

合同编号：

## 劳动大厦公共设备设施运维服务合同

甲方：北京市顺义区机关事务管理服务中心

乙方：北京天竺空港物业管理有限公司

2025 年 12 月 9 日

# 劳动大厦公共设备设施运维服务合同

甲方：北京市顺义区机关事务管理服务中心

法定代表人：蒲朝夕

乙方：北京天竺空港物业管理有限公司

法定代表人：晁广洲

乙方在甲方劳动大厦物业经费项目（第二包）公开招标中中标，根据《中华人民共和国民法典》及相关法规，甲乙双方在平等、自愿和协商一致的基础上，就劳动大厦弱电系统、高低压配电室、电梯系统、消防系统、中央空调系统等公共设备设施的日常运行维护事宜签订本合同。

## 第一条 运维服务内容和标准

**1. 弱电系统：**甲方委托乙方对本合同项下的设备监控系统、安全防范系统、综合布线系统等设备设施按照国家或行业标准进行运行维护。具体运行维护服务内容和标准详见附件一。

**2. 高低压配电室：**对供电系统高、低压电器设备、电线电缆、电气照明装置等设备进行日常管理和养护。负责配电室的运行管理，设备设施缺陷处理、故障抢修，日常巡视检查，对有关检测表计进行定期的观察记录，建立设备进行档案，每年为客户提供设备分析报告，协助客户建立各项操作规程和反事故预案，指导客户做好设备运行、管理及安全工作。具体运行维护服务内容和标准详见附件二。

**3. 电梯系统：**甲乙双方约定由乙方按照《电梯维修规范》《电梯制造与安装安全规范》《（北京市）电梯日常维护保养规则》的规定，对合同所涉 20 台电梯进行维护、保养，及时处理电梯运行中发生的故障，以确



保电梯的正常运行；完成半月、月、季度、半年、年保养项目，并做好保养记录；制定电梯事故应急防范措施和救援预案并定期演练。具体运行维护服务内容和标准详见附件三。

**4. 消防系统：**对合同所涉及的室内消火栓系统、水喷淋自动喷水灭火系统、火灾自动报警系统、应急照明疏散系统、消防广播及通信系统、气体灭火系统、防火分隔系统、防排烟系统、水喷雾系统、消防水炮系统、消防联动系统等及其线管线槽、电线电缆、主机、模块等设备设施进行驻场维修，保证合同范围内的系统设备运行正常。甲方负责制定相关规章制度及紧急事件处理预案，乙方有义务配合甲方处置突发紧急事件及紧急维修设施设备。具体运维维护服务内容和标准详见附件四。

**5. 中央空调系统：**甲方委托乙方负责中央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、各种阀门、采气装置和各类风口、自动控制系统等设备的日常养护。并及时维修问题设备设施，例行检查后填写巡检记录。具体运行维护服务内容和标准详见附件五。

**6. 安全生产：**乙方是项目区域内安全生产第一责任人，全面负责管理区域的弱电系统、高压配电室系统、电梯系统、消防系统、中央空调系统等日常运维的安全生产工作，规范开展设备设施运行维护工作，主动排查消除各类安全隐患，采取有效措施主动防范和应对可能发生的安全事故。

## **第二条 维护保养服务期限**

维护保养服务期限为 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 12 月 31 日。

## **第三条 运行维护服务费用及结算方式**

1. 费用总计：人民币贰佰捌拾贰万零肆佰零玖元陆角整（¥2820409.60 元）。如需财政评审则以财政评审金额为最终结算金额。

2. 费用支付方式：服务费实行按月后付制，即次月的 25 日前支付上



月的服务费用；如遇服务项目内容变更、人员岗位减少、执行考核结果等情况，相关费用在相应月度服务费中予以扣减。乙方向甲方提供发票的种类：合法、有效的增值税普通发票。

3、如费用支付日期为国家法定节假日、公休日的，则顺延至第 1 个工作日支付。若财政月度费用指标未下达，则自财政指标下达后进行支付。

4. 甲方以月度为单位对乙方的服务实施考核，考核结果与服务费支付挂钩。甲方为考核主体，负责实施考核工作，可直接进行考核，也可聘请第三方机构进行考核。具体服务考核办法详见附件六：《劳动大厦公共设施设施运行维护服务工作考核办法》。

#### **第四条 甲方权利义务**

1. 甲方应建立设施设备完整的安全技术档案，并供乙方查询；签订合同前，甲方应向乙方提供产品合格证书、使用维护说明书、安装说明书等必要资料。

2. 甲方有权对乙方的维修保养工作进行监督并要求乙方整改。

3. 双方协商确定例行保养的时间，甲方有权要求乙方在维护保养前向其提交计划书，列明检测内容、使用方法及进度安排。

4. 按照合同约定及时足额向乙方支付服务费用。

#### **第五条 乙方权利义务**

1. 乙方有权要求甲方提供维护保养所需的工作环境及相关资料。

2. 乙方严格按照国家、行业标准提供运行维修保养服务；国家规范有多个等级的，以中等规范为准。维修、维护、保养、检测等日常所需的基础材料及相关费用由乙方负责。如有特殊情况或需大中维修的，乙方负责制定维修方案，报送甲方，由甲方统一安排。

3. 因甲方及其人员故意或重大操作失误造成设备修理或更换的，乙方有权要求甲方另行支付相关费用。



4. 有权拒绝甲方提出的影响设施设备安全运行的要求。

5. 乙方承诺现场作业人员不少于两人；特殊作业人员需要具备相关资质，应保证工作人员取得相应的特种设备作业人员证。

6. 按照档案管理规定对甲方交付的与本项目相关的工程图纸、房屋及设备设施档案、接管验收、客户档案、运行记录及服务记录等保密、保存管理。保密期限为长期，乙方员工均不得擅自查看、动用，不得以复印、拍照、记录、拷贝等方式复制留存，更不得持有、携带。待服务工作结束后交还甲方。

7. 乙方作为运维项目区域安全生产工作责任主体，应履行好企业安全生产主体责任，积极做好项目区域内的施工作业、有限空间作业、高空作业、安全用电用火用气、设备设施运行维护、消防安全等安全工作，采取有效措施主动防范和有效应对可能发生的安全事故。因乙方项目管理不到位或操作失误等原因造成安全事故的，由乙方承担全部责任。

8. 严格按照《北京市生活垃圾管理条例》落实所属管理服务区域垃圾分类工作。

## **第六条 违约责任**

1. 合同生效后，未经双方协商一致，任何一方不得随意变更或解除；单方无正当理由解除合同时，应由违约方赔偿另一方因此所造成的经济损失。因乙方管理不善而给甲方造成损失的，乙方应当承担赔偿责任，赔偿金额不低于合同标的额的 1%，直至解除合同。

2. 由不可抗力因素导致的合同解除，双方均无须承担违约责任。

## **第七条 争议解决**

凡因执行本合同所发生的一切争议，双方应通过友好协商解决；如果协商不成，双方均可向顺义区人民法院提起诉讼。

## **第八条 其他**

1. 本合同及其附件一式肆份，甲方执贰份，乙方执贰份，具有同等法律效力，自甲乙双方法定代表人或授权代表签字并加盖公章之日起生效。

2. 本合同未尽事宜，双方可经友好协商另行签订补充协议；附件是合同的组成部分。补充协议与本合同具有同等法律效力。

(以下无正文)

甲方：(盖章)

法定代表人：

酒惠

授权代理人：

联系方式：

2025 年 12 月 9 日

乙方：(盖章)

