

物业居住项目秩序维护服务合同

(2024 版)

甲方：上海科瑞物业管理发展有限公司
联系地址：上海市江场路 1377 弄 5 幢 1、2 号
注册地址：上海市奉贤区五四公路 2011 号
联系电话：52360055
法定代表人（或授权代表人）：张一民

乙方：上海星安保安服务有限公司
联系地址：上海市杨浦区控江路 1142 号 23 幢 66101 室
注册地址：上海市杨浦区控江路 1142 号 23 幢 66101 室
联系电话：18621905005
法定代表人（或授权代表人）：徐明

丙方：上海市静安区嘉发大厦第五届业主委员会
联系地址：上海市静安区大田路 129 弄 1 号
联系人：孙剑忠
联系电话：13301994562

为了保障本物业的秩序维护正常，根据有关法律法规，甲乙丙三方在自愿平等、协商一致的基础上，甲方委托乙方对本物业进行秩序维护、车辆管理等服务，特订立本合同。

第一条 物业服务区域基本情况

物业名称：上海嘉发大厦
物业地址：上海市静安区大田路 129 弄 1 号
物业类型：住宅、办公
建筑面积：55570 m²

第二条 秩序维护服务内容、服务方案和服务标准

(一) 乙方根据甲方公司企业标准《服务供方管理规程》、《秩序维护服务监管规程》中的相关标准/要求提供经甲方确认的秩序维护服务岗位编制和人员数量以及服务内容、服务方案和服务标准（详见附件1）。

(二) 乙方的服务标准不得低于下列任何一个标准/要求：

- 1、法律、法规、政府/政府部门及行业的强制性标准/要求
- 2、上海市地方性服务标准中“公共区域秩序维护服务标准”的第三级（外埠区域以当地住宅小区物业管理服务公共区域秩序维护服务标准的第三级）。
- 3、甲方向业主承诺的服务标准/要求（参见嘉发大厦物业管理服务项目投标文件-2024年1月）。
- 4、甲方公司企业标准《服务供方管理规程》、《秩序维护服务监管规程》中的相关标准/要求

如附件1中的内容低于上述标准，则乙方必须按照上述标准中的最高标准/要求提供服务。上述标准/要求如有变化，乙方应当按照最新的标准/要求执行。

第三条 合同期限

(一) 本合同期限自2024年5月1日起至2025年4月30日止。

(二) 在本合同期内，如甲方据以提供物业服务的物业服务合同/前期物业服务合同终止，则本合同也同时终止。

第四条 合同金额及支付时间

(一) 服务人员数量为14人，每人每月服务费为人民币3867.92元（不含税价），税率6%，税金232.08元；每月总服务费为人民币54150.94元（不含税价），税率6%，税金3249.06元；本合同服务费总价为人民币649811.32元（不含税价），税率6%，税金38988.68元。

乙方应在本合同起始日前向甲方缴纳一个月服务费金额作为本合同履约保证金。

(二) 乙方每月服务完毕后的第3个月的上旬，可向甲方开具符合甲方要求的该月服务费发票。甲丙方在收到乙方发票后，结合本合同第二条约定的考核结

果决定是否给付该月服务费，乙方若完全符合本合同第二条约定事项的，甲丙方则在收到乙方发票后 40 日（到期若遇国定假日，则顺延至节假日后的第一个工作日）内通过银行转账方式支付合同应支付的价款，乙方若不符合本合同第二条约定完成相应的事项，且业主满意度低，则甲丙方有权暂缓支付该月服务费用，同时，若乙方提供服务不符合合同约定要求或未达到本合同约定标准，甲丙方有权视情况严重程度部分或全部扣除当季度服务费用的 10%，造成扣款的，应在甲方下发《服务供方扣款通知》后的次月所开具的服务费发票中予以扣除。

（三）对于甲方组织开展的年度专项品质检查、日常夜查、飞行检查时，乙方现场人员存在抵触、阻扰、伪造视频（记录）等不配合行为发生的，甲方有权全部扣除当季度服务费用的 20%，造成扣款的应在甲方下发《服务供方扣款通知》后的次月所开具的服务费发票中予以扣除。如乙方不配合行为情节严重程度的，甲、丙方有权立即中止本合同继续履行。

（四）乙方收款单位、开户银行及帐号

乙方收款单位全称：上海星安保安服务有限公司

乙方收款单位开户银行名称：广发银行上海分行虹桥支行

乙方收款单位开户银行帐号：9550880204876200131

（五）本合同的秩序维护费为浮动包干制，在项目核定岗位总数及服务时间不变的情况下，第四条第（一）款条款的服务费总价保持不变。甲方要求增加或减少秩序维护岗位，则服务费应按照每岗每月 4100.00 元（含税价）进行增减。

