

合同通用条款及专用条款

合同统一编号： 11N6854676812026201

甲方：上海市宝山区罗店镇社会事业发展 乙方：上海罗南物业管理有限公司

服务中心

地址：美诺路 131 号

地址：宝山区罗南开发区（南东路 8 号）

邮政编码：

邮政编码：201908

电话：33700192

电话：021-56012254

传真：

传真：

联系人：鲍静

联系人：宗华峰

第一章总则

第一条物业基本情况：

物业类型：公共服务管理

名称：罗店镇非物质文化遗产保护项目（以下简称非遗项目外围）

坐落位置：上海市宝山区罗店镇（具体范围：北至祁北路，南至练祁河，西至塘西街，东至罗溪路；不包含上坤上街。）

第二条合同价格

本合同价格为 2398000 元整（贰佰叁拾玖万捌仟元整）。乙方为履行本合同而发生的所有费用均应包含在合同价中，甲方不再另行支付其它任何费用。

第三条管理服务期限：自合同签订后一年。。

第二章管理服务事项

第四条区域内环境秩序（乱停车、乱张贴、乱堆放、乱搭建、流动摊贩）的管

理。

第五条区域内安全（消防安全检查、游客安全、治安类案件防范）的协助监管。

第六条区域内风貌（公共服务设施维护、绿化维护、建筑外立面、乱晾晒、施工现场）的监管。

第七条区域内保洁清扫（道路清扫、垃圾桶清理等）。

第八条区域内工程安全（电气线路、雨污水管道、消防设施、照明设施等）的协助巡查。

第九条协助相关部门做好安全秩序工作、参与处置各类突发事件，配合做好维稳安保工作，服从镇政府调配并坚决执行。

第十条协助祗园周边的安全检查。

第十一条协助区域内大型活动的配合工作。

第十二条因甲方原因而发生上述各项之外的工作，经甲乙双方协商同意后可由乙方代为开展，所发生的费用在甲方认可的预算范围内由甲方支付。

第三章 双方权利义务

第十三条甲方权利义务

- 1、委托乙方行使管理服务事项内的所有工作内容。
- 2、协助乙方做好公共服务管理工作和宣传教育、文化活动。
- 3、法规政策规定的由甲方履行的其它权利义务。

第十四条乙方权利义务

1、根据有关法律、法规、政策及本合同的规定，制订本物业的各项管理办法、规章制度、实施细则，自主开展各项管理经营活动，但不得损害甲方的合法权益，获取不当利益。

- 2、有权依照法规政策及本合同约定按承包制方式获取管理经营利润，有义

务按包干制方式承担管理经营亏损。

3、接受甲方监督，并接受本单位主管部门及有关政府部门的监督、指导，。

4、建立本单位的各类档案并负责及时记载有关变更情况。

5、本合同终止时，乙方须向甲方移交承接管理的各类档案；移交本单位的公共财产。

6、因紧急避险造成甲方财产损失的，按有关法律规定处理。

7、坚持服务至上的理念，严禁粗言秽语，严禁威胁、辱骂、殴打服务对象；不得利用市容管理、“两违”管控等工作之便，谋取私利，不得参加各种违法犯罪活动。如有上述不文明行为引发的一切法律后果，其责任由乙方承担。

