常州市政府采购合同（服务）

项目名称：常州市肿瘤医院物业管理服务项目

项目编号：JSZC-320400-JZCG-G2025-0434

甲方：常州市肿瘤医院

乙方：江苏高正健康产业集团有限公司

甲、乙双方根据常州市政府采购中心 常州市肿瘤医院物业管理服务 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：常州市肿瘤医院物业管理服务；

1.2 标的质量：详见采购文件；

1.3 标的数量（规模）：建筑面积 20 万平方米，主楼 17 层，裙楼 4 层，肿瘤中心 4 层，地下室面积 12000 平方米，室外场地保洁 20000 平方米，绿化面积为 25000 平方米；

1.4 履行时间（期限）：三年：2026 年 1 月 1 日至 2028 年 12 月 31 日止，合同一年一签，（第一年度：2026 年 1 月 1 日至 2026 年 12 月 31 日止），其中前三个月为试用期，试用期满经考核合格后，合同方为有效；

1.5 履行地点：位于常州市新北区红河路 68 号；

1.6 履行方式：现场派驻管理团队进行服务。

二、合同金额

2.1 本合同金额为(大写)：陆佰捌拾叁万贰仟玖佰贰拾元玖角陆分（6832920.96 元）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

本项目不收取履约保证金。

6.1 乙方交纳人民币 无 元作为本合同的履约保证金。（不得超过合同金额的 5%）。供应商可以自主选择以支票、汇票、本票、保函（保险）等非现金形式交纳或提交，按照省市有关文件精神，鼓励优先采用电子履约保函（保险）形式。

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：

6.2.2 履约保证金退还时间：

6.2.3 履约保证金退还条件：

6.2.4 履约保证金不予退还的情形：

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

8.1 合同款项的支付方式及进度安排

（1） 物业费用按季度进行结算。采购人需在每季度结束后的 10 日内对中标人开展考核工作，并根据考核结果支付上一季度的服务费。成交供应商应在每季度考核结束后及时与采购人确定服务费金额。并按要求开具本项目内容的有效发票。如果物业管理服务质量严重与双方达成协议偏离，甲方有权扣除上季度的服务费，造成重大损失将追究责任并赔偿损失。

满足合同约定支付条件的，自收到发票后 10 个工作日内支付。

（2）在合同期内，若因医院工作需求需增减人员，医院可依据合同进行人员增减，增加幅度不超过合同总款的 10%。医院与物业公司结算费用时，将按照中标单价测算标准，根据实际派驻人员数量进行据实结算。

（3）采购人于每季度结束后 10 日内对供应商进行考核，考核结果与服务费用挂钩。季度考核结果 90（不含）-100 分的，等级为优良，则根据合同约定全额支付上季度服务费；考核结果 80（不含）-90 分的，等级为合格，则扣除上季度合同约定服务费的 1%后支付上季度的服务费；考核结果 70（不含）-80 分的，等级为基本合格，则扣除上季度合同约定服务费的 5%后支付上季度的服务费；考核结果 60（不含）-70 分的，等级为不合格，则扣除上季度合同约定服务费的 10%后支付上季度的服务费；考核结果低于 60 分的，等级为差，由院方约谈服务单位扣除上季度合同约定服务费的 30%后支付上季度的服务费或直接劝其解除合同。对于甲方的考核结果，不得提出任何异议。

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。

10.7 在验收合格的项目基础上，若物业公司员工在考核中得到甲方的表扬或表彰，物业公司应适当给予奖励。

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 5%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 1%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 5% 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《民法典》、《政府采购法》有关条文执行。

