

# 医院物业管理服务合同

项目名称：医院物业管理及配套服务  
委托方（甲方）：通辽市第三人民医院（通辽市第三人民医院）  
受托方（乙方）：通辽市金都物业服务有限公司  
签订时间：2026年6月12日  
签订地点：通辽市第三人民医院住院部院内



# 通辽市第三人民医院物业管理及配套服务 委托合同

## 第一章 总则

### 第一条 本合同当事人

委托方（以下简称甲方）：通辽市第三人民医院（通辽市第三人民医院）

受托方（以下简称乙方）：通辽市金都物业服务有限公司  
为加强甲方医疗环境的保洁管理，协助甲方提高医疗服务水平，创造优美、整洁、舒适、文明的工作环境，根据《中华人民共和国政府采购法》和《中华人民共和国民法典》等相关法律法规的规定，并严格遵循通辽市第三人民医院物业管理服务定点服务采购合同（招标编号：TLSZC-G-F-260023）招标文件中的相关规定，甲、乙双方在自愿、平等、协商一致的基础上，甲方委托乙方提供保洁物业服务，双方特订立本合同并共同遵守。

### 第二条 物业基本情况

- 1、物业类型：通辽市第三人民医院保洁及相关配套服务
- 2、坐落位置及服务场所：通辽市第三人民医院住院部-通郑公路 22 号；  
通辽市第三人民医院门诊部-霍林河大街与永安路交汇处。
- 3、物业管理范围：详见第二章委托管理事项。



## 第二章 委托管理事项

第三条 物业管理范围、内容详见本合同附件一（物业（保洁）服务招标文件）、附件二（分项报价表）、附件三（项目实施方案、质量保证及售后服务承诺）

## 第三章 服务内容

1、通辽市第三人民医院住院部及通辽市第三人民医院门诊部，总占地面积 85295 平方米，（病房楼、老年楼、办公楼 24607 m<sup>2</sup>，室外院区面积 57000 m<sup>2</sup>及屋面、门前三包区域；门诊楼 2950 m<sup>2</sup>，附属楼 163 m<sup>2</sup>，电诊楼 335 m<sup>2</sup>，室外院区面积 240 m<sup>2</sup>及屋面、门前三包）；

2、乙方需保证 23 人/日在岗（包括项目经理 1 人），调休由乙方负责，乙方需遵守相关法律法规，确保被聘用人员权利。

3. 物业工作人员全部由乙方安排（即乙方为用人单位，物业劳务工作人员与甲方不存在雇佣等劳动关系），并由乙方对其进行工作或绩效考核，乙方与工作人员所产生的任何劳动劳务纠纷均由乙方自行负责解决，与甲方无关。

4. 保洁人员分布如下表：

序号	位置	序号	备注
1	办公楼所有区域	1 人	
2	住院部 1 楼、轿厢、东侧打餐间步梯、轿厢	1 人	



3	住院部 2 楼所有区域	1 人	
4	住院部 3 楼所有区域	1 人	
5	住院部 4 楼所有区域	1 人	
6	住院部 5 楼所有区域	1 人	
7	住院部 6 楼所有区域	1 人	
8	住院部 7 楼所有区域	1 人	
9	住院部 8 楼所有区域	1 人	
10	老年楼 1 楼南侧区域	1 人	
11	老年楼 2 楼病房、食堂	1 人	
12	老年楼 1 楼北侧-2 楼办公区	1 人	
13	老年楼 3 楼病房内、食堂	1 人	
14	老年楼 4 楼病房内、食堂	1 人	
15	老年楼 3-4 楼办公区	1 人	
16	医疗废物、外围保洁、农疗基地、生活垃圾、负一层（包括休息室）并协助外围保洁工作	医疗垃圾 2 人，外围 1 人	共设 3 人（男性 2 人）
序号	位置	序号	备注
17	门诊部 1 楼、院内、门前三包	1 人	
18	门诊部 2、5 楼	1 人	
19	门诊部 3 楼、功能科	1 人	



20	门诊部 4 楼	1 人	
21	项目经理	1 人	

5. 服务时限：12 个月（2026 年 6 月 19 日---2027 年 6 月 18 日）；

## 第四章 服务要求

乙方须按物业（保洁）服务招标文件中 3.2 项标准执行，并按项目实施方案、质量保证及售后服务承诺的标准实现目标管理，除下列内容及招标文件 3.2 项之外，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：

