

合同已审
一式柒份
2025年9月8日

北京市顺义区妇幼保健院 物业管理服务

合

同

书

北京亿展资产管理有限公司

2025年9月



北京市顺义区妇幼保健院物业管理服务合同

本合同双方当事人

甲方：北京市顺义区妇幼保健院

法定代表人：倪鑫

住 所 地：北京市顺义区顺康路 1 号

联系电话：010-59612836

乙方：北京亿展资产管理有限公司

法定代表人：王国平

住 所 地：北京市海淀区学清路 38 号金码大厦 B 座 608 号

联系电话：010-82837710

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国消费者权益保护法》、《北京市物业管理条例》等国家、地方有关物业管理法律、法规和政策，在平等、自愿、协商一致的基础上，就甲方委托乙方对“北京市顺义区妇幼保健院物业管理服务项目”公用设施设备的水、电维修及配电室运行管理、空调运行及末端维修、分体空调维修、开水器维修、报废医疗器械及低值物资清运、氧气站运行服务、交换站、冷却塔加药、绿化等实行专业化、一体化的物业管理服务订立本合同。

乙方提供服务的受益人为医院的产权人、医院业主和相关的物业使用人。本物业的业主和物业使用人以及物业公司均应对履行本合同承担相应的责任和义务。

下列文件构成合同的组成部分，应该认为是一个整体，彼此相互解释，相互补充。为便于解释，组成合同的多个文件的优先支配地位的次序如下：

- A. 本合同书
- B. 中标通知书
- C. 合同附件
- D. 投标文件
- E. 招标文件

第一章 基本情况

1、顺义区妇幼保健院位于北京市顺义区顺康路一号,设置一级科室及部门44个、设置病区10余个。年门诊和急诊总量逾百万人次。

2、占地面积:约3.3万平方米

3、综合运营管理地上建筑包括:3号保健楼、6号楼门诊及住院楼、8号医技楼、9号楼、氧气站等。

4、院内绿化面积:约7700平方米

5、设备情况:

(1)、配电系统:1座配电室、2台杆式变压器、1台箱式变压器

1) 总配电室设备:

6条10KV电缆、4台2500KVA变压器、16面高压中置柜、3面直流屏、57面低压开关柜。

2) 户外杆式变压器设备:

1条10KV电缆、1台400KVA变压器、1台315KVA变压器、9面低压配电柜。

3) 箱式变压器设备:

2条10KV电缆、1台160KVA变压器、2面高压环网柜、4面低压配电柜。

(2)、空调机房设备:

1) 3号楼:浙江盾安空气源机组(FWRMD040F)(8台)、上海越沪热水泵(Y-132M-2 5.5KW)3台,上海建昊热水泵(Y132S2-2 7.5KW)2台。

2) 8号楼:上海开利离心式冷水机组(19XR7P71C09VHJ52)(3台)、循环泵(YE2-315M-4)(8台)软化水罐(2个)软化水泵(YE2-160L-2)(2台)。

3) 9号楼:海尔空气源热泵(冷水)机组(LSQWRF160/R2(D)T)(4台)、上海凯泉循环泵(YE3-160M1-2)(2台)、WEIYE补水泵(YE3-71M2-2)(2台)

6、分体空调:普通空调116台;多联机外机9台,内机75台;精密空调10台(随新院启动会增加)。

7、电热开水器:31台(随新院启动会增加);

8、华灯3组、路灯及射灯若干。

9、氧气设备:5立方液氧罐2个,气化器2个,增压器2台,汇流排2组,病

房医用气体终端。

压缩空气设备：压缩机两台，冷干机两台，正压罐两台。

负压设备：水环真空泵两台，负压罐两台。

第二章 物业管理服务具体技术要求

1、公用设备设施的水电维修及配电室运行管理

配合院方与当地供电局、自来水公司的沟通，物业公司需要对医院的1座配电室进行24小时双岗值守及巡视，并具有一定的供电运行管理能力，并为保障医院的正常给排水、供电及突发事件的预警提出专业意见。物业公司所有操作均需要依据安全操作规程执行，确保操作安全。水电维修用料耗材及相应维修工具均由医院承担。

