

# 河南大别山干部学院

## 2025 年后勤委托管理服务合同

甲方：河南大别山干部学院（以下简称“甲方”）

乙方：湖北洪山宾馆酒店管理有限公司（以下简称“乙方”）

### 第一章 总则

**第一条** 为做好河南大别山干部学院后勤保障工作，提升后勤管理水平，为学员、教职员工创造一个良好的学习、工作、生活环境，根据《中华人民共和国政府采购法》《中华人民共和国民法典》等相关法律法规，甲、乙双方依据《河南大别山干部学院 2025 年后勤委托管理服务项目招标文件》，按照评委会评审推荐，甲方确定乙方为中标单位。现甲乙双方协商同意签订此合同。

### 第二条 合同双方

甲方：河南大别山干部学院

地址：河南省信阳市新县金兰山街道卓湾社区

乙方：湖北洪山宾馆酒店管理有限公司

地址：湖北省武汉市武昌区中北路 1 号

### 第三条 合同文件

本合同所附下列文件是构成本合同不可分割的部分，组成合同的各项文件应互相解释，互为说明，解释合同文件的优先顺序如下：

- (一) (新财公开招标-2024-30号) 招标文件;
- (二) 本后勤委托管理合同及附件;
- (三) 投标文件以及乙方在投标时的承诺;
- (四) (新财公开招标-2024-30号) 《中标通知书》;
- (五) 合同补充条款或说明;
- (六) 保密协议或条款。
- (七) 相关附件及电子版材料

## 第二章 管理范围、管理目标、管理期限

**第四条** 纳入后勤服务委托管理的项目主要有：学院（含本部、东校区大别山体育公园以及香山校区，以下简称“学院内”）的客房、餐饮、保洁、会议、教学、办公、文体活动场所及甲方指定区域内后勤服务经营及设施设备管理等。具体内容如下：

(一) 建筑物、设备的运行及维护管理：承担学院内建筑物、构筑物及水、电（强弱电）、气、空调、锅炉、发电机、厨房、水暖、管网、信号、网络、声光电、监控、电梯、办公文体、室内外装饰、家具等设施设备的安全运营、日常维护维修、保养和相关材料的管理。其中，中央空调、锅炉、电梯等特种设备的专业维保由学院同第三方签订专业维保合同并承担费用，乙方要根据设备使用情况按时告知甲方联系维保公司进行维保。

(二) 客房服务：主要包括学员公寓、运动员公寓、教职工公寓、专家配套用房等的经营整理、保洁，学习材料（含红军包、学

员服等)、生活用品的配备、管理及账务结算(含公务、会务及日常接待)等。

(三) 餐饮服务: 主要包括学员餐、教职工餐、公务接待及经学院允许在学院服务的运维团队员工餐和其他与教学、管理服务相关的餐饮服务及账务结算(含公务、会务及日常接待)等。

(四) 会务服务: 包括教室、会议室、研讨室、多功能厅、报告厅、纪念馆、图书馆、文体场所等区域的相关保障及账务结算(含公务、会务及日常接待)。

(五) 保洁服务: 包括学院内(含门前三包)所有区域及建筑物室内外相关设备设施的卫生保洁、垃圾清运等。

(六) 人力资源: 包括贯彻国家劳动人事方针、政策, 在学院审批管理下, 全面负责有关人事聘任、管理、培训等工作。

(七) 其他服务: 学院交办的其他相关的服务保障工作。

第五条 甲方委托乙方管理的服务项目按照后勤管理项目ISO9001质量管理体系标准统一管理、服务, 达到中华人民共和国文化和旅游部颁布的《旅游饭店星级的划分与评定》标准(GB/T14308—2023)中所规定的“四星级”管理水平和服务质量。

第六条 本次委托服务期限为12个月, 即从2025年1月1日起至2025年12月31日止, 到期后由河南大别山干部学院根据一年来的考核情况决定是否续签, 最长可续签贰年。本合同约定的委托服务期限届满当日(且双方不再续约的)或本协议根据

