

第五章拟签订的合同文本

甲方：项目名称：徐州市第二看守所物业管理及食堂服务批量集中采购
乙方：项目编号：JSZC-320300-XZCG-G2026-0011
签订时间：2026年4月1日
签订地点：甲方指定地点

甲、乙双方根据《中华人民共和国政府采购法》《中华人民共和国民法典》，按照徐州市市直监所物业管理及食堂服务批量集中采购项目发出的中标通知书、招标文件及乙方的投标文件等，按照平等、自愿的原则，经友好协商，签订本合同。

第一章 物业管理及食堂服务事项

第一条 物业情况：见合同附件 1

第二条 物业服务范围：见合同附件 2

第三条 物业管理及食堂服务要求

1. 物业管理及食堂服务工作要求：见合同附件 3。

2. 物业管理及食堂服务人员要求

(1) 物业管理及食堂服务人员配备原则：精干、专业、敬业、健康。

(2) 物业管理及食堂服务人员均需同时具备以下条件：

① 无犯罪记录、无恶习、无复杂社会关系；

② 有医院出具的健康证明，无重大疾病和传染病，具备正常从事物业管理及食堂服务工作所需要的身体条件；

③ 岗前培训合格率 100%。

(3) 按照乙方投标文件中《物业管理服务人员方案》组建物业管理及食堂服务队伍。合同签订后 5 个工作日内，乙方向甲方报送物业管理及食堂服务人员花名册、照片、相关证件影（复）印件和证明。合同期满后，甲方向乙方退还相关证件影（复）印件和证明。

3. 物业管理服务人员要求：见合同附件 4。

4. 采购需求：见合同附件 5。

5. 验收标准（验收要求、验收标准和程序）：

(1) 验收标准：见本合同“第二章 物业管理服务质量”。

(2) 验收要求、验收程序：乙方提出书面验收要求，甲方接到书面验收要求后 5 个工作日内出具验收书，如乙方对验收书有异议，在接到验收书后 7 个工作日内向甲方书面提出。

(3) 验收组织方式：自行组织 委托第三方组织

验收主体：

是否邀请本项目的其他供应商参加验收：是 否

是否邀请专家参加验收：是 否

是否邀请服务对象参加验收：是 否

是否邀请第三方检测机构参加验收：是 否

是否进行抽查：是 否

如果履约验收涉及检测（检验）费、专业技术人员费用等费用由_____承担

验收组织的其他事项：

(4) 履约验收时间：（计划于何时验收/供应商提出验收申请之日起日内组织验收）

(5) 履约验收方式：一次性验收

分期/分项验收：_____（应明确分期/分项验收的工作安排）

(6) 履约验收程序：

(7) 履约验收的内容：_____（应当包括每一项技术和商务要求的履约情况，特别是落实政府采购扶持中小企业，支持绿色发展和乡村振兴等政策情况。）

6. 物业管理及食堂服务人员工资要求

(1) 按照法律、法规和国家、省、市的规定，乙方按月足额发放工资；

(2) 不得低于规定的月最低工资标准。下列项目不作为最低工资的组成部分，乙方按规定另行支付：①加班加点的工资；②中班、夜班、高温、低温、井下、有毒有害等特殊工作环境、条件下的津贴；③劳动者按下限缴存的住房公积金；④法律、法规和国家规定的劳动者福利待遇等。

(3) 工资发放采用银行代发方式。

第二章 物业管理及食堂服务质量

第四条 物业管理及食堂服务质量要求

1. 达到合同附件 6：《徐州市公安局物业管理及食堂服务工作考核评分表》90 分以上（含 90 分）；

2. 各类事故发生率为 0；

3. 设施、设备及时维修合格率达 100%；

4. 保洁卫生检查合格率达 96%；

5. 秩序维护工作检查合格率达 100%；

6. 设备、设施检查合格率达 100%；

7. 水、电、暖、电梯等按 24 小时良性运转；

8. 不能出现因食物腐烂变质等原因导致甲方相关人员食物中毒等食源性疾病的发生或其他事故。

第三章 物业管理及食堂服务期限及物业管理及食堂服务费用

第五条 物业管理及食堂服务期限（合同期限）

自合同签订生效之日起 24 个月，2026 年 4 月 1 日至 2028 年 3 月 31 日。

第六条 物业管理及食堂服务费

一、物业管理及食堂服务费金额

物业管理及食堂服务费（即合同总价款）：小写¥ 2954008.00 元（大写：人民币 贰佰玖拾伍万肆仟零捌元整）；

二、每月物业管理及食堂服务费的支付

经双方协商一致，选择以下第 三 种付款方式：

（一）付款方式（不提交预付款保函的）

合同总价的百分之十(10%)即¥ 大写： 人民币作为预付款，在合同签订生效，甲方自收到发票（发票金额为合同总价的 10%）后 10 个工作日内，将资金支付到合同约定的乙方账户，预付款抵扣后期应支付的物业管理及食堂服务费。预付款抵扣后，每月物业管理及食堂服务费 = 物业管理及食堂服务费（即合同总价款）*90%/24；

