**采购需求**

1. **规范性引用文件**

**（一）国家及北京市有关政策**

1.《物业管理条例》中华人民共和国国务院令第379号

2.《保安服务管理条例》中华人民共和国国务院令第564号

3.《机关、团体、企业、事业单位消防安全管理规定》中华人民共和国公安部第61号令

4.《消防监督检查规定》中华人民共和国公安部令第107号

5.《城市生活垃圾管理办法》中华人民共和国建设部令第157号

6.《政府采购需求管理办法》(财库〔2021〕22号)

7.《关于促进政府采购公平竞争优化营商环境的通知》（财库〔2019〕38号）

8.《关于进一步提高政府采购透明度和采购效率相关事项的通知》（财办库〔2023〕243号）

9.《北京市物业管理条例》（2024修正）

10.《北京市财政局关于印发<北京市政府采购负面清单>的通知》（京财采购〔2020〕1345号）

11.《北京市财政局关于落实好政府采购支持中小企业发展的通知（京财采购〔2022〕1143号）

12.《北京市机关事务管理局 北京市财政局等六部门关于印发<北京市节约型机关创建行动方案>的通知》(京机管发〔2020〕15号)

13.《北京市住建委关于印发<房屋建筑安全管理员管理办法>的通知》（京建法〔2017〕30号）

14.《北京市发展改革委 北京市城市管理委员会等四部门<关于印发北京市党政机关、国有企事业单位办公建筑外观照明强化节能导则(试行)>的通知》(京发改〔2022〕88号)

15.《北京市发展改革委 北京市住建委等四部门<关于印发北京市公共场所室内温度控制导则（试行）>的通知》(京发改〔2022〕1673号)

**（二）国家相关标准**

1.国家标准《机关办公区域物业服务监管和评价规范》GBT 43542-2023

2.国家标准《二次供水设施卫生规范》GB17051-1997

3.国家标准《建筑消防设施的维护管理》GB25201-2010

4.国家标准《空调通风系统清洗规范》GB19210-2003

5.国家标准《空调通风系统运行管理标准》GB50365-2019

6.特种设备安全技术规范《电梯维护保养规则》TSG T5002-2017

7.国家标准《火灾自动报警系统施工及验收规范》GB50166-2007

8.国家标准《泡沫灭火系统施工及验收规范》GB50281-2006

9.国家标准《生活垃圾分类标志》GB/T 19095-2019

10.国家标准《道路交通标志和标线》GB5768.2-2022

11.国家标准《室内空气质量标准》GB／T 18883-2002

12.国家标准《工业锅炉水质》GB/T1576-2018

**（三）北京市相关标准**

**1.物业**

1.1北京市地方标准《住宅物业服务标准》DB11/T751-2010

**2.保安**

2.1无

**3.给排水**

3.1北京市地方标准《住宅二次供水设施设备运行维护技术规程》DB11/T 118-2016

3.2北京市地方标准《公共建筑给水排水系统节能运行管理技术规程》DB11/T 1248-2015

3.3北京市地方标准《城镇排水泵站运行与维护技术规程》DB11/T 2113-2023

3.4北京市地方标准《城镇排水管道检查技术规程》DB11/T1594-2018

3.5北京市地方标准《城镇排水管道维护技术规程》DB11/T1590-2018

**4.空调维护**

4.1北京市地方标准《公共建筑空调制冷系统节能运行管理技术规程》DB11/T 1130-2014

4.2北京市地方标准《集中空调通风系统卫生管理规范》DB11/T 485-2020

**5.电梯维护**

5.1北京市地方标准《电梯日常维护保养规则》DB11/T 418-2019

5.2北京市地方标准《电梯应急呼叫及应急照明系统技术要求》DB11/T 1656-2019

5.3北京市地方标准《电梯安装、改造、重大修理和维护保养自检规则》DB11/T 420-2019

5.4北京市地方标准《电梯节能监测》DB11/T 1161-2015

5.5北京市地方标准《在用电梯安全风险评估规范》DB11/T 1520-2022

**6.照明**

6.1北京市地方标准《公共建筑室内照明系统节能监测》DB11/T 1854-2021

6.2北京市地方标准《城市道路照明设施运行维护规范》DB11/T 1876-2021

**7.消防**

7.1北京市地方标准《建筑消防设施检测服务规范》DB11/T 3034-2023

7.2北京市地方标准《消防控制室火警处置规范》DB11/T 2104-2023

**8.垃圾清运**

8.1北京市地方标准《生活垃圾收集运输管理规范》DB11/T 354-2023

8.2北京市地方标准《生活垃圾收集运输节能规范》DB11/T 1694-2019

**9园林绿化**

9.1北京市地方标准《北京城市园林绿化养护管理标准》DB11/T2013-2003‎

**注：服务标准涉及的国家标准及北京市标准有更新的，执行最新标准。**

1. **项目基本情况**

**（一）物业情况**

|  |  |
| --- | --- |
| 物业名称 | 物业地址 |
| 物业名称1  北京市第一社会福利院 | 北京市朝阳区华严北里甲2号院 |
|  |  |
|  |  |

1. **物业服务范围**

【物业名称1】

## （一）物业管理（建筑物）

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 名称 | | 明细 |
|  | | 1至8号楼 |
| 总面积 | 建筑面积（㎡） | 66853.82平方米；人防面积4147.26平方米。 |
| 需保洁面积（㎡） | 66853.82平方米；人防面积4147.26平方米。 |
| 门窗 | 门窗总数量（个）及总面积（㎡） | 3102 个， 4136 平方米。 |
| 卫生间 | 卫生间数量（个）及总面积（㎡） | 列明卫生间数量 75 个、  总面积 1125 平方米 |
| 垃圾存放点 | 各垃圾存放点位置、面积（㎡）及数量（个） | 列明各垃圾存放点位置、  面积 18 平方米、  数量 2 个 |
| 车位数 | 地下车位数 | 地下车位数量 42 个 |
| 地面车位数 | 地面车位数量 40 个（其中充电桩车位数量3个） |
| 车行/人行口 | 车行口 | 车行口数量 2 个 |
| 人行口 | 人行口数量 2 个 |
| 设施设备（可另行附表） | 电梯系统 | 消防梯数量 15 台、  货梯数量 6 台、  客梯数量 9 台  消防梯的功率 17.5、9.5 、11.7 千瓦、是否在质保期内：□是，☑否  货梯的功率 17.5、9.5 千瓦、是否在质保期内：□是，☑否  客梯的功率 11.7、9.5 千瓦、是否在质保期内是否在质保期内：□是，☑否 |
| 空调系统 | 中央空调形式，例如空气源空调系统、水冷空调系统、多联式空调系统等  中央空调总功率 2887.50 千瓦、是否在质保期内：□是，☑否  立式单元式空调的数量 6 台、总功率 14520 千瓦、是否在质保期内：□是，☑否  壁挂式单元式空调的数量 374 台、总功率 374000 千瓦、是否在质保期内：□是，□否 |
| 采暖系统 | 采暖系统形式，例如地采暖、散热片  采暖系统的构成  采暖设备的数量 17 台、  总功率 / 千瓦、  是否在质保期内：□是，☑否 |
| 给排水系统 | 给排水系统构成，例如潜水泵、集水井、污水处理设备等  给排水设备的数量 42 台、  总功率 3.5千瓦、  是否在质保期内：□是，☑否 |
| 消防系统 | 消防系统的构成  消防设备的数量 4 台、  是否在质保期内：□是，☑否 |
| 锅炉设备 | 锅炉系统的构成  锅炉设备的数量 / 台、  总功率 / 千瓦、  是否在质保期内：□是，□否 |
| 安防系统 | 安防系统的构成  安防设备的数量 / 台、  是否在质保期内：□是，□否 |
| 照明系统 | 照明系统的构成  照明设备的数量 997 台、  是否在质保期内：□是，☑否 |
| 供配电系统 | 高压柜、低压柜数量 55 个、  功率 1600kvA、800kvA 千瓦 |
| …… |  |

**注：此表格详细列出了不同建筑物的物业管理指标项及其明细。若存在“建筑2”，则相应增加内容，以此类推。**

以上内容体现需要投标人进行物业管理的物业的情况、边界、范围。指标的设置要充分考虑可能影响投标人报价和项目实施风险的因素。

**（二）物业管理（室外）**

|  |  |
| --- | --- |
| 名称 | 明细 |
| 消防栓 | 消防栓数量 340 个 |
| 垃圾箱 | 垃圾箱数量 85 个 |
| 室外配电箱 | 室外配电箱数量  25 个 |
| 门前三包 | 门前三包面积 500 平方米 |
| 露台 | 露台面积 / 平方米 |
| 监控 | 监控数量 435 个 |
| 指示牌、显示屏 | 指示牌 8 个、  显示屏 27 个 |
| …… |  |

**注：以上内容体现需要投标人进行物业管理的物业的情况、边界、范围。指标的设置要充分考虑可能影响投标人报价和项目实施风险的因素。**

1. **物业管理服务内容及服务标准**
2. **基本服务**

**1.服务内容**：

1.1采购人简介：北京市第一社会福利院（以下简称“一福”）成立于1988年，是一家集养老、护理、医疗、康复于一体的大型综合性公办养老机构，正处级公益一类事业单位。接收对象为优待服务保障对象和计划生育特殊家庭老年人。下设北京市老年病医院，为二级专科医院，为在院老人提供基本医疗服务，同时面向社会开放。

包括两个院区（建筑面积共66853.82平方米，人防面积4147.26平方米）：

（1）北京市朝阳区华严北里甲2号，占地20157.34平方米，建筑物面积43386.48平方米,人防面积2654.33平方米，由7个单体楼和附属设施组成，其中附属设施有阳光大厅、员工宿舍楼、临建房屋等。

（2）北京市朝阳区华严里甲8号（B2层，B1层，1-4层部分，设备夹层1层、5-7层，8-10层部分，11-15层，楼顶设备房2层），占地4417.74平方米，建筑物面积23467.34平方米，人防面积1492.93平方米，为1个独栋楼。

1.2目标与责任、服务人员要求、保密和思想政治教育、档案管理、分包投标人管理、服务改进、重大活动后勤保障、应急保障预案、服务方案及工作制度、信报服务、服务热线及紧急维修。

**2.服务标准**：

2.1目标与责任

2.1.1按采购人要求，按时按质完成物业各项工作，年度管理目标达标，明确责任分工，并制定配套实施方案。

2.2总体要求

2.2.1根据有关行业标准和规范，结合采购人实际情况，制定切实可行的物业管理制度，规范操作，为采购方营造一个清洁、舒适、安全、可靠的办公及生活环境。

2.2.2要求编制各种设备维修保养计划，保障各设备系统安全、经济的运行，定期进行维护保养，并对故障进行及时处理，降低各种因素对设备造成的负面影响，做好设备维修保养记录。

2.2.3编制年度绿化工作计划和服务标准，绿化养护达到国家绿化二级标准。

2.2.4保证楼宇设施功能的有效性，及时修理并避免因硬件缺损、系统故障而对楼宇造成的不能正常使用等方面的影响。

2.2.5有效节能，使楼宇各设备系统得到经济的运转。协助采购人加强能源管理，统计能耗，制定节能措施；并有义务向采购人提出合理化建议，实现有效节约能源的目的。

2.2.6各委托管理事项服务标准不低于磋商文件、响应文件所订标准，不低于去年服务标准，持续改进，不断提高服务质量，满足采购方不断发展的要求。

2.2.7中标人加强对服务人员的监督教育，教育员工树立服务意识和服从意识。

应热心为老服务事业，有从事养老服务机构或机关事业单位物业服务管理方面的经验3年以上。

2.2.8逐级落实安全责任制，将安全的各项工作指标、责任分解到岗位和个人，做到工作有人干，问题有人管，责任有人负。

2.2.9在保障设备设施完好率的情况下，负责落实安全生产责任的监督与管理，发现问题及时处理，同时上报采购方。

2.2.10中标人视情况变化，不断完善各项安全制度和防范措施（包括工作安全制度，防火、治安、保密制度和交通安全管理制度等）。

2.2.11严格遵守法律法规及采购人规定和纪律，加强内部安全防范工作，采取切实有效的安全措施，避免各类案件和事故的发生。如有遇安全问题中标人承担全部责任，并及时整改，给采购方造成损失的，给予采购方全部赔偿。

2.2.12中标人对员工进行经常性的遵纪守法和遵守各项工作制度的教育，加强思想教育工作，调解疏导内部纠纷，化解不安全因素，维护内部稳定。每年对员工进行安全教育，进行实操和演练，不合格者不能上岗。办公室内不得存放私人物品、现金和有价证券以及其它贵重物品；一旦发生被盗，责任自负，发生千元以上案件，追究当事人责任。

2.2.13建立安全检查制度，检查要有记录，把检查时间、内容、参加人员和检查中发现的问题,逐项登记，建立档案并设专人负责，做到有案可查。检查中发现的问题要限时整改，一时改不了的要采取应急措施，确保安全。要把安全工作列入工作计划，半年进行一次小结，年终要进行总结，并向采购方提交书面报告。

2.2.14建立日常安全检查制度，及时发现和清除治安隐患，下班前必须查水、查电，确保用水用电安全。自觉接受采购方的督促、检查、考核，对采购方指出的隐患和提出的改进建议在规定期限内解决。中标人应对因疏于检查和防范造成事故、发生案件的承担责任；对暂时难以解决的治安隐患，必须采取相应安全措施并立即向采购方汇报。

2.2.15若发生治安和安全事故的，按照“谁的区域由谁负责”的原则，追究中标人负责人和有关人员的责任。

2.2.16维修值班室24小时双人值守，值班人员熟悉工作内容，严格执行《工程服务作业手册》的相关规章制度和岗位职责，接听电话态度热情，解答问题耐心细致，发现问题及时处理并汇报，值班记录完整详实。

2.2.17无人值守的设备机房要有检查人员巡检的工作记录并及时报采购方备案。巡检要有书面记录，以备核查并供采购方随时检查，建立设备档案。

2.2.19每月向采购方书面汇报一次设备、设施使用情况，发现问题及时汇报，并提出合理化建议。物业人员在服务过程中，对出现的问题，不误事，不扯皮，不推诿，按程序上报，尽快解决问题。如造成不良影响，应进行不同程度的处理。

2.2.20服务期满，合同终止时，中标人与采购人不在续约，中标人必须向采购人移交全部物业管理服务用房及物业管理的全部档案资料。同时中标人需做好与第三方供应商的交接工作，交接期不得少于60日，交接双方需对交接内容进行确认，采购人根据交接确认结果支付合同尾款。若交接工作未能确认，采购人有权停付尾款。

2.3保密和思想政治教育

2.3.1建立保密管理制度。制度内容应当包括但不限于：①明确重点要害岗位保密职责。②对涉密工作岗位的保密要求。

2.3.2根据采购人要求与涉密工作岗位的服务人员签订保密协议。保密协议应当向采购人报备。

2.3.3每季度至少开展1次对服务人员进行保密、思想政治教育的培训，提高服务人员保密意识和思想政治意识。新入职员工应当接受保密、思想政治教育培训，进行必要的人员经历审查，合格后签订保密协议方可上岗。

2.3.4发现服务人员违法违规或重大过失，及时报告采购人，并采取必要补救措施。

2.4档案管理

2.4.1建立物业信息，准确、及时地对文件资料和服务记录进行归档保存，并确保其物理安全。

2.4.2档案和记录齐全，包括但不限于：

（1）采购人建议与投诉等。教育培训和考核记录。保密、思想政治教育培训记录。接待投诉时，投诉内容、处理结果及反馈意见及时。表：包括管理所设立的各类表格、质量记录表、使用情况表、回访表、洽商申请表等。

（2）房屋维护服务：房屋台账、使用说明、房屋装修、维保记录等。图：包括房屋平面图、竣工图、管道走向图、污井下水道位置图、线路图、各房屋布置图。档：包括办公楼接管验收记录、管理合同副本、房屋产权证。册：包括房屋建筑册，房屋使用册，绿化管理册、付费记录手册等。后期改造工程图纸等及时制图并存档。

（3）公用设施设备维护服务：设备台账、设备卡、使用说明、维保记录、巡查记录、设施设备安全运行、设施设备定期巡检、维护保养、维修档案等。维修更新时，维修更新后的物业变动情况记录在册及时。卡：包括设备保养卡、维修记录卡。

（4）保洁服务：工作日志、清洁检查表、用品清单、客户反馈表等。

（5）绿化服务：绿化总平面图、清洁整改记录、消杀记录等。

（6）收集整理各种人事档案、质量记录、保险档案、物业权属资料、管理合同、管理制度等资料；建立工程图纸档案、设备档案、工程承包合同、招投标书或报价单、设备运行保养保修记录、竣工图纸、各类洽商。

（7）其他：客户信息、财务明细、合同协议、信报信息登记、大件物品进出登记等。

（8）物业接管时，所有原始记录资料交接及时。

（9）物业入住时，全面掌握各部门及个人基本情况，区域划分钥匙分配原始记录交接及时。

2.4.3遵守采购人的信息、档案资料保密要求，未经许可，不得将建筑物平面图等资料转作其他用途或向其他单位、个人提供。

2.4.4履约结束后，相关资料交还采购人，采购人按政府采购相关规定存档。

2.5分包供应商管理

2.6服务改进

2.6.1明确负责人，定期对物业服务过程进行自查，结合反馈意见与评价结果采取改进措施，持续提升管理与服务水平。

2.6.2对不合格服务进行控制，对不合格服务的原因进行识别和分析，及时采取纠正措施，消除不合格的原因，防止不合格再发生。

2.6.3需整改问题及时整改完成。

2.7重大活动后勤保障

2.7.1制订流程。配合采购人制订重大活动后勤保障工作流程，需对任务进行详细了解，并根据工作安排制定详细的后勤保障计划。

2.7.2实施保障。按计划在关键区域和重点部位进行部署，确保任务顺利进行，对活动区域进行全面安全检查，发现并排除安全隐患，对车辆进行有序引导和管理，确保交通安全畅通，以礼貌、专业的态度对待来宾，展现良好形象。

2.7.3收尾工作。对现场进行检查，做好清理工作。

2.8应急保障预案

2.8.1重点区域及安全隐患排查。结合项目的实际情况，对重点部位及危险隐患进行排查，并建立清单/台账；应当对危险隐患进行风险分析，制定相应措施进行控制或整改并定期监控；随着设施设备、服务内容的变化，及时更新清单/台账，使风险隐患始终处于受控状态。

2.8.2应急预案的建立。根据办公楼隐患排查的结果和实际情况，制定专项预案，包括但不限于：火情火警紧急处理应急预案、紧急疏散应急预案、停水停电应急预案、有限空间救援应急预案、高空作业救援应急预案、恶劣天气应对应急预案等。

2.8.3应急预案的培训和演练。应急预案定期培训和演练，组织相关岗位每半年至少开展一次专项应急预案演练；留存培训及演练记录和影像资料，并对预案进行评价，确保与实际情况相结合。

2.8.4应急物资的管理。根据专项预案中的应对需要、必要的应急物资，建立清单或台账，并由专人定期对应急物资进行检查，如有应急物资不足，及时通知采购人购置齐全，确保能够随时正常使用。

2.9服务方案及工作制度

2.9.1制定工作制度，主要包括：人员录用制度、档案管理制度、物业服务管理制度、公用设施设备相关管理制度等。

2.9.2制定项目实施方案，主要包括：交接方案、人员培训方案、人员稳定性方案、保密方案等。

2.9.3制定物业服务方案，主要包括：房屋维护服务方案、公用设施设备维护服务方案、绿化服务方案、保洁服务方案、保安服务方案、会议服务方案等。

2.10服务热线及紧急维修

2.10.1设置24小时报修服务热线。

2.10.2紧急维修应当10分钟内到达现场，不间断维修直至修复。

2.11紧急或临时性任务

2.11.1对于紧急或临时性任务，包括但不限于：搬运跑腿、调用人力、现场保障等，中标人应积极主动完成采购人交办的任务，若不能独立完成，应及时向采购人说明原因，并配合采购人或第三方代表完成相关任务。

1. **建筑物日常养护维修服务**

**1.服务内容：**主体结构、维护结构、部品部件等相关的办公楼（区）其他项目巡查、维护、维修、管理内容，包括但不限于：房屋结构、办公楼（区）室内地面，室内各类顶板，室内外墙面、屋面、屋面防水补漏，外墙防水、外墙粉刷、外墙修补、内墙粉刷，吊顶、隔断、幕墙玻璃、雨篷、散水、空调室外机支撑构件、踢脚、门（含门面、门锁、铰链及闭门器等）、窗户、窗玻璃、窗台、窗套、窗帘、窗帘盒、锁、铝合金窗柜、楼梯扶手、楼梯护板、玻璃幕墙、石材幕墙、铝扣板、铝合金门窗锁拉手维修，办公桌抽屉锁、抽屉排锁维修，水体、烘手机、隔断、室外道路、通风道、停车带、井盖、篦子、减速带、车挡、地沟、各类雨水及污水管道、防雷设施、围墙（栏）、园林挡土墙、花岗岩、活动场地、路面修补、绿化围栏、绿化栅拦、室外亭、台、桥、桌、椅、步行道、标识、标牌及其设施等......

