

北京小汤山医院应急病房物业服务委托合同

委托方（以下简称甲方）：北京小汤山医院

地 址：北京市昌平区小汤山镇北京小汤山医院

受托方（以下简称乙方）：北京建工兆佳物业管理有限责任公司

地 址：北京市朝阳区农光里117号楼5层

根据《中华人民共和国民法典》及国家有关法律、法规，在自愿、平等、协商一致的基础上，甲方将其物业服务委托乙方进行管理，特订立本合同。

第一章 总 则

第一条 物业基本情况

物业类型：三甲综合医院

座落位置：北京市昌平区小汤山镇北京小汤山医院（应急病房）

建筑面积：60000 平方米

第二条 乙方提供服务的受益人为本合同双方及在服务区域内的甲方工作人员、就医人群等，本合同双方均应对履行本合同承担相应的责任。

第二章 委托服务内容

第三条 物业服务的主要内容：

1、保洁服务（包括新建病区道路保洁，以及垃圾分类及转运、环境消杀工作；新建病区建筑物内保洁工作）

2、绿化养护服务

3、设备运行维修服务（包括液氧站等设备设施运行，以及水、电、木、瓦、空调综合维修巡检）

第四条 对在甲方院内违反物业管理规定的行为，乙方需针对具体行为并根据情节轻重，采取批评、规劝、警告、制止等多种正当措施。

第三章 委托服务期限

第五条 服务期限

本合同自签订之日起期限为 1 年。

第四章 双方权利义务

第六条 甲方权利义务

- 1、代表并维护自身的合法权益，享受乙方提供的物业服务。
- 2、制定物业管理的相关内容及要求，并监督乙方人员对物业服务规定的执行情况。
- 3、审核乙方拟定的物业服务方案、制度，检查乙方提出的物业服务年度计划。
- 4、检查监督乙方服务工作的实施及制度的执行情况。

5、向乙方提供物业服务用房（产权属甲方由乙方无偿使用），用于值班、库房。
本合同失效后 10 天内，乙方如数将上述用房交还甲方，如交还上述用房有损坏情况发生，乙方负责照价赔偿。

- 6、帮助乙方协调周边的关系，创造便利的外部环境。
- 7、协调、处理非乙方原因而产生的各种纠纷。
- 8、按合同约定时间，如期向乙方支付服务费用。
- 9、甲方有权要求乙方调换不适合在甲方工作或违反甲方劳动纪律的人员。

第七条 乙方权利义务

- 1、根据有关法律法规及本合同的约定，制定各项物业服务制度。
- 2、负责编制各项物业服务的年度计划，由甲方审批后执行；负责编制物业管理年度管理计划、资金使用计划及决算报告。
- 3、接受甲方监督、检查，认真作好各部门的回访工作，发现问题及时处理，重要事项应及时向甲方汇报。
- 4、配合甲方接受相关部门的监督和检查，并做好检查前的各项准备工作，对于甲方发生的临时事项，在不影响正常物业服务工作的前提下乙方予以积极配合。
- 5、在服务实施过程中，爱护好甲方的各种设施不受损坏，对服务实施过程中，乙方由于操作不当造成的物品损害或由于服务实施不当造成的人员伤害，由乙方按其责任予以赔偿。
- 6、乙方人员在工作期间，要遵守甲方的各项规章制度，包括但不限于防火、交通、治安等规定，服从甲方管理。乙方及其所属人员在甲方场所或工作过程中发生人身（如感染疾病、工伤等）、财产损害，或与他人因物业服务（安全保障）等原因发生争议、纠纷，侵害他人人身、财产并造成损害的，相关责任及赔偿全部由乙方承担并出面解决，甲方不承担任何责任和费用。
- 7、本合同终止时，乙方向甲方移交物业服务相关的档案资料。

