

FW-2025-125

合同编号: _____

北京市朝阳区疾病预防控制中心（北
京市朝阳区卫生健康监督所）
物业服务合同

委托方：北京市朝阳区疾病预防控制中心（北京市
朝阳区卫生健康监督所）

物业服务企业：北京长城嘉业物业管理有限公司

二〇二六年度



物业服务合同

委托方（甲方）：北京市朝阳区疾病预防控制中心（北京市朝阳区卫生健康监督所）

纳税人识别号：1211010574814272XX

联系电话：010-67773669

通讯地址：北京市朝阳区潘家园华威里 23 号

邮政编码：100021

物业服务企业（乙方）：北京长城嘉业物业管理有限公司

统一社会信用代码：911101145877204525

联系电话：010-80326050

通讯地址：北京市丰台区丰航嘉苑物业办公室

邮政编码：100071

根据《中华人民共和国民法典》、《物业管理条例》及《北京市物业管理条例》等有关法律、法规和规章的规定，甲乙双方在自愿、平等、公平、诚实信用的基础上，甲方将北京市朝阳区疾病预防控制中心办公楼及其附属和共用设施全权委托于乙方实行物业管理，订立本合同。



第一部分 物业项目基本情况

第一条 2026 年北京市朝阳区疾病预防控制中心（北京市朝阳区卫生健康监督所）物业服务项目（以下简称“本物业”）基本情况如下：

名称：北京市朝阳区疾病预防控制中心（北京市朝阳区卫生健康监督所）

类型：办公。

坐落位置：朝阳区潘家园华威里 23 号、25 号，建筑面积：28044.3 平方米。

第二条 物业管理区域四至：

东至：朝阳区华威里 5 号楼；

南至：朝阳区华威南街；

西至：朝阳区华威路；

北至：停车楼。

第三条 物业服务用房主要用于物业服务企业客服接待、项目档案资料保存、工具物料存放、人员值班备勤等。

第二部分 物业服务事项、标准及有关约定

第四条 乙方指定物业服务项目负责人为：张卫兵，联系电话：18610366785。乙方更换项目负责人的，应当提前通知甲方。甲乙双方共同决定要求更换项目负责人的，乙方应当于 30 日内更换。



第五条 物业服务期限为1年，自2026年01月01日至2026年12月31日。

第六条 乙方提供的物业服务包括以下主要内容：

1、制订物业服务工作计划并组织实施；根据法律、法规和管理规约的授权制订物业服务的有关制度。

2、负责本物业管理区域内共用部位及会议室的日常维修、养护和管理。

负责本物业管理区域内共用设施设备的日常维修、养护、运行和管理。

4、负责共有绿地、景观的养护和管理。

5、负责清洁卫生服务，包括物业共用部位、公共区域的清洁卫生，垃圾的收集等。

6、协助维护公共秩序和协助做好安全防范工作。

7、负责维护院内车辆出入及停放秩序。

8、对物业区域内的消防情况进行巡查监控，消除隐患，防止火灾的发生；定期组织消防演练；负责办公区域内灭火器的年度检测及时更新，负责每年进行防雷检测；负责定期进行高压配电室预防性试验；负责及时进行电梯检测并及时应急维修；负责对公共部位的应急电源进行维保检测并及时更新。每年进行消防电气检测并出具报告等。

9、配合、协助当地公安机关实施办公楼的治安防范工作。

10、发生突发事件，配合甲方进行前期应急处置。



11、负责本物业管理区域内的消防安全与生产安全保障工作。负责甲方公共区域水、电、暖、顶灯等小修工作，中修、大修由甲方负责或按合同条款中约定进行执行。

12、负责甲方的防霉防虫、灭蟑工作，每年购买药剂并更换一次。

13、负责结核病门诊部办公区域雨污药剂的购买及更换，保证污水顺利排放。

14、负责甲方月度医疗垃圾清运。

15、负责甲方冷水机组年度保养。

16、对于甲方安排的临时性工作(例如搬运物品等)，乙方应当予以配合并完成，甲方无需另行支付费用。

第七条 乙方参照：《住宅物业服务标准》（DB11/T 751-2010）中的二级物业服务标准向甲方提供物业服务并接受甲方的监督考核。

第八条 乙方对甲方物业专有部分提供维修养护或其他特约服务的，应当与甲方签订特约服务协议，服务事项、标准及费用由双方在协议中约定。

第九条 乙方接受供水、供电、供气、供热、通讯等公用事业服务单位委托代收使用费用的，不得向甲方收取手续费等额外费用，不得限制或变相限制甲方购买或使用。原则上乙方为甲方先行垫付水电费，甲方应在乙方提供水电费明细及相应发票后一个自然月内向乙方支付已垫付的水电费。如财政资金政策，财政审批流程，财政拨款未



到位等原因导致甲方逾期未付款的，不视为甲方违约，甲方不承担逾期付款的责任。

第十条 物业装饰装修前，乙方与甲方签订书面装饰装修服务协议，乙方应当告知相关的禁止行为和注意事项，并将装饰装修的时间、地点等情况在甲方所在楼内公示。除约定收取装修管理费，乙方不得另行收取其他任何费用。如收取装修保证金的，未造成共用部位、共用设施设备或承重结构损坏，乙方应当在完工后 7 日内将装修保证金全额退还甲方。

