

设施运维服务合同

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：北京天恒俊德物业管理有限公司

法定代表人：李润楠

地 址：北京市顺义区杨镇地区格吉路7-287号

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、地方有关法律、法规和政策和采购结果（项目编号：11000025210200128576-XM007），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设施运维服务项目”实行专业化、一体化的服务订立本合同。

乙方提供服务的受益人为医院的产权人、医院业主和相关的使用人。本项目的业主和使用人以及乙方均应对履行本合同承担相应的责任和义务。

第一章 项目基本情况

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；

建筑类型：医用高层建筑。

第二章 委托服务事项

一、综合维修服务：

（一）全院给排水系统

供水系统：

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50mm，单位长度不超6米（仅限于应急抢修，需更新项目上报运保处待定）、巡查工作。

2、热水系统：热力站外供热系统的阀门、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75mm，单位长度不超10米（仅限于应急抢修，需更新项目上报运保处待定）、巡查工作。

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）。

3、外围管线：由室内出到污水处理站之间的外围的排污管线（室外隔油池、化粪池除外，室内隔油池由投标人负责清理维护）的维护、维修（暗埋管线挖掘土石方除外），加强巡查工作，保障管路通畅。

4、院内水表维修以及更换、水表计量各科室能耗。

强电系统:

- 1、动力: 由总配电室低压出线侧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16平方, 插座不多于5个)。
- 2、照明: 总配电室低压出线侧后的各类照明系统(除医疗设备照明)。
- 3、配电: 配电间绝缘地垫的检测, 检测不合格的地垫及时替换。
- 4、每月查抄各科室电表。
- 5、配合甲方和院内施工方进行科室保电工作。
- 6、当发生重大事故时配合甲方完成力所能及的电力抢修工作。
- 7、最大限度减小甲方损失。
- 8、对于超过20米或线径超过16平方毫米的电线敷设, 或者插座数量超过5个以上的情况, 应制定特殊的审批和施工方案。
- 9、对于医院的照明系统要明确照明系统的巡检频率, 每月一次的全面现场检查。
- 10、对于特殊区域的照明, 如手术室、ICU等, 应制定更为严格的巡检和维护标准每周一次。
- 11、要求所有的施工报告、巡检记录、维修记录等应妥善保存, 以便日后查阅和分析。
- 12、建立电子化文档管理系统, 方便数据的查询和统计。
- 13、确保所有从事强电系统(0.4KV)维护和维修的人员都具备相

应的专业知识和技能，并持有相关的并在有效期内的特种操作证严禁无证上岗。

14、能耗统计：每月查抄各科室电表，水表计量各科室能耗。

弱电系统：

1、有线电视系统：自有有线电视进户接驳点到各收视点视频线敷设至视频插座的安装、维修（同一科室新增更换视频线敷设累计不超过50米）。

2、语音系统：语音线的敷设及维护、维修。

3、电话系统：运营商机房外的电话线路（含终端）的维修、维护、敷设安装及调试。（含弱电井及配线架3米）；及时维修，如因维修延误导致运行故障，中标人应与运营商友好商议保障采购人正常运行，采购人保留相关追究相关责任。

4、网络系统：机房外的网线的敷设及插座安装（单份施工报告、同一科室新增更换网线敷设累计不超过50米）。

5、制定低压供电系统故障的应急处理预案，确保在故障发生时能够迅速、有效地进行处理。

6、定期进行应急演练，提高员工的应急处理能力。

综合维修：（瓦、木、油、五金专业）

室内：局部的墙面（墙面粉刷不超过8平米、瓷砖不超过2平米）、地面、天花的维护（室内铝扣板龙骨更换不超过10延米，地胶维修更换不超过5平米）、维修、更换、粉刷门、窗、护栏及配件的维护、维修。

室外：局部的室外地面不超过10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。

维修产生的建筑垃圾材料清运。

有限空间标识的维修及增补。

维修服务范围内的材料由投标人承担，小型施工材料由采购人承担。

（五）新风系统维护保养

1、清洗新风机：半年保养一次，门诊楼65台、新食堂7台、急救楼12台。

2、清洗风机盘管：半年保养一次，门诊楼925台、新食堂72台、急救楼379台。

3、新风换气机：全年维护、维修、保养12台。

4、风机盘管：一年维护保养一次，新建发热门诊楼131台。

5、门诊楼新风管道及风机盘管风道、急诊楼新风管道及风机盘管风道、职工食堂新风管道及风机盘管风道：1年清洗消毒一次，门诊、职工食堂20550平米（清洗后需提供检测报告并将每层清洗过程录制成光盘保存备查）。

