

罗山县中医院物业管理服务合同

第一章 总 则

第一条 本合同当事人：

委托方：（以下简称甲方）罗山县中医院

受托方：（以下简称乙方）杭州大地物业管理有限公司

根据国家有关法律、法规，在自愿、平等、协商一致的基础上，甲方将 医院 委托乙方实行物业管理，特制定本合同。

第二条 物业基本情况

物业类型： 综合类医院物业

座落位置： 罗山县城新区

建筑面积： 70568 平方米

第三条 乙方提供服务的受益人为本物业所有者和使用人，本物业的所有者和全体使用人均应对履行本合同承担相应的责任。

第二章 委托管理项目

第四条 罗山县中医院 物业服务采购项目

第五条 保洁工作内容

- 1、包含门诊综合楼、病房楼、行政楼、公寓楼、体检楼等所有内部的公区域卫生保洁工作及垃圾清运；
- 2、包括手术室、透析室、ICU 重症监护室、供应室等特殊科室的保洁工作及垃圾清运；
- 3、外围（包括停车场，自行车棚和绿化区域生活垃圾）的保洁工作及垃圾清运。



4、所有保洁的物料工具、易耗品包括：拖把、扫把、抹布、水桶、药水、垃圾袋，垃圾桶等劳动用品均由乙方提供。

第六条 安保服务内容

在医院保卫科的领导下，负责医院院区门诊楼、住院部、停车场等处的医疗秩序维护、治安防范、消防安全、全院范围内的人员、设备设施、材料物资、停车场（含地下停车场）的安全保卫管理。保安人员年龄要求18-60岁。

第七条 医疗辅助类管理服务内容

在检验科的领导下，负责院内各类检验标本的收集运送，如大小便标本、血液标本、病理标本等。

第八条 医疗输液瓶的收集运送。禁止收集人员私自处置倒卖行为，倒卖外泄的一切责任后果由乙方承担。

第三章 合同履行期限

第九条 本合同期限三年，每年一签。

本合同履行自2026年1月1日起至2026年12月31日止。合同到期，甲乙双方若无异议，本合同可续签。

第四章 双方权利义务

第十条 甲方权利义务

- 1、代表和维护物业产权人的合法权益；
- 2、审定乙方拟定的物业管理安全制度；
- 3、检查监督乙方管理工作的实施及制度的执行情况；
- 4、协助乙方做好物业管理工作和宣传、教育、文化活动；



- 6、无偿为乙方提供办公用房及库房，并提供水、电等保障；
- 7、按时支付乙方物业管理费；
- 8、尊重乙方工作人员，不得侮辱歧视乙方员工；

第十一条 乙方权利义务

- 1、根据有关法律法规及本合同的约定，制定物业管理制度；
- 2、及时完成甲方委托的管理事项，并不得妨碍甲方正常工作；
- 3、保守在日常工作中知晓的甲方秘密；
- 4、遵守甲方的各项规章制度，接受甲方监督，听取甲方对乙方有利改善工作的安排。不得从事任何违法违规活动；
- 5、不得擅自占用公用设施和改变使用功能，如需在本物业改、扩建或完善配套设施，须与甲方协商，经甲方同意后方可实施；
- 6、本合同终止时乙方必须向甲方移交甲方的财产、物品以及物业的全部档案资料。
- 7、乙方的员工引起的劳务纠纷以及在工作期间和上下班途中发生的人身安全问题均由乙方负责。

第五章 物业管理服务质量

1、清洁作业

清洁作业时，清洁工具及清洁用水应分类使用，不得混用，防止交叉污染，清洁时要认真地按正确的操作规范进行作业，清洁完毕后用消毒水进行有



效灭菌处理。

2、 垃圾桶

垃圾桶专人负责，垃圾量超过 2/3 应及时清倒，放置垃圾袋时检查有无破口，更换垃圾袋后应清洁垃圾桶内外壁，保持卫生，洁净，干燥，无异味。

3、 洗手间

洗手间的地面，大小便器，每日彻底冲刷，除掉污渍，进行有效灭菌处理，及时保洁。保持洗手间空气无异味，清洁洗手间工具材料应专用，清洁完毕，清洁工具应清洗干净。

4、 特殊科室

特殊科室专人负责清洁，清洁工具及清洁用水等应专类使用，不得外出混用，防止交叉污染，配合医护彻底打扫该工作区域的卫生，认真地按正确的操作规范进行作业。

5、 人员岗位（附件一）

每天要保证有足够的保洁员为科室工作，服从科室工作安排，热情服务，不得恶意顶撞科室人员。甲方有权对乙方提供的服务人数、质量进行监督，并根据条款进行奖惩，乙方根据实际情况整改落实。



6、监督和考评（附件二）

甲方医院每月对乙方的服务质量进行监督和考评，科室考评满分为 100 分，以合格分数为 80 分进行评定，对于不适合或不称职的员工，甲方有权要求更换工作态度不好，工作能力差的保洁员，或根据合同条款对未达标卫生进行 300-1000 元处罚。

第六章 物业管理服务费用

第十三条 本项目物业管理服务费：

1101600 元/年 （大写 壹佰壹拾万壹仟陆佰元整）；

第十四条 物业管理服务费按 月 支付：91800 元/月 （大写：玖万壹仟捌佰元整）。

第十五条 管理服务费用标准的调整，按照甲方实际要求增减服务区域、内容进行相应的调整。

第七章 违约责任

第十六条 甲方违反第四章第十二条的约定，致使乙方未完成规定管理目标，乙方有权要求甲方在一定期限内解决，逾期未解决的，乙方有权终止合同，造成乙方经济损失的，甲方应给予乙方经济赔偿。

