1002

江苏省政府采购合同（服务）（合同编号）

项目名称：江苏省中医院钟山院区物业服务

项目编号：JSZC-320000-SCZX-G2025-0003

采购包号：1

甲方：（买方/采购人）江苏省中医院

乙方：（卖方/中标供应商）南京汇仁恒安物业管理有限公司

甲、乙双方根据江苏省政府采购中心江苏省中医院钟山院区物业服务项目公开招标的结果，签署本合同。

一、合同内容

1.1 标的名称：江苏省中医院钟山院区物业服务

1.2 标的质量：满足招标文件需求，保障全院区室内、外保洁及绿化养护、医疗辅助服务、木工维修及全院生活垃圾收集和清运服务

1.3 标的数量（规模）：1457521.2 元/年

1.4 履行时间（期限）：2025 年 3 月 1 日--2026 年 2 月 28 日

1.5 履行地点：江苏省中医院钟山院区

1.6 履行方式：物业服务

二、合同金额

2.1 本合同金额为（大写）：壹佰肆拾伍万柒仟伍佰贰拾壹圆贰角/年（1457521.2 元/年）人民币或其他币种。

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服务（包含与服务相关的货物）的有关技术资料。

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、产权担保

5.1 乙方保证所交付的服务（包含与服务相关的货物）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 乙方交纳人民币 10000 元作为本合同的履约保证金。

6.2 合同履行结束后，甲方应及时退还交纳的履约保证金。

6.2.1 履约保证金退还方式：退回乙方指定账户。

6.2.2 履约保证金退还时间：合同履行结束一个月内。

6.2.3 履约保证金退还条件：保证金期限届满且无违约行为。

6.2.4 履约保证金不予退还的情形：乙方对甲方造成较大财产损失超过一万元或存在较大争议须通过仲裁或法律程序解决可能被暂时扣留，直至争议结束。

七、合同转包或分包

7.1 乙方不得将合同标的转包给他人履行。

7.2 乙方不得将合同标的分包给他人履行。

7.3 乙方如有转包或未经甲方同意的分包行为，甲方有权解除合同。

八、合同款项支付

由招标人于每月结束对中标人考核合格后，支付上月管理费。如有罚扣款项，直接在当月应付费用中体现。

九、税费

9.1 本合同执行中相关的一切税费均由乙方负担。

十、项目验收

10.1 甲方依法组织履约验收工作。

10.2 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。

10.3 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。

10.4 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。

10.5 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，甲方按照采购合同的约定对每一项技术、服务、安全标准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。

10.6 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。

十一、违约责任

11.1 甲方无正当理由拒绝接受乙方提供服务的，甲方向乙方偿付拒绝接受服务合同价款总值 百分之一 的违约金。

11.2 甲方无故逾期验收和办理合同款项支付手续的，甲方应按逾期付款总额 万分之五 每日向乙方支付违约金。

11.3 乙方逾期提供服务的，乙方应按逾期提供服务合同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项中扣除。逾期超过约定日期 10 个工作日不能提供服务的，甲方可解除本合同。乙方因逾期提供服务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价款总额 百分之一 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。

11.4 乙方所提供服务的标准不符合合同规定及招标文件规定标准的，甲方有权拒绝接受服务，并可单方面解除合同。

十二、不可抗力事件处理

12.1 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。

12.2 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。

12.3 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。

十三、解决争议的方法

13.1 双方在签订、履行合同中所发生的一切争议，应通过友好协商解决。如协商不成，由甲方住所地人民法院管辖。

十四、合同生效及其它

14.1 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。

14.2 本合同未尽事宜，遵照中华人民共和国现行法律法规有关条文执行。

14.3 本合同正本一式伍份，具有同等法律效力，甲方肆份，乙方壹份。

甲方：

地址：

法定代表人或授权代表：

联系电话：

乙方：

地址：

法定代表人或授权代表：

联系电话：

签订日期：　　年　　月　　日

附件一、中标通知书

中标通知书

致：南京汇仁恒安物业管理有限公司

江苏省政府采购中心现通知贵公司(单位），经评标委员会评审，并报经采购人确认，贵公司（单位）已成为JSZC-320000-SCZX-G2025-0003号江苏省中医院钟山院区物业服务项目分包1的中标供应商。

