

河南农业大学 龙子湖校区物业招标项目包2

合同编号：豫财招标采购-2026-392一包2

合 同 书

甲方：河南农业大学

乙方：河南天将保安服务集团有限公司



CS 扫描全能王

3亿人都在用的扫描App

河南农业大学 龙子湖校区物业招标项目包2

合同编号：豫财招标采购-2026-392一包2

委托方（以下简称甲方）：河南农业大学

受委托方（以下简称乙方）：河南天将保安服务集团有限公司

甲乙双方根据豫财招标采购-2026-392一包2招标文件、乙方投标文件及河南省公共资源交易中心发出的中标通知书，依据《中华人民共和国民法典（合同编）》及有关规定，经双方协商一致，甲方将龙子湖校区内所有建筑（不含三期学生宿舍及食堂）的消防值班、消防巡查、门卫值班；灭火器维修、加粉；龙子湖东路大门、春华街大门、东小门的门卫值班及园区安全巡逻、监控室值班管理等委托给乙方进行管理服务，双方就此事宜达成如下合同条款：

第一条 物业基本情况

物业类型：消防安保

坐落位置：郑东新区龙子湖高校园区

第二条 委托服务范围

1. 龙子湖校区图书馆、教学楼、第一实验楼、综合办公楼、体育馆、第二实验楼、创新大厦、大礼堂、教工宿舍等建筑的消防值班、消防巡查。



2. 龙子湖校区学生宿舍楼、教学楼、第一实验楼、第二实验楼、创新大厦、大礼堂、综合办公楼、图书馆、体育馆、教工宿舍区域8139具灭火器维修、年检、换新、充粉，保证灭火器符合现行消防标准。

3. 龙子湖校区学生宿舍楼、教学楼、第一实验楼、第二实验楼、创新大厦、大礼堂、图书馆、体育馆等门卫值班。

4. 龙子湖东路大门、春华街大门、东小门的门卫值班及园区安全巡逻、监控室值班管理。

5. 按照甲方要求，承担与物业服务相关的其他工作。

6. 甲方有调研、参观等重要活动，乙方应根据甲方的要求在活动期间安排相关人员保障。

第三条 合同期限

(一) 乙方服务期限：自 2026 年 8 月 1 日至 2029 年 7 月 31 日止；本次合同签订期限：自 2026 年 8 月 1 日至 2027 年 7 月 31 日止。

(二) 服务时间为三年，合同一年一签。一年期合同到期后，若乙方能满足采购文件、合同及承诺的约定，甲方根据财政厅相关文件提前一个月续签合同。若有重大问题的，甲方有权提前解除合同。若造成甲方损失的，乙方须承担相应责任。

第四条 合同金额及相关要求

(一) 委托物业合同金额（标的）36 个月共计 13856976 元（人民币大写：壹仟叁佰捌拾伍万陆仟玖佰柒拾陆元整）。本次合同签订



期为 12 个月共计 4618992.00 元（人民币大写：肆佰陆拾壹万捌仟玖佰玖拾贰元）；

（二）物业所用服务人员不少于 118 人，消防值班人员持消防专业资格证，不少于 40 人；

（三）甲方支付服务费包含人员工资、各类保险、消防设施设备维保等各类费用；

（四）甲方每月应付服务费 384916.00 元（人民币大写：叁拾捌万肆仟玖佰壹拾陆元）。甲方于次月 15 日以前向乙方支付上月费用，节假日顺延。

（五）甲方有权从当月服务费用中扣除因乙方违约而应扣除的费用，用于支付因乙方失职失责而造成的人员伤病、物品损毁等所需费用。

第五条 履约保证金

（一）合同签订时乙方向甲方缴纳合同金额 5% 的履约保证金，以保证乙方能够遵守本合同的一切条款、条件和承诺，该保证金在合同规定存续期间不计息；乙方可以选择以支票、汇票、本票或者金融机构、担保机构出具的保函等非现金形式提交，乙方应确保上述担保形式的有效性。

（二）甲方认为乙方在承包期内能够履行合同要求，应在合同期满或提前终止合同 30 天内，无息退还履约保证金；如采用履约保函形式，甲方无需进行退还手续。

第六条 物业人员标准



1. 门卫、消防值班、项目经理总人数不低于 118 人，所用人员均须提供当年身体健康证明，讲卫生、懂礼貌，不怕脏、不怕累；有责任心，吃苦耐劳，热爱本职工作。

2. 项目经理：年龄不超过 47 岁，大专及以上学历，具有二级保安师（技师）资格证，类似项目 2 年以上工作经验。

3. 门卫值班员：年龄不超过 55 岁，初中及以上文化程度 55 人；年龄不超过 45 岁、高中及以上文化程度 22 人。部分人员要具有《国家保安员资格证》。

4. 消防值班员：年龄不超过 55 周岁，持中级（四级）以上消防设施操作员证书或中级以上建（构）筑物消防员证书，有消防设备操作经验。消防值班按规定要求 24 小时值班，双人双岗。

5. 监控值班员：年龄不超过 55 岁，初中及以上文化程度，人员要具有《国家保安员资格证》。

6. 巡逻员：年龄不超过 55 岁，初中及以上文化程度，部分人员要具有《国家保安员资格证》。

7. 消防巡查员：年龄不超过 55 周岁，持中级（四级）以上消防设施操作员证书或中级以上建（构）筑物消防员证书，有消防设备操作经验。

8. 员工仪表标准：统一着装、挂牌上岗，举止得体、用语礼貌，注意维护并提高学校的对外形象。

9. 乙方需提供警用巡逻电动车、对讲机、防爆盾、防毒面具、防火服、警棒等设备，自行承担设备费。



第七条 物业服务标准

消防值班、巡查服务要求：

1.消防控制室值班每天 24 小时值班（驻校），每个消防控制室每班不少于 2 名值班人员（具有中级（四级）以上消防设施操作员证书或中级以上建（构）筑物消防员证书），在紧急情况下，值班人员应能够迅速启动应急预案，进行火灾报警、灭火、疏散等应急处置工作。建立严格的交接班制度，确保每班值班人员熟悉消防设施的运行情况，并做好值班记录、巡查记录，定期（每月 3 日前）以扫描件形式上报消防相关部门存档。

2.消防巡查岗 24 小时不间断巡查，每日巡查楼内及地下室消防设备情况，及时记录异常上报乙方管理部门。

3.每年 11 月份提供 30 具灭火器供师生进行消防演练。

门岗值班服务要求：

- 1.提供接待、登记、报修、钥匙管理等服务；
- 2.礼貌迎来送往，引导方向正确，答询准确；
- 3.做好外来人员出入登记；
- 4.贵重物品、大件物品出入时应按学校规定进行核实登记；
- 5.定时巡检，保证出入口、楼道畅通，无堵占公共通道现象；
- 6.做好应急保障措施，每季度至少开展 1 次应急演练。
- 7.甲方有调研、参观等重要活动，乙方应根据甲方的要求在活动期间安排相关人员保障。

第八条 需要说明的问题



1.承包金额：乙方报价应考虑到当年的物价因素和社会最低工资的调整，承包金一次性包死，承包期内原则上不再调整。但乙方须根据学校实际情况（如调整、合并消防中控值班室），同步调整值班人员数量，甲方同步调整相关费用支付，届时双方需签订补充协议。

