

物业管理服务合同

合同编号：JSZC-321300-JZCG-G2025-0077

甲方：宿迁市卫生健康委员会、宿迁市疾病预防控制中心、宿迁市中心血站、宿迁市公共医疗卫生救护中心（以下简称甲方）

乙方：江苏天时物业管理有限公司（以下简称乙方）

依照《中华人民共和国民法典》及其他有关法律、行政法规，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，双方就 JSZC-321300-JZCG-G2025-0077 号宿迁市公共卫生服务中心物业管理服务采购项目 相关事项协商一致，达成如下合同条款。

一、合同内容：

提供服务及管理时间自 2025 年 12 月 1 日 至 2026 年 11 月 30 日。在合同有效期内一方不得擅自变更或中止此项合同，如未经双方同意，擅自变更或中止此项的一方要负违约责任。此项合同需终止或续签，应在合同期内提前两个月通知对方。

1、下列文件为本合同不可分割部分：

- ① 中标通知书；
- ② 乙方的投标文件；
- ③ 乙方在投标过程中所作的其他承诺、声明、书面澄清等；
- ④ 采购文件及其附件；
- ⑤ 合同附件。

以上与本合同具有同等法律效力

2、乙方聘用的人员。

3、履行方式：乙方按甲方采购要求及合同约定提供服务，服务过程中的各种风险由乙方承担；实施方式由乙方视情况自定，费用自负。

二、甲、乙双方的责任

（一）甲方的权利和义务：

1、甲方有权要求乙方提供并审查物业管理服务之详细工作计划及管理方案、专项业务操作规程、本项目管理架构、工作及培训计划、工作现场的质量记录及工作人员相关资料，并有权对乙方的工作进行监督管理、品质检查和质量评估，并提出相关整改意见。

2、甲方有权审核乙方的物业服务费用。甲方必须严格按照双方签订的合同约定审核乙方提交的结算单据并支付相关物业服务费用，不得拖欠。

3、甲方应为乙方清洁施工提供方便。甲方须为乙方提供清洁中正常的供水、供电及照明等。保洁的用水、用电费用由甲方承担。但乙方须从节约角度合理地使用水、电，并接受甲方的现场监管。若因供水、供电及不可抗拒的原因造成乙方保洁难以达到质量标准，其责任不由乙方负责。

4、甲方应为乙方提供机械设备、材料堆放的场地及车辆运输、停放的便利。

5、甲方有权依据本合同的约定，对乙方的服务提供建议并进行日常监管，督促乙方落实或完善其制定的各项规章制度。如在实际工作中发现影响安全及服务质量而合同未涉及的事项，甲方有权要求乙方提出书面解决办法，并要求其执行。

6、每月审核乙方递交的各项工作报告其内容包括但不限于（当月工作报告、下月工作计划、当月保洁物料出入库汇总、当月保洁服务质量自查报告、当月员工考勤汇总、当月员工培训总结、当月工作记录等），以此为依据结合现场检查结果给乙方进行考核打分，结算每月物业管理服务费用时以考核分数为必要依据。

7、甲方逾期支付资金，承担相关违约责任。

（二）乙方的权利和义务：

1、在本合同期内，乙方应做好现场员工的管理工作，如发生问题，乙方应当积极妥善解决，由此形成的一切后果均由乙方承担。

2、乙方保洁人员需完成必要的培训后方可上岗，其培训内容包括但不限于下列内容：

- (1) 员工礼仪礼貌培训。
- (2) 岗位工作技能培训。
- (3) 保洁服务过程中常见化学药剂的使用及注意事项。
- (4) 员工工服更衣柜使用规定。
- (5) 工作职责和工作流程。
- (6) 各种涉及本岗位的工具设备的正确使用。
- (7) 服务区域中所应遵守的各项劳动纪律。

