南通市通州区石港中心卫生院物业管理服务项目政府采购合同

甲方：南通市通州区石港中心卫生院

乙方：南通兴达物业管理有限公司

签订地：_____

签订日期：2025 年 11 月 24 日

扫描全能王 创建

委托方（以下简称甲方）：南通市通州区石港中心卫生院

受委托方（以下简称乙方）：南通兴达物业管理有限公司

根据《中华人民共和国民法典》、《物业管理条例》等法律法规，经公开招标，甲方决定委托乙方承担物业管理工作，为明确双方职责，规范双方行为，特订立此合同。经双方协商，约定如下条款：

一、委托管理项目内容

（一）卫生保洁：

1、门诊楼（1-4层）：所有门窗玻璃、楼梯、电梯、走廊、门诊科室、行政科室、会议室、门厅、输液室、卫生间的日常保洁；根据有关消毒隔离的规定，做好发热门诊、发热门诊CT室、发热留观病区、过道地面、电梯、收费处、药房窗口的消毒工作。

2、医技楼（1-3层含PCR实验室与磁共振室）所有门窗玻璃、楼梯、走廊、医技科室、门厅、卫生间的日常保洁；血透室勤杂工作。

3、住院楼（-1-8层）

（1）所有门窗玻璃、楼梯、电梯、走廊、阳台、地下车库、病房、办公室、供应室、产室和手术室、ICU、门厅、卫生间的日常保洁；

（2）根据有关消毒隔离的规定，负责本病区病房内家俱、物品、地面的定期消毒清洗，特别是做好病员出院后的及时消毒工作；

（3）顶层屋面及机房清洁。

4、后勤楼：所有门窗玻璃、楼梯、走廊、餐厅、卫生间的日常保洁；

5、被服回收、洗涤、整理、保管、发放；

6、全院空调面板、滤网及出风口每半年清洁一次。供应室、手术室、血透室、ICU、发热门诊按各科室要求定时清洁、消毒。

7、有专人负责绿化的修剪、除杂草、除虫。自行配备割草机、草坪机等设备及工具，并自行维修、加油。

8、全院所有下水道疏通。 自行配备相关设备。

9、根据控烟管理的相关文件要求做好全院控烟工作。

10、室外场地、道路日常保洁。

11、垃圾管理：负责各楼层垃圾的收集、分类、运送，日产日清。负责把垃圾移交石港镇环卫所垃圾清运人员并做好交接记录

12、负责门诊部、急诊、住院部大厅前三个玻璃雨棚的清洁。（每年

扫描全能王 创建

2 次，时间由甲方指定）。

（二）被服洗涤。

（三）发热门诊、发热留观病区、发热门诊 CT 室的保洁、消毒实行闭环管理；

（四）车辆管理：保证院内正常的停车秩序，禁止乱停乱放。采取有力措施禁止院外非就诊人员电瓶车进入车棚。及时为 120 救护车充装氧气瓶。

（五）污水处理：有固定人员按照《污水处理操作规范》做好药剂投放工作。定期清理污水池漂浮物及污泥。定期清理后勤楼后浮油池及所有污水、雨水窨井内的沉淀物。

（六）医疗废物收集：有固定人员按照《医疗废物操作规范》进行各楼层医疗废弃物收集、分类、交接、运送及暂存工作。保证医疗废物暂存处的保洁卫生。1 人，60 周岁以下，初中以上文化程度，能熟练操作智能设备。

（七）安全保卫：医院内安全保卫巡视、维持医院正常医疗秩序；门诊大厅专人管理，维持正常的医疗秩序，人员排队保持一米线，门诊一人一诊室；协助消防控制室定时进行防火巡查；负责对有醉酒、 精神病或行力异常、 情緒不稳定的患者陪诊；对伤医行为易发、多发的门急诊等部位，安排保卫人员持防护器材重点巡逻守护；积极组织应急处突演练；非上班时间急诊室应急值守；院内工作人员快递物品的收发，医院大门口宣传栏及传达室卫生保洁。要求 7 人（具备保安证），男性，60 周岁以下，初中以上文化程度。

