

崇川区三鲜街综合（运营和物业） 管理服务合同

甲方：南通山水投资发展有限公司

乙方：南通盛和物业管理有限公司



崇川区三鲜街综合（运营和物业）管理服务合同

甲方：南通山水投资发展有限公司；

法定代表人：周志勇；

住所地：南通市城山路 196 号；

邮编：226004。

乙方：南通盛和物业管理有限公司；

法定代表人：刘晓军；

住所地：南通市崇川区观音山街道崇川路 158 号 1 幢 16 层 1611-1614 室；

邮编：226004；

根据《中华人民共和国民法典》和相关法律、法规、政策，甲乙双方在自愿、平等、协商一致的基础上，就甲方选聘乙方对南通江海美食文化街区（以下简称“三鲜街”）提供综合管理服务事宜，签订本合同。

一、物业基本情况：

物业名称：江海美食文化街区（简称“三鲜街”）

物业类型：商业、美食街、博物馆；

座落位置：长江南路以南，跃龙南路以东，城山路以西，包家坝河以北；

建筑面积：4.7 万平方米

物业管理区域：整个街区范围

二、在物业管理区域内，乙方提供的综合管理服务包括以下内容：

（一）街区运营管理工作

1. 统筹街区日常运营工作：商户内部环境、经营状况的及时了解。配合各部门对街区商户的各项检查工作，并督促商户做到及时整改。
2. 创文创卫或其他迎查期间积极配合上级政府部门及社区工作，包括会务



接待、参观讲解工作。

3. 按期催缴、代收商户的水电、房租、物业管理费等，收到商户费用后3个工作日内汇入甲方指定专项账户，并做好汇款凭证的存档工作。
4. 协助甲方做好区域内商户招商、进场、撤场、退租的具体工作。
5. 结合街区经营需求，协助甲方拟定街区商业活动方案，企划活动费用由甲方审核另行支付。
6. 协助甲方做好明厨亮灶、食安南通、诚信示范街区、食品安全示范街区等的创建工作。
7. 街区各商户每季度一次的星级评定，以及年度汇总工作。
8. 甲方安排的其他工作等。

（二）街区物业管理工作

共用部位的环境卫生的维护

(1) 共用部位楼道、楼梯扶手、指示牌、共用部位栏杆、窗台保持清洁。路灯等公共灯具每月除尘清洁。共用部位门、窗等玻璃，道路、明沟、广场、停车场、绿地等每日清扫保持地面清洁。

(2) 垃圾收集：甲方、商业经营户自行投放至集中投放点。垃圾厢（房）：每日消毒、清扫洗刷，保持垃圾厢（房）及其周围清洁；建筑垃圾及时清运，不可以堆放在公共区域。

(3) 雨、雪天，及时清除道路积水、积雪。根据季节进行全街区的蚊虫消杀。

公共区域秩序维护服务

1、人员要求

乙方提供综合管理服务的从业人员数不得少于16人，其中：项目经理1人（专门负责街区运营和物业管理服务，不可与街区其他岗位兼岗），物业客服1人（不可与街区物业管理服务其他岗位兼岗），保安9人（领班1人，白班4人，夜班2人，消防监控室2人），卫生保洁人员4人，工程维修人员1人。

(1) 项目经理人员要求专科及以上学历，身体健康；有较为丰富的运营管理经验，沟通谈判能力强，对接各类商户需求，统筹解决运营问题。有较为丰富的物业管理经验，持物业管理企业经理岗位证书并为公司正式员

山水投资
物业管理



工。负责管理、协调、考核各项物业服务，负责与采购人沟通对接。年龄要求：45 周岁及以下，身体健康，不可与本项目其它岗位兼岗。

(2) 客服人员要求专科及以上学历，身体健康；持物业管理证书并为公司正式员工。负责街区日常客户服务工作，有 3 年以上物业行业客服工作经验。年龄要求：45 周岁及以下，身体健康，不可与本项目其它岗位兼岗。

