

合同编号: 2025年健第(247)号

合同书

Contract letter

甲方: 首都医科大学附属北京世纪坛医院

乙方: 北京国天健宇物业管理发展有限公司

2025年4月29日

医院合同编号:HT-2025-04-141

2025 年健第 (247) 号

首都医科大学附属北京世纪坛医院 物业管理服务合同

委托方（以下简称甲方）：首都医科大学附属北京世纪坛医院

地址：北京市海淀区羊坊店铁医路 10 号

邮编：100038

电话：63926812

受托方（以下简称乙方）：北京国天健宇物业管理发展有限公司

地址：北京市东城区和平里六区 5 号楼 501

邮编：100013

电话：84214303

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，甲方委托乙方实行物业服务，特订立本合同。

物业基本情况：

物业类型：医院（含院外住宿区、办公区及社区卫生服务站）

座落位置：北京市海淀区羊坊店铁医路 10 号

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

物业服务的主要内容：

一、保洁服务

（一）院内 164590.43 平方米

1、卫生保洁服务

2、医疗垃圾收集、院内运送服务

（二）院外

1、复兴门铁路社区卫生站，面积：846 平方米。

2、羊坊店西路 115 号院保洁服务，面积 4237.38 平方米。

3、双鹤药业制剂中心保洁服务，建筑面积 5572.2 平方米。

4、戎晖门诊部保洁服务，面积：207.62 平方米。

5、华铁办公楼保洁服务，面积 2332 平方米。

6、瑞海大厦保洁服务，二层局部区域，建筑面积：5896.94 平方米，三层局部区域，建筑面积：949.86 平方米，八层局部区域，建筑面积：1679.25 平方米。

二、工程维护服务

（一）院内 164590.43 平方米

（二）院外

1、复兴门铁路社区卫生站

2、北京市海淀区羊坊店西路 115 号院高压变配电值班、日常零维修，建筑面积 4237.38 平方米。

3、丰台区西三环中路莲花池西里 6 号莲花池西里社区卫生服务站

4、朝阳区双桥东路华润双鹤北京工业园世纪坛医院制剂中心，建筑面积 5572.2 平方米。

5、西城区茶源路 18 号戎晖嘉园西门戎晖门诊部

6、北京市海淀区羊坊店路 17 号中铁工程设计院办公楼，建筑面积 2332 平方米。

7、瑞海大厦一层、二层、三层、八层承租区域

8、103 号院家属区

9、66 号院家属区

10、西木楼 19 号家属楼

11、西翠路家属楼

12、丰台小井家属楼

三、设备日常运行值班和维修服务

（一）运行服务范围、内容

1、住院一部空气供应系统、负压供应系统、中央空调系统、净化空调系统、冬季供暖系统、生活热水供应系统、蒸汽供应系统、生活冷水供应系统、污水排放系统，24 小时值守。

主要工作内容包括：与以上系统相关联的制冷机组、净化机组、风冷热泵机组、压力容器、加湿设备、除湿设备、冷却塔、空压机、真空泵、冷冻式干燥机、热交换器（含板式换热器、换热罐等）、各类水泵、软化水设备、自控设备、生活水箱、阀门等日常巡检和维护保养。

2、住院一部手术室净化空调系统、自动门、空气系统、负压系统、氧气系统、加湿系统、除湿系统、新风系统，24 小时值守。

主要工作内容包括：与以上系统相关联的制冷机组、净化机组、风冷热泵机组、加湿设备、除湿设备、气体设备带、水泵、软化水设备、自控设备、阀门、水箱等日常巡检和维护保养。

3、住院部空气供应系统、负压供应系统、中央空调系统、门诊手术室净化空调系统、

急诊手术室净化空调系统、呼吸科 RICU 层流病房净化空调系统、血液内科层流病房净化空调系统、CAR-T 实验室净化空调系统、供应室净化空调系统、住院部 ICU 净化空调系统、门诊配液中心 PIVAS 净化空调系统、教学楼实验室净化空调系统，24 小时值守。

主要工作内容包括：与以上系统相关联的制冷机组、净化机组、组合空调箱、风冷热泵机组、加湿设备、除湿设备、水泵、空压机、真空泵、压力容器、软化水设备、自控设备、阀门、水箱等日常巡检和维护保养。

