
政府采购合同

(服务类)

项目名称：北京科技职业大学亦庄校区 2027-2028 年度
供热、供冷等运维委托服务

甲 方：北京科技职业大学

乙 方：开元世纪物业管理（北京）有限公司

签署日期：_____

甲 方： 北京科技职业大学

乙 方： 开元世纪物业管理（北京）有限公司

地 址：北京经济技术开发区凉水河一街9号

地 址：北京市大兴区金星路24号中兴投1幢2层266室

邮政编码： 100176

邮政编码： 102627

传 真： 84627840

传 真： 010-61269577

甲、乙双方根据《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国民法典》及相关法律法规的规定，经过友好协商，就乙方为甲方提供服务事宜达成如下协议，以资共同遵守。

一、合同文件

下列文件构成本合同的组成部分，应该认为是一个整体，彼此相互解释，相互补充。为便于解释，组成合同的多个文件的优先支配地位的次序如下：

- 1.本合同书
- 2.中标通知书
- 3.合同补充协议
- 4.投标文件(含澄清文件)
- 5.招标文件(含招标文件补充通知)

二、服务事项及内容

本合同期限内，乙方应为甲方提供如下服务：

（一）地源热泵空调系统操作管理

1. 服务内容

- (1) 地源热泵系统的日常操作运行；
- (2) 系统设备定期和年度的巡视并给出维护保养建议；
- (3) 系统设备出现故障时的维修及更换（费用需根据实际情况，与甲方协商处理）；
- (4) 定时检查，对热泵机组、循环水泵、阀门、水箱等设备进行定时巡视检查，查看设备是否有异常噪音、振动、泄漏等情况；
- (5) 清洁保养，保持热泵机组的清洁，定期清理机组表面的灰尘和杂物，防止影

响散热效果；

- (6) 实时监测地源热泵系统的运行参数，如温度、压力、流量、功率等。通过智能监控系统，发现异常情况及时处理；
 - (7) 运行管理人员必须经过专业培训的、使其熟悉地源热泵系统的原理、操作方法和维护要点；
 - (8) 制定应急预案，提高运行管理人员的应急处理能力、确保在设备故障、停电等突发情况下、能够迅速采取有效的应急措施、保障系统的安全运行；
 - (9) 每天必须由专业操作管理人员分三个班次，24 小时值守、并做好运行记录。
2. 服务期限：2026. 11. 1-2027. 10. 31

（二）冷水机组维保

1. 服务内容

- (1) 冷水机组运行期间定期的维护保养，定期检查机组运行情况，记录分析运行工况；
- (2) 检查压缩机润滑油的油位及颜色；检查机组供油压力、油压差；检查机组排气温度；检查机组轴承温度；检查机组电机温度；检查机组油温及油冷却膨胀阀的工作情况；检查油泵工作情况及其与主机起时差、停时差；检查机组是否有异常噪音及震动；检查冷冻水出水设定点，温度显示与实际出水温度是否符合；检查蒸发温度与对应的冷却水进出水温差情况；检查冷凝温度与对应的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；如有可能检查热气旁通机构的工作情况；检查机组供电电压；检查机组参数设定；填写工作报告；
- (3) 周年开机保养：清理施工现场，准备施工；机组运行 1 小时，检查机组运行工况；检查机组内制冷剂数量，根据结果在保养结束后补充制冷剂；使用泵出机构将制冷剂转移至冷凝器并排出压缩机油箱和油槽中的润滑油；更换油过滤器及其密封圈；检查油系统回路和油冷却系统，更换回油过滤器；检查制冷剂冷却系统回路，更换制冷过滤器和更换压缩机润滑油；如有必要机械清洗冷凝器传热管进行化学清洗；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；测试压缩机电机，油泵电机绝缘情况；检查导叶执行机构工作情况；检查和清理启动柜、控制柜及动力盘；通过 LID 模块检查机组各控制点和设定点；通过 LID 模块检查机组对运行报警记录做出分析并做相应处理；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；检查测试电脑模块测试；检查或更换机组温度传感器（配件费用另计）；检查校正机组压力传感器；检查测试油泵和水泵（如接入主机）自动控制；检查测试导叶开启和关闭；机组试运行 1 小时；清理施工现场；填写工作报告。
- (4) 周年关机保养：关闭机组各个阀门；切断主供电电路；机组关机，填写工作报告；
- (5) 每年出具四次北京市卫健委认可的水质检测报告。负责对设施设备进行技术检测、并提出维护保养或维修方案。

