

盐城市大丰区第三人民医院物业管理、保安及消防
值守服务

合 同

项目编号：JSZC-320904-JZCG-G2026-0002

甲 方：盐城市大丰区第三人民医院

乙 方：江苏康之健物业服务有限公司

二〇二六年四月



委托方(以下简称甲方): 盐城市大丰区第三人民医院

受委托方(以下简称乙方): 江苏康之健物业服务有限公司

根据《中华人民共和国民法典》等国家、地方有关物业管理法律、法规和政策,在平等、自愿、协商一致的基础上,就甲方委托乙方对盐城市大丰区第三人民医院物业管理、保安及消防值守服务实行专业化、一体化的物业管理订立本合同。

第一条 物业基本情况

项目位于盐城市大丰区育红西路 16# , 总建筑面积约 38104 m², 其中门急诊楼建筑面积 12379 m², 病房楼建筑面积 16892 m²。

第二条 委托管理事项

服务内容及要求: 共用设施设备的小修, 公共环境卫生保洁、物业资料整理等(具体标准详见招标文件采购需求)。

第三条 合同期限

本合同期限暂定为壹年, 自 2026 年 4 月 17 日起至 2027 年 4 月 16 日止。(合同期满后, 甲方对乙方服务满意, 且对乙方服务情况的年度考核达 90 分以上(不含), 经双方协商同意后, 可以续签服务合同两次, 每次一年)

第四条 甲方的权利和义务

- 1、审议乙方年度管理计划、费用预算等(本项目按乙方中标价执行)。
- 2、对乙方的服务实施监督检查, 全面进行考核评定, 如因乙方管理不善, 造成重大经济损失或事故, 有权终止合同, 并追偿损失。
- 3、甲方在合同生效之日起一日内按规定向乙方提供本物业所有的管理档案及资料, 并在乙方服务期满时予以收回。
- 4、不得干涉乙方依法或依本合同规定内容所进行的物业管理活动。
- 5、法规政策规定由甲方承担的其他责任。

第五条 乙方的权利和义务

- 1、根据有关法律、法规政策及本合同的规定, 制订该物业的各项管理办法、规章制度、实施细则, 自主开展各项管理经营活动, 但不得损害甲方的合法权益或谋取不当利益。
- 2、遵照国家、地方物业管理服务收费规定, 按中标价向甲方收取物业管理费用。
- 3、接受物业管理主管部门及有关政府部门的监督、指导, 并接受甲方的监督。
- 4、对本物业的公用设施不得擅自占用和改变使用功能。

5、建立本物业的物业管理档案并负责及时记载有关变更情况。

6、进场时负责与原物业公司做好交接工作，对甲方提供的物业用房及档案资料，本合同终止时，乙方必须向甲方移交原委托管理的全部物业及其各类管理档案等资料，移交本物业的公共财产，如不按时移交或不按要求退场，可由甲方清场产生的费用由乙方负责。

第六条 管理目标

管理服务总体要求：甲方按招标文件约定考核办法进行考核，年考核达 90 分以上(不含)。

第七条 管理服务费用

1、物业服务管理费暂定：225.660912 万元/年，物业管理费组成以中标人投标文件为准。

2、遇有甲方改造、节假日、周末或特殊活动，甲方需加班或增配服务人员的，应提前通知乙方，乙方无条件满足甲方需求，加班一般不增加费用，特殊情况由双方协商决定。

3、付款进度和方式：根据招标需求，甲方将制定考核办法对乙方进行考核，付款与考核直接挂钩，实行年度考核，定期考核与抽查相结合，根据甲方考核结果付款，按季兑现，考核平均分 >90 分的付物管费的全额；考核平均分 90 （含）- 85 分（不含）的，每低一分值，当季度物管费扣减 1%；考核平均分 85 （含）- 80 分（不含）的，每低一分值，当季度物管费扣减 2%；考核平均分 ≤ 80 分的，每低一分值，当季度物管费扣减 5%；考核平均分 ≤ 80 分达 3 次的，甲方有权单方面终止合同，不另行补偿任何费用给乙方，并不予退还履约保证金，乙方必须无条件退场。

本项目无预付款，服务费按季度支付，次季度报前一季度的物业服务费用，首次付款时抵扣预付款。由甲方根据综合考核及满意度情况审核支付，乙方申请付款前需提供本项目服务人员的工资及缴纳保险的相关证明材料。