第三部分 物业服务收费

第十一条 本物业管理区域物业服务收费方式为：**【包干制】**。

1. 物业服务费由甲方按其拥有物业的建筑面积缴纳，具体标准如下：

物业服务收费总金额为：3865879.71 元/年。

2. 费用支付方式：甲方全年分 2 次交纳物业服务费，即 2026 年 6 月 30 日前支付全年物业费的 80%，物业服务费金额为：

¥3092703.77 元，大写：人民币叁佰零玖万贰仟柒佰零叁元柒角柒

分。2026 年 11 月 30 日前，甲方支付全年物业费的 20%，物业

服务费金额为：¥773175.94 元，大写：人民币柒拾柒万叁仟壹佰

柒拾伍元玖角肆分。乙方应于甲方支付款项前出具等额正规发票，

甲方审验合格后方可付款，在乙方未向甲方开具并送达发票前，甲

方有权拒绝付款，并不承担逾期付款的责任。乙方指定的收款账户

信息如下：



开户名：北京长城嘉业物业管理有限公司

开户行：中国银行北京丰盛支行

账号：341572669159

如乙方变更上述账户信息，应及时以书面形式告知甲方，否则造成的损失由乙方承担。

3. 实行包干制的，盈余或亏损均由乙方享有或承担；乙方不得以亏损为由要求增加费用、降低服务标准或减少服务内容。

4. 物业服务费构成包括：详见附件二

5. 中修、大修及设备设施更新改造的，由乙方提出项目并套用相关定额，由甲方审核批准后施行。甲方也可以自行决定委托第三方实施，费用由甲方负责。维修服务、维修工具、维修配件及药剂等 500 元及以上的，由甲方提供或负责，如此部分甲方委托乙方实施的，双方签订书面的《维修确认单》，当累计金额达到 2 万元时，双方应核实《维修确认单》，待核对无误后结算一次，甲方支付乙方此部分费用。小型维修服务，维修工具、维修配件及药剂等 500 元以下的，由乙方提供并实施。

6、如遇政府及政府有关部门年底财务封账，支付时间顺延至第二年，如拨款不及时、不到位导致甲方不能按时支付乙方合同款时，乙方应予以充分理解，保证本合同的正常履行。乙方承诺不因此要求甲方承担任何违约金、利息等损失赔偿责任。

7、服务期结束前 45 日，甲方根据合同服务标准考核乙方全年服务质量。如乙方服务不达标，甲方有权要求乙方限期整改，整改后仍



不合格，甲方有权终止与乙方的合作，并且扣除合同金额的 1%作为考核扣款。

第十二条 乙方应当按价格主管部门的规定，将服务内容、服务标准、收费项目、收费标准等有关情况在物业管理区域内显著位置公示，同时报甲方备案。

第十三条 如在物业服务中产生合同约定以外的费用，经甲乙双方认可后，甲方向乙方支付。

第四部分 权利与义务

第十四条 甲方的权利义务：

1. 有权要求乙方按合同约定提供物业服务，并对乙方服务质量进行考核。
2. 监督乙方履行本合同，对乙方提供的物业服务有建议、督促的权利。
3. 遵守管理规约以及物业管理区域内物业共用部分的使用、公共秩序和环境卫生的维护等方面的规章制度。
4. 当乙方违反本合同或未达到约定的物业服务标准时，甲方以书面形式发出限期整改，乙方必须在规定时限内完成整改。
5. 按本合同约定缴纳物业服务费和特约服务费。
6. 对乙方根据合同和有关规章制度提供的管理服务给予必要配合。



7. 对于乙方不符合甲方工作要求的员工，甲方有权要求乙方随时撤换。

8. 乙方工作岗位的人员遇病事假、产假等无法在岗工作的，应提前向甲方汇报，同时，乙方应安排人员进行替补，不得出现岗位空缺。

9. 有关法律规定和当事人约定的其他权利义务。

第十五条 乙方的权利义务：

1. 根据合同约定，收取物业服务费。
2. 按本合同约定的物业服务事项和标准提供物业服务。
3. 妥善保管和正确使用本物业的档案资料，及时记载有关变更信息，不得将甲方信息用于物业管理活动之外的其他用途。
4. 及时向甲方通报本物业管理区域内有关物业服务的重大事项，及时处理甲方的投诉，接受甲方的监督。
5. 乙方的服务必须符合行业标准、合同约定并达到甲方的要求。
6. 乙方保证乙方及其服务人员具有履行合同的资质、条件以及能力。乙方为其委派人员的用人单位，应对其工作人员履行用人单位的法定义务，乙方的工作人员受乙方委派在服务期间发生的人身损害或因其过错给甲方或第三方导致的财产损失或人身损害，由乙方承担责任。
7. 对甲方违反本合同的行为，采取告知、劝阻和向有关主管部门报告等方式督促甲方改正。



