

漯河医学高等专科学校第三附属医院 后勤综合物业服务合同

委托方（甲方）：漯河医学高等专科学校第三附属医院

受委托方（乙方）：漯河市凯丰物业服务有限公司

根据国家及漯河市有关物业管理法律、法规的规定，在平等、自愿、协商一致的基础上，双方订立如下合同。

一、物业基本情况

1、项目名称：漯河医学高等专科学校第三附属医院后勤综合服务项目B包（漯采磋商采购-2026-55号）。

2、乙方保洁、生活垃圾清运人员及水电维护人员共10人到甲方指定区域内进行服务工作。

3、康复楼、五号楼、六号楼、医院东门道路（含道路）以南图书馆医院使用区域及康复楼南侧、北侧大院的卫生清洁、院内清扫、院内绿化杂草清理及生活垃圾清运工作。

4、水电维护人员负责全院内日常水电维护工作。

二、服务期限：两年，2026年6月15日——2028年6月14日。

1、合同总金额：832080元，大写：捌拾叁万贰仟零捌拾元整。

2、付款方式及时间：按月支付，每月金额为34670元。

三、物业管理服务内容

一）保洁及绿化

服务范围

负责医院康复楼、五号楼、六号楼、医院东门道路（含道路）以南图书馆医院使用区域及康复楼南侧、北侧大院内区域。

（一）保洁

保洁具体范围及要求

1、康复楼卫生保洁服务，范围：步梯、走廊、病房、门、窗、卫生间及公共部分的卫生保洁。

2、五号楼及六号楼的卫生保洁服务，范围：步梯、走廊、病房、门、窗、卫生间及公共部分的卫生保洁。

3、会议室根据院方需要随时（院方应提前通知）安排集中清洁打扫，确保卫生干净整洁。

耗材：垃圾袋、垃圾桶、清洁车、保洁用品包段物业公司自行承担。

设备：洗地机、冲地机、修剪绿植设备各包段自行添置。

核心服务内容与标准

(一) 室内公共区域（大厅、走廊、电梯、楼梯、饮水机、玻璃门、消防设施（防火门、应急灯、消防栓箱、灭火器箱））项目作业频次质量标准地面每日推尘 1 次，湿拖 1 次；随时巡回保洁。光亮洁净，无脚印、无痰渍、无死角。饮水机每天擦洗不少于 2 次。电梯每日消毒 2 次（早/晚高峰前）；轿厢内壁每日擦拭。不锈钢表面无指纹、无异味；按键无污渍，电梯门壁、轿厢打蜡上光每季度不少于 1 次。门窗玻璃两天擦拭 1 次；随时清理手印、污迹。通透洁净，无明显污渍和水痕。消防设施每天擦洗 1 次。

(二) 卫生间

项目作业频次质量标准洁具（马桶/洗手池）每日刷洗 2 次，消毒不少于 3 次。无污垢、无尿碱、无异味；金属件光亮。地面/墙面每日湿拖 2 次，随时清理积水。干燥防滑，无毛发、无污渍。耗材补充实时巡查（卫生纸、洗手液、擦手纸）。保障工作时间不断供。

(三) 办公室及会议室

作业频次：工作日每日 1 次常规清洁（避开工作高峰，如 8:00 前或 17:30 后）。标准：桌面、沙发、茶几无灰尘；垃圾篓每日清空；报刊杂志整理整齐；严禁翻动办公桌上文件及物品。

(四) 室外及庭院

道路/广场：每日上、下午各清扫 1 次后进行巡回保洁；无烟头、落叶堆积，每次清扫后产生的垃圾应及时运至指定位置，以便于集中清运。

垃圾桶：每日清运 2 次，桶身每天清洁 1 次；无满溢、无渗滤液。

(五) 专项作业

垃圾清运：分类收集，日产日清，对接市政环卫垃圾处理费用物业公司承担。

消杀服务：每月开展 2 次全面“除四害”消杀工作，所需物品自行购买；特殊情况按单位要求增加频次。

地毯/窗帘清洗：每季度 1 次深度清洗（费用含在总报价内）。

(二) 绿化

绿化范围

医院东门道路（含道路）以南图书馆医院使用区域及康复楼南侧、北侧大院内绿化杂草清理及绿植修剪。

服务内容与标准

日常常态化清理需求（每日/每周必做）

1. 落叶枯枝清理

全天巡回清扫道路、绿化带、树坑、墙角、窗台周边枯枝、落叶、断枝，做到地面无堆积、无扬尘、无烂叶发霉。

2. 杂草清除

草坪、花池、灌木缝隙、围墙边、楼体基础周边彻底除杂草，不留草根，做到黄土不见天、杂草不蔓延；禁止杂草过高滋生蚊虫、藏污纳垢。

3. 垃圾杂物清理

清理绿化带内纸屑、塑料袋、烟头、石块、废弃支架、枯花烂果、掉落树枝、人为丢弃杂物；医疗周边绝对无生活垃圾、无废弃杂物。

4. 绿地卫生保洁

清理树坛、花箱、景观池周边淤泥、污渍、积水；保持绿化区域干净干爽、无积水、无异味，从源头减少蚊虫、细菌滋生。

季节性专项清理需求

1、春季清理

清理越冬枯枝、枯藤、死苗，拔除宿根杂草。

修剪过密枝条、病弱枝、下垂挡路枝。

清理越冬虫卵、病叶，统一集中外运处理。

花池松土、清理碎石垃圾，保证绿植长势整洁。

2、夏季清理

高频除杂草、雨后及时清理倒伏枝叶。

清理积水洼地、绿植丛内积水，防蚊虫、防疫病。

修剪徒长枝条，不遮挡病房窗户、监控、消防通道。

清理病虫害枝叶，集中清运，严禁院内就地焚烧。

3、秋季清理

大批量落叶全天候清扫、打包、日产日清。

清理落果、烂花、断枝，避免腐烂产生异味、滋生细菌。

修剪杂乱徒长灌木，规整院区绿化整体观感。

4、冬季清理

清理枯枝干枝、冻伤枝条、倒伏苗木。

清理绿化带内堆积杂物、落叶死角。

树坑、墙角、围墙根部死角彻底清杂，保持院区整洁安全。

重点区域专项清理要求

1. 康复楼、5号楼、6号楼周边

步道、窗台下方、楼前绿地随时干净无落叶、无杂草、无遮挡；不得有飞絮、枯枝掉落影响患者就医。

2. 传染病区、发热门诊、污物间、垃圾站周边加密清理频次，绿化带无杂物、无积水、无腐烂物；隔离绿带干净整齐，杜绝蚊虫鼠蚁栖息。

3. 消防通道、急救通道、车辆出入口

绿化清理后绝不占用消防宽度、不遮挡标识、不影响急救通行；树枝不得压线、挡监控、挡路灯。

4. 康复花园、患者休憩区、无障碍步道地面干净平整，无杂草碎石、无尖锐断枝；座椅周边绿植整洁，步道无落叶湿滑隐患。

5. 食堂、后勤机房、配电房、中央空调机组周边清理过高杂草、丛生灌木、枯藤烂枝；远离设备、不遮挡通风散热、无火灾隐患。

清理频次标准

日常保洁：每日巡回清理

杂草专项清除：每周 1 次、月度全覆盖

枯枝落叶集中清运：随产随清、大风降雨后立即清理

院区绿化死角深度清理：每月 1 次

四季专项修剪+清杂：每季度 1 次

二) 医院生活垃圾清运

服务内容及质量标准

(一) 服务范围

全院所有非医疗性生活垃圾：门诊公共区域、住院病区患者生活废弃物、医护办公垃圾、行政后勤垃圾、院区公共区域垃圾、卫生间废弃物、绿化保洁垃圾等，严格与医疗废物分类存放、分类清运，严禁混装混运。

