

中国银行总行上海汉口路 50 号  
物业安保服务采购合同

2020 年 11 月

---

甲方名称：中国银行股份有限公司	乙方名称：新中物业管理（中国）有限公司
地 址：北京市复兴门内大街 1 号	地 址：北京市西单北大街 110 号 8 层
邮 编：100818	邮 编：
项目联系人：杨阔文	项目联系人：刘坚
电 话：01066595246	电 话：18616574602
传 真：66595234	传 真：02163280053

---

根据相关法律法规的规定，合同双方就乙方向甲方提供本合同项下服务事宜，经协商达成一致，确立本合同，以明确双方的权利、义务，确保合同双方共同执行。

#### 第一条 服务范围及标准

1. 服务项目名称：服务内容、范围、质量及技术标准、服务方式、各阶段工作及成果：  
详见附件 1《中国银行总行上海汉口路 50 号物业安保服务技术需求书》
2. 服务地点：上海市汉口路 50 号
3. 服务期限：自合同签订之日起一年止。
4. 服务质量保证期限要求：[本合同有效期内]

#### 第二条 甲方的权利和义务

1. 甲方有权要求乙方按本合同约定及时提供服务，对服务的各阶段及工作成果进行评估和确认，提出问题或改进意见。
2. 服务成果的所有权及服务成果涉及的知识产权（包括但不限于著作权、专利权、商标权以及知识产权申请权等）归甲方所有。
3. 如果乙方不能按照本合同的要求履行义务，甲方以书面形式通知乙方，乙方应在[5]日内予以补正和改进，如果乙方在规定的期限内未能补正和改进，甲方有权中止支付，直至乙方能够按照本合同规定的内容履行义务。乙方未按本合同约定提供服务，应赔偿因此给甲方造成的损失。
4. 甲方应当向乙方提供下列工作条件和协作事项：



(1) 为乙方服务人员提供相关工作环境，办理出入工作环境的相关手续。

(2) 为乙方提供消防控制室值班人员、安防监控值班人员（兼职巡逻）、门卫及日常值守和工作所需工具、材料及本项目安防、消防相关联资料存放、办公的场所。

(3) 以消防主管部门验收时的系统配置及功能为准，应保证消防系统中设备的完整性。如甲方需对消防系统的设备型号及功能进行变更的，及时书面通知乙方，并提供相应的变更图纸和文字说明。

(4) 当消防系统或设备发生故障时，乙方应派专业技术人员赶到现场解决，并启动相应的应急处置预案，同时，乙方人员应将该情况上报甲方相关人员。

(5) 对于检测中发现的设备故障，需更换设备的，除合同中明确免费的，其它设备费用应由甲方承担，由于部分消防系统是进口产品，甲方与乙方都应储备一定数量的备品备件，以保证设备故障处理的及时性。

5. 在乙方完成相应阶段工作并满足付款条件时，甲方应按照本合同的约定及时支付合同价款。

### 第三条 乙方的权利和义务

1. 乙方在履行本合同义务的情形下有权要求甲方按本合同约定支付服务费。

2. 乙方须向甲方提供支付服务价款的有效增值税专用发票[适用于甲乙双方为增值税一般纳税人]/税务局代开增值税专用缴款书[适用于乙方为增值税小规模纳税人/甲方为增值税一般纳税人]。

3. 乙方应按照本合同约定的服务内容、时间、地点及其他相关要求等，保质保量按时完成服务。

4. 乙方在服务实施中应执行严格的质量管理，确保服务质量。乙方提供的服务及其配套设施、使用材料等应符合相关国家、地方或行业标准，符合相关安全、环保等要求。

5. 乙方在服务过程中，应做好相关安全防护措施，保证作业安全。乙方及其员工应遵守甲方的相关规章制度，服从甲方指挥，确保不影响甲方正常办公秩序，不损害甲方及其员工的财产、设备、文件、信息安全，不从事与本合同项下服务无关的任何活动。因乙方或其员工故意或过失导致自身或甲方及其员工、或第三方财产、人身损害或信息泄露的，乙方应当承担全部赔偿责任。

