

回龙观院区综合运维服务保障项目合同

委托方（甲方）：首都医科大学附属北京积水潭医院

地址：北京市西城区新街口东街 31 号

法定代表人：蒋协远

统一社会信用代码：12110000400686291H

联系人：刘子奇

联系电话：13811938473

受托方（乙方）：北京城建置业有限公司

地址：北京海淀区北太平庄路 18 号城建大厦

法定代表人：徐艳

统一社会信用代码：91110108726360566B

联系人：宁璐

联系电话：13240066430

第一章 总 则

根据《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国政府采购实施条例》、《中华人民共和国民法典》等法律、法规的有关规定，经履行政府采购程序后，双方在自愿、平等、协商一致的基础上，签订本合同。

第一条 物业基本情况

座落位置：北京市昌平区回南北路 68 号

建筑面积：217700m²

乙方提供的服务为综合性有偿服务。

第二章 服务范围和内容

第二条 服务范围

提供回龙观院区综合运维服务保障服务，包括院区非办公区域的保洁服务、运维服务。

第三条 服务内容

1. 保洁服务：

日常保洁（非办公场所）：回龙观院区范围内医疗区域（包括：门诊、急诊、出入院部、体检中心、检验中心、中心实验室、国际医疗部、病理科、输血科、信息中心、药房、国家紧急医学救援基地、设备科、手术室、ICU、5 层医疗区、东楼 5-11 层病房和公共区（11 个月 4 天）、西楼 6-15 层病房和公共区、影像科、会展厅、工会、支具室、档案库地下各医疗区域和公共区域等）的环境治理相关工作；院区外围及医院三包范围内的环境清洁、铺装路面落叶、积雪及道路除冰；PVC 地面的抛光打蜡；扶梯和手术用电梯的司梯工作；采购人要求配合的其他工作；生活垃圾的收集、清运；有害生物消杀。

2. 运维服务：

压力容器及仪表检测；公共区域共用设备设施的巡视巡检和日常维修工作（包括房屋设施、低压配电、给排水、通风空调等系统等）；锅炉房的 24 小时值守及水质检测；冷冻机房的季节性 24 小时运行值守；应急防汛值守等工作；污水站运行维护；锅炉及燃烧器维护保养；UPQC 维保；UPS 应急电源维保、柴油发电机维保年度带负载测试；冷水机组维保及水处理；燃气调压箱代管及燃气探测器检测；空调清洗及水处理；化粪池清掏；二次供水水箱清洗消毒监测；避雷检测；锅炉排烟检测；压力容器和仪表的检测；核医学调蓄池维保；配电室 24 小时运行值守、设施设备维护及清扫。

第三章 服务标准

第四条 乙方保证相关工作符合国家、北京市、行业、企业的强制性和非强制性标准

及甲方要求的法律法规及专业标准。

第五条 执行医院主管部门规定的与本项目相关的所有服务要求。

第四章 服务委托期限

第六条 本合同服务委托期限为2025年12月20日至2026年12月19日。

第五章 服务费用及结算

第七条 服务费用

1. 服务费用是指甲方购买乙方提供的后勤服务所需的费用，根据本合同中的各项服务内容计提本合同服务费用。

2. 本合同服务费用总额为人民币 30804077.52 元（含税价格），大写：叁仟零捌拾万肆仟零柒拾柒元伍角贰分。

3. 该服务费用包括但不限于：人工费、人员的工资、奖金、保险、公积金、加班工资、劳动合同法中规定应支付的所有费用等其他费用。

4. 在本合同执行期间，如遇国家和北京市相关政策的变化，本合同条款及相关费用，双方依据政策调整。

第八条 服务费用结算

1. 结算方式

（1）本项目保洁人员费用（含管理人员费用）、运维服务人员单价在合同期内固定不变，根据实际核岗人数按月支付，每月服务期满后，次月15日前支付上一月的相关服务费。

（2）本项目其他服务费用为按月支付，次月15日前支付上一月的相关服务费。

2. 甲方按双方确认的“结算明细单”进行费用结算。

3. 每次甲方付款前，乙方应开具合法、等额的发票给甲方。否则甲方有权拒绝支付相应款项，且不承担任何责任，但乙方仍应按本合同约定履行相关义务。如乙方向甲方提供的发票不符合本合同约定或甲方约定或法律规定，因此给甲方造成的一切损失由乙方承担（包括但不限于损害赔偿、消除影响等）。

4. 乙方应保护甲方的知识产权，不得向第三人泄露、转让因参与本项目而获知的甲方技术资料，如发生以上情况并给甲方造成经济损失，乙方应赔偿甲方的损失，同时甲方有单方解除本合同。

5. 乙方为甲方开具相关数额的正规发票时，请按如下信息准确填写：

甲方公司名称：首都医科大学附属北京积水潭医院

甲方统一社会信用代码: 12110000400686291H

甲方开户银行/账号: 01090374400120105210326

6. 乙方指定收款账户信息如下, 乙方指定账户变更的, 应提前 7 日书面通知甲方, 否则由乙方承担相应不利后果。

户名: 北京城建置业有限公司

开户行: 交通银行股份有限公司北京芳群园支行

账号: 110060667013005403792

第六章 各方权利义务

第九条 甲方权利和义务

由甲方对乙方履行合同情况进行日常监督、管理和指导, 履行下列权利和义务:

1. 制定本项目管理相关要求, 并监督乙方遵守执行。
2. 审核乙方拟定的本项目管理方案、制度, 检查乙方提出的本项目管理服务年度计划。
3. 根据实际使用情况, 发生需要调整服务方式、内容等, 应提前书面通知乙方, 乙方予以调整。
4. 合同期间, 如遇国家法律调整, 造成本项目有关条款不符合国家最新法律规定, 甲方将有权按照国家相关规定调整合同中相关内容。

5. 检查监督乙方项目管理工作实施及制度的执行情况, 并予以考核。

考核办法详见附件三。

6. 按时支付相关服务费。

第十条 乙方权利和义务

1. 履行合同义务, 接受甲方对服务工作的监督、管理和指导。
2. 根据有关法律、法规及本合同的约定, 结合项目实际, 制定服务规范、标准及流程, 报甲方审定后执行。
3. 负责对甲方提供的物资 (包括管理服务涉及的设备、耗材等) 进行验收和出入库登记并进行妥善保管, 如发现存在质量问题的物品及时通知甲方。
4. 负责对本项目拟派人员进行培训教育, 确保其在服务活动中, 严格遵守国家法律、法规, 以及院区的治安、消防、安全生产、保密、节约资源和能源、垃圾分类等各项规章制度。
5. 不得擅自占用、改变使用功能、出租出借办公区的设施设备。

6. 负责严格落实在服务范围内的主体责任,切实做好安全生产、保密、消防安全、疫情防控等工作。

(1) 逐级签订安全保密责任书,加强服务人员安全保密教育工作,将安全保密意识逐级落实到人,强化保密、法纪观念,坚守保密守则。

(2) 逐级签订安全生产责任书,将安全生产的各项工作指标、责任分解到岗位和个人,做到工作有人干,问题有人管,责任有人负。

(3) 视情况变化,不断完善保密管理制度、安全生产管理制度和安全防范措施等。

(4) 对员工进行经常性的法纪观念和思想工作,加强内部安全防范工作,及时调解疏导内部纠纷,采取切实有效的安全措施,化解不安全因素,维护内部稳定,避免各类案件、事故的发生。

(5) 定期对员工进行防火教育。使员工掌握一般防火、灭火知识,会报火警,会使用配备的消防器材,会扑救初起火灾。每一名员工要熟知岗位相关安全管理规定、操作规程和紧急情况处置方法,杜绝违章作业,避免造成各类不良事故的发生。每年对员工进行一次安全操作、防火、防事故测试,对测试不合格者,不予上岗。

(6) 建立防火安全专项检查制度,检查要有记录,把检查时间、内容、参加人员和检查中发现的问题,逐项登记,建立防火档案并设专人负责,做到有案可查。对检查中发现的问题要限时整改,一时改不了的要采取应急措施,确保安全。

(7) 建立日常安全检查制度,及时发现和清除安全隐患,做到下班前必须查水、查电、查气,确保安全。乙方应对因疏于检查和防范造成的事故承担全部责任。

7. 负责建立管理服务档案,包括各类服务的工作记录等。

8. 服务期满后,如解除本合同,乙方应将全部服务用房及物品交还甲方,如有遗失和损坏(自然损坏除外),乙方负责赔偿。

9. 负责保管相关技术材料并整理归档。本合同终止时,乙方必须向甲方移交管理的全部档案资料。

10. 负责配合各单位、部门做好节能降耗的工作。

11. 乙方不得将允许分包以外的服务项目委托他人。

12. 乙方应负责完成附件一《服务范围及内容》要求的全部工作内容。

第七章 通知

第十一条 甲乙双方因履行本合同而相互发出或提供的有关通知、文件、资料等,均应按照本合同所列明的通讯地址、传真以及邮寄、传真、电子邮件方式送达;一方如

果发生迁址或者变更电话等情况，应当书面通知对方。通过邮寄方式的，挂号寄出或者投邮当日视为送达；以传真或电子邮件方式的，发出时视为送达。

第十二条 一方变更通知或通讯地址，自变更之日起3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。

第八章 不可抗力

第十三条 本合同所称“不可抗力”是指受影响一方不能合理控制的，无法预料或即使可预料到也不可避免且无法克服，并于本合同签订日之后出现的，使该方对本合同全部或部分的履行在客观上成为不可能或不实际的任何事件。此等事件包括但不限于自然灾害（如：水灾、火灾、旱灾、台风、地震）、社会事件（如：战争、动乱、罢工）、突发公共卫生事件（如重大疫情）以及政府行为或法律规定等。

第十四条 因不可抗力事件造成合同全部或部分无法履行或迟延履行，则受不可抗力影响的合同一方应立即通知另一方，并应在事件发生后10日内向另一方提供由公证机关或其它有权部门出具的关于不可抗力事件的证明文件。根据不可抗力对履行合同影响的程度，双方应协商决定部分免除履行义务、延期履行合同或者终止合同。