具体要求如下：

(1) 全院给排水系统

1)、冷水系统：外网自来水总阀门进入院内后的一次供水系统及管网、二次供水系统水箱、管道、阀门、上水管、终端阀门、水龙头及配套设施的维护、维修，更换管线管径不超DN50，单位长度不超6米（仅限于应急抢修，需更新项目上报运保科待定）、巡查工作。

2)、热水系统：锅炉房外供热系统的阀门、管道、换热设备、水龙头及配套设施的维护、维修，更换管线管径不超DN50，单位长度不超6米（仅限于应急抢修，需更新项目上报运保科待定）、巡查工作。

3)、排水系统：

①、雨水系统：屋面雨漏系统、室外雨水管排水管网（雨水沟、篦子、管道超过4米需要搭接脚手架施工除外）的维护维修，管道的高压清洗，加强巡查工作，保障管路通畅。

②污水系统：室内排水系统（水盆下水管、地漏、排水管道）、卫生间排污系统、污物间排水系统（地漏、拖布池）的维护、维修，加强巡查工作，保障管路通畅（暗埋管线挖掘土石方除外）。

(2) 综合维修：（瓦、木、油、五金专业）

1)、室内：局部的墙面（墙面粉刷不超5平米、瓷砖不超1平米）、地面、天花的维护（室内铝扣板龙骨更换不超5延米，地胶维修更换不超1平米）、维修、更换、粉刷门、窗、护栏及配件的维护、维修。

2)、室外：局部的室外地面不超 2 平米含剔凿路面（广场砖、道砖、路肩）、护栏、配套设施的维护、维修。

3)、维修产生的建筑垃圾材料由院方统一清运。

(3) 动力：总配电室到各配电间内的电缆、配电柜（箱）电器元件、线路（含墙（地）面插座）的维护、维修（单份施工报告、同一科室新增更换电线敷设累计不超 20 米，线径不超 16MM，插座不多于 5 个）

(4) 照明：总配电室低压出线侧后的各类照明系统（除消防应急照明）

(5) 每月查抄各科室电表、水表计量各科室能耗

(6) 水、电工持证上岗严格执行国家有关水电操作规程。遵守工作时间，不迟到不早退，不得玩忽职守、擅自离岗，服从主管部门安排。夜间确保双人在岗，做好巡视、运行、维保维修等记录和保管工作。

(7) 有责任向医院提示消防、弱电、空调机组及水处理系统、空调通风系统、高低压配电系统、引雷系统，楼宇消电检、化粪池清掏、楼宇消杀、垃圾清运、外墙清洗、公共设备设施财产险、公共责任险、房屋安全普查等设备设施年度维保、检测、保险的意见和建议。

2、空调运行管理：

(1) 每年年初及换季前两周配合院方对机组进行开机前检修维护和试机前运行保养，以正确评估机组的状态提供开机运行报告。

(2) 机组运行季节中，每日派人员对机组进行检查巡视。以确保空调机组可靠性运行。

(3) 中央空调值班运行需对医院的 1 个中央空调机房 24 小时单岗值守及巡视、维修人员及其它制冷设备维修人员均需 24 小时现场值班；各站点空调维保人员应持有相关专业上岗证书，常驻医院人员不得少于 4 人，遇维修及重大节假日保障等特殊情况需增派专业维修管理人员且不得增加费用。

