物业合同

项目名称：睢宁县人民医院物业管理服务
项目编号：JSZC-320324-SNJC-G2025-0026
甲方：睢宁县人民医院
乙方：江苏高科物业管理有限公司

甲、乙双方根据《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国民法典》，按照睢宁县人民医院物业管理服务项目发出的中标通知书、招标文件及乙方的投标文件等，按照平等、自愿的原则，经友好协商，签订本合同。

第一章 物业管理服务基本情况

第一条 物业管理服务区域、服务期限及服务范围

（一）服务区域

全院内所有区域、门前三包区域及其他相关内容。

（二）物业管理服务期限（合同期限）

服务期限：3 年。合同一年一签，如乙方在上年度物业服务中满足甲方服务需求，则续签下年合同；如乙方无法满足甲方服务需求，甲方有权不续签剩余服务期限的合同。

服务期限：2026 年 1 月 22 日至 2029 年 1 月 21 日。

本合同为服务期限内第 1 年：2026 年 1 月 22 日至 2027 年 1 月 21 日。

若乙方无法达到甲方在招标文件中的要求及乙方在标书中承诺的各项标准，甲方可无条件解除合约，并由乙方赔偿甲方因此造成的损失。

第二条 服务范围

服务区域内所有的卫生保洁、环境物品消杀、相关设施设备维护维修等。详见附件 5。

第二章 服务内容、质量及要求

第三条 服务标准

1.各保洁区无尘、无卫生死角、无痰迹、无污垢、无烟头、无垃圾纸屑、地面无积水，痰盂纸篓及时倾倒，垃圾日产日清。

2.各类垃圾按规定放置，各病房、办公室、宿舍区、公共场所、卫生间、各垃圾收集点无堆积物，垃圾箱每日清洁消毒 1 次外表干净，无积垢、无臭味。

3.保持地面清洁干净，无垃圾烟头，地面无积水、积垢；定期清洗、打蜡保养室内、外大理石及 PVC 地面，保持地面的清洁度、光洁度。各层走廊地面保持清洁。所有不锈钢围栏、立柱、扶手、电梯门等每周使用不锈钢保养剂保养一次，保持清洁光

亮。

4. 内墙壁无灰尘、无蜘蛛网，门窗、门帘、内玻璃无灰尘、洁净、光亮。污物桶及垃圾车倾倒后及时冲洗消毒，保持清洁；空调出风口、室内顶棚以及维修污染后物品及时擦拭并保持清洁。

5. 卫生间便池及时冲洗，水龙头、管无斑锈，隔断围拦、洗脸洗手盆池清洁无污迹，镜面光亮、地面清洁干燥无积水、无杂物、无异味，每天用 500mg/L 含氯消毒液（或按院感科要求选择消毒液品种和浓度）消毒。病室内各卫生间设备、设施每日彻底清洁 2 次，并保持循环清洁、清洗、消毒，保持光亮整洁。

6. 污洗间物品按规范放置，保洁用具须分区分类使用、每日用后消毒、标识清晰明确并在指定位置悬挂。运输垃圾车须区分生活垃圾用车和医疗垃圾用车，标识明确、分类投放、密闭储存、专人按指定路线运输至医院内指定垃圾存放处并交接登记签字。垃圾袋更换及时，无外溢、垃圾车每日用后消毒。

7. 按合同及管理方要求配备物业保洁人员，派驻医院工作人员必须服从院方管理，仪表着装符合要求，使用文明用语，不允许在病区及工作场所大声喧哗、与任何人争吵，认真履行工作职责，按工作程序进行工作。