其条款的约定提前终止当日，乙方应当将处理委托事项而管理的所有资产移交给甲方并与甲方办理书面交接手续。

### 第三章 人员编制、费用及支付方式

第七条 乙方应严格按照中标方案及甲方要求，合理设置相关部门，招聘员工、经理（含）以上管理人员，按照精干、高效的原则来组织团队，注重基层一线员工的配置和质量，以 207 个员额配备服务团队，合理分工搭配上岗（包括高管 5 人）。乙方可根据甲方运营实际需要并经甲方同意，按照淡、旺季调差原则，合理减少或增加在岗人员及人员工资，但合作期内的调差要做到总体平衡，不超过总金额限制。

第八条 本合同服务费为限额总价，费用总额为人民币玖佰柒拾玖万玖仟叁佰壹拾壹元陆角整（小写：¥9799311.60 元）。费用采用此总额内据实结算，超出总额部分由乙方自行承担。此合同服务费包括但不限于乙方管理服务费、乙方企业应缴纳的各项税费、委派管理人员和由乙方负责组建的服务团队人员工资及工作奖金等。本合同总价款包含以下费用：

（1）管理费：人民币叁拾陆万元整，小写：¥360000.00 元；

（2）员工工资：乙方受甲方委托提供服务所聘用人员的年度工资标准费用总额为人民币捌佰伍拾捌万零贰佰肆拾元整，小写：¥8580240.00 元，员工工资组成及标准需报甲方备案，每月发放具体金额报甲方审定。

(3) 奖惩基金：乙方每年拿出员工工资额的 3% (¥252360.00元) 作为奖惩基金，用于对服务水平、餐饮质量、工程能耗及客房低值易耗品等成本控制的考核。具体考核奖惩方案由乙方报甲方审定。

上述奖惩基金结余部分，经甲方同意，可全额用于乙方所在新县分公司员工年终综合奖励以及员工困难救助等，不得转移或上缴乙方。乙方所在新县分公司高管人员工资可按甲方核定金额上缴乙方，由乙方另行发放。乙方的行政管理以及本合同约定的乙方应承担的费用，不得在乙方新县分公司列支。

(4) 税金：包含增值税、城建税、教育费附加和地方教育费附加、残疾人就业保证金，具体税率及产生税费随国家税收政策的调整而调整，最终以实际应当申报缴纳金额为准。税金需在甲方所在地缴纳。

上述包干费用以外的其他费用（具体指依据国家有关规定由此派生出来的工会经费、职工教育经费、社保经费），须按国家规定的用途和列支范围使用，经甲方审核后实报实销。

甲方认为必要时，可派人进行专项审计，乙方应无条件配合；如发现有不符或违规情形，甲方有权拒绝支付或追回已付的相应费用。

**第九条 合同价款具体支付额度与内容如下：**

2025年1月1日起至2025年12月31日每月根据考评情况据实

支付，月支付额暂定为捌拾壹万陆仟陆佰零玖元叁角整，小写：¥816609.30元，具体内容如下：

(1) 管理费：人民币叁万元整，小写：¥30000.00元；

(2) 员工工资：乙方受甲方委托提供服务所聘用人员的月工资标准费用总额为人民币柒拾壹万伍仟零贰拾元整，小写：¥715020.00元（包含2%工资调差，2%工资调差金额为：每月¥14020.00元），其中员工工资考勤以考勤机考勤结果和实际工作表现为依据进行发放，如工资与考勤系统不一致，乙方须出具书面情况说明，经甲方认可后作为考勤依据，工资实行打卡发放，银行工资流水报甲方备查。

