

## 设备设施维修保养合同

甲方：北京市通州区住房和城乡建设委员会（以下简称甲方）

乙方：岩德物业管理(北京)有限公司（以下简称乙方）

根据《中华人民共和国民法典》及有关法律法规、行业规范的相关规定，为明确甲、乙双方的权利和义务，本着平等、自愿原则，经甲乙双方友好协商，就乙方为甲方办公区提供设备设施维修保养服务事宜签订本合同，双方共同遵守。

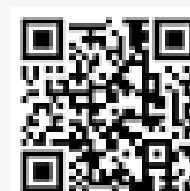
### 第一条 合同概况

#### 1. 服务范围：

- 1) 乙方负责甲方管理区域内车站路47号办公区、49号办公区、新华南路196号办公区内的设备设施维护保养工作。具体包括：油烟净化系统4套，直饮水机10台，制冷系统配套设施，换热系统维保，燃气调压箱1台，燃气监测探检测，变压器一台，非居民生活垃圾清运，非居民厨余垃圾清运，办公区内消防电器监测，隔油池清掏，灭火器检测等其他日常小型维修的维修费用。
- 2) 乙方在接到甲方的紧急维修、维保通知后，乙方维保人员应在30分钟内到达现场进行维护保养工作。

#### 2. 服务内容：

- 1) 维护保养频次：根据各种设备特性进行维护保养、监测清运清掏等工作，维护保养内容不含设备设施大中修，不含配件单价1000元以上费用。
- 2) 乙方对甲方管理区域内设备设施进行检查及维护保养工作，并承担对设备操作人员的培训。



CS 扫描全能王

3亿人都在用的扫描App

- 3) 乙方负责按国家有关技术规范、行业要求及设备设施的使用要求等相关规定开展维保工作，保证甲方顺利通过相关部门的检查与检测。

## 第二条 服务方式：

1. 包工（    ）、包料（    ）、全包（ √ ）。
2. 乙方自行提供为完成此项工作所需的一切设备设施，所发生费用由乙方自行承担。
3. 甲方不再支付除本合同约定的维保服务费用之外的其他任何费用，零配件费用支付按上述条款的约定进行支付。

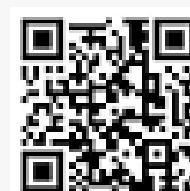
第三条 合同期限为：自2026年9月11日起至2027年8月10日止。

## 第四条 服务标准

1. 国家法律法规和规定的服务标准，且不低于甲方物业服务合同中约定的标准。
2. 行业要求并应达到相关部门的检查、验收标准。
3. 本合同中约定的相关服务标准，并按甲方的要求按时完成甲方的各类紧急及特殊要求的维护保养工作。
4. 当上述标准中的某项条款有重复时，须按其最高标准执行。

## 第五条 合同金额及付款方式

1. 本合同含税总金额：人民币（大写）捌拾万零贰拾陆元柒角柒分（¥800026.77元），不含税总金额：人民币（大写）柒拾伍万肆仟柒佰肆拾贰元贰角肆分（¥754742.24元），税金为：人民币（大写）肆万伍仟贰佰捌拾肆元伍角叁分（¥45284.53元）。
2. 付款方式：为下付款，分三次付清全年合同款，具体支付节点如下：



CS 扫描全能王

3亿人都在用的扫描App

(1) 第一次服务费付款时间为2026年12月15日前，付款金额为人民币：叁拾贰万零壹拾元柒角（¥320010.7元），即支付到总费用的40%。

(2) 第二次服务费付款时间为2027年5月15日前，付款金额为人民币：贰拾肆万零捌元零叁分（¥240008.03元），即支付到总费用的70%。

(3) 第三次服务费付款时间为2027年8月15日前，付款金额为人民币：贰拾肆万零捌元零肆分（¥240008.04元），即支付到总费用的100%。

乙方收款信息如下：

公司名称：岩德物业管理(北京)有限公司

纳税人识别号：9111030275820033X9

开户银行：交通银行股份有限公司北京自贸试验区支行

账号：110060777018170020914

3. 甲方付款前，乙方应按甲方要求提供相应增值税发票，否则

甲方有权拒绝支付，且不承担任何责任。甲方开票信息如下：

名称：北京市通州区住房和城乡建设委员会

纳税人识别号：1111011200008331XP

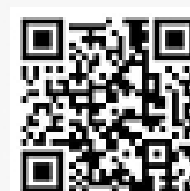
4. 如乙方未按约定提供有效的增值税发票或提供的增值税发

票不符合法规及本合同的要求，甲方有权不予付款，且不构成

违约，甲方有权要求乙方重新开具。双方明确，因乙方虚

开、错开发票或其他原因所产生的法律责任以及给甲方造成

损失的，乙方需承担法律责任及赔偿责任。



CS 扫描全能王

3亿人都在用的扫描App

5. 因本项目资金来源于财政性资金，故甲、乙双方对本合同的付款条件达成共识并做出如下约定：甲方应及时按照合同的约定向乙方支付服务费，但因财政资金筹集、分配、审计、财政支付受限等原因而导致甲方不能按照合同的约定及时向乙方支付服务费时，不构成甲方的违约行为，乙方不得因此追究甲方的违约责任，且乙方不得以此为由暂停、迟延、拒绝本合同义务的履行。

#### 第六条 甲方权利义务

1. 甲方有权检查、监督乙方的维护保养质量，有权制止一切有损甲方形象和利益的一切行为，并有权开具《处罚单》。
2. 甲方须与乙方对管理区域的受托的维保系统及设备运行情况进行现场确认，在合同履行过程中，甲方发现系统故障时，及时通知乙方。
3. 甲方有权要求乙方提供各项受托维保系统的维保资料，包括相关记录及维保工作计划与方案等。
4. 在本合同履行过程中，甲方应积极配合，使乙方能顺利开展各项维保工作。
5. 甲方有权向乙方投诉甲方认为未按本合同约定的标准进行维护保养的技术人员。乙方接到甲方投诉后须本着首先解决甲方现场问题为原则，另派维修技术人员解决问题。如乙方不能按合同要求确保维护质量及乙方进场人员的素质，甲方有权以书面形式要求乙方进行整改及人员更换。如未按甲方要求执行，甲方有权单方终止本合同并要求乙方退场及减免相应的服务费，由此引发的一切损失均由乙方承担。



CS 扫描全能王

3亿人都在用的扫描App

6. 自乙方维修保养工作开始之日，甲方不得再委托除乙方以外的任何第三方或自行对本合同约定的维保范围进行任何维修、保养（乙方违约、紧急情况及其他特殊情况除外）。
7. 在合同期内，如甲方不同意乙方提出的更换零部件的要求，甲方应将不同意的理由以书面形式通知乙方，双方对此应进行友好协商。如不能达成一致，则任何一方均可向国家相关部门提出申请，相关费用由提出方先行垫付，如果国家相关部门认为应予以更换，则由甲方承担相关费用，否则由乙方承担相关费用。
8. 在乙方完全履行合同的情况下，甲方按合同规定支付乙方服务费。

#### 第七条 乙方权利义务

1. 乙方严格按照本合同约定的保养方案和行业规范对甲方的厨房油烟净化设备进行运维保养，由于乙方原因造成甲方油烟排放超标，给甲方带来的所有损失均由乙方全权负责赔偿，甲方无需承担任何费用。
2. 严格按照本合同约定对维保系统及设备进行检查、调试、维护保养，使整套系统处于正常运行状态并符合相关法律、法规及行业标准的要求。如乙方未按合同约定对受托管理区域的系统进行维护保养所引起的损失均由乙方承担。
3. 在维保服务中，乙方不得改动原系统的电气、电子线路、安全装置、系统密码和零配件，需改动应书面通知甲方，并向甲方提供技术资料，经甲方签批后方可改动。
4. 乙方为确保系统正常运行，认为有必要进行维修更换零配件时（包括正常磨损在内导致的修理及更换零件），须经甲方



