

# 国家税务总局上海市长宁区税务局 物业管理服务项目

(技术支持服务类)

合 同

合同编号：沪长税合同审（2023）91号

甲 方：国家税务总局上海市长宁区税务局

乙 方：上海浦江物业有限公司

根据《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国民法典》等有关法律法规规定，国家税务总局上海市长宁区税务局（以下简称：“甲方”）通过公开招标采购确定上海浦江物业有限公司（以下简称：“乙方”）为国家税务总局上海市长宁区税务局物业管理服务项目的物业管理服务供应商。甲乙双方同意签署《国家税务总局上海市长宁区税务局物业管理服务项目合同》（合同编号：沪长税合同审（2023）91号，以下简称：“合同”）。

#### 1. 合同文件

下列文件是构成本合同不可分割的部分：

- (1) 合同条款；
- (2) 报价表；
- (3) 投标(响应)文件技术部分；
- (4) 其他。

#### 2. 合同标的

服务名称	数量	单位	具体服务承诺(包括但不限于服务内容、范围和基本要求)
国家税务总局上海市长宁区税务局物业管理服务项目	1	项	乙方按照招标文件要求提供国家税务总局上海市长宁区税务局物业管理服务。本项目包括上海市天山路 1827 号局本部办公楼等多处物业区域，合计建筑面积 15194.3 平方米，其物业使用功能为政府机关办公楼（详见招标文件第六章 项目采购需求）

#### 3. 合同金额

本合同总金额为人民币 伍佰叁拾捌万零捌佰零柒 元(¥ 5380807)。本合同项下所有服务的全部税费均已包含于合同价中，甲方不再另行支付。如甲方物业管理服务工作实际需求进行调整，乙方应予以充分理解，并根据实际情况调整相应物业管理费用（具体调整费用额由甲乙双方商议）。

#### 4. 合同签订地

上海市长宁区天山路 1827 号

5. 合同生效

本合同一式 陆 份，经甲乙双方法定代表人或其授权代表签字盖章之日起生效。

甲方：国家税务总局上海市长宁区税务局

乙方：上海浦江物业有限公司

法定代表人或其授权代表签字（签章）：

法定代表人或其授权代表签字（签章）：

盖章：

盖章：

日期：2023年12月26日

日期：2023年12月26日



## 合同条款前附表

序号	内容
1	<p>合同名称：国家税务总局上海市长宁区税务局物业管理服务项目合同</p> <p>合同编号：沪长税合同审（2023）91号</p>
2	<p>甲方名称：国家税务总局上海市长宁区税务局</p> <p>甲方地址：上海市长宁区天山路 1827 号</p> <p>甲方联系人：张颖 电话：021-22208520</p>
3	<p>乙方名称：上海浦江物业有限公司</p> <p>乙方地址：上海市黄浦区中山南路 28 号 14 楼 CD 座</p> <p>乙方联系人：袁之扬 电话：021-63308848</p> <p>乙方开户银行名称：上海浦东发展银行金汇支行</p> <p>账号：076677-97450154740000540</p>
4	<p>合同金额：5380807 元（大写：伍佰叁拾捌万零捌佰零柒元整）。该合同金额包含人工成本、服务成本、管理酬金、企业税费等全部费用。</p>
5	<p>服务时间：本项目的服务时间为三年，2023 年 1 月 1 日-2025 年 12 月 31 日，1 次招标三年有效，经考核通过后续签下一年度物业服务合同。其中本次合同服务期限为 1 年，自 2024 年 1 月 1 日起至 2024 年 12 月 31 日止。</p> <p>服务地点：指定地点</p>
6	<p>服务履行期：本项目的服务时间为三年，2023 年 1 月 1 日-2025 年 12 月 31 日。本次合同服务期限为 1 年，自 2024 年 1 月 1 日起至 2024 年 12 月 31 日止。本合同到期前，甲方对乙方的履约情况进行考核，考核通过的，则双方就下一年度服务价格进行协商，协商一致后双方续签下一年度合同。在服务内容要求不变的情况下，第二和第三年度合同价原则上不得超过招标时确定的第一年度合同价格。</p>
7	<p>验收方式及标准：</p> <p>1. 项目验收采用定期考核的方式。甲方按照合同约定的具体服务内容要求对乙方每期服务情况进行考核，具体考评标准按《国家税务总局上海市长宁区税务局物业服务质量考核表》执行。考核合格后，支付该期费用。</p> <p>2. 季度考核结果与管理酬金挂钩：季度考核得分 90 分及以上，乙方可获得报告期管理酬金的 100%。季度考核得分在 80-90 分，乙方可获得报告期管理酬金的 50%。季度考核得分在 75 分-80 分，乙方可获得报告期管理酬金的 30%。季度考核得分低于 75 分，乙方可获得报告期管理酬金为零。</p>

