

医院物业服务合同

(第2包)

委托方（甲方）：西安市阎良区人民医院

乙方（受托方）：西安蓝埠电子科技有限公司



二〇二六年二月

医院物业服务合同

甲方（委托方）：西安市阎良区人民医院

地址：阎良区胜利街康复巷9号

乙方（受托方）：西安蓝埠电子科技有限公司

地址：阎良区凤凰路街道办胜利路南段东侧供销贸易综合楼5楼

甲方与乙方依据《中华人民共和国民法典》及其他有关法律法规，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，甲、乙双方就西安市阎良区人民医院物业服务采购项目第2包相关事项达成一致意见，订立本合同。

一、服务条件：

（一）项目名称：西安市阎良区人民医院物业服务采购项目（第2包：运行维修物业服务）。

（二）服务内容及服务标准见合同附件

（三）服务地点：西安市阎良区人民医院

（四）服务期限：三年，合同一年一签。依据医院考核结果，确定下一年度合同签订情况。

（五）甲方对乙方服务达到考核要求后，乙方向甲方申请续签，甲方同意后续签，合同签订的年度内合同金额不变，最多续签两次。

二、合同价款

（一）合同金额总价人民币：（小写）¥627000元/年（大写）陆拾贰万柒仟元整。



(二) 合同价格包括：合同总价包含但不限于包括管理人员和服务人员的人工费（工资、社保、福利等）节假日加班费、员工培训费、办公经费、员工食宿费、清洁材料及工具、劳保及人身意外保险费、企业法定利润、财务费用、管理费用和税金及完成本项目需要的其他一切费用。

(三) 合同价格一次性包死，不受市场价格变化等因素的影响。

三、款项结算：

(一) 支付方式：银行转账。乙方确认以下信息为收款信息：

开户名：西安蓝埠电子科技有限公司

开户行：秦农农商银行阎良支行营业室

账号：2701070201201000053620

(二) 结算方式：按月付款，甲方对乙方当月服务质量进行绩效考核，依据量化考核成绩支付当月服务费用（如有扣款，则按核减后的金额支付）。

(三) 乙方须持中标通知书、服务合同、月度量化考核报表、正式发票提交给甲方，由甲方办理支付手续。

四、质量保证

(一) 乙方应按照甲方的服务标准要求提供相关物业服务。

(二) 在服务期限内，遵循零干扰服务。乙方不得干扰或阻碍甲方对服务区域的正常使用。

(三) 乙方在提供服务时因维修、养护、管理不当或未尽义务，导致甲方或第三方人身损害或财产损失的，应承担全部责任和费用。

五、人员管理要求

(一) 人员数量配备：须配备驻院项目经理 1 名、主管 1 名，运行维修服务人员总数不得少于 13 人。

(二) 资质要求：电工 6 人，其中持有有效且可网上查询的特种作业人员证（低压电工证）者不少于 5 人，持有有效且可网上查询的特种作业人员证（高压电工证）者至少 1 人。