8. 不得擅自占用本物业管理区域内的共用部分或擅自改变其使用用途。不得擅自将甲方所有的共用部分用于经营活动。不得擅自占用、挖掘本物业管理区域内的道路、场地，确需临时占用、挖掘本物业管理区域内道路、场地的，应当按规定办理相关手续，制定施工方案，开工前要在物业管理区域内公示，施工过程中尽可能减少对甲方的影响，并及时恢复原状。

9. 可将本物业管理区域内的专项服务在提前征得甲方书面许可后委托给专业性服务企业，但不得将全部物业服务一并委托给其他单位或个人，同时，乙方应当对受托企业的服务行为进行监督，并对受托企业的服务行为承担责任。

10. 乙方实施锅炉、电梯、电气、制冷以及有限空间、高空等涉及人身安全的作业，应当具备相应资质或委托具备相应资质的单位实施，委托其他单位实施的，应当明确各自的安全管理责任。

11. 落实物业管理与安全工作，一岗双责工作要求。

12. 定期检查、维修消防设施和器材、设置消防安全标志，对灭火器进行年度检测及时更新，完成年度消防电气检测并出具报告，确保消防设施和器材的完好、有效。

13. 定期组织防火检查，及时消除火灾隐患。发现消防、安防安全隐患应当及时改进，硬件设施原因要及时通报甲方。

14. 定期开展防火安全知识宣传教育。

15. 保障疏通通道、安全出口畅通，并保持符合国家规定的消防安全疏通标志。如有损坏，由乙方负责维修或更换，由此产生的费用由乙方承担。



16. 当物业管理区域内发生火灾时，物业管理企业应当积极进行救助工作，并及时通知消防机关并做好善后工作。

第五部分 合同变更、解除与终止

第十六条 本合同履行期间，经协商一致，甲乙双方可以变更本合同的相关条款，再此情况下双方另行签署书面补充协议。

第十七条 出现以下情形之一，甲乙双方可以解除本合同：

1. 双方协商一致；
2. 法律规定或者本合同约定的其他可以解除合同的情形。

第十八条 出现以下情形之一的，甲方有权单方解除本合同：

1. 乙方不履行合同义务或者履行合同义务不符合本合同约定之标准，经甲方书面要求乙方采取整改或补救措施 5 日后，仍不符合约定标准的。

2. 乙方未经甲方同意将合同义务全部转让或者部分转让给第三方承担的。

3. 乙方擅自占用、挖掘物业管理区域内道路、场地，损害甲方利益的。

4. 合同期内，乙方未按合同约定工作标准为甲方提供物业管理服务累计发生达 5 次及以上，甲方有权提出解除本合同。

5. 乙方丧失履行本合同的资质或能力的。



第十九条 任何一方决定在本合同期限届满后不再续约的，均应当在期满 3 个月前书面通知对方。在履行本合同的过程中，甲方因客观原因导致无法履行本合同，应提前 1 个月通知乙方，即可单方解除本合同，双方据实结算费用。

第二十条 本合同期限届满后，双方如继续合同，则另行签署协议。如双方不再继续合作，乙方应配合甲方做好交接工作。

第二十一条 本合同期满终止后尚未有新的物业服务企业承接的，乙方应当继续按本合同的约定提供服务，在此期间的物业服务费按本合同约定的标准缴纳。

第二十二条 本合同终止后，甲乙双方应当共同做好交接事宜，包括物业服务费的清算、对外签订的各种协议的执行、物业共用部分查验交接以及移交相关档案资料等。

第六部分 违约责任

第二十三条 乙方管理服务达不到本合同约定的服务内容和标准的，应当采取补救措施并且应当于接到甲方书面通知 2 个工作日内拿出整改方案，能立即整改的应立即整改，不能立即整改的应在甲方确认的期限内完成整改。如乙方在接到甲方书面通知后未按时拿出整改方案或未整改到位的，甲方有权视情节轻重对乙方予以人民币 100-1000 元/次的处罚。针对附件六、附件七中所要求乙方开展的安全工作和人防安全，如乙方未按照标准执行到位，甲方将视情节轻重对乙方处以 1000-3000 元/次的处罚。甲方对乙方的处罚不免除乙方整改的责任。甲方对乙方的处罚金额由甲方自行支配，乙方不能干预（例如抵扣维修费用、工程款等）。



因乙方管理不善或操作不当等原因造成重大事故的,由乙方承担责任并负责善后处理。产生质量事故的直接原因,以相关主管部门的鉴定为准。

除不可预见的情况外,乙方擅自停水、停电的,甲方有权要求乙方限期解决,由此给甲方或第三方造成损害的,乙方还应承担赔偿责任。

第二十四条 乙方违反本合同第十一条的约定,擅自提高物业服务费标准的,甲方就超额部分有权拒绝缴纳,同时乙方应按照合同约定保质保量提供服务,当按照超额部分 30% 的标准向甲方支付违约金。

第二十五条 乙方在本合同期限内擅自停止物业服务的,甲方可要求乙方继续履行,采取补救措施,并按服务费总金额 20% 的标准向甲方支付违约金;前述行为给甲方造成损失的,乙方应当赔偿相应的损失。

