

合肥市政府采购合同参考范本

（服务类）

第一部分 合同书

项目名称：2023 年卫立煌故居陈列馆物业服务

项目编号：2023BFFFZ00097

甲方（采购人）：合肥市文物保护中心

乙方（中标人）：安徽省鹏徽市场管理服务集团有限公司

签订地：合肥市

签订日期：2023 年 3 月 13 日

合肥市文物保护中心（以下简称：甲方）通过合肥市政府采购中心组织的公开招标方式采购活动，经评标委员会评定，安徽省鹏徽市场管理服务集团有限公司（以下简称：乙方）为本项目中标人，现按照采购文件确定的事项签订本合同。

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国政府采购法》等相关法律法规之规定，按照平等、自愿、公平和诚实信用的原则，经甲方和乙方协商一致，约定以下合同条款，以兹共同遵守、全面履行。

1.1 合同组成部分

下列文件为本合同的组成部分，并构成一个整体，需综合解释、相互补充。如果下列文件内容出现不一致的情形，那么在保证按照采购文件确定的事项前提下，组成本合同的多个文件的优先适用顺序如下：

- 1.1.1 本合同及其补充合同、变更协议；
- 1.1.2 中标通知书；
- 1.1.3 投标文件（含澄清或者说明文件）；
- 1.1.4 招标文件（含澄清或者修改文件）；
- 1.1.5 其他相关采购文件。

1.2 服务

1.2.1 服务名称：2023 年卫立煌故居陈列馆物业服务；

1.2.2 服务内容：一、项目概况

卫立煌故居陈列馆包含卫立煌故居、吴大楼、宋世科住宅三处地点，内设“抗日名将卫立煌生平展”、“安徽百年教育历程展”、“故居原状复原陈列”等五个展览。场馆占地面积近 5000 平方米，包括卫立煌故居占地面积 800 平米，建筑面积 834 平方米，宋世科住宅占地面积 4000 平米，建筑面积 1010 平方米，吴氏炮楼占地面积 100 平方米，建筑面积 115 平方米。本项目计划招标物业公司，用于保障场馆内的正常运转，形成持续稳定的服务及安保团队，为游客提供讲解导览、安保等相关服务。