（二）付款方式（提交预付款保函的）

合同总价的百分之四十(40%)即¥ 大写： 人民币作为预付款，在合同签订生效且乙方向甲方出具合同总价的百分之四十（40%）即¥ 大写： 人民币的预付款保函，甲方自收到发票（发票金额为合同总价的 40%）后 10 个工作日内，将资金支付到合同约定的乙方账户，预付款抵扣后期应支付的物业管理及食堂服务费。预付款抵扣后，每月物业管理及食堂服务费 = 物业管理及食堂服务费（即合同总价款）*60%/24；

（三）付款方式（无预付款的）

按照苏财购（2020）52号文件相关规定，本项目在签订合同时，如乙方明确表示无需预付款的，在出具相关说明后：

每月物业管理及食堂服务费 = 物业管理及食堂服务费（即合同总价款）/24。

在合同期内社保基金调整的费用由中标人负责。

扣除预付款后的剩余款项，按月支付，在乙方完成月度全部工作内容并提供对应金额的发票后 10 个工作日内，由甲方办理政府采购资金结算手续，经审核后支付给乙方。

每月初甲方按验收（考核）结果（考核采用乙方定期自查与甲方月度巡查检查相结合的方式对乙方负责维护的场所进行考核打分。定期自查考核每周一次；月度巡查考核以随机抽查方式。月考核结果得分以当月所有周自查考核结果及月度巡查检查考核结果加权平均值计算，其中自查考核得分占当月考核结果的 60%；甲方月度巡查检查考核得分占当月考核结果的 40%。甲方负责以书面形式将每月考核结果通知乙方），收到乙方开具发票之日起 10 个工作日内支付上一月物业管理及食堂服务费用，由甲方办理政府采购资金结算手续，经审核后支付给乙方。具体如下：

（1）验收（考核）结果按照《徐州市公安局物业管理及食堂服务工作考核评分表》考核得分在 90 分以上（含 90 分）的，全额支付合同约定的“每月物业管理及食堂服务费”；

（2）验收（考核）结果按照《徐州市公安局物业管理及食堂服务工作考核评分表》考核得分在 89—75 分（含 75 分）之间的，实际支付物业管理及食堂服务费为：[（实际得分）/100]*合同约定的“每月物业管理及食堂服务费”；

(3) 验收(考核)结果按照《徐州市公安局物业管理及食堂服务工作考核评分表》考核得分在75分以下的,全额扣除合同约定的“每月物业管理及食堂服务费”。

第四章物业的承接验收

第七条乙方承接物业时,甲方应配合乙方对以下物业共用部位、共用设施设备进行查验:

1. 承重结构部位、外墙面、大厅、楼梯间、走廊通道、管道井等;
2. 上下水管道、落水管、供电线路、共用照明、化粪池、配电设备(高低压)、中央空调、加压供水设备、消防设备、电梯设备等;
3. 配电房、水泵房、消防、安全监控室、公共卫生间等。

第八条资料移交

一、乙方承接物业时,甲方应向乙方移交下列资料:

1. 竣工总平面图,单体建筑、结构、设备安装竣工图,配套设施竣工图、地下管网工程竣工图等竣工验收资料;
 2. 设施设备的安装、使用和维护保养等技术资料;
 3. 物业质量保修文件和物业使用说明文件;
 4. 物业管理所必须的其他资料;
- (1) 物业规划建设的有关资料
 - a. 规划定点图
 - b. 宗地图
 - c. 建设用地规划许可证(复印件)
 - d. 建设工程规划许可证(复印件)
 - e. 建设工程施工许可证(复印件)
 - f. 工程地质勘察报告
 - g. 建设工程设计变更资料
 - (2) 房屋产权权属资料(复印件)
 - (3) 规划、建设、房管、园林、水、电、煤气等部门验收合格证明(复印件)
- 二、合同终止时,乙方将本合同“第八条资料移交”中“一、乙方承接物业时,甲方应向乙方移交下列资料”中资料移交给甲方。