6. 乙方应指定有合法资质及相应服务能力、经验的专业人员，按照本合同要求提供服务，该专业人员应具备以下资格：消防控制室值班人员应具备中级及以上建（构）筑物消

防员资格证书或四级及以上消防设施操作员资格证书，保安员应具备国家或上海市认可的相应资格证书，安防中心值班人员应具备安防系统操作能力。乙方应指定项目经理，协同甲方一起对本项目进行管理，控制项目进度和工作时间。

乙方指定的项目经理及服务对项目经理的具体要求为：项目经理应具备中级及以上建（构）筑物消防员资格证书或四级及以上消防设施操作员资格证书。

乙方应确保从事本合同项下服务的工作人员为乙方合法雇员，并办理了相关职业保险。乙方雇员在为甲方提供本合同项下服务过程中的一切行为视为乙方行为，非因甲方原因而受到的人身伤害由乙方承担全部责任。乙方不得因与雇员之间的纠纷影响为甲方提供服务。对于甲方认为不适合继续从事本合同项下服务的雇员，一经甲方提出，乙方应立即予以更换。

6. 乙方提供的服务须接受甲方定期或不定期的综合评定，评定标准详见《中国银行总行上海汉口路 50 号物业安保服务技术需求书》。

7. 除本合同另有约定外，未经甲方书面同意，乙方不得将本合同项下所包含的全部或部分服务分包、转包给第三方。

8. 乙方在服务实施中执行严格的质量管理，以确保本服务的质量。乙方应对所维保的设备安全、稳定运行负责，保障设备整机及零部件完整无损，保证设备的各参数正常、符合国家及行业质量、技术、安全等相关标准，运行状况良好。乙方应备足维保设备所需的各种备品配件，不得因缺少备品配件延误维修保养工作。

9. 如乙方与甲方的物业管理合同到期后没有续签，在由新的物业公司承继乙方的权利义务履行本合同义务的情况下，乙方应当负责与新物业公司的交接事宜并保证设备的正常运行及维修保养工作的正常进行。

10. 乙方应遵守有关消防规范的规定，负责消防系统的日常例行管理和维护，并按建筑消防设施的维护管理规定的有关内容，每日、每周检查消防系统功能，并认真填写“建筑消防设施巡查记录表”、“建筑消防设施故障维修记录表”、“防火巡查记录表”、“消防控制室值班记录表”等制式表格。

11. 乙方在服务实施过程中，应严格遵守甲方的规章制度。服务提供过程中应当负责落实现场安全防护措施，保证作业安全。

12. 乙方负责建立消防档案，并每半年更新消防档案。

13. 乙方应配合甲方组织的消防系统维修或改造，为消防系统维修或改造实施方提供技



术支持，并监督其行为。

#### 第四条 验收

1. 验收时间：每个合同服务期内的最后一次服务月。
2. 验收标准及方式：
  - 2.1 消防控制室管理、值班规范化，符合国家及行内相关要求。
  - 2.2 微型消防站管理、值班规范化，符合国家及行内相关要求。
  - 2.3 建筑消防设施管理规范化，符合国家及行内相关要求。
  - 2.4 建筑消防设施维护保养、全面检测、安全评估管理规范化，符合国家及行内相关要求。
  - 2.5 消防档案规范化，符合国家及行内相关要求。
  - 2.6 施工现场管理规范化，符合国家及行内相关要求。
  - 2.7 安防中心管理、值班规范化，符合国家及行内相关要求。
  - 2.8 安防设施管理规范化，符合国家及行内相关要求。
  - 2.9 安防设施维护保养管理规范化，符合国家及行内相关要求。
3. 在验收阶段，乙方向甲方提交书面验收申请，经甲方书面同意后，启动验收。

