

北京市马家楼接济服务中心 2025 年物业管理服务采购项目合同

甲方：北京市马家楼接济服务中心

乙方：北京德福缘物业管理有限公司

二〇二五年



北京市马家楼接济服务中心 2025 年物业管理服务采购项目合同

甲方：北京市马家楼接济服务中心

法人证书号：1211000066310496X9

法定代表人：姜国辉

乙方：北京德福缘物业管理有限公司

统一社会信用代码：91110000801496245R

法定代表人：王彬

北京市马家楼接济服务中心（甲方）的 2025 年物业管理服务采购项目，由经甲方公开招标后中标的北京德福缘物业管理有限公司（乙方）承接。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》、《北京市物业管理办法》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，就乙方为甲方提供物业服务的有关事宜，协商订立本合同。

第一章 物业项目基本情况

第一条 物业管理服务采购项目（以下简称“本物业”）基本情况如下：

名称：北京市马家楼接济服务中心 2025 年物业管理服务采购项目

类型：办公。

坐落位置：北京市丰台区潘家庙北路 221 号。

第二条 物业服务用房包含 3 号楼 5 层 2 间（2520 室和 2522 室），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、人员值班备勤和基本住宿用房。

第二章 物业服务事项、标准及有关约定

第三条 合同履行期限：自合同签订之日起至 2026 年 2 月 28 日止。

第四条 乙方提供的物业服务内容和服务质量标准包括以下方面：

一、包括但不限于 2 号楼 1-6 层、3 层连廊、4 层连廊、3 号楼 5 层、地下一层、屋面附属用房、院区地上公共区域、门前道路等区域的日常保洁及积水池清淘、垃圾清运等。（标准见附件 1）

二、基础设施设施维修保养。（标准见附件 1）

三、电梯设备巡检、维护保养及年检。（标准见附件 1）

四、机具（院内清扫车、楼内清洁机、除草机、升降梯等）、设备的自控系统的维修保养。（标准见附件 1）

五、应急工作及配合保卫科对院区进行巡视，范围包括日常公共区域设施、机房设备、院区及楼内。（标准见附件 1）

六、分体空调、中央空调系统的运行维护保养。（标准见附件 1）

七、配电室运行维护、避雷、生活用水、换风系统等设备的年检。（标准见附件 1）

八、弱电维保。（标准见附件 1）

九、消防维保。（标准见附件 1）

十、后厨维保。（标准见附件 1）

第五条 考评验收标准：

乙方应按照物业服务标准和本合同及附件约定的物业服务内容和服务质量标准提供物业服务，服务质量应当符合国家、北京市现行标准和行业标准及合同与附件要求。甲方根据本合同及附件等约定的服务内容、标准等要求对乙方服务进行定期考评和终期验收，合同服务期满后甲方对乙方进行品质服务满意度调查，《品质服务满意度调查表》（见合同附件 2）。

第三章 物业服务收费

第六条 本物业管理区域物业服务收费方式为：

1.本物业管理区域物业服务费用为：2443500 元（人民币大写：人民币贰佰肆拾肆万叁仟伍佰元整）。该费用为固定费用，最终以财政预算批复金额为准。乙方不得违反合同约定增加费用、降低服务标准或减少服务项目。

2.付款方式：甲方分三次支付物业费，在本合同生效且乙方向甲方支付完成履约保证金，甲方履行相关财政资金审批手续后的十五个工作日内向乙方支付合同总价的 60%，即人民币 1466100 元（大写：壹佰肆拾陆万陆仟壹佰元整）；在 2025 年 12 月 31 日前，乙方向甲方提交服务报告、总结等服务文档且考评合格，甲方向乙方支付合同总价的 30%，即人民币 733050 元（大写：柒拾叁万叁仟零伍拾元整）；2026 年 2 月 25 日前且经甲方对乙方服务进行考评验收合格、签署履约验收单，甲方履行相关财政资金审批手续后十五个工作日内支付合同总价 10%，即人民币 244350 元（大写：贰拾肆万肆仟叁佰伍拾元整）。甲方每次付款前乙方应向甲方开具等额合法可报销的增值税发票，否则甲方有权延迟或拒绝付款，且不承担任何违约责任。

甲方开票信息如下：

户名：北京市马家楼接济服务中心

开户行：建行右安门支行

账号：11001071600058000013

3.履约保证金：乙方应在本合同生效后 15 个工作日内按招标文件中提供的履约保证金保函格式或甲方可以接受的其他形式向甲方支付合同款的百分之五作为监督物业服务的履约保证金，金额为：122175 元，（大写人民币：壹拾贰万贰仟壹佰柒拾伍元整）。如果乙方未能按合同规定履行其义务，甲方有权从履约保证金中先行获偿相应金额的违约金、赔偿金，履约保证金金额不足时，乙方应当在接到采购人通知后 3 个工作日内补足。合同履行完毕后，甲方在履行相关审批手续后的 30 个工作日内，如乙方提供的服务满足合同约定及甲方要求无质量、安全问题和其他违约行为，无息退还履约保证金。

4.甲方设备设施维修维护由乙方负责并承担所有费用，乙方承诺维修中所涉及配件为所维修设备原厂配件或原厂指定配件。若甲方对报价及给出的配件规格型号不满意可以自行采购，采购配件费用由乙方支付。如设备设施系统核心部件损坏，经厂家或相关权威部门鉴定，属无修理价值的，由甲方进行设备更换处理。

5.甲方付款如遇到国库财政预算支付的限制，甲乙双方另行协商解决，也可顺延付款期限，甲方不承担违约责任，但甲方应当将延迟付款理由通知到乙方，且在支付限制解除后立即完成对乙方的付款。乙方不得因此暂停、终止、拒绝、

延迟义务的履行。

6.乙方应遵守与项目经费管理使用相关的财会制度，确保专款专用，积极配合甲方或甲方上级对该项目进行巡察、审计、检查、评审等相关工作，并对巡察、审计、检查、评审等反馈情况中涉及乙方的问题做出书面说明和按要求整改。

7.服务期内由于财政政策发生变化，导致本合同无法全部或部分履行，甲乙双方另行协商解决。

第四章 权利与义务

第七条 甲方的权利义务：

1.有权要求乙方按合同及附件约定提供物业服务；

2.有权审定乙方拟定的物业服务方案、明确物业服务质量标准，考评验收标准，监督乙方履行本合同，对乙方提供的物业服务有管理、考核、监督检查和建议、督促的权利；乙方管理服务工作及实施制度的执行情况，原则上按照合同约定的条款执行，对乙方监督的具体内容按照合同附件执行，乙方需每季度向甲方提交各项服务相关台账，甲方每季度对乙方管理服务工作进行考评。

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.按有关规定及本合同约定缴纳物业服务费；

5.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；

6.乙方未按本合同履行相关义务和服务约定，甲方有权扣减相应得服务费用；

7.乙方所派人员需接受甲方的监督及管理，甲方有权要求乙方更换或撤回失职或不合格人员，乙方应于3日内给予调换。乙方未及时予以调换或补充人员的，根据未能及时到岗天数，甲方有权视情予以扣减相应的物业管理服务费；

8.甲方为乙方服务人员提供基本住宿、办公和用餐条件，用餐费用由乙方负担。

9.有关法律规定和双方约定的其他权利义务。

第八条 乙方的权利义务：

1.乙方在签订合同后，应向甲方提供服务费用方案，根据有关法律、法规

规定和合同及附件的约定，制定物业管理制度和服务方案，开展物业管理服务，收取物业服务费；物业管理制度和服务方案报送甲方审核通过，同时接受甲方检查、监督、考核；

2.按照本合同和附件约定的物业服务事项（含附件所列服务事项）和标准提供物业服务，保证服务质量符合国家及北京市地方现行标准、行业标准及甲方要求。乙方保证在合同履行期间内持续具有物业服务企业资质。如在合同履行期间内，乙方的服务资质被取消，甲方有权解除本合同；

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；并对在本合同签订、履行期间所知悉的甲方及本合同相关信息负有保密义务，未经甲方书面同意，不得泄露给任何第三方，否则，乙方应承担由此给甲方造成的全部损失；

4.对甲方和物业使用人违反本合同和管理规约的行为，采取告知、劝阻和向有关主管部门报告等方式督促甲方和物业使用人改正；

5.乙方不得将本合同物业服务内容擅自分包、转包或委托其他任何第三方完成。经过甲方同意，乙方可将本物业管理区域内的专项服务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，不得将物业服务中的主体或关键性项目转让给其他单位或个人。乙方应当将委托事项及受托企业的信息向甲方报备并取得甲方同意。乙方与受托企业签订的合同中约定的服务标准，不得低于本合同约定。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。乙方擅自将本物业管理区域内的专项服务委托给其他单位或个人的，甲方有权解除本合同；

