



FANGDA

招标文件

项目名称：方大物业

招标名称：2026-2027年方大科技大厦清洁、绿化、消杀、石材养护服务

招 标 人：深圳市方大物业管理有限公司

招标日期：2025 年 11 月

目录

一、 招标邀请2

二、 招标需求2

三、 投标须知2

四、 投标人资格要求3

五、 标书领取与送达4

七、 投标文件的编制4

 附件一： 投标报价表6

 附件二： 投标承诺书8

 附件三： 投标廉洁承诺书9

 附件四： 招标文件合同范本确认函10

 附件五： 法定代表人资格证明书11

 附件六： 委托书12

 附件七： 投标保证金缴纳回执13

 附件八： 技术标部分14

八、 清洁服务区域15

 1、 清洁服务范围15

九、 清洁、绿化、消杀、石材养护标准及要求19

 1、 公共区域日常清洁服务频率及标准19

 2、 办公区域日常清洁服务频率及标准25

 3、 消杀服务频率及标准26

 4、 绿化养护标准27

 5、 石材养护标准29

十、 服务管理要求31

 1、 人员管理31

 2、 机器设备管理32

 3、 清洁剂及清洁消耗品管理32

 4、 服务时间（岗位设置及工时安排）33

 5、 其他33

十一、 合同及其附件34

 附件一： 清洁服务范围43

 附件二： 清洁服务标准44

 附件三： 清洁服务考评表45

 附件四： 消杀标准及评定报告46

 附件五： 绿化养护及修剪标准47

 附件六： 石材养护方案及验收标准48

 附件七： 安全管理协议49

 附件八： 环境和职业健康安全协议书52

 附件九： 合作廉洁承诺书57

十二、 招标文件回执58

2026-2027 年方大科技大厦清洁、绿化、消杀、石材养护服务 招标文件

一、招标邀请

深圳市方大物业管理有限公司拟对 2026-2027 年方大科技大厦清洁、绿化、消杀、石材养护服务进行招标，若贵公司有意向参与本项目的投标，请贵公司按照以下信息和要求进行报价。

二、招标需求

- 1、招标项目：2026-2027 年方大科技大厦清洁、绿化、消杀、石材养护服务；
- 2、招标服务内容：方大大厦写字楼公共区域、自用办公区域、外围、地库清洁，消杀、绿化修剪，写字楼大堂石材养护。具体面积及标准详见招标文件第八部分《清洁服务范围》及第九部分《清洁、消杀、绿化、石材养护服务标准及要求》；
- 3、合同期限：两年；
- 4、报价最终以合同双方盖章签字确认为准。

三、投标须知

- 1、投标单位自行承担为完成本次投标所发生的一切费用，所有投标资料均不退回。在投标过程中，投标单位如有对我司评标造成不良影响的行为，将被取消投标资格。
- 2、投标单位由于对投标文件阅读马虎、误解或漏看，或对实际情况了解不清及不仔细等原因，所导致中标后产生的一切后果，均由投标人自负，不得向我司提出任何追加要求。
- 3、投标单位的投标文件，在开标后 60 天内仍有约束力，在此期间，如被选定中标，不得拒绝或否认自己的承诺。中标单位不允许以任何形式进行整体或部分的转让、转包（分包）等。
- 4、投标方在截止递交标书时间前需缴纳 10,000.00 元投标保证金（电汇），招标结束后，未中标人的保证金由招标人无息退还；中标人投标保证金转化为履约保证金，待中标人合同履行完毕后一个月内无息退还该履约保证金。

5、开户人：深圳市方大物业管理有限公司

开户银行：中国建设银行股份有限公司深圳华侨城支行

账户：4425 0100 0007 0000 0045

6、联系人：韦宝仪，联系电话：17777335926，联系邮箱：151263@fangda.com

7、发标时间：2025 年 11 月 12 日 16 时至 17 时

8、投标截止日期：2025 年 11 月 21 日 17 时，任何截止期限后送达的标书将作为废标处理。

9、评标方式：本次评标采用综合评标法。

四、投标人资格要求

- 1、投标人须满足以下任一条件：①投标人为深圳市依法注册的独立法人；②投标人为非在深圳市注册的公司，但须在深圳市设有经工商登记的分公司或常设办事机构，该机构须具备独立开展业务所需的固定经营、办公场所、专业人员等；③投标人为非在深圳注册的公司，在深圳市有与本次投标内容相符合的合同业绩（不少于 2 个）。
- 2、投标人在中华人民共和国境内注册公司注册成立时间不少于 3 年，即成立时间不晚于 2022 年 11 月 01 日；
- 3、投标人所在单位营业范围须包含本次招标服务；
- 4、本项目不接受联合体投标；
- 5、投标人不得挂靠、分包或转包，一经发现，将取消投标资格，不退还投标保证金；若有实际履行合同，甲方停止支付一切款项，有权就损失向乙方索赔。
- 6、本项目投标人的资格条件在评标时进行审查；投标单位应在投标文件中按招标文件的规定和要求附上所有的资格证明文件，要求提供的复印件必须加盖单位公章，并在必要时提供原件备查；若提供的资格证明文件不全或不实，将导致其投标报价或中标资格被取消；
- 7、投标人不得存在以下任一情形：①投标人处于被责令停业状态；②投标人财产处于被接管、破产状态；③投标人在“国家企业信用信息公示系统”（www.gsxt.gov.cn）被列入严重违法失信企业名单；④在“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）被列入失信被执行人名单；

- 8、其他要求：单位负责人为同一人或者存在控股、管理关系的不同单位，不得参加同一标段投标或者未划分标段的同一招标项目投标，否则，按无效投标处理。

五、标书领取与送达

- 1、标书领取：电子版标书，线上发放。
- 2、标书及合同确认：标书领取后请确认标书内容及合同模板，若有异议需在领取标书后三个工作日进行反馈，否则，视为同意我司标书内容及合同模板（招标文件第十一部分），后期不作修改；
- 3、招标文件的修正：投标期间，我司有权对投标文件的个别内容予以修正或删除，以符合项目实际情况，投标单位应服从我司的决定并充分予以配合；
- 4、标书类型：商务标标书、技术标标书；**两种标书需单独密封并提交；**
- 5、报价文件份数：一份正本，一份副本。
- 6、投标送达地址：深圳市南山区桃源街道龙珠四路2号方大城T1栋14楼1403-1室方大物业公司采购部，韦宝仪 177 7733 5926（寄件请备注公司名称）

七、投标文件的编制

商务标与技术标需要分开制作、装订，一份正本、一份副本。

（一）商务标书

- 1、投标报价表（附件一）
- 2、投标承诺书签字盖章（附件二）
- 3、投标廉洁承诺书签字盖章（附件三）
- 4、合同范本确认函加盖公章（附件四）
- 5、法定代表人资格证明原件（附件五）
- 6、法定代表人授权投标代理人的委托书原件（附件六）
- 7、投标保证金缴纳回执（附件七）

（二）技术标书（技术标满分100分，各资质要求得分如下）

- 1、营业执照；
- 2、开票资料；

- 3、管理体系认证书，如：质量管理体系、环境管理体系、职业健康安全管理体系等（一个体系 3 分，共计 9 分）；
- 4、相关资质，如：清洁、消杀、绿化、石材养护资格、荣誉证书、获奖情况、企业优势等（10 分）；
- 5、相关案例合同，提供近两年与物业公司或其他单位签订的有关保洁、绿化、消杀的合同业绩表，并提供业绩前三名提供合同关键页，三份以上（30 分）；
- 6、拟用于本项目服务方案（10 分）
- 7、保洁人员配置、值班时间安排（6 分）
- 8、机械设备、工具、清洁试剂配置（分表一、表二、表三编制）（5 分）
- 9、管理团队介绍、人员资质（10 分）
- 10、岗位职责、操作规程、自查检验流程及标准（10 分）
- 11、质量保证措施、安全及环境保障措施（5 分）
- 12、应急预案（5 分）

附件一：投标报价表

2026-2027 年方大科技大厦清洁、绿化、消杀、石材养护服务 投标报价汇总表

项目名称：方大大厦清洁、消杀、绿化、石材养护外包服务

一、项目概况					
项目名称	方大科技大厦				
项目面积	约 30,500.00 m²				
服务人数 (编制人数)	_____ 人				
区域	包括但不限于以下部位的保洁服务： 1、方大大厦 1 至 20 层层公共区域大门、地面、墙面、电梯厅、电梯轿厢、公共卫生间、避难层、公区玻璃、广告牌、指示牌、标识牌、灯饰、天花、消防通道、防火门、消火栓、管井间等）； 2、天台（地面、设备房、给排水管、消防水管、风机管道）； 3、写字楼地下车库公共区域（地下车库防火门、指示牌、导示牌、标识牌、消火栓箱、给排水管、消防水管、车位止停线、设备房及其他配套设施）； 4、垃圾房； 5、积水井（坑）、排水沟、污水井等清淘清洗； 6、写字楼外围公共区域（绿化带、地面、灯杆、广告牌、指示牌、垃圾桶、灯具等）； 7、自用办公区、物业办公区（地面、门、窗、前台、办公区、茶水间、卫生间、办公桌椅、办公设备等，面积及楼层详见附表）； 8、公共区域内的“四害”消杀； 9、大厦生活垃圾的清运及清理； 10、公共绿化区域的植被日常修剪及养护； 11、空置房的日常清洁； 12、大厦一层大堂石材晶面护理（680 m²）。				
二、清洁报价汇总表					
报价	序号	项目	单位	价格	备注
清洁报价	1	员工工资	元/月		包括工人工资、管理人员工资

汇总	2	设备折旧	元/月		单价 2000 元以上
	3	低值易耗品	元/月		
	4	管理费	元/月		$(1+2+3)*\underline{\hspace{1cm}}\%$
	5	利润	元/月		$(1+2+3+4)*\underline{\hspace{1cm}}\%$
	6	税金	元/月		$(1+2+3+4+5)*\underline{\hspace{1cm}}\%$
	7	投标月总价	元/月		$(1+2+3+4+5+6)$
	8	投标年总价	元/年		$(7)*12$
	9	每月人均综合单价	元/人/月		$(7)/\text{服务人数 (人/天)}$
三、石材养护报价汇总表					
石材养护包干价	<u> </u> 元/m²，月总价 <u> </u> 元，年总价 <u> </u> 元；养护频率：两年共计 8 次。（含材料、设备、人工、税费、保险等）				
四、临时清洁工报价汇总表					
临时工报价	<u> </u> 元/时。				
五、附表					
附表	附表一：人工单价分析表、附表二：设备报价明细表、附表三：物料报价明细表、附表四：清洁药剂测算表、附表五：消杀工具药剂测算表、附件六：石材养护设备报价明细表。				

