

# 光明街道 11 处办公场所 及停车场安保服务合同

签订地点：中国·深圳

签订时间：二〇二五年七月



**甲方：深圳市光明区光明街道办事处**

**法定代表人：顾成军**

**住所：深圳市光明区**

**联系方式：0755-29099172**

**乙方：广东国保保安服务集团有限公司**

**法定代表人：吴伟军**

**住所：深圳市龙岗区平湖街道富安大道华南城铁东物流区11栋3层303**

**联系方式：0755-89215879**

根据深圳市德顺项目咨询有限公司（项目编号：GMDL2024000076）招标项目的结果公告，由广东国保保安服务集团有限公司单位为中标方。按照《中华人民共和国民法典》和《深圳经济特区政府采购条例》，经甲乙双方协商，就甲方购买乙方的安保服务，达成以下合同条款：

### **第一条 项目概况**

为加强光明街道办事处二办办公区、光明街道环卫楼、光明街道滨河苑办公区、光明街道果林办公区、光明街道文化服务中心办公区、光明街道执法队办公楼、光明街道城建办公区等区域的综合管理能力，消除安全隐患，做好安保服务工作，按照《中华人民共和国政府采购法》、《深圳经济特区政府采购条例》及光明区政府采购有关规定，经研究决定，拟以公开招标的方式招聘一家有资质的专业机构，负责今后深圳市光明区光明街道办事处外围物业场所的安保服务。

**项目名称：光明街道 11 处办公场所及停车场安保服务**

**项目内容：**公共秩序维护指为保证办公楼(区)安全和正常工作秩序，主要为对来人来访登记、查验，防止盗窃、破坏及意外事故应急处理，办公区车辆、道路及环境秩序管理等。

**服务时间：**本项目服务期限为自合同签订之日起一年，从 2025 年 7 月 4 日起至 2026 年 7 月 3 日止。本项目为长期服务类项目，第一年为本次招标的中标服务期限，甲方可根据项目需要和中标供应商的履约情况确定合同期限

是否延长，但最长不超过三年。若政府采购主管部门发现项目有异常情况，以主管部门意见为准。

合同价款：合同总价为 1136027.05 元(大写：壹佰壹拾叁万陆仟零贰拾柒元零伍分)，其中合同第一季度应支付 299324.41 元，其余 3 个季度每季度应支付 278900.88 元。如后续停止租赁旧糖厂办公用房的具体时间发生变动，则按照实际结算相应服务费用；如服务时间不足一个月的，按照实际天数结算费用（费用标准为 340.39 元/天）。含全部安保服务项目所需的管理费、人工费、材料费、企业法定利润、财务费用、税金、风险金等一切相关费用的总和。本合同总价为固定不变价格，除管理内容变更外，其它因素均不做价格调整，且不随通货膨胀的影响而波动。如发生本合同规定的不可抗力，合同总价可经双方友好协商予以调整。

支付方式：每季度初的 10 日为当季度管理服务费结算日，甲方每季度初结算当季度 80%管理服务费，季度结束考核合格后支付剩余 20%管理服务费。甲方每季度按照服务考核表、物业管理费支付申请表，凭乙方有效完税发票，由甲方支付当季度服务费。

## **第二条 服务范围**

光明街道办事处外围物业场所范围内负责公共秩序维护、大门门岗执勤及内部安全巡视等安保工作。根据光明街道办事处实际情况，外围物业场所基本情况如下：

1. 光明街道办事处二办办公区：总面积约 2059.37 平方米；
2. 光明街道办事处果林办公区：果林指挥部总面积约 1806.12 平方米；迳口 83 号物业总面积约 2613.51 平方米；
3. 光明街道环卫楼：总面积约 4600.84 平方米；
4. 光明街道执法队办公楼：总面积约 2012.07 平方米（2025 年 9 月 4 日起减少该场所服务面积）
5. 光明街道文化服务中心办公区：总面积约 1512.03 平方米；
6. 光明街道城建办公区：总面积 1012.97 平方米；
7. 光明街道文体楼：总面积约 3443.49 平方米；
8. 光明街道滨河苑办公区：总面积约 349.11 平方米；

9. 光明街道竹园片区停车场：总面积约 300 平方米；
10. 光明街道同富裕组办公区：总面积约 149 平方米；
11. 光明街道政法禁毒基地：总面积约 198 平方米；
12. 光明街道民兵应急分队办公区：总面积约 2536.9 平方米。
13. 其他合同未明示的相关工作。