(3) 专职保安人员要求在 58 周岁以下、身体健康，工作认真负责。

(4) 有较强的安全防范能力，能正确使用各类消防、物防、技防器械和设备。

(5) 上岗时佩带统一标志，穿戴统一制服，配备对讲装置或必要的安全护卫器械。

2、门岗要求

物业管理公司应根据管理需要结合项目设计要求，合理设置门岗，对进出的车辆进行管理和疏导，保持出入口环境整洁、有序，道路畅通，每班应有交接班记录保证有一个安全舒适的环境。

3、露天广场要求

负责对进出广场的车辆进行管理和疏导，保证车辆停放有序、道路畅通，未经甲方许可禁止任何机构、人员利用场地进行商业宣传等活动，保证广场正常的秩序。

4、巡逻岗要求

(1) 白天每两小时巡逻一次，夜间每两小时巡逻一次，重点部位有明确的巡逻要求，并有巡逻记录。

(2) 在遇到异常情况、突发事件时，应启动突发事件处置预案，根据情况采取相应的措施，及时进行处理。

5、监控中心岗位要求

(1) 监控中心是物业管理的重要岗位。值班人员应具备识别相关信息并进行操作的能力。值班人员注视各设备所传达的信息，在收到报警信号或发现异常情况后，及时通知其他相关人员赶到现场进行处理，处理情况应记录在案。

(2) 消防报警设备（无）



共用部位、共用设备设施日常运行巡查、日常维修服务

(日常维修工作中所涉及的维修材料由甲方统一提供。甲方可委托乙方对其物业的公共设施设备提供维修养护等服务,服务内容和费用由双方另行商定。)

1、共用部位的标准

- (1) 房屋结构: 每年二次以上对房屋结构、涉及使用安全的部位进行检查并有记录,发现损坏及时告知甲方、相关使用人并建议进行修整。
- (2) 门窗: 每周一次巡视楼内公共部位门窗,保持玻璃、门窗配件完好,开闭正常。
- (3) 定期巡视楼内墙面、顶面、地面: 如发现墙面、顶面粉刷层明显剥落,面砖、地砖不平整起壳、缺损,应及时告知并建议甲方进行修整。
- (4) 每月检查一次屋顶,发现防水层有拱鼓、碎裂,隔热板有断裂、缺损的,应及时告知并建议甲方修理。共用雨、污水管道、化粪池每月检查1次,由乙方检查并疏通和清掏。
- (5) 道路、场地等: 定期巡查道路、路面、侧石、井盖等,发现损坏及时告知并建议甲方修复,保持路面基本平整无积水,侧石平直无缺损。
- (6) 安全标志等: 对危险隐患部位设置安全防范警示标志,并在主要通道设置安全疏散指示和事故照明设施。每月检查一次,保证标志清晰完整,设施运行正常。

2、供水系统标准

每周对供水设备检查一次,保证供水系统正常、泵房整洁,如有设备运行异常应及时通报甲方。

3、公共照明标准

- (1) 公共照明: 及时巡查的灯座、灯泡、开关等,保持灯具完好,保证区内楼道灯、路灯亮灯率在98%以上,如有损坏应及时通报甲方。
- (2) 景观灯、广告灯箱等: 保持灯具完好,亮灯率在98%以上,如有损坏应及时通报维保单位和甲方。
- (3) 公共电气柜: 定期巡查室内、室外公共电气柜,每年一次电气安全检查,保证电气设备运行安全正常,并记录相关情况,如有损坏应及时通报甲方。



4、消防系统标准

- (1) 消防泵每月启动（手动）一次并作记录，保证其运行正常，如有损坏应及时通报甲方。
- (2) 消防栓每月巡检一次，消防栓箱内各种配件完好。
- (3) 每半年检查一次消防水带，阀杆处加注润滑油等，保持消防器材能随时有效使用。
- (4) 按需配备灭火器，每月检查一次灭火器，临近失效立即更新或充压。
- (5) 水箱、蓄水池盖板应保持完好并加锁，每年秋、冬季对暴露水管进行防冻保养。

