

襄城县中医院新院区 and 老院区物业管理
服务项目（第二标段） 物业管理

合
同
书

甲方：襄城县中医院

乙方：河南圆方物业管理有限公司

物业管理合同

甲方：襄城县中医院

乙方：河南圆方物业管理有限公司

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国招标投标法》、《中华人民共和国招标投标法实施条例》、《物业管理条例》、等相关法律、法规、管理办法，在平等、自愿、协商一致的基础上，甲方通过公开招标确定襄城县中医院新院区八七路（第二标段）物业管理服务由乙方中标，乙方按照合同要求开展相关物业管理工作，向甲方提供合格服务，就本区域物业管理事项订立本合同。

第一条 物业基本情况

座落位置：许昌市襄城县八七路；

物业类型：医院类物业。

第二条 服务内容及范围

负责第二标段新院区外围（包含道路、绿化用地）、影像科、高压氧、门诊四楼会议室及化验室区域面积 45812.34 平方米的保洁（含医废收集）及院内安保服务。

第三条 甲方权利和义务

1、甲方有权对乙方保洁员工的劳动纪律、工作日程、保洁质量及时监督、检查、指导、考核。监督检查各项方案计划的实施。若发现问题，可对乙方提出批评和建议及整改意见，对不能达到标准和不

能服从管理的有权按照相关规定（约定）进行处罚。按月、季度、年度进行一次全面的考核评定，评分标准参照招标中标要求的《物业服务标准》。

2、乙方未达到作业计划标准及工作违规或引起纠纷、被上级部门处罚等不良后果，造成重大经济损失或服务严重失误，甲方有权终止本合同，并追究乙方的经济责任；

3、依据本合同，甲方有权要求乙方定期或不定期报告本合同区域内物业管理工作状况，共同协商重大物业管理事项。

4、依照相关政策，无偿向乙方提供工作必要场所和工作条件。

5、在合同期内，如果出现政府相关政策规定，要求必须调整最低工资标准、增加员工工资、办理社会统筹、保险等有关规定，甲方应及时重新调整物业管理服务费标准。

6、按时足额向乙方支付物业管理费。

7、如因甲方公共设施破旧损坏等，非乙方原因所造成的人员事故由甲方负责。

8、依据法律、法规规定享有的其他权利和义务。

第四条 乙方权利和义务

1、乙方须自觉接受甲方的监督与管理，建立健全各项规章制度。

2、乙方应严格依照招标中标要求的《物业服务标准》所规定服务标准提供各项服务。

3、教育员工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。

4、进行职业道德、思想品德、礼貌礼节、业务技能等方面的教育和培训。

5、乙方保洁工作时间为每天 8 小时，每周四十小时工作制；保安人员要求：年龄 60 周岁以下并且持有公安部门颁发的保安员证件，各执勤点实行 24 小时值班守护，三班倒制度，值班人员要认真履职尽责，严格交接班制度。合同期限内，甲方如因工作需要，须增加人员、提高服务工作量、延长工作时间，物业管理服务费按比例增加。

