

# 2026 年徐泾镇西虹桥地区进博会及国 展中心展会期间货车临时轮候停车场 (P26)物业管理项目 的合同

合同统一编号：11N42519068X2026201

合同内部编号：

合同各方：

甲方：上海市青浦区西虹桥地区社会管理服务中心

地址：诸光路 1119 号

电话：59887851

联系人：机构管理员

乙方：上海天壮物业管理有限公司

地址：青浦区徐泾诸光路 1119 号

邮政编号：

电话：13817964656

传真：

联系人：贾思利

开户银行：建设银行徐泾支行

账号：31001984300050032024

根据《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国民法典》等法律、法规的规定，甲、乙双方在平等、自愿的基础上，经协商一致，就本次服务项目达成如下条款：

## **第一条 服务内容情况**

甲、乙双方按照政府采购项目 2026 年度徐泾镇西虹桥地区进博会及国展中心展会期间货车临时轮候停车场(P26)物业管理项目 设定对象和内容，由甲方委托乙方对指定的货车临时轮候停车场（P26）进行运营管理。

服务范围：位于徐泾镇 A5-13 地块（东至 A5-14 地块，南至诸陆西路，西至规划道路，北至河道）的停车场区域。该停车场主要为中国国际进口博览会及国家会展中心（上海）其他重点展会期间，为周边货车提供临时轮候功能（仅对国家会展中心货车轮候开放，平时不对社会车辆开放，但清明、冬至及保障政府重大活动除外）。

## **第二条 项目要求**

乙方需负责在进博会及国展中心确定的重点展会活动期间，对 P26 停车场提供全方位运营管理服务，具体包括但不限于：

### **（一）门岗管理**

1. 负责停车场出入口的 24 小时值守与管控；
2. 对进出车辆进行信息核验、登记或放行，确保只有符合规定的车辆进入；
3. 维持出入口及道路交通秩序，防止车辆堵塞，保障通行安全、高效；

4. 提供必要的问询与指引服务。

## **(二) 场地引导及现场秩序维护**

1. 负责货车进出场引导、轮候排队秩序管理与车位分配；
2. 建立高效的车辆调度指挥系统，确保停车场内流转顺畅，减少周边道路拥堵；
3. 维护停车场内及出入口周边区域的良好秩序，引导车辆按序停放，杜绝乱停乱放；
4. 管理司机及随车人员行为，防止喧哗、纠纷等影响秩序的情况发生；
5. 设立清晰的标识标牌和行进路线指示。

## **(三) 场地环境保洁**

1. 负责停车场区域内（含道路、车位、公共区域）的日常清扫保洁，保持环境整洁；
2. 合理设置垃圾收集容器，及时清运垃圾，确保无暴露垃圾、无污水横流；
3. 管理临时卫生间的清洁与维护。

## **(四) 信息报告与沟通**

建立与甲方的日常沟通机制，及时报告运营情况、数据统计及突发问题。按要求提供车辆停放数据、服务人员配置情况等信息。

## **(五) 其他**

1. 乙方须负责停车场费用的收取、登记、保管工作，所有收取的停车费收入，属于政府非税收入，必须全额、及时上缴至甲方指定的财政账户，并按规定提交相关票据和报表。

2. 乙方负责为本项目提供、安装并承担整个服务期内（含免费质保期及后续维保）所需的全套道闸设施（两套）、收费管理系统（包括所有硬件、软件）的维护、维修及必要的升级，以确保系统持续、稳定、安全运行。

在服务合同期内，该套系统设备的占有、使用、收益权（即运营产生的全部停车费收益权）均归属于甲方，乙方不得主张任何所有权或设置任何权利负担。服务期满后，乙方须保证该系统设备在能够正常运行的条件下，完整、无偿地移交给采购人甲方。

