项城市中医院物业服务托管服务项目包 2

采购人（甲方）：项城市中医院

供应商（乙方）：周口市鑫凡物业服务有限公司

签订地点：项城市中医院

项目名称：项城市中医院物业服务托管服务项目包 2

项目编号：项财招标采购-2026-25（ZK202610036-2）

中标金额：896400.00 元

财政委托号：（财政资金项目必须填写）

本项目经批准采用公开招标采购方式，经本项目评审委员会认真评审，决定将采购合同授予乙方。为进一步明确双方的责任，确保合同的顺利履行，根据《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国民法典》之规定，经甲乙双方充分协商，特订立本合同，以便共同遵守。

第一条服务的内容：

1、服务地点：项城市中医院医院 2 号楼。2 号楼东门诊楼，南冷却塔、北至医院围墙、西至与三号楼双黄线以东。2 号楼地下负一楼。

2、服务模式：全包服务模式，服务所需人工、劳保用品、清洁耗材、小型作业工具、简易维修耗材等全部由中标供应商全额承担。

3、服务性质：医疗机构专项后勤物业服务，严格遵守国家卫健委、属地卫健部门院感防控、医疗后勤管理相关规范标准，适配医院等级评审、常态化防疫、应急保障工作要求。

4、服务总体目标

全面保障医院院区环境整洁、消杀合规、秩序稳定、设施完好、物流顺畅，严格落实院感防控要求，杜绝重大院感事故、安全责任事故、重大医患投诉，为患者、医护人员、来访人员提供安全、洁净、规范、优质的后勤物业服务，满足医院日常运营及各类专项检查工作需求。

第二条服务标准（包括达到的水平要求），按下列第（4）项执行：

①按国家标准执行；②按部颁标准执行；③若无以上标准，则应不低于同行业服务标准；④有特殊要求的，按甲乙双方在合同中商定的要求执行；

乙方提供的服务标准和水平应与招标采购文件规定的标准和水平相一致。

1、物业服务范围及人员配置标准

1.1 核心服务范围

1.1.1、2 号楼保洁消杀服务：整栋 2 号楼所有区域等所有的日常清洁、深度保洁、常态化消杀、工作。以及 2 号楼东至发热门诊东围墙，南至锅炉房、冷却塔区域。北至医院围墙、西至南北双黄线、地下负一楼卫生清洁。

1.1.2、垃圾分类处置：严格区分生活垃圾、可回收垃圾、医疗废物。

1.1.3、公共设施维保：道路路面等简易设施日常养护，院区绿化浇灌、修剪、除草、病虫害防治等养护工作。

1.1.4、专项保障：负责会议室会前、会后保洁，节假日、突发公共卫生事件、极端天气等应急后勤保障，配合医院完成等级评审、文明创建、专项督查等各类保障工作。

2、人员配置硬性标准

2.1、项目管理层：配置专职物业经理1名、主管1名，具备行业岗位资格证书，年龄45岁以下，有丰富管理经验，全程在岗履职，专人负责对接医院后勤、院感、保卫等科室工作。

2.2、保洁人员：26人，年龄60岁以下，男女均可，身体健康，工作认真能吃苦耐劳。普通病区每层配置专职保洁员不少于1名，发热门诊、隔离病区特殊时期设置专属固定保洁人员，专人专岗、区域专属作业，杜绝跨区混用。