-
- (6) 每年二次对机组运转变工况调整性调试，测定机组性能；对设备本体及外部系统存在的问题提出专业性的维护建议。
 - (7) 设备突发事故服务：全年 24 小时无间断服务，空调故障响应标准：在接到报修电话后，20 分钟内到达现场，及时查找故障，尽可能采取有效措施优先保证机组正常使用；一般问题现场立即解决；特殊故障在到达现场后 4 小时内出具解决方案。
 - (8) 每月出具维保工作报告、机组性能分析技术检测、并提出维护保养或维修方案。

2. 服务期限：2027.5.1-2028.1.15

（三）供暖运行及供暖维修

1. 供暖运行服务内容

乙方要按照上级主管部门的要求，建立健全供暖运行的各项规章制度，管理办法，严格执行操作规程，并对动力站运行安全及人员安全负全责。

乙方要做好各种仪表校对检验和锅炉的审验工作以及锅炉运行的调试，运营成本包括：夏季锅炉本体维修费用；锅炉维保服务费；锅炉外检费用；锅炉内检费用；压力表、安全阀检验和维修费用；供暖水处理材料（工业盐、软水剂、化学药品等）试供暖期间做好锅炉系统调试工作，在服务期内，负责供暖系统设备及其全部配套设施、设备的小修、保养、维护，保证设备完好、无故障，保证锅炉系统在供暖时都能正常运转。采暖季结束后，乙方要对锅炉设备进行检查维修保养工作，以保证下一个供暖季锅炉设备的正常使用。锅炉本体维修是由厂家或符合监管部门要求的单位实施，维修费用由甲方承担。

乙方要保持锅炉房内设施设备的整洁卫生，日常用具、水电设施完好、窗户干净。

如因设备系统问题导致室内温度不达标（不扣分），应由乙方提出书面报告说明原因，并提出改造方案。

动力站内水、电设备、照明以及供暖零星维修工程，单个配件费用在 1000 元以下的由乙方承担并负责更换，1000 元以上的单个配件费用由甲方承担由乙方负责更换。乙方在按照甲方要求满足师生供暖需求的前提下，节约使用能源（水、电、燃气）。

2. 供暖维修服务内容

乙方要按照上级主管部门的要求，建立健全供暖外线及末端设备设施维修工作的各项规章制度，管理办法，严格执行操作规程，并对供暖外线及末端设备设施维修安全及人员安全负全责。

供暖系统上水打压前完成供暖系统外线及末端设备设施的检修、维护、保养。对系统中所有控制件进行维护和检修，保证控制件在供暖时灵活有效。

完成供暖系统外线及末端除污器的清理工作。上水打压后，调试外网管线流量平衡，科学合理分配流量；供暖点火倒正式供暖期间，组织人员对供暖系统进行末端排气，尽快达到热水循环正常。对个别末端循环不畅的部位，应加大排气力度，合理调整流量，达到平衡。

采暖运行期间，应对极端天气夜间做好相关防护工作。

供热管道漏水修理：供热管道零修一般多指供暖系统运行期间的日常修理工作。当发现管子有漏水现象，应根据情况考虑和确定修理方法，既要保证修理工作顺利进行，又不影响整个系统对其他用户的供暖。

管网系统维修或检修需要关停部分管路时，必须经学校后勤主管领导许可和相关部门配合，并应在项目负责人的统一指挥下进行。

维修作业注意现场安全，必要时设置围挡，检修时必须有明显的标志。做到文明施工，达到人走工地净，活完物料清。

属于室内外管线施工工程，乙方可以借助外来专业施工队伍处理，但必须按照供暖管道施工工程规范施工，施工安全由乙方监管。

对供暖系统外线及末端设施每日巡查1次，巡查时发现问题及时维修。

系统的阀门要启闭灵活，关闭严密，勤检查、勤修理，尽量减少跑、冒、滴、漏，所有进入建筑物或地沟的管道及伸缩器、检查井等部位必须有明确标志，以便于检修或维修。

检修工作开始时，相关人员必须作好系统的切换工作，控制阀门应关闭严密，保证检修管道可靠地与其它部分隔断，放去内部的汽、水，并挂上“有人工作，严禁开启”的警示牌，或设专人监护，必要时可加锁。

检修架空系统需要高空作业时，操作人员必须提前检查好工具，带好工具袋和保险带，在梯子上工作时，要有专人扶梯，保证梯子的稳固可靠。

从事检修人员，除执行本规程外，还应遵守所修设备的有关规程。检修人员必须了解所修设备的结构、性能和安全装置的作用。修后必须全部恢复其安全使用性能。

检修前，检修负责人应组织有关人员检查检修现场并制订必要的安全措施。对检修作业活动范围内的地坑、地沟应加盖或设置临时栏杆。露出地面的基础螺栓、管头等障碍物应加防护设施。

拆下的机件要放在一定位置，不得妨碍作业和通行。物件放置要稳妥，避免损伤。建立维修台账。

3. 服务期限：2026.11.1-2027.3.15

（四）东西动力站中央空调机组供冷运维

1. 服务内容

（1）亦庄校区东、西动力站内中央空调机组及其相关供冷设备的运行管理、冷气调配以及各教学单位、体育馆、图书馆、实训楼内部末端供冷设备和外围供冷管线的巡视、检查维修工作。体育馆中央空调过滤系统风机柜巡查。

（2）运行人员严格执行空调运行的各类操作规程，认真巡视空调设备设施的运行状况，作好运行记录发现故障后妥善处理并及时上报学校后勤主管人员，积极配合学校空调设备维保外包单位消除故障。

（3）作为校内实践基地，配合学院做好师生教学实践的接待、设备运行讲解工作。

（4）为甲方提供良好的供冷服务，在双方商定的供冷期限内，每天 7:30——

19:30 为甲方供冷（周六、日按甲方需求供冷），做好各项末端设备维修工作。

（5）轮换使用供冷机组，为使供冷设备正常均衡运行要求每半个月进行轮换并做好记录，达到本系统的设计要求，并做到保值。

（6）运行值班人员必须按照专业技术要求操作值守，确保供冷设施设备安全正常运行。

（7）建立健全制冷运行的有关规章制度并公示上墙，落实值班维修人员岗位职责，遵守甲方的有关规章制度。

（8）供冷季系统上水前，提前三天通知甲方，与甲方配合做好各项准备工作，防止意外发生，保证及时供冷。

（9）在供冷设备出现临时故障或有重大安全危险时，要有应急预案，需要紧急停止供冷，应及时通知甲方并配合甲方外包单位修理。

（10）乙方负责图书馆新增中央空调设备的开机和关机，发现设备问题及时报修，要根据天气情况和图书馆的实际需求控制开机的数量和设定室内温度，在保证使用要求的情况下，节约能源。

（11）供冷结束后，系统泄水工作。

2. 外线维保及末端供冷设备设施零维修工作

（1）供冷外线维保是指在夏季供冷运行之前对供冷系统内外管线各类阀门、阀等进行维护保养；对各类除污器以及图书馆 19 台空调机组过滤网罩进行清理并拍照存档。

（2）末端供冷设备设施零维修是指末端供冷设备（楼内设备空调控制器。电机，风机盘管及各类阀门，出风口）在运行过程当中所需进行的维修，以及对末端供冷设备进行的各种微调和恢复性维修工作。

