盐城市亭湖区妇幼保健所物业服务项目

合

同

书

甲方（采购人）：盐城市亭湖区妇幼保健所（盖章）

乙方（供货商）：江苏浩华保安服务有限公司（盖章）

签订日期：2026 年10月

政府采购合同

项目编号：JSZC-320902-JZCG-G2026-0051

项目名称：盐城市亭湖区妇幼保健所物业服务项目

甲方（买方）：盐城市亭湖区妇幼保健所（简称甲方）

乙方（卖方）：江苏浩华保安服务有限公司（简称乙方）

甲、乙双方根据盐城市亭湖区公共资源交易中心盐城市亭湖区妇幼保健所物业服务项目公开招标的结果，签署本合同。

一、合同内容

1、标的名称

盐城市亭湖区妇幼保健所物业服务项目

2、标的质量

按照考核标准考核合格。

3、合同数量

3.1 本项目合同总价包含的全部物业服务，包含但不限于人员工资、工器具费用、保洁耗材费用、加班费、福利费、工作服费用、税金、公众责任保险费、管理费、风险费及政策性文件规定等各项费用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服务所涉及到的一切费用。

3.2 本项目需聘用保洁员 2 名，保安员 3 名（其中 1 名兼项目负责人），根据采购人需求安排人员提供水电维修服务，持有低压电工证上岗。

3.3 甲方根据公开招标的结果，有权根据实际发展需要调整服务范围。

3.4 乙方在履行合同过程中必须执行相关法律法规规定。

4、履行期限

4.1 本项目服务期限为一年，签定合同日期起至2027.9.30止。

4.2 本合同终止或合同期满后，甲方选聘了新的服务企业的，乙方与新的服务企业之间应当做好交接工作，乙方应移交所有的服务管理档案资料和电子文档，经甲方或甲方委托的新的服务企业确认合格后方可退场。

5、履行地点

盐城市亭湖区妇幼保健所。

6、履行方式

现场履行。

盐城市亭湖区妇幼保健所物业服务项目，含安全防卫、巡逻、公共安全防范、门前三包、门口及院内车辆秩序管理、卫生保洁、水电维修等。甲方保留对上述暂定招标内容及范围适当调整的权利。

二、合同价

1、费用总价为人民币（大写）：叁拾万零叁仟伍佰陆拾玖元柒角玖分（￥303569.79元），该合同的服务价格即合同价，主要包括（但不限于）：人员工资、社会保险费（含养老保险、医疗保险、失业金、工伤保险等）、住房公积金、意外伤害险费、工具费、耗材费、材料费、设备费、设备折旧费、节假日加班费、高温补贴（如有）、服装费、福利费、劳保用品费、现场管理费、税收、利润、不可预见费及其它一切相关费用等所需的全部费用的价格体现，凡漏项或少计均视为优惠，甲方不另行增加费用。各类风险和政策性调整等风险已包括在投标报价中，最终结算时除合同约定调整外一律不予结算。

2、乙方根据工作需要自行聘用员工、合同用工、临时工，按《民法典》支付工资、福利、缴纳社会保险，所聘用员工劳务关系、工作上下班途中安全、纠纷处理，因潜在性疾病使乙方所聘员工出现非正常意外，所涉责任一律由乙方自行负责，与甲方无关。

三、物业管理服务的要求

（一）保安员及水电工

1、保安人员加强对院内巡查，及时发现和排查安全隐患，来人登记检测，及消防、盗窃、水侵等安全事故，确保财产安全。

2、对进出院内的车辆和人员进行安全检查，确保安全无事故。

3、完成甲方交办的其他事项。人员的安全责任由乙方负责，与甲方无关。

4、水电工负责所辖区域水、电的日常检查、维修及保养工作，独立完成水电维修工作。按照工作要求巡视管理区域，掌握区域水、电设备运行和照明情况，如发现有损坏、隐患或其他不正常情况及时处理，确保设备运行正常，完成甲方领导交办的其他工作。