### **第三条 服务内容**

公共秩序维护指为保证办公楼(区)安全和正常工作秩序，主要为对来人来访登记、查验，防止盗窃、破坏及意外事故应急处理，办公区车辆、道路及环境秩序管理等。具体做到：

#### **1) 制度建立**

- ①制定完善的安保服务方案，有效保障办公区内安全和有序的工作环境；
- ②建立突发事件处理程序，拟定相应的措施，建立快速反应、快速支援等安全体系；

③建立突发性预警机制，在发生火灾、地震、水灾等自然灾害时，确保紧急疏散通道畅通，照明设备、引路标志完好、及其它安全隐患；

#### **2) 安全监控**

①安全监控系统设立 24 小时监控值班岗，全面了解和严密监视光明区光明街道办事处外围物业场所内的安全状况。

②密切注意监控屏幕情况，如发现可疑情况应定点录像，在大堂、电梯、重要出入口及要害部位都设立摄像头，发现可疑情况要采取跟踪监视和定点录像措施，并及时通知相应的在岗人员进行询问或盘查，同时及时向主管部门报告，立即采取措施，进行处理。

③监控中心人员严守秘密，不得泄漏本物业内任何信息和资料。

#### **3) 巡视检查**

①巡视范围包括光明区光明街道办事处外围物业场所各层楼面、各机房、各处通道与大楼周围等。

②按巡更路线巡视检查，做好签到记录，并定时向队长报岗，发现问题及时解决，遇重大问题即时通知主管部门，并做好安全记录，巡视中严格杜绝安全盲点。

③巡视中思想集中，做到“看、听、闻、问”，发现问题及时向班长汇报。并注意消防设施及器材的完好性。

④巡视时有礼有节，仪态大方，认真回答工作人员的查询，实行文明服务。

⑤接到治安、火警报警，迅速赶到现场了解情况，作出正确处理。

#### 4) 停车管理

光明区光明街道办事处停车场，实行一车一位，按车位停放，凭卡出入，实行保安集中统一管理。

①完善的停车场管理制度、智能化管理系统以及全方位的保安监控紧密配合，保证无控制盲点。

②做好各种安全标识和安全设施的管理，保证行车安全，如限速器、转弯凸镜、限高牌、限速牌、道路指示牌、区域指示牌等。

③车辆按规定道路、方向行驶，做到持卡行车，一卡一车，安全有序。

④指挥车辆动作规范，热情礼貌，服务周到。

⑤实行 24 小时值班巡逻制度，定时对停车场进行全面巡视，查看车辆有无损坏、漏油、漏水情况和车辆防护状况是否完好，是否有可疑人员在车场滞留等。

⑥严格执行停车场管理制度，以标准的交通指挥动作指挥疏导车辆，按规定停泊车辆，防止交通事故的发生。

⑦控制好停车场的出入口，防止无关人员进入停车场，禁止无关人员逗留。

⑧发生交通事故时，迅速保护和控制现场，报警并抢救伤员，防止车辆堵塞现象发生。

⑨对人货车进行开箱检查。

#### 5) 人员登记

①对来访人员进行来访登记，主动询问来访人员具体来访事由、有无预约等相关事项，并及时做好来访人员登记，形成台账。

②对来访人员须有礼有节，仪态大方，实行文明服务，热情接待来访人员。

③做好道路引导工作，准确引导来访人员，便于来访人员及时办理个人事项工作。

#### 6) 零星搬运

①协助做好对相关办公设备、家私及物资的零星搬运工作。

②在协助处理搬运工作时，确保自身岗位不存在脱岗现象。

7) 岗位安排

序号	场所名		岗位情况	日常操作	备注
1	光明街道办事处二办办公区		巡查	日常巡查	
2	光明街道办事处 果林办公区	果林指挥部	常驻	24 小时定岗	
		迳口 83 号物业	常驻	24 小时定岗	
3	光明街道环卫楼		常驻	24 小时定岗	
4	光明街道执法队办公楼		常驻	24 小时定岗	
5	光明街道文化服务中心办公区		常驻	24 小时定岗	
6	光明街道城建办公区		常驻	24 小时定岗	
7	光明街道滨河苑办公区		巡查	日常巡查	
8	光明街道文体楼		巡查	日常巡查	
9	光明街道竹园片区停车场		常驻	24 小时定岗	
10	光明街道消防中队对面停车场		巡查	日常巡查	
11	光明街道同富裕组办公区		巡查	日常巡查	
12	光明街道政法禁毒基地		巡查	日常巡查	
13	光明街道民兵应急分队办公区		巡查	日常巡查	