14.3 本合同正本一式肆份，具有同等法律效力，甲方、乙方各执贰份。

甲方：常州市肿瘤医院

地址：常州市新北区红河路 68 号

法定代表人或授权代表：

联系电话：0519-69807017

日期：2025.12.22

乙方：江苏高正健康产业集团有限公司

地址：新北区太湖中路 29 号楼 8 楼

法定代表人或授权代表：

联系电话：0519-85165678

日期：

1、人员岗位配置

保洁、运送人员配置

序号	岗位	需求人数	服务要求	区域
1	项目经理（主任）	1		一楼
2	主管	1		
3	领班	2		
4	急诊大厅	7	特殊工种（打扫兼运送病人各项检查等）	
5	输液大厅、留观	2	白、中班	
6	药剂中心	2		
7	核医学 1FA1	2		
8	1FA2	1		
9	1FA3	1		
10	电梯、扶梯保洁	2		
11	生活垃圾	2		
12	医疗垃圾	2		
13	外围、屋顶保洁	2		
14	地下室、公共楼道	2		
15	一楼公共区域	4	大厅 2 人、厕所 1 人、玻璃 1 人	
16	2FA1	1		二楼
17	2FA2	1		
18	2FA3	1		
19	胃镜室清洗抢镜	2	1 人特殊工种，清洗肠胃镜	
20	消毒供应室	7	特殊工种（病区内上下收发、消毒清洗、打包等）	
21	肿瘤专家、皮肤科	1		
22	介入科	1		
23	影像科	2		
24	肿瘤中心 1-2 楼	1		
25	二楼公共	2		
26	3FA1	1		三楼
27	3FA2	1		
28	3FA3	1		
29	检验科	2	兼 1 楼急诊处检验科	
30	病理科	1		
31	口鼻耳科、美容、眼科	1		
32	三楼公共区域	2		
33	4F A1、A2、A3	2		四楼
34	会议室	1		
35	公共区域	2		
36	中心药房	2		
37	重症监护	5	三班制，特殊工种	
38	血透	4		
39	手术室	8	白班 5 夜班 1 休 1（特殊工种）	
40	静脉中心	2		
41	1 病区	2		
42	2 病区	2		
43	3 病区	2		
44	5 病区	2		
45	6 病区	2		
46	7 病区	2		

1、人员岗位配置

保洁、运送人员配置

序号	岗位	需求人数	服务要求	区域
47	8 病区	2		
48	9 病区	2		
49	10 病区	2		
50	11 病区	2		
51	12 病区	2		
52	13 病区	2		
53	14 病区	2		
54	15 病区	2		
55	16 病区	2		
56	17 病区	2		
57	CCU	3	三班制、特殊工种	
58	NICU	3	三班制、特殊工种	
59	发热门诊	1		
60	肿瘤实验室	1		
61	专项	2		
62	太平间管理人员	1		
合计		130		

后勤辅助岗位配置

序号	岗位	人数	要求	备注
1	水电维修	1	男，65 周岁（含）以下，三年以上工作经验，持有维修电工操作证，熟悉医院水电维修流程，遵循医院管理要求。	一年一签
2	管道维修	2	男，65 周岁（含）以下，三年以上工作经验，熟悉医院管道维修流程，遵循医院管理要求。	
3	木工维修	1	男，65 周岁（含）以下，三年以上工作经验，熟悉医院木工维修流程，遵循医院管理要求。	
合计		4		
1	急救车驾驶员+血透处理工	4	急救车驾驶员（3 人）：男，45 周岁（含）以下，高中及以上学历；具备 B 驾驶证以上，3 年及以上驾驶龄，驾驶技术娴熟，熟悉本地路况，无不良驾驶记录，无重大事故及交通违章咨询，具有较强的安全意识，遵循医院管理要求。 血透处理工（1 人）：男，65 周岁（含）以下，三年以上工作经验，熟悉医院水处理流程，遵循医院管理要求。	
合计		4		

2、岗位配置备注：

以上拟派岗位为最低配置要求，投标人为应充分考虑现场实际情况，合理调配人员确保物业服务的各项工作能满足医院需求。其中，重症监护室、NICU、CCU 拟派人员优先选择护理专业从业人员，门诊大楼公共区域拟派人员优先选择持消毒员证书的人员。

