政府采购合同

项目名称：澄阳街道社区卫生服务中心物业服务

项目编号：JSZC-320500-JZCG-G2026-0023

甲方：苏州市相城区澄阳街道社区卫生服务中心

地址：苏州市相城区富元路 1069 号

电话：13372187955

传真：/

乙方：苏州市明新汇智物业管理有限公司

地址：苏州市姑苏区三元二村 12 号

电话：0512-68290322

传真：0512-68702530

根据《中华人民共和国民法典》和《中华人民共和国政府采购法》等有关法律法规，为明确采购单位（甲方）和供应单位（乙方）购销过程中的权利、义务和经济责任，双方遵循平等、自愿、公平和诚实信用原则，经友好协商，同意按照下面的条款和条件订立本合同，以资共同遵守。

一、定义

以下术语有特定的含义：

服务是指根据合同规定乙方应承担 澄阳街道社区卫生服务中心物业服务 等工作和合同中规定乙方应承担的其它义务。

合同价款是指根据成交单位的投标文件和合同规定，乙方在正确地履行合同义务后甲方应支付给乙方的价款。

甲方是指合同中明确规定的实际购买和接受服务的单位。

乙方是指合同中规定的提供服务的单位。

损失是指合同一方因不履行合同义务而导致另一方及第三方的各种损失的费用，还包括守约方为减轻损失或维护权利而需支付的各种调查费用、车旅费用、律师费用等。

二、合同项目及期限

2.1 乙方负责 澄阳街道社区卫生服务中心物业服务 的服务工作。

2.2 服务期限：2026 年 4 月 1 日-2028 年 3 月 31 日

2.3 服务地点：根据甲方指定地点。

2.4 服务内容：

（一）基本信息

物业服务范围：项目内大楼各楼层及室外的保安、保洁、后勤保障、医用垃圾清运等。

项目概况：澄阳街道社区卫生服务中心位于相城区富元路 1069 号，利邻荟商业中心东南侧，中心于 2022 年 12 月投入使用，业务用房面积 4234 平方米，分为地上四层，地下负一层小部分辅助用房。设置门诊观察床位 10 张、牙椅 2 张。中心现有职工总数 55 人。

（二）环境保洁内容及范围

除外墙 3 米以上清洗外，负责所属区域内室内、室外清洁卫生（包括顶房平台、设备间、天花板、内墙、玻璃、灯具、标识牌、通风口、电梯间、地面、室内家具、楼梯、扶手、走廊、通道、窗户、窗帘、隔帘、门、桌、椅、床单元、车、柜、设备带、电视机、电话机、电器开关、宣传栏、洗手间、配餐间、公共通道、公共场地、消防栓、医生办公室、护士站、值班室等）的保洁工作、部分高处清洁（此高处不包含外墙清洁）。

所属区域内医疗、生活垃圾的收集、处理和清运，负责将中心及所属卫生服务站的医疗垃圾按要求运送至院外指定的集中转运点。

及时向科主任（科室负责人）、护士长汇报所在工作范围内发生的物品遗失、损坏以及各类危险因素。

1.环境保洁：

（1）保持服务范围内环境卫生，随时清洁室内外卫生（包括顶房平台、设备间、天花板、内墙、玻璃、灯具、标识牌、通风口、电梯间、地面、室内家具、楼梯、扶手、走廊、通道、窗户、窗帘、隔帘、门、桌、椅、床单元、车、柜、设备带、电视机、电话机、电器开关、宣传栏、洗手间、配餐间、公共通道、公共场地、消防栓、医生办公室、护士站、值班室等），及时收集、处理和清运垃圾（含医疗垃圾和生活垃圾），并送到院内医疗废物暂存点，防止院内传播和交叉感染病菌。

（2）为防止交叉感染，对不同区域的清洁工具按项目感染科的要求实行严格分类摆放和使用，用颜色、字标等方式进行区分；进入无菌区作业，应严格按照项目消毒隔离原则及无菌操作程序，按要求着装，进行保洁作业。无菌区与污染区的保洁作业员工，应进行严格分工，责任明确，不得在无菌区和污染区之间交叉作业；

（3）要求对清洁工具每天进行清洗消毒，避免用手洗，以防止交叉感染。对项目内垃圾的处理必须是符合项目院感科的要求。

（4）按项目感染科的要求，定点定期进行环境消毒，让项目始终保持洁净；

（5）中标人提供保洁用的日常工具、易耗品。所使用的清洁剂、洗涤剂、消毒剂等，必须是通过国家相关部门审批准予使用的优质产品；。

（6）按时巡视、清洁各楼层公共洗手间，保持洗手间清洁、干燥、无异味；

（7）所有病房内每日自上而下全方位清洁一次（包括床单元、厨、柜、设备带等），下午地面清洁一次，随脏随扫；

（8）为避免尘土飞扬，地面应使用尘推+牵尘剂清扫，不得使用扫把。

（9）所使用的清洁车辆必须是先进的全方位清洁手推车。

（10）要求对环境保洁进行科学的划分，并且强调计划性。

（11）场地、道路：每天早晨清扫 1 次，每小时巡回 1 次。宣传牌、标牌每周擦抹 1 次。果皮箱和垃圾箱每天清倒 2 次，表面清洗 1 次。下水道每 2 天清理 1 次。做到地面、道路整洁。地面垃圾滞留不超过 1 小时。目视地面无明显杂物、油污、血迹。雨后地面无大面积积水。宣传牌、标牌无积尘，无污染，无乱贴。果皮箱、垃圾箱内无异物，外无粘附物。下水道口无杂物堵塞，如有堵塞负责及时疏通。