	3. 年度考核结果与合同续签挂钩：当年度考核得分低于 75 分，甲方有权拒绝续签下一年度合同并启动新一轮服务采购流程。
8	履约保证金：不收取履约保证金。
9	付款方式：双方约定物业管理服务费每年分五期支付。甲方按照合同约定的具体服务内容要求对乙方每期服务情况进行考核，考核合格后 30 日内，支付该期费用。其中：3 月考核支付 1-3 月费用，6 月考核支付 4-6 月费用，7 月考核支付 7 月费用，9 月考核支付 8-9 月费用，12 月考核支付 10-12 月费用。
10	<input checked="" type="checkbox"/> 违约金约定：违约金为合同金额的 5%。 <input checked="" type="checkbox"/> 损失赔偿约定：具体见合同内专项条款。
11	误期赔偿费约定：如果乙方没有按照合同规定的时间交货或提供服务，甲方有权从服务款中扣除或要求乙方另行支付误期赔偿费而不影响合同项下的其他补救方法。赔偿费按每日加收合同金额的 0.5% 计收，直至交货或提供服务为止。但误期赔偿费的最高限额不超过合同价的 15%。
12	合同履行期限：自合同生效之日起至合同全部权利义务履行完毕之日止。
13	合同纠纷的解决方式： 首先通过双方协商解决，协商解决不成，则通过以下途径之一解决纠纷(请在方框内画“√”选择)： <input type="checkbox"/> 提请_____仲裁委员会按照仲裁程序在_____ (仲裁地) 仲裁 <input checked="" type="checkbox"/> 向人民法院提起诉讼

物  
★  
专用  
1)

## 1. 定义

本合同下列术语应解释为：

1.1 “甲方”是指采购人。

1.2 “乙方”是指中标/成交供应商。

1.3 “合同”系指甲乙双方签署的、合同中载明的甲乙双方所达成的协议，包括所有的附件、附录和上述文件所提到的构成合同的所有文件。

1.4 “服务”是指乙方按照招标(采购)、投标(响应)文件要求，向采购人提供的技术支持服务。

1.5 “项目现场”是指甲方指定的最终服务地点。

1.6 “天”除非特别指出，“天”均为自然天。

## 2. 服务标准

2.1 乙方为甲方交付的服务应符合招标(采购)文件所述的内容，如果没有提及适用标准，则应符合相应的国家标准。这些标准必须是有关机构发布的最新版本的标准。

2.2 除非技术要求中另有规定，计量单位均采用中华人民共和国法定计量单位。

## 3. 服务

3.1 乙方应按照合同的规定，提供符合甲方要求的服务。具体内容和要求详见项目招标文件和乙方投标文件。

## 4. 知识产权

4.1 乙方应保证所提供的服务免受第三方提出侵犯其知识产权(专利权、商标权、版权等)的起诉。因侵害他人知识产权而产生的法律责任，全部由供应商承担。

4.2 甲方委托乙方开发的产品，甲方享有知识产权，未经甲方许可不得转让任何第三人。

## 5. 保密条款

5.1 甲乙双方应对在本合同签订或履行过程中所接触的对方信息，包括但不限于知识产权、技术资料、技术诀窍、内部管理及其他相关信息，负有保密义务。

5.2 乙方在使用甲方为乙方及其工作人员提供的数据、程序、用户名、口令、资料及甲方相关的业务和技术文档，包括税收政策、方案设计细节、程序文件、数据结构，以及相关业务系统的硬软件、文档、测试和测试产生的数据时，应遵循以下规定：

- (1) 应以审慎态度避免泄露、公开或传播甲方的信息；
- (2) 未经甲方书面许可，不得对有关信息进行修改、补充、复制；
- (3) 未经甲方书面许可，不得将信息以任何方式(如 E-mail)携带出甲方场所；
- (4) 未经甲方书面许可，不得将信息透露给任何其他人；

