

2025 年泗洪县界集中心卫生院物业服务采购项目

政 府 采 购 合 同

甲方：泗洪县界集中心卫生院

乙方：江苏都诚物业管理集团有限公司

合同签订时间：2025 年 07 月 30 日

2025 年泗洪县界集中心卫生院物业服务采购项目

政府采购合同

采购单位（全称）：泗洪县界集中心卫生院（简称甲方）

成交供应商（全称）：江苏都诚物业管理集团有限公司（简称乙方）

依照《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国民法典（第三编合同）》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，双方就采购编号为：JSZC-321324-JZCG-G2025-0009 的 2025 年泗洪县界集中心卫生院物业服务采购项目 相关事项协商一致，达成如下合同条款：

一、乙方向甲方提供总价值为 人民币（大写）：伍拾肆万捌仟玖佰伍拾壹元玖角伍分（¥：548951.95 元） 的标的（服务）。

二、服务期、服务地点：

- 1、合同履行期限：两年。具体自 2025 年 8 月 19 日至 2027 年 8 月 19 日止。
- 2、服务地点：泗洪县界集中心卫生院。

三、付款方式：

预付款：合同金额的 10%，合同签订后按规定支付；

进度款：余款由采购人按月支付，成交人按月根据实际发生的所有物业管理（考核后的）费用开具合法票据，采购人在接到成交人票据的 10 个工作日内将上一个月实际发生的所有物业管理（考核后的）费用支付给成交人。成交人未按要求向采购人提供发票的，采购人有权不予付款，同时不免除成交人合同履行义务。且采购人有权从应付款项中直接扣除应由成交人承担的违约金及其他相关款项。

款项支付相关要求：

- (1) 可以采用数字人民币支付。
- (2) 资金支付的时间：收到供应商发票后 102 个工作日内。
- (3) 资金支付的条件：满足相应阶段的要求且收到供应商发票。
- (4) 在签订合同时，供应商明确表示无需预付款或者主动要求降低预付款比例的，采购人可不适用前述规定。
- (5) 每次付款前，供应商须提供《每月考核表》及《人员考勤记录表》（含岗位、姓名、出勤天数、缺勤说明）。缺少任一文件的，甲方有权拒付当期款项。

(6)采购人按照成交供应商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。

①每次付款前依据考核标准，扣除应扣款项后支付应付费用：

中标供应商考核分数在 90（含）分以上的，全额支付当期服务费；考核分数在 70（含）-90（不含）分的，支付当期应支付金额的 90%；考核分数在 60（含）-70（不含）分的，支付当期应支付金额的 80%；考核分数在 60 以下分的，支付当期应支付的金额的 60%。

②合同履行期内，如遇最低工资标准和社会保险缴费基数调整，甲乙双方可根据实际情况进行协商，对保洁服务费用给予相应的调整。

四、人员配备及服务要求，包括但不限于下列各项：

（一）岗位配备表及人员要求

岗位配备表		
职位	区域	人数
项目经理	/	1
消防设施操作人员		2
保洁人员	门诊楼一楼、医疗垃圾收取	2
	门诊楼二楼所有区域（包含检验科、门诊手术室等）	2
	门诊楼三楼所有区域（包含手术室、消毒供应室等）	1
	住院部三楼	1
	行政楼	1
	合计	10

1. 项目经理：1 名

年龄 50 周岁（含）以下，男女不限，初中(含)以上学历（以身份证和学历证书为准），身体健康，无重大基础疾病及传染病，主要负责日常保洁工作及保洁人员管理、监督、培训、考核和协调工作。熟悉物业管理相关法规，并能规范组织管理服务，具有相关物业管理工作经验或项目经理任职经历，知识面广，专业技能熟练，有较强的组织领导能力和协调能力。中标后，项目经理必须常驻医院，主持日常管理工作，不经采购单位同意不得擅自更换离岗，需参加医院日常考勤管理；但采购人有权要求更换不称职的项目经理。

注：（1）中标后，成交人须严格按照投标文件配备项目经理，如未按投标时配备，将承担10000 元违约金；

（2）未经采购人同意成交人不得擅自更换项目经理，如未经采购人同意擅自更换的，需承担承担5000 元违约金；

（3）项目主管试用期为3 个月，试用期满后，采购人视项目经理试用期表现决定是否继续留用；

（4）项目经理岗位空缺期间，采购人记录扣除成交人服务费 200 元/日。

（5）除因项目经理不称职导致采购人要求更换外，成交人因自身原因更换项目负责人的不得超过1 次，否则每多一次，采购人从合同款中扣除成交人1 万元服务费。

2、普通保洁员：7 人

要求男 65 周岁（含）以下(以身份证为准)、女 60 周岁（含）以下(以身份证为准)，非文盲，身体健康，无基础疾病，无不良信息记录，遵纪守法，工作吃苦耐劳，认真负责，能完成医院的保洁质量要求。

