

物业管理服务合同

甲方：赤峰宝山医院（以下简称甲方）

乙方：北京天龙峰物业管理有限公司（以下简称乙方）

根据《中华人民共和国合同法》和有关部门物业服务管理的相关法律法规，在平等、自愿、互惠互利、协商一致的基础上，甲方就其拥有产权的赤峰宝山医院交由乙方实行专业化的物业管理服务，乙方同意接受甲方前述事项，并向甲方提供符合规范的专业化物业管理服务，双方订立本合同，共同遵守。

第一章 本物业基本情况

（一）坐落位置：元宝山区平庄镇

（二）建筑面积：约 4 万平米；

（三）现有床位数：556张；

（四）服务岗位：119 个；

第二章 承包范围

第一条：服务项目、范围、工作内容及人员编制

一、项目经理

人员编制、服务范围及内容：

配备项目经理岗位共 1个。

（一）项目经理工作范围：

1. 能规范组织物业服务工作，责任心强。

2. 全面负责物业服务日常管理，按照物业服务合同的要求开展工作。

最大限度发挥和调动全体员工的工作热情和责任感。

二、项目主管

人员编制、服务范围及内容：

配备项目主管岗位共 1个。

（一）项目主管工作范围：

1. 爱岗敬业。

2. 负责协助项目经理完成整体物业服务。

三、保洁（不含配套设施费和管道疏通）

人员编制、服务范围及内容：

配备保洁岗位共 51个。

（一）病房楼工作范围：

1. 所有病室屋里；

2. 医护办公室、值班室、更衣室、治疗室、处置室。

3. 走廊、楼道、电梯间、前室、公共卫生间等公共场所；

4. 病房楼内时间外病区保洁，包括大厅、走廊地面巡视保洁，公共卫生间巡视保洁。

以上区域工作内容：门、窗、地面、墙面、痰桶、消防器材、楼梯、壁橱、暖气、门牌、吊牌、休息椅、窗台、踢脚线、隔断、卫生间、洗手池、镜子等。

5. 手术室服务范围：手术室内各手术间及其辅助房间；环廊、走廊、电梯间等公共区域。

手术室工作内容：门、窗、地面、墙面、暖气、门牌、吊牌、卫生间、无影灯、平车及手术床的擦拭、刷拖鞋、送术中冰冻标本。

6. ICU 保洁范围：地面、墙面、门窗、卫生间、公共区域、办公室、吊塔（除颤仪、设备外）等。

7. 病房楼地下室：负责公共区域部分。

（二）门诊楼工作范围：

1. 所有公共通道和楼梯、大厅、连廊、卫生间、垃圾桶、卫生死角等公共场所。

2. 诊室、候诊室、门诊手术室、各医技科室、处置室。

3. 门诊、急诊、创伤中心时间外巡视保洁。

以上区域工作内容：门、窗、地面、墙面、玻璃、吊牌、窗台、踢脚线、隔断、大小便器、洗手池、镜子等（不含医疗设备、医用车辆和纺织品）。

四、外围保洁

人员编制、服务范围及内容：

配备外围岗位共 1 个。

（一）外围保洁工作范围：

1. 身体健康，吃苦耐劳。
2. 负责院区清扫、院内设施设备的擦拭等日常保洁以及院内垃圾的收集、清运等工作。

五、污水处理

人员编制、服务范围及内容：

配备污水处理岗位共 3 个。

（一）污水处理工作范围：

1. 身体健康，吃苦耐劳。
2. 有污水处理相关工作经验，熟悉医疗机构污水处理流程及特性者优先。
3. 遵守国家环境保护法律法规、医院规章制度及污水处理站操作流程，责任心强，工作严谨细致。

六、玻璃专项

人员编制、服务范围及内容：

配备玻璃专项岗位共 2 个。

（一）玻璃专项工作范围：

1. 身体健康，吃苦耐劳。
2. 负责对医院各区域玻璃设施进行日常清洁、定期深度清洁，确保玻璃表面无污渍、水渍、手印、划痕及灰尘。

七、基础护理：

基础护理员服务内容：

配备护理岗位共 15 个。

人员编制、服务范围及内容：

（一）清洁床单元、陪护椅、陪护凳、输液架、床档、氧气管道、储物箱、暖壶，更换床单被罩，终末消毒，工作时间患者的被服管理，窗帘的摘挂送洗。

（二）工作要求

1. 保持枕头、被罩、床单、枕芯、被芯、褥芯清洁无污渍。床铺平整，每日两次扫床（上下午各一次），床巾一人一用一清洁一消毒，受到污染时及时更换，更换下来的行李要直接放在行李车内，不允许在病室内，走廊中拆卸。

