

2025 年杭州海关物业管理服务合同

合同编号: ZJZBC-23-866

甲方: 杭州海关后勤管理中心

签订地点: 杭州

乙方: 杭州新盈物业管理有限公司

签订日期: 2024 年 12 月 31 日

甲乙双方根据《中华人民共和国民法典》等有关法律法规和本合同的采购文件、投标文件及承诺, 经双方友好协商, 同意签订本合同, 并共同遵守。

一、承包内容和承包期限

1. 根据采购招标文件内容提供杭州海关物业管理项目。

区域为: 杭州海关黄龙办公区、学院路集体宿舍、杭州海关富春办公区、凤起东路集体宿舍、技术中心、数据分中心。(注: 技术中心、数据分中心需另行签订物业服务分协议)

建筑面积分别为: 黄龙办公区 31553.7 平方米; 学院路集体宿舍 10900 平方米; 富春办公区 36208 平方米; (其中: 技术中心 6000 平方米; 数据分中心 1300 平方米)。

总计: 78661.7 平方米。

2. 项目总服务期为 3 年, 本次合同承包期为 1 年, 即 2025 年 1 月 1 日 至 2025 年 12 月 31 日。

3. 在本次合同期满后, 如乙方达到甲方各项考核目标, 经双方协商, 甲方同意的情况下可签订次年的合同。否则甲方将另行选择其他承包方。甲方对本条款具有决定权。

4. 人员配备数量:

①黄龙路办公区总人数不少于 60 人; 其中管理人员 4 人, 工程维修 12 人, 保安 18 人, 保洁 18 人(含大楼外围绿化养护), 会务及前台 7 人, 报刊收发 1 人。

②学院路集体宿舍总人数不少于 8 人; 其中: 管理 1 人兼保洁、保安 3 人、保洁 2 人、工程 1 人 (主要夜班), 其他工程维修由黄龙路办公区工程部承担。

③富春路办公区总人数不少于 51 人; 其中: 管理人员 4 人, 保安 15 人, 保洁 17 人, 工程 9 人, 会务 5 人, 报刊收发 1 人。

④凤起东路集体宿舍总人数不少于 2 人; 其中: 保安 1 人、保洁 1 人; 工程维修由富春路办公区工程部承担。

5. 项目负责人 1 人为：程剑波。

二、合同价格

1. 本次本合同承包价为人民币 910.6207 万元，其中：技术中心人民币 62.82 万元；数据分中心人民币 13.611 万元；分别签订物业服务分协议。

合计甲方应支付人民币 834.1897 万元。

2. 项目承包总价必须包括乙方在承包区域内提供物业管理服务所需的一切人员工资、奖金、合同服务范围内产生的加班费、夜餐费、各种社会保险、食宿与交通、设备及工具、器材、消耗材料（工程材料除外）、服装、安全、运输、维修、管理费用、税费、利润、完成合同所需的一切本身和不可或缺的所有工作开支、政策性文件规定及合同包含的所有风险、责任等各项全部费用并承担一切风险责任。除发生下列因素可调整合同价外，不得以任何其他理由调整任何费用。

①甲方提出的承包区域面积或承包内容变更，根据原中标综合单价计算变更费用。但属乙方投标漏项少算的费用不得追补。

②发生不可抗力的因素造成乙方直接损失的费用，经鉴定核准，甲方酌情予以一定补偿。但属乙方可以预见、预防，而乙方预防不力所造成的损失，不予补偿。其经济损失由乙方承担。

3. 乙方认为为完成本采购文件规定的工程承包内容所需发生的直接成本、间接成本、利润、税金、政策性文件规定的费用、机械进出场费、原材料价格变化风险等一切费用均应计入投标报价；凡未列入的，将被认为均已包含在投标总报价中，今后不得以任何理由追加或调整。

三、甲方责任条款

1. 组织对乙方提供服务的考核。
2. 按合同约定支付合同款项。
3. 如遇突发事件，协调乙方在作业过程中与其他部门的关系。

四、乙方责任条款

1. 按采购文件、投标文件及甲方的有关要求提供物业管理服务。
2. 遇到突发事件或自然灾害，必须服从甲方指挥与安排。
3. 协助甲方调查、处理有关投诉，并根据甲方要求及时处理。
4. 完成甲方交办的临时性任务。

5. 未经甲方同意，乙方无权在承包区域内从事任何经营活动或类似宣传，甲方有权依照法律法规和甲方相关的规定责令乙方限期改正，并依法承担违约责任。

6. 未经甲方同意，乙方不得以任何形式转租、转让、抵押承包区域及承包合同内容，在承包区域内只从事甲方认可的承包工作；否则甲方有权单方面终止合同，并保留进一步追究乙方责任的权利。在承包期间，乙方任何重大变动或法律事宜均应通知甲方。

7. 每年1月份须向甲方提供一份《全体员工花名册》，普通员工如有变动须每月向甲方报备。

8. 确保各部门人员素质。该项目负责人（即，项目主任）原则上不得更换，如果确需更换的必须经甲方书面同意，未经甲方书面同意而自行更换的，甲方可单方面中止合同。消控中心工作人员和主管级人员的调整必须书面征求甲方意见，如甲方对调整有异议的，乙方有义务根据甲方意见重新调整相关人员。

