

郑州大学第五附属医院
物业管理（包2）

合
同
书

2025 年 1 月



委托方： 郑州大学第五附属医院（以下简称甲方）

受委托方： 河南万厦物业管理有限公司（以下简称乙方）

甲、乙双方在平等、自愿、协商一致的基础上，就甲方委托乙方对位于郑州市二七区康复前街3号的郑州大学第五附属医院的一号病房楼、门诊楼、8号楼医技楼、12号康复楼、18号儿童康复楼、医学影像科（7号楼、16号楼）、高压氧科、5号楼放疗伽马刀科、3号楼、儿童孤独症中心、儿童早期发展中心等实行专业化物业保洁服务及1号楼、门诊楼电梯运行操作订立本合同。内容如下：

第一条 人员数量及位置

保洁工作量及分布（包2）

（人数仅供参考，后续按甲方科室实际需求配置）

楼宇	楼层	参考科室	人数	备注
一号楼	一号楼大厅	大厅	1	
	一号楼2楼	CCU	1	
	一号楼3楼	心内三	1	
	一号楼4楼	儿科	1	
	一号楼5楼	心内一	1	
	一号楼6楼	心内二	1	
	一号楼7楼	消化一	1	
	一号楼8楼	消化二	1	
	一号楼9楼	消化三、肾病科	1	
	一号楼10楼	伽马刀科、放疗科病房	1	
	一号楼11楼	肿瘤科	1	
	一号楼12楼	内分泌科	1	
	一号楼13楼	老年医学科	1	
	一号楼14楼	内分泌科	1	
	一号楼15楼	全科医学科	1	
	一号楼16楼	呼吸科	1	
	一号楼17楼	呼吸 RICU	2	
	一号楼18楼	血液内科一病区、风湿免疫科	1	
	一号楼19楼	血液内科二病区	1	
康复楼	康复楼1楼	康复医学科	1	
	康复楼2楼	康复医学科	2	
	康复楼3楼	康复医学科	2	
	康复楼4楼	康复医学科	1	
3号楼（老发）	3号楼1楼	康复医学科	2	

热门诊)	3 号楼 2 楼	肌肉骨骼疼痛康复科、中医科 2 病区、中医科 3 病区	1	
医技楼	医技楼 1 楼	导管室	1	
	医技楼 1 楼	放射科、康复楼 1 层公区、16 号楼书屋、美容科后门	1	
	医技楼 2 楼	检验科	1	
	医技楼 3 楼	中心实验室	1	
	医技楼 4 楼	病理科	1	
儿童康复楼 (老办公楼)	1 楼	儿童康复训练大厅	3	
	2 楼	儿童康复科一病区	1	
	3 楼	儿童康复科一病区	1	
	4 楼	儿童康复科一病区	1	
	5 楼	儿童康复科一病区	1	
	6 楼	儿童康复科一病区	1	
门诊	门诊 1 楼公区	门诊 1 楼公区	1	
	门诊 2 楼公区	门诊 2 楼公区	1	
	门诊 3 楼公区	门诊 3 楼公区	2	
	门诊 4 楼公区	门诊 4 楼公区	1	
	门诊 5 楼公区	门诊 5 楼公区	1	
	门诊楼负一楼	门诊楼负一楼	1	
	门诊楼 4 楼 彩超室	彩超室	1	
	门诊楼 4 楼 口腔科	口腔科	1	
	门诊宫腔镜	宫腔镜	3	
	门诊 1 楼急诊科	急诊科	1	
	门诊 2 楼急诊科	急诊科	1	
伽马刀	伽马刀	放疗伽马刀科	1	
美容中心	美容中心	整形美容科	2	
一号院儿童 自闭症中心	儿童孤独症院区	儿童康复科三病区	7	
东门儿童发 展中心	儿童发展中心	儿童康复科三病区承担成本, 派人 打扫	0	
CT 室	西 CT	CT 室	1	
	东门 CT		2	
高压氧	高压氧	高压氧科	1	

公共卫生间 专岗（门诊、 一号楼、康复 楼）	公共卫生间专岗（门 诊、一号楼、康复楼）	公共卫生间专岗（门诊、一 号楼、康复楼）	3	
车棚值班	门诊车棚	门诊车棚	2	
主管	主管	主管	4	
医疗垃圾收 送	医疗垃圾收送	医疗垃圾收送	4	
玻璃工	玻璃工	玻璃工	2	
一号楼电梯 司机	一号楼电梯司机	一号楼电梯司机	3	
门诊电梯司 机	门诊电梯司机	门诊电梯司机	2	
疏通下水	疏通下水	疏通下水	1	
夜班	夜班	夜班	4	