(二) 服务内容

1. 日常收集与清运

按照规定路线、规定时间，对全院垃圾桶、果皮箱、垃圾收集点生活垃圾进行定点收集、密闭清运，做到日产日清、车走地净、无堆积、无遗留。

2. 垃圾桶与站点清洁

每日对垃圾桶、垃圾周转站进行冲洗、消毒、除异味，垃圾桶完好无损、密闭加盖，无破损、无外露垃圾、无污渍、无蝇虫滋生。

3. 公共区域保洁维护

清运过程中同步清理散落垃圾、地面污渍、楼道转角、电梯口、院区道路垃圾，保持全院公共环境整洁。

4. 特殊时段保障

就诊高峰、节假日、恶劣天气后加密清运频次，突发垃圾堆积立即应急处置，杜绝垃圾满溢、异味扩散。

5. 合规处置

生活垃圾统一转运至合规垃圾处理场所，全程密闭运输，严禁随意倾倒、丢弃、遗撒，严禁与医疗废物混合处置。

(三) 质量标准

1. 清运时效标准

每日至少清运 2 次，重点区域巡回清运，垃圾桶垃圾容量不超过 2/3，无满溢、无外露、无过夜垃圾。

2. 环境卫生标准垃圾收集点、垃圾桶周边无污渍、无积水、无异味、无蝇虫、无杂物，地面干净整洁，定期规范消毒。

3. 运输规范标准

清运车辆密闭完好、车身整洁，运输过程无垃圾遗撒、无污水滴漏、无异味扩散，运输路线避开诊疗核心区域。

4. 分类管理标准

严格执行生活垃圾分类要求，严禁将医疗废物、锐器、感染性废弃物混入生活垃圾中，发现混装立即上报、规范处置。

5. 文明作业标准

作业时间避开患者休息与就诊高峰，轻装轻卸、降低噪音，着装规范，服从医院后勤与院感管理要求。

三) 医院水电维修

服务内容及质量标准

(一) 服务范围



全院所有区域：门诊楼、住院病区、医技科室、行政办公区、后勤保障区、发热门诊、传染病区、污水处理站、配电室、泵房、电梯机房、院区公共照明、室外管网、消防水电配套设施、无障碍设施、医疗辅助设备水电接驳等全区域水电设施日常巡检、维修、保养、应急处置。

(二) 日常维修服务内容

1. 电气系统维修维护

室内外照明灯具、开关、插座、配电箱、漏电保护器、线路老化更换、故障排查；病房床头设备带、呼叫系统电源、空调供电、医用供电线路检修；公共区域应急照明、安全出口指示灯、疏散指示标志巡检维修；配电室日常巡检、仪表监测、隐患排查、停送电规范操作；杜绝私拉乱接，及时处理线路发热、短路、漏电、跳闸等安全隐患。

2. 给排水系统维修维护

自来水管道、阀门、水龙头、洗手池、马桶、小便池、地漏、淋浴设施检修更换；管网漏水、滴水、堵塞疏通；屋面、卫生间、设备间渗漏水应急处置；生活水泵、消防水泵、排污泵巡检保养与故障维修；全院供水保障、停水应急处置、水质安全相关设施维护。

3. 专项设施运维

医用电梯机房水电保障、消防水电联动设施巡检、中央空调水电系统辅助维修、污水处理系统水电保障、院区亮化与景观水电设施维修；无障碍卫生间、应急通道水电设施全天候保障。

4. 应急抢修服务

24 小时在岗值守，突发停水、停电、漏水、电路故障、防汛应急、设备故障等情况 10 分钟内响应，一般故障 30 分钟内到场处置，重大故障持续抢修直至恢复正常，严禁影响医疗诊疗、手术、重症监护等核心工作。

5. 日常巡检与台账管理

每日对重点区域水电设施巡回检查，每周对配电室、泵房、排污系统专项巡检，建立维修台账、巡检记录、隐患整改记录、材料领用记录，做到全程可追溯、隐患闭环管理。

(三) 质量标准与硬性要求

1. 响应时效标准

日常维修报修后 15 分钟内到场，应急故障 10 分钟内响应、30 分钟内处置，无拖延、无推诿、无遗留故障。

2. 维修质量标准

维修操作规范、工艺合格，更换材料符合医院安全标准，维修后无漏水、无漏电、无跳闸、无二次故障，维修合格率 100%。

3. 安全操作标准

严格执行持证上岗、断电操作、防水绝缘操作规范，严禁带电违规作业，维修过程不产生安全隐患、不破坏医疗设备、不影响院感防控。

4. 文明作业标准

进入病区、手术室、医技科室维修时，着装整洁、轻声操作、做好防护，避开诊疗高峰，维修后现场清理干净，无杂物、无积水、无扬尘，不干扰患者就医与医护工作。

5. 保障标准

全院水电设施完好率 $\geq 98\%$ ，应急保障零中断，重点科室（手术室、ICU、检验科、放射科）水电保障全天候稳定可靠，无因维修不及时导致的医疗运行事故。

