

东台市人民医院物业管理服务项目

盐城市政府采购合同（服务）

（合同编号：SZC-320981-JZCG-G2025-0026-01）

二〇二五年十一月



CS 扫描全能王

3亿人都在用的扫描App

合同协议书

项目名称：东台市人民医院物业管理服务项目

项目编号：JSZC-320981-JZCG-G2025-0026

甲方（买方）：东台市人民医院

乙方（卖方）：碧桂园生活服务集团股份有限公司

甲、乙双方根据东台市人民医院物业管理服务项目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：东台市人民医院物业管理服务项目

1.2 标的质量标准：服务质量应符合国家法律法规、相关规范、行业标准要求及医院的操作规章和流程，服从甲方的工作安排，爱岗敬业，安全专业，满足业主及使用人的实际需求，为采购人和使用人创造整洁、卫生、文明、安全、舒适的环境

1.3 标的需求：东台市人民医院物业管理服务项目，物业服务范围包括但不限于：保洁、配送（送检）、工勤、管道疏通、病媒生物防治、电梯驾驶、导医、学生宿舍管理、放射科登记、窗帘拆卸安装、运送服务（ICU和手术室）、门诊导医、卫健委物业服务等工作。具体内容详见招标文件。如因基建或其它原因增加或减少岗位，按实际情况增减人均费用。详见招标文件第四章。

1.4 履行时间（期限）：服务期三年（合同一年一签），中标人在签订服务合同后10日内报送全体服务人员履历，审核通过并接到采购人书面通知后5日内接手进驻，进入正常服务工作。服务期间考核达不到要求的，采购人有权立即中止合同。每年合同到期，采购人可根据考核情况决定是否续签，中标人不得拒绝续签。本合同服务期自2025年12月1日至2026年11月30日。

1.5 履行地点：东台市人民医院

1.6 履行方式：完全履行

二、合同价款内容：

1. 合同总价人民币（大写）：叁仟壹佰肆拾陆万捌仟陆佰玖拾伍元壹角贰分/三年（¥31468695.12元/三年）。

注：报价及总价中包括（但不限于）供应商服务需求所必须的保洁用品、



耗材及材料费、人工费、食宿费、必须的用具耗材及材料费和维护费、人员培训、售后服务、社保及意外保险费、应急事件处理开支、招标文件规定范围内内容的加班及福利费、规费、政策调整风险、税金及一切不可抗力费用等全部项目的费用，服务过程中采购人不再另行支付其他任何费用。

2.1 本项目采用固定综合单价结算，合同人员单价无论在任何情况下均不予调整。服务期间，按实际投入本项目的服务人数结算服务费用。

2.2 合同价款包括（但不限于）供应商服务需求所必须的保洁用品、耗材及材料费、人工费、食宿费、必须的用具耗材及材料费和维护费、人员培训、售后服务、社保及意外保险费、应急事件处理开支、招标文件规定范围内内容的加班及福利费、规费、政策调整风险、税金及一切不可抗力费用等全部项目的费用，服务过程中采购人不再另行支付其他任何费用。

2.3 所有人员工资应优于东台市最低工资标准。乙方必需按劳动合同法和国家规定为每位从业人员缴纳各种必缴的社保，并保障其合法权益。同时应保障从业人员每年应享有的福利及国家法定节假日规定的加班费。如不足额按时缴纳人员保险，发生一切法律、安全责任事故，均由乙方自行承担，与甲方无涉。

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、工作内容及服务要求

详见附件：物业服务要求

五、双方权利和义务

5.1 甲方权利和义务：

- 1、甲方向乙方明确后勤物业管理的项目和范围及质量考核要求及标准。
- 2、定期或不定期检查考核乙方的工作质量，并进行考核。
- 3、督促、检查乙方对不足之处及时整改。
- 4、为乙方工作提供便利。



- 5、甲方有权对乙方不称职或不合格的派驻人员提出更换意见。
- 6、甲方应积极配合支持乙方工作,并设有对口部门进行甲乙双方的协调、支持、考核等对接工作。
- 7、甲方为乙方免费提供办公场所。
- 8、甲方对乙方投标时提供服务方案部分结合招投标文件的约定内容,纳入考核范围。
- 9、甲方如需增加服务项目,应及时将需要补充的人员和材料等要求通知乙方,有关费用经双方协商一致后签定补充协议。

5.2 乙方权利和义务:

- 1、按甲方要求派驻相关人员,所有派驻人员均经过系统培训并有相应的上岗证。
- 2、按照甲方质量要求与标准以及投标承诺认真操作实施。结合招投标文件与甲方需求,乙方须对每项工作进行细化,将责任落实到每个人,并形成制度化的考核体系。
- 3、进驻人员应遵纪守法,严格遵守甲方的相关规章制度。甲方有权对乙方所招聘人员(包括管理人员的能力和资格)进行审核,审核不合格的应按招标文件的要求或甲方的建议进行调整。
- 4、对甲方提出的服务范围内的意见和建议认真实施和整改。
- 5、乙方员工必须遵守各项管理制度,执行质量标准,接受甲方的考核。
- 6、未经甲方同意,乙方无权在医院内从事任何经营活动或类似宣传,甲方有权依照法律法规和甲方相关的规定责令乙方限期改正,并接受处罚。
- 7、因工作需要,甲方临时向乙方提出服务的要求,乙方应全力配合,按照甲方提出标准及要求完成任务,不得以任何理由拖延。
- 8、在服务期内乙方遇到医院各类检查(如上级部门来院检查等),乙方要无条件加班,医院党委会研究决定是否需要另支付加班费。
- 9、乙方员工发生被媒体曝光或影响甲方公众形象或违反医院规章制度造成不良影响,而由此产生的损失及消除影响产生的费用,由乙方全部承担,同时在日常考核中扣除相应金额。
- 10、本项目在服务期内乙方不得变更项目负责人,如确因特殊情况需要变更(不可抗拒原因除外),报甲方党委会通过后,并交纳违约金陆万元,同时其新



项目负责人资格条件不得低于原项目负责人。

11、承包期内在管项目负责人（包括变更后的项目负责人）不得再从事其他投标活动，否则视同违约，医院有权终止合同，同时上报主管部门和政府采购监督管理部门列入黑名单。

12、乙方管理人员进行如下物业管理活动时，对甲方造成的财产损失可不承担民事赔偿责任；

（1）为救助他人生命而造成的必要财产损失；

（2）为避免甲方财产受损或可能受损而造成的必要财产损失（如失火又无人在内，为不使其造成巨大损失，物业管理者强行入内救助）；

（3）为抓捕违法犯罪分子、制止不法侵害行为而造成的必要财产损失。

六、其它约定

1、乙方所安排物业管理服务人员的数量及服务素质应满足甲方物业管理需要，如不能满足时应根据甲方要求及时调整，拒不调整时，甲方有权终止合同。甲方有权对物业管理团队的管理水平进行考核，考核不合格的管理人员，乙方无条件更换管理人员，特殊情况下，由甲方直接接管。

2、甲方临时性任务，超出服务时限、服务范围的加班费由党委会研究决定是否需要另外支付。

3、服务合同到期或经甲方考核不合格终止合同的，如甲方未确定新的物业服务单位，乙方仍应继续服务，该期间的超期限服务费用仍以原中标价结算。

4、乙方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乙方全部负责；乙方应严格遵守国家有关的法律、法规及行业标准。

5、乙方全体服务人员的工作时间应严格按国家有关法律、法规要求的标准执行，因工作原因产生的加班（含节假日加班）应严格按国家有关法律、法规要求的标准给付员工加班薪资。正常服务时间内的加班费用由乙方负责（由于甲方特殊要求除外）。

6、在服务期的第二年起，如因东台市有权部门提高或降低从业人员最低工资标准或社会保障费基数，以及服务期内国家、省级有权部门减免社会保障费，其差额部分及相关税管费等一并调整，可根据招标文件确定的原则商谈补充合同。东台市以外的有权部门发布的最低工资标准或社会保障费基数调整，不论增



减一律不予调整。

7、乙方在保证人员稳定的基础上，根据员工的工作能力和服务质量实行用工和奖勤。

8、在合同期内，如因甲方工作量增减，需增减人员时，其费用可参照同类人员人均费用或双方商定，另行补充协定。甲方可对优秀物业员工进行奖励，此部分奖励由甲方决定，费用由甲方承担。

9、每月的百分制考核与日常检查考核、重大情况等考核处罚互不冲突，可叠加处罚。

10、乙方不得将项目分包或转包或变相转包分包他人，否则一旦发现甲方有权立即终止合同并没收履约保证金，且乙方未支付的服务费不予支付，并由乙方承担一切经济损失，同时将乙方分包或转包或变相转包分包行为上报监管部门，作为不良行为进行通报。

