

盐城市亭湖区人民医院物业管理服务项目

政府采购合同书

项目编号：JSZC-320902-JZCG-G2025-0052

委托单位（甲方）：盐城市亭湖区人民医院

受托单位（乙方）：江苏瑞宇企业管理有限公司



扫描全能王 创建

委托单位：盐城市亭湖区人民医院（以下简称“甲方”）

受托单位：江苏瑞宇企业管理有限公司（以下简称“乙方”）

根据《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国民法典》等有关法律、法规的规定，并根据盐城市亭湖区人民医院物业管理服务项目公开招标的结果，在平等、自愿、协商一致的基础上，就甲方委托乙方对盐城市亭湖区人民医院实行专业化物业管理，签署本合同，以便共同遵守执行。

第一条 物业基本情况

1. 项目名称：盐城市亭湖区人民医院物业管理服务项目

2. 座落位置：盐城市亭湖新区中亭路 66 号。

3. 项目情况：盐城市亭湖区人民医院项目占地面积 103 亩，建筑面积约 133000 平方米（含地下室），门诊医技楼 1 幢，病房楼 2 幢（以连接廊连接，均为 11 层，2 号病房楼地下室 1 层，3 号病房楼地下室 2 层），设置床位 900 张。

第二条 委托管理事项

物业管理服务范围、内容及要求详见本合同附件 3 项目需求。

第三条 合同价款

本项目物业服务费一年总价为人民币（大写）：柒佰柒拾肆万零陆佰捌拾捌元贰角壹分（¥7740688.21），该总价是指乙方为完成招标文件中所确定的全部服务工作内容所发生的一切费用，不仅应包括所有配备人员的工资、法定节假日加班费、社保、公积金、福利费，体检费，还应包括：办公费（包括耗材、文具、电脑、打印机等）、固定资产折旧费（主要办公家具由甲方提供）、公众责任保险费、意外伤害保险费、高温补助费、服装费、特殊岗位补贴费、垃圾收集清运费（至垃圾中转箱）、保洁设备、工具及耗材费、人员装备费、管理费、劳务费、工作日和休息日加班费、培训费、宣传服务费、风险费、税金、合理利润及政策性文件规定等各项应有费用，以及为完成招标文件规定的物业服务工作所涉及到的的一切相关费用。



注：（1）所有服务人员的服装和相关装备均由乙方购置并承担费用（服装需符合国家标准，且各工种的服装需要区分）。

（2）用于卫生保洁的日常设备、工具及耗材（具体详见本合同附件3项目需求物业所需的设备、工具及耗材清单）均由乙方购置并承担费用。

（3）医疗垃圾袋、口罩、洗手液、擦手纸、卷纸、医用酒精凝胶、普通垃圾桶、垃圾篓、茶叶篓、痰桶均由甲方购置并承担费用。

第四条 合同期限及付款方式

1、本次物业管理服务期限壹年（含3个月试用期），服务期限开始时间以签订合同日期为准（即自2025年11月01日至2026年10月31日止）。本项目采取一次招标三年沿用，实行一年一考核一续签合同的办法，考核合格后合同续签，续签不超过二次。

2、付款方式：

试用期(3个月)期满，考核合格后，付试用期期间的物业管理服务费用。如果未能按合同、招标文件、投标文件履约的，试用期结束后，终止合同，履约保证金不予退还，并无需支付试用期间的物业管理服务费用。试用期满后，物业管理服务费的支付采用每月考核，按月支付，即甲方于每月的次月15日前对上月的物业管理服务工作进行考核，并支付上月物业管理服务费（甲方在10个工作日内以转账形式支付给乙方上月物业管理服务费）。如一年中连续有两个月考核不合格或累计三个月考核不合格，甲方有权无条件终止合同，重新选择新的物业管理服务企业。甲方付款前需收取到符合要求的发票，否则得以迟延付款且不被视为违约。

