

北京积水潭医院回龙观院区
设备运行及设施维护项目
服务合同

甲方：北京积水潭医院

乙方：北京天鸿尊逸物业服务（集团）有限公司

北京积水潭医院回龙观院区设备运行及设施维护项目 服务合同

甲方：北京积水潭医院

通讯地址：北京市西城区新街口东街 31 号

邮政编码：100035

联系电话：010-58516688

乙方：北京天鸿尊逸物业服务（集团）有限公司

营业执照注册号（统一社会信用代码）：91110117795647501R

物业服务企业资质证书号：（建）114061

法定代表人：崔立新

委托代理人：谷春雨

通讯地址：北京市朝阳区农展馆南路 13 号瑞辰国际中心 507 室

邮政编码：100125

联系电话：010-65921736

合同签订地点：北京市西城区

根据《中华人民共和国民法典》等有关法律、法规和规章的规定，甲、乙双方在自愿、平等、公平、诚实信用的基础上，就乙方为甲方提供服务的有关事宜，协商订立本合同。

第一章 项目基本情况

第一条 本项目基本情况如下：

名称：北京积水潭医院回龙观院区设备运行及设施维护服务项目

坐落位置：北京市昌平区回南北路 68 号

规划建筑面积：总建筑面积 71000 平方米。

第二条 项目管理区域：

回龙观院区合同标的所属范围内。

第三条 合同标的：

1. 北京积水潭医院回龙观院区非办公区域的给排水设备设施系统、供配电系统、弱电系统（不含专业维保、大中修及监控中心值班）、空调系统及热水系统（不含锅炉及精密间空调设备）的运行管理及日常维修保养。

2. 北京积水潭医院回龙观院区公用设备设施的综合维修（不含大中修及专项改造）。

第四条 甲方提供的服务用房主要用于乙方办公、项目档案资料保存、工具物料存放、人员值班备勤等。用房按实际情况解决。

第二章 服务事项、标准及有关约定

第五条 乙方指定项目负责人为：谷春雨，联系电话：18701312800。乙方自行决定更换项目负责人的，应提前 1 个月以书面形式通知甲方及使用人。

第六条 本项目物业服务期限为三年，自 2022 年 09 月 01 日 至 2025 年 08 月 31 日；每年通过甲方考核后方可续签下一年度合同，本合同期限自 2022 年 09 月 01 日 至 2023 年 08 月 31 日，为第一服务年，合同一年一签，年服务费不变。

第七条 乙方提供的服务包括以下主要内容：

1. 制订合同标的设备设施系统工作计划并组织实施；保管相关的工程图纸、档案、竣工验收资料及装修图纸等；根据法律、法规和管理规约的授权制订合同范围内的设备管理的有关制度；

2. 负责本项目管理区域内合同标的设备设施系统的日常维修、保养、运行和管理；

3. 本项目管理区域内有关合同标的设备系统的其它禁止行为的管理；

4. 合同标的设备设施系统的节能减排管理；

5. 甲方委托的其它管理服务事项；

6. 保证设备（空调、智能楼宇等）的运行及设施（水、电等）的维护。维护人员在 10 分钟内到达现场，维护时间不超过 24 小时。保证动力设备应急处理率 100%，一般性故障排除不过夜；

7. 设施维护及时率 100%。报修处理及时率 100%，维修质量一次合格率 100%，回访率 100%；

8. 设备运行正常率 100%，设施应急处理率 100%；

9. 一般维修噪声不超过标准；

10. 污水排水达标率 100%；

11. 主责作业事故为 0。

第八条 乙方按照招标文件要求以及本合同附件承诺标准提供相关服务。详见第五章采购需求。

第九条 乙方对本项目专属部分提供维修保养或其它特约服务的，甲、乙双方应当签订特约服务协议，服务事项、服务标准及费用由双方在协议中约定。

第十条 乙方不负责代收供水、供电、供气、供热、通讯、有线电视等公用事业服务使用费用。

第三章 服务收费

第十一条 本项目管理区域服务收费方式为：包干制。

第十二条

1. 服务费标准为 330822.7 元/月，大写人民币叁拾叁万捌佰贰拾贰元柒角/月。全年共计 3969872.41 元，大写人民币叁佰玖拾陆万玖仟捌佰柒拾贰元肆角壹分。

服务费包括以下成本：

- (1) 管理服务人员的工资、社会保险和按规定提取的福利费等；
- (2) 医院非办公区域设施设备的日常运行、维护费用；
- (3) 医院非办公区域设备设施的综合维修费；
- (4) 办公费用；
- (5) 服务企业固定资产折旧；
- (6) 合同标的设施设备机损险及公众责任保险费用；
- (7) 法定税费；
- (8) 服务企业的利润。

2. 实行包干制的，盈余或亏损均由乙方享有或承担；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内容。

