

合同编号：_____

海口市政府采购项目

合 同 书

项目名称：海口市第四人民医院物业管理项目

项目编号：[HKGP]20250700018[GK]

甲 方：海口市第四人民医院

乙 方：海南大祥物业服务有限公司

签订日期：2025 年 9 月 1 日

海口市第四人民医院物业管理合同

海口市第四人民医院以 公开招投标的方式 对 海口市第四人民医院物业管理项目（项目编号：HNGP2022-011）进行了采购，海南大祥物业服务有限公司为该项目中标供应商。

海口市第四人民医院（以下简称：甲方）和 海南大祥物业服务有限公司（以下简称：乙方）根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国政府采购法》等相关法律法规，遵循平等、自愿、公平和诚实信用原则，同意按照下面的条款和条件订立本政府采购合同，共同信守，乙方提供的物业服务必须严格遵守《医疗机构环境卫生学标准》、《医疗废物管理条例》等国家及海南省、海口市关于医疗卫生机构物业管理的各项法律法规、规章及规范性文件的要求。

一、政府采购合同文件

本政府采购合同所附下列文件是构成本政府采购合同不可分割的部分：

1. 招标文件（含澄清或者修改文件）；
2. 招标文件的更正公告、变更公告；
3. 乙方提交的投标文件（含澄清或者说明文件）；
4. 政府采购合同条款；
5. 中标通知书；
6. 政府采购合同的其它附件。

二、政府采购合同范围和条件

本政府采购合同的范围和条件与上述政府采购合同文件的规定相一致。

三、政府采购合同标的

本政府采购合同的标的为政府采购合同货物清单(同投标文件中的开标一览表/分项报价明细表)中所列服务。

序号	报价内容	数量(计量单位)	最高限价	响应报价	价款形式	服务地点	服务期限
1	C21040000- 物业管理服务	2.00 年	13134951.12 元	13084608.00 元	总价	(1) 海口市第四人民医院椰海总院区 (2) 海口市第四人民医院宗伯里分院 区	2 年(合同一年一签)

四、政府采购合同金额

根据上述政府采购合同文件要求：政府采购合同的总金额（贰年）为人民币壹仟叁佰零捌万肆仟陆佰零捌元整，小写：¥13084608.00 元；每月物业服务费用为：人民币伍拾肆万伍仟壹佰玖拾贰元整，小写：¥545192.00 元；

五、付款方式

付款方式：

1、每月月底由甲方对乙方的服务质量进行考评，甲方依据本合同附件《采购需求及服务内容》及双方约定的绩效考核办法对乙方的服务质量进行考评。乙方据此开具符合要求的税务发票，甲方在收到发票后 15 个工作日内向乙方支付经考评确认后的上个月的物业服务费，税费由乙方承担。

2、甲方新增加的管理项目其费用由双方另行协商。

六、交付/履约时间、交付/履约地点和方式

交付/履约时间：2025 年 9 月 1 日-2027 年 8 月 31 日

交付/履约地点：海口市第四人民医院椰海总院及宗伯里分院

七、违约责任

(1) 乙方未能按照约定提供服务（服务内容详见附件一），甲方有权要求乙方限期（一个月内）整改完成，乙方未在甲方规定时间内按照甲方要求整改，且造成甲方经济损失的，乙方应给予甲方经济赔偿；若乙方在一个服务年度内未依约提供服务或逾期未按甲方书面形式要求整改达 3 次（含）以上的，甲方有权随时单方终止本合同且无需承担违约责任并要求乙方支付合同每月总价款 10%的违约金。

(2) 甲方每月根据附件二中的《服务质量考核表》对乙方的服务进行评估，一年内十二次（包括十二次）低于 90 分，甲方有权随时单方终止本合同且无需承担违约责任并要求乙方支付合同每月总价款 10%的违约金。

(3) 乙方及乙方员工应依法依约履行本合同约定义务，维护甲方的财产安全和声誉；若在一个服务年度内因乙方、乙方员工失职给甲方造成经济损失总计达人民币拾万元（含）以上的，或者在本合同服务期限内因乙方、乙方员工失职给甲方的声誉造成负面影响持续达 30 天（含）以上或甲方因此遭受行业处分等处罚的，甲方有权随时单方终止本合同且无需承担违约责任并要求乙方支付合同每月总价款 10%的违约金，违约金不足以覆盖甲方损失的，乙方需另行赔付。

(4) 强化安全生产，坚决防范发生重大事故，加强员工安全管理，乙方管理工作人员在甲方委托管理区域内进行管理服务作业时，乙方员工发生的受伤、伤残、死亡等事故和劳动、劳务矛盾纠纷，由乙方负全责。乙方应当跟员工签订合法合规的劳动合同等，若乙方与乙方员工产生劳动纠纷，由乙方自行处理。

(5) 因乙方管理不善等原因，造成的人员人身或财产损失的，均由乙方承担相应责任。

(6) 乙方按照双方约定的监督检查与绩效考核办法接受甲方的考核（每月一次），考核扣分后从物业管理服务费中扣除。

(7) 乙方承诺为其派驻甲方现场的所有员工购买足额的工伤保险和商业意外险。因乙方原因未购买保险而导致甲方承担连带责任或先行垫付费用的，甲方有权向乙方追偿全部损失，并可要求乙方支付相当于垫付费用20%的违约金。

(8) 乙方在合同期内不得擅自更换其项目经理或现场主管（关键岗位人员名单应在附件中列明）。确需更换的，必须提前15日书面通知甲方并征得甲方同意，且继任者的资质和能力不得低于原人员。否则，视为违约，甲方有权要求乙方支付违约金。

(9) 违约方除应按本条承担违约责任外，还应承担因违约给守约方造成的损失，包括但不限于守约方维护权益而支出的公证费、鉴定费、评估费、保全担保责任险投保费、律师费、诉讼费等合理支出。

