

合同编号：XWQRMYY-CG-FW-2026-0019

西乌珠穆沁旗人民医院 物业管理服务合同

甲方（采购人/发包方）：西乌珠穆沁旗人民医院



乙方（中标人/承包方）：锡林郭勒盟双维物业管理有限公司



物业管理服务合同

甲方（采购人/发包方）：西乌珠穆沁旗人民医院

统一社会信用代码：

法定代表人：

地址：巴拉嘎尔高勒镇乌珠穆沁街东段

联系电话：0479-3520691

乙方（中标人/承包方）：锡林郭勒盟双维物业管理有限公司

统一社会信用代码：911525023185515071

法定代表人：谢秀维

地址：锡林郭勒盟锡林浩特市额办唐舒格家苑 5#商业楼 01023 号商铺

联系电话：15047978855

根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国政府采购法》及其他有关法律、法规，经双方协商一致，就甲方向乙方采购物业管理服务事宜，签订本合同，以资共同信守执行。

第一条 项目概况

1.1 项目名称：西乌珠穆沁旗人民医院物业管理服务

1.2 项目编号：152526-XWGGCG-GK-20260008

1.3 服务地点：内蒙古自治区锡林郭勒盟西乌珠穆沁旗巴拉嘎尔高勒镇乌珠穆沁街东段西乌珠穆沁旗人民医院

1.4 采购方式：公开招标

第二条 服务内容与要求

2.1 乙方为甲方提供物业管理服务，具体服务范围、服务内容、人员配置要求、设备配备要求及质量标准等，详见本合同附件一《服务清单》所载明的全部内容。

2.2 乙方提供的服务及配套人员、设备等，均应当符合国家、行业及地方现行有关标准、规范的规定，并满足招标文件中“技术规格、参数及要求”的全部实质性要求。

2.3 乙方对其提供的物业管理服务承担全部责任。乙方不得将本合同项下的服务转包或违法分包给第三人。

第三条 合同期限

3.1 本合同服务期限为1年，自2026年1月1日起至2026年12月31日止；因原物业服务公司空档期时间为（2026年1月1日至2026年6月30日），所以本项目实际服务期限为（2026年7月1日至2026年12月31日）。

3.2 乙方应当在本合同签订后10日内完成进场并正常开展全部物业管理服务，确保服务无缝衔接。

第四条 合同价款及支付

4.1 合同总价为：¥1,362,500.00元（大写：人民币壹佰叁拾陆万贰仟伍佰元整）。

4.2 上述合同总价已包含乙方为完成本合同项下全部服务内容所需的人工费、物料费、管理费、利润、税金及合同履行过程中可能发生的一切风险费用，除本合同另有约定外，甲方无需再向乙方支付其他任何费用。

4.3 支付方式：

4.3.1 甲方按照分期支付方式向乙方支付服务费，即合同签订后15日内，达到付款条件起3日，支付611650.00元；7月28日，达到付款条件起3日，支付125141.00元；8月28日，达到付款条件起3日，支付125141.00元；9月28日，达到付款条件起3日，支付125141.00元；10月28日，达到付款条件起3日，支付125141.00元；11月28日，达到付

款条件起3日，支付125141.00元；12月28日，达到付款条件起3日，支付125145.00元。

乙方基本账户信息：

账 号：15050165664500000397

开户行：中国建设银行股份有限公司锡林浩特鼎宏支行

行 号：105201066457

4.4 乙方每次申请支付前，应当向甲方开具合法、有效的等额发票。

4.5 甲方有权在支付款项时，扣除根据本合同约定乙方应当承担的违约金、赔偿金及其他费用。

第五条 双方权利与义务

5.1 甲方的权利与义务

5.1.1 甲方有权对乙方的服务过程、服务质量等情况进行监督、检查、考核。

5.1.2 甲方有权根据考核结果，要求乙方限期整改。乙方拒不整改或整改后仍不符合要求的，甲方有权单方解除本合同，并要求乙方承担违约责任。

5.1.3 甲方应为乙方提供履行合同所必需的现场工作条件及必要的基础资料。

5.1.4 甲方应按本合同约定及时支付服务费用。

5.2 乙方的权利与义务

5.2.1 乙方有权按照本合同约定收取服务费用。

5.2.2 乙方应当按照本合同规定的服务内容、服务标准和时限，全面、及时、适当地履行物业管理服务义务。

5.2.3 乙方应当建立健全安全管理制度，规范操作规程，履行安全生产主体责任，确保服务过程安全。因乙方原因造成甲方、乙方或第三方人身损害、财产损失的，由乙方独立承担全部赔偿责任。

