

安庆博物馆物业管理项目合同

甲方（采购人）：安 庆 博 物 馆

乙方（中标人）：安庆市港源物业服务有限公司

签订地点：安庆博物馆

签订日期：2024 年 8 月 20 日

甲方（采购人）： 安庆博物馆

乙方（中标人）： 安庆市港源物业服务有限公司

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国政府采购法》和甲乙双方 2022 年 7 月 14 日签订的《安庆博物馆物业管理项目合同》等相关法律法规、条款的规定，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，续签订下述物业管理服务合同条款，以共同遵守并全面履行。

一、项目概况

（一）项目地点：

安徽省安庆市经开区潜江路 8 号。

（二）建设规模：

安庆博物馆（安徽中国黄梅戏博物馆）总建筑面积为 40034.55 m²，展览面积为 11680 m²。共四层建筑，其中地上三层（局部四层），地下一层。地上分为六个基本陈列展厅和两个临时展厅，六个基本陈列展厅为：皖墨神韵——安庆书画陈列、安庆钱币陈列、安庆古代文明陈列、安庆近代文明陈列、安庆城市记忆、黄梅戏艺术陈列，两个临时区域展厅为：C1 临展厅、C3 临展厅。

一层展厅：皖山皖水皖藏珍（总序厅）、皖墨神韵——安庆书画陈列、C1 临展厅、C3 临展厅。展览面积为 2838 m²。

二层展厅：安庆钱币陈列、安庆古代文明陈列、安庆近代文明陈列。展览面积为 5035 m²。

三层展厅：安庆城市记忆、黄梅戏艺术陈列。展览面积为 3981

m²。

安庆博物馆地下负一楼建筑面积为 10600 平方米，展览开放面积 4571 平方米。设有四个区：互动体验区（陶吧、书吧、儿童互动体验厅）、社会教育区（非遗传承人工作室、文物鉴宝、国学课堂）、临时库房区、公共服务区（文创售卖、文创设计、操作间、中餐、简餐、水吧）。该区域是博物馆功能区辅助与拓展区域，是博物馆宣教和文旅职能的延伸。

二、物业管理服务范围、内容及标准

（一）物业管理服务范围

安庆博物馆（安徽中国黄梅戏博物馆）的公共秩序维护和安全服务、展品看护、安防管理、消防管理、车辆管理（含停车场/库管理）、房屋和设施设备的日常运行和维修保养（含展馆的行政、业务的运营电脑、网络维修、维护）、公共区域环境卫生保洁、环境绿化、导览台和票务服务、接待和会议服务、垃圾消纳处理、大型活动的广场协调、开闭运行管理。其中安防系统、消防系统（消防水设施设备、弱电、防火分隔物、防排烟及微型消防站、灭火器和水带等消防器材的更换等）、安徽文化云系统、电梯与升降梯、中央空调系统、弱电系统、会议系统、信息中心机房设备、网络设备、电力、热力、绿化养护（室内部分、广场部分的亮化和电气设备）、广场地砖和大理石墙及景观水池（含绿植）、主体结构泛光照明、恒湿机、展厅及负一楼电子设施（电脑、投影仪、触摸屏、C919、5D 电影等数字化设备）、微环境设备（展厅部分和精品库房部分）、展厅机械展柜和电动展柜、幕墙投影和 LED 屏、人防工程（地下车库）、报告厅和会议室

音频、视频及灯光、排风系统和避雷等系统设备维护保养以及展厅、公共区域、办公区和功能用房的灯具、开关、插座的零星更换等系统设备维护保养由物业公司负责。

另外展馆外自动喷水池设备维护、路面护养、外围园林绿化景观带维护、地下水电气管网维护等，由物业公司负责。

（二）物业管理服务内容

1、物业管理区域内设施设备及管道线路的运行管理、维护保养和维修等。

2、物业管理区域内建筑物、构筑物、道路等设施的管理维护、检查检修等。

3、提供 24 小时公共秩序维护和安全服务，做好展品看护，维护正常的参观、办公区域秩序，为所有物业服务区域购买公众意外责任险。

4、物业管理区域内展厅（含展柜内部清洁）、公用部位、外立面、绿化区、景观水池、化粪池、隔油池、室外相关场地的清洁卫生，垃圾的收集、清运及雨、污水管道的疏通等。

5、物业管理区域内车辆（机动车和非机动车）行驶引导、停放及场所管理。

6、物业管理区域内日常、重大节假日氛围营造工作以及政府文明创建等重大节点所需的绿植租摆、绿化养护和管理。

7、大型活动的广场协调、会场布置等。

8、礼仪、会务服务、贵宾接待服务等。

9、物业档案资料管理及相关事项的申报、处理、备案等。

10、供水、供电、供气、电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，物业公司进行必要的协调和管理。

