公用经费（非保运转）物业管理服务采购项目合同

甲　方：北京市羊坊店医院

乙　方：北京中科佳创物业管理有限公司

签约时间：2026 年 11 月 19 日

公用经费（非保运转）物业管理服务采购项目

甲　　方：北京市羊坊店医院
地　　址：北京市海淀区羊坊店双贝子坟路 1 号
法人代表：刘雷

乙　　方：北京中科佳创物业管理有限公司
营业执照注册号：9111010MADNP540
法定代表人：　王路路
委托代表人：　李鑫洋
地　　址：北京市丰台区万样路 3 号院 6 号楼 3 层 304

根据《中华人民共和国民法典》、《物业管理条例》、《物业管理服务政府采购需求标准（办公场所类）（试行）》等有关法律、法规的规定，甲乙双方在自愿、平等、公平、诚实、信用的基础上，就日常物业服务托管有关事宜，协商订立本合同。

第一章 总则

第一条　甲方委托乙方为本项目提供物业服务，乙方是本项目物业服务方面的唯一管理服务人。
第二条　乙方接受甲方的委托，并同意按照本合同及相关法律、法规、政策为本项目提供日常物业服务。
第三条　在本合同中，凡提及任何立法之处，须理解为中国政府或北京市政府颁布并生效的法律、法规。如因法律、法规的修改使任何一方的经济利益发生重大变化时，双方应及时协商，并对本合同的有关条款做必要的修改或调整，以维护双方根据本合同所享有的利益。

第二章 物业基本情况

第四条　物业基本情况
1. 物业名称：北京市羊坊店医院
2. 物业类型：医院公建
3. 坐落位置：北京市海淀区羊坊店街道双贝子坟路 1 号
4. 建筑面积：20050 平方米

第三章 日常物业服务范围和内容

第五条　日常物业服务托管项目的托管范围：本物业范围内的设备设施日常运行与维护、运行安全管控及应急处理、医事服务、司梯服务、保洁服务、绿化养护、收发被服衣物等。
第六条　日常物业服务托管内容：
（一）物业公共区域的日常维修、养护和管理

1、服务内容：负责院内的步道、建筑物外立面、门诊区域、住院区域等后勤设备运行保障及应急工作。

2、服务标准：

（1）本物业房屋建筑本体的安全管理及室内装饰装修的检修。

（2）按照国家及本市的相关法律法规及规章制度要求对本物业房屋建筑本体的设备设施以及区域内的公用设施、附属设施进行日常的运行维护、养护、管理、检测等服务。

（3）年度的房屋建筑养护计划由乙方负责制定，报甲方批准实施，乙方需将年度保养计划分解落实到每个季度、每个月和每一个人，实行目标责任管理。

（4）严格按照房屋建筑养护计划、相关规定与标准开展房屋建筑管理和维修养护工作。

（5）乙方需每日安排专人对甲方物业区域的房屋建筑进行一次巡查，并汇总检查所发现的问题，当值人员负责所属区域内的房屋建筑的检查，并做好登记与上报工作。

（6）检查中发现的问题，若不能第一时间处理，应做好标识，及时汇总报值班人员，调度相关专业人员处理。如果发生重大维修项目或遇突发事件，应及时报项目经理安排处理。

（7）乙方需设立24小时值班，接到维修申请应于20分钟内赶到现场处理，处理完毕应及时回访，超过24小时无法维修的项目，应及时告知甲方（含本单位员工）其原因，并将维修计划与方案告知对方。

（8）遇台风或暴雨，乙方应及时组织和通知相关人员检查门窗，加固设施，疏通下水道、雨水井等，做好防风防雨和排水工作。冬季做好房屋设施的防冻处理工作。

（9）阴雨潮湿天气，乙方应组织人员加强防潮防霉变等工作，及时给一些易受潮湿天气影响的设施涂防霉菌药或上其它防护剂。

（10）乙方负责每月组织专业人员对房屋建筑的完好等级进行检测和评定，对当月的维护情况包括维修合格率等进行总结，写出分析报告，制定出下一月的管理和维护措施与目标。

（11）房屋装修管理由乙方全面负责。

（12）乙方履行维护作业安全第一责任。

（13）房屋建筑维修养护实施过程中使用的材料应不含蒽、酚、苯、萘等易挥发物质，不得使用严重污染环境和危害人体健康的材料，甲方为维修材料的验收责任人。

（14）与运行和维护相关的资料由乙方负责收集和保管，报项目部备案。

（二）供电及给排水系统运行管理

1、服务内容：负责甲方供电和给排水系统（包括变压器、配电箱、用电设备、电线、电缆、照明装置、二次供水水泵及消毒装置、压力排水泵、压力提升泵、阀门、水嘴、卫生洁具、上下水管线等设备设施）的正常运行使用、日常管理和养护维修。

2、服务标准：

(1)提供高压配电室智能化运营服务。

(2)对上述服务乙方要做到日常监督检查。

(3)建立严格的配送电运行制度，电器维修制度和配电房管理制度，制定详细的抄表记录制度。

(4)及时向甲方申请备用部件（由甲方购置），以防急用。

(5)设备出现故障时，维修人员及时到达现场。

(6)按照国家及本市的相关法律法规及规章制度要求，保证上述服务内容设备设施的正常工作及日常维护、维修。

(7)建立日常检查巡视制度，原则上应先于甲方发现需维修的部位。

(8)对于在应急状态才启用的设备制定有效制度，定期进行模拟运行并做好记录，确保在应急状态，这些设备能正常投入运行。

(9)对供水系统、压力排水系统管路、水泵、水箱和阀门等设备进行日常维护和定期检修，工作人员需持有健康证，做好节约用水工作。

(10)接到报修电话后，维修人员及时到现场确定维修方案。

（三）卫生保洁服务

1、服务范围及内容：院区内、大楼，包括院区门前三包范围及甲方在中盛大厦租赁的办公室的清洁卫生，垃圾收集、清理并运送到院内采购方指定垃圾处理点等。

门诊及住院楼分布：地下三层人防空间及停车场，地下二层食堂、库房、设备机房等，地下一层检验科、放射科、B超室等，一层门诊大厅、体检中心等，二层、三层门诊科室及康复大厅等，四层办公区域，五层监护室及手术室等，五楼夹层设备间，六层-九层病区。