（六）物业项目秩序维护人员的岗位数按项目实际管理的建筑面积与要求服务的标准来确定，甲丙方有权随时予以调整。甲方将根据项目入住率和月度管理费收缴率核定应配置岗位数量和结算服务费用。乙方应主动配合并根据甲丙方项目实际需求，调整人员配置和上岗数量。

（七）如本项服务合同到期双方不再续约，乙方必须确保本项目服务的完整、顺利地移交。否则，甲方有权扣除乙方最后一月的服务费。

（八）如物业管理的委托方提前终止本项目物业服务合同/前期物业服务合同，甲乙双方一致同意：甲方有权扣减本合同服务费支付数额。具体扣减支付办法如下：

1 按照本合同实际履行期限计算的服务费总额大于 300 万元，扣减比例为服

务费总额的 3%；

2. 按照本合同实际履行期限计算的服务费总额小于 300 万元，大于 100 万元，扣减比例为服务费总额的 4%；

3. 按照本合同实际履行期限计算的服务费总额小于 100 万元，扣减比例为服务费总额的 5%；

上述扣减的服务费甲方从乙方之前缴纳的履约保证金中直接扣除。扣减后履约保证金若有剩余的，剩余部分甲方无息退还乙方；若保证金不足以扣减的，不足部分甲方从本合同最后一期服务费中进行扣除。

第五条 甲方权利与义务

（一）甲方有权审定乙方制定的秩序维护管理服务方案，并可适时进行修改变更。

（二）甲方根据公司企业标准《服务供方管理规程》、《秩序维护服务监管规程》检查乙方秩序维护服务的实施及执行情况，对乙方工作提出整改意见，督促乙方在 24 小时内整改，发现乙方质量问题，甲方开出《纠正措施单》要求乙方限期整改（最长期限不得超过 10 天）完成，并及时纳入考核。

（三）协助乙方对秩序维护人员根据公司企业标准《服务供方管理规程》、《秩序维护服务监管规程》中相关规程进行培训及指导。

（四）甲方有权对乙方派驻现场秩序维护人员进行监督考评，并根据公司企业标准《服务供方管理规程》、《秩序维护服务监管规程》中的相关规程可建议乙方对工作中作出成绩和表现差的服务人员给予奖励和处罚，对不符合甲方要求的秩序维护人员，有权要求乙方予以更换，乙方对甲方的建议和要求必须予以尊重。

（五）甲方有权对乙方履约合同的情况进行季度考核，按照《服务供方管理规程》及《服务管控系统监督管理规程》进行现场质量评价，对于不符合本合同约定要求的或乙方承诺的质量指标不达标的，甲方有权开出《专项服务供方季度扣款通知单》，罚款按季结算，并作为支付乙方季度服务费的依据。

（六）按照合同约定按时支付乙方秩序维护服务费，若乙方违反本合同任何条款的，甲方可暂停支付款项，同时不受本条款的约束。

第六条 乙方权利与义务

（一）遵守甲方企业标准和规范，按秩序维护管理服务方案等要求，配置符合要求的秩序维护人员。秩序维护人员上岗前，乙方必须向甲方提供经政审及体检后所有上岗人员无违法犯罪记录的证明和身份证复印件。乙方保证秩序维护人员全部持证上岗：秩序维护人员需持有保安上岗证、消防室执勤人员需持有四级以上建筑（构）物消防员证。监控、操作设有联动控制设备的消防控制室和从事消防设施检测维修保养的人员，应持中级（四级）及以上等级证书。秩序维护人员如有人事变动，乙方应提前一周书面通知甲方，未经甲方书面同意，乙方不得擅自变更秩序维护人员和数量。

（二）乙方应严格执行劳动法的相关规定，与秩序维护人员建立合法的劳动合同关系，并定期对秩序维护人员进行培训及资格的年审，所发生的费用由乙方承担，如秩序维护人员发生劳动纠纷或工伤事故，均由乙方负责。

（三）根据国家及地方政府的相关规定，按要求完成月度、季度、消防专项培训等相关工作，不得从事任何违法犯罪活动。对接触到甲方标准文件、业主方隐私信息等负有保密义务。

（四）乙方秩序维护人员应照按甲方规范统一着装、统一对外标识，服装、标识及秩序维护设备的品牌样式由甲方指定，乙方负责执行，不得穿着印有乙方公司标识的服装或佩戴乙方公司标识的配件。

（五）在合同执行期间，乙方必须每月提交给甲方全部上岗人员名册、排班表、经甲方确认的月度工作计划以及上月度工作报告，以供甲方监管、查岗和考核。

（六）按照合同约定，根据公司企业标准《服务供方管理规程》、《秩序维护服务监管规程》中的监管要点，提供高质量的秩序维护服务，做好各项突发事件的处理，各项措施落实到位，做到无责任事故，并且不得将本合同的服务内容以任何形式转委托给第三方。

