

银河丽湾保安工程服务合同

甲方：深业物业运营集团股份有限公司上海分公司

乙方：北京京城保安服务有限公司徐州分公司

甲方：深业物业运营集团股份有限公司上海分公司

联系人：桂娟

联系电话：18138838611

乙方：北京京城保安服务有限公司徐州分公司

联系人：刘世博

联系电话：18343023223

依据《中华人民共和国民法典》和《保安服务管理条例》及其他相关法律法规的规定，甲乙双方遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，经友好协商，就项目的保安、工程服务，协商一致，达成以下合同条款：

第一条保安员及工程人员主要任务及护卫范围

1. 乙方根据甲方的工作需要做好“防火、防盗、防破坏、防治安灾害事故，以及维护工作区范围内治安秩序”的保安护卫工作,工程对施工现场机电设备巡查工作等。

2. 地点和范围：深业物业运营集团股份有限公司上海分公司银河丽湾项目

3. 服务时间：24 小时，节假日需保证各岗位均有人员在岗；

4. 保安服务要求及标准：乙方应严格按照甲方质量管理体系中安保的服务要求及标准提供保安、工程服务。人员需有上岗证书，中控室值班工作人员必须持有建（构）筑物消防员资格证。

服务要求主要包括：

- （1）、保护项目区域内的人身、财产安全，维护护卫区域内的正常经营、办公秩序；
- （2）、保护护卫区域内发生的刑事、治安案件或灾害事故现场，维护现场秩序；
- （3）、协助有关人员把现行违法犯罪嫌疑人员扭送到公安机关处理；
- （4）、做好护卫区域内的防火、防盗、防破坏、防治安灾害、自然灾害事故等安全防范及处理工作；
- （5）、遵纪守法、文明值勤、优质服务，严格执行甲方的各项规章制度，接受甲方领导及主管人员的管理，服从甲方领导的工作安排，全力维护甲乙双方的合法权益和声誉；
- （6）、秩序维护员如发现护卫范围内存在的安全问题或事故隐患，应及时书面向甲方提出合理化建议或整改措施，并积极采取相应的补救措施，甲方亦应及时予以认定并整改；

(7)、乙方秩序维护员应严格遵守甲方的各项规章制度及甲方相关规定的秩序维护服务工作职责。

(8)、项目周边场地的进出人员车辆的管控引导，维护现场安全，保障正常的服务环境和良好的服务形象。

(9)、项目现场施工的督查，现场施工动火资格的审查及现场巡视，施工人员行为规范的现场检查。

(10)、项目重大活动的现场秩序维护工作。

(11)、项目的物品控管，保障现场物品的安全。

(12)、项目定期的安全检查，上报及跟进整改工作。

(13)、项目消防设备的安全管理以及日常的检查。

(14)、项目其他安排的安全服务事项。

2、工程人员服务要求：

1、遵纪守法、优质服务，严格执行各项规章制度，接受甲方领导管理，服从甲方领导的工作安排，全力维护甲乙双方的合法权益和声誉。

2、熟练掌握机电设备的操作规程、安全可靠、按时完成巡查任务。

3、巡查时发现设备异常，及时报告甲方协助排除故障。

4、负责日常设备的安全管理以及日常的检查。

5、完成项目交待的其他任务。

第二条保安员、工程人员岗位、数量、服务期限、合同方式

1. 在银河丽湾项目内，乙方根据项目运营需求派出人员驻场提供保安服务，项目交付后，设立门岗位 2 个，监控室 2 个，巡逻 2 个，工程 1 个，共安排 7 名人员。详见附件：人员配置表

2. 服务期限：自 2026 年 8 月 1 日起至 2027 年 7 月 31 日止。

3. 合同方式：按月包干，合同期内不得由于政府政策性最低工资标准上调及政策性法规变动调整服务费用。

4. 合同期间，上述项目若发生物业管理权变更、甲方退出物业服务，该退出项目的服务即时终止，乙方不得向甲方提出索赔要求。

第三条 费用及结算

1. 合同金额

双方根据实际到岗保安及工程人员数量结算服务费。

保安人员、工程人员正常工作时间：12 小时及 8 小时制，上六休一。甲方向乙方支付服务费人民币：巡逻岗、门岗 4980 元/人/月，监控岗 7800 元/人/月，工程岗 6500 元/人/月，¥42020 元（大写：肆万贰仟零贰拾元整）按季度结算。具体结算按现场实际到岗考勤结算。

2. 该服务费已包括甲方为乙方根据本合同约定履行全部义务所支付的全部费用，包括但不限于人员工资、福利、社保费用、商业保险、器材装备、生活用品、交通费用、延时加班工资、节假日和休息日加班工资、企业管理费、税费以及发生工伤事故的赔偿费用等所有可能发生的费用，甲方无需另向乙方支付其他任何费用。

3. 甲方依据附件《外包管理考核实施细则》的标准要求对乙方的合同执行及服务情况进行考核，保安及工程服务费与甲方考核结果（服务品质、人员满员）挂钩。

4. 付款时间：每个季度结束后，甲方根据合同约定及时对乙方的服务作出考核，根据考核结果确定服务费金额，每季度末 20 日前，乙方应当向甲方开具正式有效差额增值税专用发票（税率为：5%）。在甲方单位申请付款并由甲方公司领导审批完成后，向乙方一次性付清上季服务费。以后付款时间和办法以此类推。