3、消防设施操作人员：2 人

55 周岁（含）及以下(以身份证为准)1 名、65 周岁（含）及以下(以身份证为准)1 名。男性，身体健康，有责任心，要求**消防设施操作人员**具有消防相关知识须持有消防相关证书（含注册消防工程师、消防员或消防设施操作员证书(原建(构)筑物消防员)），每周对服务区域内火灾报警设备、安防设备进行清洁除尘，定期进行设备检测，出现的故障及时上报修理，所有工作做好记录并存档，能满足管理服务中消防防护操作，能够有效的应对突发安全消防事件，负责泗洪县界集中心卫生院内消防等相关安全工作。

注：1. 除项目经理、消防设施操作人员之外，其他成员可在投标文件中列明也可在中标后按要求聘用具有相应条件的人员，并依法签订劳动合同，所有项目组成员不得兼职。所有人员进场前采购人将对其是否有违法犯罪记录进行审查，审查不通过不予留用。

2. 为保证项目组人员的整体素质和相对稳定性，供应商应充分考虑管理和服务人员的工资待遇。且乙方提供的所有人员的工资不得低于 2024 年宿迁市目前最低工资标准（2010 元/月），即按《省人力资源社会保障厅关于调整全省最低工资标准的通知》（苏人社规〔2023〕4 号）全省各市、县（市、区）执行最低工资类别和标准对照表执行。如遇政策调整，成交人自行承担。

3. 下表为宿迁市社保最低缴纳标准，投标人应按不低于此标准报价。社保缴纳应当符合行政主管部门相关规定。如遇政策调整，投标人自行承担。

序号	名称	计算公式
1	单位社保缴纳标准及费用	$4879（基数）*【16%（养老保险）+0.5%（失业险）+7%（医疗保险）+1%（生育险）+0.4%（工伤险）】+5$

6. 所有人员安全管理意外事故均由成交供应商自行承担，采购单位不承担类似责任。

（二）人员服务基本要求

1、投标人应当拥有素质良好的保洁队伍，有完整的医院保洁运作方法和严格的操作规程，制定科学、严格的管理制度和在工作质量标准，有工作计划，月计划，周安排。有考核，有培训，有记录。

2、保洁人员要有良好的职业道德和服务态度，对医务人员和患者及家属要以礼相待。认真履行岗位职责，着装统一、整洁，动作规范、语言文明、形象良好。

3、保洁人员应服从医院及成交人的双重管理，服从医院领导的工作安排，接受医院的监督和检查，遵守医院的规章制度，服从医院根据工作需要做出的统一安排调配，遇紧急突发事件发生，必须积极作为。

4、医院有权对保洁人员的工作进行检查、督促、考核，并对保洁人员进行相关管理。对不称职的保洁人员可以向成交人提出批评、教育及经济处罚建议，对于屡教不改者，医院有权随时提出更换保洁人员。对以上院方要求，成交人不得拒绝。

5、医院对物业公司业绩进行考核，达不到考核标准的，有权要求成交人承担违约和赔偿责任。

6、成交人应当制订保洁工作的实施方案、工作流程以及公司对现场的管理方法，指导、监督保洁完成任务。

7、成交人在中标结果公告发出之日起 7 日内将所有人员身份证、劳动合同以及要求具有相关证书人员的证书或其他证明材料提交采购人，须经采购单位项目经办人、财务人员及分管领导签字审核同意后方可进场。服务过程中，成交人如对保洁人员有调整应及时书面报招标人备案，否则招标人有权拒绝。

8、工作过程中因成交人员工责任，所造成的人身伤害、经济损失由成交人按实际金额赔偿。

9、招标人有权对成交人的工作每月实施考核。若考核得分低于 90 分，则由招标人提出整改意见，成交人实施整改；若连续 2 个月考核总分低于 90 分，整改不到位，招标方有权给予相应金额处罚。

10、如遇招标人出现意外重大情况，招标人将提前三个月告知成交人，合同内容经双方协商调整直至终止。

11、合同终止条款：如出现以下情况之一，招标人有权无条件终止合同：

(1) 员工季度流失率 $\geq 20\%$;

(2) 连续 2 个月考核总得分低于 70 分或合同（或协议）期内累计 3 次考核得分低于 80 分的；考核内容详见《泗洪县界集中心卫生院物业考核奖惩细则》。

12、所有保洁人员的工资待遇应当符合《中华人民共和国劳动合同法》的相关规定，且不得低于宿迁市现行最低工资标准（成交人提供每个月的员工工资表给招标人），招标人将不定期抽查本项目的人员工资待遇，如低于宿迁市现行最低工资标准，招标人将从当月的应付费用中扣除差额部分 2-5 倍的罚款。