### 第四条 关于物业管理目标与保洁质量约定

一、根据千分制考核标准，必须达到以下要求：

1、全面负责甲方委托的规定范围的保洁及养护，后勤服务综合满意 85% 以上；

2、对医院日常工作任务的派发落实 100%。医院的满意率 85% 以上。

3、完成根据医院工作要求制定的其它工作指标。医院的满意率 85% 以上。

4、各科内服务要求完成率 100%，服务满意率 85% 以上。

二、具体范围：

1、需根据实际情况满足实际的保洁服务需要；

2、病区

(1) 除护士站、治疗室、护士长办公室外，病区地面（包



---

括病房内卫生间)每日湿式清扫二次,床头柜、生活柜、电视机、盥洗室内水槽、开水器、护士站吧台、卫生间洗脸盆、马桶或蹲盆每日擦拭冲洗,其中床头柜、马桶用清洁剂擦拭;医生办、主任办、值班室每周清扫二次(包括家具、墙面、天棚);病区墙面、门、窗(包括卫生间内)、病床、凳子、陪人床、架子、柜子等每周擦拭,污染时及时擦拭;病区天花板、空调表面等每月清洁一次;出院病人床头柜、生活柜、病床及时擦拭,按要求消毒。

### 3、门诊楼

门诊1—4层大厅、走廊、楼梯、各诊室、急诊科、急诊抢救室地面每日湿式清扫二次,墙面、门、窗每周一次擦拭,有污迹及时擦净,室内外所有玻璃窗、天花板、灯管每月擦拭清洁一次,并保洁;各办公室内、诊室、检查室家具每日擦拭1-2次;会议室、行政值班室至少每周清扫一次,使用后及时保洁,公共厕所每日清扫二次,水箱等每日擦拭一次,并保持无臭、无污垢。

4、放射科、检验科、体检中心、值班室地面、墙面、天花板、门窗、卫生间参照门诊楼保洁要求。

5、室外广场、道路、绿化等每日一次清扫,垃圾、烟蒂随时清理,绿化及时除杂草。

6、垃圾每日收集二次,并及时清理。

供应综合楼:按现有供应室保洁要求做好工作。1-3层走廊、厕所、楼梯、办公室、阅览室、信息中心至少每日清扫一次,每



---

月大扫除（天棚、灯管、家具、墙面），并保洁。

门诊、病房楼、办公楼、老年楼、农疗基地和室外卫生保洁服务；生活垃圾、医疗垃圾收集清理服务，遵守防疫制度，按照规定和措施，进行环境卫生防疫方面的相关工作；

7、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；

8、环境卫生：乙方根据分管责任区的不同位置和甲方需求，每日需安排不少于一名保洁人员进行清理，除每日甲方工作时间内对办公区域进行全面清理外，保洁人员应随时清理垃圾、尘土等，保持办公环境的整洁，巡视时间不得大于 30 分钟，乙方需保证保洁人员工作规范，作风优良；

9、保洁时间：住院部、门诊部、按医院上班时间自行调节保洁工作安排，须在正式医院正式上班前完成保洁工作。

#### 第五条 配套服务质量要求

1、人员要求固定，到岗人员情况及调换应及时告知甲方对接人。若要调离必须告知科室负责人。

2、人员必须按岗位配备要求到岗到位，并统一着装，人员数 23 人/日，甲方有权不定时进行抽查，员工执行人脸打卡机考勤打卡制度，并向甲方提供人脸打卡机后台系统，打卡时间正常班：住院部上午 08：30-12：00，下午 14：30-17：30，门诊部 8：00-18：30，午间不休息。要求在甲方诊疗活动开始之前，乙方需完成基础保洁工作，如地面、卫生间、垃圾桶等，以及在甲方



---

完成诊疗工作后，乙方需完成保洁工作后方可离开，如清扫食堂等，乙方人员必须以优质的服务、礼貌的用语和认真的态度为甲方进行物业服务，不得以任何言语及方式诋毁，以共同提高双方形象。

3、对不负责任，工作表现差的人员，由使用科室提出总务科审核后有权提出调离建议，乙方应安排顶替人员到岗。

4. 甲方规定的其他内容（千分制考核标准，待甲乙双方商定后，见合同附件，）；

5. 严格执行《千分制考核标准》，并全员知晓。

6. 对已完成的基础保洁工作进行不定时巡检，有污渍的立即进行清理，工作期间不得离开工作岗位。

7、因乙方服务人员缺失，缺少额定人数 5%不得超过 3 日，缺少额定人数 10%，不得超过 1 日，超过需参照城市最低工资标准扣除服务费，且乙方需要参考甲方意见酌情更换工作人员。