(4) 新风机组 33 台，负责每年空调专用化学药剂清洗、保养一次。

(5) 全院空调系统新风管道 23747.7 平米，负责每年一次清洗消毒，取得疾控出具空气合格检测报告。

(6) 空调风机盘管 1509 台，每年空调专用化学药剂清洗、保养一次。

3、分体空调维修

空调维保人员应持证上岗，分体空调设备维修人员接到报修后应及时到达现场，排查故障，根据实际情况进行维修。

分体空调：普通空调 116 台；多联机外机 9 台，内机 75 台；精密空调 10 台（随新院启动会增加）。

4、开水器维修：全院开水器共计 31 台，负责日常维修、1 年 2 次打碱、每月 1 次安全巡检。

5、报废医疗器械、低值物资清运及一米线喷贴服务

负责对医院报废医疗器械及低值物资清运服务，存放位置由院方提供。产生数量以每月实际数量为准。

6、氧气站托管服务

氧气站运行单岗 24 小时值班。

医用气体终端、维修维护（手术室气体终端、吊塔设备系统除外），每日维修人员不少于 1 人。

配合甲方对罐体、压力表、安全阀、防爆膜进行检测。

负责对二级箱、供氧设备末端，巡视检查。

7、热力站运行服务

热力站单岗 24 小时运行值班

负责巡视循环泵、压力、供回水温度。

负责对水质检测化验。

8、冷却塔

组织中央空调冷却塔水质检测工作。

按照水质处理方案在制冷机运行之前，对水系统进行清洗预膜和加药。

冷却水每周一次取样全分析，分析项目包括 PH、电导率、总磷、总硬、钙硬、总铁、铜离子、浊度等，并及时通知院方进行必要的调整。

应急保养：系统水质运行出现故障时，提供 24 小时应急服务，排除故障工作，直至恢复正常运行。

每次取样时要把工作内容，在报告单上填写清楚，报院方签字确认工作内容。

每月水处理工作完成时，向院方提交当月水质报告，并于水处理期满时，向院方提交年度水处理工作报告。

在制冷运行期间，定期做军团菌检测，制冷季每两个月提供疾控中心出具的检测报告。

水质控制在以下指标范围内：

名 称	单位	冷却水	冷冻水
水溶液酸碱性	PH	7.0-9.5	8.0-10.5
电导率	μs/cm	<1800	<1500
总硬度(以 CaCO ₃ 计)	mg/l	<900	<150
总碱度(以 CaCO ₃ 计)	mg/l	<700	<600
氯根	mg/l	<200	<150

9、高低压配电室、空调机组、液氧站人员需具备相关专业资质。

10、绿化工程养护工作要求

(1) 绿化养护要求物业公司依据行业内安全规程要求进行操作。

1.1 叶色、大小、薄厚正常。

1.2 较严重黄叶、焦叶、卷叶、带虫网的株数在 10%以下。

1.3 枝、干正常：无明显枯枝；树冠基本完整；主侧枝分布均称，树冠通风透光。

1.4 乔灌木成活率要达到 90%，草坪覆盖率达 95%以上；草坪内杂草控制在 5%以内。生长和颜色正常，不枯黄；基本无病虫害；及时修剪草坪。

1.5 绿地内无死树，缺株在 5%以下树木修剪基本合理，树形美观。

1.6 绿化生产垃圾要做到日产日清，统地内无明显的废弃物，能坚持在重大节日前进行突击清理。

1.7 绿地、草坪内无堆物堆料或侵占等。

1.8 整体养护质量需达到《城市园林绿化养护管理标准》(DB11T213-2003)的二级养护质量标准。如院方发现养护方养护质量未达到相应标准，可要求养护方无偿进行补种、更换、重做、修复等措施直到符合标准。

1.9 因养护不当造成的绿化树木、花卉、草坪枯死或损坏由养护方无偿修复补种。

1.10 养护方承诺做好日常养护记录，建立养护档案。医院如有紧急情况，养护方能做到随叫随到。

1.11 养护方自备设备并负责设备的保养及修理，负责绿化管道末端的修理工作。

1.12 垂直绿化植物在生长旺盛期要及时修整和清理过密枝条，修建树耳适时浇水、施肥、打药和管理。

(2) 其他要求：

2.1 院方每季度验收一次，如养护方未达到养护标准酌情扣除当季应付养护费用1%-10%。养护期间养护方必须保证医院院区所有树木、花卉、草坪生长旺盛无病害，如因养护方失职造成的损失，需及时补救，并承担所有费用。

2.2 如发生自然灾害或不可抗力等情况，养护方需采取相应措施减少医院损失，并在情况发生后3小时内向医院通报不可抗力事件情况。

2.3 如医院发生特殊应急情况，需增加绿化工作要求，物业公司无条件、免费配合院方开展工作。

2.4 绿化设备需由乙方自行配备。

11、应急预案管理

具备对突发重大事件的应急能力，维护医院安全，最大程度地预防和减少突发事件及其造成的损害，保障职工和病人的生命财产安全，维护医院稳定，促进医院全面、协调、可持续发展。