保洁工作中所需要的所有保洁工具、耗材及个人防护用品由乙方提供。甲方提供：擦手纸、洗手液、卫生纸、专用手消毒液。

2、服务标准：

(1)地面光亮无水迹、污渍、杂物。

(2)玻璃、门窗无污迹、水迹，镜面明亮无水迹。

(3)卫生间无异味，便池无尘、无污、无杂物。

(4)地面墙角无尘、无污、无杂物、无蜘蛛网、无水迹。

(5)龙头、弯道、马桶座、盖、水箱无尘、无污、无杂物。

(6)墩布间干净、整洁、无杂物、无座椅、无私人物品，物品码放整齐，不囤积。

(7)庭院地面清洁无废弃杂物。

(8)岗位配置及人员标准需符合甲方感染管理办公室的相关管理规定。

（四）热力站及热力系统值守服务

1、甲方热力站及热力系统的值守工作，要求值班员熟练掌握操作流程，能够及时判断热力站运行状态是否正常。

2、严格执行国家相关法律法规及甲方的规章制度，对热力站及热力系统的设备维护、保养和检测，负责热力站及热力系统设备设施的安全责任。

3、按照国家及本市的相关法律法规及规章制度要求，严格按照作业程序和标准操作规程进行操作，确保设备正常运行。

4、采暖系统水处理，运行前对热力二次管道系统投加药剂保证系统水质达到行业水质要求，避免管路腐蚀损坏。

5、每月取一次水样检测并出具检测报告，并根据检测报告调整药剂投放量。达到水处理质量要求。

6、加强对设备的监测和巡检，及时处理设备故障，确保设备安全稳定运行。定期对设备进行维护保养和检修，确保设备性能完好，延长设备寿命；加强对设备的管理和监督，提高设备利用率和运行效率。

（五）白衣收发服务

1、服务内容：收发白衣、病号服、被服、窗帘、病床隔帘等。

2、服务标准：

(1)收发洗涤衣物做好登记，不要丢失，发放准确。

(2)按照病房清洗窗帘、病床隔帘工作计划，安排进行拆装。

(3)发现问题及时向上级领导报告。

（六）绿化服务

1、服务范围：院区内绿植花卉的购买及摆放，院区内花草树木的修剪、浇水，杂草清理。

2、服务内容与标准：

(1)院区内大厅和楼道等绿植数量、品种摆放合理，给人温馨舒适的美感。

(2)日常养护及时，按时浇水、施肥、修剪及卫生清理等，保持绿植生长旺盛、造型美观、叶面整洁等。

(3)乙方定期进行绿植调换，植株无病枝、残枝，及时更换需更换的花卉，保持整洁、美观；冬季，要求根据温度对于大厅等温度低的地方更换耐寒花卉。

（4）重大节日的花坛购买及摆放与布置。

（5）乙方提供相应的专业工具，包括但不限于除草机、耙子、铁锹、修剪工具等。

（七）空调清洗、滤材更换、检测，维修

1、服务范围：本院分体空调、多联机空调、新风机组、风机盘管

2、服务内容与标准：

清洁保养：对空调设备内外机的清洗，以确保其正常运行和净化效果。具体操作包括清理空调滤网、清洗内外机的冷凝器、蒸发器等部件，并对空调系统进行杀菌处理，防止污染和细菌滋生，每年不少于2次清洗2次保养。

维修更换：对空调设备的故障或损坏部件进行维修或更换，保证其正常运行和效果。这包括修复空调设备的电路、压缩机、阀门等部件，以及更换老化、损坏的线路、管道、密封件等。

系统调试：对空调设备进行性能测试和调整，以确保其正常运行和高效节能。这包括对空调设备的制冷制热效果、温度控制、风量调节等方面进行检测和调整。

信息反馈：将维保过程中发现的问题、维修记录、维保建议等信息反馈给用户，让用户了解空调设备的运行状况和维保情况，提供有效的维保建议和优化方案。

电气系统检查：长期运行的空调可能因电线、元器件发热、机组振动等原因引起接头松动、脱落，造成接触不良、缺相，定期检查电气系统以确保其正常工作。

滤材更换：定期更换空调的过滤材料，如初效过滤器、中效过滤器、高效过滤器等，根据使用情况定期更换，以确保空气过滤效果和空调系统的性能。

检测服务：按照国家及本市的相关法律法规及规章制度要求，包括对空调系统的温湿度、送回风口风速、尘埃粒子数等进行定期检测，确保空调系统的性能符合使用要求，冷凝水、冷却水检测，同时出具检测报告。

（八）香氛服务

1、服务范围：本院

2、服务内容与标准：

多点布置：根据场所大小和结构，需选用符合国家标准、对人体无毒无害的

香薰产品（由乙方提供），选择合适的香氛布置方案，一般可采用多点布置，将香氛设备均匀放置在不同位置，使香气覆盖整个空间。

香氛维护：根据香氛挥发时间及时更换或添加香氛香料。

定期清洁设备：定期清洁香氛设备。

（九）水箱清洗、消毒、检测

1、服务范围：供水机房及水箱

2、服务内容与标准：

水箱清洗：应确保使用专业的清洗单位进行操作，应具备相应的资质和技能，以确保清洗工作的质量和效率。清洗过程中，应使用合适的清洗工具和消毒药物，确保清洗彻底，去除水箱内部的污垢和细菌。清洗验收标准以《生活饮用水卫生标准》（GB 5749-2022）为准。以确保水箱内的水质符合卫生标准。消毒应采用有效的消毒剂，按照规定的浓度和处理时间进行，以确保消毒效果。

检测：按照国家及本市的相关法律法规及规章制度要求，检测内容包括但不限于水质中的细菌、病毒、重金属等指标，确保供水符合国家生活饮用水卫生标准。清洗后每年检测一次，由专业检测机构出具《水质检测报告》。

（十）病媒消杀

1、服务范围：本院

2、服务内容与标准：

服务内容：灭蚊、蝇、蟑螂、蚂蚁（含白蚁）、蚤、虱、灭鼠、其他小型害虫的防治。

服务覆盖范围：院内室内、外区域、绿地及重点部位。

控制标准：必须符合国家标准《病媒生物密度控制水平蚊虫》(GB/T 27771-2011)、《病媒生物密度控制水平 蝇类》（GB/T 27772-2025）、《病媒生物密度控制水平 蜚蠊》(GB/T 27773-2011)、《病媒生物密度控制水平鼠类》(GB/T 27770-2011)的要求。消杀频次每年不少于10次，根据院区实际情况可增加。

乙方提供作业器械：包括但不限于热烟雾机、超低容量喷雾器、机动喷雾器、电动喷雾器、手动高压专用喷药器、捕鼠夹等。

作业用药：作业过程中所使用的药物须采用经国家严格批准的药物，化学性质稳定、残效期长、高效低毒、环保、无强异味，对人畜及环境无害，对各类有害虫类及鼠类有显著的杀灭作用。

（十一）医事服务-导医

1、服务范围：各楼层导医台

2、服务内容与标准：

导医服务应包括引导患者及其陪同人员进行就诊、检查、医疗等辅助性服务，对病人的咨询进行解答、指导病人挂号、就诊等工作同时要求导医人员具备良好的专业知识和沟通协调能力，能够准确回答患者的问题，提供必要的帮助。

（十二）司梯服务：

负责甲方营业期间患者就诊与院方工作需要使用电梯过程中的相关服务，电梯运行。

（十三）院区房屋及设施维修、养护

1、服务范围：院区内

2、服务内容与标准：

房屋维修与保养服务：

维护并保障房屋及设施的正常使用功能，按照国家及本市的相关法律法规及规章制度要求，包括定期检查房屋公共区域的使用状况，制定年度维护保养计划及中、大修计划，并组织实施。