2.乙方自行解决员工的衣（工装）、食、住宿、工资、医疗保险、失业保险、养老保险等法定费用；乙方员工合同期内造成的伤、残、亡等一切费用由乙方承担。

3.乙方应定期对各岗位员工进行专业培训，并把培训的有关信息提交给甲方相关管理部门。

4.乙方应做好各岗位制度、举报投诉联系人、工作记录上墙，接受甲方及师生监督。

5.乙方管理人员应服从甲方相关部门的管理，甲方有权要求乙方调换相关管理人员。

6.乙方配合甲方举行重大活动中所产生乙方员工费用，由乙方承担。

7.乙方工作人员与外界发生矛盾，由乙方自行解决。

第九条 权利及义务

（一）甲方的权利和义务

1.有权对乙方的日常工作按照相关考核办法进行监督检查，并根据相关物业管理考核标准进行评分（分值为30元/分）。

2.有义务为乙方营造良好的工作环境，并协调好校内关系。

3.乙方管理不善造成甲方财产损失，甲方有追偿的权利。



4. 甲方将根据合同第六条、第七条对乙方进行监管，如违反约定则按照附件 1、附件 2 的要求进行扣除相应服务费用。

（二）乙方的权利和义务

1. 有权要求甲方按照合同约定按时支付服务费。

2. 有权要求甲方提供必要的工作、学习条件。

3. 有义务遵守甲方的各项规章制度，自觉接受甲方监督，不发生违章违纪行为。如有违法违章行为，乙方承担全部责任。

4. 建立健全劳动安全、卫生制度，严守工作规程，安全操作。工作中若发生安全事故，造成人员伤亡，一切经济损失及法律责任由乙方承担，与甲方无关。

5. 对有资质要求的岗位，选用具备上岗证、资格证并经培训合格的熟练工作人员；对工作岗位、工作性质有年龄要求的，必须严格执行。

6. 定期对各类服务人员进行技术技能、安全知识等方面的培训和考核，以达到甲方的要求为标准，保证向甲方提供标准化、规范化的优质服务。对有资质要求的岗位的人员，必须持证上岗。

7. 如实向甲方提供所有工作人员、服务人员的相关身份、资质证明和其他相关登记材料。确保在岗人数与人员配置与合同规定一致。管理人员变动或调换须事先告知甲方并经同意。

8. 教育员工爱护各种设备、设施，节约水电资源，杜绝各种浪费行为。不经甲方同意，严禁随意调整、私下借用，使用甲方的家具等



固定资产，一经发现，要主动接受甲方的处罚。如因乙方原因造成设备、设施、家具损坏或水电浪费由乙方承担全部经济责任。

9. 乙方与外界发生矛盾，由乙方自行解决，不得给甲方造成不良影响，除此之外，还应赔偿甲方因此所遭受的经济损失。

第十条 违约责任

(一) 甲方违反合同相关条款约定，使乙方无法达到合同约定的服务标准，乙方应书面提出意见，否则，造成的工作失误由乙方负责，并赔偿甲方因此所遭受的经济损失。

(二) 如果乙方不能在规定时间内完成合同规定的任务，在未按合同履行义务的情况下，甲方有权寻找第三方完成，费用从当月物业管理费用中扣除。

第十一条 其它约定

(一) 甲方支付服务费中包括乙方员工国家法定节假日的工资及加班费。

(二) 配合甲方举办重大活动中产生的乙方员工费用，每次在四小时之内的由乙方自行承担，四小时以上的由双方协商解决。

(三) 有下列行为之一者，甲方有权单方面解除合同；

1. 乙方未能完全履行合同内容，经督促未能改正的。
2. 甲方日常检查多次达不到要求及年终综合评定较差的。
3. 甲方师生员工对乙方服务满意率低于 80% 的。
4. 因乙方未尽责任发生重大案件、重大舆情、责任事故的。



5.因乙方拖欠员工工资引起纠纷而影响学校正常的教学和生活秩序的。

6.因乙方在选用员工问题上与外界发生矛盾而影响学校正常的教学和生活秩序的。

(四)在正常合同期内,甲乙双方均不得随意解除合同,如有实际情况确需解除合同的,应提前一个月通知对方。

(五)合同期满前一个月,双方应提前商定是否续签合同事宜。否则,合同期满自行解除。

(六)甲方制定的各项管理规定及工作标准均为本合同有效附件,与本合同具有同等法律效力,甲乙双方应共同遵守。

(七)凡因本合同引发的纠纷,由双方协商解决,协商不成时,须向甲方所在地法院提起诉讼。

(八)其他未尽事宜按招标文件要求及响应投标文件。

第十二条 合同文本

(一)本合同经双方签字盖章后即生效,文本一式拾份,甲方持陆份,乙方持肆份,应共同遵守。

(二)本合同未尽事宜,由甲乙双方代表协商解决,并签订补充协议,其与本合同具有同等法律效力。

甲方单位:河南农业大学(公章)

乙方单位:河南天将保安服务

集团有限公司(公章)

