合同编号：YAZCHD2026-55

延安市机关事务服务中心
新洲小镇市政府综合办公楼冬季采暖项目

政府采购合同

延安市公共资源交易中心
（延安市市直单位政府采购中心）
2026年9月29日

合同编号：YAZCHD2026-55

项目编号：YAZCXD2026-10

采 购 合 同

采购人:延安市机关事务服务中心　　(以下简称甲方)

供应商:延安新洲物业服务有限责任公司　　(以下简称乙方)

根据《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国民法典》及相关规定，经延安市财政局批准，并经单一来源采购，确定乙方为延安市机关事务服务中心新洲小镇市政府综合办公楼冬季采暖项目（项目编号：YAZCXD2026-10）政府采购项目成交供应商。为明确甲、乙双方责任，经甲、乙双方充分协商，特订立本合同，以便共同遵守。

一、采购项目清单

名称	备注
自备天然气锅炉非居民供暖	所报单价应包含（天然气费、水电费、人工费、锅炉检修及维修费）

二、采购项目详细的技术参数及要求

（一）具体服务内容

（1）办公楼提供采暖：延安市机关事务服务中心新洲小镇冬季采暖项目位于宝塔区枣园镇枣园社区的市政府新洲小镇综合办公楼，有效供暖建筑面积20055.62平方米，地上1-12层供暖建筑面积19047.64平方米,13层加层1007.98平方米。主要功能为行政办公，分A区、B区，A区1至12层，B区5至12层以及13层活动室的供暖。

（2）办公楼供暖系统的运行操作：配备专职管理人员，必须对办公楼外所有相关供暖系统巡回检查，确保供暖系统的正常运行。

（3）办公楼外供暖系统设备维护保养：检查和更换供暖设备的滤网、检查供暖设备的防护装置和安全阀、检查和维护供暖设备的发动机和燃烧器。

（4）办公楼供暖系统设备安全保障：1.定期检查，定期对设备进行维护和检查，确保其长期稳定运行；2.紧急响应，提供24小时紧急服务，确保设备在出现故障时，能够及时响应并解决问题。

（二）服务标准

（1）建立健全各项安全规章制度，操作人员严格遵守操作规程，杜绝违规操作。

（2）暖气的供应。保证按照《延安市集中供热条例》的标准做好办公楼的供暖工作。如确因客观原因暂停暖气的，必须提前一天通知甲方（设备突然故障除外），并采取相应应急措施，确保正常供应，用户满意率达到80%。

（3）供暖设备的维修养护管理。做到维修及时，养护到位，安全完好率达到100%，清洁卫生，运转正常。设备，必须按规定管理。

（4）顾客投诉处理。值班表、值班/交班记录；公示服务电话，24小时受理用户信息，有处理记录，按月进行统计分析；设立用户接待室，有专人负责接待用户来访；有用户回访记录，入户回访率不低于30%、投诉回访率100%，并按月进行统计分析；接待人员使用服务语言，具有专业服务素质；公示物业服务企业营业执照、服务标准、项目负责人照片。

（5）乙方保障供热管道设备的完好率达100%，遇到故障抢修需在2小时内恢复正常，日常养护到位，保障设施设备运转正常。

（6）室内温度不得低于《延安市集中供热条例》标准，检测合格率应不得低于80%。

（7）确保锅炉房内通风良好，天然气燃烧充分，室内浓度控制在安全范围内，并设置报警检测装置，以防气体泄露，严禁存放易燃易爆物品，并配有灭火器材。

（8）每日至少2次对一般公用设施设备进行巡检，巡检记录规范齐全。实行24小时值班报修制度，急修半小时内到达现场。设备出现大事故，急时通知甲方、管道工、电工、值班人员配合各部门工作人员完成抢险工作。随机抽查供暖温度，保证给采暖设备运行正常，设备完好率达100%。

（三）服务质量

符合延安市第六届人民代表大会常务委员会第二十次会议通过的《延安市集中供热条例》第二十一号的冬季供暖服务标准。

（四）日常检查、随机抽查

每日至少2次对一般公用设施设备进行巡检，巡检记录规范齐全。实行24小时值班报修制度，急修半小时内到达现场。设备出现大事故，急时通知甲方、管道工、电工、值班人员配合各部门工作人员完成抢险工作。随机抽查供暖温度，保证给采暖设备运行正常，设备完好率达100%。

