政府采购合同

项目名称：泰州市姜堰中医院城中院区后勤保障服务采购

项目编号：JSZC-321204-JZCG-G2026-0004

甲方：泰州市姜堰中医院

乙方：江苏高瑞物业管理有限公司

一、说明：

甲、乙双方根据泰州市姜堰区公共资源交易中心泰州市姜堰中医院城中院区后勤保障服务采购项目公开招标的结果，签署本合同。

二、适用范围

本合同条款适用于本次采购活动。项目实施范围详见附件（采购文件和响应文件及补充文件、承诺书等）。

三、物业基本情况

泰州市姜堰中医院为三级甲等综合性中医医院，坐落于泰州市姜堰区姜堰大道699号；占地面积：2.4万平方米；建筑面积：6.2万平方米（含负一层）；物业类型：医院（住宅区或组团、写字楼、医院、商住楼、工业区、其他/低层、高层、超高层或混合）。

四、委托管理事项

列入本次综合物业管理的范围为：环境保洁、医疗收集处置、患者转运、登记叫号、零星维修服务、安保服务、特种作业服务和甲方交办的其他工作。

五、合同期限

本合同期限为壹年。自2026年8月1日起至2027年7月31日止。

六、物业装备、耗材的使用

用于物业管理服务的操作实施时所用水电费用以及大件维修费

用等由业主承担；物业管理服务中所需低值易耗品、清洁用品、用具、设备器材、物业管理办公费（包括电话费）、垃圾清运和服务中损坏物赔偿费等由服务方自行承担。

七、物业管理收费

本次后勤保障服务项目中标金额为444.331458万元（大写：人民币肆佰肆拾肆万叁仟叁佰壹拾肆元伍角捌分），因一院两区的现况，服务期间，人员存在变动，每月按实际服务人数及情况进行服务费用结算，除本合同明确约定可以另行收取的费用外，所有物业管理及服务费用均包括在内，乙方不得另行向甲方或使用人收取任何费用。

八、履约保证金

8.1 本项目☑不收取□收取履约保证金。若收取履约保证金，按以下条款进行。

8.1.1 乙方交纳人民币__/__元作为本合同的履约保证金。（备注：不超过合同金额的10%）

8.1.2 缴纳方式：履约保证金乙方应当以支票、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。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履约保函（保险）代替缴纳约保证金。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）。

8.1.3 合同履行结束后，甲方应及时退还交纳的履约保证金。

8.1.4 履约保证金的退还：

8.1.4.1 方式：无息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。

8.1.4.2 时间：验收合格且采购人收到发票后30日内。

8.1.4.3 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。

8.1.4.4 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他投标人串通投标的；

（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。

8.1.4.5 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。

九、合同款项支付

1. 合同款项的支付方式及进度安排

合同款按月考核合格后支付上月款项，考核扣除的费用从应支付的款项中扣除。甲方在收到乙方正式有效发票后 30 日内付款给乙方。

十、物业管理服务质量要求

乙方须按下列约定，实现目标管理，除下列 8 点之外，如双方认为需要进一步细化的，可以通过附件形式进行进一步明确：

1. 外观：室内墙面完好，外观整洁，如出现墙面的一般损坏或污浊，乙方应在 24 小时内修复或清理完毕；

2. 设备运行：设备良好，运行正常，定期保养，专人维护，无破

损，消防系统可随时启用，如出现问题，乙方应立即进行处理或向特定维修机构报修；

3.房屋及设施、设备的维修、养护：保证每月对房屋状况、设施、设备运行情况全面检查一次，并按月提供检查报告。乙方保证排污排水等的通畅，并保证随时发现问题，随时解决，除非确实存在不能克服的特殊情形，应在1个工作日内处理完毕；

4.环境卫生：乙方每日安排保洁人员进行清理，除每日甲方下班时间后对办公楼进行全面清理外，保洁人员在工作时间随时清理垃圾，尘土，保持办公环境的整洁，乙方保证保洁人员工作规范，作风优良；

