

# 空调维修及保养服务协议

甲方（采购人）：北京市磁各庄留置管理中心（简称甲方）

地址：北京市大兴区黄村镇内、天宫院街道某地

电话：010-51321454

乙方（供应商）：北京君腾达制冷技术有限公司（简称乙方）

法定代表人：寇登雪

统一社会信用代码：911101068022117741

地址：北京市丰台区大红门久敬庄 56 号院 8 幢楼 1 层

电话：010-67961999

为保证甲方空调冷水机组、风冷模块机组等设备安全、正常、高效地运行，甲方委托乙方对第一条所描述设备进行专业维护、检查、保养和清洗等。甲乙双方根据《中华人民共和国民法典》，经友好协商达成本合同，以资双方共同遵守。

## 一、工程概况

（一）项目名称：空调维修及保养服务

（二）服务内容：空调机组维保服务、末端空调设备清洗服务、空调系统水处理服务、新风机组维保服务、分体式空调维保服务。

（三）地址：北京市大兴区黄村镇、天宫院街道某地

（四）设备明细：

### 1. 空调机组

品牌	型号	类型	服务项目描述	数量 (台)	年份
麦克维尔	MAC450DR5LH	风冷模块机组	冷水机组维保	10	2018
开利	19XR7P71C09LHG52	离心机组	冷水机组维保	2	2022
开利	19XR5050C23LCG52	离心机组	冷水机组维保	2	2022
斯频德	GX-L363G6H	冷却塔	冷水机组维保	6	2022

## 2. 末端空调设备

序号	名称	服务项目描述	数量（台）
1	一期风机盘管	空调系统清洗	930
2	一期新风机组	空调系统清洗	10
3	二期风机盘管	空调系统清洗	1225
4	二期新风机组	空调系统清洗	61

## 3. 新风机组

序号	服务名称	服务项目描述	数量	单位
1	新风机组维保	空调系统维护保养	71	台
2	风机皮带	空调系统维护保养	213	条
3	初效过滤网	空调系统维护保养	213	块

4. 多联机及分体式空调，服务内容：多联机及分体空调系统维护保养、维修服务，包括但不限于负责故障处理，补氟、滤网清洗、清除异味等。同时负责 10 次以内的移机、拆除、安装工作。负责提供 1000 元以下配件并更换。

序号	服务名称	服务项目描述	数量	单位
1	多联机空调 (约克、大金 格力)	系统维护保养、维修	24	台
2	磁各庄分体空调	系统维护保养、维修	55	台
3	汇林分体空调	系统维护、保养、维修	439	台

