

合同编号：11NMA7CYTAGX2026402

甲方：上海临港新片区公共交通有限公司

税号：91310000MA7CYTAGXG

法定代表人：张春光

地址：上海市浦东新区广祥路 158 号

联系电话：021-61768077

联系人：唐玉丽

乙方：上海临港新城物业管理有限公司

税号：/

法定代表人：王文超（男）

地址：中国（上海）自由贸易试验区临港新片区水芸路 432 号 5070 室

联系电话：18621822218

联系人：王文超

甲、乙双方根据《中华人民共和国民法典》《上海市物业管理条例》的相关规定，在自愿、平等、协商一致的基础上，就 2025-2026 年度 X2 停保场物业服务采购事宜，订立本合同。

第一条 本合同所涉及的物业基本情况

物业名称：X2 停保场；

物业类型：其他用途物业；

坐落位置：上海市临港新片区 X2 路南侧地块；

物业范围：X2 停保场有停车楼（共 5 层）、DRT 检测用房（共 2 层）、公交业务楼（共 4 层）、

35kV 变电站、洗车房，门卫、垃圾房等用房，共计建筑面积 72369m²(占地面积 48664.06m²)；对上述物业范围内的楼宇及室外区域实施全方位、统一的物业管理及服务，包括环境维护、秩序维护、设施设备巡检和维护、室内外绿化等多个方面。

第二条 物业委托

2025-2026 年度 X2 停保场物业服务，物业范围内的楼宇及室外区域实施全方位、统一的物业管理及服务，包括环境维护、秩序维护、质保范围外设施设备维护、室内外绿化等多个方面。

第三条 服务期限

本项目服务期限：**合同服务期为一年，自场站实际启用之日起计算。**

第四条 费用收取标准及支付方式

1. 服务期限内合同费用为含税 5119500 元（大写：伍佰壹拾壹万玖仟伍佰元整）。

2. 结算原则：

2.1 本项目合同金额采用按季度分期付款方式，按实际启用日期结算。

2.2 本项目各场站服务开始时间为暂定时间，结算开始日期以甲方书面通知乙方进场时间为准。实际进场时间为当月 15 日之前（包含第 15 日），当月物业费按足月计算；实际进场时间为当月 15 日之后，当月物业费不予计算。如若场站需提前退出，实际退场时间为当月 15 日之后，当月物业费按足月计算；实际退场时间为当月 15 日之前（包含第 15 日），当月物业费不予计算。

2.3 支付方式

在甲方和乙方合同签订后，每季度按考核结果支付相应的合同款项，先服务，后支付。考核截止日期为每季度末的最后一个工作日。考核结果及应付金额计算完毕后，乙方根据结果开具符合甲方要求的发票。乙方应在每个付款节点前 10 个工作日内，向甲方开具符合国

家税务规定的正规发票。甲方在收到乙方开具的正规发票后 15 个工作日内以银行转账方式结算（每季度款项金额向下去零取整支付）。甲方付款前乙方需按要求提供完整的付款资料（如发票、验收报告、对账确认单等），资料不全或收到发票不符合甲方要求的，甲方有权拒绝付款。甲方有权顺延付款，且不视为违约。

4. 本合同所有价款均为含税价。

5. 能耗费标准：能耗费由甲方承担。

第五条 甲方相关的权利义务

1. 按照本合同的约定按时支付服务费。

2. 核定乙方的物业管理方案、年度管理计划、年度维修养护计划。

3. 监督检查乙方对委托物业管理的实施情况，并可以根据物业有关问题提出合理化的意见和建议。

4. 甲方对委托物业作定期检查，如在检查过程中发现因乙方原因造成委托物业的设施设备的损坏或维保不完善等情况，甲方有权要求乙方立即整改，并承担由此产生的相关赔偿责任。

