

北京市丰台中西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合同

甲方：北京市丰台中西结合医院

法定代表人：韩秀娟

统一社会信用代码：12110106400852253G

地址：北京市丰台区长辛店东山坡三里甲 60 号

开户行：北京银行长辛店支行

账号：2000 0038 0984 0002 3837 469

联系人：胡伟杰

联系电话：010-83875959

乙方：北京冠京投资管理集团有限公司

法定代表人：王玉良

地址：北京市丰台区丰北路甲 79 号

统一社会信用代码：91110106102152515N

开户行：北京农商银行卢沟桥支行

账号：0203010103000003368

联系人：李海生

联系电话：13521728212

经双方本着诚信合作，互惠互利的原则，友好平等协商，达成一致，签



订本合同，以兹共同遵守。

## 一、服务范围和主要工作

### 1. 物业服务

北京市丰台中西结合医院南院区（北京市丰台区长辛店东山坡三里 63 号），建筑面积 15,765.70 平方米。

服务范围：包括但不限于南院区门窗、地面、内墙饰面、顶面、外墙、会议室、卫生间、垃圾存放点、车位、车行/人行口、设施设备（包括采暖系统、给排水系统、消防系统、锅炉设备、安防系统、照明系统、供配电系统等）、南北院区绿化、广场、路灯、草坪灯、音箱、消防栓、垃圾箱、室外配电箱、门前三包、露台、中控室值守、指示牌、显示屏。灭火器年检、避雷检测、消电检等专业检测服务，环境卫生清洁、生活垃圾收集清运，绿化养护服务和其他临时性工作等需要提供物业服务。

### 2. 保障服务

服务范围：负责中控室设备维保及值守、配电室维保及值守、锅炉房维保值守、热水供应与年检、无负压设备维保、燃气调压箱维保、供氧室值守、诊疗区域水电维修（南院区）、中草药植物种植及养护（南、北院区）等保障服务，甲方卫校垃圾桶及甲方垃圾站垃圾消纳，南院区的所有屋顶、外墙维修等，保障甲方医院诊疗活动的安全、有序运行。

## 二、服务期限

物业服务期限为 2026 年 3 月 1 日起 至 2026 年 12 月 31 日止。

## 三、服务人员组成及管理权限

1. 人员组成：上述服务工作，由乙方向甲方委派固定工作人员。该工作人员为乙方聘用且持有专业资格证书（含中控室、配电室、锅炉房、供氧室

等值守)的员工,身体健康且能够胜任本合同约定的服务工作。乙方保证上述派遣乙方人员为正式的、合法招聘的劳动者,并保证其工资待遇、相关福利、保险、辞退等一切劳动待遇和劳动关系合法有效。

2.管理权限:乙方委派的人员,日常管理工作由乙方负责,乙方为委派的人员办理工伤保险,若委派的人员在提供服务工作时间及工作区域内因意外等事件受到伤害,乙方承担相应的法律责任,积极协助办理工伤事宜及可能发生的医疗、补偿及赔偿责任。

3.甲方同时有监督管理权限,乙方如需要调整相关人员时,须征得甲方同意。对于甲方认为不称职、不合格的,或者遭到投诉的乙方委派人员,甲方有权向乙方提出更换,乙方应在接到甲方通知后五个工作日内无条件进行更换。

#### 四、服务内容与质量标准

##### (一) 保洁服务

1.乙方负责南院区公共区域(不包室内)及绿化区域的日常卫生清理及维护工作,配备保洁人员不少于2人(含主管1名)。

2.乙方应确保公共区域(不包室内)、电器设备、消防设施等保持干净,每日至少开展1次清洁作业。公共区域每日清扫2次,保持干净、无杂物、无积水。垃圾日产日清,建立垃圾清运台账。

