

广州医科大学附属妇女儿童医疗中心珠江 新城院区停车场租赁管理服务合同

项目名称：广州医科大学附属妇女儿童医疗中心珠江新城院区
停车场租赁管理服务项目

合同编号：_____

签约地点：广州医科大学附属妇女儿童医疗中心

第一章 总则

根据《中华人民共和国民法典》、“广州医科大学附属妇女儿童医疗中心珠江新城院区停车场租赁管理服务项目”（项目编号：0809-26405GZQ301007001）的招标文件要求和招标结果及相关法律、法规的规定，甲、乙双方就乙方承租甲方场地事宜，经友好协商一致，签订本合同。双方共同遵守如下条款（其他有关合同项目的特定信息由合同附件予以说明，合同附件及本项目的招标文件、投标文件、中标通知书、会议纪要、在实施过程中双方共同签署的补充文件等均为本合同不可分割之一部分）。

第二章 合作双方

第一条 本租赁合同合作双方为

出 租 方：广州医科大学附属妇女儿童医疗中心（下称甲方）；

法定代表人：周文浩；

注册地址：广州市人民中路 318 号；

邮政编码：510120。

承 租 方：_____（下称乙方）；

法定代表人：_____；

地 址：_____；

邮政编码：_____。

第三章 租赁场地及车位数量

第二条 甲方将以下物业租赁给乙方经营，地点：广州市天河区金穗路 9 号广州医科大学附属妇女儿童医疗中心珠江新城院区（地下停车场及部分地面车位）。

第三条 车位数量共计 345 个，其中地面平临时车位 63 个，分别位于医院东区（17 个）及西区（46 个）；地下平面车位 21 个和地下机械车位 261 个。

第四章 用地要求

第四条 出租标的仅用于机动车辆的停放、保管，乙方禁止改变出租标的的用途。

第五章 租赁期限和场地交付与接收

第五条 租赁期限

自场地交付之日起4年，即2026年__月__日至2030年__月__日止，每满12个月为一个租赁年度。本项目不设免租期。

第六条 场地交付

签订合同后，甲方与乙方共同对租赁场地现状、附属设施设备、交流充电桩的用电计量表底数等进行现场核验清点，登记造册并签署场地交付确认文件；经双方签字确认后，即视为租赁场地正式交付完成，交付当日为场地交付之日

第六章 承租要求

第七条 乙方具有甲方珠江新城院区停车场（地下停车场及部分地面车位）的场地经营服务权，须按甲方的要求进行整体经营管理。乙方不得擅自将承包经营权转租或转借或分包给第三方经营，不得将租赁场地或场地经营权用作经济担保、抵押或融资，不得擅自改变场地用途或开展其他种类经营活动。

第八条 乙方知悉甲方投放车位数量可能与实际承租车位数量存在差异，承担投标时投放车位数量与实际承租车位数量存在差异的风险。乙方不得以车位投放数量存在差异为由向甲方及交易（或代理）机构主张任何权利，也不得以此为由拒付租金及其他费用。

第九条 乙方在运营管理期间必须接受甲方及相关行政管理部门的监管。运营期间，如因乙方的管理原因而受到相关行政管理部门的处罚，相应处罚责任由乙方全部承担，包括但不限于罚款、滞纳金、整改费用等所有相关支出；同时，乙方需在收到处罚通知后3个工作日内书面告知甲方处罚详情及后续整改报告，并及时完成整改，消除违

规影响；若因此给甲方造成损失（包括但不限于甲方被连带处罚、声誉受损、场地闲置损失等），乙方应全额赔偿甲方的实际损失，甲方有权根据合同约定追究乙方的违约责任。如遇国家相关法律法规政策、甲方管理要求及其他特殊情况的调整或变动，导致部分车位无法投放时，乙方必须无条件配合甲方对此进行调整或变动。

第十条 乙方在合同签订后 20 天内向停车场所在地的区级交通运输行政主管部门办理备案手续，并将备案完成的证件资料（复印件并加盖乙方公章）交甲方后勤部存档，否则甲方有权单方终止合同，并责令乙方限期恢复场地原状且甲方不予任何补偿，乙方须承担违约责任；乙方须按国家相关规定缴纳税金、工商管理费，如未缴纳，由乙方承担相应处罚。

第十一条 乙方须严格执行下列收费标准规定，建立收费台账，接受甲方及就诊人员监督，严禁乱收费：

1. 停车场收费依据《广州市发展改革委 广州市住房和城乡建设局 广州市交通运输局 广州市市场监管局关于完善机动车停放服务收费管理有关问题的通知》（穗发改规字〔2021〕2 号）文件标准执行，若发布最新停车场收费文件，按最新规定执行。
2. 停车不超过 15 分钟（含）的车辆、消防车、救护车、应急抢险车、军警车辆免收停车费。
3. 来院公务车辆免收停车费。
4. 按现行法律法规应减免停车费的其他车辆，依规减免。

第十二条 乙方须严格遵守国家及地方相关安全生产法律法规、规章制度，切实履行安全生产主体责任，规范开展停车场运营相关活动。乙方应全权负责停车场运营全过程，并自行承担该过程中所发生的或因乙方运营行为牵涉的一切经济损失、法律责任（包括但不限于人身损害赔偿、财产损失赔偿、行政处罚、诉讼费用、律师费用等全部相关费用及责任）；甲方不承担任何连带责任、补充责任或其他相关责任。若因乙方原因导致甲方面临任何损失、索赔、处罚或诉讼等相关事宜，乙方应在收到甲方通知后立即处理，并全额赔偿甲方因此

遭受的全部直接及间接损失（包括但不限于损失本金、违约金、诉讼费、律师费、商誉损失等）。

第十三条 甲方不保证且不承担乙方在合同履行过程中的一切可能发生的经营风险，乙方自行承担合同履行过程中可能发生的任何风险。在租赁期间，如遇国家政策调整时，乙方必须无条件配合甲方对相关经营要求或内容进行调整。

第十四条 甲方仅负责提供场地及安装的标准电源（含电费），但交流充电桩所产生的电费由乙方承担。

第十五条 乙方须与甲方签订安全责任状、廉洁责任状。

第十六条 乙方在租赁期内不得擅自增加、减少或调整停车位数量，不得通过挤占通道、绿化带、消防区域等方式增设临时车位，也不得擅自取消或合并已划定车位。严格划分医患专用通行通道与社会车辆通道，设置符合医院规范的导向标识。

