

政府采购合同书

(本合同为中小企业预留合同)

项目名称：2026 年大运河白浮泉遗址运维保障项目-物业管理服务

项目编号：11011425210200030283-XM001

甲方：北京市昌平区大运河白浮泉遗址管理服务中心

乙方：北京市昌平区十三陵旅游服务开发有限公司

说明:

- 1.为更大力度激发市场活力和社会创造力,增强发展动力,按照《北京市全面优化营商环境助力企业高质量发展实施方案》(京政办发〔2023〕8号)部署,进一步加强政府采购合同线上融资“一站式”服务(以下简称“政采贷”),北京市财政局、中国人民银行营业管理部联合发布《关于推进政府采购合同线上融资有关工作的通知》(京财采购〔2023〕637号)。有需求的供应商,可按上述通知要求办理“政采贷”。采购人应积极配合供应商获得政府采购合同融资贷款,无特殊原因,应在收到供应商因融资需要发起的变更收款账户申请后10个工作日内确认通过。
- 2.采购人应严格按照要求,在中标、成交通知书发出之日起30日内签订采购合同,鼓励采购人在线签订电子合同,完善电子签章管理、合同审核等配套内控机制,进一步缩短合同签订期限。
- 3.合同类型按照民法典规定的典型合同类别,结合采购标的的实际情况确定。合同文本应当符合民法典及《政府采购需求管理办法》(财库〔2021〕22号)的要求,包含法定必备条款和采购需求的所有内容,并至少包括以下内容:标的名称,采购标的的质量、数量(规模),履行时间(期限)、地点和方式,包装方式,价款或者报酬、付款进度安排、资金支付方式,验收、交付标准和方法,质量保修范围和保修期,违约责任与争议解决的方法等。
- 4.合同条款中应规定,乙方完全遵守《中华人民共和国妇女权益保障法》中关于“劳动和社会保障权益”的有关要求。
- 5.对于通过预留采购项目、预留专门采购包、要求以联合体形式参加或者合同分包等措施签订的采购合同,应当明确标注本合同为中小企业预留合同。其中,要求以联合体形式参加采购活动或者合同分包的,应当将联合协议或者分包意向协议作为采购合同的组成部分。
- 6.政府采购合同设定首付款支付方式的,首付款支付比例原则上不低于合同金额的30%;对于中小企业,首付款支付比例原则上不低于合同金额的50%。
- 7.政府采购合同应当约定资金支付的方式、时间和条件,明确逾期支付资金的违约责任。对于满足合同约定支付条件的,采购人原则上应当自收到发票后10个工作日内将资金支付到合同约定的供应商账户,鼓励采购人完善内部流程,自收到发票后10个工作日内完成资金支付事宜。采购人和供应商对资金支付产生争议的,应当按照法律规定和合同约定及时解决,保证资金支付效率。
- 8.采购文件对商品包装和快递包装提出具体要求的,政府采购合同应当载明对政府采购供应商提供产品及相关快递服务的具体包装要求和履约验收相关条款,必要时要求中标、成交供应商在履约验收环节出具检测报告。
- 9.履约验收方案应当在合同中约定。履约验收方案要明确履约验收的主体、时间、方式、程序、内容和验收标准等事项。采购人、采购代理机构可以邀请参加本项目的其他供应商或者第三方专业机构及专家参与验收,相关验收意见作为验收的参考资料。政府向社会公众提供的公共服务项目,验收时应当邀请服务对象参与并出具意见,验收结果应当向社会公告。

2026 年大运河白浮泉遗址运维保障项目-物业管理服务项目合同书

甲方：北京市昌平区大运河白浮泉遗址管理服务中心

乙方：北京市昌平区十三陵旅游服务开发有限公司

第一条合同事宜

2026 年大运河白浮泉遗址运维保障项目-物业管理服务项目，由北京市昌平区政府采购中心通过公开招标的方式进行采购。经北京市昌平区大运河白浮泉遗址管理服务中心确认，北京市昌平区十三陵旅游服务开发有限公司为中标供应商。甲、乙双方依据《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国民法典》等法律规定，在平等自愿的基础上，签订本合同。

