马坊镇政府

能源管理技术服务项目合同

甲方：北京市平谷区马坊镇人民政府

乙方：北京市东湖房地产有限公司

签署地点：中国·北京

马坊镇政府能源管理技术服务项目合同

甲方：北京市平谷区马坊镇人民政府

法定代表人：王舰锌

通讯地址：北京市平谷区马坊镇金河街 1 号

联系电话：60996762

乙方：北京市东湖房地产有限公司

法定代表人：刘玉峰

通讯地址：北京市平谷区马坊工业园区西区 266 号 1 号楼 301 房间

联系电话：64723786

鉴于甲方为北京市平谷区马坊镇人民政府大楼（以下简称“本项目大楼”）合法产权及运营管理主体，拟对大楼整体能源运行系统进行升级改造；乙方具备设备采购安装、能源管理系统搭建、能耗优化、节能运维的专业组织管理能力。本项目由甲方全额一次性投资，乙方提供全流程能源管理技术服务，并承诺保底节电指标、保障约定投资回收期，未达标自愿承担相应违约责任。依据《中华人民共和国民法典》有关规定，经甲、乙双方友好协商，本着长期平等合作，互利互惠原则，在创造良好的经济效益和社会效益的基础上，达成本合同条款共识，以资共同信守。

第一条 项目概况与服务范围

1.1 项目名称：马坊镇政府能源管理技术服务项目

1.2 项目地点：北京市平谷区马坊镇金河街 1 号

1.3 服务内容

乙方全权负责本项目合同期内整体技术落地及能源运行管理服务，具体包含但不限于：

（1）甲乙双方同意对本项目进行改造供冷、热系统、照明系统及增加能控平台系统方案，由乙方负责实施改造工程，并就节能运行方式和效果进行专题研究，

研究成果归甲方所有。其中乙方提供改造和优化供冷、热系统、办公照明系统的节能技术支撑，以实现甲方节能目标。

（2）乙方负责改造本项目的供冷、热系统、照明系统。并且根据前期调研办公楼的资料进行节能调试研究，将 3 台 30kW 空调侧循环水泵，（流量 200m³/h）更换为 3 台 22kW 循环泵（流量 160m³/h），使水泵能力与机组实际需求（额定 138m³/h）相匹配,配套完成管路、电气改造调试。

（3）乙方负责改造本项目的办公区、过道和宿舍区域的照明系统，根据前期调研将共计 997 套普通荧光灯具更换为 LED 高效节能光源。

（4）乙方根据前期对本项目的实际调研，组织对办公楼加装建筑级 AI 操作系统，同步实施冷源群控系统、分项计量系统、无线物联控制系统、信息采集网络系统、大厅高清屏升级建设。

（5）提供驻场技术人员服务，开展系统巡检、能耗数据记录、月度报表整理、运行策略优化工作。

1.4 项目性质：本项目为甲方全额一次性投资、乙方包干服务模式。乙方承担组织项目全部设备及建筑级 AI 操作系统的采购、安装、调试、后期运维等专业技术服务，并对节电效益、投资回收周期承担保底责任。

第二条 项目投资、设备权属与服务期限

2.1 项目投资

本项目总投资金额为人民币 2148800 元(大写：贰佰壹拾肆万捌仟捌佰元整)，全部由甲方一次性全额投入，包含项目设备采购费安装、集成费、建筑级 AI 操作系统采购、运行费、质保期运维基础费用等项目全部相关费用。甲方按双方约定付款节点足额支付投资款项，最终支付金额以甲方财政结算评审为准。

2.2 付款节点

（1）合同签订生效后 10 个工作日内，甲方向乙方支付合同总价的 30%，即人民币 644640 元，作为预付款；

（2）项目全部施工、系统调试完成，甲乙双方签署《项目竣工验收确认书》后 10 个工作日内，甲方向乙方支付至合同总价的 80%。即人民币 1719040 元；

（3） 结算完成，甲方向乙方支付至结算总价的 97%。即人民币 / 元。

（4）结算总价的 3% 作为质量保证金，自竣工验收合格之日起满 60 个月，设备及系统无重大质量问题、乙方全部履约到位后 10 个工作日内，甲方无息付清质保尾款。

