XYFY20250922X1010

物业管理服务合同

项目名称：年度（2025-2026）物业管理综合服务

项目编号：JSZC-320000- -SCZX-G2025-0250

甲方：（买方）徐州医科大学附属医院

乙方：（卖方）上海朗泰医院后勤管理有限公司

一、项目概况

1.1服务内容：

徐州医科大学附属医院淮海路院区标段三

1.2服务期限：三年，自2025年 9 月 4 日起至2028年 9 月 3 日止，合同每年一签，本阶段合同签订为服务期第一年，即：自 2025 年 9 月 4 日起至 2026 年 9 月 3 日止。

1.3 乙方承诺遵守并执行甲方制定的《徐州医科大学附属医院保洁服务质量考核管理规定》。

二、合同金额

2.1 甲方根据月考核情况向乙方支付上月基本服务费 2794.7525元/人/月（含税），夜班费用 600 元/人/月（含税）；支付服务费用以现场实际配置保洁人员数量和服务时间及月考核情况进行据实结算：甲方付款前，乙方应向甲方开具符合甲方财务要求的合规发票，否则甲方有权拒绝付款且不承担逾期违约责任。

2.2 保洁所需所有物资包括但不限于工具、设备、耗材、生活垃圾袋等都由乙方提供，费用由乙方承担。所提供的上述物品的品牌、规格等须获得甲方书面认可并提供样品封存备查。院方因工作需要，新增日常用品、物品、设施等即使不是常规用具，保洁公司也应按院方要求提供并做好服务。

2.3 本合同价款包含所有乙方提供合同约定产品和服务的报酬及乙方提供合同中产品和服务所支出的必要费用，甲方在上述合同价款之外不再向乙方支付其他任何费用。

三、技术资料

3.1 乙方应按磋商文件规定的时间向甲方提供有关技术资料。

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、知识产权与产权担保

4.1 乙方应保证甲方在使用、接受本合同中产品和服务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。

4.2 乙方保证所交付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。

五、转包或分包

5.1本合同范围内产品或服务，应由乙方直接供应，不得转让他人供应。

5.2 乙方不得部分分包给他人供应。

5.3 如有转让和未经甲方同意的分包行为，甲方有权立即解除合同，并追究乙方的违约责任。

六、合同款支付

6.1 甲方每月 15 日之前审核乙方上月实际完成的合格工时工作量，核对并确认结算金额。经核对确认后，乙方应向甲方开具符合甲方财务要求的合规发票。甲方根据《徐州医科大学附属医院保洁服务质量考核管理规定》对乙方进行日常考核和月度考核。甲方在每月15日前确认乙方上月服务质量考核费，乙方在甲方每月确认费用后出具发票，甲方在收到发票第二个月内支付。

6.2有违约责任的予以相应费用扣除（见违约责任条款）。

6.3 本合同金额的人工费用标准合同期内不再予以调整，如合同期内最低工资、社保基数、公积金、医疗、失业保险等社保项目，由于国家政策性调整所产生的风险由乙方承担。

七、税费

本合同执行中相关的一切税费均由乙方负担。

八、甲方的职责、权利和义务

8.1 甲方根据《徐州医科大学附属医院保洁服务质量考核管理规定》（附件一）、《徐州医科大学附属医院保洁服务质量考核标准细则》、《徐州医科大学附属医 院卫生保洁医院感染管理要求》 的相关规定对乙方的工作进行监督检查并及时反馈监督检查情况及甲方的相关意见和建议，以利于乙方及时整改；同时将考核结

果与保洁服务费用结算挂钩。

8.2 甲方有权根据医院管理的实际需要修订《徐州医科大学附属医院卫生保洁服务质量考核管理规定》、《徐州医科大学附属医院保洁服务质量考核标准细则》、《徐州医科大学附属医院卫生保洁医院感染管理要求》等内部管理制度，或根据 实际工作需要进一步增加相关管理制度。以上制度的修订、增加对乙方有同等约 束力。

