2026 年度书院镇影视农文旅运营服务项目第 1 次再次采购

合同编码：11N00246990220266004

2026 年度书院镇影视农文旅运营服务项目第 1 次再次采购

服务合同

甲方（委托方）：上海市浦东新区书院镇人民政府

乙方（受托运营服务方）：上海胤佟影视文化传媒有限公司

甲、乙双方依据《中华人民共和国民法典》，就双方采购物品事宜，本着平等互惠互利的原则，经双方友好协商，订立如下采购合同：

依据《中华人民共和国民法典》及相关法律法规，双方本着平等自愿、诚实信用、风险可控、权责清晰的原则，就甲方委托乙方运营**【2026 年度书院镇影视农文旅运营服务项目】**事宜，订立本合同，以资共同遵守。

第一条 服务项目概况

1. 项目名称：2026年度书院镇影视农文旅运营服务项目（下称 “本项目”）

2. 项目地理区位：上海市浦东新区书院镇新北村。

3. 运营范围：包含新北村时光车站、文创中心、新北水街、梦幻森林，并辐射周边村庄，打造“田园造梦 光影新北”主题内容。

4. 项目目标：打造 “影视实景 + 农业生产 + 沉浸体验 + 文旅消费” 融合发展的标杆型农文旅项目，建成上海南部具有影响力的乡村文旅新地标。

5. 服务期限：一年。

第二条 合作模式与服务内容

一、合作模式

本合同采用“运营筹建+年度运营”两阶段合作模式：

1. 运营筹建期：乙方派驻专业团队，以“远程+驻场”方式介入项目建设阶段，从后期运营视角对建设过程中的规划设计落地、施工细节、筹开准备等进行指导，确保项目建成后具备高效运营能力，为后续开业奠定坚实基础。

2. 年度运营期：乙方以“全链条运营服务”方式承担本项目年度运营管理，即由乙方统一负责运营班组的招聘、培训、薪酬发放与日常管理，全权负责本项目日常运营管理工作。甲方依据本合同约定支付服务费及业绩奖励，并对运营质量进行监督考核。

