

河南农业大学

后勤处后勤发展总公司龙子湖校区
物业招标项目 1 包 2

合 同 书

甲方：河南农业大学

乙方：河南豫通机电工程有限公司

河南农业大学后勤处后勤发展总公司 龙子湖校区物业招标项目 1 包 2

合同编号：豫财招标采购-2025-209 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）：河南豫通机电工程有限公司

甲乙双方根据豫财招标采购-2025-209 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）》及有关法律、法规规定，经双方协商一致，甲方将龙子湖校区教学楼、第一实验楼、综合办公楼、图书馆、体育馆、南苑、北苑餐厅、周转房 27 栋家属楼共 142 部电梯的值班、300 元/月·部标准的维保委托给乙方进行管理，双方就此事宜达成如下合同条款：

第一条 基本情况

类 型：电梯维保

坐落位置：郑东新区龙子湖高校园区

第二条 委托服务范围

龙子湖校区教学楼、第一实验楼、综合办公楼、图书馆、体育馆、南苑、北苑餐厅、周转房 27 栋家属楼共 142 部电梯的值班、300 元/月·部标准的维保。

第三条 合同期限

1. 乙方服务期限：自 2025 年 5 月 9 日至 2026 年 5 月 8 日止；

2. 服务时间为壹年。

第四条 合同金额及相关要求

（一）合同金额（标的）12 个月共计 443040 元（人民币大写：肆拾肆万叁仟零肆拾元整）；

（二）需持相关电梯资格证上岗，不少于 5 人；

（三）甲方支付服务费包含驻场人员工资、300 元/月·部标准的电梯维保费；

（四）甲方每月应付服务费 36920 元（人民币大写：叁万陆仟玖佰贰拾元整）。

第五条 履约保证金

（一）乙方应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。

（二）甲方认为乙方在承包期内能够履行合同要求，在合同期内未发生违约行为，应在合同期满或提前终止合同 30 天内，退还履约保证金。

第六条 人员标准

1. 项目经理、电梯维修员总人数不低于 5 人，所用人员均须提供当年身体健康证明，国家颁发的电梯安全管理员证，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，持《特种设备作业人

员证》（电梯作业类别）。

3. 电梯维修员：年龄不超过 55 岁，《特种设备作业人员证》（电梯作业类别）。人员应相对固定，管理和维修人员联系方式电梯内公示。

4. 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 服务标准

一、基本要求

1. 重大节假日及恶劣天气前后，组织系统巡检 1 次。

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、粉尘和烟雾浓度等符合相关安全规范。

二、电梯维修服务要求

1. 电梯运行平稳、无异响、平层、开关正常。每周至少开展 2 次电梯的安全状况检查。

2. 电梯准用证、年检合格证等证件齐全。相关证件、紧急救援电话和乘客注意事项置于轿厢醒目位置。

3. 每年至少开展 1 次对电梯的全面检测，执行 300 元/部·月标准，核发电梯使用标志。

4. 电梯维保应当符合《电梯维护保养规则》（TSG T5002）的有关要求。

5. 电梯使用应当符合《特种设备使用管理规则》（TSG 08）的有关要求。

6. 有电梯突发事件或事故的应急措施与救援预案，每年至少开展演练 1 次。电梯出现故障，物业服务人员 10 分钟内到场应急处理，维保专业人员 30 分钟内到场应急处理。

7. 到场进行救助和排除故障。电梯紧急电话保持畅通。

8. 电梯维修、保养时在现场设置提示标识和防护围栏。

9. 根据采购人需求，合理设置电梯开启的数量、时间。

10. 更换的主要零配（部）件应为电梯原厂配件（更换前必须经甲方签字确认），每月每部电梯保证至少进行 2 次维保，维保内容和操作规范应符合 GB/T18775《电梯维修规范》中的要求。维保时间应当在甲方指定的非高峰重要时段，发现的问题应及时处理同时告知甲方管理人员，保养记录乙方签字后交甲方存档。值班记录、巡查记录齐全，定期（每月 3 日前）以电子表格形式上报校设备管理科，存档。

