

上海上远物业管理有限公司
上海中远海运集装箱物流有限公司
保安服务采购项目
竞争性谈判文件

谈判编号：2025004





第一部分 竞争性谈判邀请书

上海上远物业管理有限公司在国内进行竞争性谈判，现邀请合格的供应商参与谈判。

一、项目概况：

项目名称：上海中远海运集装箱物流有限公司保安服务采购项目

项目需求：保安服务

二、项目编号：2025004

三、采购方式：竞争性谈判

四、谈判响应单位资质条件：

1、具有独立法人资格；

2、须有门卫、巡逻等相关营业范围；

3、具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度，近 3 年在经营活动中没有重大违法记录，无不良履约及不良信用记录。

五、谈判文件获取：

1、文件领取时间：2025 年 7 月 2 日

2、文件领取方式：通过邮件发送

3、联系人：许红

六、谈判规定：

1、谈判响应文件提交截止时间：2025 年 7 月 8 日下午 5 时止，超过截止时间的提交将被拒绝（☆）。

2、谈判时间：2025 年 7 月 9 日上午 9:00 时。

3、谈判地点：上海市杨浦区长阳路 1555 号南二楼 207 会议室

注：（☆）为必须遵守内容，如有违背采购单位有权拒绝谈判响应文件。

采购人：上海上远物业管理有限公司

地址：上海市杨浦区长阳路 1555 号 203 室

联系人：许红

电话：021-65701888-215189

前 附 表

序 号	内 容
1.	项目名称：上海中远海运集装箱物流有限公司保安服务采购项目
2.	采购范围：保安服务 本次采购的解释权归属上海上远物业管理有限公司。上海上远物业管理有限公司谈判小组对谈判响应单位提供之方案和价格有权全部、部分或放弃采纳；谈判响应单位提供之谈判响应文件必须符合谈判要求，如有不符事项必须注明。 谈判方式：竞争性谈判
3.	组织单位名称：上海上远物业管理有限公司 单位地址：上海市杨浦区长阳路 1555 号 单位电话：021-65701888 邮政编码：200090
4.	正本数量：壹套 副本数量：壹套 U 盘：壹个
5.	文件领取时间：2025 年 7 月 2 日 文件领取地址：通过邮件发送 联系人：许红 文件递交截止日期：2025 年 7 月 8 日 文件递交截止时间：下午 5 时止 文件递交地点：上海市杨浦区长阳路 1555 号 203 室
6.	答疑方式：电话、邮件 日期：2025 年 7 月 3 日（周四），时间：9:00-16:00
7.	资质要求：(1)具有独立法人资格； (2)响应单位须有门卫、巡逻等相关营业范围； (3)具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度，近 3 年在经营活动中没有重大违法记录，无不良履约及不良信用记录。
8.	谈判报价有效期：90 天

第二部分 技术要求

- **采购内容:**

- **人员编制及要求:**

保安员：4 岗 16 人，保安队长：1 岗 1 人，监控保安员：2 岗 8 人。年龄不超过 55 岁。

- **服务时间:**

保安员、监控保安员：全年 365 天每天 24 小时；保安队长：每周一至周五 8:30 至 17:30。

- **服务要求:**

保安员:

- 1) 门卫、道口保安全天值守、做好场站内停车管理，发现乱停车报告物业经理。
- 2) 做好场站公共道路的交通指挥，对不听从指挥车辆和人员及时汇报给物业经理。
- 3) 大型物件（办公区域）运出要凭相关部门开具的出门单据，确认后放行，并做好记录。
- 4) 保持门卫与场站内各部门（个承租户）的通信畅通，在遇有异常情况或紧急求助时，保安 5 分钟内赶到现场并采取相应措施控制局面。
- 5) 上海中远海运集装箱物流有限公司（浦东新区秋祥路 378 号）交办的其它临时性工作（如搬运物品、外围巡逻等）。

保安队长:

协助物业经理完成场站物业服务，保障场站物业服务安全有序。

监控人员:

- 1) 遵守消控室的各项规章制度，认真履行岗位操作责任制，对各类消防控制设备进行实时监控和操作，不得擅自离职守。忠于职守，工作严肃认真，密切注意监控，消防等设备工作情况，必须掌握监视区域内的动态情况，发现问题按程序或应急方案处理
- 2) 熟悉和掌握消防设施的功能和操作规程，熟悉各种按键功能，熟悉操作各种系统。定期协助工程技术人员对园区各类监控、消防等设备、设施进行检查，记录设备运转情况。发现问题及时汇报，不得擅自拆除、挪用或停用，保证设备正常运行。
- 3) 仔细记录当值班期间的工作情况，保持与当值安保人员的畅通联系；负责对消防设施进行每日检查，认真记录控制器运行情况，将当班的情况如实、准确、及时记载在《消控中心值班记录表》内。
- 4) 每对办公楼、场地进行巡逻，发现安全隐患立即上报。
- 5) 定期向物业经理报告建筑消防设施的运行情况，协助做好防火、灭火工作。确认发生火灾后，要立即直拨 119 报警，不得迟报和不报并及时、准确启动有关消防设备，正确有效地组织扑救及人员疏散。

第三部分 商务要求

一、报价要求：

1. 谈判响应单位应结合采购须知、技术要求和相关资料进行报价；
2. 谈判响应报价表格式中列明的所有需要填报的单价和合价，谈判响应单位均应填报，未填报的单价和合价，视为此项费用已包含在其它单价和合价中。
3. 谈判响应单位应详细列出报价范围内的所有的单价、总价等供评委会评审时参考。
4. 谈判响应单位应按谈判文件中提供的谈判响应报价表格式样填写，如采购单位提供的表格不全，谈判响应单位可自己增补扩展。
5. 本项目最高限价人民币 135 万元(含税)，超出最高限价的投标价格将做废标处理。

二、谈判响应文件制作要求

谈判响应文件应规范整齐、不易散落，纸张、封面和装订应力求简洁，不宜追求豪华装订，谈判响应文件要求采用 A4 纸张。谈判响应文件内容（应当包括但不限于，如谈判文件中未提供格式，请谈判响应单位自行设计提供并由谈判响应单位代表签字）及装订顺序如下（以下文件非提供原件的，须加盖相应的公章）：