#### 第五条 付款

1. 服务费总额为：人民币 [807,171.00]，大写[捌拾万柒仟壹佰柒拾壹元整]。其中不含增值税价共计人民币柒拾陆万壹仟肆佰捌拾贰元零捌分，¥761,482.08，增值税金额共计人民币肆万伍仟陆佰捌拾捌元玖角贰分，¥45,688.92。该服务费总额已包括乙方提供本合同项下服务包括税金（包括但不限于增值税等其他各项税款及附加税金或费用）在内的所有费用；在本合同履行期间上述服务费不因材料、劳务成本等变动或其他任何原因而作调整，但如后续相关法律法规、监管规定等变化导致本合同约定适用的增值税税率发生调整，不影响合同中的不含增值税价格，双方适用调整后的增值税税率计算增值税金额，如调整后的含增值税价格超过本合同约定的总价款，甲方有权通知乙方中止合同的履行，待甲方完成内部程序后与乙方据实结算，结算期限另行协商确定。如果乙方为港澳台及其他国家和地区供应商且甲方被要求为应付乙方的款项代扣税款，甲方应该将相应代扣税款上缴政府主管机构或机关。甲方有权从到期应付给乙方的款项中扣除相关税款。

2. 用于本项目的服务用品、设备、材料或其他设施的购买事宜由乙方负责，所需购

买、运输等费用由乙方自行承担，除本合同另有明确约定外，甲方不提供本项目所需的任何用品、设备、材料或其他设施。乙方应确保其提供的服务用品、设备、材料、设施等符合本服务项目要求以及相关国家、地方或行业标准及甲方需求，如甲方认为乙方提供的服务用品、设备、材料、设施等不符合上述要求，甲方有权要求乙方重新提供或自行采购，相关费用及损失由乙方承担。

3. 具体支付方式和时间如下：

本合同项下服务费分【4】次支付，乙方服务每满3个月，乙方每季度第一个工作日报送上一个季度实际出勤人数（考勤记录），并以此核定服务费金额，根据乙方安保人员出勤情况和每季度的考核情况，审验每季度服务金额后，甲方于乙方提供其开具的合法有效的税率为【6%】的增值税专用发票且认证通过后【20】个工作日内支付服务费不超过人民币【贰拾万壹仟柒佰玖拾贰元柒角伍分（¥201,792.75）】，其中不含增值税价共计人民币【壹拾玖万零叁佰柒拾元伍角贰分（¥190,370.52）】，增值税金额共计人民币【壹万壹仟肆佰贰拾贰元贰角叁分（¥11,422.23）】。

4. 乙方户名、开户银行名称和账号为：

户 名：新中物业管理（中国）有限公司上海分公司

开户行：中国银行上海中银大厦支行

账 号：446859256981

财务联系人及电话：叶蓉虹/021-38824500

5. 发票：乙方须在要求甲方支付每期合同款时，向甲方开具本次付款金额对应的增值税专用发票。乙方如为一般纳税人，应向甲方开具增值税专用发票；如为小规模纳税人，须要求税务局代开增值税专用发票。乙方须在增值税专用发票开具后7个自然日内，将增值税专用发票提交至甲方。

乙方开具的增值税专用发票符合以下情形之一的，甲方有权延迟支付应付款项，并要求乙方重新提供，且不承担任何违约责任，乙方各项义务仍按合同约定履行且须向甲方重新开具增值税专用发票：

- 开具虚假、作废、无效发票或因违反国家法律法规开具、提供发票的
- 开具发票种类错误或开具发票税率与合同约定不符的
- 发票信息错误的
- 因乙方延迟送达、开具错误等原因造成发票认证失败的其他情况

如乙方拒绝重新提供或提供的发票仍不符合法律法规和监管规定的要求，甲方有权解



除本合同，并要求乙方承担由此对甲方造成的全部损失。

## 第六条 保密性安排

1. 在本合同履行期间及履行完毕的任何时候，未经对方同意，任何一方不得以任何形式向第三方泄露本合同及附件内容，以确保双方的商业机密，但法律法规另有规定或监管部门另有要求的除外。

