**采购需求**

**一、采购标的**

**1、采购标的**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 货物或服务名称 | 数量 | 单位 |
| 1 | 北京市档案馆2025年至2027年物业管理服务 | 1 | 项 |

**2、项目背景****及概述**

**2.1项目的背景**

**建筑情况：** 北京市档案馆建筑面积114988平方米，占地面积33600平方米。建有200平方米展厅3个、500平方米展厅2个、800平方米展厅3个、1000平方米展廊1个等各类展厅。职工食堂，餐厅面积约900平方米，后厨面积约450平方米的餐厅，用于保障4家单位工作人员就餐以及各种会议、培训用餐。还建有地面停车场、地下停车场、健身房、台球室、乒乓球室、浴室、空中绿地以及室内外绿化区域。建有450人大报告厅一个，220人国际会议厅一个，100人会议室一个，中会议室4个，各层均设置小会议室。报告厅及部分会议室设有音频扩音系统、数字会议系统、高清视频显示、智能集中控制、灯光系统、舞台幕布、舞台机械等功能。

**2.2设备设施情况**

**2.2.1基本情况**

采购人设有高压配电室1座，市政双路10KV电源接入，设有变压器6台，其中2000KVA变压器4台，1000KVA变压器2台。冷冻站设有双工况离心式冷水机组2台，螺杆式冷水机组2台，蓄冰池1座（内有24台冰盘管），冷却塔8台，夏季中央空调系统能够提供五种运行工况满足楼内供冷需要。热力站位设有采暖及生活热水换热泵组、空调换热泵组各1套，满足楼内冬季供暖及全年生活热水使用需要。消防水泵房设有消火栓泵2台，消防喷淋泵2台，高压细水雾泵组1套，消防水池和高压细水雾水箱各1座。消防水箱间设有消防稳压泵2台，消防水箱1座。给水泵房、中水泵房设置在地下2层，2层以下低区为市政自来水直供，3层以上高区采用变频恒压供水系统设备，中水泵房内设有中水水箱1座。**电扶梯共27台，品牌均为蒂森。柴发电机4台，UPS主机及电池2组。**

**2.2.2暖通系统、电梯、柴发机组等重要设备清单**

1. **暖通系统主要设备表**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 维护内容 | 单位 | 数量 | 品牌型号 | 主要参数 |
| 1 | 基载冷水机组 | 台 | 2 | 特灵螺杆冷水机组 | Q=879KWN=164KW/380V,50Hz，制冷剂R134a |
| 2 | 双工况冷水机组 | 台 | 2 | 特灵离心式冷水机组 | Q=2813KWN=473KW/380V.50Hz，制冷剂R123 |
| 3 | 冷却塔 | 台 | 2 | 马利冷却塔 | N=11kw/3\*380V,50HZ,控制尺寸：4050\*6900\*4500 |
| 4 | 冷却塔 | 台 | 6 | 马利冷却塔 | N=11kw/3\*380V,50HZ,控制尺寸：4050\*2300\*4500 |
| 5 | 板换 | 台 | 10 | 斯必克A085 MGS-16/4 | 交换面积:136.32㎡ |
| 6 | 蓄冰盘管（内融冰） | 台 | 24 |  | 钢制，蓄冰量：380RTH/台 |
| 7 | 冷冻循环水系统 | 系统 | 1 | / | / |
| 8 | 冷却循环水系统 | 系统 | 1 | / | / |
| 9 | 风机盘管 | 台 | 715 | 特灵FCU-04/06 | 中档风量510～710风机功率60~130w |
| 10 | 循环泵 | 台 | 18 | 格兰富 | 流量110- 580扬程30-48MAq |
| 11 | 定压装置 | 套 | 4 | 北京禹辉 | 流量3m³/h扬程69-88MAq |
| 12 | 加药装置 | 套 | 2 | 北京禹辉 | 系统流量1000T/H、工作压力1MPa |
| 13 | 变频多联空调室外机 | 台 | 4 | 格力一台青岛海信一台 | 制冷量：30kw，制热量：30kw，电量：8.7kw. |
| 14 | 变频多联空调室内机 | 台 | 5 | 青岛海信 | 额定电源：220v/50Hz，制冷量：7.1kw，制热量：8.5kw, |
| 15 | 分体空调 | 台 | 24 | 格力型号：KFR-50W/KGQE | 电压：220V，频率：50Hz，最大输入功率：2670W，最大输入电流：12.4A, |
| 16 | 恒温恒湿机组 | 台 | 4 | 申菱型号：HF35N | 风量10400m³/h功率11.25~17KW |
| 17 | 户式中央吸尘器 | 台 | 44 | 中国总代理商：北京索亚普斯新技术有限公司 | 额定电压：220V-240V额定功率：1700W |
| 18 | 组合式新风机组 | 台 | 9 | 特灵空调 | 风量2000m³/h功率1.1-1.5kw |
| 19 | 排风机组 | 台 | 72 | 山东金光 | 风量2000-28350 |
| 20 | 组合式空调机组 | 台 | 101 | 特灵空调 | 风量28000m³/h功率3.45-11kw |
| 21 | 精密空调室外机 | 台 | 25 | 世图兹 | 额定制冷功率：1.3kw |
| 22 | 精密空调室内机 | 台 | 16 | 世图兹 | 额定制冷功率：1.3kw |
| 23 | 档案冷冻杀虫灭菌设备 | 台 | 2 | 济南恒大视讯 | 冷凝温度：40℃，蒸发温度：-30℃。 |
| 24 | 真空充氮杀菌灭虫消毒机 | 套 | 3 | 济南恒大视讯 | 电源电压：380V，功率：≤8.5kw风机功率0.55-30kw |
| 25 | 新风预处理机组 | 台 | 4 | 泰恩特TYF2800R | 风量20000m³/h、电机功率10.5kw |
| 26 | 水处理设备 | 项 | 2 | 北京禹辉 | 处理量5m³/h |
| 27 | 全热式能量回收机组 | 台 | 28 | 特灵 | 风量2400-4500m³/h功率1.1-11.7kw |

1. **电扶梯表**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **设备编号** | **设备型号** | **层/站** | **速度(M/S)** | **载重(kg)** | **数量(台）** |
| 1 | E130037887.001/ E130037887.012 | 蒂森TE-GL | 11/11 | 1.6 | 1350 | 2 |
| 2 | E130037887.002/ E130037887.003/ E130037887.013/ E130037887.014 | 蒂森TE-GL | 10/10 | 1.6 | 1350 | 4 |
| 3 | E130037887.004 | 蒂森TE-EVOLUTION.1 | 6/4 | 1 | 1000 | 1 |
| 4 | E130037887.005 | 蒂森TE-EVOLUTION | 5/3 | 1 | 2000 | 1 |
| 5 | E130037887.006/ E130037887.011 | 蒂森TE-GL | 11/11 | 1.6 | 1350 | 2 |
| 6 | E130037887.007/ E130037887.008/ E130037887.009/ E130037887.010 | 蒂森TE-EVOLUTION.1 | 9/9 | 1.6 | 1350 | 4 |
| 7 | E130037887.015/ E130037887.018 | 蒂森TE-GL | 12/12 | 1.6 | 1000 | 2 |
| 8 | E130037887.017 | TE-EVOLUTION.1 | 12/12 | 1.6 | 1000 | 1 |
| 9 | E130037887.016/ E130037887.019 | 蒂森TE-E | 12/12 | 1.0 | 2000 | 2 |
| 10 | 33081-010-001/33081-010-002/33081-010-003/33081-010-004/33081-010-005/33081-010-006/33081-010-007/33081-010-008 | 蒂森FT | 　/ | 0.5  | /　 | 8 |

1. **柴发机组表**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 维护内容 | 单位 | 数量 | 品牌型号 | 主要参数 |
| 1 | UPS主机 | 台 | 2 | 伊顿93E 300K |  |
| 2 | 柴发机组 | 台 | 3 | 东风康明斯16缸发动机福建明辉机电有限公司 | MC-1375(400V 50HZ 1800A)，发电功率：1250KW |
| 3 | 柴发机组 | 台 | 1 | 柴油发动机：东风康明斯6BTAA5.9G12（6缸）福建明辉机电有限公司 | MC-163 (400V 50HZ 216A)，发电功率120KW |

**2.3物业服务项目主要包括**

**2.3.1房屋管理及维修维护**

主要完成房屋非主体结构的养护、维修，根据项目运行情况，协助采购人做好房屋大中修养护、维修等计划，提出合理化建议及相关实施工作。

**2.3.2确保采购人设备设施的正常运行和工作，完成设施设备的运行、值守、维修、维护、保养及检测(报价中包含所有应检测设施设备的检测费）。**

主要内容包括但不限于以下内容，包括建筑给水排水及采暖专业(本项目主要包括室内给水、排水、热水、中水、采暖系统，室外给水、排水管网)、建筑电气专业(本项目主要包括室外电气、变配电室、供电干线、电气动力、电气照明、备用和不间断电源、防雷及接地系统)、消防系统、安防系统、智能建筑专业（本项目主要包括通信网络、建筑设备监控、火灾报警及消防联动、安全防范、综合布线、智能化系统）、通风与空调专业（本项目主要包括送排风、防排烟、除尘、空调风系统、空调过滤器、制冷设备、空调水系统）、电梯（本项目包括电力驱动的曳引式电梯、自动扶梯）。其中，配电室、中控室、制冷机房、市政热水换热站、消防维保需24小时专人值守。根据项目运行情况，中标人应制定适合本项目的各类的公共卫生事件和应急预案，及时向采购人进行报备，并定期组织开展突发事件应急预案演练。

**2.3.3中标人应根据服务周期内设施设备的运行值守和保养维修情况，适时建议并配合采购人做好更新计划（方案）与实施。**

**2.3.4各岗位配备专业技术人员，应按现行的《特种作业人员安全技术培训考核管理规定》和相关上岗执业资格规定执证上岗，并满足相关岗位值班的需要，综合维修部门应具备和满足维修维护工作需要的人员和工种。**

**2.3.5保洁卫生。**

主要完成院落、办公楼及门前三包的环境清洁；生活垃圾收集、清运；“门前三包”区域内的垃圾清扫清运、扫雪铲冰；园区内病媒生物防治；提供卫生清洁用品（如：卫生纸、擦手纸、坐便圈垫纸、洗手液等清洁用品耗材）。行管处提出工作要求，中标人制订具体工作计划并实施。

**2.3.6严格落实垃圾分类及餐饮干湿垃圾分装的相关要求。**

**2.3.7绿化养护。**

主要完成办公楼内、院落、空中花园的绿植摆放和养护，及重大节日花坛摆放和养护；定期对花木施肥、除虫，对生长异常的花木及时更换处理，并确保绿植成活率95%以上。行管处提出工作要求，中标人制订具体工作计划并实施。

**2.3.8楼宇自控系统维护**

档案馆楼宇自控系统的运行值守管理，定期对自控系统进行巡检，确保系统常用设备运行良好，各个子系统运转有效。对系统故障和发现的问题，及时报告，妥善处置。

**2.3.9**积极配合采购人并配合专业技术力量，推进完成档案馆新馆建设中遗留的设备设施等问题，并根据采购人制定的维修清单和时间计划表，严格按计划内容在规定时间内完成工作计划。(投标人应提供承诺函，承诺满足此项要求并加盖投标人公章)

**二、商务需求**

**1、交付的时间和地点**

本次招标预算金额为1930.88万元，预计物业服务时间为24个月，自2025年7月1日至2027年6月30日止，具体起止时间以实际服务时间为准。起点时间为：采购人书面通知到达中标人时；终止时间为：合同终止时间。

**2、付款条件**

采购人自合同签订之日起10个工作日内支付第一季度费用，之后每季度末根据考核测评情况向中标人支付本季度的物业服务费，第一季度费用应扣除的费用从第二季度扣除。采购人付款如遇到财政国库预算支付的限制，付款期限顺延，采购人不承担违约责任，但应当将延迟付款理由通知到中标人，且在支付限制解除后立即完成对中标人的付款。中标人不得因此延迟、拒绝、终止、暂停义务的履行。

1. **售后服务及培训要求**

中标人自行负责物业人员的管理、教育和培训。查验新入职人员的政审材料和上岗证，保证入职人员符合要求；加强对员工的政治教育、遵纪守法教育和业务培训，使全体员工明确采购人以及公司的管理规定、工作内容和标准，熟练掌握服务技能，严格遵守操作规程，服从管理，细心工作，合同期内“无犯罪、无违纪、无事故”。明确每个人的职责，划区管理，包干负责，照片上墙。在岗员工统一着工服，挂牌上岗，举止得体，礼仪规范，微笑服务，打造一支文明、高效的服务团队。

**4、公众责任保险：**又称普通责任保险或综合责任保险，它以被保险人的公众责任为承保对象，是责任保险中独立的、适用范围最为广泛的保险类别。所谓公众责任，是指致害人在公众活动场所的过错行为致使他人的人身或财产遭受损害，依法应由致害人承担的对受害人的经济赔偿责任。公众责任的构成，以在法律上负有经济赔偿责任为前提，其法律依据民法及各种有关的单行法规制度。 此外，在一些并非公众活动的场所，如果公众在该场所受到了应当由致害人负责的损害，亦可以归属于公众责任。

公众责任险，投保金额500万元，按0.08%计算。由中标人投保，4,000.00元/年。

1. **技术参数要求、服务要求**

**1.基本要求**

**1．1项目预期总目标及阶段性目标**

预期总目标：设备运行良好、高效、可靠、节能，办公环境优美、舒适、文明、整洁，秩序稳定、协调、有序。

**1.2需执行的国家标准、行业标准、地方标准或其他标准、规范**

1.2.1国家标准（GB）

1.2.1.1 GB/T 20647《物业服务规范》系列

 - 涵盖物业服务基础要求、客户服务、设施设备维护等。

1.2.1.2 GB 50365《空调通风系统运行管理规范》

 - 空调系统维护、能耗管理等技术要求。

1.2.1.3 GB 50016《建筑设计防火规范》

 - 消防安全设施配置及日常管理要求。

1.2.1.4 GB 50034《建筑照明设计标准》

 - 公共区域照明维护标准。

1.2.2行业标准

1.2.2.1《物业管理条例》（国务院令第379号）

 - 物业服务基础法律框架。

1.2.2.2 \*住宅专项维修资金管理办法》（住建部、财政部令第165号）

 - 维修资金的归集、使用规则。

1.2.2.3《电梯维护保养规则》（TSG 08-2017）

 - 电梯日常维护、年检等特种设备管理要求。

1.2.2.4《物业服务企业信用评价标准》（行业通用）

 - 企业信用等级评定依据。

1.2.3北京市地方标准（DB11）

1.2.3.1 DB11/T 718《住宅物业服务标准》

 - 明确物业分级服务内容（五级标准）。

1.2.3.2 DB11/ 065《北京市生活垃圾管理条例》配套规范

 - 垃圾分类、清运及设施配置要求。

1.2.3.3 DB11/T 1599《北京市物业管理区域安全生产规范》

 - 安全巡查、隐患排查等安全管理细则。

1.2.3.4《北京市物业管理条例》（2020年实施）

 - 业主大会、物业费定价等地方性法规。

**2.服务内容及要求**

**2.1采购标的需满足的性能、材料、结构、外观、质量安全、技术规格、物理特性等要求**

**2.1.1岗位配置**

设立物业管理项目部服务人员岗位及岗位数如下，合同期内物业服务人员应按相关工作职能设立办公室、工程管理部、环境管理部、秩序维护部等相关部门，并分设项目经理岗、人事行政主管岗、夜值班经理岗、人事行政助理岗、工程经理岗、工程调度岗、强电主管岗、强电运行岗、强电维修岗、音响岗、电梯安全员岗、暖通主管岗、空调运行岗、水暖维修岗、环境服务经理岗、环境服务主管岗、保洁领班岗、保洁岗、秩序维护经理岗、中控值机岗、安防主管岗、安防值机岗。其岗位要求如下：