（五）队伍管理

重视员工队伍建设，加强思想政治和安全教育工作，遵纪守法按章作业，规范管理，优质服务。管理人员接受专业培训并取得证书，各类专业人员及各专项服务单位操作人员有专业技术岗位证书。24小时内管道工、电工岗位人员各不少于2人，维修工作人员也不能少于2人。

三、交货（服务）期:

合同自签订之日起一年一签，服务期最长三年。每年服务周期为4个半月，供暖时间为每年11月1日至次年3月15日。

四、交货（服务）地点：新洲小镇市政府综合办公楼。

五、质量保证：符合延安市第六届人民代表大会常务委员会第二十次会议通过的《延安市集中供热条例》第二十一号的冬季供暖服务标准。

六、售后服务：针对供暖期间的温度、设备管理、应急抢险做出相对应承诺。

七、验收条件：

1.每个供暖期供热初期(前20天)，对供暖系统进行检修，确保正常供暖;定期检修养护供暖系统设备，保证供暖系统设备处于良好运行状态;每日检查热水循环系统，确保供暖效果。

2.供暖期内，保证按照《延安市集中供热条例》的标准做好办公楼的供暖工作。

3.各阀门完好无损，无漏水、明显锈斑;管道阀门挂有表示其在系统功能、工作状态标识牌。

4.管道温度计、压力计和传感器完好无缺、无故障，表面分色、流向指示清晰明确。

5.各类泵压力计指示正常，泵芯无超标准滴漏，泵台无大面积锈蚀。

6.定期对供暖设备、管道等设备进行检修和维护保养，杜绝跑、冒、漏现象发生，并做好和保管好记录。

7.各阀门仪表完好无损，无漏水、明显锈斑;管道阀门挂有表示其在系统功能、工作状态标识牌。

8.建立突发事件应急预案，供暖系统出现运行故障后，维修人员应及时到达现场维修，并做好记录，维修合格率100%。

八、双方权利义务:

（一）甲方权利和义务

1.制定供暖的监管、考核制度并监督乙方遵守合同。

2.甲方定期不定期的按合同约定对乙方提供的各项服务进行评审和检查考核，若乙方未达到甲方的相关要求，甲方应及时通知乙方进行整改。

3.若乙方在履行合同期间发生重大安全责任事故，或因服务保障不到位，在月考核中连续两个月低于70分，或一个供暖期内累计超过15日室内温度不达标的，甲方有权进行处罚，并要求乙方承担违约责任及赔偿损失。

4.定期向甲方汇报供暖管理的实施情况，并委派项目经理，代表乙方履行合同。

5.由于不可抗力的原因或者政府行为等其他非乙方原因造成停止供暖，使甲方受到损失的，乙方不承担赔偿责任。因乙方原因造成供暖中断、热量不足而使甲方造成的直接经济损失，乙方需承担相应经济赔偿。

6.要求乙方应制定详细的应急预案（如停电、停暖、火灾等）并报甲方备案。

7.接受甲方主管部门及有关部门的监督、指导。

8.按照合同支付乙方的供热费用。

9.本合同期内，若因市政统一供暖接口接入新洲小镇综合办公楼等政府规划行为，导致本合同无法继续履行的，甲方有权提前30日书面通知乙方解除本合同，双方互不承担违约责任。

（二）乙方的权利和义务

1.乙方按照国家的有关规定，必须做好服务事项范围内的各类突发事件应急预案，必须按照地方规定的供暖期做好办公楼的供暖工作，保证供

暖管道的安全正常使用。

2. 乙方不得将项目分包或转包给任何单位和个人。否则，甲方有权即刻终止合同，并要求乙方赔偿相应损失。

3. 由于乙方的设施及设备出现故障，给甲方造成损失的，乙方应当承担赔偿责任。

4. 坚决执行服务事项的例行检修制度，清查一切可能出现的故障，出现故障及时进行规范处理。接到紧急事项时，急修半小时内到达现场处理。如没有特殊情况，必须当天完成，完成合格率 100%。