法定代表人：

授权代理人：

联系方式：

2025 年 12 月 9 日





附件一：

**弱电系统运行维护服务内容**

1. 设备监控系统：约 3100 个监控点，600 多个通讯接口，含多个用于系统集成的网关设备，HONEYWELL 品牌；
2. 安全防范系统：视频监控系统，约 600 个监控点（含球型云台监控点）；停车场管理系统，二进二出系统；
3. 综合布线系统：约 9000 个信息点，建设标准为非屏蔽六类标准，3M 品牌；
4. 有线电视系统：约 200 个有线电视信息点；
5. 做好日常运行维护项目智能化系统检查记录；
6. 提供智能化系统维护保养低值易耗设备材料及维修检测工具。

附件二：

**高压配电室运行维护服务内容**

1. 一年为一周期，对劳动大厦配电室内的高低压配电设备进行一次清扫、检修、试验工作，对检测数据进行分析，并出具相应检测报告。如发现缺陷隐患出具隐患告知书，并提出整改意见。具体维护服务时间由服务方与运行管理方（甲方）协商确定。
2. 负责劳动大厦配电室配电设备缺陷处理、故障抢修服务工作。（注：非责任的故障处理、故障抢修所发生的各项费用单独计算。）
3. 每年两次为劳动大厦配电室绝缘工具进行周期性试验工作，对检测数据进行分析，并出具相应合格证；
4. 全年提供用电业务咨询、技术指导、答疑解惑等相关用电优质服务。

具体维护项目如下:

### **1. 变压器预防性试验、检修**

- 1) 测量绕组绝缘电阻, 2500V 摇表测量;
- 2) 铁芯、夹件绝缘电阻测量, 2500V 摇表测量;
- 3) 变压器绕组直流电阻测量, 采用直流电阻快速测试仪分别对变压器高压侧及低压侧各绕组电阻进行测量;
- 4) 绝缘交流耐压试验, 使用交流耐压测试仪检测;
- 5) 变压器外观检查, 包括变压器高低绕组端头、分接开关、铁芯、母线固定螺栓等检查;
- 6) 冷却系统检, 风机外观、导线状态、电子装置检查;
- 7) 变压器紧固、清扫, 对变压器所有螺栓部位进行摸查, 紧固, 所有导体、绝缘部位清扫除尘。

### **2. 10kV 中置柜试验、清扫**

- 1) 测量母线绝缘电阻, 2500V 摇表绝缘电阻测量 (包括母线, 断路器, 互感器绝缘子相间与地的测量);
- 2) 断路器断口及高压柜整体工频耐压试验, 工频耐压试验 (包括母线、互感器, 断路器、绝缘子, 工频耐压时间 1 分钟);
- 3) 断路器断口及高压柜整体工频耐压试验。(工频耐压;1 分钟)
- 4) 断路器回路电阻检测, 使用回路电阻自动测试仪测试开关触头导通情况;
- 5) 检查断路器装置, 断路器外观检查, 操动机构检查, 二次回路接线端子检查;
- 6) 检查开关柜装置, 高压柜装置检查, 控制机构、指示装置及二次



回路检查；

7) 检查分合闸装置、储能机构，分合闸装置操作可靠性检查、储能机构牢固程度检查。

### 3.0.4kV 低压柜清扫、紧固

1) 低压一般检查、清扫紧固：摸查低压开关柜箱体固定螺栓、低压母线连接螺丝、电缆接线等是否良好，接地标志是否明显，对低压开关柜箱体、开关、母线、电线、电缆连接处等外壳、导体及绝缘部位进行除尘；

2) 低压开关机械操作：手动分合 5 次，无卡壳现象；

3) 低压通电试验：检测绝缘状况，抗冲击电流能力，动作可靠正常；

4) 低压绝缘电阻检测：500V 摇表检测绝缘水平。

### 4. 电力电缆试验

1) 串联谐振交流耐压试验，交流耐压耐压串联谐振设备试验电缆耐压试验（串联谐振耐压：每相为 5 分钟），检测电缆绝缘裕度；

2) 绝缘电阻测量，主绝缘、相间绝缘及相对地绝缘，用 2500V/5000V 绝缘摇表摇测 1 分钟；

3) 外部检查，电缆终端外绝缘无破损和异物，无明显的放电痕迹；无异味和异常声响；引入室内的电缆入口封堵完好，电缆支架牢固，接地良好；雨水浸泡、接地连接不良、终端（含中接头）电气连接松动、金属附件腐蚀等危及电缆安全运行的现象。特别是电缆各支撑点绝缘未出现磨损；

### 5. 接地检测

1) 测量接地电阻，用专用接地摇表测量，阻值在  $4\Omega$  以下，试验周期 1 年一次。（须停电进行接地电阻不大于  $4\Omega$ ）。

2) 外观检测, 设备连接状况, 镀层是否脱落。

#### **6. 避雷器检测**

1) 测量绝缘电阻, 测试避雷器绝缘电阻不应小于  $2500\text{M}\Omega$ ;

2) 测量泄漏电流, 金属氧化物避雷器直流  $1\text{mA}$  时的电压 ( $U_{1\text{mA}}$ ) 及在  $0.75 U_{1\text{mA}}$  下泄漏电流测量值;

3) 外观检查, 瓷套无裂纹; 复合外套无电蚀痕迹, 无异物附着; 均压环无错位, 高压引线、接地线连接正常;

#### **7. 绝缘手套试验**

1) 检查外观, 有气闭性, 无划痕、污痕、无孔洞、无明显老化痕迹;

2) 耐压试验, 交流耐压试验  $9\text{kV}$  泄漏电流不大于  $9\text{mA}$ 。

#### **8. 绝缘靴试验**

1) 检查外观, 无划痕、污痕、无孔洞、无明显老化痕迹;

2) 耐压试验, 交流耐压试验  $15\text{kV}$  泄漏电流不大于  $9\text{mA}$ 。

#### **9. $10\text{kV}$ 声光验电器试验**

1) 检查外观, 无划痕、无污染、绝缘部位光滑整齐;

2) 耐压试验, 交流耐压试验  $35\text{kV}$  泄漏电流不大于  $9\text{mA}$ 。

3) 启动电压试验, 启动电压不低于额定工作电压  $15\%$ , 不高于额定工作电压  $50\%$ , 即  $1500\text{V}$ – $5000\text{V}$  间启动为合格。

### **附件三:**

#### **电梯维护保养内容**

1. 机房、滑轮间清洁。门窗完好、照明正常, 温度合适。



2. 手动紧急操作装置齐全，安全放在指定位置。
3. 驱动主机运行时不得有杂音、冲动和震动。
4. 紧急电动运行工作正常。
5. 轿门开启和关闭运行正常。
6. 轿内报警装置、对讲电话正常。
7. 层站召唤、楼层显示齐全、有效。
8. 底坑清洁、无渗水、井道及地坑照明齐全、正常。
9. 平层精准应达到标准要求，地坎应清洁无杂物。

### 服务标准

1. 建立电梯运行管理、设备管理、安全管理制度；
2. 轿厢清洁，并定期消毒，无污迹、垃圾，并有足够的照明；
3. 制定事故应急措施和救援预案；
4. 每月提供电梯运行维护报告；
5. 因故障停梯，接到报修后 10 分钟内赶到现场，做好紧急处理，查明原因及时维修；
6. 电梯管理人员持证上岗，定期对电梯及机房进行安全巡视，且保证安全设施齐全有效；
7. 通风、照明及其他附属设施完好；
8. 严格执行国家有关电梯管理和安全规程，电梯准用证、年检合格证、维修保养合同完备；
9. 严格执行《电梯日常维护保养规则》，有检查、维护记录。

