常州市政府采购合同（服务）
（合同编号）

项目名称：常州市金坛第一人民医院综合物业服务项目

项目编号：JSZC-320413-JZCG-G2026-0012

甲方：（买方）常州市金坛第一人民医院

乙方：（卖方）江苏高科物业管理有限公司

甲、乙双方根据常州市金坛区政府采购中心 常州市金坛第一人民医院综合物业服务 项目公开招标的结果，签署本合同。

一、合同内容

1.1 标的名称：常州市金坛第一人民医院综合物业服务项目

1.2 标的质量：详见招标文件

1.3 标的数量（规模）：详见招标文件

1.4 履行时间（期限）：2026 年 9 月 1 日-2027 年 8 月 31 日

1.5 履行地点：常州市金坛区金坛大道 500 号

1.6 履行方式：按照招标文件要求

二、合同金额

2.1 本合同金额为（大写）：贰仟壹佰壹拾捌万捌仟捌佰贰拾元整（小写：21188820 元）人民币（含税）。

扫描全能王
3亿人都在用的扫描App

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服务（包含与服务相关的货物）的有关技术资料。

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、接受本合同服务（包含与服务相关的货物）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 乙方保证所交付的服务（包含与服务相关的货物）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

本项目收取履约保证金。

6.1 乙方交纳人民币 423776.4 元作为本合同的履约保证金。（中标合同总价金额的 2%）。供应商可以自主选择以支票、汇票、本票、保函（保险）等非现金形式交纳或提交，按照省市有关文件精神，鼓励优先采用电子履约保函（保险）形式。

扫描全能王
3亿人都在用的扫描App

6.2 合同履行结束后，甲方应于30日内退还交纳的履约保证金。

6.2.1 履约保证金退还方式：

6.2.2 履约保证金退还时间：

6.2.3 履约保证金退还条件：

6.2.4 履约保证金不予退还的情形：

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 乙方无资质可将合同标的分包给他人履行。

（1）具体可以分包的项目为:常州市金坛第一人民医院通用设备维护服务（室内外给排水系统，供热系统，锅炉系统，特种设备换证检测，二次供水水箱（清洗、消毒、检测）、全院伸缩门卷帘门以及采光井遮阳系统维护保养、楼顶通风管（消防通风管除外）除锈保养、饮水机及开水炉维保、空调及新风（含溶液调湿机组）系统维保、家电维保、燃气报警维保、各类机房规范化建设等）；

（2）允许分包的金额或者比例:通用设备维护若乙方无资质可以分包给具有资质的供应商，维保维修及服务费用（含第三方检测费）中标价应全包，具体分项费用由乙方自行测算，分包费用由乙方自行支付给分包供应商；甲方不再支付其他任何费用。另外乙方必须将拟分包的专业内容及拟选定的分包供应商的资质文件、服务方案等提交甲方书面批

扫描全能王
3亿人都在用的扫描App

准。甲方有权基于保障医院整体运营安全和服务质量的理由拒绝任何分包商，且无需说明具体理由。未经甲方书面批准，乙方不得擅自分包。乙方与经批准的分包供应商签订合同后，应提交一份副本给甲方备案。甲方对分包商的批准并不免除乙方在本合同项下的任何责任与义务。

（3）其他要求：乙方与分包供应商签订合同时由甲方核实，若不符合要求，甲方将书面通知乙方限期整改，整改不到位甲方有权终止合同，具体要求详见采购需求。

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 甲方按月支付服务费用。

8.2 甲方对乙方每月进行考核，具体考核内容参照采购需求；

8.2.1 平均考核得分 90 分以上（含 90 分）且各小组考核得分 90 分以上（含 90 分）全额支付服务费；

8.2.2 平均考核得分 90 分以上（含 90 分），但某小组考核中有得分低于 90 分的情况，按照小组考核得分在 85-90 分之间（含 85 分），扣除当月服务费 3000 元；小组考核得分在 85 分以下，扣除当月服务费 6000 元；

8.2.3 若平均考核得分在 85-90 分之间（含 85 分），则扣除当月服务费的 5%；

扫描全能王
3亿人都在用的扫描App

8.2.4 若平均考核得分低于 85 分则视为不合格，扣除当月服务费的 20%，连续两个月考核不合格，则采购人将终止服务合同。

8.2.5 特殊情况扣分：如中标人管理期间出现重大安全责任事故、纠纷、刑事案件等情况累及到采购方利益的将触发特殊情况扣分，具体分值由甲方讨论后决定，最终计入汇总得出平均分值。

