咸阳师范学院渭城校区热交换站

管理及热网维护维修外包服务项目合同

（合同编号：2026-446-01）

甲方： 咸阳师范学院

乙方： 陕西东陆物业管理有限公司

2026 年 11 月

咸阳师范学院渭城校区
热交换站管理及热网维护维修外包服务项目合同

（政府采购项目编号：ZX2026-08-57.1B1）

甲方（发包方）： 咸阳师范学院

乙方（承包方）： 陕西东陆物业管理有限公司

《咸阳师范学院渭城校区热交换站管理及热网维护维修外包服务项目》（以下简称“本项目”）已于2026年10月20日在陕西正信招标有限公司通过竞争性磋商方式确定陕西东陆物业管理有限公司为成交供应商。为保障甲方供暖季供热稳定有序，明确甲乙双方权利、义务与责任，依据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国政府采购法》及相关法律法规，甲乙双方本着平等自愿、诚实信用原则，经协商一致，订立本合同，共同遵照执行。

第一条 服务范围及服务标准

1.1 服务范围

1.1.1 热交换站服务范围

甲方渭城校区共设置4座热交换站，服务供热建筑面积合计43.4722万平方米，各站点服务范围如下：

（1）1号热交换站：配置3套热循环机组，供热建筑面积25.7585万平方米；

（2）2号热交换站（新图书楼一层）：为新图书楼专用换热站，供热建筑面积2.5593万平方米；

（3）3号热交换站（11号高层地下室）：服务11号高层、实验楼、汇文楼、修远楼、幼儿园，供热建筑面积5.7544万平方米；

（4）4号热交换站（科技苑大厦地下室）：服务科技苑大厦、8-10号家属楼、商住楼、附中，供热建筑面积9.4万平方米。

1.1.2 热网维护维修服务范围

乙方服务内容包含：供暖前期准备、供热管网补水、管道及阀门保

养检修、水泵电机、配电系统、自控控制系统巡检维护；供暖期换热站值守、管网故障抢修；停暖后供热设施、热力管网的保养、除锈、防护等全部运维工作，保障甲方供暖季稳定供热。

本项目运维所需维修主材由甲方负责采购供应，乙方根据维修实际需求向甲方申请领用，由甲方招标的维修材料供应商配送。乙方负责工具、劳保用品、低值易耗辅材等。

1.2 岗位配置要求

乙方应配置满足供热运维需要的工作人员，基准配置如下：

（1）换热站值守人员：全校共 4 个热交换站，乙方应保证 1 号主热交换站固定 2 人值班；另安排 6 人对其他三个交换站进行分组流动巡查值班，4 个站全天值班人员不少于 8 人，实行 24 小时不间断值守。

（2）维保维修人员：白班维修人员不少于 5 人，夜班抢修值班人员不少于 2 人，配置项目经理 1 名；维修岗位合计不少于 8 人，维护维修作业人员必须具有相应的资质要求。

（3）报修热线值守：设置 24 小时报修服务热线，配置热线值班人员不少于 2 名。

在不降低服务标准、服务质量、保障值守不间断、满足甲方考核要求前提下，乙方可根据甲方供热管理与暖网维护维修实际工作优化人员排班；任何情况下在岗持证人员总数不得低于本条约定最低配置人数。

1.3 通用服务标准

1. 所有上岗人员持证上岗、统一着装、佩戴工牌，规范携带作业工具与安全防护器具；

2. 接到报修后，维修人员 20 分钟内抵达现场；一般故障 4 小时内处置完毕；4 小时内无法排除的重大故障，须第一时间同时向甲方后勤保障与安全保卫处及乙方负责人报备，向报修用户做好解释说明；重大设施故障处置时限原则上不超过 24 小时；

