

北京铁路电气化学校

改善办学保障条件-供暖供水设施设备 维修及运行维护服务合同

2026 年 8 月



改善办学保障条件-供暖供水设施设备 维修及运行维护服务合同

甲方（委托方）：北京铁路电气化学校

统一社会信用代码：12110000400930792N

地址：北京市昌平区南口镇文化路1号

法定代表人：吕轮超 项目联系人：李建国 联系电话：010-60797798

开户银行：中国邮政储蓄银行有限责任公司北京昌平区龙水路支行

银行账号：100074258350010001

乙方（受托方）：北京新鸿中宇物业管理有限公司

统一社会信用代码：91110116MA01ATF66N

地址：北京市怀柔区迎宾北路12号院内物业办公室

法定代表人：朱宏宇 项目联系人：朱宏宇 联系电话：13520089888

开户银行：北京农村商业银行股份有限公司怀柔支行金台园分理处

银行账号：1303130103000003022

根据有关法律、法规，在自愿、平等、协商一致的基础上，甲方同意将校园、家属区冬季供暖服务及学生生活热水供应服务事项委托于乙方进行管理与实施，由乙方提供本协议约定的服务事项。为明确双方权利与义务，订立本合同，以兹共同遵守。

第一章 总则

第一条 项目采购基本情况

项目名称：改善办学保障条件-供暖供水设施设备维修及运行维护服务

招标控制价：3779070元（叁佰柒拾柒万玖仟零柒拾元整）

资金来源：财政拨款

服务内容：

1. 承担甲方校园及家属区 2026-2027 年度冬季供暖服务，供暖面积为 76613.4 平方米（校园 68907 平方米，家属区 7706.4 平方米）；
2. 承担甲方全年饮用开水、洗澡水等生活热水供应服务，在校生约 2000 人；
3. 承担甲方 2 台供暖用承压热水锅炉及 1 台生活热水用蒸汽锅炉的管理、运行、检查、维修、保养、检测服务。
4. 承担冬季供暖及全年饮用开水、浴池等生活热水供应服务（含天然气）；
5. 承担生活用水设施设备及管线日常维修服务。
6. 承担锅炉排污检测相关工作及费用；
7. 供暖及生活热水供应所需水、电、燃气、盐、碱费用由甲方承担，中标方需节约使用。燃气平均使用量（每日每平方米）与上一年度对比应保持合理比例（综合实际供暖天数、天气寒冷程度、在校生人数等因素综合对比），双方可另行约定奖惩措施；
8. 家属区居民供暖费用由中标方负责收取并归中标方所有，其中甲方职工集体宿舍不另行支付费用。
9. 服务期限：服务期限为 2026 年 9 月 1 日至 2027 年 8 月 31 日。中标后，签订为期一年的服务合同。

第二章 服务期限

第二条 服务期限为 2026 年 9 月 1 日至 2027 年 8 月 31 日。

第三章 双方权利义务

第三条 甲方权利义务

1. 代表和维护使用人的合法权益；
2. 审定乙方拟定的管理制度；
3. 检查监督乙方管理工作的实施及制度的执行情况；
4. 审定乙方提出的管理服务年度计划；

5. 负责提供锅炉房必要的所有安全、环境保护、消防设备及一切安全警报设备的必要装备条件，并于合同生效之日起 7 日内向乙方移交使用；
6. 负责锅炉更换、设备更新改造及供暖管道大修。
7. 承担供暖及生活热水供应所需水、电、燃气、盐、碱费用；，
8. 有权要求乙方调换派驻甲方现场的不称职工作人员，甲方有权对乙方的日常工作进行监督检查。
9. 无偿为乙方提供必要的供暖管理人员和运行维修人员宿舍。