5. 如乙方未按约定标准完成管理，甲方有权要求乙方在一定期限内解决。

6. 如因乙方原因导致委托物业财物损失，甲方有权要求乙方按实赔偿损失。

7. 甲方监督检查乙方物业服务工作，乙方未达服务标准，且严重失职或拒不整改等，甲方有权提前终止合同。

8. 物业管理服务的工作用房：

本合同签订后，甲方应为乙方无偿提供物业管理服务的工作用房。

第六条 乙方相关的权利义务

1. 在本物业管理区域内设立专门机构负责规范地经营物业管理的日常工作，委派有岗位

资格要求的人员履行本合同。

2. 根据法律、法规的有关规定和本合同的约定，在甲方许可下，自主开展各项物业管理经营活动。

3. 根据法律、法规的规定和本合同的约定向甲方收取费用。

4. 向甲方公告本管理区域内的重大物业服务事项。

5. 结合本物业的实际情况，建立完善各项设施设备的台账，编制物业管理方案、年度管理计划、年度维修养护计划并报甲方审核备案。

6. 乙方须做好保证设备设施正常运转的巡检工作以及非质保期范围内的维修。同时负责日常零星维修、易耗品的维修等工作。维修时间不超过 24 小时（如需部件采购时间，及时与甲方沟通确认），合格率应为 100%。对房屋日常维修、养护记录完整。单项单次含税 2000 元以上维修费用由双方商定开展。

7. 本合同终止时，向甲方或甲方指定的物业公司移交全部物业管理用房、物业档案资料，并办理交接手续。

8. 乙方负责日常设施设备维修保养工作，对重要设施和设备由委托的专业维修保养单位人员定期维修保养时，乙方人员应负责作好现场管理监督检查及验收等服务工作。甲方对委托物业进行检查时，乙方应积极配合。

9. 在物业服务期限内，乙方派驻的项目管理、服务机构人员应保持相对稳定，以保证服务工作的正常进行。乙方投标时上报的本项目负责人未经甲方书面批准不得随意调换。甲方要求撤换不能胜任本职工作、行为不端或玩忽职守的物业经理和其他人员的，乙方应予以及时撤换。

10. 物业服务期内做好服务区域的安全管理工作，对物业服务人员做好安全操作、管理培训，日常服务中加强安全巡查管理。

11. 因乙方人员在履行本合同约定的维修、保养等服务过程中，导致任何乙方人员或第三方造成人身损害或财产损失的，由乙方承担全部赔偿责任。甲方对此不承担任何责任。若甲方因此被第三方索赔，乙方应赔偿甲方因此遭受的全部损失。

第七条 相关责任

1. 在无充分理由或无特殊情况下，甲方不得延期支付物业服务费用，否则乙方有权要求违约赔偿，具体延期支付违约责任：甲方每逾期支付一日，按照欠付款项的万分之一计违约金，违约金最高不超过欠付款项的千分之一。

2. 因乙方管理不善或操作不当等原因造成重大事故的，由乙方承担相应责任和费用并负责善后处理，产生事故的直接原因以政府专业部门鉴定为准。

3. 因乙方自身原因导致的工作内容变更，乙方无权要求追加合同价款或顺延服务期限。

4. 以下情况乙方不承担责任：

(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，且向甲方提前告知，物业本身固有瑕疵而造成损失的；

(3) 在事先已告知甲方情况下，因维修养护物业共用部位、共用设施设备需要，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、及其他共用设施设备运行障碍造成损失的。

