

陕西中医药大学附属医院
物业服务采购项目
(医师培训楼)

甲方：陕西中医药大学附属医院

乙方：陕西金达云鼎物业服务有限公司

**陕西中医药大学附属医院
医师培训楼物业服务采购项目合同**

甲方：陕西中医药大学附属医院

乙方：陕西金达云鼎物业服务有限公司

项目名称：医师培训楼物业服务

服务地点：陕西中医药大学附属医院工作区

为持续做好陕西中医药大学附属医院医师培训楼保洁服务工作，甲乙双方根据相关法律法规相关规定，经甲乙双方协商，就保洁服务事宜合同如下：

一、合同期限：

入场之日起1年，即：2026年6月1日至2027年5月31日。

合同签订后3个月内甲方按照考核标准对乙方服务进行考核，如考核不合格，甲方有权单方书面解除本合同。

根据《财政部关于推进和完善服务项目政府采购有关问题的通知》（财库〔2014〕37号）有关规定，本项目在合同期满前，甲方将对乙方进行考核，根据服务满意程度，甲方有权决定是否续签合同，续签合同一年一签，可续签两次，累计合同履行期限3年。

合同续签时甲方需对乙方当年的服务情况进行年度考核，考核合格则按照原合同续签下年度合同，考核不合格则一年期满合同终止。

二、合同金额及支付方式

（一）合同金额：¥939600.00元/年（大写：玖拾叁万玖仟陆佰元整），合同总价一次性包死，不受市场价格变化因素的影响。

（二）支付方式：银行转账，按月支付，每月¥78300.00元（大写：柒万捌仟叁佰元整）。

（三）付款时间和流程：

1. 乙方应在每月25号之前将本月的工作质量考核表、费用明细表及上月工资支付清单（需本人领取签字）上报甲方。甲方对乙方人员考勤情况和工资支付情况进行审查，如乙方考勤人数不符合承诺数量或乙方未及时支付工资，甲方每次扣减1000元服务费。

2. 甲方在每月10号之前对乙方上月的服务情况进行考核（见附件1），如考核不合格，甲方有权扣减乙方本月1%服务费。

3. 甲方根据乙方的考核情况及履行合同情况，确定乙方上月的实际服务费金额，乙方开具等额发票，甲方收到发票后60个日历日内支付上月服务费。

三、保洁服务范围及服务标准

（一）保洁范围

1. 医师培训楼主体分为地下2层，地上27层。其中，地下1层、2层主体功能为停车场和设备间；地上1层到6层主体功能为医师培训教学设施、教研办公场所和报告厅；7层到27层为住宿公寓。服务面积约为40258 m²。

2. 保洁服务范围区域：总面积约为：40258平方米，具体分布如下：

（1）地下车库2层（不包括设备房）地下1层面积约为4300平方米，地下2层面积约为4400平方米，两层共计8700平方米；

（2）1层卫生间3间、开水房1间、一楼餐厅除外，剩余面积约为3700平方米；

（3）2层主楼培训教室3间、裙楼教室5间、卫生间3间，2层面积约为3691平方米；

（4）3层主楼培训教室4间、裙楼教室5间、卫生间3间，3层面积约为2394平方米；

（5）4层主楼培训教室4间、裙楼教室2间、卫生间3间（不含行政办公房间），4层面积约为2320平方米；

(6) 5层主楼培训教室2间、裙楼教室2间、卫生间3间(不含行政办公房间), 5层面积约为2204平方米;

(7) 6层主楼培训教室2间、卫生间3间, 6层面积约为797平方米;

(8) 7-24层公共区域(不含各房间), 每层面积约为630平方米, 18层共计11340平方米;

(9) 培训楼二层多功能厅及各楼层会议室及接待室面积约为1260平方米;

(10) 25-27层公共区域及卫生间3间(不含各房间)每层面积约为680平方米, 3层共计2040平方米;

(11) 所有楼梯间、楼梯及8部电梯面积约为1568平方米;