5、弱电系统标准

监视系统：定期进行系统检查，保证各项监控设备 24 小时正常运行，能清楚显示出入人员的面部特征和车辆的车牌号，录像功能正常，并记录相关情况，如发现设备使用异常及时通报甲方。

6、绿化养护

绿化养护面积 12900.11 m²，养护标准三级；草花养护面积 510.14 m²。负责项目范围内树木、花草的正常维护，即浇水、清理垃圾、防风防汛、补植及零星病虫害防治；除杂草和修剪，全面修剪整形、施肥、除杂草、松土等。

a. 内容及管理目标

一月份

①冬季修剪：全面展开对落叶树木的整形修剪作业；大小乔木上的枯枝、伤残枝、病虫枝及妨碍架空线和建筑物的枝杈进行修剪。

②行道树检查：及时检查行道树绑扎、立桩情况，发现松绑、铅丝嵌皮、摇桩等情况时立即整改。

③防治害虫：消灭园林害虫。

④绿地养护：绿地、花坛等地挑除大型野草；草坪及时挑草、切边；绿地内防冻浇水。

二月份

①修剪：对大小乔木的枯枝、病枝进行修剪。月底以前，把各种树木修剪完。

②防治害虫：以防刺蛾和蚧壳虫为主。



三月份

- ①植树:对枯树苗木进行植种和补苗。
- ②春灌:对绿地等及时浇水。
- ③、施肥:对植物施用基肥并灌水。
- ④防治病虫害

四月份

- ①继续植树:及时拔除补种,对新种树木要充分浇水。
- ②灌水:继续对养护绿地进行及时的浇水。
- ③施肥:对草坪、灌木结合灌水,追施速效氮肥,或者根据需要进行叶面喷施。
- ④修剪:剪除冬、春季干枯的枝条,可以修剪常绿绿篱。
- ⑤防治病虫害:(1)蚧壳虫在第二次蜕皮后陆续转移到树皮裂缝内、树洞、树干基部、墙角等处分泌白色蜡质薄茧化蛹。可以用硬竹扫帚扫除,然后集中深埋或浸泡。或者采用喷洒杀螟松等农药的方法。(2)天牛开始活动了,可以采用嫁接刀或自制钢丝挑除幼虫,但是伤口要做到越小越好。(3)其它病虫害的防治工作。
- ⑥绿地内养护:注意大型绿地内的杂草及攀援植物的挑除。对草坪也要进行挑草及切边工作。

五月份

- ①浇水:树木展叶盛期,需水量很大,应适时浇水。
- ②修剪:修剪残花。行道树进行第一次的剥芽修剪。
- ③防治病虫害:继续以捕捉天牛为主。

六月份

- ①浇水:植物需水量大,要及时浇水。
- ②施肥:结合松土除草、施肥、浇水以达到最好的效果。
- ③修剪:继续对行道树进行剥芽除蘖工作。对绿篱、球类及部分花灌木实施修剪。
- ④排水工作:有大雨天气时要注意低洼处的排水工作。
- ⑤防治病虫害:六月中、下旬刺蛾进入孵化盛期,应及时采取措施,现基本



采用 50%杀螟松乳剂喷洒。对天牛进行人工捕捉。

⑥做好树木防汛防台前的检查工作，对松动、倾斜的树木进行扶正、加固及重新绑扎。

七月份

①移植常绿树：雨季期间，水分充足，可以移植针叶树和竹类，高温要及时浇水。

②排涝：大雨过后要及时排涝。

③施追肥：在下雨前干施氮肥等速效肥。

④行道树：进行防台剥芽修剪，对与电线有矛盾的树枝一律修剪，并对树桩逐个检查，发现松垮、不稳立即扶正绑紧。事先做好劳力组织、物资材料、工具设备等方面的准备，并随时派人检查，发现险情及时处理。

