

审核编号：XSSH202601194

合同编号：GL20261675

审核人：付驿然 张晨阳

预算号：AZ20261Y0153,

AZ20261Y0148

审核时间：2026 年 7 月 28 日

南京鼓楼医院审计处已审核

南京鼓楼医院宿舍租赁服务协议

甲方（承租方）：南京鼓楼医院（以下简称甲方）

乙方（出租方）：南京玉桥商业集团有限公司（以下简称乙方）

甲、乙双方经（江苏海外集团国际工程咨询有限公司 2026 年 7 月 7 日公开招标，项目编号：JSZC-320100-HWZX-G2026-0309）平等友好协商，为明确双方的权利和义务，就房屋租赁事宜达成以下协定：

一、乙方现将位于南京市鼓楼区建宁路 8 号玉桥国际公寓内 21-26 层面积约 6747.18 平方米（共计不低于 120 个房间）租赁给甲方作为住宿使用。

二、租赁期限

1. 自 2026 年 7 月 21 日至 2027 年 7 月 20 日止。（租期 3 年，本期合同为第 1 年）

三、租金

房屋租金：2518 元/月/间（大写：贰仟伍佰壹拾捌元整/每月/每间）。乙方承诺在甲方承租期内，房屋的租金维持不变。租金包含各类管线设备设施使用及维修费；网络费及电梯使用维修费；每间宿舍门禁、门锁、家具、床具、床垫、窗帘、晾衣架、台灯、开水壶、热水器、空调、灯具、卫浴设施等设备购置及维修费；总数量不低于 18 台的洗衣机、不低于 3 台的烘干机、不低于 6 台公用开水炉、不低于 18 台的微波炉设备购置及维修费；住宿管理、人员工资及安保值班费；除租赁宿舍外所有水电等费用；保洁费及垃圾清运费、各项税费及保险费等相关一切费用。甲方不再支付其它任何费用。

四、租赁要求：详见附件 1《服务要求》。

五、付款方式：服务期每满半年支付一次（按实际用房，按实结算），先住后付。

1. 每次支付，甲方根据乙方每月租赁服务考核打分情况及每月实际租赁房间数量结算，收到乙方完税发票后，十五个工作日内支付相关费用。

2. 每次支付需提供甲方审核确认的人员住宿信息表及考核打分表。

六、租赁期间甲乙双方的权利与义务

1. 乙方须承诺经营住宿业务的合法性，所提供材料真实性，并在有效期内。在租赁期间，乙方的经营许可可被吊销或失效的，乙方应承担相应的责任并赔偿甲方的实际损失。乙方承诺在租赁期间内，对出租房屋享有合法、完整的所有权或出租权，有权独立出租上述房屋并收取租金；租赁房屋及其占用范围内的土地使用权不存在抵押、查封、异议登记或其他权利限制；租赁房屋的土地使用权剩余年限不少于本合同租赁期限。若因乙方违反上述保证导致租赁合同无效或被解除，或导致承租方被第三方主张权利驱逐的，乙方应返还承租方已支付的全部租金和押金，并赔偿承租方由此产生的一切损失。。

2. 房屋承租前所有的债务、纠纷由乙方负责，与甲方无关。房屋租赁期间，乙方与第三人之间的纠纷均由乙方自理，甲方不负责任（甲方原因造成的除外）。

3. 甲方自承租之日起拥有该房屋的使用权，任何单位和个人不得干涉及侵犯甲方的正常合法使用。

4. 乙方负责宿舍出租期内的房屋硬件、家电（空调、微波炉、电开水炉、洗衣机等）、网络等设施的维保服务，除承租方或住宿人员使用不当或故意损坏的之外，维修费用由乙方承担。如人为损坏的，维修费用由在住人员个人承担。多人间所在楼层应每层安装开水炉。报修应在 24 小时内响应，如遇紧急情况，应及时响应，及时排除隐患。

5. 乙方须负责房屋租赁期间的治安及消防安全。按照消防规范要求安装消防设施，定期巡查，确保安全通道畅通。按照公共场所治安要求，在公共区域安装监控设备。所涉及的监控和消防设施及维保费用由乙方承担。