5.急修：应立即到位，确保在最短时间内予以修复，除不能克服的特殊情况乙方可以征得甲方同意后延迟外，应在半个工作日内修复；

6.小修：应在一个工作日内修复，除非乙方征得甲方同意延迟；

7.甲方工作人员及其他物业使用人可随时组织进行对乙方物业服务的综合考评；

8.采购文件规定的其他内容。

十一、经营制约

1.未经甲方同意，乙方无权在承包区域中从事任何广告活动或类似宣传，甲方有权依照广告法和甲方相关的规定责令乙方限期改正，并接受处罚；但甲方在该区域发布的广告宣传保证不致影响乙方的正常工作；

2.乙方不得以甲方的名义从事任何经济活动，且由此发生的一切债权、债务与甲方无关。

十二、乙方对甲方作出如下承诺：

1.不以任何形式转租、转让、抵押承包区域，在承包区域只从事甲方认可的服务工作。在承包期间，乙方的任何股份配置变动应通知甲方。未经甲方书面批准，任何占有支配地位的股份转让都将视为乙

方出租、转让的行为。

2.乙方应允许甲方或其授权的人员对承包区域内各项服务质量控制进行检查，有关费用由乙方承担。

3.在承包区域的各项服务，其工作时间必须满足甲方的工作要求，包括星期天及公众假期。如遇特殊情况，甲方可要求乙方调整工作时间直至全天二十四小时工作。

4.乙方必须聘请（或指定）一位经理（负责人），全权代表乙方与甲方保持密切联系并保证承包区域服务工作。根据综合考评或工作情况，甲方有权要求乙方在一个星期内更换经理（负责人）、相关骨干人员。

5.为承包区域的服务工作配备承诺的人员及人员数量（81人），甲方不定期抽查乙方投入的人员数量，如果抽查时发现乙方投入的人员数量少于合同约定的数量，甲方可以按缺少人数每人1000元/次累计扣除当季度合同款。乙方聘用的工作人员必须符合劳动部门有关用工规定，并经乙方相关专业考核合格后持证上岗，甲方有权进行审核，该类费用开支由乙方负担。

6.在承包期间，乙方所有人员需与乙方建立劳动合同关系，且所有人员使用须符合《劳动合同法》的有关规定。乙方人员发生任何事故或与乙方发生劳动争议均由乙方自行全权负责，相关费用由乙方自行承担，以保证甲方在乙方人员索赔时不受任何责任的约束。

7.乙方工作人员上岗穿着由甲方确认的制服及甲方许可的装饰物品，费用和制作均由乙方负担。

8.乙方必须出具或办妥法律及甲方规定的与承包区域经营业务有关的执照和许可证，方可从事经营并在经营中遵守一切有关条例和规定。自行缴纳有关税、费。

9.乙方必须确保为甲方提供优质、高效的专业服务，并根据甲方

扫描全能王 3亿人都在用的扫描App

要求改变不满意的服务状况。接受有关部门监督与检查。同时，乙方自觉参加甲方认为有助于提高甲方形象的宣传活动。

10.在承包期内乙方应保证承包区域内的设施、设备良好的运营状况和环境状况，并接受甲方或其授权人员的检查，对由乙方引起或造成设施、设备的损坏及环境卫生不理想状况，甲方将书面通知乙方修复或整改，在书面通知下达一周后，仍未按要求修复或整改，甲方将负责完成这一工作,所需费用连同15%行政附加费全部由乙方承担。

