

南京玄武区秦巷-将军巷商业运营管理 服务合同

合同编号：JSZC - 320102-BZDJ-G 2025-0011

项目名称：南京玄武区秦巷-将军巷商业运营管理服务

采购人（甲方）：南京市玄武区人民政府新街口街道办事处

中标人（乙方）：南京紫金商业管理有限公司

签订日期：2025年6月23日

甲方：南京市玄武区人民政府新街口街道办事处

法定代表人：庞敏

地址：南京市玄武区大石桥 19 号

电话：025-83287550

乙方：南京紫金商业管理有限公司

法定代表人：姚一志

地址：南京市建邺区嵩山路 138 号仁恒 G53 社区中心 6 楼

电话：025-86332873

甲方将本项目的保绿、保安、保洁、管养、一般维修等街巷管理、业态布局、招商执行及合同生效起的活动组织等运营管理工作等全权委托乙方。为了明确双方的责任与义务，保障各方利益，特签订本合同，供双方共同遵守执行。

定义：除上下文另有要求，在本合同中下述用语具有下述含义。

1. 年度运营收入：是指年度内本项目实现的全部货币收益（保证金、订金、押金除外），包括但不限于如下收益：租金收入、运营管理费、租户违约金收入、临时场地租赁收入、广告收入、自动售货机营业额收入、推广费收入、合法出售或以其他方式处置第三方所属的陈设品、设备或其他资本资产的所得除去乙方因该处置行为所支出的必要费用以外的收益、运营支出账户产生的利息、与本项目运营相关的其他收入等。

2. 人工成本：是指项目全体人员的薪资、福利、根据相关法律法规规定应当承担的补偿金与赔偿金等所有与人工有关的费用以及对应税金。

第一章 总则

1.1 项目概况

1.1.1 本项目位于江苏省南京市玄武区【蓁巷一将军巷】，计划对北起四牌楼，南至珠江路，长为 458.2 米，道路面积约为 7300 平方米，沿街分布店面约

90 户的路段开展市政、市容、环境、招商、更新等一体化运营。

1.1.2 管理运营范围约 17000 平方米，包括上述涉及的房屋建筑物及其附属的设备、设施、道路、广场、屋顶、建筑物外立面等。

1.1.3 预计本项目开始运营的时间为【2025】年【7】月【1】日。

1.2 陈述与保证

1.2.1 甲方依法拥有本项目的开发权或运营权，并对本项目拥有合法的出租权。甲方应在本合同签订时，向乙方提供本项目的相关证明资料复印件（盖章）以便于有关工作的开展。

1.2.2 在本合同履行期内，甲方保证乙方对本项目拥有完全的经营管理权，甲方同意由乙方独家负责本项目的招商出租和运营管理，甲方不得赋予任何第三方或自行对外从事与本项目任何空间相关的招商出租和运营管理活动。

1.2.3 在合同期内，甲方全权委托乙方开展本项目的招商执行、开街活动筹备、运营管理、活动策划及落地执行、租金催收、质保期内的修理维护、机动车和非机动车管理、交通治安协管、多经点位采购及后续管理、移交清单所涉物品管养、商户联盟成立及运营、商户门头店招和装修审核指导、外摆管理等工作。乙方应根据委托项目的不同阶段和工作内容，为本项目的经营管理组建一个专门的管理团队，并指定本项目总负责人。

1.2.4 乙方对本项目的经营管理应遵守国家有关房屋使用的规定。

1.2.5 乙方自行承担为本项目服务所需的全部人工成本、办公经费、物料、耗材、街巷美陈亮化水电等费用（详见用电设施交接清单），甲方不另行支付。

第二章 商业运营管理服务

2.1 本合同商业运营管理服务期

本项目运营期为：自【2025】年【7】月【1】日至【2028】年【6】月【30】日止。本合同服务期为：自【2025】年【7】月【1】日至【2026】年【6】月【30】日止。本合同到期前 1 个月，经甲方考核合格，参照本协议，双方继续签署下一年度服务合同。

2.2 项目合同的签订

2.2.1 运营管理合同：乙方承担甲方要求的一体化管理运营工作；甲方应按约定标准和期限向乙方支付服务费用；乙方应按约定标准和期限向甲方或双方约

定的第三方支付租金。

2.2.2 租赁合同：甲方同意并授权乙方向第三方出租本项目公有商铺，按照不低于市场评估价的标准收取租金，授权乙方与租户签订商铺租赁合同，乙方自行负责该租赁合同的签订、租金等各项费用收缴及其他纠纷处理。