2.3、电梯人员：4人,60岁以下，身体健康，工作积极主动，吃苦耐劳，积极主动服务就诊群众。

2.4、维修人员：1人，60岁以下，所管辖区内日常简易维修。

2.5、洗尘推头：1人，60岁以下，清洗所管辖区清洁工具清洗。

2.6、开垃圾车：1人，60岁以下，身体健康，工作认真能吃苦耐劳，负责所辖区垃圾日产日清，全程密闭转运。

2.7、所有岗位足额定岗定编，严禁一人多岗、脱岗空岗，人员更换、调岗须提前3个工作日向医院后勤管理部门报备，新员工岗前培训、考核合格后方可上岗。

3、分项物业服务作业细则

3.1 保洁与消毒作业细则

3.1.1、高频接触点位：门把手、电梯按键、扶手、开关、诊床、呼叫器、自助设备台面等，每日固定消杀2次，门诊就诊高峰时段每2小时擦拭消毒1次，全程留存消杀记录。

3.1.2、病区环境：病房、走廊、楼道地面每日湿式清扫不少于3次，杜绝干扫扬尘；患者出院、转科、死亡后，第一时间完成病房终末清洁、全方位消杀，做好登记备案。

3.1.3、公共卫生间：全天候动态保洁，做到无积水、无异味、无污垢、无蛛网、镜面洁净，每2小时清洁消杀1次，定时更换耗材。

3.1.4、污染物处置：患者呕吐物、排泄物、血液体液溅洒等污染物，严格按照医疗污染物处置流程操作，作业人员全程穿戴防护用品，现场隔离、规范清理、彻底消杀，作业工具单独消毒存放，全程登记留痕。

3.1.5、分区作业管控：发热门诊、感染病区、污物通道实行专属工具专用制度，拖把、抹布、水桶等工具分区色标管理，严禁与普通病区混用、混放。

3.1.6、日常深度保洁：定期清理门窗、墙面、天花板、墙角蛛网浮尘，每周完成1次全域深度保洁；所有清洁工具每日作业结束后浸泡消毒、分区定点存放。

3.1.7、工作时间：早上6：00至7:00，上午7:00至11：00，下午13:30至17:00。

4、 设施设备维保及绿化养护细则

4.1、每日巡检全院公共照明、给排水管道、门窗、卫浴、扶手等公共设施，发现故障或隐患报总务科处置。

4.2、定期对院区供水、排污、化粪池、楼顶排水系统进行排查清掏，雨季提前做好防汛排水隐患排查，杜绝积水、渗漏问题。

4.3、负责电梯轿厢保洁、定时消杀，配合专业维保单位完成电梯日常检修、维护工作。

4.4、院区绿植常态化养护，定期浇水、除草、修剪、防虫、防冻，保持院区绿化整洁美观、无枯枝杂草。

4.5、建立完整设施维修、养护台账，按月整理上报医院后勤管理部门备案。

5、从业人员管理制度

5.1、所有从业人员入职须提供有效身份证、无犯罪记录证明、个人健康体检报告，直接接触医疗废物、污染物的岗位人员每年定期体检，确保身体健康、无传染性疾病。

5.2、建立常态化培训机制，定期组织员工开展院感防控、消防安全、服务礼仪、应急处置、隐私保护等专项培训，留存培训台账、考核记录。

5.3、全员统一着装、佩戴岗位工牌上岗，病区作业全程佩戴口罩、手套，隔离病区、污染区域作业按规范穿戴全套防护用品。

5.4、严格遵守医院各项规章制度，严禁与患者、家属发生争执、冲突，严禁收受患者及家属财物，严禁工作期间脱岗、玩手机、闲聊、怠工。

5.5、人员调岗、离职须提前报备医院，新员工未经岗前培训、考核不合格不得上岗，确保服务无缝衔接。

5.6、乙方全权负责所有员工的工资发放、意外险投保，合同期间乙方出现人身伤害疾病等情况，由乙方负责。严禁拖欠员工薪资，医院有权随时核查员工薪资发放记录。

6、耗材物资管理制度

6.1、本项目实行全包服务，中标单位自行采购、配备全部保洁工具、消杀设备、劳保用品等全部物资。

6.2、所用消毒液、消杀物资，须为符合国家医用标准的合规产品，资质齐全、检验合格，医院有权抽检，不合格物资勒令立即更换、销毁。

6.3、所有物资分类、分区、定点存放，消杀试剂、危险化学品单独上锁管理，远离生活区、食品区域，杜绝安全隐患。

6.4、建立物资采购、领用、消耗台账，杜绝浪费、私拿私用，严禁擅自挪用、带走医院公共物资。

7、安全与突发事件应急管理

7.1、乙方制定全套专项应急预案，涵盖院感突发污染处置、呕吐物体液泄漏处置、火灾火情、停水停电、暴雨内涝、医患纠纷、患者走失、极端天气、突发公共卫生事件等各类场景。