现场负责人签字确认后，并由甲乙双方负责人做好更换记录。  
如更换的配件不属于维保范围，属另行收费的配件时，应得到甲方书面同意并盖有效公章后方可进行更换。

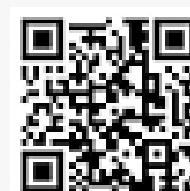
5. 乙方须按照甲方要求，向甲方提供受托系统维保的相关记录、工作计划与方案及各项技术资料等，并每周将受托系统的运行状态通报甲方现场负责人，确保甲方了解受托系统的整体运行情况。
6. 乙方须每月对维修保养的相关资料上报甲方，经甲方相关负责人审核后备案。
7. 乙方人员须严格遵守甲方的相关规章制度，接受甲方管理人员的监督和管理，正确操作设备，确保设备正常运行，严禁非工作人员操作设备。
8. 乙方应向施工人员配置合格有效的安全防护用具及劳动保护用品，并进行相关安全防护教育与培训，具备安全防范意识，确保施工安全。
9. 在维护保养设备及系统时应严格执行各项操作规范及要求，做好安全防范工作，在明显的位置摆放警示牌。因乙方原因给甲方及第三方造成的侵害及一切直接和间接的经济损失，由乙方承担全部赔偿责任。
10. 乙方应给施工人员按国家规定缴纳各类社会保险，按要求对施工现场进行监管，并对施工过程中出现的施工人员人身伤亡事件及由此引发的所有损失承担全部责任。
11. 乙方在实施本项工作时，须文明操作，防止对甲方的设备、设施造成损坏，否则按违约处理，并由乙方对所造成的甲方设备、设施损坏给予修复及赔偿。



CS 扫描全能王

3亿人都在用的扫描App

12. 乙方应有现场运维管理负责人，协调与甲方的工作，同时保障现场管理负责人24小时联系畅通，乙方在更换现场负责人时须提前7日以书面形式通知甲方，以确保甲方委托乙方维保设备及系统维护工作的顺利进行。
13. 如因乙方操作不当或因乙方工作未达到有效的结果，而导致财产损失由乙方承担全部责任。
14. 乙方须按甲方要求，对本合同范围的维修保养工作提供免费技术咨询和培训服务。同时根据甲方具体需求，乙方有义务免费为甲方提供相关的技术咨询服务，如：设计、改造等相关内容的信息。
15. 乙方在维修中产生的各类废弃物，应由乙方按照甲方的要求及当地环境管理法规及有关规定予以处理。
16. 乙方应指定专人负责合同项下维保范围和内容的维保服务工作。服务时应严格遵守甲方的各项管理规定和相关制度。
17. 乙方应保证所指定的维保人员均具有专业的技能，并按照国家相关要求取得资格证书，且掌握本合同项下系统的维修保养知识与技能并受过良好训练。
18. 乙方应保证按合同要求和国家规定、行业标准进行调整、检查、润滑、清洁等保养工作，以保证设备正常运行。每次维修保养完毕后，乙方应向甲方提交书面工作报告。
19. 乙方的所有工作记录内容，故障原因，处理方法，更换零件等都要进行详细的记录。同时必须经甲方人员确认签字后留甲方保存一份。
20. 乙方在合同期内因保养不当所造成的相关设备及零配件损坏的须免费更换。



21. 当发现或发生非保养责任事故时，乙方应及时以书面形式通知甲方并及时协助整改。当事故严重影响设备安全运行时，乙方有责任通知甲方停止使用该设备。

22. 在乙方完全履行合同的情况下，按合同规定取得甲方支付的服务费。

#### 第八条 安全责任

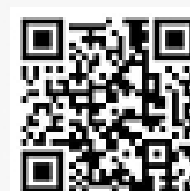
乙方全面负责服务安全，严格执行操作规范，同时要求乙方人员在现场工作过程中，应设置围栏或警示牌，以及相应的安全措施。工作期间由于乙方人员故意、过失、违章操作等所造成的甲方及其它第三人的人身伤害和财产损失，均由乙方承担全部经济损失。