8.3 甲方有权根据对乙方的月度或季度实际考核情况缩减或增加其服务区域。每月卫生质量，连续3个月承担违约金金额超过服务费3%、或连续三个月低于85分、或合同年度期内累计5次低于85分、或违反安全生产相关规定，满足其中 一条，甲方有权解除合同或缩减服务区域。甲方应提前3个月通知乙方。

8.4 负责为乙方工作人员提供卫生保洁、夜班、特殊科室驻守、送检等工作所必须的水、电、办公等工作条件。

8.5按月支付给乙方服务费，服务费按乙方实际到岗的全部工作人员，包含管理人员、保洁人员、夜班人员、特殊科室驻守人员、送检人员等的数量及在岗时间，并结合考核结果据实结算。

九、乙方的职责、权利和义务

9.1 按照《徐州医科大学附属医院保洁服务质量考核管理规定》（附件一）、《徐州医科大学附属医院保洁服务质量考核标准细则》、《徐州医科大学附属医院卫生保洁医院感染管理要求》以及甲方根据实际工作需要增加的其它管理制度等相关规定认真落实卫生保洁措施，提供好所需的包括但不限于保洁、夜班、特殊科室、送检等服务，保证保洁质量达标并符合医院感染管理要求。

9.2 乙方应当按规定向保洁工人提供必须的劳保用品；准时、足额发放保洁工人工资。

9.3 乙方的保洁工人平均工资不应当低于徐州市最低工资标准。

9.4 教育员工认真落实工作质量标准，实行岗位责任制，严格遵守甲方的各项管理规定。

9.5 严格按照标准及操作流程作业，爱惜保洁用具和用品，节约耗材，严格落实耗材基数固定的管理规定。

9.6 服从甲方管理，文明服务，维护甲方形象和信誉。对待病人热情、礼貌、服务周到；员工统一着装，仪表端庄整洁，佩带胸卡；做到说话轻、走路轻、操作轻、开关门轻。

9.7 爱护甲方财物，若失责造成损失，应当按价赔偿；爱护资源，节约水电，杜绝长流水、长明灯，杜绝浪费。

9.8 配合病区做好病区的保洁管理工作。配合相关部门及时劝阻患者或其他人员吸烟等不良行为，保证病区和外环境的清洁整齐。

9.9 若甲方发现乙方员工不能胜任工作岗位，乙方应及时调整。若乙方主动调整 员工，必须提前三天与服务区域的负责人当面沟通。主管及以上的管理人员调整， 必须提前两周，以书面形式获得甲方许可否则视为缺岗。

9.10 乙方员工应当做到安全生产，严防意外事故发生，如发生安全生产事故，由 乙方承担。乙方员工自身的安全问题及因乙方因素造成的第三方损失或其他安全 问题、风险事故、意外伤害、纠纷等由乙方全权承担，与甲方无任何连带责任，如因此对甲方造成损失的，甲方有权向乙方全额追偿。

9.11 因乙方违反卫生保洁操作流程和相关的规章制度，导致患者或陪人产生任何 纠纷的相关事宜，全权由乙方处理并承担全部责任，如因此对甲方造成损失的， 甲方有权向乙方追偿。

9.12 乙方应当定期对在甲方从事保洁工作的员工进行保洁知识及医院感染管理和 消防安全相关知识培训，工作人员能够熟知和掌握保洁及医院感染管理的相关知 识。

9.13 如果甲方连续两个月无故不支付保洁服务费用，经催告无效，乙方有权解除 合同，由此造成的损失由甲方负责。

9.14 如果甲方需要扩大服务区域或有突击保洁任务，乙方应积极响应并主动参与， 不得无故推脱，所需保洁服务费用按照 2.25 元/平方米价格支付，拓荒完成后保 洁质量验收合格按照实际面积据实结算。

