**采购需求**

|  |  |
| --- | --- |
| 采购人（项目单位）名称 | 北京市马家楼接济服务中心 |
| 政府采购立项名称 | 物业管理费 |
| 政府采购立项金额 | 484.87032万元 |
| 项目类别 | □货物  ■服务  □工程 |
| 采购标的 | 满足会务保障、办公场所的水电供应服务、设备运行、门窗保养维护、保洁、绿化养护的管理及服务，中央空调、高压配电室的运维，后厨设备维保等。 |
| 开展需求调查情况 | □是 ■否 |
| 技术要求和商务要求概述：  **一、技术要求**  （一）服务内容  为马家楼接济服务中心提供物业管理服务，包括但不限于保洁、办公区域接待服务、维修、设备设施维护保养、设备年检和其他服务。包括：  （1）2号楼所有办公区域（含3层连廊、4层职工之家，面积约600平方米）、会议室、指挥中心、活动室（含1号楼7层四间活动室，面积约300平方米；3号楼5层活动室，面积约150平方米）、1号楼多功能厅等特殊服务用房的日常卫生保洁、地下车库、停车棚内日常保洁及积水池清淘、垃圾清运、院区及院外道路卫生保洁等。  （2）办公区域接待服务。  （3）基础设备设施维修保养。  （4）电梯设备巡检、维护保养及年检。  （5）机具（院内清扫车、楼内清洁机、除草机、升降梯等）、设备的自控系统的维修保养。  （6）院区树木、绿植养护、维护。  （7）应急工作及配合保卫科对院区进行巡视，范围包括日常公共区域设施、机房设备、院区及楼内环境卫生。  （8）分体空调、中央空调系统的运行维护保养。  （9）配电室运行维护、避雷、生活用水、换风系统等设备的年检。  （10）弱电维保。  （11）消防维保。  （12）后厨维保。  （13）除接济区、接待区、餐厅服务项目以外所有区域的保洁服务。  **二、商务要求**  **（一）实施的地点（范围）**  采购人所在地点。  **（二）付款条件（进度和方式）**  1.采购人根据合同规定服务内容、监督评价和项目验收情况，按约定标准分三次支付服务费。  （1）在本合同生效且投标人向采购人支付完成履约保证金，支付合同总价的60%。  （2）在2024年12月31日前，采购人向投标人支付合同总价的30%。  （3）2025年2月25日前且经采购人对投标人服务进行考评验收合格后，由投标人提供履约验收单，履约验收后支付合同总价10%。 | |

**一、物业项目基本情况**

名称: 物业管理费

类型：办公

坐落位置:北京市丰台区潘家庙北路221号院1号楼101

房屋建筑面积:40405.86平方米

**二、物业服务区域及内容**

**（一）保洁**

1．2号办公楼B1-6层公共区域保洁服务

（1）楼道1545平方米；

（2）楼梯间480平方米；

（3）卫生间5套，淋浴室1套；

（4）会议室8个543平方

（5）心理减压室1间60平方米；

（6）办公室15间500平方米；

（7）3层、4层连廊面积约600平方米；

（8）备勤厅1个432平方米；

（9）派出所1-3层公共区域及卫生间，淋浴间；

（10）值班室5间180平方米；

（11）党员之家300平方米；

2．1、3号楼部分区域保洁服务

（1）1号楼7层多功能厅1个398平方米；

（2）1号楼7层3间活动室，面积约300平方米；

（3）1号楼7层公共区域55平方米；

（4）1号楼7层卫生间1套，淋浴室1套；

（5）3号楼5层东侧楼道区域180平方米，盥洗间1套；

（6）3号楼楼梯间3组660平方米；

（7）3号楼5层卫生间1套，淋浴室1套；

（8）3号楼5层活动室，面积约120平方米；

3．其他区域保洁服务

（1）院区地上公共区域保洁服务7850平方米；

（2）地下一层公共区域保洁服务4610平方米；所有区域地下一层至一层的消防通道；

（3）门前道路保洁服务区保洁服务3600平方米；

**除接济区、接待区、餐厅服务项目以外所有区域的保洁服务。**

**（二）办公区域接待服务**

办公区域接待服务：承担所有办公区域接待服务保障任务。

1．办公区域接待前引导

办公区域接待场所卫生、布置引导、检查桌椅、主席台布置、检查设备等系列保障服务。

2．办公区域接待服务

办公区域接待场所巡视、办公区域接待场所设备设施保障、接待人员服务等。

3．办公区域接待后整理

回收可重复使用物品，清点数量并记录；检查办公区域接待场所设施设备，做好记录；检查是否有现场遗失物品；检查办公区域接待场所物品是否有缺失或损坏；关闭空调、照明设备、办公区域接待场所锁门。

**（三）维修项目**

承担所有区域基础公共设施设备的维修维护。房屋建筑本体共用部位：水、电、气类、基础设施设备类（楼盖、屋顶、梁、柱、内外墙体和基础等承重结构基础部位、外墙面、楼梯间、走廊通道、门厅、地面、金属构架、卫浴洁具、办公家具、共用的上下水管道、管井、落水管、污水井泵、照明等）的维修、养护和管理。

**（四）设备设施维护保养**

（1）电梯设备8部客梯2部食梯巡检、维护日常保养及年检；

（2）分体空调12台、中央空调（地源热泵）系统、换风系统的运行清洗、维护、保养，深水井泵清洗、维护；

（3）高压配电室运行维护；

（4）弱电维保：低压配电室、停车系统、门禁系统、网络、监控系统、电话系统、消费系统、有线电视、会议音响设备；

（5）消防维保：消防泵房的日常清洁维护、消防设施的检测保养、消防管道的年检；

（6）生活用水泵房日常清洁，运行，维护；

（7）后厨维保：后厨所有餐厨设备设施的检修、维护、保养，隔油池定期清洁维护，清洗烟道，天然气管道的维护与保养；

（8）中水机房的日常巡视维护。

**（五）年检项目**

（1）饮用水水质检验；

（2）避雷设施检验；

（3）高压配电电器、器具检验；按规范对高压配电电器做机电保护试验和耐压试验。

（4）消防电气检验；

（5）电梯检测；

**（六）其他服务内容**

（1）化粪池清淘；

（2）垃圾清运、餐厨垃圾清运；

（3）所有玻璃窗清洗最少一个季度擦洗一次；

（4）公共区域消毒；

（5）所有区域消杀蚊虫、灭鼠；

（6）院区树木、绿植养护、维护。建筑物内外的日常摆花、节假日摆花等绿化租用摆放及养护，室内绿化的维护、管理、养护等，定期更换国旗；

（7）配合采购人做好应急预案及突发事件的快速处理；

（8）提供公共卫生低值易耗及接待用茶、矿泉水等用品；

（9）采购人设备设施维修维护由投标人负责并承担所有费用，如设备设施系统核心部件损坏，经厂家或权威部门鉴定，属于无维修价值的，由采购人进行设备更换处理，其它所有项目及维修费用全部由物业公司承担。

**主要设备的维保服务，其中包括：**

1）电梯

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 品牌 | 电梯型号规格 | 台 数 |
|
| L1 | 捷特达 | TWJ-500 3/3/3 | 1 |
| L2 | 捷特达 | TWJ-500 3/3/3（贯通门） | 1 |
| L3-L4 | TOSHIBA | ELCOSMO-LL(侧对重) P21D(1600)-2S60-6S/6F | 2 |
| L5 | TOSHIBA | ELCOSMO-LL(侧对重) P21D(1600)-2S60-6S/6F | 1 |
| L6-L7 | TOSHIBA | ELCOSMO-V(侧对重) P14N(1050)-CO60-7S/7F | 2 |
| L8-L9 | TOSHIBA | ELCOSMO-V(侧对重) P14N(1050)-CO60-8S/8F | 2 |
| L10 | TOSHIBA | ELCOSMO-V(侧对重) P14N(1050)-CO60-8S/8F | 1 |

2）配电室

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 设备名称 | 规格型号/特征 | 单位 | 数量 |
|
| 1 | 干式变压器 | 名称：变压器 型号：SCB-1O 容量（k·VA）：2000 | 台 | 2 |
| 2 | 高压成套配电柜 | 名称：AH1/AH8  型号：KYN28 | 台 | 2 |
| 3 | 高压成套配电柜 | 名称：AA2/AA7 型号：KYN28 | 台 | 2 |
| 4 | 高压成套配电柜 | 名称：AH3/AH6 型号：KYN28 | 台 | 2 |
| 5 | 高压成套配电柜 | 名称号：AH4/AH5 型号：KYN28 | 台 | 2 |
| 6 | 低压开关柜 | 名称、型号：AA1/AA18 | 台 | 2 |
| 7 | 低压开关柜 | 名称：AA2 型号：GCK | 台 | 1 |
| 8 | 低压开关柜 | 名称：AA5/AA6/AA7/AA9/AA10/AA13/AA14 型号：GCK | 台 | 8 |
| 9 | 低压开关柜 | 名称：AA8 型号：GCK | 台 | 1 |
| 10 | 低压开关柜 | 名称：AA11 型号：GCK | 台 | 1 |
| 11 | 低压开关柜 | 名称：AA17 型号：GCK | 台 | 1 |
| 12 | 低压电容器 | 名称：AA3/AA4/AA15/AA16 型号：GCK | 台 | 4 |
| 13 | 直流馈电屏 |  | 台 | 2 |
| 14 | 蓄电池屏(柜) |  | 台 | 1 |
| 15 | 配电室监控系统 | 型号：TD-2000 | 套 | 1 |

3）给排水设备

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 名称 | 型号 | 性能参数 | | | 数量（台） | | 品牌（厂家） | |
|
| 1 | 智慧型无负压供水设备 | HRW46/50-0.3-2 | Q=46m3/h H=50m N=5.5Kw | | | 1 | | 北京盈润丰 | |
| 主 泵 | CDL20-5 | Q=24m3/h H=50m N=5.5Kw | | | 2 | | 南方特泵 | |
| 稳流罐 | Ww600 | 不锈钢 | | | 1 | | 上海金盈 | |
| 真空抑制器 | ZKYZQ05 | 不锈钢 | | | 1 | | 北京盈润丰 | |
| 负压检测系统 | SL-ZJ | --------- | | | 1 | | 北京盈润丰 | |
| 防负压反馈控制系统 | ZWL-370 | --------- | | | 1 | | 北京盈润丰 | |
| 少水探测装置组件 | XS-T265 | --------- | | | 1 | | 北京盈润丰 | |
| 少水控制系统组件 | XS-K265 | --------- | | | 1 | | 北京盈润丰 | |
| 智能工业自动控制系统 | 变频系统 | ACS-510系列 | | | 1 | | 瑞士ABB | |
| 预磁通组件 | ACS-MNEP | | | 1 | | 瑞士ABB | |
| PFC控制器模块 | ACS-PFC2 | | | 1 | | 瑞士ABB | |
| 模拟信号采集组件 | ACS-IN | | | 1 | | 瑞士ABB | |
| 模拟/数字转换模块 | ACS-A/D | | | 1 | | 瑞士ABB | |
| CPU处理控制器 | ACS-32801 | | | 1 | | 瑞士ABB | |
| 数字/模拟转换模块 | ACS-D/ A | | | 1 | | 瑞士ABB | |
| 模拟信号输出组件 | ACS-OUT | | | 1 | | 瑞士ABB | |
| **水泵参数：** | | | | | | | | | |
| 序号 | 名称 | 型号 | 性能参数 | | | | 数量（台） | | 品牌  （厂家） | |
| m3/h | m | kw | |
| 2 | 潜水排污泵 | 50WQ40-15-4 | 40 | 15 | 4 | | 2 | | 沈阳中晨 | |
| 耦合 | 50 | / | / | / | | 2 | | 沈阳中晨 | |
| 浮球 |  | / | / | / | | 2 | | 沈阳中晨 | |
| 双电源配电箱 | SDY-DKX4/2 | / | / | 4 | | 1 | | 沈阳中晨 | |
| 3 | 潜水排污泵 | 50WQ20-15-1200-2.2 | 20 | 15 | 2 | | 8 | | 沈阳中晨 | |
| 耦合 | 50 | / | / | / | | 8 | | 沈阳中晨 | |
| 浮球 |  | / | / | / | | 8 | | 沈阳中晨 | |
| 双电源配电箱 | SDY-DKX2.2/2 | / | / | 2 | | 3 | | 沈阳中晨 | |
| 配电箱 | DKX2.2/2 | / | / | 2 | | 1 | | 沈阳中晨 | |
| 4 | 潜水排污泵 | 65WQ40-15-1400-5.5 | 40 | 15 | 6 | | 8 | | 沈阳中晨 | |
| 耦合 | 65 | / | / | / | | 8 | | 沈阳中晨 | |
| 浮球 |  | / | / | / | | 8 | | 沈阳中晨 | |
| 双电源配电箱 | SDY-DKX5.5/2 | / | / | 3 | | 4 | | 沈阳中晨 | |
| 5 | 潜水排污泵 | 50WQ15-15-1200-1.5 | 15 | 15 | 2 | | 2 | | 沈阳中晨 | |
| 耦合 | 50 | / | / | / | | 2 | | 沈阳中晨 | |
| 浮球 |  | / | / | / | | 2 | | 沈阳中晨 | |
| 双电源配电箱 | SDY-DKX1.5/2 | / | / | 2 | | 1 | | 沈阳中晨 | |
| 6 | 紫外线消毒器 | 480W 16管 |  |  |  | | 1 | | 沈阳中晨 | |