开户名称： 北京京城保安服务有限公司徐州分公司

开户银行： 中国银行股份有限公司徐州泉山支行

银行帐号： 528776910980

5. 乙方人员驻场宿舍使用的水电燃气费由乙方平均承担，安装独立表，按抄表用量向甲方支付水电燃气费用。水电燃气费用每月结算一次。

6. 合同履行期间，如遇国家或地方调整增值税税率的，则自增值税税率调整政策执行之日起，尚未支付的服务费根据调整后的最新税率进行相应调整，并按调整后费用支付。具体调整公式为：税率调整后的含税价=税率调整前的不含税价×（1+调整后税率）。

第四条 服务人员的管理

1. 保安、工程人员由乙方聘用，并根据法律法规签订劳动合同。
2. 乙方负责保安、工程人员的业务、技术、政治思想教育及日常行政和生活管理工作。甲方依照本合同的约定，对保安工程人员的服务进行监督和检查。
3. 乙方应当按《劳动法》和相关规定，准时发放人员的工资，合理安排人员工作和休息时间，办理社会保险。乙方应当采取措施，防止因劳动纠纷影响服务运作。
4. 服务人员在护卫等范围内因工作或上下班途中致伤、致残、致死和遭遇不测时，由乙方按相关法律法规的有关规定自行处理。
5. 保安员须服从辖区派出所领导和指挥以及业务上的指导。
6. 乙方的保安、工程人员因职务行为导致的法律责任，由乙方承担。
7. 乙方应当将派驻保安、工程人员的个人资料送甲方备案。
8. 乙方承诺派驻甲方项目工作的服务人员仪表端庄，穿着甲方认可的工作服和佩带工作证，未隐瞒违法犯罪记录，未隐瞒病史，如实提供个人信息（年龄、身份证号、家庭成员、家庭住址等）。

第五条停车场的管理

1. 园区停车场停车服务管理由乙方负责，乙方应按法律、法规相关规定以及本合同约定，提供管理服务并承担责任。
2. 乙方派驻的保安人员应遵守甲方制定的深业物业停车场收费管理办法（暂行），工作时应穿着政府相关部门要求的停车场收费员专用服装。

第六条甲方的权利和义务

1. 甲方依据附件《安保业务服务质量评估表》以及附件要求及标准对乙方进行考核和处罚。
2. 甲方有权对保安、工程人员的各项工作进行监督、检查和具体指导，有权对工作不合格人员提出处理意见（包括要求乙方更换人员）。甲方提出整改要求后，乙方未按时完成整改的，甲方有权中止支付服务费直至乙方整改完毕。
3. 甲方要建立健全“三防”等各种安全防范措施和规章制度，以便于人员依章执行，同时应教育本单位全体员工认真执行安全防范规定和支持配合保安员的工作。

第七条乙方的权利和义务

1. 乙方保安、工程人员在被派驻甲方项目前，须经甲方确认，乙方根据法律法规与人员签订劳动合同，并将派驻保安、工程人员的个人资料送甲方备案。

2. 乙方所派出的保安、工程人员必须具备政治思想良好（无犯罪前科）、文化素质较高（初中以上）、仪表端庄、身材高大（男 1.68 米以上，年龄不超过 60 岁）工作责任心强等条件。

3. 乙方负责保安、工程人员的工资、福利、养老保险、工伤保险等福利待遇，并按规定及甲方要求发放保安、工程人员的工作服装、装备及劳保用品等。乙方应当按《劳动法》和相关规定，准时发放保安、工程人员的工资，合理安排保安、工程人员工作和休息时间，办理社会保险。乙方保安、工程人员在为甲方服务期间，乙方应避免一切劳资纠纷，若产生劳资纠纷的，均由乙方自行负责处理并承担相关费用，乙方应确保甲方的利益不会因此而受损，否则应予以赔偿，且乙方处理此等纠纷过程，不得影响本合同的正常履行。若因乙方和保安、工程人员之间的劳动纠纷影响服务运作，甲方有权要求乙方赔偿造成的全部损失。

4. 乙方派出的保安、工程人员必须持有国家相关部门颁发的上岗证书，消防值班员须持有《建（构）筑物消防员资格证书》，工程电工证以及政府部门要求的其它相关证件，具备上岗资格和条件。因不符合上述要求导致被处罚等一切责任均由乙方承担。

5. 乙方应根据保安、工程服务岗位的风险程度为保安人员购买商业保险，保额不低于人民币 80 万元，保安、工程人员在服务工作范围内因工作或上下班途中致伤、致残、致死和遭遇不测时，由乙方按相关法律法规的有关规定自行处理并承担责任。保安、工程人员在任何时候都不应视为甲方的雇员或代理人，甲方无义务就上述人员在履行职责过程中受到的损害承担任何赔偿责任。

6. 乙方有权拒绝甲方安排保安、工程人员范围外或超越职权的工作。

7. 因工作需要，乙方有权调换人员，有权辞退不合格的人员，但必须提前知会甲方，其中班长以上管理人员应提前 7 天通知甲方。

8. 甲方在园区举办社区活动需要乙方保安员配合时，乙方应当给予支持。

9. 乙方人员在工作过程中致人损害的，由乙方承担全部责任。

第八条违约责任及其他

1. 甲方拖欠服务费超过二个季度的，乙方有权单方解除合同。

2. 因乙方原因导致如下安全事故的：包括但不限于发生火灾、抢劫、盗窃及其它人身

财产损害等，甲方有权单方解除合同且不予赔偿。

乙方因未能履行合同的约定或乙方的过错导致甲方或第三方人身、财产损害的，乙方应当依法承担赔偿责任。乙方及其保安员工程人员的任何行为或疏忽对第三方造成损害、导致甲方被提起索赔或先行赔偿而产生的损失和费用（包括法院诉讼费用和合理的律师费用），乙方承担上述全部费用。

