

物业服务合同（政府采购）

采购计划号：钦州政采[2025]3152号 合同编号：20260202
采购人（甲方）：钦州市博物馆
供应商（乙方）：南昌市天翔物业管理有限公司
项目名称：钦州市博物馆刘永福旧居、冯子材旧居 2026- 2028
年物业管理服务 项目编号：QZZC2025-C3-990418-QZSZ
签订地点：钦州市博物馆 签订时间：2026年2月2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，甲乙双方自愿、平等、协商一致，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）：南昌市天翔物业管理有限公司

第二条 物业基本情况

刘永福旧居位于钦州市攀桂巷 10 号，占地面积 22700 多平方米，建筑面积 10400 平方米。

冯子材旧居位于钦州市官保街 70 号，占地面积 15220 平方米，建筑面积 2500 平方米。

第二章 委托管理事项

第三条 物业管理服务范围与内容

刘永福旧居、冯子材旧居全区域的物业管理服务，包括但不限于：基本服务、房屋维护服务、公用设施设备维护服务、保洁服务、绿化服务、安保服务、活动会务服务、其他采购文件中明确的服务内容。

第三章 委托管理期限

第四条 委托管理期限为2年。自2026年2月1日至2028年1月31日。

第四章 双方权利义务

第五条 甲方权利义务

(一) 审定乙方拟定的物业管理制度，配合乙方开展必要的管理工作；

(二) 检查监督乙方物业管理工作的实施及制度的执行情况，对乙方服务提出整改意见，并监督落实；

(三) 审定乙方提出的物业管理服务工作计划、年度管理计划、财务预算（决算），对不合理的分配支出甲方有权提出调整意见；

(四) 按时依合同约定向乙方支付物业管理服务费用；

(五) 重大节假日、重要宣传接待活动期间，有权要求乙方配合做好后勤保障工作。对于甲方临时的业务调动，如属于正常的业务调动，乙方应无偿积极予以配合。

第六条 乙方权利义务

(一) 根据有关法律、法规及本合同的约定，经甲方的授

权在本物业区域内实施物业管理，组织实施经甲方审定的物业管理服务方案和制度；

（二）向物业使用人告知物业管理的有关规定，并有权要求物业使用人配合乙方的管理服务行为；对物业使用人违反物业管理制度的行为，有权根据情节轻重，采取劝阻、制止、提请甲方处理等措施；

（三）甲方节庆活动、重大接待、宣传活动期间，配合甲方做好服务保障，服从工作调度；

（四）未经甲方书面同意，乙方不得将本物业的管理责任转让给第三方，不允许乙方分包或转包甲方委托的管理事宜；

（五）按物业管理工作岗位设置配备人员，聘用人员须符合岗位条件，对所聘用人员严格审核，保证聘用人员无违法犯罪记录并进行严格体检，有上岗资格证。乙方与聘用人员签订劳动合同，形成劳动关系，聘用人员劳动关系与甲方无关；

（六）每季度至少开展1次岗位技能、职业素质、服务意识、绿色节能环保及消防安全生产等教育培训，每季度至少开展1次保密、思想政治教育培训，新入职员工须经岗前培训后方可上岗。保证各类管理人员按岗位统一着装，佩带工作牌号，言行规范，文明礼貌，有良好的仪容仪表、公众形象；

（七）建立健全资料的收集、分类整理、归档管理制度，包括但不限于人员录用、档案管理、物业服务、设施设备管理等，在日常管理中要建立交接班、项目故障与维修、保养等登记制度，提交项目交接方案、人员培训方案、人员稳定性方案、保密方案等；

(八) 负责除属于专业公司承包维修和养护范围之外的设施、设备的日常运行、维护和保养工作。乙方要按照甲方与专业公司签订的质保协议和设施设备的各项要求，制定日常使用运行和维修保养制度，配备熟练、专职、有上岗证及资格证的专业工程技术人员，负责日常运行、维护、管理，定人、定时开、关设备，发现隐患立即通知甲方并监督专业公司进行维修、保养工作；

(九) 承担乙方员工劳动报酬等相关费用，遵守国家劳动法律法规，处理劳务纠纷及劳动事故，乙方员工在工作期间发生的安全责任由乙方承担；

(十) 乙方应采取合理的节能化措施，降低能耗；

(十一) 对本物业的公用设施不得擅自占用和改变使用功能，如需要在本物业内改、扩建或完善配套项目，须与甲方协商，经甲方同意后报有关部门批准方可实施；

(十二) 不得泄露甲方相关资料及建筑物平面图等信息，不得向第三方提供。

第五章 物业管理服务质量

第七条 乙方应严格按照竞争性磋商文件物业管理服务内容、标准、商务要求及《物业管理服务岗位条件及职责一览表》（附件）执行，按下列约定，确保服务质量符合采购要求，实现目标管理。