八、合同纠纷处理

本合同履行过程中发生的任何争议，甲乙双方当事人均可通过和解或者调解解决；不愿和解、调解或者和解、调解不成的，可以选择下列第2种方式解决：

(1) 将争议提交海口市琼山区仲裁委员会依申请仲裁时其现行有效的仲裁规则裁决；

(2) 向海口市琼山区人民法院起诉。

九、政府采购合同生效

本政府采购合同经甲乙双方授权代表签字盖章后生效。

本合同共陆份：甲方贰份、乙方贰份、财政部门和海口市政府采购中心各存档壹份。

十、其他

1. 双方确认本合同落款处的地址和联系人为双方履行合同时确认的送达地址和联系人，向该地址和该人以任何方式送达任何信息满3天（自发出之日起），均视为对方收到。任何一方变更地址、联系方式的，应以书面方式通知对方，否则不产生变更效力。本约定适用于人民法院处理本合同纠纷时各程序中诉讼法律文书送达。

2. 本合同未尽事宜，双方可以增加条款或补充协议的形式加以补充，但增加或补充协议的条款不得对招标文件和投标文件约定的内容作实质性修改。补充协议与本合同具有相同的法律效力。

附件：1. 开标一览表、分项报价明细表；

2. 采购需求及服务内容；

3. 中标通知书。

(本页为签章页)

甲方(公章)

乙方(公章):

法定/授权代表(签字):

法定/授权代表(签字):

经办人:

地 址:

地 址: 海南省海口市滨海路 63 号

中科院北附楼 503 室

联系人:

联系人: 吴明强

电 话:

电 话: 13876769439

开户银行: 建行海口龙珠支行

开户名称: 海南大祥物业服务有限公司

开户账号: 46001003536059883618

附件1 开标一览表

项目编号: [HKGP]20250700018[GK]

项目名称: 物业管理项目

采购包: 物业管理项目

投标人名称: 海南大祥物业服务有限公司

序号	报价内容	数量(计量单位)	最高限价	响应报价	价款形式	服务地点	服务期限
1	C21040 000-物业管理服务	2.00 年	13134951.12 元	{13084608.00 }元	总价	{(1) 海口市 第四人民医院 椰海总院区 (2) 海口市第 四人民医院宗 伯里分院区}	{2 年 (合同 一年一 签) }

合计: 壹仟叁佰零捌万肆仟陆佰零捌元整 (¥: 13084608.00 元)

项目名称: 物业管理项目

项目编号(包号, 如有): [HKGP]20250700018[GK]

序号	服务费用明细	单项总价	备注
1	人员工资	5709600.00	
2	制服	79200.00	
3	社会保险费	3920257.44	
4	日常保洁耗材费	617760.00	
5	节假日加班费	853158.72	
6	应纳税金	823916.16	
7	管理利润	583841.28	
8	其他	496874.40	
总价(2年)(大小写): 壹仟叁佰零捌万肆仟陆佰零捌元整 (¥: 13084608.00 元)			

附件2 采购需求及服务内容

一、项目概况（采购标的）

项目概况

1. 项目名称：物业管理项目
2. 采购方式：公开招标
3. 预算金额：13134951.12 元/贰年
4. 合同履行期限：2 年（合同一年一签）
5. 服务地点：

（1）海口市第四人民医院椰海总院区

（2）海口市第四人民医院宗伯里分院区

6. 付款方式：每月底由采购人对供应商的服务质量进行考评，采购人在5个工作日内向供应商支付上个月的物业服务费，供应商给采购人开具税务发票，税费由供应商承担。

主要简况：海口市第四人民医院是集医疗、教学、科研、预防、保健和康复为一体的二级甲等综合医院。2016 年被海南省卫健委评定为二级甲等综合医院。

医院分为椰海总院、宗伯里分院、滨江分院三个院区。占地面积约 53.2 亩，业务用房总面积 38388.41 平方米。总资产约 3.42 亿元人民币。编制病床 350 张，实际开放床位 250 张，设有 17 个临床科室、6 个医技科室和 2 个综合门诊部。年门急诊病人 36.7 万人次、年出院病人 1.7 万人次。现有职工 818 人，专业技术人员占 87%，其中高级专

业技术人员 101 名、中级专业技术人员 296 名，高层次人才 46 人，研究生以上学历 5 人。医院有市级重点扶持学科 1 个（妇产科）、市级特色专科 1 个（神经内科）。为国家中心基层胸痛中心，海南省全科转岗培训基地，海南省创伤救治联盟建设单位，海口市就业见习基地，海南科技大学实习合作基地。2021 年，成为海口市骨科、神经外科、康复医学科、心血管内科四大专科联盟成员单位，完成全市医疗集团网格化布局，实现“病人少跑路，看病少花费”分级诊疗新举措，完成医疗集团总院、医疗集团新坡、龙泉、龙潭、遵谭等四个分院挂牌运营。我院是三年抗疫的北部片区新冠定点救治医院，荣获全国卫生健康系统新冠肺炎疫情防控工作先进集体称号、海南省抗击新冠肺炎疫情先进集体称号。

医院设备总值 2.93 亿，上百万元的设备达 1.4 亿，拥有大量高端医学装备，其中达到国际先进水平的有：双源 CT（心肺一体化成像可以在一次肺部平扫中，同时获得肺部肿瘤学信息和心血管的风险评估信息、在一次心跳内完成心脏扫描高质量、低剂量冠脉成像）3.0T 磁共振成像系统、DSA 血管造影系统；其他高端设备还有 64 排 CT、中 C 臂、DR 机、胃肠造影机、数字乳腺 X 光机、电子胃镜、腹腔镜、关节镜、支气管镜、宫腔镜等百余件高端设备及核酸实验室等。

医院坚持和加强党的全面领导，实行党委领导下的院长负责制，充分发挥党委领导核心作用，确保党的卫生与健康工作方针政策在医院贯彻落实。医院努力承担社会公益责任，注重医德医风建设，主动接受社会监督，积极建立良好的医患关系。

