



郑州市中心医院 北京积水潭医院郑州医院 物业服务协议

甲 方：郑州市中心医院

地 址：郑州市高新技术产业开发区金盏街以北、莲花街以南、
创新大道以西、翠柏路以东区域，中间由红梅街分为
南北两个院区

法定代表人：黄万新

联系电话：0371-67690243

乙 方：河南圆方物业管理有限公司

地 址：河南省郑州市金岱产业集聚区文治路东、鼎盛街北 D
区 D2 栋 6 层 8 号

法定代表人：汤平花

联系电话：18613715969

根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国政府采购法》《物业管理条例》《公共机构节能条例》等法律法规的规定，甲乙双方遵循平等、自愿、公平、诚实信用的原则，就物业管理服务事宜经双方协商一致，订立本合同。

甲乙双方基于友好协商，就乙方为甲方提供环境保洁、电梯导乘管理服务达成协议如下：

第一条 管理服务范围及性质

乙方根据本协议为甲方提供环境、楼宇保洁、电梯导乘、智能医废管理服务（以下简称：管理服务）。

管理服务范围：

1. 北京积水潭医院郑州医院南、北院区外围 33000 m²、院区教学办公楼 15308.16 m²，需物业服务面积 48308.16 m²；
2. 所需服务包括保洁服务、环境物体表面清洁与消毒、区室内室外保洁及生活垃圾、医疗废物收集转运、马桶及下水道疏通服务、拆卸并安装需清洗的普通窗帘（不含清洗）。需配置环境保洁服务 18 人（不含管理人员）、电梯导乘员 2 人（服务期内按照甲方需求配置数量）。其他岗位人员由物业公司根据实际工作需求配置（数量以满足甲方需求为准）。
3. 后期医院建设所需环境保洁服务中，普通医疗区域使用面积每 666 m²配置保洁员 1 人（行政办公区域、外围区域除外）；急诊室、手术室、感染科、ICU、CCU、NICU、RICU、EICU、PICU 等重点科室需 24 小时人员在岗；每两间手术室配备 1 名保洁员（夜班保洁除外），保证服务效率；各类 ICU 等重症科室按照每 4 张床位配置 1 名保洁员；后期医院建设所需环境保洁服务参照以上标准。



第二条 服务代表

为及时处理工作中的交接、协调、配合等事宜，甲方指定张志玲（0371-67690036）为甲方代表，乙方指定吴克明（电话 15188233007）为乙方代表。分别代表各方处理日常事务。

第三条 服务期限与合同金额、支付方式

1. 服务期限为三年，每年根据考核情况，考核成绩 90 分以上方可续签次年合同，并进行价格谈判，且不得高于同类市场供应价格，方可续签合同。

本合同自乙方收到甲方正式通知之日起生效，有效期三年。

2. 合同金额

中标总金额 2548571.9 元，其中包括以下分项：

电梯导乘 1 人，每人每月 3300 元，36 个月总价 118800 元；

行政教学办公区域每平方米每月 2.9 元，服务面积 15308.16 平方米，36 个月总价 1598171.9 元；

外围区域每平方米每月 0.7 元，服务面积 33000 平方米，36 个月总价 831600 元。

3. 服务费支付方式

甲方按月向乙方支付服务费，根据甲方每月对乙方的质量考核结果、每月实际服务面积、服务的人员数量（保洁员数量、电梯导乘数量以每月双方核对签字为准），据实结算。

4. 付款方式

户 名：河南圆方物业管理有限公司

账 号：41001503010050206183

开户行：中国建设银行郑州行政区支行

乙方指定上述收款账户为本协议服务费的唯一付款账户，甲方将服务费汇至上述账户，视为甲方已全面履行付款义务。因乙方原因造成指定账户无法收款等，甲方不构成违约，所产生的损失由乙方承担。

第四条 甲方的权利与义务

1. 甲方应向乙方提供与本协议管理服务相关的真实完整准确的信息及必需文件。以便于乙方提供专业服务。

2. 甲方应向乙方提供必要的工作场地。甲方应在其场所内尽量向乙方提供进行管理服务所使用的办公室、设备工具库房、洗涤和烘干场地。这些场地由乙方独立管理、操作、控制，但甲方进行安全检查或紧急情况下不受此限。

