海淀区妇幼保健院大运维服务合同

甲方：北京市海淀区妇幼保健院

地址：北京市海淀区六里屯南路6号

法定代表人：富大鹏

乙方：北京华宇兴物业管理有限公司

地址：北京市密云区新南路110号鼓楼街道办事处办公楼231室-2003(集群注册)

法定代表人：　白云鹤

鉴于甲方同意委托乙方提供海淀区妇幼保健院大运维服务。根据中华人民共和国民法典，甲、乙双方在自愿平等、协商一致的基础上，就乙方为甲方医院院区给排水设备设施运维服务、空调设施运维服务、弱电设施运维服务等事项提供大运维服务，订立合同如下：

第一条大运维基本情况

1. 大运维项目类型：服务

2. 大运维项目地址：北京市海淀区妇幼保健院北部院区

3. 其他：无

第二条大运维服务内容

一、总体要求

要求乙方对甲方医院院区空调制冷采暖系统、供配电系统、给排水系统及燃气调压箱等设备、设施的运行、维护管理等事项施行规范管理，包括工作计划、管理标准、规章制度、任务指标、操作程序、岗位职责、仪容仪表、礼仪礼貌、行为规范、考核办法、奖惩条例等内容，并结合甲方实际情况，修订、完善设施设备的管理规范。现场管理根据物业相关法规、环境卫生管理法规、北京地方性法规、GB/T 28001相关法规等相关内容进行管控。

承诺遵守疫情防控相关规定，遵守安全生产管理制度，承担相应法律责任，避免出现投诉纠纷。

扫描全能王 3亿人都在用的扫描App

乙方承诺24小时值班制度，人员的具体安排由乙方确定，但须满足甲方需求和服务。

乙方应指导、督促其服务人员及时、充分地向甲方提供本合同约定的各项大运维服务，确保甲方设备运行、供电及大运维设施安全运转。

合同履行期限 12 个月。（考评合格后续签下一年，续签不超过两次。）

二、服务内容

内容一，运维合同内给排水设备设施运维服务内容和参数要求

（一）巡检内容

1.生活水泵房

序号	巡检项目	巡检设备	巡检内容	巡检周期
1	二次加压设备	供水泵	工作时无异常响动	每日一次
		压力表	1. 压力稳定 2. 接口无漏水现象 3. 表内数据清晰可见	每日一次
		安全阀	在校验有效期内	每日一次
2	管道	给水管道	无跑、冒、滴、漏现象，无异响	每日一次
		排水管道	排水管道排水正常	每日一次
3	阀门	检查、维修	1.开关灵活可靠 2.无渗漏 3.无锈蚀、污渍	每日一次
4	消毒设施	消毒器	1、设备运行正常 2、指示灯显示无异常	每日一次
5	储水设施	水箱	1、水箱液位正常 2、水箱检查人孔封闭、每日一次 3、通气管口、溢流排水口防护网无破损	每日一次
6	排水设施	泵坑、排水泵及附属设施	1、污水泵坑无杂物 2、排水泵运行、绝缘阻值符合标准 3、单流阀及耦合器完好可正常作用	每日一次
7	其他	—	1、北京市从业人员健康证明及卫生法规知识培训合格证在有效期内 2、水质检验报告在有效期内 3、室内整洁、干净卫生	每日一次

扫描全能王 3亿人都在用的扫描App

			4、认真、负责填写巡检记录	

2.给排水设施

序号	巡检项目	巡检设备	巡检内容	巡检周期
1	给水设施	管道	室内外管线均无漏水现象	每月一次
		阀门	室内外阀门均无漏水现象，开关灵活可靠	每月一次
		保温	保温无破损及开裂现象	每月一次
2	排水设施	管道	管线通畅无异物，排水管无漏水	每周一次
		地漏	设施完好，水封起作用，无异味出现	每周一次
		污水泵坑	泵坑无杂物，坑内液位正常	每周一次
		排水泵	排水泵正常工作，	每周一次
		排水附属设施	单流阀起作用，压力表无损坏	每周一次
		化粪池	查看粪便高度	每周一次
		污水井	室外污水井无异物堆积，排水畅通	每周一次
3	雨水系统	雨水调节池	调节池喷灌系统正常使用，水泵运行及池内水液位正常	每季度一次
		屋顶雨落管	无杂物堵塞且排水通畅	每季度一次
		管线	无杂物堵塞且排水通畅	每季度一次
		室外雨水井	室外雨水井无异物堆积，排水畅通	每季度一次

3.饮水设施

序号	巡检项目	巡检设备	巡检内容	巡检周期
1	开水锅、直饮机	锅体	锁具完好，锅体无破损漏水现象	每周一次
		龙头	水嘴不出现碱垢、无滴水现象	每周一次
		显示屏	指示灯及附属设施显示正常	每周一次
		电源线	无破损及安全隐患	每周一次

(二)给排水维护保养内容

1．给水系统：

（1）负责所有给水系统（冷水、热水系统）的所有室内外管线、阀门、水箱及所有附属配件的维修、更换。

扫描全能王
3亿人都在用的扫描App

（2）负责散热器、温控阀、伸缩节、管线等的日常维修更换及跑、冒、滴、漏的维修、更换工作。

（3）负责生活水泵房内阀门及管线维修、紫外线消毒器或自洁器的维护及维修等工作；制定应急预案，对所有设备出现故障时进行必要的应急检查、处理，并做好相关记录。

（4）定时（一年至少清理两次）对院区所有开水锅的清除水垢工作。

（5）负责每月一次二级水表检查统计使用数据，及时上报管理人员并做好相关记录。

2. 排水系统：

（1）负责所有排水系统维修，包括：楼内排水系统（地漏、排水管道等）、楼内污水泵坑内的管线、耦合器、单流阀及附属设备等设施维修、楼外排水系统（管线维护、管线疏通）、楼外雨水系统（屋面天沟、雨落管、雨篦子、雨水调节池、管线等）的疏通、维护、维修、更换工作；雨水调节池喷灌系统内所有设施的维护维修工作。

（2）负责院区的防汛准备及应急抢险工作，防汛器具包括：水泵车、沙袋、扫水吸水工具等；每年至少进行一次应急演练、一次防汛培训，并填写演练记录、培训记录。

（3）每月对楼内污水泵坑进行废物的清掏工作，并做好清掏记录。

3. 其他说明：负责因维修所有给排水设施所连带的墙顶地及土建设施的拆除及修复工作。

（三）生活水箱清洗消毒和二次供水水质检测内容

依据《生活饮用水卫生标准》（GB 5749-2022）、《生活饮用水卫生监督管理办法》《城市供水水质管理规定》《北京市生活饮用水卫生监督管理条例》《生活饮用水集中式供水单位卫生规范》《二次供水设施卫生规范》（GB 17051）、《关于开展农村供水水质提升专项行动的指导意见》（水农〔2022〕379 号）等要求，结合本市实际二次供水（加压调蓄设施）单位建立水质管理制度，配备专（兼）职人员，加强水质管理，定期进行常规检测并对各类储水设施清洗消毒。不具备相应水质检测能力的，应当委托具有计量认证资质的单位进行检验。按要求做好水质检测数据报送和结果公开。

1. 生活水箱每年至少一次清洗消毒（需要有资质的专业公司）。

扫描全能王
3亿人都在用的扫描App

2. 二次供水至少每年开展一次水质检测（须具备 CMA 或 CNAS 资质）。

3. （四）人员证书要求

北部新区给排水系统最低人员持证要求	
证书名称	人数
有限空间作业证	2
焊接与热切割作业证	1
北京市从业人员健康证明	2
卫生法规知识培训合格证	2

内容二，大运维合同内空调设施运维服务内容参数要求

（一）风机盘管、新排风系统清洗服务

1.1 风机盘管

对院方指定区域内的风机盘管空调设备进行专业清洗、检查和保养，所有经过清洗的部位，符合《公共场所集中空调通风系统清洗消毒规范》（WS/T 10005—2023）、《集中空调通风系统卫生管理规范》（DB11/T485-2020）以及《公共场所集中空调通风系统卫生规范》（WS 10013—2023）的规定。