第二条合同文件

本合同书、中标通知书、招标文件（含补充文件）、投标文件（含澄清和补充文件）作为本合同的有效组成部分，是一个整体，彼此相互解释，相互补充。组成本合同的该若干文件按优先支配地位排序，依次为：本合同书、中标通知书、招标文件（含补充文件）、投标文件（含澄清和补充文件）。

第三条合同期限：2026 年 1 月 1 日起至 2026 年 12 月 31 日。

第四条合同金额及付款方式

1、合同金额：小写）4283066.57 元 / 年（大写）肆佰贰拾捌万叁仟零陆拾陆元伍角柒分/年。

2、付款方式：

（1）甲方在乙方按照甲方要求履行合同且当季无任何违约行为的基础上，按季支付给乙方服务费用金额，第一季度到第三季度每季度支付 1070766.64 元（大写：壹佰零柒万零柒佰陆拾陆元陆角肆分），第四季度支付 1070766.65 元（大写：壹佰零柒万零柒佰陆拾陆元陆角伍分）；如有其他实时费用产生，乙方每季度向甲方报送一次相关费用明细，经甲方审核确认后一次性支付当季度实时产生的其他费用。

（2）甲方付款前，乙方应向甲方提交相应金额的合规发票，否则，甲方有权拒绝付款且无需承担违约责任；

(3) 甲方应当自收到发票之日起 10 个工作日内将资金支付到合同约定的乙方账户，不得以机构变动、人员更替、政策调整等为由延迟付款，不得将采购文件和合同中未规定的义务作为向乙方付款的条件。但非甲方原因引起的延迟付款，甲方不承担违约责任。

第五条物业服务面积及服务范围

负责大运河源头遗址公园（一期）范围内的文物保护、消防安全、秩序维护、保洁、绿化养护等物业管理服务工作。具体内容如下：

(1) 负责大运河源头遗址公园（一期）范围内的文物古迹的看护、保护、24 小时巡视工作。

(2) 负责大运河源头遗址公园（一期）秩序维护及消防安全管理工作，包括消防中控室 24 小时值守等工作。

(3) 负责大运河源头遗址公园（一期）范围内基础设施设施的运行维护（小维修），高压配电室值班值守。

(4) 负责大运河源头遗址公园（一期）环境保洁服务，包括垃圾收集清运、水体保洁、化粪池清掏、环境消杀等工作。

(5) 负责大运河源头遗址公园（一期）都龙王庙、九龙池、龙泉禅寺等文保区域的绿化养护工作。

(6) 具体物业人员采购需求如下：

序号	岗位名称	人数	备注
1	项目经理	1	物业服务总负责人
2	综合主管	1	园务综合监管
3	工程主管	1	工程维修负责人
4	安保队长	1	安全管理
5	电工	2	低压电工
6	综合维修工	1	
7	高压配电值班员	4	
8	保洁员	7	

9	保安员	24	
10	消防中控室值班员	8	持《消防设施操作员四级/中级》或以上职业资格证书 证书职业方向：消防设施监控操作
合计		50	

第六条 物业服务管理的主要内容（详见附件）

第七条 物业服务质量要求（详见附件）

第八条 需要说明的其他问题

无

第九条 涉密事宜

- 1、乙方应严格遵守《中华人民共和国保守国家秘密法》及有关保密法律法规的规定，履行保密义务。
- 2、乙方应加强保密管理，对工作参与人员进行保密教育，签订保密承诺书，禁止工作参与人员泄露所知悉的甲方服务保障相关信息。
- 3、不得将涉及甲方工作场所、工作内容的文字、照片、录音、视频等上传至互联网以及微信、QQ等社交载体上。
- 4、甲方有权改变乙方涉及合同的接触范围，有权指导、监督、检查、纠正乙方的保密工作，乙方应配合甲方相关工作。
- 5、如发生失泄密事件，乙方应当迅速查明被泄露秘密的内容和原因、造成或者可能造成危害的范围和严重程度、事件的主要情节和有关责任者，采取补救措施，并及时报告甲方。甲方有权解除合同并要求乙方支付合同金额 10% 的违约金，违约金不足以弥补造成的损失的，按实际损失赔偿。
- 6、保密期限为本合同签订之日起至本合同终止后 3 年。

