

海瑞文化公园景区管理服务 项目合同 (2024-2025)

甲方：海口市旅游和广电体育局

乙方：西安曲江文化旅游股份有限公司

海瑞文化公园景区管理服务项目合同

(2024-2025)

甲方：海口市旅游和文化广电体育局

乙方：西安曲江文化旅游股份有限公司

一、承包管理服务范围：

海瑞文化公园的综合管理、秩序维护、园区保洁、绿化养护、园区日常设施设备维护、游客讲解、会务接待、经营类费用代收等服务。

二、管理服务总面积

园区总服务面积：6 万平方米，管理区域图详见附件 1。

三、管理服务期限

1、本合同期限为 壹 年，自 2024 年 3 月 1 日起至 2025 年 2 月 28 日止。

2、考虑到 2024 年 3 月 1 日至 2024 年 4 月 9 日期间，海瑞文化公园景区管理服务单位采购工作未完成，依据《海口市旅游和文化广电体育局关于商请 2023-2024 海瑞文化公园景区管理服务时间延期的函》及 2024 年 4 月 9 日发布的海瑞文化公园景区管理服务项目合同（2024-2025）的中标通知书，乙方为中标单位。甲乙双方经协商一致本合同期限为自 2024 年 3 月 1 日起至 2025 年 2 月 28 日止。

四、管理服务内容

1、秩序维护管理类：全天 24 小时不间断做好园区安全保障工作，具体负责园区的现场秩序维护、不文明行为清理、场馆安全秩序维护、反恐防暴、各类传染病管理防控、防汛抗洪、消防疏散、监控巡查、紧急救助服务等全方位现场保障工作。

2、园区保洁管理类：按照园区和展馆开放时间，全面做好环境卫生保障工作。重点涉及户外、内控道路、办公区、建筑物内部及展馆内等全环境（含家具物品等）清扫、清洁擦拭、垃圾清运、卫生间清洁等工作，展示高标准的环境风貌。

3、绿化养护管理类：结合园区绿地率高，乔灌木数量多且有多个景观池的特点，组建绿化养护队伍，日常开展地上及池养绿植浇灌、除虫、修剪、移植、施肥等养护工作。

4、日常设施设备工程维护管理类：统筹园区公共设施管理及维护，确保各项设施正常运转。开展包括园区道路、广场、护栏、围墙、房屋日常修缮，雨污水管网、城市家具及电力设施维护维修工作。

5、行政及游客服务管理类：乙方人员需配合甲方下属单位（现场管理方）海瑞墓管理处开展日常工作，按照海瑞文化公园项目特点，创新管理模式，组建专业团队、做好人员培养、建立精细化管理标准，配备相应人员对园区进行日常综合管理。结合园区特点，开展展馆讲解、游客服务、投诉处理、广播服务、失物招领、咨询服务、会务接待等服务。甲方业态招商及文创推广的具体工作由其下属单位海瑞墓管理处负责，但乙方应提供专员协助配合。

6、经营类费用代收服务类：由乙方在海口设立的全资子公司海口海瑞曲文旅发展有限公司（以下简称“海口公司”）代收海瑞文化公园经营类费用，并向相关单位或个人开具发票。海口公司将扣除税费及实际成本之后的净收入通过海口市海瑞墓管理处作为非税收入上缴财政，海口市海瑞墓管理处出具等额的非税收入统一票据给海口公司。经营类费用代收服务乙方不收取任何服务费。

五、合同总费用

1、本合同暂定含税总价：¥12,931,300.00，大写人民币壹仟贰佰玖拾叁万壹仟叁佰元；季度费用：¥3,232,825.00，大写人民币叁佰贰拾叁万贰仟捌佰贰拾伍元。本合同最终金额以项目审核金额为准（甲方聘请第三方公司针对全年管理服务费用开展审核工作）。《项目管理服务费用分项表》及《项目人员配置表》详见附件2。

2、费用说明

项目管理服务费用中所包含的基本运维耗材有：会务保障茶叶、纸巾等低值易耗品，卫生间清洁剂和卫生纸，安保反光贴、警戒带等低值易耗品，工程维护基础低值维修工具（扳手、管钳、改锥等）及低值易耗品（绝缘胶布）。

本合同费用仅包括乙方完成海瑞文化公园基础管理服务的费用。以下费用均不包含在本合同费用中，包括但不限于：园区内水、电、网络等费用；会服、游服物资家具等采购；秩序维护、保洁服务等大宗新增设备、器材采购；安防物资及设施设备采购提升、展陈提升等。如有涉及，届时由乙方另行申报，经甲方批准后执行，费用由双方按保本微利的原则另行商议，并签订补充协议。

