

## 投标文件正文（信息公开部分）

### 一、投标函

致: 深圳市深汕交易有限公司

- 1、根据已收到贵单位的项目编号为QTZXDL-2025-00XX的深圳市深汕特别合作区鲘门办事处渔港渔船综合管理站辅助服务项目的招标文件，遵照《深圳经济特区政府采购条例》和《深圳网上政府采购管理暂行办法》等有关规定，我单位经研究上述招标文件的专用条款及通用条款后，愿意按照招标文件要求承包上述项目并修补其任何缺陷。
- 2、投标价格见投标书编制软件中《开标一览表》中填写的投标总价。
- 3、如果我单位中标，我单位将按照招标文件的要求足额提交履约担保。
- 4、我单位同意所递交的投标文件在“对通用条款的补充内容”中明确的投标有效期内有效，在此期间内我单位的投标有可能中标，我方将受此约束。
- 5、除非另外达成协议并生效，贵单位的中标通知书和本投标文件将构成合同的重要内容。
- 6、我单位理解贵单位将不受必须接受所收到的最低报价或其它任何投标文件的约束。
- 7、如我单位提交样品，且未在规定时间内取回样品的，视同放弃

---

取回，同意深圳市深汕交易有限公司对我单位提交的样品进行清理。

投标人: 深圳市蛇口保安服务有限公司; 单位地址: 深圳市前海深

港合作区临海大道 59 号海运中心主塔楼 1107 号;

法定代表人(负责人)或其授权委托代理人: 曾方;

电话: 0755-26828183;

日期: 2025 年 08 月 12 日

## 二、政府采购投标及履约承诺函

致：深圳市深汕交易有限公司

我单位承诺：

1. 我单位参与本项目所投标（响应）的货物、工程或服务，不存在侵犯知识产权的情况。
2. 我单位参与本项目政府采购活动时不存在被有关部门禁止参与政府采购活动且在有效期内的情况。
3. 我单位具备《中华人民共和国政府采购法》第二十二条第一款规定的六项条件。
4. 我单位未被列入失信被执行人、重大税收违法案件当事人名单、政府采购严重违法失信行为记录名单。
5. 我单位不存在《深圳市财政局政府采购供应商信用信息管理办法》（深财规〔2023〕3号）列明的严重违法失信行为。
6. 我单位参与该项目投标，严格遵守政府采购相关法律，不造假，不围标、串标、陪标。我单位已清楚，如违反上述要求，投标将作无效处理，被列入不良记录名单并在网上曝光，同时将被提请政府采购主管部门给予一定年限内禁止参与政府采购活动或其他处罚。
7. 我单位如果中标，做到守信，不偷工减料，依照本项目招标文件需求内容、签署的采购合同及本单位在投标中所作的一切承诺履约。我单位对本项目的报价负责，中标后将严格按照本项目招标文件需求、签署的采购合同及我单位在投标中所作的全部承诺履行。

我单位清楚，若以“报价太低而无法履约”为理由放弃本项目中标

资格时，愿意接受主管部门的处理处罚。若我单位中标本项目，我单位的报价明显低于其他投标人的报价时，我单位清楚，本项目将成为重点监管、重点验收项目，我单位将按时保质保量完成，并全力配合有关监管、验收工作；若我单位未按上述要求履约，我单位愿意接受主管部门的处理处罚。

8. 我单位已认真核实了投标文件的全部内容，所有资料均为真实资料。我单位对投标文件中全部投标资料的真实性负责，如被证实我单位的投标文件中存在虚假资料的，则视为我单位隐瞒真实情况、提供虚假资料，我单位愿意接受主管部门作出的行政处罚。

9. 我单位承诺中标后项目不转包，未经采购人同意不进行分包。

10. 我单位保证，其所提供的货物通过合法正规渠道供货，在提供给采购人前具有完全的所有权，采购人在中华人民共和国使用该货物或货物的任何一部分时，不会产生因第三方提出的包括但不限于侵犯其专利权、商标权、工业设计权等知识产权和侵犯其所有权、抵押权等物权及其他权利而引发的纠纷；如有纠纷，我单位承担全部责任。

11. 我单位保证，若所投货物涉及《财政部生态环境部关于印发节能产品政府采购品目清单的通知》（财库〔2019〕19号）列明的政府采购强制产品，则所投该产品符合节能产品的认证要求。若所投产品包括数据中心相关设备的，应满足《财政部 生态环境部 工业和信息化部关于印发<绿色数据中心政府采购需求标准（试行）>的通知》（财库〔2023〕7号）要求。若所投产品涉及国家强制性标准的，所投产品应符合国家强制性标准相关要求。

12. 我单位已知悉并同意中标（成交）结果信息公示（公开）的内容。

13. 我单位保证，符合《中华人民共和国政府采购法实施条例》第十八条规定，与其他投标供应商不存在单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系；不存在为本次采购项目提供整体设计、规范编制或者项目管理、监理、检测等服务的情形。若存在“不同供应商的董事、股东或其他高级管理人员为同一人的”情形的，我单位保证不存在串通投标、恶意串通或者视为串通投标的情形。

14. 我单位清楚，如存在违反投标承诺行为情节严重的，将根据《深圳市财政局关于印发<深圳市财政局政府采购供应商信用信息管理办法>的通知》，依法被列入失信信息。

15. 我单位保证，若所投产品列入强制性产品认证目录的，则所投该产品须获得强制性产品认证证书（即 CCC 认证）；其中适用自我声明评价方式的产品，则所投该产品须具有“强制性认证产品符合性自我声明”；若所投产品列入工业产品生产许可证管理的产品目录的，则所投该产品生产者（制造商）须获得《全国工业产品生产许可证》。

以上承诺，如有违反，愿依照国家相关法律法规处理，并承担由此给采购人带来的损失。

投标人：深圳市蛇口保安服务有限公司

日期：2025年08月12日

### 三、投标人情况及资格证明文件

#### (一) 投标人资格证明文件

(特别提示：投标人须按本招标文件第一册第一章招标公告“申请人的资格要求”（即投标人资格要求）提供相关的资格证明资料，未提供或提供不完整、不符合要求的，将作投标无效处理，其中要求提供《政府采购投标及履约承诺函》《供应商基本情况表》且已在规定章节中提供的，此处不重复提供。)

1) 具有独立法人资格或是具有独立承担民事责任能力的其它组织（提供营业执照或事业单位法人证书等证明资料扫描件，原件备查，分支机构参与投标的，须同时提供总公司盖章的授权文件且授权书载明其民事责任由总公司承担，总公司与分支机构或两家（含）以上分支机构不允许同时投标）。

营业执照 (三证合一)



## 附：“国家企业信用信息公示系统”查询截图





附：“深圳市市场监督管理局”商事登记簿查询

 深圳市市场监督管理局  
商事登记簿查询（商事主体登记及备案信息查询）

当前位置 | 商事登记簿查询

**商事登记簿查询**  
(商事主体登记及备案信息查询)

注册号\统一社会信用代码: 914403001924401813

商事主体名称: 深圳市蛇口保安服务有限公司  全称

**查询** **清空**

**深圳市市场监督管理局商事主体登记及备案信息查询单**

基本信息 许可经营信息 股东信息 成员信息 变更信息 股权质押信息 法院冻结信息 经营异常信息 严重违法失信信息

深圳市蛇口保安服务有限公司的基本信息	
统一社会信用代码:	914403001924401813
注册号:	440301104281050
商事主体名称:	深圳市蛇口保安服务有限公司
住所:	深圳市前海深港合作区临海大道59号海运中心主塔楼1107号
法定代表人:	曾方
认缴注册资本（万元）:	6000
经济性质:	有限责任公司
成立日期:	1984-12-18
营业期限:	永续经营
核准日期:	2025-07-10

年报情况:	2013年报已公示、2014年报已公示、2015年报已公示、2016年报已公示、2017年报已公示、2018年报已公示、2019年报已公示、2020年报已公示、2021年报已公示、2022年报已公示、2023年报已公示
主体状态:	开业（存续）
分支机构:	
备注:	

 信息打印



当前位置 | 商事登记簿查询

**商事登记簿查询**  
(商事主体登记及备案信息查询)

注册号\统一社会信用代码:

商事主体名称:   全称

**查询** **清空**

### 深圳市市场监督管理局商事主体登记及备案信息查询单

[基本信息](#) [许可经营信息](#) [股东信息](#) [成员信息](#) [变更信息](#) [股权质押信息](#) [法院冻结信息](#) [经营异常信息](#) [严重违法失信信息](#)

#### 深圳市蛇口保安服务有限公司的许可经营信息

一般经营项目：	设计、安装、保养、维修安全技术防范设施、工程和保安装置、安全防范咨询；物业管理、物业租赁。安全技术防范系统设计施工服务；安全咨询服务；物业服务评估；集贸市场管理服务；花卉绿植租借与代管理；城市绿化管理；规划设计管理；公共事业管理服务；环境卫生公共设施安装服务；安防设备销售；市政设施管理；消防器材销售；特种设备销售；专业保洁、清洗、消毒服务；建筑物清洁服务；环境保护专用设备销售；日用电器修理；网络技术服务；工程管理服务；工程技术服务（规划管理、勘察、设计、监理除外）；单位后勤管理服务；酒店管理；新鲜水果批发；新鲜水果零售；新鲜蔬菜批发；新鲜蔬菜零售；水产品批发；水产品零售；装卸搬运；环保咨询服务；林业有害生物防治服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；会议及展览服务；医院管理；城乡市容管理；停车场服务；安全系统监控服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）；国内贸易代理。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）
许可经营项目：	以下项目涉及应取得许可审批的，须凭相关审批文件方可经营： <b>保安服务</b> ，劳务派遣、机动车辆停放服务。人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）；住宅室内装饰装修；城市生活垃圾经营性服务；食品经营（销售预包装食品）；食品经营；餐饮服务；保安培训。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

打印 关闭

## 深圳市市场监督管理局商事主体登记及备案信息查询单(网上公开)

### 深圳市蛇口保安服务有限公司的基本信息

统一社会信用代码:	914403001924401813
注册号:	440301104281050
商事主体名称:	深圳市蛇口保安服务有限公司
住所:	深圳市前海深港合作区临海大道59号海运中心主塔楼1107号
法定代表人:	曾方
认缴注册资本(万元):	6000
经济性质:	有限责任公司
成立日期:	1984-12-18
营业期限:	永续经营
核准日期:	2025-07-10
年报情况:	2013年报已公示、2014年报已公示、2015年报已公示、2016年报已公示、2017年报已公示、2018年报已公示、2019年报已公示、2020年报已公示、2021年报已公示、2022年报已公示、2023年报已公示
主体状态:	开业(存续)
分支机构:	
备注:	

打印时间: 2025年07月10日16:56:51

版权所有: 深圳市市场监督管理局  
地址: 福田区深南大道7010号工商物价大厦

打印 关闭

## 深圳市市场监督管理局商事主体登记及备案信息查询单(网上公开)

### 深圳市蛇口保安服务有限公司的许可经营信息

一般经营项目:	设计、安装、保养、维修安全技术防范设施、工程和保安装置、安全防范咨询；物业管理、物业租赁、安全技术防范系统设计施工服务；安全咨询服务；物业服务评估；集贸市场管理服务；花卉绿植租借与代管理；城市绿化管理；规划设计管理；公共事业管理服务；环境卫生公共设施安装服务；安防设备销售；市政设施管理；消防器材销售；特种设备销售；专业保洁、清洗、消毒服务；建筑物清洁服务；环境保护专用设备销售；日用电器修理；网络技术服务；工程管理服务；工程技术服务（规划管理、勘察、设计、监理除外）；单位后勤管理服务；酒店管理；新鲜水果批发；新鲜水果零售；新鲜蔬菜批发；新鲜蔬菜零售；水产品批发；水产品零售；装卸搬运；环保咨询服务；林业有害生物防治服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；会议及展览服务；医院管理；城市市容管理；停车场服务；安全系统监控服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）；国内贸易代理。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）
许可经营项目:	以下项目涉及应取得许可审批的，须凭相关审批文件方可经营：保安服务，劳务派遣、机动车停放服务。人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）；住宅室内装饰装修；城市生活垃圾经营性服务；食品经营（销售预包装食品）；食品经营；餐饮服务；保安培训。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

打印时间: 2025年07月10日16:57:13

版权所有: 深圳市市场监督管理局  
地址: 福田区深南大道7010号工商物价大厦

## 深圳市市场监督管理局商事主体登记及备案信息查询单(网上公开)

深圳市蛇口保安服务有限公司 2019年12月13日 的变更信息

变更前外资转内资	分公司企业法人
变更后外资转内资	公司
变更前名称	深圳市南山区蛇口保安服务公司
变更后名称	深圳市蛇口保安服务有限公司
变更前投资人 (包括出资额、出资方式、出资日期、投资人名称等)	深圳市南山区国有资产监督管理委员会 800.0 (万元)
变更后投资人 (包括出资额、出资方式、出资日期、投资人名称等)	深圳市南山区国有资产监督管理局 2000.0 (万元)
变更前成员	
变更后成员	赵炳东(职工监事),吉庆双(职工监事),徐婷(职工监事),梁华发(董事),邓敏(总经理),段廷国(职工监事),廖颂杨(监事会主席),丁治勇(董事),林端(董事),邓敏(董事长)
变更前市场主体类型	全民
变更后市场主体类型	有限责任公司 (国有独资)
变更前指定联系人	徐婷
变更后指定联系人	徐婷
变更前章程或章程修正案通过日期	2016-01-07
变更后章程或章程修正案通过日期	2019-12-06

打印时间: 2025年07月10日16:58:14

版权所有: 深圳市市场监督管理局  
地址: 福田区深南大道7010号工商物价大厦

打印 关闭

## 深圳市市场监督管理局商事主体登记及备案信息查询单(网上公开)

深圳市蛇口保安服务有限公司 2022年05月17日 的变更信息

变更前负责人 (法定代表人、负责人、首席代表、合伙事务执行人等)	邓敏
变更后负责人 (法定代表人、负责人、首席代表、合伙事务执行人等)	邓小华
变更前成员	邓敏(总经理),邓敏(董事长)
变更后成员	邓小华(董事长),邓小华(总经理)
变更前章程或章程修正案通过日期	2021-11-15
变更后章程或章程修正案通过日期	2022-04-27

打印时间: 2025年07月10日16:59:2

版权所有: 深圳市市场监督管理局  
地址: 福田区深南大道7010号工商物价大厦

## 深圳市市场监督管理局商事主体登记及备案信息查询单(网上公开)

深圳市蛇口保安服务有限公司 2022年09月28日 的变更信息

变更前负责人 (法定代表人、负责人、首席代表、合伙事务执行人等)	邓小华
变更后负责人 (法定代表人、负责人、首席代表、合伙事务执行人等)	苏荣连
变更前成员	邓小华(董事长)
变更后成员	苏荣连(董事长)
变更前章程或章程修正案通过日期	2022-04-27
变更后章程或章程修正案通过日期	2022-09-14

打印时间：2025年07月10日16:59:27

版权所有：深圳市市场监督管理局

地址：福田区深南大道7010号工商物价大厦

## 深圳市市场监督管理局商事主体登记及备案信息查询单(网上公开)

深圳市蛇口保安服务有限公司 2023年09月15日 的变更信息

变更前负责人 (法定代表人、负责人、首席代表、合伙事务执行人等)	苏荣连
变更后负责人 (法定代表人、负责人、首席代表、合伙事务执行人等)	曾方
变更前成员	苏荣连(董事长),邓小华(总经理)
变更后成员	曾方(总经理),曾方(董事长)

打印时间：2025年07月10日17:0:6

版权所有：深圳市市场监督管理局

地址：福田区深南大道7010号工商物价大厦

## 深圳市市场监督管理局商事主体登记及备案信息查询单(网上公开)

深圳市蛇口保安服务有限公司 2023年11月14日 的变更信息

变更前期限 (经营期限、营业期限、驻在期限等)	自1984-12-18至2025-12-31
变更后期限 (经营期限、营业期限、驻在期限等)	永续经营
变更前章程或章程修正案通过日期	2022-09-14
变更后章程或章程修正案通过日期	2023-11-08

打印时间：2025年07月10日17:0:32

版权所有：深圳市市场监督管理局

地址：福田区深南大道7010号工商物价大厦

## 深圳市市场监督管理局商事主体登记及备案信息查询单(网上公开)

深圳市蛇口保安服务有限公司 2025年05月12日 的变更信息

变更前注册资本(万元)	2000 人民币
变更后注册资本(万元)	6000 人民币
变更前市场主体类型	有限责任公司(法人独资)
变更后市场主体类型	有限责任公司
变更前章程或章程修正案通过日期	2023-11-08
变更后章程或章程修正案通过日期	2025-04-29

打印时间：2025年07月10日17:1:1

版权所有：深圳市市场监督管理局  
地址：福田区深南大道7010号工商物价大厦

打印 关闭

## 深圳市市场监督管理局商事主体登记及备案信息查询单(网上公开)

深圳市蛇口保安服务有限公司 2025年07月10日 的变更信息

变更前章程或章程修正案通过日期	2025-04-29
变更后章程或章程修正案通过日期	2025-07-07
变更前成员	
变更后成员	董子铭(董事),柯平(董事),曾亦海(董事),崔桐(董事)

打印时间：2025年07月10日17:1:19

版权所有：深圳市市场监督管理局  
地址：福田区深南大道7010号工商物价大厦

附：深圳市市场监督管理局企业信息变更（备案）通知书

变更（备案）通知书

21903895756

深圳市蛇口保安服务有限公司：

我局已于二〇一九年十二月十三日对你企业申请的（股东信息、企业类型、名称）变更予以核准；对你企业的（升级换照、外资转内资、总经理、监事信息、其他董事信息、董事成员、指定联系人、章程）予以备案，具体核准变更（备案）事项如下：

升级换照：

备案前改制登记： 非公司企业法人

备案后改制登记： 内资公司

备案前总经理：

备案后总经理： 邓敏（总经理）

备案前监事信息：

备案后监事信息： 段廷国（职工监事），廖颂扬（监事会主席），徐婷（职工监事），赵炳东（职工监事），吉庆双（职工监事）

备案前其他董事信息：

备案后其他董事信息： 林端（董事），丁治勇（董事），梁华发（董事）

备案前董事成员：

备案后董事成员： 邓敏（董事长）

备案前指定联系人： 姓名：徐婷 电话：13927463120 邮箱：xuting521314@yeah.net

备案后指定联系人： 姓名：徐婷 电话：13927463120 邮箱：xuting521314@yeah.net

章程备案

变更前股东信息： 深圳市南山区国有资产监督管理委员会：出资额800（万元），出资比例100%

变更后股东信息： 深圳市南山区国有资产监督管理局：出资额2000（万元），出资比例100%

变更前企业类型： 全民

变更后企业类型： 有限责任公司（国有独资）

变更前名称： 深圳市南山区蛇口保安服务公司

变更后名称： 深圳市蛇口保安服务有限公司

税务部门重要提示：如您在税务局使用防伪税控系统开具增值税发票，因变更名称、住所，需到原税务局主管税务机关办税服务厅办理防伪税控设备变更发行。



## 变更（备案）通知书

22206990583

深圳市蛇口保安服务有限公司：

我局已于二〇二二年五月十七日对你企业申请的（法定代表人信息）变更予以核准；  
对你企业的（总经理、董事成员、章程）予以备案，具体核准变更（备案）事项如下：

备案前总经理： 邓敏（总经理）

备案后总经理： 邓小华（总经理）

备案前董事成员： 邓敏（董事长）

备案后董事成员： 邓小华（董事长）

章程备案

变更前法定代表人信息： 邓敏

变更后法定代表人信息： 邓小华

税务部门重要提示：如您在税务局使用防伪税控系统开具增值税发票，因变更名称、住所，需到原税务局主管税务机关办税服务厅办理防伪税控设备变更发行。



## 变更（备案）通知书

22207527871

深圳市蛇口保安服务有限公司：

我局已于二〇二二年九月二十八日对你企业申请的（法定代表人信息）变更予以核准；  
对你企业的（董事成员、章程）予以备案，具体核准变更（备案）事项如下：

备案前董事成员： 邓小华（董事长）

备案后董事成员： 苏荣连（董事长）

章程备案

变更前法定代表人信息 邓小华

变更后法定代表人信息 苏荣连

税务部门重要提示：如您在税务局使用防伪税控系统开具增值税发票，因变更名称、住所，  
需到原税务局主管税务机关办税服务厅办理防伪税控设备变更发行。



## 变更（备案）通知书

22308823523

深圳市蛇口保安服务有限公司：

我局已于二〇二三年九月十五日对你企业申请的（法定代表人信息）变更予以核准；  
对你企业的（总经理、其他董事信息、董事成员）予以备案，具体核准变更（备案）事项  
如下：

备案前总经理： 邓小华（总经理）

备案后总经理： 曾方（总经理）

备案前其他董事信  
息：

备案后其他董事信  
息：

备案前董事成员： 苏荣连（董事长）

备案后董事成员： 曾方（董事长）

变更前法定代表人信  
息： 苏荣连

变更后法定代表人信  
息： 曾方

税务部门重要提示：如您在税务局使用防伪税控系统开具增值税发票，因变更名称、住所，  
需到原税务局主管税务机关办税服务厅办理防伪税控设备变更发行。



2023/11/14 上午11:52

变更通知书

## 变更（备案）通知书

22308932408

深圳市蛇口保安服务有限公司：

我局已于二〇二三年十一月十四日对你企业申请的（营业期限）变更予以核准； 对你企业的（章程修正案、章程）予以备案，具体核准变更（备案）事项如下：

备案前章程修正案：

备案后章程修正案：

章程备案

变更前营业期限： 二〇二五年十二月三十一日

变更后营业期限： 永续经营

税务部门重要提示：如您在税务局使用防伪税控系统开具增值税发票，因变更名称、住所，需到原税务局主管税务机关办税服务厅办理防伪税控设备变更发行。



[https://amr.sz.gov.cn/aicmerout/jsp/gcloud/giapbase/industry/aicmer/wenshu/bgtzs\\_by.jsp?regno=22308932408](https://amr.sz.gov.cn/aicmerout/jsp/gcloud/giapbase/industry/aicmer/wenshu/bgtzs_by.jsp?regno=22308932408)

1/1

## 登记通知书

业务流程号:22511317052

深圳市蛇口保安服务有限公司:

你单位提交的变更登记申请材料齐全, 符合法定形式, 我局予以登记。



## 增、减、补、换发证照通知书

业务流程号:22511317052

深圳市蛇口保安服务有限公司:

我局予以换发营业执照2份。



2) 本项目不接受联合体投标，不接受投标人选用进口产品参与投标，详见招标文件“第三章 用户需求书”。

承诺函

致：深圳市深汕特别合作区鲘门办事处、深圳市深汕交易有限公司

针对深圳市深汕特别合作区鲘门办事处渔港渔船综合管理站辅助服务项目，我司郑重承诺如下：

我司参加本项目为独立投标，非联合体投标，不选用进口产品参与投标，完全响应招标文件“第三章 用户需求书”中的内容。

特此承诺！

承诺单位：深圳市蛇口保安服务有限公司

日期：2025年08月12日

3) 参与本项目政府采购活动时不存在被有关部门禁止参与政府采购活动且在有效期内的情况（由供应商在《政府采购投标及履约承诺函》中作出声明）。

注：我司已在《政府采购投标及履约承诺函》中做出声明，详见“信息公开部分—二、政府采购投标及履约承诺函”章节中的内容。

4) 具备《中华人民共和国政府采购法》第二十二条第一款的条件（由供应商在《政府采购投标及履约承诺函》中作出声明）。

注：我司已在《政府采购投标及履约承诺函》中做出声明，详见“信息公开部分—二、政府采购投标及履约承诺函”章节中的内容。

5) 未被列入失信被执行人、重大税收违法案件当事人名单、政府采购严重违法失信行为记录名单（由供应商在《政府采购投标及履约承诺函》中作出声明）；

注：我司已在《政府采购投标及履约承诺函》中做出声明，详见“信息公开部分—二、政府采购投标及履约承诺函”章节中的内容。

6) 不存在《深圳市财政局政府采购供应商信用信息管理办法》  
(深财规〔2023〕3号)列明的严重违法失信行为(由供应商  
在《政府采购投标及履约承诺函》中作出声明);

注: 我司已在《政府采购投标及履约承诺函》中做出声明, 详见“信息  
公开部分—二、政府采购投标及履约承诺函”章节中的内容。

7) 为采购项目提供整体设计、规范编制或者项目管理、监理、  
检测等服务的供应商, 不得再参加该采购项目的其他采购活动  
(由供应商在《政府采购投标及履约承诺函》中作出声明);

注: 我司已在《政府采购投标及履约承诺函》中做出声明, 详见“信息  
公开部分—二、政府采购投标及履约承诺函”章节中的内容。

8) 不同供应商的法定代表人、主要经营负责人、项目投标授权  
代表人、项目负责人、主要技术人员不得为同一人、属同一单  
位或者在同一单位缴纳社会保险; 不同投标供应商的投标文件  
不得由同一单位或者同一人编制; 单位负责人为同一人或者存  
在直接控股、管理关系的不同供应商, 不得参加本项目政府采  
购活动(由供应商填写《供应商基本情况表》相关信息);

注: 我司已填写《供应商基本情况表》相关信息, 详见“信息不公开部  
分—十、供应商基本情况表”章节中的内容。

9) 本项目全部专门面向中小企业采购：是，本项目的承接服务商为符合政策要求的中小微企业、残疾人福利性单位或监狱企业（由供应商在《中小企业声明函、残疾人福利性单位声明函及监狱企业声明函》中作出声明；未提供声明函或声明函不符合“填写指引”的，按资格审查不通过处理）。

### 中小企业声明函（服务）

本公司（联合体）郑重声明，根据《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库〔2020〕46号）的规定，本公司（联合体）参加深圳市深汕特别合作区鲘门办事处的深圳市深汕特别合作区鲘门办事处渔港渔船综合管理站辅助服务项目（项目名称）采购活动，服务全部由符合政策要求的中小企业承接。相关企业（含联合体中的中小企业、签订分包意向协议的中小企业）的具体情况如下：

1. 深圳市深汕特别合作区鲘门办事处渔港渔船综合管理站辅助服务项目（标的名称），属于租赁和商务服务业（采购文件中明确的所属行业）行业；承接企业为深圳市蛇口保安服务有限公司（企业名称，要求承接企业本身所属行业应当与招标文件要求的行业一致），从业人员3553人，营业收入为60087万元，资产总额为

36875 万元，属于中型企业（中型企业、小型企业、微型企业）；

2. （标的名称），属于（采购文件中明确的所属行业）

行业；承接企业为（企业名称，要求承接企业本身所属行业应当与

招标文件要求的行业相一致），从业人员\_\_\_\_\_人，营业收入为

万元，资产总额为\_\_\_\_\_万元，属于（中型企业、小型企业、微

型企业）；

.....

以上企业，不属于大企业的分支机构，不存在控股股东为大企业的  
情形，也不存在与大企业的负责人为同一人的情形。

本企业对上述声明内容的真实性负责。如有虚假，将依法承担相应  
责任。

本投标人已知悉《政府采购促进中小企业发展管理办法》(财库〔2020〕  
46 号)、《中小企业划型标准规定》(工信部联企〔2011〕300 号)、《统  
计上大中小微型企业划分办法(2017)》等规定，承诺提供的声明函内容  
是真实的，并知悉根据《政府采购促进中小企业发展管理办法》(财库

[2020] 46 号)第二十条规定,投标人按照本办法规定提供声明函内容不实的,属于提供虚假材料谋取中标,依照《政府采购法》等政府采购有关法律法规规定追究相应责任。

(二) 中小企业声明函、残疾人福利性单位声明函及监狱企业声明函填写指引:

1、该部分内容由投标人根据自身实际情况填写，投标人提供的声明函不属实的，属于提供虚假资料谋取中标，依照《中华人民共和国政府采购法》等国家有关规定追究相应责任。

2、该部分内容填写需要参考的相关文件：

(1) 财政部《政府采购促进中小企业发展管理办法》(财库〔2020〕46号);

(2) 《工业和信息化部、国家统计局、国家发展和改革委员会、财政部关于印发中小企业划型标准规定的通知》(工信部联企业〔2011〕300号，以下简称300号文);

(3) 《统计上大中小微型企业划分办法(2017)》(国统字〔2017〕213号);

(4) 《关于促进残疾人就业政府采购政策的通知》(财库〔2017〕141号);

(5) 《关于政府采购支持监狱企业发展有关问题的通知》(财库〔2014〕68号)

3、请依照提供的格式和内容填写声明函，不要随意变更格式；声明函不需要盖章或签字。

4、声明函具体填写要求：

(1) 声明是中小企业须填写《中小企业声明函》的以下内容：

第一处，在“采购人名称”下划线处如实填写采购人名称（深圳市深汕交易有限公司不是本项目的采购人，而是组织实施机构）；

第二处，在“项目名称”下划线处如实填写采购文件中确定的项目名称。对于分包方式面向中小企业采购的项目，应标明中小企业的具体分包内容；对于以联合体方式面向中小企业采购的项目，应标明联合体中小型企业所承担的具体内容；

第三处，在“标的名称”下划线处填写所采购服务（标的）的具体名称（以招标文件第一册第三章用户需求书“服务需求明细”的“服务需求名称”一栏为准）；如果涉及多项服务（标的）为同一企业承接，“标的名称”下划线处可以如实填写多项服务；对于分包方式面向中小企业采购的项目，“标的名称”应填写采购文件中注明的分包给中小企业的采购标的名称；对于以联合体方式面向中小企业采购的项目“标的名称”应填写采购文件中注明的联合体中小型企业承担的采购标的名称。

第四处，在“采购文件中明确的所属行业”下划线处填写采购标的

对应的中小企业划分标准所属行业（所属行业以招标文件第一册第三章用户需求书“服务需求明细”的“标的所属行业”一栏为准），并应确保与采购标的涉及的服务承接商本身的所属行业保持一致。对于分包方式面向中小企业采购的项目，“采购文件中明确的所属行业”应按照采购文件中注明的分包给中小企业的采购标的所属行业填写，并应确保与该分包部分采购标的涉及的服务承接商本身的所属行业保持一致；对于以联合体方式面向中小企业采购的项目，“采购文件中明确的所属行业”应按照采购文件中注明的联合体中中小企业承担的采购标的所属行业填写，并应确保与该分包部分采购标的涉及的服务承接商本身的所属行业保持一致；

第五处，在“企业名称”下划线处如实填写服务承接商名称。对于分包方式面向中小企业采购的项目，“企业名称”应填写分包部分采购标的对应的服务承接商；对于以联合体方式面向中小企业采购的项目，“企业名称”应填写联合体中中小企业承担采购标的对应的服务承接商；

第六、七、八处，在“从业人员”、“营业收入”、“资产总额”下划线处如实填写从业人员、营业收入、资产总额。从业人员、资产总额指标以上年度末数据为依据，营业收入指标以上年度累计数据为依据。无上年度数据的新成立企业可不填报。

第九处，在“中型企业、小型企业、微型企业”下划线处应依据企业上年度从业人员、营业收入、资产总额等指标，按照《中小企业划型标准规定》(工信部联企业〔2011〕300号)、《金融业企业划型标准规定》(银发〔2015〕309号)，判断《中小企业声明函》载明的服务承接商是否属于采购文件所属行业的中型企业/小型企业/微型企业。

(2) 对于已纳入统计部门统计范围的企业，所属行业、从业人员、营业收入、资产总额、规模类型应与统计部门报表保持一致。对于未纳入统计部门统计范围的企业，应对照《国民经济行业分类》确定所属行业，当企业从事两种以上的经济活动时，按照企业从事的主要活动确定所属行业；从业人员、营业收入、资产总额应按照上年度末实际情况填报，并应确保在争议纠纷处理时，可提供相关数据的来源依据。

(3) 事业单位、社会组织等非企业主体不享受中小企业扶持政策。

(4) 声明是残疾人福利性单位须填写《残疾人福利性单位声明函》的相关内容，具体参照以上《中小企业声明函》填写要求执行。

(5) 声明是监狱企业须填写《监狱企业声明函》的三项内容（填写位置的字体已加粗），具体参照以上《中小企业声明函》填写要求执行。

5、本项目属于服务类项目，相关服务承接商应当为中小企业或残疾人福利性单位或监狱企业，如包含硬件设备、产品等货物采购的，不再对其中涉及的货物制造商作出要求。

6、若本项目属于专门面向中小企业、残疾人福利性单位或监狱企业，则声明函有效性由采购人或代理机构判定，如判定声明函无效的，相关供应商将作资格审查不通过处理；若本项目非专门面向中小企业、残疾人福利性单位或监狱企业，声明函的有效性由评审委员会判定，如评审委员会判定声明函无效，相关供应商不享受价格扣除（但不作投标无效处理）。

7、采购人、代理机构、评审委员会在依法进行资格审查、评审过程中，发现《中小企业声明函》存在明显笔误或含义不明确的，应按规定要求供应商进行澄清、说明或补正。澄清修改后符合中小企业条件的供

应商，可以享受中小企业扶持政策。

### 1、中小企业声明函（服务）

本公司（联合体）郑重声明，根据《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库〔2020〕46号）的规定，本公司（联合体）参加深圳市深汕特别合作区鲘门办事处的深圳市深汕特别合作区鲘门办事处渔港渔船综合管理站辅助服务项目（项目名称）采购活动，服务全部由符合政策要求的中小企业承接。相关企业（含联合体中的中小企业、签订分包意向协议的中小企业）的具体情况如下：

1. 深圳市深汕特别合作区鲘门办事处渔港渔船综合管理站辅助服务项目（标的名称），属于租赁和商务服务业（采购文件中明确的所属行业）行业；承接企业为深圳市蛇口保安服务有限公司（企业名称，要求承接企业本身所属行业应当与招标文件要求的行业一致），从业人员3553人，营业收入为60087万元，资产总额为36875万元，属于中型企业（中型企业、小型企业、微型企业）；
2. （标的名称），属于（采购文件中明确的所属行业）行业；承接企业为（企业名称，要求承接企业本身所属行业应当与

招标文件要求的行业相一致)\_\_\_\_\_，从业人员\_\_\_\_\_人，营业收入为  
万元，资产总额为\_\_\_\_\_万元，属于\_\_\_\_\_(中型企业、小型企业、微  
型企业)\_\_\_\_\_；

.....

