

# 采 购 合 同



合同编号：

项目名称：明孝陵博物馆、东吴大帝孙权纪念馆、钟山文学馆保安、保洁劳务服务

使用单位：中山陵园管理局

服务单位：南京雄鹰物业管理有限公司

签订日期：2025 年 | 月 | 日

## 第一章 总 则

### 一、本合同当事人：

委托方（甲方）：中山陵园管理局

受委托方（乙方）：南京雄鹰物业管理有限公司

根据《中华人民共和国民法典》及相关法律、法规的规定，为维护合同当事人的合法权益，甲乙双方本着平等、自愿、诚实守信的原则，就甲方委托乙方对服务，经双方友好协商，特订立本合同。

### 二、物业基本情况：

物业类型：公共建筑

坐落位置：南京市明孝陵博物馆、东吴大帝孙权纪念馆、钟山文学馆

项目需求：本项目位于满足明孝陵博物馆、东吴大帝孙权纪念馆、钟山文学馆日常管理需求，提供安保、保洁服务，工作内容包括维护区域内的公共设施、公共安全秩序维护等，满足使用单位的要求。

场馆联系方式：

序号	场馆	联系人	联系电话
1	明孝陵博物馆	宦波	13813956677
2	东吴大帝孙权纪念馆	蔡涛	13914734455
3	钟山文学馆	倪伟	13813824862

## 第二章 委托管理事项

### 三、乙方提供服务工作主要内容：

保安服务主要内容：提供巡查安保服务。

保洁服务主要内容：提供保洁服务。

### 四、乙方为甲方及场馆使用人提供下列的服务事项：

#### （一）公共安全秩序维护，主要内容为：

- 1、各场馆大门主入口安排人员值班，主要指门岗执勤和夜班值守、巡视。秩序人员每天必须统一着装，不得擅离岗位，不得交接脱节，必须尽职尽责。
- 2、引导车辆有序通行、停放；对机动车辆实施严格管控。
- 3、对火灾、治安、公共卫生等突发事件有应急预案，事发时采取应急措施，并报告甲方和有关部门。

- 4、对辖区内进行安全监控和巡视，并做好相关记录。
- 5、对公共部位进行日常巡视，及时记录发现问题与甲方沟通。
- 6、负责各场馆日常保洁、垃圾清运等服务。

### 第三章 委托管理期限

#### 五、委托管理期限：

- 1、委托管理期限贰年：

正式保安服务时间为 2025 年 1 月 1 日起至 2026 年 12 月 31 日止。

- 2、甲方指定为项目服务对接人，联系电话：

乙方指定公司员工为项目保安服务协调人，联系方式：王启凤 13951683861。

乙方指定公司员工为项目保洁服务协调人，联系方式：王启凤 13951683861。

双方若调整现场对接负责人员，需提前报备，配合做好人员、事物交接工作。

### 第四章 甲、乙双方权利义务

#### 六、甲方权利、义务：

- 1、代表和维护居民、实际场馆使用人的合法权益。
- 2、监督乙方人员遵守项目管理规章制度和国家相关法律法规。
- 3、检查监督考核乙方管理工作的实施及制度执行情况。
- 4、负责收集、整理、移交保安管理所需全部档案、资料。
- 7、协助乙方做好保安、保洁工作和宣传教育、文化生活。
- 8、免费提供适宜办公的保安管理用房及上网办公条件(产权仍属甲方)，为工作人员提供住宿（协商解决），不收取任何费用，支持乙方的管理服务工作。
- 9、根据乙方制定的员工考核标准及相关制度，有权对乙方派驻的团队人员进行监督，提供考核意见。对考核不合格人员，具有更换权。
- 10、免费提供乙方日常秩序维护工作所需巡逻交通工具、巡更设备、警告标识及耗材等，满足乙方工作之用。
- 11、审批乙方提出的保安服务方案，年度管理服务计划，监督检查乙方各项方案、计划的实施，并协助乙方对保安管理工作进行培训、指导、宣传、教育。
- 12、委托乙方对违反保安管理法律、法规和政策以及本保安管理制度而损害甲方利益的行为进行阻止、调解、情节严重的向公安部门报告并协助处理。
- 13、关于保安、保洁管理等法律、法规、规章规定的属于甲方的其他权利义务。

