政府采购合同书

资金核定单号：ZC3205000002026000337

合同编号：JSZC-320500-CJZB-C2026-0015 号

甲方（采购单位）：苏州市城乡建设档案馆

地址：苏州市姑苏区虹桥路 2 号

联系人：夏静怡

联系电话：0512-65226551

乙方（成交单位）：苏州水木清华设计营造有限公司

统一社会信用代码：91320508726661043Q

地址：苏州市高铁新城南天成路 77 号

联系人：周琦

联系电话：15952400885

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国政府采购法》等相关法律法规的规定以及苏州市政府采购采购编号【JSZC-320500-CJZB-C2026-0015】号的采购文件、乙方的响应文件和成交通知书，甲乙双方就此次成交的【2026 年度苏州城建博物馆运营管理项目】事宜，签订本合同书，以兹共同遵守。

一、合同内容：

1．乙方负责完成甲方的2026年度苏州城建博物馆运营管理项目。

2．下列文件为本合同不可分割部分，与本合同具有同等法律效力：

①成交通知书；

②采购文件及其他补充文件（如有）；

③乙方成交的响应文件；

④乙方在招投标过程中所作的其它书面承诺、声明、澄清等。

3. 服务内容：

（一）项目地点：苏州城建博物馆位于平江路卫道观前，占地约 2000 平米。

（二）具体服务内容及要求：

针对苏州城建博物馆基础业务建设以及深化业务方面制定切实可行的运行及长效管理机制，同

时应具备独立开展相关服务的能力，以保障苏州城建博物馆的正常运营管理，为市民游客提供普遍、均等、专业、高效的公共文化服务，为苏州经济社会发展提供智力支持。

1、展览空间开放：做好展厅管理和公共服务，向公众提供咨询、参观引导、预约等服务。提供每日不少于两场免费讲解服务、场馆秩序维护、场地环境管理等基础性工作。

2、做好展陈设施设备维护维修工作

2.1.装饰装修：针对墙、顶、地装饰完成面进行检查维护。存在问题梳理，安排专业人员维修。

2.2.馆藏陈列展品：针对各场景馆藏陈列展品进行检查维护。存在问题梳理，安排专业人员维修。

2.3.专业展陈灯具：机动配合，确保展厅内灯光正常工作；及时配合维护现场灯光设备控制故障，保障展览正常运行。梳理存在的问题，安排专业人员维修。

2.4.多媒体展陈设备：

①触摸屏一体机：清洁触摸屏表面灰尘，校准触摸灵敏度、偏差，清理风扇积灰，检测设备问题。

②电视机：清洁表面灰尘，检测视频信号传输设备问题。

③投影机：清洁机身表面、镜头积灰，清理或更换过滤网并清零；灯泡机灯泡更换；清洁或更换灯泡后，重新调整还原机器位置及融合。

④音响：清理功放、音频处理器、调音台等设备积灰，检测故障设备。

2.5.供配电设备：对进线柜、出线柜、电容柜以及分支箱等电箱进行维护，梳理存在的问题，安排专业人员维修。

2.6.空调设备：对空调设备进行运行状态检查、清洁养护，梳理存在的问题，安排专业人员维修。

2.7.卫生间设备：针对卫生间洁具、冲水装置、通风设备等进行检查维护，梳理存在的问题，安排专业人员维修。

2.8.安防及网络设备：对监控设备、巡更设备、天线设备进行运行状态检查、清洁养护，梳理存在的问题，安排专业人员维修。

2.9.消防设备：对火灾自动报警系统的烟感探测器等设备进行全面检查；对消火栓进行全面检查；检查灭火器，重点核查压力、铅封及喷嘴状态，确保无渗漏、无遮挡。梳理存在的问题，安排专业人员维修。

2.10软件：处理各展项主机操作系统、硬盘损坏或丢失后的展项内容重新布局安装调试；检查处理主机、投影设备开关机及状态反馈问题，检查中控控制器、PC、平板三者间的功能同步问题、程序报错问题，检测硬件设备故障。

