

威海建城物业服务有限公司

城建·新苑壹号保洁、秩序管理事项外包项目合同

甲方：威海建城物业服务有限公司

地址：山东省威海市恒泰街附 99-1 号

电话：0631-5250061

乙方：通志城市服务（威海）有限公司

地址：山东省威海市高区文化西路-158 号 728 室

电话：13573710207

甲、乙双方本着平等自愿、公平诚信的原则，协商一致，就乙方承包甲方指定区域保洁、秩序管理外包服务事宜，订立本合同，以资共同遵守。

一、委托管理事项

甲方委托乙方为甲方指定的场所、区域提供符合本合同约定标准的卫生清理、秩序维护等服务工作，乙方接受该委托并承诺按约定履行。

二、服务范围及标准

乙方服务场所、范围以甲方指定范围为准，保洁、秩序维护岗位的人员配置、工作内容、服务标准等均按本款约定执行，乙方未达标准的，视为违约。

（一）保洁岗位

1、指定区域中所包含的办公楼、住宅、公共区域卫生，乙方须承担办公楼公区的地面、门、窗、楼梯等基础装修的日常清洁工作、卫生间的日常清洁工作，雪后对办公楼前对应道路清扫工作，临时要求的会议室以及房间打扫的工作。遇有上级检查或重大活动要进行针对性的临时打扫等。

2、指定区域范围内中，乙方须承担所有楼前楼后、道路的日常清洁，所有卫生间垃圾外运工作，日常巡视清理垃圾，雪后清雪工作，每日垃圾桶外运及清理工作，以及根据甲方需要安排的其他临时性工作。

3、服务期内至少同时配备保洁员6名，年龄不得超过63周岁。保洁员系乙方的雇佣人员，与乙方存在劳动关系或劳务关系，由乙方独立承担用工责任，与甲方不存在任何关系。乙方应为每位保洁员及时足额支付劳动报酬或劳务报酬，缴纳相关保险。

4、具体相关卫生要求：

（1）共用楼道、门厅：楼道地面每日循环清扫、拖洗保洁；墙面保持无灰尘、无污迹；大堂、门厅大理石、花岗岩地面半月保养一次，保持干净、有光泽；门窗玻璃保持洁净、光亮、无灰尘、无污迹；每日共用楼道、门厅擦抹一次楼梯扶手，保持干净，无灰尘；天台、屋顶保持清洁，无垃圾；天花板、公共灯具每半月除尘一次，目视无灰尘、无污迹；楼内公共设施、设备每周清洁不少于两次，保持干净、

无灰尘。雨篷每周清洁一次。

(2) 电梯轿厢: 每日循环保洁; 每半月对电梯门壁打蜡上光一次, 表面光亮, 无污迹。

(3) 广场、道路、绿地、车库: 每日循环清扫保洁, 广场砖地面每季度至少冲洗一次, 目视干净、无污迹; 垃圾滞留时间不能超过半小时; 随时清除小区主要道路积水、积雪; 车库场地通风良好, 无易燃, 易爆及危险物品存放。随时清理房屋外墙及设备设施的乱贴乱画。

(4) 公共灯具、宣传栏、健身娱乐设施、景观小品等: 每日擦拭一次, 目视无灰尘、明亮清洁。

(5) 水景: 保持水体清洁, 无漂杂物, 定期对水体投放药剂或进行其他处理, 保持水体无异味。

(6) 果皮箱、垃圾桶: 根据小区实际情况随时清理擦拭垃圾桶、果皮箱。箱(桶) 无满溢、无异味、无污迹。

(7) 消毒灭害: 根据实际需要和季节特点制定灭蚊、蝇、蟑螂、灭鼠具体计划, 并组织实施, 每年不少于三次。

5、保洁要保证每天工作 8 小时, 每月休假 4 天, 休假期间, 需有其他人员替代服务相关卫生区域, 保证相关区域卫生整洁。保洁日常上班时间为: 早 7:30-11:30、下午 13:00-17:00。