5.2.4 乙方不得泄露在履行本合同过程中知悉的甲方的技术秘密、业务信息及患者隐私等任何保密信息。

第六条 保密条款

6.1 甲方向乙方披露或乙方在为甲方提供服务过程中知悉的与甲方业务、患者信息及内部管理相关的任何信息、数据、文件资料等，均为甲方的保密信息。

6.2 乙方对甲方的保密信息承担严格的保密义务，未经甲方书面同意，不得向任何第三方泄露、转让或利用。本保密义务不因本合同的变更、解除或终止而失效。

第七条 违约责任

7.1 乙方未按本合同约定的标准提供服务，或经验收不合格的，甲方有权要求乙方限期整改，逾期超过 15 日仍未能完成整改或整改后仍不合格的，甲方有权单方解除本合同。

7.2 乙方交付的服务经两次验收仍不合格的，甲方有权单方解除本合同。

7.3 乙方不得擅自转包或违法分包本合同项下的服务。如乙方违反此约定，甲方有权单方解除本合同。

7.4 甲方未按本合同约定支付服务费用的，每逾期一日，应按逾期支付金额的千分之五向乙方支付违约金。

9.5 合同任何一方违反本合同的约定，给对方造成损失的，应承担赔偿责任。本合同约定的违约金不足以弥补守约方损失的，违约方还应赔偿守约方的全部实际损失。

第八条 不可抗力

8.1 因不可抗力导致本合同不能履行或不能完全履行的，遭遇不可抗力一方应在不可抗力事件发生后 72 小时内书面通知对方，并提供相关部门出具的有效证明文件。

8.2 因不可抗力导致合同部分或全部无法履行的，双方均不承担违约责任，具体善后事宜由双方协商解决。

第九条 争议解决

9.1 因履行本合同而发生的及与本合同有关的一切争议，双方应首先通过友好协商解决。协商不成的，任何一方均可向合同履行地有管辖权的人民法院提起诉讼。

9.2 因楼宇建筑质量、设备设施质量或安装技术等原因，达不到使用功能而造成重大事故的，由建设方承担责任并作善后处理。产生质量事故的直接原因，以相关专业主管部门的鉴定为准。

9.3 在诉讼期间，合同中未涉及争议的条款仍须继续履行。

第十条 其他

10.1 本合同是双方就本次采购项目所达成的最完整、最全面的协议。本合同生效后，此前双方就本合同项下事项所作出的任何形式的口头或书面约定、声明、承诺等，均自动失效，一切以本合同为准。

10.2 本合同的任何修改、补充或变更，均需经双方协商一致并签订书面协议。该书面协议为本合同不可分割的组成部分，与本合同具有同等法律效力。

10.3 本合同如有未尽事宜，由双方协商解决。

10.4 本合同一式陆份，甲方持叁份，乙方持壹份，采购代理机构持壹份，政府采购监督管理部门备案壹份，各份具有同等法律效力。

10.5 本合同经甲乙双方法定代表人或授权代表签字并加盖单位公章后生效。

10.6 本合同的附件为本合同不可分割的组成部分，与本合同具有同等法律效力。本合同附件包括：

附件一：《服务清单》

（以下无正文，为签署页）

甲方（盖章）：西乌珠穆沁旗人民医院

法定代表人（或授权代表）签字：



2026年7月1日

乙方（盖章）：锡林郭勒盟双维物业管理有限公司

法定代表人（或授权代表）签字：



附件一《服务清单》

（一）服务内容

整个院区的环境卫生服务、绿化美化服务、秩序维护服务等，业主临时交办的其他物业服务范围内的工作。

（二）项目人员需求要求

各项物业服务所需人员总人数应不得少于 33 人。其中：保安 10 人，消防监控 3 人，水电维修 2 人，导诊 2 人，物业经理 1 人，保洁 15 人。

（三）具体服务标准及要求

1. 保洁服务

（1）环境卫生服务

- （1）院区及楼内的卫生清洁；
- （2）楼内区域除医疗垃圾外的收集及清运；
- （3）院领导办公室室内卫生清洁；
- （4）有害生物的消杀服务；
- （5）楼宇外侧玻璃（3 米以下）定期清洗；

（2）保洁基本要求：

（1）需具备承担医院保洁服务需求的能力，能够执行医院相关科室的保洁服务要求；

（2）保洁耗材及设备，需使用符合国家质量及环保标准的品牌类产品；

（3）保洁员工要求，具备对工作负责的精神，服从管理，诚实、踏实、肯干、有保洁工作经验，挂胸牌着工装（物业公司提供），进行岗位知识培训后上岗。明确要保洁的功能区域划分与分类执行操作规程，掌握相关的消毒隔离基本知识并严格执行。