2. 每周至少更换一次床上用品。

3. 床头桌每日清洁/消毒两次（上下午各一次），擦拭的桌巾一用一清洗一消毒。

4. 按时巡视病房，发现问题，及时处置（保护）。

5. 高频接触的物表，按时擦拭、消毒（保护）。

八、电梯运行服务：

电梯运行服务内容：

配备电梯司机岗位4个。

（一）电梯司机工作范围：

1. 持证上岗。

2. 负责电梯的运行管理、卫生保洁（不含电梯维修及日常保养）；

九、后勤：

后勤服务内容：

配备后勤岗位20个。

（一）后勤工作范围：

1. 态度端正，工作认真，能够熟练掌握本岗位工作内容。

2. 病案室、物管科、供应室、腔镜室、信息科、科教科、医保科、宣传科、病友服务中心、心电图、激光美容、住院收款等具体岗位分配由院方根据实际需求决定。

十、被服中心：

被服中心服务内容：

配备被服中心岗位 4个。

（一）被服中心工作范围：

1. 态度端正，工作认真，能熟练掌握本岗位工作内容。

十一、药房：

药房服务内容：

配备药房服务岗位 4个。

（一）药房服务工作范围：

1. 态度端正，工作认真，能熟练掌握本岗位工作内容。

十二、体检中心：

体检中心服务内容：

配备体检中心岗位共 4个。

（一）体检中心服务工作范围：

1. 态度端正，工作认真，能熟练掌握本岗位工作内容。

十三、手术室：

手术室服务内容：

配备手术室服务岗位 2个。

（一）手术室服务工作范围：

1. 态度端正，工作认真，能熟练掌握本岗位工作内容。

十四、120调度：

120调度服务内容：

配备120调度服务岗位 1个。

（一）120调度服务工作范围：

1. 态度端正，工作认真，能熟练掌握本岗位工作内容。

十五、导诊：

导诊服务内容：

配备导诊服务岗位5个。

（一）导诊服务工作范围：

1. 五官端正，身体健康。普通话标准，口齿流利，仪容仪表整洁。
2. 负责为患者提供引导、咨询、便民等服务。

十六、医疗废物收集：

医疗废物收集服务内容：

配备医疗废物收集服务岗位1个。

（一）医疗废物收集服务工作范围：

1. 态度端正，工作认真，能熟练掌握本岗位工作内容。

第三章 物业服务质量标准及检查方法

第二条：物业保洁质量考核评价标准见附件 1，保洁员及医疗废物收集人员医院感染质量控制评价标准见附件2。

第三条：甲、乙双方定期进行物业服务全面检查。双方主管领导（甲方为分管院长、医院办公室、护理部、感控科、总务科等相关科室，乙方公司主管、项目经理）参加, 并填写《卫生监督意见书》（见附件 3）。除定期检查外，双方应随时检查，监督卫生情况，发现问题及时交流处理。

第四条：检查实行百分制，甲乙双方检查人员共同签字认可。每次检查结果作为卫生质量考核依据。

第四章 双方责任和义务

第五条：甲方承担的责任和义务

1. 为乙方免费提供约 15 m²库房、15 m²办公室各 1 间作为物业管理用房使用。

2. 对乙方工作质量进行定期或不定期检查、监督、指导。
3. 无偿向乙方提供保洁所必需的水、电。
4. 教育本院职工遵守卫生制度，维护室内外卫生，积极配合乙方工作。
5. 按时支付乙方的承包费用。
6. 甲方每年给乙方符合要求的人员免费体检和进行相应的疫苗接种。
7. 甲乙双方合同期满终止合作，甲方按政策要求重新招标，如乙方未中标，则与乙方已签订劳动合同的员工，可自行选择解约离职与新中标公司签订劳动合同，乙方不得以合同未到期等原因不办理解约手续，阻止员工离职。

