

大孙各庄镇 2026 年-2028 年 “煤改清洁能源” 超出质保期取暖设备后期运维服务项目 合同

甲 方：北京市顺义区大孙各庄镇人民政府

乙 方：北京金朗物业服务管理有限公司



合 同 书

委托方（甲方）：北京市顺义区大孙各庄镇人民政府

法定代表人：皮雪峰

法定注册地址：北京市顺义区大孙各庄镇府前街 11 号

受托方（乙方）：北京金朗物业服务管理有限公司

法定代表人：才建杰

法定注册地址：北京市顺义区仁和镇林河南大街 7 号院 4 号楼 2 层
2115

鉴于大孙各庄镇“煤改清洁能源”取暖设备已超出质保期，为持续做好冬季取暖保障，规范设备巡检、故障维修等工作，甲方委托乙方对政策范围内的质保期外设备提供维修维护服务。为明确甲乙双方权利义务，根据《中华人民共和国民法典》，经甲乙双方友好协商签订本合同。

一、服务范围及期限

1.服务范围：甲方委托乙方对镇域内 39 个村（大孙各庄村、客家庄村、西辛庄村、户耳山村、宗家店村、柴家林村、顾家庄村、小故现村、田各庄村、吴雄寺村、小宋各庄村、小塘村、南聂庄村、王户庄村、龙庭侯村、老公庄村、大坝洼庄村、小坝洼庄村、大塘村、佟辛庄村、薛庄村、前岭上村、后岭上村、东华山村、西华山村、大段村、小段村、谢辛庄村、赵家峪村、湘王庄村、四福庄村、后陆马村、前陆马村、西尹家府村、东尹家府村、大崔各庄村、大石各庄村、大田庄村、大洛泡村）共计 8998 户“煤改清洁能源”超出质保期取暖设备进行后期运维服务。

2.合同履行期限：2026 年 10 月 1 日至 2028 年 9 月 30 日

二、服务内容

本项目服务涉及镇域内超质保期空气源热泵、储热式电暖气两类清洁取暖设备。主要涉及设备本体机械结构、制热系统、储热系统、水暖系统、运行工况巡检、调试、故障排查及维修。具体服务内容如下：

（一）日常巡检管护服务

1. 采暖季前进行全覆盖入户巡检，分别检查空气源热泵内外机、支架、管路、保温系统及储热式电暖气机体、储热模块、散热风口、机身结构完好情况。
2. 检查空气源热泵水路压力、水循环状态、制热工况、运行噪音、启停状态；检查储热式电暖气储热、释热、升温、恒温运行状态，对两类设备运行情况逐项评估。
3. 排查空气源热泵管路渗水、松动、保温破损、冻堵隐患；排查储热式电暖气机体积尘、风口堵塞、机身老化松动、散热不良等设备本体隐患，发现问题应立即处理并告知用户注意使用事项。
4. 清洁空气源热泵外机散热翅片、机体积尘、遮挡杂物；清理储热式电暖气机身、进回风口积尘，保障设备散热、储热、制热效果。
5. 入户指导农户正确使用空气源热泵、储热式电暖气，规范温度调节、开关机操作、冬季防冻、停机养护等日常使用知识。

（二）故障处置与维修调试服务

1. 取暖季 24 小时受理农户设备报修，对空气源热泵、储热式电暖气设备本体故障及时入户排查、分析原因、调试修复。
2. 处置空气源热泵不制热、制热弱、水循环不畅、水压异常、气堵、启停异常、管路冻堵等设备本体及水暖系统故障。
3. 处置储热式电暖气不储热、不散热、升温慢、恒温异常、设备启停失灵、机身异常异响等储热系统故障。
4. 采暖季前开展设备专项防冻检查、管路疏通、系统复位调试，对两类设备分别进行运行优化，保障整机稳定供暖。
5. 采暖季突发设备故障第一时间应急处置，快速恢复供暖，保障