第五章双方的权利义务

第九条甲方的权利义务

1. 甲方的权利

- (1) 依据合同约定,对乙方进行检查和考核。
- (2) 按照甲方审核认可的服装式样、颜色,乙方制作和购买乙方物业管理及食堂服务人员的服装,所有服装费用均由乙方承担。
- (3) 乙方如有人员调整应经甲方书面同意。涉及项目经理、餐饮主管(厨师长)、工程主管、秩序维护主管和保洁主管等人员的调整应提前1个月告知甲方,秩序维护人员无特殊情况保持在岗不少于6个月。
- (4) 甲方有权警告违反本合同规定的乙方人员。按照甲方要求,乙方更换违

反本合同规定的人员，乙方于3日内更换新的人员到位。

(5) 追究乙方违约责任。

2. 甲方的义务

(1) 按合同约定支付物业管理及食堂服务费。

(2) 物业管理用房由甲方指定。

(3) 甲方保证交付使用的物业符合国家规定的验收标准，按照国家规定的保修期限和保修范围承担物业的保修责任。

第十条乙方的权利义务

1. 乙方的权利

(1) 有权要求甲方按合同约定支付物业管理及食堂服务费。

(2) 有权要求甲方指定物业管理用房。

2. 乙方的义务

(1) 乙方不得分包本项目；

(2) 提供的物业管理及食堂服务符合本合同“第二章物业管理及食堂服务质量”中“第四条物业管理及食堂服务质量要求”；

(3) 按照本合同约定提供物业管理及食堂服务，具体见“第三条物业管理及食堂服务要求”中“1. 物业管理及食堂服务工作要求”；

(4) 乙方应按投标文件配备人员及到岗，具体见“第三条物业管理及食堂服务要求”中“3. 物业管理服务人员要求”。在所配备人员中指派1名人员兼职项目联络员工作，统筹项目整体运营，全面负责服务保障、安全应急、设施运维及合规档案等工作。

(5) 按照甲方要求，乙方更换违反本合同规定的人员；

(6) 接受甲方的检查和考核；

(7) 按照甲方审核认可的服装式样、颜色，乙方制作和购买乙方物业管理及食堂服务人员的服装，所有服装费用均由乙方承担；

(8) 乙方如有人员调整应经甲方书面同意。涉及项目经理、餐饮主管（厨师长）、工程主管、秩序维护主管和保洁主管等人员的调整应提前1个月告知甲方，秩序维护人员无特殊情况保持在岗不少于6个月；

(9) 不得占用非指定的物业管理用房，不得改变物业管理用房用途；

(10) 不得因乙方原因，发生火灾、水灾、伤亡等重大安全事故；

(11) 合同终止时，乙方应将物业管理用房、相关资料等交还给甲方；

(12) 乙方应及时向甲方通告本物业管理及食堂服务区域内有关物业管理及食堂服务的重大事项，及时处理投诉，接受甲方监督；

(13) 因维修物业或者公共利益，乙方确需临时占用、挖掘本物业管理区域内道路、场地的，应征得甲方的同意。临时占用、挖掘本物业管理区域内道路、场地的，应在甲方要求的期限内恢复原状；

(14) 乙方未能履行本合同的约定，导致甲方或第三方人身、财产安全受到损害的，依法承担相应的法律责任。乙方对自己管理的范围内因管理不善而造成的一切损失，负相应的赔偿责任；

(15) 乙方对本项目物业管理及食堂服务人员进行岗前培训，不得违章指挥、强制冒险作业、违规作业；

(16) 乙方负责处理本公司员工的生病、事故、伤残、死亡以及一切劳务纠纷，甲方不承担任何相关责任。乙方保证如有上述情况发生，积极处理，确保不影响

甲方正常办公。

(17) 因甲方单位性质特殊,乙方须无条件遵守甲方相关保密规定要求,并签署《保密协议》,《保密协议》详见合同附件7。

第六章违约责任

第十一条违约责任

一、甲方责任

乙方按合同履行,甲方按合同约定支付物业管理及食堂服务费,甲方每逾期一天,按应付物业管理及食堂服务费的万分之一支付违约金,但违约金的总数不超过当月物业管理服务费的(1)%。

二、乙方的责任

第一部分

乙方有下列情况之一的,全额扣除当月的合同约定的“每月物业管理及食堂服务费”,且甲方有权解除合同,由此造成乙方的直接损失和间接损失,甲方不予补偿;造成甲方损失的,甲方有权要求乙方赔偿,赔偿费从物业管理及食堂服务费、履约保证金(如有)中直接扣除,不足部分向乙方追索。

(1) 乙方分包本项目的;

(2) 乙方违反本合同“第二章物业管理及食堂服务质量”中第2-8条的;

(3) 按照《徐州市公安局物业管理及食堂服务工作考核评分表》考核得分在75分以下的;