8. 门诊诊室要随时保洁、诊桌、诊椅、候诊椅应每天开诊前按照院感要求擦拭消毒、各诊室水池水龙头保持清洁光亮；必要时按医院感染管理要求进行。

9. 各处玻璃、幕墙、顶棚保持清洁，如因维修装潢污染随时保洁；门帘每日 1 次擦拭消毒，必要时按医院感染管理要求进行，门诊各层地面保持清洁。

10. 注意保护使用各下水道口，不允许将垃圾、烟头等扫进下水道，每两个月 1 次全面维保疏通下水道，发生堵塞即时清理保持通畅。地漏盖保持完好，如缺失应及时补充。

11. 各楼层步行梯扶手、护栏、地面干净，无垃圾、烟头，扶手清洁无灰尘、无痰迹。

12. 门诊扶手梯及各层玻璃围栏，清洁光亮，灯具、天花板无积尘，地面干净无垃圾。

13. 保洁区域地面目视清洁、无垃圾烟头，地面无积水、积垢。

14. 外围公共设施表面清洁，无积垢。

15. 各楼通道地面干净无痰迹，无烟头，无尘垢。

16. 遇有雨雪时及时清扫刷洗院区道路保持畅通、安全、清洁。

17. 绿植养护人员要维护好院区内的所有的绿植浇水、除杂草、除尘、施肥、修剪、灭虫害，及时清除花坛内枯枝、枯叶、杂物等，保证绿植长势良好，造型美观。

18. 除夜班值班或特殊需求外，其他人员严禁在院内留宿并按院方要求保证值班室的整洁、规范有序、安全。

第四条 服务要求

1. 按专业化的要求配置管理及服务人员，制定切实可行的工作及院感培训方案并报送甲方审核备案。

2. 患者对保洁满意度依据医院行风办提供数据进行考核。

3. 医院工作人员对保洁满意度依据有效的医务工作人员的投诉。

4. 所有上岗人员必须身着统一服装，佩戴统一的标志符号。乙方为本项目配备的人员的服装式样须经甲方书面审核认可，服装的面料、颜色须经甲方书面同意后，乙

方才能制作和购买，所有服装费用均由乙方承担。

5.乙方承担包括但不限于所派员工自身的生病、事故、伤残、死亡等一切劳动或劳务纠纷，以及因所派员工对院区内病人、陪人等造成的风险、事故、意外、伤害等一切责任，甲方不承担任何相关责任。如因乙方员工原因导致甲方承担责任的，甲方承担责任后，有权向乙方追偿。

6.乙方应向甲方报送配备人员花名册和相关证件复印件（原件备查），乙方如有人员调整应及时书面报甲方备案。甲方有权批评教育乙方违规人员，以及要求乙方更换不合格人员。

第五条 感染科管理要求及考核标准

乙方所有人员及服务必须符合感染管理要求。

第六条 设施设备要求

1.洗地机不少于8台，吸尘器不少于8台，医疗垃圾院内转运车不少于5辆。

2.地拖洗涤及烘干机各不少于2套。医院仅提供场地，上下水改造由物业公司自行承担；水电费由医院先行垫付，乙方按照实际使用量将费用交给甲方。

3.地拖、抹布有专用收纳、转运箱、转运车，做到污、净分开存放，集中消毒、洗涤、烘干，数量、颜色及区域配置需符合院感及实际卫生清洁、消毒需求。

4.乙方所投入设施设备不得低于甲方采购文件中的最低要求，如乙方在投标文件中的设备设施方案高于甲方要求的，以乙方投标文件中所承诺的配置数量为准。乙方所有设施设备的投入所产生的所有费用由乙方自行承担，合同解除后由乙方自行处置，甲方不为此承担任何费用。

第七条 物业人员要求

1. 物业管理服务人员配备原则：精干、专业、敬业、健康。

2. 物业管理服务人员均需同时具备以下条件：

① 无犯罪记录、无恶习、无复杂社会关系；

② 有医院出具的健康证明，无重大疾病和传染病，具备正常从事物业管理服务工作所需要的身体条件；

③ 岗前培训合格率100%。

3. 按照乙方投标文件中《组织机构设置及人员配备方案》组建物业管理服务队伍。合同签订后5个工作日内，乙方向甲方报送物业管理服务人员花名册、照片、相关证件影（复）印件和证明。合同期满后，甲方向乙方退还相关证件影（复）印件和证明。

4. 物业管理服务人员岗位要求：

以下工作内容仅列举出主要工作，实际工作中并不仅限于以下内容，所有工作的开展必须服从医院管理、遵从医院规章制度及流程、符合但不仅限于院感、消防、公卫等要求。

所有人员年龄不得超过女性55周岁、男性60周岁，必须身体健康、精神状态良好、能够沟通顺畅、有一定的学习能力、能够熟练掌握清洁、消毒技能，服从医院管理，无身体残疾或精神疾病。

