盐城市政府采购合同（服务）

项目名称：盐城市口腔医院物业管理服务项目

项目编号：JSZC-320900-JZCG-G2026-0041

甲方：（买方）盐城市口腔医院

乙方：（卖方）南通天一物业管理咨询有限公司

甲、乙双方根据盐城市政府采购中心盐城市口腔医院物业管理服务项目公开招标的结果，签署本合同。

第一条　物业基本情况

物业名称：盐城市口腔医院物业管理服务项目

座落位置：盐城市解放南路 143 号

第二条　委托管理事项

盐城市口腔医院医疗及部分办公区域的保洁和消杀（含屋顶、绿化带），陪检配送（含标本送检）及机动突击搬运科室、病区、会议室桌椅，医技工勤类的运药、被服洗涤、病区污水管道疏通、医疗废物收集、生活垃圾收集、体检中心服务、导医、报刊收发、水电维修及配电房值班，院内治安管理、秩序维护、消防监控等安保工作，提供保洁工具、耗材及招标文件规定的其它协助工作。具体详见招标文件采购需求。

第三条　合同期限

1.物业管理服务期限：一年，自 2026 年 9 月 1 日起至 2027 年 8 月 31 日止。开始时间以采购人通知为准。期间采购人进行考核（考核以满意度测评等相关情况），考核合格后继续履行合同，若考核不合格，采购人有权终止合同，重新组织招标。

2.物业服务合同价为 2355023.64 元，应包括人员工资及国家法定节假日加班费等补助、社保费、办公费、工作所需的保洁工具及耗材、固定资产折旧费、法定税费及公众责任保险费和合理利润外，还应包括：管理、劳务、培训、体检、国家法定假日加班、高温补助、服装、风险、税金及政策性文件规定等各

项应有费用，以及为完成招标文件规定服务工作所涉及的一切相关费用。最终结算时，物业管理服务人员按实际上岗人数计算，并经甲方确认。甲方每月 30 日前根据医院考核小组对物业服务人员考核，向乙方支付上一个月物业服务费，付款时须按照国家相关规定及甲方的要求提供有效的增值税发票。

第四条　甲方的权利和义务

1.甲方有权审核乙方年度物业管理计划。

2.甲方有权审核备案乙方工作人员基本情况，可根据服务工作实际需要，调整物业服务岗位。

3.甲方有权监督检查乙方物业管理服务情况，并常态考核乙方物业管理工作，如乙方考核结果达不到规定分值的，甲方有权终止合同。

4.向乙方提供与物业管理有关的竣工验收等资料档案，并在乙方管理合同期满或终止合同时予以收回。

5.制定内部人员、车辆等有关管理规定，配合乙方对违反物业管理规定的行为进行处理。

6.在合同生效之日起向乙方提供办公室、仓库及更衣间（产权属甲方）作为物业管理用房，由乙方无偿使用。乙方不得将与本物业无关人员安排在物业管理用房办公。

7.帮助乙方协调解决物业管理相关问题。

8.每月依据对乙方物业服务考核的结果核定月度物业服务费后，及时足额支付给乙方。

第五条　乙方的权利、义务和责任

1.制定物业管理制度，加强管理，严格认真的定期督查考核，并征求甲方管理人员意见。

2.物业服务人员均由乙方招聘、管理和使用，工资、福利待遇等均由乙方负责。根据《中华人民共和国劳动法》、《中华人民共和国劳动合同法》等法律法规的规定，乙方自行缴纳在甲方服务人员的各项社会保险费用并发放按国家享有各种福利待遇。