6、发热门诊新风管道及风机盘管风道：1年清洗消毒一次，发热门诊1880平米（清洗后需提供检测报告并将每层清洗过程录制成光盘保存备查）。

二、制冷设备运行与维保服务

（一）投标人应遵守采购人规定的各项规章制度及国家对制冷行业的相关法律规定，并做好委派维保工作人员的各项劳动保护和劳动

报酬等方面的工作。

（二）维修、保养及中央空调运行操作人员，必须按照国家相关规定，经培训合格后方可上岗。对于国家规定的特殊工种，需持特种作业操作证才能上岗（例如：电、气焊等工种）。

（三）采购人目前设备情况

序号	项目名称	维保要求	单位	数量	启用年限
1	麦克维尔热泵机组MAC450DR5-FH（门诊九层）	一年维修、保养、清洗冷凝器	台	1	2024年
2	麦克维尔水冷机组 WXEV400M1TTF/E2003-SL/C1803-SK-VXX （门诊地下二层空调机房）	一年维修、保养、清洗冷凝器	台	3	2024年
3	麦克维尔中央空调机组C1803-SK-VXX 麦克维尔中央空调（急诊地下一层空调机房）	一年维修、保养、化学药剂清洗冷	台	2	2025年

		凝机。			
4	中央空调冷却水化学处理（门、急诊空调机房）	制冷季 进行水 处理， 提供水 质检测 报告	项	2	每年
5	中央空调循环水泵（门、急诊空调机房）	一年维 修、保 养	台	10	2024 年
				4	2025 年
6	中央空调补水泵（门、急诊空调机房）	一年维 修、保 养	台	4	2024 年
				2	2025 年
7	开利热泵机组（含辅助设备、水泵、北楼）30RQ130CMS	一年维 修、保 养	台	5	2020 年
8	开利热泵机组30RQ065BHS（北楼）	一年维 修、保 养	台	6	2019 年
9	开利热泵机组30RQ162A（门诊九层）	一年维	台	1	2022

		修、保 养			年
10	开利冷水机组30RB672G（老手术室）	一年维 修、保 养、清 洗冷凝 器	台	1	2011 年
11	开利冷水机组30RB522G（老手术室）	一年维 修、保 养、清 洗冷凝 器	台	1	2020 年
12	开利冷水机组30RB342A（职工食堂）	一年维 修、保 养、清 洗冷凝 器	台	2	2014 年
13	中央空调冷却塔（元亨）（门、急诊楼 楼顶）	每周维 护、维 修、清 洗保养 一次	组	6	2025 年
				6	2024 年

14	优力机房专用空调TUAR1622	配件及 耗材大 包	台	3	2008 年
15	艾默生机房专用空调艾默生P2050D3台	配件及 耗材大 包	台	1	2012 年
				1	2013 年
				1	2015 年
16	艾默生机房专用空调艾默生P2050D1台 (核磁4)	配件及 耗材大 包	台	1	2019 年
17	分体空调	全年维 护、维 修、保 养	台	861	
18	乙楼2-4层分体空调	维修、 保养、 清洗	台	65	2020 年
19	大金VRVIII空调	全年维 护、维 修、保	室 外 机	178	2020 年以 后

		修、保 养			
25	除湿机	全年维 护、维 修、保 养	台	10	2008 年以 后
26	空调弱电控制系统	全年维 护、维 修、保 养	门 诊 楼	1	
			急 救 楼	1	
27	冰箱、冰柜	维修	台	350	
28	中央空调风道系统	维修、 维护、 更换	门 诊 楼	1	2008 年
			急 救 楼	1	2003 年
			新 食 堂	1	2014 年

29	中央空调水路系统	维修、 维护、 更换	门诊楼	1	2008年
			急救楼	1	2003年
			新食堂	1	2014年
30	制冷辅助设备、配电系统	维修、 维护			
31	急诊手术室开利模块空调	维修、 维护	急诊楼	6	2019年

三、楼宇自控系统运行与维保服务

对楼宇自控系统及相关设备进行巡视及监管，发现问题及时上报维修方案。

四、维修配件及耗材采购服务

甲方以大包形式将医院内上述服务（不含楼宇自控系统运行与维保服务）的维修配件及耗材采购工作外包给乙方，采购所产生的费用由乙方承担。采购范围包括综合维修服务、制冷设备运行与维保服务

(机房专用空调除外)内所需的各类维修配件及耗材,具体产品目录由甲方提供。

采购服务要求:

1、维修所需零配件及材料由投标人提供,由采购人提供二级库房,投标人负责管理,采购人监督。所采购的维修零配件及材料需符合以下要求:

(1) 电工电料类:须符合国家相关标准,成套设备符合GB/T24274-2019;电气绝缘符合IEC60085,电线、电缆采用低卤阻燃5芯线缆,并有出厂合格证及国家3C认证。

(2) 水暖类:须符合国家相关标准,建筑门窗五金件符合GB/T32223-2015;PP-R管材符合GB/T18743-2002;PVC管材符合GB/T5836.1-2006;合成树脂乳液内墙涂料类符合GB/T9756-2018;其余配件及材料需有出厂合格证。