第十七条 乙方须负责停车场车位标识的日常维护管理，需维护原有停车位的标识、标线、编号等基础信息的完整性和清晰性，若因正常使用出现磨损、褪色，应在 24 小时内及时修复，修复标准需与原标识保持一致，且不得借机改变车位数量或布局。急诊车位、无障碍车位等各类专用车位标识须重点强化维护，确保标识醒目规范、清晰可辨。

第十八条 甲方有权定期对停车位数量进行核查，乙方需配合提供必要的便利条件。若发现停车位数量与约定不符，乙方需在甲方发出整改通知后的 5 个工作日内恢复原状，逾期未整改的，甲方有权按违约处理，甲方将按合同相关违约条款追究其责任。

第七章 运营管理要求

第十九条 乙方不得占用甲方出租范围以外的地方经营，严禁违法经营和超范围经营。

第二十条 乙方承担停车场运营期间发生的各种费用，包括但不限于：工作人员人力成本（工资、五险一金、福利等）、食宿费、设备设施维护费、电费、税费、保险费、各类证照办理及年审年检费、公共设施损坏

维修费等以及其他不可预见的费用。经营过程由乙方自负盈亏，如没有特殊原因经营中途退出，甲方将不予退还履约保证金。

第二十一条 乙方在整个租赁期内，需为甲方自用车位（包括行政停车位及残疾人停车位）提供全面运营管理服务，涉及费用由乙方负责；乙方不得向甲方收取任何形式的运营管理费用（包括但不限于服务费、停车场保洁费、设施维护费、设备维护费等）。乙方对甲方自用车位的运营管理标准，需与本项目出租部分停车场的运营管理标准完全一致，不得降低服务标准。

第二十二条 运营前工商、税务、卫生、环保等所需证照由乙方自行办理齐全。运营所需的设施、设备均由乙方自备。乙方在运营前至合同期满后均不得恶意拆除或破坏甲方场地。

第二十三条 停车场实行 7*24 小时不间断的运营、全年开放模式，乙方需对停车场实施 24 小时动态管理，安排人员 24 小时驻点值守，维护停车秩序，保证消防通道、急救通道畅通。急诊区域周边泊位及停车场核心管控区域实行专人专岗 24 小时值守；节假日、大型活动、重要检查期间增加巡查频次；就诊高峰期、节假日在出入口、通道交叉口安排专人现场引导，无条件配合甲方工作安排。

第二十四条 乙方需按甲方要求，有序引导车辆进出，入院车辆按划线车位停靠（乙方需按甲方划定的区域内安排停车，非停车区域禁止安排停车），不允许车辆乱停、乱放，院内主干道、转弯路段、出入路口必须通畅、不得堵塞通道。

第二十五条 甲方院内如发生突发事件，医患纠纷，急救抢救和现场救护等临时需占用停车场所，乙方无条件服从甲方的安排和调度，不得拒绝；乙方优先保障急救车辆通行及停放，乙方需做好引导、管理。否则甲方将按相关违约责任对乙方进行扣罚。

第二十六条 乙方须在停车场入口显著位置按相关规定设置公告牌，公告停车场名称、经营者、收费标准、车位数量等信息，在出口及场内显著位置公布处理异常情况的联系电话等，做好收费公示，并按税收管理制度使用发票。如因违法违规给甲方造成损失或不良影响的或合同

期内发生的投诉，由乙方负责解释、答复，情节严重的甲方有权单方终止合同。

第二十七条 乙方严格遵守甲方管理规定，不得从事法律法规禁止的经营活动；不得以甲方名义开展任何经营活动（包括但不限于以甲方名义对外承接业务、宣传推广等）；不得在院区停车场张贴任何商业广告。若乙方因自身违规经营行为，导致甲方形象受损、产生负面社会影响或遭遇相关投诉举报的，甲方有权立即责令乙方停止停车场内所有经营活动，乙方需全额赔偿甲方因此遭受的全部经济损失（包括但不限于直接经济损失、间接经济损失、维权费用等），同时甲方有权依据本招标文件或租赁合同相关约定追究乙方的违约责任。

第二十八条 消防管理要求

1. 乙方履行防火安全、门前三包、综合治理、安全保卫等义务，做好消防安全工作，严禁在停车场内非法存放易燃、易爆等危险物品及化学品，明确责任人，每月至少开展 1 次全面检查，及时更换过期、损坏设施。
2. 乙方接受甲方的消防及场地安全监督检查，违反约定的，承担甲方直接及间接损失在内的一切经济 and 法律责任。
3. 停车场内发生车辆失窃、碰撞、伤人等情况，由乙方全权负责；若导致甲方遭受经济损失，由乙方全额赔偿；车辆刮蹭、碰撞等事故，由乙方引导至不影响交通区域处理，重大事故立即启动医院应急预案并配合处置。
4. 严禁在停车场内留宿、吸烟、动用明火，乙方巡逻人员发现火灾隐患、火情立即上报并配合处置。
5. 乙方须具有消防保障能力，在停车场内至少提供 2 套新能源喷水装置、移动式火源隔离板、防火毯用于消防保障，且该部分设备有损坏或者消耗由乙方负责及时维修和更换。

第二十九条 运营期间，乙方需安排专职的项目经理（1 名）及服务人员，负责院区、院内、院外主要路段车辆疏导、停车场出入口前秩序维护、指引车辆停放、停车场安全管理及卫生清洁、车辆看护、治安防范、收

费等工作。为保证项目全年无休（含法定节假日）及 24 小时三班倒服务需求，乙方所投入的服务人员（不含项目经理）数量不少于 30 人，乙方须确保每日每班（含白班、夜班、节假日班）在岗的服务人员不少于 8 人，优先选派不超过国家法定退休年龄（即：男性不超过 60 周岁、女性不超过 55 周岁。在承租期内，所派服务人员的年龄标准随国家退休法规动态更新；若承租期间国家政策有变动则自动依照新规执行）的服务人员，建议其中 50 岁或以下的人数不低于总人数的 50%。甲方不对乙方所派人员提供办公、餐饮、住宿等资源配置支持，乙方须自行承担人员的办公、餐饮、住宿等资源配置。