以上企业，不属于大企业的分支机构，不存在控股股东为大企业的  
情形，也不存在与大企业的负责人为同一人的情形。

本企业对上述声明内容的真实性负责。如有虚假，将依法承担相应  
责任。

本投标人已知悉《政府采购促进中小企业发展管理办法》(财库〔2020〕  
46号)、《中小企业划型标准规定》(工信部联企〔2011〕300号)、《统  
计上大中小微型企业划分办法(2017)》等规定，承诺提供的声明函内容  
是真实的，并知悉根据《政府采购促进中小企业发展管理办法》(财库  
〔2020〕46号)第二十条规定，投标人按照本办法规定提供声明函内容  
不实的，属于提供虚假材料谋取中标，依照《政府采购法》等政府采购  
有关法律法规规定追究相应责任。

## 2、残疾人福利性单位声明函（服务）

我司不属于残疾人福利性单位，不适用

本单位郑重声明，根据《财政部 民政部 中国残疾人联合会关于促进残疾人就业政府采购政策的通知》（财库〔2017〕141号）的规定，本单位为符合条件的残疾人福利性单位，且本单位参加（单位名称）单位的（项目名称）项目采购活动由本单位提供服务。

本单位对上述声明的真实性负责。如有虚假，将依法承担相应责任。  
本投标人已知悉《财政部民政部中国残疾人联合会关于促进残疾人就业政府采购政策的通知》（财库〔2017〕141号）的规定，承诺提供的声明函内容是真实的，如提供声明函内容不实，则依法追究相关法律责任。

**说明：**根据财库〔2017〕141号文件的规定，享受政府采购支持政策

的残疾人福利性单位应当同时满足以下条件：

(一) 安置的残疾人占本单位在职职工人数的比例不低于25%（含25%），并且安置的残疾人人数不少于10人（含10人）；

- (二)依法与安置的每位残疾人签订了一年以上(含一年)的劳动合同或服务协议;
- (三)为安置的每位残疾人按月足额缴纳了基本养老保险、基本医疗保险、失业保险、工伤保险和生育保险等社会保险费;
- (四)通过银行等金融机构向安置的每位残疾人，按月支付了不低于单位所在区县适用的经省级人民政府批准的月最低工资标准的工资;
- (五)提供本单位制造的货物、承担的工程或者服务(以下简称产品)，或者提供其他残疾人福利性单位制造的货物(不包括使用非残疾人福利性单位注册商标的货物)。前款所称残疾人是指法定劳动年龄内，持有《中华人民共和国残疾人证》或者《中华人民共和国残疾军人证(1至8级)》的自然人，包括具有劳动条件和劳动意愿的精神残疾人。在职职工人数是指与残疾人福利性单位建立劳动关系并依法签订劳动合同或者服务协议的雇员人数。

3、监狱企业声明函【服务类，监狱企业如需享受优惠政策，还须另行提供省级以上监狱管理局、戒毒管理局（含新疆生产建设兵团）出具的监狱企业证明文件】

我司不属于监狱企业，不适用

本投标人郑重声明，根据《财政部司法部关于政府采购支持监狱企业发展有关问题的通知》（财库〔2014〕68号）的规定，本投标人参加(采购人名称)的(项目名称)采购活动，服务全部由符合政策要求的监狱企业承接。相关监狱企业的具体情况如下：

1. (标的名称)，承接单位为(企业名称)，属于监狱企业；
2. (标的名称)，承接单位为(企业名称)，属于监狱企业。

.....

本投标人对上述声明内容的真实性负责。如有虚假，将依法承担相应责任。

附：省级以上监狱管理局、戒毒管理局（含新疆生产建设兵团）出具的监狱企业证明文件。

## 四、项目详细报价

(一) 分项报价表

序号	需求名称		金额(元)	说明
一	工资		258,000.00	
二	社保费用	养老保险	43,123.20	
		劳务工医疗保险	6,060.00	
		工伤保险	604.80	
		失业险	1,209.60	
		生育保险	2,020.20	
		住房公积金	7,560.00	
社保费用小计		60,577.80		
三	其他费用	服装、装备费	5,460.00	
		利润	9,000.00	
	其他费用小计		14,460.00	
四	税金		2,962.20	
	....			
	合计(元)		336,000.00	以上各项之和

(二) 投标人认为需要涉及的其他内容报价清单

无

## 五、投标人通过相关认证情况

体系认证情况一览表

序号	证书名称	颁发单位	有效期	备注
1	质量管理体系认证	深圳国衡认证有限公司	2023年09月12日- 2026年09月11日	认证范围包含“保安服务”
2	环境管理体系认证	深圳国衡认证有限公司	2023年09月12日- 2026年09月11日	认证范围包含“保安服务”
3	环境管理体系认证	深圳国衡认证有限公司	2023年09月12日- 2026年09月11日	认证范围包含“保安服务”
4	职业健康安全管理体系认证	深圳国衡认证有限公司	2023年09月12日- 2026年09月11日	认证范围包含“保安服务”

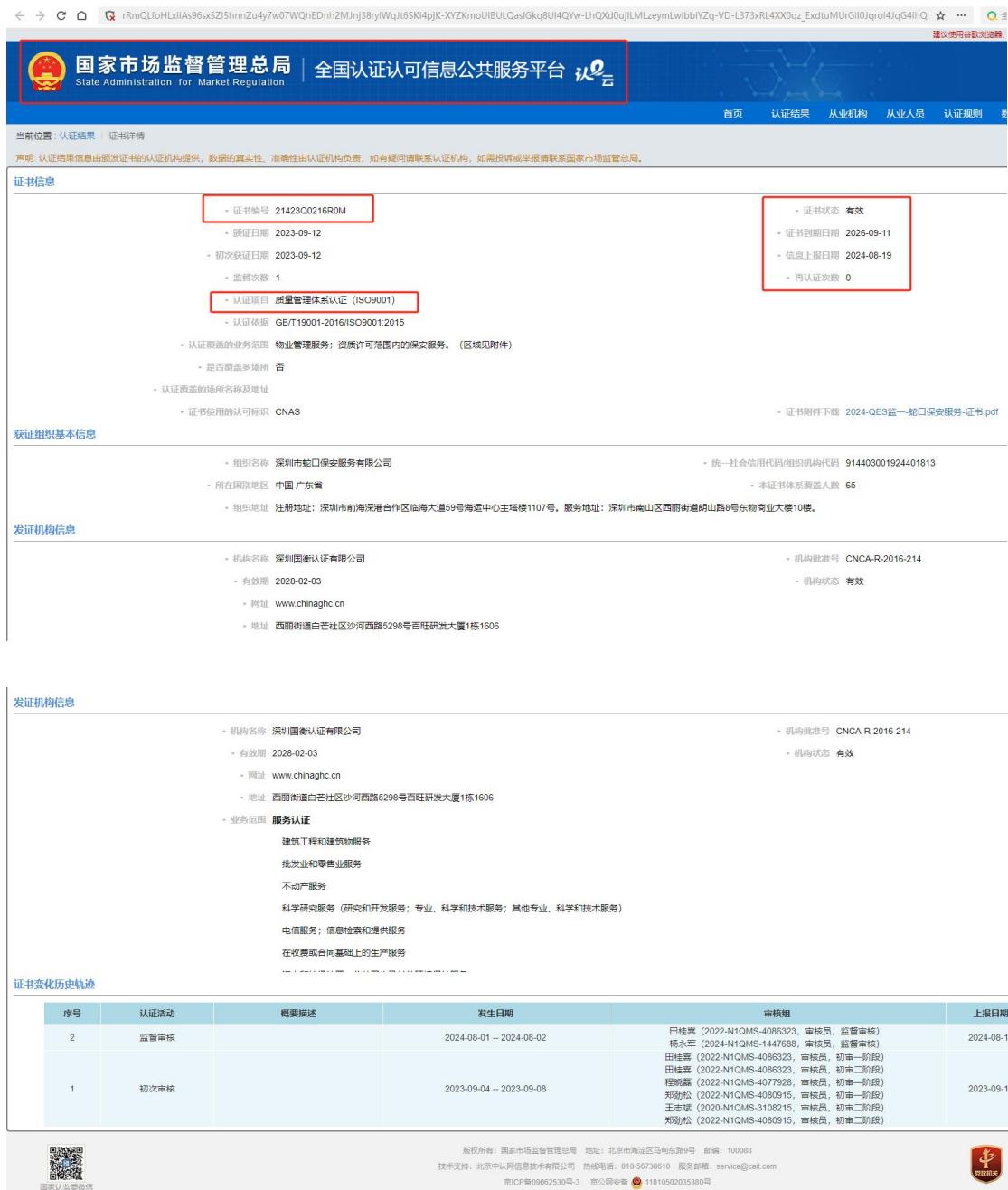
以上证明材料详见后附。

(1) 质量管理体系认证



## 全国认证认可信息公共服务平台 (认 e 云) (<http://cx.cnca.cn>)

### 查询截图



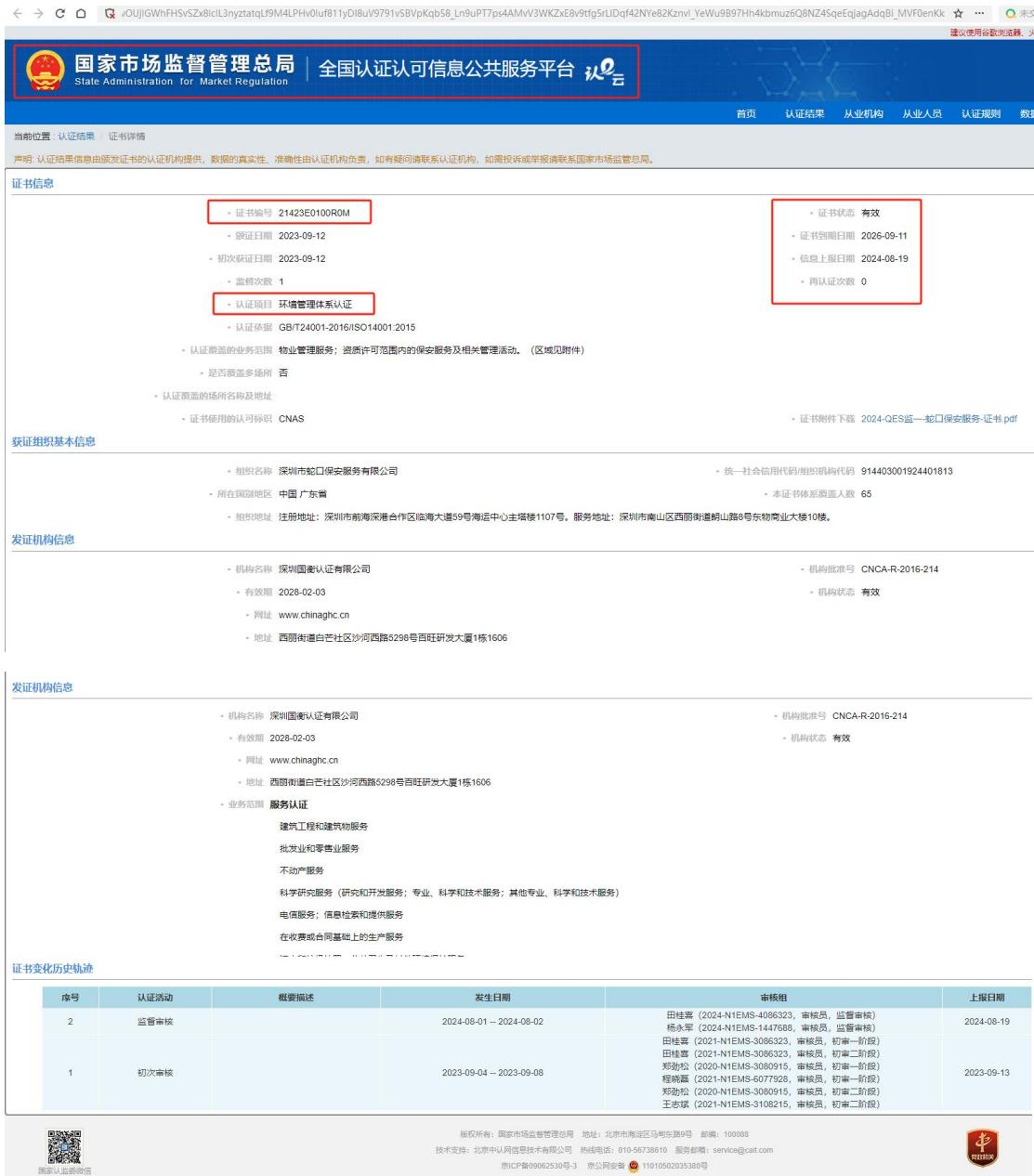
The screenshot displays a detailed view of a certificate from the National Certification and Accreditation Information Public Service Platform (ReCloud). The certificate is for Shenzhen Shekou Security Service Co., Ltd. (证书号: 21423Q0216R0M), issued on 2023-09-12, valid until 2026-09-11. The scope of certification includes Quality Management System (ISO9001) and covers security services. The certificate is valid for one site. The issuing body is China Quality Certification Co., Ltd. (CNCA-R-2016-214), which is accredited by CNAS. The certificate has been reviewed by multiple auditors, including Tian Guixiang, Yang Lihua, and others, across two audit phases. The document also includes links to the organization's basic information, audit reports, and historical audit records.

(2) 环境管理体系认证



## 全国认证认可信息公共服务平台 (认 e 云) (<http://cx.cnca.cn>)

### 查询截图



The screenshot displays a detailed view of a certificate from the National Market Supervision Administration (NMSA). Key information includes:

- 证书编号:** 21423E0100R0M
- 颁证日期:** 2023-09-12
- 初次获证日期:** 2023-09-12
- 监销次数:** 1
- 认证项目:** 环境管理体系认证
- 认证依据:** GB/T24001-2016/ISO14001:2015
- 证书状态:** 有效
- 证书到期日期:** 2026-09-11
- 信息上报日期:** 2024-08-19
- 再认证次数:** 0

**证书信息:** 物业管理服务；资质许可范围内的保安服务及相关管理活动。（区域见附件）  
是否覆盖多场所: 否  
认证覆盖的场所名称及地址:  
证书使用的认可标识: CNAS  
证书附件下载: 2024-QES监—蛇口保安服务-证书.pdf

**获证组织基本信息:** 深圳市蛇口保安服务有限公司  
统一社会信用代码/组织机构代码: 914403001924401813  
所属地区: 中国 广东省  
组织地址: 注册地址: 深圳市前海深港合作区临海大道59号海运中心主塔楼1107号。服务地址: 深圳市南山区西丽街道朗山路8号东物商业大楼10楼。  
统一社会信用代码/组织机构代码: 914403001924401813  
本证书体系覆盖人数: 65

**发证机构信息:** 深圳国衡认证有限公司  
机构批准号: CNCA-R-2016-214  
有效期: 2026-02-03  
网址: www.chinaghc.cn  
地址: 西丽街道白芒社区沙河西路5298号百旺研发大厦1栋1606  
机构状态: 有效

**发证机构信息:** 深圳国衡认证有限公司  
机构批准号: CNCA-R-2016-214  
有效期: 2026-02-03  
网址: www.chinaghc.cn  
地址: 西丽街道白芒社区沙河西路5298号百旺研发大厦1栋1606  
机构状态: 有效

**证书变化历史轨迹:**

序号	认证活动	概要描述	发生日期	审核组	上报日期
2	监督审核		2024-08-01 ~ 2024-08-02	田桂喜 (2024-NIEMS-4086323, 审核员, 监督审核) 杨永军 (2024-NIEMS-30863168, 审核员, 监督审核)	2024-08-19
1	初次审核		2023-09-04 ~ 2023-09-08	田桂喜 (2023-NIEMS-3086323, 审核员, 初审一阶段) 胡勤华 (2023-NIEMS-3086315, 审核员, 初审二阶段) 程伟丽 (2023-NIEMS-6077928, 审核员, 初审一阶段) 郑晓红 (2023-NIEMS-3086915, 审核员, 初审二阶段) 王志康 (2023-NIEMS-3106215, 审核员, 初审二阶段)	2023-09-13

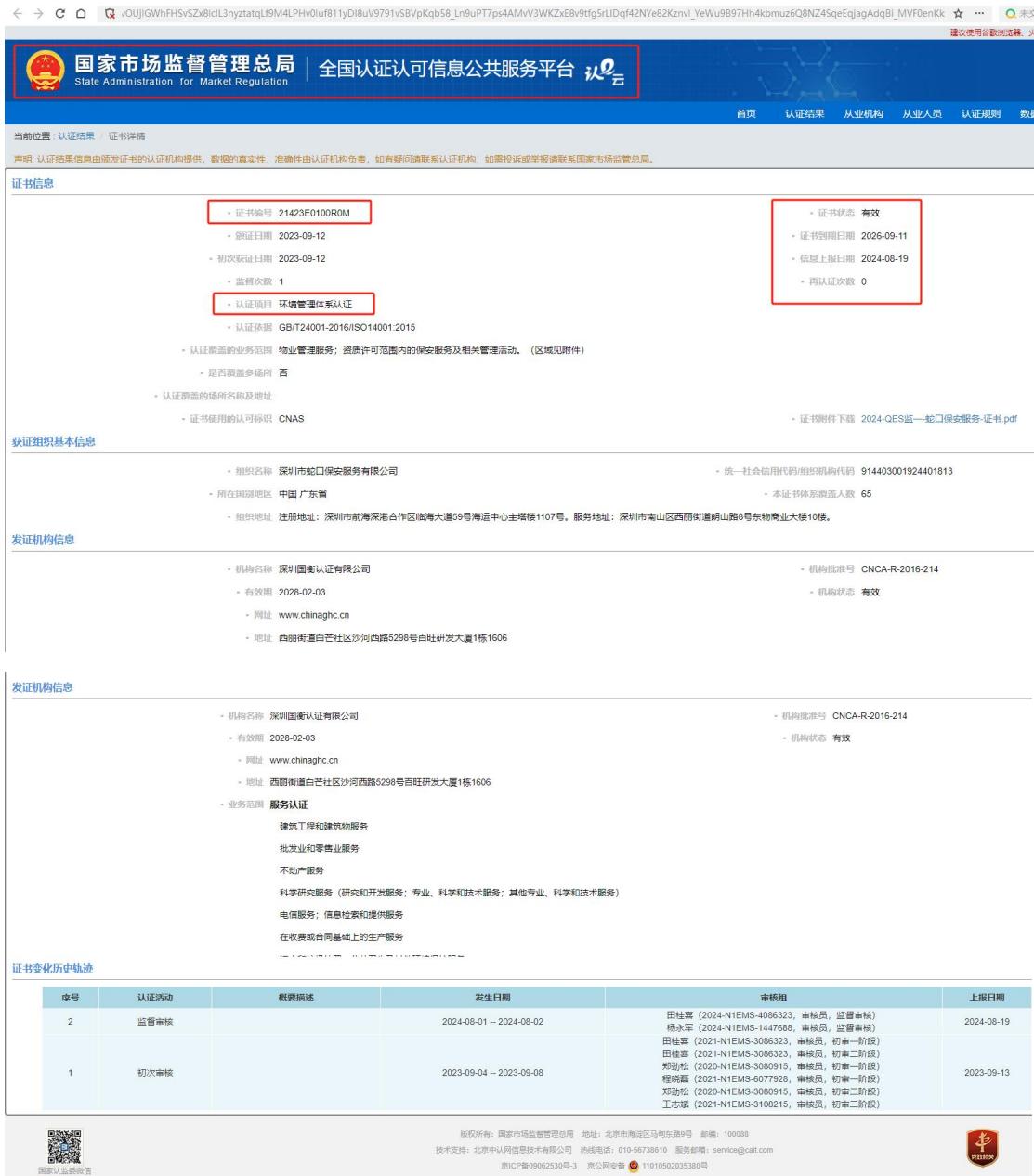
版权所有: 国家市场监督管理总局 地址: 北京市海淀区马甸东路9号 邮编: 100088  
技术支持: 北京中认网信信息技术有限公司 咨询电话: 010-56738610 服务邮箱: service@cait.com  
京ICP备09062510号-3 工信部备案: 11010502035380号

### (3) 环境管理体系认证



## 全国认证认可信息公共服务平台 (认 e 云) (<http://cx.cnca.cn>)

### 查询截图



The screenshot displays a detailed view of a certificate issued by Shenzhen Shekou Security Service Co., Ltd. The certificate information includes:

- 证书编号: 21423E0100R0M
- 颁证日期: 2023-09-12
- 初次获证日期: 2023-09-12
- 监销次数: 1
- 认证项目: 环境管理体系认证
- 认证依据: GB/T24001-2016/ISO14001:2015
- 业务范围: 物业管理服务; 资质许可范围内的保安服务及相关管理活动。(区域见附件)
- 是否覆盖多场所: 否
- 认证覆盖的场所名称及地址: CNAS
- 证书状态: 有效
- 证书到期日期: 2026-09-11
- 信息上报日期: 2024-08-19
- 再认证次数: 0

组织基本信息包括:

- 组织名称: 深圳市蛇口保安服务有限公司
- 所在国别地区: 中国 广东省
- 组织地址: 注册地址: 深圳市前海深港合作区临海大道59号海运中心主塔楼1107号。服务地址: 深圳市南山区西丽街道朗山路8号东物商业大楼10楼。
- 统一社会信用代码/组织机构代码: 914403001924401813
- 本证书体系覆盖人数: 65

发证机构信息:

- 机构名称: 深圳国衡认证有限公司
- 有效期: 2026-02-03
- 网址: www.chinaghc.cn
- 地址: 西丽街道白芒社区沙河西路5298号百旺研发大厦1栋1606
- 机构批准号: CNCA-R-2016-214
- 机构状态: 有效

发证机构信息:

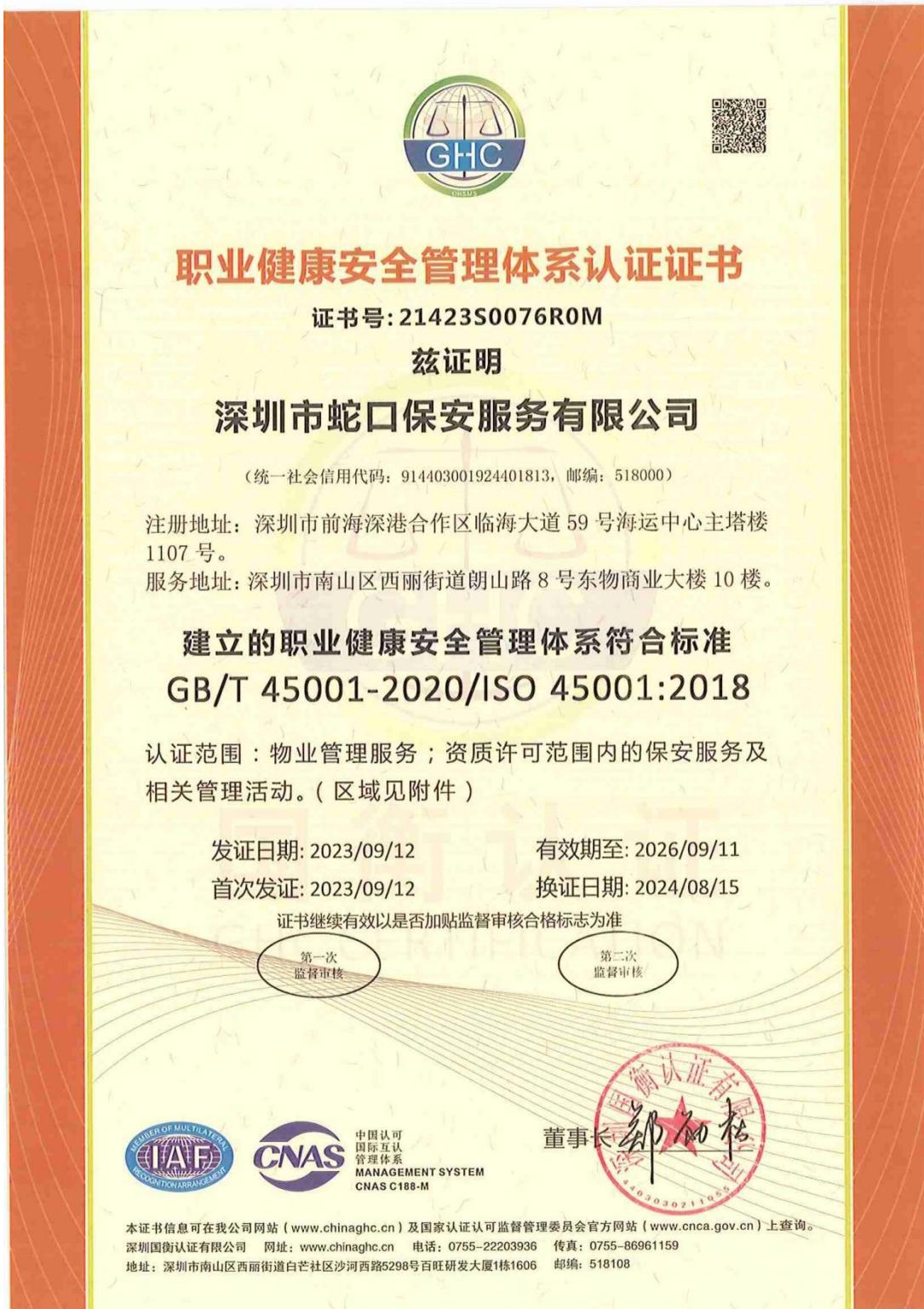
- 机构名称: 深圳国衡认证有限公司
- 有效期: 2026-02-03
- 网址: www.chinaghc.cn
- 地址: 西丽街道白芒社区沙河西路5298号百旺研发大厦1栋1606
- 机构批准号: CNCA-R-2016-214
- 机构状态: 有效

证书变化历史轨迹:

序号	认证活动	概要描述	发生日期	审核组	上报日期
2	监督审核		2024-08-01 ~ 2024-08-02	田桂喜 (2024-NIEMS-4086323, 审核员, 监督审核) 杨永军 (2024-NIEMS-30863168, 审核员, 监督审核)	2024-08-19
1	初次审核		2023-09-04 ~ 2023-09-08	田桂喜 (2023-NIEMS-3086323, 审核员, 初审二阶段) 郑勤加 (2023-NIEMS-3086915, 审核员, 初审一阶段) 程伟丽 (2023-NIEMS-6077928, 审核员, 初审二阶段) 郑勤加 (2023-NIEMS-3086915, 审核员, 初审二阶段) 王志康 (2023-NIEMS-3106215, 审核员, 初审二阶段)	2023-09-13

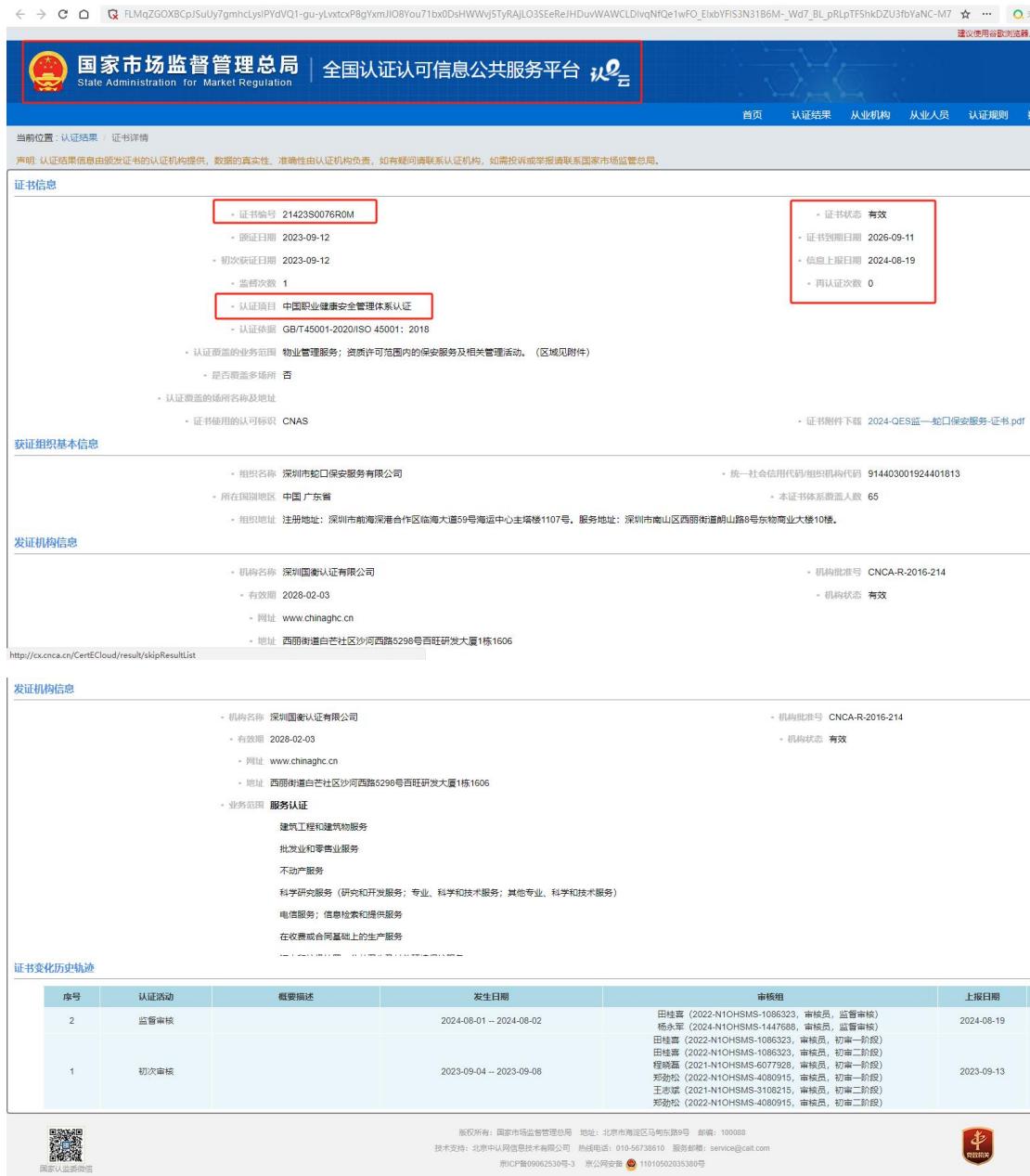
国家认证认可监管局

(4) 职业健康安全管理体系认证



## 全国认证认可信息公共服务平台（认 e 云）(<http://cx.cnca.cn>)

### 查询截图



The screenshot displays a detailed view of a certificate from the National Certification and Accreditation Information Public Service Platform (ReCloud). The certificate is for China Quality Safety Management System Certification, issued by Shenzhen National Certification Co., Ltd. on September 12, 2023, valid until September 11, 2026. It covers multiple locations in Shenzhen and is based on GB/T45001-2020/ISO 45001:2018. The organization's basic information includes its name, address, and legal status. The issuing institution is also detailed, along with its scope of accreditation. The page also shows a history of changes and a QR code for verification.