3. 发生下列任何一种情况的，甲方有权书面通知乙方解除本合同，本合同于书面通知到达乙方之日起解除，同时乙方应向甲方支付两个月服务费用作为违约金，违约金不足以弥补甲方损失的，乙方还应另行予以赔偿：

（1）乙方未按合同约定提供保安、工程服务，包括但不限于未按甲方要求派驻合格的保安人员，延迟超过五天工作日的；

（2）乙方拒绝按甲方要求更换保安人员或经三次更换后仍不能符合甲方要求的；

（3）因乙方原因导致安全事故的，包括但不限于发生火灾、抢劫、盗窃及其它人身财产损害等；

（4）因乙方服务质量引发关键业主投诉的或引发群体业主投诉的；

（5）因乙方服务质量达不到本合同的要求，考核分累计 3 次低于 80 分或一次低于 60 分的；

（6）乙方违反本合同列明的其他任何职责和义务，且在甲方书面通知后的指定期限内仍无改进或采取适当之补救措施或虽采取措施或补救但仍未令乙方满意的。

4. 因乙方服务质量引发关键业主投诉的或引发群体业主投诉的，甲方有权单方解除合同且不予赔偿。

5. 因业主提出反对安保外包服务的，甲方有权单方解除合同且不予赔偿。

6. 除本合同约定的情形或双方另行协商一致的之外，合同期内双方均不得擅自中止或解除本合同。

7. 无论何种原因造成合同终止或解除，乙方均应在合同解除之日起 3 日内，无条件撤离现场，撤除全部服务人员、机械设备和剩余材料、垃圾等，否则，每逾期一日应向甲方支付人民币元的违约金，并赔偿甲方的损失。上述期限届满后，乙方遗留在甲方现场的任何物品，视为乙方放弃物品的所有权，甲方有权随意处置且乙方不得因此而要求甲方支付任何赔

偿/补偿。

8. 因不可抗力造成合同不能继续履行时，双方均可协商变更、中止或解除合同。

9. 乙方服务人员若被客户有效投诉（特别是服务质量问题），甲方有权提出警告，并可处以每次 200 元的罚款。若因在乙方服务不达标，导致甲方而被辖区运营单位进行处罚的（含罚金），乙方将负全部责任，并承担所有罚金，同时甲方可处以每次 100—500 元的罚款；

10. 如乙方人员缺勤，甲方有权扣减缺勤人员当日服务费，同时乙方需承担 100 元/天/人的违约金。

11. 乙方应付的罚（扣）款、违约金及损失等，甲方有权在服务费中直接扣减。

第九条 争议解决方式

因执行本合同双方发生的争议，由双方协商解决。协商不成时，任何一方可向甲方住所地人民法院提起诉讼。

第十条 其他

1、涉及本合同权利义务变化的或其他必要通知，应以专人递送并签署送达回执方式、电子送达或邮寄送达的方式进行。采用专人递送方式的，接收一方签署送达回执之日视为已送达；采用邮寄送达的，寄出第 5 日（无论对方签收与否）或对方签收日视为已送达；采用电子送达的，以信息或电子邮件发送成功视为送达。

联系人：

电话：

2. 双方应保证通讯地址、联系方式、企业法定代表人等工商登记情况及代理人等有关资料和证件真实有效。任何一方变更本合同约定送达地址的，应提前【3】日书面通知对方，否则对方按照变更前的送达地址送达相关文件视为有效送达。

3. 双方均应遵守对方商业机密，未经许可不得提供、出售相关机密资料以及情报与他人。

4. 本合同由双方代表签字或盖章之日起生效，双方履行完合同全部义务后终止。本合同一经签订，双方应严格履行，如有未尽事宜，双方协商后可签订补充协议。补充协议与本合同附件为本合同不可分割的组成部分，与本合同具有同等法律效力。

5. 本合同空格部分填写的文字与印刷文字具有同等法律效力，空格部分填写的文字修改须双方盖有效公章后方可生效，否则视为无效。

6. 本合同一式肆份，甲方执贰份，乙方执贰份，均具同等法律效力。
7. 本合同未尽事宜，双方另行协商签订补充协议，补充协议与本合同具有同等法律效力。

第十一条：合同附件

合同附件与本合同具有同等法律效力。

合同附件 1：人员配置表

合同附件 2 人员入场登记表

合同附件 3：安保业务服务质量评估表

合同附件 4：安全管理协议

合同附件 5：《廉政诚信协议书》

合同附件 6：扣款通知单

合同附件 7：政 审 证 明

（以下无正文）

甲方：

乙方：

授权代表：

授权代表：

日期： 年 月 日

日期： 年 月 日

合同附件 1 人员配置表

保安人员配置表

序号	岗位名称	岗位性质	配备人员数量	上班方式	标准原则	备注
1	监控室	管理岗	2	上六休一	负责园区内红线范围以内的秩序维护及消防安全管理	
2	门岗	作业岗	2	上六休一	负责园区内红线范围以内的秩序维护及消防安全管理	
3	巡逻岗	作业岗	2	上六休一	负责园区内红线范围以内的秩序维护及消防安全管理	
4	工程岗	作业岗	1	上六休一	定期巡检公共设施设备，跟进维保单位处理过程进行跟踪、监督。	
合计			7	具体岗位排岗根据园区实际情况进行，但必须保证园区服务品质。		

