

BF——2022——0501

合同编号：

北京市居民供热采暖合同

（按面积计费版）

用热人：_____

供热人：_____

北京市城市管理委员会

北京市市场监督管理局

使用说明

1. 本合同为示范文本，由北京市城市管理委员会和北京市市场监督管理局共同制定，适用于本市行政区域内供热单位与居民用热人之间按面积计收采暖费的经营性供热采暖交易。

2. 签订本合同前，用热人应当向供热单位提交身份证明、房屋所有权证或公有住房租赁凭证复印件；供热单位应当出示加盖公章的营业执照或事业单位法人登记证书复印件和供热单位备案登记证书复印件。

3. 除采暖费缴费标准外，本合同其他条款中的横线处均可由双方根据实际情况协商约定具体内容。对于未实际发生或双方未作约定的，应当在横线处划×，以示删除。□后为待选内容，应当以划√方式选定。

4. 双方可以根据实际情况约定本合同正本的份数，并在签订时认真核对，确保各份合同内容一致。

5. 有关名词、术语解释：

（1）用热人：房屋的产权人或承租政府规定租金标准的公有住房的承租人。

（2）供热人：经过供热主管部门备案登记，并取得备案登记证书的供热运行单位。

（3）正常天气：依据《民用建筑供暖通风与空气调节设计规范》（GB50736-2012）中附录A《室外空气计算参数》

表 A 中“室外计算温、湿度”的规定，本市建筑物供热采暖系统设计时限定的室外计算温度在 -7.6°C 。本合同所称正常天气即指室外日平均气温在 -7.6°C 以上。室外日平均气温以市专业气象部门发布的数据为准。

（4）室内自用采暖设施：有用户管道关断阀门且阀门位于室内的，指居民用户室内的阀门、阀门后的供热管道及附件、散热设备等设施。

有用户管道关断阀门且阀门位于室外管井的，指居民用户室内所有供热管道及附件、散热设备等设施。

无用户管道关断阀门的，指居民用户室内的支管（除顶盘管、底盘管）、散热设备。

（5）卧室：供居住者睡眠、休息的空间。

（6）起居室：供居住者会客、娱乐、团聚等活动的空间。

（7）未供热天数：供热人未按合同约定时间迟延供热或提前结束供热的天数，以及采暖期内停止供热的天数。天数不足一天的，按一天计。

（8）维护保养：对供热采暖系统的日常维持、保护和修理，使其免于遭受破坏，保持正常状态，延长使用年限。

检查修理：对供热系统仔细查看，发现问题并采取措施使损坏的设备恢复原有的功能和作用，简称检修。

对供热采暖系统的维护保养和检查修理总称为维修。

（9）应急联络人：在供热人确需入户进行供热采暖设施维修、抢修或采取紧急避险措施等作业，但用热人不能及

时到场或按用热人预留的联系方式无法与其取得联系的前提下，由用热人预先确定的能够帮助供热人入户作业的联络人。

北京市居民供热采暖合同

(按面积计费版)

用热人(甲方): _____

供热人(乙方): _____

根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国消费者权益保护法》《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: _____。

采暖地点: _____。

甲方所居住建筑的建设时间: _____。

住宅建筑节能状况:

☐ 符合现行国家住宅设计规范的节能建筑, _____步节能建筑。

☐ 经过建筑围护结构改造和供热系统改造的建筑。

☐ 未经建筑围护结构改造或供热系统改造的建筑。

2. 采暖计费面积为: _____平方米, 其中单层建筑高度超过4米的建筑面积为 _____平方米。

(1) 房屋所有权证、公有住房租赁凭证上记载的建筑面积为 _____平方米; 尚未取得房屋所有权证的, 以建筑物竣工图纸标明的建筑面积或房屋买卖合同载明的建筑面积为准, 计 _____平方米, 甲方取得房屋所有权证后, 以房屋所有

权证记载的建筑面积为准。

房屋所有权证、公有住房租赁凭证上仅记载使用面积的，应当按价格主管部门规定的系数折算成建筑面积后计收采暖费。

(2) 采暖的其他建筑面积为_____平方米。对此部分采暖计费面积有争议的，以争议提出方委托的房屋测绘部门出具的测绘数据为准，测绘费由争议提出方承担（此部分面积由甲乙双方协商确定，可参考本市有关方法计算）。

第二条 采暖期

采暖期为每年 11 月 15 日至次年 3 月 15 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。

