

中国银行股份有限公司吉林省分行办公楼及中银 研修中心（吉林）物业管理服务合同

甲方：中国银行股份有限公司吉林省分行

乙方：新中物业管理（中国）有限公司

负责人：吴奇志

法定代表人：陈海照

邮编：130061

邮编：100000

地址：吉林省长春市西安大路 699 号

地址：北京市西城区西单北大街 110 号 8 层

中银大厦 B 座

联系人：高柏文

联系人：白福来

电话：0431-88409306

电话：15004313461

传真：0431-88409306

传真：0431-88409599

根据相关法律法规的规定，甲、乙双方就乙方向甲方（本合同项下“甲方”包括甲方及甲方指定的物业使用人）提供物业服务有关事宜，经协商一致，订立本合同。

第一条 物业服务范围及标准

一、本物业项目（以下称“本物业”）概况：

名称：省行办公楼及中银研修中心（吉林）物业服务

类型：办公物业

地址：吉林省长春市西安大路 699 号中银大厦 B 座、长春市净月高新技术产业开发区聚业大街 5455 号

面积：中银大厦：二分之一地下二层停车场、地下一层、1-3 楼裙楼和中银大厦 B 座塔楼，建筑面积 53717.69 m²，其中中国银行拥有 48900.33 m²，乙方为中国银行拥有 48900.33 m²提供物业服务。

中银研修中心(吉林)：占地面积 48440 m²，建筑面积 32700 m²。

二、物业服务内容：省行办公楼与中银研修中心（吉林）物业服务内容包括但不限于以下内容：

- 1、房屋建筑日常维修、养护和管理。
- 2、设备设施的日常维修、养护、检测、运行和管理。
- 3、市政公用设施和附属建筑物、构筑物的维修、养护和管理。
- 4、保洁、客房服务和管理。
- 5、餐饮服务和管理。
- 6、安防管理与消防安全管理。
- 7、人员、物品出入管理及信报收发服务。
- 8、会议、培训及公共活动相关服务。
- 9、园林绿地及设备设施养护、盆景花木摆放、更换管理。
- 10、办公环境维护管理。
- 11、执行国家有关物业法规和当地政府规定的由物业管理公司管理的其它事项。

具体服务内容与标准详见附件 1《物业服务内容与标准》。

三、物业服务执行标准：按照 ISO9001 管理体系认证标准执行。

四、物业服务期限：自[2023]年[1]月[1]日至[2023]年[12]月[31]日止。

第二条 甲方的权利和义务

1、甲方有权要求乙方制定物业服务工作计划，审定后监督其实施。

2、甲方有权要求乙方按本合同约定提供物业服务，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。如乙方未按本

合同履行义务，应在收到甲方发送的书面改正通知后[5]日内予以补正和改进，如乙方在规定的期限内未能补正和改进，甲方有权中止支付服务费，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物业服务，应赔偿因此给甲方造成的全部损失。

3、甲方对服务成果拥有所有权及全部、完整的知识产权（包括但不限于著作权、专利权、商标权及知识产权申请权等）。

4、甲方提供下列工作条件和协作事项：

甲方应支持乙方开展各项物业管理工作，在符合甲方安全保卫工作要求及保密制度要求的前提下，甲方可提供乙方为此所必须的硬件条件及有关技术、文件资料。

（1）日常物业服务中工具、耗品、备品备件等由乙方提出申请，甲方根据实际需要审核后向乙方提供，乙方提供服务。

如果发生突发事件，致使乙方必须立即采取措施以维护所委托物业正常工作秩序及物业管理工作的正常进行但无法及时与甲方取得联系时，乙方应当先行垫付合理费用再尽快通知甲方，并出具相关证明，经甲方认可，甲方应当及时偿付乙方垫付的合理费用。

甲方供应的材料设备，乙方派人参加清点收货后由乙方妥善保管。因乙方原因发生丢失损坏，由乙方负责赔偿。

（2）负责向乙方提供必要的工作条件，如办公室、仓库用房、员工宿舍。

（3）甲方应向乙方工作人员提供必要的日常或临时出入证件，楼层房门钥匙/门卡等，以方便乙方进行本合同项下的物业管理工作。如遇清洗地毯、地面等需双休日工作的任务，经乙方事先通报，甲方应予以配合。

