南苑社区保安服务项目合同

采购单位：常州市武进区南夏墅街道南苑社区居民委员会（以下简称“甲方”）

供应商：　常州和鑫保安服务有限公司　　（以下简称“乙方”）

根据《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国民法典》等法律法规的规定，甲乙双方按照本项目的采购结果签订本合同。

第一条　采购内容

1、项目服务名称：南苑社区保安服务项目

2、合同服务内容：包括门岗管理、车辆管理、巡逻保卫、施工安全监督、社区长效管理整治、流动摊贩、商业街管控和配合社区出租房管理等社区安排的各项工作。

3、服务范围：南苑社区占地面积 60.28 万 m’，涉及楼幢 171 幢、468 个单元、3744 户、5 个门岗。

4、项目位置：南苑社区

5、服务期限：叁年，自 2026 年 1 月 1 日起至 2028 年 12 月 31 日止；本次签订的服务期为：自 2026 年 1 月 1 日起至 2026 年 12 月 31 日止；合同一年一签。每年经考核合格续签下一年度合同。(每年评分 85 分以上(含 85 分)视为合格)

6、服务内容

（1）门岗管理：包括小区 5 个主要门岗，24 小时值守；

（2）车辆管理：门岗处需进行车辆进出登记，指挥小区内业主车辆和临时车辆按序停放；对临时车辆收取停车费；

（3）小区的巡逻保卫工作：24 小时小区内和周边安全巡逻，做好流动摊贩和商业街管控；消防器材管理、消防安全检查；做好安全台账；做好小区环境卫生长效管理整治工作，劝阻和制止居民的不文明行为；

（4）小区业主装修施工安全监督管理工作；

（5）对可能发生的涉及安全和秩序的各种情况有应急预案和措施；

（6）重大节日、重要活动或上级检查时，完成采购人交办的其它事项；

（7）群（出）租房管理：配合社区及相关部门群（出）租房管理工作，建立出租屋信息档案，确保数据准确无误；定期检查出租屋安全状况，排查隐患并及时整改；协调处理租户与房东之间的纠纷，维护社区和谐；宣传相关法律法规，提升居民法律意识。

第二条　合同总价款

三年期合同总金额为人民币4056922.47元（小写），肆佰零伍万陆仟玖佰贰拾贰元肆角柒分（大写）。其中年度合同金额：1352307.49元（小写），壹佰叁拾伍万贰仟叁佰零柒元肆角玖分（大写）。开具税额为3%的增值税发票。

本合同总价应包括员工费用和管理人员费用、离职补偿金、保险、管理费、培训费、各类加班费、中夜班值班费、岗位补贴、高温补贴、员工福利、利润、车辆、设备、工具、消耗品、工会费、各种税费、政策性文件规定及合同明示或暗示的所有风险、责任、义务等各项应有的费用。采购人不接受供应商任何因遗漏报价而发生的费用追加。供应商应考虑合同期内的物价、政策等所有风险因素，在报价时自行预测并纳入总价中。合同期内若涉及本地区最低工资或社保等政策性调整，差额部分由供应商承担。

本合同总价款还包含乙方应当提供的伴随服务/售后服务费用。

第三条　组成本合同的有关文件

下列关于本次采购活动方式相适应的文件及有关附件是本合同不可分割的组成部分，与本合同具有同等法律效力，这些文件包括但不限于：

（1）采购文件；

（2）投标文件；

（3）中标通知书；

（4）中标人在投标、评标过程中所作其它有关承诺、声明、书面澄清；

（5）甲乙双方商定的其他文件等。

第四条　权利保证

乙方履行合同应保证甲方不受第三方提出侵犯其专利权、著作权、商标权或其他权利的起诉。一旦出现侵权，由乙方负责处理所有纠纷并承担全部法律责任。

第五条　质量保证和售后服务

1、乙方应按采购文件规定的服务要求、项目要求、技术规范、技术要求、服务标准向甲方提供服务，并持续改进运行工艺和运营方法，保证实现并达到甲方要求。

2、乙方应按采购文件、投标文件及乙方在评标过程中做出的书面说明或承诺提供及时、快速、优质的售后服务。

采购文件、投标文件、合同条款及中标通知书，中标人在投标、评标过程中所作其它有关承诺、声明、书面澄清等均为合同不可分割的部分，与主合同具有同等法律效力。

第六条　服务要求

乙方按采购文件所规定的服务标准和投标文件的承诺提供服务。

第七条　付款

1、本合同项下所有款项均以人民币支付，乙方向甲方开具发票。

2、付款方式：月度考核，季度结算。

第八条　违约责任

1、甲方无正当理由拒绝验收或拒付合同款项的，应向乙方偿付合同总价10%的违约金。

2、甲方逾期支付合同款项的，每逾期1天应向乙方偿付欠款总额0.5%的滞纳金，但滞纳金总额累计不得超过欠款总额的5%；一旦滞纳金总额累计达到欠款总额的5%，乙方有权解除合同。区财政因素除外。

