

合同编号: YAZCHD2026-42

延安大学附属医院
住宅小区物业外包项目

政
府
采
购
合
同

延安市公共资源交易中心
(延安市市直单位政府采购中心)

2026年8月25日



合同编号：YAZCHD2026-42

项目编号：YAZCXG2026-5

采 购 合 同

采购人：延安大学附属医院（以下简称甲方）

供应商：延安新投物业服务有限公司（以下简称乙方）

根据《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国民法典》及相关规定，经延安市财政局批准，并经公开招标采购，确定乙方为延安大学附属医院住宅小区物业外包项目（项目编号：YAZCXG2026-5）政府采购项目中标供应商。为明确甲、乙双方责任，经甲、乙双方充分协商，特订立本合同，以便共同遵守。

一、服务地点：甲方指定地点。

二、合同总价：合同价即中标价格，为每年度所付费用。包括：服务费用、税费、其他费用等相关的全部费用，在合同执行过程中不因其他因素进行变更。中标价格为贰佰零肆万元整（¥2040000 元）。

三、基本要求

1. 服务周期

（1）服务期限：自合同签订之日起一年。

乙方应严格按照合同约定的时间节点推进各项物业服务工作，确保各小区物业服务全年有序开展、设施设备安全稳定运行。

（2）里程碑会议

项目实施过程中，召开至少三个甲乙双方参与的重要里程碑会

议，确保服务质量和沟通效率；

启动会：协议签署后 15 个自然日内召开，明确物业服务计划、人员派驻安排、服务流程及里程碑节点，对接医院后勤管理相关要求；

中期评估会：项目实施至第 6 个月底之前召开，评估物业服务质量、故障处置效率、人员驻点情况、业主满意度等，解决服务过程中出现的问题，调整后续物业服务计划；

年度验收会：项目服务周期届满前 10 个自然日内召开，由甲方组织对全年物业服务进行全面验收评估。

2. 知识产权及物资、数据管理

（1）知识产权归属

本项目所产生的所有物业服务管理制度、应急预案、标准化服务流程、评估报告、业主服务手册等成果的知识产权，归甲方所有。乙方享有在物业服务行业研究领域内合理引用和参考项目成果的权利，但不得将其用于任何商业用途或其他项目中。

（2）数据安全

乙方在项目实施过程中应严格遵守国家数据安全相关法律法规和甲方的数据安全管理制度，确保小区设施设备运行数据、物业服务记录、业主信息、故障处置信息等所有项目数据的安全保密。乙方不得将项目数据用于其他商业用途，不得向任何第三方泄露数据内容。如因乙方原因导致数据泄露，乙方应承担相应的法律责任和经济赔偿。

（3）物资及资料管理

物业服务过程中所需的保洁耗材、维修零部件、劳保用品等物资由乙方统一提供，乙方需确保物资为合格产品，且建立物资采购、使

用、更换台账，向甲方提供相关物资合格证明；

项目服务周期内及届满后，乙方应将项目实施过程中的所有资料进行整理归档，并按甲方要求移交。资料包括但不限于物业服务计划、服务记录、设施设备维保台账、故障处置报告、检查评估报告、会议纪要、物资采购台账、业主服务记录等，确保甲方能够全面了解和掌握小区物业服务的全过程及细节，为后续小区物业管理提供完整的资料支持。

3. 工资及社保缴费标准

各岗位人员工资标准不得低于甲方所在地最低工资标准。乙方需保障员工合法权益，按规定缴纳社会保险（社保缴费标准不低于甲方所在地社保最低缴费额，不符合社保缴纳条件的需购买商业保险）、计提残保金和工会经费，并统一配置工作服。

4. 考核管理

甲方有权对乙方的各项物业服务实施情况进行全过程考核，考核结果作为付款、续约、处罚的重要依据。考核内容包括但不限于：人员资质审核、人员定岗派驻情况、各岗位服务质量、设施设备维保实施情况、维修台账核查、服务记录核查、业主满意度调查、安全管理情况等。

若考核发现乙方未达到物业服务标准，甲方有权下达整改通知，要求乙方限期整改，整改期间扣除相应的服务费用；

若乙方经多次整改仍未达标，院方有权予以相应处罚，情节严重的，有权无条件终止合同；

在合同终止后的物业服务空窗期，乙方应继续提供物业服务，确保小区运营不受影响，直至新的供应商入驻。



5. 售后服务

(1) 服务延续保障

本项目服务周期届满后，若甲方继续选择乙方提供物业服务，乙方应按本项目约定的服务标准提供无缝衔接的物业服务，确保各小区无物业服务空窗期。

(2) 应急技术支持

乙方应为甲方提供终身免费的小区设施设备应急技术咨询服务，即使服务周期届满，接到甲方设施设备故障技术咨询通知后 24 小时内予以响应，提供专业的技术指导。

(3) 成果更新完善

在项目服务周期内及售后服务阶段，根据国家物业服务相关规范标准更新、小区设施设备老化情况及甲方实际运营需求变化，对物业服务管理制度、应急预案、服务流程等成果进行及时的更新、修订与完善，保障物业服务的合规性与实用性。

