

盐城市大丰区博物馆 2025 年度物业服务项目

采购合同

甲方：盐城市大丰区博物馆

乙方：盐城泓利保安服务有限公司

二〇二五年九月



项目名称：盐城市大丰区博物馆 2025 年度物业服务项目

项目编号：JSZC-320904-JZCG-G2025-0018

委托方(以下简称甲方)：盐城市大丰区博物馆

受委托方(以下简称乙方)：盐城泓利保安服务有限公司

根据《中华人民共和国民法典》等国家、地方有关物业管理法律、法规和政策，在平等、自愿、协商一致的基础上，就甲方委托乙方对盐城市大丰区博物馆 2025 年度物业服务项目实行专业化、一体化的物业管理订立本合同。

第一条 物业基本情况

本项目位于盐城市大丰区环湖南路与健康东路交叉口向东 100 米，总建筑面积约 7300 m²，展陈面积 3600 m²，是大丰区域东新区的地标性建筑之一。大丰区博物馆收藏了超过 2000 余件文物、藏品和资料，不仅是一个展示大丰文化的窗口，也是市民文化生活的重要组成部分。2011 年 11 月被中共盐城市委宣传部设立为盐城市爱国主义教育基地。博物馆提供教育、交流和娱乐功能，同时积极与其他单位、团体开展合作，举办展览和社教活动，成为展示、学习大丰文化的重要场所。

第二条 委托管理事项

一、服务内容：盐城市大丰区博物馆物业服务，包括但不限于保安服务、保洁服务、讲解导览服务、会务服务、消控服务等，详见本项目采购需求，甲方保留对服务内容进行适当调整的权利。

二、管理服务要求：见本项目招标文件。

第三条 合同期限

本合同期限暂定为一年。自 2025 年 10 月 1 日起至 2026 年 9 月 30 日止。合同期满后，甲方对乙方服务满意，且对乙方服务情况的考核达标后，经双方协商同意后，可以续签服务合同，合同一年一续签，续签不超过两年。

第四条 甲方的权利和义务

1. 与物业管理公司议定年度管理计划、年度费用等（本项目按乙方中标价执行）；
2. 对乙方的管理实施监督检查，全面进行考核评定，如因乙方管理不善，造成重大经济损失或管理失误，有权终止合同，同时甲方有权追偿由此产生的损失费用；

3. 甲方在合同生效之日起日内按政府规定向乙方提供管理用房，由乙方按下列第 (1) 项使用：

- (1) 无偿使用，中标人不得出租、买卖或抵押。

(2)按每月每平方米建筑面积___元/的标准租用。

4.甲方在合同生效之日起一日内按规定向乙方提供本物业所有的物业及物业管理档案、资料(工程建设竣工资料),并在乙方管理期满时予以收回;

5.不得干涉乙方依法或依本合同规定内容所进行的物业管理活动;

6.法规政策规定由甲方承担的其他责任。

第五条 乙方的权利和义务

1、根据有关法律、法规政策及本合同的规定,制订该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、遵照国家、地方物业管理服务收费规定,按物业管理的服务项目、服务内容、服务深度、投标文件向甲方收取物业管理费用;

3、接受物业管理主管部门及有关政府部门的监督、指导,并接受甲方的监督;

4、对本物业的公用设施不得擅自占用和改变使用功能;

5、建立本物业的物业管理档案并负责及时记载有关变更情况;

6、本合同终止时,乙方必须向甲方移交原委托管理的全部物业及其各类管理档案、财务等资料;移交本物业的公共财产,包括用管理费、公共收入积累形成的资产。

7、物业服务人员在上班期间的健康、安全意外及上下班途中的安全责任均归乙方负责。甲方不负任何(及或连带)责任。

8、乙方必须确保上岗现场管理人员(须常驻项目现场)1人、形象岗(讲解、接待、会务等)1人、消控员6人、保安员8人、保洁员3人,签订合之前必须向甲方提供上岗人员的个人相关资料并经得甲方审核认可。服务期间经考核达不到规定的人数,甲方将在兑现经费中扣除其缺勤的劳动力成本,当长期存在缺勤情况或缺勤量影响到甲方正常运营时,甲方有权终止合同。

