



金鹰安保
Golden Eagle Security Protection

中金鹰（海南）安保服务有限公司

物业管理服务合同书

（2022 版）

金鹰安保·安合字[2022]第 号



中金鹰（海南）安保服务有限公司





甲方：海口市龙华区消防救援大队

乙方：中金鹰（海南）安保服务有限公司

甲乙双方根据国家有关法律、法规规定，按照公平公正、互惠互利的原则，就乙方向甲方提供安保服务等相关事宜，经协商一致，自愿达成协议如下，兹双方共同遵守。

第一条 服务范围

1. 安保服务守护区域（地点）：大门岗（白天双岗一站一坐），夜班坐岗（单岗）加巡逻。维护甲方正常办公、生活秩序，切实做到防盗、防火、防破坏。

2. 安保服务重点守护对象：对大门进出人员、车辆、物品进行排查，制止如推销、上访等无关人员、车辆入内，夜间巡逻人员定时对营区巡查，发现突发问题及时处置，并视情况采取相关预案处置。

3. 保洁服务：为甲方提供整洁、文明、舒适、安全、热情、优质的物业服务，专业化管理，建设和谐办公大楼。

第二条 服务方式

1. 保安人力防范：乙方就双方上述约定安保服务范围或对象向甲方派驻保安员 6 名，含保安队长 1 名。保安员实施 24 小时不间断工作制，白天（8:00--12:00, 14:30--18:00）采取大门岗（双岗，一站一坐）固定岗哨的工作方式，夜间（19:00 至次日 7:00）采取大门岗单岗加巡逻的工作方式，其中营区内巡逻间隔时间不得超过 1 小时。如有保安员休假时，乙方根据需要补充队员按时完成工作任务。

2. 保洁人力防范：乙方就双方上述约定保洁服务范围或对象向甲方派驻保洁员 3 名，保洁服务员与大队行政人员上班保持同步，杜绝火灾责任事故，防范刑事案件发生，环境卫生、清洁率达 98% 以上。

3. 设备防范：以原有甲方监控报警设备为主。

第三条 服务期限



1. 本合同服务期限为 12 个月

自 2022 年 12 月 1 日至 2023 年 11 月 30 日止。

2. 本合同为 12 个月，从签署之日起为期 12 个月。

第四条 服务费及支付方式

1. 合同总价为人民币大写：伍拾万零伍仟捌佰元整，即 RMB ¥ 505800.00 元。保安员单价 4500 元/月，总价 324000.00 元，保洁员单价 4780 元，总价 172080.00 元，单价 90 元/月，总价服装费 9720.00 元。

2. 甲方按乙方保安员每人每月人民币 4500 元，保洁员每人每月人民币 4780 元，每月服装费 810 元向乙方支付物业管理服务费，月度服务费共计 ¥ 42150 元。总计 3 个月服务费（含服装费）合计 126450.00 元，大写：壹拾贰万陆仟肆佰伍拾元整。

3. 甲方按季度支付服务费，乙方本季度服务费，甲方当于每季度第一个月 10 日前，由乙方向甲方提交书面请款申请及开具有效发票（差额纳税的增值税普通/专用发票），经甲方收到审核无误后 5 个工作日内，向乙方一次性支付一个季度的服务费。

4. 乙方派驻保安保洁员的劳动关系、工资及社会保险等福利待遇，由乙方负责，与甲方无关，服务费明细见附表。乙方在双休日、法定节假日提供的服务的费用，乙方不能要求甲方增加费用。如甲方根据工作需要临时要求乙方增加护卫人员的，乙方应当按照甲方要求及时增加护卫人员，增派人员的费用由甲、乙双方另行商定。