6.乙方派出的人员应当能够满足甲方服务需求和质量要求，保证其派出的服务人员具有相关岗位要求的专业资质和工作能力，能完成本合同约定的全部服务工作。所派人员产生的劳动或劳务纠纷等由乙方承担全部责任；

7.乙方应加强服务人员的日常管理教育和业务培训，应进行岗位职责、劳动纪律、保密、安全生产及行业业务规范的教育，并对服务人员日常工作情况、遵章守纪等情况进行考核和记录。乙方需在合同签订之日起在工作区域安装面部或指纹识别考勤打卡设备，用于记录服务人员的在岗情况，每月5日前应向甲方如实报送上月服务人员的考勤记录，每月28日前向甲方报送下月的工作排班计划，

并接受甲方的监督核实。

8.制定预防火灾、水灾、疫情、恶劣天气等应急突发事件的工作预案，并按照相关部门及甲方要求，积极做好院区应急保障工作，及时储备应急物资；明确妥善处置应急事件或急迫性维修的具体内容，根据甲方要求以及院区的实际情况，及时消除安全隐患。如发生重大安全事故及时配合甲方做好救灾、抢险、善后等工作。

9.乙方应遵守有关的安全管理规定，落实安全生产责任制，采取有效的措施保障好甲乙双方管理服务人员及其他人员的安全，并与甲方签订安全责任书。乙方实施锅炉、电梯、电气、制冷以及有限空间、高空、施工动火等涉及人身安全的作业，应当具备相应资质或者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；

10.遵守甲方的规章制度，向甲方告知本物业区域内物业服务的有关情况，及时向甲方通报本物业区域内有关物业服务的重大事项；

11.乙方项目负责人为：杜炎鹏，联系方式 13520766311。乙方更换项目负责人的，应在征求甲方意见并同意后于 7 日内在本物业管理区域内的显著位置公示。甲方决定要求更换项目负责人的，乙方应当于 7 日内更换。

12.接受甲方和物业管理主管部门的监督，对甲方和物业管理主管部门提出的建议和督促要求及时整改，不断完善管理服务，每月向甲方提交本合同履行情况的书面服务报告；

13.乙方在本合同约定的物业服务期限届满后，应自届满之日起三日内，按照甲方的要求及本合同的约定完成物业管理的交接。乙方延迟交接的，每延迟一天，按照合同总金额的万分之三向甲方支付违约金，直至乙方完整交接；

14.由于乙方原因造成甲方设备、物品损坏，乙方应照价赔偿；

15.乙方必须保证每日 24 小时有专人值班，遇有报修时，10 分钟内到达现场，及时维修（特殊情况除外）。乙方应当严格做好每班次值班和设备运行、维修记录，字迹要清楚、正确详细，不准伪造记录数据或补记记录；

16.本合同签字生效后，乙方应当与甲方原物业服务承接方做好物业服务衔接，确保所有事项顺利交接；

17.有关法律规定和双方约定的其他权利义务。

第五章 合同终止

第九条 本合同期限届满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约定继续提供服务，承担本合同约定的各项义务和相关法律责任至有新的物业服务企业承接之日止，并与新的物业服务企业妥善办理所有事项交接工作，在此期间的物业服务费根据实际服务情况综合考虑本合同约定标准和下年度财政预算金额，在财政预算批复范围内支付。乙方不得中断向甲方提供服务，不得损害甲方合法权益。

第十条 本合同终止或解除后，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全部物业服务用房和全部物业管理档案资料等。

第十一条 在本合同履行期间，如遇不可抗力事件（指甲乙双方订立合同时不可预见、不能避免且不能克服的客观自然情况及社会事件如战争、动乱、政策调整等。）致使本合同无法履行时，遇不可抗力的一方应立即将事件情况书面告知另一方，并在十日内提供事件详情及合同不能履行或需要延期履行的书面资料，甲乙双方认可后协商终止本合同或者暂时延迟合同的履行，双方为此均不负责任。服务费用按照实际服务天数及项目所产生费用进行结算，后续物业费用按剩余服务天数计算并退回给甲方。若因一方怠于履行通知义务导致另一方损失扩大的，怠于履行一方应当在损失扩大的范围内承担赔偿责任。

第十二条 在本合同履行期间，如遇甲方根据上级要求对甲方房屋进行除险加固改造工程等导致合同不能继续履行的情况，本合同终止，甲方应提前 15 天通知乙方。有关费用及服务以实际履行部分进行清算结算。

第六章 违约责任

第十三条 甲方应按合同约定时间支付服务费用，无正当理由逾期支付的，每逾期一天，乙方有权要求甲方按照应付但未付金额 0.01% 向乙方支付违约金。

第十四条 甲方按季度对乙方服务全过程进行考评。乙方季度考评不合格，应视情扣减物业服务费。扣减标准为每发生一次且扣减服务费总额 5-10% 的费用，乙方应按甲方考评意见对服务不达标项目进行整改，拒不整改的甲方有权要求乙方按照合同金额 20% 向甲方支付违约金，并有权解除合同且要求乙方返回甲

方已经支付的部分或全部服务费用，由此给甲方造成损失的，乙方应当继续赔偿。

第十五条 服务期满前，甲方有权对乙方的服务进行终期验收，乙方服务未能通过验收的，不予支付尾款，履约保证金不予退还，乙方还应当按照合同金额20%向甲方支付违约金。发生此种情形甲方有权解除合同，并要求乙方返回甲方已经支付的服务费用，由此给甲方造成损失的，乙方应当继续赔偿。

第十六条 甲、乙双方对物业服务质量发生争议的，双方可共同委托物业服务评估监理单位就乙方的物业服务质量是否符合本合同约定的服务标准进行评估；管理服务达不到本合同约定的服务内容和标准的，应当承担采取补救措施以及评估费用并按本合同约定承担赔偿责任、违约责任。

乙方每发生一次给甲方造成严重工作影响的事故，按照本合同总金额的5%支付违约金，甲方并有权解除合同。因乙方原因给第三方造成损害的，由乙方承担责任。

第十七条 乙方未按本合同的约定履行，每逾期一日或每出现一次违反甲方规章制度、劳动纪律、服务不符合约定等违约行为，甲方有权要求乙方按本合同总金额的5%向甲方支付违约金，或按本合同第七条第6项的约定处理。

乙方在物业服务期内累计逾期履行超过三（含）日，或累计出现三（含）次以上违约行为，甲方有权解除本合同。

第十八条 乙方在服务期限内不得擅自停止物业服务，否则甲方可要求乙方继续履行，并按照合同总金额的5%向甲方支付违约金，并按服务停止天数核减乙方服务费用。乙方擅自停止物业服务达到5天仍不履行的，甲方有权解除合同并要求乙方支付违约金。违约金不足以赔偿甲方损失的，乙方应当另行赔偿甲方损失。

第十九条 乙方在日常管理服务过程中出现扰乱公序良俗秩序的行为，按事件影响范围应视情扣减相应物业服务费，并承担消除影响、赔偿因此给甲方造成的损失等责任。

第二十条 除不可抗力、政策法规、政府决定及财政政策发生变化外，甲、乙双方均不得提前解除本合同，否则解约方应当承担相应的违约责任；造成损失的，解约方应当承担相应的赔偿责任。

第二十一条 甲方有权自履约保证金、物业服务费用中直接扣除按本合同

约定乙方应支付的违约金、赔偿金等，违约金不足以赔偿甲方损失的，乙方应当另行赔偿甲方损失。乙方存在违约行为或考评不合格，甲方有权暂不支付下期服务费，直至乙方整改合格。

第七章 通知及送达

第二十二条 双方因履行本合同或与本合同有关的一切通知都必须按照本合同中的地址与联系方式，以书面形式或双方确认的电子邮件、传真或类似的通讯方式进行。采用信函形式的应使用挂号信或者具有良好信誉的特快专递送达。如使用电子邮件、传真或类似的通讯方式，通知日期即为通讯发出日期，如使用挂号信件或特快专递，通知日期即为邮件寄出日期并以邮戳为准。

