武进国家高新区人民医院物业服务项目
采购合同

甲方（采购人）：常州市武进国家高新区人民医院

乙方（中标人）：常州中房物业有限公司

合同编号：JSZC-320412-JZCG-G2025-0057　　签订地点：江苏常州

根据《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国民法典》等法律法规的规定，甲乙双方按照武进区政府采购中心的采购结果签订本合同。

第一条　采购内容

1、项目名称：**武进国家高新区人民医院物业服务项目**

2、采购内容：**服务范围含高新院区及庙桥院区，服务内容包括日常保洁、区域消毒、垃圾运送、绿化区域清扫整理。**

3、服务范围：

4、服务期限：总服务期 3 年，合同一年一签。本次服务期 2026 年 1 月 1 日-2026 年 12 月 31 日（考核合格方可续签下一年度合同）。

5、其他：

第二条　合同总价款

本合同人民币总价款为（小写）**1273354.59 元/年**，（大写）**壹佰贰拾柒万叁仟叁佰伍拾肆元伍角玖分（一年）**。**三年**总价（小写）**3820063.77 元**，（大写）**叁佰捌拾贰万零陆拾叁元柒角柒分**。

第三条　组成本合同的有关文件

下列关于本次采购活动方式相适应的文件及有关附件是本合同不可分割的组成部分，与本合同具有同等法律效力，这些文件包括但不限于：

（1）采购文件；

（2）投标文件；

（3）中标通知书；

（4）中标人在投标、评标过程中所作其它有关承诺、声明、书面澄清；

（5）甲乙双方商定的其他文件等。

第四条　权利保证

乙方应保证甲方在合同履行期限内不受第三方提出侵犯其专利权、版权、商标权或其他权利的起诉。一旦出现侵权，乙方应承担全部责任。

第五条　质量保证和售后服务

1、乙方应按采购文件规定的服务要求、技术要求、质量标准向甲方提供服务。

2、质量保证：

3、售后服务：

采购文件、投标文件、合同条款及中标通知书，中标人在投标、评标过程中所作其它有关承诺、声明、书面澄清等均为合同不可分割的部分，与主合同具有同等法律效力。

第六条　验收

验收主体：采购人

验收时间：履约验收条件达到时，采购人应当在 5 个工作日内启动履约验收工作，并向供应商发出《政府采购履约验收通知单》。

验收方式：采购人应当成立验收小组，负责采购项目履约验收具体工作。（技术复杂或专业性强的政府采购项目，可以邀请有资质的第三方专业机构参加验收并出具专业意见。对于采购人和使用人分离的采购项目，采购人或其委托的采购代理机构应当邀请实际使用人参与验收。 政府向社会公众提供的公共服务项目，验收时应当邀请服务对象进行公共服务项目满意度评价，评价结果作为履约验收的参考依据。）

验收内容：验收小组应当制定验收工作实施方案，按照方案开展验收，出具验收意见。

验收标准：应当符合政府采购合同约定、乙方投标文件的承诺、法律法规以及国家强制性标准等，对服务类采购项目，可以参照行业标准、专业标准等。

第七条　付款

1、本合同项下所有款项均以人民币支付，乙方向甲方开具发票。

2、付款方式：

1）乙方共派驻甲方 26 名保洁人员。具体人数根据采购人要求配备。

2）本合同项下所有款项均以人民币支付，乙方向甲方开具发票。

3）付款方式：**物业费用按月度支付，在每自然月度结束后根据考核成绩支付服务费用，乙方向甲方提交正规发票，甲方在接到发票后 15 个工作日内支付费用；若乙方月度考核不合格的，服务费用暂缓支付，待乙方整改合格后予以支付，支付合同款项时，一律不向乙方以外的任何第三方办理付款手续。开户行和账号以合同签订的为准。**

4）其他：/

第八条　违约责任

1、甲方无正当理由拒绝验收或拒付合同款项的，应向乙方偿付合同总价 10%的违约金。

2、甲方逾期支付合同款项的，每逾期 1 天应向乙方偿付欠款总额 0.5%的滞纳金，但滞纳金总额累计不得超过欠款总额的 5%；一旦滞纳金总额累计达到欠款总额的 5%，乙方有权解除合同。区财政因素除外。

3、乙方无法完成项目的，应向甲方支付合同总价 10%的违约金，同时甲方有权解除合同。

4、乙方逾期完成项目的，每逾期 1 天应向甲方偿付逾期交付合同总额 0.5%的滞纳金，但滞纳金累计不得超过逾期交付合同总额的 5%；一旦滞纳金总额累计达到逾期交付合同总额的 5%，甲方有权解除合同。逾期超过 1 年，视乙方无法完成项目，项目自动终止，甲方停止支付剩余款项并按相关条款进行处理，剩余款项包括已经申请但并未支付款项。