4）中水机房设备

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **名称** | **型号** | **数量（台）** | **品牌（厂家）** |
|
| 1 | 格栅 | TLGS-7.5 | 1 | 钢板防腐，涛林公司 |
| 2 | 毛发聚集器 | TLMF-7.5 | 1 | 不锈钢，涛林公司 |
| 3 | 一级提升泵 | Q=8m3/h H=18m P=1.1kw | 2 | 南方特种泵业 |
| 4 | 生物曝气机 | Qs≥2.5m3/min H=2.2KW | 2 | 章丘明风 |
| 5 | 二级提升泵 | Q=8m3/h H=18m P=1.1kw | 2 | 南方特种泵业 |
| 6 | 回供泵 | Q=16m3/h H=46m P=4.0kw | 2 | 南方特种泵业 |
| 7 | 消毒加药装置 | TLJY-I | 1 | 美国米顿罗 |
| 8 | 中水预处理器 | TL-YC-150,外形尺寸：4.5×4.0×2.0m | 1 | 玻璃钢 涛林公司 |
| 9 | 菌曝反应器 | TL-JP-150,外形尺寸：5.0×2.5×2.5m | 1 | 钢板防腐 涛林公司 |
| 10 | 中水储存器 | TL-C-150,外形尺寸：4.0×3.0×2.5m | 1 | 玻璃钢 涛林公司 |
| 11 | 系统综合控制柜 | XL-21 | 1 | 施耐德电气件，自动控制 |
| 12 | 回供控制柜 | XL-21 | 1 | 施耐德电气件，ABB变频器，自动控制 |
| 13 | 自来水补水 | DN100 | 1 | 隔断式 |
| 14 | 管道、管件、阀门等 | DN25-100 | 1 | UPVC\钢塑 |

5）电气设备

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 名称 | 型号 | 单位 | 数量 | 备注 |
| 1 | -1AL1 | 800\*1800\*400 | 台 | 1 | 盛隆电气 |
| 2 | RF | 600\*800\*250 | 台 | 2 | 盛隆电气 |
| 3 | SF2 | 600\*800\*250 | 台 | 1 | 盛隆电气 |
| 4 | =B13 | 500\*500\*160 | 台 | 1 | 盛隆电气 |
| 5 | -1AL-2 | 500\*500\*160 | 台 | 1 | 盛隆电气 |
| 6 | -1AL-3 | 600\*500\*160 | 台 | 1 | 盛隆电气 |
| 7 | ZSBF | 400\*500\*160 | 台 | 1 | 盛隆电气 |
| 8 | 控制箱-1 | 600\*800\*250 | 台 | 0 | 盛隆电气 |
| 9 | DT1-9 | 600\*800\*300 | 台 | 9 | 盛隆电气 |
| 10 | DT9-10 | 600\*800\*300 | 台 | 2 | 盛隆电气 |
| 11 | SHSB | 600\*800\*250 | 台 | 1 | 盛隆电气 |
| 12 | PWB-S | 600\*800\*250 | 台 | 0 | 盛隆电气 |
| 13 | -2ALE-1 | 600\*800\*250 | 台 | 1 | 盛隆电气 |
| 14 | -1ALE-6 | 600\*800\*250 | 台 | 1 | 盛隆电气 |
| 15 | AP1 | 800\*2000\*800 | 台 | 1 | 盛隆电气 |
| 16 | AP2 | 800\*2000\*800 | 台 | 1 | 盛隆电气 |
| 17 | PWB-D | 600\*800\*250 | 台 | 0 | 盛隆电气 |
| 18 | SF-5 | 600\*800\*250 | 台 | 1 | 盛隆电气 |
| 19 | 1ALE-1~5、7 | 600\*800\*250 | 台 | 6 | 盛隆电气 |
| 20 | SYRB | 600\*1000\*300 | 台 | 1 | 盛隆电气 |
| 21 | 控制箱-2 | 600\*800\*250 | 台 | 0 | 盛隆电气 |
| 22 | 控制箱-3 | 600\*800\*250 | 台 | 2 | 盛隆电气 |
| 23 | 控制箱-4 | 600\*1000\*250 | 台 | 1 | 盛隆电气 |
| 24 | -2AL-1 | 500\*300\*160 | 台 | 1 | 盛隆电气 |
| 25 | 主食加工间1、2 | 500\*300\*160 | 台 | 2 | 盛隆电气 |
| 26 | 副食操作间1 | 500\*300\*160 | 台 | 1 | 盛隆电气 |
| 27 | 副食操作间2 | 500\*300\*160 | 台 | 1 | 盛隆电气 |
| 28 | 洗碗间1 | 500\*300\*160 | 台 | 1 | 盛隆电气 |
| 29 | 洗碗间2 | 500\*300\*160 | 台 | 1 | 盛隆电气 |
| 30 | 冷荤加工间 | 500\*300\*160 | 台 | 1 | 盛隆电气 |
| 31 | 肉类加工间 | 500\*300\*160 | 台 | 1 | 盛隆电气 |
| 32 | 蔬菜加工间 | 500\*300\*160 | 台 | 1 | 盛隆电气 |
| 33 | 多功能厅1、2 | 300\*300\*160 | 台 | 2 | 盛隆电气 |
| 34 | LL | 500\*300\*160 | 台 | 2 | 盛隆电气 |
| 35 | CF | 800\*1800\*400 | 台 | 1 | 盛隆电气 |
| 36 | JF1\2 | 600\*800\*250 | 台 | 2 | 盛隆电气 |
| 37 | PF 1\4\5\6\7\8\9 | 600\*800\*250 | 台 | 6 | 盛隆电气 |
| 38 | SF 1 6\7\8\9\10 | 600\*800\*250 | 台 | 6 | 盛隆电气 |
| 39 | DBJ | 500\*300\*160 | 台 | 5 | 盛隆电气 |
| 40 | LDBG | 500\*300\*160 | 台 | 15 | 盛隆电气 |
| 41 | HDS | 500\*300\*160 | 台 | 4 | 盛隆电气 |
| 42 | BJ1\2 | 500\*300\*160 | 台 | 2 | 盛隆电气 |
| 43 | DGNT | 500\*300\*160 | 台 | 1 | 盛隆电气 |
| 44 | BJ | 500\*500\*250 | 台 | 145 | 盛隆电气 |
| 45 | TJ | 500\*500\*250 | 台 | 12 | 盛隆电气 |
| 46 | XF | 600\*800\*250 | 台 | 1 | 盛隆电气 |
| 47 | 1ALE-J | 600\*800\*250 | 台 | 1 | 盛隆电气 |
| 48 | 1ALE-L | 600\*800\*250 | 台 | 1 | 盛隆电气 |
| 49 | ZH | 500\*300\*160 | 台 | 1 | 盛隆电气 |
| 50 | 1ALE-1 | 600\*800\*250 | 台 | 1 | 盛隆电气 |
| 51 | 1AL-1 | 800\*1800\*400 | 台 | 1 | 盛隆电气 |
| 52 | 1AL-2 | 500\*700\*160 | 台 | 1 | 盛隆电气 |
| 53 | 1ALE-2 | 600\*800\*250 | 台 | 1 | 盛隆电气 |
| 54 | 1AL-3 | 800\*1800\*400 | 台 | 1 | 盛隆电气 |
| 55 | 1ALE-3 | 600\*800\*250 | 台 | 1 | 盛隆电气 |
| 56 | 2ALE-1 | 600\*800\*250 | 台 | 1 | 盛隆电气 |
| 57 | 2AL-1 | 800\*1800\*400 | 台 | 1 | 盛隆电气 |
| 58 | 2AL-2 | 800\*1800\*400 | 台 | 1 | 盛隆电气 |
| 59 | 2ALE-2 | 600\*800\*250 | 台 | 1 | 盛隆电气 |
| 60 | 2AL-3 | 800\*1800\*400 | 台 | 1 | 盛隆电气 |
| 61 | 2ALE-3 | 600\*800\*250 | 台 | 1 | 盛隆电气 |
| 62 | 3AL-1 | 800\*1800\*400 | 台 | 1 | 盛隆电气 |
| 63 | 3ALE-1 | 600\*800\*250 | 台 | 1 | 盛隆电气 |
| 64 | 3AL-2 | 800\*1800\*400 | 台 | 1 | 盛隆电气 |
| 65 | 3ALE-2 | 600\*800\*250 | 台 | 1 | 盛隆电气 |
| 66 | 3AL-3 | 800\*1800\*400 | 台 | 1 | 盛隆电气 |
| 67 | 4AL-1 | 800\*1800\*400 | 台 | 1 | 盛隆电气 |
| 68 | 4ALE-1 | 600\*800\*250 | 台 | 1 | 盛隆电气 |
| 69 | 3ALE-3 | 600\*800\*250 | 台 | 1 | 盛隆电气 |
| 70 | 4AL-2 | 800\*1800\*400 | 台 | 1 | 盛隆电气 |
| 71 | 4ALE-2 | 600\*800\*250 | 台 | 1 | 盛隆电气 |
| 72 | 4AL-3 | 800\*1800\*400 | 台 | 1 | 盛隆电气 |
| 73 | 5AL-1 | 800\*1800\*400 | 台 | 1 | 盛隆电气 |
| 74 | 5ALE-1 | 600\*800\*250 | 台 | 1 | 盛隆电气 |
| 75 | 4ALE-3 | 600\*800\*250 | 台 | 1 | 盛隆电气 |
| 76 | 5AL-2 | 800\*1800\*400 | 台 | 1 | 盛隆电气 |
| 77 | 5ALE-2 | 600\*800\*250 | 台 | 1 | 盛隆电气 |
| 78 | 5AL-3 | 800\*1800\*400 | 台 | 1 | 盛隆电气 |
| 79 | 6AL-1 | 800\*1800\*400 | 台 | 1 | 盛隆电气 |
| 80 | 6ALE-1 | 600\*800\*250 | 台 | 1 | 盛隆电气 |
| 81 | 5ALE-3 | 600\*800\*250 | 台 | 1 | 盛隆电气 |
| 82 | 6AL-2 | 800\*1800\*400 | 台 | 1 | 盛隆电气 |
| 83 | 6ALE-2 | 600\*800\*250 | 台 | 1 | 盛隆电气 |
| 84 | 7AL-1 | 800\*1800\*400 | 台 | 1 | 盛隆电气 |
| 85 | 7ALE-1 | 600\*800\*250 | 台 | 1 | 盛隆电气 |