第五条 结算方式

1、本项目采用“固定总价”合同，合同实施过程中中标总价一律不予调整（除甲方调整项目内容或合同约定调整外）。

2、结算价=中标总价±甲方调整项目内容或合同约定调整价款。

3、因乙方自身原因造成工作量增加的，乙方无权要求任何补偿。



注：服务期内，如政府出台文件对盐城市最低工资标准、社保费率或基数、住房公积金费率或基数、税金费率等进行政策性调整的，按实调整；如甲方有增减人员的，结算时可以按相同的报价按实结算。

第六条 履约保证金

1、乙方交纳人民币叁拾捌万柒仟零叁拾肆元肆角壹分（¥387034.41）作为本合同的履约保证金。

【备注：履约保证金金额为合同金额的 10%，甲方对 AA 评级及以上政府采购乙方（需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），降低履约保证金缴纳比例为合同金额的 5%。因本项目乙方具有符合要求的第三方信用报告（详见附件 4），故降低履约保证金缴纳比例为合同金额的 5%】

2、确需收取履约保证金的，履约保证金的缴纳形式：

2.1 乙方应当以支票、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履约保证金。依据《关于在全省政府采购领域推行电子履约保函（保险）的通知》，鼓励乙方自愿使用电子履约保函（保险）代替缴纳履约保证金。

2.2 如以履约保函（保险）形式缴纳履约保证金，乙方可通过政府采购电子履约保函（保险）平台（www.jsdzbh.com）在线申请履约保函（保险）。

2.3 合同履行结束后，甲方应及时退还交纳的履约保证金。

2.4 履约保证金的退还：

2.4.1 方式：无息退还至乙方缴纳履约保证金的账户。如为保函，在到期时自行失效。

2.4.2 时间：验收合格且甲方收到发票后 30 日内。

2.4.3 条件：按合同要求全部履约完成并经甲方验收合格，且甲方收到乙方出具的发票。

2.4.4 不予退还情形：



除不可抗力情况外，乙方出现下列情形之一的，其履约保证金，甲方将视情节决定不予退还或部分不予退还。

(1) 乙方无正当理由拒绝签订合同的，或者在签订合同时向甲方提出附加条件或者更改合同实质性内容要求的；

(2) 乙方不履行与甲方订立的合同的；

(3) 乙方所供货物或服务不符合招标文件规定要求的；

(4) 乙方采取欺骗、弄虚作假方式投标的或与其它乙方串通投标的；

(5) 乙方将合同内容转包、违法分包的；

(6) 乙方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。

2.4.5 逾期退还的违约责任：甲方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，但因乙方自身原因导致未及时退还的除外。

第七条 甲方的权利和义务

1、甲方与乙方所派遣的所有服务人员均不得有直接聘用关系。

2、各类物业服务人员应参加相关的专业知识培训，乙方必须对所录用人员严格政审，保证录用人员没有刑事犯罪记录，持健康证、无犯罪记录证明及相应专业岗位资格证。甲方对一些重要岗位的设置、人员录用与管理有审批权；乙方所录用人员必须符合国家相关的法律法规的要求（包括国家劳动法和地方相关管理规定），所有用工人员录用后须到甲方备案。甲方有权根据本单位服务工作实际需要，有权要求调整物业服务岗位，乙方应予执行。

3、甲方有权对乙方进行业务指导、督查，审定乙方拟定的物业管理制度等。协助乙方做好物业管理工作，对乙方工作情况有知情权、监督权；协助乙方做好物业管理工作和宣传教育、文化活动；监督乙方规范对区域内人员违反法规、规章的行为；协调、配合乙方共同处理本合同生效前发生的相关遗留问题。

4、检查、监督乙方管理工作的实施及有关物管制度的执行情况。甲方根据工作需要有权指挥、监督乙方进行物业管理服务工作，指导乙方人员在区域内与



物业相关的行为和活动，乙方需无条件服从。如乙方因管理不善，造成甲方重大经济损失或管理水平下降的，甲方有权视情节严重给予相应经济扣除违约金和终止合同。

5、按照合同约定支付物业服务费。

6、甲方按照规定在物业管理区域内配置必要的物业管理用房，物业管理用房的所有权依法属于甲方。未经甲方同意，乙方不得改变物业管理用房的用途。

7、物业服务合同签订后，甲方提供物业管理用房给乙方使用，办公设施用品由乙方自行提供。物业服务合同终止时，乙方应当将物业管理用房移交给甲方。

8、在合同履行期间，如乙方中途退出或发生责任事故，给甲方带来不良影响的，或者因乙方工作不力，影响甲方正常工作秩序的，甲方有权终止本合同，没收履约保证金，并要求乙方给予违约经济赔偿。