6. 乙方应在宿舍区域按消防规范要求放置灭火器，并确保消防通道的通畅，便于发生火灾时及时灭火和逃生，一旦发生事故，须及时采取措施处理，并第一时间通知承租方。对于因电路老化，线路分流设计缺陷，未装漏电保护设备或者乙方提供的电器设备存在问题等原因，造成的事故乙方承担全部法律责任，并赔偿甲方入住人员由此产生的一切损失。

7. 乙方对租赁房屋公共区域（含室内）做好保洁工作。乙方应定期查看甲方租住人员宿舍房间卫生、安全等问题，发现情况应及时通知甲方。

8. 乙方与甲方共同协商制定宿舍管理规章制度，在合理合法的范围内，对实际居住人的日常安全用水、用电安全、人员进出等做好规定，对宿舍严禁使用的电器设备做出说明。违反宿舍管理制度，且屡教不改的，甲方可以取消其入住资格。

9. 乙方应每天对房屋的安全情况和卫生状况进行巡查，发现使用大功率电器、私拉电线、室内抽烟、存放危险品等违规行为，应及时提醒租住人员、通知承租方，并追踪整改情况，如因租住人员的不当行为导致漏电、火灾或其他安全事故的，甲方向该责任人追偿。

10. 乙方应做好日常监管工作，做好人员信息、进出登记，每月交医院总务处，防止居住人员将有毒有害、危险化学品、易燃易爆物品、违规电器带入宿舍。乙方对外来非住宿人员，进出宿舍需要做好登记，严禁外来人员随意进出宿舍。对于因乙方监管不到位，造成的安全事故、盗窃、入室抢劫等情况，乙方应该承担相应的责任，并赔偿甲方入住人员由此产生的一切损失。

11. 乙方对自己的工作人员须加强管理，严禁动用租住人私人物品行为，一旦发现给予批评教育，甚

至开除。

12. 如乙方发现租住人员涉嫌违反治安管理处罚条例或违法犯罪情况，乙方有义务及时报告公安部门，同时通知甲方。处理情况由甲方保卫部门与公安对接。

13. 甲方在承租期间，若对房间内部进行装修，须经乙方认可。装修不得破坏原有建筑结构以及门窗水电消防治安系统。

14. 甲方租住人员不得擅自改动、破坏房屋主体及其附属设施、设备，如造成乙方物品损坏，甲方租住人员应按照该物品市场价进行赔偿。乙方在合同后附采购物品价格清单。

15. 甲方在承租期间，须配合乙方对实际使用人须做好宿舍安全用水用电及遵纪守法的宣导工作。对于不遵守管理制度，屡教不改造成严重影响的人员，甲方应取消该人员的住宿资格。造成人员、财产损失的，乙方和甲方可向该责任人追偿。

16. 租赁期满，甲方添置的设施设备由甲方自行转移、处理。双方不可损坏、转移、处理对方物品，否则可按原价要求赔偿。甲方在合同后附甲方采购的物品价格清单。

17. 甲方合同期内，在保证租赁房间总数不变的情况下，可以调换房间，乙方应配合甲方完成相关手续。

18. 乙方能够免费提供一定数量的停车位，方便甲方人员停车。

七、甲乙双方须共同遵守《南京鼓楼医院物资购销廉洁条例》，条例内容如下：

为进一步加强医疗卫生行风建设，规范医疗卫生机构医药购销行为，有效防范商业贿赂行为，营造公平交易、诚实守信的购销环境，南京鼓楼医院特制定本条例，以资医疗卫生机构医药购销双方共同遵守：

1. 合同双方按照《中华人民共和国民法典》及购销廉洁条例约定购销药品、医用设备、医用耗材及行政办公物资等。

2. 甲方应当严格执行产品购销合同验收、入库制度，对采购产品及发票进行查验，不得违反有关规定合同外采购、违价采购或从非规定渠道采购。

3. 甲方严禁接受乙方以任何名义、形式给予的回扣，不得将接受捐赠资助与采购挂钩。甲方工作人员不得参加乙方安排并支付费用的营业性娱乐场所的娱乐活动，不得以任何形式向乙方索要现金、有价证券、支付凭证和贵重礼品等。被迫接受乙方给予的钱物，应予退还，无法退还的，有责任如实向有关纪检监察部门反映情况。

