

物业采购合同

项目名称：湖州市南浔区中医院 2025 年保洁服务项目

项目编号：HZGZ2025-4

财政审批编号：浔政采网申[2025]75 号

甲方（买方）：湖州市南浔区中医院

乙方（卖方）：湖州南浔鼎佳物业管理有限公司

甲、乙双方根据（湖州市南浔区中医院 2025 年保洁服务）项目公开招标的结果，签署本合同。

一、乙方（物业）基本情况

1.1 物业基本情况

1.1.1 物业名称：湖州南浔鼎佳物业管理有限公司

1.1.2 物业类型：

1.1.3 坐落位置：浙江省湖州市南浔镇丁家桥村福鼎苑店

1.1.4 物业管理范围（附规划平面图）。

1.2 乙方的人员配置

1.2.1 乙方的项目总负责人：吴爱平，身份证号码：

330511196909123820。



1.2.2 乙方必须采取合理措施，确保本项目相关乙方人员稳定，特别是骨干人员。骨干人员变动须经甲方同意，其他人员变动须甲方备案。

1.2.3 乙方项目总负责人及部门负责人须及时与甲方沟通，第一时间报告重大、紧急事件；每月须向甲方汇报上月工作情况，并提供相关书面报告。

1.3 物业人员要求：

1.3.1 所有相关人员的配备须获得相关主管部门认证的，须配证并持证上岗，且根据不同岗位统一着装。

1.3.2 本项目服务人数不低于 69 人（含替休人员）。所有相关人员要求政治上可靠，身体素质好，无不良行为记录。

1.3.3 重要岗位人员必须由甲方人事部门考核、政治审查通过方可录用。

1.3.4 为提高物业管理水平，所有物业人员还需进行相关的培训。除乙方对服务人员的培训外，需接受甲方对服务人员的集中进行培训，培训费用由乙方承担。

1.3.5 本次项目服务为 24 小时中央运送和卫生服务，乙方每天晚上至少必须安排足够的人员满足夜间服务，夜班人员运送不少于 2 人。（急诊 1 人，中央运送中心 1 人）管理人员实行夜间值班制。

二、双方权利义务

2.1 甲方权利义务

2.1.1 代表和维护产权人、使用人的合法权益；



- 2.1.2 审定乙方拟定的物业管理制度；
- 2.1.3 检查监督乙方管理工作的实施及制度的执行情况；
- 2.1.4 审定乙方提出的物业管理服务年度计划、财务预算及决算；
- 2.1.5 负责收集、整理物业管理所需全部图纸、档案、资料，根据管理需要向乙方提供房屋相关资料和设备、设施的安装、使用和维护保养技术资料；
- 2.1.6 按期支付物业管理费用；
- 2.1.7 在不可预见的情况下，如发生煤气泄漏、漏电、火灾、救助人命、协助公安机关执行任务等突发事件的，甲方应积极配合乙方采取必要的紧急避险措施。
- 2.1.8 提供乙方所需的办公用房。
- 2.1.9 甲方监督乙方依照本合同规定内容所进行的管理和服务活动，组织对乙方工作综合考评，如出现乙方管理不善造成甲方重大经济损失的情况，甲方有权终止合同并要求乙方给予赔偿。
- 2.1.10 甲方在职权范围内保证乙方的正常经营不受干扰。
- 2.1.11 保证乙方的员工按规定正常进入承包区域开展服务工作。

2.2 乙方权利义务

- 2.2.1 根据有关法律法规、投标文件及本合同的约定，制订物业管理制度、方案，根据甲方核定的物业管理制度、方案自主开展物业日常管理服务活动；
- 2.2.2 按甲方要求及时如实向甲方报告物业管理服务实施情况；



2.2.3 负责编制房屋、附属建筑物、构筑物、设施、设备、绿化等的年度维修养护计划和大中修方案,经双方议定后由乙方组织实施;

2.2.4 向甲方工作人员和其他使用人告知物业使用的有关规定,并负责监督;

2.2.5 建立、妥善保管和正确使用本物业相关的管理档案,并负责及时记载有关变更情况;

2.2.6 对本物业的公用设施不得擅自占用和改变使用功能;

2.2.7 因乙方在管理中的过错或违反本合同的约定进行管理造成甲方或第三人损失的,乙方应依法承担赔偿责任;

