

合同编号： FTFJBGS-0001-202607

深圳市社会保险基金管理局福田分局
2026 年海天综合大厦物业管理服务
项目（服务类） 采购合同

项目名称： 海天综合大厦物业管理服务项目

委托方（甲方）： 深圳市社会保险基金管理局福田分局

受托方（乙方）： 深圳市海天大厦物业发展有限公司

2026 年 7 月 1 日

委托方（甲方）：深圳市社会保险基金管理局福田分局

地址：深圳市福田区彩田路 2032 号海天综合大厦 1-4 楼

联系人：[REDACTED]

联系电话：[REDACTED]

电子邮箱：[REDACTED]

受托方（乙方）：深圳市海天大厦物业发展有限公司

地址：深圳市福田区彩田路 2032 号海天综合大厦 17 楼

联系人：[REDACTED]

联系电话：[REDACTED]

电子邮箱：[REDACTED]

甲方委托乙方实施深圳市社会保险基金管理局福田分局海天综合大厦物业管理服务项目，根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国政府采购法》和《深圳经济特区政府采购条例》等有关法律规定，双方本着平等、自愿原则，经友好协商，就实施委托事项签订本合同。

第一条 项目内容

（一）项目名称：深圳市社会保险基金管理局福田分局海天综合大厦物业管理服务项目。

（二）项目内容及实施阶段：甲方所使用海天综合大厦的物业管理及相关服务，包括：安全与保洁、房屋及配套公共设施管理、供配电系统管理、中央空调系统管理、给排水及消防水系统管理、智能化

系统管理（含停车场管理）、消防系统管理、电梯系统管理等。

（三）乙方应于合同签订之日起10日内向甲方提交项目具体实施方案。

第二条 服务期限

（一）本合同的服务期限自2026年7月1日起至2027年5月31日为止，服务期内如业主大会依法更换物业服务单位，甲方有权提前终止合同，双方按实际服务期限结算费用。

（二）本项目为长期服务项目，本合同服务期满前两个月，甲方可根据乙方履约情况决定是否续签合同，每次续签服务期限为12个月，但最长不超过三年，即总服务期限最长不超过36个月。协议期内所有合同实质性条款不得改变。此次为第3次签订。

第三条 乙方人员配置

（一）为实施本项目，乙方指定[]为项目对接人（身份证号：[]联系电话：[]）。按海天综合大厦整体物业服务面积需求配置合理充足的物业管理人员：其中项目管理人员1名：大专以上学历，持有物业管理部门经理以上岗位证书；财务专员2名：大专以上学历，持有会计从业资格证书；综合文员1名、客服专员2名：大专以上学历；技术人员12名：高中或中专以上学历，持有中级及以上电工或制冷或电梯管理员或消防员资格证书；安保人员26名：初中以上学历，持有保安员初级以上资格证书；保洁人员16名。

（二）乙方保证上述工作人员信息的真实性，如乙方更换以上人

员应提前10日书面通知甲方并取得甲方同意。未经甲方同意，乙方不得擅自更换工作人员。如项目经办人员不能胜任工作，甲方有权要求乙方在30日内更换人员。乙方对工作人员的职务行为承担责任。

第四条 委托费用及支付

本条有关甲方的付款义务均适用以下条款：甲方依照规定办理了财政支付申报手续，即履行了合同约定的付款义务，乙方对此知悉并同意。因财政审批、政策规定等原因或乙方原因导致甲方付款延迟的，不视为甲方逾期，甲方不因此承担违约责任。

(一)本合同委托服务费用总额为人民币壹佰玖拾贰万叁仟陆佰叁拾元贰角整（小写：¥1,923,630.20）包括物业管理服务费、中央空调运维费费用、日常维修资金，其中1-3月、12月：每月费用为人民币壹拾叁万柒仟柒佰零玖元肆角伍分（137,709.45元/月）；4-5月及7-11月（中央空调开启）：每月费用为人民币壹拾玖万陆仟壹佰壹拾叁元贰角整（196,113.20元/月）。具体收费标准如下：

