南通市通州区第二人民医院物业管理服务项目

政府采购合同

甲方：南通市通州区第二人民医院

乙方：南通市通州区建总物业管理有限公司

签订地：通州二院

签订日期：2025 年 12 月 29 日

扫描全能王 3亿人都在用的扫描App

2025 年 12 月 22 日,以公开招标方式对南通市通州区第二人民医院物业管理服务项目进行了采购。经评标委员会评定,南通市通州区建总物业管理有限公司为该项目中标供应商。现于中标通知书发出之日起五日内,按照采购文件确定的事项签订本合同。

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国政府采购法》等相关法律法规之规定,按照平等、自愿、公平和诚实信用的原则,经南通市通州区第二人民医院(以下简称:甲方)和南通市通州区建总物业管理有限公司(以下简称:乙方)协商一致,约定以下合同条款,以兹共同遵守、全面履行。

甲、乙双方在自愿、平等、协商一致的基础上，有意签订南通市通州区第二人民医院的物业管理委托服务合同，并协商相关条款。

合同组成部分

下列文件为本合同的组成部分,并构成一个整体,需综合解释、相互补充。如果下列文件内容出现不一致的情形,那么在保证按照采购文件确定的事项的前提下,组成本合同的多个文件的优先适用顺序如下:

(1) 本合同及其补充合同、变更协议;

(2) 中标通知书;

(3) 投标文件(含澄清或者说明文件);

(4) 招标文件(含澄清或者修改文件);

(5) 其他相关采购文件。

第一条 本合同所涉及的物业基本情况

1.1 物业名称：南通市通州区第二人民医院物业管理服务项目

1.2 物业类型：医院物业

1.3 座落位置：南通市通州区金沙街道古盐路 15 号

1.4 建筑面积：30000 平方米

第二条 乙方为本物业管理区域的业主、物业使用人提供下列物业管理服务事项。

2.1 卫生保洁:

(1) 综合门诊楼（1 号楼）：所有门窗玻璃、楼梯、电梯、走

扫描全能王 3亿人都在用的扫描App

廊、门厅、输液室、院长室、会议室、卫生间的日常保洁。

（2）肺科中心（2号楼）：所有门窗玻璃、楼梯、污物梯、病房、卫生间、走廊、护士站、开水房的日常保洁；负责病人入出院时被褥、遥控器等物品保管、收发以及患者痰液的处理。

（3）精神卫生大楼（3号楼）：所有门窗玻璃、楼梯、电梯、底层病房、护士站、走廊、卫生间的日常保洁（精神科病区内除外）。

（4）后勤楼（4号楼）：所有门窗玻璃、楼梯、走廊、工娱疗室、活动室、卫生间的日常保洁。

（5）综合住院楼（5号楼）：所有门窗玻璃、病房、护士站、医生办公室、开水房、走廊、产室和手术室（含接送手术病人）、CT室及DR室的日常保洁；负责病人入出院时被褥、遥控器等物品保管、收发等工作。

（6）综合楼（6号楼）所有幕墙、门窗玻璃、楼梯、电梯、过道、卫生间、门诊大厅、急诊区域、抢救室、一层病房、护士站、医生办公室、输液室、开水房、CT室及DR室、二层内科门诊、外科门诊、妇产科门诊、心理咨询门诊、B超、心脑电图室、检验科、三层行政办公区域、露台等的日常保洁；

（7）预防接种门诊：所有门窗玻璃、地面、墙面、桌椅、卫生间等的日常保洁及规范消毒。

（8）其它：医院内所有消防设施设备的点检；所有绿化的整理修剪、清除杂草、施肥、必要时浇水；污水处理设备管理、加药、格栅处杂物清运及污水处理台帐资料的编写整理归档；室外场地、道路、车棚、绿化景观的日常保洁；工作时间内停车管理、控烟管理；六幢楼房各楼层及其他部位集中生活垃圾的收集、运送；院内所有物流处理（含配合药房、药库、病区做好各类药品、大输液领取、运送等工作）；重点部位的规范消毒；门诊大厅前的玻璃雨棚的清洁和六幢楼房外墙清洗（每年至少1次，时间由甲方指定）。