(三) 电工每个班次不少于 2 人，所有工种均实行 24 小时轮岗值守制。

六、双方的权利和义务

(一) 甲方权利义务

1、对服务区域内的物业服务事项享有知情权与监督权。若乙方人员在工作中存在不負責任、违反管理规定的情形，甲方有权提出辞退要求，经核实情况属实的，乙方须无条件执行。

2、审定并认可乙方制定的物业服务方案、服务计划及维修维护计划，并负责监督、检查乙方各项方案与计划的实施情况。

3、有权对乙方的服务质量开展日常监督与检查，提出整改意见；乙方须在收到意见后 24 小时内反馈整改方案，并于 3 日内完成整改（特殊情况除外）。

4、依据合同约定，每月对乙方的物业服务进行考核，考核结果将作为物业服务费支付、合同续签的重要依据。

5、依据合同约定，按时足额支付物业服务费。

6、若因乙方服务不当导致甲方遭受损失，有权要求乙方承担赔偿责任。

责任。

7、向乙方提供开展服务所需的必要条件（包括清洁水源、电力供应、工具存放空间等），并协助乙方办理与服务相关的各类手续。

8、向乙方提供医院建筑平面图、内部管理规定、安全指南、感染控制要求等相关资料，并对乙方人员开展必要的岗前培训（内容涵盖医院规章制度、安全生产教育等）。

9、协调医院内部各科室与乙方的工作衔接，积极配合乙方开展服务工作，并对乙方提出的合理工作建议予以及时回应。

10、履行法律、法规规定的其他权利与义务。

（二）乙方权利义务

1、有权要求甲方提供开展运行物业服务所需的必要工作条件（如作业场地、基础工具存放区域等），并配合乙方开展日常服务及应急处置工作。

2、有权依据物业服务合同约定，收取与考核标准相符的物业服务费。

3、严格依据物业服务合同约定配备运行维修人员，开展专业的岗前及常态化培训，确保工作人员具备相应服务能力，遵守医院各项管理制度，提供文明规范的服务。

4、依据合同约定及甲方要求，配备必要的维修作业工具与防护用品，并定期进行维护、更换，保障服务的正常开展。

5、负责运行维修工作人员的日常管理、安全教育及职业道德培训，承担工作人员在岗期间的人身安全、劳动保障相关责任，杜绝工

作人员违规操作、失职渎职等行为。

6、配合甲方开展物业服务月度量化考核，针对考核中发现的问题，按要求限期整改并及时反馈整改结果，接受甲方的监督、检查与指导。

7、若在上级各类检查中，因乙方未按标准提供服务而给甲方造成不良影响或导致甲方被相关部门处罚的，乙方应承担全部罚款，并接受甲方依据合同约定作出的额外扣罚。

8、每年配合甲方修订运行维修物业服务相关考核标准，及时落实国家相关新规与医院发展提出的服务调整要求。

9、对乙方在服务过程中知悉的甲方商业秘密、患者隐私及医疗信息，不得向第三方泄露或擅自传播，承担信息保密责任。

10、爱护甲方的设施设备与财物，若因乙方人员故意或过失造成损坏的，应负责修复或照价赔偿。

11、须向甲方提供物业服务人员名单及相关资质（如电工证）复印件，报甲方备案；管理人员调整应提前5日告知甲方并经甲方同意后方可更换。

12、每月向甲方提交服务报告，内容包括服务开展情况、存在问题、整改措施、下月计划等。

13、完成甲方交办的其他临时工作，配合甲方开展各类应急演练与安全检查工作。

七、验收

（一）服务期满后，甲方对本项目的实施情况进行验收，确认服

务标准和服务方式是否达到采购要求(必要时甲方委托技术专家对项目进行验收)。验收合格后,填写政府采购项目验收单作为对项目的最终认可。验收要求按照《西安市财政局关于进一步规范政府采购履约验收工作的通知》(市财函(2025)1562号)文件执行。

(二) 验收依据

- 1、招标文件、投标文件、澄清表(函);
- 2、本合同及附件文本;
- 3、合同签订时国家及行业现行的标准和技术规范。

八、违约责任

1. 甲方未按合同约定支付服务费用的,乙方有权暂停服务,甲方应支付已产生的服务费用及违约金,造成乙方损失的,另行赔偿;
2. 乙方未按合同要求提供服务质量,甲方有权解除合同,乙方赔偿甲方解除合同的全部损失(包括但不限于重新采购产生的费用及其它由此造成的甲方对第三方的违约损失),并按照合同最高执行总价的30%支付违约金,同时按《中华人民共和国政府采购法》有关处罚条款报监管机构进行相应的处罚。
3. 乙方服务过程中因违规操作、人员失职导致甲方发生安全事件(如盗窃、火灾、医疗纠纷扩大等),造成甲方或第三方(患者、员工等)人身损害或财产损失的,由乙方承担全部赔偿责任,甲方有权单方解除合同并要求乙方支付年度服务费用30%的违约金;
4. 按照合同约定,运行维修物业服务在上级各类检查中,不能按照标准提供服务,给医院造成不良影响或被相关部门处罚的,乙方

承担全部罚款，甲方还要视情节严重程度扣罚当月服务费用的5%至10%。

5. 乙方须严格按照国家有关劳务用工的各项法律法规给本项目服务人员发放工资和加班费，否则自行承担相应政策风险和责任，如果由此发生纠纷、罢工或其它群体事件，影响到甲方工作或者给甲方声誉造成负面影响的，甲方有权解除合同，同时将向乙方追究相关违约责任。