椰海总院地址：海口市椰海大道 65 号

宗伯里分院地址：海口市府城宗伯里横 34 号

采购标的

采购包 1：

采购包预算金额（元）：13,134,951.12

采购包最高限价（元）：13,134,951.12

序号	标的名称	数量	标的金额（元）	计量单位	所属行业	是否核心产品	是否允许进口产品	是否属于节能产品	是否属于环境标志产品
1	C21040000-物业管理服务	2.00	13,134,951.12	元/年	物业管理	否	否	否	否

报价设置

采购包 1：

(1) 报价要求：

序号	报价内容	计量单位	报价单位	最高限价	价款形式	报价说明
1	C21040000-物业管理服务	年	元	13,134,951.12	总价	注：1、响应报价须报 2 年价格；2、服务地点为：（1）海口市第四人民医院椰海总院区（2）海口市第四人民医院宗伯里分院区；3、服务期限为：2 年（合同一年一签）。

二、技术和服务要求（以“★”标示的内容为不允许负偏离的实质性要求）

海口市第四人民医院是集医疗、教学、科研、预防、保健和康复为一体的二级甲等综合医院。2016 年被海南省卫健委评定为二级甲等综合医院。

医院分为椰海总院、宗伯里分院、滨江分院三个院区。占地面积约 53.2 亩，业务用房总面积 38388.41 平方米。总资产约 3.42 亿元人民币。编制病床 350 张，实际开放床位 250 张，设有 17 个临床科室、6 个医技科室和 2 个综合门诊部。年门急诊病人 36.7 万人次、年出院病人 1.7 万人次。现有职工 818 人，专业技术人员占 87%，其中高级专业技术人员 101 名、中级专业技术人员 296 名，高层次人才 46 人，研究生以上学历 5 人。医院有市级重点扶持学科 1 个（妇产科）、市级特色专科 1 个（神经内科）。为国家中心基层胸痛中心，海南省全科转岗培训基地，海南省创伤救治联盟建设单位，海口市就业见习基地，海南科技大学实习合作基地。2021 年，成为海口市骨科、神经外科、康复医学科、心血管内科四大专科联盟成员单位，完成全市医疗集团网格化布局，实现“病人少跑路，看病少花费”分级诊疗新举措，完成医疗集团总院、医疗集团新坡、龙泉、龙潭、遵谭等四个分院挂牌运营。我院是三年抗疫的北部片区新冠定点救治医院，荣获全国卫生健康系统新冠肺炎疫情防控工作先进集体称号、海南省抗击新冠肺炎疫情先进集体称号。

医院设备总值 2.93 亿，上百万元的设备达 1.4 亿，拥有大量高端医学装备，其中达到国际先进水平的有：双源 CT（心肺一体化成像可以在一次肺部平扫中，同时获得肺部肿瘤学信息和心血管的风险评估信息、在一次心跳内完成心脏扫描高质量、低剂量冠脉成像）3.0T 磁共振成像系统、DSA 血管造影系统；其他高端设备还有 64 排 CT、中 C 臂、

DR 机、胃肠造影机、数字乳腺 X 光机、电子胃镜、腹腔镜、关节镜、支气管镜、宫腔镜等百余件高端设备及核酸实验室等。

医院坚持和加强党的全面领导，实行党委领导下的院长负责制，充分发挥党委领导核心作用，确保党的卫生与健康工作方针政策在医院贯彻落实。医院努力承担社会公益责任，注重医德医风建设，主动接受社会监督，积极建立良好的医患关系。

椰海总院地址：海口市椰海大道 65 号

宗伯里分院地址：海口市府城宗伯里横 34 号

服务内容：

保洁服务内容及要求、公共秩序维护服务管理、公共设备设施（水电）管理要求、药房管理要求、档案管理、院感控制、应急管理。

注：以下带★条款为实质性条款，是本项目中标后必须达到的各项指标，投标人须提供书面承诺函（格式自拟），不提供承诺函或承诺不满足则视为无效投标。

★（一）、本项目物业服务人员总配置不少于 99 人。

★1、椰海总院：66 名，物业经理 1 名，保洁主管 1 名，保洁 35 名，保安队长 1 名，保安员 14 名，电工主管 1 名、电工班长 1 名、低压电工 4 名，司机 1 名，运送员 5 名；机器维修工 2 名

★2、宗伯里分院：33 名，物业经理助理 1 名，保洁主管 1 名，保洁 20 名，保安员 3 名，高压电工 2 名、低压电工 3 名，运送员 3 名。

★3、保安人员须持有公安部门颁发的保安员证。

★（二）、物业管理服务必须达到的各项指标：

★1、杜绝火灾责任事故，预防安全事故发生。

★2、环境卫生、清洁率达 95%。

★3、消防设备设施检查覆盖率 100%。

★4、机电设备维修及时率 100%。

★5、服务有效投诉处理率 100%，有效投诉低于 1%。

★6、服务满意率 85%。

（三）、物业服务人员工作时间需满足院方相关工作时间管理规定，并根据实际需求做好调配。（1、保安 24 小时轮班制，6 天工作制；2、水电工 24 小时轮班制，6 天工作制；3、保洁每天 8 小时，6 天工作制；4、经理，保安队长，保洁主管等管理岗位都是每天 8 小时，6 天工作制）

（四）保洁服务内容及要求（共 8 项需求）

1、公共区域要求

（1）院内道路、停车场所、绿地、广场保持清洁，每日不间断清扫，做到无果皮、无纸屑、无烟蒂等杂物，无积水，无痰迹，无污渍；雨、污水管水流畅通，窨井内无漂浮物，窨井盖无黏附物，院内道路清扫在早上 7：30 分前完成。

（2）公共场所垃圾站、垃圾桶、痰盂每日清洗一次，外表无污迹；垃圾桶内垃圾每日分类清理，运送到垃圾中转站。

（3）院内公共区域、大厅石材地面，每月清洗一次。地板每 6 个月清洗打蜡保养一次，保持地面有光泽，清洁无垃圾，无水渍。雨天各门口铺好防滑垫，竖立防滑警示牌，保持地面干燥，防止滑倒。

(4) 各种标牌、指示牌、宣传窗无灰尘、外墙无乱张贴广告，每周清洗一次。

(5) 道路护栏，花坛每周清洗一次。绿化带内无杂物、果壳，树枝上无衣物晾晒。

(6) 卫生间必须设防滑标志。

(7) 遇各种检查时，保证卫生达标，并做好控烟工作。做好突发事件和灾难事件相关工作，完成相关部门指令性卫生工作。

2、门诊部卫生工作要求

(1) 各走廊、候诊区拖地及时，地面清洁，垃圾清运早、中、晚各一次，地面有血迹、呕吐物、大小便时及时消毒后再清洁，保持地面干燥、清洁，无污迹。

(2) 楼梯扶手、候诊椅、饮水机、垃圾桶每天擦拭一次，饮用水不间断，地面不积水。

(3) 门窗、换气扇、瓷墙每周擦拭一次，做复查到空间区域无蜘蛛网，无灰尘，随时保洁。

(4) 电风扇、日光灯、各宣传标识牌等无灰尘，每月擦拭一次。

(5) 各楼层处置间每天清洁一次，随手关门、上锁。

(6) 厕所保持清洁无异味，无积垢，每周两次彻底清洁。

(7) 各道路、停车场定期冲洗，路面路边无污垢。

3、门诊各科诊室

(1) 拖地、倒垃圾常规每天二次（中、晚），采用湿式清扫，随时保持地面、环境清洁干燥。

(2) 桌面、凳子、诊察床（床档）、柜子表面、水槽、换药室搁脚凳、污物筒等每天擦拭一次，保持清洁无污渍。

(3) 门窗、空调（包括滤网）、瓷墙、电风扇、灯管等每周擦拭一次，无积灰。

(4) 急诊科进行保洁。

(5) 按护士长要求完成一些力所能及的指令性卫生工作。

4、病区卫生工作要求

(1) 病房保洁人员须严格执行每日早上 7:30 前完成病区基础卫生清洁工作的标准，确保病区环境在早间时段达到干净、整洁的基本要求，为患者及医护人员提供良好的空间环境。

(2) 病房床、桌、凳、柜、灯、设备等每日擦拭，专用毛巾一床一块，不可混用。每日清洁门、窗、墙、地。保持病房内墙面、桌面，床档清洁、无尘。地面无垃圾、无污迹。

(3) 湿式清扫地面，先拖后扫（走廊、各病室、阳台、卫生间、医生办公室、护士站等），每日两次。各区域内拖把不可混用。拖把做好标记，分开操作。

(4) 卫生间镜子、洗手盆、马桶每日清洁，做到无污迹，无异味，卫生间门窗、墙面、瓷面清洁无污垢。地面保持干燥，防止滑倒。

(5) 保持病区各室玻璃窗、阳台、墙面、门窗框、扶手等的清洁卫生。保持地面清洁、干燥，窗明几净，各通道各病室墙面无积灰、污迹，无蜘蛛网。

(6) 按要求将生活垃圾分类打包。每日清洗垃圾桶、垃圾车（包括各楼层公共区域的垃圾桶）。保持清洁无污垢。

(7) 出院病人床单位的终末消毒工作（床、床头柜、热水瓶、餐桌、方凳、床头灯、开关线、信号铃、壁柜用消毒液擦拭；床单、被服、窗帘送洗衣房清洗消毒，床垫和棉芯暴晒消毒，并做好收床工作。

(8) 按护士长要求完成相应卫生工作。

(9) 各楼层走廊通道、电梯等候区域保持清洁，地面干燥，及时清除污物及水渍、油渍等，防止滑倒。

(10) 各病房 17:00 前须有保洁员，维护病区、楼道的清洁；22:00 前病房区域须有公共保洁员，及时清扫走廊、楼道垃圾，保持晚间病区的整体清洁工作。

(11) 保持开水房、开水器、送水车清洁。消除开水房地面积水，防止滑倒。

5、户外清洁卫生标准

(1) 医院内所有路面、通道、公共区域无纸屑、无烟蒂、无污水、无瓜皮果壳、无痰迹。

(2) 花园、花坛内无杂物，石凳、石桌上保持洁净。

(3) 保持垃圾桶清洁，保持地面、屋顶下水道通畅，保持屋顶清洁。

(4) 每周一次大扫除，每月一次大检查。

(5) 完成卫生清洁工作。

6、公共场所、大厅保洁卫生标准

(1) 地面清洁光亮无尘土污迹，无积水，保持干燥，有防滑措施及警示标志。

(2) 休息处的候诊椅清洁、无污迹。

(3) 休息处的沙发、茶几保持干净，垃圾及时处理。

(4) 大厅内外玻璃光洁明亮。

(5) 地面无烟蒂，保持整洁。

(6) 大门、门把手上无手印、尘迹。

(7) 公共卫生间保持清洁、无异味、无污垢，地面无积水，有防滑措施及警示标志。

(8) 每日对电梯进行卫生清洁工作，涵盖电梯轿厢内部（包括四壁、地板、按键面板等）、电梯门及轿厢顶部等区域，确保电梯环境干净整洁、无污渍、无杂物，为使用人员提供清洁、舒适的乘梯环境。

