合同审核

北京市疾病预防控制中心2026年物业管理服务采购项目合同

甲方：北京市疾病预防控制中心

乙方：北京鑫海龙物业管理有限公司

依照《中华人民共和国民法典》及其它相关法律、行政法规，遵循平等、自愿，公平和诚实信用的原则，双方就北京市疾病预防控制中心四个院区（东城区和平里中街 14 号院、16 号院、39 号院、朝阳区南三里屯 35 号院、西城区新街口东光胡同 5 号）的物业托管服务事宜，协商一致订立本合同：

第一章　总则

第一条　合同期限为 9 个月，即 2026 年 4 月 1 日至 2026 年 12 月 31 日。

第二条

1. 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、家属院居民等，本物业合同的双方均应按照合同约定，履行义务，承担相应的责任。

2. 本合同所附文件是构成合同不可分割的部分：（1）合同及合同条款（2）双方约定的其他补充条款。

第二章　委托服务事项

第三条　物业服务的主要内容：

1.　负责三处锅炉房的值班维护管理工作（锅炉设备：①南院：锅炉 3 台，热功率 4200KW；②西院：锅炉 2 台，热功率 1400KW；③其它院区：锅炉 2 台，热功率 1400KW）；

2.　负责给排水、各类采暖设备设施维修服务及保养工作（给排水系统：①南院：污水处理风机 2 台，功率 2.2KW。排污泵 2 台，功率 6KW。二次供水 1 台，功率 5.5KW。污水提升泵 1 台，功率 3KW。②北院：污水处理风机 2 台，功率 2.2KW，排污泵 2 台，功率 6KW。二次供水 1 台，功率 3.0KW。③东院：污水处理风机 2 台，功率 2.2KW，排污泵 2 台，功率 6KW。生活用水泵 2 台，功率 11KW。水箱加热器 3 组，功率 30KW。④西院：污水处理风机 2 台，功率 4.4KW，提升泵 10 台，功率 20KW，自吸反洗泵 4 台，功率 4.4KW）；

3.　负责三处电工室的值班维护管理工作；

4.　负责高低压电器设备维修服务及保养工作（供配电系统：①南院：高低压柜 18 台，功率 3132KW；②北院：高低压柜 18 台，功率 3132KW；③东院：高低压柜 13 台，功率 2262KW；④西院：高低压柜 5 台，功率 870KW）；

5.　负责门窗锁具墙面地面等日常综合维修服务及保养工作；

6. 负责四个院区的保洁、消毒、院区绿化及生活垃圾清运处理消纳工作（门前三包：①南院：590 平米；②北院：654 平米；③东院：323 平米；④西院：75 平米）；

7. 负责四个院区污水处理设施、水源热泵（东院空调系统：水源热泵 2 台，功率 180KW；循环泵 5 台，功率 48.5KW；深井泵 2 台，功率 40KW）、太阳能巡检、维护，保证其正常运行；负责四个院区化粪池及隔油池井清掏工作；

8. 负责每日能耗记录和统计，制定水电气暖节能减排方案，并制定相关措施和办法；

9. 单个维修零配件材料费不超过 100 元的，由物业服务方承担；

10. 负责中心医疗废弃物的高压消毒及交接转运工作；负责中心的废液收集及上报转运工作；

11. 负责中心重要会议的保障工作。

12. 其他相关临时性工作。

第四条 物业服务考核相关办法详见合同附件。

第三章 物业服务费

第五条 物业服务费

1. 本合同物业服务费总计 2943000.00 元（ 大写人民币贰佰玖拾肆万叁仟元）。合计每月支付服务费为 327000.00 元（大写人民币叁拾贰万柒仟元）

经甲乙双方协商，具体费用以实际派驻人数为准。

该物业服务费包括但不限于：派入甲方人员的工资、加班费、节假日加班费和福利费用、服装费、胸牌、相关服务设施、清洁工具、制剂等，社会保险及乙方服务管理费的各项税金等全部费用，甲方无需另行支付其他服务费用。