8.3 乙方应针对所有第三方人员实施奖惩管理办法，乙方按甲方要求对所有第三方人员每月进行考核，对于违反医院后保中心行风管理办法、医院和公司规章制度及规范的，要根据情况实施惩处，对于工作突出的要予以表彰奖励并设立奖励池，每季度从甲方支付的服务费中拿出部分费用（3000 元）用于每季度优秀员工嘉奖、每年从甲方支付的服务费中拿出部分费用（15000 元）用于每年优秀员工及集体嘉奖，并在甲方监督下将专项奖励发放到第三方公司员工，具体根据甲方的考核细则实施。

8.4 每次付款时，乙方和甲方确定服务费金额，并按要求开具本项目内容的增值税发票，凭发票及有关付款材料向甲方申请付款。因乙方未及时提供发票及有关付款材料导致相应后果的，甲方不承担任何责任。

8.5 合同终止时，甲方会同下一中标供应商于项目现场与乙方进行各项交接（含保洁、公共秩序维护、公共设备设施、

扫描全能王
3亿人都在用的扫描App

绿化、空置房、项目管理的书面及电子资料等）。乙方应配合甲方，确保在合同终止之日起30日内完成全部交接事项。若因乙方原因（非甲方或第三方原因）导致未能按时完成交接，每逾期一日，乙方应向甲方支付合同总金额万分之一的违约金，但累计不应超过本合同总价款的5%，该违约金可从应付乙方的尾款或履约保证金中扣除。若逾期超过60日，且对医院的正常运营秩序造成重大影响的，甲方有权扣除全部或部分履约保证金，并追究乙方的其他违约责任。甲方将在项目交接手续全部完成后，按实际履行情况支付其余物业管理服务费。

8.6 关于上个标段化解后过渡人员（以下简称过渡人员）双方作如下约定：

8.6.1 乙方无条件接纳甲方提供的上个物业标段结束时最终剩余的过渡人员并签订劳动合同（具体过渡人员数量及信息由甲方在乙方正式入场时提供）。同时在本项目岗位规范和考核标准的前提下，乙方应承诺在本项目合同期限内，对于上述考核达标的人员按不低于原工资待遇标准发放劳动报酬并缴纳社保费用，并保证原有福利待遇不变，社会保险统一缴纳，工龄延续，本合同终止后，甲方则确保过渡人员的工龄延续责任由新中标物业服务企业承担，乙方不再负责。

8.6.2 上述过渡人员除非自行离职或者连续三个月考核达不到规范标准且不服从管理外，乙方不得因其他原因解聘或

扫描全能王
3亿人都在用的扫描App

辞退过渡人员，过渡人员在达到退休条件后办理退休手续，乙方需提前制定招聘计划，做好人员储备并及时补充缺岗的人员，以确保甲方工作正常开展。乙方因劳动合同到期拟不续签，或乙方因其他原因拟解除/终止过渡人员的，或涉及或可能涉及劳动者经济补偿/经济赔偿的其他事项的，乙方应事先与甲方沟通并得到甲方认可后，方可不续签或解除/终止员工。

8.6.3 乙方完成过渡员工接收后，乙方应与过渡人员签订劳动合同，保障过渡人员的上述合法权益。乙方与过渡人员签订劳动合同的期限与本物业项目合同期限一致。过渡人员工资薪金由乙方统一发放给员工，社会保险由乙方为员工统一缴纳，另乙方应将每月过渡人员的工资薪金发放表副本提供给甲方备案。

8.6.4 特别条款（8.6.4.1-8.6.4.4 条款均只适用于过渡人员）

8.6.4.1 乙方同意并接受对于上述过渡人员延续之前政策，即每间隔两年增加收入 40 元/月/人（调整人员涉及奇数年和偶数年，调整人员和调整月份清单由甲方在乙方正式入场后提供），**另乙方应对原享受编内人员待遇的梁斌每年 1 月份调一次薪级工资；**

