

合同编号：： DFJW2025-FJ-043

项目名称：凤凰山管理处日常保安服务项目

甲方：杭州西湖风景名胜区凤凰山管理处

乙方：杭州西湖风景名胜区保安服务有限公司

签订地：凤凰山管理处

签订日期： 2025 年 7 月 5 日

根据《中华人民共和国政府采购法》和《中华人民共和国民法典》、地方有关安保服务法律、法规和政策，在平等、自愿、协商一致的基础上，就采购人委托成交人（经评审最终确定的成交供应商）对凤凰山管理处日常保安服务项目实行专业化、一体化的安保服务订立本合同。

第一条 定义

1. “合同”即由采购人、成交人共同签订的合同格式中的文件，包括所有的附件、附录和组成合同部分的所有其他文件。

合同将由采购人杭州西湖风景名胜区凤凰山管理处（以下简称甲方）与经评审最终确定的成交人（以下简称乙方）结合本项目具体情况协商后签订。以下为甲方提出涉及乙方的主要条款，乙方在投标文件中应对其进行确认或拒绝。如乙方在其投标文件中未做拒绝或提出修改要求的，甲方将视作认同。

2. “合同价格”系指根据合同规定，在乙方全面正确地履行合同义务时，甲方应支付给乙方的款项。

3. “安保服务”系指乙方按采购文件规定，结合本项目特点，提出安保服务服务定位、目标，为甲方提供优质的安保服务。

4. “现场”系指将要提供安保服务与服务的地点。

5. “验收”系指甲方依据国家有关规定接受合同所依据的程序和条件。

第二条 适用范围

本合同条款适用与本次采购活动。项目实施范围详见附件——响应文件和采购文件及补充文件、承诺书等。

第三条 基本情况

名称： 凤凰山管理处日常保安服务项目

类型： 保安服务

位置： 甲方指定区域

第四条 委托管理事项

列入本次日常安保服务的范围为：杭州西湖风景名胜区凤凰山管理处保安服务主要包括太子湾公园、雷峰塔区域、长桥公园、学士公园、长桥溪、玉皇山、万松书院、城区文保点（胡雪岩故居）、杭师大玉皇山校区开放区域工作等管辖区域内的安全保卫，秩序管理、处置突发事件、巡查管控、综合保障、紧急救援、

森林防火，以及临时应急用工；（具体内容详见采购文件）。

第五条 合同期限

自 2025 年 7 月 6 日至 2026 年 7 月 5 日。

第六条 装备、耗材的使用

根据投标文件相应内容进行配备。

第七条 安保服务收费

本合同期内安保服务服务费为人民币陆佰柒拾壹万玖仟贰佰贰拾伍元整（¥6719225 元）。

名称	保安类别	综合单价（元/岗（工）/天）	数量	合计报价（元）	服务期	备注
2025 年 凤凰山管理处日常 保安服务项目项目	普保	183	85 岗	5677575	一年 （按 365 天算）	普保平均每日为 85 岗（岗位每日实行 8 小时 工作制）
	特保	201	10 岗	733650	一年 （按 365 天算）	特保平均每日为 10 岗（岗位每日实行 8 小时 工作制）
	临时 应急 用工	220	1400 工	308000	包括但 不限于清 明冬至、春 香旺季安 保等时期	后续按 需据实结 算

其中普保：183 元/工/天，特保：201 元/岗/天，临时应急用工：220 元/工/天。采用综合单价制，除本合同明确约定可以另行收取的费用外，所有安保服务及服务费用均包括在综合单价内，乙方不得另行向甲方或使用人收取任何费用。

安保服务服务费成本监审：

乙方承诺，接受甲方主管部门实施的安保服务服务费成本监审，并遵守以下原则：

1. 合法性原则。计入定价成本的费用符合有关法律、行政法律和国家统一会计制度的规定；
2. 相关性原则。计入定价成本的费用为与安保服务直接相关或间接相关的费用；
3. 对应性原则。计入定价成本的费用与安保服务内容及服务标准相对应；
4. 合理性原则。与安保服务定价成本各项费用的主要技术、经济指标均符合行业标准或者社会公允水平。