5. 双方特别约定：本合同约定项下甲方支付的所有费用，甲方均得向以下乙方指定账户支付，其他任何方式，甲乙双方均不予认可。

乙方指定账户：

户名：中金鹰（海南）安保服务有限公司



开户行：平安银行海口海甸支行

账号：11013446824101

6. 甲方应在合同约定时间内给付合同款项，支付款项前有权要求乙方开具相应的发票，若乙方未依约开具发票，甲方有权拒绝支付。

第五条 保安员职责

1. 维护守护区域内的正常秩序，查验出入服务区域的人员的证件，登记出入的车辆和物品；

2. 在服务区域内进行巡逻、守护、安全检查、报警监控；。

3. 协助甲方落实防火、防盗、防爆炸、防破坏等治安防范措施，发现隐患立即报告甲方，并在职权范围内采取相应紧急措施。

4. 对发生在守护区域内的违法行为、治安灾害事故，在职权范围内予以制止并及时报告公安机关和甲方，同时保护现场，协助公安机关维护现场秩序，对现行违法犯罪嫌疑人及时控制并报警。

5. 乙方保安员不得或者甲方不得要求乙方保安员有下列行为：非法限制他人人身自由、非法搜查他人身体或者侮辱、殴打他人；非法扣押、没收他人证件、财物；阻碍依法执行公务；参与追索债务、采用暴力或者以暴力相威胁的手段处置纠纷；删改或者扩散保安服务中形成的监控影像资料、报警记录；侵犯个人隐私或者泄露在保安服务中获知的国家秘密、商业秘密以及依照行业惯例、经验法则应保密的信息和甲方明确要求保密的信息；违反法律、行政法规的其他行为。

6. 乙方保安员有权拒绝任何违法指令。

7. 安保岗位分布排班、岗位职责

(1) 总人数：6 人（含队长 1 人）。具体岗位设置如下：



轮换制：早班、中班各 2 人（白天一站一坐双岗）、小夜、大夜各 1 人（坐岗加巡逻）。

主要工作职责：

坐岗：

- ①负责门岗治安防范，杜绝无关车辆与人员停留在门口；
- ②坐岗负责外来人员与车辆人员物品登记排查；
- ③来访人员必须有接待部门受访预约；
- ④做好来访人员安检。

站岗：

- ①必须保持跨立姿势；
- ②对进出领导与车辆敬礼；

小、大夜班岗：各 1 名。

主要工作职责是：坐岗负责车辆人员进出登记排查；站岗负责机动巡逻处置突发事件，做好防火防盗工作。

(2)、队长 1 名

主要职责：认真履行队长职责，做好与甲方的协调沟通，调配管理好队员上下岗，并加强检查队员履职情况，加强队员思想工作，发现问题，及时到场处置，每周抓好班会和训练工作；小队长协助队长工作，在队长不在位时，代行履行队长工作。

(3)、班次情况

班次	早班	中班	小夜	大夜
时间	07:00-13:00	13:00-19:00	19:00-1:00	1:00-07:00



8. 装备配备充足

我司将根据甲方单位特点及人员配置情况配备相应数量的执勤用品，其中包含统一制服、鞋子、帽子、对讲机、辣椒水、武装带、伸缩棍。除以上物品外，我司将根据甲方需求进行补充。