8、乙方服务人员的住宿、就餐、医疗、工伤、意外保险、治安等问题由乙方自行解决。

9、乙方的工作人员必须统一着装，服从甲方日常临时工作安排。

10、乙方的工作人员必须遵守甲方各项规章制度的规定，绝对禁止工作人员进入及动用与基本工作无关的区域及物品。

11、乙方日常保洁所需的设备、工具、清洁剂、地蜡等清洁用品及垃圾分类垃圾袋的费用由乙方承担，甲方提供医疗垃圾袋、室内公共卫生间的擦手纸、洗手液的配备，不提供物品包含但不限于清洁用具、用品及消毒剂、垃圾袋等消耗品的配备。乙方应自国家认可的公开采购渠道进行采购，确保质量符合国家安全、卫生标准。

12、园林养护所需的设备、工具、材料以及补种的花草树木等费用均由乙方承担。

13、乙方负责按甲方要求选派符合资质和条件的人员，同时保证为甲方提供服务的各岗位在甲方规定时间内不出现人员漏岗现象。

14、乙方所提供服务必须达到行业标准和甲方要求。

15、按照甲方要求，严格教育、培训和管理物业从业人员；乙方服从甲方管理，遵守甲方的各项规章制度，包括消毒、隔离、保密等规定。爱护甲方公共财物，维护甲方良好形象。

16、根据甲方要求开展工作及相关临时性工作，遇公共设施损坏须及时向甲方报修。

17、物业合同期满并不再续签，乙方应在30日内完成所占用场所的腾退。

第五章 物业服务质量

第八条 乙方须按其约定，实现目标管理。依据本合同附件执行。

第九条 具体的物业服务质量及承诺指标以双方的合同及附件为准。

第六章 物业服务费用

第十条 物业服务费

1、本合同物业服务费用（含税费）为2335200元/年（大写：贰佰叁拾叁万伍仟贰佰元整）。

（1）为甲方提供服务时，所产生的水、电、气能源费，由甲方承担，乙方员工节约使用。

（2）医疗垃圾袋、利器盒、垃圾清运等费用由甲方承担。

（3）维修所用耗材（单价 800 元以内）、维修工具由乙方提供，物料均需按照甲方原有品牌型号更换维修，无法按原状更新的，需经甲方同意后进行更换其他品牌型号；以上物料（单价 800 元（含）以上）、运送车辆均可由甲方提供。

2、在本合同执行期间，如遇国家和当地相关政策的变化，本合同条款及相关费用，双方依据政策调整。

3、甲方逾期交纳物业服务费的，从逾期之日起按每天应交服务费的万分之五向乙方支付滞纳金，直至付清服务费为止。

4、合同生效后，甲方据物业服务项目及满意度调查情况按月付款。满意度未达到 95%，扣除当月物业服务费的千分之一；满意度未达到 90%，扣除当月物业服务费的千分之二。

5、本项目的资金来源为财政资金，如遇上级政策调整或其他不可抗力影响导致合同无法履行，自知悉一方通知对方之日起合同自动终止，双方依据已履行的义务办理结算。乙方未履约的相应合同款应自合同终止之日起 10 个工作日内退还甲方。

第十一条 付款方式

在合同签订后，甲方按月支付乙方服务费。乙方须在次月开始的 10个工作日内向甲方提供增值税普通发票，甲方在收到发票后 10个工作日内向乙方支付上月的服务费。

因本项目的资金来源为财政资金，如遇上级政策调整或其他不可抗力影响（新建病区拆除）导致合同无法履行，自知悉一方通知对方之日起合同自动终止，双方依据已履行的义务办理结算。乙方未履约的相应合同款应自合同终止之日起 10 个工作日内退还甲方。

乙方银行账号：0200022709006516093

账户名称：北京建工兆佳物业管理有限责任公司

开户银行：中国工商银行股份有限公司北京潘家园支行

第七章 违约责任

第十二条 甲方违反本合同义务的约定，使乙方未达成规定管理目标，乙方有权要求甲方在一定期限内解决，逾期未解决的，乙方有权终止合同；造成乙方经济损失的，甲方应给予乙方经济赔偿。

