

教育日常定额基础项其他服务采购项目 维保服务

合 同 文 件

甲方：北京市丰台区王佐小学

乙方：北京中安正信建筑工程有限公司

2026年06月



CS 扫描全能王

3亿人都在用的扫描App

甲方：北京市丰台区王佐小学
法定代表人：；
授权代表：；
住所地：；北京市丰台区王佐乡云岗新村 78 号
邮 编：

乙方：北京中安正信建筑工程有限公司
法定代表人：；刘程
授权代表：赵成博
住所地：；北京市丰台区马家堡西路 36 号院 2 号楼 16 层 1912
邮 编；100068

依据《中华人民共和国民法典》及相关法律、法规、政策，甲乙双方在自愿、平等、协商一致、诚实守信的基础上，就甲方委托乙方对教育日常定额基础项其他服务采购项目提供相关委托运营管理、维保等服务事宜，特订立本合同。

第一章 基本情况

第一条 基本情况：
学校名称：北京市丰台区王佐小学；
服务期限：合同生效之日起全年。

第二章 服务内容与质量

第二条 乙方提供的管理服务包括以下内容：

1) 空调系统的运行维保工作，本系统共设置多联机室外机共 29 台，其中 TIMS260CSA 多联机室外机 5 台、TIMS320DSA 多联机室外机 8 台、TIMS240CSA 多联机室外机 4 台、TIMS200CXT 多联机室外机 6 台、TIMS180CST 多联机室外机 1 台、TIMS340CSA 多联机室外机 1 台、TIMS280DSA 多联机室外机 1 台、TIMS160AST 多联机室外机 3 台；TMCP071AB 空调室内天花机 260 台、TMCP071AC 空调室内风管机 19 台、多联机主电源配电柜 4 套及其他配套设备。



2) 本项目服务内容为：

1、空调系统设备的应急检修工作：接到设备故障报修后，需严格遵循应急处置流程，24小时响应、快速抵达现场，优先处理影响正常使用的紧急故障（如整机停机、漏水、漏电等），确保故障处置及时、高效，最大限度降低故障对使用场景的影响，检修完成后需做好故障分析、维修记录，形成应急处置台账。

2、空调系统的日常维修工作：定期对空调系统各类设备进行常态化排查，及时发现并处理潜在故障隐患，针对室内机、室外机、配电柜等设备出现的轻微故障（如制冷/制热效果不佳、噪音过大、线路接触不良等），做到及时维修、妥善处理，确保设备持续正常运行，维修过程中需规范操作，避免二次损坏，维修后需进行试运行检测，确认无异常后归档维修记录。

3、空调系统的定期巡视检查保养工作：制定科学合理的定期巡视及保养计划，明确巡视频次、保养内容及标准，安排专业运维人员对空调系统设备进行全面巡视检查，重点排查设备运行状态、线路连接、制冷制热效果、安全防护等情况；保养工作需涵盖设备清洁、部件润滑、参数调试、滤网更换等内容，及时清理设备灰尘、杂物，检查易损耗部件状态，对老化、损坏部件及时报备并更换，确保设备处于最佳运行状态，延长设备使用寿命。

4、空调系统供暖期的电费缴纳工作：严格按照供暖期相关要求，及时查询、核对空调系统供暖期间的电费明细，确保电费数据准确无误，按时足额缴纳电费，避免因电费拖欠导致空调系统停机，影响供暖正常开展；缴纳完成后需妥善保管电费缴纳凭证，及时归档，定期向采购人提交电费缴纳明细及凭证，接受采购人核查。

5、空调系统的年度维护保养工作：每年组织专业运维团队，对空调系统进行全面、系统的年度维护保养，涵盖设备全面检测、故障排查、部件检修、系统调试、性能优化等内容，重点对室外机压缩机、室内机蒸发器、配电柜线路等关键部件进行深度检修，确保空调系统各项性能指标符合国家相关标准及项目使用要求；保养完成后，出具详细的年度维护保养报告，明确保养内容、检测结果、存在问题及整改建议，提交采购人审核。