11、物业管理区域内自然灾害（城市防汛、防洪）、设备事故、突发公共安全事件等应建立应急预案，并组织培训、演练及改进，储备必要的应急物资。

12、展厅巡视、管理，票务、出入馆安检，导览台服务等。

13、落实物业管理工作中的各项疫情防控措施。

14、采购人交办的其他与物业管理服务相关的其他工作。

15、安庆博物馆（安徽中国黄梅戏博物馆）公共区域均属物业服务范围。

（三）物业管理服务标准

物业服务除了要符合《博物馆开放服务规范》（GB/T 36721-2018）、《安全标志》（GB 2894）、《区域环境噪声标准》（GB 3096）、《生活饮用水卫生标准》（GB 5749）、《标志用公共信息图形符号第 1 部分：通用符号》（GB/T 10001.1）、《消防安全标志》（GB 13495）、《常用危险化学品贮存通则》（GB 15603）、《安徽省住宅装饰装修验收标准》（DB 34/T 1264）、《污水综合排放标准》（GB 8978-1996）、《特种设备安全监察条例》（中华人民共和国国务院第 373 号令，自 2003 年 6 月 1 日起施行）、《住宅室内装饰装修管理办法》（住建部第 110 号，自 2002 年 5 月 1 日起施行）、《建筑装饰工程验收规范》（GB 50210）、《住宅装饰装修工程施工规范》（GB 50327）、《民用建筑工程室内环境污染控制规范》（GB 50325）、《物业服务企业资质管理办法》（住建部 2007 年 11 月 26 日修订）、《安

徽省人民政府突发公共事件总体应急预案(试行)》(皖政〔2004〕80 号)、《安徽省民用建筑节能办法》(安徽省人民政府令第 243 号)、《危险化学品安全管理办法》(国务院令第 591 号)等标准。

三、服务人员配备

部门	职务	年龄	配置人数	素质要求
行政管理部	项目经理★	45 周岁以下	1 人	拟派项目经理具有本科及以上学历,有 2 年及以上博物馆或纪念园、纪念馆等公共文化场馆物业服务项目负责人经验(提供证明材料)。且具有文博类助理馆员资格证书。提供投标人为项目经理缴纳的近 6 个月的社保证明材料(自 2022 年 1 月 1 日起)。
	前台、票务、导览台(讲解)、游客中心团体观众接待	40 周岁以下	10 人	女性身高 1.65 米以上,男性身高 1.75 米以上,身体健康,形象好,口齿清楚,大专及以上学历,普通话二级甲等及以上等级证书,其中一名具备英语四级证书。
	保安队长★	50 周岁以下	1 人	男性,身高 1.70 米以上,具有安全保卫防范经验,熟悉治安防盗报警系统运用,能做好保安队员业务培训工作。大专或以上学历,具有保安员证。提供投标人为其缴纳的近 6 个月的社保证明材料(自 2022 年 1 月 1 日起)。
	工程主管★	55 周岁以下	1 人	要求:男性,大专及以上学历,具有强电或弱电相关上岗证书,中级及以上维修电工职业资格证书;懂电脑维修、安装与网络维护,三年以上从事弱电工作经历。略懂技术防范系统设备及智能化控制系统设备;熟练资料等台账的整理与方案、制度的制定;具备较强的事业心、责任心;有良好的纪律性,以及开拓创新的领导能力。
	保洁主管★	50 周岁以下	1 人	大专或以上学历,熟练掌握各类清洁机械的性能和使用方法,有清洁绿化管理经验,掌握各类清洁绿化物料的特性。提供投标人为其缴纳的近 6 个月的社保证明材料(自 2022 年 1 月