3、做好建筑物保护修缮工作：苏州城建博物馆本体建筑为全国重点文物保护单位，巡查建筑物隐患问题，并配合房屋出租方做好建筑物保护修缮工作。

4、做好馆内绿化养护工作：对馆内所有盆景及苗木的养护，涵盖修剪、病虫害防治、浇水施肥、

补植等工作。

5、开展好文化活动：需坚持正向导向，注重社会教育功能，结合住建特色，举办各类教育活动、互动体验项目、特色展览等。活动策划开展不少于24场，其中未成年社会实践体验站活动不少于15场、知识分享活动不少于5场。应制定策划文化活动方案，并由甲方审核后实施；

5.1未成年社会实践体验站活动不少于15场，主题内容暂定为：

（1）鲁班桥制作体验活动；（2）非遗螺钿体验活动；（3）非遗纸浆画体验活动；（4）活字印刷体验活动；（5）草本冰箱贴体验活动；（6）竹编扇子制作体验活动；（7）非遗榫卯算盘制作体验活动；（8）剪纸体验活动；（9）非遗书签制作体验活动；（10）非遗手链编织体验活动；（11）脸谱制作体验活动；（12）宋锦冰箱贴制作体验活动；（13）非遗烧箔画制作体验活动；（14）年画拓印体验活动；（15）新春对联拓印体验活动。具体活动时间及内容经甲方确认后方可实施。

5.2新时代文明实践活动不少于5场，主题内容暂定为：

（1）古典诗词与中国人的空间体验知识分享活动；（2）春秋名城的发展历程知识分享活动；（3）苏州近代建筑赏析知识分享活动；（4）园林盆栽艺术造型体验知识分享活动；（5）拙政园历史知识分享活动。

分享嘉宾涵盖大学教授、古建筑研究学者、城建文化专家等，分享内容兼具知识性与趣味性。具体活动时间及内容经甲方确认后方可实施。

5.3另外4场活动主题内容暂定为：（1）“桥见苏州”主题展；（2）“园林方寸”苔藓微景长廊展；（3）“声筑姑苏”沉浸式城建音画展；（4）“夜游潘宅”主题光影展。具体活动时间及内容经甲方确认后方可实施。

6、负责文创商店运营管理；承担场馆水费、电费、网络费缴纳事宜；做好博物馆宣传工作。

7、做好人员培训：人员培训不少于6次，培训内容包括但不限于服务意识培养、安全管理知识、讲解技巧培训、展览策划与设计等方面，全面提高工作人员的专业素质和服务意识。

8、提供服务方案并实施。提供整体运营服务方案并经甲方确认后方可实施。

（三）人员要求

1、投入本项目人员数量不少于 12 人，岗位配置根据需求按照《中华人民共和国劳动法》等有关法律法规配置。

序号	岗位名称	数量	单位	岗位职责
1	运营主管	1	人	男女不限，45 周岁及以下，大专及以上学历，全面负责博物馆运营服务，统筹古建本体保护、展厅开放、观众接待及讲解、活动开展等工作，确保场馆高质量运转。
2	安全工程师	1	人	男女不限，45 周岁及以下，大专及以上学历，负责博物馆古建本体、常设展厅、临时展览区域，以及馆内安防、消防设施设备的安全巡查、隐患排查与防控，落实应急处置工作；熟练操作计算机网络与多媒体设备；开展安全培训，提升馆内安全响应效率，保障场馆与游客安全。

3	讲解与教育专员	2	人	男女不限，女性优先，大专或以上学历，年龄在35周岁及以下，负责提供专业讲解、咨询解答、文创店经营、社会教育活动开展等工作。
4	24小时巡逻（单岗）	4	人	男女不限，45周岁及以下，负责24小时流动巡查、观众引导、参观线路清障等工作。
5	保安	2	人	男女不限，45周岁及以下，负责门岗值勤、观众引导、公共秩序维护等工作。
6	保洁	2	人	男女不限，50周岁及以下，按规范对古建本体、展厅、公共区域、卫生间等进行日常清扫保洁等工作。
共计		12	人	