第三条 供热室内温度标准

采暖期内，在正常天气情况下，乙方应保证甲方卧室、起居室温度不低于 18℃。

第四条 采暖费缴费标准、期限及方式

1. 缴费标准

单层建筑高度不超过 4 米的部分，采暖计费标准为价格主管部门规定的_____元/建筑平方米·采暖期；单层建筑高度超过 4 米的部分，缴费标准为_____元/建筑平方米·采暖期。采暖费总计：_____元/采暖期。

如遇价格主管部门调整采暖费缴费标准的，应当自调整

之日起按调整后的标准计算采暖费。

2. 缴费期限

每年____月____日至12月31日，甲方应当将本采暖期（当年11月15日至次年3月15日）的采暖费足额支付给乙方。逾期未支付或未足额支付的，自次年1月1日起将计收未支付部分的逾期违约金。

3. 采暖费采取下列方式支付：

☐ 直接向乙方支付。

☐ 缴至乙方指定的金融机构。

☐ 缴至乙方委托的其他代收单位：_____。

第五条 甲方权利义务

1. 有权要求乙方按合同约定的地点、时间和温度标准供热。

2. 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。

3. 应当对室内自用采暖设施进行管护，对超出使用年限、影响采暖质量、存在安全隐患的自用采暖设施应当及时更新、改造；接到乙方发出的自用采暖设施隐患整改通知后，应当及时采取措施消除隐患，因甲方未及时整改造成损失的，由甲方承担。

4. 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。

5. 不得拆改室内共用供热设施、扩大采暖面积、增加散热设备或换热设备。拆改自用采暖设施的，不得影响其他用热人正常采暖，不得妨碍对共用供热设施的维修和检查，并应当对拆改产生的后果承担责任。发现室内供热设施有异常、泄漏等情况时，应当及时向乙方报修。

6. 应当在乙方进行供热系统充水、试压、排气及试运行等工作时留人监守；在乙方进行巡检、维修、排气、室温抽测、查表、收费以及对共用供热设施进行维修、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。

7. 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。

第六条 乙方权利义务

1. 应当按合同约定的地点、时间和温度标准向甲方提供安全、稳定的供热服务，加强运行工况调节，保证采暖期内甲方室内温度持续达标，并按规定定期进行免费室温抽测。

2. 应当对甲方的采暖情况、用热设施的运行状况进行巡检。在巡检中发现甲方的自用采暖设施存在安全隐患、影响其他用热人正常采暖、因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，应当自发现之日起3日内书面通知并督促甲方整改，拒不整改的，乙方有义务将甲方违规行为向执法部门举报。

3. 有权按合同约定收取采暖费，并按照甲方要求开具采

暖费发票。

4. 供热前进行供热系统充水、试压、排气及试运行等工作时，应当提前 7 日在住宅单元门口或电梯口等明显位置进行公示，并通过电话、短信等方式，告知甲方留人监守。

5. 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：_____。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；出现温度不达标等情况的，乙方应当在 6 小时内告知甲方处置情况。

6. 乙方应当在营业场所、企业网站、公开栏、办事大厅等处，公开下列供热服务信息，并在信息发生变化时及时公告：

(1) 办理缴费、维修等业务及相关服务的流程、时限、收费标准、收费依据、免费服务项目和应提交相应的资料。

(2) 网点设置、营业时间、服务标准及承诺。

(3) 停热及恢复供热信息、巡检及查表信息。

(4) 供热及供热设施安全使用规定、常识和安全提示。

(5) 咨询服务电话、报修和救援电话、监督投诉电话。

(6) 国家和本市与供热服务有关的规定、标准等，包括供热时间、供热质量以及供用热双方的权利义务等内容。

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. 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。

第七条 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，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。

2. 甲方因室内自用采暖设施泄漏、擅自拆改室内供热设施产生泄漏或影响其他用热人采暖，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，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。

(二) 乙方违约责任

1. 乙方未按合同约定时间向甲方供热的，应当按未供热天数退还相应采暖费，并向甲方支付与退费额等额的违约

金。

退费额=日平均热费×未供热天数

日平均热费=采暖费总额/本采暖期法定供热天数（当年11月15日至次年3月15日）

2. 经双方共同确认或第三方检测机构认定，甲方卧室、起居室室内温度未达到本合同约定标准的，应当退还相应的采暖费，并承担其他相应责任。

（1）退费额=日热费单价×温度未达到约定标准的卧室、起居室计费面积×温度未达到约定标准的天数×退费比例

日热费单价=采暖费总额/（本采暖期法定供热天数×计费面积）（当年11月15日至次年3月15日）

卧室、起居室建筑面积以房屋竣工图纸标明的建筑面积为准。没有竣工图纸的，双方协商确定退费部分的建筑面积；协商不成的，以争议提出方委托的房屋测绘部门出具的测绘数据为准，测绘费由争议提出方承担。