9、甲方每月对乙方的服务情况进行考核，主要考核乙方的人员配备、管理机制，以及服务人员的服务态度和质量等。甲方考核小组对每月考核的情况进行反馈，根据考核的结果进行处罚，并从履约保证金或当月物业管理费中扣减。

10、甲方在下列情况下可解除或终止与乙方签订的合同，不视为违约：

(1) 乙方如一年中连续有两个月考核低于 90 分或累计三个月考核低于 90 分，甲方有权终止与乙方签订的合同。

(2) 遇有国家或地方政府的政策原因或甲方重大决策调整以及发生不可抗力因素，甲方有权解除与乙方签订的合同。

(3) 本合同规定的其他甲方有权终止与乙方签订的合同。

11、积极配合乙方依法和依照本合同规定开展管理活动。

12、法律法规规定的应由甲方承担的其他责任。

第八条 乙方的权利和义务

1、依照有关法律、法规及本合同的规定，对本物业实行统一管理，综合服务，开展各项管理服务活动。每月一次书面向甲方报告本物业管理服务工作情况，并根据甲方的审议要求做好相应整改、完善工作。



2、遵照有关法律、法规及物业管理有关规定，拟定本物业的管理服务标准（管理规定）、工作规章制度，实施方案等，提交甲方审议后执行。乙方须加强管理，严格认真地定期督查考核，并征求甲方管理人员意见。

3、物业服务人员均由乙方招聘、管理和使用，工资、社保、公积金、法定节假日加班费、福利等均由乙方负责。乙方必须按《劳动合同法》和政府有关部门规定按时足额发放乙方在甲方全体物业服务人员的工资，并为全体物业服务人员缴纳所有相关的社会保险、公积金及其他相关所有费用，并严格按投标文件中的承诺执行。

4、本合同规定的相关服务人员必须经过培训并具备相应资格证书，培训费用由乙方承担。

5、加强员工职业道德教育和业务培训，爱岗敬业，确保各项管理服务规范有序进行。乙方服务人员必须遵纪守法，同时遵守甲方相关规定，如出现违纪违规的行为，乙方负责教育和处理，并承担相应经济 and 法律责任。

6、对本物业公共设施不得擅自占用和改变使用功能，如需改变用途，须报甲方批准。

7、在合同期内，乙方的项目负责人、各部门主管要保持相对稳定，不得随意调整或更换。确需调整或更换时，需提前1个月书面提出申请，并经过甲方同意后方可进行；如擅自调整或更换的，每人次扣履约保证金的0.1%，并有权要求乙方限期整改或终止合同。

8、乙方在本物业的项目负责人、主管须符合招标文件规定的条件。所有管理岗位人员必须达到规定的资格要求，乙方管理岗位人员工作不尽职或不能胜任工作时，乙方应予以及时调整，甲方有权要求乙方对不符合条件的乙方人员予以调整。乙方所属员工不得缺岗（如因特殊情况缺岗，时间不得超过3天，缺岗人员比例不得超过1%。缺岗人员所担负的工作，乙方须调整其他人员完成，甲方不支付相应补充人员费用。缺岗人员缺岗时间超过一周的，将扣除该岗位当事人



月工资。缺岗人员按照缺岗天数扣除相应费用）。乙方不得将与本物业无关人员安排在本物业办公。

9、本项目所有服务人员，不得在公司或其他物业项目兼职。法定工作日内项目负责人必须正常上班，全年无休；项目负责人离开工作岗位必须书面向甲方请假并经甲方同意。

10、签订合同后，乙方不得将合同标的进行转包。未经甲方同意，乙方也不得采用分包的形式履行合同，否则甲方有权终止合同。转包或分包造成甲方损失的，乙方应承担相应赔偿责任。