## 二、合同服务内容：

### （一）空调机组维保服务

#### 1. 开机调试服务

每年首次开机前，对所保养的机组完成以下的保养内容：

使用泵出机将制冷剂转移至机组冷凝器；

排出压缩机油槽中的冷冻润滑油；

维保季更换压缩机冷冻油（润滑油）及更换油过滤器及其密封圈；

检查润滑油系统回路及油冷却系统，更换回油过滤器和引射过滤器；

检查制冷剂冷却系统回路，更换冷媒过滤器；

拆卸冷凝器水室盖板，清洗冷凝器换热管（机械清洗）；

蒸发器系统压力泄漏试验；

蒸发器系统抽湿抽真空并进行真空测试；

平衡系统制冷剂压力；

拆卸蒸发器及冷凝器安全阀，由乙方送国家指定机构校验并领取合格检测报告；

检查压缩机电机、油泵电机绝缘情况；

检查清理紧固机组启动柜、控制柜、动力盘；

检查导叶执行机构工作情况；

通过 CVC 模组检查机组各控制点和设定点；

通过 CVC 模组检查机组报警记录，分析并做相应处理；

检查并校正温度传感器的准确性；

检查并校正压力传感器的准确性；

进行自动控制测试：

包括：a. 电脑模组测试；

b. 温度传感器和压力传感器测试；

c. 油泵和水泵（如接入主机）自动控制测试；

d. 导叶/扩压腔启闭测试及校正；

e. 数字量输出测试。

清洁机组外表面及工作场地；

对机组进行试运行，从 0-100%加减载运行测试；

提供机组年度保养报告。

## 2. 运行期间保养服务

在冷水运行期间，每月对运行机组进行巡检，检查运行情况，确保运行正常，并对检查内容进行记录。内容如下：

检查机组运行情况，记录分析运行工况；

检查机组的各设定点是否准确；

检查压缩机润滑油的油位及颜色；

检查供油油压，油压差，油温及油冷却膨胀阀工作情况，如有必要补充润滑油需补充；

检查并调节润滑油的供、回油温度；

检查冷媒和润滑油系统的泄漏情况，如有立即处理；

检查马达推力轴承、电机绕组温度是否正常；

检查扇门马达转动机构，调节链条松紧度，检查扇门辅助开关；

检查油泵工作情况及其与主机起、停时差；

检查机组是否有异常噪音及震动；

检查冷却水、冷冻水温度 CVC 显示与实际进出水温度是否符合；

检查冷却水、冷冻水压力 CVC 显示与实际进出水压力是否符合；

检查蒸发温度、冷凝温度与对应的冷冻水和冷却水进出水温差情况；

检查机组的密闭性；

检查压缩机电机实际电流并与机组电力需求进行比较，是否正常；

检查导叶执行机构工作情况；

检查电机冷却及回油电磁阀的工作情况；

检查机组启动柜工作情况；

检查机组供电电压；

检查系统压力的上下浮动，观察系统是否有漏点并进行维修；

检查机组参数设定；

检查开利 CCN 冷机群控系统，保证系统工作正常；

停机月检需进行制冷剂侧漏检测；

冷水机组清洁维保每年度 1 次；

每年对安全阀进行安全检测并取得 CMA 检测合格报告。

## 3. 关机保养服务

制冷季节过后，对机组状态进行全面检查评估保养，机组封存时，将制冷剂收回冷凝器并关闭相关阀门，并负责清理机组外观，保持机组美观。维保结束后三日内，提供机组年度检查纸质版及电子版报告对机组现状进行评估，并提出下年度维保内容及维保建议，以便机组在下年度更加稳定运行使用。具体检查保养项目包括：

### 3.1. 机组类

检查油回路；

检查冷却回路；

平衡高低压制冷剂压力；

检测油泵电机的绝缘性能；

检查导叶执行机构工作情况；

检查和清理启动柜、控制柜及动力箱；

按需更新或者升级控制程序；

通过控制模块检查机组各控制点和设定点；

通过控制模块检查机组对运行报警记录作出分析并作相应处理；

通过测量温度传感器的电压和电阻确定其准确性；

检查并校正压力传感器的准确性；

### 3.2 冷却塔

对 6 台冷却塔填料清洗；

积水盘的清理；

电机、风机不拆解的保养，风车的校调；

皮带、浮球阀、布水器的检查修理、更换；

### 4. 紧急叫修服务

机组运行过程中，如果机组出现异常情况，乙方承诺在接到运行人员通知后 30 分钟赶到现场处理问题。一般故障在 24 小时内排除，特殊情况由双方协商后处理解决。紧急叫修为 24 小时服务，不计次数。紧急维修应当在 30 分钟内到达现场，在 12 小时内维修完毕。

### 5. 软件服务

有更新版本的控制软件发布后 30 日内，乙方征得甲方同意后对维保机组实行免费升级。升级后的控制软件，在故障检测速度、控制精度等方面更迅速、精确，有利于机组的正常、稳定地运行。

## 6. 零配件服务

乙方将对甲方的空调机组提供正规的、充足的零配件供应，需后附免费更换配件清单。

## 7. 运行保障

对于维保机组，一旦有意外情况出现，乙方最大程度上进行修复故障，保障甲方利益及设备稳定运行。

8. 随着设备的年限不断增加，设备的故障率会不断增大，难免会发生零配件故障维修等，乙方将在维保过程中按标准认真履行义务，保障设备故障及换件维修率降到最低，最大程度的保障甲方利益及设备稳定运行。

## 9. 模块机机组维保内容，

空调机组春季补水 1 次/年（4-5 月份）

空调机组秋季放水 1 次/年（10 月份）

检查空调控制部分的元器件 1 次/年（4-5 月份）

检查空调机组整体的运行状况 1 次/年（4-5 月份）

检查水系统压力情况 1 次/年（4-5 月份）

检查空调制冷系统的运行情况 1 次/年（4-5 月份）

检查所有操作和安全设定 1 次/年（4-5 月份）

机组巡检 1 次/每月（机组运行状态下每月一次）

检查外机配电系统 1 次/年（4-5 月份）

日常空调机组故障的维修（不含改造、翻新及大修）

### （二）末端空调设备清洗服务

合同期内供冷季开始前及结束后进行两次末端空调设备清洗（4-5 月、9-10 月）

#### 1. 空调供方资质及服务方案

施工前应查勘现场及风道、盘管、防火阀等设备情况及操作空间限制情况，根据查勘结果制定清洗方案并上报甲方，根据方案合理组织人员、设备、时间、保质保量完成中央空调末端设备清洗等相关工作。

#### 2. 空调机组清洗标准

新风机组清洗时含过滤网、表冷器、凝结水盘与扇叶浮尘，清洗完成后恢复使用并清洁现场卫生。

### 2.1 风机清洗标准

风机叶轮上无浮尘，壳体和支座干净（蜗壳和叶轮必须拆卸下清洗）。

### 2.2 电机清洗标准

边框无污渍，对电机无破坏，壳体和支座干净。

### 2.3 空调箱体清洗标准

箱体内表面干净，箱体外部面板上无垃圾和灰尘。

### 2.4 检查进回水阀门标准

确保每个阀门都能独立开关，不漏水以及不往外滴冷凝水。

### 2.5 检查电磁阀标准

检查电磁阀是否漏水。

### 2.6 进回水软连接及保温标准

检查进回水软连接是否漏水及渗漏冷凝水，检查到每个丝扣连接，检查保温是否严密。

## 3. 风机盘管清洗标准

3.1 风道、竖井清洗应采用多种设备、方法相结合，对管道、竖井内壁，风阀、消声器、弯头、风口等部位进行有效清洗保证清洗效果，清洗过程中应进行实时监测并提供以上部位清洗后影像记录。

