

东台市中医院物业管理服务项目 合同文本

合同主要条款

甲方： 东台市中医院 (招标人)

乙方： 江苏瑞宇企业管理有限公司 (中标人)

甲方于2024年7月9日上午在东台市公共资源交易中心进行公开招标采购（招标文件编号：JSZC-320981-JZCG-G2024-0034），经综合评审，确定乙方为中标人，依据《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国合同法》及有关法律、法规。双方就有关事项协商一致，订立本合同。

一、项目名称：东台市中医院后勤物业管理服务项目

二、项目地点：东台市

三、服务需求及相关要求（附后）

四、合同文件组成及解释顺序：

（一）本合同协议书各条款

（二）中标通知书

（三）招标文件及答疑文件

（四）标准、规范及技术文件

（五）投标文件及承诺书

五、甲乙双方代表及职权

（一）甲方代表：邢海燕

职权：代表甲方对乙方物业管理工作进行全面协调、考核、签证等工作。



(二) 乙方代表： 刘长珍 (项目负责人)

职权：代表乙方全面履行本合同各项工作。

六、费用及结算方式：

1、费用为：698940.55 元/月。合计为 8387286.6 元/年（其中岗位津贴 678600 元），综合单价：37787.68 元/人/年。三年合计为 25161859.8 元。

合同签订后支付年度 10%的预付款，乙方按月及时提供考核资料及结算依据（结算时按照服务人员按实际上岗人数*综合单价计算，岗位津贴另行结算，并经甲方确认），经医院对服务人员考核后【扣除考核罚金及其他的费用后】并开据合法票据支付当月服务费。

注：物业服务费按月考核付费，结算时须扣除已支付的预付款款项。

2、乙方按月开据合法票据，每月 10 日前甲方进行百分制考核，根据考核结果和相关人员名单【扣除考核罚金及其他的费用后】将上月的物业管理费用支付给乙方。物业管理费的拨付一律通过乙方银行基本帐户非现金结算。

报价应包括（但不限于）采购内容及要求中的各类人员工资、耗材、人员保险、加班费、制服、劳保用品、规费、中标服务费、税金等有可能发生的全部费用。

3、乙方在服务期内有下列行为，造成的不当损失而产生费用，要从当月支付给乙方的费用中扣除：（1）乙方要爱护与保管医院财产，如损坏医院设施等，按实际损失价值赔偿；（2）没有达到考核标准的，按考核标准中规定的扣除；（3）其它因乙方不作为或管理

不严等，造成医院不良影响或损失；（4）部分与招标文件不符合的做法，或不履行其投标文件的承诺。

4、本项目履约保证金为年服务费的10%，由中标单位在签订合同前缴纳，待物业服务期满后无息返还。交纳形式为转账、支票、汇票、本票或者金融机构、担保机构出具的保函、保险公司保险单等（可以通过政府采购电子履约保函（保险）平台（www.jsdzbh.com）在线申请履约保函（保险）。中标人在收到中标通知书后，须在合同签订前，向招标人足额提交履约保证金或者保函，否则招标人可以取消中标资格。

5、按《关于在政府采购活动中应用第三方信用报告落实“信易购”应用场景的通知》（东财购[2021]15号）要求，乙方在签订采购合同前提供信用管理部门备案的第三方信用报告，且信用报告通过“信用盐城网”可查实的，则免收履约保证金。

6、履约保证金的退还：

6.1 方式：无息退还至供应商缴纳履约保证金的账户。如为保函，在到期时自行失效。

6.2 时间：验收合格且采购人收到发票后30日内。

6.3 条件：按合同要求全部履约完成并经采购人验收合格，且采购人收到中标人出具的发票。

6.4 不予退还情形：

除不可抗力情况外，供应商出现下列情形之一的，其履约保证金，招标人将视情节决定不予退还或部分不予退还。

（1）中标人无正当理由拒绝签订合同的，或者在签订合同时向

采购人提出附加条件或者更改合同实质性内容要求的；

(2) 中标人不履行与采购人订立的合同的；

(3) 中标人所供货物或服务不符合招标文件规定要求的；

(4) 中标人采取欺骗、弄虚作假方式投标的或与其它供应商串通投标的；

(5) 中标人将合同内容转包、违法分包的；

(6) 中标人故意捏造事实或伪造证明材料，进行虚假恶意投诉或反映的。

6.5 逾期退还的违约责任：采购人逾期无故未退还履约保证金的，按中国人民银行同期贷款基准利率上浮 20% 后的利率支付超期资金占用费，但因供应商自身原因导致无法及时退还的除外。

七、双方权利和义务：

(一) 甲方工作：

1、甲方向乙方明确后勤物业管理的项目和范围及质量考核要求及标准。

2、定期或不定期检查考核乙方的工作质量，并进行考核。

3、督促乙方对不足之处及时整改。

4、为乙方工作提供便利。

5、甲方有权对乙方不称职或不合格的派驻人员提出更换意见。

6、甲方应积极配合支持乙方工作，并设有对口部门进行甲乙双方的协调、支持、考核等对接工作。

7、甲方为乙方免费提供水电和管理人员的调度室二间、内线电话一部和物资保管用房一间。

8、甲方为乙方提供员工就餐的方便。

9、甲方有责任帮助乙方做好当地人社、公安、税务等职能部门协调工作。

10、甲方对乙方投标时提供服务方案部分结合招投标文件的约定内容，纳入考核范围。

11、甲方如需增加服务项目，应及时将需要补充的人员和材料等要求通知乙方，有关费用经双方协商一致后签定补充协议。

（二）乙方工作：

1、按甲方要求派驻相关人员，所有派驻人员均经过系统培训并有相应的上岗证。

2、按照甲方提出和质量要求与标准认真操作实施。结合招投标文件与甲方需求，乙方须对每项工作进行细化，将责任落实到每个人，并形成制度化的考核体系。

3、进驻人员遵纪守法，严格遵守甲方的相关规章制度。甲方有权对乙方所聘用人员（包括管理人员的能力和资格）进行审核，审核不合格的应按招标文件的要求或甲方的建议进行调整。

4、对甲方提出的服务范围内的意见和建议做到实施和整改。

5、乙方员工必须遵守各项管理制度，执行质量标准，接受甲方的考核。

6、未经甲方同意，乙方无权在医院内从事任何经营活动或类似宣传，甲方有权依照法律法规和甲方相关的规定责令乙方限期改正，并接受处罚。

7、因工作需要，甲方临时向乙方提出服务的要求，乙方应全力

配合，按照甲方提出标准及要求完成任务，不得无故拖延。

8、在服务期内乙方遇到医院各类检查(如上级部门来院检查等)，乙方要无条件加班，医院不另支付加班费，即此项造成的费用由乙方承担。

9、乙方员工发生被媒体曝光或影响甲方公众形象或违反医院规章制度造成不良影响，而由此产生的损失及消除影响产生的费用，由乙方全部承担，同时在日常考核中扣除相应金额。

10、本项目在服务期内乙方不得变更项目负责人，如确因特殊情况需要变更(不可抗拒原因除外)，需经甲方同意，且其新项目负责人资格条件不得低于原项目负责人。

11、承包期内项目负责人(包括变更后的项目负责人)不得再从事其他投标活动，否则视同违约，医院有权终止合同，同时上报主管部门和政府采购监督管理部门列入黑名单。

12、乙方管理人员进行如下物业管理活动时，对甲方造成的财产损失可不承担民事赔偿责任：

(1) 为救助他人生命而造成的必要财产损失；

(2) 为避免甲方财产受损或可能受损而造成的必要财产损失(如失火又无人在内，为不使其造成巨大损失，物业管理者强行入内救助)；

(3) 为抓捕违法犯罪分子、制止不法侵害行为而造成的必要财产损失；

八、违约中止合同及赔偿

1、甲方在乙方存在如下违约情况时，有权单方面终止全部或部

分合同，并保留进一步追究乙方责任的权利（包括经济赔偿）。

(1) 乙方未能履行合同规定义务的；

(2) 物业服务考核不合格的；

(3) 有严重影响医院有关科室的正常工作及医院形象的；与其它外包单位工作不配合的。

(4) 与招标文件不符合做法的，或不履行其投标文件承诺的；

(5) 对院方整改意见未及时整改或不服从院方管理等情况。

(6) 配备的管理或工作人员能力不足，不能胜任工作的；离职人员增补不及时。

(7) 与甲方管理人员有不正当来往，不论何种情况均解除合同。

(8) 拖欠员工工资，造成员工上访，造成不良影响的。

(9) 服务考核达不到院方考核标准的，医院有权终止合同。

(10) 不配合医院完成各项检查和临时性、重大突发性工作任务的。

(11) 医疗废弃物管理不当，造成流失的。

(12) 物业提供的服务，不能完全满足国家卫生城市、文明城市、三甲医院、平安医院创建要求的。

2、乙方如要提前终止合同，需提前3个月，并征得甲方同意，否则按合同执行。

九、其它约定说明

1、乙方所安排物业管理服务人员的数量及服务素质应满足甲方物业管理需要，如不能满足时应根据甲方要求及时调整，拒不调整时，甲方有权终止合同。

2、乙方积极配合甲方评优升级、节日庆典期间及其它相关活动，使之后勤物业卫生合格率达标。

3、本着长期稳定性和战略性的互惠互利的合作伙伴关系，甲乙双方合同到期，甲方仍需物业公司提供服务，甲方将对乙方在合同期内的工作进行考核，如乙方达到甲方各项考核标准，双方协商，甲乙双方可续签下期承包合同。

4、甲方临时性任务，超出服务时限、服务范围的加班费由党委会研究决定是否需要另外支付。

5、服务合同到期或经甲方考核不合格终止合同的，如甲方未确定新的物业服务单位，乙方仍应继续服务，该期间的超期限服务费用仍以原中标价结算。

6、乙方自行负责其招聘员工的一切工资、福利、社会保险；如发生工伤、疾病乃至死亡的一切责任及费用由乙方全部负责；乙方应严格遵守国家有关的法律、法规及行业标准。

7、乙方全体服务人员的工作时间应严格按国家有关法律、法规要求的标准执行，因工作原因产生的加班（含节假日加班）应严格按国家有关法律、法规要求的标准给付员工加班薪资。加班费用（含节假日加班）由乙方负责（由于甲方特殊要求除外）。

8、在服务期的第二年起，如东台市有关有权部门调整最低工资标准（或社会保险费基数），上调时其差额由招标人全额补偿，下调时其差额招标人在服务费中扣除。差额为最新发布的最低工资标准减上期发布的最低工资标准，其相关的税金、规费作相应调整。东台市以外有关部门发布的最低工资标准，不论增减一律不予调整。如遇到

有关有权部门调整社会保险费基数的情形，其风险由承包人自行承担，招标人不再进行调整补偿。

9、乙方在保证人员稳定的基础上，根据员工的工作能力和服务质量实行用工和奖勤。

10、在合同期内，如因甲方工作量增减，需增减人员时，其费用可参照报价费用双方商定，另行补充协定。甲方可对优秀物业员工进行奖励，此部分奖励由甲方决定，费用由甲方承担。

11、乙方的履约担保金，待本合同全部履约结束，甲方在扣除有关违约金后无息返还。

12、每月的百分制考核与日常检查考核、重大情况等考核处罚互不冲突，可叠加处罚。

13、乙方不得将项目分包或转包或变相转包分包他人，否则一旦发现甲方有权立即终止合同并没收履约保证金，且乙方已完成工作量不予支付，并由乙方承担一切经济损失，同时将乙方分包或转包或变相转包分包行为上报招投标监管部门，作为不良行为进行通报。

14、本合同中未明确的条款，但在招标文件、答疑文件、承诺书中已明确的内容亦为本合同条款。

15、投标单位必须提供承诺，中标后进场时所有派遣人员必须持证上岗，个别人员调整必须经甲方同意，新聘人员必须持岗位证书上岗。在合同履行过程中如发现涉及岗位无证上岗的，视为违约，每发现一例，甲方有权处罚 5000 元，一年内累计超过 3 次的，可以终止合同并没收履约保证金。

十、服务考核

1、医院对物业服务的质量按月进行百分制考核（满意度测评+日常考核+投诉考核）。物业公司进场前3个月为试运行磨合期，只考核不处罚，但违反规定的内容必须整改到位。3个月后对低于95分的，考核得分在94-90分的，每扣1分处罚1000元；考核得分在89-85分的，每扣1分处罚2000元；考核得分在84-80分的，每扣1分处罚5000-10000元；一年累计3次以上考核得分在80分以下的，医院有权终止合同。