合同附件 2 人员入场登记表

人员入场登记表

编号：

外包服务单位				合同名称			填表日期	年月日
人员姓名		性别		出生年月			照片	
家庭电话		移动电话		家庭地址				
身份证号码				现居地址				
外包服务单位联系人		联系方式			业务单位地址			
劳动关系告知确认								
1、指派人员是外包服单位指派为本公司提供服务的工作人员，与本公司不构成任何性质的用工关系； 2、指派人员与外包服务单位之间应按相关法规政策，建立劳动关系，本公司不承担任何关联责任； 3、指派人员为本公司提供服务时应遵守本公司的各项管理制度，否则将可能遭到处罚或退回；								

- 4、本公司不收取指派人员本人任何押金，所有涉及取费或保障财产安全的保证金取费对象为指派人员所属公司；
- 5、指派人员在本公司服务期间的任何意外伤害均由外包服务单位承担，本公司不承担任何责任。

为保障工作人员健康，请如实告知是否有家庭遗传病史，心脏，血液，肝脏等疾病，以及其他慢性，传染性疾病？

本人承诺确认： 对以上内容的真实性、完整性负责，了解告知内容并确认本人与深业华东公司不存在任何性质的劳动关系。

签名（手印）： 年 月 日

合同附件 3：业务服务质量评估表

项目月份安保业务服务质量评估表

外包单位名称：				评估日期： 年 月 日				
综合评定：								
1、本月度保安外包服务质量评估总得分（）分；								
2、得分在[90，95]为优；得分在[80，89]为良；得分在[60，79]为中；得分在 60 分以下为差。服务质量鉴定结果（对应打“√”选择）：								
A、优（） B、良（） C、中（） D、差（）；								
3、每月的外包服务质量考评中，如总分数不达标（低于 90 分），将处以乙方 50 元/分（按照 90 分-实际分值计算）的扣款。且甲方向乙方发出整改通知，乙方应在两日内完成。（为提高服务质量，此项扣款和单项违规扣款并不矛盾，分别按对应的扣款标准执行）								
4、本月度共计扣款项目（）个；扣款单（）个；扣款总金额（）元；								
5、其他问题或建议：								
序号	项目	标准	分值	本月度扣分事项	得分	扣款标准	本月度扣款事项	评分标准
1	文件/质量记录控制程序	物业公司下发的文件没有传阅或修改	2					没按要求传阅擅自修改文件未上报批准直接扣 2 分
2		物业公司下发的质量记录修改	2					擅自修改记录表单未上报批准的直接扣 2 分

3	仪容仪表	着装规范整洁（比如统一着保安服和季节交替换装）、佩戴齐全（如警棍、对讲机、手电筒等）、工作时间内应佩戴工号牌	2			违者 50 元/次		未按要求统一着装、未着保安服、工作期间内未佩戴工牌扣 1 分，夏天不可以光着上身，不得披衣、敞怀、挽袖、卷裤腿、着背心、短裤、穿拖鞋、制服有明显污迹、破损，掉扣等，违反一条直接扣除 2 分，值班期间未佩戴警棍、对讲机、手电筒等扣除 1 分
4	服务态度	微笑服务，说话文明、和气、礼貌待人、主动、热情、认真、耐心、周到	3			违者 50 元/次		态度野蛮、生硬扣 1.5 分；语气生硬、粗鲁，说脏话等扣 2 分，其他不礼貌行为扣 1.5 分；态度不认真、推诿工作扣 2 分，工作不主动扣 2 分
5	服务规范	按时签到、签退（打卡），不代签、代打卡，按时交接班，不迟到、不早退，不漏班、误班	3			违 者 100 元/次		其中一项违反者直接扣除 3 分
6		值班期间不准饮酒、抽烟等，严禁酒后上岗、在岗喝酒，不准使用项目电视、电脑等样品，看电视、玩电脑等，不准值班时私自带笔记本进入项目；不准看书报、听广播和音乐、不准上班玩手机。	3			违 者 100 元的扣款/次，累计三次做更换处理。		违反其中 1 条，直接扣除 3 分
7		严禁值班人员晚上私自放人进出，比如私自带朋友或他人进入项目	2			违 者 200 元/次		违反扣除 1 分
8		遵守工作纪律，有责任心，服从管理，听从安排指挥；廉洁自律，坚守岗位，忠于职守，敢于同违法犯罪分子作斗争	3					不遵守纪律，不服从管理扣 3 分，工作消极、责任心欠缺扣 3 分；，收受他人给予物品影响工作的扣 3 分，发现犯罪份子未采取应急措施直接扣 3 分