2.2.3 其他服务合同：本项目其他合同由乙方自行与第三方进行磋商、谈判，并由乙方以其自身名义与第三方直接签订，该合同项下的履行及纠纷等问题与甲方无关。

2.3 项目人员安排

2.3.1 乙方自主组建项目团队，项目团队由乙方负责统筹管理各项业务工作，如商户管理、租费催缴、活动实施及环境维护等。

2.3.2 项目全部人员的人工成本由乙方承担。

2.3.3 本项目封闭运作，项目团队不少于【3】个保安、【2】个保洁和【2】个专职运营人员。

2.3 运营维持

2.3.1 本项目运营期间，除甲方支付固定服务费用外，乙方通过经营物业、对外出租获得的租金收入、广告收入及多经收入等自负盈亏。

第三章 服务内容、考核要求及费用的计取和支付

3.1 服务内容

3.1.1 招商执行：包括但不限于品牌定位、业态布局、品牌落位、租金测算、制定招商方案及租赁决策文件、商铺组合划分、商铺谈判及工程技术条件对接、招商合约建档及管理；

3.1.2 开街活动：制定开街活动方案、配合政府部门调整方案细节、成立运营相关平台新媒体账号并做好开街宣传工作、开街证照等政府主管部门规定准许开街的手续办理、项目开街管理等；

3.1.3 运营管理：包括但不限于运营战略、年度运营计划的制定；商户日常管理、铺位调整、租金及其他管理费用催缴；参与商铺验收、商家进场装修管理、协助商户完成二次消防报验；包括但不限于规划预留的集装箱、贩卖机等多种经营点位；物业管控、保绿保洁、道路秩序、零星维修、全天候安全管理、突发事件处理、协助处理居民投诉问题等。

3.1.4 活动策划及实施：包括但不限于组织策划实施与甲方约定场次的营销活动，制定前期活动计划、保障现场活动平稳安全实施、匹配相应宣传手段，活动需经意识形态审查，确保不产生社会舆情（如有发生需协助处理）。

3.1.5 租赁合同签署：商户承租本项目商铺、广告位或其他区域的，应由商户与乙方签署租赁合同，租金或其他收入直接支付至乙方指定账户，发票由乙方开具给商户。

3.2 服务考核要求

为保证服务取得预定的成效，甲方对工作开展情况将进行监督检查，并定期进行考核评价，考核不达标则甲方有权扣减相应费用。

3.2.1 运营管理机制及年度计划、年度总结：乙方应在合同签订后3个月内对运营管理期间的各项制度，包括但不限于商户联盟组织实施方案、街区物业管理要求、外摆规则等进行制定，并报街道审阅修改。乙方应在合同签订后每一个自然年的第四季度，向甲方提交工作总结并进行工作汇报，同时提交下一年度工作计划。

3.2.2 甲方将成立工作小组，在项目实施过程中将定期对街巷情况进行走访，对照3.3条款中的质量要求对工作进行检查，发现未达到工作质量要求的情况给予记录，形成记录表。对发现的问题督促乙方做出整改，及时纠正。甲乙双方建立例会制度，就运营管理过程中出现的问题及时沟通协调。

3.2.3 甲方对乙方策划开展的活动进行考核，从活动场次、宣传报道数量及媒体级别等方面进行综合考核。

1. 乙方保证每年常规运营活动场数不少于8场，费用原则上由乙方负担。如甲方需要乙方另行增加举办活动场数，乙方可另行向甲方申请活动补贴，由甲方审核同意后支付。政府要求组织活动且政府另行支付补贴的，不占双方约定的比例。

2. 项目运营期间，因举办运营活动而产生营业外收入的，由乙方享有。

3. 如甲方要求乙方举办的运营活动与乙方根据投标文件和合同约定应当自行举办的运营活动不冲突，乙方仍应按投标文件和合同约定自行举办运营所需的各项活动并承担费用。

3.2.4 甲方在三年运营期满后，请第三方机构对公房租金进行测算，对房租涨幅情况进行考核。

3.3 质量要求

3.3.1 街道保洁

要求全天覆盖，责任落实到人，出现情况可以及时响应，满足以下质量要求：

1. 道路

- (1)路面无废弃物、无痕迹、污水、污物。
- (2)人行道侧石、行道树树穴内无垃圾；路肩无杂草。
- (3)窞井进水口清洁；格栅板沟眼畅通。
- (4)机动车道、非机动车道、人行道路面见本色，周期性损耗上报相关职能部门处置。
- (5)雨雪天气保证排水畅通，清扫道路积雪，如天气恶劣及时上报处置。