第二十三条 任何一方的联系方式发生变更的，应于变更之日起三日内书面通知对方。否则，由此导致的不利后果由变更一方承担。如果因接受方原因（包括但不限于接受方相关信息变更未及时通知、地址错误、无人签收或拒收、电子邮箱地址不存在或者邮箱已满或者设置拒收等）导致通知发送失败，则发送方按照上述地址以寄送方式送达的书面文件，寄送后第3个工作日视为送达；以电子邮件、传真等类似方式送达的书面文件，以发送时间作为通知送达时间。

第八章 争议解决

第二十四条 合同履行过程中发生争议的，双方可通过协商解决或向物业所在地物业纠纷人民调解委员会申请调解的方式解决；不愿协商、调解或协商、调解不成的，可向甲方住所地人民法院提起诉讼。发生争议及解决争议期间，乙方应当继续按合同约定提供物业服务。在调解或诉讼期间产生的物业服务费用，依照有关部门出具的调解书或诉讼判决结果进行结算。

第九章 附则

第二十五条 本合同经双方法定代表人或授权代表签字并加盖单位公章后生效。

第二十六条 本合同正本连同附件一式陆份，甲、乙双方各执叁份，具有同等法律效力。

第二十七条 下述文件为本合同不可分割的组成部分并与本合同具有同等效力：

- (1) 本合同附件及在本合同履行过程中，乙方提交的服务方案、协议（如有）；
- (2) 招标文件及补充通知；
- (3) 投标文件及相关承诺书、澄清文件；
- (4) 中标通知书。

附件 1：采购需求

附件 2：品质服务满意度调查表

附件 3：廉政合同

甲方（盖章）：
法定代表人（签字）：
或授权代表（签字）：
地址：北京市丰台区潘家庙北路 221 号
电话：010-87599022

2025 年 3 月 1 日

乙方（盖章）：
法定代表人（签字）：
或授权代表（签字）：
地址：北京市东城区永生巷 4 号
电话：010-67111176

2025 年 3 月 1 日

附件1



采购需求

一、物业项目基本情况

名称:北京市马家楼接济服务中心 2025 年物业管理服务采购项目

类型: 办公

坐落位置:北京市丰台区潘家庙北路 221 号

房屋建筑面积:40405.86 平方米

物业服务面积: 21827.77 平方米

二、物业服务区域及内容

(一) 保洁

1.2 号办公楼 1-6 层;

2.3 层、4 层连廊;

3.3 号接待楼五层;

4.地下一层;

5. 其他区域保洁服务

(1) 院区地上公共区域;

(2) 门前道路;

(3) 屋面附属用房。

(二) 维修项目

承担所有区域基础公共设施设备的维修维护。房屋建筑本体共用部位:水、电、气类、基础设施设备类(楼盖、屋顶、梁、柱、内外墙体和基础等承重结构基础部位、外墙面、楼梯间、走廊通道、门厅、地面、金属构架、卫浴洁具、办公家具(共用的上下水管道、管井、落水管、污水井泵、照明等)的维修、养护和管理。

(三) 设备设施维护保养

(1) 电梯设备 8 部客梯 2 部食梯巡检、维护日常保养及年检;

(2) 分体空调 12 台、中央空调(地源热泵)系统、换风系统的运行清洗、维护、保养,深水井泵清洗、维护;

(3) 高压配电室运行维护;

(4) 弱电维保: 低压配电室、停车系统、门禁系统、网络、监控系统、电话系统、消费系统、有线电视、会议音响设备;

(5) 消防维保: 消防泵房的日常清洁维护、消防设施的检测保养、消防管道的年检;

(6) 生活用水泵房日常清洁, 运行, 维护;

(7) 后厨维保: 后厨所有餐厨设备设施的检修、维护、保养, 隔油池定期清洁维护, 清洗烟道, 天然气管道的维护与保养;

(8) 中水机房的日常巡视维护。

(四) 年检项目

- (1) 饮用水水质检验;
- (2) 避雷设施检验;
- (3) 高压配电电器、器具检验;
- (4) 消防电气检验;
- (5) 电梯检测;

(五) 其他服务内容

- (1) 化粪池清淘;
- (2) 垃圾清运、餐厨垃圾清运;
- (3) 所有玻璃窗清洗最少一个季度擦洗一次;
- (4) 公共区域消毒;
- (5) 所有区域消杀蚊虫、灭鼠;
- (6) 配合采购人做好应急预案及突发事件的快速处理;
- (7) 提供公共卫生低值易耗用品;

(8) 采购人设备设施维修维护由投标人负责, 如设备设施系统核心部件损坏, 经厂家或权威部门鉴定, 属于无维修价值的, 由采购人进行设备更换处理, 其它所有项目及维修费用全部由物业公司承担。

主要设备的维保服务, 其中包括:

1) 电梯

序号	品牌	电梯型号规格	台数
L1	捷特达	TWJ-500 3/3/3	1
L2	捷特达	TWJ-500 3/3/3 (贯通门)	1
L3-L4	TOSHIBA	ELCOSMO-LL(侧对重) P21D(1600)-2S60-6S/6F	2
L5	TOSHIBA	ELCOSMO-LL(侧对重) P21D(1600)-2S60-6S/6F	1
L6-L7	TOSHIBA	ELCOSMO-V(侧对重)	2

		P14N(1050)-CO60-7S/7F	
L8-L9	TOSHIBA	ELCOSMO-V(侧对重) P14N(1050)-CO60-8S/8F	2
L10	TOSHIBA	ELCOSMO-V(侧对重) P14N(1050)-CO60-8S/8F	1

2) 配电室

序号	设备名称	规格型号/特征	单位	数量
1	干式变压器	名称: 变压器 型号: SCB-10 容量 (k·VA) : 2000	台	2
2	高压成套配电柜	名称: AH1/AH8 型号: KYN28	台	2
3	高压成套配电柜	名称: AA2/AA7 型号: KYN28	台	2
4	高压成套配电柜	名称: AH3/AH6 型号: KYN28	台	2
5	高压成套配电柜	名称号: AH4/AH5 型号: KYN28	台	2
6	低压开关柜	名称、型号: AA1/AA18	台	2
7	低压开关柜	名称: AA2 型号: GCK	台	1
8	低压开关柜	名称: AA5/AA6/AA7/AA9/AA10/AA13/AA14 型号: GCK	台	8
9	低压开关柜	名称: AA8 型号: GCK	台	1
10	低压开关柜	名称: AA11	台	1

		型号: GCK		
11	低压开关柜	名称: AA17 型号: GCK	台	1
12	低压电容器	名称: AA3/AA4/AA15/AA16 型号: GCK	台	4
13	直流馈电屏		台	2
14	蓄电池屏(柜)		台	1
15	配电室监控系统	型号: TD-2000	套	1

3) 给排水设备

序号	名称	型号	性能参数	数量 (台)	品牌(厂家)
1	智慧型无负压供水设备	HRW46/50-0.3-2	Q=46m ³ /h H=50m N=5.5Kw	1	北京盈润丰
	主泵	CDL20-5	Q=24m ³ /h H=50m N=5.5Kw	2	南方特泵
	稳流罐	Ww600	不锈钢	1	上海金盈
	真空抑制器	ZKYZQ05	不锈钢	1	北京盈润丰
	负压检测系统	SL-ZJ	-----	1	北京盈润丰
	防负压反馈控制系统	ZWL-370	-----	1	北京盈润丰
	少水探测装置组件	XS-T265	-----	1	北京盈润丰
	少水控制系统组件	XS-K265	-----	1	北京盈润丰
	智能工业自动控制系统	变频系统	ACS-510 系列	1	瑞士 ABB
		预磁通组件	ACS-MNEP	1	瑞士 ABB
PFC 控制器模块		ACS-PFC2	1	瑞士 ABB	
模拟信号采集组件		ACS-IN	1	瑞士 ABB	
模拟/数字转换模块		ACS-A/D	1	瑞士 ABB	

		CPU 处理控制器	ACS-32801	1	瑞士 ABB
		数字/模拟转换模块	ACS-D/A	1	瑞士 ABB
		模拟信号输出组件	ACS-OUT	1	瑞士 ABB

水泵参数:

序号	名称	型号	性能参数			数量 (台)	品牌 (厂家)
			m ³ /h	m	kw		
2	潜水排污泵	50WQ40-15-4	40	15	4	2	沈阳中晨
	耦合	50	/	/	/	2	沈阳中晨
	浮球		/	/	/	2	沈阳中晨
	双电源配电箱	SDY-DKX4/2	/	/	4	1	沈阳中晨
3	潜水排污泵	50WQ20-15-1200-2.2	20	15	2	8	沈阳中晨
	耦合	50	/	/	/	8	沈阳中晨
	浮球		/	/	/	8	沈阳中晨
	双电源配电箱	SDY-DKX2.2/2	/	/	2	3	沈阳中晨
	配电箱	DKX2.2/2	/	/	2	1	沈阳中晨
4	潜水排污泵	65WQ40-15-1400-5.5	40	15	6	8	沈阳中晨
	耦合	65	/	/	/	8	沈阳中晨
	浮球		/	/	/	8	沈阳中晨
	双电源配电箱	SDY-DKX5.5/2	/	/	3	4	沈阳中晨
5	潜水排污泵	50WQ15-15-1200-1.5	15	15	2	2	沈阳中晨
	耦合	50	/	/	/	2	沈阳中晨
	浮球		/	/	/	2	沈阳中晨
	双电源配电箱	SDY-DKX1.5/2	/	/	2	1	沈阳中晨
6	紫外线消毒器	480W 16 管				1	沈阳中晨

4) 中水机房设备

序号	名称	型号	数量 (台)	品牌 (厂家)
1	格栅	TLGS-7.5	1	钢板防腐, 涛林公司

2	毛发聚集器	TLMF-7.5	1	不锈钢, 涛林公司
3	一级提升泵	Q=8m ³ /h H=18m P=1.1kw	2	南方特种泵业
4	生物曝气机	Qs≥2.5m ³ /min H=2.2KW	2	章丘明风
5	二级提升泵	Q=8m ³ /h H=18m P=1.1kw	2	南方特种泵业
6	回供泵	Q=16m ³ /h H=46m P=4.0kw	2	南方特种泵业
7	消毒加药装置	TLJY-I	1	美国米顿罗
8	中水预处理器	TL-YC-150,外形尺寸: 4.5×4.0×2.0m	1	玻璃钢涛林公司
9	菌曝反应器	TL-JP-150,外形尺寸: 5.0×2.5×2.5m	1	钢板防腐涛林公司
10	中水储存器	TL-C-150,外形尺寸: 4.0×3.0×2.5m	1	玻璃钢涛林公司
11	系统综合控制柜	XL-21	1	施耐德电气件, 自动控制
12	回供控制柜	XL-21	1	施耐德电气件, ABB 变频器, 自动控制
13	自来水补水	DN100	1	隔断式
14	管道、管件、阀门等	DN25-100	1	UPVC\钢塑

5) 电气设备

序号	名称	型号	单位	数量	备注
1	-1AL1	800*1800*400	台	1	盛隆电气
2	RF	600*800*250	台	2	盛隆电气
3	SF2	600*800*250	台	1	盛隆电气
4	=B13	500*500*160	台	1	盛隆电气
5	-1AL-2	500*500*160	台	1	盛隆电气
6	-1AL-3	600*500*160	台	1	盛隆电气
7	ZSBF	400*500*160	台	1	盛隆电气

8	控制箱-1	600*800*250	台	0	盛隆电气
9	DT1-9	600*800*300	台	9	盛隆电气
10	DT9-10	600*800*300	台	2	盛隆电气
11	SHSB	600*800*250	台	1	盛隆电气
12	PWB-S	600*800*250	台	0	盛隆电气
13	-2ALE-1	600*800*250	台	1	盛隆电气
14	-1ALE-6	600*800*250	台	1	盛隆电气
15	AP1	800*2000*800	台	1	盛隆电气
16	AP2	800*2000*800	台	1	盛隆电气
17	PWB-D	600*800*250	台	0	盛隆电气
18	SF-5	600*800*250	台	1	盛隆电气
19	1ALE-1~5、7	600*800*250	台	6	盛隆电气
20	SYRB	600*1000*300	台	1	盛隆电气
21	控制箱-2	600*800*250	台	0	盛隆电气
22	控制箱-3	600*800*250	台	2	盛隆电气
23	控制箱-4	600*1000*250	台	1	盛隆电气
24	-2AL-1	500*300*160	台	1	盛隆电气
25	主食加工间 1、2	500*300*160	台	2	盛隆电气
26	副食操作间 1	500*300*160	台	1	盛隆电气
27	副食操作间 2	500*300*160	台	1	盛隆电气
28	洗碗间 1	500*300*160	台	1	盛隆电气
29	洗碗间 2	500*300*160	台	1	盛隆电气
30	冷荤加工间	500*300*160	台	1	盛隆电气
31	肉类加工间	500*300*160	台	1	盛隆电气
32	蔬菜加工间	500*300*160	台	1	盛隆电气
33	多功能厅 1、2	300*300*160	台	2	盛隆电气
34	LL	500*300*160	台	2	盛隆电气
35	CF	800*1800*400	台	1	盛隆电气
36	JF1\2	600*800*250	台	2	盛隆电气

37	PF 1\4\5\6\7\8\9	600*800*250	台	6	盛隆电气
38	SF 1 6\7\8\9\10	600*800*250	台	6	盛隆电气
39	DBJ	500*300*160	台	5	盛隆电气
40	LDBG	500*300*160	台	15	盛隆电气
41	HDS	500*300*160	台	4	盛隆电气
42	BJ1\2	500*300*160	台	2	盛隆电气
43	DGNT	500*300*160	台	1	盛隆电气
44	BJ	500*500*250	台	145	盛隆电气
45	TJ	500*500*250	台	12	盛隆电气
46	XF	600*800*250	台	1	盛隆电气
47	1ALE-J	600*800*250	台	1	盛隆电气
48	1ALE-L	600*800*250	台	1	盛隆电气
49	ZH	500*300*160	台	1	盛隆电气
50	1ALE-1	600*800*250	台	1	盛隆电气
51	1AL-1	800*1800*400	台	1	盛隆电气
52	1AL-2	500*700*160	台	1	盛隆电气
53	1ALE-2	600*800*250	台	1	盛隆电气
54	1AL-3	800*1800*400	台	1	盛隆电气
55	1ALE-3	600*800*250	台	1	盛隆电气
56	2ALE-1	600*800*250	台	1	盛隆电气
57	2AL-1	800*1800*400	台	1	盛隆电气
58	2AL-2	800*1800*400	台	1	盛隆电气
59	2ALE-2	600*800*250	台	1	盛隆电气
60	2AL-3	800*1800*400	台	1	盛隆电气
61	2ALE-3	600*800*250	台	1	盛隆电气
62	3AL-1	800*1800*400	台	1	盛隆电气
63	3ALE-1	600*800*250	台	1	盛隆电气
64	3AL-2	800*1800*400	台	1	盛隆电气
65	3ALE-2	600*800*250	台	1	盛隆电气

66	3AL-3	800*1800*400	台	1	盛隆电气
67	4AL-1	800*1800*400	台	1	盛隆电气
68	4ALE-1	600*800*250	台	1	盛隆电气
69	3ALE-3	600*800*250	台	1	盛隆电气
70	4AL-2	800*1800*400	台	1	盛隆电气
71	4ALE-2	600*800*250	台	1	盛隆电气
72	4AL-3	800*1800*400	台	1	盛隆电气
73	5AL-1	800*1800*400	台	1	盛隆电气
74	5ALE-1	600*800*250	台	1	盛隆电气
75	4ALE-3	600*800*250	台	1	盛隆电气
76	5AL-2	800*1800*400	台	1	盛隆电气
77	5ALE-2	600*800*250	台	1	盛隆电气
78	5AL-3	800*1800*400	台	1	盛隆电气
79	6AL-1	800*1800*400	台	1	盛隆电气
80	6ALE-1	600*800*250	台	1	盛隆电气
81	5ALE-3	600*800*250	台	1	盛隆电气
82	6AL-2	800*1800*400	台	1	盛隆电气
83	6ALE-2	600*800*250	台	1	盛隆电气
84	7AL-1	800*1800*400	台	1	盛隆电气
85	7ALE-1	600*800*250	台	1	盛隆电气

6) 其他设备

①泵站

序号	材料编码、名称及规格	计量单位	数量
1	109006 板式热交换器 BR62B-99	台	2
2	109006@1 板式热交换器 BR62B-109	台	2
3	110017@2 软化水装置 KSS-9000B	台	1
4	110048@1 旋流除砂器 SYS-200S/D (XWD 型)	台	2