9. 本合同终止时，乙方必须向甲方移交物业管理的全部档案资料，确保移交资料的完整以及相关设备、设施的正常使用，并配合新物业单位办理好交接手续。

10. 乙方应自行负责为履行本合同与其员工间的劳动关系及其他第三方之间的任何主张或纠纷，并承担相关的所有费用和一切风险。

五、承包职责

1. 乙方必须信守承包承诺，完全按照采购文件的采购内容及要求，认真落实具有相应的固定服务人员。服务人员必须统一穿着工作服，挂牌上岗并建立健全的管理制度。

2. 乙方必须按甲方制订的服务标准，严格履行承包义务，为甲方提供专业、优质、高效的服务。并根据甲方要求改变不满意的状况，接受甲方的监督和检查。

3. 因工作需要，甲方临时向乙方提出服务的要求，乙方应全力配合，按照甲方提出标准及要求完成任务，不得无故拖延。

4. 在服务期内承包人遇到各类检查（如上级部门来院检查等），承包人要无条件加班，甲方不另支付加班费，即此项造成的费用由承包方承担。

5. 乙方必须对员工发生的事故责任以及员工计生、身份、健康等承担责任；同时对员工在关内做出不良行为给杭州海关造成影响承担责任。

6. 乙方员工发生被媒体曝光或影响甲方公众形象或违反规章制度造成不良影响，而由此产生的损失及消除影响产生的费用，由乙方全部承担。

7. 承包期间，乙方应保证承包区域内的其他有关设施、设备不受损坏，否则由此引起的责任和损失由乙方承担。

8. 公司的办公各类设施及费用、人员食宿、安全等均由乙方自行负责解决，值班与备勤住宿由甲方解决。

9. 中标方须缴纳员工必要的社会保险(五险)，员工福利方面按社保缴纳清单支付。

10. 乙方须为乙方的每位员工缴纳各种社会保险及保证每位员工的必要休息时间，乙方每月支付乙方员工的工资不低于杭州市最低保障工资。社会保险金额根据国家法律规定或地方政策要求而变动的，由乙方自行负责。

11. 甲方为乙方提供一定的办公场所及仓库。

六、考核标准

1. 甲方对乙方按考核制度进行考核，考核结果作为甲方支付服务费的依据。

七、付款方式

1. 乙方在签定合同前 7 天内，向甲方提供合同总价的 5%的履约保证金。

即：肆拾伍万伍仟叁佰壹拾元叁角伍分（¥455310.35 元）。

2. 合同或协议签定后，甲方和各协议签订单位根据合同价支付相应的物业管理费，物业管理费按月支付。按照“先服务，后付款”原则，支付时间从第一个月末开始，乙方对每个月的服务工作进行小结并提交甲方审核，经甲方审核认可后 7 个工作日内，支付上月的费用。

3. 承包期结束，且所有合同义务都已履行完毕后 7 天内，甲方无息退还履约保证金。

八、违约中止合同及赔偿

1. 甲方在乙方存在如下违约情况时，有权单方面终止全部或部分合同，并保留进一步追究乙方责任的权利（包括经济赔偿）。

①乙方未能履行合同规定的义务；

②有严重影响杭州海关的正常工作及杭州海关公众形象。

③与采购文件不符合的做法，或不履行其投标文件的承诺。

2. 乙方如要提前中止合同，需提前 3 个月，并征得甲方同意，否则按合同违约执行。

3. 除不可抗力外，如发生乙方不能履行合同义务，或甲方发生中途终止合同等情况，应及时以书面形式通知对方。甲乙双方应本着友好的态度进行协商，妥善解决。如协商无效，按下列规定计算并支付违约金：

①乙方不能履行合同义务，应按未履行部分合同价格的 10%向甲方偿付违约金，同

时履约保证金不予退还。

②如乙方未能履行合同规定的任何一项义务，甲方均有权从履约保证金中得到补偿。

③甲方发生中途终止合同（8.1条原因除外），应向乙方偿付违约金，违约金按未履行部分合同价格的2%计算。

④乙方未按甲方要求移交相关资料和办理相关手续，不退还履约保证金。

⑤经双方协商可终止部分或全部合同的，无须承担违约责任。

九、 破产终止合同

1. 如果乙方破产或无清偿能力时，甲方可在任何时候以书面通知乙方终止合同。该终止合同将不损害或影响甲方已经采取或将要采取的补救措施的权利。

十、 仲裁

1. 双方在执行合同中所发生的一切争议，应通过协商解决。如协商不成，应由杭州仲裁委员会按提起仲裁申请时有效的仲裁规则进行仲裁解决。

2. 在仲裁期间，除正在进行仲裁的部份外，本合同其他部份应继续执行。

3. 仲裁费用除仲裁机构另行有裁决外，由败诉方承担。

十一、 合同生效及其他

1. 合同经双方签字或加盖公章后生效。

2. 合同签定地点及合同执行地：杭州。

3. 合同执行中，如需修改或补充合同内容，经协商，双方应签署书面修改或补充协议。该协议将作为合同不可分割的一部分。

十二、 其它

1. 本次项目编号为：ZJZBC-23-866 的采购文件、补充文件、投标文件及询标答疑纪要、中标通知书等作为本合同的附件，与本合同具有同等法律效力。

2. 本合同一式陆份，甲乙双方各执叁份，双方加盖公章后生效，违约及其处罚按民法典及本合同有关条款执行。

3. 以上协议未尽之处，双方协商解决。

（本行以下无正文）



甲方：（印章）杭州海关后勤管理中心

地址：杭州市西湖区黄龙路7号

邮政编码：310013

电话：0571-87267498



乙方：（印章）杭州新盈物业管理有限公司

地址：杭州市西湖区马腾路3号

邮政编码：310013

电话：0571-85223839

传真：0571-85223839

开户银行：中国农业银行杭州西湖支行

帐号：19000101040021319

签订日期：2024年12月31日