(二) 秩序维护员岗位

1、服务期内至少同时配备秩序维护员 7 名(其中消防中控室人员需配备相应的职业技能证书, 门岗人员需持有保安证), 年龄不

得超过63周岁。秩序维护员系乙方的雇佣人员，与乙方存在劳动关系或劳务关系，由乙方独立承担用工责任，与甲方不存在任何关系。乙方应为每位秩序维护员及时足额支付劳动报酬或劳务报酬，缴纳相关保险。秩序维护员工作性质为公共区域秩序维护员，乙方需：（1）配备中青年专职秩序维护人员，身体健康，工作认真负责并定期接受专业培训；（2）能熟练使用各类消防、技防器械和设备；（3）佩带统一标志，穿戴统一制服，仪容仪表规范整齐；（4）配备对讲装置和其他必备的安全护卫器械；（5）应建立火警、警情等应急预案，每年应组织不少于二次的应急预案演习；（6）根据甲方需要安排的其他临时性工作（包括但不限于门前区域卫生清洁，雪后进行相关区域清雪工作等）。

2、秩序维护员具体工作要求：

（1）门岗：封闭小区。各出入口24小时值班看守，其中主出入口值勤，7:00—8:30、17:00—18:30立岗，并有详细交接班记录和外来车辆的登记记录。对进出小区的装修、家政劳务人员等实行临时出入证管理。对进出小区的车辆实施证卡管理，引导车辆有序通行、停放，保持道路畅通。

（2）巡逻岗：秩序维护人员按指定的时间和路线每半小时巡查一次，重点部位（小区道路、单元出入口、楼层和地下室）应设巡更点，监控中心有巡更记录。遇到突发事件，应采取必要措施，并及时报告相关部门。在遇到异常情况或住户紧急求助时，应在三分钟内赶到现

场，采取相应措施，对小区内的灭火器、消防栓、水龙带等消防设备按甲方要求定期进行检查并记录。

(3) 技防设施和救助（监控岗）：小区设有完备的监控系统，乙方应保证每天 24 小时录像监控（监控点至少覆盖单元进出门、小区主要道路出入口）保证楼宇对讲（可视）、周界报警（全封闭）、住户报警、门锁智能卡等 5 项以上技防设施 24 小时开通，并有专人值守。控制中心接到报警信号后，秩序维护人员应在三分钟内赶到现场进行处理，同时中心随时接受用户救助要求。车辆管理：车行道应设立指示牌或地标，车辆行驶有规定路线，停放有序。有专职人员 24 小时巡视和协助停车事宜。库内配置道闸和录像监控，地面、墙面按车辆道路行驶要求设立指示牌和地标，照明、消防器材配置齐全。

3、甲方建议秩序维护员实行 12 小时两班制，白班上班时间为：5:30-17:30、夜班上班时间为：17:30 - 次日 5:30。每月休假 4 天，休假期间，乙方必须安排合格人员代管相关岗位，确保秩序维护服务不间断、不降级。

（三）其他要求：

合同签订入场时，乙方需进行一次集中全面的大扫除。

三、承包方式

1、乙方采用包工、包料、包质量、包安全、包用工责任的承包方式，甲方仅提供工作服装，乙方为完成服务所需的工具、器械、劳保用品、清洁材料、消毒药剂（含消毒工作）、人员工资/保险/福利等所

有费用均由乙方自行承担。

2、乙方服务质量必须达到甲方要求及本合同约定的标准，甲方有权对服务质量进行全过程、无死角监督考核。

四、甲方权利和义务

1.甲方指派1名负责人负责与乙方对接，乙方须指定1名专人对接，确保沟通顺畅。

2.甲方有权要求乙方无条件更换不符合本合同约定的服务人员，乙方须在甲方提出更换要求后2个工作日内完成更换；甲方可根据实际需求通知乙方增减人员，承包费用按人均月费用据实调整，乙方对此无异议。

3.甲方有权对乙方服务质量、用水用电、人员配置、物耗使用等进行监督、考核、核定，发现问题有权要求乙方立即整改；乙方未按要求整改的，甲方有权视情况扣减承包费，直至解除合同。