**2.服务标准：**确保院区房屋的完好和正常使用；及时完成各项零星维修任务，零星维修合格率100%。

2.1制定房屋维修、建筑装饰等年度、季度维修计划，呈报采购人审批并按委托组织实施。

2.2保证建筑、结构和设施设备完好率达到100％。

2.3 楼内外无违章乱张贴、乱搭建、乱拉管线等现象，不得对建筑、结构、设施设备等进行改动,不得擅自改变房屋用途。

2.4确保各类设备设施的日常养护维修，每日检查1遍,及时完成各项零修、报修任务，接到报修后10分钟内到达现场，一般维修任务不超过12小时。

2.5保证院内楼宇的正常使用，根据水暖配件数量、土建道路数量、房屋办公室的数量、屋面数量、窗玻璃、窗帘数量、铝合金门、办公室等年均损耗量拟定年度工作计划。

2.6对院内楼宇适时组织巡查，确保办公大楼外观完好、整洁；地面、墙台面、吊顶、楼梯、通风道等，是建材贴面的，无脱落；是玻璃幕墙的，清洁明亮、无破损；是涂料的，无脱落污渍；室外招牌整洁统一无安全隐患，墙面装饰无破损，确保房屋、门窗等共用设施的完好和正常使用，确保室外场地、道路等公用设施的完好和正常使用，做好巡查记录。需要维修，属于小修范围的，及时组织修复；并建立房屋巡查台帐，记录房屋的运行、检查、保养、维修记录；属于大、中修范围或者需要更新改造的，采购人需制定维修计划与方案，提出报告与建议。

2.7维修现场垃圾污物杂物清理干净卫生，保持维修现场整洁。

2.8每个物业管理区域建筑面积≤150000平方米的，应当配备房屋建筑结构和房屋建筑设施设备安全管理员至少一名；建筑面积＞150000平方米的，应当配备房屋建筑结构和房屋建筑设施设备安全管理员至少两名。房屋建筑安全管理员不得同时服务于两个或两个以上房屋管理单位或物业管理区域。

2.9每季度至少开展1次房屋结构安全巡视，发现外观有变形、开裂等现象，及时建议采购人申请房屋安全鉴定，并采取必要的避险和防护措施。

2.10每季度至少开展1次外墙贴饰面、幕墙玻璃、雨篷、散水、空调室外机支撑构件等检查，发现破损，及时向采购人报告，按采购人要求出具维修方案，待采购人同意后按维修方案实施维修。

2.11每半月至少开展1次公用部位的门、窗、楼梯、通风道、室内地面、墙面、吊顶和室外屋面等巡查，发现破损，及时向采购人报告，按采购人要求出具维修方案，待采购人同意后按维修方案实施维修。

2.12每年强降雨天气前后、雨雪季节检查屋面防水和雨落管等，发现破损，及时向采购人报告，按采购人要求出具维修方案，待采购人同意后按维修方案实施维修。

2.13各楼宇外观完好，建筑装饰面无脱落、无破损、无污渍，玻璃幕墙清洁明亮、无破损。

2.14通道、楼梯、门窗等设施的完好和正常使用。

2.15每半月至少开展1次大门、围墙、道路、场地、管井、沟渠等巡查，每半月至少检查1次雨污水管井、化粪池等巡查，发现破损，及时向采购人报告，按采购人要求出具维修方案，待采购人同意后按维修方案实施维修。

2.16路面状态良好，地漏通畅不堵塞。

2.17接到采购人家具报修服务后，及时通知家具供货商对保修期内的家具进行维修，及时对保修期外的家具进行维修。

2.18装饰装修前，中标人应当与采购人或采购人委托的装修企业签订装饰装修管理服务协议，告知装饰装修须知，并对装饰装修过程进行管理服务。

2.19根据协议内容，做好装修垃圾临时堆放、清运等。

2.20受采购人委托对房屋内装修进行严格的监督管理，发现问题及时上报，确保不因装修而危及大楼结构安全、人身安全和影响正常办公秩序。

2.21标识标牌符合《公共信息图形符号 第1部分：通用符号》（GB/T 10001.1）的相关要求，消防与安全标识符合《安全标志及其使用导则》（GB2894）、《消防安全标志　第1部分：标志》（GB13495.1）的相关要求。

2.22每月至少检查1次标识标牌和消防与安全标识。应当规范清晰、路线指引正确、安装稳固。

1. **公共设施设备维护服务**

**1.公用设施设备维护服务基本要求**

1.1重大节假日及恶劣天气前后，组织系统巡检1次。

1.2具备设施设备安全、稳定运行的环境和场所（含有限空间），温湿度、照度、粉尘和烟雾浓度等符合相关安全规范。

1.3中标人以包清工及随身小工具的方式为采购人提供服务，对采购人使用的设备系统、设施、老人生活设施、炊事机械等的一般性维修，工程部24小时专人值守，完成院内各部门的报修工作；设备运行24小时专人值守，确保院内设备的正常运行。

**2.设备机房**

2.1设备机房门口有机房类别及安全标志。落实各类机房责任人、督查人，且设备系统图、应急预案流程图、管理制度、特种作业人员资格证书等上墙文件或证书符合各设备机房国家及北京市标准规范要求，机房巡视及外来人员记录清晰完整，标识统一。

2.2设备机房门窗、锁具应当完好、有效。

2.3每半月至少开展1次清洁，整洁有序、无杂物、无积尘、无鼠、无虫害，温湿度符合设备运行要求。

2.4按各设备机房国家及北京市标准规范规定维护/保管消防、通风、应急照明，防止小动物进入。

2.5安全防护用具配置齐全，检验合格。

2.6应急设施设备用品应当齐全、完备，可随时启用。

**3.给排水系统管理服务**

**3.1服务内容**

3.1.1对办公楼（区）室内外给排水系统的设备、设施，如水泵、水箱、气压给水装置、水处理设备、消火栓、管道、管件、阀门、水嘴、卫生洁具、排水管、透气管及疏通、水封设备、室外排水管及其附属构筑物等正常运行使用进行日常养护维修。

3.1.2楼内外及地下停车场给排水所使用的管道、阀门、水表等所有的配套设施设备；楼内外及地下停车场给排水所用的水池、水箱、水沟、水井、水坑、化粪池等所有的配套设施设备；

3.1.3给排水所用的电机、水泵、管道、阀门、供电管线及配电控制设施设备等所有给排水，正常运行所需要配合的所有设施设备；

3.1.4卫生间给排水所用的管道、阀门、蹲坑、小便斗、坐便器、拖把池、面盆、水嘴等；

3.1.5旱喷系统所用的管道、阀门、喷头、电机、水泵、供电管线及配电控制设施设备等所有旱喷系统正常运行所需要配备的所有设施设备；

3.1.6办公区内的所有公共开水器的给排水所用管道、阀门、电器及配电控制设施设备等；

3.1.7太阳能系统所用的太阳能加热板、电加热设备、管道、阀门、电机、水泵、供电管线及配电控制设施设备等。

**3.2服务标准**

3.2.1加强日常检查巡视，保证给排水系统正常运行使用。建立正常供水管理制度，保证水质符合国家标准，防止跑、冒、滴、漏，对供水系统管路、水泵、水箱、阀门等进行日常维护和定期检修，每日至少1次，水箱保持清洁卫生并每年至少清洗消毒1次，保持水池、水箱的清洁卫生，防止二次污染，配合维护二次供水设备每月至少1次。

3.2.2定期对水泵房及机电设备进行检查、保养、维修、清洁.保持供水系统的正常运转，每周检查水泵运转情况；其中消防泵启动不少于每年4次。

3.2.3每季度至少开展1次对排水管进行疏通、清污，保证室内外排水系统通畅；及时发现并解决故障，零维修合格率100%。

3.2.4每日必须对各种给排水设施、设备进行巡查，压力符合要求，仪表指示准确，并建立设施设备台帐，记录设施设备的运行、检查、保养、维修记录，保证设施设备的正常使用。

3.2.5加强值班，坚守岗位，密切注视给排水各设施、设备系统运行情况；每日派专人巡查房屋、水电、土建等设施，及时对设施、设备系统的各种出现的故障进行维修，发现问题及时报告及时处理，保障水电设施正常运转；水电、下水道堵塞等故障问题10分钟内赶到现场及时处理，做到修缮工作无积压，一般事故的抢修做到不过夜。

3.2.6严格执行相关技术标准和服务要求，规范服务和保障；定期对排水管道进行清通、养护，清除污垢；管道局部锈蚀严重的应予以更换；水泵的轴承每年不少于1次清洗、维护、检查出水口压力，若压力表损坏及时更换；阀门开关不灵活及管沟进水，应及时处理或更换；保持室内外排水系统通畅；消防栓、消防泵设备完好；设备出现故障时，维修人员应在10分钟内到达现场，零修合格率达到100%，一般性故障排除不过夜。

3.2.7水电维修服务要求24小时值班（值班人员须具备相关水电维修专业资质，能即时处理如停水、漏电、爆管、渗漏等故障，协助维保单位完成例行维护保养，能自行完成维保单位工作内容之外的日常检查、检修、清洁等工作），遇供水单位限水、停水，按规定时间通知采购人，做好值班报修电话记录，接到报修项目10分钟内赶到现场进行维修；配备具有国家规定相关资质单位及有资质人员进行上岗施工。

3.2.8作好节约用水工作；对特定时段服务的设施设备，必须根据要求按时开关。

3.2.9制定并执行设施设备操作规程及保养规范。

3.2.10一年内无重大管理责任事故；根据现场情况，制定事故应急处理方案；制定停水、爆管等应急处理程序，计划停水应提前12小时通知采购人及受影响部门，并张贴预告。

3.2.11生活饮用水卫生符合《生活饮用水卫生标准》（GB5749）的相关要求。

3.2.12二次供水卫生符合《二次供水设施卫生规范》（GB17051）的相关要求。

3.2.13设施设备、阀门、管道等运行正常，无跑、冒、滴、漏现象。

3.2.14有水泵房、水箱间的，每日至少巡视1次。每年至少养护1次水泵。

3.2.15冷水机房：运行及设备维护保养；管路、截门维护保养；系统无跑冒滴漏等。

3.2.16生活热水：运行及设备维护保养，设备机房每两个小时巡查一次，并做运行记录。

3.2.17污水处理站：日常巡视、运行、加药、监测。

3.2.18中水系统（7号楼）：运行、巡视及设备维护保养。

3.2.19排水：院内污水系统、雨水管道排泻畅通，无堵漏等。雨季每周进行屋面排水检查。

**4.电梯管理服务**

**4.1服务内容**

电梯运行管理和对机房设备、井道系统、轿厢设备进行日常养护维修。

**4.2服务标准**

4.2.1按照电梯的图纸资料和技术性能建立电梯运行管理、设备管理、安全管理制度，健全电梯设备档案及修理记录，确保电梯在有效运行，电梯准确启动，运行平稳，安全设备齐全有效，停层准确，物业服务单位须按国家规范及标准，提供长期警示牌和临时警示牌，如果考虑不周、摆放不当造成安全事故的，由物业服务单位或电梯维保单位负责。

4.2.2电梯应经由资质的检测机构检验合格，年检费用由采购人承担，物业服务单位根据国家或行业的有关标准配合采购人进行年检工作，由中标人提供专业资质维修保养单位进行定期保养，维保费在项目预算内，此部分可分包，详见第二章投标须知25.5。

4.2.3有专业人员对电梯保养进行监督，从事电梯专业工作达3年以上。并对电梯运行进行管理，包括对机房设备、井道系统、轿厢设备进行日常运行管理和定期检查、维护、保养，保证所有电梯照明及内选外呼、层楼显示的巡视和修理，正常工作时间不得进行维护保养工作，如遇特殊情况应跟采购人进行沟通并得到书面允许以后方可进行。

4.2.4保持电梯轿厢内、外按钮及灯具等配件、并道、底坑、机房及各梯整流控制柜的清洁，随时保障客（货）梯的清洁卫生，每日（可选频次）应该对客（货）梯的公共接触部位进行消毒处理。

4.2.5有电梯突发事件或事故的应急措施与救援预案，每年至少开展演练1次。电梯出现故障，物业服务人员5分钟内到场应急处理，维保专业人员30分钟内到场应急处理。

4.2.6密切监视和掌握电梯的运行动态，及时做好需变动的电梯运行的调度、管理工作，物业服务单位须对工作中的人员安全负责，若在工作过程中造成安全事故或造成他人人身安全事故的，由物业服务单位负责。物业服务单位在服务过程中应自行配备维修维护所需工具、设备、仪器、耗材等。

4.2.7电梯准用证、年检合格证、维修保养合同完备，客（货）梯内求救警钟保持正常工作状态;安全标志明显、齐备。

4.2.8电梯维保质量符合TSG 08-2017规范的要求。电梯运行管理和对机房设备、井道系统、轿厢设备进行日常运行管理，每日检查，每周维护、保养,其中《北京市市场监督管理局关于印发做好改进电梯维护保养模式和调整电梯检验检测试点工作实施方案的通知》京市监发（2020）144号要求，现场维保间隔每月2次。

4.2.9电梯运行平稳、无异响、平层、开关正常。每周至少开展2次电梯的安全状况检查。

4.2.10电梯准用证、年检合格证等证件齐全。相关证件、紧急救援电话和乘客注意事项置于轿厢醒目位置。

4.2.11每年至少开展1次对电梯的全面检测，并出具检测报告，核发电梯使用标志。

4.2.12电梯维保应当符合《电梯维护保养规则》（TSG T5002）的有关要求。

4.2.13电梯使用应当符合《特种设备使用管理规则》（TSG 08）的有关要求。

4.2.14到场进行救助和排除故障。电梯紧急电话保持畅通。

4.2.15电梯维修、保养时在现场设置提示标识和防护围栏。

4.2.16根据采购人需求，合理设置电梯开启的数量、时间。

**5.供配电、弱电、照明系统管理服务**

**5.1服务内容**

对办公楼（区）供电系统高、低压电器设备、电线电缆、电气照明装置等设备正常运行使用进行日常管理和养护维修。

**5.2服务标准**

5.2.1对供电范围内的电气设备定期巡视维护和重点检测，建立各项设备档案，做到安全、合理、节约用电。

5.2.2建立、落实配送电运行制度、电气维修制度、配电室管理制度、双人24小时运行维修值班制度和实时监测系统值守、运行管理制度并做好运行记录及设施设备台帐等，记录设施设备的运行、检查、保养、维修记录，保证设施设备的正常使用。

5.2.3建立24小时运行值班监控制度，及时排除故障，零星维修合格率100%，加强值班，坚守岗位，密切注视高、低压供电设施、设备系统运行情况，及时排除故障，保证供电设施完好。供电运行和维修人员必须持证上岗。

5.2.4配合做好通信综合布线系统的维修服务,配合广电设施的安装、迁移等服务。做好通信线路管理维护资料的建立、存档。

5.2.5配合做好通信端口故障检测、通信端口损坏更换安装、电话机位置迁移时的电话线的布置安装、信息端口的搬迁任务。

5.2.6加强日常维护检修，管理和维护好避雷设施。设备出现故障时，维修人员应在10分钟内到达现场，一般性故障立即排除，设备零修合格率达到100％，一般性维修不过夜，应急措施得当有效。

5.2.7建立各项设备档案，配电室运行管理人员每月应配合供电部门对法定表计进行抄计工作，并作好记录备查。

5.2.8建立、落实配送电运行制度、电气维修制度、配电室管理制度、24小时运行维修值班制度和实时监测系统值守、运行管理制度并做好运行记录及设施设备台帐等，记录设施设备的运行、检查、保养、维修记录，保证设施设备的正常使用。

5.2.9配电室主、备供线路在无特殊情况时，需提前告知采购人，倒闸时间不应超过10分钟，发电机应急起动时间不应超过1分钟，发电机必须根据发电机特性，由专业单位定期进行各项维护检查和启动试验，保证事故停电时正常起动，并作好检查记录备查；因工程维修保养等原因停电，应提前至少48小时通知用电单位，经批准后方可实施，因突发事件停电，应在积极处理的同时报告相关部门，并在恢复供电24小时内向相关方做出解释、说明。

5.2.10做好重大活动、重要会议、夜景照明、节日灯系统等的服务保障工作，变配电设备在重大活动、重要会议、节假日前后必须进行一次安全检查，检查结果报相关部门备案，保证重大活动、重要会议、夜景照明、节日灯系统正常运行，并按时关启。

5.2.11定期清扫检查变压器、配电装置、检查仪表、空开配电盘等是否正常，出现问题及时更换，配电室内应做到清洁卫生、整齐有序，经常检查各封堵部位，杜绝小动物进入配电室内。

5.2.12外线工作人员需具备专业从业岗位有效期内证书，维修操作时应有安全监护人员在场。

5.2.13大楼各出入口及楼道备有充电式紧急照明设备。购置后备部件，以防急用。建立节电措施，统筹规划，做到合理、节约用电。配合采购人办理相关保供电手续。

5.2.14 建筑外观照明管理符合《北京市党政机关、国有企事业单位办公建筑外观照明强化节能导则(试行)的通知》（京发改〔2022〕88号）要求。

5.2.15 对供电范围内的电气设备定期巡视维护，加强高低压配电柜、配电箱、控制柜及线路等重点部位监测。

5.2.16 公共使用的照明、指示灯具线路、开关、接地等保持完好，确保用电安全。

5.2.17 核心部位用电建立高可控用电保障和配备应急发电设备，定期维护应急发电设备。

5.2.18 发生非计划性停电的，应当在事件发生后及时通知采购人，快速恢复或启用应急电源，并做好应急事件上报及处理工作。

5.2.19 复杂故障涉及供电部门维修处置的及时与供电部门联系，并向采购人报告。

5.2.20 安全防范系统维护保养符合《安全防范系统维护保养规范》（GA/T 1081）的相关要求。

5.2.21 保持监控系统、门禁系统、安全防范系统等运行正常，有故障及时排除。

5.2.22 外观整洁无缺损、无松落。

5.2.23 更换的照明灯具应当选用节能环保产品，亮度与更换前保持一致。

5.2.24 每周至少开展1次公共区域照明设备巡视。

5.2.25配电室运行值班，需持相关专业资格证书上岗，配电室24小时双人值守，每1个小时抄表一次，并做好变压器及配电设备运行记录；高、低配电柜、电容柜、控制柜、变压器清扫每年一次。

5.2.26电力系统线路检修；配电箱检修；更换照明器具；插座、开关等。

5.2.27楼宇照明自控：设备运行和维护。

5.2.28弱电系统日常运行及维护，电视、电话、网络系统：系统线路检修；系统调试等。

**6.消防系统运行维护管理服务**

**6.1服务内容**

对火灾自动报警系统、自动喷淋系统、室内灭火栓、排防烟系统、安全疏散、应急系统、防火门系统、二氧化碳等灭火系统进行日常管理和养护维修方案。

**6.2服务标准**

6.2.1由中标人配合采购人做好消防维保工作，严格执行消防法规，建立消防安全管理制度，搞好消防管理工作，确保整个系统处于良好的状态。

6.2.2 定期检查保养消防设备，维保质量达到消防要求，保证系统开通率及完好率。建立健全运行维护技术资料档案。配合采购人接受相关部门的消防系统年度安全检测，提交系统年度运行维护、检测报告。

6.2.3 消防监控系统运行良好，自动和手动报警设施启动正常。保证楼宇消防自动报警系统、门禁系统、自控系统及闭路监控系统运行正常，各系统工作稳定。中控室设定双人24小时设备值班岗位，及时处理设备运行中的问题，维护人员须具备从业岗位有效期内证书，经过培训熟悉系统结构和设备性能、特点及操作规程。

6.2.4 保证消防自动报警设备、闭路监控设备灵敏可靠。

6.2.5 每月对消防设备定期检查一次，重大节日、重要活动、节假日增加检查次数，有故障时，维修人员应及时到场。

6.2.6 经常组织义务消防员的培训和演习；确保整个消防系统通过消防部门的消防年检，取得年检合格证。

6.2.7 消防设施的维护管理符合《建筑消防设施的维护管理》（GB25201）的相关要求。

6.2.8 消防设备检测符合《建筑消防设施检测技术规程》（GA503或XF503）的相关要求。

6.2.9 消防设施平面图、火警疏散示意图、防火分区图等按幢设置在楼层醒目位置。

6.2.10 消防系统各设施设备使用说明清晰，宜图文结合。

6.2.11 自动喷水灭火系统启动正常。

6.2.12 消火栓箱、防火门、灭火器、消防水泵、红外线报警器、应急照明、安全疏散等系统运行正常。

6.2.13 正压送风、防排烟系统运行正常。

6.2.14 消防控制系统：中控室24小时双人值守，建筑消防设施每天的巡视、检查、记录、一般保养；，按计划对探测器、手报、应急照明、安全出口、防火门等设施进行测试及线路检修维护，协助灭火器年检，防火卷帘门每月进行一次测试；所有消防排烟风机、送风机每月启动一次；消火栓泵、喷淋泵每月启动一次；做好消防系统的维护维修保养工作（规定需专业公司维保的除外）。确保消防设施设备功能良好，运行安全，无潜在影响使用的损坏，无事故隐患（规定需专业公司维保的除外）；

6.2.15监控系统（安防）：监控设备每天的巡视、检查、记录、一般保养；保障院内监控设备的安全运行及特殊情况的应急处理；系统、线路检修、更换损坏部件，材料由采购方提供（规定需专业公司维保的除外）。

**7.空调系统管理服务**

**7.1服务内容**

空调系统的运行管理及冷水机组、新风机组、水泵、风机盘管、热交换器、管道系统、各种阀类、采气装置和各类风口、自动控制系统等设备的日常养护维修。

**7.2服务标准**

7.2.1建立空调运行管理制度和安全操作规程，保证空调系统安全运行和正常使用，运行中无超标噪音和严重滴漏水现象。

7.2.2定期检修养护空调设备，保证空调设备、设施处于良好状态。物业服务单位根据国家或行业的有关标准负责每年具体检测、试验等事宜，确保检测、试验结果满足相关规定标准。

7.2.3空调系统出现运行故障后，维修人员应及时到达现场维修，并做好记录，零维修合格率100%。

7.2.4集中空调系统维保或专项作业需要生产厂家或专业公司进行，由采购人支付，不包含在物业项目预算之内。具体的设备维保或专项作业活动由物业服务单位协助生产厂家或专业公司组织实施，采购人全过程进行监督，相关维保或作业资料由物业服务单位代采购人整理、存档。

7.2.5物业服务单位需综合、全面考虑集中空调系统要求和值守人员及综合维修人员的合理安排（要求设施、设备系统和值机人员及综合维修人员可根据实际情况进行必要的调整）；集中空调系统维修保障，需物业服务单位全年24小时值守（值守人员须具备相关集中空调系统维修专业资质，能即时处理简单故障，协助维保单位完成例行维护保养，能自行完成维保单位工作内容之外的日常检查、检修、清洁等工作）；物业服务单位在服务过程中应自行配备维修维护所需工具、仪器、耗材等，采购人不予提供。

7.2.6集中空调系统夏季空调温度不低于26摄氏度（在符合政策要求的前提下可选），冬季空调温度不高于20摄氏度（在符合政策要求的前提下可选），建立节电措施，分时调控、节约用电。