（一）商务部分：

1. 谈判书
2. 谈判报价汇总表
3. 分项报价表
4. 企业基本情况简介
5. 法定代表人证明书
6. 法人代表授权书
7. 法定代表人身份证复印件
8. 授权代表人身份证复印件
9. 承诺书
10. 相关资格证明文件或资格证书
11. 营业执照等相关证明文件
12. 其他资料表（谈判文件未提供，谈判响应单位认为应提供的相关资料）

（二）技术部分：

1. 服务方案
2. 拟派保安人员一览表
3. 服务工作流程图



-
4. 针对本项目的服务承诺及保证体系、措施、应急方案
 5. 其他资料表（谈判文件未提供，谈判响应单位认为应提供的相关资料）

谈判响应文件的商务部分和技术部分应分别装订密封。

第四部分 谈判响应单位须知

A 说明

1. 适用范围

1.1 本谈判文件仅适用于本竞争性谈判邀请中所叙述的上海中远海运集装箱物流有限公司保安服务采购项目。

2. 定义

2.1 “采购单位”（买方）系指上海上远物业管理有限公司。

2.2 “谈判响应单位”系指向采购单位提交谈判响应文件的服务提供商。

2.3 “中选单位”（卖方）系指通过谈判被上海上远物业管理有限公司接受并与其签订合同的单位。

2.4 “服务”系指谈判文件规定卖方须承担的服务的义务。

3. 合格的谈判响应单位

3.1 凡在中华人民共和国境内注册并具有法人资格，有生产、供应能力和资格。

3.2 谈判响应单位应遵守有关中国法律和规章条例。

4. 谈判费用

4.1 无论谈判过程中的作法和结果如何，谈判响应单位自行承担所有与参加谈判有关的全部费用。

B 谈判文件说明

5. 谈判文件的构成

5.1 谈判文件用以阐明所需服务、谈判评判程序和合同条款。谈判文件由下述部分组成：

- (1) 竞争性谈判邀请书
- (2) 技术要求
- (3) 商务要求
- (4) 谈判响应单位须知
- (5) 采购合同
- (6) 谈判响应文件格式

5.2 除非有特殊要求，谈判文件不单独提供谈判服务使用地的自然环境、气候条件、公用设施等情况，谈判响应单位被视为熟悉上述与履行合同有关的一切情况。

6. 谈判文件的澄清

6.1 谈判响应单位对谈判文件如有疑点，可要求澄清，应在谈判文件递交截止时间前 2 天按谈判邀请中载明的地址以书面形式（包括信函、电子邮件、电报或传真，下同）通知采购单位。采购单位将视情况确定采用适当方式予以澄清或以书面形式予以答复，并在其认为必要时，将不标明查询

来源的书面答复发给已领取谈判文件的每一谈判响应单位。

7. 谈判文件的修改

- 7.1 在谈判响应文件递交截止日期 2 天前，采购单位可主动地或依据谈判响应单位要求澄清的问题而修改谈判文件，并以书面形式通知所有领取谈判文件的每一谈判响应单位，对方在收到该通知后应立即以电报、电子邮件或传真的形式予以确认。
- 7.2 为使谈判响应单位在准备谈判响应文件时有合理的时间考虑谈判响应文件的修改，采购单位可酌情推迟谈判响应文件递交截止时间和评判时间，并以书面形式通知已领取谈判文件的每一谈判响应单位。
- 7.3 谈判文件的修改书将构成谈判文件的一部分，对谈判响应单位有约束力。

C 谈判响应文件的编写

8. 要求

- 8.1 谈判响应单位应仔细阅读谈判文件的所有内容，按谈判文件的要求提供谈判响应文件，并保证所提供的全部资料的真实性，以使其递交文件对谈判文件作出实质性响应，否则，其文件可能被拒绝。

9. 谈判响应文件语言及计量单位

- 9.1 谈判响应文件及谈判响应单位和采购单位就谈判交换的文件和往来信件，应以中文书写。
- 9.2 除在谈判文件的技术规格中另有规定外，计量单位应使用中华人民共和国法定计量单位（国际单位制和国家选定的其他计量单位）。

10. 谈判响应文件的组成

- 10.1 谈判响应文件应包括下列部分：

- (1) 谈判书、谈判报价表等。
- (2) 谈判资格证明文件及保安员证书。
- (3) 谈判服务符合谈判文件规定的证明文件及谈判响应单位认为需加以说明的其他内容。

谈判响应单位应将谈判响应文件装订成册，谈判响应文件的商务部分和技术部分分别装订。

11. 谈判响应文件格式

- 11.1 谈判响应单位应按照谈判文件中提供的谈判响应文件格式填写。

12. 谈判报价

- 12.1 谈判响应单位应在谈判响应文件所附的报价价格表上写明单价及所报总价。如单价与总价有出入，以单价为准。谈判响应单位对每种内容只允许有一个报价，采购单位不接受有任何选择的报价。

13. 报价货币

- 13.1 谈判书、谈判报价表及分项报价表中的报价一律用人民币填报。

14. 谈判响应单位资格证明文件

14.1 谈判响应单位必须提交证明其有资格进行谈判和有能力履行合同的文件，作为谈判响应文件的一部分。

1. 谈判响应单位必须履行合同所需的财务能力；
2. 谈判响应单位应有能力履行谈判文件中合同条款和项目要求规定的由谈判响应单位履行的各种服务义务；
3. 谈判响应单位的资质、证明；