9、合同承包期内乙方不得随意变动、更换现场管理人员、形象岗、消控员、保安和保洁等,确需变动、更换的必须以书面形式报甲方审核同意,否则甲方不予报批物业费用,甲方将对乙方用工人员进行不定期抽查。

10、乙方必须无条件接受甲方定期或不定期对乙方办公场所和管理台帐的考核。

11、乙方派出的现场管理员、形象岗、消控员、保安和保洁等必须服从甲方管理,服务质量必须满足甲方要求,若不服从管理或服务质量不满足甲方要求的,甲方有权建议予以解聘,乙方必须无条件执行。

12、乙方必须严格遵守甲方规定的作息时间,具体作息时间由甲方根据季节变化作出相应调整、乙方必须无条件执行。遇重大活动,必须按甲方规定的时间出勤,完成好甲方安排的工

作任务（甲方必须提前通知乙方）。

13、为了减少不必要的劳动纠纷，乙方必须为本项目在岗人员办理相关保险，确保职工的合法权利，乙方的投标报价中已含乙方用工人员的保险，若发生劳动纠纷或工伤事故等，乙方应主动及时处理，一律与甲方无关。

14、乙方在服务期间发生的一切安全事故（包括交通安全、作业安全）由乙方负全部法律责任，并承担由此而产生的一切经济损失。乙方在本项目服务期内要加强人员培训、安全教育，对管理人员、作业人员的安全、矛盾等负全责，并承担相关费用，与甲方无关。

15、乙方必须具备垫付工资的能力，若发生任何劳资纠纷或安全事故，乙方应积极主动处理，不得以任何理由推诿，否则不得参加下一年度涉及盐城市大丰区博物馆的任何项目招投标。

16、乙方必须遵守甲方的各项规章制度，服从甲方管理并积极完成甲方交给的突击性任务，且不得将竞标所得项目转包与他人。在甲方的日常管理过程中，保洁质量一贯良好，达到相关标准和要求，否则甲方有权中止及终止协议，并没收履约保证金。

第六条 管理目标

管理服务总体要求：甲方按招标文件约定的考核办法进行考核。

第七条 管理服务费用

1、物业服务管理费暂定 1016726.08 元，物业管理费组成以中标人投标文件为准。

2、遇有节假日、紧急会议或甲方安排的特殊活动，乙方须服从甲方安排（包括但不限于欢迎标语、部分设备的抢修、设施摆放等），属于招标范围以内发生的费用由乙方承担，招标范围以外的发生的费用由甲方承担。

3、物业管理服务费支付方式及其他：

付款方式：合同签订后付 30%预付款；物业服务费按季度支付，次季度报前一季度的物业费，首次付款时抵扣预付款。由甲方根据考核情况审核支付（以上付款无利息补偿）。在签订合同时，乙方明确书面表示无需预付款或者主动要求降低预付款比例的，甲方可就预付款比例作相应调整。对于满足合同约定支付条件的，甲方原则上应当自收到发票后 10 个工作日内将资金支付到合同约定的乙方账户，鼓励甲方完善内部流程，自收到发票后 1 个工作日内完成资金支付事宜。

合同履行期间，甲方将对各岗位配置人数和要求进行不定期抽查，如发现各岗位配置人数和要求与投标文件承诺配置的人数和要求不符时，减少人员的工资及相关费用在抽查当季付款时予以扣除，同时扣除当季考核得分，中标人同时还须承担违约责任。

招标文件中的物业工作考核办法为本合同的组成部分。

工资标准、保险等其他费用在项目服务期间不予调整。

第八条 履约保证金

1、乙方交纳人民币 101672.61 元作为本合同的履约保证金。【备注：合同金额的 10%，甲方应当对 AA 评级及以上政府采购供应商（需提供信用管理部门备案的第三方信用报告，且信用报告通过“信用盐城网”可查实）降低履约保证金缴纳比例（合同金额的 5%）。

2、确需收取履约保证金的，履约保证金的缴纳形式：

2.1 乙方应当以支票、汇票、本票或者金融机构、担保机构出具的保函等非现金形式提交履约保证金。依据《关于在全省政府采购领域推行电子履约保函（保险）的通知》，鼓励乙方自愿使用电子履约保函（保险）代替缴纳履约保证金。