第三十条 乙方所派团队人员，均须统一着装、佩戴有效上岗证，保持仪容整洁、着装规范整齐；服务过程中须使用文明礼貌用语，坚持文明服务、礼貌待人，展现良好服务风貌。乙方所派团队人员应严格遵守甲方制定的各项规章制度，自觉维护甲方形象与合法权益，严禁从事任何损害甲方形象、甲方利益的行为。

第三十一条 乙方负责对投入本项目团队人员的管理，负责其委派团队人员的工资和国家规定要购买的“五险一金”、第三方责任险，乙方还须严格遵守《中华人民共和国劳动合同法》及《中华人民共和国妇女权益保障法》中关于劳动和社会保障权益的相关规定，依法与员工建立合法有效的劳动关系。鉴于本停车场需要全年无休的运营特点，乙方须严格按照劳动法规定合理安排员工轮岗。若发生任何劳动争议均由乙方自行解决并承担相应的法律责任，甲方无连带关系和责任。

第三十二条 乙方委派的项目经理负责本项目整体安排、现场管理、与甲方对接等工作，不得同时兼任其他项目的管理人员，须具有 2 年或以上停车场项目管理经验。甲方有权对乙方派驻的团队人员进行服务质量考核，若发现团队人员中有不符合本租赁项目要求（包括但不限于服务不到位、履职不规范等）的，有权要求乙方限期更换；同时，甲方可根据停车场运营实际需求，要求乙方增派人员以保障运营有序，乙方应在甲方通知发出后及时响应，并在约定期限内完成人员

更换或增派调整，确保符合甲方要求及停车场运营需要。

第三十三条 相关人员要求

1. 乙方所派的项目经理（1人）按国家有关规定取得有效的《特种设备安全管理和作业人员证》（作业项目或代码：特种设备安全管理或A）的服务人员，在承租期内，负责对地下机械车位设备的管理服务。
2. 乙方需保证本项目在实施过程中，若有涉及需要电工、高处作业、焊接与热切割等特种作业的（例如交流充电桩、电动闸机等电气设备维护保养工作，或升级改造中所涉及的电气设备更换，或维修顶棚安装的指示灯或传感器等情况），必须采取严格措施确保人员安全，为作业人员提供安全保护措施及相应的防护装备，并确保上述作业人员持有效的相应《特种作业操作证》，若发生相关意外均由乙方自行解决并承担相应的法律责任，甲方无连带关系和责任。

第三十四条 人员培训要求

1. 乙方组织服务人员开展全面培训，培训内容包括职业道德、服务规范、岗位操作流程、应急事件处理、院感防控、个人职业保护、消防和急救技能、沟通技巧、特殊就诊人群服务规范、停车场精细化运营要求等，所有人员考核合格后方可上岗，安全作业率达100%。
2. 乙方须定期组织员工开展设备操作维护等技能培训，重点开展沟通技巧、特殊人群服务规范、医院停车场精细化运营等专项培训，确保员工具备相应岗位能力；员工服务质量须符合甲方服务标准，接受甲方相关部门的监督和管理，参加甲方组织的相关培训及考核。
3. 乙方须建立常态化培训演练机制，每月至少组织1次安全培训及以下每个主题（交通安全疏导、消防安全处置、车辆防盗、反恐防暴、突发拥堵处置等）每年至少组织1次应急演练，聘请公安、消防等专业人员现场指导，培训演练记录完整留存；乙方服务人

员须定期参加甲方组织的消防演练及其他应急演练。

第三十五条 甲方提供停车场场地及现有设备设施给乙方使用，如有使用不当或非正常损耗、损坏，乙方应照价赔偿。合同期内，乙方如需在甲方原有设施基础上增加负荷量（包括但不限于新增充电桩、充电柜、大功率照明、空调等用电设备，更换功率高于原配置的用电设备，或其他导致供电设施负载提升的行为），必须事前书面通知甲方，并征得甲方同意方可进行，严禁擅自改造，由此产生的费用由乙方负责；乙方仅可在招标文件允许升级改造的范围清单内进行改造且需提前获得甲方同意，不得对停车场进行任何未经甲方书面同意的改造；不得转租、转借他人，擅自改变用途或者不服从甲方管理。甲方现有停车场设备设施如下：

1. 三个停车场出入口共设有电动闸机（含负一楼卸货区闸机）6 个、收费亭（含收费系统）4 个、保险柜 2 个、交流充电桩 16 个，院外电子显示屏 1 个、升降横移机械车位（品牌：衡水奇佳；型号：PSHL-2）150 个，无避让机械车位（品牌：衡水奇佳；型号：QJ WBR-2）111 个。
2. 乙方须负责在承租过程中对电动闸机（品牌：艾科；型号：GABA-F-DG30-24）、交流充电桩（品牌：EN+；型号：AC7000-AG-30B）进行维护保养，由此产生的一切费用均由乙方承担。本项目机械停车设备的维修保养不由乙方负责，但乙方应承担日常管理责任（包括但不限于日常保洁、外观及运行状态巡查等管理工作），确保设备在承租期间不受损坏。

第三十六条 乙方须建立快速响应的投诉处理机制，在停车场入口、电梯口等关键区域公示甲方保卫科及乙方双重投诉电话、受理人信息；并在接到投诉后 24 小时内完成核查、处置并反馈结果；建立投诉管理台账，台账每月交甲方备案，做到闭环可追溯。

第三十七条 乙方完成入场手续后 15 个工作日内，须为所运营停车场购买商业综合责任保险，险种应涵盖车辆损失、人身意外伤害、公共设施损坏及停车场运营过程中可能产生的其他相关责任风险，保险保障期限

需完整覆盖整个运营服务周期，确保全面覆盖运营全过程潜在风险；乙方应将有效保险单复印件加盖单位公章后提交甲方备案存档。

第三十八条 乙方需为老人、孕产妇、残疾人、儿童等特殊就诊人群，提供专属便民服务（含专属停车引导、协助开关车门、搬运行李及诊疗用品等）；在停车场内部合理设置休息点、问询处，配备问询专员，提供停车引导、缴费咨询、临床科室指引等服务；无障碍车位就近设置于诊疗区域、急诊入口附近，安排专人协助特殊人群停车、离场。