第十三条 乙方违反本合同约定的义务，未能达到约定的管理目标或物业服务质量，甲方有权要求乙方限期无条件整改，造成甲方经济损失的，乙方应给予甲方经济赔偿。

第十四条 甲乙双方中任一方无正当理由提前终止合同的，应向对方支付合同总额 30% 的物业服务费作为违约金。由于解除合同造成的经济损失超过违约金的，还应给予赔偿。

第十五条 甲方未按照合同约定按时支付物业服务费，乙方可单方提出解除合同，不承担由此带来的违约责任并有权要求甲方支付应付未付物业服务费所产生的滞纳金。

第十六条 乙方应履行其承诺的责任，如未提供服务或未达到甲方要求，乙方应承担违

约责任，违约金按每月服务费用的万分之五的违约金向甲方支付，在规定时间内仍未履行相关内容甲方有权终止合同，并有权不支付物业服务费，对甲方造成的经济损失由乙方承担全部经济损失。

第十七条 乙方应按时向派往甲方的工作人员发放工资及其他承诺的费用，因乙方原因，致使此项工作的延时，造成乙方工作人员不能为甲方提供良好服务，而给甲方带来经济损失，乙方负责赔偿，情形严重的，甲方除追究乙方赔偿外有权解除合同。

第十八条 对于不严格履行岗位职责的乙方工作人员，甲方有权向乙方提出更换，因被退回、离职、病假、等原因减员，乙方应及时补齐相应人数，若乙方人员出现空岗情况，甲方则应当根据空岗情况扣除空岗岗位的应付费用。

第十九条 如乙方在服务过程中出现空岗情况，乙方在接到甲方通知之日起，三个工作日内予以补足。如乙方在三个工作日内未解决空岗情况的，甲方有权按照缺岗天数及人数扣除相应的服务费。如乙方在五个工作日内未解决空岗情况的，甲方有权解除合同，并且乙方应向甲方承担违约责任。

第二十条 乙方未按照合同约定在 5 个工作日内解决空岗情况，或进行相关解决措施后仍不符合合同约定的，甲方有权单方解除本合同，甲方可拒绝支付乙方上月及本月的物业服务费用，同时乙方需承担给甲方造成的经济损失。乙方未遵守国家法律法规、安全条例以及甲方相关要求和规定等，造成重大人员伤亡和重大设备损失的，甲方有权终止合同，一切责任后果由乙方承担。

第二十一条 乙方不得随意更换正在为甲方提供服务的工作人员，如确有特殊原因需要调换的，乙方必须至少提前三日通知甲方，经甲方确认后方可调换，未按规定时间调换到位的，遵照本合同“第十八条”执行。

第二十二条 乙方工作人员在工作中发生刑事恶性事件及重大人身侵权伤害行为情节严重的，乙方疏于管理，影响甲方的工作秩序，给甲方造成不良影响的，甲方有权解除合同，并且有权要求乙方赔偿全部经济损失，如需付法律责任，由乙方一并承担法律责任。

第二十三条 若乙方提供虚假材料或采取串通投标等不正当手段谋取中标、成交的，经甲方查证属实的，乙方中标、成交无效，甲方有权立即解除合同，乙方应赔偿甲方因此遭受的全部损失，同时甲方有权向政府采购监督管理部门报告，由相关部门依法处理。

第八章 附 则

第二十四条 自本合同生效之日起 7 天内，根据甲方委托服务事项，双方办理完交接验

收手续。

第二十五条 甲乙双方可对本合同的条款进行补充，以书面形式签订补充协议，补充协议与本合同具有同等法律效力。

第二十六条 本合同执行期间，由于不可抗力因素致使合同无法履行时，经协商可免除承担责任。对于不可抗力因素，一方应及时通知对方，并于不可抗力发生后 10 日内向对方提交书面证明。因不可抗力导致合同不能履行的，如果未尽通知义务或书面证明不足以认定为不可抗力情形的，对由此造成的损失应承担赔偿责任。

第二十七条 本合同在履行中如发生争议，甲乙双方应协商解决，协商不成的，任何一方均有权向北京市昌平区人民法院提起诉讼。

第二十八条 通知与送达方式

1、根据本合同需要一方向另一方发出的全部通知，以及双方的文件往来及与本合同有关的通知和要求等，用电话方式或书面形式送达；

2、甲方通讯地址如下：北京市昌平区小汤山镇北京小汤山医院；

联系人：杨磊；

联系电话：61789290；

乙方通讯地址如下：北京市西城区南礼士路建邦商务会馆地下一层；

联系人：谢华星；

联系电话：13910551399；

3、一方变更通知或通讯地址，应自变更之日起七个工作日内，以书面形式通知对方；否则，由未通知方承担由此而引起的相关责任。

第二十九条 本合同一式 9 份，甲方留存 4 份，乙方留存 4 份，北京市政府采购中心留存 1 份，具有同等法律效力。本合同包含的附件为本合同不可分割的组成部分，与本合同具有同等法律效力。