9.15 乙方应当积极配合甲方处置火灾、水灾等各类应急突发事件，否则将追究乙 方责任并根据情节轻重扣罚卫生保洁服务费用。

9.16 乙方应对甲方在监督检查中发现的问题进行及时整改，否则将追究乙方责任 并扣罚卫生保洁服务费用。

9.17 乙方提供和使用的保洁设备、保洁用具及公共卫生间所需防臭设施和洗手用 品，必须是性能良好处于功能状态，并保持良好清洁度，对于保洁清洁剂如洁厕 灵、洗洁精等必须符合国家标准不损害保洁区域的设施。乙方每月提供清洁剂、 地面养护剂等的品牌、规格、数量及出入库清单，以供甲方监督。

9.18 洗地巾室按照洗地巾室制度进行管理，严格按照流程进行洗涤，地巾室所产 生的水电费用、耗材、洗衣机相关设备及维修费用均由乙方承担（由中标的乙方自行协商，与甲方无关）。

9.19 乙方负责配合甲方会务工作，在甲方会议室及附近卫生间配备洗手液、抽纸、烘手机等必要用品。

十、违约责任

10.1 甲方无正当理由拒绝接受乙方提供服务的，甲方向乙方偿付拒绝接受服务合同价款总值 千分之一 的违约金。

10.2 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 万分之一 每日向乙方支付违约金。

10.3 乙方逾期提供服务的，乙方应按逾期提供服务合同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 24 小时不能提供服务的，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，乙方应向甲方支付合同价款总额 千分之六 的违约金， 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。

10.4 乙方试用期为三个月，自正式进场服务之日起计算，三个月中如乙方的服务 工作不能达到甲方要求的，甲方有权终止本合同。

10.5 乙方自愿缴纳 10 万元作为设备（项目）、风险、意外等履约保证金，合同 终止后，如无人为因素导致项 目 的非平稳交接、设备遭到破坏（缩短其使用寿命）、纠纷等，甲方应当在服务期满三个月后无息退还保证金。

10.6 因乙方人为因素导致甲方设备及设施遭到破坏（缩短其使用寿命），乙方应 当赔偿损失，赔偿金额由甲方协同相关部门鉴定确定。

10.7为避免造成损失，单方解除合同，需提前三个月通知对方，否则造成的损失，由违约方负责。

10.8 甲乙双方应恪守合同，任何一方违反合同，应向守约方支付违约金并赔偿由此给守约方造成的损失，并承担守约方的维权费用（包括但不限于律师费、调查取证费、诉讼费、执行费用）。

10.9 当月的“承担违约金额”从当月的服务费用里面扣除。

10.10本合同期间，乙方未能完成约定的管理目标，或提供的服务内容、服务质量不符合要求的，按所承诺的及其他合同文件的约定，承担相应违约责任，不可抗力因素除外。

10.11 乙方不得以任何理由停止或暂停提供本合同约定的服务，甲方有权追究经

济赔偿和乙方相应法律责任。

10.12 **本合同期间，如有下列情形之一，甲方有权单方面提前解除本合同，而不承担违约责任：**

（1）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；

（2）甲方有合理理由相信乙方无法完成本合同规定的服务内容；

（3）连续 3个月承担违约金金额超过服务费 3%、或连续三个月卫生质量低于85 分、或合同年度期内累计 5 次低于85 分、或违反安全生产相关规定，满足其中 一条，甲方有权解除合同或缩减服务区域；