2. 在本合同履行期间及履行完毕的任何时候，一方对于因实施本合同项下服务从对方获取或知悉的保密信息，应承担严格的保密责任，未经对方书面同意不得向任何第三方透露，否则，该方应赔偿由此给对方造成的全部损失，且对方有权随时终止合同，但法律法规另有规定或监管部门另有要求的除外。保密信息指任何一方因履行本合同所知悉的任何以口头、书面、图表或电子形式存在的对方信息，无论该信息是否享有知识产权，具体包括：

(1) 任何涉及对方过去、现在或将来的商业计划、规章制度、操作规程、处理手段、财务信息；

(2) 任何对方的技术措施、技术方案、软件应用及开发，硬件设备的品种、质量、数量、品牌等；

(3) 任何对方的技术秘密或专有知识、文件、报告、数据、客户软件、流程图、数据库、发明、知识、及贸易秘密。

(4) 甲方客户信息（除甲方另行同意外，甲方客户信息仅限于因履行本合同之必要目的在国内（不含港澳台地区）使用）。

本保密责任永久有效，不因本合同的失效而失效。如需要，乙方应根据甲方的要求签署相应的保密承诺函，保密承诺函与本条款存在不一致的，以保密承诺函为准。

## 第七条 其他约定

### 1. 通知

乙方发生名称、法定代表人(负责人)、住所、经营范围、注册资本金或公司(企业)章程等工商登记事项或税务登记事项（如增值税纳税人身份变更）变更的，应当在变更后五个工作日内书面通知甲方，并附变更后的相关材料。

乙方发生包括但不限于申请/被申请破产、停产、歇业、被吊销营业执照或相关资质、涉及重大法律纠纷、生产经营出现严重困难或财务状况恶化等可能影响履行本合同约定义务的，乙方应立即书面通知甲方，甲方有权要求乙方为本合同的履行安排提供甲方认可的担保，在乙方安排提供甲方认可的担保前，甲方有权暂停履行本合同项下的采购或支付义

务。

## 2. 不可抗力

不可抗力，系指地震、台风、水灾、火灾、战争、政府禁令等不能预见、不能避免并不能克服的，直接影响本合同履行的意外事件。如果出现不可抗力，双方在本合同中的义务在不可抗力影响范围及其持续期间内将中止履行。经另外一方确定的不可抗力影响时间，不计入本合同执行时间，本合同执行时间相应顺延。合同期限可根据中止的期限作相应延长，但须双方协商一致。任何一方均不会因此而承担违约责任。但是，一方迟延履行本合同同时发生了不可抗力，迟延履行方的违约责任不能免除。

受不可抗力影响的一方，应当尽可能采取合理的行为和适当的措施减轻不可抗力对履行本合同所造成的影响。没有采取适当措施致使损失扩大的，该方不能就扩大损失的部分要求免责，仍需就扩大损失的部分承担赔偿责任。

受不可抗力影响一方应在不可抗力事件发生后[20]个工作日内将不能履行本合同的原因书面通知对方，并提供有效的证明文件。

不可抗力影响结束后，受影响一方应在[20]个工作日内书面通知对方。

如果不可抗力影响超过[30]天，各方可协商解决此后的合同执行问题。如果各方在相应顺延的[10]天内未能协商一致，各方均有权解除合同。

## 3. 市场宣传

未经甲方书面同意，乙方不得在市场宣传中使用与甲方的合作案例，不得将中国银行作为业务合作伙伴进行宣传，不得使用中国银行的商标、标志语、徽标等。

## 4. 合同的完整性

如果乙方在本合同招标、谈判阶段向甲方提供过任何加盖有公章或由授权代表签名的任何正式书面承诺、保证或说明，则该书面承诺、保证或说明材料中有关乙方义务、责任或承诺的内容，均构成本合同项下乙方的义务，对乙方具有同样法律约束力，但甲方明确书面同意予以免除的除外，如上述书面承诺、保证或说明与本合同约定冲突的，以本合同约定为准。

## 5. 不侵权保证

乙方保证其提供的服务未侵犯第三人之著作权、商标权、专利权等知识产权及肖像权、名誉权、个人信息等其他合法权益，不会侵犯任何第三人的商业秘密或对任何第三人构成不正当竞争，如因此与第三人发生争议、诉讼或仲裁案件，由乙方承担全部责任，并负责赔偿甲方由此而遭受的全部损失。同时乙方需提供全力支持防止因上述侵权给甲方带