第三十条 本合同自双方法定代表人或授权代表签字盖章之日起生效。

第三十一条 保密条款：乙方及派往甲方工作人员应对已知的甲方各方面信息和获得的全部资料承担保密责任，未经甲方许可，乙方不得故意或过失地泄露或提供给第三人。

第三十二条 在服务期内，如受到国家不可预见的强制性政策影响，造成本合同履行困难的，双方可进行协商并签订相关补充协议，或解除合同。

第三十三条 附件作为本合同组成部分，与本合同具有同等法律效力。

第三十四条 本项目招标文件、供应商投标文件以及相关供应商澄清文件均作为本合同的

一部分。

附件1：物业服务内容及要求

甲方（盖章）：北京小汤山医院



法定代表人

吴家锋

或授权代表：（签字或盖章）

2025年9月30日

乙方（盖章）：北京建工兆佳物业管理有
限责任公司



法定代表人

毕雷

或授权代表：（签字或盖章）

2025年9月30日

附件1：服务内容及需求

1. 基本要求

实施该项目是疫情防控需要，为了保障北京小汤山医院新建病区能够达到随时启用、收治患者的要求，并落实北京市关于物业服务政府采购政策的要求。服务要求及标准如下：

2. 服务内容及要求

第一部分：保洁服务

(1) 项目地址：北京市昌平区小汤山镇北京小汤山医院新建病区。

(2) 服务内容

室外道路保洁主要包括：

①新建病区道路保洁，定期清扫道路表面的垃圾、落叶、杂草等，确保道路整洁干净；每日至少清扫道路地面、停车场等公共区域 1 次；每月至少一次定期对污水排水沟渠进行消毒；露天水池每日至少清洁一次；室外卫生间每日至少开展 2 次清洁作业；室内卫生间保持清洁无异味。（每 30 分钟巡视一次）；

②疏通排水系统，清理雨水排放系统等，确保排水畅通无阻，避免因积水引发交通安全隐患；

③维护交通设施：维护和刷新道路标线和标牌，保证交通标识清晰可见；及时修复道路破损和清除道路上的障碍物，确保道路畅通无阻。各种路标、宣传栏、室外照明设备等保持干净，每半个月至少开展 1 次清洁作业；监控摄像头、门禁系统等表面光亮，无尘、无斑点，每半个月 1 次清洁作业；配电箱、设备机房、消防栓及开关插座等保持表面干净，无尘无污迹，每半个月 1 次清洁作业；

④生活垃圾分类及转运、环境消杀工作。每日至少对垃圾桶身开展 1 次清洁作业；每周至少对垃圾收集点所开展 1 次清洁、消毒作业；每半年至少对化粪池开展 1 次清洁作业；每个工作日内要对楼层产生的垃圾，进行清理分类，并运送至垃圾集中堆放点；每周至少对卫生场所区域开展 1 次消毒作业；每季度至少消灭老鼠、蟑螂、控制室内外蚊虫孳生开展 1 次作业。

室内保洁主要包括：

新建病区建筑物内保洁工作。每日至少对建筑物内环境进行清扫 1 次；建筑物外立面定期清洗、2 米以上外窗玻璃擦拭，每季度至少开展 1 次清洗；楼梯及楼梯间保持干净、无异味、无杂物、无积水，每日至少开展 2 次清洁作业；