九、合同变更与解除

1. 本合同的任何变更、补充，须经双方书面协商一致并签订补充协议，补充协议与本合同具有同等法律效力；

2. 因不可抗力（地震、洪水、疫情等）导致合同无法继续履行的，双方互不承担违约责任，应及时协商处理，按实际服务期限结算费用；

3. 一方严重违反本合同约定，经另一方书面催告后15日内仍未整改的，守约方有权解除合同，违约方承担相应赔偿责任；

4. 合同解除后，乙方应在3日内完成服务交接，移交服务档案（消毒记录、设备检查记录等）、甲方提供的工具设备等，双方签署交接确认书，费用按实际服务时间结算。

5. 乙方未经甲方书面同意，不得将本合同项目转包给第三方。

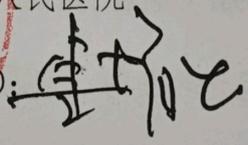
十、争议解决

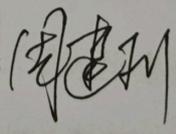
双方应本着友好协商的原则解决争议。如协商不成时，任何一方均可就争议的事宜向甲方所在地人民法院进行诉讼解决

十一、其他

1. 本合同附件（《运行维修物业服务内容》、《运行维修物业服务标准》、《物业服务考核管理办法及考核标准》）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；
2. 本合同自双方签字盖章之日起生效；
3. 本合同一式陆份，甲方肆份，乙方贰份，具有同等法律效力。

（以下无正文）

甲方（盖章）： 西安市阎良区人民医院
法定代表人/授权代表（签字）：
联系方式：
签订日期：2026年2月13日

乙方（盖章）： 西安蓝埠电子科技有限公司
法定代表人/授权代表（签字）：
联系方式：15337070488
签订日期：2026年2月13日

 西安市阎良区政府采购
合同备案章

附件 1:

运行维修物业服务内容

一、基础设施日常巡检服务

制定详细的巡检计划，针对医院建筑物主体（包括墙面、地面、屋面、门窗）、给排水系统（涵盖管网、阀门、水箱、水泵）、供配电系统（包含照明、开关、配电室、配电箱）、暖通空调系统（如风机盘管、暖气管道）、公共设施（扶手、围栏、标识、井盖）等开展周期性的巡检工作。

二、故障维修服务

1. 土建及装饰维修：承担医院建筑物主体结构、墙面、地面、门窗、吊顶、屋面防水等部位的日常巡检与维修任务；及时处理瓷砖空鼓脱落、门窗启闭故障、墙面裂缝修补等问题，确保建筑使用安全。

2. 给排水维修：迅速处理水管漏水、水龙头损坏、管道堵塞；化粪池堵塞、污水外溢故障的巡查；配合进行水箱的定期清理和水质检测，保障供水安全。

3. 供电及照明系统维修：及时更换出现故障的灯具，修复线路短路问题，保障医院用电的稳定。

4. 暖通及空调系统维修：暖气管道维修、维护中央空调末端设备（如风机盘管、风口）、散热器等；处理中央空调制冷制热故障、管道漏水、风机异响等问题；在换季时完成空调系统的清洗工作。

5. 门窗、木器家具、锁具的维修。

6. 视频监控系统、弱电网络系统的线路设备硬件故障维护。

7. 配合专业单位完成大型机组的维保辅助工作。

8. 地下停车场污水提升泵定期巡查维修。

三、应急维修服务

1. 建立24小时应急维修响应机制，设置值班电话，按照医院规定的时限到达现场。

2. 制定应急处置预案，配合医院应对突发停水、停电、停暖等事件。

3. 建立故障处置报告台账，定期汇总维修数据，并向医院后勤管理部门提交运行维修月报。

四、医院各科室及医院家属楼每月水电抄表。

附件2:

运行维修物业服务标准

1. 每日巡查上下水管道、污水处理系统、强弱电设备、高低压配电、监控系统、中央空调管路及配电室/电井，确保给排水系统无渗漏、压力正常，故障即时处置；每月全面排查，提前消除隐患。
2. 年度定期维保：清洁保养中央空调主机、风机盘管、风道、出风口及过滤网(2次/年)；检修冷却塔(2次/年)；维护配电室柜体及全院电路；维护医院内监控线路及摄像头。
3. 接科室报修15分钟内到场，精准判定故障等级，以不影响运行为前提制定解决方案，响应甲方需求，最短时限完成修复并记录。
4. 制定《水电暖网络紧急故障应急预案》，每年组织实战演练，保障停水停电时重点科室正常运作；遇紧急抢修须随叫随到，高效排除故障。
5. 常规维保所需材料及配件由医院提供，维修团队负责专业技术服务



附件3:

物业服务考核管理办法及考核标准

一、物业服务管理考核小组

医院成立物业服务管理考核领导小组，分管院长担任组长，成员由总务科、院办、财务科、护理部、医院感染管理科、疾病预防科、保卫科、随访中心、门诊部、各临床科室负责人组成，负责物业服务的监督及考核。

二、物业服务考核方式：

1. 日常考核：考核执行小组及各科室对物业服务进行实时记录，发现问题即时反馈，作为月度考核依据。

2. 月度考核：每月初由考核执行小组对上月物业服务质量进行考核打分、汇总，形成月度考核结果。

三、物业服务考核要求：

1. 考核组成员需秉持公平公正原则，于每月10日前完成上月物业服务的考核工作。

2. 考核组成员的月度考核平均成绩，将作为运行维修类物业服务质量考核的最终成绩。

四、物业服务费用的支付

1. 物业服务考核得分达90分（含）及以上时，全额支付物业公司当月物业服务费；

2. 考核得分在85分（含）至89分区间时，每较90分低1分，扣罚物业公司当月服务费1000元；

3. 考核得分在80分（含）至84分区间时，每较90分低1分，扣罚物业公司当月服务费2000元；

4. 考核得分在75分（含）至79分区间时，扣罚当月服务费的20%；同时发出书面警告，责令限期整改，若整改不力将影响合同续签；

5. 考核得分低于75分时，全额扣罚当月服务费，并终止合同。

五、考核标准每年结合国家新规、医院发展需求及上一年度考核中存在的问题予以修订。

六、物业服务量化考核表：

西安市阎良区人民医院运行维修服务（第2包）量化考核表



西安市阎良区人民医院运行维修服务（第2包）量化考核表

考核时间：_____ 考核科室：_____ 考核得分：_____

运行维修保养的服务范围：负责全院范围内高、低压电气维修维护、中央空调系统、视频监控系统、弱电网络系统线路设备硬件故障维修，上下水系统及管道巡查维修、污水处理系统巡查维修，各配电室、泵房、板换间巡查维修，门窗、木器家具、锁具的维修，医院安排的其他临时性工作任务。

考核标准	考核内容	分值	扣分原因	得分
人员资质	从事强电、弱电、上下水、暖通、木工等班组维修保养的人员具备相应的专业资质。	10		
劳动纪律	工作人员遵守上下班交接班纪律，在岗期间着工作服，戴工作证，禁止聚堆聊天，保持工作场所环境整洁，在院内禁止吸烟。	5		
定期巡查	工作人员熟悉医院各类水电暖系统，每天对强、弱电配电室、发电机、各类机房、井道、上下水管道、污水处理系统、暖气、新风系统、监控系统进行全面巡查。	25		
故障响应	工作人员及时发现各类故障及时维修，接到科室报修电话，15分钟内到达现场排除故障，能立即排除的立即排除，不能立即排除的告知报修科室或报修人，排除故障时间节点。	10		
故障排除	简单故障立即排除；复杂故障，制定排除方案，并及时告知管理的职能科室，在最短时间内排除，要对医院正常业务做得最小程度的影响。各种作业符合国家安全操作规程，杜绝违规操作	30		
应急预案与应急演练	制定服务范围内的各个系统应急预案，做好应急准备，在职能科室安排下，随时配合医院开展应急演练，保障医院在应急状态下正常运转。	10		
其他事项	随时完成医院交付的临时性工作任务	10		

备注：考核人员需熟悉考核内容与标准要求，秉持公平公正原则，每月对物业服务开展量化考核。考核标准每年将结合国家新规、医院发展实际及上一年度考核中暴露的问题进行修订。