11. 乙方必须提供每天 24 小时紧急修理服务。甲方发现电梯发生故障或有不正常运行时，应立即拨打乙方的急修电话通知乙方现场和设备状况，乙方保证两个小时内派遣专业技术人员到达现场进行处置、解决。如发生类似困人等意外事故时，乙方接到通知后必须保证维修人员 30 分钟内赶到现场，并在第一时间进行施救、抢修作业。

12. 甲方有重要活动，乙方应根据甲方的通知要求安排专业人员提前检修并在活动期间安排相关人员保障电梯运行。要求有两名专业维修人员现场保障。

13. 乙方在提供服务时应遵守国家相关标准、行业规范、

专业要求以及甲方的有关规章制度。严格按照要求进行调整、点检、注油、润滑、清洁、修理等维修保养工作，操作规范应符合《电梯使用管理与维护保养规则》TSG T5001-2009 中的要求。每次工作完毕，乙方维保人员必须请甲方管理人员（代表）在作业表单上签字认可。

14. 乙方应按时认真做好维修维保工作，发现问题及时处理，同时做好安全防护工作，并设置现场安全警示标志。在合同有效期内，因电梯发生意外事故造成任何人身伤亡或财产损失，由乙方承担全部责任。

第八条 需要说明的问题

（一）承包金额：承包金一次性包死，承包费一年内不再调整。

（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。

（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。

5. 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。

6. 乙方与外界发生矛盾，由乙方自行协调解决。维修人员应热情服务师生，不可与师生产生矛盾。

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) 甲方支付费用包括乙方员工国家法定节假日的工资及加班费。

(二) 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。

(三) 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。

(四) 费用结算: 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。

(六) 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。

(七) 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(公章)

河南农业大学

甲方代表(签字)

刘峰

乙方单位(公章):

河南豫通机电工程有限公司

乙方代表(签字)

王海峰

地址: 郑州市金水区经一路北9号

150004号

2025年5月9日

2025年5月9日

银行开户行: 中国银行郑州文化支行

账号: 246800297253

经办人: [Signature]

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. 造成恶劣影响的扣 100 分。

5. 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. 电梯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。

2. 当电梯出现困人情况后乙方接通知 15 分钟内电梯维保人员未到制定地点的, 每次扣 5 分, 其他故障出现后乙方接通知 2 小时内维保人员未到制定地点的, 每次扣 10 分。遇一般电梯故障, 驻场人员应于 20 分钟内达到现场; 遇紧急故障, 应于 15 分钟内达到现场; 并于达到现场后 120 分钟内, 对故障处理完毕, 保证电梯日常恢复正常使用功能; 遇重大疑难故障, 不能及时修复的, 应当向甲方说明, 并做好应急处理, 双方另行商定故障处理时间和方式。故意拖延维修每延长一天扣 10 分。

3. 乙方未按行业标准规范对服务范围内电梯设备进行周期维护且提供维护保养记录表, 每次扣除 10 分。

4. 每月 15 日前提供上月电梯维护保养报表, 逾期 1 天扣 10 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

岗 位	检查情况	整改时间	考核依据	回单时间	扣分
备注					

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_____。

负责人签字：

检查人：

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					

负责人签字：

检查人：

附件 4

费用报价及组成分析和说明

序号	费用名称	价格构成	备注等有关说明
1	人员工资费	310000	
2	法定节假日加班费	6600	300 元/人
3	保险费	4000	800/人
4	行政办公	10000	办公用品、耗材、文档处理等
5	业务培训费	3000	600 元/人
6	福利	12000	
7	管理费	16000	
8	利润金	30000	
9	人员社保金	7050	1410 元/人
10	意外伤害补助	/	如有发生公司负责
11	其他费用	44390	含技术支援、增加人员、300 元以下配 件更换费用等
附注说明（如有）		含税，税率 6%	
总合计费用（元）		¥443040.00	

