政府采购合同（服务）

项目名称：南通金沙湾医学资产管理有限公司、南通市通州区中医院物业管理服务项目

项目编号：JSZC-320612-JZCG-G2026-0007

第一部分　合同书

甲方:南通金沙湾医学资产管理有限公司、南通市通州区中医院

乙方:南通中宏产业投资集团有限公司、南通市通州区建总物业管理有限公司

签订地:南通市通州区

签订日期:　2026　年 6 月 13 日

甲方：南通金沙湾医学资产管理有限公司、南通市通州区中医院

乙方：南通中宏产业投资集团有限公司、南通市通州区建总物业管理有限公司

根据有关法律、法规，在自愿、平等、协商一致的基础上，经甲、乙双方协商就南通市通州区中医院物业管理管理服务项目承包给乙方管理，特签订如下协议：

一、承包内容

南通市通州区中医院物业管理服务。

二、物业服务区域

医院综合楼（门急诊楼、医技楼、住院楼）、感染楼、制剂楼、行政楼、报告厅、垃圾房、污水处理站、高低压配电房、高压氧舱、液氧站楼等内外（含地下室、院内道路等）。

三、服务内容

环境保洁、医疗废弃物及生活垃圾收集运送暂存管理服务、驻守、运送等物业管理服务；医院所有房屋的水、电、暖通、气体、污水处理、物流系统等功能设施的日常运行维护工作，进行定期巡检、维修、保养、管理服务及相关的小型安装业务；院内秩序维护车辆管理等。

具体服务内容及要求详见第四章“项目需求”。

四、服务期限

1.物业合同期限：服务管理期限为1年，起始日期由双方另行协商签订补充协议确定。

2.合同到期后，考核合格，甲方可以与乙方续签合同（可续签二次，每次一年）；考核不合格，甲方重新组织招标采购。

注：本项目合同期内（包括续签），国家或地方政府征收新的或额外的税收、费用、调整最低工资标准等时，乙方必须按照要求做出相应调整，乙方报价时已考虑以上因素所带来的报价风险。如遇最低工资调整，仅在调整后的最低工资标准高于本项目中标方人均费用标准时（物业服务费中标总金额/165），乙方可向甲方提出相应申请，甲方予以审批同意，补足不足部分。

3.开荒保洁工期：

结合项目建筑面积约18万平方米（含PVC地胶区域约3.6万平方米）、医院开荒保洁工作的预计工作量，工期要求最长为30天，如遇阴雨天气，地面干燥时间延长，项目服务方及时向甲方提出书面工期延长申请，经甲方书面回复同意后，可延长

1-10 天工期（具体延长时间以甲方书面回复为准），最长工期不突破 40 天。如项目服务方未向甲方提交书面申请，或提交申请后甲方审核后未予认可，则工期最长仍为 30 天。

五、考核办法

1. 乙方接受医院监督管理和服务质量考核（包括满意度调查）。

2. 考核办法依据物业服务的范围、标准和相关要求综合确定，考核结果与服务费结算标准和其他方面挂钩，具体考核办法和细则在双方签订合同时约定。

六、履约保证金

乙方在中标通知书发出之日起 7 日内向甲方提交中标金额 5%的履约保证金（银行出具同等金额的保函）。

七、物业管理服务费用

1. 物业管理年度服务费计人民币 7238559 元/年（柒佰贰拾叁万捌仟伍佰伍拾玖元整），期间因物业服务人员数量发生变化需要增减物业服务费的，双方依据招标文件规定和乙方投标分项报价表签订补充协议确定。

本项物业管理年度服务费包含完成本招标发生的所有含税费用、支付给员工的工资和国家强制缴纳的各种社会保障资金以及为完成本招标所有项目可能发生的费用。

本项物业管理服务另包含一次性开荒保洁费用人民币 750000 元（柒拾伍万元整）。

八、付款方式

1. 物业管理年度服务费付款方式：依据甲、乙双方确认的服务合同，甲方根据月度各项考核结果确定上个自然月度服务费数额。乙方开具发票，甲方收到发票 10 日内以转账方式直接将上个自然月度的服务费转入乙方账户。

