

乌鲁木齐市沙依巴克区雅玛里克山街道办事处
合同文本

项目名称：乌鲁木齐市沙依巴克区街道办事处城市物业服务项目(骑马山街道办事处、西山街道办事处、环卫路街道办事处、雅山街道办事处)

项目编号：2024XJYZGK-012

2025年 2月 26日

乌鲁木齐市沙依巴克区街道办事处城市物业服务项目(骑马山街道办事处、
西山街道办事处、环卫路街道办事处、雅山街道办事处)采购合同

甲方1: 乌鲁木齐市沙依巴克区雅玛里克山街道办事处

地址: 乌鲁木齐市沙依巴克区青峰路145号

代表人: 李建芹

联系电话: 13699980832

甲方2: 乌鲁木齐市沙依巴克区骑马山街道办事处

地址: 乌鲁木齐市沙依巴克区赣江街217号格林威治城小区骑马山街道办事处

代表人: 刘玉辉

联系电话: 13999256566

甲方3: 乌鲁木齐市沙依巴克区西山街道办事处

地址: 乌鲁木齐沙依巴克区西山西街95号

代表人: 李玉梅

联系电话: 0991-8771776

甲方4: 乌鲁木齐市沙依巴克区环卫路街道办事处

地址: 乌鲁木齐市沙依巴克区环卫路南路99号

代表人: 马翠忠

联系电话: 13899996277

乙 方：明喆集团股份有限公司

地 址：深圳市罗湖区笋岗街道笋西社区梅园路 75 号润弘大厦 T2 第 7 层-10 层
(一照多址企业)

法定代表人：罗延微

联系电话：0755-83856135

根据《中华人民共和国民法典》、《物业管理条例》等法律、法规和有关规定，甲乙双方在自愿、平等、协商一致的基础上，就乙方为乌鲁木齐市沙依巴克区骑马山街道办事处、西山街道办事处、环卫路街道办事处、雅山街道办事处提供城市物业服务事宜订立本合同，以兹共同遵守。

第一章 项目基本情况

第一条 城市物业服务项目（以下简称“本项目”）基本情况如下：

(一) 项目名称：乌鲁木齐市沙依巴克区街道办事处城市物业服务项目(骑马山街道办事处、西山街道办事处、环卫路街道办事处、雅山街道办事处)

(二) 项目业态：城市公共服务

(三) 项目概况：

1、城市公共服务：

骑马山街道办事处：东起西环中路，西至喀纳斯湖南路，北起万盛大街新医路西延桥，南至克拉玛依西街和静街路；辖区面积 42.09775 万余平方米，机械化作业面积 7 万余平方米，涉及管养道路 17 条，其中主干道 3 条、次干道 6 条、巷道 8 条，人行天桥 2 座（包括克西路大桥，绿地面积 / m²。具体以本项目街道管辖区域图以及双方现场交接单为准。

西山街道办事处：东起克拉玛依西街沿西环中路至西山东街，西至沙依巴克区与乌鲁木齐县行政区域界线、沙依巴克区与经济技术开发区（头屯河区）行政区域界线，南起西虹西路沿西山东街、西泉街至沙依巴克区与乌鲁木齐县行政区域界线。

域界线，北至西环中路沿克拉玛依西街、和静街至沙依巴克区与经济技术开发区（头屯河区）行政区域界线；辖区面积40.7638万余平方米，机械化作业面积24万余平方米，涉及管养道路27条，其中主干道2条、次干道4条、巷道21条，地下通道3座，绿地面积/ m²。具体以本项目街道管辖区域图以及双方现场交接单为准。

环卫路街道办事处：东起西虹西路沿沙区交警大队围墙，西至乌鲁木齐县行政区域界线，北起西山西街，南至雅玛里克山边沿大浦沟南路；辖区面积19.385万余平方米，机械化作业面积15.33万余平方米，涉及管养道路15条，其中主干道1条、次干道1条、巷道13条；地下通道2座，绿地面积/ m²。具体以本项目街道管辖区域图以及双方现场交接单为准。