## 七、乙方权利、义务：

1、根据有关法律、法规及本合同的约定，制定本保安、保洁服务的各项管理办法、规章制度、实施细则，并根据运营情况双方书面确认后进行适时调整后，开展各项管理经营活动。

### 2、岗位要求

岗位	明孝陵博物馆	东吴大帝孙权纪念馆	钟山文学馆日常
保安	4人 (其中1人为形象保安(白班), 3人为普通保安, 普通保安中须有1人持有国家消防设施操作员证)	3人(白班)	1人(白班)
保洁	2人	2人	1人

如因甲方岗位变动、调整，乙方配合增加或减少保安、保洁服务人员。乙方应定期组织对工作人员的责任意识、安全意识、服务意识等方面的教育和培训。

3、结合本项目管理区域的实际情况，制定安全应急预案、编制保安、保洁服务方案、年度管理服务计划并遵照执行。

4、严格遵守国家的价格法规和政策，努力提高服务质量，向甲方及场馆使用人提供质价相匹配的服务。根据甲方或者场馆使用人的委托，提供除合同约定以外的服务项目，服务报酬由双方约定。

5、乙方工作人员必须严格遵守甲方各项规章制度，在甲方工作期间应统一着装上岗，保持良好礼仪形象。所有员工须经乙方岗位培训及安全教育后方可上岗，并佩戴员工证。员工在工作时间及管辖区域范围内，必须穿戴整齐、清洁、完整的制服，员工证亦佩戴于指定或明显位置。

6、不得侵害甲方、场馆使用人的合法权益，不得利用管理事项获取不当利益。工作时如保安、保洁服务现场有需要，乙方有权将该处理范围完全隔开，以免在进行服务时导致安全事故发生。

7、及时向甲方通告本区域内有关保安、保洁服务的重大事项，接收甲方及场馆使用人的监督。未经甲方书面同意，乙方不得将合同的全部或部分项目转包、分包给其他公司或个人。

8、乙方人员在公共区域值勤时，应小心保护公共设施及有关材料，以免在进行服务时损坏有关设施和材料，导致安全事故发生。

9、协助做好保安全管理内的安全防范工作，发生恶劣天气、安全事故时，应按紧急预案采取应急措施，并及时向行政管理部门报告，协助做好救助工作。

10、非经甲方许可并办理有关手续，不得擅自改变公共建筑和共用设施设备用途，不得擅自占用、挖掘本保安全管理区域内的道路、场地。

11、保安、保洁所需服装由乙方自行提供，其他用品根据现场所需数量，提报甲方，由甲方购买、配置，满足保安、保洁服务运作需要。

12、保安、保洁服务人员须严格执行各种安全操作规程，遵守国家的法律法规，使用前检查设备、器材性能，检查安全防护装置是否安全可靠。

13、配合甲方做好片区管理的日常工作。

## 第五章服务费用

### 八、服务费

(一) **服务费**为保安、保洁管理人员运营成本、其他服务费及服务范围内附属设施的水电费、维护费。

1、**服务费总费用为 1380000 元/两年，大写人民币：壹佰叁拾捌万元整。**按服务开始时间计算服务费用，每季度结束后第一个月经甲方审核通过后支付乙方上一季度服务费用。