9. 派驻队员基本要求

①队员身高 1.7 米以上，身材匀称，举止端正，年龄 18 岁至 50 岁；

②普通话标准，表达能力强，沟通流利；

③优先安排复退军人上岗。军姿、敬礼标准按部队要求执行；

④保安队员应持证上岗，无违法犯罪记录；

⑤驻点队长应具有良好领导、沟通、组织和管理能力。

第六条 保安员工作时间

1. 由于安保工作的特殊性，保安员的工作时间及休息、休假，严格按照《劳动合同法》等相关规定执行。

2. 甲乙双方应调整双休日、节假日等执勤保安员的合理安排，保证保安员每天工作不超过 6 小时。

第七条 保洁员卫生清洁服务要求

①项目地点位于金盘消防救援站、金融消防救援站；

②金盘消防站工作内容：大队办公楼（1300m²）早、中班卫生清洁，营区院子（2000m²）早、中班打扫，健身房（150m²）卫生清洁；

③金融消防站工作内容：营区院子（500m²）早、中班打扫，食堂洗碗服务（执勤在位 40 人计算）；

③本项目需要服务岗位分别为：金盘消防站 2 名卫生阿姨、金融



消防站 1 名卫生阿姨，预算费用包含各服务区域所需要的人员基本工资、社保（五项保险）、住房公积金、管理费、税金以及其它费用；

⑤人员要求：年龄 50 岁以下的女性；热爱本职工作，不怕脏，能够吃苦耐劳，身体健康。

第八条 卫生清洁服务管理要求

①保洁的工作范围：道路、场地、水沟、水池清洗检测、化粪池的疏通清掏、卫生清洁；办公楼内公共通道、电梯、卫生间、楼内外墙及门窗等公共部位的卫生保洁、垃圾清运等工作；

②保洁卫生作业的要求：实行全天候保洁作业。每天上午、下午上班前 50 分钟各完成一次保洁，其他时间实行动态保洁。

（1）室外卫生

A、绿化带、花草盆：无垃圾、无脏杂物，花草叶无枯萎和明显积尘，花草盆侧面及槽边无污迹、无积尘、无积水和异味，花草修剪整齐，摆放美观；

B、道路和地面：无污迹、无积水、无堆放杂物；

C、阶梯：无污迹、无积水、无堆放杂物；

D、扶手：无污迹、无灰尘；

E、墙面：无污迹、无乱张贴物；

F、门户：无污迹、无积尘、无乱张贴物；

G、指示牌（包括门牌、各种标示牌）：无污迹、无积尘。H、消防栓：无污迹、无积尘；

I、出入口栏杆：无污物、无阻塞；

J、玻璃幕墙：无污迹、无灰尘。

（2）洗手间

每天上午和下午上下班前后各进行一次保洁清理（计 4 次）；



管理措施和文明服务标准：管理人员到岗到位，着装整齐，佩上岗证；服务管理规范，文明用语，礼貌待人；洗手处摆放洗手液。

清洗保洁卫生质量标准：

- A、地面：无污迹、无水迹、无积水、无堆放杂物；
- B、墙面：无污迹、无乱张贴物；
- C、天花板：无污迹、无积尘、无蜘蛛网、无霉迹；
- D、电灯：无污迹、无积尘、无蜘蛛网；
- E、窗户：无污迹、无积尘、无乱张贴物；
- F、镜台：无污迹、无积尘、无乱张贴物；
- G、洗手盆：表面光洁、无污迹；
- H、镜面：无污迹、无积尘、无乱张贴物；
- I、排气口：无污迹、无积尘、无蜘蛛网、无霉迹；
- J、尿槽：表面光洁、无尿迹、无污迹、无水锈迹、无烟头、无杂物、无异味；
- K、厕座：厕盖及厕体内外表面光洁，其内无尿迹、无污迹、无水锈迹、无阻塞；
- L、厕纸箱：无污迹、无积尘、无蜘蛛网、无霉迹；
- M、手纸箱：无污迹、无积尘、无蜘蛛网、无霉迹；
- N、门户：无污迹、无积尘、无乱张贴物；
- O、地漏及水沟：无污物积聚、无堵塞。

（3）茶水间

- A、地面：无污迹、无水迹、无积水、无堆放杂物；
- B、墙面：无污迹、无乱张贴物；
- C、天花板：无污迹、无积尘、无蜘蛛网、无霉迹；
- D、电灯：无污迹、无积尘、无蜘蛛网、无霉迹；