4. 甲方严禁利用任何途径和方式，为乙方统计医师个人及临床科室有关产品用量信息，或为乙方统计提供便利。

5. 乙方不得以回扣、宴请等方式影响甲方工作人员采购或使用产品的选择权，不得在学术活动中提供旅游、超标准支付食宿费用。

6. 乙方指定销售代表必须在工作时间到甲方指定地点联系商谈，不得到住院部、门诊部、医技科室

等推销产品，不得借故到甲方相关领导、部门负责人及相关工作人员家中访谈并提供任何好处费等。

7. 乙方承诺其公司法定代表人、实际控制人或者股东中无南京鼓楼医院处级以上干部，且无医院处级以上干部配偶、子女、子女配偶、子女配偶的父母，或者与其同城生活来往密切、有借贷关系或照护关系的亲属等。

8. 乙方如违反本廉洁条例，一经发现，甲方有权终止购销合同，并向有关卫生计生行政部门报告。如乙方被列入商业贿赂不良记录，则严格按照《国家卫生计生委关于建立医药购销领域商业贿赂不良记录的规定》（国卫法制发〔2013〕50号）相关规定处理。

9. 本廉洁条例为甲方产品购销行为的廉洁准则，各方均需严格遵守。

10. 本条例由甲方负责解释。

11. 本条例自即日起执行。

八、违约责任

1. 乙方需在中标后的7日内向甲方移交宿舍，并通过甲方的验收。

2. 租赁期间，合同所涉房屋区域归甲方人员租住使用，乙方不可转租第三方。如甲方发现出租方将空置房屋及床位转租给第三人，有权向乙方收取所涉房间3倍租金作为违约金。

3. 在租赁期间，承租方未经出租方同意中途退租的或出租方未经承租方同意擅自提前终止合同的，违约方按照所涉房间剩余租期租金的5%向守约方支付违约金。出租方有下列情形之一的，承租方有权解除合同，出租方应退还已支付但未实际使用期间的租金，并按剩余租期租金的5%向承租方支付违约金：（1）租赁房屋存在安全隐患，经承租方通知后7日内未采取有效措施的；（2）未按约定履行维修义务，导致租赁房屋无法正常使用超过15日的；（3）服务质量严重不达标，连续3个月考核评分低于70分的；（4）擅自提高收费标准或收取合同约定外费用的。如遇政府拆迁或相关法律法规政策变化的双方均免除违约责任，房屋租赁费用按照实际居住时间计算。如遇政府拆迁，承租方有权按照政策获得相应的拆迁补偿。

4. 租赁期间内，如遇不可抗拒的自然力造成的损失，双方均不承担赔偿责任。因不可抗力（包括但不限于地震、台风、洪水、疫情、政府征收等）导致租赁房屋无法使用超过30日的，承租方有权解除合同或要求减免相应期间的租金。出租方应在不可抗力发生后3日内书面通知承租方，并提供相关证明材料。

5. 任何一方违约，应承担相应的违约责任，并赔偿守约方因此而遭受的全部损失及为寻求救济而支出的合理费用，包括但不限于差旅费、律师费、诉讼费用、鉴定费、公证费、财产保全费等相关费用。

九、其他条款

1. 本合同未尽事宜应按《中华人民共和国政府采购法》《中华人民共和国民法典》以及相关法律、法规之规定解释。

2. 合同如有争议，双方协商解决，协商不成由房屋所在地法院（南京市鼓楼区人民法院）管辖。

3. 本项目招标文件、投标文件、乙方其他承诺，均为本项目不可分割的重要组成部分，具有同等法

律效力。

4. 本合同生效方式有两种，由甲方任一选择：

（1）签署纸质合同：纸质合同一式肆份，甲方执叁份，乙方执壹份，经双方签字盖章并加盖骑缝章后生效；

（2）签署电子合同，双方在甲方指定的电子化采购平台上采用电子签章的方式进行签署，经双方电子签字或签章后生效。乙方应当妥善保管好其登录甲方电子化采购平台的账户及密码，乙方一旦签字或签章，即视为签字或签章操作人有权代表乙方签署协议且已经全面阅读协议条款，代表乙方认可并接受协议的全部权利义务项。双方确认，该电子签章与手写签名或者盖章具有同等的法律效力，任何一方不得仅以电子签章的形式为由否定电子合同的法律效力。签署电子合同的，双方不再签署纸质合同，甲方完成电子签后的合同经电子化采购平台内部回传方式电子送达至乙方个人账户。