2.2.8 乙方自行承担办公桌、电脑、打印机、文件柜等自身使用的办公用品,自行承担所有人员服装费用,但服装样式需经过甲方认可,办公、生活用水、电、通讯费用由乙方自行承担。

2.2.9 本合同终止时,乙方必须向甲方移交全部管理用房及物业管理的全部档案资料,确保移交的资料和设备、设施完好无缺。

2.2.10 未经甲方同意,乙方无权在承包区域中从事任何广告活动或类似宣传,甲方有权依照广告法和甲方相关的规定责令乙方限期改正,并接受处罚;但甲方在该区域发布的广告宣传保证不致影响乙方的正常工作;

2.2.11 乙方不得以甲方的名义从事任何经济活动,且由此发生的一切债权、债务与甲方无关。

三、合同金额

3.1 本合同金额为(大写): 贰佰柒拾贰万叁仟柒佰壹拾贰元



整 元 (¥ 2723712 元) 人民币。

3.2 本合同采用包干制。前述价款包括劳务、管理、设备、材料、各类保险、各类加班费、夜班费、利润、税金、清洁设备及维护、政策性文件规定及合同明示或暗示的所有风险、责任、义务等各项应有的费用。除本合同明确约定可以另行收取的费用外，所有物业管理及服务费用均包括在内，乙方不得另行向甲方或使用人收取任何费用。

四、委托管理事项

列入本次物业管理服务的范围：湖州市南浔区中医院和采购单位交办的其他工作（详见招标文件第二章“招标需求”）

内容包括但不限于：

- 1、每天做好门诊大楼、住院大楼、医院外围、等场所的室内环境和医院内所有室外环境的保洁工作；
- 2、负责院区的除“四害”工作；
- 3、遇到医院大型活动及上级工作组来院检查工作，应根据医院要求做好卫生全面清理；
- 4、保洁工作需按院感要求，做好院感防控工作，严格按院感工作流程完成保洁工作。