乙方在本合同终止后拒不撤出本物业管理区域的,甲方有权要求乙方在规定的时间内撤出物业管理区域,逾期仍未撤出的,甲方有权采取强制手段(包括但不限于限制乙方人员进入等),并应当按服务费总金额 20% 的标准向甲方支付违约金;前述行为给甲方造成损失的,乙方应当赔偿相应的损失。

任何一方决定在本合同期限届满后不再续约的,均应当在期满 3 个月前书面通知对方,未按照规定时限通知对方的,应当按服务费总金额 5% 的标准向对方支付违约金。

第二十六条 乙方违反本合同第十四条第 3 款的约定,擅自将甲方信息用于物业管理活动之外的,应当按服务费总金额 20% 的标准向



甲方支付违约金，前述行为给甲方造成损失的，乙方应当赔偿相应的损失。

第二十七条 因不可抗力致使合同部分或全部无法履行的，根据不可抗力的影响，部分或全部免除责任。

第二十八条 为维护公共利益，在不可预见情况下，如发生煤气泄露、漏电、火灾、暖气管、水管破裂、协助公安机关执行任务等突发事件，乙方因采取紧急避险措施造成损失的，应当按有关规定处理。

第二十九条 乙方有确凿证据证明属于以下情况的，可免于承担违约责任：

1. 由于甲方自身的责任导致乙方的服务无法达到合同约定的；
2. 因维修养护本物业管理区域内的共用部位、共用设施设备需要且事先已书面告知甲方，暂时停水、停电、停止共用设施设备使用等造成损失的；
3. 非乙方责任出现供水、供电、供气、供热、通讯及其他共用设施设备运行障碍造成损失的。

第七部分 争议解决

第三十条 合同履行过程中发生争议的，双方可通过协商解决；不愿协商或协商不成的，向合同签订地（北京市朝阳区）有管辖权的人民法院诉讼裁决。

第八部分 附 则



第三十一条 本合同经双方签字并加盖公章后生效。

第三十二条 本合同正本连同附件一式五份，甲方三份、乙方二份，具有同等法律效力。本合同附件为本合同不可分割的一部分，与本合同具有同等法律效力。

(以下无正文)

甲方：北京市朝阳区疾病预防控制中心

(北京市朝阳区卫生健康监督所)

法定代表人/授权代表：

2025年12月31日

乙方：北京长城嘉业物业管理有限公司

法定代表人/授权代表：

2025年12月31日

群要
印超



附件一：

物业水、电、气、暖突发事件应急预案

为加强对项目水电气暖突发事件应急管理，切实保障突发事件中人员及财产安全，合理应对水电突发事件，特制定本预案。

一、组织机构

物业服务项目应成立水、电、气、暖突发事件应急工作组，由物业项目经理、维修人员、保安、保洁人员共同组成，与公司相关人员和市政供水电气暖专业人员共同应对合理应对水电突发事件。

二、计划内水、电、气、暖停供处置

接水电气暖供应部门计划停供通知后，物业项目经理应将停供事宜提前通知服务项目单位人员做好准备工作（根据实际情况可以张贴通知或电话通知）。

物业项目要合理安排物业服务工作，积极配合服务单位，保证停供前后的人员和各类设备安全。

物业项目停供再供水电气暖后要及时对服务区域相关设备进行检查和必要维护工作，确保物业服务工作的正常开展。

物业项目内重点设备不能停电的，要在停电前及时进行检查，保证停电时段重点设备的供电工作。备用电源要加强日常检查，及时提醒更换备用电源电池，确保备用电源工作正常。

物业项目内有食堂供餐服务工作的要及时提前通知到位，同时积极配合食堂采取有效措施，确保供餐服务工作顺利开展。



三、水电气暖突发险情应急处置

物业项目突发公共事件应参照公司《突发公共事件应急预案》进行处置。

在发现突发水电气暖险情后，应迅速关闭水电气暖相关阀门开关或总阀，避免危害扩大化。属于燃气泄漏的，应紧急疏散附近所有人员。疏散过程中，绝不可启动任何电器设施，或拨打电话。燃气泄露的应及时开门窗通风，避免产生进一步火灾危害。

在退出危险区域，确保人身安全前提下，第一时间应报告物业项目经理。由物业项目经理将情况上报上级主管和相关领导及服务单位。报告时应尽量将险情发生时间、地点和造成影响等相关情况说明。

项目经理应及时安排项目内维修人员应迅速到场，了解水电气暖事故基本情况，迅速进入相应处置位置，报告基本情况和处置措施方案，开展突发事件抢险救援行动。抢险救援处置工作要最大限度的减少各种损失，避免产生新的安全问题。

发现有受伤、触电或中毒的人员，应及时采取抢救措施。涉及触电事故的，应及时关闭电源，使受伤人员尽快脱离危险区域、采取措施减少人员损伤程度。呼吸、心跳停止者应立即对其进行专业心肺复苏，并迅速送医院或呼救 120 寻求医疗。

如遇到复杂情况，物业项目人员不能解决的，应及时上报，由公司协助或其他市政供水电气暖企业专业人员帮助解决。项目经理及应急工作组成员应积极协调配合开展处置工作，并保持良好的通讯联系。