（12）大厅及公共走道：要求地面清洁，无杂物、无积水、无痰迹。玻璃、门、窗光亮，无污迹。干净、整洁，无异味。

（13）楼道：台阶清洁，无杂物，无痰迹，无积水。扶手无积灰。窗户玻璃明亮，无污迹。

（14）室内天花、墙面：要求目视天花无明显积尘、无蜘蛛网。目视墙面无积尘、无蜘蛛丝、无污染。

（15）电梯：每天保洁 1 次，每小时跟踪 1 次。要求地面无杂物。厢壁光亮、无污迹。厢壁天花无积尘。轿厢门光亮、无污迹。

（16）卫生间保洁：保持洗手间清洁、干燥、无异味；下水道通畅，发现堵塞负责及时疏通。地面每天冲洗 1 次，1 小时跟踪 1 次。便池每天洗刷 1 次，1 小时跟踪 1 次。洗手池每天洗擦 1 次，1 小时跟踪 1 次。水龙头每天擦抹 1 次，1 小时跟踪 1 次。栏板每天擦抹 1 次。门、窗每天擦抹 1 次。纸篓每天倒 2 次，更换垃圾袋 2 次。卫生球随时更换。要求地面清洁、无杂物、无明显积水。便池无尿垢。室内无异味。栏板、门、窗无积尘、无污染、无张贴、无乱涂乱画。洗手池清洁，无粘附物。水龙头清洁，无粘附物。镜子明亮无污迹。天

花无明显积尘、无蜘蛛网。

（17）开水间保洁：地面每天拖 2 次。墙面、天花每月除尘 1 次。门窗每周擦抹 1 次。要求地面无积水、无杂物。墙面、天花目视无积尘、无蜘蛛网。门窗无积尘、无污迹。

（18）消防设施：要求灭火器表面无积尘、无污迹。消防栓玻璃光亮、无污迹。

（19）标牌：手摸无积尘，表面无污迹。

（20）每日上午地面全方位清洁一次，下午地面清洁一次，随脏随扫；

（21）每日上、下午各湿拖地面一次，随脏随拖；

（22）垃圾桶（果皮箱）保洁：每天更换套垃圾桶上的垃圾袋，每天清倒垃圾桶 2 次，装满随时更换。外表每天擦洗 1 次。要求：垃圾桶内无异味。内外表面保持清洁无粘附物。四周无散落垃圾，无飞虫。

（23）每天清倒洗手间内垃圾，装满随时清倒；

（24）每天上、下午各 1 次集中打开水；

（25）每天早抹办公桌椅、治疗台面、电脑等，随脏随抹；

（26）每周彻底擦拭消毒病历车、病历夹、治疗车、平车、轮椅、床架等，随脏随擦；

（27）每周擦门窗、玻璃、宣传栏至少一次，随脏随擦；

（28）每月擦天花板、灯具、灯孔、中央空调通风口等高处标牌、壁挂物，随脏随清洁；

（29）每月给各种车辆清理线头并加润滑油；

（30）要求对尘推头和抹布用专门的工业洗衣机和烘干机进行洗涤和烘干，以防止交叉感染；

（31）进入病房保洁作业，做到“三轻”，应尽量避免在病人休息和用餐时进行清洁。清洁时动作轻，不得碰坏病人用品，轻拿轻放。工作时规范、礼貌用语，不得与病人家属进行争执，产生矛盾，及时向所属物业主管进行汇报；

（32）低处墙面静电除尘、落地瓷砖、踢脚板、地角、低处管道擦拭

（33）非医疗不锈钢物体表面闪钢保养

（34）库房的打扫

（35）如未详尽事宜以实际操作情况为准。

2. 医疗垃圾清运

（1）收送所有医疗垃圾（包括黄色袋子装的感染性废物等、锐器盒装的损伤性废物）；

（2）根据医疗垃圾的类别，将其放置在有标识的垃圾袋或容器中，并有效封口；

（3）收送人必须正确穿戴防护用品，按照规定的时间、指定的电梯和路线收集运送到

指定地点并做好记录；

（4）每次收集运送完毕后，对运送车辆进行清洗消毒；

（5）发现医用垃圾流失、泄露、扩散和意外事故应按紧急处理预案进行处理并及时报告相关项目职能部门；

（6）医用垃圾收集工作结束后，将其安全移交至有医用垃圾运输集中处理资质的单位进行处理。

（三）安防工作内容及要求

1.确保项目正常的工作和就医秩序。保障医疗、科研等工作的正常进行，保证医疗设备不被破坏、不丢失，保证各消防通道和急救通道通畅。做好项目安全保卫、治安管理和消防监控等工作。配合项目相关部门处理医患纠纷事件。