3. 乙方需提供本项目正常运营所需的照明设备、监控设备及符合环境要求的模块化公共卫生间单元等。模块化公共卫生间单元需提供单独的两组，每组单元需分设男、女卫生间，其中每组男厕厕位不少于6个（含小便斗），女厕厕位不少于2个，且每组单元需配备洗手台不少于1个。该设施须全天候开放，并执行每日不少于3次的巡回保洁与消毒作业，确保设施完好、卫生整洁、无异味。

4. 乙方须承担本项目停车场正常运营所产生的水费、电费、网络通信费、临时卫生间管理等所有日常能耗及通讯费用。

### 第三条 人员要求

本项目配备人数不低于24人，其中至少配备1人作为项目经理，负责对整个团队进行管理；具体岗位要求详见下表：

序号	岗位	人员数	工作时间
1	项目经理	不低于1人	8:30-17:00

2	门岗保安员	不低于 8 人	24 小时制，每班 8 小时/2 人，4 班 3 运转
3	场地引导及现场秩序维护保安员	不低于 12 人	24 小时制，每班 8 小时/3 人，4 班 3 运转
4	保洁员	不低于 3 人	早班：8：00-14：00 晚班：14:00-20:00 每班 6 小时/1 人，3 班 2 运转

### （一）项目经理岗位要求

1、基本素质：责任心强，具备良好的团队领导力和解决问题的能力，具有大型活动现场管理、停车场管理或安保项目管理经验，具备大型会展活动保障经验，具备出色的组织协调、应急指挥和沟通能力，能熟练使用办公软件。

2、自然条件：五官端正、身体健康，谈吐、气质良好，无犯罪记录。

3、文化程度：本科及以上学历

4、主要职责：（1）全面负责本项目合同的履行，是项目现场第一责任人；

（2）对现场所有服务人员进行岗前培训和日常管理监督，确保服务质量；

（3）负责现场突发事件的应急指挥与处置，并按程序及时上报；

（4）负责每日运营数据的汇总、分析及工作报告的编制与提交

### （二）门岗保安员岗位要求

1、基本素质：普通话标准，沟通能力强。有责任心、吃苦耐劳，爱岗敬业，具备良好的管理、沟通、协调、团队建设能力。

2、自然条件：男性，年龄 18-55 周岁，身高 1.65 米以上，身体健康，体貌端正，无违法犯罪记录。

3、专业资格要求：须持有有效的保安员证，有大型活动或停车场门岗工作经验。

### （三）场地引导及现场秩序维护保安员岗位要求

1、基本素质：普通话标准，沟通能力强。有责任心、吃苦耐劳，爱岗敬业，具备良好的管理、沟通、协调、团队建设能力。

2、自然条件：男性，年龄 18-55 周岁，身高 1.65 米以上，身体健康，体貌端正，无违法犯罪记录。

3、专业资格要求：须持有有效的保安员证，有大型活动或停车场门岗工作经验。

### （四）保洁人员岗位要求

1、基本素质：认真细致、爱岗敬业、吃苦耐劳、有良好的职业操守；具有良好的沟通能力；

2、自然条件：身体健康、体貌端正，无犯罪记录，年龄≤55 岁。

## 第四条 服务期限

本合同服务期限：自合同签订起一年。

## 第五条 付款方式和考核办法

1、本合同价款合计：大写人民币 壹佰捌拾玖万陆仟捌佰捌拾捌元陆角叁分 元整（¥ 1896888.63 元）。

2、付款方式：本项目抽取 20%资金根据徐泾镇第三方机构的项目结项评估结果支付。其余资金以先用后付原则按季度支付，每季度基础服务费为项目总费用的 20%，根据季度考核结果支付相应费用。

3、考核办法：本合同考核办法以年度和季度考核相结合的方式进行。

(1) 年度考核：由西虹桥管理中心进行考核，并根据徐泾镇 2023 年 4 月制定的《青浦区徐泾镇关于政府购买服务全过程绩效管理实施细则》（徐府〔2023〕17 号），将由徐泾