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 部门 | 岗位配置 | 需配置数量 | 岗位要求 |
| 办公室 | 项目经理岗 | 1 | 50岁（含）以下，具有本科（含）或以上学历，持有高级职称证书，具有保密培训证或结果证或相关培训证明材料，具有公共建筑类项目3-5年以上物业管理项目经理工作经验 |
| 人事行政主管岗 | 1 | 45岁（含）以下，具有专科（含）以上学历，具有3年以上人事行政主管工作经验 |
| 夜值班经理岗 | 2 | 具有3年（含）以上的同类岗位工作经验，爱岗敬业，年龄45岁（含）以下 |
| 人事行政助理岗 | 1 | 具有良好的沟通能力与协调能力以及较强的保密意识，熟练使用办公软件，普通话标准，具有一定的书写能力。年龄45岁（含）以下。 |
| 小计 | 5 |  |
| 工程管理部 | 工程经理岗 | 1 | 45岁（含）以下，具有本科或以上学历，具有电气（或机电类）工程师或以上职称，并持有特种设备安全管理A级证书，具有保密培训证或结果证或相关培训证明材料，具有5年（含）以上公共建筑类项目工程管理工作经验 |
| 工程调度岗 | 1 | 50岁（含）以下，具有专科及以上学历，具有3年以上工程调度工作经验 |
| 强电主管岗 | 1 | 50岁（含）以下，具有专科及以上学历，具有5年（含）以上的强电管理工作经验。有电气或机电工程相关中级以上专业技术职称。 |
| 强电运行岗 | 8 | 持有特种作业操作证（高压电作业），具有5年（含）以上的同类岗位工作经验，爱岗敬业，年龄55岁（含）以下。 |
| 强电维修岗 | 4 | 具有5年（含）以上的同类岗位工作经验，爱岗敬业，年龄50岁（含）以下。 |
| 弱电主管 | 1 | 50岁（含）以下，具有专科及以上学历，有弱电、程能楼宇或弱电其他相关专业初级职称，具有3年（含）以上的弱电管理工作经验。 |
| 弱电维修工 | 2 | 具有3年（含）以上的同类岗位工作经验，爱岗敬业，持有智能楼宇管理员初级证书，年龄50岁（含）以下。 |
| 音响岗 | 2 | 具有智能楼宇管理师技能证书，3年（含）以上的同类岗位工作经验，爱岗敬业，年龄50岁（含）以下。 |
| 电梯安全员岗 | 2 | 具有2年（含）以上的同类岗位工作经验，爱岗敬业，年龄50岁（含）以下。 |
| 暖通主管岗 | 1 | 50岁（含）以下，具有专科及以上学历，具有3年（含）以上的暖通管理工作经验。 |
| 空调运行岗 | 8 | 具制冷与空调设备运行操作作业证书，具有5年（含）以上的同类岗位工作经验，爱岗敬业，年龄50岁（含）以下。 |
| 空调维修岗 | 3 | 具有相关工种作业操作证，具有5年（含）以上的同类岗位工作经验，爱岗敬业，年龄50岁（含）以下。 |
| 水暖维修岗 | 3 | 具有3年（含）以上的同类岗位工作经验，爱岗敬业，年龄50岁（含）以下。 |
| 综合维修主管岗 | 1 | 具有3年（含）以上的同类岗位工作经验，爱岗敬业，年龄50岁（含）以下。 |
| 综合维修岗 | 4 | 具有2年（含）以上的同类岗位工作经验，爱岗敬业，年龄50岁（含）以下。 |
| 安防系统维保服务岗 | 2 | 不少于2人维护保养团队：其中1人具有信息化专业大学本科及以上学历、信息系统工程师，具备3年以上相关工作经历**（提供相关证书复印件并加盖公章）**；其余维护人员具备5年及以上相关工作经验**（提供加盖公章的承诺或其他有效证明材料）** |
| 消防系统维保服务岗 | 5 | 人员不少于5名，其中：技术负责人 1 名， 维保人员不少于 4名。①技术负责人：具有二级及以上注册消防工程师职业资格证书**（提供证书复印件并加盖公章）**；具备5 年及以上维保工作经验（1分） ；**（提供加盖公章的承诺或其他有效证明材料）**。②驻馆维保人员：拟派遣的4名（含）驻馆维保人员中，至少1 名（含）中级及以上建（构）筑消防员或四级及以上消防设施操作员， 具备 3年及以上消防维保工作经验；其余人员 3名人员具备 5 年及以上消防维保工作经验。 |
| **小计** | **49** |  |
| 环境管理部 | 环境服务经理岗 | 1 | 45岁（含）以下，具有本科或以上学历，，具有中级或以上职称，具有3-5年（含）以上公共建筑类项目环境管理工作经验。 |
| 环境服务主管岗 | 1 | 具有2年（含）以上的同类岗位工作经验，爱岗敬业，年龄40岁（含）以下。 |
| 保洁领班岗 | 3 | 具有2年（含）以上的同类岗位工作经验，爱岗敬业，年龄40岁（含）以下。 |
| 保洁岗 | 40 | 持有健康证，具有2年（含）以上的同类岗位工作经验，爱岗敬业，年龄55岁（含）以下。 |
| **小计** | **45** |  |
| 秩序维护部 | 秩序维护经理岗 | 1 | 45岁（含）以下，具有本科或以上学历，持有一级注册消防工程师职业资格证书，具有3-5年（含）以上公共建筑类项目秩序管理工作经验。 |
| **小计** | **1** |  |
| **合计** | **100** |  |

**2.1.2物业服务各岗位人员要求：**

**（1）工程服务岗位**

涉及综合维修、强电、弱电、暖通等专业，综合维修人员负责门窗、桌椅、锁具、墙面等维修及小型施工；强电专业人员负责强电设备、线路的维护维修，值班员24小时值守配电室，四班三运转，每班2人；弱电专业人员负责楼宇自控、通信、有线、无线放大等弱电系统的安装、维护、维修，19部直梯（其中4部观光梯）、8部扶梯及机房设备的安全巡检，及时督促维保单位进行维修维护；空调水暖专业人员负责上下水管线、消防管线、热力管线、燃气管线(巡检)、开水炉等设施设备的维护维修，持证对水质进行监测，值班员24小时值守冷热水机房，四班三运转，每班2人。

1. 按照北京市安全生产责任规定配备安全生产管理人员、按房屋有限空间管理配备特种设备管理配备相应安全生产管理员（至少6人）
2. 电梯安全员和有限空间安全员应持有电梯安全管理、有限空间监护作业等特种作业（设备）证书。
3. 变配电系统运行与维护人员应持有高压电工作业的特种作业证书。
4. 中央空调系统运行人员应持有制冷与空调作业的特种作业证书。

**（2）消防维保服务岗，人员实行24小时驻场服务。**

1. 人员不少于5名，其中：技术负责人1名，维保人员不少于4名。
2. 技术负责人：具有二级及以上注册消防工程师职业资格证书（提供证书复印件并加盖公章）；具备5 年及以上维保工作经验；（提供加盖公章的承诺或其他有效证明材料）。
3. 驻馆维保人员：拟派遣的4名（含）驻馆维保人员中，至少1 名（含）中级及以上建（构）筑消防员或中级及以上消防设施操作员，具备3年及以上消防维保工作经验（提供相关证书复印件并加盖公章。）。其余人员 3名人员具备5年及以上消防维保工作经验。（提供加盖公章的承诺或其他有效证明材料）。
4. 24 小时人员驻馆值守，每日 10:00——20:00 不少于4人，20:00——次日 10:00 不少于 2人。按照《建筑消防设施的维护管理》（GB25201--2010）规定进行北京市档案馆建筑消防设施的维护管理工作。
5. 技术负责人要求：在岗期间认真负责，合理分配维保工作，及时解决市档案馆建筑消防设施故障，形成包括问题清单和解决方案在内的消防系统运行报告，遵守采购人相关规章制度。

**（3）安防系统维保服务岗，人员实行24小时驻场服务。**

安防系统维修岗：不少于2人维护保养团队，其中1人具有信息化专业大学本科及以以学历、信息系统工程师证书，具备3年及以上相关工作经验；**（提供相关证书复印件并加盖公章。）**其余维护人员，具备5年及以上相关工作经验，（提供加盖公章的承诺或其他有效证明材料）。

**（4）环境部服务人员**

负责日常保洁的全部服务内容。每周应安排专项卫生清理工作。专项保洁员开展每日专项清洁工作（如电梯清洁、玻璃清洁、标识牌清洁等），并进行清洁设备操作。每季度日常保洁与专项保洁配合对档案馆库房现有70000层密集架进行立体化除尘。

**（5）所有人员均须提供无犯罪记录证明。**

2.2.采购标的需满足的服务标准、期限、效率等要求

2.2.1**物业工作标准及要求**

**2.2.1.1设立项目部管理**

（1）**负责设施设备、消防安防、客户服务、绿化保洁的全面工作**

按时制定年度、半年、季度、月度工作计划，实行精细化管理和目标管理，组织季度、半年、年度员工目标考核、总结，严格按照合同的约定，把各项工作内容和标准落到实处。物业服务需求应在20分钟内给予回复，对口头投诉24小时内给予回复，书面投诉2个工作日内给予书面回复，投诉回访率100%，客户满意率应达95%以上。

（2）**负责物业人员的管理、教育和培训**

查验新入职人员的政审材料和上岗证，保证人人符合要求；加强对员工的政治教育、遵纪守法教育和业务培训，使全体员工明确采购人以及公司的管理规定、工作内容和标准，熟练掌握服务技能，严格遵守操作规程，服从管理，细心工作，合同期内“无犯罪、无违纪、无事故”。明确每个人的职责，划区管理，包干负责，照片上墙。在岗员工统一着工服，挂牌上岗，举止得体，礼仪规范，微笑服务，打造一支文明、高效的服务团队。

（3）**建立健全内部管理制度和设施设备的操作规程、流程**

规章制度上墙且制式统一、整齐；制作各种警示、指示、设备运行状态标牌，并张贴、悬挂得当、美观，实施 “亮点服务”，如，雨雪天气备好防滑地垫、提示牌、雨伞架、雨伞套，风天备好除尘刷，活动备好引导牌，运货备好小推车等，处处体现物业服务的周到、温馨；制作强弱电线路图、水暖管线线路图、冰蓄冷空调机组线路图等大型展板，张贴于相关班组，便于技术人员查图，提高工作效率；健全报修、值班、巡查、维修、维保、重点部位出入登记、工具配发、节能降耗、出入库登记、物资消耗、设备台账、图纸、技术资料等各种登统计，每季度收集一次，建立齐全的物业管理档案，并按照年度内向采购人移交。

（4）**加强监督检查，严格落实各项规章制度**

项目部每周召开一次部门领导和主管（带班）会议，总结上周工作，布置本周工作，每月召开一次全体人员会议，进行学习教育或培训；项目部接到报修电话或采购人的工作任务及时派修，周密安排，迅速组织落实，完成情况第一时间反馈；项目经理、各部门经理、行政办公人员轮流每日对各部门、各工作点、大楼内外各区域进行一次巡查，周末、节假日轮流值班、巡查，检查值班情况及职责落实情况，及时发现和解决问题。

（5）**积极做好重大节假日、重大活动、重要会议前的组织工作**

如档案馆日、国际国内档案学术交流、档案大讲堂等，根据活动规模和规格，配齐配强保障人员，提前进行预演，及时做好保洁服务工作。提前拟定防汛工作和冬防工作预案，备齐应急装备，加强日常演练，确保不发生严重渗漏、设备损坏、人员摔伤等问题。

（6）**加强与采购人、各服务对象的沟通和协调**

项目部领导每月主动到各服务单位了解需求变化，听取改进意见，不断提升服务水平。发生人员变动、服务内容调整，技术改进、小型施工、中型以上维修、设备严重故障、人员冲突、物品需求和销毁等问题时，及时向采购人主管部门报告，按主管部门的指令行事，杜绝擅自采取行动。积极配合地方街道办事处、房管、人防、卫生、食药监、自来水、天然气、电力、热力、通信、气象、质检等部门的检查检验等工作。

**2.2.2.2建筑物日常维修、养护、管理**

主要完成房屋非主体结构的维修，根据项目运行情况，协助采购人做好房屋大中修养护、维修等计划，提出合理化建议及相关实施工作。

1. 每季度检查一次检查房屋使用和安全状况，确保完好等级和正常使用。
2. 建立健全房屋维修养护制度、房屋定期巡检制度。
3. 房屋维护保养记录应当齐全，并建立报修、维修和回访记录。按照随坏随修的原则，及时完成日常维修任务，零修合格率 100%。如达中修以上，应当报告采购人，由其按照规定对房屋进行维修管理。
4. 定期巡视屋架、屋面、梁、柱、板、梯、池、承重墙、地基等房屋结构构件，发现有位移、沉降、变形、开裂等现象时，应当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。
5. 定期检查、巡查外墙贴饰面、幕墙玻璃、雨篷、空调室外机支撑构件等和共用部位的门、窗、楼梯、通风道等以及共用部位的室内地面、墙面、天棚和室外屋面等。每年汛期前和强降雨天气后检查屋面防水和雨落管等。
6. 定期巡查大门、围墙（栏）、道路、甬路、场地、管井、沟渠、景观、雨水井、污水管井、化粪池等。每年检测1次防雷设施。
7. 定期检查平面路线图、指引标识、楼层标识、各功能区标识、安全警示标识、温馨提醒标识、供配电系统模拟示意图、电气开关状态标识、主要供水阀门、主要管线流向标识、交通标识等，确保标识标牌规范清晰，安装稳固。

**2.2.2.3设施设备的运行、值守、维修、维护、保养及检测(报价中包含所有应检测设施设备的检测费）**

主要内容包括但不限于以下内容，包括建筑给水排水及采暖专业(本项目主要包括室内给水、排水、热水、中水、采暖系统，室外给水、排水管网)、建筑电气专业(本项目主要包括室外电气、变配电室、供电干线、电气动力、电气照明、备用和不间断电源、防雷及接地系统)、消防系统、安防系统、智能建筑专业（本项目主要包括通信网络、建筑设备监控、火灾报警及消防联动、安全防范、综合布线、智能化系统）、通风与空调专业（本项目主要包括送排风、防排烟、除尘、空调风系统、空调过滤器、制冷设备、空调水系统）、电梯专业（本项目包括电力驱动的曳引式电梯、自动扶梯）同时承担设备隐患排查责任。其中，配电室、中控室、制冷机房、市政热水换热站、消防维保需24小时专人值守。根据项目运行情况，中标人应制定适合本项目的各类的公共卫生事件和应急预案，及时向采购人进行报备，并定期组织开展突发事件应急预案演练。采购人提出工作要求，中标人按照物业及设备管理相关规定并依据设备厂家技术（出厂技术资料、维修保养手册等）要求制订设施设备日常维修、保养、检测等方案（含预防性维保计划及巡检频率等）并报采购人后实施，各类设施设备日常维修、保养及检测费用包含在年度物业服务费中，配件单件单价超过500元的由采购人负责。设备类总体运行标准详见《全国城市物业管理示范大厦标准及评分细则》。

中标人应建立相关管理制度，如设施设备安全运行、岗位职责、设施设备定期巡检、维护保养、运行记录、维修档案等，制定相关应急预案,在中标后报采购人。定期对公用设施设备进行全面检查，开展隐患巡查排查和治理，确保公用设施设备运行良好。发现问题及时向所属管理部门报告。安排专项维修，建立报修、维修和回访记录, 应及时报采购人一份。特种设备由专业性机构进行维修养护，物业服务单位做好监督并进行日常管理。设备机房整洁有序，室内无杂物；设有挡鼠板、鼠药盒或者粘鼠板；在明显易取位置配备有符合规定的消防器材以及专用工具，确保完好有效；设施设备标识标牌齐全；张贴或者悬挂相关制度、证书。元旦、春节、五一、国庆等重大节假日前，组织系统、全面的巡检，记录齐全、完整, 应及时报采购人纳入节前工作会。遇有突发公共事件，按照相关规定做好应对和处置工作。

采购人负责的所有设备的日常管理，除24小时值班的设备需随时巡查外，其它设备每日不少于2次巡查（上午、下午各一次），发现问题及时处置，确保各种设备运转正常。凡涉及到设备维护保养或者故障维修问题的，属于厂家质保范围或者免保服务内的，由中标人督促厂家定期保养维护，每次维保内容要有专门登记。凡是需要临时关机或者停电的，应先向采购人主管部门报告，如遇紧急情况的，事后要及时通报采购人。如不具备维修、保养资质或能力，应委托专业厂家进行，特别是一些重要设施设备，包括但不限于空调系统的冷机、螺杆机、库区和办公区空调机组（含冰蓄冷自控软件）、加湿器，低温冷冻库，精密空调机组，真空充氮设备，电梯等，确保正常运行。

**（1）给排水设备运行维护**

采购人应对房屋内外给排水系统进行水质检测，对水泵、水箱、蓄水池、供水管路、排水管、消火栓、隔油器等设备设施进行日常养护维修。

1. 建立正常供水管理制度。
2. 每半年至少对二次供水设施进行1 次清洗消毒，水质符合《生活饮用水卫生标准》（GB 5749）的要求。结果要记录并报采购人。
3. 每日巡检1次供水设施，设备、阀门、管道等运行正常，无跑冒滴漏现象，零修合格率100%；对水泵房、水箱间、隔油间，每日巡视1次，定期养护。
4. 有事故应急预案，及时发现并解决故障。如遇供水单位限水、停水，应当按规定时间通知馆内三家联建单位。
5. 定期对排水管线进行疏通、清污，保证室内外排水系统通畅；每年汛前对雨、污水管井、屋面雨水口等排水设施进行检查；建立防汛预案，配备有防汛物资（沙袋、雨具、照明工具等），每年至少组织1次演练。
6. 做好热水系统的日常巡检、维护工作，确保热水供应正常。

**（2）变配电室的值守与维护**

采购人负责供电系统、高低压电气设备、电线电缆、照明装置等日常管路和养护维修。变配电室应依据北京市地方标准DB11/T527-2021《配电室安全管理规范》进行值守。

1. 建立配送电运行制度、电气维修制度和配电室管理制度，制定突发事件应急处理程序和临时用电管理措施。
2. 建立24小时运行值班监控制度，四班三运转，每班2人，一般故障及时修复，复杂故障涉及供电部门维修处置的应当及时与供电部门联系，并且向管理单位报告，零修合格率应达到100%。发现照明故障，立即到达并组织维修。
3. 对供电范围内的电气设备定期巡视维护，加强低压配电柜、配电箱、控制柜以及线路的重点监测，公共使用的照明、指示灯具线路、开关应当保持完好，确保用电安全。
4. 核心部位建立可控用电保障系统，确保采购人在突发情况下正常运转。
5. 雷雨季节应加大避雷设施巡查频次，保持性能符合国家标准。
6. 做好值班日记、交接班登记、外来人员出入登记，各种登统计资料保管齐全。
7. 认真做好供配电室的防火及事故预防工作。