## 六、投标人同类项目业绩情况

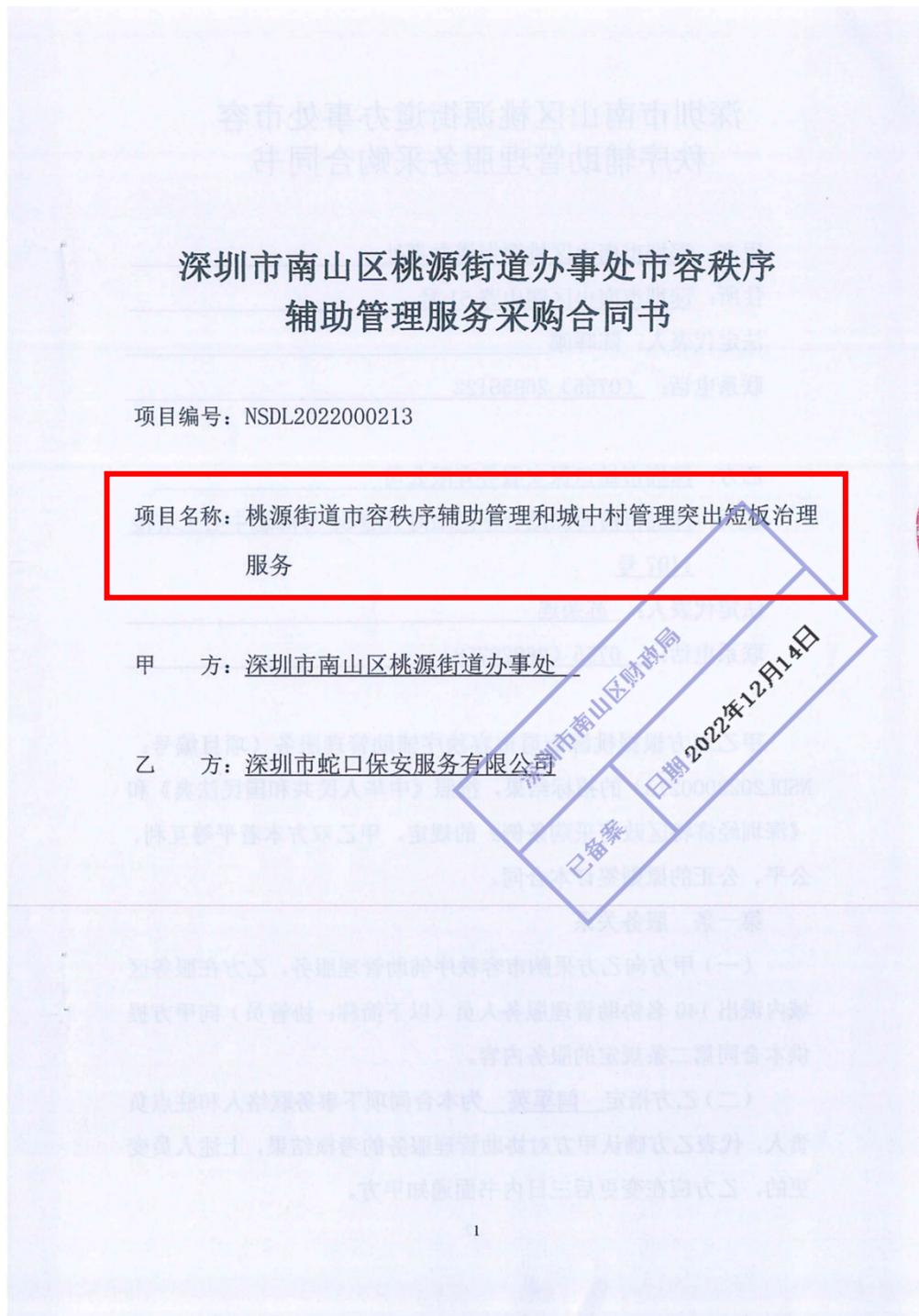
投标人同类项目业绩情况一览表

序号	项目名称	合同金额 (万元)	签约时间	备注
1.	桃源街道市容秩序辅助管理和城中村管理突出短板治理服务	924	2022.12.7	执法辅助服务类
2.	深圳市南山区城市管理和综合执法局购买协管员服务(1年)	669.12	2023.12.15	执法辅助服务类
3.	2021 年粤海执法队保安服务采购	427.697	2021.02.28	执法辅助服务类
4.	西丽街道市容秩序辅助服务项目	397.656	2021.8.20	执法辅助服务类
5.	深圳市南山区桃源街道办事处市容秩序辅助管理服务采购	393.6	2020.11.30	执法辅助服务类
6.	西丽街道反恐应急、巡逻防控、交通协管购买保安辅助管理服务项目	337.92	2023.3.1	执法辅助服务类
7.	西丽街道办驻队协管员辅助执法购买服务项目	381.6	2020.11.30	执法辅助服务类

以上证明文件详见后附。

## 业绩 1：桃源街道市容秩序辅助管理和城中村管理突出短板治理服务

### (1) 业绩合同关键页



## 深圳市南山区桃源街道办事处市容 秩序辅助管理服务采购合同书

甲方: 深圳市南山区桃源街道办事处

住所: 深圳市南山区丽山路 51 号

法定代表人: 陈晖鹏

联系电话: (0755) 26956122

乙方: 深圳市蛇口保安服务有限公司

住所: 深圳市前海深港合作区临海大道 59 号海运中心主塔楼  
1107 号

法定代表人: 苏荣连

联系电话: 0755 (26828758)

甲乙双方根据桃源街道市容秩序辅助管理服务 (项目编号:

NSDL2022000213) 的招标结果, 按照《中华人民共和国民法典》和  
《深圳经济特区政府采购条例》的规定, 甲乙双方本着平等互利、  
公平、公正的原则签订本合同。

### 第一条 服务关系

(一) 甲方向乙方采购市容秩序辅助管理服务, 乙方在服务区域  
内派出 140 名协助管理服务人员 (以下简称: 协管员) 向甲方提  
供本合同第二条规定的服务内容。

(二) 乙方指定 闫军英 为本合同项下事务联络人和驻点负  
责人, 代表乙方确认甲方对协助管理服务的考核结果, 上述人员变  
更的, 乙方应在变更后三日内书面通知甲方。

(三) 协管员属于乙方员工,乙方必须按照《中华人民共和国劳动法》、《中华人民共和国劳动合同法》与协管员签订劳动合同,建立劳动关系;甲方与协管员没有劳动关系,甲方不对协管员承担劳动关系中的用人单位责任。

(四) 甲方按照本合同约定对乙方协助城市管理服务工作进行指导、监督、检查和考核;乙方按照本合同约定提供市容秩序辅助管理服务,承担双方约定的协管服务责任,确保服务区域的市容秩序管理效果达到甲方规定的标准。

## 第二条 服务内容

(一) 以守点、巡查、劝阻、报告等方式协助管理服务区域内的乱摆卖、乱张贴、乱刻画、乱涂写、乱堆放、乱挂晒、乱丢垃圾、乱搭建、超门线经营、未经批准设置户外广告招牌、广告招牌残旧、未经批准悬挂横幅标语、不按规定放置或者倾倒垃圾、不按规定排放污水或者废水、擅自焚烧废弃物、擅自排放或者运送余泥渣土、占道设置各类设施、损坏或侵占路灯设施、擅自砍伐或迁移树木、沿街摆卖或兜售非法音像制品、私屠滥宰等违法行为。

(二) 协助管理流浪乞讨人员的救助工作。

(三) 协助辖区园林绿化管理工作:发现存在安全隐患或者破坏、损坏树木等事件应及时上报处理。

(四) 协助辖区乱倒垃圾管理工作:发现有不按规定乱倾倒行为,现场做好宣传教育、上报执法等工作。

(五) 协助人行道、人行天桥管理工作:发现辖区人行道、人行天桥有电动车、单车乱摆放等问题因及时劝导有序摆放;对无人管理的电动车、单车,应主动进行规范摆放整齐。

(六) 协助完成日常执法的其他交办事项。

### 第三条 服务区域

乙方的服务区域为深圳市南山区桃源街道办事处管辖的所有范围。

### 第四条 服务期限与工作时间要求

(一) 服务期限为本合同有效期, 本合同期限自 2022 年 12 月 7 日至 2023 年 12 月 6 日止。期满后可根据乙方履约情况, 双方协商是否续签合同, 但续签的合同最长不得超过两年。

(二) 乙方应保证组织 140 名协管员在服务区域内, 通过轮班的方式提供全天候 24 小时巡逻服务, 但不得违反《中华人民共和国劳动合同法》以及其它法律法规的规定, 协管员的服务区域及时段等具体调配由甲方负责。未经甲方同意, 乙方不得擅自对协管员的工作岗位进行调动和调整。

(三) 乙方应保证协管员每日早上 7 点前到甲方处报到, 甲方统一安排当日工作, 建立并实行定期岗位轮换制度。

### 第五条 服务要求

甲方根据本合同约定制定采购服务的工作任务、管理办法、考核办法等规章制度, 并作为本合同附件, 与本合同具有同等法律效力, 由双方共同遵照执行。

### 第六条 甲方权利和义务

(一) 甲方有权在服务范围内对乙方的工作职责、工作任务、服务区域、服务标准提出具体要求, 乙方应根据甲方的要求履行。

(二) 甲方有权根据市容秩序管理需要修改服务内容、工作要求等, 要求乙方调整协管员的服务区域及时段。

(三) 甲方有权根据本合同及相关规定制定对乙方市容秩序辅助管理工作考核办法, 对乙方的工作业绩进行检查和考核, 并根据

按照本合同约定内容和标准提供辅助管理服务，侵害第三人合法权益或者损害公共利益的，由乙方承担所有的经济责任和法律责任，甲方对此不承担任何责任。

(十一) 乙方或协管员在协助城市管理服务活动中，合法权益受到第三人侵害的，乙方应及时处理，减少损害，并向侵权人追究法律责任，不得向甲方要求补偿或者赔偿。若乙方协管员因暴力抗法、意外事件、自身行为、身体健康等原因受到人身损害的，乙方应当按照劳动和社会保障法律法规及有关政策的规定承担用人单位的经济责任和法律责任，甲方对此不承担任何责任。如因乙方未履行缴纳社会保险等保障劳动者权益义务或者协管员受害后怠于申请工伤保险待遇赔偿，造成协管员要求甲方赔偿的，甲方有权向乙方追偿。

(十二) 法律、法规规定的乙方其他权利和义务。

#### 第八条 服务费用及支付方式

(一) 乙方服务费为：全年费用~~¥9240000.00元~~（大写：人民币玖佰贰拾肆万元整），甲方给付的服务费为含税费用，该费用用于乙方履行服务合同的费用。乙方聘用的服务人员工资、社保待遇等合法权益，乙方应当给予充分的保障；

(二) 服务费用按五期支付，签订合同后于 2023 年 1 月支付第一期服务费 25%，即~~¥ 2310000 元~~（大写：贰佰叁拾壹万元整）；在 2023 年 3 月，支付第二期服务费用 25%，即~~¥ 2310000 元~~（大写：贰佰叁拾壹万元整）；2023 年 6 月支付第三期服务费 25%，即~~¥ 2310000 元~~（大写：贰佰叁拾壹万元整）；2023 年 9 月支付第四期服务费 20%，即~~¥ 1848000 元~~（大写：壹佰捌拾肆万捌仟元整）；合同期满验收通过后支付合同金额的 5%，即~~¥ 462000 元~~（人民币

对方支付人民币伍万元整（¥50000.00）违约金，违约金不足以弥补守约方损失的，违约方还应当赔偿守约方全部的损失。违约金和赔偿金可以在服务费里直接扣减，不足部分，可向违约方追偿。

#### 第十条 保密条款

对于双方签订的本合同及附件，甲乙双方都有保守合同秘密的义务，任何一方不得将合同内容告知第三方。

#### 第十一条 争议解决方式

甲乙双方因合同履行发生争议，双方协商解决，若协商不成，任何一方均可向深圳市南山区人民法院提起诉讼。

#### 第十二条 其他

本合同一式六份，甲乙双方各执叁份，每份合同均具同等法律效力。如合同履行过程中，需变更或者附加条款，经双方确认后具备同等法律效力。合同附件与本合同具有同等法律效力，对双方均有约束力。

本合同自双方授权代表签名并加盖公章之日起生效。

附件：1.《桃源街道办事处市容秩序辅助管理购买采购服务工作任务及管理办法》

2.《桃源街道办事处市容秩序辅助管理购买采购服务考核办法》

甲方：（盖章）

代表签字：

2022年12月7日

乙方：（盖章）

代表签字：

2022年12月7日

合同签订地址：南山区桃源街道办事处

## (2) 项目履约(验收)合格评价

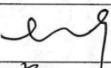
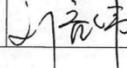
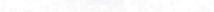
桃源街道办事处履约评价表

日期：

采购单位(盖章)

采购项目		市容秩序辅助管理和城中村管理服务	项目编号	NSDL2023000213
供应商名称		深圳市蛇口保安服务有限公司	采购单位联系人及联系电话	吉庆双 13530611746
合同金额		9240000	合同履约时间	2022.12.7 至 2023.12.6
履约情况评价	总体评价	<input checked="" type="checkbox"/> 优 <input type="checkbox"/> 良 <input type="checkbox"/> 中 <input type="checkbox"/> 差		
	质量方面	<input type="checkbox"/> 优 <input checked="" type="checkbox"/> 良 <input type="checkbox"/> 中 <input type="checkbox"/> 差		
	价格方面	<input type="checkbox"/> 优 <input checked="" type="checkbox"/> 良 <input type="checkbox"/> 中 <input type="checkbox"/> 差		
	服务方面	<input checked="" type="checkbox"/> 优 <input type="checkbox"/> 良 <input type="checkbox"/> 中 <input type="checkbox"/> 差		
	时间方面	<input type="checkbox"/> 优 <input type="checkbox"/> 良 <input type="checkbox"/> 中 <input type="checkbox"/> 差		
	其他	评价内容为： 评价等级为： <input checked="" type="checkbox"/> 优 <input type="checkbox"/> 良 <input type="checkbox"/> 中 <input type="checkbox"/> 差		
具体情况说明		合同期间，服务单位严格按照合同约定协助甲方对桃源辖区市容秩序进行巡查和监管，提供市容秩序辅助管理服务，承担双方约定的协管服务责任，在工作中严格要求，忠于职守、履职尽责，较好的完成了市容秩序的辅助管理工作。		
采购部门负责人 (签名)：		采购部门 分管领导(签名)：		
招标办主任 (签名)：		采购领导小组组长(签名)：	 100万以下非采购项目 需经采购领导小组组长审批	

桃源街道办事处采购项目验收报告

项目名称	市容秩序辅助管理服务采购合同书		
验收部门	综合行政执法队	合同金额	9240000 元
验收依据	合同		
验收项目			
合同约定内容	实际完成情况		验收结果
乙方按照本合同约定提供市容秩序辅助管理服务，承担双方约定的协管服务责任，确保服务区域的市容秩序管理效果达到甲方规定的标准。	合同期间，服务单位严格按照合同约定协助甲方对桃源辖区市容秩序进行巡查和监管，提供市容秩序辅助管理服务，承担双方约定的协管服务责任，在工作中严格要求，忠于职守、履职尽责，较好的完成了市容秩序的辅助管理工作。		<input checked="" type="checkbox"/> 通过 <input type="checkbox"/> 不通过
验收意见			
该项目验收评定: <input checked="" type="radio"/> 合格 <input type="radio"/> 不合格 , 验收 <input checked="" type="radio"/> 通过 <input type="radio"/> 不通过			
组成不少于三人的验收小组，明确验收小组的组长，负责组织采购项目的验收工作。项目经办人、合同授权签订人不得作为验收小组成员。	验收小组构成	职务	成员签字
	验收小组组长	中队长	
	验收小组成员	一级主办	
	验收小组成员	二级主办	
复核意见			
该项目是否按相关规定完成合同验收工作: <input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否			
采购分管领导 签字		法定代表人 签字	
验收签章	 <small>采购单位盖章</small>		 <small>供应商盖章</small>
日期:	 2023年12月8日		

## 业绩 2：深圳市南山区城市管理和综合执法局购买协管员服务（1年）

### （1）业绩合同关键页

H202312-003

#### 深圳市南山区保安服务合同

甲方：深圳市南山区城市管理和综合执法局 （以下简称甲方）

乙方：深圳市蛇口保安服务有限公司 （以下简称乙方）

根据《中华人民共和国民法典》等法律法规有关规定以及深圳市深水水务咨询有限公司与乙方按 深圳市南山区城市管理和综合执法局购买协管员服务（1年）项目（项目编号：NSDL2022000224）的招标结果签订的框架协议，并且在已经理解上述协议内容的基础上，甲乙双方本着平等互利、等价有偿的原则签订本合同。

#### 一、项目概况

为切实履行城管管理职能，提高工作效率，加强市容环境秩序管控力度，化解社会矛盾，降低政府公共服务成本，提升公共服务效率和质量，促进市容秩序的精细化、高效化、常态化管理。

深圳市南山区城市管理和综合执法局通过购买服务方式，由深圳市蛇口保安服务有限公司承担深圳市南山区城市管理和综合执法局市容秩序辅助管理任务，根据工作实际，服务期限内需供应商提供 35496 班次的协管员服务（按照每人每班 8 小时工作时长计算），具体岗位和班次设置由甲方根据实际情况进行安排。

#### 二、服务范围及内容

- 1、负责以守点、巡逻、劝导、报告等方式协助市容秩序管理工作；
- 2、协助对各街道内务和队容风纪进行纠察；
- 3、协助全区城管综合执法方面的指导、监督和考核等工作；
- 4、协助组织开展全区性和跨街道的执法工作以及重特大案件的组织查处；
- 5、协助局应急以及突发事件处置工作；
- 6、完成领导交办的其他工作任务。

#### 三、服务要求

##### （一）工作质量要求

- (1) 不服从甲方管理和指挥;
- (2) 擅离岗位;
- (3) 限制他人人身自由、搜查他人身体或侮辱、殴打他人;
- (4) 侵犯个人隐私或泄漏在协助城管执法工作中获知的应当保密的信息;
- (5) 法律、法规禁止的其他行为。

5、乙方协管员在工作中，如发生侵害第三人合法权益或者损害公共利益情况的，由乙方承担相应的法律责任和经济责任，对甲方造成损失的，甲方依法向乙方追偿。

6、乙方协管员在协助甲方市容秩序辅助管理服务活动中，合法权益受到第三人侵害的，乙方应向侵权人追究法律责任，不得向甲方要求补偿或赔偿。若乙方派出的协管员因暴力抗法、意外事件、自身行为、身体健康等原因受到人身损害的，乙方应当按照劳动和社会保障法律法规及有关法律、政策规定承担相应的经济责任和法律责任，甲方对此不承担任何责任。

7、发生安全事故时，如因乙方协管员怠慢、处理不当等原因造成事故范围扩大或严重后果的，乙方承担事故一切责任，甲方对此不承担任何责任。

## 五、项目监管和考核办法

1、详细考核细则按照《深圳市社会力量辅助市容秩序管理服务工作考核办法》执行。

### 2、奖惩措施：

乙方在服务期内不能按时按质完成指定的市容秩序辅助管理服务任务，在甲方三次提出书面意见后仍不能达到要求的，甲方有权无条件解除合同，并要求乙方赔偿相应损失。

## 六、服务费用

1、合同以人民币为使用币种，合同金额：¥ 6691200.00。本项目服务费包括但不限于人员工资、加班费、技术津贴、养老保险、医疗保险、失业保险、公共财产及公共责任险、意外伤害保险、住房公积金、通胀风险、利润、管理费、税金、管理范围内因偷盗、抢劫等案件所产生的人身伤亡及财产损失赔偿金等费

下页

5. 根据甲方的实际情况和协管员工作的特殊性，乙方提供协管员服务时间为服务期内每天 24 小时，甲方与乙方约定协管员平均每月工作时间为 21.75 天，每天工作 8 小时，在保证甲方岗位的情况下具体由乙方自行安排。协管员每月休息不能少于 4 天，其中正常上班时间每月不能超过 174 小时，每月加班时间最长不超过 36 小时，且每天加班最长不超过 3 小时。服务期间的加班费用已经包括在合同约定的费用中，由乙方承担，甲方无需额外承担或支付。

#### 十、服务期限

服务期限： 2024 年 1 月 1 日-2024 年 12 月 31 日。

#### 十一、甲方权利和义务

1. 甲方有权在服务范围内对乙方协管员的工作职责、工作任务、服务区域、服务标准提出具体要求。
2. 甲方有权根据管理需要修改服务内容、工作要求以及要求乙方调整服务人员。
3. 甲方有权根据本合同及相关规定制定对乙方提供的行政服务人员服务管理工作考核办法，对乙方的工作业绩进行检查和考核，并根据考核结果支付或者扣减服务费用。
4. 甲方有权对乙方的日常服务工作进行监督和管理，如乙方的服务人员不履行合同约定的服务内容，或者不服从甲方合理的工作安排和监督管理的，视其情节轻重，甲方有权要求乙方对其采取批评教育、处分、撤换等措施，乙方必须按甲方要求处理。
5. 法律、法规规定的甲方其他权利和义务。

#### 十二、乙方权利和义务

1. 乙方协管员及其服务人员根据有关法律、法规、规章、政策和本合同的规定在服务区域内开展服务管理活动，不得损害国家、集体及第三人的合法权益，不得获取不当利益。由此所产生的一切法律责任由乙方承担。导致甲方承担法律责任和经济责任的，甲方有权依法向乙方追偿。
2. 乙方及其协管员不是行政执法主体，没有执法权，不得实施行政强制、行政处罚等行政行为。否则，产生的一切法律责任由乙方承担。导致甲方承担法律责任和经济责任的，甲方有权依法向乙方追偿。

(三) 除合同约定或者法定解除条件外, 双方均不得单方面提前解除合同。如一方提出提前解除合同, 需提前三个月书面通知对方, 由此给对方造成损失的, 提前解除合同一方应赔偿全部损失, 并按合同未履行部分的服务费支付违约金。

#### 十五、争议解决方式

本合同适用《中华人民共和国民法典》, 甲、乙双方因合同履行发生争议, 双方协商解决, 若协商不成, 任何一方均可向甲方住所地人民法院提起诉讼。

#### 十六、附则

合同一式陆份, 甲方执肆份, 乙方执贰份, 具同等法律效力。

本合同自双方授权代表签名并加盖公章之日起生效。

甲方名称:

法定代表人:

委托代理人:

联系人:

电    话:

乙方名称:

法定代表人:

委托代理人:

联系人:

电    话:

签订日期: 2023年12月15日

签订日期: 2023年12月15日

## (2) 项目履约(验收)合格评价

政府采购履约情况反馈表

采购人名称：深圳市南山区城市管理和综合执法局 联系人及电话：王斌 26501728

采购项目名称		深圳市南山区城市管理和综合执法局购买协管员服务（1年）	项目编号	NSDL2022000224		
中标供应商名称		深圳市蛇口保安服务有限公司	供应商联系人及电话	段廷国 13823753012		
中标金额		6691200.00	合同履约时间	自 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日		
履约情况评价	总体评价		<input checked="" type="checkbox"/> 优	<input type="checkbox"/> 良	<input type="checkbox"/> 中	<input type="checkbox"/> 差
	分项评价	质量方面	<input checked="" type="checkbox"/> 优	<input type="checkbox"/> 良	<input type="checkbox"/> 中	<input type="checkbox"/> 差
		价格方面	<input checked="" type="checkbox"/> 优	<input type="checkbox"/> 良	<input type="checkbox"/> 中	<input type="checkbox"/> 差
		服务方面	<input checked="" type="checkbox"/> 优	<input type="checkbox"/> 良	<input type="checkbox"/> 中	<input type="checkbox"/> 差
		时间方面	<input checked="" type="checkbox"/> 优	<input type="checkbox"/> 良	<input type="checkbox"/> 中	<input type="checkbox"/> 差
		环境保护	<input checked="" type="checkbox"/> 优	<input type="checkbox"/> 良	<input type="checkbox"/> 中	<input type="checkbox"/> 差
		其他	评价内容为： <u>服务情况、考勤情况、人员素质、队伍管理</u> 评价等级为： <input checked="" type="checkbox"/> 优 <input type="checkbox"/> 良 <input type="checkbox"/> 中 <input type="checkbox"/> 差			
具体情况说明		中标供应商在合同履行期间，严格按照按照招标文件及合同书要求，每月提供 2958 班次的协管员服务承担深圳市南山区城市管理和综合执法局市容秩序辅助管理任务，严格遵守采购单位的各项规章制度，人员稳定，按时上岗。				
采购人意见 (公章)		中标供应商在合同履行期间严格按照按照招标文件及合同书要求，安排人员按时上岗，无缺人缺岗情况，人员整体素质较好，人员稳定，能够听从采购单位指挥。服务期间无安全事故发生。 总体评价为优。  日期：2024年12月2日				

## 业绩 3：2021 年粤海执法队保安服务采购

### (1) 业绩合同关键页

#### 2021 年粤海执法队保安服务采购合同

委托方：深圳市南山区粤海街道办事处（以下简称甲方）

服务方：深圳市蛇口保安服务有限公司（以下简称乙方）

根据深圳交易集团有限公司南山分公司 NSCG2021194622 号招标项目的投标结果，由深圳市蛇口保安服务有限公司为中标方。按照《中华人民共和国民法典》和《深圳经济特区政府采购条例》，经深圳市南山区粤海街道办事处（以下简称甲方）和深圳市蛇口保安服务有限公司（以下简称乙方）协商，就甲方委托乙方承担深圳市南山区粤海街道办事处市容秩序辅助管理服务项目，达成以下合同条款：

一、项目名称：深圳市南山区粤海街道办事处市容秩序辅助管理服务（1年）采购

二、项目内容：所有深圳市南山区粤海街道办事处管辖范围内的市容秩序辅助管理、

规划土地监察辅助管理、应急保安、内部勤务等服务。

三、服务期限：自 2021 年 3 月 1 日至 2022 年 2 月 28 日止

四、服务内容：1. 以守点、巡查、劝阻、报告等方式协助管理服务区域内的乱摆卖、乱张贴、乱刻画、乱涂写、乱堆放、乱挂晒、乱丢垃圾、乱搭建、超门线经营、未经批准设置户外广告招牌、广告招牌残旧、未经批准悬挂横幅标语、不按规定放置或者倾倒垃圾、不按规定排放污水或者废水、擅自焚烧废弃物、擅自排放或者运送余泥渣土、占道设置各类设施、损坏或侵占路灯设施、擅自砍伐、迁移树木、沿街摆卖或兜售非法音像制品、私屠滥宰等违法行为；