6）其他设备

①泵站

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 材料编码、名称及规格 | 计量单位 | 数量 |
|
| 1 | 109006 板式热交换器BR62B-99 | 台 | 2 |
| 2 | 109006@1 板式热交换器BR62B-109 | 台 | 2 |
| 3 | 110017@2 软化水装置KSS-9000B | 台 | 1 |
| 4 | 110048@1 旋流除砂器SYS-200S/D (XWD型) | 台 | 2 |
| 5 | 111001@1 卫生热水板换一次侧循环泵QPG125-260 | 台 | 2 |
| 6 | 111001@2 卫生热水板换一次侧循环泵QPG125-260 l=192m3/h | 台 | 2 |
| 7 | 111001@4 空调系统循环泵QPG150-315 | 台 | 4 |
| 8 | 260049@1 螺杆式水源热泵机组PSRHH3602-Y | 台 | 1 |
| 9 | 260049@2 螺杆式水源热泵机组PSRHH3602-R-Y | 台 | 2 |
| 10 | 补充设备002 整体水箱（不锈钢）4000\*2000\*3500 28m3 | 台 | 1 |
| 11 | 补充设备003@1 高区变频调速恒压供水机组（含电控柜）L=30M3/H H=35mH20 （大泵2台每台3KW，小泵1台1.1KW,SGN Φ600\*1800高温型热水罐1个，配套电控柜1台） | 台 | 1 |
| 12 | 补充设备003@2 高区变频调速恒压供水机组（含电控柜）L=30M3/H H=55mH20 （大泵2台每台5.5KW，小泵1台2.2KW,SGN Φ600\*1800高温型热水罐1个，配套电控柜1台） | 台 | 1 |

②电气

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 材料编码、名称及规格 | 计量单位 | 数量 |
|
| 1 | 2940001@1 动力配电柜 AA1 | 台 | 1 |
| 2 | 2940001@19 动力配电柜 AA7 | 台 | 1 |
| 3 | 2940001@2 动力配电柜 AA2 | 台 | 1 |
| 4 | 2940001@3 动力配电柜 AA3 | 台 | 1 |
| 5 | 2940001@4 动力配电柜 AA4 | 台 | 1 |
| 6 | 2940001@5 动力配电柜 AA5 | 台 | 1 |
| 7 | 2940001@6 动力配电柜 AA6 | 台 | 1 |
| 8 | 2940001@8 动力配电柜 AA8 | 台 | 1 |
| 9 | [3402@6 风机盘管调控器 （三速开关）](mailto:3402@6%20风机盘管调控器%20（三速开关）) | 个 | 749 |

③通风空调

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 材料编码、名称及规格 | 计量单位 | 数量 |
|
| 1 | 260004@4 落地式风机盘管FP-63WAXG 立式 | 台 | 5 |
| 2 | 260004@5 落地式风机盘管FP-85WAXG 立式 | 台 | 5 |
| 3 | 260006@2 吊顶式风机盘管（自带回风箱）FG6.3 卡式 | 台 | 4 |
| 4 | 2305@3 铝合金双层百叶送风口300\*200 | 个 | 51 |
| 5 | 2310@1 厕所排气扇PQ-200 | 台 | 7 |
| 6 | 2310@2 厕所排气扇PQ-400 | 台 | 3 |
| 7 | 2310@4 厕所排气扇PQ-700 | 台 | 50 |

④通风

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 材料编码、名称及规格 | 计量单位 | 数量 |
|
| 1 | 260004@6 落地式风机盘管 FL3.5 立式 | 台 | 86 |
| 2 | 260006@10 吊顶式风机盘管（自带回风箱）FB6.3 卡式 | 台 | 181 |
| 3 | 260006@2 吊顶式风机盘管（自带回风箱）FG12.5 卡式 | 台 | 24 |
| 4 | 260006@3 吊顶式风机盘管（自带回风箱）FG10 卡式 | 台 | 29 |
| 5 | 260006@4 吊顶式风机盘管（自带回风箱）FG8 卡式 | 台 | 179 |
| 6 | 260006@5 吊顶式风机盘管（自带回风箱）FG6.3 卡式 | 台 | 260 |
| 7 | 260006@6 吊顶式风机盘管（自带回风箱）FG5 卡式 | 台 | 41 |
| 8 | 260017@1 热回收新风换气机BCF-800D | 台 | 17 |
| 9 | 260017@2 热回收新风换气机BCF-125D | 台 | 47 |
| 10 | 260017@3 新风机组BCF-800E-S | 台 | 15 |
| 11 | 2305@11 铝合金带调节阀散流器350\*350 | 个 | 627 |
| 12 | 2305@14 门铰型铝合金单层百叶回风口（带网）800\*130 | 个 | 633 |
| 13 | 2310@1 厕所排气扇PQ-200 | 台 | 187 |
| 14 | 2310@2 厕所排气扇PQ-400 | 台 | 71 |

⑤自控

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 材料编码、名称及规格 | 计量单位 | 数量 |
|
| 1 | 2940005@1 操作台 | 台 | 1 |
| 2 | 2940005@2 电动阀门控制柜 1800\*1000\*600 | 台 | 1 |
| 3 | 2940007@2 PLC控制箱体 2000\*800\*600 | 台 | 1 |
| 4 | 补充设备001@1 通讯开关模拟块IM153-1 | 块 | 2 |
| 5 | 补充设备002@1 软件开发平台DELPHI | 台 | 1 |
| 6 | 补充设备004@1 开关模拟块SM321 | 块 | 6 |
| 7 | 补充设备005@1 开关模拟块SM322 | 块 | 2 |
| 8 | 补充设备006@1 开关模拟块SM311 | 块 | 5 |
| 9 | 补充设备007@1 开关模拟块SM332 | 块 | 1 |
| 10 | 补充设备008@1 工控机-IPC-610 | 台 | 1 |
| 11 | 3403026@1 主机接口 | 只 | 3 |
| 12 | BCZCF0@1 MPY通讯卡 C05611 | 块 | 2 |
| 13 | 补充主材007@1 机房上位机控制软件包 | 台 | 1 |
| 14 | 补充主材008@1 模拟量采集模块STC-103 | 块 | 4 |

7）综合布线、有线电视系统设备

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **分层集中管理设备** | | | | |
| **序号** | **资产名称** | **规格/品牌** | **数量** | **单位名称** |
| 1 | 2级千兆交换机 | H3C | 16 | 台 |
| 2 | 千兆模块 | H3C | 16 | 个 |
| 3 | 48口接入交换机 | H3C | 33 | 台 |
| 4 | 光纤收容箱（12口） | 国产 | 16 | 个 |
| 5 | 光纤收容箱（24口） | 国产 | 3 | 个 |
| 6 | 机柜 | 亚森克 | 16 | 台 |
| **网络机房设备** | | | | |
| **序号** | **资产名称** | **规格/品牌** | **数量** | **单位名称** |
| 1 | 服务器主机 | 联想 | 1 | 台 |
| 2 | 配套CPU | 联想 | 1 | 台 |
| 3 | 配套内存 | 联想 | 1 | 台 |
| 4 | 配套硬盘 | 联想 | 1 | 块 |
| 5 | 千兆网卡 | 联想 | 1 | 块 |
| 6 | 配套电源 | 联想 | 1 | 台 |
| 7 | 配套DVD | 国产 | 1 | 台 |
| 8 | 服务器机柜 | 联想 | 1 | 台 |
| 9 | 显示器 | 联想 | 1 | 台 |
| 10 | 千核心交换机 | H3C | 1 | 台 |
| 11 | 配套电源 | H3C | 1 | 台 |
| 12 | 配套冗余电源 | H3C | 1 | 台 |
| 13 | 配套引擎 | H3C | 1 | 台 |
| 14 | 配套光纤卡 | H3C | 1 | 台 |
| 15 | 配套交换机 | H3C | 1 | 台 |
| 16 | 千兆模块 | H3C | 16 | 个 |
| 17 | 网管模块 | H3C | 1 | 套 |
| 18 | 网络路由器 | H3C | 1 | 台 |
| 19 | UPS电源 | 山特 | 1 | 套 |
| **电话程控交换机** | | | | |
| **序号** | **资产名称** | **规格/品牌** | **数量** | **单位名称** |
| 1 | 主机（含L型电源） | 松下 | 1 | 台 |
| 2 | 扩展柜（含L型电源） | 松下 | 3 | 台 |
| 3 | 主机柜连接板 | 松下 | 1 | 块 |
| 4 | 扩展机柜2-3连接卡 | 松下 | 2 | 块 |
| 5 | 8路混合分机板 | 松下 | 1 | 块 |
| 6 | 24路来电显示普通分机板 | 松下 | 38 | 块 |
| 7 | PRI数字中继板（30路） | 松下 | 3 | 块 |
| 8 | 24CO键3行显示DXDP数字话机 | 松下/KX-DT333 | 1 | 块 |
| 9 | 双路电脑话务员 | 国产 | 2 | 台 |
| 10 | 电话交换机机柜 | 亚森克 | 1 | 台 |
| **有线电视控播系统设备** | | | | |
| **序号** | **资产名称** | **规格/品牌** | **数量** | **单位名称** |
| 1 | 节目自动播出系统 | 佳视 | 1 | 个 |
| 2 | 节目交换器 | 佳视 | 1 | 个 |
| 3 | 调制器 | 佳视 | 1 | 台 |
| 4 | 电视机 | 55寸 | 123 | 台 |
| 5 | 电视机 | 创维42寸 | 17 | 台 |