未尽场所的保洁由供应商在护工中（不含机动人员）协调人员维护。

如采购人根据项目实际需求增加或合同人数无法满足实际物业服务需要的，中标人提出申请，采购人审核同意后调整。医院与物业公司结算费用时按照中标单价测算标准与实际派驻人员按实结算。

（二）物业服务内容及质量要求

1、保洁服务

（1）医院室内、室外清洁卫生：包括内墙、玻璃、通风口、地面、室内家具、楼梯、走廊、通道、窗户、门、桌、椅、床、柜、宣传栏、洗手间、电梯间、公共通道和室外所有公共场所、通道、停车场、车库、地下室公共区域、绿化带等。外墙清洗（仅清洗离地面约 2 米以下的外墙）。保洁不包括高于 2 米以上的外墙清洗和爱卫会关于控制虫害的工作。

（2）执行清洁制度，每天早上医院工作人员上班前 15 分钟前完成医院公共区域环境卫生工作，确保整个院区环境优美、卫生清洁。

（3）按时巡视负责区域，每层要做到地面清洁、整洁、无纸屑、痰迹，墙面无蜘蛛网；卫生间要清洁、干燥、无异味。

（4）垃圾桶、果壳箱、卫生间便纸篓每日清理，更换垃圾袋，定期清洗，保持洁净，生活垃圾收集每日一次，送到指定地点，垃圾中转站每日冲洗，无异味，根据实际需要进行消杀，有效控制蚊、蝇等害虫滋生。

（5）做好医疗废弃物的收集、清运和存放，并按照院感控制有关规定，做好称重、记量、表格汇总、按月递交。并做好暂存点及集中存放点的清洗、消毒工作及记录。

（6）不同区域使用相对应的清洁工具，所使用的清洁车辆必须是先进的全方位清洁手推车。按医院院感控制的要求对集中堆放的物料用颜色、字标等方式进行严格的分类摆放，以防止交叉感染。

