泗阳县第一人民医院、泗阳县妇幼保健院2026-2027年物业管理服务采购项目

合同编号：

采购单位（全称）：泗阳县第一人民医院（泗阳县运南区域医疗卫生中心）（简称甲方）

中标单位（全称）：江苏卫士博仁物业管理有限公司（简称乙方）

依照《中华人民共和国民法典》及其他有关法律、行政法规，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，双方就 JSZC-321323-JZCG-G2026-0003 号泗阳县第一人民医院、泗阳县妇幼保健院2026-2027年物业管理服务采购项目 相关事项，经招投标，签订本合同。

第一条　合同组成

1. 本合同条款；

2. 合同附件；

3. 招标文件；

4. 投标文件；

5. 中标通知书。

第二条　合同价款

贰年物业服务费用总价款为人民币 陆佰壹拾柒万壹仟伍佰肆拾壹元陆角伍分（￥：6171541.65元/2年　）。

第三条服务范围、内容及要求

保洁服务（门急诊、住院大楼、发热门诊、ICU）、消毒服务、绿化服务、工勤服务、中央运送服务（含病人运送、标本送检、物资、药品配送等）、陪检服务、医疗废物收集运送、生活垃圾收集运送、24小时病人生活陪护服务、ICU陪护服务、安保服务、消防监控服务、停车场管理服务、水电维修管理服务、设备运维（含高压配电房、中心供氧、锅炉等）、机电值守、设施设备巡检维护、电梯司机（含导梯）、住宿楼服务、驾驶员管理、文员、120救护车司机、医院被服收发、被服清点、洗消服务、医辅工勤、科室工勤、导医、洗涤收发、污水

处理、洗衣房、会务服务、窗口收费员等。具体服务范围、内容及要求详见招标文件。

第四条 人员配置、服务标准、考核奖惩细则

1.物业人员配置情况（具体内容详见招标文件）。

2.物业服务标准（具体内容详见招标文件）。

3.物业考核奖惩细则（具体内容详见招标文件）。

第五条 甲方权利义务

1.有权审定乙方拟定的物业管理制度、工作计划等并提出修改意见，但甲方不因该等权利的行使承担任何义务、责任，也不因此免除乙方的义务和责任。

2.有权检查、监督乙方日常管理工作的实施、制度的执行情况及现场监督培训工作。

3.每月对乙方服务工作进行考核、评价，乙方应当无条件配合。

4.有权对乙方不达标的服务工作提出异议、给予处罚；甲方有权根据工作表现、工作需求提出更换人员，乙方同意在甲方提出需求一个月内无条件完成人员更换并完成更换人员的费用结算。如因此给甲方造成的一切损失均由乙方承担。

5.甲方应为乙方的服务工作提供必要的工具（如：轮椅、推床、冲开水车、除病房及办公区域以外的一切垃圾存放设施、门厅地毯、地面防滑垫、开水保温桶等）及必要的管理用房（不包括乙方工作人员住宿用房）和办公、调度使用的内线电话、网络。

6.甲方人员应尊重乙方工作人员人格，爱惜乙方人员劳动成果，不指使乙方工作人员从事与合同约定服务无关的工作；尊重乙方对其工作人员的日常管理。

7.甲方有义务积极履行合同条款并协助乙方协调相关工作，应按合同约定如期支付乙方物业服务费。

8.招标文件、投标文件中约定的甲方其他权利义务。

第六条 乙方权利义务

1.应严格按照招标文件、乙方投标文件及合同约定的内容和要求提供相关服务。

2. 人员管理

（1）应及时向甲方提供聘用人员的劳动合同、身份证及健康证复印件以供甲方审核备案（乙方人员到岗前）；乙方所派工作人员均应身体健康、形象较好且无治安处罚、无刑事犯罪经历。

（2）应依法与所聘用的员工签订劳动合同，明确权利义务关系，及时支付工资和各项劳务费用，并办理各项社会保险；乙方与所聘用的劳务人员发生的任何形式的劳资纠纷，由乙方自行解决，与甲方无关，如给甲方造成损失的，乙方除承担全部责任。乙方违反本款约定的，乙方还需向甲方支付违约金 10000 元/人/次，费用从当月物业服务费中扣除。

（3）所有人员上岗前需为期 5 天的岗前培训，重点岗位需为期 10 天，均须考核合格后上岗。统一着装，佩戴胸牌；专业人员需持相关主管部门颁发的有效专业岗位证书上岗；所有培训费用乙方自理。

（4）应加强对聘用人员的职业道德和安全意识教育，为员工提供安全防范措施，工作期间如因资质不符、未按工作流程及制度操作等原因造成甲方或第三方人身、财产损失的，均由乙方承担全部责任；乙方员工发生工伤或人身伤亡事故的，乙方承担一切责任，与甲方无关。