2、人员任用要求：所有人员形体无明显缺陷，外貌端正，身体健康，无不良记录。所有人员需服从甲方管理，有工作责任心和爱岗敬业精神，举止文明、礼貌待人，能够及时有效处理公共场所突发事件。其中本科及以上人员不少于配置总人数的20%；专科人员不少于配置总人数的40%。

（四）服务时间：合同签订之日起12个月。

二、下列文件为本合同不可分割部分：

①成交通知书；

②采购文件；

③乙方成交的投标书；

④乙方在采购过程中所作的其它承诺、声明、书面澄清等。

三、价格与支付：

1.本合同成交总价为 人民币贰佰零壹万壹仟元整（￥2011000.00） ，该金额已包括本合同项下在服务期内完成服务内容所需要的一切费用，包括但不限于完成本项目所需的人工（包括工资、社保、高温、加班费等）、办公场所及设施、保险、劳保、管理、各种税费、利润、税金、政策性文件规定及合同包含的所有风险、责任等各项应有费用。

2.付款步骤:合同签订完成后，甲方支付合同总价款的70%；剩余30%价款甲方于2026年12月底前提前支付。

合同履行期间，若自合同开始至2026年12月因考核扣分产生扣款的，甲方在支付余款时据实扣除对应费用；若2026年12月至合同结束期间因考核扣分产生扣款的，乙方应按甲方要求的方式，在扣款金额确定后30个工作日内足额返还。

付款前，乙方应向甲方提出付款申请并开具正式发票，由甲方转账到乙方账号支付。

3.具体考核明细见合同附件。

4.乙方账户信息如下：

开户名称：苏州水木清华设计营造有限公司

开户银行：中国农业银行股份有限公司苏州高铁新城支行

银行账号：10542701040005454

四、验收

1.履约验收标准：根据国家相关法律法规、行业相关标准、政府采购合同要求、采购文件要求、响应文件的承诺。

2.履约验收主体：由甲方进行验收。

3.履约验收方式：乙方应当按照政府采购合同的约定，配合甲方做好项目验收，提供与验收相关的展览空间开放、博物馆建筑本体日常养护、展陈及设施设备管理与维修保养、文化活动策划开展等资料，根据实际需要做好技术说明等工作，并对所提供资料和材料的真实性负责。验收结束后，出具验收书，列明各分项标准的验收情况及项目总体评价，由验收双方共同签署。相关检测（检验）费用或验收小组成员中的专业技术人员费用由乙方承担。

4.其他验收要求按照《江苏省政府采购履约验收管理办法》规定执行。

五、双方的义务

1、乙方须按照招标书要求实施项目，履行承诺，保证质量。

2、甲方须按照本合同约定方式拨付乙方服务费，乙方须向甲方提供正规收款票据。

3、乙方在项目实施周期内接受甲方的监管和评估，并向甲方提交监管和评估所需的所有项目信息和资料。

4、在项目实施过程中，如发现乙方提供虚假资料或信息，甲方有权立即停止本项目，并按照政府采购相关规定处理。

5、乙方应主动接受并配合甲方及财政、审计等部门对本项目的检查、指导和监督。

六、双方的责任

1、违约责任

合同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（包含但不限于守约方为实现该债权所支付的律师费、保全费、保全担保费、诉讼费等一切合理费用）等违约责任。

2、甲方违约责任

在合同生效后，甲方无理要求解除合同的，应向乙方偿付合同总价款1%的违约金，违约金不足以补偿损失的，乙方有权要求甲方补足。

3、乙方违约责任

乙方不能履行合同或履行合同不符合合同标准从而影响甲方按期正常使用的，甲方有权解除合同，乙方向甲方偿付合同总价款1%的违约金，违约金不足以补偿损失的甲方有权要求乙方补足。