5、乙方完成的项目不符合要求的，应按照甲方选择的下列一种或多种方式承担赔偿责任：

(1)在甲方同意延长的期限内交付符合要求的提供服务并承担由此给甲方造成的一切损失；逾期未完成或完成的项目仍不符合要求，乙方应向甲方支付合同总价 10%的违约金，同时甲方有权解除合同。

(2)在甲方规定时间内，修正有缺陷的部分以达到合同规定的要求并承担一切费用和风险，同时承担甲方因此所遭受的全部损失；

(3)按合同规定同种货币退还甲方已付款项，同时承担由此发生的一切损失和费用，包括但不限于利息、银行手续费及所需的其他必要费用。

6、乙方未按规定和承诺提供伴随服务、售后服务的，应向甲方支付合同总价 5%的违约金。

7、违约方承担违约责任并不影响其合同项下的义务(合同解除的除外)。

8、其他：

第九条　不可抗力

1、不可抗力，是指不能预见、不能避免并不能克服的客观情况，如战争、动乱、瘟疫、严重火灾、洪水、地震、风暴或其他自然灾害等。

2、任何一方因不可抗力不能履行本合同规定的全部或部分义务，应尽快以书面形式将不可抗力的情况、原因及对履行本合同的影响等及时通知另一方。同时，遭受不可抗力影响的一方有义务尽可能及时采取适当或必要措施减少或消除不可抗力的影响，因未尽本义务而造成的相关损失由其承担。

3、发生不可抗力事件，任何一方均不对因不可抗力无法履行或迟延履行本合同义务而使另一方蒙受的任何损失承担责任，法律另有规定的除外。

4、合同各方应根据不可抗力对本合同履行的影响程度，协商确定是否终止本合同或是继续履行本合同。

第十条　合同的变更和终止

1、除《政府采购法》第五十条规定的情形外，本合同一经签订，甲乙双方不得擅自变更、中止或终止合同。

2、除发生法律规定的不能预见、不能避免并不能克服的客观情况外，甲乙双方不得放弃或拒绝履行合同。

第十一条　合同的终止

本合同因下列原因而终止：

(1)本合同正常履行完毕；

(2)因不可抗力导致本合同无法履行或履行不必要；

(3)任何一方行使解除权解除本合同；

(4)合同的继续履行将损害国家利益和社会公共利益。

除上述情形外，甲乙双方不得擅自终止合同。

第十二条　争议的解决

1、因履行本合同引起的或与本合同有关的争议，甲、乙双方应首先通过友好协商解决，如果协商不能解决争议，则采取以下第　（1）　种方式解决争议：

（1）向甲方所在地有管辖权的人民法院提起诉讼；

（2）向甲方所在地仲裁委员会按其仲裁规则申请仲裁。

2、在仲裁期间，本合同应继续履行。

第十三条　合同生效及其他

1、本合同由甲乙双方签字、盖章后生效，并通过“苏采云”系统在线签订。

2、本合同应按照中华人民共和国的现行法律进行解释。

甲方（采购人）：（盖章）　　乙方（投标人）：（盖章）

地址：　　地址：

法定（授权）代表人：　　法定（授权）代表人：

年　　月　　日　　年　　月　　日

★.备注：甲乙双方必须以本格式文本拟订合同。

附件一：

高新区人民医院物业服务项目

考核实施细则

为切实提高物业服务质量，加强物业管理，完善高新区人民医院物业服务项目长效管理机制，提升高新区人民医院整体形象，依据客观、公开、公平、公正的原则，结合实际情况，制定本考核细则。