15. 谈判有效期

15.1 谈判响应文件从递交之日起，文件有效期为 90 天。特殊谈判项目在“主要要求”部分另行规定。

15.2 特殊情况下，采购单位可于谈判有效期之前要求谈判响应单位同意延长有效期，要求与答复均应为书面形式。

16. 谈判响应文件的签署及规定

16.1 谈判响应单位应准备商务部分、技术部分各壹份正本和壹份副本，在每一份谈判响应文件上要明确注明“正本”或“副本”字样，一旦正本和副本有差异，以正本为准。

16.2 谈判响应文件正本和副本须打印并由经正式授权的谈判响应单位代表签字。

16.3 除谈判响应单位对错处作必要修改外，谈判响应文件中不许有加行、涂抹或改写。若有修改须由签署谈判响应文件的人进行签字。

16.4 电报、电话、传真形式的谈判概不接受。

D 谈判响应文件的递交

17. 谈判响应文件的密封和标记

17.1 谈判响应单位应将谈判响应文件商务部分的正本和副本、技术部分的正本和副本分别用信封密封（密封处加盖公章），并标明谈判编号、谈判内容名称及正本和副本。

17.2 每一密封信封上注明“于_____之前（指谈判邀请中规定的谈判日期及时间）不准启封”的字样。

17.3 如谈判响应文件由专人送交，谈判响应单位应将谈判响应文件按 18.1-18.2 中的规定进行密封和标记后，按谈判邀请注明的地址送至采购单位。

17.4 如果谈判响应文件通过邮寄递交，谈判响应单位应将谈判响应文件用内、外两层信封密封。

17.5 如果未按上述规定进行密封和标记，采购单位对谈判响应文件的误投或提前拆封不负责任。

18. 递交谈判响应文件的截止时间

18.1 所有谈判响应文件不论派人送交还是通过邮寄递交，都必须按采购单位在谈判邀请中规定的谈判

截止时间之前送至采购单位。

18.2出现第7.2款因谈判文件的修改推迟谈判截止日期时，则按采购单位修改通知规定的时间递交。

19. 迟交的谈判响应文件

19.1采购单位将拒绝在谈判截止时间后收到的谈判响应文件。

20. 谈判响应文件的修改和撤销

20.1谈判响应单位在提交谈判响应文件后可对其谈判响应文件进行修改或撤销，但采购单位须在谈判截止时间之前收到该修改或撤销的书面通知，该通知须有正式授权的谈判响应单位代表签字。

20.2谈判响应单位对谈判响应文件修改的书面材料或撤销的通知应按第18和19条规定进行编写、密封、标注和递送，并注明“修改谈判响应文件”或“撤销谈判”字样。

20.3谈判截止时间以后不得修改谈判文件。

20.4谈判响应单位不得在谈判时间起至谈判响应文件有效期前撤销谈判响应文件。

E 评 判

21. 对谈判响应文件的审查和响应性的确定

21.1截文后，采购单位将组织审查谈判响应文件是否完整，是否有计算错误，文件是否恰当的签署。

如果单价与总价有出入以单价为准。若谈判响应单位拒绝接受上述修正，其谈判将被废除。

21.2在对谈判响应文件进行详细评估之前，评审委员会将依据谈判响应单位提供的资格证明文件审查谈判响应单位的财务、技术和生产能力。如果确定谈判响应单位无资格履行合同，其将被拒绝。

21.3谈判小组将确定每一方是否对谈判文件的要求作出了实质性的响应，而没有重大偏离。实质性响应的文件是指响应符合谈判文件的所有条款、条件和规定且没有重大偏离或保留。重大偏离或保留系指影响到谈判文件规定的供货范围、质量和性能，或限制了买方的权力和谈判响应单位的义务规定，而纠正这些偏离将影响到其他提交实质性响应的谈判响应单位的公平竞争地位。

21.4谈判小组判断谈判文件的响应性仅基于谈判响应文件本身而不靠外部证据。

21.5谈判小组将拒绝被确定为非实质性响应的谈判响应文件，谈判响应单位不能通过修正或撤销不符合之处而使其文件成为实质性响应的文件。

21.6谈判小组将允许修改谈判中不构成重大偏离的微小的、非正规、不一致或不规则的地方。

21.7谈判小组确认，以下情况作为无效报价：

- a. 谈判响应单位报价超过了项目最高限价，采购单位不能支付的谈判响应；
- b. 谈判响应产品主要技术规格不响应谈判文件的要求，被谈判小组确定为非实质性响应的文件。

22. 谈判响应文件的澄清

22.1为了有助于对谈判响应文件进行审查、评估和比较，采购单位有权向谈判响应单位质疑，请谈判响应单位澄清其谈判内容。谈判响应单位有责任按照采购单位通知的时间、地点派专人进行答疑和澄清。

22.2重要澄清的答复是书面的，但不得对谈判内容进行实质性修改。

23. 对谈判响应文件的评估和比较

23.1谈判小组将对实质性响应的谈判响应文件进行评估和比较。

23.2评判时除考虑报价和技术服务费以外，还将考虑以下因素：

- (1) 组织结构设置和人员配备；
- (2) 管理理念、目标和优势；
- (3) 服务各分项质量目标及保证措施；
- (4) 配套设施的齐全性（如需要的话）；
- (5) 相关服务的费用及承诺；
- (6) 技术规格所要求的有关服务的费用；
- (7) 维护档案的建立与管理；
- (8) 详细的报价；
- (9) 其他特殊要求因素。

24. 保密

24.1有关谈判响应文件的审查、澄清、评估和比较以及有关授予合同的意向的一切情况都不得透露给任一谈判响应单位或与上述评判工作无关人员。

F 评审办法

本项目评价方法为最低评价法，谈判小组由3人或以上单数组成。

25.1答疑

谈判小组就谈判响应文件中的问题逐一向谈判响应单位提问，谈判响应单位进行答疑，并作出相应书面承诺。

26.1确定中选单位

在符合各项技术标准及主要考量因素的前提条件下，采购人要求响应单位在规定时间内按谈判锁定的技术和商务方案，以密封方式提交最后报价，最终报价最低的谈判响应单位确定为中选单位。

第五部分 采购合同

甲方：上海上远物业管理有限公司（以下简称甲方）

乙方：（以下简称乙方）

一、保安项目基本情况

- 1、项目类型： 安保服务
- 2、项目名称： 上海集运物流保安项目
- 3、项目地址： 上海市浦东新区秋祥路378号
- 4、面积： 23 万平方米

依据中华人民共和国有关法律法规，甲、乙双方本着诚实信用、平等互利的原则，经充分协商后，甲方同意聘请乙方提供保安服务，现双方就保安服务相关事宜达成如下条款，以期共同遵照执行。

二、服务区域及内容

1、甲方委托乙方对浦东新区秋祥路 378 号，上海中远海运集装箱物流有限公司提供安保服务。

2、区域安保服务包括：

- （1）区域内 24 小时保安值班、巡逻及消防监控室值班；
- （2）外来人员与货物进出登记；
- （3）车辆出入、停放管理和交通秩序维护；
- （4）区域内设置预警设备的，实行 24 小时监控；
- （5）定期检查辖区消防设施、设备情况；
- （6）突发事件应急处理；
- （7）定期对保安进行消防、安全、服务等技能和意识的培训；
- （8）各类制度、职责建立，如：保安员全年培训计划；保安员岗位职责；外来人员和货物出入登记制度；车辆的管理制度；各类应急预案等。