2. 在本合同执行期间，如遇国家和北京市相关政策的变化，双方协商解决，协商不一致时以本合同为准。

第六条 结算及付款方式

按月支付物业服务费。甲乙双方就上一月的合同履行情况及考核结果协商一致后，按双方签署确认的“合同履行结算单”，乙方提供相应金额的法定税务发票并经甲方审核后，按照合同约定进行电子转账支付费用。

单位名称：北京鑫海龙物业管理有限公司

账号：10252000001267359

开户行：华夏银行北京分行北沙滩支行

行号：304100000768

第四章　双方权利义务

第七条　甲方的权利义务

1. 甲方指定总务科为本合同的主管部门，代表和维护甲方及物业使用人的合法权益，严格按照本合同对乙方进行全面监督；
2. 甲方负责制定物业服务的标准、相关要求及对乙方的物业服务考核办法；
3. 甲方负责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. 甲方检查、考核乙方服务工作的过程和结果，监督乙方标准和制度、计划的执行情况；
5. 甲方不得干涉乙方依法或依本合同规定内容所进行的管理活动；
6. 甲方只提供乙方值班条件，不提供住宿。
7. 甲方帮助乙方协调周边的关系，创造便利的外部环境，负责处理非乙方原因而产生的各种纠纷；
8. 甲方按照合同约定的结算方式和结算金额支付相应物业服务费。
9. 甲方对乙方表现不佳、责任心不强、不能胜任工作岗位、不配合服从管理、言行有损甲方单位形象、损害甲方利益、渎职的员工，有权要求乙方按照管理制度在保证工作的前提下及时更换或处理；对违反中心安全管理规定，如值班期间饮酒、违规用电、宿舍内吸烟等情况，要给予乙方一定经济处罚。

第八条　乙方的权利义务

1. 在本合同期限内，乙方应严格遵守国家有关的法律、法规及行业标准，应按照国家相关规定以及本合同约定的操作规程、质量标准，合理组织，保质保量完成本合同的义务。未经甲方同意，乙方不得在合同期限内将本项目的管理权转包或发包第三人。
2. 乙方应建立后勤管理的各项管理制度，制订物业管理服务方案、服务制度、服务年度计划等，明确各岗位工作标准，并制订具体的落实措施和考核办法。建立落实维修服务承诺制和服务回访制，对甲方在日常监管工作中提出的整改事项，要严格按照规定的时间进行整改，并将整改情况上报甲方。确保投诉处理及时率达到 100 %，满意率达到 80 %以上。
3. 对使用人违反法规、政策及物业管理规定的行为，提请有关部门处理；
4. 乙方负责对派入甲方的人员进行管理：

（1）乙方派入甲方提供服务的人员应为乙方聘用的职工，乙方负责承担并按国家规定和合同约定中的标准按时支付所派人员的工资以及一切福利等待遇；乙方全部服务人员的工作时间应严格按国家有关法律、法规要求的标准执行，因工作原因产生的加班（含节假日加班）应严格按国家有关法律、法规要求的标准给付员工加班薪资；

（2）管理人员和人员派驻专业技术人员持证上岗，且确保作业证在有效期内。乙方人员自入职之日起应接受不同阶段和相应岗位的培训，制定培训计划。所有派入员工能严格遵守劳动纪律，礼貌服务、严格岗位职责。乙方员工应根据专业要求统一着装，佩戴明显标志，工作规范、作风严谨、形象良好，确保员工身体健康，定期进行体格检查；

（3）乙方应负责对及物业服务员工进行职业道德教育和岗位技能培训。教育员工自觉遵守中心行政管理、安全保卫及作息时间等有关规定。讲文明、讲礼貌，热情服务；爱护中心的建筑物及室内外各种设施；注意节水、节电；不发生违法违纪行为，不在工作时间会客，不与中心工作人员闲聊，不得私自处理捡拾可回收垃圾废物，未经允许不得到物业服务区域内活动；工作时间不得从事与本职工作无关的活动；不得损坏甲方财产，不得与不法人员串通，参与违法违规行为，不得干扰甲方工作秩序，不得与甲方工作人员以及其他人员发生争执、吵架；乙方对员工应实行跟踪管理，监督指导，接受投诉、调换请求并妥善处理。如有违反由乙方承担责任；