**（3）电梯运行维护**

1. 电梯安全员每日对19部直梯（其中4部观光梯）、8部扶梯进行巡检，不少于5次，巡检主要检查电梯运行是否平稳、轿厢门开关是否顺畅、指示灯、照明灯有无损坏、电梯门是否松动、报站钟是否正常，门前瓷砖有无松动或裂纹，机房设备运行是否正常，有无异响；扶梯前后盖板是否牢靠，螺丝是否上紧，紧急制动是否有效，扶手是否有损伤等，遇有大型活动或乘坐人员较多时，电梯保障人员要在场，必要时由项目部安排人员在每层扶梯守候，确保电梯运行正常，无事故发生。
2. 强（弱）电主管负责对电梯运行情况和所属人员的工作情况进行检查，督促维保单位按时保养、维修电梯。
3. 认真登记并妥善保管运行记录、巡检记录、维保等记录，每季度末前向项目部移交。
4. 配合相关单位每年进行1次定期检验，监督维保单位按规定进行维修分体式保养，每天检查安全运行状况。有电梯突发事件或者事故的应急措施与救援预案，每半年演练1次。重大活动、会议专人控梯。

**（4）暖通系统运行维护**

全部暖通机组的运行管理和日常养护。其中，冷热水机房的值守负责冰蓄冷中央空调设备机房、热力交换站机房的24小时值班，四班三运转，每班2人，确保热力、空调设备及附属设施的安全正常运行，确保空调效果、供暖效果和库房温湿度达标。暖通系统服务标准如下。

* 1. 集中空调系统的运行管理及冷水机组、新风机组、水泵、风机盘管、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。
	2. 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。
	3. 根据实际使用情况制订年度总体节能计划。

中标人应定期巡查设备运行状态并记录运行参数；每月检查空调主机，测试运行控制和安全控制功能，分析运行数据；定期检查冷却塔电机、变速箱、布水器及其它附属设备，每年至少清洗、维护保养冷却塔一次；定期检查循环泵、冷却泵电机及泵体，每年进行一次添加更换润滑脂、清洁叶轮、基础紧固、除锈刷漆等维护保养；定期对空气处理单元、新风处理单元、风机盘管、滤网、加(除)湿器、风阀、积水盘、冷凝水管、膨胀水箱、集水器分水器、风机表冷器进行检查、清洗和保养；定期对空调系统电源柜、控制柜进行检查，紧固螺栓、测试绝缘，保证系统的用电安全；管道、阀门无锈蚀，保温层完好无破损，无跑、冒、滴、漏现象；每年至少除锈漆刷漆一次；定期对空调循环水进行水质处理和水质分析，保证系统水质符合标准要求（由专业单位完成并每年提供第三方水质检测报告一份）；根据实际情况进行风管系统清洗和空气质量测定，保证空气质量符合标准要求；压力表、传感器等测量装置按规定周期送计检局校验；定期对空调系统设施设备进行能耗统计和分析，做好节能工作；在每个供冷期或供热期交替运行之前，或系统停机一段时间后又重新投入运行时，应对系统所有设施设备(如冷却水循环管道、冷冻水循环管道风管、新风系统等的管件、阀门、电气控制、隔热保温等)进行严格细致的检查、清洗、测试和调整，确定正常后方能投入运行；空调系统出现运行故障后，维修人员应在10分钟内到达现场实施维修，并做好记录，维修合格率100％。

**（5）楼宇自控系统维护**

负责楼宇自控设施设备、有线电视、无线信号放大线路、电话交换机、配线架、电话外线、能源计量系统、公共广播系统、会议系统、消防系统和安防系统中弱电设备设施的维护，根据用户申请及时安装、维修电话，确保弱电系统安全、高效。

**2.2.2.4日常维修具体管理内容和要求：**

（1）维修组各工种应严格按照专业规范进行操作。

强电电工负责管理、维护、维修大楼内外强电线路、灯具、开关、插座、强电竖井、配电箱、电缆沟、避雷设施、开水炉、水泵、柴油发电机组、不间断电源、节能设施设备等。检查和纠正违规用电，确保强电绝对安全；弱电电工负责楼宇自控设施设备、有线电视、无线信号放大线路、电话交换机、配线架、电话外线、消防系统和安防系统中弱电设备设施的维护，根据用户申请及时安装、维修电话，确保弱电系统安全、高效。水暖工负责上下水、暖气、燃气等管线（巡检）、雨水井、污水井、热力井等相关地下空间的管理、维护、维修，确保水暖管件性状完好，供暖效果明显，每月对化粪池、隔油池进行一次清掏，年底彻底进行一次见底清理。综合维修工负责办公家具、门窗、玻璃、锁具、外围设施、墙面、地面、吊顶等维修，完成小型土建和装修施工，确保公共设施完好率达到100%。

（2）各工种分别对所负责的区域和内容进行巡查，每日巡查不少于2次，通过巡查，及时发现故障或事故隐患，第一时间进行处理，杜绝常流水、常明灯等现象。

（3）接到派修指令， 维修人员20分钟内到达现场，完成时限不超过8小时，对因故不能完成的，应采取安全措施，设置防护和警示，并报告项目部，由项目部派人进行8小时之外的巡查，确保万无一失。 维修完毕后，由报修人或其他用户签字确认，并进行满意度调查。

（4）认真填写巡查登记、维修记录单，保存好各种工作资料，每季度末向项目部移交。

**2.2.2.5消防系统具体管理内容和要求：**

主要完成消防设施设备运行维护，定期组织开展突发事件应急预案演练。按照法律、法规、规章、规范性文件，以及需执行的国家相关标准、行业标准、地方标准或者其他标准、规范，符合已颁布的现行中华人民共和国认可的国家标准、地方标准和行业标准，消防监管单位要求，完成北京市档案馆消防系统设施的检测、维修、维护保养、更换、建档等工作。如果这些标准内容有矛盾时，应按最高标准的条款执行。包括但不限于以下内容。

* + - * 1. 严格执行消防法规，建立消防系统安全管理制度、突发火灾的应急处置预案，确保整个系统处于良好的状态。
				2. 建立消防系统设备运行管理、维护、保养、维修、应急处置等制度。
				3. 定期巡查消防设备设施，监督专业维保单位按时对消防系统进行维护保养，确保系统完好率。
				4. 监督并配合专业维保单位定期对消防加压水泵、各类信号指示灯、各类水压压力表、消防水泵泵体、消防备用电源、烟感、温感探测器、消防报警按钮、警铃以及指示灯、消防广播系统、自动喷洒系统管道和消防水箱、气体灭火装置、消火栓放水检查、消防控制联动系统等的专业检查和试验测试。
				5. 重大活动、会议，按照采购人要求增加专业力量驻馆保障。
				6. 灭火器检测和维护工作。
				7. 维保范围
1. 按照《建筑消防设施的维护管理》（GB25201--2010）规定进行北京市档案馆建筑消防设施的维护管理工作。
2. 本项目服务范围包括但不限于以下内容（包括维保期限内采购人新增或改造更换的消防设备设施）。

A.消防弱电部分

a.火灾自动报警系统，其中包括：火灾报警控制器、CRT、手动控制盘、火灾层显示器、智能探测器、普通探测器、可燃气体探测器、红外对射探测器、手动报警器、警铃、声光报警器、消火栓按钮、各种模块等。

b.紧急广播及背景音乐系统，其中包括：消防广播主机、广播扬声器等。

c.消防通讯系统，其中包括：消防电话主机、消防固定电话、电话插孔等。

d.空气采样系统，其中包括：主机、探测器等。

e.气体灭火系统电控部分，其中包括：气体灭火控制盘、气体灭火释放灯、闭门器、储气瓶和启动钢瓶启动及回答电控部分等。

f.水炮系统电控部分，其中包括：双波段探测器、信息处理主机、控制器、消防水炮、消防炮控制盘、电动阀控制盘、消防泵控制盘、电动阀、水流指示器、监视器、UPS 电源等。

g.各消防联动子系统控制部分（含紧急广播），消火栓泵联动子系统、高压细水雾灭火联动子系统、预作用灭火联动子系统、湿式灭火联动子系统、防排烟及正压送风系统、防火卷帘门联动控制系统、数控水炮系统联动系统、电梯迫降系统、气体灭火控制系统、紧急广播切换控制系统、非消防用电强切系统。

B.消防设备部分

a. 自动喷水系统，其中包括：喷淋泵、水泵结合器、各类喷头、末端试水装置、各类报警阀组、稳压装置、信号阀、水流指示器、压力开关、各种阀门、管道及管道保温等。

b.室内、外消火栓系统，其中包括：消火栓泵、水泵结合器、稳压装置、各种阀门、消火栓箱及附件、室外消火栓、管道及管道保温等。

c.消防水炮系统，其中包括：加压泵、炮头、水流指示器、各种阀门、管道等。

d.高压细水雾系统，其中包括：高压细水雾泵组、喷头、区域阀箱、各种阀门、管道等。

e.气体灭火系统，其中包括：储气瓶、启动瓶、管道、喷头等。

f.消防水池及高位水箱，其中包括：水池巡视、水箱巡视、各种阀门等。

g.防、排烟系统，其中包括：各种风机、各种阀部件、风道等；排烟窗及排烟百叶。

h.空调送风系统，其中包括：防火阀巡检。

i.防火门监控系统，其中包括：防火门巡检、卷帘门。

j.应急照明及疏散指示，其中包括：各类应急照明灯和各类疏散指示灯巡检。

k.UPS 不间断电源：为中控室各系统主机提供备用电源。

l.厨房消防系统（含灶台灭火）

* + - * 1. 完成馆方交办的其他与消防设备设施相关的任务。

2.2.2.6安防系统设备运行及检查管理内容和要求。

具体服务内容、服务标准、期限、效率等要求，详见安防系统专业维保技术服务等要求。

（1）安防系统维保人员必须经过正规培训，上岗后项目要对上岗人员进行再培训，主要了解档案馆重点安防部位等；

（2）定期对安防设施设备进行查验，及时发现各种安防事故隐患，迅速妥善有效处置突发事件。

（3）制定非正常状态的应急措施，及时发现并排除异常事件。

（4）熟悉项目灭火应急处置程序和自动消防设施操作方法，熟练使用和维护通信装备，熟记通信用语和有关单位、部门的联系方法；

（5）熟悉项目安防设备设施维护、保养及维修技能；

（6）定期进行安防系统功能检测试验，对设备使用单位上报及日常发现的故障要及时进行检查、维修；

（7）制定非正常状态的应急措施,遇有突发事件，第一时间报告保卫处值班室，按照保卫处指示及突发事件工作预案及处置程序进行处置；

（8）认真登记并妥善保管运行记录、巡检记录、维保等记录，每季度末前向项目部移交。

（9）完成馆方交办的其他与安防设备设施相关的任务。

**2.2.2.7保洁绿化具体管理内容和要求：**

**（1）公共区域卫生保洁**

1. 清理大楼内的所有垃圾，对垃圾进行分类回收。
2. 垃圾筒内垃圾当天清理，并摆放整齐，外观干净。
3. 清洁出口大门、窗户、栏杆、指示牌、门牌、通风窗口、地角线、墙壁、柱子、顶板，空调风口百叶，确保无尘、无污物。
4. 清洁所有花盆及植物，确保花盆外观干净，花叶无尘土，花盆内无杂物。
5. 拖擦大厅出入口地台、梯级、走廊，确保地面光亮无水迹、污迹、无物。
6. 拖擦餐出入口地面、就餐区及公共区清洁，确保地面光亮无水迹、污迹、无杂物。
7. 清洁所有灯饰其它饰物，确保无尘土、破损。
8. 定期投放喷洒鼠、蟑螂、蚊虫药，确保无蚊蝇、鼠害、蟑螂。
9. 提供公共活动区域饮水（桶装水）及纸杯。

**（2）卫生间保洁**

1. 清洁所有地面、墙壁、隔板、门窗、镜面、天花板，确保无尘、无污迹、无杂物。
2. 擦、冲及洗净所有洗手间设备，确保便池、面池、无污迹、无杂物，龙头、弯管无尘，小便池内香球不少于1/2个球并及时更换。
3. 清洁灯、开关、暖气、抽气扇、通风口、门锁，确保无尘、无污迹。
4. 提供卫生清洁用品，随时补充厕纸、清洁液等。
5. 卫生桶内垃圾不超1/2即清理。
6. 墩布间及垃圾回收间干净、整洁、无杂物，物品码放整齐、不囤积。

**（3）会议室保洁**

1. 保持室内的窗 、窗台、窗框干净、整洁。
2. 保持室内墙面、天花板整洁、完好，无污渍、浮灰、蜘蛛网。
3. 保持地面、地毯的整洁、完好，无垃圾、污渍，地毯清洁费由中标中标人负责。
4. 保持室内各种家具放置整齐，光洁、无灰尘。
5. 保持室内灯具清洁、完好。
6. 保持室内各种艺术装饰挂件挂放端正，清洁无损。
7. 定时喷洒空气清新剂，保持室内的空气清新。

**（4）电梯间保洁**

1. 清洁电梯内壁、天花板、电梯门及门缝、指示牌，确保无尘土、印迹，表面光亮。
2. 清理井道、电梯槽底垃圾，确保无杂物。
3. 擦净电梯通风口及照明。
4. 电梯表面涂上保护膜。
5. 擦净电梯大堂、走廊地面，确保干净、明亮。

**（5）外场保洁**

外场保洁主要包括庭院、大门前、室外停车场、通道、绿地等的卫生管理工作，内容及标准为：

1. 庭院地面清洁无废弃物，做到道路环境整洁、清扫及时，无杂物、废纸、烟头、果皮、痰迹、积水等。
2. 院内垃圾应日产日清，无暴露垃圾，无卫生死角。垃圾箱及果皮箱应完好清洁，周围地面无杂物污渍，无蚊蝇滋生。
3. 院内主要干道的地面卫生应在每日早7：30以前清扫完毕。公共场所应定期清扫，保持清洁。
4. 建筑物内外无乱写、乱划、乱粘贴，无残标；公共设施应定期擦拭，保持清洁。
5. 阴井、排水设施应通畅，无污水外溢，排水口处无淤泥和杂物，各井口盖完好。
6. 门前三包工作应符合门前三包的标准和要求；
7. 应及时清理院内主要干道的积雪和积水，保证道路通畅和安全。如洒融雪剂除雪，将积雪清扫堆放到指定位置，达到地面无积雪，符合市扫雪办要求。

**（6）外墙、外窗保洁**

外墙、外窗保洁是指办公楼、建筑物的外墙、外窗卫生管理。

1. 外墙、外窗每年清洗、保养1次。外墙清洗、保养后，光亮、防风化、无漏清洗部位。外窗清洗后，清洁透明，清洁时，室内不进水，经常保持清洁。
2. 其他需要机械化清洗的工作。

**（7）地下车库卫生保洁**

* + 1. 定期清除地下车库内的灰尘、纸屑等垃圾。保持地下车库道路畅通，无堆积垃圾及物品。
		2. 清洁地面、墙面以及所有箱柜和器具，确保无尘、无污渍。
		3. 经常查看车库内的卫生清洁情况，严禁在地下车库堆放物品及垃圾。
		4. 保持地下车库空气流通，无异味，定期喷洒药水。

**（8）库区保洁**

1. 每日擦地板、吸尘，确保地面无灰尘，轨道内无灰尘，空气无扬尘。
2. 每月擦库内外桌椅、设施表面、密集架裸露部分；地图柜、母片柜、档案柜等把手、缝隙处；实物档案有机玻璃罩、相框等需要擦拭的地方（具体按保管处的要求），无积尘、无手印、无油渍。
3. 每季度进行一次全方位清扫，重点是将密集架整体清洁（目前是70000层，未来随着档案的增加而增加），需要将档案逐盒拿出进行清洁。密集架内外、档案盒整体干净整洁，无积尘、无手印、无油渍。

**（9）绿化美化管理**

绿化美化管理是指对公共区域摆放的绿色植物等进行的日常养护管理及环境美化管理。

1. 按照季节要求对院内和中央屋顶庭院的绿植进行浇水、施肥、修剪、病虫害防治等养护工作，并及时清运植物的落叶，保持院内环境干净。
2. 按要求在公共部位绿色植物摆放并按季更换植物，摆放的植物符合设计要求，美观、整齐，有新意。
3. 租摆花卉生长健壮，状态良好；花木造型美观，花盆内干净无杂物；且全部是瓷盆，并配托盘，瓷盆。
4. 养护过程中，如出现花卉枯死，无观赏价值，则由乙方立即更换相同规格的花卉。
5. 按季节每周1-2次进行花卉的日常管理（浇水、施肥、修剪）做到无病虫害、保持花卉叶面花盆无尘土。