(5) 甲方以书面形式提出的其他保密措施。

5.3 保密期限不受合同有效期的限制，在合同有效期结束后，信息接受方仍应承担保密义务，直至该等信息成为公开信息。

5.4 甲乙双方如出现泄密行为，泄密方应承担相关的法律责任，包括但不限于对由此给对方造成的经济损失进行赔偿。

## 6. 服务质量保证

6.1 乙方应保证所提供的服务，符合合同规定的技术要求。如不符时，乙方应负全责并尽快处理解决，由此造成的损失和相关费用由乙方负责，甲方保留终止合同及索赔的权利。

6.2 乙方应保证通过执行合同中全部方案后，可以取得本合同规定的结果，达到本合同规定的预期目标。对任何情况下出现问题的，应尽快提出解决方案。

6.3 如果乙方提供的服务和解决方案不符合甲方要求，或在规定的时间内没有弥补缺陷，甲方有权采取一切必要的补救措施，由此产生的费用全部由乙方负责。

## 7. 履约保证金

7.1 乙方应在签署合同前，以银行保函、银行电汇或履约担保函形式向甲方提供。

7.2 履约保证金具体金额及返还要求见合同条款前附表。

7.3 如乙方未能履行合同规定的义务，甲方有权按照本合同的约定从履约保证金中进行相应扣除。乙方应在甲方扣除履约保证金后 15 天内，及时补充扣除部分金额。

7.4 乙方不履行合同，或者履行合同义务不符合约定使得合同目的不能实现，履约保证金不予退还，给甲方造成的损失超过履约保证金数额的，还应当对超过部分予以赔偿。

## 8. 服务时间、地点与验收

8.1 服务地点：合同条款前附表指定地点。

8.2 服务时间：合同条款前附表指定时间。

8.3 甲方应在乙方完成相关服务工作后及时对服务质量、技术指标、服务成果进行验收。

## 9. 违约责任

### 9.1 服务缺陷的补救措施和索赔

(1) 如果乙方提供的服务不符合本合同约定以及招标文件、投标文件关于服务的要求和承诺，乙方应按照甲方同意的下列一种或几种方式结合起来解决索赔事宜：

①乙方同意将服务款项目退还给甲方，由此发生的一切费用和损失由乙方承担。如甲方以适当的条件和方法购买与未履约标的相类似的服务，乙方应负担新购买类似服务所超出的费用。

②根据服务的质量状况以及甲方所遭受的损失，经过甲乙双方商定降低服务的价格。

(2) 如果在甲方发出索赔通知后 10 日内乙方未作答复，上述索赔应视为已被乙方接受。如果

乙方未能在甲方发出索赔通知后 10 日内或甲方同意延长的期限内，按照上述规定的任何一种方法采取补救措施，甲方有权从应付服务款中扣除索赔金额或者没收履约保证金，如不足以弥补甲方损失的，甲方有权进一步要求乙方赔偿。

## 9.2 迟延履行违约责任

(1) 乙方应按照本合同规定的时间、地点提供服务。

(2) 在履行合同过程中，如果乙方遇到可能妨碍按时提供服务的情形时，应及时以书面形式将迟延的事实、可能迟延的期限和理由通知甲方。甲方在收到乙方通知后，应尽快对情况进行评价，并确定是否同意延期提供服务。

(3) 除甲乙双方另有约定外，如果乙方没有按照合同规定的时间提供服务，且没有在甲方同意的延长的期限内进行补救时，甲方有权从服务款中扣除或要求乙方另行支付误期赔偿费而不影响合同项下的其他补救方法。赔偿费按每日加收合同金额的 0.5% 计收，直至交货或提供服务为止。但误期赔偿费的最高限额不超过合同价的 15%。

(4) 如果乙方延迟履约超过 30 日，甲方有权终止全部或部分合同，并依其认为适当的条件和方法购买与未履约类似的服务，乙方应负担购买类似服务所超出的费用。但是，乙方应继续执行合同中未终止的部分。

## 9.3 未履行合同义务的违约责任 (1)

守约方有权终止全部或部分合同。(2)

没收全额履约保证金。

(3) 由违约一方支付违约金，违约金标准见合同条款前附表。

(4) 违约金不足以弥补守约方实际损失、可预见或者应当预见的损失，由违约方全额予以赔偿。

## 10. 不可抗力

10.1 如果合同双方因不可抗力而导致合同实施延误或合同无法实施，不应该承担误期赔偿或不能履行合同义务的责任。

10.2 本条所述的“不可抗力”系指那些双方不可预见、不可避免、不可克服的客观情况，但不包括双方的违约或疏忽。这些事件包括但不限于：战争、严重火灾、洪水、台风、地震等。

10.3 在不可抗力事件发生后，当事方应及时将不可抗力情况通知合同对方，在不可抗力事件结束后 3 日内以书面形式将不可抗力的情况和原因通知合同对方，并提供相应的证明文件。合同各方应尽可能继续履行合同义务，并积极寻求采取合理的措施履行不受不可抗力影响的其他事项。合同各方应通过友好协商在合理的时间内达成进一步履行的协议。