二、服务内容

乙方应当完整提供以下全部运营服务，包含但不限于：

1. 整体运营顶层设计

1）项目整体定位研究、客群分析、盈利结构设计，完成门票、二次消费、自营与联营商业模式规划；

2）开展运营管理工作，包含导览讲解、职业培训、活动执行；

3）编制分期运营策略，制定项目启动期、成熟期、扩展期分阶段运营方案，明确各阶段运营目标及资源配置。

2. 场地与设施维护

负责文创中心、水街、时光车站等各功能区域日常维护、保洁、绿化养护、能耗管理、设备保养。

3. 市场与品牌推广服务

1）线上营销：全年 12 个月新媒体平台内容制作、广告投放、KOL/KOC 合作推广；

2）线下推广渠道拓展：对接旅行社、OTA 平台、企业工会、学校等合作渠道，开展线下广告投放；

3）公关与活动服务：组织项目发布会、媒体接待、行业论坛参与、品牌联名活动，承担场地、物料、媒体相关配套工作。

4. 内容与活动制作服务

1）四季节庆活动策划执行：按季度完成 4 场主题活动的方案策划、落地统筹执行；

2）影视内容制作：定制短剧制作、爆剧场景还原资源合作，完成剧本、拍摄、后期、分发全流程；

3）日常体验项目维护：“剧本杀” 沉浸剧情任务剧本编制及更新；研学课程教具开发、课程执行物料配置。

5. 招商与商户管理服务

1）招商启动与激励：针对 MCN 机构、特色餐饮、主题民宿等入驻主体，制定落实装修补贴、设备补贴、首年租金减免等激励方案并开展管理；

2）商户管理服务：入驻商户统一管理、经营规范监督，组织商户联合营销活动。

6. 运营数据与优化服务

1）搭建运营数据指标体系，完成数据采集监测、核心指标定义、数据看板搭建，定期输出运营报告；

2）开展阶段性运营诊断，完成数据复盘、问题分析，向甲方提交运营优化调整建议。

7. 标准化 SOP 体系建设

1）编制游客服务标准流程手册，覆盖售票、接待、投诉处理、服务礼仪；

2）编制餐饮、文创等业态运营标准及日常巡检标准手册。

8. 综合配套运营服务

开展常规运营服务、设备维修、市场营销、园区接待咨询、相关行政管理服务、各类活动执行服务。

第三条 运营服务合同价款、村集体收益分配

一、运营服务合同价款

1.2 甲方采购商品的合同总金额为: **2536700** 元（大写: **贰佰伍拾叁万陆仟柒佰元整**）

二、村集体分红说明

目标：通过资源资产化、收益分成化、村民参与化，实现村集体年保底收入 20 万，打造浦东新区“村企共建、收益共享”的乡村振兴样板。

1. 每年保底20万元——按四季活动分批支付

无论项目当年盈亏，运营方每年向村集体支付保底分红20万元。为保障村集体资金稳定回流，按四季活动节点分批支付：

季度	对应活动	活动时间	支付金额	支付时间
第一季度	**花朝节**	3月中旬	30,000 元	活动结束后 15 个工作日内
第二季度	**西瓜节**	6月中旬	50,000 元	活动结束后 15 个工作日内
第三季度	**丰收节**	9月中旬	50,000 元	活动结束后 15 个工作日内
第四季度	**跨年夜**	12月31 日	70,000 元	活动结束后 15 个工作日内
—	全年合计	—	200,000 元	—

2. 利润越好，分红越多——递增比例，逐段计算

在20万元保底基础上，项目年终如有利润，村集体还可获得超额分红。计算方式类似阶梯电价：将年利润拆分为五个区间，每段适用不同比例。利润越高，高段位的比例越大，村集体分红随之增长。

超额分红递增比例表：

年利润区间	该区间超额分红比例	比例说明
0 - 100万元	3%	起步档，利润的第一个 100 万按 3%计算
100 万 - 200万元	5%	第二档，比例提升至 5%
200 万 - 350万元	8%	第三档，比例提升至 8%
350 万 - 500万元	10%	第四档，比例提升至 10%
500 万元以上	12%	最高档，比例达到 12%

举例说明：如年利润为 338 万元，拆分为 100 万+100 万+138 万三段——100 万×3%=3 万，100 万×5% = 5 万，138 万×8% ≈ 11 万。超额合计 = 3 + 5 + 11 = 19 万。加上保底 20 万，村集体全年分红 = 20 + 19 = 39 万元。

3. 支付方式与保障机制

1） 保底分红不受项目盈亏影响，由运营方承担经营风险。

2） 超额分红于次年 1月出具年度财务报告并经双方确认后，1月31 日前支付。

3） 若四季节庆活动因不可抗力未能举办，该季保底分红于次年 1月 15 日前补齐。

4） 每笔支付均出具银行转账凭证，双方签字确认，归档备查。

第四条 支付方式

一、付款方式

1. 合同生效后支付合同总金额 30 %；

2. 服务周期过半，乙方完成阶段全部服务成果，经甲方考核合格，支付至合同总金额 60 %；

3. 服务全部到期结束，乙方提交全套服务成果资料，经甲方最终考核验收合格，最多支付至合同总金额的 80%；

4. 待审计（价）结束后，按照审定价格支付尾款。

甲方付款前，乙方应开具合法合规等额发票；因乙方未及时开具发票或发票有瑕疵，甲方有权延迟付款并不承担相应责任。

二. 乙方收款账户信息：

账户名称：**上海胤佟影视文化传媒有限公司**

开户银行：**上海农商银行书院支行**

银行账号：**50131000868444968**

第五条 成果交付要求

1. 乙方应按项目实施节点，向甲方交付书面及电子版本成果，包含但不限于：运营定位报告、分期运营方案、SOP 标准化手册、营销推广台账、四季活动全套资料、运营数据报告、商户管理台账、运营诊断优化报告等。