1. 物业服务费

(1) 地下层（负1-3层、夹层）：5元/平方米；

(2) 办公层（1-18层）：10.6元/平方米；

(3) 公寓式办公层（19-30层）：9.5元/平方米；

2. 中央空调运维费

(1) 中央空调维护费（1-18层）：2.4元/平方米；

(2) 中央空调日常运行发生费用（裙楼1-4层）：7.10元/平方米；（每年供空调时间：4-11月，每天8:00-18:00；周六、周

日及节假日停供)；

3. 日常维修资金：0.25 元/平方米。

该费用包含但不限于因本合同履行而产生的税费、工作人员报酬、场地使用费、印刷费、耗材费、差旅费以及合理的利润等。除经协商一致变更本合同外，甲方无需再向乙方支付任何款项。

(二) 水、电费用，根据甲方实际用量进行核算，由乙方代收代缴，具体如下：

1. 代收电费：乙方向供电企业缴纳电费的平均电价(总电费除以总电量)。

2. 代收水费、污水处理费、垃圾处理费(按政府有关部门最新定价执行)。

(三) 经协商，双方约定选择以下 第 3 种 方式向乙方支付费用：

1. 分期付款：

第一期：本合同经双方签订生效且甲方收到乙方出具的发票后 15 日内，甲方向乙方支付合同总额的 / %，即人民币 / 元整(小写：¥ /)；

第二期：服务期满 / 个月，项目经甲方中期验收合格且甲方收到乙方出具的发票后 15 日内，甲方向乙方支付合同总额的 / %，即人民币 / 元整(小写：¥ /)；

第三期：在服务成果经甲方最终验收合格且甲方收到乙方出具的发票后 15 日内，甲方向乙方支付合同总额的 / %，即人民币 / 元整(小写：¥ /)。

2. 一次性付款：乙方履约完毕，服务成果经甲方验收合格且甲方收到乙方出具的发票后 15 日内，甲方向乙方一次性支付合同款项人民币 / 元整（小写：¥ / ）。

3. 其他付款方式：每月 25 日之前，乙方凭完税发票（物业管理服务费、中央空调运维费）及收据（日常维修资金），向甲方收取当月费用；水、电费用，乙方凭完税发票及清单，向甲方收取上月费用。

（四）乙方应及时向甲方出具符合规定的发票。

（五）乙方银行账户信息如下：

1、管理费等款项请转入以下账号：

开户单位：深圳市海天大厦物业发展有限公司

账号：

开户行：

2、日常维修资金请转入以下账号：

开户单位：深圳市海天大厦物业发展有限公司

账号：

开户行：

纳税识别号：

若上述银行账号信息发生变更，乙方应在变更之日起 7 日内书面通知甲方，否则甲方按原账户信息付款的，视为乙方已收到相应支付款项。

第五条 成果及验收

（一）项目完成前 60 日内，乙方应向甲方出具验收通知。

(二) 甲方收到乙方验收通知后, 在 7 日内进行验收。

(三) 未验收合格的, 乙方应在 30 日内进行整改, 履行期限不予顺延。

(四) 验收合格或经整改后验收合格的, 由甲方出具验收报告, 验收报告应包括每一项服务、技术、安全标准的履约情况。

(五) 即使验收通过, 在后续合理期限内如果甲方发现乙方存在质量问题, 甲方有权要求乙方无偿返工、整改, 并承担相应的违约责任及赔偿责任。

第六条 知识产权

(一) 乙方提供服务需要使用第三方知识产权的, 应取得权利人许可或者授权并由乙方承担费用。

(二) 乙方保证提供的成果不存在侵犯第三方合法权益(包括但不限于著作权、商标权、专利权等知识产权和物权等)的情形。如果任何第三方提出侵权指控, 乙方须与该第三方交涉并承担由此发生的一切责任、费用和赔偿。

(三) 乙方形成的服务成果的知识产权归甲方所有, 未经甲方许可, 乙方不得随意使用或者许可他人使用。

第七条 保密条款

(一) 本合同所称“保密信息”, 系指实施本项目所产生的工作秘密信息, 具体包括: 1. 甲方以口头、书面、电子文本或其他形式向乙方提供的项目资料、信息, 包括但不限于: 项目资料、项目基本信息、人员信息、财务信息, 单位信息等; 2. 项目实施过程中产生的过