第十五条 一方迟延履行本合同时发生了不可抗力的，延迟方的合同义务不得免除。

第十六条 受不可抗力影响的一方，应当尽可能采取合理的行为和适当的措施减轻不可抗力对履行本合同所造成的影响。没有采取适当措施致使损失扩大的，该方不得就扩大损失的部分要求免责或赔偿。

第九章 违约责任

第十七条 甲乙双方均应按照《中华人民共和国民法典》及本合同的约定，履行本合同项下的义务，因违约给对方造成损失的，应依法或依合同约定承担责任。乙方应保护甲方的知识产权，不得向第三人泄露、转让甲方提交的技术资料。如发生以上情况并给甲方造成经济损失，乙方应赔偿甲方的损失，同时甲方有权单方解除本合同。

第十八条 甲乙任一方无正当理由提前终止合同的，应向对方支付相当于一个月金额的服务费作为违约金，并赔偿对方的经济损失。

第十九条 乙方违反本合同第十一条义务的约定，甲方有权要求乙方限期整改，逾期未整改的，甲方可报请乙方行政主管作出处理，造成甲方经济损失的，乙方应给予甲方经济赔偿。

第二十条 因地上污物、污水等造成人身伤害的，乙方承担全部责任。

第二十一条 如乙方在为甲方提供服务期间其工作人员与甲方工作人员或患者发生纠纷的，甲方有权要求乙方立即更换相关人员，由此所产生的责任均由乙方承担。

第十章 附 则

第二十二条 合同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。

第二十三条 甲乙双方可对本合同的未尽事宜进行协商，以书面形式签订补充合同，补充合同与本合同具有同等法律效力。本合同与补充合同不符的，以补充合同为准。

第二十四条 本合同及其补充合同中未约定的事宜，均遵照中华人民共和国有关法律、法规和规章执行。

第二十五条 本合同在履行中如发生争议，须经双方协商解决，协商不成的可以向甲方所在地人民法院起诉。

第二十六条 本合同正本连同附件，一式柒份，甲方执肆份，乙方执叁份，具有同等法律效力。

第二十七条 本合同条款如遇有关法律、法规、规章和规范性文件相悖的，该条款无效。

第二十八条 本合同自甲乙双方法定代表人或授权代表签字并加盖单位公章之日起生效。

第二十九条 附件条款

1. 甲方招标文件与乙方投标文件均为合同有效组成部分，与本合同具有同等法律效力；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。

2. 本合同附件：

附件一：服务范围及内容

附件二：报价明细表

附件三：服务考核办法及评分表

附件四：社会保险缴纳承诺书

附件五：廉洁协议书

附件六：安全生产责任书

（以下无正文）

甲方:



法定代表人或授权代表:

薛协运

乙方:



法定代表人或授权代表:

徐艳

2025年12月19日

2025年12月19日

首都医科大学附属北京积水潭医院
BEIJING JISHUITAN HOSPITAL, CAPITAL MEDICAL UNIVERSITY

附件一：服务范围及内容

提供回龙观院区综合运维服务保障服务，包括院区保洁服务、运维服务（涉及物业管理服务部分仅指非办公场所）。

1. 保洁服务：日常保洁（非办公场所）：回龙观院区范围内医疗区域（包括：门诊、急诊、出入院部、体检中心、检验中心、中心实验室、国际医疗部、病理科、输血科、信息中心、药房、国家紧急医学救援基地、设备科、手术室、ICU、5层医疗区、东楼5-11层病房和公共区（11个月4天）、西楼6-15层病房和公共区、影像科、会展厅、工会、支具室、档案库地下各医疗区域和公共区域等）的环境治理相关工作；院区外围及医院三包范围内的环境清洁、铺装路面落叶、积雪及道路除冰；PVC地面的抛光打蜡；扶梯和手术用电梯的司梯工作；采购人要求配合的其他工作；生活垃圾的收集、清运；有害生物消杀。

2. 综合运行服务：压力容器及仪表检测；公共区域共用设备设施的巡视巡检和日常维修工作（包括房屋设施、低压配电、给排水、通风空调等系统等）；锅炉房的24小时值守及水质检测；冷冻机房的季节性24小时运行值守；应急防汛值守等工作；污水站运行维护；锅炉及燃烧器维护保养；UPQC维保；UPS应急电源维保、柴油发电机维保年度带负载测试；冷水机组维保及水处理；燃气调压箱代管及燃气探测器检测；空调清洗及水处理；化粪池清掏；二次供水水箱清洗消毒监测；避雷检测；锅炉排烟检测；压力容器和仪表的检测；核医学调蓄池维保；配电室24小时运行值守、设施设备维护及清扫。

附件二：报价明细表

序号	分项名称	单价（元）	数量	合价（元）	备注/说明
1	人员费用	24055240.86	1	24055240.86	
2	生活垃圾及建筑大件垃圾	446000	1	446000	
3	冷水机组维保及水处理	410000	1	410000	
4	锅炉及燃烧器维护保养	187000	1	187000	
5	避雷检测	28000	1	28000	
6	燃气调压箱代管及燃气探测器检测	66000	1	66000	
7	其他清洁卫生费用	244500	1	244500	
8	其他设施设备维护费用	2506000	1	2506000	
9	管理费	1117709.63	1	1117709.63	4%
10	税金	1743627.03	1	1743627.03	6%
11	总价（元）			30804077.52	