8、不具有行政处罚权，不能没收、暂扣违法行为人的物品或从事违法行为的工具，不能以任何名义对违法行为人进行处罚，不得以任何名义收取任何费用。

9、因本单位原因而导致重大过失和群体性公共事件，对政府形象和利益造成损害的；由此引发的一切法律后果，由乙方承担。

10、协助相关部门做好全镇各类中心工作、参与处置各类突发事件，配合做好维稳安保工作，服从甲方调配并坚决执行。

第四章管理目标

第十五条乙方对本物业的管理目标为：

由公共服务管理上升到人文服务，在管期间，实现以下管理目标：

1、由物业管理上升到人文服务，实现“全心服务用户、创建美丽街区”高品质物业服务；

2、确保各级领导的检查中，无因我方管理责任受到处罚；

3、全年确保无管理责任的违法犯罪；无重大消防责任事故；无重大经济渎职行为；无重大群体性上访投诉；无重大社会不良影响事件。

第五章管理服务费用

第十六条管理服务费用标准：

1、本项目采用包干制管理经营方式，由乙方按甲乙双方约定的报价标准向甲方收取。乙方按承诺的管理服务内容和标准向甲方提供管理服务，盈亏均由乙方自行承担。

2、物业管理费用：即合同价。

3、乙方对物业产权人、使用人的房屋自用部位、自用设备的维修养护，及家政服务其它特约服务，按乙方公布的特约服务项目表收取。

4、其他服务费用：

(1) 如甲方在节日、重大活动时要求乙方提供人员支援或加班，如保安、清洁等，服务费应按照国家相关规定由甲方另行支付。

(2) 根据甲方的考核标准，如乙方达到甲方的考核标准，甲方需另行向乙方支付本合同总价的 5 万元作为奖励，详见附件一。

第十七条管理服务费用结算：

(1) 服务费以转账或现金方式结算，每季度结算一次。

(2) 乙方在每季度首月的 5 个工作日内，提供上季度物业服务费发票。甲方于收到发票的 15 个工作日之前支付乙方已开发票的物业服务费，如遇节假日，自然顺延。

(3) 物业共用部位及共用设施设备的维修、养护与更新改造，由乙方提出方案，经双方议定后实施，所需费用由甲方按实支付给乙方。

第六章违约责任

第十八条乙方违反协议，未达到管理服务质量标准约定目标的，甲方有权要求乙方限期改正，逾期未改正给甲方造成损失的，乙方承担相应的法律责任。

第十九条甲方违反协议，使乙方未达到管理服务质量约定目标的，乙方有权要

求甲方限期改正，逾期未改正造成乙方损失的，甲方承担相应的法律责任。

第二十条乙方违反协议，擅自提高收费标准或乱收费的，甲方有权要求乙方清退所收费用，退还利息并支付违约金。

第二十一条因房屋建筑或设施设备质量、安装技术、老化等原因，造成重大事故的，乙方不承担任何责任。事故原因以政府主管部门的鉴定为准。

第二十二条甲方违反协议，不按约定的收费标准和时间交纳有关费用的，乙方有权要求甲方补交并从逾期之日起按每天应缴但未缴金额的 2‰ 交纳滞纳金，无正当理由逾期三个月仍拒绝缴交的，乙方可申请仲裁或向法院提起诉讼。

第二十三条甲乙双方如有采取不正当竞争手段而取得管理权或致使对方失去管理权，或造成对方经济损失的，应当承担全部责任。

第七章 附 则

第二十四条双方可对本合同的条款进行修订或补充，修改或补充时应以书面形式另行签订补充协议，补充协议的内容与本合同具有同等的法律效力。如果补充内容与本合同不符时，应以补充协议为准。

第二十五条合同规定的管理期满，经双方友好协商后合同自动延续，延续时间不得超过三年。

第二十六条本合同执行期间，如遇不可抗力，致使合同无法履行时，双方均不承担违约责任并按有关法规政策规定及时协调处理。

第二十七条本合同在履行中发生争议，双方应协商解决或提请物业管理主管部门调解；协商或调解不成的，可提交当地有管辖权的法院申请诉讼的方式解决。

第二十八条本合同中未规定的事项，均遵照中华人民共和国有关法律、法规和政策执行。若本合同与其他约定冲突，以本合同或新增的补充协议为准。

第二十九条本合同一式肆份，甲乙双方各执两份，具有同等法律效力。

第三十条本合同自双方签字盖章之日起生效。

第三十一 补充条款（如有）

签约各方：

甲方（盖章）：

乙方（盖章）：

法定代表人或授权委托人（签章）：

法定代表人或授权委托人（签章）：

日期：

日期：

2026年04月02日

2026年04月02日

合同签订点：网上签约

附件一:考核标准

1、考核奖金

甲方在本合同总价之外提供 5 万元/年作为考核奖金，根据甲方的考核标准，如乙方达标，该奖金在服务期结束考评结算后一次性支付。

2、考核方式：

(1) 每季度作为考核结算周期。

(2) 每月现场检查分为上、中、下旬三次进行考核，月度考核成绩取三次考核的平均值；每三个月考核成绩的平均值，作为季度考核成绩。季度考核成绩的平均值为自然年度考评成绩。