五、履约保证金以及合同履行

5.1 履约保证金：无。

5.2 本合同范围的服务项目，应由乙方直接服务，不得转让他人。

5.3 如有转让和行为，甲方有权终止合同，无需承担任何违约责任。



六、合同履行时间、履行方式及履行地点

6.1 履行时间：一年，自 2025 年 1 月 1 日至 2026 年 3 月 31 日。

6.2 履行方式：由采购人指定。

6.3 履行地点：由采购人指定。

七、款项支付

7.1 付款方式：参照招标文件商务要求以及招标文件第二章招标需求

7.2 按月结算。乙方完成当月工作，经医院初步考评合格后，在次月支付费用。每季度经医院考评小组考核后按照季度考评情况，在当季度的最后一个支付月进行考核结算。

7.3 乙方提供申请单并经审核且收到票据后 10 个工作日内支付上月服务费；

7.4 凭税务部门认可的发票结算；

7.5 如遇节假日或特殊情况，付款时间则顺延；

7.6 每季甲方对服务项目质量综合考核（详见各项服务质量考核标准，招标文件附件 1）的结果，如涉及经济奖罚，在当季服务费中予以体现。

7.7 物业服务费成本监审：

乙方承诺，接收甲方主管部门实施的物业服务费成本监审，并遵守以下原则：

7.7.1 合法性原则。计入定价成本的费用符合有关法律、行政法规和国家统一会计制度的规定；



7.7.2 相关性原则。计入定价成本的费用为与物业服务直接相关或间接相关的费用；

7.7.3 对应性原则。计入定价成本的费用与物业服务内及服务标准相对应；

7.7.4 合理性原则。与物业服务定价成本各项费用的主要技术、经济指标均符合行业标准或者社会公允水平。

八、税费以及物业装备、耗材的使用

8.1 本合同执行中相关的一切税费均由乙方负担。

8.2 甲方免费提供物业管理的办公场地，但办公用品（指办公桌、电脑、打印机、对讲机、文件柜等自身使用的等办公用品）由乙方自行解决。

九、服务质量

9.1 符合招标文件“第二章招标需求”各分项服务内容的要求及标准。

9.2 在服务质量保证期内，乙方应对出现的质量及安全问题负责处理解决并承担一切费用。

9.3 乙方承诺按下列约定，实现目标管理，除下列 8 点之外，如双方认为需要进一步细化的，可以通过附件形式进行进一步明确：

9.3.1 外观：室内墙面完好，外观整洁，如出现墙面的一般损坏或污浊，乙方应在 24 小时内修复或清理完毕；



9.3.2 设备运行：设备良好，运行正常，定期保养，专人维护，无破损，消防系统可随时启用，如出现问题，乙方应立即进行处理或向特定维修机构报修；

9.3.3 房屋及设施、设备的维修、养护：保证每月对房屋状况、设施、设备运行情况全面检查一次，并按月提供检查报告。乙方保证排污排水等的通畅，并保证随时发现问题，随时解决，除非确实存在不能克服的特殊情形，应在 1 个工作日内处理完毕；

9.3.4 环境卫生：乙方根据分馆的不同分布和采购需求每日需安排一定保洁人员进行清理，除每日甲方下班时间后对办公楼进行全面清理外，保洁人员在工作时间随时清理垃圾，尘土，保持办公环境的整洁，乙方保证保洁人员工作规范，作风优良；

9.3.5 急修：应立即到位，确保在最短时间内予以修复，除不能克服的特殊情况乙方可以征得甲方同意后延迟外，应在半个工作日内修复；

9.3.6 小修：应在一个工作日内修复，除非乙方征得甲方同意延迟；

9.3.7 甲方工作人员及其他物业使用人可随时组织进行对乙方物业服务的综合考评；

9.3.8 招标、投标文件规定的其他内容。

第十条 乙方对甲方作出如下承诺：

10.1 不得以任何形式转租、转让、抵押承包区域，在承包区域只从事甲方认可的服务工作。在承包期间，乙方的任何股份配置变动应



通知甲方。未经甲方书面批准，任何占有支配地位的股份转让都将视为乙方出租、转让的行为。

10.2 乙方应允许甲方或其授权的人员对承包区域内各项服务质量控制进行检查，有关费用由乙方承担。

10.3 在承包区域的各项服务，其工作时间必须满足甲方的工作要求，包括星期天及公众假期。如遇特殊情况，甲方可要求乙方调整工作时间直至全天二十四小时工作。

10.4 乙方必须聘请(或指定)一位经理(负责人)，全权代表乙方与甲方保持密切联系并保证承包区域服务工作。根据综合考评或工作情况，甲方有权要求乙方在一个星期内更换经理（负责人）、相关骨干人员。

10.5 为承包区域的服务工作配备承诺的人员及人员数量（69），驻点人员至少 67 名，甲方不定期抽查乙方投入的人员数量，如果抽查时发现乙方安排在岗的人员数量少于合同约定的数量，甲方可以按缺少人数每人 50 元/次累计扣除当季度合同款。乙方聘用的工作人员必须符合劳动部门有关用工规定，并经乙方相关专业考核合格后持证上岗，甲方有权进行审核，该类费用开支由乙方负担。

10.6 在承包期间，乙方所有人员仅与乙方建立劳动合同关系，且所有人员使用须符合《劳动合同法》的有关规定。乙方人员发生任何事故或与乙方发生劳动争议均由乙方自行全权负责，相关费用乙方自行承担，以保证甲方在乙方人员索赔时不受任何责任的约束。



10.7 乙方工作人员上岗穿着由甲方确认的制服及甲方许可的装饰物品，费用和制作均由乙方负担。

10.8 乙方必须出具或办妥法律及甲方规定的与承包区域经营业务有关的执照和许可证，方可从事经营并在经营中遵守一切有关条例和规定。自行缴纳有关税、费。

10.9 乙方必须确保为甲方提供优质、高效的专业服务，并根据甲方要求改变不满意的服务状况。接受有关部门监督与检查。同时，乙方自觉参加甲方认为有助提高甲方形象的宣传活动的。

10.10 乙方已经知悉招标文件中全部的物业服务考核内容，认同其扣款事项及内容。在承包期内乙方应保证承包区域内的设施、设备良好的运营状况和环境状况，并接受甲方或其授权人员的检查，对由乙方引起或造成设施、设备的损坏及环境卫生不理想状况，甲方将书面通知乙方修复或整改，在书面通知下达一周后，仍未按要求修复或整改，甲方将负责完成这一工作（包括委托第三方），所需费用全部由乙方承担。