4、不可抗力

（1）因不可抗力不能履行合同的，根据不可抗力的影响，部分或者全部免除责任。但合同一方迟延履行后发生不可抗力的，不能免除责任。

（2）合同一方因不可抗力不能履行合同的，应当及时通知对方，以减轻可能给对方造成的损失，

并应当在合理期限内提供证明。

七、合同的解除和转让

（一）合同的解除

1、在合同有效期内一方不得擅自变更或中止此项合同，如未经双方书面同意，擅自变更或中止此项的一方自行承担违约责任。

2、有下列情形之一，合同一方可以解除合同：

2.1 因不可抗力致使不能实现合同目的，未受不可抗力影响的一方有权解除合同；

2.2 因合同一方违约导致合同不能履行，另一方有权解除合同。

2.3若乙方在项目服务工作期间出现重大安全、责任事故，质量考核严重不合格，或按照乙方违约责任中相关条款应当解除合同的，甲方有权解除合同并按违约要求追究赔偿损失。

3、有权解除合同的一方，应当在违约事实或不可抗力发生之后三十天内书面通知对方以主张解除合同，合同在书面通知到达对方时解除。

（二）合同的转让

合同的部分和全部均不得转让。

八、争议解决

合同签订后甲乙双方即直接产生权利与义务的关系，合同执行过程中出现的问题应按照《中华人民共和国民法典》的规定办理，在合同履行过程中，双方如有争议，经协商无效，任何一方可向甲方所在地人民法院提起诉讼。

九、合同生效及其它：

1、本合同经双方法定代表人签字（或盖章）并盖单位公章后生效。

2、本合同一式肆份，甲方执贰份、乙方执壹份，招标代理机构壹份。

3、合同在执行过程中出现的未尽事宜，双方在不违背本合同和采购文件的原则下协商解决，协商结果以书面形式盖章记录在案，作为本合同的附件，与本合同具有同等效力，但需向招标代理机构提交壹份备存。

（以下无正文）

甲方（盖章）：

法定代表人（签字或盖章）：

日期：2026年2月14日

乙方（盖章）：

法定代表人（签字或盖章）：

日期：2026年2月14日

合同附件：苏州城建博物馆运营服务考核项目明细表

苏州城建博物馆运营服务考核项目明细表				
检查项目	**检查内容**	**分值**	**考核标准**	**评分**
一、制度建设及档案管理（11分）	有完整的规章制度体系（岗位管理、仪容仪表、维修、接待服务、物资等方面），并进行分类、归纳和细化。加强制度的可操作性、规范性、全面性，及时更新，具有落实措施，每半年度集中汇编结集。	3	乙方必须根据实际工作需要不断完善规章制度建设，并将修订情况报甲方进行备案，如相关工作没有制度可依或相关制度已不能反应真实工作情况，每发现1次，扣1分	
	有明确的档案管理制度，有科学规范的档案分类目录，所有的管理内容应分类分册建立目录，便于查询。	3	乙方必须根据实际工作需要不断规范档案管理制度及分类，如有修订将修订情况报甲方进行备案。档案分类不规范的，每发现1次，扣1分	
	保证档案资料的完整、准确、安全，保证档案资料及时归档，建立定时检查机制，包括公益讲解、工程维修记录、消防安全检查、清洁记录、巡逻记录等所有与日常工作相关的记录，检查其安全性，发现疏漏部分及时整改。	3	不能及时归档，每出现1次，扣0.5分；不能定期进行检查或修改，导致缺档、断档或错误的，每出现1次，扣0.5分	
	做好当月运营情况书面汇报，并于次月3日之前提交至甲方。	2	提交不及时，每出现1次，扣1分	
二、岗位管理（15分）	有完备的组织结构图及岗位说明书，配备岗位数量符合合同约定，或者提供的工时符合合同约定；建立岗位责任制，制定具体的落实措施和评估/激励方案。	3	在乙方相关文件的基础上，甲方有权审阅并提出修改意见，未及时完成或不完善的，扣1分	
	专业岗位需持证上岗，严格执行操作规程。	3	专业岗位未能获得相关认证或不符合相关法律法规要求，每发现1例，扣1分	
	员工统一着装，仪表整洁，佩戴明显标志；工作规范，文明服务，作风严谨，忠于职守，认真负责，礼貌热情；不脱岗，不聚众聊天，不做与工作无关的事情等。	3	未履行岗位职责、未完成岗位要求的各项工作、未达到采购方服务要求，每发现1处不符，扣0.5分	
	规范考勤管理流程，严格执行考勤制度，确保各岗位出勤记录真实、准确、完整，严肃查处迟到、早退、旷工等违规行为。	3	运营主管级以下人员请假向主管申请。运营主管请假向甲方申请，请假或调离未提前一周告知甲方1次，扣1分	
	管理严格有序，强化保密与合规意识，严守工作纪律：严禁歪曲事实、编造或传播谣言；严禁私自对涉密信息、监控画面拍照、录屏、保存，严禁以任何形式传播监控录像及涉密内容。	3	乙方员工出现泄密及传播等行为，每发现1次，扣1分	
三、展览空间开放（13分）	做好展厅管理和公共服务，向公众提供咨询、参观引导等服务。	4	因服务态度或方式方法与公众发生冲突或造成投诉，每出现1次，扣2分	