3、考核组织

由甲方组织业绩考核小组，按照考核表进行打分。

考核时，由乙方部分管理者陪同参加。

4、考核奖惩

(1) 季度考核中每扣一分，扣除 300 元，累计从年度奖金中结算。

(2) 自然年度考核，得分在 90 分以上，奖励 5 万元；80-90 分为合格；80 分以下为不合格。

(3) 收到上级部门表扬、收到群众表扬信及锦旗、受到新闻报道好评，甲方可给予乙方适当的奖励。

5、考核表

序号	指标	分值	指标说明	评分	备注
1	六乱管理	8 分	区域内乱停车、乱张贴、乱堆放、乱设摊、乱搭建乱晾晒，对于违规事项及时给予制止或上报；如未制止或上报，每发现 1 次扣 0.2 分		
2	消防安全检查管理	5 分	区域内的消防设施保持完好无损，正常使用，无损坏及擅自挪用，无埋压和圈占消防水源，无占用防火间距和堵塞消防通道等现象；如有发现问题的及时处理，不能处理的及时上报；如未处理或上报，每发现 1 次扣 0.2 分		

			发现火灾隐患时，及时上报；如未处理或上报，每发现 1 次扣 0.2 分		
3	游客安全管理	5 分	景区内游客发生突发事件，及时配合处理，并上报； 如未处理或上报，每发现 1 次扣 0.2 分 节假日人流高峰期，配合做好游客疏导及分流工作； 如不积极配合，每发现 1 次扣 0.2 分		
4	治安类案件防范防控 (仅用于年度考核)	5 分	扒窃案发案率高于去年同期，每上升 1%的，扣 0.2 分；巡逻中发现的纠纷、打架等事件不主动处置每发现 1 起扣 0.2 分，造成刑事案件不上报、不报警的每起扣 0.4 分，其他严重后果的扣 0.6 分。		
5	公共设施维护管理	6 分	区域内的标识标牌、房屋及公共建筑、道路、桥梁、廊棚、雨污水管道、照明灯、停车场保持完好无损； 如有发现损坏的及时处理，不能处理的及时上报。 如未处理或上报，每发现 1 次扣 0.2 分		
6	规范施工管理	6 分	区域内无未经审批、擅自施工现象，每发现违规一处扣 0.2 分；施工需规范，施工现场需规范遮挡， 如未处理或上报，每发现一处扣 0.2 分。		
7	电气线路管理	6 分	区域内如发现私拉乱接、违规使用电气设备等现象， 及时处理，不能处理的及时上报；如未处理或上报， 每发现 1 次扣 0.2 分		
8	雨污水管道管理	5 分	区域内无向河道直排现象，如发现及时找到源头并制止处理，不能处理的及时上报；如未处理或上报， 每发现 1 次扣 0.2 分		
9	路面保洁管理	5 分	路面无杂物、烟头等，发现一处不符合扣 0.2 分		
10	厕所保洁管理	6 分	厕所无水渍、地面无积水，发现一处不符合扣 0.2 分		
11	窗户保洁管理	5 分	窗户上无污迹、无明显灰尘，窗台无灰尘，发现一处不符合扣 0.2 分		
12	垃圾箱房管理	5 分	垃圾箱无满溢、周边无洒落垃圾；外观干净整洁，		

