

北京工业大学采购合同

(服务类)

合同编号: GZZB-20260910-01-006

项目名称: 北京工业大学校本部供热代管服务

甲方: 北京工业大学

乙方: 北京工大融实物业管理有限公司

签署日期: 2026 年 9 月 10 日

供热代管服务合同

甲方（使用单位）：北京工业大学

乙方（服务单位）：北京工大融实物业管理有限公司

依照《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国安全生产法》、《中华人民共和国突发事件应对法》、《北京市供热采暖管理办法》、《城镇供热管网工程施工及验收规范》（CJJ 28-2014）及其他有关规定，甲乙双方遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，就北京工业大学校本部供热代管服务有关事宜协商订立本合同。

第一条 供热代管服务范围

甲乙双方约定，乙方完成北京工业大学校本部校园内 3#、4#、5#、6# 学校自管热力站及相应供暖管线、设备、附件的运行维修及管理工作，和自烧锅炉及相应供暖管线、设备、附件的运行维修及管理工作。

第二条 供热代管服务期限

本合同期限 2026 年 10 月 10 日至 2027 年 10 月 9 日止。

第三条 供热代管服务费用及结算方式

本项目采用包工包料的承包方式，本项目合同总金额共计 2,311,923.60 元（人民币），大写：贰佰叁拾壹万壹仟玖佰贰拾叁元陆角。

（一）供热代管服务期限内甲方分 3 次支付服务费用，乙方需提供内容为服务费的增值税普通发票。具体支付时间为：

第一次为 2026 年 10 月 25 日前，支付单年度合同费用的 50%，即 ¥1155961.80 元；

第二次为 2027 年 1 月 15 日前，支付单年度合同费用的 40%，即 ¥924769.44 元；

第三次为 2027 年 9 月 15 日前，支付单年度合同费用的 10%，即 ¥231192.36 元；

（二）合同签订同时乙方向甲方交纳合同金额 10% 的履约保证金，即 ¥231192.36 元，服务期限届满，乙方无重大问题，无违反合同约定行为，经甲方组织验收合格且乙方工作人员全部从学校撤离后第 3 个工作日，无息退还。

（三）每次付款前，甲方应在应付金额的基础上扣减乙方依据本合同中细则的扣款、罚款后进行相应款项的支付。

第四条 供热代管服务内容及工作要求

（一）完成甲方自管的 3#、4#、5#、6# 热力站供热代管工作

1、热力站基本情况：

市政热力供暖面积共计 252690 m²，分别为北京工业大学 3#、4#、5#、6#热力站，详细供暖面积及区域为：

- 3#热力站（供暖面积：49240 m²）：供暖区域——人文楼、南运动场楼宇、校南门、奥运餐厅等区域；
 - 4#热力站（供暖面积：116317 m²）：供暖区域——软件楼、城建楼、实训楼、交通服务中心楼、印刷厂楼、理科楼、生命楼、环能楼等区域；
 - 5#热力站（供暖面积：64966 m²）：供暖区域——第四教学楼、艺术楼；
 - 6#热力站（供暖面积：22167 m²）：供暖区域——学生综合服务楼；
- 注：（具体面积以市政部门实地测量备案数据为准）

2、运行管理维修工作：

（1）完成 3#、4#、5#、6#热力站供暖季的正常供暖，确保供暖系统设备及其全部配套设施、设备的管理、运行、保养、巡检、维护及维修。范围包括但不限于热力站设备（换热器、变频控制柜、动力柜、水泵、仪表、保护装置等）、供热管网及管线上土建设施设备和附件（管沟、固定支架、滑动支架、导向支架、小室整体结构、积水坑、爬梯、井盖、保温、供热管线、直埋管线、阀门、泄水阀门、跑风阀门、套筒伸缩节、波纹管等）、户内热力设备及管线（含立管、支管）、暖气设备等。保证供暖质量达到政府规定的最低供热温度，总供暖达标率不低于 98%（非乙方供热质量原因除外），并保证供热系统故障的及时维修；

（2）供暖季前，乙方应巡查热表，通知甲方足量、及时购买供暖所需热力并配合甲方冲入热表内，保证供暖季正常供暖所需热量；**热力站基价费用及热量费用由甲方直接与北京市热力集团进行结算，不在本项目预算内；**

（3）负责整个供热系统热网水力平衡调试，确保供暖温度满足政府规定的标准；

（4）供暖前完成供热系统的安全检查、调试、打压试水，供暖管网的维护、保养、安全检查工作；

（5）供暖期间完成设备的运行、维护、保养、安全检查工作，严寒天气加强巡查检修。完成供暖季后的供暖系统保养、维护、泄水（如需要）等工作；

（6）**完成热力站内各种设备仪表的年检校验，费用由乙方负担；**

（7）做好各种运行记录，建立、健全和完善各种管理制度；

（8）接受甲方的监督，服从各级供热办、技监局、消防局和环保局等政府职能部门的监督、管理；负责落实并执行政府供暖主管部门的相关政策；

(9) 不得擅自增加供热范围和供热面积，如有必要双方另行签订协议约定；

(10) 所有热力站供暖范围内房间的使用及处置权归甲方所有，为满足校内学生需求，甲方有权与外单位进行合作经营，经营期间相关供暖费用由甲方根据所签订合同收取，乙方无权进行干涉。合作经营场地供暖设备、设施的运行、维护、维修、保养、安全检查等工作属乙方工作内容；