5	111001@1 卫生热水板换一次侧循环泵 QPG125-260	台	2
6	111001@2 卫生热水板换一次侧循环泵 QPG125-260 l=192m ³ /h	台	2
7	111001@4 空调系统循环泵 QPG150-315	台	4
8	260049@1 螺杆式水源热泵机组 PSRHH3602-Y	台	1
9	260049@2 螺杆式水源热泵机组 PSRHH3602-R-Y	台	2
10	补充设备 002 整体水箱（不锈钢）4000*2000*3500 28m ³	台	1
11	补充设备 003@1 高区变频调速恒压供水机组（含电控柜）L=30M ³ /H H=35mH ₂ O （大泵 2 台每台 3KW，小泵 1 台 1.1KW,SGN Φ600*1800 高温型热水罐 1 个，配套电控柜 1 台）	台	1
12	补充设备 003@2 高区变频调速恒压供水机组（含电控柜）L=30M ³ /H H=55mH ₂ O （大泵 2 台每台 5.5KW，小泵 1 台 2.2KW,SGN Φ600*1800 高温型热水罐 1 个，配套电控柜 1 台）	台	1

②电气

序号	材料编码、名称及规格	计量单位	数量
1	2940001@1 动力配电柜 AA1	台	1
2	2940001@19 动力配电柜 AA7	台	1
3	2940001@2 动力配电柜 AA2	台	1
4	2940001@3 动力配电柜 AA3	台	1
5	2940001@4 动力配电柜 AA4	台	1
6	2940001@5 动力配电柜 AA5	台	1
7	2940001@6 动力配电柜 AA6	台	1
8	2940001@8 动力配电柜 AA8	台	1
9	3402@6 风机盘管调控器（三速开关）	个	749

③通风空调

序号	材料编码、名称及规格	计量单位	数量
1	260004@4 落地式风机盘管 FP-63WAXG 立式	台	5
2	260004@5 落地式风机盘管 FP-85WAXG 立式	台	5
3	260006@2 吊顶式风机盘管（自带回风箱）FG6.3 卡式	台	4
4	2305@3 铝合金双层百叶送风口 300*200	个	51
5	2310@1 厕所排气扇 PQ-200	台	7
6	2310@2 厕所排气扇 PQ-400	台	3
7	2310@4 厕所排气扇 PQ-700	台	50

④通风

序号	材料编码、名称及规格	计量单位	数量
1	260004@6 落地式风机盘管 FL3.5 立式	台	86
2	260006@10 吊顶式风机盘管（自带回风箱）FB6.3 卡式	台	181
3	260006@2 吊顶式风机盘管（自带回风箱）FG12.5 卡式	台	24
4	260006@3 吊顶式风机盘管（自带回风箱）FG10 卡式	台	29
5	260006@4 吊顶式风机盘管（自带回风箱）FG8 卡式	台	179
6	260006@5 吊顶式风机盘管（自带回风箱）FG6.3 卡式	台	260
7	260006@6 吊顶式风机盘管（自带回风箱）FG5 卡式	台	41
8	260017@1 热回收新风换气机 BCF-800D	台	17
9	260017@2 热回收新风换气机 BCF-125D	台	47
10	260017@3 新风机组 BCF-800E-S	台	15
11	2305@11 铝合金带调节阀散流器 350*350	个	627
12	2305@14 门铰型铝合金单层百叶回风口（带网）800*130	个	633
13	2310@1 厕所排气扇 PQ-200	台	187
14	2310@2 厕所排气扇 PQ-400	台	71

⑤自控

序号	材料编码、名称及规格	计量单位	数量
1	2940005@1 操作台	台	1
2	2940005@2 电动阀门控制柜 1800*1000*600	台	1
3	2940007@2 PLC 控制箱体 2000*800*600	台	1
4	补充设备 001@1 通讯开关模拟块 IM153-1	块	2
5	补充设备 002@1 软件开发平台 DELPHI	台	1
6	补充设备 004@1 开关模拟块 SM321	块	6
7	补充设备 005@1 开关模拟块 SM322	块	2
8	补充设备 006@1 开关模拟块 SM311	块	5
9	补充设备 007@1 开关模拟块 SM332	块	1
10	补充设备 008@1 工控机-IPC-610	台	1
11	3403026@1 主机接口	只	3
12	BCZCF0@1 MPY 通讯卡 C05611	块	2
13	补充主材 007@1 机房上位机控制软件包	台	1
14	补充主材 008@1 模拟量采集模块 STC-103	块	4

7) 综合布线、有线电视系统设备

分层集中管理设备				
序号	资产名称	规格/品牌	数量	单位名称
1	2 级千兆交换机	H3C	16	台
2	千兆模块	H3C	16	个
3	48 口接入交换机	H3C	33	台
4	光纤收容箱 (12 口)	国产	16	个
5	光纤收容箱 (24 口)	国产	3	个
6	机柜	亚森克	16	台
网络机房设备				

序号	资产名称	规格/品牌	数量	单位名称
1	服务器主机	联想	1	台
2	配套 CPU	联想	1	台
3	配套内存	联想	1	台
4	配套硬盘	联想	1	块
5	千兆网卡	联想	1	块
6	配套电源	联想	1	台
7	配套 DVD	国产	1	台
8	服务器机柜	联想	1	台
9	显示器	联想	1	台
10	千核心交换机	H3C	1	台
11	配套电源	H3C	1	台
12	配套冗余电源	H3C	1	台
13	配套引擎	H3C	1	台
14	配套光纤卡	H3C	1	台
15	配套交换机	H3C	1	台
16	千兆模块	H3C	16	个
17	网管模块	H3C	1	套
18	网络路由器	H3C	1	台
19	UPS 电源	山特	1	套
电话程控交换机				
序号	资产名称	规格/品牌	数量	单位名称
1	主机（含 L 型电源）	松下	1	台
2	扩展柜（含 L 型电源）	松下	3	台
3	主机柜连接板	松下	1	块
4	扩展机柜 2-3 连接卡	松下	2	块

5	8路混合分机板	松下	1	块
6	24路来电显示普通分机板	松下	38	块
7	PRI 数字中继板（30路）	松下	3	块
8	24CO 键 3 行显示 DXDP 数字话机	松下/KX-DT333	1	块
9	双路电脑话务员	国产	2	台
10	电话交换机机柜	亚森克	1	台
有线电视控播系统设备				
序号	资产名称	规格/品牌	数量	单位名称
1	节目自动播出系统	佳视	1	个
2	节目交换器	佳视	1	个
3	调制器	佳视	1	台
4	电视机	55 寸	123	台
5	电视机	创维 42 寸	17	台

8) 会议系统设备

七层会议室系统设备				
序号	资产名称	规格/品牌	数量	单位
1	数字调音台	Soundcraft	1	台
2	数字音频矩阵	LAX	3	台
3	主扩声线阵列全频扬声器	LAX	8	只
4	超低扬声器	LAX	2	只
5	舞台返送扬声器	LAX	2	只
6	功率放大器	LAX	2	台
7	功率放大器	LAX	1	台
8	图示均衡器	LAX	1	台
9	会议传声器	isonic	10	只

10	智能混音器	isonic	1	只
11	U 段无线话筒	2120	4	只
12	反馈抑制器	isonic	1	台
13	移频器	isonic	2	台
14	电容传声器	isonic	5	只
15	电容传声器	isonic	4	只
16	动圈传声器	isonic	4	只
17	数字效果器	T.C ELECTRONIC	1	台
18	监听音箱	TANNOY	2	只
19	CD 播放器	TASCAM	1	台
20	固态存储录音机	FOSTEX	1	台
21	时序电源	isonic	2	台
22	设备机柜	国标.定制	2	个
23	综合插座箱	定制	4	个
24	投影机	索尼	1	台
25	电动投影幕	红叶	1	幅
26	音视频矩阵	Brieer	1	台
27	数字硬盘录像机	飞利浦	1	台
28	DVD 播放器	先锋	1	台
29	电视机	55 寸	2	台
30	电视移动架	国产.定制	2	台
31	至尊摇头电脑灯	新彩艺	8	只
32	三基色会议灯	HY	12	只
33	LED 染色灯	新彩艺	14	只
34	数字烟机	新彩艺	2	只
35	泡泡机	新彩艺	2	只
36	数字控制台	新彩艺	1	台
37	会议系统主机	isonic	1	台