3. 管网、阀门、散热器出现跑冒滴漏问题，乙方须在 2 小时内处置

完毕；

4. 严格落实供暖前打压试水、管网排查保养、停暖后设施除锈、防腐、上油保养工作，建立维保计划；

5. 文明施工，做到工完场清；严禁向服务对象索取财物、接受宴请礼品，不得刁难师生用户；

6. 建立节能管控方案，落实节能措施，做好能耗记录；

7. 建立全套安全管理制度、巡检制度、维保台账、交接班记录，所有记录完整、可追溯，按月提交甲方备查；

8. 乙方承诺供热设施完好率、维修及时率、用户满意度按甲方考核要求落实。

第二条 服务期限

本项目总服务周期为两个供暖季（2026—2027 年供暖季、2027—2028 年供暖季），按竞争性磋商文件约定，合同按一个供暖季一签方式执行。

第一个供暖季服务期满，经甲方考核合格后，甲乙双方另行签订第二个供暖季服务合同；若第一个供暖季甲方考核不合格，甲方有权不予续签，本合同自动终止，甲方不承担任何补偿责任。

单个供暖季服务周期以甲方所在地市政热源正式送水起，至当年供暖结束停热之日止。

第三条 服务费用、结算及支付方式

3.1 合同价款

本项目合同含税总价款：¥592320（人民币大写：伍拾玖万贰仟叁佰贰拾元整）。

年度含税服务费：¥296160（大写：贰拾玖万陆仟壹佰陆拾元整）。

年度供暖周期按 4 个月计，按月均衡支付，每月含税服务费：柒万肆仟零肆拾元整（¥74040）。

本价款包含人员薪酬、社保、工具、劳保、值班、巡检、抢修、管

理、税费、热线运维等乙方完成本合同全部义务的所有费用，除合同明确约定由甲方承担的维修主材外，甲方不再另行支付其它费用。

3.2 支付流程

1.甲方于每月20日前，完成对乙方上一月度服务履约情况考核，形成月度考核表；

2.乙方月度考核合格的，在考核确认后5日内向甲方开具等额、合规增值税正式发票；

3.甲方收到乙方合规发票且资料齐全后30个工作日内，以银行转账方式支付上月服务费；

4.乙方未按时提交发票、发票不合规、当月考核不合格的，甲方有权顺延付款或按考核结果扣减服务费，不承担逾期付款违约责任。

3.3 乙方收款账户

户名：陕西东陆物业管理有限公司

开户行：建行西咸新区沣东新城支行

账号：61050110390300002337

行号：105795000048

乙方如需变更收款账户，须提前向甲方提交加盖公章的书面账户变更通知，否则甲方按原账户付款视为有效履约付款。

第四条 履约保证金

4.1 乙方应于本合同签订之日起10日内，向甲方缴纳履约保证金人民币30000元（叁万元整）。

4.2 履约保证金担保范围包含乙方违约金、甲方损失赔偿金、考核扣款、整改费用等。

4.3 单个供暖季服务期满、乙方全部履约义务履行完毕，经甲方出具书面履约验收合格意见后30日内，甲方无息退还履约保证金。

4.4 因乙方违约、过错造成甲方损失、甲方按合同扣款、合同提前解除的，甲方有权直接从履约保证金中抵扣；保证金不足抵扣损失的，

甲方有权继续向乙方追偿。乙方存在根本违约导致甲方单方解除合同的，甲方有权不予退还履约保证金。

第五条 运维管理制度、岗位职责与作业规范

5.1 换热站值班及交接班制度

1. 值班人员持证上岗，严格执行换热站安全操作规程，实时监控机组、循环泵、电控、自控系统运行状态；发现异常第一时间处置并上报甲方；

2. 建立定时巡检机制，每 2 小时开展一次站内设备巡检，如实填写运行台账、巡检记录，保持换热站场地整洁；

3. 交接班提前 15 分钟到岗，逐项核对。执行“四交接”：设备运行及故障处置情况交接、跑冒滴漏隐患交接、运行记录交接、现场卫生交接；“四不接”：设备带病运行不接、记录不清不全不接、现场卫生不达标不接、故障情况交代不清不接；