3. 合同款支付形式：本项目为服务类项目，合同款的支付方式为按月支付，非预付款形式。乙方向甲方提供相应发票后，甲方支付服务费。

4. 凡属于 2020 年国务院第 728 号文和《北京市财政局关于进一步优化政府采购营

商环境的通知》京财采购（2021）741号文范围内的从其规定执行。

第十三条 合同标的设备设施系统运行的水、电费由甲方支付。

第十四条 乙方应当于每年第一季度公示上一年度服务合同履行情况、服务项目收支情况、本年度服务项目收支预算。甲方要求对服务项目收支情况进行审计的，乙方应当予以配合。

第四章 权利与义务

第十五条 甲方的权利义务：

1. 有权要求乙方按合同约定提供服务；
2. 监督乙方履行本合同，对乙方提供的服务有建议、督促的权利；
3. 遵守项目管理区域内合同标的设备设施系统方面的规章制度；
4. 按国家和本市有关规定缴纳专项维修资金（如有该项费用）；
5. 按有关规定及本合同约定缴纳服务费、合同标的设备设施系统运行的水电能源费和特约服务费；
6. 提供合同标的设备设施系统的工程验收资料和日常管理所必须的工程资料，并按照质量保证书承诺的内容承担相应的保修责任；
7. 解决开发建设遗留问题；
8. 委托乙方管理的合同标的设备设施系统应达到国家验收标准要求，如存在质量问题，则甲方负责维修或督促原施工单位返修，维修费用由甲方负责；
9. 甲方负责保修期内保修项目的问题处理；
10. 甲方在乙方进驻前向乙方无偿提供具备电力、通讯、上下水、暖气、必要装修等使用条件的管理用房，包括但不限于办公用房、库房、值班室、更衣室等；
11. 协助乙方做好设备管理的宣传活动；
12. 不干涉乙方依法或依合同规定内容所进行的管理活动，尊重乙方对专项供方的考核意见；
13. 协调处理甲方或使用人原因而产生的各种问题；
14. 合同标的设备设施系统日常维护所需的包括但不限于大型（含专用）工具、维修零配件、材料、药剂由甲方购置且实报实销；
15. 甲方不定期对合同标的设备设施系统进行检查；
16. 对乙方根据合同和有关规章制度提供的管理服务给予必要配合；

17. 甲方对乙方有监督管理权，建立监督管理机制和条例，甲方将组成联合监督管理小组，每季度对本合同标的设备设施系统的服务进行满意度考评评分，二个季度不合格的提出批评，并要求乙方写出整改意见，连续三个季度不合格的第二年没有续签合同的权利，合同解除；

18. 如出现乙方人员擅自使用甲方设施，或由于乙方原因造成甲方设施丢失、损坏的，甲方有权要求乙方赔偿甲方损失，情节严重的，甲方有权要求乙方在赔偿同时向甲方缴纳罚款，情节特别严重的，甲方有权解除合同；

19. 甲乙双方联合对乙方的工作质量进行不定期监督、检查、评分，具体评分、奖惩规则按照甲乙双方共同制定的后勤管理与服务条例执行。

20. 有关法律规定和当事人约定的其他权利义务。

第十六条 乙方的权利义务：

1. 设立专门机构负责本合同标的设备设施系统的日常管理工作，并委派具有岗位资格的人员履行本合同，乙方须组织进驻人员进行业务培训、职业道德教育，以确保派驻人员具有岗位资质、经验及能力且符合政府相关规定；

2. 负责制定本合同标的设备设施系统的年检、试验、检修、保养、预防性试验等计划，并按月分解计划。每年年底提交当年的工作总结；

3. 根据有关法律、法规规定和合同约定，收取服务费、特约服务费；

4. 乙方每周向甲方申报维修零配件、耗材及药剂等计划；

5. 乙方负责提供相关检修工具及工作中所需的防护用品，设备运行与维护所需的工具（除大型专用工具）；

6. 乙方遵守各项规章制度和管理规定，严格执行质量保证体系，按本合同约定的服务事项和标准提供本合同标的设备设施系统保养维修服务；

7. 根据法律、法规及本合同的约定，结合本合同标的设备设施系统的实际情况，制定本合同标的设备设施系统的规章制度及操作规程，制定考核制度，并执行；

8. 乙方应会同甲方对本合同标的设备设施系统进行查验，在甲、乙双方查验、移交中发现的非乙方原因造成的问题，双方形成备忘录，并配合甲方解决；

9. 建立、健全、保管和使用本合同标的设备设施系统的档案和台账，收集、整理和完善技术资料，负责做好大修记录及设备零部件更换记录，及时记载有关变更信息，并不得将甲方信息用于管理活动之外的其他用途；

10. 及时向甲方通报本合同标的设备设施系统管理服务的重大事项，及时处理甲方

人员的投诉，接受甲方的监督；

11. 有权依照法规、本合同和管理制度的规定，对甲方人员或其它人员违反本合同和管理法规政策的行为，采取告知、劝阻和向有关主管部门报告等方式，督促当事人改正；

12. 乙方依据甲方需要提出合理化建议，甲方应给予充分考虑后决定是否采纳或提出更改方案，因甲方无正当理由未予采纳乙方所提的合理化建议，所造成的后果将由甲方承担；

13. 不得擅自占用本项目管理区域内合同标的设备设施系统或擅自改变其使用用途；

14. 保证本合同标的设备设施系统的正常合理运行，对水、电等能耗方面采取相应的节能减排措施；

15. 属于甲方保修的设备设施，乙方应给予协助并对施工现场提出管理要求；

16. 乙方实施电气、制冷以及有限空间、高空等涉及人身安全的作业，应当具备相应资质或委托具备相应资质的单位实施，委托其他单位实施的，应当明确各自的安全管理责任；

17. 乙方应有合法有效的法律证照等手续，以保证服务合同的顺利实施。对因乙方违反法律、法规，导致任何对甲方的投诉、索偿，或对任何第三者造成的人身伤害或财产损失，乙方负责赔偿直接损失；

