

见附件 3 年度预算约定以外的项目。

3、由甲方采购用于物业服务的材料设备，乙方应派人参加清点收货后由乙方妥善保管，并对因自身原因发生丢失损坏（正常磨损除外）承担赔偿责任。

第七条 项目人事管理

1、甲、乙双方商定，派出的高层管理人员按照分工共同领导管理本项目有关工作。现有人员编制和岗位及劳动关系均维持不变。

2、乙方工作人员如违反大厦物业管理规章、出现过失或不称职的，甲方有权要求乙方做出处理或调整。

3、本项目总经理在乙方管理和日常工作范围内具有最终指挥权和决策权，其职责包括：

(1) 代表乙方负责本项目的全面日常管理工作。

(2) 执行乙方的决定和指示。

(3) 向甲、乙报告本项目的管理情况。

(4) 具有对乙方派驻人员及丙方原雇员之任职、升职、调职及违规违纪人员处置最终决定权。

4、甲方派驻的财务总监负责本项目财务核算和监督管理，内外审计、财务报表、汇报等工作。

5、丙方现有部门经理（含）及以下人员按自然减员和考核淘汰、转签乙方劳动合同的方式逐渐消化不再新增；由此引起的本物业服务人员缺口由乙方新增人员或劳务外包方式替代。

6、丙方现有办公场所、办公设备、车辆等由管理方继续使用，如必须增加的由甲方批准后予以解决。

第八条 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。如需要，乙、丙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。

第九条 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，并不承担任何责任。

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。凡与本合同项下履约及争议有关的法律文书、诉讼文书送达地址均依此约定，若一方未及时签收或拒绝签收文件，导致相关文书未能被该方实际接收的，文件退回之日/在相关快递系统显示签收之日视为送达。一方联系人、联系方式如有变动，应于发生变动之日起[]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[]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[]个工作日内书面通知对方。

如果不可抗力影响超过[]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[]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、知识产权不侵权保证

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，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。

第十条 合同终止

1、有下列情形之一的，本合同的权利义务终止：

（一）甲乙丙三方已按照本合同的约定履行完毕各自的权利义

务；

(二) 三方约定或任何一方根据法律、法规或本合同的规定解除本合同；

(三) 法律规定或者三方约定终止的其他情形。

本合同终止的，不影响各方根据本合同的约定应当承担的违约责任。

2、本合同终止后，甲乙丙三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[1]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。

甲方也应继续向乙方支付物业服务费用，支付时间和服务费计算方法和支付时间由三方另行协商。本约定仅在发生本条第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。

第十一条 合同转让

在合同有效期内，甲、乙、丙三方在没有事先书面征得对方同意之前，任何一方不得将本合同中的权利和义务转让或允许转让给本合同约定的其他方。

第十二条 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/丙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/丙方予以改正，并视情况要求乙方/丙方支付违约金，违约金的金额为物业服务费用总价款的[1]%，违约金不足以偿付甲方损失的，甲方有权继续追偿；乙方/丙方在本合同期限内擅自停止物业服务的，甲方可要求乙方/丙方继续履行，采取补救措施，并每停止服务一日，可按服务费总价款[1]%的标准要求乙方/丙方支付违约金。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[10]%，甲方有权解除本合同，并不向乙方/丙方支付任何物业服务费，甲方已支付但未履行的物业服务费用，乙方/丙方应当自本合同解除之日起三个工作日内退还给甲方。由于乙方/丙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/丙方应向甲方支付2倍的增值税额。乙方/丙方前述行为给甲方造成其他损失的，并应当赔偿相应损失。由于甲方原因违约的，上述条款适用于对甲方的追偿。

3、乙方应当在本合同终止后五日内撤出本物业区域，并向甲方移交本物业以及物业管理权、物业管理用房、相关档案资料及物品。乙方逾期撤离物业或逾期办理移交手续的，每逾期一日，乙方应向甲方支付酬金总额的1%作为违约金，违约金不足以偿付甲方损失的，甲方有权继续追偿。由于甲方原因违约的，上述条款适用于乙方对甲方的追偿。甲方未按本合同约定支付物业服务费用的，每逾期一天，按逾期金额的千分之一向乙方或丙方支付逾期付款的违约金。

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[1]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，物业服务费用不足以抵扣的，甲方有权追偿。

6、丙方在履行本合同项下义务过程中应无条件服从甲方、乙方的管理，如因丙方及其人员的原因导致甲方对乙方进行处罚，则全部罚款由丙方承担，同时丙方还应按罚款额 10% 的标准向乙方承担违约金。

7、丙方人员在履行本合同中出现工伤事故或造成他人人身、财产损失的，均由丙方承担全部赔偿责任，如因此还造成甲、乙双方损失的，应全部由丙方承担。

8、违约条款约定的违约金适用于合同下签约的任何签约方。

9、按本合同应由甲方支付的材料、维修成本及虽然超过本合同附件年付预算约定项目但应由甲方承担的，甲方未予及时支付或审批的，损失和后果由甲方自行承担。

第十三条 考核办法

1、为了进一步规范乙方服务行为，提升乙方服务水平，甲方根据本合同规定的管理和服务事项，制订《中国银行广东省分行本部物业服务绩效考核表》（见附件 4），相关文件作为本合同的组成部分，作为乙方履行义务承担责任和甲方对乙方物业管理监督考核评价的标准。

2、合同期内，每半年由甲方组织对乙方物业管理服务质量进行一次考核。

3、考核结果分为三个层级，非常满意（100 分-90 分）、基本满意（89 分-75 分）、不满意（74 分以下）。

4、考核结果运用。甲方每年从人工费用预算中提取 100 万元（每季度 25 万元）作为绩效奖，乙方根据考核结果申请支付相应的绩效

奖。

第十四条 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，三方可通过协商解决，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：[]）按照申请仲裁时该会当时有效的仲裁规则进行仲裁。

第十五条 合同的生效、变更及合同份数

1、本合同自三方法定代表人或者授权签署人签署并加盖公章之日起生效。

2、本合同履行期内，三方不得随意变更或解除合同。未尽事宜，由三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[玖]份，甲方执[伍]份，乙、丙方各执贰份。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[本合同]为准。

第十六条 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：

一、合同正文及附件

1、物业服务内容和标准；

2、人员架构和部门职责；

3、2023-2024 年物业服务支出报价汇总表和明细表；

4、中国银行广东省分行本部物业服务绩效考核表。

二、招标文件

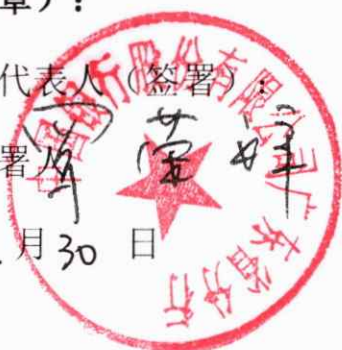
三、投标文件

甲方（盖章）：

甲方法定代表人（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

2022年12月30日



丙方（盖章）：

丙方法定代表人（签署）：

或授权签署人

2022年12月30日

