

合同编号: _____

西安碑林博物馆 2026 年 物业服务合同



甲 方: 西安碑林博物馆

乙 方: 陕西广信天成商业运营管理有限公司

签署日期: _____

西安碑林博物馆 2026 年物业服务合同

甲 方（采 购 方）：西安碑林博物馆

乙方(服务方)：陕西广信天成商业运营管理有限公司

西安碑林博物馆后勤保障服务社会化项目由陕西省省级单位政府采购中心组织公开招标，西安碑林博物馆(以下简称“甲方”)确定陕西广信天成商业运营管理有限公司(以下简称“乙方”)为中标方。

根据《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》等相关法律法规及招投标文件，经甲乙双方友好协商，就乙方向甲方指定区域提供物业服务的事宜达成一致，签定本合同。

一、项目概况

本项目为西安碑林博物馆后勤保障服务社会化项目。服务内容主要包含保洁服务、绿化养护及设施设备日常维护巡查等，通过委托第三方实现物业管理和现有工作需求，进一步提升单位规范化水平。

二、服务范围

（一）保洁服务方案

1、室内保洁

室内区域包括各展厅、公共走廊、楼梯间、办公区域、会议室、文物库房外围区域、文物展柜及陈列设施外表面清洁、卫生间等。

（1）展厅地面、墙面每日至少清洁两次，保持无灰尘、无水渍、

无污渍。

(2) 文物展柜玻璃每日清洁，保持光亮透明，不得使用含有化学溶剂的清洁剂。

(3) 卫生间实行定人定点保洁，每半小时巡查一次，保持无异味、无积水、设施完好。

(4) 文物展厅保洁须使用经甲方批准的专用清洁工具和清洁剂，不得对文物及展柜造成损害。大客流期间适当增加保洁频次，确保环境整洁。

(5) 乙方作业人员须严格遵守文物保护规定，因乙方操作不当造成文物、展柜、古建筑损坏的，乙方须承担全部修复费用及赔偿责任；涉及文物本体损坏的，按文物保护相关法律法规处理。

2、室外保洁

室外区域包括广场、道路、停车场、绿化带、出入口等、新馆屋面（含上人屋面、非上人屋面）及玻璃顶棚（含采光顶、穹顶、玻璃幕墙内侧等）。

(1) 室外广场、道路每日清扫不少于两次，随时保持清洁。

(2) 屋面需清扫落叶、灰尘、杂物，疏通排水沟、落水管口，检查屋面防水层及附属设施完好情况（发现问题及时上报）；馆区内的水景要及时打捞漂浮物（死鱼、落叶、树枝、投喂食品、杂物等），保持水体清洁。

(3) 玻璃顶棚需清洁玻璃表面灰尘、鸟粪、水渍等，保持透光率，避免积垢影响采光及观瞻。

(4) 屋面全面清扫每季度不少于一次（春季柳絮季、秋季落叶季视情况增加）；玻璃顶棚清洁每半年不少于一次（建议春秋季各一次）。

(5) 遇大风、沙尘、暴雨等极端天气后，应在天气允许时二十四小时内进行巡查，必要时增加临时清理。

(6) 作业标准：清理后屋面无杂物堆积，排水沟畅通无堵塞；玻璃顶棚无明显污渍、水痕，透光均匀；作业过程中不得损伤屋面防水层、密封胶及玻璃构件。

（二）垃圾清运方案

1、清运范围

垃圾清运范围包括全馆公共区域、展厅、办公区、文物库房、卫生间、停车场等区域产生的各类垃圾及各种废弃物。外来施工队产生的建筑、装修、改造等垃圾、废弃物、拆除物等，由施工单位负责清运。

2、清运标准

(1) 按照政府生活垃圾分类相关政策要求，配备垃圾桶，负责垃圾分类的管理工作和宣传工作，分类收集和运输，并有详细实施方案和办法；

(2) 垃圾日产日清，分类收集，垃圾桶每日清洗消毒一次。所有垃圾全部分类收集到垃圾台，在垃圾台进行分类装载外运；

(3) 垃圾投放点不得出现外溢现象，设施外表干净整洁，垃圾分类标识清晰；

(4) 垃圾清运车辆由乙方承担，车辆外表干净，装卸符合作业规范，运输过程做好封闭措施，避免垃圾沿路飘落；

(5) 在生活垃圾分类工作中出现与相关规定不符而被各级管理部门处罚，产生的所有的责任和费用由乙方承担。

(三) 绿化养护服务方案

1、针对本项目要求提出绿化养护服务方案，方案内容包括：①各类树木、绿植、草坪的养护及修剪②定期防虫除害消杀③各类树木、绿植、草坪的施肥、死亡清除补栽、杂草及绿化垃圾清除。