第十条 安全保险责任

乙方应依法对工作人员的人身安全做好相应保障，加强安全意识培养和安全措施培训，在提供服务期间所有人员的安全保险责任全部由乙方承担。

第十一条 违约责任

1、除不可抗力因素影响外，任意一方不履行合同义务或者履行合同义务不符合约定的，应当承担继续履行、采取补救措施或者赔偿损失等违约责任。

2、甲方应按照合同约定的支付方式和支付时间向乙方支付服务费用。甲方逾期支付的，除继续履行外，还应当按中国人民银行同期贷款基准利率上浮 20% 后的利率支付违约金，但非因甲方原因导致无法及时支付的除外。

3、乙方应适当履行合同义务，对设备设施依行业标准维修维护，因故意或重大过失造成损坏的，甲方有权根据标的性质及损失大小，选择要求乙方承担修理、更换等违约责任。

4、甲方发现乙方未按约定提供服务或服务未达到质量要求的，有权要求乙方在规定期限内提供服务或进行整改。前述情况每出现一次，乙方应支付 5000 元的违约金，从当季的应付款中扣除。出现前述情况且乙方不按要求改正达到 3 次，或出现前述情况累计 3 次的，甲方有权解除合同，且不支付未提供服务期间所对应的合同价款。

5、任意一方不履行合同义务或者履行合同义务不符合约定，给对方造成损失的，损失赔偿额应相当于因违约所造成的损失，包括合同履行后可以获得的利益，但不得超过违反合同一方订立合同时预见到或者应当预见到的因违反合同可能造成的损失。

第十二条 履约保证金

甲方不收取履约保证金。

第十三条 不可抗力

1、如双方中任何一方遭遇法律规定的不可抗力，致使合同履行受阻时，履行合同的期限应予以延长，延长的期限相当于不可抗力所影响的时间。

2、受事故影响的一方在不可抗力事故发生之日起 2 日内，应尽快以书面形式通知另一方和北京市昌平区政府采购中心。

3、不可抗力使合同的某些内容有变更必要的，双方应通过协商及时达成进一步履行合

同的协议；因不可抗力致使合同不能履行的，合同终止。

第十四条争议解决方式

1、在执行本合同中所发生的或与本合同有关的一切争端，甲、乙双方应首先通过友好协商或委托第三方调解解决；也可直接向甲方所在地人民法院提起诉讼。

2、在诉讼期间，除争议部分外，本协议其他部分应继续执行。

第十五条合同生效及其他

1、本合同自甲、乙方法定代表人（或授权代表）签字、盖公章之日起生效。合同执行期内双方均不得随意变更或解除。未尽事宜，可经双方协商做出补充规定，补充规定签字盖章后与本合同具有同等法律效力。其他未尽事宜，双方按《中华人民共和国民法典》的有关规定执行。

2、未经双方同意，任何一方不得以任何形式公开本合同及附件内容，以确保双方的商业机密。

3、履行合同期间，乙方应完全遵守《中华人民共和国妇女权益保障法》中关于“劳动和社会保障权益”的有关要求。

4、合同签署页确定的双方地址既是为履行本合同发送书面通知、文件等的有效送达地址，也是一旦因本合同产生纠纷诉至人民法院时人民法院向双方送达各类法律文书的有效送达地址。任何一方变更信息的，应于发生变更后三日内通知对方，否则视为未变更。

5、本合同正本肆份，甲方、乙方各执贰份，北京市昌平区政府采购中心只保存正本扫描件，具有同等法律效力。

（本页无正文）

甲方（盖章）：北京市昌平区大运河白浮泉遗址管理服务中心

法定代表人（或授权代表）签字：

联系电话：(010)89705862

邮编：102200

地址：北京市昌平区怀昌路 153 号

日期：2025 年 12 月 31 日



乙方（盖章）：

法定代表人（或授权代表）签字：

联系电话：18810821285

开户行全称：中国银行北京昌平支行

银行账号：349356007444

邮编：102200

地址：北京市昌平区十三陵定陵东侧

日期：2025 年 12 月 31 日



贾崇雷

第六条 物业服务管理的主要内容 附件：

1. 物业服务人员要求：

(1) 乙方根据甲方的工作内容及要求制定具体的人员编制方案并取得甲方同意。

(2) 人员要求：

① 项目经理 1 人，大专或以上学历；50 周岁以下；熟悉物业管理法律法规；熟悉物业管理各环节业务；持证上岗（物业项目负责人或物业管理企业经理资格证书）；能独立负责物业项目整体服务管理工作。