7.2、发生突发火情、安全隐患时，第一时间处置、疏散人员、上报医院，配合开展应急救援工作。

7.3、遇疫情、突发传染病、院感风险等应急情况，无条件服从医院统一调度，加派人员开展全域消杀、闭环管控、后勤保障工作，不得推诿、加价、拖延。

7.4、因物业服务不当、操作不规范造成患者摔伤、物资丢失、院感隐患、安全事故等问题，所有经济损失、责任纠纷全部由乙方全额承担。

7.5、落实每日安全自查制度，做好工作日志、隐患排查记录，按月上报医院备案。

8、考核方式

实行月度百分制综合考核，由医院总务科、医务部、护理部、院感科多部门联合打分，考核结果直接与月度服务费结算挂钩。

8.1 考核结算标准

8.1.1、考核得分 90 分及以上：全额支付当月物业服务费用；

8.1.2、考核得分 80-89 分：扣除当月服务费 5%；

8.1.3、考核得分 70-79 分：扣除当月服务费 15%；

8.1.4、考核得分 70 分以下：扣除当月服务费 30%，限期整改；连续 2 个月考核低于 70 分，医院有权单方面解除合同，没收履约保证金。

8.2 高频违规扣分项

1、保洁区域脏乱、积灰积水、卫生间异味、高频触点未按规定消杀，单次扣 2-5 分；

2、员工脱岗、着装不规范扣 3-8 分、服务态度恶劣、与患者及家属争执，单次扣 10 分；

3、院感督查发现重大隐患，单次直接扣 20 分，限期整改。

第三条服务的地点和期限

1、服务地点：二号楼区域。

2、服务期限：一年（2026 年 11 月 11 日-2027 年 11 月 10 日）。

3.1、本合同期限为一年，合同到期后，甲方将依据相关法律法规重新组织公开招标。甲方新的物业公司入住前 5 个工作日，提前告知乙方完成全部物业服务工作移交：包括但不限于物业服务相关档案资料、甲方托管的设施设备、公共区域钥匙门禁、未消耗的物料耗材等，交接清单需经双方项目负责人签字盖章确认，作为结算依据。

3.2、乙方退出项目现场前，需保证物业服务正常衔接，不得出现断档影响甲方正常诊疗秩序；交接完成后，乙方不再承担该项目任何物业服务责任。

第四条费用及支付方式：

1、在支付前甲方对乙方的服务进行考核或验收，合格的支付相应款项。乙方须向甲方出具合法有效完整的完税发票及凭证资料，甲方进行对公转账支付结算。

2、物业服务费按月支付，每月7167.00元，大写柒千壹佰陆拾柒元整元。如有在考核不达标者，按百分比扣除当月服务费。

乙方名称：周口市鑫凡物业服务有限公司

开户行：中国建设银行周口三川支行

账号：41001553910050203544

第五条 甲方的权利和义务

1、甲方有权对合同规定范围内乙方的行为进行监督和检查，拥有监管权。有权定期核对乙方提供服务所配备的人员数量。对甲方认为不合理的部分有权下达整改通知书，并要求乙方限期整改。

