

# 首都医科大学附属北京儿童医院 基础保障服务合同

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：北京市顺义区林河经济开发区林河大姐 22 号院  
5 号楼 4 层 402 室（科技创新功能区）

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《北京市物业管理办法》等国家、地方有关物业管理法律、法规和政策及采购结果（项目编号：BGPC-C22086B），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基础保障服务采购项目（第二次）（保洁服务、病房服务、餐饮配送、综合维修服务、制冷设备运行与维保服务、维修配件及耗材采购服务）”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医院的产权人、医院业主和相关的物业使用人。本物业的业主和物业使用人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；

物业类型：医用高层建筑。

## 第二章 物业委托管理事项

### 一、保洁服务：

1、公共环境及楼内各医疗、办公、会议场所、病房的清洁卫生、生活及医用垃圾的收集、清运；

2、医护人员的浴室、更衣室、急救楼值班公寓、家属楼的保洁；

3、提供会议服务；

4、提供院内外墙清洗、地面清洗、PVC 地面打蜡服务。

### 二、病房服务：

提供病房服务员（院内运送、陪检、取送标本）服务。

### 三、餐饮配送：

提供住院患儿送餐服务。

### 四、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，更换管线管径不超直径 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，更换管线管径不超直径 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。

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，室内隔油池由乙方负责清理维护）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。

#### （二）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 16mm<sup>2</sup>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）

#### （三）弱电系统：

1、有线电视系统：自有有线电视线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 50 米）。

2、语音系统：语音线的敷设及维护、维修。

3、电话系统：机房外的电话线的敷设及插座安装。

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 40 米）。铺设所用网线的采购费用由甲方承担。

#### （四）综合维修：（瓦、木、油、五金专业）

1、室内：局部的墙面（墙面粉刷不超 5 平米、瓷砖不超 1 平米）、地面、天花的维护（室内铝扣板龙骨更换不超 5 延米，地胶维修更换

不超 1 平米)、维修、更换、粉刷门、窗、护栏及配件的维护、维修。

2、室外：局部的室外地面不超 2 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。负责室外护栏的焊接修补（室外护栏更换除外）。

#### （五）新风系统维护保养

1、清洗新风机：检查新风机运行情况，机组的清洗清洁工作。

2、清洗风机盘管：检查风盘运行情况；机组的清洗清洁工作；定期维护清洗风盘水盘。

3、新风换气机：检查新风换气机运行情况；机组的清洗清洁工作；保养更换纸质过滤网。

4、负责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及发热门诊新风管道及风机盘管风道的清洗消毒。

#### 五、制冷设备运行与维保服务

1、负责儿童医院开利（3 台）及西亚特（2 台）中央空调水冷机组值机运行。

2、负责热泵机组（开利热泵机组 5 台、新晃热泵机组 1 台）运行。

3、负责中央空调系统（两处）化学水处理，提交水质检测报告。

4、负责中央空调机组及热泵机组共计 11 台，冷冻（门诊、急诊、食堂）、冷却水（门诊、急诊）系统的维护、保养及配件更换。

5、负责新风系统，配电系统，弱电系统、风路系统、水路系统检查、维修、运行；配电安全；确保系统运行正常。

6、负责大金 VRV 机组（外机 100 台，内机 570 台）、美的 VRV 机组（外机 37 台，内机 153 台）分体空调室内、外机（642 台）保养维修。

7、负责开利、西亚特冷水机组冷却塔的维护、保养、检修，配件的更换。

8、负责冰箱、冷柜（338 台）设备的维修、配件的更换。

9、负责艾默生、优力机房专用空调的维护、保养、及检修。

10、负责医院内新风换气机、热风幕、除湿机的维护与检修。

11、急诊楼、门诊楼空调过滤网每周清洗 1 次，病房楼空调过滤网每月清洗 1 次，病房楼空调室外机 5 月-10 月每月清洗 1 次。

12、中央空调机组大修费另计。

13、急诊 9 层手术室开利模块空调检查机组运行、清洗清洁、维修保养工作。

14、负责北楼 VRV 空调外机、内机风冷制冷模块 5 台；风机盘管 125 台；一层新内机；理想大厦外机内机；门诊 6 层北侧内机；保健中心二区新增 VRV 空调外机内机 4 台；分体空调等日常清扫及每年一次的化学药剂清洗工作。