(二) 物业管理标准及要求

1、管理目标

(1) 总目标：医院物业管理工作以满足医院医疗需求为基础，确保医院服务支持系统的高效运转，提供优质、经济、细致、周到、高效的服务和智能化管理，水电维修、配电室运行管理等得到院方满意，创造整洁、文明、安全、方便的工作、就医环境。

1.1 要求：供水（包括热水）、供电不得间断，变配电一次巡查到位，责任明确，记录清晰；专业技术人员100%持证上岗；保证设备完好率；服务质量满意率95%以上；接到维修申请后无特殊情况10分钟内到达现场；一般故障30分钟内完成，重大故障不超过24小时，急修3分钟到达现场，维修及时率达到100%。

1.2 公共电器：楼梯灯完好，灯开关正常，楼层电箱等部位箱门完好，箱内电气设备设施无故障，无不安全现象，定期巡查，发现问题及时维修。

1.3 排水管：无堵塞、漏水或渗水，流水通畅，管道接口完好，无裂缝、破洞、

地面折陷；定期巡查，发现问题及时处理，不能处理的及时上报运营保障科；

1.4 设备机房管线良好，无漏电现象，地面绝缘胶垫无破损，管理制度齐全，标识清楚；有足够的照明应急灯、消防灭火器；配电房、发电机房的墙地面和顶部防水完好，定期巡查，发现问题及时通知运营保障科；

(2) 给排水

2.1 雨、污水井、盖：排水通畅，井盖没有明显裂纹或破损，井壁没有塌裂，井盖型号符合轻型、重型要求，标识正确，定期巡查，发现问题及时通知运营保障科；

2.2 明暗沟：沟体完好，明沟盖板齐全，沟渠通畅无阻塞；定期巡查，发现问题及时处理；

2.3 给排水管道（含绿化用水管阀）：水管水间完好，无渗漏，管道通畅无阻塞；定期巡查，发现问题及时处理；

2.4 化粪池：排水通畅，巡检中随时关注化粪池的使用情况，需要抽吸及时向运营保障科汇报，院方安排专业清掏疏通公司进行处理。井盖没有明显裂纹或破损，井壁没有塌裂，井盖型号符合轻型、重型要求；定期巡查，发现问题及时处理；

2.5 给排水管道无锈蚀、无渗漏；定期巡查，发现问题及时处理，有特殊情况通知运营保障科；

2.6 室内外灯、灯座箱、灯柱、灯罩、灯泡等设施完好。定期巡查，发现问题及时维修；

2.7 公用设备、设施、用具（公共区域的卫生间、饮水间设备、设施不包含饮水机）：外观清洁、干净，完好率 95%以上；

(3) 空调制冷

3.1 制冷、供暖系统：每日对楼内温度进行温度测量及重要设备安全巡视，根据温度变化及时调节。负责对中央空调用水、用电的日常统计工作，并提供每月统计报表。保障运行压力正常，并适当补充，保障系统无泄漏，检查压缩机工作时的声音、温度、电流是否正常，如有异常及时处理。负责热水水泵的运行检查和热水温度检查调整，巡查水泵声音保障无异常，无泄露，温度正常。

3.2 送风系统：检查风机电机是否运转正常，送风机运转是否平稳，有无异常噪音，并且检查轴承是否发热。检查润滑离心送风机及轴承、检查风机电机的三相绕组电阻及电流是否正常，检查送、回风阀门及新风阀门的开启度是否合适。配合院方每

年对各楼宇集中空调通风系统风道进行清洗并检测出具响应报告，

3.3 蒸发器、冷凝器：检查蒸发器水系统是否通畅，检查水泵运转及压力表是否正常，检查出水探头温度变化是否正常。冷凝器检查电机的运转情况，冷却压力表及进出水温度是否正常、水流开关动作是否灵敏，冷却水水质、水温的检查及对冷却水系统的加药清洗、除垢保证设备正常运行。