共计人数：

95

第二条 物业保洁

一、服务范围

1. 一号病房楼、门诊楼、医技楼、康复楼、办公楼、医学影像科、高压氧科、放疗伽马刀科、3号楼、儿童自闭症中心、儿童早期发展中心等所有公共区域的日常保洁，主要包括通道、卫生间、洗漱间、开水间、大厅、步梯、门、窗及管道、消防栓、展示台等辅助设施。

2. 所有病房内日常保洁，主要包括卫生间、床头柜、床体、衣橱、地面、墙面（裙）、氧气带、空调外表面、电扇外表面等。

3. 所有卫生责任区域内产生的医疗垃圾及生活垃圾日产日清，并投放到甲方指定地点。

4. 工作区域所有屋顶、地下室垃圾清理及雨搭清理。

二、管理目标及服务标准

（一）病房内部

1. 用稀释过后的消毒水湿拖（水拧干）病房地面，达到无污渍、无果皮纸屑、无烟头等杂物，全天巡视保洁；严禁出现污水湿拖病房地面现象。

2. 按要求对病房内床头柜进行消毒湿擦，达到无尘，床头柜按科室要求进行消毒处理，随叫随到。

3. 湿擦衣橱、氧气设备带、空调、门、窗（台），达到无尘、无污渍。

4. 对卫生间面盆、镜面、台面、卫生洁具擦拭，达到无污渍、无尿垢、无气味、无积尘，巡视保洁。

5. 更换垃圾袋，垃圾袋满随时更换。

6. 对四周墙壁及顶棚除尘，达到无蜘蛛网、无积尘、无污渍，1次/月。

7. 病人出院后及时对病单元进行终末处理，达到病床、床头柜内外、床体、床下地面等床单元干净整洁。

8. 病房与卫生间、走廊的拖把分开使用，严禁混用。

9. 及时收集生活垃圾和医疗垃圾，并按规定时间运送到甲方指定地点，特殊需要加收的科室，增加收集次数。

10. 对区域内的垃圾桶（篓、箱）彻底刷洗，做到无污渍、无污垢。

11. 及时清理小广告。

12. 及时做好医疗垃圾收送的双签字工作，否则按相关规定予以处罚。

（二）病区内公共通道、走廊、阳台、办公室等

1. 用稀释过后的消毒水湿拖地面，达到无污渍、无水迹。

2. 及时收集生活垃圾和医疗垃圾，及时更换垃圾袋。

3. 湿擦栏杆、扶手，达到无尘、无污迹。

4. 清洁宣传橱窗，达到无尘、无污迹。

5. 清洁墙壁四周及顶棚，达到无尘、无蜘蛛网。

6. 随时清理小广告。

7. 对区域内的垃圾桶（篓、箱）彻底刷洗，做到无污渍、无污垢。

8. 护士站、办公室、治疗室卫生清理按科室要求随叫随到。

（三）公共卫生间

1. 擦洗墙砖，达到清洁、无尘、无水、无污迹。

2. 对便池、面池、地漏清洗并消毒，达到无尿垢、无异味、无杂物、无垃圾，并加强动态巡视保洁，确保便池无粪便积存。

3. 湿拖和干拖地面，达到无水迹、无污迹，巡视保洁。

4. 擦镜子，达到清洁明亮、无尘、无污迹，巡视保洁。

5. 及时更换垃圾袋，巡视保洁。

6. 对四周及顶棚、门、窗、隔板进行清洁，达到无污渍、无积尘、无蜘蛛网。

7. 对区域内的垃圾桶（篓、箱）彻底刷洗，做到无污渍、无污垢。

8. 及时清理小广告。

（四）公共楼梯、楼道、雨搭、坡道

1. 清扫、湿拖楼梯、楼道，达到无污渍、无积尘、无果皮纸屑、无烟头，巡视保洁。

2. 湿擦楼梯栏杆、扶手、窗台，达到干燥无水迹、无尘。

3. 彻底清洗所属范围的坡道。雨雪上冻天气注意保持地面干燥。清洗所属范围的雨搭，雨后及时清洗。

4. 对区域内的垃圾桶（篓、箱）彻底刷洗，做到无污渍、无污垢。

5. 及时清理小广告。

（五）门诊部公共区域