2. 公共设施

- (2)街道内移交至运营方的各类公共设施外表整洁，无破损，无锈迹，无脱落、无乱涂写，乱招贴，乱刻画。
- (3)美陈装置摆放不得影响道路通行，无安全隐患、无脱色；亮化灯光保持光源稳定且无灯具损坏。

3.3.2 绿化养护

经双方沟通一致，移交至运营方的绿化维护如存在下列条目，管理需满足以下要求：

1. 公共绿化带

- (1)植物叶色正常；无缺株，无枯株，无萎焉现象，如有及时上报相关单位处置。
- (2)绿地各部位整洁，无垃圾，做到无烟蒂、无纸屑、无塑料袋及各类包装物、无口香糖胶、无瓜皮果核、无废弃木棍、无废弃砖石、发现粪便，就地掩埋。
- (3)绿地内雕塑等设施表面清洁，无油迹锈迹，无乱涂写、乱招贴、乱刻画。
- (4)有排水设施的需保持排水通畅，严禁积水。
- (5)基本无有害生物危害；无影响景观的杂草。

3.3.3 街区协管

1. 协管工作

1. 负责区域内街道巡查全覆盖，每日按规定路线进行协管巡逻，做好巡查日志。

2. 街道设施

街道协管巡查中，发现部件类问题的，对于可直接处置维护的，直接处置维护；对于需要由相关监管单位负责维修的，上报。对于会造成安全隐患的，在监管单位处置前应做好隔离防护提醒。

3. 非机动车

保证非机动车有序停放，停放在统一停放区，车头朝外；发现僵尸非机动车的，按照规定上报进行清理清除。

4. 机动车

机动车无路边违停，发现随意停靠的，上前提醒，如不听从的，及时联系处罚。

5. 散发小广告

及时制止，对不听从的，上报处置。

6. 不文明施工

及时提醒，对不听从的，上报处置。

7. 占道无证经营

及时制止，对不听从的，上报处置。

8. 流浪乞讨

及时上前驱散，对不听从的，上报处置。

9. 擅自占用道路堆物、施工

对行为人进行提醒，对不听从的，上报处置。

10. 违法搭建

发现街道上违法搭建的，上报处置。

11. 街面治安

发现斗殴、“黄赌毒”、人员非正常聚集、非法宣传等街面治安情况的，应视情况上前进行劝阻；如事态无法立即平息的，上报处置。

12. 突发事件

对街道出现的其它突发事件，及时按照突发事件应急预案进行处置。

13. 店招检查



把关街巷上全部店面的门头改换工作，经乙方审批后报甲方，同意后
方可实施。发现不符合要求的店招，做出提醒，并上报处置。

14. 店面装修

发现店面装修随意占道等情况的，进行提醒，对不听从的，上报处置；
发现装修的店铺业态属于街道不允许的，上报处置。

3.3.4 设备维修

1. 一般要求

对街道内的人行道、房屋、沿街建筑物等按要求做好看护与管理。

2. 人行道

人行道铺满，树穴完整无破损，道板铺筑平整、牢固稳定、排列整齐无
缺损，发现以上问题及时上报处置。

3. 沿街建筑物

沿街建筑物破损外立面，经双方沟通一致，按要求进行修补，维护及时。

3.3.5 多经点位

甲方同意乙方在街巷上摆放8处集装箱点位，由乙方进行出租管理运营。
集装箱全部费用由乙方承担，甲方协助乙方办理点位营业执照。乙方在经营期间
需保证集装箱点位周边卫生清洁、不阻碍交通、经营内容合理合法、无安全隐患。
每处集装箱业态进驻前需征求街道意见，经营合同由乙方与第三方签订，其可能
产生的纠纷与甲方无关。未来如遇上级或本级政策变化、或甲乙双方合作终止，
乙方需按甲方要求限期清空业态并无条件撤走集装箱。

3.4 费用及支付方式

3.4.1 固定服务费（运营补贴）

1. 甲方需支付乙方委托管理固定服务费用，固定费用用于项目人员成本、
招商佣金、活动策划及行政办公等费用，共计【347.8】万元（人民币【叁佰肆拾
柒万捌仟圆】整）。根据甲方要求，运营期三年，合同每年一签，每一合约年到
期前1个月经甲方审核乙方年度工作后，完成合同续签。若经甲方年度考核不合
格的，乙方应当在本合同到期前整改完毕，否则甲方不予签订新一期服务合同并
不支付剩余费用。