2、年终考核得分按月考核等分加权平均后计算，85分及以上时续签合同，85分以下时医院有权终止物业服务合同。

3、物业考核内容和处罚要求包括但不限于上表中所述，中标物业服务企业必须服从考核，否则招标人有权终止物业服务合同。

十一、不可抗拒力的约定

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。

十二、争议处理

本合同在履行中如发生争议，双方应协商解决或报请物业管理行政主管部门进行协调，协商或协调不成的，向物业所在地的人民法院提起诉讼。

十三、合同期限

本合同有效期 4 年，从 2014 年 12 月 01 日起至 2018 年 11 月 30 日，签订当日起生效，合同到期按国家相关法规终止协议。合同每年一签。每年合同到期前甲方有权续签或重新招标。

十四、本合同一式陆份，甲、乙双方签字盖章后五日内随同中

标通知书送东台市财政局备案（附合同网上公告的截图），备案后甲、乙双方各执一份，东台市公共资源交易中心和东台市财政局各存一份。

特别说明：招标人应当自政府采购合同签订之日起2个工作日内，将政府采购合同的扫描件（PDF格式）传送东台市公共资源交易中心进行网上公告（合同扫描件接收邮箱：dtzbtb@163.com，联系电话：0515-85275136）。未经网上公告的采购合同，东台市财政局不予备案。



发包人：（公章）_____

法定代表人：_____

委托代理人：_____

电话：_____

传真：_____

开户银行：_____

帐号：_____

邮政编码：_____

见证单位：（公章）_____

代 表：_____



承包人：（公章）_____

法定代表人：_____

委托代理人：_____

电话：13705107900

传真：88390366

开户银行：江苏银行金穗支行

帐号：12570188000027491

邮政编码：224000



2024年10月28日

附件：第三方信用 AAA 报告

孙玲玲 2023年11月30日

信用报告备案专用章
盐城市信用办电话: 86660521

江苏瑞宇企业管理有限公司 信用报告概述

信用等级及释义：

等级	AAA
释义	信用程度优良，对履行相关经济和社会责任能够提供极强的保障，环境因素变化对其稳定发展影响极小，违约风险极低。
适用类别	服务类

基本信息：

单位名称	江苏瑞宇企业管理有限公司
单位住所	盐城市市区大庆东路8号1幢办公楼东边副楼第五层
法定代表人	程启香
注册资本	1000.00 万元
经济类型	有限责任公司
成立日期	2005年01月21日
统一社会信用代码	913209007715210584

主要财务数据与指标：

项目	年份		
	2020年	2021年	2022年
资产负债率(%)	19.47	19.35	17.49
利息保障倍数(倍)	—	9.54	—
速动比率(倍)	7.45	4.48	4.99
总资产周转率(次)	1.77	1.26	1.70
应收账款周转率(次)	10.69	8.66	10.42
流动资产周转率(次)	2.07	1.46	1.96
净资产收益率(%)	2.50	2.62	2.41
销售利润率(%)	1.22	1.72	1.18
总资产报酬率(%)	2.15	2.42	2.01
销售增长率(%)	15.82	-25.98	37.25
销售利润增长率(%)	11.31	4.69	-5.78
总资产增长率(%)	5.78	2.49	0.13

资产和经营情况：

- 公司资产结构合理，负债压力轻；2022 营业收入上升幅度大，营业利润不断上升。
- 企业净资产收益和业务盈利能力保持平稳，公司整体经营效益优良。

公共信用监管信息：

- 经查询，公司近年在招投标领域不存在不良记录。
- 经查询，公司近年在行业主管部门、市监、税务、环保、司法、人社均无不良记录。

基本结论及风险提示：

- 公司从业人员较稳定，法人治理结构较完善，各项制度完善程度很好，执行情况很好。
- 公司持续经营能力很好，成长能力很好，市场前景很好，整体履约能力很好，信用状况优良，违约风险极低。

风险提示：注意控制成本费用。

信用评级人员：李春春 顾梦

制作机构名称：盐城市睿轩企业信用服务有限公司

制作日期：2023年11月30日

有效期：2023年11月30日至2024年11月29日

注：本信用评级报告有效期为壹年；每隔两个月单位须配合报告制作机构进行公共信用信息定期核查，有导致信用等级发生变化情况须出具跟踪报告；在有效期内单位基本情况发生变更或有其他相关评级材料补充须提交至报告制作机构出具跟踪报告。