3.4 润滑系统：检查压缩机润滑油油质，检查油槽油位，根据液路视镜的颜色，判别制冷回路的干燥情况，检查油温控制传感器，紧固电源接线端子。

3.5 控制系统及保护电路：检查控制系统 PLC 显示器是否正常，各参数设置是否正确，检查历史报警记录并对故障报警内容进行分析，消除隐患。检查电源的多相电压、电流，对所有接线端子进行紧固，确保安全，对控制线路进行检测，确保控制灵敏，对多种保护进行检测保证设备的安全运转，检查高、低压传感器，油压传感器值，检查高、低压开关可靠性。

3.6 制冷季冷却塔巡视：皮带、电机是否正常，水质检测添加药剂。

3.7 排水系统：检查冷凝排水系统是否畅通，如有水垢或异物阻塞管道，应彻底疏通，保证排水顺畅。

3.8 过滤网：依据空调保养手册，回风（初效）过滤网、中效过滤网每月检查一次并视污染程度进行个别干净及更换，新生儿科回风（初效）过滤网、中效过滤网每月清洗及已消毒一次。压力表每年按规定检查 2 次，如有锈蚀，损坏，表盘模糊不清等情况应及时更换，设备每年做一次防锈防腐，每年室外管道每月做好防冻保暖，保持设备设备场地干净整洁，无漏水，每年 5 月和 10 月份各做一次设备全面检查。

3.9 按国家标准检查辅助设备的运行状态；检查和检测系统的运行安全状态；检查确认电压和启动器运行状态；启动机组，标定控制和变送器；机组稳定后，记录运行状态；启动运行机组后，检测机组各个工作参数，并调试机组到最佳运行状态。维修检测后对用户机组作出评价及提出合理建议。如需对相关设备进行大型维保、维修需提供相应方案，费用依据保养维修规模单独核算。

（三）物业服务人员配置要求

1、物业服务需设置项目经理 1 人；项目主管 2 人；配电室运行 24 小时双班值守 8 人；公用设备设施末端维修电工 14 人；综合维修、水工 15 人；工程库管 1 人；空调机房运行管理 24 小时单班值守 5 人；空调维修 13 人；热力站运行值守及巡视 4 人；

氧气站运行 24 小时值守及二级箱巡视 10 人。物业服务人员总人数至少 73 人，可按工作需要，合理安排人员。

2、人员素质要求：

2.1 项目经理须取得全国物业行业项目经理职业资格证书；

2.2 工程技术人员须持有相关专业上岗证书；

2.3 所有在院工作人员每年例行体检一次，严禁携带传染类病毒人员上岗。

第三章 物业管理服务合同期限

本合同期限为 壹年，自 2025 年 9 月 8 日 起至 2026 年 9 月 7 日 止。

第四章 权利与义务

一、甲方的权利义务

1、有权要求乙方按合同约定提供物业管理服务。定期与乙方议定年度管理服务计划。有权调查乙方各项服务收费的合理性，对影响医院利益的物价和服务项目提出修改建议；

2、如因乙方管理不善、操作失当，造成甲方的经济损失，经有关主管部门认定，甲方有权要求乙方进行赔偿并责令整改。

3、甲方在合同生效之日起向乙方提供本项目的相关设备管理档案、资料（设备技术资料、图纸、检验合格证、维修记录等）。

4、不干涉乙方依法或依本合同规定内容所进行的符合医院实际情况的服务管理；

5、有权不定期抽查乙方全部服务业务编制在岗人数；在进场前全部持有效操作证件上岗，到岗人数须全部符合投标文件配置要求，提供所有人入职前体检报告并提供无犯罪记录证明。

6、监督乙方履行本合同，对乙方提供的物业管理服务有建议、督促的权利。对乙方的管理定期实施监督检查、考核评定；考核未达标的，甲方有权对乙方按违约处理并处以违约金，如连续考核不达标或因乙方管理不善，造成重大经济损失或给医院造成名誉损失及恶劣社会影响的情况，经有关主管部门认定后乙方应赔偿甲方全部经济损失，接受违约处理并处以违约金。由于乙方日常工作造成的人员财产、纠纷、赔偿，应由乙方承担并及时处理，因处理不及时为甲方带来的经济损失由乙方赔偿，造成恶