三、岗位配置及保安服务费



项目	编制/单价	月费用 (元)
保安	保安 4 岗 16 人, /人/月 (12 小时 做一休一) 队长 1 岗 1 人, /人/月 (做五休二 8 小时)	
监控保安	2 岗 8 人, /人/月 (12 小时 做一休一)	
合计		

1、保安员服务费已包含人员工资（按照业主的要求确定）、社会福利费和法定节假日的加班费用及其他一切费用。且包含了乙方人员的保安服装和保安装备和每人每天一餐午餐或者晚餐费。

2、保安员休假、病假、事假期间，由乙方负责派人顶班，不再增收甲方保安服务费。

四、甲方权利和义务

1、甲方有权要求乙方在甲方指定的区域、指定时间内做好安保服务。

2、甲方有权对乙方派驻的安保人员实行统筹管理和监督。对违反甲方规章制度的乙方派驻人员，可参照甲方员工守则中的有关奖惩条款建议乙方对该员工予以适当处罚；甲方对乙方派驻人员如有不满，可以书面形式写清理由，要求乙方更换人员，乙方应根据甲方的要求做出相应处理，必要时予以更换。

3、甲方应向乙方提供甲方员工守则及所有与安保工作有关的规章制度、作息时间、工作要求和甲方有关负责人联系方法等相关信息。

4、甲方有权对乙方员工故意或过失行为造成的损失提出合理赔偿要求。

5、甲方对乙方派驻的人员提供必要的工作条件（如会客单、登记簿等）。

6、如发生业主对乙方发生重大投诉的事件，经查实确定是乙方责任的，第一次扣罚月服务费总额的 10%，第二次扣罚月服务费总额的 30%，第三次甲方立即解除合同，不赔偿违约金。

7、为确保保安队伍的基本稳定，确保保安人员对甲方工作场所、工作内容等熟悉程度，以及工作连贯性和工作质量，乙方应保证保安员的月更换率小于 10%，除甲方要求更换、春节期间外。春节期间，应提前三周将春节期间的保安人员名单交甲方备案。

8、新进保安必须按照岗位要求，提供相应的保安上岗证。经上岗培训后，方可到甲方上岗，上岗时，须向甲方提供相关培训证明。

9、人员更换时，须在上岗前 2 天将新保安员领至相应管理处进行面试，面试合格后方可上岗。面试时，须提供相应的保安上岗证、四级消防证等相关材料。未经甲方面试的，不得上岗甲方有权退回。

10、甲乙双方应建立保安人员考核联系制度，不定期对保安人员服务情况进行考核，甲方可提供乙方人员在上岗期间的工作表现，并提出奖惩建议。乙方可根据甲方的考核建议，对保安人员进行奖惩，并将结果反馈给甲方。

11、乙方或乙方保安人员有以上第 7 条、第 8 条、第 9 条情形之一的，第一次给予口头提醒，如发生第二次，则扣减当月保安服务费 200 元，以此类推，每发生一次，递增扣减当月保安服务费 100 元。情形之一的，甲方有权给予处罚，并扣减乙方当月保安服务费。

12、乙方保安人员发生以下情形的：

- (1)擅自离岗的，或迟到、早退的；
- (2)上岗期间，擅自将亲戚、朋友带进大厦驻留的；
- (3)外来车辆未登记的，未指挥车辆停放在固定车位，或擅自放进大厦(大楼)乱停的；
- (4)未按要求进行大楼安保巡检的；
- (5)未按公司要求，做好大楼登记工作，包括外来人员、大楼施工人员登记工作的；
- (6)未按公司要求擅自将外来车辆或公司内没有车位的车辆停驻公司的；
- (7)在岗期间发生未按工作要求或其他违规情况的。

发生上述情形之一的，第一次给予提醒，如发生第二次，则扣减当月保安服务费 100 元，以此类推，每发生一次，递增扣减当月保安服务费 100 元。

五、乙方的权利和义务

1、乙方安排专人对派驻甲方的安保人员的服务质量进行不定期抽查考核，以确保其服务质量。

2、乙方有义务和责任维护好岗位管辖区域的人员及财产安全提供安全保障（刑事案件和不可抗拒因素例外）。制止发生在合同约定（责任区）范围内的违法行为，对难以制止的违法行为以及发生的治安案件或涉及刑事案件的，保安人员应当立即报警并保护现场，配合公安机关的侦查和处置工作。

3、乙方有权对派驻甲方的上岗人员作出必要调整或替补，但所调整和替补人员的基本情况应提前通知甲方。

4、乙方须承担因失职而造成甲方损害的赔偿责任；也有为派驻甲方人员进行风险投保和安全教育的义务。

5、乙方派驻人员有权不从事合同规定范围外的工作。

6、乙方为派驻甲方的上岗人员配备执勤装备，并及时对执勤装备进行检查确保处于可使用状态。如执勤装备有所损坏，乙方应及时修理或更换，修理或更换的费用由乙方承担。

7、乙方应及时为派驻甲方的上岗人员发放工资，按照国家规定缴纳“五险”，保证不会因为工资拖欠而发生劳资纠纷。

8、落实防火、防盗、防破坏等安全防范措施，发现责任区域内的安全隐患及时报告甲方并协助予以处理，并依法妥善处理责任范围内的其他突发事件。

9、乙方选派保安员必须符合公安机关和行业协会所规定的各项规章制度要求，并向甲方提供保安人员的相关人事信息资料。

10、依经司法和政府有关部门调查确定，是由于乙方保安人员进行保安服务工作时的过失或故意行为，造成甲方经济损失的，乙方负责承担赔偿责任。但该经济损失不包括甲方有价证券、商业资料及其它难以确定价值的物品的损失。乙方及有关人员在履行此合同过程中应保守甲方与项目有关或因项目产生的任何商业、营销、技术、运营数据或其他性质的资料，无论以何种形式或载于何种载体，无论在披露时是否以口头、图像或以书面方式表明其具有保密性，不得泄露给第三者。