合同期内如甲方要求增加人员或增加服务项目及提高服务标准的，费用由双

方按保本微利的原则另行商议，并签订补充协议。

园区内的文物管理、安全、修缮和保护由甲方下属单位海瑞墓管理处负责，乙方应积极配合。

六、承包费用结算及付款方式

1、支付方式

本合同管理服务费用以预付款方式支付，合同签订后 20 个工作日内，甲方向乙方支付 2024 年 3 月 1 日-5 月 31 日的服务费用即 ¥3,232,825.00，大写人民币 叁佰贰拾叁万贰仟捌佰贰拾伍元。

2024 年 6 月 25 日前，甲方向乙方支付 2024 年 6 月 1 日-8 月 31 日的服务费用即 ¥3,232,825.00，大写人民币 叁佰贰拾叁万贰仟捌佰贰拾伍元。

2024 年 9 月 25 日前，甲方向乙方支付 2024 年 9 月 1 日-2024 年 11 月 30 日的服务费用即 ¥3,232,825.00，大写人民币 叁佰贰拾叁万贰仟捌佰贰拾伍元。

服务期限届满后（2025 年 2 月 28 日），甲方聘请第三方公司对乙方全年管理服务费用进行审核，审核报告出具后 20 个工作日内（最晚不迟于 2025 年 5 月 31 日），甲方向乙方支付 2024 年 12 月 1 日-2025 年 2 月 28 日的服务费用，即项目最终审核金额减去已支付的项目金额。如最终审核金额小于甲方前期已支付的服务费用，乙方需要无息返还甲方多支付的服务费用。

2、甲方每次付款前，乙方需按照海瑞墓管理处制定的管理服务标准提交相关材料，经海瑞墓管理处审核出具意见后向甲方提交付款，另甲方付款前乙方需向甲方开具财务部门认可的等额增值税普通发票，甲方按合同约定支付。若未向甲方提供发票的，甲方有权拒付合同约定费用，且甲方拒付费用的行为不应视为违约。



3、甲方通过银行转账方式向乙方付款，乙方指定以下银行账户为专用收款账户：

名称：西安曲江文化旅游股份有限公司

纳税人识别号：91610133220537563C

地址、电话：西安市曲江新区雁塔南路 292 号曲江文化大厦 7-8 层 13572953199

开户行及账号：浦发银行西安长安南路支行 72100155200000715

乙方应当对上述银行账号信息的真实性、合法性及准确性负责。如因乙方提供的银行账户信息有误导致甲方错误转款的，应视为甲方已按照本合同约定完成费用支付义务，甲方不再另行支付费用，乙方自行承担费用损失。

七、管理服务标准

经甲乙双方约定，管理服务项目须达到如下质量标准：

1、秩序维护类应按照并遵守：所有秩序维护人员须符合《保安服务管理条例》的规定，不符合条件的人员不得担任秩序维护人员，并达到甲方管理服务标准要求。

2、保洁服务类应按照并遵守：乙方应按照甲方对海瑞文化公园相关管理要求及海口城市管理、垃圾分类等行业管理要求作业。

3、绿化管理类：根据绿植生长及天气状况，确定浇水频次、时间、区域。病虫害率控制在 5% 以下；要做到立视无杂草，草坪纯度达 99%。

4、设施设备维修类：根据甲方要求的维修清单内的相关内容均应达到国家规定的相应标准及园区内的正常使用。

5、行政及游客服务类：参照国家 4A 级景区游客服务相关标准和要求执行。

八、双方权利、义务

(一) 甲方权利、义务：

- 1、甲方应指导乙方做好服务管理工作，为乙方提供必要的工作便利。
- 2、审定乙方拟定的有关规章制度。
- 3、甲方有权要求乙方对不能胜任工作的服务管理人员随时更换。
- 4、甲方有权对乙方工作人员工资、福利、保险、工器具的发放和配备进行监督检查。
- 5、检查、监督乙方管理工作的实施及制度的执行情况。
- 6、如乙方在管理服务中出现问题，如：游客有意见、投诉，或在重大活动及上级检查中出现重大问题，甲方有权对乙方提出批评、警告、限期整改，乙方有义务按照甲方要求进行整改。

(二) 乙方权利、义务：

- 1、乙方应保证在签订本合同时，已经获得履行本合同的相关资质，海瑞文化公园景区管理服务项目乙方有权委托海口公司负责落实。
- 2、根据有关法律法规及本合同约定，拟定服务管理制度，经甲方审定后组织实施。
- 3、乙方使用的工作人员必须身体健康、仪容端正、品德良好、无违法犯罪记录。男年龄不超过 60 岁，女年龄不超过 55 岁，否则，出现的相关责任由乙方负责，因此给甲方造成损失，由乙方赔偿。
- 4、乙方须按照甲方双方约定《海瑞文化公园景区管理服务项目人员配置表》进行人员配备；同时依据园区节假日、重大活动或甲方临时要求等，配备临时安保和保洁人员，以保障园区正常运转。
- 5、乙方须加强工作人员安全生产教育管理，做好全年安全教育培训。