地址:河南省郑州市郑东新区



龙子湖高校园区 15 号

地址：河南省郑州市金水区燕寿
街 7 号院康帆商务 22 楼 2211、
2213、2222 室

甲方代表（签字）

乙方代表（签字）

电话：

电话：15837173117

2026 年 7 月 31 日

2026 年 7 月 31 日

银行开户行：农行郑州商都支行

银行开户行：中国农业银行股份

有限公司郑州居易国际广场支行

账号：16003101040006945

账号：16039901040002440

经办人 宋佩森



CS 扫描全能王

3亿人都在用的扫描App

附件 1

值班岗管理考核办法

(说明: 本考核中每扣 1 分, 从当月甲方支付给乙方的服务费中扣除人民币 30 元, 扣除总金额 (元) = 扣除总分 × 30)

1. 脱岗一人次 3 分。
2. 记录不清晰 1 分, 未做记录每次 3 分。
3. 接有效投诉 1 次 5 分。
4. 随机抽查设备操作不合格者, 一人次扣除 10 分。
5. 造成恶劣影响的扣 100 分。

6. 每月底, 甲方统计汇总本月罚单, 将确认结果告知物业校区责任人, 并从当月服务费中扣除相应款额。



附件 2

特种设备考核办法

（说明：本考核中每扣 1 分，从当月甲方支付给乙方的服务费中扣除人民币 30 元，扣除总金额（元）=扣除总分×30）

1. 消防监控值班室 24 小时专人值班，每班不得少于 2 人（1 人值班，1 人巡查）。每次检查空岗、缺岗每人扣 10 分。

2. 消防工作人员应持国家相关行业认证资格证书上岗。每次检查发现无证上岗，每人扣 10 分。

3. 安防监控值班人员（1 人值班，1 人巡查）应按时上岗，并做好交接班工作，坚守岗位，尽职尽责，做好各项记录工作，不得脱岗、替岗、睡岗，严禁值班前饮酒或在值班时进行会客和娱乐活动。发现一次扣 5 分。

4. 消防控制室值班人员应认真做好报警设备检查，发生火灾信号处置、灭火操作设备检查和设备运行情况等各项登记、记录工作。检查时无及时登记扣 1 分。

5. 严禁无关人员进入消防、监控值班室，每次扣 3 分。

6. 监控录像资料要做好保密工作，未经甲方同意，外部人员不得查看录像，严禁向无关人员介绍监控情况。录像资料保存时间不少于 90 天。未经甲方同意外泄监控录像，每次扣 5 分。

7. 监控值班员应爱护监控设备，不得擅自拆装设备。严格遵守监控设备操作程序，禁止调整改动计算机系统。发现一次扣 30 分，并追究其法律责任。



沈从文

一、二、三、四、五



附件 3

后勤处检查考核情况通知单（存根）NO:

物业：后勤处月日对贵公司责任区进行了检查考核，现将有关情况通知如下，请将相关
整改意见于月日点前书面报告后勤处。

岗 位	检查情况	整改时间	考核依据	回单时间	扣分
备注					

粘贴

粘贴

粘贴

粘贴

后勤处检查考核情况通知单（存根）NO:

物业：后勤处月日对贵公司责任区进行了检查考核，现将有关情况通知如下，请将相关
整改意见于月日点前书面报告后勤处。

岗 位	检查情况	整改时间	考核依据	回单时间	扣分
备注					

3. 服务方案

3.1 项目管理机构配备情况

服务人员岗位设置一览表（计 118 岗位或人数）

院区	岗位名称	保持在岗最低要求人数	拟投入人员的年龄、能力等简述
河南农业大学龙子湖校区	项目经理	1	年龄不超过 50 岁，大专以上学历，具有保安员国家职业技能二级（保安师）/技师以上的等级。
	门卫值班员	68	年龄不超过 55 岁，初中以上文化程度，部分人员要具有《国家保安员资格证》。年龄不超过 45 岁、高中以上文化程度优先。
	监控值班员	3	年龄不超过 55 岁，初中以上文化程度，部分人员要具有《国家保安员资格证》。
	巡逻员	6	年龄不超过 55 岁，初中以上文化程度，部分人员要具有《国家保安员资格证》。
	消防值班员、巡查员	40	年龄不超过 55 周岁，持中级（四级）以上消防设施操作员证书或中级以上建(构)筑物消防员证书，消防值班按规定要求 24 小时值班，双人双岗。消防巡查员和消防值班一致。