13、成交人派驻的项目经理、消防设施操作人员、保洁人员等因工资、社保等与成交人产生的纠纷与招标人无关，由成交人处理。在服务合同执行期间，成交人派驻的项目经理、消防设施操作人员及保洁人员出现工伤、工亡、意外伤害等情况应由成交人处理，招标人不予支付任何此类费用。因上述问题给招标人的工作带来影响，招标人有权追究成交人相应的责任，并由成交人赔偿招标人的损失。

（三）工作要求：

1、保洁员遵守医院及科室相关制度，按时上下班，不得迟到早退，不得私自拿取医院及个人物品。

2、上班期间统一着装，穿保洁工作服，挂牌上岗。

3、保洁员上班期间不得与病人及医务人员发生争吵，工人与工人之间不得发生争吵，有问题及时向上级主管部门上报。如违反规定发生吵架，造成不良影响，一次处罚 100 元。

4、各公共包干保洁区范围须在医院上班前打扫好，尤其是走廊和大厅。各卫生包干区地面、台面、桌面、墙面，设备带、门窗玻璃、水池、卫生间蹲坑、隔板；楼梯、扶手等要保持清洁、干净、无异味。空调、花盆、展板、水瓶，凳子每月定期清理，保持干净。屋顶、墙面灰尘、蜘蛛网定期清除。

5、保洁人员每天常规工作做完后，要经常到包干区内巡视，随脏随打扫，尤其厕所，保持干爽无异味。

6、每天早上须擦拭床头柜；病人出院后要及时做好终末处理（包括：地面、床、床垫、床头柜内外、储物柜内外、墙周设备带、卫生间马桶、水池、镜面）清洁卫生，垃圾及时倾倒。

7、垃圾桶用后要每天清洗，纸篓每月至少彻底清洗一次，水瓶、凳子、茶瓶每月彻底清洗一次。

8、垃圾运送要按规范扎好、密闭运送，不得抛洒、外泄。

9、生活垃圾及医疗（废弃物）垃圾中转地管理：生活垃圾安排专人清运出院。运至城管部门指定的垃圾处理场。生活垃圾做到日产日清，医疗垃圾由专业处理厂家运出院外。

10、保洁员平时不得私自收藏(皮条、注射器、空盐水瓶)等医疗废弃物。违反规定，一经查实每次罚款 100 元。

11、人员休息要提前告知院方分管负责人员，项目经理做好工作协调，保证工作质量。

12、物业公司管理人员要定期检查，发现问题及时改进，和院方经常沟通。及时清除墙角，死角地带的垃圾，适时清除院内外草坪杂物。

13、保洁人员在护士长、护士指导下做好科室被服管理与收取，病人检验标本的收送工作。各科室被服管理由各科室护士长总负责，保洁员做好工作时间内的被服管理(含清点接受被服，为新入院病人铺床，出院后收床)。

14、配合医院做好控烟劝导工作。

15、医院组织相关部门不定期对卫生工作及人员到岗情况进行检查，每月出具满意度调查表，对于不符合要求的，下达书面整改通知书，在限定时间内整改仍不达标的，予以扣款 100 元-500 元，连续两次不达标的加倍扣款，罚款从当月合同款中直接扣除。对于不能满足医院保洁服务需求的员工，消极怠工，拒不配合医院要求，连续 3 次整改仍不达标的，解除服务合同，并扣除当月保洁服务结算费用的 50%。

（四）拟配置设备、工具及物耗要求

本项目服务过程中根据服务工作需要拟配置的设备、工具及耗材（包括但不限于日常保洁所需的清洁剂、卫生丸、地蜡、消杀药水、设备、工具等清洁用品等）由企业自行增加，费用由成交人自行承担。

（五）进退场交接要求

1、进场要求：中标供应商进驻前五天的，针对本项目将服务所需的设备（工具）、耗材物品等配置齐全至办公区，缺一不可。否则采购人将拒绝中标供应商进场，所产生的责任由中标供应商承担。合同生效后 1 个工作日内因中标供应商未将上述备（工具）、耗材物品等完全提供导致服务延误的，采购人将报政府采购管理部门进行处理。

2、退场要求：合同履行期结束，中标供应商提前做好退场手续流程，包括但不限

于前期准备、交接清单、现场交接、后继跟进、最终确认、结算与撤离等。

（六）重大活动保障及应急预案

（1）制订流程。配合采购人制订重大活动后勤保障工作流程，需对任务进行详细了解，并根据工作安排制定详细的后勤保障计划。

（2）实施保障。按计划在关键区域和重点部位进行部署，确保任务顺利进行，对活动区域进行全面安全检查，发现并排除安全隐患，对车辆进行有序引导和管理，确保交通安全畅通，以礼貌、专业的态度对待来宾，展现良好形象。

