HTSQXG-20260921-0252

北京市宣武中医医院

综合物业管理服务合同

2026 年

综合物业管理服务合同

甲方：北京市宣武中医医院

地址：北京市西城区万明路 13 号

住所：北京市西城区万明路 13 号

邮编：100050

法定代表人：郑义

乙方：北京麟嘉医院管理有限公司

地址：北京市西城区太平街甲 8 号院内 2 幢 108

住所：北京市西城区太平街甲 8 号院内 2 幢 108

邮编：100050

法定代表人：高巍

联系方式：13901136687

账户名称：北京麟嘉医院管理有限公司

开户银行：中国工商银行股份有限公司北京虎坊路支行

银行账号：0200215209200065879

为进一步做好北京市宣武中医医院的物业管理服务工作，确保生产经营工作顺利进行，2026-2027 宣武中医医院物业管理服务采购项目（以下简称“本项目”）项目编号：11010226210200025084-XM001 经北京市西城区政府采购中心以竞争性磋商方式完成采购。经磋商小组评审，确定 北京麟嘉医院管理有限公司为成交供应商。根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国政府采购法》及相关法律法规，甲、乙双方协商一致，甲方将院辖区内的物业管理服务工作委托乙方进行，为明确双方的权利和义务，特订立本合同。

一、 本合同的组成

1、以下文件为本合同的组成部分，与本合同具有同等法律效力：

2、本合同及附件；

3、成交通知书；

4、乙方响应文件；

5、本项目竞争性磋商文件。

上述文件对同一事项有不同约定，或者内容出现冲突、不完整时，按照上述顺序判断合同的内容。

二、 服务人数及服务费用

1、电梯司机服务人数：__7__人，服务费用标准为人民币__3800__元/月/人。月服务费合计为¥__26600__元，大写：人民币__贰万陆仟陆佰__元。

2、工程服务人数（包含物业经理、文员、配电室兼电气维修、综合维修）：__13__人，服务费用标准为人民币__4100__元/月/人。月服务费合计为¥__53300__元，大写：__人民币伍万叁仟叁佰__元。

3、保洁服务人数：__24__人，服务费用标准为人民币__4270__元/月/人。月服务费合计为¥__102480__元，大写：__人民币壹拾万贰仟肆佰捌拾__元。

上述每月服务费用总计为¥__182380__元，大写：人民币__壹拾捌万贰仟叁佰捌拾__元。合同期限内服务费用为¥__2188560__元，大写：__人民币贰佰壹拾捌万捌仟伍佰陆拾__元，前述费用已包含乙方为完成本合同约定的工作和义务而所需的税费等全部费用，除前述费用外，甲方无需另行向乙方支付任何其他费用。

二、合同期限

自2026年__11__月__1__日起至2027年__10__月__31__日止。

三、费用结算

1、支付时间

合同生效后，供应商开具首付款发票（合同金额的50%），采购人收到发票后30日内按发票金额支付服务费，余款按照服务进度按月结算，采购人依据月度考核得分核算每月应付服务费金额。供应商须在收到考核结果通知后20日内前向采购人开具相应服务费增值税发票，采购人收到发票后30个工作日内支付服务费。

乙方迟延开具并送达前述发票的，甲方有权拒绝付款且不视为甲方违约。

乙方迟延开具并送达前述发票的，甲方有权拒绝付款且不视为甲方违约。

（1）乙方指定收款银行账户信息

账户名称：北京麟嘉医院管理有限公司

开户银行：中国工商银行股份有限公司北京虎坊路支行

银行账号：0200215209200065879

（2）甲方开票信息

单位名称：北京市宣武中医医院

纳税人识别号：12110102400820454F

2、月度考核（百分制）

- 85分及以上：全额支付服务费；
- 75（含75）-84分：扣除当月5%服务费；
- 65（含65）-74分：扣除当月10%服务费。

（1）考核依据：甲方院感科和总务科每周抽查及月度验收作为月度考核打分依据。

（2）普通保洁、维修投诉：一般投诉乙方应自接到甲方投诉之时起10分钟内响应，24小时内处置完毕并回访；院感污染、漏水漏电、电梯困人等紧急投诉：乙方应自接到甲方投诉之时起10分钟内到场处置。前述投诉，逾期未处理，甲方将每项单次扣乙方3-10分。