6、保证上述系统的运营管理服务质量，严格遵循国家相关法律法规、行业规



范及学校的各项管理要求，优化空调系统运行参数，确保所提供的室内环境（温度、湿度、空气质量等）符合国家《室内空气质量标准》及学校针对教学、办公等不同场景的具体环境要求，为使用人员提供舒适、安全的室内环境。

7、具备合理、全面的管理规章、操作手册、应急预案等制度文件，管理制度需涵盖设备运维管理、人员值班管理、安全管理、资料管理等各个方面，操作手册需明确设备操作流程、维护标准、注意事项等，应急预案需针对设备故障、突发安全事件、极端天气等情况制定，具备可操作性；实行24小时驻场运维制度，确保全天无间断响应设备运维需求，每个值班班次不少于4人，值班人员需具备相应的专业资质，熟悉设备操作及故障处置流程，做好值班记录，及时处置各类突发情况；无偿向采购人提供运维期间的所有运维数据、文件（含值班记录、维修记录、保养记录、电费凭证、检测报告等），确保数据真实、完整、可追溯。

8、负责运营管理服务过程中的生产安全、环境和职业健康的管理工作，建立健全安全管理体系，落实安全责任制，定期开展安全检查及安全培训，排查安全隐患，及时整改落实；严格遵守环境保护相关要求，规范处置运维过程中产生的废弃物（如废滤网、废部件等），避免对环境造成污染；加强职业健康管理，为运维人员提供符合要求的作业环境及防护用品，保障运维人员职业健康。

9、应严格按照《中华人民共和国职业病防治法》及相关法律法规的规定，切实做好工作人员的职业危害防护工作，针对运维工作中可能存在的职业危害因素（如粉尘、噪音、化学试剂等），采取有效的防护措施，定期对相关工作人员进行职业病体检，建立工作人员职业健康档案，对体检中发现的问题及时采取相应的处置措施，确保工作人员身体健康。

10、负责相关资料的归档整理工作，明确资料归档范围、整理标准及保管要求，归档资料至少应包含设备运行记录、安全检查记录、设备维修保养记录、电费缴纳凭证、应急处置记录、年度保养报告、工作人员职业健康档案等；严格按照相关行业规范及采购人的具体要求，完成设备设施的维保工作，所有资料需分类整理、规范归档，便于查阅、核查及后续追溯。

11、乙方需同甲方签订消防和安全协议书和环境职业健康责任书。

12、乙方所需维护的主要设备明细详见主要设备台账、维护内容与技术要求。



第三条 乙方提供的管理服务应达到国家和地方现行标准、本合同相关条款及招标文件中的技术需求及质量考核办法（详见附件1）。同时乙方应每日完成巡检工作，按标准、规范、质量考核办法等规定完成日常保养及定期维护工作，并做好相应记录作为季度考核依据。

第四条 乙方不得将本项目管理服务进行分包或转包。

第三章 服务费用

第五条 本项目管理服务费为人民币¥1465582元/年（大写：壹佰肆拾陆万伍仟伍佰捌拾贰元整），不再另行支付其他费用。

1、服务费按季度支付，完成相应工作量后，由甲方对校区服务进行考核。根据甲方考核结果，支付服务费用，如考核不合格，整改合格后再行支付，每季度支付价款不高于当年合同价款的25%。

2、服务费为完成本合同规定的工作所需要的机械、工具、材料、人员工资、办公用品、奖金、福利、保险、服装、加班费、企业管理费、企业利润、税金等的费用，但不仅限于此。

3、取暖季发生的电费由乙方承担，其他能源费用以实际发生为准。

4、乙方服务范围内的设备设施维修费由乙方承担，大修（单台单次5万元以上，不含5万元）及设备更新改造等产生的相关费用由甲方承担。

第四章 承接验收

第六条 乙方应于合同签订后7日内开始进行交接工作。乙方承接净化空调系统及精密空调系统时，甲方应配合乙方对所承接范围内的建筑、设备、设施等进行查验并签订确认书，作为界定各自在系统管理方面承担责任的依据。