报价单位：

报价人：

电话：

日期：

附件二：投标承诺书

投标承诺书

深圳市方大物业管理有限公司：

贵公司正在进行 2026-2027 年方大科技大厦清洁、绿化、消杀、石材养护服务项目 的采购招标，我们研究了该招标文件中的所有规定，拟进行投标报名。在此，我公司郑重承诺，我公司完全符合招标文件中的所有报名条件，请给予参加投标。

我公司承诺所提供的资料真实可靠，并完全接受贵司对我司业绩证明材料等报名资料的最终审核结果。如经审核我公司提供虚假资料，贵公司有权随时终止我公司的投标（或中标）资格，记录我公司的不良行为，并由我公司赔偿由此给贵公司造成的损失。

投标人（盖章）：

法人或授权委托人签名：

2025 年 月 日

注：每个投标申请人都必须在投标时填报本承诺书，否则视为不满足投标条件。

附件三：投标廉洁承诺书

投标廉洁承诺书

承诺企业：

地址：

承诺人（法定人或法定授权人）：

本公司就参加 2026-2027 年方大科技大厦清洁、绿化、消杀、石材养护服务项目 投标工作，郑重作出如下承诺：

我公司已经充分阅读并清楚理解招标要求，我司参加投标所提供的报名材料是真实、合法的。如有机会成为正式投标人，我公司保证不与其他投标单位围标、串标，不出让投标资格，不向招标人、评标委员会成员行贿和私下联系，同时不出现其他不廉洁行为，如有违反上述规定，本人和本公司愿意接受没收投标保证金及 6 个月至 1 年内不得参与贵公司所有工程项目的投标等处罚，并愿意承担由此带来的法律后果；如果中标，本公司愿意与贵公司签署并执行《合作廉洁承诺书》。

特此承诺！

承诺人（法定人或法定授权人）：

企业公章：

2025 年 月 日

附件四：招标文件合同范本确认函

招标文件合同范本确认函

致：深圳市方大物业管理有限公司

我司同意并确认若成为中标单位，将按照深圳市方大物业管理有限公司 2026-2027 年方大科技大厦清洁、绿化、消杀、石材养护服务项目招标文件 所附《2026-2027 年方大科技大厦清洁、绿化、消杀、石材养护服务合同》与贵司签署合作合同。任何对合同范本的修改意见，除非获得贵司的同意，否则不予修改。若中标后，我司拒绝与贵司签订合同，且两年内不得参与贵公司所有工程项目的投标等处罚，并做废标处理。

确认人：（法定代表人或法定代表人授权人）

企业公章：

日期：年 月 日

附件五：法定代表人资格证明书

法定代表人资格证明书

单位名称：

地址：

姓名： 性别： 年龄： 职务：

系 的法定代表人，特此证明。

证明书有效期由 年 月 日 至 年 月 日。

参选人（盖章）： _____ [参选人名称]

日期： 年 月 日

附件六：委托书

法定代表人授权投标代理人委托书原件（格式）及授权代表人身份证复印件（加盖公章）

法定代表人授权投标代理人委托书

本授权委托书声明：我_____ [姓名] _____ 系_____ [单位名称] _____ 的法定代表人，现授权委托_____ [单位名称] _____ 的_____ [姓名] _____ 全权代表我公司参选项目、代表我公司投标的法定代表人授权投标代理人，我承认代理人全权代表我所签署的参选文件的内容、我承认代理人全权代表我司的参选任何行为。

授权有效期由_____ 年_____ 月_____ 日至_____ 年_____ 月_____ 日。

代理人无转委托权，特此委托。

代理人：_____ 性别：_____ 年龄：_____

身份证号码：_____ 职务：_____

参选人（盖章）：_____ [参选人名称] _____

法定代表人（签字或盖章）：_____

授权委托日期：_____ 年_____ 月_____ 日

附件七：投标保证金缴纳回执

附件八：技术标部分

（投标单位自行编制，包含不限于以下内容）

技术标满分 100 分，各资质要求得分如下

- 1、营业执照；
- 2、开票资料；
- 3、管理体系认证书，如：质量管理体系、环境管理体系、职业健康安全管理体系等（一个体系 3 分，共计 9 分）；
- 4、相关资质，如：清洁、消杀、绿化、石材养护资格、荣誉证书、获奖情况、企业优势等（10 分）；
- 5、相关案例合同，提供近两年与物业公司或其他单位签订的有关保洁、绿化、消杀的合同业绩表，并提供业绩前三名提供合同关键页，三份以上（30 分）；
- 6、拟用于本项目服务方案（10 分）
- 7、保洁人员配置、值班时间安排（6 分）
- 8、机械设备、工具、清洁试剂配置（分表一、表二、表三编制）（5 分）
- 9、管理团队介绍、人员资质（10 分）
- 10、岗位职责、操作规程、自查检验流程及标准（10 分）
- 11、质量保证措施、安全及环境保障措施（5 分）
- 12、应急预案（5 分）

八、清洁服务区域

1、清洁服务范围

方大大厦清洁、消杀、绿化、石材养护服务范围				
序号	清洁范围	清洁区域	数量	备注
1	地下室	车位、通道	46 个车位及通道	
2	一层地面	地面停车位、通道	44 个车位及道路	
3	一层外围	外围绿植、草坪	全部	
4	1 楼	大堂	全部	除开一楼商业部分的其他区域，大堂石材养护面积 680 平方米
		报告厅	全部	
		物业服务中心	全部	
		通道	全部	
		卫生间	2 个	
5	2 楼	卫生间	2 个	2 个卫生间及公共区域卫生
		电梯厅及 2 个楼梯间	1 个	
		走廊过道	全部	
6	3 楼	卫生间	/	候客厅及卫生间 4 个、2 个楼梯间公共区域卫生（一天两次垃圾清理，分别为中午下班前一次和下午下班前）
		电梯厅及 2 个楼梯间	1 个	
		走廊过道	/	
7	4 楼	卫生间	/	候客厅及卫生间 4 个、2 个楼梯间公共区域卫生（一天两次垃圾清理，分别为中午下班前一次和下午下班前）
		电梯厅及 2 个楼梯间	1 个	

		走廊过道	/	
8	5 楼	卫生间	2 个	卫生间 2 个、2 个楼梯间及公共区域卫生（一天两次垃圾清理，分别为中午下班前一次和下午下班前）
		电梯厅及 2 个楼梯间	1 个	
		走廊过道	全部	
9	6 楼	卫生间	4 个	4 个卫生间及公共区域卫生
		电梯厅及 2 个楼梯间	1 个	
		走廊过道	全部	
10	7 楼	卫生间	/	仅电梯厅及 2 个楼梯间（物业保洁标准：物业负责楼层客梯厅、货梯厅保洁，具体保洁时间段为客梯厅一天两次地面清洁，上午 08:00 以及下午 13:30；货梯厅一天四次收垃圾同时清洁地面卫生，具体时间段为 08:00、10:30、13:30、18:30；公区消杀为每周一次。）
		电梯厅及 2 个楼梯间	1 个	
		走廊过道	/	
11	8 楼	卫生间	2 个	卫生间 2 个、2 个楼梯间及公共区域卫生（一天两次垃圾清理，分别为中午下班前一次和下午下班前）
		电梯厅及 2 个楼梯间	1 个	
		走廊过道	全部	
12	9 楼	卫生间	2 个	卫生间 2 个、2 个楼梯间及公共区域卫生（一天两次垃圾清理，分别为中午下班前一次和下午下班前）
		电梯厅及 2 个楼梯间	1 个	
		走廊过道	全部	
13	10 楼	卫生间	4 个	4 个卫生间及公共区域卫生
		电梯厅及 2 个楼梯间	1 个	
		走廊过道	全部	

14	11 楼	卫生间	4 个	4个卫生间及公共区域卫生
		电梯厅及 2 个楼梯间	1 个	
		走廊过道	全部	
15	12 楼	卫生间	/	仅电梯厅及 2 个楼梯间（一天两次垃圾清理，分别为中午下班前一次和下午下班前）
		电梯厅及 2 个楼梯间	1 个	
		走廊过道	/	
16	13 楼	卫生间	/	仅电梯厅及 2 个楼梯间（物业保洁标准：物业负责楼层客梯厅、货梯厅保洁，具体保洁时间段为客梯厅一天两次地面清洁，上午 08:00 以及下午 13:30；货梯厅一天四次收垃圾同时清洁地面卫生，具体时间段为 08:00、10:30、13:30、18:30；公区消杀为每周一次。）
		电梯厅及 2 个楼梯间	1 个	
		走廊过道	/	
17	14 楼	卫生间	4 个	4个卫生间及公共区域卫生
		电梯厅及 2 个楼梯间	1 个	
		走廊过道	全部	
18	15 楼	整层	1305.18 平米	自用区域，整层打扫（一天两次垃圾清理，分别为中午下班前一次和下午下班前）
19	16 楼	卫生间	4 个	4个卫生间及公共区域卫生
		电梯厅及 2 个楼梯间	1 个	
		走廊过道	全部	
20	17 楼	卫生间	4 个	2 侧的卫生间、公共区域，
		电梯厅及 2 个楼梯间	1 个	

		走廊过道	全部	1701 房 320.79 平米自用办公区
		自用办公区域	320.79 平米	
21	18 楼	整层	1322.37 平米	自用区域，整层打扫（一天两次垃圾清理，分别为中午下班前一次和下午下班前）
22	19 楼	整层	1305.15 平米	自用区域，整层打扫（一天两次垃圾清理，分别为中午下班前一次和下午下班前）
23	20 楼	整层	1322.33 平米	自用区域，整层打扫（一天两次垃圾清理，分别为中午下班前一次和下午下班前）
24	天台	地面	全部	
		员工餐厅	全部	午餐需分餐，用餐人数日常约 200 人，特殊节日约 300 人
备注： 1、整体建筑面积 30,514.00 平米，每层建筑面积 1,300.00 平米左右； 2、2-20 层卫生间东侧卫生间约 28 平米，西侧卫生间约 32 平米； 3、楼层内清洁量因我司出租情况，合同期内可能存在适当调整，调整量在合同范围 10%(两层公区)以内含两层，合同价格不作调整。				