双方确认，电子签章生成的签署证明以及存储的与本合同签署相关的全部电子数据（包括但不限于实名认证记录、签署过程日志、区块链存证记录等）为本合同的有效组成部分。如发生争议，该等电子数据可作为确定双方权利义务及认定案件事实的原始证据和有效依据，双方对此均予以认可。

5. 本合同适用的语言文字为汉语文字，本合同适用法律法规为中华人民共和国及其区域内相关法律法规，本合同条款解释语言以中文为准。

6. 合同签署地点：南京。

附件 1《服务要求》

附件 2：《租金包含内容及考核要求》

以下无正文

甲方：	南京鼓楼医院（盖章）	乙方：	南京玉桥商业集团有限公司（盖章）		
地址：	南京市鼓楼区中山路 321 号	地址：	南京市鼓楼区建宁路 8 号		
邮编：	210008	电话：	025-83106666	邮编：	210000
法定代表人或授权代表：		座机：			
分管院领导：		授权代表电话：	13813867408		
项目主管部门负责人：		授权代表：	戴新天		
医用物资采购中心负责人：		法定代表人：			

日期: _____

日期: _____

南京鼓楼医院合同

附件 1:

服务要求

一、南京鼓楼医院人员宿舍租赁总体要求:

1、租赁集体宿舍用于学生等相关人员住宿。投入本项目宿舍不得低于 120 间，**每间宿舍建筑面积人均不得低于 10 平方米**。中标通知书发出后 10 个工作日内 须预备好能满足 650 人入住的宿舍及相关配套设施。最终以甲方实际租赁房间数量核准，按实际租赁房间数量结算。公寓区须集中在同一幢楼宇内。

2、租赁集体宿舍产权为乙方自有。

二、房屋租赁技术要求

1、租赁场地建筑要求

(1) 项目用地及相关建筑手续，产权清晰，保证在中标时无任何债权、债务纠纷，未设定抵押，具备合法有效的权属证明，产权证证明齐全。

(2) 项目建设物要符合国家《建筑物消防设计、抗震设计等相关规范》标准。由于乙方建筑结构、建筑质量、装修质量、消防安全等原因造成的财产损失、人身伤亡由乙方承担一切责任并赔偿甲方损失。

项目建设物楼道设有消防逃生通道，符合建筑消防规范，每间宿舍张贴明显的消防疏散图片，明示消防避灾逃生路线，宿舍内各类电器电源须接入设有漏电保护装置。

(3) 乙方应保证产权无纠纷，未设定抵押。项目用地应具备房屋产权，须提供有效产权证书。如因使用权等产生纠纷，影响居住体验和连贯性，应保证甲方合法权益，造成的相关损失由乙方承担一切责任并向甲方赔偿。

(4) 租赁期内乙方如对甲方租用的土地和房产进行抵押、转让等，应保证甲方合法权益，如造成相关损失由乙方承担一切责任并向甲方赔偿。

(5) 乙方负有宿舍消防安全职责，承担消防安全责任，甲方或租赁人免责。租赁区域应由乙方配备烟感喷淋、灭火器箱、消防栓及独立灭火器等设备，各类消防设备设施均在有效期内、运行正常、性能良好，具有完整的设备巡查记录。配置区域、范围、数量等均符合消防相关规范。

(6) 乙方为所有公共区域配置无死角摄像头，根据《江苏省企事业单位内部治安保卫条例》，监控图像资料保存时间不少于 30 天，可供甲方随时调取。（提供摄像头照片及监控调取的视频影像截图）