以上岗位安排可根据实际情况进行调整。常驻岗位为一天 24 小时必须有人在岗在位，巡查岗负责日常巡查楼栋建筑物的安全情况并做好日常安全巡查台账登记，巡查时间段、巡查次数由双方根据实际情况再另行决定。

**第四条 人员要求**

1. 保安员年龄要求：18-45 周岁。
2. 依据项目服务的特点，构建精简、高效、专业、合理的管理和组织架构。
3. 依据精干、高效、一专多能、忠于职守的原则配备人员，并结合光明区光明街道办事处内相关工作单位特点，编制员工行为规范和操作性强的服务方案。
4. 组织架构科学、合理，保证管理落实到位；各部门岗位具有明确的分工和职责要求。
5. 服务人员经常性培训，包括进驻前培训、过程培训、技术培训、专业演练、法规知识培训等。

#### 6. 安保员工具体分配

①拟组建一支至少 22 人的安保队伍，其中含保安队长 1 名，全面负责区域内的消防、保安工作；对消防设施、监控设施定期维护；建立完备的保安制度，确保正常安全的办公秩序；建立健全队员值班、考勤和请销假制度；负责对本队队员岗位考评工作，每月定期向主管汇报；和地方消防安全部门、派出所建立良好的合作关系；负责组织本队队员学习政治和业务知识，带领队员积极做好项目的安全防范工作。

②保安班长至少 2 名，负责每日检查保安值班日记内容，发现问题及时处理。督导队员值班注意礼节及相关规定执行状况。定期组织保安人员学习业务知识和军训及进行消除训练

③队员至少 19 人，负责完成甲方下达的工作及其他事情，实行 24 小时无缝对接值班制度。

序号	人员	人数（人）	要求
1	保安队长	1	★1. 年龄 18-45 周岁，持有人力资源和社会保障部颁发的一级保安员职业资格证书，要求提供身份证和证书扫描件（或技能人才评价证书全国联网查询截图 <a href="http://jndj.osta.org.cn/">http://jndj.osta.org.cn/</a> ）；
			2. 具有管理类学士或以上学位；
			3. 获得副省级城市或以上政府部门荣誉；
			4. 具有 3 年或以上安保工作经验。
2	保安班长	2	1. 具有大专或以上学历，具有保安员证书；
			2. 具有 2 年或以上安保工作经验。
3	保安队员	19	具有保安员证书
合计		22	2025 年 9 月 4 日根据实际核减服务面积相应减少安保服务人数

## **第五条 服务要求**

1. 乙方制定的综合管理服务方案应包括管理服务宗旨、服务方针、管理定位、管理目标、管理措施等,服务理念应符合政府机关外在形象和优良办公秩序要求,且应满足科学、先进、适宜和可操作性要求,提供安全、舒适、温馨的工作及生活环境。

2. 管理方式及工作计划应包括内部管理架构、各部门的主要职责、管理运作程序和工作计划安排科学、合理,各部门具有明确的分工和职责要求,保证管理落实到位。

3. 人员的配备、培训与管理科学、合理,法定假、公休日安保人员不能减少,保证安保服务工作运行正常。

4. 乙方须对其在服务期内所发生的生产、安全事故负责、甲方不承担任何责任。

5. 乙方必须负责合同期内,因管理服务工作引起的一切法律事件的法律责任。

6. 乙方须对安保人员在服务期内所发生的生产、安全事故负责,甲方不承担任何责任。合同期内,乙方需为安保人员购买第三者责任险。

7. 如甲方有其他安保服务的临时需要(包括但不限于项目跟进等需要),可以调动乙方该项目工作人员到其他办公点服务,而不产生额外费用。

8. 乙方须向其参与安保管理服务的员工提供统一制服(不同季节及不同工种可有不同款式或颜色),制服的设计不得印有任何乙方或政府部门的名称及标志,且制服款式须经甲方同意,乙方须保证其员工在参与安保管理服务时着统一的制服。