2.规范、统一、整洁着装，佩戴铭牌上岗。规范、文明用语，热情接待，对患者、来宾的服务需求耐心地接受，不无故地拒绝。执勤时精神饱满，姿态端正。任何情况下不在岗位上、项目内吸烟，并及时制止任何人员在非吸烟区吸烟。在工作中不与他人发生争吵。不在执勤时做与工作无关的事情。

3.负责整个项目范围内的安全巡视工作，根据巡逻工作规程对项目进行安全巡视。

4.负责维护各层面、窗口处的秩序工作，负责各层面巡视、控烟、突发事件的处理、资料汇总工作，负责项目内的治安、消防及外围巡逻工作。

5.熟悉项目建筑消防设施、设备的放置位置及使用方法，熟悉本岗位在火灾应急预案的职责要求，保证一旦发现险情能采取正确的行动。熟练使用室内外配置的消防器材和扑灭初期火灾的能力，熟悉消防安全通道、火灾逃生知识、项目火灾应急处置预案及实施。并定期对职工进行消防安全知识培训，全年不少于2次，承担项目内微型消防站日常管理和消防员职责。积极配合和协助医院组织开展消防安全和应对突发治安事件演练，完成采购方交办的其它安全管理工作。

6.为进入项目的病患者、宾客提供问询、指引等相关服务。严禁无关人员（拾荒、发传单、商贩、乞讨、精神异常等闲杂人员）进入院区。对进出大门的大件物资检查，防止项目财物夹带出门和危险品进入院内。及时发现可疑的人和事，预防、制止偷窃、医托、推销等不良行为的出现。发现可疑的人或事，及时报告并将整个情况记录至值班记录表上。

7.对医院主要入口（一楼大厅大门入口、负一楼电梯入口）安排保安人员值守。

8.维护全院的工作有序进行。协助项目职工维护门诊大厅挂号、收费窗口、专家门诊、专科门诊、预防接种门诊、体检科等的排队秩序。

9.熟练及时处置意外、突发、紧急事件。遇到突发事件，随叫随到，并能挺身而出。

10.负责项目消防控制室工作及资料，负责项目视频监控工作及资料，负责项目CK报警室的工作及资料。

11.执行项目保卫科和部门制定的访客控制程序，以防闲杂人员进入项目楼内。

12.协调做好大楼内的水电、空调管理，做到按需要开、关灯及空调、新风等设备。

13.各岗位的工作记录及时，规范完整。保证记录内容详实。

14.遵守国家的法律法规，遵守项目和部门的各类规章制度、管理规定。

15.安防人员视力正常（含矫正），身体健康，相貌端正，仪表大方，无传染性疾病。

（四）服务标准

1.人员一般要求：

（1）有正常的劳动技能。

（2）无传染病或卫生部门规定服务业限制的其它疾病。

（3）遵纪守法，无劣迹，职业道德良好。

（4）人员岗位须相对较固定，必要时须合理安排兼职其他岗位。

（5）固定科室保洁员应服从科室负责人及护士长的合理安排。

（6）文明用语，礼貌待客。

（7）统一着装，佩戴工号牌。

（8）按时上下班，上班时间不得串岗聊天。

（9）熟悉岗位职责、操作程序。

2.管理人员要求

（1）管理人员应会计算机操作。

（2）人员着装统一，仪表整洁，用语规范，挂牌上岗。

3.其他要求：

（1）在以下期间和场所内，应积极配合医院做好卫生保洁工作。

①重大或临时性活动时，会议室、报告厅等活动场所的保洁、清理工作。

②创建卫生城市，要求加强卫生保洁工作时。

以上内容所产生的增加人员和物品费用由采购人提前告知中标单位后，协商解决。

（2）相关地点及时疏通.