##### (二) 维修服务

1.乙方负责各科室的日常维修工作,配备综合维修人员5人。

2.乙方应确保维修人员具备相应技能和经验,能够及时响应维修请求,并在规定时间内完成维修工作。

### （三）绿化服务

1. 乙方负责南院区绿地、花木、树木、灌木、中草药等的日常养护工作，现有绿化面积不少于 2000 平方米。

2. 乙方应确保绿化区域无枯草、无杂物、无干枯坏死和病虫害侵害，树木、花卉等生长正常、造型美观自然。

### （四）化粪池清掏服务

1. 乙方负责南院区化粪池的清掏工作，年平均清掏两次。

2. 乙方应确保清掏工作符合行业标准和环保要求，清掏后的化粪池无明显异味。

### （五）生活垃圾消纳服务

1. 乙方负责南院区内其他类垃圾的清理、收集、运送工作，按桶计费清运。

2. 乙方应确保垃圾及时清运，日产日清，避免垃圾堆积和异味散发。

### （六）专项设备维保及值守服务

#### 1. 中控室设备维保及值守

乙方负责中控室设备设施的 24 小时日常值守及设备维保服务，值守人员配备 8 人。

2. 每年进行消防设备维保、电气消防及主体检测、视频设备维保

### （七）配电室维保及值守

1. 乙方负责南院区配电室的维保及值守服务，值守人员配备不超过 5 人，配电室每年进行维保。

2. 锅炉房进行维保、值守、热水供应与年检

3. 乙方负责南院区锅炉房的维保、值守、4 小时热水供应与年检工作。

#### （八）无负压设备维保

1. 乙方负责南院区无负压泵房的维保工作
2. 乙方应确保无负压设备运行正常，定期进行维护保养。

#### （九）燃气调压箱维保

1. 乙方负责南院区燃气调压箱的维保工作，费用控制在本市该项服务费用平均值以内。
2. 乙方应确保燃气调压箱运行安全，定期进行检查和维护。

#### （十）供氧室值守

1. 乙方负责北院区供氧室 24 小时值守、各科室氧气运送工作。
2. 乙方应确保供氧室值守人员具备专业资质和操作技能，严格遵守供氧操作规程。

#### （十一）安保服务

1. 乙方负责南院区的安保服务工作，建立保安服务相关制度并按照执行。
2. 乙方应确保各楼（区）主出入口实行 24 小时值班制，对外来人员、车辆进行询问和记录，大件物品搬出需有相关部门开具的证明和清单。
3. 乙方应提供现场接待服务，做好来访人员、车辆进出证件登记，及时通报，严禁无关人员和危险物品进入。
4. 乙方应建立 24 小时值班巡查制度，制定巡查路线，加强重点区域、重点部位的巡查。
5. 乙方应确保监控室环境符合系统设备运行要求，监控设备 24 小时正常运行，监控记录保存时间不少于 90 天。
6. 乙方应合理规划车辆停放区域，对车辆及停放区域实行规范管理，

严禁在公共区域停放车辆或充电。

7. 乙方应建立消防安全责任制，消防控制室实行 24 小时值班制度，每班不少于 2 人。

8. 乙方应制定突发事件安全责任书，建立应急突发事件处置队伍，每半年至少开展 1 次应急演练。

9. 乙方应针对大型活动制定相应的活动秩序维护方案，保障通道、出入口、停车场等区域畅通。

#### (十二) 房屋维修服务

1. 乙方负责南院区房屋的维修工作，包括主体结构、围护结构、部品部件及其他设施的维修。

2. 乙方应每季度至少开展 1 次房屋结构安全巡视，每季度至少开展 1 次外墙贴饰面等检查，每半月至少开展 1 次公用部位巡查，每年强降雨天气前后检查屋面防水等。