物业项目应尽义务保护事故现场，积极配合查明事故原因和调查事故所造成的损失，认真追究事故责任人员责任，及时整改存在工作问题。

应急事故处理工作结束后，物业项目应在 24 小时内填写事故报告。整体处理完毕后，物业项目全体人员进行总结、分析，吸取事故教训，及时整改，防止类似事故发生。



附件二

报价单位：人民币元

序号	分项名称	单价(元)	数量	合价(元)	备注/说明
1	人工费	2800800	1项	2800800	管理及服务人员的工资、社会保险和按规定提取的福利费
2	消防、灭火器维保、消电检	87000	1项	87000	87000元*1年
3	电梯维保、年检	95000	1项	95000	23750元*4季度
4	空调维保	18000	1项	18000	4500元*4季度
5	垃圾清运	86000	1项	86000	86000元*1年
6	供水检测(水质化验)	9000	1项	9000	4500元*2次
7	避雷检测	10000	1项	10000	10000元*1年
8	立体车库维保	80000	1项	80000	80000元*1年
9	日常维修物料	24000	1项	24000	24000元*1年
10	清洁等用品、卫生纸、洗手液	24000	1项	24000	24000元*1年
11	化粪池清掏	8000	1项	8000	2000元*4次
12	应急维修	12000	1项	12000	12000元*1年
13	锅炉维保	13200	1项	13200	13200元*1年
14	污水处理	14400	1项	14400	14400元*1年
15	燃气调压维保	12000	1项	12000	12000元*1年
16	公众责任险	20000	1项	20000	20000元*1年



17	绿化养护	9600	1项	9600	9600元*1年
18	肺结核门诊部雨污药剂	9600	1项	9600	9600元*1年
19	医疗垃圾处理	48000	1项	48000	48000元*1年
20	冷水机组保养费	70000	1项	70000	70000元*1年
21	管理费及利润	172530	1项	172530	按5%计提
22	各项税费	242749.71	1项	242749.71	按6.7%计提
总价 (元)				3865879.71	



附件三：清洁服务及标准

	清洁项目	每天工作	每周工作	每月工作	清洁标准
公共通道及电梯间	瓷砖地面、走廊地面	上、下午各清扫一次、每天拖地一次、并巡回保洁		全面彻底墩拖地面一次	保持地面干净、无明显污渍，地垫干净整齐。
	墙身		用清洁剂清抹一次		保持墙身无明显污渍、无积灰尘
	玻璃窗			用清洁剂清抹二次	保持无污渍、光洁明亮（1.8m 以下）
	天花、风口、灯饰、悬挂装饰			用清洁剂全面清抹一次	保持干净、无明显污渍、无蜘蛛网
	消防设备		用抹布清抹一次并随时保洁		保持无积尘、无渍、内部无杂物
	垃圾桶	清倒垃圾、清运整理	清洗一次		干净、光亮、无异味、垃圾不能超过 2/3
消防通道部分	清洁项目	每天工作	每周工作	每月工作	清洁标准
	地面及梯级	清扫一次、巡回保洁	拖地二次	全面清洁一次	保持无积尘、无明显污渍、无积水、无垃圾
	天花、灯饰、排风口			清抹一次	保持无积尘、无明显污渍、无蜘蛛网
	墙面、顶部		清扫灰尘一次、除蜘蛛网一次		保持无明显灰尘、无污渍
	扶手、铁花	清抹一次			保持干净、无尘、无渍
	消防栓、门、窗及设备	清抹一次	用清洁剂全面清洁一次		保持无尘、无渍、无杂物、玻璃窗光洁明亮
	垃圾桶	清倒一次	大清洗一次		保持垃圾周围无垃圾、无异味、干净无污渍，垃圾不能装太满



卫 生 间	厕所消毒、清洗 (包括拖地、抹净 玻璃、洗手盆及冲 洗便器、板格等	经常	用吸尘机吸灰 尘一次		无异味、灰尘、积水、污 迹
-------------	--	----	---------------	--	------------------



附件四：清洁服务岗位

序号	岗位	岗位模式	岗数	时间	备注
1	保洁（新楼）B1、B2、B3	单岗制	1	8 小时	
2	保洁（新楼）一层、二层	单岗制	1	8 小时	
3	保洁（新楼）三层、四层	单岗制	1	8 小时	
4	保洁（新楼）五层、六层	单岗制	1	8 小时	
5	保洁（新楼）七层、八层、九层	单岗制	1	8 小时	
6	保洁（新楼）十层、十一层	单岗制	1	8 小时	
7	保洁（旧楼）一层、B1	单岗制	1	8 小时	
8	保洁（旧楼）二层、三层	单岗制	1	8 小时	
9	保洁（旧楼）四层、五层	单岗制	1	8 小时	
10	保洁（旧楼）六层、七层	单岗制	1	8 小时	
11	保洁（旧楼）八层、九层	单岗制	1	8 小时	
12	外围保洁	单岗制	3	8 小时	
合计			14		