3.2 风机盘管清洗施工时，应先拆除盘管回风连接管或回风箱并进行清洗，在风机盘管整体清洗完成后在恢复连接，连接时保证密封良好；清洗风机盘管翅片时应拆除风扇电机与风扇涡轮，翅片裸露后进行清洗，在清洗过程中注意翅片保护；风扇电机与风扇涡轮的清洗应在拆除后进行，清洗完成后恢复组装并调试；风机盘管出风口、回风口、回风过滤网与凝结水接水盘的清洗、消毒应最后进行，并保证凝结水接水盘清洗后排水畅通；拆卸、检查、清洗水过滤网，保持水过滤网通透无杂质；风机盘管在清洗完成恢复使用后应运行平稳、出风流畅，电机、涡轮运行无异响、无刚蹭。

3.3 在清洗风机盘管过程中，如受空间限制需拆除或破坏吊顶时应保证及时恢复，不得影响正常办公，在恢复吊顶时可在拆除位置做检查口处理，但应保证美观不破坏原有装修效果。

## 4. 验收标准

清洗结束后，由北京市卫生部门认可的具有资质的第三方检测公司对清洗消毒、

设备保养的质量进行检测并出具正式检测报告，检测结果应不低于《集中空调通风系统卫生管理规范》（DB11/T485—2020）规定的卫生标准和要求，办公楼抽检点数按《集中空调通风系统卫生管理规范》（DB11/T485—2020）规定进行抽检。

### （三）空调系统水处理服务

#### 1. 空调水系统维保内容

定期加药维保，在空调制冷季节随时掌握机组运行及水处理信息，巡视机组、采集水样、分析检验、提供水质分析报告及时调整水系统加药量及加药次数。使循环水的水质保持或改善到最佳状态，达到水处理质量控制标准。

1.1 首先对冷却水系统进行一次全面彻底的水处理，使水循环管路系统洁净清新，达到正常的工作状态。

1.2 运行季由专人进行巡检和对水质进行取样化验分析，提供水质分析报告每15天1次。

1.3 非运行季，由专人进行巡检和对冷冻水/采暖水水质进行取样化验分析，每月1次提供水质分析检测报告；在制冷季开机前和供暖前共加药2次。

1.4 冷却水的检测如发现某个项目超标，则及时解决问题，调节投放的药量大小，使之达到国家水质标准。

1.5 冷却塔清洗服务：物理清洗在制冷运行季节的开机前、运行中、停机后共计6次；时间为：5、6、7、8、9、10月份各1次。

#### 2. 服务标准

根据国家有关标准，清洗后达到：《HG/T2387—2007 工业设备化学清洗质量标准》

##### 2.1. 除垢率及洗净率指标

除垢率及洗净率指标

设备材料 \ 指标	除垢率 N%	洗净率 B%
碳酸盐水垢	90	95
非碳酸盐水垢	85	80
锈 垢	95	95
油 垢	95	95
其它垢型	85	80

注：其它垢型是指除碳酸盐、硫酸盐、硅酸盐、锈垢、油垢以外的其它各类垢型，如：积碳垢、聚合物垢、物料垢等。

## 2.2. 水处理质量控制标准

GB500-50-2007 《工业循环冷却水设计规范》

项目	单位	指标
PH 值		7.0-9.5
电导率	Us/cm	< 1600
总硬度	Mg/L	< 800
总碱度	Mg/L	< 600
硫酸盐还原菌	个/L	< 50
粘泥量	Mg/L	< 4(生物过滤法)
腐蚀率铜及不锈钢	Mm/a	< 0.005
腐蚀率碳钢	Mm/a	< 0.1
结垢情况		无明显硬垢

### (四) 新风机组维保服务内容：

#### 1. 新风机组日常维护保养

新风机组日常维护的内容主要包括：检查机组部件是否有松动情况，如果有需要紧固；密封件是否有胶垫磨损、老化情况，如果有需要及时更换胶垫，严重时整个密封件也需要更换；及时做好空调机组表面灰尘处理；检查外部线路是否有老化、磨损等情况，如果电线表层开裂，需要用胶带裹缠或更换；检查各轴承是否润滑，在空调机组停运时可以适当进行清洗和加入润滑油；机组过滤网如果有积尘情况，也要进行清洗等。