2、服务要求

(1) 须达到绿化养护二级标准或以上，具体要求按《园林绿化养护标准》CJJ/T287-2018 执行；

(2) 草坪、绿地、灌木、乔木及时修剪，保持馆区绿化整体环境美观。灌木整形修剪，每年不少于 4 次；乔木修剪每年不少于 1 次；绿地整治修剪，每年修剪不少于 4 次；及时除掉杂草，每年除杂草不少于 4 次；按土壤肥力、绿地种类、生长情况，适时适量施有机肥不少于 1 次。

(3) 花草树木适时浇灌、施肥、松土。按时对树木进行防虫害消杀，保证花草树木生长良好。树木缺株 $\leq 8\%$ ，树干基本挺直；树木整体枝叶受害率 $\leq 15\%$ ，树干受害率 $\leq 10\%$ ；花卉缺株倒伏的花苗 $\leq 10\%$ ，枯叶、残花量 $\leq 8\%$ ；花卉植株受害率 $\leq 10\%$ ；草坪覆盖率 $\geq 90\%$ ，生长颜色正常。

(4) 古树、名贵树木巡视检查每月不少于 1 次，极端天气(如

暴雨/冰雪/干旱等极端天气)应加强绿植加固、排水、抗旱、防火措施。

(5) 死亡的树木及时清除并补栽新的树木。为降低大树断折导致的安全事故,要求乙方每月进行一次行道树风险防控排查。对出现开裂、空洞、枝干腐朽等问题以书面形式上报甲方,经双方沟通确定处理方案后乙方及时处理。

(6) 掌握全馆树木的生长情况,及时预防病虫害发生。如发生病虫害要及时治疗。

(7) 主动做好小型景观设计改造。馆区有花园绿地进行改造时,全力配合并提供服务。

(8) 室内绿植租摆定期更换,保持生机盎然。

(9) 紧急情况抢救:大风暴雨来临前,应以预防为主的原则,对树木存在根浅、迎风、树冠大、枝叶过密以及立地条件差等,要根据实际情况分别采取绑扎、加土、扶正、疏枝、加桩等几项综合措施。寒流来临或气温降低前及时采取防寒、防冻措施,翌年及时解除包扎物,如遇有大雪及时清除树冠积雪,但不能损伤树冠。如果在大风暴雨中树木劈断或倒伏,应及时清理或扶起重栽,重栽后必须采取有效的固定措施。

(四) 设施设备维修维护方案

1、针对本项目提出维修服务方案,方案内容包含:①设施设备的巡查巡检方案②设备设施的日常操作、状态记录③零星维修管理。

2、服务要求

建立《设备日常巡检记录表》，每日逐项记录各系统运行参数及状态。建立《交接班记录本》，详细记录当班设备运行情况、未完成事项及注意事项。建立《突发事件处置记录表》，记录每起故障的发现时间、上报时间、处置过程及结果。以上台账须保存至少两年，甲方方可随时调阅。

（1）中央空调系统

设备清单：离心式冷水机组约四台（位于北区地下三层隔震层空调机房，采用变频调速技术）；螺杆式冷水机组约三台（位于北区地下三层隔震层空调机房，采用变频调速技术）；多联机空调机组约六十七台（分布于各展厅、办公区及辅助用房）；恒温恒湿空调机组数量以实际配置为准（专用于文物展柜及库房）；冷却塔约六台（位于北区屋面）；空调循环水泵约十二台（含冷却水泵、冷冻水泵，位于地下机房）；新风机组约二十五台（分布于各层新风空调机房）；风机盘管约三百台（分布于各展厅、办公区及辅助用房）；置换通风风口及风管系统（展厅侧墙低位送风，碑亭四角立柱风井）；空调控制系统（含 DDC 控制器、温湿度传感器、压差传感器、电动阀门执行器等）。

巡检要求：每日检查机组运行参数（电压、电流、进出水温度、蒸发器压力、冷凝器压力、油位等）；每日检查冷却塔风机、布水装置运行情况；每日检查水泵运行声音、振动、密封情况；每日检查多联机室外机运行状态及室内机有无异常噪音；每日检查新风机组运行状态及过滤网压差；记录运行日志，发现异常参数或异响、异味立即