第四条 乙方权利义务

1. 承担甲方校园及家属区 2026-2027 年度冬季供暖服务，供暖面积为 76613.4 平方米（校园 68907 平方米，家属区 7706.4 平方米）；
2. 承担甲方全年饮用开水、洗澡水等生活热水供应服务，在校生约 2000 人；
3. 承担甲方 2 台供暖用承压热水锅炉及 1 台生活热水用蒸汽锅炉的管理、运行、检查、维修、保养、检测服务。
4. 承担冬季供暖及全年饮用开水、浴池等生活热水供应服务（含天然气）；
5. 承担生活用水设施设备及管线日常维修服务。
6. 承担锅炉排污检测相关工作及费用；
7. 供暖及生活热水供应所需水、电、燃气、盐、碱费用由甲方承担，中标方需节约使用。燃气平均使用量（每日每平方米）与上一年度对比应保持合理比例（综合实际供暖天数、天气寒冷程度、在校生人数等因素综合对比），双方可另行约定奖惩措施；
8. 家属区居民供暖费用由中标方负责收取并归中标方所有，其中甲方职工集体宿舍不另行支付费用。
9. 乙方必须严格按照招标时提交书面承包期间具体组织方案、保障计划（含维修、保养、人工、应急维修方案等）组织实施。并负责锅炉房的设备安全管理，锅炉年检，仪器仪表效验、水质化验、档案管理工作。
10. 乙方须按有关标准配备不少于两名具有相关上岗资格证司炉工，配备化验员每周定期巡查，发现问题及时处置，未经甲方同意，司炉工不得擅自

离岗。

11. 乙方负责锅炉房的设备安全管理及锅炉设备及暖气管道的维修维护工作，做到整个系统无跑、冒、滴、漏等现象和设备带病运行。在运行管理中，负责对锅炉房内外设备随时发生、发现的故障进行及时必要的维护修理。需要时保证维修维护人员即刻到场，及时汇报并做出正确的应急处置。

12. 负责供暖季及全年生活用水锅炉房管理人员、技术人员、司炉人员、化验员等的工资、保险、奖金、福利及劳保等各项支出所需的费用。

13. 乙方在承包期间必须配置 1 名经验丰富的业务主管，负责对所有工人的安全教育和锅炉、设备、人员的安全管理，所用工人都要进行岗位培训和消防安全知识的宣传教育工作，严格按照有关操作规程进行操作。若因乙方人员操作不当、维护保养不及时到位，在承包期间发生的锅炉、设备及工伤等一切事故，导致设备损坏或人身安全事故，所有责任及经济损失均由乙方承担，甲方不负任何责任。乙方严格按《劳动法》对所聘用的职工发放工资及相关待遇，如乙方于聘用员工发生劳务纠纷，一切责任由乙方承担，甲方不承担任何责任。

14. 乙方在签订承包合同后，要及时对供暖锅炉、设备、管道、各类管件等进行必要的检查、维修、更换、随后进行试水、试压。整个承包期内供暖锅炉、设备、管道、各类管件所有室内外设施的维修、保养需要的备品备件及所用人工等费用均由乙方负责。

15. 乙方所指派人员必须政治可靠，身体健康，工作责任心强，严格履行各项相应岗位职责，遵守劳动纪律及甲方校区相关管理制度。工作中统一着装，干净整洁，仪表仪容符合行业要求，持证上岗。

16. 乙方在承包期间必须听从甲方对锅炉使用及维护提出的要求。若乙方不能接受管理，甲方则视情节严重在验收时给予相应处罚，造成损失的由乙方负责赔偿，直至解除承包合同。

17. 乙方负责对水质进行化验及甲方水质处理器的正常运行，并应按照规定加盐或换树脂等，所需费用由乙方负责。

18. 每年供暖期结束后，乙方按照甲方提出的锅炉维修方案对锅炉进行全方位维修维护，并通过检验达到合格标准。承包过程中因锅炉及其配套设备

维修不到位而造成的环保方面问题，乙方应立即对锅炉及其配套设备进行维修，造成经济损失的由乙方负责。

19. 乙方在承包期内对其所聘用的工人要进行安全生产教育，严格按操作规程进行工作。乙方所属员工在合同执行期间必须严格执行各项规章制度，如有违背有关规章制度而发生事故、纠纷的一切责任由乙方自行负责，导致甲方造成损失的由乙方赔偿。

20. 承包期内因操作不当导致锅炉有重大损坏或出现责任事故，由承包方承担一切费用。承包到期后，乙方要对甲方的供暖设施进行全面维修维护，甲方组织有关人员对锅炉及其附属设备、管道、阀门等进行全面检查验收，确认完好无损。

21. 乙方要自觉遵守学校的规章制度，工作中必须保证工作现场干净整洁，工作人员必须穿戴统一工装，维修服务要到文明用语，工作完毕后清理维修现场卫生，乙方未按照前述要求规范作业，每发现一次甲方有权从承包费用中扣除 100 元。

