

北京市丰台中西医结合医院其他公用经费 (医疗行业定额)物业管理服务采购项目政 府采购单一来源征求意见公示

一、采购人名称：北京市丰台中西医结合医院

二、采购项目名称：北京市丰台中西医结合医院其他公用经费（医疗行业定额）
物业管理服务采购项目

三、项目编号：11010626210200027441-XM001

四、采购项目内容：物业管理服务

五、拟采购的货物或服务的说明：

物业服务主要包括：主要包括环境卫生、房屋维护、设施设备维护、化粪池清掏、绿化养护（含中草药植物种植）、消防管理、秩序维护等公共区域、公共设施设备的物业服务与维护管理、专项设备维保及值守工作等。（专项设备维保及值守工作包括中控室设备维保及值守、配电室维保及值守、锅炉房维保及值守、无负压设备、燃气调压箱、供氧室值守等）。 物业费用范围：人员服务费、绿化养护费（含中草药植物种植）、消防维保费、燃气费、专项设备维保及值守费等。

六、采用单一来源采购方式的原因及相关说明：

(1) 北京市丰台中西医结合医院与北京冠京投资管理集团有限公司于2021年签订房屋租赁合同，合同10.4条款约定“针对该房屋的物业服务，双方另行签订物业服务合同”，故在此合同存续期间，只可使用北京冠京投资管理集团有限公司作为北京市丰台中西医结合医院南院区的物业管理服务公司。

(2) 北京市丰台中西医结合医院南院区位于北京市丰台区长辛店东山坡三里63号，产权单位为北京冠京投资管理集团有限公司，整体院区内未租赁区域仍由北京冠京投资管理集团有限公司使用；北京市丰台中西医结合医院南院区消防、监控、锅炉、配电等系统为双方共同使用，不可分割，自2017年起，北京市丰台中西医结合医院南院区的物业服务一直由北京冠京投资管理集团有限公司提供。根据《北京市物业管理条例》第六十一条“一个物业管理区域应当选定一个物业服务企业提供电梯、消防等具有专业技术要求的设施设备的维修和养护，

应当由符合资质的专业机构或者人员实施”，故北京市丰台中西医结合医院南院区物业服务仍应由北京冠京投资管理集团有限公司继续提供整体物业服务。

(3) 自 2017 年起，北京市丰台中西医结合医院搬入南院区，作为医疗业务用房，一直由北京冠京投资管理集团有限公司提供物业服务，服务期间能够满足医院南院区物业服务需求，保障了北京市丰台中西医结合医院诊疗活动的顺畅进行及就诊患者的诊疗安全。

为南院区选择物业服务供应商，此举旨在保障物业服务的连贯性、稳定性和高效性，确保医疗诊疗活动的顺畅进行以及就诊患者的诊疗安全。

基于上述情况，本项目具有特殊性，符合《中华人民共和国政府采购法》第三十一条的规定情形，本项目拟采用单一来源的采购方式进行采购。

七、项目背景：

北京市丰台中西医结合医院是一所集医疗、科研、教学、预防保健为一体的现代化三级甲等中西医结合医院，为保障医疗救治工作正常开展，结合实际需要，现对北京市丰台中西医结合医院南院区物业管理服务进行采购。北京市丰台中西医结合医院南院区位于北京市丰台区长辛店东山坡 3 里 63 号，建筑面积 15,765.70 平方米。

八、项目总预算：2,025,000.00 元

九、拟定的唯一供应商名称：北京冠京投资管理集团有限公司

北京市丰台区丰北路甲 79 号

十、专家具体论证意见：

1. 区域唯一性：作为整体物业的一部分，符合“一区域一物业”的法定规则。
2. 合同约定：北京市丰台中西医结合医院与北京冠京投资管理集团有限公司合同 10.4 条款约定“针对该房屋的物业服务，双方另行签订物业服务合同”。
3. 延续性需求：继续选聘原物业可保证服务延续性，避免区域内多家物业管理服务混乱。
4. 根据《中华人民共和国政府采购法》第三十一条规定的情形，本项目可以采用单一来源方式进行采购。

十一、专业人员姓名、工作单位及职称：

专家姓名：李佳 工作单位：北京天鸿宝地物业管理经营有限公司 职称：高经

专家姓名：孙建伟 工作单位：北京沐梵物业服务有限公司 职称：高经

专家姓名：曹金平 工作单位：北京城建置业有限公司 职称：高工

十二、公示期限：本项目公示期为 2026 年 3 月 13 日至 2026 年 3 月 19 日

十三、其它补充事宜：如有供应商对本项目采用单一来源采购方式有异议，请在 2026 年 3 月 19 日 16: 00（北京时间）之前，以书面意见和相关证明材料形式（包括联系人、地址、联系电话、加盖本单位公章）向采购人、采购代理机构反馈，并抄送相关财政部门。

采购人名称：北京市丰台中西结合医院

采购人地址：北京市丰台区长辛店东山坡三里甲 60 号

采购联系人：吕琼

采购联系人电话：010-83841957

采购代理机构名称：北京市丰台区政府采购中心

采购代理机构地址：北京市丰台区南苑路 7 号丰台区政务服务中心六层 605 室

采购代理机构联系人：贾合杰

采购代理机构联系方式：010-87017125

财政部门：北京市丰台区财政局采购科

电话：010-63895390

2026 年 3 月 12 日