上报甲方及专业维保单位。

（2）高低压配电柜及供配电系统

设备清单：10kV 高压配电柜约十五面（位于北区地下变配电室）；干式电力变压器捌台（其中二台功率 800kW，从城区供电开闭所引入 10kV 专线供电）；低压配电柜约三十五面（含进线柜、馈电柜、电容补偿柜、ATS 双电源自动切换柜）；直流屏及蓄电池组约两套（为高压开关柜提供操作电源）；配电箱（柜）约二百台（分布于各楼层、各区域的末端配电箱）；应急电源柜约五面（为重要负荷供电）；密集型母线槽约八百米（连接变压器至低压总柜及各分配电室）；电力电缆及桥架（全馆电力电缆敷设约二十多千米，电气槽盒约一万五千多米）；接地系统及避雷装置（含建筑物防雷接地、设备保护接地）。

巡检要求：每日巡视配电室，记录电压、电流、功率因数等参数；检查设备运行声音、温度、气味是否正常；检查变压器油温、油位，有无异常声响；配合甲方进行倒闸操作（由持证高压电工执行）。

（3）楼宇控制系统

设备清单：中央监控工作站约两台（含服务器、操作站、打印机，位于监控中心）；现场控制器约八十台（DDC 控制器，分布于各空调机房、配电室、水泵房等）；温湿度传感器约二百个（分布于各展厅、库房、办公区）；压差传感器约五十个（用于空调过滤网压差检测、风管风压检测）；水流开关约三十个（用于水泵及冷水系统流量监测）；电动调节阀及执行器约一百二十个（用于空调水系统及风系统调节）；通信网关及交换机约十五台（连接各控制器与中央工作站）；液位传

感器约二十个（用于水箱、水池液位监测）。

巡检要求：每日检查中央监控站运行状态，确认各子系统通信正常；检查各现场控制器指示灯状态，发现通信中断或异常报警及时记录并上报。

（4）地下水位监测系统

设备清单：地下水位监测井约六口（分布于馆区四周及关键区域）；水位传感器约六台（投入式液位变送器，安装于监测井内）；数据采集终端约六台（含 RTU、通信模块，采集水位数据并上传）；监控终端约一台（位于监控中心，显示实时水位数据并报警）；数据传输线缆及电源线（连接传感器至采集终端及监控中心）。

巡检要求：每日通过监控终端检查各监测点水位数据，记录并对比历史数据；发现水位异常变化（突升、突降或超过预警值）立即上报甲方。

（5）智能灯光系统

设备清单：智能照明控制模块约四十台（分布于各配电箱内，控制展厅、公共区域照明回路）；调光控制柜约八台（用于展厅调光场景控制）；展厅专用轨道射灯约五百套（用于展品重点照明）；展厅洗墙灯约二百套（用于墙面及展板照明）；基础照明灯具约二千套（LED 筒灯、格栅灯、面板灯等，全馆全面采用节能 LED 灯具）；室外景观照明灯具约三百套（庭院灯、草坪灯、投光灯）；应急照明灯具约五百套（含疏散指示灯、安全出口灯、应急筒灯）；照度传感器约三十个（用于智能调光系统的自动调节）；智能照明控制系统软件（根据

光线强度和人员活动情况自动调节亮度)。

巡检要求：每日巡检各区域照明效果，发现灯具损坏及时记录并上报甲方更换；检查智能灯光控制系统的场景切换和定时控制是否正常。

(6) 电梯系统

设备清单：无障碍客货两用电梯十一部（分布于北区及老馆区各主要出入口）；客梯四部（额定速度 1.5m/s，分布于北区及老馆区主要人员通道）；自动扶梯十部（提升高度 3.5m，分布于北区主要人流通道）；十吨载重液压货运电梯两部（分布于北区及老馆区文物及展品运输通道）、五吨载重液压货运电梯一部电梯控制系统（位于新石刻艺术馆）；（含控制柜、曳引机、限速器、安全钳、门机系统）；电梯五方通话系统（连接轿厢与监控中心、值班室）。

巡检要求：每日开馆前对全部电梯进行试运行检查，确认运行平稳、无异响、平层准确、应急通话正常；检查扶梯梳齿板、扶手带、急停按钮是否正常；发现异常立即停梯并通知甲方及电梯专业维保单位。

(7) 展陈灯光

设备清单：展柜内专用 LED 照明灯具约一千套（用于文物展柜内重点照明）；可调角度轨道射灯约八百套（用于展厅灵活布展照明）；展陈灯光调光控制系统约五套（含调光柜、控制面板，实现展柜照度精确控制）；光纤照明系统数量以实际配置为准（用于对紫外线敏感的文物展示）；恒流驱动电源约二百台（为展柜内 LED 灯具提供稳定