(7) 乙方为每个宿舍区域须安装电子门禁，须刷卡或刷脸进出；

2、租赁房屋需求

(1) 需满足不少于 650 人住宿需要，保证租住人员的生活居住质量。

(2) 乙方具有房间 120 间，且不得位于地下，按照房间配置要求，设施配备完善，并能够满足 650 人以

上入住的宿舍及上述要求中的各类设备设施及物品。

(3) 需要临时增加住房需求，接到医院住宿安排通知后，乙方须在 3 天内提供同等标准的房间。

(4) 每间宿舍安排不得超过 6 人入住。

(5) 住宿地点距离南京鼓楼医院（中山路院区）较近，应具备交通便利的条件，靠近地铁站、公交地铁站，设有停车场（含地下车库），设有电动车充电桩等设施。

(6) 提供房屋、监控、保洁、保安、电梯和消防监控等材料。

(7) 所有人员的入住安排须由医院确认，并按医院分配的房间信息办理入住手续。若调整房间须征得医院许可。

(8) 所有提供给医院的租赁房间须在同一可封闭管理的区域内，保证其他租客或人员不可进入宿舍区域。

(9) 项目场所由乙方负责完成房屋精装修，无大面积破损，装修质量环保符合国家环保标准，家具家电配备、开荒清洁等符合拎包入住标准，可按医院需求时间投入使用。供电、供水稳定，配有独立卫浴/洗漱间、独立空调，每间房间配置并不低于以下配置要求：

每间能设置 4-6 张成人床；

每间房间必须有窗设有窗帘，且层高符合相关建筑标准，采光良好，考虑安全性，推拉窗可开合尺寸（最长处）不超过 10cm，平开窗可开合尺寸不超过 15cm；

宿舍房间设有自动烟感喷淋消防，且使用性能良好，照明灯具、独立空调（或可调控的中央空调）、配电盒（或漏电保护装置）。

宿舍外设有公共晾晒区域，满足 200 人以上衣物晾晒，晾晒区不得少于 300 平方米（室外晾晒区应与其他区域进行物理隔离，以确保安全）。

卫生间设有 24h 热水沐浴（如为独立热水器、小型锅炉等集中供热水设备，乙方应保证热水器、锅炉设备使用安全，由乙方提供的设备设施如因质量问题造成事故或意外发生，相关责任及产生费用由乙方承担，设有洗手池、坐便器、换气扇、花洒淋浴，毛巾架、镜子等卫浴设施。

3、公共区域设置：

1) 每层至少配置 1 台带有净化功能（每半年定期更换净化滤芯）的开水炉或热水器，容量不低于 60L。

2) 每层至少配置 3 台全自动洗衣机（容量不低于 8kg）。或者承诺配置洗衣机总数不低于 18 台（容量不低于 8kg）

3) 每层至少配置 1 台烘干机，容量不低于 8kg。或者承诺配置烘干机总数不低于 3 台（容量不低于 8kg）

4) 每层至少配置 3 台微波炉，容量 20L 以上。

5) 租赁宿舍区域周边生活配套完善，宿舍区域周边 50 米内应设置专门的外卖及快递存放处（应与宿舍居住区进行物理隔离）。

6) 为医院免费提供一个汽车停车位。

4、日常服务内容：

(1) 乙方保证每天公共区域卫生要按时保洁，做到无杂物、无积水、无异味。

(2) 乙方保证公共区域配置垃圾桶，每日不低于两次收取垃圾。

(3) 项目配备专人（管理人员或项目负责人）对接医院，专项对接医院日常宿舍管理工作、往来账务结算处理医院各个事项等。该人员应具有与公司的固定劳动合同并提供投标人在开标前半年内任意一个月为该人员社保缴纳凭证，如更换管理人员应提前向甲方报备并做好对接工作。

(4) 乙方须配备不少于以下 24 小时专职管理人员及安全员等：包括主管 1 名，宿管人员 3 人，保洁员 2 人，人员年龄控制在 60 周岁以下。其他相关设备以维保单位为准。