(4) 乙方违反本合同“第一章物业管理事项”中“第三条物业管理及食堂服务要求”中“6. 物业管理及食堂服务人员工资要求”的。

(5) 乙方违反“第十条乙方的权利义务”中“2. 乙方的义务”中(17)的。

第二部分

(一) 乙方违反“第十条乙方的权利义务”中“2. 乙方的义务”中(3)一(16)的,第一次发生(发现)的,甲方有权从物业管理及食堂服务费中扣10000元。第二次发生(发现)的,甲方有权从物业管理及食堂服务费中扣20000元,且甲方有权解除合同,由此造成乙方的直接损失和间接损失,甲方不予补偿;造成甲方损失的,甲方有权要求乙方赔偿,赔偿费从物业管理及食堂服务费、履约保证金(如有)中直接扣除,不足部分向乙方追索。

(二) 上述违约事项如于《徐州市公安局物业管理及食堂服务工作考核评分表》中相关内容相同,乙方应先行承担上述违约责任,乙方按照本合同承担违约责任后,甲方按照《徐州市公安局物业管理及食堂服务工作考核评分表》考核时,将不再扣减相应的分值。

第十二条本合同在下列条件全部满足后生效,生效日期以下列条件全部满足的最晚日期为准:

(1) 双方加盖公章或合同专用章;

(2) 甲方收到乙方按政府采购合同金额(合同总价)的0%提交的履约保证金(乙方以支票、汇票、本票或者金融机构、担保机构出具的保函等非现金形式提交给甲方)。

第十三条合同的双方当事人不得擅自变更、中止或者终止合同。

第十四条双方约定，在履行合同过程中产生争议时，应通过友好协商解决，若协商不成可向甲方所在地人民法院提起诉讼。

第十五条合同其他未尽事宜及与采购文件有矛盾之处，以采购文件[项目编号：JSZC-320300-XZCG-G2026-0011]为准。

第十六条合同一式四份，具有同等法律效力，甲方二份，乙方二份，徐州市政府采购中心一份存档，政府采购管理部门一份备案。

第十七条：按照《财政部关于做好政府采购信息公开工作的通知》(财库(2015)135号)，甲方依据《保守国家秘密法》等法律制度规定确定本合同部分涉及国家秘密，该涉及国家秘密部分不公告；甲方依据《反不正当竞争法》等法律制度的规定与乙方约定本合同部分涉及商业秘密，该涉及商业秘密部分不公告。

甲方
单位签章：
单位地址：
开户银行：
银行帐号：
联系人：
联系电话：
日期：



乙方
单位签章：
单位地址：
开户银行：
银行帐号：
联系人：
联系电话：
日期：2026年4月1日



合同附件

合同附件 1：物业情况（要求见招标文件第六章《采购需求》。）

合同附件 2：物业服务范围（要求见招标文件第六章《采购需求》）

合同附件 3：物业管理及食堂服务工作要求（要求见招标文件第六章《采购需求》；
合同见乙方投标文件中《物业管理及食堂服务方案》。）

合同附件 4：物业管理服务人员要求（要求见招标文件第六章《采购需求》；合
同见乙方投标文件中《物业管理服务人员方案》。）

合同附件 5：采购需求（见招标文件第六章《采购需求》。）

合同附件 6：《徐州市公安局物业管理及食堂服务工作考核评分表》

合同附件 7：《保密协议》



合同附件 6

徐州市公安局物业管理及食堂服务工作考核评分表					
序号	项目	子项	分值	实际得分	备注
1	物业服务方案及台账管理	物业方案	(5分)		物业公司制订物业管理服务具体实施方案，方案科学合理，有针对性及可操作性，视情况得 1-5 分，未设置方案不得分。
		台账管理			培训记录、工程维修记录、消控值班记录等齐全，每缺一项扣 1 分。
2	人员配置及管理	持证上岗	(10分)		工程维修人员具备上岗证，无证上岗，每人扣 1 分。
		技能培训			员工应了解公安工作基本常识，各工种相关技能应在上岗前进行培训，合格后方可上岗。未经岗前培训，每人扣 1 分。
		人员配置			1、业主每月对中标单位最低配备的 73 人进行出勤考核。少一人/次扣 1 分，扣完为止；
					2、人员变动率 3 个月超过 10%，全年超过 30%（采购方认为不合格要求更换的除外）的扣 5 分。
		考勤情况			1、未按规定履行请销假制度，发现一起扣 1 分；
					2、发现人员迟到早退，发现一起，扣 1 分；
					3、工作时间擅离职守、不在工作岗位，扣 1 分；
		勤务规范			4、员工请假超过 2 天，未及时安排人员上班，扣 2 分。
1、员工统一着工装，服装整洁，佩戴工牌，按工作流程认真履职，每一人出现问题扣 0.5—1 分，扣完为止；					
2、上班时间三两成群聚集聊天或大声喧哗等，扣 1 分；					
		3、值班室、办公室或操作间较乱或个人物品乱放乱挂，扣 1 分；			
		4、个人要讲卫生。做到勤理发修胡须、勤洗澡、勤修指甲、勤换衣物。未按规定扣 1 分；			
		5、不得在工作岗位上吸烟、吐痰、闲聊或做与工作无关的事情等。未按规定扣 1 分；			
		6、工作人员私自调岗或睡岗的，扣 1 分，酒后上岗的扣 10 分。			
3	保洁	室内外	(10)		1、楼道卫生清理不及时，遭到投诉，扣 1 分；

