盐城市亭湖区南洋中心卫生院物业服务项目

合

同

书

甲方（采购人）：盐城市亭湖区南洋中心卫生院（盖章）

乙方（服务商）：盐城中海企业管理有限公司（盖章）

签订日期：2026 年 11 月 25 日

政府采购合同（服务）

项目编号：JSZC-320902-JZCG-G2026-0058

项目名称：盐城市亭湖区南洋中心卫生院物业服务项目

甲方（买方）：盐城市亭湖区南洋中心卫生院（简称甲方）

乙方（卖方）：盐城中海企业管理有限公司（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南洋中心卫生院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

盐城市亭湖区南洋中心卫生院物业服务项目

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、日常耗材费用、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 本项目需聘用持有“消防设施操作员”职业资格证书人员 3 人（其中 1 名兼项目负责人，均持有保安证）；持有特种作业操作证（高压电工作业）职业资格证书人员 1 人；持有健康证保洁员 4 人。

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2027.1.24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

盐城市亭湖区南洋中心卫生院。

6、履行方式

现场履行。

物业服务工作内容包括且不限于卫生保洁、被服洗涤、绿化养护、医疗废物收集、生活垃圾收集、报刊收发、水电设施设备维保等后勤服务及门卫、巡逻、监控室及消防监测设备的监视、公共安全防范、医院车辆管理、突发事件处理、消防管理、重要场地保卫、门前三包（包括清理大门外的流动摊点）、医院交通安全（包括交通设施设备的安放、杂物清理和对乱停乱放的管理）、安防设施设备的管理和使用等工作等，采购人保留对服务范围及内容进行适当调整的权利。

二、合同金额

本合同金额为（大写）：肆拾万零叁仟壹佰柒拾元陆角捌分（¥：403170.68元）人民币，该合同价是指乙方为完成招标文件中所确定的全部服务工作内容所发生的一切费用，不仅应包括所有配备人员的工资、社保、公积金、福利费，体检费及不低于2人的法定节假日加班费，还应包括办公费(含耗材、文具、电脑、打印机等)、固定资产折旧费（主要办公家具由甲方提供）、公众责任保险费、意外伤害保险费、高温补助费、服装费、垃圾收集清运费（至垃圾中转箱）、保洁设备、工具及耗材费、消防治安保卫装备费（含器械、工具等）、绿化维护工具及耗材费、被服洗涤耗材费、管理费、劳务费、工作日和休息日加班费、培训费、宣传服务费、风险费、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。

注：（1）本项目所有服务人员的服装由乙方购置并承担费用（服装需符合国家标准，且各工种的服装需要区分）。

（2）本项目用于日常卫生保洁的设备、工具及耗材（包括洗地机、清洁剂、消毒剂、消杀药品、除臭剂、清香剂、洗衣粉/液、消毒液、玻璃清洁水、不锈钢抛光剂、拖把、扫把、簸箕、手套、垃圾袋等）均由乙方购置并承担费用。

（3）本项目消防治安保卫人员相关装备（包括对讲机、警棍、头盔、防护钢叉、防刺服、防刺手套等）由乙方购置并承担费用。

（4）本项目被服洗涤用具（洗衣机、消毒机等）由甲方提供，无偿供乙方使用，在服务期限满后由甲方收回。耗材（洗衣液、洗衣粉、消毒液等）由乙方购置并承担费用。

（5）本项目医废垃圾袋由甲方提供。

（6）本项目绿化维护所需的工具及耗材（药水、肥料等）均由乙方购置并承担费用。

（7）保管物品用房（一间）、洗衣房（一间）、办公用房（一间）均由甲方提供，无偿供乙方使用，在服务期限满后由甲方收回。

（8）本项目办公家具由甲方提供，无偿供乙方使用，在服务期限满后由甲方收回。

三、知识产权

3.1 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。

四、合同款项支付

4.1 合同款项的支付方式及进度安排

4.1.1 预付款 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）。

4.1.2 尾款 支付时间：物业管理费按月进行考核，按季度支付，支付时间为下一个季度 10 号之前支付上一个季度的服务费(后期费用结算方式以此类推)（扣除对应的预付款，如不够则在后期付款中扣除）。(在乙方向甲方提供等额增值税发票、人员工资清单和人员社保缴纳凭证后，甲方在 10 个工作日内以转账形式支付给乙方上季度物业管理服务费；如果乙方不能按时提供或提供的材料不齐全或不符要求，甲方有权拒付物业管理服务费并终止合同)。如一年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。

注：①付款前乙方需提供相应的增值税票据，否则甲方有权拒绝支付；②按以上付款，无任何银行利息，一律通过银行结转。

五、履约保证金

5.1 乙方交纳人民币肆万零叁佰壹拾柒元零柒分（¥：40317.07 元）作为本合同的履约保证金。

备注：履约保证金金额为合同金额的 10%，甲方对 AA 评级及以上政府采购投标人（需提供信用管理部门备案的第三方信用报告，且信用报告通过“信用盐城网”可查实），免收履约保证金。

5.2 确需收取履约保证金的，履约保证金的缴纳形式：

5.2.1 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》，鼓励乙方自愿使用电子履约保函（保险）代替缴纳履约保证金。

5.2.2 如以履约保函（保险）形式缴纳履约保证金，乙方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）。