电流)；紫外线滤除装置数量以实际配置为准（安装于灯具前端，减少紫外线对文物的损害）；照度计（手持式）约三台（用于定期检测展品照度值，确保符合文物保护要求）。

巡检要求：每日开馆前对所有展陈灯具进行巡检，发现不亮或闪烁的灯具记录并上报甲方更换。

（8）柴油发电机

设备清单：柴油发电机组二台（常用功率 400kW，额定电压 230/400V，800kW，额定电压 230/800V 三相四线制，频率 50Hz，自启动，含电瓶、机油防冻液、油箱等）；自动配电系统约三套（含双电源转换开关、线材、机柜、电缆，实现市电与发电机的自动切换）；室外防雨静音箱一个（防雨、防尘、降噪）；燃油箱二个（容积以实际配置为准，含油位传感器、加油泵、管路）；控制系统（含控制面板、启动电池、充电器、远程监控接口）；排烟系统（含排烟管、消音器、柔性接头）；冷却系统（含散热器、冷却风扇、冷却液管路）。

巡检要求：每日检查燃油箱油位，确保油量充足（不低于三分之二）；检查蓄电池电压及连接线是否牢固，电解液液位是否正常；检查冷却液液位及机油油位；检查控制面板有无故障报警指示。每周在安全条件下空载试运行不少于十分钟，检查机组启动是否正常、运行声音有无异常、排烟颜色是否正常、输出电压及频率是否稳定，试运行结束后记录运行参数（电压、频率、水温、油压等）。每月检查燃油系统有无渗漏，清洁机组表面及散热器；检查空气滤清器、机油滤清器、燃油滤清器状态（如需更换由甲方另行委托）；检查排烟系统

及消音器有无松动、破损。每年（或累计运行二百五十小时）配合甲方及专业维保单位完成机组深度保养（更换三滤、机油、冷却液等，不包含在本合同内）。

（9）给排水系统

设备清单：生活变频给水泵组约一套（位于地下泵房，为全馆提供生活用水）；污水泵约二十四台（分布于地下车库、空调机房、集水坑等，用于污水排放）；冷却水泵约四台（位于冷却机房，为冷却塔及冷水机组提供循环冷却水）；叠水循环泵约六台（位于馆外叠泉，为景观水体提供循环）；配套控制柜约十八台（含水泵控制柜、变频控制柜、液位控制柜）；给水管网及阀门（全馆水暖管道敷设约六万多米，含各类阀门、管件）；排水管网及检查井（含雨水管、污水管、检查井、化粪池）；热水系统设备约两套（含热水锅炉或空气源热泵、热水循环泵、储热水箱）；软化水处理装置约两套（为空调系统及热水系统提供软化水）；水箱及水池约四个（含生活水箱、消防水池、冷却塔补水箱）。

巡检要求：每日检查生活水泵运行状态，查看供水压力是否稳定；检查污水泵运行状态及集水坑液位，确保排水通畅；检查叠水循环泵运行状态及景观水体水位；检查热水系统水温及循环泵运行状态；发现异常及时记录并上报。

（10）热交换系统

设备清单：板式换热器约四台（位于地下换热机房，用于空调采暖系统的热量交换）；采暖循环水泵约六台；定压补水装置约两套（含

补水泵、气压罐)；软化水处理装置约两套；换热机房管路及阀门(含蒸汽管道或高温热水管道、各类阀门、过滤器、疏水阀)。

巡检要求：每日巡检热交换系统，检查进出水温度、压力、流量是否正常，检查水泵运行声音及振动情况；发现异常及时记录并上报。

(11) 电梯及监控等重要设备的管理和使用

电梯及监控等重要设备的维修养护工作不在物业管理的范围之内，物业公司在进行物业管理时有责任对服务范围内的电梯、监控以及其他重要设备进行卫生保洁和使用管理，确保以上设备安全有效的进行。在运行过程中如发现问题及时向相关管理部门以书面形式报修。

(五) 病媒防治与消杀防疫

1、针对本项目提出病媒防治与消杀防疫方案，方案内容包含：

①病媒防治②防疫消杀。

2、服务要求

(1) 病媒防治：按国家要求为服务区域提供专业的病媒防治，有符合相关政府部门要求的正式病媒防治合同等。病媒防治标准符合国家标准，并配合检查部门，顺利通过全部检查。

(2) 防疫消杀：公共区域定期进行环境消毒和四害消杀，有记录。楼内无蚊蝇、蟑螂、鼠害，传染病高发期做好预防消杀。如遇公共突发事件、大型活动、会议或传染性疾病，乙方需按照甲方及相关主管部门要求完成任务，费用由乙方承担。