				1 日起)。
	小计		14 人	
负一楼综合开放部	主管★	40 周岁以下	1	年龄 40 周岁以下，大专及以上学历，具有博物馆或纪念园、纪念馆等公共文化场馆物业管理服务经验。提供投标人为其缴纳的近 6 个月的社保证明材料（自 2022 年 1 月 1 日起）。
	小计		1 人	
会务	会务接待人员	40 周岁以下	2 人	身体健康，形象好，口齿清楚。
	小计		2 人	
负一楼社会教育部	接待服务员（石楠艺术馆 2 人、5D 影院、C919 飞机模拟器、文创展示中心各 1 人）	45 周岁以下	7 人	男性身高 1.70 米以上，女性身高 1.60 米，身体健康，形象端正，口齿清楚，会说普通话，中专及以上学历。
	小计		7 人	
三层文创展示中心	管理员、售卖员	50 周岁以下	2 人	身体健康，形象端正，口齿清楚，会说普通话，中专及以上学历，懂一定的财会、陈列等相关知识。
	小计		2 人	
保安部	消防监控室★	55 周岁以下	6 人	遵纪守法，爱岗敬业，经培训合格，形象气质佳，思路清晰，政历清楚。 消防监控室 6 人须具有建（构）物初级及以上消防员证或消防设施操作员证。保安人员须经过岗位培训。保安人员须 24 小时三班工作制。（含消防设备维护）
	门卫值守	55 周岁以下	12 人	
	展区、公共区域值守	55 周岁以下	23 人	
	库区值守	55 周岁以下	6 人	
	馆区车辆管理	55 周岁以下	3 人	
	外围、安防巡逻	55 周岁以下	6 人	
	小计		56 人	
保洁部	博物馆办公区及库区	50 周岁以下	6 人	政历清楚，身体健康，五官端正，反应灵敏，无不良习惯。
	负一楼	50 周岁以下	4 人	
	一层	50 周岁以下	8 人	
	二层	50 周岁以下	8 人	
	三层	50 周岁以下	8 人	
	外围（景观水池等）、道路、管网	50 周岁以下	8 人	
	小计		42 人	

工 程 部	电梯管理	55 周岁以下	1	水电、电梯、消防、空调维修人员具有相关部门颁发的维修岗位相关资格从业证书, 电工均须持有进网作业许可证(有效期内)或特种作业操作证(高压电工作业); 电梯须具有特种设备安全员管理人员证书; 空调维修人员需具备空调维修相关证件, 具有相关工作经验, 有强烈的事业心和责任心。(详见尾注: 工程部岗位具体需求。)
	强电设备维护 (高压)	55 周岁以下	4	
	弱电设备维护	45 周岁以下	3	
	消防设备维护	55 周岁以下	1	
	暖通管理员	55 周岁以下	1	
	空调工	55 周岁以下	1	
	木、瓦零星维修	55 周岁以下	2	
	网络管理维护员	55 周岁以下	1	
	电子屏维护员	55 周岁以下	1	
	小计		15 人	
绿 化 养 护	绿化工(包括阴沉木 养护)	55 周岁以下	4	政历清楚, 身体健康, 五官端正, 反应灵敏, 无不良习惯, 具有室内外绿化保养经验, 能够根据病虫害的发生情况和规律及时进行药物防治和根据植物生长状况使用肥料。
	小计		4 人	
	合计		143 人	

尾注: 工程部岗位具体需求:

电梯专职管理人员1名

要求: 男性, 年龄55周岁以下; 中专以上学历, 具有相关上岗证书, 三年以上电梯行业从业经验。

强电设备维护(高压)人员 4名(其中1名维修班长)

要求: 男性, 年龄55周岁以下; 持有高压进网作业证; 有高配室工作三年以上高配运行工作经验。具有发电机组工作经验及相关证书; 服从安排, 有良好的纪律性、团队合作以及开拓创新精神; 身体健康, 无不良嗜好。其中三人安排专职夜班。

弱电电工3名

要求: 男性, 年龄45周岁以下; 高中或中技及以上学历, 具备维修工上岗证书, 中级及以上资格证书; 要求有三年以上弱电工作经验, 懂安防、弱电设备维修, 其中一名具有数字化设备维护经验; 工作踏实、能吃苦、有上进心、有良好的纪律性、能服从工作安排。