（七）乙方及乙方的秩序维护人员应自觉维护甲方的企业形象、品牌及声誉，做到无秩序维护方面的媒体曝光。

（八）乙方应自备在日常开展秩序维护工作所需的设备、工具、耗材（包括：对讲机，反光背心、夜用强光灯、警棍、巡逻车、警戒带、上线手机、雨衣雨靴、

雨伞等),并确保秩序维护所需的设备、工具完好和正常使用。项目秩序维护服务所需的设备、工具及耗材清单(包括但不限于品牌、型号、规格等)要报备至物业管理处。对日常耗材的使用计量,物料使用进出库记录要通过月度报表的形式上报物业管理处。

(九) 物业居住项目业户有效投诉率为 6%/ 年以下,业户对秩序维护服务的投诉,乙方应当及时处理并整改。

(十) 为了保证意外事件的偿付能力,乙方必须购买责任保险。

(十一) 乙方在项目全年(在合同有效期内)服务中,确保人员稳定率达到 50%及以上。

(十二) 乙方应确保甲方项目第三方顾客满意度测评在秩序维护服务方面达到公司当年度的要求;物业居住项目满意度指数在 80 分及以上;对未满足公司相关约定要求的,乙方同意甲方取消乙方下年度续约资格。

(十三) 完成甲方交办的其它相关工作。

第七条 丙方的权利和义务

1. 丙方有权监督甲乙双方严格执行秩序维护工作状态和内容,对秩序维护工作提出合理建议和要求。
2. 丙方有权监督甲方在秩序维护中的超权限违章操作和追究乙方合同违约的经济责任。

第八条 违约责任

(一) 乙方服务标准未能达到合同要求,甲方有权要求乙方在规定期限内整改,逾期未整改的,甲方有权解除合同,造成甲方损失的,乙方应予赔偿。

(二) 甲方未按约定支付秩序维护服务费的,应自逾期之日起每日按万分之二支付滞纳金,经乙方书面催告后在合理的期限内仍未支付,乙方可以解除合同;若乙方违反本合同任何条款的,甲方可暂停支付款项,同时不受本条款的约束。

(三) 甲乙丙三方任何一方欲提前终止本合同的均应提前 1 个月书面告知对方;无法律依据需提前终止本合同或未事先书面告知的,均视为违约,违约方应支付对方 1 个月服务费用作为违约金,造成对方经济损失的,还应依法给予赔偿。

(四) 在本合同有效期内,乙方发生缺岗,则按该岗位人数扣除全部服务费用;发生财产被盗或因乙方秩序维护人员的职务行为违法或违反甲方规章制度

给甲方造成损失的，甲丙方有权单方解除本合同，并要求乙方承担甲方全部损失。

第九条 其他

（一）本合同自签字/盖章之日起生效，乙方在签字/盖章之前已查阅了甲方的相关文件，充分理解了本合同第二条第（二）款的有关规定及相关文件，并且乙方在签定合同前已经查看了技防设施设备，签定本合同视为乙方已经认可技防设施设备处于良好的工作状态，双方在签约之后不再进行设施设备的交接验收工作。（技防设施设备存在问题，用备忘录说明，备忘录可作本合同附件。）

（二）乙方承诺未通过商业贿赂等不正当竞争方式取得本合同，如证明乙方有上述行为，甲方可随时解除合同，并要求乙方赔偿损失。

（三）本合同正文、附件及其补充协议均为合同有效组成部分，空格部分填写的文字与印刷文字具有同等效力。本合同第二条第（二）款的效力优于其他条款，如果合同中的其他条款与第二条第（二）款相冲突，则应适用第二条第（二）款。

（四）三方需要对合同条款进行补充的，应在本合同第拾条“另行约定事项”中约定，经双方签字/盖章后生效。合同生效后，需要对原条款进行变更或补充的，双方应另行签定补充协议，经双方签字/盖章后生效。

（五）甲乙丙三方因本合同发生的一切争议，应先协商解决，如协商不成，任何一方可依法向甲方所在地人民法院起诉。

（六）本合同到期自然终止，合同终止并不影响违约条款、争议解决方式条款和保密条款的效力。

（七）本合同一式肆份，甲方执贰份；乙、丙双方各执壹份，具有同等法律效力。

第十条 另行约定事项（对以上条款如有补充应在此条款中列明）

（一）乙方应履行与甲方签订的《环境保护和职业健康安全保护协议》中环境和职业健康安全的相关约定。

（二）乙方应向甲方提供上岗人员由医院和公安部门出具的健康证和保安上岗证等证件，并保证证件必须真实有效。合同内有监控室岗位服务的，乙方应提

供现场服务人员足额的五级以上建筑（构）物消防证，并保证提供的现场服务人员身体健康，无聋哑、无残疾、无智障，能胜任本职工作。

（三）乙方应积极配合甲方推行信息化系统建设的相关工作，按照甲方要求采购配置系统终端工作工具（管控手机），并做好相关的日常管理和维护保养工作，保证甲方“瑞管家”各项系统的正常使用。