（4）乙方及所派人员不能进行违法操作，不能采取任何手段行贿甲方人员，若甲方人员有不法行为的，要向甲方纪检部门举报；

（5）乙方管理人员及技术人员应认真工作，严格遵守甲方的规章制度，乙方有责任配合中心接受上级领导部门的监督、检查，提供必须的资料；

（6）乙方应为派到本项目的人员依法缴纳社会保险，并按合同附件格式提供相关承诺书。

5. 乙方应加强对管理人员及作业人员的安全教育，采取必要的安全防护措施，为作业人员配备必要的防护设备。乙方在作业期间要保证甲方物料平衡，建立物料消耗使用台账，每月上报一次物料使用及申购明细，避免浪费。如果因为乙方人员操作不当或使用不合格产品替代对甲方及第三者造成损害，由乙方自行承担责任；

6. 乙方应定期向甲方汇报管理计划及有关措施。乙方必须重视安全生产，确保全年不出安全责任事故；乙方未按照规程操作导致的人员伤害、财产损失等均由乙方承担。

7. 乙方应按照制度的要求进行工作档案记录，并负责妥善保管和物业管理的所有档案资料，分类成册，查阅方便，不得丢失。本合同解除或终止时，乙方须在合同解除或终止后的七日内向甲方移交和物业管理相关的纸质和电子档案资料。

8. 为贯彻落实节约型公共机构建设相关要求，乙方在物业管理服务中须将节能、节水、节材、节支及绿色低碳运行纳入日常管理。乙方须加强公共区域照明、空调、电梯、水泵等设施设备精细化管控，杜绝长明灯、长流水、设备空转等浪费现象，严格执行空调温度控制标准，定期巡检维护，及时整改跑冒滴漏，按要求做好能耗水耗计量、统计和报送。优先使用节能

节水产品技术，配合开展节约型公共机构创建、能效对标及能耗公示。同时乙方须落实垃圾分类、资源循环利用和绿色办公要求，严控耗材使用，降低运行成本，配合开展节能节水宣传。乙方应建立工作台账、定期自查，甲方将节约型建设落实情况纳入物业服务考核，与服务费支付挂钩。因管理不到位造成浪费或被通报的，乙方承担相应违约责任。

第五章　考核验收

第九条　考核验收管理

1. 乙方须按本合同约定的物业服务质量管理标准和服务承诺为甲方提供服务，实现目标管理，具体服务标准及要求详见响应文件及本合同附件；

2. 乙方管理服务承诺指标包括但不限于：

安全管理 5 个为零：人身伤亡责任事故为零；生产设备责任事故为零；火灾责任事故为零；管理责任事故为零；重大环保责任事故为零；

服务及时率 99%以上；

维修工程质量合格率 100%；

服务有效投诉≤1%，处理率 100%；

管理人员培训合格率 100%；

综合服务满意度 90%以上。

3. 甲方根据乙方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，具体考核办法作为本合同的附件；

4. 甲方采取每月依照考核办法考核评分和直接扣分要求乙方承担违约金的方式对乙方的各项服务物业进行综合评价。其中，直接扣分主要针对科室投诉、限期整改未完成等事件。具体考核内容见本合同附件；

第十条　乙方应委派经验丰富的专业管理人员出任项目经理，并经甲方认可；乙方派入甲方的项目经理为：_____，以上管理人员乙方在本合同履行期未经甲方书面同意，不得随意更换。

第六章　违约责任

第十一条　甲方的违约责任

1. 甲方违反本合同义务的约定，使乙方未达成规定管理目标，乙方有权书面要求甲方在一定期限内解决。

2. 甲方逾期支付物业服务费的，从逾期之日起每天按当月应缴物业服务费的万分之一向乙方支付违约金，并违约金的总额不得超过本合同总金额的 1%。因财政经费批复原因导致逾期不在

