

分局警察训练基地物业管理服务合同 补充协议

甲方：深圳市公安局宝安分局

地址：深圳市宝安区新安街道湖滨东路 3 号

统一社会信用代码：

法定代表人

联系人：

联系电话：

乙方：深圳市宝安区保安服务有限公司

地址：

统一社会信用代码：

法定代表人：

联系人：

联系电话：

经甲乙双方友好协商，就 2024 年 7 月 19 日签署的《分局警察训练基地物业管理服务合同》（下称“原合同”）的相关事项达成一致，特签订此补充协议。

一、招标文件及原合同所列人数为合同约定服务标准人数，系根据项目需求测算的配备基准，不构成对实际在岗人数的强制性要求。

二、乙方组建派驻团队，并确保团队服务人员满足服务事项或岗位正常履行要求。为方便乙方安排派驻团队，现根据甲方评估，本服务项目暂估岗位 24 个，暂需服务人数不得少于 26 人（详见下表）。

序号	岗位名称	岗位要求	岗位类别数量	最低岗位人数	备注
1	项目经理岗	8 小时在岗	1	1	每周工作 5 天，每天 8 小时。其它时间需 24 小时保持通讯畅通，如遇突发事件或临时交办工作需要，在 1 小时内到场及时协助处理。
2	内勤岗	8 小时在岗	1	1	
3	保洁组长岗	8 小时在岗	1	1	
4	消杀组长岗	8 小时在岗	1	1	
5	维修岗	24 小时在岗	1	3	每周工作 5 天，每天 8 小时，周六、日及法定节假日轮流值班。
6	保洁岗	8 小时在岗	14	14	
7	绿化岗	8 小时在岗	2	2	
8	开机员	8 小时在岗	1	1	
9	消杀工	8 小时在岗	1	1	
10	保安员	8 小时在岗	1	1	
合计			24	26	

（一）若乙方安排的人数无法满足项目的实际服务需求（如现有服务人员人数无法在符合劳动法等法律法规的情况下满足甲方对于岗位人数、在岗时间、值班时间等项目服务需求的），乙方应主动增加服务人数。

（二）甲方亦有权自行根据项目服务的实际需要调整和确定实际岗位数量及在岗人数，甲方无需额外支付任何费用。

（三）甲方有权根据考核当期的项目服务需求及实际履行情况，自行评估和确认甲方对实际岗位数量及实际服务人员数量的需求，并将甲方自行评估的服务人员数量的需求作为服务事项是否全量完成、质量是否达到采购时约定的标准、岗位是否存在脱岗现象、派驻团队是否管理规范等的考核基准。

三、履约服务考评

（一）考核标准

岗位数		约定最低岗位人数	实际出勤人数		
序号	考核指标	考评标准			扣分 得分
一	队伍管理 (30分)	所设岗位不得空岗，实际出勤人数不得低于约定最低上岗人数。	累计空岗 5 日以下的，扣 5 分；空岗 5 日以上 10 日以下的，扣 10 分；空岗 10 日以上 15 日以下的，扣 15 分；空岗 15 日以上的，扣 20 分。实际出勤人数少于约定最低岗位人数的，每少一人扣除该项目月人均成本相当的服务费。		
		人员请假、离职须履行报备制度，人员入职、调动需经监管单位同意。	发现未落实的，一人次扣 2 分。		
		水电工须持特种专业操作证-电工作业证上岗。	发现无证上岗的，1 人扣 5 分。		
二	服务规范 (40分)	按照合同约定提供房屋管理维护服务，物业外观完好、整洁，无“牛皮癣”和乱涂、乱画现象。	发现相关问题一次扣 3 分。		
		按照合同约定提供设备设施管理维护服务，制定设备、设施管理方案，确保设施设备完好率 100%，设备管理、保养、检修制度完备，记录齐全。	未及时进行设备保养、检修出现问题的，发现一次扣 3 分，记录台账不齐全的发现一次扣 3 分。		

	按照合同约定提供清洁保洁管理服务，按照约定的《清洁卫生工作流程和质量标准》开展清洁服务。	发现清洁卫生不达标或收到有效投诉的，一次扣 3 分。		
	按照合同约定提供消杀管理服务，确保消杀频次、空间（灭蚊蝇至少每周二次，灭鼠至少每月一次，视情况可加大频次）满足灭蚊需要。	每少一次扣 3 分。		
	按照合同约定提供绿化管理服务，每周一次对绿化植物修剪。	每少一次扣 3 分。		
	按照合同约定提供会务服务，做好会场布置及会务前后的清洁工作。	收到有效投诉的，一次扣 3 分。		
	按照合同约定履行物业档案资料管理职责，各种物业资料齐备，条目清晰，标识齐全，分类明确，易于查找。	发现物业资料管理不齐或混乱的，一次扣 5 分。		
	按照合同约定履行值班室卫生管理义务，每周对值班室卫生进行大扫除。	发现卫生较差的，一次扣 3 分。		
	按照合同约定提供停车场管理服务，24 小时有人负责值守巡查，确保停车场设备设施及车辆的安全。	因巡查不到位造成设备设施及车辆出现损坏的，发现一次扣 5 分。		
	按照合同约定提供扣车场管理服务，做好车辆的接收、摆放、看护、清洁、放行、销毁等管理工作。	未按照合同约定进行扣车场管理服务，收到有效投诉的，一次扣 5 分。		
	按照合同约定提供报刊、邮件、信件收发管理服务，每天及时分派报纸和邮件、信件、杂志。	收到未及时分派有效投诉的，一次扣 3 分。		
	值班期间着装统一、工具使用规范。	未按要求落实的，每发现一次扣 2 分。		
	保持良好的服务态度。	接到有效投诉，1 次扣 5 分。		
	规范言行举止。	在营区范围内违规饮酒、酗酒闹事及从事违法活动，发现一次扣 10 分，满分扣完即止。		
	按照合同约定履行保密管理。	违反保密管理，造成公安内部信息泄露的，发现一次扣 10 分。		

