江苏省中医院连云港医院物业服务采购（连云院区）标段二合同

合同编号：JSZC-320700-JZCG-G2026-0101

采购人：连云港市中医院

中标人：江苏杨辉物业服务有限公司

连云港市政府采购合同（服务）

（合同编号：JSZC-320700-JZCG-G2026-0101）

甲方：（买方）**连云港市中医院**

乙方：（卖方）**江苏杨辉物业服务有限公司**

甲、乙双方根据2026年9月23日〔江苏省中医院连云港医院物业服务采购（连云院区）标段二（专门面向中小企业）〕项目（项目编号：JSZC-320700-JZCG-G2026-0101）公开招标的结果，签订本合同。

一、合同内容

1.1 服务内容：〔江苏省中医院连云港医院（连云院区）所需的物业服务，主要包含但不限于保洁、自助机引导、水电维修、暖通值守、锅炉值守、生活垃圾收集、医疗废弃物收集、运送、电梯运行、感染防控、病媒防治等服务内容。详细见招标文件〕所有服务均上门服务。

1.2 服务要求：〔详细见招标文件〕。

1.3 服务标准：〔详细见招标文件〕。

1.4 补充条款：〔无〕。

二、合同金额

2.1 本合同金额为人民币（大写）：陆佰肆拾叁万捌仟柒佰伍拾陆元（¥6438756.00）人民币。

2.2 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 乙方应按招标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

4.1 乙方应保证甲方在使用、接受本合同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。

六、履约保证金

6.1 乙方交纳〔合同金额的 10 %〕作为本合同的履约保证金，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。

6.2 履约保证金在乙方主要合同义务履行完毕后五个工作日内由甲方以非现金形式一次性退还。

6.3 乙方违约的，甲方将根据违约责任条款扣除其全部或部分履约保证金。如乙方违约给甲方造成的损失超过履约保证金的，应当依法赔偿超过部分的损失。

6.4 逾期退还履约保证金的甲方承担违约责任，按照中国人民银行同期贷款基准利率支付超期资金占用费。

七、合同转包或分包

7.1 本合同范围内产品或服务，应由乙方直接供应，不得转让他人供应或部分分包给他人供应。

7.2 如有转让和未经甲方同意的分包行为，甲方有权终止合同。

八、服务时间

8.1 服务时间：〔壹年〕。

九、交付期、交付方式及交付地点

9.1 交 付 期：〔2026 年 10 月 1 日至 2027 年 9 月 30 日〕。

9.2 交付方式：〔现场交付〕。

9.3 交付地点：〔江苏省中医院连云港医院（地址：连云新城鹰游山路西、金海大道北）〕。

十、合同款支付

10.1 付款方式：（中标人于每个月的 5 号前根据考核结果，确认当月实际付款金额，提供正规发票，采购人自收到正规发票起 10 个工作日内支付上月的

服务费用。）。

10.2 当采购数量与实际使用数量不一致时，乙方应根据实际使用量提供产品和服务，合同的最终结算金额按实际使用量乘以中标单价进行计算。

十一、税费

11.1 本合同执行中相关的一切税费均由乙方负担。

十二、质量保证及售后服务

12.1 乙方应按招标文件规定和投标文件承诺的性能、技术要求、质量标准向甲方提供产品或服务。

12.2 乙方提供的产品或服务在服务期内因其本身出现质量问题，根据实际情况，经双方协商，可按以下办法处理：

（1）更换：由乙方承担所产生的全部费用。

（2）合同终止处理：合同终止，乙方退还甲方支付的合同款，同时承担由此产生的全部费用，甲方不承担任何产生费用。

12.3 如在使用过程中发生质量问题，乙方在接到甲方通知后在〔2〕小时内到达甲方现场。

12.4 在服务期内，乙方应对产品或服务出现的质量及安全问题负责处理解决并承担一切费用。

十三、项目验收

13.1 甲方依法组织履约验收工作。

13.2 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。

13.3 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。

13.4 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。

13.5 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。验收时间、验收标准见招标文件验收内容。验收时，甲方按照采购合同的约定对

每一项技术、商务要求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。

13.6 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《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。

十四、合同内容的交付

14.1 乙方应保证合同标的安全运达甲方指定地点。合同标的涉及包装的应符合《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）》的规定。