5、在乙方完成相应阶段工作并满足付款条件时，甲方应按本合

同的约定及时支付服务费。

6、甲方有权自行或委托专业审计机构对乙方物业服务资金收支情况和年度预决算情况进行审计。

7、甲方有权在乙方招聘物业服务人员时有参与权，薪资标准需经甲方同意。对于不称职、不能胜任工作或不符甲方内部管理要求的乙方工作人员，甲方有权要求乙方予以更换。

8、国家法律、法规、规章规定的甲方其他权利和义务。

第三条 乙方的权利和义务

1、乙方应确保其具备法律法规要求的提供本合同项下物业服务的所有资质，包括但不限于物业服务企业资质。

2、乙方指定本物业服务项目负责人为：[白福来]，联系电话：[15004313461]。乙方更换项目负责人，应当征得甲方书面同意。甲方要求乙方更换项目负责人的，乙方应于[30]日内更换。

乙方应指定有合法资质及相应物业管理服务能力、经验的专业人员，按照本合同要求提供服务。相关人员的具体要求见附件 2：物业服务费用测算表。

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，乙方应于[72]小时内予以更换。

3、乙方承接本物业时，应按照有关规定，与本项目的前期物业服务企业、建设单位等办理物业承接验收手续。

4、乙方应根据甲方要求，每季度向甲方提交物业服务工作计划、设施设备维修养护计划等，经甲方审定后组织实施。负责拟定物业服

务各项规章制度，经甲方同意后实施。

5、乙方应按照本合同约定的物业服务内容、标准、目标、期限及其他相关要求提供物业服务。乙方在物业服务中应执行严格的质量管理，确保服务质量。

6、乙方在物业服务过程中，应采取安全防护措施，保证作业安全。乙方及其员工应理解并尊重甲方的企业文化，遵守甲方的规章制度，服从甲方指挥，不影响甲方办公秩序，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物业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，乙方应承担全部赔偿责任。

7、非乙方责任出现供水、供电、供气、供热、通讯、有线电视及其他设施设备运行障碍可能给甲方造成损失的，乙方应事先通知甲方并及时采取应急措施。

8、乙方应妥善保管和正确使用本物业的档案资料，及时记载有关变更信息，不得将甲方及本物业相关信息用于本合同项下物业服务之外的其他用途。

9、乙方应按照甲方要求，每[3]个月向甲方报告物业服务实施的具体情况，报告内容包括：物业服务的各项内容。乙方应及时向甲方通报本物业区域内有关物业服务的重大事项，及时处理甲方及其员工、本物业使用人的投诉，接受甲方及物业使用人的监督。

10、乙方对本物业使用人违反本合同和物业管理规定的行为，应当进行规劝和制止，如发现物业使用人有重大违规而无法制止时，应及时向甲方报告。

11、乙方应接受甲方对物业管理工作的监督和指导，接受甲方定期或不定期的综合评定，评定标准为：《物业服务内容与标准》。

12、物业服务用房仅用于乙方进行物业服务办公、档案资料保存、工具物料存放用途，未经甲方事先书面同意，乙方不得改变物业用房

的用途。

13、乙方应负责做好与本物业内其他物业服务企业的沟通协调，处理好相关工作事项的衔接。

14、乙方应负责做好与政府管理部门就本物业服务相关事项的沟通协调。

15、经甲方同意，乙方可将本物业管理区域内的专项服务委托给专业性服务企业，但不得将全部物业服务一并或支解后分别委托给其他单位或个人。乙方与受托企业签署的分包合同或分包相关条款应符合本合同要求及相关法律法规及监管规定，其约定的服务标准不得低于本合同约定。乙方应对受托企业的服务行为进行监督，并对受托企业的服务行为承担责任，任何被分包的专项服务，仍由乙方对甲方承担责任，包括因受托企业未能执行合同而给甲方造成的损失。

16、本合同终止时，乙方应向甲方或甲方指定的第三方移交物业管理权，移交物业管理用房，向甲方归还甲方根据本合同提供给乙方的全部材料以及乙方在合同期内制作或收集的与本服务项目有关的全部档案资料，撤出本物业，协助甲方做好物业服务的交接和善后工作，并如实告知物业的使用和管理状况。