3.乙方在本物业的主要负责人（含主管）须符合招标文件规定的条件。所有管理岗位人员必须达到规定的资格要求，甲方有权要求乙方对不符合条件的乙方人员予以调整。

4.乙方不得将本物业的管理服务责任转让给第三方，不得与任何一家物业服务公司进行合作管理本物业。

5.对本物业公共设施不得擅自占用和改变使用功能，如需改变用途，须报甲方批准。

6.乙方工作人员要统一着装，所有人员一律挂牌上岗。

7.乙方服务人员必须文明服务、安全操作，所有服务人员的人身安全和经济责任，均由乙方负责。

8.物业服务所需机械设备、设施由乙方自行提供。

9.乙方服务人员必须遵纪守法，同时遵守医院相关规定，如出现违纪违规的行为，乙方负责教育和处理，并承担相应经济和法律责任。

10.乙方应加强对员工的教育管理，员工如出现违规、违纪行为，造成纠纷、财产损失、人员伤亡的，乙方负全部责任。

11.接受盐城市业务主管部门及政府有关部门的监督指导，遵守甲方的管理制度，服从甲方整体管理。

12.如某个岗位人员流动造成此岗位空缺的，乙方须立即安排合格人员到岗，否则甲方有权直接安排人员到岗，甲方直接安排该人员工资，直接从合同价款扣除。同时岗位每空缺一天须承担 5000 元的违约金。

13.法律法规规定的应由乙方承担的其他责任。

14.本合同终止后，乙方必须向甲方移交全部服务用房及物业管理服务的全部档案资料，甲方不负责乙方招聘人员的安排和补偿。

第六条　项目服务人员名单

序号	岗位	姓名	身份证号	证书情况	备注
1	项目经理	顾程成	320601199310030315	项目经理证	

第七条　履约保证金

1、乙方交纳人民币 235502.36 元作为本合同的履约保证金。

（备注：合同金额 10%，采购人对 AA 评级及以上政府采购供应商（需提供信用管理部门备案的第三方信用报告）降低履约保证金缴纳比例至 5%。）

2、确需收取履约保证金的，履约保证金的缴纳形式：

2.1 供应商应当以支票、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》，鼓励供应商自愿使用电子履约保函（保险）代替缴纳履约保证金。

2.2 如以履约保函（保险）形式缴纳履约保证金，供应商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）。

2.3 合同履行结束后，甲方应及时退还交纳的履约保证金。

2.4 履约保证金的退还：

2.4.1 方式：退还至投标人缴纳履约保证金的账户。如为保函，在到期时自行失效。

2.4.2 时间：验收合格且采购人收到发票后 30 日内。

2.4.3 条件：按合同要求全部履约完成并经采购人验收合格，且采购人收到中标人出具的发票。

2.4.4 不予退还情形：

除不可抗力情况外，投标人出现下列情形之一的，其履约保证金，招标人将视情节决定不予退还或部分不予退还。

（1）中标人无正当理由拒绝签订合同的，或者在签订合同时向采购人提出附加条件或者更改合同实质性内容要求的；

（2）中标人不履行与采购人订立的合同的；

（3）中标人所供货物或服务不符合招标文件规定要求的；

（4）中标人采取欺骗、弄虚作假方式投标的或与其它投标人串通投标的；

（5）中标人将合同内容转包、违法分包的；

（6）中标人故意捏造事实或伪造证明材料，进行虚假恶意投诉或反映的。

2.4.5 逾期退还的违约责任：采购人逾期无故未退还履约保证金的，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，但因供应商自身原因导致无法及时退还的除外。

第八条　管理服务费用

（一）本合同履约期间的物业服务费为人民币（大写）：贰佰叁拾伍万伍仟零贰拾叁元陆角肆分（小写：￥2355023.64 元）。

（二）支付方式：

1.预付款支付时间：合同签订后，甲方收到预付款发票后 10 个工作日内，预付款支付比例：合同金额的 30%，在签订合同时，如乙方明确书面表示无需预付款或者主动要求降低预付款比例的，经双方协商甲方可就预付款比例作相应调整。

2.进度款支付时间：每月考核合格，甲方收到发票后 10 个工作日内，结算上个月服务费（扣除预付款金额），以上付款无息。

注：（1）合同期内，物业服务费除因盐城地区最低工资标准、社会保险和住房公积金、税金政策性因素调整外，其他均不作调整。【如甲方有增加人员或病区（超出合同服务范围的），结算时可以按相同的报价结算】。（2）甲方每月 30 日前根据医院考核小组对物业服务人员考核，向乙方支付上一个月物业服务费，付款时须按照国家相关规定及甲方的要求提供有效的增值税发票。