14.2 使用说明书、质量检验证明书等一并提交甲方。

14.3 乙方在合同标的交付甲方 48 小时前通知甲方准备接收。

14.4 合同标的在交付甲方前发生的风险均由乙方负责。

14.5 合同标的在规定的交付期限内由乙方送达甲方指定的地点视为交付，乙方同时需通知甲方已送达。

十五、违约责任

15.1 甲方无正当理由拒收的，甲方向乙方偿付拒收标的总值的\违约金。

15.2 甲方无故逾期验收和办理合同款支付手续的，甲方应按逾期付款总额每日\向乙方支付违约金，最高限额为本合同总额的。

15.3 乙方逾期交付合同标的的，乙方应按逾期交付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中扣除。逾期超过约定日期 10 个工作日不能交付的，甲方可解除本合同。乙方因逾期交付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总值百分之五的违约金，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。

15.4 乙方交付的产品或服务不符合项目需求要求、乙方投标文件承诺及国家有关质量标准的，甲方有权拒收，乙方愿意更换但逾期交付的，按乙方逾期交

付处理。乙方拒绝更换的，甲方可单方面解除合同，并由乙方赔偿由此造成的甲方全部损失。

十六、不可抗力事件处理

16.1 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。

16.2 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。

16.3 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。

十七、解决争议的方法

17.1 甲乙双方因合同签订、履行而发生的一切争议，应通过友好协商解决。如协商不成，按下列第（1）种方式解决：

（1）向连云港仲裁委员会申请仲裁。

（2）向连云港市海州区人民法院起诉。

十八、合同生效及其他

18.1 合同经双方法定代表人或授权代表签字并加盖单位公章后生效。

18.2 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。

18.3 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。

甲方：连云港市中医院

地址：

法定代表人或授权代表：

联系电话：

乙方：江苏杨辉物业服务有限公司

地址：

法定代表人或授权代表：

联系电话：

签订日期： 2026 年 09 月 29 日

附件：考核标准及考核办法

（一）考核标准

1.保洁考核表（共40分）

项目	考核标准	分值	考核方法
员工行为规范	1.经物业培训后上岗知晓岗位职责、工作流程、着装挂牌上岗、语言文明、态度好，服从护士长领导，工作期间不能以拾、卖废品为主 2.工作期间禁止向病人卖任何物品、玩手机、喝酒、打架、争吵、吸烟、干私活、聊天	6	1.院方每月固定考核1次和不定期考核 2.没有落实合同条款扣其分值（每处扣0.5分，未整改加扣1分/次并扣100元. 3.接到书面或电话投诉经核实，一次扣1分。 4.同一事件再次发生的，每发生一次加扣1分并扣100元。 5 各类查房存在的问题扣1分。 6.发生“禁止”范围的现象既要扣物业分值（1分/人/次）又要开除当事人。 7.因拖把过湿致行人损伤由物业承担所有责任。
办公室 会议室 接待室 值班室 各楼层大厅、病房、科室、门诊	1.墙面、天花板、灯饰、排风口无杂物，灰尘、蛛网， 2.桌面、台面、家具表面光滑、干净无污迹、灰尘、积水 3.室内物品、窗缝、窗台、设备带等无灰尘、污迹、污渍 4.门及门上的诊断窗的玻璃清洁无手印、斑迹、污渍 5.大厅、楼梯、走廊地面无烟头、污渍、杂物、灰尘、积水 6.不锈钢痰桶表面无异味、污渍、手印 7.候诊椅无污渍、灰尘 8.病房清洁时做到“三轻”（走路轻、说话轻、动作轻），病房湿拖地面，病区走廊用洗地机清洗，要有标识牌 9.落实“一床一巾”操作 10.出院病人终末处理到位	10	
保洁工具分类使用摆放整齐规范	1.按医院感染预防与控制管理规范要求：毛巾、擦布、拖把、桶等工具颜色分类 2.拖布的颜色区分：白色（办公室）、绿色（污染区）、蓝色（半污染区）、是否按规定使用 3.桶按标识分类使用，地拖桶、清水桶、消毒桶是否有标识 4.毛巾的分类（A清洁办公室用；B清洁病房用；C清洁公共区域用；D清洁消毒区域用；E清洁配膳室用；F清洁玻璃用；G清洁不锈钢制品用） 5.会熟练使用各种保洁工具、消毒液的配制	8	
卫生间（公共、	1.玻璃镜面无污渍、水渍、手印； 2.面盆、水龙头、花洒表面干净，无污渍、水渍，	8	