#### 2. 新风机定期维护保养

##### 2.1 风机、电机维护及保养

(1) 空调机组开机前进行检查，确保风机、电机轴承无异常；

(2) 每三个月定期检查一次风机、电机轴承，注意观察运行平稳状况，应运行平稳、无异响；

(3) 使用过程中应注意轴及轴承是否漏润滑油、润滑脂，防止运转部件缺油烧伤损坏；

(4) 每三个月检查风机内部沉积物，不得聚积灰尘、烟丝等，如发现需及时

处理。

## 2.2 表冷器维护及保养

(1) 每三个月进行定期检查，是否积灰、泄漏，如积灰严重，会增加空气阻力，传热系数下降，影响制冷效果；每三个月用进行清洗。

(2) 每三个月进行过滤网的清扫、清洗工作，防止灰尘堆积造成的通风不畅。

## 2.3 加湿器、加热器维护及保养

(1) 应根据运行情况定期检查，是否积灰、泄漏，如积灰严重，会增加空气阻力，传热系数下降，影响加热效果；

(2) 每三个月进行清洗机检查；如积灰尘杂质不易清洗时，可采用无污染的清洗剂配合清洗（清洗剂见后述），并用软质刷子洗刷；

## 2.4 皮带故障维护及保养

皮带属于组合空调机组容易磨损的部件，也是维护保养的重点对象。每年进行一次更换。在日常检查中，应注意检查皮带的形状是否有明显变化，如果因为磨损严重导致皮带变形，需要及时更换。还要观察正常运行是皮带的松弛度，如果皮带过长、松弛，可能会出现打滑情况，影响设备正常工作，需要更换；如果皮带较短、紧绷，则可以适当进行松动，保证皮带正常状态下的运行。定期做好皮带表面和滑轮沟槽清理，如果有油污也会导致皮带打滑。

## 2.5 电气部分维护及保养

(1) 每三个月对配电系统线路进行检查，紧固线路。

(2) 每三个月对接触器、空气开关等进行除尘、清扫，防止灰尘堆积造成的短路等故障。

(3) 每三个月对电机进行绝缘遥测、对线路进行紧固，在运行过程中测量线路温度，不超过 70 摄氏度。

## (五) 多联机及分体式空调服务内容

1. 维保周期：每年2次，制冷前、后各一次。

2. 维保内容及标准

(1) 室内机蒸发器：专用清洗剂喷洒，静置 15 分钟后清水冲洗，蒸发器翅片无残留油污，换热效率恢复至额定值的 95% 以上。

(2) 室外机冷凝器：高压水枪（压力 $\leq 0.5\text{MPa}$ ）从翅片外侧向内冲洗，冷凝器翅片无柳絮、灰尘堵塞，排风温度无异常升高。

(3) 清洁风机叶轮、电机外壳积尘，叶轮无积尘，转动平稳无偏心抖动。

(4) 制冷剂系统检测，制冷模式运行 30 分钟后，测量高低压压力(R410A 制冷剂)， 低压：0.8-1.0MPa， 高压：2.8-3.0MPa。

(5) 检查管路保温层、阀门接口有无结霜、渗油，管路无结霜、渗油，保温层无破损。

(6) 电控系统检查， 紧固接线端子，检查接触器、继电器触点， 端子无松动、氧化，触点无烧蚀、发黑。

(7) 测试遥控器信号灵敏度、温控精度，遥控器信号有效距离 $\geq 8$  米，温控偏差 $\leq \pm 1^{\circ}\text{C}$ 。

(8) 排空排水管内积水，防止冻裂，排水管无积水，保温措施完好。

(9) 负责提供两院区 1000 元以下配件并更换。

#### (六) 拟派驻本项目团队要求

1. 拟派驻本项目经理具有二级及以上注册建造师证，机电工程专业，并取得安全生产考核合格证书。

2. 拟派驻本项目技术主要负责人具有5年以上工作经验，具有暖通或机电工程专业高级工程师职称，提供供应商缴纳的近6个月任意一个月的社保证明及个人简历。

3. 拟派驻本项目骨干维保人员具备焊工、高处作业、制冷与空调作业、低压电工作业、有限空间作业资质证书。具备上述证书的人员需同时提供近6个月任意一个月的社保证明及个人简历，否则不予认可，一个人同时具备多个证书不重复认定。

4. 拟驻派本项目骨干维保人员要求服务期间全天常驻，工作日工作时间至少 2 名服务人员（含骨干力量），其他时间至少 1 名项目骨干力量驻场。

### 三、合同期限

本合同期限自 2026 年 04 月 01 日起至 2027 年 03 月 31 日止。

### 四、合同金额及付款方式

#### (一) 合同金额：

1. 合同总金额：1220060.00 元，大写：人民币壹佰贰拾贰万零陆拾元整（可参考附件 1）。

乙方负责提交及更换的清单内配件由乙方负责提供及更换，如产生清单之外的

配件费用，经甲方书面同意后，乙方可维修更换，相关费用另行计算。

(二) 付款方式:

1. 支付方式: 为按部分项目完成后付制, 即甲方确认乙方按照合同约定内容完成某个项目全部服务并验收合格后, 通知乙方开具相应增值税发票。

2. 甲方自收到乙方提供合法、有效的增值税普通发票后(税率:【6%】), 在20个工作日内以银行转账的方式支付给乙方。否则, 甲方有权拒绝付款且不承担任何违约责任。

3. 甲乙双方账户信息

(甲方) 开户名称: 北京市磁各庄留置管理中心

统一社会信用代码: 12110000MB1C47266K

开户银行: 北京银行黄村支行

银行账号: 20000042631500032467442

联系人: 高绍钰

联系电话: 010-51321454

(乙方) 开户名称: 北京君腾达制冷技术有限公司

统一社会信用代码: 911101068022117741

开户银行: 招商银行股份有限公司北京静安支行

银行账号: 110956827010101

联系人: 宋东升

联系电话: 15701583873

## 五、乙方权利和义务

(一) 乙方应提前做好空调机组维保前的各项准备工作, 天气条件具备时及时完成设备维保检查, 同时保证合同期内机组的正常运行, 供冷结束后及时完成维保工作为下一年的开机运行作好准备。

(二) 机组维保结束后【15】日内, 提供机组年度维保报告(纸质版【2】份及电子版)并提出下一制冷季维护保养方案, 以便甲方在下年度维保实践中审查维保质量。

(三) 末端空调清洗完工后乙方负责完成现场的设备工艺孔的封闭, 保温层的

复原工作，并负责清理现场卫生，并向甲方提供全套清洗工艺资料及设备清洗检测记录照片等。

(四)乙方在接到甲方运行故障、水质等异常现象，应在30分钟内到达维修现场，一般故障在24小时内排除，特殊情况由双方协商解决。

(五)合同期间，一旦机组发生需另外支付费用才能修复正常的情况，在双方确定好费用和支付方式的情况下，乙方有责任尽快修复机组。

(六)乙方在维保期间，维保人员应严格遵守甲方的各项规章制度及运行程序，接受甲方的管理及保密要求等，保证空调机组的安全运行。

(七)乙方在本合同期内，因违反安全操作规程或维修不及时而造成的所维保设备及人身事故，责任由乙方自负。

(八)合同期间，因乙方操作原因致使机组失效，乙方的义务是尽快抢修、修理或更换零件，维修机组所发生的费用由乙方承担。

(九)乙方需根据甲方要求完成空调维保、清洗、水处理等相关各项工作。

## 六、甲方权利和义务

(一)甲方有要求乙方按协议约定做好各项服务工作，监督乙方履行本协议，对乙方提供的各项服务建议、监督、验收，就服务过程中的有关问题向乙方提出意见和建议的权利。

(二)甲方有权采用履约评估的方式对乙方提供的服务质量进行检查和过程评估，实行评分和扣服务费双重考评方式，评估标准及内容见附件《空调系统维保、清洗履约评价表》。管理办法明确的考核指标为得分低于80分为不合格，本次评分低于80分时，扣款金额以评分为准(扣减不超过合同额3%的服务费)。

(三)甲方有权对乙方服务过程中的质量、维保及清洗效果等进行考核，如考核不合格内容乙方应及时进行整改并出具书面整改报告，连续三次出现同类问题或拒不整改的，甲方有权按照合同额1%-10%扣除相应服务费用，且甲方有权直接解除本合同，并要求乙方退还甲方已支付的全部费用，同时由乙方按照本合同维护保养费总额的3%向甲方支付违约金，违约金不足以弥补甲方损失的，乙方还应当赔偿相应损失。本合同所指的损失包括但不限于甲方为主张权利而支出的诉讼费、鉴定费、律师费、保全费等。

(四)对乙方根据协议和有关规章制度为本项目提供的各项服务给予必要支持与配合。

(五) 甲方对认为不符合本项目要求的乙方服务人员有权提出更换要求。

(六) 机组出现故障应及时通知乙方。

(七) 甲方应按合同约定及时支付本合同款项及超出免费更换配件范畴外更换的零备件等相关的材料费用。

## 七、特别约定

(一) 协议期间, 在任何情况下, 乙方不承担设备非乙方原因之损伤、意外破坏、遗失的责任; 如在设备检修过程中由于乙方人员工作失误导致设备配件损坏, 所需修复或更换的所有费用由乙方负责。甲方设备在协议期间发生故障或零部件损坏, 乙方应尽可能维修, 无法修复的经甲方确认予以换件处理。

(二) 乙方不对空调系统维保以外的间接的事件或损失负责。

(三) 随使用年限增长, 温度传感器、压力传感器发生数值偏差或电子元件的老化或自然损坏是很难避免的, 不是保养工作失误所致。

(四) 随机组使用年限增长及运行振动原因, 机组气密性会逐渐减弱, 乙方可根据机组运行参数补充制冷剂。

(五) 如一方未能按合同要求履行本合同, 另一方有权要求其在双方约定期限内改进。如违约方未及时改进, 非违约方有权终止合同, 双方按实际服务项目结算。

## 八、违约责任

(一) 如乙方违约, 则乙方每违约一次, 甲方有权扣除乙方全年维保费的 3% 作为违约金, 扣除的违约金最高不超过合同总金额的 10%, 给甲方造成损失的, 乙方应予以赔偿。

