

合同编号: 2025年健第(774)号

合同书

Contract letter

甲方: 首都医科大学附属北京儿童医院

乙方: 北京国天健宇物业管理发展有限公司

2025年12月17日

首都医科大学附属北京儿童医院

保洁服务合同

甲 方：首都医科大学附属北京儿童医院

法定代表人：倪 鑫

地 址：北京市西城区南礼士路56号

乙 方：北京国天健宇物业管理发展有限公司

法定代表人：王立坤

地 址：北京市东城区和平里六区5号楼501

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国消费者权益保护法》、《物业管理条例》及《北京市物业管理条例》等国家、地方有关物业管理法律、法规和政策及采购结果（项目编号：BGPC-G25301），在平等、自愿、协商一致的基础上，就甲方委托乙方对“首都医科大学附属北京儿童医院保洁服务项目”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。

第一章 物业基本情况

座落位置：北京市西城区南礼士路 56 号；

占地面积：70,003.26 平方米；

建筑面积：120,000 平方米；

物业类型：卫生类物业。

第二章 物业委托管理事项

一、保洁服务：

- 1、公共环境及楼内各医疗、办公、会议场所、病房的清洁卫生、生活及医用垃圾的收集、清运；
- 2、家属楼、塔楼的保洁；
- 3、提供会议服务；
- 4、提供院内外墙清洗、地面清洗、PVC地面保养打蜡服务。

第三章 物业服务合同期限

本项目服务期限为三年，自2025年12月20日至2028年12月19日。合同一年一签，每年合同截止日前60天，双方就当年服务情况进行年度考核。考核合格双方签订下一年度合同，整体服务不超过三年。考核未合格，甲方有权终止服务，并重新开展招采工作。

第四章 权利与义务

第一条 甲方的权利义务

1. 有权要求乙方按合同约定提供物业服务。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. 监督乙方履行本合同，对乙方提供的物业服务有建议、督促的权利。对乙方的管理定期或不定期实施监督检查，每季度进行一次全面考核评定，考核未达标的，甲方有权对乙方进行经济处罚（处罚额度人民币1,000元至20,000元），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并接受甲方连带经济处罚（处罚额度人民币1,000元至20,000元）直至终止合同；

3. 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。

4. 有权要求乙方对于国家明令持证上岗的相关专业岗位，持证上岗率达到100%；

5. 甲方在合同生效之日起向乙方提供管理服务用房（办公室、工具存放库房、员工更衣室、库房、值班用房等），并具备基本办公条件；

6. 甲方合同期内新增加服务项目及范围，应与乙方及时签订补充协议，增加新增服务项目及范围所产生的相应费用；

7. 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；

8. 按时于每月向乙方拨付上个合同月（每月20日至次月19日）的物业服务费；

9. 有权不定期抽查乙方全部服务业务编制在岗人数；

10. 在不影响医院正常工作的情况下，支持乙方做好物业管理工作和宣传教育、文化活动；

第二条 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，制订该物业的各项服务流程、规章制度、实施细则，在甲方的管理下开展各项管理活动，但不得违反医院管理制度和政策，尤其不得损害医院的合法权益，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. 及时向甲方和物业使用人通报本物业管理区域内有关物业服务重大事项，及时处理甲方和物业使用人的投诉，接受甲方的管理和物业使用人的监督；

4. 有权依照法规政策及本合同的规定对本项目部违反物业管理法规政策的行为进行处理；

5. 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；

6. 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；

7. 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。

8. 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；

9. 建立本物业的物业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；

10. 开展有效的文化活动和便利服务工作；

11. 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本物业管理用房和医院财产；

12. 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；

13. 乙方须在开水间设置尾水和剩水回收装置，用尾水和剩水清

洗抹布拖把,取用水应根据保洁任务按需适量,避免造成浪费。在卫生间、开水间、食堂等区域使用感应式水龙头,冲厕优先使用中水,对空调冷凝水进行收集和利用。加强生活垃圾收集、分类运输,按照《北京市可回收物指导目录》将各类可回收物分类收集、分类暂存,及时做好内部培训及宣传工作。

14. 有关法规政策规定和双方约定的其他权利义务。

第五章 管理目标

第一条 总体目标

在管理合同期内,医院物业管理工作以满足广大患者的医疗需求为基础,确保医院后勤物业服务支持系统的高效运转,促进北京儿童医院“文明、舒适、优美、安全”的医院建设。

第二条 总体质量要求

依照合同约定的物业管理项目及标准开展工作,严格按国际质量体系认证、环境管理体系、职业健康安全管理体系标准执行。分项服务符合相应的标准、规范,并有具体的管理措施,整体项目档次定位合理,要与物业本身档次相匹配。

