泰州市中西医结合医院物业管理服务合同

（合同编号：ZXYHQC2026005 ）

项目名称：泰州市中西医结合医院物业管理服务采购

项目编号：JSZC-321203-JZCG-G2026-0004

甲方：（买方）泰州市中西医结合医院

乙方：（卖方）江苏银河物业管理有限公司

甲、乙双方根据泰州医药高新技术产业开发区（泰州市高港区）政务服务中心组织的泰州市中西医结合医院物业管理服务采购项目公开招标结果，签署本合同。

一、合同内容

1.1 标的名称：泰州市中西医结合医院物业管理服务采购

1.2 标的质量：按招标文件及投标文件执行。

1.3 下列文件是构成本合同不可分割的部分：

1.3.1 采购文件及其补充更正公告；

1.3.2 乙方提交的响应文件和在招标过程中所作的其它承诺、声明、书面变更材料等；

1.3.3 资格证明文件；

1.3.4 中标（成交）通知书；

1.3.5 买方、卖方商定的其他必要文件。

1.4 物业管理服务委托时间、服务内容及服务面积：

1.4.1 本合同服务总期限为两年，合同一年一签。本合同为第一年度合同，服务期自 2026 年 6 月 1 日至 2027 年 5 月 31 日。

年度续约：第一年度合同期满后，若乙方在本合同履行期间的月度考核结果均满足招标文件及本合同附件《服务质量考核》中约定的“达标”标准，且未出现本合同约定的甲方有权单方解除合同的情形，双方续签第二年度合同。否则，甲方有权不予续签，且无需承担任何违约责任。

合同解除：本合同履行期间，若乙方出现下列情形之一的，甲方有权单方解除本合同，并追究乙方的违约责任：

（1）在一个考核周期内，服务质量考核结果为“不达标”的；

（2）连续两个月或累计三个月服务质量考核结果未达到“达标”标准的；

（3）发生本合同第 11.1 条所述违约行为，经甲方书面通知后，未在 3 个工作日内纠正的。

1.4.2 乙方在报价时应充分考虑服务期内的市场因素和成本变化状况的风险，一旦成交，所报的合同报价，即为合同价一次性包干，不得以任何理由要求变更合同价。

1.5 物业服务内容：院区的保洁、绿化养护、医疗废物和生活垃圾运送、清洗消毒、相关物资配送、相关应急处理及各区域安排的其他工作等服务。

1.6 物业管理服务面积：泰州市中西医结合医院位于泰州市江洲南路 111 号，建设用地面积 91600 平方米，建筑面积 74460 平方米，绿化面积约 35000 平方米。

1.7 甲乙双方均应指定专人作为本合同履行期间双方之间的联络人，所有一方向相对方正式知会事项的通知到达相对方指定联络人即视为到达对方。

甲方指定联络人：

姓　　名：张新春

联系方式：18112090266

乙方指定联络人：

姓 名：金芬

联系方式：13776556916

二、合同金额

2.1 本项目中标价为柒佰零肆万柒仟捌佰零壹元整（7047801.00 元）人民币；此合同为第 1 年度合同，合同金额为（大写）：叁佰伍拾贰万叁仟玖佰元伍角（3523900.50 元）人民币。

2.2 本合同总价包括采购文件所列项目服务管理内容、服装、工具、耗材、培训费、管理费、各种税金、人工、保险、劳保、周末和法定假日加班及义诊、会议、检查、区域开荒等临时性加班的一切费用。

三、技术资料

3.1 乙方应按招标文件规定的时间向甲方提供与合同标的有关的技术资料。

3.2 没有甲方事先书面同意，乙方不得将由甲方提供的有关合同或任何合同条文、规格、计划、图纸、样品或资料提供给与履行本合同无关的任何其他人。即使向履行本合同有关的人员提供，也应注意保密并限于履行合同的必需范围。

四、知识产权

4.1 乙方应保证甲方在使用、接受本合同标的或其任何一部分时不受第三方提出侵犯其专利权、版权、商标权和工业设计权等知识产权的起诉。一旦出现侵权，由乙方负全部责任。