①雨天、台风季节要加强排水、排污疏通，及时清理污垢和地面积水。

②寒冷和下雪季节地面，特别是通道，冰迹、水迹、雪迹随时清除。

③卫生保洁用具、设备等应及时清洁整理，按指定区域堆放。

④部分绿化浇水（根据采购人要求）。

（3）投标单位需做好项目的管理服务方案、计划，以及应对突发事件的应急预案。合理的进退场交接方案。

（4）要求投标单位具有完善的管理架构、管理目标、规章制度。有系统的员工培训计划。有科学的岗位责任制度。

（5）考核方法

服从医院管理，在检查中发现礼节礼貌、仪表仪容、设备设施、卫生保洁、工作质量、服务态度、执行制度等方面存在的问题，进行处罚。

4.保洁工作内容、岗位设置要求：

（1）道路保洁

要求：每天循环保洁，定人定点开放时间内巡回清扫、清除杂物，定期清洗。

标准：道路无明显泥沙污垢，无堆积物，无积水。

（2）绿化区域保洁

要求：每天打扫一次，并及时清除、拾拣绿化带中的杂物。

标准：绿化带中目视无白色垃圾、落叶堆积等污物。

（3）公共区域保洁

范围包括：走廊、楼梯、公共区域的地面、墙面和固定设备等。

要求：地面每天上午打扫、拖拭1次，下午打扫、拖拭1次。楼梯扶手、橱窗等固定设备每周擦洗一次，墙面每半个月清理一次。其它时间定人定点巡回清扫、清除杂物，定期清洗。

标准：目视干净，无积灰。

（4）垃圾箱

要求：垃圾箱周边无垃圾，无堆积物，无异味。

标准：垃圾箱周边及时清理，每月消毒一次。

（5）厕所的保洁要求

要求：地面干燥，无水迹、无污迹、无虫蝇、无异味等；保持洗手池干净，空气中无异味。

标准：厕所管理制度上墙，设备设施完好无损，厕所内外做到无纸屑、无果皮（核）、无污水或积水、无粪便、无垃圾、及其它废弃物等。厕所内部要保持完好，无乱刻乱画，做

到地面洁净，屋顶及周围无尘土、灰吊、蛛网，无废弃物。厕所要经常清扫，每两天喷药消毒，做到无虫蝇、无臭味。污物筐及时处理，垃圾日产日清，保持环境整洁。

（6）其他要求

①在以下期间和场所内，应积极配合医院做好卫生保洁工作，作为美化环境和气氛烘托之用：

节假日：元旦、劳动节、春节、国庆节等；

重大或临时性活动时，会议室、报告厅等活动场所的保洁、清理工作；

创建卫生城市，要求加强卫生保洁工作时。

②相关地点及时疏通

雨天、台风季节要加强排水、排污疏通，及时清理污垢和地面积水。

寒冷和下雪季节地面，特别是通道，冰迹、水迹、雪迹随时清除。

卫生保洁用具、设备等应及时清洁整理，按指定区域堆放。

③疫情期间，根据疫情防控通知，中标单位须做好医院消杀工作，消杀材料由采购单位提供。消杀产生的加班费用，采购方不再承担。如采购单位发现中标单位未按要求执行消杀工作，造成重大失误，中标单位要承担相应的经济与法律责任并立即整顿，整顿后若再次违反，经医院行政会议讨论是否终止合同。

5.管理要求：

（1）合同签订后所有上岗人员须经过专业培训，以了解医院整体布局以及保洁要求。

（2）中标单位及其委派的服务人员应遵守国家法律法规及医院的规章制度，违者依法必究。

（3）派驻人员应接受采购人指导和管理，若不服从，及经考核不能胜任或有失职行为的保洁人员，中标单位应在三天工作时间内调换人员。

（4）派驻人员因事、病等原因缺勤，由中标单位负责调整补充。

（5）采购人与派驻人员不发生任何劳动和雇佣关系，派驻人员由中标方自行管理，中标方和派驻人员应遵守安全操作规章制度，若发生人身伤害等工伤事故，由中标方自负，与采购人无涉。