（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。人员须身体健康、具备良好沟通能力、吃苦耐劳、责任心强；受过专业培训的保安人员占比不低于 80%，所有保安人员须持有公安部门核发的保安员证（相关手续由乙方负责办理）。

3. 负责安保、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、安全巡逻等防范工作，服从甲方的安全管理指挥，遵守安全管理制度，制定安全防范预案。

4. 在岗期间必须恪尽职守，严禁擅离职守、睡岗、脱岗等行为（发现一次扣罚物业费 2000 元），由此而造成甲方损失的，将追究有关人员及乙方相关责任，并视损失情况向乙方索赔。

5. 值班人员必须规范填写值班记录，对未按规定执行者，视情节扣除乙方相应管理费。

6. 实行 24 小时值班巡逻制度，按甲方要求做好人员出入登记，制止不文明行为，维护场馆公共秩序；负责车辆秩序维护，引导观众车辆、工作车辆有序停放，查验外来车辆准入资质，禁止无关车辆进入核心区域，确保出入口畅通。建立各类安全应急预案并定期组织演练，确保公共安全。

7. 保安在巡逻过程中发现安全隐患，应及时处置；若无法处理，须及时上报。

8. 物业服务期间内，发生财产被盗、被损坏事件，如乙方存在过错或过失的，甲方可要求乙方赔偿，也可要求盗窃人、侵权人赔偿。

（二）公共服务秩序管理

1. 按职责巡守展厅，保护展厅设施设备安全。
2. 维护展厅参观秩序，引导观众文明参观，及时制止危及展品、设施设备及违法违规等行为。
3. 在岗期间必须恪尽职守，严禁擅离职守、睡岗、脱岗等行为（发现一次扣罚物业费 2000 元），由此而造成甲方损失的，将追究有关人员及乙方相关责任，并视损失情况向乙方索赔。
4. 提供游客服务及活动保障，协助搭建活动场地，活动期间灵活调整工作人员与工作流程，提供人流引导、安全值守、后勤支持等。按时有序完成清场工作，规范关闭相关设备。
5. 发现物品有损坏现象及时向甲方报告情况。

（三）清洁保洁及绿化养护

1. 区域内保持地面整洁、无杂物，门窗、天花板保持干净整洁，厕所无异味，地板、蹲位及墙体无污渍，设施完好，公共休息区座椅、标识牌定期擦拭。
2. 对展厅地面、墙面、展柜玻璃、展具基座进行精细化清洁，定期除尘、除污，避免清洁药剂腐蚀文物或展具；特殊展区采用干擦、负压吸尘等温和方式。展厅及展品保持干净，无污渍、积水、积尘，其他部位无明显积尘、无蜘蛛网。
3. 定期对公共区域、高频接触点位（门把手、座椅等）进行消毒，春秋季节重点防控病虫害。
4. 保持旧居广场、建筑物墙体内外及屋顶无杂物，墙体、屋顶无杂树、杂草、青苔。
5. 垃圾桶及时清运，定期消毒，保持外观整洁。
6. 花草绿化养护到位，草坪平整无杂草，树木无病枯现象。定期清理绿化区域落叶、杂草，景观小品（如石凳、假山、水

景等)保持清洁完好,确保绿化区域整洁美观,无安全隐患。

(四)文物安全管理

负责刘永福旧居、冯子材旧居场馆内文物安全管理与维护,维持展厅参观秩序,引导游客文明观展,为文物藏品及展品营造良好的环境,确保文物安全。

(五)物业人员服装规范

所有在岗物业人员(保安、保洁、管理员、水电维修)统一着装,服装整洁无破损、标识清晰,且符合场馆的庄重氛围。

第八条、甲方对乙方服务质量要求

其它具体的物业管理服务质量要求见附件:《物业管理服务岗位条件及职责一览表》

第六章 物业管理工作岗位设置及服务费用

第九条 物业管理工作岗位设置

本项目物业管理设 35 个岗位人员,刘永福旧居、冯子材旧居物业设安全保卫员 17 个岗位人员、保洁员 5 个岗位人员、水电维修 1 个岗位人员、管理员 12 个岗位人员,乙方确保所有人员符合岗位要求,持有相应资格证书。

第十条 物业管理服务费

(一)2 年费用合计为人民币 2390000.00 元(大写:人民币贰佰叁拾玖万元整,含税)。物业管理方对人工成本(含服务人员工资标准、社会保险、有关人员伤亡及第三者责任险等)、配置费用、项目管理费、员工工作服费用、税金、办公费用等实行包干。