2.2 如以履约保函（保险）形式缴纳履约保证金，乙方可通过政府采购电子履约保函（保险）平台（www.jsdzbh.com）在线申请履约保函（保险）。

3、合同履行结束后，甲方应及时退还交纳的履约保证金。

4、履约保证金的退还：

4.1 方式：无息退还至乙方缴纳履约保证金的账户。如为保函，在到期时自行失效。

4.2 时间：该项目服务结束后一周内无息退还。

4.3 不予退还情形：

除不可抗力情况外，乙方出现下列情形之一的，其履约保证金，甲方将视情节决定不予退还或部分不予退还。

(1) 乙方无正当理由拒绝签订合同的，或者在签订合同时向甲方提出附加条件或者更改合同实质性内容要求的；

(2) 乙方不履行与甲方订立的合同的；

(3) 乙方服务不符合招标文件规定要求的；

(4) 乙方采取欺骗、弄虚作假方式投标的或与其它供应商串通投标的；

(5) 乙方将合同内容转包、违法分包的；

(6) 乙方故意捏造事实或伪造证明材料，进行虚假恶意投诉或反映的。

第九条 违约责任

1. 如因甲方原因，造成乙方未完成规定管理目标或直接造成乙方经济损失的，甲方应给予乙方相应补偿。

2. 如因乙方原因，造成不能完成管理目标或直接造成甲方经济或声誉损失的，乙方应给予甲方相应补偿。甲方有权要求乙方限期整改，并有权终止合同。

3. 因甲方房屋建筑或设施设备质量或安装技术等原因，造成重大事故的，由甲方承担责任并负责善后处理。因乙方管理不善或操作不当等原因造成重大事故的，由乙方承担责任并负

责善后处理。(产生事故的直接原因,以政府有关部门的鉴定结论为准)。

4、不经甲方同意,乙方不得在物业管理区域内自主生产或经营物业管理服务之外的任何项目,如若发生,甲方有权要求乙方限期整改,并有权终止合同,没收履约保证金。

第十条、税费

本合同执行中相关的一切税费均由乙方负担。

第十一条 其他事项

1. 双方可对本合同的条款进行修订更改或补充,以书面签订补充协议,补充协议与本合同具有同等效力。

2. 合同规定的管理期满,本合同自然终止,双方如续订合同,应在该合同期满三个月前向对方提出书面意见。

3. 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商处理。

4. 本合同在履行中如发生争议,双方应协商解决,协商不成时,提请物业管理主管部门调解,调解不成的,任何一方可向项目所在地人民法院提起诉讼。由此引发的诉讼费、律师费、保全费、保全保险费等实际发生的全部费用均由败诉方承担。

5. 本合同之附件均为合同有效组成部分;本合同及其附件内,空格部分填写的文字与印刷文字具有同等效力。本合同及其附件和补充协议中未规定的事项,均遵照中华人民共和国有关法律、法规和政策执行。

6. 本合同一式肆份,甲、乙双方各执贰份。

7. 本合同自签订之日起生效,合同未尽事宜按招标文件及有关法律、法规执行。

甲方(盖章):  郭以颖
法定代表人(签字): _____
_____年____月____日

乙方(盖章):  胜李楠
法定代表人(签字): _____
_____年____月____日 

签订日期: 2025年9月24日

附件：考核办法

盐城市大丰区博物馆 2025 年度物业服务项目考核办法

一、评分细则

（一）集中考核（20分）

1. 按规定设置相应管理人员并做好现场管理及资料台账。未按规定要求完成的，发现一次扣0.3分，总分3分，扣完为止。
2. 根据服务区域的实际情况，优化配置人员，确保人员安排科学、充足、合理，不得出现缺人、断档现象。未按规定要求完成的，发现一次扣0.2分，总分4分，扣完为止。
3. 因人员自身原因，在服务范围内被甲方组织检查中被批评的，出现一次扣0.5分，被上级部门督查通报的，出现一次扣1分，总分10分，扣完为止。
4. 无条件服从突击性任务及重要活动保障工作任务的。未按规定要求完成的，发现一次扣5分，总分10分，扣完为止。
5. 严格遵守劳动、环保、市容、交通及安全生产等法律法规，如因物业公司原因造成负面影响或损失的，发现一次，扣20分。