3、乙方无法完成项目的，应向甲方支付合同总价10%的违约金，同时甲方有权解除合同。

4、乙方逾期完成项目的，每逾期1天应向甲方偿付逾期交付合同总额0.5%的滞纳金，但滞纳金累计不得超过逾期交付合同总额的5%；一旦滞纳金总额累计达到逾期交付合同总额的5%，甲方有权解除合同。逾期超过1年，视乙方无法完成项目，

项目自动终止，甲方停止支付剩余款项并按相关条款进行处理，剩余款项包括已经申请但并未支付款项。

5、乙方完成的项目不符合要求的，应按照甲方选择的下列一种或多种方式承担赔偿责任：

(1)在甲方同意延长的期限内整改，未整改或整改后仍不符合要求，乙方应向甲方支付合同总价 20%的违约金，同时甲方有权解除合同；

(2)承担甲方因乙方违约所遭受的全部损失；

(3)按合同规定同种货币退还甲方已付款项，同时承担由此发生的一切损失和费用，包括但不限于利息、银行手续费及所需的其他必要费用。

6、乙方未按规定和承诺提供伴随服务、售后服务的，应向甲方支付合同总价 5%的违约金。

7、未经甲方事先书面同意的批准，乙方不得向任何第三方转让本合同项下部分或全部的权利或义务；未经甲方书面同意，乙方不得自己或允许他人在本合同或本项目的权益上设立任何其他权益。否则，乙方应向甲方支付合同总价 10%的违约金，同时甲方有权解除合同。如给甲方造成损失超过违约金的，按照甲方实际损失计算。

8、违约方承担违约责任并不影响其合同项下的义务(合同解除的除外)。

9、其他：

第九条　不可抗力

1、不可抗力，是指不能预见、不能避免并不能克服的客观情况，如战争、动乱、瘟疫、严重火灾、洪水、地震、风暴或其他自然灾害等。

2、任何一方因不可抗力不能履行本合同规定的全部或部分义务，应尽快以书面形式将不可抗力的情况、原因及对履行本合同的影响等及时通知另一方。同时，遭受不可抗力影响的一方有义务尽可能及时采取适当或必要措施减少或消除不可抗力的影响，因未尽本义务而造成的相关损失由其承担。

3、发生不可抗力事件，任何一方均不对因不可抗力无法履行或迟延履行本合同义务而使另一方蒙受的任何损失承担责任，法律另有规定的除外。

4、合同各方应根据不可抗力对本合同履行的影响程度，协商确定是否终止本合同或是继续履行本合同。

第十条　合同的变更和终止

1、除《政府采购法》第五十条规定的情形外，本合同一经签订，甲乙双方不得擅自变更、中止或终止合同。

2、除发生法律规定的不能预见、不能避免并不能克服的客观情况外，甲乙双方不得放弃或拒绝履行合同。

第十一条　合同的终止

本合同因下列原因而终止：

(1)本合同正常履行完毕；

(2)因不可抗力导致本合同无法履行或履行不必要；

(3)任何一方行使解除权解除本合同；

(4)合同的继续履行将损害国家利益和社会公共利益。

除上述情形外，甲乙双方不得擅自终止合同。

第十二条　争议的解决

1、因履行本合同引起的或与本合同有关的争议，甲、乙双方应首先通过友好协商解决，如果协商不能解决争议，则采取以下第 （1） 种方式解决争议：

（1）向甲方所在地有管辖权的人民法院提起诉讼；

（2）向甲方所在地仲裁委员会按其仲裁规则申请仲裁。

如没有约定，默认采取第 2 种方式解决争议。

2、在仲裁期间，本合同应继续履行。

第十三条　合同生效及其他

1、本合同自甲乙双方签字并加盖公章之日起生效。

2、本合同一式伍份，甲乙双方各执贰份，采购代理机构壹份。

3、本合同应按照中华人民共和国的现行法律进行解释。

本页无正文

甲方（采购人）：（盖章）
常州市武进区南夏墅街道南苑社区居民委员会
地址：常州市武进区龙颜路 290 号
法定（授权）代表人：
2025 年 11 月 10 日

乙方（投标人）：（盖章）
常州和鑫保安服务有限公司
地址：常州市晋陵北路 18 号
法定（授权）代表人：周孝刚
2025 年 11 月 10 日

采购代理机构（备案方）
单位名称（章）江苏博之信项目管理咨询有限公司
单 位 地 址：常州市武进区虹西路 186 号 1 号楼四楼
备 案 日 期：2025 年 11 月 10 日

南苑社区保安服务考核细则

为进一步强化小区保安队伍的管理机制，加大对保安队员的考核力度，不断提高保安服务质量和服务水平，以确保各项工作的顺利进行，结合小区保安服务的特点、任务、职责，特制定以下保安服务考核细则。

一、考核办法及操作程序

1、由社区负责考评，以月为单位进行考评，将每月考评结果由社区反馈给保安公司，分析具体存在问题，研究落实整改措施。

2、采取百分制考核办法，考评结果与保安服务费结算挂钩，以月为单位进行。每月得分95分以上（含95分）为考评达标，不扣款；95分以下扣500元/分，相应费用在保安服务费结算时扣除，相应计算出每月保安服务费用。