11、乙方工作人员在甲方工作期间其个人安全、乙方自己的劳务纠纷均由乙方自行负责，与甲方无关，乙方需为派出的保安员购买人身意外保险。

六、安保服务期限及条件

1、合同有效期限自 2025 年 8 月 1 日起至 2026 年 7 月 31 日止。

2、乙方不得以任何方式出让或转让其于服务合同之中之任何权益、义务或责任。

3、本服务合同期内，任何一方如需解约，须征得对方同意后，提前一个月以书面形式通知对方，并支付一个月保安服务费的违约金。

4、甲方按照实际情况的需要增加或减少保安人员的数量（若有此情况发生，甲方按本合同相关条款之规定，支付给乙方的费用按实际用工天数核增或核减），应提前两周以书面形式

通知乙方，乙方予以配合。

5、乙方派驻人员不得在为甲方提供安保服务的同时擅自为其他人提供有偿服务；也不得因履行合同而向任何人索取财物。

6、消控室服务 2 岗，服务时间全年 365 天每天 24 小时。消控室应按规定配置必要的合格消控人员。担任值班的消控人员应持有《建（构）筑物消防员》证；消控员证书复印件应张贴在消控室明显部位；消控员具有相应是应知和应会能力，熟悉火警等应急预案处置流程。

1）遵守消控室的各项规章制度，认真履行岗位操作责任制，对各类消防控制设备进行实时监控和操作，不得擅自离职守。忠于职守，工作严肃认真，密切注意监控，消防等设备工作情况，必须掌握监查区域内的动态情况，发现问题按程序或应急方案处理

2）熟悉和掌握消防设施的功能和操作规程，熟悉各种按键功能，熟悉操作各种系统。定期协助工程技术人员对园区各类监控、消防等设备、设施进行检查，记录设备运转情况。发现问题及时汇报，不得擅自拆除、挪用或停用，保证设备正常运行。

3）仔细记录当值班期间的工作情况，保持与当值安保人员的畅通联系；负责对消防设施进行每日检查，认真记录控制器运行情况，将当班的情况如实、准确、及时记载在《消控中心值班记录表》内。

4）每对办公楼、场地进行巡逻，发现安全隐患立即上报。

A 巡逻线路的设计以巡更点的位置为基础，各点连接构成线，形成点、线、面的立体巡逻线网，从而覆盖物业所有的公共区域。

B 巡更间隔保持每四小时完成一次完整巡更，巡逻时应查看各区域是否处于正常状态，并记录在《巡逻情况记录表》。

C 严格按管理处指定的路线方式和时间进行巡逻，除处理紧急事件或可疑情况以外，不得擅自变动、更改巡逻路线，更不允许有跳查或虚瞒的情况发生，对巡逻登录数据中错时或跳查情况应向甲方做出解释。

D 确保园区各通道畅通，禁止任何人在公共走道及消防通道处堆放任何物品、禁止在公共道路停放车辆。

E 巡逻中发现可疑人员时应予以询问或监视，必要时应及时报告物业经理。

F 巡逻时，留意设施设备状况及环境清洁卫生情况，如发现设施设备损坏、清洁状况未达到标准时，应及时报物业经理，并书面记录。

G 巡逻时，如接获任何投诉，应仔细礼貌听取，并做好记录且立即汇报物业经理。

H 确保物业区域的安宁，纠正不安全行为，预防意外事件发生，一旦发生紧急情况，应立即通知物业经理安排人员进行处理，并做好相应的记录。

I 留意园区各通道以及外围区域的灯光是否足够或需要调换，并做好记录，以便工程人员及时进行维修或更换。

5) 定期向物业经理及上海集运物流行政事务部安技部报告建筑消防设施的运行情况，协助做好防火、灭火工作。确认发生火灾后，要立即直拨 119 报警，不得迟报和不报并及时、准确启动有关消防设备，正确有效地组织扑救及人员疏散。

6) 注意保密，严禁无关人员进入监控中心，如有工作需要进入监控中心，应要求其进行登记。

7) 监控室严禁吸烟。

8) 严禁擅自离岗或使用电话办理私人事务，保持专用电话畅通；严禁做一切与工作无关的事，包括但不限于看报、长时间看手机、与他人、闲聊等。

9) 消控室管理规定

A 消控室入门应处于反锁常闭状态。无关人员未经许可不得入内；经许可入内人员应予登记。

B 禁止存放、食用各类食物（含含糖饮料）茶水不得放置于消控操作台上。

C 除消控人员操作证、消防点位图、消控室值班规范、应急预案流程图等与消防安全及应急处理有关的标识外，其他标识不得张贴。

D 消控室应至少备用下列消防工具：

E 防护类：头盔、防毒面罩（含有效期内的活性炭）、消防服、消防手套（靴）、安全带、安全绳（钩）；

F 破拆工具：消防斧、撬棒（铁锤）等；

G 其他：灭火器、消火栓扳手、消防手电筒、扩音器等等。

7、安保服务 4 岗（包含办公区小门岗 1 岗；秋祥路 378 号道口 2 岗；捷航路道口 1 岗），服务时间全年 365 天每天每天 24 小时，保安年龄不得超过 45 岁，熟练掌握各类突发事件、治安案件和事故的应急处置方法，能正确使用各类消防、物防、技防器械和设备，及时处理突发情况。服务事项：

1) 门卫、道口保安全天值守、做好场站内停车管理，发现乱停车、无场站通行证车辆立即清理出场并报告物业经理。

2) 做好场站公共道路的交通指挥，对不听从指挥车辆和人员及时汇报给物业经理。

3) 检查进出人员证件、测量体温、查看行程码，并做好登记工作。（如上海集运物流疫情防控政策做出调整，相关检查措施立即按调整后要求执行）

4) 外来车辆（小客车）及行人入场站要通过电话联系受访人员核实无误后放进，并登记在《访客登记表》。

5) 大型物件（办公区域）运出要凭相关部门开具的出门单据，确认后放行，并做好记录。

6) 保持门卫与场站内各部门（个承租户）的通信畅通，在遇有异常情况或紧急求助时，保安 5 分钟内赶到现场并采取相应措施控制局面。

7) 上海集运物流交办的其它临时性工作（如搬运物品、外围巡逻等）。

8) 保安队长职责

A 在其他主要管理人员非工作期间，安保领班即为当值最高负责人。全面负责本班次各个安保岗位的业务工作，检查、考核本班次安保人员的出勤、仪容、仪表、及工作态度，检查消防设施器材保养、清洁工作，确保工作场所物品摆放整齐有序、环境卫生干净整洁、设施设备状况良好。