第八条 费用结算方式

合同生效以及具备实施条件后 10 个工作日内，甲方在收到乙方开具的合法有效的等额发票后，向乙方支付合同总价 40%的预付款，其余费用根据实际派出的人员按月结算，并于前 5 月等额扣回预付款。

第九条 履约保证金

1. 签订合同后 5 个工作日内，乙方须向甲方交纳相当于合同总额 1%的履约保证金。以保证乙方遵守本合同的一切条款、条件和承诺，该保证金在甲方的规定存续期间不计息。
2. 甲方有权从履约保证金中扣除用于修复乙方损坏甲方的设备、设施、场地或因乙方违约而导致损失的金额和违约金，且乙方应在接到扣除履约保证金通知后一周内补足扣除差额，保证承包期间履约保证金的完整。
3. 甲方认为乙方在服务期内没有涉及甲方的应付而未付金额或违约行为，甲方在服务期满后或提前终止承包后一个月内全额退还履约保证金，否则，甲方将在扣除乙方应付金额或违约金后退还保证金余额。
4. 服务期满，通过验收，甲方于收到乙方退还履约保证金申请之日起 5 个工作日内退还乙方履约保证金。甲方无故逾期退还的，按照每逾期一日支付履约保证金 5%的额度承担违约责任。

第十条 安保服务服务质量要求

乙方须按下列约定，实现目标管理，如双方认为需要进一步细化的，可以通过附件形式进行进一步明确。

1. 甲方工作人员及其他使用人可随时组织进行对乙方安保服务的综合考评；
2. 保安人员应急抢险、见义勇为等奖励费用在服务费列支，奖励总费用不超过合同价的 0.5%。乙方根据甲方确认单，进行据实结算，乙方最迟须于月度工资发放之日兑现。

第十一条 经营制约

1. 未经甲方同意，乙方无权在承包区域中从事任何广告活动或类似宣传，甲方有权依照广告法和甲方相关的规定责令乙方限期改正，并接受处罚；但甲方在该区域发布的广告宣传保证不致影响乙方的正常工作；
2. 乙方不得以甲方的名义从事任何经济活动，且由此发生的一切债权、债务与甲方无关。

第十二条 乙方对甲方作出如下承诺：

1. 不得以任何形式转租、转让、抵押承包区域，在承包区域只从事甲方认可的服务工作。在承包期间，乙方的任何股份配置变动应通知甲方。未经甲方书面批准，任何占有支配地位的股份转让都将视为乙方出租、转让的行为。
2. 乙方应允许甲方或其授权的人员对承包区域内各项服务质量控制进行检查，有关费用由乙方承担。
3. 在承包区域的各项服务，其工作时间必须满足甲方的工作要求，包括星期天及公众假期。如遇特殊情况，甲方可要求乙方调整工作时间直至全天二十四小时工作。
4. 乙方必须聘请(或指定)一位经理(项目总负责人)，全权代表乙方与甲方保持密切联系并保证承包区域服务工作。根据综合考评或工作情况，甲方有权要求乙方在一个星期内更换经理（项目总负责人）、相关骨干人员。
5. 为承包区域的服务工作配备承诺的人员及人员数量（95 岗），甲方不定期抽查乙方投入的人员数量，如果抽查时发现乙方投入的人员数量少于合同约定的数量，甲方可以按缺少人数每人 300 元/次累计扣除当月合同款。乙方聘用的工作人员必须符合劳动部门有关用工规定，并经乙方相关专业考核合格后持证上岗，甲方有权进行审核，该类费用开支由乙方负担。

6. 在承包期间，乙方所有人员仅与乙方建立劳动合同关系，且所有人员使用须符合《劳动合同法》的有关规定。乙方人员发生任何事故或与乙方发生劳动争议均由乙方自行全权负责，相关费用乙方自行承担，以保证甲方在乙方人员索赔时不受任何责任的约束。

7. 乙方工作人员上岗穿着由甲方确认的制服及甲方许可的装饰物品，费用和制作均由乙方负担。

8. 乙方必须出具或办妥法律及甲方规定的与承包区域经营业务有关的执照和许可证，方可从事经营并在经营中遵守一切有关条例和规定，自行缴纳有关税、费。

9. 乙方必须确保为甲方提供优质、高效的专业服务，并根据甲方要求改变不满意的状况，接受有关部门监督与检查。同时，乙方自觉参加甲方认为有助于提高甲方形象的宣传活动。