	服务管理	卫生	分)	<p>2、室内卫生要求地面无烟头、纸屑等杂物，无积尘，无污渍；公共设施表面用纸巾擦拭无明显灰尘；玻璃面上无污迹、水迹，清洁后用纸巾擦拭，无明显灰尘。业主将进行不定期巡查，清理未达标按严重程度扣0.5-1分，未清理扣1分；</p> <p>3、室外广场、道路、绿化等卫生清洁不及时，要求以目视干净，无烟头、果皮、纸屑、广告纸、蜘蛛网、积水等为标准。业主将进行不定期巡查，清理未达标按严重程度每次扣0.5-1分，未清扫每次扣1分。</p>
		公共区域卫生		<p>1、公共卫生间打扫不干净，卫生用品摆放不及时、不到位，扣1分；天花板、墙角、灯具目视无灰尘、蜘蛛网；目视墙壁干净，洗手台无水渍；保持地面无烟头、污渍、积水、纸屑、果皮。考核人员将进行不定期巡查，清洁不达标按严重程度每次扣0.5-1分，未清洁每次扣1分；</p> <p>2、公共公共场所在下班后管理不到位，出现长明灯、长流水或长开空调等现象扣1分；</p> <p>3、垃圾箱（房）应保持干净无异味；如出现垃圾大量堆积，清运不及时扣1分。</p>
	公用设施设备维护管理	业务规范	(20分)	<p>1、所有人员必须持证上岗，发现无证上岗者此项不得分；</p> <p>2、工作人员业务不熟悉，高低压配电室及消控室设备操作不熟练，扣1分；</p> <p>3、工作人员培训不经常，登记记录不规范，扣1分；</p> <p>4、工作人员值班期间发现有睡觉现象，扣1分；</p> <p>5、工作场所不干净、不整洁、不卫生，扣1分；</p>
		设备维护		<p>1、排水系统排水不畅，处理不及时不到位，扣1分；</p> <p>2、空调系统未按规定进行开启、维护、保养，扣1分；</p> <p>3、月、周、季的规定巡查不落实，登记台帐不规范不全面，扣1分；</p> <p>4、设施设备发生故障，影响正常工作或产生不良影响，扣1分；</p> <p>5、与各维保单位协调联系不畅，导致部分设施设备发生故障，扣1分。</p>
4		维修管理		<p>1、维修不及时到位，报告30分钟内未响应，影响正常工作，扣1分；</p> <p>2、报修得不到及时处理，遭到投诉视情扣1-2分；</p> <p>3、维修值班人员不在岗位，应急情况不能及时到达并有效妥善处理，扣1分；</p> <p>4、巡查制度不落实，不能及时发现问题，扣1分；</p>

					5、维修人员由于自身安全意识差，操作不规范，造成安全隐患，扣1分； 6、其他，视情况扣分。
5	食堂管理	服务态度及要求	(30分)		1、未按规定时间开饭超过10分钟。扣2分；
					2、服务时说话不文明，态度生硬扣1分；
					3、服务时与服务对象发生吵架对骂或是打架斗殴视情况扣2-10分；
					4、员工之间发生吵架对骂或打架斗殴的视情扣2-10分；
					5、饭菜供应不上，影响正常用餐秩序，扣1分；
		日常保洁			1、餐厅、操作间、更衣室等脏乱，积灰，蜘蛛网等现象扣2分；
					2、灶台及周围使用后没有打扫干净，地板、面板墩头使用后未打扫干净，油烟机未清理有油污的扣1分/次；
					3、饭菜窗口，餐桌、餐椅未打扫干净或摆放不整齐扣1分；
					4、下水道不通外溢未处理，洗碗池有脏污扣1分；
					5、未提前清洁区域卫生，整理餐桌椅，未及时做好开餐准备，发现一起扣1分。
		餐饮卫生			1、制作的主副食有杂物（苍蝇、烟头、头发、清洁球丝等）或夹生扣1-5分；
					2、食品有异味扣1分；
3、发放霉烂变质食品扣20分；					
4、生熟未分开存放或菜品被严重烧焦、炒糊、盐味过重等现象扣1分；					
5、剩饭剩菜未及时处理或妥善保管造成损失的扣1分；					
6、着装整洁。在工作岗位上穿统一工作服，发放食品时戴一次性手套口罩等，不用专用工具直接用手接触的扣1分；					
7、餐饮工具用后不洗或未洗干净未作消毒处理投入使用的扣1分；					
8、荤菜素菜未洗干净使用的扣1分；					
9、造成食物中毒事故的扣50分；					
10、未按采购方要求供应品种的，每天扣1-5分；					
11、原料、半成品、成品原则上做的日清，确有剩余应按食品安全法要求妥善保管，未及时按规定存放的发现一次扣2分；					
12、不按规定进行食物留样、化验，扣2分。					