（四）乙方应负责对所有员工岗前和岗中进行关于信息化业务知识及操作规范等相关业务技能的培训，确保甲方“瑞管家”各项系统的有效运行。

附件：

- 1、乙方根据公司企业标准《服务供方管理规程》、《秩序维护服务监管规程》中的相关标准/要求提供经甲方确认的秩序维护服务内容和方案。
- 2、乙方相关资质证明性文件。

签字盖章处

甲方：上海科瑞物业管理发展有限公司

乙方：上海星安保安服务有限公司

签约代表(签字)：

签约代表(签字)：

经办人(签字)：

经办人(签字)：

签约日期：_____年____月____日

签约日期：_____年____月____日

丙方：上海市静安区嘉发大厦第五届业主委员会

签约代表(签字)：

经办人(签字)：

签约日期：_____年____月____日



编号: KRSH-JFDS-B-2024-001

供现场服务人员足额的五级以上建筑(构)物消防证,并保证提供的现场服务人员身体健康,无聋哑、无残疾、无智障,能胜任本职工作。

(三)乙方应积极配合甲方推行信息化系统建设的相关工作,按照甲方要求采购配置系统终端工作工具(管控手机),并做好相关的日常管理和维护保养工作,保证甲方“瑞管家”各项系统的正常使用。

(四)乙方应负责对所有员工岗前和岗中进行关于信息化业务知识及操作规范等相关业务技能的培训,确保甲方“瑞管家”各项系统的有效运行。

附件:

- 1、乙方根据公司企业标准《服务供方管理规程》、《秩序维护服务监管规程》中的相关标准/要求提供经甲方确认的秩序维护服务内容和方案。
- 2、乙方相关资质证明性文件。

签字盖章处

甲方:上海科瑞物业管理发展有限公司

乙方:上海星安保安服务有限公司

签约代表(签字):

签约代表(签字):

经办人(签字):

经办人(签字):

签约日期:____年__月__日

签约日期:____年__月__日

丙方:上海市静安区嘉发大厦第五届业主委员会

签约代表(签字):

孙剑忠

经办人(签字):

签约日期 2024年4月24日

服务合作诚信、廉洁协议

甲方：上海科瑞物业管理发展有限公司

联系地址：上海市江场路 1377 弄 5 幢 1、2 号

注册地址：上海市奉贤区五四公路 2011 号 1 幢 110 室

法定代表人（或授权代表人）：张一民

乙方：上海星安保安服务有限公司

联系地址：上海市杨浦区控江路 1142 号 23 幢 66101 室

注册地址：上海市杨浦区控江路 1142 号 23 幢 66101 室

联系电话：18621905005

法定代表人（或授权代表人）：徐明

丙方：上海市静安区嘉发大厦第五届业主委员会

联系地址：上海市静安区大田路 129 弄 1 号

联系人：孙剑忠

甲方为规范设备运维、秩序维护、环境保洁、绿化养护等物业作业服务外包和实施过程中的行为规范，确保服务品质、强化公平竞争，增强商务合作的透明度，保障企业、业主和服务供应商的共同利益，经三方协商一致、达成如下协议：

1. 约定条款

1.1 乙方在甲方进行合格供方评审的过程中，所提供的资质、信誉、业绩、人员情况及其它资料真实可靠。

1.2 乙方在为甲丙方提供服务的过程，应按照国家、地方和地方的相关法律、法规及行业准则进行服务，因乙方服务质量的瑕疵而造成甲丙方资金、财产和声誉的损失，甲丙方有权追究其承担相应责任并予以索赔。

1.3 甲、乙、丙三方签订的服务期间的合同标的，其经营风险由乙方自行承担，乙方不得在服务过程中以任何理由变相追加费用。

1.4 乙方应与员工建立合法的劳动合同关系，并按规定缴纳社会保险金。

1.5 甲方保证将乙方列为服务供方后，将乙方推荐到甲方下辖的所有管理项目。为保证服务业服务的质量，乙方在承诺甲方服务项目后，甲方可进行一定的监督，包括必要的奖罚制度，具体方法可在服务委托合同另行约定。