（3）末端供冷系统发生问题，接到报修 15 分钟之内赶到现场进行修理。一般小修 2 小时之内完成，难度较大的维修工作甲乙双方视具体情况协商确定。

（4）加强外线及末端设备设施的巡检，发现跑冒滴漏现象及时处理。

3. 服务期限：2027.6.1-2027.9.30

每天 7:30——19:30 为甲方供冷（周六、日按甲方需求供冷）

（五）多联机供冷维保服务

1. 服务内容

（1）一年两次专业维护保养服务。运行期间定期上门对空调外机清洗及进行全方位的维护，保养检修

（2）更换配件时必须更换原厂配件费用 9 折优惠提供

（3）清洗室内机面罩、外壳及滤网、清洗室内机挡风板、室内机热交换器。

（4）报修维修费用 800 元内费用免费。超过 800 元备件款打九折。

（5）空调安全检查：检查空调安全用电；检查外机支架是否牢固；提出合理建议。

（6）空调性能检测：空调进出风口温度检测、压力检测、电压检测、电流检测、

查看空调制冷、制热效果，适量加氟。

(7) 若甲方空调出现故障，乙方接到通知后应保证在 1 小时之内到达现场提供免费维修服务。如遇特殊情况，经双方协商同意，乙方可在甲方同意的时间内到达现场维修。

(8) 经检修确定甲方空调零部件损坏而需更换时，乙方只收取零部件材料费而不再另收人工服务费。

(9) 在维修保养中，其所有的人身安全，财物安全等全部由乙方承担。

2. 具体服务方式

(1) 清洗、保养时乙方要对设备的运行参数详细记录并归档。有利于对空调设备的全程监控和检修。

(2) 乙方维保后有义务将检查情况做详细记录，同时向甲方说明服务内容并请甲方签字确认。

(3) 乙方维修人员是中央空调维保培训的，经验丰富的，持有上岗证和专业技术骨干，否则甲方有权拒绝乙方非专业人员进行维保。

(4) 乙方保证所有备件为空调厂家直接提供的原厂备件。

(5) 乙方必须保证 24 小时的联系电话畅通，1 小时内上门维修服务，解决故障，恢复设备正常运转。紧急情况时 24 小时随叫随到。

(6) 维保期内配件按照原厂价格 9 折提供，更换完部件执行原厂厂家规定保质期进行免费保修。

3. 服务期限：2027. 5. 1-2028. 1. 15

(六) 体育馆游泳池供热

1. 服务内容

(1) 按照协议约定，负责热水锅炉系统运行工作，确保热水锅炉系统的安全运行。

(2) 乙方司炉人员持有效的锅炉操作证件上岗并严格按照司炉操作规程操作，发现问题及时处理并向甲方有关人员汇报。

(3) 乙方负责热水锅炉系统、外管线、阀门的维修和保养以及锅炉、安全阀、压力表、双金属温度计等定期检验。检验所产生的费用按实际支出由甲方承担。

(4) 严格按照甲方要求的供水温度范围，保证热水供应。

(5) 因热水锅炉系统发生设备故障需停止热水供给时，乙方应紧急通知甲方，共同商定解决方案。锅炉本体维修是由厂家或符合监管部门要求的单位实施，所产生费用由甲方承担。

2. 服务期限：2026. 11. 1-2027. 10. 31

(1) 从 2026 年 11 月 1 日至 2027 年 5 月 31 日热水锅炉全天 24 小时运行。

(2) 从 2027 年 6 月 1 日至 2027 年 9 月 30 日，热水锅炉运行时间为每日 7:30——21:30。

(3) 从 2027 年 10 月 1 日至 2027 年 10 月 31 日，热水锅炉全天 24 小时运行。

（七）体育馆游泳池供热维保

为保证体育馆游泳池洗澡锅炉正常运行，甲方就学院体育馆洗澡锅炉全年维保工作委托乙方负责，乙方必须委托专业维保公司进行维保。所需维保费用由甲方按照实际发生费用承担。热水锅炉、安全阀、压力表的定期检验，所需费用由甲方承担。