	食堂管理	台账记录	(20分)	1、仓库进出没有明细的扣1分，管理不到位扣1分；
				2、水电气日消耗无记录扣1分；
				3、设施维护保养记录缺失扣1分；
				4、固定资产及易耗品盘点记录不明的扣1分；
				5、成本核算、充值售卡工作有失误，记录不明的扣2分，并承担相应后果；
				6、未按规定履行食品采购验收制度，发现一起扣2分（随机抽查）。
		安全管理		1、值班人员擅离岗位的扣2分；
				2、贵重物品未按规定存放，保管造成损失的扣2分，并追究相应责任；
				3、违反操作规程造成事故的扣20分，并追究相应责任；
		4、餐厅出现安全隐患，未能及时处理的扣2分；		
		5、故意损害采购方财物设备的扣5分，并追究相应责任；		
		6、发生餐厅火灾、重大伤害事故、重大财产损失的，扣50分，并追究相应责任；		
	7、按合同要求，全面完成餐饮任务得满分，达不到要求的视情扣分。			
节能管理	1、未能及时关闭水电气等设备的扣2-5分；			
	2、管理不到位，浪费现象严重的扣2-5分；			
	3、未能计算成本合理供求造成原材料浪费的视情况扣2-5分。			
6	安全秩序管理	(20分)	1、发现保安人员不在规定区域执勤活动的，扣1分；	
			2、发现有保安私自调岗的，扣1分；	
			3、发现工作时间打瞌睡的，扣1分；	
			4、门卫工作不认真，检查不仔细，使无关人员、车辆混入监所，扣1分；造成不良后果的，扣2-5分；	
	秩序管理		1、门卫接待登记手续不全，态度不好遭到投诉，扣1分；	
			2、对应急突发事件处理不当，可能产生负面舆情等不良后果，扣2-5分；	

				<p>3、停车管理不严，对违停车辆处置不当，扣1分；</p> <p>4、电瓶车管理不到位，扣1分；</p> <p>5、道路设施（如锤筒、不锈钢柱等）管理不严格、不规范，扣1分；</p>
		消防巡查		<p>1、消防设施管理不严，有损坏现象，扣1分；</p> <p>2、消防巡查不规范，登记不及时，扣1分；</p> <p>3、公共区域有火灾隐患，未能及时发现的，扣2分；</p> <p>4、发生违禁物品进入，扣2分；</p> <p>5、消防教育、培训、演习不按规定进行，扣1分；</p> <p>6、其他情况，视情扣分。</p>
7	行政管理	协调指挥，物业运行	(5分)	<p>1、重大事项处置不当、且未及时请示报告的扣1分；</p> <p>2、通信联络不畅，工作延误，出现差错，或引起投诉等，视情扣1-5分（主管以上人员或值班人员均须保持24小时通信畅通）；</p> <p>3、相关领导对物管提出批评，视情扣1-5分。</p>
考核结果：			100分	
考核人员签名：				物业人员签名：

保密协议

甲方：

乙方：

甲乙双方就项目的相关工作，约定由乙方为甲方提供徐州市第二看守所物业管理及食堂服务批量集中采购服务，双方预计在合作过程中乙方可能接触到甲方拥有或者掌握的保密信息，就保密事项，双方达成如下约定：

一、定义

1、保密信息

甲方提供的或乙方在双方谈判/合作期间了解到的，或由甲方对第三方承担保密义务的，关于甲方及乙方服务甲方项目、主合同的所有非公开信息，包括数据、电文、图纸、文件、视频、电子数据、资料等。包括但不限于：