2. 协助管理流浪乞讨人员的救助工作；

3. 协助管理其他市容秩序方面的工作；

4. 协助承担规划土地执法、产业类和公配类历史遗留违法建筑处理、国有储备地管理、临时用地管理等工作。



**五、服务时间:** 城市综合管理工作的服务时间为 24 小时不间断, 乙方在保证甲方工作要求及服务质量的基础上, 需根据《中华人民共和国劳动合同法》等相关法律法规的规定, 在保证派驻人员休息时间的基础上, 合理做好人员的安排工作。因甲方工作需要, 乙方派遣人员需无条件服从节假日、夜间、专项整治等机动上班安排, 可事后安排调休。具体工作时间按甲方的工作安排确定, 乙方派驻甲方的协管员的考勤报甲方确认并备案。乙方必须保障员工正常休息时间。乙方应承诺每月每个协管员休息时间不少于 4 天 (甲方负责具体安排乙方协管员每月 4 天的休息时间)。

**六、服务区域:** 粤海街道辖区范围。

**七、服务关系:** 1. 甲方向乙方购买人员提供管理服务, 乙方在服务区域内派出 58 名协管员向甲方提供本合同第五条规定的服务内容。

2. 协管员属于乙方员工, 乙方必须按照《中华人民共和国劳动法》、《中华人民共和国劳动合同法》与其签订劳动合同, 建立劳动关系; 甲方与乙方系购买服务关系, 与乙方协管员没有劳动关系, 甲方不对协管员承担劳动关系中的用人单位责任。
3. 甲方按照本合同约定对乙方协助协管员工作进行指导、监督、检查和考核, 乙方按照本合同约定执行协管员服务管理服务工作, 承担双方约定的保安服务责任, 确保服务区域的管理效果达到甲方规定的标准。

**八、服务费用**

1、甲方总共支付乙方服务费用总金额为 4,276,970.00 元, 即人民币肆佰贰拾柒万陆仟玖佰柒拾圆整。甲方转账前乙方应当提供甲方相应合法的发票。

2、付款方式: 银行转账

分三期付款:

第一期 50%, 合同签订后两个月内, 乙方开具合法有效发票后支付;

1. 因乙方协管员违法或失职行为造成甲方损害的，乙方承担全部经济责任和法律责任。
2. 乙方及其协管员出现擅自索取、收受他人财物或者充当他人保护伞等违规违纪行为，经甲方查实，视为乙方违约，甲方有权解除合同，并要求乙方向甲方支付合同总价款 1% 的违约金，如对甲方造成实际损失大于违约金，甲方有权向乙方进行追偿。同时甲方有权因履行本合同的违法违纪行为依法报告至监察委予以依法处理。

### 十三、争议的解决方法

本合同适用《中华人民共和国民法典》，甲乙双方因合同履行发生争议，双方协商解决，若协商不成，任何一方均可向甲方住所地人民法院提起诉讼。

### 十四、合同的生效

- 1、合同的生效：本合同自双方授权代表签字盖章之日起生效。
- 2、本合同一式肆份，甲乙双方各执贰份，具同等法律效力。



签约地点：

2021年 1月 1日



签约地点：

2021年 1月 1日

## (2) 项目履约(验收)合格评价

### 履约评价表

项 目 情 况	项目单位	深圳市南山区粤海街道办事处			
	履约时间	2021年3月1日至2022年2月28日			
	项目金额	年服务费为人民币 4276970 元。			
服务 单位	深圳市蛇口保安服务有限公司				
履 约 情 况	应急处理能力				
	评价 (抢险救灾、应急处置、维稳防控、疫情防控等)	<input checked="" type="checkbox"/> 优	<input type="checkbox"/> 良	<input type="checkbox"/> 合格	<input type="checkbox"/> 差
  项目单位公章 2022年 2月 10日					

## 业绩 4：西丽街道市容秩序辅助服务项目

### (1) 业绩合同关键页

#### 深圳市西丽街道办事处 购买服务合同



甲 方: 深圳市南山区西丽街道办事处

(市容秩序辅助管理购买服务 2021.8.24-2022.8.23)

乙 方: 深圳市蛇口保安服务有限公司

## 政府购买服务合同

(合同招标编号: NSDL2020185510)

甲方: 深圳市南山区西丽街道办事处  
统一社会信用代码: 1144030500754959XN  
乙方: 深圳市蛇口保安服务有限公司  
统一社会信用代码: 914403001924401813  
法定代表人: 邓敏

为确保政府购买服务项目能够高质量地按期完成,根据《中华人民共和国民法典》  
《中华人民共和国预算法》《中华人民共和国政府采购法》等有关规定,经甲乙双方协  
商,本着诚实信用的原则,在平等、自愿、公平的基础上双方协商一致,签订本合同:

### 第一条 项目内容

1. 项目名称: 市容秩序辅助管理购买服务 (以下称“项目”);
2. 项目描述: 购买 63 名辅助人员协助管理西丽辖区 24 条路段,以守点、巡查、劝阻、报告等方式协助管理服务区域内的乱摆卖、乱张贴、乱刻画、乱涂写、乱堆放、乱挂晒、乱丢垃圾、乱搭建、超门线经营、未经批准设置户外广告招牌、广告招牌残旧、未经批准悬挂横幅标语、不按规定放置或者倾倒垃圾、不按规定排放污水或者废水、擅自焚烧废弃物、擅自堆放或者运送余泥渣土、占道设置各类设施、损坏或侵占路灯设施、擅自砍伐、迁移树木、沿街摆卖或兜售非法音像制品、私屠滥宰、违章吸烟等违法行为;
3. 项目服务区域: 西丽街道办事处辖区范围内;
4. 项目服务期: 2021 年 8 月 24 日至 2022 年 8 月 23 日。

### 第二条 项目任务

乙方应当按照合同约定的内容开展项目,履行承诺,诚实守信,保证服务数量、质量和效果。

1. 协助管理服务区域内流浪乞讨人员救助工作;
2. 协助甲方执法人员处理投诉及上级督办案件;

20	留仙大道	丽水路至同乐路	道路及两侧
21	西丽南路-南支路	沙河西路至西丽二小	道路及两侧
22	石鼓路北	同沙路至官龙路	道路及两侧
23	官龙村	石鼓路北至新高路、官龙路至同发路	道路及两侧
24	西丽北路	留仙大道辅导至沙河西路	道路及两侧

7. 重点区域：麒麟山庄及周边区域、深圳野生动物园及其周边区域、366 大街及其周边区域、留仙洞工业区及其周边区域、松坪山群芳街周边区域、新高路等；
8. 根据实际工作需要，其他需要进行市容整治路段及区域；

以上表格中 24 条严控路段严格按照《西丽街道市容环境综合管理工作考核内容及扣分扣款标准》中的“街区管理”要求进行考核；如有迎检及领导视察等情况，甲方可适当调整辖区路段的管理标准。

9. 完成甲方交办的其他工作任务。

### 第三条 项目服务费

1. 合同约定乙方项目服务费合计为人民币叁佰玖拾柒万陆仟伍佰陆拾元整（¥3,976,560），实际支付额由甲方根据考核结果确定。
2. 本项目预留总项目服务费的 10%，合同终止后根据绩效评估及合同履行中的过错或过失责任造成的经济损失进行清算后支付。其余的 90%按月平均支付，每月约定支付服务费人民币贰拾玖万捌仟贰佰肆拾贰元整（¥298,242），实际支付的项目服务费金额根据每月考核结果确定。
3. 每月实际支付的项目服务费在甲方根据该月考核结果确定金额后，且收到乙方开具的合法有效的等额发票后 15 日内，以转账方式一次性支付到乙方以下指定账户：

户名： 深圳市蛇口保安服务有限公司

开户行：民生银行深圳石岩支行

帐号： 162852607

4. 乙方依照本合同的约定应当向甲方支付的费用，包括但不限于违约金、赔偿金等，甲方有权在服务费用中径行扣除用于抵偿，不足部分甲方向乙方继续追偿。

出的协管员违法行为恶劣造成较大影响或违法犯罪的人数在合同期内达到总人  
数的 3%（以公、检、法部门文件为准），甲方有权单方解除合同，并且不承担  
任何违约责任。

10. 乙方不得将项目分包或转包其他任何单位和个人，否则甲方有权单方解除合同，  
并要求乙方支付合同约定项目服务费总额的 10% 的违约金。
11. 甲方因政策变更或财政审批流程导致延期支付乙方第三条约定的服务费，不属于  
违约，甲方不因此承担违约责任。

#### 第十条 联系方式

1. 根据本合同发出的通知、信函、同意书、批准或其它通讯文件（以下简称“通知”）  
应由发出方盖章并通过如下一种或多种方式送达至接收方：

- (1) 通过挂号邮寄、邮政特快专递、快递等方式寄送至接收方地址；
- (2) 通过传真传送至接收方的传真号码，并且传送该通知的传真机应给出该  
通知已完全发送的报告；
- (3) 通过电子邮件形式发送至联系人的电子信箱。

2. 各方的联系信息如下：

甲方

地址：深圳市南山区茶光路一本大厦旁西丽街道执法队

联系人： 邓睿

联系电话： 0755-86556993

电子邮箱： /

乙方

地址： 深圳市蛇口保安服务有限公司

联系人： 吉庆双

联系电话： 13530611746

电子邮箱： 379667595@qq.com

3. 甲方、乙方在本合同所载的地址、电子邮箱以及电话号码作为接受对方和法院通  
知的地址和渠道，如在合同履行过程中有变更的，应在两个工作日内通知对方，  
否则视为无变更。



此页为签章处

甲方（盖章）：

法定代表人/负责人或授权代表（签字）：

日期：2021年8月20日



乙方（盖章）：深圳市蛇口保安服务有限公司

法定代表人或授权代表（签字）：

日期：2021年8月20日



## (2) 项目履约(验收)合格评价

采购项目验收和履约情况评价表

采购项目名称	市容秩序辅助管理购买服务	采购项目金额(元)	3,976,560.00												
采购单位名称	深圳市南山区西丽街道办事处	采购联系人及电话	王仁栋: 0755-86556993												
供应商名称	深圳市蛇口保安服务有限公司	供应商联系人及电话	吉庆双: 13530611746												
项目开始时间	2021.8.24	项目结项时间	2022.8.23												
项目负责人及实施人员	项目负责人: 李春彦 项目实施人员: 刘强、魏国峰、吴福权、李峰、等。。。。。														
项目实施情况及交付成果	<p>中蛇口保安服务有限公司通过公开招标,中标深圳市南山区城管局西丽执法队市容秩序辅助服务项目,中标金额为:3976560。合同期限: 2021.8.24—2022.8.23。 合同期内,我司安排四名执法人员驻点协助,并派遣流动执法人员协助,开展处警投诉件及纠纷调处, 案件.秩序.巡查及应急处置突发事件处置工作。</p>														
验收及履约评价意见	<table border="1"> <tr> <td>验收意见:</td> <td colspan="3"></td> </tr> <tr> <td>见</td> <td>评价等级:</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> 优</td> <td><input type="checkbox"/> 良</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td><input type="checkbox"/> 中</td> <td><input type="checkbox"/> 差</td> </tr> </table>			验收意见:				见	评价等级:	<input checked="" type="checkbox"/> 优	<input type="checkbox"/> 良			<input type="checkbox"/> 中	<input type="checkbox"/> 差
验收意见:															
见	评价等级:	<input checked="" type="checkbox"/> 优	<input type="checkbox"/> 良												
		<input type="checkbox"/> 中	<input type="checkbox"/> 差												
甲方签章:			乙方签章:												
授权代表(签章): 			授权代表(签章) 												
年   月   日			年   月   日												

注: 本验收及履约评价单一式四份, 甲乙双方各持两份。

## 业绩 5：深圳市南山区桃源街道办事处市容秩序辅助管理服务采购

### (1) 业绩合同关键页

2020-054  
三方公司  
H003-20211206054

### 深圳市南山区桃源街道办事处市容秩序 辅助管理服务采购合同书

项目编号：NSDL2020193420

项目名称：南山区桃源街道办事处市容秩序辅助管理服务采购

甲方：深圳市南山区桃源街道办事处

乙方：深圳市蛇口保安服务有限公司



## 深圳市南山区桃源街道办事处市容 秩序辅助管理服务采购合同书

甲方：深圳市南山区桃源街道办事处

住所：深圳市南山区丽山路 51 号

法定代表人：李海滨

联系电话：(0755) 26956122

乙方：深圳市蛇口保安服务有限公司

住所：深圳市前海深港合作区临海大道 59 号海运中心主塔楼

1107 号

法定代表人：邓敏

联系电话：0755 (26828758)

甲乙双方根据桃源街道市容秩序辅助管理服务（项目编号：  
NSDL2020193420）的招标结果，按照《中华人民共和国合同法》和  
《深圳经济特区政府采购条例》的规定，甲乙双方本着平等互利、  
公平、公正的原则签订本合同。

### 第一条 服务关系

(一) 甲方向乙方采购市容秩序辅助管理服务，乙方在服务区域  
内派出 80 名协助管理服务人员（以下简称：协管员）向甲方提  
供本合同第二条规定的服务内容，其中队长 1 名，班长 8 名。

(二) 乙方指定 闫军英 为本合同项下事务联络人和驻点负

责人，代表乙方确认甲方对协助管理服务的考核结果，上述人员变更的，乙方应在变更后三日内书面通知甲方。

(三) 协管员属于乙方员工，乙方必须按照《中华人民共和国劳动法》、《中华人民共和国劳动合同法》与其签订劳动合同，建立劳动关系；甲方与协管员没有劳动关系，甲方不对协管员承担劳动关系中的用人单位责任。

(四) 甲方按照本合同约定对乙方协助城市管理服务工作进行指导、监督、检查和考核；乙方按照本合同约定提供市容秩序辅助管理服务，承担双方约定的协管服务责任，确保服务区域的市容秩序管理效果达到甲方规定的标准。

## 第二条 服务内容

(一) 以守点、巡查、劝阻、报告等方式协助管理服务区域内的乱摆卖、乱张贴、乱刻画、乱涂写、乱堆放、乱挂晒、乱丢垃圾、乱搭建、超门线经营、未经批准设置户外广告招牌、广告招牌残旧、未经批准悬挂横幅标语、不按规定放置或者倾倒垃圾、不按规定排放污水或者废水、擅自焚烧废弃物、擅自排放或者运送余泥渣土、占道设置各类设施、损坏或侵占路灯设施、擅自砍伐、迁移树木、沿街摆卖或兜售非法音像制品、私屠滥宰等违法行为。

(二) 协助管理流浪乞讨人员的救助工作。

(三) 协助辖区园林绿化管理工作：发现存在安全隐患或者破坏、损坏树木等事件应及时上报处理。

(四) 协助辖区乱倒垃圾管理工作：发现有不按规定乱倾倒行

为，现场做好宣传教育、上报执法等工作。

(五) 协助人行道、人行天桥管理工作：发现辖区人行道、人行天桥有电动车、单车乱摆放等问题因及时劝导有序摆放；对无人管理的电动车、单车，应主动进行规范摆放整齐。

(六) 协助完成日常执法的其他交办事项。

### 第三条 服务区域

乙方的服务区域为深圳市南山区桃源街道办事处管辖的所有范围。

### 第四条 服务期限与工作时间要求

(一) 服务期限为本合同有效期，本合同期限自2020年12月7日至2021年12月6日止。期满后可根据乙方履约情况，双方协商是否续签合同，但续签的合同最长不得超过两年。

(二) 乙方应保证组织 80 名（足额）协管员在服务区域内，通过轮班的方式提供全天候 24 小时巡逻服务，但不得违反《中华人民共和国劳动合同法》以及其它法律法规的规定，协管员的服务区域及时段等具体调配由甲方负责。未经甲方同意，乙方不得擅自对协管员的工作岗位进行调动和调整。

(三) 乙方应保证协管员每日早上 7 点前到甲方处报到，由甲方统一安排当日工作，建立并实行定期岗位轮换制度。

### 第五条 服务要求

甲方根据本合同约定制定采购服务的工作任务、管理办法、考核办法等规章制度，并作为本合同附件，与本合同具有同等法律效力，由双方共同遵照执行。

偿。

(十) 法律、法规规定的乙方其他权利和义务。

#### 第八条 服务费用

(一) 乙方每年服务费为人民币叁佰玖拾叁万陆仟元整（¥3936000.00 元）(含税)，实际支付额由甲方根据考核结果确定。

(二) 本合同约定的服务费总额的 90% (即人民币叁佰伍拾肆万贰仟肆佰元整（¥3542400.00 元）)按月支付，每月应支付服务费人民币贰拾玖万伍仟贰佰元整（¥295200.00 元），实际支付额由甲方根据月考核结果确定。

(三) 每月服务费由甲方收到乙方开具的合法有效的等额发票后 15 个工作日内向乙方支付。

(四) 本合同约定的服务费总额的 10% (即人民币叁拾玖万叁仟陆佰元整)作为乙方的质保金，实际支付额由甲方按照年度考核等级确定。

(五) 对乙方的年度考核等级为“优秀、良好、一般、合格”的，甲方向乙方支付的质保金比例相应为“100%、80%、60%、40%”；考核等级为“不合格”的，不支付质保金。

(六) 质保金在年度考核结果出来后，甲方收到乙方开具的合法有效的等额发票后一个月内，由甲方支付给乙方。

(七) 乙方依照本合同的约定应当向甲方支付的费用，包括但不限于违约金、赔偿金等，甲方有权在服务费用中径行扣除用于抵

对方支付人民币伍万元整（¥50000.00）违约金，违约金不足以弥补守约方损失的，违约方还应当赔偿守约方全部的损失。违约金和赔偿金可以在服务费里直接扣减，不足部分，可向违约方追偿。

#### 第十条 保密条款

对于双方签订的本合同及附件，甲乙双方都有保守合同秘密的义务，任何一方不得将合同内容告知第三方。

#### 第十一条 争议解决方式

甲乙双方因合同履行发生争议，双方协商解决，若协商不成，任何一方均可向深圳市南山区人民法院提起诉讼。

#### 第十二条 其他

本合同一式陆份，甲乙双方各执贰份，每份合同均具同等法律效力。如合同履行过程中，需变更或者附加条款，经双方确认后，具备同等法律效力。合同附件与本合同具有同等法律效力，对双方均有约束力。

本合同自双方授权代表签名并加盖公章之日起生效。

附件：1.《桃源街道办事处市容秩序辅助管理购买采购服务工作任务及管理办法》  
2.《桃源街道办事处市容秩序辅助管理购买采购服务考核办法》

（以下无正文）

(以下无正文，本页为签署页)

甲方：(盖章)

代表签字：

2020年11月30日

乙方：(盖章)

代表签字：

2020年11月30日

合同签订地址：南山区桃源街道办事处

## (2) 项目履约(验收)合格评价

### 深圳市南山区桃源街道办事处市容

#### 秩序辅助管理服务履约评价表

项目名称	深圳市南山区桃源街道办事处市容 秩序辅助管理服务采购	联系人	闫军英
服务单位	深圳市蛇口保安服务有限公司	联系电话	13691673013
服务内容: <p>提供市容秩序辅助管理服务，承担双方约定的协管服务责任，确保服务区域的市容秩序管理效果达到甲方规定的标准。为此，由服务单位向桃源街道派出不少于 80 名协管员协助桃源街道的城管执法人员对深圳市南山区桃源街道办事处管辖范围内的市容秩序辅助管理服务。</p>			
履约情况： <p>一、按合同约定，保证组织 80 名（足额）协管员在服务区域内，协管员经体检、政审、签订廉洁保证书、培训合格后上岗，具有职业道德规范履职技能，遵守各项纪律和法律法规等。 二、每月按甲方要求提供协管员花名册，考勤表、日常工作台账、队伍训练。 三、服务期限：2021 年 12 月 6 日至 2022 年 12 月 6 日。 四、合同金额：3936000 元。 五、合同期间服从甲方工作安排，协管员以守点、巡查、劝阻、报告等方式，根据有关法律、法规、规章、政策和本合同的规定在桃源街道辖区内开展市容秩序辅助管理活动，一年来，协助甲方清理乱摆卖 5800 余宗，整治超门店 9500 余宗，清理乱张贴 5300 余处，巡查小散工程 450 余宗等等；参与甲方开展疫情防控 1900 人次；参与重大节假日的战备应急 280 人次；临时突发情况的现场应急 400 人次。较好完成合同约定及桃源执法队安排的各项辅助执法和临时急、难、险任务。</p>			
服务单位（盖章）： 			
评价结果： <div style="border: 2px solid red; width: 150px; height: 50px; margin-bottom: 10px;"></div> <p>验收合格。</p> <div style="text-align: right;"> 评价单位（盖章）： </div>			

## 业绩 6：西丽街道反恐应急、巡逻防控、交通协管购买保安辅助管理服务项目

### (1) 业绩合同关键页

#### 西丽街道反恐应急、巡逻防控、交通协管购买 保安辅助管理服务项目服务合同

甲方：深圳市南山区西丽街道办事处

乙方：深圳市蛇口保安服务有限公司

根据《中华人民共和国合同法》及相关规定，经双方友好协商，  
签订本合同。

##### 第一条 服务关系

1. 甲方向乙方购买保安服务，乙方在服务区域内派出 62 名保安人员（保安员每月休息 8 天，每日到岗人数不少于 45 人）向甲方提供本合同第二条规定的服务内容。
2. 乙方指定 吉庆双 为本合同项下事务联络人，上述人员变更的，乙方应在变更前十日书面通知甲方。
3. 服务人员属于乙方员工，乙方必须按照《中华人民共和国劳动法》、《中华人民共和国劳动合同法》与其签订劳动合同，建立劳动关系；甲方与乙方系购买服务关系，与乙方服务人员没有劳动关系，甲方既不对服务人员承担劳动关系中的用人单位责任，也不承担购买服务中的用工单位责任。
4. 甲方按照本合同约定对乙方协助甲方开展辖区保安工作进行指导、监督、检查和考核，乙方按照本合同约定执行服务人员服务管理服务工作，承担双方约定的保安服务责任，确保服务区域的管理效果达到甲方规定的标准。

##### 第二条 服务内容

根据甲乙双方确认的服务区域，乙方向甲方提供市容辅助管理人员，并按照双向管理的管理模式对市容辅助管理人员进行管理。

##### 第三条 服务区域

深圳市南山区西丽街道办事处辖区。



 扫描全能王 创建

**第四条 服务期限**

服务期限自 2023 年 3 月 1 日至 2024 年 2 月 29 日止。

**第五条 服务要求**

甲方根据本合同约定制定购买服务的工作任务、管理办法、考核办法等规章制度，并作为本合同附件，与本合同具有同等法律效力，由双方共同遵照执行。

**第六条 甲方权利和义务**

1. 甲方有权在服务范围内对乙方的工作职责、工作任务、服务区域、服务标准提出具体要求。
2. 甲方有权根据管理需要修改服务内容、工作要求以及要求乙方调整服务人员。
3. 甲方有权根据本合同及相关规定制定对乙方提供的服务人员服务管理工作考核办法，对乙方的工作业绩进行检查和考核，并根据考核结果支付或者扣减服务费用。
4. 甲方有权对乙方的日常服务工作进行监督和管理，如乙方的服务人员不履行合同约定的服务内容，或者不服从甲方合理的工作安排和监督管理的，视其情节轻重，甲方有权要求乙方对其采取批评教育、处分、撤换等措施，乙方必须按甲方要求处理。
5. 法律、法规规定的甲方其他权利和义务。

**第七条 乙方权利和义务**

1. 乙方及其服务人员根据有关法律、法规、规章、政策和本合同的规定在服务区域内开展服务管理活动，不得损害国家、集体及第三人的合法权益，不得获取不当利益。由此所产生的一切法律责任由乙方承担。导致甲方承担法律责任和经济责任的，甲方有权依法向乙方追偿。
2. 乙方及其派出的保安人员不是行政执法主体，没有执法权，不得实施行政强制、行政处罚等行政行为。否则，产生的一切法律责任

9. 乙方在管理服务活动中，合法权益受到第三人侵害的，乙方应向侵权人追究法律责任，不得向甲方要求补偿或者赔偿。若乙方服务人员因暴力抗法、意外事件、自身行为、身体健康等原因受到人身损害的，乙方应当按照劳动和社会保障法律法规及有关政策的规定承担用人单位的经济责任和法律责任，甲方对此不承担任何责任。

10. 乙方工作人员不得在提供保安服务时，利用职务的便利，从事其他的业务。

11. 乙方工作人员不得迟到、早退、脱岗、串岗等违反工作制度的行为。

12. 必须认真维护责任区正常工作秩序，防范刑事、治安案件发生，制止各类纠纷和打架斗殴等违法犯罪行为。对现场发现的违法犯罪嫌疑人员及时报警或协助公安、保卫部门抓获并扭送当地公安派出所处理。对刑事、治安案件现场和灾害事故现场，应先行保护并协助公安机关维护秩序。

13. 法律、法规规定的乙方其他权利和义务。

#### 第八条 服务费用

1. 乙方中标总费用为：3379200.00 元整。  
2. 合同签订即日起，乙方每 3 个月支付一次服务费，费用为人民币 844800.00 元整，实际支付金额由甲方根据考核结果确定。

3. 本合同的支付方式为：银行转账

乙方收款账户如下：

户 名：深圳市蛇口保安服务有限公司

开户行：民生银行深圳石岩支行

帐 号：162852607

4. 服务费用按每三个月一次支付，双方签字确认实际支付服务费后，乙方将发票开给甲方后，甲方应在每三个月中的第一个月收到乙方的发票之日起 10 内完成三个月服务费的支付，以转帐的方式一次性划入乙方帐号。甲方因内部审批制度导致的延期付款不属于违约。



扫描全能王 创建

- (10) 因工作失误被媒体报道，造成严重后果或者恶劣影响，经查证属实的；
- (11) 在服务中存在不当行为被区级以上行政主管部门列入不良行为记录的；
- (12) 提供服务期间，乙方如有其他违法行为被有关机关进行查处的；
- (13) 人员收受或索取保护费，充当保护伞；
- (14) 人员出现违法犯罪行为的，移送公安及司法机关依法处理；
- (15) 派出人员人数少于约定人数的三分之二，经两次警告，拒不整改的；
- (16) 经 2 次以上（含 2 次）的有效投诉处理仍不纠正的（有效投诉指的是乙方被投诉内容经查实确定为违反购买服务合同、甲方的规章制度有关规定的事）；
- (17) 有商业贿赂行为的；
- (18) 不能完成指定的服务管理任务，在甲方两次提出书面意见后仍不能达到要求的；
- (19) 其他违反合同规定行为的。

#### 第十条 争议解决方式

本合同适用《中华人民共和国合同法》，甲乙双方因合同履行发生争议，双方协商解决，若协商不成，任何一方均可向甲方住所地人民法院提起诉讼。甲方、乙方在本合同所载的地址、电话号码作为接受对方和法院通知的地址和渠道，如在合同履行过程中有变更的，应在 2 个工作日内通知对方，否则视为无变更。

#### 第十一条 附则

本合同一式伍份，甲乙双方各执贰份，南山区政府采购及招标中心执壹份，具同等法律效力。

本合同自双方授权代表签名并加盖公章之日起生效。

甲方名称：深圳市南山区西丽街道办事处  
地址：南山区留仙大道旁西丽街道办事处办公楼  
乙方名称：深圳市蛇口保安服务有限公司  
地址：深圳市前海深港合作区临海大道 59 号海运中心主塔楼

1107 号

甲方公章：

委托代理人签名：

联系人：

电话：

乙方公章：

法定代表人签名：

联系人：

电话：

签订日期：2023年 3月 1 日

签订日期：2023年 3月 1 日



扫描全能王 创建

## (2) 项目履约(验收)合格评价

履约评价表

项目情况	甲方单位	深圳市南山区西丽街道办事处		
	甲方单位联系人及联系方式	孟工、13424188891		
	项目名称	西丽街道反恐应急、巡逻防控、交通协管购买保安辅助管理服务项目		
	项目总金额	3379200.00 元		
	项目合同期限	2023年3月1日至2024年2月29日		
乙方单位	深圳市蛇口保安服务有限公司			
履约情况	履约评价	乙方在上述项目服务期间内，严格执行合同条款，履行自己的义务，积极配合我方执行安全保卫、秩序维护、巡逻防控、交通协管、反恐防暴、应急处突等工作，圆满的完成了合同约定的各项任务。		
	评价等级	<input checked="" type="checkbox"/> 优秀	<input type="checkbox"/> 良好	<input type="checkbox"/> 中等
甲方单位意见 (公章)	 日期：2024年4月18日			

## 业绩 7：西丽街道办驻队协管员辅助执法购买服务项目

三/分/公/司

2020-060

HWB-2021130060

### 深圳市西丽街道办事处 购买服务合同



甲 方: 深圳市南山区西丽街道办事处

(驻队协管员辅助执法购买服务 2020.12.1-2021.11.30)

乙 方: 深圳市蛇口保安服务有限公司



## 政府购买服务合同

(合同招标编号: NSDL2020194444)

甲方: 深圳市南山区西丽街道办事处

统一社会信用代码: 1144030500754959XN

乙方: 深圳市蛇口保安服务有限公司

统一社会信用代码: 914403001924401813

法定代表人: 邓敏

为确保政府购买服务项目能够高质量地按期完成,根据《中华人民共和国合同法》《中华人民共和国预算法》《中华人民共和国政府采购法》等有关规定,经甲乙双方协商,本着诚实信用的原则,在平等、自愿、公平的基础上双方协商一致,签订本合同。

### 第一条 项目内容

1. 项目名称: 西丽街道办事处执法队驻队协管员辅助执法购买服务项目(以下简称“项目”);
2. 项目描述: 购买 60 名辅助人员协助管理甲方辅助管理服务, 向甲方提供人员信息和管理片区划分及变动情况报甲方备案, 乙方派出的协管员不得在其他服务单位兼职或上岗。
3. 项目地点: 西丽街道辖区范围内;
4. 项目期间: 2020 年 12 月 1 日至 2021 年 1 月 30 日。

### 第二条 项目任务

乙方应当按照本合同中所记载的内容开展项目,履行承诺,诚实守信,保证服务数量、质量和效果。

1. 协助甲方执法人员处理投诉及上级督办案件;
2. 协助甲方处理好与当地公安机关的正常工作关系,最大限度地避免甲方利益受到损害;

3. 协助甲方执法人员巡查，对公民、法人和其他组织遵守有关城市管理法律、法规、规章的情况进行协助巡查，发现该区域内有规划违法行为，及时向甲方执法人员汇报，并在现场以守点、劝阻等方式协助甲方执法人员的执法活动；
4. 协助甲方执法人员巡查辖区市容市貌、违建现状、森林防火和河道巡查。主要对辖区内的乱摆卖、乱张贴、乱刻画、乱涂写、乱堆放、乱挂晒、乱丢垃圾、乱搭建、超门线经营、未经批准设置户外广告招牌、未经批准悬挂横幅标语、不按规定放置或者倾倒垃圾、不按规定排放污水或者废水、擅自焚烧废弃物、擅自排放或者运送建筑废弃物、占道设置各类设施、损坏或侵占路灯设施、擅自砍伐、迁移树木、沿街摆卖或兜售非法音像制品、私屠滥宰、违章吸烟等违法行为进行劝阻；以守点、巡查、劝阻、报告等方式协助甲方执法人员对辖区内公民、法人和其他组织遵守、执行规划土地法律、法规、规章的情况进行检查；协助甲方执法人员责令停止规划违法行为和土地违法行为；维持拆除违法建筑物的现场秩序；协助甲方执法人员开展森防及河道巡查工作。服从命令，听从指挥，当好甲方的助手；
5. 以守点、巡查、劝阻、报告等方式协助负责对环卫、绿化管养及“四害”消杀等服务企业日常作业水平的监督管理、清理整治未纳入公共财政区域的环卫、绿化管养及“四害”消杀等工作；
6. 协助管理服务区域内流浪乞讨人员的救助、劝导工作及其他市容秩序方面的工作；
7. 协助甲方反恐应急以及突发事件处置工作；
8. 完成甲方交办的其他工作任务。