雅山街道办事处：东起/路，西至西虹西路878号（教育局家属院）路，北起宝山路（中药厂），南至仓房沟中路；辖区面积31.4472万余平方米，机械化作业面积/万余平方米，涉及管养道路26条，其中主干道6条、次干道1条、巷道19条，人行天桥4座，绿地面积/ m²。具体以本项目街道管辖区域图以及双方现场交接单为准。

2、城市公共资产运营：

本项目辖区内公共停车位、公共广告位运营。

以上项目概况信息以《乌鲁木齐市沙依巴克区街道办事处城市物业服务项目（骑马山街道办事处、西山街道办事处、环卫路街道办事处、雅山街道办事处）公开招标文件》中相关内容为准。

第二条 服务范围：

协助政府在城市公共管理及服务与城市更新方面开展深度发力，着力围绕城市公共管理、服务与城市更新的“四个提升”，分别在城市公共管理及服务的市场化程度的提升、城市公共管理及服务水平的提升，城市更新治理能力的提升，城市运营能力的提升等方面开展业务。

服务范围包括：市政道路养护、人行天桥、地下通道养护维修、消防设施维护、人行护栏、交通护栏、绿化护栏维护、照明设施维护、环卫设施维护、果皮

箱内体维修、环卫保洁服务、城市公共资产运营、无物业管理小区管理等。

第二章 项目服务期限

第三条 本项目服务期限暂定3年，合同一年一签订，本合同服务期限自2025年3月1日起至2026年2月28日止。本合同约定服务期届满后，不论是否继续由乙方提供物业服务的，本合同自动延续至新物业服务合同生效之日，相关费用按照本合同约定标准结算，如双方另有约定的从其约定。

第三章 项目服务内容及要求

第四条 乙方提供的服务内容及要求如下：

（一）市政道路养护：

- 1、沥青砼路面主干道道路保养维修。
- 2、沥青砼路面次干道保养维修。
- 3、沥青砼路面巷道保养维修。
- 4、人行道保养维修。

（二）人行天桥、地下通道养护维修：

- 1、人行天桥养护维修。
- 2、地下通道养护维修。

（三）消防设施维护：

- 1、消防井盖、给水阀、消火栓维护。
- 2、消防水鹤维护。
- 3、雨水井篦维修。
- 4、检查井。

5、车行道护栏。

(四) 照明设施维护：

1、路灯维修维护。

2、照明配电柜、箱变、变压器等相关设施维修维护。

(五) 环卫保洁：

1、冬季机械化清雪及转运。

2、机械化扫地、洒水降尘。

3、生活垃圾清运及转运。

4、人工保洁。

(六) 智慧管理平台：

1、系统搭建。

2、系统维护及更新。

第四章 项目服务监督考核

第五条 甲方监督考核具体措施

1、甲方不定期对项目服务质量进行巡查，发现问题及时提出整改，并视问题严重情况进行书面通知，乙方应书面签认并及时处理，甲方做好跟踪销项工作。

2、甲方每月组织一次服务质量专项检查，并对检查结果进行评分，《服务质量监督打分表》交乙方签收确认。

3、甲方每月对乙方的服务质量进行评价，填写《服务质量月度评价表》。

第六条 乙方监督考核具体措施

1、乙方的服务质量及服务人员需接受甲方的监督和指导，并按要求接受甲方的检查。

2、乙方在项目现场配置的管理人员应做好团队管理、工作计划安排、员工培训工作，每日应按服务质量检查标准及作业规范的要求进行现场抽查，监督检查各岗位工作质量，督促服务质量问题的整改与落实，并保留检查记录。

3、乙方每周至少一次对项目现场服务质量进行综合检查并与甲方进行沟通，促进服务质量的改进。

第七条 考核结果处理

1、考核等级

- (1) 优秀 (考核成绩 \geq 90分)
- (2) 良好 (80分 \leq 考核成绩 $<$ 90分)
- (3) 基本合格 (60分 \leq 考核成绩 $<$ 80分)
- (4) 不合格 (考核成绩 $<$ 60分)

2、月度服务质量考核成绩在良好以上的视为达标，按月度服务费用全额付款；月度考核成绩为基本合格的，扣除月度服务费用5%；月度考核成绩不合格的，扣除月度服务费用20%。