11、乙方应加强对服务人员的教育管理，服务人员如出现违规、违纪行为，造成纠纷、财产损失、人员伤亡的，乙方承担相应责任。

12、乙方服务人员必须文明服务、安全操作，所有服务人员的人身安全 and 经济责任【如服务人员在上班期间（包括上下班途中）发生任何安全责任事故】，均由乙方负责。

13、乙方在工作期间必须节约和使用耗材，杜绝浪费，对甲方相关房屋、设备、家具等人为造成损坏或由于工作责任等原因造成甲方财产损失的要依法赔偿，并追究相关人员责任。

14、物业服务所需机械设备、设施由乙方自行提供。

15、乙方服务人员的调整或更换须提前半个月书面上报甲方，做好工作交接事宜。

16、乙方须协助甲方处理公共安全突发事件和医疗纠纷闹事等治安工作，并协助处理非乙方原因产生的其他各种纠纷。

17、乙方工作人员要统一着装，所有人员一律挂牌上岗。

18、接受政府相关部门的监督指导，遵守甲方的管理制度，服从甲方整体管理。

19、法律法规规定的应由乙方承担的其他责任。



20、甲方设备设施由于乙方使用不当造成损坏的，维修费由乙方承担。维修期间设备不能使用如给甲方造成损失的，乙方需就该部分损失进行赔偿。

21、所有物管工作不受节假日、昼夜、天气、季节的影响，无条件服从甲方的作息时间和要求。

22、由于乙方的原因，给国家、甲方或第三方造成的损失与伤害，所涉及的民事、行政等一切责任均由乙方全部承担。

23、乙方须制订抗台、安全等紧急预案，并切实地培训到每个岗位人员，并记录归档。

24、乙方服务人员工作期间必须遵守甲方的工作时间，不能影响甲方正常办公秩序。在重大活动和突击性工作中，甲方对服务人员可以直接指挥和调度。

25、乙方不得在管理区域内从事与管理、服务工作无关的其他活动。一经发现，甲方有权终止合同或责令调整服务人员。

26、乙方和个人不得利用管理区域内甲方的房产、物业、水电等资源从事经营活动。

第九条 合同的构成

- 1、本合同书；
- 2、本招标文件；
- 3、乙方投标文件；
- 4、国家相关法律法规。

第十条 考核标准及履约办法

甲方根据《考核办法》对乙方进行考核，乙方如在服务过程中管理指标未达到承诺标准，且一年中连续有两个月考核不合格或累计三个月考核不合格，则甲方有权单方面解除本合同，并扣除履约保证金（考核办法详见本合同附件2）。合同期满后，如未因故扣除履约保证金，在双方完成交接后甲方无息退还履约保证金。

第十一条 违约责任



1、因甲方违反本合同第七条，造成乙方未完成规定管理目标或直接造成经济损失的，乙方可要求甲方限期整改或终止合同，并有权要求甲方给予赔偿。

2、因乙方违反本合同第八条，造成未完成规定管理目标或直接造成甲方经济损失的，甲方可要求乙方限期整改或终止合同，并有权要求乙方给予赔偿。

3、因甲方房屋建筑、设施（设备）质量或安装技术不良等原因造成重大事故的，由甲方承担责任并作善后处理。事故的发生原因，以行业主管部门的调查鉴定结论为准。

4、物业服务人员在工作中不负责任，玩忽职守，发生重大责任事故的，依法追究法律责任。发生一般责任事故的，视事故责任大小处以辞退当事人、罚款、终止物业管理合同等措施。

5、本合同执行期间，如遇不可抗力，致使合同无法履行时，双方均不承担违约责任并按有关法规政策规定及时协商处理。

6、甲乙双方任何一方均不得无正当理由提前变更或解除合同。如乙方无正当理由退场，扣除全部履约保证金，如因甲方原因，甲方提出提前解约，全额退还乙方所缴纳的履约保证金。