4. 接班人员未按时到岗，当班人员不得离岗，须同时向甲乙双方负责人报告；

5. 换热站为重点管控区域，外来人员进入必须登记、专人陪同；未经甲方后勤保障与安全保卫处负责人书面批准，任何外部人员不得进入站内参观。

5.2 供热管网巡检及故障处置制度

1. 乙方常态化巡检管网、阀门、补偿器、管道支架，排查焊缝、变形、水击异响、锈蚀、渗漏；排查第三方施工、违建对热力管线造成的安全隐患；

2. 一般故障：接到报修或巡检发现隐患后 30 分钟内到场处置；

3. 须停热抢修的重大故障，乙方第一时间上报甲方，在甲方统筹许可后方可停热抢修，抢修完成后尽快恢复供热；

4. 所有巡检、故障处置、抢修全过程书面留痕，记录巡检时间、人员、位置、隐患、处置结果。

5.3 报修、热线、回访制度

1. 学校设立 24 小时报修热线，乙方专人值守；热线人员做好报修登记、派单、跟踪、回访；重大投诉、大面积停暖故障须同步报送甲方；

2. 校内师生、各教学科研单位报修，统一在甲方后勤保障与安全保卫处监督管理科备案；

3. 维修完工后，由报修人验收签字；乙方定期回访用户，收集服务意见；建立投诉闭环台账；

4. 乙方设立内部投诉渠道；师生对乙方服务不满意，可直接向甲方后勤保障与安全保卫处监督管理科投诉。

5.4 夜间抢修值班制度

1. 夜间保持抢修人员在岗待命；接到报修后 20 分钟抵达现场处置；

2. 大面积停暖、重点楼宇（教学楼、实验室、宿舍、图书馆）故障，立即升级上报，根据上级指令情况，组织力量连夜抢修；

3. 临时处置、无法当夜彻底修复的故障，做好临时管控、隔离防护，次日优先闭环处置，同步告知甲方。

5.5 文明服务规范

1. 乙方人员遵守甲方校内管理规定，服从调度安排；

2. 不推诿报修任务、不私揽校外业务；文明用语、规范作业；

3. 爱护甲方设施，节约领用维修材料，杜绝浪费。

第六条 考核、检查及违约扣款规则

6.1 考核方式

甲方实行“日常巡查+定期检查+不定期抽查”相结合考核方式，每日开展现场督查，随时开展不打招呼抽查；检查形成书面考核记录，列明问题、整改时限，由乙方现场负责人签字确认。乙方拒绝签字的，甲方留存影像、书面送达记录，考核结果依然有效，甲方有权直接从应付服务费或履约保证金中扣收。

考核以服务质量、人员在岗、持证情况、响应时效、台账记录、安

全管理、用户投诉、设施完好情况为核心内容。

6.2 考核扣款标准

1. 人员未持证上岗、未统一着装、未佩戴工牌，每次扣 500 元；

2. 未按周期对循环泵、补水泵、电机等设备保养，每缺一次扣 500 元；

3. 报修到场超时、一般故障超出 4 小时未修复，每次扣 100 元；

4. 管网跑冒滴漏发现后超过 2 小时未处置，每次扣 500 元；

5. 缺少制度文件、缺少巡检/交接班/运行台账记录，缺一项制度扣 500 元；单条记录缺失扣 50 元；

6. 乙方人员虚报冒领、多领维修材料，甲方有权要求更换涉事人员，单次扣款 5000 元；造成材料损失的另行赔偿；

7. 乙方人员故意损坏甲方设施设备，甲方有权要求更换人员、单次扣款 5000 元，并由乙方全额赔偿财产损失；

8. 本条款未列明的违约、服务不达标情形，甲方考核小组根据情节轻重，单次扣款区间 200 元—10000 元；同一问题经甲方书面整改通知后重复发生的，扣款加倍。

9. 扣款优先从当月服务费中扣除，服务费不足抵扣的，从履约保证金抵扣。扣款不免除乙方继续整改、赔偿损失、承担其他违约责任的义务。

第七条 甲乙双方权利与义务

7.1 甲方权利与义务

1. 向乙方提供换热站基础值守条件，对乙方水电使用进行监管，违规使用水电可依规处罚；

2. 按合同约定对考核合格的服务费用予以支付；

3. 有权制定服务标准、考核细则，对乙方人员、运维质量、安全管理全过程监督检查，下发整改通知；

4. 有权要求乙方更换不合格、不称职、被师生多次有效投诉的项目

经理、值班、维修人员；

5. 因乙方人员履职不当造成甲方财产损失的，甲方有权向乙方索赔；

6. 有权审核乙方运维计划、管理制度；乙方持续服务不达标、拒不整改的，甲方有权单方解除合同；

7. 向乙方提供报修对外公示电话，通话费用由乙方承担；

8. 甲方提供维修主材，按乙方合规申请组织配送。

7.2 乙方权利与义务

1. 乙方为本项目独立履约主体，严禁整体转包、未经甲方书面同意不得分包核心值守及抢修业务；如需调整在岗人员数量，必须事先书面报请甲方同意，在岗人数不得低于合同最低配置；