4、发热门诊中央空调系统、空气供应系统、负压供应系统、生活热水供应系统，电力系统，24 小时值守。

主要工作内容包括：与以上系统相关联的制冷机组、组合空调箱、风冷热泵机组、加湿设备、除湿设备、水泵、空压机、真空泵、冷冻式干燥机、压力容器、软化水设备、自控设备、阀门、水箱、生活热水器、排风机等日常巡检和维护保养。

5、门诊楼中央空调系统、空气供应系统、负压供应系统、冬季供暖系统、污水排放系统、新风系统、生活冷水供应系统、生活热水供应系统，24 小时值守。

主要工作内容包括：与以上系统相关联的制冷机组、压力容器、加湿设备、除湿设备、冷却塔、空压机、真空泵、冷冻式干燥机、热交换器（含板式换热器、换热罐等）、各类水泵、软化水设备、自控设备、无负压供水设备、阀门等日常巡检和维护保养。

（二）各系统日常运行服务标准

1、净化空调系统

1.1 每小时对净化机组、加湿机组、除湿机组、软化水罐、补水箱、水泵等进行巡视并记录。

1.2 手术室温度应控制在 22-25℃，相对湿度为 40—60%。

1.3 净化空调系统应当在手术前 30min 开启，手术结束后 30min 关闭。

1.4 洁净室内送风口、回风口格栅应每天清洁一次。

1.5 每周对新风入口过滤网进行清洁，并用消毒剂擦拭回风口内表面。

1.6 每周检查中效过滤器。

1.7 回风口过滤网每周清洁一次。

1.8 负压手术间启用后，应按照 WS/T 367 对空调净化系统进行消毒。

1.9 热交换器（表冷器或加热器）和挡水板应定期进行冲洗，消毒方法符合 WS/T 396 相关要求。

1.10 空调器内加湿器和表冷器下的水盘应及时消除沉积物，定期清洗消毒，按照 GB/T

18204.5 进行监测。

1.11 对凝结水排水点每天检查并清洁消毒，保持清洁，按 WS/T 396 相关要求的消毒剂使用浓度和作用时间进行操作。

1.12 对各级过滤器按照要求定期更换（过滤器更换周期为：初效过滤器每 1-2 个月更换 1 次；中效过滤器每 2-4 个月更换 1 次；亚高效过滤器每年更换，发现污染和堵塞及时更换；高效过滤器每年检查 1 次，当阻力超过设计阻力 160Pa 或使用 3-5 年时宜更换；排风机组过滤器每年更换，发现污染和阻塞及时更换；回风口过滤网每年更换 1 次，如遇特殊污染及时更换，更换时用消毒剂擦拭回风口内表面），粗效过滤器金属网每周拆下清洗消毒；

1.13 每天对非洁净区域的送、回风口设备进行检查，发现问题及时解决。

1.14 每天对洁净手术室进行不低于 1 次的压差检查、温度检查，相对湿度检查，并进行记录，记录包含纸质和电子版。

（三）空气供应系统

1、每小时查看机器的运行情况（如震动、声响、温度等）是否正常，有无漏油、漏气、螺栓松动等并记录，对机组仪表工作参数进行记录。

2、储气罐内的污物要定期排除，每运行 4 小时至少要排污一次。

3、润滑油每天检查一次，油面必须保持在观油镜的一半以上。

4、每周清洗机组冷却器。

5、每天检查传动带。

6、每小时查看机房室内温度，保持机房及设备清洁、干燥。

7、每小时查看干燥机运行情况（如震动、声响、温度等），冷凝水排放是否正常。

8、每小时查看冷凝水分离器有无泄漏，自动排水器是否运行正常。

（四）负压供应系统

1、每小时查看机器运行情况（如震动、噪音、温度、油位、水位等）是否正常，控制柜内元器件（如温度、噪音）是否正常，自控传感器有无损坏，并进行记录。

2、每小时查看机房室内温度，

3、储气罐内的污物定期排除，每运行 4 小时至少要排污一次。

4、设备控制箱内部每周清扫一次。

5、每天清扫设备机房，保持机房及设备清洁、干燥。

（五）生活冷、热水供应系统

- 1、符合国家规定的二次供水相关管理规范，确保二次供水水质符合卫生管理标准。
- 2、每小时巡查水箱、供水泵、管路及阀门运行情况，控制柜内元器件运行情况并记录。