② 综合主管 1 人，大专或以上学历；50 周岁以下；熟悉物业管理法律法规及人力资源管理政策法规；持证上岗（物业项目负责人或物业管理企业经理资格证书或人力资源管理师证书）；能独立负责物业项目整体服务管理工作。

③ 工程主管 1 人，大专或以上学历；50 周岁以下；熟悉物业管理法律法规；持证上岗（全物业项目负责人或物业管理企业经理资格证书或工程类初级（含）以上职称证书）；能独立完成物业项目设备设施的运行维护管理工作。

④ 安保队长 1 人，大专或以上学历；50 周岁以下；熟悉物业管理法律法规；持证上岗（物业项目负责人或物业管理企业经理资格证书或保安员职业资格证书）；负责本项目执行维护及安全管理工作。

⑤ 其他员工要求：55 周岁以下，身体健康，无传染性疾病。

(3) 国家规定持证上岗的岗位，员工必须持有国家主管部门颁发的与岗位一致的国家规定的上岗资格证书。

(4) 员工服装统一，并承诺遵守项目管理的各项规章制度。

2. 服务内容

序号	货物或服务名称	数量	单位	备注
1	室内环境保洁服务（含展陈物品、文物表面清洁）	0.25 万	m ²	龙泉禅寺、都龙王庙、管理处办公楼、公共卫生间
2	室外环境保洁服务	11.6 万	m ²	不含绿化带落叶、树枝清理

3	水体保洁	0.144 万	m²	杂物清理
4	秩序维护服务	11.6 万	m²	
5	消防安全管理	11.6 万	m²	
6	水（供水、排水）、电、暖等设备设施日常运行服务；土木、管网日常小维修工作	11.6 万	m²	设备质保期内维修服务除外； 专项维保、设备检测除外； 文物、展陈设备的维修除外；
7	高压配电室（400KVA）24 小时值守服务；	1	站	
8	中控室 24 小时值守服务；	1	室	
9	负责都龙王庙、九龙池、龙泉禅寺等文保区域的绿化养护工作	1600	m²	
10	安排的临时性工作	1	批	

3. 作业内容及标准

（1）保洁

分类		作业内容	频次	作业标准
室内保洁	日常保洁	地面、桌椅、可触及部位的墙壁、门、窗、指示牌、金属件、电力插座、护栏扶手、植物盆、垃圾箱等	巡视清洁	1、楼道、楼梯、大厅干净整洁、玻璃明亮；地面无污垢、痰迹、纸屑、烟头；桌椅无灰尘；窗台无灰尘，窗帘挂放整齐；天花板、天棚目视无灰尘、无蜘蛛网，玻璃门窗无明显污迹；卫生间无异味，便器无污垢，地面无纸屑、烟头、镜面无污点；洗手台面无油渍；纸篓随时清理；无积水；设施无积尘、污迹 2、保洁工具与保洁用品要统一放在指定地点，保证楼道、教室、大厅、卫生间整洁； 3、捡拾物品及时上交，做失物招领，不许私自处理。
	定期保洁	照明灯具、（外表）	1 次 / 月	
		消防设备、外露设施（外表）	1 次 / 月	
		墙壁 2M 以下	2 次 / 月	
		挑空区域墙壁清洁	1 次 / 季	
		电扇、空调设备（外表）	1 次 / 月	
		卫生间全面清扫	2 次 / 月	

室外保洁	日常保洁	地面清扫	巡视清洁	1、完成园区环境卫生工作；保持道路全天整洁干净、无杂物；设施无积尘、污迹、排水沟内无明显杂物 2、垃圾日产日清；垃圾必须排放在指定地点，不得乱倒滥卸； 3、雨雪天气时，保证路面不大量积水、少结冰
		外挂扶梯		
		垃圾清运		
	定期保洁	可触及部位的灯具	1次/日	
		各类标志牌、垃圾箱（桶）清洁	1次/日	
		排水沟清洁	1次/周	