（3）收尾工作。对现场进行检查，做好清理工作。

（4）重点区域及安全隐患排查。结合项目的实际情况，对重点部位及危险隐患进行排查，并建立清单/台账；应当对危险隐患进行风险分析，制定相应措施进行控制或整改并定期监控；随着设施设备、服务内容变化，及时更新清单/台账，使风险隐患始终处于受控状态。

（5）应急预案的建立。根据学校隐患排查的结果和实际情况，制定专项预案，包括但不限于：火情火警紧急处理应急预案、紧急疏散应急预案、停水停电应急预案、有限空间救援应急预案、恶劣天气应对应急预案等。

（6）应急预案的培训和演练。应急预案定期培训和演练，组织相关岗位每半年至少开展一次专项应急预案演练；留存培训及演练记录和影像资料，并对预案进行评价，确保与实际情况相结合。

（七）其它要求：

1、物业公司人员的住宿、就餐、保险、治安等问题由物业公司自行解决，与采购方无任何关系。

2、日常保洁所需的清洁剂、卫生丸、地蜡、消杀药水、设备、工具等清洁用品费用由物业公司承担。

3、如因工作失误而造成采购方经济损失或工作被动，由成交单位负责赔偿经济损失。不可抗力的因素除外。

4、本次物业项目由成交供应商进行总承包，不得转包，一旦发现转包或分包，采购方有权终止承包合同。

5、如果发生因中标方工作失职造成消防事故、失窃事件或其他财产损失和人身伤害，均由中标单位承担相关经济 and 法律责任。

6、成交单位所用的全体工作人员的岗位职责、操作规范、人身安全、医疗、工资、保险、设备、劳动工具、劳保用品、内部管理、各类纠纷等各项事宜及所涉及经费均由成交单位自行负责，采购人概不负责。

(八) 服务费用分配

2025 年泗洪县界集中心卫生院物业服务采购项目--费用组成							
序号	项目	分项内容	费用单价 /月工资 （元）	人数	月数	合价/2 年 工资	年龄限高/ 性别
						（元）	
1	人员工资（基本工资+绩效工资）核算	项目经理	2010	1	24	48240	50 周岁（含）以下 /不限
2		消防设施操作人员	2010	2	24	96480	55 周岁（含）及以下 1 名、65 周岁（含）及以下 1 名 /男性
3		保洁员	2010	7	24	337680	男 65 周岁（含）以下 /女 60 周岁（含）以下
4	保险费用	意外险	2.5	10	24	600	
5		社保	1219.871	2	24	58553.81	
以上求和						541553.81	
其他费用							
序号	项目	分项报价（元/2 年）					
6	设备(工具)或者折旧费	500					
7	耗材费（办公用品等）	100					
8	服装费	300					
9	人员福利核算（中秋、春节、高温补贴、可能产生的加班费等）	500					
10	利润	542.97					

11	其他费用（供应商可以自行添加）	20	
12	税金	5435.17	
		增值税纳税人身份：小规模纳税人；税率：1%（明确是增值税一般纳税人还是小规模纳税人并提供相关证明）	
	...		
投标报价总计		人民币（小写）：	¥：548951.95 元
		人民币（大写）：	伍拾肆万捌仟玖佰伍拾壹元玖角伍分

（九）考核标准

（一）按月考核。

（二）甲方每月底以书面形式向乙方提供考核结果，并要求乙方限时整改，乙方应对存在问题进行持续质量改进，并以书面形式向甲方反馈整改措施及效果。对于甲方提出的问题未限时整改的，加倍扣分，奖励分值可抵扣每月考核分值。满意度低于 90 分，每一分扣除服务费 100 元；低于 80 分每一分扣除服务费 200 元。连续 2 个月考核总得分低于 70 分或合同（或协议）期内累计 3 次考核得分低于 80 分的，甲方有权无条件终止合同。具体考核细则如下表：

《泗洪县界集中心卫生院物业考核奖惩细则》

1、惩罚细则:

类别	分值	考核内容	扣分细则
管理人员	14 分	1. 定人（人员配备）、定岗（责任范围）、定时（完成时间）、定项（工作项目），人员排班和工作安排合理，服务状态良好。	一项不明确或不符合要求扣 2 分
		2. 各区域保洁按相应流程规范操作	未按流程操作，一例次扣 2 分
		3. 在规定时间内完成保洁	未按规定要求，一例次扣 2 分
		4. 保洁工具、用品配备符合要求；保洁工具摆放规范、清洗干净；保洁工具及用品使用、清洗、消毒、存放符合分类要求；无乱丢乱放保洁工具，不得使用有可能损伤、污染保洁对象的工具和试剂材料	不符合要求，一项或一次扣 2 分；造成地面、家具及他设施设备损伤，一次扣 4 分，并予以赔偿或修复。
		5. 室内地面保洁标准：干净、干燥，无垃圾废物，无烟蒂纸屑，无灰尘泥土，无痰迹，无其他可擦洗污迹，墙角、沟、边保洁到位。	一项不明确或不符合要求扣 2 分
保洁考核	43 分	1. 墙壁、天蓬保洁标准：目视干净无尘，无蛛网，无可擦洗污迹，无牛皮癣，保洁工具、材料适合相应墙体材质，不得损伤、污染墙体	不符合标准一处扣 3 分
		2. 墙壁、天蓬附着物保洁标准：设备带、开关插座、电扇、消防箱、消毒箱、钩、框及其他外凸物、附属设备目视干净端正，手摸无灰尘	不符合标准一处扣 3 分
		3. 门、窗、洞、台保洁标准：目视干净整洁，无可擦洗污迹，门窗手摸无尘，其他无积灰，无蛛网，无隐藏垃圾、废物、烟蒂等	不符合标准一处扣 3 分
		4. 病房家具保洁标准：清洁无结垢、无灰尘，如有污染，及时清洁消毒，保证一房一巾，目视干净，摆放整齐，手摸无灰尘	不符合标准一处扣 3 分
		5. 病房床单元保洁标准：清洁无结垢、无灰尘，如有污染，及时清洁消毒，保证一床一巾，目视干净，无可擦洗污迹，手摸无灰尘	不符合标准一处扣 3 分
		6. 病房卫生洁具保洁标准：面盆、水池、水龙头、便器及其他洗浴清洁设备每日清洁，便器每日消毒，目视干净整洁，无污垢，台面等无积水，保持通风正常、排水通畅，无异味	不符合标准一处扣 2 分

	7. 公共卫生间洁具保洁标准：每日保洁、消毒，专人负责，至少每半小时巡查一次，目视干净整洁，无污垢，台面等无积水，保持通风正常、排水通畅，无异味，按规定投放卫生球等除味材料	不符合标准一处 扣 3 分
	8. 玻璃、镜子保洁标准：每日擦洗，使用专用清洁试剂，保持干净明亮，目视无灰尘，无污迹，无水渍，手摸边框无灰尘	不符合标准每次 扣 2 分
	9. 治疗室、处置室及其他特殊医疗用房保洁标准：垃圾按规定分类存放收集，台面、污染墙壁每日擦洗消毒，无蚊蝇，无污迹，无积水	不符合标准一处 扣 3 分
	10. 手术室、ICU、移植病房：执行卫计委《消毒技术规范》进行，手术间地、墙无灰尘，无污迹，无蛛网等	不符合标准一处 扣 3 分
	11. 卫生（废物）桶、篓保洁标准：专用垃圾袋完好，摆放整齐符合要求，及时回收更换，保证内容物不超容积 2/3，有污秽物时及时清理更换，每日对桶（篓）体定时清洁，无污迹，无积灰，无异味，无溢满	不符合标准一处 扣 3 分
	12. 大厅、走廊、楼梯有人走动维护，每 15—30 分钟完成一个巡回；保洁区域干净明亮，地面无纸屑、果皮、烟头等丢弃物，无污迹；雨天，地面有防滑、干燥措施并摆放防滑告示牌；门柱、扶手每日擦拭，墙角及可擦洗墙壁每周全面擦洗两次，保持干净整洁，无张贴，无污渍，无蛛网，无积尘	不符合标准一处 扣 3 分
	13. 开水间：开水间清洁整齐，无杂物，无晾晒；地面清洁，无污迹，无积水，无异味；开水炉清洁干净。按院方规定时间开放开水间，住院病人开水送至床前每日 2 次，非供水时间开水间应锁门，确保供水安全	不符合标准一处 扣 3 分。
	14. PVC、花岗岩地面保养标准：每天对楼宇内公共区域的 PVC、地砖、花岗岩等地面清洗；地面按规定频率保养，保持地面光泽、亮度。PVC 清洗保养制剂使用以不损伤釉面为宜	不符合标准一处 扣 2 分
	15. 消毒液浓度符合要求，做到分类、分机清洗	不符合标准一处 扣 2 分
	16. 保洁服务时注意节约用水用电：（1）保洁活动时避免耗水量大的冲洗法，如必须使用冲洗时，应采用间断冲洗，并使用节水型喷头，做到人走水关，杜绝长流水；（2）无长明灯现象	不符合要求一次 扣 2 分
	1. 不迟到、不早退，忠于职守，并做好签到、签离	不符合要求的每 次扣 2 分
	2. 遵守医院、病区的各项制度服从管理人员, 病区护士长及主管护士的指导、管理、考核, 认真完成职责范围内的工作	不符合要求的每 次扣 3 分
	3. 按时交接班并认真填写交接班记录表，记录详细、不弄虚作假	不符合要求的每 次扣 2 分