6、乙方用工时需与工作人员按照《劳动法》及其他有关法律法规的规定建立劳动关系。按时向工作人员发放工资及劳保、福利等费用，若出现因拖延、拖欠人员劳务费用的投诉、上访事件，根据情节，甲方将对乙方严肃处理。

7、乙方应对工作人员进行相应的岗位培训。定期进行岗位知识、工作技能、应急预案和思想教育、学习、培训。

8、乙方必须遵循安全作业和文明作业的规定，在履行本合同的过程中，采取严格的安全防范措施。对于服务管理过程中因乙方原因发生的人身伤亡事故及其他损害，由乙方自行承担所有责任。若造成甲方因此而承担有关法律责任，乙方应赔偿因此造成的损失。

9、乙方负责所辖区域的日常巡视检查，及时解决处理所存在的问题。

10、乙方应建立完善的员工绩效考核机制，做到奖罚分明。同时做好人员考勤记录，并可通过指纹打卡、现场工作照片等形式进行记录。

九、违约责任

1、甲方违反本合同第八条第一款的约定，使乙方未完成规定的管理目标，乙方有权要求甲方限期解决。

2、甲方应按照合同约定日期及时付款，每逾期一日，甲方应向乙方按照付款额的0.2‰支付违约金。逾期超过30日，乙方有权暂停提供相关服务内容。如因甲方未按时付款导致乙方相关工作无法开展的，乙方将不承担相关责任。但因甲方财政审批原因导致甲方未能按期付款的，乙方表示理解，甲方付款时间相应顺延且无须承担任何违约责任。

3、若乙方所承包的管理服务区域因乙方管理原因受到上级部门批评或乙方未完全履行其义务，提供的服务不符合本合同约定的管理服务标准时，视为乙方

违约，甲方根据情况，从当月审定的承包费用中扣除 1.5%-3% 作为违约金，乙方还应赔偿因此给甲方造成的损失。

4、乙方对甲方提出的问题应及时整改，如有拖欠或不服管理，甲方可要求乙方承担相应违约责任。

5、乙方如有虚报服务费用的，扣除当月服务费用 20% 作为违约金。

6、如任何一方违约，应当赔偿守约方为维护自身合法权益而产生的相关费用（包括但不限于诉讼费、律师服务费、保全费、诉讼保全责任保险费、差旅费、评估费、鉴定费、拍卖费、执行费等）。

