

合同编号：SDRS-TPZB-2026-034

乳山新港建设发展有限公司物业安保服务项目 合同

甲 方：乳山新港建设发展有限公司

乙 方：乳山市惠川物业管理有限公司

签订日期：2026 年 03 月 30 日

本合同于 2026 年 03 月 30 日由甲、乙两方共同签订。甲方为用户单位、乙方为成交服务供应商。合同各方必须遵守《中华人民共和国民法典》，并各自履行应负的全部责任。本合同书共四份。

一、合同的组成部分

- 1、成交通知书
- 2、本合同书
- 3、乙方在评审过程中补充、修改或澄清的文件
- 4、SDRS-TPZB-2026-034 自愿公开招标文件
- 5、乙方的响应文件
- 6、本合同附件

上述文件将相互补充，合同各方必须予以遵守执行。若有不明确或不一致之处，以上列次序在先者为准。

二、标的物及数量：乳山新港建设发展有限公司物业安保服务项目位于疏港路北侧，共占地约 300 亩，其中涉及甲方资产为土地 163.63 亩，2 个车间，单个车间建筑面积为 12420 m²。目前有意向投资客户拟出租两个加工车间和部分空地，为清退原有租户和提升厂区的管理水平，向即将入驻的企业提供更好的服务，计划招聘专业物业公司进行管理。

三、价款：

本合同每年服务费总价款为人民币贰拾万玖仟贰佰元整（¥209200.00 元）。

四、质量及专利权

1. 乙方提供的标的物的技术参数必须符合该项目的采购文件的要求、乙方响应文件的承诺及乙方在评审过程中做出的澄

清、说明或者补正内容。

2.乙方应保证甲方在中华人民共和国境内使用其提供的标的物或标的物的任何一部分时，免受第三方提起的侵犯其专利权、商标权、著作权或其他产权纠纷，否则由乙方承担一切法律责任。

3.服务期：三年。自 2026 年 03 月 31 日至 2029 年 03 月 30 日。

五、服务地点及联系人：

服务地点：甲方位于疏港路的房地产。

联系人：杨茂；

联系电话：0631-6913618。

六、交付期：自合同签订之日起开始物业服务。

七、验收

1、乙方提供的服务标的必须符合国家、省、市有关部门的相关规定，且满足本项目相关需求。

2、服务期，乙方如果认为某些事项需要甲方提供必要的配合措施，应当在合理的时间内，以书面的形式通知甲方，甲方同意后，应当以书面的形式回复乙方。如果乙方未作书面通知，由此而造成的损失全部由乙方承担；反之，如果甲方未按照其承诺提供配合，则全部损失均由甲方承担。

八、付款：

(1) 本合同以人民币付款。

(2) 付款方式：服务费用按月支付，成交单位每月 10 日前向采购人送达增值税专用发票，采购人在收到发票当月月底前向成交单位支付服务费。如付款日遇节假日，则付款日期相应顺延。

(3) 付款按以下资信办理

收 款 人：乳山市惠川物业管理有限公司

开户银行：青岛银行股份有限公司威海乳山支行

银行账号：J4651003231601

联 系 人：姜永祥

联系电话：13792776888

九、服务要求：

（一）服务标准

1、人员配置：物业人员不少于 6 人

职位	人数	备注
电工	≥1	电工
维修技工	≥1	维修工
保安员	≥2	保安
保洁员	≥2	保洁

注：报价单位提供不少于采购文件规定的服务人数，服从采购人管理需求。报价单位报价包含但不限于：工资、福利、社会保险、人身意外险、安保器械、岗位培训费、服装费、管理费、取暖费、降温费、税费等所有费用，采购人不再另行增加额外费用支出。