7、乙方如果未能按合同、招标投标文件履约的，终止合同，履约保证金不予退还，并不支付服务期间的物业服务费用。甲方有权终止合同的履行，乙方应承担相应的完全责任，包括赔偿因此而给甲方及第三人带来的相应损失。

8、合同签订且开始履行之日起，乙方所有服务人员必须按要求持证上岗，有一个不符合视为违约，甲方可终止合同，不予退还其履约保证金，乙方承担相应法律责任。

第十二条 其它事项

1、双方可对本合同的条款进行修订更改或补充，以书面签订补充协议，补充协议与本合同具有同等效力。



2、合同规定的管理期满，本合同自然终止。合同期满并完成与后续物业管理服务企业的衔接后，方可退出，经甲方验收合格，退出本物业管理时必须向甲方移交全套档案等资料，同时退还履约保证金。

3、物业服务合同签订后，乙方须与上一轮物业管理服务企业之间应当做好交接工作。合同终止时，乙方须与后续物业管理服务企业之间应当做好交接工作。

4、在履行合同中发生纠纷，双方应协商解决。协商不成时，双方均有权向甲方所在地人民法院提起诉讼，因此而产生的包括但不限于诉讼费、律师费、保全申请费、保全保险费用、交通费等均由败诉方承担。除诉争事项外，合同中的其他内容仍需履行。

5、合同未尽事宜，按《中华人民共和国民法典》和国家其他相关法律法规的有关规定由甲、乙双方协商解决。

6、本合同连同附件共一式陆份，甲方执叁份，乙方执叁份，自签订之日起生效。

附件 1：物业服务安全协议

附件 2：考核办法

附件 3：项目需求

附件 4：第三方信用报告

附件 5：投标分项报价表



甲方（公章）：

法定代表人：[Signature]

或委托代理人（签字或盖章）：

单位地址：

电话号码：

签订日期：2025.10.22



乙方（公章）：

法定代表人：[Signature]

或委托代理人（签字或盖章）：

单位地址：[Handwritten address]

电话号码：0515-88360366

签订日期：2025.10.22



附件 1: 物业服务安全协议

物业服务安全协议

委托单位: 盐城市亭湖区人民医院 (以下简称“甲方”)

受托单位: 江苏瑞宇企业管理有限公司 (以下简称“乙方”)

根据《中华人民共和国民法典》及《物业管理条例》、江苏省相关管理条例及其实施细则等国家、地方有关物业管理法律、法规和政策。在平等、自愿、协商一致的基础上,就甲方委托乙方实行专业化、企业化的物业安全管理订立本协议。

一、服务范围

盐城市亭湖区人民医院物业管理服务项目,服务工作内容范围包括且不限于:盐城市亭湖区人民医院门诊医技楼、病房楼、附房、地下室、室外等整个医院区域内的卫生保洁,病员陪检,物资配送,标本送样,被服洗涤、水电维修、总务后勤运行设备值班、室外绿化景观维护等后勤服务工作;甲方保留对服务内容进行适当调整的权利。

二、协议期限

本协议期限为 壹 年,自 2025 年 11 月 01 日起至 2026 年 10 月 31 日止。

三、甲方权利及安全责任

- 1、与乙方议定年度管理计划、费用概预算、决算报告。
- 2、对乙方的管理实施监督检查,每月全面进行一次考核评定,如因乙方管理不善,造成重大经济损失或管理失误,有权终止合同。
- 3、甲方有权对乙方的安全管理工作及质量进行监督,若发现问题及时告知乙方,并有权要求乙方改善,达到甲方标准。
- 4、甲方有权监督乙方员工的工作,可以要求乙方随时更换,由此产生的责任甲方可要求进行赔偿。
- 5、甲方应向乙方提供要求所需的非管理有关资料,支持乙方工作。
- 6、甲方依据实际情况向乙方无偿提供安全有效的取水、用电资源。