			发现一处不符合扣 0.2 分		
13	房间保洁管理	5 分	房间干净整洁、无杂物、配套设施整齐，发现一处不符合扣 0.2 分		
14	立面保洁管理	5 分	无浮灰、无杂物堆放，发现一处不符合扣 0.2 分		
15	绿化带保洁管理	5 分	绿化带内无有色垃圾、无杂物堆放，发现一处不符合扣 0.2 分		
16	墙面保洁管理	5 分	墙面无污迹、无明显灰尘，发现一处不符合扣 0.2 分		
17	标识标牌保洁管理	5 分	指示标牌无污迹、无明显灰尘，发现一处不符合扣 0.2 分		
18	员工工作规范	5 分	讲普通话，保持服装整洁，仪容仪表达标；每发现违规 1 次扣 0.2 分		
19	其他问题	3 分	工作人员在巡查过程中如发现其他问题应及时处理，不能处理的及时上报；如未处理或上报，每发现 1 次扣 0.2 分		
	总分	100 分			
	加分事项		救人单次加 5 分；协助民警抓捕逃犯或举报、控制、犯罪行为的加 3 分；拾金不昧主动寻找失主的行为（金额价值 2000 以上加 2 分，1000 元-2000 元加 1 分，500 元-1000 元加 0.5 分，500 元以下加 0.2 分）；积极帮助老弱病残行为的加 1 分；		

附件二:廉洁协议

甲方: **上海市宝山区罗店镇社会事业发展服务中心**

乙 方: **上海罗南物业管理有限公司**

为了贯彻实施反商业贿赂的相关法律法规,维护公平竞争,防止不正当行为的发生,保障当事人的合法权益,甲乙双方应当在《**罗店镇非物质文化遗产保护项目公共服务管理**合同》(简称“合同”)所涉及的订立、履行过程中廉洁自律,并遵守如下廉洁协议

一、乙方承诺:

- 1、不得接受甲方工作人员介绍的家属或者亲友从事与甲方合作有关的经济活动,包含但不限于材料设备供应、工程分包、劳务委托服务、广告代理等。
- 2、乙方应当通过正常途径开展相关业务,不得为获取不正当利益而向甲方工作人员赠送礼金、有价证券和贵重物品等,或给甲方工作人员报销其个人费用,或邀请甲方工作人员外出旅游和进入营业性娱乐场所,或为甲方工作人员住房装修、婚丧嫁娶、家属和子女的工作安排以及出国等提供方便。
- 3、乙方不得为谋取私利与甲方工作人员就合同的签订、履行、变更、争议处理等,私下商谈或者私下达成协议。
- 4、甲方如发现乙方工作人员有违反廉洁协议行为或要求的,应立即向乙方上级反馈。
- 5、乙方不得以不正当的方式进行投标活动,包含围、串标。
- 6、乙方不得采取任何形式或以他人名义,规避上述承诺。

二、甲方承诺：

- 1、甲方及其工作人员不得以任何形式或以他人名义向乙方索要和收受回扣等好处费。
- 2、甲方工作人员应当保持与乙方的正常业务交往，不得接受乙方的礼金、有价证券和贵重物品，不得在乙方报销任何应由其个人支付的费用。
- 3、甲方工作人员不得参加可能对公正开展业务有影响的宴请和娱乐活动。如甲方工作人员确因实际情况须参加宴请、进行娱乐活动的，须事先按隶属关系报上级批准。
- 4、甲方工作人员不得要求或者接受乙方为其住房装修、婚丧嫁娶、家属和子女的工作安排以及出国等提供方便。
- 5、甲方对举报属实和严格遵守廉洁协议的乙方，在同等条件下优先考虑给予后续合作的机会。

三、如乙方违反上述乙方承诺或者采用其他不正当的手段行贿甲方工作人员的，视为乙方根本违约，甲方有权随时终止合同，乙方除需承担合同约定的违约责任外，甲方还有权根据具体情节和造成的后果追究乙方合同总金额 1~5%的违约金，由此给甲、乙双方造成的损失均由乙方承担。

四、本廉洁协议作为合同附件，与合同具有同等法律效力，自双方盖章后生效。

甲乙双方就本廉洁协议产生的争议，有由甲方所在地人民法院管辖。