(12) 1-5层通道, 裙楼内的落地窗面积约为244平方米。

(二) 保洁服务标准

1. 医师培训楼保洁类别

医师培训楼保洁类别包括: 楼内大堂清洁、电梯清洁、所有楼梯清洁、通道清洁、公共卫生间、楼层内公共区窗户清洁、楼层设施清洁、多功能厅、会议室及接待室、教室、示训室清洁、负一、二层地下车库清洁、露天公共场所设施及开水房清洁、公共区域清洁、生活垃圾、疫情防控医废垃圾的清收等。

2. 感控感染工作

(1) 医师培训楼感控感染消杀时间: 根据疫情固定时间对教学楼区域及楼道进行全面感控感染预防消杀, 以及疫情封控区日常及终末消杀及院感医废清运移交;

(2) 感控感染工作程序: 感控感染人员工作时由乙方项目管理人员陪同, 完成工作后由甲方管理人员签字确认。

3. 垃圾处理

(1) 垃圾清运时间: 生活垃圾于每天早上6:30-7:00

(2) 后期垃圾清运采取政府要求指定的分类收集的办法。

(3) 对垃圾实施“三化”管理，即垃圾收集袋装化、垃圾回收资源化、垃圾处理无害化，从而实现有效的垃圾分流。

1) 垃圾收集袋装化：垃圾的收集，统一采用垃圾袋进行袋装。

2) 送至生活垃圾清运处理站。

3) 垃圾回收资源化：通过垃圾箱，从中分检出可回收物品进行回收利用，避免资源浪费。

4. 监督程序

(1) 检查频率

1) 保洁班长负责每日至少3次对各岗位进行检查。

2) 保洁主管每日至少1次对岗位进行抽查。

3) 项目经理每半月至少2次对保洁岗位进行抽查。

(2) 工具保养计划：

由指定保洁员定期对保洁工具进行保养，及时向班、组长汇报工具磨损情况。发现损坏及时请技术人员进行维修，必要时更换。

(3) 年度工作计划：（具体执行时，根据情况可能在时间上有变动）

5. 地下停车场、外围保洁服务

(1) 公共楼梯、走道、天台、地下室等公共部位每天至少集中清洁一次，加强保洁巡视确保保洁区无烟头、纸屑。

(2) 门每天至少清洁二次，保洁巡视清洁周期不得超过30分钟。

(3) 公共玻璃：

1) 距地面2米范围内，每天至少集中清洁一次，保洁巡视清洁周期不得超过30分钟。

2) 距地面2米以外每周至少集中清洁三次，保洁巡视清洁周期不得超过30

分钟。

3) 通风窗每周至少集中清洁二次，保洁巡视清洁周期不得超过60分钟。

(4) 地面：（每天至少集中清洁一次，保洁巡视清洁周期不得超过15分钟。）

1) 需打蜡的地面光亮、显本色。（每月至少一次）

2) 大理石地面目视无明显脚印、污迹、一米之内有明显轮廓。

3) 瓷砖地面目视无明显污迹、灰尘、脚印。

4) 胶质地面无明显灰尘、污迹；办公场所蜡地光亮且无明显蜡印。

5) 地面目视无灰尘、污渍、胶迹。

6) 水泥地面目视无杂物、明显油迹、污迹。

7) 广场砖地面目视无杂物、无明显油迹、污迹、大面积乌龟纹及青苔。

(5) 墙面：（公共内墙面2米以下每天至少集中清洁一次，保洁巡视清洁周期不得超过15分钟。2米以上内墙面保洁巡视清洁周期不得超过30分钟，外墙保洁巡视清洁周期不得超过60分钟。）