### 保养计划

序号	项目	工作内容	工作周期（次/年）	标准
1	电梯	巡检	12	
		消防功能试验	2	
		维护保养定期检验	12	

#### 附件四：

### 消防系统运行维护服务内容

#### 一、主要消防系统组成

- 1、火灾自动报警系统；
- 2、自动喷水灭火系统；
- 3、消火栓系统；
- 4、消防广播及通信系统；
- 5、气体灭火系统；
- 6、防火分隔系统；
- 7、防排烟系统；
- 8、应急照明疏散系统。
9. 水喷雾系统
10. 消防水炮系统
11. 消防联动系统

#### 二、系统的检查和试验计划

- 1、火灾自动报警系统：
  - 1) 采用专用检测仪器分期分批试验探测器的动作及确认灯显示。
  - 2) 试验火灾报警装置的声光显示。
  - 3) 试验水流指示器、压力开关等报警功能信号显示。
  - 4) 对备用电源进行 1—2 次充电放电试验。1—3 次主电源和备用电源自动切换试验。
- 5) 用自动或手动检查下列消防控制设备的控制显示功能：
  - a、防排烟设备电动防火阀、电动防火门、防火卷帘等的控制设备；
  - b、室内消火栓、自动喷水灭火系统的控制设备；
  - c、火灾应急照明灯及疏散指示灯。



6) 强制消防电梯停于首层试验。

7) 消防通信设备应在消防控制室进行对讲通话试验。

8) 检查所有转换开关。

## 2、自动喷淋灭火系统

1) 对水源、水泵、阀门、报警阀组等进行外观巡视检查，并应保证系统处于无故障状态；

2) 对水源的供水能力，包括储水量、供水设施的性能进行测定；

3) 每月检查一次消防水池、消防水箱及气压给水设备，对其中储存的消防用水量的水位、气压给水设备的压力以及保证消防用水不作它用的措施等进行检查，发现故障应及时处理。为保证水质，消防水池和水箱、气压水罐内的储水，以及喷淋系统、消火栓管网内的储水应根据环境气候半年更换一次。

4) 对消防储水设备进行检修、修补缺损并重新油漆；

5) 消防水泵每月启动运转一次，采用自动控制启动方式的消防水泵，每月均应按模拟的条件启动运转一次；

6) 每季度应进行一次开启报警阀旁的放水试验阀，检查并试验报警阀动作与系统的供水是否正常；

7) 每月对系统中锁定阀门的铅封或锁链进行一次检查，当有破损或异常时应及时处理。室外阀门井中的进水管控制阀门，应每个季节检查一次，核实其处于全开启状态。

8) 消防水泵接合器的拉口及附件应每月检查一次，并应保证接口完好、无渗漏及闷盖齐全；

9) 每月应对喷头进行一次外观检查，发现框架或溅水盘变形等不正常现象及渗漏滴水的喷头应及时更换或排除渗漏故障。发现喷头附有异物时应及时清理。



10) 自动喷水灭火系统发生故障, 需停水检修时, 应提前向主管值班人员报告, 取得维护管理负责人的批准后实施, 并应作到负责人临场监理和有必要的应急防范措施。

11) 建筑物、构筑物的内部装修或用途、内存物品或堆高出现变化, 且影响到系统功能而需要改造时, 应经申报公安消防监督机构并获得批准后, 方可实施对系统作相应的修改。

12) 在保修期间的工作文件资料管理将书面形式向业主呈报及存档, 以便工作跟踪落实。

### 三、系统保养细则

#### 1、室内消火栓系统保养:

1) 水泵保养: 清理水泵外表尘埃、锈迹, 油漆防锈, 清除原来变质的润滑油, 加新润滑油, 保持水泵清洁干净, 无锈迹, 保证水泵转动灵活, 不渗漏。

2) 水泵控制柜保养: 切断控制柜电源, 清理控制柜内外尘埃, 拨动电器原件活动部份, 检查电器动作灵活性, 检查电器及线路是否破损、脱落、接触不良的现象, 一切正常后, 送二次回路电源, 手动和自动启动控制柜空载运行, 检查控制柜工作情况, 其电器动作干脆利落, 无噪音, 工作状态指示正常, 模拟各水泵故障启动控制柜, 无故障水泵应能自动投入, 代替故障水泵工作, 如局部线路或元件损坏, 则检修或更换新的线路或元件, 务必使控制柜正常工作。

3) 管网及阀门保养: 检查管网、管件是否固定牢固、变型、渗漏、生锈迹, 检查所有阀门是否悬挂标志牌, 阀体是否锈迹, 阀杆是否渗漏, 开关是否灵活, 并且是否要求开启、关闭。对生锈的管道、阀门进行除锈、油防锈漆, 阀门阀杆加润滑油, 挂标志牌, 对不能检修的管道及阀门进行更换。



4) 对消防泵进行性能测试:打开试验栓,分别启动各消防泵。水泵运行应噪声低,发热少。抽水压力、扬程、流量应符合水泵性能要求。

5) 进行联动柜控制水泵功能测试:

手动启动水泵、运行、停止。

模拟破玻动作,联动柜联动水泵自动启动、运行、停止。

联动柜水泵工作状态指示应正常。

6) 检测系统线路是否正常:用 500V 兆欧表对系统线路进行脱离设备检测,所有线路的对地电阻值或线路之间的电阻值不应小于 20 兆欧表。

7) 模拟破玻动作,检查系统工作情况:破玻动作,消防水泵自动启动,联动柜相应楼层破玻动作指示灯点亮,警铃上-下-及本层报警,联动柜相应楼层警报警指示灯点亮,消防紧急广播,电梯回降,停空调风机,防排烟阀,防排烟风机等联动设备先后动作,将动作信号反馈到消防联动柜,相应的工作指示灯被点亮。

8) 消火栓箱及其配套设施:消火栓箱应完好无损,配套设施应齐全,水带应无变质,消火栓头应关闭良好不渗水,变质的水带和损坏的消火栓箱门给予更换,并清理消火栓箱的灰尘,保持消防箱清洁干净。

## 2、水喷淋自动喷水灭火系统保养

1) 水泵保养:清理水泵外表尘埃、锈迹,油漆防锈,清除原来变质的润滑油,加新润滑油,保持水泵清洁干净,无锈迹,保证水泵转动灵活,不渗漏。

2) 水泵控制柜保养:切断控制柜电源,清理控制柜内外尘埃,拔动电器原件活动部份,检查电器动作灵活性,检查电器及线路是否破损、脱落、接触不良的现象,一切正常后,送二次回路电源,手动和自动启动控制柜空载运行,检查控制柜工作情况,其电器动作干脆利落,无噪音,工作状态指示正常,模拟各水泵故障启动控制柜,无故障水泵应能自动投入,



代替故障水泵工作，如局部线路或元件损坏，则检修或更换新的线路或元件，务必使控制柜正常工作。

3) 管网及阀门保养：检查管网、管件是否固定牢固、变型、渗漏、生锈迹，检查所有阀门是否悬挂标志牌，阀体是否锈迹，阀杆是否渗漏，开关是否灵活，并且是否要求开启、关闭。对生锈的管道、阀门进行除锈、油防锈漆，阀门阀杆加润滑油，挂标志牌，对不能检修的管道及阀门进行更换。

4) 对水泵进行性能检测：打开湿式报警试验阀，接通控制柜主回路电源，分别手动自动启动各水泵，水泵运行应噪声低，发热少。抽水压力，扬程，流量应符合设计要求。

5) 湿式报警阀保养：

检查湿式报警阀装置是否渗漏，湿式报警阀前压力和后压力范围恒压泵启动抽水补压，继续放水、管网继续泄压到低于湿式报警阀前管网压力，湿式报警阀动作，延时 30 秒钟后，水力警铃及电接点压力开关动作，控制喷淋泵运行抽水加压。