3、连续三个月服务质量考核成绩为优秀的或单类业务考核成绩优秀的，奖励全额返还前期服务扣款，合同期满后享有优先续约权。

4、接到外部相关主管单位整改通知的，视整改情况从月度考核总分中扣除1-3分。

5、因乙方实施本合同项下的服务和作业时发生较大责任事故造成不良影响的，追究乙方有关责任人及公司责任。因乙方过错造成甲方经济损失的，乙方根据法律法规及本合同相关约定承担赔偿责任。

6、乙方连续三个月考核不达标的，甲方有权单方面解除本合同，收回乙方运营权。

第五章 项目服务费用及付款方式

第八条 本项目服务收费采取包干制，服务费用如下：

1、本合同年度服务费用为含税价人民币（大写）肆仟贰佰捌拾陆万伍仟贰佰伍拾伍元贰角整，（小写）42865255.20元，费用明细详见《附件一：分项报价表》。

2、本合同服务费用不包括本合同约定生效之日前甲方要求乙方提前进场所产生的一切费用；如甲方需乙方提前进场的，则甲方需按到场人员的日薪据实向乙方结算相关费用；不包括服务范围内甲方创建文明城市（城区）、创建卫生城市（城区）等所有创评创建需增加成本的一切费用，乙方协助开展创文创卫相关工作的，则甲方需据实向乙方支付人工、物料等相关费用。

3、付款方式：本项目服务费用实行按月考核、按季度支付的方式。根据甲方每季度服务监督考核结果，乙方开具当季度足额有效的增值税专用发票提交甲方，甲方于次季度首月15日前一次性支付上季度发票对应金额。

4、为税留当地，本合同允许乙方通过授权委托的形式将与本合同相关的所有经营活动及费用结算交由其明喆集团股份有限公司乌鲁木齐分公司开展。

5、双方银行账户信息

【甲方1银行账户信息】

开户名：乌鲁木齐市沙依巴克区雅玛里克山街道办事处

统一社会信用代码：11650103MB1106368J

开户行名称：0000020010110041223487

银行账号：313881000310

【甲方2银行账户信息】

开户名：乌鲁木齐市沙依巴克区骑马山街道办事处

统一社会信用代码：11650103333058710D

开户行名称：上海浦东发展银行乌鲁木齐分行营业部

银行账号：60090154900000153

【甲方3 银行账户信息】

开户名：乌鲁木齐市沙依巴克区西山街道办事处

统一社会信用代码：116501030102030988

开户行名称：乌鲁木齐银行友好支行

银行账号：0000006111122200000243

【甲方4 银行账户信息】

开户名：乌鲁木齐市沙依巴克区环卫路街道办事处

统一社会信用代码：11650103333059086N

开户行名称：上海浦东发展银行乌鲁木齐分行营业部

银行账号：60090154900000145

【乙方银行账户信息】

单位名称：明喆集团股份有限公司乌鲁木齐分公司

负责人：丁荣

开户行：招商银行股份有限公司乌鲁木齐百园路支行

银行账号：991904457710801

纳税人识别号：916501050995162848

电话：18892930280

公司地址：新疆乌鲁木齐市沙依巴克区恰尔巴格街1766号（克州干休所旁边）

第六章 其他工作及经营约定

第九条 服务投入及服务检验约定

1、甲方鼓励乙方通过技术等手段创新提高管理效能，鼓励用机械代替人工等方式提高管理效率，具体以乙方管理需要配置为宜。

2、甲方不强制要求乙方岗位和人员配置数量，如有调整需及时报告甲方，而将根据服务承诺及标准进行结果检验。确因机械人工因素影响服务效率的，乙方需按照甲方要求增加配置数量。

3、乙方承担的维修为符合属于养护维修定义的范围，超出维修的部分由乙方按建设管理程序上报资料和金额，甲方相关单位及审计部门审核后结算款项。

第十条 交叉任职约定

根据现场管理需要，甲乙双方在关键岗位实行项目服务及政府服务的交叉任职、甲方委派马瑞（骑马山街道）、杨丰（西山街道）、李博（环卫路街道）、阿布都克依木·特利瓦力迪（雅玛里克山街道）任经理；乙方委派刘敏（雅山街道）、唐晓永（环卫路街道）、孙晨（西山街道）、陈岩福（骑马山街道）任项目经理；交叉任职岗位纳入政府城市精细化管理考核互评体系、常态化的联系沟通机制等。