（二）乙方服务内容

1、室外保洁内容

（1）主要干道的地面卫生应每日清扫。公共场所发现垃圾随时清扫，全天候保持清洁。

（2）路面：无丢片丢堆现象。雨后路面不能有成片积水。

（3）雨水井等排水设施应通畅，无污水外溢，井道内定期

清理保证无淤泥和杂物等。

（4）冬季应及时清理院内积雪，雪天主干道路需保证通畅和安全。

（5）负责厂区垃圾桶的垃圾清运，根据招标人实际需求进行垃圾桶配备。

（6）负责厂区绿化维护和修剪。

2、室内保洁内容

（1）清洁工统一服装、仪容仪表整洁，认真履行职责，及时完成工作任务，随时保持所辖区域卫生环境。由投标人负责保洁需要的工具、洗衣粉、洗手液等易耗品。

（2）定时巡查并保洁走廊、楼梯卫生，随时清理各种杂物；检查洗刷间、厕所下水管道是否畅通，随时清除易造成堵塞的杂物等隐患，发现堵塞要疏通。

（3）卫生间台面保持无大面积水渍，各类卫生纸品及时补充，不得出现纸品空缺现象。

（4）维护公共设施，有损坏要及时报修。做好节约水电的工作，杜绝“长明灯”、“长流水”现象。

（5）保管好各自所使用的卫生工具，用完要摆放整齐。同时做到节水、节电、爱护卫生工具。

（6）电梯、卫生间、走廊、安全通道定期消毒，需留存相关记录。

3、秩序维护内容

（1）主要出入口设有固定值班员，24 小时值守，有值班记录，对来访人员有登记。大宗物品进出应进行审验，严防危险物品进入。

(2) 车辆停放有序，保持出入口环境整洁有序、道路畅通。

(3) 实施 24 小时监控，保持电话畅通，及时应对任何安全隐患和突发事件。

(4) 保安人员着装统一、整洁、行为规范、训练有素、服务用礼貌用语，保安指挥停车等手势规范；

4、具有完善的保洁、保安的工作流程：

(1) 保洁：保洁员工作流程；植被绿化工作流程；停车场清洁工作流程。

(2) 保安：初中以上学历，并持有《保安员资格证》；保安员工作流程，监控岗位工作流程；消防岗位工作流程。

5、具有完善的管理制度、作业指导书及应急预案制度：

(1) 管理制度：

现场管理人员工作制度、档案管理制度、人员培训管理制度、环境卫生管理制度等。

(2) 应急预案：

①跑水应急预案②扫雪应急预案③消防应急预案④绿化预案⑤治安事件应急预案⑥火灾应急预案⑦防台防汛防雷应急预案等。

(3) 保安员和保洁员应穿戴工作服，保持整洁，不得影响乙方及甲方整体形象。

6、责任划定：

(1) 若厂区发生偷盗、抢夺、打架斗殴、扰乱生产经营秩序等违反法律法规规章的不良事件，投标人需及时制止，并承担相应责任，积极协助招标人进行报案、定损，如因投标人服务人员故意、重大过失、一般过失导致未能及时制止不良事件，应当

承担由此给招标人造成的损失。

(2) 若投标人提供的保洁、保安服务瑕疵或不符合服务要求，导致招标人、投标人或第三人人身伤亡、财产损失，投标人应当承担赔偿责任。

(3) 投标人委派的所有服务人员在需进行全面的身体健康检查，确保无任何传染性疾病或可能影响工作的健康问题。若因保洁或秩序维护人员身体健康问题导致服务瑕疵或不符合要求，投标人应承担相应责任。

(4) 投标人委派的服务人员在服务过程中发生的人身伤亡、财产损失的，由投标人承担责任。

(5) 投标人委派的服务人员在服务过程中需严格服从招标人的指挥，对于招标人提出的意见和要求应立即整改，因服务人员不服从指挥，对招标人所造成的损失由投标人承担全部责任。

十、变更与修改

乙方应严格按合同要求提供服务，未经甲方书面同意，乙方不得擅自就合同标的物的数量、质量、服务起始时间或服务期限、技术规格以及其他的合同条款进行变更、修改。

十一、合同解除：

有下列情况之一的，招标公司经甲方书面同意，可向乙方发出书面通知，解除本合同。

(1) 乙方未能在合同约定的限期内履行合同义务的；

(2) 乙方没有按照合同约定的要求交付标的物，或标的物验收不合格的；

(3) 乙方未经书面同意部分转让或全部转让其应履行的合同义务；

十二、违约赔偿：

1、除“不可抗力”外，乙方延期履行合同或验收不合格而造成的损失由乙方承担。“不可抗力”仅限于战争、严重火灾、洪水、台风、地震及甲方认可的其他事件。

2、乙方服务质量存在瑕疵，被甲方每年发现三次及以上的，乙方按合同服务费总价款的 10%向甲方支付违约金，每年发生五次及以上的，乙方按服务费总额的 30%向甲方支付违约金，且甲方有权解除本合同。

3、任何一方违反本合同约定或有其他违法行为时，守约方有权要求其限期改正，如果在规定的期限内拒绝改正或改正后仍不符合要求的，守约方有权单方书面通知违约方解除合同。违约方除应当按照合同约定赔偿损失、承担违约责任外，还应当承担守约方为维护合法权益而支出的费用，包括但不限于律师费、诉讼费、保全费、保全保险费、担保费、公告费、鉴定费、差旅费等。

十三、争议解决：

1、合同双方应通过友好协商，解决执行本合同中所发生的或与本合同有关的一切争议，如协商不成，可向乳山市人民法院提起诉讼；

2、在诉讼期间，本合同无争议的部分应继续执行。

十四、合同生效：

本合同由双方代表签字或加盖双方公章或合同章后生效。

十五、签约地点：山东省乳山市。

十六、通知与送达

本合同约定甲乙双方地址是双方及法院寄送文件、通知、法

律文书等送达地址,如有变更及时通知对方,否则由此导致文件、通知不能送达,由责任方自负。如一方或者法院按照合同列明地址邮寄发送文件、通知、法律文书视为履行了送达义务。

双方地址与联系方式如下:

如致甲方:

【乳山新港建设发展有限公司】

地址:【山东省威海市乳山市世纪大道 153 号】

电话:【0631-6913618】

邮政编码:【264500】

如致乙方:

【乳山市惠川物业管理有限公司】

地址:【山东省威海市乳山市城区街道阳光城生活厂区 1 幢 138 铺】

电话:【13792776888】

邮政编码:【264500】

甲方:乳山新港建设发展有限 乙方:乳山市惠川物业管理有
公司 限公司

单位盖章:

单位盖章:

代表签章:

代表签章: