

太仓市第一人民医院

保洁服务合同

合同编号:

项目名称:

采购人:

供应商:

太仓市第一人民医院保洁服务项目

太仓市第一人民医院

新城悦智慧（浙江）后勤服务有限公司

二〇二五年 二月

太仓市第一人民医院保洁服务合同

甲方：太仓市第一人民医院

乙方：新城悦智慧（浙江）后勤服务有限公司

为保障太仓市第一人民医院 2025-2028 年保洁服务工作及时有效，根据太仓市政府采购招标编号 JSZC-320585-JZCG-G2025-0004 的招标文件、答疑文件和乙方的投标文件、承诺、声明、书面澄清及中标通知书，甲、乙双方按照平等互利、诚实信用的原则，经友好协商共同确定以下合同条款。以下“太仓市第一人民医院”称为甲方；“新城悦智慧（浙江）后勤服务有限公司”称为乙方。

一、合同总价

1、合同叁年服务费用总金额为：贰仟贰佰伍拾壹万肆仟贰佰柒拾陆圆（小写¥：22514276 元/3 年），每年服务费为：柒百伍拾万肆仟柒佰伍拾捌圆陆角柒分，（小写¥：7504758.67 元/年，具体明细见附件一），每月服务费合计：陆拾贰万伍仟叁佰玖拾陆圆伍角陆分（¥：625396.56 元/月），人均单价为：4114.45 元/人/月。

2、乙方在本项目服务团队中的总人数 30%以内的社保缴纳费用由甲方按实际缴纳人数承担，以上人数比例超出部分由乙方承担。

3、此次服务合同价格不含 PVC 打蜡保养及硬地面保养费用，按招标文件要求，PVC 打蜡保养及硬地面保养由乙方负责，如甲方有服务需求可根据实际处理面积乘以单价进行计算，并另行签订打蜡等保养合同，单价应低于市场价。

二、合同人数

本服务合同保洁员为 152 人，可根据甲方工作需要协商增减岗位，以双方签署的备忘录或补充协议为准，按实际岗位数支付费用。

三、合同期限

本合同期限自 2025 年 2 月 15 日至 2028 年 2 月 14 日。

四、服务内容

- 1、开放所有医疗允许进入的房间：病房、诊室、治疗室、检查室、配餐室、盥洗室、污物间等（高配间等工程用房除外）；
- 2、所有公共区域：通道、走廊、大厅、电梯厅等；
- 3、屋顶的保洁及外围地面垃圾清理；
- 4、院内道路；
- 5、大楼室内玻璃（从每层地面起计算，3 米以下）；
- 6、家具、摆设（公共区域）；
- 7、专项保洁；
- 8、各种地面清洗；
- 9、建筑物内部高空除尘（如需升降机由甲方提供）；
- 10、不锈钢抛光；
- 11、玻璃清洁；
- 12、其他能力范围内事物。

五、双方的权利和义务

1、甲方的权利和义务

- 1) 甲方有权维护医院员工及病人的合法权益。
- 2) 甲方有权审定乙方制定的物业管理规章制度和物业管理实施方案。
- 3) 甲方有检查、监督、考核乙方物业管理服务质量的权力，并提出意见和建议，根据相关条款进行考核处罚。有权向乙方提出优质服务的要求，对存在的问题责令乙方立即整改，每月对乙方考核一次，每年对乙方的管理进行一次全面考核评定。
- 4) 甲方有权要求更换不符合甲方要求的乙方员工。
- 5) 由于乙方原因给甲方造成损失时，甲方有权向乙方提出赔偿，要

求乙方承担相应的责任。

6) 甲方有对本合同中的各类考核条款、管理办法、服务内容等进行修订完善的权利。

7) 检查监督考评乙方管理服务质量达标情况和制度执行情况;

8) 监督乙方及其管理人员的管理行为;

9) 向乙方提供物业服务用水、用电, 物料存放仓库和项目经理办公用房。

10) 协助乙方作好物业管理工作和宣传教育;

11) 提供医院环境保洁所需特定的物料, 如: 医疗垃圾袋、消毒片(剂)等;

12) 按期向乙方支付物业服务费用;

2、乙方的权利和义务

1) 根据有关法律、法规及合同的约定, 制定物业服务方案;

2) 在院区规劝、制止员工及患者违反物业管理规章制度以及其他的违章行为。有权依照法规政策、甲方的授权或本合同的规定对违反物业管理规章制度的行为进行处理或者建议甲方予以处理。

3) 乙方不得利用甲方所提供的场地、资源、设施、设备进行违法活动, 造成的后果由乙方承担;

4) 乙方负责甲方日常服务工作和人力资源、清洗技术及服务人员的管理, 本合同性质属于劳务派遣性质;

5) 根据甲方的合理要求, 双方协商调整工作人员和工作内容;