12、本合同中未明确的条款，但在招标文件、答疑文件、承诺书中已明确的内容亦为本合同条款。

13、乙方所使用的保洁工具拖把头、抹布等，必须使用可拆卸拖把头和微细纤维材质抹布且易于清洗消毒。

七、履约保证金

7.1 乙方交纳人民币一年中标服务费的 10%作为本合同的履约保证金。由乙方在合同签订时向甲方提交，允许供应商自主选择以支票、汇票、本票、保函等非现金形式缴纳或提交，保证金服务期结束并移交全部资料后无息退换；如发现虚假应标行为，履约保证金不予退还，乙方须承担甲方因此所造成的项目延期及重新招标的损失。

按《关于在政府采购活动中应用第三方信用报告落实“信易购”应用场景的通知》（东财购[2021]15号）要求，鼓励甲方对第三方信用服务机构依据标准规范评定为AA级及以上的政府采购供应商（需在签订采购合同前提供信用管理部门备案的第三方信用报告，且信用报告通过“信用盐城网”可查实），免收履约保证金或降低履约保证金缴纳比例。如乙方签订采购合同前提供通过“信用盐城网”可查实的AA级及以上第三方信用报告，本项目履约保证金（是/否）是免收，降低履约保证金缴纳比例100%。

7.2 合同履行结束后，甲方应及时退还缴纳的履约保证金。



7.3 履约保证金的退还:

7.3.1 方式: 无息退还至投标人缴纳履约保证金的账户。如为保函, 在到期时自行失效。

7.3.2 时间: 服务期结束交接所有资源、资料并验收合格后 30 日内退还。

7.3.3 条件: 按合同要求全部履约完成并经采购人验收合格, 且采购人收到中标人出具的发票。

7.3.4 不予退还情形:

除不可抗力情况外, 投标人出现下列情形之一的, 其履约保证金, 招标人将视情节决定不予退还或部分不予退还。

(1) 中标人无正当理由拒绝签订合同的, 或者在签订合同时向采购人提出附加条件或者更改合同实质性内容要求的;

(2) 中标人不履行与采购人订立的合同的;

(3) 中标人所供货物或服务不符合招标文件规定要求的;

(4) 中标人采取欺骗、弄虚作假方式投标的或与其它投标人串通投标的;

(5) 中标人将合同内容转包、违法分包的;

(6) 中标人故意捏造事实或伪造证明材料, 进行虚假恶意投诉或反映的。

7.3.5 逾期退还的违约责任: 采购人逾期无故未退还履约保证金的, 按中国人民银行同期贷款基准利率上浮 20% 后的利率支付超期资金占用费, 但因供应商自身原因导致无法及时退还的除外。

八、合同转包或分包

8.1 乙方不得将合同标的转包给他人履行。

8.2 乙方不得将合同标的分包给他人履行。

8.3 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。

九、合同款项支付及考核办法

9.1 合同款项的支付方式及进度安排

9.1.1 预付款支付时间: 合同签订后收到乙方开具的发票后支付预付款, 预付款比例为: 当年服务费的 30%。

9.1.2 尾款支付时间: 乙方按月及时提供考核资料及结算依据 (每个月结束后三天内), 经甲方审核后【扣除考核罚金及其他费用后】开据合法票据, 甲方当月将上月的物业管理费用支付给乙方 (先扣除预付款部分后支付剩余服务



费)。物业管理费的拨付一律通过乙方银行基本帐户非现金结算。

9.1.3 税费：本合同执行中相关的一切税费均由乙方负担。

9.1.4 每次付款乙方需提供同等金额的正规发票，甲方在履行财政相关资金审批手续后向乙方支付合同款(因履行财政相关资金审批手续导致甲方迟延支付合同价款的，甲方不承担迟延支付价款的违约责任)。

注：在签订合同时，乙方明确书面表示无需预付款或者主动要求降低预付款比例的，甲方可取消预付款或降低预付比例。

9.2 考核办法

我院物业服务考核由后勤管理科负责实施。

物业服务期间我院根据物业服务企业的物业服务情况，对物业服务企业进行百分制考核(考核分为百分制考核、日常考核、投诉考核、重大考核等，考核处罚可以叠加)。中标物业服务企业必须服从考核，否则招标人有权终止物业服务合同。考核内容如下：

物业考核评估方法及标准

内容		所占分值	扣分方法
工作质量	院部每月检查	15 分	有一条扣 1 分
	被上级通报批评	10 分	有一次扣 1-5 分
	科室满意度测评	30 分	物业人员在岗在位情况 服务态度、行为规范 卫生质量 对科室的配合度、及时性 管理人员回访情况 低于 95%，每 1%扣 1 分
	日常检查	30 分	发现一项不合格扣 1 分
物	物料使用情况	5 分	发现一项配备不齐，查实一例扣 1 分
人	项目经理考核	10 分	公司建立我院项目点管理架构，正常开展管理活动。 对服务内容和投标方案约定的内容制定计划和服务措施并分解到主管、员工 所有人员均经过体检后，系统培训并持证上岗。 及时提交月计划和小结，员工工资报表，及时下发人员工资。 对院方检查情况进行汇总，提出整改措施并实施。 按照甲方需求招聘人员，招聘、调整、辞退