第十一条 城市公共资产运营约定

甲方将本项目辖区内的城市公共停车泊位、公共广告位的经营权，甲方协助乙方与相关管理单位争取优先经营权，乙方经营所得之收入全部归乙方所有，盈余或亏损由乙方享有或承担。乙方用于经营的辖区内城市公共广告位经营范围包括：阅报栏广告、公交站牌广告、停车场道闸广告、人行天桥及地下通道广告位、围栏广告、外墙广告或店招位广告等，具体广告位经营点位由甲、乙双方共同协商确定并进行报批。

第十二条 无物业管理小区约定

为明确乙方物业管理法定权利，甲方授权委托乙方根据当地法律法规要求，参照《XJJ056-2019 住宅物业服务标准(一级)》标准，为本辖区内无物业管理小区提供住宅物业服务，同时参照相应标准按月向物业使用人/产权人收取住宅物业服务费、车位服务费、停车费等相关服务费用，具体执行双方另行协商。

甲方有义务做好群众工作，配合协助乙方开展物业服务。

第七章 双方的权利和义务

第十三条 甲方的权利义务

1、甲方有权对合同规定范围内乙方的服务行为进行监督和检查，拥有监管权，对甲方认为不合理的部分有权下达整改通知书，并要求乙方限期整改。

2、甲方有权按照本合同约定对乙方各项服务进行考核。

3、甲方支持、不干涉乙方依法依规、依本合同约定服务内容进行的管理服务活动。

4、甲方派专人与乙方对接，协助乙方完成本项目的移交验收工作，形成《移交清册》，双方签字确认。移交前的问题由甲方牵头责任单位组织解决。

5、甲方负责检查监督乙方管理工作的实施及制度的执行情况。

6、甲方根据本合同规定，按时向乙方支付应付服务费用。

7、甲方尽量为乙方提供必要的物业管理用房及存放作业车辆、设备、机具的场地，并向乙方提供和解决相关人员在开展工作中所需的水、电、气等能源保障，相关费用由乙方负责。

8、甲方及其下辖社区需向乙方做好开展工作必要的支持，双方协作共同将本项目打造成标杆项目。

9、甲方可根据辖区实际情况，在不违背主合同实质条款的基础上与乙方签订补充合同。

10、国家法律、法规所规定由甲方承担的其它责任。

第十四条 乙方的权利和义务

1、本合同约定的市政道路养护、人行天桥、地下通道养护维修、消防设施、照明设施维护、环卫保洁、智慧管理平台等工作的验收标准以本合同附件所列的考核标准为准。接受行业管理部门及政府有关部门的指导，接受甲方的监督。

2、乙方应提供人性化服务，积极协助甲方做好城市治理相关工作。

3、遵守劳动法规，为基于本合同项下由乙方聘用的作业工人提供劳动安全保障，劳动工具、服装及安全保障均由乙方负责承担；工人工资薪酬、福利待遇等由乙方负责承担，乙方须按政府规定办理相关的保险及社保手续并承担费用，同时乙方须按照相关规定发放各项津补贴。乙方应严格按照国家相关安全生产法律法规和规定进行生产，注重文明作业、安全操作，作业时因乙方管理责任产生的任何安全事故均由乙方负责并承担一切责任。不属于乙方管理责任范围内的人身伤害和财产损失，乙方不承担责任。

4、每月向甲方报告作业服务实施情况；接受甲方的监督、检查和指导；对于作业服务范围内发生的违反城市环境卫生管理法律法规的人和事，要积极采取劝阻、制止等措施并及时向甲方报告。乙方及时向甲方报告本项目服务范围内有关重大事项，及时配合处理各类投诉。