7.2.7公共场所室内温度符合《北京市公共场所室内温度控制导则（试行）》（京发改〔2022〕1673号）的要求。

7.2.8空调通风系统运行管理符合《空调通风系统运行管理标准》（GB50365）的相关要求。

7.2.9办公楼内温湿度、空气质量等符合《室内空气质量标准》（GB/T18883）的相关要求。

7.2.10定期维保并做好记录，保证空调设施设备处于良好状态。

7.2.11中央空调运行前对冷水机组、循环水泵、冷却塔、风机等设施设备进行系统检查，运行期间每日至少开展1次运行情况巡查。

7.2.12每半年至少开展1次管道、阀门检查并除锈。

7.2.13每年至少开展1次系统整体性维修养护，检验1次压力容器、仪表及冷却塔噪声。

7.2.14每年至少开展1次新风机、空气处理机滤网等清洗消毒；每2年至少开展1次风管清洗消毒。

7.2.15每年至少开展1次分体式空调主机（含空调过滤网）和室外机清洁。每月至少开展1次挂机和室外支架稳固性巡查。

7.2.16制冷、供暖系统温度设定及启用时间符合节能要求。

7.2.17发现故障或损坏应当在30分钟内到场，紧急维修应当在15分钟内到达现场，在12小时内维修完毕。

7.2.18空调、通风系统：电源检查、管路检查、室内机及室外机清洗，空调送回风口每年清洗两次。壁挂机过滤网每年清洗两次（换季清洗）。

**8.锅炉设备/热力站管理服务**

**8.1服务内容**

采购人无锅炉设备，热力由第三方公司负责提供

**8.2 服务标准**

8.2.1 做好与第三方公司的接洽工作

8.2.2 做好采购人接入段设备的维护保养，巡视巡查工作，并做好供汽的时间、压力、温度、流量等记录。

**9.采暖系统**

**9.1服务内容**

对供暖管道、阀门、暖气片等进行维护保养，做好供暖期等相关工作。

**9.2 服务标准**

9.2.1 定期检查供暖管道、阀门运行情况，确保正常无隐患。

9.2.2 负责暖气片、阀门龙头等新装布置及旧装拆除、日常维修更换及管线的跑、冒、滴、漏的维修。

9.2.3 做好供暖前检查等相关准备工作。

9.2.4 暖气片上水前，提前通知采购人。

9.2.5 供暖期间做好日常检查、维护、抢修、登记上报等工作。

9.2.6 根据天气情况适时调节供暖设备运行工况，节约能源。

9.2.7采暖机房：运行及设备维护保养，系统加药（药品由采购人提供）；运行期间每2个小时巡查一次，并做记录。

9.2.8太阳能系统：每日机房巡视一次，日常管路维护，集热器水箱清洗，水泵维护、控制系统检修，电锅炉及电源维护。

**10.节能减排**

重点用能系统、设备操作岗位应当配备专业技术人员，制定有具体措施、有具体目标的节能减排方案。

**11.医疗呼叫、集中供氧系统：管路、线路检查、维护等。**

**11.1服务内容**

对医疗公共设施，呼叫设备、氧气房设施设备等进行巡检、协助医疗部门做好设备维修，氧气输送等工作。

**11.2 服务标准**

11.2.1医疗呼叫器日常巡检维护，每月进行一次病房与护士站紧急呼叫通讯检查。

11.2.2氧气房设专人负责，确保用气安全，协调氧气输送及管理相关事宜，做好氧气流量统计工作，每月报医务科用氧气量及费用。

**12.其他公共设备维护保养管理服务**

**12.1服务内容**

12.1.1对其他公共区域设施设备进行维修、维护工作。

**12.2 服务标准**

12.2.1炊事机械的维护：检查电源、保养及一般性小修理等。

12.2.2自动门：线路检查、维护保养。

12.2.3老人生活设施的维护（桌、椅凳、床、轮椅等）。

12.2.4院区内其他定期垃圾清运（绿化剪枝、老人不要物品、建筑垃圾等垃圾站无法倾倒的垃圾）

12.2.5洗衣房：洗涤物品的收集、发放。

12.2.6医疗垃圾：收集、分类、存放。

12.2.7配合采购人及有关单位的合理工作。

12.2.8配合防疫单位做好防疫工作。

12.2.9配合第三方机构做好维修、踏勘、施工、检测、检查、维保等工作。

12.2.10配合化粪池、污水井、隔油池等清淘清理工作（包括外管线及隔油池）。

12.2.11协助采购人做好各种设备需要强检及换领证工作（如避雷检测、安全阀检测、压力表检测、生活用水检测换证等）

12.2.12做好采购人要求的临时性工作。

**（四）保洁服务**

**1.服务内容**

1.1办公用房区域保洁、公共场地区域保洁、垃圾处理、卫生消毒，如办公楼（区）内楼梯、大厅、走廊、天台、电梯间、卫生间、楼宇外墙等所有公共部位，办公区域道路、院落、停车场（库）等所有公共场地及“门前三包”区域的日常清洁、保洁及保养；垃圾等废弃物清理、生活水池清洗和化粪池清掏等；物业服务单位自行配备各类清洁机械设备，购置所需卫生清洁保洁、保养用品等。

1.2中标人以包清工的方式为采购方提供保洁服务，采购人承担所需的包括清洁剂、光亮剂、保养剂等所有保洁材料。

1.3保洁范围包括但不限于

1.4共用部位及共用设施公共区域日常保洁：楼内电梯、大厅、玻璃、走廊、天台及护栏、电梯间、卫生间、休闲大厅、其它公共活动场所等公共部分。不包括楼宇外墙、高层玻璃清洗。

1.5室外公共区域及绿地日常保洁；冬季院内积雪清理服务；

1.6公共卫生间及公共浴室的保洁；

1.7颐养区入室保洁（7号楼3~16层入室保洁）；颐养楼整体入室保洁；8号楼老人区域整体入室保洁；部分办公室入室保洁；

1.8地下车库及停车场日常保洁；

1.9门前三包、日常垃圾转运至采购方定点垃圾站、点处理；根据属地及院方的规定及要求，完成垃圾分类工作。

1.10协助专业消杀单位定期消杀灭虫；

1. **服务标准**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 区域 | 清洁项目 | | | 频次 | 清洁标准 |
| 楼  层  公  共  区  域 | 窗 | | 玻璃 | 1次/月 | 无手印、无污渍、保持光洁明亮 |
| 窗框 | 1次/月 | 无污渍、无印渍 |
| 窗台 | 1次/周 | 无污渍、无尘迹 |
| 门 | | | 1次/周 | 无污渍、无尘迹、无印迹 |
| 地面 | | | 1次/日 | 无污渍、无尘迹、无水迹、无杂物、光洁明亮 |
| 地面 | | | 1次/月 | 清洗地面 |
| 墙面 | | | 1次/月 | 无尘迹、无印迹、无污渍 |
| 地脚线 | | | 1次/日 | 无尘迹、无印迹 |
| 沙发、座椅 | | | 1次/日 | 无灰尘，无污渍；每月保养一次。 |
| 茶几 | | | 1次/日 | 无灰尘，无污渍，光洁明亮 |
| 其它家具 | | | 1次/日 | 无灰尘，无污渍 |
| 垃圾桶、烟灰盅 | | | 1次/日 | 垃圾桶无尘迹、无污渍、无痰渍，垃圾不能超过桶身2/3。烟灰盅及时清理。 |
| 灯饰 | | | 1次/月 | 无蚊虫、印迹、灯罩明亮清洁 |
| 装饰物 | | | 1次/月 | 无尘迹、无污迹、无破损 |
| 指示牌、悬挂牌 | | | 1次/周 | 无污渍、手印、尘迹、，保持光洁明亮 |
| 不锈钢器皿及装饰 | | | 1次/周 | 无污渍、尘迹、无杂物，保持光洁明亮 |
| 电  梯 | 电梯门 | | 1次/周 | 光亮无尘、无污迹、、无印迹、光洁明亮 |
| 电梯天花板 | | 1次/月 | 无尘土，洁净 |
| 电梯按钮、显示板、墙面 | | 1次/日 | 无尘土、无污渍、无印迹 |
| 通风口、天花、管道 | | | 1次/半年 | 无蛛丝、无尘迹、无污迹 |
| 地垫 | | | 1次/日 | 无杂物、无污迹、无明显尘土 |
| 阳光厅展台 | | | 1次/周 | 无尘土、无杂物、无污渍 |
| 阳光大厅玻璃顶棚 | | | 1次/季 | 无杂物、无灰尘堆积、透明度好 |
| 消防器材 | | | 1次/月 | 无尘迹、无污渍、摆放整齐 |
| 楼梯地面、梯级 | | | 1次/日 | 无杂物、无污渍、无尘渍 |
| 楼梯扶手 | | | 1次/日 | 无污渍、无印迹，保持光洁明亮 |
| 卫生间 | | | 1次/日 | 卫生设施清洁光亮、地面无积水、污物、无异味、垃圾不超过筒身1/3、墙面无印迹污渍 |
| 污物间 | | | 1次/日 | 地面无尘迹、污渍、无杂物，墙面光洁，污物不超过桶上缘、保洁工具摆放整齐，内外清洁 |
| 小灶间 | | | 1次/日 | 地面无尘迹、污渍、无杂物，墙面光洁，台面及设施无尘迹、无印迹、无污渍 |
| 水池 | | | 1次/周 | 池壁、设施无尘迹、无污渍，水体无悬浮物、池底无杂物，水质清澈明亮。 |
| 办公室的保洁 | 桌、椅 | | | 1次/日 | 无尘土、无污渍，烟灰缸倾倒洗刷干净 |
| 家具及装饰物 | | | 1次/周 | 无尘土、无污渍、无印迹 |
| 地面 | | | 1次/日 | 无污渍、无尘迹、无水迹、无杂物 |
| 墙面 | | | 1次/季 | 无尘迹、无印迹、无污渍、无蛛丝 |
| 门、窗 | | | 1次/周 | 无手印、无污渍、保持光洁明亮 |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 颐  养  区  室  内 | 地面 | 1次/日 | 无污渍、无尘迹、无水迹、无杂物 |
| 卫生间 | 1次/日 | 卫生设施清洁光亮、地面无积水、污物、无异味、垃圾不超过桶身1/3、墙面无印迹污渍，每周消毒1次 |
| 小灶间 | 1次/日 | 地面无尘迹、污渍、无杂物，墙面光洁，台面及设施无尘迹、无印迹、无污渍 |
| 家 具 | 1次/周 | 无尘土、无污渍、无印迹 |
| 门、窗 | 1次/周 | 无手印、无污渍、保持光洁明亮 |
| 其它 | 每周换洗床上用品。  每月擦拭冰箱。  每年五一前后清洗空调室内外机和塑料门帘1次。  每年换洗窗帘1次，门帘2次。  每年11-12月份打扫床位。  每年公共区域洗地、打蜡1~2次。 | |
| 外  围  部  分 | 地面 | 1次/日 | 无垃圾杂物、无杂草、无积水、无明显污渍油迹 |
| 道闸、院外墙面、广告牌 | 1次/周 | 无尘迹、无污渍、保持整洁美观 |
| 室外设施 | 1次/日 | 无污渍、无明显灰尘、无不良张贴物 |
| 绿化带 | 1次/日 | 无杂物、无枯枝叶 |
| 绿化区域配套设施 | 1次/日 | 无尘土、无污渍，照明灯具无灰尘污渍，透明度好 |
| 草坪灯、户外照明 | 1次/月 | 无污渍、无水迹、无明显灰尘、灯罩明亮清洁 |
| 指示牌 | 1次/日 | 无污渍、无灰尘、无印迹 |
| 外墙（不包括楼宇外墙、高层玻璃清洗） | 1次/年 | 无积尘、无污渍、无印迹 |
| 玻璃采光顶 | 1次/季 | 无杂物、无明显泥沙，透明度好 |
| 走道遮阳篷 | 1次/季 | 无杂物、无明显泥沙，透明度好 |
| 太阳能集热管 | 1次/季 | 无灰尘、无污渍、光洁明亮，集热效果好 |
| 楼顶平台 | 1次/月 | 无杂物、无灰尘 |
| 垃圾桶 | 1次/日 | 无污渍、无水迹、无明显灰尘，垃圾不超过上缘 |
| 水道、井 | 1次/日 | 水面无明显漂浮物、无堵塞 |
| 阴沟、雨水井 | 1次/日 | 保持井道内无明显杂物、无积水、无明显污渍 |
| 水池 | 1次/周 | 池壁、设施无尘迹、无污渍，水体无悬浮物、池底无杂物，水质清澈明亮。 |
| 化粪池 | 随时 | 无污水外流，无堵塞；包括外管线及隔油池。 |
| 门前三包 | 1次/日 | 路面无积沙、无明显垃圾、无积水 |
| 雨雪天气 | 天台、平台的明暗沟渠、地漏派专人检查，特别在雨雪来临前要巡查，如有堵塞及时疏通；检查雨、污水井，增加清理次数，确保畅通无阻。  各岗位清洁员关好各楼层的门窗，防止风雨刮进楼内，淋湿墙面、地面及打碎玻璃。  仓库内备好雨衣、雨靴、铲子、手电筒，做到有备无患。  进入冬季保洁人员及时了解天气情况，如夜间发生降雪时所有保洁员第二天应提前到岗清扫积雪。  在出入口铺设防滑垫，加强大堂保洁巡视频次，防止因雨雪所造成人员滑倒的情况。扫雪及时，地面无积雪，符合市扫雪办要求。 | | |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 其他垃圾转运 | 垃圾箱、筒 | 1次/日 | 垃圾存量不超过上缘，每日清理二次，垃圾不在桶箱内过夜。 |
| 垃圾清运工具 | 1次/日 | 清运工具应保持清洁无破损，清运过程中不得产生二次污染。每周冲洗垃圾车并进行喷药消杀。 |
| 备注 | 1、公共区域石面要求配合纤尘油拖擦牵尘，确保石面光洁明亮；  2、公共区域石塑地面要求每季清洗打蜡一次，确保地面无污渍，减轻印迹，光洁度好。  3、办公室的保洁范围含院领导办公室、二层办公区域办公室、会议室、接待室、业务室、西小楼部分办公室。  4、遇重大活动或特殊天气需将保洁任务提前，必要时增加保洁频次。 | | |
| 室　内　外　消　杀 | | | |
| 杀虫灭鼠工作是保洁工作中不可缺少的服务项目，正确、准确的识别有害生物，按照害虫生活、繁殖规律，做到消杀、防治齐下手，把虫害发生率降低为零。针对不同的害虫采取有效的控制方式如下： | | | |
| 苍  蝇 | 控　制　方　式 | | |
| 及时、处理残余食品及包装物。  日常彻底清洁垃圾桶及放置场所。  垃圾桶设密封盖。  开放的窗口设防蝇幕。  喷洒杀虫喷雾剂。  设紫外线捕蝇灯。  在空旷地区设自动杀虫药器。  悬挂含杀虫剂的棉条或粘绳条。 | | |
| 蟑  螂 | 对成群的害虫要向地板管道和水管区喷洒杀虫剂，应保证渗入地缝中去。  喷药或把药粉和诱饵放在有缝隙的地方。  食堂食品加盖密封，生活垃圾日产日清。  劝阻客户不要在办公区饮食和存放食品。  发现食品污渍、油渍马上清理。  摆放粘蟑螂板，防杀。 | | |
| 鼠 | 堵塞所有洞口、管道口与缝隙。  搬走堆积物，减少做巢的材料。  消除食物源，垃圾桶加盖并放鼠夹、鼠胶。  在老鼠经常活动区域防治杀鼠药。 | | |
| 备注 | 每季度**配合专业消杀单位**消杀至少一次，具体情况以消杀服务时间为准，平时发现虫害及时采取措施。 | | |

2.1基本要求

建立保洁服务的工作制度及工作计划，并按照执行。做好保洁服务工作记录，记录填写规范、保存完好。作业时采取安全防护措施，防止对作业人员或他人造成伤害。相关耗材的环保、安全性等应当符合国家相关规定要求。进入保密区域时，有采购人相关人员全程在场。

2.2办公用房区域保洁

2.2.1大厅、楼内公共通道

（1）公共通道保持干净，无异味、无杂物、无积水，每日至少开展1次清洁作业。指示牌干净，无污渍，每日至少开展1次清洁作业。

（2）地面：各大厅地面每日全面清洁三次（上班前、中午及适当时间），做到干净、光亮、无脚印、无水迹、无陈旧性垃圾；每月用专用设备清洗、保养一次，每半年对地面进行一次专业的抛光处理。办公用房区域、公共场所区域和周围环境预防性卫生消毒，消毒后及时通风，每周至少开展1次作业。

（3）墙面及玻璃：每日清洁、擦抹一次，做到光亮、目视无污渍；玻璃门、玻璃幕墙循环保洁，保持无印迹、无粘附物。

（4）烟痰桶：每日清洁、擦抹二次，每日更换沙盘，循环保洁、清理烟头、痰迹，桶内垃圾日产日清，烟痰桶保持光亮、无污迹、无粘附物、无异味。

（5）标识牌：每日清洁、擦抹一次，做到无尘、无粘附物；

（6）顶部玻璃、墙面等每季度清洗一次。

（7）休息区：每日对沙发、茶几清洁、擦抹二次，随时保洁。

（8）地垫的清洁：雨天设置“小心地滑”提示牌，每周清洗一次，保证无污渍。

（9）绿色草垫：每月清洗一次，随时保洁。

2.2.2电器、消防等设施设备

（1）配电箱、设备机房、会议室音视频设备、消防栓及开关插座等保持表面干净，无尘无污迹，每月至少开展1次清洁作业。

（2）监控摄像头、门禁系统等表面光亮，无尘、无斑点，每月至少开展1次清洁作业。

（3）消防栓（箱）、应急灯、灭火器、电源开关盒、提脚线、楼道梁肩等部位每周清洁、擦抹一次，做到整洁、无灰尘、标识清晰。

2.2.3楼层保洁

（1）楼梯及楼梯间保持干净、无异味、无杂物、无积水，每日至少开展1次清洁作业。

（2）开水间保持干净、无异味、无杂物、无积水，每日至少开展1次清洁作业。

（3）作业工具间：保持干净，无异味、无杂物、无积水，每日至少开展1次清洁作业。作业工具摆放整齐有序，表面干净无渍，每日消毒。

（4）地面：每日二次彻底清洁地面卫生；其余时间循环保洁，做到干净、整洁、光亮、无陈旧性垃圾。

（5）天花顶：定期清洁除尘，保持无灰尘、无蜘蛛网。

（6）办公室门及公共区域玻璃：每周清洁、擦抹一次，做到光亮、目视无污渍；窗台每日保洁，保持无灰尘、无污迹。门窗玻璃干净无尘，透光性好，每周至少开展1次清洁作业。

2.2.4公共卫生间：

（1）保持干净，无异味，垃圾无溢出，每日至少开展1次清洁作业。及时补充厕纸等必要用品。

（2）卫生间保洁时设置“工作进行中”提示牌人性化服务。

（3）大（小）便器：每日清洁二次，循环保洁，做到干净、整洁、光亮、无污渍、无异味；

（4）洗手台盆及水龙头：用镜布每日清洁二次，循环保洁，做到干净、明亮、无印迹物。

（5）台盆面板及镜子：用镜布每日清洁、循环保洁，保持台面整洁、卫生用品摆放整齐、无水迹，镜面光亮、印迹、无粘附物。

（6）地面：每日定时清洁，循环保洁，保持无水迹、无脚印、无卫生死角。

（7）墙面：每周清洁墙面一次，保持墙面光亮、无印迹。

2.2.5电梯间

（1）电梯轿厢：保持干净，无污渍、无粘贴物、无异味，每日至少开展1次清洁作业。灯具、操作指示板明亮。定期对轿厢内按键进行清洁和消毒。

（2）电梯轿厢地面：每日避开使用高峰期清洁地面，循环保洁，做到干净、无印迹、无陈旧性垃圾。轿厢地毯每日更换，每日清洗。

（3）电梯外门：随时保洁，做到光亮、整洁，无手印、无粘附物。

（4）电梯门轨道沟槽：每日用刷子、抹布去除沟槽中的杂物、泥沙保持干净。

2.2.6平台、屋顶、天沟保持干净，有杂物及时清扫，每月至少开展1次清洁作业。

2.2.7石材地面、内墙做好养护工作，每季度开展1次清洁作业。

2.2.8地毯干净、无油渍、无污渍、无褪色，每月至少开展1次清洁作业。

**2.3公共场地区域保洁**

2.3.1每日清扫道路地面、停车场等公共区域2次，保持干净、无杂物、无积水。

2.3.2雪、冰冻等恶劣天气时及时清扫积水、积雪，并采取安全防护措施。

2.3.3各种路标、宣传栏等保持干净，每月至少开展1次清洁作业。

2.3.4清洁室外照明设备，每月至少开展1次清洁作业。

2.3.5绿地内无杂物、无改变用途和破坏、践踏、占用现象，每日至少开展1次巡查。

2.3.6办公区外立面定期清洗、2米以上外窗玻璃擦拭，每年至少开展1次清洗。（各类材质外立面服务标准详见“3.具体清洁要求”）

2.3.7地下车库、地下通道区域：每日清扫车库地面2次，循环保洁，每周清洁车库内标识、道闸、卷帘门、消火栓（箱）等设施，做到干净、无陈旧性垃圾；每月清洁车库顶部管道1次，保持无积尘、无蜘蛛网。

2.3.8室外设施、标志：每日清洁、擦抹一次，做到无灰尘、无污渍。

2.3.9下水道口：定期清理烟头、树叶等杂物，确保排水口通畅，防止堵塞。每月定期对污水排水沟渠进行消毒。

2.4垃圾处理：

2.4.1在指定位置摆放分类垃圾桶，并在显著处张贴垃圾分类标识。分类垃圾桶和垃圾分类标识根据北京市的要求设置。

2.4.2桶身表面干净无污渍，每日开展至少1次清洁作业。定期进行消毒灭菌处理，保持垃圾桶无异味、无粘附物、无污迹、无陈旧性垃圾。

2.4.3垃圾中转房保持整洁，无明显异味，每日至少开展1次清洁作业。

2.4.4化粪池清掏消毒：化粪池清掏，无明显异味，每半年至少开展1次清洁作业。定期对化粪池进行检查及时清淘，保持化粪池通畅，严禁化粪池外溢。每半年对化粪池进行消毒。