**第一年：**

一季度服务费，甲方应支付乙方 172500 元；

二季度服务费，甲方应支付乙方 172500 元；

三季度服务费，甲方应支付乙方 172500 元；

四季度服务费，甲方应支付乙方 172500 元；

**第二年：**

一季度服务费，甲方应支付乙方 172500 元；

二季度服务费，甲方应支付乙方 172500 元；

三季度服务费，甲方应支付乙方 172500 元；

四季度服务费，甲方应支付乙方 172500 元；

**2、其他服务费：**

如甲方因现场实际情况需要乙方提供其他服务，秩序维护服务及其他人员支援服务，双方约定以（8小时制）结算特约服务费用。**费用在每季度与甲方结算时按实结算。**

3、后期如甲方需要增加现场服务人数，经双方书面确认后参照此本合同中人员费用标准进行结算。

## （二）付款方式

1、费用结算周期为每季度结算一次，甲方自乙方提交齐全的付款资料后完成费用结算工作。

2、乙方为甲方提供增值税发票。

3、乙方人员编制可在运营中根据实际需要和甲方要求增补或裁减，增补或裁减人员需双方签字确认后，进行调整。

4、服务费，在本合同期内，如遇政府政策调整职工最低工资及社保缴费基数（包括节假日加班费标准调整），甲乙双方，可另行协商相应调整员工薪资与社保缴费基数及相关加班费标准。

## 九、安全生产责任

1、乙方员工户外或高空工作时，必须按照政府有关部门的有关规定，使用安全帽、安全带、安全绳及有关设施。乙方为甲方提供保安服务时，乙方须自行负责相关的安全事宜。

2、所有乙方派驻的服务人员均应与乙方建立合同关系，服务人员的工资、福利、双休日加班工资、法定节假日加班工资、社会保险等一切费用全部由乙方承担。

3、若乙方人员在履行本合同，进行本合同及其附件约定的保安工作时，因其过错造成任何人员伤亡事故或财产损害的，由乙方承担相应责任。

## 第六章违约责任

### 十、违约责任

1、双方无正当理由不得解除本协议，否则违约方应按双方合作期间已发生费用总额的20%向对方支付违约金。

2、若乙方违反本合同约定，除本合同约定甲方可即时解除合同的情况外，甲方有权向乙方发出书面整改通知。如果乙方未在整改通知规定的期限内纠正，甲方有权提前单方面解除本合同，并不承担任何违约责任。

3、乙方工作人员在工作中故意或重大疏忽导致重大责任事故，造成他人人身伤害、重大财产损失，甲方有权随时单方面解除合同。

3、因甲方原因本合同无法继续履行时，应提前一个月书面通知乙方，并应支付乙方两万元违约金。

4、若甲方违反本合同约定，除本合同约定乙方可即时解除合同的情况外，乙方有权向甲方发出书面通知。如果甲方未在书面通知规定的期限内纠正，乙方有权提前单方面解除本合同，并要求甲方按双方合作期间已发生费用总金额 20%支付违约金。