**2.3为落实政府采购政策需满足的要求**

**2.4采购标的的其他技术、服务要求**

**2.4.1维保项目及要求**

维保服务范围涵盖暖通空调系统（包括中央空调系统、世图兹空调系统及申菱空调系统）、电梯设备、消防设备设施、安防设备设施、柴油发电机组等关键设施。UPS不间断电源、真空充氮消毒设备设施、低温消毒库要视情视情况选择专业维保，中标人应依据北京市地方标准或国家标准实施。以下为暖通空调系统与电梯设备的专业维保要求。

**2.4.1.1暖通空调系统专业维保**

中标人对馆区暖通设备进行维护保养，以满足档案馆中央空调系统正常的运行。日常维护保养不得在办公区域内闲逛，不得影响正常办公环境，如有报修及时协调进入时间。

1. **设备管理及人员服务要求**
2. 中标人为本项目安排项目组，指定项目负责人。项目组人员相对固定并包含2名（含）以上高级技术人员（需持有有效的制冷空调系统安装维修工高级证书）。
3. 工作日9：00至18：00工作时间，在采购人提供的馆内办公场地配备驻场人员至少一名，在设备发生故障时及时达到现场处理。
4. 需提供7\*24小时的技术支持，为采购人设备提供完善的维护和保修工作，并随时响应设备故障现场维修需求。
5. 定期提供设备日常巡检、设备定期保养、设备点检等服务，降低设备运行故障率。提供相应的服务计划。
6. 中标人应建立人员的管理规则、岗位职责及工作计划并在投标响应文件中提供。

**（2）相关要求**

1. 本项目报价包含中标人对档案馆暖通设备系统完成日常巡检、定期检测、日常维护保养、日常及紧急维修等工作的所有服务费用（包括但不限于人工费用、调试费用以及专用维护仪表、工具、设备、车辆费用等）；
2. 本项目报价包含人员驻场服务费用；
3. 本项目报价包含合同周期内每季度一次培训服务费用。
4. 中标人应协助采购人摸清设备底数、完善一套工程图纸，协助采购人收集、整理、装订一套完整的设备管理制度及标准（国家已发布的）。
5. 中标人应设置专用热线电话，接到应急处理事件通知后应无条件立即响应，专业工程师或专业技师及相关维修备件应在应急事件发生起30分钟内抵达现场并开始采取相应措施，并应在应急事件发生起4小时内恢复影响采购人业务连续性的设备运行，8小时内恢复其余设备运行。单设备或子系统发生故障时，应立即采取及时应急措施，保障不影响采购人暖通设备系统的整体可用性。在完成应急处理工作后3个工作日内，应就该问题进行专题分析原因并完成满足采购人要求的问题技术分析报告。
6. 中标人应配合采购人开展备品备件的应急演练，保证备品备件能在约定时间送达。
7. 中标人人员对合同所包含的设备进行操作，如有可能影响系统其它关键设备运行的，则该操作需经采购人有关人员同意方可进行。
8. 采购人系统调整若涉及到本合同维护设备的，中标人应提供协助。
9. 中标人对于采购人有关数据、配置、结构、文档等敏感信息实施保密，除向采购人无条件提供外，不得向中标人无关人员及第三方传播。
10. 中标人应承诺在今后维护系统扩容，需增加维护人员及相应仪器、工具等时，以不高于本项目成交价的价格及优惠条件向采购人提供服务。
11. 中标人应对所有相关被维护系统，尤其针对可能出现的市电停电、制冷设备重大故障等提出具体可行的应急保障方案，方案应包含保障工作的组织、实施的流程，明确在各种运行状态下的故障响应时间、备件到场时间、人员到位时间、故障修复时间。
12. 中标人应对档案馆相关暖通系统设备运行风险有足够认识，本次合同范围内包含众多与档案库房运行直接相关或间接相关设备，该部分设备维护保养及维修工作带有较大风险性及特殊性，中标人承担合同范围内的维保职责，接受采购人管理与监督，落实各项日常巡检及维护保养工作，做好系统及设备的运行联调等优化工作，确保采购人的暖通设备系统处于安全、稳定、节能的最佳运行参数及状态，系统可用率达到99%以上。
13. 中标人应熟悉相关档案馆暖通系统的运行参数及状况，解答运行过程中的有关问题，对设备系统的运行、巡检、保养、改造提供技术支持，对档案馆暖通系统中设备存在的风险提出合理化建议，并罗列系统运行关键点、风险点，对所有关键点、风险点做出相应对策，编制维保技术方案及各风险点应急维修预案并作为交付物提交采购人。
14. 中标人根据本项目要求提出的方案及人员配置，应能满足所有的服务需求，否则一旦成交将认为中标人认同遗漏部分免费提供。
15. 在遇到灾难性系统运行问题时，中标人应具备强大的人力、物力第一时间响应，并在保障设备设施安全运行的前提下完成维修任务。
16. 中标人应对与档案馆暖通系统及设备运行安全相关内容及时预警，确保将风险控制在可接受水平，建立高效、安全运营维护的管理制度、标准及流程。
17. 中标人应对日常巡检、检测、维护、维修等过程进行详细描述，并根据现场实际情况进行相关系统及设备运行参数的合理设置，确保档案馆暖通系统及设备在日常运行及维护维修过程中无风险。
18. 中标人应具备提升档案馆暖通系统及设备的安全运行能力，例如在系统安全性需提高时需具备架构方案优化及实施能力。
19. 中标人应对服务范围内的系统及设备建立相关清单台账、图表、运行（参数）状态、运行（参数）设置说明、能效状况、技术事项、运行维护记录等维护文档，并定期提交给采购人；应提供相关维保设备及系统的培训和辅导，涉及基础理论、操作规程、标准、操作注意事项、维护保养操作内容及技能、故障处理及应急方案等。
20. 中标人应配合采购人风险管理部门制定档案馆暖通设备风险管理策略、风险识别和评估流程，定期开展风险评估工作、对风险进行分级管理、持续监督风险管理状况。
21. 中标人应配合采购人风险管理部门制定档案馆暖通设备风险管理策略、风险识别和评估流程，定期开展风险评估工作、对风险进行分级管理、持续监督风险管理状况。应辅助采购人构建完备的安全可视化系统。
22. 中标人应在接手本项目后第一时间对设备及系统进行全面检测（将检测记录报采购人），在检测完成后出具检测技术分析报告及意见，提出现场实际已损坏的内容、存在安全隐患的内容或已达使用寿命需更换的零部件，备件更换价格为同期市场优惠价格，且不高于合同附件中的备件清单价格。
23. 中标人应积极并完全参加、配合并协助政府监管机构对设备安装及运行进行的检查（如特种设备报检），免费提供政府检查机构要求的任何行动，免费提供任何证明、生产许可、执照、记录和任何其他文件，且中标人应当确保促使检查通过，并获得通过该检查的必要的证明和文件。
24. 中标人应保证有充足的人员储备，并为本项目配置明确承担生产责任的维护服务经理，相关维护人员应具有多年大型暖通系统实际维护检修工作经验，具备暖通系统的相关专项知识及技能，且需具有原厂颁布的培训上岗证书及政府主管部门颁布的相关上岗证书和技术等级证书。
25. 维护服务经理、维护服务人员以及驻场高级技术人员，将经过不少于一个月的试用期，试用合格后可正式提供服务，如果试用出现不合格情况，采购人有权提出人员变更要求。采购人定期组织对成交公司及服务人员进行考核评估，如果考核出现不合格的情况，采购人有权提出改进要求及人员变更要求，并执行合同中标人违约责任条款。考核的方面主要包括服务时间、服务完成率、服务质量、客户满意度、人员变动率、人员需求响应时间、公司技术水平和服务水平。
26. 中标人在维护工作中需要针对季节、天气、设备运行维护周期等进行全面专业的集中检测，及时发现设备问题，保证设备稳定运行。并做好各类应急演练工作、重大节假日运维保障等专项活动。
27. 中标人应合理安排后台暖通技术专家支撑维护服务团队定期进行现场设备运行效果评估，按计划完成专项巡检并出具完善的设备运行状态与参数的效果评估报告及巡检报告、技术分析报告。在设备发生紧急或重大故障情况下，后台技术专家团队也需在2小时内到达现场配合维护团队进行抢修。
28. 中标人应制定完善的应急保障方案并定期组织应急演练，缩短应急处置时长，确保生产业务及相关设施安全稳定运行。中标人需配备相应的应急保障工具、应急车辆及备品备件，以保障按照故障处理时限要求完成故障处理。中标人应制定各项应急预案，保障各类情况下档案馆安全运行，制作应急抢修联系通讯录，协助采购人定义运行设备故障等级，并收集制定应急保障抢修经验知识库，在故障抢修及保障任务时应及时向采购人反馈现场处理情况及资源安排情况，同时应定期开展对现场设备安全隐患深度排查及应急保障演练工作，提供合理性建议及实施方案。
29. 中标人应做好基础维护相关的其他相关支撑工作，为维护工作高质量高效率的进行提供各方面有力的支撑和积极的配合。
30. 中标人应编制月/季/年度巡检维护作业计划，组织技术人员落实执行，做好故障与需求响应的日常维护管理工作，确保及时排除设备故障，解决维护需求，保证设备与系统运行安全稳定，满足采购人相关的维护管理要求；按需定期安排各类专项专业巡检、专项安全巡检、制定巡检计划并组织实施，制定各类应急演练、设备操作、设施运维等规程，定期（合同期内不少于两次）开展各项流程、安全、技术、操作等培训；制定和优化维护管理流程，提高维护工作效率与质量。
31. 中标人应定期对档案馆维保设施台账清单、备品备件及维护耗材清单、档案馆相关图纸、负载分配情况进行及时准确的统计刷新；定期勘查档案馆设施及配套设施情况，及时发现问题和隐患并申报整改；合理分配和管理档案馆暖通设施的工作情况，给出整改建议和方案，按需进行合理化改造、系统优化、科学配置，合理利用维护资源，优化资源结构，提高维护效率和维护质量。
32. 中标人应定期对设备的容量资源、状态、生命周期等数据进行维护和管理，在设备新增、拆除等操作完成后，应及时对档案馆暖通设备变动及其路由变化等信息进行更新。应对记录的设备资源数据的准确性进行核查，确保变更的资源数据准确及时更新；做好资源预警工作，定期刷新资源容量预警表格与分析。
33. 中标人应对基础维护数据报表进行深入分析与多向比对，整合专业数据，经过维护数据报表的综合分析、测算、研究，编制专业数据分析报告，提出建设性优化方案，从技术层面对维护工作进行优化，提高维护工作的效率；从运维数据报表中提取有效体现维护工作质量的技术参数，把控维护工作质量。
34. 中标人应按照采购人要求做好设备资料、图纸、维护巡检记录、维修记录、设备运行参数等资料的归档、整理、保存工作。设备的命名、线缆标签的制作等均应符合相关体系约定，并与现场设备保持一致。
35. 中标人应根据设施相关规范结合维保服务经验，按科学合理的频次对档案馆暖通设施开展全面的检查、测试和维护保养，并完成满足采购人要求的巡检维护技术分析报告。
36. 中标人在重大活动、灾害性天气、国家法定节假日等特殊时间，根据用户需要事先对系统进行检查，并提供现场支持和值守保障服务，确保系统或设备的安全运行。
37. 中标人应定期做好档案馆暖通设备系统的相关设备的日常维护保养、检查及设备环境清洁等工作，及时发现并处理现场故障隐患，对每台设备的运行信息及参数进行巡检、记录、测试、校对，做好基础数据的维护工作，完善基础设施相关数据报表，并做好各项系统日常调试工作，满足系统最优运行状态，相关维护服务要求及频次应不低于设备原厂推荐的设备维护标准，包括但不仅限于。
38. 中标人应按照国家及地方相关规定妥善处置维修维护过程中更换下来的配件和易损易耗件以及回收废弃的电容、电池等相关耗材，并保证不因处置旧件及回收废弃物而导致采购人涉及相关诉讼或争议纠纷。如有，则中标人应代采购人参加此类诉讼案件，并赔偿采购人由此而支出的一切费用及遭受的一切损失（包括但不限律师费、其他人力费用、罚款等）。

**（3）服务标准**

 **暖通空调服务标准**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 序号 | 服务内容 | 服务标准与要求 |
| 1 | 多联机及分体式空调及全热换热器 | 1.每月设备检查，运行状态检查。2.每年两次滤网清洗，固件紧固。3.每年一次检查是否损坏，阀轴开关动作调试。 |
| 2 | 中央空调 | 1. 对主机进行季度、年度维护保养。
2. 管理各种管道完好，阀件及仪表齐备，无跑、冒、滴、漏。
3. 季节转换前的准备检查工作。
4. 空调系统出现运行故障，当班维修人员应在5分钟内到场进行处理，并通知专业维修人员在30分钟赶到现场抢修，及时排除故障，并做好记录。
 |
| 3 | 空调系统管路、阀门 | 1. 每月检查阀门、管路固定牢靠，无跑、冒、滴、漏，标识清楚。
2. 季节转换运行前应进行各项检查和准备，以确保机组可靠、安全和高效运行。
 |
| 4 | 空调箱、送排风机、风机盘管 | 1. 检查风管、支架正常，无破损，保温正常。
2. 检查各执行器功能检查，动作正常。
3. 检查设备整洁，电机运行正常，无明显异常，轴承加油，各类仪表正常，记录完整。
4. 空调箱每年清洗初效滤网，更换中效过滤网。
5. 每年对风机盘管过滤器、集水盘滤网进行清洗。
 |
| 5 | 板式换热器 | 1. 检查板换设备正常。
2. 每年检查换热效果达标。
 |
| 6 | 定压装置、自动加药装置、冷却塔塔 | 1. 检查设备运行正常，各参数正常。
2. 检查每月检查阀门、管路固定牢靠，无跑、冒、滴、漏。
3. 检查冷却塔水位检查，水平衡检查调整，散热达标。清洗维护保养冷却塔一次。
 |
| 7 | 冷热源水泵 | 1. 泵体外部清洁
2. 泵体连接件紧固
3. 检查启停状态

4.检查备用泵试运转检查5.电机绝缘检测 |
| 8 | 转轮除湿低温空调机组 | 1.检查每月设备检查，保证设备运行正常。2.年度设备参数检查，滤网清洗，电机检查。 |
| 9 | 新风预处理机组 | 1.检查每月设备检查，保证设备运行正常。2.年度设备参数检查，滤网清洗，电机检查。 |
| 10 | 风管 | 1.保温检查2.风阀执行器外观检查3.风阀执行器执行机构运行检查4.检查风阀开关功能 |
| 11 | 设备机房地漏、水沟及地坪整洁、维护 | 设备机房地漏、水沟及地坪整洁、维护 |
| 12 | 中央大厅加湿器的维护 | 保证《京华韵》春秋冬季湿度要求 |

（4）**服务频次及要求**

**日常维保内容**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 服务内容 | 服务月数 | 服务频次 | 设备数量 | 单位 | 备注 |
| 一 | 多联机及分体式空调及全热换热器 | 12 |  | 28 | 台 |  |
| 1 | 检查控制面板是否损坏 | 12 | 12 | 28 | 台 |  |
| 2 | 检查控制器是否运行 | 12 | 12 | 28 | 台 |  |
| 二 | 冷水机组 | 12 |  | 4 | 台 |  |
| 1 | 特灵RTHD离心式冷水机组月度维保 | 12 | 12 | 2 | 台 |  |
| 2 | 特灵 RTWH 螺杆机组月度维保 | 12 | 12 | 2 | 台 |  |
| 三 | 空调管道、支架 | 12 |  | 1 | 项 |  |
| 1 | 重新标识不醒目的流向标志 | 12 | 12 | 1 | 项 |  |
| 2 | 巡查管道是否漏水 | 12 | 12 | 1 | 项 |  |
| 3 | 检查支架抱箍及支架是否牢固 | 12 | 12 | 1 | 项 |  |
| 四 | 精密空调 | 12 |  | 16 | 台 |  |
| 1 | 外观检查 | 12 | 12 | 16 | 台 |  |
| 2 | 阀体清洁 | 12 | 12 | 16 | 台 |  |
| 3 | 开闭功能检查 | 12 | 4 | 16 | 台 |  |
| 4 | 检查是否漏水 | 12 | 4 | 16 | 台 |  |
| 五 | 空调箱 | 12 |  | 95 | 台 |  |
| 1 | 风机检查 | 12 | 4 | 95 | 台 |  |
| 2 | 连接件紧固 | 12 | 4 | 95 | 台 |  |
| 3 | 传动皮带磨损检查 | 12 | 4 | 95 | 台 |  |
| 4 | 排水管检查 | 12 | 4 | 95 | 台 |  |
| 5 | 压力检查 | 12 | 4 | 95 | 台 |  |
| 6 | 温度检查 | 12 | 4 | 95 | 台 |  |
| 六 | 风机盘管 | 12 |  | 685 | 台 |  |
| 1 | 电磁阀开关检查能否开关、控制检查 | 12 | 2 | 685 | 台 |  |
| 七 | 新风机 | 12 |  | 9 | 台 |  |
| 1 | 皮带松紧度检查 | 12 | 4 | 9 | 台 |  |
| 2 | 清洁除尘 | 12 | 4 | 9 | 台 |  |
| 3 | 连接件紧固 | 12 | 4 | 9 | 台 |  |
| 4 | 调整减震装置 | 12 | 4 | 9 | 台 |  |
| 八 | 排风机 | 12 |  | 75 | 台 |  |
| 1 | 皮带松紧度检查 | 12 | 2 | 75 | 台 |  |
| 2 | 清洁除尘 | 12 | 2 | 75 | 台 |  |
| 3 | 连接件紧固 | 12 | 2 | 75 | 台 |  |
| 4 | 调整减震装置 | 12 | 2 | 75 | 台 |  |
| 九 | 板式热交换 | 12 |  | 1 | 项 |  |
| 1 | 板式热交换器设备运行 | 12 | 12 | 1 | 项 |  |
| 十 | 定压补水机组 | 12 |  | 4 | 台 |  |
| 1 | 定压补水机组保养（含电控箱） | 12 | 2 |  | 台 |  |
| 十一 | 自动加药装置 | 12 |  | 2 | 台 |  |
| 1 | 自动加药装置保养（含电控箱） | 12 | 2 |  | 台 |  |
| 十二 | 冷却塔 | 12 |  | 8 | 台 |  |
| 1 | 开式冷却塔季度保养 | 12 | 12 |  | 台 |  |
| 十三 | 高压细水雾加湿 | 12 |  | 15 | 台 |  |
| 1 | 高压细水雾加湿机组保养 | 12 | 12 |  | 台 |  |
| 十四 | 冷热源水泵 | 12 |  | 28 | 台 |  |
| 1 | 泵体外部清洁 | 12 | 12 | 28 | 台 |  |
| 2 | 检查启停状态 | 12 | 12 | 28 | 台 |  |
| 3 | 检查备用泵试运转检查 | 12 | 12 | 28 | 台 |  |
| 十五 | 转轮除湿低温空调机组 | 12 |  | 4 | 台 |  |
| 1 | 转轮除湿低温空调机组保养 | 12 | 12 | 4 | 台 |  |
| 十六 | 新风预处理机组 | 12 |  | 6 | 台 |  |
| 1 | 新风预处理空调机组保养 | 12 | 12 | 6 | 台 |  |
| 十七 | 太阳能 | 12 |  | 1 | 项 |  |
| 1 | 管路及保温检查 | 12 | 12 |  | 台 |  |