（3）服务要求：

（1）楼内大厅、走廊保洁标准：

地面：表面洁净、无尘土、污迹；

墙面，踢脚线：无尘土；

电梯门：光亮洁净，无尘土；

照明灯具：无厚积尘土；

各房间门，通道门：无尘土；

(2) 公共区域及病房卫生间保洁标准：

卫生间：无异味、蚊蝇；

地面：无尘土、碎纸、；

小便器：无尿碱、水锈、印迹（黄渍）、污渍、喷水嘴洁净流畅；

大便器：内外洁净、无大便痕迹、污垢黄迹；

手纸架：无印迹、污渍、光亮洁净；

纸篓：污物量不超过桶体%，内外表面洁净；

墙面，踢脚线：无尘土、污迹；

(3) 诊室、检查室保洁标准：

地面：光亮、无尘；

洗手池：池壁无污垢；

门、玻璃：无尘、无污迹；

诊桌诊椅：无尘、无污迹；

纸篓：干净整齐；

电话机：无尘、无污迹；

物品摆放：整齐。

(4) 院内外环境卫生：

外场无纸屑、塑料袋；

雨天及时清扫疏通，无积水；

雪天及时清理，无积雪、积冰；

垃圾桶每日擦拭保持桶体表面洁净无污垢、痰渍，垃圾每日清理两

次量不超过桶体 2/3 桶内垃圾袋及时更换；

地面雨篦子每日清理；

绿地内无烟头；

楼顶露台面洁净，无烟头；

(5) 其它：

告示牌的使用，在进行湿拖、洗地机作业、雨天时要在作业区醒目位置放置告示牌防止病人滑倒或绊倒；

保洁员对检验科、手术室、治疗室、处置换药室等所有检验室实验室等医疗操作室只负责保洁工作，不负责器械、试管、玻片、导管、操作台面的清洗消毒工作；

物业公司负责建筑内部玻璃、内墙瓷砖、高处灯具、通风口清洁及拆装窗帘、隔帘的工作；

保洁员负责生活垃圾收集、运送至院内暂存处，提供消耗品和垃圾袋（不含锐器桶）。；

提供保洁用的桌巾、尘推、拖布及洗涤消毒剂；

物业公司负责出院病人床具床头桌清洁消毒；

物业公司保洁员工，要挂牌上岗服从院医院相关部门工作安排，遵守医院各项规章制度。

按照有害生物防制的相关要求定期做好蚊蝇、鼠、蟑的防治工作。

如需提供服务双方协商，根据实际需求另行签订合同支付相关费用。

2. 有害生物防制服务

(1) 蚊蝇的消杀

为每年 3 月-11 月共 9 个月时间。

每个月在所负责范围内大规模灭蚊蝇一次。

重点部位：入口处、卫生间、大厅、楼道每天一次。

施药方法：以长效滞留型、诱杀型为主，烟蒸方法为辅的实施方法。

蚊蝇消杀的重点为垃圾房（桶、箱）、墙角、盆花、绿篱、花槽、花池以及阴暗潮湿的地方。楼内发现蚊、蝇要用灌装药（黑旋风、敌杀死等）及时喷杀。

灭蚊蝇一般采用拜力坦、家虫清、凯素灵、奋斗呐等消杀药品，并按说明书的比例调配进行喷杀，也可用罐装药品直接喷杀。常用消杀药剂要轮换使用以及有选择的混合使用，根据消杀效果确定适合管理服务区域的蚊蝇消杀药品。

楼层灭蝇时间定于 20:00—22:00 为佳。灭蚊宜在白天进行，灭蚊药液一般喷洒在阴凉潮湿的角落、绿篱花丛、天台及地下室阴暗积水处。

药品浓度要严格按使用说明调配、稀释，确保药品的杀伤力，但浓度不宜过高，以免造成自身身体不适。

（2）老鼠消杀

灭鼠为全年实施工程。

灭鼠主要采取药物、工具、生态三种方法。

鼠药应多采用慢性药，如敌鼠钠盐、新天地灭鼠药、大猫灭鼠药等。使用急性药应先征得管理处经理的同意，一般用调拌的鼠必杀等。

灭鼠药品由部门专人负责从指定的药品供应部门进行采购，并按《危险品管理程序》的要求进行保管。

一般将灭鼠药物投放在各阴暗的角落及洞口附近，以外围花丛、楼宇角落、墙边为主，并且根据鼠迹及老鼠常出没地段情况进行调整。

投放灭鼠药应在夜间 22:00 时之后进行，次日早晨 7:00 时之前收药，收药要彻底，并检查药物被食、收集死鼠数量情况，用垃圾袋将死鼠装好送到垃圾清运站，同时将残留的药物清扫干净。放药的地点放药时应作相应的标识，并记录在《消杀记录》上。