- 1.6 乙方提供的服务其标准不得低于下列任何一个标准/要求：
 - (1) 法律、法规、政府/政府部门及当地行业的强制性标准/要求；
 - (2) 甲方向业主承诺的服务标准/要求；
 - (3) 甲方的企业标准；
 - (4) 甲方在服务委托合同中约定的其他的服务标准/要求。
- 1.7 乙方必须按照上述标准/要求中的相应条款提供服务，上述标准/要求如有变化，乙方应当按照最新的标准/要求执行。
- 1.8 乙方对甲方实行同类项目最优惠的服务价格。
- 1.9 乙方在提供服务过程中所接触到与项目有关的一切信息有保密的义务。
2. 乙方承诺
 - 2.1 乙方保证在任何时间，不得给予甲方项目管理处干部、管理人员及其家属，公司各级干部、管理人员及其家属以任何形式提供或实施以下行为：
 - (1) 合同公司、赠送股份或红利；
 - (2) 提供商业回扣，外发业务提成；
 - (3) 赠送各种礼品、纪念品、购物券、各种充值卡、消费卡、现金等；
 - (4) 提供宴请（普通工作就餐除外）、旅游、休闲娱乐和保健活动等；
 - (5) 为甲方干部、管理人员的家属安排工作，合伙经商等利益交换活动；
 - (6) 实施其它能使甲方相关人员获利的行为。
 - 2.2 乙方承诺当甲方上述人员主动或则间接暗示要求其提供上述 2.1 条款中的任何要求时，在证据确凿的情况下，主动向甲方总经理室报告，并积极配合甲方指派的专人进行调查，提供相关证据。
3. 甲方承诺
 - 3.1 甲方承诺其相关干部、管理人员如因乙方拒绝提供满足其提出的上述 2.1 条款中的任何要求时，而对乙方的服务进行各种形式的刁难、排挤等，影响工作正常进展，乙方应直接向甲方总经理室实证举报，甲方对举报人姓名保密并给予奖励。
 - 3.2 甲方承诺，对于乙方举报情况经过调查，如果证据确凿，情况属实，甲方将根据公司和国家机关法律对其设计人员进行严肃处理。处分包括但不限于：调换岗位、降职、辞退开除，直至移交司法机关处理。
4. 处罚条款
 - 4.1 乙方应主动积极配合甲方关于供方监督、评审、考核的相关流程和制度要求的各个环节正常工作，不得诬蔑或中伤甲方相关人员，若发生此类行为，甲方有权取消乙方的服务供方资格。
 - 4.2 如经查实、乙方人员有以现金或实物回扣给予甲方人员的行为，乙方愿承担

给予甲方人员现金（或实物等值金额）10倍的不诚实违约罚款。

4.3 甲方查实乙方及其工作人员违反本协议的，甲方可以认为乙方在竞争、履约、服务等相关的过程中，采取了不正当竞争手段或采用了不诚信手段，情节严重的、甲方有权单方面立即终止合同，并取消乙方合格服务供方的资格。对因此造成甲方资金、财产和声誉的损失有权追究乙方承担相应责任和予以索赔。

5. 其他

5.1 本协议自签字/盖章之日起生效。

5.2 本协议与甲乙双方所签订的服务合同期限一致。协议解除或终止并不影响协议期内所发生的责任追索及赔偿事宜。如有未尽事宜，甲乙双方可签订补充协议，补充协议与本协议具有同等法律效力。本协议自甲乙双方签字、盖章之日起生效。

5.3 本合同一式肆份，乙方执贰份；甲、丙双方各执壹份，具有同等法律效力。

6. 另行约定事项

6.1 若履行本协议期间双方有任何争议，应友好协商，协商不成，将该争议提交甲方所在地人民法院裁决。

甲方：上海科瑞物业管理发展有限公司

乙方：上海星安保安服务有限公司

签约代表(签字)：

签约代表(签字)：

经办人(签字)：

经办人(签字)：

丙方：上海嘉发大厦第五届业主大会

签约代表(签字)：

经办人(签字)：

签约日期：_____年____月____日

安全生产管理协议

(2024 版)

甲方：上海科瑞物业管理发展有限公司

联系地址：上海市江场路 1377 弄 5 幢 1、2 号

注册地址：上海市奉贤区五四公路 2011 号 1 幢 110 室

法定代表人（或授权代表人）：张一民

乙方：上海星安保安服务有限公司

联系地址：上海市杨浦区控江路 1142 号 23 幢 66101 室

注册地址：上海市杨浦区控江路 1142 号 23 幢 66101 室

联系电话：18621905005

法定代表人（或授权代表人）：徐明

丙方：上海市静安区嘉发大厦第五届业主委员会

联系地址：上海市静安区大田路 129 弄 1 号

联系人：孙剑忠

甲方将本工程项目发（分）包给乙方施工，为贯彻“安全第一，预防为主”的方针，根据国家有关法规，明确双方的安全生产责任，确保作业安全、施工安全，双方在签订委托秩序维护合同的同时，签订本协议。