第三十九条 签订合同后，双方对甲方投入本项目的资产进行清点、核对，登记造册后由双方代表确认签字。乙方对甲方所投入的资产只有使用权和管理权，没有处置权；合同期间，乙方需履行保管、保护的义务，并须在合同结束后交还。合同期满 10 天后，双方需完成资产移交，并于移交当日签署交接单。对于甲方投入本项目的资产，若有损坏、遗失，视为乙方违约，乙方必须按实际情况赔偿。否则，甲方有权在乙方的履约保证金中抵扣。

第四十条 基于甲方为医院性质的特殊性，乙方须按投标时响应承诺制定各种应急服务方案，应急服务方案需包括但不限于以下应急情况：车辆蹭刮、碰撞，突发故障，突发火灾，恶劣天气，人员受伤、突发疾病，设备故障等特殊情况。

第八章 停车场升级改造要求

第四十一条 乙方为负一楼停车场及院区路面停车位提供全部升级改造服务；承租期内，若政府主管部门提出合规性升级要求，或甲方基于运营管理需要认为有必要开展升级改造的，乙方须无条件配合并按要求时限完成全部工作，由此产生的一切相关费用由乙方承担。停车场升级改造时间（升级改造方案须包含完成时限）包含在租赁期内，乙方不得以升级改造为由要求甲方减免任何租金。本项目涉及的停车场指引标识更换升级、负一楼地面油漆翻新、节能照明系统升级改造、通风设施升级改造、车牌识别收费管理系统及道闸增设等全部升级改造工作，均须由乙方委托具备对应法定经营资质与专业实施

能力的单位承接实施；乙方须于每次实施前 15 个工作日内，将改造施工方案、承接单位资质证明文件、施工工期计划、现场安全防护及诊疗秩序保障措施等完整资料书面报送甲方审核，方案内容须符合国家现行相关规范标准及甲方现场管理要求，经甲方书面审核同意后方可进场组织施工。如乙方未按甲方审核通过的方案及时限完成停车场升级改造，或未经甲方书面同意擅自实施改造的，甲方有权要求立即停工整改、单方终止合同，并扣罚乙方履约保证金；由此产生的全部费用、损失及法律责任均由乙方承担。具体要求如下：

1. 停车场区域（含地面停车）指引标识更换升级

（1）合同期内，若因甲方的场地规划或用途的变动，需要对停车场内的导引标识进行改变的，乙方须将停车场指引标识更换升级改造方案交甲方审核（改造方案必须包含改造完成时间），并按甲方的修改意见及要求进行调整，该方案须经甲方审核通过后方可实施。

（2）更换升级停车场标识系统，标识系统与甲方视觉识别系统体系高度一致；完善医院外围、院区内、停车场内三级车位的导引标识，标识样式、颜色、规格，该更换升级须符合甲方整体标识规范。

2. 负一楼停车场地面翻新

乙方完成负一楼停车场地面油漆翻新，施工期间不得影响甲方正常诊疗及停车秩序，施工时段避开就诊高峰，做好现场围挡及引导。

3. 负一楼停车场区域节能照明系统升级改造

乙方对负一楼停车场区域照明系统进行节能升级，更换为 LED 感应灯具，实现人车感应自动调节亮度，在无人车经过时保持低功耗照明，达到节能降耗目的；同时确保照明覆盖无死角，照度满足安全需求，提升整体停车体验。改造方案需包含灯具布局、感应范围及节能预期数据，经甲方审核通过后方可实施。

4. 负一楼停车场区域通风设施升级改造

乙方需对该区域原有通风设施进行全面检修清理,更换老化破损的风机、通风管道及风口组件,升级改造后停车场通风换气次数需满足国家或行业相关标准或规范的要求,确保负一楼停车场内空气质量达标,无明显闷湿、异味情况,保障通行及停车环境舒适。改造完成后须配合甲方开展空气质量及设备运行效果验收,验收不合格的须无偿返工整改直至符合要求。

5. 增设停车场车牌识别收费管理系统及道闸

乙方在停车场出入口增设并负责安装调试、全周期运维车牌识别收费管理系统及配套道闸设备,系统须具备车牌自动识别、出入权限管控、计时收费、通行数据留存、车辆防砸保护及异常告警功能,设备选型、建设与性能指标须严格符合国家或省市或行业的相关标准、规范及规定;完工后须经甲方验收合格方可投入使用。

第四十二条 停车场升级改造施工标准

1. 在履行本合同过程中所涉及的施工工序、材料、设备及施工工艺,须符合招标时国家或行业现行标准及规定;在承租期内若有最新发布或正式执行的新标准或规范,则优先执行最新标准(或规范)。
2. 相关规范标准包括但不限于:
 - (1) 《医院公共信息导向系统设置规范》WS/T 727-2022
 - (2) 《公共信息导向系统 设置原则与要求 第7部分:机动车停车场》GB/T 15566.7-2019
 - (3) 《车库建筑设计规范》JGJ 100-2015
 - (4) 《建筑地面工程施工质量验收标准》GB 50209-2010
 - (5) 《地坪涂装材料》GB/T 22374-2018
 - (6) 《涂料中有害物质限量 第1部分:建筑涂料》GB 30981.1-2025
 - (7) 《建筑照明设计标准》GB 50034-2013
 - (8) 《民用建筑供暖通风与空气调节设计规范》GB 50736-2012
 - (9) 《室内空气质量标准》GB/T 18883-2022

- (10) 《停车库（场）安全管理系统技术要求》GA/T 761-2024
- (11) 《机动车号牌自动识别系统》GB/T 28649-2012
- (12) 《安全防范工程技术标准》GB 50348-2018
- (13) 《建筑防火通用规范》GB 55037-2022
- (14) 《汽车库、修车库、停车场设计防火规范》GB 50067-2014
- (15) 《消防安全标志 第 1 部分：标志》GB 13495.1-2015、《消防安全标志设置要求》GB 15630-1995

.....