九、清洁、绿化、消杀、石材养护标准及要求

1、公共区域日常清洁服务频率及标准

1. 外围部分日常清洁频率及标准					
项目	日常清洁	定期清洁			清洁标准
		每日	每周	每月	
地面	清扫	循环	清洗一次		无污渍、无垃圾，100 平方米内烟头和纸屑不超过 3 处，且滞留时间不超过 60 分钟。
花坛/草坪	清扫、拾捡	循环		修剪一次	无杂物，表面洁净。
绿化带	巡回保洁	循环		修剪一次	无垃圾杂物，垃圾滞留时间不超过 30 分钟。
排水沟（明沟、阴沟）	拾捡、冲洗	一次			无积水、淤泥，无烟头等垃圾。
把手	擦拭	两次	清刮一次		纸巾擦拭 50 公分无污渍、表面光亮。
风口百叶	擦拭	一次			无积灰。
指示牌及门牌	擦拭	两次			无污渍、无灰尘。
垃圾箱	清理	至少两次	清洗一次		垃圾不超过桶的 2/3，无异味，桶面无污渍。
	表面清洁	至少两次			
消防通道/地面车位	清扫、冲洗	循环保洁		清洗一次	无垃圾杂物，垃圾滞留时间不超过 30 分钟。
消防设施	除尘、抹拭	一次			无垃圾、无灰尘。
2. 大堂日常清洁频率及标准					
项目	日常清洁	定期清洁			清洁标准
		每日	每周	每月	
地面	推尘	六次			无污渍、无灰尘、地面亮。
	保洁	循环			
墙面	抹拭	一次			纸巾擦拭 50 公分无污渍，光亮。

2026-2027 年方大科技大厦清洁、绿化、消杀、石材养护服务招标文件

天花	除尘			一次	无积灰、无污渍、蜘蛛网等污渍。
水牌	抹拭	两次		上油保养一次	纸巾擦拭 50 公分无污渍, 表面光亮。
大堂服务台/吧台	抹拭	两次			无灰尘, 无污渍。
玻璃门	刮刮	一次		门框上油保养一次	纸巾擦拭 50 公分无污渍, 表面光亮。
	保洁	循环			
3 米以下幕墙玻璃	抹拭、清洗	刮洗一次			光亮, 无手印、污迹。
消防器材	抹拭 (包括箱内)	一次			无灰尘、无污渍。
垃圾箱	清理	至少两次	清洗一次		垃圾不超过桶的 2/3, 无异味, 桶面无污渍。
	表面清洁	至少两次			
筒灯	抹拭			一次	无灰尘, 无蜘蛛网。
电力插头	抹拭	一次			无积灰、无污渍。
墙角线	抹拭	一次			无蜘蛛网、污渍。
冷气出/入风口	抹拭	一次			无积灰、无污渍。
指示器材/喇叭烟感	抹拭			一次	无积灰、无污渍。
墙壁灯饰	抹拭	一次			无积灰、无污渍。
地毯	吸尘	一次			无污渍, 遇特殊情况需立即清洗, 不另行结算。
	清洗		一次		

3. 卫生间日常清洁频率及标准

项目	日常清洁	定期清洁			清洁标准
		每日	每周	每月	
地面	保洁	60 分钟一次, 高峰期 30 分钟一次			无水迹, 无脚印。
	用消毒清洁剂湿拖清洗		清洗一次		无水迹, 无脚印。
墙面	抹拭	一次			无乱涂乱画, 无灰尘、蜘蛛网等污渍。
天花	除尘			一次	无积灰、无污渍。
蹲厕间隔墙	抹拭、消毒	一次			无灰尘。

便器	保洁、消毒(禁止用腐蚀性清洁剂)	四次		更换香球一次/深度清洁一次	无污垢、洁净。
洗手盆及台面、玻璃镜面、水龙头	抹拭(禁止用腐蚀性清洁剂)	60 分钟一次, 高峰期 30 分钟一次			台面无水珠, 污迹, 镜面光亮。
灯罩	抹拭			一次	无灰尘、无污渍。
出/入风口	抹拭			一次	无灰尘、无污渍。
垃圾桶	清理	至少两次	清洗一次		垃圾不超过桶的 2/3, 无异味, 桶面无污渍。
	表面清洁	至少两次			
喷香机、洗手液箱	检查	两次			正常喷香。
卫生纸架	抹拭	四次			无灰尘、无污渍。

4. 电梯日常清洁频率及标准

项目	日常清洁	定期清洁			清洁标准
		每日	每周	每月	
按钮/楼层指示牌	清洁	循环保洁			无污渍、无灰尘。
门槽	清洁	一次			无垃圾, 无灰土。
轿厢面板及门框、轿厢壁	抹拭	循环保洁	上油保养一次		无污渍、无手印, 无灰尘。
轿厢地面	清拖	两次			无污渍、无灰尘, 地面光亮, 无破损。
	保洁	循环			
	地毯清扫(如有)	循环	冲洗一次		
轿厢顶	抹拭		一次		
风口	抹拭		一次		无积灰、无污渍。

5. 地下车库日常清洁频率及标准

项目	日常清洁	定期清洁			清洁标准
		每日	每月	每年	
防撞栏及扶栏	抹拭	一次			无污渍、无积灰。
地面(含踢脚线)	保洁	循环		冲洗一次	干净, 烟头纸屑不超过 5 处, 垃圾滞留时间不超过 60 分钟, 无污迹。

2026-2027 年方大科技大厦清洁、绿化、消杀、石材养护服务招标文件

岗亭、道闸	抹拭	一次			无污渍、无积灰。
墙面、天花	除尘		一次		无积尘、无蜘蛛网、污渍。
消防箱、防火门、灭火器、消防桩、警钟	抹拭、除尘	一次			无灰尘、污渍。
消防、给排水管线	除尘擦拭			四次（每季度一次）	无明显污渍、积尘。
上下车道	地面清扫	循环	下车道冲洗二次		无砂土，地面干净。
	天花、墙面除尘		一次		无积灰。
	设施设备擦拭	一次			无积灰、无污渍。
百叶风口	除尘		一次		无积灰。
地沟	清理	循环	一次		无积水、淤泥，无烟头等垃圾。
灯	抹拭		一次		无灰尘，无蜘蛛网。
灯箱/指示牌/信箱	除尘、抹拭	一次	上油保养一次		无积灰，无污渍。

6. 走廊及电梯厅日常清洁频率及标准

项目	日常清洁	定期清洁			清洁标准
		每日	每月	每年	
地面	拖地	一次			无污渍，地面光亮。100 平方米内烟头纸屑不超过 3 处，垃圾滞留时间不超过 30 分钟。
	保洁	循环			
墙面	擦拭	一次			纸巾擦拭 50 公分无污渍，光亮。
门及门框	抹拭	两次			纸巾擦拭 50 公分无污渍。
踢脚线	抹拭	一次			无污渍。
排风口、手动报警器、指示牌等	抹拭	一次			纸巾擦拭 50 公分无污渍。
消防器材（指示牌、消防栓、灭火器等）	抹拭	一次	清洁一次		无灰尘，无蜘蛛网。
喇叭烟感	抹拭		清洁一次		无灰尘，无蜘蛛网。
防火门	抹拭	一次			纸巾擦拭 50 公分无污渍。
天花、灯饰	除尘		一次		无积尘、无蛛网。

管道	除尘		一次		无积尘。
筒灯	除尘		一次		无积灰、无污渍。
冷气出/入风口	除尘、抹拭		一次	清洁一次	无积灰、无污渍。
玻璃门（窗）	玻璃刮刀刮、抹拭	一次			湿/干布抹拭
垃圾桶	清理	至少两次	清洗一次		垃圾不超过桶的 2/3，无异味，桶面无污渍。
	表面清洁	至少两次			

7. 消防通道/楼梯日常清洁频率及标准

项目	日常清洁	定期清洁			清洁标准
		每日	每月	每年	
地面	拖地	一次			无垃圾、污迹、干净。
	保洁	循环			
墙面、天花及灯	除尘		一次		无积尘、蛛网。
扶手	抹拭	一次	上油保养一次		纸巾擦拭 50 公分无污渍。
排风口	抹拭	一次			纸巾擦拭 50 公分无污渍。
管道	除尘	一次			无积尘。
开关、显示牌	抹拭	一次			无积灰、无污渍。
消防门	抹拭	一次			无积灰、无污渍。
墙角线	抹拭	一次			无积灰、无污渍。
垃圾桶	清理	至少两次	清洗一次		垃圾不超过桶的 2/3，无异味，桶面无污渍。
	表面清洁	至少两次			
消防设施箱及警钟	抹拭	一次			无积灰，无污渍。

8. 天面日常清洁频率及标准

项目	日常清洁	定期清洁			清洁标准
		每日	每月	每年	
地面、墙面	清拖	一次	冲洗一次		无污渍、垃圾，地面光亮。
	保洁	循环			
排水沟	清扫	一次	清洗一次		无积水、淤泥，无烟头等垃圾。

2026-2027 年方大科技大厦清洁、绿化、消杀、石材养护服务招标文件

灯	除尘		一次		无灰尘、无污渍。
垃圾桶	清理	至少两次	清洗一次		垃圾不超过桶的 2/3，无异味，桶面无污渍。
	表面清洁	至少两次			
管道	除尘、抹拭		一次		无积尘。
消防设施箱及警钟	除尘、抹拭	一次			无灰尘、无污渍。

9. 屋顶员工餐厅日常清洁频率及标准

项目	日常清洁	定期清洁			清洁标准
		每日	每月	每年	
地面、墙面	清拖	一次	冲洗一次		无污渍、垃圾，地面光亮。
	保洁	循环			
餐桌椅/消毒柜/分餐台/餐具	抹拭、清洗	一次			清洗干净，摆放整齐，无手印，无污渍。
洗碗槽	清洗	一次			无污渍、无残留。
排水沟	清扫	一次	清洗一次		无积水、无烟头、无菜渣等垃圾。
灯、风扇	除尘		一次		无灰尘、无污渍。
垃圾桶	清理	至少两次	清洗一次		垃圾不超过桶的 2/3，无异味，桶面无污渍。
	表面清洁	至少两次			

10. 空置单元日常清洁频率及标准

项目	日常清洁	定期清洁			清洁标准
地面	清扫	根据甲方实际需求			无灰尘、无污渍、无垃圾。
墙面及天花	除尘				无积灰。
单元门	抹拭				无灰尘、无污渍、无手印

11. 生活垃圾房日常清洁及垃圾清运频率与标准

项目	日常清洁	定期清洁			清洁标准
		每日	每月	每年	
生活垃圾清运	清运	至少一次			无过夜垃圾，地面无积水，干净无异味，目视不见蚊蝇。
厨余垃圾清运	清运	至少一次			无过夜垃圾，地面无积水，干净无异味，目视不见蚊蝇。