（1）项目经理（1人）：

现场项目经理要求具有大专及以上学历，需持有全国物业管理从业人员岗位证书，年龄50岁以下，为物业公司驻院现场管理人员，全面负责本项目医院物业服务工作的管理。医院安排的其他相关工作。投标文件中提供项目经理学历证书扫描件、物业

管理从业人员岗位证书、身份证扫描件及投标人为项目经理交纳的本项目开标时间前六个月内任意1个月的社会保障资金的相关材料的扫描件。

（2）保洁主管（5人）：

身体健康，作风正派、品行端正。

（3）保洁员（门诊、病区、外围等）：

负责区域内所有环境、公共物品、物表的清洁、消毒工作。全院生活垃圾场的垃圾清运、场地清洁消毒，区域内花草及绿植的表面清洁工作等。协助护理做好门禁管理工作。根据政策及医院要求做好垃圾分类处理工作。医院安排的其他相关工作。

（4）电梯服务人员：

操作人员需为女性、40周岁以下，形象良好、反应迅速。上岗前需经甲方同意，所有人员必须经过专业培训，合格后方可上岗；负责电梯的操作、乘坐人员的指引、货物运输及电梯卫生的清洁、消毒工作。急诊手术电梯需24小时不间断值守，普通客、货梯具体工作时间按照甲方实际需求无条件服从安排（费用包含在物业服务费内）。医院安排的其他相关工作。

（5）午、夜班人员：

负责在下班后进行卫生巡视、清理工作，及所有突发卫生清洁、消毒、货梯值守等工作。医院安排的其他相关工作。

（6）洗送地拖人员：

负责所有地拖布的集中收集、消毒、洗涤、烘干、下送工作，做到污、净分开。医院安排的其他相关工作。

（7）工程队人员：

男性，55周岁以下。负责所有的大型玻璃及门头的定期清理工作、下水道疏通工作、疫情消杀、空调滤网清洗消毒、绿化养护等工作。医院安排的其他相关工作。

（8）危废转运人员：

危废转运工人除满足以上条件外，必须识字、能够熟练使用智能手机，且性别及年龄限定为男性、55周岁以下。物业公司除常规人员经费外，须每年为其额外购买意外保险、每半年进行体检并提供合格的体检报告。负责按规范及医院要求做好全院危险废弃物及未被污染输液瓶（袋）的下科室收集、转运、分类存放、搬运、登记、上传、协助交接及处置等工作，并做好暂存点的环境、卫生、转运车辆等的清洁、消毒工作。如遇突发事件积极配合并完成我院工作人员交代的其他工作。

3.组织机构设置及最低人员配备数量要求：见合同附件1。

4.管理规范及考核标准：见合同附件2、3、4。

5.物业管理服务人员工资要求

（1）根据法律、法规以及国家、省、市的相关规定，最低工资标准须不低于本行政区域所规定的最低工资水平，乙方应按月足额发放工资；若因乙方员工引发劳务纠纷，乙方将承担全部责任。

（2）乙方必须为其雇员购买法律法规所规定的，及实际工作开展需要的各种保险，费用含在甲方支付的物业管理服务费用中。

第三章　物业管理服务费用及结算办法

第八条 物业管理费用（服务费用）

1.物业管理费：￥13438187.43元（大写：壹仟叁佰肆拾叁万捌仟壹佰捌拾柒元肆角叁分）；

2.每月物业管理费 = 合同总金额 /36，即每月：￥373282.98元（大写：叁拾柒万叁仟贰佰捌拾贰元玖角捌分）；

3.以上费用包括完成本项工作所需的一切费用，包括但不限于：人员经费，办公经费，管理经费，材料费用，服装经费，保险经费，生活垃圾处理及转运费，医疗垃圾及输液瓶袋院内转运及所用车辆费用，拖布、抹布、垃圾桶、垃圾袋、消毒液、空气清新剂、洗手液、纸巾、融雪剂、防滑垫等清洁及消毒物品经费，地拖洗涤及消毒费，保洁、消毒、维修等设施设备费，日常防护用品费用，各种税费、劳保、维修维护、利润、税金，政策性文件规定及合同包含的所有风险、责任等各项应有费用。投标人所报价格在合同实施期间不因市场变化因素而变动，采购人不再支付总报价外的任何费用、不因采购人增加服务区域以外原因支付额外费用。全院所有生活垃圾由乙方负责转运至县城管局指定场所，运输费用及垃圾处理费、人员工资、保险等费用均包含在物业费用内。