(4) 专属服务团队

须设立专属的住宅小区物业服务团队，成员包含本项目核心服务人员、维保技术人员、质检人员及应急处置人员，团队人员保持相对稳定，如需调整需提前 7 个工作日向甲方报备并经同意，确保为甲方提供持续、专业的物业服务支持。

6. 培训服务

乙方应为甲方提供免费的小区物业安全管理及基础维保培训服务，提升医院后勤管理部门工作人员的物业自主管理能力，培训内容包括小区物业安全管理规范、设施设备日常巡检要点、常见故障识别、突发事件应急处置方法、物业服务质量考核标准等方面。

项目启动后 1 个月内，组织不少于 1 次的集中培训，覆盖医院后勤管理部门相关工作人员；

在项目服务周期内，根据甲方需求，随时组织专项再培训，确保医院相关人员能够熟练掌握小区物业安全管理及基础巡检技能。

四、甲方的权利和义务

1. 甲方对乙方进行统一管理，对乙方的经营活动享有管理、考核、检查、监督和处罚的权利；

2. 合同期内，因乙方管理不善且负主要责任，造成重大损失和影响，有下列情况之一的，甲方有权随时终止合同并收回服务权，经济损失和法律责任由乙方承担：

(1) 乙方进行转包或分包的；

(2) 乙方超出服务范围或从事与物业无关的服务活动的；

(3) 乙方有在超出指定区域安排从业人员；

(4) 乙方违反相关管理规定或合同条款约定。

五、乙方的权利与义务

1. 乙方享有责任范围内和合同期限内的服务权；

2. 乙方必须服从管理，保证所有办公工作场所顺利开展。服务标准按照甲方要求执行；

3. 乙方的物业服务活动必须做到遵纪守法，诚信服务、科学管理，文明优质服务；严格执行法律法规及相关部门的规章制度；

4. 乙方如有达不到服务要求或有不服从管理的现象，甲方有权随时解除合同。

六、付款方式：根据考核结果按月支付

1、当月服务结束且考核得分 90 分及以上，乙方于次月 5 日前向

甲方提供相关服务费票据，甲方于收到票据 10 日内向乙方支付上月服务费。

3、当月服务结束且考核得分 80 分及以上，按规定进行整改并验收合格后。乙方向甲方提供相关服务费票据，甲方于收到票据 10 日内向乙方支付上月服务费。

4、当月服务结束且考核得分 70 分及以上，处以 2000 元罚款，且需按规定进行整改并验收合格后。乙方向甲方提供相关服务费票据，甲方于收到票据 10 日内向乙方支付上月服务费。如不交纳罚款，支付时予以扣除。

5、当月服务结束且考核得分 70 分以下，处以 5000 元罚款，且需按规定进行整改并验收合格后。乙方向甲方提供相关服务费票据，甲方于收到票据 10 日内向乙方支付上月服务费。连续二个月考核得分在 70 分以下，甲方有权单方终止合同。如不交纳罚款，支付时予以扣除。

七、违约责任

1. 按《中华人民共和国民法典》中的相关条款执行；

2. 未按合同要求提供服务或服务质量不能满足合同要求，甲方有权依据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国政府采购法》有关条款及合同约定终止合同，并要求乙方承担违约责任；

3. 乙方未能达到服务标准，甲方有权要求乙方限期整改，逾期不整改的甲方有权终止合同，造成甲方经济损失的，乙方应与甲方协商处理。

4. 乙方在服务期内，若发生争执、滋事、劳资纠纷、债务索赔安全事故，造成违法、违规和其它违犯社会治安条例，影响甲方稳定大

局的事件，均由乙方自行承担一切责任与费用；

5. 因甲方原因导致乙方未能达到服务标准，乙方有权要求甲方在一定期限内解决，逾期未解决造成乙方经济损失的，甲方应与乙方协商处理。

八、合同争议的解决：合同执行中发生争议的，当事人双方应协商解决，协商达不成一致时，可向甲方所在地的人民法院提起诉讼。

九、合同一经签订，不得擅自变更、中止或者终止合同。对确需变更、调整或者中止、终止合同的，应按规定履行相应的手续。

十、本合同从签订之日起生效，合同规定的全部事宜和程序结束后终止。本合同一式四份，甲、乙双方各一份，招标机构一份，备案一份。

本合同须经延安市公共资源交易中心（延安市市直单位政府采购中心）确认，否则无效。

附件：住宅小区物业服务考核评分表



(以下无正文, 仅为签署页)