附件五：秩序维护+其他岗位

序号	岗位	岗位模式	岗数	时间	备注
1	项目经理	管理岗位	1	8 小时	
2	秩序部部长	管理岗位	1	8 小时	
3	工程部主管	管理岗位	1	8 小时	
4	保洁部主管	管理岗位	1	8 小时	
5	文员	办公室	2	8 小时	
秩序部					
6	中控室	双岗制	2	24 小时	
7	疾控南门岗	双岗制	2	24 小时	
8	疾控（新楼）大厅岗	单岗制	1	24 小时	
9	疾控（旧）大厅岗	单岗制	1	24 小时	
10	疾控（旧）西门岗	单岗制	1	12 小时	
11	巡视岗	单岗制	1	24 小时	
工程部岗					
12	疾控（新楼）配电室	双岗制	2	24 小时	
13	疾控（旧楼）配电室	双岗制	2	24 小时	
14	空调机房、生活水泵房、冷却塔	单岗制	1	24 小时	
15	锅炉房、软化水间、制冷换热站	单岗制	1	24 小时	



16	综合维修工（水电暖）		6	8 小时	
合计			26		



附件六、消防安全保障措施

一、综合管理措施

- 1、建立、落实消防安全责任制,明确各级岗位的消防安全职责。
- 2、配备必要的消防器材,相关人员掌握消防基本知识和技能;每年组织1次有员工、使用人参加的消防演练。
- 3、每日防火巡查2次,每月防火检查1次,按照规定每年检测1次建筑消防设施,并按照甲方要求留存书面或信息化检查记录;保障疏散通道、安全出口、消防车通道和消防设施、器材符合消防安全要求。
- 4、发现消防安全违法行为和火灾隐患,立即纠正、排除;无法立即纠正、排除的,应向甲方报告。

二、消防监控岗位职责

- 1、消防监控员需熟练做好消防值班记录和交接班记录,处理消防报警电话。
- 2、按时交接班,做好值班记录、设备情况、事故处理等情况的交接手续,值班人员不得擅自离岗。
- 3、发现设备故障时,应及时报告,并通知相关部门及时修复。
- 4、非工作所需,不得使用消防监控室内线电话,非消防控制中心值班人员禁止进入值班室。
- 5、上班时不准在消防监控室消控中心抽烟、睡觉、看书报等,离岗应做好交接班手续。



6、发现火灾时，迅速按灭火作战预案紧急处理，并拨打 119 电话通知公安消防部门并报告院办。

7、消防监控室为重点岗位，24 小时不得离守，如吃饭、上厕所等短时离开需有专人替换，按照甲方要求配备足够人员。

三、消防系统巡检

1、灭火器：每月巡检一次灭火器的标签、数量、位置、型号、压力和有效期，确保足额配备，保障灭火器处于完好状态。如需更换，需提前向甲方请示，每年进行一次灭火器维保。

2、应急照明、疏散指示标志：每月测试切断正常供电 1 次，测试一次照度和供电时间。

3、消防广播系统：每月检查测试 1 次消防专用电话、重要场所的对讲电话、对讲电话主机、播音设备、扩音器、扬声器的联动、强制切换功能,并测试音量；每年机柜内部除尘 1 次。

4、火灾报警控制器、联动控制设备：每日巡查 1 次设备运行情况，保证 24 小时连续正常运行;每月检查测试 1 次报警控制器、联动控制设备的报警、联动控制、显示、打印等功能；每年机柜内部除尘 1 次。

5、火灾报警探测器、手动报警按钮、警报装置：每月抽查测试 1 次火灾报警探测器、手动报警按钮、警报装置的报警、警报功能。

6、备用电源：每月检测切换 1 次主、备电源;每季度备用电源、蓄电池。

7、消电检：每年进行一次消电检。



附件七：人防安全

- 1、物业服务方负责人为安全生产管理人，负责该陪护人员的日常安全管理工作，严格遵守国家安全生产有关的法律、法规及管理规定。物业服务方对双方合同中约定的物业服务方工作范围、工作职责、以及工作人员的安全负责。
- 2、物业服务方应制定安全相关的规章制度，并向甲方备案。
- 3、物业服务方应对本单位的工作人员登记造册，如实向甲方报告，并组织安全教育。物业服务方必须对所属人员进行安全注意事项、安全措施交底的安全教育，未经过安全教育的人员不得进入甲方院区上岗。
- 4、需使用甲方电器等设备、设施，必须事先经得甲方同意。
- 5、物业服务方负责教育和监管所属人员不得随意进入非工作区域外的场所及触摸、启动电器等设备，由此而引起的事故，物业服务方负全部责任。
- 6、物业服务方对所雇佣的人员的安全负责。
- 7、物业服务方的任何人员均不得在甲方院区及生活区打架斗殴、酗酒赌博，严禁酒后上班。
- 8、物业服务方负责其员工的全部安全责任，如果在工作中发生生产安全事故，由物业服务方承担全部的事故责任和经济责任。
- 9、对物业服务方有效投诉，物业服务方未能及时正确处理，甲方有权提出警告，并可在当月扣除部分服务费用。