(3) 奖惩基金每月为人民币贰万壹仟零叁拾元整，小写：¥21030.00元。

(4) 税金：包含增值税、城建税、教育费附加、地方教育费附加、残疾人就业保证金，具体产生税费以实际应当申报缴纳金额为准。

其他费用（具体指依据国家有关规定由此派生出来的工会经费、职工教育经费、社保经费）须按国家规定的用途和列支范围使用，乙方应根据员工意愿核算社保经费，按月在新县当地主管部门缴纳，凭有效缴纳凭据经甲方审核后实报实销（乙方在代缴过程中开具统一税务发票，由此产生的税费由甲方承担）。未经甲方审批的其他费用，不得列入费用支出。

如遇疫情、自然灾害等人力不可抗拒因素造成学院培训暂停的（包括但不限于每年培训淡季1月、2月），员工工资根据期间的实际用工量经甲乙双方协商一致后按比例发放。

**第十条** 合同价款支付方式。每月5日前（节假日顺延）乙方提供员工（含管理人员）的相关信息包括工资表、考勤表、人员信息表及上月工资银行对账单。经甲方审核后，每月17日前（节假日顺延）支付上月相关的款项，如因付款审批流程或乙方提供的上述信息存在误差等其他原因，导致延迟付款的，付款期限可相应顺延（最长不超过三个月），且不视为甲方违约，乙方对此予以认可。

**第十一条** 甲方按照如下乙方账户信息支付乙方费用：

乙方按招标文件约定在新县注册新县分公司，甲方按时将核定金额转入乙方新县分公司账户。乙方新县分公司账户信息如下：

收款人：湖北洪山宾馆酒店管理有限公司新县分公司

开户行：中国建设银行股份有限公司新县支行

账号：41050176680800001459

乙方对甲方支付给乙方的费用提供正式发票，发票应按甲方的要求开具，税金由乙方承担（涉及员工工资产生的相关税金由甲方承担），否则甲方有权拒绝付款。

除乙方委派的高管之外的员工的工资应从乙方新县分公司账户向员工直接支付。

#### 第四章 双方权利义务

## 第十二条 甲方权利义务：

1、甲方对乙方享有监管权。有权委托专人或甲方的相关职能机构依据相关法律法规、本合同约定及甲方相关管理制度规定履行对乙方的监管职责。

2、甲方有权依据“双方约定的工作人员任职条件”对乙方聘用工作人员进行资格审查、确认，人员招聘方案需报经甲方审批，同意后方可对外发布招聘信息，乙方聘用人员上岗前需将聘用人员信息报备给甲方，不在报备之列的人员，甲方不予认可，故此产生的一切费用（含损失）由乙方自行承担，由此产生的劳资纠纷，乙方自行负责。甲方有权要求乙方在规定期限内解聘或调离不能胜任工作人员，监督乙方关于后勤员工的薪酬分配，对于不合理的薪酬分配及奖罚办法，甲方有权提出意见和建议，乙方负责及时整改落实。

3、甲方有权审查乙方制定的有关规章制度、管理方案和实施细则；审核乙方提供的月度财务报表、工作报告和年度财务预算；对财务收入进行监督检查或审计。

4、甲方有权对乙方后勤管理服务工作进行全过程监督、结果评定，提出意见、建议并依据本合同相关条款进行处理。

5、甲方有权对交付给乙方管理、使用的固定资产及其他物品、设施设备进行监管。在不影响本合同履行的前提下，甲方有权改造、处置甲方委托乙方管理使用的资产。

6、甲方有权根据工作需要调整委托服务内容，因调整内容而调

增调减的服务费用由双方协商确定。

7、甲方有义务协助乙方协调办理与乙方管理相关的业务事宜，乙方高管须报甲方备案同意，甲方对乙方关键岗位人员有建议调整的权利，关键岗位技术人员须具有相应资质。

8、甲方应向乙方提供受托范围内各类设施设备、建筑物单体（工程建设）相关技术参数、设计图纸、合格证、保修证、检验证等资料，并办理交接手续。

9、甲方为乙方提供必要的办公用房、办公设备及员工宿舍，产权属甲方，仅供乙方按照指定用途合理使用。

10、甲方负责办理国家规定的相关证照，如餐饮服务许可证、消防器材检验合格证、电梯年检合格证等。

11、甲方设立监督员，专门督促各项奖惩制度的落实，代表甲方进行管理检查以及取样，如出现不合格或违规现象，甲方有权要求乙方立即整改，监管部门将按照奖惩制度根据奖惩情况下达处罚意见，乙方因此形成的处罚收入纳入奖惩基金，用于乙方优秀员工评选奖励。