停止喷淋泵，关闭试验阀，恒压继续抽水补压管网压力上升，阀后压力高于阀前压力湿式复位，前压力继续上升，到设计要求压力，恒压泵自动停止，系统恢复正常状态。

6) 对联动柜控制水泵功能测试：

手动控制水泵启动运行停止。

联动柜喷淋泵工作状态指示正常。

7) 楼层管网排水、检查系统工作情况：

在楼层管网尾端试验阀排水，该楼层水流动作，警铃上-下-及本层报警。

联动柜水注流制动作指示灯点亮，警铃及蜂鸣报警。



联动柜停钟按钮按下，警铃及蜂鸣停止报警。

继续排水，管网继续泄压，到设定压力范围，恒压泵启动补压。

继续排水，管网继续泄压，到湿式报警阀前压力低于后压力，湿式报警阀动作延时 30 秒，水力警铃报警，电接点压力开关动作，控制水泵运行抽水加压，留意系统压力表，保证系统安全压力范围内工作。

系统试验完毕，停止喷淋主泵，关闭试验阀，水流制复位，联动同时复位，将停钟键复位，联动柜恢复正常工作，恒压泵继续抽水补压系统管网压力上升，至设计要求压力范围，恒压泵停止，系统恢复正常。

### 3、火灾自动报警系统保养

#### 1) 主机保养:

清除报警主机内外的灰尘，保持主机内外清洁干净。

检查主机线路连接是否牢固。

自检，按下主机自检按钮，主机即进入自行检查状态，如系统有故障则主机故障灯点亮，发出故障报警音响，同时，故障情况被打印机印。

检查主机备用电池是否正常，切断市政供电，备用电池自动投入，主机工作正常。

#### 2) 模拟盘检测:

清除模拟盘内外的灰尘，保持其清洁干净。

检查模拟盘的功能是否正常按下模拟盘试灯键，模拟盘所有指示灯亮，蜂鸣器报警，按下消音键，蜂鸣停止报警，自检完毕，将试灯复位，模拟盘恢复正常工作。

3) 探测器保养:探测器长时间使用，必定会积有很多尘埃，这样会影响探测器的性能，因此，应对探测器进行清洗。清洗完毕后对所有探测器进行测试，合格者用，不合格者不用，并更换新的同类产品。

4) 抽检部份探测器:在探测器，报警主机，控制线路正常情况下，



抽检部份探测器，给这些探测器加烟或加温，当烟气到达设定浓度或温度达到设定温度探测器确认灯点亮报警，主机接收到信号后，总火警灯及区域火警灯点亮报警，并发报警音响，打印机打印报警时间及报警部位，上、下楼层本层警铃报警，模拟盘消音键、警铃及蜂鸣器则停止报警，按下报警主机复位键，系统将宏复位，恢复正常监视状态。

### ① 点型感烟探测器

A、采用火灾报警探测器全功能试验器向探测器施放烟气，查看探测器报警确认灯、以及火灾报警控制器的火警信号显示。

B、消除探测器内及周围烟雾，报警控制器手动重定，观察探测器报警确认灯在重定前后的变化情况。

### ② 点型感温探测器

A、可重定点型感温探测器，使用温度不低于 54℃ 的热源（探测器全功能试验器）加热，查看探测器报警确认灯和火灾报警控制器火警信号显示；移开加热源，手动重定火灾报警控制器，查看探测器报警确认灯在重定前后的变化情况。

a、对测试过的火灾探测器做地址记录，以免在下期测试中重复测试同一个点。在一年内通过定期测试后将所有火灾探测器测试一遍。

b、测试中应核对火灾探测器的地址是否正确。

c、在测试过程中，应对火灾探测器报警的迟缓程度做记录，通过汇总，对其工作状态有一个大致的了解，为是否对火灾探测器进行清洗提供佐证。

d、对于探测装置因环境条件的改变，而不能适用时，应通过设计、施工部门及时更换。

e、要防止外部干扰或意外损坏。对于探测器不仅要防止烟、灰尘及类似的气溶胶、小动物的侵入、水蒸气凝结、结冰等外部自然因素的影响



而且还要防止人为的因素，如书架、储藏架的摆放或设备、隔断等分隔对探测器和手动报警按钮的影响。

#### 5) 抽检部份手动报警按钮

① 每月巡检手动报警按钮装置，检查外罩玻璃是否有破损。如有损坏应及时更换，以免发生误报。

② 每月巡检时，触发按钮查看火灾报警控制器信号和按钮的报警确认灯是否准确。

#### 4、应急照明系统保养

1) 灯具外观检查，灯具应完好无损，安装牢固端正。

2) 市政供电时灯具不亮只有充电指示灯点亮，当按下试验按钮，灯具被点亮。

3) 切断市政供电灯具即被点亮。

4) 给灯具进行充放电。

#### 5、防火门、走火通道保养

1) 门外观：直观门应无脱漆、无生锈、无变型、无损坏；

2) 闭门器：门打开后，应能自动灵活关闭，关闭后密闭性能好；

3) 门锁：应开门容易、牢固；

4) 门轴：应转动灵活，添加润滑油；

### 附件五：

## 中央空调托管运行服务内容

### 一、中央空调设备情况

#### 1、主楼机房设备情况：

(1) 制冷设备设施：水冷螺杆冷水机组 2 台，机组型号机组型号：PFSY6M2KFLGE3LBL2N。每台制冷量 1231kW，共计 2 台，每台输入电功率

为 228kW。

(2) 冷却水循环水泵：型号：W225S-4，P=37kW，n=1485r/min，工作压力：1.0Mpa，共计 3 台。

(3) 冷冻水循环水泵：型号：AABD200-315，P=30kW，n=1450r/min 工作压力：1.0Mpa，共 3 台。

(4) 隔膜式气压水罐：型号：RSN1000，工作压力：1.0Mpa，外形尺寸：2070\*1000\*2640，气压罐调节容积：0.49m<sup>3</sup>，Ø1000。共计 1 台

(5) 立式补水泵：品牌：南方泵业，L=3m<sup>3</sup>/h，H=65m P=1.1kW，共计 2 台。

(6) 板式换热器：型号：V60-SAT/100-53CDX，换热面积：3100kW，单台换热量：2170kW，一次侧工作压力：1.35MPa，二次侧工作压力：1.0Mpa，共计 4 台。

(7) 市政一次热水循环泵：型号：YX3-180M-4，P=18.5kW，n=1470r/min，工作压力：1.0Mpa，共计 2 台

(8) 空调二次热水循环泵：型号：LH-150S/4，P=37kW，n=1450/min 共计 2 台。

(9) 冷却塔：品牌：马利，型号：NX1015MAN2FPK，冷却水流量：350m<sup>3</sup>/h，电机功率：5.5kW，共计 2 台。

(10) 软化水箱：有效容积：5.1m<sup>3</sup>，外型尺寸：2000\*2000\*2000。共计 1 个。

(11) 软水器：型号：TRA-600，水处理量：5.0~7.0m<sup>3</sup>/h，共计 1 套。

(12) 循环水物化水处理器：型号：SYS-350B1.1JZ/D-A，L=450-700m<sup>3</sup>/H，P=0.3kW，工作压力：1.0Mpa，共计 2 台