1.1.1 清洗要求

(1) 检查 Y 型过滤，清洗 Y 型过滤网沉积的杂物；

(2) 检查进出水阀，更换关闭不严和损坏的阀门；

(3) 检查表冷器，清理表面积尘，排除淤堵现象；

(4) 检查调温三速开关，调整调温三速开关与电机和电动两阀连线正确连接并控制有效，更换损坏的开关；

(5) 检查电动两通阀是否可正常开关，更换损坏的电动两通阀；

(6) 检查电机，更换损坏的电机；

(7) 检查风机转动是否有异响和振动，调整或更换变形的叶轮；

(8) 检查供回水金属软连接，针对渗漏点进行维修；检查冷凝水盘，调整冷凝水盘角度，清理杂物及污泥，收紧集水盘与冷凝水管的连接软管卡箍。每年制冷季清洗疏通一次冷凝排水管道，检查空调排水系统是否畅通，长时间运行后水管是否变形、破损等，以免发生空调漏水给院方造成更大的经济损失。

(9) 检查管道保温完整性，对残缺部分进行修补；

扫描全能王 3亿人都在用的扫描App

(10)　检查进出风口、风管，对松动部分紧固或密封处理，并对风口进行除尘清洗、消毒，冷凝水盘投放杀菌防霉药片；

(11)　检查管道，对锈蚀部分进行维修更换和防腐处理；

(12)　检查风机盘管吊架及各连接点是否牢固，对松动部分进行紧固处理；

(13)　所提供的材料（配件）是通过省(部)级以上鉴定，允许进入空调工程使用的产品，并满足我国的设备设计、制造、试验和安装等国家标准和行业标准；

(14)　保证所有系统、部位清洗不留死角，不丢活，保证在验收合格后，通过北京市卫生行政管理部门的动态检查，验收不合格由施工方再次免费清洗至复查合格；

(15)　清洗过程中如有损坏医院的相关设施由施工方及时予以赔偿和修复；

(16)　在清洗期间，按照安全、环保等要求，做好必要的防护、封堵、遮盖、噪音控制及废弃物的处理工作，保证现场整洁、每次工完场清。

1.1.2 服务要求

(1) 院方有权对供应商维保工作达不到本合同要求的内容提出整改意见，如果供应商整改后仍达不到要求，院方有权委托第三方进行维护保养工作，所发生的费用从供应商清洗保养费中扣除。 如因供应商管理不善或操作不当，造成重大经济损失或重大影响，院方有权无偿终止合同，并要求供应商按社会权威评估机构出具的评估损失进行赔偿。

(2) 维护期间确需停用风机盘管空调设备的，必须报经院方相关负责人批准；故障排除后要进行相应功能试验并报经甲方中央空调管理人员检查确认。

(3) 供应商施工人员严格执行各类安全操作手册，施工过程中，应妥善保护院方现场的家具、设备和装修，移动过的物品要复位，施工遗留的垃圾要清理干净，清洗过程中若给院方造成损失的应赔偿。

(4) 除不可抗力外，供应商有责任从专业角度在清洗保养期限内防止空调设备受损甚至崩溃的情形发生。一旦这类事件发生时，供应商应努力抢救，将事件的损失尽量减少并明确双方责任归属。

(5) 供应商不负责设备和设备因自然磨损、老化而造成的任何性能下降、外观变旧等。清洗前检查若有配件损坏，并通知院方是否更换或自行更换。

扫描全能王
3亿人都在用的扫描App

1.2 新排风系统

1.2.1 清洗要求

(1) 风道清洗的施工组织设计、实施以及工程验收应依据合同文本、国家及北京市现行最新的相关标准、规范、规程、法律、法规及政府授权管理部门的要求进行。每年委托第三方有资质和清洗能力的公司，对院区所有通风设备设施进行清洗消毒，并由具备 CMA 或 CNAS 检测资质单位出具九项卫生学评价报告（清洗服务的全部区域），并且检测结果应为全部合格。所有经过清洗的部位，必须符合以下规范，包括但不限于：

序号	规范、标准名称 （仅作参考，以最新版为准）	规范、标准编号 （仅作参考，以最新版为准）
1	《空调通风系统清洗规范》 《公共场所集中空调通风系统卫生管理规范》	GB 19120-2003 DB11/485-2020
2	《公共场所集中空调通风系统卫生规范》 《公共场所集中空调通风系统卫生学评价规范》 《公共场所集中空调通风系统清洗消毒规范》 WS/T396-2012	卫生部文件
3	《公共场所卫生监测技术规范》	GB/T17220-1998
4	《通风与空调工程施工质量验收规范》	GB/T50243-2016
5	《消毒技术规范》	卫生部 2002
6	《室内空气中细菌总数卫生标准》	GB/T17093-1997
7	《室内空气中可吸入颗粒物卫生标准》	GB/T17095-1997
8	《室内空气质量标准》	GB/T18883-2002
9	《采暖、通风、空调、净化设备术语》	GB/T16803-2018
10	《公共场所空气微生物检验方法 细菌总数测定》	GB/T18204.1-2000

(2) 清洗过程中使用的药剂必须经过国家卫生许可批件。

(3) 一般性说明：本文件中约定的任何供应商应予遵照执行的规范、规程和标准都指他们各自的最新版本。如果在任何规范、规程和标准之间出现相互矛盾之外或存有任何疑问之处，均以最新的规范、规程和标准为依据。本项目服务工艺应依照相关规范、规程和标准的最新版本。

1.2.2 服务要求

(1) 在服务实施过程中，供应商必须将安全管理、文明施工、现场环境保护作为首要工作，供应商在施工中必须服从院方管理，积极配合、及时沟通，科学组织、合理安排工序、人力、机械、物资、资金，确保方案合理、措施得力，

扫描全能王 3亿人都在用的扫描App

落实到位，必须在院方要求工期内保质保量地完成任务。

(2) 在服务实施过程中，不得影响医院正常秩序（门诊就医、病房诊疗及病人休息等），供应商必须无条件服从院方的管理，必须按照院方规定的时段拆装和恢复运行，否则，由供应商承担全部责任。

(3) 服务人员需持有相关行业上岗证，进入现场前要做好工作安排，要做好技术交底工作，使每个服务人员都能了解每天要做的工作量及施工注意事项，服务过程中做好自身防护工作，穿戴防护用品。

(4) 服务过程必须要在院方工作人员带领下进入现场，放置清洗作业提示牌，公布当天施工影响范围提示。做好工具及现场防护清洁工作，避免二次污染，服务过程中吸尘器等设备工具放置的地方，要求铺设彩条布防护，梯子腿做好包裹防护，避免划伤地板，严禁野蛮作业，做到轻拿轻放。对于房间内办公家具设备做好覆盖，需要搬动物品必须征得院方工作人员同意，严禁私自翻动屋内物品，确保房间物品及装饰完好率。服务结束后，由院方工作人员负责验收，打扫房间卫生撤离现场。

(5) 清洗服务过程中需要接电源、用水，必须在院方工作人员指引下进行，严禁私搭乱接。

(6) 供应商需提供清洗前、清洗后的影像记录。清洗时做好管道分段隔离，对清洗范围内的风口进行密封隔离，防止环境污染。清洗工作要细致，不得有清洗死角。

(7) 风管道上所有开孔施工位置，要求供应商在图纸和现场做好标记，服务结束后用镀锌板拉铆固定，橡塑保温刷胶复原。

(8) 清洗新风机组时不能损坏内部系统元件，保证设备正常运行。

(9) 清洗作业过程中产生的废弃物，供应商负责打包并及时清理。

(10) 清洗服务过程中发现损坏物品，要求及时上报，针对情况做出处理及赔偿。

(11) 所有清洗工程的验收标准为：由具备 CMA 或 CNAS 检测资质单位出具九项卫生学评价报告（清洗服务的全部区域），并且检测结果应为全部合格。验收不合格由供应商再次免费清洗直至复查合格。