### 第十三条 乙方的权利与义务：

1、乙方根据有关法律、法规及甲方的要求，立足甲方实际，结合甲方制定的能耗协议、质量服务评估体系等制定乙方新县分公司制度（含员工手册、奖惩制度等），使管理工作实现制度化、规范化、科学化目标。

2、乙方按照甲方审核的招聘方案自行聘用员工，对所聘人员的管理与服务行为负责，并承担乙方所有人员的人身、财产安全责任及所涉及的法律风险（乙方所有人员所涉及的劳动争议，均由乙方负责处理，因此产生的费用及责任由乙方自行承担）。如因甲方在合同期内修改合同造成乙方辞退员工所涉及的劳动争议需甲方协助处理，并承担经济补偿。乙方部门经理以上管理人员须具备国家或行业规定的从业资格，餐饮人员、房务人员、财务人员、消防员、司炉工、电工等特殊岗位人员和国家要求的需有资格证的人员必须持证上岗；所聘人员须按照国家有关规定和学院要求做好人员的政审工作，并将政审情况报甲方备案。

3、乙方部门经理（含）以上管理人员、国家要求需有资格证的人员以及甲方认为的特殊岗位人员（餐饮人员、财务人员、消防员、司炉工、电工等）经甲方确认上岗后应相对保持稳定，员工流失率应控制在行业标准内（3%~5%），由于疫情等不可抗力原因造成员工流失除外。

4、乙方负责中央空调（含综合馆一体机）、锅炉、消防、监控等特种设备日常维修；若乙方不能派驻符合条件的人员胜任或整体移交专业机构维保、值守，因此产生的全部费用，应在总服务费中据实扣减。

5、乙方应按时向甲方提交年度、月度财务报表等相关财务资料，配合甲方进行财务资料监督检查或审计。

6、乙方应积极配合甲方对管理服务实施的过程监督（详见本合同第五章），根据甲方意见建议进行整改。

7、乙方在管理过程中因乙方原因造成的违规、事故及当地相关职能部门罚款等问题由乙方承担责任，因此产生的所有费用、损失等，均由乙方自行承担。

8、乙方为甲方提供成本相对较低、可持续发展的优质后勤服务，应保证提供的相关服务不低于四星级酒店标准（参照文化和旅游部颁布的星级酒店评定标准）。乙方在受托范围内应合理管理、使用、维护设施设备，因管理、使用、维护不当造成损失的，应当承担相应的赔偿责任。

9、乙方不得将本合同约定的服务项目全部或部分转包给第三方。若乙方确需选聘专业公司承担甲方的专项服务并发生由甲方承担费用的情形时，须报甲方同意，由甲方按程序选定。

10、乙方不得利用甲方的设施设备、服务场所从事与本合同约定无关的经营活动及无关行为。

11、乙方应保证不以任何方式泄露甲方任何资料（含本合同）、信息（含甲方有关政治性要求的文本信息），因乙方故意或过失导致甲方资料、信息泄露，造成甲方利益受到侵害或造成社会影响的，甲方有权要求乙方在一定期限内解决，逾期不解决的，甲方有权解除本合同；造成甲方经济损失的，乙方应给予甲方全额经济赔偿，同时乙方还应向甲方支付合同总金额 30%的违约金。

12、合同履行期间，甲方委托乙方管理范围内的设施、设备等财物发生丢失（含被盗）、损毁的，由乙方负责全额赔偿，如因第三方原因造成设施、设备丢失（含被盗）、损毁的，乙方全额赔偿给甲方后，可向责任方追偿。

