

东台市妇幼保健院物业管理服务项目

采购合同

二〇二六年三月



盐城市政府采购合同（服务）

项目名称：东台市妇幼保健院物业管理服务项目

项目编号：JSZC-320981-JZCG-G2026-0003

甲方：（买方）东台市妇幼保健院

乙方：（卖方）江苏恒源物业管理有限公司

甲、乙双方根据东台市妇幼保健院物业管理服务项目公开招标的结果，签署本合同。

一、合同内容

1.1 标的名称：东台市妇幼保健院物业管理服务项目

1.2 标的质量：服务质量应符合国家法律法规、相关规范、行业标准要求及医院的操作规程和流程，服从甲方的工作安排，爱岗敬业，安全专业，满足甲方的实际需求，为甲方创造整洁、卫生、文明、安全、舒适的环境。

1.3 标的数量（规模）：1批

1.4 履行时间（期限）：服务期三年（合同一年一签），乙方在签订服务合同后10日内报送全体服务人员履历，审核通过并接到甲方书面通知后5日内接手进驻，进入正常工作。服务期间考核达不到要求的，甲方有权立即终止合同。每年合同到期，甲方可根据考核情况决定是否续签，乙方不得拒绝续签。本合同服务期自2026年4月1日至2027年3月31日。

注：中标后前3个月为试运行期，甲方对乙方进行考核，如考核不合格未能达到招标文件明确的服务标准和要求甲方有权终止物业服务合同，如考核合格则继续进行物业服务。

1.5 履行地点：东台市妇幼保健院

1.6 履行方式：完全履行

1.7 采购内容、服务要求、人员要求详见招标文件。

二、合同金额

2.1 本合同金额为（大写）：壹佰叁拾壹万玖仟陆佰捌拾捌元伍角捌分/年（1319688.58元/年）人民币。

2.2 PVC地面打蜡保养、石材保养由医院提出需求，物业公司另行报价，额外支付相关费用。

2.3 停车场交由中标人自主运营，收取的停车费归中标单位所有。中标单位需向采购人支付租金3万元整/年，租金需在合同签订后10个工作日内支付。

三、技术资料

3.1 乙方应按招标文件规定的时间向甲方提供服务（包含与服务相关的货物）的有关技术资料。

3.2 没有甲方事先书面同意，乙方不得将由甲方提供的有关合同或任何合同条文、规格、计划、图纸、样品或资料提供给与履行本合同无关的任何其他人。即使向履行本合同有关的人员提供，也应注意保密并限于履行合同的必需范围。

四、知识产权

4.1 乙方应保证甲方在使用、接受本合同服务（包含与服务相关的货物）或其任何一部分时不受第三方提出侵犯其专利权、版权、商标权和工业设计权等知识产权的起诉。一旦出现侵权，由乙方负全部责任。

五、产权担保

5.1 乙方保证所交付的服务（包含与服务相关的货物）的所有权完全属于乙方且无任何抵押、查封等产权瑕疵。

六、履约保证金

6.1 乙方交纳人民币一年中标服务费的 10% 作为本合同的履约保证金。（采购人对 AA 评级及以上政府采购供应商（需提供信用管理部门备案的第三方信用报告）免收履约保证金。）

6.2 确需收取履约保证金的，履约保证金的缴纳形式：

6.2.1 供应商应当以支票、汇票、本票或者金融机构、担保机构出具的保函等非现金形式提交履约保证金。依据《关于在全省政府采购领域推行电子履约保函（保险）的通知》，鼓励供应商自愿使用电子履约保函（保险）代替缴纳履约保证金。