病房）	面盆底部无污渍、积尘； 3.地砖、墙面、卫生间门套表面干净，无污渍、水渍，釉面砖色泽亮，无损伤 4. 抽水马桶、大、小便池无污渍、积便、垢、异味，墙面、地面及边角清洁、干燥无积水；隔断四周及门清洁无污渍、无小广告； 5.纸篓无污渍、垃圾满 2/3 及时更换垃圾袋、内外表面干净； 6.卫生间空气清新，无异味、无乱写乱画、无乱堆放物品		
配膳室、洗漱间	1.热水器表面无污渍、水渍；微波炉及柜子内、外两面清洁无污渍及食物残渣；洗衣机表面清洁干净无积尘 2.水池无污渍、杂物、剩饭；地面无垃圾、污渍、杂物、积水；墙面无污渍、灰尘 3.垃圾桶固定放置、内外两面干净、垃圾分类放置、定时转运无异味 4.保洁工具有标识定点、定位放置；室内无杂物、无乱摆、乱放	8	
得分：	日期：	检查者签名：	物业经理签名：

2.司梯员考核表（20 分）

考核标准	分值	考核方法
1.经物业培训后持证上岗知晓岗位职责、工作流程、着装挂牌上岗、语言文明、态度好，楼层与病区的联系 2.工作期间站立服务，到站报站，禁止放置凳子在轿厢内 3.工作期间禁止向病人卖任何物品、玩手机、喝酒、打架、争吵、 吸烟、干私活、睡觉、聊天	5	1.院方每月固定考核 1 次和不定期考核. 2.没有落实合同条款扣其分值（每处扣 0.5 分，未整改加扣 1 分/次并扣 100 元）。 3.接到书面或电话投诉经核实，一次扣 1 分。 4.同一事件再次发生的，每发生一次加扣 1 分并扣 100 元。 5 各类查房存在的问题扣 1 分。 6.发生“禁止”范围的现象既要扣物业分值（1 分/人/次）又要开除当事
1.轿厢内、轿门地槽、地面、轿厢四周不锈钢墙面清洁光泽，无污迹、痰渍、果皮、手印、小广告等杂物 2.电梯在行驶中，应劝阻乘客勿靠在轿厢门上，电梯内严禁吸烟 3.当电梯使用中听到异常震动和异常声音及发生故障时，应立即 通知维修人员，停用检修 4.手术电梯若发生故障，应立即通知维修，通知相关	15	

病区，院护 理总值班，医疗总值班，行政总值班。 5.检查专用电梯优先方便住院检查病人使用，同时协调兼顾好其 他用途 6.遇有老、弱、病、残、军应优先帮助进入电梯；遇有多个重危 或大批病人应快速帮助进入电梯转运至病区 7.电梯使用完毕停用时，将轿厢停在基站，将外面上锁，灯自动 断电及自动关门。电梯长期停用，应将电梯机房总电源关掉 8.严禁在层门开启情况下，掀按检修按钮来开动电梯作一般行驶 不允许掀按检修、急停按钮来消除正常行驶中的选层信号 9.当有人被关在电梯内应立即启动应急预案，同时安抚被关人员 10.遇有医院重大事件需配合医院的行动		人。
得分：　　日期：　　检查者签名：　　物业经理签名：		