4.日常工作中需要的一般防护、防疫物资由乙方自行承担，如遇规模性疫情，疫情期间增加的特殊防护物资由甲方提供。

第九条 每月物业管理费的支付

1.甲方按月向乙方支付月度服务费用，每次付款前，乙方需提供合法有效的发票、付款申请（注明申请款项、账户等信息）。甲方依据考核方式及标准进行每月考核，乙方根据考核情况另行缴纳上月罚款。

2. 支付服务费用以本合同第八条确定的月度固定服务费进行支付，如有人员增减，另行签订增补协议，每人费用为合同价/总人数。

第四章 考核办法

第十条 乙方应按照组织机构设置及最低人员配备数量要求（附件1）的要求配置工作人员。乙方配置的工作人员不能胜任岗位工作要求或不能圆满完成工作任务者，应及时（≤7日）更换，否则视为缺岗。项目经理原则上不予调整，如因国家法律法规认可的不可抗因素需调整的，乙方需提前1个月告知甲方，并征得甲方同意后方可调整。

第十一条 乙方对于甲方布置的任务不积极配合的或完成不及时的，甲方有权安排其它单位完成，其产生的费用从当月服务费用中扣除，不足的从乙方合同履约保证金中扣除。

第十二条 合同期内甲方有权根据物业管理项目需要调整保洁服务人员数量，相应扣减或增加的服务费用按合同内综合单价结算，合同总价根据人员数量予以调整。甲方提出人员调整，乙方应无条件服从，否则视为违约。在合同签订前，要求乙方提

供基于附件1《最低人员配备数量要求》的详细报价单，明确每个岗位的月度或年度费用，相应扣减或增加的服务费用将根据本合同附件《人员配备及费用明细表》中约定的岗位单价进行结算。

第十三条 甲方根据《唯宁县人民医院保洁服务质量考核管理规定》（附件2）《唯宁县人民医院保洁服务质量考核标准细则》（附件3）、《唯宁县人民医院卫生保洁医院感染管理要求》（附件4）等相关规定对乙方的工作进行监督检查并及时反馈监督检查情况及甲方的相关意见和建议，以利于乙方及时整改，同时将考核结果与保洁服务费用结算挂钩。

第五章 双方的权利义务

第十四条 甲方的权利义务

1.甲方的权利

（1）依据合同约定，对乙方进行检查和考核。

（2）按照规范制定对乙方的管理制度、考核标准及奖罚措施等，并有权根据医院管理实际需要实时修订考核管理办法。

（3）甲方有权要求乙方按照甲方审核认可的服装式样、颜色制作和购买乙方物业管理服务人员的服装，所有服装费用均由乙方承担。

（4）乙方如有人员调整应经甲方书面同意。项目经理原则上不予调整，如因国家法律法规认可的不可抗因素需调整的，乙方需提前1个月告知甲方，并征得甲方同意后方可调整。

（5）甲方有权警告违反本合同规定及医院相关规章制度的乙方人员。按照甲方要求，乙方更换相关人员。

（6）甲方有权根据对乙方的月度或季度实际考核情况缩减或增加其服务区域。对连续2个月或年度累计3个月考核不及格（低于85分）的有权终止合同。由此所产生的损失由乙方自行承担。

（7）追究乙方违约责任。

2.甲方的义务

（1） 按合同约定支付物业管理费。

（2） 物业管理用房由甲方指定。

第十五条 乙方的权利义务

1.乙方的权利

（1） 有权要求甲方按合同约定支付物业管理费。

（2） 有权要求甲方提供物业管理用房。

2.乙方的义务

（1）乙方不得分包本项目；

（2）及时、足额发放乙方雇员工资，足额提供必需的劳保用品 ；

（3）按照本合同约定提供物业服务；

（4）按照《睢宁县人民医院保洁服务质量考核管理规定》（附件 2）《睢宁县人民医院保洁服务质量考核标准细则》（附件 3）、《睢宁县人民医院卫生保洁医院感染管理要求》（附件 4）等相关规定，以及甲方根据实际工作需要增加的其它管理制度等相关规定认真落实卫生保洁措施，保证保洁质量达标并符合医院感染管理要求。

