

# 政府采购合同

采购方（甲方）：钦州市博物馆

中标商（乙方）：广西自贸区森喜物业服务有限公司

项目名称：钦州市博物馆 2024 年-2026 年刘永福旧居、冯子材  
旧居物业管理

项目编号：QZZC2023-C3-00032-CGZX

签订地点：钦州市博物馆

签订时间：2024年2月10日

根据《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国民法典》等法律、法规规定，按照竞争性磋商文件（采购文件）规定条款和成交供应商响应文件承诺，经甲乙双方协商在自愿、平等、协商一致的基础上，签订本合同。

## 第一章 总则

### 第一条 本合同当事人

委托方（以下简称甲方）：钦州市博物馆

受托方（以下简称乙方）：广西自贸区森喜物业服务有限  
公司

### 第二条 物业基本情况

刘永福旧居、冯子材旧居分别位于钦州市攀桂街 10 号、钦州市宫保街 70 号，总占地面积约 47420 平方米，总建筑面积 12360 平方米。

第三条 乙方提供服务的受益方为钦州市博物馆。

## 第二章 委托管理事项

第四条 安全保卫服务及监控设备管理；

第五条 公共服务秩序管理；

第六条 清洁保洁服务及绿化管理。

## 第三章 委托管理期限

第七条 委托管理期限为贰年。自2024年2月1日至2026年1月31日。

## 第四章 双方权利义务

### 第八条 甲方权利义务

1. 维护产权人、使用人的合法权益；
2. 制定业主公约并监督物业使用人遵守公约；
3. 审定乙方拟定的物业管理制度；
4. 检查监督乙方管理工作的实施及制度的执行情况；
5. 审定乙方提出的物业管理服务年度计划、财务预算及决算；
6. 在合同生效之日起7日内无偿向乙方提供物业管理用房（产权属甲方）。
7. 负责收集、整理物业管理所需全部图纸、档案、资料，并于合同生效之日起7日内向乙方移交；
8. 协助乙方做好物业管理工作和宣传教育、文化活动；

## 第九条 乙方权利义务

1. 根据有关法律法规及本合同的约定，制订物业管理制度；
2. 对物业使用人违反法规、规章的行为，提请有关部门处理；
3. 对物业使用人违反业主公约的行为提请业主进行处理；
4. 特殊项目乙方可选聘专营公司承担本物业的专项管理业务，但应征得甲方同意，并不得将本物业的管理责任转让给第三方；
5. 对本物业的设施不得擅自占用和改变使用功能，如需更改、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；
6. 本合同终止时，乙方必须向甲方移交管理用房及物业管理的全部档案资料。

## 第五章 物业管理服务质量

第十条 乙方须按下列约定，实现目标管理。

### 一、清洁保洁及绿化

负责服务区域内的环境及设备、设施的清洁卫生工作和绿化养护，要求做到：

1. 展厅保持清洁，无纸屑、烟头等废弃物；
2. 展厅及展品保持干净，无污渍、积水、废弃物，无积尘，其他部位无明显积尘，无蜘蛛网。
3. 门窗、天花板干净。
4. 保持旧居广场及建筑物的墙体内外和屋顶干净（包括墙壁、屋顶上不长树、草、青苔）。

