榆林青年人才驿站公寓租赁及运营服务合同

甲方（委托方）：中国共产主义青年团榆林市委员会

统一社会信用代码：1361080074862654 88

地址：陕西省榆林市开发区市委办公小区 229 室

联系人及电话：刘洋 16609121299

乙方（运营方）：榆林榆美奥体酒店有限公司

统一社会信用代码：91610823MAB3WJGP26

地址：陕西省榆林市横山区崇德路街道办事处科创新城奥体路北运动员村

联系人及电话：李鹏 15877446110

丙方（见证方）：陕西旅投北国体育会展产业发展有限公司

统一社会信用代码：91610802MA70CRDW36

地址：陕西省榆林市横山区崇德路街道办事处怀远四路与会展路交叉口水上运动中心

联系人及电话：高姗 18681913330

为规范榆林青年人才驿站公寓运营管理，保障青年人才居住服务质量，盘活场地资源、节约运营成本，甲乙双方本着平等自愿、公平诚信、权责统一的原则，经友好协商，就乙方承接甲方青年人才驿站公寓租赁及运营服务事宜，订立本合同，以资共同信守。丙方作为本次合作的鉴证单位，自愿对本合同的签订、履行全过程进行鉴证监督。三方一致确认，共同信守本合同约定，严格履行各自义务。

第一条 租赁及服务运营标的

1. 租赁场地位于榆林市科创新城运动员村 A 区 7 号楼，具体包含：26 套青年人才公寓（1-3 层），总面积 1352 平方米；6-7 号楼连廊活动中心，面积 165 平方米。

2. 本合同服务标的仅限上述场地的青年入住接待、日常运维、保洁保障等运营服务。

第二条 服务内容及标准

乙方全权负责本项目日常运营服务，严格按照本合同及酒店标准化服务要求开展工作，具体内容如下：

1. 入住登记服务：依据甲方榆林青年人才驿站公寓微信小程序预约登记信息，规范办理入住、退房、登记核验等全套接待服务，保障青年人才有序入住。

2. 物资配套服务：免费为入住人员提供洗沐用品、拖鞋、

牙刷、卫生纸等酒店常规一次性耗材，保障入住基本生活需求。

3. 保洁布草服务：按照星级酒店标准开展客房日常清扫、公共区域保洁、布草更换、清洗消毒等服务，维持场地整洁卫生。

4. 场地运维费用承担：本项目运营期间产生的水费、电费、暖气费、物业费、燃气费、宽带费等全部公共及能耗费用，均由乙方全额承担。

5. 人员成本承担：项目运营所需全部工作人员的工资、社保、食宿、福利等所有人力成本，均由乙方全额承担。

第三条 租赁及运营服务费用

1. 房屋租赁费用：432000 元（大写：肆拾叁万贰仟元整）

2. 经乙方按酒店全运营模式、100% 入住率标准测算，本项目年度全额运营费用：1024000 元（大写：壹佰零贰万肆仟元整），详见《运营费用测算清单（附表一）》。

3. 甲方按全额运营测算费用的 30% 向乙方支付运营服务费，年度固定服务费为人民币 307200 元（大写：叁拾万柒仟贰佰元整），该费用为含税总价，包含税费、服务费、耗材费、运维杂费等一切相关费用，甲方无需额外支付其他费用。

4. 闲置房源市场化经营约定：为盘活资源、弥补运营成本缺口，乙方在优先保障甲方青年人才预约入住需求的前提下，可将闲置客房自主开展市场化对外经营，全部经营收入归乙方所有，

