

物业服务合同

甲方：合阳县博物馆

乙方：华阴市华泰保安服务有限公司

一、合同内容

1、人员配置

根据目前合阳历史文化博物馆实际情况，配置13名物业服务人员，其中包含10名保洁人员，1名专业水电工（具有高压电工作业证），1名消防值班人员（具有消防设施操作员证），1名电梯管理人员。

2、保洁服务范围

（一）场馆内

名称		明细
建筑名称		合阳历史文化博物馆
总面积	建筑面积 (m ²)	7300
	需保洁面积 (m ²)	23470
门窗	门窗总数量 (个) 及总面积 (m ²)	门窗总数量 115, 总面积 470
地面	地面总面积 (m ²)	室内大厅地面、楼梯楼道、会议室 21000
楼梯	楼梯总数量 (个)	6 个
内墙饰面	内墙饰面各材质	内墙饰面乳胶漆、石材、金属板等
外墙	外墙各材质及面积 (m ²)	玻璃幕布 1140, 外墙真石漆 5913

	外墙需清洗面积 (m ²)	7053
会议室	室内设施说明	会议桌 1 张、会议椅 12 把、内嵌式电脑 1 台
	会议室数量 (个)	会议室 1 个
卫生间	卫生间数量 (个) 及总面积 (m ²)	卫生间 2 个, 总面积 400
垃圾存放点	各垃圾存放点位置及数量 (个)	垃圾存放点 1 个, 位于西南门楼梯旁

(二) 场馆外

名称	明 细
室外面积	场馆外围 (20m*20m) 1600 m ²
垃圾箱	2 个
露台	1000 m ²
指示牌、显示屏	指示牌 4 个、显示屏 1 个
简介等户外宣传牌	4 个

3、物业管理服务内容及标准

物业管理服务包括基本服务、公用设施设备清洁服务、保洁服务 (不含高空作业)、会议服务等。

(一) 场馆内公共区域管理服务标准

(1) 场馆内公共区域

① 馆内外门厅每日拖擦不少于 3 次, 并不定时巡查清洁, 保持地面干净;

② 楼道每日拖擦不少于 3 次, 保持地面干净整洁;

③ 墙裙每周抹擦不少于一次，保持表面干净、无污渍；
④ 楼梯每日拖擦不少于两次，无死角，无痰吐杂物；
⑤ 玻璃门窗每周擦拭不少于一次，保持干净明亮；
⑥ 扶手每日抹擦不少于两次，表面干净无污渍；
⑦ 指示牌、宣传牌每周清洁不少于一次，保持干净，
无污渍；