（八）接送手术病人；急诊重危病员搬运；救护车内病员污物清洗、消毒；

（九）院内所有物流处理；配合药房、药库做好院内药品（含大型输液）、耗材运送等工作。

十、消防控制室值班（24 小时）。

十一、甲方安排的临时性、突击性事务。

二、工作时间要求：

（1）作息时间：上午 6：30 时—11：00 时

下午 13：30 时—17：00 时

扫描全能王 创建

（2）鉴于医院的工作特点，医院保洁工作不得因节假日和休息日而中断，投标方应确保每天上班时间 8 小时内所有人员在岗、满勤。工作时应按时到岗，不串岗、离岗。

（3）采购方不单独设置机动岗位人员编制，投标方员工节假休息期间的工作，由投标方自行安排人员顶班完成。未经采购方同意，投标方不得随意抽调或减少岗位服务人员，以免影响正常的服务工作。

三、保洁服务要求：

（1）所有清洁卫生工作均应在规定时间内完成，并做好 8 小时保洁，保证动态状况下的清洁卫生；

（2）保洁范围内各办公室、病房、卫生间、盥洗室、开水间、过道走廊、楼梯的地面，每天湿拖 2 次，动态保洁；

（3）保洁范围内各办公室、病房、卫生间、盥洗室、开水间等的台面、卫生洁具每天清洗或擦拭 1 次，动态保洁；

（4）病床、床头柜每天清洗或擦拭 1 次，动态保洁；

（5）墙面、门窗、顶面卫生每半月保洁 1 次，动态保洁；

（6）每张病床每天必须配置一次性垃圾袋 2 个，上下午到各病室收集垃圾各 1 次，动态保洁；

（7）室外公共环境每天大清扫 1 次，动态保洁；

（8）室外公共场所的垃圾桶每天清理垃圾 2 次，更换垃圾袋 2 次，动态保洁。

（9）室外公共场所玻璃墙（门）、门窗、公示栏等设施及周边环境每月擦洗 1 次；动态保洁；

（10）所有建筑物的雨棚、车棚的顶面，每年清洗 2 次；

（11）所有地面、阴井（网格）无痰迹、垃圾、烟蒂；楼梯扶手光洁；遮阳板及花圃绿化带无垃圾杂物和烟蒂等；保持卫生间清洁无臭、无尿垢、确保畅通；门窗和天花板无尘、蜘蛛网；无卫生死角；

（12）每周为病员更换被服两次以上，保证干净整洁，无污渍、无异味、无破损；棉絮及时晾晒消毒

（13）被服收发及时，数量准确；干净整洁，无污渍、无异味、无破损；回收被服及时送洗。

（14）当采购方有特殊任务时，如创卫活动、检查、庆典活动等，投

扫描全能王 创建

标方应在指定范围积极配合，做好突击性保洁工作。

四、医疗垃圾管理及消毒要求：

（1）按政府有关规定和医院规章制度管理好医疗垃圾的收集，杜绝医疗废弃物外流。所有垃圾均应分类存放，专人做好标签、等级、交接签收工作，熟练使用医疗废物信息系统。垃圾桶应每天清洗及消毒 1 次；