## 第七章附 则

合同期满，本合同自然终止，双方如续订合同，应在该合同期满三个月前向对方提出书面申请。

### 十一、其他条款

1、本合同自双方签字盖章之日起生效。

2、本合同未尽事宜，经甲、乙双方协商一致，可订立补充条款，补充协议与本合同具有同等法律效力。

3、甲、乙双方在履行本合同过程中发生争议，应通过协商解决。协商解决不成的，双方同意提交甲方所在地人民法院诉讼解决。

4、本合同当事人在本合同项下的通知或其他通信往来应以书面邮件、传真或电子邮件方式递送至下述地址或邮箱。

甲方：中山陵园管理局

税号：12320100426090410E

地址：南京市玄武区石象路 7 号邮箱：

电话：025-85769026

开户名称：中山陵园管理局

开户行：中国工商银行南京市城北支行

银行账号：4301010919100420289

乙方：南京雄鹰物业管理有限公司

地址：南京市鼓楼区建宁路 241 号明城大厦 1301 室

邮箱：993924652@qq.com

电话：13016946983

开户名称：南京雄鹰物业管理有限公司

单位账号：4301011509100402892

开户行：中国工商银行南京市下关支行

银行账户：4301011509100402892

纳税人识别号：91320116MA1MBH347M

本合同执行期间，如遇不可抗力，致使合同无法履行时，双方按有关法律规定及时协商处理。

本合同一式六份，甲方执五份，乙方执一份，具有同等法律效力。

甲方(盖章)：

乙方(盖章)：

法定代表人(或被授权人)：

法定代表人(或被授权人)：

日期：

日期： 年 月 日

2025.1.1 杨晨

## 附件、服务需求

基本要求	服务需求		
项目经理	1、统筹保安、保洁管理区域的各项工作。 2、完成各场馆交代的各项工作。		
保安服务要求	岗位	工作流程	操作要点
	晚班	1、上班时间： 白班：8:00、夜班： 17:00 2、交接班。	1、按时进行交接班、严格请假制度，不得迟退。特殊任务按要求提前到达。 2、上岗前更换工作服，配戴规定装备，佩戴工作牌，仪容仪貌整洁。 3、填写《交接记录表》，对重要物品事件直接。 4、每周休一天，做好排班工作。
	展厅	1、安全巡查。 2、全天保洁。	1、每天配合讲解员对展厅陈列物品进行清点签字确认。 2、每天对展厅陈列设备、电器电线进行检查发现问题，及时上报办公室。 3、及时劝阻展厅内出现的各类不文明行为。
	巡查人员	1、安全巡查 2、督察考核	1、每 60 分钟巡查一次。 2、发现不文明行为、安全隐患及时处理，如处理，及时上报。 3、做好巡查记录，填写《巡查记录簿》。
	监控机房	全天候值守	1、监控室 24 小时不间断值守； 2、发现异常情况，要立即报告。
	安全生产日常管理		1、严格遵守《安保员岗位制度》《城市综合标准》中安全秩序管理相关要求。 2、人走关灯、关空调、关门关窗，关闭各类展出设备；严禁私拉电线，不准使用大功率电 保证管线、电器电线无老化破损；不得在园场馆内吸烟、使用明火等。 3、及时制止游客不文明或危险异常行为。 4、文明服务。 5、各类记录台帐齐全。
保洁服务要求	工作流程	时间节点	操作要点
	上下班	7:30--16:30	1、按时上下班、严格请假制度，得迟到早退。遇特殊任务按要求到达。 2、上岗前更换工作服，佩戴统一作牌，仪容仪貌整洁。 3、每周休一天，做好排班工作。
	首次扫除	1、8:30 前完成室内楼层地面湿拖。 2、9:00 前完成室内栏杆扶手、陈列设施擦洗。	1、地面干净整洁，无纸屑、污杂物、积水等；墙面无积尘、无网；门窗、玻璃干净整洁，无污破损。

		3、10:00 前完成楼前台阶以上的平台,道路、绿地清扫。 4、10:30 前完成碑廊地面清扫。	2、绿地无废弃物、杂物等;无叫衣物;座椅、垃圾箱、路灯等园施干净整洁,无污渍、无积尘、涂乱画乱张贴。												
	巡回保洁	1、室内楼层地面每天湿拖1-3 遍。 2、包干区内巡回保洁。	3、卫生无死角,垃圾停留不超过分钟。 4、填写保洁记录。												
	定期扫除	1、门窗、玻璃每月擦洗1次。 2、馆外四周沟渠每月清扫1次。													
	日常管理	全天	文明服务 安全生产 服从纪念馆的工作安排												
<table border="1"> <thead> <tr> <th>序号</th> <th>场馆</th> <th>保洁面积 (m<sup>2</sup>)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>明孝陵博物馆</td> <td>3300</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>东吴大帝孙权纪念馆</td> <td>1683</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>钟山文学馆</td> <td>807.5</td> </tr> </tbody> </table>				序号	场馆	保洁面积 (m <sup>2</sup> )	1	明孝陵博物馆	3300	2	东吴大帝孙权纪念馆	1683	3	钟山文学馆	807.5
序号	场馆	保洁面积 (m <sup>2</sup> )													
1	明孝陵博物馆	3300													
2	东吴大帝孙权纪念馆	1683													
3	钟山文学馆	807.5													