中标金额：4372563.6000元

请贵公司(单位）在中标通知书发出之日起三十日内，按照采购文件确定的事项签订政府采购合同。无正当理由拒不与采购人签订政府采购合同的，根据《政府采购法实施条例》第七十二条追究法律责任。

特此通知！

江苏省政府采购中心

2025年02月14日

地址：南京市建邺区汉中门大街145号

电话：025-83668526

备注：

1.中标供应商可凭政府采购合同办理融资贷款，详情请见江苏政府采购网“政采贷”专栏。

2.如项目收取履约保证金，中标供应商可自愿使用履约保函（保险）代替缴纳履约保证金，具体详见《关于在全省政府采购领域推行电子履约保函（保险）的通知》（苏财购〔2023〕150号）规定。

风险提示：如因质疑、投诉事项成立或因财政部门监督检查，导致中标结果发生变化的，本中标通知书自动作废。

附件二、人员岗位配置

序号	区域	人员数量	岗位职责	说明
1、	7 号楼	6	a、病房、地面、家具、卫生间日常保洁及终末处理； b、大厅、配餐间、走道、楼梯、会议室、活动室、治疗室、公共卫生间（包含南门保卫科公共卫生间）等公共区域的地面、天花、墙面、设施的日常保洁，更换疗养员被服； c、医疗及生活垃圾的收集及院内运送（标本、物资、被服送洗等其他医务人员要求） d、冲送开水	
2、	8 号楼	4.5	除七号楼所述职责外，a、退房的查房，b、回收物品的归位，c、客房设施的报修，d、共同铺床（当日接床大于 40 张，保洁公司承担 40 张，其余的由疗养院承担）；e、冲送开水	
3、	1 号楼	2	a、检查室、治疗室、诊室、会议室、活动室等区域地面、家具、墙面的清洁； b、大厅、过道、楼梯、卫生间、电梯等公共区域的日常保洁；c、检查标本的运送；d、医疗及生活垃圾的收集及院内运送（标本、物资、被服送洗等其他医务人员要求）	
4、	2 号、3 号楼	5.5	同八号楼	
5、	4 号、5 号、6 号楼	1	活动室、大厅、过道、公共卫生间等区域的日常保洁，其中别墅区同八号楼	
6、	玻璃清洗工	1	以上区域的玻璃定期清洗，地面清洗、保养、被服送洗运送服务	
7、	外环境	2	a、院内所有主次干道、门前屋后的清扫；b、屋顶晒台及下水道的清理。c、2 个男女厕所的打扫；d、室外垃圾桶的清倒及清洗；e、2 个餐厅的窨井定期清理；f、室外宣传栏定期清洗；g、底下车库定期打扫；h、八角亭定期打扫；i、七号楼门头定期打扫；j、健身器材及路边长椅等外环境的清洁。	
8、	木工	1	a、院内家具、设施维修，地板、吊顶更换服务； b、门锁更换电池、房间电视机调试服务。	
9、	绿化工	1	a、对所有绿地草坪、乔灌木进行修剪、清杂草、灌、排水、病虫害防治（包括蚊虫消杀每周 2-3 次）；b、每周二次被服送洗运送服务。	
10、	现场主管	1	代表公司全面履行合同规定的义务和职责	
	合计	25		