以上付款均无银行利息，待合同签订生效后，对满足合同支付条件的，自甲方收到发票后 10 个工作日内支付资金。具体实际按财政保障资金的情况拨付；

合同款一律通过银行非现金结算，结算方式：转账。

合同签订当年，如因保险费用和社会最低工资标准调整的，本服务项目相关费用一律不予调整。续签合同时，如保险费用和社会最低工资标准调整的，经双方协商可根据保险费用和社会最低工资标准情况调整相关费用报上级主管部门批准后续签合同。乙方应充分考虑合同履行期限内相关标准调整情况。

4、合同期满后，甲方对乙方服务满意，且对乙方服务情况的年考核达 90 分以上(不含)，经双方协商同意后，可以续签服务合同，续签不超过一年。

第八条 履约保证金

乙方于合同签订前交纳人民币贰拾贰万伍仟陆佰陆拾元整作为本合同的履约保证金，履约保证金在完成全部采购项目且无不良违约情形后无息退还。

乙方可以用支票、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履约保证金。依据《关于在全省政府采购领域推行电子履约保函（保险）的通知》，鼓励乙方自愿使用电子履约保函（保险）代替缴纳履约保证金。

如以履约保函（保险）形式缴纳履约保证金，乙方可通过政府采购电子履约保函（保险）平台（www.jsdzbh.com）在线申请履约保函（保险）。

第九条 违约责任

1、如因甲方原因，造成乙方未完成规定管理目标或直接造成乙方经济损失的，甲方应给予乙方相应赔偿，乙方有权终止合同。

2、如因乙方原因，造成不能完成管理目标或直接造成甲方经济损失的，乙方应给予甲方相应赔偿。甲方有权要求乙方限期整改，并有权终止合同。

3、因甲方房屋建筑或设施设备质量或安装技术等原因，造成重大事故的，由甲方承担责任并负责善后处理。（产生事故的直接原因，以政府有关部门的鉴定结论为准）。

4、因乙方管理不善或操作不当等原因造成重大事故的，由乙方承担责任并负责善后处理。（产生事故的直接原因，以政府有关部门的鉴定结论为准）。

5、不经甲方同意，乙方不得在物业管理区域内自主生产或经营物业管理服务之外的任何项目。如若发生，甲方有权要求乙方限期整改，并有权终止合同，没收履约保证金或扣除未支付的合同价款。

6、如乙方将本合同项下全部或部分物业服务转包或分包给第三方，甲方有权终止合同，并没收履约保证金或扣除未支付的合同价款。

第十条 其他事项

1、双方可对本合同的条款进行修订更改或补充，以书面签订补充协议，补充协议与本合同具有同等效力。

2、合同规定的管理期满，本合同自然终止，双方如续订合同，应在该合同期满三个月前向对方提出书面意见。

3、本合同执行期间，如遇不可抗力，致使合同无法履行时，双方均不承担违约责任并按有关法规政策规定及时协商处理。

4、本合同在履行中如发生争议，双方应协商解决。协商不成时任何一方可向项目所在地人民法院提起诉讼。

5、本合同之附件均为合同有效组成部分。本合同及其附件和补充协议中未规定的事项，均遵照中华人民共和国有关法律、法规和政策执行。

6、本合同一式6份，甲、乙双方及主管部门(备案)各执2份，具有同等法律效力。

7、本合同自签订之日起生效，合同未尽事宜按招标文件及有关法律、法规执行。

甲方(盖章): _____

法定代表人或

授权代表人(签字或盖章): _____

2026年4月16日



乙方(盖章): _____

法定代表人或

授权代表人(签字或盖章): _____

2026年4月16日



[Handwritten signature]

[Vertical handwritten text on the right margin]