第七条 乙方承接时，甲方应向乙方移交下列资料：

- 1、空调系统竣工验收资料；
- 2、其他相关资料。

第八条 合同期内满足服务要求，甲方会根据实际情况进行验收。

第九条 服务区域内各系统运行正常，无故障、安全问题。各项检查合格。

第十条 配合甲方完成相应维保服务工作。



第五章 双方权利义务

第十一条 甲方的权利和义务

1、甲方的权利

- (1) 甲方有权审核乙方拟定的管理制度和各类记录文件等；
- (2) 甲方有权检查、监督乙方各项工作的实施及制度的执行情况；
- (3) 甲方将空调系统委托给乙方管理，甲方对系统设备及管道等资产拥有所有权；
- (4) 甲方有权要求乙方更换不称职的工作人员。

2、甲方的义务

- (1) 甲方有义务为乙方的工作人员提供必要的工作条件，如值班室等；
- (2) 甲方有义务保证水、电、气等的正常供给；
- (3) 甲方有义务根据合同规定按期向乙方支付费用；
- (4) 甲方应提供和本项目有关的专有技术、图书资料、相关文件等，以便于乙方运行管理。

第十二条 乙方的权利和义务

1、乙方的权利

- (1) 乙方有权要求甲方提供因工作需要的各类工作条件，如值班室等；
- (2) 乙方有权拒绝甲方超出合同范围之外的要求（可协商解决）；
- (3) 乙方有权要求甲方按合同约定支付相应的服务费用。

2、乙方的义务

- (1) 必须保证为各区域提供符合要求的室内环境。
- (2) 必须保证服务范围内所有设备设施的平稳、安全运行，无事故隐患。
- (3) 配备符合要求的专业技术人员，做到持证上岗，所有工作人员须符合国家用工管理规定；并派遣专人24小时驻场运维，每值不少于4人，接到甲方通知，乙方应在15分钟内派出专业工程师到达现场，检查维修。
- (4) 所有工作人员须统一着装，持证上岗、并佩戴胸卡，应配备符合规定的个人防护用品；须定期对所有人员进行专业素养、作业风险控制、应急预案等方面的培训学习，所有工作人员应保证工作质量，做到文明、安全、热情服务。
- (5) 根据相关法律、法规及合同的约定，须结合实际情况和采购人管理要求制定各系统运行管理制度、操作规程、岗位责任制、设备管理制度及应急预案



等，同时，乙方应于合同签订后一个月内制定出针对服务范围内设备设施的“管理规章制度、操作规范、年度工作计划、目前存在的问题及整改方案”，并书面上报甲方，经甲方确认后严格执行。

(6)乙方必须服从甲方管理，遵守甲方的各项管理制度。每月向甲方书面报告系统运行情况，并接受甲方和相关部门的工作检查、监督和指导，投标要及时建立年度计划、月度计划，并参与月度例会，汇报当月生产运行的情况。

(7)乙方必须定期对所有工作人员进行专业技术培训并加强劳动服务态度和责任心教育，严防责任事故的发生，工作人员须定期对机房设备等进行全面维护，保证设备正常运行，发生突发故障及时维修。

