

北京市朝阳区十八里店社区卫生服务中心

物 业 服 务 合 同 书

项目名称：机构运转维护管理服务采购项目

项目编号：0730-2413ZC0026-01

采购人（甲方）：北京市朝阳区十八里店社区卫生服务中心

物业服务政府采购定点服务商（乙方）：北京华诚天翊物业管理发展有限公司

服务期限：2024年8月1日---2026年7月31日



物业服务合同

委托方（甲方）：北京市朝阳区十八里店社区卫生服务中心

通讯地址：北京市朝阳区十八里店乡周庄六队

法定代表人(或委托代理人)：邱翠丽

联系电话：67473715

电子邮箱：cyqsblldsqsfsfwzxbgs@bjchy.gov.cn

传真：67482091

物业服务企业（乙方）：北京华诚天翊物业管理发展有限公司

纳税人识别号：91110105MA008Q7M6A

法定代表人(或委托代理人)：刘保金

联系电话：52895800

通讯地址：北京市朝阳区新华科技大厦 12 层 1229 室

邮政编码：100016

电子邮箱：shidaixinyi@126.com

传真：010-52895800

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国价格法》、《北京市物业管理办法》《北京市物业服务收费管理办法》等有关法律、法规的规定，甲乙双方在自愿、平等、公平、诚信的基础上，就物业服务有关事宜，协商签订本合同。

第一部 物业项目基本情况

第一条：本物业项目（以下简称“本物业”）基本情况如下：
名称：北京市朝阳区十八里店社区卫生服务中心物业管理服务
类型：社区卫生服务中心物业

坐落位置（服务地址）：北京市朝阳区十八里店社区卫生服务中心及各站

服务面积：8664.49 平米

第二部分 物业服务管理事项

第二条：乙方指定物业服务项目负责人为：潘立君, 联系电话：15811302000。负责制定物业服务工作计划，并组织实施。乙方指定人员发生变化的，应当及时书面通知甲方。

第三条：由甲方、乙方将物业管理区域内的相关档案资料、物业服务用房及配电室设备进行清点并签字确认。

第四条：乙方应当提供的物业服务包括以下内容：

- （1）管理区域安全秩序维护。
- （2）管理区域清洁服务。
- （3）维修服务。
- （4）安全管理服务
- （5）甲方需要并且符合物业管理条例规定的其他业务。

第三部分 物业服务标准

第五条：乙方按照双方中标约定的服务标准提供服务。

第四部分 物业服务期限

第六条：

（1）合同履行期限：2024年8月1日至2026年7月31日，具体服务起止日期可根据合同签订时间相应顺延。在预算可保障的前提

下且经考核合格，经双方协商一致可按原价原标准续签，合同续签原则上不超过壹次，总合同服务期限不超过三年。

(2) 本合同服务期限内因业务需求，增加相应物业工作岗位，经双方协商一致的，可后续签署补充协议。

第五部分 物业服务相关费用

第七条：本物业区域物业服务收费方式为：包干制

1、正式合同期物业服务第一自然年（2024年8月1日至2025年7月31日）费用为4446503.36元，大写：肆佰肆拾肆万陆仟伍佰零叁元叁角陆分。

2、第二自然年（2025年8月1日至2026年7月31日）物业服务费用为4446503.36元，大写：肆佰肆拾肆万陆仟伍佰零叁元叁角陆分。

3、物业服务费实行包干制，盈余或者亏损均由乙方享有或者承担。乙方不得以亏损为由要求增加费用、降低服务标准或减少服务项目，增加服务项目需甲乙双方签订书面补充协议，另行结算相关费用。

第八条：物业服务费支付方式：

经甲乙双方商定，物业费甲方按季度付给乙方。乙方应当就物业服务费先行向甲方开具增值税发票及结算单据。税率等按照国家有关规定执行。待甲方收到并确认结算单据之后，甲方向乙方支付当期物业服务费用。