#### 第九条 现场工作核查

甲方按本合同约定对乙方所提供的系统及设备维保服务进行监督检查，对达到服务标准的工作以及工作量予以签字确认，并作为结算维保费用的依据；对没有达到服务标准的工作提出更正要求，乙方必须重新进行工作，以达到工作标准的要求。

#### 第十条 禁止商业贿赂条款

1. 甲乙双方均应严格遵守《中华人民共和国反不正当竞争法》、《关于禁止商业贿赂行为的暂行规定》、《中华人民共和国刑法》、《关于办理商业贿赂刑事案件适用法律若干问题的意见》等关于禁止商业贿赂行为的规定，坚决拒绝商业贿赂、行贿及其他不正当之商业行为。
2. 双方确认商业贿赂是指乙方或其工作人员为促成交易或从甲方取得比他人更多的商业利益或更特殊的商业待遇而给予甲方人员不正当利益的行为，包括但不限于提供：



CS 扫描全能王

3亿人都在用的扫描App

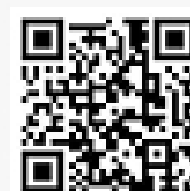
(1) 促销费、宣传费、赞助费、科研费、劳务费、咨询费、佣金或报销各种费用、含有金额的会员卡、代币卡(券)、旅游、考察、房屋装修等。

(2) 借款、融资担保、商品赊销、回扣、购物折扣、置业、礼品(如纪念品、节日礼品等)、馈赠、娱乐、招待等。

3. 甲方就甲方人员接受乙方提供的上述不正当利益行为不承担还款或担保等任何法律责任,乙方也不得以此为由主张减免或抵扣任何应付费用或拒绝履行其他合同义务。
4. 若甲方人员要求乙方或其工作人员给予其上述任何形式的不正当利益,乙方应向甲方相关监察部门提供相关证据,甲方查实后将及时公正处理,并为乙方严格保密。
5. 若发现乙方或其工作人员违反本条规定,甲方有权解除合同,乙方除需按甲方查明的行贿金额的两倍向甲方支付违约金外,还需按本合同其他约定承担导致合同终止的违约责任。同时甲方可依法对乙方采取必要措施(包括暂停支付所有应付账款,或通过司法途径向乙方追偿由此造成甲方的一切经济及商誉损失),并将乙方列入甲方及甲方所属集团的黑名单,永不合作。

#### 第十一条 违约责任

1. 乙方工作人员未服从甲方人员管理,甲方有权提出整改要求,乙方必须整改,直至达到工作要求;甲方现场负责人有权对未达到工作标准的行为开具《处罚单》。每单相当人民币贰佰元整(¥200元),在结算时作为违约金予以扣除。甲方提出整改要求后乙方仍未整改,甲方有权单方终止本合同,乙方应承担由此引发的一切损失。

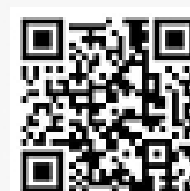


CS 扫描全能王

3亿人都在用的扫描App

2. 甲方每月根据现场服务质量开展履约评估及付款评估工作，乙方需对扣款等评估结果进行签字确认，因乙方不配合扣款等评估结果确认导致的款项未按照合同约定支付而产生的责任均由乙方承担，且甲方有权在乙方不配合签字确认的情况下，扣除相应款项后进行服务费结算，甲方也可不付款且不构成违约。
3. 本合同一经签订双方须认真遵照执行，如有违约，由违约方向守约方支付本合同总金额5%的违约金。本合同另有约定的按其约定执行。
4. 无论任何原因导致本合同终止，乙方均应按甲方要求限期撤走全部人员和设备，否则每逾期1日，应向甲方支付相当于月3%的滞留违约金。
5. 如甲方撤离管理区域，合同自行终止，甲方不承担违约责任。未经甲方同意，乙方擅自将项目的全部或部分服务内容转包或变相转包第三人或委托第三方实施的，甲方有权解除合同，乙方应退还甲方已支付的全部费用，并向甲方支付合同总服务费用的20%作为违约金，违约金不足以弥补甲方损失的，还应赔偿甲方的损失。
6. 乙方应赔偿的损失除甲方的直接损失外，还包括甲方因追究乙方责任产生的交通费、诉讼费、律师费、鉴定费、保全费等费用。
7. 乙方应当支付的违约金或赔偿金，甲方有权从应支付给乙方的费用中直接扣除。