（二）保洁员

保洁服务内容：

1、甲方将门诊楼、综合楼、检验楼及广场清洁卫生工作交由乙方全权负责。

2、乙方安排工人在甲方从事日常保洁工作，工作时间与甲方同步，如需增加保洁任务，甲方提前一天告知乙方，服务费用甲乙双方协商）。

具体卫生清洁标准：

1、必须保持服务区内地面无烟头、污渍、垃圾、无偿宣传戒烟、着装整齐穿工作服。墙面六光洁无积灰及蜘蛛网、窗户明净、无污斑。

2、定时打扫厕所、保持厕所清洁卫生、无异味、无粪便积滞、化粪池下水道通畅。无粪便溢出（化粪池清理粪便另算）。

3、楼层走道、楼梯及时打扫干净、墙面无污渍，保证清洁通畅。

4、卫生打扫及时，不能影响到甲方工作正常运转。有突击性任务时，乙方员工必须维护甲方利益，服从具体安排。

5、乙方员工必须维护甲方集体利益，不得破坏甲方公物、不得与人发生争吵，损害甲方公众形象。否则甲方有权要求乙方辞退该员工，并重新安排工作工员，并赔偿甲方损失。

6、甲方将不定期对服务区域卫生状况进行考核，如不达要求，将处罚 50-200 元 / 次。

（四）管理制度

根据招标人的具体情况，受托单位应建立健全详细的内部管理制度、日常服务的运作管理制度等相关制度。

（1）物业管理员工行为规范；

（2）保洁工作职责；

（3）考核奖惩制度；

（4）综合服务制度；

（5）其他。

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、合同款项支付

5.1 合同款项的支付方式及进度安排

5.1.1 预付款 支付时间：合同签订后，采购人收到发票后 10 个工作日内，预付款支付比例：合同金额的 30%（签订合同时，如乙方明确表示无需预付款或者主动要求降低预付款比例的，甲方可不适用前述规定）。

5.1.2 尾款 支付时间：物业管理费的支付采用按月进行考核，按季度支付的方式，即甲方于每月对上月度的物业管理服务工作进行考核，按季度支付经考核合格的上季度物业管理服务费（在乙方向甲方交付等额发票后，甲方在 10 个工作日内以转账形式支付给乙方上季度的物业综合管理服务费）。

注：如合同履行过程中连续有两个月考核不合格或累计三个月考核不合格，则甲方有权终止合同，且不予退还履约保证金，同时乙方承担违约责任，甲方重新选择新的物业管

理服务企业。

六、履约保证金

6.1 本项目履约保证金为合同价的 10%，即人民币（大写）：叁万零叁佰伍拾陆元玖角捌分（¥：30356.98 元）（合同价即为中标价），于本项目服务期限满后无息退还。

根据招标文件中关于履约保证金约定的相关条款，乙方具有 AA 评级及以上信用管理部门备案的第三方信用报告，免收履约保证金。

6.2 确需收取履约保证金的，履约保证金的缴纳形式：

6.2.1 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。

6.2.2 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）。

6.3 合同履行结束后，甲方应及时退还交纳的履约保证金。

6.4 履约保证金的退还：

6.4.1 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。

6.4.2 时间：验收合格且采购人收到发票后 30 日内。

6.4.3 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。

6.4.4 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。

6.4.5 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。

七、权利和义务

7.1 甲方权利和义务

7.1.1 审定乙方拟定的服务计划和方案；

7.1.2 甲方有权对乙方的工作和投标文件、承诺书、合同履行情况进行监督检查，监督乙方管理工作的实施及相关制度和投标文件执行情况，对发现的问题，乙方应及时整改，针对乙方未达标的情况提出整改要求并扣除相应的服务费用；甲方下达整改通知后，乙方逾期仍达不到承诺目标，甲方有权视情节对乙方实施处罚，直至终止合同；

7.1.3 在合同履行期间，如乙方中途退出或发生责任事故，给甲方带来不良影响的，或者因乙方工作严重不力，影响甲方正常工作秩序的，甲方有权终止本合同，并要求乙方给予经济赔偿；