### 第三条 项目资金

1. 甲方向乙方支付的合同服务费为人民币叁佰捌拾壹万陆仟元整（¥3,816,000）  
（该费用包含税费、装备、工资福利、保险等一切费用），实际支付额由甲方根据考核结果确定。
2. 本项目预留合同服务费的 10% 即人民币叁拾捌万壹仟陆佰元整（¥381600.00），  
合同终止后根据绩效评估及合同履行中的过错或过失责任造成经济损失的进行清算后支付。其余的 90% 按月平均支付，每月应支付服务费人民币贰拾捌万陆仟贰佰元整（¥286,200），实际支付金额根据每月考核结果确定。

14. 乙方协管员素质及设备要求：

(1) 乙方须派出 60 名协管员全职提供甲方辅助管理服务。其中退伍军人不少于 10 人，具有大专（含大专）以上学历并能够熟练操作办公软件的人员不少于 10 人，持有 C1 或 A\B 类驾照的不少于 20 人，乙方派出前需向甲方提供退伍人员的书面证明材料（包括退伍证、服兵役证明）、持有 C1 (A\B 类) 驾照人员的驾驶证复印件，供甲方备案）。

(2) 乙方派出的协管员必须符合以下条件：

a. 男性，身高 165cm 以上，五官端正，且体检健壮（需出具区级以上人民医院有效体检证明材料），具有较强的责任感和服务意识。

b. 年龄不得超过 40 岁。

c. 经公安部门审核，无不良或违法犯罪记录，已经过岗前培训。

d. 上岗前签订廉洁服务保证书。具备一定的工作技能及较强的安全防范意识和廉洁自律意识。

(3) 所有协管员必须经培训合格后上岗，培训内容必须包括职业道德规范、工作任务、技能培训、应达到的工作要求、应注意的安全事项、应遵守的各项纪律、法律法规、岗位知识等方面。

(4) 乙方需按甲方的队伍装备保障要求，配备必要的装备：以投入项目的实际人数为标准，按 1:1 的比例配备头盔和盾牌等个人防护装备，配备数码照相机和摄像机各 10 台，电动巡查车辆（4 座）6 辆，10 座以上电动 4 辆。

15. 协管员因个人原因需要提前结束服务期的，乙方应提前 30 日将要辞职人员名单向甲方通报并征求意见，待甲方同意并完成移交手续后方可离职，其相关手续由乙方负责办理。

**第五条 甲方的权利和义务**

1. 甲方有权在服务范围内对乙方的工作职责、工作任务、服务区域、服务标准提出具体要求。
2. 甲方有权根据管理需要修改服务内容、工作要求以及要求乙方调整协管员。
3. 甲方有权根据本合同及相关规定制定对乙方辅助管理工作考核办法，对乙方的工

#### 第十一条 联系方式

1. 根据本合同发出的通知、信函、同意书、批准或其它通讯文件（以下简称“通知”）

应由发出方盖章并通过如下一种或多种方式送达至接收方：

- (1) 通过挂号邮寄、邮政特快专递、快递等方式寄送至接收方地址；
- (2) 通过传真传送至接收方的传真号码，并且传送该通知的传真机应给出该通知已完全发送的报告；
- (3) 通过电子邮件形式发送至联系人的电子信箱。

2. 各方的联系信息如下：

甲方

地址：深圳市南山区茶光路一本大厦旁西丽街道执法队

联系人： 邓睿

联系电话： 0755-86556993

电子信箱： /

乙方

地址： 深圳市蛇口保安服务有限公司

联系人： 吉庆双

联系电话： 13530611746

电子信箱： 379667595@qq.com

3. 任何一方的以上联系信息发生变化的，应当在发生变化后的三个工作日内按照要求通知另外一方。

#### 第十二条 合同的变更和终止

1. 在法律法规规定允许的范围内，双方协商一致的，有权以书面形式变更本合同。

2. 因不可抗力等原因，无法继续履行合同约定的，乙方应当向甲方提出终止申请，经核实后，甲方应同意终止合同并将未履行合同的项目资金全额收回。

3. 出现以下情况的，甲方有权随时解除本合同、停止支付项目资金并收回项目剩余的资金：

- (1) 不按指定用途使用项目资金的，甲方责令乙方予以纠正该等行为【一旦】后该等行为并未得到纠正的；

- (2) 在甲方提出查阅项目资金使用情况及原始凭证后, 三个工作日内乙方仍没有提供相关材料时, 或甲方发现乙方提供的项目资金使用情况严重失实或原始凭证存在伪造、变造等虚假现象;
- (3) 在项目资金划拨后, 若乙方无故在两个月内未能实施项目并且没有合理的书面说明;
- (4) 乙方迟延履行本合同的约定的服务或存在其他违约行为, 致使甲方的合同目的无法实现的。

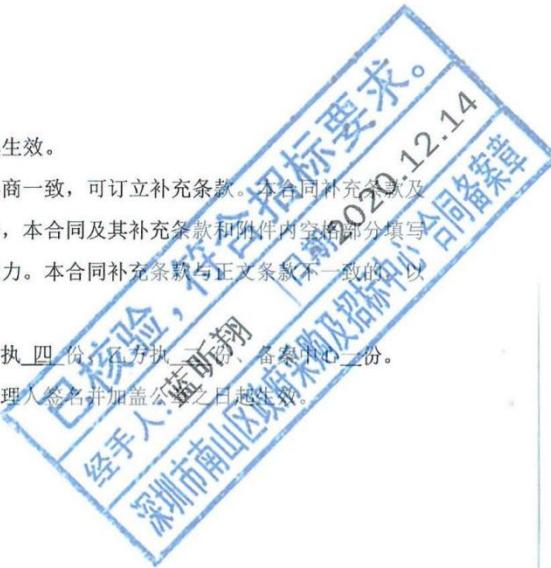
### 第十三条 争议解决

1. 本合同适用中华人民共和国法律。
2. 本合同在履行过程中发生的任何争议, 如双方不能通过友好协商解决, 通过深圳市南山区人民法院诉讼处理。

### 第十四条 其他事项

1. 本合同经甲乙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。本合同补充条款及附件均为本合同不可分割的一部分, 本合同及其补充条款和附件内空格部分填写的文字与铅印文字具有同等法律效力。本合同补充条款与正文条款不一致的, 以补充条款为准。
3. 本合同连同附件一式七份, 甲方执四份, 乙方执二份、备案中心二份。
4. 本合同自双方法定代表人或授权代理人签名并加盖公章之日起生效。

以下无正文



此页为签章处

甲方（盖章）：



法定代表人/负责人或授权代表（签字）：

日期：2020年11月30日

乙方（盖章）：深圳市蛇口保安服务有限公司



法定代表人或授权代表（签字）：

日期：2020年11月30日



## 七、投标人获奖情况

投标人获奖情况一览表

序号	荣誉名称	颁发单位	颁发时间
1.	首届全国先进保安服务公司	中华人民共和国公安部、中华全国总工会、共青团中央委员会	2000.12
2.	二〇一九年度先进保安组织	深圳市公安局	2020.03
3.	新冠肺炎疫情防控工作“先进保安单位”	深圳市公安局	2020.08.16
4.	2021年度先进保安组织	深圳市公安局南山分局	2022.01
5.	2022年度先进保安组织	深圳市公安局南山分局	2023.01
6.	2023年度先进保安组织	深圳市公安局南山分局	2024.01
7.	应急处突先进保安公司	深圳市南山区西丽街道综治办	2024.08.10

相关证明材料详见后附

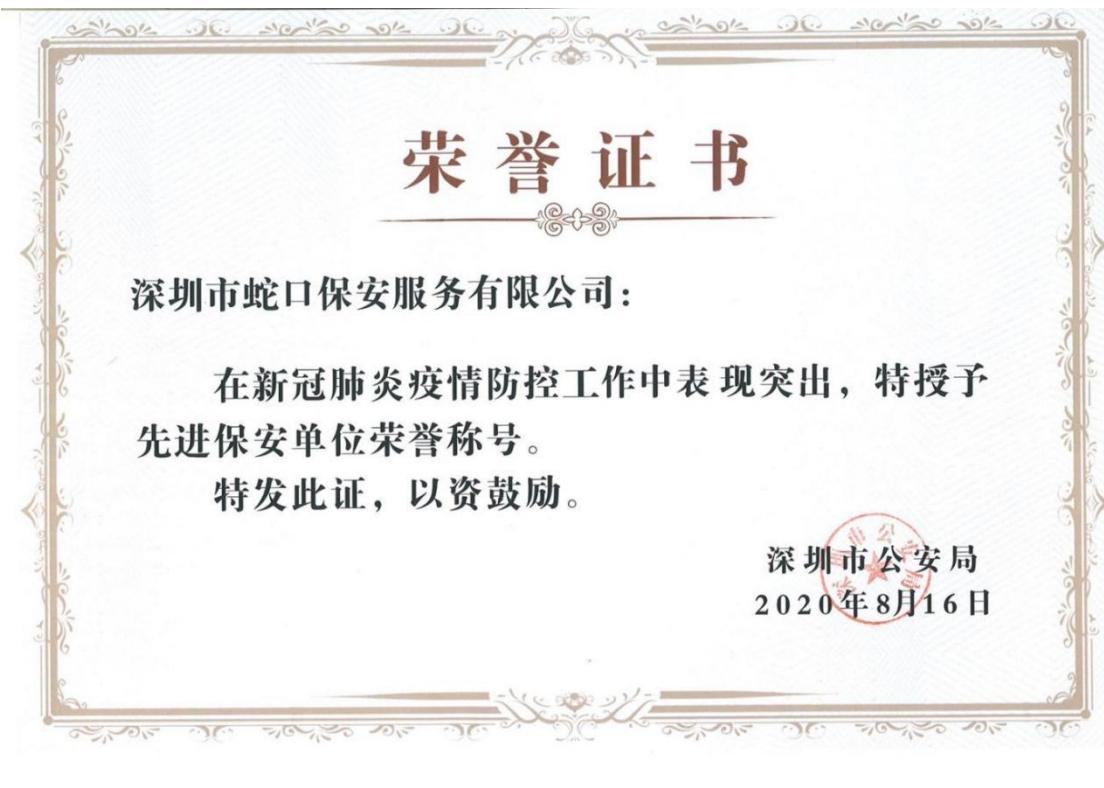
(1) 首届全国先进保安服务公司



(2) 二〇一九年度先进保安组织



(3) 新冠肺炎疫情防控工作“先进保安单位”



(4) 2021 年度先进保安组织



(5) 2022 年度先进保安组织



(6) 2023年度先进保安组织



## (7) 应急处突先进保安公司

### 荣誉证书

深圳市蛇口保安服务有限公司：

贵司在深圳市南山区西丽街道办应急处突工作中表现优秀，被授予“应急处突先进保安公司”荣誉称号。

特发此证，以资鼓励。



## 八、服务网点

注：我司在深圳市内设有固定服务网点

1、营业执照注册地房屋租赁合同

深圳市房屋租赁

合

同

书

(非住宅)



深圳市住房和建设局制

二〇一九年十一月

## 说 明

1. 本合同文本为示范文本，双方当事人签署时可在有关法律、法规规定的范围内，结合实际情况调整合同相应内容。

2. 在签订合同前，出租人与承租人需按以下要求提供相应材料：

(1) 出租人应当向承租人出示证明其享有出租权的不动产权利证书、房屋买卖合同或者其他有效证明文件，同时：

房屋受他人委托代管出租的，还需提供委托人的授权委托书；

共有房屋出租的，须提供所有共有人同意出租的证明和授权委托书；

房屋系转租的，转租人需向次承租人提供出租人同意转租的证明文件、材料。

(2) 承租人应当向出租人提供承租人真实合法有效的身份证明文件。

3. 本合同文本□中选择内容、空格部位填写内容以及其他需要删除或添加的内容，双方当事人应当协商确定。□中选择内容，以划√方式选定；对于实际情况未发生或双方当事人不作约定时，应当在空格部位打×，以示删除。

4. 出租人与承租人可以针对本合同文本中未约定或者约定不明确的内容，根据具体情况在相关条款后的空白行中进行补充约定，也可在附件一《补充条款》中加以约定。

5. 双方当事人可以根据实际情况决定本合同原件的份数，并在签订合同时认真核对，以确保各份合同内容一致，各当事人应当至少持有一份合同原件。

6. 本合同解除或本合同租赁期限、租金标准、租赁面积等内容发生重大变更的，当事人应当到原登记备案机关办理相关手续。

7. 本合同当事人在签署本合同时，应当具有完全民事行为能力，充分理解各自的权利、义务、责任，并自愿按合同约定严格执行。

8. 产业用房对外出租的，应当严格遵守深圳市人民政府《关于规范产业用房租赁市场稳定租赁价格若干措施（试行）》（深府规〔2019〕8号）文件的相关规定。

特别提示：出租人应当就合同重要事项对承租人尽到提示义务。承租人应当审慎签订合同，在签订本合同前，请仔细阅读合同条款，特别是审阅其中具有选择性、补充性、修改性的内容，注意防范潜在风险。

## 房屋租赁合同

结合

出租人（甲方）： 深圳招商商置投资有限公司

证件类型：居民身份证护照 统一社会信用代码其他

证件号码： 91440300576377054W

房屋信息编码卡号码： 440305002006170004

通讯地址： 深圳市南山区蛇口太子路5号时间广场35楼

联系电话： 0755-26899999

委托代理人/法定代表人： 张灿羽

证件类型：居民身份证护照统一社会信用代码其他

证件号码： 440301199809127264

通讯地址： 深圳市南山区蛇口太子路5号时间广场35楼

联系电话： 18038070281

承租人（乙方）： 深圳市蛇口保安服务有限公司

证件类型：居民身份证护照统一社会信用代码其他

证件号码： 914403001924401813

通讯地址： 深圳市前海深港合作区怡海大道1167号海运中心主塔楼1107单元

联系电话： 15999669083

委托代理人/法定代表人： 张灿羽

证件类型：居民身份证护照统一社会信用代码其他

证件号码： 440301199809127264

通讯地址： 深圳市南山区蛇口太子路5号时间广场35楼

联系电话： 18038070281

根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国城市房地产管理法》《商品房屋租赁管理办法》《深圳市人民代表大会常务委员会关于加强房屋租赁安全责任的决定》《深圳市人民政府印发<关于规范产业用房租赁市场稳定租赁价格若干措施(试行)>的通知》等相关法律法规文件的规定，甲、乙双方在平等、自愿、公平以及诚实信用的基础上，就房屋租赁相关事宜协商一致，共同订立本合同。

#### 第一条 租赁房屋基本情况

1.1 甲方出租给乙方的房屋坐落于深圳市前海深港合作区怡海大道 1167 号海运中心主塔楼 1107 单元，租赁形式：整租/部分出租，房屋建筑面积：155.07 平方米（其中套内建筑面积：/ 平方米，公摊面积：/ 平方米）（详见附件二房屋平面图），房屋租赁用途：办公，房屋编码：4403050020061700004000381。

#### 1.2 房屋权属状况：

不动产权利人或合法使用人为深圳招商商置投资有限公司，甲方持有：(房屋所有权证或不动产权证书/房屋买卖合同/房屋租赁合同/其他房屋来源证明文件)，房屋所有权证或不动产权证书编号：深房地字第 4000569438 号，房屋(是 / 否)设定了抵押。

1.3 房屋装修情况：/ (装修具体情况可由甲、乙双方在本合同附件二中补充列明)。

#### 1.4 房屋内附属设施情况：

房屋内无任何设施设备，是空房。

房屋内安装有设施设备，详见附件三《房屋交付确认书》。

#### 第二条 租赁期限

2.1 乙方租赁房屋的期限自 2024 年 8 月 1 日至 2027 年 07 月 31 日止，共计 3 年 0 个月（不得超过法律、法规规定的最长期限，单个产业用房租赁合同期限原则上不得少于 1 年）。

#### 2.2 免租期：

● 乙方享有0日的免租期（含在租期内），具体时间为年 月 日至 年 月 日。在该期间，乙方无需向甲方支付租金，但需承担除租金外的水、电、燃气、物业管理费等所有费用。免租期满，不论乙方是否使用租赁房屋，均应当按照合同约定支付租金。

乙方不享有免租期，自甲方交付房屋之日起开始计算租金、管理费及其他各项费用。

#### 第三条 租金

租赁  
深圳市  
相关  
租赁

主  
内  
办  
事

3.1 租赁房屋按□套内建筑面积/建筑面积计算租金，自 2024年08月1日至2027年07月31日，首年每月租金标准为人民币 19849.00 (大写：人民币壹万玖仟捌佰肆拾玖元整)。

3.2 租金支付时间：租金按月支付，乙方应当于每月 5 日前向甲方支付租金。甲方在收取乙方租金时，应当向乙方开具收款凭证。

3.3 租金支付方式：乙方应当在约定的支付租金日期前以□现金支付/银行转账/□其他 \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ 方式将租金交付于甲方。

以转账方式支付时，乙方应当将租金付至甲方指定的如下帐户：

户 名：深圳招商商置投资有限公司

开户行：招商银行新时代支行

账 号：(人民币) 755918292310802

3.4 房屋租赁合同期内，甲方不得单方面提高租金。

3.5 双方约定，租赁期限内租金□调增/调减具体如下：

(1) 自 2024 年 08 月 1 日至 2027 年 07 月 31 日，租金标准为人民币 19849.00 (大写：  
人民币壹万玖仟捌佰肆拾玖元整)。

#### 第四条 租赁押金

4.1 本合同签署后 5 日内，乙方应当向甲方支付相当于贰月（不超过两个月）租金的押金共计人民币 39698.00 (大写：人民币叁万玖仟陆佰玖拾捌元整)。甲方收取乙方押金时，应当向乙方开具收款凭证。

4.2 乙方支付的押金并非乙方预付的租金或其他费用，仅是乙方履行本合同约定义务的保证，甲方不得无故扣留乙方押金，拒不退还。租赁期限届满或合同解除后 5 日内，同时满足以下条件时，甲方应当在扣除乙方应承担的租金、费用以及违约赔偿金后，将租赁押金剩余部分无息退还给乙方（如有租金余额一并予以退还）：

- (1) 乙方未对租赁房屋造成损坏或已经将损坏的房屋修复；
- (2) 乙方按照本合同约定的方式将租赁房屋（包括附属设施）交还给甲方；
- (3) 乙方使用租赁房屋地址办理工商注册的，已将工商注册地址迁移，并办理完毕法律及政府规定的其他手续。

#### 第五条 其他费用

5.1 租赁期间，甲方负责支付法律、法规规定应由甲方交纳的房屋租赁相关的税费。

5.2 租赁期间，因乙方使用租赁房屋所产生的  水费/ 电费/ 燃气费/ 物业管理费/ 电视费/ 电话费/ 网络费用/□等其他费用，由乙方承担。计费标准如下（如公用事业单位或物业服务企业依法调整收费标准的，随其调整）：

水费: \_\_\_\_元/吨; 电费: \_\_\_\_元/度;

燃气费: \_\_\_\_元/立方米; 物业管理费: 26元/平方米/月;

其他: \_\_\_\_。

5.3 乙方应当自收到缴费通知或甲方提供的收费凭据后按要求及时缴交费用, 否则因此产生的滞纳金、违约金及相关法律后果均由乙方承担。

#### 第六条 房屋的交付与验收

6.1 甲方应于 2024年08月1日前将租赁房屋交付给乙方, 并保证房屋及其附属设施安全、合格(含空气质量)。

6.2 乙方应在甲方交付租赁房屋时入内检查租赁房屋的现有设备及设施, 双方应当共同签署《房屋交付确认书》(见附件三)完成交付。

6.3 双方特别确认: 未签署《房屋交付确认书》但乙方已进场装修的, 视为租赁房屋交付已完成。

#### 第七条 装饰装修

7.1 在不影响房屋结构的前提下, 甲方同意乙方对租赁房屋进行装饰装修; 按规定需报有关部门审批的, 还应由甲方/甲方委托乙方报有关部门批准后, 方可进行。租赁期限届满或合同解除后, 装饰装修物由乙方拆除并恢复原状/折价归甲方所有/无偿归甲方所有/其他。

甲方不同意乙方对租赁房屋进行装饰装修。

7.2 装修押金: 符合本合同 7.1 条下的装修, 乙方需在施工开始之日前 \_\_\_\_个工作日内向甲方或甲方指定单位交纳装修押金人民币 \_\_\_\_ / \_\_\_\_ 元(大写: \_\_\_\_ / \_\_\_\_ 元整)。装修完成且经消防部门验收合格后, 由甲方或甲方指定单位向乙方无息返还装修押金。

#### 第八条 房屋使用及维护

8.1 租赁期间, 乙方应当正常、合理地使用租赁房屋及其附属设施, 安全用水、用电, 未经甲方同意, 不得擅自改变租赁用途。

8.2 租赁期间, 乙方发现租赁房屋及其附属设施有损坏或故障时, 应当及时通知甲方修复。甲方应当在接到乙方通知后的 5 日内进行维修。无法通知甲方或甲方接到通知逾期不维修的, 或者因情况紧急必须立即进行维修的, 乙方有权代为维修, 费用由甲方承担。因维修房屋影响乙方使用的, 应相应减少租金或延长租赁期限。

因乙方故意或使用不当而造成租赁房屋或附属设施(包括乙方对房屋的装饰装修和增加的设施、设备)出现损坏或故障, 由乙方负责维修, 甲方不承担维修义务。

在租赁期内, 因甲方或乙方不及时履行本合同约定的维修、养护以及其他义务造成对方或第三方人身损害、财产损失的, 责任方应当承担赔偿责任。

8.3 发生需紧急维修但又无法通知乙方或虽通知但乙方不能在场的情形时, 甲方可在物

业管理等部门的协助下，进入租赁房屋进行紧急维修施工作业，由此给乙方造成的损失，甲方应当给予补偿。

#### 第九条 转租、续租及优先权

##### 9.1 转租

乙方不得转租。

租赁房屋系产业用房，且与租赁房屋相关的土地供应合同、产业发展监管协议允许转租的，甲方同意乙方按规定或约定转租，但乙方的转租期限不得超过本合同约定之剩余租赁期限，并应负责约束次承租人履行租赁义务，对次承租人的违约行为承担责任，且次承租人不得再次转租。

租赁房屋系产业用房以外的其他房屋的，甲方同意乙方将租赁房屋全部或部分转租他人，但乙方的转租期限不得超过本合同约定之剩余租赁期限，并应负责约束次承租人履行租赁义务，对次承租人的违约行为承担责任，且次承租人不得再次转租。

##### 9.2 续租

本合同租赁期限届满，乙方需继续租用租赁房屋的，应于租赁期限届满之日前 30 日向甲方提出书面续租申请。双方就续租事宜达成一致的，应重新订立租赁合同或者签订租赁期限变更协议。在同等条件下，乙方享有优先续租权。

##### 9.3 优先权

甲方在租赁期间出售租赁房屋，应当提前通知乙方，乙方在价格、付款方式同等条件下有优先购买权。若甲方出售的是连同租赁房屋在内的整栋房屋或与其他房屋连为一体的整体房屋，乙方不享有优先购买权。

#### 第十条 房屋返还

10.1 租赁期限届满或本合同解除之日起 3 日内，乙方应当及时清空搬离租赁房屋，并将房屋及附属设施交还甲方。乙方未在约定的时间内清空、搬离房屋，且无法联系上乙方的，双方约定按如下方式处理：

甲方有权将租赁房屋内遗留的所有物品作为废弃物处理。

乙方提供紧急联系人，乙方紧急联系人自收到通知之日起日内未清空房屋的，甲方有权将租赁房屋内遗留的所有物品作为废弃物处理。

甲方委托第三方保管公司代为保管遗留物，保管费用由乙方承担。

甲方采取□拍卖/□变卖的方式处置遗留物，代乙方保管所得价款。

其他。

10.2 乙方返还房屋后遗留的物品，视为乙方放弃所有权，甲方有权将其作为废弃物处理。

甲方因处理乙方遗留废弃物产生的费用，有权要求乙方承担。

10.3 房屋返还时，双方当事人应当对房屋和附属物品、设施设备及水电气等使用情况进行交验，并在《房屋交还确认书》（见附件四）中签字或盖章。

#### 第十一条 合同的解除

11.1 经甲乙双方协商一致，可以解除本合同。

11.2 乙方有下列情形之一的，甲方有权单方解除合同，收回租赁房屋：

- (1) 不支付或者不按照约定支付租金或其他费用达 30 日；
- (2) 租赁房屋符合约定交付标准前提下，乙方无正当理由拒绝签署《房屋交付确认书》；
- (3) 擅自拆改变动房屋主体结构；
- (4) 擅自改变租赁房屋用途；
- (5) 擅自将租赁房屋转租给第三人；
- (6) 利用租赁房屋从事违法活动。

11.3 甲方有下列情形之一的，乙方有权单方解除合同：

- (1) 未按约定时间交付租赁房屋达 7 日；
- (2) 甲方无权出租房屋或交付的房屋不符合合同约定严重影响乙方使用或者危及乙方安全或健康；
- (3) 不承担约定的维修义务或不交纳应当由甲方承担的各项费用致使乙方无法正常使用租赁房屋。

11.4 有下列情形之一的，甲乙双方均有权解除合同：

- (1) 租赁房屋因社会公共利益或因城市建设需要等原因被依法征收征用拆除[在该情形下，乙方因合同未履行完毕遭受的损失（含装修损失），甲方应当给予合理的补偿]；
- (2) 因地震、火灾等不可抗力致使租赁房屋毁损、灭失或被鉴定为危险房屋不能使用；
- (3) 甲方在签约时已告知乙方租赁房屋出租前已设定抵押并可能于租赁期内被处分，现被处分。

11.5 存在上述情形的，甲方或乙方按照本合同第 14 条约定向对方送达《解除合同通知书》（见附件五）时，本合同解除。

#### 第十二条 违约责任

##### 12.1 甲方违约责任

(1) 甲方存在本合同第 11.3 条约定情形，乙方解除合同的，甲方应在合同解除后 5 日内退回押金及预收的租金余额，并按照合同月租金金额的标准向乙方支付违约金。若支付的违约金不足抵付乙方损失的，甲方还应负责赔偿。

(2) 甲方逾期向乙方交付房屋或存在本合同第 11.3 条第 2 项、第 3 项约定情形，乙方未解除合同的，违约行为发生期间甲方每日应当按照日租金金额的两倍向乙方支付违约金(违约金最高不超过月租金金额的两倍)。

情况进

(3) 租赁期间，甲方在不具备本合同第 11 条约定情形下单方解除合同的，应至少提前 30 日书面通知乙方，退回押金及预收的租金余额，并按照合同月租金金额的两倍向乙方支付违约金。若支付的违约金不足抵付乙方损失的，甲方还应负责赔偿。

#### 12.2 乙方违约责任

(1) 乙方存在本合同第 11.2 条约定情形，甲方解除合同的，乙方应按照合同月租金金额的标准向甲方支付违约金。若支付的违约金不足抵付甲方损失的，乙方还应负责赔偿。

(2) 乙方逾期交纳租金、押金或者其他费用，未达到合同解除条件或者虽达到合同解除条件但甲方未解除合同的，每逾期一日，乙方应当按照日租金金额的两倍向甲方支付违约金。

(3) 租赁期间，乙方在不具备本合同第 11 条约定情形下单方解除合同的，应至少提前 30 日书面通知甲方，并按照合同月租金金额的两倍向甲方支付违约金，若支付的违约金不足抵付甲方损失的，乙方还应负责赔偿。

(4) 租赁期限届满或合同解除的，乙方应当及时搬离并交还房屋。逾期搬离或拒不交还的，每逾期一日，乙方应当按照日租金金额的两倍向甲方支付违约金。

(5) 乙方未经甲方同意，擅自对租赁房屋进行改造、装饰装修或安装对房屋结构产生影响的设施设备的，应当将租赁房屋恢复原状，并赔偿因此给甲方造成的损失。若因乙方的前述行为给甲方或第三方造成人身损害、财产损失的，由乙方承担一切法律责任并赔偿损失。

#### 第十三条 特别条款

甲乙双方应签订附件七《深圳市房屋租赁安全管理责任书》(以下简称“《责任书》”)，全面、适当履行《责任书》规定的安全管理责任与义务。任何一方违反《责任书》的规定导致本合同项下房屋租赁过程中发生安全责任事故或造成他人人身损害、财产损失的，由责任方承担一切法律责任和经济损失。

#### 第十四条 通知和送达

14.1 甲乙双方约定以邮寄电子邮件微信短信方式发送通知，双方确认其有效送达地址如下：

甲方送达地址：同首部通讯地址

其他地址

电子邮箱微信号手机号

乙方送达地址：同首部通讯地址

其他地址

电子邮箱微信号手机号

上述地址如有变更，应当书面通知对方，否则仍视上述地址为有效地址。一方给另一方的通知或文件以邮寄方式发出的，以收件人签收日为送达日，如按上述地址邮寄文件被退回的，退回之日视为送达日；以电子邮件、微信或短信方式发出的，发出日即视为送达日。