地面清拖、清洗	清拖、清洗	循环			无灰尘、无污渍、无垃圾、无异味。
门及门框的擦拭	抹拭	一次			无积灰，无污渍。
地沟的冲洗	冲洗	一次			干净无异味。
垃圾桶清洗	冲洗	至少一次			干净无异味。
灯、灯箱/指示牌	除尘	一次			无灰尘，无蜘蛛网。

2、办公区域日常清洁服务频率及标准

1. 自用办区域日常清洁频率及标准					
项目	日常清洁	定期清洁			清洁标准
		每日	每周	每月	
前台/会议室/接待室桌面	抹拭、清扫	至少一次			无灰尘，无污渍，无杂物，无纸屑。
地面	清扫、拖地	一次			所有区域内无灰尘，无污渍，无杂物，无纸屑。
天花	除尘			一次	无积灰、无污渍、蜘蛛网等污渍。
领导办公室桌面	抹拭	每天早上			无灰尘，无污渍。
领导茶具/咖啡杯/烟缸	清洗	每天早上			清洗干净，摆放整齐，无手印，无污渍。
茶水间桌面/电器/饮水机	擦拭	一次			纸巾擦拭 50 公分无污渍、表面光亮。
空置办公桌/文件柜/展示柜	擦拭	一次			无灰尘，无污渍，无杂物，无纸屑。
复印机/碎纸机等公用办公设备	干布抹拭/除尘	一次			无灰尘，无污渍。
办公区域垃圾桶	清理、清洗	两次			更换垃圾袋，无异味，桶面无污渍。
洗手间	清扫	60 分钟一次			无垃圾杂物，无纸屑，无污渍，不打滑。
	冲洗、消毒	循环			
洗手盆及台面、玻璃镜面、水龙头	抹拭（禁止用腐蚀性清洁剂）	60 分钟一次			台面无水珠，污迹，镜面光亮。
纸巾	检查并更换	循环			正常时间无断纸现象。

2026-2027 年方大科技大厦清洁、绿化、消杀、石材养护服务招标文件

喷香机、洗手液箱	检查	一次			正常喷香，补充洗手液。
卫生纸架	抹拭	一次			无灰尘、无污渍。
洗手间垃圾桶	清理	至少两次	清洗一次		垃圾不超过桶的 2/3，无异味，桶面无污渍。
	表面清洁	至少两次			
地毯（若有）	清扫	一次			无污渍，遇特殊情况需立即清洗，不另行结算。
	吸尘		一次		

2. 服务中心办公室日常清洁频率及标准

项目	日常清洁	定期清洁			清洁标准
		每日	每周	每月	
接待桌/文件架/展示柜	抹拭	一次			无灰尘，无污渍，无杂物，无纸屑。
地面	清扫、拖地	一次			所有区域内无灰尘，无污渍，无杂物，无纸屑。
天花	除尘			一次	无积灰、无污渍、蜘蛛网等污渍。
办公室桌面/文件柜	抹拭	每天一次			无灰尘，无污渍。
复印机等公用设备	干布抹拭/除尘	一次			无灰尘，无污渍。
垃圾桶	清理	至少两次			更换垃圾袋，无异味，桶面无污渍。

3、消杀服务频率及标准

每月消杀 4 次	
项目	标准
灭鼠	1、15 m²标准房间或 20 m²公共区域内布防 20*20cm 滑石粉块两块，一夜后阳性粉块不超过 3%；有鼠洞、鼠粪、鼠咬等痕迹的房间不超过 2%；重点单位防鼠设施不合格处不超过 5%； 2、不同类型的外环境累计 2000 米，鼠痕不超过 5 处。
灭蟑	1、公共区域或室内有蟑螂成虫或若虫阳性房间不超过 3%，平均每间房大蠊不超过 5 只，小蠊不超过 10 只； 2、有活蟑螂卵鞘房间不超过 2%，平均每间房不超过 4 只； 3、有蟑螂粪便蜕皮等蟑螂痕迹的房间或 20 m²公共区域内不超过 5%。

灭蝇	1、重点单位有蝇房间不超过 1%，其它单位不超过 3%，平均每阳性房间不超过 3 只；重点单位防蝇设施不合格房间不超过 5%；加工、销售直接入口食品的场所不得有蝇； 2、蝇类孳生地得到有效治理，幼虫和蛹的检出率不超过 3%。
灭蚊	1、单位内外环境各种存水容器和积水，蚊幼虫和蛹的阳性率不超过 3%； 2、用 500ml 收集勺采集天津市内大中型水体的蚊幼虫或蛹的阳性率不超过 3%，阳性勺内幼虫或蛹的平均数不超过 5 只； 3、特殊场所白天人诱蚊 30min，平均每人次诱获成蚊不超过 1 只。

4、绿化养护标准

项目	养护要点
浇水	1. 原则：不干不浇，浇则浇透。（干旱季节检查草坪干否有二法：其一，看草叶是否萎蔫；其二，检查土表 5 厘米处是否有水湿。） 2. 方法：自动喷灌、局部漫灌；浇水要均匀，避免漏浇；对于啃跳严重，表层土壤已干硬坚实的草坪，浇水一时难以浇透，则于浇水前用滚齿耙草坪，使草坪增加多刺孔，然后再浇水。 3. 时间：最好在上午 10 点前进行，避免在中午阳光暴晒下进行，傍晚浇水易引起病害发生。 4. 浇水量：砂性土应多浇水，黏土应少浇，浇水要以湿透根系层，不发生地面径流为原则，一般浇水应浸湿土层 8~10 厘米为宜。 5. 保持水量在：沙土为 3—5%，砂壤土为 6—10%，壤土为 12—20%，粘质土为 20—21%。
施肥	1. 原则：施足基肥，薄肥勤施。 2. 方法： （1）缓溶复合肥均匀手撒，草坪上不能有结块肥料； （2）速溶复合肥、氮肥采用水溶法用高压喷药机均匀喷洒； （3）所有施肥方法均按点—片—区的步骤进行，以保均匀。 3. 时间：应在小雨天气追肥。 4. 施肥量： （1）基肥：春、秋（秋末、冬初）施用有机肥每亩施 600~700kg，要结合灌水，将粉碎的肥料撒入草坪中； （2）追肥：在生长季节，可施用化肥，春、夏两季以氮肥为主，以促进其茎叶繁茂，每亩追施尿素 35~40 市斤，秋末冬初可追施复合肥（氮、磷、钾三种元素的比例以 1:0.4:0.5 为宜），磷、钾促进组织充实，增加抗病能力，每亩复合肥用量 30~40 市斤； （3）根外追肥：浓度不宜过大，一般在 0.2~0.3%，硫酸钾浓度不可高于 0.5%，过磷酸钙浓度不得高于 3%。

修剪	1. 剪草机械：用旋刀剪草机成片修剪，用软绳型割灌机或手剪修草边。 2. 原则：1/3 原则。即每次修剪不能超过草总长的 1/3，否则会降低草坪的生长势，严重者引起草坪脱皮。 3. 剪草步骤： (1) 清除草地上的石块、枯枝等杂物； (2) 选择走向，前后两次修剪路线至少要有 30 度的交叉，行剪路线要直； (3) 启动发动机，逐渐加大油门，放下刀盘，合上离合开始行剪，速度保持不急不缓，每次往返修剪的截割面应保证有 10cm 左右的重叠； (4) 遇障碍物应绕行，四周不规则草边应沿曲线剪齐，转弯时应调小油门； (5) 剪完后将草屑清扫干净入袋，清理现场，保持草坪清洁； (6) 清洗机械，做剪草记录及用机记录。 4. 切边草：向下斜切 3~4cm 深，切断草根（茎），然后清除切下的草坪草。 5. 剪草时间：晴天草坪无水时修剪；无特殊情况，同一块草坪应在同一天内剪完。
病虫害防治	1. 原则：防治兼顾，以防为主。 2. 病虫害调查： (1) 病虫害调查取样方法：采用随机取样法，以每个项目为单位，根据面积大小，每隔 20-30m 设一调查点（也可以洒用对角线取样法或棋盘取样法），每次调查草坪应取 50 平方米以上。 (2) 二种病虫害调查法：①地下根、茎病虫害危害调查法：用锹在树下挖 30-40cm 深的坑，检查病虫害危害植物根、地下茎的情况。 ②叶、花、果实病虫害危害调查法：调查叶、花、果有无虫口及病斑与症状发生。 3. 草坪常见病害及防治：叶斑病、立枯病、腐烂病、锈病；对锈病可用粉锈宁 15%可湿性粉剂 500~600 倍液进行喷雾，对褐斑病可用多菌灵 400~500 倍液进行喷雾。 4. 草坪常见虫害及防治：蝼蛄、夜盗虫、蛴螬、蝼蛄、地老虎；对食叶害虫可用 DDV1500~2000 倍液喷杀，对地老虎、金龟子幼虫，可用呋喃丹拌土撒施，每亩用 3%颗粒剂 1.5~2kg。 5. 方法：大面积草坪喷药采用机械喷雾器，小面积则用手摇喷雾器；喷施时喷头要低放，有行人走过时暂停，并注意环境的保护。 6. 时间：以暖季无风上午九点以前、下午四点以后，冷季无风上午十点至下午三点效果为佳。
除杂草	1. 人工拨除： (1) 除草按区、片、块的划分，定人、定量、定时地完成除草工作； (2) 除草应采用蹲姿作业，不允许坐地或弯腰寻杂草； (3) 除草应用特制的手刨刀，将杂草连根挖掉，及时将小坑填平、踩实，不可只将杂草地上的部分去除； (4) 拨出的杂草应及时放于垃圾桶内，不可随处乱放； (5) 除草应按块、片、区依次完成。

	2. 除草剂除杂草： （1）使用除草剂除杂草时应在园艺师指导下进行，由园艺师或技术员配药，并征得绿化保养主管同意，正确选用除草剂，确保安全，以免造成为害（最好先经过试验后再使用）； （2）喷除草剂时喷枪要压低，严防药雾飘到其他植物上； （3）靠近时花、灌木、小苗的地方禁用除草剂，任何草地上均禁用灭生性除草剂； （4）喷完除草剂的喷枪、桶、机等要彻底清洗，并用清水抽洗喷药机几分钟，洗出的水不可倒在有植物的地方； （5）用完除草剂要做好记录。
疏草、打孔	1. 局部疏草： （1）用铁耙将被踩实部分耙松，深约 5cm； （2）清除耙出的土块杂物； （3）施上土壤改良肥； （4）培沙。 2. 大范围打孔疏草： （1）先用剪草机将草重剪一次； （2）用疏草机疏草； （3）用打孔机打孔； （4）用人工扫除或用旋刀剪草机吸走打出的泥块及草渣； （5）施上土壤改良肥； （6）培沙。
草坪改良	1. 草坪出现直径 10cm 以上秃斑、枯死或局部恶性杂草占该部分草坪草 50%以上且无法用除草剂清除的，进行改良； 2. 草坪局部出现被踩实导致生长严重不良，应进行改良。
注意	1. 践踏现象应及时隔离并警示。
事项	2. 雨季注意开挖排水沟。

