

襄城县中医院新院区 and 老院区物业管理
服务项目（第三标段） 物业管理

物
业
服
务
合
同

甲方： 襄城县中医院 （医院）

乙方： 襄城县优万家物业管理有限公司 （物业服务企业）

物业管理服务合同

甲方（委托方）： 襄城县中医院

- 名称： 襄城县中医院

- 地址： _____

- 联系方式： _____

乙方（受托方）： 襄城县优万家物业管理有限公司

- 名称： 襄城县优万家物业管理有限公司

- 地址： _____

- 联系方式： _____

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 襄城县中医院泰安路 260 号老院区（第三标段） 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。

一、服务内容

（一）保洁服务：

负责医院指定范围区域（医院大楼内公共走廊、门诊室、病房、会议室等区域的日常清洁，包括地面清洁、门窗玻璃擦拭、垃圾清运

等。室外院落区域及公共道路清扫、绿地保洁、雨水井沟渠清洁等。同时负责卫生间的保洁与消毒、开水间及污洗间管理等工作。家属院打扫卫生及生活垃圾清运.收发被褥.医疗废物.输液瓶收集.运送煎药房出的药渣）并送到指定地点。

（二）安全保卫人员及工作要求：

1.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。

2.保安服务要求：维护医院正常医疗秩序，负责院区安全保卫，防范和打击违法犯罪活动。日常秩序维护、治安防盗、消防管理、防范突发事件制止发生在医院各科室的违法行为、监控中心的管理、车辆管理等。维持大门及消防通道交通秩序，引导急救车辆，协助做好消防安全工作。对院区人员车辆进出进行管理，做好进出物品登记。

（三）、其他相关要求：

1、甲方有权对乙方保洁员、保安人员的劳动纪律、工作日程、保洁质量及时监督、检查、考核。随时提出整改意见，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《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；

二、服务地点

[医院具体地址]: 襄城县库庄镇泰安路西段襄城县中医院

三、服务期限

自 2025 年 10 月 1 日起至 2028 年 9 月 30 日止, 共 叁 年。

四、服务费用及支付方式

- 服务费用: 合同总金额为人民币 1978000 元, 费用包括人员工资、保险、工具物料费、管理费等。乙方物业管理服务费用为中标价格人民币 54944 元/月, 大写人民币伍万肆仟玖佰肆拾肆圆整 每月, 合同服务期满后一次性付清; 要求服务人员不少于 23 人 (其中保洁 11 人、安保 12 人), 年龄在 18-60 周岁之间合同签订后双方协商增减人员及费用据实结算)

- 支付方式: 甲方按月支付服务费用, 乙方需在每月 10 日前向甲方提供合法有效发票, 甲方在收到发票后 15 个工作日内支付上月费用。

五、双方权利与义务

- 甲方权利义务: 有权对乙方服务质量进行监督检查, 要求乙方对不合格服务进行整改或处罚。为乙方提供必要的工作条件, 如办公用房、工具库房等。按合同约定支付服务费用。

乙方权利义务: 有权按照合同约定收取服务费用。应按照合同要求提供服务, 制定详细的服务计划和管理制度。对员工进行培训和管理, 保证员工具备相应资质和素质。

六、服务质量标准

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。

6.负责巡查工作，及时处理或上报发现的违规行为。

7.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。

七、违约责任

- 若乙方服务质量不达标，经甲方书面通知后未在规定时间内整改或整改后仍不合格，甲方有权扣除相应服务费用，甚至解除合同。若甲方未按时支付服务费用，每逾期一日，应按照未支付金额的0.1%向乙方支付违约金。

八、争议解决

本合同在履行过程中如发生争议，双方应首先友好协商解决；协商不成的，可向合同签订地襄城县人民法院提起诉讼。

九、其他条款

本合同一式两份，甲乙双方各执一份，具有同等法律效力。本合同自双方签字（或盖章）之日起生效。

甲方（盖章）：

法定代表人或授权代表（签字）：

签订日期：2015年10月11日

乙方（盖章）：

法定代表人或授权代表（签字）：

签订日期：2015年10月11日

物业服务要求及标准

一、主要内容、数量及要求：

第三标段：泰安路老院区 9916.04 平方米的整体保洁（含医废收集）及安保服务。

1、服务标准

（1）保洁服务标准

1.1 第三标段保洁服务标准

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。

楼梯：地面无尘土、烟头、痰迹及垃圾杂务，扶手无尘土。

1.1.2 院内、家属区及卫生间公共区域保洁标准

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。

1.1.3 病房及办公区域保洁标准

地面：洁净、光亮、无尘土、痰迹、碎纸、烟头及垃圾杂物。

墙面：无手印、污迹。

窗户：明亮、无积灰。

天花板：无蜘蛛网、无积灰。

床、床头柜、床架：无尘土、无积灰。

灯具：无厚积尘土。

病房床单位实行一桌一巾制，每天至少保洁一次，有血液、体液污染时及时清洁消毒。所有垃圾桶、碎纸机保持外表干净。

（2）保安服务标准

2.1 第三标段安保服务标准

2.1.1 保安员应按采购人指定的范围进行看护和守卫，维护守卫区域的正常秩序。及时制止无关人员进入守卫范围。

2.1.2 做好防火、防盗、防抢、防爆炸、防治安灾害事故等工作。

2.1.3 中标人应根据守护目标的特征、范围、周边环境以及其他可能危害目标的情况等制定守护方案，守护方案经医院审定后方可实施。

2.1.4 固定岗位严格检查进出守护区域的人员及车辆，维护秩序，保卫目标的安全。

2.1.5 移动岗位 24 小时巡查，及时发现和处理各种不安全事件，能迅速有效处置突发事件。一般性隐患立即排除，暂时不能处理的通知有关部门，并采取应急措施，应急措施得当有效。

2.1.6 遇有无关人员违反规定欲进入守护区域时，应进行劝阻；对不听劝阻的，应坚决制止并迅速报告医院或有关部门处理。

2.1.7 发现不法侵害行为，应立即采取措施坚决制止，并将不法行为人送交公安机关，并做好现场保护工作。

2.1.8 发生火灾、爆炸等灾害事故，应立即报警，并及时通知医院。采取积极措施防止事态扩大，协助抢救受伤人员，并做好现场保护。

2.1.9 执行守护任务的保安员，应熟悉有关制度、规定及准许出入守护区域的手续和证件。

2.1.10 熟悉岗位周围的地形及设施，熟悉应急设备的位置、性能和使用方法，熟记与有关部门、人员的联系方式，熟练掌握处置一

般问题和紧急情况的方法。

2、技术要求

(1) 第三标段保洁技术要求

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) 第三标段安保技术要求

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

第三标段：服务人员不少于 23 人（保洁 11 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：

第三标段：11:00—14:00；17:30—22:00 安排 3 名保洁人员负责病房楼所有区域卫生的巡视保洁。

(3) 安保

第三标段：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。

开户许可证

核准号: J4955006736201

编号: 4910-02174640

经审核, 襄城县优万家物业管理有限公司 符合开户条件, 准予

开立基本存款账户。

法定代表人(单位负责人) 张惠丽

开户银行 中国农业银行股份有限公司襄城支行

账号 16261101040010399



发证机关(盖章)

2017年03月23日