2. 物业管理年度服务费按考核结果支付：以合同约定的年度服务费总额平均计算确定月度基本服务费，根据考核结果确定月度服务费奖励或扣减金额，月度基本服务费与奖励或扣减服务费的合计为当月实际结算金额。考核办法依据物业服务的范围、标准和相关要求综合确定，考核结果与服务费结算标准和其他方面挂钩，具体考核办法和细则在双方签订本合同时约定。

3. 开荒保洁付款

3.1 付款依据：以甲方和乙方签订的正式服务合同、双方确认的施工进度确认单、竣工验收合格证明及合法有效发票作为付款凭证。

3.2 付款进度，按进度分阶段付款，具体如下：

3.2.1 进度款：项目推进至总工期的 50%（且完成门诊楼、住院楼核心区域开荒保洁）后，乙方提交进度确认申请及已完成工作量清单，甲方在 10 个工作日内完成审核确认。确认无误后，甲方支付合同总金额的 30%作为进度款。

3.2.2 竣工结算款：项目全部完成并通过医院竣工验收（含整改达标）后，乙方提交完整的结算资料，甲方在 10 个工作日内完成结算审核。审核通过后，甲方支付剩余合同总金额的 70%作为竣工结算款。

3.3 支付方式：甲方通过银行转账方式将款项支付至乙方指定的对公银行账户，乙方需提前提供合法有效的账户信息及发票。

3.4 逾期处理：

若乙方工期违反约定延长，工期每延长 1 日（含整改超过规定时间每延长 1 日），向甲方支付合同总金额的 0.1%违约金，工期违反约定延长累计超过 10 日，除按上述规定支付违约金外，甲取消乙方物业服务资格。

若甲方未按合同约定时限支付款项，每逾期 1 日，需按应付未付金额的 0.1%向乙方支付违约金；若项目服务方未按要求提供合规发票或结算资料，医院付款期限可相应顺延，不承担逾期付款责任。

九、双方责任

1.甲方权利义务

1.1 审议乙方提交的物业管理服务方案及管理制度。

1.2 审议乙方提出的物业管理服务年度计划。

1.3 按合同规定支付物业管理服务费。

1.4 自合同生效之日起 15 日内向乙方移交物业管理所需的图纸、档案、资料，管理期满时予以收回。

1.5 承担法律法规规定由甲方享有的其他权利和应承担的其他责任。

1.6 甲方要求乙方按月准时足额发放乙方工作人员工资。如乙方没有按月准时足额发放乙方工作人员工资，甲方有权终止合同，造成一切损失均由乙方负责承担。乙方所聘用员工自愿和乙方达成工资架构的例外，乙方对聘用员工承坦全部责任和风险。

1.7 合同到期后监督乙方在 7 个工作日内与下一中标方交接完毕，如不能顺利交接且责任在乙方，则有权对履约保证金做相应的扣除。

1.8 招标文件规定的其他要求。

2. 乙方权利义务

2.1 乙方在合同要求的时间内交接进入，进入正常物业管理工作。

2.2 依照有关规定和本合同约定，制定物业管理办法、规章制度、实施方案和考核办法，加强员工业务培训、职业道德和保密教育，爱岗敬业，确保各项管理服务规范有序的进行。因医院工作的特殊性，乙方在人员进入物业管理工作之前必须进行岗前培训，要求乙方从业人员在从事工作中接触到的相关信息进行保密，相关保密岗位需签订保密协议。

2.3 按本合同相关约定，负责物业服务所需的物资装备和各项管理承诺指标的落实。

2.4 建立物业管理档案，及时记载有关变更情况。

2.5 根据要求开展便利于物业使用人的特约服务，所需费用由特约要求人承担。

2.6 接受政府有关部门的监督、指导，并接受甲方的监督、检查。物业服务从业人员必须遵守甲方内部的管理制度，服从甲方整体管理。

2.7 若未续签合同，乙方在合同期满移交时，把设施设备的各种运行资料、日常工作记录等无条件留给医院。同时配合甲方做好与下一合同期中标方交接工作，确保物业工作顺利平稳进行，不得影响其工作正常开展。如乙方延迟移交甲方财产物资的，每延迟 1 天，计收 2000 元/天的滞纳金。