10.11 乙方在承包区域因作业所需增加机械、电力设备及设施应征得甲方同意，并聘请有资格的承造商进行安装、保养并将施工安装保养记录手册和图，交由甲方备案。

10.12 禁止事项

10.12.1 乙方不得以任何理由向甲方工作人员支付费用或赠送实物，违者将终止合同。乙方人员也不不得以任何形式向甲方相关人员索取小费或钱物等。



10.12.2 不得在承包区域住宿或从事非法活动，也不得从事有损甲方利益的活动，同时不允许在承包区域对甲方经营活动进行滋扰性的行为。

10.12.3 除经甲方批准进行必要的维修工程外，乙方不得损毁承包区域原有的设施和装潢，不得更改已铺设的电缆、电线等电力装置。同时，也不得安装任何可能造成电缆负载过大的电器设备，以免无线电受干扰。

10.12.4 未获甲方书面同意，乙方任何时候都不能在承包区域存放易燃物品、挥发性大或气味浓烈的液体等。

10.13 保险

10.13.1 第三者责任保险

乙方应对乙方人员以及第三方全权负责(如乙方应投保第三责任险)，在乙方的责任区内由于乙方原因导致自己员工或第三方的事故由乙方负责，甲方不承担任何责任。

10.13.2 员工人身意外

在承包期内，乙方所有人员的事故由乙方自行全权负责(如乙方应对其员工投保人身意外险)，以保证甲方在乙方工作人员索赔时不受任何责任的约束。

10.13.3 其他保险及费用

乙方须按《劳动合同法》和政府有关各部门规定为全体服务人员交纳所有相关的社会保险及其他相关费用。乙方对此全权负责。



10.14 乙方及其员工遵守行政大楼内的一切行政管理、消防安全等规定和制度,保证承包区域的消防设施能正常使用,消防通道畅通,同时承担违规责任。

10.15 遇突发事件或安全检查时,乙方必须配合有关部门执行任务,并指定专职人员协助工作,直至完成。

10.16 乙方保证在承包期满当天下午五时前撤离现场。

10.17 乙方须积极配合甲方对其进行的物业服务综合考评。

十一、不可抗力事件处理

11.1 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。

11.2 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。

11.3 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。

十二、违约责任以及争议解决

12.1 乙方在合同期限内应按照甲方要求完成保洁等服务工作,如未达到甲方的服务标准,甲方可酌情扣款(详见招标文件物业服务考核内容)。

12.2 承包终止或解除时,双方应进行结算,甲方同时进行乙方承包区域设施、设备状况检查并要求乙方三天内将乙方物品撤离承包区域,否则甲方将代理处理,乙方支付甲方代理费。



12.3 甲方接受乙方的服务，但不放弃对乙方违约行为进行追究的权利；同时，若甲方对乙方某一违约行为放弃进行追究的权利，但不放弃对乙方其他违约行为进行追究的权利。

12.4 双方在执行合同中所发生的一切争议，可协商处理。如协商不成，可向**合同签订地仲裁委员会（湖州市仲裁委员会）**起诉。

十三、合同生效及其它

13.1 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。

13.2 相关物业采购项目招标文件、投标文件、物业协议等是本合同不可分割的组成部分，本合同未尽事宜从其规定。

合同执行中涉及采购资金和采购内容修改或补充的，须经财政部门审批，并签书面补充协议报政府采购监督管理部门备案，方可作为主合同不可分割的一部分。

13.3 合同内容如遇国家法律、法规及政策另有规定的，从其规定。本合同未尽事宜，遵照《中华人民共和国民法典》有关条文执行。

13.4 本合同正本一式四份，具有同等法律效力，甲、乙双方各执两份。



甲方：湖州市南浔区中医院

地址：湖州市南浔区南浔镇
向阳路166号



乙方：湖州南浔鼎佳物业管理有
限公司

地址：浙江省湖州市南浔镇丁家
桥村福鼎苑店面房8号

开户银行：中国建设银行股
份有限公司湖州南浔支行
账号：33001648735053011591

法定（授权）代表人：

法定（授权）代表人：

项目经理：

联系电话：13867288812



签字日期：2025年3月10日 签字日期：2025年3月10日

