物业管理合同

甲方：南通市海门区人民医院

地址：南通市海门区北京路 1201 号

法定代表人：姜新峰

乙方：上海益中亘泰（集团）股份有限公司

地址：上海市奉贤区环城东路 383 号 2 幢 13 楼 A03 室

法定代表人：朱春堂

本项目采用公开采购方式，依据中标结果，决定将采购合同授予乙方。为进一步明确采购人（甲方）和中标人（乙方）采购过程中的权利、义务和经济责任，根据《中华人民共和国民法典》和《中华人民共和国政府采购法》之规定及本项目招标文件、乙方的投标文件等相关资料，经甲乙双方充分协商，遵循平等、自愿、公平和诚实信用原则，特订立本合同，以资共同遵守。

第一条 合同标的、合同履行期限

1. 乙方负责南通市海门区人民医院物业管理服务项目。

2. 合同履行期限：自合同执行之日起三年，合同一年一签。三年期内，每年度合同到期后，经考核合格，甲方与乙方续签下一年度合同；考核不合格，甲方不再续签下一年度合同，重新组织招标采购；自合同执行之日起三年内，考核合格的未经甲方书面同意，乙方不得解除合同，否则履约保证金不予退还。本期合同服务期限自 2026 年 1 月 1 日起 ，结束日期为 2026 年 12 月 31 日。在合同有效期内任何一

方不得擅自变更或解除此项协议，如未经双方同意，擅自变更或解除此项的一方要负违约责任。合同有效期间，如岗位有变动，按实际岗位数结算服务费用。如涉及岗位人数确需增加的，双方另行签订补充协议。

3.人员配置：

①岗位人员汇总：

部门	岗位	人员数
管理人员	项目经理	1
	项目主管	3
	领班	8
其他人员	保洁	131
	运送及驻守	130
	工程运维	38
合计		311

②岗位人员配置明细（见附件 1）。

第二条 合同总价款、岗位人员综合月单价及费用构成

1. 合同总价款（三年）

大写： 肆仟壹佰玖拾玖万柒仟贰佰柒拾陆圆整；

小写：￥ 41997276.00 元。

2.本期合同总价款

大写： 壹仟叁佰玖拾玖万玖仟零玖拾贰圆整；

小写：￥13999092.00 元。

3. 岗位人员综合单价

部门	岗位	综合月单价	备注
管理人员	项目经理	9965.00 元/月	1.合同期内，国家或地方政府征收新的或额外的税收、社会保险、其他费用、调整最低工资标准等时，乙方必须按照要求做出相应调整，合同期内，甲方均执行固定合同单价，仍按《综合单价》表中综合月单价支付，不予调整。 2.服务期内如增加或减少岗位人员，甲方将依据《综合单价》表中综合月单价为标准，并依据实际核定的人员数量支付相应物业费用。
	项目主管	6766.00 元/月	
	领班	4966.00 元/月	
其他人员	保洁	3320.00 元/月	
	运送及驻守	3640.00 元/月	
	工程运维	4960.00 元/月	

3. 费用构成

①合同总价款按此次中标价格执行，包括但不限于完成物业管理服务项目的全部内容所需的费用：完成本项工作所需的所有员工工资、员工缴纳的社会保险（须在员工工作所在地缴纳）、公积金、津补贴、夜班费、加班费（包括执行国家法规所有法定节假日的加班费）、防寒保暖费、防暑降温费、特殊人员体检费、服务所用材料消耗费用、培训费、工具、设备购置、折旧及维护费用、服装与装具费、离职补偿费、管理费、营业利润、应缴的税费、甲方各种会议服务费用、乙方所使用的信息系统、升级、维护和接入甲方信息系统的费用、物业办公用水电费、其它相关费用等；国家文明、卫生城市检查、等级医院复审、参观来访、疫情防控等费用以及国家省市有关专项检查中包含但不限对迎检加班人员激励费用、后勤设施设备所需日常消耗物院内装卸与搬运费用、甲方临时需要院内