18. 按甲方要求参加例会，及时反馈相关信息；

19. 由于乙方的责任，造成医院或人员重大损失的，提交重大事故分析报告，乙方应给予赔偿，甲方有权终止合同；

20. 乙方应识别并评估因工作而涉及的风险，制定作业安全管理制度及应急预案，落实现场安全防护措施，保证操作安全；

21. 参与项目管理区域内的突发事件处置、灾害预防、火灾扑救、暴雨、暴雪和重大事故的急救，发现和制止项目管理区域内暴力事件，随时准备提供紧急救助；

22. 乙方有责任配合甲方完成各项监督检查工作（如三甲评审等），因乙方工作失职造成甲方检查评审出现严重问题的，甲方有权要求乙方限期整改，乙方须无条件执行；如造成损失或产生严重后果及恶劣影响的，甲方有权不予支付合同金额，有权终止合同，并要求乙方根据《中华人民共和国民法典》相关条款支付违约金；

23. 乙方因社会突发公共事件造成人员缺少，而使医院无法正常运行的，甲方有权终止合同，并要求乙方给予经济赔偿（不可抗力除外）；

24. 乙方满意度调查评分连续六个月不合格的，第二年没有续签合同的权利，合同解除；

25. 乙方不得利用甲方的场地设施，以及便利条件对外开展经营性活动服务或非经营性活动服务，一经发现合同解除；

26. 有关法律规定和当事人约定的其他权利义务；

27. 乙方应按照北京市卫健委和医院疫情防控的各项要求，严格落实新冠肺炎疫情等传染病疫情防控相关各项工作，如发生违反市卫健委和医院疫情防控工作等情况，视情节严重程度，做出警告、违约金直至解除合同等处罚，同时追究其法律责任。

第五章 合同终止

第十七条 本合同期限届满前，甲方决定继续聘用乙方的，应当在期满前3个月书面通知乙方；乙方自接到续约通知1个月内回复甲方，在同等条件下，乙方享有优先续约的权利。如在合同执行中，乙方不在北京市市级行政事业单位服务定点商名单内，则甲方有权终止合同，因此原因终止合同给甲方造成损失的，乙方应赔偿甲方损失。

第十八条 甲方违反本合同约定的义务（包括但不限于支付服务费、解决开发建设遗留问题、设备设施质量问题）并在乙方催告后的合理期限内未能纠正，致使乙方无法根本履行合同的，乙方有权提前1个月书面通知甲方，依法解除合同并追究甲方违约责任。

第十九条 若乙方违反本合同约定的义务，未按本合同约定的服务内容和标准向甲方提供服务的，甲方有权提前1个月书面通知乙方解除本合同并追究乙方违约责任。

第二十条 双方协商一致，可解除合同，并在1个月内办理交接手续。

第二十一条 本合同终止后尚未有新的服务企业承接的，乙方应当继续按本合同的约定提供服务6个月，在此期间的服务费按本合同约定的标准支付。

第二十二条 本合同终止时，甲乙双方应当共同做好交接事宜，包括服务费的清算、对外签订的各种协议的执行、合同标的设备设施系统的查验交接以及移交相关档案资料等，见第五章采购需求。

第六章 违约责任

第二十三条 甲、乙双方对服务质量发生争议的，双方可共同委托服务评估监管机构就乙方的服务质量是否符合本合同约定的服务标准进行评估；乙方管理服务达不到本合同约定的服务内容和标准的，应当承担采取补救措施或赔偿损失等违约责任。

除不可预见的情况外，乙方擅自停水、停电的，甲方有权要求乙方限期解决，乙方应当承担相应的民事责任。

如未出现本合同中所规定的解除合同情况，甲、乙双方均不得提前解除本合同，否则解约方应当承担相应的违约责任；造成损失的，解约方应当承担相应的赔偿责任。

第二十四条 合同标的设备设施系统正式交付使用后，因甲方无故自行决定单方面违约提前终止本合同的，需在合同提前终止日付清乙方已经发生的费用，并赔偿乙方造成的全部经济损失。

第二十五条 乙方未经甲方允许，违反本合同的约定，擅自提高服务费标准的，甲方就超额部分有权拒绝缴纳，同时乙方应当向甲方支付违约金。

第二十六条 乙方在本合同终止后拒不搬出项目管理区域的，甲方有权要求乙方按时撤出项目管理区域，每逾期撤离一日，乙方应按月度物业服务费的 6%的标准向甲方支付违约金；前述行为给甲方造成损失的，乙方应当赔偿相应的损失。

第二十七条 乙方违反本合同的约定，擅自将甲方信息用于项目管理活动之外的，应当按月度物业服务费的 20%的标准向甲方支付违约金，如违约金数额不足以弥补甲方所遭受的直接损失的，乙方应当补足。

第二十八条 甲方违反本合同约定，经乙方书面催缴，未能按时足额缴纳服务费，应当按逾期每日以月度物业服务费应付费用总额的 6%的标准向乙方支付违约金。甲方拖欠乙方费用超过 30 天，或不承担违约金，使合同标的设备设施系统无法正常运行的，乙方提前 30 天通知甲方，甲方 30 天未回复的，自乙方发出通知 30 天后的乙方可单方面终止本合同。本合同在此情况下终止的，甲方于合同终止日后的 30 日内付清乙方已发生的费用，并赔偿乙方的全部经济损失。

第二十九条 除本合同另有约定外，甲、乙双方可以结合具体情况对违约责任进行补充。任何一方的违约行为给他方造成损失的，均应当承担相应的赔偿责任。

第三十条 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。在此种情况下，经甲乙双方协商后无法达成一致的，甲乙双方或其中任何一方可以要求终止合同，而无需向对方作出任何赔偿，乙方的费用计至合同终止日，甲方需在该终止日后的 30 日内付清乙方所应得的费用（不包括不可抗力持续期间费用）。