(12) 本项目质保期 1 年，在质保期内，卫生行政部门检查医院如出现不合格情

扫描全能王 3亿人都在用的扫描App

况，由供应商承担全部责任及相应经济处罚和其它费用，并进行整改直到合格。

（二）风机盘管、空调机组、新排风系统维修、维保服务

2.1 水泵

2.1.1 工作内容

负责全年水泵设备的运行及巡视，并填写巡视记录。

2.1.2 保养内容

(1) 每天巡视循环水泵运行是否正常，轴封等密封件有无漏水。发现故障及时维修。

(2) 每年 2 次泵前过滤网拆卸清洗。

(3) 每年 2 次冷冻机房电控箱检修除尘，紧固接线端子，更换损坏电气元件。

2.2 风机盘管

2.2.1 工作内容

对风机盘管空调设备，以及相应水管路、阀门、风管、温控器、电气系统进行维护保养。负责每天上、下午风机盘管空调巡视测温，以及风口过滤网日常消毒工作。记录测温数据提交院方存档。检查控制器各功能是否正常，保证设备巡视到位。负责风机盘管日常报修处理。

2.2.2 保养内容

(1) 每月检查风机盘管运行有无噪音，发现异常及时维修处理。

(2) 每季度检查风机盘管配电柜，电源开关和电源线是否正常，接线有无松动，有无发烫、绝缘保护是否破损等，发现故障及时处置。清洗回风口过滤纱网，同时擦拭送风口、回风口、排风口。

(3) 每半年拆卸清洗风机盘管供水管路 Y 形过滤器。

(4) 每年制冷季清洗疏通一次冷凝排水管道。

(5) 日常检修确保风机叶轮、电机清洁无噪音，温控阀、温控器完好，冷凝水槽清洁，软连接无漏风脱落，保温无破损设备无漏水现象，满足使用要求。

2.3 新风机组及空调机组

2.3.1 工作内容

负责每天巡查一遍院区所有新排风机组及空调机组，检查供回水管路压力、

扫描全能王 3亿人都在用的扫描App

温度及风机电机运转音是否正常，机房发现跑冒滴漏等现象及时处置，填写巡视和保养记录。负责新排风机组及其机房的维修、保养和季节性模式切换工作，保证相关设备完好。

2.3.2 保养内容

(1) 每 1 周清洗新风采集口过滤纱网。

(2) 每 1 个月检查新风机组皮带张力，及时更换损坏的皮带。检查各调节阀是否完好，阀门严密性及调节是否灵活。擦拭新风机组，清洁机房卫生。

(3) 每 3 个月清洗一次冷凝水盘，疏通排水管。

(4) 每 6 个月检测风机电机运转电流、电压是否正常，检测电机绝缘情况，风机/电机轴承维护加注润滑油/润滑脂，强弱电控制箱接线端子紧固，检修除尘。清洗一次表冷器。每年 2 次水过滤器拆卸清洗。

(5) 每年用仪器检测新、排风机组风量、风压，确保风机正常工作。每年新风机组及空调机组投放一次防霉药片。

(6) 加湿器每年使用前后两次检修维护。

(7) 确保机组风阀、水阀开启关闭灵活严密，发现损坏及时维修更换。

(8) 确保机组软接头、箱体无漏风，保温完好。发现问题及时处理。

(9) 机房内所有压力表、温度计、每年校验年检一次。

(10) 机房阀门阀杆和螺栓涂抹黄油，确保阀门开启灵活，及时更换密闭不严的阀门。

(11) 设备损坏时及时维修，并上报院方。

2.4 送排风机组

2.4.1 工作内容

负责院区所有送排风机组设备的运行维修与巡视。

2.4.2 保养内容

(1) 负责日常送排风机组的启停运行，满足送排风需求。

(2) 每周巡视一次送排风机组，每 6 个月强弱电控制箱检修除尘，更换损坏电器件。

(3) 确保机组风阀开启关闭灵活严密，发现损坏及时维修更换。

(4) 确保机组软接头、箱体无漏风，风管管道完好，机房无漏水。

扫描全能王
3亿人都在用的扫描App

2.5 空调冷热源机组

2.5.1 工作内容

负责全年冷机运行值守及机房设备运行管理，并填写巡视记录。

2.5.2 保养内容

(1) 负责全年机组及机房设备运行，设备运行时每日一次巡视机房设备运行情况，确保温度、压力正常，发现问题及时对设备进行调整，并抄写运行记录。如发现跑冒滴漏现象及时处置。

(2) 每天巡视检查软化补水设备，清理软化水进水过滤器，软化水盐桶污垢，及时给盐桶添加盐。巡视检查水处理设备，及时加药。巡视检查冷冻水补水箱液位、定压罐是否正常，有无亏水溢水漏水现象，并及时维修处置，抄写巡视记录。

(3) 每月擦拭冷机、水泵、集分水器、管道，每天清扫机房地面卫生，保持机房整洁。

(4) 设备所有压力表、温度计、安全阀每年校验年检一次。

(5) 设备所有阀门阀杆和螺栓涂抹黄油，确保阀门开启灵活，及时更换密闭不严的阀门。

(6) 负责季节转换时，机房设备和系统的切换工作，确保设备安全稳定运行。

（三）分体空调、多联机、精密空调巡检、维保、清洗服务

3.1 工作内容

负责院区分体空调、多联机空调的维护保养工作，及分体空调、多联机、精密空调日常巡视报修处置工作，并填写相关记录。

3.2 分体空调维保内容

(1) 每年清洗 2 次分体空调室外机。

(2) 每年清洗 2 次室内机蒸发器、叶轮、水槽，室内机过滤网每月清洗 1 次，并擦拭室内机面板。

(3) 每年检测 1 次制冷剂压力是否正常，室内外机接口有无泄漏点，补充制冷剂至正常压力。检查电源线、保温、扎带是否完好，发现老化及时更换。

(4) 因院方房间用途改变，需配合分体空调拆机、装机、打孔、移机事宜。

3.3 多联机空调维保内容

扫描全能王
3亿人都在用的扫描App

(1) 每年 4 次室外机冷凝器清洗，每月清洗 1 次室内机过滤网，并擦拭室内机面板，确保设备清洁。如有室内机蒸发器堵塞，影响正常使用，要求及时清洗。

(2) 每年疏通一次冷凝水排水管，确保排水畅通无漏水。

(3) 每年 2 次检测制冷剂运行压力，确保设备无制冷剂泄漏。检查电源线、保温、扎带是否完好，发现老化及时更换。

3.4 精密空调

(1) 负责每天巡视一次恒温恒湿精密空调，检查机房内温度是否正常，控制器参数设置是否正常，过滤器有无堵塞并及时更换，加湿器、电伴热、冷凝器工作是否正常，并填写相关巡视记录。

(2) 负责每年 2 次室外冷凝器清洗。

(3) 发现设备故障及时处理并通知院方。

（四）空调设施运维服务其他需求

接到院方用户报修时，如为紧急情况（如：停电、电器焦糊味、灯频闪、漏水等），维修人员应在 10 分钟内到达现场处理；如非紧急情况，维修人员应在 30 分钟内到达现场处理。原则上当日报修的故障需在当日内完成维修，遇特殊原因无法在当日内完成维修的，需征得报修部门同意并上报院方管理人员。

供应商必须服从院方运作的整体需要，接受和配合院方的紧急业务调度和指挥。供应商必须服从院方制定的突发公共卫生事件应急预案，供应商负责提供应急预案处置所需的设备设施耗材和人员配置。当发生突发公共卫生事件时，特别是疫情期间，供应商须按照院方疫情防控要求，供应商安排专人负责空调和通风设备设施的清洗消毒工作，加大对分体空调、风机盘管、新排风机组、风口等设备设施清洗消毒频次和范围。

（五）人员证书要求

北部院区空调系统最低人员持证要求	
证书名称	人数
制冷与空调设备安装修理作业	1
空调设备运行操作作业证	2
焊接与热切割作业证	1
高处作业证	1

扫描全能王 3亿人都在用的扫描App

低压电工作业证	1

内容三，大运维合同内弱电设施运维服务内容参数要求

（一）门禁系统及可视对讲系统维保

具体要求例行检查内容及最低频次如下：

1.每半年一次对系统主机、服务器、工作站、打印机等设备进行维护保养、软件维护及数据备份。

2.每半年一次通过中央工作站对门禁系统的所有监控点及系统操作功能进行实时监控检查。

3.根据使用需求对软件进行必要的修改。随着系统软件的升级及时更新。

4.每月一次现场检查门禁电锁、刷卡器、开门按钮、可视对讲设备等。

5.调校或更换有问题的零部件。发现设备损害及时更换备件。

6.每半年一次检查和保养门禁系统控制器。以上维修保养项目，维修及保养人员必须在规定的时间内巡视检查并将检查的结果填于运行记录中。

紧急维修服务要求：

1.受托方针对突发的严重事故或故障如：主控制器故障、门禁断电等应设置24小时的应急维护团队，在第一时间进行故障处理，将甲方的损失降至最低。2.在合同有效期内，应急服务团队提供24小时全天候的紧急报修服务，在接到委托方电话提出的报修要求（电话至运维团队，运维团队无法处理时直接通知厂家服务团队），服务团队在20分钟内安排人员提出反馈意见，根据事件紧急程度在12～24小时内指派有经验的厂家服务工程师到达现场处理故障。在每次紧急报修服务完成时，工程师须填写现场服务报告单并由甲方确认。