2.4.5每个工作日内要对楼层产生的垃圾，进行清理分类，并运至垃圾集中堆放点。每周对垃圾收集点进行彻底清洁、消毒。

2.4.6垃圾装袋，日产日清。

2.4.7建立垃圾清运台账，交由规范的渠道回收处理。

2.4.8做好垃圾分类管理的宣传工作，督促并引导全员参与垃圾分类投放。

2.4.9垃圾分类投放管理工作的执行标准，按北京市的要求执行。

2.4.10禁止从楼上抛掷杂物、垃圾、烟蒂、泼洒污水，禁止在窗口、阳台晾晒拖把、抹布；禁止将废料、垃圾、饭渣、布条等投入厕所和下水道造成管道堵塞。

2.4.11门前三包：对门前三包每日巡查、发现问题及时与相关单位进行沟通协调解决。

2.5二次水箱清洗消杀：每年请专业的自来水公司对生活用水水池进行至少一次清洗、消杀，保持生活用水安全合格。

**2.6卫生消毒**

2.6.1办公用房区域、公共场所区域和周围环境预防性卫生消毒，消毒后及时通风，每周至少开展1次作业。

2.6.2做好综合措施防老鼠、蟑螂，控制室内外蚊虫孳生，达到基本无蝇，配合第三方专业公司每季度至少开展1次消杀作业。

（1）实施范围：所有建筑、绿地、停车场、设备层等，总防治面积约 平方米。

（2）积极进行蜱、螨、蚤、虱、臭虫等有害生物的预防和相关咨询。

（3）有鼠洞、鼠粪、鼠咬等痕迹的及时发现。

2.6.3发生公共卫生事件时，邀请专业单位开展消毒、检测等工作，相关费用由采购人承担。

2.7专业石材养护

针对装饰石材的材质、养护特性、使用要求，提供专业的石材养护方法，对石材进行专业养护处理，保证石材天然本色及光亮的同时，起到保护石材、防止污染、增强抗磨损的作用，延长石材使用寿命。

2.8绿地

无杂物、无改变用途和破坏、践踏、占用现象，每日至少开展1次巡查。

2.9集中空调通风系统检查

集中空调通风系统的管理责任人应建立卫生档案、卫生管理制度和应急预案。

集中空调通风系统运行期间，管理责任人应定期进行检查并做记录，对存在问题及时整改。

**3.具体清洁要求**

3.1环氧地坪地面

3.1.1清理垃圾：清理地面上的垃圾和杂物。

3.1.2清洗地面：用专业的清洁剂或去污剂清洗地面。清洁剂和去污剂的选取要根据污垢的性质而定。环氧地坪一般使用弱酸性或弱碱性的清洁剂，避免使用酸性或碱性强的清洁剂。

3.1.3滚刷或颗粒机进行深层清洗：对于顽固沉积物，需要使用滚刷或颗粒机进行深层清洗。

3.1.4浸泡：将清洁剂或去污剂浸泡在环氧地坪上，加强去除污渍的效果。

3.1.5冲洗：用清水将地面冲洗干净，以去除残留的清洁剂或去污剂。

3.2耐磨漆地面

3.2.1日常清洁：使用软质拖把或地板清洁机，配合清水和中性清洁剂进行清洁。避免使用酸性或碱性清洁剂，以免损坏地面表面。定期清理地面上的污渍和杂物，保持地面干净整洁。

3.2.2打蜡：为了增加耐磨地面的光亮度和耐磨性，可以进行打蜡处理。使用适合聚氨酯地面的蜡进行均匀涂抹，待蜡干燥后使用抛光机或拖把清理地面，使其变得光滑而有光泽。

3.3瓷砖地面

3.3.1日常清洁：推尘，保持地面干净无杂物。

3.3.2深度清洁：使用洗洁精或肥皂水清理。

3.4石材地面

3.4.1根据各区域的人流量及大理石的实际磨损程度制定大理石的晶面保养计划。

3.4.2启动晶面机，使用中性清洁剂清洁，避免使用强酸或强碱清洁剂，定期进行基础维护。

3.5水磨石地面

3.5.1日常清洁：推尘，保持地面干净无杂物。

3.5.2深度清洁：使用洗洁精或肥皂水清理。

3.6地胶板地面

3.6.1定期保养。使用中性清洁剂清洁，避免使用强酸或强碱清洁剂，定期进行基础维护。

3.6.2日常维护。使用湿润的拖把清洁，污染严重时局部清洁，每月对地胶板地面进行打蜡处理。

3.7地板地面

3.7.1定期保养。使用中性清洁剂清洁，避免使用强酸或强碱清洁剂，定期进行基础维护。

3.7.2日常维护。使用湿润的拖把清洁，污染严重时局部清洁，每月对地板进行打蜡处理。

3.8地毯地面

3.8.1日常用吸尘机除尘，局部脏污用湿布配中性清洁液重点清洁。

3.8.2用地毯清洗机进行整体清洗，除螨。

3.9乳胶漆内墙

有污渍时用半干布擦拭。

3.10墙纸内墙

有污渍时用半干布擦拭。

3.11木饰面内墙

有污渍时用中性清洁剂、半干布擦拭。

3.12石材内墙

有污渍时用半干布擦拭。

3.13金属板内墙

有污渍时用半干布擦拭。

3.14涂料外墙

定期专业清洗。

3.15真石漆外墙

定期专业清洗。

3.16瓷砖外墙

定期专业清洗。

3.17保温一体板外墙

定期专业清洗。

3.18铝板外墙

定期专业清洗。

3.19干挂石材外墙

定期专业清洗。

3.20玻璃幕墙外墙

定期专业清洗。

**（五）绿化养护管理服务**

**1.服务内容**

1.1主要指院区树木、花草、绿地、景观、楼内各科区公共区域、部分办公室、大堂的绿植、屋面绿化等的设计、修剪、日常维护、管理（具体标准参照国家绿化二级养护标准）。配合五一、护士节、十一、元旦、重阳节、春节等几个节日及特殊接待任务的花卉租摆（费用由采购人负责）及协助院方节日布置等临时性任务。

**2.服务标准**

|  |  |
| --- | --- |
|  | 绿　化　管　理　标　准 |
| 租  摆  管  理 | 1、花卉租摆依据摆放区域的特点，挑选适合的花卉品种。  2、搬运花卉时，要注意保护花卉的形态不被扭曲和损伤，注意放置场地的卫生，尽量减少花泥及污物的散落。  3、保持花卉的正常生长，与叶面清洁，按规定擦净叶上的灰尘及淋水。  4、花卉品种配置和摆放位置适当，构图美观合理。  5、及时清除黄叶、枯叶，对已枯萎的花卉要立即更换。 |
| 绿  化  管  理 | 1、随着植物生长的各个阶段，应不断进行调整与充实，使植物群落完整，层次丰富，四季有花，黄土不裸露，叶面清洁，有整体观赏效果。  2、树木及时修剪，无徒长枝、病虫枝、过密枝、枯枝、伤损枝；宿根植物及时翻种、断根，植物无死株。  3、草坪生长茂盛，无空秃，无明显杂草，草坪边缘线清晰，草高不超过8厘米。棚架、假山及垂直绿化管护合理，达到正常生长量。  4、有效控制病虫害，保证树木成活率98%以上；树木保存率100%。  5、建立花卉养护管理档案，制订各类花卉树木标志牌，将品种、数量、摆放位置、编号等项目逐一列出。 |
| 备注 | 定期翻土、施肥、浇水、剪枝、整理草坪，打药 |

2.1基本要求

2.1.1制定绿化服务的工作制度及工作计划，并按照执行。

2.1.2做好绿化服务工作记录，填写规范。

2.1.3作业时采取安全防护措施，防止对作业人员或他人造成伤害。

2.1.4相关耗材的环保、安全性应当符合规定要求。

2.2室外绿化养护服务标准

2.2.1根据生长环境、植物特性进行除草、灌溉、施肥、整形修剪、防治病虫害等。

2.2.2根据生长情况修剪绿地，绿地内无枯草、无杂物，无干枯坏死和病虫侵害，基本无裸露土地。草坪修剪应高度一致、边缘整齐。

2.2.3定期修剪树木、花卉等，灌乔木生长正常、造型美观自然、花枝新鲜，无枯叶、无病虫、无死树缺株。

2.2.4绿篱生长造型正常，颜色正常，修剪及时，基本无死株和干死株，有虫株率在10%以下。

2.2.5清除花坛和花景的花蒂、黄叶、杂草、垃圾，做好病虫害防治。

2.2.6根据病虫害发生规律实施综合治理，通常在病虫率高时，以药剂杀死病虫，以确保植物良好生长。产生垃圾的主要区域和路段做到日产日清。

2.2.7养护要求：植物生长旺盛，呈勃勃生机，在覆盖度、无杂草率、生长势等指标上，绿化完好率达到≥95%。

2.2.8雨雪、冰冻等恶劣天气来临前，专人巡查，对绿植做好预防措施，排除安全隐患。使用密度为80%的双幅遮阳网，并配合脚手架、竹子、草席、草绳、树干涂白工作进行。

2.2.9恶劣天气后，及时清除倒树断枝，疏通道路，尽快恢复原状。

2.2.10补植、改植：对被损坏或其他原因死亡的植物应及时补植，补植要与原品种一致，规格、数量基本相同；对已呈老化或明显与周围环境不协调的植物应改植，改植要严格按照种植规范进行。

2.2.11保持路面及绿地无垃圾杂物，有垃圾杂物10分钟内捡拾干净。做到即产即清，囤放不过夜，不焚烧。

2.2.12设施维护：绿地、水池的给排水设施，日常维护要做到完好无损，以保障绿化供水和排涝使用，防止水被人为滥用。

2.2.13其它：做好绿化档案管理及其他相关事项。

2.3室内植物摆放服务标准

2.3.1严格做好养护服务，确保植物无枯枝、残枝、黄叶。对叶尖有少许枯黄的叶片，要合理修剪，保持树形美观自然。

2.3.2在养护工作上按照科学的植物水肥需要保证盆花干湿合理，不过量浇水施肥，又不缺水少肥，施用的肥料应无异味、无毒、无刺激性气味，保证摆放环境清新自然。

2.3.3保持盆花的花盆、器皿干净整洁，无污水、泥垢及污渍。花盆内无杂物、垃圾，对损坏残缺的花盆套缸及时更换。每次养护完毕，清理现场保持清洁。

2.3.4对长势不良的盆花应建议采购人及时进行更换。

2.3.5室内植物的摆放在接到采购人通知后选择下班时间或休息日时间进行摆放，不得影响办公区域的正常办公。特殊情况经采购人同意后除外。

2.3.6物业服务单位须按国家规范及标准，提供长期警示牌和临时警示牌，如果考虑不周、摆放不当造成安全事故的，由物业服务单位负责。

**（六）保安服务**

**1.服务内容**

保安服务不在本项目之内，但需配合采购人及第三方保安公司做好相关工作。

**2.服务标准**

2.1中标人委派服务人员应配合保安人员做好相关安保工作。

2.2做好采购人要求的临时性工作。

**（七）承接查验**

承接物业前，采购人委托查验单位，与建设单位按照国家有关规定和物业服务合同的约定，共同对物业房屋部位、设施设备、隐蔽工程、室内装修、室外装修、变配电设备、电梯、通风与空调系统、给排水系统、消防设备、楼宇自控设备、绿化工程、物业项目的资料移交、钥匙、维修等进行检查和验收的活动。

**（八）其他服务**

**1. 物业管理考核处罚标准**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | 考核项目 | 考核内容及标准 | 扣罚标准 |
| 一 | 劳动纪律 | 违反劳动纪律被管理人员查到 | 按公司内部管理及处罚标准执行 |
| 违反劳动纪律、职业规范被采购方管理人员查到 | 加倍处罚当事人和直接管理人员 |
| 二 | 服务态度和职业规范 | 1、每发现一例工作时间在院内未按规定着装或未挂牌上岗者 | 10元/次 |
| 2、每出现一次被服务对象或宾客反映物业员工在服务或接待过程中有厌烦、冷淡、麻木、蔑视等行为并核实的 | 50元/次 |
| 3、每出现一次无论任何原因引起的物业员工与采购方人员、休养人员及家属或来访人员吵架、骂人的 | 200元/次，开除当事人 |
| 4、物业员工在院内出现打架斗殴现象的 | 200元/次，开除当事人 |
| 5、物业员工违反民政部“八不准”规定的 | 500元/次，开除当事人 |
| 6、物业员工在院内有卖淫嫖娼、聚众赌博、酗酒滋事等违法行为的 | 1000元/次，开除当事人 |
| 7、损坏采购方的设施设备及花草树木视情节 | 50-500元/次，情节严重开除当事人 |
| 三 | 安全稳定 | 1、如发生一般安全责任事故（含失火、被盗等）并查明原因的 | 300元/次，开除当事人 |
| 2、发生重大安全责任事故或影响政治安全事件，给采购方造成损失或负面社会影响的 | 投标人承担一切后果，赔偿相应损失，由双方协商善后处理办法 |
| 四 | 服务质量 | 1、房屋及配套设施完好率＜95% | 500元/次 |
| 2、空调故障未及时修复，影响正常使用 | 300元/次 |
| 3、电梯故障未及时修复，影响正常使用 | 300元/次 |
| 4、弱电及监控系统故障未及时修复，影响正常使用 | 300元/次 |
| 5、太阳能系统故障未及时修复，影响正常使用 | 300元/次 |
| 6、医疗呼叫及集中供氧系统未及时修复，影响正常使用 | 300元/次 |
| 7、消防设备故障未及时修复，影响正常使用 | 300元/次 |
| 8、零修、急修及时率＜99% | 50元/次 |
| 9、维修工程质量合格率＜100% | 100元/次 |
| 10、投诉处理率＜100% 投诉回访率＜100% | 200元/次 |
| 11、业主对物业管理的满意率＜95% | 300元/次 |
| 12、未按工作计划完成维修工作，且无正当理由的 | 100元/次 |
| 13、未按合同要求配齐和辞退经理、主管，且无正当理由的 | 按照本人缺勤天数工资标准扣除 |
| 14、未按合同要求配齐和辞退工作人员，且无正当理由的，每周一人 | 500元/次 |
| 15、专业技术人员无证上岗，发现一人 | 500元/次 |
| 16、接到报修未按规定时间到达现场 | 50元/次 |
| 17、接到报修按规定时间到达现场后不及时修理，推脱责任的 | 50元/次 |
| 18、合同到期，各项工作未达到要求，且无正当理由的 | 合同款1%/每项 |
| 五 | 物业交接 | 1、出言不逊，对采购方进行攻击，造成恶劣影响 | 履约保证金20% |
| 2、交接的资料不齐全、不整齐 | 履约保证金20% |
| 3、卫生状况降低，不符合合同标准 | 履约保证金20% |
| 4、设施设备完好程度未达到要求 | 履约保证金50% |

备注：

1、八不准：不歧视、不虐待、不打骂、不体罚、不戏弄、不支使、不吃休养人员的东西、不索要财物

2、当中标人出现过错时，采购方会视情况按时通报并要求加强管理，扣罚金额依据扣罚标准实施并由采购方支配，购置用于物业类物资，中标人用被罚金额作为购置资金，采购方提供中标人购置物资相应票据。

**2.各系统服务频次**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 服务项目 | 服务内容 | 频次 | 服务标准 |
| 1 | 电梯运行维修、保养 | 电梯故障报修 | 24小时 | 接到报修后维修人员应在15分钟内到达现场抢修，及时排除故障。 |
| 日常运行管理，巡视 | 1次/日 | 确保电梯按规定时间运行； |
| 轿厢内照明、通风及附属设施 | 1次/日 | 通风、照明及其它附属设施完好； |
| 电梯定期维护、保养 | 1次/15天 | 按照电梯月保养项目逐项检查保养 |
| 井道、底坑照明 | 1次/15天 | 井道、底坑照明完好 |
| 轿顶、井道、底坑卫生 | 1次/15天 | 轿顶、井道、底坑保持清洁，没有油污 |
| 故障报警通讯设施 | 1次/日 | 求救警钟、电话保持正常工作状态 |
| 电梯年检 | 1次/年 | 配合技术监督局按时年检 |
| 维修人员 |  | 持证上岗，持证人员不少于2人 |
| 电梯机房卫生 | 1次/15天 | 无尘土、无污渍、无杂物 |
|  |  |  |  |  |
| 2 | 消防系统、  安防监控系统、 | 控制室24小时值班 | 2人/ 班 | 每班值班人员不少于2人 |
| 值班人员必须持证上岗 | 8人 | 上岗人员持证率100% |
| 报警记录 | 随时 | 消防报警记录报警原因、时间及处理情况 |
| 岗位技能 | 1次/15天 | 定期培训岗位职责、技能 |
| 监控摄像机检查 | 1次/日 | 确认摄像机是否完好、图像是否清晰、监控位置是否正确 |
| 消防及安防设备设施 | 1次/日 | 设专人巡视，做的设备完好 |
| 应急照明 | 1次/月 | 确保应急照明断电后，持续照明90分钟以上 |
| UPS电源 | 1次/半年 | 确保UPS电源运行正常 |
| 防火卷帘、排烟风机、消火栓泵、喷淋泵，末端试水装置测试 | 1次/月 | 配合维保单位做好所有消防设施的检测，并做好记录 |
| 中控室卫生 | 2次/日 | 无尘土、无污渍、无杂物 |
|  |  |  |  |  |
| 3 | 配电室 | 控制室24小时值班 | 2人/ 班 | 每班值班人员不少于2人 |
| 值班人员必须持证上岗 | 8人 | 上岗人员持证率100% |
| 配电室抄表 | 1次/小时 | 电流、压工作正常，无异常现象 |
| 7号楼地下一层配电室 | 2次/日 | 配电柜电压、电流工作正常， |
| 高压配电室清扫 | 1次/年 | 变压器、高低压配电柜清扫卫生 |
| 绝缘工具检测 | 1次/半年 | 协助甲方做好配电室绝缘工具的检测 |
| 配电室卫生 | 2次/日 | 无尘土、无污渍、无杂物 |
|  |  |  |  |  |
| 4 | 供暖维修 | 供暖期间24小时运行值班 | 1次/2小时 | 抄表记录，压力、流量；设备运行状态良好；一次水、二次水供暖温度达到标准。 |
| 供暖系统日常维护 | 1次/天 | 保障供暖温度不低于标注要求。 |
| 供暖设备保养 | 2次/年 | 保证供暖设备运行正常 |
| 供暖机房卫生 | 1次/周 | 无尘土、无污渍、无杂物 |
|  |  |  |  |  |
| 5 | 电热水器管理 | 日常巡视 | 1次/日 | 查看巡视温度、运行状态、保证开水的正常供应 |
| 开水炉排污 | 1次/半月 | 达到开水炉滤芯的反冲洗，排除污垢 |
| 开水炉间卫生 | 1次/日 | 无尘土、无污渍、无杂物 |
|  | | | | |
| 6 | 空调系统维修 | 空调主机系统日常巡视 | 1次/日 | 电源、主机检查，达到设备运行正常状态， |
| 空调过滤网清洗 | 1次/半月 | 转换空调运行模式，清洗过滤网，达到节能效果 |
| 运行模式转换 | 2次/年 | 空调运行模式转换，达到季节性运行 |
|  |  |  |  |  |
| 7 | 医疗呼叫系统 | 呼叫器测试 | 1次/月 | 各系统检查、检测，保证正常运行 |
|  |  |  |  |  |
| 8 | 集中供氧系统 | 机房巡视检查 | 1次/日 | 机房内供养瓶无泄漏，供养压力正常，保证供养设备正常运行 |
| 机房卫生 | 1次/周 | 无尘土、无污渍、无印迹 |
|  |  |  |  |  |
| 9 | 太阳能热水系统 | 室外太阳能循环系统 | 1次/日 | 水泵运行正常，太阳能管制热正常，管线无跑冒滴漏现象 |
| 热水楼内供水系统 | 1次/日 | 水泵运行正常，管线无跑冒滴漏现象 |
| 自来水补水系统 | 1次/日 | 自来水供水正常，管线无跑冒滴漏现象 |
| 辅助加热系统 | 1次/日 | 电锅炉运行正常，管线无跑冒滴漏现象 |
| 电气控制 | 1次/日 | 配电箱工作正常，接触器运行无杂音。控制盘运行正常 |
| 机房卫生 | 1次/周 | 无尘土、无污渍、无印迹 |
|  |  |  |  |  |
| 10 | 空气源热泵系统 | 热泵机组巡视 | 1次/2小时 | 供电正常，管线无跑冒滴漏现象 |
| 一次水系统 | 1次/2小时 | 水泵运行正常，管线无跑冒滴漏现象 |
| 楼内供水系统 | 1次/2小时 | 水泵运行正常，管线无跑冒滴漏现象 |
| 补水系统 | 1次/2小时 | 补水正常，管线无跑冒滴漏现象 |
| 辅助加热系统 | 1次/2小时 | 电锅炉运行正常，管线无跑冒滴漏现象 |
| 电气控制 | 1次/2小时 | 配电箱工作正常，接触器运行无杂音。控制盘运行正常 |
| 机房卫生 | 1次/周 | 无尘土、无污渍、无印迹 |
|  |  |  |  |  |
| 11 | 中水系统 | 自来水补水 | 1次/日 | 自来水供水正常，管线无跑冒滴漏现象 |
| 楼内供水系统 | 1次/2小时 | 水泵运行正常，管线无跑冒滴漏现象 |
| 电气控制 | 1次/2小时 | 配电箱工作正常，接触器运行无杂音。控制盘运行正常 |
|  |  |  |  |  |
| 12 | 给水系统 | 自来水水箱清洗 | 1次/年 | 配合专业清洗单位，每年一次清洗 |
| 水样检测 | 1次/年 | 配合专业检测单位，水样取样 |
| 紫外线消毒器检查 | 1次/日 | 电源、检测消毒管，确保设备正常运行 |
| 高、低区供水系统 | 1次/2小时 | 系统压力正常、控制柜运行正常、各管路没有跑冒滴漏现象 |
| 机房卫生 | 1次/周 | 无尘土、无污渍、无印迹 |
|  |  |  |  |  |
| 13 | 排水系统 | 排污泵 | 1次/季度 | 控制箱工作正常，排污泵运行正常 |
| 排污井、雨水井及管线 | 1次/季度 | 保持室内外排水系统通畅 |
| 化粪池、隔油池 | 1次/季度 | 配合专业单位进行清掏工作。 |
|  |  |  |  |  |
| 14 | 污水处理站 | 水质检验 | 1次/日 | 水质抽样检验，达到医疗排放标准 |
| 加药设备 | 1次/日 | 加药设备运行正常，药剂充足，排放达标。 |
| 提升泵 | 1次/日 | 设备运行正常，泵坑无积水 |
| 站内卫生 | 1次/日 | 无尘土、无污渍、无杂物 |
|  |  |  |  |  |
| 15 | 配电系统 | 配电箱柜维护 | 2次/年 | 电气连接点的紧固，电器元件动作正常 |
| 配电箱柜清扫 | 2次/年 | 无尘土，无污渍。 |
| 配电井巡视 | 1次/月 | 开关柜，控制箱工作正常，线路无损坏。无尘土，无杂物 |
| 公共区域照明 | 1次/月 | 确保照明器具完好 |
| UPS电源 | 1次/半年 | 确保UPS电源运行正常 |
| 柴油发电机组 | 1次/月 | 柴油发电机组运行试验 |
| 防雷接地 | 1次/年 | 配合专业人员防雷接地检查，不合格项目进行维修，达到防雷要求。 |
| 电消检 | 1次/年 | 配合专业人员检查，不合格项目进行维修，达到规范要求。 |
|  |  |  |  |  |
| 16 | 厨房设备 | 电源线、开关检查 | 1次/月 | 保障设备供电安全 |
| 机械设备 | 1次/月 | 保障设备正常运行 |
|  |  |  |  |  |
| 17 | 其他日常工作 | 院内建筑物巡视检查 | 1次/周 | 避免物品高空坠落，造成意外伤害发生 |
| 垃圾清运 | 3次/日 | 当日垃圾当日清理外运，垃圾不过夜 |
| 医疗垃圾收集，存放 | 1次/日 | 做好收集、消毒记录，按院感要求管理 |
| 卫生消杀（灭鼠、灭蟑、灭蚊蝇） | 1次/季度 | 配合专业人员消杀。做好消杀记录 |