8. 乙方需制定人员储备、安全生产、人员培训以及相关工作预案，保证保洁工作安全、顺利进行。

9. 乙方应认真做好防火、防盗及有关安全工作，若因乙方原因出现安全事故，造成甲方及第三方损失的，由乙方依法承担全部赔偿责任。

## 第五章 双方权利和义务

### 第五条 甲方的权利、义务

1、依照本合同规定将通辽市第三人民医院所属物业的保洁



---

委托给乙方实行专业化的管理。

2、对乙方的乙方管理实施监督检查及千分制考核评定，乙方有下列行为，甲方有权单方解除合同，并要求乙方赔偿相应损失：

(1) 乙方经甲方考核评定连续两个月不能达到千分制考核要求。

(2) 乙方或乙方聘用人员给甲方造成重大经济损失（1万元以上）或人员伤亡。

(3) 乙方或乙方工作人员扰乱甲方正常工作秩序。

(4) 乙方或乙方工作人员冒用甲方名义，造成甲方名誉和财产受损。

(5) 乙方或乙方工作人员未能积极配合甲方或甲方管理部门的工作，影响或妨碍甲方正常医疗和办公秩序。

(6) 出现医疗废物（医疗垃圾）流失、泄露、扩散等事件的。

(7) 乙方在提供服务过程中，违反法律、法规或未按服务清单内容提供服务及其他违反合同约定行为的。

3、甲方有权监督乙方是否依法或依合同规定开展工作，但不得干涉乙方依法或依合同规定内容所进行的管理和经营活动。但如乙方工作人员表现不好或造成不良影响，甲方有权向乙方提出更换，乙方应在3个工作日内更换，并向甲方报备。

4、甲方指定专人与乙方进行工作对接及服务指令下达，避



---

免因交叉管理导致服务漏项。

5、负责处理非乙方原因而产生的各种纠纷。

6、结算、审定支付给乙方的费用。

7、概不承担乙方的任何法律纠纷。

8、教育好本院干部职工配合乙方物业管理工作。

9、甲方提供给乙方办公面积依据医院实际情况提供。其他设备及耗材包括消毒制剂等一切耗材支出，均由乙方负责。

#### 第六条 乙方的权利、义务

1、根据有关法律、法规及本合同的规定，同时结合物业管理实际情况，制定该服务项目的各项管理办法、规章制度、服务标准及考核、奖惩办法（具体详见通辽市第三人民医院招标文件的服务规范及要求）。

2、遵守各项管理法规和本合同规定的职责要求，根据甲方授权，对托管区实施物业管理，确保实现管理目标，执行甲方委托事项，自觉接受物业管理主管部门及有关政府部门的监督、指导，并接受甲方的检查监督。

3、有权依照甲方委托对物业管理制度进行修订。

4、乙方持有效证照与甲方签订合同，物业管理服务人员和专业技术人员持有效岗位证书及资格证书上岗，全员需出具健康证明。

5、乙方未经甲方书面同意，不得将本合同项目转包给第三方经营。



6、乙方应建立本项目的物业管理档案并负责及时记载有关变更情况。在合同期满终止时，乙方必须向甲方移交原委托管理的全部物业及各类管理档案、财产等资料；乙方自己购置的用具及设备仍归乙方所有。

7. 乙方劳务人员聘定上岗时应向甲方报备乙方同劳务人员签订的劳务合同（须含工资金额、相关保险条款、意外事故等责任条款）、对应保险凭证、身份证、健康证真实复印件。

8、乙方聘用员工仅与乙方发生劳动关系，乙方应承担与管理服务有关的直接运营费用。该费用包括但不限于下列费用：乙方员工工资、社保费用，培训材料，与承担管理服务有关的所有清洁材料、工具、消耗品和其它费用，乙方公司法定税费，物业管理日常办公费用等费用。

9. 乙方根据劳动法规定负责给劳务人员购买相关保险和办理健康证明，并且及时购买意外伤害险，按月给劳务人员发放工资。因不及时足额支付给工作人员工资，使甲方正常运行受到影响，由乙方负责，并赔偿损失。