五、产权担保

5.1 乙方保证所交付的合同标的的所有权完全属于乙方且无任何抵押、查封等产权瑕疵。

六、履约保证金

6.1 本项目无需缴纳履约保证金

七、合同转包或分包

7.1 乙方不得将合同标的转包给他人履行。

7.2 乙方不得将合同标的分包给他人履行。

7.3 乙方如有转包或未经甲方同意的分包行为，甲方有权解除合同。

八、合同款项支付

8.1 合同款项的支付方式及进度安排：

乙方按照合同约定时间进场提供服务。第一年度乙方按照合同约定时间进场提供服务。合同签订后 30 日内甲方支付年合同价的 30%作为预付款。其余部分依据每月考核结果支付。每月应付服务费基数=（年合同价额-预付金额）/12。每月实际支付服务费=每月应付服务费基数 - 当月考核扣款。（第二年不再预付，其他要求同第一年）。

九、税费

9.1 本合同执行中相关的一切税费均由乙方负担。

十、检查考核

10.1 甲方有权利在物业服务合同履行期间，依据招标文件及合同中规定的物业管理服务考核办法进行考核，对乙方的服务质量进行定期或随机考核，每月考核不低于一次。（详见附件一：服务质量考核表）

10.2 考核方式可由甲方自行组织或委托第三方进行，可采取定期检查、随机抽查调查、甲方或外租单位问卷，但不仅限以上方式。

10.3 每月对物业服务质量进行检查评分；分值不得低于 90 分。90-85 分，每下降一分扣款 500 元；甲方满意度低于 85 分，每下降 1 分扣款 1000 元，甲方第一次口头通知乙方及时整改，第二次书面通知整改，仍整改不到位的，甲方有权要求乙方调换现场项目管理负责人员，如仍然不整改的甲方有权单方面终止合同。

10.4 本合同服务期为壹年。

10.5 做好检查考核等方面的记录工作。

十一、违约责任

11.1 乙方的责任

11.1.1 乙方未按合同规定的质量要求提供服务，甲方有权终止合同，由此造成乙方的直接损失和间接损失甲方不予补偿，造成甲方损失时，甲方有权要求乙方赔偿，可从余款中直接扣除，不足部分向乙方追索。

11.1.2 乙方应执行国家有关规定，负责乙方员工的生产、事故、伤残、死亡和劳务纠纷，甲方不承担任何相关责任。

11.1.3 由于乙方管理不善或重大失误，造成甲方或第三方财产损失或人身伤害的，乙方应承担一切责任（为此所需的保险由乙方自行承担）。

11.1.4 乙方根据招标文件中《人员配置最低要求表》配备相关的项目管理人员及服务人员，如确需更换，应经甲方同意，否则甲方有权解除合同并追诉由此给甲方带来的各项损失。

11.1.5 乙方保证其为履行本合同交付的工作成果、使用的技术手段和提供的服务内容涉及的各方面，均享有完全的法律权利或获得充分的授权。乙方因自身的权利瑕疵或侵权行为使得本合同履行侵犯任何第三方合法权益的，均由乙方承担相关责任。

11.1.6 乙方在履行合同中产生的一切非因甲方过错导致的损失，均由乙方自行承担责任。

11.1.7 乙方违反本合同第 7 条约定，将合同转包或擅自分包的，应向甲方支付合同总金额 20%的违约金，甲方有权立即解除合同。

11.2 甲方责任

11.2.1 甲方按合同履约，甲方按期付款，若甲方违约应向乙方支付违约金，每逾期一天，按合同价格的万分之一支付违约金。

11.2.2 甲方若需派出人员参与乙方的物业管理工作，则人员关系隶属甲方，其收入、福利、医疗等一切待遇均由甲方负责，乙方负责人员的考核与管理，甲方所派人员应服从乙方的管理，如有违规等现象，乙方应以书面形式报甲方，由甲方处置。

11.3 甲方无理由单方面拒绝履行合同

如合同签订后，甲方无理由单方面拒绝履行合同，乙方有权向甲方追索由此给乙方造成的一切损失。

11.4 不能按时进场

若由于甲方的原因致使合同签订后乙方不能按时进场，则乙方有权向甲方追索由此造成的损失。

十二、甲乙双方的权利与义务

12.1 甲方权利、义务

12.1.1 甲方负责对乙方的工作实施检查和管理，依据考核细则，每月度至少进行一次考核，对不符合质量标准的管理服务，要求乙方整改落实。如乙方派出的管理、服务人员工作表现不好，甲方可通知乙方对其考核或更换人员。如因乙方不能按约定完成管理服务目标或管理不善造成甲方重大经济损失，甲方有权终止协议，并追究乙方的经济和法律责任。