8）会议系统设备

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **七层会议室系统设备** | | | | | |
| **序号** | **资产名称** | **规格/品牌** | | **数量** | **单位** |
| 1 | 数字调音台 | Soundcraft | | 1 | 台 |
| 2 | 数字音频矩阵 | LAX | | 3 | 台 |
| 3 | 主扩声线阵列全频扬声器 | LAX | | 8 | 只 |
| 4 | 超低扬声器 | LAX | | 2 | 只 |
| 5 | 舞台返送扬声器 | LAX | | 2 | 只 |
| 6 | 功率放大器 | LAX | | 2 | 台 |
| 7 | 功率放大器 | LAX | | 1 | 台 |
| 8 | 图示均衡器 | LAX | | 1 | 台 |
| 9 | 会议传声器 | isonic | | 10 | 只 |
| 10 | 智能混音器 | isonic | | 1 | 只 |
| 11 | U段无线话筒 | 2120 | | 4 | 只 |
| 12 | 反馈抑制器 | isonic | | 1 | 台 |
| 13 | 移频器 | isonic | | 2 | 台 |
| 14 | 电容传声器 | isonic | | 5 | 只 |
| 15 | 电容传声器 | isonic | | 4 | 只 |
| 16 | 动圈传声器 | isonic | | 4 | 只 |
| 17 | 数字效果器 | T.C ELECTRONIC | | 1 | 台 |
| 18 | 监听音箱 | TANNOY | | 2 | 只 |
| 19 | CD播放器 | TASCAM | | 1 | 台 |
| 20 | 固态存储录音机 | FOSTEX | | 1 | 台 |
| 21 | 时序电源 | isonic | | 2 | 台 |
| 22 | 设备机柜 | 国标.定制 | | 2 | 个 |
| 23 | 综合插座箱 | 定制 | | 4 | 个 |
| 24 | 投影机 | 索尼 | | 1 | 台 |
| 25 | 电动投影幕 | 红叶 | | 1 | 幅 |
| 26 | 音视频矩阵 | Brieer | | 1 | 台 |
| 27 | 数字硬盘录像机 | 飞利浦 | | 1 | 台 |
| 28 | DVD播放器 | 先锋 | | 1 | 台 |
| 29 | 电视机 | 55寸 | | 2 | 台 |
| 30 | 电视移动架 | 国产.定制 | | 2 | 台 |
| 31 | 至尊摇头电脑灯 | 新彩艺 | | 8 | 只 |
| 32 | 三基色会议灯 | HY | | 12 | 只 |
| 33 | LED染色灯 | 新彩艺 | | 14 | 只 |
| 34 | 数字烟机 | 新彩艺 | | 2 | 只 |
| 35 | 泡泡机 | 新彩艺 | | 2 | 只 |
| 36 | 数字控制台 | 新彩艺 | | 1 | 台 |
| 37 | 会议系统主机 | isonic | | 1 | 台 |
| 38 | 便携式主席话筒 | isonic | | 1 | 只 |
| 39 | 便携式代表话筒 | isonic | | 15 | 只 |
| 40 | 天花式彩色摄像机 | 索尼 | | 3 | 台 |
| 41 | 视频扩展器 | isonic | | 1 | 台 |
| 42 | 17''监视器 | 国产/17 | | 1 | 台 |
| 43 | 手持无线传声器 | isonic | | 2 | 套 |
| 44 | 隐藏式戴咪头 | AKG | | 8 | 个 |
| 45 | 无线监听系统 | 力卡 | | 8 | 个 |
| 46 | 网络型控制主机 | SMARTISYS | | 1 | 台 |
| 47 | 无线平板触摸屏 | 苹果 | | 1 | 台 |
| 48 | 通用接口机 | SMARTISYS | | 1 | 台 |
| 49 | 无线接收器 | SMARTISYS | | 1 | 台 |
| 50 | 控制系统软件及编程 | SMARTISYS | | 1 | 套 |
| 51 | 8路强电继电器 | Brieer | | 2 | 台 |
| 52 | 至尊摇头电脑灯 | 新彩艺 | | 8 | 只 |
| 53 | DJ效果灯 | 新彩艺 | | 4 | 只 |
| 54 | 电脑换色灯 | 新彩艺 | | 24 | 只 |
| 55 | IW电脑激光灯 | 新彩艺 | | 1 | 只 |
| 56 | 舞池灯带 | 定制 | | 1 | 套 |
| **二层指挥中心会议系统设备** | | | | | |
| **序号** | **资产名称** | **规格/品牌** | **数量** | | **单位名称** |
| 1 | 网络型集中控制主机 | CRESTRON | 1 | | 台 |
| 2 | 墙装控制面板 | CRESTRON | 1 | | 件 |
| 3 | 控制端口模块 | CRESTRON | 1 | | 台 |
| 4 | 控制系统软件及编程 | CRESTRON | 1 | | 套 |
| 5 | 8路电源控制器 | RXY | 4 | | 台 |
| 6 | 彩色无线液晶触摸屏10” | RXY | 1 | | 台 |
| 7 | 17''多功能液晶屏升降器 | RXY | 20 | | 台 |
| 8 | 功能转换模块 | RXY | 20 | | 台 |
| 9 | VGA切换器 | CRESTRON | 1 | | 套 |
| 10 | 视频转换器 | RXY | 2 | | 台 |
| 11 | VGA分配器 | RXY | 4 | | 台 |
| 12 | 多功能接口 | RXY | 12 | | 台 |
| 13 | 视音频矩阵 | RXY | 1 | | 台 |
| 14 | 中央控制器（NG） | BOSCH | 1 | | 台 |
| 15 | 双代表机接口器（NG） | BOSCH | 11 | | 台 |
| 16 | 话筒 | BOSCH | 20 | | 只 |
| 17 | 摄像机控制软件 | BOSCH | 1 | | 台 |
| 18 | ALLEGIANT 8100系统 | BOSCH | 1 | | 台 |
| 19 | 优先控制面盘 | BOSCH | 1 | | 件 |
| 20 | 视频控制矩阵键盘，文字面板。 | BOSCH | 1 | | 台 |
| 21 | G4室内天花式彩色摄像机模块 | BOSCH | 3 | | 台 |
| 22 | 全频扬声器 | HK AUDIO | 8 | | 只 |
| 23 | 功率放大器 | QSC | 2 | | 台 |
| 24 | 调音台 | YAMAHA | 1 | | 台 |
| 25 | 网络数字音频处理器12\*8 | BSSaudio | 1 | | 台 |
| 26 | 无线双手持话筒 | 2120 | 2 | | 台 |
| 27 | DVD硬盘刻录机 | PIONEER | 1 | | 台 |
| 28 | 控制席液晶屏 | NEC | 3 | | 台 |
| 29 | 控制席计算机主机 | 联想 | 2 | | 台 |
| 30 | 网络交换机 | D-Link | 2 | | 台 |
| 31 | 网络交换机 | D-Link | 1 | | 台 |
| 32 | 机柜 | 亚森克 | 1 | | 台 |
| **三至四层连廊会议系统设备** | | | | | |
| **序号** | **资产名称** | **规格/品牌** | | **数量** | **单位名称** |
| 1 | 会议主机反馈抑制 | isonic | | 2 | 只 |
| 2 | 主席单元 | isonic | | 2 | 台 |
| 3 | 代表单元 | isonic | | 12 | 台 |
| 4 | DVD机 | 先锋 | | 2 | 台 |
| 5 | U段无线话筒 | 2120 | | 4 | 台 |
| 6 | 前置功率放大器 | isonic | | 3 | 台 |
| 7 | 全频音柱 | isonic | | 6 | 台 |
| 8 | 多媒体信息面板 | 国标.定制 | | 8 | 台 |
| 9 | VGA切换器 | 国标.定制 | | 2 | 台 |
| 10 | 线控主机 | 国标.定制 | | 2 | 台 |
| 11 | 电视机 | 55寸 | | 1 | 台 |
| 12 | 机柜 | 国标.定制 | | 2 | 台 |
| 13 | 便携式扩音机 | 松下 | | 2 | 台 |
| 14 | 无线话筒 | 松下 | | 2 | 套 |
| **五层活动室设备** | | | | | |
| **序号** | **资产名称** | **规格/品牌** | | **数量** | **单位名称** |
| 1 | 全频扬声器 | LAX | | 2 | 只 |
| 2 | 返听扬声器 | LAX | | 2 | 只 |
| 3 | 专业OK处理器 | LAX | | 1 | 台 |
| 4 | 均衡器 | LAX | | 2 | 台 |
| 5 | 纯后级功放 | LAX | | 1 | 台 |
| 6 | 纯后级功放 | LAX | | 1 | 台 |
| 7 | U段无线话筒 | 2120 | | 2 | 台 |
| 8 | 时序电源 | isonic | | 1 | 台 |
| 9 | 电脑触摸屏 | 雷石 | | 1 | 台 |
| 10 | 无线掌中宝 | 雷石 | | 1 | 台 |
| 11 | 电视机 | 55寸 | | 1 | 台 |
| **1号楼2层设备** | | | | | |
| **序号** | **资产名称** | **规格/品牌** | | **数量** | **单位名称** |
| 1 | 全频扬声器 | LAX | | 2 | 只 |
| 2 | 返听扬声器 | LAX | | 2 | 只 |
| 3 | 专业OK处理器 | LAX | | 1 | 台 |
| 4 | 均衡器 | LAX | | 2 | 台 |
| 5 | 纯后级功放 | LAX | | 1 | 台 |
| 6 | 纯后级功放 | LAX | | 1 | 台 |
| 7 | U段无线话筒 | 2120 | | 2 | 台 |
| 8 | 时序电源 | isonic | | 1 | 台 |
| 9 | 电脑触摸屏 | 雷石 | | 1 | 台 |
| 10 | 无线掌中宝 | 雷石 | | 1 | 台 |
| 11 | 电视机 | 55寸 | | 1 | 台 |
| 12 | 机柜 | 国产.定制 | | 1 | 个 |
| **1号楼地下1层多功能厅系统设备** | | | | | |
| **序号** | **资产名称** | **规格/品牌** | | **数量** | **单位名称** |
| 1 | CD/MP3/调谐/功放一体机 | BRIVEER | | 1 | 只 |
| 2 | 呼叫话筒 | isonic | | 1 | 台 |
| 3 | U段无线话筒 | 2120 | | 2 | 套 |
| 4 | DVD机 | 先锋 | | 1 | 台 |
| 5 | 电视机 | 55寸 | | 3 | 台 |
| **背景音乐系统设备** | | | | | |
| **序号** | **资产名称** | **规格/品牌** | | **数量** | **单位名称** |
| 1 | CD/MP3/调谐/功放一体机 | BRIVEER | | 2 | 只 |
| 2 | 呼叫话筒 | isonic | | 2 | 台 |
| 3 | DVD机 | 先锋 | | 1 | 台 |
| 4 | 电视机 | 55寸 | | 4 | 台 |
| **2号楼小会议室多媒体系统（2层会议室、派出所会议室、3层贵宾室和5、6层会议室）** | | | | | |
| **序号** | **资产名称** | **规格/品牌** | | **数量** | **单位名称** |
| 1 | VGA切换器 | 国标2进1出 | | 4 | 套 |
| **保安监控系统设备** | | | | | |
| **序号** | **资产名称** | **规格/品牌** | | **数量** | **单位名称** |
| 1 | 音频前端拾音器 | 快鱼 | | 58 | 台 |
| 2 | 室内红外摄像机 | ACV | | 243 | 台 |
| 3 | 室外红外摄像机 | ACV | | 17 | 个 |
| 4 | 电梯摄像机 | ACV | | 8 | 台 |
| 5 | 室内动点摄像机 | ACV | | 38 | 台 |
| 6 | 室外彩色动点摄像机 | ACV | | 8 | 台 |
| **管理中心控制设备** | | | | | |
| **序号** | **资产名称** | **规格/品牌** | | **数量** | **单位名称** |
| 1 | 16路视频硬盘录像机 | ACV | | 20 | 台 |
| 2 | 监控专用硬盘 | 希捷 | | 40 | 块 |
| 3 | 音频分配器 | 国产R1632A | | 3 | 台 |
| 4 | 24口交换机 | H3C | | 1 | 个 |
| 5 | 管理计算机（矩阵DVR） | 联想 | | 2 | 台 |
| 6 | 矩阵 | 英飞拓 | | 1 | 台 |
| 7 | 音频跟随 | 英飞拓 | | 3 | 台 |
| 8 | 码分配器 | 英飞拓 | | 3 | 台 |
| 9 | 主控键盘 | 英飞拓 | | 1 | 台 |
| 10 | 分控键盘 | 英飞拓 | | 4 | 台 |
| 11 | 多媒体管理软件 | 英飞拓 | | 1 | 台 |
| 12 | UPS电源 | 山特 | | 1 | 套 |

9）显示系统设备

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **2号楼首层监控中心电视墙** | | | | |
| **序号** | **资产名称** | **规格/品牌** | **数量** | **单位名称** |
| 1 | 液晶监视器 | GE | 1 | 台 |
| 2 | 液晶监视器 | ACV | 20 | 个 |
| 3 | 拼接机柜 | 双旗 | 6 | 联 |
| **2号楼2层指挥中心电视墙** | | | | |
| **序号** | **资产名称** | **规格/品牌** | **数量** | **单位名称** |
| 1 | 液晶拼接监视器 | 清投视讯 | 15 | 台 |
| 2 | 液晶前维护支架 | CHIEF | 15 | 套 |
| 3 | 视频墙控制器 | 清投视讯 | 1 | 台 |
| 4 | 拼接机柜 | 国产.定制 | 1 | 套 |
| 5 | 液晶底座 | 国产.定制 | 5 | 套 |
| **2号楼4层指挥中心电视墙** | | | | |
| **序号** | **资产名称** | **规格/品牌** | **数量** | **单位名称** |
| 1 | 液晶监视器 | 夏普 | 1 | 台 |
| 2 | 液晶监视器 | 唯瑞 | 8 | 台 |
| 3 | LED显示屏 | 国产.定制 | 1 | 块 |
| 4 | 拼接机柜 | 双旗 | 5 | 联 |
| **接访区LED** | | | | |
| **序号** | **资产名称** | **规格/品牌** | **数量** | **单位名称** |
| 1 | LED显示屏 | 国产.定制 | 1 | 块 |
| 2 | 屏控系统 | 国产.定制 | 1 | 套 |
| 3 | 安装支架 | 国产.定制 | 1 | 套 |
| **办公楼LED双色** | | | | |
| **序号** | **资产名称** | **规格/品牌** | **数量** | **单位名称** |
| 1 | LED双色显示屏 | 国产.定制 | 1 | 块 |
| 2 | 屏控系统 | 国产.定制 | 1 | 套 |
| 3 | 安装支架 | 国产.定制 | 1 | 套 |
| 4 | 室外全彩显示屏 | 国产.定制 | 1 | 块 |
| 5 | 屏控系统 | 国产.定制 | 1 | 套 |
| 6 | 室外音柱 | 国产.定制 | 2 | 台 |