22. 乙方负责处理相关部门对锅炉及附属设施的检查、监察工作。

23. 本合同终止时，乙方必须于合同终止后 5 日内向甲方移交全部档案资料。

24. 乙方整体供暖（各采暖区域）温度不得低于 18 度（北京市供暖办规定的室内温度）。

第四章 合同价格及支付方式

第五条 校区、家属区供暖服务及学校生活热水服务合同价格及支付方式。

1. 本项目合同总价：3768052.06 元。大写：叁佰柒拾陆万捌仟零伍拾贰元零陆分。

家属区各住户的采暖费由乙方自行收取，收费标准参照北京市相关标准。

2. 支付方式：

合同签订后 7 个工作日内，发包方支付合同总价的 30%，预计

（¥1130415.62 元，人民币大写：壹佰壹拾叁万零肆佰壹拾伍元陆角贰分）

作为预付款；本季供暖开始前 7 个工作日内，支付合同总价的 50%，预计

(¥1884026.03元,人民币大写:壹佰捌拾捌万肆仟零贰拾陆元零叁分)作为首付款;2026年12月30日前,支付合同总价的20%,预计(¥753610.41元,人民币大写:柒拾伍万叁仟陆佰壹拾元肆角壹分)作为尾款。

第五章 违约责任

第六条 乙方整体供暖(各采暖区域)温度如低于规定温度(18℃)(以北京市指定的第三方测温机构检测为准)按北京市相关规定退还相应供暖费。因乙方原因出现重大责任事故、违规问题,甲方有权要求承包方立即纠正,如果乙方无故不及时采取有效措施满足供暖要求,甲方有权解除协议并扣减相应的承包费用;如造成甲方(包括但不限于甲方的人员与财产)损失,乙方需对甲方损失承担相应的赔偿责任,并按照合同价款总额的5%向甲方支付违约金。

双方因本协议产生的任何争议,争议期间,乙方不得以任何理由停止供暖,否则,需返还甲方已支付费用的30%,并按照本协议总价款的30%向甲方支付违约金。

因甲方或住户私改暖气、不合理室内装修、擅自关闭或调节阀门、私自放水、楼顶层房间关闭导致无法进行开启阀门放空气及检修、以及锅炉房及系统设备老化年久失修等原因导致管线故障及事故抢修等不可抗拒因素导致供暖不足,乙方不承担违约责任。

第六章 附则

第七条 本合同约定的供暖服务期内,如发生供暖设备或管线维修、保养等情形时,均由乙方负责并承担相关费用。

第八条 本合同约定的供暖服务期内,如因乙方原因发生安全生产责任事故,造成人员伤亡、房屋及设备设施损坏等损失由乙方负责。

第九条 双方可对本合同的条款进行补充,以书面形式签订补充协议,补充协议与本合同具有同等效力。

第十条 本合同之附件均为合同有效组成部分。本合同及其附件内,空格部

分填写的文字与印刷文字具有同等效力。

第十一条 本合同共五份，甲方贰份，乙方贰份，招标代理公司壹份。

第十二条 本合同执行期间，如遇不可抗力（含政府行为，国家政策法规重大调整以及自然灾害等），致使合同无法履行的，甲乙双方均不承担责任。

第十三条 本合同执行期间，如实行市政供暖此合同立即废止，双方均不得因终止合同提出异议并就相关费用按本协议约定据实结算。。

第十四条 本合同在履行中发生争议，双方应协商解决或报请行政主管部门进行调解，协商或调解不成的，在甲方所在地诉讼解决。

第十五条 本合同未尽事宜，由双方友好协商续签，但必须以保障甲方正常供暖且不停暖，不违反北京市供暖相关规定为前提进行协商。本合同自双方盖章并签字之日起生效。此合同届满时，如双方满意，甲乙双方有意愿继续合作，经双方协商一致可继续履行此合同。

（以下无正文）

甲方（盖章）：北京铁路电气化学校

法定代表人/授权代表人（签字）

签订日期：2026年8月15日



乙方（盖章）：北京新鸿中字物业管理有限公司

法定代表人/授权代表人（签字）

签订日期：2026年8月15日