3. 甲方依照合同附件中乙方服务承诺、工作标准及岗位职责对乙方服务质量进行监督、检查，如出现服务质量问题，甲方有权要求乙方限期整改，并按照合同附件中的处罚标准进行相应处罚。如多次整改仍未达到甲方要求，甲方有权拒绝支付管理费用或单方解除本合同。

4. 甲方有权对乙方提供的管理服务进行考核。若乙方的管理服务连续两个月达不到最低考核指标，即为考核不合格，甲方有



权拒绝支付管理服务费或单方解除本协议。甲方单方解除协议的，协议自甲方向乙方发出通知之日解除。若考核合格，甲方应及时足额向乙方支付相应的管理服务费。

5. 如果甲方基于适当的理由确认乙方的任何服务人员为甲方所不能接受，甲方可以要求撤换该人员。乙方应在合理的时间（管理人员十五日之内、员工一周之内）将该人员替换为甲方可以接受的人员。

6. 对于有特殊防护要求的场地和防疫需要，双方经协商后向乙方服务人员提供防护性穿戴用品用具，以避免乙方服务人员遭受伤害。

第五条 乙方的权利与义务

1. 乙方应为甲方提供本协议约定的高标准的专业管理服务。

2. 认真落实《中华人民共和国民法典》，河南省、卫生健康委员会和郑州市中心医院《关于加强医疗机构内保洁工作和保洁人员管理的通知》和《郑州市中心医院保洁人员管理制度》要求，全面提升环境物体表面清洁与消毒质量。

3. 乙方应对所有服务人员进行培训，岗前培训不应少于 24 学时，考核合格后上岗，在岗期间培训每年不少于 60 学时。乙方应协助甲方做好本物业管理区域的安全生产和事故防范工作，对从事本物业的人员应进行安全操作培训；遵守有关环境保护和职业健康管理职责要求。乙方需将按照本协议及附件要求派驻人员开展服务，包括项目协调经理（作为乙方代表执行本协议中乙

方的权利和义务)、主管、培训人员、技术人员和特别项目的人员及一般员工等。

4. 上述 3 中的人员均为乙方员工。乙方保证与在甲方服务所有员工签订劳动合同, 承担他们的工资和其它与工作有关的国家或地方法规所要求缴纳的社会福利保险。乙方员工在为甲方提供服务期间发生的乙方员工人身伤害事故或其他意外事件, 乙方负责处理善后事宜并承担相应责任, 甲方不承担任何责任。

5. 乙方应接受甲方的考评管理, 不断提升自身管理服务水平。

6. 乙方自行负责本协议项下管理服务所必需的设备、工具、软件、材料和物品(包含医院日常使用消毒剂, 如: 含氯消毒剂等), 且该等费用已包含在本合同金额内。乙方免费为医院提供盛装生活垃圾的袋子、盛装医疗废物的专用包装袋(符合国家相关标准要求)、封扎用品。乙方免费为医院提供办公楼宇、门诊区域、急诊区域公共卫生间用品: 包括卫生纸、洗手液、喷香。

7. 乙方在各楼宇免费提供智能烟控系统至少配备 3 个烟控点位、服务区内免费安装智能垃圾分类箱至少 1 套。以上乙方提供设备、物品, 自合同生效日起 30 个工作日内安装完毕。

智能垃圾分类清单:

序号	项目名称	数量	单位
1	分类箱 4485*800*413. 5mm	1	套

智能烟控设备名称:

序号	项目名称	数量(套)
1	考勤系统	3



2	抽烟提醒系统	3
3	投影灯系统	3
4	智慧控烟管理网关	1
5	智慧控烟管理平台配置	1

8. 本协议项下任何应付款项超过应付日后 60 日未付，乙方有权解除合同。若遇医院签字领导外出无法签字，则付款时间相应顺延。

9. 乙方在为甲方提供的服务项目中，凡涉及特殊行业要求，乙方应当向甲方提供从业人员的从业资格证书，且保证实际派出人员与从业资格证书人员一致，若不一致，所产生的行政、刑事和民事责任由乙方承担。