1. **投标人履行合同所需的设备**

采购人根据项目实际需求，需要投标人提供作业设备（自有或租赁）用于物业管理服务的，可在下表中列出，举例如下：

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 电力系统 | | | | | | |
| 序号 | 名 称 | 型 号 | 单位 | 数量 | 安装地 | 备注 |
| 1 | 干式电力变压器 | SCG9-1600/10 | 台 | 2 | 5号楼\_-B1 |  |
| 2 | 高压金属封闭式真空开关柜 | KYN(VD4)-10Z | 面 | 12 | 5号楼\_--B1 |  |
| 3 | 低压抽出式真空开关柜 | GCK | 面 | 21 | 5号楼\_--B1 |  |
| 4 | 中央信号屏 直流电源设备 电池屏  中央信号屏 | GZS10P | 面 | 3 | 5号楼\_--B1 |  |
| 5 | 照明配电箱（柜） | AL | 个 | 5 | 6号楼 |  |
| 6 | 动力配电箱（柜） | AP | 个 | 13 | 6号楼 |  |
| 7 | 户照明配电箱 | AH | 个 | 91 | 6号楼 |  |
| 8 | 电表箱 |  | 个 | 10 | 6号楼 |  |
| 9 | 控制箱（柜） |  | 个 | 3 | 6号楼 |  |
| 10 | 照明配电箱（柜） | AL | 个 | 5 | 3号楼 |  |
| 11 | 动力配电箱（柜） | AP | 个 | 13 | 3号楼 |  |
| 12 | 户照明配电箱 | AH | 个 | 89 | 3号楼 |  |
| 13 | 电表箱 |  | 个 | 10 | 3号楼 |  |
| 14 | 控制箱（柜） |  | 个 | 3 | 3号楼 |  |
| 15 | 照明配电箱（柜） | AL | 个 | 9 | 1号楼 |  |
| 16 | 动力配电箱（柜） | AP | 个 | 25 | 1号楼 |  |
| 17 | 控制箱（柜） |  | 个 | 5 | 1号楼 |  |
| 18 | 户照明配电箱 | AH | 个 | 49 | 1号楼 |  |
| 19 | 照明配电箱（柜） | AL | 个 | 2 | 2号楼 |  |
| 20 | 控制箱（柜） |  | 个 | 2 | 2号楼 |  |
| 21 | 照明配电箱（柜） | AL | 个 | 6 | 4号楼 |  |
| 22 | 动力配电箱（柜） | AP | 个 | 3 | 4号楼 |  |
| 23 | 控制箱（柜） |  | 个 | 2 | 4号楼\_ |  |
| 24 | 户照明配电箱 | AH | 个 | 30 | 4号楼 |  |
| 25 | 照明配电箱（柜） | AL | 个 | 3 | 新宿舍楼 |  |
| 26 | 动力配电箱（柜） | AP | 个 | 1 | 新宿舍楼 |  |
| 27 | 控制箱（柜） |  | 个 | 1 | 新宿舍楼 |  |
| 28 | 照明配电箱（柜） | AL | 个 | 1 | 临建宿舍 |  |
| 29 | 抽出式交流低压开关柜 | MNSID | 面 | 16 | 7号楼\_B1 |  |
| 30 | 配电柜 | MNS | 面 | 20 | 7号楼\_B2~16层 |  |
| 31 | 控制箱（柜） |  | 个 | 114 | 7号楼\_B2~16层 |  |
| 32 | 照明配电箱（柜） | AL | 个 | 26 | 7号楼\_B2~16层 |  |
| 33 | 动力配电箱（柜） | AP | 个 | 12 | 7号楼\_B2~16层 |  |
| 34 | 应急照明配电柜 | ALE | 面 | 22 | 7号楼\_B2~16层 |  |
| 35 | 双电源互投切换箱 | AP | 个 | 16 | 7号楼\_B2~16层 |  |
| 36 | 户照明配电箱 | AH | 个 | 337 | 7号楼\_3~16层 |  |
| 37 | 照明配电箱 | AL | 个 | 1 | 临建宿舍 |  |
| 38 | 照明配电箱 | AL | 个 | 3 | 新宿舍楼 |  |
| 39 | 照明配电箱 | AL | 个 | 1 | 发热门诊 |  |
| 40 | 动力配电箱 | AP | 个 | 2 | 发热门诊 |  |
| 41 | 照明配电箱 | AL | 个 | 2 | 煎药室 |  |
| 42 | 照明配电箱 | AL | 个 | 2 | 南门平房 |  |
| 43 | 照明配电箱 | AL | 个 | 2 | 东门保安室 |  |
| 44 | 照明配电箱 | AL | 个 | 2 | 颐养怡康一层连廊 |  |

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 中水机房系统 | | | | | | |
| 序号 | 名称 | 型号 | 单位 | 数量 | 安装地 | 备注 |
| 1 | 调节池（碳钢防腐池体） | 5.00×4.00×3.50m | 个 | 1 | 7号楼\_B1层 |  |
| 2 | 生物接触氧化池（碳钢防腐池体） | 4.00×2.00×3.50m | 个 | 1 | 7号楼\_B1层 |  |
| 3 | 沉淀池（碳钢防腐池体） | 3.00×2.00×3.50m | 个 | 1 | 7号楼\_B1层 |  |
| 4 | 中间水池（碳钢防腐池体） | 1.00×2.00×3.50m | 个 | 1 | 7号楼\_B1层 |  |
| 5 | 清水池（碳钢防腐池体） | 5.00×3.00×3.50m | 个 | 1 | 7号楼\_B1层 |  |
| 6 | 石英砂过滤器 | φ1200×2500 | 台 | 1 | 7号楼\_B1层 |  |
| 7 | 絮凝加药装置 | CP-630 | 套 | 1 | 7号楼\_B1层 |  |
| 8 | 消毒加药装置 | CP-630 | 套 | 1 | 7号楼\_B1层 |  |
| 9 | 手动格栅 | GHGS-2 500\*500mm | 个 | 1 | 7号楼\_B1层 |  |
| 10 | 毛发过滤器 | MF-350 | 台 | 1 | 7号楼\_B1层 |  |
| 11 | 一级提升泵 | TD50－12/2 | 台 | 2 | 7号楼\_B1层 |  |
| 12 | 二级提升泵 | TD40－16/2 | 台 | 2 | 7号楼\_B1层 |  |
| 13 | 潜水曝气机 | JA-33-80 | 台 | 2 | 7号楼\_B1层 |  |
| 14 | 多介质过滤器 | Ф1200\*2500m | 台 | 1 | 7号楼\_B1层 |  |
| 15 | 反冲洗水泵 | TD80-18/2 | 台 | 1 | 7号楼\_B1层 |  |
| 16 | 轻型立式多级离心泵 | CDL16－6FSWSC | 台 | 2 | 7号楼\_B1层 | 低区 |
| 17 | 轻型立式多级离心泵 | CDL－16 8F SWPC | 台 | 2 | 7号楼\_B1层 | 高区 |
| 18 | 稳压罐 | NZG600-1.6-00 | 台 | 2 | 7号楼\_B1层 |  |
| 19 | 紧急排污泵 | 50QW15-20-2.2 | 台 | 2 | 7号楼\_B1层 |  |

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 生活（热水）系统 | | | | | | |
| 序号 | 名 称 | 型 号 | 单位 | 数量 | 安装地 | 备注 |
| 1 | 热水换热机组 | FGVL1200-2.0 F5.0 | 套 | 2 | 7号楼\_B1层 | 高区 |
| 2 | 热水换热机组 | FGVL1200-2.0 F5.0 | 套 | 2 | 7号楼\_B1层 | 低区 |
| 3 | 热水换热机组 | FGVL1000-1.0 F3.0 | 套 | 1 | 7号楼\_B1层 | 公共区域 |
| 4 | 管道循环泵 | FLGR25-125A | 台 | 6 | 7号楼\_B1层 | 高/低区/公区 |
| 5 | 冷凝水回收装置 | FR10－096 | 套 | 1 | 7号楼\_B1层 | 高/低区/公区 |
| 6 | 归丽晶加药器 | 11# L4.0-7.0 | 个 | 3 | 7号楼\_B1层 | 高/低区/公区 |
| 7 | 空气源热泵机组 | RSJ-900/MS-820-B | 台 | 6 | 7号楼\_B2层 | 东侧地面 |
| 8 | 管道循环泵 | 100-22/2SWHC | 台 | 2 | 7号楼\_B2层 | 一次水循环泵 |
| 9 | 轻型立式多级离心泵 | CDLF16-6 | 台 | 2 | 7号楼\_B2层 | 高区循环泵 |
| 10 | 轻型立式多级离心泵 | CDLF16-6 | 台 | 2 | 7号楼\_B2层 | 低区循环泵 |
| 11 | 水箱 | 5100\*2100\*2100(H) | 个 | 1 | 7号楼\_B2层 |  |
| 12 | 太阳能系统 |  | 套 | 1 | 1号楼 | 带锅炉辅助加热 |
|  | 套 | 1 | 3号楼 | 带锅炉辅助加热 |
|  | 套 | 1 | 4号楼 | 带锅炉辅助加热 |
|  | 套 | 1 | 6号楼 | 带锅炉辅助加热 |
|  | 套 | 1 | 新宿舍楼 | 带锅炉辅助加热 |

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 自来水机房 | | | | | | |
| 序号 | 名 称 | 型 号 | 单位 | 数量 | 安装地 | 备注 |
| 1 | 生活水箱（不锈钢） | 8000x4500x2000 | 个 | 1 | 7号楼\_B1层 |  |
| 2 | 变频供水装置 | HLS40/0.85 带稳压罐  L40 H85 N7.5  (２＋１)两用一备 | 组 | 1 | 7号楼\_B1层 | 高区 |
| 3 | 变频供水装置 | HLS40/0.55 带稳压罐  l40 H55 N5.5 (２＋１)两用一备 | 组 | 1 | 7号楼\_B1层 | 低区 |
| 4 | 紫外线消毒器 | 16管 220V  480W 1.0MPa | 套 | 4 | 7号楼\_B1层 |  |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 采暖系统 | | | | | | | | | | | | | |
| 序号 | 名 称 | 型 号 | |  | | 数量 | | 安装地 | | | 备注 | | |
| 1 | 高区高效换热器 | GXQS250-L-5.1 | | 台 | | 2 | | 7号楼\_B1层 | | |  | | |
| 2 | 高区热水循环泵 | GXQS300-L-7.9 | | 台 | | 2 | | 7号楼\_B1层 | | |  | | |
| 3 | 高区补水泵 | QDLF2-90 | | 台 | | 2 | | 7号楼\_B1层 | | |  | | |
| 4 | 高区气压罐 | SN1000-1.0 | | 台 | | 1 | | 7号楼\_B1层 | | |  | | |
| 5 | 低区高效换热器 | TGBHL 300-7.0-0.6/0.6 | | 台 | | 2 | | 7号楼\_B1层 | | |  | | |
| 6 | 低区热水循环泵 | SGL65-160 | | 台 | | 2 | | 7号楼\_B1层 | | |  | | |
| 7 | 低区补水泵 | QDLF2-70 | | 台 | | 2 | | 7号楼\_B1层 | | |  | | |
| 8 | 低区气压罐 | SN1000-0.6 | | 台 | | 1 | | 7号楼\_B1层 | | |  | | |
| 9 | 全自动软化水装置 | TRB-350 N=800W | | 套 | | 1 | | 7号楼\_B1层 | | |  | | |
| 10 | 闭式冷凝水回收器 | LNH-4 | | 套 | | 1 | | 7号楼\_B1层 | | |  | | |
| 11 | 软化水箱 | 2000X1500X2000 | | 个 | | 1 | | 7号楼\_B1层 | | |  | | |
| 12 | 暖气片 |  | | 组 | | 989 | | 7号楼\_B2~16层 | | |  | | |
| 13 | 暖气片 |  | | 组 | | 213 | | 1号楼 | | |  | | |
| 14 | 暖气片 |  | | 组 | | 61 | | 2号楼 | | |  | | |
| 15 | 暖气片 |  | | 组 | | 295 | | 3号楼 | | |  | | |
| 16 | 暖气片 |  | | 组 | | 39 | | 4号楼 | | |  | | |
| 17 | 暖气片 |  | | 组 | | 10 | | 5号楼 | | |  | | |
| 18 | 暖气片 |  | | 组 | | 324 | | 6号楼 | | |  | | |
| 19 | 暖气片 |  | | 组 | | 40 | | 临建宿舍 | | |  | | |
| 20 | 暖气片 |  | | 组 | | 24 | | 新宿舍楼 | | |  | | |
| 21 | 暖气片 |  | | 组 | | 10 | | 发热门诊 | | |  | | |
| 22 | 暖气片 |  | | 组 | | 6 | | 煎药室 | | |  | | |
| 23 | 暖气片 |  | | 组 | | 9 | | 南门平房 | | |  | | |
| 24 | 暖气片 |  | | 组 | | 5 | | 东门保安室 | | |  | | |
| 25 | 暖气片 |  | | 组 | | 5 | | 颐养怡康一层连廊 | | |  | | |
|  |  |  | |  | |  | |  | | |  | | |
| 消防、喷淋系统 | | | | | | | | | | | | | |
| 序号 | 名 称 | | | | 型 号 | | 单位 | | 数量 | | 安装地 | 备注 | | |
| 1 | 消防水泵 | | | | XBD8.5/30-45HY | | 台 | | 2 | | 7号楼\_B2层 |  | | |
| 2 | 喷淋水泵 | | | | XBD8.5/40-55HY | | 台 | | 2 | | 7号楼\_B2层 |  | | |
| 3 | 湿式报警阀组 | | | | DN150 | | 组 | | 3 | | 7号楼\_B2层 |  | | |
| 4 | 数字智能消防自动巡检柜 | | | | THF－55 | | 台 | | 1 | | 7号楼\_B2层 |  | | |
| 5 | 控制柜 | | | | TH－100 | | 个 | | 1 | | 7号楼\_B2层 |  | | |
| 6 | 低配电柜 | | | | HXK-SK-3 | | 个 | | 1 | | 7号楼\_B2层 |  | | |
| 7 | 增压稳压设备 | | | | ZW(L)-I-XZ-10 | | 套 | | 1 | | 7号楼\_屋面 |  | | |
| 8 | 隔膜气压罐 | | | | SQL1000/0.6 | | 个 | | 1 | | 7号楼\_屋面 |  | | |
| 9 | 稳压一号泵 | | | | XBD32-200IA | | 台 | | 2 | | 7号楼\_屋面 |  | | |
| 10 | 防火卷帘门 | | | |  | | 个 | | 14 | | 7号楼 |  | | |
| 11 | 消防广播扬声器 | | | | JHJ-813 | | 个 | | 252 | | 7号楼 |  | | |
| 12 | 消防报警电话 | | | | HD210 | | 个 | | 5 | | 7号楼 |  | | |
| 13 | 手动报警按钮（带电话插孔） | | | | J-SJP-M-TX3140 | | 个 | | 50 | | 7号楼 |  | | |
| 14 | 烟感探测器 | | | | YJ-106 | | 个 | | 1223 | | 7号楼 |  | | |
| 15 | 感温探测器 | | | | JTY-GD-930 | | 个 | | 175 | | 7号楼 |  | | |
| 16 | 燃气探测器 | | | |  | | 个 | | 14 | | 7号楼 |  | | |
| 17 | 消火栓 | | | |  | | 个 | | 150 | | 7号楼 |  | | |
| 18 | 喷淋头 | | | | ZST-15 | | 个 | | 1473 | | 7号楼 |  | | |
| 19 | 水基型灭火器 | | | | MSWZ/3 | | 个 | | 252 | | 7号楼 |  | | |
| 20 | 干粉灭火器 | | | | MFZ/ABC5 | | 个 | | 90 | | 7号楼 |  | | |
| 21 | 推车式水基型灭火器 | | | | MSWTZ/25 | | 个 | | 23 | | 7号楼 |  | | |
| 22 | 火灾显示盘 | | | |  | | 个 | | 18 | | 7号楼 |  | | |
| 23 | 消火栓 | | | | 950X650X240 | | 个 | | 26 | | 1号楼 |  | | |
| 24 | 水基型灭火器 | | | | MSWZ/3 | | 个 | | 70 | | 1号楼 |  | | |
| 25 | 干粉灭火器 | | | | MFZ/ABC5 | | 个 | | 11 | | 1号楼 |  | | |
| 26 | 推车式水基型灭火器 | | | | MSWTZ/25 | | 个 | | 1 | | 1号楼 |  | | |
| 27 | 手动报警按钮（带电话插孔） | | | | National | | 个 | | 50 | | 1号楼 |  | | |
| 28 | 呼吸面罩 | | | | XHZLC40 | | 个 | | 232 | | 1号楼 |  | | |
| 29 | 消火栓 | | | | 950X650X240 | | 个 | | 8 | | 2、5号楼 |  | | |
| 30 | 水基型灭火器 | | | | MSWZ/3 | | 个 | | 13 | | 2、5号楼 |  | | |
| 31 | 干粉灭火器 | | | | MFZ/ABC5 | | 个 | | 25 | | 2、5号楼 |  | | |
| 32 | 手动报警按钮（带电话插孔） | | | | National | | 个 | | 4 | | 2、5号楼 |  | | |
| 33 | 呼吸面罩 | | | | XHZLC40 | | 个 | | 22 | | 2、5号楼 |  | | |
| 34 | 水基型灭火器 | | | | MSWZ/3 | | 个 | | 29 | | 公共区域 |  | | |
| 35 | 干粉灭火器 | | | | MFZ/ABC5 | | 个 | | 18 | | 公共区域 |  | | |
| 36 | 手动报警按钮（带电话插孔） | | | | National | | 个 | | 4 | | 公共区域 |  | | |
| 37 | 呼吸面罩 | | | | XHZLC40 | | 个 | | 40 | | 公共区域 |  | | |
| 38 | 消火栓 | | | | 950X650X240 | | 个 | | 31 | | 3号楼 |  | | |
| 39 | 水基型灭火器 | | | | MSWZ/3 | | 个 | | 60 | | 3号楼 |  | | |
| 40 | 干粉灭火器 | | | | MFZ/ABC5 | | 个 | | 16 | | 3号楼 |  | | |
| 41 | 推车式水基型灭火器 | | | | MSWTZ/25 | | 个 | | 1 | | 3号楼 |  | | |
| 42 | 手动报警按钮（带电话插孔） | | | | National | | 个 | | 11 | | 3号楼 |  | | |
| 43 | 呼吸面罩 | | | | XHZLC40 | | 个 | | 317 | | 3号楼 |  | | |
| 44 | 消火栓 | | | | 950X650X240 | | 个 | | 5 | | 4号楼 |  | | |
| 45 | 水基型灭火器 | | | | MSWZ/3 | | 个 | | 20 | | 4号楼 |  | | |
| 46 | 干粉灭火器 | | | | MFZ/ABC5 | | 个 | | 8 | | 4号楼 |  | | |
| 47 | 手动报警按钮（带电话插孔） | | | | National | | 个 | | 5 | | 4号楼 |  | | |
| 48 | 呼吸面罩 | | | | XHZLC40 | | 个 | | 50 | | 4号楼 |  | | |
| 49 | 消火栓 | | | | 950X650X240 | | 个 | | 31 | | 6号楼 |  | | |
| 50 | 水基型灭火器 | | | | MSWZ/3 | | 个 | | 60 | | 6号楼 |  | | |
| 51 | 干粉灭火器 | | | | MFZ/ABC5 | | 个 | | 12 | | 6号楼 |  | | |
| 52 | 推车式水基型灭火器 | | | | MSWTZ/25 | | 个 | | 1 | | 6号楼 |  | | |
| 53 | 手动报警按钮（带电话插孔） | | | | National | | 个 | | 12 | | 6号楼 |  | | |
| 54 | 呼吸面罩 | | | | XHZLC40 | | 个 | | 250 | | 6号楼 |  | | |