3. 停车场升级改造验收

乙方所有改造方案须报送甲方审核通过后方可实施，施工时段需避开日常就诊高峰，严格做好施工现场封闭围挡、扬尘管控与降噪防护，安排专人对周边停车区域进行引导，严禁施工活动影响医院正常诊疗秩序；改造产生的所有施工、材料、垃圾清运费用均由乙方承担。乙方完成标识系统、节能照明系统、通风设施、车牌识别收费管理系统及道闸等停车场升级改造建设后，须向甲方提出验收申请，经甲方验收通过后方可投入使用。

第九章 职工停车位要求

第四十三条 乙方须为甲方的医院职工安置不少于 100 个职工车位，该职工停车位须集中在同一个停车场，且直径距离不超过甲方的珠江新城院区（广州市天河区金穗路 9 号）200 米，职工每月缴费租金不得高于人民币 800 元/车位，若职工每月的缴费金额超过人民币 800 元/车位的，则该超出部分由乙方负责承担。

第十章 服务质量标准

第四十四条 服务质量标准

类别	工作标准
人员及制度	统一工作服，着装整齐，佩戴工作牌，仪容仪表得当，精神面貌好
	行为规范、言谈举止符合公司及客户要求

	定期召开会议、培训及训练，做到有据可查
	建立安全管理制度，做到制度上墙
	制定各岗位工作职责，分工明确
	按照岗位配置要求配置人员，不缺岗
	尊重客户，接受院方领导的监督检查，并服从管理
车辆管理	建立健全车辆安全管理制度，对进出车辆进行登记
	车辆有序进入，停放有序，指挥得当
	每天定期对车场车辆进行巡查，并做好记录
	禁止在车场洗车、修车及无关人员进入
	检查车辆是否关好门窗，留意车内是否遗留贵重物品，提示车主做好记录，有碰撞行为的登记，交接班做好说明
应急处理	建立健全应急预案
	定期进行应急预案培训及开展应急演练
	遇到各类突发事件，部门有应急处理能力，有应对措施，并上报上级领导及医院主管领导

第十一章 其他要求

第四十五条 因乙方管理过失导致停车场内车辆剐蹭、损坏、被盗，或因停车场升级改造引发安全事故及相关损失的，由乙方或其投保的保险公司承担全额经济赔偿责任。

第四十六条 甲方为乙方免费提供办公室 1 间，乙方需自备办公家私和办公用品，用于日常办公、智能收费管理系统及监控系统的电脑、服务器安装摆放；乙方须妥善使用办公场地及配套设施，不得损坏；乙方可在办公场地内设置便民服务调度中心，统筹管理便民服务工作。

第四十七条 因乙方管理疏漏、服务不当或其他乙方责任原因引发负面舆情，对甲方声誉造成不良影响的，乙方须在一天内向甲方提交书面报告，并立即采取有效处置措施，及时控制事态、消除不良影响。

第四十八条 若因乙方违约导致合同提前终止，乙方须在甲方通知期限内完成场地清理、设施设备交接，相关费用由乙方承担，甲方不予任何补偿；

合同终止时，乙方须完整移交停车场运营相关台账、数据资料、设备说明书（如有）、维保记录等；乙方改造的不可移动资产无偿移交甲方，不得拆除、损坏，否则须按原价赔偿。

第十二章 服务考核

第四十九条 按照服务质量标准，甲方每月对乙方的整体服务进行满意度考核，考核重点围绕精细化运营、人性化服务、应急处置等医院停车场核心要求开展，包含患者满意度评价（占 10%）、科室满意度评价（占 50%）和管理部门满意度评价（占 40%）。综合评价分 ≥ 90 分为合格， < 90 分的为不合格。低于 90 分每下降 1 分扣罚当月人民币 2000 元。考核方案如修改，则以考核方案为准。乙方连续三个月综合考评分均低于 90 分，或一年内累计有 4 个月综合考评分均低于 90 分，视为乙方违约，甲方有权单方终止合同，不予退还履约保证金，违约责任由乙方承担，由此造成的一切责任由乙方负责。

乙方违反服务要求条款所产生的赔偿费或罚款，由甲方在履约保证金中扣减或由乙方另行转账支付。具体考核标准如下（甲方有权根据本项目服务实际需求适时调整上述考核内容、细化考核标准）：

1. 患者满意度：基础数据 $\times 1.1$ （平衡系数） $\times 10\%$ ，“基础数据”是以妇儿中心每季度委托第三方平台进行的患者满意度调查结果中“医院综合评价分”为该项分值。
2. 科室满意度：考核内容见附件 1。
3. 管理部门满意度：考核内容见附件 2。

第十三章 租金标准、租金及其他费用缴交

第五十条 经双方约定，租赁期内租金标准如下：

租 赁 期 限	月租金（单位：元·月）
年 月 日至 年 月 日	¥
年 月 日至 年 月 日	¥
年 月 日至 年 月 日	¥

年 月 日至 年 月 日	¥
--------------	---

注：月租金包含完成本项目所需的一切费用的含税价（包括但不限于人工、保险、伴随服务、拟投入工具及材料、各类税费、设备设施维护、公共设施损坏维修、证照办理及年审、停车场区域的相关升级改造，以及租赁合同包含的所有风险、责任等各项应有费用）。在租赁合同期内，涉及交流充电桩的电费以及维护费由乙方承担。甲方不对乙方在承租过程中所发生的一切费用进行额外补偿或支付。

第五十一条 租金及其他费用缴交

1. 每月月租金按本合同第五十一条的租金标准执行。
2. 从场地交付之日起计，每 12 个月为一个租赁年度。自第二年度起，每年度的月租金金额在上一年度基础上递增 3%（即第二年月租金金额=第一年月租金金额 $\times$ 1.03，第三年月租金金额=第二年月租金金额 $\times$ 1.03，第四年月租金金额=第三年月租金金额 $\times$ 1.03）。
3. 乙方须按时在每月向甲方以银行转账的方式缴交当月租金。乙方在场地交付之日起 7 个工作日内，一次性支付首月租金；此后每月 10 日前，一次性支付当月租金至甲方指定账户，若发生逾期，则按本合同约定的违约责任中关于“逾期缴交费用”的条款进行处理。合同履行期间，甲方有权根据实际情况对乙方承租车位数量进行调整。若因甲方要求调整，导致部分车位在当月内实际运营时间不足整月，该部分车位的当月租金按以下方式计算：单个车位月租金 $\div$ 当月日历天数 $\times$ 当月实际运营天数。如在当月租金支付后调整的，计算后调整部分车位多收取的租金在下个月租金中扣除，后续不再收取该部分车位的租金。除上述因甲方要求调整导致的情形外，其余任何因乙方、第三方原因或其他情形导致承租车位数量发生变动或相关设备停用导致承租车位无法投入使用，甲方均不因此相应核减租金。乙方须自行承担因此产生的一切潜在费用与风险。
4. 租赁期内，甲方仅向乙方收取停车场内交流充电桩产生的电费，