3、每年评分 85 分以上(含 85 分)视为合格，续签下一年合同。

二、考核内容及扣分标准。

1、上岗时佩戴统一标志，按规定着装，仪容仪表端庄整洁，文明值勤，按时立岗，不做到位的（扣0.2分/次）。

2、执勤室物品摆放不整齐，有杂物，窗户玻璃有积尘，执勤室无关人员逗留的，（扣0.2分/次）；

3、做好门岗识别系统、倒杆、对讲机、电梯通话设备的管理工作，如有损坏，查不出原因的，其损失费用有保安公司承担并（扣0.5分/次），电梯通话设备损坏未处理的（扣1分/次）。

4、做好进出车辆的管理登记工作，禁止非允许的工程车、大货车、危险品运输车等进入小区并过夜停放，对门口车辆进行疏导，保持出入口有序、畅通。未按规定做到的（扣0.5分/次）。

5、做好出入小区、停车位车辆的管理、收费工作，保证高层单元门口、主干道、转弯道、电动车停放点、车位线等车辆按指定地点停放并进行管理，未做到位或弄虚作假的（扣0.5分/次）。

6、未经允许门岗禁止那些到小区内经营、乱设摊、搞宣传活动、收废品、散发广告的进入，门岗重点对车辆上的煤气瓶进行管控和询问。巡逻队员及时做好相关流

摊劝阻、取缔工作和商业街经营户店外出摊和车辆停放有序等工作。未做到（扣0.3分/次）。

7、严禁酒后上班，当班期间喝酒（扣1分/次），并予以辞退。

8、不按规定时间上下班，有迟到早退的，随意脱岗办私事的、无故旷工的、上班带小孩的（扣0.8分/次），累积三次以上者予以辞退。

9、当班期间串岗、打瞌睡、睡觉的（扣0.8分/次），累积三次以上者予以辞退。

10、交接班记录簿不按规定认真填写，乱画字迹不工整（扣0.2分/次）。

11、当班期间严禁看小电视、听收音机、玩弄手机，晚上值勤门岗不开灯的（扣0.2分/次）。

12、门岗周围卫生脏、乱、差未及时清扫的；门岗出入口乱停各种车辆未及时阻止的；门岗周围租房信息乱吊挂、乱张贴未及时清理的；门岗周围有乱设摊未及时阻止的；发现一例（扣0.3分）。

13、在保安服务中，不按规定进行文明服务，居民有反映投诉的（扣0.5分/次）。

14、在工作中相互之间不协调，不支持，不团结，而影响工作造成不良反映的（扣0.5分/次）。

15、在每日工作中，安排定时巡查与不定时巡查，严格执行交接班制度；注意规范个人仪容仪表、行为举止和礼貌用语，认真记录巡查过程中所发现的问题，重要情况及时汇报，未做到影响正常工作开展的（扣0.5分）。

16、认真做好社区交办的环境卫生长效管理整治工作，服从社区工作安排，商业街保安主管日常巡查到位，每周组织清理杂物一次。在工作中不服从领导，不服从分配，无理取闹，影响正常工作开展的（扣1分），严重者予以辞退。

17、未按规定实行24小时巡逻制度（除早晚高峰门岗执勤）的，（扣0.5分/次）。

18、保证消防器材可以随时启用，不到位的（扣1分/次）。

19、督促出租房承租人应严格遵守消防安全管理规定，严格控制居住人数、如有人员变动，及时警务室登记，擅自改变房屋使用功能和结构的，及时发现并阻止，阻止不及时（扣1分/次）。

20、监督租房承租人安全使用所居住的房屋，不得违规使用瓶装液化气、酒精炉、

煤油炉等明火灶具，不得使用、存放易燃易爆危险品，不得违规停放电动车和给电动车充电，如有发现，及时并阻止，阻止不及时（扣 1 分/次）。

21、不得私自、违规拉接电气线路，不得使用不合格和破损的开关、电线、灯头、插座等电气产品，空调、电热水器等大功率用电设备应设专用电源插座，灯具等散热电气设备不得紧贴可燃物，如有发现，及时并阻止，阻止不及时（扣 1 分/次）。

22、严禁在疏散通道、安全出口、楼梯间内停放电动车或者为电动车充电；严禁占用、堵塞、封闭疏散通道，妨碍消防车通行，如有发现，及时并阻止，阻止不及时（扣 1 分/次）。

23、如发现群（出）租房未配备灭火、逃生器材和有关技防设施的，及时要求整改，并督促到位，整改不到位的（扣 1 分/次）。

24、租赁房屋未办理备案手续的，（扣 1 分/次）。

25、遵照《消防法》等法律法规的相关要求，及时发现的火灾隐患，及时通知出租人消除，未通知到位的（扣 1 分/次）。

26、社区将考评结果反馈给保安公司，保安公司没有做到及时整改，影响正常工作开展并被街道考评的（扣 1 分/次），区级考评的（扣 2 分/次），市级考评的（扣 3 分/次）。