6) 在服务期内, 乙方所有员工如发生意外伤害(甲方场所设施设备自身存在质量问题除外), 或因故意、过失等行为对病员、陪护家属和甲方工作人员等造成伤害, 均由乙方负责;

7) 乙方应按劳动法规定, 为所属工作人员发放工资、福利和交纳各类保险费, 如因此造成纠纷, 应由乙方负责;

8) 乙方应积极配合甲方做好日常控烟工作, 遇甲方大型检查、等级评

审等大型活动时，应积极调派人员支持；

9) 乙方根据有关法律、法规政策及合同的规定，制定乙方物业服务的各项管理办法、规章制度、实施细则、组织实施物业管理，自主开展各项管理服务活动，在征得甲方同意后实施。

10) 依照本合同的规定向甲方收取物业管理服务费。

11) 乙方切实履行本合同，并依法经营、执行和组织落实物业管理服务标准，为甲方提供优质的服务，并达到甲方的服务要求（详见附件二）、设备投入（费用由乙方承担）等。

12) 接受甲方物业管理主管部门及有关政府部门的监督、指导，并接受甲方的监督、检查、考核。

13) 乙方人员：

13.1 人员配置要求：

① 乙方人员不超 68 周岁，如遇员工身体健康，工作表现比较好，通过所在科室和后勤保障部负责人同意后，可适当延长至 70 周岁。

② 需具备小学或以上文化程度，身体健康。乙方员工工作时间内，均要求着统一服装，带工作证，挂胸牌。

13.2 乙方员工培训由物业公司负责，无法胜任科室工作的员工 7 天内须进行调换。

13.3 乙方需根据国家和甲方的防疫要求，协助做好疫情防控各项工作，但不限于防控一线岗位工作，如需要需经双方协商后执行。

13.4 乙方人员配置需经甲方核定并同意，其中一人为项目经理。乙方接管后 3 个月需达到医院物业管理的要求标准（即满意度 90% 以上）。

13.5 乙方负责派驻本项目员工的教育、培训和管理，要求员工严格遵守甲方的各项制度，同时接受医院院感处的培训，同时做好培训记录。所有乙方员工必须经过岗前培训合格才上岗。

13.6 保持甲方良好的环境和秩序，爱护财物，文明服务，发现有违法乱纪，损坏公共设施、物品，有盗窃等不法行为的，一经查实，乙方将

严肃处理相关人员，造成甲方损失的，乙方应承担赔偿责任。

13.7 乙方负责员工的工资福利、加班费等各类费用，并按国家有关法律法规办理员工的社保，30%以内的社保缴纳费用由甲方承担。乙方员工不参与甲方的任何待遇和福利分配。

13.8 乙方员工在工作中发生的不良事故（乙方人员因自身工作疏忽造成的对甲方或第三方人员不良事故）均由乙方负责。

13.9 乙方全部工作人员应专职服务本项目，如遇特殊情况需借用本项目工作人员，须报请甲方批准，并保证本项目正常运行。

14、乙方将自行承担开展环境保洁服务所必需使用的清洁设备（洗涤设备、扫地车、地擦机、高压冲洗车等）、材料、物料（包括除味剂、生活垃圾袋、院内生活垃圾转运车）以及其他服务所必需使用的通讯设备、办公设备和软件、材料等。

15、乙方必须每月按时支付乙方员工工资，不得拖欠。

16、乙方员工不得在服务场所内从事与服务项目无关的活动。

17、乙方需建立保洁工具清洗消毒中心，投入相关操作设备（不包含消毒片等物料用品），保证清洗消毒中心的正常运转。

18、严禁乙方任何人员接收并处理非本院的医疗废物与生活垃圾。

19、甲方与乙方服务人员不发生任何劳动和雇佣关系，所有服务人员由乙方自行管理，乙方必须和所有员工签订劳动合同，并按法律法规和地方政府的规定支付服务人员的工资、福利、奖金、加班费等一切费用，因乙方雇佣人员造成的任何事故，均由乙方负责处理。