- 3、每天清扫设备机房，保持机房及设备清洁、干燥。

(六) 中央空调系统

- 1、每小时对制冷机组、冷冻泵、冷却泵、补水泵、软化罐、控制柜、冷却塔进行巡检并记录。

- 2、每天清扫设备机房、保持机房及设备清洁、干燥。

- 3、依据日常水质检测情况进行冷却水排污。

(七) 新风系统

- 1、每月对新风机组过滤器、底盘进行清洗消毒。

- 2、疫情常态防控时做好疫情常态防控运行方案。每2周对新风机组过滤器、机组箱体内部表面、盘管托水盘进行1次检查、清洗消毒，并做好记录。

- 3、存在经集中空调通风系统传播风险时，对新风机组、表冷器、加热（湿）器、冷凝水托盘、过滤网每周清洗消毒不少于1次。

- 4、每天对新风机房进行清扫，保持机房及设备清洁、干燥。

四、氧气运行值班和维护服务

- 1、氧气站运行值班

- 2、配送科室氧气、氮气、二氧化碳、液氮、氩气等

- 3、CART实验室、手术室等部位更换气瓶

五、锅炉运行值班和维护服务

- 1、医院内锅炉运行值班和维护保养

- 2、115号院锅炉运行值班和维护保养

六、配电室运行值班和维护服务

- 1、115号院配电室运行值班和维护服务

七、电梯运行服务

- 1、38部电梯运行值守服务

- 2、特殊情况专梯服务

- 3、负责乘坐电梯的基本导医服务

- 4、电梯轿厢、扶手等保洁维护及消杀服务

八、宿舍管理服务

- 1、115 号院宿舍管理服务
- 2、66 号院宿舍管理服务
- 3、103 前后黄楼宿舍管理服务
- 4、小白楼宿舍管理服务
- 5、育通写字楼宿舍管理服务
- 6、瑞海大厦三层、八层承租区域宿舍管理服务

九、绿化养护管理服务

- 1、医院绿化场地的树木、草坪、花卉进行绿化养护服务
- 2、法定节假日院内外美化用花及院方各种会议会场装饰用花。

十、有害生物防治服务

- (一) 院内：医院内建筑、绿地、停车场、设备层等防治消杀。
- (二) 院外：羊坊店西路 115 号院、华铁办公区防治消杀。

十一、中央运送服务

上述十一项物业服务的主要内容和要求详见附件。

委托服务期限

招标有效期为三年，中标金额 80979211.23 元，每年金额 26993070.41 元。自 2025 年 5 月 1 日起至 2028 年 4 月 30 日止。

本合同物业服务期限为一年，自 2025 年 5 月 1 日起至 2026 年 4 月 30 日止。合同期满，甲乙双方商定续签合同，连续续签两次至招标截止日。

甲方权利义务

- 1、代表并维护甲方和物业服务区域使用人的合法权益。
- 2、制定物业服务的相关要求，并监督乙方遵守执行。
- 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、检查监督乙方管理工作的实施及制度的执行情况。合同期间甲方每月对乙方服务水平、服务满意度，依照系列服务质量考核表及用户意见征询表（见附件）进行考核，单项服务达到 90 分、用户满意度达到 90 分、且各项服务总分达到 90 分为考核合格，达到 95 分为考核优秀；当考核不合格，甲方有权对不合格项目进行经济处罚，金额在 1000 元/项，连续三次考核不合格，甲方有权取消其服务资格，本合同自动终止。在本项目合

同期满后，如考核结果优秀，经甲方确认，在本合同条款不变的情况下可优先考虑与乙方续签合同。

5、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，甲方有权按照国家相关规定中止合同。

6、甲方在合同期限内免费提供不少于 100 平方米的管理用房给乙方使用，主要用于乙方管理办公、资料和物业设备存放、物资库房等，甲方不为乙方人员提供员工住宿。所需用具、材料、工具均由乙方自行解决。所有委托管理项目中收集运送废物所需的垃圾桶和医疗废物包装袋由甲方负责提供。合同终止之后乙方应当立即返还管理用房，如迟延交接返还，则按照每天 600 元的标准向甲方支付使用费。