二、服务需求

物业主要负责为故居游客提供前台兼讲解服务以及展厅看护、园区保洁、安全保卫和工程维修等服务。

1. 展厅服务要求

(1) 总体要求：在展厅内巡回做好服务工作，展厅卫生包干区清洁工作，让游客在参观的过程中随时享受贴心服务；

(2) 具体要求：及时发现游客的需求并竭力解决；对展出的文物、展品做好看护，防止损坏，如发现破坏、损坏行为及时制止并上报处理；对展厅游客丢

弃物品等影响参观的行为及时处理。展览区卫生包干区清洁任务：展厅内外所有

的地、墙、门、柱、玻璃窗、摆饰品等无灰尘、无污渍、无杂物。参观秩序和各

类活动的协调、布置、秩序维护引导等。

2. 保洁服务要求

(1) 总体要求：故居范围内公共区域的每日卫生清洁工作和门前三包范围内与卫生清洁工作相关的其他工作（如扫雪等）；负责突发性公共卫生事件的处

理；负责地面、水箱（池）的清洗消毒、排水管道和卫生间的清掏以及及时收集

清运垃圾。

(2) 具体保洁要求：

室内区域（除展厅、值班监控室外）：室内玻璃（含窗户内玻璃、隔断、橱门、壁镜）、窗台、墙裙、线条、办公桌、椅、沙发、茶几、各类橱、水瓶、茶

具（茶杯、茶叶桶、茶盘）、电话机、烟缸等每天应及时保洁，必要时清洗。废

纸篓、茶叶等每天清理。

院内公共区域：每日循环清洁，随时清扫，确保无污渍、无垃圾，下雨天气及时铺防滑地毯，并摆放小心地滑牌。建筑物、构筑物外立面底层有明显污迹

时，应当及时清洗。地脚线、指示牌等公共设施保持清洁；标识、宣传牌：

每天

擦拭 1 次。根据季节和需要确定地面洒水和冲洗。垃圾桶、果皮箱每天清
运 1

次；外表干净；每周清洗 1 次，清洗工作避免在开馆时间，并在指定场所
进行。

排水沟、地下管井随时清理，确保随时畅通。仔细清扫绿化带、草地上的果
皮、

纸屑、石块、树叶等垃圾、拾捡烟头、棉签等小杂物。

广场区域：每日循环清洁，随时清扫，确保无垃圾，建筑物、构筑物外立面
底层有明显污迹时，应当及时清洗。指示牌等公共设施保持清洁；标识、宣传牌：
每天擦拭 1 次。根据季节和需要确定地面洒水和冲洗。垃圾桶、果皮箱每天清
运 1 次；外表干净；排水沟、地下管井随时清理，确保随时畅通。仔细清扫绿
化带、草地上的果皮、纸屑、石块、树叶等垃圾、拾捡烟头、棉签等小杂物。

卫生间：每小时对卫生间清洁，保证清洁无异味。清洁内容包括：通风换气；
冲洗洁具；清扫地面垃圾、清倒垃圾篓垃圾、更换新的垃圾袋；用洗洁剂清洗大、
小便器；用快捷布擦洗洗手盆并冲洗干净；用毛巾抹墙面、台面、开关、门牌；
用毛巾擦干净玻璃、镜面；用拖把拖干净地面；喷洒空气清新剂、点檀香、小便
函器内放置香球等；化粪池每年清理 2 次，每周巡查 1 次。

3. 安保服务要求

（1）总体要求：

卫立煌故居、宋世科住宅实行 24 小时值班巡逻制。安保人员思想政治条件
好、训练有素、身体健康。工作时间段内做好物业管理区域内巡更执勤工作、
安

全防范工作。

（2）具体安保要求：

实行 24 小时值班巡逻制。包含但不仅限于馆区及展厅的安全保卫，确保场
馆内无火灾、无刑事事故、无安全隐患发生。有应急处理计划和措施，如有
事故

发生，做到能够及时报警、保护现场，防止事态进一步恶化，事件处理及时

率

100%。做好紧急突发事件的应急处理工作，火灾、自然灾害、恶劣天气下的应急

措施及处理；反恐防暴、盗抢等各项应急措施及处理。

4. 工程维修服务要求

(1) 总体要求：

定期检查维修养护供水、供电等设施设备，确保各种设备的正常运行使用；

(2) 工程维护具体要求：

负责物业管理区域内设施设备的管理、运行、维修、维护和改造等，需要在馆内坐班。故居主要设备有（包含但不限于以下设备）：空调系统、变配电系统、照明系统、监控系统（含广播音响等）、消防设备、给排水系统、广播系统、网络及无线网络覆盖系统等，主要设施设备情况、相关数据以现场实际情况为准。

道路、地面及门窗的维修维护等。包含但不限于故居展厅、公用区域、外立面、绿化区、相关机房场地等维修维护。本项目范围雨、污水管网突然阻塞的应急措施及处理；突然断水、断电的应急措施及处理。做好场馆内所有设施设备的运行、维保、维修和管理，确保设施设备处于正常状态；确保零修、急修及时率达 98%以上，零修、急修合格率达 100%，采购人服务满意度调查满意度达 95%。设备出现故障时能够随喊随到；认真巡视所有的供电设备及照明、供水管道运行情况，确保完好率在百分之百；发现问题立即上报、及时修复；及时完成维修任务，节约使用维修材料，保养维修工具与器材，降低维修成本。