(11) 空调机组：25 台。



(12) 风机盘管：共计 742 台。

(13) 配电箱：共计 33 个。

## 2、东楼机房设备情况：

(1) 制冷设备设施：水冷螺杆冷水机组 2 台，机组型号：YSEXES45CJE。每台制冷量 1508kW，共计 2 台，每台输入电功率为 239.7kW。

(2) 冷却水循环水泵：型号：W225S-4，P=37kW，n=1485r/min，工作压力：1.0Mpa，共计 3 台。

(3) 冷冻水循环水泵：型号：W225S-4，P=37kW，n=1485r/min  
工作压力：1.1Mpa，共 3 台。

(4) 空调热水循环泵：型号：LH-150S/4，L=249m<sup>3</sup>，H=32m，P=45kW，n=1450r/min，工作压力：0.6Mpa，共计 2 台。

(5) 隔膜式气压水罐：型号：RSN1000，工作压力：1.0Mpa，外形尺寸：2070\*1000\*2640，气压罐调节容积：0.49m<sup>3</sup>，Ø1000。共计 1 台

(6) 立式补水泵：品牌：南方泵业，L=3m<sup>3</sup>/h，H=65m P=1.1kW，共计 2 台。

(7) 冷却塔：品牌：马利，型号：NX1015MAN2FPK，冷却水流量：350m<sup>3</sup>/h，电机功率：5.5kW，共计 2 台。

(8) 软化水箱：有效容积：5.1m<sup>3</sup>，外型尺寸：2000\*2000\*2000。共计 1 个。

(9) 软水器：型号：TRA-600，水处理量：5.0~7.0m<sup>3</sup>/h，共计 1 套。

(10) 循环水物化水处理器：型号：SYS-350B1.1JZ/D-A，  
L=450-700m<sup>3</sup>/H，P=0.3kW，工作压力：1.0Mpa，共计 2 台

(11) 空调机组：21 台。

(12) 风机盘管：共计 424 台。

(13) 配电箱：共计 29 个。

## 二、中央空调运行维护技术方案

### (一) 水冷螺杆式冷水机组运行维护

1、通过 Pro-Dialog 显示面板检查机组运行情况，记录分析运行数据

冷冻水进出水温度

回路吸气、排气压力

回路饱和吸气温度、冷凝温度

压缩机三相电压及电流

供电电压

2、机组通电，检查有无警报

3、检查电子膨胀阀工作情况

4、检查电控系统的动作程序，清理控制/启动柜

5、检查机组有无运转异常及振动

6、机组能量调节装置动作正常

7、机组控制箱内各电器元件是否有故障

8、检查并收紧电路上的各电线接点

9、检查外置油过滤器。（机组运行 1 年或 1500 小时）

10、检查干燥过滤器芯子。（机组运行 1 年或 1500 小时）

11、检查的压缩机润滑剂。（机组运行 1 年或 1500 小时）

12、按需升级控制电脑板程序

13、检查机组流量开关工作/测试压缩机电机绝缘情况

14、检查机组的气密性/机组各连接点/面是否有油迹，泄漏点

15、检查换热器换热情况。

16、清洁机组外表面及工作场所

### (二) 冷却塔运行维护



1. 冷却塔框架外表及水盆清除污物，用清水清洗填料。
2. 检查冷却塔洒水系统是否堵塞，如有杂质排除堵塞现象。
3. 检查冷却塔水盆及浮球系统是否漏水，如存在问题则解决之。
4. 检查冷却塔所有紧固件是否有松动现象，锁紧松动紧固件。
5. 检查冷却塔的电机，更换电机内的黄油，给轴承加油并更换油封。  
电机轴承在调整过程中要注意使磁隙均匀，应使用仪表检测，力求使运转中电流均匀，延长其使用寿命。（注：电机轴承每年更换一次）
6. 更换冷却塔减速机润滑油，并检查油位是否适当，给轴承加油并更换油封。减速机使用每 10000 小时，要将减速机分解开并清洁内部零件。
7. 检查冷却塔风机上是否有泥土或水垢的积聚，如有将泥土及水垢小心地清除，以维护风机的平衡。
8. 检查冷却塔皮带的松紧程度并精确调整电机皮带到最佳位置，力求延长皮带使用寿命。
9. 给冷却塔的电机及减速机刷防锈漆。检查冷却塔的镀锌件有否损坏和腐蚀情况，如有用防锈漆和防腐材料处理之。
10. 全面检查冷却塔的运行情况：风机应顺时针方向旋转风向向上，风机运转是否平稳，旋转布水器运转是否正常或喷头布水是否均匀出水，电机防潮措施是否严密等。经检查完毕才能确定维修保养完成并交付甲方使用。

### **(三) 循环泵运行维护**

1. 检查电机和泵的对中情况。
2. 解体检查泵的转子、轴、轴承磨损情况。
3. 对泵的零部件进行宏观检查和检验。
4. 检查口环，消除磨损的间隙，提高泵的效率。
5. 调整叶轮背部和其他各部间隙。



6. 检查和更换密封。
7. 清理和吹扫泵内脏物。
8. 消除泵及辅助部分的跑冒滴漏，检查润滑油系统。

#### **(四) 软化水系统运行维护**

1. 定期向盐箱内加固体颗粒食盐保证盐箱内食盐溶液处于过饱和状态。加盐时要注意不要将固体颗粒食盐撒入到盐井内。堵塞吸盐管路。
2. 定期清理盐箱底部的杂质。
3. 定期检查射流器及吸盐管路的气密性。
4. 每年将软水器拆卸一次。并检查树脂的损耗量和交换能力，更换老化严重的树脂，对于铁中毒的树脂用盐酸溶液进行复苏。
5. 停用时每月应至少对软水器进行一次冲洗，防止交换罐内滋生微生物而使树脂发霉，结块。
6. 检查树脂是否发霉，进行灭菌处理。

#### **(五) 板式换热器运行维护**

1. 定期检查各传热片清洗是否完善，是否有沉积物、结焦、水锈层等结垢附着，并即时进行清洗。同时检查各传热片与橡胶垫圈的粘合是否紧密，橡胶垫圈本身是否完好，以免橡胶垫圈脱胶与损坏而引起的漏泄。
2. 板式热交换器压紧螺帽与上下导杆，定期填加润滑油脂进行润滑。
3. 定期更换橡胶垫圈或修补脱胶部分。
4. 检查泄漏现象，并保持设备清洁。
5. 检查流量表、压力表和温度表等监测仪表是否灵敏、可靠。

#### **(六) 风机盘管运行维护**

1. 回风口过滤网的清洗
2. 风机清洗
3. 清洗冷凝水盘



4. 清洗盘管的 Y 型过滤器

5. 风箱清扫及清洗

### **(七) 空调机组运行维护**

1. 进风口清洁

2. 加湿段水池、喷头、挡水板、过滤网清洁除垢

3. 风车以及加湿泵清洁除垢

4. 盘管鳍片清洁维护

5. 过滤器清洁

6. 内部清洁

7. 每年更换过滤棉

8. 易损件的更换

### **(八) 配电系统运行维护**

1. 检查配电室各配电柜的仪表参数正常、指示灯显示正常。②检查配电室各变压器绕组温度正常，冷却风机运转正常，声音正常，无异常气味。

2. 检查配电室蓄电池屏电池以及柴油发电机电池无鼓包渗液，电池电压温度正常，电容补偿柜内电容器无鼓包发黄无异响异味。

3. 检查配电室以及柴油发电机室门窗、防鼠、消防、照明等设施设  
备外观正常。

4. 打扫配电室地面墙面卫生以及高低压配电柜、变压器、直流屏、  
蓄电池柜、风机控制箱等设备表面的卫生。

5. 打扫柴油发电机室地面墙面卫生以及柴油发电机表面卫生，检查  
柴油发电机空气滤芯，必要时更换。

6. 检查配电室绝缘安全工器具外观清洁无油污、无破损且有在有效  
期内的合格证。

### 三、服务标准:

1、建立中央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;