附件三：服务考核办法及评分表

3-1 物业服务考核办法及评分表

一、考核目的

规范医院内物业管理服务行为，遵循市场竞争、优胜劣汰的市场经济规律，确保医院服务区的物业管理质量。

二、考核周期

每月按照此考核打分办法对物业进行考核打分。

1. 考核部门

考核由北京积水潭医院总务处负责。

四、考核规则

1. 评分表根据每个项目所列标准分别得出项目评分，将所有项目评分相加得出总评分，评分表满分为100分，占总分的70%，满意度调查及接诉即办占总分的30%。

2. 对于月考核没有达到合格的，按照合同约定向供应商出示考核表，由双方共同签字确认。不仅扣除合同约定的违约金，而且视情况对物业公司负责人进行约谈，提出整改及时限。如连续2次考核不合格，采购人按照合同约定有权立即终止合同。

3. 对于考核虽合格但仍存在较多不足需要改进的，总务处根据实际情况对被考核人提出书面改进要求，在下一次考核中对改进的情况进行回看评审。对于未能达到改进要求的，每一项要在评分表总分值基础上倒扣3分（达到改进要求的不另外加分）。

4. 在整个考核期间若出现由于供应商失误而直接导致恶性事件发生，或因公司管理不善而间接加剧了事件后果的严重性，如火灾、盗窃、交通事故、聚众殴斗等并导致人员伤亡或重大经济损失的，则直接判断考核不合格，医院有权终止合同的继续履行，并且供应商要承担相应的法律责任以及对医院造成的损失。

5. 甲方根据乙方的办法和服务承诺制订考核办法，依照考核办法对乙方的管理工作进行考核；

五、评分表

1. 物业评分表

序号	考核指标	考核细则	检查方式	分值	评分	备注
1	迎检工作	在医院上级部门检查中是否出现由保洁管理方所致的重大问题隐患,影响医院成绩	根据上级检查通报执行	5		
2		在医院上级部门检查中出现保洁管理方所致的一般问题的	根据上级检查通报执行	3		
3		在医院保洁管理部门日常检查中发现的与保洁管理相关的重大安全隐患以及影响坏的问题	日常检查或科室举报	2		
4	遵规守纪	各保洁岗位人员是否有违反医院规章制度的问题	随机检查保洁服务人员有1人不符合规定扣0.5分,扣满2分为止	2		
5		各保洁岗位人员是否有脱岗的行为	按上岗时间抽查,发现1人扣0.5分,扣满2分为止	2		
6		各保洁岗位人员是否有扰乱医院正常工作秩序的问题	实地抽查或科室举报,发现1人扣0.5分,扣满2分为止	2		
7		保洁发生问题是否能及时上报医院保洁管理部门	存在漏报、瞒报行为直接扣1.5分	1.5		
8		着装是否统一,整洁,规范(不得敞胸露怀,不得卷裤腿),胸牌佩带指定位置	实地抽查若干保洁服务人员有1人不符合规定扣0.3分,扣满3分为止	3		
9	安全生产	是否根据功能区域配备基本的个人防护用品,如口罩、手套、帽子、围裙、脱鞋等	实地检查中发现一处扣0.1分,扣满1.5分为止	1.5		
10		进行保洁作业时是否设置“小心地滑”警示牌	实地检查中发现一处扣0.1分,扣满1.5分为止	1.5		
11		雨雪等恶劣天气是否采取有效防滑措施	没有采取防滑措施的扣1.5分	1.5		
12		进行湿拖、洗地机作业、雨天时,是否在作业区醒目位置放置告示牌防止病人滑	实地检查中发现一处扣0.3分,扣满1.5分为止	1.5		

序号	考核指标	考核细则	检查方式	分值	评分	备注
		倒或绊倒				
13	病房管理	出院病人床单被罩枕套是否及时撤掉	实地抽查出院病人病床, 有 1 人不符合规定扣 0.3 分, 扣满 1.5 分为止	1.5		
14		病房内是否按时清洁消毒	查看消毒记录, 没有消毒扣 1.5 分	1.5		
15		住院病人开水是否按时打好	实地检查, 有 1 人不符合规定扣 0.3 分, 扣满 1.5 分为止	1.5		
16		对非探视时间患者家属是否进行劝离	非探视期间实地检查	1.5		
17	电梯司机	所有电梯司机是否都持证上岗	检查电梯司机司梯证	1		
18		电梯司机是否定期进行培训并做好培训记录	检查电梯司机培训记录本	1		
19		电梯运行记录是否按时填写	实地检查	1.5		
20		是否态度和蔼、热情做到微笑服务, 是否使用“您好、欢迎您、不客气、您慢走、电梯上(下)行请注意安全等礼貌用语	实地检查电梯司机, 存在服务不周到, 语言不文明的或接到投诉的 1 人扣 0.3 分, 扣满 1.5 分为止	1.5		
21		电梯司机上岗期间是否有吃零食、嚼口香糖、玩手机、打瞌睡等与工作无关的事	实地检查电梯司机, 存在服务不周到, 语言不文明的 1 人扣 0.5 分, 扣满 1.5 分为止	1.5		
22		每日是否对电梯轿厢不少于三次清洁消毒, 轿厢是否干净、清洁、无异味	查看电梯消毒记录与实地抽查相结合	1		
23		是否有与乘客发生口角争吵等不礼貌的行为, 事件责任属保洁人员的	实地检查、科室或患者举报	2		
24		是否遵守医院的规章制度, 按时上下班, 是否有扰乱医院的正常工作秩序的行为	实地抽查电梯司机	1		
25		电梯发生故障时电梯司机是否能妥善处理现场问题	随机抽查若干名电梯司机情况处置能力	1		