## 第十二条 争议解决



CS 扫描全能王

3亿人都在用的扫描App

在本合同履行过程中如果发生争议,双方应首先通过友好协商的方式加以解决,如果协商不成,任何一方均可向本合同签订地北京市通州区人民法院提起诉讼。

### 第十三条 不可抗力

因不可抗力事由或政府政策变化导致本合同无法履行或履行无实际意义时,甲乙双方均可书面通知对方解除本合同,双方均不承担违约责任。

### 第十四条 其它

1. 本合同一经签订,双方应严格履行,如有未尽事宜,双方协商后可签订补充协议。
2. 补充协议为本合同不可分割的组成部分,与本合同具有同等法律效力。
3. 本合同自双方法定代表人或授权代表签字并加盖公章之日起生效。
4. 本合同一式肆份,甲、乙双方各执贰份,具有同等法律效力。

附件:《服务质量评价验收确认单》

甲方(签章):

法定代表人:

联系电话:

签订日期:

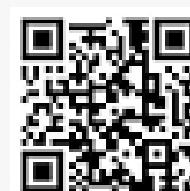
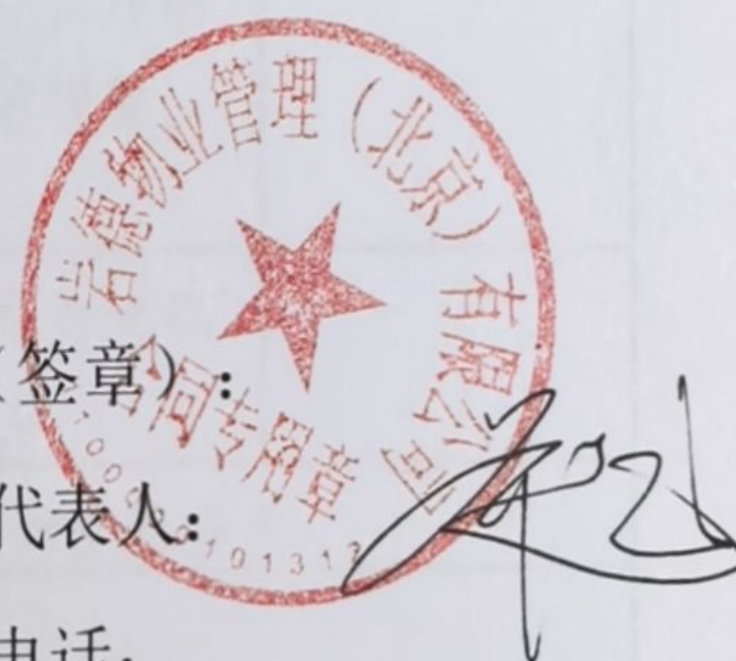


乙方(签章):

法定代表人:

联系电话:

签订日期:



CS 扫描全能王

3亿人都在用的扫描App

附件：《服务质量评价验收确认单》

服务质量评价验收确认单

|                                |                                                           |        |      |
|--------------------------------|-----------------------------------------------------------|--------|------|
| 项目名称                           |                                                           |        |      |
| 受评单位                           |                                                           |        |      |
| 评价科室                           |                                                           |        |      |
| 合同期限                           |                                                           |        |      |
| 建筑面积                           |                                                           |        |      |
| 合同总金额                          |                                                           |        |      |
| 本次付款周期                         |                                                           | 本次付款金额 |      |
| 评价内容                           |                                                           |        | 评价结果 |
| (一) 合同履行情况                     | 服务人员全部信息已备案，按合同约定的服务需求配备服务人员，能够按合同内容履行服务。                 |        |      |
| (二) 行为规范情况                     | 工作人员服装统一、整齐，佩戴统一标识。有良好的服务态度，服务时主动、热情、规范，用语标准，在工作期间无不文明行为。 |        |      |
| (三) 管理规范情况                     | 服务有完整、合理可行的实施计划（入职及日常培训等），并且计划能严格落实，做到安全无事故。              |        |      |
| (四) 服务资料情况                     | 提供完整的服务资料（岗位职责、工作制度、健康情况等），服务资料内容完整，详细。                   |        |      |
| (五) 反食品浪费工作开展情况                | 开展反食品浪费工作培训，人员节约意识明显增强，未发现有食品浪费行为。                        |        |      |
| 注：本次服务质量评价结果不合格，将按合同约定比例扣除服务费。 |                                                           |        |      |
| 评价科室意见及建议：                     |                                                           |        |      |