2、制冷机房实行 12 小时值班制度。运行人员持证上岗;

3、按照甲方规定时间运行,室温符合要求;

4、在运行过程中设备噪音达标,管道无跑、冒、滴、漏现象;

5、根据天气及时调整制冷温度;

6、定期检修养护空调设备,保证空调设备、设施处于良好状态,设备、机房整洁。标识完整有效;

7、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%,一般性维修不过夜;

8、定期对新风机房进行巡视检查,清洗过滤网;

9、定时清洗、消毒送风机、风口;

10、系统换季开、停机按要求进行保养;

### 四、保养计划:

序号	项目	工作内容	工作周期 (次/年)	标准
1	冷水机组	开、停机保养	2	按照物业管理示范大厦的评比标准;设备运行正常、设备系统标识清楚、保温良好无破损、系统阀门开关灵活。
2	冷却水泵、冷冻水泵	检修保养	2	
3	冷却塔	清洗及配套设备保养	2	
4	空气处理机组	定期检修保养	6	
5	冷却水系统过滤器	定期清洗	2	
6	冷冻水系统过滤器	定期清洗	2	
7	送、排风机	定期检修保养	6	
8	阀门	定期加油、活络	2	



9	管道	定期巡检	2	
---	----	------	---	--

## 五、异常情况的应急处理

项 目		步 骤
冷水机组		1、巡查发现运行中的冷水机组故障，应马上停止该机，并开启备用机组。 2、发现故障的技工将情况报告主管工程师并联系设备保养商维修。 3、设备保养商接通知后，及时到场维修，并在事后作维修报告。
水泵		1、巡查发现运行中的水泵异常，应先停该泵对应的主机，后停异常水泵，开启备用水泵，并启动主机继续供冷。 2、发现故障的技工检查维修，可当场解决的问题即时修复并记录在当值日记上。 3、水泵故障较严重，应报告主管工程师，由其安排组织维修，并在事后作维修报告。
冷却塔	电机故障	1、巡查发现运行中的水塔电机故障，应立即停止该机，转开备用电机。 2、发现故障的技工检修，可当场解决的问题即时修复，并记录在当值日记上。 3、属较严重的故障应报告主管工程师，由其组织维修。并在事后作维修报告。
	塔穿底漏水	1、巡查技工发现水塔穿底漏水，应即刻开启备用水塔，将漏水水塔平衡管关闭。 2、立刻将情况报告主管工程师，由其组织修补凉水塔，并在事后作维修报告。
	塔溢漏	1、巡查发现水塔溢漏应马上检查相应的浮球开关，可当场解决的即时修复。 2、浮球开关损坏则即刻停止该塔，关闭对应的进水阀，并开启备用水塔。 3、将情况报告主管工程师，由其组织人员维修，并在事后人维修报告。
管网系统	400mm 管道	1、发现或接报 400mm 管道漏水应迅速关闭冷水机组和水泵。 2、现场用沙包拦住电梯口、走廊口，以防水浸入电梯井和用户单元，并将水引入地漏，如地漏排水量不够则将漫出的水导入走火梯。 3、用薄铁皮将裂口围住并用绳索或铁丝捆紧以防水到处乱射。 4、将空调机房内管道底部排水口打开排水，留意水泵房污水泵抽水情况，一旦发现集水坑水位过高，则需关闭排水口。 5、报告主管工程师，由其安排抢修并在事后作维修报告。
	水平管网	1、发现或接报空调水平管网漏水，应迅速将事故楼层风机房内的空调水平管阀门关闭。 2、现场用沙包拦住用户单元门口和电梯口以防水浸入电梯房内的空调水平管阀门关闭。 3、用薄铁皮围住裂口并用铁丝或绳索捆紧以防水到处乱射。 4、报告主管工程师，由其安排抢修并在事后作维修报告。
	空调机房内的伸缩节	1、发现或接报机房内伸缩节破裂，应按“急停”掣停止冷水机组，并按“急停”掣停止水泵。 2、将破裂伸缩节上的闸阀关闭，漏水停止后开启备用泵和冷水机组。如闸阀关闭不严，则立即将破裂的伸缩节拆除，将特制铁板用螺栓封闭闸阀出口，停止漏水后再开启机组和备用泵。 3、报告主管工程师，由其组织人员维修，并在事后人维修报告。

	空调机房内的管道	1、发现或接报空调机房内管道漏水，应停止机组水泵并将电房内的机组系统供电总开关拉断，以防电气短路。 2、作铁皮将裂口包住并用绳索或铁丝捆紧，以防水到处乱射。 3、用沙包拦住附近用户单元门口以防水浸。 4、开启机房内对应管道底的排水口排水。 5、注意水泵房污水井的水位，如水位过高则增加一台潜水泵辅助抽水至另一污水井。 6、报告主管工程师，由其组织抢修。
制冷剂泄露		1、立即关停中央空调主机，关闭相关的阀门； 2、加强现场通风或用水管喷水淋烧（应注意不要淋在设备上）； 3、救护人员应穿防毒衣，头戴防毒面具进入现场，并要求两人为一组，确保安全； 4、对于不同的中毒者采取不同的方法： ——对于头痛、呕吐、头晕、耳鸣、脉搏呼吸加快者应立即转移到通风良好的地方去休息； ——如中毒者出现痉挛、神智不清，处于昏迷状态，应立即转移到空气新鲜的地方，进行人工呼吸并送医院治疗； ——如氟利昂制冷剂溅入眼睛，则应用2%的硼酸加消毒食盐水反复清洗眼睛并送医院治疗。
机房火灾		按《火警、火灾应急处理规程》处置。

## 附件六：

### 劳动大厦公共设施运行维护服务工作考核办法

#### 一、目的

提高劳动大厦公共设施运行维护服务品质，监督机房运行维护团队服务工作，督促及时整改机房运行维护服务中存在的不足。

#### 二、管理职责

本办法由甲方负责实施与考核。

#### 三、考核周期

每月对服务保障团队进行考核，考核成绩作为支付机房运行维护服务费用的依据。

#### 四、考核形式及内容



考核单位	考核项目	考核内容	考核具体指标
机关事务 管理服务 中心	固定指标考核	工作任务执行和 质量情况	依据各岗位工作规范、标准，逐项订立考核分值
	安全考核	安全事故处罚	发生安全事故分为轻、一般、重三等，依次减少 2、5、10 分
入住单位	服务评价考核	工作满意率	针对机房运行维护各项服务工作，每季度开展一次入住单位满意度调查。

## 五、考核结果

考核结果共分八等，将与物业服务费挂钩：

- 1、一等：95 分（含）以上，支付 100%服务费；
- 2、二等：90 分（含）-95 分，支付 99%服务费；
- 3、三等：85 分（含）-90 分，支付 98.5%服务费；
- 4、四等：80 分（含）-85 分，支付 97%服务费；
- 5、五等：75 分（含）-80 分，支付 95%服务费；
- 6、六等：70 分（含）-75 分，支付 92%服务费；
- 7、七等：60 分（含）-70 分，支付 90%服务费；
- 8、八等：低于 60 分，支付 50%服务费。连续三个月不满 60 分，甲方有权终止

合同。

在服务区域内如发生事故，未能及时上报处理造成严重后果的，按照事故的严重程度，酌情扣除当月的服务费。

## 六、考核细则

考核内容	分值	考核办法	问题描述	得分
基础管理	40			
1. 建立健全各项管理制度、各岗位工作标准。	3	主要检查：行政管理制度、人事管理制度、工程管理制度、安保管理制度、保洁管理制度、绿化管理制度、收费管理制度、岗位考核制度等，每发现一处不完整不规范的扣 0.2。		

