项目名称：学生公寓租赁-2026

项目编号：ZCBN-西安市-2026-03334

西安市人民医院（西安市第四医院）

服 务 合 同

甲　　方：西安市人民医院（西安市第四医院）

乙　　方：陕西西都主题酒店有限公司

中国　西安

服 务 合 同

甲方：西安市人民医院（西安市第四医院）

乙方：陕西西都主题酒店有限公司

甲方所需服务，按照采购程序，确定乙方为成交服务商。依据《中华人民共和国政府采购法》及实施条例、《中华人民共和国民法典》、成交供应商响应文件正本、成交通知书，经甲、乙双方协商，达成如下条款。

一、合同标的物内容及数量

序号	名称	数量	合同最高执行总价金额（小写）
1	学生公寓租赁	1 项	3900000.00 元
合同最高执行总价人民币：（小写）3900000.00 元 ，（大写）叁佰玖拾万元整。			

备注：住宿对象：学生/学员。每张床位 660.50 元/月，此费用包含房屋租赁费、物业费（含卫生费、水电费、垃圾清运费、保洁人员服务等一切费用），合同房间单价金额一次性包死，不受市场价格变化等因素的影响。因男/女等因素房间未住满时，按整间房床位计算。

二、服务期

（一）服务期：合同签订后，自甲方书面通知之日起三年，或最高执行总价 390 万元执行完，两者满足一个合同终止。如遇到服务期开始前学生放假需提前放置大件行李的情况，乙方应配合存放好学生大件行李物品，自住宿之日起计算服务期。

（二）交付期：乙方自接到甲方通知之日起 3 个日历日内达到出租条件并交付甲方使用。

三、服务要求

（一）服务地点：甲方指定地点。

（二）房间配置要求：每间房配置需为“2 人间”（每间房面积≥20 平方米）、“3 人间”或“4 人间”（每间房面积≥35 平方米），须提供以上三种房型，每种房型≥5 间，且均

为有窗明室，配备柜子、桌椅、烧水壶、扫帚、簸箕、垃圾桶（带垃圾袋）、24小时热水、空调及供暖、无线wifi、带独立卫生间及浴室等，所有房间水电分户独立控制，且配套均处于安全可使用的状态。

（三）提供的房间尽量整幢、整层配置，便于集中管理。

（四）配备专职保洁员，负责打扫学生住宿区域公共卫生（公共卫生间、盥洗间、洗澡间、走道、楼梯），及时清理生活垃圾不少于2次/日。配备洗衣机供学生/学员使用。

（五）提供的房间须符合消防规范要求，并提供足够的消防灭火器材 。

（六）公共区域须配备监控，住宿区域须有不少于一名管理人员进行每日监控巡查，确保学生住宿入住环境安全。

四、合同价款

（一）合同最高执行总价人民币：（小写）3900000.00元，（大写）叁佰玖拾万元整。

（二）合同单价包括：房屋租赁费、物业费（含卫生费、水电费、垃圾清运费、保洁人员服务等一切费用）。

（三）合同房间单价金额一次性包干，不受市场价格变化等因素的影响。因男/女等因素房间未住满时，按整间房床位计算。

五、款项结算：

（一）付款方式：单价采购，单价保持不变，据实结算（甲方可以根据实际情况调整服务数量，最终根据实际数量进行结算）。合同签订后，每月末根据成交单价及上一个月实际入住房间数据实结算，自接到等额增值税发票之日起10个工作日内，甲方向乙方预付上一个月实际服务数量的40%；服务项目每季度完成且验收合格后，自接到等额增值税发票之日起，10个工作日内甲方向乙方一次性支付每季度剩余服务费。每季度根据实际入住房间数进行结算，不满一个月的，按照房间月租金单价/当月天数*实际居住天数结算，计价单

位为元，四舍五入保留小数点2位。

（二）支付方式：银行转账。

乙方确认以下信息为收款信息：

开户名：陕西西都主题酒店有限公司

开户行：中国民生银行股份有限公司西安和平路支行

账　号：152138702

乙方应严格按照国家税务法律法规规定，向甲方提供合法、合规、真实、完整的增值税发票，发票内容应与实际采购业务一致；乙方延期提供发票或提供的发票不符合甲方要求的，甲方有权顺延付款期限直至乙方提供发票，且乙方不得以此为由拒绝履行任意合同义务。