物业做好与采购人备案管理工作，维保工作要透明具体化，维保前、维保中、维保后均要在采购人同意及指导下进行，做好相关工作痕迹记录。供水、供

电、供气、通信等专业单位在物业管理区域内对相关管线、设施维修养护时，物

业相关人员报告采购人后经同意或采购人直接告知物业，由物业进行必要的协调

和管理，并及时将事情进展或结果报告采购人；

做好相关巡查记录，准确详细填写工作记录，保管好维修材料、工具、器材

发行交接手续。涉及安全工程方面档案资料管理及相关事项的申报、处理、备案等；

采购人交办的其他安全工程工作。

5. 前台服务要求：

(1) 前台接待人员负责讲解接待、游客预约、电话接听等服务工作。

(2) 前台接待要统筹全馆的接待服务工作，并及时协助采购人联系其他岗位人员，接待服务要做到规范化、优质化，为卫立煌故居陈列馆树立品牌形象。

6. 人员配备

(1) 项目主管 1 人

(2) 安保人员 4 人

(3) 工程维修人员 1 人

(4) 展厅服务人员 2 人

(5) 前台服务人员 1 人

(6) 保洁 1 人

；

1.2.3 服务质量：按公开招标文件中采购需求。

1.3 价款

本合同总价为：¥423,174.24 元（大写：人民币肆拾贰万叁仟壹佰柒拾肆元贰角肆分元）。

分项价格：详见附件

1.4 付款方式和发票开具方式

1.4.1 付款方式：合同签订后预付 40% 合同款，剩余款项待每季度绩效考核合格后，支付合同款的 15%；

1.4.2 发票开具方式：乙方开具增值税普通发票。

1.5 服务期限、地点和方式

1.5.1 服务期限（日历天）：365；

1.5.2 服务地点：安徽省合肥市包河区卫立煌故居陈列馆，采购人指定地点。

1.5.3 服务方式：按公开招标文件约定的服务方式。

1.5.4 续签条款：☒是 ☐否

履约完成后，甲乙双方均同意续签，在年度财政预算能够保障的前提下，可续签下一年合同，合同一年一签，续签不超过2年。合同金额不变。

1.6 违约责任

1.6.1 除不可抗力外，如果乙方没有按照本合同约定的期限、地点和方式履行，那么甲方可要求乙方支付违约金，违约金按每迟延履行一日的应提供而未提供服务价格的0%计算，最高限额为本合同总价的0%；迟延履行的违约金计算数额达到前述最高限额之日起，甲方有权在要求乙方支付违约金的同时，书面通知乙方解除本合同；

1.6.2 除不可抗力外，如果甲方没有按照本合同约定的付款方式付款，那么乙方可要求甲方支付违约金，违约金按每迟延付款一日的应付而未付款的0%计算，最高限额为本合同总价的0%；迟延付款的违约金计算数额达到前述最高限额之日起，乙方有权在要求甲方支付违约金的同时，书面通知甲方解除本合同；

1.6.3 除不可抗力外，任何一方未能履行本合同约定的其他主要义务，经催告后在合理期限内仍未履行的，或者任何一方有其他违约行为致使不能实现合同目的的，或者任何一方有腐败行为（即：提供或给予或接受或索取任何财物或其他好处或者采取其他不正当手段影响对方当事人在合同签订、履行过程中的行为）或者欺诈行为（即：以谎报事实或者隐瞒真相的方法来影响对方当事人在合同签订、履行过程中的行为）的，对方当事人可以书面通知违约方解除本合同；

1.6.4 任何一方按照前述约定要求违约方支付违约金的同时，仍有权要求违约方继续履行合同、采取补救措施，并有权按照己方实际损失情况要求违约方赔偿损失；任何一方按照前述约定要求解除本合同的同时，仍有权要求违约方支付违约金和按照己方实际损失情况要求违约方赔偿损失；且守约方行使的任何权利救济方式均不视为其放弃了其他法定或者约定的权利救济方式；

1.6.5 除前述约定外，除不可抗力外，任何一方未能履行本合同约定的义务，对方当事人都有权要求继续履行、采取补救措施或者赔偿损失等，且对方当事人行使的任何权利救济方式均不视为其放弃了其他法定或者约定的权利救济方式；

1.6.6 如果出现政府采购监督管理部门在处理投诉事项期间，书面通知甲方

暂停采购活动的情形，或者询问或质疑事项可能影响中标结果的，导致甲方中止履行合同的情形，均不视为甲方违约；

1.6.7 因甲方未按合同约定支付价款、未按合同约定受领标的物、擅自解除合同导致乙方遭受的直接损失，乙方可向甲方申请赔偿，赔偿金额由双方协商一致；针对因政策变化等原因不能签订合同或解除合同时，造成乙方合法利益受损的情形，可以给予乙方合理补偿，补偿金额不得超过乙方的直接损失。