**集中维保内容**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 服务内容 | 服务月数 | 服务频次 | 设备数量 | 单位 | 备注 |
| 一 | 多联机及分体式空调及全热换热器 | 12 |  |  | 台 |  |
| 1 | 检查 VAV 电机是否损坏 | 12 | 2 | 28 | 台 |  |
| 2 | 紧固 BOX 箱体 | 12 | 1 | 28 | 台 |  |
| 3 | 清洗除尘回风过滤网 | 12 | 1 | 28 | 台 |  |
| 4 | 检查是否损坏，阀轴开关动作调试 | 12 | 1 | 28 | 台 |  |
| 二 | 冷水机组 | 12 |  |  | 台 |  |
| 1 | 特灵 RTHD 螺杆机组年度维保 | 12 | 1 | 2 | 台 |  |
| 2 | 特灵 RTWH 螺杆机组年度维保 | 12 | 1 | 2 | 台 |  |
| 三 | 空调管道、支架 | 12 |  |  | 项 |  |
| 1 | 对支架掉漆部分进行修复 | 12 | 1 | 1 | 项 |  |
| 2 | 对保温层破损的重做保温层 | 12 | 1 | 1 | 项 |  |
| 四 | 精密空调 | 12 |  | 16 | 项 |  |
| 1 | 空气过滤器 | 12 | 4 | 16 | 项 |  |
| 2 | 风机系统 | 12 | 4 | 16 | 项 |  |
| 3 | 压缩机 | 12 | 4 | 16 | 项 |  |
| 4 | 电气控制系统 | 12 | 1 | 16 | 项 |  |
| 5 | 加湿系统 | 12 | 1 | 16 | 项 |  |
| 五 | 空调箱 | 12 |  | 95 | 台 |  |
| 1 | 除尘清扫 | 12 | 4 | 95 | 台 |  |
| 2 | 清洗过滤网 | 12 | 4 | 95 | 台 |  |
| 3 | 皮带松紧度调节 | 12 | 4 | 95 | 台 |  |
| 4 | 更换新风初效过滤网 | 12 | 1 | 95 | 台 |  |
| 5 | 轴承加注润滑油 | 12 | 1 | 95 | 台 |  |
| 6 | 电机绝缘检查 | 12 | 1 | 95 | 台 |  |
| 7 | 检查加湿器 | 12 | 1 | 95 | 台 |  |
| 8 | 清理排水盘 | 12 | 1 | 95 | 台 |  |
| 9 | 清洗过滤器和盘管 | 12 | 1 | 95 | 台 |  |
| 10 | 静电过滤网除尘 | 12 | 1 | 95 | 台 |  |
| 六 | 风机盘管 | 12 |  | 685 | 台 |  |
| 1 | 吹吸、清洗空气过滤阀 | 12 | 2 | 685 | 台 |  |
| 2 | 检查水管接头是否漏水 | 12 | 2 | 685 | 台 |  |
| 3 | 检查阀门是否漏水、开关功能 | 12 | 2 | 685 | 台 |  |
| 4 | 检查水管、风管绝热层是否有损坏 | 12 | 2 | 685 | 台 |  |
| 5 | 清洗除尘 | 12 | 2 | 685 | 台 |  |
| 6 | 电机绝缘检测 | 12 | 2 | 685 | 台 |  |
| 7 | 连接件紧固 | 12 | 2 | 685 | 台 |  |
| 8 | 积水盘排水情况检查 | 12 | 2 | 685 | 台 |  |
| 9 | 检查凝结水排水口是否堵塞 | 12 | 1 | 685 | 台 |  |
| 七 | 新风机 | 12 |  | 9 | 台 |  |
| 1 | 轴承加油 | 12 | 4 | 9 | 台 |  |
| 2 | 电机绝缘测试 | 12 | 1 | 9 | 台 |  |
| 3 | 清洗初效过滤网 | 12 | 1 | 9 | 台 |  |
| 八 | 排风机 | 12 |  | 75 | 台 |  |
| 1 | 轴承加油 | 12 | 4 | 75 | 台 |  |
| 2 | 电机绝缘测试 | 12 | 1 | 75 | 台 |  |
| 3 | 清洗初效过滤网 | 12 | 1 | 75 | 台 |  |
| 九 | 板式热交换 | 12 |  | 1 | 台 |  |
| 1 | 过滤器检查 | 12 | 1 | 1 | 台 |  |
| 十 | 定压补水机组 | 12 |  | 4 | 台 |  |
| 1 | 定压补水机组年度保养（含电控箱） | 12 | 1 | 4 | 台 |  |
| 2 | 电接点式压力表校正测定 | 12 | 1 | 4 | 台 |  |
| 十 | 自动加药装置 | 12 |  | 2 | 台 |  |
| 1 | 自动加药装置年度保养（含电控箱） | 12 | 1 | 2 | 台 |  |
| 十一 | 冷却塔 | 12 |  | 8 | 台 |  |
| 1 | 开式冷却塔年度保养 | 12 | 1 | 8 | 台 |  |
| 2 | 闭式冷却塔年度保养 | 12 | 1 | 8 | 台 |  |
| 十二 | 高压微雾加湿 | 12 |  | 15 | 台 |  |
| 1 | 高压微雾加湿机组年度保养 | 12 | 1 | 15 | 台 |  |
| 2 | 电磁阀开关检查能否开关、控制检查 | 12 | 1 | 15 | 组 |  |
| 十三 | 转轮除湿低温空调机组 | 12 |  | 4 | 台 |  |
| 1 | 转轮除湿低温空调机组年度保养 | 12 | 1 | 4 | 台 |  |
| 十四 | 新风预处理机组 | 12 |  | 6 | 台 |  |
| 1 | 新风预处理空调机组年度保养 | 12 | 1 | 6 | 台 |  |
| 十五 | 风管（空调风管、新风管、排风管） | 12 |  |  | 项 |  |
| 1 | 保温检查 | 12 | 2 | 1 | 项 |  |
| 2 | 风阀执行器外观检查 | 12 | 2 | 1 | 项 |  |
| 3 | 风阀执行器执行机构运行检查 | 12 | 2 | 1 | 项 |  |
| 4 | 检查风阀开关功能 | 12 | 2 | 1 | 项 |  |
| 十六 | 太阳能 | 12 |  | 1 | 项 |  |
| 1 | 安全阀检查及泄压试验 | 12 | 4 | 1 | 项 |  |
| 2 | 水泵检查及检测 | 12 | 4 | 1 | 项 |  |
| 3 | 电路检查 | 12 | 4 | 1 | 项 |  |
| 十七 | 阀门 | 12 |  |  | 项 |  |
| 1 | 加注润滑油 | 12 | 1 |  | 项 |  |

**2.4.1.2电扶梯维保**

北京市档案馆全部27台电扶梯的维护保养。在用梯期间提供定期巡视，检查及预防性例行保养，定期开展困人演练。

1. **检查和预防性维护保养**
2. 根据国家强制性法规为在用梯提供例行检查及预防性维护保养。包括：

- 对设备，包括驱动装置，悬挂装置，变速箱，制动器，牵引绳轮和滚筒，钢丝绳，导向轮，厅门和导轨等的功能进行检查和调整；

- 对上述部件进行润滑，使之满足使用要求；

-检查并调整设备的运行状态，特别是平层精度；

- 对开关，控制，监视，通话，屏幕和其他安全设备以及显示和照明设备进行视觉和功能检查；

- 检查设备的功能和损坏；

- 检查驱动单元的润滑情况；

- 清洁上述部件的灰尘和污垢以满足其功能正常；

- 清洁机房，轿顶车顶，干燥地坑并进行清洁；

- 免费提供例行保养所需之辅料。

1. 中标人应确保定期对设备进行例行巡检和专业维护，并出具相关巡检记录表及维护服务报告（周期为每两周一次，业主若有特殊要求也需及时响应）中标人如发现设备异常应及时通知采购人，同时采取相应措施。每次维护后应提供详细的检查报告（包括书面和电子文档），供采购人确认。
2. **故障响应**
3. 中标人应7×24小时响应采购人故障处理需求，开展故障处理，完成故障维修，设备例行巡检及专业专项巡检时发现的故障、隐患以及各类维护需求。
4. 如遇电梯关人，维保方需30分钟内到场，并在故障发生1小时内排除故障，保证被困人员脱困并使设备正常运行。
5. 如遇一般故障，维保方需1小时内到场，并在2小时内恢复设备正常运行。
6. 中标人应设置专用热线电话，接到应急处理事件通知后应无条件立即响应，专业工程师或专业技师及相关维修备件应在应急事件发生起30分钟内抵达现场并开始采取相应措施，并应在应急事件发生起1小时内恢复影响采购人业务连续性的设备运行，2小时内恢复其余设备运行。单设备或子系统发生故障时，应立即采取及时应急措施，保障不影响采购人的整体可用性。在完成应急处理工作后3个工作日内，应就该问题进行专题分析原因并完成满足采购人要求的问题技术分析报告。
7. 中标人应对所有相关被维护系统，尤其针对可能出现的事件提出具体可行的应急保障方案，方案应包含保障工作的组织、实施的流程，明确在各种运行状态下的故障响应时间、备件到场时间、人员到位时间、故障修复时间。
8. **人员配置**

中标人应保证有充足的人员储备，并为本项目配置明确承担生产责任的维护服务经理，相关维护人员应具有多年该品牌电梯实际维护检修工作经验，具备相关专项知识及技能，且应具有原厂颁布的培训上岗证书及北京市相关部门颁布的相关上岗证书和技术等级证书。

1. 中标人根据本合同要求,应提出人员配置方案，方案应能满足所有的服务需求。由于电梯的特殊性，同一时间工作的作业人员不得少于两名。
2. 所有维保人员应根据《中华人民共和国特种设备安全法》等法律法规，持证上岗。相关人员的证件复印件也应在投标文件中附上。
3. 中标人应该保证工作人员的安全，依法依规进行作业，并定期对相关人员进行安全培训。如在维保过程中因不当操作引发安全事故，相关责任及产生的后果由维保方承担。
4. 如维保人员有变动，应提前和采购人报备，采购人同意后方可上岗，不得擅自更改维保人员。
5. **配件**
6. 在本合同规定的服务期限内，维保方如在执行本合同上述之例行保养工作时，发现部分零部件受损或应更换时，应书面提醒业主予以更换，业主应对此及时确认。中标人应配合采购人开展备品备件的应急演练，保证备品备件能在约定时间送达。
7. 中标人应保证提供原厂全新备件，并应保证关键部件、常规部件、易损易耗件以及采购周期长的备件均有现货供应，可能影响业务连续性的维修备件应在服务地点本地设立现场备件库用以存放或放置于服务商在北京本地的备件仓库内，其中部分常规备件应现场备货以满足故障响应要求，制订备品备件报价清单，清单中应列明备件更换后质保期。如因配件不到位导致电梯无法正常使用的，采购人有权对中标人进行追责。（包括但不限于扣除部分维保费用）
8. 中标人应在接手本项目后第一时间对设备及系统进行全面检测，在检测完成后出具检测技术分析报告及意见，提出现场实际已损坏的内容、存在安全隐患的内容或已达使用寿命需更换的零部件，备件更换价格为同期市场优惠价格，且不高于合同附件中的备件清单价格。
9. **服务时间**
10. 中标人在维护工作中需要针对季节、天气、设备运行维护周期等进行全面专业的集中检测，及时发现设备问题，保证设备稳定运行。并做好各类应急演练工作、重大节假日运维保障等专项活动。
11. 除在双方合同约定的工作时间执行合同约定的检查及预防性维护保养工作。若业主有特殊需要,应在双方协定的非工作时间（包括但不限于：法定节假日、双休日）提供服务。
12. **其它服务**
13. 维保及巡检报告：中标人应确保定期对设备进行例行巡检和专业维护，并出具相关巡检记录表及维护服务报告。
14. 年检：维保方应积极配合业主电梯的年检，并提供满足适用的法令、法规要求的设备定期检验报告。中标人应积极并完全参加、配合并协助政府监管机构对设备安装及运行进行的检查（如特种设备报检），免费提供政府检查机构要求的任何行动，免费提供任何证明、生产许可、执照、记录和任何其他文件，且中标人应当确保促使检查通过，并获得通过该检查的必要的证明和文件。
15. 工具及设备：维保方自行配备工作所需的工具及设备，保养时设置现场安全警示标志。
16. 中标人应制定完善的应急保障方案并定期组织应急演练，缩短应急处置时长，确保生产业务及相关设施安全稳定运行。中标人需配备相应的应急保障工具、应急车辆及备品备件，以保障按照故障处理时限要求完成故障处理。中标人应制定各项应急预案，保障各类情况下档案馆安全运行，制作应急抢修联系通讯录，协助采购人定义运行设备故障等级，并收集制定应急保障抢修经验知识库，在故障抢修及保障任务时应及时向采购人反馈现场处理情况及资源安排情况，同时应定期开展对现场设备安全隐患深度排查及应急保障演练工作，提供合理性建议及实施方案；
17. 中标人应做好基础维护相关的其他相关支撑工作，为维护工作高质量高效率的进行提供各方面有力的支撑和积极的配合；
18. 中标人应编制月/季/年度巡检维护作业计划，组织技术人员落实执行，做好故障与需求响应的日常维护管理工作，做好与物业公司以及其他维护服务商的工作衔接配合，确保及时排除设备故障，解决维护需求，保证设备与系统运行安全稳定，满足采购人相关的维护管理要求；按需定期安排各类专项专业巡检、专项安全巡检、制定巡检计划并组织实施，制定各类应急演练、设备操作、设施运维等规程，定期（合同期内不少于三次）开展各项流程、安全、技术、操作等培训；制定和优化维护管理流程，提高维护工作效率与质量；中标人投标时提供的维保方案和计划，作为投标响应文件中重要评分内容。
19. 中标人应定期对档案馆维保设施台账清单、备品备件及维护耗材清单、档案馆相关图纸、负载分配情况进行及时准确的统计刷新；定期勘查档案馆设施及配套设施情况，及时发现问题和隐患并申报整改；合理分配和管理档案馆电梯的工作情况，给出整改建议和方案，按需进行合理化改造、系统优化、科学配置，合理利用维护资源，优化资源结构，提高维护效率和维护质量。
20. 中标人应定期对设备的容量资源、状态、生命周期等数据进行维护和管理，在设备新增、拆除等操作完成后，应及时对档案馆电梯变动及其路由变化等信息进行更新。应对记录的设备资源数据的准确性进行核查，确保变更的资源数据准确及时更新；做好资源预警工作，定期刷新资源容量预警表格与分析。
21. 中标人应对基础维护数据报表进行深入分析与多向比对，整合专业数据，经过维护数据报表的综合分析、测算、研究，编制专业数据分析报告，提出建设性优化方案，从技术层面对维护工作进行优化，提高维护工作的效率；从运维数据报表中提取有效体现维护工作质量的技术参数，把控维护工作质量。
22. 中标人应按照采购人要求做好设备资料、图纸、维护巡检记录、维修记录、设备运行参数等资料的归档、整理、保存工作。设备的命名、线缆标签的制作等均应符合相关体系约定，并与现场设备保持一致。
23. 中标人应根据设施相关规范结合维保服务经验，按科学合理的频次对档案馆电梯设施开展全面的检查、测试和维护保养，并完成满足采购人要求的巡检维护技术分析报告；
24. 中标人在重大活动、灾害性天气、国家法定节假日等特殊时间，根据用户需要事先对系统进行检查，并提供现场支持和值守保障服务，确保系统或设备的安全运行。
25. 中标人应定期做好档案馆电梯设备系统的相关设备的日常维护保养、检查及设备环境清洁等工作，及时发现并处理现场故障隐患，对每台设备的运行信息及参数进行巡检、记录、测试、校对，做好基础数据的维护工作，完善基础设施相关数据报表，并做好各项系统日常调试工作，满足系统最优运行状态，相关维护服务要求及频次应不低于设备原厂推荐的设备维护标准，包括但不仅限于。
26. 中标人应对电梯设备系统相关自控功能、控制逻辑以及软件功能完成调试并进行充分验证（如设备故障切换等），定期实施巡检、保养和检测作业，定期对档案馆电梯设备系统中涉及主机设备、应用软件、网络线缆、控制器、变送器、传感器等所有装置进行检测、保养，根据档案馆电梯设备系统实际工况，编制年度、季度以及月度维保计划，编制符合所辖设备系统装置的维修、保养和检测方案及规程，并提供每个系统的正常运行标准参数、应急措施、预防性措施，根据系统运行要求优化调整档案馆电梯设备系统相关参数设置。
27. 中标人应按照国家及地方相关规定妥善处置维修维护过程中更换下来的配件和易损易耗件以及回收废弃的电容、电池等相关耗材，并保证不因处置旧件及回收废弃物而导致采购人涉及相关诉讼或争议纠纷。如有，则中标人应代采购人参加此类诉讼案件，并赔偿采购人由此而支出的一切费用及遭受的一切损失（包括但不限律师费、其他人力费用、罚款等）。