	提供每日两场免费讲解服务。	3	未在规定时间提供公益讲解服务，每发现1次，扣1分	
	做好环境卫生管理，保持馆内外干净卫生整洁。对于正在维修或者游客止步区域做好标识。	3	发现馆内公共区域有垃圾、污渍、积水，未做好标识提示工作等，每发现1次，扣1分	
	做好安保服务。维护好博物馆入口、展厅等参观区域秩序，做好办公区域、监控室、藏品区等整体区域的安全防范和安全管理工作。	3	引导游客规范入馆，若发生安全事故、秩序混乱等事件，每出现1次，扣1分	
四、博物馆建筑本体共用部位日常养护维护（11分）	制定博物馆建筑本体共用部位安全检查、养护计划及维修方案。	3	未制定安全检查、养护计划等，扣3分；发现养护计划不符合实际情况，扣1分	
	按计划对博物馆建筑本体共用部位(屋顶、梁、柱、内外墙体和基础等承重结构部位、外面墙、楼梯间、走廊通道、门厅、设备机房、卫生间等)的进行检查维护、维修、养护和管理。	4	未发现隐患或隐瞒隐患，每发现1次，扣2分；隐患未及时处理，根据影响程度扣1~4分	
	及时向甲方反映建筑隐患及维修情况。	2	未及时反映情况，每发现1次，扣1分	
	对施工队进行监督管理，做好人员和物资出入登记，严格按有关规范执行，预防和制止违法、破坏公共设施设备的行为，保证所有资产安全完备，发现问题及时进行处理和反馈。	2	未作有效登记和监督，每发现1次，扣0.5分；因未做好监督管理导致出现资产损坏情况，每发现1次，扣1分	
五、展陈及设施设备管理及维修保养（10分）	制定定期维修保养计划并实施。正确使用、操作各类设施设备，保证其安全良好运行。	4	未制定维修保养计划等，扣2分；未按计划实施，每发现1次，扣1分	
	制定设施设备事故应急处理方案，运行出现故障后，维修人员在规定时间内到达现场抢修并及时向甲方进行汇报。	4	未制定设施设备事故应急处理方案，扣2分；未及时处理和反映情况，每发现1次，扣1分	
	对施工队进行监督管理，做好人员和物资出入登记，严格按有关规范执行，预防和制止违法、破坏公共设施设备的行为，保证所有资产安全完备，发现问题及时进行处理和反馈。	2	未作有效登记和监督，每发现1次，扣0.5分；因未做好监督管理导致出现资产损坏情况，每发现1次，扣1分	
六、安全、消防等管理（15分）	定期进行消防安全检查，保证各处消防通道畅通，及时排除各类安全和消防隐患，确保零火灾事故，零安全责任事故。	3	不能及时排除各类安全隐患，每发现1次，扣1分	
	实行24小时值班及巡逻制度。	3	发现未执行24小时值班及巡逻的情况，每发现1次，扣1分	
	遇台风暴雨等灾难性天气，提前1天向甲方报备并做好相应抗台风、抗暴雨准备。	3	未及时做好抗击灾难性天气准备的，每发现1次，扣1分	
	每季度（或根据甲方要求）开展馆内消防设施设备及风险隐患的自查，并对自查结果进行分析后报告建议至甲方。	3	未开展自查的，扣3分；未报告至甲方的，每发现1次，扣1分	
	制定应急方案，并严格执行。出现问题后2分钟内进行响应并汇报，5分种内到达现场采取相应解决措施，保护管理范围内人员生命、财产	3	未制定应急方案的，扣2分；未按应急方案执行的，扣1分；未保护好管理范围内人员生命、财	