5、妥善使用和保管甲方移交的固定资产及各项设施、作业机具等设备，正常损耗或报废应及时向甲方报备，若有故意损坏则需负责赔偿。本合同终止时，应移交甲方交与的尚未损耗或报废的固定资产、作业机具和相关资料，作好交接和善后工作。

6、乙方应在辖区设立项目部和固定办公场所，并在本合同签定前向甲方对接派驻服务辖区项目负责人的姓名及职务等相关信息。项目负责人代表乙方每月向甲方报告作业服务实施情况。

7、对甲方安排的临时服务工作任务，乙方应按甲方要求，保质保量按时完成。

8、有权依照法律法规、本合同及物业管理相关的规定，对违反管理规约和管理法规政策的行为向甲方进行上报。

9、甲方对乙方管理服务工作提出整改要求的，乙方应在甲方指定期限内按照甲方要求予以整改。

10、对聘用的工作人员的一切职务行为负责，建立员工档案，确保人员体检合格、无犯罪记录；做好工作人员技术培训学习，负责落实安全消防以及防风、防灾和其他安全生产措施；发生安全事故，乙方应及时报告甲方，采取适当处理

措施，防止事态进一步恶化。

11、国家法律、法规所规定由乙方承担的其他责任。

第八章 不可抗力事件处理

第十五条 不可抗力事件的处理

1、在合同有效期内，任何一方因不可抗力事件导致不能履行合同，则合同履行期可延长，其延长期与不可抗力影响期相同。

2、不可抗力事件发生后，应立即通知对方，并寄送有关公共服务机构出具的预报或相关管理部门出具的证明。

3、不可抗力事件延续 30 天以上，双方应通过友好协商，根据实际情况相应的变更合同履行条件或者商定是否继续履行合同。

4、为维护公众的切身利益，在不可预见情况下，如发生煤气泄漏、漏电、火灾、水管破裂、救助人命、协助公安机关执行任务等突发事件，乙方因采取紧急避险措施以及遇不可抗力(如地震等自然灾害)所造成的意外事件及财产损失，乙方不承担责任。

5、因国家或省、市政府政策调整致使本合同无法履行的，甲方有权单方面决定终止本合同，且不承担违约责任。乙方实际已产生的相关费用，双方协商解决。

6、合同期间遇国家政策性调整当地人工最低工资的，按照国家政策进行相应调整，甲方可以依据政策酌情予以补助。

7、如遇国家规划建设需要断道封闭施工、道路改道等情况，甲方有权根据乙方作业面积调减情况，据实调整减少乙方相应作业经费。

8、如遇突发性公共卫生事件导致乙方成本明显增加的，双方依据成本增加部分协商补偿。

第九章 违约责任

第十六条 本合同生效后，甲乙双方除因协商一致解除本合同外，任何一方无故

终止合同或解除合同，需向对方一次性支付人民币 20 万元的违约金，如违约金不足以弥补守约方损失的，守约方有权要求违约方补足损失。

第十七条 甲方未能按本合同约定按时支付乙方服务费用，则乙方有权自逾期之日起向甲方按日加收应收费用万分之一的违约金，若拖欠时间超过 90 天，则乙方除收取拖欠款及违约金外，同时有权终止本合同。

第十八条 乙方违反本合同约定，未完成本合同约定的管理服务内容及未达到管理服务标准的，甲方有权要求乙方限期整改。乙方在收到甲方整改要求在合理限期内未整改的，乙方需向甲方支付违约金 20 万元，并将乙方当月考核结果记为不合格；此种情况出现两次，甲方有权单方解除本合同，乙方需向甲方支付违约金为未履行合同金额的 20%，造成甲方损失的，由乙方赔偿，损失包括但不限于直接损失、间接损失、误工费、差旅费等。

第十九条 甲方或其相关方违反本合同的约定，致使乙方未完成本合同约定的管理内容和服务标准的，乙方不承担违约责任，造成乙方损失的，甲方或相关方应给予乙方赔偿。

第二十条 乙方在本合同期限内无故擅自停止管理服务的，乙方需向甲方支付违约金 20 万元，甲方可要求乙方继续履行，采取补救措施，并有权要求乙方依据擅自停止服务的时间按日向甲方赔偿擅自停止服务期间内日物业服务费用万分之一的违约金；前述行为给甲方造成损失的，乙方应当赔偿相应的损失。如乙方仍不履行，甲方有权单方解除本合同，乙方需向甲方支付违约金为未履行合同金额的 20%，造成甲方损失的，由乙方赔偿，损失包括但不限于直接损失、间接损失、误工费、差旅费等。