(二) 违约行为超过 3 次, 甲方有权解除本合同, 乙方应退还甲方已支付的款项并支付全年维保费的 3% 违约金, 给甲方造成其他损失的, 应予以赔偿。

(三) 如甲方未按合同约定付款, 则每延迟一日, 应向乙方支付应付款项的 5% 的滞纳金, 滞纳金不超过合同总额的 10%, 由于财政原因导致甲方无法按时付款造成的违约除外。

(四) 本合同所指的甲方损失包括但不限于甲方直接、间接经济损失以及甲方为主张权利而支出的诉讼费、鉴定费、律师费、保全费等全部费用。

## 九、保密条款

### （一）保密义务

1. 乙方对履行合同过程中知悉的涉及纪检监察业务有关的国家秘密或工作秘密负有保密责任。

2. 乙方应严格工作人员保密管理,参与履行合同的工作人员应签订保密承诺书。一旦发生失泄密问题,乙方及相关责任人承担相应的法律和纪律责任,并按照具体合同约定赔偿损失。

3. 乙方不得刺探或者以其他不正当手段获取与本职工作或本身业务无关的该项目的秘密。

4. 乙方如发现关于该项目的秘密被泄露或过失泄露秘密,应当立即采取有效措施防止泄密范围和影响进一步扩大,并立即向甲方报告。

5. 乙方不得私自将涉密资料、建筑结构以及本补充合同约定的保密的内容和范围内的材料上传网络、传真、扫描和复印。

6. 乙方未遵守该合同发生泄密后果的,应积极配合甲方进行调查处理,并赔偿已结算总金额的 30%作为违约金。

7. 合同期满后,乙方应及时返还涉及甲方一切秘密信息资料。不得留存与纪检监察国家秘密、工作秘密相关的文件资料、信息载体等,应移交甲方,工作设备应按照保密规定要求进行技术处理。

8. 保密法律法规等制度规定的其他保密义务。

### （二）保密的内容和范围

1. 项目组人员构成、费用预算及不公开的财务资料等。

2. 服务合同条款、服务内容、实现方法、运作流程、管理制度、管理规定等。

3. 院内建筑物结构、楼宇分布、设备设施情况等信息。

4. 与甲方相关单位信息、人员构成、运行模式等内部信息。

5. 保密法律法规等制度规定的其他保密内容和范围。

### （三）保密期限

根据甲方工作特殊性质,除法律有其他强制性规定外,合同保密期限为永久保密。

## 十、反商业贿赂条款

### （一）规定原则

1. 本合同中的商业贿赂是指乙方为获取与甲方的合作及利益，谋取交易机会或者竞争优势，采用财物或者其他手段贿赂甲方单位的领导和工作人员、受甲方依法委托办理相关事务的人员、利用职权或者影响力可能影响甲方在本交易中进行决策的人员的行为。

2. 本合同适用主体为与乙方签订劳动合同或劳务合同的员工，或者虽然未与乙方签订劳动合同或劳务合同但受乙方安排、指示、控制的人员，包括但不限于乙方在从事采购、销售、工程、验收、管理等领域的各级领导和业务人员。

3. 商业贿赂的标的是指金钱、实物及其他经济利益，具体方式包括但不限于给付礼金、有价证券和贵重物品；以报销各种费用等方式给付甲方单位员工的财物；提供各种名义的宴请或者旅游、健身、娱乐及用车服务等；在甲方单位人员个人采购中给予折扣等。以上商业贿赂的标的，既包括已经实际实施的情形，也包括许诺实施的情形。

4. 本合同适用时效为乙方员工在签订并履行本合同过程中的任何时间。

### （二）双方承诺

1. 双方应加强员工管理，对员工进行针对本合同的培训，并保证双方工作人员自觉遵守国家、地方法律法规以及本合同的约定，在业务合同的订立、履行过程中廉洁自律，切实履行本合同约定的内容。

2. 双方工作人员应进行正常业务交往，任何一方员工不得以任何名义、理由向对方员工索取或收受金钱和实物及其他利益；任何一方不得为谋取私利与对方进行私下商谈或达成私下合同。