建立并保持巡检记录，发现问题后向甲方报告，并根据委托，安排专项修理。

对建筑装饰装修存在危及建筑结构安全、拆改管线和损害他人利益现象及时进行劝阻和纠正。

对房屋公共区域进行日常管理和维修养护，检修记录和保养记录应齐全。

定期对甲方房屋进行综合巡查，发现违规现象，应立即劝阻、制止，并报告甲方主管部门。

自动门、推拉窗及玻璃的维护：确保五金配件完好，开闭灵活，无异常声响，密封性好，无损坏。

墙面的维护：保持楼内墙表面无明显剥落开裂，墙面修补时粉刷层及面砖应保持与原墙面无色差，保持一致。

排水系统的维护：确保屋面排水沟、室内外排水管道畅通，发现有防水层气鼓、碎裂，隔热板有断裂、缺损的情况，应在规定时间内安排专项修理。

院区及停车场道路的维护：保持院区及停车场道路平整、无开裂和松动、无积水，窨井、积水井不漫溢，井盖无缺损，发现损坏应在规定时间内修复。

安全及引导标志的维护：确保安全及引导标志和指示牌清晰完整，及时维护。

（十四）柴油发电机保养

1、服务范围和要求

（1）机组外观检查：整洁度、异物、各部件是否有摩擦、变型等情况；

（2）检查进排风通道及散热水箱表面；

（3）检查空滤清洁状况；

（4）检查燃油管路及冷却水管路阀门是否都处于正常状态；

（5）检查设备接地情况；

（6）检查电池充电器工作是否正常；

（7）检查充电接头有无松动氧化；

（8）蓄电池电压检查；

（9）电气系统检查。

（十五）制冷系统值守、维护保养

1、服务范围和要求：

（1）值守

①制冷系统运行期间24小时值守工作，要求值班员熟练掌握操作流程，能够及时判断制冷设备运行状态是否正常。

②严格执行国家相关法律法规及甲方的规章制度，负责制冷设备设施的安全责任。

③按照国家及本市的相关法律法规及规章制度要求，严格按照作业程序和标准操作规程进行操作，确保设备正常运行。

④相关岗位人员应取得相关证书具备相应的从业资格，加强对设备的监测和巡检，及时处理设备故障，确保设备安全稳定运行。定期对设备进行维护保养和检修，确保设备性能完好，延长设备寿命；加强对设备的管理和监督，提高设备利用率和运行效率

（2）主机维护保养

①清洗过滤器。

②检查机组整体的运行。
③检查机组水过滤器。
④检查水系统压力情况。
⑤检查补足冷媒。
⑥检查空调制冷系统的运行情况。
⑦检查控制部分的元件。
⑧检查、检测主机冷媒视情况补充。
⑨制冷季的设备运行定期维护保养。
⑩季节性的机组开机和关机，季节的切换，冬季的放水。
（3）水处理及冷却塔维护保养
服务内容
①冷冻水系统：制冷季前对管道清洗、预膜。运行期冷冻水投加药剂保证系统水质达到行业水质要求，每月取水样检测并出具化验检测报告，根据检测报告调整药剂投放量。
②冷却水系统：制冷季前对管道及冷却塔清洗、预膜，系统水置换清洗主管道过滤器。运行期冷却水投加药剂保证系统水质达到行业水质要求，每月对冷却塔盘清洗一次。冬季泄水系统做湿保养、冷却塔做越冬防护，每周取水样检测并出具检测报告，根据检测报告调整药剂投放量。
③冷却水系统：运行期冷却水投加药剂保证系统水质达到行业水质要求，每月对冷却塔盘清洗一次，冬季做防冻措施保证设备正常运行。5-10 月份每周取一次水样检测并出具检测报告，并根据检测报告调整药剂投放量。
④严格按照要求频次执行水质取样、化验、出具报告并出具投药方案，保证水质符合行业要求。
⑤提供清洗所使用药品、药剂。
⑥提供书面年度水处理分析报告及设备腐蚀情况报告。
（十六）其他项目
1、院区楼体外墙面、外窗清洁，每年一次。
2、院区内化粪池清掏，每年至少四次。
3、防雷检测，每年一次，需出具检测报告。
4、配电室高压安全工具耐压试验检测每年 2 次，配电室预防性试验每年 1 次。
5、院内智能、节能淋浴系统的维护。
6、甲方安排的临时工作。
（十七）标准适用与更新
1、本采购需求文件中所引用的国家标准、行业标准、地方标准及规范性文件，均为投标截止日现行有效的版本。
2、在本项目服务期限内，如上述标准或规范性文件被修订、替代或废止，双方应按新发布的标准或规范性文件执行，无需另行签订补充协议。
3、如新标准导致服务内容、服务频次或验收标准发生实质性变化，双方应协商确定合理的过渡期，并可根据实际情况调整服务方案。过渡期内，乙方仍应按原标准提供服务，确保服务质量不降低。

第四章 合同履行期限

第七条 日常物业服务托管期限：自 2026 年 11 月 20 日起至 2027 年 11 月 19

日止，为期 12 个月。

第五章 合同总价及付款方式

第八条合同总价

1. 本项目日常物业服务采用包干制。

2. 本合同履行期限内甲方每年向乙方支付项目服务费用：￥ 3788682.57 元（大写为：人民币叁佰柒拾捌万捌仟陆佰捌拾贰元伍角柒分元 ）以下简称“年服务费用 ”。

3. 此费用包含人员的工资、节假日加班费、国家的各种税费、人员社会保险及其他保险费、管理费、工装费、交通补助费、住宿补助费、饭费补助等所有费用。设施设备保养、检测及出具各项检测报告产生的相关费用由乙方承担。设施设备所需的维修配件，在市场公允价格 1000 元以下的（含 1000 元），由乙方承担，且乙方需向甲方提供常规配件价格清单作为附件。院内智能、节能淋浴系统的维护及甲方安排的其他各项工作产生的相关费用由乙方承担。除特种设备检测费及本合同另有约定除外，甲方不再向乙方支付任何费用和价款。

4. 乙方需采购材料费在 1000 元以上的单个材料时，应在首先确保安全且尽可能保证正常运转的前提下，提前与甲方协商、沟通（由乙方责任造成设备损坏的除外）。

6. 本合同管理费用包含附件一的服务内容，在服务内容之外产生的相关服务将在实施前征得甲方的同意并另行收取费用。

第九条付款方式及时间

支付方式为季付，每季度结束后的第一个月前 5 个工作日内，乙方应甲方出具上一季度的出勤记录、结算手续和符合甲方要求的等额正式发票并经甲方确认后无扣款、罚款等情况，且甲方收到乙方开具的符合甲方要求合法等额有效的正式发票后支付上一季度费用。