10. 在承包期内乙方应保证承包区域内的设施、设备良好的运营状况和环境状况，并接受甲方或其授权人员的检查，对由乙方引起或造成设施、设备的损坏及环境卫生不理想状况，甲方将书面通知乙方修复或整改，在书面通知下达一周后，仍未按要求修复或整改，甲方将负责完成这一工作，所需费用全部由乙方承担。

11. 乙方在承包区域因作业所需增加机械、电力设备及设施应征得甲方同意，并聘请有资格的承造商进行安装、保养并将施工安装保养记录手册和图，交由甲方备案。

12. 禁止事项

12.1 乙方不得以任何理由向甲方工作人员支付小费或赠送实物，违者将终止合同。乙方人员也不不得以任何形式向行政大楼内相关人员索取小费或钱物等。

12.2 不得在承包区域住宿或从事非法活动，也不得从事有损甲方利益的活动，同时不允许在承包区域对甲方经营活动进行滋扰性的行为。

12.3 除经甲方批准进行必要的维修工程外，乙方不得损毁承包区域原有的设施和装潢，不得更改已铺设的电缆、电线等电力装置。同时，也不得安装任何可能造成电缆负载过大的电器设备，以免无线电受干扰。

12.4 未获甲方书面同意，乙方任何时候都不能在承包区域存放易燃物品、挥发性大或气味浓烈的液体等。

13. 保险

13.1 第三者责任保险

乙方应对乙方人员以及第三方全权负责(如乙方应投保第三责任险),在乙方的责任区内由于乙方原因导致自己员工或第三方的事故由乙方负责,甲方不承担任何责任。

13.2 员工人身意外

在承包期内,乙方所有人员的事故由乙方自行全权负责(如乙方应对其员工投保人身意外险),以保证甲方在乙方工作人员索赔时不受任何责任的约束。

13.3 其他保险及费用

乙方须按《劳动合同法》和政府有关各部门规定为全体服务人员交纳所有相关的社会保险及其他相关费用。乙方对此全权负责。

14. 乙方及其员工遵守行政大楼内的一切行政管理、消防安全等规定和制度,保证承包区域的消防设施能正常使用,消防通道畅通,同时承担违规责任。

15. 遇突发事件或安全检查时,乙方必须配合有关部门执行任务,并指定专职人员协助工作,直至完成。

16. 乙方保证在承包期满当天下午五时前撤离现场。

17. 乙方须积极配合甲方对其进行的安保服务综合考评。

18. 鉴于景区的知名度、敏感度、关注度,乙方承诺以下每项每次扣款金额,以下扣款为处罚金,处罚金为即时缴纳。

18.1 外部抄告单,乙方保安人员被管理处检查抄告问题每条扣款 100 元至 200 元、上级主管部门及相关行政管理部门下发的抄告单每条扣款 200 元,以上抄告问题视情节严重可加重扣款比例 1 至 3 倍;

18.2 交由保安人员使用的车辆和对讲等管理装备,若因保安人员主观原因造成遗失或损坏的,如出现一次将进行扣款处理,每次扣款最高 1000 元,具体扣款金额: 500 元/次;

18.3 乙方保安人员被有关部门或领导批示、媒体曝光、有责投诉信访并对甲方产生负面影响的,每个问题视情节扣款 500-2000 元,视情节严重可加重扣款比例 1 至 3 倍;

18.4 在安保执勤过程中出现安全责任事故的进行扣款处理,每次扣款最高 1000 元,具体扣款金额: 500 元/次;

18.5 保安人员巡查监管中,对辖区情况不得瞒报或虚报,因玩忽职守、违反相

关法规及西湖景区、采购方的安全规定、管理要求操作的，造成区级以上领导批示或者市级以上媒体曝光整改的，如出现一次将进行扣款处理，每次扣款最高1000-5000元，视情节严重可加重扣款。