3.不可预见的其他维修工作。

系统升级改造要求：受托方应根据技术发展，与实际项目相结合，根据当前最先进的软件版本、硬件技术，为受托方提供最实用的升级建议，以确保系统始终保持先进性和稳定性。

受托方应提供原厂全年24小时的紧急报修服务。系统发生重大故障须由系统厂家提供紧急救援服务时，能保证厂家技术人员及时到场恢复系统正常。

扫描全能王
3亿人都在用的扫描App

（二）楼宇自控系统维保

楼宇自控系统招标技术要求受托方完成的工作包括（不限于）：保证楼宇自控系统的各项设备、功能稳定处于正常工作状态，委托方需受托方提供楼控系统硬件及软件的运行维修保养服务和应急现场服务等。通过每年度的维修保养服务，将被动式维护程序逐步转为主动预防和预测性维护，提高设施管理效率，降低运作成本，改善医院环境舒适度，以及最大限度地提高工作效率，从而改善和保持楼宇的高性能。

楼宇自控系统包括但不限于如下子系统（具体以现场实际楼宇自控系统为准）：热源子系统、新风空调子系统、送排风子系统、风机盘管控制子系统、给排水子系统、照明控制子系统、医疗气体监视子系统、其他设备设施监视子系统等。

受托方应至少委派 1 名高级技工全年 24 小时在医院现场值班实时监视楼宇自控系统运行状况。当系统异常时，第一时间处理。

受托方提供全年 24 小时的紧急报修服务。

受托方有义务按委托方要求，全年提供对楼宇自控系统内所有软件、硬件进行清洁清理、检查巡视、维修保养等工作。

受托方有义务按委托方要求，全年提供对楼宇自控系统内软件升级、调整调试等工作，以及对硬件的升级、调试、调整及校准等工作。在维护保养过程中要为委托方提供定制化服务，以委托方集成系统为基础，将最先进的软件、平台、硬件，与实际项目相结合，为委托方提供最实用的升级建议，以确保系统始终保持先进性和稳定性。

受托方需及时对楼宇自控系统工程资料的整理及完善：按照委托方及其运行管理人员要求，对工程资料进行分类、归档、编制及相关调整。

受托方在维护保修期间对楼宇自控系统按照《智能建筑设计标准》GB / T 50314-2015、《民用建筑电气设计标准》 GB51348-2019、《智能建筑工程质量验收标准》GB50339-2016、《建筑电气工程施工质量验收规范》GB50303-2015 等标准进行检修检测，确保符合要求。当标准进行更新或新增时，遵循最新版标准。

受托方提供与楼宇自控系统相关的系统优化建议方案、零星修理、技术服务及咨询服务。

扫描全能王
3亿人都在用的扫描App

受托方有义务配合有关楼宇自控系统与其他系统集成接入的软、硬件的方案设计及施工调试工作。

受托方负责楼控系统软件的维护、更新、备份工作。软件工程师保证在故障发生后24小时内到达现场处理故障，故障不解决软件工程师不能撤离现场，如遇到系统瘫痪等暂时处理不了的大故障，受托方的软件工程师必须写出书面的文件交给委托方（文件中必须说明故障的原因、处理方案、最快和最慢排除故障时间等），经委托方同意后才可按方案执行。

受托方应提供原厂全年24小时的紧急报修服务。系统发生重大故障须由系统厂家提供紧急救援服务时，能保证厂家技术人员及时到场恢复系统正常。

若受托方不具有以上要求相应的技术人员和能力，则需要另行委托具有相关门禁及可视对讲系统设备厂家或具有厂家给予相应授权的公司为院方提供定期的现场技术支持及技术培训，解决系统出现的故障。

需要楼控自控系统厂家技术人员每个月1次对楼宇自控系统（软、硬件）的维修保养，每月测量和检测各个自动化装置终端设备（控制器、传感器、阀门）的产品检测维修、校准和调节温度控制及相关设备，并出具检测报告。每个月要组织1次培训。

（三）能耗监管系统

能耗监管系统目前尚不明确是否搭建能耗监管系统，具体可采集信息内容尚不明确。

利用能耗监管系统进行医院能耗数据的运行监视、数据核验，负责故障上报等运行管理工作，实现医院能源在线监测、统计分析和核算单元计量，提高能源管理水平，为医院建筑诊断、节能改造提供科学依据。监测范围包括能耗监管系统采集和统计的能耗数据，如：电、天然气、水、集中供热、集中供冷、蒸汽等。

（四）智能照明系统

负责甲方范围内智能照明系统的运行模式调整、系统测试、故障维修处理。

内容四，其他要求

1、 甲方提供办公及值班用房各1间，不负责餐食及住宿，餐食及住宿由投标人自行解决。

2、 正式进场提供服务前，项目主管应提前熟悉运维设备、系统，确保服务

扫描全能王 3亿人都在用的扫描App

项目顺利过渡。

3、 所有更换的备品备件均由甲方负责（不含乙方为甲方提供服务过程中使用的维修、维护、检验、检测工器具和相关仪器设备）

内容五，服务考核标准

采购人将进行每个月度考核，根据考核情况支付月度款。

1.1.1 考核方式为每月度定期检查、不定期抽查、临时检查，以检查结果为依据，最终由甲方出具合同服务验收单。

1.1.2 乙方如果对考核结果有争议，应在收到考核结果后5个工作日内以书面形式向甲方提出理由，争议由双方协商解决。如果乙方在规定的时限内未提出理由则视为乙方认可考核结果。

1.1.3 服务验收按照合同付款周期而定，由甲方按付款周期出具考核结果及验收意见，服务验收单作为计量支付的重要条件。

扫描全能王 3亿人都在用的扫描App

服务项目考核表

考核项目	考核内容	分值	被扣分	实得分	扣分原因
（一）工作质量30分	工作质量未达到甲乙方要求	10			
	未执行作业指导书	10			
	各项工作记录不完整	10			
（二）安全管理30分	工程施工未进行安全防护	10			
	未执行安全培训制度	10			
	违反甲乙方安全管理规定	10			
（三）服务水平5分	服务工作遭到甲乙方投诉	5			
（四）卫生状况10分	现场操作卫生未达到甲乙方要求	5			
	未按规定着装现场作业	5			
（五）技术水平5分	人员技术水平未达到甲乙方要求	5			
（六）管理责任20分	制度完善落实情况	5			
	执行、培训、考核	10			
	人员保证	5			
（七）其他责任事件	发生其他责任事件，酌情扣除1-20分	-			
总计		100			

考评说明：

（1）此考核表为月报表。

（2）维保人员严格按照《维保工作手册》操作，解决问题及时、恰当。表中相应项目合格得满分。

（3）表中各项如有一项当月出现第一次不合格扣1分；当月出现第二次不合格，加扣到2分；第三次为4分，以此类推。

（4）每月考评得90分（含）以上为合格。每月考评得90分（不含）以下时，

扫描全能王 3亿人都在用的扫描App

甲方按照如下比例扣除服务方月服务费：

得分≥90 分，全额支付当月承包款；

85 分≤得分＜90 分，扣除当月承包款 5%；

75 分≤得分＜84 分，扣除当月承包款 10%；

60 分≤得分＜74 分，扣除当月承包款 20%。

低于 60 分，扣除月承包款 50%，甲方有权立即解除合同。

第三条　服务期限

乙方为甲方提供本合同约定的值守维护大运维服务的期限为 12 个月（“服务期”），自2026年 6 月 1 日起至2027年 5 月31 日止。

第四条　服务人员

经甲方审核同意，乙方指派大运维人员 9 名。

合同履行期限12个月。

项目内容分类	具体工作内容	要求服务人数	预算金额（万元）
内容一，给排水设备设施运维服务	（一）巡检内容 （二）给排水维护保养内容 （三）生活水箱清洗消毒和二次供水水质检测内容 （四）人员证书要求	最低保障人员：白班 2 人，夜班 1 人	
内容二，空调设施运维服务	（一）风机盘管、新排风系统清洗服务 （二）风机盘管，空调机组，空调冷热源、加湿、水处理设备及附属设施，新排风系统维修、维保服务 （三）分体空调、多联机、精密空调维修、维保、清洗服务 （四）空调设施运维服务其他需求 （五）人员证书要求	最低保障人员：白班 2 人，夜班 1 人	
内容三，弱电设施运维服务	（一）楼宇自控系统维保 （二）能耗监管系统	最低保障人员：白班 2 人 夜班 1 人	
	含 1 名项目主管	9 人	