10. 乙方按照《郑州市能源使用标准》向甲方缴纳能源成本费，水、电、暖气收费标准执行政府发布的价格政策，先用后付。每季度结束后在 5 个工作日内按照实际产生费用到财务科据实结算。

第六条 服务承诺与保证

1. 乙方指定专人负责受托服务项目的管理及协调工作，并配备足够的符合岗位条件的人员和必要的工具提供约定的服务内容。

2. 对上岗人员定期培训，着装统一，文明服务、礼貌服务。

3. 严格执行甲方各项相关管理标准及制度，保证服务区域内

的人员财产安全，工作秩序正常。

4. 接受甲方及有关政府部门的监督、指导。

5. 如有公共卫生事件时按照相关要求做好应急防护，承担由于服务人员操作不当带来的不良影响和损失。

6. 投标文件中其他服务承诺与保证。

第七条 其他约定

1. 乙方要妥善安排撤岗或转岗人员，否则乙方员工出纠纷或因此造给甲方造成损失，全部责任由乙方承担。

2. 本合同期内，上岗的所有乙方员工（包括经理和主），实行岗位试用制，试用期1个月，期满考核不合格的，乙方在接到甲方通知（口头或书面）之日起3日内调换相应人员至所调配人员符合甲方要求为止。

3. 合同执行过程中，如某项工作质量达不到甲方要求，甲方会向乙方下达书面整改通知，限期整改仍不能达标，甲方有权将该项工作交由其他第三方接管，且甲方有权扣减乙方相应的服务费。

4. 甲方不给乙方员工提供住宿场所，任何乙方员工不得在甲方区域内生火做饭或使用大功率电炉、热的快等电器；不得私自卖医疗垃圾，因此造成的不良后果由乙方承担全部责任。

5. 本合同为固定价款合同，合同期内相关费用不作调整。包括但不限于的风险范围有：国家政策调整引起的费用、城市最低工资标准调整引起的费用、乙方员工意外伤亡引起的费用、乙



员工与病人意外纠纷引起的费用、乙方员工加班费、乙方员工私卖医疗垃圾导致有关部门的罚款引起的费用等。

6. 开荒及加班费用：新开荒保洁服务面积每平方米 3.8 元，额外加班服务费用计算严格遵循《中华人民共和国劳动法》规定。因甲方原因另外增加保洁人员时按照 3800 元每人每月支付费用。

7. 关于夜班，基于医院医疗工作的持续性，乙方必须有除手术室、各类 ICU、急诊以外的夜班值班人员，电话号码向服务科室公示。

8. 乙方员工在甲方工作期间发生疾病、工伤事故的医疗费和享受的工伤保险待遇由乙方负责。

9. 各项服务工作时间必须符合及满足甲方需求，包括星期天及法定假期，都不得停止工作，甲方认为应向病人提供或提高服务质量时增加的工作量，可要求乙方调整工作时间直至全天 24 小时工作。如因服务范围内容变动需调整合同，由双方协商确定。

10. 生活垃圾、医疗废物收集转运人员由乙方根据工作需求配置人员数量，此类岗位费用均有乙方承担。

第八条 合同终止

1. 不可抗力

不可抗力事件致使本合同无法继续，本协议终止。但甲方在协议终止时应支付乙方已提供合格管理服务而甲方尚未支付的管理服务费用。

2. 双方协商解除

甲乙双方应本着诚实守信的原则，严格履行本合同，故终止合同；甲乙双方协商一致可以在本合同期限内提前解除，但甲方在协议终止时应支付乙方已提供合格管理服务而尚未支付的管理服务费用。

第九条 违约责任

1. 协议期限届满后，协议效力自行终止，甲方相关部门无要求乙方继续按照原协议约定履行义务，协议期限届满前 30 日，乙方应履行书面提示义务。

2. 协议期限届满至甲方后继采购流程完成前，如需保证原服务暂时延续的，经双方协商一致在移交空档期须另行签订补充协议。

如无续签补充协议，在移交空档期间内，即便乙方已按原协议约定继续履行义务，甲方相关部门也已认可并受领，但因无补充协议，故上述行为视为乙方对甲方的无偿赠与行为，甲方有权拒绝付款，由此造成的法律后果均由乙方自行承担。