17、乙方按照本合同关于培训服务的要求，为甲方提供培训服务。具体培训时间、内容、方式等要求为：按照甲方要求。

18、如甲方因工作需要要求乙方协助开展其他服务工作，乙方应予以配合完成。

19、乙方在履行本合同义务的前提下有权要求甲方按本合同约定支付物业服务费用。

20、乙方需向甲方提供支付服务价款的合法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]。

21、乙方聘用的服务人员发生以下情况由乙方自行承担责任与相

关费用：包括但不限于工伤、患病、离职等情况下法律法规、地方政策所规定的须支付给员工的相关费用，其他非预期风险费用。

22、国家法律、法规、规章规定的乙方其他权利和义务。

第四条 考核

1、时间：按季考核。

2、标准及方式：按照《物业服务内容与标准》执行。

第五条 物业服务费用

1、本合同项下物业服务收费方式为：酬金制。

(1) 本合同项下物业服务费用由物业服务支出及临时性费用支出构成。本合同项下服务期内物业服务支出费用总金额为RMB[16358679.99]元，大写：[人民币壹仟陆佰叁拾伍万捌仟陆佰柒拾玖元玖角玖分]，物业服务支出应当全部用于本合同约定的支出。

临时性费用一般包括临时大型会议聘用服务人员、园林维护季节性聘用服务人员、培训班增多时临时聘用服务人员、加班费、其他突发项目等，相关费用据实结算。

如后续相关法律法规、监管规定等变化导致本合同约定使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。

(2) 本合同项下物业服务费用按月支付：乙方先提供服务一个月后按照实际用工人数及物业服务实际发生据实结算。

次月月初 10 个工作日内乙方向甲方提交上月费用明细，甲方核对无误后通知乙方按该金额开具合法有效的增值税发票，甲方收到乙方开具的对应金额的增值税发票后 10 个工作日付款。

2、上述款项的支付方式为：[转账]。

3、乙方户名、开户银行和账号为：

户名：新中物业管理（中国）有限公司长春分公司

开户行：中国银行股份有限公司吉林省分行营业部

账号：160405514738

电话：0431-88409596

4、发票：乙方需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。

5、本合同执行期间，遇到国家或地方政府有关政策变化涉及职工最低工资和社会保险缴费基数调整等事项时，由乙方自行调整。

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本合同，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，包括但不限于：

(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) 甲方及其员工信息和客户信息。

本保密责任永久有效，不因本合同的失效而失效。乙方应根据甲方的要求签署保密承诺函，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、住所、经营范围、注册资本金或公司(企业)章程或税务登记事项(如增值税纳税人身份变更)等重大事项变更的，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支付义务。

本合同任何一方当事人传递给对方的通知,须按本合同所列的联系人、联系电话、通讯地址等联系方式进行。一方联系人、联系方式如有变动,应于发生变动之日起[2]日内以书面形式通知对方,因未及时通知造成的损失由变动方承担。

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。经双方确认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。

受不可抗力影响的一方应在不可抗力事件发生后[5]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[2]个工作日内书面通知对方。

如果不可抗力影响超过[5]天,双方可协商解决此后的合同执行问题。如果双方在相应顺延的[5]天内未能协商一致,任何一方均有权解除本合同。

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 合同终止

1、有下列情形之一的，本合同的权利义务终止：

(1) 甲乙双方已按照本合同的约定履行各自的权利义务；

(2) 双方约定或一方根据法律、法规或本合同的规定解除本合同；

(3) 法律规定或者双方约定终止的其他情形。

2、本合同终止后，甲乙双方应共同做好债权债务处理工作，包括但不限于物业服务费用的清算、对外签订的各种协议的执行等；乙方应协助甲方做好本服务项目的交接和善后工作。

3、任何一方决定在本合同服务期限届满后不再续约的，均应当在期满[2]个月前书面通知对方。

4、本合同终止后尚未有新的物业服务企业承接的，乙方应当应甲方的要求暂时继续为甲方提供物业服务，直至甲方提出终止委托乙方继续提供服务之日止。

甲方应于终止委托之日起 30 个工作日内按照本合同约定的物业服务费缴纳标准向乙方支付相应的物业服务费用，本约定仅在发生第八条第 4 款乙方应甲方的要求暂时继续为甲方提供物业服务的情况下适用。