E、地漏及水沟：无污物积聚、无堵塞。

(4) 电梯及走廊

A、地面：无脚印、无污迹、无水迹、无积水、无堆放杂物、无垃圾；

B、天花板：无污迹、无积尘、无蜘蛛网、无霉迹；

C、电灯：无污迹、无积尘、无蜘蛛网、无霉迹；

D、墙面：无污迹、无乱张贴物；

E、指示牌：无污迹、无积尘、无乱张贴物；

F、门户（管井门、防火门、厕所门）：无污迹、无积尘、无乱张贴物；

G、垃圾桶：桶体光洁无污迹、无痰迹，及时清理；烟灰缸盖上无烟头、杂

物；桶内垃圾不得超过桶口；

H、消防栓：无污迹、无积尘、无乱张贴物；

I、电梯轿箱：保持不锈钢面光洁，电梯按钮每周消毒。

(5) 露台（包括屋面、平台、阳台）

A、消防栓：无污迹、无积尘、无乱张贴物；

B、地漏及水沟：无污物积聚、无堵塞；

C、地面：无堆放杂物、无垃圾、无污迹。

(6) 垃圾做到日产日清。做好垃圾袋装化，将所有垃圾集中堆放在堆放点，做到合理、卫生、四周无散放垃圾。可做废品回收的垃圾，要另行放置。垃圾间保持清洁、无异味，经常喷洒药水，防止发生虫害。

(7) 保洁日常所需拖把、扫把、抹布等保洁自用耗材由供应商自行承担；垃圾桶、洗手液、卫生纸等消耗性和固定资产性保洁耗材



由采购人承担。

第八条 甲方权利义务

1. 为乙方保安保洁员从事物业管理服务提供必要的条件和保障,包括办公电话及执勤装备、通讯和技术设备设施相应的办公设施、执勤场所、值班室等,以方便乙方物业管理员顺利完成保安服务任务。

2. 向乙方提供守护区域和重点目标的平面图、有关安全保卫资料、内部管理制度以及重点防范的对象和信息。

3. 甲方指派专人黄燕强（联系电话：13907600057）负责对接物业管理工作,并协调物业服务管理,甲方可以对乙方派驻的保安保洁员进行监督,乙方保安保洁员应服从管理,乙方保安保洁员工作期间,如有不胜任物管工作或严重违反甲方规章制度的,甲方有权随时通知乙方调换保安保洁员(包括保安队长),乙方应当在接到甲方通知后3日内予以调换。

4. 乙方保安保洁员提出的有关安全及治安方面的安全隐患建议,甲方应积极采纳,并采取相应的措施,根据乙方的书面整治意见及时整改安全隐患。对作出突出贡献的乙方保安保洁员,甲方应予以表扬和奖励,表扬和奖励的标准按照甲方相关规定执行。

5. 甲方不得违反《劳动法》和本合同约定安排保安员超时工作或从事保安员职责以外的工作,否则应承担相应的经济和法律责任。

6. 甲方有权向乙方提出改进保安保洁服务工作的意见,有权建议修改保安保洁服务方案,有权建议乙方调整守护岗位。甲方根据现场治安防范工作的需要,需要增加保安保洁员的,在甲方向乙方提出增加要求后,乙方应及时予以调整和安排,增加保安保洁员的劳务费由甲、乙方视具体情况协商确定。