**2.4.1.3消防系统维保**

1. **维保服务工作标准**

1）按照法律、法规、规章、规范性文件，以及需执行的国家相关标准、行业标准、地方标准或者其他标准、规范，符合已颁布的现行中华人民共和国认可的国家标准、地方标准和行业标准，消防监管单位要求，完成北京市档案馆消防系统设施的检测、维修、维护保养、更换、建档等工作。如果这些标准内容有矛盾时，应按最高标准的条款执行。每季度完成不少于一次的消防系统全面检测，并形成包括问题清单和解决方案在内的消防系统运行报告。

2）系统运行故障时，迅速响应并在 10 分钟内赶到现场，于 24 小时内完成应急处理，及时维修使系统恢复正常工作。所有设备在出现故障维修期间，提供完善的应急处置方案。

3）配合安全技术部进行消防标准化、消防安全检查、消防台帐编制、消防档案更新、消防安全宣传、培训及消防应急疏散演练等消防工作，并形成相关工作报告和台账记录。

4）长期驻馆服务人员不得少于合同规定人数，且具有合同规定的职业资质，工作时间以合同规定为准，或由安全技术部确定、调整。

1. **维保工作内容**（包括维保期限内采购人新增或改造更换的安防设备设施）**及要求**
2. **消防监控系统的维保**

**A.系统管线维保**

a.维保对象：消防监控系统的回路总线、信号线、电源线、直拉线、接地线等。

b.维保要求：当各种线路出现故障时，依照国家有关标准测量线路的绝缘性，接地电阻，修理或更换线路管路，排除线路的短路、断路和接地故障。

**B报警触发设备的维保**

a.维保对象：点式烟感、点式温感、红外对射、线型感温、可燃气体等火灾探测器、手动报警按钮、消火栓按钮等。

b.保养要求：定期进行设备的清洗、除尘和接线端子的紧固等。

c.维修要求：烟感、温感和燃气探测器出现故障时，如因脏污原因，及时替换清洗探测器，如本身故障，更换探测器。

d.手动报警器、消火栓按钮出现故障时，更换备品备件。

e.检查要求：每季度至少检查一次，填写《季检记录登记表》，分批对感烟探测器、感温探测器、可燃气体探测器进行测试，一年内测试率达到 100%；清洗脏污的探测器；更换故障或失效的探测器，更换率达到 100%。

**C、火灾警报装置的维保**

a.维保对象：声光报警器、警铃等火灾警报设备。

b.保养要求：定期进行设备的除尘、接线端子的紧固等。

c.维修要求：设备故障时，维修或更换备品备件。

d.检查要求：每季度至少检查一次，填写《季检记录登记表》，一年内测试率达到 100%；更换故障或失效的报警按钮或报警器，更换率达到 100%。

**D 、火灾联动装置的维保**

a.维保对象：信号模块、控制模块等。

b.保养要求：定期进行设备的除尘、接线端子的紧固等。

c.维修要求：设备故障时，维修或更换备品备件。

d.检查要求：每年对系统进行一次联动试验。

**E、火灾报警控制主机、工作站、服务器**

（A）维保对象：火灾报警及联动控制主机、工作站、服务器等。

(B)保养要求：

a.CPU 主板、回路板、电源板、网卡等功能电路板清洗、除尘及线路插接的固定；

b.报警控制主机软件的升级、维护；

c.电脑图形软件的测试维护；

d.电脑、UPS 硬件的清洗、除尘及端子连接的固定；

e.硬件设备的通风散热。

(C)维修要求：

a.CPU 主板和其它功能电路板出现故障时，用备用CPU 主板和其它功能电路板替换出现故障的电路板；

b.电池出现故障时，检查其外观，判断有无漏液；

c.测量电压。如电池液泄漏或电压过低，无法上充，则更换电池；

d.主机的报警、监控出现故障时，分别检查主机回路板和异常的报警点和监控点，更换出现故障的主机回路板或有故障的报警点和监控点；

e.主机的联动出现故障时，分别检查联动控制板和联动控制点，更换出现故障的器件；

f.主机的联网出现故障时，检查联网卡，更换出现故障的联网卡；

g.主机的图形功能出现故障时，检查图形电脑的软硬件功能，修理出现故障的电脑软硬件；

h.消防系统用电脑出现故障时，检查电脑的软硬件，修理电脑硬件部分，重新安装电脑软件，恢复电脑的功能；

I.电脑 UPS 出现故障时，联系生产厂进行修理；

(D)检查要求：

a.每日检查，并填写《系统每日运行登记表》。报警记忆、报警显示、系统自检、火警优先、故障报警、消音复位、主备电源切换等功能进行检查，并将每日检查、处理情况记录在《系统每日运行登记表》中；

b.每季检查，并填写《季检记录登记表》。

c.其他要求：定期对消防控制室主、备电源检查，切断主电源，看主电源是否换到备用电源供电。

**F、消防联动控制台的维保**

(A)维保对象：消防联动控制盘、电源、接地保护等设备。

(B)保养要求：控制柜内布线、除尘、通风散热。以及控制柜内布线、除尘、台面信号显示故障处理、电源、接地保护等。

(C)维修要求：设备故障时，维修或更换备品备件。

(D)检查要求：每季至少一次，以自动或手动方式检查消防控制设备的控制显示功能并填写《季检记录登记表》。

**G、消防通讯设备的维保**

(A)维保对象：消防电话主机、电话插孔、电话分机等。

(B)保养要求：设备除尘，电话柜内布线维护。

(C)维修要求：设备故障时，维修或更换备品备件。

(D)检查要求：每季至少一次，以手动方式检查消防通讯设备报警及通话功能并填写《季检记录登记表》。

1. **自动喷水灭火系统**

**A、自动喷水灭火系统、高压细水雾系统的维保要求：**

(A)系统管线；

(B)消防泵、稳压泵、泵控制柜、水泵结合器、高压细水雾泵组及区域阀箱；

(C)湿式、干式、预作用、雨淋阀等报警阀组；

(D)水流指示器、信号阀、末端试水装置、各类喷头等。

**B、自动喷水灭火系统、高压细水雾系统的保养要求：**

(A)水流指示器、湿式报警阀、预作用报警阀、检修阀、连通阀、末端试验装置等设备管道的润滑、防锈；

(B)消防泵、稳压泵、高压细水雾泵组及各类阀门的润滑、防锈、防腐蚀；

(C)泵控制柜、区域阀箱的清扫、除尘。

**C、自动喷水灭火系统、高压细水雾系统的维修要求：**

（A）水流指示器、湿式报警阀、预作用报警阀、检修阀、连通阀出现故障时，及时维修或更换全部故障或失效的设备；

（B）各类水喷头上有异物时及时清除、各类水喷头出现漏水或喷水故障时，如因密封不严造成，则重新紧固喷头；如喷头损坏，更换喷头；

（C）联动控制中心手动、水流指示器联动等方式出现故障时，检查泵控制模块和界面、泵运行反馈信号模块和界面。更换全部故障或失效的模块和界面；

（D）更换锈蚀、渗漏的管道，紧固支吊架；

（E）系统上所有控制阀的铅封、锁链有破损或者损坏的应及时修理更换。

**D、自动喷水灭火系统、高压细水雾系统的检查要求：**

（A）每日检查：各阀门的开关状态、阀门铅封、锁链状态正常；水泵、报警阀等设备的电气连线牢固可靠，无锈蚀，无破损。检查储水设备的房间内的室温（冬季）：确保储水不结冰，必要时及时采取取暖措施，保证水源畅通。并填写《日检记录登记表》。

（B）每月检查：消防水泵启动试运转：消防水泵运转正常，无脱转、阻滞现象；水池水箱的水位正常，水位控制装置动作灵活可靠；电磁阀、报警阀动的动作是否灵活可靠；室外水泵接合器是否外观完好，无锈蚀、破损等现象；检查高压细水雾系统组件的外观是否有碰撞导致变形损伤、分区控制阀是否异常的状态，阀门上的铅封或锁链是否完好，阀门是否处于正确的位置；检查高压细水雾系统储水箱和储水容器的水位及储气容器内的气体压力是否符合设计要求；对于闭式系统，利用试水阀对动作信号反馈情况进行试验，观察是否正常显示和动作，检查喷头的外观及备用数量是否符合要求，检查手动操作装置的防护罩、铅封等是否完整无损。并填写《月检记录登记表》。

（C）每季检查：测试报警阀的水力警铃，模拟测试报警状态，检查水力警铃报警工作正常；系统管网连接是否牢固，无机械损伤，无悬挂重物；检查主、备泵的切换功能是否正常；检查消防水泵电控柜内部是否清洁，无灰尘；各接线端子是否正常，无锈蚀现象；导线连接是否完好，导线无破损；电控柜各线路电流、电压是否正常；就地启泵功能是否正常，并填写《季检记录登记表》。

（D）每年检查：检查水喷头外观，每年检查率 100% ，清除喷头上的污物，更换锈蚀的喷头，修复或更换漏水的喷头；检查水流指示器、报警阀、检修阀、连通阀等阀门的功能，每年检查率 100% ，维修或更换有故障或失效的设备；检查水源供水能力，清理水池且供水正常，水池内无污物；对水泵接合器的连接管道作通水试验，保证管网畅通，无堵塞，无锈渣；配合火灾自动报警系统进行联动测试各项联动功能是否正常；各反馈信号正常，并能准确反馈具体位置；每年至少一次测定高压细水雾系统水源的供水能力，对系统组件、管道及管件进行 1 次全面检查，清洗储水箱、过滤器、并对控制阀后的管道进行吹扫；高压细水雾系统储水箱每半年换水一次，储水容器内的水按产品制造商的要求定期更换，进行系统模拟联动功能试验依据检查结果填写《年检记录登记表》。

**3）消火栓系统的维保**

**A、消火栓系统的维保的对象：**

（A）系统管路;

（B）消防泵、稳压泵、泵控制柜、水泵结合器；

（C）消火栓箱及组件

**B、消火栓系统的保养要求：**

设备的防锈、防腐，紧固支吊架，消火栓箱内部设备摆放整齐，符合设计要求。

**C、消火栓系统的维修要求：**

（A）消火栓按钮出现故障时，及时维修或更换全部故障或失效的按钮。

（B）联动控制中心手动、火灾探测器联动等方式出现故障时，检查泵控制模块和界 面、泵运行反馈信号模块和界面。更换全部故障或失效的模块和界面。

（C）消火栓箱出现损坏时，及时更换破损的玻璃，修复损毁的箱体，保证消火栓箱 外观正常。

（D）水带和水枪出现故障时，及时修理或更换，全部保证水带和水枪配备齐全，质 量完好。

（E）更换锈蚀的管道，紧固支吊架。

**D、消火栓系统的检查要求：**

（A）每月检查消防水泵运转是否正常，无脱转、阻滞现象；水池水箱的水位是否正 常，水位控制装置动作是否灵活可靠；室外水泵接合器外观是否完好，无锈蚀、破损等 现象。依据检查结果填写《月检记录登记表》。

（B）每季消防水泵自动或手动运转一次，检查消防水泵是否正常启动；消防中控直 接启泵一次：检查消防水泵是否正常启动；利用消火栓试验阀检查系统的供水能力：确 保火灾时水量充足，满足设计要求；检查系统管网是否连接牢固，无机械损伤，无悬挂 重物；检查室外阀门井中进水管上的控制阀是否处于全开启状态；检查主、备泵的切换 功能是否正常；维护消防水泵电控柜，确保电控柜内清洁，无灰尘；各接线端子正常， 无锈蚀现象；导线连接完好，导线无破损；电控柜各线路电流、电压正常；就地启泵功 能正常。依据检查结果填写《季检记录登记表》。

（C）每年至少进行一次试射试验，出水压力不高于 0.5MPa ，或充实水柱不小于 10 米；至少进行一次静水压力试验，静水压力不低于 0.07MPa，不高于 1.0Mpa；配合火灾 自动报警系统进行联动测试，确认各项联动功能正常、各反馈信号正常并能准确反馈具 体位置。依据检查结果填写《年检记录登记表》。

**4)消防水炮系统的维保**

**A、消防水炮系统维保的对象：**

（A）系统管路；

（B）消防炮、消防炮操作机构、定位机构、控制设备等。

**B、消防水炮系统的保养要求：设备、管路防锈，操作、定位机构校对。**

**C、消防水炮系统的维修要求：**

（A）水炮本体固定松动时，紧固水炮本体；喷射炮口喷射空隙不正常时，调整空隙 大小。

（B）电动蝶阀开启、关闭出现故障时，修理或更换电动蝶阀。

（C）水炮左右旋转，上下运动出现故障时，修理机械结构。

（D）水炮液压系统松动和漏油时，修理液压泵油箱，补充液压油。

（E）水泵控制柜开关设备，控制回路功能，电气接线出现故障时，修理或更换故障 件。

（F）双路电源互投柜开关设备，控制回路出现故障时，修理故障件。

（G）及时维修或更换全部故障或失效的设备，确保检测后的设备功能正常。

**D、消防水炮系统的检查要求**

（A）每月检查消防水泵运转是否正常，无脱转、阻滞现象；检查水池水箱的水位是 否正常，水位控制装置动作是否灵活可靠；检查电磁阀、报警阀动的动作是否灵活可靠； 室外水泵接合器是否外观完好，无锈蚀、破损等现象。依据检查结果填写《月检记录登 记表》。

（B）每季消防水泵自动或手动运转一次：检查消防水泵是否正常启动；指挥中心直 接启泵一次：检查消防水泵是否正常启动；检查是否连接牢固，无机械损伤，无悬挂重 物。依据检查结果填写《季检记录登记表》。

**5）气体灭火系统的维保**

**A、气体灭火系统的保养要求：**

（A）对钢瓶、阀门等重要设备定期做防尘、润滑、防锈处理。

（B）确保启动装置的压力、灭火剂储存钢瓶的压力正常。

（C）确保管线连接的紧固。

**B、气体灭火系统的维修要求：**

（A）对气瓶储存压力低于设计压力时，补充压力。

（B）启动装置的压力如有损失，检修并补充至设计压力。

（C）按实际需求更换高压软管、维修更换单向阀、选择阀等阀门。

（D）对气体灭火控制盘的维修同报警控制主机。

**C、气体灭火系统的检查要求：**

（A）每日检查灭火剂储存装置外观，包括瓶头阀、手动启动装置等：瓶体、瓶头阀 无碰撞变形及其他机械性损伤，表面无锈蚀，保护涂层完好，铭牌清晰；手动操作装置 的安全销和安全标志完整；选择阀外观：阀体表面无锈蚀、无机械损伤，手动旋钮铭牌 清晰并处于阀关闭状态；液体单向阀的外观：保证阀体表面无锈蚀，无机械损伤；高压软管的外观：保证软管外表无划痕、无变形。集流管的外观：保证无锈蚀、无机械损伤。 电磁启动阀的外观：保证手动操作安全标志及安全销完整清晰；启动钢瓶的外观：保证 启动钢瓶表面无锈蚀，无机械损伤；安全阀的外观：保证阀体表面无锈蚀，无机械损伤； 启动管路的外观：保证启动管路无变形，无机械损伤。依据检查结果填写《日检查记录 表》。

（B）每季检查防护区的开口情况、防护区的用途及可燃物的种类、数量、分布情况， 符合设计规定；检查各喷嘴孔口：无堵塞，如喷嘴有堵塞，应对管网进行吹扫。依据检 查结果填写《季检记录登记表》。