12.1.2 协助乙方制定《物业管理制度》。委托乙方对违反物业管理法规和《物业管理制度》的责任人和责任单位进行处理，包括对违反制度者进行批评教育。如责任者属甲方管理范围，甲方根据乙方考核通知，负责对违规部门或个人进行教育、扣款等处理。对第三方可责令停工、责令赔偿经济损失等。

12.1.3 负责免费向乙方提供物业管理工作所必需的资料、水电。

12.1.4 甲方对乙方相关节能工作进行指导，督促乙方加大节能管理力度。

12.1.5 根据有关部门的要求，指导、协调乙方妥善处理与物业管理服务相关的爱国卫生等工作。

12.1.6 物业管理用房、休息房及开办费：甲方根据物业工作实际需要提供相应的物业管理用房，交物业管理人员使用。另甲方只提供值班人员的少量公

共休息间，不提供员工宿舍。前期开办费由物业公司依据工作需求进行测算，计入投标总报价中。

12.1.7 不在本合同约定的物业管理服务范围内，需由甲方承担的相关费用。

12.1.8 根据考核情况按时支付物业服务费用。每年连续考核两次为“不达标”，甲方有权单方面提出终止合同，并且不承担违约责任。

12.1.9 审议乙方服务项目的年度计划、工作安排，并予以监督。

12.1.10 甲方有权按照合同约定和法律规定的标准规范，对乙方实施的物业管理服务提出修改和变更建议。

12.1.11 负责协调、处理、解决本合同生效前发生的遗留问题，便于乙方开展工作。

12.1.12 法律、法规规定由甲方承担的其他责任。

12.2 乙方权利、义务：

12.2.1 乙方须作出以下书面承诺：

（1）遵守《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国物权法》、《物业管理条例》（中华人民共和国国务院令第 379 号）、《江苏省物业管理条例》和泰州市最低工资标准等相关规定；

（2）物业管理公司必须接受甲方的管理、检查、验收方式、奖励与处罚规定。

12.2.2 在承接物业时，对物业档案资料、共用部位等进行查验，并做好书面确认工作；做好物业资料建档工作。

12.2.3 在本物业管理服务区域设立专门机构负责物业的日常管理工作，并按合同要求委派符合岗位资格要求的人员履行本合同。

12.2.4 乙方依据法律法规的规定，根据甲方的委托及实际情况，按照合同约定的服务标准对本项目实施服务，接受甲方检查、管理。及时与甲方沟通，接受甲方的合理化建议。及时向甲方通报本物业管理服务区域有关物业管理服务的重大事项，稳步提升物业管理服务质量。

12.2.5 根据有关法律法规的规定，结合甲方的需求以及实际情况，负责制订汇编《物业管理制度》，制定乙方工作岗位的工作规范和考核办法。根据甲方的委托和《物业管理制度》对违反物业管理规章制度的责任人和责任单位进

行处理。制定的各项规章制度和工作规范送甲方备案，并向甲方提供依据工作规程制定的考核标准。

12.2.6 根据合同规定的内容，负责编制本管理项目的物业管理服务方案、年度工作计划、内部考核办法，经甲方批准后，由乙方组织实施。

12.2.7 协助甲方做好物业管理区域内各项节能管理工作，按照甲方的指导要求做好相关节能工作，对物业管理服务人员进行节能管理专业培训，加大节能管理力度。

12.2.8 对从事本物业的从业人员应进行安全操作培训，遵守甲方和职业健康管理职责要求，根据甲方要求，采取事故防范措施，制定应急预案，组织演练，避免发生安全事故。发生安全事故，乙方在采取应急措施的同时，及时向甲方报告，保护好现场、协助做好处置工作。