## **第六条 服务要求**

1. 员工食宿由乙方自行解决并承担相关费用。

2. 乙方不得将本项目分包给其他单位,若因乙方专项资质原因确需将项目分包给其他具有相应资质单位,必须事先征得甲方同意;

3. 甲方在适当时候对该安保服务进行考核,如达不到上述要求,则可终止安保服务合同。



4. 乙方在管理服务区域内的人员及财产的意外伤害或损失,均由乙方负责并承担相应责任。

### 第七条 履约考核

将根据考核情况支付费用:考核分数达到 90 分或以上的,视为考核结果“合格”,按 100%支付当期款项;考核分数达到 80 分或以上未达 90 分的,视为考核结果“基本合格”,结算 90%支付当期款项,并启动整改机制;考核分数未达到“基本合格”的,或一个年度内出现 3 次“基本合格”,或出现连续 2 次“基本合格”仍未能有效整改的,视为考核结果“不合格”,将根据合同约定解除合同。出现其他违法违规情形的,将按规定上报相关主管部门处理。

附表: 安保服务检查考核评分标准表

类别	项目	分值	检查情况		整改情况	备注
			发现问题	扣分情况		
安全防范管理	1. 安全保卫、消防等相关安全档案制度管理情况,制度不完善,发现一项扣减2分	10				
	2. 安保人员清楚安全事项,了解工作流程,懂得使用各类安全、消防设施及各种灭火器材。抽查工作人员安全消防设施使用知识,不了解者每人扣 2 分	10				
	3. 能够有效处理突发事件,有预防突发事件的工作预案并定期演练。当季度有安全事故,每宗扣2-30 分	30				
	4. 保安值班、巡逻执勤认真严格,无漏岗现象,登记、记载齐全,情况处理及时有效,门卫值班室整洁。不符合者,每次扣 2 分	10				
	5. 监控、消控业务熟悉,监控、消控 24 小时不失控,记录齐全、专人专管,情况处理及时有效,不符合者,每次扣 2 分	10				
	6. 车辆出入需按规定查验,指挥车辆停					

类别	项目	分值	检查情况		整改情况	备注
			发现问题	扣分情况		
	放有序，无乱放、乱停车辆现象，车道畅通无阻。发现不符合者每次扣 2 分	10				
	7. 安全值班及巡逻情况及记录。发现未按要求巡逻或巡查记录缺失，每次扣2分	10				
	8. 外访人员进入按规定进行登记查验，确保外访人员无异常情况出现，属于正常办理业务。发现不符合者每次扣2分	10				

## 第八条 甲方的权利义务

1. 甲方有权针对本合同约定事项参与制定乙方的安保管理规章制度、服务规范和岗位职责，提出合理化建议。
2. 甲方有权监督检查乙方的安保管理服务工作，发现问题及时向乙方提出书面或口头整改意见；每季度考核评定一次，并及时向乙方反馈意见，就乙方的安保管理服务工作提出合理化建议。
3. 甲方有权对乙方不称职的人员提出更换要求，乙方应撤换并提供合格工作人员。
4. 甲方有权随时查阅及获取乙方为本项目制作的安保管理档案资料。
5. 甲方应支持乙方依法或依本合同规定内容进行的管理活动。
6. 甲方应按时向乙方支付安保服务管理费。
7. 法律法规政策规定甲方承担的其他责任。

## 第九条 乙方的权利义务

1. 根据有关法律、法规政策及本合同的规定，制订安保服务的各项管理办法、规章制度、实施细则，积极开展优质安保管理服务。
2. 定期向甲方告知物业区域内安保服务的有关情况。
3. 加强员工的职业道德与业务能力的教育培训，做好保密工作，不断改善员工福利待遇，稳定员工队伍，确保实现优秀项目的管理目标。
4. 接受安保管理主管部门及有关政府部门的监督、指导，及时向甲方通报本安保区域内的有关物业服务的重大事项，并接受甲方的监督、检查和合理化建议。