14.2 如通过上述方式无法送达的，在乙方退租前，甲方向本合同租赁房屋所在地发送的附通知应当视为有效送达。

#### 第十五条 争议解决

15.1 本合同在履行过程中发生的争议，由双方当事人协商解决；协商不成的，可以请求相关行政主管部门、行业协会或其他第三方进行调解，或者：

向深圳国际仲裁院申请仲裁。

向租赁房屋所在地人民法院起诉。

15.2 合同有关争议解决的条款独立存在，合同的变更、解除、终止、无效或者被撤销均不影响其效力。

#### 第十六条 合同的变更

非经双方协商一致，任何一方不得单方变更本合同约定内容。双方可就本合同的变更另行签订补充协议，补充协议与本合同具有同等法律效力。

#### 第十七条 合同签署、登记备案

17.1 本合同自双方签署之日起生效，一式 叁 份，甲方执 壹 份，乙方执 壹 份，房屋租赁管理部门执 壹 份，具有同等法律效力。

17.2 本合同附件为本合同的有效组成部分，与本合同具有同等法律效力。

17.3 本合同签署后 10 日内，双方当事人应当及时到房屋租赁管理主管部门办理房屋租赁登记备案手续（详见《房屋租赁登记备案须知》）。

（签署页）



甲方（签章）： 乙方（签章）：

法人/委托代理人（签章）：

签订日期 2024年 6月 21 日



法人/委托代理人（签章）：

签订日期 2024年 6月 21 日

## 证 明

我社区原深港前海合作区临海大道 59 号海运中心，根据道路名称调整，现更改为深港前海合作区怡海大道 1167 号海运中心，两者为同一地址。

特此证明！



## 2、办公场所房屋租赁合同

2024 标准版本（适用于产业办公、物业管理优化）

合同编号：  
cyyhBCDz-2024-12-1101

## 房屋租赁协议（产业办公） (2024 年版)



二〇【二四】年【十二】月【廿】日

第 1 页 共 38 页

2024 标准版本（适用于产业办公、物业管理优化）

## 房屋租赁协议

出租人（以下称“甲方”）：【深圳市创业壹号管理有限公司】

通讯地址：【深圳市南山区蛇口太子湾邮轮大道招商积余大厦 4F】

邮政编码：【518067】电子信箱 Email: 【 / 】

联系电话：【0755-88278020】传真号码：【 / 】

承租人（以下称“乙方”）：【深圳市蛇口保安服务有限公司】

通讯地址（如无乙方另行通知，则乙方通讯地址包括本协议出租房屋地址）：【深圳市南山  
区朗山路 8 号东部商业大楼 10 层】

邮政编码：【 / 】电子信箱 Email: 【 / 】

联系人：【谢国福】手机号码：【18316997688】

〔×〕承租人的身份证号码：【 / 】〔√〕统一社会信用代码：【914403001924401813】

（甲方和乙方以下单称为“一方”，合称为“双方”）

甲乙双方经友好协商签订本《房屋租赁协议》（以下简称“本协议”），双方自愿遵守执行。

本协议第一部分商业条款内容、本协议第二部分正文及附件为不可分割的整体，构成对双方  
有约束力的整体协议。甲、乙双方对本协议之所有条款均已充分注意并详细了解双方权利  
义务，特别是对违约责任的承担，乙方亦有足够预见，甲方已根据乙方的需要对相关条款  
进行解释和说明。双方均认为本协议已反映其真实意思。

## 第一部分 商业条款

### 1 租赁标的物信息

1.1 甲乙双方同意按照本协议载明的条款和条件将甲方所有的或享有使用权的位于深圳市南  
山区蛇口沿山路 43 号创业壹号大楼（又名：宏达镜业厂房）B 栋 B101, B201, B301,  
B401 房物业（以下简称“出租房屋”或“房屋”或“租赁标的物”）出租予乙方。

1.2 出租房屋建筑面积为 1313.4 平方米（包括公共面积的分摊）。

1.3 出租房屋规划用途为 厂房 用途，乙方承租本出租房屋用于 办公 用途。

1.4 [×] 本出租房屋为甲方向【 / 】承租的，【 / 】为出租房屋产权方，甲方对向乙方出租  
的房屋享有出租权。乙方对出租房屋的产权情况无异议。

### 2 租期

2.1 本协议约定的租赁期限为 60 月，从 2024 年 12 月 30 日至 2029 年 12 月 29 日止，  
包括首尾两天。

2.2 甲方同意给予乙方 [0] 个月 [120] 天的【免租期】（具体时段详见本部分第 3.1 条）。

### 3 租金

3.1 在本协议约定的租期内，出租房屋每年的月租金（租金含增值税，增值税率为【9】%；  
但租金不含物业管理费、房屋本体维修基金、空调费、水费、电费、电视费、通讯费、  
燃气费、网络使用费及乙方使用期间自行发生的其他费用），详列如下：

3.1.1 [ √ ] 免租期：自 2024 年 12 月 30 日至 2025 年 01 月 28 日 为免租期，免租期租

2024 标准版本（适用于产业办公、物业管理优化）

金单价为：¥110.00/m<sup>2</sup>/月。

[√] 免租期：自 2025 年 12 月 30 日至 2026 年 01 月 28 日为免租期，免租期租金单价为：¥113.30/m<sup>2</sup>/月。

[√] 免租期：自 2026 年 12 月 30 日至 2027 年 01 月 28 日为免租期，免租期租金单价为：¥116.70/m<sup>2</sup>/月。

[√] 免租期：自 2027 年 12 月 30 日至 2028 年 01 月 28 日为免租期，免租期租金单价为：¥120.20/m<sup>2</sup>/月。

3.1.2 [√] 自 2025 年 01 月 29 日至 2025 年 12 月 29 日，租金单价为：¥110.00/m<sup>2</sup>/月，每月租金总额为：¥144474.00（大写：人民币壹拾肆万肆仟肆佰柒拾肆元，以下币种相同），其中不含税每月租金为：【132544.96】元（大写：壹拾叁万贰仟伍佰肆拾肆元玖角陆分），增值税为：【11929.04】元（大写：壹万壹仟玖佰贰拾玖元零肆分）。

3.1.3 [√] 自 2026 年 01 月 29 日至 2026 年 12 月 29 日，租金单价为：¥113.30/m<sup>2</sup>/月，每月租金总额为：¥148808.00（大写：壹拾肆万捌仟捌佰零捌元），其中不含税每月租金为【136521.10】元（大写：壹拾叁万陆仟伍佰贰拾壹元壹角），增值税为：【12286.90】元（大写：壹万贰仟贰佰捌拾陆元玖角）。

3.1.4 [√] 自 2027 年 01 月 29 日至 2027 年 12 月 29 日，租金单价为：¥116.70/m<sup>2</sup>/月，每月租金总额为：¥153274.00（大写：壹拾伍万叁仟贰佰柒拾肆元），其中不含税每月租金为【140618.35】元（大写：壹拾肆万零陆佰壹拾捌元叁角伍分），增值税为：【12655.65】元（大写：壹万贰仟陆佰伍拾伍元陆角伍分）。

3.1.5 [√] 自 2028 年 01 月 29 日至 2028 年 12 月 29 日，租金单价为：¥120.20/m<sup>2</sup>/月，每月租金总额为：¥157871.00（大写：壹拾伍万柒仟捌佰柒拾壹元），其中不含税每月租金为【144835.77】元（大写：壹拾肆万肆仟捌佰叁拾伍元柒角柒分），增值税为：【13035.23】元（大写：壹万叁仟零叁拾伍元貳角叁分）。

3.1.6 [√] 自 2028 年 12 月 30 日至 2029 年 12 月 29 日，租金单价为：¥123.81/m<sup>2</sup>/月，每月租金总额为：¥162612.00（大写：壹拾陆万贰仟陆佰壹拾贰元），其中不含税每月租金为【149185.32】元（大写：壹拾肆万玖仟壹佰捌拾伍元叁角貳分），增值税为：【13426.68】元（大写：壹万叁仟肆佰贰拾陆元陆角捌分）。

3.1.7 [×] 其他计付标准：【 / 】。

3.2 在本协议约定的租期内，若政府相关部门出台了增加租赁类税负的相关规定或政策，则增加部分由乙方承担，甲方有权单方相应调增租金金额，乙方对此无异议；若租赁类税负减少的，则甲方有权单方相应调整租金税费，并按本协议约定的不含税租金单价与调整后的税负金额向乙方开具发票。

#### 4 履约保证金

##### 4.1 租赁履约保证金

[√] 新签：乙方应按本协议第二部分正文第四条的约定向甲方指定租金收取账户，付清出租房屋的租赁履约保证金为¥【325224.00】元（大写：【叁拾贰万伍仟

2024 标准版本（适用于产业办公、物业管理优化）

贰佰贰拾肆元】），甲方收到乙方缴纳的全额租赁履约保证金后，甲方向乙方开具相应收据；

续租：乙方应按本协议第二部分正文第四条约定向甲方指定租金收取账户，付清出租房屋的租赁履约保证金为￥【 / 】元（大写：【 / 元】），其中：

(1) 乙方已根据双方于【 / 】年【 / 】月【 / 】日签订的《房屋租赁协议》

缴纳租赁履约保证金￥【 / 】元（大写：【 / 元】）；

(2) 乙方应于本协议签订之日起【3个工作日】内按本协议补缴租赁履约保证金￥【 / 】元（大写：【 / 元】），甲方收到乙方缴纳的全额租赁履约保证金后，甲方向乙方开具相应收据。

#### 4.2 物业管理费保证金

新签：乙方应按人民币【20】元/平方米的标准、根据本协议第二部分正文第四条的约定向甲方指定租金收取账户缴纳物业管理费保证金为￥【26268.00】元（大写：【贰万陆仟贰佰陆拾捌元】），甲方收到乙方缴纳的全额物业管理费保证金后，甲方向乙方开具相应收据；

续租：乙方应按人民币【 / 】元/平方米的标准、根据本协议第二部分正文第四条约定向甲方指定租金收取账户缴纳物业管理费保证金为￥【 / 】元（大写：【 / 元】），其中：

(1) 乙方已根据双方于【 / 】年【 / 】月【 / 】日签订的《房屋租赁协议》缴纳物业管理费保证金￥【 / 】元（大写：【 / 元】）；

(2) 乙方应于本协议签订之日起【3个工作日】内按本协议补缴物业管理费保证金￥【 / 】元（大写：【 / 元】），甲方收到乙方缴纳的全额物业管理费保证金后，甲方向乙方开具相应收据。

#### 4.3 水电费押金

新签：乙方应按人民币【40】元/平方米的标准、根据本协议第二部分正文第四条的约定向甲方指定租金收取账户缴纳水电费押金为￥【52536.00】元（大写：【伍万贰仟伍佰叁拾陆元】），甲方收到乙方缴纳的全额水电费押金后，甲方向乙方开具相应收据；

续租：乙方应按人民币【 / 】元/平方米的标准、根据本协议第二部分正文第四条约定向甲方指定租金收取账户缴纳水电费押金为￥【 / 】元（大写：【 / 元】），其中：

(1) 乙方已根据双方于【 / 】年【 / 】月【 / 】日签订的《房屋租赁协议》缴纳水电费押金￥【 / 】元（大写：【 / 元】）；

(2) 乙方应于本协议签订之日起【3个工作日】内按本协议补缴水电费押金￥【 / 】元（大写：【 / 元】），甲方收到乙方缴纳的全额水电费押金后，甲方向乙方开具相应收据。

#### 4.4 装修保证金

如乙方需要对出租房屋进行装修，则乙方或其委托的装修公司应按人民币【40】元/平方米的标准、根据本协议第二部分正文第四条的约定向甲方指定租金收取账户缴纳装修保证金￥【52536.00】元（大写：【伍万贰仟伍佰叁拾陆元】），甲方收到乙方缴纳的全额装修保证金后，甲方向乙方开具相应收据。

#### 4.5 装修恢复保证金

新签：如乙方需要对出租房屋进行装修，乙方应按本协议第二部分正文第四条

2024 标准版本（适用于产业办公、物业管理优化）

的约定向甲方指定租金收取账户缴纳装修恢复保证金为￥【 / 】元（大写：【 / 元】），甲方收到乙方缴纳的全额装修恢复保证金后，甲方向乙方开具相应收据；

[√]如乙方需要对出租房屋进行装修，乙方应根据甲方另行通知的要求按本协议第二部分正文第四条的约定向甲方指定租金收取账户缴纳装修恢复保证金，甲方收到乙方缴纳的全额装修恢复保证金后，甲方向乙方开具相应收据；

[×]续租：如乙方需要对出租房屋进行装修，乙方应按本协议第二部分正文第四条约定向甲方指定租金收取账户缴纳装修恢复保证金为￥【 / 】元（大写：【 / 元】），其中：

(1) 乙方已根据双方于【 / 】年【 / 】月【 / 】日签订的《房屋租赁协议》缴纳装修恢复保证金￥【 / 】元（大写：【 / 元】）；

(2) 乙方应于本协议签订之日起【3个工作日】内按本协议补缴装修恢复保证金￥【 / 】元（大写：【 / 元】），甲方收到乙方缴纳的全额装修恢复保证金后，甲方向乙方开具相应收据。

## 5 物业管理费用及其他费用

### 5.1 物业管理费

乙方应根据本协议第二部分第五条约定向甲方指定租金收取账户支付物业管理费，物业管理费含税单价为【10】元/月/平方米（含增值税，增值税率为【6】%），每月物业管理费含税总额为人民币【13134.00】元（大写：人民币【壹万叁仟壹佰叁拾肆】元整），其中不含税每月物业管理费为【12390.57】元（大写：【壹万贰仟叁佰玖拾伍角柒分】），增值税为：【743.43】元（大写：【柒佰肆拾叁元肆角叁分】）。

### 5.2 [×]空调管理费

乙方应根据本协议第二部分第五条约定向甲方指定租金收取账户支付空调管理费，空调管理费含税单价为【 / 】元/月/平方米（含增值税，增值税率为【6】%），每月空调管理费含税总额为人民币【 / 】元（大写：人民币【 / 元整】），其中不含税每月空调管理费为【 / 】元（大写：【 / 元】），增值税为：【 / 】元（大写：【 / 元】）。

### 5.3 [√]本体维修基金

在本协议约定的租期内，乙方应向甲方指定的物业公司账户支付本体维修基金，物业公司提供相关收据，本体维修基金单价为【0.5】元/月/平方米。若乙方未能按照前述约定向甲方指定物业公司支付本体维修基金，甲方有权自乙方缴纳的物业管理费保证金中扣减乙方应支付的本体维修基金。甲方指定物业公司的账户如下：

开户名：【深圳招商物业管理有限公司】

开户银行：【招商银行深圳新时代支行】

银行账号：【812280562110001】

## 6 设施

### 6.1 乙方应自行承担以下设备安装及费用：

电话 水表 电表 燃气表 其它

### 6.2 乙方须按每月实际使用情况，将每月水费、电费支付至下列账户：

甲方 物业公司 供水、供电公司

## 7 交付日

出租房屋的交付日定为 2024 年 12 月 30 日。

2024 标准版本（适用于产业办公、物业管理优化）

## 第二部分 正文

### 第一条 租赁标的物的交付和接收

#### 1.1 交付状况

乙方确认，在签订本协议之前，甲方已提供有关出租房屋的相关背景情况文件，乙方已对本出租房屋进行过充分了解及实地考察，充分了解该出租房屋产权状况、周边道路、公共设施等状况，出租房屋能符合及实现乙方的租赁目的。甲乙双方确认，在签订本协议时，出租房屋状况良好且不存在影响正常使用和安全方面的缺陷。

甲乙双方确认并同意，本出租房屋的交付状态为【现状】交付。房屋交付时，甲乙双方分别指定代表（甲方指定代表为李政江，乙方为本协议的签署人）现场移交后，签署房屋交付确认书/入住确认单作为确认。房屋交付时，如乙方代表非本协议签署人，乙方需提供授权委托书。前述确认书文件一旦签署，则甲乙双方的交付/接收义务被视为完成。

#### 1.2 交付日

如乙方未在交付日办理移交手续，且该逾期办理的时间超过 15 天，则视为乙方自动放弃租用权益。甲方有权单方解除本协议，收回出租房屋，没收租赁履约保证金，并有权将房屋另行招租，【物业管理费保证金、水电费押金、装修保证金、装修恢复保证金】以不计利息方式退还乙方。

若截至交付日或履约保证金支付之日（以较早到期为准）乙方仍未支付或未全额支付【租赁履约保证金、物业管理费保证金、水电费押金】的，甲方有权不予交付出租房屋，并有权将出租房屋出租给第三方，双方另行协商一致的除外。

### 第二条 续租

与第三方同等条件下，乙方有权在租期届满前 3 个月书面通知甲方其续租意向，如甲方有意将房屋再出租，同时乙方在本租期内未有发生欠租等违约行为，则双方另行协商签订续租协议。如甲方在租期届满前 3 个月内或甲方发出续约通知后 10 个工作日内，未收到乙方书面续租意向通知，视为乙方无意续租；且如租期届满当日或甲方收到乙方续租意向通知后【10 个工作日】内双方仍未能就续租的条款和条件达成协议，则甲方有权终止谈判，收回房屋另行出租给第三方。乙方必须按照本协议的约定将房屋交还给甲方。

### 第三条 租金

#### 3.1 [√]免租期

在免租期内，乙方无需向甲方支付租金，但自交付日起，乙方应支付物业管理费、空调管理费、停车费、水电费、公摊能耗服务费及其他费用。

#### 3.2 租金金额

(1) 出租房屋每月租金总额的计算以房屋建筑面积乘以租金单价。如果建筑面积发生

2024 标准版本（适用于产业办公、物业管理优化）

变化，则租金总额相应变化，租金总额重新计算。

(2) 第一部分第3条项下“租金”不包括水电费、公摊能耗服务费、中央空调费（如有）、物业管理费、房屋本体维修基金、电视费、通讯费、燃气费、网络使用费及乙方使用期间自行发生的其他费用等费用。

3.3 租金支付日期

租金以【一】个月为一期支付。乙方应在本协议签署后5个工作日内支付【首月】即~~2025~~年~~01~~月~~29~~日起至【次月月底】（如有免租期，则为免租期结束之次日起至【次月月底】）的租金。【首月】租金所对应的自然月之后的【次月】为计租【第二个月】。自计租【第二个月】起的租金支付，乙方应于【每月5日】前向甲方支付【当月】租金；不得以任何形式抵扣。如遇节假日，则租金支付日期顺延至节假日后的第一个工作日。

3.4 租金支付方式

乙方可选择以下2种支付方式：

(1) 转账至甲方下列账号

甲方开户名：深圳市创业壹号管理有限公司  
开户银行：招商银行深圳新时代支行  
银行账号：755951305810101

(2) 直接到甲方的财务部缴纳（可刷卡或交支票）

如选择上述第(1)种付款方式，甲方若未及时收到租金，则有权要求乙方提供相应转账单据。因乙方所选择的不同付款方式而产生的相关手续费由乙方自行承担。如因乙方原因导致甲方未能收到当月的租金，乙方应及时到甲方财务部支付。

3.5 收款票据的开具

甲方收到乙方按照第一部分第四条的规定支付的各项履约保证金后，应在3个工作日内向乙方相应开具收据；甲方在收到乙方支付的租金后，应在15日内向乙方开具正式税务发票。乙方需要发票的类型及交付方式约定如下：

(1) 发票的类型：

增值税普通发票；

增值税专用发票（需提供增值税一般纳税人资格证明的复印件并加盖公章）；

(2) 乙方应提供如下增值税发票的开票信息：

公司名称【深圳市蛇口保安服务有限公司】

纳税人识别码【914403001924401813】

税务登记地址【深圳市前海深港合作区临海大道59号海运中心主塔楼1107号】

电话号码【0755-26828202】

开户银行【招商银行深圳蛇口支行】

银行账户【811280580710001】

若在合同签订时乙方为非增值税一般纳税人，日后认定为增值税一般纳税人后，乙方应及时向甲方书面提供增值税一般纳税人资格证明的复印件并加盖公章。甲方将在下一次收到款项时，向乙方开具增值税专用发票。

(3) 发票的交付：

乙方应及时至甲方所在地向甲方索取税务发票，甲方不采用人工送递、邮寄、快递

---

2024 标准版本（适用于产业办公、物业管理优化）

---

方式送达；发票开出后，若乙方未及时索取发票影响税款抵扣，甲方不承担任何责任。

[]其他方式：【 / 】。

（备注：如乙方因特殊原因需要甲方通过邮寄方式送达发票的，甲方在此声明发票丢失不补，乙方应向甲方递交邮寄发票的地址并申明自行承担邮件丢失风险。）

3.6 逾期支付租金的违约金

乙方应按照本协议第3.3条的约定向甲方缴纳租金。发送付款通知书并非甲方义务，也不是乙方付款必要条件。因乙方账户余额不足或其它乙方原因导致甲方未收到租金，或乙方逾期支付租金的，均属乙方违约，甲方有权自【次月1日】起每日按照乙方应付未付租金金额的1%向乙方收取逾期付款的违约金，直至乙方支付相应款项至甲方账户之日止。

#### 第四条 履约保证金

- 4.1 本协议签署后的【5】个工作日内，乙方应按本协议约定付清出租房屋的【租赁履约保证金、物业管理费保证金、水电费押金、装修保证金】。乙方应于签署本协议后5个工作日内或收到甲方根据本协议约定发出的装修恢复保证金缴纳通知之日起5个工作日内按本协议约定付清出租房屋的装修恢复保证金。
- 4.2 【租赁履约保证金、物业管理费保证金、水电费押金、装修保证金、装修恢复保证金】将作为乙方切实按照本协议约定的条款履行及遵守自己义务的保证，乙方不得以任何理由以上述保证金冲抵其应付的任何款项（双方另有约定的除外）。如果上述保证金未在本协议签署后的【5】个工作日内支付，且未经甲方另行书面同意延长上述保证金的缴付期限的，无论出租房屋是否已经交付，甲方有权收回出租房屋，将房屋另行出租，且无需承担任何责任。
- 4.3 在本协议履行中，因乙方违约，【租赁履约保证金、物业管理费保证金、水电费押金、装修保证金、装修恢复保证金】被扣减、扣除或没收的，乙方应在扣减、扣除或没收之日起10日内按本协议第一部分第4条约定的金额补足相应保证金。
- 4.4 在乙方或其委托的装修公司严格按照本协议约定装修，且装修施工完毕、乙方取得装修工程消防验收合格文件并向甲方交还装修保证金收据原件后的【一】个月内，甲方将装修保证金将不计利息地返还给支付方。
- 4.5 除乙方违反本协议约定及本协议另行约定之外，在本协议租期届满时，乙方结清所有应付之费用（包括但不限于租金、物业管理费用、空调管理费、水电费、公摊能耗服务费等）并办理了房屋退还手续后，甲方将凭甲方物业管理处开具的《退房清单》和【租赁履约保证金、物业管理费履约保证金、水电费押金、装修恢复保证金】收据原件，将【租赁履约保证金、物业管理费履约保证金、水电费押金、装修恢复保证金】不计利息退回乙方；但因乙方违反本协议条款而令甲方遭受损失的，甲方有权从【租赁履约保证金、物业管理费保证金、水电费押金、装修恢复保证金】中扣减该损失的费用（含本协议项下违约金）作为赔偿，甲方将扣减前述损失费用后的履约保证金余额（不含租赁履约保证金）不计利息退还乙方，若履约保证金不足弥补甲方损失的，乙方应向甲方另行赔偿。

2024 标准版本（适用于产业办公、物业管理优化）

## 第五条 物业管理

- 5.1 乙方应于【每月五日】前按照本协议第一部分第 5 条约定向甲方指定银行账户支付【当月】的【物业管理费、空调管理费】。如遇节假日，则前述费用支付日期顺延至节假日后的第一个工作日。甲方收到乙方支付的【物业管理费、空调管理费】后开具发票。
- 5.2 如乙方延期缴付上述【物业管理费、空调管理费】，每逾期一天，乙方应按欠付款项 1%/天的标准向甲方支付逾期付款违约金，乙方逾期缴纳【物业管理费、空调管理费】超过 30 天的，甲方有权自乙方缴纳的物业管理费保证金中直接扣减乙方欠缴的【物业管理费、空调管理费】及逾期付款违约金。
- 5.3 甲方作为租赁房屋所在物业的管理运营主体，为乙方提供物业管理服务，具体物业服务事项详见本协议附件【5】《物业服务细则》。甲方有权自行或委托第三方物业公司进行物业管理及物业服务，甲方或该物业公司有权制定和修改房屋所在建筑物的物业管理/服务细则/规章/制度/规定（以下统称“物业管理规定”）。该等物业管理规定经甲方或物业公司制定颁布后立即生效。乙方应当遵守该等物业管理规定。
- 5.4 乙方不得以任何理由拒绝向甲方交纳租金、【物业管理费、空调管理费、水电费、公摊能耗服务费】等任何费用，否则，视为乙方违约，乙方按本协议相关约定承担违约责任。
- 5.5 乙方同意并确认，若甲方未能按本协议及其附件约定的物业服务要求的标准向乙方提供物业服务导致乙方产生损失的，甲方应当对乙方由此产生的直接损失承担赔偿责任，但赔偿金额最高不得超过【乙方已支付的物业管理费的 20%】。但乙方不得以此为由拒付本协议项下租金、【物业管理费、空调管理费、水电费、公摊能耗服务费】等任何费用。
- 5.6 若乙方违反物业管理规定或违反本协议及其附件中关于物业管理相关约定的，甲方有权暂停提供物业服务并要求乙方限期整改，由此造成的乙方损失，乙方自行承担；若乙方未能如期完成整改或拒不整改的，甲方除有权要求乙方承担本协议第二部分第十条约定的相关违约责任外，甲方还有权没收乙方缴纳的物业管理费保证金。

## 第六条 水电供应

- 6.1 水电费押金  
【乙方应按本合同的约定向甲方支付水电费押金，否则甲方有权停止水电供应。】
- 6.2 水电费收费标准  
水电费以供水、供电单位或相关政府部门的收费标准为准，若供水、供电单位或相关政府部门调整水电价格的，则该收费标准同步调整。水费电费均为含增值税价格，水费增值税率为【3】%，电费增值税税率为【13】%。如遇国家调整水电费增值税税率，该水电费税率同步调整。  
[√]乙方还需向甲方支付公摊能耗服务费，具体收费标准及费用以甲方通知为准。
- 6.3 水电费的支付  
乙方应按照甲方通知的金额及日期支付水电费、公摊能耗服务费，如乙方延期缴付水电费、公摊能耗服务费的，每逾期一天，乙方应按欠付款项 1%/天的标准向甲方支付

---

2024 标准版本（适用于产业办公、物业管理优化）

---

逾期付款违约金。乙方逾期缴纳水电费或公摊能耗服务费超过 30 天的，甲方有权自乙方缴纳的水电费押金中直接扣减乙方欠缴的前述费用及逾期付款违约金。

6.4 水、电服务

因供水、供电公司停水、停电原因或因乙方逾期支付水费、电费、公摊能耗服务费造成乙方任何损失的，与甲方无关。

## 第七条 房屋的使用

7.1 房屋用途：

未经甲方书面同意，乙方不得擅自更改出租房屋用途，否则一经发现，甲方有权单方书面通知乙方解除本协议，收回出租房屋。

7.2 合法经营

乙方应依法自行办理与其营业有关的许可、批准或证照等相关手续，乙方应遵守与其经营活动有关的法律、法规和规定。乙方应承担未获得政府有关部门经营许可所产生的后果。乙方应支付与其营业有关的一切税费。乙方同意赔偿、补偿甲方因乙方违反法律、法规、规定所受的任何损失。乙方不得利用或容许他人利用出租房屋从事任何违法或不道德行为，也不得利用或容许他人利用出租房屋从事任何不利于甲方或相邻房屋的行为。

7.3 合理使用

乙方应合理及正当地使用出租房屋及附属设施，避免出租房屋及设施的非正常损耗或损坏。乙方应保持出租房屋及附属设施处于清洁和正常运作状态。

7.4 公共区域及公用设施的使用

乙方应合理及谨慎地使用公共区域（包括广场）及公用设施，遵守物业管理规定。乙方保证不在出租房屋周围等公共地方搭建违章建筑，否则，甲方有权单方书面通知乙方解除本协议，收回房屋，由此造成的一切损失由乙方负责。

7.5 装修

(1) 乙方进场装修前，乙方或乙方委托的装修施工单位应按房屋建筑面积、物业管理规定及本协议约定向甲方支付装修保证金、装修恢复保证金（如有）。

(2) 乙方所要进行的装修施工或者添置设备设施应事先报甲方及政府有关部门审批，装修施工及设施设备添置方案必须在乙方或乙方委托的装修施工单位进场装修施工或添置设施设备前至少 30 日书面提交给甲方审核，乙方应严格按照甲方及政府相关部门的审核意见对前述方案进行调整修改，乙方装修施工方案及设施设备添置方案经甲方书面同意以及政府有关主管部门批准后，乙方方可进行，由此产生的一切费用由乙方自行承担。

(3) 如乙方进行的装修涉及到对出租房屋原有的消防喷淋系统的改动、或该装修可能影响公用设施（包括但不限于主机电系统），乙方应当遵守上述的规定，此外，乙方原则上需要聘任甲方原委托的该租赁房屋所在建筑物的承建商，并承担由此而产生的一切费用。

(4) 乙方应严格遵守相关法律法规、甲方发布的物业管理规定中与装修施工或添置设施设备相关的规定，乙方应按相关政府部门及甲方核定的装修施工方案及设施设备添置方案进行装修施工、添置设施设备，对出租房屋使用场地的装修施

---

2024 标准版本（适用于产业办公、物业管理优化）

---

工及添置设施设备均不应当对建筑物的主体结构安全、消防安全及整体美观造成不良影响，乙方不得擅自变动房屋建筑主体和承重结构或者扩建，乙方保证其各项装修工程不影响或妨碍第三人的正常营业。

- (5) 乙方应根据相关法律法规等规定就其实施的装修施工及添置设施设备办理防火、消防、环境影响评价等必要的审批或验收手续，并经甲方组织的安全评估评审确认后，乙方方可开展生产经营，乙方自行承担由此产生的全部费用。如果政府有关部门对乙方的装修施工及设施设备添置（包括但不限于消防设施、其它附属设施/设备）提出任何整改要求，乙方均应当立即按照该等要求进行整改，乙方自行承担由此产生的全部费用；如果因此损害甲方及/或相邻承租人及/或任意第三方的利益，乙方应当赔偿甲方及/或相邻承租人及/或该第三方的全部损失。
- (6) 乙方在出租房屋场地内需要安装或者使用超过水、电容量的任何水电设备，应事先征得甲方同意。乙方应自行办理有关手续并自行承担一切费用。

#### 7.6 安全管理责任

出租房屋内的治安、人身及财产安全和消防等全部管理责任由乙方承担，因乙方责任造成的全部损失均由乙方承担。乙方应采取相应的有效措施，注意防火防盗，确保生产设备、电器、消防、装修等设施设备的使用安全，杜绝一切可能出现的安全隐患。具体的消防安全管理责任，详见附件《消防安全管理责任书》；安全生产管理责任，详见附件《房屋租赁 HSE 管理协议》。