程性资料、信息；3. 项目成果资料、信息；4. 与项目有关的其他信息。涉及国家秘密的资料和信息，其获取、传递、使用、复制、保存和销毁等还须遵照《中华人民共和国保守国家秘密法》等法律法规以及甲方有关保密管理规定。

（二）乙方及其工作人员有权依据合同约定和项目需要，向甲方了解有关情况，调阅有关资料等，但应当遵守与保密相关的法律法规和甲方的保密制度、保密要求。

（三）乙方及其工作人员应当妥善保管和保护在提供服务中获取或者知悉的资料、信息，并履行保密义务。

（四）乙方及其工作人员不得私自复印、留存、泄漏本合同服务过程中从甲方获取的有关资料、信息。除非依照法律规定或者经甲方书面同意，乙方不得向第三方提供或披露本合同服务成果及本次服务范围内的有关资料和信息，也不得用于本合同履行以外的其他用途，并保证采取一切合理和必要的措施防止任何第三方接触到甲方的上述资料和信息。

（五）保密期限自本协议签订生效之日起至前述资料、信息被依法公开披露或成为公开信息之日止。合同中止、终止或者解除不视为解除保密义务，乙方仍应承担保密义务。

（六）甲方根据工作需要，可要求乙方签订保密协议、保密承诺书，一并作为合同的组成部分。

第八条 其他权利和义务

（一）甲方有权对乙方派出人员进行监督管理。

(二) 甲方认为乙方指派的人员不能胜任甲方工作的, 有权要求乙方在 30 日内另行指派并做好工作交接, 不得影响项目有序进行。

(三) 乙方派出人员应当遵守甲方的工作管理制度 (包括考勤、保密、安全管理制度等)。

(四) 乙方应对其指派的工作人员进行岗前培训教育, 对该工作人员在工作中的 人身损害以及对第三人造成的人身和财产损害承担赔偿责任。

(五) 甲方有权根据有关法律、法规政策及本合同的规定, 制订该物业的各项管理办法、规章制度、实施细则, 自主开展各项管理经营活动, 但不得损害大多数业主 (租用户) 的合法权益, 获取不当利益。

(六) 乙方可选聘专营公司承担本物业的专项管理业务并支付费用, 但不得将整体管理责任及利益转让给其他人或单位, 不得将重要专项业务承包给个人。

(七) 乙方须遵照国家、地方物业管理服务收费规定, 按物业管理的服务项目、服务内容、服务深度, 测算物业管理服务收费标准, 并向甲方提供测算依据, 严格按合同规定的收费标准收取, 不得擅自加价, 不得只收费不服务或者多收费少服务。

(八) 乙方须接受物业管理主管部门及有关政府部门的监督、指导, 并接受甲方和业主的监督。

(九) 乙方对本物业的公用设施不得擅自占用和改变使用功能, 如需在本物业内改扩建完善配套项目, 须报甲方和有关部门批准后方

可实施。

第九条 合同转让

☒A. 本合同不可转让、分包、转包。

☐B. 本合同：经甲方书面同意，乙方依法将合同项下的部分非主体、非关键性工作分包给第三方完成的，接受分包的一方应当具备相应的资格条件，并不得再次分包，乙方应在签订分包合同后 7 天内向甲方提交分包合同副本。乙方应就分包项目向甲方负责，并与分包供应商就分包项目向甲方承担连带责任。双方约定，本合同项下主体结构、关键性工作的范围包括_____。

第十条 违约责任

（一）乙方未在约定期限内出具验收通知的，每逾期 1 日按照合同总额 5 %向甲方支付逾期违约金。乙方逾期超过 10 日，甲方有权要求乙方按合同总额 10 %支付违约金，并有权解除合同，要求乙方返还甲方已支付的合同款项。若因此造成甲方损失的，乙方应承担相应的赔偿责任。

（二）首次验收不合格，甲方要求整改后再次验收不合格的，甲方有权要求乙方按合同总额 10 %支付违约金，并有权解除合同，要求乙方返还甲方已支付的合同款项。若因此造成甲方损失的，乙方应承担相应的赔偿责任。

（三）乙方指派的人员不能胜任甲方工作，经两次另行指派仍然不符合甲方要求的，甲方有权要求乙方按合同总额 10 %支付违约金，并有权解除合同，要求乙方返还甲方已支付的合同款项。若因此造成