（6）中标单位应提供一定的专用设备常驻使用。并及时更新，以保证正常使用。

（7）因派驻人员工作失职或失误，造成采购人利益损失，经公安机关确认后，中标单位要做出相应赔偿，后果严重的要追究法律责任。

（8）中标单位保洁管理如不符合或达不到采购人的要求，医院书面告知中标单位整改；

若经整改后仍不能达到医院要求，采购人有权终止合同，并无需支付因终止合同而产生的相关费用。

（9）中标单位及其服务人员须服从采购人管理，在检查中发现礼节礼貌、仪表仪容、工作质量、服务态度、执行制度等方面存在的问题，应及时整改。

（10）保洁人员要注重文明礼仪，要求如下：

①仪表整洁，穿着统一的工作制服、佩戴工作吊卡。

②必须提前15分钟到达工作地点，做好前期准备工作，如检查工具是否配带完备、工具性能是否良好等准备工作。

③进入现场后对施工场所进行巡视，由保洁主管按场地情况和施工内容进行具体的工作安排。

④安全、文明施工，严格按照施工的安全性和规范性操作，保质保量完成施工内容。

⑤在工作现场不准吸烟、用餐、喝茶、大声喧哗，以免影响客户；不准翻阅、乱动采购人的任何东西，以保证采购人的财产安全无损。

⑥不得在医院内明火操作，不得使用大功率电器，节约用水用电。

⑦工作结束后，先由保洁主管进行全面检查，再请采购人进行验收以采购人的满意程度为标准。

6.关于专用设备

（1）中标单位须提供一定的专用设备常驻使用。并及时更新，以保证正常使用。

7.其它要求：

（1）由中标单位为其配置的所有工作人员提供经采购人确认的统一工作服；

（2）采购人可适当提供办公用房和通讯电话线路。

（3）投标单位必须按照《劳动法》及苏州市的有关规定配置工作人员数量，并支付工资、国假加班费和交纳正常的社会保险，不得安排工作人员超时限加班。

（4）采购人可以提供物业办公、休息所需的场所、生活设施等（如桌椅凳、橱柜、电扇、空调等），但故意损坏、恶意使用或丢失的需全额赔偿。

（5）保洁部分报价不含垃圾运输费用。常用保洁用的日常工具、易耗品分别列明清单，包括物品名称、规格型号、建议品牌、预估使用数量等。

（6）采购人委派专门部门负责中标单位日常工作的监管、协调、考核。

（7）采购人与派驻人员不发生任何劳动和雇佣关系，派驻人员由中标单位自行管理，中标单位和派驻人员应遵守安全操作规章制度，若发生人身伤害等工伤事故，由中标单位自

负，与采购人无涉。

（8）其它临时性杂项应急服务费用包含在成交价中。

（9）考核方法

服从医院管理，在检查中发现礼节礼貌、仪表仪容、设备设施、卫生保洁、工作质量、服务态度、执行制度等方面存在的问题，进行处罚。

（五）其它服务要求

日常一般水电维修维护（不包括新增加的水电安装）由物业公司派有资质人员实施，甲方只承担材料支出。当院方需求空调、消防、电梯维保等专业服务时，负责联系安排维保单位及专业服务人员开展服务，并对维护操作进行全程监督，确保施工质量和安全。

（六）服务人员配置要求

服务人员配置要求：15 人

序号	岗位设置	人数	年龄	专业能力要求
1	项目经理	1	男性 60 周岁及以下，女性 50 周岁及以下	身体健康，形体无明显缺陷。具备高中或以上学历。具备一定的应急救护能力。
2	监控、消防控制室	6	男性 50 周岁及以下，女性 45 周岁及以下，	需具备一定的现场突发情况应急能，**★须持有中级（国家职业资格四级）及以上消防设施操作员或中级（国家职业资格四级）及以上建（构）筑物消防员证书。**
3	保安 （含保安主管 1 人）	3	其中 2 人 50 周岁以下；其余 1 人，男性 60 周岁及以下，女性 50 周岁及以下	男女不限，具备高中或以上学历，**★持有公安部门颁发的保安员证上岗**；具备一定的应急救护能力。
4	保洁人员	4	男性 60 周岁及以下，女性 50 周岁及以下	身体健康，吃苦耐劳，需具备一定的现场突发情况应急能力及救护能力。负责院内医疗垃圾的清运，负责外送清洗物品的收发，并将收到的干净物品送到相应科室。
5	其他后勤保障	1	男性 60 周岁及以下，女性 50 周岁及以下	主要负责医疗废水处理站、氧气间等重要设施的日常运行管理，负责转运医疗废物至区内集中转运点，负责运送消毒灭菌物品至区内指定消毒供应室。

三、合同总价款：大写人民币 壹佰柒拾捌万捌仟 元整，小写￥ 1788000.00元 。合同总价款包括在承包期内综合服务的需要的服务管理内容、各类人员的工资、加班费、服装、福利、意外险、高温费、节假日补贴以及国家规定的社会保险、管理费、人员培训费、通讯、服装、胸卡、各种税费、保险、劳保、利润、税金、政策性文件规定及合同包含的所有风险、责任等各项应有费用。

四、付款方式

1.付款步骤：

（1）次月10日前支付合同价款的1/24，考核后支付。

绩效考核成绩为保安、保洁考核的平均成绩。绩效考核成绩≥90分，合格；80~90（不包含90）每低一分扣500元；70~80分（不包含80）每低一分扣1000元，低于70分(不包含70）按照合同规定扣除月费用的20%；落实整改不到位连续2次低于60分，除扣除全部月费用，院方有权力无条件终止合同。

甲方每次付款前应向乙方提供开票资料，乙方应当开具合法有效且符合甲方要求的发票，乙方未开具发票的，甲方有权相应延迟付款，且不承担逾期付款责任。

每月付款资料除乙方提供发票外，乙方还需提供在岗所有工作人员花名册，甲方对乙方服务考核结果。

（2）按照《江苏省财政厅 国家金融监管总局江苏监管局 江苏省地方金融监督管理局关于在全省政府采购领域推行电子履约保函(保险)的通知》和相关法律法规规定，采购人如向中标(成交)供应商收取履约保证金的，供应商可以以履约保函(保险)的形式代替提供履约保证金。

2.根据国家现行税法对甲方征收的与本合同有关的税费均由甲方承担；根据国家现行税法对乙方征收的与本合同有关的一切税费均由乙方承担。如乙方在履约过程中产生额外的收益，归甲方所有。