（5） 乙方应按本合同及投标文件配备人员及到岗；

（6） 按照甲方要求，乙方更换违反本合同规定及医院相关规章制度的人员；

（7）接受甲方的检查和考核；无条件执行甲方制定的管理制度、考核标准及奖罚措施等；

（8）按照甲方审核认可的服装式样、颜色，乙方制作和购买乙方物业管理人员的服装，所有服装费用均由乙方承担；

（9）乙方如有人员调整应经甲方书面同意。涉及项目经理、工程技术主管、秩序维护主管和保洁主管等人员的调整应提前 1 个月告知甲方，秩序维护人员无特殊情况保持在岗不少于 6 个月；项目经理原则上不予调整，如因国家法律法规认可的不可抗因素需调整的，乙方需提前 1 个月告知甲方，并征得甲方同意后方可调整。

（10） 不得占用非指定的物业管理用房，不得改变物业管理用房用途；

（11）不得因乙方原因，发生火灾、水灾、伤亡等安全事故；如发生火灾、水灾、伤亡等安全事故，由乙方承担全部费用及责任；

（12）合同终止时，乙方应将物业管理用房、相关资料等交还给甲方。

（13）乙方应及时向甲方通告本物业管理服务区域内有关物业管理服务的重大事项，及时处理投诉，接受甲方监督。

（14）因维修物业或者公共利益，乙方确需临时占用、挖掘本物业管理服务区域内道路、场地的，应征得甲方的同意。临时占用、挖掘本物业管理服务区域内道路、场地的，应在甲方要求的期限内恢复原状。

（15）爱护甲方财物，若失责造成损失，应当按价赔偿；爱护资源，节约水电，甲方指定的区域内，门窗、灯、空调等设施按甲方要求及时开关，定时巡视并纳入考核，杜绝长流水、长明灯，杜绝浪费。

（16）乙方未能履行本合同的约定或违反卫生保洁操作流程和相关的规章制度，导致甲方或第三方人身、财产安全受到损害及纠纷的，依法承担相应的法律责任。乙方对自己管理的范围内因管理不善而造成的一切损失，负全部的赔偿责任。

（17） 乙方对本项目物业管理服务人员进行岗前培训，不得违章指挥、强制冒险作业、违规作业。

（18） 乙方负责处理本公司员工的生病、事故、伤残、死亡以及一切劳务纠纷，甲方不承担任何相关责任。乙方保证如有上述情况发生，积极处理，确保不影响甲方正常办公。

（19）乙方员工应当做到安全生产，严防意外事故发生，如发生安全生产事故，由乙方承担。乙方员工自身的安全问题及因员工因素造成的其它安全问题、风险事故、意外伤害、纠纷等由乙方全权承担，与甲方无任何连带责任，如因此对甲方造成损失的，甲方有权向乙方追偿。

（20）乙方应当定期对在甲方从事保洁工作的员工进行保洁知识及医院感染管理相关知识培训，工作人员能够熟知和掌握保洁及医院感染管理的相关知识。

（21）如果甲方需要扩大服务区域或有突击保洁任务，乙方应积极响应并主动参

与，不得无故推脱，所需保洁服务费用按照合同价款平均到每人头价格据实结算。

（22）乙方应当积极配合甲方处置火灾、水灾等各类应急突发事件，否则将追究乙方责任并根据情节轻重扣罚卫生保洁服务费用。

（23）乙方应对甲方在监督检查中发现的问题进行及时整改，否则将追究乙方责任并扣罚卫生保洁服务费用。

（24）乙方提供和使用的保洁设备、保洁用具必须是性能良好处于功能状态，并保持良好清洁度，对于保洁清洁剂如洁厕灵，洗洁精等必须符合国家标准不损害保洁区域的设施。乙方每月提供清洁剂、地面养护剂等的品牌、规格、数量及出入库清单，以供甲方监督。