6.2.2 如以履约保函（保险）形式缴纳履约保证金，供应商可通过政府采购电子履约保函（保险）平台（www.jsdzbh.com）在线申请履约保函（保险）。

6.3 合同履行结束后，甲方应及时退还交纳的履约保证金。

6.4 履约保证金的退还：

6.4.1 方式：无息退还至乙方缴纳履约保证金的账户。如为保函，在到期时自行失效。

6.4.2 时间：服务期结束交接所有资源、资料并验收合格后 30 日内退还。

6.4.3 条件：按合同要求全部履约完成并经甲方验收合格，且甲方收到乙方出具的发票。

6.4.4 不予退还情形：

除不可抗力情况外，乙方出现下列情形之一的，其履约保证金，甲方将视情节决定不予退还或部分不予退还。

(1) 乙方无正当理由拒绝签订合同的，或者在签订合同时向甲方提出附加条件或者更改合同实质性内容要求的；



- (2) 乙方不履行与甲方订立的合同的；
- (3) 乙方所供货物或服务不符合招标文件规定要求的；
- (4) 乙方采取欺骗、弄虚作假方式投标的或与其他投标人串通投标的；
- (5) 乙方将合同内容转包、违法分包的；
- (6) 乙方故意捏造事实或伪造证明材料，进行虚假恶意投诉或反映的。

6.4.5 逾期退还的违约责任：甲方逾期无故未退还履约保证金的，按全国银行业间同业拆借中心公布的一年期贷款市场报价利率（LPR）支付资金占用费，但因乙方自身原因导致无法及时退还的除外。

七、合同转包或分包

- 7.1 乙方不得将合同标的转包给他人履行。
- 7.2 乙方不得将合同标的分包给他人履行。
- 7.3 乙方如有转包或未经甲方同意的分包行为，甲方有权解除合同。

八、合同款项支付

8.1 合同款项的支付方式及进度安排

8.1.1 预付款支付时间：合同签订后收到乙方开具的发票后支付预付款，预付款比例为：当年服务费的30%。（在签订合同时，乙方明确书面表示无需预付款或者主动要求降低预付款比例的，甲方可取消预付款或降低预付比例。）

8.1.2 尾款支付时间：乙方按月及时提供考核资料（经甲方考核小组对服务人员考核并经医院确认）及结算依据【扣除考核违约金及其他费用后】，并开具合法票据支付当月服务费。

注：服务费按月考核付费，结算时须扣除已支付的预付款款项。

8.1.3 考核违约金一律从当月服务费中扣除。

8.1.4 乙方按月开具合法票据，每月10日前甲方进行百分制考核，根据考核结果和相关人员名单【扣除考核违约金及其他费用后】将上月的服务费用支付给乙方。服务费的拨付一律通过乙方银行基本账户非现金结算。

8.1.5 乙方在服务期内有下列行为，造成的不当损失而产生费用，要从当月支付给乙方的费用中扣除：（1）乙方要爱护与保管医院财产，如损坏医院设施等，按实际损失价值赔偿；（2）没有达到考核标准的，按考核标准中规定的扣除；（3）其它因乙方不作为或管理不严等，造成医院不良影响或损失；（4）部分与招标文件不符合的做法，或不履行其投标文件的承诺。

九、考核办法

9.1 医院对物业服务的质量按月进行百分制考核（满意度测评+日常考核+投诉考核）。乙方进场前3个月为试运行磨合期，只考核不处罚，但违反规定的内容必须整改到位。3个月后对低于95分的，考核得分在94—90分的，每扣1分扣除违约金1000元；考核得分在89—85分的，每扣1分扣除违约金2000元；

考核得分在 84—80 分的，每扣 1 分扣除违约金 5000-10000 元；一年累计 3 次以上考核得分在 80 分以下的，医院有权终止合同。

9.2 年终考核得分按月考核得分加权平均后计算，85 分及以上时续签合同，85 分以下时医院有权终止物业服务合同。

9.3 物业考核内容和处罚要求包括但不限于表中所述，乙方必须服从考核，否则甲方有权终止物业服务合同。

十、税费

10.1 本合同执行中相关的一切税费均由乙方负担。

十一、项目验收

11.1 甲方依法组织履约验收工作。

11.2 甲方在组织履约验收前，将根据项目特点制定验收方案，明确履约验收的时间、方式、程序等内容，并可根据项目特点对服务期内的服务实施情况进行分期考核，综合考核情况和服务效果进行验收。乙方应根据验收方案内容做好相应配合工作。