5. 厕所内无臭味，地板保持干净，蹲位无污渍，墙体无污渍。

6. 垃圾及时清运。

7. 绿化养护工作。草坪保持平整无杂草、树木无病枯现象。

## 二、公共服务秩序管理

1. 按职责巡守展厅，保护展厅内的设施设备。

2. 维持展厅参观秩序，引导观众正确参观，发现观众有危及展品、展厅内设施设备，拍照使用闪光灯等行为时要及时制止。

3. 在岗期间必须尽职尽责，不许擅离职守，不许出现睡岗、脱岗等现象，由此而造成甲方损失的，将追究乙方相关责任，并视损失情况向乙方索赔。

4. 按时有序清场，关闭相关设备。

5. 发现物品有损坏现象及时向甲方报告情况。

## 三、安全保卫

1. 严格执行《广西壮族自治区保安服务管理条例》（广西壮族自治区十届人大常委会公告第66号），并按《条例》规范在刘永福旧居、冯子材旧居提供相关服务。

2. 安全保卫组织必须是经公安部门批准组建的组织，安全保卫服务队伍必须由专业人员组成，身体健康，有沟通能力，能吃苦耐劳，责任心强。

3. 负责治安、秩序等日常管理，按照确保安全的服务责任总目标，科学、合理安排安全守卫、治安巡逻等防范工作，服

从甲方的安全管理指挥，遵守安全管理制度，做好安全防范预案。

4. 在岗期间必须尽职尽责，不许擅离职守，不许出现睡岗、脱岗等现象，由此而造成甲方损失的，将追究乙方相关责任，并视损失情况向乙方索赔。

5. 白天班与晚上班均须有值班记录。如发现有未按规定执行者，视情节扣除乙方相关管理费。

6. 做到 24 小时值班巡逻，根据甲方需要，做好人员出入登记，监控外来人员，纠正不文明行为，公共秩序良好。建立各类安全应急预案，定期演练，确保公共安全。

7. 守卫、巡逻中及时发现、正确处置安全隐患和险情，严防发生工作失误。

8. 合同期内发生一起重大事件（以国家安全生产相关规定为准），甲方有权无条件取消与乙方的合同，终止服务事项；同一季度内发生各种违规及失误事件在三起以上（含三起），甲方有权无条件取消与乙方的合同，终止服务事项，所造成的损失由乙方赔偿。

#### 四、甲方对乙方服务质量要求

具体的物业管理服务质量要求见附件：《物业管理岗位配置及管理要求》。

### 第六章 物业管理岗位设置及服务费用

#### 第十一条 物业管理岗位设置

本项目物业管理服务人员原则上应控制在 50 岁以下，保洁

员年龄原则上不超出 55 岁。设置物业管理岗位不得少于 37 个。其中刘永福旧居和冯子材旧居办公室 5 个岗位，物业管理服务岗位设置不少于 32 个岗位。（具体内容见附件：物业管理服务岗位条件及职责一览表）

## 第十二条 物业管理服务费

1. 两年共计物业管理服务费（含税）为：人民币贰佰伍拾伍万壹仟陆佰元整（¥2551600.00）。其中包含刘永福旧居、冯子材旧居办公室人员 512158.4 元（含税），和刘永福旧居、冯子材旧居物业服务管理费等 2039441.6 元（含税）。本物业管理服务费为每月 106316.6 元。

2. 本物业的管理服务费实行包干制形式。（含人员工资、工资附加及保险、配置费用、员工餐费补贴、项目管理费、员工工作服费用、低值易耗品、劳务物资、全额税金、办公费用等实行总包干。）