(5) 保安人员需做到每天加强保安巡逻上午一次，下午一次，晚上每隔 6 小时巡查一次，安装公共区域无死角 24 小时视频监控系统，住宿期间的一切安全管理由乙方负责，保证住宿安全。

(6) 乙方须提供租赁场地的全套基础运维服务，包括公共区域保洁、保安、设备设施维护维修及更新等一切优质服务。

(7) 公共区域需要配备无死角监控设备并有专人定期维护管理，晾晒区域如发生晾晒物品遗失，供应方应配合查找，无法查实的，纠纷由供应方负责处理。

(8) 乙方提供场地的一切设备设施（包含宿舍内及公共区域所有设施、设备等）修缮及维护由乙方负责，报修后应在 24 小时内修缮处理完毕，特殊情况保证在 12 小时内处理解决，确实无法解决的应在 24 小时内安排过渡居住场所。

(9) 控制来往人员，保证无外来人员留宿，如有人员暂时进入宿舍需经医院管理人员同意并保证不可留宿。

(10) 乙方若发现租赁期间租住人员出现异常或者问题（包括但不限于醉酒、聚众赌博等行为）应及时上报医院，反馈时间应在 30 分钟以内，并立即有效妥善处理，否则后果由乙方自行承担。

(11) 乙方在租赁期内必须开展日常宿舍、公共区域安全巡查及卫生检查，宿舍内不允许使用大功率电器，做好巡查登记台账，出现违规使用的电器必须及时处置。发现安全隐患的必须在第一时间排除处置。医院不定期到场检查，乙方应主动积极配合，提供日常巡查台账等资料。

(12) 乙方日常负责卫生监督。住宿人员结束住宿整体搬出后，乙方应保障新入住人员的宿舍卫生达标。

(13) 乙方须提供针对租赁区域人员管理的安全、防疫、人员、消防、保洁、安保等管理制度，建立

各类安全处置应急预案，并挂墙公示，并组织每年不少于一次的应急演练。

5、其他要求

(1) 要有完善的应急处突机制，有较强的应急处突能力，须提供各类应急处置预案。

(2) 配合消防部门及医院做好消防设备设施安全管理工作。对由于设备老化等原因而需维修的应及时维修，对突发事件应积极协助处理。

(3) 负责日常保洁、设备设施运维管理工作，及门前“三包”工作，包括卫生、绿化、秩序等。

(4) 乙方不得将项目非法分包或转包给任何单位和个人。否则，甲方有权即刻终止合同，支付的相关费用必须退还医院，并要求乙方赔偿相应损失。

(5) 乙方使用的标准必须是国际公认或国家、或地方政府颁布的同等或更高的标准，如乙方使用的标准低于上述标准,将有权不予接受。

南京鼓楼医院合同

附件 2:

租金包含内容及考核要求

1、租金要求

(1) 本项目总价为：362.592 万元/年（120 间房，2518 元/间/月）。**总价包含房间租赁费及管理费；**各类管线设备设施使用及维修费；网络费（办公）及电梯使用维修费；每间宿舍门锁、窗帘、晾衣架、台灯、开水壶、热水器、空调、灯具、卫浴设施等设备购置及维修费；配置的洗衣机、烘干机、微波炉、开水器等设备购置及维修费；承租区域的公共区域水电等能耗费用及保洁费；住宿管理、人员工资及安保值班费；垃圾清运费、各项税费及保险费等相关一切费用。

(2) 本项目为总价合同，服务期内按实际承租房型按实结算。

(3) 医院如需退租 15%及以上在所承租场地房屋，可提前一个月书面通知乙方，乙方无条件配合并退回押金及预付房租，且不额外收取手续费。

(4) **明确项目合同价外乙方水电、共享设备设施等费收取标准，收费标准应符合政府或行业要求，不得随意加价，在租赁期间非政府调整水电价格不变。乙方必须向医院或住宿人提供收费的相关票据及水电用量数据，否则住宿人有权拒绝交水电费。**