2.2 安全保卫：负责传达室、消防控制室、监控室、高压配电房24小时值班，以及医院内安全保卫巡视、车辆管理、报纸邮件及院内工作人员快递物品的收发，院内各科室医疗废弃物、塑料输液袋（瓶）的收集、交接、运输、保管及医疗废物暂存处的保洁、医院大门口宣

扫描全能王 3亿人都在用的扫描App

传栏及传达室卫生保洁并落实门前三包，参与医院医疗纠纷的处理。

2.3 医院卫生要求标准

(一)室外卫生保洁要求:

1.地面卫生清扫实行动态保洁，杜绝卫生死角，目视地面无明显杂物、无暴露垃圾、无散落瓜皮果壳、无烟头、无纸屑、无积水、无积尘、无油污、无血迹、无杂草、无清苔、无污物，地面垃圾滞留不超过 30 分钟，每天早晨和中午各集中清扫 1 次，其余时间进行不间断动态巡回保洁.

2. 宣传栏、标牌、标识、玻璃表面光亮通透无浮尘，不锈钢框(架)表面保持光亮、无积尘、无蜘蛛网、无乱贴(印)广告，宣传栏、标牌标识每 2 天擦抹 1 次。

3.果皮箱、垃圾箱、痰盂表面干净整洁、无污渍、无黏附物、无异味、每天清理 1 次。

4.明式窨井内、排水明沟内无杂物、积累性尘土、烟蒂等，每 2 天清理 1 次。

5. 绿化内无杂草杂物、无瓜皮果壳、烟蒂、无枯(死)、树木。每天清理 1 次。

6. 平台、屋面(顶)打扫为定期与不定期相结合，定期每月打扫 2 次，不定期如遇屋面设备维修结束后须对现场进行打扫清理;有强降雨、降雪前须对屋面飘浮物以及有可能堵塞屋面排水口的杂物进行清理，确保屋面排水口畅通无积水。

(二)室内卫生保洁要求:

1. 地面: PVC 地胶板及地砖等清洁无痰迹、无污渍、无呕吐物、无积水、无油污、无血迹、无烟头、无口香糖残渣，保洁频次上午 1 次，下午 1 次，其余时间巡回保洁。

2. 墙面: (含墙砖、玻化砖)无浮尘、无油污、无乱涂乱画、无乱张贴(印)小广告，保持墙面干净整洁。

3.天棚、雨棚:无污迹、无吊灰、无蜘蛛网。

4.门表面无油污、无污迹、无浮尘、门缝无夹灰。每周擦抹 1 次。

5. 玻璃门、隔断、幕墙，窗口玻璃保持光亮通透无污迹、污印、每周擦抹 1 次。

扫描全能王 3亿人都在用的扫描App

6.果皮箱、垃圾箱、痰盂表面无污渍、无黏附物、无异味，干净整洁每天清理 1 次。

7. 病床表面、床头柜、座椅、输液架、窗台、设备带、走廊扶手、等物体表面干净整洁无积灰、无污渍、每天擦抹 1 次。病员出院立即对病床、床头柜内外、壁橱内、进行擦抹保洁消毒处理，确保下一位病员满意使用。

8.卫生间保洁:地面无积水，便池无尿垢，每天 2 次对座便器、蹲便器、小便池洗刷，小便池及时更换卫生球;卫生纸篓每天清理更换垃圾袋，确保卫生无异味;保持卫生间镜面玻璃干净无水迹、水印，洗手池、水龙头光亮无污垢，每天洗擦 1 次。

9. 楼道保洁:台阶清洁无痰迹、无呕吐物、无积水、无油污、无血迹、无烟头、无口香糖等异物残渣，每日扫(拖)1 次;楼梯扶手无积灰，扶手每日擦抹 1 次;楼道窗户玻璃光亮通透无污迹每周擦抹 1 次。