3. 物业管理服务费的支付方式：

（1）甲方按合同总金额（含税）平均每月向服务商支付，按一年 12 个月的费用结算。

（2）乙方应在每月 5 号前向甲方提供（含税）发票，甲方自收到发票之日起十个工作日内支付给乙方上一个月的费用。

## 第十三条 养护费用

公共绿地的养护费用，由乙方承担；改造、更新费用，由甲方承担。

## 第七章 违约责任

**第十四条** 甲方违反合同第十五条的约定，使乙方未完成规定管理目标，乙方有权要求甲方在一定期限内解决，逾期未解决的，乙方有权终止合同；造成乙方经济损失的，甲方应给予乙方经济赔偿。

**第十五条** 乙方违反本合同第五章的约定，未能达到约定的管理目标，甲方有权要求乙方限期整改，逾期未整改的，甲方有权终止合同；造成甲方经济损失的，乙方应给予甲方经济赔偿。

**第十六条** 甲乙任何一方无正当理由提前终止合同的，应向对方支付中标金额 5% 的违约金；给对方造成的经济损失超过违约金的，应给予赔偿。

## 第八章 附则

**第十七条** 自本合同生效之日起 7 天内，根据甲方委托管理事项，办理完成交接验收手续。

**第十八条** 双方可对本合同的条款进行补充，以书面形式签订补充协议，补充协议与本合同具有同等效力。

**第十九条** 本合同之附件均为合同有效组成部分。

本合同及其附件和补充协议中未规定的事宜，均遵照中华人民共和国有关法律、法规和规章执行。

**第二十条** 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。

**第二十一条** 本合同在履行中如发生争议，双方应协议解决或报请物业管理行政主管部门进行调解，协商或调解不成的，

双方同意由仲裁委员会仲裁（当事人双方不在合同中约定仲裁机构，事后又未达成书面仲裁协议的，可以向人民法院起诉）。

## 第二十二条 合同生效及其它

1. 本合同共 15 页，一式六份，甲乙双方各执两份，同级政府采购监督管理部门及采购代理机构各执一份，自双方法定代表人或委托代理人签字并加盖单位公章之日起生效。

2. 本合同未尽事宜，可以以补充协议的形式加以补充。

甲方	乙方
<p>甲方：钦州市博物馆</p> <p>地址：钦州市钦南区四马路2号</p> <p>法定代表人：</p> <p>委托代理人：</p> <p>电话：0777281236</p> <p>邮政编码：535000</p>	<p>乙方：广西自贸区森喜物业服务有限公司</p> <p>地址：中国（广西）自由贸易试验区钦州港片区保税港区八大街1号北部湾国际门户港航运服务中心1楼103室</p> <p>法定代表人：</p> <p>委托代理人：</p> <p>电话：13087773999</p> <p>开户银行：中国建设银行股份有限公司钦州新兴支行</p> <p>账号：45050165986100000517</p> <p>邮政编码：53500</p>

合同签订时间：

1/2-2024

合同签订地点：

2020年2月10

附件：

## 物业管理岗位设置及管理要求

### 一、岗位设置

(一) 广西自贸区森喜物业服务有限公司必须按物业管理服务岗位条件及职责一览表为本项目配置足额的物业管理人員。

(二) 广西自贸区森喜物业服务有限公司从业人员必须热爱祖国，政治素质良好，遵纪守法，无不良品行，服从市博物馆方管理，自觉遵守钦州市博物馆的规章制度，有良好的职业道德，爱岗敬业，工作时佩戴注明工作人员姓名、相片的工作证，着装统一，持证上岗。

(三) 广西自贸区森喜物业服务有限公司必须将服务人员的相关资料装订成册提交给钦州市博物馆，由市博物馆不定期进行检查，凡是人员素质或数量达不到成交人承诺的要求，市博物馆责令成交人整改，否则视为违约并进行相应处理。进场时，物业经理上岗证、管理人员上岗证、工程维修人员上岗证、保安人员上岗证等证件亦需提交复印件给钦州市博物馆，原件备查。

(四) 广西自贸区森喜物业服务有限公司进驻人员原则上应控制在本项目物业管理服务人员原则上应控制在 50 岁以下，保洁员年龄原则上不超出 55 岁。设置物业管理岗位不得少于 37