一、承包工程项目：

- 1、工程项目名称：嘉发大厦小区
- 2、工程项目地址：上海市静安区大田路 129 弄
- 3、工程承包范围：嘉发大厦小区

二、承包方式：浮动包干制

三、工程项目期限

本合同期限自 2024 年 5 月 1 日起至 2025 年 4 月 30 日止。

四、协议内容：

- 1、甲乙丙三方的有关领导必须认真对本单位职工进行安全生产制度及安全技术知识教育，增强法制观念，提高职工的安全生产思想意识和自我保护的能力，督促职工自觉遵守安全生产纪律、制度和法规。
- 2、根据《中华人民共和国安全生产法》和《国务院关于加强和规范事中事后监

管的指导意见》（国发〔2019〕18号）等有关法律法规和规范性文件，建立事故隐患排查治理制度，制止和纠正违章指挥、强令冒险作业、违反操作规程的行为，加强事前预防、强化隐患排查治理工作。操作前，乙方应对作业/施工人员进行安全生产进场教育，介绍有关安全生产管理制度、规定和要求，乙方应组织召开管理、作业/施工人员安全生产教育会议，并通知甲方委托有关人员出席会议，介绍作业/施工有关安全、防火等规章制度及要求；乙方必须检查、监督作业/施工人员严格遵守、认真执行。

- 3、作业/施工期间，乙方指派___/___同志负责本工程项目的有关安全、防火工作；甲方指派___/___同志负责联系、检查监督乙方执行有关安全、防火规定。甲方双方应经常联系，相互协助检查和处理工程施工有关安全、防火工作，共同预防事故发生。
- 4、乙方的作业人员在作业/施工期间必须严格执行和遵守政府有关安全生产、防火管理的各项规定，接受甲方的监督、检查和指导。乙方有协助甲丙方搞好安全生产、防火管理以监督检查的义务、对于甲方查出的隐患、乙方必须24小时内限期整改。
- 5、在操作过程中的个人防护安全用品，由乙方自理，甲乙丙三方都应督促作业/施工现场人员自觉穿戴好安全防护用品。
- 6、乙方的作业人员对作业/施工区域、作业环境、操作设施设备、工作用具等必须认真检查，发现隐患，在未消除安全隐患前，立即停止施工，落实整改后方可施工。直至安全隐患消除，一经作业/施工，就表示该施工单位确认作业/施工场所、作业环境、设施设备、工作用具等符合安全要求和处于安全状态。施工单位对作业/施工工程中由于上述因素不良而导致的事故负责。年度安全生产事故率为0。
- 7、乙方的作业人员在作业/施工期间所使用的各种设备以及工具等均由乙方自备，由于设备、工具因素或使用操作不当造成伤亡事故，由乙方负责。
- 8、甲乙丙三方的人员，对作业/施工的现场各类安全防护设施、安全标志和警告牌，不得擅自拆除、更动。如确实需要更动的，必须经工地作业/施工负责人和甲乙双方指配的安全管理人员的同意，并采取必要、可靠的安全措施后方可拆除。任何一方作业人员擅自拆除所造成的后果，均由该方负责。

- 9、特种作业必须执行国家《特种作业人员安全技术培训考核规定》，经省、市地区的特种作业安全技术考核站持证上岗，严禁违章、无证操作；严禁不懂电器、机械设备的人，擅自操作使用电器、机械设备。
10. 乙方的作业人员需用甲方提供的电器设备，在使用前应先进检测，并做好检测记录，如不符合安全规定的应及时向甲方提出，甲方应积极整改，整改合格后准时使用，违反本规定或不经甲方许可，擅自乱拉电器线路造成后果均由肇事者单位负责。
11. 贯彻先定合同后施工的原则。甲乙双方不得指派乙方的作业人员从事合同外的作业/施工任务，乙方应拒绝合同外的作业/施工任务，否则由此造成的后果均由指派方负责。
12. 贯彻谁操作谁负责安全的原则，乙方的作业人员在操作时间造成伤亡、火灾、坠落等重大事故（包括乙方作业/施工人员、第三方、行人伤亡等），双方应协力进行紧急抢救伤员和保护现场，按国务院及上海市有关事故报告规定，在事故发生后的 24 小时内及时报告各自的上级主管部门及市、区（县）劳动行政部门等有关机构。事故的损失和善后处理费用，由乙方全额承担，若甲方因此遭受任何损失，有权向乙方全额追偿。
13. 本协议各项规定适用于立协单位双方。
 14. 本协议经立协三方签字、盖章有效，作为合同正本的附件一式肆份，甲方执贰份；乙、丙双方各执壹份，具有同等法律效力。
15. 本协议同合同正本同日生效，甲乙丙双方必须严格执行，由于违反本协议而造成事故，由违约方承担一切经济损失。
16. 甲乙丙三方因本合同发生的一切争议，应先协商解决，如协商不成，任何一方可依法向甲方所在地人民法院起诉。

甲方：上海科瑞物业管理发展有限公司

乙方：上海星安保安服务有限公司

签约代表(签字)：

签约代表(签字)：

经办人(签字):

经办人(签字):