2. 根据财政计划，第1个合约年（含开街筹备）【200】万元；第2个合约
年起，依次支付【100】万元、【47.8】万元。

合同期限内各合约年的固定服务费明细如下：

租赁时间	年度固定服务费（万元）	备注
第一年	200	含开街筹备、物资采购、美陈亮化装置
第二年	100	
第三年	47.8	
共计：【347.8】万元		

3. 支付方式及条件

1) 本合同按季度支付，每季度最后一个月支付，甲方于本年度合同签订后1个月内支付该合约年的30%固定服务费，即【60】万元，9月支付20%固定服务费，即【40】万元，12月支付20%固定服务费，即【40】万元，次年3月支付15%固定服务费，即【30】万元，年度合同到期前一个月，甲方应对乙方的服务进行年度考核并进行财务审核，根据考核结果，无扣分项则支付剩余15%固定服务费用，即【30】万元；若有考核不达标的情况或财务审核出现问题，甲方将责令乙方限期整改，整改到位后支付剩余15%固定服务费用；若限期整改仍不合格，则在当年度的费用中扣减，具体扣减金额由街道考核小组上会讨论后形成会议纪要，书面通知乙方后实施。

2) 第二、三年度支付方式参照第一年的支付比例及要求执行。

4. 运营收入

乙方承接本项目产生的全部运营收入，包括但不限于租金收入、广告收入、活动收入、场地收入、甲方支付的固定服务费用及其他收入，全部为乙方自行支配，用于支付人员工资、运营成本等，原则上乙方自负盈亏。

5. 甲方应确保乙方以上所列明的必要的经营性业务。

3.5 其他

本章项下约定的各类费用均已含税。支付相关费用前，应开具合法等额的增值税专用发票，否则可相应延期支付。

第四章 甲乙双方的责任

4.1 甲乙双方共同的责任

双方建立例会沟通机制，且可以根据工作实际开展需要协商召开紧急会议，及时沟通项目信息及工作进展情况，对于一方的要求或工作成果意见反馈，另一

方应在收到后 5 个工作日内予以相应回复。

4.2 甲方的责任

4.2.1 甲方应为本项目选聘合适的设计、规划以及代建单位，因此产生的相关费用由甲方承担。

4.2.2 甲方有义务向乙方提供其他各类工作进展情况，以便乙方能够更加紧密配合项目进展完成项目工作。

4.2.3 如需甲方审批的事项，甲方按照协议约定的权责体系进行审批。

4.2.4 甲方应积极协调涉及公房、小业主等房屋权责关系。

4.2.5 本合同项下乙方服务范围包含项目物业管理，乙方对项目负责维护并组织维修，甲方全力配合乙方开展项目的经营管理。

4.2.6 甲方对首店、重点品牌等涉及商户补贴费用的，在权责体系进行审批。

4.2.7 甲方应成立工作小组，开展服务内容的定期检查，并对乙方的服务质量、财务情况等进行考核打分。

4.3 乙方的责任

4.3.1 本合同签署生效后，乙方根据本项目实际情况制定本项目重要指导性文件，包括：组织架构、人员进场计划、开街倒排计划、权责体系、招商节点计划。上述指导性文件乙方在合同签署生效后 15 日内提交给甲方讨论，待双方达成一致后生效。

4.3.2 乙方应按照本合同的规定经营管理本项目，根据项目运营情况及市场变化，及时调整、优化项目的市场定位、产品档次、业态布局及品牌组合。

4.3.3 监督租户全面履行租赁合同，在招商过程中，对租户资质、档次等要进行严格的审核，监督租户履行，发现问题应及时有效地进行处理。

4.3.4 乙方应制定各类管理制度手册。

4.3.5 乙方应制定年度推广方案，举行市场推广活动，提升项目知名度。

4.3.6 乙方负责本项目现场物业管理，承担项目所需的维修、维保和维护责任，确保项目整洁、安全、有序运营。

4.3.7 乙方负责妥善管理项目团队人员、第三方服务单位及商铺租户。

4.3.8 乙方应积极协助妥善处理项目周边居民提起的投诉、信访等事件。

4.3.9 未经甲方事先书面同意，乙方不得在任何设施、用具、印刷品等任何

物品、宣传品或在对外报道宣传时使用甲方或其关联企业商标/标志/名称。

第五章 项目的交付及返还

5.1 项目交付

当项目具备交付使用条件后，甲方应及时向乙方交付本项目，具体交付时间和交付标准由双方另行确认。

5.2 项目返还

除非本合同顺延或双方就续约达成一致且无其他书面约定，乙方应在本合同终止后 7 天内按当时状态及交付时的设施设备清单交还给甲方，因乙方不当使用造成办公场地或设施设备损坏的，甲方有权要求乙方折价赔偿，正常折旧或者损耗的除外。