劳动 纪律 仪容 仪表	43 分	4. 不准在岗闲谈、吃东西、看书报、听音乐、办私事等	不符合要求扣 2 分
		5. 当班期间不得接打电话闲聊、上网聊天	不符每次扣 2 分
		6. 妥善处理当班期间应急问题	不符每次扣 2 分
		7. 严禁脱岗、串岗、空岗	不符合要求扣 2 分
		8. 发扬团队精神，团结互助	不符合要求扣 2 分
		9. 按时参加例会、学习、培训	不符合要求扣 2 分
		10. 服从上级领导安排，不私自调换班，严格遵守请销假制度	不符合每次扣 3 分
		11. 未按规定进行治安、消防巡查、巡逻的	每次扣 2 分
		12. 当班期间联系不通、信息不畅的	每次扣 2 分
		13. 值勤时间吸烟，喝酒的	每次扣 2 分
		14. 酗酒上岗、在岗睡觉的	每次扣 3 分
		15. 态度和谐，说话和气，善待病人，不可顶撞病人、家属、医护人员，严禁谈论患者病情及隐私；严禁在工作时间 及工作场合聚众聊天、大声喧哗、发牢骚、与患者及家属发生争执；不私自向病人及家属索取 财物	一项不符合要求 扣 3 分
		16. 按规定统一穿工作服、鞋、帽、扎领带等，佩带胸牌，服装整洁，仪表端庄，保持良好的个人卫生	一项不符合要求 扣 2 分
		17. 着制服时必须作风严谨，不可嬉笑打闹；着制服时未扣纽扣、卷衣袖，按规定不戴帽子的	不符合要求的每 次扣 2 分
		18. 当班期间仪容不整不洁，佩戴饰物、墨镜，长指甲、留长发、大包头、帽墙下发长超过 1.5 厘米，留胡须；女的留披肩发，涂脂抹粉，涂有色指甲油的	每次扣 3 分
		19. 举止端庄大方，文明礼貌服务，保持良好工作态度；态度不好，受其他人员批评、投诉的	每次扣 2 分

2、奖励细则：

类别	内容	考核细则
奖励	1.受到患者表扬（医院收到表扬信、锦旗、或区级以上满意度调查）	奖 1 分/次
	2.配合医院完成上级各项检查任务和各项应急工作，并取得显著成绩的	奖 2-5 分/次
	3.提出合理化建议或排除隐患，使医院免受重大损失的	奖 2-5 分/次
	4.拾到钱包、手机等有价值物品并上交医院有关部门,必须有照片、有资料	每起奖励 1 分

5.获得市级政府或媒体表扬的	每项奖励 10-20 分
6.获得省级政府或媒体表扬的	每项奖励 20-50 分

五、双方权利与义务

（一）甲方的权利与义务

- 1、审定乙方拟定的物业管理制度、清洁要求等。
- 2、检查监督乙方管理服务工作执行情况；甲方对乙方提供的保洁服务工作享有监督权和检查权。甲方有权制定相应的考核措施，实行每月定期对物业工作的检查，并进行每月的工作考评。
- 3、向乙方提供物业使用需要的水电，并提供物业用房一间给乙方放置清洁工具、器械、材料等物品之用；无偿使用。
- 4、按合同约定方式及时付款。
- 5、配合乙方做好维修工作。
- 6、负责协调乙方与医院、病人之间的关系。
- 7、听取、采纳乙方在医院物业服务方面的合理化建议。
- 8、根据乙方保洁人员的工作表现及服务质量，甲方有权要求乙方更换保洁员，乙方须及时更换配置合格服务人员。
- 9、甲方有权对乙方在保洁工作中发生的质量问题给予口头或书面警告，并视情况给予经济处罚，该处罚直接从当期应结服务费中扣减。
- 10、甲方负责及时处理乙方额外承担的应急维修费用和购买的构配件费用（本条涉及的费用须事前征得甲方同意和确认）。
- 11、乙方严重失职造成甲方物业管理的重大损失或者物业服务没有达到本合同约定的标准的，甲方可以解除合同，并按全部损失（包括间接损失）要求乙方赔偿。
- 12、乙方发生严重质量事故后，除按本合同相关条款约定扣除相应服务费用外，在收到甲方书面整改通知一个月仍不能采取补救措施及行动，甲方可以解除合同，并按全部损失（包括间接损失）要求乙方赔偿。

（二）乙方的权利与义务

- 1、根据有关法律法规及合同的约定，制定物业管理规定及月度、年度物业管理服务

计划等。乙方须严格按照双方共同制订的各项作业标准为甲方提供专业服务并严格教育、培训和管理派驻甲方的保洁、保安等职员，遵守甲方所制订的规章制度，保持良好得品行道德，对有违法乱纪或违反甲方有关规定的员工，乙方应予以严肃处理知道辞退；