退费比例按卧室、起居室约定采暖温度计：

室内温度低于约定温度2度之内的，退费比例为40%；室内温度低于约定温度2度（含）以上、4度以下的，退费比例为60%；室内温度低于约定温度4度（含）以上的，退费比例为100%。

（2）甲方卧室、起居室室内温度未达到约定的天数按以下情形计算：

①甲方发现室内温度未达到约定标准应当首先向乙方

报修，乙方应当在接到甲方报修后 6 小时内入户测温，并进行调节和检修。

②自甲方报修之时起，24 小时之内经乙方调节、检修，温度达到约定标准的，不计入退费天数；24 小时内经乙方调节、检修，仍未达到约定标准的，自甲方报修当日起至温度达到约定标准日止的天数，计入退费天数。

③双方对室内温度存在争议的，任一方均可委托经本市有关部门认定的第三方检测机构进行室温检测。双方委托不同的检测机构测温时，以甲方委托检测机构的检测数据为准。经检测，温度符合标准的，检测费由甲方承担；温度不符合标准的，检测费由乙方承担。

（3）有下列情况之一，导致甲方卧室、起居室室内温度未达到约定标准的，乙方免予承担违约责任，但应当提供相应证明：

①甲方擅自改动居室结构、采暖设施或增加采暖面积的，以及因装饰装修、保温措施不当影响供热效果的。

②甲方拒绝乙方入户作业的。

③市人民政府决定对天然气、电力、自来水采取限量供应措施的。

④室外日平均气温低于 -7.6°C 的。

⑤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。

3. 乙方未尽到管护义务，导致甲方室内的共用供热设施出现泄漏，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。

第八条 甲方要求暂停用热

具备分户独立采暖系统型式的供热系统，暂停供热时，乙方宜将共用供热设施与甲方自用采暖设施完全断开。不具备分户独立采暖系统型式的供热系统，有暂停供热需求且经乙方评估符合暂停供热条件的，乙方应办理停热手续，并采取适当的处理方式进行停热。不符合暂停供热条件的，乙方应书面告知甲方原因。因暂停供热可能造成安全隐患或影响他人正常用热的，不得办理暂停供热。

甲方在暂停用热期间应当向乙方支付基本费用。每个采暖期的基本费用可以参照本合同第四条第1项下“采暖费总计”的30%支付，或双方另行协商确定基本费用。暂停用热期间的基本费用为_____元/采暖期。

第九条 合同的变更

1. 采暖建筑物的产权关系或住房承租关系发生变更时，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。

甲方未书面告知乙方房屋产权人或公用住房承租关系的变更情况的，甲方应当继续承担本合同项下的义务。

2. 本合同如有未尽事宜，或因采暖面积、双方的电话、地址等有关信息发生变更或其他供采暖情况发生变更，或甲方对采暖期时间、室内温度有特殊要求且甲方居住区具备实施条件，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。

第十条 合同的生效

本合同自双方签字、盖章之日起生效，有效期为年，自____年__月__日至____年__月__日。合同有效期届满，如双方未订立新合同的，本合同自动延续。

第十一条 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，或向消费者协会、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，任何一方可选择以下第____种方式解决：

1. 可以向_____有管辖权的人民法院提起诉讼。

2 可以向_____仲裁委员会申请仲裁。

第十二条 其他约定

。

本合同正本一式____份，甲方____份，乙方____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。

本合同约定事项为基本要求，双方另行约定的事项不得低于本合同约定。法律、法规、规章和标准、规范对合同内容另有强制性规定的，从其规定。

（以下无正文）

用热人(签字):

身份证号:

住宅电话:

手机号码:

通信地址:

邮政编码:

委托代理人:

应急联系人:

应急联系电话:

年 月 日

供热人(盖章):

统一社会信用代码:

备案登记号:

锅炉房编码:

法定代表人:

委托代理人(签字):

通信地址:

邮政编码:

联系电话:

年 月 日

附件

双方认可的房屋内供热设施现状图