（C）每年进行灭火剂钢瓶上阀体动作可靠性试验并维护；灭火剂选择阀动作灵活性 试验并维护；启动钢瓶上阀体及电磁阀动作灵活性试验并维护；反馈装置动作灵活性试 验并维护；防护区管道连接检查及维护；检查灭火剂重量是否符合设计要求，灭火剂净 重不应小于设计量的 95%，如有泄露，应及时维修灭火剂贮存装置，经试验合格后补充 灭火剂至设计重量。配合火灾自动报警系统进行系统火灾模拟测试。依据检查结果填写 《年检记录登记表》。

**6）防排烟系统的维保**

**A、防排烟系统维保的对象：**楼梯间正压送风机、消防专用排烟风机、消防专用风道及专用风道内消防专用防火阀的运行维护。

**B、防排烟系统的保养要求：**风机、阀门执行器的润滑、防锈保养。

**C、防排烟系统的维修要求：**对损坏的阀门维修或更换备件。

**D、防排烟系统的检查要求：**

（A）每季进行风机控制二次回路测试，手动启动二次控制回路，检查控制回路是否工作正常，与指挥中心的各反馈信号正常；模拟熔断关闭进行防火阀控制测试，检查信号返回指挥中心是否正常；排烟口、正压送风口开启测试：模拟火灾报警状态，检查输出风口打开信号，排烟口、正压送风口开启是否正常，信号返回指挥中心是否正常；指挥中心直接启动风机测试：检查风机启动、电机温度是否正常，确保其运行平稳，反馈信号准确；通过探测器模拟火灾，通过模块联动启动风机测试：检查风机是否正常启动、反馈信号准确；就地启动风机测试：检查风机是否正常启动并准确反馈信号；检查风机电控柜是否各接线端子正常，无锈蚀现象且导线连接完好，无破损；检查电控柜各线路电流、电压是否正常；检查就地启泵功能是否正常。依据检查结果填写《季检记录登记表》。

（B）每年配合火灾自动报警系统进行联动测试，检查各防火阀、排烟口、送风口、风机等联动功能是否正常，能否准确反馈报警信号。依据检查结果填写《年检记录登记表》。

**7）消防供配电系统的维保**

**消防供配电系统维保的对象：**消防供配电箱、布线，接线端子、线路的维护、测试和维修。

**8）防火卷帘、防火门系统**

**A、防火卷帘、防火门系统维保的对象：**消防防火分区及疏散用卷帘门控制盒进线开关至卷帘门本体及联动控制部分的运行维护；防火门本体及控制器的维护。

**B、防火卷帘、防火门系统的保养要求：**

（A）清理卷帘门、防火门的灰尘。

（B）卷帘门传动系统得润滑保养。

（C）卷帘门链轮、链条间隙调整。

（D）上、下限位调试。

（E）轨道内部清理。

（F）卷帘片移位的恢复。

（G）电控箱内部清理。

（H）标高定位。

**C、防火卷帘、防火门系统的维修要求：**对损坏的部件维修或更换备件(包括电机、配电箱等)。

**D、防火卷帘、防火门系统的检查要求：**每季手动检查各防火卷帘、防火门的开启；配合火灾自动报警系统联动测试：各防火卷帘、防火门等联动功能正常，并能准确反馈报警信号。依据检查结果填写《季检记录登记表》。

**9)工作程序及工作纪律**

**A、工作程序**

**消防维保服务人员请示报告时，应遵守以下规定：**

a.通常情况下遇到超出本职岗位处理权限的问题时，必须及时向上级请示报告后 方可按要求进行处置。

b.请示报告应按照保卫处值班员→保卫处处长→主管馆领导→馆领导的顺序逐级进行；遇有紧急情况、涉外问题以及突发情况可越级报告，但事后必须逐级报告直属上级。

c.上报情况应当包括时间、地点、人物、事件情况、处理结果等内容。报告发现的待解决问题或隐患时，应当提出自己的处理意见或建议。

**B、工作纪律**

**驻馆服务人员值守期间，应遵守以下规定：**

（A）在岗期间严禁睡岗、脱岗、酒后上岗、无故离岗。

（B）在岗期间严禁抽烟、大声喧哗、闲谈或做与工作无关的事情。

（C）驻馆服务人员应保持充沛精力，同一人员不得连续上岗。

（D）在馆内区域活动时，不得随意着装，或有袖手、背手、将手插入衣袋、随地吐 痰、乱扔乱放垃圾等影响开放形象的现象发生。

（E）严禁监守自盗、将公用物品据为己有，捡拾物品必须上交。

（F）驻馆服务人员应使用文明用语，懂得礼节礼貌，严禁与观众发生言语或肢体冲 突，或出现其他有损北京市档案馆形象的言行。

（G）在岗期间应爱护各类设备设施以及工作所用器材。

（H）在岗期间应统一着装，确保工装干净整洁。

（I）不得以任何形式泄露有关北京市档案馆的一切信息。

**C、工作要求**

（A）**工作方式**

中标人需对北京市档案馆每日进行巡查，每月对各系统进行抽检，每季度、每年对各系统进行全面检查，发现问题，协同采购人采取措施尽快排除故障，确保系统恢复正常，中标人每日巡检、每月抽检、每季度检查、每年年检完毕出具巡检、检测报告提交采购人，由采购人签认接收。

（B）**具体要求**

1. **驻馆人员应符合以下要求：**
2. 实行每日 24 小时值班制度
3. 值班期间每 2 小时记录一次消防控制室内、消防泵房内消防设备的运行情况，及 时记录消防控制室内消防设备的火警或故障情况。
4. 建筑消防设施正常工作状态下，不得将自动喷水灭火系统、防烟排烟系统和联动 控制的防火卷帘等防火分隔设施设置在手动控制状态。其他消防设施及其相关设备如设 置在手动状态时，应有在火灾情况下迅速将手动控制转换为自动控制的可靠措施。
5. .**巡查**

北京市档案馆建筑消防设施巡查应明确建筑消防设施的巡 查部位、频次和内容，且全部建筑消防设施应保证每日至少巡查一次。巡查内容包括但 不限于：消防供配电设施（只包括报警主机供电部分）、火灾自动报警系统、可燃气体探测报警系统、电气火灾监控系统、消防供水设施、消火栓（消防炮）灭火系统（包括室外消火栓）、自动喷水灭火系 、高压细水雾、水炮系统、气体灭火系统、防烟、排烟系统、应急照明和疏散指示系统、应急广播系统、消防专用电话、防火分隔设施等。

1. .**检测**

建筑消防设施应每月按比例抽检一次，每年全部检测一次，检测对象包括全部系统 设备、组件等。如重大节日、重大活动前或者期间，应根据采购人要求对建筑消防设施 进行检测。

1. **.维修、巡查、检测、灭火演练中发现建筑消防设施存在问题和故障，应及时处理。**
2. **.保养**
3. 建筑消防设施维护保养应制定计划，列明消防设施的名称、维护保养的内容和周期。
4. 实施建筑消防设施的维护保养时，应填写建筑消防设施维护保养记录，并进行相 应功能试验。
5. **.档案**

服务期间将动态管理情况包括建筑消防设施的巡查记录、检测记录、故障维修记录 以及维护保养计划表、维护保养记录等按照采购人要求保存、提交。

（C）**突发性故障的紧急服务**

1. 中标人对采购人提供 24 小时的急修服务，接到采购人紧急故障报修通知后（含电话通知），对于采购人的故障报修，驻馆人员需立即响应，尽快排除故障。对发生故障的设备进行维修时，一般故障应现场排除，若现场无法排除，应有足够的后援技术人员予以保障，同时按照应急处理预案迅速组织实施，乙方无法现场排除故障的还应免费提供故障设备的取送服务。
2. 维修、更换、新增硬件费用超过累计限额后，由采购方核定后报销；应急情况下由维保单位应急购买安装，采购方核定后报销。

**2.4.1.4安防系统维保**

按照法律、法规、规章、规范性文件，以及需执行的国家相关标准、行业标准、地方标准或者其他标准、规范，符合已颁布的现行中华人民共和国认可的国家标准、地方标准和行业标准，消防监管单位要求，完成北京市档案馆安防系统设施的检测、维修、维护保养、更换、建档等工作。如果这些标准内容有矛盾时，应按最高标准的条款执行。

1. **技术与服务要求**
	1. 设备巡检服务

每月安排一次巡检服务。对维保设备运行状态进行一次巡检，并提交巡检

报告，汇报检查结果，发现问题，解决问题。

* 1. 设备保养服务

每季度安排一次设备预防性保养服务。对维保设备进行物理维护，对系统进行优化检查，每季度提交保养服务报告。

* 1. 快速响应服务

接到设备故障服务申报，维保服务方应半小时内实质性响应，反馈解决方案，三小时内专业工程师到达现场服务，一般性设备故障当天解决，当天不能解决的，应提供备机服务，确保系统设备运行正常。

* 1. 技术支持服务

协助各类软硬件厂商，不断完善安防综合管理平台与各子系统建设，包括但不限于需求分析、功能设计、各安防子系统数据对接，系统测试，安防事件综合研判，分析解决各类安防事件等；运用安防系统功能，指导值班人员对各类安保事件进行检索分析统计取证，实现各子系统的联动和联网控制管理，实现维护采购方公共秩序与安全，预防、制止违法犯罪，保障参观者、利用者和采购方工作人员生命和财产安全的目标。

* 1. 培训服务：每年至少安排一次安防系统工作人员的理论与实操培训。
	2. 重大活动保障服务：重大活动期间提供7\*24小时值班保障服务。
	3. 软件升级服务：为了提高系统安全可靠性，维保服务方应根据设备制造商要求及时安排软件免费升级。
	4. 维修、更换、新增硬件费用超过累计限额后，由采购方核定后报销；应急情况下由维保单位应急购买安装，采购方核定后报销。
	5. 在服务期内，安防系统维护保养、维修、更换等产生的服务费、安装费等皆由中标人无偿提供且免费安装。

**3.验收服务要求**

**物业管理服务质量监督管理**

通过采购人各级对物业管理服务的过程进行日常质量监管，加强对服务质量把控，确保所有的服务工作稳质、高效运行，确保整体服务水平稳步上升。

* 1. 考核要求
		+ 1. 现场检查：采购人可不定期对中标人的服务质量进行检查考核并做好检查情况记录，保留存档。采购人有权依据本协议中约定的服务内容和服务要求，对中标人提供的服务工作进行监督检查，对发现的问题有权要求中标人现场解决；对中标人指派人员提供的服务不满意的，有权要求中标人更换相应人员。
			2. 物业服务质量考核按照季度考核方式进行。每季度最后一周，由采购方组织办公室、行管处、设备处、保卫处等相关处室组成考核组，依据日常督查、工作完成情况、满意度调查，对本季度驻馆物业服务质量进行考核，形成考核测评表。考核评定等次分为90分以上优秀、80至90分良、70至80分一般、70分以下不合格。考核为优秀、良等次按照全额支付当季度服务费；考核为一般、不合格等次按照比例支付当季度服务费。经考核组认定，凡在该季度服务期内，出现重大责任事故、严重违约行为、重大安全隐患人员和事件的，采购方有权按照合同约定从严处置，直至解除物业服务合同。如造成人身财产损失的，由物业公司承担法律责任。
			3. 第三方评估机构检查：由采购人指定有资质的第三方评估机构专家组成物业服务检查评估小组对采购人进行考核。中标人接受第三方专业机构监督，接受每半年或采购人必要时进行考核，并以此为依据进行付款；接受合同期满前的一次综合评估。
			4. 月报工作内容检查：月报内容主要包括各专业工作内的工作状况、存在问题、解决办法、处理结果、待协调事宜等。
			5. 对于采购人检查出的问题：
	2. 轻微问题当场整改、立即验证；
	3. 一般问题应作为月报记录内容做好月报记录，并要求及时处理，在规定时间内解决并进行复检，确保改进落实。对无法及时整改的问题，要进行及时的协调以完成整改。
	4. 对服务质量检查中无特殊原因两次未整改的问题，或接到有责投诉，将下发《整改通知书》，5个工作日为整改期限。月工作累计收到2张《整改通知单》的，中标人要写出书面情况汇报并记录存档，可做为物业服务费支付的参考依据。中标人在协议履行过程中，中标人提供的服务不能达到约定的服务标准要求，采购人有权书面或口头要求乙方提高服务水平达到服务标准，连续3次不能达到服务标准的，采购人有权扣除相应服务费用，直至本合同解除。对于中标人在落实采购人“过紧日子”要求、节能和节约资源等工作中发挥良好作用，可进行适当奖励。
		+ 1. 每半年进行满意度调查，调查结果为85分（含）以下，要约谈中标人负责人，提出整改意见，并在物业服务费中视情考虑扣除对应项目的部分服务费用
	5. 考核效力

根据项目不同，设立不同的项目服务质量现场考核标准，考核基本分为100分，考核计分方式如下：

综合评分达到“优”（90分以上＜含＞），全额支付季度服务费。

综合评分为“良”（90分以下,80分以上＜含＞），当季度服务费扣款1%-3%。

综合评分为“合格”（80分以下，70分以上＜不含＞），当季服务费扣款3%-8%。

综合评分为“不合格”（70分以下<含>），当季物业服务费扣减5%-8%，并考虑可终止服务合同。

* 1. 考核表格（具体内容根据实际项目进行调整）
1. 《物业服务质量检查评分表（室内）》（见附件1）
2. 《物业服务质量检查评分表（外围）》（见附件2）
3. 《安全管理考核评分表》（见附件3）
4. 《现场记录单》（见附件4）
5. 《整改通知书》（见附件5）

附件1：

**物业服务质量检查评分表（样表）**

楼宇：档案馆室内 时间：

| 内容 | 分项指标 | 1. 分值
 | 1. 得分
 |
| --- | --- | --- | --- |
| 设施设备保养（21分） | 1、是否有完整的维护记录，包括维护时间、内容、人员签字等（记录不完整每处扣0.5分，无记录扣1分） | 3 |  |
| 2、保养执行情况（对专业设备保养缺失一项扣一分，扣完为止） | 6 |  |
| 3、设备运行状态（对专业设备运行不佳的一项扣一分，扣完为止） | 3 |  |
| 4、设备出现故障后是否及时维修，维修响应时间是否符合要求（每延迟一次扣0.5分，未维修扣1分） | 3 |  |
| 5、维护人员是否熟悉应急预案，能否快速处理突发故障。（不熟悉应急预案扣0.2分，处理不及时扣1分） | 3 |  |
| 6、维护人员是否定期接受培训，是否具备相应的技能和资质（未定期培训扣0.2分，技能不达标扣0.5分） | 3 |  |
| 整体卫生（12分） | 1、大厅玻璃门及可擦玻璃保持干净明亮，无污渍； | 2 |  |
| 2、公共区域内门、窗干净，窗槽、窗台、楼梯、扶手整洁，无灰尘，手抹15公分无可见灰尘； | 2 |  |
| 3、门前三包、楼内地面、走廊、踢脚线光洁，无垃圾、灰尘、污渍，砖缝无积垢，大理石及釉面砖石地面光亮； | 2 |  |
| 4、天花板、换气扇、开关面板、灯具表面、消防器材箱（管）、宣传板及管道无灰尘、污渍、蜘蛛网，手抹15公分无可见灰尘，墙面无乱贴乱挂宣传品及广告； | 1 |  |
| 5、各类卫生工具摆放整齐，工具房干净整洁； | 1 |  |
| 6、室内摆放盆栽无明显落花、落叶，盆内无杂物、烟蒂、纸屑，叶面枝杆上无浮灰；装饰品、家具、玻璃制品、石材、木材、皮革等制品无蛛网、无积尘、无污渍，干净、明亮无手印； | 1 |  |
| 7、垃圾桶干净、整洁，垃圾袋套用规范，垃圾无外溢现象；垃圾分类准确。 | 1 |  |
| 8、按时开关馆内各个休息室及开水房，并保证室内干净、整洁和开水供应；各类电灯、空调、电扇及时关闭； | 1 |  |
| 9、电梯不锈钢门（内、外）、门框、轿厢内壁、地垫、按键及面板、天花板等，完好、无污渍、无尘，保持光亮、无手印。 | 1 |  |
| 卫生间、工具间(21分) | 1、台盆无污渍、镜面无水迹，龙头无积垢； | 2 |  |
| 2、地面无积水、无污渍、无痰渍，无长流水现象； | 2 |  |
| 3、拖布池、各类便器无堵塞、污垢、无异味； | 3 |  |
| 4、墙边角、窗轨干净、天花板、换气扇，无污渍、无蜘蛛网； | 3 |  |
| 5、保持卫生间空气清新，无异味； | 2 |  |
| 6、墙面、隔板无广告、无灰尘、无污迹、无积灰，手抹15公分无可见灰尘； | 3 |  |
| 7、保洁工具、用品摆放整齐，地面湿滑时，按规定摆放提示牌，目视无脏污、无杂物、无积水、无异味； | 3 |  |
| 8、卫生间、工具间内禁止长时间存放垃圾或废品，垃圾日产日清。 | 3 |  |
| 维修小修(12分) | 1、维修人员应持证上岗，尤其特种作业人员； | 2 |  |
| 2、对公共设施的损坏要按规定时间维修，未能及时维修的要有上报记录，并存档； | 2 |  |
| 3、做好设备房（配电房、强、弱电井，水泵房，集水井等）的巡视工作，并将相关巡视记录存档； | 2 |  |
| 4、掌握馆内主要电源及设备的开关位置和使用方法； | 2 |  |
| 5、维修结束后及时清理维修现场； | 2 |  |
| 6、报修本上维修结果填写规范。 | 2 |  |
| 综合管理(24分) | 1、组织架构明确，分工明确，按合同条款配备人员； | 3 |  |
| 2、建立、健全各项规章制度（《员工管理制度》、《安全管理制度》、《检查考核制度》、《奖惩制度》、《报告制度》等）； | 3 |  |
| 3、工作态度端正，能积极主动配合及执行采购人及公司安排的其它工作； | 3 |  |
| 4、穿工作服、戴工号牌，整体形象干净、整洁，使用文明用语，态度和蔼，礼貌待人； | 3 |  |
| 5、上班期间严格遵守工作纪律，不抽烟、喝酒、睡觉、闲聊、玩手机电脑等与工作无关的事情，认真做好各项工作记录。 | 3 |  |
| 6、办公环境干净、整洁，物品摆放规范、有序； | 3 |  |
| 7、办公用品、保洁用品等管理规范（出入库有记录、摆放整齐等）； | 3 |  |
| 8、建立各类台帐、记录齐全，填写规范。 | 3 |  |
| 投诉(10分) | 由于管理不善，或服务人员工作不达标，经过核实的有责投诉事件，每投诉一起扣5分。 | 10 |  |
| 总分 |  | 100 |  |