1) 涂料墙面无明显污迹、脚印。

2) 大理石贴瓷内墙面无污渍、胶迹白色面纸擦拭50CM无灰迹；外墙面无明显积尘。

3) 水泥墙面无蛛网、呈本色。

4) 不锈钢内墙面无指印、无油迹、光亮，用白色纸巾擦拭50CM无污迹。不锈钢外墙面无积尘、呈本色。

(6) 天花板每周至少集中清洁一次，保洁巡视清洁周期不得超过60分钟。

(7) 常接触到的设施位置在保洁巡视清洁周期不得超过60分钟；能常接触到的设施位置处每周至少集中清洁一次，保洁巡视周期不得超过30分钟；所有设施表面基本呈本色。这里的设施包括灭火器、消防栓、开关、灯罩、管道、扶梯栏、室外休闲娱乐设施、座椅、雕塑、装饰物、到车架、宣传栏、标识牌等，每半月

至少集中清洁一次，保洁巡视周期不得超过60分钟。

(8)空置房无蜘蛛网、无异味、无杂物、无明显积尘，精装修房每10日，至少集中清洁一次，毛坯房每月至少集中清洁一次。

(9)停车场、走道无污迹、无杂物、无积水、无明显油迹、无明显灰尘、无异味、无蜘蛛网，每周至少集中清洁一次，每天保洁巡视清洁周期不得超过30分钟。

(10)排水沟、明沟部分无异味、无蚊蝇、无杂物、无污水横流；排污井、暗沟部分无明显蚊蝇蟑螂活动、无堵积、沉淀物不超过管径1/5，每月至少集中清洁、消杀一次，明沟部分保洁巡视清洁周期不得超过60分钟。

(11)垃圾桶放于指定点，摆放整齐，地干净无强异味，每天至少清洁两次。

(12)垃圾中转：垃圾桶(箱)，垃圾不得散装，无强异味、无蚊蝇滋生、无污水横流、无有碍观瞻，外表无污迹、油迹，保洁巡视清洁周期不得超过30分钟。

(13)标识牌、指示牌无污迹、无积尘，每周至少集中清洁一次，日保洁巡视清洁周期不得超过30分钟。

(14)分色垃圾桶图案清晰，保持清洁，每日至少集中清洁一次，日保洁巡视清洁周期不得超过30分钟。

(15)洗手间，地面、台面、镜面无积水、无水迹、无污迹、无纸屑烟头等杂物；便池无污沟、无异味，纸篓不过满，每日至少集中清洁三次，日保洁巡视清洁周期不得超过15分钟。

(16)电梯，门无明显污迹、手印、灰尘，轿厢无沙砾、杂物、污迹；每日至少集中清洁二次，日保洁巡视清洁周期不得超过15分钟。

(17)办公场所，除满足其他设施清洁要求外，还应满足以下标准，每日至少集中清洁一次，日保洁巡视清洁合奏期不得少于30分钟。

1)地面无污迹、无水迹并符合相应材质地面清洁要求；

- 2) 墙面、天花板无污迹、灰尘、蜘蛛网。
- 3) 门窗、开关、灯具、风扇、空调、百叶窗等目视无尘无污。
- 4) 桌椅、标识牌，无污迹，棉麻埠材料目视无污迹，拍打无飞尘。
- 5) 垃圾篓不过满、无异味。
- 6) 饮水设施无污迹、无积水。
- 7) 会议室、培训室、电脑教室等及时清扫、归位。
- 8) 洗手间洗手液、纸巾、花瓣香料等补充及时。

(18) 冬季下雪后的清洁卫生：

- 1) 确保下雪季下雪后业主的出行方便，并在相应场所悬挂路滑提示标识。
- 2) 大门出入口及停车场坡道等重要部位的雪要求随时清理，使车到布村有积雪，随下随清，保证出入车辆的安全。