7.1.4 对拒绝、不服从或抵触甲方领导指挥的乙方使用人员严加教育，屡教不改的，甲方有权要求乙方进行调换，否则甲方有权终止本合同，并对乙方进行经济处罚；

7.1.5 监督、指导乙方人员在区域内的一切行为和活动；

7.1.6 依据相关法律、法规规定享有的其他权利。

7.2 乙方权利和义务

7.2.1 乙方收到甲方进驻现场书面通知后，要积极做好准备，准时进驻现场。

7.2.2 认真完成合同约定的作业内容并达到乙方方案中承诺的质量标准。

7.2.3 依照有关规定和本合同约定，制定物业服务制度。

7.2.4 按照服务管理情况及要求进行服务与管理。

7.2.5 依照本合同约定向甲方收取服务费。

7.2.6 工作人员在业务上受乙方的领导，同时受甲方的监督，所有人员服从甲方调配。

7.2.7 负责提供服务必须的工具及其它耗材。

7.2.8 乙方为保证服务质量，须根据不同材质，采用相适应的清洁原料和操作方法。

7.2.9 爱护甲方内、外各项设备设施，注意节水节电。

7.2.10 乙方在清洁作业中应严格要求服务人员，做好各项防护措施，非紧急和必要不得擅自挪用甲方的物品。

7.2.11 乙方负责对派出员工的安全生产教育，对派出的员工在服务过程中的安全生产责任负责，并给所有派遣员工缴纳社会保险，费用由乙方自行承担。

7.2.12 乙方清洁作业应按照规范流程实施并遵守甲方规定的时间要求，如有变更，双方协商解决。

7.2.13 本合同终止乙方不再管理本服务项目时，必须向甲方移交全部借用的物品、管

理用房及管理的全部档案资料。

7.2.14 在本服务管理区域内遇到冰雪等恶劣天气和设施损坏（水管破裂、龙头损坏、感应器损坏等）等问题应第一时间向甲方报告并做好保洁协助工作。

7.2.15 因乙方未能履行本服务合同的约定，导致甲方人身、财产安全受到损害的，乙方应当依法承担相应的法律责任及经济赔偿。

7.2.16 乙方管理人员进行如下服务活动时，对甲方造成的财产损失可不承担民事赔偿责任；

⑴为救助他人生命而造成的必要财产损失；

⑵为避免甲方财产受损或可能受损而造成的必要财产损失（如失火又无人在内，为不使其造成巨大损失，物业管理者强行入内救助）；

⑶为抓捕违法犯罪分子、制止不法侵害行为而造成的必要财产损失。

八、违约责任

8.1 甲方不履行本合同约定的义务，乙方可要求甲方履行，由此造成的损失，甲方应承担相应的责任。

8.2 乙方不服从甲方管理，甲方有权终止合同，乙方所交的履约保证金作违约金不予退还。

8.3 乙方擅自转包和分包的，甲方有权终止合同。同时乙方交的履约保证金作合同违约金不予退还。

8.4 乙方在用工等方面如违反《劳动法》及相关规定，乙方承担由此造成的后果，甲方有权终止本合同。同时视乙方为违约，所交履约保证金作违约金不予退回。

九、终止及纠纷处理

1、有一方要求终止合同，需提前一个月通知对方，否则罚违约方人民币 5000 元。

2、因国家政策调整等客观原因发生重大变化，致使本合同无法履行，双方协商解决。

3、甲乙双方必须严格履行此合同，如单方违约，必须承担合同总额的百分之三十的赔偿金。

4、本合同所列条款如有变更，须双方协商同意。

十、不可抗力事件处理

10.1 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。

10.2 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，乙方必须按甲方要求撤场，甲方不再支付服务费。

10.3 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。

十一、诉讼

11.1 双方在执行合同中所发生的一切争议，应通过协商解决。如协商不成，可向合同签订地法院起诉，合同签订地在此约定为盐城市亭湖区妇幼保健所。

十二、合同生效及其它

12.1 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。

12.2 本合同未尽事宜，遵照《民法典》有关条文执行。

12.3 本合同一式陆份，甲乙双方各执叁份，经甲、乙双方签字盖章后生效。

附件 1：物业服务安全协议

附件 2：考核办法

甲方（公章）：

法定代表人：

或委托代理人（签字或盖章）：

单位地址：

电话号码：

签订日期：2026.10.14

乙方（公章）：

法定代表人：

或委托代理人（签字或盖章）：

单位地址：

电话号码：

签订日期：2026.10.14

附件 1：物业服务安全协议

物业服务安全协议

委托单位：盐城市亭湖区妇幼保健所 （以下简称甲方）

受托单位：江苏浩华保安服务有限公司（以下简称乙方）

根据《中华人民共和国民法典》及《物业管理条例》、江苏省相关管理条例及其实施细则等国家、地方有关物业管理法律、法规和政策。在平等、自愿、协商一致的基础上，就甲方委托乙方实行专业化、企业化的物业安全管理订立本协议。