9	工作能力	熟练掌握各种报警器、监控器、巡逻器、电脑及电子门锁等设施、设备的操作规程；每天对技防设备进行检查保养，确保各种设施正常使用	2						未检查记录或检查不到位留有隐患的扣1分；发现损坏或丢失未及时上报的扣1分；不会使用或使用不熟练扣0.5分；损坏器械扣1分，丢失扣1分
10		善于发现、分析、并能及时正确处理各种安全隐患和突发事件，有较强的分析、判断和处理各种问题的能力	3				无		未能及时发现值班异常并采取措施的扣1分，处突方法不清楚扣2分，不能正确分析并采取合理手段处置扣1.5分；给项目造成损失的扣3分
11		熟练掌握项目的基本情况，包括项目结构，防盗、消防设备设施的具体位置，操作规程，发电机房、配电房、水泵房、消防控制中心等重点防范部位的状况等	2						不清楚项目消防设施位置扣2分，不清楚重点防范部位的状况的扣除2分；不清楚操作规程的扣2分
12	服务质量	通用条款	提供符合合同约定的18-60岁人员，提供的服务符合服务方案要求	3			按合同约定处理		不符合一律扣3分
13			值班期间不睡岗、不脱岗、不窜岗；不得出现打卡（签到）后人不在工作区域	3			违者第一次500元/次；第二次更换		违者一律扣除3分
14			岗位物品摆放整齐、标准； 岗位周边5M处环境良好	3			违者100元/次		工作环境脏乱的扣3分
15			完善和及时更新对讲机等台账记录；设备编号、完好情况等台账内容与现场实物相符	2					没有台账的扣2分；有台账但台账不全或没有及时更新扣1分；有台账但台账与现场不符扣1分

16		现场和归档的质量记录完好无缺失,字迹工整,按规定时间、规定要求存档	2					现场记录达不到要求扣 1 分; 归档记录达不到要求扣 1 分
17		每日正确填写各种表格、记录,并保持完好 每日保安服务日志认真、完整填写; 每日值班警情及时上报	2					表格、记录填写正确、不完整扣 0.5 分,表格、记录缺失扣 1 分,表格记录乱写乱画扣 2 分 服务日志不填写扣除 1 分,填写不完整、不认真扣除 1 分;发现警情未及时上报 1 次扣 2 分
18		要文明、礼貌、及时、有效地处理各种违章事件不允许发生与项目员工及业主争吵、打架的情况,不发生投诉事件	3					各类违章事件未及时处理扣 3 分,与员工、顾客发生争吵、打架扣 3 分,发生一起投诉事件扣 2 分
19		积极参加物业公司培训、演习、训练及会议等,不迟到、早退,遵守会议纪律等;积极配合总部、当地公司检查(夜查)	2			违者 50 元/次		无故不参加物业公司培训、演习、训练及会议等符合其中一种情况扣除 2 分;无故迟到、早退,不遵守会议纪律等符合其中一种情况扣除 2 分;不开门或不配合检查的扣除 3 分;检查时通风报信的扣除 2 分
20		夜间查岗要求: 1)秩序维护部班长每日至少 1 次夜间查岗; 2)公司品质监督部门每月至少 2 次夜间查岗	2			违 者 100 元/次		未达到频次要求的扣 2 分

21		根据项目情况制订 2 套以上的巡逻路线,并不定时的进行替换;巡逻要点: 1)整理单车、摩托车的不规则摆放; 2)消防通道畅通、标示醒目; 项目存在安全隐患的地方放置警示标识和防范措施	3					巡逻路线只有一套的扣 1 分,没有的扣 2 分;查巡逻记录,实际巡逻路线与规定的巡逻路线不相符扣 0.5 分;查巡逻记录,未按照规定频次打点的扣 1 分
22		每日对装修单位进行覆盖式巡查 1、现场是否有装修许可证; 2、现场施工是否人、卡合一; 3、是否存在违规施工	2			违者第一次处以 50 元扣款,第二次 100 元扣款,三次及以上 200 元扣款。		巡查不到位一次扣 0.5 分;未填写巡查记录每次扣 0.5 分
23		每日按规定巡查签到	2			发现一次扣 100 元;发现二次扣 200 元,发现三次及以上,扣 300 元;		不执行整点签到;漏签、代签或签到表破损、缺失,弄虚作假的,直接扣除 3 分
24		每日按规定定人定岗;每隔两小时巡逻一次,并进行签字;不出现一次项目被盗、被抢案件	4					未按规定定人定岗扣 4 分;未按频次巡逻扣 3 分,巡逻无签字、弄虚作假扣 3 分,无巡逻本扣 4 分;发生一起被盗、被抢事件扣 4 分

25		每日消防巡检到位，无遗漏；及时发现和消灭火灾隐患，不因失职而出现一次火灾事故；其他隐患应急处理。	3			发现一次扣 50 元；发现二次扣 100 元，发现三次或一个月未执行，扣 150 元；连续 2 个月或累计 2 个月未执行，扣 200 元；连续 3 个月或累计 3 个月未执行；扣 300 元		消防巡检漏检扣 1 分，未巡检扣 1 分；未能及时发现隐患或发现未上报扣 2 分，因失职发生一次火灾事故扣 3 分；发现隐患未采取应急措施扣 2.5 分，造成损失扣 3 分
26		1)秩序维护队员的坐姿、站姿、行走姿态、敬礼姿态等应按照军队标准要求； 2)指导车辆进出手势应按照交通警察标准要求； 3)仪容仪表应符合要求； 对讲机使用时语言应简明扼要，清楚明朗	2					秩序维护队员没有达到规定要求的每发现一处扣 0.5 分
27		接班队员提前 15 分钟集合，整理着装，班前会 5 分钟结束，队列行进要求 2 人成行、3 人成列，交接班要有敬礼等交接礼节。	2					没有班前会扣 0.5 分；队列行进没有达到要求，扣 0.5 分；交接班没有敬礼等礼节，扣 0.5 分
28	交接班管理	交班队员提前 10 分钟进行岗位清洁、认真记录，收集整理相关工作证据，等待交班： 交接时应注意：质量记录交接清楚、物品交接清楚、工作交接清楚、现金与发票交接清楚。	2					岗亭 5 米内卫生没有达到要求的扣 1 分；交班的物品、工作、现金以及发票等没有交接清楚，扣 1 分；交班记录字迹不工整，相关交接事项没有记录清楚，扣 1 分