11.乙方在承包区域因作业所需增加机械、电力设备及设施应征得甲方同意，并聘请有资格的承造商进行安装、保养并将施工安装保养记录手册和图，交由甲方备案。

12.保险

12.1 第三者责任保险

乙方应对乙方人员以及第三方全权负责(如乙方应投保第三责任险)，在乙方的责任区内由于乙方原因导致自己员工或第三方的事故由乙方负责，甲方不承担任何责任。

12.2 员工人身意外

在承包期内，乙方所有人员的事故由乙方自行全权负责(如乙方应对其员工投保人身意外险)，以保证甲方在乙方工作人员索赔时不受任何责任的约束。

12.3 其他保险及费用

乙方须按《劳动合同法》和政府有关部门规定为服务人员缴纳所有相关的社会保险及其他相关费用（按规定无需缴纳的人员除外）。乙方对此全权负责。

13.乙方及其员工遵守业主单位的一切行政管理、消防安全等规定和制度，保证承包区域的消防设施能正常使用，消防通道畅通，同时承担违规责任。

扫描全能王
3亿人都在用的扫描App

14. 遇突发事件或安全检查时，乙方必须配合有关部门执行任务，并指定专职人员协助工作，直至完成。

15. 乙方保证在承包期满当天下午五时前撤离现场。

16. 乙方须积极配合甲方对其进行的物业服务综合考评。

十三、甲方对乙方作出如下承诺：

1. 甲方在职权范围内保证乙方的正常经营不受干扰。

2. 保证乙方的员工按规定正常进入承包区域开展服务工作。

十四、项目验收

1. 甲方依法组织履约验收工作。

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。

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。

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考资料。

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。

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。

7.本项目实施过程中如涉及产品包装及运输的，要严格执行《商品包装政府采购需求标准（试行）》《快递包装政府采购需求标准（试行）》（财办库〔2020〕123 号）的要求。

十五、合同生效和终止：

1.本合同经甲乙双方法定代表人或其委托人签字盖章后生效。

2.终止

2.1 提前终止

2.1.1 如果甲方在服务期内无理由终止合同，甲方须提前一个月向乙方发出书面通知终止承包，甲方支付给乙方月度承包服务款二倍金额的赔偿金。

2.1.2 因乙方在服务期内超过两次物业服务综合考评未达标，甲方可以单方面终止承包，且乙方须支付给甲方月度承包服务款二倍金额的赔偿金。

2.1.3 如甲方发现乙方出现转租、转让、抵押承包等情况，甲方可以单方面终止承包，且乙方须支付给甲方月度承包服务款二倍金额的赔偿金。

2.1.4 如果乙方在服务期内无理由终止合同，乙方须提前三个月向甲方发出书面通知终止承包，乙方须支付给甲方月度承包服务款二倍金额的赔偿金；如果乙方在服务期内突然无理由终止合同，未提前三个月向甲方发出书面通知终止承包，乙方须支付给甲方月度承包服务款三倍金额的赔偿金。

2.1.5 如果乙方在服务期内由于乙方原因造成重大责任事故或安全事故，甲方可以单方面终止承包，且乙方须赔偿给甲方造成的经济损失，并须支付给甲方月度承包服务款五倍金额的赔偿金。

2.1.6 提前终止承包期早于月底最后一天，应视为月底最后一天期满，此条适用于上述 2.1.1、2.1.2、2.1.3、2.1.4、2.1.5 五条。

2.1.7 乙方未能履行合同和遵守有关规定，在甲方发出书面警告后一周内乙方仍无采取补救措施，甲方可立即终止承包。

2.1.8 乙方破产清处、重组及兼并等事实发生，或被债权人接管经营，甲方不必通知乙方即可终止承包。

2.1.9 因政策原因或者医院搬迁，合同自动终止。

2.2 协议终止

经双方协商同意，可在任何时候终止承包。

2.3 自然终止

合同规定的承包服务期满，承包自然终止。

3. 承包终止后果

3.1 终止承包，不影响根据合同规定进行的赔偿、补偿，也不影响履约保证金的效力。

3.2 上述 2.1.6、2.1.7 二条的终止，乙方的履约保证金作为违约金支付给甲方。

3.3 承包终止时，双方应进行结算，甲方同时进行乙方承包区域设施、设备状况检查并要求乙方三天内将乙方物品撤离承包区域，否则甲方将代理处理，乙方支付甲方代理费及 10%的手续费。