(5) 因甲方房屋建筑、设施设备的质量或安装技术等原因，造成事故的。

(6) 非乙方职责范围，且乙方已事先书面告知甲方需要甲方改进的，但由于甲方改进不及时造成损失的。

5. 乙方应根据附件《服务质量考核标准》接受甲方的扣分、处罚或解除合同。

6. 除合同另有约定外，因乙方原因致使合同提前解除，乙方应向甲方支付合同计算价格20%作为违约金，如该金额不足以弥补甲方损失的，还应补足。

第八条 争议解决方式

1. 甲乙双方一致同意建立争议解决协调机制：双方代表定期或不定期召开一次工作协调会，对因物业管理中发生的争议进行协商解决。

2. 甲乙双方一致同意建立争议及时上报解决机制：对因物业管理中发生的争议在定期的工作协调会无法协商解决的，及时上报双方的高层主管领导，由双方及时协商解决争议。

3. 最终双方协商未果，任何一方可向本物业服务所在地上海市浦东新区人民法院提起诉讼，通过司法程序解决。

第九条 其他

1. 本合同附件为合同的组成部分，具有与本合同同等法律效力。

2. 本合同未尽事宜，双方可另行以书面形式签订补充协议，补充协议与本合同具有同等法律效力。

3. 本合同履行期间，如遇不可抗力致使无法正常履行的，双方应按有关法律规定解决。

4. 本合同一式陆份，甲、乙双方各执叁份，自双方盖章起具有法律效力。

5. 合同附件包括：

附件 1 服务质量考核标准

附件 2 安全生产协议书

附件 3 廉洁自律协议书

甲方（盖章）：**上海临港新片区公共交通有** 乙方（盖章）：**上海临港新城物业管理有限公司**

2026年03月10日

2026年03月13日

限公司

法定代表人或授权代表（签章）：**唐玉丽**

法定代表人或授权代表（签章）：**王文超**

签订日期：

签订日期：

附件 1

服务质量考核标准

一、服务质量考核标准

1.1 考核依据

物业服务合同、招标文件所委托的物业管理服务范围、服务内容、服务要求(标准)和投标文件。

1.2 考核实施

采购人组织相关人员成立考核小组(不少于 3 人),不定期考核,季末进行考核汇总。考核组人员查看现场和各类台帐记录,对照物业服务质量考核表,对完成异常情况按次进行考核(详见下表)。

检查类别	检查项目	扣款/ 次/元	检查标准	备注
综合管理	管理制度	200	查看项目管理部日常管理、服务制度(含岗位职责、质量控制、安全管理、员工手册等)是否完善。	按照检查 标准进行 考核扣款
	台账检查	800	各类台账资料的完整性,真实性,及时性,规范性。	
	资产管理	200	查看委托管理的资产是否建立台帐,是否有专门的保管制度,是否完好、有无丢失等。	
	培训记录	200	查看各类员工培训记录,含岗位培训、技能培训、安全培训、新员工培训等。	
	规范服务	200	检查是否持证上岗及各类上岗证的有效期与适用性;	

			查看工装是否统一整洁干净，员工精神面貌。
	应急处置	200	水电故障、场内治安、消防等事件应急处置的规范性、有效性。
停保场环境	道路与附属设施卫生	1000	现场查看道路保洁，果壳箱、路牌、电话亭、候车排队设施、宣传栏完好性与卫生，路灯完好性与有无瞎灯等，室外消火栓功能正常无滴漏现象，消火栓每年油漆一次。
	停车棚管理	300	停车棚卫生、电源盒安全状况，结构是否牢固等
	硬质景观	200	大理石、透水砖等无松动脱落、无缺失，景观水循环系统功能正常，景观水面干净。
	下水道管理	200	定期清理下水道与窨井（查看现场与台帐记录），窨井盖有无破损与缺失，污水格栅井内有无漂浮物等。
楼宇管理	楼宇外部	200	查看楼宇外围绿地及门前场地有无白色垃圾，天台卫生和天沟有无堵塞。
	楼宇内部	1000	查看盥洗室有无异味、污迹、积水，无杂物堆放，镜面干净；楼道、楼梯干净无垃圾、无杂物，墙面、扶手无积灰，门窗干净、无蜘蛛网；电梯轿厢地面、门槽内无垃圾，不锈钢轿厢门及内壁擦拭干净、上光亮剂；门厅地面干净，墙面整洁无乱张贴，宣传橱窗干净完好；强电间干净卫生，不堆放杂物；消防箱消火栓内设备齐、无过期，有定期检查记录；保洁工具定点摆放整齐；