电费以每三个月为一个结算周期，结算周期时间自场地交付之日起算，电费计量以充电桩专用电能计量装置的实际读数为准。乙方须于每个结算周期首月 15 日前，向甲方以银行转账的方式一次性缴清上一周期停车场交流充电桩产生的电费，若发生逾期，则按本合同约定的违约责任中关于“逾期缴交费用”的条款进行处理。

5. 租赁期内，乙方自行承担停车场运营期间所产生的一切税费及其他费用。

6. 甲方收款账户

户 名：广州医科大学附属妇女儿童医疗中心

开户行：中国建设银行股份有限公司广州人民中路支行

账 号：44001450104053000838

上述账号信息如有变动，甲方应提前 15 日以书面形式通知乙方，乙方收到甲方的通知后，自下一付款期起向变更后的账号支付应付款项。

第十四章 履约保证金

第五十二条 履约保证金

双方签订合同后 15 个工作日内，乙方按中标的第一年度 2 个月租金金额【即：人民币 元】以银行转账或银行保函的形式向甲方提交履约保证金，同时须在租赁期内保持履约保证金长期有效。若不提交履约保证金或履约保证金在租赁期内失效后 15 个工作日内不向甲方更新提交，甲方有权终止合同，由此产生的一切责任及损失均由乙方承担。如以银行保函提交履约保证金的，乙方须将履约保函原件交甲方后勤部备案。若合同期内乙方没有违约行为，甲方无息退还履约保证金（以保函（保险）形式提交的履约保证金在合同期满后或合同终止后 30 个工作日内自动失效；以银行转账提交的履约保证金在合同期满后或合同终止后 30 个工作日内，甲方收到乙方的退还申请后，无息退还给乙方）。下列任何一种情况发生时，甲

方有权扣罚履约保证金或不予退还履约保证金，并追究乙方违约责任：

1. 乙方未完全履行投标文件承诺或合同约定，尤其是精细化运营、特殊人群服务、应急处置等要求；
2. 乙方拖欠租金或其他费用达 15 天的；
3. 乙方整体服务满意度考核连续两次不合格或一年内累计三次不合格的；
4. 乙方违规经营停车场，情节严重的；
5. 乙方的原因，导致甲方发生严重的安全生产事故；
6. 乙方服务人员违反法规或严重违反甲方管理规定的；
7. 乙方未按投标承诺或合同约定或甲方审核的改造时间完成停车场升级改造的（或三次不能通过甲方验收）；
8. 因乙方管理不善或服务不当等原因引发甲方严重的负面舆情，对甲方声誉造成不良影响的；
9. 乙方无正当理由单方终止合同的；
10. 乙方拖欠服务员工资或第三方款项的，情节严重，造成不良影响的。

第十五章 双方权利与义务

第五十三条 甲方权利与义务

1. 甲方仅负责提供场地及安装的标准电源（交流充电桩所产生的电费由乙方负责）。
2. 合同期满 10 天后，甲方有权组织对租赁场地内所有设施等进行检查验收，结清各项费用。合同期满前，除国家、政府或甲方建设需要、乙方违反合同或其他不可抗力的因素外，甲方不得要求乙方提前退还租赁场地。
3. 甲方负责对乙方的经营服务、消防安全和环境卫生等进行指导和督促检查。
4. 甲方有权审定乙方拟定的服务程序和管理制度。

5. 甲方负责检查监督项目实施执行情况。
6. 甲方有权对乙方提供的服务进行考核，如考核不合格可责令乙方整改。
7. 甲方对乙方提供的服务人员不满意时有权要求乙方立即无条件更换。
8. 甲方有权审核乙方的停车场升级改造方案。
9. 甲方协助乙方办理租赁经营所需的相关手续或证明，其办理过程所需的费用由乙方负责。

第五十四条 乙方权利与义务

1. 乙方需制订相关的服务程序、管理标准、应急预案、培训计划等；须严格按照标准化的操作程序，完善的培训体系和质量体系完成本项目。
2. 乙方进场前必须提供所有员工的个人档案资料交甲方备案。
3. 乙方在日常服务管理过程中自觉维护甲方的权益及声誉，妥善保管保养好甲方的相关设施设备，如人为造成损坏，按要求予以赔偿。对无法解决的情况要及时向甲方反馈。
4. 乙方承担用工的责任风险，及因所提供服务不当而引至相应法律责任（如工作质量、服务态度、用人不当、不购买“五险一金”、员工工伤、员工生病、劳资纠纷等）。
5. 乙方派驻的服务人员应严格遵守甲方有关规章制度、保密承诺及安全作业承诺，乙方服务人员违反以上守则并经查实的，甲方有权要求乙方在规定期限内更换服务人员并赔偿。
6. 如因工作场地等环境因素危及乙方服务人员的人身安全的，乙方有权要求甲方协助做好职业安全措施。
7. 合同终止时，乙方必须向甲方移交员工档案及相关医院服务全部档案资料。
8. 如甲方对乙方提供的人员不满意要求更换时，乙方必须及时且无条件的为甲方更换合格的人员。
9. 乙方不得将本项目转包给第三方，不允许分包或转包管理责任和

管理事宜，否则甲方有权解除合同。

10. 乙方服务人员出现违法行为，所造成的一切后果及损失，由乙方承担责任和负责赔偿；出现严重违纪、违规行为，甲方有权单方终止合同。

11. 乙方因拖欠本项目服务人员工资及第三方货款而发生的纠纷、债务，由乙方自行解决，甲方不承担任何责任，也不负责协商解决。

第十六章 违约责任

第五十五条 逾期缴交费用：乙方未按合同约定时间足额支付租金、电费等相关费用的，每逾期 1 日，按逾期金额的 0.3‰向甲方支付违约金；逾期超过 15 日的，甲方有权单方解除合同，不予退还履约保证金，并要求乙方一次性支付全部欠付费用及违约金。

第五十六条 根据每月的停车场管理整体服务满意度考核情况，如乙方考核结果不合格（综合评价分低于 90 分，不含 90 分），低于 90 分每下降 1 分甲方扣罚乙方人民币 2000 元，乙方须限期整改；乙方连续三个月综合考评分均低于 90 分，或一年内累计有 4 个月综合考评分均低于 90 分，视为乙方违约，甲方有权单方终止合同，不予退还履约保证金，违约责任由乙方承担，由此造成的一切责任由乙方负责。