1. 服务内容

（1）锅炉本体：以锅炉进出水口阀门为界，以内为负责范围；

检查锅炉总体运行情况，运行有不正常之处，要进行调整。保护装置：压力控制器调整及动作试验；温度控制器调整；继电器、接触器、时间继电器检查调整；检漏控制系统检查；双电磁阀的检查；其他等。

（2）燃烧器部分：以燃气管线进气球阀为界，以内的燃烧器及相关部件为负责范围；

燃气扩散盘检查调整；风门伺服马达设置调整；风门调节阀及风叶检查调整；点火电极检查调整；光敏电阻检测；过滤器清理换网；其他等。

（3）电气部分：包括所有锅炉控制柜台及控制柜台监控范围内的电气设备及线路为负责范围；PLC 系统检查及参数设定；触摸屏检查；自控线路检查紧固；负荷控制器设定调整；燃烧器控制检查及调整；其他等。

（4）锅炉及燃烧器调试运行。

2. 服务质量标准

（1）按照相关设备技术标准及检修保养规程和使用要求进行维修保养，锅炉本体维修是由厂家或符合监管部门要求的单位实施，维修费用甲方承担。

（2）保证设备正常运行，发生问题在接到报修电话后，2 小时内到达维修现场。

（3）保证锅炉设备能够顺利通过政府主管部门各种检验。

（4）凡在检修保养范围内，由乙方供货的配件出现质量问题由乙方负责；维修质量不合格或不当的，负责无偿修理或返工，给甲方造成损失的，应全额赔偿。

（5）乙方在保养工作中应注意安全，由于违反安全操作规程或管理不善，而引起的不良后果由乙方自行负责。

（6）乙方人员在甲方服务期间，遵守甲方的各项规章制度，运行期间每月回访一次，维修并填写维修记录。

3. 其它

（1）在乙方维修保养施工中甲方提供必要的水、电、气等方面的配合。

（2）在乙方维修保养施工中对一些低值易耗品、工具，如垫圈、螺栓、螺母、滤网等辅料由乙方负责。

（3）因锅炉本体质量问题引起的锅炉爆管等设备损坏，由甲方负责。

4. 服务期限：2026. 11. 1-2027. 10. 31

（八）人工湖水系统循环处理设备巡检及维保

1. 服务内容

-
- (1) 清洁维护电柜系统确保无积水、无受潮。
 - (2) 维护检查管道系统，清洁、紧固、阀门检查、压力表。
 - (3) 检查喷头有无歪斜、堵塞、断裂、丢失，喷水角度/射程正常，无喷水跑偏、溅水过度（设备启动时）。
 - (4) 检查水泵机组运行无异响、无过热，压力稳定，进出水无渗漏。
 - (5) 清洗石英砂过滤罐。
 - (6) 检测水泵绝缘，加注润滑脂。
 - (7) 紧固所有管卡、支架，整改松动管路。
2. 服务期限：2026.11.1-2027.10.31

（九）学生浴室生活污水处理系统巡检及维保

1. 服务内容

- (1) 查看系统进水流量、各池体水位，检查进水端是否存在杂物、大块垃圾。
- (2) 格栅机：及时清捞浮渣；检查设备运行状态，运转顺畅无卡顿、堵塞现象。
- (3) 调节池：液位处于正常区间，无异味溢出；曝气搅拌装置工作正常；池内水面清澈，无翻泥、无大量浮泥。
- (4) 好氧池：曝气均匀，气泡细密，不存在死角、死水区域。
- (5) 回用池：出水水质清澈，无浑浊、无悬浮物。
- (6) 系统排放口完好，无渗漏、乱流情况。
- (7) 提升泵：设备运行无异常声响，工作电流正常，泵体无漏水。
- (8) 风机：工作压力、油温正常，无异常噪音。
- (9) 阀门、管路：各阀门、管道无渗水，连接部位无松动。
- (10) 电气及自控系统：控制柜指示灯、各类仪表显示正常；自动启停、液位联动功能动作可靠；线路无老化、无发热现象。