(8)须制定运行、点检、维保、修理、定期更换配件等工作记录及报告，定期向学校相关部门进行汇报。无偿提供甲方运维期间的所有运维数据、文件。

(9)须制定系统节能计划及具体措施，根据季节及天气变化，结合实际需求，随时调整系统设备的运行状态，避免无端浪费，达到节约能源的目的。

(10)须制定符合要求的设备设施定期维保计划，并严格执行，确保系统及设备运行良好，延长设备的使用寿命。

(11)须熟悉掌握服务范围内的设备和管道性能及其运行情况，对重点区域、重点部位进行不定期、多频次巡检，发现问题立即处理。

(12)须配备充足的应急物资，系统及设备发生故障时，要求乙方在规定时间内到场进行处理，减少故障的影响范围和时长。

(13)投标人须确保服务质量，严格执行国家标准相关规定及学校的各项要求，提供服务范围内设备设施的运行值班、维修保养、紧急故障处理等服务。

(14)如服务区域内室内环境不达标被学校投诉，乙方应积极响应并进行改善，由乙方原因造成的一切损失，由乙方承担；

(15)如遇突发状况，乙方应15分钟内到达现场进行处理，并做好修复记录，以确保系统正常运转；

(16)如需对设备机组进行大、中修理，乙方均应事先向甲方出具书面报告，并做出预算和修理方案，得到甲方批准后方可实施。

(17)根据甲方节能降耗的相关要求，乙方应制定节能管理办法，提出合理化节能建议，并执行节能措施，确保设备安全、高效运行。

(18)加强人员管理，必须遵守学校内相关管理规定，服从学校有关人员的指



挥调度，并做好相关人员对所管辖系统、设备及学校的保密工作。

(19) 须积极配合学校其他方面的工作，如迎接上级单位的检查等。

(20) 运维期间，政府部门、上级部门检查中，不合格产生的后果，由乙方承担。

(21) 乙方应按照相关标准、规程，定期对设备做好维保工作，确保各设备设施的安全运行；在维保服务范围内的设备设施过程中，由于乙方原因造成设备设施损坏，工作人员或第三方人员发生意外伤害，乙方均应负完全责任并承担相关损失。

(26) 服务要求

1、过程管理：

维保前：现场交底、安全确认、断电挂牌、防护隔离

维保中：规范操作、不破坏装修、减少扰民；全程拍照、数据记录

维保后：清理现场、试运行、用户签字验收、提交报告

2、档案管理：建立完整设备台账、维保计划、巡检 / 维修 / 清洗记录、检测报告、配件更换记录；存档≥5年，可追溯

3、安全与环保要求

作业安全：高空系安全带、动火审批、用电规范、冷媒回收不直排、化学品规范存储

环保：清洗废水、废油、冷媒、药剂按危废处理；不造成二次污染

应急：备漏水、漏电、冷媒泄漏、火灾应急预案，定期演练

4、服务交付与验收文件

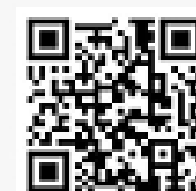
每次维保需提交：

维保工单（时间、人员、内容、参数、结果、签字）

检测报告（水质、卫生、电气、性能）

更换配件清单、合格证、质保凭证

年度维保总结、故障分析、优化建议



注：乙方服务范围内的设备设施维修费由乙方承担，大修（单台单次5万元以上，不含5万元）及设备更新改造等产生的相关费用由甲方承担。

第六章 违约责任

第十条 乙方违反约定不提供服务或者怠于提供服务，甲方经催告后有权聘请第三方维修，由此产生的费用由乙方负责。

第十一条 甲方有权监督、检查乙方对设备维修保养工作，因乙方不服从管理，造成设备无法正常使用，所产生的一切损失由乙方承担。

第十二条 甲方有权按承包范围的内容，要求乙方完成工作，因乙方的疏忽遗漏任何保养项目，甲方有权对乙方提出一定数额的违约金（每发生一次，违约金为年度总价款的0.5%）。

第十三条 甲方安排乙方超出合同范围之外的工作，甲方应另行承担各种费用。

第十四条 如因乙方违反约定造成任何一方或任何第三方包括但不限于人身、财产损失的，乙方应承担全部赔偿责任。

第十五条 乙方发生以下任一事项，甲方有权单方解除本合同，并要求乙方支付年度总价款的20%作为违约金：

- 1、乙方如违反本合同约定，经甲方催促后，仍怠于整改的；
- 2、甲方季度考核中，连续2次或累计【3】次考核分数低于85分的；
- 3、导致甲方被相关行政部门处以罚款的；
- 4、存在严重安全隐患或者发生安全事故的。
- 5、未经甲方书面同意，将本合同项下管理服务进行分包、转包或变相转让的
- 6、无正当理由，擅自停止或变相停止提供核心管理服务超过【24】小时的；
- 7、违反本合同关于紧急公共卫生事件的约定，中断服务的。