⑧ 电梯内每日拖擦不少于两次，保持干净，无污渍、
无粘贴物、无异味，灯具、操作指示板明亮；

⑨ 楼梯隔板每周清洁不少于两次，表面干净无污渍；

⑩ 会议室保持清洁，定期打扫；

⑪ 公共区域的玻璃门、窗及时擦拭，保持明亮整洁；

⑫ 卫生间每日全面清洁至少三次，保持无异味；纸篓
摆放有序；垃圾袋每日更换；便池放置卫生球；室内燃放卫生香；
洗手盆、整容镜干净整洁；消毒洗涤用品摆放整齐；

⑬ 除按时清洁外，如保洁范围内有污垢、零散垃圾，
要及时进行打扫，始终保持玻璃展柜、窗帘、休息座位等公共设
施设备干净整洁。

(2) 作业工具间

① 作业工具间保持干净，无异味、无杂物、无积水，每
日至少开展 1 次清洁作业。作业工具摆放整齐有序，表面干净无
渍，每日消毒；

② 平台、屋顶保持干净，有杂物及时清扫，每月至少开
展 1 次清洁作业；

③ 配电箱、设备机房、会议室音视频设备、消防栓及开
关插座等保持表面干净，无尘无污迹，每月至少开展 1 次清洁作



业；

④监控摄像头、门禁系统等表面光亮，无尘、无斑点，每月至少开展1次清洁作业。

(二) 场馆外围公共区域管理服务标准

(1) 场馆外围20米范围公共区域

①无障碍扶手每日抹擦不少于两次，表面干净无污渍；

②门口地毯每月清洁不少于一次，保证干净、无油渍、无污渍、无褪色；

③场馆外围道路地面，每日清扫不少于一次（如有大量落叶要随时清扫），其中门厅前地面每月冲洗不少于一次，地面垃圾滞留不能超过两小时；

④雪、冰冻等恶劣天气时应及时清扫积水、积雪，并采取安全防护措施；

⑤场馆外墙清洗每年至少两次，入夏前及春节前；

⑥垃圾收集与处理，生活垃圾日产日清，垃圾袋、垃圾桶无满溢现象，保持垃圾桶清洁无异味；

⑦如遇大风、暴雨或大雪天气后，在一个工作日内完成清洁工作。同时，做好场馆环境卫生巡查，确保干净整洁。

(2) 定期灭除虫害，每月对服务区域内的相关区域消杀一次，每季度灭鼠一次。

(3) 诗经苑广场博物馆简介、门口宣传栏每周清洁不少于一次，保持干净，无污渍。

(三) 垃圾处理

(1) 在指定位置摆放分类垃圾桶，并在显著处张贴垃圾分

类标识。

(2) 桶身表面干净无污渍，每日至少清洁一次。

(3) 每天对馆内外产生的垃圾，进行清理分类，并当日清运。

(4) 垃圾装袋，日产日清。

(5) 做好垃圾分类管理的宣传工作，督促并引导全员参与垃圾分类投放。

(四) 卫生消毒

(1) 办公用房区域、公共场所区域和周围环境预防性卫生消毒，消毒后及时通风，每周至少开展1次作业。

(2) 采取综合措施消灭老鼠、蟑螂，控制室内外蚊虫孳生，达到基本无蝇，每季度至少开展1次作业。

(3) 发生公共卫生事件时，开展全面消毒、检测等工作。

(五) 消防值班员服务标准

(1) 具有消防设施操作员证，持证上岗。

(2) 实行24小时值班制度。

(3) 消火栓、应急照明、应急物资、消防及人员逃生通道、消防车通道可随时正常使用。

(六) 水电工服务标准

(1) 实行持证上岗，爱岗敬业，身体健康，具有一定的专业知识。

(2) 负责馆内水电的日常修理和维护，每季度至少开展1次排水管的疏通、清污，保证室内外排水系统通畅。

(3) 对供电范围内的电气设备定期维护、清洁。



(4) 公共使用的照明、指示灯具线路、开关、接地等保持干净卫生，外观整洁无缺损、无松落。

(七) 电梯管理员服务标准

(1) 电梯出现故障，物业服务人员须10分钟内到场应急处理，维保专业人员30分钟内到场应急处理。

(2) 电梯维修、保养时在现场设置提示标识和防护围栏。

二、合同价款

1、合同总价：人民币叁拾叁万捌仟贰佰元整 (¥338200.00 元)

2、合同总价包括：完成服务外包所需的全部费用，包括完成该项目的人工费（含工服费）、各类保险费、管理费、税金及其它相关费用。

3、合同总价为固定价，不受市场价变化的影响。

三、合同结算

1、付款比例：物业服务费用依据考核情况，每三个月支付一次。

2、支付方式：银行转账

3、结算：乙方开具合法有效的发票交给甲方，由甲方负责结算。

四、服务期

1、服务期限自 2016 年 3 月 24 日起至 2017 年 3 月 23 日止。

2、合同一年一签订。（一年服务期满后经甲方考核合格，可与乙方续签一年合同；若考核不合格则终止合同。）

五、甲方权利和义务

1、甲方有权对乙方的服务进行监督和检查，拥有监督权。

2、甲方有权依据双方签订的考评办法对乙方的服务进行定期考评。当考评结果未达到标准时，有权督促其整改。

3、甲方确定专人负责与乙方对接，便于乙方顺利开展物业服务各项工作，并为乙方提供休息室和材料工具保管室一间（配备相应的设施）。

4、甲方提供服务区域内的标示牌、指示牌、温馨提示牌、垃圾桶、垃圾箱，卫生间所需的烘干机、抽纸机等固定使用物品。

5、甲方承担乙方在实施合同约定的管理服务过程中所需水、电等费用。

6、公共区域内有灯泡不亮，水龙头损坏、下水道不畅等类似情况，由乙方向甲方及时提出报修，甲方负责采购，乙方负责维修。

7、甲方有义务协助乙方做好物业服务方面的协调工作和宣传教育，遇有甲方工作人员违反甲方物业辖区内各项管理规定的，乙方及时制止和告知甲方物业负责人，由甲方进行处理。因甲方未提供相应协助导致乙方无法提供物业服务或无法进行其他工作的，免除乙方的相应责任。

8、根据本合同规定，按时向乙方支付服务费用。

六、乙方权利和义务

1、对本合同及磋商文件中规定的委托服务范围的项目享有管理权并履行要求的服务义务。

2、乙方派驻的物业服务人员年龄不超过60岁，每年体检一次并提供体检报告单，必须具备良好的政治素质、责任意识和服务意识，上班期间统一工服，统一标识。

3、乙方保洁人员实行错峰工作制，上班时间为上午7:00—11:00时，下午13:00—17:00时，保证工作人员上班前，公共区域全部清扫到位。

4、乙方加强对服务人员的管理和约束，严格遵守甲方的各项规章制度，因乙方人员在合同内因个人原因造成甲方财产损失，由乙方承担。

5、乙方在管理服务期间遇到重大事项、突发事件应第一时间告知甲方负责人，积极协商处理处置。

6、乙方应遵循安全操作、文明作业的有关规定，在工作中，采取严格的安全措施，如发生人身安全事故，责任与费用由乙方承担，与甲方无关。

7、所有的保洁工具、易耗品，均由乙方承担。

8、乙方不得对公用设施擅自占用和改变使用功能，不得将物业管理责任转让他人，不得将重要专项业务承包他人。

9、乙方要建立本物业管理档案并负责及时记载有关变更情况。

10、合同终止时，乙方必须向甲方移交物业及其档案。

11、定期组织考核，依据甲方招标标准进行考核。

七、违约责任

1、甲乙双方必须遵守本合同并执行合同中的各项规定，保证合同的正常履行。

2、如因乙方未全面履行合同义务或者发生违约，甲方有权责令乙方积极整改或赔偿损失。甲方违约的，应当赔偿给乙方造成的直接损失。

3、违约终止合同，未按合同要求提供服务或服务内容不能满足甲方要求，甲方会同监督机构有权终止合同。

八、合同争议的解决

双方在合同执行过程中发生争议，当事人双方应协商解决，协商达不成一致时，可向合阳县人民法院提起诉讼。

九、其他约定事项

1、合同未尽事宜，由甲、乙双方协商，补充协议与本合同具有同等法律效力。

2、本合同一式肆份，甲、乙双方各执壹份， 财政局、政府采购中心各备案壹份。

3、合同经甲乙双方签字、盖章后生效，合同签订地点为合阳历史文化博物馆。

甲方名称（盖章）： 合阳县博物馆
代表人（签字）：柳艳

2026年3月24日

乙方名称（盖章）： 合县华鑫保安服务有限公司
代表人（签字）：

2026年3月24日

合县华鑫保安服务有限公司