（二）日常考核（80分）

1. 所有人员按规定着装上岗，文明作业，服从管理，注意自身保护，不影响他人安全。共5分，未按规定要求完成的，发现一次扣0.5分，扣完为止。
2. 随时保证馆内外公共部位的整齐、清洁，重点是厕所的保洁，上下班前后要保证做好环境的整理与清洁工作，随时保证无纸片、无烟头、无痰迹等。共20分，未按规定要求完成的，发现一项一次扣0.5分，扣完为止。
3. 建立健全保洁工作制度，馆内外地面、厕所、楼梯扶手、垃圾箱等坚持做到每天上下午打扫、清理不少于一遍，重点部位随时打扫；门窗、墙壁、排风口、顶灯、指示牌、外露设施等坚持每周打扫不少于一遍等。共10分，未按规定要求完成的，发现一次扣0.5分，扣完为止。
4. 做好消防安全等相关记录，做好安全隐患排查记录，做好设备设施损坏检查记录，做好保洁消毒记录，做好维保维修人员登记和国有财产进出馆记录，做好保安保洁值勤登记，馆内外巡逻记录，发现问题及时上报。共10分，未按规定要求完成的，发现一处扣0.5分，扣完为止。
5. 值班人员要坚守岗位，在岗尽责，按岗位要求执行，值班室保持整洁卫生。共5分，未按规定要求完成的，发现一处扣0.1分，扣完为止。
6. 进出车辆引导有方、有规则，无堵车现象；指挥车辆停放有序，无乱停、乱放现象，车

道畅通无阻。共5分，未按规定要求完成的，发现一处扣0.5分，扣完为止。

7. 形象岗人员服务规范。共5分，未按规定要求完成的，发现一处扣0.5分，扣完为止。

8. 确保会场干净整洁，签到台客服热情为参会的人员做好引导，有条不紊地协助开会单位发放会议资料，并在会议期间做好服务，会务服务人员及时清点设备用品，并做好保养和维护。共10分，未按规定要求完成的，发现一处扣0.5分，扣完为止。

9. 做好消防控制室值班、登记、巡查、演练、应急处置等工作。消防控制室值班人员按规定落实职责，确保消防控制室24小时值班，每班不少于2名消防值班人员，且消防值班人员应持消防设施操作员证上岗。根据甲方安排，按照消防部门要求完成相关消防台账制作、登记和消防系统录入等工作。按规定进行消防巡查。消防检查人员按时检查消防设施设备运行情况（巡查保安检查应急疏散指示标志、应急照明灯、火灾自动报警系统、自动喷水灭火系统、室内消火栓等设备；定期检查灭火器压力、消防水带、水枪完好情况等，发现问题及时上报甲方处理。每月填写消防器材检查卡，并签字确认。按照消防应急处置预案定期开展演练，遇火情等险情可高效、有序处置。共20分，未按规定要求完成的，发现一处扣0.5分，扣完为止。

二、考核办法及成果运用

为了提升大丰区博物馆对外服务形象，提高物业服务水准，经研究决定，对物业服务单位日常管理服务进行日常考核，实行物业服务费用与考核结果挂钩，特制订以下细则：

1. 物业服务考核实行季度定期考核和不定期抽查考核相结合。
2. 考核结果运用：

根据招标需求，甲方将制定考核办法对乙方进行考核，付款与考核直接挂钩，实行定期考核与抽查相结合，根据甲方考核结果付款，考核平均分 ≥ 90 分的付物管费的全额；考核平均分 90 （不含）- 85 分（含）的，每低一分值，物管费下浮1%；考核平均分 85 （不含）- 80 分（含）的，每低一分值，物管费下浮2%；考核平均分 < 80 分的，每低一分值，物管费下浮5%；考核平均分 < 80 分达3次的，甲方有权单方面终止合同，不另行补偿任何费用给乙方，并不予退还履约保证金，乙方必须无条件退场。