7、甲方有义务教育乙方员工遵守现场安全管理要求，服从有关管理，共同安全环境。

8、甲方允许乙方使用乙方公司的工作证件在甲方项目现场佩戴使用。

9、法规政策规定由甲方承担的其他责任。

四、乙方权利及安全责任

1、根据有关法律、法规政策及本协议的规定，制订该物业的各项管理办法、规章制度、实施细则，自主开展各项安全管理活动，但不得损害甲方的合法权益。乙方制订安全管理的各项管理办法、规章制度、实施细则等制度条文严格实施。遵照国家、地方物业管理服务规定，按物业管理的服务项目、服务内容、服务深度，严格按合同规定的收费标准收取。

3、未经甲方书面同意，乙方不得将本合约议定项目直接或者间接方式转包或者分包给第三方及其他个人。

4、接受主管部门及有关部门的监督、指导，并接受甲方的监督。

5、乙方有义务按照本协议书约定的工作范围和执行标准，遵照甲方规定时限，保质保量完成工作任务。

6、乙方保证有安全管理队伍负责承揽的安全管理工作项目（包含管理人员、轮换休假人员），必须保证甲方提出的安全管理任务。乙方须向甲方提供有关《人员编制表》、《岗位责任制度》及其他管理制度。

7、乙方有责任按照本协议书约定工作内容提供必要的人力和安全管理需要的装备。

8、乙方必须做好物业管理区域内的安全防范工作。发生安全事故时，乙方在采取应急措施的同时，应当及时向甲方有关行政管理部门报告，协助做好救助工作。

9、乙方有义务接受甲方的工作监督和检查。乙方所有员工禁止在甲方范围内吸烟、打牌及赌博、严禁饮酒。



10、乙方员工在工作期间,若因乙方管理的过失造成的甲方人员伤亡、财产损失和乙方人员伤亡、财产损失均由乙方负责。

11、乙方员工在做好安全管理服务的同时,必须遵守甲方有关的管理制度,严守甲方、病人保密制度,配合维护好甲方的整体形象。

12、建立本物业的物业管理档案并负责及时记载有关变更情况。

13、乙方需按照相关法律法规的规定,为员工办理有关劳动雇佣手续和劳动保障手续及相关劳动保险。

五、违约责任

1、如乙方违反安全生产规定,造成甲方未完成规定管理目标或直接造成甲方经济损失的,乙方应给予甲方全额赔偿。甲方有权要求乙方限期整改,如在限期内不整改的,超时一天罚款 1000 元,并且甲方有权终止合同。

2、因乙方管理不善或宣布或被地方法院判定破产,本合同自动终止,双方不承担对方任何经济纠纷。

六、工作联系和保密制度

1、甲、乙双方应建立工作联系制度,相互通报管理组织架构,每季度不少于一次召开工作联系会议,洽商和协调处理有关安全管理及日常管理工作。

2、乙方派驻管理人员变更应提前 1 个月以书面形式告知对方,并确认相关派驻管理人员紧急联络方式。

3、甲、乙双方工作衔接均以书面形式进行,并由双方全权派驻代表签署意见。

七、其他事项

1、双方可对本协议的条款进行修订更改或补充,以书面签订补充协议,补充协议与本协议具有同等效力。

2、协议规定的管理期满,本合同自然终止。协议期满并完成与后续物业服务企业的衔接后,方可退出,经甲方验收合格,退出本物业管理时必须向甲方移交全套档案等资料,同时退还履约保证金。



3、本协议执行期间,如遇不可抗力,致使合同无法履行时,双方均不承担违约责任并按有关法规政策规定及时协商处理。

4、在履行协议中发生纠纷,双方应协商解决。协商不成时,双方均有权向甲方所在地人民法院提起诉讼,因此而产生的包括但不限于诉讼费、律师费、保全申请费、保全保险费用、交通费等均由败诉方承担。除诉争事项外,协议中的其他内容仍需履行。

5、本协议自签订之日起生效。



甲方(公章):

法定代表人:

或委托代理人(签字或盖章):

单位地址:

电话号码:

签订日期: 2025.10.22



乙方(公章):

法定代表人:

或委托代理人(签字或盖章):

单位地址:

电话号码: 0515-88390366

签订日期: 2025.10.22