第五十七条 乙方有下列违规经营停车场行为之一的，每发现一次，甲方对乙方处以人民币 10000-20000 元/次罚款（罚款从履约保证金中扣除或乙方另行转账支付），并责令乙方限期整改；情节严重的（情节严重是指同一违规行为合同期内发生三次以上或乙方在甲方规定时限内不整改），甲方可单方解除合同，不予退还履约保证金，并要求乙方赔偿甲方全部损失：

1. 未经甲方书面同意，擅自改变停车场用途（如改为仓库、商铺等）、转租、转借或与第三方共享车位。
2. 违反甲方管理规定，将停车场用于违法活动（如占道经营、违规收费、存放危险品等）。
3. 未按合同约定规范管理，导致停车场秩序混乱、堵塞消防通道或

影响医院正常诊疗秩序。

4. 非法经营停车场，损害公众利益。

第五十八条 乙方因管理、使用不当造成停车场主体结构、甲方原有设备设施（包括但不限于道闸、监控、地坪、标识标牌等）及消防设施损坏的，应在甲方书面通知后3日内完成修复并恢复原状；无法修复或修复后无法达到原使用标准的，须按损坏时的市场评估价向甲方全额赔偿。未经甲方后勤部书面同意，乙方擅自更改停车场格局、实施装修改造或变动任何场地及设施，由此造成场地、设施不可逆损坏或其他损失的，由乙方承担全部修复、赔偿责任，甲方有权单方解除合同，不予退还履约保证金，并要求乙方赔偿甲方因此遭受的全部经济损失，包括甲方维权所支出的律师费、诉讼费、鉴定费、保全费等维权开支。

第五十九条 乙方未按合同约定配备服务人员、落实消防巡查及停车场设备设施巡查等安全管理要求，导致停车场内发生车辆刮蹭、财物丢失、人员受伤等安全事故的，由乙方承担全部赔偿责任。若造成甲方院区重大经济损失、人员伤亡，或事故发生后经甲方要求整改仍逾期未改的，视为情节严重，甲方有权单方解除合同，不予退还履约保证金，并由乙方赔偿甲方全部损失，包括甲方维权所支出的律师费、诉讼费、鉴定费、保全费等维权开支。

第六十条 乙方服务人员违反法规或甲方的各项管理规定，包括但不限于不服从甲方现场管理、扰乱医院正常诊疗秩序、言行不文明、与就医人员或甲方工作人员发生争执冲突、擅自进入甲方非公共区域、违反消防安全管理规定、违规操作设备设施等行为的，甲方有权予以制止并要求乙方立即整改、更换服务人员。若乙方未及时整改或造成不良影响、安全隐患及经济损失的，乙方应承担全部赔偿责任；情节严重的，甲方有权单方解除本合同，不予退还履约保证金，并追究乙方相应法律责任。

第六十一条 乙方未按照投标承诺或合同约定或甲方审核的改造时间完成停车场的升级改造工作的，甲方有权向乙方发出书面整改通知，要求其限

期完成。若乙方在甲方规定期限内仍未完成改造或改造完成后验收不合格的，甲方有权单方解除本合同，不予退还履约保证金，并依法追究乙方的全部违约责任。

第六十二条 因乙方管理不善或服务不当等原因引发负面舆情，对甲方声誉造成不良影响的，乙方应在 1 天内向甲方书面报告，并立即采取有效措施妥善处置、消除不良影响。每发生一次此类事件，甲方有权扣罚乙方违约金人民币 10000 元；情节严重（如引发媒体曝光、网络发酵、上级督查等）或造成严重不良后果的，甲方有权单方解除本合同，不予退还履约保证金，并依法追究乙方的全部违约责任。

第六十三条 甲方未按合同约定时间交付停车场的，每逾期 1 日，按月租金的 0.3%向乙方支付违约金；逾期超过 15 日的，乙方有权单方解除合同，甲方须退还已收租金及履约保证金。

第六十四条 乙方无正当理由单方面终止合同的，甲方不予退还履约保证金，由此造成的一切责任由乙方承担，且乙方须向甲方支付首年租金总价 1%的违约金；同时乙方给甲方造成的经济损失由乙方承担，包括但不限于律师费、诉讼费、鉴定费、保全费等合理费用。

第六十五条 乙方因拖欠本项目服务人员工资或第三方款项等而发生的纠纷、债务，由乙方自行解决，甲方不承担任何责任，也不负责协商解决；如情节严重的，甲方有权单方终止合同，不予退还履约保证金，一切违约责任由乙方负责。

第六十六条 通用违约条款：

1. 违约金与赔偿并行：本合同约定的违约金不足以弥补守约方实际损失的，违约方须补足差额；实际损失包括直接损失、间接损失（如经营利润损失、搬迁费、维权律师费等），以实际发生为准。
2. 履约保证金抵扣：乙方违约时，甲方有权从履约保证金中抵扣违约金、赔偿款及欠付费用；履约保证金不足抵扣的，乙方须在 3 个工作日内补足。
3. 单方解除权：一方出现本合同约定的严重违约情形（如逾期付租超 15 日、擅自改变用途、违法经营等），守约方可书面通知违约

方解除合同，合同自通知送达之日起生效。

第十七章 不可抗力

第六十七条 由于不可预见、不可避免、不可克服等不可抗力的原因，包括地震、火灾、战争、洪水、正常的人员来源中断、罢工、动乱及国家紧急情况而延迟或中断提供服务，一方不能履行合同义务的，应当在不可抗力发生之日起 5 天内以书面形式通知对方，证明不可抗力事件的存在。不可抗力事件发生后，甲方和乙方应当积极寻求以合理的方式履行本合同。如不可抗力无法消除，致使合同目的无法实现的，双方均有权解除合同，且均不互相索赔。

第十八章 争议及解决办法

第六十八条 本合同在履行中发生争议，由双方本着互惠互利的原则共同协商解决或请有关部门进行调解解决。如经协商后仍不能解决，双方同意向甲方所在地法院提出诉讼的方式解决。