物业服务考核标准

附件三、考核标准

检查区域：		时间：　　年　　月　　日			
项目	总分 100	检　查　标　准	得分	小计	扣分原因
整体规范管理	30	1、有完善、健全的规章制度、应急预案、奖惩制度、各类人员的岗位职责及工作流程，有完善的台账。（3 分）。			
		2、按合同要求配置人员，无长期缺岗。（3 分）			
		3、各级管理人员定期检查，有详细的记录，包括发现的问题、原因、处理及措施、结果等。（3 分）			
		4、在岗人员统一着装，挂牌服务；工作中服从安排，不得抵触，带情绪上岗；不迟到早退，不擅自调班，调班、不脱岗串岗，遵守考勤制度；不大声说话，不在大楼内抽烟，不在工作时间扎堆聊天、闲坐及闲逛。（3 分）			
		5、有完善的各级人员培训计划、培训过程及详细、完整的记录。（3 分）			
		6、安全防护措施到位，无安全事故发。（9 分）			
		7、积极参与重大突发应急事件及自然灾害的处置工作。（3 分）			
		8、其他未按照采购人管理规定执行的。（3 分）			
保洁	45	1、整体卫生：服务范围内室内及公共区域环境清洁、整齐。（4 分）			
		2、垃圾处理：及时收集生活垃圾和医疗垃圾，并送到院内指定地点，并按照环保要求做好垃圾分类工作。垃圾桶及时清运、清洁，无异味。（6 分）			
		3、感控要求：防止交叉感染，对不同区域的清洁工具按采购人感控要求实行严格分类摆放和使用，用颜色、字标等方式进行区分；保洁拖布、抹布做到集中清洗消毒，病房拖布务必做到“一床一巾、一厕一巾、一房一拖”；及时完成病人出院后的终末消毒工作。（8 分）			
		4、专项保洁：特殊地面（如 PVC、大理石等）、不锈钢设施有计划地保养到位。（5 分）			
		5、室内区域：保持室内六面干净、干燥、整洁；卫生间无积水、无污垢、无异味，及时供应卫生纸；地面湿滑时有警示标志；配合做好禁烟工作，能够主动劝烟。（7 分）			
		6、室外环境：医院包干区域全天候保持干净、整洁，无堆积物；及时清除违规小广告；平台无积水，杂物；明沟畅通。（5 分）			
		7、保证医务人员和病员开水供应，做好冰箱、微波炉等家电的卫生清洁。（4 分）			
		8、重点科室的工作符合管理要求。（3 分）			
		9、发现采购人建筑及内装设施损坏及时上报主管部门。（3 分）			
绿化	10	1、每天根据规定时间对院内绿化进行修养，有问题及时汇报异常。（10 分）			

木工服务	15	1、报修电话畅通，接报修电话态度和蔼、文明礼貌用语。（3分）			
		2、台账健全，记录完善。（4分）			
		3、对于突发事件有记录事件的时间、问题、原因、过程、处理人员签名、上报情况。（4分）			
		4、保障安全、有序、到位，无安全事故。4分。			
合计					
检查中存在的其他问题：					
检查者：					

采购人对供应商的考核：

考核的方式

4.1 制定考核细则（《物业服务考核标准》），实行百分制考核。采购人每月对供应商履行合同情况、提供服务情况进行考核，根据每月考核情况按月结付服务费，综合考核得分达 90 分以上，月服务费全额支付，低于 90 分（不含）的每少一分，扣除 5000 元。

4.2 月考核得分在 90 分以下的，在采购人书面通知中标人整改的情况下，中标人无有效的改善措施，或中标人合同期内连续 3 月评价为 90 分以下的，采购人有权通知中标人立即单方面提前终止本合同，而不承担违约责任。

4.3 采购人要求中标人对考评细则的不足进行限期整改，整改无效的，采购人有权扣除月费用的 0.1%-3%。因中标人原因对采购人正常医疗活动造成重大影响或重大经济损失，采购人有权追究中标人法律责任和经济赔偿。

4.4 采购人对中标人安排的服务人员进行考核，对中标人不称职的人员提出撤换的要求；对中标人提供服务时投入配置的设备、设施、工具以及相关用品的数量、质量及使用状况进行监督。

4.5 其他考核内容

4.5.1 现场使用管理人员不符合相关要求的处罚

中标供应商必须派出参加现场投标的项目主管到本项目服务，项目主管不到本项目服务，中标合同将自动解除。项目主管必须在本项目服务至少一年，服务一年后在甲方许可前提下方可离任；服务一年内不得以任何理由中断在本项目的服务，否则采