第十七条 乙方违反本合同第四章第十三条和第五章的约定，未达到约定的管理目标，甲方有权终止合同，造成甲方经济损失的，乙方应给予甲方经济赔偿。



第十八条 甲、乙双方应切实履行合同条款，如任何一方违约，依据《国务院物业管理条例》和《合同法》进行相关赔偿。

第八章 附 则

第十九条 自本合同生效之日起，根据甲方委托物业管理事项，办理完交接验收手续，乙方进行物业管理。

第二十条 本合同期满前一个月，甲、乙双方无异议，则乙方享有优先续约权；若有异议，期满则合同解除。

第二十一条 双方可对本合同的条款进行补充，以书面方式签订补充协议，补充协议与本合同具有同等效力。

第二十二条 本合同之附件为合同有效组成部分。本合同及其附件内，空格部分填写的文字与印刷文字具有同等效力。本合同以及其附件和补充协议中未规定的事宜，均遵照中华人民共和国有关法律、法规和规章制度执行。

第二十三条 本合同正文共 5 页，一式六份，甲乙双方以及物业管理行政主管部门（备案）各执一份，具有同等法律效力。

第二十四条 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。

第二十五条 本合同履行期间发生争议，双方应尽量协商解决或报请物业管理行政主管部门进行调节，协商或调节不成的，双方同意由仲裁委员会仲裁或向当地人民法院上诉。

第二十六条 本合同自签字之日起生效。

甲方（盖章）
单位地址：
法定代表人（或委托代理人）
日期：2020年 1 月 14 日

乙方（盖章）
单位地址：
法定代表人（或委托代理人）
日期：2020年 1 月 16 日



附件一：

岗位	区域	人数	工资（含保险. 税费. 物料）	合计
主管	全院	1	3500	3500
住院部	1 层	1	2200	2200
	4+7 层	1	2200	2200
	5+6 层	1	2200	2200
	8 层	1	2200	2200
	9 层	1	2200	2200
	10 层	1	2200	2200
	11 层	1	2200	2200
	12 层	1	2200	2200
	13 层	1	2200	2200
	15 层	1	2200	2200
	17 层	1	2200	2200
门诊楼	1 层	2	2200	4400
	2 层+住院部 2 楼康复科	2	2200	4400
	3 层	1	2200	2200
	4 层	1	2200	2200
	门诊急诊科	1	2200	2200
特殊科室	手术室+供应室	1	2200	2200
	血透室	1	2200	2200
	重症 ICU	1	2200	2200
	体检中心	1	2200	2200
	行政楼+公寓楼	1	2200	2200
	替班+发热门诊	1	2200	2200
外围	垃圾药瓶清运	2	2200	4400
	大院外围	1	2200	2200
技工	电梯不锈钢保养	1	2200	2200
	玻璃清洁+检验室	1	2200	2200
	技工（机器洗地）	1	2200	2200
	队长	1	2500	2500
	队员	9	2200	19800
		41		91800

物业管理服务基本要求：

1. 服务要求

1.1 本项目要求供应商能够提供高标准物业服务，且具备资金周转能力。

1.2 采购人对中标人组建的项目物业服务机构进行业务归口管理。

1.3 中标人对本项目的物业服务方案、组织架构、人员录用等建立的各项规章制度，在实施前需报采购人进行审核。

1.4 中标人对所录用人员要严格政审，保证录用人员没有刑事犯罪记录、有上岗资格证。采购人对一些重要岗位的设置、人员录用与管理和一些重要的管理决策有直接参与权与审批权。为保持稳定，要求秩序维护员的全年人员交换率不超过 15%。重点区域配置的清洁人员全年交换率不超过 5%。

1.5 在处理特殊事件和紧急、突发事件时，采购人对中标人的物业服务企业的人员有直接指挥权。

1.6 中标人的员工按岗位要求统一着装、言行规范，要求注意仪容仪表、公众形象，一些公众岗位录用人员年龄、体型、身高要有规定。

1.7 中标人在做好工作的同时，有责任向采购人提供合理化建议，以提高管理效率和质量。

1.8 中标人不得擅自改动中标项目范围内房屋、管线、设备等位置和用途，如需改动应报采购人审核、批准后执行。

2. 物业服务企业应当签订物业服务合同，对物业管理的服务事项、服务质量、服务费用、双方的权利义务、物业管理用房、合同期限、违约责任等内容进行约定。



授权委托书

委托方：杭州大地物业管理有限公司

受托方：杭州大地物业管理有限公司罗山分公司

为了能更好的开展业务，积极响应服务当地税收当地的政策，杭州大地物业管理有限公司授权并委托其分公司杭州大地物业管理有限公司罗山分公司全权负责罗山县中医院物业管理服务项目并全面履行合同。

杭州大地物业管理有限公司定期对杭州大地物业管理有限公司罗山分公司的运营管理进行监督、指导和检查。

专用账户：

开户名称：杭州大地物业管理有限公司罗山分公司

开 户 行：中国建设银行股份有限公司罗山支行

账 号：4105017667080001161

纳税识别号：91411521MA9KQX6R2F

委托方（盖章）：杭州大地物业管理有限公司

法定代表人（或委托代理人）：

日期：2026 年 / 月 / 日



受托方（盖章）：杭州大地物业管理有限公司信阳罗山分公司

法定代表人（或委托代理

日期：2026 年 / 月 / 日