第三十一条 为维护公共利益，在不可预见情况下，如发生煤气泄露、漏电、火灾、暖气管、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，应当按有关规定处理。

第三十二条 乙方有确凿证据证明属于以下情况的，可免于承担违约责任：

1. 由于甲方工作人员自身的责任导致乙方的服务无法达到合同约定的；
2. 因维修保养本合同标的设施设备需要且事先已告知甲方，暂时停水、停电、停止合同标的设施设备使用等造成损失的；
3. 非乙方责任出现供水、供电、供热水、及其他合同标的设施设备运行障碍造成损失的；
4. 因不可抗力导致合同标的的设备设施系统服务中断的；
5. 乙方已履行本合同约定义务，但因合同标的的设备设施系统本身固有瑕疵造成损失的（乙方自身引起的损失除外）；
6. 服务期限届满不再续约的；
7. 因非本合同标的的设备设施系统发生的事由，而对本项目管理区域内的财产和人身安全造成损失或损害的，乙方不承担责任；
8. 乙方不承担非本合同标的的设备设施系统的服务事务，若需乙方配合非本合同标的工作，应提前一周书面通知乙方，经乙方确认后，乙方提供协助和配合。

第三十三条 由于甲方未及时支付各类费用所导致乙方未达到合同约定服务标准及产生的法律责任和罚款，乙方不承担责任。由于甲方开发建设遗留问题导致乙方未能完成服务内容的，乙方有权要求甲方在约定期限内解决，且乙方不承担相应的违约责任。

第三十四条 甲乙双方任何一方非法或者未按双方约定解除合同的，解约方应当承担相应的违约责任，给对方造成损失的，均应承担相应的赔偿责任。

第七章 争议解决

第三十五条 合同履行过程中发生争议的，双方可通过协商解决或向所在地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1种方式解决：

1. 向北京市西城区人民法院提起诉讼；
2. 向___/___仲裁委员会申请仲裁。

第八章 附则

第三十六条 经双方协商一致，双方可对本合同的条款进行修订，更改或补充，并签订补充协议。本合同的附件及补充协议与本合同具有同等法律效力。

第三十七条 本合同和补充协议中未规定的事项，均遵照中华人民共和国及其地方的有关法律、法规和政策执行。

第三十八条 合同有效期内，本项目的名称有任何改变，并不影响本合同的有效性 & 执行。

第三十九条 本合同经双方签字（盖章）后生效。

第四十条 本合同正本一式七份，甲方执四份、乙方执三份，具有同等法律效力。

第四十一条 甲方管理监督权利及解约：

1、在保障医院正常运行的情况下，无论乙方表现如何，甲方每隔 3 年均需对该企业服务内容重新招聘一次。如合同终止时，甲方选聘了新的服务企业的，服务企业之间应当及时做好交接工作。乙方需做到交清接明，按期撤出管理区域，将管理用房、物资和相关资料交还给甲方，交接时资料齐全完整，确保管理用房和物资完好，若严重损坏照价赔偿，逾期未交的，可处 10 万元罚款。

2、合同期限内甲方将对乙方进行监督管理。乙方应严格按照甲方相关规定执行。甲方每半年对乙方服务水平、服务满意度等对乙方进行考核。考核分为半年考核和年终考核。半年考核不合格的，将下发整改通知单给予书面警告，限期整改，并处罚金，逾期未整改的，或整改后仍未达到甲方的服务标准，甲方有权随时解除合同，造成甲方经济损失的，乙方还应赔偿甲方损失，并且乙方承担全部责任。年终考核不合格，甲方有权取消其服务资格，本合同自动终止，将不予续签下一年度合同。若合同期限内因乙方存在严重服务质量问题，给甲方造成重大影响的，甲方有权随时解除合同，造成甲方经济损失的，乙方还应赔偿甲方损失，并且乙方承担全部责任。全年考核结果为优秀经甲方确认，在本合同条款不变的情况下可优先考虑与乙方续签合同。

3、甲方单位为全国无烟单位，严禁乙方人员在院内吸烟，每发现一次，甲方主管部门将对乙方进行 100 元处罚。如果多次出现该问题，甲方将以书面形式告知乙方，并按照相关细则进行处罚。对在甲方区域内吸烟人员乙方有责任进行劝阻。

4、乙方人员严禁在值班时饮酒，每发现一次，甲方主管部门将对乙方进行 200 元处罚。对在甲方区域内值班时饮酒人员乙方有责任进行劝阻。

甲方（盖章）：北京积水潭医院



地址：北京市西城区新街口东街 31 号

法定代表人或委托代理人：



开户行：北京银行华安支行

银行账号：01090374400120105210326

联系电话：010-58516688

邮政编码：100035

日期：2022 年 8 月 12 日

乙方（盖章）：北京天鸿尊逸物业服务（集团）有限公司



地址：北京市朝阳区农展馆南路 13 号瑞辰国际中心 507 室

法定代表人或委托代理人：

朱立新

开户行：平安银行北京朝阳门支行

银行账号：11014552377003

联系电话：010-65921736

传真：010-65923769

邮政编码：100125

日期：2022 年 8 月 12 日

JST

北京积水潭医院
BEIJING JISHUI TANK HOSPITAL
北京积水潭医院第四临床医学院

附件一：

服务内容事项和标准

一、服务总体要求

1 保证非办公区设备（空调、智能楼宇等）的运行及设施（水、电等）的维护。维护人员在 10 分钟内到达现场，维护时间不超过 24 小时。保证动力设备应急处理率 100%，一般性故障排除不过夜；