2. 维保内容(每6个月)

- (1) 对风机润滑油进行整体更换。
- (2) 对 MBR 膜系统开展物理清洗 + 化学药剂清洗。
- (3) 放空全部水池，完成彻底清淤，对池壁冲洗除垢，使用次氯酸钠完成池体消毒。
- (4) 检测电机绝缘电阻、绕组温度；设备除尘，紧固接线端子。
- (5) 检查鼓风机皮带松紧度、老化情况，皮带出现开裂立即更换；紧固风机固定基座。
- (6) 清理曝气主管、支管，疏通堵塞的曝气盘、曝气管。
- (7) 配电柜、控制柜断电除尘，紧固全部接线端子。
- (8) 检修自动控制系统，校验 PLC 程序、液位联动启停逻辑。

3. 服务期限：2026.11.1-2027.10.31

三、 服务质量要求及验收

- 1. 乙方为甲方提供的服务质量应符合国家或相关行业的标准。
- 2. 所负责维保设备使用完好、供冷、供热符合国家标准及甲方要求。
- 3. 乙方完成服务后应及时通知甲方依据本合同约定标准进行验收。验收合格的，甲方在验收合格单上签字；验收不合格的，乙方应当在 5 日内进行返工或调整，并重新提交甲方验收。

四、项目小组及人员要求

1. 双方各指派一名代表作为本项目负责人，项目负责人职责范围包括：对接、协调整个项目的相关事宜。甲方项目负责人：江守方，联系电话：135 0106 2475 。乙方项目负责人：杨玉更 ， 联系电话：13501006050。

2. 项目人员要求

（1）乙方须根据项目要求安排具备相应资质和经验的专业人员从事本项目工作，提供项目人员配备方案及人员名单，确保项目实施队伍的稳定。项目实施过程中，乙方如因正当理由需要调整项目人员的，应当提前 5 日通知甲方，获得甲方书面同意后 方可更换。

（2） 乙方的项目团队核心人员要专职从事本合同项目，并接受甲方监督。

五、服务期限

乙方为甲方提供上述服务的期限为：自 2026 年 11 月 1 日起至 2028 年 1 月 15 日止。

六、 服务费及支付方式

本合同项下服务费总额为人民币 2,578,750.00 元（大写：贰佰伍拾柒万捌仟柒佰伍拾元整 ）。前述服务费已经包含乙方完成本合同项下服务的全部费用，除前述款项外，甲方无需向乙方另行支付其他任何费用。具体费用明细如下：

序号	费用名称	金额（元）	具体服务期限
----	------	-------	--------

1	地源热泵运行值班	226,540.00	2026.11.1-2027.10.31
2	冷水机组维保	63,760.00	2027.5.1-2028.1.15
3	供暖运行及供暖维修	1,679,550.00	2026.11.1-2027.3.15
4	东、西动力站中央空调机组供冷运维	240,000.00	2027.6.1-2027.9.30
5	多联机供冷维保服务	96,480.00	2027.5.1-2028.1.15
6	体育馆游泳池供热	212,000.00	2026.11.1-2027.10.31
7	体育馆游泳池供热维保	6,420.00	2026.11.1-2027.10.31
8	人工湖水系统循环处理设备巡检及维保	27,000.00	2026.11.1-2027.10.31
9	学生浴室生活污水处理系统巡检及维保	27,000.00	2026.11.1-2027.10.31
	合计	2,578,750.00	

（一）2026 年度至 2027 年度

1. 合同签订后 7 日内，乙方应向甲方支付合同总金额 5%的履约保证金，人民币 128,937.50 元（大写：拾贰万捌仟玖佰叁拾柒元五角）；

2. 2026 年度至 2027 年度项目，甲方按三次支付维护保养费，具体支付时间和金额为：

第一次付款：甲方在收到履约保证金后向乙方支付 2026 年度至 2027 年度总费用的 60%，即人民币：1,547,250.00 元（大写：壹佰伍拾肆万柒仟贰佰伍拾元整）；