10、物业服务方有违章操作、违反规章制度等，经指出后仍不改的，甲方有权对其进行处罚。

11、现场混乱,发生事故造成损失的,由物业服务方负责照价赔偿,并追究有关人员的相关责任。

12、物业服务方在甲方住宿人员，需遵守甲方相关要求，不得使用违禁物品和设备，包括但不限于电动自行车充电、做饭等，因物业服务方住宿人员引起的任何问题，由物业服务方承担全部责任及甲方经济处罚。

13、发生安全生产事故，第一时间上报甲方，并开展应急救援工作。



附件八、其他服务要求

（一）电梯维保、年检服务

- 1、物业接到故障通知后，应当立即赶赴现场进行处理；电梯困人时，物业人员应当及时赶赴现场，并通知电梯维保人员赶赴现场，维保人员应在 30 分钟内抵达。
- 2、现场作业人员不得少于两人，且应当取得相应的《特种设备作业人员证》。
- 3、作业中应当负责落实现场安全防护措施，保证作业安全。
- 4、向甲方提出合理化建议并每月向甲方书面报告所维护保养电梯的运行情况、零部件使用情况、易损件的更换情况及电梯更换修理需求。
- 5、对所维护保养电梯的安全运行负责，保障设备整机及零部件完整无损。
- 6、安排每年二次电梯年检。

（二）空调维保

- 1、正常运行期间（冬季供暖、夏季制冷）办公区域内空调维修服务：
 - 1) 提供 24 小时报修热线，提供 24 小时维修、抢修服务。
 - 2) 接到甲方的报修电话后 2 小时内启动服务程序。
 - 3) 一般问题 4 小时内解决，复杂问题一般 2 个工作日内完成。
 - 4) 安排每年一次中央空调保养。
- 2、春秋过渡季节期间保养及检修服务：



- 1) 对能量提升器进行全面检查（查看故障记录及故障报修记录），检查机组油位，氟压，电流，温度，膨胀阀工作状况及有无渗漏油现象，紧固电气联接节点（包括全系统），检查靶流开关工作是否正常。
- 2) 检查电流、电压，压力、温度指示仪表，对失效的仪表进行更换。
- 3) 检查机组参数的设定及机组自控工作是否正常。
- 4) 检查一次、二次末端水泵工作电流水压、摆动噪音是否正常，检查出风口是否正常。
- 5) 根据机组使用情况对冷凝器进行返冲洗或机械清洗。
- 6) 管道、阀门除锈防腐。

（三）垃圾清运

1、垃圾分类

将产生的垃圾按照分类标准进行分类，固定位置存放，存放的容器均选用防渗漏，防锐器穿透的专用包装物，各包装物上均有明显的警示标志和警示说明。要求工作人员将产生的各种医疗废物按分类要求进行分类投放，并加盖，不得混放。

2、垃圾的收集

产生的垃圾由专人进行收集、称重量、登记与专人核实，然后放入暂存间内或暂存处的储装桶内。

3、垃圾的暂存



禁止在垃圾暂存处吸烟、饮食，做好防鼠、防蚊蝇、防蟑螂、防渗漏、防水浸工作。每次转运后及时清洁、消毒废物转运车。暂存间内放置密闭垃圾桶。暂存间应及时上锁，钥匙由专人管理。