B 严格遵守各项规章制度及应急预案，沉着、机智的处理各类事故，树立安保人员良好形象。

C 熟知《上海集运物流场站安全管理条例》等公众制度，为甲方及租户提供相关服务，机智灵活地处理各类违规事宜，维护辖区的正常秩序。

D 熟悉掌握园区的基本情况，明确本班次各岗位的工作重点，并检查各岗位工作任务的落实与完成工作。

E 做好值班记录，不断巡查各岗位，检查维护班组使用的器械，调谐好设备的状态，做好班次交接工作。

F 如发现突发性事件及急性案件，应设法采取应急措施，制止事态的扩大，并注意保护现场，及时向物业经理报告。

G 督促本班次员工做好每日例行工作，严防遗忘和疏忽。

H 发现火警或接到消防报警，应迅速赶到现场并参加扑救，发生故障报警，应迅速消除故

障，使其复原，如确属火警应立即报告，并按应急预案处理。

I 搞好员工之间的团结互助，关心员工的思想、生活和业务水平的提高，负责做好岗位人员用餐等暂离岗位时的协调工作。

J 保持各岗位的通讯联系、协调。对突发事件，在紧急情况下可全权按应急预案处理。

K 发挥工作主动性，积极参加培训，完成上级交办的其他任务。

L 做好相关记录工作：

M 制止任何外来人员携带易燃、易爆、剧毒等危险品进入园区。

N 对门岗周边的清洁、绿化做好相应的监管工作。

O 根据紧急预案要求，准确履行相关岗位职责，包括但不限于疏散人员及门口车辆、准确引导消防车辆等。

9) 保安形象规范

■对全体安保员工而言，整个物业区域即为工作场所，全体员工必须遵守《上海集运物流场站安全管理条例》及各项规章制度，注意仪容仪表、言行举止，安保人员还须特别留意遵守以下基本准则及要求。

★不准酒后值勤和上班时饮酒。

★不准在岗位上与他人发生争吵或打架。

★不准在非指定区域吸烟、吃零食。

★不准在值勤时打瞌睡、睡觉。

★不准在工作时间看书、看报、下棋打牌、做私活。

★不准擅离岗位、脱岗、串岗。有事离岗须经直接上级同意方能离开。

★不准在岗位上与人闲聊。

★不准在岗位上使用手机。（汇报工作除外）

★不准带亲友到岗位上“陪岗”。

★不准私分或挪用拾遗物品、无主车辆及现金。

★不准知情不报或包庇坏人。

★当值时应精神振作，姿态端正，抬头挺胸，举止文明。

★当值时须着制服且保持干净、整齐，并佩戴胸卡，不得显露非制服类衣物。

★纽扣要全部扣好，不得披衣、敞开外衣、挽袖、卷裤脚、戴歪帽、穿拖鞋或赤脚，领带

必须紧束于衣领内，领口及袖口处不得显露内衣，制服外不得显露个人物品，制服衣袋不得装过大过厚的物品。

★在岗位上时不得弯腰驼背，不得倚墙，不得东倒西歪、前俯后仰，不得伸懒腰，不卷袖、插腰或将手插入衣袋，不搭肩挽臂。

★行走时不得大摇大摆、吹口哨、哼小曲。

七、结算方法

1、甲乙双方应于每月 7 日前对上月服务质量情况进行确认，明确上月服务费金额。

2、乙方按双方确认的服务费金额，于每月 10 日前提供上月服务费的增值税专用发票给甲方，甲方应在收到乙方开具的增值税专用发票后，在开票之日起的 90 天内将款项汇入乙方指定账户。

开户名：

开户行：

账号：

乙方如有账户变更，应及时通知甲方。

八、反商业贿赂条款

1、与甲方签署本合同的交易方应严格遵守有关反腐败、反商业贿赂的法律、法规和政策规定；不得直接或间接向签署、执行本合同或对本交易的达成或执行具有影响力的甲方有关人员给予或承诺给予任何现金、实物或其他不正当利益。

2、交易方陈述并保证：本方的股东、合伙人、董事、经理均不存在与履行本合同相冲突的经济利益或其他利益。

3、交易方陈述并保证：本方不是甲方的特殊关联企业。

4、交易方承诺：违反本条款约定，将承担由此产生的一切法律后果和责任。

九、合同变更、终止和解除

1、本合同依法确立后，任何一方不得擅自改变，如确需变更时，应在双方共同协商一致后，按照签定程序变更合同，双方未达成一致意见的，合同继续有效。

2、合同期满或双方约定终止条件出现时或发生不可抗力情况无法继续履行合同时，合同自行终止。

3、因客观情况发生变化，经甲乙双方共同协商同意提前解除合同时，合同予以终止。

4、如因乙方未及时发放派驻甲方的上岗人员工资(包括按照国家规定为员工缴纳“五险”)而发生劳资纠纷,并因此影响了对甲方的保安服务质量,或甲方认为对正常生产经营造成不利影响,甲方有权提前终止合同。

十、争议解决

1、本合同所有条款适用于中华人民共和国法律。

2、若本合同内有任何条款于任何法律下成为无效、非法或无法执行时,本合同内其他条款之有效性、合法性及可执行性不因此而受损。

3、双方在解除或履行本合同时如发生争议时,双方应尽量通过友好协商解决,如协商不成,可向服务场所所在地管辖权之人民法院提起诉讼,并按中国法律法规之规定解决争议。

十一、违约责任及处理

1、违约责任

(1)甲方违反本合同第四条约定,致使乙方无法提供合格服务的,甲方乃应按约定支付服务费,因此造成乙方额外损失的,应当承担赔偿责任。

(2)保安员应当具备相应资质,乙方因派遣的保安员不符合约定造成甲方损失的,应承担违约责任。

(3)保安员在履职过程中因故意或重大过失造成第三方损失的,由乙方承担赔偿责任。

2、违约处理

本合同执行期间,甲乙双方都不得擅自变更或解除合同,共同维护合同的如期执行。如一方未经另一方同意擅自中止合同,违约方须支付2个月的保安服务费违约金后,方可终止。

十二、出口管制及制裁合规条款

详见附件。

十三、其他

本合同一式肆份,甲乙双方各执贰份,盖章签字生效,具有同等法律效力。

甲方:上海上远物业管理有限公司

乙方:

代表人:

代表人:

签约日期： 年 月 日 签约日期： 年 月 日

附件：

出口管制及制裁合规条款

兹确认并同意如下条款：

1、双方保证并承诺：在履行本协议过程中，遵守所有可适用的司法辖区的经济及贸易制裁、金融制裁、对外贸易管制、出口及再出口管制法律、法规、规定、要求及类似法律、法规，包括但不限于联合国、中国、欧盟、美国以及其他适用的本协议履行地的相关规定（以下统称“出口及制裁法规”）。