甲方损失的，乙方应承担相应的赔偿责任。

（四）因乙方提供的服务成果受到侵权指控或者引发法律纠纷，影响甲方使用服务成果或者导致合同目的不能实现的，甲方有权要求乙方按合同总额10%支付违约金，并有权解除合同，要求乙方返还甲方已支付的合同款项。若因此造成甲方损失的，乙方应承担相应的赔偿责任。

（五）乙方违反合同约定，擅自将合同义务的全部或者部分转让给第三人的，甲方有权要求乙方按合同总额10%支付违约金，并有权解除合同，要求乙方返还甲方已支付的合同款项。若因此造成甲方损失的，乙方应承担相应的赔偿责任。

（六）乙方或其工作人员违反本合同约定的保密义务，甲方有权要求乙方按合同总额10%支付违约金；造成不良影响或对甲方造成损失的，甲方有权要求乙方消除影响，承担赔偿责任，并有权解除合同。乙方与甲方另行签订本项目《保密协议》的，其中就违反保密义务的责任亦有约定的，视为本条的补充条款，两者可同时适用。

（七）合同任何一方明确表示或者以其行为表明不履行合同主要义务，或无正当理由擅自解除合同的，应当向另一方支付合同总额10%违约金。若因此造成另一方损失的，应承担相应的赔偿责任。

（八）如果乙方破产导致合同无法履行的，甲方可以解除合同且不按照本合同支付乙方违约金以及给予乙方其他任何补偿和赔偿，但合同的解除不影响甲方任何要求乙方支付违约金、赔偿损失等的权利。

(九) 本合同约定的违约金总额不超过合同总额的 30%。乙方的赔偿范围还应包括甲方损失、公证费、担保费、律师费、诉讼费、仲裁费等款项。

第十一条 不可抗力

(一) 如果任何一方遭遇法律规定的不可抗力，致使合同履行受阻时，履行合同的期限应予延长，延长的期限应相当于不可抗力所影响的时间。

(二) 因不可抗力致使不能实现合同目的的，当事人可以解除合同。

(三) 受不可抗力影响的一方在不可抗力发生后，应当及时以书面形式通知对方当事人，如有关部门出具证明文件的，应当及时送达对方当事人。

第十二条 合同解除

合同履行过程中如果发生以下任一情形，对合同履行产生或可能产生重大影响的，甲方有权解除合同并及时以书面方式通知乙方。

(一) 不可抗力；

(二) 合同依据的法律或政策修改、废止，或签订合同时的客观情况发生重大变化；

(三) 合同对方当事人财产状况恶化、丧失商业信誉或者丧失、可能丧失履行能力；

(四) 合同对方当事人预期违约以及其他可能影响合同履行的情形。

第十三条 争议解决

双方因履行本合同发生争议的，可协商解决，无法协商解决的：

☐A. 应向深圳国际仲裁院（深圳仲裁委员会）提请仲裁，仲裁适用仲裁时生效的规则，仲裁地为深圳。

☒B. 应向甲方住所地有管辖权的人民法院提起诉讼。

第十四条 附则

（一）附件

☐A. 本合同无附件。

☒B. 本合同有附件，包括《物业管理服务内容及标准》。附件作为本合同的组成部分，并构成一个整体，需综合解释、相互补充。

如果下列文件内容出现不一致的情形，那么在保证按照采购文件确定的事项的前提下，组成本合同的多个文件的优先适用顺序如下：

1. 本合同及其补充合同、变更协议；
2. 中标通知书；
3. 投标文件、非招标采购方式响应文件（含澄清或者说明文件）；
4. 招标文件、非招标采购方式文件（含澄清或者修改文件）；
5. 本合同附件。

（二）对本合同的补充、变更必须通过书面形式进行。

（三）本合同自双方法定代表人或授权代表签字并加盖公章后生效。

（四）本合同壹式肆份，甲方执贰份，乙方执贰份，具有同等法律效力。

(以下无正文，为盖章页)

甲方（盖章）：深圳市社会保险基金管理局福田分局

法定代表人或授权代表签字：_____

签署日期：2020年 7月 1日

乙方（盖章）：深圳市海天大厦物业发展有限公司

法定代表人或授权代表签字：_____

签署日期：2020年 7月 1日