第五条 物业服务人员的基本条件

乙方指派的物业服务人员应当身体健康、无不适合从事服务的各类疾病（包括但不限于传染病、精神疾病等），且着装统一、整洁、严肃，言行文明，无犯

扫描全能王 3亿人都在用的扫描App

罪记录。

第六条 甲方权利、义务

1.甲方有权对乙方指派的物业服务人员从事的本合同约定的各项物业服务工作进行指导、监督、纠正，有权要求乙方更换不符合工作要求的物业服务人员。

2.审定乙方制定的运行管理制度并提出修改意见。

3.按照本合同内容对乙方服务执行情况进行检查监督。检查监督方式为不定期巡查。每次巡查后，甲方将检查结果通知乙方。每个月初，甲方将乙方上个月发生的违约情况以书面方式告知乙方，乙方按照合同约定进行整改。

4.对乙方提出的年度工作计划进行监督。

5.如乙方丧失本合同项下相关服务、经营资质，甲方有权单方解除合同。

6.如甲方被有关部门处罚，应由甲方承担责任，若该处罚系因乙方未按照本合同履行物业服务等原因造成的，乙方应予以赔偿。

7.甲方提供的服务用房主要用于乙方办公、项目档案资料保存、工具物料存放、人员值班备勤等，办公用房与备勤用房原则上应分开，每间面积不少于10平米 。

8.甲方负责保修期内保修项目的问题处理，乙方全力协助。

9.乙方在维修维护中产生的材料费、备件费以及在维修中所产生的经甲乙双方确认的在本合同约定之外的相关人工费用由甲方承担，甲方应按月采购，如由乙方垫付，则应在次月结算给付到位。

10.合同标的设备设施系统日常维护所需的包括但不仅限于大型（含专用）工具、维修零配件、材料、药剂由甲方购置，如委托乙方采购，应实报实销。

第七条 乙方权利、义务

1.设立专门团队负责本合同标的设备设施系统的日常管理工作，并委派具有岗位资格的人员履行本合同，乙方须组织进驻人员进行业务培训、职业道德教育，以确保派驻人员具有岗位资质、经验及能力且符合政府相关规定。乙方所有人员持证上岗并按照国家安全生产规定进行作业，出现违规操作，由乙方承担相应责任。

2.向甲方提供本合同约定的物业服务，根据相关法律、法规及本合同的约定，制订服务制度、计划，并接受、配合甲方对乙方制度、计划的监督和履行合同情

扫描全能王 3亿人都在用的扫描App

况的检查。在提供物业服务的过程中，乙方负责为乙方现场工作人员配备足量的、齐全的、合格的、适用于本项目服务内容的维修、维护、检验、检测工器具和相关仪器设备，如：电动维修工具、手动维修工具、仪器仪表（包括但不限于：红外热成像测温仪、万用表、钳形电流表、漏电流钳形表、绝缘摇表、接地电阻测试仪、相序表、寻线器、温湿度检测仪、风速仪和点温枪等开展业务所需的必要工具等）。

3.建立、健全、保管和使用本合同标的设备设施系统的档案和台账，收集、整理和完善技术资料，负责做好大修记录及设备零部件更换记录，及时记载有关变更信息，并不得将甲方信息用于管理活动之外的其他用途。

4.及时向甲方通报本合同标的设备设施系统管理服务的重大事项，及时处理甲方人员的投诉，接受甲方的监督。

5.按照规范编制设备维修方案，乙方自进场之日起1月内上交本年度采购计划经甲方审定后实施；采购计划按季度进行修正，每月向甲方提供物业服务范围内的设备损益、物料计划、库存材料明细、能源统计、维修维护统计等报表，以协助甲方了解本物业运行状况。

6.乙方每月20日前向甲方书面提供次月采购计划并由甲乙双方签字确认（注明签字日期），由甲方于月底前采买到位；如甲方需乙方代为采购的，经甲方确认采购清单及采购总价并由甲乙双方签字确认（注明签字日期），甲方拨付款项后乙方在甲方批准乙方采购清单且收到款项后7日内采购完毕。

6.1甲方采购完成的材料配件经甲乙双方签字确认（注明签字日期）后，材料入库，并登记在案，随时备查。

6.2甲方委托乙方代为采购完成的材料物品经甲乙双方签字确认（注明签字日期）后，材料入库，并登记在案，随时备查。

6.3甲方委托乙方代为采购的材料费用，经甲乙双方签字确认（注 明签字日期）后，3日内由甲方报批付款。

6.4甲方委托乙方代为采购的未在月采购计划之内的紧急材料或设备配件由乙方当日向甲方提交采购报价单(如涉及相应的人工费用和税费等必须体现在报价单中)；经甲乙双方签字确认（注明签字日期）后，乙方进行采购；采购完成的材料配件经甲乙双方签字确认（注明签字日期）后，材料入库，并登记在案，

扫描全能王 3亿人都在用的扫描App

随时备查，10日内由甲方报批付款。

7.对物业的公用设施不得擅自占用和改变其功能，如需在物业内改、扩建或完善配套项目，须经甲方同意后方可实施。

8.乙方除提供本合同约定的服务事项外，须在力所能及的范围内积极完成甲方临时交办的其它任务。

9.乙方是独立的法人单位，负责承担对乙方指派的物业服务人员的管理、薪酬发放、缴纳社会保险等用人单位的全部责任。因乙方未与其指派人员签订劳动合同或未能及时足额缴纳社保而引发的劳动纠纷均由乙方承担全部责任。如果乙方未能及时妥善处理相关纠纷而使甲方成为被诉或仲裁的主体给甲方造成损失的，由乙方赔偿甲方的全部损失（包括但不限于甲方应诉所需的交通费、食宿费、律师费、公证费、鉴定费、诉讼费、生效判决或生效调解所确定的全部赔偿费用等）。乙方人员进入甲方场所进行服务，须做好安全防护工作，遵守甲方各项规章制度以及甲方的安排。乙方人员在提供服务过程中，因自身过错导致的事故、伤亡、由乙方自行负责。因乙方原因造成甲方、甲方工作人员及第三方人身损害、财产损失而产生的纠纷，乙方应处理并承担责任。

10.乙方可采用规劝等必要措施，制止物业使用人违反本合同的行为，并及时通知甲方。

11.参与项目管理区域内的突发事件处置、灾害预防、火灾扑救、暴雨、暴雪和重大事故的急救。

12.乙方不得利用甲方的场地设施，以及便利条件对外开展经营性活动服务或非经营性活动服务，一经发现甲方有权立即解除合同且不需承担任何责任。

13.乙方应按照北京市卫健委和医院疫情防控的各项要求，严格落实疫情等传染病疫情防控相关各项工作。

14.有关法律规定和当事人约定的其他权利义务。

15.按照甲方要求进行满意度调查及工作数量、质量统计及上报。

第八条　服务费用和付款方式

1.年服务费用共计人民币1,296,500.00元，（大写：壹佰贰拾玖万陆仟伍佰元，含税），其中不包含增值税的净价为1,223,113.21元，增值税税额为73,386.79元。价格组成按照投标报价中的内容执行。

扫描全能王
3亿人都在用的扫描App

2.付款方式：

（1）物业服务费按月支付，甲方于前11个月每月（自然月份）15日之前向乙方支付上月服务费用共计人民币：108,041.66元/月（大写：壹拾万零捌仟零肆拾壹元陆角陆分，含税），第12个月按照尾款余额进行支付，支付的金额为108,041.74元（大写：壹拾万捌仟零肆拾壹元柒角肆分，含税）；上述费用不包含乙方在维修维护过程中产生的材料费、备件及第三方费用，除此之外甲方不需额外支付任何费用。