①甲方主体相关信息。反映甲方财务、经营、投资、业务数据、新业务构想等所有不被公众领域所知的信息；所有与甲方规章制度、业务流程、经验公式、客户数据、员工信息、设备资产，及目前或将来拟采用的运作模式、业务计划等有关的所有不被公众领域所知的信息。

②信息系统技术信息。技术方案、数据库、源程序、目标程序、技术文档、研究开发记录、图纸、样品、计算机系统数据以及漏洞信息等信息；甲方应用系统内容、系统测试及试运行期间的客户资料等信息；甲方现有的网络拓扑结构及其相关资料，包括网络参数，如 IP 地址，命名规则等；甲方现有安全机制及规划目标、所有系统的应急预案、应用系统接口程序与文档等信息。

③谈判、合作信息。双方对项目的讨论或谈判正在进行或已经进行、对主合同的达成交换了意见、主合同及本协议的具体内容、项目进展等信息，包括但不限于双方之间的讨论、协商、谈判、备忘录、协议等，以及由此产生的信息或资料。

④项目信息。与项目研究、产品、服务、市场、知识产权、软件开发、发明、工艺、设计、图纸、工程技术、营销、技术、操作或系统、财务、客户名录相关的任何信息、文件、样品、技术数据和专有技术以及其他任何信息。项目涉及的信息系统设备、操作、维护保养等资料信息。为甲方服务期间可能直接或间接地通过书面、口头、图表、音像资料、数据电文等获得或通过观察全部或部分设备、系统等获得的信息。

⑤甲方无形资产的信息，包括专利权、商标权、著作权、设计权、商号权、技术秘密和商业秘密权、商业方法权、域名权等创造性智力成果和工商业标记依法产生的权利；标明或说明“保密”、含有专有权告示条款的信息。

⑤标示信息。标明或说明“保密”、含有专有权告示条款的信息。

⑥其他信息。根据甲方与第三方签署的协议约定，甲方负有保密义务的信息。

上述保密信息包括但不限于乙方通过书面文件、电子邮件、磁记录、光学记录、电子记录及口头或其他有形或无形方式获得的信息资料。

2. 代表

就协议一方而言，指该方的负责人、董事、管理人员和雇员或与协议目的有关的该方关联公司（直接或间接控制该方的，或受该方直接或间接控制的，或与该方直接或间接接受共同控制的实体）的负责人、董事、管理人员和雇员。

二、保密义务

1. 乙方应当严格保守保密信息的机密性，保证自接收、管理、使用、掌握或知悉保密信息之日起年内：

(1) 未经甲方事先书面同意，不得将该保密信息泄漏或交付给任何第三方，未经甲方同意，不得将非涉密载体连接甲方的涉密设备；

(2) 仅将保密信息披露给为执行本协议之目的，有必要得知该保密信息的代表且乙方应当与该代表签订不低于本协议标准的保密协议；

(3) 除为履行本协议所必要的复制外，未经甲方明确书面同意，不得随意复制保密信息或其他衍生行为；

(4) 采取与保护自身同类性质保密信息相同等的保护程度，且不得低于合理的保护程度，来保管该保密信息；

(5) 当保密信息被不当使用或揭露时，立即通知甲方并采取合理措施以重新保障保密信息的机密性，防止保密信息被进一步不当使用、揭露及其他违约行为的发生；

(6) 仅出于本协议约定之目的使用保密信息，不得将保密信息用于甲方同意之外的任何目的，不得在其产品设计和制造或工艺设计中或以其他任何方式使用保密信息。

2. 乙方保证严格保守保密信息，且该保密信息不得用于甲方同意之外的任何目的。乙方应以善良管理人的注意义务保管该保密信息，未经甲方书面同意不得将该保密信息以任何形式披露或交付给任何第三方。乙方不得复制、仿造或修改甲方提供之保密信息作为己用或提供于他人。

3. 仅限于主合同或谈判、维护项目目的，乙方允许其最低限度的人员接触保密信息。乙方应当与能接触该保密信息的本方员工、董事、雇员、授权代理人等签订保密协议，该保密协议的实质内容应与本协议约定的条款同样严格，乙方应保证以上接触保密信息的所有人员遵守本协议的约定。

4. 乙方应负责使其代表遵守本协议，如有违反视同违约乙方与相关责任方负连带责任。

5. 如乙方有足够的证据证明甲方的保密信息为下列信息之一者，则乙方对该信息不负保密义务：

(1) 该信息为乙方于本协议订立之前合法获得，且无保密义务者；

(2) 该信息由乙方在未使用甲方保密信息且未违反本协议所约定义务前提下，独立开发所得；

(3) 该信息由甲方书面授权公开或泄漏。

6. 乙方对于自甲方或其他途径获悉的保密信息负有完全和严格的保密义务。除非为了主合同项下目的，乙方不得使用保密信息；未经甲方事先书面同意，乙方不得故意或过失为自己或他人的利益使用、允许使用、转让、复制、分析、拷贝、传授、泄漏保密信息；乙方不得对保密信息进行分析或从该等分析中获利。