1. 用稀释过后的消毒水湿拖地面，做到无污渍、无积尘、无果皮纸屑、无烟头等杂物，并加强动态巡视保洁。

2. 用牵尘剂配尘推随时推擦大厅地面，保持地面光亮。

3. 对大门、玻璃、门框及各种展示台、展板、标牌等辅助物进行擦拭清洁，达到无积尘、无污渍。

4. 对公共窗户玻璃清洁，达到无污迹、无积尘、光亮、洁净。

5. 对区域内的垃圾桶（篓、箱）彻底刷洗，做到无污渍、无污垢。

6. 及时清理小广告。

7. 按照医院要求，对有特别需求需临时打扫的诊室，派人进行打扫。

（六）按要求做好一桌一巾、毛巾（抹布）、拖把、尘推等的消毒清洁工作。

（七）按照科室需求，及时摘除病房内的脏污窗帘送洗衣房洗涤，并做好干净窗帘的安装工作。

（八）发生突发事件，接到甲方通知后，保洁人员必须在 10 分钟内到达现场处理问题。

（九）后勤管理部不定期进行检查，对发现的问题及达不到标准的督促物业公司进行整改，对情况严重和重复出现的问题扣除乙方本月本岗位 10-50 元/例。

第三条 电梯司机工作目标及服务标准

电梯司机必须持《安全管理和作业人员证》上岗（拥有乙方公司的有效电梯操作证明），严格遵守各项规章制度和电梯操作规程，以乘客满意为工作目标

1. 端正服务态度，按规定佩戴胸牌，仪表整洁，文明用语，主动热情，礼貌待人；

2. 坚守工作岗位，工作细心、认真，集中精力开好电梯，确保安全，做到乘客随叫随开，减少乘客等梯时间；

3. 爱护使用电梯，制止损坏电梯的行为，防止推车及重物碰撞，确保安全运行；
4. 做好电梯运行记录，发现电梯异常或故障情况，及时报告电梯维修人员进行修复；
5. 保持轿厢内照明充足，清洁卫生，干燥通风；
6. 保持轿厢内地面整洁，发现有呕吐物等要及时清理，每次运送传染病病人、医疗废物、尸体等后及时进行消毒；
7. 维持好轿厢内的乘客秩序；
8. 不在当班时间会客，或做与岗位职责无关的事情；
9. 努力学习业务知识，不断提高技术水平。

第四条 合同期限、服务价格

本合同期限自 2025 年 1 月 16 日始至 2026 年 1 月 15 日止。

服务价格：中标价（3 年）10476828 元；3492276 元/年；291023 元/月

该价格包含所有甲方应向乙方支付的所有费用，甲方不再因履行本合同向乙方支付任何情况下的任何费用。经甲方审核服务质量及价格无误，据实结算签字后，甲方于次月 28 号前一次性结清上月服务费用。

第五条 甲方的权利和义务

一、医院后勤管理部和各科护士长对乙方的服务实施定期和不定期监督检查及考核评定，对乙方工作的检查考核实施问题整改制，发现问题通知乙方，若问题整改不及时不到位，每一处罚款五元。针对卫生间异味问题，如果是后勤设备问题导致异味，及时上报后勤管理部；

如果因为物业保洁不达标而导致异味，物业公司要负责彻底根除异味。在甲方管理人员巡查过程中，第一次发现异味，给与物业公司警告；第二次发现异味，扣除本岗位本月金额 100 元，并有权要求物业公司撤换主管、经理；第三次发现异味，甲方有权解除合同。

二、乙方保洁人员应按照甲方需求安排并提供服务，要求年龄在 60 岁以下，身体健康，乙方为上岗人员提供体检，如甲方科室对人员性别有特殊需求，按照甲方要求配置。如乙方未按照甲方年龄需求进行岗位配置，第一次甲方给与物业公司通告，并要求换人；同岗位第二次发现此情况，不再发放本岗位本月工资，并要求换人；第三次发现此情况，甲方有权解除合同。