3.合同期内，如遇工资调整，乙方需提供相应政策文件供甲方参考。

（三）费用构成：

包括所有人员的工资、社保、公积金、福利费、加班费，还应包括：管理、劳务、培训、风险、税金、合理利润及政策性文件规定等各项应有费用，以及为完成招标文件规定的物业服务工作所涉及到的一切相关费用。

（1）用于保洁的日常易耗品、工具、清洁剂、消毒剂、卫生香、卫生球等一切用于保洁的日常耗品由投标人购置并承担费用。

（2）所有人员的工作服装和相关装备（含通讯、保安用器械等）等由投标人购置并承担费用。

（3）各投标人自行根据招标人提供的服务内容、招标文件及答疑文件等资料要求，并根据市场行情、结合自身公司实力、服务水平等因素，按要求进行报价。服务期内，如政府出台文件对我市最低工资标准、社保费率或基数等进行调整，中标人应按相关规定执行。

第九条 物业服务验收

1.甲方（医院）每月对乙方（物业公司）服务质量进行一次考核验收。考核采取百分制评分方式，由甲方后勤管理部门组织，可邀请院感科、护理部及相关科室参与评分。考核结果作为当月物业服务费支付依据。

2.乙方每月末向甲方提交当月服务自评报告。甲方在次月 5 日前完成月度考核验收，形成《服务考核表》，双方签字确认。甲方可采取定期检查与不定期抽查相结合的方式进行考核。

3.甲方可不定期组织突击检查，无需提前通知乙方。突击检查发现重大问题的（如医废违规处理、设备带病运行、消防隐患等），甲方可加重扣分或直接扣减当月服务费，并责令立即整改。

4.每季度由甲方组织一次科室满意度调查，覆盖不少于 30%的科室。满意度低于 80%的，甲方有权要求乙方提交整改方案并在 15 日内改善。

第十条 合同的构成

1.本合同书；

2.本招标文件；

3.中标人投标文件；

4.国家相关法律法规。

第十一条 违约责任

1.因甲方违反本合同第四条，造成乙方未完成规定管理目标或直接造成经济损失的，双方协商甲方应给予乙方相应补偿，乙方也可要求甲方限期整改或终止合同。

2.因乙方违反本合同第五条，造成未完成管理目标或直接造成甲方经济损失的，双方协商乙方应给予甲方相应补偿（可从履约保证金中直接扣除相应部分），甲方也可要求乙方限期整改或终止合同。

3.因甲方房屋建筑、设施（设备）质量或安装技术不良等原因造成重大事故的，由甲方承担责任并作善后处理。事故的发生原因，以行业主管部门的调查鉴定结论为准。

4.在合同期内，乙方的各部门主管要保持相对稳定，不得随意调整或更换，确需调整或更换时，必须向甲方提出书面申请并经过甲方书面同意后方可进行；甲方发现有擅自调整或更换的，扣履约保证金 10%。

5.甲乙双方任何一方均不得无正当理由提前变更或解除合同。 如乙方无正当理由退场，扣除全部履约保证金，并赔偿给甲方造成的实际损失。如因甲方原因，甲方提出提前解约，除全额退还乙方所缴纳的履约保证金外，还要赔偿乙方一倍的履约保证金。

6.合同履行期间，如遇不可抗力的因素造成经济损失的，双方应相互体谅，协调处理善后事宜。

7.中标人（乙方。下同）在合同期内如未完全按照招标文件要求或投标文件承诺进行服务的，招标人有权终止合同（视为中标人未能履行合同）。

第十二条　其它事项

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。乙方在通知时间期满 10 日内必须撤离甲方物业管理区，并将相关全部物业管理资料交还甲方，如因未及时提前书面通知对方给对方造成损失的，损失由过失方承担。

3.在履行合同中发生纠纷，双方应协商解决。协商不成时，提交本物业所在地人民法院裁决。

4.本合同本连同附件共8页，一式陆份，甲、乙双方各执叁份，自签订之日起生效。

甲方（盖章）：

代表人（签字）：

2026 年 8 月 26 日

乙方（盖章）：

代表人（签字）：

2026 年 8 月 26 日