7. 按照协议约定,及时足额向乙方支付物业管理服务费。

8. 合同履行期间,如政府相关政策调整,社保、最低工资调整等



费用的增长部分，按实际差额综合人数计算后，由甲方在支付安保服务费用同时另行支付。

9. 保安服务中形成的监控影像资料、报警记录，应当至少留存30日备查，甲方不得删改或者扩散。

第八条 乙方权利义务

1. 乙方有权对甲方要求提供的保安服务的合法性进行核查，甲方应当配合，乙方有权拒绝违法的保安服务要求，并向公安机关报告。

2. 乙方严格依照国家有关法律、行政法规的规定和本合同约定履行保安职责，积极维护甲方的合法权益，协助甲方不断提高综合防范能力。

3. 负责对派驻人员进行岗位培训，提高其政治和业务素质，并及时查处派驻人员的违规行为。

4. 对甲方提出符合事实的整改或更换不合格保安员的意见，及时整改或处理。

5. 乙方派驻人员应保持良好的精神状态、着装整齐、举止端庄、文明礼貌、恪尽职守，工作认真负责，乙方派驻人员在岗位期间不得从事与工作无关的事情。

6. 乙方有权要求甲方及时整改安全隐患，并可向甲方提出安全防范方面的合理化建议。

7. 乙方派驻保安员有权拒绝甲方安排的保安服务职责和范围以外的工作。

8. 乙方派遣到甲方的人员应相对稳定，除派遣到甲方的人员在工作中发生特殊情况，不能上岗外，乙方调换人员要及时汇报给甲方。



9. 乙方在保安保洁服务中获知的国家秘密、商业秘密以及甲方明确要求保密的信息，应当予以保密，不得擅自泄露。

10. 乙方应当不定期的对乙方派驻保安保洁员履行工作状况进行巡查、考察，对经培训仍然不能胜任工作的保安员，应当及时调换、轮换。

11. 乙方应当向甲方提供护卫人员及保洁人员的身份证复印件、劳动合同复印件、上岗资格证复印件。

12. 乙方应保证所派人员的用工合法性，并按国家及合同规定为所派驻人员提供资金保障，购买“五险一金”，发放高温补贴。

13. 乙方派驻人员在工作期间因公或非因公死亡、受伤、伤残或患职业病的，乙方在接到甲方通知后，符合工伤保险条例的，应按工伤保险条例妥善处理，负责办理相关手续，甲方可协助乙方处理善后事宜；有关费用除由社会保险负责的部分外，其余部分由乙方负责。

14. 乙方应当与乙方人员建立劳动关系并签订《劳动合同》，相关劳动争议由乙方负责处理。

15. 由于乙方派驻人员工作失误或违规操作给甲方造成经济损失的，乙方协助追收乙方人员的经济赔偿，在乙方人员无法全部赔偿或部分赔偿的情况下，乙方应对甲方承担补充责任。由于乙方人员利用工作便利构成犯罪给甲方或第三方造成损失的，乙方协助追收乙方人员的经济赔偿并划拨给甲方，在乙方人员无法全部赔偿或部分赔偿的情况下，乙方应对甲方承担补充责任。

16. 由于乙方原因给乙方人员造成的经济损失由乙方承担。

第九条 违约责任

1. 甲方未按合同约定的付款时间支付乙方服务费的，每逾期一

日，乙方有权按照甲方应付服务费总价款日万分之三的计算标准，向甲方主张逾期付款违约金。

2. 守约方通过诉讼等法律程序向违约方追索费用或者要求弥补损失的，守约方因此支付的一切费用，包括但不限于差旅费、保全费、诉讼费、律师费、公证费等，均由违约方承担。

3. 乙方保安员在岗期间执行守卫工作中，违反法律、法规、规章的规定以及严重违反甲方规章制度，给甲方造成的直接经济损失，经公安机关、司法部门等确认后，由乙方负责赔偿，乙方赔偿限额为不超过合同总金额的 20%。

4. 如乙方违反本合同约定怠于履行服务义务或服务标准未达到要求的，甲方有权向乙方提出限期整改，乙方在限期内整改不力的，乙方向甲方支付合同总金额 10%的违约金，甲方有权向乙方提出赔偿，并有权终止合同。

5. 如甲方按照合同约定给乙方支付服务费，乙方收到款后未及时给派驻人员发放工资、购买“五险一金”等情况的，乙方应将相应需发放工资及购买保险的款项补齐且同时需向甲方支付合同总金额 10%的违约金，甲方有权向乙方提出赔偿，并有权终止合同。

6. 任何一方不得违反协议约定擅自提前终止本合同，确需中止或解除的，除不可抗力或其他客观事由（如因甲方上级下发文件要求停止外包服务）因素导致合同不能继续履行的，如单方中止合同或解除的须提前一个月通知对方，并向对方支付合同金额的 15%作为损失赔偿。