放药后，要连续收捡被毒死的老鼠，并且留意死鼠发出的臭味及时

收捡。

对发现新鲜鼠粪、鼠洞、鼠咬痕的地点要进行重点消杀，并对鼠洞进行堵塞处理。

（3）蟑螂的消杀

每季度进行大规模灭蟑一次，具体日程安排报经甲方相关部门并通知物业各部门后进行实施。

每次灭蟑行动后，一周内根据消杀效果扑灭一次。

个别部门由于工作需要，可随叫随到。

时间安排：3月、5月、7月、9月、11月（视虫情可随时增加）。

（四）秩序维护服务

楼宇 24 小时固定岗值守服务；

全院区 24 小时公共区域巡逻、秩序维护；

1、基本要求

（1）秩序维护员服务仅限于本院管理使用；

（2）服务期间，物业公司保证提供足够、合格的秩序维护员。负责全院治安工作（固定岗值守、日常巡逻、纠纷处置、打击医托、打击小广告、隐患排查及整改等工作）；负责对医院提出的管理区域实施安全保卫，做好防火、防盗、防恐怖、防破坏、控烟和外围管控工作，协助抢救自然灾害对医院财产造成损害的工作，防止侵害医院财产安全的行为发生，维护医院的正常工作秩序。

（3）为确保服务质量，物业公司按医院的工作要求，对所派出的秩序维护员人员进行系统的岗前培训和管理，统一着装，规范服务；

2、服务要求及标准

（1）建立并不断完善岗位责任制度，实行量化管理；

（2）实行定岗定责，严格各项交接、登记手续；

（3）要树立服务医疗、服务患者的意识。

（五）工程运行维修服务

1、工程运行具体服务内容标准及范围：

（1）总体要求

制订设备安全运行、岗位责任制、定期巡回检查、维修保养、运行记录管理、维修档案等管理制度，并严格执行；

设备及机房环境整洁，无杂物、灰尘，机房环境符合设备要求；

设备维修、运行所需的专业技术人员，须持证上岗，严格执行操作规程；

设备良好，运行正常，合同期内无重大管理责任事故。

（2）人员总体要求

上岗人员应具有工作责任心和事业心，积极努力完成工程部及上级领导安排的各项工作和工作计划；

上岗人员应具备专业基础知识，特殊工种应持有专业机关颁发的上岗证书且在有效期内；

上岗人员应身体健康，无严重不适应上岗的疾病；

上岗人员应经过工程部的统一岗前培训且考核合格；

（3）服务具体要求

房屋建筑日常养护

服务内容：设立 24 小时值班调度室，保证房屋、地面、墙面、台面、吊顶、屋顶、平台、门窗、楼梯等的日常养护。（医院区域的门窗、水电设施等的日常小修小补费用，通常包含在物业收取的服务费中。例如更换普通的水龙头、灯泡、门锁等易损的费用，如单件维修费用超出 100.00 元由甲方承担，单件维修费用在 100.00 元以内由乙方承担。）

服务要求：采取“每日巡检、主动发现问题”的工作方式，确保院内房屋完好和正常使用，维保期内发生损坏，及时通知维保单位进行修复，复查维保单位维修情况，合格率为 100%。

（六）消防巡查辅助服务

负责全院消防工作（每日防火巡查、隐患排查及整改、应急抢险、中控值守、消防档案建设等工作）

基础要求

1、年龄与健康：年满 18 周岁，不超过 55 周岁，身体健康，无妨碍从事消防工作的疾病（如心脏病、高血压、色盲等），需提供健康证明。

2、背景审查：无犯罪记录、无失信行为，部分医院会核查过往工作经历（尤其是消防安全相关岗位）。

核心能力要求

1、消防技能：熟悉医院消防设施（如灭火器、消火栓、自动报警系统、喷淋系统）的位置与操作方法，能独立开展日常检查、简单故障排查。

2、应急处置：掌握初期火灾扑救流程，能协助引导人员疏散（需了解医院特殊人群如病人、老人的疏散注意事项），配合消防部门开展灭火救援。

3、知识储备：熟知《消防法》《医疗机构消防安全管理规定》等法规，了解医院易燃易爆区域（如药房、手术室、危险品仓库）的防火要求。

职业素养要求

1、责任心：需定期巡查消防设施（如每日检查灭火器压力、每周检查消防通道畅通性），确保无遗漏、无隐患。

2、纪律性：严格遵守医院规章制度，消防值班期间不得擅自离岗，遇紧急情况需快速响应、不慌乱。

3、沟通能力：能清晰向医护人员、患者传达消防安全注意事项，发现隐患时及时上报物业或医院消防管理部门。