5、石材养护标准

1. 养护方案

(1) 成品保护

- a. 墙面：用彩条布覆盖，防止施工中药液或设备工具污染、损伤墙面；
- b. 踢脚线：用薄膜覆盖，防止施工过程中的意外损伤；

(2) 石材表面处理

- a. 清洗：采用多功能擦地机配合石材清洗剂进行清洗；

- b. 晾干：清洗后的石材需要充分晾干。
- c. 打磨：再用不同硬度的磨片对地面进行全面打磨处理。
- d. 养护：待石材全部打磨好后晾干，然后用结晶粉对表面进行研磨，最后进行抛光。

2. 普通石材验收标准

- a. 石材表面颜色尽量打磨做晶面到单件一致。
- b. 表面平滑光亮，平均光度达 85 度。
- c. 天然石材有色差，因此些微差距为正常现象。
- d. 天然石材有天然瑕疵，无法一致，为正常现象。

十、服务管理要求

为保证方大科技大厦项目的日常清洁服务质量达到既定的服务品质要求，本招标文件进行了较详细的描述。中标方应确保服务品质达到管理方的要求，如管理方发现中标方当月的工作不能达到既定的管理品质标准，管理方有权扣除中标单位当月清洁费用作为处罚措施，扣除金额从 1%到 100%不等，具体视月服务管理品质考核分数决定。

中标方如在接到书面通知 30 天内仍未有所改善，管理方有权解除与中标方的合同，且要求赔偿损失。

1、人员管理

(1) 中标方应派遣具有丰富现场管理经验（需有 3 年写字楼清洁服务管理经验）及专业保洁知识的管理人员入场；中标方统筹安排现场管理工作及员工和物资管理，必须确保现场的管理服务品质达到管理方的标准。如驻场管理人员对现场的管理服务品质不能达到管理方的标准，经业户/管理方要求，中标方在接到管理方书面知会函后 5 个工作日内应给予更换。

(2) 清洁员工的加班费、福利待遇，清洁员工工作期间人身伤害，由中标方直接负责。

(3) 中标方应与其工作人员建立符合劳动法规定的用工关系，任何由于中标方员工的责任造成业户/管理方，人员伤害、财产损失等均由中标方负责，此应体现在中标方与其工作人员的劳动合同条款中，劳动合同应提供招标方备查。中标方派驻项目所有员工应接受管理方的考勤监督，月度总出勤小时数应满足综合工时制的要求。

(4) 中标方应制定并教育员工严格遵守各项清洁服务规章制度和劳动纪律，并对派驻方大广场项目的员工进行系统的服务技能、礼仪和安全等方面的培训，管理方有权要求中标方更换违纪员工。

(5) 中标方必须按照人员定编要求，确保每天现场的工作人员满编，中标方主管须每天上班后向管理方报告应到人员和实到人数，管理方有权随时现场抽查，如有虚报、瞒报等情况，管理方将视情况加倍处罚；中标方所有员工的补充及招聘应自行负责。

(6) 中标方进入方大科技大厦的工作人员都要具有有效的健康证。专业技术人员（如高空作业等）需持证上岗，并持管理方同意作业证明。

(7) 在遇到紧急情况时，中标方有责任协助管理方处理突发事项，如不及时安排人员参与处理，管理方有权扣除当月全部分包服务费用或解除分包服务合同。

(8) 中标方员工当值时必须统一穿着经管理方确认的制服（包括制服式样和面料）。

(9) 中标方应根据与管理方确认的费用,安排合同规定数量的员工到方大科技大厦工作。中标方如欲更换人员,应事先与管理方协商,经管理方书面确认后方可进行调整。

(10) 中标方如因员工事假、病假等情况,造成现场缺岗时,中标方要安排人员顶岗替班。

(11) 中标方如因员工素质等原因未能完成工作量而自行增加的员工,增加人员的费用应由中标方自行负责。

(12) 乙方安排的员工最高年龄不超过 60 岁,有一年以上的清洁工作经验员工比例不低于 30 %。

2、机器设备管理

(1) 只有经管理方书面认可的机器设备,才可以在方大科技大厦范围内使用,并只能存放在指定的区域。由管理方提供的机器设备在交付中标方使用时,需经双方检验认可。

(2) 中标方应根据招标项目情况及所制定的工作计划合理配备足够数量的机器设备并报招标方审核。

(3) 中标方应提供全新或九成新的各类清洁机械设备,以保证方大科技大厦项目清洁工作的正常进行。

(4) 中标方应安排合格的员工操作使用机器,如因不当操作造成招标方物品、人员、设备损失的,中标方应予以赔偿。

(5) 在同期内,中标方需保证机器设备处于良好的状态。如因中标方人为损坏,相关维修、更换等费用全部由中标方负责;如因设备故障等原因影响现场工作的开展,管理方将进行处罚。

(6) 未经管理方的书面许可,中标方不得随意将管理方的各类机器设备挪作他用、更不允许拿出方大科技大厦项目。

3、清洁剂及清洁消耗品管理

(1) 只有经过管理方书面认可的耗材产品,才可在方大科技大厦项目范围内使用。如管理方要求,中标方有责任提供其产品的安全说明。

(2) 未经管理方的书面许可,中标方不得随意更换清洁剂及清洁消耗品的品牌、型号、规格等。

(3) 清洁剂及清洁易耗品(卫生间的相关耗材除外)全部由中标方负责,中标方应库存足够现场使用,并备存至少 1 个月的用量,管理方有权随时抽检清洁剂及清洁易耗品的库存情况和使用状况。

(4) 中标方的员工应该安全、妥善存放及使用有腐蚀性的清洁用品，如因使用不当造成招标方物品设备损坏的，招标方有权要求赔偿。

(5) 中标方应做好清洁剂及清洁易耗品的仓库管理，严格落实管理方制订的仓库管理规定，所有库存清洁剂及清洁易耗品应分类摆放，并全部张贴标识及使用注意事项

4、服务时间（岗位设置及工时安排）

(1) 乙方需服从甲方的临时安排；

(2) 中标方需确保每日早 8:00 前完成写字楼大堂、车库地面、外围、电梯、公共通道等区域的清洁工作。

(3) 乙方提出调整服务时间及人员岗位调整的，必须书面申报，经甲方确认后方可执行。

5、其他

(1) 中标方须购买保险金额不低于 100 万元的公众责任险与各类员工个人保险。

(2) 如管理方提出增加工作项目或范围，中标方应提交合理的报价，经招标方及管理方同意后进行操作。

(3) 中标方如欲更改与管理方确认的工作计划和工作安排，必须提前五个工作日书面知会管理方，在得到管理方同意后方可实施。

(4) 所有废弃物必须放置在指定位置，并做到日产日清和定期消毒。

(5) 在为租户提供清洁服务时，中标方不得使用被安排在方大科技大厦的人员、机器设备、清洁剂及清洁工具等，并须征得管理方的书面许可。

十一、合同及其附件

2026-2027 年方大科技大厦清洁、绿化、消杀、石材养护服务合同

合同编号：

甲方：深圳市方大物业管理有限公司

乙方：

甲乙双方根据《中华人民共和国民法典》及相关法律法规的规定，甲、乙双方本着平等互利、友好合作的原则，经双方协商，现就甲方委托乙方对甲方管理的方大科技大厦项目提供清洁、消杀、绿化、石材养护服务工作事宜达成本合同如下条款，并共同信守。

一、项目情况

- 1、坐落位置：深圳市南山区高新技术产业园科技南十二路方大科技大厦；
- 2、项目性质：综合型高层写字楼；
- 3、承包方式：项目上采用乙方包人工、包清洁机器设备、包石材养护设备、包清洁用品、包保险、包税票、包安全生产责任的承包方式；

二、服务范围

- 1、方大大厦法定红线范围内一切公共区域和公共设施、设备的清洁卫生；（包括：大厦外围广场、各沟渠井、停车场、收费亭、道闸、雨棚、标识牌、绿化带、垃圾房、大堂、电梯、电梯厅、公共玻璃、公共洗手间、公共通道、风口、连廊、楼梯、灯饰、天花、各种管道、天台及物业办公室、空置房屋、管理库房、员工活动室、值班室，以及投标文件中指定的自用办公室区域等）；
- 2、生活垃圾清运服务（按照深圳市政府规定清运至指定地点）；
- 3、大厦公共区域及清洁服务范围内的除“四害”、消毒杀菌服务；
- 4、物业办公室室内的绿化以及大厦公共绿化带的养护及修剪服务；
- 5、大厦生活垃圾的清理及清运工作；
- 6、大厦一楼大堂石材晶面养护服务。

三、服务费用

- 1、清洁服务费用：含税单价：¥ 元/人/月，总配置 人（含现场主管 1 名）；两年清洁、绿化、消杀服务总费用为： 元。甲方将按月支付乙方综合服务费（含 %增值税专用发票），每月清洁服务费用为： 元，该费用含方大科技大厦消杀、绿化服务及所有生

活垃圾清运费用。

- 2、石材养护费用：石材养护含税单价为 元/m²，养护面积为 680.00 m²，合同期内石材养护次数为 8 次（每季度一次），两年石材养护总费用为： 元。甲方将按次支付乙方综合石材养护费用（含 %增值税专用发票），单次石材养护费用为： 元；
- 3、临时工费用： 元/人/小时；
- 4、清洁、消杀、绿化、石材养护总价包干，包括员工（工资、福利、保险、工服、住宿），保洁、消杀材料、石材药水、设备（用品、用具）、税收、生活垃圾清运、绿化养护等费用。如果甲方需要乙方提供承包合同以外的清洁、消杀服务时乙方另行收费；
- 5、甲乙双方同意并确认：若合同履行过程中遇到国家相关税率发生变化，则合同约定的税金、含税单价及合同金额应按调整后税率进行变更，不含税价格不变；乙方应严格按照业务的实际纳税义务发生时间开具对应税率的发票，其中纳税义务发生时间在税率变化前的适用原税率，纳税义务发生时间在税率变化后的适用新税率。