3. 后勤物业服务中心考核表（20 分）

考核标准	分值	考核方法
1.经物业培训后上岗知晓岗位职责、工作流程、着装挂牌上岗、语言文明、态度好，工作期间不能以拾、卖废品为主 2.工作期间禁止向病人卖任何物品、玩手机、喝酒、打架、争吵、吸烟、干私活、聊天、睡觉 3.熟悉医院所有科室、病区分布位置与功能	5	1.院方每月固定考核 1 次和不定期考核。 2.没有落实合同条款扣其分值（每处扣 0.5 分，未整改加扣 1 分/次并扣 100 元）。 3.接到书面或电话投诉经核实，一次扣 1 分。 4. 同一事件再次发生的，每发生一次加扣 1 分并扣 100 元。 5.各类查房存在的问题扣 1 分。 6.发生“禁止”范围的现象既要扣物业分值（1 分/人/次）又要开除当事人。
1.调度：接到电话后迅速应答准确地分配任务至具体责任人 5 分钟内到达；对病房来电、铃响三声，必有应答态度和气，语气亲切、记录完整、件件落实；接到求救或需要协调的电话应立即无条件帮助解决，不得推诿 2.陪检：陪送病人做各种检查。不得丢下病人干其它活或离开病人；使用推车、轮椅方法正确，运行过程中要扶着病人确保安全，病人检查时帮助将病人移动到检查床上，不得将病人的被子放到地上 3.运送：及时送病历、会诊单各种检查、报告单并做好签收工作，不发生漏送、误送和遗失；标本运送：	15	

要放在固定的箱子中，完善与病区、检验科电脑签收相关交接手续，禁止在运送员手中相互转换标本后再送至检验科；禁止徒手拿着标本运送；急诊标本应在接电话后 30 分钟内送达检验科；其他标本在 2 小时内送达检验科；药品运送：禁止将药品放到标本箱中与标本混在一起运送，特殊药品需使用固定装置运送；设备、仪器运送：做到轻拿轻放轻拿轻放、切勿粗暴以免损坏，做好交接登记手续 4.禁止再执行运送任务期间躲在楼梯或其他地方坐着聊天、玩手机 5.遇有医院重大事件需运送时必须立即响应配合医院行动		
得分： 日期： 检查者签名： 物业经理签名：		

4. 外围环境考核表（20 分）

考核内容	考核标准	分值	考核方法
公共场地和路面	无明显污垢、泥沙，每 100 ㎡内烟头、纸屑平均不超过 2 个，无 1cm 以上的石子。	2	1.院方不定期检查考核。 2.没有落实合同条款扣其分值（每处扣 0.5 分，未整改加扣 1 分/次并扣 100 元）。 3.接到书面或电话投诉经核实，一次扣 100 元。 4. 同一事件再次发生的，每发生一次加扣 1 分并扣 100 元。 5.按考核分值计算奖惩。
散水坡和排水沟	无明显污垢、泥沙；每 50 ㎡烟头和棉签或纸屑在 2 个以上	2	
雨篷、天台和转换层	目视无垃圾、无青苔、无积水、无污迹，明沟畅通。	2	
楼宇外墙和幕墙	墙面目视无污渍。玻璃面上无污渍、水渍、灰尘。铁栏上无锈。	2	
停车场、岗亭和自行车棚	无杂物、纸屑、油污、门窗玻璃无灰尘，棚上无垃圾、蜘蛛网。	2	
宣传栏、雕塑、标示牌	无污迹、无明显积尘、无乱张贴。	2	
化粪池	进排畅通，无污水外溢	2	
垃圾中转站、垃圾池和垃圾箱	清运率 100%，周围无明显污垢，排水畅通，无污水。 清运及时，清运率 100%，周围无污垢，无积水，清运后及时冲洗，离池或箱 2 米没臭味。	2	
污、雨水井和沙井	排水畅通，无外溢，沙井内无纸屑、烟头，盖上无污垢。	2	
绿化地	房屋阳台上每 100 ㎡烟头或棉签在 5 个以内，其他地面 100 ㎡烟头或	2	

	棉签在 5 个以内，在其他地面 100 ㎡在 1 个以下。		
得分：	日期：	检查者签名：	物业经理签名：

（二）考核办法

当月实际付款=当月合同应付款—当月考核扣款

当月考核扣款=百分制考核扣款（当月合同应付款×考核扣款比例）+考核直接扣款额

百分制考核扣款：考核分在 90 分以上不扣服务费；考核分在 85-90 分（含 90 分），扣中标人当月服务费的 3%；考核分在 80-85 分（含 85 分），扣中标人当月服务费的 5%；考核分在 70-80 分（含 80 分），扣中标人当月服务费的 15%；考核分低于 70 分（含 70 分，下同），扣中标人当月服务费的 50%；连续两个月考核分数低于 80 分，采购人有权终止本合同。