10）一卡通系统设备

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **管理中心设备** | | | | |
| **序号** | **资产名称** | **规格/品牌** | **数量** | **单位名称** |
| 1 | 标准版平台软件 | SZREC | 1 | 套 |
| 2 | 门禁子系统软件 | SZREC | 1 | 套 |
| 3 | 消费子系统软件 | SZREC | 1 | 套 |
| 4 | 停车场子系统软件 | SZREC | 1 | 套 |
| 5 | IC卡发卡器 | SZREC | 1 | 台 |
| 6 | 管理电脑 | 联想 | 1 | 台 |
| **门禁、消费系统** | | | | |
| **序号** | **资产名称** | **规格/品牌** | **数量** | **单位名称** |
| 1 | 四门控制器 | SZREC | 16 | 台 |
| 2 | 二门控制器 | SZREC | 7 | 台 |
| 3 | IC卡消费机 | SZREC | 3 | 台 |
| 4 | IC卡消费机（限次） | SZREC | 4 | 台 |
| 5 | IC卡发卡机 | SZREC | 1 | 台 |
| 6 | 前段充值机 | SZREC | 1 | 台 |
| 7 | 管理电脑 | 联想 | 1 | 台 |
| **1号楼门控系统、管理软件** | | | | |
| **序号** | **资产名称** | **规格/品牌** | **数量** | **单位名称** |
| 1 | 感应卡发卡器 | 威萨 | 1 | 台 |
| 2 | 门锁管理软件 | 威萨 | 1 | 套 |
| 3 | 门锁数据读取机 | 威萨 | 1 | 台 |
| 4 | 客房床控系统面板 | 杰特志成 | 343 | 个 |
| 5 | 客房床控独立主机 | 万通 | 156 | 台 |
| 6 | 门显面板 | 杰特志成 | 156 | 个 |
| 7 | 酒店管理软件 | 泰能 | 1 | 套 |
| 8 | 扩展模块（会员） | 泰能 | 1 | 套 |
| 9 | 扩展模块（工程） | 泰能 | 1 | 套 |
| 10 | 接口模块（电子门锁） | 泰能 | 1 | 套 |
| 11 | 接口模块（计费系统 | 泰能 | 1 | 套 |
| 12 | 接口模块（身份证扫描系统） | 泰能 | 1 | 套 |

11）手机屏蔽系统设备

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **手机屏蔽系统设备** | | | | |
| **序号** | **资产名称** | **规格/品牌** | **数量** | **单位名称** |
| **1** | 加强屏蔽器 | 华晨滨鹏 | 29 | 台 |
| **2** | 中控室控制箱 | 国产.10路电气 | 1 | 台 |

12）其它系统设备

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 设备、型号 | 品牌 | 单位 | 数量 |
| **视频监控系统** | | | | |
| 1 | 高清红外网络吸顶半球  DS-2CD2329QDLA-IS | 海康 | 台 | 201 |
| 2 | 高清红外网络吸顶半球DS-2CD2329QDLA-I | 海康 | 台 | 79 |
| 3 | 红外枪型网络摄像机DS-2CD2T29QDLA-I | 海康 | 台 | 64 |
| 4 | 红外枪型网络摄像机DS-2CD2T29QDLA-I | 海康 | 台 | 51 |
| 5 | 高清红外网络智能球型摄像机iDS-2DE7232MX-A(B) | 海康 | 台 | 61 |
| 6 | 电梯轿厢专用摄像机DS-2CS54D1T-IRS | 海康 | 台 | 8 |
| 7 | 电梯专用编码器DS-6701HW | 海康 | 台 | 8 |
| 8 | 拾音器DS-2FP4021-B | 海康 | 台 | 201 |
| 9 | 电源 | 国产 | 个 | 85 |
| 10 | 设备箱 | 国产 | 个 | 32 |
| 11 | 接入交换机RG-S1920-24T4SFP/2GT | 锐捷 | 台 | 30 |
| 12 | 汇聚交换机RG-NBS5628-XG | 锐捷 | 台 | 3 |
| 13 | 核心交换机S7805C | 锐捷 | 台 | 1 |
| 14 | 光纤收发器 | 国产 | 台 | 25 |
| 15 | 流媒体服务器DS-VE22S-B | 海康 | 台 | 1 |
| 16 | 中心管理服务器（综合安防应用管理平台）iVMS-8700E | 海康 | 台 | 1 |
| 17 | 网络视频存储服务器DS-A71048R | 海康 | 台 | 3 |
| 18 | 硬盘 | 海康 | 个 | 141 |
| 19 | 工作站E500(超越） | 同方 | 台 | 3 |
| 20 | 控制键盘DS-1600K | 海康 | 台 | 1 |
| 21 | 液晶监视器DS-D5032FL-B | 海康 | 台 | 24 |
| 22 | 电视墙框架 | 海康 | 套 | 1 |
| 23 | 操作台(钢木组合办公桌) | 国产 | 套 | 1 |
| 24 | 解码器DS-6916UD | 海康 | 台 | 2 |
| 25 | 防静电地板及接地网 | 国产 | 平方米 | 52 |
| 26 | UPSYTR3330 | 科华 | 台 | 1 |
| 27 | 蓄电池6-GFM-100-YT | 科华 | 块 | 32 |
| 28 | 电池柜A16 | 科华 | 套 | 2 |
| 29 | 配电箱 | 国产 | 个 | 1 |
| 30 | 专用线缆 | 国产 | 条 | 24 |
| 31 | 拼接控制器DS-C10S-S11T | 海康 | 台 | 1 |
| 32 | 拼接大屏DS-D2046NL-E | 海康 | 台 | 15 |
| 33 | 大屏框架 | 海康 | 套 | 1 |
| 34 | 线缆 | 国产 | 条 | 15 |
| 35 | 解码器DS-6910UD | 海康 | 台 | 2 |
| 36 | 控制键盘DS-1600K | 海康 | 台 | 1 |
| 37 | 网络控制键盘DS-1600K | 海康 | 台 | 1 |
| 38 | 解码器DS-6910UD | 海康 | 台 | 1 |
| 39 | 线缆 | 国产 | 条 | 10 |
| 40 | 网线 | 爱谱华顿 | 箱 | 120 |
| 41 | 主电源线 3\*1.5 | 爱谱华顿 | 米 | 5000 |
| 42 | 支电源线 2\*1.0 | 爱谱华顿 | 米 | 38000 |
| 43 | 信号线 4\*0.5 | 爱谱华顿 | 米 | 2000 |
| 44 | 光缆 8芯多模 | 爱谱华顿 | 米 | 3500 |
| 45 | PVC管 25 | 国产 | 米 | 5000 |
| 46 | JDG管 25 | 国产 | 米 | 3000 |
| 47 | 光纤配线架 | 爱谱华顿 | 个 | 8 |
| 48 | 终端盒 | 爱谱华顿 | 个 | 30 |
| 49 | 光纤跳线 | 爱谱华顿 | 条 | 80 |
| 50 | 尾纤 | 爱谱华顿 | 条 | 100 |
| 51 | 电源线 3\*4 | 天津小猫 | 米 | 3450 |
| **指挥调度系统** | |  |  |  |
| 52 | 平台业务主机iCOOPER- 1016/AC | 叙简 | 台 | 1 |
| 53 | 环路中继模块IGC-LT8 | 叙简 | 项 | 1 |
| 54 | 电话用户接入模块IGC-S12 | 叙简 | 项 | 1 |
| 55 | 无线接入模块IGC-WT2 | 叙简 | 项 | 1 |
| 56 | 短信服务模块IGC-GT1/CT1 | 叙简 | 项 | 1 |
| 57 | 媒体服务器iCOOPER-MRSS/128 | 叙简 | 台 | 1 |
| 58 | 视频监控接入管理服务器iCOOPER-MACS/VS | 叙简 | 台 | 1 |
| 59 | 触摸屏调度台SmartView/300 | 叙简 | 台 | 1 |
| 60 | 录音业务模块sc\_rec\_v1.1 | 叙简 | 项 | 1 |
| 61 | 监控平台接入扩展模块 | 叙简 | 项 | 1 |
| **红外报警系统** | | | | |
| 62 | 主机后备电池 | 艾礼富 | 块 | 1 |
| 63 | 声光警号 | 艾礼富 | 个 | 1 |
| 64 | 室外四光束100米主动红外对射(LED大屏数码版) | 艾礼富 | 个 | 2 |
| 65 | 不锈钢对射支架 | 艾礼富 | 个 | 4 |
| 66 | 单防区报警模块 | 艾礼富 | 个 | 4 |
| 67 | 对射集中供电电源 | 艾礼富 | 个 | 2 |
| 68 | 电源线电缆 | 艾礼富 | 米 | 700 |
| 69 | RS485通信线 | 艾礼富 | 米 | 2200 |
| 70 | 小防雨箱 | 艾礼富 | 个 | 7 |
| 71 | 辅料 | 国产 | 项 | 34000 |

**三、物业人员要求:**

**（一）基本条件：**

1.人员管理：投标人负责各岗位人员管理和安排。

2.人员信息提供：中标人向采购人提供相关人员信息。

**（二）管理、服务人员：**

1.专职物业项目负责人

投标人拟派遣的项目负责人必须为一名专职人员，不得在其他物业项目兼职专职，年龄45周岁（含）以下，具有大专及以上学历，且具有3年以上（含）类似物业项目经理经验。负责制订物业管理服务工作计划，组织日常运行实施。负责公司物业全面工作，具备良好的物业管理经验，熟悉场所，有水、电、暖、空调等设备设施基础知识；巡视检查各部门工作；有良好的沟通协调能力，能及时处理服务范围内的公共性事务。

2.物业办公室文员

负责项目档案管理及各类文件、资料的发放、统计、管理工作；草拟文案、通知、报告、总结、计划等文字性材料，负责办公室物品的保管、整理、发放，以及临时交代的其他工作。

3.专职保洁主管，保洁服务人员

（1）服务区域每日保持清洁卫生，要求无蜘蛛网、无积灰污渍、地面干净、窗台干净、玻璃明亮、设备设施洁净；垃圾桶内容物超1/3即清倒更换垃圾袋，无异味。

（2）消毒：责任区域每日需使用84消毒液（按说明书比例调配）对卫生间、门把手、地面、洗手池、饮用水开关部位等进行消毒。

（3）巡视：区域内每日定时进行安全巡查，每班次不少于2次，做好巡视记录；发现问题及时处理解决并做好记录。

4.工程部经理，一名专职维修人员，综合维修工程师/专业工程维修技师/技工/值班员

（1）熟悉设施设备位置,负责本物业区域公共设备的维护、维修工作；

（2）每天对公共区域设备设施例行检查不少于2次，排除隐患，做好记录；

（3）发现重要设备故障，及时反映，并给予相应的解决措施；

（4）有相关技术证书，特殊工种需持证上岗，交采购人备案；

（5）有较强的工作能力和责任心；

5.电梯安全员

熟悉电梯分布、使用情况、掌握电梯使用、养护规程。每天按开关电梯的要求，进行严格操作，并对电梯轿厢内的照明进行检查。发现电梯机械故障应立即通报维保单位，要求及时解决。有专业资格证，交采购人备案。

6.专职弱电维修人员

精通弱电设备（电话、门禁、电视系统、道闸、网络、多媒体会议系统、视频监控、消费系统、广播系统等）和机房设备。专业设备的巡检和维保，对异常情况报事并处理。有二年以上弱电工程安装实施经验，本岗位至少配备2人。

7.专职机房值班人员（高压配电室，中央空调机房）

负责日常运行，维护，值班人员每班不少于2人。

8.专职办公区域接待服务主管，办公区域接待服务人员

熟悉办公区域接待场所，接待室(厅)及办公、活动场所常用的设备、用具的使用及保养知识。能正确地使用和保养办公区域接待服务场所常用的各种设备和用品。根据办公区域接待服务的要求通知办公区域接待服务人员提前做好接待准备工作（根据办公区域接待场所人数的多少提供服务）；办公区域接待服务过程中，接待员定时服务；服务结束后整理办公区域接待场所。

