

河南农业大学 龙子湖校区物业招标项目包 4

合同编号：豫财招标采购-2026-392-一包 4

合 同 书

甲方：河南农业大学

乙方：北京国基伟业物业管理有限公司



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 4

合同编号：豫财招标采购-2026-392一包 4

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）：北京国基伟业物业管理有限公司

甲乙双方根据豫财招标采购-2026-392一包 4 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）》及有关法律规定，经双方协商一致，甲方将龙子湖校区（不含三期学生宿舍及餐厅）水泵房值班及水箱运维（二次供水、清洗、消毒）； 2 个中心配的值班、巡检维护及专项年检；校区内的中央空调及新风系统值班、运行维护维修；每年供暖期热力管网及站房运维，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 基本情况

类型：自来水加压站运维、中央空调及新风系统、电力等站房值班及电力专项年检、暖气运行维护。

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（自来水加压站 6 处）水泵房值班及水箱运维（二次供水、清洗、消毒）；



2. 龙子湖校区 2 个中心配值班及专项年检；中心配、区域配、室外箱式变电站至一级配电柜（箱）运行巡检、维护：中心配 2 个，区域配 18 个，箱式变压器 7 台。

3. 校区内的中央空调及新风系统值班、运行维护：第一实验楼（空调使用面积约 4.8 万 m²）：地源井 1183 口、主机 4 台、循环泵 9 台。风机盘管 814 台，新风机组：253 台。定压补水 2 套；教学楼 AB 座（空调使用面积约 2.7 万 m²）：地源井 460 口、主机 3 台、循环泵 7 台。风机盘管 488 台，新风机组：89 台。定压补水 2 套；图书馆（空调使用面积约 4.3 万 m²）：地源井 721 口、主机 3 台、循环泵 7 台。风机盘管 185 台，新风机组：61 台。定压补水 2 套；综合办公楼（空调使用面积约 1.3 万 m²）：地源井 316 口、主机 2 台、循环泵 7 台。风机盘管 294 台，新风机组：18 台。定压补水 2 套；大礼堂（空调使用面积约 1 万 m²）：地源井 330 口、主机 2 台、循环泵 7 台。风机盘管 150 台，新风机组：14 台。定压补水 2 套；第二实验楼（空调使用面积约 10 万 m²）：地源井 1332 口、主机 4 台、循环泵 9 台。风机盘管：1859 台。新风机组 100 台，定压补水 2 套；创新大厦（空调使用面积约 7 万 m²）：地源井 720 口、主机 3 台、循环泵 10 台、风盘 1313 台，新风机组 61 台。定压补水 2 套。

4. 每年供暖期热力管网及站房运维。

5. 按照甲方要求，承担与物业服务相关的其他工作。

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) 服务总合同金额(标的) 36 个月共计 5803087.68 元 (人民币大写: 伍佰捌拾万叁仟零捌拾柒元陆角捌分) 本次合同签订期为 12 个月共计 1934362.56 元 (人民币大写: 壹佰玖拾叁万肆仟叁佰陆拾贰元伍角陆分) ;

(二) 甲方支付费用包含人员工资、各类保险等费用;

(三) 甲方每月应付服务费 161196.88 元 (人民币大写: 壹拾陆万壹仟壹佰玖拾陆元捌角捌分)。甲方于次月 15 日以前向乙方支付上月费用, 节假日顺延。

(四) 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。

(五) 乙方应具有至少 4 个月垫付员工工资的能力, 并保障在物业服务费用未到账的情况下, 保持物业服务工作质量不下降。

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 人员标准

1.水泵房、中央空调、电力、暖气运维等值班运维总人数不低于 42 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 45 岁,大专及以上学历,类似项目 2 年工作经验。

3. 水泵房值班员: 1 人,男性,年龄不超过 55 岁,有特种作业操作证(低压电工作业)。

4. 电力值班员: 14 人,男性,年龄不超过 55 岁,值班人员要求有特种作业操作证(高压电工作业)。按照电力行业要求,每个中心配电房双人双岗,24 小时值班。

5. 空调值班员: 14 人,男性,年龄不超过 55 岁,持特种作业操作证(作业类别:制冷与空调作业)、特种作业操作证(低压电工作业)。

6. 暖气运维人员: 12 人,年龄不超过 55 岁,初中以上学历,季节工,每年 5 个月。

7. 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。

第七条 具体管理服务内容要求

(一) 基本要求

1. 重大节假日及恶劣天气前后,组织系统巡检。



2.具备设施设备安全、稳定运行的环境和场所（含有限空间），温湿度、照度等相关安全规范。

（二）设备机房要求

1.设备机房门口有机房类别及安全标志。落实各类机房责任人、督查人，且设备系统图、应急预案流程图、管理制度、特种作业人员资格证书等上墙文件或证书符合各设备机房国家标准规范要求，机房巡视及外来人员记录清晰完整，标识统一。