甲 方: 延安大学附属医院

负 责 人:

住 址: 陕西省延安市宝塔区北大街 43 号

联 系 人: 张定波

联系电话: 13669118808



乙 方: 延安新投物业服务有限公司 (盖章)

法定代表人:

住 址: 陕西省延安市宝塔区新区盛世花园 17 层

联 系 人: 畅林立

联系电话: 18992176662

开户银行: 西安银行股份有限公司延安分行

账 号: 371011510000027831



延安市公共资源交易中心

(延安市市直单位政府采购中心)

负 责 人:



合同签订日期: 2026年 8 月 20日



住宅小区物业服务考核评分表（满分 100 分）

考核模块	考核项目	细化考核标准与执行要求	扣分标准	考核方式
一、环境保洁	公共区域卫生	楼道、电梯厅、小区道路、休闲区无卫生死角，无积水、无异味。	发现一处脏乱差或积水未清理，扣 1 分。	现场抽查
	设施表面清洁	宣传栏、健身器材、座椅、垃圾桶表面无积尘，无乱贴乱画。	发现一处积尘或乱贴乱画未清理，扣 1 分。	现场抽查
二、秩序维护	门岗值守	24 小时值班，着装规范，对外来人员/车辆严格登记，态度礼貌。	发现脱岗、睡岗每次扣 5 分；未登记放行扣 2 分/次。	监控抽查/暗访
	园区巡逻	按规定路线和时间巡逻，发现安全隐患及时上报并处理。	巡逻记录缺失或造假扣 3 分；未及时发现明显隐患扣 2 分/次。	查阅记录/现场
	车辆停放	机动车、非机动车停放有序，无占用消防通道现象。	发现车辆乱停乱放未及时劝阻，扣 2 分/辆。	现场抽查
三、垃圾清运	垃圾收集	垃圾桶外观整洁，无满溢、无污水外流，周边无散落垃圾。	发现一处垃圾满溢或周边脏乱，扣 2 分。	现场抽查
	垃圾清运	做到日产日清，清运过程不遗撒，垃圾桶定期清洗消毒。	未日产日清扣 3 分/次；清运遗撒未清理扣 2 分/次。	现场抽查
四、绿化养护	植物长势	草坪平整无大面积斑秃，乔灌木修剪整齐，无明显枯死。	发现一处枯死植物未补种扣 1 分；杂草丛生扣 2 分/处。	现场抽查
	病虫害防治	定期打药防治，无明显虫害咬食痕迹，打药前需提前公示。	发现明显虫害扣 2 分/处；未公示打药扣 3 分/次。	现场抽查
五、公共设施维护	多层设施	楼道灯、门禁、休闲设施完好，报修后 24 小时内修复或给出方案。	设施损坏未修扣 2 分/处；超时未修扣 3 分/处。	现场/报修记录
	高层设施	电梯运行平稳无异响，轿厢内照明/风扇正常，年检合格标志在有效期内。	电梯故障停运超 4 小时未修扣 5 分/次；年检过期扣 10 分。	现场/维保记录



XINSHENG

六、供暖/换热站	锅炉运行管理	锅炉房设备运行正常，水质检测达标，司炉工持证上岗，按时供暖。	无证上岗扣 10 分/人；因维护不当导致停暖扣 20 分/次。	查阅记录/现场
	换热站管理	换热站设备运行平稳，温度/压力参数达标，无跑冒滴漏现象。	参数不达标准影响供暖扣 10 分/次；跑冒滴漏未修扣 5 分/处。	现场/运行记录
七、消防管理	消防设施	灭火器在有效期内，消防栓有水且配件齐全，消防通道畅通。	灭火器过期/失压扣 2 分/具；消防栓无水扣 5 分/处。	现场抽查
	消防控制室	消控室 24 小时双人持证值班，熟练操作设备，报警记录完整。	未双人值班扣 10 分/次；无证上岗扣 10 分/人。	监控/查阅记录
八、综合管理	投诉与响应	设立服务热线，对业主投诉 15 分钟内响应，处理结果有回访。	未按时响应扣 2 分/次；因处理不当引发升级投诉扣 5 分/次。	查阅台账/回访
	档案管理	业主档案、设备台账、巡检记录、维保合同等资料齐全规范。	资料缺失或未及时更新，扣 2 分/项。	查阅档案