3.账户信息

乙方开户名称：苏州市明新汇智物业管理有限公司

开户银行：宁波银行股份有限公司苏州姑苏支行

银行账号：75150122000478080

五、甲、乙双方的责任

1.甲方责任：

1.1 依本合同约定按期支付合同款项；

1.2 依本合同约定及时组织验收；

1.3 协助乙方进行项目的相关协调工作及约定期限内提供相关资料以利于开展项目。

2. 乙方责任：

乙方负责完成本次采购要求的全部服务工作，乙方应按招标文件以及合同约定的技术规范、标准进行实施，并保证按期、保质保量完成项目的实施工作，对提交的项目质量负责。

六、违约责任

1. 甲方违约责任：

1.1 在合同生效后，甲方无故要求解除合同的，应向乙方偿付合同总价款 5%的违约金，违约金不足以补偿损失的，乙方有权要求甲方补足。

1.2 甲方逾期付款的应按照逾期付款金额的每天万分之四支付逾期付款违约金，总额不超总价款的 5%。

2. 乙方的违约责任：

2.1 在合同生效后，乙方无故要求解除合同的，应向甲方偿付合同总价款 5%的违约金，违约金不足以补偿损失的，甲方有权要求乙方补足。

2.2 乙方未按合同规定的质量要求提供服务，不能完成合同时，甲方有权解除合同，乙方向甲方偿付合同总价款 5%的违约金，违约金不足以补偿损失的甲方有权要求乙方补足。

2.3 乙方必须自己完成合同内容，不得自行分包，否则，甲方有权按乙方不能完成合同处理。

2.4 乙方应执行国家有关规定（如苏州最低工资标准和其他规定），负责乙方员工的生病、事故、伤残、死亡和劳务纠纷，甲方不承担任何相关责任。

2.5 乙方负有对自己员工的安全责任，甲方不承担任何相关责任。

七、不可抗力

1. 如果乙方和甲方因不可抗力而导致合同实施延误或不能履行合同义务，不应该承担误期赔偿或不能履行合同义务的责任。因乙方或甲方先延误或不能履行合同而后遇不可抗力的情形除外。

2. 本条所述的“不可抗力”系指那些双方无法控制，不可预见的事件，但不包括双方的违约或疏忽。这些事件包括但不限于：战争、严重火灾、洪水、台风、地震以及其它双方商定的事件。

3. 在不可抗力事件发生后，当事方应在十五日内以书面形式将不可抗力的情况和原因通

知对方。双方应尽实际可能继续履行合同义务，并积极寻求采取合理的方案履行不受不可抗力影响的其他事项。双方应通过友好协商在合理的时间内达成进一步履行合同的协议。

八、争端的解决

1.甲方和乙方应通过友好协商，解决在执行本合同过程中所发生的或与本合同有关的一切争端。如从协商开始十天内仍不能解决，可向有关合同管理部门提请调解。

2.如果调解不成，双方中的任何一方可向人民法院提起诉讼。诉讼由合同签订地人民法院管辖。

3.诉讼费由败诉方负担。

4.因合同部分履行引发诉讼的，在诉讼期间，除正在进行诉讼的部分外，本合同的其它部分应继续执行。

九、违约终止合同

1.在甲方因乙方违约而按合同约定采取的任何补救措施不受影响的情况下，甲方可在下列情况下向乙方发出书面通知，提出终止部分或全部合同。

1.1 如果乙方未能在合同规定的限期或甲方同意延长的限期内提供部分或全部服务。

1.2 如果乙方未能履行合同规定的其它任何义务。

1.3 如果乙方在本合同的竞争或实施中有腐败和欺诈行为。为此，定义如下：“腐败行为”是指提供、给予、接受或索取任何有价值的东西来影响采购人员在采购过程或合同实施过程中的行为；“欺诈行为”是指为了影响采购过程或合同实施过程而谎报事实，损害甲方的利益，包括投标人之间串通，人为地使采购活动丧失竞争性，损害甲方所能获得的权益。

2.如果甲方根据以上的规定，终止了全部或部分合同，甲方可以依其认为适当的条件和方法购买与未提供服务类似的服务，乙方应对购买类似服务所超出的那部分费用负责。并且，乙方应继续履行合同中未终止的部分。

3.如果甲方违约，应承担相应的违约责任。

十、破产终止合同：如果乙方破产或丧失清偿能力，甲方可在任何时候以书面形式通知乙方终止合同而不给乙方补偿。该终止合同将不损害或影响甲方已经采取或将要采取任何补救措施的权力。