(9) 服务台饰面清洁光亮无尘迹。

(10) 公共场所、走廊、过道无堆放杂物。

(11) 每周一次大扫除，每月一次大检查。

7、各楼层清洁卫生标准

(1) 走廊地面、电梯厅墙面、示意牌光亮清洁无尘、无水迹。各层面电梯按键清洁无污迹。地面无积水或水渍、油渍残留，有防滑措施及警示标志。

(2) 安全通道、楼梯清洁无垃圾及卫生死角，楼梯扶手、画框、栏杆、路灯罩无灰尘。

(3) 烟道通风口经常擦抹无积灰。

- (4) 污洗间保持干净无积水。
- (5) 公共设施、消防设施保持整洁无尘。
- (6) 保持各诊室、治疗室、护士站、医生办公室、主任办公室、医护值班室各种台面、地面及椅子洁净无尘。
- (7) 保持病区宣传栏、门玻璃窗内外洁净，无乱贴画、广告，无乱堆放杂物，无乱挂衣物。
- (8) 各病区走廊、墙面、扶手、玻璃窗必须洁净光亮、整洁，不得有任何污迹、烟头。
- (9) 分类处理垃圾；垃圾箱内外保持清洁，及时处理，无散乱垃圾，无积水，无异味。
- (10) 每周一次大扫除，每月一次大检查。
- (11) 应完成的其余工作。

8、病房清洁卫生标准

(1) 病房要求

- ① 保持病房安静、整洁、舒适、安全。
- ② 病房内墙面、桌面，床档清洁、无尘。地面无垃圾、无污迹，保持干净。
- ③ 保持病床干净、床档无积灰，保持备用床及床单整洁。
- ④ 病室窗帘、围帘，干净、整洁、无污迹，悬挂符合标准。
- ⑤ 橱柜内无积灰，抽屉内外干净无污迹。
- ⑥ 垃圾桶内外清洁，垃圾袋按标准套放。
- ⑦ 墙面、风扇、风口无积灰。车辆干净、整洁。

- ⑧ 病房四角无蛛网尘埃，烟感器清洁。
- ⑨ 玻璃窗清洁光亮、窗台、窗轨清洁无尘。
- ⑩ 病房内、外无乱挂衣物。
- ⑪ 每周一次大扫除，每月一次大检查。
- ⑫ 应完成的其余工作。

(2) 卫生间要求（包括其他卫生间）

- ① 镜子明亮无积尘、水迹及污渍。
- ② 天花板无积灰、蜘蛛网。
- ③ 灯箱装饰板无积灰。
- ④ 洗脸盆和沐浴房所有金属器表面清洁光亮，瓷盆内壁无水珠或皂渍，水塞无毛发。
- ⑤ 墙面、墙身面砖清洁光亮，无污迹。
- ⑥ 沐浴房帘布、玻璃门干净，无污迹。
- ⑦ 毛巾架光亮无水迹。
- ⑧ 地漏无异味，地砖擦拭干净，无烟灰及毛发留下。
- ⑨ 厕所地面无积水，便池内大小便及时冲净，无尿碱或污垢，有防滑措施。
- ⑩ 抹布、拖把、扫把要及时清洗，保持干净，必须做好标记，挂在固定位置，分别按要求使用。
- ⑪ 污物桶内、外保持清洁，垃圾袋按标准套放。
- ⑫ 及时关闭走廊和办公室、诊疗室的电灯、电扇、灯箱灯，发现损坏及时报护士长联系修理，水龙头损坏及时报修。

⑬ 每周一次大扫除，每月一次大检查。

(3) 行政办公室要求

- ① 保持安静、整洁、舒适、安全。
- ② 墙面、桌面无尘。
- ③ 窗帘干净、整洁、无污迹，悬挂符合标准。
- ④ 橱柜内无积灰，抽屉内外干净无污迹。
- ⑤ 垃圾桶内外清洁，垃圾袋按标准套放。
- ⑥ 墙面、风口无积灰。
- ⑦ 四角无蛛网尘埃，烟感器清洁。
- ⑧ 玻璃窗清洁光亮、窗台、窗轨清洁无尘。
- ⑨ 每周一次大扫除，每月一次大检查。

(五) 公共秩序管理（共 5 项需求）

- ① 在管理区域内，实施 24 小时值班制度，按岗位设置，责任到人，层层落实。如有突发事件，当班人员要在 2 分钟内，赶到现场处理，超越权限，未能处理的，要及时上报相关领导。
- ② 因值班人员失职，而发生破坏门入室被盗案件，给采购人造成经济损失的，损失部分按折旧后（即物品被盗时的实际价值）进行实际赔偿。
- ③ 对有人违反治安条例的行为，供应商应针对具体行为并根据情节轻重，采取批评、规劝、警告、制止等措施，必要时及时报警。
- ④ 在发生医疗纠纷时，供应商必须及时组织 3 - 5 人到达现场，维护秩序，对患者及其家属无理取闹，影响医院正常秩序等违法行为，根

据情节轻重，采取批评、规劝、警告、制止等措施，必要时及时报警处置，协助医院处理好医疗纠纷，维护医院正常工作秩序。

⑤ 采购人宗伯里分院住院部门岗，严禁外来车辆停放，确保门口通畅；采购人椰海总院及宗伯里分部门岗，对大件物品外出，或新生儿出院，必须由医院出具的相关放行手续，核实后放行，若因门岗失职造成损害后果的，供应商应承担相应的损害赔偿赔偿责任。不允许门岗值班人员私自收受停车费，如发现乱收费每次扣 50 元，值班人员不得离岗，检查发现三次（含）以上，责令该人员辞退。

（六）公共设备设施（水电）管理要求（共 8 项需求）

① 在本项目服务期内，所有从事水电维修、安装及相关作业的人员，均需持有相关部门核发的上岗证及其他相关专业证件。由医院管理人员直接管理。

② 负责海口市第四人民医院区域内的水电实施设备全面管理、维护、科室水电线路改造、线路安装，保证水、电正常供给，设备良好。

③ 发电机房、配电房及水泵房的日常管理工作，严格按规程操作，规范管理，随时接受采购人检查。

④ 确保管道排水畅通，无堵塞、渗漏等问题，全年无休响应管道堵塞报修。

⑤ 外线检修停电，必须在 5 - 10 分钟发电，保证病房、门诊用电，如不按规定时限内发电输送，每次扣 600 元管理费，造成不良后果的，供应商应承担相应责任。

⑥ 遵循“优质、高效、热心、敬业”的服务宗旨，及时维修管理区域内的各种水电开关、水笼头等水电终端；维修各类电路线路、日常电器、照明设备的故障；维修日常办公家具（桌椅板凳、值班床等）及门锁。但涉及到专业维修，供应商确实无法处理的由采购人外请单位维修，费用由采购人承担。

⑦ 实行 24 小时值班维修制度，随叫随到。上班时间不能离岗喝茶、办私事，检查发现 3 次（含）以上，责令该人员辞退。

⑧ 维修所需的耗材费用均由采购人承担。

（七）氧房管理要求（共 5 项需求）

① 值班水电工负责氧气瓶的入库登记及输送系统的管理。

② 随时检查氧气管道接口、阀门等部位，确保无漏气。

③ 供氧系统发生故障时应及时查明原因和组织抢修，并及时报告医院分管领导。

④ 每隔 15 天，要对氧气管道进行一次安全检查，并做好记录，保证供氧系统安全。

⑤ 如供应商人员不遵守相关制度或违反操作规程，造成安全生产事故或采购人损失的由供应商负责。

（八）空调维保（共 4 项需求）

1、空调维保服务范围：医院全院空调（不计数量）的维保，包括但不限于分体空调、中央多联机空调。

2、维保与修理服务内容和要求（空调维保工作属于质保期内的由空调供应商负责，超出质保期的由中标物业公司负责）：

(1) 空调进行全方位的维护、保养、清洗、检查和固定服务，具体内容包括：

①清洗室内机面罩、外壳及滤网、清洗室内机挡风板、外机清洗，一年两次；层流通风口每周清洗一次；

②空调安全检查：检查空调安全用电；检查外机支架是否牢固；提出合理建议；

③空调性能检测：空调进出风口温度检测、压力检测、电压检测、电流检测、查看空调制冷、制热效果；

④高压配电房全面排查一年两次；

⑤拆装空调不收取拆装费和打孔费。

(2) 若采购人空调出现故障，供应商接到通知后应保证在 1 小时之内到达现场提供免费维修服务。如遇特殊情况，经双方协商同意，供应商可在院方同意的时间内到达现场维修。

(3) 如遇不能现场维修的故障，供应商在不影响院方正常工作的前提下取机返公司维修。

(4) 超过使用年限或毁坏需报废的空调，由供应商申报，采购人批准后方可停止维修。

(5) 空调维修保养配件单项单件单价费用 100 元以内（含 100 元）的配件由供应商负责采购并承担费用，100 元以上的配件费用由采购人负责采购并承担费用。更换配件价格标准以商家提供的市场合理价格为准，并明确质保期（如：压缩机质保一年、主板质保一年）。

(6) 维修空调所需日常使用的工具及安装空调的打孔费用均由供应商承担。

(7) 采购人须按照产品说明书正确合理的操作设备。

(8) 采购人有义务向供应商提供保养维修必须的水、电、维修场地配合供应商做好设备的保养。

(9) 当设备发生故障时，采购人应及时向供应商报告故障现象、信息，以便使供应商及时分析故障，有准备地到现场修复设备。

(10) 为供应商工作人员的技术水平、维护质量进行评述，以提高供应商工作人员的服务水平。

(11) 采购人有权随时抽检供应商提供的服务水平及质量，如有发现能修未修的情况，，一经核实，由供应商承担所产生的的费用。

3、日常运行管理

①设备巡检：值班人员每2小时对火灾自动报警系统、消防联动控制系统、气体灭火系统等设备进行一次全面检查，详细记录设备运行状态，如报警、故障、复位等信息，确保设备正常运行。一旦发现设备异常，应立即上报并组织维修。

②信息记录：建立完善的消控室值班记录制度，对报警信息、故障处理、设备维护、人员出入等情况进行详细记录，记录内容应真实、准确、完整，便于追溯查询。

③系统操作：严格按照操作规程进行消控室设备的操作，严禁擅自更改系统参数或随意关闭设备。如遇火灾报警，应迅速按照应急预案进行处理，并及时通知相关部门和人员。

④应急响应：接到火灾报警信号后，值班人员应在 1 分钟内确认报警信息，3 分钟内到达现场进行处置。如确认为火灾，应立即启动消防设施，组织人员疏散，并拨打 119 报警电话。

⑤故障：设备出现故障时，应了解具体情况后及时上报上级部门，并采取有效的应急措施，确保消防安全。

4、档案管理

①资料归档：协同医院管理部门共同建立消控室档案管理制度，对设备采购合同、产品说明书、维护记录、值班记录、应急演练资料等进行分类归档，妥善保管。

②档案更新：及时更新档案资料，确保档案信息的完整性、时效性和准确性。在服务期满后，将所有档案资料移交给采购方。

（九）警务室管理要求（仅椰海总院）（共 4 项需求）

1. 值班制度：严格执行 24 小时值班制度，值班表需提前制定并公示。值班人员不得擅自离岗、串岗，值班期间保持通讯畅通，如遇紧急情况，即时响应，须在 3 分钟内到现场。

2. 行为规范：工作人员需着装规范，言行举止符合警务人员要求，杜绝出现滥用职权、态度蛮横等行为，树立良好的警务形象。

3. 设施与环境管理：定期检查警务室内办公设备、通讯设备、安防设备等，确保设备完好可用。

4. 卫生管理：每日安排专人对警务室进行清洁，做到地面无灰尘、物品摆放整齐营造整洁的环境。

（十）院感控制（共 7 项需求）

中标人根据医院感染防控培训制定并组织实施医院感染控制工作方案。同时，中标人负责工作人员预防、控制医院感染知识与技能的培训。总体要求：做到各个区域 24 小时动态保洁，并符合院感的专业规范，防止交叉感染发生。

(1) 负责服务范围内环境清洁卫生。保洁服务以不影响医护人员工作、患者治疗及休息为前提，合理设计各项工作流程。

(2) 及时收集生活垃圾和医疗垃圾，并送到院内指定地点。

(3) 保洁工具清洁完好，做到分色管理、分类使用及规范摆放，其中，拖布及毛巾应采用专用设备进行集中消毒、清洗。

(4) 为避免尘土飞扬，按地面清洁标准、规范方法进行处理。

(5) 病人床单元的终末处理及门诊各诊室诊疗床处理及时，满足新病人入住及使用条件。

(6) 止交叉感染，对不同区域的清洁工具按医院感染管理的要求实行严格分类摆放和使用，用颜色、字标等方式进行区分。

(7) 采购方提供除病房垃圾袋以外的一切垃圾存放设施，中标人提供保洁用的院内垃圾运输车、清洁剂、洗涤剂、地面保护材料，并符合医院感染管理的要求，并且要求提供优质的产品。所有的材料以不损伤釉面为宜。

(十一) 应急管理（共 1 项需求）

中标人应配合制定各类应急预案，如消防演练方案、新冠疫情预防应急预案、防电梯困人预案、火灾处理程序、暴风暴雨天气的应急方案、停水停电应急预案、打架斗殴流氓滋事等，包括但不限于：医疗废

弃物洒落保洁应急预案、保洁/运送突发事件应急预案、防台防汛应急预案，应急预案内容包括但不限于：上报流程、保护好现场、处置措施、做好防护等，积极配合医院处理突发事件，演练频次：每年至少一次。物业服务方针对应急服务要配置相关设备器械，保证应急服务水平，设备器械的种类范围包括清洁卫生、秩序维护、水电维修、高空作业车等。

（十二）搬运及药品、标本的配送（共2项需求）

①无偿积极协助院方进行日常性物品搬运（非大型搬运）及院方要求的日常性事务处理工作。

②药品及标本配送：需配备足够数量的专职配送人员，以满足医院各科室的配送需求。配送人员应经过专业培训，熟悉医院布局、配送流程以及药品、标本的特性和保管要求。

四、保密性措施和档案管理（共1项需求）

中标人在服务期间内，建立档案管理制度和保密措施，日常工作中做好档案相关资料的收集、整理、编目、归档和管理、保密等相关工作，服务期满无条件移交给采购人。按医疗机构消防管理标准化建设建立和完善各类消防管理档案，根据消防管理部门的要求每月上报消防管理资料，按公安部门规定及医院要求建立和完善各种治安管理档案和台账。

五、其他

1、物业服务费包括：人员工资、制服、社会保险费、日常保洁耗材费、节假日加班费以及应纳税金、管理利润等。

2、采购人承担污水处理所需材料、生活与医疗垃圾的清运处理费、传染病区消毒及烈性传染性疾病、甲级传染病清洁用品。

3、中标方需具备日常工作所使用的的基本工具、用品及设备，如：清洁服务手推车、各类扫帚/扫把、水刮、拖把、伸缩杆抹布、各类刷子、簸箕、吸尘器、清洁剂、可降解垃圾袋。

六、违约责任

① 供应商未能按照约定提供服务，采购人有权要求供应商限期整改，逾期未整改且严重违约，照成采购人经济损失的，供应商应给予采购人经济赔偿；若供应商在一个服务年度内未依约提供服务或逾期未按采购人书面形式要求整改达3次（含）以上的，采购人有权随时单方终止本合同且无需承担违约责任。

② 供应商及供应商员工应依法依约履行本合同约定义务，维护采购人的财产安全和声誉；若在一个服务年度内因供应商、供应商员工失职给采购人造成经济损失总计达人民币100000元（含）以上的，或者在本合同服务期限内因供应商、供应商员工失职给采购人的声誉造成负面影响持续达30天（含）以上或采购人因此遭受行业处分等处罚的，采购人有权随时单方终止本合同且无需承担违约责任。

③ 强化安全生产，坚决防范发生重大事故，加强员工安全管理，供应商管理工作人员在采购人委托管理区域内进行管理服务作业时，发生的受伤、伤残、死亡等事故和劳动、劳务矛盾纠纷，由供应商负全责。