(11) 乙方应及时对供暖系统存在的问题进行汇报、整改和维修，如遇突发供暖故障或事故，乙方应无条件安排人员立即进行抢修，并立即通知甲方。双方紧密配合，并由甲方监督恢复正常运行，相应费用由双方协商确定；

(12) 若使用建筑面积在服务期内，市政供热部门重新核定供暖面积导致供暖面积有增减，增减部分的服务费/供暖费不再单独进行核算，相关费用包含在本项目费用中；

(13) 对已经报批进行供暖管线改造的部门，进行现场管理，确保改造符合供暖相关规定。对未进行报批私自改造供暖管线的部门，及时进行制止，并上报甲方管理人员。由于乙方巡查、监管不严导致用户完成对供暖管线私自改造的，若出现质量问题，由乙方自行承担并进行恢复。

3、维护保养工作：

(1) 维护保养项目及内容

按照相应标准，完成热力站及供热管网、井室内所有设备的维护保养工作，包括但不限于板式换热器的分解、清洗及配件更换工作；

(2) 具体实施维护、检修、保养时间

每年10月底前完成当个供暖季的维护保养工作。

4、巡查巡检工作：

供暖季内，至少每天对设备机房进行1次日常巡视，并对设备噪音、流量、扬程、电压、电流等进行记录、监测。室外供暖管线、井室、楼宇入户管线及楼内管线、散热片做到至少每周巡视2次，通过仪表显示及报修等途径及时发现供暖系统漏水并进行维修。

5、维修工作：

(1) 乙方在接到甲方的故障维修通知后，必须在15分钟内到达现场；

(2) 维修更换完毕后，必须将更换下来的损坏件交到甲方指定地点入库保存，不得私自存放或是丢弃。

6、水电费用的缴纳：

设备运行管理期间热力站供热系统水、电消耗费用由甲方负担，乙方应对热力站供热系统水电消耗单独自费加装计量表，每年统计水、电消耗数据。

(二) 完成校自烧锅炉的供暖代管工作

1、自烧锅炉供暖基本情况：

自烧锅炉供暖面积共计 132860.38 m²，采用 3 台 6 蒸吨冷凝真空热水锅炉供暖，详细供暖面积及区域为：

- 校内公用建筑（供暖面积 123897.28 m²）：供暖区域：3 号宿舍楼、4 号宿舍楼、10 号宿舍楼、11 号宿舍楼、13 号宿舍楼、14 号宿舍楼（原北研楼）、校医院、金工楼、游泳馆、礼堂及东配楼、北操场看台房屋、五人制地下足球场、出版社、教材科、数理楼、材料楼、能源楼、地震站班房、东门传达室、医疗报销及北门传达室、保卫处东门小楼、原电教楼、北图书馆楼及东配楼、北区公共浴室、北门校医院二层小楼、加油站、校园中心绿化小楼、化工原理实验室、暖通实验室、内燃机实验室、机制实验室、保卫处食堂平房、食堂宿舍小院、动力与维修服务中心小院、青年教师公寓楼、幼儿园；
- 校外住宅（供暖面积：8963.1 m²）：外 2#住宅楼、外 3#住宅楼、外 4#住宅楼。

2、运行管理工作：

(1) 在服务期内，负责供暖系统设备及其全部配套设施、设备的检修、保养、维护，保证设备完好、无故障（锅炉本体、燃烧器等设备尚在质保期，设备质保及维修由第三方设备供应方完成）。包括：燃气锅炉及相关设施设备、锅炉采暖系统范围内户外管线、管沟内盘管、户内管线、楼内散热立管、支管、散热器（不含家属住户内散热器）等供暖设施设备、附件的良好运行，及时对锅炉及供暖设备及管线进行巡查、维护及检修工作。同时，根据天气情况及时调整炉火温度，保证供暖质量达到政府规定的最低供热温度，总供暖达标率不低于 98%（非乙方供热质量原因除外），并保证供热系统故障的及时维修；

(2) 供暖季前，乙方应巡查燃气表，通知甲方足量、及时购买供暖所需燃气并冲入燃气表内，保证供暖季正常供暖所需燃气；**燃气费用由甲方负担，不在本项目预算内；**

(3) 根据北京市政府发布的供暖要求及甲方供暖需求，乙方提前做好供暖系统锅炉及其附属特种设备的定期检验（取得北京市有关部门的检验合格证，相关费用由甲方负担）、锅炉房内锅炉各种设备仪表的年检校验、调试、检验（取得北京市有关部门的检验合格证，相关费用由乙方负担），确保供暖系统正常启动供暖。取暖结束后对供暖