(六) 整体服务方案

乙方提出针对本项目的整体服务方案，方案内容包含：①服务目

标、服务计划、服务理念②重难点分析及解决措施。

（七）应急处置预案

1、乙方应建立突发事件应急处置预案，预案内容包含：

（1）紧急事件：①恶劣天气②停水停电③水浸④火灾；

（2）重要活动：①重大活动②临时性任务。

2、服务要求

（1）工程值班室实行二十四小时不间断有人值守，每班至少安排两名值班人员（其中至少一人持有高压或低压电工证）。值班人员须熟悉全馆主要设备设施的位置、基本操作规程及应急处理流程。

（2）接到突发故障报警（如供电中断、电梯困人、空调大面积故障、水位超限等）后，值班人员须在五分钟内赶到现场确认情况。一般故障按照操作规程进行现场处置（如复位开关、切换备用设备、手动操作等）。需要专业维修的故障，立即通知甲方及专业维保单位，并配合维保人员进行抢修。

（3）对于电梯困人，立即通知电梯维保单位，同时持证电梯安全管理员到场安抚被困人员并尝试盘车救援（仅限持证人员操作）。

（4）对于突发停电，立即启动应急供电预案，值班电工须在三分钟内启动柴油发电机，确保安防、消防、应急照明及重要文物库房负荷供电；发电机运行期间须全程值守，每三十分钟记录一次运行参数；市电恢复后，按操作规程完成切换并逐步停止发电机，做好运行记录。

（八）培训考核

根据本项目制定详细、可行的培训考核方案，保证上岗人员的专业素质、服务质量符合甲方要求，方案内容包括：

- 1、培训：①包含岗前培训②定期常态化培训③应急知识培训；
- 2、考核：①岗位考核②制度考核③工作程序考核。

（九）管理制度

乙方针对本项目具有良好的管理制度，方案中应包含：

- 1、岗位职责：①岗位工作标准②服务质量标准③现场质量控制体系；
- 2、内控制度：①保密制度②管理组织机构③监督机制；
- 3、人员管理制度：①员工日常管理办法②请销假制度③奖惩措施。

（十）人员要求

人员配置清单

序号	岗位	人数	职责要求
1	项目经理	1	1、需常驻西安碑林博物馆，负责项目整体运行管理和协调各项工作； 2、▲项目经理须具备大专及以上学历，具有3年同类岗位工作经验； 3、具有人社部门备案的评价机构颁发的三级及以上物业管理师职业技能等级证书。 4、身体健康，无传染病及精神病史，体貌端正，无违法犯罪记录。

			5、具有较好的组织、协调及沟通能力，落实安保服务管理相关规定，有良好的职业道德操守，能够熟练掌握电脑软件办公使用方法。 6、无行业不良从业记录，熟悉《物业管理条例》《民法典》等相关法律法规。
2	保洁主管	1	1、年龄≤ 50 周岁。 2、▲具有 3 年及以上类似项目管理经验。 3、身体健康，无传染病及精神病史，体貌端正，无违法犯罪记录。 4、熟悉保洁作业流程，知晓清洁剂的安全使用规范。能制定清洁计划、分配工作任务、检查清洁质量、且了解《西安市生活垃圾分类管理办法》等相关法律法规。
3	维修主管	1	1、年龄≤ 55 周岁，身体健康，无传染病及精神病史，体貌端正，无违法犯罪记录。 2、▲具有大专及以上学历，3 年及以上类似项目管理经验。具有电气工程师（初级）及以上职称，或维修电工（三级/高级工）及以上职业技能等级证书。 3、持有特种作业操作证（高压）。 4、掌握住宅小区核心设施设备的运维技能，包括

			但不限于：给排水系统、供电配电系统、供暖系统、智能化设备的日常检查、故障排查。
4	绿化主管	1	1、年龄≤ 55 周岁。 2、▲具有 3 年及以上类似项目管理经验。 3、身体健康，无传染病及精神病史，体貌端正，无违法犯罪记录。 4、能根据项目绿化情况制定绿化养护计划（按季节/月份明确重点工作），如春季施肥、夏季防旱、冬季防冻、病虫害防治等；现场绿化管理、把控养护质量等。
5	维修电工	3	1、年龄≤ 55 周岁。 2、身体健康，无传染病及精神病史， 3、体貌端正，无违法犯罪记录。 4、持有特种作业操作证（低压或高压）。
6	配电室 值守电工	3	1、年龄≤ 55 周岁。 2、身体健康，无传染病及精神病史。 3、体貌端正，无违法犯罪记录。
			4、持有特种作业操作证（高压）。