第六章 双方的权利和义务

第十条甲方的权利和义务

1、代表和维护产权人、使用人的合法权益；

2、提议召开会议并就项目管理的有关事项提出建议；

3、监督项目使用人遵守公约；

4、审定乙方拟定的项目管理制度；

5、检查监督乙方管理工作的实施及制度的执行情况；

6、负责收集、整理项目中所需的全部图纸、档案、资料，并于合同生效起 10 日内向乙方移交；

7、协调、处理本合同前发生的项目遗留问题；

8、遵守项目管理区域内公共区域和共用设施设备的使用、公共秩序和环境卫生的维护等方面的规章制度；

9、协助乙方做好项目管理工作；

10、有权要求乙方更换不合格的维修服务和保洁人员。

11、有权对本项目进行验收。本项目采用季度考核与年度综合验收相结合的方式，由甲方组织，总务科及使用科室参与。季度考核于每季度结束后【10】个工作日内进行，年度综合验收于服务期满前【30】日内进行。考核标准依据本合同约定的服务标准逐项核对，重点包括保洁质量、维修响应时效、设备运行状况、

人员到岗率及服务满意度。季度考核不合格的，甲方有权扣减当期服务费的【5%】；乙方连续【2】个季度考核不合格的，甲方有权解除合同。

12、乙方所提供的服务内容应接受甲方、职能部室以及各级主管单位的监督、检查和考核。在政府行政主管部门以及各级主管单位监督、检查和考核过程中发现的问题应立即整改，保证问题得到圆满解决。如因上述问题受到行政处罚或给甲方造成任何直接或间接的经济损失，均应由乙方承担。甲方有权不定期对乙方进行监督、检查和考核，如发现乙方未完成合同约定的服务内容、未达到本合同约定的服务标准、作业标准或存在其他违约情形，甲方有权要求乙方承担违约责任并扣减中乙方的服务费用，如情节严重包括但不限于：一年发生三次以上不合格或被各级主管单位责令整改或受到行政处罚的，甲方有权立即解除本合同并要求乙方赔偿甲方的全部经济损失。

13、法律、法规规定的其他权利义务。

第十一条乙方的权利和义务

1、根据有关法律法规及本合同的约定制订项目管理制度；

2、对项目使用人违反法规、规章的行为，提请有关部门处理；

3、乙方根据甲方书面授权、本合同约定，以及有关法律法规关于项目管理服务的规定，在本合同约定的区域提供项目服务；

4、有权要求甲方及物业使用人配合乙方在本合同项目区域内从事与项目管理服务有关的行为；

5、依本合同约定向甲方收取项目服务费；

6、在甲方相关管理部门的参与和配合下，共同与乙方相关负责人员组成服务质量和服务满意调查、巡查工作组，对各项服务进行测评，满意率应达到85%以上，对发现和存在的问题及时进行整改，乙方要与甲方管理人员及时沟通，解决矛盾，不断提高满意率。

7、合同签订后 5 日内应向甲方提供乙方及乙方工作人员的资质及证书复印件进行备案。期间人员需更换的，乙方应书面通知甲方，经甲方同意后方可更换并提供更换人员的资质及证书。

8、如由于乙方工作人员操作不当或者因操作人员的原因，造成的人身损害及财产损失均由乙方承担全部赔偿责任。

9、乙方应及时足额支付人员的工资、保险等费用，乙方缴纳的保险费包含但不限于按照国家法律规定应缴纳的社会保险、意外伤害等。期间乙方人员产生的劳动争议、工资保险待遇等争议均有乙方全部负责解决。

第七章 其他事项

第十二条　为维护社会公共利益及甲方、使用人的切身利益，在不可预见情况下，如发生煤气泄漏、漏电、火灾、水管破裂、救助人命、协助公安机关执行任务等情况，乙方因采取紧急避险措施造成财产损失的，当事双方按有关法律规定处理。

第十三条　本项目甲方不提供住宿及餐饮。

第八章 违约责任

第十四条甲方未按本合同约定向乙方支付合同价款的，每逾期一日，甲方按当期应付款的千分之一向乙方支付违约金，违约金最高不超过当期应付款的百分之五。

第十五条乙方未按本合同及合同附件约定的期限、时间提供任何一项服务的，乙方每延期一日或每延误一次，应按年服务费用的千分之一向甲方支付违约金，延期超过 30 天的， 甲方有权终止合同，并将维修服务事项委托给第三方，由此产生的费用由乙方承担，乙方应按年服务费用的20%赔偿甲方因此遭受的损失。

第十六条 因乙方原因或乙方工作人员原因导致包含但不限于引起事故的、造成甲方名誉受损的、造成甲方被行政通报批评的，由乙方负责全部赔偿。给甲方或第三方造成损失的，乙方除赔偿全部损失外还需向甲方支付年服务费用 20%的违约金。

第十七条乙方擅自将本合同义务转让于第三方的，甲方有权从转让行为发生之日终止本合同，由此给甲方造成损失的，乙方应赔偿甲方全部损失，并按年服务费用的 10%向甲方支付违约金。

第九章 争议解决

第十八条本合同在履行中如发生争议，双方应协商解决，协商不成时，任何一方均有权向甲方所在地人民法院提起诉讼。

第十九条在不可预见情况下，如发生燃气泄漏、漏电、火灾、水管破裂、救助人命、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财产损失的，甲乙双方按有关法律规定处理。

第十章 合同终止

第二十条 本合同到期后终止，乙方应于终止之日撤出本项目，移交管理用房以及与本项目的管理有关的全部档案资料；

第二十一条 本合同终止后，甲乙双方应做好债权债务的处理，包括日常物业服务托管费用的清算，对外签署的各种协议等；乙方应协助甲方做好日常物业服务的交接和善后工作。

第二十二条 甲、乙双方同意如发生下列情况可终止本合同，但需提前以书面形式通知对方：

1. 甲、乙双方经协商一致并达成书面协议，终止合同；
2. 由于不可抗力（含自然灾害、战争等）的发生，致使本合同无法履行；
3. 法律法规规定的其它条款。

第二十三条 发生以下情形之一的，甲方有权书面通知乙方解除本合同：

（1）乙方连续【2】个季度考核不合格，或累计【3】个季度考核不合格的；

（2）乙方发生重大安全责任事故，造成人员伤亡或重大财产损失的；

（3）乙方擅自将本合同义务转包或分包的；

（4）乙方被吊销营业执照或丧失履约能力的。

第十一章 附则

第二十四条 未经另一方书面同意，甲方或乙方均不得转让或以任何方式出售或出让在本合同项下的权利、责任和义务。同时，甲、乙双方从对方处获得的商业机密，均不得泄露给第三方；否则，违约方须赔偿由此给对方造成的损失。

第二十五条 本合同附件是本合同不可分割的组成部分，与本合同具有同等法律效力。

第二十六条 本合同未尽事宜或对本合同的解释发生异议时，双方在友好协商的基础上解决或签署补充协议，补充协议同本合同具有同等法律效力。

第二十七条 本合同一式柒份，甲方执叁份，乙方执叁份，海淀区政府采购中心执一份合同原件归档，具有相同的法律效力，合同自双方法定代表人或授权代表签字并加盖公章之日起生效。