4.乙方服务质量连续3次经甲方通知整改仍无明显改善的，甲方有权单方解除本合同，乙方须承担违约责任。

5.因乙方管理不善、服务瑕疵造成甲方财产损失、商誉受损或第三方索赔的，甲方有权扣减当月承包费用，并要求乙方承担全部赔偿责任，同时有权单方解除合同。

6.甲方按本合同约定支付承包费用，因乙方原因导致付款顺延的，甲方不承担任何责任。

五、乙方权利和义务

1. 乙方须按本合同约定及甲方书面要求配备人员，确保服务时间内岗位满员在岗；如需更换人员，须提3个工作日内向甲方提交书面申请及更换人员资料，经甲方同意后方可更换，否则视为缺编。乙方缺编的，须在2个工作日内补齐；逾期未补齐的，按缺编人员人均月费用 \div 30天 \times 缺编总天数（含宽限期）扣减承包费，缺编期间造成甲方损失的，乙方另行赔偿。

2. 乙方每月与甲方协商清洁作业计划，接受甲方关于清洁计划的合理建议和要求。

3. 按照双方商定之人数，选派素质良好、服务热情、形象健康、业务熟练之专业人员进入现场工作。指定一名现场主管人员，具体安排及全面督导日常清洁综合服务工作，巡检现场清洁卫生情况及工作日志，及时处理甲方投诉，并保持与甲方相关负责人的日常联系，以便于工作配合与协调。如给甲方造成损失，乙方承担所有损失和责任。

4. 保证派驻的所有工作人员在工作时间必须统一着工服、正确佩带工作证，着装整齐有序，不可擅自改变制服的穿着形式，私自增减饰物等，并保持干净、平整，无明显污迹、破损。保持个人卫生清洁，并尽量统一穿着深色平底布鞋。

5. 严格教育、培训和管理派驻的清洁人员，遵守甲方的各种规章制度，维护甲方的工作和生活秩序，不私自进入不准进入的地方，不准在工作区域内就餐、吸烟等，要求讲文明礼貌，不大声喧哗、吵闹，注意自身的言行，并在工作时遵守“适时回避”的原则。如遇客户迎

面而来，应暂时停止清洁，主动让路，并向客户点头问好。遇到客户询问问题，要立刻停止工作，耐心仔细地回答客户提问。如因乙方员工造成不良后果，责任由乙方负责。

6.负责承包业务所需清洁设备、工具、清洁材料及清洁保养技术，保洁工具应放置在规定位置，并摆放整齐。如需消毒甲方需自己配备消毒液，乙方工作人员上班时间内可负责消毒工作。

7.乙方须对所有派驻人员进行岗前及常态化培训，每月培训时长不少于4小时，培训记录报甲方备案；所有人员须遵守甲方规章制度，文明服务，如因乙方人员违规操作、言行不当造成甲方或第三方损失的，乙方承担**全部赔偿责任**。

8.乙方须在进场后30日内为所有派驻人员购买人身意外伤害保险及工伤保险，保险单复印件交甲方备案；如乙方未购买保险，人员发生人身损害的，乙方承担**全部赔偿责任**，甲方有权单方解除合同。

9.乙方应教育员工节约用水、用电。大耗电的设备使用前，须得到甲方同意后方可使用。

10.乙方须爱护甲方财物，造成损坏的，按原价赔偿；乙方不得私拿公共物品、不得在承包区域养禽畜/种果蔬、不得挪用物业用房，服务期满前20天向甲方完好移交物业用房及相关设施。

11.乙方不得将本合同的权利义务全部或部分转让给第三方，不得转包、分包本项目，否则甲方有权单方解除合同，乙方须承担违约责任。

12.接受甲方对日常工作的监督，并经常与甲方卫生负责人交流意见，了解甲方对日常清洁工作的看法，及时做出调整，并认真配合甲方完成其他特殊情况事项。如遇暴风雨(雪)、水浸、火灾等意外情况，有义务在甲方的统一指挥下无偿参加抢险工作。