日常工作领导办公室清洁、接待场所清洁；二层、四层值班，监控系统，调音台设备操作。

**四、服务标准**

**（一）保洁服务**

1、卫生清洁达标标准

（1）楼内区域卫生

各个楼层公共区域卫生：

1）地面：无废杂物、纸屑和污迹。

2）墙面：踢脚线、消防排烟口、警铃、安全指示灯、各种标牌表面干净，无灰尘、水迹等。

3）电梯厅：墙面、地面、门框电梯知识牌表面干净，无油痕、污迹、灰尘等。

4）玻璃窗（玻璃、窗框、窗帘、窗台）：明净、光洁。

5）各种设施外表（如大堂前台、广告牌、信箱、消防栓箱等）：外表清洁干净，无积尘、污痕。

6）楼梯（所管辖区域内的楼梯，防火梯）：无灰尘，无杂物。

7）扶手、栏杆：光洁、无积尘，玻璃无污迹。

8）门（各卫生区域内的门）：干净，无灰尘、污痕。

9）电梯内卫生（墙、地面、门、天花板）：外表干净，无污痕、积尘、无脏杂物。

（2）楼外区域卫生

1）所管区域地面和道理：路面整齐，干净，无垃圾，沙土，纸屑、油痕，无积水等。

2）绿化带、花草盆；无垃圾、脏杂物，花草叶无枯萎和明显积尘、花草盆无积水和异味，花草树木剪整齐，摆放美观。

**（二）办公区域接待服务**

1、办公区域接待前引导

做好办公区域接待场所卫生、布置引导、检查桌椅、主席台布置、检查设备等系列保障服务。

2、办公区域接待服务

做好办公区域接待场所巡视、办公区域接待场所设备设施保障、接待人员服务等。

3、办公区域接待后整理

（1）回收可重复使用物品，清点数量并记录；

（2）检查办公区域接待场所设施设备，做好记录；

（3）检查是否有现场遗失物品；检查办公区域接待场所物品是否有缺失或损坏；

（4）关闭空调、照明设备、办公区域接待场所锁门。

**（三）基础设备设施维修保养**

1、物业维修养护管理

维护管理方式主要分为故障类维修、诊断性维护和预防性维护三类：

（1）故障类维修

设备由于外界原因或产品质量问题造成意外故障而使设备损坏，这种紧急维修称为故障性维修。在迅速诊断故障部位后，通常采用更换备品备件的方式使设备在尽可能短的时间内恢复正常运行。

（2）诊断性维护

设备能够正常运转，但由于正常运转产生磨损或产品隐含质量问题，产生如不正常的噪音、异味等，有可能影响设备的运转效率或出现故障的情况，经过诊断更换必要的部件或进行保养使设备恢复最佳运行状态，将其列为诊断性维护。

（3）预防性维护

预防性维护保养建立在科学、严谨的计划基础上，在设备使用期内进行定期保养和检测，防止设备可能发生的故障和损坏，同时定期预防性维护保养也要和日常维护保养相结合，一旦发生潜在的故障前兆就应该及时进行保养，对于一些小故障也不能轻易的放过。

2、房屋维修施工管理的基本内容

（1）落实房屋维修任务，编制房屋维修计划、维修设计方案和施工组织设计。

（2）做好维修工程开工前的准备工作，即水、电路通，并安排好材料堆放，设置安置场地。

（3）制定合理的材料消耗定额和技术革新措施，在施工过程中进行经常的材料和技术管理工作。

（4）在施工过程中严格质量控制和全面协调衔接。

（5）加强对房屋维修现场的平面管理，合理利用空间。

3、房屋维修范围

（1）主体结构、梁、柱、楼地面、屋面、墙体、基础等损坏，或外力创击造成的损坏。

（2）房屋内部：墙面抹灰、起壳、开裂、空鼓、剥落，地面起砂、空鼓、裂缝，屋面渗漏现象，卫生间墙面瓷砖脱落，屋面漏水，下水管道堵塞等。

（3）外墙面：面砖缺损、掉角，涂料起皮、剥落等。

（4）室外工程：坡道、散水、破损下沉，水泥路面不平整积水，裂缝破损，路牙砖损坏等。

（5）外防火梯，及露天设备锈蚀严重，油漆剥落等。

**（四）院区树木、绿植养护、维护**

1、室外公共区域绿化养护（按照绿化养护一级标准）

绿化养护技术措施基本完善，植物配置基本合理，裸露土地不明显。

园林植物生长正常。新建绿地各种植物四年内达到正常形态。

园林树木树冠基本正常，修剪及时，无明显枯枝死叉。分枝点合适，枝条粗壮，行道树缺株率不超过1%。

落叶树新梢生长基本正常，叶片大小、颜色正常，在正常条件下，有黄叶、焦叶、卷叶和带虫尿、虫网叶片的株数不得超过10%，正常叶片保存率在90%以上。针叶树针叶宿存1年以上，结果枝条不超过50 %。

花坛、花带轮廓基本清晰、整齐美观，无残缺。

草坪及地被植物整齐一致，覆盖率98%以上，除缀花草坪外草坪内杂草率不得超过5%。

病虫害控制要及时，园林树木有蛀干害虫危害的竹数不得超过3%；在园林树木主干、主枝上平均每100cm2介壳虫的活虫数不得超过3只，较细枝条上平均每30cm2不得超过8只，且平均被害株数不得超过5％。被虫咬的叶片每株不得超过8%。

垂直绿化能根据不同植物的攀缘特点，采取相应的技术措施，视攀缘植物生长习性，覆盖率不得低于90%。开花的攀缘植物能适时开花。

绿地基本整洁，无明显杂物，无白色污染（树挂），绿化生产垃圾（如树枝、树叶、草屑等）、绿地内水面杂物能日产日清，能做到保洁及时。

栏杆、园路、桌椅、路灯、井盖和牌示等园林设施基本完整，能进行维护。

绿地基本完整，无明显堆物、堆料、搭棚、树干上无钉拴刻画等现象。行道树下距树干2米范围内无明显的堆物、堆料、圈栏或搭棚设摊等影响树木生长和养护管理的现象。

2、室内绿摆养护

需要放置盆载的地方是：领导办公室、会议室等

放置的花木可以从以下品种中挑选：绿宝石、虹宝石、洒萍兰、红帝早、绿帝皇、红三角椰子、夏威夷椰子、袖珍椰子、密叶绒、据齿万绿绒、细叶班马、绿巨人、散尾葵、巴西铁、金边巴西铁、圣诞树、龙骨、马丽安、孔雀、发财树、热带球、三色荷兰铁、琉球苏铁、圆叶蒲葵、罗汉松、银杏、帝王蔓绿绒、新红蔓绿绒、双线竹芋、彩虹竹芋、金碧变叶木、阿波罗千年木、富贵竹、文竹、杜鹃、一品红、仙客来等等。

**（五）分体空调、中央空调系统的运行维护保养**

负责中央空调系统夏季供冷、冬季供热设备的整体运行值班服务，包括中央空调系统、换热系统的运行值班、周期性巡检、日常例行检查以及年度换季保养（更换冷冻油，过滤器）。

A：设备名称：上下水管道及相关阀门、配件

日常维修计划：

a.每月巡视检查3次，发现问题及时解决并做出记录。

b.每二年给各类管道及阀门刷防锈漆一次；

c.每半年阀门上油保养一次。

实施效果：

a.管道畅通无渗漏现象；

b.各阀门配件无跑冒滴漏现象；

c.完好率100%。

备注：意季节性养护，冬季前做好防冻工作。

B：设备名称：落水管

日常维修计划：每月巡视检查一次，发现问题及时解决并做好记录。

实施效果：

a.使用功能正常；

b.管道畅通无渗漏现象；

c.各阀门配件无跑冒滴漏；

d.完好率100%。

C：设施名称：排风机

日常维修计划：每周巡视检查

a.电机噪音及运转情况；

b.轴承过滤网。

实施效果：a.保证使用季运转正常；b.外观整洁。

D：设施名称：各种水泵

日常维修计划：

a.每季度注油一次；

b.每周检查轴承情况；

c.消防泵每季度试运作一次

实施方案：工程部负责维修及检验。

实施效果：a.保证使用运转正常；b.外观整洁。

E: 其他维护

a.对中央空调、分体空调进行保养：风机盘管、相关阀门、供回水管路、冷凝水管路、保温、温度控制器、清洗、保养、加氟。

b.每季度对设备进行一次保养，在每个使用季度结束后停机期间，投标人指派专业人士对设备使用情况做详细检查，对可能影响正常使用的隐患及时处理。

c.在空调设备出现故障、渗水、漏水、不能供冷、供热等隐患时，维保单位要在接到报修后及时到达采购人设备现场，解决问题。

F: 值班人员要求

a.要确保安全运行；要保证用户部门的温度，要充分发挥制冷设备的效率，降低水、电、油、燃气的消耗。

b.四勤是要勤看仪表，勤摸设备温度，勤听设备运作有无杂声，勤了解用户部门的要求。

c.管理人员应定时检查设备运转情况，并严禁外人进入。冬季设备停止运转时，必须放掉水泵以及水管的积水，避免冻破。

**（六）弱电维保**

1、弱电电系统日常运行及维护

1）干式变压器日常检查：

A：检查项目：运行状况

次数：2次/日

检查要点：电压、电流、负荷、频率、功率因数、环境温度有无异常。

措施：及时记录各种上限值。发现异常要查明原因，查不明的应及时与制造厂商联系。

B：检查项目：变压器温度

次数：2次/日

检查要点：

a.记录温控器和温显器的温度显示值；

b.监视干式电力变压器的温度；

c.记录对铁心温度有影响的数据。

措施：

a.在温度异常时，测量仪器本身必须确保准确。通常在干式电力变压器上同时安装刻度温度计和电阻温度计，以资比较；

b.发现温度计失灵，应及时修理或更换；

c.空气过滤器堵塞造成冷却风扇风量减少、温度异常时，应立即清扫。

C：检查项目：异常响声、异常振动

次数：1次/日

检查要点：

a.外壳内有无共振音，铁板有无振音；

b.有无接地不良引起的放电声；

c.附件有无异常音及异常振动。

措施：从外部能直接检测出共振或异常噪声时，应立即处置；变压器主体有放电声及异常响声时，应立即切换，临时检查，可根据需要与制造厂家联系。

D：检查项目：风冷装置

次数：1次/日

检查要点：除声音外，确认有无振动和异常温度。

措施：附件有过热和异常时，应解分修理并可根据需要与制造厂家联系。

E：检查项目：引线接头、电缆、母线

次数：1次/日

检查要点：根据示温涂料变色和油漆判断引线接头和电缆、母线有无过热。

措施：有异常时，应退出运行作检查，并修理。

F：检查项目：线圈铁心等污染情况

次数：1次/日

检查要点：浇注线圈是否附着脏物，铁心、套管上是否有污染。

措施：有异常时应尽早清扫。

G：检查项目：嗅味

次数：1次/日

检查要点：温度异常高时，附着的脏物或绝缘件是否烧焦，发生臭味。

措施：有异常时应尽早清扫、处理。

H：检查项目：绝缘件线圈外观

次数：1次/日

检查要点：绝缘件和绕注线圈表面有无碳化和放电痕迹，是否有龟裂。

措施：有异常时应尽早清扫、处理。

I：检查项目：外壳

次数：1次/日

检查要点：检查是否有异物进入、雨水滴入和污染。

措施：检查、清扫。

J：检查项目：变配电室

次数：1次/日

检查要点：门窗、照明是否完好、温度是否正常。

措施：有异常时，应处理。

2）智能化系统管理

A: 项目：闭路电视监控系统

管理方法：每日检查，每周定保养一次。

B: 项目：灯饰管理系统

管理方法：每半月检修一次；发现问题及时修理。

C:项目：设备自动控制系统

管理方法：每日检查1次；每周检修1次。

3）监控系统

A: 监控系统主机

a.清除监控主机过滤网

b.加添CPU散热油膏

c.检测操作系统

d.检测电源电压电阻

B: 摄像机与线路

a.电源与线路检测

b.摄像镜头检测

c.视频清晰度调整

C: 显示及系统操作部分

a.监视器灰尘清理

b.硬盘录像机灰尘清理

c.视频矩阵系统灰尘清理

D: 机房内UPS检测

E: 机房内线路标识、线路整理

4）防盗报警系统

A: 报警系统主机

a.清除报警主机过滤网

b.加添CPU散热油膏

c.检测操作系统、软件图形显示功能

d.检测电源电压电阻

B: 报警点

a.报警点工作是否正常

b.报警线路有无短路

5）广播系统

A: 广播系统主机

a.广播电源时序器工作是否正常

b.消防功放与广播功放线路有无短路

c.广播前置放大器各路检测

d.广播编程器、CD机检测

e.广播监听器各路工作是否正常

f.消防报警信号发生器检测

g.检测强切电源

h.消防信号智能接口器工作是否正常，在有消防疏散信号后广播是否联动。

**（七）消防维保**

马家楼接济服务中心消防系统维护保养（含消防供水水源，室外消防供水管网及消火栓系统，室内消火栓系统，室内消防自动喷淋系统，火灾自动报警系统，消防联动系统，消防电气火灾漏电报警系统，消防广播系统，消防直通电话系统，消防防排烟系统，卷帘门系统）。