38	便携式主席话筒	isonic	1	只
39	便携式代表话筒	isonic	15	只
40	天花式彩色摄像机	索尼	3	台
41	视频扩展器	isonic	1	台
42	17"监视器	国产/17	1	台
43	手持无线传声器	isonic	2	套
44	隐藏式戴咪头	AKG	8	个
45	无线监听系统	力卡	8	个
46	网络型控制主机	SMARTISYS	1	台
47	无线平板触摸屏	苹果	1	台
48	通用接口机	SMARTISYS	1	台
49	无线接收器	SMARTISYS	1	台
50	控制系统软件及编程	SMARTISYS	1	套
51	8路强电继电器	Brieer	2	台
52	至尊摇头电脑灯	新彩艺	8	只
53	DJ效果灯	新彩艺	4	只
54	电脑换色灯	新彩艺	24	只
55	IW电脑激光灯	新彩艺	1	只
56	舞池灯带	定制	1	套

二层指挥中心会议系统设备

序号	资产名称	规格/品牌	数量	单位名称
1	网络型集中控制主机	CRESTRON	1	台
2	墙装控制面板	CRESTRON	1	件
3	控制端口模块	CRESTRON	1	台
4	控制系统软件及编程	CRESTRON	1	套
5	8路电源控制器	RXY	4	台
6	彩色无线液晶触摸屏 10"	RXY	1	台

7	17"多功能液晶屏升降器	RXY	20	台
8	功能转换模块	RXY	20	台
9	VGA 切换器	CRESTRON	1	套
10	视频转换器	RXY	2	台
11	VGA 分配器	RXY	4	台
12	多功能接口	RXY	12	台
13	视音频矩阵	RXY	1	台
14	中央控制器 (NG)	BOSCH	1	台
15	双代表机接口器 (NG)	BOSCH	11	台
16	话筒	BOSCH	20	只
17	摄像机控制软件	BOSCH	1	台
18	ALLEGIANT 8100 系统	BOSCH	1	台
19	优先控制面板	BOSCH	1	件
20	视频控制矩阵键盘, 文字面板。	BOSCH	1	台
21	G4 室内天花式彩色摄像机模块	BOSCH	3	台
22	全频扬声器	HK AUDIO	8	只
23	功率放大器	QSC	2	台
24	调音台	YAMAHA	1	台
25	网络数字音频处理器 12*8	BSSaudio	1	台
26	无线双手持话筒	2120	2	台
27	DVD 硬盘刻录机	PIONEER	1	台
28	控制席液晶屏	NEC	3	台
29	控制席计算机主机	联想	2	台
30	网络交换机	D-Link	2	台
31	网络交换机	D-Link	1	台
32	机柜	亚森克	1	台

三至四层连廊会议系统设备

序号	资产名称	规格/品牌	数量	单位名
----	------	-------	----	-----

				称
1	会议主机反馈抑制	isonic	2	只
2	主席单元	isonic	2	台
3	代表单元	isonic	12	台
4	DVD 机	先锋	2	台
5	U 段无线话筒	2120	4	台
6	前置功率放大器	isonic	3	台
7	全频音柱	isonic	6	台
8	多媒体信息面板	国标.定制	8	台
9	VGA 切换器	国标.定制	2	台
10	线控主机	国标.定制	2	台
11	电视机	55 寸	1	台
12	机柜	国标.定制	2	台
13	便携式扩音机	松下	2	台
14	无线话筒	松下	2	套

五层活动室设备

序号	资产名称	规格/品牌	数量	单位名称
1	全频扬声器	LAX	2	只
2	返听扬声器	LAX	2	只
3	专业 OK 处理器	LAX	1	台
4	均衡器	LAX	2	台
5	纯后级功放	LAX	1	台
6	纯后级功放	LAX	1	台
7	U 段无线话筒	2120	2	台
8	时序电源	isonic	1	台
9	电脑触摸屏	雷石	1	台
10	无线掌中宝	雷石	1	台

11	电视机	55 寸	1	台
1 号楼 2 层设备				
序号	资产名称	规格/品牌	数量	单位名称
1	全频扬声器	LAX	2	只
2	返听扬声器	LAX	2	只
3	专业 OK 处理器	LAX	1	台
4	均衡器	LAX	2	台
5	纯后级功放	LAX	1	台
6	纯后级功放	LAX	1	台
7	U 段无线话筒	2120	2	台
8	时序电源	isonic	1	台
9	电脑触摸屏	雷石	1	台
10	无线掌中宝	雷石	1	台
11	电视机	55 寸	1	台
12	机柜	国产.定制	1	个
1 号楼地下 1 层多功能厅系统设备				
序号	资产名称	规格/品牌	数量	单位名称
1	CD/MP3/调谐/功放一体机	BRIVEER	1	只
2	呼叫话筒	isonic	1	台
3	U 段无线话筒	2120	2	套
4	DVD 机	先锋	1	台
5	电视机	55 寸	3	台
背景音乐系统设备				
序号	资产名称	规格/品牌	数量	单位名称
1	CD/MP3/调谐/功放一体机	BRIVEER	2	只

2	呼叫话筒	isonic	2	台
3	DVD 机	先锋	1	台
4	电视机	55 寸	4	台
2 号楼小会议室多媒体系统（2 层会议室、派出所会议室、3 层贵宾室和 5、6 层会议室）				
序号	资产名称	规格/品牌	数量	单位名称
1	VGA 切换器	国标 2 进 1 出	4	套
保安监控系统设备				
序号	资产名称	规格/品牌	数量	单位名称
1	音频前端拾音器	快鱼	58	台
2	室内红外摄像机	ACV	243	台
3	室外红外摄像机	ACV	17	个
4	电梯摄像机	ACV	8	台
5	室内动点摄像机	ACV	38	台
6	室外彩色动点摄像机	ACV	8	台
管理中心控制设备				
序号	资产名称	规格/品牌	数量	单位名称
1	16 路视频硬盘录像机	ACV	20	台
2	监控专用硬盘	希捷	40	块
3	音频分配器	国产 R1632A	3	台
4	24 口交换机	H3C	1	个
5	管理计算机（矩阵 DVR）	联想	2	台
6	矩阵	英飞拓	1	台
7	音频跟随	英飞拓	3	台
8	码分配器	英飞拓	3	台
9	主控键盘	英飞拓	1	台

10	分控键盘	英飞拓	4	台
11	多媒体管理软件	英飞拓	1	台
12	UPS 电源	山特	1	套

9) 显示系统设备

2 号楼首层监控中心电视墙				
序号	资产名称	规格/品牌	数量	单位名称
1	液晶监视器	GE	1	台
2	液晶监视器	ACV	20	个
3	拼接机柜	双旗	6	联
2 号楼 2 层指挥中心电视墙				
序号	资产名称	规格/品牌	数量	单位名称
1	液晶拼接监视器	清投视讯	15	台
2	液晶前维护支架	CHIEF	15	套
3	视频墙控制器	清投视讯	1	台
4	拼接机柜	国产.定制	1	套
5	液晶底座	国产.定制	5	套
2 号楼 4 层指挥中心电视墙				
序号	资产名称	规格/品牌	数量	单位名称
1	液晶监视器	夏普	1	台
2	液晶监视器	唯瑞	8	台
3	LED 显示屏	国产.定制	1	块
4	拼接机柜	双旗	5	联
接访区 LED				
序号	资产名称	规格/品牌	数量	单位名称
1	LED 显示屏	国产.定制	1	块
2	屏控系统	国产.定制	1	套
3	安装支架	国产.定制	1	套

办公楼 LED 双色				
序号	资产名称	规格/品牌	数量	单位名称
1	LED 双色显示屏	国产.定制	1	块
2	屏控系统	国产.定制	1	套
3	安装支架	国产.定制	1	套
4	室外全彩显示屏	国产.定制	1	块
5	屏控系统	国产.定制	1	套
6	室外音柱	国产.定制	2	台

10) 一卡通系统设备

管理中心设备				
序号	资产名称	规格/品牌	数量	单位名称
1	标准版平台软件	SZREC	1	套
2	门禁子系统软件	SZREC	1	套
3	消费子系统软件	SZREC	1	套
4	停车场子系统软件	SZREC	1	套
5	IC 卡发卡器	SZREC	1	台
6	管理电脑	联想	1	台
门禁、消费系统				
序号	资产名称	规格/品牌	数量	单位名称
1	四门控制器	SZREC	16	台
2	二门控制器	SZREC	7	台
3	IC 卡消费机	SZREC	3	台
4	IC 卡消费机 (限次)	SZREC	4	台
5	IC 卡发卡机	SZREC	1	台
6	前段充值机	SZREC	1	台
7	管理电脑	联想	1	台
1 号楼门控系统、管理软件				