备注：要求供应商提供保洁服务，须提供必要的清洁设施设备，包括：室外清扫机械、洗地机、吸水机、吹风机、多功能清洁车、等不少于 5 台专业清洁设备。

第二部分：绿化养护服务

(1) 项目地址：北京市昌平区小汤山镇北京小汤山医院新建病区。

(2) 养护总面积：约 33000m²。

(3) 服务内容：浇水：根据气候条件和植物需水量，合理安排灌溉，保持土壤温度和土壤水分适宜。排涝：排除绿地中多余积水，防止植物受水浸泡受损。施肥：根据植物的生长需求和土壤肥力状况，合理施用肥料，补充植物生长所需的营养。修剪：根据不同植物的生长特点和景观需求，适时进行修剪，去除病弱枝、枯死枝，保持植物形态美观和良好生长状况。除草：定期清除绿化区域内的杂草，严禁焚烧，在除草作业区域严禁吸烟，以防引起火灾，采取有效防火措施，杜绝安全隐患。病虫害防治：定期检查植物病虫害情况，并采取物理、生物和化学方法及时防治。抹芽：对于乔木和大型灌木，及时清除不定芽，保持树形美观。抗旱抗涝：在干旱季节及时灌溉，防止植物缺水枯死；在汛期及时排涝，防止植物受淹。清洁与保洁：定期清理绿化区域内的落叶、垃圾等杂物，保持环境整洁。植物更新补植：根据植物的生长周期和景观需求，适时进行植物更新和补植工作。设施维护：定期检查和维护绿化区域的设施，如座椅、照明、管线漏水等问题，确保其正常运行和安全性。

第三部分：设备运行维修服务

(1) 项目地址：北京市昌平区小汤山镇北京小汤山医院新建病区。

(2) 服务范围：新建病区建筑面积约 57900m²。

(3) 服务内容：

房屋维修巡检：对新建病区的所有主体房屋进行定期维修巡检，确保房屋结构安全，无渗漏、裂缝等问题。包括食堂、锅炉房、液氧站、污水站、洗衣房等关键设施，进行详细的维修巡检，检查其运行状况，确保安全稳定。要求：每季度至少开展 1 次房屋结构、公用部位的门窗、楼梯、通风道、室内地面、吊顶、室外屋面安全巡视；每半月至少开展 1 次大门、围墙、道路、管井、沟渠、雨污水管井、化粪池等巡查

水暖管道维修巡检

给水系统：巡检生活水泵房，检查水泵是否运行正常，管道阀门有无渗漏，确保 24 小时供水有保障。同时，负责医院所有洁具水龙头、阀门、高压软管、洗手盆、冲水阀等给排水设备设施的巡检、维护、维修。

排水系统：巡检排水管网，负责屋面排水口污泥的清理，以及所有排污管的疏通工作。

供暖系统：巡检供暖设备，确保其正常运行，包括散热器、管道系统、热交换器等设备的日常养护维修。

电气系统维修巡检

强电系统：对室内外的高低压电器设备、电线电缆、电气照明装置等设备进行日常管理和维护，确保其正常运行使用。

弱电系统：包括通讯设备、广播设备、共用天线设备及闭路电视系统、自动监控及报警系统设备等弱电设备与装置，进行详细的维修巡检，确保其稳定运行。

空调设备维修巡检

空调系统：对空调系统进行定期巡检，检查设备运行数据，对各类设备进行点检，发现隐患及时处理。

综合维修服务

日常巡检：定期对设备设施进行巡检，发现异常情况及时处理，确保设备正常运行。

应急处理：在设备出现故障时，及时进行抢修，确保生产或医疗等活动的顺利进行。

安全管理：严格遵守安全操作规程，确保维修工作安全进行，防止事故发生。

制定和执行预防性维修计划，以降低设备故障率；备件管理，确保备件充足；以及技术资料管理，方便查询和使用等。

能源管控措施

工程运维管理中加强用水、用电管理并提出行之有效的节能管理措施，有助于医院整体的节能减排工作。

3.其他要求

惩罚措施

3.1 若中标人未履行安全职责，导致医院发生安全事故或安全隐患，解除合同并视情节轻重给予处罚。中标人工作人员在工作中发生刑事恶性事件及重大人身侵权伤害行为情节严重的，中标人疏于管理，影响医院的工作秩序，给医院造成不良影响的，采购人有权解除合同，并且有权要求中标人赔偿全部经济损失，并处以 1 万~10 万元经济处罚。如需付法律责任，由中标人一并承担法律责任。