注：

1. 最低工资标准按《河南省人民政府关于调整河南省最低工资标准的通知》（豫政〔2023〕43 号）文执行。

2. 岗位人员工资、社会保险费、税金取费不得低于国家规定的最低标准。若有拟为本项目 雇用有能力胜任工作的退休人员或其他合法免社保等相关费用的人员，需在表中“价格构成”和“备注等有关说明”或自拟格式中做出免社保等费用的详细量化说明。

3. 若有特殊情况，请予以备注说明。

4. 格式供参考，不做统一规定，可由投标人自行设计。

附件 5

服务承诺

致：河南农业大学

我单位自愿参加河南农业大学后勤处（后勤发展总公司）龙子湖校区物业招标项目 1 项目（豫财招标采购-2025-209）的投标，并做出如下承诺：

我公司中标后充分尊重采购人意见优化岗位设置及人员配置、特殊情况下免费增派一定数量人员、临时承担业务范围之外有关工作、临时提供特殊设施设备支持。

本项目电梯服务属于半包，指既提供劳务，又免费提供电梯照明、按钮、轨道润滑油、轿厢风扇的维保方式。

半包维保中更换零部件单件在 300 元以内的，由乙方免费提供。重大活动提供后勤保障服务。投标人 24 小时提供应急保障服务。我方保证上述信息的真实和准确，并愿意承担因我方就此弄虚作假所引起的一切法律后果。

特此声明！

投标人：河南豫通机电工程有限公司

日期：2025 年 04 月 22 日

具体服务内容及措施

一、岗位设置与人员配置优化

1. 项目情况分析与配置的合理化分配 供应商中标后采购方进行项目细致化沟通、现场勘察，完全了解楼宇的分布区域、电梯数量、使用情况、维护重点项目，根据各个项目实际需求，如高峰期、特殊情况使用等制定维保岗位分工。比如学校办公区、教学区、住宅区，依据电梯数量、使用频率，合理分配维保人员和保养计划。

分配专职服务人员：按区域或楼宇分配维保人员，确保责任到人，提升维保效率和责任制。优化人力资源分配：保养时段优化组合，避免耽误采购人正常用梯。

2. 技能培训与考核

按照项目需求，定期开展项目人员技术培训，提供服务技能，确保提供快捷维保服务。定期考核，以提高项目工作人员的工作积极性，落实责任制是否到位。

3. 数字化管理工具

引入维保高效维保管理系统，实时监控电梯保养状态，统计电梯运行状况、故障情况，通过数据分析预测故障高发时段，动态调整人员排班等。

二、特殊情况下免费增派人员方案

1. 明确“特殊情况”包含内容

在合同中约定免费增派条件，如：突发性大规模故障（如

停电、进水、自然灾害导致多部电梯停运)；采购方重大活动保障(如会议、校方大型活动等人流高峰时段的需求)；制定法定节假日或夜间紧急抢修的方案及措施。依据特殊情况需求，公司增派服务人员，确保各个环节服务到位。