2 设施维护及时率 100%。报修处理及时率 100%，维修质量一次合格率 100%，回访率 100%；

3 设备运行正常率 100%，设施应急处理率 100%；

4 一般维修噪声不超过标准；

6 主责作业事故为 0。

二、分项标准

（一）综合管理

1. 供应商办公场所

1.1 办公场所要求：

1.1.1 采购人为供应商提供办公场所，供应商自行配置办公家具、办公设备、办公用品，满足工作需要；

1.1.2 办公场所整洁；

1.2 客户服务时间要求：

1.2.1 负责项目 24 小时运行值班人员；

1.2.2 处理各种临时或突发事件；

2. 人员人员

2.1 从业资格证书按规定取得相应的职业资格证书，悬挂上墙；

2.2 员工规范要求：

2.2.1 服务人员佩戴标志；

2.2.1 仪表整洁，行为规范，用语文明；

3. 服务内容

3.1 制度要求：

3.2.1 建立健全各项管理制度，公共突发性事件（如：消防、水、电、气、电梯、公共秩序、公共卫生、自然灾害等）的处理机制和应急预案；

3.2.2 建立健全各岗位工作标准和培训、考核办法；

3.2 培训要求：

3.2.1 建立企业内部培训体系；

3.2.2 定期组织培训、考核；

3.3 档案管理要求：

3.3.1 建立管理档案；

3.3.2 归档及时、完整，便于查询；

3.3.3 设专职人员、档案资料室；

3.4 报修管理：

3.4.1 24 小时服务接听电话；

3.4.2 水、电、空等急迫性报修 5 分钟内、其它报修 15 分钟内；

3.4.3 专业单位负责的，及时告知相关单位；

3.4.4 甲方或使用人提出的意见、建议、投诉在 1 个工作日内回复；

3.4.5 有报修、维修、处理、记录，24 小时内有回访；

3.5 标识管理：设置管理标志；

3.6 安全生产要求：做好安全生产管理工作；

3.7 服务月检要求：每月项目服务质量调查评定；

3.8 履行告知义务：对管理区域内违反治安、规划、环保等方面法律、法规及违反管理规约（临时管理规约）的行为，及时报告相关部门及院方主管领导；

3.9 客户意见征询：

3.9.1 每年接受公开考评 2 次服务意见；

3.9.2 月满意率 80%以上，及时汇报整改情况；

3.10 特约服务：提供方便甲方生活的其他特约服务；

4.配合外包管理

4.1 明确外包方的权利义务；

4.2 检查外包服务企业相应资质；

4.3 检查外包服务企业操作人员持有相应的职业资格证书；

4.4 检查外包服务企业专项服务人员佩戴标志，仪表整洁，行为规范，用语文明；

4.5 检查外包服务企业对专项服务的企业有监督管理及评价记录；

(二) 共用部位及共用设施设备维护管理

1.综合管理

1.1 综合管理:

1.1.1 建立房屋及共用设施设备档案: 有运行、检查、维护记录;

1.1.2 维护运行计划: 每年第四季度制度制订;

1.1.3 共用设施设备: 有巡视、维修、保养并做好记录;

1.1.4 特种设备: 有运行、维修、保养、定期检测, 做好记录;

1.1.5 极端天气前的专项检查: 雷暴、强降水、大风、沙尘暴等极端天气组织检查, 做好记录;

1.1.6 巡视: 每日 1 次, 不得堆积杂物;

1.1.7 设备清洁: 每周 1 次;

1.1.8 鼠药: 检查鼠药盒、粘鼠板、挡鼠板的投放情况;

1.2 设备机房:

1.2.1 消防器材: 明显易部位配备灭火器材, 并定期检查完好情况;

1.2.2 设施设备标识: 标志、标牌齐全;

1.2.3 相关制度、证书: 显著位置张贴或悬挂;

1.2.4 各类管线: 有分类标志和流向标志;

1.2.5 交班记录: 齐全、完整;

2.共用部位

2.1 建筑部件:

2.1.1 共用部位门、窗、玻璃等检查每日 1 次;

2.1.2 室内地面、墙面、天棚、室外屋面、散水等检查每月 1 次并按责任范围进行维护, 做好记录;

2.1.3 上汛前和强降雨后检查屋面防水和雨落管及时排除积水;

2.1.4 阶梯、扶手、侧石、管井、沟渠等巡查每周 1 次按责任范围进行维护, 做好记录;

2.1.5 雨污水管井检查每 2 周 1 次, 按责任范围进行维护, 做好记录;

2.2 附属构筑物:

2.2.1 休闲椅、病床、柜、景观小品等巡查每 2 月 1 次, 按责任范围进行维护, 做好记录;