12.2.9 未经过甲方同意，乙方对所管理的甲方公用设施不得擅自占用和改变其使用功能；不得占用、挖掘物业管理区域内道路、场地。

12.2.10 乙方不得将本合同项下的全部或部分服务分包或转包给任何第三方。乙方因自身资质或能力限制，确需将部分专项服务（如法律规定的需特定资质方可从事的作业）委托给专业公司的，必须事先报经甲方书面审批同意。该委托所产生的全部费用及责任，均已包含在本合同总价内，由乙方承担，甲方无需向乙方或第三方额外支付任何费用。乙方应对其委托的第三方的行为向甲方承担全部责任。委托合同签订后需交甲方备案。

12.2.11 依据合同约定设置项目管理机构和人员，统一着装，挂牌服务，文明操作，爱护公共财产，如有损坏照价赔偿。

12.2.12 保证从事本物业管理服务项目的人员具备相应的职业资格和应有的素质，有关服务工种的人员，必须按国家规定具备相关工种上岗条件，并符合国家相关部门的要求。做好从业人员有关政治素养方面的审核，负责对物业管理人员进行岗前培训和经常性的职业道德、业务技能培训教育，尤其要加强安全、保密教育，严格遵守甲方有关规章制度。

12.2.13 乙方根据招标文件中《人员配置最低要求表》配备相关的项目管理人员及服务人员，如确需更换，须事先得到甲方同意。甲方有权根据实际工作需要在不超过总岗位人数的情况下对岗位设置及岗位人数进行调整，对甲方

提出认为不适合的在岗人员，乙方应在接到甲方变更在岗人员要求后 3 天内更换到位，直到甲方认可。

12.2.14 乙方应执行国家有关规定依法用工，负责乙方员工的生病、事故、伤残、死亡和劳务纠纷的处理，甲方不承担任何相关责任。

12.2.15 正常作息时间：乙方作息时间随甲方作息时间做相应调整，并保证提前准备工作的质量效应和下班后的保洁效应。

12.2.16 休息日或调休：每天安排值班人员保障常规的保洁等，根据甲方要求安排人员完成保洁、设备维修等工作。

12.2.17 做好保洁用具及耗材的日常维护管理，认真记好台账，并做到厉行节约。

12.2.18 建立物业服务档案并负责及时记载相关变更情况，在管理期满不再续签新合同时，应移交物业管理权和耗材，撤出本物业。协助甲方做好物业服务的交接和善后工作，移交或配合甲方移交管理用房和物业服务的全部档案资料（包括甲方提供的资料）及账目。全部手续完成后签署物业移交确认书。