序号	资产名称	规格/品牌	数量	单位名称
1	感应卡发卡器	威萨	1	台
2	门锁管理软件	威萨	1	套
3	门锁数据读取机	威萨	1	台
4	客房床控系统面板	杰特志成	343	个
5	客房床控独立主机	万通	156	台
6	门显面板	杰特志成	156	个
7	酒店管理软件	泰能	1	套
8	扩展模块（会员）	泰能	1	套
9	扩展模块（工程）	泰能	1	套
10	接口模块（电子门锁）	泰能	1	套
11	接口模块（计费系统	泰能	1	套
12	接口模块（身份证扫描系统）	泰能	1	套

11) 手机屏蔽系统设备

手机屏蔽系统设备				
序号	资产名称	规格/品牌	数量	单位名称
1	加强屏蔽器	华晨滨鹏	29	台
2	中控室控制箱	国产.10路电气	1	台

11) 其它系统设备

序号	设备、型号	品牌	单位	数量
视频监控系统				
1	高清红外网络吸顶半球 DS-2CD2329QDLA-IS	海康	台	201
2	高清红外网络吸顶半球 DS-2CD2329QDLA-I	海康	台	79
3	红外枪型网络摄像机 DS-2CD2T29QDLA-I	海康	台	64

4	红外枪型网络摄像机 DS-2CD2T29QDLA-I	海康	台	51
5	高清红外网络智能球型摄像机 iDS-2DE7232MX-A(B)	海康	台	61
6	电梯轿厢专用摄像机 DS-2CS54D1T-IRS	海康	台	8
7	电梯专用编码器 DS-6701HW	海康	台	8
8	拾音器 DS-2FP4021-B	海康	台	201
9	电源	国产	个	85
10	设备箱	国产	个	32
11	接入交换机 RG-S1920-24T4SFP/2GT	锐捷	台	30
12	汇聚交换机 RG-NBS5628-XG	锐捷	台	3
13	核心交换机 S7805C	锐捷	台	1
14	光纤收发器	国产	台	25
15	流媒体服务器 DS-VE22S-B	海康	台	1
16	中心管理服务器（综合安防应用管理平台） iVMS-8700E	海康	台	1
17	网络视频存储服务器 DS-A71048R	海康	台	3
18	硬盘	海康	个	141
19	工作站 E500(超越)	同方	台	3
20	控制键盘 DS-1600K	海康	台	1
21	液晶监视器 DS-D5032FL-B	海康	台	24
22	电视墙框架	海康	套	1
23	操作台(钢木组合办公桌)	国产	套	1
24	解码器 DS-6916UD	海康	台	2
25	防静电地板及接地网	国产	平方米	52
26	UPSYTR3330	科华	台	1
27	蓄电池 6-GFM-100-YT	科华	块	32
28	电池柜 A16	科华	套	2
29	配电箱	国产	个	1
30	专用线缆	国产	条	24

31	拼接控制器 DS-C10S-S11T	海康	台	1
32	拼接大屏 DS-D2046NL-E	海康	台	15
33	大屏框架	海康	套	1
34	线缆	国产	条	15
35	解码器 DS-6910UD	海康	台	2
36	控制键盘 DS-1600K	海康	台	1
37	网络控制键盘 DS-1600K	海康	台	1
38	解码器 DS-6910UD	海康	台	1
39	线缆	国产	条	10
40	网线	爱谱华顿	箱	120
41	主电源线 3*1.5	爱谱华顿	米	5000
42	支电源线 2*1.0	爱谱华顿	米	38000
43	信号线 4*0.5	爱谱华顿	米	2000
44	光缆 8 芯多模	爱谱华顿	米	3500
45	PVC 管 25	国产	米	5000
46	JDG 管 25	国产	米	3000
47	光纤配线架	爱谱华顿	个	8
48	终端盒	爱谱华顿	个	30
49	光纤跳线	爱谱华顿	条	80
50	尾纤	爱谱华顿	条	100
51	电源线 3*4	天津小猫	米	3450
指挥调度系统				
52	平台业务主机 iCOOPER- 1016/AC	叙简	台	1
53	环路中继模块 IGC-LT8	叙简	项	1
54	电话用户接入模块 IGC-S12	叙简	项	1
55	无线接入模块 IGC-WT2	叙简	项	1
56	短信服务模块 IGC-GT1/CT1	叙简	项	1
57	媒体服务器 iCOOPER-MRSS/128	叙简	台	1
58	视频监控接入管理服务器 iCOOPER-MACS/VS	叙简	台	1

59	触摸屏调度台 SmartView/300	叙简	台	1
60	录音业务模块 sc_rec_v1.1	叙简	项	1
61	监控平台接入扩展模块	叙简	项	1
红外报警系统				
62	主机后备电池	艾礼富	块	1
63	声光警号	艾礼富	个	1
64	室外四光束 100 米主动红外对射(LED 大屏数码版)	艾礼富	个	2
65	不锈钢对射支架	艾礼富	个	4
66	单防区报警模块	艾礼富	个	4
67	对射集中供电电源	艾礼富	个	2
68	电源线电缆	艾礼富	米	700
69	RS485 通信线	艾礼富	米	2200
70	小防雨箱	艾礼富	个	7
71	辅料	国产	项	34000

三、物业人员要求:

(一) 基本条件:

- 1.人员管理: 投标人负责各岗位人员管理和安排。
- 2.人员信息提供: 投标人向采购人提供相关人员信息。

(二) 服务人员:

1.专职物业项目负责人

投标人拟派遣的项目负责人必须为一名专职人员,不得在其他物业项目兼职,年龄 45 周岁(含)以下,具有大专及以上学历,且具有 3 年以上(含)类似物业项目经理经验。负责制订物业管理服务工作计划,组织日常运行实施。负责公司物业全面工作,具备良好的物业管理经验,熟悉场所,有水、电、暖、空调等设备设施基础知识;巡视检查各部门工作;有良好的沟通协调能力,能及时处理服务范围内的公共性事务。

2.保洁人员

(1) 服务区域每日保持清洁卫生,要求无蜘蛛网、无积灰污渍、地面干净、窗台干净、玻璃明亮、设备设施洁净;垃圾桶内容物超 1/3 即清倒更换垃圾袋,无异味。

(2) 消毒: 责任区域每日需使用 84 消毒液(按说明书比例调配)对卫生间、门把手、地面、洗手池、饮用水开关部位等进行消毒。

(3) 巡视：区域内每日定时进行安全巡查，每班次不少于 2 次，做好巡视记录；发现问题及时处理解决并做好记录。

3.维修人员

- (1) 熟悉设施设备位置,负责本物业区域公共设备的维护、维修工作;
- (2) 每天对公共区域设备设施例行检查不少于 2 次，排除隐患，做好记录;
- (3) 发现重要设备故障，及时反映，并给予相应的解决措施;
- (4) 具有水暖工职业资格证书，交采购人备案;
- (5) 具有 5 年及以上类似项目工程维修管理服务工作经验，且有较强的工作能力和责任心;

4.弱电维修人员

精通弱电设备（电话、门禁、电视系统、道闸、网络、多媒体会议系统、视频监控、消费系统、广播系统等）和机房设备。专业设备的巡检和维保，对异常情况报事并处理。有二年以上弱电工程安装实施经验。

5.专职机房值班人员（高压配电室，中央空调机房）

负责日常运行，维护，值班人员每班不少于 2 人。

四、服务标准

（一）保洁服务

1.卫生清洁达标标准

（1）楼内区域卫生

各个楼层公共区域卫生：

- 1) 地面：无废杂物、纸屑和污迹。
- 2) 墙面：踢脚线、消防排烟口、警铃、安全指示灯、各种标牌表面干净，无灰尘、水迹等。
- 3) 电梯厅：墙面、地面、门框电梯知识牌表面干净，无油痕、污迹、灰尘等。
- 4) 玻璃窗（玻璃、窗框、窗帘、窗台）：明净、光洁。
- 5) 各种设施外表（如大堂前台、广告牌、信箱、消防栓箱等）：外表清洁干净，无积尘、污痕。
- 6) 楼梯（所管辖区域内的楼梯，防火梯）：无灰尘，无杂物。
- 7) 扶手、栏杆：光洁、无积尘，玻璃无污迹。
- 8) 门（各卫生区域内的门）：干净，无灰尘、污痕。
- 9) 电梯内卫生（墙、地面、门、天花板）：外表干净，无污痕、积尘、无脏杂物。

