

# 物业服务合同

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：北京万仁物业管理有限公司

法定代表人：程方

地 址：北京市丰台区大成路 6 号院 1 号楼 8 层 802

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，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科创基地物业服务项目”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甲方。本物业的甲方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：北京儿童医院科技创新基地(北京市西城区南礼士路 17 号)；  
建筑面积：9168.48 平方米；

物业类型：日常综合保洁、设施设备维修、安防管理、监控管理、车位管理工作等，为办公楼正常办公提供全方位物业服务保障。

## 第二章 物业委托管理事项

1. 制定办公楼物业服务工作计划，根据法律、法规制定物业服务的有关制度，并按照有关制度和计划组织实施等。
2. 负责保洁卫生服务，负责南礼士路 17 号办公楼内部大厅、楼道、走廊、公共卫生间、洗澡间等的地面、墙面、以及楼外公共区域等部位的清洁、消杀（消毒及病媒生物防制）等，消毒一天不少于一次。负责垃圾清运及化粪池清掏等工作。
3. 负责本物业管理区域内物业设施设备的日常维修、养护和管理，包括但不限于大厅、楼梯间、走廊通道、传达室、物业服务用房等。在保修维护期的设备设施，按保修约定执行。
4. 负责本物业管理区域内物业共用设施设备的日常维修养护、运行和管理，提供 24 小时综合维修服务，包括但不限于消防设备等，高低压配电设备和线路的运行维护和例行保养，监控设备的运行和维护，消防系统和弱电系统的运行和维护，给排水系统的运行维护，其他有法律法规要求的服 务，例如防雷接地遥测，高压设备的定期试验等。在保修维护期的设备设施，按保修约定执行。
5. 24 小时安保和公共秩序维护工作，包括但不限于办公楼内安全监控、值班、巡视、门岗执勤、安全保卫和综合治理工作。
6. 24 小时管理服务，办公楼安全、卫生等日常管理、检查、反馈，秩序维护，安全培训、演练，文化建设等。
7. 定期专项保洁服务（常规保洁服务及固定周期对楼宇外立面、楼道地面进行清洗）。
8. 负责保管甲方移交的全部资料。负责按照《北京市物业管理条例》的要求建立、保管相关档案和资料。
9. 配合产权单位做好相关设施的供水、供电等工作，并与产权单位约定设施运行、维修养护、更新改造等责任和物业服务事项。
10. 乙方可接受供水、供电、供气、供热、通讯、有线电视等专业运营单位委托代收代缴使用费用，不得向甲方收取手续费等额外费用，不得限制或变相限制甲方购买或使用。
11. 根据《关于在物业管理服务政府采购项目中增加节约型公共机构建

设相关要求的指导意见》的文件要求，协助甲方做好相关节能、节水、垃圾分类、宣传引导等增加节约型公共机构建设工作。

12. 日常零星维修费用为 500 元/次以下(含 500 元)由乙方自行承担，500 元/次以上维修及更换设备费用，由乙方上报甲方，经甲方核准后划分维修责任归属。

13. 其他服务事项：按招投标文件约定，双方确认后执行。

### 第三章 物业服务合同期限

本合同期限为 2 年，自 2026 年 7 月 1 日起至 2028 年 6 月 30 日止。

### 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(处罚金额人民币 1000-20000 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直至终止合同；

3. 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；

4. 甲方在合同生效之日起向乙方提供管理服务用房，并具备基本办公条件；

5. 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；

6. 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；

7. 按时向乙方拨付物业服务费；

8. 有权不定期抽查乙方全部服务业务编制在岗人数；

9. 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；

10. 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。严格按照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. 及时向甲方通报本物业管理区域内有关物业服务的重大事项，及时处理甲方的投诉，接受甲方的监督；

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. 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；

6. 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；

7. 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；

8. 对甲方的公用设施不得擅自占用和改变使用功能，如需在本物业内增减或完善配套设施，乙方须报甲方和有关部门批准后方可实施；

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. 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，物业管理工作以满足甲方需求为基础，确保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。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。

## 第六章 管理服务费用

### 第一条 服务费用

合同总价款为人民币 3396000.00 元（大写：叁佰叁拾玖万陆仟元整）。

每半年服务费用 849000.00 元（大写：捌拾肆万玖仟元整）。

第二条 甲方按每半年为一期向乙方支付物业服务费，甲方应于每半年后第一个月 20 日前，以银行转账方式向乙方划拨上一自然半年度的物业服务费；乙方须于每半年最后一个月 30 日前，将经甲方审核确认后的对应半年度物业服务费合规发票等相关请款材料送达甲方。

第三条 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，罚金从下一期物业管理费中扣除。

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，乙方不承担责任，但需配合甲方及产权方进行善后处理。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、煤气泄漏、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 若甲方未按时支付服务费用，每逾期一天，应按照未支付金额的0.5%向乙方支付违约金。

## 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 招标文件、评标报告、投标文件、中标通知书视为合同有效组成部分。

第二条 本合同一式七份，甲方执五份，乙方执两份，具有同等法律效力。

第三条 本合同自双方签字盖章之日起生效。

甲方：首都医科大学附属  
北京儿童医院（盖章）

乙方：北京万仁物业管理有限公司  
（盖章）

法人或授权代表签字：

法人或授权代表签字：



---

日期：2016年6月30日



---

日期：2016年6月30日