物业工作考核表

年 月 日

序号	考核项目	考核内容	扣分情况
1	人员配备	按招标文件及合同规定的人数和要求配备到位，技术人员持证上岗，如无证上岗或所持证件与招标要求不一致的，每人每次扣10分。	
		派驻的项目经理如在其他项目兼职的，每次扣10分。项目经理未经甲方管理人员同意而擅自离岗的每次扣5分。	
		未经甲方管理人员同意而擅自调整、更换物业服务人员的，每人每次扣10分。	
2	管理制度	检查物业管理制度不健全的，每次扣2分。	
	及台账	经检查发现物业管理台账不完善的，每次扣2分。	
3	岗位形象	缺岗的，每人每次扣2分。	
		着装不统一不整洁、形象邋遢的，每人每次扣1分。	
		工作期间吸烟、吐痰、闲聊、长时间使用电子设备的，每人每次扣1分，重点部位区域吸烟影响安全的，每人每次扣2-10分。	
4	服务态度	迟到早退的，每人每次扣1分。	
		说话不文明的，每人每次扣1分。	
		发生吵架、对骂或打架斗殴的，视情节轻重每人每次扣3-20分，并追究相应责任。	
5	岗位履职	项目经理未达到本项目服务要求的，每次扣5分。	
		保洁员未按照要求打扫卫生确保场所、设备设施等整洁的，每人每次扣1分。	
		保安员未按照要求履行职责的，每人每次扣1分；因工作失误造成较大影响或后果的，每人每次扣2-10分，并追究相应责任。	
		会议服务人员未按照要求履行职责的，每人每次扣2-3分；因工作失误造成较大影响或后果的，每人每次扣10分，并追究相应责任。	

	凡被甲方领导批评或被甲方工作人员投诉属实的，每人每次扣 1-5 分。	
	未及时处置突发事端，造成负面影响的，每次扣 10-20 分。	
	未及时关闭公共区域水电等的，每次扣 1 分。	
	应该发现的安全隐患而未能发现，或已经出现安全隐患但未能及时有效处置的，每次扣 3 分。	
	每月底上报本月物业工作总结及下月工作计划；根据每周及每月发现的问题及时制定整改计划并限期完成整改。每漏报一次工作计划扣 5 分；每发生一项未整改或限期内未完成整改事项扣 5 分	
	对于需求部门临时交办任务及时响应，并在规定时间内完成。每发现或接受到一次需求部门一次响应不及时或规定时间内未完成扣 2 分	
	熟练操作监控设备；严格检查进出货物，防止危险品进入区域，外出物品须得到相关领导同意方可出门。不按规定检查外出物品，一次扣 1 分，如发生违规物品进入，一次扣 10 分	
	消防控制中心及消防系统配备齐全，完好无损，可随时启用。未定时对消防设施及重要部位进行巡检，每少一次扣 1 分；发现消防安全隐患未及时报告，一次扣 5 分，	
	对大楼的各种车辆管理有序，有指挥、疏导率 100%，无堵塞交通现象，不影响行人通行；外来车辆按照甲方规定进入，规范停放。未对车辆进行指挥、疏通导致堵塞交通的，每发现一次扣扣 1 分；每发现一次外来车辆不按规定进入大院，扣 1 分	
	故意损害甲方财物的，每次扣 5 分，并追究相应责任。	
	发生重大事故、重大财产损失或重大负面影响的，每次扣 50 分，并追究相应责任。	
得分		
项目主管签名：		现场负责人签名：

五二五

盐城市大丰区第三人民医院物业管理、保安及消防值守服务项目放弃预付款保证书

尊敬的 盐城市大丰区第三人民医院：

我代表 江苏康之健物业服务有限公司，向贵处致送此份《放弃预付款保证书》，以表达我们对于预付款制度的放弃，并承诺在未来的交易中，按照双方约定的付款方式进行支付。

我们充分了解到，预付款制度是为了保障贵处的利益，确保我司能够按照合同约定履行义务。为了更好地履行合同，减少双方的风险，我们决定放弃预付款制度。我们充分认识到，这一决定可能会给贵处带来一定的困扰，但我们相信，通过双方的共同努力，我们一定能够找到一种适合双方的付款方式。

在此，我们向贵处承诺，在未来的交易中，我们将严格按照双方约定的付款方式进行支付，确保贵处的利益得到保障。同时，我们也将尽力提高合同履行的效率，减少因取消预付款制度而可能给贵处带来的不便。

我们相信，通过双方的共同努力，我们一定能够建立起一种互信、互利、长期稳定的合作关系。在此，我们也恳请贵处能够理解我们的决定，并与我们共同探讨适合双方的付款方式。

最后，我们再次感谢贵处在管理工作中给予我们的支持和帮助，期待在未来的合作中，我们能够携手共进，共创美好未来。

此致！

江苏康之健物业服务有限公司

2026年4月3日