2.2.2 配合采购人委托的第三方公司进行防雷装置检测，每年1次，按责任范围进行维护，做好记录；

3.空调系统

3.1 冷水机组、循环水泵、冷却塔、风机、风机盘管、水处理等设备：

3.1.1 有运行、巡视、测温维护等记录；

3.1.2 温度符合节能要求，节水节电有具体措施；

3.1.3 每月对能耗分析、统计；

3.2 压力容器及仪表：配合采购人委托的第三方公司进行定期检验；

3.3 冷却塔噪声：定期检验；

3.4 管道、阀门除锈：每年1次；

3.5 新风机、表冷器、箱体、清洗消毒：每月1次；

3.6 空气处理机滤网清洗消毒：每月1次；

3.7 风机盘管滤网等清洗消毒：每年2次；

3.8 清洗消毒风管：每两年1次；

3.9 VRV 多联机组散热器清洗消毒等保养：每季度1次；

3.10 VRV 多联机组及分体空调维修（含配件）；

3.11 PCR 实验室空调机组维保；

3.12 配合采购人委托的第三方公司进行冷水机组本体及水处理维护；

3.13 配合采购人委托的第三方公司进行集中空调风道卫生清洗。

4.二次供水设备

4.1 供水人员健康合格证：健康证在有效期内；

4.2 水箱规定：

4.2.1 配合采购人委托的第三方公司进行清洗消毒；

4.2.2 配合采购人委托的第三方公司进行水质化验；

4.2.3 符合国家饮用水标准；

4.3 水箱间、水泵房巡视：每日2次；

4.3 备用水泵供水系统：定期切换运行；

4.5 水泵检查：①补充或更换润滑剂；②每年1次保养；

4.6 管道、阀门等除锈、刷漆：①每年1次保养；②对暴露管道进行防冻处理；

4.7 水箱、蓄水池：①加锁；②安装金属防护网；

5.排水系统

5.1 办理排水许可证；

5.2 上汛前对雨、污水井、屋面、水口等检查；

5.2.1 清理、疏通；

5.2.2 降雨后对排水口、管井进行检查；

5.3 污水泵巡视：每日 2 次；

5.4 污水泵保养：每年 2 次；

5.5 化粪池：

5.5.1 定期检查；

5.5.2 配合采购人委托的第三方公司进行及时清掏；

5.6 污水处理站：

5.6.1 有运行、巡视、维护记录；

5.6.2 防护、消毒、检测等记录齐全；

5.6.3 有淤泥清掏、运送记录。

5.7 污水泵巡视：每日 2 次；

5.8 污水泵保养：每年 1 次；

6.公共照明和电气设备

6.1 室内照明：

6.1.1 照明巡检每班 1 次；

6.1.2 一般故障即时修复；

6.1.3 其他复杂故障 1 日内修复；

6.1.4 照明巡检每日 1 次。

6.2 室外照明：

6.2.1 一般故障即时修复；

6.2.2 其他复杂故障 3 日内修复。

6.3 应急照明：

6.3.1 照明巡检每日 1 次；

6.3.2 故障即时修复；

6.3.3 活化蓄电池每季度 1 次；

6.3.4 巡检每 2 小时 1 次。

6.4 高压柜及高压线路:

6.4.1 配合第三方公司进行活化直流屏蓄电池每年 1 次;

6.4.2 配合第三方公司进行中央信号屏检测每 2 年 1 次;

6.5 干式变压器:

6.5.1 巡检每班 4 次 (每 2 小时 1 次);

6.5.2 保养每半年 1 次。

6.6 低压柜:

6.6.1 电气安全检查每年 2 次;

6.6.2 配合第三方公司进行接地电阻检测每半年 1 次;

6.6.3 配合第三方公司进行校验仪表每年 1 次;

6.6.4 巡检每周 1 次。

6.7 低压配电箱和低压线路:

6.7.1 保养每年 1 次;

6.7.2 切换双路互投开关每半年 1 次。

6.7.3 医用隔离电源由专业厂家每两年检测 1 次

6.8 电动机:

6.8.1 巡检每班 1 次;

6.8.2 保养每年 1 次。

6.9 控制柜:

6.9.1 巡检每周 1 次;

6.9.2 保养每年 2 次;

6.9.3 校正各种电器元件每季度 1 次;

6.9.4 远控装置每年 2 次;

6.9.5 试运行每月 1 次。

6.10 柴油发电机:

6.10.1 配合采购人委托的第三方公司进行活化蓄电池测试每年 2 次;

6.10.2 配合采购人委托的第三方公司进行带负荷运行每年 1 次;

6.10.3 充电机和蓄电池巡检每班 1 次。

6.11 电气检测:

6.11.1 配合第三方公司进行预防性试验检测每年 1 次;

- 6.11.2 配合第三方公司进行高压个人防护用品检测每年 2 次；
- 6.11.3 配合第三方公司进行中央信号屏和直流检测每 2 年 1 次；
- 6.11.4 配合第三方公司进行高压电缆检测每 2 年 1 次。

6.12 变配电室：

- 6.12.1 24 小时有人值守；
- 6.12.2 工具、防护用品完好，防小动物措施齐备。

7.水景

- 7.1 配合采购人委托的第三方公司进行启用前进行防渗漏检查；
- 7.2 配合采购人委托的第三方公司进行使用中对喷水池、水泵及其附属设施巡查每日 1 次；
- 7.3 检查安全警示标志。

8.智能楼宇控制

- 8.1 楼控主机：系统运行故障手动巡查、远端故障报警点消除工作日内有人值守；
- 8.2 楼层 DDC 控制箱：
 - 8.2.1 箱内除尘保养每年 2 次；
 - 8.2.2 信号维修、测试每月 1 次，保养、测试记录填写完整。
- 8.3 DDC 控制维修：
 - 8.3.1 一般故障及时修复；
 - 8.3.2 复杂故障 2 天内修复。

(三)其他

1.遵守采购人各项规章制度和管理规定，认真履行职责，严格按承包协议中的质量保证体系做好院内的后勤服务工作。保证符合设备维护服务保养等服务的质量标准。设备维护服务操作达到医院消毒隔离制度要求；消毒药剂符合医院消毒器械管理规定。