⑤防治病虫害：继续对天牛及刺蛾进行防治。

八月份

①排涝：大雨过后，对低洼积水处要及时排涝。

②行道树防台工作：继续做好行道树的防台工作。

③修剪：除一般树木夏修外，要对绿篱进行造型修剪。

④中耕除草：杂草生长也旺盛，要及时的除草，并可结合除草进行施肥。

⑤防治病虫害：捕捉天牛为主，注意根部的天牛捕捉。蚜虫危害、香樟樟巢螟要及时防治。潮湿天气要注意白粉病及腐烂病，要及时采取措施。

九月份

①修剪：绿篱造型修剪。绿地内除草，草坪切边，及时清理死树，做到树木青枝绿叶，绿地干净整齐。

②施肥：对一些生长较弱，枝条不够充实的树木，应追施一些磷、钾肥。

③草花：迎国庆，草花更换。

④防治病虫害：穿孔病为发病高峰。对杨、柳上的木蠹蛾也要及时防治。做好其它病虫害的防治工作。

⑤节前做好各类绿化设施的检查工作。

十月份

①做好秋季植树的准备，下旬耐寒树木一落叶，就可以开始栽植。



②绿地养护：及时去除死树，及时浇水。绿地、草坪挑草切边工作要做好。草花生长不良的要施肥。

③防治病虫害：继续捕捉根部天牛。香樟樟巢螟也要注意观察防治。

十一月

①植树：继续栽植耐寒植物，土壤冻结前完成。

②翻土：对绿地土壤翻土，暴露准备越冬的害虫。

③浇水：对干、板结的土壤浇水，要在封冻前完成。

十二月

①冬季修剪：对些常绿乔木、灌木进行修剪。

②消灭越冬病虫害。

b. 养护的质量标准

①绿化养护标准三级。

②树体枝繁叶茂，生长健壮，无病虫害。

③树形丰满、美观，人、畜、机械、车辆对树木有极少损坏现象。

④高大乔木不与架空线发生干扰，分枝较高，无阻挡车辆、碰伤人头、妨碍司机视线现象。

⑤经常保持树木周围地面土壤疏松、通气、树基部无堆积污染物现象。

三、甲方权利义务

1. 委派人员组织本项目的交接验收。
2. 负责考察、监督、评价乙方的综合管理服务的服务质量，决定是否签订下一年合同。
3. 监控服务成本和节能效益，监督乙方有关本物业的公共采购，并有权否决乙方的采购结果。
4. 服务期内有权对乙方服务团队中所有人员的配备进行审核，有权对乙方派驻甲方的人员提出更换。
5. 依据国家有关房屋交接验收的规定及甲、乙双方认定的标准向乙方交付本物业，并针对本物业实际情况，协助乙方完成接管过程。
6. 向乙方提供本物业的工程图纸、项目档案和设施设备资料。提供必要的



服务用房和办公条件。

7. 监督、指导、检查乙方做好服务工作，配合乙方做好宣传教育工作。
8. 根据本合同约定及乙方上一季度的服务质量考核结果审定并支付服务费。也可以根据现场管理需求，与乙方协商签订补充合同，补充合同的服务金额不超过合同金额 10%。