五、甲方的权利和义务

1. 对乙方人员的保洁工作进行监督检查，对工作质量差，经常违反劳动纪律或多次被投诉的保洁员，甲方有权要求乙方辞退、更换。

2. 甲方不干涉乙方的内部管理事务。

3. 甲方对乙方服务内容、服务承诺有权实施全程监督、协调、处理。

4. 为乙方无偿提供水、电、工具房等必要的工作条件。其安全防范措施由乙方负责。

6. 甲方每周对乙方考核、满意度调查、检查发现保洁质量差，且不能及时整改的，全年考核三次不合格的，各科室满意度调查差，甲方有权终止合同。

7. 乙方人员如伤亡等重大事件发生，由乙方负责，均与甲方无关。

六、乙方的权利和义务

1、保障甲方卫生环境的整洁有序，切实为甲方正常工作提供良好的服务。

2、接受甲方管理部门工作人员的监督检查，定期向甲方管理部门汇报保洁工作，积极配合甲方开展相关活动。

- 3、有权制定员工的聘用、调配、辞退及薪金发放标准。
 - 4、在保洁工作中，节约用水用电爱护甲方的一切设施。
 - 5、教育员工安全工作，乙方员工在工作期间，发生意外事故，由乙方负责。
 - 6、乙方员工接受保洁区域医疗科室和甲方主管保洁工作科室的考核及监督检查。
 - 7、遇上级大型检查须听从甲方主管科室安排的临时性加班工作。
 - 8、乙方须对员工进行上岗前及工作中的业务培训，按甲方的相关规定对员工进行院内规章制度，院感、安全消防、防水、防盗等法规教育及职业道德教育和培训，监督员工认真遵守，并进行有效的考核及检查。并做好台账及记录。
 - 9、合同期内乙方员工如发生工资经济待遇、交通事故、滋事等纠纷事宜，由乙方承担或通过法律手段解决。
 - 10、合同期满后，如双方无异议，可续签合同。
- 七、本合同未规定的有关事宜及对本合同的解释有异议时，由双方协商解决。如协商不成的，可由相关法院解决。
- 八、本合同一式陆份，甲、乙双方各执叁份，由双方负责人签字，单位盖章后生效，具有同等法律效力。

九、 安全责任

如因保洁责任出现人员滑倒、摔伤等情况，由乙方负责承担。

甲方（盖章）： 漯河医学高等专科学校
学校第三附属医院

法定代表人或
委托代理人签字：张永莉

签订时间：2016年6月15日

单位地址：漯河市源汇区大学路148号

统一社会信用代码：
124111007507479046
开户行：中原银行漯河黄山路支行
账号：400002615111014

乙方（盖章）： 河南物业服务集团有限公司

法定代表人或
委托代理人签字：张永莉

签订时间：2016年6月15日

单位地址：漯河市源汇区太行山路沙河桥东侧玉兰大厦15楼1501室

统一社会信用代码：
914111000587920470
开户行：中国建设银行股份有限公司漯河召陵支行
账号：41050173284100000216

电话：0395-3355155

电话：0395-2668998

附表：人员具体要求如下：

序号	岗位区域	保障在岗 最低人数	备注
1	保洁班长	1	负责对所有驻派人员的管理、培训，对全院卫生、消防、安全隐患定期巡查，发现问题及时汇报处理并完成医院领导安排的其他临时性工作；
2	保洁员	5	负责医院康复楼、五号楼、六号楼、医院东门道路（含道路）以南图书馆医院使用区域及康复楼南侧、北侧大院内的卫生清洁、院内清扫、院内绿化杂草清理及生活垃圾清运工作
3	生活垃圾+ 污水处理	1	负责全院生活垃圾运输、污水处理工作
4	水电维护	3	持有低压电工证、负责全院内日常水电维护工作
合计		10	

多正册