第十九章 廉洁条款

第六十九条 甲方应当严格执行购销合同验收、入库制度，对合同内容及发票进行查验，不得违反有关规定合同外采购、违价采购或从非规定渠道采购。

第七十条 甲方严禁接受乙方以任何名义、形式给予的回扣，不得将接受捐赠资助与采购挂钩。甲方工作人员不得参加乙方安排并支付费用的营业性娱乐场所的娱乐活动，不得以任何形式向乙方索要现金、有价证券、支付凭证和贵重礼品等。被迫接受乙方给予的钱物，应予退还，无法退还的，有责任如实向有关纪检监察部门反映情况。

第七十一条 乙方不得以回扣、宴请等方式影响甲方工作人员采购或使用货物(或服务、工程)的选择权，不得在学术活动中提供旅游、超标准支付食宿费用。

第七十二条 严禁甲方工作人员利用任何途径和方式，为乙方统计有关货物用量

信息，或为乙方统计提供便利。

第七十三条 乙方人员必须在工作时间到甲方指定地点联系商谈，不得到住院部、门诊部、医技科室等推销，不得借故到甲方相关领导、部门负责人及相关工作人员家中访谈并提供任何好处费。

第七十四条 乙方如违反上述条款，一经发现，甲方有权终止合同，并向有关卫生行政部门报告。

第二十章 其他

第七十五条 项目实施过程中，出现损害国家利益和社会公共利益情形的，应遵循相应的国家法律法规、规章制度和国家政策。

第七十六条 如在合同期间，由于国家相关政策规定或出现损害国家利益和社会公共利益情形的，致使合同不能继续履行的，项目自动终止，甲方不承担违约责任。

第七十七条 本合同一式【 】份，具有同等效力，甲方执【 】份，乙方执【 】份。合同自双方法人代表签字并盖章之日起生效。

第七十八条 本合同未尽事宜，由双方协商处理。

附件 1：科室满意度考核内容

附件 2：管理部门满意度考核内容

甲方：广州医科大学附属妇女儿童医疗中心

乙方：

法人代表：

法人代表：

运营质量部主任：

签约代表：

采购中心负责人：

采购中心经办人：

地址：广州市天河区珠江新城金穗路 9 号

地址：

电话：

电话：

统一社会信用代码：124401006832921365

统一社会信用代码：

开户银行：中国建设银行股份有限公司广州人民中开户银行：
路支行

账号：44001450104053000838

账号：

签约日期： 年 月 日

签约日期： 年 月 日

附件 1：科室满意度考核内容

停车场项目服务质量满意度考核表-科室				
序号	工作标准及考核内容	分值标准	扣分	扣分说明具体时间、地点、原因等
一、	仪容仪表（共同部分）	15		
1	着规定服装并保持整洁、美观、得体、佩戴工作卡	总分 15 分，公司某个评分点服务不到位的，可酌情扣 1-3 分。		
2	工作态度诚恳、积极主动、不推诿扯皮			
3	形象大方，姿态端雅，服务中保持微笑，精神饱满，礼节礼貌，文明用语，精神风貌仪容符合职业规范			
4	上班不迟到、不早退、不旷工，不串岗、离岗，不做与工作无关的事			
5	是否擅自带公司、院方科室、物资、材料外出			
6	是否经常与科室联系沟通			
7	是否能为科室及时解决实际问题			
二、	服务质量达标	35		
1	场内抽烟管控情况	总分 35 分，公司某个评分点服务不到位的，可酌情扣 1-3 分。		
2	上班期间联系方式是否畅通			
3	场内物品摆放是否规范，有无阻碍消防通道			
4	车场卫生保持良好			
5	车辆进出、停泊操作、停泊状况是否规范			
6	停泊设施是否运作正常、有无损坏			
7	指引标识是否清晰、明确			
8	场内消防设施设定是否合理，有无损坏			
9	有无私下收取患者及医院工作人员好处			
10	场内巡查、值班制度有无落实			
11	是否按规定标准收取停车费			
12	车场管理人员在岗情况			
13	公司及驻场人员解决问题的能力、配合度、积极性			

停车场项目服务质量满意度考核表-科室				
序号	工作标准及考核内容	分值标准	扣分	扣分说明具体时间、地点、原因等
总得分				
投诉具体情况				
填表说明： 1、本表由甲方车场管理员填写。 2、本表服务总评分 50 分，在每月总体评分总分中占比 50%。 3、如有投诉请填写具体情况，待后勤部核实为有效投诉后，在后勤部评价部分扣分。				

附件 2：管理部门满意度考核内容

停车场项目满意度评分表-管理部门

方向	项目	序号	调查内容	分值	扣分	扣分原因
公司方面（24 分）	服务形象	1	统一整齐着装，佩戴工作证	总分 24 分，公司某个评分点服务不到位的，可酌情扣 1-2 分。		
		2	衣着整齐干净、仪态端正			
	服务态度	3	热情服务，耐心回答客户咨询			
		4	语言得体有礼貌，微笑服务			
		5	及时提供服务			
	人员情况	6	招聘是否按要求进行			
		7	检查人员培训记录、内容、资料			
		8	人员出勤情况			
		9	人员更换情况（更换率小于 8%）			
	制度执行情况	10	检查巡查记录是否完整			
		11	遵循甲方管理制度，为车主提供 24 小时服务			
		12	车架操作员服务及时性			

	公司配合情况	13	配合甲方活动或特殊车辆进出，做好配套服务			
	况	14	配合其他公司开展相关工作的情况			
	投诉情况	15	每次有效投诉扣 3 分，在本项内上不封顶			
技术方面（16分）	指引技巧	16	能否为车主提供清晰行车指引	总分 16 分，公司某个评分点服务不到位的，可酌情扣 1-2 分。		
		17	能否熟练指挥车主进行停车上车			
	安全效率	18	能否熟练安全操作立体车架			
		19	是否熟悉车架运行状况，一般故障处理			
	秩序状况	20	场内行车停车秩序顺畅程度			
		21	停车取车等候时间是否适中			
		22	进出停车场缴费方式便利快捷程度			
	设备状况	23	机械车库运行状况是否良好			
		24	车场安全标识标志是否清晰明显			
25		检查设备巡查记录				
总得分：						
填表说明：						
1、本表由甲方珠江新城院区物业管理人员（公司部分）和监理（技术部分）填写。						
2、本表物业服务总评分 40 分，在每月总体评分总分中占比 40%。						
3、如收到投诉，待后勤部核实为有效投诉后，在公司部分扣分，每次 3 分，上不封顶。						