消防设备维护专员1名

要求: 男性, 年龄55周岁以下; 大专及以上学历, 具有消防相关上岗证书, 有三年以上相关从业经验, 对消防设备进行及时维护。

暖通管理员1名

要求: 男性, 年龄55周岁以下; 大专及以上学历, 具有暖通相关上岗证书, 有三年以上相关从业经验, 对暖通设备进行及时维护。

空调工1名

要求：男性，年龄55周岁以下；高中或中技及以上学历，具备空调制冷专业职业资格证书；从事制冷设备维修维护管理3年以上相关工作经验。具有大型空调机等设备维修维护2年以上工作经验；具有空调给排水相关专业技能及设备故障处理实际工作经验；具备较强的事业心、责任心、有良好的纪律性、团队合作以及开拓创新精神，能服从工作安排。

网络管理维护员1名

电子屏维护员1名

木、瓦零星维修工2名

工程部共计15人。

（详见招标文件）

四、设备运行管理和维护

总体要求负责给排水、强弱电、电梯、空调、消防、楼宇自控等系统（安防系统除外）的设施设备的正常运行、管理；负责协调相关设施设备的保修、年检等工作，按照甲方要求拟定照明、空调、电梯、开水器等设备开关时间，并做好各项节能工作。确保零修、急修及时率达 98%以上，零修、急修合格率达 100%；电梯、空调、消防、配电等设施采取三方共管方式（甲方、设备供应商、乙方），做好第三方监督管理工作，承担连带责任。设备如发现故障应及时与设备供应商沟通、协调、联系，尽快排除故障。（详见招标文件）

五、本合同未列入的条款及内容，以招标文件原文为准。

六、服务地点：安徽省安庆市经开区，安庆博物馆。

七、验收

（一）质量标准

乙方保证提供的服务质量应符合中华人民共和国相关标准及相应的技术规范、本次采购相关文件中的全部相关要求。

（二）验收考核

甲方负责组织验收考核工作，按季考核并按照招标文件的内

容考核，会议考评与现场考核的方式相结合，验收考核时须邀请服务对象参与并出具意见，验收结果双方签字确认。

（三）验收程序

1、每季度结束，成立验收小组，验收人员应由甲方代表组成。

2、验收前要编制验收表格。

3、验收考核时双方要按照验收表格逐项验收。

八、物业服务费用

本合同物业服务费用总金额为¥6034800.00 元/年（人民币大写：陆佰零叁万肆仟捌佰元/年）。

九、服务期限

本合同自 2024 年 8 月 1 日-2025 年 7 月 31 日止。

十、付款方式

（一）以合同价为依据，按季支付物业服务费。每季度物业服务费为¥1508700.00 元/季度（人民币大写：壹佰伍拾万零捌仟柒佰元/季度）。

（二）履约保证金退还：本项目合同履约保证金金额为 150870.00 元，乙方在签订本合同之前一次性汇入甲方账户，自合同签订生效之日起满 6 个月后退 150870.00 元。乙方凭收据退款”。

十一、买、卖双方权利和义务

（一）甲方权利和义务

1、甲方负责组织乙方和施工单位或供货单位，在物业接管前共同对物业管理区域内房屋及设施设备进行承接查验和试运行，对存在的质量问题予以填表登记和签字，并安排责任单位限

期修复。

2、物业管理区域内房屋及设施设备在工程质量保修期内出现质量问题，以及本合同书“四、设备运行管理和维护中约定的情形”，甲方协调督促施工单位或供货单位限期修复，对拖延与拒不修复的施工单位或供货单位扣其工程质保金，甲方在支付工程质保金前，可征询乙方的意见，并要求乙方对工程质量现状签署意见。

3、甲方负责按年度监督考核及工作满意率进行考评打分，甲方根据现场服务质量对乙方工作提出要求并落实监管。

4、甲方积极支持乙方的管理工作。

5、甲方按季度支付乙方物业管理服务费。甲方要求乙方在进场前配齐物业服务各岗位人员共 143 人。

6、审定乙方撰写的物业服务各项管理制度。

7、甲方有权要求乙方辞退在乙方工作过程中严重违反本合同及相关规定要求的人员以及不能满足甲方需求的物业服务工作人员。

8、甲方有权要求对包括但不限于本合同和合同中规定的相关情况或服务缺陷予以监管，并依据甲方及相关部门政策、文件对乙方提出要求并落实监管。

9、免费提供乙方进行物业服务办公用房，办公用房位于：
/ / ，使用面积 / 平方米。

10、双方约定自本合同生效之日起 / 天内，根据乙方委托管理事项，办理物业接管和承接查验手续。

11、法规、政策规定由甲方承担的其他责任。

（二）乙方权利和义务

1、乙方自行招聘、使用和解聘员工，在不影响甲方正常工

作的情况下，乙方决定人事安排，且所聘员工条件须符合本合同约定并报甲方管理部门备案，其中项目经理、保安队长、保洁主管、工程主管、负一楼综合开放部主管在合同期内必须在本项目上履行职责，未经甲方同意，乙方不得撤换。