7. 乙方在保护甲方的保密信息时，应采取一切合理和必要的保护措施，其注意义务的标准不低于保护自己的专有的保密信息标准，防止第三人自乙方获取其所负责保管或接触的保密信息。非经甲方书面同意，乙方不得将移动存储设备设施、网络设备连接至甲方计算机信息系统等。

8. 乙方如发现或被告知己方以及同样负有保密义务的第三方违反本协议的约定，应在发现后两个工作日内通知甲方，并根据甲方的请求，采取必要措施防止情况的恶化和损失的继续扩大，或在甲方追究泄密者法律责任的过程中，给予必要配合。

9. 严格保守自己在为甲方工作期间所获得有关甲方及甲方项目的一切秘密信息。未经甲方同意，不得以泄露、告知、公布、发表、出版、传授、转让或者其他任何方式使任何第三方知悉属于甲方或者虽属于他人但甲方承诺有保密义务的技术秘密或其他商业秘密信息，也不得在进行维修时随意使用和观看这些秘密信息。

10. 随时接受甲方安全保密的监督检查，乙方在接触涉密信息后做好相应记录备查。

11. 乙方配合甲方完成相关评估。

三、保密信息的所有权

1. 本协议的任何内容均不应被解释为甲方将其任何知识产权下的任何权利或许可明示地或默示地授予乙方。

2. 乙方所接收或知悉的保密信息的权利及利益，属甲方。

3. 乙方应在甲方请求时，将该保密信息及其复制品、衍生品全部立即返还甲方或根据甲方要求进行销毁，并出具书面证明以说明上述资料的销毁情形。

四、声明

1. 双方同意，本协议项下保密信息的披露和接收，不得被理解为对任何一方创设具有与另一方达成业务关系的任何义务或任何期望。

2. 所有保密信息均“按现状”披露，除非另有书面约定，甲方不对根据本协议所披露信息的全面、充分或准确做出保证。甲方不应就乙方因信赖根据本协议所披露的信息所产生的任何费用、损失或损害或采取的行动承担任何责任。

五、保密信息的返还与销毁

1. 保密信息作为甲方的专有财产，乙方应妥善保管所获得的保密信息的所有文件资料及其他任何载体。

2. 若双方之间未能建立合作关系或合作关系终止或应甲方的要求，乙方应将全部保密文件资料（包括原件、复印件、翻译件），连同包含或描述该保密信息的任何形式载体交付甲方或销毁。

3. 在返还与销毁保密信息时，乙方应提供一份由其负责人签署的证明书，声明其自身不再持有任何保密信息或其他包含保密信息的载体，且未对保密信息予以截留、复制或翻译；或如果已复制或翻译，所有这类复制件和翻译件已连同书面资料等一起归还；或如果任何保密信息已被销毁，该证明书应具体说明哪些保密信息已被销毁。

六、保密期限

甲、乙双方确认，乙方的保密义务自本协议签订之日起或主合同生效之时或接触甲方保密信息之时开始（以三者较先开始的时间为准）后年。

七、违约责任

乙方如违反本协议约定的保密义务，应当赔偿给甲方造成的全部损失及甲方因维权行为而产生的所有费用（包括但不限于直接损失、间接损失、预期利益损失、律师费、鉴定费、交通费等），构成犯罪的，依法处理。

八、法律适用及争议的解决

1. 本协议应适用中华人民共和国法律解释并受其约束。

2. 因履行本协议或与本协议有关的任何争议，双方应首先协商解决。协商不成时，采取第种方式解决。

①可向甲方所在地的人民法院提起诉讼解决。

②向_仲裁委员会提起仲裁。

九、协议生效及其他

1. 本协议自双方盖章之日起生效，自保密期限到期之日自动终止。如本协议提前终止或解除，乙方的保密义务继续存续。

2. 本协议一式贰份，双方各执壹份，具有同等效力。

【以下无正文】

甲方：

(盖章)

地址：

签约日期：



乙方：

(盖章)

地址：

签约日期：2022年4月1日



致：徐州市第二看守所

我公司负责的《徐州市第二看守所物业管理及食堂服务批量集中采购》合同中的付款方式，我公司选择付款方式三，承诺甲方无需支付乙方预付款。

特此说明！

江苏银河物业管理有限公司

2026年4月1日