2. 专业管理人员和技术人员持证上岗。	2	专业管理人员及技术人员每发现 1 人无上岗证书扣 0.5。		
3. 着装统一规范、整洁，标准佩戴工牌；标准服务站姿、坐姿；工作规范，作风严谨。	3	上岗未按规定标准着装；未按标准持证、挂牌上岗；未按标准服务站姿、坐姿服务，且出现不雅行为的举动；每出现一例扣 0.2		
4. 员工培训：培训计划、培训记录、签到表考试记录、培训效果评估	2	记录不齐全的每项扣 0.2 分		
5. 物业管理企业应用计算机、智能化设备等现代化管理手段，提高管理效率。	2	不符合全扣。		
6. 房屋及其共用设施设备档案资料齐全，分类成册，管理完善，查阅方便。	3	包括房屋总平面图，地下管网图，房屋数量、种类、用途分类统计成册，房屋及共用设施设备大中修记录，共用设施设备的相关资料和台帐。每发现一项不齐全或不完善扣 0.2。		
7. 按岗位编制设置，安排上岗人数，上岗人数不得少于岗位编制人数。	2	单个岗位人数少于所核岗位编制数量，每出现一例扣 0.5 分。因上岗人数不足导致该岗位不能履行必要职责，并影响运行安全，此项考核不得分。		
8. 上岗人员须了解岗位的性质、熟悉岗位职责、内容与关系等；熟练操作设施设备，能独立处理岗位日常事务；对岗位突发事件能作出恰当的处理。	3	未经岗前培训擅自上岗服务或操作设备；不能独立完成所在岗位所需的工作要求；出现突发事件在岗人员未按相关预案进行报告或先期处置；岗位所辖区域内设施设备、相关标识报修不及时；每出现一例扣 0.5。非该岗位工作人员擅自操作设备，且造成安全隐患，每出现一例扣 2 分。		
9. 员工劳动纪律。	2	每发现一起违纪现象扣 0.1，发生重大违纪全扣。		
10. 制订规范标准的服务满意度调查操作流程。定期进行满意度调查，对合理的意见和建议及时整改完善，满意率达 95% 以上。	2	不符合全扣。		
10. 建立 24 小时值班制度，设立服务电话，接受甲方使用人对物业管理服务报修、求助、建议、问询、质疑、投诉等各类信息的收集和反馈，并及时处理，有回访制度和记录。	2	值班制度不符合扣 0.4，未设服务电话扣 0.2，发现一次处理不及时扣 0.2，没有回访录每次扣 0.1。		



11. 建立并落实维修服务承诺制；维修、急修及时率100%、返修率不高于2%，并有回访记录。	2	建立但未落实扣0.5，未建立扣1.0；及时率每降低1个百分点扣0.1，共0.5分扣完为止；返修率不符合扣0.3；回访记录不完整或无回访记录扣0.2。		
12. 合理使用、养护、维修管理方的财物(包括场地、设备、设施、用具、档案资料等)，不得以任何形式予以擅自处置或变更用途或人为损坏、丢失。	2	每发现一处不符合扣0.5。		
13. 采购及库房管理。	2	下列不符合一处扣0.2，扣完为止。 1. 物品需求计划 2. 入库单 3. 出库单 4. 物品领用登记表 5. 物品借用登记表 6. 库房定期盘点记录 7. 物品月消耗情况表 8. 紧急(例外)采购物品单 9. 报废申报表 10. 物品(材料)帐簿		
14. 审阅各部门疫情防控工作记录的完整性和准确性，并建立疫情防控工作档案，监督检查项目部疫情防控工作开展情况，对于发现项目人员有发热或去往风险地区人员及时向上级主管部门汇报 未按规定执行疫情防控工作；出现记录不完整、信息不准确、监督不到位、消毒不及时等情况。每出现一例扣0.5。造成不良影响的，每出现一例扣2分。	5	未按规定执行疫情防控工作；出现记录不完整、信息不准确、监督不到位、消毒不及时等情况。每出现一例扣0.5。造成不良影响的，每出现一例扣2分。		
15. 认真做好垃圾分类及清理工作，有效进行垃圾分检并分类投放工作，提高自我识别意识及专业知识。	3	出现垃圾分类不清，乱投混放，未按规定进行标识张贴等。每出现一例扣0.5。造成不良影响的，每出现一例扣1分。		
<b>考核内容</b>	<b>分值</b>	<b>考核办法</b>	<b>问题描述</b>	<b>得分</b>
<b>公共设备管理</b>	<b>50</b>			
<b>(一) 综合要求</b>	<b>8</b>			

1. 制订设备安全运行、岗位责任制、定期巡回检查、维护保养、运行记录管理、维修档案等管理制度，并严格执行。	1	每发现下列一处不符合扣 0.2，扣完为止。1. 设备安全运行、维护保养制度；2. 年度设施设备维修养护计划；3. 设施设备台帐，便于查阅；4. 岗位制度 5. 设施设备巡检、运行、维修养护记录；6. 专业岗位配置符合合同、行业操作要求，现场操作人员持证件上岗；7. 设施设备标志管理符合规范，统一、完整，满足安全运行需要；8. 移动电动工具清单、计量用具清单，按规定检测；9. 排班、交接班记录；10. 突发事件应急物资；11. 弱电、避雷等安全系统运行正常；12. 设备机房有防小动物、防火等安全措施。		
2. 设备及机房环境整洁，无杂物、灰尘，无鼠、虫害发生，机房环境符合设备要求。	1	每发现一处不符合扣 0.2		
3. 配备所需专业技术人员，严格执行操作规程，有各工种操作规程，特殊工种持证上岗。	1	每发现一处不符合扣 0.5。		
4. 设备良好，运行正常，无重大管理责任事故。	1	不符合全扣。		
5. 阀门：每月抽查不同机房至少 10 个阀门，无跑、冒、滴、漏，无锈蚀并上黄油	1	发现一处不符合扣 0.2 分		
6. 排水、排污管道通畅，无堵塞外溢现象	1	发现一处不符合扣 0.2 分		
7. 设备房及各楼层设备清洁状况 水泵房、配电房、发电机房、电梯机房（抽查 2 个）、空调机房、新风机房（抽查 2 个）、消防监控室等地面整洁，无积水，无烟头等杂物，设备无灰尘、配电（柜）无积灰	1	发现一处不符合扣 0.2 分		
8. 道路通畅，路面平整；井盖无缺损、无丢失。	1	以上每发现一处扣 0.2 分		



<b>(二) 供电系统</b>	<b>6</b>			
1. 制定供电系统管理措施并严格执行，记录完整；供电设备运行正常，配电管理符合规定，路灯、楼道灯等公共照明设备完好 1) 供电管理措施（含超负荷用电管理的内容） 2) 设备保养计划 3) 设备定期保养记录 4) 设备维修记录 5) 设备运行记录 6、有紧急情况处理预案 7) 日常巡视记录 8) 有绝缘设备并年检 9) 设备台帐 10) 备用发电机试运行记录 11) 有防、灭鼠及防火措施	<b>2</b>	每发现一处不符扣 0.1。		
2、保证正常供电，限电、停电有明确的审批权限并按规定时间通知甲方。	<b>2</b>	每发现一处不符扣 0.5。		
3、制订临时用电管理措施与停电应急处理措施并严格执行。	<b>2</b>	临时用电措施或停电应急措施不符合均扣 0.5。		
<b>(三) 弱电系统</b>	<b>4</b>			
1. 按工作标准规定时间排除故障，保证各弱电系统正常工作。	<b>2</b>	发现一处不符合扣 0.2。		
2. 监控系统等智能化设施设备运行正常，有记录并按规定期限保存。并做好弱电运行维护单位监管。	<b>2</b>	每发现一处不符扣 0.2。		
<b>(四) 消防系统</b>	<b>7</b>			
1. 消防控制中心 24 小时值班。	<b>1</b>	每发现一处不符扣 0.5。		
2. 消防管理人员掌握消防设施设备的使用方法并能及时处理各种问题。	<b>1</b>	每发现一处不符合扣 0.3。		
3. 组织开展消防法规及消防知识的宣传教育，明确各区域防火责任人。	<b>1</b>	责任人不明确每发现一处扣 0.1		