3. 每月应按时向甲方提交本月工作小结、下月工作计划及本月工资发放清单，工作小结须包含工作完成情况、存在问题、整改措施及人员考核情况，否则甲方有权延期支付当月物业服务费。

4. 当甲方有流行病防控、创文创卫、安全检查、大型会议、庆典活动、等级医院评（复）审、病区搬迁等特殊任务时，乙方应积极配合，做好保洁、保安和运送等各项工作。

5. 服务期内：

（1）乙方应严格按照投标文件配备项目经理、各类项目主管（保洁主管、综合服务主管），且需进行试用期 3 个月，试用期满后，甲方视其试用期表现决定是否继续留用；乙方未经甲方同意不得擅自更换他们，否则将分别承担 20 万元/人次（项目经理）、10 万/人次（保洁主管、综合服务主管）违约金，在当

月物业服务费中予以扣除。若经甲方同意后更换，需同等资质人员，其中项目经理给予一年过渡期、各类项目主管给予半年过渡期。项目总经理或各类项目主管岗位空缺期间，甲方分别按乙方服务费5000元/日、1000元/人次/日在当月物业服务费中予以扣除。

（2）在满足采购需求的基础上，乙方对人员年龄优化，以保障用人需要。

（3）乙方招聘或更换一般工作人员，须向甲方备案，如擅自更换不备案的，按3000元/人次承担违约金，该费用从当月物业服务费中扣除；一般工作人员年流失率不得超过15%、手术室等驻守科室人员年流失率不得超过10%（从乙方接管满三个月起计算），每超过一个百分点，乙方须向甲方支付违约金10000元，该费用从当月物业服务费中扣除。

（4）所有人员均须有健康证，无重大疾病和传染病，均无治安管理处罚、无犯罪记录，未有相关法律纠纷。由乙方按照相关要求招聘，并获采购方认可后进场。

（5）乙方在中标结果公告发出之日起7日内将所有人员资料交甲方审核备案。

（6）如因乙方项目组成员疏忽或失职造成贵重物品被盗、毁坏或发生重大安全事故，乙方承担一切赔偿责任。履约期间，如若发生项目组成员工伤或遇项目组成员造成自身或他人人身伤亡事故及财产损失，均由乙方负责，与采购方无关。

（7）履约过程中，乙方须按照国家及地方规定按月给符合缴纳社保成员全额缴纳社保、全员购买意外险（或雇主责任险），在合同签订后7日内将意外险（或雇主责任险）购买情况报至甲方。

（8）合同履约期间，乙方应按照要求保障项目组成员的合法权益。

（8）实际配置结算人数根据实际开放区域及实际工作量按需配置，其中预留人员可作为预开放区域保洁、运送、专项、安保等机动人员调剂。

（9）乙方根据实际管理需要以及工作难易程度、强度等，对保洁、运送及工勤等相关岗位综合情况，科学、合理确定岗位工资报酬。

6. 合同终止时：

（1）乙方应提供过渡期物业管理服务，过渡期内物业服务标准和物业服务费标准不变，过渡期终止时间由甲方决定，乙方无条件服从。

（2）乙方应做好与接管单位的移交工作，除甲方要求乙方提前撤离外，新老物业公司交接过渡期最长为 1 个月，1 个月过渡期满后，必须按规定进行交接、撤离，否则甲方有权不予支付物业服务费，由此引起的一切后果均由乙方承担。

（3）乙方应无条件配合甲方进行资产清理，确保甲方资产安全无损。

7. 所派用工作人员应遵守甲方各项规章制度，服从甲方工作人员监督管理和考核，并能胜任其本职工作，不得在医院从事与本职工作无关的事情，如发现相关情况，乙方须承担一切后果，并承担 10000 元/人/次的违约金。

8. 招标文件、投标文件约定的乙方其他权利义务。

第七条　人员配置及费用结算

（一）人员配置及费用

1. 各类人员工资标准见下表。双方每月按实际核定的用工人数和考核结果结算费用。

人员分类		数量	单位	工资标准（元/月）	月工资总额（元）
项目负责人（泗阳县第一人民医院）		1	人	6092.5	6092.5
保洁主管（含医废）（泗阳县第一人民医院）		1	人	5090	5090
综合服务主管（泗阳县第一人民医院）		1	人	5090	5090
保洁	泗阳县第一人民医院	37	人	2880	106560
	泗阳县妇幼保健院	3	人	2880	8640
运送及工勤（泗阳县第一人民医院）		12	人	2955	35460
保安人员（含女性 1 名）	泗阳县第一人民医院	10	人	2945	29450
保安人员	泗阳县妇幼保健院	3	人	2945	8835
绿化（泗阳县第一人民医院）		1	人	2850	2850
水电工程维修（含污水处理站）（泗阳县第一人民医院）		9	人	4090	36810
驾驶员（泗阳县第一人民医院）		3	人	4090	12270
合计		**81**	**人**		**257147.5**