2.设备机房门窗、锁具应当完好、有效。

3.每半月至少开展1次清洁，整洁有序、无杂物、无积尘、无鼠、无虫害，温湿度符合设备运行要求。

4.按各设备机房国家标准规范规定维护/保管消防、通风、应急照明，防止小动物进入。

5.安全防护用具配置齐全，检验合格。

6.应急设施设备用品应当齐全、完备，可随时启用。

（三）空调运维服务要求

1.空调通风系统运行管理符合《空调通风系统运行管理标准》（GB50365）的相关要求，办公楼内温湿度、空气质量等符合《室内空气质量标准》（GB/T18883）的相关要求。

2.楼内末端部分：

（1）风机盘管回风口滤网清洗。（2）新风、吊柜机组滤网清洗及更换。（3）新风、吊柜机组皮带更换。（4）风机盘管、新风机组、吊柜阀门、过滤器、二通阀及管件维修、更换。（5）管道保温开裂修复。（6）冷凝水管脏堵疏通。（7）风机盘管电机更换。（8）温控器更换。（9）风道保温脱落加固。（10）出、回风口脏污清理及更换。（11）



楼内房间、公共区域效果不好的检修。(12) 负责每天早、晚公共部位风机盘管的开、关机。

3. 机房部分:

(1) 主机、循环泵水路管道过滤器清洗及更换。(2) 压力表、温度表检查及更换。(3) 阀门开、关灵敏度检查、更换。(4) 止回阀灵敏度检查、更换。(5) 空调、地源循环泵注油保养。(6) 定压补水系统检查、检修。(7) 管道保温开裂修复。(8) 配电系统定期检查、灰尘清理、空开、继电器、接触器、中间继电器、按钮、旋钮、指示灯电器元件更换。(9) 没保温管道除锈刷漆。(10) 没保温管道阀门螺丝注油。(11) 空调主机保养: 更换冷冻油、制冷剂、滤罐、清洗冷凝器等主机所有保养工作(材料由甲方提供)。

4. 中央空调运行前对冷水机组、循环水泵、冷却塔、风机等设施设备进行系统检查, 运行期间每日至少开展 1 次运行情况巡查并做好记录, 保证空调设施设备处于良好状态。

5. 制冷、供暖系统温度设定及启用时间符合节能要求。

6. 发现故障或损坏应当在 30 分钟内到场, 紧急维修应当在 15 分钟内到达现场, 在 12 小时内维修完毕。(材料由学校提供, 公司负责提供维修、保养服务。)

7. 空调值班服务总要求: 值班记录(时间, 工作设备, 地源侧系统、主机系统、用户侧系统的压力、电流、频率等参数)、巡查记录、维修保养记录(更换零件型号、规格, 更换地点等信息)齐全, 定期(每月 3 日前)以电子表格形式上报校设备管理科, 存档。清洁控制柜内外的灰尘、脏物。

8. 室外地源部分:



(1) 地源小池定期检查抽水。(2) 阀门开、关灵敏度检查、更换。(3) 压力表、温度表检查及更换。

(四) 电力值班服务要求

1. 人员值班方面要求 24 小时值班，每岗不低于 2 人。

2. 对供电范围内的电气设备定期巡视，加强高低压配电柜、配电箱、控制柜及线路等重点部位监测。所有高低压电表抄录。巡查维保人员对供电范围内的电气设备定期巡视，加强高低压配电柜、配电箱、控制柜及线路等重点部位监测、维护。对各个用电单位的电力线路进行区分，各个单位的用电负荷进行监管。所有高低压电表抄录（每月 1 次）。

3. 核心部位用电建立高可控用电保障和配备应急发电设备，定期维护应急发电设备。

4. 发生非计划性停电的，应当在事件发生后及时通知采购人，快速恢复或启用应急电源，并做好应急事件上报及处理工作。

5. 复杂故障涉及供电部门维修处置的及时与供电部门联系，并向采购人报告。

6. 电力设备值班、巡查。电力设备维护：变压器，高低压开关柜，柜内主要电气部件、高低压电缆、母线、互感器、电容器、变配电控制回路、接地装置、蓄电池装置；继电保护：主变差动保护 6-220KV、主变瓦斯保护、主变相间过流保护、主变零序过流、过压保护、主变间隙保护、主变过负荷保护、主变风扇启动、主变调压闭锁、压力释放、主变微机保护、消弧线圈、线路差动保护、线路距离（或零序）I II III 段保护、线路重合闸、线路速断保护、线路低周保护、电容器保护、线路微机保护、母线保护、发电机主保护、充电方案、设备编



号、倒闸操作、通信频率占用率、通道占用率、设备代维费、通信自动化检修设备费。

7. 电力设备检测：一般性电气年检测试；须专业电力设备检测公司。

8. 开闭所环网柜全方位日常巡检和每学期定期检测以及防潮通风；开闭所以及各组团配电室之间全方位线路维护、定期检测以及日常的维护保养工作。人员值班方面要求不低于 2 人 24 小时值班。

（五）水泵房值班服务要求

1. 每天巡查供水系统；
2. 设备机房门窗、锁具应当完好、有效；
3. 每半月至少开展 1 次清洁，整洁有序、无杂物、无积尘、无鼠、无虫害，温湿度符合设备运行要求；
4. 校内所有水表抄录（每月一次），负责校内供水管网、节水巡查及记录；
5. 发现跑冒滴漏现象立刻上报并关闭漏水点阀门；
6. 二次供水设备每年二次清洗并附水质检测报告。

（六）暖气运维服务要求

1. 定期检查供暖管道、阀门运行情况，确保正常无隐患。
2. 负责暖气片、阀门龙头等新装布置及旧装拆除、日常维修更换及管线的跑、冒、滴、漏的维修（材料甲方提供）。
3. 做好供暖前检查等相关准备工作，维修工作。供暖结束，做好维修收尾工作。
4. 暖气片上水前，提前通知采购人。
5. 供暖期间做好日常检查、维护、抢修、登记上报等工作。



6. 根据天气情况适时调节供暖设备运行工况，节约能源。

(七) 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。

第八条 需要说明的问题

(一) 承包金额：乙方报价已考虑到物价因素和社会最低工资的调整，承包金一次性包死，承包期内不再调整。包含所有甲方服务需求内容。

(二) 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。

(三) 乙方应协助甲方做好各岗位制度上墙。

(四) 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. 有义务为乙方营造良好的工作环境，并协调好校内关系。
2. 乙方管理不善造成甲方财产损失，甲方有追偿的权利。
3. 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.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。

7.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，并赔偿因此给甲方所造成的经济损失。

第十条 违约责任

（一）甲方有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，未按合同履行义务的情况下，甲方有权寻找第三方完成，费用从当月应支费用中扣除。

第十一条 其它约定

（一）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.因乙方未尽责任发生重大案件、责任事故的。



3. 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。

(二) 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。

(三) 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。

(四) 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。

(五) 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: 北京国基伟业物业

管理有限公司(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: 北京市西城区阜成门外大

街 1 号东楼 1208 室

甲方代表(签字)

乙方代表

电话:

电话: 13592513608

2026 年 7 月 31 日

2026 年 7 月 31 日



CS 扫描全能王

3亿人都在用的扫描App

银行开户行：农行郑州商都支行

银行开户行：兴业银行股份有限

公司北京西城支行

账号：16003101040006945

账号：321780100100015104

经办人 宋国新



宋国新



CS 扫描全能王

3亿人都在用的扫描App

附件 1

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. 乙方值班场所环境卫生脏乱差发现 1 次扣除 3 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，将确认结果告知乙方校区责任人，并从当月乙方费用中扣除相应款额。



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. 高压值班室 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. 高低压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. 高压值班人员(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. 严禁无关人员进入高压值班室,每次扣 3 分。

5. 有停电计划应提前向部门领导提出申请经同意后方可实施,恢复送电时在确认供电线路正常、电气设备完好后方可送电。发现未经申请停电,每次扣 10 分。

6. 高压值班室严禁吸烟。每次扣 1 分。

7. 高低压巡检维护人员发现问题或接到通知后 15 分钟内到达现场处理。否则每次扣 5 分。



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					



附件四

GUOJI 服务方案

4.3 服务方案

4.3.1 项目管理机构配备情况

服务人员岗位设置一览表(计 42 岗位或人数)			
院区		保持在岗最低要求人数	拟投入人员的年龄、能力等简述
服务中心		1	年龄不超过 45 岁, 大专以上学历, 类似项目 2 年工作经验。
	空调值班及维保人员	14	男性, 年龄不超过 55 岁, 持特种作业操作证(作业类别: 制冷与空调作业)、特种作业操作证(低压电工作业)。
	供水管网值班及维护人员	1	男性, 年龄不超过 55 岁, 有特种作业操作证(低压电工作业)。
	暖气运维人员	12	年龄不超过 55 岁, 初中以上学历, 季节工, 每年 5 个月。
	电力值班及巡检维保人员	14	男性, 年龄不超过 55 岁, 值班人员要求有特种作业操作证(高压电工作业), 按照电力行业要求, 每个中心配电房双人双岗, 24 小时值班。

备注: 投标人可按上述的格式自行编制

河南省公共资源交易中心

中标通知书

(分包编号: 豫政采(1)20260106-4)

北京国基伟业物业管理有限公司:

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4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5803087.68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



2026年6月30日



CS 扫描全能王

3亿人都在用的扫描App