乙方收取各期款项前，须按甲方要求开具合法有效的增值税发票；乙方未按要求提供发票的，甲方有权顺延付款，不构成甲方逾期付款。

2.3 设备及系统权属

本项目项下所有采购的硬件设备、搭建的建筑级 AI 系统、软件平台、数据台账等全部资产，自安装验收合格之日起，硬件设备所有权、使用权、处置权均归甲方所有。软件平台知识产权归乙方所有，甲方享有本项目范围内永久使用权，项目全部运行、能耗数据台账所有权归属甲方。乙方仅享有合同期内的技术运维服务权限，无任何资产处置、转租、转借权利。

2.4 服务期限

自合同签订之日起 180 日历天内完成项目全部安装、系统调试运行并达到验收合格，并提供五年质保期（其中含一年驻场服务）。自项目整体竣工验收合格、双方签署验收确认书次日起计算。服务期满后，双方可另行协商续约事宜；未续约的，乙方需完整移交全部系统、数据、资料，无偿配合甲方完成系统交接、人员培训。

第三条 基准能耗、保底节电指标与投资回收约定

3.1 基准能耗核定

甲乙双方确认本项目大楼改造前一个自然年（2025 年度）的实际耗电量作为本项目**年度基准耗电量**。核算时已扣减楼顶光伏自用发电量，光伏余电上网收益不计入本项目节能收益。该基准能耗为双方核算节电量、节能效益、投资回收的唯一依据，一经确认，非经双方书面一致同意不得变更。

双方以能源管理系统实时监测数据、供电局官方电费账单、大楼总电表计量数据为三重核算依据，每自然年度结束后 15 日内，双方共同核对年度实际耗电量、实际节电量、实际节能效益，签署年度节能核算确认单。能耗核实时遇办公楼能源使用面积、范围增减，节能核算时相应能耗从实际耗电量中进行核减。

3.2 乙方保底节电承诺

乙方承诺，在合同服务期内，本项目大楼年均节电量不低于 31 万千瓦时（度），按当期市电均价 1.1 元/千瓦时核算，年均节约电费不低于人民币 34 万元。

3.3 投资回收周期约定

基于甲方总投资金额及乙方保底节电效益，乙方承诺：甲方全部项目投资可在 7 年内（自项目验收合格之日起）通过节约的电费全额收回。该回收周期为乙方保底承诺指标，以年度累计节电效益核算为准。

第四条 未达标惩罚与补偿机制

4.1 年度节电未达标惩罚

单个自然年度内，若大楼实际节电量＜乙方承诺保底年节电量，视为乙方年度节能指标未达标。乙方需在年度核算完成后 10 日内，向甲方一次性补足差额节能收益（差额金额=年度保底节电收益-当年实际节电收益）。

4.2 投资回收周期未达标终极追责

若至乙方承诺的**投资回收截止日期**，甲方累计实际节约电费总额＜甲方项目总投资，即未实现全额投资回收，视为乙方根本性违约。乙方需在截止日后 15 日内，向甲方一次性补足全部投资差额（补足金额=项目总投资-累计实际节能收益），确保甲方全额收回初始投资。

4.3 免责情形

因甲方擅自改动节能设备、私自更改系统参数、违规操作、大楼使用功能重大变更、自然灾害原因导致能耗超标、节电未达标的，乙方免于承担对应补偿及违约责任，双方可根据实际情况重新核定能耗基准及节电指标。