第二次付款：2027 年 3 月 25 日前，支付费用的 30%，即人民币：773,625.00 元（大写：柒拾柒万叁仟陆佰贰拾伍元整）；

第三次付款：合同履行结束，验收完成后，支付费用的 10%，即人民币：257,875.00 元（大写：贰拾伍万柒仟捌佰柒拾伍元整）；

乙方认真履行合同，合同期满后，乙方服务符合甲方的要求，甲方验收完成，无息退还乙方合同总金额 5%的履约保证金，人民币 128,937.50 元（大写：拾贰万捌仟玖佰叁拾柒元五角）；（乙方需出具履约保证金收据）。

七、甲方的权利义务

1. 甲方有权要求乙方按照本合同约定提供各项服务。

-
2. 甲方有权对乙方提供各项服务的情况进行监督和检查。
 3. 甲方应按照本合同约定向乙方支付服务费。
 4. 甲方无偿提供日常服务工作中所需要的电源、水源。

八、乙方的权利义务

1. 乙方应按照本合同约定向甲方提供各项服务，确保服务质量符合本合同约定或甲方要求；如因乙方提供服务质量不合格给甲方造成损失的，乙方应予赔偿。
2. 乙方在项目实施前，应制定详细的工作方案或实施计划，并经甲方确认后方可实施。
3. 未经甲方的书面许可，乙方不得以任何形式将其在本合同项下的权利义务转让给任何第三方。
4. 乙方应对承担项目进行专科目单独核算，不得列支与本项目无关的费用。
5. 乙方保证其向甲方提供的服务不存在任何侵犯第三方著作权、商标权、专利权等合法权益的情形，否则乙方应赔偿因此给甲方造成的全部损失。
6. 乙方应接受甲方对其提供服务情况进行的监督和检查，并应及时按照甲方要求对所提供的服务进行改进或调整，使服务质量符合甲方要求。
7. 乙方应保证为甲方提供服务的员工具备提供本合同项下服务所需的相应资质和许可，并保证乙方人员在为甲方提供服务的过程中，严格遵守甲方的各项规定、服从甲方安排。
8. 如因乙方人员原因，给甲方或第三方造成人员人身伤害或财产损失的，乙方应承担赔偿责任。
9. 乙方基本信息变更（如单位名称、法人、银行账号等），应在变更后的7个工作日内书面通知甲方。
10. 乙方要对合同经费进行单独核算，专款专用。

九、保密义务

1. 乙方因承接本合同约定项目所知悉的该项目信息或甲方信息，以及在项目实施过程中所产生的与该项目有关的全部信息均为甲方的保密信息。
2. 乙方应按照《中华人民共和国保守国家秘密法》、《中华人民共和国保守国家秘密法实施办法》及甲方关于保密工作的相关要求，对上述保密信息承担保密义务。未经甲方书面同意，乙方不得将甲方保密信息透露给任何第三方。

3. 乙方应对上述保密信息予以妥善保存，并保证仅将其用于与完成本合同项下约定项目实施有关的用途或目的。在缺少相关保密条款约定时，对上述保密信息，乙方应至少采取适用于对自己核心机密进行保护的同等保护措施和审慎程度进行保密。

4. 乙方保证将保密信息的披露范围严格控制在直接从事该项目工作且因工作需要有必要知悉保密信息的工作人员范围内，对乙方非从事该项目的人员一律严格保密。

5. 乙方应保证在向其工作人员披露甲方的保密信息前，认真做好员工的保密教育工作，明确告知其将知悉的为甲方的保密信息，并明确告知其需承担的保密义务及泄密所应承担的法律责任，并要求全体参与该项目的人员签署书面《保密协议》。