8.6.4.2 学历提升的过渡人员，其工资待遇乙方应按原甲方规定文件执行（医院规定文件）；

8.6.4.3 工伤：女职工在孕期、产期、哺乳期及法律法规

扫描全能王
3亿人都在用的扫描App

规定的其他特殊人员，乙方应按照《劳动法》《劳动合同法》及其他相关法律法规规定执行。

8.6.4.4 如因甲方原因提前解除《物业服务合同》或《物业服务合同》期满后甲方不与乙方续签，乙方有权与《物业服务合同》附件清单内人员终止劳动合同，乙方应当将过渡人员平稳过渡给中标新物业服务企业。

8.7 本合同执行期间如遇金坛区最低工资标准、社会保险缴费基数等政策性调整时，合同期内甲方不再调整支付乙方的任何物业费用，所有费用由乙方自行承担。

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、项目验收

10.1 甲方依法组织履约验收工作。

10.2 甲方在组织履约验收前，将根据项目特点制定验收方案，明确履约验收的时间、方式、程序等内容，并可根据项目特点对服务期内的服务实施情况进行分期考核，综合考核情况和服务效果进行验收。乙方应根据验收方案内容做好相应配合工作。

10.3 对于实际使用人和甲方分离的项目，甲方邀请实际使用人参与验收。

10.4 如有必要，甲方邀请参加本项目的其他供应商或第三方专业机构及专家参与验收，相关意见将作为验收书的参

扫描全能王
3亿人都在用的扫描App

考资料。

10.5 甲方成立验收小组，按照采购合同的约定对乙方的履约情况进行验收。验收时,甲方按照采购合同的约定对每一项技术、服务、安全标准的履约情况进行确认。验收结束后,验收小组出具验收书,列明各项标准的验收情况及项目总体评价,由验收双方共同签署。验收结果与采购合同约定的资金支付及履约保证金返还条件挂钩。履约验收的各项资料存档备查。

10.6 验收合格的项目,甲方根据采购合同的约定及时向乙方支付合同款项、退还履约保证金。验收不合格的项目，甲方依法及时处理。采购合同的履行、违约责任和解决争议的方式等适用《中华人民共和国民法典》。乙方在履约过程中有政府采购法律法规规定的违法违规情形的,甲方将及时报告本级财政部门。

十一、违约责任

11.1 甲方无正当理由拒绝接受乙方提供服务，因此给乙方造成直接经济损失的，甲方应予以赔偿。若无直接损失证明，甲方应按拒绝接受服务的对应部分合同价款的每日万分之五向乙方支付违约金，但累计不超过该部分服务对应价款总值的 5%。

11.2 甲方无故逾期验收和办理合同款项支付手续的,甲方应按逾期付款总额每日万分之五向乙方支付违约金。

扫描全能王
3亿人都在用的扫描App

11.3 乙方逾期提供服务的，乙方应按逾期提供服务合同价款总额每日千分之六向甲方支付违约金，由甲方从待付合同款项中扣除。逾期超过约定日期20个工作日不能提供服务的，甲方可解除本合同。乙方因逾期提供服务或因其他违约行为导致甲方解除合同的，乙方应向甲方支付相应违约金，如造成甲方损失超过违约金的，超出部分由乙方继续承担赔偿责任。

11.4 乙方所提供服务的标准不符合合同规定及招标文件规定标准的，甲方有权拒绝接受服务，并可单方面解除合同。

十二、不可抗力事件处理

12.1 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。

12.2 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。

12.3 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。

十三、解决争议的方法

13.1 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。

十四、合同生效及其他

扫描全能王
3亿人都在用的扫描App

14.1 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。

14.2 本合同未尽事宜，遵照《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国政府采购法》有关条文执行。

14.3 本合同正本一式两份，具有同等法律效力，甲方、乙方各执一份。

十五、合同补充条款

本部分是对前面合同内容的补充和修改，如前面合同和本部分内容的约定不一致，应以本部分的内容约定为准。本部分的条款号应与前面合同的条款号保持对应；与前面合同无对应关系的内容可另行编制条款号并约定条款内容。

款号	约定内容

（本页以后无正文）

甲方：

地址：

乙方：

地址：

法定代表人或授权代表：　　法定代表人或授权代表：

联系电话：　　联系电话：

签订日期：　　年　　月　　日　　签订日期：　　年　　月　　日

（附件：总岗位设置明细、过渡人员信息清单及发放明细、过渡人员岗位工资调整人员清单、考核评分表、甲方租借给乙方的相关物业设备及设施清单明细），此部分另外作为附件放入合同。

扫描全能王
3亿人都在用的扫描App