2、甲方有权依据双方签订的考评办法对乙方提供的服务进行定期考评。

3、负责检查监督乙方管理工作的实施及制度的执行情况。

4、根据本合同规定，按时向乙方支付应付服务费用。

5、国家法律、法规所规定由甲方承担的其他责任

第六条 乙方的权利和义务

1、对本合同规定的委托服务范围内的项目享有管理权及服务义务。

2、根据本合同的规定向甲方收取相关服务费用，并有权在本项目管理范围内管理及合理使用。

3、及时向甲方通告本项目服务范围内有关服务的重大事项，及时配合处理投诉。

4、接受项目行业管理部门及政府有关部门的指导，接受甲方的监督，并按照甲方的要求及时完成整改。

5、国家法律、法规所规定由乙方承担的其它责任。

第七条 违约责任

1、甲乙双方必须遵守本合同并执行合同中的各项规定，保证本合同的正常履行。

2、如因乙方工作人员在履行职务过程中的疏忽、失职、过错等故意或者过失原因给甲方造成损失或侵害，包括但不限于甲方本身的财产损失、由此而导致的甲方对任何第三方的法律责任等，乙方对此均应承担全部的赔偿责任。

3、变更、中止或者终止合同，有过错的一方应当承担赔偿责任，双方都有过错的，各自承担相应的责任。

第八条 转让与分包

1.除甲方事先书面同意外，乙方不得部分转让或全部转让其应履行的合同义务。

2.乙方应在投标文件中或以其他书面形式对甲方确认本合同项下所授予的所有分包合同。但该确认不解除乙方承担的本合同下的任何责任或义务。意即在本合同项下，乙方对甲方负全部责

任。

第九条 合同文件及资料的使用

1. 乙方在未经甲方同意的情况下，不得将合同、合同中的规定、有关计划、图纸、样本或甲方为上述内容向乙方提供的资料透露给任何人。

2. 除非执行合同需要，在事先未得到甲方同意的情况下，乙方不得使用前款所列的任何文件和资料。

第十条 合同纠纷调处

1. 按本合同规定应该偿付的违约金、赔偿金、保管保养费和各种经济损失，应当在明确责任后 10 天内，按银行规定的结算办法付清，否则按逾期付款处理。

2. 本合同如发生纠纷，当事人双方应当及时协商解决，协商不成时，任何一方均可请本项目政府采购监督管理部门调解，调解不成，按以下第（2）项方式处理：①根据《中华人民共和国仲裁法》的规定向**周口仲裁委员会**申请仲裁。②向合同签订地有级别管辖权的人民法院起诉。

3. 甲、乙双方均有权利向本项目具有监管职能的政府采购监督管理部门举报反映对方在合同履约中的违法违纪行为。

第十一条 其他

下列关于周口市公共资源交易中心政府采购代理机构名称项城市中医院物业服务托管服务项目包 2 项财招标采购-2026-25（ZK202610036-2）的采购文件及有关附件是本合同不可分割的组成部分，与本合同具有同等法律效力，这些文件包括但不限于：①招标文件；②乙方提供的投标文件；③服务承诺；④甲乙双方商定的其他文件。以上附件顺序在前的具有优先解释权。

本合同一式 4 份，甲乙双方各执 2 份，自双方当事人签字盖章之日起生效。

甲方：（公章）

地址：

法定代表人：

委托代理人：

电话：

开户银行：

账号：

2026 年 11 月 11 日

乙方：（公章）

地址：

法定代表人：

委托代理人：

电话：

开户银行：

账号：

2026 年 11 月 11 日

周口市公共资源交易中心
政府采购中心中标通知书

采购单位联系人：崔翔宇 15238879776

中标单位法定代表人：孙凡 15896752196

致:周口市鑫凡物业服务有限公司

恭喜贵方在周口市公共资源交易中心政府采购中心组织的公开招标采购“项城市中医院物业服务托管服务项目包2”项目(项财招标采购-2026-25)中，经评标委员会综合评审和采购人确定，你单位为本次采购中标供应商。

中标金额：896400.00元

贵单位请在本中标（成交）通知书发出之日起15日内与采购人签订合同。

采购合同签订后2个工作日内在周口市政府采购网上公示。

周口市公共资源交易中心(周口市政府采购中心)

2026年11月03日

友情提醒：若成交供应商有融资需求的，可登录“周口市政府采购网”的“河南省政府采购融资平台”模块进行融资意向在线登记，并向融资机构提出融资申请。