用于抵扣本项目剩余运营成本，甲方不参与分红。

5. 合同期内，本服务费标准固定不变，不因物价、能耗、人工成本波动而调整。

第四条 租赁及运营服务周期

本合同服务运营期限为壹年，自2026年10月20日起至2027年10月19日止。合同期满前，双方可协商续约事宜，未达成续约的，本合同到期自动终止。

第五条 三方权利与义务

（一）甲方权利义务

1. 负责统筹青年人才入住预约管理，通过官方小程序发布入住预约信息。

2. 按照本合同约定，按时足额向乙方支付运营服务费。

3. 有权对乙方服务质量、场地卫生、物资配套、运营管理情况进行日常监督、检查及考核，对不合规服务有权要求乙方限期整改。

4. 不干预乙方合规的市场化闲置房源经营活动。

（二）乙方权利义务

1. 严格按照本合同约定及酒店服务标准提供全套运营服务，保障青年人才入住体验，不得降低服务标准、擅自停运。

2. 独立承担项目运营期间的全部能耗、人力、运维成本及

经营风险。

3. 市场化经营需合规合法，遵守场地物业管理规定，不得从事违法违规经营活动，不得影响青年人才正常居住。

4. 负责场地日常安全管理、设施巡检，及时处理运营期间的各类突发问题、投诉问题，承担运营期间因乙方管理不当造成的安全责任、经济损失及相关法律责任。

5. 接受甲方的监督考核，对甲方提出的整改要求及时落实。

（三）丙方（见证方）权利义务

1. 作为独立鉴证单位，对本合同的真实签订、自愿缔约、合法合规性进行见证，确认本合同系甲乙双方真实意思表示。

2. 对项目日常运营、服务标准落实、甲乙双方合同履约情况进行常态化监督、巡查见证，记录履约情况。

3. 不承担项目运营成本、不承担甲乙双方单方违约及经营风险，仅承担合同鉴证、过程监督、纠纷协调辅助义务。

4. 甲乙双方发生履约争议时，丙方可依据见证记录协助三方调解，出具相关鉴证说明。

第六条 费用支付方式

甲乙双方约定，租赁费、运营服务费分类开具发票，均按年度结算执行，甲方在收到发票及合规结算资料后30 个工作日内，一次性支付年度服务费至乙方指定账户。

开户行：招商银行股份有限公司榆林分行

账户名：榆林榆美奥体酒店有限公司

账　号：912901336310002

第七条 违约责任

1. 甲方逾期支付服务费的，每逾期一日，按应付未付金额的万分之五支付违约金。

2. 乙方未达标提供服务、擅自降低服务标准、无故停运，或拒绝配合甲方整改要求的，甲方有权视情节扣减服务费、责令整改，情节严重的可单方解除合同，乙方承担相应损失。

3. 乙方违规经营、管理不善造成场地损坏、安全事故、人员损失或不良社会影响的，由乙方全权承担赔偿责任及法律责任，甲方有权解除合同。

4. 任何一方单方无故解除合同的，需提前 30 日书面通知对方，并承担相应违约责任。

第八条 合同终止与清算

1. 合同到期自动终止，三方无异议可续签。

2. 一方严重违约、拒不整改的，守约方可单方解除本合同。

3. 合同终止后，乙方需结清运营期间全部水电、物业、人工等费用，完成场地清洁、物资交接，保障甲方后续正常使用。

第九条 保密与合规

双方应对本合同内容、项目运营数据、青年人才个人信息等涉密信息严格保密，不得泄露、转借、用于本合同以外用途，保密义务在合同终止后持续有效。

第十条 争议解决

本合同履行过程中发生的争议，三方优先友好协商解决；协商不成的，任何一方均有权向项目所在地人民法院提起诉讼。

第十一条 其他约定

1. 本合同附件《运营费用测算清单（附表一）》为本合同不可分割部分，与本合同具有同等法律效力。

2. 本合同未尽事宜，三方可签订补充协议，补充协议与本合同具有同等法律效力。

3. 本合同一式玖份，甲方执叁份、乙方执叁份，丙方执叁分，自三方签字盖章之日起生效。

（以下无正文）

甲方（盖章）：中国共产主义青年团榆林市委员会

法定代表人 / 授权代表（签字）：

签订日期：2026 年 10 月 16 日

乙方（盖章）：榆林榆美奥体酒店有限公司

法定代表人 / 授权代表（签字）：

签订日期：2026 年 10 月 16 日

丙方（盖章）：陕西旅投北国体育会展产业发展有限公司