序号	考核指标	考核细则	检查方式	分值	评分	备注
26	室外环境	室外环境是否干净整洁, 无易燃物堆积		2		
27		公共区域垃圾筒外表是否擦拭及时、垃圾是否有外漏	实地检查中发现一处扣 0.1 分, 扣满 1.5 分为止	1.5		
28		指示牌及标识是否每周一次清洁, 目视无明显灰尘, 污渍	实地检查中发现一处扣 0.1 分, 扣满 1.5 分为止	1.5		
29		三包地段是否无烟头, 无塑料袋, 无痰渍, 无杂物, 无纸屑, 雪天及时扫雪铲冰, 无积水, 积雪	实地检查中发现一处扣 0.1 分, 扣满 1.5 分为止	1.5		
30		玻璃雨棚是否按期擦拭	实地检查中发现一处扣 0.1 分, 扣满 1.5 分为止	1.5		
31		门、大厅宣传牌、展板、窗台和门框的擦拭是否到位	实地抽查, 有 1 项不符合规定扣 0.3 分, 扣满 1.5 分为止	1.5		
32		每日是否对地垫进行清洁、每周进行清洗, 是否干净、整洁、无破损	实地检查合清洁效果, 发现一处扣 0.1 分, 扣满 1.5 分为止	1.5		
33	室内环境	室内环境卫生是否整洁、无杂物, 无卫生死角, 楼梯及楼梯间无杂物堆积, 楼梯扶手干净整洁, 无污渍	实地检查或科室反馈发现一处扣 0.1 分, 扣满 1.5 分为止	1.5		
34		天花板及排风口是否每季度一次清洗, 距一米处目视无蜘蛛网, 无明显灰尘, 日常检查, 随时发现问题, 随时清洁, 保证出风口无尘, 无毛	实地检查或科室反馈发现一处扣 0.1 分, 扣满 1.5 分为止	1.5		
35		分诊台及候诊椅摆放是否整齐, 表面擦拭是否干净, 定期做彻底清洁	实地检查或科室反馈发现一处扣 0.1 分, 扣满 1.5 分为止	1.5		
36		灯具及灯伞每季度是否清洁一次, 目视无明显灰尘, 无污迹, 日常检查, 随时发现问题随时清洁	实地检查中发现一处扣 0.1 分, 扣满 1.5 分为止	1.5		
37		病房内设备带、床、柜子是否按照消毒清	实地抽查, 有 1 项不符合规	1.5		

序号	考核指标	考核细则	检查方式	分值	评分	备注
		洁，窗台画框干净无尘	定扣0.3分，扣满1.5分为止			
38		各休息室地面、桌面、窗台是否有污迹	实地抽查，有1项不符合规定扣0.3分，扣满1.5分为止	1.5		
39		热水器各表面是否干净无污迹	实地抽查，有1项不符合规定扣0.3分，扣满1.5分为止	1.5		
40		指示牌及标识是否每周一次清洁，目视无明显灰尘，污渍	实地检查中发现一处扣0.1分，扣满1.5分为止	1.5		
41		玻璃门窗是否干净清洁	实地检查中发现一处扣0.1分，扣满1.5分为止	1.5		
42		是否都有专人负责	实地检查	1.5		
43		墙面、瓷砖、门窗是否有明显灰尘，无小广告	实地检查中发现一处扣0.1分，扣满1.5分为止	1.5		
44		天花板、灯具是否目视无灰尘	实地检查中发现一处扣0.1分，扣满1.5分为止	1.5		
45		地面是否达到无水渍、无尿液、无纸屑、无烟头	实地检查中发现一处扣0.1分，扣满1.5分为止	1.5		
46	公共卫生间	镜面是否明亮，面台洗手池、水龙头是否无水渍、无痰渍	实地检查中发现一处扣0.1分，扣满1.5分为止	1.5		
47		烘手器、皂液盒、隔板、手纸架是否无印迹、污渍、光亮洁净	实地检查中发现一处扣0.1分，扣满1.5分为止	1.5		
48		大小便器是否无尿碱、内外清洁、喷水嘴是否清洁流畅	实地检查中发现一处扣0.1分，扣满1.5分为止	1.5		
49		卫生洁具每日全面清洁消毒，卫生间无异味、无蚊蝇	实地检查中发现一处扣0.1分，扣满1.5分为止	1.5		
50		保洁设备是否由专人负责使用，摆放整齐	实地检查	1.5		
51		消毒济、洗涤济、机械保洁维护济等必需的易耗物品，是否符合国家质量及环保标	实地检查中发现一处扣0.3分，扣满1.5分为止	1.5		