3) 其余部位要求雪停后立即清扫。病患家属、学生及工作人员出行的必经道路应在四小时内清理干净；院区妨碍生活的积雪保证在36小时内清理干净。

4) 屋面积雪的清理，以保证屋面不渗漏为原则，要求雪停后立即清扫，如果雨夹雪，边下边化，则应随下随扫，确保屋面不积水，排气排水处无积雪。

5) 除雪完成标准：

- A. 雪后四小时，出行必经通道清除1米宽，教学楼门前无雪覆盖。
- B. 大门、停车场通道及停车场坡道无雪覆盖。

四、保洁人员及物资配置

(一) 人员配置

为保障保洁服务及时、保质完成，乙方承诺在本物业服务项目中至少配备以下人员：

1. 项目经理1名：大专及以上学历，具有3年及以上物业管理相关工作经验

；

2. 保洁员21名：年龄在18周岁至60周岁之间，身体健康，形象端正，综合素质良好；

3. 合计配置不少于22人。

（二）保洁设备与工具

保洁设备：洗地机3台、单擦机1台、吸水吸尘器1台、2.5米人字梯等必要设备。

清洁工具：

配备大扫把、小笤帚、簸箕、刷子、抹布、水管、水桶、玻璃刮等专用清洁工具，具体数量根据保洁面积及人员配置确定，须满足保洁区域每日清洁需求。

设备、工具及耗材：保洁所需设备、工具及日常清洁耗材由乙方自行配备。

防疫消毒要求：如遇疫情等特殊情况下，乙方须按相应消毒标准执行，所需消毒物资亦由乙方自行负责。

五、服务承诺

以投标文件、澄清表(函)、合同和随服务的相关文件为准。

六、甲乙双方的权利和义务

（一）甲方的权利和义务

1. 甲方对服务区内的一切公共设施和设备享有所有权，并享有对自有资产的保护、使用和监督权。

2. 为乙方提供保洁服务必要的条件：保洁用水、用电、存放物品房间等。

3. 乙方所有工作人员不经批准不得擅自占用甲方房间，否则除及时搬出外，甲方有权进行处罚。

4. 有对乙方提供的服务进行监管检查、监督、质疑和处罚的权利。

5. 按照合同约定的标准，按时、足额向乙方支付服务费用。

6. 乙方所有员工严禁在值班室使用大功率电器、做饭、干私活、存放垃圾(废品)等, 否则, 甲方有权进行批评教育, 并发现一次处罚200元。

7. 因乙方员工失职造成甲方利益受损时, 乙方对此负全部责任, 甲方有权向乙方索赔所有经济损失。

8. 甲方有权按照《陕西中医药大学附属医院保洁工作质量考核表》对乙方工作进行检查、监督、考核及处罚。

9. 乙方连续或累计考核不合格三次及以上的, 甲方有权无条件解除合同。

10. 乙方保洁不及时, 未按照保洁标准和周期组织保洁工作, 发现一次警告整改, 未按时整改, 甲方一次扣除乙方500元服务费。

11. 乙方垃圾清理不及时, 造成外溢、堆积, 发现一次警告整改, 未按时整改, 甲方一次扣除乙方500元服务费。

12. 乙方所属人员私自或参与非法破坏甲方公共设施、植物, 私自拆卸甲方公共设施, 移植、处理甲方树木, 买卖甲方公共财产, 对甲方人员、财产造成损失的, 除要求乙方按损失照价赔偿外, 甲方每次每项扣除乙方1000元服务费。

13. 乙方对所属人员管理不到位, 对甲方人员、财产造成损失的。甲方除要求按损失照价赔偿外, 同时处罚扣除500元服务费。

14. 乙方所属人员在院内私搭乱建, 一经发现, 甲方一次扣除乙方500元服务费。

15. 乙方在保障工作中, 如因工作不到位, 未按照保洁要求进行保障, 出现的安全操作程序不规范、清洁不及时、防范措施不到位等问题, 造成甲方人员受到伤害, 乙方除应按损失照价赔偿外, 甲方并对乙方进行处罚扣除其500元服务费。