十、争议解决方式

本合同执行中发生争议，双方应及时协商解决。协商不成，任何一方可向甲方所在地有管辖权的人民法院起诉。

十一、合同组成

包括：合同文件、附件费用明细表。

十二、合同生效及其它

1、合同履行期间，如遇不可抗力因素，导致合同无法履行时，双方应按有关法律规定及时协商解决，并及时修改或补充合同条款。

2、合同履行期间，如服务范围、内容、质量标准、配置人数等发生调整或变更，应及时协商调整或补充本合同相关条款或签订补充协议。

3、其它未尽事宜，经双方协商另行签订补充协议。补充协议与本合同具有同等法律效力。

4、本合同一式陆份，甲方执叁份、乙方执叁份。本合同经双方签字盖章或直接盖章后生效。

5、本合同附件为合同组成部分，与本合同具有同等效力。

附件 1：管理区域图

附件 2：《项目管理服务费用分项表》及《项目人员配置表》

甲方名称（盖章）：海口市旅游和文化广电体育局

代表人（签字或盖章）：

签订日期：2024 年 4 月 29 日



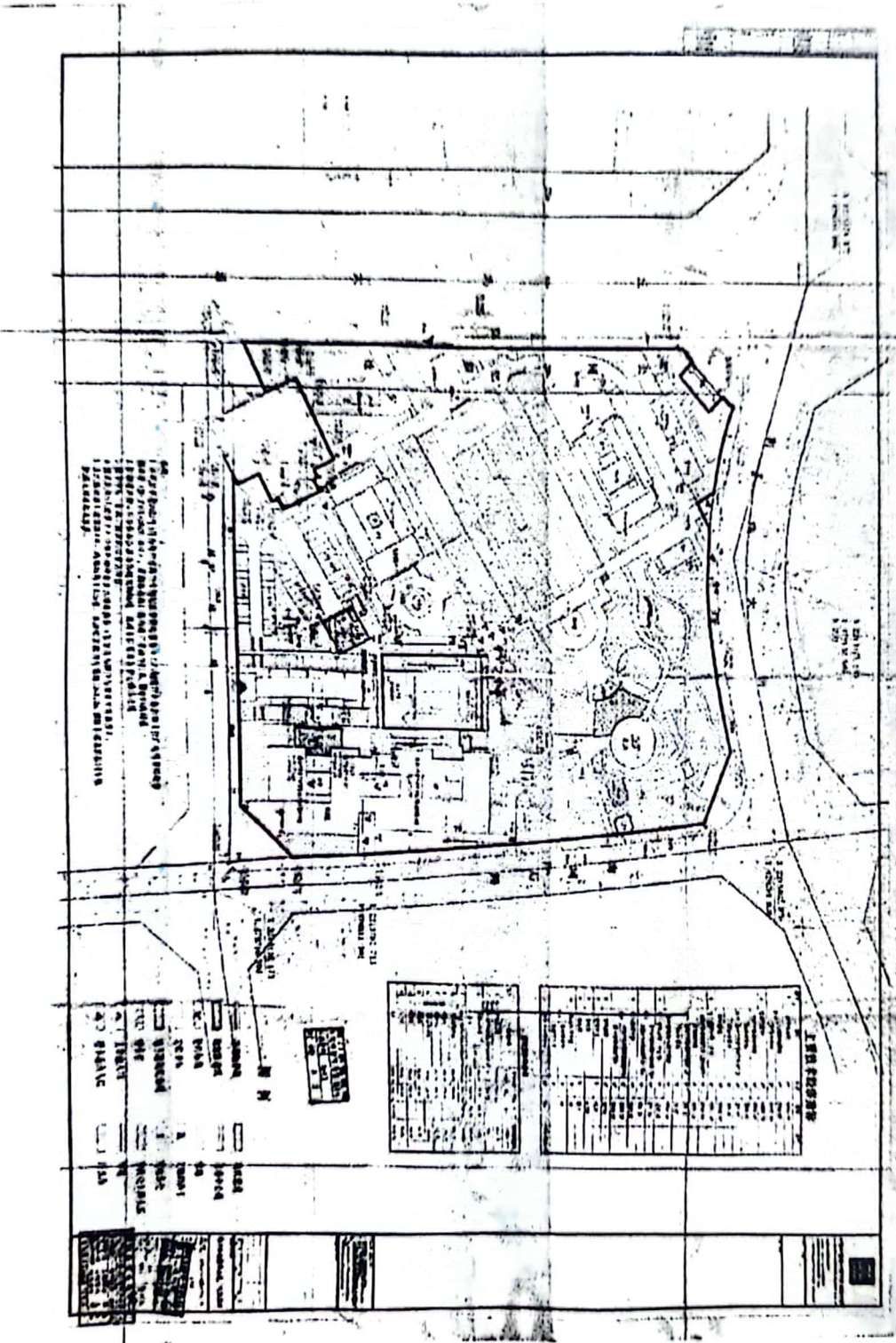
乙方名称（盖章）：西安曲江文化旅游股份有限公司

代表人（签字或盖章）：

签订日期：2024 年 4 月 29 日



附件 1：管理区域图（线内区域）



附件 2：项目管理服务费用分项表及项目人员配置表

《项目管理服务费用分项表》

序号	服务内容	费用明细	数量	单位	金额	备注
1	安保费用	保安、消防人员	1	项	3,177,360	
2	保洁费用	保洁人员	1	项	1,896,552	
3	绿化费用	园林绿化人员	1	项	633,456	
4	工程维护会服费用	维修、监控、会服人员、招商、文创	1	项	1,893,300	
5	行政管理费用	项目管理、行政人事、综合文员、财务、讲解、工程管理、安保管理、园林绿化管理、安全督察	1	项	2,611,600	
6		日常办公及运营费用	1	项	680,000	
7	项目成本小计	10,892,268				保留整数
8	综合管理费 12%	1,307,072				保留整数
9	税费6%	731,960				保留整数
10	总价	12,931,300				保留整数

《项目人员配置表》

《项目人员配置表》					
序号	服务内容	人员明细	数量/人	小计/人	备注
1	秩序维护管理	安保队长	3	54	表中所列人数均包含休假人员人数
		西区安保	33		
		墓园安保	1		
		展览馆安保及安检	10		
		消防巡查管理员	7		
		临勤安保（月均63人天）	—		
		2	保洁服务管理		
室内保洁	9				
户外保洁	22				
卫生间保洁	4				
临勤保洁（月均24人天）	—				
3	绿化费用			绿化主管	
		绿化人员	10		
4	工程、监控、会服等	工程维护管理	9	22	
		监控中心管理员	7		
		会务服务	4		
		招商专员、文创专员	2		
5	行政综合管理	项目管理	2	19	
		行政人事、综合文员、安全督察	3		
		出纳、会计	2		
		讲解经理、讲解员	6		
		安保经理、安保主管	2		
		保洁园林经理、保洁园林主管	2		
		工程经理、工程主管	2		
合计			146		