（2）在甲方支付服务费之前，乙方应根据甲方的要求，向甲方提供合法增值税发票。因乙方未能提交发票而导致甲方不能付款、迟延付款的，甲方不承担逾期付款的违约责任，此外甲方付款期限相应顺延。

3.收款账户

收款人（全称）：北京华宇兴物业管理有限公司

开户银行（全称）：中国农业银行股份有限公司密云支行东门分理处

银行帐号：11130301040004116

—

第九条　违约责任

1、乙方提供的物业服务不符合约定标准的，甲方有权要求乙方限期整改，逾期仍未整改或经过整改仍然未达到约定标准的，甲方有权解除本合同，如因此给甲方造成经济损失的，乙方应予赔偿。

2.甲方应按本合同约定支付物业服务费，经乙方催促仍未支付的，乙方有权解除合同，如因此给乙方造成经济损失的，甲方应予赔偿。

3.任何一方无正当理由不得提前终止合同。

4.甲方未按本合同约定及时对应签字确认的文件进行确认或未及时付款的，如因此无法及时完成设备设施的维修维护，相关责任由甲方承担。

第十条　争议解决

基于本合同订立、履行、变更、终止、解释所引起的争议或与本合同有关的其他任何争议，甲、乙双方首先应协商解决，如协商不成，均应起诉至甲方住所地人民法院。

扫描全能王 3亿人都在用的扫描App

第十一条　合同生效及其他

1．本合同经双方法定代表人或授权代表人签字并盖章后生效。双方如欲续约，应于服务期终止前三十日内重新签署书面服务合同。

2．双方可对本合同的条款进行补充，以书面形式签订补充合同，补充合同与本合同具有同等法律效力。

3．本合同执行期间，如遇不可抗力，致使合同无法履行时，双方方应按有关法律规定及时协商处理。

4．本合同一式六份，甲方执三份，乙方执三份，具有同等法律效力。

5．本合同附件是本合同的组成部分，与合同正文具有同等法律效力。合同附件如下：

附件一 报价明细表

附件二 乙方营业执照（副本）

附件三 验收考核标准

甲方：北京市海淀区妇幼保健院

法定代表人：

或授权代表人：

日期：2026 年 5 月 27 日

乙方：北京华宇兴物业管理有限公司

法定代表人：

或授权代表人：

日期：　　年　　月　　日

白云鹤印

扫描全能王 3亿人都在用的扫描App

附件一 报价明细表

投标分项报价表

项目编号/包号：0686-2611QI054253Z 项目名称：海淀区妇幼保健院转型发展期经费保障项目基础环境运维服务采购项目　　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	内容一，给排水设备设施运维服务	550000	1 项	550000	最低保障人员：白班 2 人，夜班 1 人
2	内容二，空调设施运维服务	450000	1 项	450000	最低保障人员：白班 2 人，夜班 1 人
3	内容三，弱电设施运维服务	296500	1 项	296500	最低保障人员：白班 2 人夜班 1 人
总价（元）				1296500.00	含 1 名项目主管

扫描全能王 3亿人都在用的扫描App

统一社会信用代码

91110228735123271D

营业执照

（副 本）(1-1)

扫描市场主体身份码
了解更多登记、备案、
许可、监管信息，体验
更多应用服务。

名　　称　北京华宇兴物业管理有限公司

类　　型　有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人　白云鹤

经营范围　一般项目：物业管理；消防技术服务；电子、机械设备维护（不含特种设备）；食品销售（仅销售预包装食品）；水污染治理；餐饮管理；建筑物清洁服务；专业保洁、清洗、消毒服务；日用电器修理；计算机及办公设备维修；酒店管理；会议及展览服务；广告设计、代理；广告发布；广告制作；平面设计；企业形象策划；包装服务；打字复印；市政设施管理；企业管理咨询；社会经济咨询服务；日用百货销售；五金产品零售；灯具销售；家具销售；仪器仪表销售；服装服饰批发；日用杂品销售；化工产品生产（不含许可类化工产品）；厨具卫具及日用杂品批发；城市绿化管理；园林绿化工程施工；对外承包工程；家政服务；风力发电技术服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：餐饮服务；食品销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

注册资本　1000万元

成立日期　2002年01月22日

住　　所　北京市密云区新南路110号鼓楼街道办事处办公楼231室-2003(集群注册)

登记机关　北京市密云区市场监督管理局

2024年09月27日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过
国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

扫描全能王 3亿人都在用的扫描App

附件三 验收考核标准

服务项目考核表

考核项目	考核内容	分值	被扣分	实得分	扣分原因
（一）工作质量30分	工作质量未达到甲乙方要求	10			
	未执行作业指导书	10			
	各项工作记录不完整	10			
（二）安全管理30分	工程施工未进行安全防护	10			
	未执行安全培训制度	10			
	违反甲乙方安全管理规定	10			
（三）服务水平5分	服务工作遭到甲乙方投诉	5			
（四）卫生状况10分	现场操作卫生未达到甲乙方要求	5			
	未按规定着装现场作业	5			
（五）技术水平5分	人员技术水平未达到甲乙方要求	5			
（六）管理责任20分	制度完善落实情况	5			
	执行、培训、考核	10			
	人员保证	5			
（七）其他责任事件	发生其他责任事件，酌情扣除1-20分	-			
总计		100			

甲方签字（日期）：　　乙方签字（日期）：

扫描全能王 3亿人都在用的扫描App

考评说明：

（1）此考核表为月报表。

（2）维保人员严格按照《维保工作手册》操作，解决问题及时、恰当。表中相应项目合格得满分。

（3）表中各项如有一项当月出现第一次不合格扣 1 分；当月出现第二次不合格，加扣到 2 分；第三次为 4 分，以此类推。

（4）每月考评得 90 分（含）以上为合格。每月考评得 90 分（不含）以下时，业主方需按照如下比例扣除服务方月服务费：

得分≥90 分，全额支付当月承包款；

85 分≤得分＜90 分，扣除当月承包款 5%；

75 分≤得分＜84 分，扣除当月承包款 10%；

60 分≤得分＜74 分，扣除当月承包款 20%。

低于60分，扣除月承包款50%，业主方有权立即解除合同。

扫描全能王 3亿人都在用的扫描App

有限空间作业安全管理协议

甲方(委托单位)：北京市海淀区妇幼保健院

乙方(施工单位)：北京华宇兴物业管理有限公司

为了加强建设工程施工现场有限空间作业安全生产管理，规范有限空间作业安全生产行为，预防和控制有限空间生产安全事故的发生，切实保护施工作业人员的身体健康和生命安全，根据《中华人民共和国安全生产法》《工贸企业有限空间作业安全规定》和《有限空间作业安全技术规程》等法律法规和有关规范标准，明确关于有限空间作业的安全管理内容及甲乙双方的安全管理责 任和管理义务， 甲乙双方经过协商达成如下协议。

一、有限空间作业相关内容

1、有限空间是指在密闭或半密闭，进出口较为狭窄，未被设 计为固定工作场所，自然通风不良，易造成有毒有害、易燃易爆 物质积聚或氧含量不足的空间。

2、有限空间作业是指作业人员进入有限空间实施的施工作业 活动。

二、有限空间作业安全管理

(一)甲方的责任和义务

甲方委托专业承包单位进行有限空间作业时，应严格承包管 理，签订安全生产管理协议，并不得将工程发包给不具备相应资 质和不具备安全生产条件的单位和个人。工贸企业应当对承包单 位的安全工作统一协调、管理、定期进行安全检查发现安全问题应及时督促整改。工贸企业对其发包的有限空间作业安全承担主 体责任。承包单位对其承包的有限空间作业安全承担直接责任。

(二)乙方的责任和义务:

有限空间作业施工单位主要负责人应加强有限空间作业的安 全管理，履行以下职责:

1、建立 、健全安全生产责任制;

2、组织制定专项施工方案、安全操作规程、事故应急救援预 案、安全技术措施等管理制度;

3、保证安全投入，提供符合要求的通风、检测 、防护、照明 等安全防护设施和个人防护用品;