2、乙方必须接受甲方的指导和监督，严格按照采购需求进行实施工作。

3、乙方提供管理服务人员不得少于 10 人，且身体健康，无犯罪记录。驻甲方保洁人员在工作时间内必须统一身着工作服，着装整齐，并佩戴好工作证上岗。

4、为了便于工作，医院若有现有的劳动工具及资料暂时移交给乙方使用。

5、乙方在本公司员工上岗前要对员工进行自身安全及工作安全操作培训；乙方管理人员及在岗员工在服务管理过程中出现任何伤害事故或意外伤亡的，由乙方全权负责，甲方概不负责。

6、乙方人为因素造成病房门、窗，玻璃以及其他公共设施损坏的，乙方负责赔偿并安装到位，如因病人原因，甲方配合乙方查处，安装费由甲方协调并赔偿或补偿。

7、医院应急及额外维修事项，由乙方安排申报经医院确认后，由医院凭发票报销。

8、本合同终止时，乙方必须向甲方移交全部物业用房以及物业管理全部档案资料。

9、保洁工作过程中因乙方原因，给甲方人身或财物造成损害的，由乙方承担全部赔偿责任。

10、乙方工作人员将各保洁区域清扫的垃圾集中到甲方指定的地点存放，每天外运，并保持垃圾点周围干净、整洁。严禁乙方工作人员私自利用或变卖可回收品；禁止乙方工作人员转让、买卖医疗废物，在运送过程中丢弃医疗废物，在非贮存地点倾倒、堆放医疗废物或将医疗废物混入其他废物和生活垃圾。

11、如遇上级领导工作检查或重大活动，乙方必须密切配合搞好清洁卫生， 并保证检查合格。

12、乙方在承包的保洁工作围，甲方如因保洁工作未达到保洁质量标准，被相关职能主管部门（如环卫、城管、市容等）查处并处罚，该罚款由乙方承担。甲方并有权据此等额经济处罚。

六、甲、乙双方其他约定

1、乙方在用水用电维修、以及门窗维修时，需更换的构件，由甲方提供或由乙方购买，费用由甲方承担（须甲方事前确认，凭正规发票报销结算）。

2、医院内污水管道，需及时清掏以保证畅通。

3、本协议服务期，乙方须确保消防设施操作人员持有效资格证书上岗，并向甲方提交证书复印件备案。若发现无证上岗、证书失效或人证不符：首次发现：限期 3 日内整改，并按 500 元/人·日 扣除违约金至整改完成；累计 2 次违规：扣除当月服务费 5% 作为违约金；累计 3 次违规：甲方有权终止合同，乙方承担合同总价 10% 的违约金。

4、乙方因无力履行合同提出解约，须全额返还甲方已支付的款项，并向甲方支付合同项目总费用 30% 的违约金。

5、本合同执行期间发生不可抗力事件，致使合同无法履行时，双方均不承担违约责任，并按有关政策法规及时协商处理善后事宜。

6、乙方的最后一个月款项待合同到期，乙方按时结完所有人员工资后，甲方向其付清余款（乙方须同时提供发票和付款凭据、月考核表及考勤记录）。

7、乙方在保洁工作中未达到保洁的质量标准，经甲方两次警告，仍未达到标准，甲方将以书面形式通知乙方，每发出一次书面限期整改通知，甲方将扣除乙方当月保洁服务费的 0.5%—1% 作为违约金。

七、履约保证金

7.1 履约保证金提交金额：本项目收取履约保证金，按采购合同总价的 2% 提交。

履约保证金应在采购合同签订前提交，除银行电汇、网上银行、数字人民币外，投标人还可选用银行保函、担保公司的保证担保或保险公司的保证保险等多种形式向采购人缴纳。支持和鼓励投标人使用江苏政府采购电子履约保函（保险）代替缴纳履约保证金，投标人如使用江苏政府采购电子履约保函（保险）的，可按采购合同总价的 1.2 %（履约保证金原提交金额的 6 折）提交。办理流程、偿付等内容见江苏政府采购网“保险保函”模块。

备注：a. 履约保证金的递交时间：在中标公告发布之日起 7 日历天内提交；

b. 采用银行电汇、网上银行等方式缴纳履约保证金的，应从成交人法人基本存款账户转到保证金专用账户；

c. 采用数字人民币方式缴纳的，使用投标企业数字人民币对公钱包一次性转钱至泗洪县公共资源交易中心数字人民币钱包（钱包 ID：0092118799300008，运营机构：中国交通银行股份有限公司），并备注为：2025 年泗洪县界集中心卫生院物业服务采购项目履约保证金；

d. 采用银行保函、担保公司的保证担保或保险公司的保证保险形式缴纳履约保证金

的，以银行保函、担保公司的保证担保或保险公司的保证保险等形式提交履约保证金的，其有效期应包括本项目供货工期的范围。以保函、担保、保险形式提交的履约保证金递交至当地公共资源交易中心。