1) 宿舍电费：房间内设置独立智能电表，费用由住宿人员按分摊金额予以支付。

2) 宿舍水费：房间内设置独立智能水表，费用由住宿人员按分摊金额予以支付。

3) 共享洗衣机及烘干机使用费、开水供应费等其他共享设备设施收费：由住宿人员按使用收费标准支付。

(5) 本项目服务费应包括服务成本、法定税费和企业的利润。合同期限内无特殊约定不做调整。

2、验收标准

服务标准符合本采购需求以及南京市、国家房屋租赁管理的规定，在签订合同前或入住前医院有权对房间进行验收，不满足要求的地方进行整改并应在 3 日内整改完毕，不耽误医院安排人员入住。

3、服务期：合同期为 3 年（服务期内合同一年一签）。乙方必须指定专人配合甲方进行管理，医院项目主管部门每月对乙方进行考核。每季度综合考评，综合评分≥90 分，半年支付 100%租赁费；每低于一分，则扣除 2000 元，依分累加。超过 3 个月考核低于 70 分，甲方有权解除合同。

4、考核方案

序号	项目	考核内容	满分	考核分	扣分原因
1	安全责任与纪律	因乙方管理疏忽大意或处理不当而引起安全责任问题,发生一起每次扣 5 分,按次累加,扣完为止。	20		

		1、发生安全事故隐患，不符合消防检查要求的； 2、宿管管理不到位，导致住宿秩序混乱，外来人员未经允许混入造成投诉的； 3、保安安全管理不到位，矛盾纠纷未及时制止、导致宿舍有学生受伤或财物损失的； 4、宿舍管理每月必须对所有宿舍、辅助用房及设备设施、电器、空调、热水器（锅炉）、安保、消防设施进行巡查及维护，并提交相应书面台账。每月台账均须宿管本人签字，由医院核定签字认可。如当月未按时提交，每次扣 5 分，依次累加，扣完为止。			
2	服务意识与态度	乙方工作积极主动，响应及时到位，服务态度好，得到医院认可。乙方能够认真执行与医院共同制定的管理制度。根据下列情节评分，依次累加： 1、乙方存在服务态度差、故意刁难医院的住宿人员、处理问题不及时等现象，有效投诉并情况属实的，发生一起扣 2 分，扣完为止。 2、乙方疏于管理，没有及时处置并上报聚众赌博、酗酒等违规、违法的现象，发生一起扣 2 分，扣完为止。 3、乙方须及时处置宿舍内发生的水、电、空调、人员等突发问题。因未处置而引发了人员、财产损失的，发生一起扣 2 分，扣完为止。乙方须承担全部责任及损失。 4、乙方宿管人员的电话须 24 小时保持畅通，若人为原因导致无法联系而引发了住宿问题不能及时解决，人员无法正常住宿的，一次扣 2 分，扣完为止。	30		
3	日常管理	乙方应做好日常安全的管理，按下列内容考评，依次累加。 1、24 小时有人值守，如医院发现缺岗或管理不到位的，每发现一次扣 2 分，扣完为止。 2、监控 24 小时无死角拍摄，并且录像留存时间不低于 30 天。医院调取时发现有遗漏、时间不完整等情况，一次扣 5 分，扣完为止。 3、公共区域卫生要按时保洁，做到无杂物、无积水、无异味，垃圾桶垃圾及时处理。若医院检查到上述问题存在的，一次扣 2 分，扣完为止。 4、乙方须保证宿舍内水、电、空调、热水器（锅炉）、消防等设备设施正常使用。若出现故障，须在 24 小时内修复并恢复正常使用。否则医院接到住宿人员投诉并核实情况后，一次扣 2 分，扣完为止。 5、确保住宿区域内所有监控摄像运行正常，拍摄视频、图片清晰，如出现公共区域物品丢失等任何意外情况，甲方管理人员能够及时调取，乙方无条件提供，如视频丢失等原因调取不到，造成无法提供举证的，每次扣 10 分。扣完为止	50		

考核说明：

（1）本考核评分表根据当月实际情况由医院项目主管部门进行评分，满分 100 分，可视服务情况评为 0～100 分；

（2）每季进行综合评分，综合评分 ≥ 90 分，每半年支付 100%租赁费；每低于一分，则扣除 2000 元，依分累加。

南京鼓楼医院合同