个，其中刘永福旧居和冯子材旧居办公室 5 个岗位，物业管理服务岗位设置不少于 32 个。其具体岗位要求及职责见下表：

物业管理服务岗位要求及职责一览表

岗位	岗位地点	岗位数量 (个)	要 求	职 责
安全保卫 (24 小时)	刘永福旧居 (头门)	3	男性，50 岁以下，体检合格；政治素质高，初中以上文化程度，接受过系统的治安管理培训；身体素质好，反应灵敏，身体健康、品貌端正，品行优良、纪律性强，工作认真负责，作风正派，能吃苦耐劳，无不良记录。会运用电脑查看安防监控，有较强的组织协调能运用力。安保人员必须持有公安部门颁发的保安上岗证书。	负责外来人员、车辆的登记以及出入区域的各种物品管理登记，做好相关解释工作；每天游客、出入秩序维护；防止无关人员进入或预防各类自然灾害和处理各类突发事件。
	冯子材旧居	3		
	刘永福旧居 消防通道门	3		
	刘永福旧居 监控室	3		负责监控系统操作室的管理，确保监控系统的正常使用和安全运作，并做好值班记录。
	冯子材旧居 监控室	3		
	场内 安保	2		
保洁卫生	刘永福旧居	3	55 岁以下，身体健康；组织纪律观念强，敬业精神好，任劳任怨，工作认真细致。1 年以上环卫清洁工作经验，接受过保洁培训，熟悉设备、用品的操作规程。	负责区域内（含厕所）保洁卫生，兼绿化养护。
	冯子材旧居	2		

水电维修 (24小时)		2	男性, 50岁以下, 身体健康, 高中以上文化程度, 具备设备运行及维修工作经验, 持相关专业上岗证, 熟悉包括房屋装修、强电、弱电、空调、排水等各项设备管理和应用, 要求具有水电从业资格证。	负责刘冯旧居水、电维修和日常巡查养护。
日常管理	刘永福旧居	6	女性, 50岁以下, 身体健康; 组织纪律观念强, 敬业精神好, 任劳任怨, 工作认真细致。1年以上工作经验, 熟悉设备、用品的操作规程。 物业现场管理负责人必须具备专科及以上学历, 并持有物业行业资质证书。	做好刘冯旧居的保洁, 展厅内文物及排放的物件进行日常的护理, 协助做好活动会务及后勤, 维持好景区内的日常秩序及巡查工作。
	冯子材旧居	2		
办公室	刘永福旧居	3	1. 拥护中国共产党的领导, 遵纪守法, 品行端正, 无违法违纪行为, 身体健康、具有履行岗位职责的工作能力。2. 大专以上学历以上。3. 具有较强的事业心、责任感、服务意识和团队精神, 服从工作安排, 对工作认真负责。4. 熟练运用办公软件。5. 有博物馆办公室工作经历的优先。6. 经业主方审核通过后方可入职。	1. 负责刘永福旧居和冯子材旧居的办公室工作及旧居的管理工作。2. 按要求完成业主方下达的相关工作任务。
	冯子材旧居	2		
合计		37		

## 二、管理要求及职责

(一) 服务区域：刘永福旧居、冯子材旧居(包括鱼塘)所有区域，细则另行约定。

(二) 服务项目包括：1. 安全保卫服务及监控设备管理；2. 公共服务秩序管理；3. 清洁保洁及绿化管理服务。

### (三) 服务内容

1. 建筑本体部分（楼梯、屋顶、二楼楼面、天花顶、梁、柱、内外墙体和基础等承重结构部位、外墙面、楼梯间、走廊通道、门厅、卫生间、茶水间、设备房等）的日常养护管理。

2. 房屋建筑本体设施设备、规划内配套服务设施（上下水管管道、落水管、公用照明、背景音乐、绿化、路灯、停车场、加压供水设备、配电系统、楼内消防设备等）的维护维修、花草养护，日常管理和运行服务。