3. 甲方员工出现索贿行为的，乙方员工有权向索贿方主管部门进行举报并提供相关证据；涉嫌犯罪的，可依法向纪检监察机关举报。

4. 乙方及其员工出现行贿行为的，甲方及其员工应立即拒绝并将行贿情况及资料通报乙方主管部门；行贿款物无法退还的，甲方应上交所有收受的金钱和实物及其他利益。

### （三）违约责任

1. 本合同一经签署，甲乙双方应自觉履行本合同项下的所有约定，任何一方不得违反。任何一方违反本合同约定的，均属于违约行为。

2. 如乙方违反本合同关于反商业贿赂事项的约定,乙方应向甲方赔偿已结算总金额的 30%作为违约金。

3. 对相关违反本合同内容的员工,责任方有权追究其行政、民事责任,并向纪检监察机关举报。

## 十一、关于禁止转包分包事项

乙方应当按照合同约定履行义务完成项目。乙方不得向他人转让服务项目,也不得将该项目肢解后分别向他人转让。

1. 乙方在执行本合同项下的工作时,严禁将任务或工作内容转包给第三方或委托其他机构进行分包,不得以劳务分包或专业分包的名义进行违法分包。因乙方非法转包或违法分包而与他人发生的纠纷或者责任,由乙方自行负责解决,甲方不因此承担任何责任。

2. 乙方应承担本合同项下的全部责任和义务,并保证自己具备完成主合同项下工作的资格、能力和资源。

3. 若乙方需要外部协助或合作,应征得甲方的书面同意。

4. 甲方有权随时对乙方的执行情况进行监督与检查,确保工作质量和合规性。

5. 乙方违反本合同关于禁止转包分包事项规定的,应视为乙方严重违约,甲方有权要求乙方承担相应法律责任,包括但不限于解除合同、赔偿已结算总金额的 30%、赔偿甲方其他损失等后果。

## 十二、附则

(一) 本合同有效期内甲乙双方必须认真履行本合同条款。与本合同有关的一切纠纷,双方应友好协商解决,如协商不成,任何一方均可提请北京市大兴区人民法院诉讼解决。

(二) 本合同一式陆份,甲方持叁份,乙方持叁份,具有同等法律效力,本协议自双方签字盖章签订之日起生效。

(三) 合同附件是本合同不可分割的组成部分,与本合同具有同等法律效力。

附件 1: 报价清单

附件 2: 乙方负责免费提供并更换的配件清单

附件 3: 空调系统维保、清洗履约评价表

附件 4: 保密承诺书

甲方: 北京市磁各庄留置管理中心  
(盖章)



法定代表人或代理人签字:



日期: 2026年 3 月 31 日

乙方: 北京君腾达制冷技术有限公司  
(盖章)



法定代表人或代理人签字:



日期: 2026年 3 月 21 日

附件 1:

报价清单

1、空调机组维保报价:

序号	项目	数量	单位	单价 (元)	总价 (元)
1	风冷模块机组维保服务 (麦克维尔-MAC450DR5LH)	10	台	5100.00	51000.00
2	离心机组维保服务 (开利-19XR7P71C09LHG52)	2	台	16000.00	32000.00
3	离心机组维保服务 (开利-19XR5050C23LCG52)	2	台	16000.00	32000.00
4	冷却塔维保服务 (斯频德-GX-L363G6H)	6	台	5500.00	33000.00
5	合计 (含 6%税金)				148000.00

2、末端空调设备清洗报价:

序号	项目	数量	单位	单价 (元)	频次	总价 (元)
1	一期风机盘管 (空调系统清洗服务)	930	台	80.00	2	148800.00
2	一期新风机组 (空调系统清洗服务)	10	台	300.00	2	6000.00
3	二期风机盘管 (空调系统清洗服务)	1225	台	80.00	2	196000.00
4	二期新风机组 (空调系统清洗服务)	61	台	300.00	2	36600.00
5	合计 (含 6%税金)					387400.00

3、空调系统水处理报价:

序号	项目	数量	单位	单价 (元)	总价 (元)
1	空调系统水处理服务	1	项	56000.00	56000.00
2	合计 (含 6%税金)				56000.00

#### 4 新风机组维保报价

序号	项目	数量	单位	单价(元)	频次	总价(元)
1	新风机组维保服务 (系统维护保养服务)	71	台	1500.00	4	426000.00
2	风机皮带故障维护及保养 (检查并更换)	213	条	100.00	1	21300.00
3	初效过滤网清洗保养保养服务 (检查、清洗、养护)	213	块	80.00	4	68160.00
4	合计(含6%税金)					515460.00

#### 5 多联机及分体式空调维保清洗服务报价

序号	项目	数量	单位	单价(元)	频次	总价(元)
1	多联机(约克、大金、格力) (维保清洗服务)	24	台	300.00	2	14400.00
2	磁各庄分体空调 (维保清洗服务)	55	台	100.00	2	11000.00
3	汇林分体空调 (维保清洗服务)	439	台	100.00	2	87800.00
4	合计(含6%税金)					113200.00