10. 电梯保洁:始终保持不绣钢表面光亮无污迹、无印迹。每天早晨上班前对电梯不绣钢门、门套、轿厢内壁表面以及天棚进行卫生保洁。对轿厢照明灯具、网格积灰、积虫等每月保洁 2 次。

11.消防设施保洁:灭火器表面无积尘、无污迹，消防栓玻璃无污迹光亮通透，每周擦抹 1 次。

12.会议室保洁:保持室内卫生保洁，做到桌椅排放整齐。会前擦抹桌椅灰尘、会后及时清理会场杂物。

2.4 甲方安排的临时、零星事务。

第三条 甲方向乙方提供适宜的专用房屋作为物业管理办公用房，在合同履行期间供乙方无偿使用。

第四条 乙方提供的物业管理服务应在符合国家相关法律法规、物业行业一般规范的基础上尽量满足甲方需求。

第五条 乙方应按甲方的作息时间提供约定的物业服务。

第六条 在签订本合同后，甲方应会同乙方对物业相关部位和设施设备进行查验，并按规定向乙方移交物业管理所必需的相关资料，甲、乙双方应办理交接手续，对查验、移交中发现的问题及相应解决办法应采用书面方式予以确认。

第七条 物业管理费及其支付

扫描全能王 3亿人都在用的扫描App

（一）经公开招标确定乙方的物业管理服务费为人民币贰佰壹拾捌万捌仟圆/年（2188000.00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，包括完成本项目合同任务所需人员工资、福利、培训、保险、管理费、所有用具（保洁、门卫用具）、服装、耗材（含清洁剂、各类型号生活垃圾袋等）、利润、税金、政策性文件规定及合同包含的所有风险、责任等各项一切费用。乙方漏项的不得调整，且合同执行期间固定不变。

（二）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70%支付，余额（30%）由甲方组织考核测评后按季度支付，甲方可根据考核测评结果确定支付金额。

（三）如因国家最低工资标准政策变化导致乙方人工成本政策性变动，甲方可按国家相关政策进行调整。

第八条 物业管理服务标准

(一)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执行。

(二）乙方应达到的管理目标：人员满勤率100%；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%。

第九条 甲方相关的权利义务：

(一）审查和批准乙方的物业管理方案、年度管理计划、年度费用概算，监督、检查乙方各项方案和计划的实施，甲方有权对本合同约定的费用进行审核和监督，对乙方委派人员不足、委派人员年龄超过甲方规定的最大年龄或服务不到位的情况，甲方有权相应扣减服务费。

（二）履行按时交纳物业服务费的义务。

（三）督导本院员工配合乙方的物业管理活动。

第十条 乙方相关的权利义务：

（一）乙方不得将本合同项下的相应业务转包其他公司或个人。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。按国家相关法规和本合同约定开展物业管理服务活动，但不得侵害甲

扫描全能王 3亿人都在用的扫描App

方的合法权益，不得利用提供物业管理服务的便利获取不当利益，如乙方或乙方委派人员泄露甲方商业秘密的，乙方应承担经济、法律责任，甲方有权单方面解除合同。

（二）安排足够的物业人员。全院不得少于44人：现场管理人员1人；保安员（含门卫）12人，必须持有《保安证》；消防控制室值班员6人，必须持有由消防安全管理部门颁发的《消防设施操作员证》中级证书；秩序维护员1人；高压电工3人，必须持有《高压电工证》；保洁人员根据完成甲方要求的卫生保洁工作需要，由乙方自行配备（但不得少于18人）；污水处理工1人，必须有高中及以上学历；绿化维护员1人，掌握常规绿化维护知识，有一定的绿化维护经验；医疗废弃物运送1人。所有物业人员上岗前必须经过规章制度、工作质量、安全生产、礼仪服务等方面的培训，并得到甲方的认可。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。所有物业人员必须着统一规范制服。