2. 全部电子文档提供可编辑版本，纸质文件一式 三 份交付甲方归档。

第六条 考核与验收

1. 甲方建立项目考核机制，对乙方人员配置、服务内容落实、活动完成质量、运营成效、台账资料完整性进行定期考核。文旅运营项目受服务工时、服务内容、考核指标多重因素影响，双方将细化人员配置、服务标准、考核细则作为本合同附件。

2. 每季度开展阶段考核；服务期满开展整体验收。考核不合格的，甲方有权扣减对应合同款项，要求乙方限期整改；整改后仍不达标的，甲方有权解除合同。

3. 验收标准：乙方完整履行本合同第二条全部服务义务，交付全部成果文件，活动、运营工作达到合同约定目标。

第七条 双方权利义务

一、甲方权利义务

1. 甲方有权对乙方全部运营工作进行监督、检查，提出整改要求；

2. 甲方提供项目现有场地基础条件，协调属地相关部门配合乙方开展文旅活动；

3. 按照合同约定及时支付合同款项；

4. 对乙方提交的方案、报告及时组织审核反馈。

二、乙方权利义务

1. 乙方应当配备足够专业运营团队，保障人员稳定，按本合同及附件考核标准完成全部运营服务；

2. 乙方组织各类线下活动，应当落实安全保障、防疫、消防等各项安全责任，承担活动现场安全管理义务；

3. 乙方策划、制作的文案、剧本、视频、图片等全部知识产权归乙方所有；

4. 乙方负责运营期间设备巡检、维护，发现设施损坏及时处置并向甲方报备；

第八条 知识产权

1. 乙方为本项目编制的运营管理体系、SOP、培训教材、营销方案、设计物料等成果，其知识产权归甲方所有。

2. 乙方享有前述成果的署名权及案例展示权，但不得用于与本项目存在竞争关系的其他项目。

3. 乙方合同签订前已有的管理体系、方法论等知识产权仍归乙方所有。

第九条 合同变更与解除

一、合同变更

本合同生效后，任何一方不得擅自变更。合同变更需经双方协商一致，签订书面补充协议，补充协议与本合同具有同等法律效力。

二、合同解除

1. 双方协商一致，可以书面协议解除本合同。

2. 发生本合同第二十六条第一款、第三十条第二款至第四款约定情形的，甲方有权单方解除合同。

3. 甲方逾期付款超过 60 日且经乙方书面催告后仍未支付的，乙方有权单方解除合同。

4. 因不可抗力致使合同目的不能实现的，任何一方可解除合同。

第十条 违约责任

1. 甲方逾期付款，每逾期一日，按应付未付款项的万分之 向乙方支付违约金。

2. 乙方未按期交付成果、服务不达标，每逾期 / 每一项不达标，向甲方支付相应违约金；造成甲方损失的，乙方承担赔偿责任。

3. 任何一方擅自解除合同，应当向守约方承担相应损失赔偿责任。

第十一条 不可抗力

因地震、洪水、台风、政策重大调整、政府征收等不能预见、不能避免的不可抗力导致本合同无法履行，受影响一方及时书面通知对方，双方协商延期履行、部分履行或解除合同，互不追责。

第十二条 争议解决

1. 本合同履行过程中发生争议的，双方应首先通过友好协商解决。

2. 协商不成的，任何一方均可向甲方所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。

3. 争议解决期间，双方应继续履行本合同中无争议部分的条款。

第十三条 合同份数

本合同一式贰份，甲乙双方各执壹份，签字盖章生效。

第十四条 附件效力

本合同附件为本合同不可分割的组成部分，与本合同具有同等法律效力。本合同附件包括：

附件 1：2026 年度书院镇影视农文旅运营服务项目明细表

第十五条 未尽事宜

本合同未尽事宜，双方可另行协商签订补充协议。补充协议与本合同具有同等法律效力。

【以下无正文】

甲方（盖章）：上海市浦东新区书院镇人民政府

地 址：上海市浦东新区书院镇新府东路 81 号

2026年10月19日

授权代表人：沈华

签约时间：

乙方（盖章）：上海胤佟影视文化传媒有限公司

地 址：中国（上海）自由贸易试验区临港新片区丽正路 1628 号 4 幢 1-2 层

授权代表人：董春荣

2026年10月20日

签约时间：