考核直接扣款：

1. 考核表中涉及未整改、投诉、同一事件再次发生的事项扣款；

2. 中标人每月服务人员离职率不超过 2%，每超 1%，考核扣除当月中标人服务费用 3000 元；

3. 服务人员离职后，需 3 日内完成新服务人员招录，每超 1 日，考核扣除当月中标人服务费用 100 元；

4. 当月出现损坏病员和医院利益、违反消防安全、生产安全的情形，每次扣罚中标人服务费用 5000 元。

反 商 业 贿 赂 协 议

甲方：连云港市中医院

乙方：江苏杨辉物业服务有限公司

为了规范甲、乙双方业务合作，杜绝业务活动（包括但不限于商业谈判、最终响应报价、报价、签约、履约等）中商业贿赂及腐败行为发生，保护双方合法权益，经甲、乙双方协商同意签署本反商业贿赂协议，并确保在业务活动中切实履行。

一、乙方不得进行以下商业贿赂行为：

1、向甲方或者甲方代理人、代表、职员提供礼品、礼金、购物卡券、有价证券、好处费、感谢费等现金和实物。

2、为甲方或者甲方代理人、代表、职员报销应由甲方或者个人承担的费用。

3、为甲方代理人、代表、职员提供可能影响公正执行业务活动的宴请、健身、娱乐、培训等高消费活动。

4、为甲方代理人、代表、职员装修住房、婚丧嫁娶、配偶子女的工作安排、出国（境）、旅游、借款、长期使用车辆等活动提供方便，或者提供给付财物以外的其他利益。

5、接受甲方代理人、代表、职员的商业贿赂。

6、法律法规规定的其他商业贿赂行为等。

二、甲方致力于维护商业行为的诚信度，反对商业贿赂，乙方明确知道甲方代理人、代表、职员不得进行以下行为：

1、向乙方索要或接受回扣、礼品、礼金、购物卡券、有价证券和好处费、感谢费等现金和实物。

2、在乙方报销任何应由甲方或个人承担的费用。

3、要求、暗示和接受乙方为个人装修住房、婚丧嫁娶、配偶子女的工作安排以及出国（境）、旅游、借款、长期使用车辆等活动提供方便。或者要求和接受乙方提供给付财物以外的其他利益。

4、参加有可能影响公正执行业务活动的宴请、健身、娱乐、培训等高消费活动。

5、向乙方介绍、推荐同甲方合作项目有关的设备采购、材料供应、工程分包、劳务等经济活动。

6、甲方代理人、代表、职员的配偶、子女、其他亲属参与同甲方合作项目有关的经济活动。

7、利用任何方式对提意见和投诉的合作伙伴进行打击报复。

8、私自利用职权或影响力使特定客户、供应商、经销商、施工单位等合作对象得到特殊待遇。

三、乙方对于甲方代理人、代表、职员的商业贿赂及腐败行为负有及时如实呈报的义务。

1、对于乙方实名呈报的甲方人员违反本协议约定的情形，甲方应对呈报人的资料严格保密，并对呈报事项及时进行调查，根据调查情况进行处理。

2、呈报邮箱：可以直接向甲方纪检组进行投诉举报，并分别抄送甲方和医院院长；或者直接向医院院长投诉举报。

四、违约责任

1、乙方违反本协议约定进行商业贿赂的，应当按照甲方要求的期限及方式向甲方支付相当于贿赂金额 1 倍的违约金，违约金不足以弥补甲方实际经济损失的，乙方还应补足不足部分。甲方并有权单方面立即解除与乙方订立的合同、取消乙方合作资格、终止与乙方的合作。涉嫌犯罪的，甲方将提请司法机关追究刑事责任。

2、甲方员工有本协议第二条约定的行为的，一经查实，甲方将根据内部管理规定给予严肃处理；涉嫌犯罪的，将依法提请司法机关追究刑事责任。

五、其他

1、本协议条款与甲、乙双方签署的其他合同、协议、意向书等内容不一致的，以本协议条款为准。

2、本协议适用中华人民共和国法律。凡因本协议引起的或与本协议有关的一切争议，双方应友好协商解决，协商不成的，任何一方均可将争议提交甲方所在地有管辖权的人民法院裁决。

3、本协议一经双方订立即生效，至甲、乙双方业务合作终止之日失效。

4、本协议一式肆份，甲方执叁份，乙方执壹份。

甲方（单位盖章）：　　乙方（单位盖章）：

代表人签字：　　代表人签字：

2026 年 09 月 29 日