7、协调、处理本合同生效前发生的所有物业服务遗留问题。

8、帮助乙方协调周边的关系，创造便利的外部环境。

9、按照合同规定金额如期支付物业服务费。

10、本合同执行期间，如服务场所发生变化或甲方需求的岗位、人数有增、减，甲方有权对合同内服务人员进行调整，可按人月单价增、减服务费，并根据实际用工情况做出调岗或对合同总价进行调整。

乙方权利义务

1、根据有关法律法规及本合同的约定，于本合同签署前制定各项物业服务管理制度、应急预案作为本合同的附件，并按照约定完成各项服务事项。

2、按本合同的约定，对甲方和物业使用人违反法规、政策及物业管理规定的行为提出意见和建议，并协助改正。

3、负责编制物业服务年度管理计划。结合医院实际情况组织安排日常维修工作，并完成甲方维修计划的内容，担负突发事件处理工作。每季度最后一周前以文字形式向甲方汇报一次，每合同年度的最后一个月向甲方汇报年度物业管理情况。

4、接受甲方监督、检查，认真作好各科室的物业服务回访工作，发现问题及时处理，对甲方权利有影响的事项应当及时向甲方汇报。

5、乙方负责按照国家的有关法律法规及管理条例的要求，完善各种手续并承担相应责任。

6、乙方人员在工作期间，要遵守甲方的各项规章制度，包括防火、交通、治安、控烟等规定，严格履行贯彻执行甲方首接、首修、首检（首巡）负责制的要求。

7、乙方负责妥善保管和物业管理的所有档案资料，不得丢失；本合同终止时，乙方须向甲方移交和物业管理相关的所有档案资料，并且在任何时间未经甲方书面许可不得向第三方泄露、转让任何甲方资料。

8、乙方应严格执行物业从业人员的各项制度，在合同生效后的15个工作日内将全体人员情况登记表（含工作位置具体到楼层和科室、岗位名称、身份证号码、保险缴纳情况）交至处办进行备案，并做到每季度更新一次，如发生人员变更，应及时通知甲方。

9、乙方应依法与乙方人员签订劳动合同，提供社会保险、劳动保护条件等。对于与乙方人员有关的任何劳动纠纷，及乙方所雇用的任何人员因任何意外或受伤而因此依法可获的任何赔偿或补偿，均由乙方独立承担责任，与甲方无关。

10、乙方须按合同约定，实现各项服务的管理要求。

11、乙方有权对工作成绩突出人员进行奖励，奖励金额每月合计不超5000元，每月乙方填写奖励人员名单，甲方对奖励人员名单确认，由乙方从承包合同款里进行发放。

12、具体的物业服务质量及承诺指标以投标书及双方的补充协议及条款为准。

13、乙方物业管理范围内相关公共场所的管理由乙方负责，发生相关公共场所安全责任事故，由乙方负责并承担相应损失。

物业服务费

1、本合同物业服务费总计 26993070.41 元（大写：贰仟陆佰玖拾玖万叁仟零柒拾元肆角壹分）。

2、甲方逾期支付物业服务费的，乙方应进行两次书面提醒，每次提醒的间隔不少于一周，如果甲方仍未支付，从第二次提醒要求届满的次日起按每天应付服务费的万分之五交纳滞纳金。

3、在合同期内增减服务内容，双方另行协商签订补充协议。

付款方式

在合同签订后，甲方按月支付乙方物业服务费。乙方的服务经甲方指定经办人验收签字且医院盖章确认，同时乙方开具发票后，甲方应在次月月底以前向乙方支付当月的物业服务费，即：2025年5月1日至2026年3月31日（前11个月）2249422.53元/月（大写：贰佰贰拾肆万玖仟肆佰贰拾贰元伍角叁分），2026年4月1日至2026年4月

30日（第12个月）2249422.58元（大写：贰佰贰拾肆万玖仟肆佰贰拾贰元伍角捌分）。

乙方银行账号：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

甲乙双方违约责任：

1、乙方需向甲方缴纳履约保证金40万元，甲方有权从该保证金中直接扣除乙方应支付甲方的违约金及相关款项，待本合同履行完毕后，双方无任何争议后，甲方于10个工作日内将保证金无息返还给乙方。