乙方指定收款账户为：

开户名：北京华诚天翊物业管理发展有限公司

开户行：工行酒仙桥支行

账 号：0200220909000043674

物业服务费用到达乙方账户即为收讫。乙方账户信息如发生变化，应及时书面通知甲方，否则由此造成损失的，责任由乙方自行承担。

如遇甲方因财政资金政策原因导致的延迟付款情形，双方认可在此情况下，甲方不承担逾期付款的违约责任。

第六部分 双方的权利与义务

第九条：甲方的权利与义务

1. 专人负责物业服务企业的管理，履行监督职能，审核物业服务企业的资质、人员配备情况、履行义务情况。审定乙方拟定的物业管理制度。检查、监督乙方管理工作的实施及制度的执行情况。可随时抽查乙方服务工作、提出整改意见。乙方出现服务质量不合格，经甲方口头警告后仍未达标，甲方可以书面形式通知乙方并提出相应的处理意见，乙方应及时与甲方沟通并给予答复意见。

2. 审查物业服务企业是否财务管理健全，是否能够按项目核算，看其支出成本，是否符合医院支出的预算内容和标准。审定乙方提出的物业服务年度计划、财务预算。

3. 审核物业管理人员专业岗位证书，建立检查、抽查机制。对乙方不称职的人员提出撤换的权利，使医院的服务水平达到物业服务合同规定的标准。甲方有权审核乙方派驻该物业的主要管理人员（包括物业经理、各部门经理、各部门技术骨干等人员）

的资格能力,有权审核乙方雇佣的特殊岗位技术工人的资质能力,并对乙方派驻该物业的主要管理人员人选享有否决权。

4. 协调、处理并负责最终解决本合同生效前发生的管理遗留问题。

5. 协助乙方做好物业服务工作和宣传教育等活动。对乙方的工作应给予必要的支持与配合。

6. 有权对乙方按照合同约定的岗位人员数量和保安服务进行检查。

7. 有关法律和当事人约定的其他权利和义务。

第十条:乙方的权利与义务

1、乙方按照物业服务合同指派项目负责人,根据有关法律规定及本合同的约定,制定物业管理制度。

2、经甲方书面确认,可选聘专业公司承担医院的专项业务,但不得将本物业的管理责任转让给第三方,所有外包公司的选择,由乙方自行负责并以自身名义对外签署合同,并承担相应责任。乙方不得擅自占用医院的公共设施和改变使用功能。

3、乙方自行选派或选聘的安保人员不得与患者或就诊人员家属发生冲突,不得损害其人身、财产权利。否则由此给甲方造成的损失由乙方负责赔偿,因此给甲方造成的不利后果由乙方承担。

4、向甲方使用人告知物业使用的有关规定,当其装修改造时,告知有关限制条件,订立书面约定,并负责监督。

5、乙方应当于服务期结束前三十日内,书面告知物业服务合同履行情况、物业服务项目收支情况、本年度物业服务项目收支预算,医院提出质询时,物业服务企业应当及时书面答复。

6、乙方必须保证员工队伍的稳定性,项目经理、专业技术等人员未经甲方同意不得擅自进行调整,所属人员的情况按季度上报甲方。专业技术人员应当具备相关从业资格并确保持证上岗,特殊岗位需将资质证书向甲方备案。

7、服务过程中,若出现院内物品损失,乙方不能证明系甲方管理不善原因造成的,则视为乙方管理不善,乙方应当对物品的损失承担赔偿责任。

8、如乙方提供的增值税发票不符合法律规定要求或本合同约定,或不能通过税务认证的,甲方有权拒收并于发现问题后退回,同时甲方有权拒绝支付相应款项。乙方应当重新开具符合约定及法律规定的发票并承担损失。

本合同内容经双方同意变更的,如果变更的内容涉及到服务价款等增值税发票记载项目发生变化的,则应作废、重开、补开增值税发票。双方需履行各自的协助义务。

9、有关法律规定和当事人约定的其他权利义务。

10、甲方开票信息:

名称:北京市朝阳区十八里店社区卫生服务中心

账号:8110701013402654462

开户行:中信银行北京自贸试验区商务中心区支行

纳税人识别号：12110105400833239A

地址：北京市朝阳区十八里店乡周庄村六队

联系电话：67474098

11、乙方除向甲方收取双方约定的物业管理费用外，未经甲方书面同意，不能利用物业管辖范围内的资产进行其它商业经营（包括广告）活动。

本合同终止后，甲乙双方应当相互配合，做好物业服务的交接和善后工作。且任何乙方不得向第三方泄露本合同双方的经营情况以及其他商业资料和技术秘密。

12、乙方服务人员年龄 55 岁以下，责任心强、有良好沟通能力，逐渐提高物业人员的整体素质。

13、乙方保安要参与甲方及社区站的转运工作，无条件服从甲方的各项安排。

14、在疫情防控常态化的情况下，乙方保安及保洁人员要加强院感防控工作的培训和落实，严格服从甲方的各项管理。

15、完善各项管理制度，乙方的保安、保洁及物业管理人員制定明确的岗位责任。

16、对甲方反映的问题，乙方要及时解决和整改。

17、严格按照合同约定及甲方的各项规章制度，进行社区站的物业管理工作。

18、乙方负责拟定各岗位服务人员岗位工作职责和派驻人员基本信息，交至甲方备案（包括基本信息一览表、身份证复

印件、上岗证等人员资质复印件等), 人员更换应提前告知甲方主管领导并及时做好人员变更信息备案。严禁出现空岗现象, 如乙方物业人员离岗或进行调换乙方需提前与甲方进行沟通。

19、按照合同约定配齐工作人员, 满足甲方管理岗位要求。

20、未经甲方同意, 乙方服务人员不得擅自在甲方范围内留宿, 不得在甲方范围内有出口秽言及行为不检, 倘若发现, 甲方有权即刻责令乙方调换人员。

21、乙方具有履行本合同义务的相关资质, 并将资质文件加盖公章后交由甲方备份。

第七部分 违约责任

第十一条: 因不可抗力致使合同部分或全部无法履行的, 根据不可抗力的影响, 部分或全部免除责任。

第十二条: 甲方有确切证据证明属于以下情况的, 可以单方解除合同, 未付的款项不再支付。同时, 由于乙方违约行为给甲方造成损失的, 乙方应当承担赔偿责任。

1、乙方的物业服务质量或物业人员不符合行业要求或合同约定标准的, 应立即采取有效措施进行补救, 经甲方催告后为无效补救的。

2、乙方严重违反合同规定, 对于应该必须事前征求甲方书面同意的事项未经甲方书面同意而擅做决定, 且该情况出现两次以上的 (含两次)。

3、 由乙方原因给甲方造成较大经济、名誉损失的。

4、 乙方未履行合同义务，将本合同项下义务整体转包的。

第十三条：乙方有法律认可的确切证据属于以下情况的，可不承担违约责任；

1、由于甲方的管理不当导致乙方的服务无法达到合同要求的。

2、由于不可抗力出现的相关设施设备运行障碍造成损失的。

第十四条：出现以下情形的，甲方有权选择减少物业管理费，或解除本合同。

（1）乙方雇佣不具备资质的雇员，或因其雇员个人行为造成甲方或第三人人身、财产损失的，由乙方承担赔偿责任。同时，

（2）乙方与其雇员之间的劳动争议不得影响乙方履行本合同，如因乙方与其雇员之间的劳动争议影响甲方享受合同权利或给甲方造成不良的影响的，乙方应承担给甲方造成的损失。

第八部分 争议解决

第十五条：合同履行过程中发生争议的，双方可以通过友好协商或者向物业所在地，物业纠纷人民调解委员会申请调解的方式解决；不愿协商、调解或者协商、调解不成的，任何一方有权诉至本合同签订地（北京市朝阳区）有管辖权的人民法院解决。