3. 乙方应每半月至少开展 1 次大门、围墙、道路等巡查，每年至少开展 1 次防雷装置检测。

4. 乙方应与甲方或甲方委托的装修企业签订装饰装修管理服务协议，对房屋内装修进行严格的监督管理。

5. 乙方应确保标识标牌符合相关要求，每月至少检查 1 次标识标牌和消防与安全标识。

#### (十三) 公用设施设备维护服务

1. 乙方负责南院区公用设施设备的维护工作，包括设备机房、给排水系统、电梯系统、空调系统、消防系统、供配电系统、弱电系统、锅炉设备/热力站、采暖系统等。

2. 乙方应在重大节假日及恶劣天气前后组织系统巡检 1 次，确保设施设备安全、稳定运行。

3. 乙方应确保设备机房环境符合要求，每半月至少开展 1 次清洁，安全防护用具配置齐全。

4. 乙方应确保生活饮用水卫生符合相关标准，有水泵房、水箱间的每日至少巡视 1 次，每年至少养护 1 次水泵。

5. 乙方应确保电梯运行正常，每周至少开展 2 次安全状况检查，每年至少开展 1 次全面检测。

6. 乙方应确保空调通风系统运行管理符合相关标准，定期维保并做好记录。

7. 乙方应确保消防设施维护管理符合相关标准，消防系统各设施设备运行正常。

8. 乙方应建立 24 小时运行值班监控制度，对电气设备定期巡视维护。

9. 乙方应确保安全防范系统维护保养符合相关标准，监控系统等运行正常。

10. 乙方应建立 24 小时值班监控制度，每年至少开展 1 次锅炉设备全面检查。

11. 乙方应定期检查供暖管道、阀门运行情况，做好供暖前检查等准备工作。

12. 本合同中未明确列明的服务内容与质量标准及乙方义务，应依据乙方向甲方提交的关于本合同涉及的报价文件（包括但不限于：投标文件、应答文件、必要的技术及商务文件等）中的相关条款、规定及乙方所作出的各项承诺予以履行。

## 五、服务费及支付方式

**第一条**（一）物业费：物业服务费含税金额为 2020000.00 元（大写人民币：贰佰零贰万元整），服务折合费用为【202000.00】元/月，服务费根据实际服务情况，按月支付。甲乙双方协商确认，该项费用仅作为计算物业服务费的依据，与劳动法意义上的“工资”“报酬”等无关，除双方另有约定外，甲方不再另行支付任何费用。

### （二）支付方式：

1. 本合同生效后，乙方于次月 15 日前向甲方提供等额、合规发票，甲方收到发票后 10 个工作日内向乙方以汇款方式支付上月费用；

2. 甲方在支付前，乙方应开具等额合规的发票递交给甲方。若乙方未能提供符合要求的发票，则甲方有权延迟支付且不视为违约，同时乙方仍需继续履行本合同规定的各项义务。

### （三）乙方账户信息

统一社会信用代码：91110106102152515N

开户行：北京农商银行卢沟桥支行

账号：0203010103000003368

## 六、甲、乙方权利义务

### 1. 甲方权利义务

（1）甲方应积极配合乙方搞好门卫、院内环境卫生、绿化、监控、维修、生活热水供应等服务工作，辅助乙方对人员进行岗前培训。

（2）甲方保证按期支付给乙方服务费。

（3）甲方有权对乙方服务提出意见及建议，并在乙方未按照合同约定标准履行时，要求乙方在规定期限内进行整改，乙方未能及时整改，甲方有权无责解除合同。

## 2. 乙方权利义务

(1) 乙方服务人员全部经专业化礼仪培训及医务相关知识培训合格,并经考核后上岗。

(2) 乙方服务人员等人员应严格遵守甲方的各项规章制度,服从甲方的管理。乙方委派人员的行为应视为乙方的行为,乙方就委派人员行为向甲方承担法律责任。

(3) 乙方应服务热情周到、礼貌用语规范,做到统一着装、站立服务等。

(4) 乙方应保证按照本合同及甲方要求及时、准确的提供相关服务,不得存在任何事故隐患。

(5) 根据甲方指令完成日常中、小维修等项目。

(6) 因乙方工作人员直接或间接责任导致的与甲方、甲方患者(含家属)或第三方产生的纠纷、矛盾等不良事件,可由甲方出面协调,但乙方须负责并予以解决,如涉及赔偿,由乙方负责。

