# 乌兰察布市第二医院物业管理服务采购合同

项目编号：WSZC-C-F-260027

合同名称：乌兰察布市第二医院物业管理服务采购合同

扫描全能王
3亿人都在用的扫描App

采购人（甲方）：乌兰察布市第二医院

统一社会信用代码：12152600E37460352H

供应商（乙方）：内蒙古盛为物业服务有限公司

统一社会信用代码：91150900MAOND1KX9T

合同签订地点：乌兰察布市第二医院

签订日期：2026 年 9 月 14 日

依据《中华人民共和国政府采购法》《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》《医疗机构环境清洁卫生管理规范》《医院感染管理办法》《医疗废物管理条例》《建设工程消防管理规定》，严格遵循本项目谈判文件、乙方竞标文件、采购中标通知书全部条款，甲乙双方本着公平合规、权责对等、医疗安全优先原则签订本政府采购合同，双方共同遵照执行。

## 一、付款约定

1. 付款主体：付款单位为乌兰察布市第二医院，全部款项对公转账支付。
2. 结算周期：费用按月结算，甲方于每月 15 日前完成上月物业服务费支付流程。
3. 发票要求：乙方须于每月 10 日前向甲方开具等额合规增值税发票，开票项目为 “医院物业管理服务费”。甲方核验发票无误，结合月度考核结果办理付款；发票开具错误、逾期、无法抵扣进项税，甲方有权顺延付款，所有税费损失由乙方自行承担。

扫描全能王
3亿人都在用的扫描App

4. 考核扣款规则：甲方按月开展物业服务综合考评，考评依据招标文件及配套考核细则执行。考评不达标的，甲方可暂缓付款，按照扣分比例扣减当月服务费；乙方需在甲方规定期限内完成整改，整改验收合格后支付剩余款项；整改依旧不合格，甲方可同步扣除履约保证金。

5. 费用抵扣：乙方需向甲方支付违约金、赔偿金、罚款、医院感染赔付、医疗废物违规处罚、第三方应急接管费用、欠薪垫付款项等，甲方可直接在当期应付物业费中等额抵扣。

6. 乙方收款账户

户名：内蒙古盛为物业服务有限公司

开户银行：内蒙古银行股份有限公司乌兰察布卓资支行

银行账号：8616 1510 1421 0013 60

7. 工资发放监管要求：（1）乙方须每月 5 日前向甲方后勤管理科室提交上月全体在岗物业人员工资发放凭证、银行代发流水、社保缴纳明细、考勤记录表，同步提供员工签字工资表备查；（2）甲方有权随机抽查员工工资到账情况，若查实乙方存在拖欠、克扣员工工资情形，甲方有权暂缓支付当月全额物业服务费，并从履约保证金中先行垫付欠付工资，垫付金额直接从保证金扣除，乙方须 3 日内补足保证金缺口；（3）因乙方欠薪引发员工停工、聚集讨薪、堵塞院区通道、干扰门诊及住院正常诊疗秩序的，视为乙方重大违约，甲方有权单方解除合同，乙方除承担全部违约金、实际损失外，还需承担卫健、

扫描全能王
3亿人都在用的扫描App

人社部门全部行政处罚费用；（4）乙方须单独开立物业项目工资专用账户，专款专用，不得挪作他用，甲方可要求乙方提供工资专户资金流水备查。

## 二、物业基础信息

服务地址：乌兰察布市第二医院全院院区（含新体路社区卫生服务中心）

服务类型：医院服务总面积：45919.09 平米

服务范围：新体路社区卫生服务中心、乌兰察布市第二医院白海子院区的医院门诊楼、住院病房、手术室、检验科、感染病区、行政办公楼、发热门诊大楼、公共楼道、卫生间、附属楼、地下负一层、室外公共区域、消防通道、排污管网、医疗废物暂存间等全部院内区域。

| 服务项目 | 服务标准 | 服务周期 | 总数量 | 总价（元） |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 医院物业管理服务 | 满足招标文件、院感管理、消防安全、安保安全、保洁维保、医疗废物转运的全部要求 | 1 | 年 | 2531329.67 |