（1）火灾自动报警系统(含报警控制器、消防控制柜/盘、火灾探测器、手动报警按钮/破玻按钮及警铃、监视/控制模块、模块箱/端子箱、消防电话、报警线路)

（2）可燃气体灭火系统(含报警控制器、可燃气体探测器、报警线路)

（3）消防水源(消防水池、消防水箱、消防供水设备、水泵接合器)

（4）室内、外消防栓系统(管网、支吊架、阀门、消火栓箱、室外消火栓、水泵接合器、联动试验)

（5）消防冷却水系统(管网、支吊架、阀门、喷头、联动)

（6）消防电源、应急照明及应急疏散指示系统(蓄电池、专用消防电源、消防设备房应急照明、疏散指示灯、安全出口标志、消防电源)

（7）泡沫灭火系统(泡沫消防泵、泡沫液储罐、泡沫比例混合器、泡沫产生器、管道、电动阀、泡沫消火栓、泡沫喷头、联动功能、泡沫水喷淋)

（8）消防炮系统(消防炮外观,转运灵活性,遥控功能,管路)

（9）水幕系统(水幕喷头、管路、控制系统)

（10）防火门(包括门扇,磁力锁,闭门器,合页铰链地弹簧,门锁等)

（11）灭火器(手提式灭火器、推车式灭火器)(设置位置,保护范围,有效期限)

**（八）后厨维保**

1、后厨设备维修保养

（1）食堂设备定期进行安全检查。

（2）对现场实施定期和不定期检查，重点检查设备电路和安全装置是否安全、有效、可靠。设备是否带病作业，是否有异常现象；金属结构部分是否开焊、开裂、变形；连接部位是否牢固、可靠；是否定期保养、清洁；操作人员是否持证上岗；有无违章指挥、违章作为行为等。

（3）对接地装置、机身垂直度等，应定期检查、检测。

2、具体维修保养

（1）烤箱

每天清洗烤箱的表面，检查所有线路是否畅通。保持链条和开关的连接性。保证其工作效率。

（2）炉灶

每天清洗炉灶上的铁架及不锈钢盘。

（3）扒炉

每天清洗钢板，经常检查扒板的天然气喷头并保持清洁。定期调整天然气的喷头和点火装置。

（4）油炸炉

每天清洗油炉内壁及过虑网。定期调整天然气的喷头和点火装置。检查排油管装置。

（5）蒸柜

每天清洗蒸柜内壁及隔板，定期检查蒸汽管阀门及天然气与空气的混合装置。

（6）冰柜

每天保持冰箱的内外部清洁，经常检查电源及温度控制装置。保持冰箱压缩机的正常工作状态。

（7）洗碗机

每天保持洗碗机内外部的清洁。定期进行一次内部的除水垢，经常检查清洁剂及催干剂的使用情况，防止异物堵塞。

（8）其它厨房设备

每次使用后要进行彻底的清洁，经常维护，定期为齿轮和轴承上油。定期为电机检修一次。

3、后厨排烟系统清洗维护

（1）烟罩及灶台清洗

清洗内容包括烟罩表面、烟罩内的灯罩、排风口以及灶台表面，清洁重点部位是通过排烟口与烟罩相连，并于烟罩同步平行的排烟道。

（2）风机和油烟净化器清洗

对风机表面进行清洁及将风机进行拆卸后，对其内部进行清洁。对于油烟净化器，提供内置过滤网的清洗。

（3）风机连接帆布或烟道清洗

（4）烟道清洁

烟道一般有横烟道和竖烟道。对横烟道进行清洁，我们按烟道开孔方式进行烟道内油垢清洗。对于竖道烟道，采用高压射流加强力化油剂，对烟道进行除油清洗。

（5）油烟管道清洁标准

1）烟罩同步烟道90%以上见到烟道原有的内壁铁皮色，不残留块状干涸油污。

2）烟罩及灶台表面清洗，做到表面无油垢，光亮整洁。

3）风机叶轮达到表面90%以上能够见到底漆，电机底部无沉淀的油污。

**（九）设备年检**

1、饮用水水质检验

水质的检验方法，按GB750－85《生活饮用水标准检验法》执行。

2、避雷设施检验

（1）接闪器

1.1首次检测时，应查看隐蔽工程记录。

1.2检查接闪器的位置是否正确，焊接固定的焊缝是否饱满吴遗漏，螺栓固定的应备帽等防松零件是否齐全，焊接部分补刷漆是否完整，接闪器截面是否锈蚀1/3以上。检查接闪带是否平整顺直，固定支架间距是否均匀，固定可靠，接闪带固定支架间距和高度是否符合要求。检查每个支持件能否承受49N的垂直拉力。

1.3首次检测时，应检查接闪网的网格尺寸是否符合要求。

1.4首次检测时，应用经纬仪和卷尺测量接闪器的高度、长度，建筑物的长、宽、高，并根据建筑物防雷类别应滚球法计算其保护范围。

1.5首次检测时，检测接闪器的材料、规格和尺寸是否符合要求。

1.6检查接闪器上有无附着的其他电气线路。

1.7首次检测时，应检查建筑物的防侧击雷保护措施是否符合规定。

1.8底层或多层建筑物利用女儿墙内、防水层内或保温层内的钢筋作暗敷接闪器时，要对该建筑物周围的环境进行检查，防止可能发生的混凝土碎块坠落等事故隐患。除底层和多层建筑物外，其他建筑物不应利用女儿墙内钢筋作为暗敷接闪器。

（2）引下线检测

2.1首次检测时，应检查引下线隐蔽工程记录。

2.2检查专设引下线位置是否准确，焊接固定的焊缝是否饱满吴遗漏，焊接部分补刷的防锈漆是否完整，专设引下线截面是否腐蚀1/3以上。检查明敷引下线是否平整顺直、无急弯，卡钉是否分段固定。引下线固定支架间距均匀，是否符合水平或垂直直线部分0.5m-1.0m,弯曲部分0.3m-0.5m的要求，每个固定支架应能承受49N的垂直拉力。检查专设引下线、接闪器和接地装置的焊接处是否锈蚀，油漆是否有遗漏及近地面的保护设施。

2.3首次检测时，用卷尺测量每组相邻两根专设引下线之间的距离，记录专设引下线布置的总根数，每根专设引下线为一个检测点，按顺序编号检测。

2.4首次检测时，应用游标卡尺测量每根专设引下线的规格尺寸。

2.5检测每根专设引下线与接闪器的电器连接性能，其过期电阻不应大于0.2Ω。

2.6检查专设引下线上有无附着的电气和电子线路。测量专设引下线与附近电气和电子线路的距离符合规定。

2.7检查专设引下线的断接卡的设置是否符合规定。专设引下线与环形接地体连接，测量接地电阻时，可不断开接卡。

（3）接地装置

3.1首次检测时，应查看隐蔽工程记录；检查接地装置的结构型式和安装位置；校核每根专设引下线接地体的接地有效面积；检查接地体的埋设间距、深度、安装方法；检查接地装置的材料、连接方法、防腐处理。

3.2检查接地装置的填土有无沉陷情况。

3.3检查有无因挖土方、敷设管线或种植树木而挖断接地装置。

3.4首次检测时，应检查相邻接地体在未进行等电位连接时的地中距离。

3.5检查独立接闪杆的杆塔、架空接闪线（网）的支柱及其接地装置与被保护建筑物及其有联系的管道、电缆等金属物之间的间隔距离。

3.6检查防跨步电压措施。

3.7用毫欧表测量两相邻接地装置的电气贯通情况，判定两相邻接地装置是否达到规定的共用接地系统要求或独立接地要求。检查时，应使用最小电流为0.2A的毫欧表对两相邻接地装置进行测量，如测得电阻值不大于1Ω，判定为电气贯通，如测得阻值大于1Ω，判定各自为独立接地。

3.8接地装置的工频接地电阻值测量常用三级法和接地电阻表达，其测得的值为工频接地电阻值，当需要冲击接地电阻值时，应进行换算或使用专用仪器测量。

3.9每次接地电阻测量宜固定在同一位置，采用同一型号仪器，采用同一种方法测量。

3.10使用接地电阻表进行接地电阻值测量时，应按选用仪器的要求进行操作。

（4）等电位连接

4.1大尺寸金属物的连接检测，应检查设备、管道、构架、均压环、钢骨架、钢窗、放散管、吊车、金属地板、电梯轨道、栏杆等大尺寸金属物与共用接地装置的连接情况。如已实现连接应进一步检查连接质量，连接导体的材料和尺寸。

4.2总等电位连接带的检测，应检查有LPZ0区到LPZ1区的总等电位连接状况，。

4.3低压配电线路引入和连接的检测，应检查低配电线路是否全线喘金属管埋地或敷设在架空金属线槽内引入。

4.4建筑物内竖直敷设的金属管道及金属物的检测，应检查建筑物内竖直敷设的金属管道及金属物与建筑物内钢筋就近不少于两处的连接。

4.5进入建筑物的外来导电物连接的检测，应检查所有进入建筑物的外来导电物是否在LPZ0区与LPZ1区界面处与总等电位连接带连接。

4.6穿过各后续防雷区界面处导电物连接的检测，应检查所有穿过各后续防雷区界面处导电物是否在界面处与建筑物内的钢筋或等电位连接预留板连接。

3、高压配电电器、器具检验

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 项目 | 内容 | 要　求 |
| 高  压  环  网  柜 | 1、清理外部积尘；  2、检查外观是否良好，有无异声；  3、指示灯是否完好；  4、警示标示挂设位置是否正确 | 外观整洁，指示灯完好，标示位置正确 |
| 1、检查操作机构是否灵活、互锁机构是否正确；  2、检测接地电阻；  3、检查电源接线装置，并紧固螺丝；  4、给自动合闸电瓶加注电解液，检修充电情况 | 设施完好，阻值符合规范，线头紧固，电瓶电量充足，操作机构灵活 |
| 委托供电公司对高压开关柜进行测试和维护保养，此项工作由变配电专业工程师负责监督，并记录维护情况 | 各项测试合格，记录完备 |
| 变  压  器 | 1、检查外观，包括进线、出线和接头状况；  2、检查变压器温控器和超温保护风机运行情况；  3、检测变压器出线电压、电流和绝缘情况 | 完好，运行正常，温升、电压、电流值正常，无异声异味 |
| 1、清扫变压器外壳；  2、紧固变压器引出线的接头，如发现接头烧伤或过热痕迹，应进行整修处理并重新接好；  3、检查变压器的接地线是否良好，地线是否被腐蚀，腐蚀严重时应更换地线 | 外观干净整洁、运行状态良好；连接部位无松动、过热现象；绝缘子无松动、破损，相关记录完备 |
| 委托供电公司对区内所有变器进行测试和维护保养，此项工作由变配电室值班电工负责进行监督，记录结果并归档 | 各项测试合格，相关记录完备 |
| 发电机 | 1、清理机房卫生，给设备清尘、去污、上防锈油、紧固和清洁电气接头等；  2、检查机房内排风送风、排烟系统、控制箱等状况；  3、检查发电机输油管、回油管等工作状况；  4、检查和加注发电机润滑油、冷却液和燃油等；  5、检查和调校传动皮带；  6、检查蓄电池接线端头、电位状况，补充蓄电池电解液；  7、检查和测试发电机带负荷运行状况（每次试运行30-45分钟） | 机房清洁，发电机组及其附助设备和部件，洁净、完好，启动正常、运行平稳，无锈蚀，无异常响声和异味；电气接头牢固，接触良好；蓄电池状态良好，电量充足；发电机油管畅通，燃油贮备量充足，带负荷输出功率符合要求，切换市电平稳，正常。 |

（1）系统养护与管理

1）严格的配送电运行制度和电气维修制度;

2）实行24小时运行或维修值班制度,发现故障,及时排除;