购人每月处罚供应商月服务费的3%，直至合同期满一年；采购人有权对供应商使用的管理人员提出调换建议；供应商所有物业用工人员如未按招标文件中的年龄要求提供，采购人有权给予相应处罚。

4.5.2 岗位人员缺编处罚。供应商岗位人员缺编按以下方法扣除违约金：

1）每月供应商各工种（岗位）服务人员不得缺编，因病、因事缺岗，中标供应商应积极补充符合岗位要求的物业服务人员到岗工作，检查中发现每缺编 1 人，采购人按供应商该工种（岗位）服务人员单位物业服务费用予以扣除,并予以扣除 500 元/月/人违约金。

2）重点岗位：体检中心、木工、绿化工、玻璃清洗工等工作人员每月不得缺编，每缺编1人，采购人按前述条款处理并予以扣除违约金。

3）在缺编情况下，原则上管理人员不得代班，如若代班则代班时间不得超过一周，否则扣罚200元/人/日

4.5.3 所有在采购人单位工作的物业人员，其司职的岗位必须相对固定，不得随意转岗、流动、如果变化，供应商需提前和采购人相关部门沟通，说明缘由后方可调换。如果发现物业服务人员缺岗，应提前向供应商主管部门汇报，并向采购人主管部门报备。若发现供应商在采购人不知情的情况下随意调岗、轮转、变更各岗位（工作地点）的人员，以及采购人在检查过程中发现物业服务人员有缺岗、脱岗现象，每检查发现一人/次，处罚1000元/人次。

4.5.4 不得在院内兼职，每检查发现一人/次，处罚1000元/人次。

4.5.5 对供应商的投诉并经核实确认为有效投诉的，采购人扣除供应商服务费500元/次。供应商若有其它违规行为，视情节轻重给予1000-3000元的经济处罚。

4.5.6 对于供应商物业服务人员出现不符合招标文件规定行为的，扣除服务费200-500元/人次；情节严重者，扣除该物业服务人员当月劳务费用，并立即调离采购人单位。供应商不符合招标文件要求的行为应立即予以整改，并视情节轻重给予1000-3000元的经济处罚。临床科室或用工科室对供应商服务考评不合格有两个及两

个以上单元的，经采购人正式沟通三次，供应商无法按要求整改的，采购人有权终止合同。

4.5.7 供应商在合同期间及服务过程中，给采购人造成损失时，采购人有权从合同款项中直接扣除。造成重大责任事故或恶劣社会影响，采购人将通过法律程序维权，采购人可无条件终止合同。

4.5.8 采购人对供应商每月服务质量的考核结果作为支付合同经费的依据。考核所扣费用从当月的服务费中扣除。

附件四、相关承诺

服务保障和服务承诺

致：江苏省中医院、江苏省政府采购中心

根据江苏省中医院钟山院区物业服务（JSZC-320000-SCZX-G2025-0003）招标文件的所有条款要求，我司承诺：

一、为本项目配备管理人员：*现场主管 1 人、保洁 22 人、木工 1 人、绿化工 1 人*。

二、本项目*保洁，运送服务肯定满足采购人医疗服务规范要求，从事医疗运送服务的员工肯定具备初中及以上文化，男性年龄不超过 60 岁，女性年龄不超过 55 岁，*能看懂各项检查项目；能按规定要求迅速准确收送各类文书资料，员工都接受采购人医院感染管理（以下简称“院感”，具体内容详见《中华人民共和国卫生行业，标准》WS/T311-2009、WS/T368-2012、WS/T509-2016、WS/T512-2016 号等医院感染管理文件要求）培训。

三、为本项目配备的*木工、绿化工年龄不超过 60 周岁，高中以上文化*，具备与对应岗位国家规范要求的相关资质，身体健壮，有责任心，有处理突发事件的经验；保持良好上岗仪态，值班人员上岗时肯定遵守“五不”，即不喝酒、不抽烟、不擅离工作岗位，不迟到早退，不做与工作无关的事。