## 三、服务内容、总价款

合同总价合计：人民币 2531329.67 元 大写：贰佰伍拾叁万壹仟叁佰贰拾玖元陆角柒分整。计价模式：包干制。

扫描全能王
3亿人都在用的扫描App

除本条书面明确划分承担主体的费用外，本价款包含 2000 元及以下维修更换、配件管理、税费等全部履约成本，乙方不得额外向甲方及院内使用人收取任何费用。

甲方承担：单套 / 单件采购成本≥2000 元的院区大型公共维修主材、医院专用消杀药剂、大型医疗配套清洁设备主体；乙方承担：2000 元以下维修配件、小型维修辅材、工具损耗等；

维修作业人工费用统一由乙方全额承担，无论配件价值高低。乙方每季度向甲方公示服务成本明细，无条件配合甲方财务审计、卫健专项督查、政府采购审计。

**四、合同服务期限**

1. 常规服务期限：2026 年 10 月 1 日至 2027 年 9 月 30 日。
2. 延期服务：合同到期前 30 日，甲方可出具书面通知要求乙方顺延提供 1-2 个月物业服务，顺延期间服务单价、质量标准、考核规则、权责义务全部沿用本合同约定，乙方不得拒绝。顺延期满双方未达成续约共识，合同正式终止。

**五、物业装备、水电耗材划分**

1. 甲方免费向乙方提供物业服务专属办公场地；院区单件价值≥2000 元大型公共维修主材、医院专用消杀药剂由甲方采购提供。
2. 乙方自行全额承担：办公电脑、打印机、对讲机、办公桌、文件柜等办公物资，保洁工具耗材、员工工作服。工作服款

扫描全能王
3亿人都在用的扫描App

式、颜色必须经甲方审核确认，制作费用由乙方承担。乙方办公、生活产生的水费、电费、通讯费全部由乙方自理。

**六、物业管理服务质量标准**

1. 院区环境：室内墙面出现污浊、轻微破损，乙方必须在 24 小时内完成清洁、修补。

2. 设备消杀与运维：全院消防设施保证随时可用，建立定期保养台账；感染病区各类设备每日消毒不少于 3 次，留存完整消杀登记台账。设备故障乙方优先自行处置，无法维修的第一时间报备甲方对接专业机构维修。

2.1 消防设施巡检、隐患整改规则 （1）乙方每月全覆盖巡检消防栓、灭火器、应急照明、疏散通道、烟感报警等全部消防设施，次月 5 日前提交书面巡检台账； （2）日常一般消防隐患：乙方接甲方整改通知或自查发现后 24 小时内整改完毕；（3）重大消防隐患（通道堵塞、消防器材失效、电路消防隐患等）：4 小时内到场处置，当日完成整改；无法当日整改的，必须提交书面方案并经甲方后勤、安保科双部门审批，逾期未整改的，月度考核直接记不合格，单次扣除当月服务费 10%； （4）卫健、消防监管部门现场检查发现乙方履职导致的消防违规处罚，全部罚款、整改费用由乙方全额承担，同步扣减履约保证金。(5)设施巡检维修：乙方每月对院区房屋、给排水、强弱电、消防设施开展一次全覆盖检查，次月 5 日向甲方提交书面巡检报告。排污管网堵塞做到随查随修；除地震、洪水等法定不可抗力之外，

扫描全能王
3亿人都在用的扫描App

一般故障 3 个工作日内维修完毕；医疗废物密闭转运全程耗时不得超过 2 小时，落实分区转运、双人交接签字制度。

3. 医疗废物、医院感染管控专项赔偿责任 （1）若因乙方转运不规范、台账缺失、暂存间保洁消毒不到位、工作人员操作违规、防护不到位等乙方责任，引发院内交叉感染、院感暴发、医疗废物流失泄漏；或被卫生监督、生态环境部门立案处罚、通报整改，所有行政处罚金、患者诊疗赔偿、院内消杀处置费、第三方检测费、媒体舆情处置费全部由乙方承担； （2）发生一般院感 / 医废违规事件：乙方一次性支付专项赔偿金 5000 元；（3）造成多人交叉感染、局部院感暴发、医疗废物流失污染环境、监管部门挂牌督办的，乙方一次性支付专项赔偿金 50000 元，同时承担全部实际损失； （4）前述专项赔偿金不替代乙方应当承担的行政处罚、患者人身损害赔偿、第三方处置费用，甲方可同步从物业费、履约保证金中全额抵扣。