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 排水系统 | | | | | | |
| 序号 | 名 称 | 型 号 | 单位 | 数量 | 安装地 | 备注 |
| 1 | 潜水泵 | JYWQ65-20-20-2.2 | 台 | 9 | B2层 |  |
| 2 | 潜水泵 | JYWQ65-35-18-5.5 | 台 | 8 | B2层 |  |
| 3 | 潜水泵 | JYWQ40-12-16-1.5 | 台 | 2 | B2层 |  |
| 4 | 潜水泵 | JYWQ65-45-25-7.5 | 台 | 2 | 室外旗杆下 | 隔油池 |
| 5 | 潜水泵 | JYWQ65-45-25-7.5 | 台 | 2 | 7号楼西侧 | 隔油池 |
| 6 | 潜水泵 | JYWQ40-12-16-1.5 | 台 | 2 | 医疗楼西侧 |  |
| 7 | 潜水泵 | JYWQ40-12-16-1.5 | 台 | 2 | 物业办公室 |  |
| 8 | 潜水泵 | JYWQ40-12-16-1.5 | 台 | 2 | 颐养楼北侧 |  |
| 9 | 潜水泵 | JYWQ65-20-20-2.2 | 台 | 2 | 7号楼北侧 |  |

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 通风系统 | | | | | | |
| 序号 | 名 称 | 型 号 | 单位 | 数量 | 安装地 | 备注 |
| 1 | 送风机 | GXF-I-7.0S | 台 | 3 | 7号楼\_B1层 |  |
| 2 | 排风机 | GXF-I-8.0E | 台 | 1 | 7号楼\_B1层 |  |
| 3 | 排烟风机 | HTF-I-5.5 | 台 | 2 | 7号楼\_走廊排烟 |  |
| 4 | 低噪柜式风机 | HTFC-I-30 | 台 | 2 | 7号楼\_厨房排风机 |  |
| 5 | 送风机 | SWF(B)-I-7 | 台 | 2 | 7号楼\_楼梯间正压送风 |  |
| 6 | 送风机 | SWF(B)-I-6.5 | 台 | 2 | 7号楼\_前室正压送风 |  |
| 7 | 补风机 | SWF-I-5 | 台 | 3 | 7号楼\_B1层走廊 |  |
| 8 | 排烟风机 | HTF-I-4.5 | 台 | 3 | 7号楼\_B1层走廊 |  |
| 9 | 喷流诱导风机 | YDF-I-6W 200W | 台 | 5 | 7号楼\_车库 |  |
| 10 | 热回收式新风换气机 | XHBX-D16H | 台 | 32 | 7号楼\_1~16层 |  |
| 11 | 防爆轴流风机 | DZ-I-5 L6000 | 台 | 1 | 首层燃气表间 |  |
| 12 | 排气扇 | XC1506 | 台 | 348 | 7号楼\_卫生间 |  |
| 13 | 排气扇 | XC1506 | 台 | 55 | 1号楼\_卫生间 |  |
| 14 | 排气扇 | XC1506 | 台 | 3 | 2号楼\_卫生间 |  |
| 15 | 排气扇 | XC1506 | 台 | 104 | 3号楼\_卫生间 |  |
| 16 | 排气扇 | XC1506 | 台 | 38 | 4号楼\_卫生间 |  |
| 17 | 排气扇 | XC1506 | 台 | 2 | 5号楼\_卫生间 |  |
| 18 | 排气扇 | XC1506 | 台 | 96 | 6号楼\_卫生间 |  |
| 19 | 排气扇 | XC1506 | 台 | 2 | 南门公共卫生间 |  |
| 20 | 排风箱 |  | 台 | 2 | 1号楼\_理疗室 |  |

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 人防通风系统 | | | | | | |
| 序号 | 名 称 | 型 号 | 单位 | 数量 | 安装地 | 备注 |
| 1 | 消防排烟风机 | HTFA-I-10-1450 | 台 | 1 | 7号楼\_B2层车库 |  |
| 2 | 低噪柜式风机 | DBF-III-7.1-450 | 台 | 1 | 7号楼\_B2层车库 |  |
| 3 | 除湿机 | L4000 N8.5 | 台 | 1 | 7号楼\_B2层人员掩蔽 |  |
| 4 | 送风机 | GXF-I-5.0F | 台 | 1 | 7号楼\_B2层人员掩蔽 |  |
| 5 | 低噪柜式风机 | HTFC-I-20-650 | 台 | 1 | 7号楼\_B2层车库 |  |
| 6 | 正压送风机 | SWF(A)-I-7 | 台 | 1 | 7号楼\_地下二层前室 |  |
| 7 | 低噪排风机 | GXF-I-5.0S | 台 | 1 | 7号楼\_人员掩蔽 |  |
| 8 | 排烟风机 | HTF-I-4.5 | 台 | 1 | 7号楼\_人员掩蔽走廊 |  |
| 9 | 手摇电动两用风机 | F270-2 | 台 | 2 | 7号楼\_B2层人员掩蔽 |  |
| 10 | 喷流诱导风机 | YDF-I-6W 200W | 台 | 5 | 7号楼\_B2层车库 |  |
| 11 | 滤尘器 | LWP-D(X) | 块 | 2 | 7号楼\_B2层人员掩蔽 |  |
| 12 | 过滤吸收器 | SR76-500 | 只 | 2 | 7号楼\_B2层人员掩蔽 |  |
| 13 | 潜污泵 | JPWO65-20-20-1400 | 台 | 3 | 7号楼\_B2层人员掩蔽 |  |
| 14 | 潜污泵 | JPWO65-20-16-1200 | 台 | 1 | 7号楼\_B2层人员掩蔽 |  |

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 空调系统 | | | | | | |
| 序号 | 名 称 | 型 号 | 单位 | 数量 | 安装地 | 备注 |
| 1 | 多联机室外机\_海信日立 | RAS-690FSN1Q | 台 | 5 | 7号楼\_16层楼顶 | 直流变频 |
| 2 | 多联机室外机\_海信日立 | RAS-400FSN1Q | 台 | 5 | 7号楼\_16层楼顶 | 直流变频 |
| 3 | 多联机室外机\_海信日立 | RAS-450FSN1Q | 台 | 3 | 7号楼\_16层楼顶 | 直流变频 |
| 4 | 多联机室外机\_海信日立 | RAS-500FSN1Q | 台 | 2 | 7号楼\_16层楼顶 | 直流变频 |
| 5 | 多联机室外机\_海信日立 | RAS-335FSN1Q | 台 | 1 | 7号楼\_16层楼顶 | 直流变频 |
| 6 | 多联机室外机\_海信日立 | RAS-335FSN1Q | 台 | 1 | 7号楼\_2层楼顶 | 直流变频 |
| 7 | 多联机室外机\_海信日立 | RAS-400FSN2Q | 台 | 5 | 7号楼\_2层楼顶 | 直流变频 |
| 8 | 多联机室外机\_海信日立 | RAS-450FSN3Q | 台 | 1 | 7号楼\_2层楼顶 | 直流变频 |
| 9 | 多联机室外机\_海信日立 | RAS-500FSN4Q | 台 | 1 | 7号楼\_2层楼顶 | 直流变频 |
| 10 | 多联机室外机\_海信日立 | RAS-690FSN1Q | 台 | 5 | 7号楼\_2层楼顶 | 直流变频 |
| 11 | 多联机室外机\_海信日立 | RAS-800FSN2Q | 台 | 3 | 7号楼\_2层楼顶 | 直流变频 |
| 12 | 多联机室外机\_海信日立 | RAS-850FSN3Q | 台 | 2 | 7号楼\_2层楼顶 | 直流变频 |
| 13 | 多联机室外机\_海信日立 | RAS-900FSN4Q | 台 | 2 | 7号楼\_2层楼顶 | 直流变频 |
| 14 | 多联机室内机\_海信日立 | FXFP28KMVC | 台 | 1 | 7号楼\_1层 | 四面出风天井机 |
| 15 | 多联机室内机\_海信日立 | FXFP45KMVC | 台 | 8 | 7号楼\_1层 | 四面出风天井机 |
| 16 | 多联机室内机\_海信日立 | FXFP56KMVC | 台 | 46 | 7号楼\_B1~16层 | 四面出风天井机 |
| 17 | 多联机室内机\_海信日立 | FXFP71KMVC | 台 | 28 | 7号楼\_B1/1层 | 四面出风天井机 |
| 18 | 多联机室内机\_海信日立 | FXFP90KMVC | 台 | 2 | 7号楼\_1层 | 四面出风天井机 |
| 19 | 多联机室内机\_海信日立 | FXFP100KMVC | 台 | 9 | 7号楼\_2层 | 四面出风天井机 |
| 20 | 多联机室内机\_海信日立 | FXFP140KMVC | 台 | 3 | 7号楼\_1层 | 四面出风天井机 |
| 21 | 多联机室内机\_海信日立 | FXNP71MMVC | 台 | 4 | 7号楼\_3层 | 标准风管机 |
| 22 | 多联机室内机\_海信日立 | FXNP45MMVC | 台 | 18 | 7号楼\_ 5/8/10/13/15层 | 标准风管机 |
| 23 | 多联机室内机\_海信日立 | FXDP22PPVC | 台 | 514 | 7号楼\_B1~16层 | 薄型风管机 |
| 24 | 多联机室外机\_大金 | RY250KMY1L | 台 | 5 | 1号楼 |  |
| 25 | 多联机室内机\_大金 | FHYB125 | 台 | 18 | 1号楼 |  |
| 26 | 多联机室外机\_大金 | RSXY10KY1 | 台 | 6 | 1号楼 |  |
| 27 | 多联机室外机\_大金 | RXY10M | 台 | 1 | 1号楼 |  |
| 28 | 多联机室内机\_大金 | FXYD20 | 台 | 19 | 1号楼 |  |
| 29 | 多联机室内机\_大金 | FXYD25 | 台 | 16 | 1号楼 |  |
| 30 | 多联机室内机\_大金 | FXYD32 | 台 | 2 | 1号楼 |  |
| 31 | 多联机室内机\_大金 | FXYD40 | 台 | 1 | 1号楼 |  |
| 32 | 多联机室内机\_大金 | FXYD50 | 台 | 2 | 1号楼 |  |
| 33 | 多联机室内机\_大金 | FXYD63 | 台 | 3 | 1号楼 |  |
| 34 | 多联机室内机\_大金 | FXYS80 | 台 | 11 | 1号楼 |  |
| 35 | 多联机室内机\_大金 | FXYS125 | 台 | 1 | 1号楼 |  |
| 36 | 柜机室外机\_大金 | RX56 | 台 | 4 | 1号楼 |  |
| 37 | 柜机室内机\_大金 | FVX56 | 台 | 4 | 1号楼 |  |
| 38 | 分体空调室外机\_美的 | RSJ900 | 台 | 74 | 1号楼 |  |
| 39 | 分体空调室内机\_美的 | MS-820-B | 台 | 74 | 1号楼 |  |
| 40 | 多联机室外机\_大金 | RY250KMY1L | 台 | 1 | 2号楼 |  |
| 41 | 多联机室外机\_大金 | RXY10M | 台 | 4 | 2号楼 |  |
| 42 | 多联机室内机\_大金 | FXYD20 | 台 | 10 | 2号楼 |  |
| 43 | 多联机室内机\_大金 | FXYD32 | 台 | 6 | 2号楼 |  |
| 44 | 多联机室内机\_大金 | FXYD40 | 台 | 1 | 2号楼 |  |
| 45 | 多联机室内机\_大金 | FXYD50 | 台 | 5 | 2号楼 |  |
| 46 | 多联机室内机\_大金 | FXYS71 | 台 | 1 | 2号楼 |  |
| 47 | 多联机室内机\_大金 | FXYS80 | 台 | 3 | 2号楼 |  |
| 48 | 多联机室内机\_大金 | FXYS100 | 台 | 1 | 2号楼 |  |
| 49 | 多联机室内机\_大金 | FXYS125 | 台 | 1 | 2号楼 |  |
| 50 | 多联机室内机\_大金 | FXYS10C | 台 | 1 | 2号楼 |  |
| 51 | 分体空调室外机\_大金 | RY71 | 台 | 2 | 2号楼 |  |
| 52 | 分体空调室内机\_大金 | FHYB71 | 台 | 2 | 2号楼 |  |
| 53 | 多联机室外机\_大金 | RSXY8KY1C | 台 | 4 | 3号楼 |  |
| 54 | 多联机室外机\_大金 | RSXY8KY1 | 台 | 1 | 3号楼 |  |
| 55 | 多联机室内机\_大金 | FXYD32 | 台 | 15 | 3号楼 |  |
| 56 | 多联机室内机\_大金 | FXYD50 | 台 | 5 | 3号楼 |  |
| 57 | 多联机室内机\_大金 | FXYS80 | 台 | 5 | 3号楼 |  |
| 58 | 分体空调室外机\_美的 | RSJ900 | 台 | 122 | 3号楼 |  |
| 59 | 分体空调室内机\_美的 | MS-820-B | 台 | 122 | 3号楼 |  |
| 60 | 分体空调室外机\_海尔 | KFR-26GW | 台 | 8 | 4号楼 |  |
| 61 | 分体空调室内机\_海尔 | 03JDM83A | 台 | 8 | 4号楼 |  |
| 62 | 分体空调室外机\_大金 | RX35 | 台 | 18 | 4号楼 |  |
| 63 | 分体空调室内机\_大金 | FTXE35 | 台 | 18 | 4号楼 |  |
| 64 | 分体空调室外机\_美的 | KFR-32GW | 台 | 4 | 4号楼 |  |
| 65 | 分体空调室内机\_美的 | DY-DH400 | 台 | 4 | 4号楼 |  |
| 66 | 多联机室外机\_大金 | RY250KMY1L | 台 | 3 | 5号楼 |  |
| 67 | 多联机室内机\_大金 | FHYB125 | 台 | 6 | 5号楼 |  |
| 68 | 多联机室外机\_大金 | RY250KMY1L | 台 | 1 | 6号楼 |  |
| 69 | 多联机室外机\_大金 | RSXY10KY1 | 台 | 3 | 6号楼 |  |
| 70 | 多联机室外机\_大金 | RHXY280KAMY1 | 台 | 2 | 6号楼 |  |
| 71 | 多联机室外机\_大金 | RSXY10KY1C | 台 | 2 | 6号楼 |  |
| 72 | 多联机室外机\_海尔 | KK-140W/(BP) | 台 | 1 | 6号楼 |  |
| 73 | 多联机室内机\_大金 | FXYD20 | 台 | 23 | 6号楼 |  |
| 74 | 多联机室内机\_大金 | FXYD40 | 台 | 20 | 6号楼 |  |
| 75 | 多联机室内机\_大金 | FXYD63 | 台 | 5 | 6号楼 |  |
| 76 | 多联机室内机\_大金 | FXYS80 | 台 | 5 | 6号楼 |  |
| 77 | 多联机室外机\_海尔 | KR-32G | 台 | 5 | 6号楼 |  |
| 78 | 分体空调室外机\_美的 | RSJ900 | 台 | 82 | 6号楼 |  |
| 79 | 分体空调室内机\_美的 | MS-820-B | 台 | 82 | 6号楼 |  |
| 80 | 分体空调室外机\_海尔 | KFR-26GW | 台 | 16 | 新宿舍楼 |  |
| 81 | 分体空调室内机\_海尔 | 03JDM83A | 台 | 16 | 新宿舍楼 |  |
| 82 | 柜机室外机\_LG | KFR-72LW | 台 | 1 | 临建宿舍 |  |
| 83 | 柜机室内机\_LG | M32BWBp | 台 | 1 | 临建宿舍 |  |
| 84 | 分体空调室外机\_LG | LGLS | 台 | 5 | 临建宿舍 |  |
| 85 | 分体空调室内机\_LG | J2631BE | 台 | 5 | 临建宿舍 |  |
| 86 | 分体空调室外机\_大金 | RX35 | 台 | 5 | 4号楼 |  |
| 87 | 分体空调室内机\_大金 | FTXE35 | 台 | 5 | 4号楼 |  |
| 88 | 分体空调室外机\_LG | LGLS | 台 | 5 | 发热门诊 |  |
| 89 | 分体空调室内机\_LG | J2631BE | 台 | 5 | 发热门诊 |  |
| 90 | 分体空调室外机\_海尔 | KFR-26GW | 台 | 2 | 煎药室 |  |
| 91 | 分体空调室内机\_海尔 | 03JDM83A | 台 | 2 | 煎药室 |  |
| 92 | 分体空调室外机\_海尔 | KFR-26GW | 台 | 6 | 南门平房 |  |
| 93 | 分体空调室内机\_海尔 | 03JDM83A | 台 | 6 | 南门平房 |  |
| 94 | 柜机室外机\_LG | KFR-72LW | 台 | 1 | 东门保安室 |  |
| 95 | 柜机室内机\_LG | M32BWBp | 台 | 1 | 东门保安室 |  |
| 96 | 分体空调室外机\_大金 | RX35 | 台 | 1 | 东门保安室 |  |
| 97 | 分体空调室内机\_大金 | FTXE35 | 台 | 1 | 东门保安室 |  |

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 监控系统(安防) | | | | | | |
| 序号 | 名 称 | 型 号 | 单位 | 数量 | 安装地 | 备注 |
| 1 | 消防控制台 | QTG201 | 台 | 1 | 7号楼\_监控室 |  |
| 2 | 硬盘录象机 | 海康 | 台 | 15 | 7号楼\_监控室 |  |
| 3 | 硬盘录象机 | 大华 | 台 | 8 | 7号楼\_监控室 |  |
| 4 | 全数字视频数字光瑞机 | 华龙 | 台 | 4 | 7号楼\_监控室 |  |
| 5 | UPS备用电 | - | 套 | 1 | 7号楼\_监控室 |  |
| 6 | 硬盘录象管理器 （计算机） |  | 台 | 1 | 7号楼\_监控室 |  |
| 7 | 超窄边DID液晶拼接 | PJSK4601P | 台 | 18 | 7号楼\_监控室 |  |
| 8 | 海信液晶电视 | TLM42V78PK | 台 | 6 | 7号楼\_监控室 |  |
| 9 | FR2火灾报警控制器 （联动型）壁挂式 | B2R9999ch00/w | 台 | 3 | 7号楼\_监控室 |  |
| 10 | XDX1配电箱 | XDX1 | 台 | 2 | 7号楼\_监控室 |  |
| 11 | 火灾报警控制器（联动型） | JB-QT-LD128E11 | 台 | 1 | 7号楼\_监控室 |  |
| 12 | 硬盘录像管理器（计算机） | E2211Hb | 台 | 3 | 7号楼\_监控室 |  |
| 13 | 硬盘录像管理器（计算机） | L1950WA | 台 | 1 | 7号楼\_监控室 |  |
| 14 | 火灾报警控制器（联动型） | JB-QB/LH160 | 台 | 1 | 7号楼\_监控室 |  |
| 15 | 红外线摄像头 |  | 个 | 148 | B2~16层/电梯轿厢内 |  |
| 16 | 监控系统 |  | 套 | 1 | 7号楼\_5层护士站 |  |
| 17 | 监控系统 |  | 套 | 1 | 7号楼\_10层护士站 |  |
| 18 | 监控系统 |  | 套 | 1 | 7号楼\_15层护士站 |  |
| 19 | 监控系统 |  | 套 | 1 | 1号楼\_3层护士站 |  |
| 20 | 监控系统 |  | 套 | 1 | 3号楼\_3层护士站 |  |
| 21 | 监控系统 |  | 套 | 1 | 6号楼\_1层护士站 |  |
| 22 | 监控系统 |  | 套 | 1 | 东门保安室 |  |

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 弱电系统 | | | | | | |
| 序号 | 名 称 | 型 号 | 单位 | 数量 | 安装地 | 备注 |
| 1 | 电话 |  | 系统 |  | 老人房间/办公区 |  |
| 2 | 电视 |  | 系统 |  | 老人房间 |  |
| 3 | 医疗呼叫设备 |  | 系统 |  | 老人房间 |  |
| 4 | 网络设备 |  | 系统 |  | 全院 |  |

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 其他设备 | | | | | | |
| 序号 | 名 称 | 型 号 | 单位 | 数量 | 安装地 | 备注 |
| 1 | 液氧站 |  | 座 | 1 | 1号楼西侧 |  |
| 2 | 氧气管线及末端插口 |  | 系统 | 1 | 1号楼 |  |
| 3 | 氧气管线及末端插口 |  | 系统 | 1 | 3号楼 |  |
| 4 | 氧气管线及末端插口 |  | 系统 | 1 | 6号楼 |  |
| 5 | 自动门 |  | 套 | 2 | 1号楼 |  |
| 6 | 自动门 |  | 套 | 2 | 4号楼 |  |
| 7 | 自动门 |  | 套 | 1 | 6号楼 |  |
| 8 | 自动门 |  | 套 | 2 | 7号楼 |  |
| 9 | 菜单显示屏 | LED | 个 | 16 | 7号楼 |  |
| 10 | 菜单显示屏 | LED | 个 | 3 | 1号楼 |  |
| 11 | 菜单显示屏 | LED | 个 | 5 | 3号楼 |  |
| 12 | 菜单显示屏 | LED | 个 | 5 | 6号楼 |  |
| 13 | 液晶显示屏 | LED | 个 | 1 | 7号楼 |  |
| 14 | 液晶显示屏 | LED | 个 | 1 | 1号楼 |  |
| 15 | 液晶显示屏 | LED | 个 | 1 | 5号楼 |  |
| 16 | 电气火灾监控设备 |  | 套 | 1 | 5号楼高压配电室 |  |
| 17 | 污水处理站 |  | 座 | 1 | 2号楼南侧 |  |