（2）每天上下午在大厅、窗口、台面、公共过道、楼梯、电梯、病房、厕所的保洁过程中，按规范消毒并做好记录。

（3）对室内外的垃圾桶（箱）每周用消毒液进行消毒清洗 1 次。

（4）做好病房内家具、物品、地面的定期消毒清洗，特别是做好病员出院后的消毒工作。

五、被服洗涤要求

病员被服及检查单及时更换，保证洗涤质量，被服无污迹、无花斑。

六、室内植物养护标准

1. 绿植花卉叶面、叶茎干净无尘土、无水渍、污渍，用面巾纸或干净手擦拭后无任何痕迹。

2. 花盆上边、外面、花架全部可视、可触部位干净无尘土、无水渍、污渍，用纸巾或手擦拭无任何痕迹。

3. 托盘（内）无积水，可视、可触部位无尘土、无污渍、水渍，用纸巾或手擦拭无任何痕迹。

4. 花盆、套盆、（盆沿、盆底）缸，内壁可视、可触及部位无尘土、无水渍、污渍，用手或纸巾擦拭无任何痕迹。

5. 花卉绿植周边养护作业后，无水迹、污渍、无废弃物，达到原状标准。

6. 花盆内无任何杂物。（杂物存留 24 小时为不达标）

7. 室外植物叶面无水渍、污渍、无明显的尘土、叶面光亮。（至少每三天用叶面清洗剂对叶面清洗一次，叶面不喜水的植物每周使用有针对性可行办法进行叶面清洗）。

8. 室外盆器、托盘、花架等配器，用纸巾、手擦拭无明显痕迹。

9. 不存在在医院办公家具、木地板、地毯上进行养护作业现象。

10. 不存在因养护作业破坏卫生环境现象。

七、消防控制室值班要求：

扫描全能王 创建

1、消防控制室值班人员应严格遵守消防控制室的各项安全操作规程和各项消防安全管理制度。

2、消防控制室执行每日24小时双人值班制度，确保及时发现并准确处置火灾和故障报警。

3、消防控制室值班人员负责值班时报警部位的核实和紧急情况的处置，自动消防系统的操作，日常防火巡查并做好各种记录。

4、消防控制室值班人员应按时上岗，并坚守岗位，尽职尽责，不得脱岗、替岗、睡岗。

5、消防控制室值班人员必须持《消防设施操作员》证（四级以上）方可上岗，能熟练操作各种消防设施设备。两人，60周岁以下。

6、报警联动控制设备需要设置在手动状态时，应有火灾时能迅速将手动控制转换为自动控制的可靠措施，严禁将自动喷水灭火系统和联动控制的防火卷帘等防火分隔设施设置在手动控制状态。

7、严禁违章关闭消防设施、切断消防电源。

8、消防控制室内严禁存放易燃易爆危险物品和堆放与设备运行无关的物品或杂物，严禁与消防控制室无关的电气线路和管道穿过。

9、严禁无关人员进入消防控制室，随意触动设备。

10、消防控制室内严禁吸烟或动用明火。

11、消防控制室值班人员要爱护消防控制室的设施，保持控制室内的卫生。

12、每月定期检查消防设施并记录。

八、保安人员值班要求

（一）核心职责要求：

1. 人员与车辆管理。对进入医院的人员进行必要问询，重点排查可疑人员，禁止无关人员或危险物品进入诊疗区域；引导车辆有序停放，保障急救通道、消防通道绝对畅通。

2. 安全巡查。按规定频次巡查门诊、住院部、药房、收费处等重点区域，及时发现安全隐患，如门窗破损、消防设施异常等；夜间巡查需加强对偏僻区域（如楼梯间、停车场）的检查，防范盗窃、滋扰等事件。

3. 秩序维护。 主动疏导挂号、缴费、就诊等区域的人流，避免拥挤、插队引发冲突；及时制止医疗纠纷中的过激行为，如争吵、肢体冲突，

扫描全能王 创建

必要时协助医护人员联系相关部门。

（二）行为规范要求

1. 形象与态度。值班期间需统一着装、佩戴工牌，保持仪容整洁，不得擅自脱岗、睡岗或做与工作无关的事（如玩手机、闲聊）；对待患者及家属需耐心、礼貌，避免使用生硬语言，主动提供必要指引（如告知科室位置、卫生间方向）。

2. 纪律要求。严格遵守医院规章制度，严禁泄露患者隐私、医疗信息；值班期间禁止饮酒、吸烟，不得携带与工作无关的违禁物品。

（三）、应急处理要求

1. 突发事件响应。遇到火灾、停电、设备故障等突发情况，需第一时间启动应急预案，如引导人员疏散、联系消防控制室或后勤部门；接到报警（如患者走失、物品被盗）后，需快速到达现场核实情况，必要时协助报警或调取监控。

2. 医疗相关配合。配合医护人员对不配合治疗的患者进行劝导，若出现暴力伤医行为，需立即制止并保护医护人员安全；协助转运危急重症患者，确保转运路线畅通，必要时提供体力支持。

九、其他要求

（1）送取和更换各类大输液、标本、被服制品等应及时正确，在医护人员指导下做好特殊病人的陪检；

（2）送取物品时应清点、交接，正确无误；

（3）饮用水管理。

（4）传达室人员态度热情，语言规范，抬送病员严禁索要收受钱物，严禁出于赢利目的向殡葬从业人员提供信息，及时劝阻和引导吸烟人员至吸烟区，车辆管理规范；熟练掌握消防知识，加强治安和消防巡视，做好安全保卫和消防工作。

（5）非上班时间每天安排一人保洁值班。

十、保洁物资及设备：

1、医用垃圾袋由采购方提供；

2、各种卫生洁具（工具）、生活垃圾袋、洗衣粉、84 消毒液、杀虫剂、清洁液（含用于清洁作用的去污粉、去污液等）、工作服及其他职业防护等物品，由投标方自理，采购方不另行追加经费。投标方提供的各种