镇第三方机构对考核结果进行评估，并抽取本项目总费用的 20%资金作为考核资金。

本项目结项评价结果分为优秀（≥90 分）、良好（80-89 分）、合格（60-79 分）、不合格（<60 分）。

本项目考核资金支付时与项目结项评估结果挂钩，详见下表：

级别	要求	末期支付款项	备注
优秀	≥90 分	100%*考核资金	
良好	80-89 分	按 90 分为标准, 每低一分扣 1%来计算考核资金	
合格	60-79 分	50%*考核资金	
不合格	<60 分	不予支付考核资金	

(2) 季度考核：甲方根据考核评分表在对乙方上一季度考核合格后，支付上季度费用，

考核日期为每个季度末月。季度服务费支付结果详见下表：

级别	要求	季度支付款项	备注
优秀	≥90 分	100%*季度服务费	
良好	80-89 分	按 90 分为标准, 每低一分扣 1%来计算季度服务费	
合格	60-79 分	50%*季度服务费	
不合格	<60 分	不予支付季度服务费	

## 第六条 双方的权利义务

### (一) 甲方的权利义务

- 1、按照相关管理办法和保安全管理要求，对乙方提供的服务进行监督考核。
- 2、对乙方人员的服务情况进行督查，对工作表现差的，有权向乙方提出退换。
- 3、组织对乙方服务内容的绩效测评和考核，对不合格的内容，按考核办法扣除相应的服务费用。

## (二) 乙方的权利义务

- 1、按照甲方赋予乙方的权利，在法律的框架下，高质量完成协议所规定的服务内容。
- 2、乙方工作人员应遵守职业道德、行为规范等规定。在协议期限内，与管理相对人不论发生任何（包括人身安全等）问题，均由乙方负责。
- 3、乙方工作人员因公伤致残或死亡时发生的全部费用由乙方承担。
- 4、乙方应按《中华人民共和国劳动合同法》的规定，支付工作人员的工资、福利，以及为其缴纳相关社会保险费用。如因劳资纠纷和聘用关系所发生的一切责任及费用由乙方承担，与甲方无关。
- 5、乙方在履行合同过程中，不得将服务项目委托给第三方，应按本合同如实报告项目进展情况，按时、按标准完成任务。

## 第七条 违约责任

该合同的违约责任参照《中华人民共和国民法典》中违约责任的规定，任何一方当事人不履行合同义务或者履行合同义务不符合规定的，应当承担继续履行、采取补救或承担赔偿责任等违约责任。其中：

- 1、由于乙方管理不善，造成社会恶劣影响或者存在过错的，视作乙方违约，甲方有权单方面解除合同；同时，乙方应消除影响，并承担相应的责任。
- 2、除发生不可抗力的事实外，由于乙方安全措施不力造成事故的责任以及由此产生的一切费用，由乙方承担。

## 第八条 其他事项

- 1、本合同如果与国家政策、法律法规相冲突时，按有关政策法规执行。
- 2、本合同未尽事宜，应以本合同为原则，由双方另行制订补充合同予以确认，补充合同与本合同具同等法律效力。。

3、因本合同履行过程中所产生的争议事项，由双方友好协商解决。协商不成的，可向青浦区人民法院起诉。

4、本合同一式叁份，甲方执贰份、乙方执壹份，经双方签字盖章后生效。

#### 第九条 合同附件

合同文件相互解释，互为说明。组成本合同的文件及优先解释顺序如下：

- (1) 本合同协议书
- (2) 中标通知书
- (3) 投标文件及其澄清文件
- (4) 招标文件及其澄清或补充文件
- (5) 构成合同组成部分的其他文件

对本合同的未尽事宜，经双方协商一致后可另行签署补充协议。补充协议作为本合同的组成部分，与本合同具有同等法律效力。补充协议内容与本合同不一致处，从补充协议。

签约各方：

甲方（盖章）：

法定代表人或授权委托人（签章）：

2026年03月20日

乙方（签章控件）：

法定代表人：章玉华（男）

2026年03月20日

合同签订点：网上签约