4. 日常保洁：配置足额保洁人员全天候巡回清扫；每日甲方下班后完成办公楼及院区内全域深度保洁；工作时间随时清理垃圾、污渍，保障诊疗及办公环境整洁。

5. 应急维修 （1）急修（管道爆裂、大面积漏水、断电、消防故障等）：维修人员半小时内抵达现场，无不可抗力须在半个工作日内修复；确需延期维修，必须取得甲方书面同意。 （2）常规小修：1 个工作日内完成修复，延期必须经甲方书面审批。

扫描全能王
3亿人都在用的扫描App

6. 甲方可随时组织多部门开展物业服务综合考评；投标文件内全部服务要求为本条款有效补充，具备同等约束力。

7. 门诊安检保安人员资质、备案及人员配置要求

7.1 乙方派驻从事门诊安检工作的全部人员，须持有有效的安检岗位证书、相关资质证书；同时保安人员须持有在乌兰察布市集宁区治安大队完成备案的保安证，上述证件复印件、备案证明材料须提交甲方留存归档，甲方有权随时原件核验。

7.2 乙方聘用派驻本项目保安（含安检）人员数量，不得低于本单位职工总人数的 3%；本项目职工总人数按 400 人核算，即保安人员配置数量不得少于 12 人。聘用人员年龄 50 岁以下占保安人数的 20%，派驻保安人员中年龄 50 周岁以下人员占保安总人数比例不低于 20%，本院职工总人数发生变动时，保安配置人数按实际职工总数同步调整。

7.3 若乙方派驻人员不满足上述证件、备案、人员数量任一要求的，视为乙方违约，甲方有权按以下方式处理：（1）甲方有权向乙方发出书面整改通知，乙方应在 7 个工作日内完成人员调换补齐全部合格人员，补齐合格证件及备案手续；（2）逾期未完成整改的，每逾期一日，乙方按合同总金额的【0.3‰】向甲方支付违约金；逾期超过 15 日，甲方有权单方解除本合同，乙方承担由此造成的全部损失，包括但不限于甲方另行选聘第三

扫描全能王
3亿人都在用的扫描App

方产生的差价损失、安全风险损失等；（3）因乙方人员无有效资质、未备案、人员数量不足，引发治安处罚、安全事故、人身财产损害的，全部赔偿责任由乙方承担。

## 七、双方权利与义务

### （一）甲方权利义务

1. 保管并向乙方提供院区建筑图纸、设备维保档案，免费提供物业办公用房；按照合同约定按期支付服务费。
2. 拥有日常监督、月度考核、要求整改、费用扣款、追责违约、垫付员工欠薪、委托第三方应急接管的全部权利。
3. 发生火情、漏水、急救救援、公共卫生应急、乙方人员停工讨薪等突发事件，甲方统筹协调，配合乙方落实避险、抢修、分流患者措施。
4. 审核乙方制定的物业管理制度、年度维保计划，对乙方人员资质、着装、岗位配置进行审核管控。

### （二）乙方权利义务

1. 依照法律法规、招标文件、本合同制定物业服务管理制度，经甲方审定后落地执行。
2. 严禁整体转包本项目；专项维保如需外包，必须取得甲方书面同意，外包服务产生的所有责任依旧由乙方全权承担。
3. 建立全套管理台账，包含消杀记录、医疗废物转运台账、设施巡检记录、人员考勤、工资发放台账；合同终止时完整移交全部档案资料。

扫描全能王
3亿人都在用的扫描App

4. 不得私自改动院内管线、电路、墙体结构，禁止私拉大功率电器；未经甲方书面许可，不得存放易燃易爆、强刺激性挥发性化学品。

5. 乙方全员自行签订劳动合同，依法足额缴纳社会保险，统一购买员工人身意外伤害保险。乙方用工引发工伤、劳动纠纷、欠薪、人身损害，全部由乙方负责处理并承担费用，与甲方无任何责任牵连。因乙方作业过错造成甲方或第三方财产、人身损害、院感、消防事故，乙方全额赔偿全部实际损失。

6. 合同到期或终止当日 17:00 前，乙方清空自有物资；3 日内完成全部私人物品搬离。逾期遗留物品视为乙方自愿放弃所有权，甲方可自行清运处置，产生清运、保管费用由乙方承担。