注：以上扣款甲方将以书面扣款单形式下发乙方，乙方应在收到扣款单10日内缴清扣款，逾期甲方将从保安服务费用中扣除。

第十三条 甲方对乙方作出如下承诺：

- 1、甲方在职权范围内保证乙方的正常经营不受干扰。
- 2、保证乙方的员工按规定正常进入承包区域开展服务工作。

第十四条 合同生效和终止：

1. 本合同经甲乙双方法定代表人或其委托人签字盖章，由乙方方向甲方缴纳合同金额的1%履约保证金，经采购监管部门备案后生效。

2. 终止

2.1 提前终止

2.1.1 如果甲方在服务期内无理由终止合同，甲方须提前一个月向乙方发出书面通知终止承包，甲方支付给乙方月度承包服务款二倍金额的赔偿金。

2.1.2 因乙方在服务期内超过 次安保服务综合考评未达标，甲方可以单方面终止承包，且乙方须支付给甲方月度承包服务款的二倍金额作为赔偿金。

2.1.3 如甲方发现乙方出现转租、转让、抵押承包等情况，甲方可以单方面终止承包，且乙方须支付给甲方月度承包服务款的二倍金额作为赔偿金。

2.1.4 如果乙方在服务期内无理由终止合同，乙方须提前三个月向甲方发出书面通知终止承包，乙方须支付给甲方月度承包服务款的二倍金额作为赔偿金；如果乙方在服务期内突然无理由终止合同，未提前三个月向采购人发出书面通知终止承包，乙方须支付给甲方月度承包服务款的二倍金额作为赔偿金。。

2.1.5 如果乙方在服务期内由于乙方原因造成重大责任事故或安全事故，甲方可以单方面终止承包，且乙方须赔偿给甲方造成的经济损失，并须支付给甲方月度承包服务款的二倍金额作为赔偿金。。

2.1.6 提前终止承包期早于月底最后一天，应视为月底最后一天期满，此条适用于上述2.1.1、2.1.2、2.1.3、2.1.4、2.1.5五条。

2.1.7 乙方未能履行合同和遵守有关规定，在甲方发出书面警告后一周内乙方仍无采取补救措施，甲方可立即终止承包。

2.1.8 乙方破产清处、重组及兼并等事实发生，或被债权人接管经营，甲方不必通知乙方即可终止承包。

2.2 协议终止

经双方协商同意，可在任何时候终止承包。

2.3 自然终止

合同规定的承包服务期满，承包自然终止。

3. 承包终止后果

3.1 终止承包，不影响根据合同规定进行的赔偿、补偿，也不影响履约保证金的效力。

3.2 上述 2.1.6、2.1.7 二条的终止，乙方的履约保证金作为违约金支付给甲方。

3.3 承包终止时，双方应进行结算，甲方同时进行乙方承包区域设施、设备状况检查并要求乙方三天内将乙方物品撤离承包区域，否则甲方将代理处理，乙方支付甲方代理费及 10%的手续费。

4. 不放弃权利

甲方接受乙方的服务，但不放弃对乙方违约行为进行追究的权利；同时，若甲方对乙方某一违约行为放弃进行追究的权利，但不放弃对乙方其他违约行为进行追究的权利。

第十五条 双方权利义务

1. 甲方权利义务

- (1) 代表和维护产权人、使用人的合法权益；
- (2) 审定乙方拟定的安保服务制度；
- (3) 检查监督乙方管理工作的实施及制度的执行情况；
- (4) 审定乙方提出的安保服务服务年度计划、财务预算及决算；
- (5) 负责收集、整理安保服务所需全部图纸、档案、资料，根据管理需要向乙方提供房屋相关资料和设备、设施的安装、使用和维护保养技术资料；
- (6) 按期支付安保服务费用；
- (7) 在不可预见的情况下，如发生煤气泄漏、漏电、火灾、救助人命、协助公安机关执行任务等突发事件的，甲方应积极配合乙方采取必要的紧急避险措施。
- (8) 提供乙方所需的办公用房。
- (9) 甲方监督乙方依照本合同规定内容所进行的管理和服务活动，组织对乙