（4）因乙方原因造成服务质量、服务满意度不达标的，对甲方造成实质性经济损 失或社会不良影响；

（5）因乙方原因造成重大安全事故及火灾；

（6）给甲方造成重大经济损失，或发生严重人身伤亡事故、其它安全事故；

（7）乙方员工在甲方处涉黑、非法集会、吵架、打架，斗殴、堵门等影响甲方正 常医疗和办公秩序，有损甲方形象的行为或事件发生，乙方不能迅速妥善解决的；

（8）乙方服务人员的人数及相关资质严重不符；

（9）乙方将本合同内容全部或部分转包、分包给第三方履行的；

（10）出现医疗废物（医疗垃圾）流失、泄露、扩散等事件且造成重大影响的；

（11）乙方、乙方服务人员及关联方，在甲方服务场所及周边，或利用为甲方提供服务之机，冒用甲方名义，从事与本合同约定的服务外的行为，造成甲方名誉或财产损失的。

10.13合同解除或终止的，甲方有权要求乙方在限定期限内在不影响甲方正常运营的情况下撤出全部服务事项。

10.14本合同解除或终止之时，乙方应妥善做好乙方员工善后事宜。如有乙方员工通过各种合法或不合法的途径向甲方提出各种要求的，由乙方负责解决，与甲方无关。

10.15本合同解除或终止时，所有与履行本合同有关的甲方资料、文件以及乙方领用的一般用品以及消耗品等物品都应立即移交给甲方。本合同项下服务结束后，乙方应将甲方提供的场地/设施/设备/用具全部清还甲方，如有损坏及遗失乙方负责赔偿。（正常损耗和报废除外）。

10.16本合同解除或终止时，乙方必须协助甲方做好先后两家服务单位的平稳过

渡和交接工作。如乙方拒绝配合交接，采取阻扰、破坏甲方正常医疗、办公秩序，拒不搬离或不移交相关物品、资料的，甲方有权在最后一个月费用或保证金中做出相应扣款。

十一、不可抗力事件处理

11.1 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。

11.2 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。

11.3 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。

十二、争议解决条款

甲、乙双方因履行本合同发生争议时，应友好协商；协商不成时，双方均应向甲方所在地人民法院提出诉讼。

十三、合同附件

13.1 考核标准：详见合同附件 1《徐州医科大学附属医院保洁服务质量考核管理规定》。

13.2投标文件或双方认可的项目服务方案。

13.3其他补充协议。

十四、合同生效及其它

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或合同专用章后 生效。合同双方确认，本合同落款处关于双方通讯地址、电话均系真实有效，如有变 更，变更方应在变更后10个工作日内通知对方。因一方变更前述通讯地址、电话 而未通知对方，造成对方无法发出通知的，由此造成的损失由变更方负责。上述地址 系本合同履行过程中涉及各类通知、协议等相关文件以及就合同发生纠纷时相关文件 和法律文书的送达地址，因合同双方提供或确认的送达地址不准确、送达地址变更后 未及时依程序告知对方，导致相关文件和法律文书未能被对方实际接收的、邮寄送达 的，以文书退回之日或拒收之日视为送达之日。对于上述明确约定的送达地址，进入 诉讼程序后法院进行送达时可直接按上述地址邮寄送达，即使未能收到法院邮寄送达 的文书，基于本合同的约定，也应当视为送达。

14.2本合同未尽事宜，遵照《中华人民共和国民法典》有关条文执行。

14.3本合同附件为本合同不可分割的一部分，与本合同具有同等法律效力。

14.5本合同正本一式陆份，具有同等法律效力，甲方执肆份，乙方执贰份。

XYFY20250922X1010

甲方：徐州医科大学附属医院

法定代表人：

委托代表人：

通讯地址：江苏省徐州市淮海西路99号

电话：0516-85802338、85802011(传真)

开户银行：中国农业银行徐州淮海路支行

帐　　号：10230101040002600

日　　期：2025 年 9 月 30 日

乙方：上海朗泰医院启勤管理有限公司

法定代表人：李冠群

委托代表人：

通讯地址：上海市奉贤区金闸公路959弄58号2幢504室

电话：021-52581051

开户银行：招商银行股份有限公司上海虹桥商务区支行

帐　　号：121902783010505

日　　期：2025 年 9 月 30

徐州医科大学附属医院

合同附件一：

徐州医科大学附属医院卫生保洁服务质量考核管理规定

一、考核内容、标准

见《徐医附院保洁服务质量考核标准细则》保洁专项质量考核及保洁用具规范使用。

二、 考核方式

1.采取联合检查(每月 1-2次)、夜查(每月 1-2次)、节假日检查(每月 1-2次)、 日常督查(每周 1-2 次)、随机检查(每周 1-2 次)等方式对保洁公司的保洁质量进行 效果评定，并根据检查结果发放卫生质量整改通知书；每月累计以承担违约金的方 式进行结算处理。以上各项检查月平均分85 分为合格，低于85 分者，每低0.5 分 承担违约金2000元。