13、乙方应加强特种及大型设备的管理，对特种及大型设备运行安全负责。在电梯维保公司指导下建立电梯安全运行管理制度，确保电梯安全运行；建立中央空调、锅炉、燃气、空气能热水器等大型设备安全运行管理制度和安全操作规程，保证其正常安全运行，如出现故障应立即采取紧急措施进行维修，防止事故扩大，中、大型维修需报至甲方，每天、每周、每月做好维护记录以供甲方备查；加强高低压配电运行维护和发电机的管理、操作、用电安全，否则因此产生的责任后果及损失，由乙方负责承担。

14、本合同终止或委托期满，乙方必须向甲方移交相关物件及档案资料，应归还甲方所提供的一切设施、设备，保证运转正常，并办理交接手续。其中餐厅及后厨、客房等易损物品损耗率不能超过千分之四，超出该损耗比例的，乙方应按折旧价格进行赔偿。

15、乙方工作人员按照国家《中华人民共和国劳动法》执行休假制度。乙方管理人员请假超过一天或离开新县，要向甲方后勤保障部报备。乙方高管实行单休制，可以进行调休；调休或请假期间乙方内部需指定人员临时替代其工作，并保证一切工作运转正常。

16、乙方需指定本项目的固定联系人负责同甲方联系做好沟通、

协调等工作。乙方质检经理每月至少来院工作巡查一次，每次工作巡查时间不得少于1天，并从分公司各部门抽调员工组建检查组，对各部门、各环节工作进行检查，每月形成检查报告提交甲方。每季度派驻一个质检组，时长不少于3天，对高管工作实行量化考核。每半年对整个委托服务项目的运行情况进行一次后评估（包括派驻高管），并向甲方提供评估报告。

17、乙方应依法用工，加强对所聘人员的日常教育、培训和管理，依法承担员工的人身财产安全责任。

18、乙方因履行本合同项目所需的工作人员由乙方自行聘请、管理，不低于四星级酒店服务人员管理标准，同时乙方还应与其聘用的工作人员签订劳动合同、劳务协议等约定聘用事项的法律文件，并保证按时发放其工作人员的工资、福利待遇，依法为其工作人员办理相关保险并承担因此产生的费用。

19、乙方负责外单位所欠甲方除培训费以外的餐饮、住宿、会议室使用等费用的清收工作。

20、乙方替甲方代收款项由乙方日收日结，如实、足额交甲方财务，不得弄虚作假或虚报、少交、截留、挪用等，否则视为乙方违约，乙方除应向甲方全额交付替甲方代收款项外，还应按未付代收款总金额30%标准向甲方支付违约金，同时甲方还有权单方解除本合同。

21、乙方员工要求身体健康、品行端正、形象良好、业务熟

练、爱岗敬业，无任何违法记录，高中以上学历，平均年龄不超过45岁，35岁以下占比30%以上，45岁以下占比70%以上，新入职人员原则上不得超过45岁，其中客房前台、会务人员年龄在35岁以下，特别优秀的年龄不超过40岁；餐饮前厅服务员40岁以下的要达到50%以上，男性员工身高在165 cm-180 cm之间，女性员工身高在155 cm-175 cm之间。

## 第五章 监管、考核及奖惩

第十四条 甲方以定额管理、重点环节监管及服务质量评估考核的方式，履行监管职责：

1、定额管理主要包括：能耗定额管理、客用低值易耗品定额管理、维修耗材定额管理、餐饮成本定额管理。

2、重点环节监管主要包括：

(1) 对餐饮原材料采购、库房管理、成本核算、标准菜单及菜品和服务质量的监管，特别是厨房实行成本单独核算，毛利率控制在45%至60%之间，60%至65%之间酌情予以奖励，40%至45%之间予以提示，低于40%的予以处罚。毛利率=（餐饮部收入-成本）/餐饮部收入×100%，餐饮收入包含学员餐收入、教职工餐收入、员工餐收入、接待收入等，成本为餐饮部食品原材料支出、设备用具消耗支出（不含水电气、员工工资等支出）。餐饮质量实行就餐人员满意度考评，学院依据考评结果实施奖惩。