（3）乙方连续三个月低于65分（不含65分），甲方有权解除合同，没收履约保证金。

3、履约保证金

（1）乙方成交后5个工作日内，按本合同总金额的5%向甲方缴纳履约保证金，可采用银行保函、对公转账的形式。

（2）本合同期限届满，乙方无重大违约、无遗留赔偿问题，甲方无息全额退还履约保证金。

四、甲方的权利和义务

1、甲方的权利

（1） 甲方有权拒绝乙方服务人员在服务场所内从事与本项目无关的活动。

（2） 甲方对乙方服务人员身体健康情况有异议的，有权要求重新体检。

（3） 甲方有权向乙方追究因乙方服务人员故意或过失而给甲方造成经济损失的责任。

（4） 甲方监督检查乙方的经营行为和服务质量，并向乙方提出具有积极的、建设性的意见和建议；对于不符合要求标准的服务，甲方有权要求乙方予以改进。

2、甲方的义务

（1） 甲方保证为乙方履行合同义务提供所必要的条件和便利；确保乙方服务人员能够进入医院履行服务内容。

（2） 甲方应尊重和维护乙方服务人员的人格尊严和劳动。

（3） 服务内容需要变更或增加的，甲方须提前十个工作日以书面形式通知乙方需要进行服务的内容和区域，以便乙方进行前期筹备工作。

（4） 甲方应在其场所内向乙方免费提供乙方进行管理服务所必需的办公场所和设施，如：项目办公室、报修中心一间、设备间、物资耗材库房、专用维修场地等；另外男女宿舍根据需求双方协商设置。