3. 因乙方违约导致甲方受到上级部门处罚或其它给甲方造成的损失，乙方将全额承担造成的经济损失并支付损失金额的 30% 作为违约金。

第十条 争议解决

1. 在履行本合同及具体购货合同过程中，如发生的争议，则双方协商解决；如协商不成，双方均同意在甲方所在地人民法院采取诉讼方式解决。



2. 本合同未尽事宜，由甲乙双方另行签订补充协议，补充协议是本合同的组成部分，与本合同具有同等法律效力。

3. 本合同的招投标文件、合同附件与本合同具有共同效力的法律文件。

本协议一式肆份，甲方持三份乙方持一份。

合同附件：

附件 1 环境保洁服务（服务范围、服务内容、服务要求）。

附件 2 郑州市中心医院保洁工作质量考评标准及细则

（以下为签章页，无正文）

郑州市中心医院

甲方：



签字：

日期：2026.1.13

乙方：（盖章）



签字：

日期：2026.1.13

郑州市中心医院

附件 1

环境保洁服务

一、服务范围

保洁服务的服务区域为：北京积水潭医院郑州医院南、北院区的外围、北院区教学办公楼。

二、服务内容

1. 卫生保洁服务

服务内容

服务区域范围内的医疗区域、办公区域及所有公共区域的墙面、墙壁、门窗、院落、道路，以及公共设施如标牌、宣传栏等的清洁、保洁，不包括外墙清洗。

病房内床、床头柜、凳子及其他设施设备的清洁，垃圾清运。

2. 保洁服务工作标准

① 电梯厅、走廊清洁标准

墙壁：无尘土、污迹。（如有破损应及时上报）。电梯：无尘土、光亮洁净、无任何印迹。

按键面板：无粉尘。

照明灯具：定期擦拭，每 1 月一次。各房间门、通道门：应无尘土、污迹。客梯厅顶部：定期清扫，每 1 月一次。

不锈钢面：随时发现有脏、污立即清抹。

② 卫生间清洁标准



地面：无尘土、碎纸、垃圾、无积水、污迹。（凡含酸性的清洁剂不允许洒落在地面上）。洗手池：池壁无污垢。

水龙头：无任何污垢。

洗手池台面：无水迹、无粉尘、无污物。镜面：无水点、水迹、尘土、污迹。

小便器：无尿碱水锈印迹（黄迹）无污垢、喷水嘴应洁净。

大便器：内外洁净，无大便遗迹，无污垢黄迹。

手纸架：无手印、光亮、洁净。

纸篓：污物量不得超过桶体 $\frac{3}{4}$ ；且每日清倒保持外表干净。

隔板：无尘土、污迹、无手印。

清洁剂、清扫工具等应按指定位置放置。墙壁、顶棚：无水迹、无尘土、无污物。

③办公室清洁标准

地面：无粉尘、污迹、烟头、垃圾。墙壁：无粉尘、污迹。

门：无粉尘、无污迹、拉手洁净。

窗：无粉尘、无污迹、拉手洁净；每月擦拭1次（仅限人力可达处）。灯具：无粉尘、无污迹；每月擦拭1次。

洗手盆：无污迹、龙头无污垢。

④会议室清洁标准

地面：无粉尘、污迹、烟头、垃圾。墙壁：无尘土、污迹。

门：无粉尘、无污迹、拉手洁净。

窗：无粉尘、无污迹、拉手洁净：每月擦拭1次、
可处处1、灯具：无粉尘、无污迹、每1月擦拭1次、

沙发：无粉尘、茶几：明亮、无污迹、柜、杂物物、

桌椅板凳：归位及整齐摆放。

家用电器：洁净、无污迹：电线：洁净。

⑤病房清洁标准

病房：地面无粉尘、烟头、痰迹及垃圾杂物、扶手等处、

消毒设备：表面无粉尘。

郑州市中心医院

郑州市中心医院