2、每月卫生质量，连续 3个月承担违约金金额超过服务费3%、或连续三个月低 于85分、或合同年度期内累计5次低于85分、或违反安全生产相关规定，满足其中 一条，甲方有权解除合同或缩减服务区域。

3、工作人员对保洁公司卫生保洁服务的满意度以院各类医务工作者的有效投诉为准，每一条有效投诉承担违约金200元。

4、患者对保洁公司卫生保洁服务的满意度以院行风投诉的有效投诉为准，每一条投诉承担违约金 100元。

5.专项检查（终末处理）考核成绩85 分为及格线：<85分者，每床单元降低 1 分承担违约金 50元； ≤80分者，每床单元降低 1分者承担违约金 100元。

6.对使用保洁工具不规范者，发现一处承担违约金 50 元。对于卫生死角发现一处承担违约金 50 元。如遇国家或省市明确发布的公共卫生事件，应严格遵守院方新增的防控及规定并无条件执行，突发公共卫生事件时未按照院感要求进行防护或未按院感要求进行相关操作的每人每次承担违约金 100元。消毒液配置不正确每次承担违约金 100元，医疗垃圾转运工人不按正确操作流程每次承担违约金500元。保洁用具 不清洁，发现一次承担违约金 50元。收集垃圾不更换垃圾袋者一次承担违约金 100

元。院内与员工、工作人员、病陪人挑衅打骂或互殴者一次承担违约金200元。XY泄FY20250922X1010露院方及病员信息者一次承担违约金200元。医院感染管理科督查反馈的荧光笔检 测不合格每一点位承担违约金 1元。以上均以整改通知书下发。

7、保洁公司应每周至少 1 次（至少2个区域）组织经理和主管联合检查，主管 每天现场指导监督保洁工人的保洁质量并做好记录（留存保洁公司备案）。

8、保洁主管每天巡查工具间、物料间、卫生间、垃圾桶等责任范围内的消防安全隐患，以及区域内的标识标牌、小广告、公共设施、花木、电梯按键等涉及院容院 貌的设施完整性，第一时间报修并跟踪维修情况。以上检查以纸质记录表形式保存备 查。不按规定执行的一次承担违约金50元。每周以电子档形式向甲方上报自查结果， 未上报一次承担违约金 100元。

二、其它考核保洁服务质量的相关事项

1、夜班或节假日期间无保洁公司管理人员值班承担违约金 1000元，有值班未 行使监督职责承担违约金 500元；期间保洁工人缺岗一人次承担违约金200元。

2、对突发事件处置不利，将视情节轻重承担违约金500至 10000元。

3、各公司保洁人员严禁私自掖藏及买卖医疗废弃物否则需承担相应法律责任及 相关后果：院方发现后承担违约金 1000—5000元/次；市级及以上督察发现承担违约 金5000 元-30000元/次。发现保洁工人买卖或掖藏医疗废物，开除保洁工人，同时 保洁公司承担违约金 2000-20000元。

4、严禁私自掖藏生活垃圾及废旧纸箱、纸板等废旧物资，如发现保洁工人私藏、 买卖等，同时保洁公司承担违约金500元—2000元/次。

5、发现保洁工人私自使用电器，没收并且每人次保洁公司承担违约金500元。

6、保洁人员文明服务，上班时要穿工作服，保持清洁；如操作时不穿工作服或 工作服不整洁承担违约金 50元/人。

7、保洁工人在院内吸烟者，发现一次承担违约金200元。

8、公司应加强保洁员工的安全生产培训、教育，每日做好提醒和检查，如因私藏违规物品、违 规使用电器、吸烟等原因导致火情、水情等灾难性后果，由该标段所属公司承担一切责任并根据性 质程度承担违约金200-20000元。