			安全通道畅通，无杂物堆放。
	办公室、休息室等	200	地面干净无垃圾，无杂物，室内无瞎灯。休息室干净卫生，办公家具摆放整齐、整洁，微波炉、饮水机等设备内外干净、功能正常。
	公共设施	200	直饮水机：外表干净无乱张贴，积水盘无异物、落水通畅，水龙头无滴漏，设备处于正常待机可用状态；自动售货机、考勤机等设备功能正常，发现异常及时报修并有报修记录。
	垃圾房/桶	200	摆放四分类垃圾桶，垃圾桶外表干净，无异味、无漏液、无垃圾溢出，定时倾倒分类垃圾。
安保服务	安全管理	500	查看安全教育、培训记录；执勤器械、器具配备是否齐全，队员操作是否熟练；是否持证上岗，是否开展专业技能培训和公司规章制度培训；有无安全责任事故等。
	日常管理	500	队伍是否按要求配齐，队员遵纪守法、遵守工作纪律情况，有无迟到、早退、脱岗现象；队伍稳定，人员变动及时报公司；公司安全规章制度。
	文明服务	500	着装统一、整洁，工作岗位区域环境整洁、物品摆放整齐；执勤规范、精神饱满；热情服务，言行举止文明、

			礼貌， 无粗暴、蛮横行为； 未受到服务态度差、 工作不到位等投诉。
	工作责任心与主动性	500	主动及时汇报工作中发现的安全隐患和问题； 认真履职， 场站内治安、 交通秩序良好； 积极做好场站内各类活动的安全保障， 积极协助公司妥善处理各类案事件和突发事件； 服从指挥， 积极、 主动完成公司处交办的各项任务。
维修管理	维修受理	300	设立报修电话， 主动巡检及时发现， 畅通各类报修途径； 建立报修记录台帐。
	及时维修	1000	按招标文件要求、 投标文件承诺及时处理各项维修， 维修做到落手清。
	项目配合	200	根据各楼宇现状， 提出楼宇维修计划； 配合公司做好各类维修立项工作； 有专门工作记录。
	维修质量	300	有维修质量自检、 自查制度， 有专门的记录台帐。
	进场施工监管	200	负责对进场施工的工程队伍进行现场监管， 配合施工队规范取水、 取电， 及时制止违规操作杜绝安全隐患。
投诉处理	投诉受理	200	未设立投诉箱、 投诉电话、 邮箱， 畅通投诉途径； 关注网落论坛， 收集意见建议； 定期沟通， 了解服务需求。
	投诉处理	200	未及时回帖、 回信处理有效投诉， 并形成书面记录。
	反馈提高	200	未分析投诉原因， 改进服务方法， 提高服务质量。

绿化养护	公区绿化租摆	200	造型美观、无枯枝残叶、摆放得当、与周围环境协调，长势良好、枝叶健壮、枝多叶茂、叶色鲜艳、无枯枝 残叶、支株整齐、无病枝枯叶，花盆、托底保持清洁，花盆外无泥土、花盆内无垃圾 烟蒂、花盆无破损，修剪的枯枝烂叶需及时处理，施肥不外溢 、不得有明显异味。
	公区绿化租摆	200	合理灌溉和施肥、每月施肥一次、肥料不裸露、每周 浇水一次、水不可溢出底盘
	公区绿化养护	200	草坪常年保持平整，边缘清晰，草高不超过 5cm；及时清除杂草,做到基本无杂草,草坪内杂草控制在 10%以内,按肥力、草种、生长情况，适时适量施有机复合肥二到三遍，及时做好防寒处理，精心养护 、以免植物在极冷天气 冻伤、冻死、根据季节温度及时调控。
	公区绿化养护	200	预防为主、综合治理，严格控制病虫害；绿草如茵 ，斑秃黄萎低于 5%；
	公区绿化养护	200	乔、灌木修剪每年四遍以上，基本做到无枯枝、萌蘖枝；篱、球、造 型植物按生长情况，造型要求及时修剪，做到枝叶茂密、圆整，无脱节；地被、攀缘植物修剪、整理及时、每年四次以上，基本无枯枝,树木基本无倾斜，如有倾斜 3 天内恢复原形,废弃绿植日产日清。
本次扣款金额/元：		整体评价：	