29			每日班长至少 1 次对各岗位交接班记录表进行检查，留下记录；主管每周不少于 3 次对各岗位交接班记录表进行检查，留下记录。	1					班长未达到频次要求，扣 0.5 分；主管未达到频次要求，扣 1 分
30		人员进出管理	1)公务人员出示其证件后方可放行，并如实填写《来访人员情况登记表》；同时告知主管安排人员陪同前往，并向对方单位核实其身份； 2)执行公务人员对业主房屋进行搜查时，应请其出示执行部门开具的搜查证，需要查扣业主物品应请其列出清单双方签字认可； 3)外地执法人员进入项目，除上述内容外，还必须有本市执法部门陪同及本地相应部门的证明，并需登记陪同人员的证件，予以核实后方可放行。	1					公务人员未按照规定要求放行和登记，扣 0.5 分
31		施工人员	施工人员需办理出入证/临时出入证，出入证/临时出入证核对无误后方可放行，填写《来访人员情况登记表》。	2					1)对于没有在客户服务部办理“出入证”的装修人员，门岗在放行时没有办理“临时出入证”的，扣 2 分； 2)装修人员没有出入证就放行的，扣 0.5 分； 3)办理出入证的押金没有妥善保管

									的，扣 0.5 分；
									4) 检查装修现场的装修人员没有出入证的，扣 0.5 分
32		其他人员进出	1)禁止闲杂人员、无关人员进出项目；禁止推销人员、派发广告人员进出项目； 2)有效控制外来人员，所有进出项目的外来人员，与业主确认后，门岗应填写《来访人员情况登记表》。	2					项目出现乱贴乱发广告、闲杂人员、推销人员逗留，发现 1 起，扣 1 分
33		物品进出	1)拒绝易燃、易爆、剧毒等危险品进入项目； 2) 登记管理施工人员带入项目的施工用具、材料，并及时与装修管理员联系	2					没有按要求登记或者没有及时与客服助理联系，发现 1 起扣 1 分
34		消防管理	动火作业 服务中心服务区域内，所有需实施动火的工程，事先应通知客户服务部，按照客户服务部制定的相关流程办理《动火作业许可证》，流程的所有环节结束后，方可实施动火作业。	2					发现一起动火作业未办理《动火作业许可证》，查责任在于安保部门者，扣 1 分。

35			动火作业需按照动火作业要求及标准进行作业	1					动火作业发现一起未达到要求，扣 1 分。
36			中控室实施 24 小时的不间断执勤，对各类信号需及时反映并做好相关记录。	2					检查发现中控室无人值守扣 1 分；发现值班人员工作状态欠佳，酌情扣分；对各类信号需及时反映没有及时上报扣 2 分。
37			中控室禁止无故人员进出；中控室值班人员必须经过相关消防知识培训，取得当地消防局颁发的《消防上岗证》，并经服务中心消防设备操作及相关培训，认定合格，方可上岗；值班人员按要求着装。	3					发现有逗留人员或无出入登记管理，扣 1 分；值班人员无《消防上岗证》，且复印件未张贴于中控室，扣 1 分；因证件不合格上岗被消防主管部门处罚，负全部责任外扣分 3 分。
38			发现红外报警，应在 3 分钟内赶到现场	1					经测试在 3 分钟内未赶到现场的一次扣 1 分
39			未经服务中心经理批准，不允许任何人查阅监控录像（公司检查工作除外）；如需查阅监控录像，需服务中心经理批准方能查阅，查阅时要求填写	2					未按流程查阅监控录像资料的，发现一起扣 2 分

			《监控资料 查 阅 登 记 表》。						
40		消 防 器 材 管 理 规定	灭火器材和 设施设备 的相关要求： 1)制定《消 防设施设备 清单》，并 及时更新， 确保账实相 符； 2)每月对消 防器材巡查 一次，填写 《灭火器巡 查表》和《消 火 栓 巡 查 表》，消防 器材禁止挪 作他用及改 变位置，严 禁 损 坏 丢 失； 3)每月对消 防设施设备 进行综合检 查，包括： 卷帘门、消 防通道、防 火门、消防 应急广播、 消防逃生标 识、温感烟 感、报警器、 相关指示灯 等，填写《消 防设施设备 巡 查 记 录 表》，消防 扳手放在险 要位置，随 时备用；	5					“清单”或者抽查 “清单”与现场不 相符的扣1分；现 场的消防器材发现 卫生状况差3起以 上（含3起），扣1 分；消防器材有物 品损坏、缺失等， 没有在巡查表中说 明的，扣1分；消 火栓、灭火器的巡 查表填写不工整、 人为破损、缺失等， 扣1分；消防设备 未按规定巡查和保 养，巡查表没有按 照规定时间要求填 写，发现一处扣0.5 分，扣完1分为止