三、依照本合同规定内容对乙方进行监督，并负责处理非乙方原因而产生的各种纠纷。

四、指导乙方做好物业保洁服务工作和宣传教育工作。

五、在合同有效期内，甲方按照乙方实际上岗人员支付其工资（每月物业公司提供上岗岗位数清单），甲方按照实际岗位数进行付款。

六、为乙方提供工具存放室及管理办公室。

七、按时支付乙方的保洁服务费用。

八、为乙方提供工作中的水源、痰盂、纸篓、垃圾桶和病区使用的塑料袋及病房床头消毒用毛巾。

九、若应甲方要求增加人员，则甲方应增加相应费用，双方可达成补充协议。

第六条 乙方的权利和义务

一、根据有关法律、法规、政策及本合同的规定，制定该物业服务的各项管理办法、规章制度及作业流程。

二、负责员工的招聘、培训及用工合同的签订，并保证不违背国家最低工资标准。

三、不得将整体管理责任及利益转交或转包给他人或单位托管。

四、乙方在使用甲方公共物资，如水、电时，应注重节约，坚决杜绝浪费。

五、接受甲方主管部门及各科护士长的监督检查、指导。积极配合甲方的各项活动及卫生检查工作，若出现大型迎检院区需彻底进行死角清理，乙方应按照甲方划分的区域，进行清洁。

六、培训和管理员工爱护医院的各种设备、公共设施及处理好医者、患者、卫生员之间的关系。

七、对甲方不满意的卫生员及时更换，对甲方提出整改方案及时落实。

八、保洁用工具、公区消耗品（塑料袋、防滑地垫、防滑地毯）、融雪剂、防疫物品物资由乙方提供；医废转运防护用品由乙方负责提供。

九、由乙方管理人员负责乙方保洁人员的工作安全，工作中如乙方原因出现各类安全事故由乙方负责。

十、医废转运人员按照国家要求，需要每年至少体检一次，由乙方负责，并向甲方出具人员体检报告。

十一、乙方派到甲方履行合同义务的人员应与乙方建立劳动关系，乙方应为其缴纳社保或其他商业保险。乙方与员工之间的劳动纠纷、雇佣纠纷或劳务纠纷，均由乙方自行负责处理并承担全部由此产生的费用。

十二、乙方因履行本合同与任何第三方产生的任何纠纷，均由乙方自行处理并承担全部费用。

第七条 工作时间（乙方应按照甲方使用科室的要求，可弹性修改时间）

具体工作时间结合医院实际工作情况执行
如有特殊情况，按医院规定或通知执行。

第八条 其它事项

一、双方可对本合同的条款进行修订、更改或补充，以书面签订补充协议，补充协议与本合同具有同等效力。

二、乙方服务期限三年，合同每年需进行续签，续签人员及工资按实际岗位需求及时修改并签订。

若在合同期内，乙方出现管理混乱、医者患者反映差等情况全年出现三次及以上，甲方有权提前终止合同，并由乙方向甲方支付合同期内未支付费用为违约金。

若合同期内，因乙方工作失误，造成第三人人身或财产损失并向甲方索赔情况，由乙方负责赔偿。

每年合同到期前，后勤结合每月满意度调查结果对乙方进行考评，满意度低于90%以下，甲方有权不再续约，不再签订后续合同。

甲方不为乙方人员提供住宿，如出现乙方在甲方住宿情况，甲方有权提前终止合同，并由乙方向甲方支付合同期内未支付费用为违约金，若违规出现人身伤亡及财产损失情况，由乙方负责。

日常工作中，乙方应积极配合甲方安排的临时工作，如不配合，甲方有权提前终止合同。在特殊疫情防控期间，乙方应严格按照甲方的控感要求及防控要求进行工作，若因乙方不能按照控感要求工作出现事故，由乙方负责。

三、关于疏通下水问题，科室内日常简易疏通下水由乙方负责，乙方必须配备有专业疏通队伍与设备。如出现管道较为复杂需进行临时改造疏通、室外主管道堵塞等情况，由甲方进行协助，乙方配合共同完成疏通。

四、为了医院环境的整洁，乙方在招聘保洁员时，若其个人存在劳动合同，严禁乙方对其聘用，若出现此类状况，甲方有权扣除乙方本岗位人员工资，并要求乙方中止该员工的聘用。

五、若后勤管理部未通知乙方增加保洁人员，乙方擅自增加保洁人员，费用乙方自行承担。

六、若合同期内，因乙方员工工作中造成甲乙双方或任一第三人人身或财产损失，由乙方负责全部的赔偿责任；由此给甲方造成损失的，甲方有权向乙方予以全部追偿。

七、本合同及补充协议中未规定的事项，均按中华人民共和国有关法律、法规和政策执行。

八、本合同一式陆份，甲方执伍份，乙方执壹份，签订之日起生效。

甲方（签章）
法人代表或
其授权委托人（签字）



2015年 1 月 15 日

乙方（签章）
法人代表或
其授权委托人（签字）



2015年 1 月 15 日