第六条：乙方承担的责任和义务

一、及时给上述员工发放工资，乙方不得无故克扣员工工资。上述员工与乙方之间存在劳动合同关系，乙方应与员工签订劳动合同。

二、及时给员工缴纳社会保险，并负责员工因此引发的劳动纠纷及工伤保险责任，与甲方无关。

三、作业时间应按照甲方工作的需要进行安排，根据病人需要和医院工作的特点合理安排工作程序。

四、对岗位人员监督和管理，严格按《物业保洁质量考核评价标准》执行。

五、负责对卫生清洁人员进行招聘，加强员工的安全教育，不能在办公室、值班室使用电炉、煤气等危险用品，甲方有权监督检查处理。

六、所有人员工作时间统一着装，仪表整洁，文明礼貌，做到说话轻，走路轻，操作轻、开关门窗轻。

七、垃圾实行分类处理，根据要求分别存放，定时清运，日产日清。

八、教育员工有节约意识，节约用水、用电，工作中有浪费水、电的情况医院有权处罚。

九、乙方应加强员工安全生产管理，工作中出现安全事故、疾病、工伤、意外伤害等均由乙方负责处理。

十、乙方员工在执行院感工作过程中，因未按甲方院感科制定的标准或者要求进行工作，导致发生院感暴发事件，由乙方承担给甲方造成的所有经济损失。

十一、乙方在甲方的工作人员，必须服从甲方的监督和管理。

第五章 承包方式和期限

第七条：承包方式

保洁以包工包料的方式承包，预算中材料部分所需要的各种基础设施和设备工具、各种低值易耗品、劳保用品、一次性用品等，均由乙方提供，不含医疗垃圾桶及垃圾袋，不包含疫情防控期间使用的物资（口罩、消毒用品、防护服、护目镜等），乙方应对所提供物品免费维护，如有破损要及时更新；其他服务为轻包工。清洁基础设施和设备工具等，甲方具有使用权，甲方所付费用为以上物品的使用费，物品所有权归乙方所有，凡由乙方提供的物品合同终止时乙方有权全部带走。

第八条：承包期限

本合同自2026年2月14日至2027年2月13日止，有效期12个月。合同每年一签订，第二年在验收考评合格的前提下，续签第二年合同，最长不超过三年。

第六章 承包经费及结算方式

第九条：承包经费

期间物业服务费用为：小写4186896.00(人民币大写：肆佰壹拾捌万陆仟捌佰玖拾陆元整)。

第十条：付款方式

物业服务费按月度支付。甲方不迟于每月 30 日前支付当月的承包费到公司指定账户（见附表4），甲方如不能按期支付承包费用需承担乙方利息损失。

第七章 违约责任及合同变更

第十一条：甲方在卫生保洁检查中发现乙方有质量问题或质量检查低于 80 分时，有权视情节轻重进行警告、处罚。第一次口头警告，如不见效可发出检查不合格警告（罚款）通知书。根据情节轻重，按月总承包额0.5——1%扣款。甲方在接受上级主管部门检查、迎接重要客人时，由于卫生保洁质量问题给甲方造成不良影响的，甲方有权罚款处理，每次处罚 1000—5000 元。

第十二条：下一年度的承包合同甲、乙双方在合同期满前一个月内商定续签合同事宜。合同履行过程中，甲、乙任何一方若有意解除合同，必须提前二个月通知对方，如果乙方严重违约，甲方可以随时解除合同。