扫描全能王 创建

保洁工具、清洁液数量和质量需确保保洁服务需要，并符合有关规范标准要求，具有安全性。

3、投标方必须提供草坪机1台、树木修剪机（绿篱机）1台、手推式洗地机1台、保洁车8台、小型五金工具1套。

十一、委托管理期限

第一年服务期自2025年12月1日起至2026年11月30日止。本次招标为一次招标，三年沿用，经考核合格可续签合同，最多可以续签2次，合同一年一签。

十二、甲方的权利、义务

1、配合乙方的工作，提供一间保洁仓库；

2、审定乙方年度物业管理计划；

3、对乙方的日常工作进行监督检查，发现问题及时指出，乙方必须无条件改正。乙方进驻后，甲方定期或不定期组织人员（乙方派人参与），进行全面考核和测评，如测评得分连续两次低于80分的，甲方有权单方面解除合同且扣罚乙方的履约保证金，乙方必须在甲方规定的时间内无条件退出。

4、按约定要求支付物业管理费。

5、督导本院员工配合乙方的物业管理活动。

6、政策、法规规定的其它甲方权利、义务。

十三、乙方的权利、义务

1、按规定制定本物业项目工作计划、管理办法、实施方案、考核办法，加强员工培训与教育，确保各项管理服务的规范进行并达到相应标准。

2、安排足够的物业人员。全院不少于24人，其中管理人员1名，性别不限；保安（有保安证）7名，男性，年龄≤60周岁；消防控制室消防员（有四级消防操作证）2名，男女不限，年龄≤60周岁；医废收集人员1名，男女不限，年龄≤60周岁；其余保洁人员13名，男女不限，年龄≤65周岁。从业人员应具备良好的思想品德，身体健康，遵守甲方的相关服务规范与管理制度，自觉维护甲方的形象。所有人员必须穿工作服，其中安全保卫人员必须着统一规范制服。

3、乙方必须遵守安全生产方面的相关法规，采取一定的劳动防护措施，购买适当的人身意外伤害保险，承担自身不安全隐患或劳动保护措施

扫描全能王 创建

不力所造成事故的责任和因此发生的费用。乙方所聘工作人员在工作期间所发生的一切意外伤亡均由乙方负责，甲方不承担任何责任。

4、乙方在服务期间所需的所有清洁用具、工具设备及耗材等由乙方自行负责。

5、自愿接受甲方与政府有关部门的督导。

6、政策、法规规定的其它乙方权利、义务。

十四、物业管理服务标准

1、按国务院颁布实施的《物业管理条例》及国家、地方、行业现行的有关标准与规范。

2、采购方派出卫生监督员对中标方工作质量定期或不定期进行考核，如发现不合格之处，中标方应立即改进，并按每检查不合格一次处罚50-100元，从当月服务费中扣除。如有违反医院有关规定（向病员及家属收受和索要钱物），除教育退还外，视情节按1至3倍罚款并有建议辞退权。

3、乙方应达到的管理目标：人员年龄合格率100%，不合格按每人每月500元处罚；人员满勤率100%，缺勤按每人每天100元处罚；保洁率100%；停车管理率98%；人员培训合格率100%；有效投诉率5%以下；投诉处理率100%；使用人满意率98%。

十五、物业管理费及其支付

1、经招标确定乙方的物业管理服务费为人民币：捌拾柒万捌仟元整（¥：878000.00）元/年。上述物业管理服务费是乙方完成招标范围内全部物业服务项目内容的全部费用（人员工资、保险、用具设备、耗材、管理费等），乙方漏项的不得调整，且合同执行期间固定不变。

2、付款方式：按月平均支付，每次付款时间为下月的10日前。每月按月度总额的80%支付，余额（20%）由甲方组织考核测评后按季度支付。测评得分在80分以上全额支付；低于80分的，每低1分扣款500元。

十七、履约保证金：免收。

十八、违约责任

1、单方违约且对另一方造成损失或影响时，违约方应给予相应的经济赔偿。

2、任何一方无正当理由提前解除合同，应向对方支付合同总费用的

扫描全能王 创建

10%作为违约金；若实际经济损失超过违约金的，则按实赔偿。

十九、附注

1、自合同生效之日起，根据甲方委托，乙方必须全面接管本项目物业管理工作。承包期满时，是否续订下一承包期协议，根据甲方对乙方全年工作的质量和效率进行综合评估，结合病人、职工的满意度测评情况，由甲方确定。如甲方决定仍实行招标方式确定下一承包期的承包人，需提前一个月通知乙方。

2、本合同一式肆份，区交易中心备案一份，具同等法律效力。

3、未尽事项由双方协商解决。

甲方（盖章）

法定代表人：（签字）

2025年11月24日

乙方（盖章）

法定代表人：（签字）

2025年11月24日

扫描全能王 创建