9、请销假相关事宜：保洁公司人员请假须每天9 点前上报后勤管理处，同一人请假连续不得超 过 3 天，一个区域不得同时有两人请假，3 天以内本科室员工可以替岗，超过3 天必须由保洁人员 的机动人员顶岗。请假期间公司需要及时安排保洁人员做好相关工作，保持环境卫生质量，否则视 为缺岗；管理人员不可两位及以上同时请假或休息（节假日值班除外），如超过 3 天者需保洁公司 向后勤管理处出具书面文件及派遣相应的管理人员到岗代理工作，否则算缺岗；保洁人员同时请假 人数不得超过保洁公司总人数 5%；超过人员数均视为缺岗。如果查岗期间发现恶意作弊的行为， 承担违约金4000元。缺岗每人次按每人的月服务费扣除。

10、发现迟到或早退者，每一人次承担违约金200元。

11、保洁公司管理人员服从后勤管理处管理，如不服从管理，将视情节轻重承担违约金 500— 5000 元，保洁公司保洁人员服从后勤管理处管理，如不服从管理，将视情节轻重承担违约金 200—2000元。

徐州医科大学附属医院后勤管理处

合同附件二：

本项目配备服务人员拟定为162人，夜班为42人；其中项目经理1人，区域项目主管5人，其他人员156人。

徐州医科大学附属医院淮海路院区保洁服务区域保洁人员设置表				
徐医附院5号楼区域保洁人员岗位设置				
5号楼层	病区	部门	人数	夜班人数
16层	五十六病区	放疗科暂时关科	2	1
15层	五十五病区	血液内科	2	1
14层	五十四病区	血液内科	2	1
13层	五十三病区	第二急诊ICU	5	1
12层	五十二病区	内分泌科	2	1
11层	五十一病区	内分泌科	2	1
10层	五十病区	骨质疏松科、小儿骨科	2	1
9层	四十九病区	全科医学科	2	1
8层		神经内科ICU(含夜班、送检)	6	1
7层	四十七病区	神经内科	2	1
6层	四十六病区	疼痛科	2	1
5层	六十二病区	神经内科	2	1
4层	四十五病区	神经内科	2	1
3层	四十四病区	介入放射	2	1
2层	四十三病区	介入放射	2	1
1层		介入导管室	2	1
外环		5号楼周边+5号楼大厅+天台	1	
徐医附院12楼2层至10层、手术室及部分区域保洁人员岗位设置				
12号楼楼层	病区	科室	保洁人数	夜班人数
10层南	九病区	普通外科（肝胆胰腺外科）	4	1
10层北	十病区	普通外科（胰腺、疝与腹壁外科）	4	1

9层南	七病区	骨科（脊柱外科）	4	1
9层北	八病区	骨科（创伤外科）、急诊外科	4	1
8层南	五病区	骨科（关节外科）	4	1
8层北	六病区	妇科	4	1
7层南	三病区	产房+新生儿室	5	2
7层北	四病区	产科	4	1
6层南	一病区	心脏大血管外科	3	1
		第二ICU	2	
6层北	二病区	胸外科	4	1
5层		病理科、图书馆（即将搬走）、输血科、公共区域	3	
4层		手术室	31	9
4层		手术室外围	1	
2号楼六层		第二手术室	4	2
3层		重症监护室（ICU含夜班、送检）	7	2
3层		外环	2	1
2层		消毒供应中心	2	
2层		临床药学室及周边外环	2	
2层		病区药房	1	
2层		静脉配置中心	3	
PVC及大理石地面养护			1	
高压氧			1	
管道工			1	
室内高空			1	
机动人员			8	
地巾室			1	
垃圾工			3	
洗地机操作工+收送地巾			2	
管理人员	经理1人、主管5人		6	1
共计			162	42