3. 公共环境（包括公共场地、房屋建筑物公用部位）的清洁卫生、垃圾的收集、清运。

4. 交通车辆停泊管理和消防安全管理及培训。

5. 配合和协助当地派出所进行安全监控和巡视等护管工作。

6. 做好物业管理档案制定管理制度。

7. 负责服务区域内展品安全。

8. 配合甲方开展文化活动，协助做好活动会务及后勤。

9. 配合业主方做好其他相关工作。

### (四) 物业管理服务职责

1. 依照有关规定，制定物业管理服务制度，对物业及其安全、环境、秩序进行管理。

2. 建立该项物业项目的管理档案。

3. 按合同约定进行服务与管理，确保区域内文物安全。

4. 不得将本物业项目转让给其他物业管理服务企业管理。

5. 负责编制物业管理服务年度计划、制定安全管理制度、应急预案等。

6. 甲乙双方终止合同，不再管理本物业时，必须向甲方移交全部借用的物品、管理用房及物业管理的全部档案资料。

7. 协助公安部门维护本物业管理区域内治安秩序、制止违法行为。在本物业管理区域内发生治安案件或者各类灾害事故时，应当及时向甲方报告，并按规定及时向公安和有关部门报告，协助做好调查和救助工作。

8. 协助应急救援部门做好消防工作。

9. 因乙方未能履行服务合同的约定，导致甲方人身、财产安全受到损害的，乙方应当依法承担相应的法律责任及经济赔偿。

10. 接受甲方的监督。

### 三、物业管理服务考核标准

#### （一）安全保卫

1. 严格执行《广西壮族自治区保安服务管理条例》（广西壮族自治区十届人大常委会公告第66号），并按《条例》规范在刘永福旧居、冯子材旧居提供相关服务。

2. 安全保卫组织必须是经公安部门批准组建的组织，安全保卫服务队伍必须由专业人员组成，身体健康，有沟通能力，能吃苦耐劳，责任心强。保安人员要求受过相关培训人员须占80%以上的比例，所有保安人员必须持有公安部门核发的保安人员作业资格证方能上岗。

3. 负责治安、秩序等日常管理，按照确保安全的服务责任总目标，科学、合理安排安全守卫、治安巡逻等防范工作，服从甲方的安全管理指挥，遵守安全管理制度，做好安全防范预案。

4. 在岗期间必须尽职尽责，不许擅离职守，不许出现睡岗、脱岗等现象，由此而造成业主损失的，将追究有关人员及物业公司相关责任，并视损失情况向乙方索赔。

5. 白天班与晚上班均须有值班记录。如发现有不按规定执行者，视情节扣除乙方相关管理费。

6. 做到24小时值班巡逻，根据甲方需要，做好人员出入登记，监控外来人员，纠正不文明行为，公共秩序良好。建立各类安全应急预案，定期演练，确保公共安全。

7. 守卫、巡逻中及时发现、正确处置安全隐患和险情，严防发生工作失误。

8. 合同期内发生一起重大事件，甲方有权无条件取消与物业公司的合同，终止服务事项；同一季度内发生各种违规及失误事件在三起以上（含三起），甲方有权无条件取消与乙方的合同，终止服务事项，所造成的损失由乙方赔偿。

## （二）公共服务秩序管理

1. 按职责巡守展厅，保护展厅内的设施设备。
2. 维持展厅参观秩序，引导观众正确参观，发现观众有危及展品、展厅内设施设备和不文明行为时要及时制止。
3. 在岗期间必须尽职尽责，不许擅离职守，不许出现睡岗、脱岗等现象，由此而造成甲方损失的，将追究有关人员及乙方的相关责任，并视损失情况向乙方索赔。
4. 按时有序清场，关闭相关设备。
5. 发现物品有损坏现象应及时处理，如不能处理立即向甲方报告情况。

## （三）清洁保洁及绿化

负责服务区域内的环境及设备、设施的清洁卫生工作和绿化养护，要求做到：

1. 场馆保持清洁，无纸屑、烟头等废弃物；
2. 展厅及展品保持干净，无污渍、积水、废弃物，无积尘，其他部位无明显积尘，无蜘蛛网。
3. 门窗、天花板的干净。
4. 保持旧居广场及建筑物的墙体内外和屋顶干净（包括墙壁、屋顶上没长树、草、青苔）。
5. 厕所内无臭味，地板保持干净，蹲位无污渍，墙体无污渍。
6. 垃圾及时清运。
7. 绿化养护工作。草坪保持平整无杂草、树木无病枯现象。