（7）病区床单元实行终末消毒处理，符合医院感染相关规定要求。

（8）配膳间的清洗、消毒、热水供应及微波炉的使用管理。

（9）供应商必须对医院配备专业垃圾车、榨水车、运送设备、工具、电脑、打印机、对讲机、打卡钟等设备设施做好专业维护。

（10）物业管理公共区域、公共绿地、主次干道、房屋保洁要求（不少于以下频次）：

①露天硬化地面（2 次/天）清扫，（1 次/周）冲洗；

②主次干道（2 次/天)清扫；

③室外标识、宣传栏、信报箱、雕塑小品、公共部位室内玻璃（1 次/半个月） 擦拭；

④水池、沟、渠、沙井（1 次/天）清理；

⑤楼内通道、楼梯（1 次/天）拖扫；消防通道（1 次/两天）拖擦；

⑥电梯厅（白天）（1 次/4 小时）拖扫；共用活动场所（1 次/天）清扫；

⑦楼道玻璃窗（1 次/每周）擦拭；室内信报箱、消防栓、过道门、扶手等公共设施（1 次/天）擦拭；

⑧地毯地面（2 次/天）全面吸尘，（1 次/6 个月）清洗；

⑨公共卫生间（2 次/天）清洁；

⑩及时清扫积水、积雪，清洁区域无垃圾、杂物、异味，并进行保洁巡查；

（11）手术室、产房、新生儿科、供应室、监护病房的特殊保洁要求

①平时地面清洁需要可脱卸式拖把，每天进行清洗、消毒、更换。

②医疗器械进行清洗、消毒。

③每天及时擦净墙壁上污迹和血迹。

④每天清洁回风网上的灰尘，每周彻底清洁一次室内出风口、每月大扫除一次。

⑤及时添加一次性用品、物品

⑥整理敷料、打包，清洗奶瓶、消毒。

⑦对各类被服类用品进行收集、存放、登记、送洗。

（12）供应室消毒工：

负责全院无菌消毒物品的消毒、存放，以及一次性无菌物品的发放。灭菌消毒操作人

员须持有压力容器上岗操作证、消毒培训证及身体健康证。严格执行供应室消毒隔离规定。做好蒸汽预真空灭菌器的清洁、维护、一般保养工作。掌握应急处理流程。

（13）手术室、供应室打包工：

负责所有器械包，敷料包的打包工作，严格执行供应室消毒隔离规定，做好打包间的清洁卫生工作。需持有身体健康证。

2、运送服务

（1）物业服务中心必须根据各病区要求在完成病区保洁工作的基础上服从病区护士长的运送安排工作；

（2）牢固树立以病人为中心，以满足临床需要为目的的服务思想，以安全、及时、专业、严谨为指导，做好运送中心的各项工作。

（3）运送中心保障 24 小时为临床服务，调度员根据科室发送的信息立即安排相关人员去执行任务并跟踪完成情况；对所收到的信息要及时进行登记，作为查询及考核的原始资料。

（4）运送员工服从运送中心调度室的统一调度、安排，配戴对讲机，做到接到指令 10 分钟内人员到位完成现场工作。

（5）陪同病人检查必须做到及时、安全、无误；协助护士运送急诊病人住院，病人转科时做好与科室的对接和沟通、做好与病人的对接和沟通。

（6）各类检查申请单、会诊单的运送，必须交由对方科室人员签收，不可由他人代送，防止漏送或遗失；

（7）医疗耗材、医疗设备、物资、办公用品等领取与运送；小型设备调用/维修等。

（8）其他因部门工作需要的临时性运送任务。

3、后勤服务

（1）物业后勤规章制度健全，人员岗职责明确，后勤保障服务能力满足医疗服务流程需要。

（2）医院电工（必须持电工操作证）、中央空调、供水系统日常运行、维护保养工作，确保系统的运行。

（3）实施报修日常维修和检查工作，确保医院的正常运作。

（4）同时严格控制与降低能源消耗，有具体可行的措施与控制指标。

4、急救车驾驶员服务

具备 B 驾驶证以上，3 年及以上驾驶龄，驾驶技术娴熟，熟悉本地路况，无不良驾驶记录，无重大事故及交通违章记录，具有较强的安全意识。

5、医院血透处理工（必须持血透净化专业证）负责血透净化处理工作。

（三）其他相关说明

1. 对供应商的要求：具有科学合理的组织架构，严格的管理细则和岗位责任制度；具有提供完善的后勤管理和保障服务的能力，并具有一定的企业规模。

2. 根据常州市肿瘤医院的具体情况，供应商应制定有关制度，如企业内部管理制度，日常服务的运作管理制度等。主要包括以下内容：物业管理员工行为规范，环境保洁部职责，运送部职责、管理人员岗位职责，管理人员岗位考核细则（百分考核），服务人员岗位考核细则（百分考核），考核奖惩制度，环境卫生管理制度，维修岗位制度，安全生产制度，综合服务制度，进退场交接制度，应急预案制度，新冠疫情应对制度，院感防控制度，对各项制度的监督落实制度。

3. 供应商应根据医院保洁工作流程以及运送工作流程，结合医院现有信息化系统，完善信息化服务，如上线保洁运行管理软件（提升环境品质，卫生核查整改）、医院运送管理软件（设置调度中心，并配备相应的软件，24 小时为临床提供运送服务）等。

4．供应商管理办公用房、仓库用房由医院提供，在服务期限内免费给供应商使用，保洁用水、电费用支出由医院承担。供应商自备电脑、指纹考勤设备和打印机等办公设备。

5．医院提供：各类垃圾桶、生活垃圾袋、医疗垃圾袋、医疗利器盒、毛巾、拖把、抹布、洗涤剂、消毒剂、PVC 养护蜡、石材晶面液等所有清洁耗材；负责生活垃圾、医疗废弃物医疗、医疗病理废液的外运和垃圾处理费。