6. 任何时间内，一经甲方提出要求，乙方应按照甲方指示在收到甲方书面通知后日内将含有保密信息的所有文件或其他资料归还甲方，且不得擅自复制留存。

7. 非经甲方特别授权，甲方向乙方提供的任何保密信息并不包括授予乙方该保密信息包含的任何专利权、商标权、著作权、商业秘密或其它类型的知识产权。

8. 乙方承担上述保密义务的期限为合同有效期间及合同终止后 2 年。

承担上述保密义务的责任主体为乙方（含乙方工作人员）。如乙方或乙方工作人员违反了上述保密义务，给甲方造成损失的，乙方均应向甲方承担全部责任，并赔偿因此给甲方造成的全部损失；如损失数额无法确定的，乙方同意按照人民币【 1 】万元赔偿甲方的损失。

十、 知识产权归属

1. 乙方为履行本合同义务所形成的服务成果的知识产权归甲方所有。

2. 乙方保证向甲方提供的服务成果是其独立实施完成，不存在任何侵犯第三方专利权、商标权、著作权等合法权益。如因乙方提供的服务成果侵犯任何第三方的合法权益，导致该第三方追究甲方责任的，乙方应负责解决并赔偿因此给甲方造成的全部损失。

十一、合同续签

甲方计划于 2027 年 10 月 15 日对乙方的工作及服务水平做出考核，考核内容包括：所负责维保设备使用完好、供冷、供热符合国家标准及甲方要求等，考核合格后可续签下一工作周期合同。

十二、违约责任及合同的解除

1. 甲乙双方均应全面履行本合同，任何一方不履行或不按约定履行均构成违约，违约方应赔偿因此给对方造成的全部损失。

2. 乙方未按照本合同约定期限向甲方提供服务的，每迟延一日应向甲方支付本合同项下服务费总额0.1%的违约金；迟延15日以上仍未提供服务的，甲方有权解除本合同，乙方应返还甲方已经支付的全部款项，并向甲方支付服务费总额20%的违约金。

3. 乙方提供服务不符合本合同约定标准或甲方要求的，乙方应当在甲方规定的期限内进行返工、修改，并重新提交甲方验收；如乙方提供的服务经二次验收仍未通过甲方验收或乙方拒绝按照甲方要求进行返工、修改的，甲方有权解除本合同，乙方应返还甲方已经支付的全部款项，并向甲方支付服务费总额20%的违约金。

4. 甲方未按本合同约定向乙方支付服务费的，每迟延一日，应向乙方支付拖欠款项0.05%的违约金，违约金最高不超过合同金额【10%】。

十三、争议的解决

因履行合同所发生的一切争议，双方应友好协商解决，协商不成的，按下列第 2 种方式解决：

1. 提交北京仲裁委员会仲裁，仲裁裁决为终局裁决；
2. 依法向甲方所在地有管辖权的人民法院起诉。

十四、廉政承诺

合同双方承诺共同加强廉洁自律、反对商业贿赂。

十五、其他

1. 本合同自双方签字盖章之日起生效。

2. 未尽事宜，经双方协商一致，签订补充协议，补充协议与本合同不一致或相冲突的内容，以补充协议为准。

3. 本合同一式 10 份，甲方执 7 份、乙方执 2 份，招标代理机构 1 份，具有同等法律效力。

（以下无正文）

本合同经双方法定代表人或其授权代表签署、加盖单位公章后生效。

甲 方： 北京科技职业大学

乙 方： 开元世纪物业管理（北京）有限公
司

名 称：(印章)

名 称：(印章)

年 月 日

年 月 日

法定代表人或其授权代表(签字)：

法定代表人或其授权代表(签字)：

地 址：北京市经济技术开发区凉水河
一街9号

地址：北京市大兴区金星路24号中兴投1幢2
层266室

邮政编码： 100176

邮政编码： 102627

电 话： 010-87220813

电 话： 010-61269577

开户银行： 北京银行樱花支行

开户银行： 北京农商银行孙村支行

账 号： 0109 0504 3001 2011 2003
704

账 号： 0903090103000006054
开户行号： 402100003694