（25）洗地巾室按照洗地巾室制度进行管理，严格按照流程进行洗涤，洗地巾室所产生的水电费用、洗衣机相关设备维修费用均由乙方承担。

（26）乙方负责配合甲方会务工作，根据甲方要求在会议室及附近卫生间配备洗手液、抽纸等必要用品。

（27）乙方投入的所有设备、设施由乙方自行投入，合同终止时乙方自行带走，甲方不支付任何费用。

（28）乙方应及时缴纳水电费及甲方的考核罚款。

第六章　违约责任

第十六条 违约责任

1.甲方按照合同约定支付乙方费用。

2.自正式进场服务之日起计算，三个月中如乙方的服务工作不能达到甲方要求的，甲方有权终止本合同。

3. 因乙方人为因素导致甲方房屋及设备设施遭到破坏（缩短其使用寿命），乙方应当赔偿损失，赔偿金额由甲方协同相关部门鉴定确定。由此所产生的鉴定评估等费用由乙方承担。

4.乙方有下列情况之一的，全额扣除当月的合同约定的物业费，且甲方有权解除合同，由此造成乙方的直接损失和间接损失，甲方不予补偿；造成甲方损失的，甲方有权要求乙方赔偿，赔偿费从物业管理费中直接扣除，不足部分向乙方追索。

（1）乙方分包本项目的；

（2）乙方违反本合同关于物业管理服务质量要求且经多次通知整改不到位的；

（3）乙方连续2个月考核为不合格（低于85分）或年度累计3次不合格（低于85分）的。

（4）乙方违反本合同物业管理人员工资要求的。

5.乙方三次以上违反乙方义务，且经甲方要求整改后不能整改到位的，甲方有权从物业管理费中扣10000元/例，且甲方有权解除合同，由此造成乙方的直接损失和间接损失，甲方不予补偿；造成甲方损失的，甲方有权要求乙方赔偿，赔偿费从物业管理费中直接扣除，不足部分向乙方追索。

第十七条 本合同在下列条件全部满足后生效，生效日期以下列条件全部满足的

最晚日期为准：

（1）双方加盖公章或合同专用章；

（2）甲方收到乙方缴纳的履约保证金。甲方收到乙方按政府采购合同金额（合同总价）的 3 %提交的履约保证金。（乙方以支票、汇票、本票或者金融机构、担保机构出具的保函等非现金形式提交给甲方。乙方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）。

第十八条 合同的双方当事人不得擅自变更、中止或者终止合同。

第十九条 双方约定，在履行合同过程中产生争议时，应通过友好协商解决，若协商不成可向甲方所在地人民法院提起诉讼。

第二十条 合同其他未尽事宜及与招标文件有矛盾之处，以招标文件[项目编号：JSZC-320324-SNJC-G2025-0026]为准。本合同未尽事宜，由甲乙双方另行签订补充协议，补充协议是本合同的组成部分，与本合同具有同等法律效力。

第二十一条 合同一式 伍 份，具有同等法律效力，甲方 贰 份，乙方 贰 份，政府采购管理部门 壹 份备案。

第二十二条 本合同附件、招标文件、乙方投标文件均为合同组成部分，与合同正文具有同等法律效力。

第二十三条 按照《财政部关于做好政府采购信息公开工作的通知》（财库〔2015〕135 号），甲方依据《保守国家秘密法》等法律制度规定确定本合同 / （ / ）部分涉及国家秘密，该涉及国家秘密部分不公告；甲方依据《反不正当竞争法》等法律制度的规定与乙方约定本合同（ / ）部分涉及商业秘密，该涉及商业秘密部分不公告。

甲　　方：睢宁县人民医院

单位签章：

单位地址：睢宁县八一西路 2 号

开户银行：中国银行睢宁县支行

银行帐号：492358207022

联 系 人：

联系电话：

日期：2026年1月19日

乙　　方：江苏高科物业管理有限公司

单位签章：

单位地址：常州市钟楼区通江南路 58 号

开户银行：中国工商银行股份有限公司常州天安支行

银行帐号：1105045[illegible]005312

联 系 人：

联系电话：

日期：2026年1月19日