			4) 确保灭火器材和消防设施设备完好无损，可随时启用。							
41	内务管理规定	床架摆放整齐，横平竖直；床下摆放的鞋需鞋尖朝外成一条直线；地面和床铺下不能有杂物，做到干净整洁。生活用具统一配置、统一摆放，确保整齐美观；衣服需入柜或者统一地点存放；晾晒的衣物需整洁。严禁在宿舍乱拉乱接电线，不得在墙上乱写乱画，以及在公共区域衣冠不整。	2							宿舍情况未达到要求，扣1分
42	培训	1)岗前培训，项目基本情况、普法知识、职业道德、物业管理基本知识、工作纪律、安全防火教育、消防基本知识、队列训练等； 2)岗位培训， 职责权限、规章制度、规定；工作程序、规范、标准（如小区对装修施工单位有那些规定）；消防灭火训练、交通指挥训练等； 3) 工作中常遇到问题如何与业主解答，如有访客来访如何接待，大件物品出入小区如何处理等应知就会培训； 4)各种应急预案培训，如台风、暴雨、水渗；发生火警时应急措施，灭火方法等 5) 礼仪规范，文明礼貌等培训。	3							各类突发事件演练全年有相片、总结记录不少于4次，扣3分， 其它培训内容有签到并有完整记录，扣3分； 培训不合格上岗的每发现一次扣1分 监控录像调取、消防控制系统操作不熟练每次扣2分

			6) 监控录像调取、消防控制系统操作等培训						
43		突发事件处理	要制定各类突发事件处置预案;突发事件需及时处理,消除影响,及时填写《突发事件处理记录表》并按规定上报。	2					根据当地及项目情况制定各类突发事件各类预案,预案不全及没有扣 2 分;突发事件未及时处理,扣 2 分;未按规定及时上报扣 2 分
			得分合计		扣款合计: 元, 大写: 元				
现场责任人签字:			外包单位签字:						

合同附件 4：安全管理协议

安全管理协议

甲方（全称）： 深业物业运营集团股份有限公司上海分公司

乙方（全称）： 北京京城保安服务有限公司徐州分公司

依据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国安全生产法》及其他有关法律、法规，为了保证甲乙双方生产安全，防止和减少生产安全事故发生，明确双方的安全管理职责和应当采取的安全措施，经双方共同协商一致，签订本协议如下：

一、甲方的责任与权利

- 1. 甲方有权审查乙方资质，对不具备资质或资质与工作内容不相符的，有权拒绝为其办理任何施工手续。
- 2. 甲方不得要求乙方违反安全管理规定进行施工。
- 3. 甲方不得对乙方提出与安全生产法律、法规和强制性标准规定相违背的要求。
- 4. 甲方不得明示或者暗示乙方购买、租赁、使用不符合安全施工要求的防护用具、机械设备、施工机具及配件、消防设施和器材。
- 5. 对乙方提出的安全生产要求积极提供帮助

二、乙方的责任与权利

1. 乙方应认真贯彻执行国家有关施工安全生产的政策、法规、国家标准、行业标准、安全技术操作规程，建立健全安全生产责任制等各项安全生产管理制度。

2. 乙方应遵守落实甲方各项安全管理要求规定，对甲方提出的问题，及时整改回复。

3. 因乙方原因造成的生产安全事故，包括导致发生安全、火灾等事故、治安案件及刑事案件的，由乙方承担由此引发的全部责任，并承担由此给甲方及第三方造成的全部损失。

4. 乙方负责人是本项目的安全生产第一责任人，对本协议安全生产负全责。

5. 乙方在开工前，按照合同履行地政府部门要求, 到当地住建局或街道办事处办理《施工许可证》或《小散工程的备案回执》等相关许可证明。同时将相关许可证明张贴在工程的醒目位置。

6. 乙方应接受甲方对乙方安全生产资质的审查, 按照规定进行登记, 办理施工作业手续。乙方应按规定配备安全管理人员乙方的项目负责人、专（兼）职安全生产管理人员和特种作业人员应按照国家有关规定经过培训考核合格后，持证上岗。

7. 乙方应按照国家有关法律、法规合法用工，严禁使用未成年工、有职业禁忌、患有妨碍工作病症的人员，严禁使用患有传染病、精神病的人员，严禁使用身份不明的人员。

8. 乙方应定期对项目现场进行安全检查，分析各类安全风险，及时消除各类安全隐患。

9. 乙方应根据所承包项目的特点编制施工或作业方案，制定相应的安全技术措施和现场临时用电方案，达到一定规模的危险性较大的应编制专项施工方案，施工方案需按规定论证审批。

10. 乙方作业中涉及小散工程的，应根据小散工程的技术特点，编制安全可靠的施工作业方案，经乙方单位技术负责人签字后实施，由安全生产管理人员进行现场监督。

11. 乙方负责人及管理人员应按规定接受安全教育和培训，同时要做好所属工作人员的安全教育和安全技术交底工作，未经安全教育培训的不得上岗作业。

12. 乙方必须为所属人员办理社保及意外伤害保险，支付保险费。

13. 乙方在施工作业中涉及危险作业时，应按照规定办理作业审批手续。
14. 乙方应购置配备安全防护设备和劳动保护用品，其使用要求符合国家标准。
15. 乙方投入施工现场的全部机械设备及各类工具，必须经检验合格，符合国家相关标准遵守相关操作规程。
16. 乙方应在作业范围装设临时围栏或警告标志，不得超越指定的作业范围进行作业，禁止无关人员进入作业现场。未经甲方同意，乙方不得擅自使用与施工或作业无关的甲方设施设备；不得擅自拆除、变更甲方防护设施及标识，如因工作需要拆除的，需报甲方同意，事后必须及时恢复。
17. 乙方要做好项目现场的安全检查工作，自觉接受甲方安全、环境监督和检查，对安全隐患及时整改。对甲方检查后下达的安全隐患整改通知应无条件按要求整改。
18. 乙方应采取措施，控制或处理作业过程产生的粉尘、废气、废水、固体废物和噪声对环境的污染和危害。
19. 乙方须及时或定期清理作业现场垃圾、废旧物品，要做到工完场清。因此造成甲方支出额外费用的由乙方承担。
20. 乙方应建立危险品管理制度，派专人对危险品进行监督管理。
21. 乙方应编制相应的应急预案并组织演练，配备相应的应急人员与物资，满足现场应急要求。