20、乙方服务期满后，如未能继续合同，乙方需根据合同的规定有义务与甲方的新服务公司顺利完成交接工作，包括各岗位人员安排、文件交接、物资移交、资料移交等。

21、合同到期后，甲方由于各方面原因不能及时明确下一合同期之前，乙方需无条件按原价格原岗位人数的人均费用自动续约 1-3 个月。

22、乙方有义务保护甲方提供的资料，未经甲方同意，乙方对

甲方交付的成果文件、资料不得向第三方转让或用于其他项目。

23、乙方应当服从甲方的物业管理制度。

24、乙方必须响应甲方的质量要求及考核评分标准。

六、物业服务质量要求：

1、保洁工作配备专用设备，保洁清洗过程对医院的设施、设备等不得有任何破坏性和腐蚀性影响；

2、全区保洁范围目视整洁、干净、卫生；

3、所有垃圾当日清除完毕，垃圾运送到指定地点；

4、做好台账登记工作；

5、员工管理要求：

1) 病区物业服务人员身体健康、品貌端正，无不良社会记录；

2) 所有员工经培训后上岗，并经常进行强化培训，并按照劳动用工规定办理手续，员工统一着装，挂牌上岗；

3) 讲文明、有礼貌，服从工作指令，团结友爱；

4) 遵纪守法，遵守医院的各项规章制度。按时上下班、不迟到、早退，不擅离职守。不得在工作时间做与保洁工作无关的事。不做有损医院和病员的事，不得与病员、探视人员和本院工作人员吵架，一旦发现立即辞退，并给予经济处罚，情节严重的移交司法机关处理；

七、付款方式：

2025-2028 年保洁服务按月支付，甲方凭乙方开具的有效发票，在每月 25 日前将上月服务费用以银行汇款或转账支票方式支付到乙方指定账户，甲方审核无误后将于 25 日前打入乙方账户。

八、合同费用调整

1、在合同执行期间，经甲方确认同意后的工作量的增减，双方协商调整合同价款，如需要增加人员甲方将按合同规定的人均单价支付给乙方；

2、甲方如增加服务范围，可根据当时人均单价增加服务费用；

3、如遇国家及地方政府调整当地最低工资标准、社保缴纳标准及公

积金缴纳标准，甲方也同时进行调整；

九、违约责任

乙方在合同期限内应按照甲方要求完成物业服务工作，如未达到甲方的考核要求，在经乙方书面确认后，甲方按甲乙双方约定的考核要求扣减物业服务费用，乙方连续3个月考核得分低于60分，甲方有权终止合同，中标人须无条件办理移交、退场手续；甲方有权随时单方面解除合同而不承担任何责任。

十、考核标准

每月以各科室、护理部、院感科、后勤保障部综合考评标准作为考核的依据，对保洁服务进行综合评分，考核评分总分为100分。

1、乙方当月综合考评得分大于等于90分的，甲方全额支付当月服务费；

2、乙方当月综合考评得分小于90分，大于等于75分的，每下降1分，扣除服务费1000元；

3、乙方当月综合考评得分小于75分的，扣除服务费用50000元；

4、乙方当月综合考评得分低于60分的，则不予以支付当月服务费；

5、乙方连续3个月考核得分低于60分，甲方有权终止合同，中标人须无条件办理移交、退场手续；

十一、其他约定事项

1、根据招标文件规定，医用PVC打蜡及硬地面处理费用不在此次投标报价中，由甲乙双方核定面积，单价按院方要求测算后另行支付（测算表见附件三）；按合同约定价格为：PVC打蜡保养：7.58元/平方米；

2、合同在执行期间，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；

3、甲方因执行上级赋予的任务需要乙方配合行动的，乙方应积极配合甲方完成任务，但如甲方要求服务内容超出乙方投标书中承诺的服务范围，则该服务费用另行结算；

4、本合同如发生争议，双方应友好协商解决，协商不成，向甲方所在地法院提起诉讼；

5、本合同正本一式伍份，甲乙双方各执贰份，交易中心执一份壹份；


6、本合同在双方签字盖章后生效；

7、合同在执行过程中出现的未尽事宜，双方在不违背本合同和招标文件的原则下协商解决，协商结果以书面形式盖章记录在案，作为本合同的附件，与本合同具有同等效力，但需向交易中心提交壹份备存；

8、本合同未尽事宜应按《中华人民共和国民法典》以及其同相关法律、法规之规定解释。



甲方：太仓市第一人民医院(盖章)

代表(签名) 


电话：

签约时间：2025年02月19日



乙方：新城悦智慧(浙江)后

勤服务有限公司

代表(签名) 

电话：

签约时间： 年 月 日

附件一：服务费用明细表

序号	服务项目名称	分项单价	单价单位	数量	服务期限 (月)	分项小计
1	管理和服务人员工资等费用	2880.43	元/人/月	152	36	15761712.96
2	管理和服务人员社保等费用	1065.00	元/人/月	45	36	1725300.00
3	管理和服务人员公积金等费用	225.00	元/人/月	45	36	364500.00
4	国定假日加班费	25501.23	元/月	1	36	918044.28
5	耗材	18240.00	元/月	1	36	656640.00
6	服装费	5016.00	元/月	1	36	180576.00
7	三者险	334.00	元/月	1	36	12024.00
8	意外险	2533.84	元/月	1	36	91218.24
9	机器设备分摊	20602.00	元/月	1	36	741672.00
10	办公用品	150.00	元/月	1	36	5400.00
11	员工福利	4560.00	元/月	1	36	164160.00
12	管理费	17184.36	元/月	1	36	618637.04
13	税金	35399.79	元/月	1	36	1274392.29
合计		大写：贰仟贰佰伍拾壹万肆仟贰佰柒拾陆元整； 小写：22514276 元				