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 食堂设备 | | | | | | |
| 序号 | 名 称 | 型 号 | 单位 | 数量 | 安装地 | 备注 |
| 1 | 洗碗机 | K200C-NT-L-50-NEA-ND | 台 | 1 | 洗碗间 |  |
| 2 | 亿高豪华高温消毒柜 | RTP700H | 个 | 4 | 洗碗间 |  |
| 3 | 二联洗碗池 |  | 个 | 12 | 洗碗间 |  |
| 4 | 三联水池 |  | 个 | 2 | 洗碗间 |  |
| 5 | 残食台 |  | 个 | 1 | 洗碗间 |  |
| 6 | 储碗柜 |  | 个 | 6 | 洗碗间 |  |
| 7 | 不锈钢台子 |  | 个 | 5 | 洗碗间 |  |
| 8 | 分餐台 |  | 个 | 3 | 分餐间 |  |
| 9 | 餐车 |  | 台 | 26 | 分餐间 |  |
| 10 | 三联水池 |  | 个 | 1 | 分餐间 |  |
| 11 | 星星商用双开门冰箱 |  | 个 | 1 | 分餐间 |  |
| 12 | 调料台 |  | 个 | 1 | 老人副食操作间 |  |
| 13 | 双开门工作柜 |  | 个 | 5 | 老人副食操作间 |  |
| 14 | 不锈钢台子 |  | 个 | 5 | 老人副食操作间 |  |
| 15 | 碗柜 |  | 个 | 3 | 老人副食操作间 |  |
| 16 | 三联池子 |  | 个 | 1 | 老人副食操作间 |  |
| 17 | 燃气火锅灶1m | DT-50A | 个 | 3 | 老人副食操作间 |  |
| 18 | 燃气火锅灶800mm | DET-A | 个 | 4 | 老人副食操作间 |  |
| 19 | 燃气中餐灶 | ZCT190-A | 个 | 1 | 老人副食操作间 |  |
| 20 | 两门星星商用冰箱4门 |  | 个 | 2 | 老人副食操作间 |  |
| 21 | 电磁大锅灶 | JXCJ-1009 | 个 | 1 | 老人副食操作间 |  |
| 22 | 清泉可倾式燃气汤锅 | RQ-30 | 个 | 1 | 老人副食操作间 |  |
| 23 | 燃气蒸箱 | ZXT-50-A | 个 | 2 | 老人副食操作间 |  |
| 24 | 煲仔炉 | BZT-50 | 个 | 1 | 老人副食操作间 |  |
| 25 | 燃气低汤灶 | T2400 | 个 | 1 | 老人副食操作间 |  |
| 26 | 燃气低汤灶 | DTZT1-40A | 个 | 1 | 职工副食操作间 |  |
| 27 | 燃气蒸箱 | ZXT50-A | 个 | 1 | 职工副食操作间 |  |
| 28 | 燃气大锅灶800mm | DET-A | 个 | 3 | 职工副食操作间 |  |
| 29 | 煲仔炉 | BZT-50 | 个 | 1 | 职工副食操作间 |  |
| 30 | 燃气中餐灶 | ZCT190-A | 个 | 2 | 职工副食操作间 |  |
| 31 | 新飞冰箱 |  | 个 | 1 | 职工副食操作间 |  |
| 32 | 碗柜 |  | 个 | 2 | 职工副食操作间 |  |
| 33 | 两门星星冰箱 |  | 个 | 1 | 职工副食操作间 |  |
| 34 | 四门星星冰箱 |  | 个 | 1 | 职工副食操作间 |  |
| 35 | 三联池 |  | 个 | 1 | 职工副食操作间 |  |
| 36 | 调料台 |  | 个 | 2 | 职工副食操作间 |  |
| 37 | 双开门工作柜 |  | 个 | 2 | 职工副食操作间 |  |
| 38 | 二联池 |  | 个 | 1 | 主食操作间 |  |
| 39 | 池子 |  | 个 | 1 | 主食操作间 |  |
| 40 | 面包发酵箱 | FX-13A | 个 | 1 | 主食操作间 |  |
| 41 | 食品烘箱 | F2-HX90C | 个 | 2 | 主食操作间 |  |
| 42 | 香乐康自动恒温电热铛 | YXD-45 | 台 | 1 | 主食操作间 |  |
| 43 | 燃气大锅灶 | DET-A 800MM | 个 | 2 | 主食操作间 |  |
| 44 | 燃气蒸箱 | ZXT50-A | 个 | 3 | 主食操作间 |  |
| 45 | 星星四门冰箱 |  | 个 | 2 | 主食操作间 |  |
| 46 | 星星双门 |  | 个 | 1 | 主食操作间 |  |
| 47 | 晶灿不锈钢和面机 | HLN50 | 台 | 2 | 主食操作间 |  |
| 48 | 万寿山电动面条机 | MT60 | 台 | 2 | 主食操作间 |  |
| 49 | 电磁蒸箱 | JXCJ-1029 | 个 | 1 | 主食操作间 |  |
| 50 | 华美电热铛 | YXD45-H型 | 个 | 1 | 主食操作间 |  |
| 51 | 京醇久燃气大锅灶 | DZT950A | 个 | 1 | 主食操作间 |  |
| 52 | 电磁蒸箱 | DC-DYX-3 | 个 | 1 | 主食操作间 |  |
| 53 | 吉牌馒头机 | MG60卧式 | 台 | 1 | 主食操作间 |  |
| 54 | 木头工作台 |  | 个 | 4 | 主食操作间 |  |
| 55 | 不锈钢工作台 |  | 个 | 2 | 主食操作间 |  |
| 56 | 双开门工作柜（大） |  | 个 | 1 | 主食操作间 |  |
| 57 | 双开门工作柜（小） |  | 个 | 1 | 主食操作间 |  |
| 58 | 案板台 |  | 个 | 4 | 主食操作间 |  |
| 59 | 不锈钢台子 |  | 个 | 3 | 主食操作间 |  |
| 60 | 汇丰园豆腐机 | ZC-200 | 台 | 1 | 回民操作间 |  |
| 61 | 星星四门冰箱 |  | 个 | 1 | 回民操作间 |  |
| 62 | 星星双门冰箱 |  | 个 | 1 | 回民操作间 |  |
| 63 | 三联池 |  | 个 | 1 | 回民操作间 |  |
| 64 | 碗柜 |  | 个 | 1 | 回民操作间 |  |
| 65 | 不锈钢双开门台子 |  | 个 | 1 | 回民操作间 |  |
| 66 | 燃气低汤灶 | DTZTI-20A | 个 | 1 | 回民操作间 |  |
| 67 | 燃气中餐灶 | ZCT190-A | 个 | 1 | 回民操作间 |  |
| 68 | 分层电烤炉 | JXCJ3/6 | 个 | 1 | 回民操作间 |  |
| 69 | 恒联面包发酵机 | FX-13A | 台 | 1 | 回民操作间 |  |
| 70 | 远红外线食品电烘炉 | GL-6A | 个 | 1 | 回民操作间 |  |
| 71 | B30食品搅拌机 |  | 台 | 1 | 回民操作间 |  |
| 72 | 高速多用食品切片机 |  | 台 | 1 | 回民操作间 |  |
| 73 | 高效节能池子 |  | 个 | 4 | 粗加工间 |  |
| 74 | 不锈钢普通池 |  | 个 | 2 | 粗加工间 |  |
| 75 | 宰杀池 |  | 个 | 1 | 粗加工间 |  |
| 76 | 不锈钢台子 |  | 个 | 3 | 粗加工间 |  |
| 77 | 四层货架 |  | 个 | 2 | 粗加工间 |  |
| 78 | 不锈钢双层可移动货架 |  | 个 | 1 | 粗加工间 |  |
| 79 | 金牛牌绞肉机 | JL-80 | 台 | 1 | 粗加工间 |  |
| 80 | 食物切碎机 | QS620 | 台 | 1 | 粗加工间 |  |
| 81 | 切肉机 | QR400 | 台 | 1 | 粗加工间 |  |
| 82 | 多用切菜机 | CHD66 | 台 | 1 | 粗加工间 |  |
| 83 | 星星双开门冰箱 |  | 个 | 1 | 粗加工间 |  |
| 84 | 星星4开门冰箱 |  | 个 | 1 | 粗加工间 |  |
| 85 | 星星4开门冰箱 |  | 个 | 1 | 冷荤间 |  |
| 86 | 星星双开门冰箱 |  | 个 | 2 | 冷荤间 |  |
| 87 | 胶体磨 |  | 台 | 1 | 冷荤间 |  |
| 88 | 三联池 |  | 个 | 1 | 冷荤间 |  |
| 89 | 操作台 |  | 个 | 2 | 冷荤间 |  |
| 90 | 高效节能食品清洗台 |  | 台 | 1 | 冷荤间 |  |
| 91 | 多奇真空包装机 | D2-400 | 台 | 1 | 冷荤间 |  |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 建筑物 | | | |
| 序号 | 建筑物名称 | 结构 | 备注 |
| 1 | 1号楼 | 框架结构+钢结构 |  |
| 2 | 2号楼 | 框架结构 |  |
| 3 | 3号楼\_门诊 | 砖混结构+钢结构 |  |
| 4 | 4号楼\_门诊 | 砖混结构 |  |
| 5 | 5号楼\_门诊 | 钢网架 |  |
| 6 | 6号楼\_门诊 | 砖混结构+钢结构 |  |
| 7 | 7号楼\_门诊 | 框架剪力墙 |  |
| 8 | 污水处理站 | 钢筋砼 |  |
| 9 | 新宿舍楼 | 钢结构 |  |
| 10 | 临建宿舍 | 钢结构 |  |
| 11 | 发热门诊 | 砖混结构 |  |
| 12 | 煎药室 | 砖混结构 |  |
| 13 | 南门平房 | 砖混结构 |  |
| 14 | 东门保安室 | 砖混结构 |  |
| 15 | 阳光连廊 | 钢结构 |  |
| 16 | 连廊 | 钢结构 |  |

电梯

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 品牌 | 使用地点 | 数量 | 层站 | 维保时间 | 备注 |
| 1 | 通力 | 1号楼 | 2 | 5层/5站 | 2021.7~2022.7月 |  |
| 2 | 上海永大 | 3号楼 | 2 | 5层/5站 | 2021.7~2022.7月 |  |
| 3 | 上海永大 | 6号楼 | 2 | 5层/5站 | 2021.7~2022.7月 |  |
| 4 | 西子奥的斯 | 7号楼 | 2 | 18层/18站 | 2021.7~2022.7月 |  |
| 5 | 西子奥的斯 | 7号楼 | 2 | 17层/17站 | 2021.7~2022.7月 |  |
| 6 | 西子奥的斯 | 人防出口 | 1 | 3层/3站 | 2021.7~2022.7月 |  |
| 7 | 北京捷特达 | 7号楼 | 2 | 2层/2站 | 2021.7~2022.7月 |  |

（二）院区二：

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 排水系统 | | | | | | |
| 序号 | 设备名称 | 规格型号 | 单位 | 数量 | 位置 | 备注 |
| 1 | 潜污泵 | IS80-65 | 台 | 2 | B2隔油池 |  |
| 2 | 隔油池 | 2.85\*2.5\*1.81 | 个 | 1 | B2隔油池 |  |
| 3 | 潜污泵 | AS30-2CB | 台 | 2 | B1配电室值班井 |  |
| 4 | 污水泵 | WQ6-16-0.75 | 台 | 2 | B203竖井 |  |
| 5 | 污水泵 | AS16-2CB | 台 | 2 | 化粪池 |  |
| 6 | 化粪池 | 2.1\*2（1.85）\*2 | 个 | 2 | B2南楼梯下 |  |

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 生活热水系统 | | | | | | |
| 序号 | 设备名称 | 规格型号 | 单位 | 数量 | 位置 | 备注 |
| 1 | 空气能热泵热水机组 | KFRS-53MRe/NaAIS | 组 | 5 | 楼北侧院墙内 |  |
| 2 | 轻型立式多级离心泵 | CDMF20-7FSWSC | 台 | 3 | B1热交换机房 |  |
| 3 | 管道循环泵 | TD 100-27/2SWHCJ | 台 | 1 | B1热交换机房 |  |
| 4 | 归丽晶罐（软化水） | DN300 | 台 | 1 | B1热交换机房 |  |

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 自来水系统 | | | | | | |
| 序号 | 设备名称 | 规格型号 | 单位 | 数量 | 位置 | 备注 |
| 1 | 熊猫智能变频无负压罐 | 330L | 台 | 1 | B1泵房 |  |
| 2 | 变频泵 | CR15-06 A-F-A-E-HOOE | 台 | 2 | B1泵房 |  |

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 动力系统 | | | | | | |
| 序号 | 设备名称 | 规格型号 | 单位 | 数量 | 位置 | 备注 |
| 1 | 模拟屏 |  | 台 | 1 | B1配电室 |  |
| 2 | 高压进线柜 | HXGN20-12（F）-05 | 台 | 2 | B1配电室 |  |
| 3 | 高压出线柜 | HXGN20-12（F.R）-19 | 台 | 2 | B1配电室 |  |
| 4 | 电容柜 | BFC-20A-42 | 台 | 2 | B1配电室 |  |
| 5 | 低压侧联络柜 | BFC-20A-13 | 台 | 7 | B1配电室 |  |
| 6 | 低压侧进线柜 | BFC-20A-07G | 台 | 2 | B1配电室 |  |
| 7 | 联络柜 | BFC-20A-05G | 台 | 1 | B1配电室 |  |
| 8 | 干式变压器 | SCB8-800/10 | 台 | 1 | B1配电室 |  |
| 9 | 干式变压器 | SCB8-800/10 | 台 | 1 | B1配电室 |  |
| 10 | 动力柜 | XL-21G | 台 | 1 | B1热交换机房 |  |
| 11 | 动力箱 | AP | 台 | 177 | B1~16层 |  |
| 12 | 户照明配电箱 | AH | 个 | 144 | 4~16层 |  |
| 13 | 控制箱（柜） | XL | 台 | 3 | B1 |  |
| 14 | 变频控制柜 |  | 台 | 1 | B1热交换机房 |  |

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 送排风系统 | | | | | | |
| 序号 | 设备名称 | 规格型号 | 单位 | 数量 | 位置 | 备注 |
| 1 | 轴流风机 | SIG-3-82F | 台 | 6 | 16-15层栋楼道 |  |
| 2 | 轴流风机 | SIG-3-82F | 台 | 1 | 16层西楼道 |  |
| 3 | 排风扇 |  | 台 | 246 |  |  |
| 4 | 排烟风机 |  | 台 | 1 | 楼顶 |  |
| 5 | 加压送风机 |  | 台 | 2 | 楼顶 |  |

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 空调系统 | | | | | | |
| 序号 | 设备名称 | 规格型号 | 单位 | 数量 | 位置 | 备注 |
| 1 | 中央空调配电柜 | 380V400A | 台 | 2 | 电梯机房 |  |
| 2 | 风冷式冷水机组 | 30RQ130 | 台 | 14 | 屋面南侧 |  |
| 3 | 屏蔽泵 | G80-40-15-2NY | 台 | 4 | 屋面南侧 |  |
| 4 | 空调补水箱 | 1m³ | 台 | 1 | 电梯机房 |  |
| 5 | 室内机（风机盘管） | BV-F200C | 台 | 357 | 各房间 |  |
| 6 | 分体空调（壁挂） |  | 台 | 2 |  |  |
| 7 | 分体空调（柜式） |  | 台 | 5 |  |  |
| 8 | 新风空调机组 | FY-023UGNR | 台 | 11 | 5~15层 |  |
| 9 | 新风空调机组 | FY-02UGNR | 台 | 1 | 4层 |  |
| 10 | 新风空调机组 | FY-08UGNR | 台 | 1 | 设备层 |  |
| 11 | 新风空调机组 | FY-04UGNR | 台 | 1 | B2 |  |

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 消防监控，安防监控 | | | | | | |
| 序号 | 设备名称 | 规格型号 | 单位 | 数量 | 位置 | 备注 |
| 1 | 安防监控主机 | H.264DVR | 台 | 1 | 中控机房 |  |
| 2 | 显示器 | PHILIPS | 台 | 5 | 中控机房 |  |
| 3 | 摄像头 | 枪机 | 台 | 73 | 17层楼梯口 |  |
| 4 | 火灾报警控制器主机 | JB-QG-GST5000 | 台 | 1 | 1层消防监控室 |  |
| 5 | 烟感探测器 | JTY-GD-G3 | 个 | 670 | B2~15层 |  |
| 6 | 温感探测器 | JTW-ZCD-G3N | 个 | 22 | B2~15层 |  |
| 7 | 燃气探测器 |  | 个 | 22 | B2~15层 |  |
| 8 | 手动报警器 |  | 个 | 88 | B2~15层 |  |
| 9 | 旋涡泵 | 上海 | 台 | 1 | B1消防泵房 |  |
| 10 | 消防泵 | KQL100 | 台 | 2 | B1消防泵房 |  |
| 11 | 喷淋泵 | KQL100 | 台 | 2 | B1消防泵房 |  |
| 12 | 消防隔膜式气压水罐 |  | 台 | 1 | 17层泵房 |  |
| 13 | 稳压泵 | XQBWR-I-XS-B | 台 | 2 | 17层泵房 |  |
| 14 | 消防水箱 | 5.6\*2.62\*2.13 | 台 | 1 | 17层水房 |  |
| 15 | 喷淋头 |  | 个 | 2355 | B2~16层 |  |
| 16 | 消火栓 |  | 套 | 89 | B2~16层 |  |
| 17 | 灭火器 |  | 个 | 520 | B2~16层 |  |
| 18 | 呼吸面罩 |  | 套 | 495 | B2~16层 |  |
| 19 | 防火卷帘门 |  | 套 | 3 | 3层 |  |

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 采暖系统 | | | | | | |
| 序号 | 设备名称 | 规格型号 | 单位 | 数量 | 位置 | 备注 |
| 1 | 板式换热器 |  | 台 | 2 | B1泵房 |  |
| 2 | 屏蔽管道泵 | QPG150R-315 | 台 | 2 | B1泵房 |  |
| 3 | 供暖补水箱 | 1.6m³ | 台 | 1 | 17层泵房 |  |
| 4 | 分水器 |  | 台 | 1 | B1 |  |
| 5 | 集水器 |  | 台 | 1 | B1 |  |
| 6 | 暖气 | 各类型号 | 片 |  | 全楼 |  |

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 弱电系统 | | | | | | |
| 序号 | 设备名称 | 规格型号 | 单位 | 数量 | 位置 | 备注 |
| 1 | 歌华前端设备 |  | 台 | 1 | 17层 |  |
| 2 | 放大器 | MW-BLE-M22 | 台 | 5 | 竖井内 |  |
| 3 | 电话 |  | 系统 | 1 | 全院区 |  |
| 4 | 电视 |  | 系统 | 1 | 全院区 |  |
| 5 | 医疗呼叫设备 |  | 系统 | 1 | 老人房间 |  |
| 6 | 网络设备 |  | 系统 | 1 | 全院区 |  |

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 其它设备 | | | | | | |
| 序号 | 设备名称 | 规格型号 | 单位 | 数量 | 位置 | 备注 |
| 1 | 贯流式热风幕 |  | 台 | 1 | 1层大厅 |  |
| 2 | 除湿机 | CF-6 | 台 | 4 | B2 |  |
| 3 | 电磁开水器 | CNK-TB-60L | 台 | 28 | B2~15层 |  |
| 4 | 自动门 |  | 樘 | 2 |  |  |
| 5 | 厨房设备 |  | 若干 | | B1/1层食堂 |  |

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 电梯设备 | | | | | | |
| 序号 | 品牌 | 使用地点 | 数量 | 层站 | 维保时间 | 备注 |
| 1 | 西子奥的斯 | 8号楼 | 2 | 17层/17站 | 2020年5月至2021年4月 |  |
| 2 | 西子奥的斯 | 8号楼 | 2 | 15层/15站 | 2020年5月至2021年4月 |  |
| 3 | 北京希望 | 8号楼 | 2 | 3层/3站 | 2020年5月至2021年4月 | 食梯 |

**注：采购人已无偿提供的作业设备，不在此重复要求。**

1. **物业管理服务人员需求**

**（一）进驻人员要求**

**1.服务内容**

1.1项目经理、保洁主管、保洁员、绿化工、客服主管、工程主管、工程人员等。

1.2节能管理、一般易耗品、消耗品配置要求、其他服务。

1.3人员岗位要求

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **序号** | **岗位名称** | **具体要求** |
| 1 | 项目经理 | 1人 |
| 1.要求本科以上学历，具有较强的组织、协调、领导能力，具有相关类似物业项目3年以上管理经验。  2.政治可靠，无不良记录。 | |
| 2 | 副经理 | 1人 |
| 1.要求大专（含）以上学历，具有较强的沟通能力，具有相关类似物业项目2年以上管理经验。  2.政治可靠，无不良记录。 | |
| 3 | 办公室人员 | 1人 |
| 1.要求本科（含）以上学历，具有较强的沟通能力，具有相关类似物业项目1年以上管理经验。  2.政治可靠，无不良记录。 | |
| 4 | 资料文员 | 1人 |
| 1.要求本科（含）以上学历，具有较强的沟通能力，具有相关类似物业项目1年以上管理经验。  2.政治可靠，无不良记录。 | |
| 5 | 医疗垃圾清运工 | 1人 |
| 1.要求沉稳、细心、踏实，待人接物主动、热情，有较强责任感。  2.政治可靠，无不良记录。 | |
| 6 | 洗衣房人员 | 1人 |
| 1.要求沉稳、细心、踏实，待人接物主动、热情，有较强责任感。  2.政治可靠，无不良记录。 | |
| 7 | 中控室双岗  （全天24小时） | 17人 |
| 1.要求具有《建（构）筑物消防员》证或《消防设施操作员》证，沉稳、细心、踏实，待人接物主动、热情，有较强责任感，尽职尽责坚守岗位。  2.具有相关专业知识。  3.政治可靠，无不良记录。 | |
| 8 | 配电室双岗 （全天24小时） | 17人 |
| 1.要求具有《高压电工作业》证或《高压电工作业（运行）》证，沉稳、细心、踏实，待人接物主动、热情，有较强责任感，尽职尽责坚守岗位。  2.具有相关专业知识。  3.政治可靠，无不良记录。 | |
| 9 | 电梯司机 | 20人 |
| 1.要求沉稳、细心、踏实，待人接物主动、热情，有较强责任感，尽职尽责坚守岗位。  2.政治可靠，无不良记录。 | |
| 10 | 维修主管 | 1人 |
| 1.要求具有《低压电工作业》证、《有限空间作业（监护）作业》证、《焊接与热切割作业特种操作》证，沉稳、细心、踏实，待人接物主动、热情，有较强责任感，尽职尽责坚守岗位。  2.具有相关专业知识。  3.政治可靠，无不良记录。 | |
| 11 | 设备运行岗 | 5人 |
| 1.要求3人具有《高压电工作业（运行）》证、1人具有《制冷与空调设备运行操作作业》证、1人具有《助理工程师（电气）》证，沉稳、细心、踏实，待人接物主动、热情，有较强责任感，尽职尽责坚守岗位。  2.具有相关专业知识。  3.政治可靠，无不良记录。 | |
| 12 | 报修兼库管 | 1人 |
| 1.要求沉稳、细心、踏实，待人接物主动、热情，有较强责任感，尽职尽责坚守岗位。  2.具有相关专业知识。  3.政治可靠，无不良记录。 | |
| 13 | 维修双岗 | 9人 |
| 1.要求所有人员均持有《低压电工作业》证或《高压电工作业》证或《高压电工作业（运行）》证，沉稳、细心、踏实，待人接物主动、热情，有较强责任感，尽职尽责坚守岗位。  2.具有相关专业知识。  3.政治可靠，无不良记录。 | |
| 14 | 氧气房管理员 | 1人 |
| 1.要求具有《低压电工作业》证，沉稳、细心、踏实，待人接物主动、热情，有较强责任感，尽职尽责坚守岗位。  2.具有相关专业知识。  3.政治可靠，无不良记录。  4.持有《快开门式压力容器操作》证。 | |
| 15 | 保洁主管 | 2人 |
| 1.要求具有大专（含）以上学历，沉稳、细心、踏实，待人接物主动、热情，有较强责任感，尽职尽责坚守岗位。  2.具有相关专业知识。  3.政治可靠，无不良记录。 | |
| 16 | 绿化人员 | 3人 |
| 1.要求1人具有《花卉园艺工》证，其中1人具有《花卉园艺工（高级）》证沉稳、细心、踏实，待人接物主动、热情，有较强责任感，尽职尽责坚守岗位。  2.具有相关专业知识。  3.政治可靠，无不良记录。 | |
| 17 | 保洁人员 | 70人 |
| 1.要求沉稳、细心、踏实，待人接物主动、热情，有较强责任感，尽职尽责坚守岗位。  2.政治可靠，无不良记录。 | |