2. 甲方每月按照乙方实际投入的人员数量及各单项人员工资标准进行费用结算。合同期间，如增减服务范围，按实际增减的人员和单项人员工资标准调整

物业服务费价款。

3. 合同期内，如出现政府对最低工资、最低社保基数等政策性费用进行调整，投标当年 2026 年不予调整，之后经甲方确认后支付调整相应差额及税金（投标当年 2026 年不予调整）。

4. 若因社保缴纳问题对物业服务产生重大影响的，甲方有权终止合同，并将报财政监管部门。

（二）付款方式

合同签订，在人员进场后的 15 日内，支付年度合同金额的 10%作为预付款；

进度款：服务费用由采购人按月度支付。次月支付上月费用。中标人根据实际发生的所有物业管理费用开据合法票据，采购人在接收到中标人票据后，结合考核结果，按规定及时将上月度发生的所有物业管理（考核后的）费用支付给中标人。（注：在签订合同时，供应商明确表示无需预付款或者主动要求降低预付款比例的，采购人可不适用前述规定。）

第八条　合同期限

本合同服务期 2 年，自 2026 年 5 月 20 日起至 2028 年 5 月 19 日止。

第九条　履约保证金

本项目不收取履约保证金。

第十条　违约责任

1. 有下列情形之一的，甲方有权解除合同，有权要求乙方退还甲方已付款项，并由乙方向甲方支付合同金额的 30%违约金，造成损失的另行赔偿。

1.1 转让、分包或交由他人履行本项目；

1.2 乙方违反合同约定，未能达到约定的管理目标，或出现重大管理失误；

1.3 未按甲方要求进行整改。

2. 甲、乙双方的任何一方由于不可抗力的原因不能履行合同时，应及时向对方通报不能履行或不能完全履行的理由，以减轻可能给对方造成的损失，在取得有关机构证明以后，允许延期履行、部分履行或者不履行合同，并根据情况可部分或全部免予承担违约责任。

3. 因乙方违约甲方依法解除本合同的，履约保证金全额没收，其他情形下，履约保证金可抵扣罚款等违约金。

4. 甲方逾期退还履约保证金的违约责任：除应当退还履约保证金外，还应当按中国人民银行同期贷款基准利率上浮 20%后的利率支付超期资金占用费，但因乙方自身原因导致无法及时退还的除外。

5. 违约方应承担守约方主张权益产生的包括但不限于交通费、误工费、律师费、鉴定费、保全费、保全保险费、诉讼费等相关费用，以及国家机关的行政处罚罚款。

6. 如果出现政府采购监督管理部门在处理投诉事项期间，书面通知甲方暂停采购活动的情形，或者询问或质疑事项可能影响中标结果的，导致甲方终止履行合同的情形，均不视为甲方违约。

7. 因乙方违约导致本合同解除的，乙方不参加本院类似投标、响应。

8. 因乙方违约导致本合同解除的，甲方有权向社会公示、报告有关行政机关。

第十一条　供应商合法权益补偿机制

供应商合法权益补偿救济机制。在履约过程因政策变化、规划调整而无法履行合同约定，造成企业合法权益受损的，采购人依据实际情况对供应商进行补偿救济。

第十二条　其他约定

1. 合同执行期内，甲、乙双方均不得随意变更或解除合同。合同如有未尽事宜，须经双方共同协商，做出补充规定，补充规定与本合同具有同等效力。

2. 任何一方无权在没有另一方事先书面同意的情况下，向第三方给予、授予和转让本合同所规定的任何权利和义务。

3. 甲方指定由甲方验收小组负责本项目验收、付款、服务管理等合同履约管理事宜。

4. 本合同经甲、乙双方签字盖章后生效。合同一式陆份，甲方执肆份、乙方执贰份，具有同等法律效力。

5. 本合同一切未尽事宜，按中国法律法规有关规定执行，无相关规定的，由甲乙双方协商解决；协商不成的，可起诉至甲方所在地有管辖权的人民法院解决。

甲方：（盖章）

法定（授权）代表人：

联系电话：18360201323

地址：泗阳县水杉大道 368 号

乙方：江苏卫士博仁物业管理有限公司

（盖章）

法定（授权）代表人：

联系电话：18851846341

地址：南京市六合区雄州街道雄州东路 261 号 2 幢 331-13 室

日期：2026 年 5 月 20 日