货物搬运费用、服务门前三包费用等。

②本合同不包括以下费用，甲方须另外按实支付：手术室患者备皮、理发、抬手抬脚、翻身、推CP机、死胎送殡仪馆火化等。

费用标准：备皮3元/次、理发20元/次、抬手抬脚翻身9元/每位工友/天、推CP机12.5元/每位患者、死胎送殡仪馆火化100元/次。

③对于甲方在招标文件中所要求的及乙方在投标文件中所承诺提供的服务，乙方应无条件提供，乙方在签订合同时已充分考虑了合同履行期间的所有风险，在项目实施过程中及项目实施完成后，乙方承诺不以任何理由向甲方提出增加费用的要求。

第三条 付款方式

1.付款方式：每月结算金额以每月实际在岗人员乘以岗位人员综合单价来计算。乙方每月1号上交岗位人员名单及排班表到总务科，岗位人员汇总表月底由各科室对人员情况签字确认后交总务科审核。甲方在次月的20号向乙方支付上月80%服务费，结合服务质量考核及满意度情况，按每季度结算支付剩余服务费。付款前乙方开具发票，由甲方收到发票后以转账方式直接转入乙方账户。

2.按考核标准支付：月质量考核≥90分，服务费当季度全额给付；如月质量考核<90分，每下降1分扣除当月应付服务费的1%；月质量考核≤80分；每下降1分扣除当月应付服务费的2%。另外每月进行一次满意度测评，如满意率低于95%，每低1%扣除当月应付服务费的0.5%；满意率低于90%，每低1%扣除当月应付

服务费的 1%，并要求三个月内整改到位；如整改不到位或月考核≤75 分，满意率≤85%，甲方将有权解除合同并没收全部履约保证金。

3. 乙方在实际服务中，若服务期限有增减，按实结算。

4.根据国家现行税法对甲方征收的与本合同有关的税费均由甲方承担;根据国家现行税法对乙方征收的与本合同有关的一切税费均由乙方承担。如乙方在履约过程中产生额外的收益，归甲方所有。

第四条 考核办法、考核标准及满意度调查（见附件 2）

第五条 履约保证金

1. 履约保证金：112.00 万元。本项目成交后的履约保证金为每年合同金额的 8%，乙方的履约保证金须在成交通知书发出之日起至合同签订前汇入甲方账户（应当以数字人民币、支票、汇票或者金融机构、担保机构出具的保函等非现金形式提交），乙方凭成交通知书与甲方签订合同，中标后超过 30 日或未有协商未能签订合同的，则视为自动放弃成交资格。

2.乙方全部履约合同义务（3 年），经甲方验收合格无质量、进度等问题的，甲方在验收合格后一次性退还履约保证金，甲方若逾期退还履约保证金的，按照逾期部分的每日 0.05%支付违约金。