第五条 双方权利与义务

5.1 甲方权利与义务

（1）1）按合同约定足额、按时支付项目款项；

（2）提供项目施工、设备安装、系统调试所需的场地、水电、通行条件，配合乙方开展现场作业；

（3）有权对乙方设备采购、施工进度、系统质量、节能数据、运维服务进行全程监督、核查、抽检，对不合格设备、不达标的服务有权要求乙方整改、更换；

（4）不得擅自拆卸、改动、停用乙方安装的节能设备及能源管理系统，如需调整需提前书面告知乙方并征得同意；

（5）配合乙方完成年度能耗核算、数据核对工作，及时提供供电局电费账单等相关资料。

5.2 乙方权利与义务

（1）严格按照国家规范、行业标准及合同约定完成设备采购、安装、调试、系统搭建工作，确保所有设备、系统质量合格、资料齐全、合规验收；

（2）保证能源管理系统数据精准、运行稳定，及时完成系统升级、故障维修、日常运维，保障节能效果持续达标；

（3）严格履行保底节电及投资回收承诺，未达标时按合同约定主动履行补偿、赔付义务；

（4）定期向甲方报送能耗报告、运维记录、节能数据，接受甲方监督核查，及时整改甲方提出的合理问题；

（5）负责对甲方工作人员进行系统操作、日常管理、简单故障处理的免费培训；

（6）服务期内，设备及系统出现质量问题、运行故障的，乙方免费维修、更换、调试，承担全部运维成本。

（7）不得将本项目转包、分包第三方。

第六条 项目验收与标准

6.1 验收依据：与本项目相关的国家、北京市相关现行相关验收标准及规范、本合同、投标文件约定的技术参数、实施方案及承诺文件。

6.2 验收内容：设备数量、型号、规格、质量，安装施工工艺，能源管理系统功能完整性、数据精准度，能耗监测、智能调控、数据统计等全部功能。

6.3 验收流程：乙方完成部分或全部项目施工及系统调试后，向甲方提交验收申请，甲方在 10 个工作日内组织分项或竣工验收，验收合格的签署验收单；验收不合格的，乙方需在甲方指定时限内整改、返工，直至验收合格，逾期未完成的承担违约责任。

（验收单见附件）

第七条 质保与运维服务

本项目所有硬件设备质保期不低于_5_年，服务期内，乙方提供 7×24 小时技术咨询、故障响应服务，接到甲方故障通知后，__24__小时内到场处理，一般故障当日修复，重大故障 48 小时内解决，确保大楼能源系统正常运行。

质保期及服务期内，所有非人为设备损耗、故障、系统问题均由乙方免费维修、更换、调试，甲方无需承担任何运维及维修费用。

第八条 保密与知识产权

双方应对本合同内容、项目数据、能耗信息、技术方案、商业条款等保密，未经对方书面同意，不得向任何第三方泄露，保密义务不因合同终止而失效。乙方提供的系统软件、技术方案知识产权归乙方所有，甲方享有本项目范围内永久使用权，不得转租、转让、授权第三方使用。

第九条 违约责任

9.1 甲方逾期支付款项的，每逾期一日，按应付未付金额的 0.02% 向乙方支付违约金。

9.2 乙方出现设备质量不合格、施工不达标、系统无法正常运行、转包分包等违约行为，需按甲方要求无偿整改更换，逾期整改的，每日按项目总金额的 0.02% 支付违约金。逾期整改达 30 日或整改 30 日仍有未解决的，甲方有权解除合同。

9.3 乙方违反节电保底、投资回收承诺，未按约定补足差额及违约金的，甲方有权从应付乙方服务费（如有）中直接抵扣，不足部分有权追偿，另甲方有权解除合同。

9.4 任何一方擅自单方解除合同、严重违约导致项目无法正常运行的，需向守约方支付项目总金额 3 %的违约金，同时赔偿守约方全部经济损失。

9.5 乙方逾期竣工，每日按项目总金额的 0.02 %支付甲方违约金，逾期达 30 日，甲方有权解除合同。

第十条 不可抗力与争议解决

10.1 **不可抗力**：因地震、洪水、台风、疫情、政府政策重大调整等不可抗力导致本合同无法履行的，双方互不承担违约责任，可协商顺延工期、调整指标或解除合同。

10.2 **争议解决**：本合同履行过程中发生的争议，双方优先友好协商解决；协商不成的，任何一方均有权向**项目所在地人民法院**提起诉讼。

第十一条 其他约定

11.1 本合同未尽事宜，双方可签订补充协议，补充协议与本合同具有同等法律效力。

11.2 **无论**乙方为履行本合同义务而实施的何种采购、安装、调试等行为模式，均不影响乙方对本项目全部履约责任、节电保底承诺、违约赔偿责任，不得转移至其供应单位。乙方履行合同的上述行为模式对外产生债权债务，均由乙方自行承担，甲方不承担直接、连带、共同、按份、保证、补偿等任何支付责任。

11.3 本合同一式陆份，甲乙双方各执叁份，自双方签字盖章之日起生效，具有同等法律效力。

（以下无正文）

甲方（盖章）：

法定代表人/授权代表（签字）：

签订日期：2026 年 10 月 30 日

乙方（盖章）：

法定代表人/授权代表（签字）：

签订日期：2026年 10 月 30 日

附件：

附件 1，成交通知书

附件 2，服务清单明细

附件 3，项目竣工验收表