（三）结算要求：每季度验收合格后填写项目验收单（一式六份），发票按照验收金额直开甲方，乙方持服务合同、等额合规发票、项目验收合格单，与甲方结算。

六、双方的权利和义务：

（一）甲方的权利和义务

1、甲方保证提供给乙方的资料、信息内容合法，不侵犯第三方的合法权益。

2、由于乙方原因不能按合同约定履约，甲方有权扣留剩余款项，作为对甲方损失的赔偿。剩余款项已付或不足以赔偿甲方损失的，由乙方另行支付。乙方还须按合同最高执行总价的30%支付违约金。

3、甲方有权享受本项目实施过程中产生的知识产权成果及知识产权。

（二）乙方的权利和义务

1、乙方确保本项目通过合法招投标程序，在公平公正的基础上中标本次项目，本项目在若经监管部门定性为串通投标等违法情形的，乙方应承担由此产生的一切责任（包括但不限于刑事责任、行政责任、民事赔偿责任等），由此给甲方造成损失的，乙方应当赔偿甲方全部损失。

2、乙方保证在本项目服务期内，不侵犯第三方的合法权益。如因乙方原因致使甲方遭受第三方追诉的，乙方应承担由此给甲方造成的全部损失，包括但不限于因甲方维权产生的诉讼费、保全费以及律师费等，并按照合同最高执行总价的30%承担违约责任。

3、乙方按照本合同约定，在履行的过程中，不允许利用甲方提供的相关资料和工作条件，进行与本项目无关的工作。如因乙方原因，致使甲方遭受经济及法律追诉的，由乙方完全承担。

4、乙方为甲方入住人员提供安全、卫生、周到和温馨的服务：

（1）房间设施设备齐全、无损坏、工作正常；房间设施设备出现损坏时，乙方应立即进行维修，对于2小时内不能完成维修、修复损坏或故障的，应立即更换同等条件的房间，否则视为乙方未提供房间；

（2）卫生每天打扫一次，垃圾每天至少清理两次；

（3）对入住人员的合理要求或需求能及时响应和满足，不以任何理由和借口拖延或拒绝服务；

（4）加强宿舍安全管理，采取有效措施，每天巡查，确实保障甲方入住人员的人身和财产安全，防止意外事故发生。对于无关人员，乙方应禁止其进入学生公寓。

（5）因乙方提供房间设施设备出现问题或故障对入住人员造成人身损害或财产损失的，由乙方承担全部责任。

5、为甲方人员相对集中安排房间入住。

6、乙方违反上述任意约定，均视为违约。乙方应进行整改。除另有约定外，每违反一次扣除合同最高执行总价的3%作为违约金，并承担由此造成的全部损失，累计超过3次的，视为乙方根本违约，甲方有权解除合同，合同自书面解除通知送达乙方之日解除，乙方应按照合同最高执行总价的30%承担违约金，若违约金不足以弥补甲方损失的，由乙方

另行支付。

7、乙方保证在本项目中使用的任何技术、产品和服务（包括部分使用），不会产生因第三方提出侵犯其专利权、商标权或其他知识产权而引起的法律和经济纠纷，如因此造成甲方产生损失的，乙方承担全部赔偿责任，包括但不限于甲方因维权产生的诉讼费、公证费、保全费以及律师费等。

七、质量保证

（一）乙方应具备房屋所有权或使用权证明，并保证该房屋与他人不存在债权债务纠纷。

（二）乙方房屋条件及配置全面满足甲方要求。

（三）符合国家有关服务规范要求。

八、特殊要求：

（一）无论服务大小、难易以及节假日与夜间服务，要求乙方积极组织服务力量正常服务，服从甲方的工作安排。

（二）乙方对甲方入住人员的突发性公共卫生事件及各项应急预案应积极响应并派员配合及协助工作，不得拒绝推诿。

九、验收

（一）结算期前，按照甲方标书和乙方投标文件及承诺的要求，乙方进行自检，自检合格后，准备验收文件，并书面通知甲方。

（二）甲方确认乙方的自检内容后，组织乙方进行服务验收。验收合格后，填写验收单（一式六份）作为对项目的最终认可。

（三）如验收不合格，乙方应负责整改，直至甲方验收合格为至，且服务期不顺延，由此产生的费用及造成的损失，乙方自行承担。若乙方交付项目验收不合格累计超过3次的，甲方有权选择解除合同，若合同解除，乙方应按照本协议违约责任第（二）款承担违约责任。若因乙方项目服务验收不合格导致乙方服务交付延期的，乙方应按本合同违约责任第