### 第八条 维修和修复

#### 8.1 甲方对下列各项负有维修和修复义务：

- (1) 出租房屋所在建筑物的公用部分及公用设施的损坏或故障；
- (2) 在正常使用的情形下，出租房屋本体及属于甲方的附属设施（乙方自行装修、改造、安装或设置的附属设施/设备除外）出现或发生妨碍安全、正常使用的损坏或故障时。
- (3) 乙方发现出租房屋或甲方附属设施损坏或出现故障而影响正常使用时，应当立即采取一切合理措施防止损坏或故障扩大，同时通知甲方或物业公司修复；甲方或物业公司应当在接到乙方通知后的 5 个工作日内（特殊情况或大型维修的情形除外）内进行维修，并自行负担费用/开支；逾期不维修的，乙方可报请租赁管理部门即时进行检查，经该机关同意后，乙方可以代为维修，费用/开支则由甲方负担。
- (4) 本协议有效期内，甲方确需对出租房屋进行改建、扩建或装修的，应提前书面通知乙方，经事先预约后方可进行。如遇火灾、水灾、风暴雨、雷击、地震等自然灾害或其它不可抗力事件或重大安全事故等紧急情况时，甲方及物业公司有权在乙方人员的陪同下进入出租房屋巡视房屋损坏情况；但在非营业时间或无法即时联络到乙方的情形下，甲方及物业公司有权进入出租房屋进行抢修、抢险，采取一切合理措施防止损失扩大，甲方或物业公司应当在事后将有关情况书面报告予乙方。甲方及物业公司无需对因进入出租房屋进行抢修、抢险而产生的损坏进行赔偿或承担任何其它责任。

---

2024 标准版本（适用于产业办公、物业管理优化）

---

8.2 乙方的维修和修复义务

除本协议第二部分第 8.1 条载明情形以外，出租房屋及附属设施的维修和修复义务均由乙方承担。因乙方使用不当或不合理使用导致出租房屋及其内部的设施出现损坏或发生故障，乙方应负责及时维修或赔偿。乙方拒不维修或赔偿，可经租赁管理部门鉴证后，由甲方代为维修，维修费用由乙方承担。

8.3 协助与配合

为完成上述的维修和修复，甲乙双方应当相互给予必要的协助与配合。

### 第九条 转租、转让

9.1 未经甲方书面同意，乙方不得将出租房屋全部或其任何部分转租、分租或交予第三方使用，不得以房屋的租赁权为自身之经营或其他需要提供任何担保、抵押、质押或设定任何第三方的权利，不得将本协议项下的权利或义务全部或部分转让、抵押、质押（包括设定类似权益负担）或授予任何第三方。对于已发生的此类行为，甲方不予承认，并有权即时解除本协议、收回房屋，租赁履约保证金不予退回。对于此类行为引起的纠纷及造成的损失均由乙方负责处理及承担。

9.2 [√] 乙方承诺放弃本承租房屋的优先购买权。如有需要，甲方有权将出租房屋之产权转让，而无需得到乙方的同意，但是，甲方应当在转让前的合理期限内及时通知乙方。本协议租期内的房屋产权的转让不影响本协议的继续履行。

[×] 乙方承诺放弃本承租房屋的优先购买权。房屋产权人有权根据自身需要转让房屋所有权，且无需得到乙方的同意，但甲方应当在知悉房屋产权人将房屋转让后及时通知乙方。本协议租期内的房屋产权的转让不影响本协议的继续履行。

### 第十条 税项、政府收费和其他费用

10.1 甲乙双方应当各自缴纳按照法律、法规规定应缴的税项和政府收费。

10.2 因乙方的行为所产生的涉及出租房屋的一切费用（包括但不限于乙方发生的通讯费用、水电费、燃气费）均由乙方自行负担。

10.3 乙方应按照甲方或公用事业部门通知的金额、日期及付款方式准时支付上述费用。如乙方逾期未付上述费用，甲方代收代付该等费用情况下，则甲方有权向乙方收取逾期支付的违约金。该违约金的计收标准为：每拖欠一日，计收拖欠费总额的【1%】，该违约金按拖欠天数，累计计算。

### 第十一条 保险

11.1 装修期间的保险

乙方应当在交付日起 5 个工作日内自费为出租房屋在装修期间可能遇到的风险购买以甲乙双方及甲方指定的与出租房屋有关联关系的第三方（如有）为受益人的保险，该等保险的险种为装修工程一切险、第三者责任险、施工人员团体意外险及公众责任险，保险责任期间为开始装修之日起至装修全部结束之日止。如不购买，由乙方承担可能产生的相关后果。

2024 标准版本（适用于产业办公、物业管理优化）

11.2 在租期间的保险

乙方应当于入驻前的 30 日自费为出租房屋内自行购置的财产购买财产一切险以及公众责任险。保险的责任期间从乙方入驻日起至本协议所述的租期届满之日止。如不购买，由乙方承担可能产生的相关后果。

11.3 租赁期间，出租房屋场地内属于甲方的相关设备及其附属设施的投保由甲方负责。

11.4 由于不可抗力及非甲方原因等造成的乙方财产损失，由乙方自行承担。

## 第十二条 权利和义务

12.1 甲方的权利（并且不因行使权利而承担任何责任）：

- (1) 与出租房屋任何可能的未来租客在租期届满前或协议提前终止前的【3】个月的合理时间内查看出租房屋，乙方应给予必要的配合；
- (2) 必要时，变更、修缮及临时封闭出租房屋所在建筑物或园区公用区域（包括广场）及公用设施或其部分（包括但不限于走道、门户、窗户、电动装配、电缆电线、水管通道、煤气管道、电梯、自动扶梯、防火、保安设备、空调调节设备），变更出租房屋所在建筑物或园区之公用区域整体结构、布局及安排；
- (3) 保留甲方的管道与管线穿越出租房屋范围内的空间的权利；
- (4) 在出租房屋所在建筑物或园区之公共区域设置广告及获取利益；
- (5) 对出租房屋所在建筑物或园区的中庭、屋顶、外立面、车库/停车场、广场、通讯网络进行使用和获取收益；
- (6) 甲方及物业公司有权对出租房屋场地的卫生环境、水电燃气、人员、消防等进行统一管理，乙方及乙方员工应服从管理；
- (7) 甲方提前【1】个月书面通知乙方，可以提前解除本协议，并在本协议解除且乙方结清所有费用并将房屋交还甲方后，甲方将乙方缴纳的履约保证金不计利息地以人民币形式退还给乙方。另外，甲方支付与租赁履约保证金同等金额给乙方，作为甲方提前解约后对乙方的全部赔偿。

12.2 甲方的义务：

- (1) 保持出租房屋所在建筑物的结构安全；
- (2) 协助乙方敦促物业公司保持出租房屋所在建筑物的公用区域及公共设施处于良好清洁的状态。
- (3) 甲方应定期对出租房屋场地之设施、设备等进行检查。
- (4) 未经乙方同意，甲方不得将乙方提供的附件1资料用于本协议及办理房屋租赁登记备案之外的用途。

12.3 乙方的权利：

- (1) 在遵守及履行本协议的条件下使用出租房屋而不受甲方的不合法的干扰。
- (2) 乙方提前【1】个月提出书面申请，可以提前解除本协议，但租赁履约保证金不予退还乙方。此外，乙方结清所有应付之费用（包括但不限于租金、物业管理费用、水电费、公摊能耗服务费、补缴的免租期/折扣期租金、损失赔偿金额等）并办理了房屋退还手续后，甲方将凭甲方物业管理处开具的《退房清单》和履约保证金收据原件，将【物业管理费履约保证金、水电费押金、装修恢复保证金】不计利息退回乙方，否则，甲方有权从【物业管理费保证金、水电费押金、装修恢复保证金】中扣减乙方应付费用，甲方将扣减前述应付费用后的

2024 标准版本（适用于产业办公、物业管理优化）

【物业管理费保证金、水电费押金、装修恢复保证金】余额（若有）不计利息退还乙方，若【物业管理费保证金、水电费押金、装修恢复保证金】不足弥补甲方损失的，乙方应向甲方另行赔偿。

12.4 乙方的义务：

- (1) 按时支付所有与本协议有关的租金、管理费、水电费、公摊能耗服务费等乙方应承担的一切费用；
- (2) 促使其雇员、代理人、承包商、承建商、供应商、推销商及顾客（下称“该等人士”）遵守及履行物业管理规定、房屋使用规定，并对该等人士违反义务的行为承担责任；
- (3) 不以任何理由抵扣应当支付的租金、管理费及应付的其他各项费用。
- (4) 乙方如发生下列情形，应及时书面告知甲方，并提供相关材料：
  - 公司股权结构/组织机构/经营模式变更，并对乙方的履约能力产生影响或乙方主体资格发生变化；
  - 公司地址、电话变更；
  - 代表人或负责人变更；
- (5) 乙方应当在本协议终止后及时办理营业执照（如有）等相关证照的注销或变更（营业地址）登记，乙方未提供注销或变更登记证明的不得要求甲方退还履约保证金。

**第十三条 违约责任**

13.1 下列任一情形发生时，即视为甲方违约：

- (1) 甲方迟延交付出租房屋 1 个月以上；
- (2) 甲方无正当理由不承担维修责任或支付维修费用，致使乙方无法使用达 30 日以上。
- (3) 未履行保持出租房屋所在建筑物结构安全的义务，使出租房屋出现结构安全隐患达 30 日以上。

13.2 甲方违约责任

如果发生上述违约情形，致使乙方无法继续使用出租房屋，乙方有权宣布解除本协议并要求甲方双倍返还租赁履约保证金。在任何情况下，甲方都不应对乙方的间接损失或可得利益损失承担任何赔偿责任。

13.3 乙方违约情形包括但不限于：

- (1) 超过交付日 15 日未办理房屋接收手续；
- (2) 乙方逾期支付租金和/或物业管理费等任何费用达 1 个月以上（含 1 个月），和/或逾期支付除租金以外的其它费用达 1 万元或相当于 1 个月租金之金额（以两者较低者为准）；
- (3) 乙方利用本房屋从事非法活动；
- (4) 乙方未经甲方书面同意，擅自改变本协议约定的房屋用途或严重不合理使用房屋；
- (5) 乙方违反约定，不承担维修责任或支付维修费用，致使房屋或设备严重损坏；
- (6) 乙方未经甲方书面同意，将出租房屋分租或转租他人使用；
- (7) 乙方未经甲方书面同意及有关部门批准，乙方将出租房屋进行装修、改建；

2024 标准版本（适用于产业办公、物业管理优化）

- (8) 因乙方原因导致出租房屋被司法机关或行政部门查封，经 15 天仍未解除；
- (9) 乙方停业、歇业、终止经营、乙方的营业执照或其它从事营业所必需的执照/批准失效，或被吊销，或进入破产、清算、解散或任何类似程序；
- (10) 乙方违反本协议第二部分第 7.6 条约定，存在消防等安全隐患拒不整改或者违反《房屋租赁 HSE 管理协议》的或者发生安全责任事故的；
- (11) 乙方违反物业管理规定或本协议及其附件关于物业管理相关约定，经甲方通知要求整改后，乙方未能如期完成整改或拒不整改的；
- (12) 非本协议约定或法定情形，乙方提出提前解除本协议的。

**13.4 乙方违约责任**

- (1) 甲方有权视情况将乙方的违约情形通知乙方并要求乙方限期整改，乙方收到此等书面通知后应按照甲方给予的整改期限按期对其违约行为进行整改。当乙方违约时，发送限期整改的书面通知不构成甲方义务，也不是甲方行使停止乙方相关设施使用、单方解除合同并收回房屋等权利的前置条件。
- (2) 乙方存在本协议第二部分第 13.3 条所述违约情形时，为避免损失扩大，甲方有权停止乙方相关设施的使用（包括但不限于停止供应空调、水、电、燃气等），同时甲方有权以书面通知乙方的方式单方解除本协议并收回房屋，本协议自甲方书面通知送达乙方之日起即解除。因甲方采取的前述措施所产生的全部损失由乙方自行负责，且乙方应承担甲方因乙方违约而采取相关措施发生的全部费用（包括但不限于律师费、诉讼费、保全费、保全责任保险费、公证费、差旅费、公告费、评估鉴定费等），同时，甲方有权没收乙方缴纳的租赁履约保证金作为乙方的违约金，如甲方全部损失超出前述保证金范围，乙方就超出部分仍应承担赔偿责任。此外，乙方结清所有应付之费用（包括但不限于租金、物业管理费用、水电费、公摊能耗服务费、补缴的免租期/折扣期租金、损失赔偿金额等）并办理了房屋退还手续后，甲方将凭甲方物业管理处开具的《退房清单》和履约保证金收据原件，将【物业管理费履约保证金、水电费押金、装修恢复保证金】不计利息退回乙方，否则，甲方有权从【物业管理费保证金、水电费押金、装修恢复保证金】中扣减乙方应付费用，甲方将扣减前述应付费用后的【物业管理费保证金、水电费押金、装修恢复保证金】余额（若有）不计利息退还乙方，若【物业管理费保证金、水电费押金、装修恢复保证金】不足弥补甲方损失的，乙方应向甲方另行赔偿。【如甲方选择不解除本协议的，甲方有权没收乙方缴纳的租赁履约保证金作为乙方的违约金，违约金不足以弥补甲方损失的，乙方应另行赔偿，乙方应在没收之日起【10】日内按本协议第一部分第4条约定的金额补足相应保证金。】

**第十四条 免责条款**

- 14.1 不可抗力事件是指无法预见、无法避免和无法克服并对本协议一方或双方对本协议的履行产生实质性影响的事件和情况，包括但不限于：
- (1) 战争、暴动或军事行为；
  - (2) 政府主权行为；
  - (3) 地震、火灾、雷电、暴风雨、台风、水灾、山崩、地陷、白蚁或其他自然灾害；
  - (4) 罢工、停工、抵制或劳工纠纷；
  - (5) 恐怖活动；

2024 标准版本（适用于产业办公、物业管理优化）

- (6) 传染病或防疫隔离。
- 14.2 遭受不可抗力事件影响的一方，应于不可抗力事件发生后立即通知另一方，并于不可抗力事件发生之日起 10 个工作日内向另一方提供相关政府部门出具的有效证明文件，无法提供前述证明文件的，视为未受不可抗力影响且本协议继续履行。因不可抗力或意外事件导致出租房屋所在建筑物或其一部分无法使用的，双方互不承担违约责任或赔偿责任；若因不可抗力事件导致本协议项下房屋全部或部分无法使用长达 30 天以上的，甲乙双方可就本协议终止或变更事宜进行协商，并签订书面终止协议或补充协议，双方互不承担任何违约责任。任何一方的违约行为发生在不可抗力事件发生之前的，不免除或减轻违约方的违约责任。
- 14.3 如因政府决定征收、征用、收回出租房屋所在土地或进行城市更新而需拆除出租房屋或因政府规划原因导致无法使用出租房屋的，本协议即自动解除，双方互不承担任何违约责任。  
[×] 如因出租房屋所有权人原因收回出租房屋的，双方同意以出租房屋所有权人实际就收回出租房屋支付给甲方违约金金额作为甲方赔偿乙方的上限，本协议自甲方书面通知乙方之日起即解除。
- 14.4 假如在租期内，房屋或房屋的任何部分受不可抗力毁坏或损害，致令房屋不适宜使用时，房屋无法使用部分的相应租金暂停支付，直至房屋可以重新使用。但是，如果将房屋修理或恢复原状是不可能实现或不合理时，甲方将不再承担修理房屋义务。此情况下，本协议即自动解除，双方互不承担任何违约责任。

## 第十五条 交还房屋

- 15.1 交还日期
- (1) 本协议因租期届满而终止的情况下，乙方应当于租期届满之日或之前交还出租房屋。
- (2) 如果甲方或乙方依据本协议的相关约定宣布解除协议，则乙方应当在本协议解除之日起 5 日内交还出租房屋。
- 15.2 交还状况及装修和附属设施的归属
- (1) 无论如何，乙方应自费搬离或拆除房屋内的所有乙方设备和物品，使房屋恢复原状。与房屋结构不可分离的房屋的改动或添附或甲方同意乙方无需恢复原状的，乙方无需恢复原状，但乙方应将房屋恢复至清洁、良好的适租状态。
- (2) 如果出租房屋交还时之状况不符合上述规定，甲方有权不经磋商便可对留存在房屋内的物品进行清理，有关的清理、清运费由乙方承担，该费用自乙方缴纳的履约保证金中直接扣除，同时，甲方有权没收乙方缴纳的装修恢复保证金。
- (3) 无论何种原因导致本协议终止、解除或甲方依法、依约收房，在本协议终止或解除后、在本协议第二部分第 15.1 条约定的房屋交还日期前，乙方应当按照甲方要求将房屋恢复原状；若经甲方同意，房屋不需要恢复原状的，则乙方不能拆除或破坏已自费改建及装修的所有不能移动的不动产附着物及固定装置部分（包括但不限于门窗、地板、天花板、卫生洁具、管道、线管、灯具插座等）。该改建、装修的不动产附着物及固定装置、出租房屋之乙方未搬离的装修设施/设备及留存的物品均无偿属于甲方所有，乙方均不得在任何时候以任

2024 标准版本（适用于产业办公、物业管理优化）

何理由要求甲方承担房屋装修或室内留存的物品的补偿或赔偿，甲方无须对乙方的任何装饰装修物、改造、改建、扩建作出任何补偿。乙方不得因此拒绝交还房屋或延缓交还房屋时间，亦不得阻碍甲方收回房屋。

15.3 查验及接收

- (1) 乙方应当在交还日期当天或之前通知甲方或物业公司验房，甲方或物业公司应当按照该通知的时间前往现场查验及接收出租房屋；
- (2) 甲乙双方应依照房屋可出租状态及本协议第二部分第 15.2 条的约定移交和查验出租房屋；
- (3) 经甲方对房屋进行验收合格后，同时乙方已结清所有应付款项（包括但不限于租金、管理费、水电费、公摊能耗服务费、违约金等）后，甲乙双方填写《退租清单》，乙方即完成其房屋交还之义务。

15.4 逾期交还的后果

- (1) 未经甲方同意，无论何种原因致使乙方逾期交还房屋的，都属乙方无权占用。甲方有权自乙方逾期交还房屋之日起至乙方交还房屋之日止，按照本协议第一部分第 3 条约定租期的最后一个月租金的双倍标准向乙方收取房屋占有使用费，且甲方有权不予退还乙方缴纳的租赁履约保证金。
- (2) 甲方有权视情况自行收回房屋，甲方不对乙方留存在出租房屋内的物品承担任何保管或维护责任，且甲方有权视情况将乙方留存的物品作为废弃物进行处置，亦有权变卖乙方留存的物品以折抵乙方所欠租金、费用或赔偿金，由此造成的乙方任何损失，乙方应自行承担，与甲方无关，且甲方处置前述物品发生的费用由乙方承担。

## 第十六条 协议的变更和解除

16.1 乙方有下列情形之一的，甲方有权提前解除协议：

- (1) 乙方出现本协议第二部分第 13.3 条约定情形之一的；
- (2) 乙方收到足以影响本协议正常履行的诉讼保全裁决书、强制执行申请书、行政处罚决定书或破产宣告的申请书；
- (3) 乙方账户存款不足，其开立的支票遭到银行退票；
- (4) 乙方造成租赁场地的毁损，经甲方要求拒不修复的；
- (5) 乙方在租赁期内发生违法行为，或被政府主管单位下令限期改正仍未改正，被依法查处或被媒体曝光，或乙方该行为将对本协议的继续履行造成潜在风险，以致可能连累到甲方。

16.2 本协议租期届满，双方未续签，或者由于一方违约行为造成协议提前解除，本协议终止。

16.3 甲方依据本协议约定单方解除本协议的，解除合同通知书一经送达，甲方有权申请单方解除合同登记（备案）。

16.4 若因非甲方原因导致本协议提前解除或终止，本协议存在免租期的，乙方应按照已履行租赁期限和未履行租赁期限的比例，补交未履行租赁期限所对应的免租期的全部租金。如因此给甲方造成其他损失的，乙方应予以赔偿；本协议存在折扣期的，乙方应按照折扣期届满后首月租金标准与折扣期租金标准的差额补缴乙方已享受的折扣期租金。

2024 标准版本（适用于产业办公、物业管理优化）

### 第十七条 争议的解决

本协议的效力、解释、争议解决和执行等均受中华人民共和国法律、法规（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区及台湾地区法律法规）管辖。租赁期间，甲乙双方可就本协议未尽事宜，另行签订书面补充协议。如发生纠纷，双方应通过友好协商解决。协商不成的，任何一方均可向本出租房屋所在地的有管辖权人民法院提起诉讼。

本条款的有效性不受本协议效力的影响，具有独立性。

### 第十八条 通知送达方式

- 18.1 按照本协议要求由任何一方发出的通知（包括提前解除协议通知）、函件、票据、结账单、通知、消息等联系文件，如果上面写明收件人是甲方或乙方，应以中文书写，可经专人递交，或以中国邮政（EMS）的特快专递服务，投递到甲方或乙方在本协议所留通讯地址（其中，乙方的通讯地址包括租赁房屋所在地，注册地，主要办公地）或者刊登公告、或于出租房屋张贴通知，便视为有效送达。任何一方改变其通讯地址的，变更方应在变更之日起5个工作日内将变更地址书面通知另一方。通知被视为送达的日期应按如下方法决定：
  - (1) 专人递交的通知在专人递交之日视为有效送达；
  - (2) 以中国邮政（EMS）快递发送的通知于发送后第3日视为有效送达；
  - (3) 甲方可在当地发行的报刊上刊登公告，报刊刊登公告的第2日即视为有效送达。  
甲方还可在出租房屋的显要位置张贴通知，通知张贴的第2日即视为有效送达。
- 18.2 因乙方签署的地址错误、拒绝签收等非甲方及邮递单位等原因导致乙方未收到通知的，视为送达。
- 18.3 双方同意本协议约定的送达地址同时作为人民法院一审、二审、强制执行及再审等法律程序中的司法送达地址。
- 18.4 本条款的有效性不受本协议效力的影响，具有独立性。

### 第十九条 协议生效

本协议【√】经双方法定代表人或授权代表签字并加盖公章，【×】乙方为自然人时，经甲方法定代表人或授权代表签字且加盖公章、乙方签字，并且甲方收到乙方支付的【租赁履约保证金、物业管理费保证金、水电费押金】后，立即生效。

本协议附件均为本协议组成部分，与本协议具有同等法律效力。本协议一式【肆】份，甲乙双方各存【贰】份，各份具有同等法律效力。

（以下无正文）

- 附件：
1. 乙方身份证明文件
  2. 《消防安全管理责任书》
  3. 《合规及廉洁交易承诺函》
  4. 《房屋租赁 HSE 管理协议》
  5. 《物业服务细则》
  6. 《绿色租赁公约》

第 18 页 共 38 页

2024 标准版本（适用于产业办公、物业管理优化）

本协议双方的正式授权代表于下述日期签订本协议，以昭信守。

甲方（盖章）：  
深圳市创业壹号管理有限公司

法定代表人或授权代表（签字）：

签订日期：2024 年 12 月 26 日

乙方（签字/盖章）：  
深圳市蛇口保安服务有限公司

法定代表人或授权代表（签字）：



签订日期：年 月 日

2024 标准版本（适用于产业办公、物业管理优化）

附件1：乙方身份证明文件（乙方营业执照复印件及乙方法定代表人身份证复印件、乙方（自然人）身份证复印件等）



第 20 页 共 38 页

2024 标准版本（适用于产业办公、物业管理优化）



2024 标准版本（适用于产业办公、物业管理优化）

附件 2：消防安全管理责任书

**消防安全管理责任书**

为加强承租人消防安全管理，落实消防安全责任制，实现安全管理目标；切实抓好出租房屋的消防安全工作，防止火灾事故的发生，确保人民生命财产安全。根据《中华人民共和国消防法》、当地消防条例的相关规定，订立消防安全责任书如下：

一、承租人应当认真贯彻落实国家和地方政府有关消防安全管理的法律、法规、政策、规章制度，坚持“预防为主，消防结合”的方针。

二、承租人应当落实消防工作负责制，明确消防安全责任人、管理人；开展消防宣传，承租人（或其员工）应当掌握必要的消防安全知识。

三、承租人在开展装饰、装修工程前，必须将装修、装饰方案报出租人备案，工程完工后，承租人必须报经消防主管部门审核验收合格方能使用。

四、承租人必须在所承租房屋内配备充足的消防器材（每 75 平方米配备 2 只 4 公斤 ABC 干粉灭火器，不足 75 平方米的按 75 平方米计算），并且承租人或其员工必须能熟练使用消防设施。

五、当发生火灾时，承租人必须迅速报警，积极组织救火工作，并保护火灾现场，协助调查、处理火灾事故。

六、出租人有权定期或不定期对承租人承租的房屋进行安全检查，承租人应当自觉接受检查监督；同时，承租人应当积极配合政府各级部门的登记、检查工作；落实整改措施，杜绝消防安全隐患。

七、在出租房屋的使用过程中，承租人若发现房屋存在消防安全隐患，应当及时向出租人报告有关情况，并与出租人共同协商，消除安全隐患，保证租赁房屋的安全使用。

八、承租人应当加强所承租房屋管理，落实安全责任制度，定期检查室内的消防设施，杜绝私拉电线、乱接燃气用品；承租人不得搭建房中房、阁楼。

九、承租人不得堵塞消防通道和消防栓，不得在出租屋内住人，不得在出租屋内生火做饭，不能生产、经营、居住“三合一”。

十、承租人不得在出租屋内存放易燃、易爆、易腐蚀等危险物品。

十一、承租人（个人）应当自觉接受消防安全培训，或者承租人（单位）应当积极组织其员工进行消防安全培训，并且保存好消防安全的培训记录以备检查，强化员工消防安全意识，提高员工消防安全技能。

十二、如因承租人违反消防安全的有关规定，导致发生消防安全事故，造成的一切损失均由承租人承担。

十三、经过出租人的消防安全检查，若承租人所承租的房屋存在消防安全隐患，出租人有权要求承租人进行限期整改，承租人应当按照限定的期限和整改要求进行整改；若承租人未按照要求进行消防安全整改的，出租人有权单方面解除租赁合同，没收承租人的租赁保证金，造成出租人损失的，承租人应当赔偿出租人的全部损失。

承租人：深圳市蛇口保安服务有限公司

消防安全责任人：

年 月 日



---

2024 标准版本（适用于产业办公、物业管理优化）

附件 3：《合规及廉洁交易承诺函》

### 合规及廉洁交易承诺函

致：【深圳市创业壹号管理有限公司】（以下简称贵公司）

【深圳市蛇口保安服务有限公司】（以下简称承诺人，指本合规及廉洁交易承诺函（以下简称本函）签署方及签署方的实际控制人、法定代表人、股东、董事、高级管理人员、员工、分包方、供应商等（以下简称关联方））有意愿或已成为贵公司商业合作伙伴，并充分理解双方合作关系是建立于双方在商业活动中共同认可及遵守的合规、廉洁与诚信原则的基础上。承诺人在与贵公司的一切商业合作和往来中，将以合规、廉洁与诚信为基本原则行事，并尽一切必要措施和努力，遵守所适用的法律法规、行业规范、企业规章制度和自律规则。本函签署方须确保关联方履行与签署方相同的在本函项下的承诺，前述关联方如有违反本函项下承诺的行为，视为签署方对本函项下承诺的违反。

为履行前述承诺，承诺人确认并承诺：

#### 一、坚持廉洁交易

承诺人在与贵公司合作过程中不会从事任何形式的影响公平竞争的腐败或其他不廉洁的行为，包括但不限于向贵公司对决策及交易执行有重大影响的关联人员、关系人及/或其指定人赠送实物、股权、现金或礼券，提供工作餐以外的宴请及其他消费，为其家属或子女安排工作，就合作相关事宜进行私下协商或私下达成默契等行为；绝不向贵公司对决策及交易执行有重大影响的关联人员、关系人及/或其指定人提供、许诺任何形式的不正当利益，和/或诱使其从事任何侵害贵公司及/或贵公司客户利益或违背其职责要求、廉洁从业等有关规定的行为，无论承诺人是否因此获得商业机会和竞争优势。

支持贵公司的诚信廉洁建设，若贵公司人员及其关系人在日常业务过程中有索贿行为，承诺人必须拒绝。对于贵公司人员及其关系人的索贿行为、要求借款行为、要求实施或参与贿赂的行为，承诺人将向贵公司实名举报。若承诺人对贵公司人员及其关系人的索贿行为不拒绝、不申报并满足其要求的，则该行为应视同承诺人的贿赂行为。

关系人，是指贵公司关联人员之近亲属，包括配偶、父母、子女、兄弟姐妹、祖父母、外祖父母、孙子女、外孙子女或其他密切关系人员，及/或上述人员控制、参股或担任高管的企业。

#### 二、保护知识产权及保密信息

贵公司知识产权（包括在任何国家或地区的法域内被承认及/或受国际公约保护的专利权、商标权、著作权、工业设计、市场资讯、行销策略、专有技术及其他形式的知识产权）在任何情况下均属于贵公司的财产。

未经贵公司书面许可，承诺人不曾也不会将贵公司保密信息（以口头或书面的形式指定为属于保密信息的，或该信息从披露的环境和性质判断明显具有保密性的信息，如图纸、样品、客户和供应商名单、原型、模型或方法等）用于双方商业合作目的之外任何其他目的或实施任何侵犯贵公司知识产权或保密信息的行为，包括对保密信息进行复制或摘录，或将保密信息披露或泄露给任何第三方等。对于任何披露给承诺人的保密信息，承诺人给予该保密

---

第 23 页 共 38 页

2024 标准版本（适用于产业办公、物业管理优化）

---

信息的保护应当不低于承诺人给予自身保密信息的保护。各方应自觉遵守有关反不正当竞争方面的法律、法规和政策。

**三、利益冲突披露**

承诺人不得让贵公司对决策及交易执行有重大影响的关联人员及其关系人参股，如果贵公司的该等关联人员和/或其关系人在为承诺人工作，或担任其雇员、顾问、董事、监事、高管或者股东等，承诺人将及时向贵公司报告。

承诺人理解并知悉，除非得到贵公司另行书面确认，若任何承诺人关联人员与贵公司的股东、董事、监事、高管、其他关键决策人员或上述贵公司关联人员或关系人等存在法律上的关联关系，则在相关交易或合作项目中，承诺人应及时向贵公司报告，且该等人员应予以回避。且在任何情况下，承诺人均不应当利用或引诱任何贵公司员工利用职务便利为承诺人或任何第三方谋求不当商业利益或竞争优势。

**四、坚持合规经营**

承诺人坚持依法合规经营原则，不实施任何影响公平竞争的行为。承诺人向贵公司提供的一切材料都是真实、合法、有效、完整的；如材料中涉及第三方保密信息，承诺人保证已经获得第三方授权。

承诺人在与贵公司合作开展业务过程中，严格遵守所适用的国家及地方关于环境保护、劳动雇佣、信息安全、产品销售等任何与业务开展相关的法律、法规、规范、标准的要求。截至本承诺函出具之日，在承诺人已知范围内，不存在任何未向贵公司披露的近三年内因违规事项而导致承诺人被施以行政处罚、追究刑事责任的情况。如在本承诺函出具后发生此类情况的，承诺人将以书面形式向贵公司及时、全面、真实、完整地披露详细情况。