3、乙方必须严格服从甲方现场监督和管理。

4、如遇紧急事故或突发事件等需要紧急处理，甲方有权调用在场的乙方所有员工进行突击抢险和处理紧急任务。

5、乙方应随时配合甲方每日对保洁工作进行检查，乙方将定期清洁作业计划情况书面告知甲方，每月将清洁及安保作业计划实施情况以书面形式报告。

6、乙方应保持派驻本项目的人员，如有变动，应提前及时书面告知甲方，并将变动情况报甲方备档。

7、乙方在保洁服务过程中，不得使用有损物体表面的化学药剂。所有的清洗剂必须经甲方督查人员验证后方可使用。在服务过程中不得损坏各种设备设施。如果乙方操作不当，造成设施设备的损坏、变形、变色或失去色泽，由此产生的经济损失由乙方赔偿。

8、在服务过程中乙方必须对所属员工的人身及财产安全负责。乙方应按约定为其在甲方服务区域中的工作人员购买员工意外伤害保险，乙方工作人员在甲方服务区域中造成的自身及他人人身伤亡或财产损失均由乙方投保的保险公司和乙方负责，与甲方无涉。

9、乙方在服务中，应维护甲方信誉和保证甲方的设施设备的安全。因乙方工作质量或员工行为不良，造成甲方信誉和财物损失的，甲方有权根据损失金额要求乙方提供等值赔偿。出现乙方工作人员或乙方相关人员盗窃该项目内财物的，甲方有权按失窃物品价值的五倍要求乙方提供赔偿，并且甲方有权解除本合同的权利。（上述相关扣款将直接从乙方每月物业服务费用中给予扣除，不足弥补甲方损失的仍需赔偿）。

三、合同价款

本合同含税总价为：¥975658.98元（大写：玖拾柒萬伍仟陆佰伍拾捌元玖角捌分人民币）（其中宿迁市卫生健康委员会 97565.9 元、宿迁市疾病预防控制中心 341480.64 元、宿迁市中心血站 487829.49 元、宿迁市公共医疗卫生救护中心 48782.95 元）。且最终服务费用按照乙方实际投入人员数量及各单项人均费用并经考核完成后据实结算，上述价款包含乙方完成本项工作所需的人员工资（不得低于宿迁市现行最低工资标准）及节假日加班费等补助和福利费、耗材费、人员服装社保、意外险、垃圾清运、四害防治、人员培训、税金、利润、政策性调整引起的成本上升风险以及为完成物业服务管理工作所涉及的一切所有费用，甲方在上述合同价款之外不再向乙方支付其他任何费用。

1、人员配置及费用

序号	人员配备	数量	工资标准 (元/月/人)	月工资 总额	社保	意外险 (或雇主责任险)
1	项目经理	1	2010	2010	1239	9.5
2	大厅保安	2	2010	4020	2478	19
3	普通保安	8	2010	16080	1239	76
4	保洁主管	1	2010	2010	1239	9.5
5	会务服务	1	2010	2010	1239	9.5
6	保洁人员	9	2010	18090		85.5
7	消防控制人员	4	2010	8040	4956	38
8	高压电工	1	2010	2010	1239	9.5

9	其他水电及维修人员	2	2010	4020	2478	19
10	绿化养护人员	1	2010	2010		9.5
11	合计	30	/	60300	16107	285

2、付款方式及相关要求

2.1 付款方式：签订合同且收到乙方符合要求的发票后 10 个工作日内，支付 10% 的合同款作为预付款，剩余服务费用由甲方按季度及日常考核结果进行支付。乙方按季度根据实际发生的所有后勤物业管理（考核后的）费用开具合法票据，甲方在接到乙方符合要求的票据的 10 个工作日内将上一季度实际发生的所有后勤物业管理（考核后的）费用支付给乙方。合同期内所产生所有物业费用由宿迁市卫生健康委员会、宿迁市疾病预防控制中心、宿迁市中心血站、宿迁市公共医疗卫生救护中心按照 10%、35%、50%、5% 比例分摊支付。

