BF——2022——0503

合同编号：20261109

北京市非居民供热采暖合同

用热人：**北京古代建筑博物馆**

供热人：**北京熠欣顺供暖科技有限公司**

北京市城市管理委员会

北京市市场监督管理局

北京市非居民供热采暖合同

用热人（甲方）：北京古代建筑博物馆

供热人（乙方）：北京熠欣顺供暖科技有限公司

根据《中华人民共和国民法典》《北京市供热采暖管理办法》（以下简称《办法》）等法律、法规和规章的规定，甲乙双方在自愿、平等、公平、诚实信用的基础上，协商订立本合同。

第一条 供热采暖地点、采暖计费面积

1. 供热设施地点：西城区东经路21号。

采暖地点：西城区东经路21号。

甲方采暖建筑执行国家和本市规定的建筑物节能标准情况：

☐ 符合节能标准。

☐ 正在实施节能改造。

☑ 不符合节能标准。

☐ 其他：_____。

2. 采暖计费总面积为24000建筑平方米，包括：/。

3. 热量结算点设置在：

☑ 双方约定的供热设施管护责任的分界点。

☐ 锅炉房或热交换站内。

☐ 供热设施二次支线。

☐ 楼栋。

☐ 其他：_____。

第二条 采暖期

甲乙双方对采暖时间约定如下：

☑2026年11月15日至2027年3月20日（因天气等情况延长或者缩短采

暖期的按照北京市相关文件执行）。本合同签订后，本市采暖期进行调整的，应当按北京市人民政府的决定执行。

□ 约定供暖时间为：每年__/__月__/__日至次年__/__月__/__日。

第三条 供热质量要求及保障条件

1. 甲方建筑供热采暖系统及相关设施应当符合设计规范和乙方运行调节方式的要求。甲方需要调整运行工况的，应当符合乙方的运行调度要求。

2. 乙方根据甲方提供的采暖建筑信息资料和实际用热状况，按国家和本市建筑采暖耗热量指标，核算甲方建筑采暖用热量，制定热能供应方案。热能供应方案应当包括但不限于下列内容：建筑物所遵守的节能设计标准；建筑物设计热负荷和耗热量指标；应对气候变化的热量调整等。热能供应方案作为本合同附件。

采暖期内，乙方应当向甲方 24 小时连续供暖，并根据采暖期气象情况，做好热量供应保障。

3. 甲方（含甲方负责管理的采暖用户）按热能供应方案，自主设定、调节室内温度。

第四条 采暖费缴费标准、期限及方式

在乙方供热达标情况下，甲方按以下方式向乙方支付服务费：

乙方人应在收到中标通知书之日起【7】日内（且最迟不晚于合同签订前），向甲方提交合同金额 10%的履约保函

预付款支付：签订合同后，乙方需提供等额有效发票，甲方收到发票后于 10 个工作日内支付乙方合同总价款的【50%】 514153 元；

尾款支付：2026 年 12 月 10 日前，乙方需提供等额有效发票，甲方收到发票后于 10 个工作日内支付乙方合同总价款的【50%】 514153 元。

第五条 供热采暖设施的维修、更新改造责任

1. 甲乙双方约定，供热采暖设施管护责任分界点为： 现状设备运行，更新改造甲方负责 。

甲乙双方按分界点承担各自负责的供热采暖设施管理、维修、更新改造的责

任及其费用。具体划分如下：

（1）从热源至双方约定的管理分界点之间的供热设施的运行、维修、更新改造的责任及其费用由乙方承担。

（2）从双方约定的管理分界点至甲方户内散热设备之间的供热采暖设施管理、维修、更新改造的责任及其费用由甲方承担，维修成本3000元（含）以下的由乙方承担。

甲方可以委托乙方承担相应的供热采暖设施管理、维修的责任，相关的费用由双方另行协商确定。

2.甲乙双方对供热采暖设施维修、更新改造责任的其他约定：设施更新甲方承担。

第六条 热计量装置的维修、更新改造责任

热计量装置首次检定和安装后，其运行、周期检定、维护、维修和更新改造的责任及其费用均由乙方承担。

第七条 甲方权利义务

1.有权要求乙方按合同约定的地点、时间、热能供应方案供热，并对乙方的供热服务质量进行监督。

2.采暖期内，应当指派具有供热运行调节、维修技能的人员，按国家和本市有关供热专业技术标准（规程、规范）要求，对管护责任范围内的采暖系统进行调节，执行乙方的供热调度指令，做好节能工作。