四、*服务费用的结算。采购人在我司开始提供管理服务的下个月初以及之后的每个月初进行考核，考核后采购人向我司支付上个月的相应服务费用。如考核中有罚扣款项，直接在服务费用中扣除。如遇不足月的情况，以实际服务天数占当月天数的比例折算该月的费用。除招标文件所列“投标报价的调整”中所述价格调整因素外，我司在实际工作中超*

合同人编用工产生的费用采购人不再予以支付。

五、*采购人对我司服务费用的审核权。采购人有权审核我司就本服务项目招录员工的工资性收入发放及员工社保费用缴纳的情况，包括但不限于员工工资性收入、按国家规定上缴的员工“五险一金”、住房公积金等，我司肯定予以配合。*

六、对照招标文件要求，说明了所提供已对江苏省中医院钟山院区的需求做出了实质性的响应。

七、我司完全响应并且满足招标文件的所有要求，在文件中无需提出不同的服务标准和保障承诺。

八、我司接受在失约、失职情况下的自律措施、经济受罚。

九、我司承诺承担物业人员安全责任，包括人身伤害、火灾、物品失窃等，违约承担相应责任。

十、所有在医院被物业聘用的工作人员，其司职的岗位必须相对固定，不随意转岗、流动。如果变化，则物业负责人提前跟院方相关部门沟通，说明缘由，并经院方审核同意后方可调换。如果发现物业服务人员缺岗，我司承诺提前向各自部门汇报，并根据缺岗人数，扣除相应劳务费用。若发现物业在院方不知情的情况下随意调岗、轮转、变更各岗位（工作地点）的人员，以及院方在检查过程中发现物业服务人员有缺岗、脱岗现象，采购人可进行相应处罚（具体内容见《考核细则》）；

十一、物业服务人员在院方的服务工作中，工作人员每月由各个病区护士长及各服务部门的负责人进行考核。考核内容分为工作态度、服务质量等。考核不合格的，物业公司应立即予以整改，并在院方所支付的物业服务费中每一分值扣除一千元，对于物业人员按照考核标准给予相应扣除，情节严重者，扣除全月劳务费用，并立即调离本单位。

十二、所有物业服务人员，必须严格执行招投标文件中的各项要求，凡发现物业人员自身条件不符合招标文件中规定的要求时，将扣除相应

的劳务费用，并对物业公司进行一千元/人次的处罚。

十三、我司承诺，服务人员具备国家规定的相关资质要求，后期中标后向采购人提供针对此服务项目的有效的用工人员身份证、劳动用工证、健康证及卫生体检证明等（我司负责相关费用），若需更换项目负责人或其他用工人员，需经采购人许可；

十四、我司承诺在本项目提供的设备、工具及物料、耗材，均提供详细的配置清单，清单内容包括但不限于设备、工具及物料、耗材的名称、规格、品牌、单位及数量。如我司有幸中标，在合同签订后 1 个月内配备并到场相应的设备、工具及物料、耗材，如我司无法履行承诺且无法获得采购人同意的，采购人有权单方解除合同。

十五、定期组织 6 人以上的专业团队对院内草坪类、乔灌木、篱、球等按生长情况、造型要求适时修剪造型（每年 5-10 月每月二次，其他月每月一次）及小树木的移栽。（费用包含在总投标价中）。

十六、我司承诺中标后购买雇主责任险和公众责任险等商业险，承诺在从事物业管理过程中，造成第三方人身伤亡或财产损失，由我司负责处理及赔偿事宜。

特此承诺！

供应商全称：南京汇仁恒安物业管理有限公司

日　期：2025 年 02 月 13 日

软件著作权：

承诺

致：江苏省中医院、江苏省政府采购中心

根据江苏省中医院钟山院区物业服务（JSZC-320000-SCZX-G2025-0003）招标文件的所有条款要求，我方承诺：

投入本项目的物业服务管理软件系统具有：保洁管理系统、生活垃圾分类管理系统。

特此承诺！

供应商全称：南京江仁恒安物业管理有限公司

日　期：2025 年 02 月 13 日