注：在签订合同时，乙方明确表示无需预付款或者主动要求降低预付款比例的，甲方可不适用前述规定。

2.2 每年开展 4 次考核评价，到期按甲方出具的考核结果据实支付，其中服务费用的 80% 作为基本服务费用，20% 作为考核费用。

考核成绩在 90 分以上（含 90 分）全额支付当期全部服务费用；考核成绩在 80-90 分（含 80 分）之间的，当期服务费用为：基本服务费用+[(实际得分)/100]*考核费用；考核成绩在 80 分以下为不合格，当期服务费用为基本服务费用。

2.3 甲方按照乙方实际投入人员数量及各单项人均费用并经考核完成后据实结算。合同期间，如增减服务范围，按实际增减的人员和单项人均单价调整服务价款。乙方未按要求向甲方提供发票的，甲方有权不予付款，直至发票按要求提供正确为止。且甲方有权从应付款项中直接扣除应由乙方承担的违约金及其他相关款项。

2.4 乙方向甲方提交符合要求的发票（包含当期人员工资总额、社保总额、服装费、耗材费、设备折旧费等明细）时，应提供人员工资支付明细（须提供银行机构出具的员工工资支付明细证明）及社保缴纳相关证明资料（1、社保缴纳证明须列明每个服务人员的社保缴纳情况，以社保主管部门出具的为准；2、社保证明缴款单位为乙方），甲方将

按照经确认的服务名单核对工资支付、社保缴纳情况，符合付款条件的，甲方将按规定支付合同款。甲方在付款完成后将款项支付相关材料（发票、员工工资支付证明、社保缴纳证明及付款回执等）存档备案，随时接受监管部门检查。

2.5 乙方须按以不低于投标报价确定标准给员工发放工资、给符合缴纳成员缴纳全额社保、给全员全额购买意外险（或雇主责任险），相关标准在采购合同中予以明确，如乙方违反合同约定，甲方将按违约处理不予支付当期合同款，并有权收取违约金 5 万元或解除合同，并按擅自变更合同违法行为报监管部门处罚。另如有违反《劳动法》等相关规定的，报相关主管部门处理。

2.6 甲方支付此项费用外不再承担其它任何费用（包括物业人员的衣食住行），物业服务人员的薪金、福利、休假日补贴等由乙方付给，与甲方无关。

2.7 确因甲方工作需要，乙方应无条件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。

2.8 在本合同履行过程中，若因国家或地方政府政策的变化致使有些岗位需要取消的，双方一致同意合同亦作相应变更，人员由乙方妥善安置，相应费用甲方不再支付。

2.9 乙方按专业化要求配置管理服务人员，配备调整管理服务人员必须经甲方面试或审核同意；物业管理服务与收费质价相符；本项目物业管理区域内所有物业管理服务达到《宿迁市市区物业管理办法》及甲方要求。

2.10 履约过程中，如乙方服务人员经甲方同意进场更换导致服务人数不足的，采购人将按照相应的日工资进行扣除后支付当期的合同款。未经甲方同意擅自减少服务人员数量的，将按违约处理不予支付当期合同款，并有权收取违约金 5 万元或解除合同。

2.11 履约过程中，所需工具、设备、物耗等均由乙方提供，乙方必须提供能满足服务要求所配置的工具、设备、物耗，如乙方提供工具、设备、物耗等质量不符合甲方要求的，应无条件更换。

2.12 履约过程中，乙方应根据工作需要，安排好双休日及节假日的值班人员，编制各岗位排班表报甲方备案后执行，并按规定发放加班费。

3、**发票开具方式：**按甲方要求提交与合同主体一致的增值税专用发票或普通发票。

4、**服务要求**

按招标文件采购需求服务标准进行服务。

四、**检查考核办法**

附后

五、**违约责任**

1、 乙方未按约定期限提供服务的，每逾期一日，由乙方按合同总价 3%标准向甲方支付违约金，逾期 15 天以上的，甲方有权解除本合同，解除合同的通知自送达乙方时生效。甲方选择解除合同的，乙方须返还已付款项，并按合同总价 30%支付违约金。