备注：投标人可按上述的格式自行编制



第八章 特殊情况下免费增派人员的承诺

承诺函



致：河南农业大学（采购人）

我（单位/本人，以下统称我单位）自愿参加河南农业大学龙子湖校区物业招标项目（豫财招标采购-2026-392）的投标，并做出如下承诺：

若我公司有幸中标，在河南农业大学龙子湖校区遇大型考试、运动会、开学迎新季、毕业季、紧急救援等特殊情况下，我公司将全力配合校方工作，并免费增派30名保安人员至现场，确保现场师生、财产安全。

特此承诺。



投标人（企业电子签章）：河南大学保安服务集团有限公司

日期：2026年6月25日





第九章 临时承担业务范围之外有关工作的承诺

承诺函

致：河南农业大学（采购人）

我（单位/本人，以下统称我单位）自愿参加河南农业大学龙子湖校区物业招标项目（豫财招标采购-2026-392）的投标，并做出如下承诺：

若我公司有幸中标，出现临时业务范围之外有关工作，我公司所有保安人员完全听从采购人安排，**免费承担临时业务范围之外有关工作**，同时保证项目负责人手机 24 小时保持畅通，与采购人相关部门负责人信息交流和沟通无阻，协同帮助采购人安排人员完成临时业务。

特此承诺。

投标人（企业电子签章）：河南天诚保安服务集团有限公司

日期：2026 年 6 月 25 日





第十章 临时提供特殊设施设备的承诺



承诺函

致：河南农业大学（采购人）

我（单位/本人，以下统称我单位）自愿参加河南农业大学龙子湖校区物业招标项目（豫财招标采购-2026-392）的投标，并做出如下承诺：

若我公司有幸中标，在河南农业大学龙子湖校区遇大型考试、运动会、开学迎新季、毕业季、紧急救援等特殊情况下，我公司将全力配合校方工作，**免费临时提供安检、消毒等特殊设施设备**，确保活动顺利进行。

特此承诺。



投标人（企业电子签章）：河南天强保安服务集团有限公司

日期：2026年6月25日





第十一章 中标后充分尊重采购人意见优化岗位设置及人员配置
的承诺



承诺函

致：河南农业大学（采购人）

我（单位/本人，以下统称我单位）自愿参加河南农业大学龙子湖校区物业招标项目（豫财招标采购-2026-392）的投标，并做出如下承诺：

若我公司有幸，中标后充分尊重采购人意见优化岗位设置及人员配置，按照采购方要求进行人员上岗。

特此承诺。



投标人（企业电子签章）：河南天将保安服务集团有限公司

日期：2026年6月25日





第十二章 关键节点及重大活动等特殊需求下的特色服务承诺

第一节 承诺函

承诺函

致：河南农业大学（采购人）

我（单位/本人，以下统称我单位）自愿参加河南农业大学龙子湖校区物业招标项目（豫财招标采购-2026-392）的投标，并做出如下承诺：

我公司提供关键节点及重大活动等特殊需求下的特色服务，下列为键节点及重大活动等特殊需求下的特色服务方案。

特此承诺。

投标人（企业电子签章）：河南天荣保安服务集团有限公司

日期：2026年6月22日



河南省公共资源交易中心

中标通知书

(分包编号：豫政采(1)20260106-2)

河南天将保安服务集团有限公司：

贵单位于2026年6月25日参加的河南农业大学龙子湖校区
物业招标项目包2的投标（采购编号：豫财招标采购-2026-
392），经评标委员会评审及采购人确定，贵单位为该项目
中标人，中标金额为13856976元人民币。

请贵单位收到中标通知书后，按照本项目招标文件的规定及贵单位投标文件确定的事项，与采购人签订书面合同。

特此通知。

采购人（盖章）



集中采购机构（盖章）



2026年6月30日



CS 扫描全能王

3亿人都在用的扫描App