（三）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，承担因自身不遵守安全生产制度或劳动保护措施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。

（四）乙方必须每月对物业管理工作情况进行1次考核检查，并将检查情况通报甲方，对检查中发现的存在问题要采取有效措施及时进行整改。

（五）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。

（六）按规定交纳履约保证金。

（七）自愿接受甲方与政府有关部门的督导。

（八）政策、法规规定的其它乙方权利、义务。

第十一条 在合同履行过程中发生下列事由，乙方不承担责任：

（一）因不可抗力导致物业管理服务中断的。

（二）乙方已履行本合同约定义务，但因物业本身固有瑕疵造成损失的。

扫描全能王 3亿人都在用的扫描App

（三）因维修养护物业共用部位、共用设施设备需要且事先已告知并取得业主和物业使用人同意的，暂时停水、停电、停止共用设施设备使用等造成损失的。

（四）因非乙方责任出现供水、供电、供气、供热、通讯、有线电视及其他共用设施设备运行障碍造成损失的。

第十二条 因甲方原因致使乙方的管理服务无法达到合同约定的，乙方不承担违约责任。

第十三条 甲方违反本合同约定的义务，致使乙方不能完成本合同约定的服务内容和标准的，乙方有权依法解除本合同；造成乙方经济损失的，甲方应予经济赔偿。

第十四条 乙方违反本合同约定的义务，致使不能完成本合同约定的服务内容和标准的，甲方有权依法解除本合同并有权要求乙方按其减少及尚未履行的服务内容减收相应的服务费用，造成甲方经济损失的，乙方应予赔偿。

第十五条 甲乙双方协商一致，可解除本合同，并在30日内办理交接手续。

第十六条 本合同未尽事宜，双方可以书面形式签订补充协议。

第十七条 补充协议及本合同的附件均与本合同具有同等法律效力。本合同、本合同附件及补充协议中未规定的事宜，均遵照中华人民共和国有关法律、法规和规章执行。

第十八条 本合同正本（附件）共9页，一式肆份，甲乙双方各执贰份。

第十九条 本合同履行期间，遇不可抗力致使合同无法履行的，双方应按有关法律规定及时协商处理。

第二十条 本合同在履行中如发生争议，双方可以通过协商方式解决；协商不成的，应向甲方所在地的人民法院提起诉讼。

第二十一条 第一年合同期自2026年1月1日起至2026年12月31日止。

第二十二条 本合同期限届满前一个月，甲、乙双方应就是否另行签订物业服务合同进行协商，如服务期内双方对服务均满意，可以续签下一年度的服务合同，合同一年一签，连续续签合同不超过叁年。

扫描全能王 3亿人都在用的扫描App

一年合同期满后，甲方根据服务及考核情况决定是否续签下一年度合同。经双方协商未能达成协议的，乙方应在本合同期限届满后一月内继续履行本合同（费用由甲方承担），甲方应在此期间选聘新的物业管理企业。

第二十三条 本合同终止时，乙方应将物业管理用房、物业管理相关资料等属于甲方所有的财物及时完整地移交给甲方。

第二十四条 本合同经甲乙双方签字盖章后即行生效。

（本行以下无正文）

甲方签章：

法定代表人：

代表人：

地　址：

联系电话：15515228278

乙方签章：

法定代表人：

代表人：

地　址：

联系电话：13801082372

2025 年 12月 29日

发包人保留对合同修改和完善的权利。

扫描全能王 3亿人都在用的扫描App

中标通知书

致：南通市通州区建总物业管理有限公司

南通市通州区公共资源交易中心现通知贵公司(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-320612-JZCG-G2025-0060号南通市通州区第二人民医院物业管理服务项目项目分包1的中标供应商。

中标金额： 2188000.0000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。

政府采购类

特此通知！

南通市通州区公共资源交易中心

2025年12月22日

地址：南通市通州区碧华路197号

电话：0513-86524079

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。

扫描全能王 3亿人都在用的扫描App