附件一、本项目招标文件
附件二、本项目中标人的投标文件

甲方 ：北京市羊坊店医院　　乙方 ：北京中科佳创物业管理有限公司

签字盖章：　　签字盖章：

日　　期：2016年11月19日　　日　　期：2016年11月19日

物业维修物资清单（日常维修物资）

序号	物资类别	物资名称	规格型号/参数	单位	参考市场价不含人工（元）	主要用途/适用部位	备注
1	电工电气	BV 铜芯电线	2.5mm²	卷（100m）	280.00	插座、照明回路配线	国标线，分色存放
2	电工电气	BV 铜芯电线	4mm²	卷（100m）	430.00	空调、热水器大功率回路	国标线
3	电工电气	BV 铜芯电线	1.5mm²	卷（100m）	180.00	照明及小功率支路	国标线
4	电工电气	RVV 护套线	2×1.5mm²	卷（100m）	230.00	设备连接、临时用电	
5	电工电气	小型断路器	C63/2P	只	45.00	楼层总配电箱主开关	与在用型号一致
6	电工电气	小型断路器	C32/1P	只	18.00	分回路过载保护	
7	电工电气	小型断路器	C25/1P	只	16.00	照明回路保护	
8	电工电气	小型断路器	C16/1P	只	14.00	插座回路保护	

9	电工电气	剩余电流保护器	2P/40A/30mA	只	95.00	潮湿场所漏电保护	动作电流≤30mA
10	电工电气	交流接触器	CJX2-25	只	85.00	水泵、风机启停控制	
11	电工电气	中间继电器	24V/220V	只	25.00	控制回路信号转换	按线圈电压备货
12	电工电气	热继电器	常用规格	只	55.00	电机过载保护	
13	电工电气	熔断器及保险管	常用规格	只	3.00	小型设备电路保护	
14	电工电气	接线端子	快接式 5 孔	只	1.50	导线连接	低值易耗
15	电工电气	绝缘胶带	PVC 18mm	卷	4.00	线缆绝缘包扎	黄绿红蓝黑分色
16	电工电气	PVC 线槽	24×14mm	根(2m)	8.00	明敷线路整理	含槽盖
17	电工电气	电力电缆	YJV 3×4mm²	米	18.00	设备电源引接	
18	电工电气	插座面板	五孔 10A	只	12.00	损坏插座更换	按现场系列选型
19	电工	开关面板	单开/双开	只	10.00	损坏开关更换	

	电气						
20	电工电气	插座转换器/插排	5 位	个	35.00	临时取电、办公区加装	带过载保护
21	电工电气	换气扇	200mm	台	85.00	卫生间换气更换	
22	电工电气	配电箱空箱	常用规格	只	120.00	老旧配电箱整体更换	
23	电工电气	配电箱门锁	通用	只	25.00	配电箱柜门锁具修复	通开型
24	电工电气	防水接线盒	IP65	只	8.00	室外线路接头防护	
25	电工电气	漏电保护插头	10A	只	35.00	单机设备漏电保护	
26	电工电气	时控开关	导轨式	只	65.00	照明、水泵定时控制	
27	电工电气	按钮开关	标准型	只	12.00	控制柜操作按钮更换	含触点
28	电工电气	电机启动电容	常用容量	只	20.00	单相电机启动故障	按原机参数
29	电工电气	单相电度表	通用	只	120.00	分户计量更换	

30	电工电气	电铃	通用	只	45.00	门禁提示、报警声响	
31	电工电气	电缆标识牌	通用	只	2.00	回路标识	低值易耗
32	电工电气	接地线夹	通用	只	15.00	检修临时接地	
33	水暖管件	PPR 给水管	DN20	根(4m)	28.00	生活给水支管	冷水 S5/热水 S3.2
34	水暖管件	PPR 给水管	DN25	根(4m)	42.00	立管及大流量支管	
35	水暖管件	PPR 弯头	90°/DN20	只	1.50	给水管转向	
36	水暖管件	PPR 三通	DN20	只	2.50	给水管分支	
37	水暖管件	PPR 直接	DN20	只	1.20	管段对接	
38	水暖管件	PPR 球阀	DN20	只	18.00	支管检修切断	
39	水暖管件	PPR 内丝/外丝接头	DN20	只	6.00	PPR 与金属管件过渡	
40	水暖	PVC 排水管	DN50	根(4m)	35.00	卫生间、厨房排水横管	

	管件						
41	水暖管件	PVC 排水管	DN110	根(4m)	85.00	排水立管、地漏主管	
42	水暖管件	PVC 弯头	DN50	只	4.00	排水管转向	
43	水暖管件	PVC 斜三通	DN50	只	6.00	排水管分支	
44	水暖管件	PVC 直接	DN50	只	2.50	排水管对接	
45	水暖管件	PVC 专用胶水	500ml	罐	18.00	PVC 管承插粘接	密封存放
46	水暖管件	生料带	标准卷	卷	2.00	螺纹接口密封	低值易耗
47	水暖管件	角阀	4 分	只	22.00	洁具进水控制	铜质优先
48	水暖管件	水龙头	单冷 4 分	只	35.00	公共卫生间、取水点	
49	水暖管件	面盆龙头	单孔	只	65.00	洗手盆龙头更换	
50	水暖管件	淋浴软管	1.5m	根	18.00	淋浴软管更换	

51	水暖管件	花洒头	通用	只	25.00	淋浴花洒更换	
52	水暖管件	进水软管	60cm	根	8.00	洁具与角阀连接	
53	水暖管件	马桶进水阀	通用	套	25.00	水箱进水失灵	
54	水暖管件	马桶排水阀	通用	套	28.00	水箱漏水、排水不畅	
55	水暖管件	蹲便器冲水阀	通用	套	65.00	公共卫生间冲水故障	
56	水暖管件	地漏	DN50	只	18.00	地面排水口更换	防臭型
57	水暖管件	存水弯	PVC	只	12.00	排水隔臭	
58	水暖管件	法兰橡胶垫片	DN50	只	3.00	法兰接口密封	
59	水暖管件	减压阀	4分	只	45.00	高层末端水压过高	
60	水暖管件	止回阀	4分	只	20.00	防止水倒流	
61	水暖	水表	DN15	只	85.00	分户计量更换	报装需对接供水单位

	管件						
62	水暖管件	管卡/吊卡	常用规格	只	1.00	管道固定	低值易耗
63	五金紧固	膨胀螺栓	M8×80	盒(50只)	35.00	设备、支架固定于墙体	配同规格钻头
64	五金紧固	自攻螺丝	M4×25 等	盒	18.00	面板、线槽、薄板固定	
65	五金紧固	六角螺栓螺母垫片	M6/M8	套	1.00	通用紧固	成套存放
66	五金紧固	尼龙扎带	4×200/8×300	包	8.00	线缆、软管捆扎	低值易耗
67	五金紧固	玻璃胶(中性硅酮)	白色/透明	支	15.00	洁具、台面缝隙密封	配胶枪
68	五金紧固	免钉胶	通用	支	18.00	免打孔小件粘接	
69	五金紧固	发泡填缝剂	750ml	罐	22.00	孔洞、缝隙填充	
70	五金紧固	AB 胶/瞬干胶	通用	支	8.00	小件应急粘接	
71	五金紧固	切割片	100mm	片	4.00	角磨机切割	与角磨机匹