考核人：	考核日期：
------	-------

整体评价标准如下：

不发生考核金额为优秀；考核金额 2000 元以下为良好；考核金额为 2000-10000 元为合格，考核 10000 元以上为不合格。合格及以上正常支付、不合格整改后支付；考核不合格次数超过 3 次且整改后仍无法满足甲方要求，甲方有权解除合同。

处罚措施：

在日常服务中如公司党政办公室出具给物业工作联系单后，未按工作联系单要求完成的，根据情形扣除 5000 元/次。

2026年03月10日

2026年03月13日

附件 2

安全生产协议书

甲方：上海临港新片区公共交通有限公司

乙方：上海临港新城物业管理有限公司

甲、乙双方在合同签订之日起签订的《2025-2026 年度 X2 停保场物业服务采购项目》（以下简称“主合同”）的基础上，为落实安全生产的管理要求，明确甲、乙双方权利和义务，经双方友好协商，达成一致，共同签订本协议。

具体内容如下：

一、甲方的权利与义务

- 1、甲方应遵守有关安全生产的法律法规，履行安全生产法定职责和义务，加强安全生产管理，承担本单位安全生产主体责任。
- 2、甲方有权对乙方进行年度考核，年度考核内容包括安全生产指标。
- 3、甲方有权对乙方服务范围的安全生产工作进行检查，对检查中发现的安全隐患和问题，甲方有权督促乙方限期整改。乙方拒不整改或未在规定时间内进行整改的隐患的，甲方有权向政府安全生产监管部门报告。

二、乙方的权利与义务

- 1、乙方承诺将按照国家法律法规和地方规章制度的要求，在甲方的相关区域内合法合规进行安全检查和保障，保证取得生产经营所需要的证书并在有效期内，乙方承诺乙方的从业人员取得相关的职业操作证书、特种作业证书以及身体健康证明等其他法律法规要求的证书。乙方承诺严格履行安全检查、保卫的主体责任，如因乙方的疏忽导致事故、负面舆论等事件发生乙方承担所有事件的赔偿责任包含甲方的损失。

2、乙方应遵守国家、上海市有关安全生产的法律法规，履行安全生产法定职责和义务，加强项目合作范围内的安全生产管理，承担本单位安全生产主体责任。

3、乙方应对保安人员进行安全教育和日常安全管理工作，确保保安人员具备相应的安全知识和能力。

4、乙方建立、健全安全管理、检查制度，乙方必须严格按照规章制度及相应要求执行。同时乙方在工作过程中也必须严格执行甲方的管理要求。

5、乙方应编制好巡逻制度，确保岗位 24 小时有人值守，确保巡查区域无遗漏。保安人员巡逻时应对灭火器位置挂放位置、压力情况、有效期，消防栓情况、消防通道通畅情况及工作范围是否存在安全隐患进行检查并及时报告甲方。

6、乙方应为保安人员配备警具、警械等相关设备并做好相关器具的使用培训。保安人员应做好交接时的器具清点工作。

8、乙方应确保保安人员充分了解甲方对人员、车辆进出管理的要求并严格遵守。乙方保安人员在工作区域发现可疑人员应及时拦截、询问，必要时报警并及时报告甲方。

9、乙方应制定应急管理制度，并对保安人员做好突发事件应对、相关器具的使用等应急培训并进行考核。

10、乙方服务范围内发生生产安全事故，应按照《上海市实施〈生产安全事故报告和调查处理条例〉的若干规定》等法律法规要求，在规定时限内向相关政府部门报告，并同时告知甲方。

11、乙方应遵守法律、法规、规定的其他职责。

12、本协议中未涉及的有关条款，甲乙双方可根据需要协商补充修改，签订补充协议。如遇有与国家和本市的有关法规或行业标准不符的，应按国家和本市的有关法规或行业标准执行。