**（三）乙方擅自停工、撤场第三方应急接管处置规则**

1. 乙方擅自停工、部分岗位停岗、单方面撤场处置约定 （1）无论任何事由，乙方未提前按合同约定书面报备擅自停止保洁、医废转运、消防值守、消杀、维修等核心服务岗位工作，或整体撤场的，甲方有权立即委托第三方物业公司进场应急接管，无需另行征得乙方同意； （2）第三方应急接管产生的全部费用（临时人员薪酬、耗材、加班、专项消杀、医废处置、安保值守）按实际发生金额由乙方承担，甲方可直接从履约保证金、未结物业费中全额扣除；若保证金、物业费不足以覆盖，甲方保留向乙方追偿全部差额的权利； （3）

扫描全能王
3亿人都在用的扫描App

乙方停工、撤场期间造成医院诊疗秩序混乱、患者投诉、院感风险、消防隐患、监管处罚的，叠加追究本合同约定的院感、消防专项赔偿金及违约金；（4）第三方接管服务期间，甲方暂停支付一切物业服务费，直至乙方完成全部损失赔付、补齐保证金，甲方书面同意恢复乙方服务为止。

## 八、乙方人员配置管理

1. 乙方固定配备项目总负责人：刘强
2. 姓名： 刘强
3. 身份证号： 152631199502161211
4. 联系电话：18047141111 全程对接甲方。甲方考评不合格可要求乙方 7 日内更换负责人。
5. 消杀主管、医疗废物管理员、消防维保员等骨干人员调整，必须经甲方书面批准；普通岗位人员变动，乙方当日向甲方后勤科室备案。
6. 消防操作、医疗废物管理等持证岗位必须做到人证一致、证书有效；消杀、转运、安保等关键岗位人员须通过甲方人事政审，无违法犯罪记录，甲方有权要求不合格人员离岗清退。
7. 乙方承担全部员工岗前培训、院感培训、消防安全培训费用，配合甲方组织集中培训工作；每月向甲方提交全员培训签到、考核记录存档。

## 九、经营限制、廉洁管理约定

扫描全能王
3亿人都在用的扫描App

1. 未经甲方书面批准，乙方不得在院区开展任何广告、宣传推广活动；乙方不得以甲方名义开展任何经营、借贷、签约活动，乙方所有债权债务均与甲方无关。
2. 严禁乙方转租、转让、抵押本物业服务项目。乙方控股股东、实际控制人发生重大股权变更，必须提前书面告知甲方；未经甲方许可的控股股权转让，视同转包违约。
3. 廉洁条款：乙方及所有工作人员严禁向甲方工作人员赠送礼金、礼品、消费卡，严禁索要好处、小费。一经查实，甲方有权单方终止合同、全额扣除履约保证金，并上报政府采购监管部门记入不良信用记录。
4. 禁止乙方工作人员在院区留宿，严禁从事违法违规、干扰医院正常诊疗运营的各类行为。未经甲方审批，不得破坏院区原有装修、设施，不得私自改装电力线路。

## 十、履约保证金

1. 保证金标准：按照合同总金额 5% 计算，履约保证金合计 126566.4835 元。
2. 缴纳时限：本合同签订后 3 个工作日内，乙方对公转账足额缴纳至甲方指定账户，保证金全款到账后本合同正式生效；逾期未缴纳，甲方有权取消中标资格。
3. 保证金用途：可用于抵扣乙方应付工资垫付款、违约金、院感 / 医废专项赔偿金、消防罚款、第三方应急接管费、赔

扫描全能王
3亿人都在用的扫描App

偿金、整改维修费、行政处罚款、欠薪垫付费用等一切乙方应付甲方款项。

4. 保证金退还、观察期约定 （1）合同正常履约到期，乙方完成现场移交、档案交接、人员撤离后，进入 30 日遗留问题观察期；观察期内甲方核查合同履行全周期全部记录，包括月度考核、工资发放、院感医废台账、消防整改、违规处罚、第三方接管费用、未结清赔偿等； （2）观察期内发现乙方履约遗留未处理的罚款、赔付、欠薪、维修欠费、监管处罚、患者索赔等问题，甲方可直接从履约保证金中扣款，无需乙方另行同意； （3）30 日观察期满，无任何遗留扣款事项的，甲方在观察期满后 10 个工作日内无息退还剩余保证金；观察期内产生扣款的，扣除对应费用后返还余款；若保证金不足以抵扣全部欠款，甲方有权另行向乙方追偿差额。