## 11. 合同纠纷的解决方式

11.1 合同各方应通过友好协商，解决在执行合同过程中所发生的或与合同有关的一切争端。



如协商 30 日内不能解决，可以按合同规定的方式提起诉讼。

11.2 诉讼应由甲方所在地人民法院管辖。诉讼费除人民法院另有判决外应由败诉方负担。

11.3 如诉讼事项不影响合同其他部分的履行，则在诉讼期间，除正在进行诉讼的部分外，合同的其他部分应继续执行。

#### 12. 合同修改或变更

12.1 如无重大变故，甲方双方不得擅自变更合同。

12.2 如确需变更合同，甲乙双方应签署书面变更协议。变更协议为本合同不可分割的一部分。

12.3 在不改变合同其他条款的前提下，甲方有权在合同价款 10%的范围内追加与合同标的相同的货物或服务，并就此与乙方签订补充合同，乙方不得拒绝。

#### 13. 合同中止

13.1 合同在履行过程中，因采购计划调整，甲方可以要求中止履行，待计划确定后继续履行；合同履行过程中因供应商就采购过程或结果提起投诉的，甲方认为有必要或财政部责令中止的，应当中止合同的履行。

#### 14. 违约终止合同

14.1 若出现如下情况，在甲方对乙方违约行为而采取的任何补救措施不受影响的情况下，甲方可向乙方发出书面通知书，提出终止部分或全部合同。

14.1.1 如果乙方未能在合同规定的期限或甲方同意延长的期限内提供服务；

14.1.2 因乙方技术人员自身技术能力、经验不足等原因造成甲方硬件设备、应用系统发生重大紧急故障或应用系统数据丢失，带来重大影响和损失的；

14.1.3 乙方对甲方硬件设备、应用系统重大紧急故障没有及时响应，或不能在规定时间内解决处理故障，恢复系统正常运行的；

14.1.4 不能满足本项目技术需求的管理要求和规范，且经多次整改无明显改进的；

14.1.5 在合同规定的每个服务年度(12 个自然月)内，在运行维护支持服务过程中，出现 2 次经甲乙双方确认的违规操作的。

14.2 如果甲方根据上述第 14.1 条的规定，终止了全部或部分合同，甲方可以适当的条件和方法购买乙方未能提供的服务，乙方应对甲方购买类似服务所超出的费用负责。同时，乙方应继续执行合同中未终止的部分。

#### 15. 破产终止合同

15.1 如果乙方破产或无清偿能力，甲方可在任何时候以书面形式通知乙方终止合同而不给乙方补偿。



15.2 该终止协议将不损害或影响甲方已经采取或将要采取的任何行动或补救措施的权利。

#### 16. 其他情况的终止合同

16.1 若合同继续履行将给甲方造成重大损失的，甲方可以终止合同而不给予乙方任何补偿。

16.2 乙方在执行合同的过程中发生重大事故，对履行合同有直接影响的，甲方可以终止合同而不给予乙方任何补偿。

16.3 甲方因重大变故取消或部分取消原来的采购任务，导致合同全部或部分内容无须继续履行的，可以终止合同而不给予乙方任何补偿。

16.4 乙方在合同履行期间存在“围猎”甲方税务人员行为的（指以获取不正当利益为目的，采取馈赠礼品礼金、邀请娱乐旅游消费、提供便利条件等非正常交往手段“围猎”相关税务人员及其亲属），自甲方及甲方主管机关认定或通报之日起三年内，甲方可以拒绝乙方参与其政府采购活动。

#### 17. 合同转让和分包

17.1 乙方不得以任何形式将合同转包，或部分或全部转让其应履行的合同义务。

17.2 除经甲方事先书面同意外，乙方不得以任何形式将合同分包。

#### 18. 适用法律

18.1 本合同适用中华人民共和国现行法律、行政法规和规章，如合同条款与法律、行政法规和规章不一致的，按照法律、行政法规和规章修改本合同。

#### 19. 合同语言

19.1 本合同语言为中文。

19.2 双方交换的与合同有关的信件和其他文件应用合同语言书写。

#### 20. 合同生效

20.1 本合同应在双方签字盖章后生效。

#### 21. 合同效力

21.1 除本合同和甲乙双方书面签署的补充协议外，其他任何形式的双方约定和往来函件均不具有合同效力，对本项目无约束。

#### 22. 检查和审计

22.1 在本合同的履行过程中，甲方有权对乙方的合同履约情况进行阶段性检查，并对乙方投标时提供的相关资料进行复核。

22.2 在本合同的履行过程中，如果甲乙双方发生争议或者乙方没有按照合同约定履行义务，乙方应允许甲方检查乙方与实施本合同有关的账户和记录，并由甲方指定的审计人员对其进行审计。