系统按规定进行保养，确保下个取暖期正常运行；

(4) 完成热网水力平衡调试；

(5) 完成与校外住宅区非甲方单位住户人员（不由学校代扣供暖费人员）供暖协议的签订，收费标准按国家规定的标准（目前为 30 元/m²）执行，并完成供暖费的收取，乙方所收取的供暖费用归乙方所有，用于支付供暖维修人员、材料费用使用；如遇北京市政府调整收费标准或收费方式，则自调整之日起按新的收费标准及收费方式执行；

(6) 本项目由乙方独立向校外住宅区非甲方单位住户人员（不由甲方代扣供暖费人员）收取供暖费等，承担由于任何原因所产生的经营风险，自负盈亏；

(7) 做好各种运行记录，建立、健全和完善各种管理制度；

(8) 接受甲方的监督，服从各级供热办、技监局、消防局和环保局等政府职能部门的监督、管理；负责落实并执行政府供暖主管部门的相关政策；

(9) 不得擅自增加供热范围和供热面积，如有必要双方另行签订协议约定；

(10) 所有锅炉供暖范围内房间的使用及处置权归甲方所有，为满足校内学生需求，甲方有权与外单位进行合作经营，经营期间相关供暖费用由甲方根据所签订合同收取，乙方无权进行干涉。合作经营场地供暖设备、设施的运行、维护、维修、保养、安全检查等工作属乙方工作内容；

(11) 乙方应及时对供暖系统存在的问题进行汇报、整改和维修，如遇突发供暖故障或事故，乙方应无条件安排人员立即进行抢修，并立即通知甲方。双方紧密配合，并由甲方监督恢复正常运行，相应费用由双方协商确定；

(12) 政府相关补贴由乙方享有，乙方自行办理相关手续；

(13) 若使用建筑面积在服务期内有增减，增减部分的服务费/供暖费不再单独进行核算，相关费用包含在乙方投标报价中；

(14) 服务期间做好对居民楼非甲方单位居住人员服务及收费工作，因购房人或业委会原因导致供热合同变更、解除及终止的，乙方应自行与购房人或物业公司协商解决，与甲方无关；

(15) 对已经报批进行供暖管线改造的部门，进行现场管理，确保改造符合供暖相关规定。对未进行报批私自改造供暖管线的部门，及时进行制止，并上报甲方水暖管理人员。由于乙方巡查、监管不严导致用户完成对供暖管线私自改造的，若出现质量问题，由乙方自行承担并进行恢复。

3、维护保养工作：

(1) 按照相关标准完成锅炉供暖系统内所有设备的维护保养工作，包括但不限于烟气检测（取得检测报告，费用由乙方负担）、板式换热器的分解、清洗及配件更换工作等工作。

(2) 具体实施维护、检修、保养时间：

每年10月底前完成当个供暖季的维护保养工作。

4、巡查巡检工作：

供暖季，至少每天对锅炉房进行1次日常巡视，并对设备噪音、流量、扬程、电压、电流等进行记录监测，室外供暖管线、井室、楼宇入户管线及楼内管线做到至少每周巡视2次，通过仪表显示及报修等途径及时发现供暖系统漏水并进行维修。

5、维修工作：

(1) 乙方在接到甲方的故障维修通知后，必须在15钟内到达现场；

(2) 维修更换完毕后，必须将更换下来的损坏件交到甲方指定地点入库保存，不得私自存放或是丢弃；

(3) 单体单价超过2000元以上的维修材料费用及超过2000元以上的范围较大的应急抢修、改造等工程项目由甲方自行采购或支付工程费用解决，乙方需配合甲方完成施工区域的管理及协调工作。