4、垃圾的转运

产生的垃圾每天派专人、专车收集。

5、涉疫情医疗废物按国家、北京市相关标准执行。

6、生活垃圾的处置应符合《北京市生活垃圾管理条例》要求。

7、医疗废物的清运

每月根据产生的医疗废物专人进行收集、称重量、登记与专人核实，然后放入指定的储装桶内，并运送到指定储存室。产生的垃圾每月派专人、专车收集。

（四）供水检测

1、建立用水、供水管理制度，积极协助甲方安全合理的用水和节水计划。

2、供水系统保证每周 7 天，每天 24 小时用水供应，以满足甲方工作生活的需求。按照规定时间抄表、报表。

3、一旦水系统损坏、故障或出现水源污染时，会有紧急应对程序，以保护人员安全。制定事故应急处理方案，限水、停水按规定时间通知各科室。

4、根据设备系统的要求，每天 9:00、17:00 巡查二次，检查维修，并根据需要进行改进。



5、设备、阀门管理正常，无跑冒滴漏。

6、水泵、水池、水箱（水箱盖上锁）有严格的管理措施，水池、水箱周围无污染隐患。

7、遇有事故，维修人员在接到通知 10 分钟内到达现场进行维修，无大面积跑水、泛水、长时间停水现象。

8、半年一次对生活水进行供水检测。

（五）避雷检测

每年安排一次避雷检测，并向甲方出具书面报告。

（六）立体车库维保、锅炉维保、燃气调压维保

1、提供 7*24 小时服务热线，发生故障时 15 分钟内到场处理，24 小时内恢复正常使用。

2、每月进行一次巡检，向甲方出具书面检查记录。

（七）化粪池清掏

化粪池一年 4 次进行清掏，保证清掏质量符合北京市及行业相关质量要求；清掏作业实施需符合有限空间作业相关要求；操作人员必须持证上岗，无证者甲方有权停止其工作。

（八）应急维修

提供 7*24 小时服务热线，发生故障时 15 分钟内到场处理，24 小时内恢复正常使用。

（九）污水处理



- 1、巡视频率：每 2 小时巡视设备运转情况，发现故障及时排除，并作详细记录。购买杀菌剂，一周投放一次。
- 2、余氯检测频率：根据相关污染物排放标准，接触池出口总余氯每日监测不少于二次。
- 3、消毒工作：按照相关标准进行消毒。
- 4、粪大肠菌群检测：每月取样一次检测粪大肠菌群数和致病菌灭活指数，根据化验结果及时调整加氯量，以保证达到国家规定的排放标准。
- 5、污泥处理：消毒处理后安排运走。
- 6、运行记录：每日记录污水排放量（米³/班）、加药量（公斤/班）、余氯量（毫克/升）、进药记录及设备运行情况。
- 7、设备故障：当设备发生自己无法修复的故障或自检水质达不到排放标准时，立即通知甲方解决问题。
- 8、购买肺结核门诊部雨污药剂，并定期投放至肺结核门诊部指定药剂投放处。

（十）绿地、景观养护

- 1、修剪：每次护理，要对每棵植物应仔细检查，对出现黄叶残叶，树型不对称，有陡长枝的要及时修剪。对于叶片枯黄面积超过 1/3 以上的应整片剪除，枯黄面积超过 1/3 以下者，应用剪刀顺着叶形将枯黄部分剪除，注意保留叶形，不可一刀切过。
- 2、卫生：清洁植物叶面，每次进场前清洁植物叶面。定期对植物叶片抹干净，叶面不残留泥土和灰尘。清理花盆、套盆内垃圾，杂物、



残叶等，清洁花盆、套盆外表泥污等。每次护理完毕将现场积水拖干、清除残叶残花等。

3、浇水：室内花木淋水量，根据花木所处的位置与花卉品种、习性、季节调整浇水量，对靠窗边或西照光线强烈或空调位的植物应多浇水，对多肉多浆、宿根类植物要少浇水。夏秋两季多浇水，冬春两季少浇水，保持适量水分，对客户是木地板或地毯更要严格控制水量。

4、施肥：室内观叶植物常用 N-P-K+复合肥及成品有机肥、亮光剂、应按照不同地点的湿度、光线植物品种来决定施肥用量。室内花木不应使用有异味的肥料及尿素等高效纯氮肥。

5、病虫害防治：要有防治蚜虫螨虫、蚧壳虫、蚊蝇吸软腐病、黑斑等病虫害的有效措施及方案，将病虫害扑灭于萌芽状态。

6、更换：观叶植物观赏叶片少于植株的 1/3+以上、植株有较严重枯黄或生长不良，影响美观、植株有较严重病虫害，且较难用药喷杀，或防治该种病虫害的药物具有强制激性的不宜在院区喷杀。植物不适应摆放的环境产生落叶等症状。凡有以上情况的，应在 3 日内更换。

（十一）宣传及演习

按照甲方要求定期举行宣传和演习工作。

1、火灾预防

1)定期检查电器设备，确保其正常运行，避免过载或老化引发火灾。

2)禁止私拉乱接电线，不使用不合格的电器产品。

3)离开房间时，务必确认电器已全部关闭。



4)在易见、易取的地方标明安全出口指示。

2、火警报警

1)熟悉火灾报警器的位置，并知道如何操作。

2)一旦发现火情，立即报警并告知火源位置和燃烧物质。

3)报警后，迅速按照紧急疏散指示撤离。

3、灭火器材使用

1)熟悉灭火器的类型和使用方法，知道针对不同类型的火源应使用哪种灭火器。

2)定期检查灭火器是否完好，确保其在使用时有效。

3)掌握正确的灭火姿势，确保自身安全。

4、紧急疏散

1)熟悉紧急疏散的路线和集合地点。

2)在紧急情况下，保持冷静，迅速但有序地撤离。

3)在疏散过程中，用湿布捂住口鼻，以减少吸入烟雾。

5、防火安全知识

1)知道防火门的使用方法和重要性。

2)了解安全出口指示的意义和作用。

3)严禁烟火区域严禁吸烟或使用明火。

4)熟悉各种防火安全标识的含义。



6、安全出口指示

- 1)安全出口指示应保持完好，不出现故障。
- 2)安全出口指示应设在明显、易见的地方。当安全出口被堵塞、上锁、遮挡或者指示不清晰时，物业应立即进行整改。
- 3)安全出口指示应定期进行维护和检查，确保其正常工作。安全出口指示的灯光应保持足够亮度，以便在紧急情况下指引人员疏散。
- 4)在可能的情况下，物业应提供多种语言的指示牌，以便不同国籍的人都能理解。
- 5)安全出口指示应与消防设备、灭火器材等其他消防设施一起进行定期检查和维护。
- 6)安全出口指示的设置应符合国家相关法律法规的规定。物业应积极配合相关部门的工作，确保指示的合法性和有效性。
- 7)在火灾等紧急情况下，物业应加强安全出口的指引和疏散工作，确保人员能够快速、安全地撤离建筑物。同时，物业应积极配合消防部门的工作，为灭火和救援提供必要的支持和协助。