4、督促、检查本单位有限空间作业的安全生产工作，落实有 限空间作业的各项安全要求;

5、提供应急救援保障， 做好应急救援工作;

6、及时 、如实报告生产安全事故。

7、有限空间作业施工单位技术负责人应组织制定专项施工方 案、安全作业操作规程、安全技术措施等，根据相关规定组织审 批和专家论证等工作，并督促、检查实施情况。

扫描全能王 3亿人都在用的扫描App

8、有限空间作业施工单位安全生产监督管理部门应加强日常 的监督检查，检查内容包括有限空间作业各项规定、规范的落实 情况，有限空间作业施工现场的隐患排查情况以及安全防护设施 和个人防护用品的配备 、检测、维护等情况。

9、有限空间作业施工单位应明确作业负责人、监护人员和作业人员 。严禁在没有监护人的情况下作业。

(1)作业负责人职责:掌握整个作业过程中存在的危险危害因 素;确认作业环境、作业程序、防护设施、作业人员符合要求后， 方可作业;及时掌握作业过程中可能发生的条件变化，当有限空间 作业条件不符合安全要求时，立即终止作业。

(2)作业人员职责:接受有限空间作业安全生产培训;遵守有限空间作业安全操作规程，正确使用有限空间作业安全设施与个人防护用品:与监护者进行有效的操作作业、报警、撤离等信息沟通。

(3)监护人员职责:接受有限空间作业安全生产培训;全过程掌 握作业者作业期间情况，保证在有限空间外持续监护，能够与作 业者进行有效的操作作业、报警、撤离等信息沟通;在紧急情况时 向作业者发出撤离警告，必要时立即呼叫应急救援，并在有限空 间外实施紧急救援工作;防止未经批准的人员进入。

10、凡进入有限空间作业的，施工承包单位应实行作业审批 制度，填写《建设工程有限空间危险作业审批表》(附件)，报项 目负责人审批。未经审批的任何人不得进入有限空间作业。

11、有限空间作业施工单位，应配备符合国家标准的通风设 备 、检测设备照明设备、通讯设备和个人防护用品。防护装备应 妥善保管，并严格按照规定进行检验、维护， 以保证安全有效。

具体有限空间作业安全防护设施如下:

(1)一氧化碳检测仪及氧气含量检测仪

(2)机械通风设备(密闭空间或仅有单个出入口的有限空间)

(3)空气呼吸器、长管呼吸器等应急逃生设备

(4)安全照明灯具、安全带、安全绳索、安全梯、安全支架等 公用安全防护器具

(5)灭火器、现场呼叫联系的通讯工具

(6)个体防护用品(安全帽、劳保鞋、防护手套、护目镜)安全 护栏以及现场警示标志

12、施工单位必须编制安全专项施工方案， 并按规定进行签字审批和专家论证。

13、从事有限空间作业的特种作业人员应持有相应的资格证书，方可上岗作业。

(三)有限空间作业应遵循的原则

1、有限空间作业前，必须严格执行“先通风、再检测、后作业”的原则根据施工现场有限空间作业实际情况，对有限空间内部可能，存在的危害因索进行检测。在作业

扫描全能王 3亿人都在用的扫描App

环境条件可能发生变化时，施工单位应对作业场所中危害因素进行持续或定时检测。

2、对随时可能产生有害气体或进行内防腐处理的有限空间作 业时，每隔30分钟必须进行分析，如有一-项不合格以及出现其 他情况异常，应立即停止作业并撤离作业人员;现场经处理并经检 测符合要求后，重新进行审批，方可继续作业。

3、实施检测时，检测人员应处于安全环境，未经检测或检测 不合格的，严禁作业人员进入有限空间进行施工作业。

4、检测指标应当包括氧浓度、易燃易爆物质浓度值、有毒有 害气体浓度值等 。检测工作应符合《工作场所空气中有害物质监 测的采样规范》(GBZ159)。

5、有限空间作业危害因素检测可由施工单位自行检测，检测 时应认真填写记录，相关人员签字； 临时作业或施工单位缺乏必 备检测条件时，也可聘请专业检测机构进行检测，填写《特殊部 位气体检测记录》，并由检测单位负责人审核并签字。

6、根据检测结果，施工单位现场技术负责人组织对作业环境 危害情况进行评估，制定预防、消除和控制危害的措施，确保作 业期间处于安全受控状态。危害评估依据为《缺氧危险作业安全 规程》(GB8958)、《工作场所有害因素职业接触限值第 1部份:化 学有害因素》(GB/Z2.1)和《有毒作业分级》(GB12331)。

7、有限空间作业的施工单位应在有限空间入口处设置醒目的 警示标志，告知存在的危害因素和防控措施。

8、有限空间作业前和作业过程中，可采取强制性持续通风措 施降低危险，保持空气流通。严禁用纯氧进行通风换气。

9、当有限空间作业可能存在可燃性气体或爆炸性粉尘时，施工单位应严格按上述要求进行“检测 ”和“通风”，并制定预防、 消除和控制危害的措施。同时所用设备应符合防爆要求，作业人员应使用防爆工具，配备可燃气体报警仪器等。

10、呼吸防护用品的选用应符合《呼吸防护用品的选择 、使用与维护》(GB/T18664)的要求。缺氧条件下作业，应符合《缺氧危险作业安全规程》(GB8958)要求。

11、进入密闭空间作业时，应当至少有两人同行和工作。若空间只能容一人作业时，监护人应随时与正在作业的人取得联系，作预防性防护。

(四)安全教育及事故处理

1、有限空间作业施 L 单位每年应对作业现场负责人、监护人和作业人员进行安全教育培训。培训内容包括:有限空间存在的危 险特性和安全作业的要求;进入有限空间的程序;检测仪器、个人防 护用品等设备的正确使用;事故应急救援措施与应急救援预案等。培训应有记录， 参加培训的人员应签字确认。

2、有限空间作业工程施工前，施工单位安全生产部门应对监 护人和作业人员进行安全教育，教育内容包括作业空间的结构和 相关介质 、有限空间内可能存在的有毒有害物质，作业中可能遇 到的意外情况以及处理、救护方法等。

3、有限空间施工单位应制定有限空间作业专项应急救援预案，提高对突发事件的应急

扫描全能王 3亿人都在用的扫描App

处置能力。每年至少进行一次应急救援演练。

4、有限空间作业施工单位应配备应急救援装备，包括全面罩正压式空气呼吸器或长管面具等隔离式呼吸保护器其、应急通讯 报警器材、现场快速检测设备、大功率强制通风设备、应急照明 设备、安全绳、救生索和安全梯等基本装备。

5、有限空间发生事故时，施工单位应立即启动应急救援预案，在抢救中毒人员的同时，迅速查清有毒气体泄露源，制定应对措施。救援人员应做好自身防护，配备必要的呼吸器具、救援器材。严禁盲目施救，导致事故扩大。

此协议一式两份，甲乙双方各持一份。此协议至签字之日起生效。

甲方单位名称(章)：

负责人签字：

2026年1月27日

乙方单位名称(章)：

负责人签字：

年 月 日

消防安全管理协议书

甲方单位（以下简称甲方）北京市海淀区妇幼保健院

乙方单位（以下简称乙方）北京华宇兴物业管理有限公司

为了加强和规范消防安全管理，落实逐级消防安全责任制，依据《中华人民共和国消防法》、公安部61号令《机关、团体、企业、事业单位消防安全管理规定》、《北京市建设工程施工现场消防安全管理规定》、《北京市单位消防安全主体责任规定》等法律、法规，本着“谁主管，谁负责”的原则，签订本协议书，双方应严格遵守和执行本协议书规定的权力、责任和义务，确保运维项目的消防安全。

一、甲方权力、责任和义务

1、贯彻落实国家和北京市等有关施工现场消防安全法规和总包的消防安全管理制度，总包单位对运维项目的消防安全负总责，对运维项目的消防安全进行全面的管理、监督、检查和指导。

2、通过多种形式开展经常性的消防安全宣传教育，对现场所有人员进行消防安全培训，并有培训记录和登记；对采用新工艺、新技术、新材料、或者使用新设备有火灾危险性的，要对从业人员进行专门的消防安全教育和培训；对不接受培训、教育、考核或考核不合格以及经审查有其它不符合规定要求的人员，有权拒绝进入施工现场或清退出现场。