## 附件 2:

## 乙方负责免费提供并更换的配件清单

序号	名称	单位	单价	用途	备注
1	供水电磁阀	个	260	/	无
2	DN20 铜阀	个	80	/	无
3	机械控制面板	个	120	/	无
4	DN20 过滤器	个	180	/	无
5	涡轮扇叶	个	120	/	无
6	温度计	个	68	/	无
7	压力表	个	82	/	无
8	排水阀	个	60	/	无
9	压力传感器	个	280	/	无
10	室内机启动电容	个	45	/	无
11	温度传感器	个	50	/	无
12	三角带	个	220	/	无
13	手动补水阀	个	80	/	无
14	泄水阀	个	80	/	无
15	交流接触器 125A	个	250	/	无
16	高压开关	个	100	/	无
17	顶盖组	个	280	/	无
18	电脑板	个	300	/	无
19	罩壳组	个	285	/	无
20	压机油	个	300	/	无
21	线控器	个	300	/	无
22	电脑板	个	260	/	无
23	面板组	个	292	/	无
24	电脑板	个	264	/	无
25	电机	个	260	/	无
26	电机	个	289	/	无

27	底座	个	288	/	无
28	电器箱体总成	个	297	/	无
29	电子膨胀阀	个	268	/	无
30	隔热管	个	269	/	无
31	线控器	个	279	/	无
32	交流接触器	个	274	/	无
33	管组	个	288	/	无
34	电脑板	个	286	/	无
35	管组	个	288	/	无
36	电脑板	个	290	/	无
37	线控器	个	299	/	无
38	顶盖组	个	284	/	无
39	垫片	个	263	/	无
40	垫片	个	263	/	无
41	管组	个	269	/	无
42	管组	个	269	/	无
43	管组	个	266	/	无
44	电子膨胀阀组	个	295	/	无
45	电流表	个	289	/	无
46	电流互感器	个	289	/	无
47	空开 125A	个	680	/	无
48	高压开关	个	100	/	无

## 附件 3:

空调系统维保、清洗履约评价表

序号	指标	分值	考评要点	分值	评分	满分标准
1	技术指标	41	空调系统设备维保、清洗数量	10		完成合同规定的维保、清洗数量
			空调系统维保、清洗质量	10		完成合同规定的维保、加药、清洗、消毒质量
			服务记录及过程资料	8		服务记录及过程资料完整、准确
			维保、清洗报告	8		维保、检测报告专业、完整
			服务方案齐全	5		提供完善的服务方案计划,并按节点完成维保、清洗等相关工作
2	服务质量	39	服务态度	7		服务态度良好
			服务意识	7		服务意识良好
			服务响应及时性	7		响应及时性高
			服务响应效果	7		响应效果良好
			人员配置充足、固定	5		人员配置充足
			配置人员经验丰富、符合岗位要求	6		经验丰富,专业性强
3	沟通协调能力	10	与甲方沟通顺畅	5		与甲方沟通较顺畅
			能及时、主动、有效处理相关问题	5		处理相关问题及时
4	整改及投诉	10	书面整改通知或投诉	10		按要求落实工作,无书面整改通知或投诉
合计		100		100		

注: 根据相应的评分标准打分, 考评总分 90 分以上为优秀, 90 分-80 分为合格, 80 分以下为不及格。

供方自检意见:

日期:

需方检查意见:

日期:

附件 4:

## 保密承诺书

本人受北京市磁各庄留置管理中心（以下简称中心）物业中标公司北京市首创吉润物业管理有限公司（以下简称吉润物业）委托，在中心从事物业服务工作，在工作中可能涉及到国家秘密和工作秘密。本人已被告知各项保密管理制度，知悉应当承担的保密义务和法律责任，严格遵守各项保密制度，本人郑重承诺：

1. 不提供虚假个人信息，自愿接受资格审查。
2. 未经允许不在院区内记录、录音、摄像、拍照。
3. 未经允许不查看和使用室内电脑。
4. 不向其他单位职工窥探、过问非本人工作职责内的涉密信息。
5. 不得擅自处理、销毁文件资料及其他物品。
6. 捡拾到涉密文件、资料或其他涉密载体及时报告。
7. 发现其他人员窃密行为及时报告。
8. 积极参加吉润物业和中心组织的保密教育。
9. 自觉接受吉润物业和中心的保密监管。
10. 在工作期间或调离本岗位以及离职后，不将包含吉润物业及中心的技术方案、布局图纸、培训资料、机构档案、单位运作方法、单位机密等一切相关资料带出、外泄或提供给他  
人。
11. 离职后不以任何形式将吉润物业及中心内的所有工作

事项内容，透漏给第三方，且不得以任何形式诋毁吉润物业及中心。

12. 吉润物业及中心的保密制度没有规定或者不明确之处，应本着谨慎、诚实的态度，采取任何必要、合理的措施，维护其于任职期间知悉或者持有的任何属于吉润物业或者虽属于中心但吉润物业承诺有保密义务的技术信息、经营信息或其他秘密信息，以保持其机密性。

13. 本人如违反本承诺，自愿接受有关部门保密审查，按照国家法律法规和委部机关、中心有关规章制度接受处罚，承担相应的法律责任。

承诺人（签字）：寇登雪

2016年3月31日