11.3 对于实际使用人和甲方分离的项目，甲方邀请实际使用人参与验收。

11.4 如有必要，甲方邀请参加本项目的其他供应商或第三方专业机构及专家参与验收，相关意见将作为验收书的参考资料。

11.5 甲方成立验收小组，按照采购合同的约定对乙方的履约情况进行验收。验收时，甲方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，验收小组出具验收书，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。验收结果与采购合同约定的资金支付及履约保证金返还条件挂钩。履约验收的各项资料存档备查。

11.6 验收合格的项目，甲方根据采购合同的约定及时向乙方支付合同款项、退还履约保证金。验收不合格的项目，甲方依法及时处理。采购合同的履行、违约责任和解决争议的方式等适用《民法典》。乙方在履约过程中有政府采购法律法规规定的违法违规情形的，甲方将及时报告本级财政部门。

十二、违约责任

12.1 甲方在乙方存在如下违约情况时，有权单方面终止全部或部分合同，并保留进一步追究乙方责任的权利（包括经济赔偿）。

- (1) 乙方未能履行合同规定义务的；
- (2) 物业服务考核不合格的；
- (3) 有严重影响医院有关科室的正常工作及医院形象的；
- (4) 与招标文件不符合做法的，或不履行其投标文件承诺的；
- (5) 对院方整改意见未及时整改或不服从院方管理等情况。

12.2 乙方如要提前终止合同，需提前 3 个月，并征得甲方同意，否则按合

同执行。

12.3 乙方所提供的服务标准不符合合同规定及招标文件规定标准的，甲方有权拒绝接受服务，并可单方面解除合同。

十三、双方权利和义务

13.1 甲方的权利和义务：

- (1) 甲方向乙方明确后勤物业管理的项目范围及质量考核要求及标准。
- (2) 定期或不定期检查考核乙方的工作质量，进行考核。
- (3) 督促乙方对不足之处及时整改。
- (4) 为乙方工作提供便利。
- (5) 甲方有权对乙方不称职或不合格的派驻人员提出更换意见。
- (6) 甲方应积极配合支持乙方工作，并设有对口部门进行甲乙双方的协调、支持、考核等对接工作。
- (7) 甲方为乙方免费提供水电和管理人员的调度室一间、内线电话一部和物资保管用房一间。
- (8) 甲方为乙方提供员工就餐的方便。
- (9) 甲方有责任帮助乙方做好当地人社、公安、税务等职能部门协调工作。
- (10) 甲方如需增加服务项目，应及时将需要补充的人员和材料等要求给乙方，有关费用经双方协商一致后签订补充协议。

13.2 乙方的权利和义务：

- (1) 按甲方要求派驻相关人员，所有派驻人员均经过系统培训并具有相应的上岗证。
- (2) 按照甲方提出的质量要求与标准认真操作实施。
- (3) 进驻人员遵纪守法，严格遵守甲方的相关规章制度。
- (4) 对甲方提出的服务范围内的意见和建议做到实施和整改。
- (5) 乙方员工必须遵守各项管理制度，执行质量标准，接受甲方的考核。
- (6) 未经甲方同意，乙方无权在医院内从事任何经营活动或类似宣传，甲方有权依照法律法规和甲方相关的规定责令乙方限期改正，并接受处罚。
- (7) 因工作需要，甲方临时向乙方提出服务的要求，乙方应全力配合，按照甲方提出标准及要求完成任务，不得无故拖延。
- (8) 在服务期内乙方遇到医院各类检查（如上级部门来院检查等），乙方要无条件加班，医院不另支付加班费，即此项造成的费用由乙方承担。
- (9) 乙方员工发生被媒体曝光或影响甲方公众形象或违反医院规章制度造成不良影响，而由此产生的损失及消除影响产生的费用，由乙方全部承担，同时日常考核中扣除相应金额。
- (10) 本项目在服务期内乙方不得变更项目负责人，如确因特殊情况需要变更（不可抗拒原因除外），需经甲方同意，且其新项目负责人资格条件不得低于原项目负责人。