违约范围之内。

第十二条 乙方的违约责任

1. 乙方违反本合同及附件的约定，未能达到约定的服务管理目标及承诺指标，甲方有权要求乙方限期整改，乙方应按照本合同及附件的约定承担违约责任，乙方在期限内仍不整改的或发生安全管理责任，甲方有权解除合同，给甲方造成经济损失的，乙方应给予甲方经济赔偿；

2. 因乙方及派入甲方服务人员故意或过失行为造成本人及甲方、第三人人身伤害或财产损害的，由乙方承担由此产生的赔偿责任。若甲方受到第三人先期追诉的，则在承担相应责任后有权向乙方追究，乙方应赔偿甲方所支付的全部款项；

3. 有下列情形之一的，甲方有权要求调换服务人员并赔偿给甲方造成的损失：

（1）乙方所派人员有违法行为的；

（2）乙方所派人员患有不能从事本职工作的疾病；

（3）乙方所派人员存在严重影响甲方正常工作行为的；

（4）乙方所派人员给甲方造成较大财产损失的；

（5）乙方所派人员工作消极懈怠或故意提供不合格服务的。

4. 甲乙双方因每月考核、结算服务费意见不一致时，应按甲方确认的数额先行支付。乙方不得因此中止甲方的各项物业服务事项，否则，乙方承担由于中止或终止物业服务给甲方造成的全部损失。

5. 乙方因被退回、离职、病假、事假等原因减员，应告知甲方，并及时将缺额人员补充到位，在此之前乙方必须确保工作正常运行，不得因减员出现空岗情况。如出现 10 天以上空岗，扣除空岗期间的物业服务费。

6. 若乙方在合同期限内出现乙方未经甲方书面同意随意更换项目经理的情况，甲方有权提出赔偿。

7. 乙方不得在合同期限内出现未按照国家规定和本合同约定的标准按时支付所派人员的工资以及一切福利等待遇的情况。

9. 乙方应保障本合同履行中的人员人身和财产安全，如乙方履行物业服务中发生因乙方管理缺失导致的安全事故或纠纷（包括但不限于消防、水、电、盗抢等），由乙方承担责任，如因此产生甲方或者乙方或第三方的人员人身、财产安全问题和纠纷等，由乙方负责解决并承担赔偿责任，造成甲方损失的，乙方应负责赔偿责任。本合同约定的赔偿除直接损失、预期利益外，还包括甲方向乙方追索债权产生的律师费、交通费、鉴定费等费用。

第七章 变更、解除与终止

第十三条 合同变更

甲乙双方经协商可以变更本合同。

第十四条 合同的解除

1. 双方协商一致可解除本合同。

2. 因乙方原因造成法律上或事实上相关义务的无法履行而导致解除或终止本合同时，必须提前一个月以书面形式通知甲方；在合同有效期限内，任何一方无故解除本合同的约定，应承担违约责任。违约金依据合同第六-1 条中各分项报价全年总费用的 10%计算，由于违约给另一方造成损失的，则违约方应向守约方承担全部赔偿责任。