四、付款方式

- 1、清洁服务费：乙方按质按量完成服务工作，甲方对乙方的服务工作进行评分，审核当月的清洁、消杀、绿化考核表，扣除乙方未履行合同的规定工作、及应当承担的索赔、违约金等款项之后，乙方向甲方确认具体开票金额，在每月 5 日前向甲方提供上月服务费用发票，乙方提供的发票为 %增值税专用发票；甲方在收到发票后二十个工作日内以银行转账方式支付给乙方上月服务费用，乙方提供的发票必须合法、真实、有效，若乙方提供虚假发票则采购方可不予付款且不视为违约，直至乙方提供符合要求的发票为止。
- 2、石材养护费：乙方每次完成养护并通过验收后，乙方 30 天内向甲方提供__%增值税专用发票，甲方收到发票后根据验收报告在 30 日内以银行转账的形式付清乙方服务费。

五、合同履约保证金

- 1、本合同履约保证金为¥ 20,000.00 元，乙方应于本合同签署后 7 日内支付至甲方指定账户。
- 2、履约保证金的保证范围包括但不限于：合同约定的乙方违约责任、乙方给甲方或第三方造成的人身或财产损失或行政、刑事赔偿、罚款、罚金、滞纳金等。乙方出现本合同约定情形（包括但不限于乙方违约、甲方垫付款项、甲方产生维权费用及其他一切损失）的，甲方有权直接扣减乙方的履约保证金，当履约保证金数额不足时，乙方应当在接到甲方通知之日起三日内补足，否则乙方行为构成违约，甲方有权根据合同约定要求乙方承担违约责任，且甲方有权单方解除合同。

3、若合同期内乙方无任何违约情形，甲方于合同期满 30 个工作日内将履约保证金无息退还至乙方账户。；

六、乙方收款账户

公司名称：

银行账号：

开户银行：

七、甲方责任

- 1、甲方负责乙方服务区域内各项清洁服务工作的检查及监督，若乙方清洁工作达不到合同要求，甲方在三次警告后有权直接进行处罚。处罚标准为每次依照本合同第三条合同总价规定的 5%。
- 2、提供乙方清洁使用之水、电，并提供乙方放置清洁机械、材料等物品房间。
- 3、负责派专人监督乙方承包范围的清洁综合服务质量，监督乙方履约情况，发现问题及时知会乙方，并按合同约定督促改正。确属乙方工作需要及范围内的合理工作协助、要求及建议，在双方协商后甲方应给予支持。
- 4、如遇特殊清洁工作需求时，须提前一天通知乙方并协助做好安排。
- 5、有权制定相应之管理措施，监督标准等，以保证乙方按照合同条款、服务标准及其他双方议定之要求。

八、乙方责任

- 1、所配置的服务员工将遵循职业操守，尽职尽责地完成每天项目上的物业保洁服务工作。
- 2、参照《深圳市甲级写字楼清洁服务标准》，为甲方创造洁净、优美、舒适的生活、工作环境。
- 3、维护深圳市方大物业管理有限公司的良好企业及品牌形象，24 小时接受甲方的检查和投诉，并以最快的速度解决出现的问题。
- 4、乙方按照甲方服务需求每月对方大大厦进行四次消杀，严格按照质量要求标准执行，若有不合格项，需立即整改；甲方对乙方的消杀工作进行月度评估，对不合格项甲方有权扣除乙方当月服务费用。
- 5、乙方按照甲方服务需求每月对方大大厦项目绿植进行养护，绿化养护将根据项目需求按照《绿化养护及修剪标准》执行，如绿化植被需要更换或调换，费用由甲方承担。
- 6、乙方按照甲方服务需求每季度对方大大厦一楼大堂石材进行晶面养护，如因养护不当导致石材损坏，乙方应承担维修或更换费用。

- 7、乙方须严格按照双方所共同制定的各项作业标准（具体标准参见合同附件之相关规定），为业主提供专业清洁综合服务，并严格教育、培训和管理派驻甲方之清洁工作人员。遵守甲方所制定的各项规章制度，保持良好的办公环境和秩序，爱护甲方的财物，维护甲方良好的清洁形象，对有违法乱纪或违反甲方各项规定的乙方员工，乙方须予以调整或辞退，损坏物品照价赔偿。乙方员工在为甲方提供清洁服务期间，非甲方原因导致的人身和财产损失，甲方不承担责任；如因乙方员工原因造成对其他任何第三人的人身损害和财产损失，全部由乙方独立承担及处理。
- 8、按照双方协商确定的人数，选派业务熟练、素质良好、服务热情、形象好、气质佳、身体健康、普通话流利之专业保洁人员进驻现场工作，并随时根据甲方要求调整岗位人员；正常工作日（周一至周五）上班人数不少于规定人数，周六、周日可适当调整岗位人员；根据实际工作情况，指定现场主管具体安排，及全面督导日常的清洁综合服务工作，巡检（分自检和参与甲方联检）现场清洁卫生情况及做工作日志，及时处理甲方或客户投诉，并保持与甲方相关责任人的日常沟通，以便于工作配合与协调。
- 9、每 15 天至少一次指派高层管理人员到方大大厦检查承包范围内的清洁卫生情况，并积极征询甲方相关负责人意见，加强沟通，不断提高服务品质。
- 10、乙方应遵守国家相关法规，负责承担乙方员工之保险、工资、劳保福利及其他一切费用，乙方清洁所需机械专用设备、工具、材料、人员、保养、技术、用品等均由乙方提供（例如垃圾袋、清洁剂、拖布、扫把等），按合同规定的清洁范围和工作要求，高质量完成各项工作，并严守有关安全作业规定。
- 11、乙方公司派驻甲方的所有工作人员年龄在 55 岁以内，且须经甲方同意后，方可进驻，并向甲方提交所有工作人员的相关资料；在工作时间必须统一着工服、工鞋，佩戴工牌，着装整齐有序，并在工作时间内不得随意离开其工作岗位，非工作时间禁止在甲方物业区域内闲逛、逗留；下班时间甲方工作人员有权禁止乙方保洁员进入楼内（除特殊情况如：救火等）、
- 12、乙方派驻甲方的保洁人员若调整或更换，须征得甲方同意后并提供更换后的保洁人员有关资料复印件并加盖公章供甲方存档。
- 13、乙方派驻甲方的工作人员在甲方主管巡视现场时，应接受甲方管理人员的监督和指导，并接受甲方按服务标准对其工作进行检查和改正；乙方应积极听取甲方对大厦清洁、消杀、绿化养护、生活垃圾清运、石材养护等工作的意见，认真配合并完成其他清洁事项，如遇台风、水浸、火灾等意外情况，有义务在甲方的统一指挥下参加抢险工作。

- 14、在三天内若业主同一问题有效投诉二次以上（特别是服务质量问题）而乙方又没有解决的，甲方要权提出警告并根据情节严重程度，在当月服务费中扣除 10%的服务费，在一个月内存若业主同一问题有效投诉三次以上而乙方没有解决的，甲方有权终止合同并扣除当月全部服务费。若因乙方所承包项目服务质量达不到甲方要求标准，而被有关部门罚款，罚金由乙方全部支付，甲方扣除当月全部服务费，并由乙方承担由此给甲方造成的损失。
- 15、每月 28 日之前以书面形式向甲方提交下月清洁、消杀作业计划，并接受甲方关于清洁、消杀计划的合理建议和要求。已制定的月度及日常作业计划和需修正或调整必须及时通知甲方。
- 16、大厦业主的财物乙方保洁员需向业主询问清楚后进行清理；在清洁工作过程中捡到业主的财物要及时归还或上交甲方现场的秩序维护人员或管理人员。
- 17、清洁工每天工作时间为早上 6:30—11:00，下午 13:00—16:30，中午用餐及午休时间 11:00—13:00 由员工轮流保洁，如需调整工作时间需征得甲方同意。
- 18、乙方保洁人员在工作过程中应尊重业主，使用礼貌规范性语言，主动与业主点头致意；若发生因服务态度引起的业主有效投诉，甲方有权要求乙方辞退不合格保洁员，乙方必须在 2 日之内更换其他符合合同要求的员工；若员工与业主发生争吵、辱骂业主，甲方有权扣除当月 5%的服务费。
- 19、乙方在方大大厦的工作代表着甲方服务水准，乙方应认真受理各类投诉，乙方若对甲方投诉（特别是服务质量问题）未予及时正确处理和解决的，甲方有权给予书面警告；在限期整改内仍未整改的，甲方有权扣除乙方当月服务费总额的 5%；费用扣除后仍未整改的，甲方有权提前终止合同（提前一个月告知乙方），并扣除当月全部服务费。乙方收到“解约通知函”次月起本合同自行终止。
- 20、乙方在甲方投放使用的保洁器具、器材必须保证性能完好，一旦老化，须立即更换，保洁器具、器材更换及时率达 100%。否则由此引起的一切责任均由乙方承担。
- 21、若甲方因创建有关部门的工作检查或突发事件的需要等，乙方必须全力配合搞好清洁工作。乙方以各种原因，理由不配合的，甲方有权扣除乙方当月服务费总额的 10%。
- 22、乙方工作人员作业时必须保证采取有效的安全防范措施。对作业时造成地面湿滑等易造成人员出现安全隐患的，必须及时设置警示牌，如不按规范操作，甲方有权根据情节严重程度，给予书面警告，当月三次警告仍未改正有权扣除乙方当月服务费总额的 5%；并且因乙方人员的不规范操作造成的各种伤害理赔责任全部由乙方承担。
- 23、乙方员工在工作中造成甲方设施、设备或其他项目损失，乙方应照价赔偿。

24、乙方保洁人员应本着节约用水、电的原则，工作时间内物品摆放整齐有序，在日常工作过程中应采取优先和避让原则，不得影响业主正常办公和出行秩序，根据实际情况，每违反一次甲方有权扣除乙方当月保洁费总额的 1%；甲方有权对乙方工作安排进行调整。

九、考核方法

- 1、甲方清洁监管人员每日对合同规定的清洁区域进行检查，并记录在清洁日检查表上，乙方现场主管签名确认并整改；每月月底，甲、乙双方按照《质量标准及检查方法》共同对清洁进行检查、考核，并记录在《清洁分包方考评表》上，双方签名确认，甲方以此作为付款的依据。
- 2、乙方确认，甲方的最终验收证明不视为乙方产品质量必然合格的证明，也不视为甲方当然免除乙方已存在质量问题产品的责任，且该等质量问题无论是验收前还是验收后出现的，甲方均有权依据合同继续向乙方主张相关权益，乙方应继续按照合同约定履行整改、维修、更换、赔偿等责任。

十、合同期限

- 1、合作期限为 2 年，自 2026 年 01 月 01 日起至 2027 年 12 月 31 日止。

十一、不可抗力

- 1、不可抗力是指双方在订立本合同时不能预见，对其所发生的后果不能避免并不能克服的事件，如严重的台风、地震、洪水、雷电、火灾爆炸、流行病毒及其他双方认为的意外事件。
- 2、凡因不可抗力造成一方延迟或不能履约或不能完全履约的，均可免除其应负责任。

