附件2

关于修订《北京市居民供热采暖合同（按面积计费版）》《北京市居民供热采暖合同（按热计量计费版）》和《北京市非居民供热采暖合同》示范文本的起草说明

一、起草的必要性

2010年出台的《北京市居民供热采暖合同（按面积计费版）》《北京市居民供热采暖合同（按热计量计费版）》和《北京市非居民供热采暖合同》示范文本已正式使用12年，根据供热单位和用户反馈情况，结合供热采暖实际，示范文本中引用规范标准已废止，部分内容已不适应当前实际情况。

鉴于此，为减少供用热双方就暂停供热缴纳基本热费、供热室温达标及双方权利义务等方面的矛盾，确保供热采暖合同示范文本时效性，我委会同市市场监管局多次研究，并征求相关专家和单位意见，形成了《北京市居民供热采暖合同（按面积计费版）》《北京市居民供热采暖合同（按热计量计费版）》和《北京市非居民供热采暖合同》示范文本征求意见稿，对原示范文本内容进行完善和修订。

二、文件的主要内容

主要修订内容包括但不限于以下内容：

（一）原示范文本中：所称正常天气即指室外日平均气温在-9℃以上。依据最新《 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℃。将本合同所称正常天气拟调整为：室外日平均气温在-7.6℃以上。

（二）原示范文本中：室内自用采暖设施是指室内支管、散热器（含地埋管）及其附属设备。依据正在编制的地方标准《居民用户室内供暖系统改造规范》，将室内自用采暖设施拟调整为：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、阀门后的供暖管道及附件、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暖管道及附件、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。

（三）原示范文本中：采暖的其他建筑面积为 平方米。对此部分建筑面积有争议的，以乙方委托的房屋测绘部门出具的测绘数据为准，测绘费由乙方承担。参考《关于单层建筑高度超过4米房屋供热收费问题的补充通知》拟调整为：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）。

（四）原示范文本中：第三条 供热室内温度标准中，采暖期内，在正常天气情况下，对符合现行国家住宅设计规范要求的住宅，或经过建筑围护结构和供热系统改造的住宅，乙方应当保证甲方卧室、起居室的温度不低于18℃；未经建筑围护结构改造或供热系统改造的住宅，当室外日平均气温在－7℃以上时，卧室、起居室温度应当不低于18℃，当室外日平均气温在－7℃以下、－9℃以上（含）时，卧室、起居室温度应当不低于16℃。拟调整为：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℃。

（五）原示范文本中：每年5月1日至12月31日，甲方应当将本采暖季（当年11月15日至次年3月15日）的采暖费足额支付给乙方。拟调整为：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。

（六）原示范文本中：要求供热单位要公布值班、报修电话，并在采暖期内安排人员24小时值守。报修电话号码为： 。拟调整为：供热单位要公布值班、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。

（七）原示范文本中：甲方房屋具备分户独立采暖系统型式，且不影响其他用热人正常采暖及共用供热设施安全的，经甲方申请，双方协商一致后可暂停用热。甲方在暂停用热期间应当向乙方支付基本费用。本市对基本费用有规定的，按规定执行；没有规定的，每个采暖期的基本费用按本合同第四条第1项下“采暖费总计”的60％支付。拟调整为：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。本市对基本费用有规定的，按规定执行；没有规定的，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 38 ％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。

修订《北京市居民供热采暖合同（按面积计费版）》《北京市居民供热采暖合同（按热计量计费版）》和《北京市非居民供热采暖合同》示范文本的主要依据

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 名称 | 制定机关 | 公布日期 |
| 1 | 《中华人民共和国民法典》 | 全国人民代表大会 | 2021年1月1日 |
| 2 | 《中华人民共和国消费者权益保护法》 | 全国人民代表大会常务委员会 | 2014年3月15日 |
| 3 | 《北京市供热采暖管理办法》（政府令第216号） | 北京市人民政府 | 2010年4月1日 |