（5） 乙方为本项目提供维修配件和维修耗材，变配电设备的维保检测费用由甲方支付。

（6） 甲方保证乙方人员在就餐、洗浴、自行车停放等方面与本院员工享有同等待遇。

（7） 对具有传染性、有毒性和其他危险性的特殊服务内容，甲方有义务预先提示乙方服务人员，经乙方同意后，甲方应提供必要的劳动保护。

（8） 甲方应按照本合同约定按时、足额向乙方支付服务费用。

五、乙方的权利和义务

1、乙方的权利

（1） 乙方对服务人员享有自主管理权，并根据经营需要调派、调整服务人员，包括但不限于服务人员的招聘、派工、解雇、奖惩等。

（2） 在不改变和影响本合同履行的前提下，乙方有权根据经营需要调整经营模式。

2、乙方的义务

（1） 根据甲方的各项规章制度，乙方应细化并出台各区域管理办法和考核细则，自主开展自身各项管理经营活动。

（2） 乙方负责监督管理服务人员的日常管理、技能培训、政治思想教育等

工作。

（3） 乙方做好火灾预防及发生事故时应急方案的制定与执行工作。

（4） 乙方委派专人指导并检查其管理范围之内司梯、工程、保洁等服务人员的日常工作。

（5） 乙方应为本项目提供工程部日常维修所需的小型工具及对讲设备，并为所有服务人员提供各部门统一的工作服。

（6） 乙方履行合同期间应当严格遵守相关法律法规的规定，不损害甲方的合法权益。

（7） 乙方应完全遵守《中华人民共和国妇女权益保障法》中关于“劳动和社会保障权益”的有关条款要求。

（8） 遇流感、传染病暴发等情况，乙方按照甲方要求增配保洁人手，加密消杀频次，无条件配合医院隔离管控工作，相关耗材、人工成本包含在本合同总价内，不另行加价。

（9） 乙方所有保洁、维修耗材进场前报甲方查验，禁止使用不合格消毒药剂；甲方有权不定期抽查耗材库存、使用记录。

（10） 乙方每季度组织全员岗位培训，特种作业人员每年完成复审培训，培训记录提交甲方存档备查。

（11） 乙方在根据本合同约定的服务区域内提供各项服务，如需增加服务项目或区域，双方应另行协商。

六、验收标准或要求：

1、保洁验收标准

（1）是否执行《医疗机构保洁服务规范》（DB11/T 1863-2021）及医院院感管理制度。

（2）人员要求：服务人员是否身体健康，经培训合格后方可上岗，年龄男性 60 周岁以下、女性 55 周岁以下。

（3）室内清洁分区作业，清洁区、半污染区、污染区工具、药剂严格分开，杜绝交叉感染；

（4）室外环境卫生符合国家卫生城市、北京市创卫检查标准；生活垃圾分类收集及时率 100%，无二次污染；

（5）医疗废物全流程符合《医疗废物管理条例》，处理及时率100%；传染病区域废物双层黄色袋封装；

（6）因供应商操作不当造成院内污染、医患人身损害、行政处罚，全部经济、法律责任由供应商承担。

（7）验收机制：采购人后勤+院感科每周联合抽查，定期度开展一次全面验收，验收记录作为月度考核依据。

2、工程服务验收标准

1、维修时限严格执行特级应急30分钟、普通故障8小时、无配件维修14日要求，超时扣分；

2、配电室严格执行DB11/527—2015标准，双人24小时在岗、巡检记录完整、机房整洁无安全隐患；

3、维修后设备功能、外观、安全性能达标，管线、结构维修符合建筑及电气规范。

3、电梯服务验收标准与要求

1、上岗必做安全空载检测，故障及时上报、现场疏导安抚乘客；

2、操作人员熟悉电梯基础故障处置流程，每年完成应急救援演练；

3、轿厢定时消杀、文明服务，高峰有序疏导，无服务投诉

七、服务费用的调整

1、在本合同履行期间，如遇国家调整社保费率、最低工资标准、营业税率等，或因甲方业务量增加导致人员编制增多，经甲、乙双方协商一致并签订书面补充协议后，甲方应当依法按照当年相应比例或人员数量调整每月支付乙方的费用。

2、如果乙方提供服务的区域、所管理的部门和设备，或工作任务的总量出现增加、减少或变更的情况，经甲、乙双方协商一致并签订书面补充协议后，可对合同金额作出相应增加或者减少，但应当符合法律规定。调整金额在经甲方核对确认后在支付乙方当月费用中应有所体现。

八、合同的变更及解除

1、依据中华人民共和国相关法律和本合同约定，甲、乙双方在合同履行过程中出现问题，双方应持建设性态度积极解决；甲、乙双方在本合同期限内不得擅自解

除本合同。如出现如下情况，双方可对合同进行变更及解除。

（1）本合同期限内，如遇甲、乙双方经营重大变故，合同继续履行将损害国家利益和社会公共利益的，双方应当协商变更合同。

（2）甲方逾期支付服务费用，经乙方书面催告后 10 日内仍未支付的，乙方有权解除本合同。

（3）乙方提供的物业管理服务不符合质量要求，经甲方责令整改后仍未改进的，合同继续履行将损害国家利益和社会公共利益的，甲方有权解除本合同。

（4）任何一方未按照本合同履行合同义务，经对方催告后，仍未在合理期限内改进，合同继续履行将损害国家利益和社会公共利益的，对方有权解除本合同。

2、出现下列情形之一，合同继续履行将损害国家利益和社会公共利益的，甲方有权立即解除本合同，且乙方赔偿甲方因此遭受的损失：

（1）乙方发生安全生产、消防、医疗废物流失污染事故；

（2）乙方特种岗位无证上岗、人员大面积脱岗超 30 分钟；

（3）乙方中标后转包、拆分分包本项目；

（4）乙方医疗垃圾混投、倒卖、造成甲方院内交叉感染风险；

（5）乙方月度考核连续两月低于（不含）65 分。

九、违约责任

1、甲、乙双方均应严格遵守本合同，依据本合同享有相关权利，履行承担相关义务。任何一方违反本合同约定，均应承担违约责任，赔偿守约方因此遭受的经济损失，包括但不限于律师费、诉讼费、鉴定费、保全费等。

2、任何一方擅自解除合同或导致合同不能履行的，应承担违约责任。

3、甲方未按照本合同约定逾期支付乙方服务费，按同期 LPR 向乙方支付逾期违约金。

十、争议的解决

1、本合同未尽事宜，法律、法规有规定的，按照相关规定处理；法律、法规无规定的，由甲、乙双方协商一致后对本合同进行修改、补充并签订书面补充协议。补充协议作为本合同的组成部分，与本合同具有同等法律效力。补充协议与本合同对同一事项有不同约定的，以补充协议为准。

2、双方在履行合同时发生争议，应本着实事求是的精神友好协商解决；协

商不成，任何一方可向甲方所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。

十一、文本与生效

1、本合同一式四份，双方各执两份，具有同等法律效力。

2、本合同经甲、乙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后生效。

（以下无正文）

甲方：北京市宣武中医医院

法定代表人或授权代表（签字）：

2026年 9月24日

乙方：

法定代表人或授权代表（签字）：

2026年 9月24日