15、负责北楼开利热泵机组（5 台）维护、保养及配件更换。

16、负责乙楼 2-4 层分体空调（54 台）的维护、保养、及检修。

## 六、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内所需的各类维修配件及耗材，具体产品目录由甲方提供。甲方应提供二级库房，乙方负责管理，甲方监督。

### 采购服务要求：

1、乙方所提供的产品质量应当符合该类产品的国家标准、行业标准。没有国家标准、行业标准的按照通常标准或符合协议的特定标准执行，产品的质保期参照行业标准执行。

2、所提供的电气类和承压类产品均有国家产品类合格证，产品的质保期参照行业标准执行。

3、乙方应定期对采购产品进行抽样检测，避免发生产品质量问题。

4、乙方应保证常规产品的备货充足，对特殊规格类产品可依照实际情况备齐产品，避免造成延误维修进度的情况。

5、采购产品如超出甲方提供的产品目录，乙方可在市场寻找同类产品替代，但仍需保证产品质量。

6、乙方所提供的产品价格应不高于市场同款的平均价格。

#### 七、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、大修费用由甲方承担。

3、热力站电机更换、氧气站系统更换及小型施工材料由甲方承担。

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。

八、经双方协商同意的其他服务。

### 第三章 物业服务合同期限

本合同期限为1年，自2022年12月18日起至2023年12月17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 10 日前向乙方拨付上个合同月（每月 18 日至次月 17 日）的物业服务费；

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，支持乙方做好物业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. 及时向甲方和物业使用人通报本物业管理区域内有关物业服务重大事项，及时处理甲方和物业使用人的投诉，接受甲方的管理和物业使用人的监督；

4. 有权依照法规政策及本合同的规定对本项目部违反物业管理法规政策的行为进行处理；

5. 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。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；

14. 开展有效的文化活动和便利服务工作；

15. 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；

16. 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北京市政府采购中心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；

17. 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，医院物业管理工作以满足广大患者的医疗需求为基础，确保医院后勤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，严格按 ISO/9001 国际质量体系认证、ISO14001 环境管理体系、GB/T45001 职业健康安全管理体系标准执行。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。

### （一）中央空调系统及 6 台热泵机组

1、每年需提供 5 台中央空调机组、及 6 台热泵机组开机报告、关机报告。

2、乙方必需在每年的 4 月 25 日前完成制冷全部准备工作，并交给甲方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、乙方必需在每年 10 月 15 日前完成空调末端供热准备工作，并交给甲方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、乙方提交循环水泵维保开机报告及每月巡视记录等。

5、乙方提交冷却水塔开机、关机报告及维保记录等。

### （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、院区内卫生达标率 $\geq 90\%$ ;
- 2、病房服务及时率 $\geq 90\%$ ;
- 3、管理技术服务人员培训合格率 $\geq 95\%$ ;
- 4、餐饮配送服务医患满意率 $\geq 90\%$ ;
- 5、医院对物业管理满意率 $\geq 90\%$ ; (北京市优秀物业大厦的标准为 85%)
- 6、制度履行率 $\geq 96\%$ ;
- 7、医院对物业管理项目抽检合格率每 3 个月 $\geq 90\%$ 。
- 8、合同终止时制冷设备及配套设施完好。
- 9、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。
- 10、制冷设施设备维修及时率达 98%。
- 11、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 49,565,677.68 元/年 (大写: 肆仟玖佰伍拾陆万伍仟陆佰柒拾柒元陆角捌分)。