第二十一条 因不可抗力致使合同部分或全部无法履行的，根据不可抗力的影响，部分或全部免除责任。

第二十二条 未经甲方书面同意，乙方将本合同权利、义务转让第三人的，甲方有权单方解除本合同，乙方需向甲方支付违约金为未履行合同金额的 20%，造成甲方损失的，由乙方赔偿，损失包括但不限于直接损失、间接损失、误工费、差旅费等。

第二十三条 乙方有确切证据证明属于以下情况，或经甲乙双方共同确认的，可不承担违约责任：

- 1、由于甲方或其相关方的自身责任导致乙方的服务无法达到合同要求的。
- 2、因维修养护管理区域内的共有部分、共用设施设备需要且事先已告知甲方和其相关方，暂时停水、停电、停止共用设施设备使用等造成损失的。
- 3、非乙方责任出现供水、供电、供气、通讯、有线电视及其他共用设施设备运行障碍造成损失的。
- 4、管理区域内发生治安或刑事案件（包括但不限于抢劫、破坏、爆炸、火灾、盗窃等），乙方协助政府相关部门保护现场、采取必要的救助措施，尽可能取得事故现场的录像、照片等重要证据。
- 5、因甲方移交的设施设备本身固有瑕疵所致的一切损害，但因乙方故意或违反本合同义务而直接导致的情况除外。
- 6、乙方曾向甲方或其相关方书面建议停止、整改或改善、改进管理措施，而甲方或其相关方未采纳所致之损害（包括但不限于设施设备重大隐患、违章施工、未及时维修或提供维修便利等）。
- 7、合同期届满前，因甲方原因需提前解除合同的，应提前 60 日书面通知乙方，因提前解除合同给乙方造成损失的，除不可归责于甲方的事由外，甲方应当赔偿损失。因社会平均工资或最低工资标准上调、物价上涨（参考指标为消费物价指数）、公共能源价格上调（主要指水价、电价）、政府政策变化、市场行情的巨大变化、不可抗力因素或任何非乙方过错的原因，导致服务费用年度结算后不足以支付本合同约定的服务成本时，甲方应与乙方协商上调服务费用标准。
- 8、因违约方造成守约方维权而支付的各项费用由违约方承担，费用包括但不限于诉讼费、律师费、鉴定费、评估费、保全费、保全保险费、交通费等。

第十章 其它

第二十四条 本合同签订后甲乙双方需要变更合同条款或有其他事项需要补充约

定的，应当协商一致后以书面形式签订补充协议。

第二十五条 双方在合同履行中发生争议时，应当先行协商；凡因本合同引起的或与本合同有关的任何争议，有权提交合同履行地法院（即乌鲁木齐市沙依巴克区人民法院）诉讼。

第二十六条 本合同经双方签字并盖章后生效。

第二十七条 本项目招标文件、投标文件、合同附件均为合同组成部分。本合同正本连同附件一式玖份，甲方执陆份、乙方执叁份，具有同等法律效力。（以下无合同正文）

以下无正文，为甲乙双方就乌鲁木齐市沙依巴克区街道办事处城市物业服务项目（骑马山街道办事处、西山街道办事处、环卫路街道办事处、雅山街道办事处）采购合同的签署页。

甲方 1: 乌鲁木齐市沙依巴克区雅玛里克山街道办事处

法定代表人/授权人:



甲方 2: 乌鲁木齐市沙依巴克区骑马山街道办事处

法定代表人/授权人:



甲方 3: 乌鲁木齐市沙依巴克区西山街道办事处

法定代表人/授权人:



甲方 4: 乌鲁木齐市沙依巴克区环卫路街道办事处

法定代表人/授权人:



乙方: 明喆集团股份有限公司

法定代表人/授权人:



签订日期: 2025年2月26日