13.如遇有关部门的工作检查或重大活动需突击保洁/秩序维护的，乙方须无偿配合，确保服务达标，无需甲方支付额外费用。

14.乙方工作人员有义务配合甲方做好物业的维保工作，如发现建筑物有破损，公共设施缺损或形迹可疑人员，应及时向甲方相关管理人员报告。

15.如工作期间场地内发生东西丢失情况，乙方员工需配合调查。

16.乙方必须合法用工，负责己方人员的教育和培训，保证岗前培训、技能培训、文明服务等等教育培训，专业技术人员必须按规定持证上岗并将其资格证件复印备案。乙方人员在工作中造成自身、甲方或第三者人身伤亡、财产损失的，全部责任由乙方承担，甲方无需承担任何赔偿或补充赔偿责任；乙方与人员发生的劳动/劳务纠纷，由乙方自行解决，如给甲方造成损失的，乙方予以赔偿。

17.因乙方原因给甲方造成损失的，乙方须承担全部赔偿责任；甲方因此解除合同的，乙方另行向甲方支付 20 万元违约金（违约金不足以弥补损失的，乙方仍需赔偿差额）。

六、合同承包服务金额(RMB)

本合同为固定单价合同，经双方协商，本着服务优质、长期合作的方针，本合同暂定总承包费用为大写：肆拾万捌仟肆佰玖拾贰圆整，小写：人民币 408492.00 包含税费），服务期限为12 个月，即每月承包费用人民币 34041.00 元（包含税费），如有调整按实际发生额结算（详见附件：报价明细表）。

七、付款方式

1、甲乙双方根据服务人员数量、实际服务期限等据实结算，并由甲方按月支付承包费用。本合同生效后，乙方须在每月 15 日前向甲方开具合法、有效、足额的增值税普通发票；甲方在收到合格发票后，于每月 20 日前向乙方支付费用。若合同到期或因特殊原因终止，双方另行议定；如遇节假日等特殊情况，付款时间可顺延，顺延不超过 5 个工作日。

2、如乙方开具的发票存在瑕疵（含虚开、作废、无效等），甲方有权暂停付款，且不承担任何逾期付款违约责任。

八、合同期限

本合同服务期为 12 个月，自 2026 年 4 月 14 日起至 2027 年 4 月 13 日止；合同期满前 30 天，双方协商续签事宜，乙方服务达标且无违约的，甲方可优先考虑续签，续签合同另行签订。

九、违约责任

1、合同期内，甲方有权视乙方考核或甲方业务情况选择提前解除合同。任何一方单方面要求提前解除本合同，均需提前 30 天以书面形式

式通知对方，否则须向对方支付1个月承包费用作为违约金；因乙方违约导致甲方解除合同的，本违约金仍需支付。

2、甲方如未按本合同约定支付承包费（乙方原因顺延除外）的，每逾期一日，按当月承包费的5‰向乙方支付违约金。

3、因乙方未能严格履行己方义务、未达到服务质量标准或被投诉的，甲方有权根据具体情况按200-500元/次扣减承包费，同一问题累计投诉3次的，甲方有权单方解除合同。

4、乙方延期提供服务、顶岗人员不合格或服务间断的，每延迟/间断1日，按当月承包费的2%支付违约金；逾期超过3日的，甲方有权单方解除合同。

5、因乙方违约导致甲方解除合同的，乙方须向甲方支付3个月承包费作为违约金，本违约金与本合同其他条款约定的违约金并行计取，违约金不足以弥补甲方损失的，乙方仍需赔偿。

6、乙方未按约定购买保险、无证上岗、转包分包、挪用物业用房等违约行为的，甲方有权单方解除合同，乙方须支付20万元违约金，并赔偿甲方全部损失。

十、争议解决

本合同履行过程中发生的争议，双方应首先协商解决；协商不成的，任何一方均有权向服务项目所在地有管辖权的人民法院提起诉讼，败诉方应承担胜诉方的诉讼费、保全费、担保费、律师费、差旅费等全部维权费用。