**2.服务标准**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **序号** | **岗位及职责** | **工作时间** |
| 1 | 项目经理1名 | 工作日8:00-11:30；12:30-17:00 |
| 1.在物业总经理的领导下，全面负责辖区物业管理工作，具体行使管理、监督、协调、服务的职能，保证工程维护、设备管理、秩序维护、消防管理、环境管理等服务的持续提供。 2.负责本项目部工作计划、总结的起草拟定。 3.负责本项目部全面管理，完成验收接管和前期筹备、人员管理、合同签订、采购管理、安全管理、文档管理等管理工作。 4.协助安保部建立健全各项安全防火责任制及安全管理制度，并监督、检查制度落实情况。 5.负责对本项目部人员的日常工作管理，做好思想政治教育，组织业务学习和考核。 6.负责本项目部上报下发文件草拟、制度的审核。 7.负责与政府、社区、友邻单位、共建单位及本系统各级领导之间公共关系的协调。 8.负责本项目部安全工作，承担相应的领导责任。 9.负责本项目部所属岗位绩效考核。 10.负责领导交办的临时性工作，做好重要事项信息的上传下达和落实。 | |
| 2 | 副经理1名 | 工作日8:00-11:30；12:30-17:00 |
| 1.配合项目经理，对项目部进行管理，监督。 2.检查员工的日常行为，确保物业服务正常运转。 3.协助、解决各部门上报问题。 4.完成采购方要求的各项报表、计划的填报工作。 5.落实公司和采购方的各项培训计划的实施情况。 6.监督各部门的日常管理工作。 7.完成领导交办的其他工作。 | |
| 3 | 办公室主任1名 | 工作日8:00-11:30；12:30-17:00 |
| 1.协助经理、副经理处理项目的日常管理工作和行政事务工作。 2.负责项目各类文件、档案管理和资料归档、借阅工作。 3.负责项目的考勤工作。 4.负责项目办公用品的管理工作。 5.负责各部门文件打印、制作排班表。 6.负责办公区域的卫生。 7.完成领导交办的其它工作。 | |
| 4 | 资料文员1名 | 工作日8:00-11:30；12:30-17:00 |
| 1.负责管理各类内部档案、采购人档案，有关记录的文件,资料的签发、发放、收集、存档和保管,做到完整、系统、规范。 2.负责回收整理各部门各项记录，确保符合要求。 3.按时、准确完成各项报表的上报整理工作。 4.负责项目设施设备维修的记录、档案管理工作。 5.每年项目固定资产的盘点核对工作。 6.员工个人档案材料属秘密材料,他人无权翻阅,保管人员也不准将这些资料擅自给他人过目。 7.会同有关部门、在购置重要设备到货时，检查验收文件材料，并及时归档。 8.按时、准确完成各项报表的上报工作。 9.办公室日常的其他工作。 | |
| 5 | 医疗垃圾清运工1名 | 工作日8:00-11:30；12:30-17:00 |
| 1.医疗垃圾分类的储藏；登记医疗垃圾的收集，处理记录。 2.做好医疗/非医疗操作间的消毒及记录。 3.做好医疗/非医疗紫外线消毒及记录。 4.联系医疗厂家来收医疗废物。 5.污水处理设备24小时开机运行，认真填写运行记录，及时加药，确保处理后的污水达到市环保部门规定。 6.每天巡视配电柜表数，和污水化验；做好污水处理站的运行记录。 7.整理每月值班记录，按规定存档。 | |
| 6 | 洗衣房人员1名 | 工作日8:00-11:30；12:30-17:00 |
| 1.积极、主动、及时、准确地做好各类衣物、床单、被罩的收发工作。 2.对各部门、科室的物品整理和分类，并在所收衣物上打码编号。 3.按照物品收发工作规程进行操作，作好各种登记，并核对好各部门的物品件数、品种以及号码，防止丢失。如有损坏上报更换。 4.搞好洗衣房收发室的清洁卫生。 5.整理每月值班记录，按规定存档。 | |
| 7 | 中控室双岗17名 | 全天24小时 |
| 1.24小时双人值守，保障院内监控中控设备的安全运行及特殊情况的应急处理。 2.院内建筑消防设施及监控设备每天的巡视、检查、记录、一般保养。 3.消防设施故障的一般性处理。机房卫生的维护，参与消防演练配合采购人完成设备检测、灭火器年检。 4.确保消防设施设备功能良好，运行安全，无潜在影响使用的损坏，无事故隐患。 5.熟练使用消防器材，熟知本区域内消防设施的摆放位置、消防点位、疏散通道和各项预案的流程及操作。 6.各项巡视、检查记录准确无误。 | |
| 8 | 配电室双岗17名 | 全天24小时 |
| 1.24小时双人值守，保障服务区域内供电工作的安全运行及特殊情况的应急处理。 2.每天2小时巡视设备区域，记录设备运行数据。 3.按规定时间清扫设备，协助专业部门进行设备检测。 4.保证区域内设备完好率在95%以上,检修运行记录准确,网络供电正常情况下，不准出现无故停电现象。 5.检修运行记录准确，正常开、关闸操作过程的时间不超过3分钟。 | |
| 9 | 电梯司机20名 | 每天6:00-20:30 |
| 1.每日按规定时间开关电梯，搞好轿厢和门厅的卫生，保持门面光亮整洁并作好电梯运行记录。 2.熟悉周围消防设施设备，会使用消防器材。 3.遇到突发事件，要果断采取相关应急措施，电梯出故障不能运行时，电梯司机应耐心做好解答工作并及时报修，要认填写运行记和报修单，同时上报相关领导。 4.电梯内每两个小时消毒一次，并做好消毒记录。 5.整理每月值班记录，按规定上交办公室。 | |
| 10 | 维修主管1名 | 工作日8:00-11:30；12:30-17:00 |
| 1.负责工程部的组织、管理工作，并负责编制所管设备的保养、维修计划、操作规程及有关技术资料和图纸。  2.协助项目经理拟定有关设备管理、操作、维修等方面的规章制度，并监督执行。 3.负责组织设备的使用、维护、改造直至报废的整个使用过程的管理工作，使设备始终处于良好的技术状态。 4.做好本部门人员的考勤和排班，每月按时上报办公室。  5.有计划的全面管理院内物业所有的设施设备运行和保养，保证设施设备的正常使用。 6.全面熟悉地上及地下各种管道的走向、分布和起止点。 7.配合总工定期对员工进行思想教育与维修技术的培训，提高员工的服务意识和技术素质。 8.负责传达落实公司和采购人各科区的会议精神和工作要求。 9.解决维修工在日常遇到的维修难题。 10.完成经理交办的其它工作。 | |
| 11 | 设备运行5名 | 全天24小时 |
| 1.负责楼内生活热水、供暖、自来水等系统的运行值班工作。 2.负责当班运行设备的巡视工作和一般故障检修。 3.每小时巡视设备的运行状态，做好运行记录，认真执行值班检查制度。 4.必须掌握设备运行的技术状况，发现问题立即报告、并及时处理，在交接班记录上做好详细记录。 5.负责夜间各机房的巡视检查工作，确保各机房设备按规定时间启、停。 6.负责机房及设备的清洁卫生工作。 7.严格遵守交接班制度，做好交接班检查及记录工作。 8.按时完成上级布置的各项工作，服从管理调度。 | |
| 12 | 报修兼库管1名 | 每日8:00-11:30；12:30-17:00 |
| 1.负责采购人报修登记，填写派工单安排维修，并做好回访工作。 2.负责物业维修管理数据录入和传输工作。 3.负责物业维修材料的申报、领用、发放、管理工作。 4.负责与各部门沟通设备设施的维护保养时间，并与主管制定计划。 5.负责领用和回收维保计划表。 6.协助班长做好维修班的考勤和排班工作。 7.完成领导交办的其它工作。 | |
| 13 | 维修双岗9名 | 全天24小时 |
| 1.24小时有人值守，完成院内各部门的报修工作。 2.电力系统线路的检修，配电箱检修，更换照明器具，插座、开关等。 3.空调、通风系统的电源检查、管路检查、室外机清洗等。 4.电视、电话、网络系统的线路检修，系统调试等。 5.消防监控系统的线路检修更换坏损部件。 6.采暖、热水、生活水机房运行、检修维护。 7.排水管线畅通无堵漏。 8.建筑物本体和老人生活设施的维护与修缮。  9.炊事机械电源的检查和一般性修理、维护。 | |
| 14 | 氧气房管理员1名 | 每天8:00-11:30；12:30-17:00 |
| 1.负责全院的氧气供给工作，确保氧气平安运行，保证平安及时的氧气供给。 2.负责液氧站的平安运行与液氧充装工作。 3.巡视、检查各设备管道是否正常运行如有问题及时上报维修。 4.巡视检查氧气房液氧用量情况、联系厂家送氧。 5.巡视、统计各部位液氧用量数量。 6.整理每月液氧记录上报，按规定上交办公室。 | |
| 15 | 保洁主管2名 | 工作日8:00-11:30；12:30-17:00 |
| 1.全面掌握了解管理区域整体保洁服务区域划分和区域内设施设备的功能。 2.定期对员工进行思想教育与技能的培训，提高员工的服务意识和技术素质。 3.负责员工考勤记录和汇总。 4.组织安排员工工作，巡视检查各区域日常工作情况及工作质量、服务质量。 5.检查各项规章制度的实施情况，处理员工违纪、接待员工的投诉，解决内部矛盾。 6.了解并掌握各区域日常消耗品及工作用品的使用情况，认真填写领用单，负责领取、保管、发放。 7.定期与库房核对物品的领用和消耗量，并上报办公室。 8.负责传达落实公司和采购人各科区的会议精神和工作要求。 9.协助项目经理完成与各科区工作要求的沟通。 10.完成经理交办的其它工作。 | |
| 16 | 绿化人员3名 | 每天6:00-11:30；13:30-19:00 |
| 1、每天巡视养护楼外、楼内公共区域和部分办公室的绿植的浇水、施肥、修剪、打药、换土、更换；  2、日常大厅花坛的租摆和养护； 3、每两天楼内、外绿植、花卉浇水1次； 4、每两个月大厅花卉重组1次； 5、物群落完整，层次丰富，黄土不裸露，叶面清洁，有整体观赏效果； 6、树木及时修剪，宿根植物及时翻种，植物无死株； 7、草坪生长茂盛，无明显杂草，棚架、垂直绿化管护合理，正常生长量； 8、有效控制病虫害，保证树木保存率； | |
| 17 | 保洁人员70名 | 每天6:30-7:30；8:00-11:30；13:30-17:00 |
| 1.每天清洁区域内的老人房间卫生各1次。 2.每天清理老人房间的垃圾各1次，清洁小灶间垃圾桶2次；保证干净、整洁，垃圾做到日产日清。 3.每天清洁小灶间地面、水池、微波炉、开水炉保持干净、整洁、无杂物、异味。 4.擦拭老人休闲公区座椅、沙发、装饰、扶手、暖气罩、门及门把手。 5.每天擦拭老人休闲区域地面，保证地面干净、无杂物、异味。 6.每月老人房间内玻璃和卫生间墙面、顶1次，保证玻璃、墙面无手印、污物、光亮透明。 7.每月清理老人房间的冰箱1次。 8.每月更换送洗老人房间的床上用品1次。 9.按科区要求每天开窗通风。 10.每年6月12月清洗老人房间门帘各1次，每年12月清理老人房间窗帘1次。 11.每年夏季清洗大厅椅垫1次，每季度末清洗每层10房间沙发巾1次。 12.每年12月份老人房间移动家具，大扫除1次。 13.每年老人区域公共区域地面洗地打蜡1-2次。 14.完成采购人规定的其他必要服务。  保洁公区  1.清洁各负责区域楼层公共区域地面、墙面、地脚线、浴室、清洁大厅标识牌、立式垃圾桶、扶手、座椅、所有设施的擦拭；各通道的防火门、卫生间、污洗间、小灶间。 2.清洁各负责区域楼层共享空间、大厅的家具、扶手、设施的擦拭。 3.各区域楼层所有楼梯及平台卫生。 4.区域各层电梯的轿门卫生。 5.各负责公共区域的内玻璃。 6.收集、运送垃圾2次。 7.完成每年洗地打蜡1次。 8.擦拭玻璃电动门。 9.按规定填写清洁记录，按规定存档。  保洁外围  1.外运清倒垃圾、擦拭健身器材、院内宣传栏、公共座椅、百叶窗及公共设施。 2.清扫各大门两侧的门前三包和院内卫生。 3.院内所有楼顶平台卫生及巡视楼顶雨漏。 4.冲洗采光顶、车库出入口绿棚。 5.协助各区域保洁清洗各楼层地面及地面打蜡。 6.擦拭颐养1-2层阳光厅外玻璃、门诊一层外玻璃、阳光大厅外玻璃、新楼一层外玻璃。 7.清洗颐养、怡康、医疗楼、新楼、人防电梯的平台。 8.清洁院内公共区域的男卫卫生间。 9.熟悉周围消防设施设备，会使用消防器材。 | |

注：特殊设备操作人员,需取得国家相应资格证书。

2.1物业项目服务机构在合同履约期，项目主要管理人员如有岗位调动，须事先征得采购人同意方可变动。

2.2对于24小时值守相应岗位人员，原则上年龄范围应在22至45周岁之间，消防中控、配电室等重点部位人员应保持良好精神状态，不得离岗、脱岗、漏岗，确需离岗应安排具有相应资质的工作人员临时替岗，离岗人员需及时返回工作岗位。

2.3每季度至少开展1次岗位技能、职业素质、服务知识、客户文化、绿色节能环保等教育培训，并进行适当形式的考核。

2.4对服务人员进行从业资格审查，审查结果向采购人报备。

2.5服务人员的年龄、学历、工作经验及资格条件应当与所在岗位能力要求相匹配，到岗前应当经过必要的岗前培训以达到岗位能力要求，国家、行业规定应当取得职业资格证书或特种作业证书的，应当按规定持证上岗。

2.6如采购人认为服务人员不适应岗位要求或存在其他影响工作的，可要求中标人进行调换。

2.7着装分类统一，佩戴标识。仪容整洁、姿态端正、举止文明。保持良好精神风貌，身体健康，有较好的语言、文字表达能力，用语文明礼貌，态度温和耐心。专业人员需穿戴专业且符合要求的服装。

2.8物业项目服务机构设置合理、高效精简；人员配置合理，政治可靠，无不良记录，技术熟练，并符合采购人提出的具体人员要求。

2.9物业项目服务机构需建立投诉处理程序，对确认有效投诉的责任人，采购人要求撤换的情况下予以调整。

2.10中标人应配备充足岗位人员，保障采购人各岗位工作顺利开展，原则上工作所涉及岗位人数不少于151个。采购人因施工原因，使部分物业服务停止使用时，岗位数需按实际情况减少，具体以合同或补充协议约定为准。

2.11中标人的派驻人员必须遵守执行采购人的各项规章制度并按相关规定持证上岗及配合采购人政审；中标人在经营活动中，应严格遵守国家法律、法令、法规，以及采购人有关保密、治安、消防、安全生产等各项规章制度，采购人依照有关治安、消防、安全生产等规章制度定期进行安全检查，对中标人出现的不符合安全要求的现象和隐患有权提出限期整改意见，中标人须在要求限期内进行整改。若中标人未按照整改意见在规定期限内整改达标，将视同违约，采购人有权强制整改，所发生的费用及造成的经济损失由中标人自行承担。采购人有权直接从下一次的物业管理服务费中扣除。

**（二）人员稳定性**

1.人员招收、招聘来源情况及人员稳定性保障措施，更换比例不得超过本项目服务人员总数的20%，项目服务人员的空岗率不得超过1%，本项目服务人员不得在其他项目兼职。

2.保证拟派人员专职为本项目提供服务。

**注：供应商应当按国家相关法律法规，合理确定服务人员工资标准、工作时间等。供应商应当自行为服务人员办理必需的保险，有关人员伤亡及第三者责任险均应当考虑在报价因素中。**

1. **商务要求**
2. **实施期限、实施地点（填写实施期限、实施地点）**

实施期限：自合同签订之日起1年

实施地点：北京市朝阳区华严北里甲2号

1. **付款方式（填写付款方式）**

1．在合同生效后，甲方实行按月验收，验收合格后每月向乙方付款一次。乙方向甲方提供相应金额的增值税普通发票。

2．2025年因采购人院内工程，需暂停部分楼栋或楼层物业服务，物业费按实际情况进行核减，核减金额按月计算，最终核减金额以签订补充协议方式确认。

3. 若出现预算资金未下达的情况，造成采购人无法支付的，采购人可延期支付，不视作采购人违约，待预算资金下达后，采购人继续支付余款。

1. **验收标准与要求（填写具体验收标准与要求）**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 项目名称 |  | | |
| 单位/处室名称 |  | 承接单位 |  |
| 履约期限 |  | | |
| 合同约定履约情况：（约定达到目标、实际完成目标、完成情况、资金使用情况、履约进度等，由乙方填写） | | | |
|  | | | |
|  | | | |
|  | | | |
|  | | | |
|  | | | |
|  | | | |
|  | | | |
| 承接单位负责人签字（公章）： | | | |
| 履约审核确认：按照合同约定，围绕项目既定绩效目标，\_\_\_\_\_\_\_\_（已完成、部分完成、无法实现）合同约定事项和项目绩效目标各项指标，据此，\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_（达到验收标准，同意支付尾款；未达到验收标准，拟相应核减资金\*\*万元） | | | |
| 数量指标完成情况： | □是 □否 | | |
| 质量指标完成情况： | □是 □否 | | |
| 进度指标完成情况： | □是 □否 | | |
| 成本指标完成情况： | □是 □否 | | |
| 效果及服务对象满意度指标完成情况： | □是 □否 | | |
| 项目负责人签字： |  | 单位（处室）负责人签字（公章）： |  |

1. **其他有关合同要求**

1.《北京市物业管理条例》第六十一条：一个物业管理区域应当选定一个物业服务企业提供物业服务。电梯、消防等具有专业技术要求的设施设备的维修和养护，应当由符合资质的专业机构或者人员实施。

2.《北京市物业管理条例》第六十五条：物业服务人应当按照物业服务合同的约定提供物业服务，并且遵守下列规定：提供物业服务符合国家和本市规定的标准、规范；及时向业主、物业使用人告知安全、合理使用物业的注意事项；定期听取业主的意见和建议，接受业主监督，改进和完善服务；对违法建设、违规出租房屋、私拉电线、占用消防通道等行为进行劝阻、制止，劝阻、制止无效的，及时报告行政执法机关；发现有安全风险隐患的，及时设置警示标志，采取措施排除隐患或者向有关专业机构报告；对物业使用人违反临时管理规约、管理规约的行为进行劝阻、制止，并及时报告业主；不得泄露在物业服务活动中获取的业主信息；履行生活垃圾分类管理责任人责任，指导、监督业主和物业使用人进行生活垃圾分类；配合街道办事处、乡镇人民政府、行政执法机关和居民委员会、村民委员会做好物业管理相关工作。

3.京机管发〔2020〕15号节约型机关创建评价细则：在物业管理合同中提出节能、节水、反食品浪费、生活垃圾分类管理目标和服务要求。

1. **需要说明的其他事项**

**（一）零星维修材料费用**

1.涉及以下情形的，相关费用包含在物业管理服务采购合同金额之内，由 承担：\_\_\_（明确涉及的零星维修材料以及关于费用方面的规定）。

2.涉及以下情形的，由采购人承担：\_\_全部\_\_（明确涉及的零星维修材料以及关于费用方面的规定）。

**（二）低值易耗品费用**

1.涉及以下情形的，相关费用包含在物业管理服务采购合同金额之内，由中标人承担：\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_（明确涉及的环境维护、绿化养护等服务中需要的低值易耗品以及关于费用方面的规定）。

2.涉及以下情形的，由采购人承担：\_\_\_\_\_\_全部\_\_\_\_\_\_\_\_\_（明确涉及的环境维护、绿化养护等服务中需要的低值易耗品以及关于费用方面的规定）。

**（三）苗木费用**

1.涉及以下情形的，相关费用包含在物业管理服务采购合同金额之内，由中标人承担：\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_（明确涉及的苗木以及关于费用方面的规定）。

2.涉及以下情形的，由采购人承担：\_\_\_\_全部\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_（明确涉及的苗木以及关于费用方面的规定）。

**（四）客耗品费用**

1.涉及以下情形的，相关费用包含在物业管理服务采购合同金额之内，由中标人承担：\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_（明确涉及的客耗品以及关于费用方面的规定）。

2.涉及以下情形的，由采购人承担：\_\_\_\_\_全部\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_（明确涉及的客耗品以及关于费用方面的规定）。

……

**注：本款涉及的零星维修材料、低值易耗品、苗木、客耗品等费用，不论是由供应商，还是采购人承担，涉及的相关服务由供应商承担，服务费用包含在物业服务项目合同金额之内。**