5.3 合同履行结束后，甲方应及时退还交纳的履约保证金。

5.4 履约保证金的退还：

5.4.1 方式：无息退还至乙方缴纳履约保证金的账户。如为保函，在到期时自行失效。

5.4.2 时间：验收合格且甲方收到发票后 30 日内。

5.4.3 条件：按合同要求全部履约完成并经甲方验收合格，且甲方收到乙方出具的发票。

5.4.4 不予退还情形：

除不可抗力情况外，乙方出现下列情形之一的，其履约保证金，甲方将视情节决定不予退还或部分不予退还。

（1）乙方无正当理由拒绝签订合同的，或者在签订合同时向甲方提出附加条件或者更改合同实质性内容要求的；

（2）乙方不履行与甲方订立的合同的；

（3）乙方所供货物或服务不符合招标文件规定要求的；

（4）乙方采取欺骗、弄虚作假方式投标的或与其它投标人串通投标的；

（5）乙方将合同内容转包、违法分包的；

（6）乙方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。

5.4.5 逾期退还的违约责任：甲方逾期无故未退还履约保证金的，按 LPR 上浮 20%后的利率支付超期资金占用费，但因乙方自身原因导致无法及时退还的除外。

六、权利和义务

6.1 甲方权利和义务

6.1.1 乙方招录员工须进行政审，经培训合格并报甲方测评合格和备案后上岗。乙方招录人员未经甲方测评合格上岗按当月考核扣 20 分计算。甲方有权根

据本单位服务工作实际需要，有权要求调整物业服务岗位，乙方应予执行，如不执行按当月考核扣20分计算。

6.1.2 甲方有权对乙方管理服务情况实施监督检查，每月审议一次乙方物业管理工作。如乙方因管理不善，造成甲方重大经济损失或管理水平下降的，甲方有权终止合同。

6.1.3 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。

6.1.4 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。

6.1.5 监督、指导乙方人员在区域内的一切行为和活动。

6.1.6 依据相关法律、法规规定享有的其他权利。

6.2 乙方权利和义务

6.2.1 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。

6.2.2 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。

6.2.3 依照有关规定和本合同约定，制定物业服务制度。

6.2.4 按照服务管理情况及要求进行服务与管理。保证物业、消防安全服务符合部门管理要求，甲方提供一名消防设施操作员参与消防安全排班，以保证消防控制室正常运转。

6.2.5 依照本合同约定向甲方收取服务费。

6.2.6 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。

6.2.7 负责提供服务必须的工具及其它耗材。

6.2.8 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。

6.2.9 爱护甲方内、外各项设备设施，注意节水节电。

6.2.10 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。

6.2.11 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。

6.2.12 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【如服务人员在上班期间（包括上下班途中）发生任何安全责任事故】，均由乙方负责。

6.2.13 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。

6.2.14 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。

6.2.15 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。

6.2.16 由于乙方的原因，给国家、甲方或第三方造成的损失与伤害，所涉及的民事、行政等一切责任均由乙方全部承担。

6.2.17 乙方服务人员工作期间必须遵守甲方的工作时间，不能影响甲方正常办公秩序。在重大活动和突击性工作中，甲方对服务人员可以直接指挥和调度。

6.2.18 所有物管工作不受节假日、昼夜、天气、季节的影响，无条件服从甲方的作息时间和要求。

6.2.19 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。

七、违约责任

7.1 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。

7.2 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。

7.3 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。

7.4 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。

7.5 双方约定，在下列条件下所致的损害，可构成对乙方的免责事由：

(1)因不可抗力而导致的中断服务或物业价值的贬损；

(2)因物业本身固有的瑕疵造成的损害；

(3)因维修、养护共用部位、共用设施设备需要而暂时停水、停电或停止共用设施设备的使用的(除排危抢险情形以外，乙方应事先通知甲方)；

(4)因政府有关部门原因而非乙方责任造成的供水、供电、供热、供冷、通 讯、有线电视及其他共用设施设备的故障和损失。

7.6 甲乙双方均应严格履行合同的约定，若任何一方导致合同不能正常履行 或无故单方解除合同，则应承担贰万元整(¥20000 元)人民币违约金和由此造成的后果，给对方造成的损失，应赔偿相应损失。

八、税费

本合同执行中相关的一切税费均由乙方负担。

九、 考核标准及履约办法

甲方根据《考核办法》对乙方进行考核，乙方如在服务过程中管理指标未达到承诺标准，且一年中连续有两个月考核不合格或累计三个月考核不合格，则甲方有权单方面解除本合同，并扣除履约保证金（**考核办法详见本合同附件 2**）。合同期满后，如未因故扣除履约保证金，在双方完成交接后甲方无息退还履约保证金。

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、其它事项

11.1 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。

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

11.3 物业服务合同签订后，乙方须与前一轮物业管理服务企业之间应当做好交接工作。合同终止时，乙方须与后续物业管理服务企业之间应当做好交接工作。

11.4 在履行合同中发生纠纷，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，合同中的其他内容仍需履行。

11.5 合同未尽事宜，按《中华人民共和国民法典》和国家其他相关法律法规的有关规定由甲、乙双方协商解决。

11.6 本合同连同附件共__页，一式陆份，甲方执肆份，乙方执贰份，自签订之日起生效。

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：11-25

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：2026.11.25