采暖期内，甲方负责运行管理的人员应当填写运行调节、维修记录，按乙方要求提交有关供热运行参数。

3.应当按合同约定的期限、方式和金额支付采暖费，并有权要求收费单位提供税务机关统一印制的采暖费发票或乙方指定的金融机构开具的采暖费缴费凭证；不能提供采暖费发票或采暖费缴费凭证的，甲方有权拒缴采暖费。对缴费数

额有异议的，有权要求乙方予以核对。

4. 应当对管护责任范围内的供热采暖设施进行管护，排查安全隐患，对超出使用年限、影响采暖质量、存在安全隐患的设施及时更新、改造。

5. 负责管护责任范围内供热采暖设施的应急处置。按本市供热管理、应急管理法规、规章的要求，制定供热突发事件应急预案，建立与保障供热安全相适应的应急抢修队伍，配备应急抢修设备、物资、车辆以及通讯设备，在采暖期内实行 24 小时应急备勤。在应急处置中，需要乙方提供援助的，应当及时告知乙方。

6. 不得擅自增加、拆除、移动或改装供热采暖设施、热计量装置、扩大采暖面积、增加散热设备或换热设备。

确需改动供热采暖设施、增加采暖面积和采暖设施的，应当按乙方要求办理相应的手续。

7. 依据本市有关规定，在管护责任区域内公告充水、试压、排气及试运行等工作安排；在乙方进行巡检、维修、排气、室温抽测、查表、收费以及对乙方管护责任范围内的供热设施进行维修、更新改造或采取紧急避险措施需要入户作业时，应当予以配合。

8. 乙方根据计量管理、供热管理等法律、法规、规章，政府主管部门发布的规范性文件以及相关技术标准（规范、规程等）要求，需要改动、更换热计量装置的，甲方应当予以配合。

9. 应当遵守供热设施安全使用方面的规定，履行《办法》及本合同其他条款中规定的应当由其承担的义务。

第八条 乙方权利义务

1. 应当按合同约定的地点、时间和热能供应方案要求，向甲方提供安全、稳定的供热服务，加强运行工况调节，保证供热参数符合双方的约定。

2. 有权对甲方实际用热情况进行核查，制止甲方超标准、超范围用热行为。

3. 应当对甲方的供热采暖设施运行进行指导。发现甲方的供热采暖设施存在安全隐患或甲方存在影响其他用热人正常采暖、运行管理人员违反操作规程、伪造运行记录、自行改变房屋结构或装饰装修妨碍供热设施维修作业及其他违反《办法》和本合同约定的情况的，有权要求甲方予以纠正或整改。

4. 有权按合同约定收取采暖费，并开具税务机关统一印制的采暖费发票。

5. 供热前，应当与甲方沟通供热系统充水、试压、排气及试运行等工作安排，并与甲方约定相关工作的时间进度。

6. 按《供热采暖系统管理规范》（DB11/T598-2008）、《供热采暖系统维修管理规范》（DB11/T466-2017）等供热服务标准、规范提供服务，公布值班、报修电话，并在采暖期内安排人员 24 小时值守，非采暖期期间安排人员接听电话，电话号码为：13661165806、13911048723 。电话号码更换应及时公示告知甲方。

乙方报修电话应当具有录音功能，录音资料应当至少保留至下一采暖期开始之前。

采暖期内接到甲方报修后，乙方应当在 1 小时内回复甲方；供热采暖设施出现泄漏等紧急情况的，乙方应当立即处置。

7. 采暖期内，乙方因所维护管理的供热设施故障、事故等情况影响用热人正常采暖的，应当及时公告，并迅速采取有效措施，及时消除影响。

8. 应甲方要求，协助、配合供热采暖设施抢险、抢修作业。

9. 履行《办法》及本合同其他条款中规定的应当由其承担的义务。

第九条 违约责任

（一）甲方违约责任

1. 甲方未按合同约定的时间及数额支付采暖费的，经乙方书面催交【7】日仍未支付的，除须按合同约定支付采暖费本金外，还应当自逾期之日起按中国人

民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率（LPR）标准，向乙方支付违约金，同时乙方有权对甲方限制供热或暂缓供热。

2. 甲方擅自拆改供热采暖设施产生泄漏或影响其他用热人采暖、增加采暖面积或采暖设施、未按合同约定履行应当由其承担的设施管护义务、取用供热系统用水、增加换热设备、拒绝乙方入户作业、拒绝乙方提出的设施隐患整改建议，或发生其他违反《办法》和本合同规定的用热行为，经乙方制止逾期仍未改正的，乙方有权对甲方限制供热或暂缓供热；造成自身、其他用热人、乙方或公共利益损失的，除承担自身损失外，还应当承担相应的赔偿责任。