	安全及公共设施完好。否则，所带来的一切损失，由乙方承担；应急预案需常变常新，确保预案的时效性和实用性。		产安全及公共设施完好的，扣 1 分	
七、环境卫生管理（8 分）	清洁卫生实行负责制，有专职的清洁人员和明确的责任范围，实行标准化清洁保洁。	2	未有专职清洁人员和责任范围，扣 1 分	
	公共区域、办公区域、仓库保持清洁，无乱贴、乱画，无擅自占用和堆放。	2	出现脏乱差情况，每发现 1 次，扣 1 分	
	定期进行全馆卫生消毒工作。积极采取措施，保证馆内无苍蝇、老鼠，空气无异味。	2	馆内卫生情况不良好，每发现 1 次，扣 1 分	
	定期对馆内盆景及苗木的养护，涵盖修剪、病虫害防治、浇水施肥、补植等工作。	2	未定期进行针对性养护，每发现 1 次，扣 1 分	
八、文化活动策划（11 分）	文化活动需坚持正向导向，深度传播苏州城建历史文脉与当代建设成果，生动展现古城保护、水乡风貌、现代城建融合发展的城市特色。	3	活动主题消极或导向不当的，发现 1 次，扣 1 分	
	根据合同要求，制定文化活动策划方案，并经甲方责任科室审核同意后实施。	3	未经批准就实施活动的，发现 1 次，扣 1 分	
	参与活动群众反馈良好（满意度调查≥90 分）	3	满意度调查分数为 80-90 分，扣 1 分；70-80 分，扣 2 分；不满 70 分，扣 3 分	
	制定博物馆宣传工作计划（如定期制作短视频等），并报甲方审核后发布。	2	未制定宣传计划，扣 1 分；未按宣传计划实施，扣 1 分	
九、文创店运营管理（6 分）	文创店需严格遵守开放管理规定，确保每日按时开门营业。	2	每发现 1 次未按时营业，扣 1 分	
	妥善保管文创库存商品，规范存储环境（控温、防潮、防损），定期检查养护，确保商品无发霉、破损、变形等情况，保障库存完好。若出现发霉、破损、变形的情况，损失由乙方承担。	2	发现发霉、损坏等情况，每发现 1 个，扣 0.5 分	
	规范文创库存商品收发存管理，及时、准确记录入库、出库及库存变动情况，按规定周期完成实物盘点，形成盘点报告并报送甲方审核备案。	2	盘点存在错误，每发现 1 次，扣 1 分	
合计		100		

考核规则说明：

1. 检查执行：甲方每月对运营单位进行随机核查，未达标项以照片/文件通知乙方并扣分；
2. 得分与运营费：≥90 分且按期整改，运营费全额；未按期整改按扣分 2 倍计，不整改直接扣 10 分；每月得分＜90 分，每低 1 分扣运营管理费 1 万元；
3. 重复问题处理：同一问题第 2 次违规按 2 倍扣分，第 3 次及以上按 3 倍及更高倍数递增；
4. 整改时效：以整改通知书规定时间为准。