2.8 非乙方责任造成的人身伤害和财产损失乙方不承担赔偿责任。

2.9 根据国家劳动法规定按时发放员工工资。依法缴纳员工社保、基金等相关费用，依法与员工签订合法的用工合同。

2.10 所有物业服务员工的劳务关系由乙方负责处理，与甲方无涉。

2.11 乙方应加强对员工的教育和管理，做好物业服务范围内的各项安全生产工作。乙方员工的安全责任由乙方自行负责，与甲方无涉。

2.12 依照本合同约定向甲方收取物业管理服务费且出具正式税务发票。

2.13 按照物业管理情况及要求进行养护、服务与管理。

2.14 负责编制物业管理服务年度计划。

2.15 在本物业管理区域内发生治安案件或者各类灾害事故时，应当及时向甲方或公安和有关部门报告，并协助做好调查和救助工作。

2.16 因乙方未能履行本服务合同的约定，导致甲方人身、财产安全受到损害的，乙方应当依法承担相应的法律责任及经济赔偿。

2.17 法规、政策规定由乙方享有的其他权利和应承担的其他责任。

十、违约责任

1. 乙方不得有事实或书面的转包行为，甲方发现乙方有转包或委托第三方服务管理的，有权追究中标方的违约责任，一切损失由中标方自行承担。

2. 合同期内乙方有下列行为，甲方有权单方面解除合同，并要求乙方赔偿相应损失。

2.1 甲方有合理理由相信乙方无法完成招标文件规定服务内容的；

2.2 乙方或乙方工作人员未能积极配合业主管理部门工作，影响或扰乱正常医疗和办公秩序的；

2.3 乙方在提供服务过程中，违反法律法规或未按服务清单内容提供服务及其他违反合同约定行为的；

2.4 发生重大安全事故的；

2.5 因乙方不规范操作和其他原因造成医院重大经济损失且不及时赔偿的；

2.6 一年合同期内，月度综合质量管理考核累计两个月得分＜80 分，或南通市二三级医院满意度调查环境卫生项目累计两个月排名最后，甲方有权终止合同；

2.7 合同的服务项目不得外包，如有效投诉连续 2 个月每月超过 5 次，甲方支付当月应付服务费用的 80%，乙方将无条件撤离本项目，并配合做好移交工作，保证日常工作不受影响，否则扣除全部履约保证金；

2.8 乙方相关岗位工作人员的年龄、相关资质、相关服务与招标文件要求不符，招标方要求乙方整改，乙方整改落实不到位的。

3. 乙方中途终止合同，必须提出正当理由并至少提前 1 个月书面通知甲方，否则视中标方合同违约，违约造成的所有损失由乙方自行承担。甲、乙双方在出具解除合同的书面通知 1 个月内，乙方仍须按合同约定和要求履行服务职责，直至与新成交的物业公司交接完毕。

4. 规定的其他违约责任。

十一、安全责任：

1. 甲、乙双方都应按照国家安全生产责任制及法律、法规的有关规定，做好各自的安全生产管理工作。

2. 乙方所用人员均须报甲方办公室登记备案，人员调整应及时告知甲方。

3. 乙方因履行合同期间而发生的安全等法律责任由乙方自行承担，与甲方无涉。

十二、本协议未尽事宜，甲、乙双方按照国家有关政策规定进行协商解决，协商不成，可提请仲裁。

十三、协议终止：

1. 合同条款及招标文件规定的协议终止条件。

2. 双方达成共识的协议终止。

十四、本协议一式柒份，甲方执叁份，乙方执叁份、公共资源交易中心执壹份。

甲方：南通金沙湾医学资产管理有限公司

法人代表：

经办人：

甲方：南通市通州区中医院

法人代表：

经办人：

乙方：南通中宏产业投资集团有限公司

法人代表：

经办人：

乙方：南通市通州区建总物业管理有限公司

法人代表：

经办人：

签订日期：2016 年 6 月 13 日

签订日期：2016 年 6 月 13 日