2、乙方员工上岗前须按合同规定组织专业培训，考核后方可上岗；已聘用职工应制定定期培训计划并落实，新聘用员工报甲方管理部门认可后方可上岗，总体人员交甲方管理部门审核、查验、备案。

3、乙方员工在工作期间须按要求统一着装和佩戴公司标识，涉及有关员工安全与健康的工作，乙方应为其配备必要的劳动防护用品并监督使用。

4、乙方应依法与其招用的员工签订劳动合同，明确权利义务关系，及时足额支付工资及其他费用；乙方与劳动人员发生的劳动纠纷由乙方自行负责处理解决，并自行承担一切法律责任与甲方无关。

5、乙方服务人员未经甲方许可不得在服务区域从事与工作无关的活动，不得在室内或室外非吸烟区吸烟；乙方管理、服务人员对在非吸烟区内吸烟的人员负有制止、规劝、引导责任。

6、乙方在各项工作中应遵循安全服务、文明服务的有关规定，对员工进行全面安全教育和职业防护教育，加强日常安全管理和监督。

7、乙方提供的电工、电梯工、空调维修工、污水处理运行人员、消防值班室值班人员必须持证上岗，如需在岗培训，培训费用由乙方支付。

8、经甲方同意，可选聘专营公司承担本物业的专项物业管理业务，但不得将本物业的整体物业管理及责任转嫁给第三方，

安全责任由乙方承担。

9、对本物业的公用设施不得擅自占用和改变使用功能，如需在本物业内改、扩建或完善配套项目，须与甲方协商，经甲方同意后方可实施。

10、乙方须在进场服务第一个月和第六个月内组织对本项目所有楼宇外墙和外墙幕墙玻璃进行清洗，甲方管理部门进行验收。清洗费用和安全责任均由乙方承担。

11、合同终止时，乙方向甲方移交全部物业管理用房、档案资料和属甲方所有的其他资产，并办理交接手续。

12、对观众违反道德、秩序的行为，针对具体行为并根据情节轻重，采取规劝、制止或报请有关部门处理等措施。因合理管理行为而受到投诉、举报或考核低分化现象，不应成为甲方认定乙方考核不通过的理由。

（上述内容如有异议，以招标文件原件为准。）

十二、违约责任

1、甲方无正当理由拒绝接受服务，甲方向乙方支付合同价的5%的违约金；

2、甲方无正当理由逾期付款的，甲方向乙方每日支付合同价的3%的违约金；

3、乙方不能提供服务的，乙方向甲方支付合同价的5%的违约金；

4、乙方逾期提供服务的，乙方向甲方每日支付合同价的3%的违约金。

十三、解决合同纠纷方式

本合同执行期间，如遇不可抗力，致使合同无法履行时，双方应按有关法律规定及时协商处理。双方可以通过和解或者调解解

决合同争议。有一方不愿和解、调解或者和解、调解不成的，可向甲方所在地人民法院提起诉讼。

十四、本合同组成及解释先后顺序：

- 1、中标通知书；
- 2、招标文件；
- 3、本合同书文本；
- 4、乙方的投标文件；
- 5、其他补充约定事项。

十五、其他约定事项：_____ \ _____。

买 方
甲方（盖章）：
法人代表：王承华

联系人：杨志华

地址：安庆市经开区潜江路8号

电话：0556-5365972

2024 年 月 日

卖 方
乙方（盖章）：
法人代表：陈华林

联系人：陈华林

地址：安庆市宜秀区振风大道与独秀大道佰悦中心 17 楼

电话：0556-5533533

2024 年 月 日

安庆市公共资源交易中心

（盖章）：_____

联系人：_____

地址：_____

电话：_____

年 月 日