(2) 对设施设备维修、保养和管理工作的监管；对工程、设备

维修方案的审批和维修质量的监管及客房部的易耗品等成本控制方案由乙方报甲方审核后执行。

(3) 对乙方员工从业资质和员工流动率的监管；对乙方派驻管理人员从业资质、水平和入（离）职审核的管理。

(4) 学院运营的能耗如水、电、气等要按照行业标准同营业收入挂钩并控制在合理范围内，具体管控方案由乙方出具并报甲方审核后执行。

3、服务质量评估考核主要包括：对乙方的服务质量、管理水平、履约情况的评估和考核。

**第十五条** 甲方依据《河南大别山干部学院后勤服务质量评估考核办法》及学院相关管理办法、规定等，从学员、教职工、职能部门、乙方公司员工四个方面，对乙方的管理和服务进行综合考核，根据考核结果，实施奖惩。

**第十六条** 乙方依据《河南大别山干部学院后勤服务“月度服务之星”评选方案》对工作业绩突出、综合表现优秀的员工进行奖励。

**第十七条** 乙方依据《河南大别山干部学院后勤服务奖惩制度》对后勤服务公司及员工进行奖罚。

## 第六章 违约责任

**第十八条** 本合同生效后，乙方保证认真履行本合同，如乙方违反本合同任一约定或不按本合同任一约定履行，即视为乙方违约，乙方除应赔偿因违约给甲方造成的全部损失外，还应按照合同总金额

额 30%标准向甲方支付违约金。乙方应赔偿给甲方的损失及应向甲方支付的违约金，甲方有权在本合同总价款中扣除，扣除后仍不足的，由乙方承担。同时，甲方还有权停止向乙方支付任何款项，并单方解除本合同。

**第十九条** 甲方逾期向乙方支付款项达 180 天的，自第 181 天起，应按照同期人民币贷款基础利率（LPR）向乙方支付资金占用费。甲方逾期支付款项达 270 天的，乙方有权解除本合同，甲方除应向乙方足额支付未付款项及资金占用费外，还应按照应付金额的 30%标准向乙方支付违约金，但合同另有约定或因乙方违约导致甲方停止付款的除外。

## 第七章 合同的修改、变更和终止

**第二十条** 甲乙双方可在本合同的有效期限内，对合同条款进行修改、细化或者补充，形成的有关办法、协议视为本合同的附件，经甲乙双方签字确认后与合同正文具有同等法律效力。

**第二十一条** 出现下列情况之一的，本合同可以终止或解除：

1、因自然灾害、战争等不可抗力或国家政策发生调整造成无法继续履行合同；

2、一方不履行合同及附件规定的义务，导致严重影响对方工作，或导致严重损害他方的合法权益，另一方有权提出终止合同并书面通知对方，且有权要求违约方承担违约责任；

3、双方一致同意终止，以书面协议终止本合同；

4、本合同期限届满的；

5、法律规定或当事人约定终止或解除的其他情形。

## 第八章 附则

**第二十二条** 凡执行本合同所发生的一切争议，双方应通过友好协商予以解决。如需通过诉讼解决，均应向新县人民法院提起诉讼。

**第二十三条** 本合同用中文书写，经甲乙双方签字盖章后生效；本合同期满，相关费用结算，财务交接清楚，合同终止。

**第二十四条** 本合同一式八份，甲乙双方各执四份，具有同等法律效力。

**第二十五条** 本合同履行地为：河南省信阳市新县大别山干部学院。

(以下无正文，为签章页)

甲方：河南大别山干部学院

(盖章)



乙方：

(盖章)



法定代表人或

授权代表 (签字):

韩宇平

法定代表人或

授权代表 (签字):

姜莹

日期：2024年12月11日

日期：2024年12月11日

本合同签订地点：河南省信阳市新县大别山干部学院