(二) 乙方的权利和义务

1. 按照约定数量为本项目配备服务人员, 并对人员进行规范培训, 确保保洁人员按协议内容保质保量的完成物业管理服务工作。

2. 对工作区内公共设施及地面不得擅自占用或改变其使用功能。
3. 甲方为乙方提供办公场所,所有员工的食宿均由乙方负责。
4. 乙方应与其为本项目配备的服务人员签订劳动合同或劳务合同,依法为服务人员提供相应的劳动保障,及时足额发放工资等,因服务人员劳动用工产生争议均由乙方全权负责,与甲方无关。乙方不得因自身劳动争议影响其向甲方提供物业保洁服务。
5. 乙方服务过程中所需工具、设施、设备、材料等费用、电器维修保养费(包括使用甲方投入的设施设备,如空调和电脑等)、办公联络费(包括值班室固话费用)全部由乙方负责,合同期间未经甲方同意不得以任何理由停止服务,乙方须规范管理。
6. 对消防器材等设施做到适时巡查,并做好巡查记录,发现问题及时上报医院保卫处,因工作疏漏造成火灾或重大消防事故的乙方需承担所有赔偿责任。
7. 乙方员工年龄不能超过60岁,如在工作期间突发疾病、发生意外人身伤害造成人员伤亡或出现劳动争议的,全部由乙方负责,与甲方无关。
8. 乙方根据甲方项目要求须填报《员工配置一览表》及各种管理制度和工作预案,并交由甲方备案。
9. 乙方有义务接受甲方及国家有关部门对保洁服务工作的监督、检查、考核,并无条件配合甲方安排的工作。
10. 乙方在上岗前必须对工作人员进行培训,乙方必须遵守国家法律法规和甲方的各项规章制度及管理规定。
11. 因乙方员工违反国家法律法规和甲方相关规定给甲方造成重大影响或触犯刑法的,乙方要承担全部法律和经济责任,且甲方有权无条件解除合同。
12. 爱护各种设备设施,因乙方人员失误或人为对甲方造成的损失,由乙方承担所有经济损失。

13. 乙方所有工作人员须统一着装, 值班人员在当班期间不得私自离开其工作岗位。

14. 乙方员工在工作期间如发现工作区域内供水、供电设施损坏或出现异常情况, 应及时向甲方报告, 并配合甲方处置突发事件。

15. 严禁乙方工作人员与甲方工作人员发生口角等争执情况, 严禁在办公区域大声喧哗、接打电话、吸烟等。

16. 乙方在工作区域内一切行动尽量简化, 禁止在工作时间、工作区域内约见亲朋, 私自带人参观。

17. 乙方必须严格遵守甲方的规章制度, 违者给予警告并每次处罚1000元, 警告三次仍不改者, 无条件解除本合同。

18. 乙方不得因私人原因动用甲方工作区域内任何设施、绿植, 违者给予警告, 同时每次处罚1000元, 并对医院损失照价赔偿, 发现三次, 甲方有权无条件解除本合同。

19. 若甲方丢失财物经核实系乙方员工所为, 无论丢失财物价值大小, 除照价赔偿外, 乙方应将该员工调离甲方服务项目。

20. 爱护清洁工具, 如人为破坏或操作不当造成损坏, 操作人员负相关责任。

21. 乙方负责所有保洁人员的社会保险费用, 包括但不限于所有保洁人员的基本养老保险、基本医疗保险、失业保险、工伤保险和生育保险等。

22. 乙方如因保洁服务相关的问题造成自身人身和财产损失, 全部由乙方自行承担。

七、合同的变更、终止及违约责任

(一) 在本合同有效期内, 双方应严格遵守合同约定, 任何一方要求变更合同部分条款, 必须经对方同意, 并以书面形式予以确定。

(二) 乙方不得将本物业的管理责任转包、分包给第三方, 一旦发现乙方有上述行为, 甲方有权无条件立即解除合同, 并有权要求乙方承担合同总金额20%的违约金。

(三) 乙方应在合同期满或者解除后 7 日内将保洁资料如数无条件移交, 办理移交手续后有序退出, 乙方未办理移交手续私自退出的, 属乙方违约, 甲方除扣除最后一个月的保洁服务费外, 还将建议相关部门将其列入不诚信名单。

