

# 洛阳市偃师人民医院（新区医院）物业服务采购项目

## （二标段）合同

合同编号：〔2025〕偃医物业二标第 075 号

政府采购管理部门备案编号：\_\_\_\_\_

招标采购文件编号：偃政采公开 - 2025-75

甲方合同编号：\_\_\_\_\_

### 甲方（采购方）：

名称：洛阳市偃师人民医院

法定代表人 / 负责人：\_\_\_\_\_

统一社会信用代码：\_\_\_\_\_

地址：洛阳市偃师区（新区医院具体地址）

联系方式：\_\_\_\_\_

合同法律审核部门：\_\_\_\_\_

### 乙方（服务提供方）：

名称：偃师市首阳金管家物业管理有限公司

法定代表人 / 负责人：张军

统一社会信用代码：91410381MA46YDUT9X

地址：联系方式：洛阳市偃师区首阳大厦 6 楼

开户银行（基本账户）：中国银行股份有限公司偃师支行

银行账号（基本账户）：248166983587

### 鉴于条款：

1. 甲方为保障新区医院正常运营，需采购二标段物业服务；
2. 乙方通过政府采购程序（招标采购文件编号：偃政采公开 - 2025-75）中标本项目二标段，具备提供物业服务的资质、人员及设备条件；
3. 双方依据《民法典》《政府采购法》及招标采购文件、投标文件约定，本着平等自愿、公平诚信原则，订立本合同。



## 第一条 合同文件组成

下列文件为本合同不可分割的组成部分，与本合同具有同等法律效力：

1. 本项目招标采购文件（二标段相关内容）；
2. 乙方投标文件及书面承诺（二标段响应内容）；
3. 中标通知书；
4. 物业服务明细一览表（附件 1）；
5. 人员配备清单及资质证明（附件 2）；
6. 物业服务设备配置清单（附件 3）；
7. 保洁服务频次及标准（附件 4）；
8. 履约考核细则（含评分表、扣款标准，附件 5）；
9. 双方签署的补充协议及书面确认文件。

## 第二条 服务内容与范围

### （一）核心服务内容

#### 1. 保洁服务：

1) 室内清洁：含墙壁、门窗、玻璃、地面、步梯、消防步梯、地下室、楼顶平台、厕所、天花板、桌椅、床单元、灯具、通风口等清洁、消杀、保洁；

2) 室外清洁：门前三包范围、院区道路、广场、停车场、外围墙面、广告牌、宣传栏等保洁维护；

3) 专项清洁：卫生间管道疏通、重点区域（NICU、ICU、手术室等）院感防控保洁；

1. 司梯服务：负责医院电梯日常运行管理、清洁消毒、安全乘梯指导，手术及急诊电梯按要求值班；

#### 2. 废物转运：

1) 医疗废物：分类收集、包装、院内转运、暂存处管理，按规定上报数据；

2) 生活垃圾：日产日清，分类收集转运至指定暂存处；

1. 绿化养护：院区绿化区域浇水、修剪、除草、施肥；

2. 病媒生物防制：按照相关部门要求开展灭鼠、灭蚊蝇、灭蟑螂工作；

#### 3. 其他服务：

1) 全员配合控烟工作；

2) 完成甲方安排的指令性、临时性工作任务。

### （二）人员配备要求



1. 岗位配置：总岗位 114 个（保洁岗位 104 个、司梯岗位 10 个），实际上岗人数由乙方提出配置方案，经甲方同意后确定；

2. 人员条件：

- 1) 年龄：男 60 岁以下、女 55 岁以下；
- 2) 资质：身体健康，初中及以上学历，无违法犯罪记录，经乙方培训合格后上岗；
- 3) 司梯专项要求：配备 1 名专职电梯管理员（持特种设备安全管理和作业人员证，投标文件中附证书及劳动合同原件扫描件）；

3. 人员管理：

- 1) 按规范着装，佩戴工号牌（破损或丢失及时更换）；
- 2) 行为举止端庄得体，不在病区大声讲话、不说脏话，不与患者及家属争吵或辱骂；
- 3) 服从甲乙双方双重管理，上班期间短暂离开病区须报告护士长或当班护士；
- 4) 保护患者隐私，不打听、不泄露患者病情及个人信息，不搬弄是非。