方工作综合考评，如出现乙方管理不善造成甲方重大经济损失的情况，甲方有权终止合同并要求乙方给予赔偿。

2. 乙方权利义务

(1) 根据有关法律法规、投标文件及本合同的约定，制订安保服务制度、方案，根据甲方核定的安保服务制度、方案自主开展物业日常管理服务活动；

(2) 按甲方要求及时如实向甲方报告安保服务实施情况；

(3) 不得将管理责任转让给第三方；

(4) 负责编制年度计划、方案，经双方议定后由乙方组织实施；

(5) 向甲方工作人员和其他使用人告知物业使用的有关规定，并负责监督；

(6) 建立、妥善保管和正确使用 相关的管理档案，并负责及时记载有关变更情况；

(7) 对 公用设施不得擅自占用和改变使用功能；

(8) 因乙方在管理中的过错或违反本合同的约定进行管理造成甲方或第三人损失的，乙方应依法承担赔偿责任；

(9) 乙方自行承担办公桌、电脑、打印机、文件柜等自身使用的办公用品，自行承担所有人员服装费用，但服装样式需经过甲方认可，办公、生活用水、电、通讯费用由乙方自行承担。

(10) 本合同终止时，乙方必须向甲方移交全部管理用房及安保服务的全部档案资料，确保移交的资料和设备、设施完好无缺。

第十六条 乙方的人员配置

1. 乙方的人员配置

1.1 乙方的项目总负责人张同跃，身份证号码：320825197302110916

1.2 乙方必须采取措施，确保乙方人员稳定，特别是骨干人员。骨干人员变动须经甲方同意，其他人员变动须甲方备案。

1.3 乙方项目总负责人及部门负责人须及时与甲方沟通，第一时间报告重大、紧急事件；每月须向甲方汇报上月工作情况，并提供相关报告。

2. 人员要求：

(1) 所有相关人员的配备须获得相关主管部门认证的，须配证并持证上岗，且根据不同岗位统一着装。

(2) 所有相关人员要求政治上可靠，身体素质好，无不良行为记录。

(3) 重要岗位人员必须由甲方人事部门考核、政治审查通过方可录用。

(4) 为提高安保服务水平，所有物业人员还需进行宾馆礼仪的培训。除乙方对服务人员的培训外，需接受甲方对服务人员的集中培训，培训费用由乙方承担。

第十七条 争议处理

1. 合同在履行过程中发生争议时，甲方与乙方及时协商解决。协商不成时，提交杭州仲裁委员会仲裁。

2. 对于因违反或终止合同而引起的损失、损害的赔偿，由甲方与乙方友好协商解决，经协商仍未能达成一致的，提交杭州仲裁委员会仲裁。

第十八条 其他

1. 本合同（☒是 ☐否）为可融资合同，关于中小企业信用融资事项可登陆杭州市政府采购网（<http://cg.hzft.gov.cn>）“中小企业信用融资”专栏进行查询。