5. 如因地面下沉、第三方施工或其他未知因素等原因导致管道发生破损等事故，需立即安排技术人员进行事故排查并抢修，甲方对此予以谅解。

6. 接受甲方主管部门及有关部门的监督、指导。

7. 不得损害甲方的合法权益，获取不正当利益。

8. 乙方需及时做好取暖主管道设施、设备的维护和保养，确保各类设施完好和正常使用，并接受甲方的监督检查。

9. 供暖设施设备的维护、保养和维修所需要的一切费用均由乙方承担。

10. 乙方员工因触犯法律，被司法机关处理，或发生工伤、非工伤以及伤亡等各类事故，均由乙方负责处理、解决，并承担由此所产生的各项费用，甲方不承担任何责任。

11. 乙方在施工或维修设施设备故障时，未放置安全警示牌、围挡、照明等未采取合理的安全措施，造成人员受伤、死亡等事故，均由乙方负责处理、解决，并承担由此所产生的各项费用，甲方不承担任何责任。

12. 乙方应对所雇佣员工进行严格审查和保密安全教育，因乙方管理不善和员工人为因素发生爆炸、火灾等事故，造成甲方财产损失的，乙方

应承担经济、法律责任。

13. 本合同终止时，如双方不再续签合同，乙方须向甲方移交全部档案资料。

14. 乙方不得擅自停止取暖的供应和服务事项的工作。

15. 乙方需按照甲方的时间要求提供供热任务，乙方需按时保质保量供应，产生的费用按标准支付。

九、保密要求：甲方和乙方应对本合同涉及经济方面的条款保密，否则视为违约。

十、违约责任:

1. 甲方和乙方双方任何一方违反合同，造成对方经济损失的，应给予经济赔偿。

2. 乙方未能达到约定的服务标准，甲方有权要求乙方限期整改，逾期未整改的，甲方有权终止合同；造成甲方经济损失的乙方应给予甲方经济赔偿。

3. 甲方定期不定期的对乙方进行日检查、月考评、以及随机抽查，发现问题及时整改并加以处罚。①在月考核中，集中供暖管理量化考核指标分值达到 90 分以上，视为优秀；达到 80-90 分，视为合格；80 分以下，视为不合格。如低于 80 分，按照实际考核分值与 80 分的差额，每分扣除 2000 元；连续两个月考核低于 80 分，扣除当月 20000 元。②在满意度测评中，随机抽取 5 个驻楼单位开展测评。本次抽样的 5 个驻楼单位测评满意率低于 80%，按不满意单位家数计算，每 1 家不满意单位扣除 1000 元；满意率 ≥80%不予扣款。③在日检查中，发现室内温度达不到《延安市集中供热条例》标准时，每发现一次，扣日供暖费的 5%。④按照地方规定的供暖期和标准做好办公楼的供暖工作，乙方必须无条件的按合同约定做

好供暖工作。一个供暖期内累计10日室内温度达不到《延安市集中供热条例》标准时，按照本取暖期取暖费总额的10%的比例予以处罚，累计超过10日但未达到30天室内温度达不到《延安市集中供热条例》标准时，按照本取暖期取暖费总额的15%的比例予以处罚。

4.取暖公共设施出现问题，导致设施不能安全正常使用，每发现一次，视违约程度给予第一次500元的罚款，第二次1000元的罚款，最高至5000元的罚款。情节严重，给甲方和驻楼单位造成损失的，乙方必须承担全部的经济责任和法律责任。

5.乙方不得擅自停止采暖的供应和服务事项工作，给甲方和驻楼单位造成损失的，乙方必须承担全部的经济责任和法律责任。

6.双方在履行本合同过程中，如有争议应当协商解决，未能协商一致时，向合同签订地人民法院提出诉讼。

7.本合同中列明的地址为双方的有效通信地址，如变更，应书面通知对方，否则仍以变更前的地址为准。

8.如有未尽事宜，双方可签订补充协议，与本合同有同等法律效力。

十一、合同价款及付款方式:

1.合同总价即成交金额，成交金额为人民币玖拾万陆仟玖佰柒拾伍元整（¥906975.00元）。

2.采购资金由甲方直接结算，具体参考付款方式如下:

供热期取暖费按月支付，每月的取暖费等于合同总价除以4.5个月计算。首月取暖费于供暖开始前10个工作日内支付，剩余月份取暖费依据当月考核结果核算后，予次月10个工作日内完成支付。逾期支付的，每逾期一日，应按逾期金额的万分之二向乙方支付违约金。

十二、合同争议的解决办法

本合同项下发生的争议，由双方当事人协商解决或申请调解解决；协商或调解不成的，依法向陕西省延安市宝塔区人民法院起诉。

十三、合同一经签订，不得擅自变更、中止或者终止合同。对确需变更、调整或者中止、终止合同的，应按规定履行相应的手续。

十四、本合同从签订之日起生效，合同规定的全部事宜和程序结束后终止。本合同一式六份，甲方三份，乙方一份，招标机构一份，备案一份。

本合同须经延安市公共资源交易中心（延安市市直单位政府采购中心）确认，否则无效。

附件：1.新洲小镇市政府综合办公楼冬季供暖管理考核标准及量化评分表

2.新洲小镇市政府综合办公楼冬季供暖满意度调查表

甲　　方：延安市机关事务服务中心　（盖章）

负 责 人：　　（签字）

住　　址：延安市新区为民服务中心7号楼A座

联 系 人：李延琴

联系电话：8073103

乙　　方：延安新洲物业服务有限责任公司（盖章）

法定代表人：　　（签字）

住　　址：延安市枣园路新洲小镇。

联 系 人：韩海浪

联系电话：15829892227

开户银行：工商银行延安宝塔支行

账　　号：2609011709200003587

延安市公共资源交易中心

（延安市市直单位政府采购中心）：

负 责 人：

合同签订日期：2026年 9月 29日

附件 1

新洲小镇市政府综合办公楼冬季供暖管理考核标准及量化评分表

序号	考核内容及要求	评分标准	分值	得分
1	锅炉房环境整洁，设备、工具和物品摆放整齐有序，无杂物堆积。	达不到要求每项扣 3 分		
2	建立健全各项安全规章制度，操作人员严格遵守操作规程，杜绝违规操作。	达不到要求每项扣 3 分		
3	每个供暖期供热初期，对供暖系统进行检修，并清理地暖管污垢，确保正常供暖；定期检修养护供暖系统设备，保证供暖系统设；设备设施处于良好运行状态每日检查热水循环系统，确保供暖效果。	达不到要求每项扣 2 分		
4	供暖期内，保证按照地方规定的供暖期和标准做好办公楼的供暖工作，室温必须达到《延安市集中供热条例》标准。	达不到要求每项扣 3 分		
5	各阀门完好无损，无漏水、明显锈斑管；道阀门挂有表示其在系统功能、工作状态标识牌。	达不到要求每项扣 2 分		
6	管道温度计、压力计和传感器完好无缺、无故障，表面分色、流向指示清晰明确。	达不到要求每项扣 2 分		
7	各类泵压力计指示正常，泵芯无超标准滴漏，泵台架无大面积锈蚀。	达不到要求每项扣 2 分		

8	监测燃气锅炉供暖出、回水温度;监测压力、水位、排放的参数是否正常。	达不到要求 每项扣 3 分		
9	定期对供暖设备、管道、阀门、地暖管等设备进行检修和维护保养,杜绝跑、冒、漏现象发生,确保无泄露、腐蚀现象,并做好记录。	达不到要求 每项扣 3 分		
10	燃气报警装置,消防设备齐全;安全阀、压力表安装齐全、完好;检查供暖管道是否有渗水、裂缝等问题,防止管道内部结垢或生锈。	达不到要求 每项扣 3 分		
11	建立突发事件应急预案,供暖系统出现运行故障后,维修人员应及时到达现场维修,并做好记录,维修合格率 100%。	达不到要求 每项扣 3 分		
12	上个月整改不到位	达不到要求 每项扣 5 分		

附件 2

新洲小镇市政府综合办公楼冬季供暖满意度调查表

时间：　　年　　月　　日

驻楼单位名称	是否满意		需要改进的地方	单位经办人签字	备注
	是	否			
考核单位盖章处					

说明：

1. 供暖管理考核得分 90 分（含 90 分）以上为优秀，80-89 分（含 80 分）为合格，80 分以下为不合格。

2. 新洲小镇市政府综合办公楼冬季供暖满意度调查表满意率指标不得低于 80%。