农户基本取暖需求。

6. 入户维修需记录售后服务维修单，留存水印照片，并按照镇售后服务中心要求进行上报。

另需要达到满足设备正常使用所涉及的全部工作及甲方要求的其他工作等，确保设备正常运行。

三、甲方权利与义务

1.如遇到乙方与村工作中出现障碍时，甲方负责协调工作。

2.甲方负责组织提供本合同书约定乙方进行服务管理的范围。

3.对乙方服务项目实施监督和考核，并按合同约定向乙方支付报酬。

4.及时听取乙方对服务项目进展情况及问题的工作汇报。

四、乙方权利与义务

1.取暖季前乙方按照市、区农业农村局操作规范完成所有设备巡检工作，保障取暖季设备正常运行。

2.乙方须遵守国家及当地政府的政策、方针、法律、法规及其规章制度，并承担由于自身原因违反上述规定而导致的责任。

3.负责对镇域内 39 个村共计 8998 户超质保期清洁能源取暖设备进行后期维护；对质保期外的用户及设备，严格按照标准提供维修服务。

4.乙方应服从甲方委派的售后服务中心管理，严格按照考核办法执行。乙方维修人员应熟练掌握取暖设备、取暖系统的维修维护专业知识。

5.乙方维修服务人员按照镇售后服务中心派单 24 小时进行售后维修维护，接到镇售后服务中心调度派单，需做到 10 分钟内实现派单响应，2 小时内到达用户家中排查故障，确认是否需要收费，上门后 4 小时内完成故障检修上报镇售后服务中心。如不能及时排除故障，则必须向用户提供备用采暖设备保证用户家中供暖，对短期内无法完成维修的应免费提供备机。

6.乙方负责处理服务范围内的农户投诉、上访以及 12345 便民

电话的解决。

7.乙方应根据工作量合理配备设备维修维护工作人员（其中持证电工不得少于3名）、通讯设备、维修工具、交通工具。如遇极寒天气需增派维修人员保证农户正常供暖。负责对已经超出质保期设备进行日常管理、巡检、故障诊断排查、设备维修等。并做好维修登记，取暖季结束后，及时将售后服务维修单、维修照片等材料上交给甲方；负责突发应急事件的控制、处理。

8.乙方应在服务范围附近设立维修服务网点，主要零部件、应急取暖设备充足备存。确保农户使用中发生的问题都能在规定时间内解决。

9.超出质保期煤改清洁能源设备如需更换零配件，需由镇售后服务中心确认，确认更换的零配件费用由农户自行承担，收费标准依据大孙各庄煤改电配件维修清单，收取费用的时间、方式由乙方另行与农户协商。

10.乙方要对超出质保期煤改清洁能源设备发生的故障判断准确，及时维修到位，不允许同一问题出现反复报修情况。

11.乙方负责员工入场前的安全教育、技术培训，做到安全施工、文明施工。乙方在维护过程中，因超范围作业、操作不当所造成的所有涉及人身损害、财产损失等问题，全部由乙方承担，甲方不承担任何责任。

12.乙方在维护过程中，因巡检、维修不当，造成农户财产损失或人身损害，全部由乙方承担，甲方不承担任何责任。

13.乙方在服务期满后，应配合甲方做好交接工作。

14.乙方应完全遵守《中华人民共和国妇女权益保障法》中关于“劳动和社会保障权益”的有关要求。

五、合同金额及资金拨付

1.服务费中标总价为人民币：3597400.40 元，大写：叁佰伍拾玖万柒仟肆佰元肆角，其中单价 199.90 元/户/年。服务费包括日常运行费、管护企业建设费、宣传培训费、维修维护的上门费、工时费、

巡检费及达到满足设备正常使用所涉及的全部费用（不含零配件费用）。乙方为完成本合同项下义务的全部费用。因在服务期内会有"煤改清洁能源"设备更新，故每年将按更新户数核减合同金额，最终支付金额以每年实际服务户数及考核结果进行拨付。具体资金拨付待甲方财政部门收到上级财政拨付的运维资金后进行拨付。

2.资金来源为市、区两级专项资金，镇级无配套资金。若市、区两级政府出具正式红头文件撤销本项目及相关专项资金，或经人大依法表决取消本项目年度财政预算的，属于政策重大调整、合同订立基础灭失，甲方有权向乙方发送书面解除通知，本合同自通知送达之日解除，双方互不承担任何违约责任及损失赔偿。