第八章 合同争议解决方式

第十三条：本合同履行过程中如发生争议，双方协商解决，协商不成，向甲方所在地人民法院提起诉讼。

第九章 附则

第十四条：所有附件为本合同的一部分，与本合同具有同等法律效力。

第十五条：本合同未尽事宜，由甲、乙双方协商解决。

第十六条：本合同共 15 页，一式四份，甲、乙双方各执二份。

甲方：
法人代表：
(或授权代表)：李伟
签约日期：2026.2.14

乙方：
法人代表：
(或授权代表)：潘秋利
签约日期：2026.2.14

附件 1

物业保洁质量考核评价标准

项目	评价内容	分值	评价标准
对保洁人员的一般要求	1. 服务热情, 说话和气。患者咨询问题时积极回答。	2	现场查看, 询问护士长一项不符合要求扣1分
	2. 着装上岗, 不准戴耳环手镯、不穿硬底鞋。	1	
	3. 工作时不准打闹和大声喧哗。进病房时应先轻叩门后进入。	2	
	4. 工作期间应注意病人和医护人员, 要讲礼貌、主动避让。不得在公共区域停留或休息。	2	
	5. 注意节约用水、用电, 爱护公物。随时对不需要照明的区域关闭电源。	2	
	6. 发现破损的物品、设施及时上报科室护士长, 或申请维修。	2	
物体表面 (地面、各种物品表面)	1. 地面:经常巡视, 做到地面清洁干净, 无积灰尘、无痰迹、无积水、无废弃物、无垃圾、无污垢、无死角、无烟头、无杂物堆积、无张贴广告、无化学烧伤, 地面物见本色。	5	现场查看, 一项不符合要求扣1分
	2. 物体表面:定期擦拭, 做到无积尘、无吊尘、无污渍、无张贴、无乱涂乱画、无蜘蛛网, 物品摆放有序。	5	
玻璃	玻璃定期清洁。随时保持洁净、明亮, 无污渍、无灰尘。	3	
卫生间	1. 保持清洁干净, 无异味、无积水、无死角。	4	
	2. 便池、便台无积粪、无尿垢、无积水、无异味, 地砖、墙壁瓷砖无污物, 洁白、干净、见本色。	8	
	3. 卫生间定期清洁、刷洗、消毒, 工具定点放置。	4	
	4. 水池便池无水锈、无尿碱、无异味、无化学烧伤。	4	
水盆、水池	1. 洗手池、水池无污渍, 不堵塞, 见本色。	3	
	2. 水龙头等不锈钢物品光亮清洁、无锈蚀。	2	
楼梯、电梯、阳台、开水间	1. 保持干净、整洁, 无污垢、无杂物、无烟头。	2	
	2. 电梯天棚无杂物、无吊尘, 梯壁清洁光亮, 地面清洁、无污渍。		
	3. 水箱表面清洁, 无水痕迹。		
时间外保洁	病房楼、急诊楼时间外值班, 保洁巡视, 做到公共区域无垃圾、污物, 科室寻求帮助时及时到位。	4	

各类设施	1. 干净整洁、无灰尘、无蜘蛛网、无污渍、无破损。	2	
	2. 消防设备、指示牌、各种装饰设施、出入通道、按钮、灯具，保持清洁。	3	
保洁用品	1. 桌巾、床巾、地巾用后及时清洁、消毒，物见本色。	4	
	2. 各种保洁用物分类使用、消毒、分别定点放置、摆放有序，符合医院感染控制管理要求。	3	
	3. 保洁车应保持清洁干净，物品摆放有序，分区明显，标识清楚。	3	
	4. 办公区域、治疗室、配餐室、病室、厕所等应分别设置专用抹布、拖布，标记明确，用后分开清洗、消毒、悬挂晾干，备用。		
	5. 对传染病及其多重耐药菌患者用物，按相关规定管理，采取相应的消毒隔离和处理措施。	3	
	6. 废物桶保持清洁，物见本色，废物盛放 3/4 满及时倾倒。		
储物间	干净整洁，物品摆放有序、整齐，无乱拉绳、无张贴、无乱涂乱画、无蜘蛛网。	3	现场查看， 一项不符合要求扣 1 分
公共区域	整体环境干净整洁，无果皮、纸屑、烟头等垃圾，无乱涂乱画、无蜘蛛网、无张贴等。	5	
患者的用物管理	每日扫床、擦拭床头桌 2 次(上下午各一次)，扫床用的床巾一床一巾，擦拭床头桌的巾一桌一巾，用后及时清洁消毒。	5	
	患者用的床上用品，至少每周更换一次，遇污染时及时更换，并做清洁、消毒处理。	5	
	患者用的陪护椅、陪护凳、氧气管道、暖壶一人一用一清洁，遇污染时及时清洁、消毒。	3	
	患者出院及时做终末消毒。	3	

考核办法：甲方可以对乙方进行一月一次的全面卫生检查。每个检查项目不符合要求根据具体情况扣分，总分为 100 分，80 分为及格。不达及格标准，视具体情况按月承包总额的 0.5--1% 扣款。单项不合格处以罚款处罚，每项不合格处以罚款 50 元。