6、水电费用的缴纳：

设备运行管理期间锅炉房供热系统水、电消耗费用由甲方负担，乙方应对锅炉房供热系统水电消耗单独自费加装计量表，每年统计水、电消耗数据。

(三) 维修保养备件库建立：

乙方必须在甲方项目所在地建立维修保养备件库，场地由甲方无偿提供，备件库具体要求如下：

1、本合同签署后，按照甲方维修场所所需维修、保养配件及耗材建立备件库，备件数量及出入库记录应满足甲方要求；

2、若因乙方未能及时更新而耽搁维修工作，每发生一次，甲方则从项目合同款中扣减合同款，详见合同条款中“违约责任”部分；

3、乙方完全负责备件库的管理，并负有全部安全管理责任；

4、甲方随时有权检查乙方的备件库，包括安全检查、清点备件数量，乙方必须随时陪同检查；

5、由于甲方1#、2#热力站为统管热力站，市政热力集团的维修范围不包含支管及

散热片，因此，本项目备件库中应储备足量支管及散热片配件，乙方配合市政热力集团进行完成1#、2#热力站供暖系统的修理工作，支管及散热片费用包含在本项目中。

第五条 节能目标管理

(一) 能源资源消耗基准。以近5年供暖季每平方日均能源资源消耗(天然气、热量、水、电)为基础，核定能源资源消耗基准。

1、供暖锅炉房：天然气消耗基准为0.066立方米每平方米天，水消耗基准为10.85E-05立方米每平方米天，电消耗基准为2.376E-02千瓦时每平方米天。

2、自管热力站：热量消耗基准为1.28E-03吉焦每平方米天，水消耗基准为6.13立方米每平方米天，电消耗基准为0.79E-02千瓦时每平方米天。

(二) 能源资源消耗目标。依据能源资源消耗基准、气候波动因素(采暖度日数)、供暖面积、实际供暖时间计算能源资源消耗目标。

(三) 目前，3#、4#、5#、6#热力站表底数金额分别为663466.65元、1204492.63元、668060.32元和723804.00元，自烧锅炉燃气表底数分别为718266.43元、727834.53元和789364.72元，供暖季结束后，甲乙双方共同查看并确认热力站热表和锅炉燃气表的表底数，并进行供暖季能源消耗量的计算。

(四) 供暖锅炉房和自管热力站水、电等能源资源消耗量依托能源监控平台水、电计量表计量数据，供暖季结束后，甲乙双方共同查看并确认供暖季水、电的消耗量。

第六条 乙方维修服务热线

维修服务热线电话：010-67396699，乙方应保持抢修服务热线畅通，随时有人接听；

抢修服务时间：乙方接到通知后应在15分钟内到达现场。

第七条 驻场

1、时间要求：供暖季提供7*24小时驻场服务；

2、人员要求：

驻场维保人员应按照项目实际需求设置项目主管岗、水质化验员岗(应具备水质化验证书)，水暖维修工岗(应具有3年以上水暖维修经历)、司炉工岗(应具有司炉证书)等岗位，并配备满足项目实施的足量人员。

乙方日常工作开展过程中，如遇有大型考试等特殊保障任务时乙方应按照工作目标准足量配备工作人员，完成相关保障工作。

3、驻场人员技术要求：

(1) 项目主管：有一定的管理能力，负责和甲方对接项目服务工作，具有10年以上水暖维修经历，能够处理各种维修中的疑难问题，具有调试暖气系统的室温平衡的能力；

(2) 水暖维修工：具有3年以上水暖维修经历，能独自处理日常维修问题，司炉人员应具有司炉证书，具有调试暖气系统的室温平衡的能力。

4、管理要求：

(1) 所有驻场人员由乙方负责管理；

(2) 所有驻场人员必须遵守法律、法规和甲方管理规定，一旦出现违法、违规或是甲方管理规定事件，或发生安全生产事故，所有责任由乙方承担；甲方有权要求乙方在3个工作日内更换同等级别的驻场人员；

(3) 所有驻场人员不得随意更换，若要更换必须由甲方要求或是得到甲方批准；

(4) 所有驻场人员应身心健康，能够满足合同履行需要，乙方不得违反法律用工。

第八条 甲方权利、义务

(一) 权利：

1、甲方有权监督乙方按照合同约定履行义务，发出维修整改通知或提出建议；

2、甲方有权要求乙方保障热力站、锅炉房供暖系统正常运行。乙方的工作内容达不到合同约定的标准或要求的，甲方有权下达整改通知书；

3、甲方有权在某一时间段针对重点楼宇或区域要求乙方派专人进行运行服务保障，乙方必须按照甲方要求提供无条件保障；

4、甲方有权利每半年对乙方进行服务水平、服务态度、服务质量、合同履行情况等综合考评，并针对考评中的问题提出整改意见。

(二) 义务：

1、配备水暖安全管理人员负责热力站、锅炉房供暖系统的日常安全管理；

(1) 负责热力站、锅炉房钥匙的使用管理；

(2) 负责对乙方提交的安全隐患提示单签字确认，如果更换安全管理人员，应当及时通知乙方；

2、在设备运行过程中发现故障或异常情况应及时通知乙方；

3、除乙方无法解决的情况外，未经乙方书面许可不得允许非乙方人员从事与水暖运行维修有关的工作；

4、应当为乙方提供维护保养所需的工作环境；

5、按照合同约定的时间、方式、数额向乙方支付服务费用。

第九条 乙方权利、义务

(一) 权利:

- 1、有权要求甲方提供水暖维修所需的工作环境及相关资料;
- 2、有权拒绝甲方提出的影响安全运行的要求;
- 3、有权要求甲方按照合同约定支付服务费用;
- 4、在本合同有效期内,乙方发现代管管线、设备存在安全隐患,为了甲方财产和公共安全的目的及紧急避险的需求,乙方有权根据紧急情况采取关断设备、管线阀门的措施并及时通知甲方。

(二) 义务:

- 1、接到故障通知后,应在 15 分钟内赶赴现场进行处理;
- 2、供暖系统运行过程中,根据规定对相关部件、水质、烟气、噪音等进行检测,并取得检测报告(检测费用包含在本项目中);
- 3、作业中应当负责落实现场安全防护措施,保证作业安全;
- 4、向甲方提出合理化建议并每月向甲方书面报告设备的运行情况、零部件使用情况、易损件的更换情况及更换修理需求;
- 5、对运行管理的设备安全运行负责,保障设备整机及零部件完整无损;
- 6、建立回访制度(包括工作人员服务态度、维修质量、是否按照规定实施维护保养等);
- 7、应当配合相关检测机构对供暖系统的定期检验,并参与设备的安全管理活动;
- 8、应当妥善保管水暖相关资料,并在合同终止后交给甲方;
- 9、当乙方发现供热系统存在安全隐患,有可能对甲方设施造成损坏时,应及时向甲方出具《隐患通知单》进行告知;
- 10、不得以任何形式分包、转包;
- 11、应当制定事故应急防范措施和救援预案并定期演练;
- 12、乙方完全遵守《中华人民共和国妇女权益保障法》中关于“劳动和社会保障权益”的有关要求。

第十条 违约责任

(一) 一方当事人未按约定履行义务给对方造成直接损失的,应当承担赔偿责任。

(二) 一方当事人无法继续履行合同的,应当及时通知另一方,并由责任方承担因

合同解除而造成的损失。

(三) 乙方使用假冒、劣质维修配件或材料的, 甲方有权单方面终止合同, 且不予退还履约保证金, 不再支付合同尾款, 乙方承诺自愿退回已付合同款, 已维修配件及已发生的本项目工作量无偿提供给甲方。

(四) 因乙方原因造成甲方设备损坏的, 依据甲方该设备的采购价, 从本合同额中直接扣减, 或是由乙方结合甲方需求, 参考甲方该设备的采购价予以免费更换。

(五) 非因甲方原因, 乙方中途终止合同的, 不予退还履约保证金, 按照双方协商终止合同已发生的工作量结算; 给甲方造成的损失, 从合同款中直接扣减。

(六) 未按照甲方要求进行及时供暖的, 每次扣减合同款 1 万元。

(七) 未按照工作要求定期完成巡检的, 每次扣减合同款 1000 元。

(八) 未在规定时间内对热力站、锅炉房等供热系统设备进行维护保养的, 每次扣减合同款 1000 元。

(九) 乙方及其驻场人员不服从甲方指挥或是不配合本项目工作的, 每次扣减合同款 3000 元。

(十) 驻场人员未经甲方同意而请假或是无故缺勤的, 每次扣减合同款 1000 元。

(十一) 未按照甲方要求更新配件库, 造成因库房缺少配件而维修工作不及时, 每次扣减合同款 1000 元。

(十二) 驻场人员发生违法、违规或是违反甲方管理规定事件, 每次扣减合同款 1000 元。

(十三) 更换驻场人员未在 3 个工作日配齐相应或更高级别驻场人员的, 每日扣减合同款 1000 元。

(十四) 甲方通知乙方维修后, 乙方未在 15 分钟内到达现场的, 每次扣减合同款 1000 元。

(十五) 对于简单更换配件维修, 乙方到达现场后未在 3 小时内完成的, 每次扣减合同款 500 元。

(十六) 发现驻场项目主管不在场指导工作, 并由此导致维修工作延误或遭到投诉的, 每次扣减合同款 500 元。

(十七) 经核算, 乙方未全部完成供热代管水、电节能目标的, 扣减合同款 1000 元。

(十八) 经核算, 乙方未全部完成供热代管燃气、热量节能目标的, 扣减合同款 3000

元。

第十一条 其他（安全生产管理）

（一）甲方职责

- 1、贯彻执行国家相关安全生产法律法规要求，将乙方的安全生产工作纳入本单位安全生产管理体系，进行统一协调管理；
- 2、提供的场所和相关设施设备符合安全，具备安全生产条件；
- 3、定期开展安全检查。发现和制止违章行为，督促乙方消除安全隐患。安全隐患不能及时消除或者消除过程中无法确保安全的，由乙方负责做好安全防范措施，因乙方违章行为、巡查维护保养不到位引起的隐患由乙方负责整改；
- 4、强化高风险作业管控。督促乙方落实作业审批要求，制定作业方案，并安排专门人员现场管理。乙方未落实作业相关规范要求，或者作业人员屡次违章作业的，甲方可按本合同条款进行惩罚，且由此引发的事故由乙方负全部责任；
- 5、对入场的乙方人员进行安全教育培训，开展安全生产、消防安全等方面的法律法规宣传。入场人员安全生产、消防安全教育培训不合格的，由乙方继续加强教育培训或更换作业人员等其他管理措施；
- 6、将乙方纳入本单位的应急处置体系，督促乙方开展应急处置培训和演练；
- 7、发生突发事件，双方根据应急预案进行现场应急处置，甲乙双方共同制定事故报告的流程。