三、附则

本合同一式肆份，甲方执贰份，乙方执贰份。自双方法定代表人或授权代表签字并加盖公章之日起生效。

甲方：

乙方：

授权代表：

授权代表：

日期： 年 月 日

日期： 年 月 日

合同附件 5：廉政诚信协议书

廉政诚信协议书

发包人：（以下简称甲方）深业物业运营集团股份有限公司上海分公司

承包人：（以下简称乙方）北京京城保安服务有限公司徐州分公司

为了加强工程项目建设中的廉政管理，杜绝各种不正当行为的发生，经甲乙双方同意，签订此廉政诚信协议书，作为甲乙双方共同遵守的廉政诚信行为准则：

1. 甲方人员在工程招标或工程履行过程中，不得以任何形式向投标单位或乙方索要和收受回扣等好处费。

2. 甲方人员不得接受乙方的礼金、有价证券，不得在乙方或材料设备供应商处报销任何由个人支付的费用。

3. 甲方人员不得参加乙方非正常的宴请和娱乐活动。参加乙方邀的正常宴请和会议，需经主管领导同意。

4. 甲方人员不得要求乙方或者接受乙方及材料设备供应商为其住房装修、婚丧嫁娶、家属和子女的工作安排以及出国等提供方便。

5. 双方不得相互介绍家属或者亲友等利害关系人从事与甲方工程有关的经济活动。双方各工作人员不得至对方工作人员私人住所处联系各相关事宜。

6. 甲方人员不得为谋取私利擅自与乙方工作人员及承包商、材料设备供应商就工程承包、工程费用、材料设备供应、工程量变动、工程验收、工程质量问题处理进行私下商谈或者达成默契。

7. 乙方或材料设备供应商不得以洽谈工作、签订经济合同为借口，邀请甲方人员外出旅游和进入营业性娱乐场所。

8. 乙方或材料设备供应商不得为甲方工作人员购置或者提供通讯工具、交通工具、家电、家具和高档办公用品等物品。

9. 双方如发现对方人员有违反上述协议者，应向对方领导举报，双方不得

找任何借口向对方进行报复。

10. 在投标活动中一经查实，立即取消乙方投标资格，没收投标保证金，且甲方保留进一步追究乙方法律责任的权利。

11. 在工程履约过程中，经查实情节轻微的，甲方有权对乙方处以所涉金额5倍的违约处罚。经查实情节严重的，甲方有权扣除乙方合同价款的2%的违约金，同时甲方有权单方终止合同，乙方须承担由此造成的一切经济损失，且甲方保留进一步追究乙方法律责任的权利。

本廉政诚信协议作为合同附件与合同具有同等法律效力，经协议双方签署后生效。

(以下无正文)

甲方（发包人）：

乙方（承包人）：

授权代表：

授权代表：

日期： 年 月 日

日期： 年 月 日

扣款通知单（第一联）

通知号：		年		月		日	
根据甲乙双方签订的《保安服务合同》约定，对于贵司安排至我司的作业人员违反了我司相关管理规定和合同约定，特通知如下：							
承包单位名称		作业人员姓名		证件号			
扣款理由：							

作业人员签名：
 项目现场负责人签名：
 甲方主管负责人签名：

承包单位签收：
 日期：

说明：此表一式三联:第一联:物业留存 第二联:承包公司留存 第三联:现场留存

扣款通知单（第二联）

通知号：		年		月		日	
根据甲乙双方签订的《保安服务合同》约定，对于贵司安排至我司的作业人员违反了我司相关管理规定和合同约定，特通知如下：							
承包单位名称		作业人员姓名		证件号			
扣款理由：							

作业人员签名：
 项目现场负责人签名：
 甲方主管负责人签名：

承包单位签收：
 日期：

说明：此表一式三联:第一联:物业留存 第二联:承包公司留存 第三联:现场留存

扣款通知单（第三联）

通知号：		年 月 日			
根据甲乙双方签订的《保安服务合同》约定，对于贵司安排至我司的作业人员违反了我司相关管理规定和合同约定，特通知如下：					
承包单位名称		作业人员姓名		证件号	
扣款理由：					

作业人员签名： 项目现场负责人签名： 甲方主管负责人签名：

承包单位签收： 日期：

说明：此表一式三联:第一联:物业留存 第二联:承包公司留存 第三联:现场留存

合同附件 7 政 审 证 明

政 审 证 明

对于我司员工，考虑岗位的特殊性和重要性，已通过公安机关的政治审查，
现对其政审情况（有无犯罪记录）证明如下，我司确认其具有真实性：

姓名民族 _____

身份证号

户籍所在地_____

有无以下违法犯罪记录：

是否参加过“法轮功”组织或其他非法组织是否 ☐ ☐

是否违反过《治安管理处罚条例》受到处罚是否 ☐ ☐

是否有其它犯罪记录是否 ☐ ☐

其它情况反映：

物业公司盖章

派出所盖章

年 月 日

年 月 日