13、本补充协议一式陆份，甲方执叁份，乙方执叁份，具有同等法律效力。本协议作为主合同的附件，是主合同不可分割的组成部分，与主合同具有同等法律效力。本协议一经双方盖章，效力及于主合同之全部履行期。除本补充中所作明确的条款之外，主协议的其余部分应完全继续有效。本协议与主合同规定不一致的，以本协议为准。

甲方（盖章）： 上海临港新片区公共交通有限公司	乙方（盖章）： 上海临港新城物业管理有限公司
法定代表人（或授权代表）： 唐玉丽	法定代表人（或授权代表）： 王文超 2026年03月13日
签约日期： 2026年03月10日	签约日期：

附件3

廉洁自律协议书

甲方：**上海临港新片区公共交通有限公司**

乙方：**上海临港新城物业管理有限公司**

为了规范甲、乙双方之间的商业交易行为，保持廉洁自律的工作作风，杜绝在商业交易过程中行贿、受贿等各种不正当以至腐败行为的发生，促进企业反腐倡廉建设，确保企业科学、和谐、可持续发展，根据国家相关法律、法规的规定，结合甲、乙双方商业交易行为的特点，特订立本协议。甲、乙双方均应自觉遵守本协议。

一、甲、乙双方应当自觉遵守国家有关禁止利用职务之便进行商业贿赂的法律法规以及政府关于反腐倡廉建设的各项规定，双方的商业交易行为应遵循公开、公平、公正和平等、择优、效益的原则。

二、甲方不得以任何形式向乙方索取收受回扣、佣金等好处费，不得通过吃拿卡要等方式为自己或特定关系人谋取不正当利益，不得在乙方报销任何应由甲方支付的费用。

三、乙方必须具备政府相关部门认定的合法经营资质，企业内部规章制度、工作章程、供应方案应科学完善。乙方与甲方的商业交易行为应严格遵守国家法律交规、企业规章制度，与甲方交易的产品或服务均真实可靠，决不发生以次充好、隐瞒报价、骗取交易等违法行为，否则将承担相应的民事、行政直至刑事责任。

四、乙方应当通过正常途径开展相关工作，不得向甲方提供任何虚假的交易信息或财务票据，不得用不正当手段排挤其他供应商，不得做有损甲方荣誉或利益的活动。

五、乙方不得为谋取私利而向甲方员工提供佣金或赠送礼金、有价证券和贵重物品或其他任何形式的经济酬劳等；不得与甲方员工就商业交易达成默契；不得邀请甲方员工外出旅游或出入营业性高档娱乐场所；不得和甲方员工打牌/麻将等有金钱输赢的娱乐活动；不能为

甲方员工违规提供住房装修，婚丧嫁娶、家属和子女的工作安排等方便；乙方不得为甲方、员工购置或者提供通讯工具、交通工具、家电、高档办公用品等物品。

六、乙方自愿接受甲方内部和外部审计机构或纪检、监察等部门对甲方的商业交易行为的监督检查。

七、乙方如发现甲方员工有违反上述协议者，应及时向甲方高级管理人员举报。甲方不得以任何借口对乙方进行报复。甲方对举报属实和严格遵守廉洁自律协议书的乙方，在同等条件下给予优先提供产品或服务的权利。

八、甲方如发现乙方有违反本协议的行为或者采用其他不正当的手段向甲方员工行贿的，乙方愿意无条件接受甲方终止与乙方的所有商业合同。

九、乙方承诺如违反本协议的行为给甲方造成损失的，乙方愿意无条件承担相应的赔偿责任。乙方同意因乙方违反本协议，甲方可全部扣除尚未支付给乙方的全部应付款项。

十、本协议经双方盖章后立即生效。若甲、乙双方就商业交易达成合同的，本协议应作为该合同的附件，与合同正本具有同等的法律效力。

甲方（盖章）： 上海临港新片区公共交通有限公司	乙方（盖章）： 上海临港新城物业管理有限公司
法定代表人（或授权代表）： 唐玉丽	法定代表人（或授权代表）： 王文超
2026年03月10日	2026年03月13日
签约日期：	签约日期：