第十条 免责条款

1. 乙方在本合同履行期间，如发现甲方防范设施、规定、措施有隐患或不安全因素，经乙方两次提出书面整改意见而甲方未及时



整改造成守卫目标损失的，乙方不承担责任。但乙方存在故意或重大过失导致损失的除外。

2. 乙方保安员按照甲方的要求坚守岗位，认真负责，但不在乙方守护的岗位或区域内发生的案件或事故，乙方不承担责任，但乙方应尽到基本的通知和协助义务。

3. 甲方应在现场安装监控、报警器等基本的安全报警设施，配置灭火装置，如因甲方不落实造成财物被盗或发生重大损失事件的，乙方不承担责任，但乙方存在故意或重大过失导致损失的除外。

4. 乙方在本合同履行期间，在甲乙双方约定的守护区域内的现金、珠宝、手饰及有价票证等贵重物品，由个人自行保管，发生遗失和被盜的，乙方不承担责任。

5. 因不可抗力造成守卫目标损失的，乙方不承担责任。

第十一条 合同变更、解除和终止

1. 本合同履行期间，一方需增加或减少派驻保安保洁员人数的，应提前 30 日与对方协商，双方同意后，签订补充合同进行变更，乙方在次月对保安员进行相应调整。

2. 甲方逾期付款超过 30 日的，乙方可书面通知甲方解除合同，本合同自乙方书面解除通知发出之日终止履行。

3. 本合同在履行期内，如遇国家政策调整或不可抗力的因素致使本合同无法履行的，本合同自然终止。

4. 乙方拒绝按照甲方要求更换保安员的，甲方可以单方解除本合同。

5. 乙方保安员未履行工作职责，经甲方三次书面通知，仍没有改正的；甲方可以单方解除本合同。

6. 乙方及保安员故意或者重大过失，给甲方造成经济损失或负面



影响的，甲方可以单方解除本合同。

第十二条 争议解决

1. 本合同在履行过程中发生争议，由甲乙双方协商解决，协商不成的，可向甲方所在地人民法院提起诉讼。

2. 甲方送达地址：_____

乙方送达地址：_____海口市新埠大道 66 号幸福商业街 2 楼

第十三条 保密条款

乙方及乙方派驻人员应严格履行保密义务。对于所有与甲方有关的资料和信息，乙方均应作为秘密信息对待。除非经甲方事先许可，或因政府部门及法律法令的强制性要求而披露，乙方应当保证保守该秘密信息，并不得将该秘密信息以任何方式泄露予第三方，双方均承诺不将从对方取得的秘密信息披露或泄露给无关的人员。

第十四条 不可抗力

1. 本合同中，不可抗力是指不能预见、不能避免、不能克服的事件，包括地震、海啸、水灾、台风、雷击或其它灾难；公敌行为；征用或没收设施；任何阻碍或严重限制前往服务地点或在服务地点实施服务的冲突、战争、敌对行动、暴乱、恐怖主义行动及民众骚乱。

2. 因不可抗力事件导致本合同延迟履行或未能履行，受不可抗力影响的一方均不应向本合同之另一方承担延迟履行或未能履行的责任，但应立即将该事件通知本合同之另一方。

3. 下列情况不构成不可抗力：涉及到合同任何一方的罢工、停工、或其它劳动纠纷，包括无法获得或维持足够的劳动力。

第十五条 其他

1. 本合同未尽事宜，甲乙双方可签订补充合同。



2. 本合同一式叁份，甲方执贰份，乙方执壹份，自双方签字或盖章之日起生效。

3. 本合同签订地点 海南省海口市龙华区

4. 本合同签订时间 2022 年 12 月 1 日

甲方（盖章）



法定代表（委托）人：

陈华

联 系 人：

联系电话：

乙方（盖章）



法定代表（委托）人：



联 系 人：黄燕强

联系电话：13907600057