一、考核内容

详见附件二。

二、考核要求

详见附件二。

三、考核方式

实行按月考核制。采取每岗巡查、随机暗访、不定期不定岗抽查、媒体曝光、社会监督等方式，对存在发现的问题进行相应扣分，按月评分。

四、奖惩措施

1、月度考核评分按 100 分计算，将每月考核情况于月末汇总，扣分后为当月考核得分。

2、100--96（含 96）为优秀，全额支付当月合同金额。

95--91（含 91）为合格，

当月考核如为 95 分则扣除当月合同金额的 1%；

当月考核如为 94 分则扣除当月合同金额的 2%；

当月考核如为 93 分则扣除当月合同金额的 3%；

当月考核如为 92 则分扣除当月合同金额的 4%；

当月考核如为 91 则分扣除当月合同金额的 5%。

90--86（含 86）为基本合格，扣除当月合同金额的 10%。

85 分以下（含 85）为不合格， 扣除当月合同金额的 20%，并发出整改通知书。

3、12 个月内连续两个月出现考核分低于 85（含 85）的，甲方将保留终止合同的权力。

4、12 个月内连续三个月以上（含三个月）出现考核分低于 85（含 85）的，乙方必须无条件接受甲方解除合同。

5、同时，乙方自接到甲方签发的质量整改通知书起，必须立即整改，未整改或整改不合格，视为乙方违约，甲方有权扣除当月应结算费用的 5%作为违约金。

附件二：

高新区人民医院物业服务项目

考核表（月度）

考核内容	考核标准	分值	考评分数
管理制度 12 分	1、管理制度不上墙，考核、检查等管理台账记录缺失或登记不及时。	3 分 / 次	
	2、工作人员数量未按协议要求配置。	3 分 / 次	
	3、没有规范用工，对员工没有进行职能培训。	3 分 / 次	
	4、未定期组织内部培训，培训有核心内容、主题。	3 分 / 次	
环境卫生 38 分	1、楼宇周边、门口有生活垃圾或杂草。	3 分 / 次	
	2、公共部位(含楼梯台阶)地面有污垢现象（如口香糖、痰迹、垃圾、杂物等）。	3 分 / 次	
	3、楼梯扶手有积灰、蜘蛛网；楼梯底下有堆放杂物，卫生工具、保洁用品有乱放。	3 分 / 次	
	4、露天平台、雨台（积水台）、屋顶、走廊等有烟头、纸屑等丢弃物。	3 分 / 次	
	5、窗台、门窗玻璃、玻璃隔断等有灰尘污渍，窗槽内有垃圾。	3 分 / 次	
	6、墙面、顶面或贴脚线等处有积灰蛛网。	3 分 / 次	
	7、标牌标识、开关面板有污渍，电灯、电扇、空调等有积灰蛛网。	3 分 / 次	
	8、有乱张贴、小广告或乱涂乱画的现象，过期通知、宣传材料等未及时清除。	3 分 / 次	
	9、厕所间地面有积水或脚印，台盆、龙头等设备设施上有灰尘或污垢、长流水现象。	4 分 / 次	
	10、清扫不及时，垃圾处理不及时。	4 分 / 次	
	11、垃圾桶内外不整洁卫生，有异味，垃圾没有实行袋装化管理，不及时清理消毒。	3 分 / 次	
	12、电梯轿厢内有乱张贴、水渍、污渍，未及时消毒。	3 分 / 次	
安全管	1、警告警示标识不明显或未设置（如禁烟，防火等）。	3 分 / 次	

理 15 分	2、消防、安全防范工作不到位，消防设施设备损坏不能及时报修，存在安全隐患。	3 分 / 次	
	3、消防箱内有杂物，疏散通道、楼梯周边等公共区域停放代步工具或堆放杂物。	3 分 / 次	
	4、有私拉乱接线路、违规使用大功率电器等现象。	3 分 / 次	
	5、停车场（含机动车辆与非机动车辆）无专人管理，清洁卫生不到位，车辆停放无序凌乱有安全隐患。	3 分 / 次	
仪容仪表 5 分	1、工作人员必须按规定要求着装，保持衣冠整洁，端正佩戴工作卡；	3 分 / 次	
	2、工作人员精神饱满、姿态端正、举止得体；	2 分 / 次	
履行岗位职责（合同）情况 30 分	1、未按投标书或合同数量年龄配置人员的；	3 分 / 人次	
	2、物业公司未及时提供耗材，员工使用非公司提供的耗材如医用手套等（特殊情况除外）出现浪费医院物资情形的；	3 分 / 次	
	3、发生工作内部和与其他服务单位以及患者发生打架斗殴的；	3 分 / 次	
	4、工作人员存在偷拿院内财物，有监守自盗行为的；	3 分 / 次	
	5、不听指挥，不服从指挥；不协助甲方管理人员工作，不执行临时安排任务或临时任务执行不力；在岗时间严禁玩手机、闲聊等与工作无关的行为；	3 分 / 次	
	6、巡查时发现违规现象未及时劝阻、处理；	3 分 / 次	
	7、当值时发现问题未及时向上级汇报，产生严重后果；	3 分 / 次	
	8、巡查时处理突发事件方式、方法不当，造成不良影响；	3 分 / 次	
	9、未遵守甲方的管理制度及双方共同确认的管理制度；	3 分 / 次	
	10、未及时发现安全隐患，造成区域内财产损失，管理范围内发生安全责任事故；	3 分 / 次	
总分			

备注：本考核结果作为甲方向乙方支付考核当月服务经费的结算依据。