3. 如乙方违反其在本合同项下的一项或多项义务，或因乙方原因出现下列情况之一，甲方有权单方决定解除本合同，停止付款，并有权要求乙方赔偿由此给甲方造成的全部损失。

（1）不论何种原因，乙方人员个人或群体在甲方驻地滋事，造成甲方和相关部门不能正常营业或严重损伤甲方名誉的情况；

（2）服务质量满意度调查连续三个月平均满意度低于 60%的情况或达到本合同附件约定的解除事项；

（3）乙方提供的人员岗位配置减员缺编达到本合同约定人数的 10%以上，乙方又无力补救，造成甲方不能正常工作且科室连续投诉并情况属实等；

（4）严重侵害甲方利益或违反国家法律及相关规定；

（5）乙方工作人员在工作中发生较严重安全事故、恶性事件或重大人身侵权伤害行为情节严重的；

（6）乙方不服从甲方管理，影响甲方的工作秩序，给甲方造成不良影响的；

（7）乙方发生违约后，在收到甲方书面通知七个工作日内仍不能采取补救措施及行动的；

（8）乙方拖欠员工工资引发纠纷并给甲方造成影响的。

第十五条 合同终止

1. 如遇中心迁建或市政建设征用土地等事由，本合同自行终止，乙方不享有任何经济补偿，双方互不承担违约责任。

2. 若甲方因搬迁新址导致本合同无法继续履行，甲方应提前 30 日书面通知乙方，本合同自搬迁完成之日或甲方明确的时间结点自然终止。合同终止后，乙方应于 7 日内完成工作交接（包括但不限于移交设施设备、资料文件等），双方按实际服务时长结算费用，计算公式为：应付费用=合同总金额÷合同总天数×实际服务天数。除本合同明确约定外，双方互不追究其他责任，且不得就合同终止提出任何索赔或纠纷。

3. 本合同期满即可终止。若因工作需要，双方协商后另行签订书面协议。

第十六条　不可抗力

1. 任何一方由于不可抗力原因不能履行合同时，应在不可抗力事件发生后及时向对方通报，以减轻可能给对方造成的损失，在取得有关机构的不可抗力证明或双方谅解确认后，允许延期履行或修订合同，并根据情况可部分或全部免于承担违约责任。

2. 合同执行过程中如遇国家及各级政府政策变化，导致现有合同无法继续执行或续签的，甲方有权单方面解除合同，不承担违约责任。

第十七条　解除或终止后的交接

1. 本合同解除或终止后，在甲方确定新的物业公司后七个工作日，乙方与甲方和甲方委托的新的物业公司共同完成工作交接事宜，乙方应将全部工作记录及设备资料交予甲方或新的物业公司。

2. 乙方完成交接全部乙方人员应当退场后，签署交接清单，开始与甲方进行合同结算，多退少补。若乙方延迟交付物业或延迟转交服务期间的原甲方交付乙方的物业管理材料或乙方人员未按交付时间离开甲方的，乙方应承担违约责任，每延迟一天，应向甲方支付本合同总金额的万分之五。

3. 由于乙方原因造成甲方或甲方委托的新的物业公司无法进行交接、或无法进场的，乙方构成违约，应承担由此给甲方造成的全部经济损失。

第八章　　附则

第十八条　争议解决方式

合同履行过程中发生的任何争议，应当友好协商解决，如协商不成，双方同意通过诉讼方式解决，诉讼管辖地为甲方所在地有管辖权的人民法院。

第十九条　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，用邮件、传真或书面方式送达；

2. 甲方通讯地址：　　；邮编：　　；联系部门：　　；联系人：　　；联系电话：　　。

3. 乙方通讯地址：北京市海淀区香山北辛村 58 号 2 幢平房；邮政编码：100093，联系人：陈良林　联系电话：13439214648；

4. 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。

第二十条 其他条款

1. 本合同自双方签字盖章之日起生效，如本合同与后附各分项合同不一致时，以本合同为准，本合同未尽事宜，甲乙双方共同协商，做出补充条款或补充协议，补充条款或补充协议与本合同具有同等法律效力。

2. 本合同一式六份，甲方执三份，乙方执三份，每份具有同等法律效力。

3. 自本合同生效之日起 10 日内，根据甲方委托服务事项，办理完相关事宜的交接手续。

4. 本合同及其附件和补充合同中未规定的事宜，均遵照中华人民共和国有关法律、法规和规章执行。

第二十一条 附件条款

1. 本合同及其附件均为合同有效组成部分，与本合同具有同等法律效力；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：人员岗位及费用明细

附件二：中心物业服务考核办法

附件三：中心评分考核结算标准

附件四：物业项目月度工作考核表

附件五：中心物业服务违约处理通知单

附件六：合同履行结算单

附件七：社会保险缴纳承诺书

附件八：物业服务内容及要求

附件九：物业人员要求

（以下无正文）

甲方：北京市疾病预防控制中心

法定代表人：

2016 年 3 月 31 日

乙方：北京鑫海龙物业管理有限公司

法定代表人：

2016 年 3 月 31 日