④ 因供应商管理不善等原因，造成的人员人身或财产损失的，均由供应商承担相应责任。

⑤ 供应商按照双方约定的监督检查与绩效考核办法接受采购人的考核（每月底考核一次），考核扣分从物业管理服务费中扣除。

⑥ 供应商建立健全完善的各岗位人员职责，明确工作责任制，提供合同约定的服务质量及内容。

供应商建立健全各种突发应急事件的处置方案及工作流程。

服务质量考核表

服务质量考核表			
区域	标准	扣分	得分
病房服务（30分）	清除室内杂物及更换床旁生活垃圾袋，将生活垃圾袋放置于保洁车后面废物袋。有一处未按要求落实，扣0.5分。		
	用稀释过后的消毒水湿拖地面，无污物，无污渍，地面消毒必须按照院感要求消毒，有一处未按要求落实，扣0.5分。		
	床头柜按照院感要求擦拭，病床\床旁椅\墙面等用院感要求的保洁抹布擦拭，进行消毒处理，做到一床，一桌，一柜一巾，使用后桌巾和抹布分别放在下层卫生箱内。病房卫生间未及时清理有污渍、尿渍和异味。有一项未按要求办理扣0.5分。		
	衣橱，氧气设备带，门，窗无尘，无污渍。有一处未按要求落实，扣0.5分。		
	高处角落除尘无蛛网，有一处未按要求落实，扣0.5分。		
	墙面无明显的重点污渍，无污物。有一处未按要求落实，扣0.5分。		
	病人出院后对床单元进行终末处理。有一处未按要求落实，扣0.5分。		
病区其他区域（15分）	地面清洁无污渍，无明显水迹。有一处未按要求落实，扣0.5分。		
	彻底擦拭并对病历柜\治疗车\轮椅\平车进行消毒，有一处未按要求落实，扣0.5分。		
	按要求对各种物体表面的保洁。有一处未按要求落实，扣0.5分。		
	电话机\电脑及主机\键盘的保洁维护，有一处未按要求落实，扣0.5分。		
	门窗\玻璃\宣传栏的擦拭，有一处未按要求落实，扣0.5分。		
	收集生活和医用垃圾袋，有一项未按院感要求落实，扣0.5分。		
	保洁各种标志物，无尘，有一处未按要求落实，扣0.5分。		
	保洁高处角落做到无尘，无蛛网，有一处未按要求落实，扣0.5分。		

	天花板\灯具\风口\不锈钢等高处保洁的维护。有一处未按要求落实，扣0.5分。		
	生活垃圾运送至指定地点，将医疗废弃物按照院感要求分类，与医疗废弃物暂存处工作人员办理称重及交接手续。有一处未按要求落实，扣0.5分。		
开放式公共卫生间（15分）	擦洗墙面保洁，无尘，无水，无污迹。有一处未按要求落实，扣0.5分。		
	清洗便池和男、女卫生间的地漏，对其进行保洁维护，无异味。有一处未按要求落实，扣0.5分。		
	湿拖和干拖地面，无水迹，无污迹。有一处未按要求落实，扣0.5分。		
	镜子的保洁维护，保持保洁明亮，无尘，无污迹。有一处未按要求落实，扣0.5分。		
	及时更换垃圾袋，垃圾不超过2/3，发现一次扣0.5分。		
	高处保洁，保洁无尘，无蛛网。发现一次扣0.5分。		
办公区（10分）	喷空气清新剂，空气清新无异味。有一处未按要求落实，扣0.5分。		
	湿擦所有文件柜\家具等保洁维护，无尘，无污渍。有一处未按要求落实，扣0.5分。		
外环境（10分）	收集和处理废纸垃圾，无杂物垃圾，随时保洁。有一处未按要求落实，扣0.5分。		
	外环境，每天保持保洁卫生，地面大堆污物，出现污物，积水（下雨天除外）等须在20分钟及时保洁，墙面无蜘蛛网。巡视保洁。有一处未按要求落实，扣0.5分。		
	公共辅助设施保持保洁卫生，无污迹。有一处未按要求落实，扣0.5分。		
	垃圾桶\痰盂定时倾倒，清洗，公益设施无乱贴物及灰尘。有一处未按要求落实，扣0.5分。		
医疗垃圾处理（10分）	生活垃圾日产日清。有一处未按要求落实，扣0.5分。		
	熟练掌握七步洗手法，发现有工作人员不熟悉流程的，一次扣1分。		
	工作开展前，必须按要求穿戴防护用品。有一处未按要求落实，扣0.5分。		
	由专人专车负责收集医疗垃圾。有一处未按要求落实，扣0.5分。		
	按照指定的电梯和路线收集清运并做好记录。有一处未按要求落实，扣0.5分。		
	收集过程中，要和相关人员做好交接手续并按规定记录好医疗垃圾的种类、数量、重量并与交接人签名，将记录资料交上级负责人保管。有一处未按要求落实，扣0.5分。		
	投诉处理和回访率：回复投诉率需达到100%，对有效投诉处理及时并予以更正。每一次未按要求落实，扣1分。		
	服务及时率：按科室需要服务及时响应率需要达到95%，有一		

管理方面（10分）	次未按要求落实，扣1分。	
	物业工作人员未岗前培训，有一次未按要求落实，扣1分。	
	物业工作人员须遵章守纪，不得有损害医院利益、声誉行为。有一处未按要求落实，扣1分。	
	每月汇总月度总结报告、培训计划、工作计划、考勤表、排班表、满意度调查分析表交院方。有一处未按要求落实，扣1分。	
	小计：	
合计得分：		

附件 3 中标通知书

海南省政府采购中标通知书

采购编号: [HKGP]20250700018[GK]
包编号: 1
采购计划批复号: 460100-2025-JH-00098

海南大祥物业服务有限公司:

海口市政府采购中心受海口市第四人民医院的委托,就物业管理项目(采购项目编号:[HKGP]20250700018[GK],采购计划批复号:460100-2025-JH-00098)采用公开招标进行采购,经规定采购程序,贵公司为本项目中标人,中标报价为C21040000-物业管理服务(总价):13084608.00元。中标项目内容详见《中标一览表》。

请贵公司于中标公告发布之日起(中标通知书应当于同日发出)5个工作日内,按照采购文件确定的事项与采购单位签订政府采购合同(招标文件与中标人的投标文件为合同的组成部分)。特此通知。

中标一览表

货币单位:人民币元

服务类

品目号	品目编号及品目名称	采购标的	服务范围	服务要求	服务时间	单位	服务标准	金额(元)
-----	-----------	------	------	------	------	----	------	-------

1-1	C21040000 物业管理服 务	C21040000- 物业管理服 务	(1) 海口 市第 四人民 医院 椰海 总 院区 (2) 海口 市第 四人民 医院 宗伯 里分 院区	详见 采购 文件	2年 (合 同一 年一 签)	元/ 年	详见 采购 文件	13,084,608.00
-----	-------------------------	--------------------------	---	----------------	----------------------------	---------	----------------	---------------

※具体内容详见投标文件

中标公司联系人:	吴明强
联系电话:	13876769439
联系地址:	
用户单位:	海口市第四人民医院
联系人:	郑文政、黎慧慧
联系电话:	0898-65800123、0898-65826819
联系地址:	