十一、其他

1、本合同附件（《报价明细表》）为本合同不可分割的组成部分，与本合同具有同等法律效力。

2、甲方可根据实际运营需要，书面调整服务范围、标准及工作要求，乙方应无条件遵守，相关费用按本合同约定据实调整。

3、本合同未尽事宜，双方可签订补充协议，补充协议与本合同具有同等法律效力；补充协议内容与本合同不一致的，以补充协议为准。

4、本合同自双方盖章之日起生效，一式陆份，甲方执伍份，乙方执壹份，均具同等法律效力。

附件：报价明细表

甲方（盖章）：

乙方（盖章）：

经办人（签字或盖章）：

经办人（签字或盖章）：

签订日期： 2026年4月27日

诚信合规承诺书

致：威海建城物业服务有限公司

为确保交易目的的顺利完成，维护交易活动的公平竞争秩序，保证双方在交易活动中做到诚信、廉洁和共赢，我公司特做出以下陈述、保证和承诺：

1、在交易过程中，我公司、我公司任何子公司[或关联方]或任何董事、管理人员、代理、员工，或任何其他以我公司、我公司任何子公司[或关联方]（单独或共同均称“我方”）名义行事的人，均从未违反并将不会违反中华人民共和国的反贿赂或反腐败相关的法律法规，包括但不限于《中华人民共和国刑法》、《中华人民共和国反不正当竞争法》、《中华人民共和国招标投标法》，以及任何相关国家或地区的任何其他适用的反贿赂或反腐败法律法规。

2、贵公司依据有关法律、法规及公司需要选择合作方的过程中，我方不以贿赂、提供资助或好处、或以其他各种关系对贵公司或贵公司委托的管理公司、招标代理公司、设计公司、监理公司及其他相关公司的人员（以下简称“贵公司相关人员”）施加不正当影响。

3、我方不得以任何理由、任何方式向贵公司人员输送不当利益，包括但不限于礼金、礼品、回扣、有价证券、消费卡、贵重物品、高价文化礼品、旅游、高规格接待等。

4、我方不得以任何理由组织或邀请贵公司人员参加可能对公正执行公务有影响的宴请、健身、娱乐和旅游等一切消费活动；不报销任何

应由贵公司或贵公司员工个人支付的费用。

5、在项目洽谈、技术检讨、招标投标、商务议价、合同执行等交易过程中，我方若与贵公司、或参与该项目的其他投标人、参与人存在关联关系的，应事先以书面形式向贵公司做出关联性声明具体阐述其关联关系，并保证该关联关系的存在不违反中华人民共和国相关法律、法规的规定，不影响该项目推进的公平、公正性。我方将积极配合贵公司纪委、合规部门或其授权人员按照规定对项目洽谈、技术检讨、招标投标、商务议价、合同执行及验收等过程实施监督。

6、我方不做任何违反商业道德、扰乱正常竞争秩序、有损贵公司形象的事情，不围标、串标，不泄露双方机密，不排挤其他经营者的公平竞争，不在项目洽谈、招投标和商务报价中弄虚作假或恶意抬高或降低报价。

7、我方将主动了解贵公司有关合规及廉洁管理方面的各项制度和规定，对相关人员进行廉洁教育，并保证相关人员遵守执行。我方若有违反以上条款或违反其他法律、法规、商业道德与市场规则的情况，贵公司可视情节轻重，要求我方承担相应的法律责任，或取消我方投标资格，或取消我方供应商资格，情节严重的，贵公司可按照国家有关法律移交相关部门处理。

8、我方一旦发现贵公司相关人员有违反以上条款或违反其他法律、法规、商业道德与市场规则的行为，将立即上报贵公司领导、纪委或合规部门。

特此承诺。

承诺人（盖章）：

法定代表人/或授权代表（签字或盖章）：

日期：2026年4月27日

附件：报价明细表

第三章 报价明细表

报价明细表

单位：人民币元

序号	项目名称	人数	服务期限	单价 (元/人/月)	合计 (元)	备注
1	保洁员	6人	12个月	2338.00	168336.00	
2	秩序维护员	7人	12个月	2859.00	240156.00	
3	总报价(元)				408492.00	

备注：本项目为固定单价合同，结算时按实际发生额结算。

投标人(盖章)：通志城市服务(威海)有限公司

法定代表人(单位负责人)或委托代理人(签字或盖章)：