十一、政府采购法对政府采购合同变更终止的规定：政府采购合同的双方当事人（指甲乙双方）不得擅自变更、中止或者终止合同。政府采购合同继续履行将损害国家利益和社

会公共利益的，双方当事人应当变更、中止或者终止合同。有过错的一方应当承担赔偿责任，双方都有过错的，各自承担相应的责任。

十二、合同转让和分包：本项目不得转让和分包。

十三、需要补充的合同条款：（根据评审过程中或者商务谈判时商定的条款和条件在订立合同时标明）。

十四、合同生效

1. 双方签约人为各自法定代表人或被授权代表。

2. 本合同系指本文件及其附件中的所有部分，招标文件、成交单位的投标文件、中标通知书、中标人在采购过程中的澄清和承诺等为本合同不可缺少的组成部分。

3. 本合同自甲乙双方签字盖章之日起生效。

4. 本合同壹式肆份，甲乙双方各执贰份，各份具有同等法律效力。

5. 本合同应按照中华人民共和国的现行法律进行解释。

6. 合同修改：除甲乙双方签署书面修改、补充协议，并成为本合同不可分割的一部分之外，本合同条件不得有任何变化或修改。

甲方（公章）：

法定代表人或授权代表（签字或盖章）：

签约日期：2026.3.9

乙方（公章）：

法定代表人或授权代表（签字或盖章）：

签约日期：2026.3.9

合同签订地：

物业考核评分标准

保安管理考核办法

年　月

考核内容	考核指标（项目）	权重或分值	考核标准	考核记录（得分）
安全指标25分	保卫、消防安全管理	25	1、确保项目无治安、刑事案件和火灾发生，发生治安案件、刑事案件，本项不得分，发生火灾否决全部得分；	
			2、发生项目职工、病人及家属物品被盗，每次扣10分；	
			3、接到本院报警，未按照1、3、5分钟要求处理，每次扣1分	
			4、发生打劫、偷盗、辱骂、殴打医务人员事件时，保安员没有及时制止，每次扣5分，未有效制止造成项目重大人身伤害和重大财产损失的，本项不得分；	
			5、因安保工作不到位，公安、消防等执法部门对我院执行行政处罚的，每次扣20分。	
			6、安保人员持证上岗，未按照规定持证上岗每次扣5分。	
			7、抽调安保人员需至本单位安全管理科备案，未按要求备案每次扣2分。	
			8、发生其他责任事件、责任事故，本项不得分。	
重点部位安保20分		20	1、重点部位要制定具体的防范措施，无防范措施扣5分；	
			2、知晓重点部位设施、设备危险性，并知晓处理流程。（抽查不符合要求每次扣2分）	
			3、知晓本单位消防重点设施部位及使用方法，定期检查。（抽查不合格每次扣2分）	
			4、对重点部位保安员要经常性巡视，检查发现巡视次数达不到要求或巡查内容不符合要求扣2分。	
制度建设与执行15分		15	1、建立健全各种安全保卫管理制度、安全防范措施、突发事件的应急方案，院内保安人员知晓工作职责，缺少一项扣2分；	
			2、检查发现值班和巡逻记录不合格，每处扣2分；	
			3、检查发现保安员着装不整、不礼貌待人每次扣1分；	
			4、无理和他人发生争吵、冲突每次扣5分；	
			5、对保安人员的投诉经查证属实的扣5分。	

消防管理15分		15	1、 知晓本院消防管理制度和消防应急预案，知晓义务消防队职责，熟悉消防设备、设施操作；（抽查，回答不出一次扣2分）	
			2、 对全院的消防系统、器材进行定期检查，无检查记录扣10分，每少检查一次扣5分；	
			3、 消防控制室值班人员持证上岗，每班2人，不得无故离岗、脱岗、空岗，不能做到本项不得分。值班考勤出勤记录与实际工作时间、人员不符，存在弄虚作假，本项不得分。	
			4、消防控制室值班人员做好交接班记录。报修记录、报警记录应与台帐记录相符，漏写、乱写发现一次扣5分	
基础管理15分		15	1、工作现场、环境区域未整理或未清洁，扣0.5 分；	
			2、工作现场摆放与工作无关的物品（含私人用品），扣 0.5 分；上班期间干私活等，每次扣5 分；	
			3、迟到、早退或上班期间窜岗、脱岗、空岗（除消控岗位），每次扣5 分； 4、带酒意上岗，每次扣10分	
			5、在工作期间脱离岗位，玩手机游戏，与医务人员攀谈，乱串科室，每次扣0.5分	
			6、其他违反工作纪律行为，每次扣0.5分。	
警务室评价10分		10	1、按警务室日常检查得分	

参加考核人员（签名）：

保洁服务考核办法

年　月

项目	序号	考核内容及要求	标准分	实得分	备注
行为规范（8分）	1	着装整洁，仪表端庄，自觉维护项目形象	2		
	2	佩牌上岗，文明服务，礼貌待人，忌用禁语	2		
	3	不吸烟，控烟员主动劝阻他人禁烟	2		
	4	不干涉医疗工作，不随意解释医疗事务	2		
	5	小计	8		
综合区卫生(24分)	1	各洗手间大小便池无污渍、污垢、臭味，地面保持清洁、无水渍，镜面无污渍、水渍、手印，洗手盆台面无污渍、水渍。	3		
	2	医疗区域各科室、办公室内所有设施表面干净、无污渍，垃圾桶、纸篓无污渍，垃圾满2/3要及时清倒。	3		
	3	办公区域内绿化设施保持清洁，叶面无灰尘、污渍，定期浇水。	3		
	4	办公室、病房清洁时做到“三轻”（走路轻、说话轻、动作轻），多用礼貌用语。	3		
	5	各病房保持地面清洁卫生，无污渍、灰尘，门窗玻璃清洁明亮，无污渍、灰尘、手印。病房厕所地面无污渍、污垢，淋浴房、大小便池保持清洁，无污渍、污垢、臭味，镜面无污渍、水渍、手印。	3		
	6	医疗废弃物品严格按规定分类包装，定时送至项目存放点，定点分类存放，不得乱堆放，做好交接手续。	3		
	7	楼梯、扶手、窗台、消防箱、宣传栏无灰尘、污渍。	3		
	8	电梯轿箱内壁和地面无水渍、污渍、垃圾，电梯壁面、门无污渍、水印、灰尘。	3		
	9	小计	24		
公共区域卫生（24分）	1	楼道梯级走廊地面无杂物、明显纸屑、污渍，每个单元梯级烟蒂不超过2个，走廊100平方米烟蒂不超过2个。	3		
	2	雨廊、天台无垃圾、青苔、积水、污渍，排水明沟畅通。	3		
	3	楼房外墙、幕墙无污渍，玻璃面上无污渍、水渍、灰尘，铁栏上无锈渍。	3		
	4	宣传栏、标识牌无污渍，无明显积尘，无乱张贴情况。	3		