十三、不可抗力事件处理

13.1 在合同有效期内，任何一方因不可抗力事件导致不能履行合同，则合同履行期可延长，其延长期与不可抗力影响期相同。

13.2 不可抗力事件发生后，应立即通知对方，并寄送有关权威机构出具的证明。

13.3 不可抗力事件延续 120 天以上，双方应通过友好协商，确定是否继续履行合同。

十四、解决争议的方法

14.1 双方在签订、履行合同中所发生的一切争议，应通过友好协商解决。如协商不成，由甲方住所地人民法院管辖。

十五、合同生效及其它

15.1 合同经双方法定代表人或授权委托代表人签字并加盖单位公章后生效。

15.2 本合同未尽事宜，遵照中华人民共和国现行法律法规有关条文执行。

15.3 本合同正本一式伍份，具有同等法律效力，甲方、乙方各执贰份。泰州医药高新技术产业开发区（泰州市高港区）政务服务中心执壹份。

附件一：《服务质量考核表》

附件二：《人员配置最低要求表》

甲方：泰州市中西医结合医院

地址：泰州市海陵区江洲南路111号

法定代表人或授权代表：

联系电话：

乙方：江苏银河物业管理有限公司

地址：南京市玄武区苏宁大道1号

法定代表人或授权代表：

联系电话：

签订日期：2026年5月25日

附件一：

泰州市中西医结合医院

服务质量考核表

日期：　　年　　月　　日

项目及分值	考核内容	扣分标准	实际得分
劳动纪律（5分）	1、遵守劳动纪律，不得在院内抽烟、喝酒 2、班内不做与本岗无关的事情 3、服从安排并圆满完成任务	迟到、早退、无故缺岗、抽烟喝酒（2） 在院内洗澡、洗衣服及做其他与工作无关的事情（1） 不服从安排，未完成任务（2）	
仪容仪表（10分）	举止端庄大方，着装规范，佩戴工号牌上岗	未按规定着装（2） 工作服脏（2） 穿高跟鞋、响底鞋(2) 仪表不整(2) 披肩散发(2)	
服务态度（5分）	坚持文明用语，服务区域不得高声喧哗，不得与医护人员、病人、家属发生争吵	态度生硬（2） 高声讲话、门未做到轻开轻关（1） 与医护患发生争吵（2）	
工作质量（80分）	1、按时清洁室内外卫生，保障地面、过道、扶手等无污渍、无水迹、无灰迹、无垃圾杂物、扶手光亮（8分）	不按时打扫（3） 地面有水迹、污渍、杂物（4） 扶手有灰尘（1）	
	2、定期擦抹墙壁、门板、窗玻璃，、窗槽、窗台、电梯轿厢等，保持无灰尘、无污迹、无手印，室内玻璃（镜）透明光亮（8分）	未定期擦拭（2） 门板、窗台有污迹、有灰尘（2） 室内玻璃窗（镜面）不透明（2），有污渍（2）	
	3、每天用消毒液擦抹栏杆、门把手、吧台、窗台、开关面板、水龙头、座便器，保持无灰尘、无污迹、无污渍，外观光洁（8分）	未使用消毒液擦抹（2） 吧台、开关面板、座便器等有污迹（2） 门把手、窗台有灰尘（2） 水龙头有污渍（2）	
	4、定时打扫公共卫生间，做到洗手池清洁，无污迹，无积水、尿池、蹲坑无污垢，厕所无异味，纸篓不外溢（8分）	洗手池有污垢（1）、 卫生间打扫不及时，有臭味（2） 地面不清洁（2） 尿池、蹲坑有污垢（2） 纸篓外溢（1）	
	5、定期清洁垃圾桶（篓），保持内外清洁，及时收集垃	垃圾桶（篓）不清洁（3） 垃圾收集、倾倒不及时（2）	

	圾，做到日产日清（5分）		
	6、每天擦抹病房内电气设备、家具、病人出院后及时打扫并做好终末处置，每日做到一床一巾、室一拖（5分）	一处有灰尘、污迹（1） 终末处置不到位（2） 未做到一床一巾、室一拖（2分）	
	7、定期打扫治疗室、处置室、值班室等保持无卫生死角，家具、电器等物表无灰尘（5分）	一室有卫生死角（1） 一室一处家具、电器等物表有灰尘（0.5）	
	8、负责所在公共区域节能管理，做到开空调时关窗，按时关灯，节约用水（5分）	公共区域灯未通明（3） 空调时关窗（2）	
	9、保洁用具处置符合要求，工友间物品存放整洁无杂物（5分）	抹布、拖把未分色使用（2） 尘推、拖把不清洁（2） 物品存放处零乱、杂物多（1）	
	10、送检、送药、陪检、下收下送、医疗废物转运（5）	一次未按时（0.5）	
	11、绿化养护（8）	未按时定期修剪（3） 未定期养护（3） 绿化内垃圾杂物未及时清理（2）	
	12、无投诉（10分）	院级投诉一次（2） 区级以上投诉一次（3）	
考核得分	总分：100分		
被查单位签字			
检查单位考评会签	考评人签字：		

附件二：

人员配置最低要求表

序号	区 域	岗 位	人 数	备 注
1	全院	管理岗	1	负责物业项目管理
2	病房楼	住院部	1	
3		11 个病区	22	每个病区 2 人
4	门急诊楼	门诊一楼	1	
5		门诊二楼	1	
6		门诊三楼	1	
7		急 诊	3	
8	医技楼	手术室		
9		功能科	1	
10		胃镜室	1	
11		导管室	1	
12		ICU	3	
13		产 房	1	
14		检验科	1	
15		供应室	3	
16	其他岗位	血透中心	3	
17		体检中心	1	
18		药学耗材处	5	
19		送检	4	
20		洗衣房	3	
21		行政楼	1	担任保洁主管，负责行政楼保洁并协助项目经理管理
22		宿舍区	1	
23		外围绿化	2	
24		垃圾收集暂存	1	
合计总人数			66	