(7) 乙方不得擅自分包、转包本合同约定的服务义务。

(8) 乙方应将派出的服务人员名单及简介作为附件提供给甲方。

## 七、违约责任

1. 甲乙任何一方不得无故在合同期内解除合同,若一方在合同期内必须解除的,须提前一个月书面通知对方。主动提出终止合同方应赔偿对方相当于三个月服务费标准的赔偿金,以弥补对方的经济损失。

2. 乙方若违反本合同约定,或未能达到约定的管理目标和服务质量标准的,甲方有权要求乙方限期整改,若乙方逾期未整改或整改结果不符合本合同约定或甲方要求的,甲方有权视具体情况要求乙方退还服务费,且乙方按照每拖延一日支付合同总价款的 3%向甲方支付违约金,此外,甲方有权

解除本合同，由此导致甲方损失的，乙方应当承担赔偿责任。

3. 上述损失包括但不限于：上述损失包括但不限于守约方直接经济损失、承担行政主管机关的罚款、对第三方（如果有）的赔偿和补偿、诉讼费用、律师费用、取证费用、差旅费用、鉴定费用以及通讯费用。

4. 乙方若有分包、转包行为，甲方享有单方解除权，且乙方需支付违约金为合同总价款的 30%。

**八、合同的解除及合同变更：**合同到期并履约完成，本合同解除。

双方一致确认，在出现以下情况时，可通过双方协商解除、变更合同，或由一方提出解除、变更合同请求，另一方需在收到请求之日起 5 个工作日内给予答复。若逾期未答复，则视为同意：

1. 因自然灾害、政策调整等不可抗力导致合同无法履行，双方可协商解除合同，互不承担违约责任。

2. 因法律法规或政府政策调整导致本合同部分条款无效或无法履行，双方应根据新规协商修改合同内容；协商不成的，可解除合同。

3. 本合同约定的其他可解除、变更的情况。

4. 本合同条款如需变更，须经双方协商一致，并签订书面补充协议，补充协议与本合同具有同等法律效力。

## **九、廉洁条款**

甲、乙双方在合同履行期间，均应严格遵守国家和政府关于廉政建设的相关规定与要求，坚决禁止任何形式的贿赂行为。任一方工作人员要求对方给予其任何形式的不正当利益，对方必须及时向工作人员所属方进行投诉，并提供相关证据。双方的工作人员在经济活动中行贿或受贿累计额较大，构成犯罪的，移交给相应的主管部门，双方应积极配合处理。

## 十、保密条款

甲、乙双方及其相关人员，须在关于本合同的讨论、签订以及执行过程中了解或获取的所有信息，包括但不限于研究数据、对方资料、国家秘密和商业秘密等，承担严格的保密责任。保密条款独立于本合同存在，持续有效，不因本合同或双方正式合同的终止或解除而失效，亦不因合同或其部分无效而受影响。

## 十一、附则

1. 本合同未尽事宜，由甲乙双方协商解决。协商无果，任何一方有权向甲方所在地（北京市丰台区）的人民法院提出诉讼解决。

2. 因不可抗力所造成的直接或间接损失，双方应协商解决。

3. 本合同经双方法定代表人或授权代表签字并加盖公章或合同专用章之日起生效。自合同生效之日起，双方必须认真执行。本合同一式肆份，甲乙双方各执贰份，具有同等法律效力。

4. 合同双方因履行本合同而相互发出或提供的所有通知、文件、资料，均以本合同所列明的地址、电话送达，一方迁址或变更电话的，应当书面通知对方。因未履行通知义务，导致对方不能及时通知的，由此引发的法律后果由被送达人承担。一方以电话、微信等方式通知的，通知当日视为送达；以邮寄方式通知的，邮件寄出后三日视为送达。

附件：《安全生产管理协议》

（以下无正文）

甲方：北京市丰台中西医结合医院

法定代表人（或委托人）签字：

乙方：

法定代表人（或委托人）签字：



签约日期：2026年4月9日

签约地点：北京市丰台中西医结合医院