(11) 承包期内项目负责人(包括变更后的项目负责人)不得再从事其他投标活动,否则视同违约,医院有权终止合同,同时上报物业主管部门和公共资源交易中心列入黑名单。

(12) 乙方管理人员进行如下物业管理活动时,对甲方造成的财产损失可不承担民事赔偿责任:为救助他人生命而造成的必要财产损失;为避免甲方财产受损或可能受损而造成的必要财产损失(如失火又无人在内,为不使其造成巨大损失,物业管理者强行入内救助);为抓捕违法犯罪分子、制止不法侵害行为而造成的必要财产损失。

十四、其他约定

14.1 乙方所安排物业管理服务人员的数量及服务素质应满足甲方物业管理需要,如不能满足时应根据甲方要求及时调整,拒不调整时,甲方有权终止合同。

14.2 乙方积极配合甲方评优升级、节日庆典期间及其它相关活动,使之后勤物业卫生合格率达标。

14.3 本着长期稳定性和战略性的互惠互利的合作伙伴关系,甲乙双方合同到期,甲方仍需物业公司提供服务,甲方将对乙方在合同期内的工作进行考核,如乙方达到甲方各项考核标准,经双方协商,经上级部门批准同意后,甲乙双方可续签下期承包合同。

14.4 在合同期内,如因东台市有关部门提高或降低从业人员最低工资标准或社会保障费基数,其差额部分及相关税费等可根据招标文件确定的原则商谈补充合同。东台市以外的有关部门发布的最低工资标准或社会保障费基数调整,不论增减一律不予调整。

14.5 乙方在保证人员稳定的基础上,根据员工的工作能力和服务质量实行用工和奖勤。

14.6 在合同期内,如因院方工作量增减,需增减人员时,其费用可参照同类型人员人均费用,另行补充协定。

14.7 乙方的履约担保金,待实际完成服务并将项目移交甲方或第三方物业公司,甲方在扣除有关违约金后无息返还。

14.8 本合同中未明确的条款,但在招标文件、答疑文件、承诺书中已明确的内容亦为本合同条款。

14.9 投标单位必须提供承诺,中标后进场时所有派遣人员必须持证上岗,个别人员调整必须经甲方同意,新聘人员必须持岗位证书上岗。在合同履行过程中如发现涉及岗位无证上岗的,视为违约,每发现一例,甲方有权扣除违约金5000元,一年内累计超过3次的,可以终止合同并没收履约保证金。

十五、不可抗力事件处理

15.1 在合同有效期内,任何一方因不可抗力事件导致不能履行合同,则合同履行期可延长,其延长期与不可抗力影响期相同。

15.2 不可抗力事件发生后,应立即通知对方,并寄送有关权威机构出具的

证明。

15.3 不可抗力事件延续 120 天以上，双方应通过友好协商，确定是否继续履行合同。

十六、解决争议的方法

16.1 双方在签订、履行合同中所发生的一切争议，应通过友好协商解决或报请物业管理行政主管部门进行协调。协商不成的，依法向甲方所在地人民法院提起诉讼。

十七、合同生效及其他

17.1 合同经双方法定代表人或授权委托代理人签字并加盖单位公章后生效。

17.2 本合同未尽事宜，遵照《民法典》、《政府采购法》有关条文执行。

17.3 本合同由下列文件共同构成：

- (1) 本合同书；
- (2) 中标通知书；
- (3) 甲方的招标文件及其补充（答疑）资料；
- (4) 乙方的投标文件及其补充（澄清）资料。

17.4 本合同正本一式陆份，具有同等法律效力，甲方、乙方各执两份，其他分送相关部门。

甲方：

地址：

法定代表人或授权代表：

联系电话：



乙方：

地址：

法定代表人或授权代表：

联系电话：13851065117



签订日期：2026年3月12日