(二)物业管理服务费的支付方式:

1. 按合同金额（含税）平均每月向乙方支付，按 2 年 24 个月的费用结算。

2. 乙方在每月 5 日前向甲方提供（含税）发票，甲方自收到发票后及时向钦州市财政局申报费用，审批后十个工作日内支付给乙方上一个月的费用。甲方不承担逾期付款违约金。

第十一条 养护及维修费用

1. 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。

2. 每月公用设施设备维护零星维修费用（单次 500 元以下）由乙方承担，零星费用包含线路、水龙头、景区内路灯、门框维护修理等等。

第七章 违约责任

第十二条 乙方服务质量未达到约定标准，甲方有权要求乙方限期整改，经甲方书面提出后未按期整改的，甲方有权按比例扣减服务费；造成甲方经济损失的，乙方应给予甲方经济赔偿；情节严重的，甲方有权单方解除合同，并追究乙方违约责任。

第十三条 出现下列情形之一，甲方有权解除合同：发生重大安全责任事故；一季度内累计发生服务标准违约 2 次及以上；擅自转包、分包项目；提供虚假资料或人员资质不符。甲乙任一方无正当理由提前终止合同的，应向对方支付成交金额 5% 的违约金；给对方造成的经济损失超过违约金的，还应给予赔偿。

第八章 附则

第十四条 自本合同生效之日起 5 天内，根据甲方委托管理事项，办理完交接验收手续。

第十五条 甲乙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。

第十六条 以下文件为本合同附件，与合同具有同等法律效力：

竞争性磋商文件（项目编号：QZZC2025-C3-990418-QZSZ）；
成交供应商响应文件；

物业管理服务岗位条件及职责一览表；

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。

第十七条 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。

第十八条 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，双方同意由钦州仲裁委员会仲裁。

第十九条 合同生效及其它

1. 本合同共 10 页，一式四份，甲乙双方各执两份，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。

甲方签章：钦州市博物馆

乙方签章：

单位地址：钦州市钦南区四马路12号

单位地址：

代表人：

代表人：

联系电话：0777-2842829

联系电话：18587963409

开户银行: _____ 开户银行: 中国工商银行南昌市站前路支行
账 号: _____ 账 号: 1502205009201147737
社会信用代码: 124307004997097981 社会信用代码: 91360104553508517Y
日 期: 2026年2月2日 日 期: 2026年2月2日



附件:

物业管理服务岗位条件及职责一览表

岗位 (值班时间)	岗位人员	条 件	职 责
安全保卫员 (24 小时值班)	刘永福旧居 (头门)	男性, 55 周岁以下, 体检合格; 政治素质高, 初中及以上文化程度, 接受过系统的安保管理培训; 身体素质良好, 反应灵敏, 身体健康、相貌端正, 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力和沟通能力。(注: 冯子材旧居、刘永福旧居的监控室, 各有 1 位在岗人员须持有消防设施操作人员中级 (监控) 资格证。)	负责外来人员及车辆登记、出入物品管理登记, 做好解释说明工作; 维护每日游客出入秩序; 防范无关人员进入, 做好消防应急, 预防各类自然灾害, 妥善处置各类突发事件。
	冯子材旧居		
	刘永福旧居南門		
	冯子材旧居监控室人员 刘永福旧居监控室人员		
保洁员 (8:00-18:00)	刘永福旧居场内保安 冯子材旧居场内保安	55 周岁以下, 身体健康; 组织纪律观念强, 爱岗敬业、任劳任怨、工作认真细致; 具备 1 年以上环境卫生清洁工作经验, 接受过保洁专业培训, 熟悉清洁设备及用品操作规程。	负责各岗位保安员轮休协调, 承担每日机动备勤任务, 协助消防应急、处置各种突发情况。
	刘永福旧居 冯子材旧居		
水电维修	刘永福旧居 冯子材旧居	男性, 55 周岁以下, 身体健康; 高中及以上文化程度, 具备设备运行及维修工作经验, 持有低压电工作业相关专业上岗证; 熟悉房屋装修、强电、弱电、空调、排水等设备管理及应用知识。	负责刘永福旧居、冯子材旧居水电设施维修及日常巡查维护工作。
	刘永福旧居 冯子材旧居		
管理员 (8:00-18:00)	刘永福旧居 冯子材旧居	负责做好刘永福旧居、冯子材旧居的保洁, 展厅内文物及摆放物件日常护理, 协助开展活动, 维护参观秩序并开展日常巡查。(刘永福、冯子材旧居是重要的宣传接待窗口, 管理员需服从钦州市博物馆的安排使用)。	