(四) 因不可抗力因素造成合同无法履行的, 合同自动终止, 双方均不承担违约责任。

(五) 乙方违反合同约定, 符合合同约定或者法律规定的合同解除情形的, 甲方有权单方解除合同, 合同自乙方收到解除通知之日解除, 乙方应向甲方支付合同总金额20%的违约金。

八、争议解决

执行本合同中产生纠纷, 由甲方与乙方双方协商解决; 协商不成, 向甲方所在地人民法院提起诉讼。

九、合同生效及其他

(一) 本合同自甲乙双方签订之日起生效。

(二) 本合同一式陆份, 甲方执肆份, 乙方执贰份。

(三) 未尽事宜由双方在签订合同时具体明确。

甲方：陕西中医药大学附属医院

(盖章)

法定代表人或其授权

代理人：(签字)

邮政编码：

地址：咸阳市秦都区渭阳西路副2号

联系人：

联系电话：029-33320910

电子邮箱：

签订时间：2026.6.1

乙方：陕西金达云鼎物业服务有限公司

(盖章)

法定代表人或其授权

代理人：(签字)

邮政编码：

地址：

联系人：

联系电话：

电子邮箱：

签订时间：



附件1：陕中大附属医院医培楼保洁工作质量考核表

保洁公司 _____ 检查者 _____ 检查时间 _____ 得分 _____

类别	总分	考核项目	分值(分)	质量标准与评分办法	扣分
劳动纪律	10分	遵纪守法，遵守医院规章制度，遵守劳动纪律，按时上下班，不脱岗、串岗、旷工，不做与工作无关的事，因事需要休假，离岗前需与区域负责人请假	3	违反一次扣1分	
		工作时间穿着整洁，按规定着装，全程佩戴口罩，勤洗手	3	违反一次扣1分	
		工作认真服务热情，不得与住户发生争执	2	发生争执一次全扣，并视情节进行处罚。	
		不得损坏、私拿公物及他人财物	2	一次违反全扣，并视情节进行处理。	
地下停车场	20分	地面	10	无残留垃圾，动物排泄物，无口香糖、痰迹，无积水、积雪，发现一处扣1分	
		墙面	10	无灰尘、污渍、广告等，发现一处扣1分	
楼宇内	25分	楼道、地面刷洗	10	干净、光亮、无污迹、无水迹、踢脚线无灰、无杂物等、发现一处扣1分	
		楼门护栏、扶手	5	无灰尘、污渍，发现一处扣1分	
		开关	5	无污迹、无积尘，清洁光亮，发现一处扣1分	
		楼梯通道玻璃	5	窗户光亮，窗框、窗沟、纱窗、窗台等无污迹、无积尘、无烟头、烟缸等烟具，发现一处扣1分	

墙壁	5分	墙壁(墙裙、宣传牌)	5	墙角顶部及墙壁无蛛网、灰尘,墙裙、墙壁、宣传牌,消防箱无灰尘污迹,发现一处扣1分
电梯、楼梯	10分	电梯、多层楼梯	10	门无明显污迹、手印、灰尘,轿厢、楼梯无沙砾、杂物、污迹;每日至少集中清洁二次,日保洁巡视清洁周期不得超过15分钟。
卫生间	10分	卫生间墙面、墙角、地面清洁、卫生间高处角落除尘	3	随时保洁,无污渍、无异味、无蛛网、地面无残留垃圾,无积水,发现一处扣2分
		卫生间手盆、洗漱台、镜子、水龙头擦洗	3	光洁、无水迹、无手印、无污渍、无异味、发现一处扣1分
		卫生间坐厕、便池、扶手、门、门把手擦洗对其进行消毒处理(2次/日)	4	无污渍、无异味、无积尘,发现一处扣2分
露台、顶棚	10分	露台、玻璃阳光	10	无灰尘、落叶、积水
垃圾桶	10分	垃圾桶	10	清洁无污渍、无外溢、垃圾分类达标,发现一处扣2分

注:合格为95分,95分以下每分扣100元。每月考核一次。