4. 有突发火灾的应急方案, 设立消防疏散示意图, 照明设施、引路标志完好, 紧急疏散通道畅通。	2	无应急方案扣 0.5, 各种标志每缺少一个及每发现一处不畅通扣 0.1。		
5. 无火灾安全隐患。	1	每发现一处安全隐患扣 0.5。		
6. 保证政务中心灭火器材、消火栓、应急灯、防火门、正压送风阀等消防设施设备的完好。	1	擅自动用消火栓及搬动灭火器材等现象, 未及时发现和纠正扣 0.3, 未按时完成每月消防设施设备检查扣 0.2, 消防设施设备检查记录不全或填写每份检查表不符合要求扣 0.3, 应急灯、防火门、灭火器材等缺失或故障报修不及时, 扣 0.2。		
<b>(五) 电梯系统</b>	<b>10</b>			
1. 电梯准用证、年检合格证、维修保养合同完备。	2	每发现一处不符扣 0.5。		
2. 电梯按规定时间运行, 安全设施齐全, 通风、照明及附属设施完好。	2	每发现一处不符合扣 0.2。		
3. 轿厢、井道、机房保持清洁。	2	轿厢应干净, 井道应清洁, 无垃圾杂物, 机房门道槽应无杂物, 发现一起不合格扣 0.2。		
4. 电梯由专业队伍维修保养, 维修、保养人员持证上岗, 并做好专业运行维护单位的监管工作。	1	不符合全扣。		
5. 运行出现故障后, 维修人员应在规定时间内到达现场维修。	1	不符合全扣。		
6. 运行出现险情后, 应有排除险情的应急处理措施。	1	不符合全扣。		
7. 物业公司电梯安全管理员应定期巡视电梯, 发现问题及时通知运行维护单位解决。	1	不符合全扣。		
<b>(六) 给排水系统</b>	<b>8</b>			
1. 建立用水、供水管理制度, 结合项目实际情况合理的用水和节水计划。	1	每发现一处不符扣 0.5。		
2. 设备、阀门、管道工作正常, 无跑冒滴漏。消防泵、喷淋泵、排污泵、稳压泵、供水泵等水泵运行、备用切换情况是否良好, 控制线路、终端设备试验其动作性能。	1	每发现一处不符合扣 0.2。		



3. 按规定对二次供水蓄水池设施设备进行清洁、消毒；二次供水卫生许可证、水质化验单、操作人员健康合格证齐全；水池、水箱清洁卫生，无二次污染。	1	每发现一处不符合扣 0.2。		
4. 高压水泵、水池、水箱有严格的管理措施，水池、水箱周围无污染隐患。	1	没有管理措施扣 0.5，水箱周围每发现一处隐患扣 0.2。		
5. 排水系统通畅，汛期道路无积水，地下室、车库、设备房无积水、浸泡发生。	1	每发现一处不符合扣 0.2。		
6. 遇有事故，维修人员在规定的时间内进行抢修，无大面积跑水、泛水、长时间停水现象。	1	每发现一次不符合扣 0.5。		
7. 做好太阳能热水系统的维护工作，发现问题及时进行处理或联系运行维护单位	1	每发现一处不符合扣 0.2。		
8. 制定事故应急处理方案。	1	无处理方案扣 1.0，方案不完善扣 0.5。		
<b>(七) 空调系统</b>	<b>7</b>			
1. 制定中央空调系统应急处理预案并上墙，室内清洁、地面无水。	1	每发现一处不符扣 0.1。		
2. 冷冻机组应保持清洁完整、无锈蚀、无泄漏、螺栓紧固，电气部分应保持干燥，无漏油、漏制冷剂，主机仪表显示状态正常。	1	每发现一处不符扣 0.2。		
3. 水泵电机运行正常、电机温度、电控柜功能正常、无异常杂音及碰撞冲击声。	1	每发现一处不符扣 0.2。		
4. 各种阀门开闭灵活、无漏水，管道保温层完好，无冷凝水。	1	每发现一处不符扣 0.2。		
5. 空气处理器、风机盘管、管道系统正常工作，无漏水现象，水泵出口压力正常，水压波动在规定范围内。	1	每发现一处不符扣 0.2。		
6. 空气处理器、风机盘管的过滤网定期进行清洗及有记录。	1	每发现一处不符扣 0.2。		
7. 设备铭牌及各种标识清晰、有标牌和保养负责人。	1	每发现一处不符扣 0.1。		





# 廉洁承诺书

北京市顺义区机关事务管理服务中心：

我司于 2025 年 12 月 9 日与贵单位签订了劳动大厦公共设备设施运维服务合同（以下称简称合同）。为加强商务活动中的廉政建设，防止发生各种谋取不正当利益的违法违纪行为、规范合同双方的各项活动，保障顺畅、公平的商业秩序，保护当事人的合法权益，根据《中华人民共和国民法典》及相关法律，我司承诺以下廉政责任：

第一条 我司承诺在与贵单位的商务往来活动中遵循自愿、公平、等价有偿、诚实信用原则，并保证在合同订立、履行过程中以及事前事后持公开、公平、公正、诚信、透明的原则（除法律法规认定的商业秘密或合同文件另有规定者外），不会为获取不正当的利益，损害国家、集体和贵单位利益。

第二条 我司保证我司以及我司工作人员与贵单位保持正常的业务交往，按照有关法律法规的规定和程序开展业务活动，并遵守以下规定：

（一）不得以任何理由向贵单位工作人员提供或赠送礼金、有价证券、贵重物品及回扣、好处费、感谢费等。

（二）不得以任何理由为贵单位工作人员报销应由贵单位工作人员个人支付的费用。

（三）不接受或暗示为贵单位工作人员装修住房、婚丧嫁娶、

配偶子女的工作安排以及出国（境）、旅游等提供方便。

（四）不为贵单位工作人员提供通信工具、交通工具和高档办公用品等物资。

（五）不以任何理由为贵单位工作人员组织有可能影响廉洁、公正的宴请、健身、娱乐活动。

（六）不承诺事后给予贵单位工作人员利益。

（七）不以其它手段为贵单位工作人员提供其他不正当利益。

（八）上条款中所称不正当利益包括但不限于金钱和实物。如回扣、佣金、股份、股东资格、债券、促销费、赞助费、广告宣传费、劳务费、红包、礼金、含有金额的会员卡、代币卡（券）、旅游费用、各种高档生活用品、奢侈消费品、工艺品、收藏品、房屋、车辆、减免债务、提供担保、免费娱乐、旅游、考察、提供房屋装修、借贷款项、借用物品、特殊待遇等财产性或者非财产性利益等。

第三条 我司同意，如违反以上约定，贵单位有权终止合同，相关的责任由我司承担；涉嫌犯罪的，贵单位有权移交司法机关追究刑事责任。若因此给贵单位造成经济损失的，我司同意予以赔偿。



承诺方（盖章）：

法定代表人或授权代表人：



2025年12月9日