1.7 争议的解决

本合同履行过程中发生的任何争议，双方当事人均可通过和解或者调解解决；不愿和解、调解或者和解、调解不成的，可以选择下列第 2 种方式解决：

1.7.1 将争议提交 庐阳区 仲裁委员会依申请仲裁时其现行有效的仲裁规则裁决；

1.7.2 向 庐阳区 人民法院起诉。

1.8 合同生效

本合同自双方当事人盖章时生效。

甲 方： （单位盖章）

乙 方： （单位盖章）

法定代表人
或授权代表（签字）： 孙莹

法定代表人
或授权代表（签字）： 赵严

时间： 2023 年 3 月 13 日

时间： 2023 年 3 月

集团有限公司

乙方账户信息

户名： 安徽省鹏徽市场管理服务

账号： 341315000018120006519

支行

开户银行： 交通银行合肥三孝口

第二部分 合同一般条款

2.1 定义

本合同中的下列词语应按以下内容进行解释：

2.1.1 “合同”系指采购人和中标人签订的载明双方当事人所达成的协议，并包括所有的附件、附录和构成合同的其他文件。

2.1.2 “合同价”系指根据合同约定，中标人在完全履行合同义务后，采购人应支付给中标人的价格。

2.1.3 “服务”系指中标人根据合同约定应向采购人履行的除货物和工程以外的其他政府采购对象，包括采购人自身需要的服务和向社会公众提供的公共服务。

2.1.4 “甲方”系指与中标人签署合同的采购人；采购人委托采购代理机构代表其与乙方签订合同的，采购人的授权委托书作为合同附件。

2.1.5 “乙方”系指根据合同约定提供服务的中标人；两个以上的自然人、法人或者其他组织组成一个联合体，以一个供应商的身份共同参加政府采购的，联合体各方均应为乙方或者与乙方相同地位的合同当事人，并就合同约定的事项对甲方承担连带责任。

2.1.6 “现场”系指合同约定提供服务的地点。

2.2 技术规范

货物所应遵守的技术规范应与采购文件规定的技术规范和技术规范附件(如果有的话)及其技术规范偏差表(如果被甲方接受的话)相一致；如果采购文件中没有技术规范的相应说明，那么应以国家有关部门最新颁布的相应标准和规范为准。

2.3 知识产权

2.3.1 乙方应保证其提供的服务不受任何第三方提出的侵犯其著作权、商标权、专利权等知识产权方面的起诉；如果任何第三方提出侵权指控，那么乙方须与该第三方交涉并承担由此发生的一切责任、费用和赔偿；

2.3.2 具有知识产权的计算机软件等货物的知识产权归属，详见合同专用条款。

2.4 履约检查和问题反馈

2.4.1 甲方有权在其认为必要时，对乙方是否能够按照合同约定提供服务进行履约检查，以确保乙方所提供的服务能够依约满足甲方项目需求，但不得因履约检查妨碍乙方的正常工作，乙方应予积极配合；

2.4.2 合同履行期间，甲方有权将履行过程中出现的问题反馈给乙方，双方当事人应以书面形式约定需要完善和改进的内容。

2.5 结算方式和付款条件

详见合同专用条款。

2.6 技术资料和保密义务

2.6.1 乙方有权依据合同约定和项目需要，向甲方了解有关情况，调阅有关资料等，甲方应予积极配合；

2.6.2 乙方有义务妥善保管和保护由甲方提供的前款信息和资料等；

2.6.3 除非依照法律规定或者对方当事人的书面同意，任何一方均应保证不向任何第三方提供或披露有关合同的或者履行合同过程中知悉的对方当事人任何未公开的信息和资料，包括但不限于技术情报、技术资料、商业秘密和商业信息等，并采取一切合理和必要措施和方式防止任何第三方接触到对方当事人的上述保密信息和资料。

2.7 质量保证

2.7.1 乙方应建立和完善履行合同的内部质量保证体系，并提供相关内部规章制度给甲方，以便甲方进行监督检查；

2.7.2 乙方应保证履行合同的人员数量和素质、软件和硬件设备的配置、场地、环境和设施等满足全面履行合同的要求，并应接受甲方的监督检查。

2.8 延迟履行

在合同履行过程中，如果乙方遇到不能按时提供服务的情况，应及时以书面形式将不能按时提供服务的理由、预期延误时间通知甲方；甲方收到乙方通知后，认为其理由正当的，可以书面形式酌情同意乙方可以延长履行的具体时间。