72	五金紧固	砂纸/砂布	80~240 目	张	1.50	除锈、打磨	低值易耗
73	五金紧固	水泥钉	常用规格	盒	10.00	砌体、混凝土固定	
74	五金紧固	拉铆钉	常用规格	盒	15.00	板材连接	配铆枪
75	五金紧固	角码/连接件	通用	只	2.00	构件连接加固	低值易耗
76	五金紧固	密封垫圈	常用规格	套	2.00	接口密封	
77	五金紧固	弹簧	常用规格	只	3.00	门锁、闭门器配件	
78	五金紧固	轴承	6204 等	只	15.00	电机、风机转动件	按原机型号
79	五金紧固	油封/密封圈	常用规格	只	5.00	水泵、电机防渗漏	
80	五金紧固	润滑脂	通用	支	25.00	轴承、传动件润滑	
81	五金紧固	钢丝绳	常用直径	米	8.00	吊装、牵引	配绳卡
82	五金	挂钩/挂件	通用	只	3.00	物品悬挂	

	紧固						
83	五金紧固	合页螺丝	配套	盒	10.00	合页安装配套	
84	五金紧固	干壁钉	常用规格	盒	12.00	石膏板、板材固定	
85	门窗锁具	门合页	4寸	副	18.00	木门、防火门下坠修复	不锈钢
86	门窗锁具	闭门器	标准型	只	120.00	单元门自动闭合	防火门须用防火型
87	门窗锁具	门吸	通用	只	12.00	门扇定位	
88	门窗锁具	拉手	通用	只	25.00	门窗拉手更换	
89	门窗锁具	锁芯	通用规格	只	45.00	换芯、钥匙丢失处理	按门厚选型
90	门窗锁具	球形门锁	通用	只	55.00	室内门锁整体更换	
91	门窗锁具	执手锁	通用	套	85.00	办公门锁更换	
92	门窗锁具	抽屉滑轨	三节轨	副	18.00	办公家具抽屉修复	

93	门窗锁具	门窗密封条	自粘型	米	5.00	门窗隔音防风	
94	门窗锁具	地弹簧	通用	只	180.00	玻璃门闭合复位	
95	门窗锁具	防盗门锁体	通用	套	150.00	入户门锁体更换	按门型选型
96	门窗锁具	门挡/门链	通用	只	15.00	限位与安全防护	
97	照明灯具	LED 灯管	T8/18W	支	12.00	走廊、车库、楼梯间照明	兼容型
98	照明灯具	LED 球泡灯	E27/9W	只	9.00	通用光源更换	
99	照明灯具	LED 筒灯	3W/6W	只	18.00	吊顶嵌入灯具更换	
100	照明灯具	LED 吸顶灯	300mm	只	55.00	楼道、卫生间吸顶灯	
101	照明灯具	LED 平板灯	600×600	只	120.00	办公室、会议室主照明	
102	照明灯具	LED 投光灯	50W	只	130.00	室外、广场照明	防水型
103	照明	应急照明灯	双头消防应急	只	65.00	停电疏散照明	符合消防要求

	灯具						
104	照明灯具	消防应急标志灯	安全出口/疏散指示	只	45.00	疏散通道指示	符合消防要求
105	照明灯具	灯头/灯座	E27	只	4.00	灯具配件更换	
106	照明灯具	LED 驱动电源	常用功率	只	25.00	吸顶灯、筒灯驱动失效	
107	照明灯具	LED 灯带	通用	米	15.00	装饰及局部照明	配电源
108	照明灯具	启辉器	通用	只	3.00	老式灯管启动	
109	照明灯具	灯罩	通用	只	15.00	灯具破损更换	
110	照明灯具	吊杆/安装支架	通用	套	5.00	灯具安装固定	
111	照明灯具	声控开关	通用	只	25.00	楼道声控照明	
112	照明灯具	人体感应开关	通用	只	45.00	感应照明节能	
113	通用工具	数字万用表	通用型	台	180.00	电压、电流、通断检测	按班组配置

114	通用工具	钳形电流表	通用型	台	280.00	不停电测电流	
115	通用工具	绝缘电阻表(兆欧表)	500V	台	320.00	线路、电机绝缘检测	年检合格
116	通用工具	验电笔	声光型	支	15.00	带电检测	
117	通用工具	钢丝钳	6~8寸	把	35.00	电工常规作业	绝缘柄
118	通用工具	尖嘴钳	6寸	把	28.00	精细操作	
119	通用工具	斜口钳	6寸	把	25.00	剪线	
120	通用工具	螺丝刀套装	十字/一字	套	60.00	拆装作业	
121	通用工具	活动扳手	8寸	把	30.00	管件、螺母拆装	
122	通用工具	管钳	14寸	把	75.00	大口径管件拆装	
123	通用工具	内六角扳手	公制套装	套	40.00	设备紧固件拆装	
124	通用	套筒扳手组套	通用	套	120.00	螺栓批量拆装	

	工具						
125	通用工具	手电钻	通用型	台	280.00	打孔、螺丝紧固	配钻头套装
126	通用工具	冲击钻	通用型	台	450.00	混凝土墙体打孔	
127	通用工具	角磨机	100mm	台	220.00	切割、打磨	配护罩使用
128	通用工具	电焊机	小型逆变	台	850.00	金属构件焊接修补	持证作业
129	通用工具	PPR 热熔器	20~63mm	台	280.00	给水管熔接	配对应模头
130	通用工具	管道疏通机	电动	台	680.00	下水管堵塞疏通	
131	通用工具	手动疏通弹簧	10m	根	75.00	小口径管道疏通	
132	通用工具	管道打压泵	手动	台	350.00	给水管试压检漏	
133	通用工具	人字梯	2.5m	把	260.00	高处检修作业	
134	消防设施	手提式干粉灭火器	4kg ABC 干粉	具	85.00	楼层、机房配置及报废替换	年检压力，至换粉
135	消防设施	灭火器箱	双具装	只	55.00	灭火器集中存放	
136	消防设施	消防水带	DN65×25m	盘	160.00	消火栓箱水带更换	含接口
137	消防设施	消防水枪	DN65	支	45.00	消火栓配套	
138	消防设施	消防喷淋头	68℃直立/下垂	只	18.00	喷淋系统破损更换	同温级同型
139	消防设施	点型感烟探测器	独立/总线	只	85.00	火灾报警系统更换	需同协议
140	消防设施	手动报警按钮	总线型	只	65.00	报警系统配件更换	
141	消防设施	防火门闭门器	防火型	只	150.00	常闭防火门失效修复	不得用普通替代
142	消防设施	消防栓箱玻璃	标准尺寸	块	35.00	消火栓箱门玻璃破损	按尺寸裁