2、双方保证并承诺签署本协议之日：

任何一方、其董事、高级管理人员、任何代表其或由其代表履行本协议项下义务或行使本协议项下权利的实体或个人（实体或个人以下统称“人士”）、任何一方指定的接受本协议项下义务履行的第三方人士均不是联合国、中国、欧盟、美国以及其他司法辖区现行有效的任何出口限制或制裁清单中的人士，或根据可适用的出口及制裁法规，由被列于出口限制或制裁清单中的人士拥有 50%及以上权益而自动受到制裁的人士或代表被列于出口限制或制裁清单中的人士行事的人士。（以下统称“受限方”）任何受限方在本协议项下不享有任何利益或财产权益，不参与任何与本协议有关的事项，不会就本协议的履行获得任何其他金融或经济利益。

3、除非出口及制裁法规允许，任何一方均不会将本协议项下获得的物品、技术、服务或资金（如有）用于资助、协助、支持受限方（或与受限方相关）的活动或业务、受制裁的交易（或与受制裁的交易相关的）行为或业务，或以任何其他形式违反出口及制裁法规。

4、【 】同意在上海上远物业管理有限公司要求时，提供材料、信息、保证或声明证明、保证其提供的服务符合适用出口及制裁法规。

5、【 】、其代表、其他相关方一旦成为受限方，上海上远物业管理有限公司有权随时通过书面通知终止本协议或终止履行本协议项下义务。

6、若任何本协议项下义务的履行被任何适用出口及制裁法规禁止，或将使履行义务一方面面临被制裁风险，各方均可免于履行该等义务。在此情况下，该等义务履行方（以下称“受影响方”）应在合理时间内尽快就受影响的义务向另一方发出书面通知。通知一经发出，在不承担任何责任（包括但不限于任何违约损害赔偿、罚款、成本、费用和开支）的情况下，受影响方有权：

（1）立即中止受影响义务的履行（无论是付款或其他履行），直至该义务不再受影响为止；及/或

（2）终止该受影响义务的履行，如果合同到期时该义务仍被禁止履行，或有合理理由预期至合同到期该义务仍被禁止履行，或履行义务仍面临被制裁风险，但对已经交付货物或已经提供服务的付款义



务除外。受影响的付款义务应继续暂停直至付款义务不再受影响，该暂停的付款义务不影响未付款项的利息计算。

7、双方同意，若任何一方（以下简称“变更方”）在本出口及制裁合规条款（以下简称“本合规条款”）下的陈述、保证、信息不再准确或完整，变更方应立即通知另一方，并提供一份相关情况变更的详细报告。

8、任何一方（以下简称“违约方”）有以下情形之一，另一方（以下简称“守约方”）有权立即通过书面通知终止本协议：违反本合规条款、未就本合规条款下陈述、保证或信息的变更情况通知守约方或未提供信息证明其遵守本合规条款。以上情形均视为对本协议的根本违约。

9、违约方同意赔偿守约方因违约方违反本合规条款而遭受或产生的任何罚款、索赔、损失、损害赔偿、成本(包括法律费用)、开支和责任。



第六部分 谈判响应文件格式

附件 1

谈 判 书

致：上海上远物业管理有限公司

根据贵方的_____（项目名称）的谈判文件，正式授权下述
签字人_____（姓名和职务）代表谈判响应单位_____（谈判响应单位的名称），
提交下述谈判响应文件商务部分、技术部分各正本壹份，副本壹份。谈判响应文件包括以下内容：

1. 谈判书
2. 谈判报价汇总表
3. 分项报价表
4. 服务方案
5. 企业基本情况简介
6. 拟派保安人员一览表
7. 服务工作流程图
8. 法定代表人证明书、法人代表授权书、法人代表及被委托人身份证复印件
9. 承诺书
10. 针对本项目的服务承诺及保证体系、措施、应急方案
11. 相关资格证明文件或资格证书
12. 营业执照等相关证明文件
13. 其他资料表（谈判文件未提供，谈判响应单位认为应提供的相关资料）
14. 按谈判要求提供的全部文件

据此函，签字代表宣布同意如下：

- （1）谈判响应单位将按谈判文件的规定履行合同责任和义务。
- （2）谈判响应单位已详细审查全部谈判文件，包括修改文件（如有的话）以及全部参考资料和有关附件。我们完全理解并同意放弃对这方面有不明及误解的权利。
- （3）其谈判自谈判响应文件递交截止日起有效期为_____个日历日。
- （4）谈判响应单位同意提供按照贵方可能要求的与其谈判有关的一切数据或资料，完全理解贵方不一定要接受最低价的谈判或收到任何谈判。
- （5）与本谈判有关的一切正式往来通讯请寄：

地址：_____

邮编：_____



电话：_____

传真：_____

谈判响应单位代表姓名、职务（印刷体）：_____

谈判响应单位名称：_____

（企业法人公章）：_____

日期：_____年____月____日

谈判响应单位代表签字：_____



附件 2 谈判报价汇总表

谈判报价汇总表

(格式内容可自行调整)

谈判响应单位名称_____

谈判编号_____

货币单位_____

谈判报价汇总表			
服务名称	不含税价	含税价	服务期限
总价			

说明： 1、上表中的总价含（但不限于）人工费、超时工作、管理费、奖金、利润、通讯、交通、保险和国家规定的任何收费、税金等完成该项目服务内容所需的全部费用；

谈判响应单位代表签字：_____

(加盖公章)

日期：_____



附件 3 分项报价表

分项报价表

谈判响应单位名称：_____ 谈判编号：_____

序号	项目	数量	金额（元）		
			单价 （含税）	合价 （含税）	备注
1					
2					
3					
4					
...					
分项合计					
...					
谈判总价					

此表可扩展，项目内容可根据实际发生内容填写。

谈判响应单位授权代表签字：_____

注：1、如果按单价计算的结果与总价不一致，以单价为准修正总价。



附件 4 谈判响应单位基本情况一览表

谈判响应单位基本情况一览表

1	企业名称	
2	总部地址	
3	当地代表处地址	
4	电话	联系人
5	传真	电子信箱
6	注册地	注册年份（请附营业执照复印件）
7	公司资质登记证书号（如有，请附有关证书的复印件）	
8	主营范围 1. 2. 3. 4. 5. 其他说明：	
9	其他需要说明的情况	