第九部分 附则

第十六条：本合同未尽事宜，双方友好协商解决，补充协议是主合同不可分割的一部分，具有同等的法律效力。

第十七条：对本合同的任何修改、补充须经双方书面确认，与本合同具有同等的法律效力。

第十八条：本合同及其附件和补充协议中未规定的事宜，均遵照有关法律法规和规章执行。

第十九条：本合同正本连同附件一式叁份，甲方贰份，乙方壹份，具有同等法律效力。

第二十条：本合同经甲乙双方法定代表人或授权代表签字并加盖公章后生效，附件与合同同时具有法律效力。

第二十一条：因履行本合同及相关事宜的通知，应当按照本合同载明的地址发出。在合同有效期内，任何一方的联系方式发生变更的，应当及时书面通知对方，否则自行承担因此产生的不利后果。

（以下无正文）

(本页无正文，为《物业服务合同书》签署页)

甲方(盖章):



乙方(盖章):



法定代表人(或授权代表):

马明

法定代表人(或授权代表):

刘峰

签订日期: 2024年 7月 11日

北京市朝阳区十八里店社区卫生服务中心物业管理服务明细表

项目编号/包号：0730-2413ZC0026-01 项目名称：机构运转维护管理服务采购项目

报价单位：人民币元

序号	分项名称	单价（元）	数量	合价（元）	备注/说明
1	物业人员工资、社保、公积金、加班等费用	3466221.49	1 年	3466221.49	
2	安防装备、服装、培训、应急设备等费用	178200.00	1 年	178200.00	
3	保洁消耗品及保洁工具费用	144000.00	1 年	144000.00	
4	保安用具维护费	3566.00	1 年	3566.00	
5	行政办公费用	92100.00	1 年	92100.00	
6	管理费及利润	310727.00	1 年	310727.00	
7	税金	251688.87	1 年	251688.87	
总价（元）				4446503.36	

注：（1）报价服务预算按自然年计算。

（2）合同履行期限：2024 年 8 月 1 日至 2026 年 7 月 31 日，具体服务起止日期可根据合同签订时间相应顺延。在预算可保障的前提下且经考核合格，经双方协商一致可按原价原标准续签，合同续签原则上不超过壹次，总合同服务期限不超过三年。

单位名称（加盖公章）：北京华诚天翊物业管理发展有限公司

日期：2024 年 07 月 12





中标通知书

北京华诚天翊物业管理发展有限公司：

贵公司在我方组织的 0730-2413ZC0026-01 国内公开招标中获得中标。

采购人：北京市朝阳区十八里店社区卫生服务中心

项目名称：机构运转维护管理服务采购项目（二次）

中标人：北京华诚天翊物业管理发展有限公司

中标金额：人民币 4,446,503.36 元

请贵公司接此中标通知后 30 天内，按招标文件规定与采购人签订采购合同，本通知书是采购合同的组成部分。感谢贵公司参与本项目的投标。

特此通知



中航技国际经贸发展有限公司

2024 年 7 月 11 日



中航技国际经贸发展有限公司

AVIC INTERNATIONAL TRADE&ECONOMIC DEVELOPMENT LTD.

地址：北京市朝阳区慧忠路 5 号远大中心 B 座 20 层

电子邮件：wangleibmzl@163. com

电话：+86-10-84891571

传真：+86-10-84892590

统一社会信用代码
91110105MA008Q7M6A

营业执照



(副本) (1-1)



名称 北京华诚天翔物业管理发展有限公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
法定代表人 刘保金

经营范围

物业管理；企业管理；经济贸易咨询；计算机系统服务；
计算机图文设计；会议服务；承办展览展示活动；企业策
划；租赁花卉；销售花卉、日用品；家政服务；保洁服务；五金交
电、建筑材料、厨房用具、餐具管理；礼仪服务；餐饮服务；餐
饮设计；日用电器修理（不符合家用电子产品维修项目，不
含修理要求不得开展经营活动）；家庭服务（不含家政服务（不
含设计、销售、食品、酒店（市场）主体依法自主选择经营项目，
开展经营活动；销售食品、餐饮服务、技术服务业项目，依法
开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内
容开展经营活动，不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目
的经营活动。）

注册资本 5000万元
成立日期 2016年10月12日
营业期限 2016年10月12日至2036年10月11日
住所 北京市朝阳区望台乡望房营路8号新华科技大厦12
层1229室

登记机关



2022年07月14日

国家企业信用信息公示系统网址：

<http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过
国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制