（二）乙方职责

- 1、贯彻执行国家相关安全生产法律法规要求，制定规章制度和操作规程、落实安全投入、配备安全生产管理人员等；
- 2、提供的企业资质、特种作业人员操作资格、入场设施、设备检验检测资料等相关材料真实有效；
- 3、制定的作业方案符合规范标准要求；
- 4、使用场所和相关设施设备符合规范要求，设施设备发生故障问题双方约定维修维护的责任；杜绝场所出现占用堵塞安全出口和疏散通道，埋压、圈占、遮挡消火栓；将车间、仓库和宿舍设置在同一建筑物内的“三合一”“多合一”和违规存放危险物品等现象；
- 5、项目作业符合国家或者行业规范标准；
- 6、制定落实安全和技术交底；

7、履行动火、临时用电、吊装、建设工程拆除、高处作业、有限空间等作业的审批要求，特种作业人员持证上岗，并安排专人进行现场安全管理；

8、配备作业设备、工具、劳动防护用品、安全警示标志、应急救援设备等；

9、配合甲方开展现场安全检查，纠正违章行为，落实隐患问题整改。乙方可拒绝甲方的违章指挥或其他不符合规范标准的行为；

10、对从业人员进行安全生产教育培训，做好培训记录；

11、制定应急预案或现场处置方案，加强应急处置培训，开展应急演练；

12、发生事故的应急处置第一责任人和应急措施，以及事故报告的流程和责任；

13、按安全承诺书要求，承担安全责任。

(三) 双方其他应当落实的权利和义务

1、发包项目作业或出租场所使用，涉及第三方人员或设施设备时，由乙方负责安全管理，并将安全管理情况及时报告甲方；

2、因乙方安全职责履行不到位造成的安全事故，乙方应承担相应安全和赔偿责任，并根据《中华人民共和国安全生产法》的规定，承担相应法律责任和惩罚；

3、乙方因安全职责履行不到位引起的安全隐患，甲方有权要求乙方进行限期整改。乙方整改不到位或再次发生相同隐患时，甲方有权扣减合同款五千元以上五万元以下；

4、发生不可抗力情况，双方对各自安全生产管理责任负责。

第十二条 合同的变更、终止及解除

1、自本合同生效后，对本合同的任何修改提议应提前七天以书面形式通知对方，经双方协商一致形成书面合同方能对合同进行变更或终止；

2、在合同期内，乙方发生重大安全事件，甲方可以随时解除合同且无须经过乙方同意；

3、除本合同另有约定外，乙方不得无故提前终止本合同。乙方无故提前终止本合同的，无权要求甲方返还其全部履约保证金，并赔偿甲方的所有损失；

4、在合同期内，甲方可能进行重大政策调整（例如甲方决定自行开展供热管理工作，不再继续进行社会化外包），乙方对此风险充分知悉并自愿承担。如甲方进行重大政策调整，甲方有权提前七天以书面形式通知乙方解除合同，乙方无条件同意，双方按实际服务天数清算费用，多退少补。双方各自负担自身的投入及损失，甲方对乙方的经营投入、经济损失等不承担任何补偿、赔偿等责任。乙方接到书面通知七天内，搬离公司所有物品，并保持服务场所完整，交付学校验收。逾期仍滞留在学校的物品，将被视

为遗弃物，学校将予以处理；

5、因国家法律、政策变化或不可抗力事件原因使本合同无法继续履行，双方可提前终止合同，并按实际服务天数清算费用，多退少补，双方各自负担自身的投入及损失。

甲方对乙方的经营投入、经济损失等不承担任何补偿、赔偿等责任；

6、不可抗力：由于地震、台风、火灾、战事、政府行为、法律法规的修改及其它不能预见、不能防止或避免的不可抗力事件致使影响本合同的履行，双方互不负违约责任，双方损失各自承担，服务费按实际服务时间计算。

第十三条 争议解决方式

本合同在履行过程中发生的争议，由双方当事人协商解决或向有关部门申请调解，协商、调解不成的，按照下列第（一）种方式解决：

（一）依法向甲方所在地人民法院起诉；

（二）提交仲裁委员会仲裁。

第十四条 其他约定

（一）重大维修、改造或甲方要求乙方提供本合同约定以外的增值服务的，双方均应当以书面形式另行约定。

（二）因甲方对建筑物的用途及功能进行调整，乙方应无条件服从甲方的相应安排，但甲方须提前 30 天书面通知乙方；若甲方对建筑物的用途及功能终止，乙方应无条件全部或部分终止合同，甲方须提前 60 天书面告知乙方。

第十五条 附则

1、本合同生效后，双方对合同内容的变更或补充应当采取书面形式，并经双方签字盖章确认，作为本合同的附件。附件与本合同具有同等的法律效力。

2、本合同一式六份，甲方伍份、乙方壹份。均具有同等法律效力，本合同自甲乙双方签字盖章之日起生效。

（以下无正文）

(本页无正文，为合同签署页)

甲方：北京工业大学

名称：(印章)