3. 因甲方私自拆改热计量装置或因甲方原因造成热计量装置损毁，不能正常计量的，甲方承担相应的责任。

（二）乙方违约责任

1. 甲方已足额缴纳采暖费，乙方未按合同约定时间向甲方供热的，按合同额度的千分之五/天支付等额违约金，违约金额不超过合同额的 20%。

2. 乙方未尽到管护义务，造成甲方、其他用热人和公共设施损失的，乙方应当承担赔偿责任。

3. 乙方供热质量未达到热能供应方案要求的，____/_____。

4. 有下列情况之一，乙方免予承担违约责任，但应当提供相应证明：

①市人民政府决定对天然气、电力、自来水采取限量供应措施。

②市、区人民政府有关部门依法启动应急预案后，影响供热设施运行。

③乙方因设施安全检修需停热的，但不得超过 6 小时，且已提前公告，整个采暖期累计不超过 3 次。

5. 甲方依据《供暖、维修服务质量量化考核标准》（附件）对乙方进行月度验收，当月得分低于 85 分为不合格。一个采暖季内累计 2 次不合格的，甲方有权解除合同；解除后 15 日内双方完成费用结算，已履行部分按实际供暖天数

折算，未履行部分相应扣减，履约保证金按考核结果相应处理。

第十条 合同的变更

1. 采暖建筑物的产权关系或房屋租赁关系变更时，甲方应当及时书面告知乙方，并与乙方解除本合同，采暖费用一并结清。甲方未书面告知的，甲方应当继续承担本合同项下的义务。

乙方与物业管理单位签订本合同的，物业管理单位发生变更时，乙方应当与物业管理单位解除本合同，采暖费用一并结清。

2. 本合同如有未尽事宜，或因采暖面积、用热量参数、双方法人登记注册信息以及其他供热采暖情况发生变更，需要修改本合同有关条款的，经双方协商一致可另行签订补充协议作为本合同附件。

第十一条 合同的生效

本合同自双方签字、盖章之日起生效，有效期自 2026 年 11 月 15 日至 2027 年 3 月 20 日。

第十二条 争议解决方式

本合同项下发生的民事争议，由双方协商解决，或向供热协会、供热主管部门申请调解解决；协商解决或调解解决不成的，按下列式解决：

1. 向 北京市西城区人民法院提起诉讼。

第十三条 其他约定 / 。

本合同正本一式 伍 份，甲方 叁 份，乙方 贰 份。本合同正文及附件等均为本合同组成部分，具有同等法律效力。

（以下无正文）

（签署页）

甲　方（盖章）：

统一社会信用代码：

法定代表人：

委托代理人：朱艳星

联系电话：

2026 年 11 月 10 日

乙　方（盖章）：

统一社会信用代码：

法定代表人：

委托代理人：

联系电话：

2026 年 11 月 10 日

附件

1、热能供应方案

依据《中华人民共和国民法典》《北京市供热采暖管理办法》及甲乙双方签订的《北京市非居民供热采暖合同》（BF——2022——0503）相关约定，乙方结合项目采暖建筑权属资料、建筑图纸、采暖系统设计资料，严格按照国家及北京市建筑采暖耗热量指标、节能设计规范，核算本项目采暖用热量，制定本热能供应方案。

一、编制依据

1. 本项目采暖建筑平面图、采暖系统设计说明书、供热设施竣工验收资料、用热负荷参数及建筑基础信息资料。

2. 《民用建筑供暖通风与空气调节设计规范》（GB 50736-2012），执行北京市采暖设计室外计算温度-7.6℃标准。

3. 《建筑节能与可再生能源利用通用规范》（GB 55015）、《建筑热工设计规范》（GB 50176）。

4. 北京市现行《民用建筑采暖耗热量指标限值》《供热采暖系统管理规范》（DB11/T598-2008）、《供热采暖系统维修管理规范》（DB11/T466-2017）等地方标准及供热管理相关规定。

二、建筑设计热负荷及采暖耗热量指标

乙方结合本项目建筑体量及砖混墙结构形式，实际用热规律及北京市冬季气象设计参数，完成采暖热负荷及耗热量专项核算，具体指标如下：

1. **采暖设计工况参数：**冬季室内设计采暖温度 18℃±2℃室外设计计算温度 -7.6℃，贴合北京地区常规采暖设计标准。

2. **采暖耗热量指标：**本项目单位建筑面积采暖耗热量、全采暖期总耗热量严格控制在北京市非居民建筑采暖耗热量限额标准内。乙方以核定的耗热量指标为核心依据，开展日常供热调度、负荷匹配、设备运行及能耗管控工作，保障供热合