## 十一、合同生效、终止及违约责任

### （一）生效条件

甲乙双方法定代表人或授权代表签字加盖公章，合同正式生效。

### （二）终止类型

1. 自然终止：服务期限届满，合同自动终止；全年履约考核合格，双方可协商次年续约。
2. 甲方单方无责终止：出现下列任一情形，甲方可随时书面解除合同：（1）年度内累计 2 次月度综合考评不合格；（2）

扫描全能王
3亿人都在用的扫描App

乙方私自转包、转让物业服务项目；（3）乙方履职不当引发院感暴发、消防安全事故、重大人身财产安全责任事故；（4）甲方出具书面整改通知，乙方 7 日内未完成整改；（5）乙方出现破产、注销、被债权人接管、无力发放工资等无法履约情形；（6）查实乙方存在商业行贿行为；（7）乙方拖欠员工工资超过 15 日、引发员工停工讨薪；（8）乙方擅自停工、撤场，甲方启动第三方应急接管。

3. 协商终止：甲乙双方一致书面同意，可随时终止合同。

**（三）违约金约定**

1. 甲方无正当理由提前解约，需提前 30 日书面通知乙方，向乙方支付等同于 1 个月物业费的补偿金。
2. 因乙方违约导致甲方解约，乙方支付 1 个月物业费作为违约金；若同时造成医院罚款、设备维修、患者赔付、第三方应急接管、院感处置、消防整改等实际损失，乙方另行据实全额赔偿，甲方可没收全部履约保证金。
3. 乙方无故主动终止服务：提前 3 个月书面报备的，支付 1 个月物业费违约金；未提前报备擅自撤场，支付 2 个月物业费违约金，同时承担甲方全部实际损失。
4. 本合同所有违约金、专项赔偿金、罚款、第三方处置费、人身财产损害赔偿、行政处罚款项无最高限额约定，乙方支付违约金后不足以覆盖甲方全部实际经济损失的，乙方须另行补足全部差额损失，甲方有权持续追偿。

扫描全能王
3亿人都在用的扫描App

5. 合同提前终止日早于当月月末，服务费统一结算至当月最后一日。甲方日常接收乙方服务，不代表豁免既往违约追责；甲方对单次违约放弃追责，不代表放弃追究乙方其他违约行为。

**（四）终止交接**

合同终止 3 日内，双方完成设施盘点、费用对账、档案交接；乙方逾期未搬离物品，甲方有权自行处置；合同终止后 30 日保证金观察期内甲方仍有权核查追溯乙方履约期内全部违规事项。

**十二、招标文件履约遵从条款**

本项目招标文件、乙方投标文件、中标通知书为本合同不可分割附件，与本合同法律效力完全一致。乙方必须严格按照招标文件约定的服务范围、质量标准、人员配置、应急要求、考核规则履约。甲方可依据合同及招标文件开展日常督查、月度考核、工资台账核查、院感消防专项检查。 乙方履约不达标，甲方下发整改通知书；逾期不改、整改不合格、多次考核不及格、欠薪、院感医废违规、消防隐患拒不整改、擅自停工撤场均视为严重违约，甲方有权扣费、扣保证金、委托第三方接管、单方解约，乙方承担全部实际损失。

**十三、争议解决**

合同履行产生纠纷，甲乙双方优先友好协商处理；协商无法达成一致，向乌兰察布市对应属地人民法院提起诉讼，甲方为维

扫描全能王
3亿人都在用的扫描App

权产生的诉讼费、保全费、律师费、鉴定费、差旅费全部由违约乙方承担。

## 十四、其他约定

1. 乙方不得将本合同全部或部分权利、义务转让给任意第三方。
2. 本合同一式三份，甲乙双方、乌兰察布市财政局政府采购管理办公室各执一份。经甲乙双方法定代表人 / 授权代表签字并加盖公章后归档留存。
3. 本合同未尽事宜，双方签订书面补充协议，补充协议与本合同具备同等法律效力；本合同新增法务修订条款优先于原合同冲突条款适用。

（以下无正文）

采购人（甲方）（盖章）：乌兰察布市第二医院

法定代表人 / 授权代表签字：

地址：内蒙古乌兰察布市集宁区红海路 22 号

联系电话：13847480808/19904740474

签订日期：2026 年 9 月 14 日

供应商（乙方）（盖章）：内蒙古盛为物业服务有限公司

法定代表人 / 授权代表签字：

地址：

联系电话：18747475643 签订日期：2026 年 9 月 14 日

扫描全能王
3亿人都在用的扫描App