（2）消防安全管理

作业内容	作业标准
园区消防安全管理	1、有“园区安全管理制度”，并按照执行。 2、实行 24 小时监控值守工作。 3、有“园区消防应急预案”、“园区突发事件处理预案”、“自然灾害应急预案”、“事件报告制度”，要求全体员工详知并严格遵照执行。 4、每周至少检查一次安全用电及其它消防隐患，发现问题及时处置上报，如实做好记录并限期完成整改。 5、员工熟知园区内消防设置配置情况，掌握消防器材使用方法；每月检查消防设施是否缺失、灭火器是否失压，发现问题及时上报；保持消防通道的即时畅通。如实做好记录并期限完成整改。 6、对发现安全隐患，第一时间上报，同时做好现场处置保护，并协助做好调查处置工作。如实做好记录并期限完成整改。 7、宣传有关法律、消防知识，提高游客安全防范意识，共建和谐园区。 8、教育员工遵守甲方的规章制度，服从甲方的安全检查和指导。

（3）秩序维护

作业内容	作业标准
------	------

园区秩序维护	1、有“园区秩序维护管理制度”，并按照执行。 2、实行 24 小时秩序维护工作。采用站岗值勤与巡逻值勤相结合的方式，协助公安机关维护公共秩序，防止和制止任何危及或影响物业、游客安全的行为。 3、根据游园须知所规定的开园、静园时间疏导游客。 4、按规定劝导、纠正游客不文明行为。 5、巡查车辆停放情况，维护道路畅通，做好安全防范工作。 6、有“园区消防应急预案”、“园区突发事件处理预案”、“自然灾害应急预案”、“事件报告制度”，要求全体员工详知并严格遵照执行。 7、对发现安全隐患，第一时间上报，同时做好现场处置保护，并协助做好调查处置工作。如实做好记录并限期完成整改。 8、宣传有关法律、消防知识，提高游客安全防范意识，共建和谐园区。 9、教育员工遵守甲方的规章制度，服从甲方的安全检查和指导。
--------	---

(4) 供电运行

作业内容	作业标准
变电所运行维护	1、保障供电安全运行； 2、配电室实行 24 小时运行值班，认真做好值班记录，处理设备停电故障、计划性停电措施等，无任何责任停电事故； 3、定时巡检设备，及时消除隐患，定期对变电设备进行维护保养，保证设备及环境干净整洁，绝缘良好，接触可靠。设备时刻处于完好状态，保障安全供电； 4、保证避雷设备完好、接地符合国家相关标准、安全有效，按规定进行试验。

(5) 供暖运行

作业内容	作业标准
供暖运行维护	1、供暖期间定期对供暖系统巡视，做好巡视记录，保障系统正常供暖； 2、在室外温度不低于零下 9℃ 时，保证室温不低于 18 度； 3、及时修复系统中的跑冒滴漏，接到报修后，30 分钟内到达现场进行处理。

(6) 基础设施维修:

作业内容	作业标准
基础设施设备维修 (小修)	一、房屋土建及设备维修标准: 1、室内地面、散水: 内容: 普通水泥楼面和地面起砂空鼓、影响使用, 楼面或地面的块料面层松动的、散水严重破损影响其功能的, 质量标准: 普通水泥楼面地面及散维修后应平整、光滑、接槎平顺; 2、室内墙面及顶棚: 内容: 内墙及踢脚线抹灰空鼓、剥落的应修补; 顶棚抹灰空鼓、剥落的应修补; 质量标准: 修缮后的内墙面及顶棚应恢复原有使用功能。 3、检修门窗: 内容: 钢木门窗框松动、门窗扇开关不灵活、脱榫、糟朽、开焊、小五金缺损的应进行修补; 质量标准: 检修后的钢木门窗应开关灵活不松动, 框与墙体结合牢固, 五金齐全, 玻璃装钉牢固。 4、清扫屋面、雨落管等: 内容: 每年应将屋面、雨水口及采光井积存的杂物清扫干净; 雨落管局部残缺、破损应更换; 质量标准: 屋面应清扫干净, 雨落管修缮后应补齐五金配件。 5、屋面补漏: 内容: 屋面局部滴漏以致影响使用的属于屋面局部补漏范围; 6、外檐装修: 内容: 外檐抹灰及块料面层局部严重空鼓有脱落危险的, 应排除险情。 7、雨罩等结构构件: 内容: 雨罩等结构构件保护层开裂的, 应封堵裂缝, 防止钢筋锈蚀; 保护层剥落的, 应补抹; 质量标准: 经维修后的结构构件应不再有裂缝及露筋现象。 二、上下水系统维修标准 1、室内给水系统小修、局部换管: 内容: 1 级阀门以内管道锈蚀脱皮的, 应清除干净后, 做防锈处理, 管道锈蚀严重的, 应予以更换; 给水系统漏水的, 应进行修理, 严重的, 予以更换, 零件残缺的应予以补齐。 2、卫生设备: 内容: 卫生设备及配件残缺的应配齐, 破损的应维修; 质量标准: 修缮后应做到给排水畅通, 各部位零件齐全、有效, 及时处理跑、冒、漏、滴现象。 3、排水管道、检查井等: 内容: 排污管道堵塞, 排污不畅通的应疏通; 检查井满溢或积存较多污物影响使用的应疏通或清掏, 配件残缺应补齐。排污管道经疏通后, 应达到排污管道畅通, 不滴水; 检查井满溢的清掏应清除全部污物, 检查井局部损坏的应修好, 达到井体、池体、井圈、井盖、池盖完好。确保汛期排水排污系统通畅。 三、供电设施设备维修标准 1、配电设施: 内容: (1)、配电柜(2)、配电箱(3)、配电盘、(4) 发电机、(5) 变压器; 质量标准: 元器件齐全, 显示正常动作可靠, 接地良好, 符合国家有关规定及标准; 时限要求: 出现故障 30 分钟内到达现场处理。 2、室内设备: 内容: (1) 闸具、(2) 电源插座、(3) 开关、(4) 灯具(头)、(5) 公共电器设备; 质量标准: 正常使用, 符合国家有关规定及标准; 时限要求: 报修后 30 分钟内到达现场处理。 3、配电线路: 内容: (1)、导线(2)、支持物; 质量标准: 绝缘良好完整可靠,

作业内容	作业标准
基础设施设备维修	符合国家有关规定及标准；时限要求：出现故障 30 分钟内到达现场处理。 四、办公及展陈家具及公共设备 每月对展陈及办公家具进行一次巡查，并建立维修档案。保证设施、设备的正常使用。 五、时限要求： 除急迫性小修之外，自接到报修之时起 4 小时内到达现场的临修项目，维护性小修：自接到报修之日起，三日之内处理或与预约修复日期。 六、作业时间： 8 小时配备维修人员。

(7) 展陈设施管理运行：

作业内容	作业标准
展厅多媒体管理运行	1、保证设备的完整、齐备；保持清洁、放置整齐。 2、为参观活动提供使用保障。 3、配合展陈供应商对各系统设备要做好日常维护和检修，维护，保证设备的状态良好。 4、做好设备使用、维修、保养记录。 5、及时联系展陈设备供应商解决使用中的临时故障，保证展览活动的顺利进行。

(8) 绿化养护：

序号	项目	内容
1	整体效果	(1) 树林、树丛具有基本完整，有一定的群落结构。 (2) 孤植树树形基本完美，树冠基本完整。 (3) 行道树无死树，缺株≤10%，树冠基本统一，树干基本挺直。 (4) 绿篱基本无缺株，修剪面基本平整。 (5) 成坪高度应符合 GB/T18247.7要求，基本平整。 (6) 修剪后基本无残留草屑，剪口基本无明显撕裂现象。 (7) 水生植物景观效果明显。

2	生长势	(1) 生长基本良好。 (2) 植株生长量和色泽基本正常，观花、观果树种基本正常开花结果，无大型枯枝。 (3) 水生植物枯死植株小于$\leq 15\%$。
3	排灌	植株失水或积水现象2天内消除。 草坪无明显失水萎蔫现象。 水生植物暴雨后48h恢复常水位。
4	绿色期	冷季型草不低于240天，暖季型草不少于160天。
5	覆盖度	草坪覆盖度 $\geq 80\%$ 。
6	病虫害防治	(1) 枝叶受害率$\leq 15\%$，树干受害率$\leq 8\%$。 (2) 草坪草受害$\leq 15\%$。 (3) 杂草率不超过10%。 (4) 水生植物无严重危害状。
7	补植完成时间	(1) 树木补植≤ 20天。 (2) 草坪补植≤ 9天。