7	制冷机房 值守空调 工	2	1、年龄≤ 55 周岁。 2、身体健康，无传染病及精神病史， 3、体貌端正，无违法犯罪记录。 4、持有特种作业操作证（制冷与空调设备运行操作作业或涉氨制冷设备运行、维修操作作业）。
8	维修空调 工	3	1、年龄≤ 55 周岁。 2、身体健康，无传染病及精神病史， 3、体貌端正，无违法犯罪记录。 4、持有特种作业操作证（制冷与空调设备安装修理作业或涉氨制冷设备运行、维修操作作业）。
9	综合维修 工	2	1、年龄≤ 55 周岁。 2、身体健康，无传染病及精神病史， 3、体貌端正，无违法犯罪记录。 4、至少 1 人熟悉木工/水泥工/涂料工/油漆工各项作业。
10	电梯员	2	1、年龄≤ 55 周岁。 2、身体健康，无传染病及精神病史， 3、体貌端正，无违法犯罪记录。 4、持有特种设备作业人员证（特种设备安全管理 A 证）。
11	内、外保洁	51	1、男性年龄≤ 60 岁，女性年龄≤ 50 岁。 2、身体健康，无传染病及精神病史，体貌端正，

			无违法犯罪记录。
12	绿化技工	3	1、男性年龄 ≤ 60 岁，女性年龄 ≤ 55 岁。 2、身体健康，无传染病及精神病史，体貌端正，无违法犯罪记录。 3、需具有3年及以上绿化工作经验，能熟练使用绿化工具、掌握常见植物的生长习性，规范开展浇水、施肥、病虫害防治等工作。
13	垃圾清运人员	3	1、年龄 ≤ 50 周岁。 2、身体健康，无传染病及精神病史。 3、体貌端正，无违法犯罪记录。
合计		76人	
备注：1. 为保持安全稳定，平稳过渡，乙方同意接收甲方 19 名现有相关人员，相关劳动关系由乙方承继，工龄连续计算，薪酬待遇不低于原标准；乙方作为用人单位承担全部用工责任，人员辞退、经济补偿、社保缴纳等均由乙方负责；人员不能胜任岗位的，乙方按规定自行调整安置，与甲方无关。具体情况如下：水电人员 5 人（均为男性，其中：维修电工 2 人，综合维修工 2 人，制冷机房值守空调工 1 人），年龄均在 52 到 66 岁之间；保洁人员 14 人（男性 3 人，女性 11 人），年龄均在 50 到 62 岁之间，共 19 人。2. 乙方派驻的高压电工、电梯作业人员、制冷工等特种作业人员，须持有效特种作业操作证，进场前将证件复印件报甲方备案，甲方有权核验原件，无证人员不得上岗。			

（十一）清扫设备配备要求

乙方须根据甲方场馆实际情况，配备足够数量且性能良好的专业清扫设备，以满足日常保洁及定期深度清洁的需求。具体配备要求如下：

展厅及室内区域：须配备静音吸尘器不少于两台、手推式洗地机不少于两台、石材结晶抛光机不少于一台、玻璃刮套装不少于十套、微纤维拖布系统不少于二十套，确保对文物展厅地面及展柜玻璃的清洁安全。

室外广场及道路：须配备电动驾驶式无尘清扫车不少于两台、手推式无尘清扫车不少于两台、工业级高压清洗机不少于一台，有效清除灰尘、落叶及顽固污渍。

卫生间：须配备高温蒸汽清洁机不少于两台、消毒喷雾器不少于三台，确保卫生间的深度消毒和除味。

玻璃顶棚及高处：须配备高空玻璃清洁工具（如伸缩水杆、刮水器）不少于三套，或专业高空作业平台不少于一台（如采用分包方式，则由分包单位自带设备，但总包方须确保设备符合安全规范）。

垃圾收集：须配备符合垃圾分类要求的室内垃圾箱不少于九十个、室外垃圾箱不少于四十五个、电动垃圾收集车不少于两台。

地毯清洁：须配备地毯清洗机不少于一台、大面积地毯吸尘器不少于一台、地毯烘干机不少于一台。

吸尘吸水：须配备吸尘吸水机不少于两台、工业级吸尘器不少于两台。

单擦及抛光：须配备单擦清洗机不少于两台、高速抛光机不少于两台。

辅助工具：须配备榨水车、地拖、玻璃刮等不少于二十套，以及扫帚、簸箕、铲刀、水桶、鸡毛掸、告示牌等日常清洁工具若干。

乙方定期对清扫设备进行维护保养，确保设备处于良好可用状态。设备折旧、维修、耗材更换等费用由乙方自行承担，不得以设备不足为由影响保洁质量。

三、物业服务期限

根据《财政部关于推进和完善服务项目政府采购有关问题的通知》（财库〔2014〕37号）有关规定，本项目在合同期满前，甲方将对乙方进行考核，根据服务满意程度，甲方有权决定是否续签合同，累计合同履行期限为3年。