6、因乙方自身原因造成甲方财产损失的，乙方应当承担相应的责任，但甲方须提供正规发票且事故经相关部门认定应由乙方负全责。

7、法律法规规定的其他权利和义务。

第五条 物业服务质量标准

按照双方约定质量标准执行。1. 按时巡视，对指定区域从屋顶到墙壁到地板要做到干净、整洁，无蜘蛛丝，无纸屑、痰迹；卫生间要清洁、干燥、无异味。

2. 为防止交叉感染，对不同区域的清洁工具按医院院内感染的要求实行严格分类摆放和使用，用颜色、字标等方式进行区分。

3. 提供保洁用的清洁剂、洗涤剂、消毒剂和地面保护材料，这些消耗品必须是通过国家卫生部审批准予使用。

4. 要求对环境保洁进行科学的划分，按网格化管理向医院上报区域负责人和周保洁计划。

5. 保洁服务需达到地面光洁无尘、门窗玻璃洁净光亮等标准。

保安的服务标准

(一)、日常秩序维护

1. 负责人员出入的管理，在非办公时间负责进出人员的登记。

2. 按照规定负责人员进出的管理，制定人员进出的路线图与现场管理。

3. 配合所服务单位举行的各项活动，负责现场秩序管理。

4. 严格按照规定时间、路线、要求进行公用部位的巡查服务，及时处理或上报发现的各类问题。

5. 负责所服务单位停车场的管理，操作升降停车设备，严格执行车库管理制度，收取各项停车费。机动车按规定路线行驶，非机动车在指定地点有序停放。

7. 负责巡查工作，及时处理或上报发现的违规行为。

8. 随时执行上级下达的各项指示。

保安注意事项：

1. 保持良好的职业操守，保密工作内容；
2. 要维护好自己的形象，要有健康的体魄；
3. 要了解和熟悉自己工作所在地区的安全规定和操作流程；
4. 不能贪图小利，利诱行为；
5. 不能私自泄露客户信息，对客户信息要保密；
6. 不能私自携带或使用武器，遵守管理规定；
7. 在工作中不能接触或涉及私人财物；
8. 要有良好的沟通能力，与上级、同事和客户保持良好的关系；
9. 要保持严密观察，发现问题后要及时向上级报告；
10. 要认真听取上级工作安排，服从命令；
11. 要有安全保卫意识，时刻保持警惕；
12. 人员聚集场所要保持严格管理，紧急情况要熟知紧急报警按钮；
13. 不得喝酒上班，要保持头脑清醒；
14. 要定期参加安全培训，提高自身技能。

保安服务必需做到文明执勤、按时巡逻，维护好医院秩序。

第六条 物业管理服务费用

1、乙方物业管理服务费用为中标价格人民币48800元/月，大写人民币肆万捌仟捌佰元整每月；当班服务人员数不得低于保洁8人、保安12人；后续再有其他区域投入使用，双方协商增减人员及费用据实结算。

2、支付方式：物业管理费用按月支付，甲方在每月25号之前以转账形式支付乙方物业管理费。如果甲方不按时支付物业管理费用，每逾期一天需另向乙方支付月物业管理费0.1%的违约金。乙方必须在每月7日之前将正式发票送至甲方（节假日可顺延）。