法定代表人 / 授权代表（签字）：

签订日期：2026年 10 月 16 日

附件一：运营费用测算清单

（由乙方单独制表盖章确认，作为本合同附件）

附件二：费用明细清单													
楼号	34.48平房间数	67.05平房间数	合计房间数	使用面积	固定供暖费（5个月）	固定物业费	固定网络费	预估能耗（水电气）	预估年布草洗涤费	预估客耗品费用	酒店管理服务费用（人员8名）	房屋租赁费用	费用总计（年）
7	12	14	26	1352.46	42602	30836	7176	189800	142350	75920	480000	432000	1400685
连廊				165	5198	3762	1104	45252	0	0	0	0	55315
合计			26	1517.46	47800	34598	8280	235052	142350	75920	480000	432000	1456000

注：

1. 市政供暖费收费标准：6.3元/平方米（按照市政供暖收费标准执行）
2. 物业费收费标准：1.9元/平方米 （物业服务包含项目：消防维保，公共区域照明，电梯维保，垃圾清运）
3. 网络费收费标准：23元/条（我方向联通公司实际缴纳的费用）
4. 运营服务人员配置：管理1名，月薪资6000元，客房保洁：3名，月薪资3500元/月/人，前台3名，月薪资4000元/月/人，日常工程人员维修维护1名，额外福利：提供食宿、缴纳社保、节日福利等。总配置合计8人（含倒班休假人员），人均月度薪资5000元。

5.洗涤费计费说明：26间房，全年100%的入住率，单间房洗涤费用为15元。
6.水电气费预估费用计算说明：26间房，全年100%的入住率，单房水电气费用约为20元。（根据房间配置电气设备及酒店行业日常运营数据，空调、烧水壶、照明、洗衣机、电磁灶用电设备，卫浴用水）
7.运营物资-客耗品预估费用计算说明：26间房，全年100%的入住率，单房客耗品费用为8元（按照酒店客耗品标准配置，拖鞋、洗沐、牙具、卫生纸、垃圾袋）。
8.活动中心用电，根据空调功率、办公用电、照明用电预估单平方米23元。制冷期、制热期加上日常用电（其中制冷期为5个月，制热期为5个月，日常用电合计2个月），合计费用：165*23*12=45252元

附件二：

陕西旅投北国体育会展产业发展有限公司

旅投北国函〔2026〕10号

陕西旅投北国体育会展产业发展有限公司
关于科创奥体酒店拟合作运营的报备

榆林科创新城建设有限公司：

根据榆林市政府2026年第6次专题会纪要，为进一步加大招商引资力度，规范酒店管理体系，全面提升运营服务质量与市场化运营效能，助力榆林体育康养旅游度假区高质量建设，我公司拟通过引进第三方专业酒店运营方，以风险共担、合作共赢为原则，对科创奥体酒店开展合作运营。

本次合作运营方遴选工作严格遵循公开、公平、公正原则，通过公开招商、资质审核、商务洽谈、综合评审等规范流程，对意向合作企业的运营资质、管理经验、服务体系、资金实力、市场口碑及项目适配度等维度进行全面对比评估。通过公开招商洽谈和综合对比，共有4家企业符合项目要求，其中榆林榆美领榆酒店管理有限公司综合优势显著、适配性高。凭借其专业化运营与市场化管理优势，可高效盘活存量资产，稳步实现国有资产保值增值，保障项目长期稳定收益，我公司计划与该企业合作运营。

现特将上述合作运营事项向贵公司报备，若贵公司对本事项有异议或修改完善意见，请及时与我公司沟通对接。

特此报备。

陕西旅投北国体育会展产业发展有限公司

2026 年 4 月 23 日

（联系人：高珊　联系电话：18681913230）

通知函

陕西旅投北国体育会展产业发展有限公司：

贵司2026年4月28日报送的《关于科创奥体酒店拟合作运营的报备》已收悉。现函复如下：

根据榆林市政府2026年第6次专题会纪要精神，以及贵公司与我公司签订的《榆林科创奥体酒店租赁合同》相关约定，在未违反合同约定及相关会议要求，贵公司未对酒店进行整体外包、转租的前提下，我公司不干预贵公司的运营管理模式。

特此函复。

榆林科创新城建设有限公司

2026年5月8日