十二、违约责任

- 1、合同期内，任何一方不得无故单方面终止合同，如因甲乙双方单方面无法履行合同时，需提前一个月以书面形式通知对方，否则均须赔偿对方相等于两个月的服务费之金额。出现如下情况时，本合同自行终止：
 - (1) 乙方严重违反合同所规定之乙方责任，影响甲方管理的方大大厦环境清洁、绿化养护、消杀、生活垃圾清运或导致甲方其他方面的严重损害，达到合同内的有关条款规定的合同终止条件时，甲方有权单方面终止合同，不承担任何费用。
 - (2) 乙方服务质量严重下降，导致甲方环境不能达到合同要求标准，并经甲方三次以上（含三次）警告及罚款均无效的，且已危害甲方公众形象办公环境。但因人不可抗力所造成的，即自然灾害、人为恶意破坏等因素所引起的环境脏污等，不在此列。
 - (3) 甲方连续两个月以上（含两个月）未能支持乙方之承包服务费。
- 2、因甲方未能如期付款而影响乙方服务工作，受资金不到位而影响月需常用清洁用品工具等，

而导致其作业难以开展，乙方有权终止合同。甲方不能在未付款期间对乙方给予有关罚款（日常服务质量除外）。

十三、合同解除

1、甲乙双方共同确认，乙方出现以下任意情形之一的，甲方随时有权单方解除本合同，并要求乙方承担合同金额或结算金额 20%的违约金，违约金不足以弥补损失的，甲方有权继续向乙方索赔：

1.1. 乙方逾期清洁、消杀服务超过 5 日及以上的，且经甲方催告后拒不整改或整改后仍无法满足交货要求的；

1.2. 乙方交付的清洁、消杀服务不符合合同的质量标准和要求，甲方要求整改后拒不整改或经整改后仍无法满足合同质量要求的；

1.3. 乙方未按照甲方的要求进行清洁、消杀服务的，经甲方要求整改后拒不整改的或整改后仍无法满足甲方要求的；

1.4. 乙方未经甲方同意擅自更换合同约定的品牌、技术参数、规格型号以次充好、以假充真等；

1.5. 因乙方质量问题导致造成甲方工期延误的；

1.6. 乙方不能继续履行合同的，包括但不限于资不抵债、停业整顿、破产清算等；

1.7. 乙方违反本合同保密与知识产权的约定或乙方存在侵犯甲方知识产权行为的；

1.8. 乙方违反其他合同义务及附随义务的，经甲方要求整改后拒不整改的或整改后仍不满足合同约定的；

1.9. 乙方违法转包或未经甲方书面同意将其权利义务转让给第三方的；

1.10 向甲方工作人员或亲友提供任何形式的回扣、礼品、有价证券等贿赂；

1.11. 乙方在合同签订或履行期间中有欺诈行为的。

2、甲乙双方共同确认，出现以下任意情形之一的，双方可以协商解除合同并据实办理结算手续，减少双方损失：

2.1. 因项目停建（超过 6 个月）或取消；

2.2. 因政策或政府行为导致项目无法继续施工的；

2.3. 因不可抗力发生，合同无法继续履行的。

十四、其它条款

1、本合同未尽事宜双方可协商解决，协商不成，任何一方均可向甲方所在地人民法院提起诉讼。

- 2、如对本合同的条款进行修订更改或补充，须签订书面补充协议，补充协议与本合同具有同等效力。
- 3、甲乙双方在合同履行期限中，如乙方未达到合同要求，甲方有权随时终止本合同。乙方在接到甲方书面通知后的次日，合同自动终止。
- 4、本合同项下的任何通知，可通过特快专递、电话、短信、邮件等方式向合同载明的指定联系人、地址及联系方式发出，对甲乙双方均产生效力。如一方变更通知信息，须及时通知对方，否则，由此造成的不利后果由过错方承担。
- 5、本合同执行期间，如遇不可抗力，致使合同无法履行时，双方均不承担违约责任。
- 6、甲、乙双方确认任何对合同条款的实质性变更应当以正式书面的补充协议并加盖双方公章或合同章为唯一标准，前述实质性变更即指包括但不限于产品价格（包括单价）、数量、质量标准、验收标准、结算付款方式、违约责任、争议管辖等。任何一方通过送货单、收货单、对账单、结算单、往来函件、电子邮件等方式擅自对合同条款进行实质性变更的均不能产生法律效力。
- 7、双方的单位公章、办公室印章、财务专用章、合同专用章、收发章、授权人签字、前台签字等均是双方通讯联系、法律文书接收、信函往来的有效送达印章、签字。本条款上述印章签字用途仅适用于通知送达，签章仅是视为收到文书信函，不视为对文书信函的内容或主张进行确认。
- 8、因自然灾害等不可抗力原因引发的事故，造成甲乙双方的损失由甲乙双方自行承担各自的全部损失
- 9、本合同之附件均为合同有效组成部分。本合同及附件内，空格部分填写的文字与印刷文字具有同等效力。
- 10、本合同一式四份，甲乙双方各执两份，自双方签字盖章后生效。

十、合同附件：

附件一：《报价表》

附件二：《安全管理协议》

附件三：《环境和职业健康安全协议书》

附件四：《合作廉洁承诺书》

（以下无合同正文）

甲方：深圳市方大物业管理有限公司

乙方：

授权代理人：

授权代理人：

盖章：

盖章：

日期：2025 年 ____ 月 ____ 日

日期：2025 年 ____ 月 ____ 日

附件一：清洁服务范围

附件二：清洁服务标准

附件三：清洁服务考评表

附件四：消杀标准及评定报告

附件五：绿化养护及修剪标准

附件六：石材养护方案及验收标准

附件七：安全管理协议

安全管理协议

甲方：深圳市方大物业管理有限公司

乙方：

为贯彻“安全第一、预防为主、综合治理”的安全生产方针，明确双方安全生产责任，保护甲乙双方人员及其他人员的人身健康和生命安全，保障各方财产安全，双方就安全生产达成如下协议：

项目地址：深圳市南山区科技南十二路 11 号方大大厦。

承包范围：按合同规定为方大大厦提供清洁、消杀、绿化、石材养护服务。

一、安全生产的目标

甲乙双方应共同确保施工作业现场、办公区域、公共区域、生活区域内零事故、零疫情，即不发生安全环保责任事故、不发生机械、设备事故、不发生火灾事故、不发生负主要责任的交通死亡事故，不发生疫情确诊、传播、流行或者其他严重后果。

二、甲乙双方责任：

1. 甲方应当贯彻执行国家及当地省、市有关安全文明施工、防疫法规和要求。

2. 乙方应当贯彻执行国家及当地省、市有关安全文明施工、防疫法规和要求及甲方的一切安全生产管理制度，服从甲方的安全生产管理。

3. 乙方及乙方人员应当满足国家及行业相关施工作业、服务资质要求和条件，严禁无资质施工作业。

4. 乙方应建立完善的职业健康安全管理体系，建立安全文明施工管理制度，制定突发事件应急预案和现场处置方案。

5. 乙方应当确保合法合规用工，严禁私招乱雇及使用童工、超龄人员或其他国家禁止使用人员。

6. 乙方进场前三个工作日应当先将现场负责人、施工人数、专职或兼职安全员、特种作业人员（电工、焊工、登高工、制冷工等）的资质上岗证件复印件，派工证明、从业资格证、购买商业保险清单等必须资料报予甲方备案，经甲方核实无误后方可进场。

7. 乙方人员进行施工作业前，应当进行岗前安全生产、文明施工现场教育，要求教育面达到 100%，并做好安全培训书面记录。乙方人员施工作业前应当根据岗位工种的需要，使用、

佩戴合格的劳动保护品，包括但不限于安全带、绝缘鞋、绝缘手套、护目镜等，否则严禁上岗作业。

8. 乙方应该对用水、用电、用火、用焊、用气、使用机器设备、使用运输工具、使用交通工具、设备材料堆放、垃圾处理等的安全负全责。乙方在使用相关机器设备设施前应当先检查合格后才能正常使用。如施工作业必须配备专职安全员，则乙方应配备安全员。

9. 乙方应当保证安装机械，堆放材料，易燃、易爆物品要分类、分库存放，制定措施，设专人负责，并注意保持消防道路畅通，不压埋圈占消防器材。

10. 乙方应确保高空高危作业人员的安全，凡作业高度高于 2 米及以上，则施工人员必须佩戴安全帽和系安全带。严禁无资质、无保险、无劳动合同关系、无安全防护措施人员进行高空高危作业。严禁高空抛物、坠物。

11. 乙方施工作业过程中如存在吊装作业的，乙方应制定相关安全管理制度，确保进场设备验收合格，作业安全措施落实到位，且对作业全过程进行安全监管。

12. 乙方应在施工作业现场中设置明显标志和围挡，并严禁无关人员进出。如有必要乙方应派专人看守，完工后或下班时应及时封闭好。非乙方人员在乙方施工区域内发生任何事故，均由乙方自行负责，并按国家的法律法规进行事故处理，甲方不承担任何责任。

13. 乙方不得将项目拆包、违法转包、分包给不具备资质的单位或个人。

14. 乙方不得随意更换项目关键人员，关键人员离开施工作业现场应提前告知甲方，并办理相关审批手续。

15. 乙方应服从甲方及相关政府机构部门对安全施工作业的监督管理，对检查发现的安全隐患无条件进行整改，未经整改不得擅自施工作业。

16. 乙方应当严格遵照项目所在地区的疫情防控要求，对其进入项目现场人员的健康码、行程码及身体健康状况等加强管理监测，须配备消毒防疫物资，所属人员须佩戴防疫用品，须服从所在项目的疫情防控管理工作。

三、事故处理和违约责任：

1. 乙方违反本协议约定的，甲方有权根据违约程度大小，对乙方采取包括但不限于罚款(每次罚款金额在 200 元至 10000 元之间)、要求乙方停工、更换乙方人员、解除合同、追究违约责任、赔偿损失等措施。

2. 乙方在施工作业中发生安全生产事故的，乙方必须保护现场，乙方负责人迅速、准确汇报上级政府主管部门，隐瞒不报、拖报，乙方承担有关责任，乙方应就事故的处理情况及时通报甲方。

3. 因乙方或乙方人员违反国家和本协议规定，出现违章指挥、违章作业或设备不完善等造成人员伤残、伤亡事故，概由乙方对伤残、伤亡人员及其他关联人员或单位承担全部赔偿或补偿责任并处理一切善后事宜，如对甲方造成损失的，甲方有权追究乙方责任。