2.接受采购人日常不定期对设施管理等服务项目及供应商该项目管理活动进行检查、考核并及时整改完善。

3.对上岗人员定期进行职业道德教育，教育其做到端正服务态度、提高服务质量、遵守院方的各项规章制度及工作规范，维护采购人形象。对不遵守劳动纪律、有病人投诉、收受病人钱物，情节严重的院方有权提出辞退。

4.参与采购人突发事件处置、灾害预防、火灾扑救、暴雨、暴雪和重大事故的急救，发现和制止院内暴力事件，随时准备提供紧急救助。

5. 采购人无偿提供具备电力、通讯、必要装修等使用条件的管理用房约 60 m²，用于供应商办公、库房、人员备勤、更衣等用途。供应商须合理使用采购人提供的管理用房及相应的水电供应，并保持完好有效。

6. 按照《劳动法》、《劳动合同法》合法用工，所有工作人员按有关法律、法规交纳相应社会保险;投入使用所有器具材料符合医院感染控制标准（《医院感染管理办法》及《医院消毒管理办法》）。

JST 北京积水潭医院
BEIJING JISHUITAN HOSPITAL
北京大学第四临床医学院

附件二:

移交资料清单

1. 主要设备

序号	品牌	名称	型号	数量、单位
1	麦克维尔	螺杆式冷水机组	PFS400.2XE	1台
2	麦克维尔	离心式冷水机组	WSC100-700RT	2台
3	美的	多联机组		6台
4	大金	VRV 空调机组		18台
5	大金	VRV 空调室内机		101台
6	美的	新风机组		62台
7	美的	VRV 空调机组		6台
8	美的	VRV 空调室内机		77台
9	大金	多联机组		9台
10	大金	多联机室内机		20台
11	汉顿布什	VRV 空调机组		2台
12	汉顿布什	VRV 空调室内机		10台
13	汉顿布什	组合式净化机组		1台
14	大连斯频德	冷却塔	CTA-600UFWH	3台
15	上海连成	空调冷却泵	SLW200-315G	3台
16	上海连成	空调冷冻泵	SLW200-400IA	3台
17	上海连成	空调补水泵	25GDL2-12.6	2台
18		旁流水处理器	SCII-0500F	3套
19	上海连成	冷却补水泵	50GDL18-15X5	2台
20		真空脱气机	GHT-10-HC	2套
21		风机盘管		1359台
22	美的、海尔	分体空调		20台
23	德州亚太	空调排风		33台
24	天津	集分水器		6套
25		软水装置	WD-4 型 4m ³ /h	1套
26	上海人民水泵厂	生活水离心泵	CDL16-8FSWPC	3台
27	杭州南方特种泵业	中水离心泵	CDLF12-9FSWSC	3台
28		水箱	26m ³	2座
29	上海连成	污水提升泵	WSPJII-23-4-N	86台
30		化粪池	9#、6#、4#	7座
31	江苏中电	变压器	SGB10-1600	4台
32	江苏中电	变压器	SGB10-630	2台
33	北京陆平	高压柜	KYN28A	18面
34	北京陆平	低压柜	GCK	67面
35	北京陆平	照明控制箱		279套
36	北京陆平	应急照明控制箱		62套
37		消防喷淋控制柜		3套
38		生活给水控制柜		1套

39		中水控制柜		1套	
40		消防稳压控制柜		3套	
41		污水提升控制柜		32套	
42		新风机组控制箱		50套	
43		冷冻机组控制柜		6套	
44		消防正压送排风控制箱		12套	
45	科士达	UPS		6台	
46	科华	UPS		4台	
47	感染楼配电	照明、动力、应急配电箱		43套	
48	楼宇自控	防冻开关	LTP-3M	6个	
49		风道温湿度传感器	THA222/3221	6个	
50		压力(差)开关	PDS-A500P	27个	
51		空气压力、压差变送器	Setra	10个	
52		风量传感器	FV522/2021	6个	
53		压力变送器	PS-H13A114BG	2个	
54		CO传感器	ACO-1001	2个	
55		水道温度传感器	THS141.701	2个	
56		室外温度传感器	TH0232.3113	1个	
57		MODbus通用串口	DWG-US2	2个	
58		触摸屏	WEB10-1041	4个	
59		终端箱	300*150*100	4套	
60			DDC楼控控制箱		15面
61		汉顿布什	风冷模块机组		20台
62		全自动稳压供水设备		1套	
63		空调循环水泵		2台	
64		全程水处理仪		1台	
65		新风机组		12台	
66		分体壁挂空调		3台	
67		锅炉房电源控制箱柜		10套	
68	济柴-英格	柴油发电机	A12V190ZLD/1100 KV _a	1台	
69	玉柴	柴油发电机	YC200EGK/200KV _a	2台	
70	医用隔离电源	医用单相隔离变压器	ES710/8000VA	18台	
71		绝缘监视仪	IR427-2	18台	
72		电流互感器	STW2	18台	
73		外接报警显示和测试仪	MK7-CN	18台	

2. 移交资料清单

2.1 竣工总平面图、单体建筑、结构、设备竣工图、配套设施、地下管线工程竣工图等资料，以及房屋管线布线图、精装修图纸；

2.2 设施设备的安装、使用和维护保养等技术资料；

- 2.3. 质量保修文件和使用说明文件；
- 2.4. 相关专业部门验收资料；
- 2.5. 供水、供暖的试压报告；
- 2.6. 供电设备系统竣工验收报告及相关资料；
- 2.7. 服务所需要的其他资料。