143	消防设施	消防标识牌	标准图样	块	12.00	疏散、器材标识	符合规范
144	消防设施	防火门顺序器	通用	只	65.00	双扇防火门关闭顺序	
145	消防设施	灭火毯	1.2×1.2m	张	55.00	厨房、机房初期火情	
146	暖通空调	空调过滤网	通用卷材/成品	张	25.00	盘管、分体机滤网更换	可清洗复用
147	暖通空调	风机盘管电机	常用功率	台	280.00	盘管电机烧毁更换	核对转速轴径
148	暖通空调	温控器	通用	只	85.00	末端温度控制失效	
149	暖通空调	电动二通阀	通用	只	120.00	末端水路开关控制	
150	暖通空调	制冷剂	R410A	罐	180.00	分体空调加注	持证操作
151	暖通空调	冷凝水排水管	PVC 软管	根	15.00	空调冷凝水排放	
152	暖通空调	传动皮带	A 型/B 型	条	35.00	风机、水泵传动更换	按原机型号
153	暖通空调	保温棉	橡塑	卷	65.00	管道、风管保温修补	
154	暖通空调	风机轴承	常用规格	只	45.00	风机异响、卡滞修复	
155	暖通空调	空调支架	通用	副	85.00	外机安装固定	承重匹配
156	暖通空调	空调排水泵	小型	台	180.00	冷凝水提升排放	
157	弱电网络	网线	超五类/六类	箱(305m)	480.00	网络点位维修、新增	
158	弱电网络	水晶头	RJ45	盒(100只)	55.00	网线端接	配压线钳
159	弱电网络	网络面板及模块	RJ45	套	18.00	墙面网络点位更换	
160	弱电网络	网络跳线	1m	根	6.00	机柜、桌面连接	
161	弱电网络	配线架	24 口	个	180.00	机柜线路整理	
162	弱电网络	网络半球摄像机	POE	台	320.00	监控补点、损坏更换	同平台协议
163	弱电网络	门禁读卡器	IC/ID	只	180.00	门禁刷卡失效更换	

164	弱电网络	电源适配器	12V/2A 等	只	25.00	监控、门禁供电更换	
165	弱电网络	弱电箱	标准型	只	95.00	线路整理与改造	
166	弱电网络	电话线	2 芯	卷	120.00	电话线路维修	
167	弱电网络	电话机	普通型	部	65.00	办公室话机更换	
168	弱电网络	摄像头支架	通用	个	35.00	摄像机安装调整	
169	涂料化工	内墙乳胶漆	白色 20kg	桶	220.00	墙面局部修补翻新	
170	涂料化工	腻子粉	20kg	袋	45.00	墙面基层修补找平	
171	涂料化工	防水涂料	聚氨酯 20kg	桶	280.00	卫生间、屋面渗漏修补	
172	涂料化工	防锈漆	5kg	桶	85.00	金属构件除锈防护	
173	涂料化工	稀释剂	通用	瓶	25.00	涂料调配、工具清洗	易燃，单独存放
174	涂料化工	界面剂	通用	桶	65.00	基层增强附着	
175	涂料化工	水泥	42.5 级 50kg	袋	35.00	地面、墙面小面积修补	
176	涂料化工	石英砂	中砂	袋	18.00	配合水泥修补	
177	安全防护	绝缘手套	12kV	副	45.00	带电作业防护	定期耐压检测
178	安全防护	安全帽	通用	顶	35.00	高处、检修作业	按工种分色
179	安全防护	全身式安全带	通用	副	120.00	高处作业防坠落	检查有效期
180	安全防护	护目镜	防冲击	副	18.00	切割、打磨作业	
181	安全防护	防滑耐磨手套	通用	副	6.00	日常维修作业	低值易耗
182	安全防护	警示牌及围挡	施工/当心触电等	块	35.00	检修现场隔离警示	
183	安全防护	反光背心	通用	件	25.00	夜间、道路作业	
184	安全防护	急救箱	标准配置	套	120.00	现场应急救护	定期检查药品有效期

185	耗材辅料	管道疏通剂	瓶装	瓶	25.00	轻度堵塞处理	腐蚀性，按说明使用
186	耗材辅料	除锈润滑剂	喷罐	瓶	35.00	锈蚀螺栓松动、门轴润滑	
187	耗材辅料	美纹纸	通用	卷	6.00	涂装遮蔽	低值易耗
188	耗材辅料	棉纱/抹布	散装	公斤	15.00	清洁、擦拭	低值易耗
189	耗材辅料	干电池	5 号/7 号	盒	15.00	门禁、遥控、仪表供电	
190	耗材辅料	标识标签	通用	包	20.00	设备、管路标识	
191	耗材辅料	砂布卷	通用	卷	12.00	打磨抛光	
192	耗材辅料	焊条	常用规格	公斤	25.00	金属焊接	配焊接设备
193	耗材辅料	工业酒精	500ml	瓶	15.00	清洁、除胶	易燃
194	耗材辅料	防锈油	瓶装	瓶	28.00	金属件防锈	
195	耗材辅料	密封胶条	通用	卷	15.00	缝隙密封	
196	耗材辅料	塑料薄膜	通用	卷	18.00	施工遮盖防污	
197	耗材辅料	扎丝	通用	卷	10.00	绑扎固定	
198	耗材辅料	除垢剂	瓶装	瓶	22.00	水垢、水锈清除	
199	耗材辅料	标记笔	油性	支	5.00	材料标记	
200	耗材辅料	封箱胶带	通用	卷	8.00	包装、临时固定	