3.发生以下情况的，履约保证金不予退还或部分退还：

（1）签订合同后，乙方不履行合同义务的，甲方有权全额扣

除履约保证金，全额不予退还，同时甲方亦有权解除合同，乙方还须承担相应的法律赔偿责任。

（2）乙方在履约过程中发生违约行为，给甲方造成损失的，甲方有权在乙方缴纳的履约保证金中予以扣款，以弥补甲方经济损失，不足的部分乙方另外补齐。

（3）考核合格未经甲方书面同意，乙方自行解除合同的，履约保证金不予退还。

第六条 物业管理服务质量要求：乙方提供的后勤物业管理应达到招标文件、投标文件及双方签订的文件要求。

第七条 甲乙双方责任

（一）甲方责任：

1.为乙方提供所需相关设备的技术资料，并指定专人作为甲方联系人予以协调工作。加强与乙方沟通，交流情况，互通信息。

2.甲方应教育所属人员尊重乙方工作人员的劳动成果，积极配合乙方工作人员履行好合同所规定的职责和义务。对甲方人员因使用设备、器材、器械不当而造成的损失与乙方无关。

3.甲方对乙方的工作依据招投标书、服务合同、补充协议和考核表的相关服务标准每月实行检查考核，对工作中的不足将以书面形式汇总至乙方，要求乙方根据要求限期整改。

（二）乙方责任：

1.建立各类管理规章制度和实施细则、年、季度、月度计划等

管理档案资料，每月定期向甲方书面报告。

2.主动积极地接受行业管理主管部门、有关政府部门和甲方的检查监督，配合甲方共同做好相关工作，对相关工作负有相关责任。

3.接受并积极配合甲方组织的每月定期考核、满意度调查等工作，并按甲方提出意见及时进行整改。

4.乙方应及时调整不适应工作需求的管理服务人员及其员工，如甲方认为该员工不能胜任其本职工作的，必须调整。

5.乙方在从事物业管理服务工作中应当做到文明工作、安全生产，经常对员工进行岗位职责和安全教育，加强岗位责任考核，工作中采取必要的安全防范措施。合同期内若发生因乙方管理不当、违规操作导致的设备损坏、被盗等安全事故，经专业部门鉴定或司法部门认定确属乙方责任的，则由乙方承担责任，与甲方无关。如对甲方造成经济损失的，甲方享有向乙方追偿的权利。

6.确保有关工作人员按国家规定具备相关工种的上岗证和健康体检证条件，并按国家有关部门规定，定期组织体检且有年审合格记录。

7.认真执行国家有关规定（如南通市最低工资标准和其他规定），严格遵守各项安全制度和操作规程，加强对员工的安全教育，凡发生设备损坏和人员损伤等事故，以及员工生病、事故、伤残、死亡和劳务（劳资问题、工资拖欠问题）纠纷等，均由乙方负责和赔偿。

8.本项目合同期内（包括续签），国家或地方政府征收新的或额外的税收、费用、调整最低工资标准等时，乙方必须按照要求做出相应调整，合同期内（包括续签）甲方均执行固定合同单价，仍按《综合单价》报价表中综合月单价向乙方支付，不予调整。

9. 乙方的用工要符合国家的相关规定，必须与招聘人员签订用工合同，并将合同复印件报给甲方。乙方的员工工资、工作时间不得违反南通市对于最低工资标准、每月最高工作时间的相关规定，乙方员工必须按照《中华人民共和国劳动法》（以下简称《劳动法》）、《中华人民共和国民法典》等有关法律、法规交纳相应社会保险，合法用工。乙方劳资纠纷由乙方自行处理解决，并由其按《劳动法》相关规定给予劳动者补偿，该费用由乙方承担，乙方违反《劳动法》等法律法规而造成损失全部由乙方承担，甲方如因此而承担连带责任的，则甲方赔偿后享有向乙方追偿的权利。甲方可在当季度的结算款项中优先给予扣除。

10.乙方应为本项目的工作人员及其他公众人员缴纳社会保险（除必须的各种社保外，还应包括第三者责任保险或公众责任保险和员工足额人身意外保险或雇主责任保险），以保证在承包期间人员和财产以外遭受损失时得到补偿。乙方承担合同期间所属员工的一切安全责任。

11.本合同终止时，如双方不再续签合同，乙方必须在规定期限内向甲方及其指定的管理服务公司移交全部档案资料和甲方购置的固定资产与工具，自然损耗除外。移交的资料档案应具备完整

性，如不配合甲方进行移交的，将扣除其履约保险金并追究相关责任。

12. 为落实支持中小企业政策，乙方须分包部分服务项目给中小企业承接，分包部分不低于合同金额的30%。分包企业须按招标及合同要求提供相应服务，由乙方统一管理，乙方承担分包项目管理、监督考核、服务费用支付、费用缴纳等采购文件及合同中要求的所有责任及义务。