序号	考核指标	考核细则	检查方式	分值	评分	备注
		准认证正规厂家生产的品牌类产品				
52	医疗垃圾	医疗垃圾的清运指定专人, 做好专业防护, 佩戴专用手套、帽子、隔离衣, 按照规定的时间、路线、及操作规程操作	实地检查有一项不符合规定扣0.3分, 扣满1.5分为止	1.5		
53		运送人员在运送医疗废物前, 检查包装袋或容器的标识, 标签及封口是否符合要求, 不得将不符合要求的医疗废物运送至暂时存放地点	实地检查有一项不符合规定扣0.3分, 扣满1.5分为止	1.5		
54		运送医疗废物应当使用防渗漏、防溃散、无锐利边角、易于装卸和清洁的专用运送工具。每日运送工作结束后, 应当对运送工具进行清洁和消毒	实地检查有一项不符合规定扣0.3分, 扣满1.5分为止	1.5		
55		隔离的传染病人产生的感染性废物是否使用双层包装物, 并及时封存	实地检查有一项不符合规定扣0.3分, 扣满1.5分为止	1.5		
56		包装袋中的废物是否超过袋子的3/4, 并做到包扎完好, 每个包装袋或容器上应标明废物产生单位、主要内容物、运送目的地及特别说明	实地检查有一项不符合规定扣0.3分, 扣满1.5分为止	1.5		
57	垃圾分类	建立健全生活垃圾台账, 并实施动态管理, 每日记录生活垃圾源头科室和公共区域的产生数量, 进行动态维护	实地检查	1		
58		实施“桶前值守”行动, 组织垃圾分类引导员参与垃圾桶站巡逻值守, 科学安排巡逻值守时间, 加强垃圾分类投放的监督和患者及家属合规投放的引导	实地检查有一项不符合规定扣0.1分, 扣满1.5分为止	1.5		
59		普及生活垃圾分类知识, 确保实现培训覆盖率100%, 考核合格率100%	实地检查有一人不符合规定扣0.1分, 扣满1分为止	1		
60		保持所有设施、设备清洁完好, 加强对垃圾桶、收集车的清洗与消毒, 做好消毒记录。	实地检查有一项不符合规定扣0.2分, 扣满1分为止	1		

序号	考核指标	考核细则	检查方式	分值	评分	备注
61	应急反应能力	当发生医疗垃圾泄漏事时,能否启动相关应急预案做好泄漏区域的消毒处置,同时报告医院相关部门	设置情况进行拉动或询问, 缺少一个环节扣 0.3 分	1.5		
62		当清运医疗垃圾发生锐器意外刺伤时,能否启动相关应急预案进行初步处理,同时报告院相关部门并填写登记表	设置情况进行拉动或询问, 缺少一个环节扣 0.3 分	1.5		
63		遇有应急事件 5 分钟内是否能够到达现场处理	设置情况拉动	1.5		
总 评 分						

注:

1. 考核得分 ≥ 90 分,全额付款;
- 2 $80 \leq$ 考核得分 < 90 分,考核合格,指出相应问题,探讨如何提高服务质量;
3. $70 \leq$ 考核得分 < 80 分,考核基本合格,约谈项目经理,指出存在问题,限期整改;扣除考核期间合同物业服务部分应付服务费的 1% 作为违约金;
4. $60 \leq$ 考核得分 < 70 分,约谈公司经理,指出存在问题,限期整改;扣除考核期间合同物业服务部分应付服务费的 2% 作为违约金;
5. 考核得分 < 60 分,考核不合格,约谈公司经理,指出存在问题,限期整改;扣除考核期间合同物业服务部分应付服务费的 3% 作为违约金;甲方保留解除合同的权利。
6. 考核按月进行。

2. 综合运维

项目	考核明细	考评 分值	实际 得分	反馈 问题
各科室服务评价	1、各科室满意度调查合格率达 90%以上；（4 分） 2、满意度调查问题及时回访,达到各科室满意要求；（4 分） 3、日常接报修维修到场 30 分钟以内；（4 分） 4、维修质量良好,主责返修问题为 0；（4 分） 5、服务科室有无重大投诉问题未解决或造成不良影响。（4 分） 6、注：任一科室出现问题,该项均扣分。	20 分		
设备运行维保质量	1、证书满足招标文件证书；（4 分） 2、保证各设备设施完好,保证正常使用；（4 分） 3、设备管理规范,有警示标识,显示在安全范围内,全时运行时无故障,有相关的应急预案举措；（4 分） 4、按时维保,作业后质量达标,维保记录详细。（4 分） 5、设备间环境卫生合格,定期检查消防设施,监控设备齐全、有效,有检查记录。（4 分）	20 分		
内部管理质量	1、相关专业操作人员均持证上岗并上墙公示,在岗在位；（4 分） 2、各专业巡视、检修维保、外协监管等记录表单存档规范；（4 分） 3、各专业设备设施相关规章制度健全,岗位职责明确并严格执行；（4 分） 4、建立健全安全生产制度,定期开展全员安全生产知识培训、演练等工作,完善安全生产三级教育；（4 分） 5、完善各专业工作计划,制定工作目标,按时	20 分		