4. 乙方违规施工作业，造成有关行政执法部门罚款或停工处理的，乙方应积极配合主动接受处理，对甲方造成负面影响的，甲方有权追究乙方违约责任。

5. 因乙方或乙方人员引起的治安、火灾及交通安全事故，概由乙方对伤残、伤亡人员及其他关联人员或单位承担全部赔偿或补偿责任并处理一切善后事宜，如对甲方造成损失的，甲方有权追究乙方责任。

6. 如乙方对事故不及时、有效处理，导致伤残、伤亡人员及其亲属进行闹事、上访、投诉、找媒体曝光等，对甲方造成负面影响的，甲方有权追究乙方违约责任。

四、其他

本协议一式肆份，甲方持有贰份，乙方持有贰份。经双方签章后生效。

（以下无正文）

甲方：深圳市方大物业管理有限公司

乙方：

授权代理人：

授权代理人：

盖章：

盖章：

日期：2025 年__月__日

日期：2025 年__月__日

附件八：环境和职业健康安全协议书

环境和职业健康安全协议书

甲方：深圳市方大物业管理有限公司（以下简称甲方）

乙方：（以下简称乙方）

为了更好地落实甲方建立环境管理体系（ISO14001：2015）及职业健康安全管理体系（ISO45001：2018）的要求，确保乙方为甲方提供产品和服务过程中减少对环境的污染、资源的浪费，确保作业人员的职业健康安全，明确甲乙双方的权利、义务和责任，以符合甲方环境和职业健康安全方针。现甲乙双方依照《中华人民共和国民法典》及有关法律法规的规定，在平等、自愿、协商一致的基础上，特签订此协议书，以期实现甲方厂区良好的环境绩效及乙方作业的职业健康安全。

一、适用范围

本协议适用于有关物资的供应方、工程承包方、废弃物收购商、回收处理商、维保单位、服务商及个体供应商人员和车辆。

二、甲方的权利

1. 甲方有权进入乙方生产作业场所检查环境卫生工作，调阅有关资料，向有关单位和人员了解情况，并可要求乙方负责人员对相关事宜作出解释。
2. 甲方有权检查乙方的资质和乙方特种从业人员是否持有从事该特种工作的上岗证。
3. 甲方有权对检查中发现的污染环境、违章作业、危险作业等违法生产行为，当场予以纠正或者要求乙方限期改正。
4. 甲方有权对检查中发现的事故隐患，责令乙方立即排除或者对乙方下达限期整改意见。
5. 甲方有权对乙方在甲方管理范围内的访问和交流等可能影响甲方生产环境和安全的活动行为进行监督、管理。

三、乙方的权利

1. 乙方有权依法自主开展环境和安全生产管理工作。
2. 乙方有权要求甲方统一协调涉及双方的重大环境和安全生产问题。
3. 乙方有权要求被告知甲方的重大环境因素和高风险危险源。

四、甲方应承担的责任和义务

1. 为乙方介绍项目的现场和周围环境，以及甲方的管理制度和要求。
2. 按照《中华人民共和国环境保护法》和《中华人民共和国安全生产法》的规定，对乙方的环境和安全生产工作统一协调、管理。
3. 负责对乙方人员进行环境保护及职业健康安全方面的进场教育。
4. 有责任将重大环境因素和高风险危险源告知乙方。

五、乙方应承担的责任和义务

（一）环境管理方面的义务

1. 相关方（施工单位）负责落实施工阶段的环保要求及施工过程中环保措施，建立健全环境控制制度，主要包括：

（1）使用机械设备可能产生噪声污染时，向周围生活环境排放施工噪声应符合国家规定的建筑施工厂界环境噪声排放标准。必要时应在开工 15 天以前向当地环保部门申请工程项目名称、施工场所和期限，可能产生的环境噪声值以及产生的环境噪声污染防范措施情况。

（2）施工方案优先考虑采用无污染或少污染、无危害或少危害的生产工艺、生产与施工设备、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与施工设备。

（3）保护施工现场周围的环境，防止对自然环境造成不应有的破坏。

（4）防止粉尘、噪声、振动等对周围生活居住区的污染和危害。

（5）合理处理建筑施工中产生的固体废弃物。工程竣工后，施工单位应当修整恢复在建设过程中受到破坏的环境。

（6）产生的生活垃圾集中放置所属工厂指定场所，以减轻对环境的影响，并根据规定将废物合理处理。按照工作岗位的工作区域确定环境管理责任人，明确管理责任。

2. 回收废旧物资的部门，应按规定提供相应的资质，回收物品处理时，避免二次污染。

3. 储运过程中，应遵守交通运输法规，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，不得扰乱厂区附近居民的生活。

4. 所提供的产品及产品的原材料、生产过程、服务应满足（或设法满足）国家、地方、行业的有关环境保护方面的法律法规要求，在保证质量的前提下，确保安全与环境性能，并减少包装材料的使用。

（二）安全管理方面的义务

1. 相关方（施工单位）负责落实施工阶段的安全要求及施工过程中的安全措施，主要包括：
 - （1）项目施工方必须具备本项目的安全生产能力及相关资质。
 - （2）项目施工时制定严格的安全技术保障措施，教育自己的员工按照相应的安全操作规程操作，并遵守安全生产规章制度（包括甲方告知的制度及乙方自己的制度）。
 - （3）施工现场人员必须按规定佩戴合格的劳动防护用具（乙方自备），特种作业人员必须持证上岗，严格执行操作规程，并确保在指定地点作业。
2. 进入厂区，必须遵守公司的安全生产管理规章制度。
3. 必须主动接受公司的安全、防火教育和交底。
4. 外来人员进入生产现场，须有公司内业务负责人员陪同，并按照生产现场人行路线行走。
5. 进入生产现场，按要求穿戴好劳动防护用品，严禁袒胸露背、穿凉鞋、拖鞋。
6. 不能与同行人员打闹，酒后不能进入作业场所。
7. 不准随意移动作业区内的各类设备及工具。
8. 运输危险化学品和易燃易爆品，要具备运输资质，采取一定的防护措施，避免运输途中产生泄漏，在搬运、装卸过程中注意轻拿轻放，避免野蛮装卸。
9. 经批准进入厂区的应注意观看各类警示标识，遵守警示标识的指令。不准在吊物下通过或停留。
10. 外来车辆进入厂区内减速慢行，车辆右行，并按公司规定的线路行驶，不能并行，不得高声鸣笛。
11. 厂区内禁止游动吸烟，停车时或行驶中的各种车辆驾驶室内禁止吸烟。
12. 厂区内临时用电、动火必须经甲方批准。

（三）其他义务

1. 乙方应主动配合甲方的相关检查，并对甲方要求其解释的事项作出口头或书面解释。
2. 乙方应对甲方提出的改进方案和建议积极响应，及时与甲方沟通、协调，共同解决问题。
3. 乙方在向甲方提供产品或服务的过程中应最大限度保护好环境，确保工作人员的职业健康安全，满足甲方对乙方提出改进的要求。
4. 对项目过程中发生的事故，乙方负责及时向有关部门报告，建立处理事故的应急部门，并

承担因事故所产生的所有经济损失。如果因事故给甲方造成损失的，乙方应承担全部赔偿责任。

5. 违反本协议造成的一切事故由乙方负责，给甲方造成的一切损失及相关部门的行政处罚和法律责任均由乙方承担。

6. 以上对甲方的环境保护及职业健康安全等相关要求由乙方的_____（具体负责人员）负责解释协调，甲方可随时与其沟通联系。

六、协议的变更和解除

1. 本协议经双方书面同意，可以予以修改、补充或调整。

2. 本协议未尽事宜，双方应本着互惠互利、友好协商的原则另行约定，并应以附件或补充协议等书面形式体现。

七、违约责任及争议解决

1. 甲乙双方在责任期内，应当履行约定的义务，尽职尽责地遵守环境安全及职业健康安全标准，如甲方发现乙方有违反本协议约定的行为，给甲方造成损失的，甲方有权单方面解除协议，要求乙方进行赔偿并且要求乙方支付违约金。

2. 因本协议发生争议，由双方协商或申请调解解决；协商或调解解决不成的，任何一方均有权向甲方所在地人民法院提起诉讼。违约方还应承担守约方为此支付的律师代理费、交通费等相关费用。

八、其他

1. 本协议是双方最终合意的结果，若之前口头或书面与本协议内容不符的，则以本协议内容为准执行。

2. 双方再次确认本协议是其真实意思的表示，并充分理解、认可上述协议条款。

3. 本协议未尽事宜，可以签署书面补充协议，与本协议具有同等法律效力。

4. 本协议双方盖章之日起生效。

5. 本协议一式肆份，甲方持有贰份，乙方持有贰份。经双方签章后生效。

（以下无正文）

甲方：深圳市方大物业管理有限公司

乙方：

授权代理人：

授权代理人：

盖章：

盖章：

日期：2025 年____月____日

日期：2025 年____月____日

附件九：合作廉洁承诺书

合作廉洁承诺书

致：深圳市方大物业管理有限公司

我司在与贵司合作期内，为保证在与贵司的经济往来中廉洁守法，遵守贵司的廉洁制度，我司特作如下承诺：

- 一、在合作期内，我司不以任何名义宴请贵司的工作人员。
- 二、在合作期内，我司不对贵司工作人员进行任何贿赂（包括但不限于礼金、回扣、佣金等）。
- 三、在合作期内，贵司工作人员如向我司索取宴请、娱乐及其他贿赂（包括但不限于礼金、回扣、佣金等），我司将予以拒绝，并及时向贵司投诉。
- 四、如我司违反上述承诺，贵司可以单方面终止合作并扣除我司合同总价的 5%。
- 五、本承诺书作为合作期内我司与贵司所签订合同的附件，与合同具有同等之效力。
- 六、本承诺书在上述合作期内生效。
- 七、我司已知悉，贵司的投诉奖励制度及如下的投诉渠道：

举报电话：0755-26785551。

举报邮箱：audit@fangda.com。

承诺人：（法定代表人或法定代表人授权人）

签字：

企业公章：

日期： 年 月 日

十二、招标文件回执

★ 请贵司收到此招标文件后，立即填写招标文件回执并签字盖章后回传招标人！

招 标 文 件 回 执

致：深圳市方大物业管理有限公司

我司已收到贵司关于 2026-2027 年方大科技大厦清洁、绿化、消杀、石材养护服务 的招标文件，我司将会【 ☐ 参与/☐ 不参与】本次投标。

受邀单位：

法人代表签字（盖章）：

日 期：