来的直接和预期的损失，包括但不限于提供甲方继续使用本合同项下的服务而需取得的第三方授权，并承担因此而产生的所有费用。

#### 第八条 违约责任

1. 本合同生效后，任何一方不履行或不完全履行本合同约定义务的，即构成违约，守约方有权要求违约方按照实际损失承担赔偿责任。

2. 由于乙方的过错造成其提供的服务不能满足合同中规定的要求，则甲方有权视情况要求乙方支付违约金，违约金的金额为服务费总价款的[5]%，并赔偿由此给甲方带来的相关损失。由于乙方原因导致甲方无法实现增值税专用发票的正常抵扣，乙方应向甲方另外支付2倍的增值税额。由于乙方的过错造成其不能按时完成服务的，每逾期1个工作日，乙方向甲方支付服务费总价款的[0.5]%的违约金。上述两项违约金的金额可以叠加。如违约金总额超过服务费总价款的[20]%，甲方有权解除合同并要求乙方赔偿由此给甲方带来的所有损失。

3. 因合同一方原因致使另一方遭受第三方追诉的，违约方应赔偿由此给另一方造成的损失。

4. 按合同规定应该偿付的违约金、赔偿金和各种经济损失，应当在明确责任后[10]日内付清，逾期按应支付金额的日万分之[5]计收利息。依据本合同乙方应向甲方支付前述款项的，甲方有权自行从应付服务费中扣除充抵。

#### 第九条 双方补充约定的其他事项

1. 乙方要保证甲方消防控制室、安防监控中心的正常运行，如发生操作不当造成的事故，全部法律责任和一切经济赔偿均由乙方承担。乙方承担相应责任或赔偿相关损失的同时，仍应继续提供消防控制室、安防监控中心值班、操作、巡查服务，保证设备正常运行。

2. 乙方人员在消防控制室、安防监控中心值班（门卫）、操作、巡查中非因甲方原因造成人员伤亡，均由乙方承担一切经济赔偿和法律责任。

#### 第十条 法律适用与争议的解决

1. 本合同适用中华人民共和国法律。

2. 凡因本合同引起的或与本合同有关的任何争议，合同双方可通过协商解决，协商不成，按照以下第一种方式解决：

（一）向甲方住所地人民法院起诉。

（二）将争议提交  /  仲裁委员会（仲裁地点  /  ）并按照申请仲裁时该会现行有效的

仲裁规则进行仲裁。仲裁裁决是终局的，对双方均有约束力。

3. 在诉讼或仲裁期间，本合同不涉及争议的条款仍须履行。

## 第十二条 合同的生效、变更及合同份数

1. 本合同自双方法定代表人或者授权签字人签字并加盖公章之日起生效。

2. 本合同履行期内，甲乙双方均不得随意变更或解除合同。未尽事宜，由双方共同协商达成补充协议解决。补充协议与本合同不一致的，以补充协议为准。

3. 本合同共[27]页，一式[5]份。甲方执[3]份，乙方执[2]份。附件为主合同的一部分，具有同等法律效力。附件与主合同内容不一致的，以主合同为准。

## 第十三条 附件

与履行本合同有关的下列文件，为本合同的组成部分，彼此相互解释，相互补充。为便于解释，组成合同的多个文件的优先次序如下：

1. 《中国银行总行上海汉口路 50 号物业安保服务技术需求书》；
2. 最终报价；
3. 服务方案及承诺；
4. 保密承诺书。

甲方：中国银行股份有限公司



乙方：新中物业管理（中国）有限公司

甲方法定代表人或授权签字人（签字）：

乙方法定代表人或授权签字人（签字）：

甲方（公章）：

乙方（公章）：

日期：\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

日期：\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日



Handwritten signature of the authorized representative of Xinzhong Property Management (China) Co., Ltd.

2020年 12月 25日