第七条 合同期限

合同期限为叁年（2025年10月01日至2028年09月30日），合同期满本合同自行终止。如需续签合同，甲、乙双方应当在期满前一个月，经协商一致后方可续签。

第八条 合同解除条款

1、若甲方不能按合同约定支付乙方物业管理费用，乙方有权终止本合同，并向甲方追偿物业管理费用以及违约金。

2、合同期间，如乙方在服务管理工作中未按合同约定履行职责发生重大责任事故时，乙方承担相应法律责任，对财产损失部分遵循协商的原则予以解决，甲方有权终止本合同。

第九条 其它约定

1、超出合同约定服务范围以外的其它服务项目，由甲、乙双方依照月为周期由甲、乙双方书面确认，据此由甲方向乙方支付物业管

理服务费用。

2、本合同其他未尽事宜，由甲、乙双方协商解决，必要时可签订补充协议。

第十条 本合同在履行中发生争议，由双方协商解决，若协商不成，双方可向襄城县人民法院起诉解决。

第十一条 本合同经双方签字、盖章后生效。

第十二条 本合同一式肆份，甲乙双方各执贰份。

甲方（公章）：



乙方（公章）：



甲方代表（签字）：

徐叶红

乙方代表（签字）：

汤平花

签订日期：

2015年10月11日

服务内容及要求

一、主要内容、数量及要求：

第二标段：新院区外围（包含道路、绿化用地）、影像科、高压氧、化验室区域面积 45812.34 平方米的保洁（含医废收集）及院内安保服务。

1、服务标准

（1）保洁服务标准

1.1 第二标段保洁服务标准

1.1.1 大厅、走廊保洁标准

地面：表面洁净、无尘土、污染、烟头、纸屑、油迹及垃圾。

电梯门：无尘土、光亮洁净，无印迹。

按键面板：无尘土、无印迹。

照明灯具：无厚积尘土。

各房门、通道门：无尘土、污迹。

客梯厅顶部：无厚积尘土。

不锈钢面：无脏、污点。

装饰物：盆、座表面干净无尘土；装饰物（如塑料花卉、油画）等表面无尘土。

1.1.2 公共楼梯间及卫生间保洁标准：

卫生间：无异味。

地面：无尘土、碎纸、垃圾烟头、无积水、无尿迹、污迹。

洗手池：瓷壁无污垢，无痰迹及头发等不洁物。



水龙头：无印迹、污垢、光亮、洁净。

洗手池台面：无水迹、无尘土、无污物。

镜面：无水点、水迹、尘土、污迹。

小便池：无尿硷水锈引迹（黄迹）、无污物、喷水嘴应洁净。

大便器：内外洁净、无大便痕迹、无污垢黄迹。每天保洁消毒
1-2次，有污染时随时消毒。

手纸架：无手印、光亮、洁净。

纸篓：污物量不超过桶体 2/3，内外表干净。

墙面：无尘土，污迹。

顶板：无尘土，污迹。

隔板：无尘土，污迹。

楼梯：地面无尘土、烟头、痰迹及垃圾杂物，扶手无尘土。

1.1.3 室外道路及绿化场地保洁标准

道路、人行道：目视地面无杂物、积水，无明显污渍、泥沙；行人路面干净无浮尘、无杂物、垃圾；路面垃圾滞留时间不得超过 1.5 小时。

绿化带：目视绿化带无明显垃圾、落叶；花台外表洁净无污渍。

(2) 保安服务标准

2.1 第二标段安保服务标准

2.1.1 负责人员出入的管理，在非办公时间负责进出人员的登记。

2.1.1 按照规定负责人员进出的管理，制定人员进出的路线图与

现场管理。

2.1.3 配合所服务单位举行的各项活动，负责现场秩序管理。

2.1.4 严格按照规定时间、路线、要求进行公用部位的巡查服务，及时处理或上报发现的各类问题。

2.1.5 负责所服务单位停车场的管理，严格执行车库管理制度。机动车按规定路线行驶，非机动车在指定地点有序停放。

2.1.6 负责巡查工作，及时处理或上报发现的违规行为。

2.1.7 随时执行上级下达的各项指示。

2、技术要求

(1) 第二标段保洁技术要求

1.1 环境保洁的整体要求

负责医院指定范围区域的清洁卫生。

及时收集生活垃圾及医疗垃圾，并送到院内指定地点。

按时巡视，每层从屋顶到墙壁到地板要做到干净、整洁，无蜘蛛丝，无纸屑、痰迹；卫生间要清洁、干燥、无异味。

为防止交叉感染，对不同区域的清洁工具按医院院内感染的要求实行严格分类摆放和使用，用颜色、字标等方式进行区分。

中标人提供保洁用的清洁剂、洗涤剂、消毒剂和地面保护材料，这些消耗品必须是通过国家卫生部审批准予使用。

要求对环境保洁进行科学的划分，并且强调计划性。

1.2 地巾、抹布配置及使用要求

1.2.1 地巾、抹布配置

清洁工具应分区使用，实行颜色标记，宜使用微细纤维材料的擦拭抹布和地巾。

1.2.2 地巾、抹布用后清洁消毒要求

1.2.2.1 手工清洗与消毒

擦拭布巾：清洗干净，在 500mg/L 有效氯消毒剂（或其他有效消毒剂）中浸泡 30min，冲净消毒液，干燥备用。

地巾：清洗干净，在 500mg/L 有效氯消毒剂中浸泡 30min，冲净消毒液，干燥备用。

1.2.2.2 自动清洗与消毒

使用后的布巾、地巾等物品放入清洗机内，按照清洗器产品的使用说明进行清洗与消毒，一般程序包括水洗、洗涤剂洗、清洗、消毒、烘干，取出备用。

1.2.3 清洁服务人员管理要求

应对所有环境清洁服务人员开展上岗培训和定期培训，培训内容应包括医院感染预防的基本知识与基本技能。清洁服务人员实施清洁与消毒时应做好个人防护，给不同患者实施清洁与消毒后严格执行手卫生。