2、甲方违反本合同义务的约定，直接造成乙方未达成规定管理目标的，乙方有权要求甲方在一定期限内解决，逾期未解决的，不能视为乙方未达到规定的管理目标。

3、乙方违反本协议的约定，未提供服务，或提供服务未能达到约定的服务数量指标（如到岗人数不够、服务内容不足等），或提供服务未能达到合同约定的服务要求，应按月项目费用的百分之五向甲方支付违约金，且应按甲方指定的期限整改，逾期未整改的，或整改后仍不能达到合同约定的服务要求，乙方应当按照服务不符的天数每日向甲方支付1000元违约金，且甲方有权随时解除协议。造成甲方经济损失的，甲方有权要求乙方赔偿甲方损失。

4、甲方每月对乙方的服务项目进行一次考评，出现任何单项服务考核或用户满意度考核不合格，或由于乙方人员工作失职未在第一时间排除或解决问题，甲方主管部门将对乙方进行1000元的处罚。如果连续三次在满意度调查中都由于乙方相关工作出现相同问题，甲方有权单方终止合同。由此给甲方造成的损失由乙方负责赔偿。乙方聘任人员超过附件中承诺的年龄及资格的，每人次罚款1000元。

5、乙方违反本合同约定，将整体或部分服务委托给其他第三方的，应按年费用百分之五的标准向甲方支付违约金，且甲方有权解除合同。

6、乙方违反本合同约定，甲方有权根据具体情况暂停支付违约当月服务费，直至乙方完成整改，此种情况下的停止支付行为不属于逾期付款。

7、乙方发生责任事故，给甲方或其他具体权利人造成损失的，乙方赔偿全部损失。

8、乙方人员在提供本合同约定的服务过程中，与患者、患者家属及其他任何第三方发生纠纷的，乙方应自行解决纠纷并独立承担与纠纷相关的全部赔偿责任和法律责任。此类纠纷给甲方造成任何不良影响的，乙方应消除影响，并赔偿因此给甲方造成的任何

损失。

9、甲乙双方中任一方无正当理由提前终止合同的，应向对方支付相当于一个月金额的物业服务费作为违约金，同时非违约方仍有权要求违约方继续履行合同。由于解除合同给对方造成的经济损失超过违约金的，还应给予赔偿。

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。

本项目的招标文件和投标文件均为本合同的补充文件。本合同的补充文件及附件均为合同有效组成部分。如本合同与补充文件、附件发生冲突的，以本合同为准。本合同及其附件和补充文件中未规定的事宜，双方协商另签补充协议。在未签相应补充协议之前，均遵照中华人民共和国有关法律、法规执行。

本合同执行期间，如遇不可抗力，致使合同无法履行时，双方应按有关法律规定及时协商处理。

本合同在履行中如发生争议，双方应协商解决或报请物业行政主管部门进行调解，协商或调解不成的，可交由北京市海淀区人民法院裁决。如乙方违约或过错而发生纠纷给甲方造成的相关费用（包括但不限于律师费、鉴定费、诉讼费）全部由乙方承担。

本合同到期即自然终止。

本合同正文共 12 页，一式 9 份，甲乙双方各执 4 份，北京市政府采购中心留存 1 份，具有同等法律效力。

本合同自双方授权代表签字并加盖各自公章之日起生效。

合同附件一：医院项目管理部

合同附件二：卫生保洁服务

合同附件三：电梯司机服务

合同附件四：工程维修服务

合同附件五：宿舍管理服务

合同附件六：绿化服务

合同附件七：有害生物防治服务

合同附件八：空调日常运行值班和维修服务

合同附件九：氧气运行值班和维护服务

合同附件十：月服务质量考核表

- 合同附件十一：用户意见征询表
- 合同附件十二：工作派遣单
- 合同附件十三：物业服务工作缺陷整改通知
- 合同附件十四：保洁检查方法与质量标准
- 合同附件十五：不同区域卫生等级与日常清洁方法、频次
- 合同附件十六：物业服务管理制度
- 合同附件十七：时效性服务承诺
- 合同附件十八：物业服务奖惩制度
- 合同附件十九：公用设施月（周）巡检记录
- 合同附件二十：集水井、污水井巡检记录
- 合同附件二十一：中央运送服务
- 合同附件二十二：老院区、社区、家属院人员配置表
- 合同附件二十三：住院一部人员配置表
- 合同附件二十四：其他要求

甲方：首都医科大学附属北京世纪坛医院
合同专用章
法定代表人 张骞
或授权人签字：
2025年4月29日

乙方：北京国天健宇物业管理
发展有限公司
合同专用章
法定代表人签字
2025年4月29日