履约保证金缴退咨询电话：0527-89889051；

7.2 履约保证金退还方式

以银行电汇、网上银行、数字人民币形式缴纳履约保证金的，退回至投标人存款账户或数字人民币账户；以保函、担保、保险等形式缴纳履约保证金的，在保函、担保、保险约定的保证期限届满之日起自行失效。

7.3 履约保证金退还条件：具有验收合格相关证明材料。

7.4 履约保证金退还时间：采购人收到投标人退付申请后 5 个工作日内退还。

八、违约责任

1、因乙方原因未能达到约定的管理目标，甲方有权要求乙方限期整改，逾期未整改或者整改不到位的，每次扣除 100-500 元。甲方定期督查，不符合约定管理目标要求的，每次扣除 100 元/点；造成重大影响的，甲方有权要求乙方赔偿相关损失直至解除合同。

2、如乙方派出物业服务人员每天岗位上人数少于合同约定最低人数，被甲方发现并确认累计三次违约责任，甲方有权解除合同。

3、甲、乙任意一方，无正当理由提前终止合同的。应向对方支付**壹万元**违约金。

4、合同终止前甲乙双方根据进场前项目核对，甲乙双方对造成的损失进行核对并清算补偿，否则按违约处理。

5、本项目不得转让、分包、挂靠或变相进行转让、分包、挂靠，如有发生，无条件清理退场，所造成的一切损失由乙方负责。

6、甲方未按约定期限付款的，除向乙方支付服务费外，须按 LPR 一年期利率标准向乙方支付滞纳金。

九、合同生效及审核

本合同经甲方、乙方签字盖章后生效，合同签订的内容不能超出采购文件和响应文件的实质性内容。

十、合同的组成部分

本合同条款、成交通知书、采购文件、响应文件及乙方在投标时的书面承诺等构成

合同的组成部分。

十一、本合同采用网签，自行下载打印，合同签订时系统自动生成二维码识别连接到网站平台，以辨别真伪。

十二、本合同一切未尽事宜，按合同法有关规定执行，无相关规定的，由甲乙双方协商解决。

通用条款

十三、词语涵义

（一）合同：甲乙双方签署的、合同格式中载明的甲方与乙方所达成的协议，包括所有的附件、附录和构成合同的所有文件。

（二）合同价：根据合同规定，乙方在正确地完全履行合同义务后甲方应支付给乙方的价款。

（三）服务：根据合同规定乙方应承担服务的义务。

（五）甲方：采购人，即 泗洪县界集中心卫生院。

（六）乙方：提供服务的公司，即 江苏都诚物业管理集团有限公司。

（七）不可抗力：指不能预见、不能避免和不能克服的客观情况，如战争、动乱、空中飞行物体坠落或其它非甲乙双方责任造成的爆炸、火灾，以及协议条款约定等级以上的风、雨、雪、地震等。

十四、付款

（一）本合同以人民币付款。

（二）乙方应按照与甲方签订的合同规定服务。服务结束后乙方向甲方提供下列单据，按合同规定审核后付款：

- 1、发票；
- 2、考核合格后的工作考核标准报告。

十五、误期赔偿

除合同规定外，如果乙方没有按照合同规定的时间提供服务，甲方将从合同金额中扣除误期赔偿费而不影响合同项目的其他补救方法，赔偿费按每天未提供服务费用的0.5%计收，直至提供服务为止。但误期赔偿费的最高限为误期服务合同价的5%。一旦达到误期赔偿的最高限额，甲方可考虑终止合同。

十六、不可抗力

在不可抗力事件发生后，乙方应尽快以书面形式将不可抗力的情况和原因通知甲方，同时应尽实际可能继续履行合同义务，以及寻求采取合理的方案履行不受不可抗力影响的其他事项。如果不可抗力事件影响时间持续 120 天以上时，双方应通过友好协商在合理的时间内达成进一步履行合同的协议。

十七、税费

中国政府根据现行税法规定对甲方征收的与本合同有关的一切税费由甲方负担；规定对乙方征收的与本合同有关的一切税费由乙方负担。

十八、合同争议

甲乙双方应通过友好协商，解决在执行本合同中所发生的或与本合同有关的一切争议。如果协商仍得不到解决，按《中华人民共和国民法典（第三编合同）》规定向泗洪县人民法院提起诉讼。

十九、适用法律

本合同应按照中华人民共和国的现行法律进行解释。

甲方：（盖章）

法定（授权）代表人：

地址：

2025 年 7 月 30 日

乙方：（盖章）

法定（授权）代表人：


地址：

2025 年 7 月 30 日

放弃申请预付款声明函

泗洪县界集中心卫生院：

我单位中标的“2025 年泗洪县界集中心卫生院物业服务采购项目（项目编号：JSZC-321324-JZCG-G2025-0009）”，经双方友好协商，我单位自愿放弃合同中约定的合同价款的 10%预付款。

特此声明！

江苏都诚物业管理集团有限公司

2025 年 7 月 30 日