5. 服从甲方的临时性工作安排, 对有关整改的要求要及时进行。
6. 员工食宿由乙方自行解决并承担相关费用。
7. 建立本项目的安保管理档案, 负责及时记录有关变更情况, 将档案资料交给甲方, 且确保交付档案资料的完整性、及时性。
8. 按本合同约定向甲方收取服务费。
9. 乙方应与其员工签订劳动合同, 并为其缴纳社保, 保证按时支付工作人员工资。若乙方与其工作人员发生劳动纠纷的, 由乙方负责处理并承担相应责任; 给甲方造成损失的, 甲方有权向乙方追偿全部损失。
10. 乙方在管理服务区域内的人员及财产的意外伤害或损失, 均由乙方负责并承担相应责任。
11. 乙方人员应节约用水用电, 注意防火及安全工作, 避免走火、漏水及漏电情况引发的安全事故; 如发生安全事故的, 由乙方自行承担全部法律责任。
12. 法律法规政策规定乙方承担的其他责任。

#### **第十条 违约责任**

1. 如因乙方原因(不可抗力因素除外), 不能完成规定管理目标和服务要求而给甲方造成经济损失的, 乙方应向甲方进行赔偿。对于乙方未履行或未按合同约定及甲方要求履行的合同义务, 甲方有权要求乙方限期整改, 直至乙方整改合格, 若整改三次仍不合格的, 甲方有权要求乙方承担合同金额 1% 的违约金。
2. 因甲方房屋建筑或设施设备质量或安装技术等原因, 造成重大事故的, 由乙方协助甲方负责善后处理。因乙方管理不善或操作不当等原因造成甲方管理范围内物业、设备重大事故或人身财产损害的, 由乙方承担全部责任并负责善后处理。
3. 如乙方采取不正当竞争手段或不合法措施, 给甲方造成经济损失和社会负面影响的, 甲方有权要求乙方承担合同金额 5% 的违约金, 并消除影响。
4. 乙方及其员工在履行本合同约定义务过程中获取的内部文件、资料、信息或其他标明保密的信息, 不得向第三方泄露或擅自使用, 否则甲方有权要求乙方承担合同金额 5% 的违约金, 并承担赔偿责任, 包括但不限于律师费, 调查取证费, 赔偿费等费用。

5. 任何一方有其他违约行为，给守约方造成损失的，违约方应承担相应的赔偿责任。

6. 因财政支付等政府内部审批程序原因，造成银行支付时间迟延不视为甲方延迟付款，甲方不构成违约，甲方不承担任何法律责任，乙方仍需按照合同约定履行义务。

7. 乙方因违反合同约定产生违约金的，甲方有权直接从合同款项中扣除。

### **第十一条 不可抗力条款**

甲乙双方任何一方由于不可抗力，不能履行合同时，遭受不可抗力的一方应立即通知另一方避免损失扩大，并在不可抗力结束后 7 日内提供不可抗力发生的证明文件，否则应承担因此造成的损失。不可抗力因素导致的合同不能履行的，均不承担违约责任。“不可抗力”指超出本合同双方控制范围的无法预见并且无法避免或无法克服的事件，该事件使得本合同一方部分或者完全不能履行本合同。这类事件包括但不限于地震、台风、洪水、火灾、战争、罢工、暴动、政府行为和法律规定或者其适用发生变化，或者其他任何无法预见避免或者控制的事件，包括在国际商务中通常认定为不可抗力事件。

### **第十二条 附则**

1. 招标文件、投标文件为本合同有效组成部分，其法律解释顺序为：投标文件、招标文件。

2. 本合同期内增加管理面积和超出招标内容的服务项目双方协商签订补充协议。

3. 经双方协商一致，可对本合同的非实质性条款进行书面修改或补充，并签订补充协议，补充协议与本合同具有同等效力。

4. 合同期满后，本合同自然终止。

5. 本合同履行期间，如遇不可抗力、政府行为，致使合同无法履行时，双方均不承担违约责任并按有关法规政策规定及时协商处理。

6. 本合同在履行期间如发生争议，双方应协商解决，协商不成时，提请物业管理主管部门调解，调解不成的，任何一方有权向甲方所在地法院起诉。

7. 本合同一式 肆 份，甲乙双方各执 贰 份，均具同等效力。自双方签字盖章之日起生效。。

(签署页)

甲方：深圳市光明区光明街道办事处

(签章)

地址：

法定代表人：(签章)

开户行：

人民币帐号：

联系人：

电话：

日期：2025.7.4

乙方：广东国保保安服务集团有限公司

(签章)

地址：深圳市龙岗区平湖街道富安大道

华南城铁东物流区11栋3层303

法定代表人：(签章)

开户行：农业银行光明支行

人民币帐号：41031900040057535

联系人：

电话：

日期：2025.7.4