第十六条 本合同项下违约金的支付不影响甲方就乙方违约行为造成的损失向乙方进行进一步索赔的权利，乙方除支付违约金外，给甲方造成损失的，还应赔偿甲方的全部损失。

第十七条 甲方有权从应向乙方支付的费用总额中优先扣减乙方应向甲方支付的款项，包括但不限于违约金、赔偿金等。



第十八条 乙方应对其所雇用的管理服务人员负责，按相关规定为乙方工作人员上劳动保险，乙方人员劳务纠纷由乙方承担，与甲方无关。

第十九条 当发生紧急公共卫生事件时，乙方应确保依照本合同履行职责，保证其工作人员的相对稳定及所提供的管理和服务的连续性，不得中断，不得借故终止本合同，否则由此产生的一切损失由乙方承担。

第二十条 以下情况乙方不承担责任：

- 1、因不可抗力导致运营管理服务中断的；
- 2、因维保学校净化空调系统需要且事先已书面告知甲方，并经甲方书面同意，暂时停电、停止设备、设施使用造成的损失；
- 3、因非乙方责任出现供水、供电、通讯及其他共用设施、设备运行故障造成的损失。

第七章 其他事项

第二十一条 本合同期限为：____年，自 年 月 日起至 年 月 日止。

第二十二条 甲方与乙方签订本合同后，即为乙方对接受本合同内容的承诺。

第二十三条 其他责任

- 1、本合同终止时，乙方应将净化空调系统所有设备、管道及相关资料等属于甲方所有的财物及时完整地移交给甲方。
- 2、若相关设备、设施运行中出现重大质量问题或安全隐患，乙方应及时向甲方报告。
- 3、完成甲方临时安排的其他工作。
- 4、当甲方洁净空调数量出现较大变化时，甲方可提前 2 个月书面通知乙方变更或终止本合同。

第八章 争议解决

第二十四条 本合同一经签订，双方应严格履行，如发生争议应协商解决，协商不成的，任何一方均有权向本合同签订地有管辖权的人民法院提起诉讼，本合同签订地为北京市丰台区。



第九章 附 则

第二十五条 双方可对本合同的未尽事宜另行签署补充协议，补充协议与本合同具有同等法律效力。

第二十六条 本合同及其附件和补充协议中未规定的事项，均遵照本合同有效期内国家的相关法律、法规、规章执行。

第二十七条 本合同之附件、补充协议、原招标文件、投标文件均为合同有效组成部分。原招标文件、投标文件、本合同及其附件、补充协议内，空格部分填写的文字与打印文字具有同等法律效力。

第二十八条 对甲方提出的特约服务事项，双方另行签订书面协议。

第二十九条 本合同经双方法定代表人或授权代表签字并加盖公章后生效，一式 份，甲方执 份、乙方执 份，具有同等法律效力。



甲方（签章）：



法定代表人：

或授权代表（签字）：

纳税人识别号：

开户行：

账号：

地址：

电话：

签署时间：2026.6.15

乙方（签章）：北京中安正信建筑工程
有限公司



法定代表人：

或授权代表（签字）：

纳税人识别号：91110106085500572G

开户行：中国建设银行股份有限公司北京黄亦路支行

账号：1105 0184 8000 0000 0761

地址：北京市丰台区马家堡西路36号院2号楼16层1912

电话：010-87506719

签署时间：2026.6.15



合同附件 1:

质量考核办法

1、考核目的:

为满足学校空调系统运行维护的需求,保障系统安全、平稳运行,不断提高服务质量及内部管理水平,达到规范化管理的目的。

2、考核频率:

(1) 临时抽查。甲方主管部门对设施运行工作进行抽查,发现问题,书面通知乙方,限期整改。

(2) 定期检查。甲方主管部门每月对乙方管理情况进行检查,重点检查人员组织到岗情况、制度落实情况、教育培训情况、应急演练情况、运维情况、安全管理情况等。

3、考核方式:

考核以临时抽查与定期检查相结合,按月打分。甲方提前根据国家、地方、行业标准及上级单位要求制定并调整考核检查表,并提前告知乙方考核检查表内容,乙方应按要求配合院方检查。