3、建立健全各项消防安全管理制度和操作规程，并督促落实。明确逐级和岗位消防安全职责，确定现场各分包、外包单位和各职能部门、各工种和各区域、层段等各级别和岗位消防安全责任人；建立健全施工现场的各级消防安全组织机构和义务消防队组织；对重点工种人员如：电气焊人员、防水作业人员进行登记，建立档案。

4、严格落实有关动用明火的管理制度，施工现场动用明火，应当按照规定事先办理审批手续；用火操作前对乙方电气焊工作业人员以班组或分包为单位进行用火操作交底，填写《用火申请审批表》，有甲方乙方项目主管负责人签字，并开

扫描全能王 3亿人都在用的扫描App

具当天用火证，才准许动火操作。开具用火证人员必须由消防安全专职人员担任，其他人员代理应有书面委托；开具动火证时应严格把关，根据施工情况提出有针对性的防火措施；高层、外檐和孔洞周围作业，必须要求乙方和有关作业人员配备接挡工具，并在动火证上注明具体要求和措施；有防水施工和火灾、爆炸危险作业的，应停止各种明火作业。

5、负责对乙方在运维项目中用火、用电、使用易燃易爆化学危险物品、防水作业及材料存储进行审查、批准和监督、检查。做到工程内不设置宿舍和住人，不做仓库使用和存放易燃易爆化学危险物品及易燃可燃材料；对违章指挥、违规操作等违章、违纪行为进行制止、纠正，并按有关规定进行处理。

6、负责在运维、施工现场内，按有关规定针对消防设施、器材的配置要符合国家、行业标准，要设置规范、醒目的标识，用文字或图例标明使用方法。并作为重点之一，纳入消防安全检查计划，做好检验、维修，确保火灾自动报警系统、消防给水系统、自动灭火系统、防火门、防火卷帘、防排烟设施、灭火器等保持完好有效。设置消防应急疏散通道和指示标志。确保应急照明设置、疏散指示灯标志设置应符合规范且保持完好有效。在出入口、防火门等醒目位置应设置提示火灾危险性、安全逃生路线、安全出口、消防设施器材使用方法的明显标志和警示标语。

7、保障消防车通道、疏散通道和安全出口畅通，公共场所的门窗不得设置影响逃生和灭火救援的障碍物，保证防火防烟分区、防火间距、建筑构件、建筑材料和室内装修、装饰材料、电器产品、燃气用具符合消防技术标准

8、定期召开消防安全会议、组织防火检查，督促落实火灾隐患整改；有针对性的部署做好防水施工、聚苯保温材料进场存放安装、冷却塔、贵重机器设备（电梯、冷水机组、空调机等）安装以及装修等各阶段的防火工作；协调和处理本施工现场的有关消防安全问题。

9、发生火灾，应及时报警、迅速组织扑救和人员疏散。紧急情况下甲方乙方有权调用乙方的相关人员及物资。

10、积极配合各级消防监督检查机关的检查，参与对火灾事故的调查、处理。

二、乙方的权利、责任和义务

1、贯彻落实各级政府及相关部门有关施工现场消防安全的法规和总包的消防安

扫描全能王 3亿人都在用的扫描App

全管理制度，对运维项目中的消防安全管理负全面责任。

2、负责建立健全本单位的防火组织及义务消防队组织，明确消防安全责任人，消防安全管理人，专兼职消防管理人员。在本施工区域内，尤其是重点部位要按规定配备相应的灭火器材，并保证灵敏有效。

3、电气焊等特种作业人员必须持证上岗，用火操作前，必须到甲方乙方用火审批部门办理动火证，不得由他人代理。在操作中应确保高层、外檐和孔洞周围作业对电气焊割产生的火花、焊渣有接挡和封堵措施，并避免与防水施工、冷却塔安装等易燃危险性作业同时交叉进行；要清除周围易燃可燃物，配备灭火器材或灭火用水，设专人看火监护。禁止非焊工电气焊操作。

4、负责对本单位在施人员进行消防法规、制度、操作规程和施工现场火灾危险性的教育；进行报火警、扑救初起火灾和自救逃生知识和技能的教育；对运维项目中采用的新工艺、新技术、新材料、或者使用的新设备必须了解、掌握其安全消防技术特性，经培训教育后方可上岗作业。在消防安全教育或安全活动中如需要，可要求甲方提供帮助。

5、按北京市有关规定，不准存放易燃、易爆化学危险物品和易燃可燃材料。甲方指令乙方违反上述规定的，乙方有权拒绝。在宿舍和库房内禁止使用可燃材料做分割和围挡。严禁在班组内私接乱拉电线、使用（“热得快”、电饭锅、电褥子等）电热器具；使用液化石油气应经甲方批准，经审批有合格证后才准许使用。乙方使用易燃易爆化学危险品，应向甲方乙方有关部门提出申请，经甲方乙方批准和登记，有可靠的防火安全措施后才准许使用和存储。

6、负责所在区域及所属班组内的消防安全管理，并制定消防应急预案。

7、经常进行自我防火安全检查，及时制止、纠正各种违章用火、用电和违章操作行为，在防火安全检查中发现的消防隐患及问题，应及时整改或采取必要的安全措施，并及时通报甲方乙方有关部门共同协商解决，消除消防隐患。

8、积极配合、服从各级消防机关、部门及甲方的消防安全监督、检查和管理，对于查出的防火安全问题要及时进行整改，并将整改情况书面报甲方备案。

9、发生火灾事故，要立即向甲方报告，并迅速组织扑救，事后要积极协助有关部门进行调查，如发生迟报或隐瞒不报造成严重后果的，要承担相应责任。

10、因乙方责任造成的火灾事故，导致甲方或其他方人身伤亡和经济损的，乙方

扫描全能王 3亿人都在用的扫描App

承担全部经济损失和法律责任。

本协议与合同同时签定，并从签定之日起生效，合同到期后，本协议同时终止。

甲方（盖章）：

法定代表人（或授权代表）：

签订日期：2026年5月29日

乙方（盖章）：

法定代表人（或授权代表）：

签订日期：　　年　　月　　日

扫描全能王 3亿人都在用的扫描App

外包外租单位安全协议

甲方：北京市海淀区妇幼保健院

乙方：北京华宇兴物业管理有限公司

依据《中华人民共和国安全生产法》、《中华人民共和国消防法》、《医疗机构消防安全管理九项规定（2020年版）》等法律法规和规范性文件，为全面落实安全生产管理工作,有效防范和遏制安全事故的发生，明确安全生产管理责任：

1.甲乙双方树立安全第一的思想，坚持“安全第一，预防为主，综合治理”的方针。

2.乙方应建立和健全安全管理制度，合同约定期内，乙方有专人负责本单位的有关安全工作。乙方法人代表或者委托管理人为乙方安全责任人。

3.乙方应有健全的安全生产管理组织体制，各工种的安全生产操作规程，特种作业人员的审证、执证上岗制度，制定各级安全生产岗位责任制及定期安全检查制度、安全教育制度等。

4.乙方应确保在与甲乙方签订承包、承租合同前有相应资质，乙方应遵守甲乙方单位安全生产有关制度、规定和要求，并对乙方员工进行安全教育培训并留存培训记录，甲乙方应对乙方院内承包场所定期进行安全检查，填写检查记录，发现隐患及时整改。

5.乙方应按照《中华人民共和国安全生产法》有关要求，对员工进行上岗前安全生产培训，特种作业人员需取得相应上岗证，方能上岗。依照相关法规，甲乙方应组织乙方全体在院工作人员开展安全培训及演练每年不少于两次，并填写相关培训记录。

6.乙方严格按照国家各类安全法律、法规的要求，实施安全生产管理，并结合甲乙方所有安全管理规定、制度等，做好安全防范，杜绝发生安全事故。

7.乙方应严格要求员工在承包区域内，禁止吸烟，严禁使用大功率电器，严禁使用明火和做饭，严禁私接乱拉电线，严禁电动车进楼，严禁给电动车及电动车电瓶充电等违规行为。

8.本协议一式贰份，双方各执壹份。

甲方：

（盖章）

联系人：

电话：

2026年5月27日

乙方：

（盖章）

联系人：

电话：

年　月　日

扫描全能王 3亿人都在用的扫描App