附件三

安全生产责任书

甲方：北京积水潭医院

乙方：北京天鸿尊逸物业服务（集团）有限公司

为贯彻“安全第一，预防为主，综合治理”的方针，根据国家和属地有关法规、规范，加强安全管理，落实安全生产责任制，明确双方的安全责任，确保项目人员安全健康和设备设施的正常运行，特签订本责任书。

第一章 甲、乙双方的共同责任

一、甲、乙双方共同遵守国家有关安全生产的法律、法规和规定，认真执行国家、行业、单位安全生产规章制度。

二、坚持“安全第一、预防为主、综合治理”的安全生产方针，不得违章指挥和违章作业。在开展工作时应当先落实安全保护措施，防止事故发生。

三、以人为本，抓好安全教育，规范安全行为，严肃劳动纪律，净化作业环境。

四、一旦发生事故立即采取措施抢救伤员，防止事故扩大，保护好现场，并应分别及时报告上级主管部门组织事故调查小组，查清事故原因，确定事故责任，按照“四不放过”的原则拟定改进措施，提出对事故责任者的处理意见。

第二章 甲方责任

一、向乙方员工进行安全生产教育，公布本企业现场安全生产规章制度。并执行甲方的体系文件规定，检查乙方安全生产保证体系和规章制度，对乙方安全生产实施监督管理。

二、监督乙方工作中涉及安全内容的安全操作、管理方案，安全技术措施等。

三、向乙方提供良好的、确保生产安全的劳动作业环境。若按合同要求，须甲方提供的电气、机械等设施、设备、器具及安全防护用品等，甲方必须保证上述物品符合安全技术标准。

四、监督乙方对自带机具、设备、安全防护用品等进行技术指标、安全性能检验，合格者方可进入施工现场，并监督乙方正确安装、使用和拆除。

五、对乙方作业工序、操作岗位的安全操作进行日常监督检查，纠正违章指挥和违

章作业。发现违章违规和事故隐患，立即责令停止作业，要求乙方限期整改。乙方整改完成并经甲方确认后方可再进行作业。

六、监督乙方对工作现场的各种安全设施、劳动保护用品、环保措施定期检查，及时消除隐患，不得使用假冒伪劣产品，必须有合格证，必要时应提供检测证，保证其安全有效。

七、对乙方工作人员进行上岗前安全生产培训和技术交底，监督乙方对特种作业人员进行有效监管，并检查其培训文件及培训记录。

八、监督乙方建立设备检查记录，如各项用电设备的检测、使用情况等。

九、监督乙方制定工作计划，包括用水、电工作等工作计划。

第三章 乙方责任

一、应满足甲方招标文件或合同中的职业健康安全要求。

二、制定本单位安全、环保目标责任、管理规章制度及安全作业规程等，并严格执行。

三、禁止任何人私自拆除安全防护设备或设施。

四、人员首次进场前须进行安全教育，进行工作安全检查。

五、工作人员按规范要求须具有相应的有效从业资质，持证上岗。

六、按规范要求进行设备、设施、工具、仪表进行定期检测，确保合格。

七、遵章守纪，不违章指挥和违章操作。

八、储存、使用易燃易爆器材、物品时，采用有效的消防安全措施，防火灾、爆炸、泄露造成污染和安全事故。

九、乙方要在工作中采取必需的一切安全防护措施以保障员工和相关人员的安全。

十、乙方在履行合同过程中未按照国家制定的标准进行或因为工作不到位，给甲方或第三方造成人身或财产损失的，由乙方承担全部的赔偿责任。

乙方：
北京天鸿尊逸物业服务（集团）有限公司
法人或委托代理人
日期：2022年8月12日

朱立新

附件四

廉洁承诺书

我单位现已中标“北京积水潭医院回龙观院区设备运行及设施维护项目”（招标编号 ZXHD22209），根据招标有关规定，现就招标期间及中标后服务中的廉政要求作如下保证：

1. 严格遵守党和国家有关法律法规及廉政规定。
2. 严格执行合同文件，自觉按合同办事。
3. 业务活动坚持公开、公正、诚信、透明的原则（法律认定的商业秘密和合同文件另有规定的除外），不损害国家和各方的利益，不违反服务招投标、甲方各种规章制度。
4. 建立健全各项廉政制度，积极开展廉政教育；打造廉洁服务、确保服务质量；规范高效、清正廉洁；拒腐倡廉、诚信透明。
5. 不得以任何名义向参与招标、评标工作的有关人员、甲方工作人员馈赠礼金、有价证券、任何物品。不为参与招标、评标工作的有关人员、甲方工作人员购置或提供通讯工具、交通工具。
6. 不为参与招标、评标工作的有关人员、甲方工作人员报销任何费用；不得以任何理由安排参与招标、评标工作的有关人员、甲方工作人员参加宴请及娱乐活动。
7. 不为甲方工作人员住房装修、婚丧嫁娶活动、配偶子女的工作安排以及出国出境、旅游等提供方便。
8. 不安排甲方工作人员的配偶子女从事与服务有关材料设备供应、服务分包、劳务等经济活动。
9. 其它需要保证的事项。

我单位愿就上述廉政保证接受甲方的监督检查。如我单位及工作人员违反本保证规定的，按管理权限，接受党、政纪处分或组织处理；给甲方造成经济损失的，予以赔偿，并接受相关行政主管部门做出的处罚。

承诺单位：

法人或委托代理人：

日期：2022年8月12日



朱立新