	完成。（4分）			
其它服务质量	1、总务处要求的月采购计划、月报、月度能源统计、半年报、年报总结等工作；（3分） 2、总务处相关改造、中大修、施工等配合、协调、监管等工作；（3分） 3、总务处相关计划制定、预算、维修方案等工作配合度；（3分） 4、院内各级领导莅临参会、检查等保障工作；（3分） 5、完成医院临时安排的其他工作。（3分）	15分		
专家考评	1、卫健委或医管中心下发相关文件是否培训落实；（5分） 2、各类台账整改落实情况；（5分） 3、各专业设备设施落实检查隐患整改；（5分） 4、安全生产落实；（5分） 5、突发应急预案落实（5分）	25分		

注：

1. 考核得分 ≥ 90 分，全额付款；
- 2 $80 \leq$ 考核得分 < 90 分，考核合格，指出相应问题，探讨如何提高服务质量；
3. $70 \leq$ 考核得分 < 80 分，考核基本合格，约谈项目经理，指出存在问题，限期整改；扣除考核期间相关专业部分应付服务费的1%作为违约金；
4. $60 \leq$ 考核得分 < 70 分，约谈公司经理，指出存在问题，限期整改；扣除考核期间相关专业部分应付服务费的2%作为违约金；
5. 考核得分 < 60 分，考核不合格，约谈公司经理，指出存在问题，限期整改；扣除考核期间相关专业部分应付服务费的3%作为违约金；甲方保留解除合同的权利。
6. 考核按月进行。

附件四：社会保险缴纳承诺书

致：

我公司承诺若取得成交资格，提供服务的人员系我公司合法雇佣的员工，且我方已按照国家及北京市相关法律法规的规定与提供服务的人员签署了劳动合同，我方保证上述人员为贵院服务期间在我方与该人员劳动合同有效期内，其工资支付及社会保险缴纳等由我方负责，与贵院无关，如我方未按相关法律规定为上述人员提供相应薪资、福利待遇、缴纳各种社会保险及医疗费等事项，由此产生的所有纠纷均由我方负责处理，与贵院无关，并确保不得影响贵院的工作。否则，给贵院造成的损失，我方需进行赔偿。

特此承诺！

承诺方法定名称：北京城建置业有限公司

承诺日期：2025年12月19日



附件五：廉洁协议书

合同单位（甲方）：首都医科大学附属北京积水潭医院

合同单位（乙方）：北京城建置业有限公司

为加强医院经营管理服务中廉洁建设，规范甲、乙双方的各项行为，防止发生各种商业贿赂和谋取不正当利益的违法违纪行为，保护甲、乙方和患者的合法权益，根据国家和上级主管部门有关的法律法规和廉政建设责任制规定，特订立本廉洁协议。

第一条：甲乙双方行为原则

（一）严格遵守国家及有关部门、国家及北京市卫生和计划生育委员会等行业的有关法规、规章制度。

（二）严格执行合同文件，自觉严格按合同办事。

（三）业务活动必须坚持公开、公正、诚信、透明的原则（法律法规另有规定的除外），不得向对方提供或接受对方各种形式的贿赂，不得为获取不正当的利益，损害国家、集体和对方利益。

（四）发现对方在业务活动中有违规、违纪、违法、违约行为的，有权要求对方立即停止不当行为并及时纠正，情节严重的，可向其上级主管部门或纪检监察、司法等有关机关举报。

第二条：甲方的责任

甲方的领导和从事相关业务工作的人员，在合同履行的事前、事中、事后应遵守以下规定：

(一) 不准向乙方和相关单位索要或接受回扣、礼金、有价证券、贵重物品和好处费、感谢费等。

(二) 不准在乙方和相关单位报销任何应由甲方及其个人支付的费用。

(三) 不准要求、暗示或接受乙方和相关单位为其个人装修住房、婚丧嫁娶、配偶子女的贵重安排以及出国(境)、旅游等提供方便。

(四) 不准参加有可能影响公正执行公务的乙方和相关单位的宴请和健身、娱乐等活动。

(五) 不准将工作人员的配偶、子女、亲属介绍到乙方单位并参与同甲方项目购置合同有关的经济活动。

第三条：乙方的责任

乙方的领导及其所有的工作人员应与甲方及业务联系人保持正常的业务交往，按照有关法律法规和程序开展业务工作，严格执行国家有关法律法规和廉洁规定，保证所供产品和服务达到国家标准或行业标准规定的要求，确保产品质量合格并做好售后服务工作，并遵守以下规定：

(一) 不准以任何理由向甲方、相关单位及其工作人员索要、接受或赠送礼金、有价证券、贵重物品及回扣、好处费、感谢费等。

(二) 不准以任何理由为甲方和相关单位报销任何应由对方及其工作人员个人支付的费用。

(三) 不准以任何理由接受或为甲方、相关单位或个人装修住房、婚丧嫁娶、配偶子女的贵重安排以及出国(境)、旅游等提供方便。

(四) 不准以任何理由为甲方、相关单位或个人组织有可能影响公正执行公务的宴请、健身、娱乐等活动。

(五) 不准以任何理由向甲方及其工作人员提供其他形式的贿赂。

第四条：违约责任

(一) 甲方工作人员有违反本协议第一、二条责任行为的，按照管理权限，依据有关法律法规和规定给予党纪、政纪处分或组织处理；涉嫌犯罪的，移交司法机关追究刑事责任；给乙方单位造成经济损失的，应予以赔偿。