6．供应商配置管理人员、值班人员的通讯设备，并负责此类设备所产生的费用。

7．供应商必须维护好医院配置的作业机具，自行解决物业管理服务时所需的劳防用品，并能根据医院的行业形象要求及规范，保证落实文明工作。

8．供应商的各岗位员工要求统一服装，并由供应商负责其员工工作服的配备和洗涤。

9．供应商有岗前培训机构，服务人员 100%经过岗前或在岗培训合格才能独立上岗。

10．未经医院同意，供应商不得在合同期限内将本项目的管理权转包或分包。

11．供应商有责任配合医院接受上级领导部门的监督、检查，并提供必须的资料。

12．供应商自行负责其招聘员工的一切工资、福利、社会保险；如发生工伤、疾病乃至死亡的一切责任及费用由供应商全部负责；供应商应严格遵守国家有关的法律、法规及行业标准。

13．所有员工入院服务时须提供健康体检证明（费用由供应商负责）。

14．供应商对医院内发生的一般突发性事件必须有相应的应对措施，费用由供应商承担。

15．院方不接受供应商任何因遗漏报价而发生的费用追加，因供应商违反《劳动法》等法律法规而造成院方的连带责任和损失全部由供应商承担。

16．供应商报价表中所报的单价和合价以及报价汇总表中的价格应包括：员工费用和管理人员费用、离职补偿金、保险、管理费、人员培训费、加班费、利润、设备、工具、消耗品、各种税费、政策性文件规定及合同明示或暗示的所有风险、责任、义务等各项应有的费用。

17．供应商须提供在本院服务的人员详细工作班次、各时间段工作内容；工作范围、流程、要求等。

18. 供应商若违反投标文件所要求的用工年龄等，将扣除相关费用和清退相关人员。

19. 为保证医院的正常医疗活动的开展，供应商须提供详细的新旧物业交接方案。

（四）物业管理服务考核标准及细则

1、考评形式和效用

1.1 受委托的职能处室代表常州市肿瘤医院行使日常的管理检查和考核工作。

1.2 每季度考核的结果以书面函的形式发送到成交供应商，内容包括常规工作完成情况、满意度调查结果、工作中存在的问题、考评总分等；

1.3 将考核结果与医院支付服务费用挂钩，医院与物业公司结算费用时按照中标单价测算标准与实际派驻人员按实结算，如果管理服务质量严重与双方达成协议偏离，常州市肿瘤医院有权扣除上月度的服务费，造成重大损失将追究责任并赔偿损失。

2、费用结算：

2.1 采购人于每季度结束后 10 日内对供应商进行考核，考核结果与服务费用挂钩。季度考核结果 90（不含）-100 分的，等级为优良，则根据合同约定全额支付上季度服务费；考核结果 80（不含）-90 分的，等级为合格，则扣除上季度合同约定服务费的 1%后支付上季度的服务费；考核结果 70（不含）-80 分的，等级为基本合格，则扣除上季度合同约定服务费的 5%后支付上季度的服务费；考核结果 60（不含）-70 分的，等级为不合格，则扣除上季度合同约定服务费的 10%后支付上季度的服务费；考核结果低于 60 分的，等级为差，由院方约谈服务单位扣除上季度合同约定服务费的 30%后支付上季度的服务费或直接劝其

解除合同。

2.2 如中标单位对服务缺陷不予整改，招标人有权另请其他单位，所发生的费用由中标单位承担。

2.3 招标单位支付合同项目费用外不再承担其它任何费用（包括个人），投标人如因社保、医保或工资等问题与员工发生纠纷，应自行解决，不得牵涉医院。

2.4 确因甲方工作需要，乙方应配合甲方完成一些突击工作。如：安排服务人员（内部）临时加班，相关费用另外支付。