**五、反洗钱条款**

承诺人或其指定的工作人员等任意第三方均应严格遵守国家反洗钱相关法律法规和监管规定，不组织、不参与洗钱等违法犯罪活动或为上述违法犯罪活动提供任何形式的便利或协助，否则，视为承诺人严重违约，贵公司有权解除本协议，并根据法律法规和监管部门要求配合采取相应措施，由此造成的损失和责任由承诺人承担。

**六、遵守承诺义务**

承诺人理解并知悉，为确保承诺人严格履行本函规定的义务，承诺人有义务配合贵公司的合规检查，包括但不限于提供与合规检查相关的文件、信息，指定有关人员参与访谈并如实陈述相关情况，根据贵公司合理要求及时采取有效整改措施等。

鉴于承诺人违反本函会给贵公司造成难以估量的经济损失、商誉损害并可能给贵公司带来各种不利法律后果，若承诺人违反本函中的任何一项或多项条款，都将视为严重违约行为，贵公司有权要求承诺人承担如下一项或全部责任：

1、贵公司有权而无须承担任何违约责任的取消或降低承诺人作为贵公司商业合作伙伴的资格，单方终止与承诺人的全部合作及相关合作协议并向贵公司返还因行贿贵公司人员及其关系人而取得的任何不当利益；

2024 标准版本（适用于产业办公、物业管理优化）

- 2、有权将承诺人列入贵公司供应商黑名单，并保留通过法律途径追究当事人责任的权利。双方合同关系的变更或解除，不影响贵公司按本函规定向承诺人追究法律责任及要求赔偿损失的权利；
- 3、承诺人已支付的相关保证金、定金等贵公司予以没收，并向贵公司一次性支付相关商业合同金额百分之二十（20%）的违约金；
- 4、如违反本承诺函规定并给贵公司造成任何损失的，承诺人应赔偿贵公司由此遭受的全部损失，包括但不限于因更换合作伙伴而造成成本增加、政府部门罚款等；
- 5、对于上述承诺人应承担的责任款项，贵公司有权从任何对承诺人的应付账款/销售激励/奖励中直接扣除。

若发现任何贵公司人员或贵公司其他商业合作伙伴违反合规廉洁的行为，承诺人可通过以下联系方式向贵公司举报，并同意为所举报事项的调查提供合理必要的协助。

招商蛇口监察部（纪委办）：举报邮箱 [zsskjubao@cmhk.com](mailto:zsskjubao@cmhk.com)；来电：0755-26681167 来信、来访：广东省深圳市南山区太子路南海意库 3 号楼四层监察部（纪委办）

【招商蛇口产业园区事业部（纪委）】：举报邮箱 [zsskcy.jw@cmhk.com](mailto:zsskcy.jw@cmhk.com)；来电：0755-26686505

承诺人：【深圳市蛇口保安服务有限公司】（盖章）

法定代表人或授权代表签字：

职务：



日期：

2024 标准版本（适用于产业办公、物业管理优化）

附件 4：

## 房屋租赁 HSE 管理协议

出租人：深圳市创业壹号管理有限公司（以下简称“甲方”）

承租人：深圳市蛇口保安服务有限公司（以下简称“乙方”）

为了全面履行甲、乙双方签订的【《房屋租赁协议》】【合同编号：cyyhBCDz-2024-12-1101】，进一步明确双方在合同履行过程中的安全、环境、健康（以下简称“HSE”）管理职责，根据《中华人民共和国安全生产法》《中华人民共和国消防法》《中华人民共和国环境保护法》等有关法律法规、技术标准，经甲、乙双方友好协商，签订本《房屋租赁 HSE 管理协议》（以下简称“本协议”）。

### 一、基本概况

本协议所约定的房屋的基本状况、租赁期限、房屋用途等在【《房屋租赁协议》】中已进行描述，双方在【《房屋租赁协议》】签订前已进行了现场考察，双方对租赁房屋现状经确认无异议并办理房屋接收手续。

### 二、HSE 责任、权利与义务

#### （一）共同 HSE 责任

1. 依据《中华人民共和国安全生产法》第四十九条的规定，甲乙双方签订本协议，以明确双方安全生产管理职责。

2. 双方共同遵守法律法规、技术标准中的 HSE 要求，按照“谁管理、谁负责”的原则，落实各自 HSE 管理职责，保障出租房屋的安全，防止各类 HSE 事故事件的发生，共同遵守以下 HSE 要求：

1) 合理、安全使用房屋及设施、设备，未经许可不得擅自改变出租房屋的使用性质、结构或者实施其他违法搭建行为，不得进行开（堵）外墙门窗、封闭阳台、搭建阁楼、棚盖或者在天台上搭建建（构）筑物等行为。

2) 不得损坏、挪用或者擅自拆除、停用出租房屋的消防设施、器材，不得埋压、圈占、遮挡消火栓或者占用防火间距，不得占用、堵塞、封闭疏散通道、安全出口、消防车通道。

3) 不得关闭、破坏出租房屋内直接关系生产安全的监控、报警、防护等设施，或者篡

2024 标准版本（适用于产业办公、物业管理优化）

改、隐瞒、销毁其相关数据、信息。

- 4) 不得在租赁房屋内设置员工宿舍，不得设置“三合一”“多合一”（集生产、加工、储存、经营、生活、住宿等为一体的场所）生产经营场所。
- 5) 禁止且应阻止他人在出租房屋内从事包括“黄毒赌”等非法违法活动。

**(二) 甲方 HSE 权利与义务**

**1. 通用权利与义务**

- 1) HSE 组织：甲方应指定一名 HSE 对接人负责出租房屋日常 HSE 管理协调工作。
- 2) HSE 投入：甲方应投入必要的费用保障出租房屋符合 HSE 条件。
- 3) 培训交底：甲方应将出租房屋的 HSE 使用要求、物业管理区域的 HSE 要求在乙方入驻前向乙方交底，并告知承租人安全用电等常识。
- 4) 隐患排查与治理：甲方应定期对出租房屋进行隐患排查，对发现的 HSE 隐患及时整改；对乙方上报的 HSE 隐患需甲方协调处理或甲方整改的，甲方应及时协调处理和整改。
- 5) HSE 监督检查：甲方有权对乙方的资质证照、合法合规经营情况、出租房屋 HSE 状态进行监督检查，发现乙方不具备经营的 HSE 条件时，有权要求乙方停业；乙方在无正当的理由情况下不能按甲方要求完成整改，或存在严重 HSE 隐患及超范围经营、违章作业、冒险作业等安全生产违法行为不整改的，或已经发生 HSE 事故，为避免产生进一步危害，甲方有权采取向相关部门举报、终止租赁合同等措施，因此所引起的一切后果均由乙方承担。
- 6) 房屋 HSE 管理：甲方不得将违法建筑、不符合安全和防灾等工程建设强制性标准、违反规定改变房屋使用性质等不具备 HSE 条件的房屋出租给乙方；甲方移交给乙方的房屋及其配套设备应符合安全生产、消防、环境、安防等法律法规、技术标准的要求，并根据实际情况为乙方提供房屋相关的设备设施使用说明书；甲方不得对乙方提出不符合法律法规、强制性标准的要求，不得要求乙方在不具备 HSE 条件下强行生产。
- 7) 应急管理：甲方应按照《生产安全事故应急预案管理办法》等法律法规要求，根据对出租房屋的 HSE 风险评估结果，编制应急预案，并定期组织应急培训、演练。
- 8) 事故事件管理：当出租房屋发生 HSE 事故事件时，甲方应为乙方开展应急响应和救援提供便利条件；事发后，甲方有权对 HSE 事故事件进行调查，并按合同约定对乙方进行处罚；因乙方责任导致的 HSE 事故事件发生或扩大，所造成的损失应由乙方承担。

**2. 安全生产管理**

---

2024 标准版本（适用于产业办公、物业管理优化）

---

履约期间，甲方应按照租赁合同约定的责任负责检查、维修房屋及其设施，保证房屋及设施设备安全。

### 3. 消防安全管理

甲方应确保所交付出租房屋的消防、电气的设计、施工符合法律法规、技术标准，电气、消防等产品标准应当符合消防安全的要求。

### 4. 环境保护

甲方应确保交付房屋的防噪音、防大气污染、污水排放等环境设计、施工符合法律法规、技术标准；污染物排放已取得相关许可。

### 5. 健康管理

甲方应确保交付房屋的建筑主体材料、装饰装修材料符合环保要求。

## （三）乙方 HSE 权利与义务

### 1. 通用权利与义务

1) HSE 组织：乙方应遵守国家法律法规的要求，在房屋内合法合规地从事生产经营活动，满足法规要求的 HSE 条件，明确曾方（电话 0755-26828202）为乙方本场所治安、消防及安全管理主要责任人。若人员有变化，应当及时书面通知甲方，否则因此造成的相关 HSE 问题或损失由乙方自行承担责任。

2) HSE 投入：乙方应保障 HSE 经费的投入。

3) 培训交底：乙方应向员工传达房屋 HSE 使用要求、物业管理区域的 HSE 管理要求；乙方应当对从业人员进行安全、消防等培训，保证从业人员具备必要的 HSE 知识、技能和应急处置能力。

4) 日常管理：乙方应遵守本租赁房屋、物业管理区域的 HSE 要求，并配合甲方的 HSE 管理；未经甲方同意，乙方不得将场地转租给第三方使用或与第三方合伙使用；乙方应统筹租赁房屋内的 HSE 管理，禁止且应阻止他人在出租房屋内从事违反法律法规要求、甲方要求的行为；因乙方采取的 HSE 措施不当，或乙方违反政府有关法律法规、技术标准、行业操作规程等行为造成的一切事故或对第三方造成经济损失的，均由乙方承担经济赔偿及法律责任。

5) 应急管理：乙方应按照《生产安全事故应急预案管理办法》等法律法规要求，根据出租房屋及经营活动的 HSE 风险评估结果，编制应急预案，配备必要的应急救援器材、设备

---

2024 标准版本（适用于产业办公、物业管理优化）

---

和物资，并定期组织应急培训、演练。

6) 事故事件管理：当乙方发生 HSE 突发事件，乙方应迅速开展应急响应、组织抢险救援，并及时向甲方和有关部门报告，积极协助地方政府有关部门采取措施平息事态，防止事态扩大，尽量避免人员伤亡和财产损失；事后做好善后处理工作，配合调查处理。

## 2. 安全生产管理

1) 合规经营：乙方应向甲方提供完整的资质证照，并承诺在协议期限内资质持续有效。

2) 安全管理组织：乙方应当按照法律法规要求设立安全生产管理机构或配备安全管理人。

3) 安全管理制度：乙方应当按照法律法规、技术标准和甲方要求，制定并实施安全生产规章制度和操作规程，落实安全生产责任制。

4) 风险评估管控：乙方应对租赁房屋及经营活动进行风险辨识、评价，根据风险级别制定并落实管控措施。

5) 隐患排查治理：乙方应定期对租赁房屋进行隐患排查，对排查出的隐患应当立即组织整改，在隐患整改前或者整改过程中无法保证安全的，应当采取应急防范措施；存在合规经营证照过期及其他重大安全隐患无法保证经营期间安全的，乙方应暂停经营；对排查出隐患需要甲方配合、协调整改的事项，应当向甲方报告。

6) 设施设备管理：乙方应对自持设施设备进行检查、维修，对不符合安全要求的，应当及时维修、更换；乙方不可损坏场地区域的公共管道、机电管线；不可在公共管道、机电管线搭接或架设其他任何饰物或装置，影响到公共区域或其他毗邻区域的安全时应及时整改。

7) 房屋装修管理：乙方装修前，应告知租赁房屋的物业服务单位，并按照物业要求办理装修相关手续；乙方应按照法律法规、技术标准和物业要求进行装修，禁止影响建筑结构和房屋使用安全的行为；装修所使用的材料、质量等符合法律法规、技术标准中的安全、环保、消防要求，乙方应承担由设计缺陷、质量隐患等引起的一切责任。

## 3. 消防安全管理

1) 消防制度：乙方需严格遵守甲方及物业管理区域的消防安全管理规定，承担租赁房屋的消防安全责任。

2) 消防设施：乙方应根据所租用的面积，按照国家标准、行业标准配置消防设施、灭

---

第 29 页 共 38 页

---

**2024 标准版本（适用于产业办公、物业管理优化）**

---

火器材，设置消防安全标识和应急照明设施，保证防火门、防火卷帘、机械排烟送风、火灾事故广播等设施处于正常状态，并配合物业服务单位及相关人员检验、维修，确保设备完好有效。

3) 电气安全：乙方应当委托专业机构或者电工定期对租赁房屋内乙方自持的电器设备及线路进行检查；严禁乱拉、乱设电线，如需增设线路或用电设施，需由甲方或物业服务单位审核同意后方可安装；不得私自增加使用大功率电器设备。

4) 消防演练：乙方应组织租户工作人员进行有针对性的消防演练和培训，并积极组织工作人员参与甲方及物业服务单位组织的消防演习及宣传活动。

5) 防火检查：乙方应定期组织防火检查，及时消除火灾隐患；营业结束时应当对营业现场进行检查，关闭不使用的电源，检查有无遗留火种，锁好所有门窗后方能离开。

6) 火警响应：乙方工作人员发现火灾应当立即报警，无偿为报警提供便利，不得阻拦报警，严禁谎报火警；发现火灾后现场工作人员应当立即组织力量扑救，引导在场人员疏散，并服从消防救援机构和项目现场指挥员的统一指挥，火灾扑灭后应当按照消防救援机构的要求保护现场，接受事故调查，如实提供与火灾有关的情况。未经消防救援机构和项目许可，不得进入、清除、破坏火灾现场。

7) 用火管理：乙方应对动用明火实行严格的消防安全管理。当因工作或特殊情况需要进行电、气焊等明火作业时，动火单位应当按照用火管理制度，提前向物业服务单位提出申请，取得许可后方可操作。

8) 装修管理：若乙方对租赁房屋进行装修，应按照法律法规要求进行消防设计审核、消防竣工验收或备案；应确保房屋内的消防、电气的设计、施工符合国家相关技术标准；室内装修、装饰材料的防火性能符合国家标准，电气、消防产品标准应当符合消防安全的要求。

#### **4. 环境保护**

1) 乙方禁止引进不符合我国环境保护规定的技、设备、材料和产品。  
2) 乙方应当对经营活动可能引起的大气、水、噪音以及固体废物污染采取具体可行的防范措施，否则乙方应承担由此引起的环境污染侵权损害赔偿责任及其他法律责任。

#### **5. 健康管理**

1) 乙方应按照《中华人民共和国劳动法》《中华人民共和国职业病防治法》等法律法规要求，为从业人员提供安全、环保的工作场所，安排好从业人员的劳动和休息时间，采取

2024 标准版本（适用于产业办公、物业管理优化）

有效的防止粉尘、降低噪声、控制有害气体和预防传染病的防护措施，保证从业人员的健康；  
乙方必须为从业人员提供符合国家标准或者行业标准的劳动防护用品，监督、教育从业人员按照使用规则佩戴、使用，依法为员工购买工伤保险，为高危作业人员购买意外保险。

- 2) 乙方经营期间室内空气质量应符合《环境空气质量标准》GB 3095 等技术标准。

### 三、违约责任

1. 乙方在履约范围内，未依法或依约履行 HSE 管理责任和义务，对甲方造成损失或影响的，甲方有权要求乙方限期整改并支付违约金。
2. 政府主管部门、人民法院经调查或审理，认定应由一方承担责任的事故或损失的，应由该方承担相应责任。
3. 乙方在履约范围内，未依法或依约履行 HSE 管理责任和义务，造成第三方人身伤害、设备损坏等财产损失，由乙方承担相应责任，并赔偿第三方因此造成的全部损失。

### 四、附则

1. 本协议为【《房屋租赁协议》】的附件，是【《房屋租赁协议》】不可分割的组成部分，与【《房屋租赁协议》】具有同等法律效力。【《房屋租赁协议》】解除或终止的，本协议同时解除、终止。【《房屋租赁协议》】及本协议解除、终止不影响甲、乙双方根据【《房屋租赁协议》】及本协议约定承担相关责任。
2. 本协议未尽事宜，甲乙双方另行协商一致后签订书面补充协议，补充协议与本协议有同等法律效力。补充协议内容与本协议内容有不一致或冲突之处的，以补充协议的约定为准。
3. 甲乙双方必须严格履行本协议，【《房屋租赁协议》】对 HSE 方面的责任未约定或约定与本协议不一致的，以本协议为准。
4. 本协议经甲、乙双方法定代表人或授权代表签字并加盖公章后生效，有效期限与【《房屋租赁协议》】一致。
5. 本协议一式【4】份，甲方执【2】份、乙方执【2】份，各份具有同等法律效力。

(本页以下无协议正文)

出租人(甲方)(盖章)：

深圳市创业壹号管理有限公司

法定代表人或授权代表(签字)：

签订日期：2024.12.26

承租人(乙方)(盖章)：

深圳市蛇口保安服务有限公司

法定代表人或授权代表(签字)：

签订日期：2024.12.26



2024 标准版本（适用于产业办公、物业管理优化）

附件 5：《物业服务细则》

### 物业服务细则

依据《中华人民共和国民法典》、【《深圳经济特区物业管理条例》】等国家与地方法律、法规，【深圳市创业壹号管理有限公司】（以下简称“甲方”）为【深圳市蛇口保安服务有限公司】（以下简称“乙方”）所租用的【深圳市南山区蛇口沿山路 43 号创业壹号大楼（又名：宏达镜业厂房）B 栋 B101, B201, B301, B401 房】□商铺/☒写字楼/产业办公/□厂房（以下简称“租赁区域”，面积：【1313.4】平方米）所在物业项目（以下简称“物业”）实行一体化、专业化物业服务，为维护房屋建筑及附属设施的正常使用，保持本物业公共区域内物业服务工作的正常开展，为乙方营造正常的经营环境，确保甲、乙双方的合法权益，现签署本《物业服务细则》。

#### 一、物业服务内容

1. 物业公共区域的使用管理和日常维护。
2. 电梯、供水、供电、消防、物业自动化等公共设备系统的运行与维护。
3. 中央空调正常运作时间：【周一】至【周五】【09:00—18:00（法定节假日除外）】，提供中央空调的正常运行与维护（注：无中央空调的物业不含有关中央空调的条款）。
4. 物业公共区域的清洁及垃圾承运。按照国家有关规定实施垃圾分类的管理职责。
5. 物业公共区域园艺绿化的配置与维护。
6. 配合公安机关做好物业公共区域的安全防范工作（对乙方租赁区域室内财产不负责保管和保险责任）。
7. [√]为乙方提供报刊及快递的接收和派送。
8. 提供有偿租赁区域室内清洁服务、餐饮等商业垃圾清运服务，具体由甲方、乙方另行协商一致并书面约定。
9. 提供其他有偿服务项目，有偿服务项目及价格由甲方在物业管理区域进行公示。

物业服务内容不含乙方或相关物业使用人车辆等特定财产的保管服务，但甲方、乙方另行协商一致并书面约定的除外。

#### 二、装修改造

1. 乙方进场装修前须按消防法律法规与甲方或物业产权人或与政府有关部门签订消防安全责任书，明确消防责任。
2. 乙方对租赁区域进行的装修或装修改造方案，凡涉及消防、建筑安全、排噪等须报当地行政主管部门批准的或涉及甲方提供的设备设施的，须报甲方审核书面批准，同时由乙方根据当地政府的有关装修管理及消防、环保规定履行报批手续并经批准后方可进行施工及开

2024 标准版本（适用于产业办公、物业管理优化）

业。

3. 乙方在装修前，若必需将装修方案和施工图纸报经政府相关部门审批，须严格按照经政府相关部门审批确认的装修方案和施工图进行装修；乙方应向甲方及时提供前述经政府相关部门审批的装修方案及增加的工程、消防、自用设施设备工程技术档案等资料。

4. 乙方的装修施工过程须接受甲方的监督与管理，但甲方的监督与管理并不减免乙方应承担的责任，甲方也不因监督管理而对乙方的装修施工承担任何责任。

5. 未经甲方同意，不得破坏租赁区域的房屋基本结构、外墙部分以及物业产权人提供的任何设施设备。施工完毕后须经甲方及政府有关部门（如消防主管部门）的验收认可，因此而产生的全部费用和责任由乙方承担。

6. 乙方应雇用具有相应资质的施工承建商，开工前到甲方办理施工人员工作卡，并督促施工人员随身佩带。完工后，施工人员工作卡应还给甲方。

7. 乙方应向甲方支付装修保证金，用于甲方对装修的管理、监督、验收等。计收标准如下：

(1) 装修改建期间的物业服务费按乙方正常使用房屋期间的标准全额收取；  
(2) 按照【《深圳市物业管理服务收费管理规定》】，甲方有权向乙方收取【装修保证金、装修证书工本费】。工程完工且经甲方查验合格后，装修保证金无息退还给乙方。

(3) 装修用电需从室外主线路接驳的，应向甲方申请，由甲方另计收取电费。

8. 乙方装修时应及时将清运垃圾自行运往政府有关部门指定的垃圾场或委托甲方，如需委托甲方清运时应向甲方支付清运费用。

9. 乙方在装修时应遵守如下规定：

- (1) 严格按照审批图纸施工，不得擅自更改；
- (2) 不得破坏物业主体结构（承重墙）及消防等公共设施；
- (3) 不得在公共地方堆放装修材料、垃圾及杂物；
- (4) 不得将装修废料倒入座厕或下水管道；
- (5) 不得妨碍其它租户，严格遵守物业服务中心的时间安排；
- (6) 不得擅自从公共电路接驳电源。

### 三、甲方的权利和义务

1. 根据有关法律法规及本合同的约定，制订物业公共区域统一物业服务或经营管理的各项细则/规章/制度/管理规定（下称“物业管理规定”），合理调整物业管理服务费及其他相关费用标准及收费办法。

2. 对违反物业管理法律法规、本合同及物业管理规定的行为进行处理包括：要求停止违

2024 标准版本（适用于产业办公、物业管理优化）

- 法、违规、违章行为；要求赔偿经济损失、支付违约金及停止各项专项服务。
3. 对乙方租赁区域装修及相关垃圾清运等事项的监督和管理。
  4. 对乙方使用物业产权人配置之设施设备（包括消防系统）维修保养工作的监督及管理，在乙方不正确使用或未进行适当的维修保养时可责令乙方限期整改或甲方代为维修，所发生的费用由乙方承担。造成损失的，乙方须予以赔偿。
  5. 对出入租赁区域的财物及人员进行必要的控制与管理。
  6. 协助乙方与政府相关部门进行有关事宜的磋商，并对日常管理中所涉及的公共事务进行协调。
  7. 租赁区域外公共区域的商业经营与商业广场整体推广活动的管理。
  8. 车辆停放秩序的管理。
  9. 甲方不承担对乙方及其工作人员的人身、财产的保管、保险义务。
  10. 为使乙方能在租赁区域正常经营，甲方应协调乙方与物业其他经营者间的关系。
  11. 法律法规赋予甲方的其他权利和义务。

**四、乙方的权利和义务**

1. 乙方必须按房屋规划的用途使用其承租房屋，乙方不得擅自改作其它用途。
2. 乙方有权使用物业公共设施和公共场所的权利，并有义务维护公共场所的整洁、畅通和公共设施的完好，遵守甲方制定的物业管理区域内共用部分的使用要求、注意事项和物业服务制度。
3. 如乙方安装、存放任何产生较大冲击力噪音或超过楼面承载力之机器和物品，必须提前向甲方申报，并经有关部门批准后方可施行。
4. 乙方安装的电器设备，不得超过入住时核定的用电负荷以及电线、插座、开关等电器元件的承载能力。乙方接驳较大功率之电器设备时应事先向甲方咨询。
5. 乙方必须按电梯使用要求合理乘用电梯，如因使用不当引致损坏，应负赔偿责任。乙方如需搬运大件物品，应通知甲方，并使用指定的电梯。
6. 乙方有义务维护物业的整体外观，不得在物业外部架设檐蓬、托架等有碍物业观瞻的物品。乙方如需安装招牌、广告牌及其它铭牌，应向甲方申报，并经规划部门批准后方可制作安装。
7. 乙方不得由租赁区域内或物业之门、窗及露台向外抛掷任何污物、垃圾等。
8. 如乙方存在违法违约行为，造成甲方或其他第三方损失的，甲方有权要求乙方赔偿或向乙方追偿。
9. 乙方二次装修改建、改动应符合国家消防安全的有关规定，按照甲方相关装修管理规

2024 标准版本（适用于产业办公、物业管理优化）

定办理相关手续方可实施，取得消防合格证后才可投入使用。需要得到业主方同意或主管部门审批的，应先办理相应手续后再到甲方物业服务中心申请装修。对不符合规定，但又不进行整改的，造成的一切损失和责任应由乙方承担。

10. 乙方应按甲乙双方签订的相关协议约定如期、足额交纳物业管理费、日常收取的物业专项维修资金、甲方垫付费用等费用。

11. 不论何种情况按时足额缴纳乙方应缴纳的物业管理费及其他相关税、费，甲方物业服务不到位不能成为乙方拒绝交纳物业管理费的理由。如乙方认为是甲方原因造成乙方不能按时足额交纳物业管理费的，乙方应在足额交纳后向甲方提出书面理由经双方确认后减免物业管理费用。乙方在足额交纳物业管理费后无法与甲方协商解决减免问题，可以通过司法途径予以解决。

12. 乙方不得在租赁期内变更租赁用途，且须保证租赁区域和设备设施的完好（正常损耗除外），并按照约定履行本合同的义务，不损坏租赁区域结构及附属设备设施，不影响、妨碍公共设施设备的正常使用和正常维护、维修、保养，不置放任何超过建筑物设计荷载范围的物品，不将易燃、易爆、剧毒、放射性等物品（经营物品除外）带入、存放在租赁区域或物业其他区域内，不采取任何可能导致缩短建筑物使用期限的行为。

13. 在租赁区域从事经营活动时，遵守包括消防、环境保护、卫生防疫、文化、治安管理在内的法律法规，尊重社会公德，负责治安综合治理、消防、安全和保卫工作，协助甲方实施物业管理，教育乙方管理人员、经营人员、分租户（如有），遵守本合同及物业管理规定，并对上述人员的职务行为及造成的损失负连带责任。

14. 乙方保证不从事任何可能阻碍、影响相邻区域内甲方或其他承租方合法权利的行为，不干涉、扰乱或影响甲方或其他承租方正常经营的行为。乙方如因使用物业造成甲方或物业产权人或其他承租方损失，乙方应承担赔偿责任。

15. 乙方自行负责办理经营、装修所需的或可能发生的规划、环保、水电、通信、消防、卫生、文化、工商、税务、银行及其他国家规定的申请报批手续并承担相应责任和费用。乙方保证在正常经营期间严格遵守消防法规，确保所有消防通道处于畅通状态及相关设施设备的正常状态。负责其租赁区域内消防设备、设施的日常检查及保管工作；承担政府对乙方租赁区域的消防专项检测、检查费用。因乙方使用、管理不当造成丢失、损坏的或因此违反国家、地方法律法规的，由乙方承担责任和费用。

16. 乙方保证采取严格的安全防范措施，对因乙方原因引致的水、烟、燃气或其他物体外泄以及任何导致甲方或第三人人身、财产的损害或违反国家地方法律法规的乙方应承担相应赔偿责任。

2024 标准版本（适用于产业办公、物业管理优化）

17. 乙方须取得文化、环保、税务等政府主管部门的相关批准文件方可开业；在营业期间，乙方有义务采取必要的降噪措施，经营所发出的噪音不得超出法律法规或国家地方行业规定的标准，不得干扰其他承租方的正常营业，因乙方营业噪音所引发的责任由乙方自行承担，如导致甲方或物业产权人或其他第三人损失的，乙方须予以赔偿。

18. 法律法规赋予乙方的其他权利和义务。

**五、物业服务期限**

本物业服务细则于甲方与乙方就租赁区域租赁事宜签订的房屋租赁协议终止时同时终止。

**六、其他约定**

1. 甲乙双方经协商一致可对本物业服务细则的条款进行修订、更改或补充，以书面签订补充协议，补充协议与本协议具有同等效力。

2. 本物业服务细则执行期间，如遇不可抗力，致使本物业服务细则无法履行时，双方均不承担违约责任并按有关法规政策规定及时协商处理。

3. 本物业服务细则在履行中如发生争议，双方应友好协商解决，若协商不成时，任何一方可向租赁区域所在地人民法院起诉。

4. 本物业服务细则经甲乙双方法定代表人或授权代表签字并加盖公章后生效。



2024 标准版本（适用于产业办公、物业管理优化）

附件 6：绿色租赁公约

## 绿色租赁公约

出租人（甲方）：【深圳市创业壹号管理有限公司】

承租人（乙方）：【深圳市蛇口保安服务有限公司】

在国家“双碳”背景下，甲方致力于将绿色生态理念和可持续发展思路贯穿于项目全生命周期。甲方倡导与包括乙方在内的所有合作伙伴共同积极推进履行社会责任，践行绿色环保、碳中和工作，促进资源节约型、环境友好型社会建设。

为此，甲方、乙方在平等自愿的基础上，经友好协商一致，自愿成为“绿色共同体”，以合力达到绿色减碳目标，并承诺如下：

### 一、甲方承诺：

1. 定期检查和调适公共设施设备，持续维护并提升建筑的绿色性能。
2. 挖掘园区节能潜力，以降低园区能耗和园区能源支出。
3. 推进碳排放数据平台建设，并在平台上线运行后，根据园区客户需求提供平台接入支持，帮助园区客户了解自身经营活动中产生的碳排放情况，促进园区客户评估和实现减碳目标。
4. 根据园区客户实际需求，积极提供绿色装修指导，帮助客户提升经营空间的环保水平，减少对环境的影响。
5. 根据需要组织低碳节能活动，开展绿色低碳相关培训。

### 二、乙方承诺：

1. 在装修装饰/翻新过程中，选择满足国家或地方相关环保标准的建材和设备，使用绿色建材及产品（例如节水等级不低于二级的节水器具、节能灯具、高效冷热源系统、可再循环材料等）。
2. 遵守甲方对于节能、节水、节材、废弃物管理以及室内环境质量的相关要求。

2024 标准版本（适用于产业办公、物业管理优化）

3. 乙方同意甲方将租赁房屋的运营能耗数据及碳排放数据（包括用电、用水、废弃物排放量等）用于研究评估节能减排和绿色低碳举措的成效，共同实现节能减排目标。

本绿色租赁公约经双方法定代表人或授权代表签字并加盖公章（乙方为自然人时乙方应签字）后生效，有效期与【房屋租赁协议】一致。

甲方（盖章）：

法定代表人或授权代表（签字）：

签订日期：2024 年 12 月 26 日

乙方（盖章）：

法定代表人或授权代表（签字）：

签订日期： 年 月 日

心  
章

---

## 九、投标人认为需要加以说明的其他内容

无