四、乙方权利义务

1. 负责本项目的日常服务工作，履行本合同的全部权利和义务。
2. 负责乙方员工的岗位培训并保证派往甲方的工作人员符合国家有关规定，品行端正、身体健康、责任心强、无不良嗜好或不良档案记录。在本项目组建并保持一支高素质的、专业技术人才齐整的、勤奋、诚信、务实、精干、创新进取的服务团队，并对乙方员工的管理教育和人身安全负完全责任。
3. 乙方派驻本项目的项目负责人合同期内不得更换，不得兼任其他单位工作，必须在本项目进行现场管理。确需更换的，须提前 15 日向甲方提交书面申请及新负责人的资质材料，经甲方审核同意后方可更换，新负责人的资质条件不得低于原负责人的要求。项目负责人每日须在本项目现场办公不少于【】小时，甲方有权对其到岗情况进行抽查。
4. 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或对第三方造成的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。
5. 负责本项目的乙方部门经理级以上管理人员的任免和其他主要服务人员的配备，须经甲方审核同意，并不得随意调换。乙方派驻甲方的人员若不能满足甲方需求的，应在提出更换要求的五个工作日内予以更换。
6. 严格依法开展本项目的一切管理服务事项，接受甲方对管理服务活动的监管，维护甲方的权益。
7. 若乙方派驻的服务人员数量、资质不符合本合同约定，甲方有权要求乙方在 5 个工作日内调整到位，逾期未调整的，每逾期一日，乙方须向甲



方支付当季度服务费的0.1%作为违约金；逾期超过10日的，甲方有权暂停支付后续服务费直至乙方调整到位。

8. 正确使用各种设施设备，保持设施设备的安全、高效、有序运行。
9. 本项目整体管理服务责任不得转让他人和单位，不得把专项业务承包给个人或其他单位。
10. 告知物业使用人本物业的规章制度，对使用人的违规行为及时劝阻制止，并及时向甲方综合管理部门报告。
11. 建立本项目的管理服务档案，并负责及时记载有关变更情况。
12. 甲方在本项目服务需求外安排的临时性零星维修工作及会议、保洁服务保障工作，乙方须按甲方要求完成，甲方不再增加物业服务费。
13. 第三方维保单位进场维修、施工过程中，乙方工程人员需全程跟踪监督。
14. 乙方须不断加强企业文化建设，培育先进服务理念，吸纳新知识，采用新技术，提升专业声誉。虚心听取甲方的意见，接受甲方的监督和质询，并根据甲方提出的意见及时整改。乙方高层管理人员不定期对甲方进行回访，及时了解甲方需求，沟通信息，不断提高服务质量。
15. 本合同终止或提前解除时，乙方应向甲方移交本项目服务权，移交服务用房、设施设备及物业服务的全部档案、资料，10日内撤出本项目。同时，乙方应向新继任的管理服务企业交接设备运行记录，进行设备交接查验，并提供必要的培训。
16. 乙方承接本项目过程中应承诺以下事项：
 - (1) 定期向甲方书面报告项目的总体执行情况；
 - (2) 及时通报本项目的突发性事件，具体为：发生停水、停电、停气，以及消防报警、电梯困人、水管爆管和盗窃斗殴等突发性事件，乙方须根据应急预案第一时间进行处置，控制事态发展或减小可能造成的损失，并立即向甲方汇报。
 - (3) 配合甲方接受监督管理机构及其他有权部门的检查；
 - (4) 不得以甲方的名义开展活动；
 - (5) 根据本项目事项需要，应与其承诺的其他事项。
17. 无论因何原因导致本合同终止，乙方应在合同终止之日起10日内，向甲

有限公司
01672
有限公司



方或甲方指定的新服务方移交全部物业、场地、设施设备、档案资料（包括电子资料）、剩余物料等，并完成书面交接手续。乙方逾期未完成移交或移交物存在毁损、短缺的，甲方有权直接从履约保证金中扣除相应赔偿费用。

五、合同价格与支付

1. 合同价格按此次成交价格执行，合同总金额为 ¥724644 元/年（大写：人民币柒拾贰万肆仟陆佰肆拾肆元整每年），包括但不限于服务所涉及的税费 6%、开办物资、设备、耗材、人工（包括工资、奖金、社保、加班费、夜班费等费用）、合理利润等。耗材包括但不限于垃圾袋、笤帚、垃圾桶、洗涤材料、煤油、消毒材料、手套、吸尘器等消耗性物品。同时，合同价也包含合同履行过程中可能发生的一切风险。