10. 乙方招聘人员在工作期间和上下班途中发生的任何意外情况，以及对招聘人员进行的健康体检工作，均由乙方负责，乙方对其健康状况负责，与甲方无关。

11. 乙方在管理服务中发生的重大、紧急事项，在 1 小时内向甲方通告。



---

12、乙方必须遵守甲方有关管理制度，参与甲方组织的有关会议及有关考核（千分制考核标准）；确保甲方保洁工作每天正常运行，向甲方提出物业管理的建议。

13、乙方提供配套服务中涉及与医疗相关事务而发生的责任由甲方承担。

14. 乙方在生产服务过程中引发的安全事故，以及所造成的危害，并导致甲方损失的，由乙方承担。

15. 乙方派遣甲方物业经理，因管理失误，导致的安全事故，责任和产生费用由乙方负责承担与甲方无关。

16. 乙方必须遵守甲方的各项管理规章制度，服从甲方的管理，乙方安排的物业工作人员不得随意进入甲方的办公区域，乙方要尊重患者隐私，不得拍照、传播与患者有关的信息。

17. 《千分制考核标准》见附件四。

18. 满足甲方提出的其他保洁物业服务要求。

19、政策、法规规定由乙方承担的其他责任。

## 第六章 委托管理期限

第七条 委托管理期限：自2026年 月 日至2027年 月 日止，时效期限一年。

## 第七章 费用标准及支付

第八条 物业管理服务费和配套服务收费金额为柒拾



---

玖万柒仟柒佰壹拾点伍元，小写 790800.00 元。按每月平均数额支付合同款，支付时间由医院财务科根据月考评分情况核算后，达到付款条件支付当月的服务费，甲方不得无故拖延。乙方按照上述收费，并按合同约定的服务内容和质量标准提供服务，盈余或亏损由乙方享有或承担。如果本合同服务费在应付日后 60 天内未支付（非甲方原因造成延期支付除外），乙方有权立即终止本合同，但应提前一个月以书面方式通知甲方。

## 第八章 违约责任

**第九条** 1、鉴于甲方所处行业的特殊性，除合同另有约定外，乙方在双方合同约定服务期内，不得以任何理由停止或暂停提供本合同约定服务。甲、乙双方无正当理由提前终止合同应向另一方支付合同违约金 2 万元整。

2、乙方违反本合同的约定，未能完成约定的管理目标或造成甲方不良影响、以及直接造成甲方经济损失的，甲方有权要求乙方在规定期限内整改，并有权终止合同。导致甲方保洁工作不能正常运行的，乙方应向甲方支付按当月收费 10% 计付的违约金。

3、因甲方原因，造成事故的，由甲方承担责任并负责善后处理。因乙方管理不善或操作不当等原因造成事故的，由乙方承担责任并负责善后处理，造成甲方经济损失的，甲方有权在每月支付给乙方的费用中直接抵扣。甲方违反本合同的约定未能及时支付物业管理费，每逾期 1 天支付违约金 200 元。



---

4、本合同终止后，在新的服务承包商接管本项目之前，甲方若有要求，乙方应在甲方的要求暂时（一般不超过三个月）继续为甲方提供服务，甲方按合同标准继续支付服务费用。

5、本合同期满，乙方应在期满之日当天撤出甲方场所，并积极配合甲方的交接工作。因履行本合同产生的纠纷，双方应通过协商或诉讼解决，不允许采取包括阻扰、破坏正常办公秩序、拒不搬离或不交接等办法。乙方有上述行为，甲方有权要求乙方支付违约金人民币 50000 元。

## 第九章 附则

**第十条** 甲方如因医院业务扩大，增加医疗项目，加大工作量，须与乙方协商签订补充协议，双方可对本合同的条款进行补充，以书面形式签订补充协议，补充协议与本合同具有同等法律效力。

**第十一条** 本合同及其他文件中未规定的事宜，均遵照中华人民共和国有关法律、法规执行。本合同执行期间，如遇不可抗力，致使合同无法履行时，双方应按有关法律规定及时协商处理。

**第十二条** 本合同在履行中如发生争议，双方应友好协商解决，如果协商或调解不成，任何一方可向甲方所在地人民法院起诉。

**第十三条** 合同附件。下述附件应被视为本合同不可分割的部份。



附件一：通辽市第三人民医院物业（保洁）服务招标文件

附件二：分项明细表

附件三：项目实施方案、质量保证、售后服务承诺书

附件四：千分制考核标准

第十四条 本合同自签订之日起生效。本合同一式四份，甲方执叁份、乙方执一份。

甲方签章：



法人代表（或授权委托人）



乙方签章：



法人代表（或授权委托人）：



签订日期： 二〇二六年二月十二日