三 安全管理

(30分)	按照合同约定开展人员出入登记、检查管理。	未认真登记、检查人员出入，出现人员未经同意闯入营区的，每发生一次扣5分。		
	按照合同约定开展车辆出入登记、检查管理。	未认真登记检查车辆，造成危险物品进入营区的，发现一次扣5分；未正确引导车辆停放造成车辆停放混乱的，发现一次扣5分。		
	按照合同约定履行消防安全管理职责，定期开展消防安全检查，至少每半年开展一次消防演练，保证消防安全无事故。	此项为关键性考核指标，属于物业服务管理供应商责任造成火灾事故的，该项不得分。		
	每天组织内部安全巡查，每周组织反恐演练，参与反恐测试。	未按约定落实，发现一次扣5分。		
	制定并及时修订反恐、消防、应急处突等安全管理预案。	未按要求落实，发现缺一项扣5分。		
	保证服务单位人身安全	此项为关键考核指标，属于物业服务管理供应商责任导致人身损害的，该项不得分。		
	确保财物安全	因管理不到位导致财物损失的，每发生一次扣5分。		
	落实安全措施，确保无其他安全事故发生。	未按要求落实，发现一次扣5分。		

（二）考评等级

履约服务考评等级按分值范围设定为“优”（考核得分在95分以上）、“良”（考核得分在95分以下85分以上）、“中”（考核得分在85分以下60分以上）、“差”（考核得分在60分以下）四级。

（三）考评结果应用

1. 月度履约服务考评结果为“优”的，供应商继续提供履约服务。

2. 月度履约服务考评结果出现“良”的，供应商在提交情况说明后（单项考核指标扣分在 50%（含）以上的）继续提供履约服务。

3. 月度履约服务考评结果出现“中”的，供应商继续提供履约服务。同时，须就存在的问题进行针对性整改并扣除服务费或履约保证金。

4. 月度履约服务考评结果出现“差”的，视为供应商违反服务约定，在扣除服务费或履约保证金的同时，取消供应商服务资格、终止合同。

5. 履约服务过程中，因供应商的责任造成相关设备设施毁损或人员伤亡的，供应商应承担相关经济赔偿责任。造成食品卫生、消防安全等安全责任事故的，还应当追求供应商其他相关法律责任。

6. 服务费或履约保证金的扣除，一般按照以下规则实施：

（1）月度履约服务考评结果出现“中”的，按照 85 分以下每低一分扣除 1%月服务费或履约保证金的标准执行，同一项目同一月度出现 2 个以上考评结果“中”的，叠加处罚（下同）。

（2）合同期内，连续 2 个月度考评结果出现“中”的，第二个月度按照 85 分以下每低一分扣除 2%月服务费或履约保证金的标准执行。

（3）月度履约服务考评或综合评价结果出现“差”的，违约金支付视对分局工作造成的影响程度，按照 5-20%月服务费或履约保证金的标准执行。

（4）实际出勤人数少于约定最低岗位人数的，每少一人扣除该项目月人均成本相当的服务费。

四、物业人员的食宿问题由乙方安排解决。

五、协议附件，作为本协议的一部分，与本协议具有同等的法律效力。

六、本补充协议未作变更约定的，按照原合同约定执行。

七、本补充协议经甲乙双方法定代表人或授权代表签字并加盖公章之日起生效，补充协议与原合同具有同等法律效力。

八、本补充协议一式贰份，甲方执壹份、乙方执壹份，均具有同等法律效力。

附件：费用测算表

甲方(盖章)：

乙方 (盖章)：

法定代表人/授权代表：

法定代表人/授权代表：

年 月 日

年 月 日

附件：

费用测算表

序号	支出项名称	每月服务费	每年服务费	备注
1	服务人员费用	114125	1369500	共 35 人，包括员工工资、法定加班费、例休加班费、离职补偿金、五险一金、高温补贴、慰问、体检费、离职补偿金等
2	其它费用	41625	499500	服装费、装备费、招标代理费、宿舍租赁、保洁工具、固定资产折旧费、四害消杀、残疾人保障金、办公等
3	企业管理费	10500	126000	
	法定税金费用	8750	105000	
合计		175000	2100000	