### （三）设备与耗材配置

1. 办公及作业设备：

- 1) 办公设备：电脑、考勤设备、打印机等及相应耗材；
- 2) 办公家私：桌椅、员工更衣柜；
- 3) 作业设备：满足以下最低配置要求（详见附件 3）；
- 4) 其他装备：对讲机等岗位所需装备；

序号	设备名称	数量要求	序号	设备名称	数量要求
1	专用洗地机	≥4 台	7	高压水枪	≥1 台
2	自动驾驶式洗地机	≥2 台	8	真空吸尘器	≥1 台
3	吸水洗尘机	≥2 台	9	高压洗地车	≥1 台
4	地坪 / 地毯吹干机	≥1 台	10	洗涤设备	依实际配置
5	垃圾转运车	≥1 辆	11	专用保洁车	依岗位配置
6	尘推车	≥2 台	12	除雪用具、榨水器等	依实际配置

1. 耗材与工具：



1) 清洁用品：洗涤药剂、消毒剂、生活垃圾袋（乙方提供）、病房用垃圾桶、地面养护剂等，足额配备；

2) 劳保用品：员工个人防护用品，按需提供；

## 2. 信息管理系统：

1) 具备员工招录→上岗→日常工作→离职全生命周期管理功能；

2) 向甲方管理人员开放数据查询权限，并及时更新系统信息。

## （四）禁止性要求

1. 未经甲方书面同意，不得擅自将本项目管理权转包或分包；

2. 不得遗漏报价导致费用追加，因自身原因违反《劳动法》《民法典》等法律法规造成甲方连带责任及损失的，由乙方全额承担；

3. 不得因操作不当或工作失误损坏甲方公共设施，否则承担相应赔偿责任。

## 第三条 服务标准

### （一）环境卫生标准

1. 通用标准：所有建筑物内、外清洁卫生符合行业检查及国家卫生城市检查标准，排水畅通、地面无积水；

2. 医疗区域标准：医疗场所、病房、卫生间达到专业清洁与消毒，无交叉作业；执行一床一巾、一桌一巾制度，每日擦拭，病人出院后终末处理；

3. 重点区域标准：NICU、ICU、EICU、CCU、手术室、透析室、感染科、产房等实行地巾统一管理，保洁人员、工服及清洁物料与普通科室分开，严格执行院感控制要求；

4. 达标率要求：环境卫生、消杀达标率 100%，清洁保洁合格率≥95%。

### （二）病媒生物防制标准

1. 方案要求：制定病媒生物预防控制技术方案和施工方案；

2. 实施要求：根据四害季节消长规律和监测结果科学开展防制工作，每月进行 1 次四害密度监测；

3. 安全要求：消杀用药为国家批准合格产品（具备农业部农药登记证书和国家发改委生产批准证书），严禁发生伤害病人或人员中毒事故；

4. 密度标准：老鼠、蟑螂、蚊、蝇密度达到国家爱卫会颁布的控制标准。

### （三）医疗废物管理标准



1. 合规要求：严格执行《医疗废物管理条例》《医疗废物分类目录》及医院规章制度；
2. 流程要求：规范完成分类收集、包装、储存、清运、交接等环节，不发生流失、泄露、扩散事故；
3. 数据要求：按规定上报医废数据，上报准确率 100%；
4. 暂存管理：做好院内医疗废物暂存处日常管理，每日 2 次（每次 1 小时）紫外线消毒并记录；
5. 物资提供：医疗废物垃圾袋由甲方提供。

#### （四）其他服务标准

1. 物业档案管理：按三级医院标准建立物业管理档案，保证完整性、完好性，专人负责并供甲方定期查看；
2. 投诉处理：有效投诉处理及整改率 100%；
3. 满意度要求：管理服务用户总满意率≥90%。

#### （五）各区域保洁频次（详见附件 4）

按门诊区、急诊科、手术部、重症监护室、血液净化科、住院病房、行政区域、公共区域分类执行对应的保洁内容及频次要求，重点包含：

1. 垃圾收集：随时进行，盛装垃圾不超过袋体 2/3（重症监护室不超过 3/4）；
2. 地面清洁：每日不少于 2 次湿拖消毒，重点区域随时清洁；
3. 消毒作业：卫生间、床单元、转运工具等按规定频次消毒，特殊情况随时处理；
4. 专项保洁：高处除尘、设备擦洗、地面机洗保养等按月度 / 季度频次执行。

#### 第四条 服务期限与地点

1. 服务期限：自 2025 年 12 月 26 日起至 2026 年 12 月 25 日止；
2. 服务地点：洛阳市偃师人民医院（新区医院）指定物业服务区域；
3. 服务时间：24 小时（按岗位需求合理排班，夜间、午间突发事件应急处理及时到位）。

#### 第五条 合同价款与支付

1. 合同总金额：人民币 3214800.00 元（大写：叁佰贰拾壹万肆仟捌佰元整），包含人员薪酬、社保福利、设备购置及维护费、耗材费、培训费、税费、利润等全部服务成本；



## 2. 价款结算方式:

1) 按实际在岗人数据实结算, 每个岗位按每人每月 2350 元标准支付, 除此之外甲方不再支付其他任何款项;

2) 乙方需增加岗位的, 须经甲方书面同意, 否则不予追加费用;

3. 价款调整: 因工作量变化需调整费用的, 双方签订补充合同, 增加费用不超过原中标金额的 10%;

4. 支付方式: 银行转账 (乙方需提供经甲方确认的合法有效发票);

5. 支付节点: 按月付款, 每月服务结束后, 甲方依据附件 5《履约考核细则》完成考核, 扣除相应扣款后, 在 15 日内支付当月合格服务费。

## 第六条 履约考核

1. 考核依据: 乙方提交并经双方确认的评分考核办法 (附件 5);

### 2. 考核方式:

1) 日常考核: 甲方指派专人对乙方服务质量、人员到岗、设备配置等进行日常监督记录;

2) 不定期抽查: 甲方相关部门随机开展服务质量抽查;

3) 定期考核: 甲方组织开展月度、年度综合考核。

### 1. 满意度考核:

1) 80-84 分: 限期 7 日内整改, 提交整改报告; 75-79 分: 限期 5 日内整改, 根据月度服务费用实际占比进行扣款;

2) < 75 分: 限期 3 日内整改, 根据月度服务费用实际占比进行扣款; 连续 3 个月满意度 < 75 分, 甲方有权单方解除合同。

### 1. 年度评估:

1) 服务期每届满 12 个月前 2 个月, 甲方组织不少于 30 个科室 (含职能科室) 开展综合评估;

2) 综合分值 < 75 分, 甲方有权不再续签本合同。

### 1. 其他考核:

1) 有效投诉及不良事件: 按情节轻重扣除当月服务费 100 元-500 元, 乙方需在 3 日内反馈处理结果;

2) 上级检查责任: 因乙方原因导致甲方在院级及以上检查中产生不良影响或被处罚的, 乙方承担全部损失, 甲方有权追加扣除相应服务费。

3) 乙方员工表现优异, 为医院挣得荣誉, 医院应给予物业公司 100 元-300 元/每人次的奖励。



4) 乙方处理突发事件及时得力，有效降低或杜绝医院损失的，医院应给予物业公司500- 1000元/次的奖励。

## 第七条 双方权利义务

### (一) 甲方权利义务

#### 1. 权利:

- 1) 对乙方服务质量、人员配备、设备配置、耗材使用等进行全程监督检查;
- 2) 依据考核结果扣除相应服务费，对乙方违约行为追究违约责任;
- 3) 要求乙方更换不符合岗位要求、违规违纪的工作人员（乙方需在3日内完成人员替换，新人员需符合本合同约定条件）;

4) 查阅乙方物业档案、员工管理系统数据、消毒记录、医废交接记录等相关资料。

#### 1. 义务:

- 1) 提供管理办公用房、仓库用房及必要的水、电支持;
- 2) 及时向乙方反馈服务问题，配合乙方开展院感培训、应急演练等工作;
- 3) 按合同约定支付合格服务费，不得无故拖延;
- 4) 明确物业服务具体范围及要求，提供必要的工作指引;
- 5) 不得将乙方提交的资料提供给与履行本合同无关的第三方（乙方同意的除外）。