2026年9月10日

授权代表(签字)：

项目负责人(签字)：

最终用户老师(签字)：

地址：北京市朝阳区平乐园100号

邮政编码：100124

电话：010-67392339

开户银行：工商银行北京广渠路支行

账号：0200003709089028526

乙方：北京工大融实物业管理有限公司

名称：(印章) 加盖合同章

2026年9月10日

授权代表(签字)：

地址：北京市朝阳区武圣东里34号楼1层

101

邮政编码：100021

电话：010-67391164

开户银行：建行广渠路支行

账号：11050171500000001305

附件一：安全承诺书

为提高乙方对安全工作的重视程度，防止安全事故的发生，特签署本《安全承诺书》。
本承诺书是《供热代管服务合同》的组成部分，与该合同具有同等法律效力。

一、消防安全部分

1. 乙方要自觉接受甲方的管理和检查，落实安全防火工作；
2. 乙方对施工（服务）场所的消防安全工作负有全部责任，应制定相关措施，安排专人负责，确保消防安全；
3. 乙方人员每天下班前应有专人检查安全，做到断水、断电、关窗锁门；
4. 乙方各种用电设备、仪器必须保持正常运转，严禁超负荷运行，严禁设备、仪器带病作业；
5. 乙方安装和修理用电设备、仪器时，应由电工或专业人员进行操作并认真检验。室内电路不准变动，因工作必须变动时，要经甲方相应负责人批准；
6. 未经甲方相应负责人允许，不准使用大功率电器，不准私拉电力线路，以防火灾；
7. 乙方不得超过原设计装表容量、不得擅自增加用电，乙方员工因操作不当造成的一切损失由乙方承担；
8. 对临时有用火要求的，须报甲方相应负责人批准，在有一定防范措施的情况下，方可使用；
9. 使用易燃易爆及其它危险品时，必须提前向甲方相应负责人申报备案。不经批准，禁止使用和存放；
10. 乙方应根据自身实际情况配备足够的消防器材，消防器材要安置在指定地点，不准随意移动或作其它使用，不准在消防器材附近堆放任何物品；
11. 乙方要组织员工了解并掌握消防器材的性能及使用方法；
12. 改造、装修，凡涉及变动原用电、用水线路及管道，或新安装线路的，应事先向甲方相应负责人申请，并提供改造、装修的线路布置图，以备日后检查、维修；
13. 凡违反本合同而引起火灾或其它事故，由乙方负全部刑事责任及经济损失赔偿责任。
14. 严格执行校园关于电动车相关管理规定，不在校园内违规给电动车充电，电动车驾驶员应按要求持证驾驶，车辆按要求停放到制定地点。

二、人员安全部分

1. 乙方的员工与乙方有劳动关系，乙方负责按《劳动法》等有关规定支付其派往甲

方的人员的工资等报酬和包括但不限于各种工伤险、意外伤害险等费用，并严格管理，如发生任何劳动纠纷、工伤事故等，乙方承担一切责任；

2. 乙方负责乙方所雇用的职工安全，做好培训及监督检查工作；

3. 乙方负责乙方所雇用的职工操作安全，做好各类设备安全操作规程培训，保证安全操作；

4. 乙方职工禁止在施工（服务）场所使用大功率电器，不准私拉电力线路；

5. 工作区域禁止非工作人员进入，由于管理疏忽造成的人员人身安全损失由乙方承担全部责任；

6. 施工（服务）场所禁止存放、使用易燃易爆等危险品，如必须使用，先上报甲方批准，并存放在指定地点、有专人管理；

7. 乙方所雇用的职工发生任何人身安全，甲方不承担任何责任和赔偿，均由乙方承担全部责任。

特此承诺！

公司名称：北京正大融实物业管理有限公司

授权代表(签字)：



冯彦华

崔森

附件二：投标报价单

投标分项报价表

招标文件编号/包号：ZTXY-2026-F220478/01 项目名称：北京工业大学校本部供热代管服务 报价单位：人民币元

序号	分项名称	服务承接商名称	服务承接商规模	单价（元）	数量	合价（元）	备注/说明
1	人工费	北京工大融实物业管理有限公司	小型	81700	16	1307200	其中项目主管1人、班组长1人、锅炉值守人员8人、维修人员6人
2	维修费及材料费	北京工大融实物业管理有限公司	小型	670000	1	670000	定期检查、保养和预防性维修费用，各类维修材料费用
3	检测费	北京工大融实物业管理有限公司	小型	100000	1	100000	含锅炉排放监测费、平台维护费等
4	直接成本合计	北京工大融实物业管理有限公司	小型	/	/	2077200	/
5	管理费(5%)	北京工大融实物业管理有限公司	小型	/	/	103860	/
6	税金(6%)	北京工大融实物业管理有限公司	小型	/	/	130863.6	/
总价（元）						2311923.60	/