签约日期: _____年____月____日

签约日期: _____年____月____日

丙方: 上海嘉发大厦第五届业主大会

签约代表(签字):

经办人(签字):

签约日期: _____年____月____日

秩序维护分级服务标准

一、基本服务要求

- 1、应配备秩序维护人员或专职安保人员负责住宅物业公共秩序的维护；
- 2、专职安保人员应取得公安局颁发的保安员证；
- 3、自动消防系统操作人员应取得国家认可的职业资格证书，持证上岗。

二、管理要求

- 1、做好住宅物业公共秩序维护工作；
- 2、具有公共秩序维护措施及各类台账记录；
- 3、秩序维护人员或专职安保人员上岗时应着统一工作服并佩戴胸卡（胸牌）。

三、基本服务内容

1、出入管理

秩序维护服务的出入管理，应符合：

- a) 对住宅物业的人员、车辆进出实施有序管理，保持出入口环境整洁、畅通有序；
- b) 封闭管理的住宅物业，应做好外来车辆进出的登记工作。阻止商贩及拾荒、乞讨人员随意进出小区，并对大件物品进出小区进行记录。

2、巡视

秩序维护服务的日常巡视，应符合：

- a) 及时发现和快速处置小区公共秩序维护管理中的问题；
- b) 遇到突发事件时，应采取必要的措施并及时报告主管部门和相关部门。

3、技防

秩序维护服务的技防，应符合：

- a) 小区内设有安防监控等技防设备的，应保持设备 24 小时运行；
- b) 发现异常情况，及时通知相关人员至现场处置；
- c) 监控影像资料、报警记录应当至少留存 30 日备查，不得删改或扩散；
- d) 制定并实施应对突发事件的应急预案。

4、车辆管理

秩序维护服务的车辆管理，应符合：

- a) 制定住宅物业的车辆管理方案，明确临时停车规定、停车场管理制度及使用守则、货运车辆进出规定、收费标准等；
- b) 小区的地面、立面应设置必要的导向标志、限速标志、限高标志等；
- c) 维护道路和场地使用的正常秩序，保持消防通道畅通；
- d) 充电设施的安装和使用，应符合 GA 1283 的要求；
- e) 停车场（库）内有障碍物遮挡等视线不良的位置，应安装安全反光凸面镜。

5、消防管理

秩序维护服务的消防管理，应符合：

- a) 制定与住宅物业相适应的消防安全管理制度，明确消防安全责任，确定物业服务企业消防安全责任人、消防安全管理人，明确专人维护、管理消防器材；
- b) 住宅物业内设有消防控制室的，管理要求应符合 GB 25506 的要求；
- c) 消防设施日常维护管理应符合 GB25201 的要求；
- d) 建立消防档案并妥善保存，存档备查。

四、分级服务标准

项目	一级	二级	三级	四级	17 / 22 五级
----	----	----	----	----	------------

人员要求			<ol style="list-style-type: none"> 1) 年龄 55 岁以下占总人数 40%以上; 2) 保安人员持证比例不少于 66% 		
管理要求			能正确使用消防、物防、技防器械和设备。 配对讲装置和必要的安全维护器械		
门岗			独立封闭式小区, 1 个以上出入口, 其中主出入口应 24 小时开放, 并设立专职门岗 24 小时值守, 其余出入口按约定时间开放。		
技防			<ol style="list-style-type: none"> 1) 有 3 种以上技防设施; 2) 安保监控范围涵盖所有出入口、单元口、车库人行出入口; 3) 有独立的安防、消防监控设备的工作场所, 应安排专职人员 24 小时值守。 		
安全巡视				<ol style="list-style-type: none"> 1) 定时在管理区域内巡逻, 覆盖 24 小时; 2) 巡逻路线应包含小区内重点区域, 并采用电子巡更等可追溯手段, 重点区域应设巡逻点; 3) 遇到火情或求助, 应在 5 分钟~10 分钟内赶到现场处置 	
车辆停放				<ol style="list-style-type: none"> 1) 车辆停放采用固定的规划车位和临时车位; 2) 车辆行驶采用固定路线; 3) 有专职人员 24 小时巡视和协助车辆停放事宜。 	

名称	驻地	时段	说明	全时跟职责			单项职责			说明		
				职责	范围	说明	职责	范围	时段			
监控岗	北门门卫室	24小时		视频监控	北门门卫室	包括5台电梯、西门						
				消防监控	北门门卫室							
主岗	北门门卫室	24小时		指挥停车	北门、A/B栋北侧B栋南侧		地面巡视	小区地面	23:00	0:00		
				临时卫生	北门至变电房		大楼层巡视	A/B栋每层及地下停车场	1:00	3:00		
				指挥停助动车	假山区域		地面巡视	小区地面	4:00	5:00		
				指挥停车	A栋南侧, 南门附近							
南门岗	南门门卫室	6:00	21:00		临时卫生	后门门卫室附近及A栋南侧停车区域						
					南树林管理	A栋南侧区域	化粪池、助动车					
巡逻岗	B栋收发室	6:00	22:00		维持秩序	B栋大厅及门口		大楼层巡视	A/B栋及地下停车场	14:00	16:00	需入室检查装修户(燃气、水管改造, 承重墙房梁打洞、改造)
					临时卫生	B栋大厅及B栋北侧		巡视	小区地面	19:30	20:00	
					辅助指挥停车	B栋南北侧						