3.2 若中标人在服务过程中未能达到合同约定的质量标准，如清洁、绿化、设施设备维护等不符合医院要求，首次发现将给予警告，并责令限期改正。限期内未改正或再次发生类似情况，并视情节轻重给予暂停服务资格或解除本合同等处罚。

第四部分：人员配备要求

1、投标人需要为采购人配备不少于 40 人的服务团队。其中行政管理服务人员不少于3 人；保洁服务人员不少于 20 人；绿化养护服务人员不少于 5 人；设备运行维修服务人员不少于 12 人。（上述人员配备需提供承诺函并加盖投标人公章）

2、投标人提供的拟派项目经理资料进行综合评价。

（1）具有本科及以上学历，年龄在 45 岁以下（含）。

（2）具有五年及以上类似物业项目经理经验。

（3）具有人社部门颁发的中级及以上工程师职称证书。

3、投标人提供的拟派部门经理资料进行综合评价。

(1) 综合服务经理具有本科及以上学历，年龄在 50 岁以下（含），具有三年及以上类似管理经验，提供相关证书扫描件或复印件。

(2) 工程经理具有本科及以上学历，年龄在 50 岁以下（含），具有暖通类中级及以上职称证书，具有三年及以上类似项目管理经验，提供相关证书扫描件或复印件。

4、投标人提供的拟派其他技术服务人员（工程运行维修服务人员）资料进行综合评价。

(1) 氧气运行值守人员至少有 4 人具有《特种设备作业人员证（固定式压力容器操作 R1 或快开门式压力容器操作 R1）》证书，提供上述证书扫描件或复印件。

(2) 空调维修工至少有 2 人具有《制冷与空调设备安装修理》证书，提供上述证书扫描件或复印件。

(3) 管道工至少有 3 人具有《管道工》证书，提供上述证书扫描件或复印件。

(4) 维修电工至少有 9 人具有《特种作业操作证（电工作业）》证书，其中至少 1 人同时具有《特种作业操作证（电工作业）》证书及《特种作业操作证（有限空间作业）》证书，至少 1 人同时具有《特种作业操作证（电工作业）》证书及《特种作业操作证（高处作业）》证书及《中华人民共和国特种设备安全管理和作业人员证（A）》证书，提供上述证书扫描件或复印件。

(5) 维修焊工至少有 2 人具有《特种作业操作证（焊接与热切割作业）》证书。



“反对商业贿赂”承诺书

北京小汤山医院：

北京建工兆佳物业管理有限责任公司公司自愿签署“反对商业贿赂”承诺书，承诺严格遵守《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国招标投标法》、《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国发票管理法》等相关法律、法规的规定，以诚信、守法为准则，提供优质产品及服务。我公司郑重承诺：

一、自觉遵守与采购相关的一切政策法规和社会公德，切实维护国家利益和社会公共利益，保护贵医院的合法权益；

二、依法公平地参与供货市场的竞争，按规定接受供应商资格审查，客观真实反映自身情况，不提供虚假资质文件，不允许他人以本公司名义私自承揽供货业务，不与贵医院、采购代理机构、评审专家等恶意串通诋毁、排挤其他供应商参与竞争；

三、自觉遵守并严格履行合同约定，不得擅自变更或终止、转让、转包合同；主动配合贵医院进行履约验收工作；

四、保证及时向贵医院提供符合或高于国家质量标准、行业质量标准的产品，确保货品或服务质量优良；

五、对贵医院所购物资或服务开具真实、正规符合规定的有效发票；

六、切实增强服务意识，提供及时、便捷、周到的技术支持与服务；积极妥善解决产品使用中出现的各种问题；

七、与贵医院保持正常业务交往，不进行任何形式的商业贿赂或采取其他不正当手段谋取非法利益。

我公司将自觉遵守以上条款，并积极配合贵医院、政府监管部门的监督与检查。如违背以上承诺，我公司自愿接受贵医院的一切处罚，并承担赔偿损失等一切相关法律责任。

公司名称（盖章）：

法定代表人或授权代表（签字或盖章）：



毕雷

2025年9月30日