

平顶山市第二人民医院物业服务合同

甲方：平顶山市第二人民医院

乙方：河南省增源物业服务有限责任公司

甲乙双方根据2026年03月17日召开的《平顶山市第二人民医院曙光街院区物业项目》公开招标结果，经友好协商签订以下协定：

第一条 服务期限：

本合同期限2年合同整体期限：自2026年4月20日至2028年4月20日止。
(服务合同一年一签，达到考核标准后续签第二年合同，否则甲方有权取消合同)。

第二条 服务费用

1、年度服务费为：319.25万元，大写：叁佰壹拾玖万贰仟伍佰元整。两年共计：638.5万元，大写：陆佰叁拾捌万伍仟元整。

折合到每月费用为：大写 贰拾陆万陆仟零肆拾壹元整 元/月 (小写 266041 元)

注：甲方因工作需要需追加(或减少)与合同标的相同的服务时，在不改变合同其它条款的前提下，可以与乙方签订补充合同。

2、支付办法：物业服务费用由甲方按月支付，乙方先服务甲方后付款。当月物业服务费用由甲方在次月初(10号之前)向乙方支付完毕，乙方收到物业服务费用后三日内应向甲方提供相应发票。

3、物业费用需包含：完成规定服务范围的所有费用，包括管理费、利润、税金、人员工资、加班费、服装费、工具费、培训费、消耗品、交通、工具、办公费、物料费(包括但不限于：驾驶式洗地机、四轮电动吸尘推车、保洁车、擦水车、拖把、抹布、垃圾篓、垃圾转运桶(200-300升)、玻璃刮、长把扫把、笤帚套装、尘推、毛刷、喷壶、批灰刀、铁锹、除雪铲、生活垃圾袋、各种洗涤剂及保养剂、蚊蝇(除四害)消杀药品等)、国家相关规定的保险费等。

第三条 人员配置及要求

1、人员数及相关要求：中标投标人共配备在岗人员60周岁以下的人员数占总人数的70%以上，项目负责人具有大专或以上学历；身体健康，无不良嗜好，无犯罪记录，并定期进行专业培训。(见最低配置人员表，共计约100人，根据甲方要求配置)

最低配置人员表		
区域	计划用人(人)	合计(人)
高层病房楼	45	45
		35
门诊医技楼	35	
剩余区域	20	20
共计配备人员		100人

2、建立健全物业管理区域各项管理制度、各岗位职责标准，并制定具体落实措施和考核办法，每日考核1次各岗位职责完成情况。

3、建立培训体系，定期组织培训与考核，每年至少组织培训2次。

4、根据医院实际工作需要，进行合理配置人员(工作区域、工种、岗位、人员数量)，所有员工必须统一着装、佩戴工卡标志、统一劳保用品。

5、物业管理区域内如进行物业保洁或其他施工项目，设置安全警示、作业施工警示、温馨提示等标识明显。

6、涉及影响甲方正常工作生活的重要事项(如:停水、停电、电梯维护保养等)，应在主要出入口设置安全警示、温馨提示牌，履行告知义务。

7、每楼层垃圾日产日清，每天下班前清运至医院内指定位置。并周转至垃圾周转站。

第四条 双方权利及义务

(一)甲方权利及义务

1、甲方按时拨付乙方服务费。

2、甲方为乙方免费提供两间办公室，并免费提供水、电等必要的办公条件，乙方不得在办公区域内进行任何经营活动。

3、甲方后勤科负责对乙方保洁工作进行监督和考核，乙方未达到双方商定的保洁要求时，甲方有权按照医院的物业保洁考核标准对乙方进行相应的警告、处罚(口头形式或书面形式)，若一年内出现四次月考考核不合格的，甲方有权利提前解除合同。另附保洁工作标准、考核及处罚奖励方法。

(二) 乙方权利及义务:

1、乙方须严格按照甲方需求派驻项目经理及各个物业保洁岗位人员并保证足量配备各种相关保洁设备、工具等以上所有的保洁设备、工具、保洁用品,由乙方自备,甲方概不负责。垃圾袋由乙方自备,保证一天一更换。

2、项目经理每天须至少工作时间在岗值班,不能出现脱岗现象,其它工作人员须正常上班,午夜班必须安排值班人员。项目经理对保洁及其他物业保洁人员进行日常管理,建立物业保洁规章制度。

3、所有人员上岗时须统一着装,保洁人员必须经培训后上岗,所有服务人员服装规范统一、佩证上岗。

4、乙方员工须爱护甲方建筑物及室内外各种设施,如员工失误造成损坏由乙方承担相应的经济责任及其他法律责任。

5、协助甲方在全院范围内开展禁烟及创卫工作。

6、承担甲方在院外路段的卫生、创建等工作,并保质保量完成任务,不能出现被通报或处罚现象,如出现通报处罚情况由乙方承担相应责任。

7、乙方必须接受甲方定期或不定期的保洁质量抽查及考核。乙方在合同生效期间,必须按照相关标准做好全院各项清扫保洁工作。

第五条 违约责任

1、乙方的管理服务达不到本合同约定的服务内容和质量标准,应按当月服务费的3%的标准向甲方支付违约金。甲方未按时支付本合同项下物业服务费用的,应按未足额支付物业服务费用日千分三的标准向乙方支付违约金,逾期支付满两个月甲乙双方自行协商,协商不成,乙方有权解除本合同同时甲方需对逾期支付的服务费及违约金进行支付。

2、因乙方人员给甲方造成的损失,由乙方承担全部责任。乙方人员出现的工伤、意外事故及个人疾病等人身伤害问题均由己方自行解决并承担全部经济及法律责任,甲方不承担责任。

3、以下情况乙方不承担责任:

1)、因不可抗力因素导致物业管理服务中断的;

2)、乙方已履行本合同约定义务,但因物业本身固有瑕疵造成损失的;

3)、因维修养护物业共用部位、共用设施设备需要且事先已告知甲方和物业使用人,暂时停水、停电、停止共用设施设备使用等造成损失的;

4)、因非乙方责任出现供水、供电、供气、供热、通讯、有线电视及其他共用设施设备运行障碍造成损失的。

第六条 其他事项

1、乙方为保洁人员购买意外工伤保险,乙方员工工作期间的意外、人生事故、纠纷均由乙方负责,与甲方无关。在工作期间伤病与甲方无关;若因乙方工作造成第三方

伤亡的，自行承担相应责任，与甲方无关，若因此造成甲方的损失，由乙方负责全额赔偿甲方。

2、乙方按国家有关规定为其从业人员发放劳动报酬、社会保险等相关福利，确保物业服务项目顺利进行。因此引起的有关问题，由乙方负责解决并承担全部责任。

3、本合同期满前三个月，甲、乙双方应就物业公司服务合同是否延期达成协议；如双方意见未能达到统一的，甲方有权在合同到期之日时解除本合同并选聘新的物业管理企业，乙方须无条件7日内撤离医院。

4、甲方必须优先委托乙方在物业管理区域内对其物业的专有部分提供维修养护等服务，服务内容和费用由双方另行商定。

5、本合同终止时，乙方应将物业管理用房、物业管理相关资料等属于甲方业主所有的财物及时完整地移交给甲方。本合同的附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。

6、后期招标人根据医院实际工作需要，如需增加人员、机械设备等，中标人应根据院方要求积极配合响应院方工作，此条相关费用双方另行协商

7、本合同未尽事宜，双方可另行以书面形式签订补充协议，补充协议与本合同具有同等法律效力。

第七条 附则

本项目的招标文件、中标通知、乙方投标文件、修改、澄清、说明、补正及附件等文件都是本合同的组成部分，甲、乙方必须全面遵守，如有违反，应承担违约责任。

第八条 本合同在履行中发生争议，由方协商解决，不能协商一致的，应向甲方所在地仲裁委员会仲裁。

第九条 本合同一式六份，甲方四份、乙方两份，具有同等法律效力，本合同自签字盖章之日起生效。

甲方：平顶山市第二人民医院

乙方：河南省增源物业服务有限责任公司

授权代理人（签字或盖章）

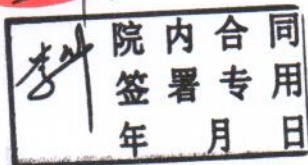
授权代理人（签字或盖章）

账户名称：河南省增源物业服务有限责任公司

银行账号：1707020309200181371

开户行：中国工商银行股份有限公司平顶山火车站支行

电 话：15136962222



2026年04月17日

2026年04月17日

附件一

平顶山市第二人民医院卫生保洁质量标准

一、绿化：摆放、修剪、浇水、施肥、杀虫以及去除尘土等维护、养护；花卉、植物：保持新鲜美观，并根据季节变化进行更换；绿地、盆栽：保持清洁，无纸屑、烟头、粪便等废弃物；同时，不得存在明显的石块及其他杂物。

二、清洁、保洁：

1、标准：

- (1) 地面：干净，无污迹、无水渍、无杂物、无果皮、无纸屑、无烟头；
- (2) 天花板：干净，无蜘蛛网、无霉斑点、无积灰；
- (3) 墙面：无灰尘、无蜘蛛网、无乱贴乱画；
- (4) 地毯：定期吸尘，无污迹、无杂物、无死角，铺设平整美观；
- (5) 墙饰、宣传板面：无灰尘，无蜘蛛网；
- (6) 灯具：定期循环擦拭，干净无灰尘；
- (7) 门窗：每天擦拭，无灰尘、无污迹、无水迹；
- (8) 玻璃：玻璃幕墙每半年进行一次清洁，门、窗、镜面、触摸屏及楼梯玻璃确保每次清洁后均达到洁净状态；日常擦拭工作保持其无污迹、无水渍、无尘埃；
- (9) 不锈钢制品：无尘、无指纹、无污渍、无水痕，每月定期进行保养。
- (10) 标识、标志牌：无灰尘、无污迹；
- (11) 垃圾桶：乙方自行配备符合规定标准的垃圾桶及垃圾袋；垃圾按照分类标准进行投放，垃圾桶内存垃圾不外露；垃圾袋应规范套放，不得有破损现象；垃圾桶外表保持清洁，无灰尘、无污迹，每日清洗和消毒，喷洒灭蚊、蝇药剂，以防止异味产生；痰盂外露的烟头数量不得超过三个；
- (12) 消防设施设备：每日擦拭，无灰尘、无污迹、无蜘蛛网；
- (13) 空调：风口无积灰，室内机、过滤网无灰尘；
- (14) 扶梯及电梯轿箱、各层轨道无杂物；内外门、墙壁：干净、无灰尘、无手印、无水迹、无污迹，除尘垫保持完好清洁，电梯内无异味；
- (15) 走廊、楼梯、通道：畅通无杂物、无积灰，每日清洁循环保持卫生；扶手每日清洁，无灰尘；
- (16) 死角：窗台高处、地角线、床脚、家具下面等，定期清洁无积灰、无蜘蛛

网；

(17) 卫生间：无异味、无臭味；每日消毒，一旦脏污即刻清洁；地面、水池、便池（含小便器）无尿垢、无污渍、无残留干便、无积水；纸篓内垃圾量不得超过其容量的 2/3；

(18) 镜面、台面、水笼头：洁清光亮、无污迹；

(19) 楼宇 3 米以下外墙：每季度定期清洁；

(20) 桌（台）面：无灰尘、水迹、污迹；每日消毒、擦拭；

(21) 室外道路保持干净整洁，无垃圾、无烟头、无泥沙、无石块、无粪便、无瓜皮果壳、无痰迹、无积水积雪，清扫及时；

(22) 大型、特殊设备：每周定期清洁。

2、清洁细则

A、清洁范围：

(1) 清洁楼内、外的所有生活垃圾，随产随清；

(2) 收集并及时清理所有垃圾箱内的垃圾，垃圾桶至少 1 小时检查分类清理一次，垃圾密封运送，及时清理；

(3) 清洁告示牌、窗户、指示灯及所有花盆和植物；

(4) 清洁所有楼梯、墙壁、防火门的污渍；

(5) 清洁所有的扶手栏杆及玻璃表面；

(6) 清洁、拖擦地面、台阶楼梯表面；

(7) 抹净楼梯、病区扶手；

(8) 洁净所有的电器开关及各安全通道门；

(9) 高处设施无积灰、无蛛网、无死角；

(10) 病床、床头柜及病房内墙面的氧气管道、开关等附属设备：无灰尘、无污迹；床头柜每天一柜一巾一消毒，柜面保持整洁无杂物，病房一室一拖一消毒；

(11) 保洁人员的储物间：摆放整齐，不能堆积杂物，及时清理；

(12) 保洁工具严格区分清洁区、污染区，不乱放、乱用、混用；

(13) 楼宇外墙 3 米以下基本保持洁净；

(14) 大型、特殊设备：包括病理科、检验科、CT 室、磁共振、手术室等区域的清洁。

B、清理卫生间：

- (1) 台面无污渍、无水迹、无杂物；
- (2) 镜面干净无污渍、无水迹、无灰尘；
- (3) 地面、墙面干净、无杂物、无水迹、无灰尘；
- (4) 便池干净、无污渍、无污垢、无异味、无干便；
- (5) 开关、照明灯无灰尘，隔板无尘、无污迹；
- (6) 纸篓、卫生桶无污渍、无异味，及时清理，内存物不外冒；
- (7) 定期进行消毒。

C、绿地：

- (1) 清洁：无明显大片树叶、无纸屑、无垃圾、无粪便等杂物，地上无 3 厘米直径以上石子，房屋阳台下、草坪中每 100 平方米内的烟头不超过 2 个；
- (2) 花卉树木的养护：要定期修剪、施肥，防虫抗旱，无枯枝；
- (3) 树木：不阻挡车辆和行人通过；灌木、绿篱成型、美观，新长枝不超过 30cm；
- (4) 草坪：路牙、井口、坡地整齐，目视平整；施肥要不伤花草，肥料不露出土面；
- (5) 花草树木的补缺：在日常养护中无明显杂草，无明显黄土裸露，防风排涝巡视看管，暴风雨过后 12 小时，草地无 1 平方米以上的积水，树木无倒斜，断枝落叶在半天内处理。

D、宣传栏：

及时清理过期的资料和通知，保持洁净；及时清理家属区内及外围门柱张贴的小广告。

三、消毒工作：

A、要求每月对楼宇内外、绿化带进行一次彻底消杀活动，每季对化粪池进行一次消杀，化粪池要定期抽排（每年至少 2 次）。由院方管理负责人跟踪记录；

B、每周对垃圾桶、卫生间、排水沟、室内病床、桌、椅、地面、墙面、窗户等承包区域内进行一次消毒活动；每周对开水器进行清洁、消毒一次；每周对病区室内和公共卫生间打药一次；

C、消毒时要及时清除害虫尸体：室内不得有苍蝇，室外一处孳生地不多于 3 只。

四、排水管及附属设施：

及时排除故障，清除下水口的杂物使雨水管道通畅，确保窨井完好；清除天沟的积灰、杂物，屋面及泛水部位的青苔杂草及时清理；排水管道无堵塞、杂物、蚊蝇繁殖、鼠害等。管道疏通、窨井暗沟清理等工作。乙方负责招标范围内水龙头、水管、

管道的养护、拆装、维修与更换，保证正常使用；如果窨井塌方、天气原因造成不疏通发生工程费用材料费由甲方承担。

附件二

平顶山市第二人民医院保洁管理要求

- (1) 遵守政府法令和医院规章制度，熟知医院科室分布情况，不得在医院范围内从事与保洁无关的活动；
- (2) 保洁人员在工作中的安全问题由保洁公司全面负责；
- (3) 保洁机械与设备、保洁工具、洗涤剂、消毒剂、垃圾桶、垃圾袋等物资配备完善，实行分类定点存储，并妥善保管。各类擦拭布专用于指定用途，及时消毒，维持其清洁状态，严禁挪用或混用，以避免任何短缺、损坏或不当放置的情况，满足卫生清扫与保洁的需求；
- (4) 应急事物处理及时率 100%；
- (5) 服务有效投诉少于 3%，处理率 100%；
- (6) 测评保洁服务基本满意率 90%；
- (7) 杜绝火灾责任事故；
- (8) 雨天、雪天以及室内、外的积水、积雪及时进行清理，若因上述原因或楼内地面的水迹、污迹导致摔伤等意外伤害事件发生，乙方承担全部责任；
- (9) 当医院遇特殊情况或突发事件，例如组织活动、检查或庆典等情况下，乙方应当在指定范围内无偿且无条件地提供额外的清洁服务；
- (10) 办公室、会议室、重大节日以及大型活动期间，楼前广场花卉的采购、摆放、布置以及相关管理费用，均由乙方负责并承担；
- (11) 严格执行消毒隔离规范，预防交叉感染。了解掌握常用消毒液的配制方法、浓度、浸泡时间和使用注意事项；
- (12) 教育员工树立节水、节电意识，杜绝资源浪费；
- (13) 乙方应制定各种应急预案：如防水，防火，停电，天气变化等引起的雨雪、风沙等；
- (14) 执行保洁员操作规程，确保达到卫生标准；如果服务频率不能达到院方的服务要求，院方有权利要求调整；
- (15) 楼顶天台的清洁工作时，保洁人员应当在进入工作区域及完成清理工作后立即锁闭出入口，以避免非工作人员进入并防止发生意外；
- (16) 积极配合病媒生物防制（除四害）相关工作，并确保有详细的文字记录；

(17) 面对突发状况（如水灾、火灾、雪灾、急性传染病等），院内物业公司应无偿且无条件地提供相互支持与合作，以确保医院的正常运作。

附件三

附件三		
走廊工作计划及标准		
项 目	周 期	卫 生 标 准
地面	2次/日彻底拖洗 巡视保洁	干净、无明显脚印 无水迹、无污迹
梯脚线	2次/日擦拭	干净、无灰尘
门、窗台、窗框	1次/日擦拭	干净、无污垢
门框	1次/日擦拭、掸尘	干净、无灰尘
墙壁	2次/周掸尘	干净、无灰尘、无蜘蛛网
天花板	1次/周掸尘	无蜘蛛网、无积灰
扶手、栏杆的擦拭	2次/日擦拭	无灰尘、无蜘蛛网
卫生间工作计划及标准		
项 目	周 期	卫 生 标 准
地面	不间断拖洗保洁	干净、无水迹、无污垢、无脚印
洗面台	2次/日擦拭/巡视保洁	洁净、无污迹、无水印
纸篓	内套垃圾袋及时倾倒、更换	内外壁干净，内容物不超过 2/3
大、小便池	2次/日彻底清洁 刷洗、消毒	洁净、无干便 无尿垢、无水锈
卫生间空气		无异味
大厅工作计划及标准		
项 目	周 期	卫 生 标 准
门口台阶	不间断清扫保洁	无污垢、杂物、无积尘、无烟蒂
大厅地面	不间断巡视保洁	洁净、光亮、无污迹 无水迹、无明显脚印
座椅	1次/日全面擦拭	干净、无灰尘
大门玻璃	1次/日擦拭	干净、无污迹、无手印
墙裙	1次/日擦拭	无灰尘、无污迹
梯角线	2次/周擦拭	干净、无灰尘
窗台、柱子	1次/日擦拭	无灰尘、无污迹
开关、宣传栏 各种装饰物	2次/日擦拭、掸尘	干净、无灰尘
垃圾篓、痰筒	2次/日倾倒 1次/日刷洗	垃圾不超过 1/3 内外壁干净
3号大厅楼顶上面	1次/周清理	干净、无杂物、无烟蒂、无积水
步梯工作计划及标准		
项 目	周 期	卫 生 标 准
门口台阶	不间断清扫保洁	无污垢、杂物、无积尘、无烟蒂

大厅地面	不间断巡视保洁	洁净、光亮、无污迹 无明显脚印
大门玻璃	2次/日擦拭	干净、无污迹、无手印
墙裙	1次/日擦拭	无灰尘、无污迹
梯角线	2次/周擦拭	干净、无灰尘
扶手、栏杆的擦拭	2次/日擦拭	无灰尘、无蜘蛛网
窗台、柱子	1次/日擦拭	无灰尘、无污迹
各种装饰物	2次/日擦拭、掸尘	干净、无灰尘
垃圾篓、痰筒	2次/日倾倒 1次/日刷洗	垃圾不超过1/3 内外壁干净

大型、特殊设备工作计划及标准

项 目	周 期	卫 生 标 准
设备表面	2次/周擦拭	干净、无灰尘
设备上及下面	2次/周擦拭、清洁	干净、无灰尘
无影灯	1次/周擦拭	干净、无灰尘

病房卫生保洁范围、周期及标准

项 目	内容及范围	周 期	标 准
地面	所有地面的清洁	2次/日拖洗 巡视保洁	光亮、洁净、无烟头 无污迹、无纸屑及 其它杂物、无死角
墙面及附属物	墙面及附属物的擦拭	1次/日擦拭	洁净、无污迹、无灰尘
天花板	天花板的掸尘	1次/周掸尘	无灰尘、无污迹
灯具、装饰物	所有灯具及装饰物	1次/周擦拭	无灰尘、无污迹
玻璃	门窗玻璃	每周巡回擦拭	洁净、光亮 无污迹、无手印
卫 生 间	地面的拖洗	2次/日巡视保洁	干净、无污水、无杂物
	管道的擦拭	1次/日擦拭	干净、无积尘、无蜘蛛网
	洗手台、镜子	2次/日擦拭	清洁无水渍
	便池隔板的擦拭	1次/日擦拭	干净、无污迹、无小广告
	大小便池的冲洗	巡视保洁	干净、无干便、无异味
	手纸篓的倾倒	2次/日倾倒	纸篓内垃圾不超过2/3
垃圾篓 痰筒	垃圾清除及外壁的擦拭	2次/日倾倒	外壁洁净、内存垃圾 不超过2/3
消防栓	消防栓擦拭	2次/周擦拭、掸尘	无蜘蛛网、无积尘、无灰尘
壁灯、开关	掸尘、去污	1次/日擦拭	无灰尘、无蜘蛛网
室内	桌、椅、凳、沙发、门	2次/日擦拭	干净、明亮、无尘、无杂物

	框、床及家具电器		无死角、无污迹
阳台	地面、围栏、墙面的清洁	1次/日	干净、无杂物 无积水、无灰尘、无烟蒂
工作区及公共区域卫生保洁范围、周期及标准			
项 目	内容及范围	周 期	标 准
地面	所有地面的清洁	2次/日拖洗 巡视保洁	光亮、洁净、无烟蒂 无污迹、无纸屑 及其它杂物、无死角
墙面及附属物	墙面及附属物的擦拭	1次/日擦拭	洁净、无污迹、无灰尘
天花板	天花板的掸尘	1次/周掸尘	无灰尘、无污迹
灯具、装饰物	所有灯具及装饰物	1次/周擦拭	无灰尘、无污迹
玻璃	公共区域玻璃	每周巡回擦拭	洁净、光亮 无污迹、无手印
步梯	台阶正面及立面的拖洗	2次/日拖洗	无积尘、无杂物 无污迹、无死角
	扶手、栏杆的擦拭	2次/日擦拭	无灰尘、无蜘蛛网
垃圾篓 痰筒	垃圾清除及桶外壁的擦拭	2次/日倾倒 1次/日倾倒	外壁洁净、桶内垃圾 不超过 2/3
库房、储物间	室内整体清洁	1次/周保洁	物品摆放有序 干净无积尘
消防栓	消防栓擦拭	2次/周擦拭、掸尘	无蜘蛛网、无积尘、无灰尘
壁灯、开关	掸尘、去污	1次/日擦拭	无灰尘、无蜘蛛网
护士站、治疗室、办公室、值班室 所有办公家具、用品、电器及附属物		2次/日 擦拭	干净、明亮、无尘 无杂物、无死角、无污迹
玻璃	楼道玻璃窗	2次/月	无明显灰尘、无污迹
楼梯	台阶正面及立面的拖洗	2次/日	无垃圾、无杂物、无烟蒂
扶手、栏杆	所有扶手、栏杆	1次/日	无积尘、无痕迹
墙面、天花板	包括灯具、开关 及各种附属物	1次/周	无积尘、无蜘蛛网
垃圾箱	外壁干净、及时清理 定期消毒	随脏随清	无遗洒、无外漏 无异味、无蚊蝇孽生