本合同服务期限为1年，自2026年9月1日至2027年8月31日。合同采取一年一签的形式。

四、物业服务费用

本项目物业服务费合计人民币4100990.40元/年（大写肆佰壹拾万零玖佰玖拾元肆角），本服务费中包含税金。

五、物业服务费的支付

合同总价一次性包死，不受市场价格变化因素的影响。

（一）货币单位：人民币

（二）结算方式：物业服务费用分两次支付：第一次为合同签订后15个工作日内支付年度服务的40%，共计：人民币1640396.16元，

大写：人民币壹佰陆拾肆万零叁佰玖拾陆元壹角陆分；第二次为服务期满三个月后支付年度服务费 60%，共计：人民币 2460594.24 元，大写：人民币贰佰肆拾陆万零伍佰玖拾肆元贰角肆分；服务费于乙方开具发票后 15 个工作日内支付。

（三）支付方式：银行转账

（四）每次物业费支付前，乙方应向甲方开具增值税普通发票，甲方开票信息如下：

单位名称：西安碑林博物馆

纳税人识别号：12610000435202138W

（五）甲方在收到乙方增值税普通发票后向乙方足额按时付款，乙方银行付款信息如下：

乙方收款名称名称：陕西广信天成商业运营管理有限公司

识别号：91610113MA6U9BWK1Q

开户行：中国建设银行股份有限公司西安北关支行

账号：61050175110000002448

六、验收要求

由双方共同对项目整体进行验收。其内容包括确认乙方的营业执照、人员组成、人员管理方案、人员数量、管理资质及人员证件，以及操作人员身体健康情况等。对其服务指标、服务质量、操作人员的技术水平和健康是否满足甲方的使用要求进行逐项检查。

（一）人员组成、人员管理方案通过验收达不到招标文件要求和投标文件承诺的，或在使用中出现問題、瑕疵等，将视为服务验收不

合格，供应商应无条件免费调整人员组成、管理方案；

（二）操作人员的技术水平和健康状况不能满足操作要求的，以及其他相关岗位人员等不符合招标文件以及投标文件中要求的，乙方应及时进行人员调整，保证项目的顺利实施；

（三）若发现乙方有弄虚作假的，在投标阶段故意或随意夸大人员组成，乙方应无条件进行变更，并赔偿甲方相应的损失；

（四）验收合格后，填写验收单，双方签字盖章后生效。

七、违约责任

（一）按《中华人民共和国民法典》中的相关条款执行。

（二）未按合同要求提供服务或服务质量不能满足合同要求，甲方有权依据《中华人民共和国民法典》有关条款及合同约定终止合同，并要求乙方承担违约责任。

（三）乙方未能达到服务标准，甲方有权要求乙方限期整改，逾期不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。

（四）因甲方原因导致乙方未能达到服务标准，乙方有权要求甲方在一定期限内解决，预期未解决造成乙方经济损失的，甲方应给予乙方经济赔偿。

（五）乙方违约

1、乙方有下列情形之一的，视为一般违约，每次支付违约金 1000 元，并在甲方要求的期限内整改：

（1）未按合同约定的频次或标准提供服务，经甲方指出后未在

4 小时内改正的；

(2) 巡检记录、养护记录、保洁记录缺失、不实或弄虚作假的；

(3) 24 小时值守电话无人接听、呼叫转移或响应时间超过约定时限的；

(4) 服务人员未持有效证书上岗或未按要求备案的。

2、乙方有下列情形之一的，视为严重违约，甲方有权单方解除合同，扣除全部履约保证金，并要求乙方支付合同总金额 20% 的违约金，同时乙方应赔偿甲方因此遭受的全部损失（包括但不限于直接损失、第三方索赔损失、律师费、诉讼费等）：

(1) 擅自转包或分包的；

(2) 因乙方过错导致设备设施损坏、人员伤亡或火灾等安全事故，造成甲方直接经济损失超过人民币 20 万元的；

(3) 连续两次考核低于 80 分（满分 100 分），或一个月内出现三次以上一般违约的；

(4) 因乙方服务不当造成甲方被第三方索赔、被行政处罚或产生重大负面舆情的；

(5) 乙方工作人员在服务区域内从事违法犯罪活动的；

(6) 法律法规规定的其他根本违约情形。

3、因乙方养护不当造成苗木死亡的，乙方应在甲方通知后 15 日内按原有品种和规格补植，费用由乙方承担；逾期不补植的，甲方有权委托第三方补植，费用从乙方服务费或保证金中扣除，同时乙方按该批次苗木市场价值的 30% 支付管理违约金。