略影响的应由乙方进行补偿。甲方视情节轻重，可对乙方按违约处理并处以违约金，直至终止合同。

7、有权要求乙方对于国家明令规定持证上岗的相关专业岗位，持证上岗率达到100%。

8、甲方在合同生效之日起向乙方提供相应的管理服务用房，并具备基本办公条件。

9、甲方合同期内增减服务项目及范围，应与乙方及时签订补充协议，增减服务项目及范围所产生的相应费用。

10、有关法规政策规定和双方约定的其他权利义务。

二、乙方的权利义务

1、根据有关法律、法规政策及本合同的规定，制订各项服务流程、规章制度、实施细则，在甲方的管理下开展各项管理活动，但不得违反甲方管理制度和政策，尤其不得损害甲方的合法权益，获取不当利益。

2、遵照国家、地方物业管理服务收费规定，按服务项目、服务内容、服务深度，测算物业管理服务收费标准，并向甲方提供测算依据。严格按合同规定的收费标准收取，不得只收费不服务或多收费少服务；

3、乙方根据本项目设备设施情况编制综合维修级制冷设施、设备运行的年度保养计划。

4、对于安全性、技术性、专业性很强的维养业务，经甲方同意，乙方可以采取外包方式委托具备相关资质的第三方专业公司。并提交甲方备案，由乙方承担相关管理责任。

5、乙方维修中在有限空间、高空维修涉及人身安全的作业时，应当做好相应安全防护措施，避免发生安全事故。

6、合同执行期间，在院内因乙方原因发生的人员意外伤害事故，所产生的费用由乙方承担。

7、及时向甲方通报管理区域内有关物业管理服务的重大事项，及时处理甲方的投诉，接受甲方的管理和物业使用人的监督。

8、非甲方同意，乙方不能采取外包方式将委托管理事项委托第三方管理，劳务派遣用工形式除外。

9、接受物业管理主管部门及有关政府部门的监督、指导，并接受甲方的监督管理，保证岗位人员上岗资质符合国家相应要求。乙方负责与为甲方服务员工签订劳动合同并符合《中华人民共和国民法典》相关要求。

10、甲方支付的合同价款中，包括乙方用工人员按国家规定应缴纳的各项社会保险，乙方负责全额缴纳，如乙方未全额缴纳，由此产生的问题与甲方无关。

11、对甲方的公用设施不得擅自占用和改变使用功能，如需在增减或完善配套设施，乙方须报甲方和有关部门批准后方可实施。

12、建立管理档案并负责及时记载有关变更情况，对各项工作做好记录，必要时留存影像证据。

13、开展有效的文化活动和便利服务工作。

14、本合同终止时，乙方必须向甲方移交所委托管理的全部物业和移交管理用房和甲方财产。

15、乙方须保证在签署本合同时具备，且在本协议履行期间持续具备北京市政府采购中心中标单位的资质和许可，否则本合同自政府批准采购中标单位有效日期截止日起自然终止。

16、乙方有责任向医院提示消防、弱电、空调机组及水处理系统、空调通风系统、高低压配电系统、避雷系统、楼宇消电检、化粪池清掏、楼宇消杀、垃圾清运、外墙清洗、公共设施设备财产险、公共责任险、房屋安全普查等设施设备年度维保、检测、保险的意见和建议。

17、乙方必须在履行合同期起一周内将按照招标文件要求，必须向甲方出示并演示自行开发的信息化系统，具备在甲方现场运用的条件并达到甲方要求，否则甲方将有权以与招投标文件实际不符的理由给予解除合同。

18、有关法规政策规定和双方约定的其他权利义务。

第五章 管理服务费用

一、服务费用及支付方式

1、服务期费用：人民币 7489002.84 元（大写：柒佰肆拾捌万玖仟零贰元捌角肆分）。

2、支付方式

甲方于每月 15 日前以银行转账方式划拨乙方上个月合同月物业管理服务费，乙

方每月 5 日前将甲方审核后的上月服务费发票按时提供给甲方。

3、甲方依据实际工作区域及医院搬迁情况以实际发生结算合同款项。

4、全年总服务费用不超过合同金额，如超过应另行签订补充协议。

二、服务费用构成

1、工资、奖金、社会保险等费用：所有管理服务人员的基本工资、社会保险（五险）、本市及外埠城镇户口员工的住房公积金、加班费、奖金、福利费和餐费由乙方提供。

2、员工制服及洗涤费：所有员工工服由乙方订做（冬夏 2 季服装）及洗涤。

3、服务管理费用（包含办公、培训、技术支援等）：乙方在北京市顺义区妇幼保健院设立项目服务部，项目经理在现场培训、指导、管理员工工作或外聘培训师讲课、公司总部相关业务部门技术现场支援指导等产生的费用；项目员工使用的工作程序、排班表、检查表、培训及技术手册、培训的办公用品等包括办公电脑、打印机、传真机等由乙方提供。