13. 乙方须满足投标文件中其他服务承诺。

第八条 违约责任及索赔

1. 甲乙双方任何一方违反合同，造成对方经济损失的，应给予对方经济赔偿。

2. 乙方如给甲方造成的损失高于月考核扣款的（违约金），对高出扣款的部分乙方应予以赔偿。

3. 乙方如迟延履行合同、不完全履行合同，除承担月考核的扣款外，乙方仍应继续履行合同；不履行或履行合同不符合约定，甲方均有权解除合同，并就乙方违约给甲方造成的损失向乙方索赔。

4. 甲方不能及时按合同约定的期限付款，则应当付款逾期第20日起，每日按合同总价款的万分之一向乙方支付违约金，甲方应付费用拖欠60日后，乙方有权解除本合同。

5. 如果甲方提出索赔通知后15日内乙方未能予以答复，该索赔应视为已经被乙方接受。甲方将从未付款项中扣除索赔金额，并

拥有对赔偿不足部分进一步索赔的权利。

6.若乙方在合同履行期间，出现招标文件规定的解除合同情形，甲方有权解除合同。

第九条 不可抗力

1.如果乙方和甲方因不可抗力而导致合同实施延误或不能履行合同义务，双方不应该承担误期赔偿或不能履行合同义务的责任。因乙方或甲方先延误或不能按约履行合同而后遇不可抗力的情形除外。

2.在不可抗力事件发生后，当事方应在十五日内以书面形式将不可抗力的情况和原因通知对方。双方应尽实际可能继续履行合同义务，并积极寻求采取合理的方案履行不受不可抗力影响的其他事项。双方应通过友好协商在合理的时间内达成进一步履行合同的协议。

第十条 争端的解决

1.甲方和乙方应通过友好协商，解决在执行本合同过程中所发生的或与本合同有关的一切争端。如从协商开始十天内仍不能解决，可向有关合同管理部门提请调解。

2.如果调解不成，双方中的任何一方可向人民法院提起诉讼。诉讼由甲方所在地海门区人民法院管辖。

3.因合同部分履行引发诉讼的，在诉讼期间，不影响合同的履行。

第十一条 解除合同

1.在甲方因乙方违约而按合同约定采取的任何补救措施不受影响的情况下，甲方可在下列情况下向乙方发出书面通知，提出变更或解除合同。

1.1 如果乙方未能在合同规定的限期或甲方同意延长的限期内提供部分或全部服务。

1.2 如果乙方未能履行合同规定的其它任何义务。

1.3 如果乙方在本合同的竞争或实施中有腐败和欺诈行为。为此，定义如下："腐败行为"是指提供、给予、接受或索取任何有价值的东西来影响甲方在采购过程或合同实施过程中的行为；"欺诈行为"是指为了影响采购过程或合同实施过程而谎报事实，损害甲方的利益，包括投标单位之间串通，人为地使采购活动丧失竞争性，损害甲方所能获得的权益。

2.如果甲方根据以上的规定经催告后乙方仍未能完成的，甲方有权变更或解除合同，甲方有权聘请第三方完成合同中未完成部分，产生的相应费用由乙方承担，并且，乙方应继续履行合同中未终止的部分。

3.如果甲方违约，应承担相应的违约责任。

第十二条 合同生效

1.双方签约人为各自法定代表人或被授权代表。

2.本合同系指本文件及其附件中的所有部分，招标文件、更正

公告、乙方中标的投标文件、中标通知书、乙方在招标过程中的澄清和承诺以及甲乙双方商定的其他文件等为本合同不可缺少的组成部分。

3. 本合同壹式肆份，自双方签字、盖章之日起生效。甲方执贰份，乙方执贰份，具有同等法律效力。

4. 合同修改：除甲乙双方签署书面修改、补充协议，并成为本合同不可分割的一部分之外，本合同条件不得有任何变化或修改。

第十三条 附件

附件 1：岗位人员明细

附件 2：考核办法、考核标准及满意度调查

甲方（盖章）：南通市海门区人民医院

法定代表人（授权代表）：

乙方（盖章）：上海益中亘泰（集团）股份有限公司

法定代表人（授权代表）：

开户行：

账号：

签约日期：2025年12月31日