2. 付款方式：

合同签订生效后，每季度支付一次，每季度初由乙方须先提交上季度服务达标确认单及向甲方提供符合规定要求的发票，甲方收到发票并确认服务达标后 15 个工作日内支付费用。

六、履约保证金

本项目成交后乙方须向甲方缴纳的履约保证金为项目成交价的 10%，即人民币 ¥72464.4 元（大写：人民币柒万贰仟肆佰陆拾肆元肆角）。合同到期后，乙方无任何违约行为、已完成全部交接工作且无未结清事项的，甲方凭乙方提交的申请，一次性无息退还该合同项目的履约保证金。

七、服务期限

服务期 3 年，期限自 2026 年 02 月 21 日 到 2029 年 02 月 20 日，合同一年一签。本合同有效期为 2026 年 02 月 21 日 到 2027 年 02 月 20 日，合同有效期内乙方无违约行为的，合同期满甲方可以与乙方续签合同。每次续签合同期为一年，服务期满后，同等条件下乙方拥有优先续约权。

八、违约责任



1. 甲方违反本合同的约定，致使乙方的管理服务无法达到本合同约定的服务内容和质量标准的，由甲方赔偿由此给物业使用人造成的损失。
2. 除前条规定情况外，乙方的管理服务达不到本合同约定的服务内容和质量标准，甲方有权提出整改要求，乙方须在 15 个工作日内完成整改并向甲方提交整改报告。如乙方逾期不予整改或整改后仍不符合约定，甲方有权终止合同，同时由乙方承担其因违约行为造成的全部损失。
3. 甲方或物业使用人违反本合同的约定，未能按时足额交纳物业服务费用的，应向乙方支付违约金。
4. 乙方违反本合同的约定，擅自提高物业服务费用标准的，甲方和物业使用人就超额部分有权拒绝交纳；乙方已经收取的，甲方和物业使用人有权要求乙方双倍返还。
5. 甲方违反本合同的约定，拒绝或拖延履行保修义务的，物业使用人可以自行或委托乙方修复，修复费用及造成的其他损失由甲方承担。
6. 乙方逾期上交代收款的，每逾期一天应按未上交款项的万分之四支付逾期违约金。

九、不可抗力

1. 因不可抗力不能履行合同的，根据不可抗力的影响，部分或者全部免除责任。但合同一方迟延履行后发生不可抗力的，不能免除责任。
2. 合同一方因不可抗力不能履行合同的，应当及时通知对方，以减轻可能给对方造成的损失，并应当在合理期限内提供证明。
3. 以下情况乙方不承担责任，但乙方应在知悉或应当知悉该等情况后及时采取合理措施防止损失扩大，并立即书面通知甲方。
 - (1) 因不可抗力导致物业管理服务中断的；
 - (2) 乙方已履行本合同约定义务，但因物业本身固有瑕疵造成损失的；
 - (3) 因维修养护物业共用部位、共用设施设备需要且事先已告知甲方和物业使用人，暂时停水、停电、停止共用设施设备使用等造成损失的；
 - (4) 因非乙方责任出现供水、供电、供气、供热、通讯、有线电视及其他共



用设施设备运行障碍造成损失的。

十、合同的生效及备案

本合同在乙方缴纳履约保证金，甲乙双方签字盖章后生效。

十一、争议的解决

甲乙双方因合同发生争议，应在采购单位的主持下进行调解，协商不成，任何一方可以向甲方所在地人民法院起诉。

十二、附则

1. 合同份数：合同一式陆份，甲方持肆份，乙方持贰份
2. 未尽事宜

本合同未尽事宜应按照《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国产品质量法》、《中华人民共和国政府采购法》及其相关配套法律法规之规定解释。

采购单位（或甲方）

法定代表人：

委托代理人：

2016年 2月 24日



中标单位（或乙方）：

法定代表人：

委托代理人：

2016年 2月 24日