1.2.4 地面和物体表面的清洁与消毒方法

清洁病房或诊疗区域时，应有序进行，由上而下，由里到外，由轻度污染到重度污染；有多名患者共同居住的病房，应遵循清洁单元化操作。

(2) 第二段安保技术要求

2.1 落实内部治安、消防规章制度，确定各类情况的处置方法，落实紧急情况的处置预案。

2.2 贯彻公安部门工作精神，完成各项安全保卫任务，积极协助公安机关、国家安全部门调查违法活动。

2.3 开展保安人员业务技能培训，定期考核，提高保安人员业务技能和自身素质。

2.4 负责所服务范围内公共秩序维护、消防安全管理、机动车和非机动车停放管理等工作。

2.5 做好重要宾客来访、重要节日及重大活动的安全保卫。

2.6 应保证派驻项目管理人员的工作能力，对医院提出的工作要求和反馈的服务意见和建议，做到认真接受并安排落实；如有不同意见，应及时与医院沟通。

二、服务标准、期限、效率等要求

1、人员配备要求

(1) 人数及年龄要求

第二标段：服务人员不少于 20 人（保洁 8 人、安保 12 人），年龄在 18-60 周岁之间；

(2) 保洁

上午：6:30—8:00（各区域保洁工作完成）

8:00—11:00（各区域卫生巡视、清扫等保洁工作）

下午：14:00—17:30（各区域卫生保洁、巡视、清扫等保洁工作）

其中：

第二标段：11:00—14:00；17:30—22:00 安排 2 名保洁人员负责所属区域范围所有卫生的巡视保洁。

(3) 安保

第二标段：7:30—18:00（保证 8 人在岗），18:00—7:30（保证 4 人在岗）。

(4) 中标人所派驻的服务人员应遵纪守法，规范服务，并遵守采购人的相关管理规定。

(5) 派驻的服务人员五官端正、身体健康、无传染性疾病，每 6 个月进行一次健康检查。

(6) 派驻的服务人员配备齐全，身心健康，无不良嗜好，不存在酗酒、吸毒等恶劣习惯。

(7) 合同履行过程中，投标人若需更换服务人员，经甲方同意后方可更换。新派人员须符合以上条件要求。

(8) 投标人须在投标文件中附本项目拟派驻人员情况表。拟派驻人员情况表应包含（但不限于）配备人员的姓名、性别、年龄、身份证号、工作年限、身体健康状况等内容，表后附拟派驻人员的劳动合同、身份证、无传染性疾病证明（二级以上医疗机构出具的近三个月内健康体检证明材料，包含有乙型肝炎病毒、结核分枝杆菌感染检查结果）原件的扫描件或照片。

2、服务人员的工资应每月结清，服务人员的社保由中标人依法缴纳，员工上下班安全由中标人全权负责。

3、中标人要听从医院相关管理人员的工作安排，所做工作应符

合医院的工作要求,如果出现不听从医院工作安排或者违背医院意愿有损医院权益和形象,医院有权随时终止合同。

4、投标报价为完成本次项目的全费用价格,其组成包括但不限于人员工资、社保费、管理费、服装费、办公费、交通费、通讯费、培训费、保险费、合同工期内的费用等为完成本次项目所发生的一切费用。

5、合同履行期间,招标人有权根据具体业务需要对各标段物业管理服务区域进行调整,调整后,中标人每月服务费用的结算金额,将按“(合同金额 ÷ 36 个月) ÷ 原服务区域面积 × 实际服务区域面积”进行据实计算。中标人的服务人员可按相应调整比例进行增减。

三、采购标的执行标准

本项目执行国家标准、行业标准或地方标准,均有标准的以高(严格)者为准。没有国家标准、行业标准和地方标准的,按照通常标准或者符合采购目的的特定标准确定。

四、验收标准

由采购人成立验收小组,按照采购合同的约定对中标人履约情况进行验收。验收时,按照采购合同的约定对每一项技术、服务、安全标准的履约情况进行确认。验收结束后,出具验收书,列明各项标准的验收情况及项目总体评价,由验收双方共同签署。

- 1、按照招标文件要求、投标文件响应和承诺验收;
- 2、符合国家和履约地相关安全质量标准、行业技术规范标准。

3、验收时中标人须提供所派服务人员的县级及以上正规医院出具的体检报告。

4、招标人有权要求中标人提供所有与本次投标相关资料原件进行查验，无法提供或有造假等违法违规行为根据相关规定执行处理。

5、招标人在中标人实施服务后不定时进行检查，如果发现服务不到位等问题，中标人应按照招标人的要求采取补足或更换等处理措施，并承担由此发生的一切损失和费用。