每月服务费用 4,130,473.14 元/月 (大写: 肆佰壹拾叁万零肆佰柒拾叁元壹角肆分)。

### 第二条 物业服务费用构成

1、保洁服务费用每月 2,011,163.32 元/月, 编制人数 318 人, 综合平均费用为 6,324.41 元/人/月。

2、配餐员服务费用每月 264,328.69 元/月, 编制人数 42 人, 配餐员费用标准为 6,293.54 元/人/月。

3、病房服务员服务费用每月 877,197.17 元/月, 编制人数 140 人, 病房服务员费用标准为 6,265.69 元/人/月。

备注: 以上费用包含上述人员的: 每月工资、社会保险、住房

公积金（仅含本市及外埠城镇户口员工）、残保金、劳保福利费、节假日加班费、管理费、法定税金。

**人员编制的增减：**根据甲方人事部门签发并批复的人员需求申请单，以实际增减岗位编制日期，按照相应岗位月平均工资计算增减费用。

4、外墙清洗、PVC 地面打蜡费用：

（1）打蜡面积 124,196.85 平方米，每平方米报价 7.5 元/m<sup>2</sup>；共计 931,476.40 元；

（2）外墙清洗面积 47,696 平方米，每平方米报价 4.0 元/m<sup>2</sup>，共计 190,784 元；

（3）外墙清洗、地面打蜡综合平均费 93,521.70 元/月。

5、综合维修服务费用每月 311,638.52 元/月，编制人数 32 人。

6、制冷设备运行与维保服务费用每月 344,623.74 元/月，编制人数 32 人。

7、综合维修配件及耗材采购服务费用每月 148,000 元/月。

8、制冷设备运行维修配件及耗材采购服务费用每月 80,000 元/月。

**第三条** 开荒面积累计超过 1000 平方米的开荒费报价 6 元/m<sup>2</sup>。

**第四条** 楼内地面免费提供清洗，门诊楼 12 层和 1 层大理石地面提供免费结晶。

**第五条** 门诊 6 层特需特诊室、12 层贵宾会议室和远程会议中心地毯免费提供清洗。

**第六条** 门诊楼三部观光电梯 B1-4 层外侧高空玻璃免费清洗。

**第七条** 人工费：参照物业管理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。

**第八条** 物业管理服务中所涉及的各项能源（水、电、汽等）费用由甲方支付。

**第九条** 甲方于每月 10 日前以银行转帐方式划拨乙方上个合同月（每月 18 日至次月 17 日）物业服务费，乙方每月 30 日前将医院

审核后的本月物业服务费发票按时提供给甲方。

**第十条** 合同规定的物业服务费用中不含污水处理费、院区绿化维护费、消杀费、垃圾外运费等费用。

**第十一条** 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。

**第十二条** 合同期内，甲方根据工作需要增减物业服务人员或保洁面积时，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或相应区域每平方米报价标准执行。

**第十三条** 甲方以转账方式向乙方支付物业服务费。  
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** 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 39 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。



甲方：首都医科大学附属  
北京儿童医院（盖章）

法人或授权代表签字：

日期： 年 月 日



乙方：北京天恒俊德物业  
管理有限公司（盖章）

法人或授权代表签字：

日期：2023年 1 月 9 日

## 基础保障费用汇总表

| 序号   | 服务项目                    | 费用小计（元/年）     |
|------|-------------------------|---------------|
| 1    | 保洁、病房服务、配餐服务费用          | 38,954,530.56 |
| 2    | 综合维修服务费用                | 3,739,662.28  |
| 3    | 制冷运行服务费用                | 4,135,484.88  |
| 4    | 综合维修配件费用                | 1,776,000.00  |
| 5    | 制冷运行维修配件费用              | 960,000.00    |
| 费用合计 | 小写：49,565,677.68        |               |
|      | 大写：肆仟玖佰伍拾陆万伍仟陆佰柒拾柒元陆角捌分 |               |