2. 本合同（☒是 ☐否）为中小企业预留合同。

3. 对于通过“要求以联合体形式参加或者合同分包等措施”签订的采购合同，联合协议或者分包意向协议以附件形式作为采购合同的组成部分。

4. 未经过甲方的书面同意，乙方不得转让其应履行的合同项下的义务，和将部分合同项下的义务分包给其他单位完成。

5. 乙方不得参与可能与合同规定的与甲方的利益相冲突的任何活动。

6. 乙方人员在甲方场地工作时，应遵守甲方相关规章、制度。

7. 本合同任何一方给另一方的通知，都应以书面或电传/传真/电报的形式发送，而另一方应以书面形式确认并发送到对方明确的地址。

8. 合同履行期内甲乙双方均不得随意变更或解除合同。合同若有未尽事宜，需经双方共同协商，订立补充协议，补充协议与本合同有同等法律效力。

9. 投标文件【编号：DFJW2025-FJ-043】、投标文件及评标过程中形成的文字资料、询标纪要均作为本合同的组成部分，具有同等效力。

10. 本合同一式陆份，甲方执叁份、乙方执叁份。

11. 适用法律：本合同应按照中华人民共和国的法律进行解释。

甲方（盖章）：

法定代表人或受托人（签字）：陆海根

联系人：

地址：

电话和传真：

开户银行：

帐号：



乙方（盖章）：

法定代表人或受托人（签字）：杨康国

联系人：

地址：

电话传真：

开户银行：

帐号：



签约日期：2025 年 7 月 5 日

凤凰山管理处保安考核办法

为增强管理处保安人员的责任感，调动广大保安工作积极性，弘扬正气，奖勤罚劣，建设一支高质量的保安全管理队伍，确保处属各项管理工作的有效实施，特制定本办法。

一、总则

- 1、适用范围：凤凰山管理处管理的所有保安人员，特保人员和临时性替班保安人员。
- 2、奖励与惩处必须事实清楚，证据确凿、定性准确、处理恰当、手续完备。
- 3、如有保安人员对处理不服，有申请复核、申诉的权利，但在复核、申诉期间不停止处理的执行。
- 4、实行一事一奖，一事一惩。

二、奖励

- (1) 有下列情形之一，根据情况可一次奖励 10-50 元。
 - (2) 出色完成本职工作受到上级(班组长以上)或有关部门肯定者；
 - (3) 拾金不昧，及时归还失主或上交组织者（有辅证材料）；
 - (4) 做好事通过表扬信、微信、微博等被表扬者；
 - (5) 工作中敢于大胆管理，表现出色者；
- 2、有下列情形之一，根据情况可一次奖励 50-200 元。
 - (1) 宣传园林、文物、景点特色、好人好事、见义勇为等正面报道稿件，向新闻界投稿而被刊（播）者；
 - (2) 为保护园林文物、国家财产不受损失有较大成绩者或及时发现险情，第一时间上报，避免或挽回单位损失的；
 - (3) 主动帮助游客，受到游客称赞，有表扬信或锦旗者；
 - (4) 在急、重、险、难、突击工作中表现出色者，受到处属部门或领导表扬者；
- 3、有下列情形之一，根据情况可一次奖励 200-800 元。
 - (1) 维护风景区秩序、积极投入事故抢救受到公开报道表彰者；
 - (2) 在自然灾害及各类事故抢险救灾有突出表现，挽回单位财产损失数额较大者；
 - (3) 敢于同犯罪分子作斗争事迹显著者，受到公安部门通报表扬者；



- (4) 见义勇为, 舍己救人, 事迹显著者;
- (5) 保护文物、单位财产、山林及古树名木有突出表现者;

三、惩处

1、有下列情形之一, 根据情况可一次扣款 10-50 元。

- (1) 完成本职工作不尽职, 在工作岗位上不作为, 对待游客态度生硬者;
- (2) 在工作岗位上玩手机、听收音机、抽烟、吃东西等有违岗位形象者;
- (3) 在工作岗位上不按规定着装、不佩戴工号牌者;
- (4) 在工作岗位上扎堆闲聊, 干私活或睡觉者;
- (5) 被游客当场或信件、微信、微博等批评有责者;
- (6) 上下班迟到、早退者 (20 分钟内);
- (7) 未按规定使用对讲机者;

2、有下列情形之一, 根据情况可一次扣款 50-200 元。

- (1) 捡到物品不及时归还失主或上交组织, 自行贪没者 (有辅证材料);
- (2) 不履行请销假制度, 未经所在分队分队长同意擅自离岗者;
- (3) 当班饮酒者;
- (4) 不履行工作职责, 不服从班组长管理者;
- (5) 上下班迟到、早退者 (20 分钟以上);

3、有下列情形之一, 要求保安公司更换保安或并处 200 元以上的罚款。

- (1) 无准假手续或手续不全, 旷工者;
- (2) 不服从管理, 屡次违反本办法, 屡教不改的;
- (3) 管理服务水平差, 不能胜任管理工作, 经调整仍然不能胜任的者;
- (4) 工作消极或与执法相对人暗通, 多次被发现对违法行为漠视不予以管理者;
- (5) 日常管理不当 (正当防卫除外), 导致游客伤害的; 无故打、骂游客的;
- (6) 收受执法当事人物品, 监守自盗者;
- (7) 网格化管理, 知情不报, 造成后果的;
- (8) 管理岗位发生火灾、文物被破坏等重大事故的;
- (9) 违反其他法律、法规、规定, 情节严重的;
- (10) 其他应当要求更换保安人员的情形;

如未有例举和加重的奖励或惩处由管理处相关部门讨论决定。