注: 所有保安需负责服务指引、秩序维护, 白天巡视时遇到卫生间问题需及时通知保洁, 夜间遇到明显卫生间问题需直接清理, 所有巡视均需佩戴记录仪, 每人每周最后一次使用记录仪需将记录仪内容备份到电脑。

环境保护和职业健康安全保护协议

(2024 版)

甲方: 上海科瑞物业管理发展有限公司

联系地址: 上海市江场路 1377 弄 5 幢 1、2 号

注册地址: 上海市奉贤区五四公路 2011 号 1 幢 110 室

法定代表人 (或授权代表人): 张一民

乙方: 上海星安保安服务有限公司

联系地址: 上海市杨浦区控江路 1142 号 23 幢 66101 室

注册地址: 上海市杨浦区控江路 1142 号 23 幢 66101 室

联系电话: 18621905005

法定代表人 (或授权代表人): 徐明

丙方: 上海嘉发大厦第五届业主大会

联系地址: 上海市静安区大田路 129 弄 1 号

联系人: 孙剑忠

环境保护和职业健康安全保护是每个公司进行生产、活动和服务都必须考虑的。节能降耗, 预防污染, 降低职业健康安全风险是我们共同的责任。为了加强与公司相关方在环境和职业健康安全保护方面的合作, 实现环境和职业健康安全绩效的持续改进, 经与相关物料 / 服务供方协商同意, 特订立补充协议如下:

1. 乙方所提供的产品和服务应满足国家、地方、行业的有关环境保护和职业健康安全的法律、法规要求; 对于物料或部品, 在保证质量的前提下, 应减少包装材料。
2. 乙方在服务过程中排放的超标污染物 (废水、废气、噪声、固废等) 应制定改善计划, 采取措施达到国家或地方的排放标准 (每年都要有明显的削减, 直至达标和可持续改进)。
3. 乙方在服务过程中, 应优先考虑采用无污染或少污染的生产工艺、生产与施



2024

工设备、先进的施工方法等,不得采用国家或地方已禁止使用的生产工艺、生产与施工设备,在施工过程中,采取必要的措施降低噪音污染,并对施工现场的废弃物妥善处置。

4. 乙方妥善保管易燃、易爆或有毒有害危险物品,应采取防范措施,防止在储运过程中发生火灾、爆炸或泄漏事故,造成对环境的污染及影响职业健康安全。

5. 乙方在储运过程中,应保证运输车辆状况良好,车辆排放的废气、噪声及车辆冲洗废水要符合国家规定的排放标准,在运输的过程中,应严格遵守国家有关危险货物运输管理规定,不得扰乱附近居民的生活。

6. 乙方实施对有毒有害废弃物处理方的控制时应确保:

6.1 根据当地政府下发的垃圾分类相关规定对有毒有害废弃物处理方实施控制。

6.2 选择市环保部门认可的有毒有害废弃物处理方的标准。

6.3 有毒有害废弃物的处理方的行动必须按照当地政府下发的垃圾分类相关规定处置要求进行。

7. 甲方对乙方不符合要求的地方提出整改意见,对因乙方整改不符或拒绝整改可能造成严重污染、职业健康安全事故或已经造成重大环境污染、职业健康安全事故的,甲方将会采取经济扣款、更换供应商、解除合同等措施。

8. 本补充协议壹式肆份,甲乙双方各执贰份,经双方签字盖章后生效,与原合同具有同等法律效力。

9. 本协议与甲乙双方所签订的服务合同期限一致。协议解除或终止并不影响协议期内所发生责任追索及赔偿事宜。如有未尽事宜,甲乙双方可签订补充协议,补充协议与本协议具有同等法律效力。本协议自甲乙双方签字、盖章之日起生效。

10. 双方对本补充协议发生争议时,应先协商解决,如协商不成,任何一方可依法向甲方所在地人民法院起诉。

甲方:上海科瑞物业管理发展有限公司 乙方:上海星安保安服务有限公司

(盖章)

(盖章)

法人代表或代理人(签名):

法人代表或代理人(签名):

签约日期:____年____月____日

签约日期:____年____月____日

GREEN PROPERTY
科瑞物业

2024

丙方: 上海嘉成大厦第五届业主委员会

(盖章)

法人代表或代理人(签名):



签约日期: ____年__月__日

曹川人