空调系统运行考核打分记录						
分类	内容	总分	扣分点	扣分	得分	备注
日常工作	是否每日记录设备运行情况及维修保养内容	5	无记录不得分,少1次扣1分,2次以上不得分			
	是否每日记录交接班情况	5	无记录不得分,少1次扣1分,2次以上不得分			
	每月对系统相关设备进行一次全面检查并做书面记录【必须持证人员检查签字和相关负责人签字】	10	未做检查不得分,缺1项扣1分			



	是否记录事件、事故记录	5	无记录不得分,少1次扣1分,2次以上不得分			
	是否每日记录日查情况	5	无记录不得分,少1次扣1分,2次以上不得分			
	是否做到了7×24小时值班	5	1人次不合格扣2分,2人次不记分			
	设备及配电柜、控制柜标识标牌按要求悬挂,明确显示工作状态,标注所供应的部门和表示介质流动状态的箭头	5	少1项扣1分			
	机房及附属设施房间卫生情况	5	1处不合格扣2分,2处不记分			
	是否统一着装	5	1人次不合格扣2分,2人次不记分			
	存在能源浪费的现象	10	发现1处扣1分			
制度、	工作人员是否持证上岗并证件上墙	5	少1项扣2分,少2项不得分			

机制建设	是否建立了空调管理制度（包括：岗位设置、人员配备、岗位职责、工作纪律、监督检查和考核、奖惩规定等）	5	制度少 1 项扣 1 分			
	是否制定专项应急预案，应急预案上墙	5	/			
安全工作	工作人员是否配备了防护用品	5	检查 1 次不齐全扣 2 分，2 次不得分			
	有无安全培训记录	5	/			
	有无应急演练计划，并按计划进行演练	5	/			
其他问题		10				
检查人员				最终得分		

注：考核内容随国家、地方、行业标准及上级单位和学校总务处要求的变化 进行调整。

4、考核办法：

对空调系统运行服务考核实行计分的方式，计分主要依据运行工作标准及各项质量考核表。此外，凡出现以下情况予以增减分。

- (1) 被甲方主管部门抽查发现存在管理漏洞，并下达整改通知单的，每次 扣 1-2 分；
- (2) 存在突出管理问题，被通报批评的，每次扣 2-3 分；



(3) 被投诉存在管理问题，经查属实的，每次扣 1-2 分；

(4) 由甲方主管部门对乙方的突出表现行为进行确认，确定奖励每次加 1-2 分，并上报甲方院领导审批通过。

突出行为表现是指：

服务期间见义勇为行为；

服务期间拾金不昧行为；

服务期间收到患者表扬信或医务人员表扬信行为；

服务期间优质运行表现突出，得到甲方表扬行为；

利用个人时间义务献工，获得甲方良好评价行为；

为甲方管理排忧解难或为甲方提供增值服务，不计报酬的乙方行为；

甲方迎接区级以上单位检查获得良好评价的乙方服务行为；

得到甲方及上级部门高度认可的乙方服务管理模式。

5、处罚措施：

(1) 每月计分分值得分 85（含）分以上的，全额支付当年合同价款的十二分之一。

(2) 每月计分分值得分 85分（不含）至60分（含）的，每降低1分，扣款2000元。

(3) 每月计分分值得分 60分（不含）以下的，为考核不合格，甲方有权要求乙方限期整改，逾期未整改的，或考核不合格三次以上，甲方有权提前终止合同。

合同附件2：

空调设备台账

序号	名称	型号及规格	单位	数量	名义制热量
1	多联机室外机	TIMS320D SA	台	8	100KW
2	多联机室外机	TIMS260CSA	台	5	81.5KW
3	多联机室外机	TIMS240CSA	台	4	75KW
4	多联机室外机	TIMS200CXT	台	6	63KW
5	多联机室外机	TIMS180CST	台	1	56KW



6	多联机室外机	TIMS340CSA	台	1	106KW
7	多联机室外机	TIMS280DSA	台	1	87.5KW
8	多联机室外机	TIMS160AST	台	3	50KW
9	空调室内天花机	TMCP071AB	台	260	/
10	空调室内风管机	TMCP071AC	台	19	/
11	多联机主电源配电柜	/	套	4	/
12	多联机铜管管路维护	/	系统	29个	/
13	冷凝水管	/	项	1	/