规、节能可控。

三、热量动态调整机制

为严格匹配采暖期气象变化，保障供热质量平稳达标，乙方建立全天候气象联动热量动态调整机制，根据北京市专业气象部门发布的实时气温、天气状况，动态调节供热出力，适配全采暖期气候变化：

1. **常态气温调节**：采暖期室外日平均气温高于-7.6℃正常天气工况下，系统根据实时气温小幅波动，调节供热供水温度、循环流量及机组出力，按需匹配建筑热损耗，避免过热、欠热现象。

2. **极端天气补强调节**：遇寒潮、大幅降温、雨雪大风等极端天气，提前预判气象变化，主动提升供热负荷、提高管网供水温度，补足建筑围护结构散热增量，确保室内采暖温度稳定达标。

3. **分阶段差异化供热**：针对采暖初期、采暖盛期、采暖末期的季节温差特征，制定分级供热策略，动态优化供热参数，适配不同阶段的用热需求，兼顾供热质量与节能效果。

四、供暖保障机制

严格履行合同约定供热义务，法定采暖期（每年 11 月 15 日至次年 3 月 15 日，政府调整采暖期的按官方文件执行）内，乙方为甲方提供 24 小时不间断连续供暖服务，全程做好热量供应保障：

1. 采暖期内实行 24 小时人员值守、设备不间断运行制度，供热机组、换热设备、管网系统、温控计量系统持续稳定运行，无合规免责情形不得停暖。

2. 建立供热应急处置预案，针对设备故障、管网波动、极端天气等突发情况，快速开展抢修补热作业，最大限度消除供热中断影响，保障采暖连续性。

3. 严格执行北京市供热服务标准，采暖期内保持报修电话 24 小时畅通，接到甲方报修后 1 小时内响应，紧急泄漏故障立即处置，保障供热服务质量。

五、甲方责任义务

1. 不得擅自增加、拆除、移动或改装供热采暖设施、热计量 装置、扩大采暖面积、增加散热设备或换热设备。

2. 应当承担室内自用采暖设施日常维修的材料费和更新改造费用。因自行改变房屋结构或装饰装修影响供热设施维修作业的，有关拆除及恢复的费用由甲方承担。

3. 确保房屋门窗密闭性，配合乙方如何维修、温度监测。

4. 应当按合同约定的期限、方式和金额支付采暖费。

六、采暖用户温度调

乙方负责保障供热管网整体压力、供水温度、循环参数稳定，确保用户末端温控设备正常运行，不得无故限制、干预甲方合法自主调温的权利。甲方调节室内温度时，需遵守供热系统运行规范，配合乙方统一供热调度，保障整体供热系统稳定运行。

本方案未尽事宜，另行补充。

甲方（用热人）：_____

签字（盖章）：_____

日期：2026年11月10日

乙方（供热人）：_____

签字（盖章）：_____

日期：2026年11月14日

2、供暖、维修服务质量量化考核标准

考核月份：　　月　　考核时间：　　年　　月　　日

序号	考核内容	标准	分值	打分标准
1	设备设施完好率	100%	2	供暖设备及进排水设备损坏未维修发现一次得0分
2	检修、急修及时率	≥95%	2	检修、维修不及时出现一次扣1分
3	维修质量合格率/返修率	98%/2%	2	维修质量不合格，出现返修，出现一次扣1分
4	维修回访率	100%	2	维修未进行复检，发现一次扣1分
5	清洁保洁率	100%	2	工作区域及维修工作面脏乱发现一次扣1分
6	安全事故	0起	30	发生一起得0分
7	违章操作发生率	0起	20	违章操作出现一次得0分
8	人员配备达标率	100%	20	正常供暖期间未按服务方案配备人员及人员未持证上岗得0分
9	供暖温度达标率	≥98%	10	（按室温检测数量—不合格室温数量）/室温检测数量。低于标准温度扣10分。
10	年度运行维保服务计划完成率	100%	10	根据服务方案计划内容逐项实施，未按服务方案计划内容逐项实施得0分。

注：量化考核标准采用综合评分法，满分100分，得85分合格。出现1次量化考核不合格情况，招标人对供暖托管服务单位进行警告整改通知；出现2次量化考核不合格情况，招标人根据情节严重情况对供暖托管服务单位进行经济损失赔偿；出现2次以上量化考核不合格情况，招标人有权解除供暖托管服务合同。

招标人负责人：　　供暖托管服务单位负责人：

（签字盖章确认）：　　（签字盖章确认）：