第七条 物业服务质量要求 附件：

1. 基本要求

制定有效的管理措施、完善细化保护管理体系，对遗址公园进行基础设施的维护；对文物古迹的保护看护及巡查巡视；充分保障遗址安全，为游客提供安全、整洁、舒适的游园环境。

2. 服务范围及要求

(1) 室外保洁：

1) **保洁面积：**项目范围内，建筑物占地以外的除绿化带、绿植树木以外的所有区域。

2) **服务范围：**各种指示（路）牌、各种建筑物外立面（2 米以下）、各种上人屋顶、各种休闲座椅、道路、景观、垃圾箱、建筑物外挂扶梯等露天区域公共设施。

- 配合进行冬季扫雪铲冰以及夏季防汛工作。协助配合特殊天气水管爆裂、火警、设备故障等突发事件。
- 各种排水、雨水管道下水算子的废弃物清理。
- 垃圾清运、垃圾转运等。
- 参观、会议等大型活动的临时性的工作保障。
- 卫生清洁用品及使用需符合国家有关规定和标准。

(2) 室内保洁：

1) **保洁面积：**11.6 万平方米。

2) **服务范围：**建筑内部的所有办公用房、展厅、卫生间和公共楼道等区域和公共设施（不含管理处专用库房区域）。

- 建筑 4 栋：都龙王庙、龙泉禅寺、管理处办公楼、山上公共卫生间。
- 工作面：主要包括地面、墙壁、门窗、窗台、天花板、灯具、消防设施、室内绿植、花盆、指示牌、垃圾篓、垃圾箱、桌、椅、公用台面、卫生洁具、室内设备设施等。
- 参观、会议等大型活动的临时性的工作保障。

- 卫生清洁用品及使用需符合国家有关规定和标准。

(3) 秩序维护:

1) 安保秩序维护: 24 小时安保服务。

2) 服务范围: 园区范围内的 24 小时安保门岗值守; 定时或非定时巡逻、突发事件及自然灾害应对等工作。

(4) 消防管理:

1) 消防管理: 24 小时消防管理工作。

2) 服务范围: 园区范围内的消防安全管理; 监控室 24 小时值守, 定期巡检消防设施, 配合安保开展园区秩序维护工作、突发事件及自然灾害应对等工作。

(5) 供电运行:

1) 基本设施: 高压配电室 1 所, 400KVA。

2) 服务范围: 配电设备设施的管理、运行、24 小时值守及突发事件应对等工作。

(6) 消防中控室运行:

1) 基本设施: 火灾报警控制器、消防联动控制器、电气火灾监控设备

2) 服务范围: 消防中控设备设施的管理、运行; 24 小时值守、配合处理突发事件及自然灾害应急工作。

(7) 供暖运行:

1) 供暖区域: 龙泉禅寺、管理处办公楼。

2) 基本设施: 空气源热泵; 龙泉禅寺、管理处办公楼敷设管线系统。

3) 服务范围: 供暖系统设备设施 (包含外管线和供暖终端) 的管理、运行、小维修及突发事件应对等工作。

(8) 基础设施设备小维修:

1) 建筑面积: 约 0.25 万平方米。

2) 基本设施: 建筑物及基础设施完整、基本状况良好。

3) **服务范围：**园区所有室内、外的基础设施设备（水、电、建筑本体设施设备）中央空调系统、二次供水系统、监控系统、消防报警系统的日常管理、运行、保障、保养、小型维修等工作，维修中发生的器件材料费、人工费等衍生费用由招标方负责。上述所有设备设施于工程质保期内的保养和维修由招标方负责。

- 特殊天气、水、电、气、暖、火警等设备设施等突发事件的临时抢修。
- 参观、会议等大型活动的临时性的工作保障。

(9) 展厅多媒体展陈设施管理运行：

1) **基本设施：**龙泉禅寺内展厅 4 个。

- 每个展厅内多媒体展陈设施的管理。

2) **服务范围：**日常管理，参观、各种活动的服务保障工作。

- 设备设施的外表面清洁工作。
- 参观、会议等大型活动的临时性的工作保障。

(10) 绿化养护：

1) **绿化面积：**1600 平方米。

2) **服务范围：**都龙王庙院内绿植、龙泉禅寺院内草坪及九龙池水体植被的养护（不包含上述区域的古树养护）。

3. 验收服务要求

物业服务内容、实施方案、服务标准达按招标文件中的采购需求第“三、服务要求”的“2、作业内容及标准”，“3、服务内容及要求”执行。