2. 乙方工作人员与甲方不存在劳动关系、劳务关系；乙方自行与员工签订劳动合同，足额发放工资、依法缴纳社保、购买安全生产意外险；乙方用工产生的工资纠纷、工伤事故、人身损害赔偿、劳动仲裁、诉讼等全部由乙方独立承担责任，与甲方无关；如纠纷影响学校正常供热秩序，乙方承担相应违约金；

3. 乙方人员年龄限制：男性不超过 60 周岁，女性不超过 55 周岁，身体健康，无妨碍供热运维及高空、电气作业的疾病；

4. 乙方负责配齐作业工具、安全防护用品，落实安全生产主体责任，开展岗前安全教育；

5. 乙方人员须品行端正，不得发生盗窃、寻衅滋事、与师生冲突等行为；甲方提出更换人员要求的，乙方须在 3 个工作日内完成调换；

6. 乙方不得利用换热站、校园场地开展任何经营性活动，不得干扰教学、科研、师生正常生活秩序；

7. 服从甲方调度、落实甲方整改通知，不得推诿、拖延、抵制甲方管理；

8. 合同终止/到期后，乙方完整移交全部运行台账、图纸、巡检记录、维保档案、钥匙、站内物资清单，配合甲方完成交接验收；

9. 乙方在供热运维全过程落实安全生产主体责任，制定供热安全、消防、有限空间、电气作业应急预案，定期组织内部演练；

10. 乙方在法定及合同约定义务之外，自愿无偿向甲方质保期内的相关工程项目提供增值服务，该增值服务不含新增材料、设备费用。

第八条 违约责任

8.1 因乙方值守疏漏、巡检不到位、违规操作、抢修不及时、管理失职，引发安全事故（人身伤害、火灾、大面积停暖、管网爆裂造成财产损失等），乙方承担全部赔偿责任，甲方有权单方解除合同、没收履约保证金，并保留追究乙方法律责任的权利。

8.2 乙方用工纠纷、员工伤亡事故，全部由乙方负责处理、承担赔偿；如造成甲方声誉损失、供热中断，乙方须向甲方支付年度服务费20%的违约金，不足以弥补损失的，甲方继续追偿。

8.3 乙方未按合同履行运维义务，造成供热中断、供热不达标、重大投诉、安全隐患，经甲方限期整改仍不达标的，乙方向甲方支付年度服务费 20%的违约金；同时甲方有权扣减服务费、扣收保证金、单方解除合同。

8.4 因甲方自身原因导致无法正常提供服务条件、逾期付款（符合合同约定及财政预算未下拨等情况除外），由甲方承担对应违约责任；因双方共同过错造成损失的，按过错比例分担责任。

8.5 一方违约后，另一方应当采取合理措施防止损失扩大；未采取减损措施导致扩大的损失，无权要求对方赔偿。

第九条 其他约定

9.1 本项目竞争性磋商文件、乙方响应文件、中标（成交）通知书、甲方考核制度与细则为本合同附件，附件与本合同正文具有同等法律效力，作为甲方考核、验收、追责依据。附件内容与正文冲突的，以本合同正文约定为准。

9.2 本合同未尽事宜，双方友好协商，签订书面补充协议；补充协

议加盖双方公章后生效，与本合同具有同等效力。

9.3 因本合同引起或与本合同有关的争议，双方协商解决；协商不成的，提交甲方住所地人民法院诉讼解决。

9.4 本合同一式陆份：甲方执肆份，乙方执壹份，采购代理机构陕西正信招标有限公司留存壹份，自甲乙双方签字盖章之日起生效；至本供暖季项下全部款项结清、资料交接完毕、维保相关义务履行完毕之日终止。

（以下无正文）

甲方：咸阳师范学院

（盖章）

法定代表人或代理人：

时间：2026 年 11 月 13 日

乙方：陕西东陆物业管理有限公司

（盖章）

法定代表人或代理人：

时间：2026 年 11 月 13 日