附件二：保洁区域与要求

区域	环境保洁频率	环境保洁内容	环境保洁要求	备注
地面	地面每日清扫二次，每日清洗一次有垃圾及时清理	每日用全能清洁剂 1: 40 稀释溶液拖地，每日不少于二次。其中一次消毒液拖地。	地面无污渍、无痰迹、无垃圾、无积灰、无脚印、无烟头干净明亮	PVC 地板、花岗岩、抛光砖等地面按规定时间上蜡、抛光、保养等
墙面	每周保洁	3 米以下每周清洁一次浮灰、无蜘蛛网、无。	无污渍、无水迹、无广告	
走廊扶手	每日保洁	每日用全能清洁剂 1: 40 稀释溶液清洁，每日用消毒液擦洗一次。	无污渍、无浮灰、无水迹、无烟蒂、无广告	
玻璃	每周保洁	用玻璃清洁剂 1: 40 稀释，室内玻璃循环清洁。	无污渍、无浮灰、无释溶液清洁玻璃，每周一水迹、无烟蒂、无广告	
卫生间	坐便器随时保洁	打开换气扇或窗户进行通风。台盆、便器等放水冲洗。收集垃圾、清洁垃圾桶、换新垃圾袋。清洗台盆及水龙头。用洁厕消毒液清洗便器并冲洗。擦拭台面和墙面四周、门等。擦拭地面。点上盘香，放去臭丸。	随时保持畅通，无漏水，保持干燥，无异味、无污垢，垃圾袋定时更换。	
公共设施	每日保洁	每日用全能清洁剂 1: 40 稀释溶液清洁一次。	无污渍，无积灰、无蜘蛛网	
病人等候区	每日保洁	等候椅每日用全能清洁剂 1: 40 稀释清洁，每日用消毒液消毒一次。	无垃圾、无浮灰、无烟蒂、无水迹	
诊察桌	每日一次	每日用消毒液擦拭一次。	无积灰、无污渍	
床单位	每日清洁消毒一次	用消毒液擦拭床栏、床头柜、床档、凳子。床边消毒机消毒。	无灰	
	出院后终末消毒	用消毒液擦拭床栏、床头柜、床档、凳子。床边消毒机消毒。		
	死亡病人终末消毒	床边消毒机消毒后，用消毒液擦拭床栏、床头柜、床档、凳子。		
输液架	每周一次	每日用全能清洁剂 1:40 稀释溶液清洁一次。	无灰	
空调出风口	每月一次	每月用全能清洁剂 1:40 稀释溶液清洁一次。	无灰	
室内公共区域	每日一次	收集垃圾、清洁垃圾桶、换新垃圾袋。清扫地面垃圾。拖大厅、过道、走廊地面。清洁户墙、厅柱、盆景。擦拭窗台、窗框、木门。擦拭楼梯扶手、拖楼梯地面。清洁天花板及灯具。	无垃圾、无浮灰、无烟蒂、无水迹	
顶篷、露天阳台等边缘区域	每周末保洁	沟槽、地面、蓬面不定期清扫、冲洗，清洁堵塞物。	沟槽无堵塞物，地面、蓬面无污迹，无杂物堆放，边缘区域无蛛丝、脏物	

附件三：打蜡报价表

太仓市第一人民医院 PVC 地面打蜡报价表

序号	名称		单价	备注
1	材料费	起蜡水（捷尼士）	1.20 元/m ²	
		底蜡、面蜡（捷尼士）各 2 次	1.29 元/m ² /次×4 遍=5.16 元/m ²	
		清洁垫（单擦机）	0.20 元/m ²	
		保洁工具	0.10 元/m ²	
2	人工费	300 元/天/人可完成打蜡 100 m ² /天/人	300 元/天/人 ÷ 100 m ² /天/人=3.00 元/m ²	
3	设备损耗	单擦机、吸水机、吹风机、全自动洗地机	0.60 元/m ²	
4	管理费	(1+2+3) × 10%	(6.66 元/m ² +3.00 元/m ² +0.60 元/m ²) × 10%=1.05 元	
5	税费	(1+2+3+4) × 7.2%	(6.66 元/m ² +3.00 元/m ² +0.60 元/m ² +1.05 元) × 7.2%=0.81 元	
6	报价总计	(1+2+3+4+5)	6.66 元/m ² +3.00 元/m ² +0.60 元/m ² +1.05 元+0.81 元= 12.12 元/m²	
7	优惠报价		7.58 元/m²	