2.9 合同变更

2.9.1 双方当事人协商一致，可以签订书面补充合同的形式变更合同，但不得违背采购文件确定的事项；

2.9.2 合同继续履行将损害国家利益和社会公共利益的，双方当事人应当以

书面形式变更合同。有过错的一方应当承担赔偿责任，双方当事人都有过错的，各自承担相应的责任。

2.10 合同转让和分包

合同的权利义务依法不得转让，但经甲方同意，乙方可以依法采取分包方式履行合同，即：依法可以将合同项下的部分非主体、非关键性工作分包给他人完成，接受分包的人应当具备相应的资格条件，并不得再次分包，且乙方应就分包项目向甲方负责，并与分包供应商就分包项目向甲方承担连带责任。

2.11 不可抗力

2.11.1 如果任何一方遭遇法律规定的不可抗力，致使合同履行受阻时，履行合同的期限应予延长，延长的期限应相当于不可抗力所影响的时间；

2.11.2 因不可抗力致使不能实现合同目的的，当事人可以解除合同；

2.11.3 因不可抗力致使合同有变更必要的，双方当事人应在合同专用条款约定时间内以书面形式变更合同；

2.11.4 受不可抗力影响的一方在不可抗力发生后，应在合同专用条款约定时间内以书面形式通知对方当事人，并在合同专用条款约定时间内，将有关部门出具的证明文件送达对方当事人。

2.12 税费

与合同有关的一切税费，均按照中华人民共和国法律的相关规定缴纳。

2.13 乙方破产

如果乙方破产导致合同无法履行时，甲方可以书面形式通知乙方终止合同且不给予乙方任何补偿和赔偿，但合同的终止不损害或不影响甲方已经采取或将要采取的任何要求乙方支付违约金、赔偿损失等的行动或补救措施的权利。

2.14 合同中止、终止

2.14.1 双方当事人不得擅自中止或者终止合同；

2.14.2 合同继续履行将损害国家利益和社会公共利益的，双方当事人应当中止或者终止合同。有过错的一方应当承担赔偿责任，双方当事人都有过错的，各自承担相应的责任。

2.15 检验和验收

2.15.1 乙方按照合同专用条款的约定，定期提交服务报告，甲方按照合同专

用条款的约定进行定期验收；

2.15.2 合同期满或者履行完毕后，甲方有权组织（包括依法邀请国家认可的质量检测机构参加）对乙方履约的验收，即：按照合同约定的标准，组织对乙方履约情况的验收，并出具验收书；向社会公众提供的公共服务项目，验收时应当邀请服务对象参与并出具意见，验收结果应当向社会公告；

2.15.3 检验和验收标准、程序等具体内容以及前述验收书的效力详见合同专用条款。

2.16 合同使用的文字和适用的法律

2.16.1 合同使用汉语书就、变更和解释；

2.16.2 合同适用中华人民共和国法律。

2.17 履约保证金

2.17.1 采购文件要求乙方提交履约保证金的，乙方应按合同专用条款约定的方式，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，提交不超过合同价 10%的履约保证金；

2.17.2 履约保证金在合同专用条款约定期间内不予退还或者应完全有效，前述约定期间届满之日起 30 个工作日内，甲方应将履约保证金退还乙方；

2.17.3 如果乙方不履行合同，履约保证金不予退还；如果乙方未能按合同约定全面履行义务，那么甲方有权从履约保证金中取得补偿或赔偿，同时不影响甲方要求乙方承担合同约定的超过履约保证金的违约责任的权利。

2.18 合同份数

合同份数按合同专用条款规定，每份均具有同等法律效力。

第三部分 合同专用条款

本部分是对前两部分的补充和修改，如果前两部分和本部分的约定不一致，应以本部分的约定为准。本部分的条款号应与前两部分的条款号保持对应；与前两部分无对应关系的内容可另行编制条款号。

[illegible]

第四部分 合同相关附件

附件黏贴区域