第九条 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、下列事项之一即构成或视为乙方在本合同项下违约事件，甲方有权要求乙方承担赔偿责任：

(1) 因乙方或其工作人员在物业管理服务的委托管理期限内严重违反甲方内部规章制度，影响甲方正常工作或给甲方造成任何损失或其他外部负面影响的。乙方赔偿标准由甲乙双方协商。

(2) 因乙方或其工作人员的原因造成甲方涉及纠纷，导致甲方最终承担责任的；乙方赔偿标准由甲乙双方协商。

(3) 因乙方或其工作人员的原因造成第三方损失的。乙方赔偿标准由甲乙双方协商。

(4) 由于乙方的过错造成其提供的服务不能满足本合同约定的

服务目标或要求的，甲方有权要求乙方予以改正，并视情况要求乙方支付违约金，违约金的金额为当月物业服务费用总价款的[5]%。

(5) 甲方定期开展物业服务考核工作，乙方提供的服务连续两次考核不合格的，甲方有权要求乙方予以改正，并视情况要求乙方支付违约金，违约金的金额为当月物业服务费用总价款的[5]%。

(6) 乙方在本合同期限内擅自停止物业服务的，甲方可要求乙方继续履行，采取补救措施，并每停止服务一日，可按服务费总价款[0.05]%的标准要求乙方支付违约金。

上述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[10]%，甲方有权解除本合同。乙方前述行为给甲方造成损失的，应当赔偿相应损失。承担违约责任的一方应向另一方支付违约金，由于供应商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__两__倍的增值税额。

3、乙方在本合同终止后拒不撤出本物业区域的，甲方有权要求乙方按时撤出物业区域，并应当按[1000元/天]的标准向甲方支付违约金；前述行为给甲方造成损失的，乙方应当赔偿相应的损失。

4、因本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。

5、按本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[15]日内付清，逾期按应支付金额的日万分之[一]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物业服务费用中扣除充抵。

第十条 制裁合规承诺和违约责任

1、乙方承诺未受到联合国、中国或其他甲方认为需适用的制裁发布主体的制裁，也未被前述制裁对象拥有或实际控制。乙方承诺在本协议生效期间，不从事违反联合国、中国和其他甲方认为需适用的制裁规则的活动，不为前述活动提供便利。未免疑义，本条约定不应

被视作甲方有向乙方及其他任何第三方提供内部制裁合规政策的义务。

2、如乙方在本协议生效期间内受到联合国、中国或其他需适用的制裁发布主体的制裁，或者被前述制裁对象拥有或实际控制；或者乙方在本协议生效期间，从事违反联合国、中国或其他甲方认为需适用的制裁规则的活动，或为前述活动提供便利，或拒绝配合提供反洗钱和制裁合规有关信息或提供虚假、不实信息的，或存在其他违反本协议约定的情形的，甲方有权中止或终止履行本协议，并保留追究相关方责任的权利。

第十一条 法律适用与争议的解决

1、本合同适用中国法律。

2、除当事人另有约定外，在合同生效后，因订立、履行本合同所发生的或与本合同有关的任何争议，双方可协商解决。协商不成的，按照以下第〔（1）〕种方式解决：

（1）向甲方住所地的人民法院起诉

（2）将争议提交甲方所在仲裁委员会，按照申请仲裁时该委员会现行有效的仲裁规则进行仲裁。

在争议解决期间，若该争议不影响本合同其他条款的履行，则该其他条款应继续履行。

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/负责人或者授权签署人签字并加盖公章之日起生效。

2、本合同履行期内，双方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、本合同一式〔 六 〕份，甲乙双方各执〔三〕份。附件为本合同的一部分，具有同等法律效力。附件与合同正文内容不一致的，以〔 合同 〕为准。

第十三条 合同组成文件

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，组成本合同的多个文件的优先次序如下

- 1、合同正文
- 2、附件 1：物业服务内容与标准
- 3、附件 2：物业服务费用测算表

甲方（盖章）：

甲方负责人（签署）：

或授权签署人

2022 年 12 月 30 日

乙方（盖章）：

乙方法定代表人（签署）：

或授权签署人

年 月 日



陈海照