(二) 乙方及其工作人员有违反本协议第一、三条责任行为的，按照管理权限，依据有关法律法规和规定给予党纪、政纪处分或组织处理；涉嫌犯罪的，移交司法机关追究刑事责任。同时甲方有权根据情况解除与乙方的合同，且乙方还应向甲方支付合同总价款 10% 的违约金，若该违约金不足以弥补甲方的全部损失，则乙方应再赔偿甲方相应的损失。

第五条：本协议作为甲乙双方所签订合同的附件，与甲乙双方所签订合同具有同等法律效力。经双方签署后立即生效。

第六条：本协议的有效期为双方签署之日起至双方所签订合同及权利义务全部履行终止时止。

第七条：本协议一式七份，由甲方执四份，乙方执三份，具有同等的法律效力。

甲方单位：首都医科大学附属
北京积水潭医院（公章）

法定代表人或委托代理人：

（签字或盖章）

乙方单位：北京城建置业有限责任公司（公章）

法定代表人或委托代理人：

（签字或盖章）

徐艳

附件六：安全生产协议书

甲方：首都医科大学附属北京积水潭医院

乙方：北京城建置业有限公司

为贯彻“安全第一，预防为主，综合治理”的方针，根据国家和属地有关法规、规范，加强安全管理，落实安全生产责任制，明确双方的安全责任，确保项目人员安全健康和设备设施的正常运行，特签订本责任书。

第一章 甲、乙双方的共同责任

一、甲、乙双方共同遵守国家有关安全生产的法律、法规和规定，认真执行国家、行业、单位安全生产规章制度。

二、坚持“安全第一、预防为主、综合治理”的安全生产方针，不得违章指挥和违章作业。在开展工作、从事生产时应当先落实安全保护措施，防止事故发生。

三、以人为本，抓好安全教育，规范安全行为，严肃劳动纪律，净化作业环境。

四、一旦发生事故立即采取措施抢救伤员，防止事故扩大，保护好现场，并应分别及时报告上级主管部门组织事故调查小组，查清事故原因，确定事故责任，按照“四不放过”的原则拟定改进措施，提出对事故责任者的处理意见。

第二章 甲方责任

一、执行甲方的体系文件规定，检查乙方安全生产保证体系和规章制度，对乙方安全生产实施监督管理。

二、监督乙方工作中涉及安全内容的安全操作、管理方案，安全技术措施等。

三、向乙方提供良好的、确保生产安全的劳动作业环境。若按合同要求，须甲方提供的电气、机械等设施、设备、器具及安全防护用品等，甲方必须保证上述物品符合安全技术标准。

四、监督乙方对自带机具、设备、安全防护用品等进行技术指标、安全性能检验，合格者方可进入施工现场，并监督乙方正确安装、使用和拆除。

五、对乙方作业工序、操作岗位的安全操作进行日常监督检查，纠正违章指

挥和违章作业。发现违章违规和事故隐患，立即责令停止作业，要求乙方限期整改。乙方整改完成并经甲方确认后方可再进行作业。

六、监督乙方对工作现场的各种安全设施、劳动保护用品、环保措施定期检查，及时消除隐患，不得使用假冒伪劣产品，必须有合格证，必要时应提供检测证，保证其安全有效。

七、对乙方工作人员进行上岗前安全生产培训和技术交底，监督乙方对特种作业人员进行有效监管，并检查其培训文件及培训记录。

八、监督乙方建立设备检查记录，如各项用电设备的检测、使用情况等。

九、监督乙方制定工作计划，包括用水、电工作等工作计划。

第三章 乙方责任

一、应满足甲方招标文件或合同中的职业健康安全要求。

二、制定本单位安全、环保目标责任、管理规章制度及安全作业规程等，并严格执行。

三、禁止任何人私自拆除安全防护设备或设施。

四、人员首次进场前须进行安全教育，进行工作安全检查。

五、工作人员按规范要求须具有相应的有效从业资质，持证上岗。

六、按规范要求对设备、设施、工具、仪表进行定期检测，确保合格。

七、遵章守纪，不违章指挥和违章操作。

八、储存、使用易燃易爆器材、物品时，采用有效的消防安全措施，防火灾、爆炸、泄露造成污染和安全事故。

九、乙方要在工作中采取必需的一切安全防护措施以保障员工和相关人员的安全。

十、乙方在履行合同过程中未按照国家制定的标准进行或因为工作不到位，给甲方或第三方造成人身或财产损失的，由乙方承担全部的赔偿责任。

第四章：本安全协议一式七份，甲方四份，乙方三份，自签字日起生效。

甲方:

法人或委托代理人:



法人或委托代理人:

日期: 2025年12月19日

日期: 2025年12月19日

JST 首都医科大学附属北京积水潭医院
BEIJING JISHUITAN HOSPITAL, CAPITAL MEDICAL UNIVERSITY