### (二) 乙方权利义务

#### 1. 权利:

- 1) 按合同约定收取服务费;
- 2) 要求甲方提供必要的工作协助及场地支持;
- 3) 对甲方考核结果有异议的，可在收到考核结果后3日内提出复核申请，甲方应在5日内答复。

#### 2. 义务:

1) 组建专项服务团队，指定1名项目负责人（姓名：梁利利，联系方式：13525996665），全权负责本项目服务落实、沟通协调及后续工作；项目负责人须具备相关医院物业管理经验并提供证明材料，如需更换需提前10个工作日告知甲方并提交新负责人履职材料；

2) 定期开展员工培训，内容包括院感知识、操作规范、医疗废物分类处理、应急处理、患者隐私保护等；

3) 自行承担员工工伤、疾病、死亡等相关责任及费用，为员工缴纳法定社会保险；



- 4) 制定突发事件（如医疗废物泄露、突发污染、恶劣天气等）应急预案，每半年至少组织 1 次应急演练，并提交演练报告给甲方；
- 5) 配合甲方完成创建卫生城市、医院评审等相关工作，提供必要的资料支持；
- 6) 对甲方发出的《整改通知书》，按规定时间完成整改并提交整改报告，逾期未整改或整改不合格的，按考核条款处理；
- 7) 承担因自身原因造成甲方设施设备损坏、患者投诉损失、第三方索赔等全部赔偿责任；
- 8) 保证所提供的服务不侵犯第三方知识产权，如发生侵权纠纷，由乙方承担全部责任；
- 9) 遵守甲方管理制度及操作规程，对甲方提供的资料承担保密义务；
- 10) 医疗废物、生活垃圾处理费由甲方承担，乙方负责院内回收转运。

## 第八条 违约责任

1. 乙方服务未达本合同约定标准的，按本合同第六条履约考核条款扣除相应服务费；造成甲方直接损失（如设施维修、第三方索赔等）的，乙方需额外赔偿；
2. 乙方未按约定配备人员的，甲方有权要求限期补齐，逾期未补齐的，按缺配人数每人每月 2350 元标准扣除相应服务费，情节严重的甲方约谈乙方，多次约谈不能改善可解除合同，设备可根据现场定岗情况经甲方同意后确定）
3. 累计超过三次将进行服务费用扣除，扣除金额为当月服务费用 1000 元），造成损失的另行赔偿；
4. 甲方无正当理由逾期付款的，每逾期 1 日，按应付未付款的 0.05% 支付违约金，累计违约金不超过应付未付款的 5%；

## 第九条 不可抗力

因地震、疫情、国家级政策调整等不可抗力导致无法履约的，受影响方应在 3 日内书面通知对方，并在 15 日内提供有效证明文件；双方协商确定延期履行或解除合同，互不承担违约责任，但应尽力减少损失扩大。

## 第十条 保密条款

1. 双方对合同履行过程中获知的对方商业秘密、患者隐私、医疗数据、技术资料等承担保密义务；
2. 保密期限：合同履行完毕后 3 年；
3. 任何一方违反保密义务的，需赔偿守约方实际损失（最低赔偿金额不低于 5 万元）。



## 第十一条 争议解决

1. 因本合同引起的争议，双方首先通过友好协商解决；
2. 协商不成的，提交洛阳仲裁委员会仲裁 向洛阳市偃师区人民法院提起诉讼  
(二选一，勾选生效)；
3. 因服务质量问题发生争议的，应邀请国家认可的质量检测机构进行鉴定，符合标准的鉴定费由甲方承担，不符合标准的由乙方承担。


## 第十二条 其他约定

1. 本合同自双方签字盖章之日起生效，未尽事宜由双方签订补充协议，补充协议与本合同具有同等法律效力；
2. 本合同一式6份，甲方执3份，乙方执2份，政府采购管理部门备案1份，具有同等法律效力；
3. 本项目不收取履约保证金；
4. 乙方投标文件及承诺作为本合同附件，与本合同条款不一致的，以本合同为准；
5. 符合《政府采购法》第49条规定的，经双方协商并办理政府采购手续后，可签订补充合同。

(以下无正文)



甲方（盖章）：洛阳市偃师人民医院

法定代表人/授权代表（签字）：

日期：\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

乙方（盖章）：偃师市首阳金管家物业管理有限公司

法定代表人/授权代表（签字）：

日期：\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

附件清单