	5	垃圾桶、垃圾池清运及时，清运率１００％。周围无污垢、积水，清运后及时冲洗，离桶或池２米外无臭味。	3		
	6	污、雨水井和暗井排水畅通、无外溢，井盖上无污垢。	3		
	7	绿化带内无明显大片树叶、纸屑、垃圾胶袋等杂物。	3		
	8	地下停车场地面无油渍、垃圾杂物、积水。	3		
	9	小计	24		
护工运送（12分）	1	主动协助护士做好非医疗操作	4		
	2	及时正确送达各类检查申请单及标本	4		
	3	积极陪同住院病人作医技检查，并确保安全	4		
	4	小计	12		
院内感染管理（24分）	1	医疗废物按规定分类密封运送，避免途中泄漏	3		
	2	确保运送途中医疗废物标贴完整	4		
	3	履行医疗废物交接手续，台帐签名齐全	4		
	4	杜绝医疗废物流失	4		
	5	回收敷料、器械打包运送。避免污染沿途	3		
	6	被褥、敷料、工作服按规范分开清洗，避免交叉感染	3		
	7	拖把色标醒目，分区适用	3		
	8	小计	24		
人员配备（8分）	1	人员配备充足，与工作量基本适应	2		
	2	岗位职责明确，任务分工到位	2		
	3	上岗培训有记录，员工能胜任相应岗位工作	2		
	4	及时安排替班，月缺员率<5%	2		
	5	小计	8		
合计			100		

参加考核人员（签名）：

绩效考核标准

1、绩效扣款金额以实际得分区间为标准（不分段）

2、绩效考核成绩为保安、保洁考核的平均成绩。绩效考核成绩≥90分，合格；80~90（不包含90）每低一分扣500元；70~80分（不包含80）每低一分扣1000元，低于70分（不包含70）按照合同规定扣除月费用的20%；落实整改不到位连续2次低于60分，除扣除全部月费用，院方有权力无条件终止合同。

工具及易耗品清单表

序号	名称	品牌规格	生产厂家	单位	数量	备注
1	牵尘推	符合采购方要求	/	个	满足项目需求	
2	蜡拖	符合采购方要求	/	个	满足项目需求	
3	扫帚	符合采购方要求	/	把	满足项目需求	
4	簸箕	符合采购方要求	/	个	满足项目需求	
5	水桶	符合采购方要求	/	个	满足项目需求	
6	喷壶	符合采购方要求	/	个	满足项目需求	
7	云石铲刀	符合采购方要求	/	个	满足项目需求	
8	伸缩杆	符合采购方要求	/	个	满足项目需求	
9	魔力掸	符合采购方要求	/	个	满足项目需求	
10	玻璃刮	符合采购方要求	/	个	满足项目需求	
11	玻璃采水器	符合采购方要求	/	个	满足项目需求	
12	垃圾袋	符合采购方要求	/	个	满足项目需求	
13	各种清洁剂	符合采购方要求	/	套	满足项目需求	
14	办公用品	符合采购方要求	/	套	满足项目需求	
15	杀虫剂	符合采购方要求	/	个	满足项目需求	
16	静电尘推	符合采购方要求	/	个	满足项目需求	
17	对讲机	符合采购方要求	/	个	满足项目需求	
18	安保服装	符合采购方要求	/	套	满足项目需求	
19	照明器具	符合采购方要求	/	个	满足项目需求	
20	保安钢叉	符合采购方要求	/	个	满足项目需求	
21	软质防刺衣	符合采购方要求	/	个	满足项目需求	
22	防割手套	符合采购方要求	/	个	满足项目需求	

23	橡胶棍	符合采购方要求	/	个	满足项目需求	
24	强光电筒	符合采购方要求	/	个	满足项目需求	
25	胸卡	符合采购方要求	/	个	满足项目需求	
26	人员服装	符合采购方要求	/	个	满足项目需求	
27	防暴头盔	符合采购方要求	/	个	满足项目需求	
28	防护盾牌	符合采购方要求	/	个	满足项目需求	
29	自卫喷雾剂	符合采购方要求	/	个	满足项目需求	
30	钢叉	符合采购方要求	/	个	满足项目需求	
31	武装带	符合采购方要求	/	个	满足项目需求	
32	警示牌	符合采购方要求	/	个	满足项目需求	
	...					