用户老师签字：

李青

附件三：中标通知书、营业执照、法人身份证复印件

中标通知书

致：北京工大融实物业管理有限公司

根据“北京工业大学校本部供热代管服务”（招标文件编号：ZTXY-2026-F220478）招标文件和贵单位于 2026 年 08 月 25 日提交的投标文件，经评标委员会评审，现确定贵单位为上述项目的中标人。中标金额为人民币贰佰叁拾壹万壹仟玖佰贰拾叁元陆角（括号内小写¥231,923.60）。

请在中标通知书发出之日起 30 日内，按照采购文件确定的事项与北京工业大学（项目单位）签订该项目合同。

贵单位应于合同签订后 1 个工作日内，将一份合同纸质版原件送达至我公司（或将 PDF 彩色扫描件发送至 541606736@qq.com 邮箱），以便我公司按规定退还贵单位投标保证金。

特此通知

中天信远国际招投标咨询（北京）有限公司

2026 年 08 月 26 日

业务专用章

地址：朝阳区南磨房路 37 号华腾北麓商务大厦 1109 室

邮政编码：100022

联系人：王文皎

电话：010-53779915

传真：010-53779915



附件四：关于节能减排相关承诺

致北京工业大学：

为积极响应国家关于建设节约型社会的号召，落实北京市《关于在物业管理服务政府采购项目中增加节约型公共机构建设项目相关要求的指导意见》精神，贯彻学校关于绿色校园、低碳校园的建设要求，切实履行物业管理服务在节能减排工作中的主体责任，本单位（北京工大融实物业管理有限公司）作为合法投标人参加贵校的校本部供热代管服务招标采购，特此郑重承诺如下：

一、建立健全管理机制

1、成立节能小组：组建由项目经理牵头的节能减排专项工作小组，明确各部门、各岗位的节能职责。

2、制定节能计划：结合学校教学、科研及生活的实际规律，制定科学、详尽的年度节能减排实施方案。

二、践行绿色环保，严控校园污染排放

1、规范处置校园废弃物资、废旧家电、有害垃圾等，交由具备资质的单位专业处理，避免土壤、水源污染。

2、严控校园物业服务过程中的扬尘、噪音污染，合理安排清洁、维修、施工时间，最大程度减少对校园教学、生活秩序的干扰。

三、加强设施设备运维管理

1、优化空调系统运行：

(1) 严格执行国家公共建筑空调温度控制标准(夏季不低于26℃,冬季不高于20℃)。

(2) 在过渡季节，尽量利用新风系统调节室内温度，减少空调主机运行时间。

(3) 定期对空调过滤网、管道进行清洗维护，提高制冷/热效率，降低能耗。

2、强化照明系统管理：

(1) 在满足照度标准的前提下，推广使用LED节能灯具。

(2) 严格管控公共区域（走廊、卫生间、地下车库等）照明，根据自然采光情况和人流时段，合理采用分区控制、声光感应控制或时控开关，杜绝“长明灯”。

(3) 配合学校做好路灯、景观灯的启闭时间优化调整。

3、管控电梯与给排水系统：

(1) 在节假日及寒暑假期间，根据实际人流调整电梯运行台数或采用并联运行模式。

(2) 加强供水管网巡查，杜绝跑、冒、滴、漏现象；

4、推广绿色节能技术

(1) 加强校园各类耗能设施设备的日常养护，定期对空调、供暖、供电、供水、电梯等设备进行专业检修，提升设备运行效率，降低能源损耗。

(2) 积极配合学校推进节能技术改造项目，优先采用高效节能、低碳环保的新技术、新工艺、新设备，逐步淘汰高耗能、高污染设施。

(3) 合理规划校园物业服务车辆出行，优先使用新能源车辆，减少燃油消耗与尾气排放，践行低碳运营理念。

四、推进绿色办公与行为节能

1、无纸化办公：在物业管理内部推行无纸化办公，减少纸张消耗；非正式文件提倡双面打印。

2、办公设备管理：办公区域电脑、打印机、饮水机等设备在长时间不用时，必须切断电源，减少待机能耗。

3、员工教育：定期对我公司员工进行节能知识培训，增强全员节能意识，使节能操作成为员工的自觉行为。

五、配合学校开展节能宣传

积极配合学校相关部门，利用宣传栏、电子屏、微信群等载体，向师生宣传节能减排知识，倡导绿色生活方式。在学生公寓、教学楼等区域张贴节能温馨提示，协助学校营造“人人讲节约、事事讲节能”的良好氛围。

六、监督与责任

1、本单位自愿接受学校后勤、学生工作部、师生代表等各方的监督与检查。

2、如发现未按上述承诺执行，或存在能源浪费现象，本单位愿接受学校提出的整改意见及依据《供热代管服务合同》约定的相应处理。

3、若因管理不善导致能源严重浪费或设施设备损坏，本单位愿承担相应的经济赔偿与法律责任。

本承诺书自签订之日起生效，有效期至《供暖代管服务合同》终止之日止。

承诺单位：北京工大融实物业管理有限公司（盖章）

法定代表人/授权代表：（签字）

日期：2026 年 月 日



崔森
冯建华