4、乙方未按约定时间提交服务报告、发票或拒绝接受甲方合理监督检查的，每发生一次，支付违约金 500 元。

5、合同解除或期满后，乙方未按时移交资料、财产的，每逾期一日，按合同总金额的千分之一支付违约金。

（六）甲方违约

1、甲方无正当理由逾期支付服务费的，每逾期一日，按当期应付未付金额的万分之一向乙方支付违约金。

2、甲方逾期支付超过 60 日的，乙方有权暂停服务并书面催告；催告期满后 30 日内仍未支付的，乙方有权解除合同。

3、因甲方提供虚假资料、不当干预或未提供合同约定的必要条件导致乙方无法正常服务的，乙方不承担相应责任，且服务期限相应顺延。

（七）乙方应于合同签订后 5 个工作日内，向甲方缴纳合同总金额 5% 的履约保证金；服务期满考核合格且无遗留问题的，无息退还。

八、争议解决

执行本合同中产生纠纷，由甲乙双方协商解决；协商不成，向项目所在地的人民法院提起诉讼。

九、甲方和乙方的权利义务

（一）甲方的权利及义务

- 1、对乙方的服务质量进行随时、不提前通知的监督检查和考核；
- 2、有权要求乙方立即更换甲方认为不称职、不符合要求或存在

不当行为的乙方工作人员，乙方须在 3 日内完成更换；

3、因甲方工作需要，有权书面通知乙方变更服务范围、作业时间或作业方式，乙方应予配合。

4、有权对乙方服务过程进行视频监控、拍照、录音，乙方不得以侵犯商业秘密为由拒绝；

5、有权随时要求乙方提供工作人员的社保缴纳记录、无犯罪记录证明、职业资格证书原件核对；

6、有权委托第三方审计机构对乙方的服务成本及费用使用情况进行审计，审计费用由甲方承担；若审计发现乙方虚报费用或弄虚作假，审计费用由乙方承担，且甲方有权要求乙方按虚报金额的 1.5 倍支付违约金；

7、按时足额支付经考核后的服务费用；

8、向乙方提供必要的作业条件（如用水用电点、工具存放场所）；

9、移交与服务相关的必要资料（如设备图纸、操作手册）；

10、乙方严重违约时，有权单方解除合同，并要求乙方承担违约责任。

（二）乙方的权利义务

1、按约定获得核准后的服务费；

2、要求甲方提供必要的作业条件；

3、对甲方书面提出的、明显违反法律法规或安全操作规程的指令，有权提出异议；

4、甲方违约时，依约解除合同。

5、确保所有服务人员均经过岗前培训，法律法规规定需持证上岗的岗位必须持有效证件上岗，并将证书复印件报甲方备案；

6、建立服务档案（保洁记录、绿化养护记录、巡检记录、故障处理记录、人员考勤记录），保存期不少于 2 年，甲方有权随时调阅；

7、未经甲方书面同意，不得将本合同项下任何服务转包、分包或交由非乙方员工完成；

8、乙方员工在服务区域内发生任何意外、伤亡或造成第三方损害的，由乙方承担全部责任；

9、服务期满或合同解除后 7 日内，向甲方移交全部服务档案、设备设施运行记录、钥匙、工具等甲方所有的财产；

10、按附件约定的标准、频次、规范提供服务，确保服务质量；

11、建立并执行安全生产责任制，对其作业人员的人身安全、职业健康、社会保险承担全部责任，甲方不承担任何连带责任；

12、对设备设施巡检发现的问题立即记录并 1 小时内报告甲方；

13、保证 24 小时应急值守电话随时畅通，不得呼叫转移，值班人员不得离岗、脱岗。

十、合同生效及其他

（一）本合同自签订之日起生效。

（二）合同一式陆份，甲乙双方各执叁份。

（三）未尽事宜由双方在签订合同时具体明确。

(此页无正文)

甲方：西安碑林博物馆

(盖章)



乙方：陕西信天成商业运营管

理有限公司(盖章)



单位地址：

单位地址：陕西省西安市经济技术

术开发区凤城二路

海荣翡翠国际城 2

幢2单元21层22107

室

法定代表人

法定代表人

(或授权代表)：

(或授权代表)：



联系电话：

联系电话：18502908079

日期：2026.10.12

日期：2026.10.12