一、服务范围

盐城市亭湖区妇幼保健所物业服务项目，含安全防卫、巡逻、公共安全防范、门前三包、门口及院内车辆秩序管理、卫生保洁、水电维修等，具体详见招标文件具体详见招标文件。采购人保留对采购需求进行适当调整的权利。

二、协议期限

本协议期限为一年，自2026年10月1日起至2027年9月30日止。

三、甲方权利及安全责任

1、与乙方议定年度管理计划、费用概预算、决算报告。

2、对乙方的管理实施监督检查，每月全面进行一次考核评定，如因乙方管理不善，造成重大经济损失或管理失误，有权终止合同。

3、甲方有权对乙方的安全管理工作及质量进行监督，若发现问题及时告知乙方，并有权要求乙方改善，达到甲方标准。

4、甲方有权监督乙方员工的工作，可以要求乙方随时更换，由此产生的责任甲方可要求进行赔偿。

5、甲方应向乙方提供要求所需的非管理有关资料，支持乙方工作。

6、甲方依据实际情况向乙方无偿提供安全有效的取水、用电资源。

7、甲方有义务教育乙方员工遵守现场安全管理要求，服从有关管理，共同安全环境。

8、甲方允许乙方使用乙方公司的工作证件在甲方项目现场佩戴使用。

9、法规政策规定由甲方承担的其他责任。

四、乙方权利及安全责任

1、根据有关法律、法规政策及本协议的规定，制订该物业的各项管理办法、规章制度、实施细则，自主开展各项安全管理活动，但不得损害甲方的合法权益。乙方制订安全管理的

各项管理办法、规章制度、实施细则等制度条文严格实施。遵照国家、地方物业管理服务规定，按物业管理的服务项目、服务内容、服务深度，严格按合同规定的收费标准收取。

3、未经甲方书面同意，乙方不得将本合约议定项目直接或者间接方式转包或者分包给第三方及其他个人。

4、接受主管部门及有关部门的监督、指导，并接受甲方的监督。

5、乙方有义务按照本协议书约定的工作范围和执行标准，遵照甲方规定时限，保质保量完成工作任务。

6、乙方保证有安全管理队伍负责承揽的安全管理工作项目（包含管理人员、轮换休假人员），必须保证甲方提出的安全管理任务。乙方须向甲方提供有关《人员编制表》、《岗位责任制度》及其他管理制度。

7、乙方有责任按照本协议书约定工作内容提供必要的人力和安全管理需要的装备。

8、乙方必须做好物业管理区域内的安全防范工作。发生安全事故时，乙方在采取应急措施的同时，应当及时向甲方有关行政管理部门报告，协助做好救助工作。

9、乙方有义务接受甲方的工作监督和检查。乙方所有员工禁止在甲方范围内吸烟、打牌及赌博、严禁饮酒。

10、乙方员工在工作期间,若因乙方管理的过失造成的甲方人员伤亡、财产损失和乙方人员伤亡、财产损失均由乙方负责。

11、乙方员工在做好安全管理服务的同时，必须遵守甲方有关的管理制度，严守甲方、病人保密制度，配合维护好甲方的整体形象。

12、建立本物业的物业管理档案并负责及时记载有关变更情况。

13、乙方需按照相关法律法规的规定，为员工办理有关劳动雇佣手续和劳动保障手续及相关劳动保险。

五、违约责任

1、如乙方违反安全生产规定，造成甲方未完成规定管理目标或直接造成甲方经济损失的，乙方应给予甲方全额赔偿。甲方有权要求乙方限期整改，如在限期内不整改的，超时一天罚款 1000 元，并且甲方有权终止合同。