第三条 分项指标

- 1、院区内卫生达标率 $\geq 90\%$;
- 2、管理技术服务人员培训合格率 $\geq 95\%$;
- 3、医院对物业管理满意率 $\geq 90\%$; (北京市优秀物业大厦的标准为85%)
- 4、制度履行率 $\geq 96\%$;
- 5、医院对物业管理项目抽检合格率每3个月 $\geq 90\%$ 。

第六章 管理服务费用

第一条 服务费用

合同总价款为人民币25429005.24元/年（大写：贰仟伍佰肆拾贰万玖仟零伍元贰角肆分）。

每月服务费用2119083.77元/月（大写：贰佰壹拾壹万玖仟零捌拾叁元柒角柒分）。

第二条 物业服务费用构成

保洁服务费用每月2119083.77元/月，其中人员费用：编制人数327人，（包含管理人员 5 人，保洁服务员 322 人）保洁员平均费用为5599.79元/人/月。外墙清洗、地面打蜡综合费用：100097.02元/月。打蜡面积2901平方米，每平方米报价8元/m²；共计80223.42元；外墙清洗面积23848.31平方米，每平方米报价5元/m²，共计19873.60元。

备注：以上费用包含上述人员的：每月工资、社会保险、住房公积金（仅含本市及外埠城镇户口员工）、残保金、劳保福利费、节假日加班费、管理费、法定税金。

人员编制：按照相应岗位月平均工资按实际出勤计算核减费用。

第三条 开荒面积累计超过1000平方米的开荒，双方协商单价。

第四条 楼内地面免费提供清洗，门诊楼12层和1层大理石地面提供免费结晶。

第五条 门诊6层特需特诊室、12层贵宾会议室和远程会议中心地毯免费提供清洗。五

第六条 门诊楼三部观光电梯B1-4层外侧高空玻璃免费清洗。

第七条 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。

第八条 物业管理服务中所涉及的各项能源（水、电、汽等）费

用由甲方支付。

第九条 甲方于每月以银行转帐方式划拨乙方上个合同月（每月20日至次月19日）物业服务费，乙方每月30日前将医院审核后的本月物业服务费发票按时提供给甲方。

第十条 合同规定的物业服务费用中不含污水处理费、院区绿化维护费、消杀费、垃圾外运费等费用。

第十一条 双方同意本着在不影响医院正常运营的原则下，对所有不可预测费用采取协商解决的方式处理。

第十二条 合同期内，甲方根据工作需要增减物业服务人员或保洁面积时，甲方需提前书面形式通知乙方，双方就增减人员事宜协商一致后，增减费用按合同岗位人员费用或相应区域每平方米报价标准执行。

第十三条 甲方以转账方式向乙方支付物业服务费。

乙方账户信息如下：

银行账号：0109 0353 7001 2010 5505 811

账户名称：北京国天健宇物业管理发展有限公司

开户银行：北京银行和平里支行

第七章 奖惩措施

第一条 乙方在合同期内遇重大疫情或医院重大活动中表现突出为医院做出贡献的，甲方视具体情况对乙方进行奖励。

第二条 乙方未完成合同规定的各项管理目标，甲方视具体情况，对乙方进行处罚（处罚金额人民币1,000元至20,000元），罚金从次月物业管理费中扣除。

第三条 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。

第八章 合同终止

第一条 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3个月前书面通知对方。

第二条 本合同终止后，甲乙双方应当共同做好交接事宜，包括物业服务费的清算、用于服务的医院财产设备清点等。

第九章 违约责任

第一条 因甲方原因，造成乙方未完成规定管理目标的，乙方不承担责任。

第二条 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的，乙方应给予甲方相应补偿。甲方有权要求乙方限期整改直至终止合同。

第三条 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。

第四条 甲方如采取不正当手段而致使乙方失去管理权，或造成乙方经济损失的，甲方应当承担全部责任。乙方如采取不正当竞争手段而取得管理权或造成甲方经济损失的，乙方应当承担全部责任。

第五条 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。

第六条 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。

第七条 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。

第八条 因甲方原因逾期支付费用，甲方需承担相关责任，每逾期一天支付合同金额的0.01%作为赔偿。

第十章 补充事项

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。

第十一章 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物业所在地物业纠纷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，可按以下第二种方式解决：

1. 向北京市仲裁委员会申请仲裁；
2. 向北京市西城区人民法院提起诉讼。

第十二章 附则

第一条 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。

第二条 本合同及其附件包括：附表、本项目投标文件及本合同的补充协议。

第三条 本合同正本及附表共19页，一式七份，甲方执五份，乙方执两份，具有同等法律效力。

第四条 本合同自双方签字盖章之日起生效。

第五条 招标文件、投标文件、评标报告、中标通知书为合同组成部分。

甲方：首都医科大学附属

北京儿童医院

(盖章)



乙方：北京国天健宇物业

管理发展有限公司

(盖章)



法人或授权代表签字：

日期：2015年12月11日

法人签字：

日期：2015年12月11日