评价单位：

经办人签字：

科室负责人签字：

电话：

日期： 年 月 日

受评单位：

项目经办人签字：

项目负责人签字：

电话：

日期： 年 月 日



CS 扫描全能王

3亿人都在用的扫描App

附件：《设备设施运维服务费用明细》

设备设施运维服务费用明细

| 序号 | 项目              | 单位/规格 | 数量      | 单位    | 单价       | 合计        | 实际服务期（11个月） | 备注 |
|----|-----------------|-------|---------|-------|----------|-----------|-------------|----|
| 1  | 高压配电箱变          | 套     | 1       | 元/年/套 | 12000.00 | 12000.00  | 11000.00    |    |
| 2  | 中央空调            | 台     | 6       | 元/年/套 | 30000.00 | 180000.00 | 165000.00   |    |
| 3  | 冷却塔维护保养         | 座     | 3       | 元/年/座 | 12000.00 | 36000.00  | 33000.00    |    |
| 4  | 风机盘管            | 个     | 158     | 元/年/台 | 465.00   | 73470.00  | 67347.50    |    |
| 5  | 热交换系统           | 套     | 2       | 元/年/套 | 36000.00 | 72000.00  | 66000.00    |    |
| 6  | 分体空调保养          | 套     | 1       | 元/年   | 45000.00 | 45000.00  | 41250.00    |    |
| 7  | 化粪池、隔油池         | 个     | 12      | 元/月   | 6000.00  | 72000.00  | 66000.00    |    |
| 8  | 燃气调压站           | 座     | 1       | 元/年/座 | 18000.00 | 18000.00  | 16500.00    |    |
| 9  | 直饮机             | 台     | 16      | 元/月   | 6000.00  | 96000.00  | 88000.00    |    |
| 10 | 油烟净化系统          | 套     | 12      | 元/月   | 13500.00 | 162000.00 | 148500.00   |    |
| 11 | 燃气报警器           | 套     | 1       | 元/季度  | 6500.00  | 6500.00   | 5958.33     |    |
| 12 | 47号办公区消电检费用     | m²    | 2330.37 | 元/m²  | 1.50     | 3495.56   | 3204.26     |    |
| 13 | 49号办公区消电检费用     | m²    | 5537.00 | 元/m²  | 1.50     | 8305.50   | 7613.38     |    |
| 14 | 196号办公区消电检费用    | m²    | 3247.22 | 元/m²  | 1.50     | 4870.83   | 4464.93     |    |
| 15 | 47号办公区安防系统维保费用  | m²    | 2330.37 | 元/m²  | 1.00     | 2330.37   | 2136.17     |    |
| 16 | 49号办公区安防系统维保费用  | m²    | 5537.00 | 元/m²  | 1.00     | 5537.00   | 5075.58     |    |
| 17 | 196号办公区安防系统维保费用 | m²    | 3247.22 | 元/m²  | 1.00     | 3247.22   | 2976.62     |    |
| 18 | 非居民生活垃圾清运       | 月     | 12.00   | 元/月   | 3000.00  | 36000.00  | 33000.00    |    |
| 19 | 非居民厨余垃圾清运       | 月     | 12.00   | 元/月   | 3000.00  | 36000.00  | 33000.00    |    |
| 20 | 费用总计            |       |         |       |          | 872756.48 | 800026.77   |    |



CS 扫描全能王

3亿人都在用的扫描App