2、 本项目不得转让、分包，如有发生，甲方有权解除合同，有权要求乙方退还甲方已付款项，并由乙方向甲方支付合同总价 30%违约金。

3、 除另有约定外，非因甲方原因，乙方未全面履行本合同约定或其他义务的，甲方有权要求其继续履行或解除合同。甲方要求继续履行的，乙方应支付合同总价 10%违约金；甲方选择解除本合同的或乙方仍未全面履行的，甲方均有权解除本合同，解除合同的通知自送达乙方时生效。甲方选择解除合同的，乙方须返还已付款项，并按合同总价 30%支付违约金。不足弥补甲方损失的，仍需赔偿。

4、 甲方未按约定期限付款的，应就逾期部分向乙方支付按全国银行间同业拆借中心公布的一年期贷款市场报价利率计算的逾期付款违约金。

5、 合同签订后，乙方单方终止或解除合同的，除应退还甲方已付款项外，还应支付合同总价 30%违约金。

6、 违约方应承担守约方主张权益产生的包括但不限于交通费、误工费、律师费、鉴定费、保全费、保全保险费、诉讼费等相关费用。

7、 在合同履行期间，因非可归于甲方的原因造成的乙方自身或者他人人身损害及财产损失，均由乙方自行承担。

8、 如果出现政府采购监督管理部门在处理投诉事项期间，书面通知甲方暂停采购活

动的情形，或者询问或质疑事项可能影响中标结果的，导致甲方终止履行合同的情形，均不视为甲方违约。

9、除不可抗力外，乙方未按合同规定的质量要求提供服务，不能完成合同时，甲方有权终止合同，重新组织招标，由此造成乙方的直接损失和间接损失甲方不给予补偿和赔偿，造成甲方损失时，甲方有权要求乙方赔偿，可从余款中扣除并可提出索赔要求。

10、未经甲方许可，乙方将承包的物业管理服务转包他人，采购人有权终止合同。

11、乙方长期（连续两个月内）有人员不到位，影响物业管理质量的，经甲方要求及时改正，乙方仍拒不改正的，甲方将报经财政监管部门终止合同。

12、因乙方管理不善，导致甲方出现生命财产安全重大事故的（如有人员伤亡医药费在 5 万元以上的或有财产损失 5 万元以上的），甲方将报经财政监管部门终止合同，乙方对甲方造成的经济损失负有赔偿责任。

六、供应商合法权益补偿机制

供应商合法权益补偿救济机制。在履约过程中因政策变化、规划调整而无法履行合同约定，造成企业合法权益受损的，采购人依据实际情况对供应商进行补偿救济。

七、争议的解决

1、因履行本合同引起的或与本合同有关的争议，甲乙双方应首先友好协商解决，如果协商不能解决争议，则向甲方所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。

2、在审理期间，本合同应继续履行。

3、甲乙双方签订本合同时登记的地址、联系方式作为通知及法律文书（含诉讼文书、传票等）送达地址、联系方式，如有变更，甲乙双方须提前以书面形式通知对方。否则，如出现无法通知、文书被退回、拒收等情形视为对方已收，由此产生的法律后果均由该方承担。