3）加强日常维护检修。公共使用的照明、指示、显示灯具要保证完好;管辖范围内的电气线路符合设计、施工技术要求,线路负荷要满足和保证用户用电安全;确保发配电设备安全运行。

4）停电、停电提前通知客户,以免造成经济损失或人员伤亡;

5）临时施工工程及客户装修要有用电管理措施;

6）发生火灾、地震、台风等突然情况时,要及时切断电源;

7）电表安装、抄表、用电计量及公共用电进行合理分配。

4、消防电气检验

（1）消防控制主机

消防控制主机电源检查项目：

1)检查系统电压偏移是否在允许范围内。系统电源标准﹕AC197V~242V50Hz1Hz

2)查看消防控制配电箱的标志，以及仪表、指示灯、开关、控制按钮。

3)检查主电源和备用电源之间的自动切换是否正常。

检查方式﹕

a)自动控制方式下,手动切断消防主电源,观察备用消防电源的投入以及指示灯的显示。

b)人为控制方式下,在低压配电室应先切断消防主电源,后闭合备用消防电源,观察备用消防电源的投入以及指示灯的显示。

c)每季度要对备用电源进行1~2次充放电实验,1~3次主电源和备用电源自动切换实验。

对消防控制主机进行如下项目检查：

1)触发自检键，进行功能自检:

2)对控制器电源全部发光显示器进行检验,并循环三次。

3)对Ⅱ级编程继电器进行检验,检验期间继电器触点动作,但输出+24V撤消。

4)对打印机功能进行检验。

5)对控制器的主要硬件接口芯片,存储器芯片及各类插件的主要I芯片进行自动实时故障检测。

切断主电源，查看备用直流电源自动投入和主、备电源的状态显示情况。

在备用直流电源供电状态下，进行断路故障报警及火警优先功能。

报警功能检测：

1)类比探测器、手动报警按钮断路故障，查看故障显示。

2)断路故障报警期间，采用发烟装置或温度不低于54℃的热源先后向同一回路中两个探测器施放烟气或加热，查看火灾报警控制器的火警信号、报警部位显示及记录。每个探测器检测后，只消音，不重定。

用万用表测量火灾报警控制器的联动输出信号。

系统重定，恢复到正常警戒状态。

**（十）应急工作**

1、物业项目区域内安全防范管理

封闭管理，24小时监控所辖管理范围的消防和安全，随时处理突发事件。

（1）管理原则

A.有效监控重点区域和公共秩序。

B.人防、技防、群防 “三防” 并重。

C.中央监控和属地管理相结合。

（2）管理目标

没有因物业服务疏漏而造成的治安事件发生。

2、应急工作

制定相应应急预案并对突发事件进行紧急处理。

**五、合同时间：**2024年3月1日起至2025年2月28日止。

**六、付款方式:**

费用为固定费用，投标人不得违反合同约定增加费用、降低服务标准或减少服务项目。

在本合同生效且投标人向采购人支付完成履约保证金，采购人履行相关财政资金审批手续后的十五个工作日内一次性支付合同总价的60%；在2024年12月31日前，乙方向甲方提交服务报告、总结等服务文档且考评合格，采购人向投标人一次性支付合同总价的30%；2025年2月25日前且经采购人对投标人服务进行考评验收合格后，由投标人提供履约验收单，采购人履行相关财政资金审批手续后十五个工作日内支付合同总价10%。采购人每次付款前投标人应向采购人开具等额合法可报销的增值税发票，否则采购人有权延迟或拒绝付款。

3.履约保证金：本合同生效后15个工作日内，采购人向投标人收取合同款的百分之五作为监督物业服务的履约保证金，如果投标人未能按合同规定履行其义务，采购人有权从履约保证金中先行扣除相应金额的违约金，履约保证金金额不足时，投标人应当在接到采购人通知后3个工作日内补足。合同履行完毕后，采购人在履行相关审批手续后的30个工作日内，如投标人提供的服务满足合同约定及采购人要求无质量问题和其他违约行为，无息退还履约保证金。

**七、其他相关要求：**

1.投标人按本合同约定提供的物业管理服务应达到国家及北京市地方现行标准，并按本合同约定的物业服务事项和标准提供物业服务。

2.采购人监督投标人履行本合同，对投标人提供的物业服务有建议、督促的权利；

3.投标人妥善保管和正确使用本物业的档案资料，及时记载有关变更信息，不得将业主信息用于物业管理活动之外的其他用途；

4.投标人遵守管理规约以及物业管理区域内物业共用部分的使用、公共秩序和环境卫生的维护等方面的规章制度；

5.投标人根据合同和有关规章制度提供的管理服务给予必要配合；

6.投标人需提供管理人员详细情况及结构图，物业费用明细测算，物业服务各项工作标准。

7.未经采购人同意，供应商不得擅自采用分包方式履行合同，供应商不得将本合同物业服务内容擅自分包、转包或委托其他任何第三方完成，供应商不得将全部采购项目或者采购项目中的主体或关键性项目转让给其他供应商，否则，采购人有权终止合同，供应商的履约保证金不予退还。转包或分包造成采购人损失的，供应商应承担相应赔偿责任。

**八、采购标的所属行业：物业管理。**

**评分标准**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **评审内容** | **评审因素** | **评标标准** | **分值** | **打分方法** |
| 1 | 价格 | 价格 | 价格分采用低价优先法计算，即满足招标文件要求且报价最低的报价为评标基准价，其价格分为满分，其他报价人的价格分统一按下列公式计算：报价得分=（评标基准价/报价）×价格权值×100。 | 10 | 客观 |
| 2 | 商务部分 | 企业业绩及经验 | 根据投标人提供的近三年（2020年1月1日至响应文件上传截止日）类似业绩（应至少包含会议服务等内容）进行打分。每提供一个有效业绩得1分，最高得10分。（以合同为准，需提供合同复印件并加盖投标人公章，应包括合同首页，合同详细标的和双方签章及生效时间）。 | 10 | 客观 |
| 3 | 技术部分 | 对本项目重难点的理解 | 综合考虑投标人对本项目服务管理的整体设想、特点及难点把握。  项目特点和难点归纳准确，建议或措施得当视为符合要求；方案属于通用类，部分符合实际情况视为部分符合；方案内容不符合实际情况或未提供视为不符合。（完全符合得4分，部分符合得2分，不符合不得分；最高4分） | 4分 | 主观 |
| 4 | 保洁服务方案 | 综合考虑投标人根据本项目需求所提供的保洁服务方案的合理性、全面性、针对性、执行标准等。  方案合理、全面，有针对性，执行标准完全满足采购人需求视为符合要求；方案属于通用类，部分符合实际情况视为部分符合；方案内容不符合实际情况或未提供视为不符合。（完全符合得4分，部分符合得2分，不符合不得分；最高4分） | 4分 | 主观 |
| 5 | 办公区域接待服务方案 | 综合考虑投标人根据本项目需求所提供的办公区域接待服务方案的合理性、全面性、针对性、执行标准等。  方案合理、全面，有针对性，执行标准完全满足采购人需求视为符合要求；方案属于通用类，部分符合实际情况视为部分符合；方案内容不符合实际情况或未提供视为不符合。（完全符合得4分，部分符合得2分，不符合不得分；最高4分） | 4分 | 主观 |
| 6 | 维修服务方案 | 综合考虑投标人根据本项目需求所提供的维修服务方案的合理性、全面性、针对性、执行标准等。  方案合理、全面，有针对性，执行标准完全满足采购人需求视为符合要求；方案属于通用类，部分符合实际情况视为部分符合；方案内容不符合实际情况或未提供视为不符合。（完全符合得4分，部分符合得2分，不符合不得分；最高4分） | 4分 | 主观 |
| 7 | 维护保养服务方案 | 综合考虑投标人根据本项目需求所提供的维护保养服务方案的合理性、全面性、针对性、执行标准等。  方案合理、全面，有针对性，执行标准完全满足采购人需求视为符合要求；方案属于通用类，部分符合实际情况视为部分符合；方案内容不符合实际情况或未提供视为不符合。（完全符合得4分，部分符合得2分，不符合不得分；最高4分） | 4分 | 主观 |
| 8 | 设备设施年检服务方案 | 综合考虑投标人根据本项目需求所提供的设备设施年检服务方案的合理性、全面性、针对性、执行标准等。  方案合理、全面，有针对性，执行标准完全满足采购人需求视为符合要求；方案属于通用类，部分符合实际情况视为部分符合；方案内容不符合实际情况或未提供视为不符合。（完全符合得4分，部分符合得2分，不符合不得分；最高4分） | 4分 | 主观 |
| 9 | 分体空调、中央空调系统的运行维护保养服务方案 | 综合考虑投标人根据本项目需求所提供的分体空调、中央空调系统的运行维护保养服务方案的合理性、全面性、针对性、执行标准等。  方案合理、全面，有针对性，执行标准完全满足采购人需求视为符合要求；方案属于通用类，部分符合实际情况视为部分符合；方案内容不符合实际情况或未提供视为不符合。（完全符合得4分，部分符合得2分，不符合不得分；最高4分） | 4分 | 主观 |
| 10 | 消防维保服务方案 | 综合考虑投标人根据本项目需求所提供的消防维保服务方案的合理性、全面性、针对性、执行标准等。  方案合理、全面，有针对性，执行标准完全满足采购人需求视为符合要求；方案属于通用类，部分符合实际情况视为部分符合；方案内容不符合实际情况或未提供视为不符合。（完全符合得4分，部分符合得2分，不符合不得分；最高4分） | 4分 | 主观 |
| 11 | 拟派项目服务团队情况 | 综合考虑投标人针对本项目岗位配备的团队人员经验丰富、架构清晰合理，符合得6分，不符合不得分。 | 6分 | 客观 |
| 12 | 综合考虑投标人针对本项目服务岗位制定的岗位职责全面，有针对性，符合得6分，不符合不得分。 | 6分 | 客观 |
| 13 | 项目负责人情况 | 1人，专职，年龄45周岁（含）以下，具有大专及以上学历，提供相关证明材料；且具有3年以上（含）类似物业项目经理经验，须提供业主证明或服务合同等证明材料，符合得5分，不符合不得分。 | 5分 | 客观 |
| 14 | 工程部经理 | 1人，有相关技术证书，具有5年及以上类似项目工程维修管理服务工作经验，须提供业主证明或服务合同等证明材料，符合得5分，不符合不得分。 | 5分 | 客观 |
| 15 | 专职弱电维修人员 | 2人，精通弱电设备（电话、门禁、电视系统、道闸、网络、多媒体会议系统、视频监控、消费系统、广播系统等）和机房设备，有二年以上弱电工程安装实施经验，须提供业主证明或服务合同及相关证书等证明材料，（符合得5分，不符合不得分）；最高10分。 | 10分 | 客观 |
| 16 | 针对本项目的日常管理制度 | 综合考虑投标人针对本项目提供的日常管理制度的完善性、可行性等。  制度完善、可行性高视为符合要求；制度属于通用类，部分符合实际情况视为部分符合；制度内容不符合实际情况或未提供视为不符合。（完全符合得4分，部分符合得2分，不符合不得分；最高4分） | 4分 | 主观 |
| 17 | 应急预案 | 综合考虑投标人的物业服务应急预案。  应急预案充分考虑项目需求特点及风险点，合理可行，且启动预案的条件措施具体、及时有效视为符合要求；方案属于通用类，部分符合实际情况视为部分符合；方案内容不符合实际情况或未提供视为不符合。（完全符合得4分，部分符合得2分，不符合不得分；最高4分） | 4分 | 主观 |
| 18 | 人员管理方案 | 针对本项目制定详细的培训计划、考核方案及评优机制。  方案合理、可行，针对性强视为符合要求；方案属于通用类，部分符合实际情况视为部分符合；方案内容不符合实际情况或未提供视为不符合。（完全符合得4分，部分符合得2分，不符合不得分；最高4分） | 4分 | 主观 |
| 19 | 档案资料管理方案 | 针对本项目制定详细的档案资料管理方案。  方案合理、可行，针对性强视为符合要求；方案属于通用类，部分符合实际情况视为部分符合；方案内容不符合实际情况或未提供视为不符合。（完全符合得4分，部分符合得2分，不符合不得分；最高4分） | 4分 | 主观 |
| 20 | 总计 | | | 100 |  |