物业大额维修材料清单（单价≥1000 元 · 参考文件）

序号	材料名称	单位	最低单价下限(元起)	适用维修项目/部位	备注
1	潜水排污泵	台	1,800.00	地下室集水井、污水提升	按扬程、流量选型，含耦合装置
2	立式多级离心泵	台	1,600.00	生活给水增压	核对扬程与管路匹配
3	变频恒压供水控制柜	套	4,500.00	泵房供水系统改造	含变频器、PLC、压力传感器
4	不锈钢生活水箱	台	3,500.00	屋面、地下室储水	含进出水口、液位计、爬梯
5	热水循环泵	台	1,200.00	热水系统循环	耐温型，核对接口口径
6	潜污泵双泵控制柜	套	1,200.00	集水井自动排水	高低水位自动启停
7	玻璃钢化粪池	台	2,500.00	化粪池整体更换	含清掏口、进出水管
8	球墨铸铁重型井盖井座	套	1,200.00	道路检查井更换	车行道须用重型，防沉降
9	电动蝶阀	只	1,100.00	主管水路控制	含执行器，核对电压
10	大口径水表	只	1,200.00	总表、分区计量	计量前需报供水单位
11	HDPE 双壁波纹管	根(6m)	1,100.00	室外雨污管改造	含橡胶圈、检查井配件
12	雨水提升泵组	套	2,500.00	地下车库排水	含泵、控制柜、浮球
13	一体化污水处理设备	套	8,000.00	污水排放治理改造	需按出水标准选型备案
14	法兰闸阀	只	1,200.00	主管截流检修	铸铁/铸钢，配法兰垫片
15	干式变压器	台	8,000.00	配电房变压器更换	须做容量核算与供电报批
16	低压配电柜(成套)	台	3,500.00	配电室整体改造	含母排、仪表、出线开关
17	动力配电箱	台	1,200.00	设备供电改造	按设备功率配回路
18	双电源自动切换开关	台	1,800.00	重要负荷双电源切换	消防、监控等一级负荷
19	框架式断路器	只	1,200.00	总进线保护	核对分断能力
20	塑壳断路器	只	1,000.00	分支总开关	与在用型号一致
21	电力电缆	盘(100m)	3,000.00	主干线路更换	国标铜芯，含检测报告
22	铠装电力电缆	盘(100m)	3,500.00	室外埋地线路	直埋须用铠装型
23	电缆分支箱	台	1,200.00	分区供电改造	防水等级 IP65 以上
24	UPS 不间断电源	台	1,500.00	监控室、消防控制室	含蓄电池组，核算后备时长
25	柴油发电机组	台	8,000.00	应急备用电源	含消音、排烟、储油
26	发电机控制屏	套	1,800.00	发电机配套控制	与 ATS 联动调试
27	电涌保护器(SPD)	套	1,000.00	配电系统防雷	按配电分级配置
28	接地模块/离子接地极	组	1,200.00	防雷接地改造	需做接地电阻实测
29	大功率 LED 路灯灯具	套	1,200.00	园区道路照明改造	含灯杆法兰匹配

30	高杆灯灯具及升降系统	套	1,500.00	广场、停车场高杆照明	高空作业，需专人检修
31	风机盘管机组	台	1,200.00	公区空调末端更换	核对冷量、接管方向
32	新风机组	台	2,500.00	新风系统改造	含滤网、表冷器
33	冷却塔	台	5,000.00	中央空调散热系统	含填料、风机、布水器
34	空调循环水泵	台	1,500.00	空调水系统循环	核对扬程、流量
35	消防排烟风机	台	1,800.00	排烟系统维修更换	须消防认证产品
36	电动调节阀	只	1,200.00	空调水系统流量调节	含执行器、温控联动
37	板式换热器	台	2,500.00	换热站设备更换	含密封垫、接管
38	空气源热泵机组	台	6,000.00	供暖、热水系统改造	低温工况需核实衰减
39	空调控制柜	套	1,500.00	空调机组控制改造	含变频、保护、联动
40	风冷模块机组	台	6,000.00	中央空调主机更换	含减震、接管、调试
41	冷却塔填料(整批)	批	2,000.00	冷却塔大修	按塔体尺寸定制
42	风管及保温材料(批量)	批	1,500.00	风管改造、保温重做	按展开面积核算
43	消防喷淋泵	台	2,500.00	自动喷水灭火系统	须消防认证，含控制柜联动
44	消火栓泵	台	2,500.00	室内消火栓系统	同上
45	消防稳压泵组	套	1,800.00	消防稳压系统	含压力开关、控制
46	消防泵控制柜	台	1,200.00	消防泵房控制	须具备消防联动接口
47	火灾报警主机	台	3,500.00	火灾自动报警系统改造	含回路板、备电
48	消防联动控制柜	台	2,000.00	消防联动系统	与主机协议一致
49	防火卷帘门(整套)	樘	2,500.00	车库、防火分区	含卷门机、控制箱
50	甲级防火门(整套)	樘	1,500.00	楼梯间、管道井	须带消防认证标识
51	消防水箱	台	2,500.00	消防储水系统	含液位、防冻措施
52	柜式七氟丙烷灭火装置	套	3,000.00	机房、配电房气体灭火	需按防护区核算药剂
53	消防水炮	台	2,000.00	大空间灭火	含探测定位、控制系统
54	消防应急照明集中电源	台	1,500.00	疏散照明集中供电	核对容量与回路数
55	消防广播功放主机	台	1,200.00	应急广播系统	含分区控制
56	SBS 改性沥青防水卷材	卷(10 ㎡)	1,000.00	屋面、地下防水维修	含底涂、热熔施工
57	聚氨酯防水涂料(成套)	组	1,200.00	卫生间、屋面防水	按面积核算用量
58	环氧地坪漆(整套)	套	1,500.00	车库地坪翻新	含固化剂、骨料
59	沥青冷补料	吨	1,200.00	路面坑槽应急修补	常温施工，雨季可用
60	商品混凝土	车(m³)	1,500.00	结构小面积修补	需核方量与浇筑窗口
61	断桥铝门窗(整樘)	樘	1,200.00	公区门窗整体更换	含五金、玻璃、安装
62	钢化玻璃(幕墙块)	块	1,000.00	幕墙破损更换	须高空作业资质
63	钢结构型材(雨棚批)	批	2,000.00	雨棚、车棚维修加固	含除锈、防腐、焊接
64	电梯变频器/控制柜	台	3,000.00	电梯控制系统维修	须原厂或授权件
65	电梯曳引机	台	5,000.00	电梯主机大修更换	需特检备案、验收

66	电梯门机系统	套	2,000.00	电梯门开关故障	含门机板、挂板
67	电梯五方对讲系统	套	1,500.00	电梯应急通话	含机房、轿厢、值班室
68	网络硬盘录像机 NVR	台	1,200.00	监控存储与调阅	核对路数、硬盘位
69	监控专用硬盘	块	1,000.00	录像存储扩容	监控级，非普通盘
70	网络球机/枪型摄像机	台	1,200.00	监控点位新增更换	同平台协议，POE 供电
71	视频监控平台服务器	台	4,000.00	监控平台升级扩容	含平台授权
72	车牌识别道闸一体机	套	1,800.00	出入口车辆管理	含地感、相机、道闸
73	人行通道闸机	台	2,000.00	门禁通道改造	含读头、控制器
74	多门门禁控制器	台	1,200.00	门禁系统扩容	支持联网、消防联动
75	周界报警主机	台	1,500.00	围墙周界防范	含探测器、联动
76	大型电动管道疏通机	台	1,200.00	室外主管堵塞疏通	含多种刀头、软轴
77	高压水射流清洗机	台	1,500.00	管道、地坪高压清洗	含喷头、软管
78	大型 PPR 热熔焊机	台	1,200.00	大口径给水管熔接	配全套模头
79	工业级电焊机	台	1,500.00	金属结构焊接修补	持证作业
80	便携式发电机	台	1,200.00	应急供电、抢修用电	含油路、消音
81	空气压缩机	台	1,500.00	气动工具、吹扫	含储气罐、管路
82	工业吸水吸尘器	台	1,200.00	积水清理、地库抢险	大容量，耐腐蚀
83	管道内窥检测设备	套	2,500.00	管道内部缺陷检测	含探头、线缆、主机
84	红外热成像仪	台	2,000.00	电气过热点、渗漏检测	分辨率按需选型
85	高压绝缘电阻测试仪	台	1,200.00	电缆、电机绝缘检测	须年度检定