内容		所占分值	扣分方法
			等人事变动需经甲方批准。 配合医院顺利完成各项院内、院外检查。确保不扣分。 节假日合理安排人员配置，不得有投诉。 服务期限内，项目负责人不得再从事其他投标活动。 配合医院完成各种临时性、紧急性、重大突发事件，满足文明城市、卫生城市、三甲综合医院、平安医院等各项物业服务需求。 发现一项不合格扣 1 分
总分		100 分	

注：1. 若因服务质量影响医院荣誉，将按合同有关规定处理。2. 每月总分低于 95 分，低 1 分，扣当月合同款的 0.1%。以上项目第二次发生加倍扣罚；第三次发生以一罚五。

当发生下列问题时，对公司当月扣罚 2000 元/项

- 向病人索要红包。
- 员工擅自离岗。
- 员工偷窃医院财物。
- 不服从医院管理，媒体曝光或影响甲方公众形象，造成不良影响的。

注：1、医院对物业服务的质量按月进行百分制考核和其它考核。物业公司进场前 1 个月为试运行磨合期，违反规定的内容必须整改到位。一年累计 2 次以上考核得分在 85 分以下的，或年加权平均每月考核分数低于 90 分的，医院有权终止合同。

2、物业考核内容和处罚要求包括但不限于上表中所述，中标物业服务企业必须服从考核，否则招标人有权终止物业服务合同。

十、违约责任

10.1 甲方不按合同规定付清货款，将按银行同期存款利率支付逾期付款部分的利息。

10.2 除特殊约定，乙方在履行合同中出现违反本合同规定的，甲方有权书面通知其在 10 个工作日内纠正。如逾期未能纠正，甲方有权终止合同并要求乙方承担因其违约对甲方造成的实际损失。

10.3 甲方在乙方存在如下违约情况时，有权要求乙方承担违约金、单方面



终止全部或部分合同，保留进一步追究乙方责任的权利（包括经济赔偿）。乙方还应承担甲方为主张权利而支出的费用（包括但不限于诉讼费、律师费）。

- (1) 乙方未能履行合同约定义务的；
- (2) 物业服务考核不合格的；
- (3) 有严重影响医院有关科室的正常工作及医院形象的；与其它外包单位工作不配合的。
- (4) 有不符合招标文件做法的，或不履行其投标文件承诺的。
- (5) 对甲方整改意见未及时整改或不服从院方管理等情况。
- (6) 配备的管理或工作人员能力不足，不能胜任工作的；离职人员增补不及时的。
- (7) 与甲方管理人员有不正当来往，不论何种情况均解除合同。
- (8) 拖欠员工工资，造成员工上访，造成不良影响的。
- (9) 百分制月度考核一年累计 2 次以上考核得分在 85 分以下的，或年加权平均每月考核分数低于 90 分的，医院有权终止合同。
- (10) 不配合医院完成各项检查和临时性、重大突发性工作任务的。
- (11) 医疗废弃物管理不当，造成流失的。
- (12) 物业提供的服务，不能完全满足国家卫生城市、文明城市、三甲综合医院、平安医院创建要求的。
- (13) 合同中规定的其他终止合同条款。

10.4 乙方在承包期内与外界发生的一切债权、债务等纠纷均与甲方无关。

十一、不可抗力事件处理

11.1 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。

11.2 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。

11.3 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。

十二、解决争议的方法

12.1 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或报请物业管理行政主管部门进行协调。协商不成的，依法向甲方所在地人民法院



提起诉讼。

十三、合同生效及其它

13.1 合同经双方法定代表人或授权委托人签字并加盖单位公章后生效。

13.2 本合同由下列文件共同构成：

- (1) 本合同书；
- (2) 中标通知书；
- (3) 采购人的招标文件及其补充（答疑）资料；
- (4) 中标人的投标文件及其补充（澄清）资料。

13.3 本合同未尽事宜，由甲、乙双方依据招标文件、中标人的投标文件另行协商，并遵照《民法典》、《政府采购法》有关条文执行。

本合同正本一式两份，具有同等法律效力，甲方、乙方各执一份。

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：17162002990



签订日期：2025年11月27日