4. 不放弃权利

甲方接受乙方的服务，但不放弃对乙方违约行为进行追究的权利；同时，若甲方对乙方某一违约行为放弃进行追究的权利，但不放弃对乙方其他违约行为进行追究的权利。

十六、双方权利义务

1. 甲方权利义务

（1）代表和维护产权人、使用人的合法权益；

（2）审定乙方拟定的物业管理制度；

（3）检查监督乙方管理工作的实施及制度的执行情况；

（4）审定乙方提出的物业管理服务年度计划、财务预算及决算；

（5）按期支付物业管理费用；

（6）在不可预见的情况下，如发生煤气泄漏、漏电、火灾、救助人命、协助公安机关执行任务等突发事件的，甲方应积极配合乙方采取必要的紧急避险措施。

（7）提供乙方所需的办公用房。

（8）甲方监督乙方依照本合同规定内容所进行的管理和服务活动，组织对乙方工作综合考评，如出现乙方管理不善造成甲方重大经济损失的情况，甲方有权终止合同并要求乙方给予赔偿。

（9）采购需求中明确的其他权利义务。

2. 乙方权利义务

（1）根据有关法律法规及本合同的约定，制订物业管理制度、方案，根据甲方核定的物业管理制度、方案自主开展物业日常管理服务活动；

（2）按甲方要求及时如实向甲方报告物业管理服务实施情况；

（3）征得甲方同意可选聘专营公司承担本物业的专项管理业务，但不得将本物业的管理责任转让给第三方；

（4）负责编制房屋、附属建筑物、构筑物、设施、设备等的年度维修养护计划和大中修方案，经双方议定后由乙方组织实施；

（5）向甲方工作人员和其他使用人告知物业使用的有关规定，并负责监督；

（6）负责收集、整理物业管理所需全部图纸、档案、资料，建立、妥善保管和正确使用本物业相关的管理档案，并负责及时记载有关变更情况；

（7）对本物业的公用设施不得擅自占用和改变使用功能；

（8）因乙方在管理中的过错或违反本合同的约定进行管理造成甲方或第三人损失的，乙方应依法承担赔偿责任；

（9）乙方自行承担办公桌、电脑、打印机、文件柜等自身使用的办公用品，自行承担所有人员服装费用，但服装样式需经过甲方认可。

（10）用于物业管理服务的操作实施时所用水电费用以及大件维修费用等由业主承担；物业管理服务中所需低值易耗品、清洁用品、用具、设备器材、物业管理办公费（包括电话费）和服务中损坏物赔偿费等由服务方自行承担。

（11）本合同终止时，乙方必须向甲方移交全部管理用房及物业管理的全部档案资料，确保移交的资料和设备、设施完好无缺。

（12）采购需求中明确的其他权利义务。

十七、争议处理

合同在履行过程中发生争议时，甲方与乙方及时协商解决。协商不成时，向甲方所在地人民法院起诉。

十八、其他

1.未经过甲方的书面同意，乙方不得转让其应履行的合同项下的义务，和将部分合同项下的义务分包给其他单位完成。

2.乙方人员在甲方场地工作时，应遵守甲方相关规章、制度。

3.本合同任何一方给另一方的通知，都应以书面或电传/传真/电报的形式发送，而另一方应以书面形式确认并发送到对方明确的地址。

4.合同履行期内甲乙双方均不得随意变更或解除合同。合同若有未尽事宜，需经双方共同协商，并由采购人鉴证，订立补充协议，补充协议与本合同有同等法律效力。

5.采购文件（编号：JSZC-321204-JZCG-G2026-0004）、响应文件及评标过程中形成的文字资料、询标纪要均作为本合同的组成部分，具有同等效力。

6.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。

7.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。

8.本合同一式肆份。

甲方签章：

单位地址：

代表人签字：

签订日期：2026年1月31日

乙方签章：

单位地址：

代表人签字：

签订日期：　　年　　月　　日