谈判响应单位：（全称、盖章）

法定代表人或授权代理人（签字或盖章）：

日期： 年 月 日



附件 5 服务方案

服务方案
(格式自拟)



附件 6 拟派保安人员一览表

拟派保安人员一览表

姓名	性别	年龄	岗位	上岗证号	本岗工龄	相关证书	备注



附件 7 谈判响应单位项目管理人员说明表

谈判响应单位项目管理人员说明表

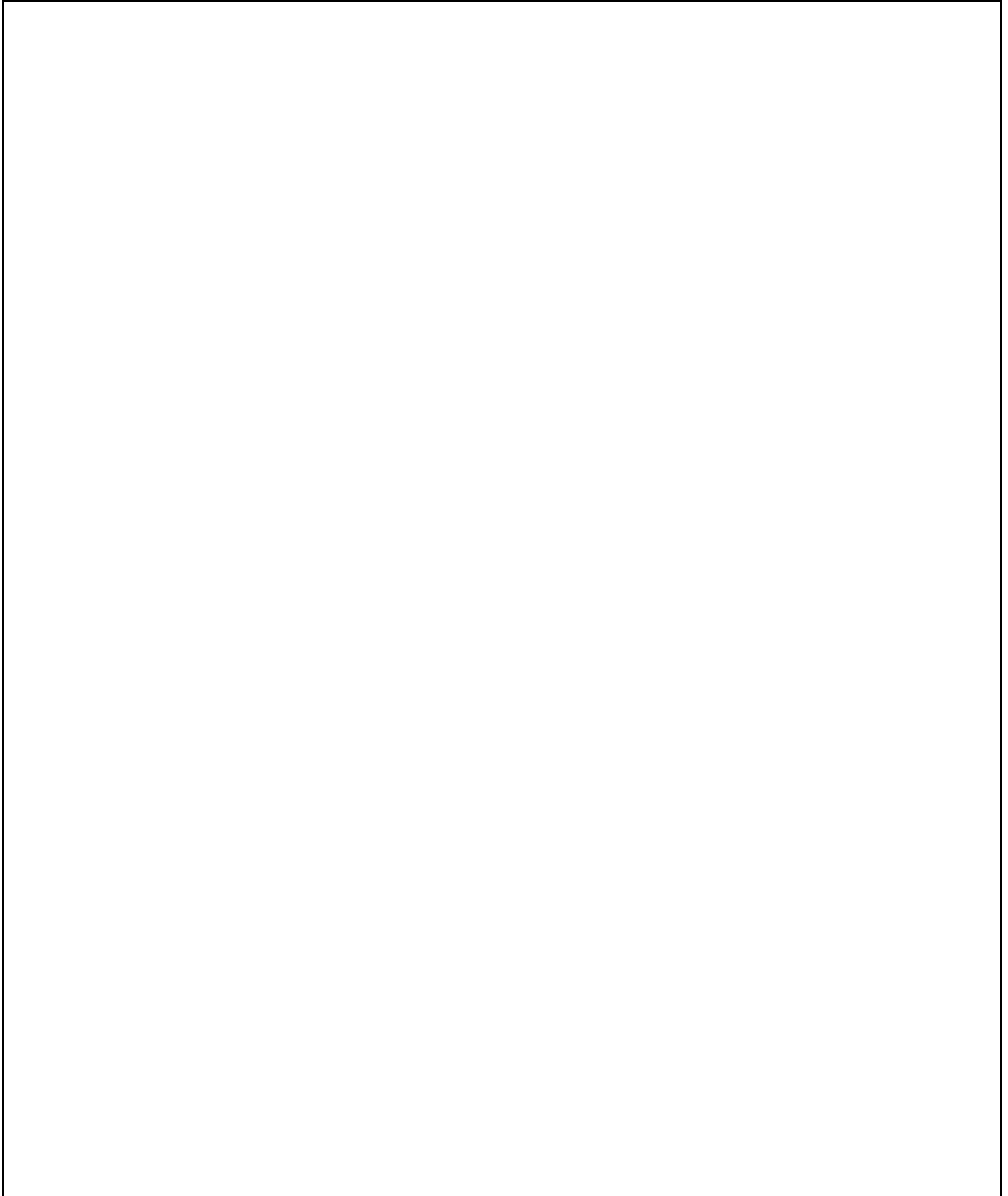
姓名		出生年月		文化程度		毕业时间	
毕业院校 和专业			从事工作 年限			联系方式	
执业资格			技术职称			聘任时间	
主要工作经历（简介）：							

谈判响应单位授权代表签字：_____

谈判响应单位（公章）：_____

日期：_____年_____月_____日

服务工作流程图





附件 9 法定代表人证明书、法人代表授权书

法定代表人证明书

_____先生/女士现担任_____职务，负责全面工作，为我单位的法定代表人。
特此证明。

谈判响应单位全称：_____

公章（盖章）

日期：_____

法人代表授权书

本授权书声明：

_____（公司名称）法人代表_____（姓名）经合法授权，特代表本公司（以下称“谈判人”）任命：_____（姓名）为正式的合法代理人，并授权该代理人在有关_____（项目名称）的谈判工作中，以谈判人的名义签署谈判响应文件、进行谈判、签署合同并处理与此有关的一切事务。

特签字如下，以资证明。

授权人签字盖章：_____

代理人签字：_____

地 点：_____

时 间：_____

注：请在谈判响应文件中附上法人以及代理人身份证复印件（加盖公章和法人印章），并在谈判当天带好有效身份证。

承诺书

我单位参加上海上远物业管理有限公司关于上海中远海运集装箱物流有限公司保安服务采购项目竞争性谈判，郑重承诺满足以下条件：

- 一、具有独立承担民事责任的能力；
- 二、具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度；
- 三、具有履行合同所必需的设备和专业技术能力；
- 四、有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录；
- 五、参加本次采购活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录；
- 六、法律、行政法规规定的其他条件；
- 七、在本项目中提供的资料均真实、有效。

我单位如违反上述承诺，自愿承担相应的法律后果。

特此承诺！

谈判响应单位法定名称和地址、邮编：_____

电话：_____ 传真：_____

谈判响应单位法定代表人签字：_____

承诺日期：_____

谈判响应单位盖章：_____



附件 11 针对本项目的服务承诺及保证体系、措施、应急方案

针对本项目的服务承诺及保证体系、措施、应急方案

（格式由谈判响应单位自行设计、提供并由谈判响应单位授权代表签字）