4、任何一方由于不可抗力原因致使本合同无法继续履行或完全履行的，应在不可抗力事件发生后 3 日内向对方通报，并尽最大努力予以补救，减轻可能给对方造成的损失，

在取得有关机构的不可抗力书面证明后，允许延期履行、部分履行或者不履行合同，并根据情况可部分或全部免于承担违约责任。

八、附则

1、双方可对本合同的条款进行补充，以书面形式签订补充协议，补充协议与本合同具有同等效力。

2、本合同之附件均为合同有效组成部分。本合同及其附件和补充协议中未规定的事宜，遵照中华人民共和国有关法律、法规和规章执行。

3、本合同一式拾份，以中文书写，甲方捌份、乙方贰份。

4、本合同一切未尽事宜，按《中华人民共和国民法典》有关规定执行，无相关规定的，由甲乙双方协商解决。

九、合同的生效

本合同经甲方、乙方签字盖章后生效。

附件：市公共卫生服务中心物业管理服务考核表

甲方：（盖章）

乙方：（盖章）

地址：宿迁市人民大道8号

地址：

法定（授权）代表人：

法定（授权）代表人：

联系人：

联系人：

联系电话：

联系电话：

日期： 年 月 日

日期： 年 月 日

附件：

市公共卫生服务中心物业管理服务考核表

项目	评分大项	评核内容及标准	得分
综合管理 (45) 分	人员配置及稳定性 (5 分)	派驻现场的人员是否符合合同约定、招标文件要求。未经书面报备批准随意变更派驻人员的，一次扣 1 分。	
		坚守岗位，执行岗位责任制，按时交接班，严禁脱岗，缺岗，发现脱岗、缺岗一次，扣 1 分。	
		法定须持证上岗的岗位人员均持证上岗，发现无证上岗的，一次扣 1 分。	
	社会保险缴纳情况 (10 分)	是否按月及时给符合缴纳社会保险成员全额缴纳社会保险，每发现一人未及时缴纳的，一次扣 1 分。	
	工资发放情况 (10 分)	是否按月及时发放工资，每发现一人未及时发放的，一次扣 1 分。	
	计划与执行 (5 分)	各项工作按照服务方案、月度工作计划执行，每季度制定培训计划，并落实到位。	
	设备设施配置 (3 分)	按照响应文件条款配备并使用到位，设备设施不到位的，发现一次扣 1 分。	
	重要参观接待和会议服务 (5 分)	重要参观接待的准备和服务工作，会议的会前准备（卫生保洁、桌椅摆放、横幅摆放等）、会中服务和会后保洁工作，保证工作有序进行，不得出现重大失误（包括人员，环境和设备等方面）。出现失误造成不良影响的，一次扣 1 分。	
	着装仪容仪表 (2 分)	保安、保洁均按规定穿着制服，佩戴齐全、正确，装备佩戴正确。	
		保持良好的形象和精神状态，注意仪容仪表，礼貌礼节。	
防范秩序维护 (18 分)	车辆与访客管理 (6 分)	针对不同突发情况，有应急处理预案，有应急演练，遇到突发情况及时处理并报告采购方。	
		针对不同突发情况，有应急处理预案，有应急演练，遇到突发情况及时处理并报告采购方。	
		进出车辆管理有序，做到出入登记，管理严格，交接清楚，停车场车辆排放整齐、有序。	
		严格执行访客管理，对外来人员按规定进行登记、核实后准许进入办公区域。	

	应急处理技能 (6分)	制订突发事件应急方案,工作人员熟悉消防基本知识及紧急救助电话,掌握消防设施设备的使用方法并能及时处理突发情况。遇聚众闹事、寻衅滋事等群体性突发事件时,及时报告业主,必要时及时报警,防止事态扩大,协助保护现场和证据。	
	执勤与巡视管理 (6分)	落实24小时周边巡逻制度,定时定点巡回巡逻,不存在漏点、迟到现象,巡逻认真,能及时发现问题并妥善解决处理。对巡逻检查监督,做好定期巡查、检验区域不安全因素及异常现象及时处理。	
环境管理 (12分)	环境卫生(12分)	公共区域保持清洁,无烟头,纸屑,无占用和堆放杂物现象,无乱贴、乱画,楼梯、扶栏、玻璃窗等保持洁净。	
		垃圾及时清运,无跑冒滴漏,垃圾桶定期清洁消毒;卫生间清洁,无污染,无水渍,无异味。垃圾未及时清洁处理,发现一次扣1分。	
工程管理 (25分)	消防系统是否正常 (10分)	消防系统设备完好无损,可随时正常启用。发生设备损坏、老旧的,要及时报备。	
	其他设备是否正常 (6分)	每周汇报设备检查情况,存在设备无法正常使用的,应及时报备维修。	
	按时维保(4分)	有年度、月度维修保养计划并严格执行,无计划或执行不到位的,一次扣0.5分。	
	设备事件紧急处理 (5分)	突发事件跑水、跳电等处理是否及时到位,处理不到位的,一次扣0.5分。	
合计得分:			