2、投标人负责提供维修所需的工具。

五、其他委托事项及说明

1、乙方负责维修服务所产生的建筑垃圾材料清运。

2、所有空调设备的中修、大修费用(需要解体设备进行维修)由甲方承担。

3、空调整机或系统更换所产生的费用由乙方承担。

4、乙方更换500元以上的配件,经甲方确认后方可更换,否则甲方不予认可。

5、乙方负责新增设备的日常维护、巡视工作。

6、应甲方要求，在所辖区域内水、电,局部管线改造，水、电及小型零配件的加装、改造。

7、大型活动进行架设临时管线。

8、配合甲方进行生活水系统相关设施的安全报检，检测费用由甲方承担。

9、因紧急维修甲方院内马路下方管线所产生的路面恢复工作，由甲方进行。

10、在巡检过程中发现管线，管道大面积老化并存在严重的安全隐患时，及时上报甲方处理。

11、每月查抄各科室电表、水表，计量各科室能耗。

12、维修服务范围内的材料由乙方承担，小型施工材料由甲方承担。

13、免费对分体空调进行拆、装机，所需材料费用由己方承担。

六、经双方协商同意的其他服务。

第三章 服务合同期限

本项目服务期限为3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. 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）。

8. 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；

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

10. 有权不定期抽查乙方全部服务业务编制在岗人数；

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

12. 有关法规政策规定和双方约定的其他权利义务。

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，制订该项目的各项服务流程、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、地方的相关收费规定，按服务项目、服务内容、服务深度，测算管理服务收费标准，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. 及时向甲方和使用人通报管理区域内有关服务的重大事项，及时处理甲方和使用人的投诉，接受甲方的管理和使用人的监督；

4. 有权依照法规政策及本合同的规定对本项目部违反法规政策的行为进行处理；

5. 接受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. 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。
7. 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；
8. 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。
9. 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。
10. 对临时使用的甲方公用设施不得擅自占用和改变使用功能，如因维修需要临时改变的，须报甲方批准后方可实施。
11. 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。
12. 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；
13. 建立本项目的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；

给采购人制冷准备完成书面材料（含风机盘管检查及新风机组检查报告等）

3、投标人必需在每年10月15日前完成供热准备工作，并交于采购人供热准备完成书面材料（含风机盘管检查及新风机组检查报告等）

4、提交循环水泵维保开机报告及每月巡视记录等。

5、提交冷却水塔开机、关机报告及每周维保记录等。

（二）机房专用空调

1、专用空调每月提交1次设备运行报告。

2、每周提交一次设备巡检记录。

（三）分体空调、冷库及区域空调

1、每月提供所管设备的安全巡视记录。

2、冷库每季度提交1次设备运行报告。

3、区域空调每季度提交1次设备运行报告。

4、每月需提供区域空调的用电统计。

（四）其它制冷设备（热风幕、除湿机、新风换气机等）

1、每季度提交1次设备运行报告。

第三条 分项指标

1、管理技术服务人员培训合格率 $\geq 95\%$ ；

2、医院对服务满意率 $\geq 90\%$ ；

3、制度履行率 $\geq 96\%$ ；

4、医院对服务项目抽检合格率每3个月 $\geq 90\%$ 。

5、合同终止时制冷设备及配套设施完好。

6、制冷设施设备服务管理区域内无重大事故，甲方与乙方法定代表人(或授权人)签订安全责任书。

7、制冷设施设备维修及时率达98%。

8、医院对制冷设施设备管理服务满意率90%以上。

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 9919600.44 元/年（大写：玖佰玖拾壹万玖仟陆佰元肆角肆分）。

每月服务费用 826633.37 元/月（大写：捌拾贰万陆仟陆佰叁拾叁元叁角柒分）。

第二条 服务费用构成

1、综合维修服务费用每月446960.78元/月（包含综合维修配件及耗材采购费用148724.99元/月），编制人数32人。

2、制冷设备运行与维保服务费用每月379672.59元/月（包含制冷设备维修配件及耗材采购费用61043.84元/月），编制人数32人。

第三条 人工费：参照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。

第四条 服务中所涉及的各项能源（水、电、汽等）费用由甲方支付。

第五条 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）服务费，乙方每月30日前将医院审核后的本月服务

费发票按时提供给甲方。

第六条 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。

第七条 合同期内，甲方根据工作需要增减服务人员时，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报价标准执行。

第八条 甲方以转账方式向乙方支付服务费。

乙方账户信息如下：

银行账号： 110937332710527

账户名称： 北京天恒俊德物业管理有限公司

开户银行： 招商银行股份有限公司北京立水桥支行

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），罚金从次月服务费中扣除。

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项目所在地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 54 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

乙方：北京天恒俊德物业



管理有限公司

日期：2015 年 11 月 1 日

日期：2015 年 12 月 1 日