三、人工费：

参照物业管理服务行业人员工资标准、国家相关法规及北京市保险、福利政策标准制定。

四、物业管理服务中所涉及的各项能源（水、电、气等）费用由甲方支付。

第六章 奖惩措施

一、乙方在合同期内遇重大疫情或甲方重大活动中表现突出，为甲方做出贡献的，甲方视具体情况对乙方进行奖励。

二、乙方未完成合同规定的各项管理目标，甲方视具体情况，对乙方按违约处理并处以违约金，违约金从次月物业管理费中扣除。

三、具体服务标准参照投标文件相关内容，奖惩条例由双方协商确定，作为补充协议。

第七章 合同终止

一、任何一方决定在本合同期限届满后不再续约的，均应当在期满 1 个月前书面通知对方。

二、本合同终止后，甲乙双方应当共同做好交接事宜，包括物业管理服务费的清

算、用于服务的甲方财产设备清点等。

第八章 违约责任

一、因乙方原因，造成不能完成管理目标或直接造成甲方经济损失等违约情况的，应根据违约情况乙方向甲方支付违约金，违约金不超过合同金额的 30%，且与预期实际损失相符；同时，甲方有权要求乙方限期整改直至终止合同。

二、因甲方房屋建筑或设施设备质量或安装技术等原因，造成重大事故的，由甲方承担责任并负责善后处理。因乙方管理不善或操作不当等原因造成重大事故和人员伤亡的，由乙方承担相应法律责任并负责善后处理工作。产生事故的直接原因，以政府有关部门的鉴定结论为准。

三、为维护公共利益，在不可预见情况下，如发生重大疫情、煤气泄露、火灾、水管破裂、协助公安机关执行任务等突发事件，乙方因采取紧急避险措施造成损失的，应当按国家有关规定处理。

四、本合同执行期间，如遇不可抗力，致使合同无法履行时，双方均不承担违约责任并按有关法规政策规定及时协商处理。

五、乙方在本合同管理服务期间发现的非本合同管理服务范围内的可能导致甲方重大损失的情况，乙方有义务及时以书面形式提交相关建议，由甲方处理以避免重大损失的发生。但由于甲方收到乙方书面建议报告未及时处理继而发生重大损失的乙方不承担责任。

六、若乙方违反合同约定时，甲方享有合同解除权，同时不承担违约责任。

第九章 争议解决

合同履行过程中发生争议的，双方可通过协商解决或向甲方所在地人民调解委员会申请调解的方式解决；不愿协商、调解或协商、调解不成的，可以向甲方所在地人民法院提起诉讼解决。

第十章 附则

一、乙方不得擅自将合同项下的权利义务转移给第三方，确有必要转移时，需经过甲方的书面同意，并需要签订三方协议。

二、双方对于因本合同而交换的各类涉密信息和资料，均负有保密义务。任何一方未经对方书面许可，不得向任何第三方披露上述涉密信息和资料，或将其用于其他目的。

三、本合同之附件均视为合同有效组成部分。本合同及其附件内，空格部分填写的文字与印刷文字具有同等效力。

四、本合同及其附件包括：附表、本项目投标文件。

五、双方经过平等友好协商可对本合同的条款进行修订更改或补充，签订书面补充协议，补充协议与本合同具有同等效力。

六、本合同自双方签字盖章之日起生效。本合同正本一式七份，甲方五份，乙方二份，具有同等法律效力。

甲方：北京市顺义区妇幼保健院

法定代表人或授权代表：



乙方：北京亿展资产管理有限公司

法定代表人或授权代表：



日期：2015年9月8日

日期：2015年9月8日