第六章 保密

6.1 甲乙双方为签署本合同以及根据本合同以书面、口头、电子文档或其他任何形式交换的任何与本次合作有关的资料或信息以及各方的专有资料或信息（包括但不限于经营物业的规划建设方案、设计图纸、建设施工图纸、市场调查数据、招商策划和营销方案、年度财务预算以及经营管理计划等）均为本合同项下的保密信息。

6.2 自本合同签订之日起，甲乙双方应对保密信息承担保密义务，未经对方事先书面同意，不得将保密信息向任何第三方披露（不包含向政府申报材料的需要），也不得将其用于与本合同目的无关的或不利于本合同目的的其他用途。

6.3 本合同终止时，接受方应当依据披露方的要求将所获得的保密信息予以返还、销毁或删除（视情况而定）。该等保密义务在本合同终止后仍然继续有效。任一方因违反该等义务而给对方造成损失的，均应当赔偿对方的相应损失。

第七章 不可抗力

7.1 在甲乙双方合作期间，若本合同任何一方遭遇法定或本合同约定之不可抗力事件，遭遇不可抗力事件的一方，应于该不可抗力之事件发生之日起15日内，向对方提供不可抗力发生地相关公证机关或政府部门出具之不可抗力发生之书面证明或者政府部门的相关公告。自不可抗力结束之日起30日内甲乙双方如未能就继续履行本合同达成补充协议，或对本合同进行修订或变更，则任何一方均有权向

对方发出终止本合同的书面通知，本合同自终止通知送达对方之日起终止。

第八章 合同终止

8.1 如经双方协商一致，本合同可以提前终止。

8.2 如因城市更新、征收等非甲方原因造成该项目暂停或终止运营，甲方有权提前通知乙方解除合同，双方共同对项目已发生的费用据实结算，双方互不承担违约责任，因此对第三方造成的损失根据实际情况各自承担。

第九章 违约责任

9.1 本合同生效后，各方均应全面履行本合同约定的义务。任何一方不履行或不完全履行本合同约定义务的，应当承担相应的违约责任，并赔偿由此给守约方造成的损失，包括守约方为实现债权而支付的律师费、保全费、保全保险费、诉讼费、公证费、鉴定费等。

第十章 其他约定

10.1 争议解决

凡本合同发生任何纠纷和争议，双方应友好协商，若无法协商一致，则向甲方所在地有管辖权的法院起诉。

10.2 适用法律

本合同的订立、效力、解释和履行以及有关本合同的任何争议的解决均适用于中华人民共和国法律和法规。

10.3 通知送达

任何一方就本合同发给另一方的任何通告（包括但不限于发票、单据及其他通知等）必须以中文书面形式进行，一般性事务的联系可以使用传真或电子邮件方式。如以传真或电子邮件，则双方分别指定下列收件人；如以邮寄方式寄发，则须采用邮政特快专递（EMS），且须标明下列指定收件人并寄至下列指定联系地址五日后即被视为已经送达：

甲方联系地址：南京市玄武区大石桥 19 号

甲方联系电话：15195860202

甲方电子邮件地址：/

甲方收件人：孟帆

乙方联系地址：南京市建邺区嵩山路 138 号仁恒 G53 社区中心 6 楼

乙方联系电话：19850405017

乙方电子邮件地址：1012920635@qq.com

乙方收件人：王鑫

一方改变上述地址、收件人等信息应及时书面通知对方，如不通知仍以上述地址为送达地点，由此而产生的后果由未通知方承担。因履行本合同发生纠纷时，双方同意以上述地址作为接收诉讼文书和判决书/调解书/裁定书的送达地址。

10.4 合同生效

本合同经双方签署后生效；本合同一式陆份，双方各执叁份，具有同等的法律效力。

(以下无正文)

甲方（盖章）：

授权代表人：

签订时间：2025 年 6 月 23 日

签订地点：南京市玄武区人民政府新街口街道办事处

乙方（盖章）：

授权代表人：

2025. 6. 23