2. 建立应急响应机制

项目部制定应急响应制度和职责；组建快速反应小组，24小时待命，配备专用车辆及便携工具，确保10分钟内抵达现场。

三、临时承担业务范围的服务策略

1. 临时服务与措施

在合同中列举“可临时扩展的服务项”，如：电梯井道清洁、照明维修；紧急情况下协助疏散受困人员；简单电力线路排查(与电梯系统相关)。

2. 风险控制与成本管理

评估额外任务的技术难度与安全风险，仅承接团队能力范围内的项目。采用“成本补偿”原则：材料费按采购价结算，人工费协商折扣价，保障双方利益。

3. 客户沟通与确认流程

临时任务需采购方书面确认，通过工单系统记录需求细节及双方签字，作为结算依据。

四、服务质量保障与监督

1. 服务级别协议

设定关键指标：故障响应时间 ≤ 10 分钟、修复率 $\geq 98\%$ 、

定期保养完成率 100%。未达标项按比例扣减服务费，倒逼服务提升。

2. 定期汇报与反馈机制

每月提交维保报告，包含故障分析、预防建议及人员调度记录；每季度开展客户满意度调查，针对性改进服务短板。

五、成本与合同管理建议

1. 灵活定价模型

基础维保采用固定年费，附加服务按次计费，平衡成本与采购方预算。

2. 保险与责任划分

投保公众责任险，覆盖扩展服务中可能的人身或财产损失；合同明确免责条款（如人为破坏导致的故障）。

六、现场服务管理措施

对该项目成立专门的项目管理机构，现场提供服务，具体管理措施如下：

1. 24 小时提供服务

现场安排好白天、夜晚值班人员，24 小时不中断急修服务。在电梯稍闲时间进行保养工作，保养时间安排以有利于物业管理与服务的日期、时段进行，具体保养时间双方协商确定。除处理和进行故障检修、保养工作外，现场员工还要做好电梯每周不少于 1 次的日常巡检点检工作。

2. 一般性维修的响应时间,解决问题时间:

为了保障用户电梯的正常运行，如我司更换的配件产生

的突发故障致使电梯停运或不正常运行的时间，承诺在接到报修电话后 10 分钟内到达现场，一般故障 2 小时内解决，复杂故障和需要停机 4 小时以上时，必须书面报告招标方同意，按照同意的时间完成维修。

3. 电梯困人等紧急报修的响应时间,解决问题时间:

对电梯困人事故在到达现场后 5 分钟内把乘客从轿厢中救出、对非电子板原因的常见故障在 60 分钟内排除,对电子板原因的故障在普遍认可的合理时间内解决。

4. 客户巡防承诺:

公司的各个技术督导在一定的周期内对所有电梯进行质量交叉巡检。在巡检中发现的所有不良问题，由检查人员开出整改通知单，限期由维保人员进行整改，使其始终处于良好运行状态。

5. 质量巡检承诺:

质检部门在一定的周期内对所有的电梯进行质量巡检。在巡检中发现的所有问题，由检查人员开出整改通知单，限期由维保人员进行整改，使其始终处于良好运行状态。

6. 备品备件仓库承诺:

我公司为保证高质量的电梯品质，零部件坚持使用原品牌，以使电梯运行尽善尽美。但是由于原品牌的手续较为复杂，造成原品牌备品备件提供周期较长，为解决此类问题，在供应部门设立了充足的备品备件仓库。我公司可以及时提供备品备件更换服务。

7. 定期检修:

检修回访: 公司每季度由维保部派员对用户实施回访, 听取用户意见, 对产品质量性能和运行状况进行了解, 并对产品进行现场检查修理。由维保经理将回访情况汇总统计, 并由公司质保部根据汇总情况对各部门(单位)考核。

8. 备、配件供应: 确保备、配件的供应。同时为防止市场上出现假冒我公司产品, 对电脑板采取“以一换一”的方式。

9. 技术培训: 维修保养操作人员定期进行职业技能及安全培训, 使他们初步懂得一些维修保养知识, 并对相关的技术提供免费咨询和帮助。

10. 技术咨询: 根据用户要求, 负责解答用户对电梯疑难问题的咨询。

11. 协助用户建立电梯运行档案: 随时了解并记录各用户电梯运行状况。

12. 合同有效期内, 我司将免费提供保养耗材和导轨油。

13. 服务范围

(1) 我公司备有充足的备件, 依据电梯型号, 电梯运行状况, 做好易损件、备件的采购和供应, 保证电梯的安全运行。

(2) 做好周期性预防保养, 预估部件是否需要调整更换, 任何需要更换部件须经甲方同意方可执行。更换部件交由甲方保管或双方共同做销毁处理。

(3) 如因用户使用不当造成电梯故障或损坏，我公司有责任负责及时将其修复或更换，使电梯恢复安全、正常运行，所用配件材料费用双方另行协商确定。

河南省公共资源交易中心 中标通知书

(分包编号: 豫政采(1)20250047-2)

河南豫通机电工程有限公司:

贵单位于2025年4月23日参加的河南农业大学后勤处(后勤发展总公司)龙子湖校区物业招标项目1项目包2的投标(采购编号: 豫财招标采购-2025-209), 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443040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。



2025年4月24日