3.合同款项的具体支付时间由双方另行商定，每次实际付款前，乙方还需满足以下条件，否则甲方有权不予付款，且不承担任何责任：

(1)乙方向甲方提供工作量确认单，甲方对乙方的工作量进行审核，双方共同签字确认交付日期；(2)如需财政资金拨付的，待财政资金到位且甲方履行完毕资金拨付审批程序后，乙方方可向甲方开具发票，由甲方向乙方拨付资金；(3)相关法律法规另有规定的，从其规定。

六、考核办法

1.服从镇农业农村办公室、镇售后服务中心管理，认真按照考核办法执行，做好管护人员的相关培训。

2.每个取暖季前对设备进行全覆盖设备巡检、调试及维护工作，提前发现隐患问题，降低报修率；同时在巡检过程中宣传后期管护政策，在村民家中粘贴热线服务电话卡。巡检建立巡查台账，镇政府进行抽查如发现巡查不到位，巡检台账不齐全，扣减服务费 500 元/次。未在规定时间内巡查完毕扣减服务费 5000 元/次。

3.乙方自接到报修通知起，无特殊情况，未能在 10 分钟内响应服务的，经核实无误后每次扣减服务费 200 元；未能在 2 小时到达现场遭到用户投诉的，一经查实，每次扣减服务费 500 元/次；未能在 4 小时内解决问题的：①简易故障未解决，扣减服务费 1000 元/次。②重大故障未解决，未告知镇售后服务中心，未提供应急采暖设备，

扣减服务费 2000 元/次。

4.在服务过程中，服务人员与农户发生矛盾、争吵、骂架，或其它故意激化矛盾的行为，一经查实，当事责任人及乙方负责人须向农户赔礼道歉，并扣减服务费 1000 元/次，更换维修人员（农户自身原因除外）。

5.服务人员与村民发生肢体冲突的（经执法机关确认是乙方人员责任），当事责任人即刻被辞退，乙方承担一切经济及法律后果，扣减服务费 5000 元/次。

6.服务人员不准以任何理由或借口向用户收取收费配件以外的任何费用，杜绝吃、拿、卡、要行为，出现索要财物或变相收费的，一经核实，扣减服务费 1000 元/次，乙方要将收款全部退还，且更换维修人员。

7.维修人员每次入户都需认真填写售后服务维修单，留存水印照片，售后服务维修单需农户及维修人员双方签字确认，抽查过程中发现维修单记录有误、信息不全一次扣减服务费 500 元。

七、违约责任

1.甲方有违反本合同管理内容行为的，依据有关法律、法规承担法律责任；造成经济损失的，应予以赔偿。

2.乙方有违反本管理合同内容行为的，依据有关法律、法规承担法律责任；给甲方或个人造成经济损失的，应予以赔偿。

3.乙方服务不符合合同约定的，甲方有权拒绝支付合同价款。

4.乙方提供服务不符合合同约定或甲方要求的，甲方有权要求乙方重新提供或限期整改，乙方无正当理由拒绝重新提供或限期整改的，甲方有权解除合同；乙方除赔偿因此给甲方造成的损失外，还应无条件返还已收取的全部费用并支付给甲方合同价款的 20%作为违约金。

5.乙方在服务过程中欺骗甲方，使甲方蒙受损失。甲方有权解除合同，并索要合同价款总额的 30%作为违约金，且乙方应全额赔偿甲方损失并全额退还已收取的服务费。

八、争议解决

甲乙双方在履行本合同过程中发生的争议，应通过友好协商解决。协商不成的，合同双方均可向北京市顺义区人民法院提起诉讼。

九、合同效力

1.本协议生效后，未尽事宜，由甲乙双方另行签订补充协议，与本协议具有同等法律效力。

2.本合同自甲乙双方签字盖章之日起生效。

3.本合同一式 8 份，具同等法律效力。甲方和乙方各执3份。北京市顺义区政府采购办公室备案1份，招标代理机构存档1份。

甲方：北京市顺义区大孙各庄镇
人民政府

法定代表人或授权代表人

(签字): 张强

2026年 8月 27 日

乙方：北京金朗物业服务管理
有限公司

法定代表人或授权代表人

(签字): 王建志

2026年 8月 27 日