2、因乙方管理不善或宣布或被地方法院判定破产，本合同自动终止，双方不承担对方任何经济纠纷。

六、工作联系和保密制度

1、甲、乙双方应建立工作联系制度，相互通报管理组织架构，每季度不少于一次召开工作联系会议,洽商和协调处理有关安全管理及日常管理工作。

2、乙方派驻管理人员变更应提前 1 个月以书面形式告知对方，并确认相关派驻管理人员紧急联络方式。

3、甲、乙双方工作衔接均以书面形式进行，并由双方全权派驻代表签署意见。

七、其他事项

1、双方可对本协议的条款进行修订更改或补充，以书面签订补充协议，补充协议与本协议具有同等效力。

2、协议规定的管理期满，本合同自然终止。协议期满并完成与后续物业服务企业的衔接后，方可退出，经甲方验收合格，退出本物业管理时必须向甲方移交全套档案等资料，同时退还履约保证金。

3、本协议执行期间，如遇不可抗力,致使合同无法履行时，双方均不承担违约责任并按有关法规政策规定及时协商处理。

4、在履行协议中发生纠纷，双方应协商解决。协商不成时，双方均有权向甲方所在地人民法院提起诉讼，因此而产生的包括但不限于诉讼费、律师费、保 全申请费、保全保险费用、交通费等均由败诉方承担。除诉争事项外，协议中的其他内容仍需履行。

5、本协议一式陆份，甲乙双方各执叁份，经甲、乙双方签字盖章后生效。

6、本协议自签订之日起生效。

甲方（公章）：

法定代表人：

或委托代理人（签字或盖章）：

单位地址：

电话号码：

签订日期：2026.10.14

乙方（公章）：

法定代表人：

或委托代理人（签字或盖章）：

单位地址：

电话号码：

签订日期：2026.10.14

附件 1：

盐城市亭湖区妇幼保健所物业服务项目物业管理工作考核办法

序号	人员考核细则	考核满分（分）	考核得分（分）			备注
			月	月	月	
1	着装统一，保持良好的精神面貌。	5				
2	制度公示上墙，持证上岗并公示上墙。	5				
3	上班时间段内，当班人员按要求规范上岗，正确使用文明用语。	10				
4	保持值班室的卫生，物品装备摆放整齐。	5				
5	保洁台账、交接班台账、巡查台账、绿化台账、维修台账等规范填写。	5				
6	整体环境良好，无保洁死角；道路整洁无垃圾、落叶，室外构筑物走道、栏杆、顶棚整洁卫生，地下车库整洁无垃圾。	10				
7	按甲方要求做好常态化工作。	10				
8	垃圾每日收集 1 次，做到日产日清，无垃圾桶、果壳箱满溢现象，定期对垃圾桶进行冲洗，冲洗后无异味。	10				
9	保证在环境卫生品质不降低的前提下，严格合理的控制物料消耗，对物料及机械管理，及时规范详实的做好盘点、发放登记、日常维护及使用情况。	5				
13	维修及时高效，发生突发事件（如停电、停水等）要及时赶到现场处理，并及时向有关领导报告	10				
14	人员要认真学习消防、防恐防暴知识，熟知使用消防、防暴器材的方法。发现消防隐患，及时上报，提出整改意见，避免事故。	10				
16	确保项目内的治安安全，按上级要求，及时纠正和处理治安安全事件。	10				
17	上下团结，齐心协力，为整体物业工作出力献策。	5				
小　计		100				

备注：1、甲方将对物业服务情况每月进行一次专项考核，每季度进行一次全面考核。

2、物业人员表现突出者，可适当给予相应加分。

3、在备注栏里对加分、扣分情况进行说明。

4、考核标准：综合得分 80 分及以上为合格；80 分以下为不合格。

物业公司每月考核综合得分低于 80 分的，每低 1 分将对物业公司进行 500 元的惩罚，从物业管理服务费中扣除并要求物业公司整改。如一年中连续两个月考核不合格或累计三个月考核不合格，甲方有权终止合同，重新选择新的物业管理服务企业，一切责任由乙方承担。