附件 2

保洁员及医疗废物收集人员医院感染质量控制评价标准

项目	内容要求	分值 (100分)	考评要点	评分方法	得分
医院感染管理相关法律法规规章制度及知晓情况	1、感染管理科每年组织 1-2 次的医院感染知识的培训, 应全员参加, 并有考核、有记录, 保洁公司应定期自行培训与考核。	4	阅读资料 现场查看 现场提问	一项不合格扣 0.2 分	
	2、保洁人员应掌握医院感染基本知识和基本技能, 如: 消毒隔离, 手卫生、职业防护、多重耐药菌等	8			
组织管理体系	1、建立完善的环境清洁质量管理体系, 强调主管经理是第一责任人。	2			
	2、重点部门保洁人员安置应有知识、责任心强、肯吃苦的员工。	2			
	3、保洁人员应服从本科室主任、护士长以及医院感染管理科或相关职能科室管理, 如需要集中工作时, 应听从调遣。	4			
环境表面清洁与消毒管理	1、使用清洁工具的数量和复用处理设施, 应满足本院病房规模的需要。	2			
	2、清洁工具应分区使用, 实施颜色标记(包括手套), 清洁工具使用后应及时清洁消毒, 干燥保存, 其复用处理方式包括手工清洗和机械清洗, 使用微细纤维材料的擦拭布巾和地巾。	6			
	3、清洁病房或诊疗区域时应有序进行, 由上到下、由里到外、有轻度污染到重度污染, 有多名患者共同居住的病房, 应遵循清单元化操作。	8			
	4、病室内应 2 次/每日通风换气, 必要时进行空气消毒; 地面应湿式清扫, 遇到污染时即刻清洁、消毒。病人衣服、床单、被套、枕套每周更换, 枕芯、被褥、床垫做好终末消毒, 有记录, 被血液、体液污染时, 及时更换; 禁止在病房走廊清点更换下来的衣物、被服等。病房应湿式清扫, 一床一套。	12			
	5、环境表面应以湿式清洁为主, 辅以中低水平消毒剂进行消毒。普通病室浸泡布巾用浓度为 250g/l 的含氯消毒剂, 浸泡地巾用浓度为 500mg/l 的含氯消毒剂; 多重耐药菌患者增加清洁、消毒频次, 消毒剂浓度为 500mg/l 的含氯消毒剂; 使用中的新生儿床日常清洁以清水为主, 不应使用任何消毒剂; 有记录。	8			

环境表面清洁与消毒管理	6、不应将使用后或污染的擦拭布巾或地巾重复浸泡至清洁用水、使用中清洁剂和消毒剂内。	6			
	7、应遵守清洁与消毒原则，被患者体液、血液、排泄物、分泌物等污染的环境表面，应先采用可吸附的材料将其清除，再根据污染病原体特点、污染程度选用适宜的消毒剂和消毒剂的浓度进行消毒。	4			
	8、在实施清洁与消毒时，应设有醒目的警示标志。	2			
	9、隔离患者使用的工具物品应专人专用，用后立即清洁与消毒，患者出院或转院、死亡应进行终末消毒，有记录。	4			
	10、根据病原体类型的不同，强化清洁与消毒时，应落实接触传播、飞沫传播、空气传播的隔离措施，应增加清洁与消毒的频次，如2次/日增加至4次/日，有记录。	4			
职业防护	保洁公司配备足量的防护用品并教会工作人员使用方法及使用场所，防止发生职业暴露。	4			
手卫生	有明显污染时，使用皂液流动水洗手，严格落实手卫生制度。	2			
医疗废物	1、医疗废物应做到鹅颈式有效封口，并标识清楚，同时称重，护士站记录、医疗废物收集人员记录和医疗废物标识重量一致。	4			
	2、有效封口后，应在原医疗废物桶内，不应取出放于地上。	2			
	3、医疗废物运送过程中应密闭，医疗废物运送人员做好防护、工作结束后对垃圾运送车进行清洗消毒严格执行手卫生并有记录(暂存点)。不得买卖医疗废物。	4			

备注:由于医务人员未按要求将利器放入利器盒内而导致保洁人员发生职业暴露所产生的费用由科室承担，医院不承担。

考核办法:甲方可以对乙方进行一月一次的全面卫生检查。每个检查项目不符合要求根据具体情况扣分，总分为 100 分，80 分为及格。不达及格标准，视具体情况按月承包总额的 0.5-1%扣款。单项不合格处以罚款处罚，每项不合格处以罚款 50 元。

附件 3

卫生监督意见书

被检查单位：_____

法定代表人：_____

联系电话：_____

检查意见：

被检查人签字：

赤峰宝山医院

年 月 日

年 月 日

收款单位信息

单位名称	北京天龙峰物业管理有限公司
开户行	中国光大银行股份有限公司北京工体路支行
账号	35140188000063581
行号	基本开户行联行号：303100000233