（三）款承担违约责任。

（四）验收依据

1、磋商文件、响应文件、澄清表（函）、成交通知书；

2、本合同及附件文本；

3、国家相应的标准、规范。

十、违约责任

（一）按《中华人民共和国民法典》中的相关条款执行。

（二）租赁期间乙方干扰或阻碍甲方对房屋使用，乙方未按合同要求提供服务或服务质量不能满足本合同、招标文件、投标文件等相关文件服务要求的，甲方有权单方解除合同（合同自书面解除通知到达乙方之日起解除），乙方赔偿甲方解除合同的全部损失（包括但不限于甲方因维权所产生的诉讼费、保全费、公证费、律师费等一切费用、重新采购产生的费用及其它由此造成的甲方对第三方的违约损失），并按照合同最高执行总价的30%支付违约金。同时按《政府采购法》有关处罚条款报监管机构进行相应的处罚。

（三）服务期内，每推迟或未提供房间使用1天，扣合同最高执行总价的3‰作为违约金。累计超过10天的，视为乙方根本违约，甲方有权单方解除合同（合同自书面解除通知送达乙方之日起解除），乙方应赔偿解除合同给甲方造成的全部损失（包括但不限于甲方因维权所产生的诉讼费、保全费、公证费、律师费等一切费用、重新采购产生的费用、合同未履行导致项目不能按计划提供可能产生的其他费用），乙方应按照合同最高执行总价的30%承担违约金，若违约金不足以弥补甲方损失的，由乙方另行支付。

十一、合同争议的解决

合同执行中发生争议的，当事人双方应协商解决，无法协商或协商达不成一致时，双方均有权向租赁房屋住所地人民法院提请诉讼。

十二、合同生效

合同一式捌份，甲方陆份、乙方贰份，均具有同等法律效力。合同经甲方、乙方签字盖章后生效，合同执行完毕后，自动终止（合同的服务承诺则长期有效）。

十三、其他事项

（一）磋商文件、响应文件、澄清表（函）、成交通知书、合同附件均成为合同不可分割的部分，与本合同具有同等法律效力。

（二）合同未尽事宜，由甲、乙双方协商签订补充协议，作为合同的补充，与原合同具有同等法律效力，补充协议与原协议不一致的，以补充协议为准。

（三）本合同按照中华人民共和国的现行法律进行解释。

（四）本合同附件作为本合同的组成部分，与本合同具有同等法律效力。

附件：采购需求

（以下无正文）

甲　方（单位公章）

单位名称：西安市人民医院（西安市第四医院）

地　址：西安市解放路 21 号

法定代表人：

联系电话：029-61199043

签订日期：　　年　　月　　日

乙　方（单位公章）

单位名称：陕西西都主题酒店有限公司

地　址：西安市和平路 96 号和平公馆 10820 室

法定代表人：

开户银行：中国民生银行股份有限公司西安和平路支行

帐　　号：152138702

联系电话：15129657899

签订日期：2026 年 1 月 7 日

西安市人民医院（西安市第四医院）
采购项目采购需求

一、项目概况

项目名称： 学生公寓租赁-2026

采购预算： 390 万元

最高限价： 661 元/月/床

项目性质： 专门面向中小企业采购

资金来源： 财政性资金

合同类型： 固定单价　　**组织形式：** 部门集中采购

二、采购内容及数量：

学生公寓租赁-2026，一项

三、资格条件：

（一）具有统一社会信用代码的营业执照。

（二）法定代表人或被授权人参加；

（三）卫生许可证（住宿）

（四）特种行业许可证（经营范围：住宿）

（五）本项目不接受联合体报名。

四、关键事项

（一）现场踏勘和集中答疑：

□组织，集结地点为

☑不组织

（二）合同类型：

□固定总价

☑固定单价（适用于带量采购/单价采购）

□其他

（三）价格分比重：占总分值的 20%

五、采购需求内容（*号项为必须满足项，一项不满足视为无效响应）

我院是西北大学附属人民医院、西安医学院教学医院等十余所医学院校的实习基地，多项政策性专项培训项目基地，目前接收西北大学、西安医学院实习生及见习生，估计培训项目学员约200人/年，按照医院与学校的见习/实习协议及培训项目要求，我院需为这些学生/学员提供住宿条件。目前，我院无法提供学生/学员的住宿场地，计划在大差市院区周边租赁学生公寓，本项目预算为390万元，租期为三年。