考评人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_被考评人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

附件2：

**物业服务质量检查评分表（样表）**

楼宇：外围环境 时间：

| 内容 | 分项指标 | 分值 | 得分 |
| --- | --- | --- | --- |
| 外围保洁（49分） | 1、主干道内，目视地面清洁干净，无纸屑、果皮、树枝、杂物、垃圾、口香糖、油污、污渍、青苔、杂草、泥沙、积水、烟头等，地面垃圾滞留不超过1h，无卫生死角。 | 5 |  |
| 2、草地、灌木丛中无纸屑、塑料袋、烟头、残枝落叶等垃圾、杂物、无枯叶，及时清除公共绿地上的各种堆积物、腐烂物、动物排泄物等。 | 5 |  |
| 3、景观及景观座椅上无灰尘、无垃圾、无污迹、无广告，手抹15公分无可见灰尘。 | 5 |  |
| 4、公共部位玻璃、墙壁、路灯、灯罩、标识牌目视无灰尘、无污迹、无水渍，手抹15公分无可见灰尘。 | 3 |  |
| 5、公共娱乐康体设施设备无垃圾、杂物、灰尘、泥沙、口香糖、烟头等，手抹15公分无可见灰尘。 | 3 |  |
| 6、垃圾箱、果皮箱表面目视箱体清洁、无脏污，箱体外无散落垃圾杂物。 | 5 |  |
| 7、宣传栏、岗亭擦拭干净，目视无污迹、无小广告，手抹15公分无可见灰尘。 | 3 |  |
| 8、道路散水和井盖板应保持完好；地沟、沙井目视无垃圾、无积水。 | 3 |  |
| 9、雨棚目视无杂物、无污渍、无积水。 | 3 |  |
| 10、树上无捆绑物，无晾晒衣物棉被等。 | 3 |  |
| 11、水体景观无漂浮物、杂物、颜色无异常、无异味。 | 3 |  |
| 12、垃圾桶内垃圾分类准确，无满溢现象，统战区域干净整齐，地面无污迹，无异味。 | 5 |  |
| 13、车辆摆放整齐，目视地面清洁干净，无纸屑、果皮、树枝、杂物、垃圾、口香糖、污渍。 | 3 |  |
| 维修小修（6分） | 1、维修人员应持证上岗，尤其特种作业人员。 | 2 |  |
| 2、对公共设施的损坏要按规定时间维修，未能及时维修的要有上报记录，并存档；维修结束后及时清理维修现场。 | 2 |  |
| 3、做好设备房（房屋土建及设备、上下水系统、供电设备设施等）的巡视工作，并将相关巡视记录存档。 | 2 |  |
| 服务用房（8分） | 1、地面、地沟、垃圾桶、工具摆放整齐，目视无脏污、无杂物、无积水、无异味。 | 2 |  |
| 2、保洁车辆、清扫设备按规定停放在设备房，不占用道路；使用规范，定期维护；设备房干净整洁，无杂物。 | 3 |  |
| 3、做好工具房、设备房、库房的管理工作，禁止堆放易燃易爆物品及捡拾废品。 | 3 |  |
| 垃圾清运（11分） | 1、垃圾及时清理到采购人指定的垃圾中转站,工完场清，垃圾清运不过夜。 | 2 |  |
| 2、院内地面、墙面及天花板无积灰、污迹、蛛网，无乱涂乱画，墙面光洁，外墙面整洁。 | 2 |  |
| 3、废品不得堆放在中转站内外，不得在垃圾场内外燃烧废品。 | 2 |  |
| 4、及时收管站内工具和设施，对站内设备和设施的完好情况时行登记，故障要及时汇报。 | 2 |  |
| 5、监管垃圾清运公司每天及时清运，建立各类垃圾清运管理台帐，监督清运过程无垃圾遗撒。 | 3 |  |
| 综合管理（16分） | 1、组织架构明确，分工明确，按合同条款配备人员。 | 2 |  |
| 2、建立、健全各项规章制度（《员工管理制度》、《安全管理制度》、《检查考核制度》、《奖惩制度》、《报告制度》等）。 | 2 |  |
| 3、工作态度端正，能积极主动配合及执行采购人及公司安排的其它工作。 | 2 |  |
| 4、穿工作服、戴工号牌，整体形象干净、整洁，使用文明用语，态度和蔼，礼貌待人。 | 2 |  |
| 5、上班期间严格遵守工作纪律，不抽烟、喝酒、睡觉、闲聊、玩手机电脑等与工作无关的事情，认真做好各项工作记录。 | 2 |  |
| 6、办公环境干净、整洁，物品摆放规范、有序。 | 2 |  |
| 7、办公用品、保洁用品等管理规范（出入库有记录、摆放整齐等）。 | 2 |  |
| 8、建立各类台帐、记录齐全，填写规范。 | 2 |  |
| 投诉（10分） | 由于管理不善，或服务人员工作不达标，经过核实的有责投诉事件，每投诉一起扣5分。 | 10 |  |
| 总分 |  | 100 |  |

考评人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 被考评人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

附件3

**安全管理考核评分表**

| **考核****类别** | **考核****项目** | **评分标准** | **得分** | **备注** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **安****全****管****理****（100）** | **日常****安全****管理****（34分）** | **安全巡查（12分）**：中标人应每日对所负责的工作区域、设备设施进行安全巡查，或委托第三方专业机构检查消防设施、监控设备、门禁系统等是否正常运行。未按规定巡查或发现问题未及时上报，每次扣2分。**隐患排查（12分）**：中标人应定期开展安全隐患排查，建立隐患台账并及时整改。未按时排查或整改不到位，每次扣3分。**安全培训（10分）**：中标人应定期组织员工进行安全培训，确保员工掌握消防、防盗、应急处理等技能。未按规定培训或培训记录不全，每次扣2分；技能考核每人次不达标扣0.5分。 |  |  |
| **应急****响应****及安****全事****件处****理****（60分）** | **急预案制定（10分）**：中标人应制定完善的应急预案，涵盖火灾、盗窃、自然灾害等突发事件。未制定或预案不完善，扣5分。**应急演练（10分）：**中标人应每季度组织一次应急演练，确保员工熟悉应急流程。未按规定演练或演练效果不佳，每次扣3分。**应急响应（5分）**：发生突发事件时，中标人应迅速启动应急预案，及时处理并上报。响应不及时或处理不当，每次扣2分。**应急处理能力（5分）：**维护人员是否熟悉应急预案，能否快速处理突发事件。不熟悉应急预案每人次扣1分，处理不及时扣2分。**事件报告（10分）**：发生安全事件后，中标人应主动配合调查。未及时报告或隐瞒事件，每次扣5分。**事件处理（10分）**：中标人应积极采取措施，防止事件扩大，并妥善处理善后事宜。处理不当或造成不良后果，每次扣5分。**事件整改（10分）**：中标人应根据事件原因制定整改措施，并落实到位。未按时整改或整改不到位，每次扣5分。 |  |  |
| **应急器材管理****（6分）** | 应急器材库存不符合要求（扣3分），管理不规范（扣2分），无备件清单（扣1分）。 |  |  |
| 考核说明 | **一、评分办法：** 1、考核采用百分制，总分100分。 2、每季度考核1次，由行管处牵头，办公室、保管处、设备处、保卫处等相关处室以及第三方专业机构组成档案馆物业管理考核小组负责实施。3、考核结果分为四个等级：优秀：90分及以上；良好：80-89分；一般：60-79分；不合格：60分以下。**二、奖惩措施** 1、年度考核结果为“优秀”，可以为其出具考评资料，推荐其参加它项目投标。 2、考核结果为“不合格”，扣除当季服务费，发出书面提醒，要求限期整改，约谈中标人负责人；整改不合格的，解除聘用合同。 3、连续两个季度考核结果为“不合格”，扣除当季服务费外，终止物业服务合同，中标人承担因此产生的法律责任和经济责任。 4、考核结果为“一般”，扣减物业公司当季度服务费2%。 5、在日常安全管理中，中标人员工因失职导致安全事件的，采购人将要求中标人对相关责任人进行处理，并视情节严重程度扣减服务费用。 6、发生一般安全责任事件，扣减物业公司当季服务费10%，并限期整改；中标人承担由此产生的法律责任和经济责任。7、发生重大安全事件（如火灾、档案损毁等）的中标人，扣减中标人当年服务费20%，立即解除聘用合同，中标人承担由此产生的法律责任和经济责任。 |

附件4

**检查现场记录单**（样本）

NO

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 被查项目名 称 |  | 检查日期 |  |
| 检查问题记录 | 检查人签名：年 月 日 |
| 被查项目负 责 人签 收 |  |
| 复查情况 | 复查人签名：年 月 日 |
| 备注：本通知一式二份，检查人及被检查人各持一份。 |

附件5

物业服务质量检查整改通知书（样本）

NO

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 被查项目名 称 |  | 检查日期 |  |
| 检查问题记录 |  |
| 整改意见 | 检查人签名：年 月 日 |
| 被查项目负 责 人签 收 |  |
| 复查情况 | 复查人签名：年 月 日 |
| 备注：本通知一式二份，检查人及被检查人各持一份。 |

**4.其他相关要求**

**（1）工程管理方面**

1. 更换零配件单件单价500元（含）及以下的，费用包含在投标报价中。更换零配件单件单价500元以上的，费用由采购人负责。
2. 根据采购人要求中标人负责小修零修，中修及大修由中标人申报采购人执行。
3. 项目能源消耗费用由采购人承担。

**（2）物业服务人员食宿问题**

采购人可为值班、夜班人员需要留宿的服务人员提供宿舍，宿舍占比约为总岗位数量的20%。 物业服务人员可在馆食堂就餐，就餐费用自理。

**（3）办公用品及工具**

采购人可提供部分办公用品及工具。采购人提供的办公用品及工具交由中标人保管和使用，中标人必须履行好交接手续。合同终止且不再续签时，由中标人归还采购人。

**除清单内产品及数量，采购人在物业服务履行过程中将不再提供其他任何工具及耗材，统一由中标人自行提供并满足日常服务所需。**

| **序号** | **明细项目名称** | **计量****单位** | **数量** |
| --- | --- | --- | --- |
| **一** | **办公室固定资产** |  |  |
| 1 | 打卡机 | 个 | 1 |
| 2 | 微波炉 | 台 | 2 |
| 3 | 小推车 | 部 | 1 |
| 4 | 写字板 | 个 | 2 |
| 5 | 塑封机 | 部 | 2 |
| 6 | 装订机 | 部 | 2 |
| 7 | 镜框 | 个 | 150 |
| **二** | **保洁固定资产** |  |  |
| 1 | 平板车 | 辆 | 5 |
| 2 | 2米梯子 | 个 | 2 |
| 3 | 3米梯子 | 个 | 2 |
| 4 | 1米梯子 | 个 | 2 |
| 5 | 瑞士特洁宝力12吸尘机 | 台 | 2 |
| 6 | 特洁E200型单盘单速洗地机 | 台 | 1 |
| 7 | 瑞士特洁高速百洁刷带动盘 | 个 | 1 |
| 8 | 瑞士特洁洗地刷 | 个 | 3 |
| 9 | 备用布尘袋 | 个 | 4 |
| 10 | 吸水机铁扒头 | 个 | 4 |
| 11 | 瑞士特洁牌44升吸水机 | 台 | 3 |
| 12 | 卫生间垃圾桶 | 个 | 218 |
| 13 | 楼层垃圾桶 | 个 | 60 |
| 14 | 外围垃圾桶 | 组 | 20 |
| 15 | 垃圾房垃圾桶 | 个 | 10 |
| 16 | 车场垃圾桶 | 个 | 28 |
| 17 | 室内大理石垃圾盅 | 　 | 62 |
| 18 | 电梯地垫 | 块 | 0 |
| 19 | 入口防滑地垫 | 平米 | 150 |
| 20 | 扫雪机 | 台 | 1 |
| 21 | 多功能清洁车 | 台 | 1 |
| **三** | **秩序维护固定资产** |  |  |
| 1 | 消防水带 | 条 | 6 |
| 2 | 烟枪 | 个 | 1 |
| 3 | 温枪 | 个 | 1 |
| 4 | 防汛沙袋箱 | 个 | 2 |
| 5 | 防汛推车 | 个 | 1 |
| 6 | 防汛沙袋 | 个 | 431 |
| 7 | 5公斤ABC灭火器 | 具 | 196 |
| 8 | 3公斤二氧化碳灭火器 | 具 | 23 |
| 9 | 35公斤推车ABC灭火器 | 具 | 2 |
| 10 | 灭火器托架 | 个 | 0 |
| **四** | **工程管理固定资产** |  |  |
| 1 | 台钻 | 台 | 1 |
| 2 | 台钳（含台子） | 台 | 1 |
| 3 | 室内疏通机（大力） | 台 | 2 |
| 4 | 潜水泵（换修备用） | 台 | 2 |
| 5 | 绝缘摇表 | 块 | 2 |
| 6 | 钳形电流表 | 块 | 2 |
| 7 | 手电钻（博士） | 把 | 2 |
| 8 | 铝合金梯1.5m | 架 | 3 |
| 9 | 铝合金梯2.5m | 架 | 3 |
| 10 | 铝合金梯4m | 架 | 3 |
| 11 | 红外线点温度计 | 个 | 2 |
| 12 | 水管套丝扳 | 套 | 1 |
| 13 | 电焊机（160） | 台 | 1 |
| 14 | 角磨机（博士） | 台 | 1 |
| 15 | 风速温度仪 | 部 | 1 |
| 16 | 便携式鼓风机 | 台 | 2 |
| 17 | 视频监控工程宝 | 台 | 1 |
| 18 | 无齿锯（博士） | 台 | 1 |
| 19 | 电动清洗泵 | 台 | 1 |
| 20 | 快装架 | 套 | 1 |
| 21 | 施工护栏 | 套 | 2 |
| 22 | 工具箱（含小型工具） | 套 | 4 |
| 23 | 净化开水器 | 台 | 16 |

**（****4）**与中标人确定服务关系后，在物业服务合同中应根据采购人的要求规定出相关的保密要求与义务。

**（5）**专业检测、维保费用均包含在中标人投标报价中，检测标准及周期应按行业标准或国家规定及相关要求执行。

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **序号** | **项目** | **备注** |
| **检测类** |
|  | 高压预防性检测（含绝缘工具的检测） |  |
|  | 避雷检测 |  |
|  | 压力表器检测 |  |
|  | 安全阀检测 |  |
|  | 生活水水质检测 |  |
|  | 污水水质检测 |  |
|  | 电梯检测 |  |
|  | 扶梯检测 |  |
|  | 灭火器年检测 |  |
|  | 消电检 |  |
|  | 气体灭火检测 |  |
|  | 可燃气体报警器检测 |  |
|  | 其他 |  |
|  | 绝缘安全工器具检测 |  |
| **维保类**以下设施设备应按北京市地方标准或国家标准进行 |
|  | 电梯 |  |
|  | 扶梯 |  |
|  | 会议影音设施设备 |  |
|  | 楼宇自控系统 |  |
|  | 厨房设备（含烟道清理） |  |
|  | 油水分离器 |  |
|  | 消防系统 |  |
|  | 安防系统 |  |
|  | 天然气泄漏报警系统 |  |
|  | 换热站 |  |
|  | 生活饮用水二次供水系统 |  |
|  | 分体式空调设备 |  |
|  | 空调系统（含滤网清洗与更换、冰蓄冷乙二醇添加，同时还包括但不限于冷机、螺杆机、库区和办公区空调机组（自控软件）、加湿器，低温冷冻库、精密空调机组等） |  |
|  | 空调水处理 |  |
|  | 柴油发电机 |  |
|  | UPS设备（主机及480块电池） |  |
|  | 旋转门、平开门 |  |
|  | 楼层内开水器滤芯更换 |  |
|  | 真空充氮消毒设备（2台） |  |
|  | 低温消毒库（2台） |  |
|  | 隔油池、化粪池清陶 |  |
|  |  |  |