第一部分：项目内容要求：

（一）服务要求

1.交通便利，距西安市人民医院（西安市第四医院）大差市院区1000米以内。

*2.数量：租赁床位≥170张，具体以实际租赁房间数为准。

3.房间配置要求：每间房配置需为“2人间”（每间房面积≥20平方米）、“3人间”或“4人间”（每间房面积≥35平方米），需提供以上三种房型，每种房型≥5间，且均为有窗明室，配备柜子、桌椅、烧水壶、扫帚、簸箕、垃圾桶（带垃圾袋）、24小时热水、空调及供暖、无线wifi、带独立卫生间及浴室等，所有房间水电分户独立控制，且配套均处于安全可使用的状态。

3.提供的房间尽量整幢、整层配置，便于集中管理。

4.配备专职保洁，负责打扫学生住宿区域公共卫生（公共卫生间、盥洗间、洗澡间、走道、楼梯），及时清理生活垃圾不少于2次。配备洗衣机供学生/学员使用。

5.每张床位≤661元/月，此费用包含房屋租赁费、物业费（含卫生费、水电费、垃圾清运费、保洁人员服务等一切费用），合同房间单价金额一次性包干，不受市场价格变化等因素的影响。因男/女等因素房间未住满时，按整间房床位计算。

6.提供的房间需符合消防规范要求，并提供足够的消防灭火器材

（提供相关证明材料）。

7.公共区域应配备监控，住宿区域应有不少于一名管理人员进行每日监控巡查，加强宿舍安全管理，确保学生住宿入住环境安全。

*8.自有房产应提供产权证等相关证明资料，非自有房产提供租赁合同等相关证明资料。

第二部分：商务要求

（一）服务期：甲方书面通知之日起三年，或最高执行总价390万元执行完，两者满足一个合同终止。如遇到服务期开始前学生放假需提前放置大件行李的情况，乙方应配合存放好学生大件行李物品，自住宿之日起计算服务期。

（二）交付期：自接到医院通知之日起3个日历日内达到出租条件并交付承租人使用。

（三）付款条件及结算

1、付款方式：单价采购，单价保持不变，据实结算（甲方可以根据实际情况调整服务数量，最终根据实际数量进行结算）。合同签订后，每月末根据成交单价及上一个月实际入住房间数据实结算，自接到等额增值税发票之日起10个工作日内，甲方向乙方预付上一个月实际服务数量的40%；服务项目每季度完成且验收合格后，自接到等额增值税发票之日起，10个工作日内甲方向乙方一次性支付每季度剩余服务费。每季度根据实际入住房间数进行结算，不满一个月的，按照房间月租金单价/当月天数*实际居住天数结算，计价单位为元，四舍五入保留小数点2位。

2、支付方式：银行转账。

（四）履约保证金：无

第三部分：其他

（一）履约能力要求：

1.房屋情况：租赁方应具备房屋所有权或使用权证明，并保证该房屋与他人不存在债权债务纠纷。

2. 房屋配置和配套服务满足承租人招标文件需求。

（二）违约责任:

1. 按《中华人民共和国民法典》中的相关条款执行。

2. 租赁期间租赁方干扰或阻碍承租人对房屋使用，未按合同要求提供房间，质量不能满足承租人要求的，承租人有权单方解除合同（合同自书面解除通知到达租赁方之日起解除），租赁方赔偿承租人解除合同的全部损失（包括但不限于重新采购产生的费用及其它由此造成的承租人对第三方的违约损失），并按照最高执行总价的 30%支付违约金。同时按《政府采购法》有关处罚条款报监管机构进行相应的处罚。

3. 服务期内，每推迟或未提供房间使用 1 天，扣最高执行总价的 3‰作为违约金。累计超过 10 天的，视为租赁方根本违约，承租人有权单方解除合同（合同自书面解除通知送达租赁方之日起解除），租赁方应赔偿解除合同给承租人造成的全部损失（包括但不限于重新采购产生的费用、合同未履行导致房间不能按计划提供可能产生的其他费用），租赁方应按照最高执行总价的 30%承担违约金，若违约金不足以弥补承租人损失的，由租赁方另行支付。

六、采购方式及变更

采购方式：公开招标

采购方式变更：报名阶段或实质性响应不足 3 家，按废标处理。最终采购方式及采购方式变更以主管部门审批为准。

七、评审办法

综合评分法，价格分比重占总分值的 20%。

附：《西安市人民医院（西安市第四医院）服务类合同》