（2）楼外区域卫生

所管区域地面和道理：路面整齐，干净，无垃圾，沙土，纸屑、油痕，无积水等。

(二) 基础设施设施维修保养

1. 物业维修养护管理

维护管理方式主要分为故障类维修、诊断性维护和预防性维护三类：

(1) 故障类维修

设备由于外界原因或产品质量问题造成意外故障而使设备损坏，这种紧急维修称为故障性维修。在迅速诊断故障部位后，通常采用更换备品备件的方式使设备在尽可能短的时间内恢复正常运行。

(2) 诊断性维护

设备能够正常运转，但由于正常运转产生磨损或产品隐含质量问题，产生如不正常的噪音、异味等，有可能影响设备的运转效率或出现故障的情况，经过诊断更换必要的部件或进行保养使设备恢复最佳运行状态，将其列为诊断性维护。

(3) 预防性维护

预防性维护保养建立在科学、严谨的计划基础上，在设备使用期内进行定期保养和检测，防止设备可能发生的故障和损坏，同时定期预防性维护保养也要和日常维护保养相结合，一旦发生潜在的故障前兆就应该及时进行保养，对于一些小故障也不能轻易的放过。

2. 房屋维修施工管理的基本内容

(1) 落实房屋维修任务，编制房屋维修计划、维修设计方案和施工组织设计。

(2) 做好维修工程开工前的准备工作，即水、电路通，并安排好材料堆放，设置安置场地。

(3) 制定合理的材料消耗定额和技术革新措施，在施工过程中进行经常的材料和技术管理工作。

(4) 在施工过程中严格质量控制和全面协调衔接。

(5) 加强对房屋维修现场的平面管理，合理利用空间。

3. 房屋维修范围

(1) 主体结构、梁、柱、楼地面、屋面、墙体、基础等损坏，或外力创击造成的损坏。

(2) 房屋内部：墙面抹灰、起壳、开裂、空鼓、剥落，地面起砂、空鼓、裂缝，屋面渗漏现象，卫生间墙面瓷砖脱落，屋面漏水，下水管道堵塞等。

(3) 外墙面：面砖缺损、掉角，涂料起皮、剥落等。

(4) 室外工程：坡道、散水、破损下沉，水泥路面不平整积水，裂缝破损，路牙砖损坏等。

(5) 外防火梯，及露天设备锈蚀严重，油漆剥落等。

(三) 分体空调、中央空调系统的运行维护保养

负责中央空调系统夏季供冷、冬季供热设备的整体运行值班服务，包括中央空调系统、换热系统的运行值班、周期性巡检、日常例行检查以及年度换季保养（更换冷冻油，过滤器）。

A: 设备名称：上下水管道及相关阀门、配件

日常维修计划：

- a. 每月巡视检查 3 次，发现问题及时解决并做出记录。
- b. 每二年给各类管道及阀门刷防锈漆一次；
- c. 每半年阀门上油保养一次。

实施效果：

- a. 管道畅通无渗漏现象；
- b. 各阀门配件无跑冒滴漏现象；
- c. 完好率 100%。

备注：意季节性养护，冬季前做好防冻工作。

B: 设备名称：落水管

日常维修计划：每月巡视检查一次，发现问题及时解决并做好记录。

实施效果：

- a. 使用功能正常；
- b. 管道畅通无渗漏现象；
- c. 各阀门配件无跑冒滴漏；
- d. 完好率 100%。

C: 设施名称：排风机

日常维修计划：每周巡视检查

- a. 电机噪音及运转情况；
- b. 轴承过滤网。

实施效果：a. 保证使用季运转正常； b. 外观整洁。

D: 设施名称：各种水泵

日常维修计划：

- a. 每季度注油一次；
- b. 每周检查轴承情况；
- c. 消防泵每季度试运作一次

实施方案：工程部负责维修及检验。

实施效果：a.保证使用运转正常；b.外观整洁。

E: 其他维护

a.对中央空调、分体空调进行保养：风机盘管、相关阀门、供回水管路、冷凝水管路、保温、温度控制器、清洗、保养、加氟。

b.每季度对设备进行一次保养，在每个使用季度结束后停机期间，投标人指派专业人士对设备使用情况做详细检查，对可能影响正常使用的隐患及时处理。

c.在空调设备出现故障、渗水、漏水、不能供冷、供热等隐患时，维保单位要在接到报修后及时到达采购人设备现场，解决问题。

F: 值班人员要求

a.要确保安全运行；要保证用户部门的温度，要充分发挥制冷设备的效率，降低水、电、油、燃气的消耗。

b.四勤是要勤看仪表，勤摸设备温度，勤听设备运作有无杂声，勤了解用户部门的要求。

c.管理人员应定时检查设备运转情况，并严禁外人进入。冬季设备停止运转时，必须放掉水泵以及水管的积水，避免冻破。

(四) 弱电维保

1.弱电系统正常运行及维护

1) 干式变压器日常检查：

A: 检查项目：运行状况

次数：2次/日

检查要点：电压、电流、负荷、频率、功率因数、环境温度有无异常。

措施：及时记录各种上限值。发现异常要查明原因，查不明的应及时与制造厂商联系。

B: 检查项目：变压器温度

次数：2次/日

检查要点：

a.记录温控器和温显器的温度显示值；

b.监视干式电力变压器的温度；

c.记录对铁心温度有影响的数据。

措施：

a.在温度异常时，测量仪器本身必须确保准确。通常在干式电力变压器上同时安装刻度温度计和电阻温度计，以资比较；

b.发现温度计失灵，应及时修理或更换；

c.空气过滤器堵塞造成冷却风扇风量减少、温度异常时，应立即清扫。

C: 检查项目：异常响声、异常振动

次数：1次/日

检查要点：

a.外壳内有无共振音，铁板有无振音；

b.有无接地不良引起的放电声；

c.附件有无异常音及异常振动。

措施：从外部能直接检测出共振或异常噪声时，应立即处置；变压器主体有放电声及异常响声时，应立即切换，临时检查，可根据需要与制造厂家联系。

D: 检查项目：风冷装置

次数：1次/日

检查要点：除声音外，确认有无振动和异常温度。

措施：附件有过热和异常时，应解分修理并可根据需要与制造厂家联系。

E: 检查项目：引线接头、电缆、母线

次数：1次/日

检查要点：根据示温涂料变色和油漆判断引线接头和电缆、母线有无过热。

措施：有异常时，应退出运行作检查，并修理。

F: 检查项目：线圈铁心等污染情况

次数：1次/日

检查要点：浇注线圈是否附着脏物，铁心、套管上是否有污染。

措施：有异常时应尽早清扫。

G: 检查项目：臭味

次数：1次/日

检查要点：温度异常高时，附着的脏物或绝缘件是否烧焦，发生臭味。

措施：有异常时应尽早清扫、处理。

H: 检查项目：绝缘件线圈外观

次数：1次/日

检查要点：绝缘件和浇注线圈表面有无碳化和放电痕迹，是否有龟裂。

措施：有异常时应尽早清扫、处理。

I: 检查项目: 外壳

次数: 1 次/日

检查要点: 检查是否有异物进入、雨水滴入和污染。

措施: 检查、清扫。

J: 检查项目: 变配电室

次数: 1 次/日

检查要点: 门窗、照明是否完好、温度是否正常。

措施: 有异常时, 应处理。

2) 智能化系统管理

A: 项目: 闭路电视监控系统

管理方法: 每日检查, 每周定保养一次。

B: 项目: 灯饰管理系统

管理方法: 每半月检修一次; 发现问题及时修理。

C: 项目: 设备自动控制系统

管理方法: 每日检查 1 次; 每周检修 1 次。

3) 监控系统

A: 监控系统主机

a. 清除监控主机过滤网

b. 加添 CPU 散热油膏

c. 检测操作系统

d. 检测电源电压电阻

B: 摄像机与线路

a. 电源与线路检测

b. 摄像镜头检测

c. 视频清晰度调整

C: 显示及系统操作部分

a. 监视器灰尘清理

b. 硬盘录像机灰尘清理

c. 视频矩阵系统灰尘清理

D: 机房内 UPS 检测

E: 机房内线路标识、线路整理

4) 防盗报警系统

A: 报警系统主机

- a.清除报警主机过滤网
- b.加添 CPU 散热油膏
- c.检测操作系统、软件图形显示功能
- d.检测电源电压电阻

B: 报警点

- a.报警点工作是否正常
- b.报警线路有无短路

5) 广播系统

A: 广播系统主机

- a.广播电源时序器工作是否正常
- b.消防功放与广播功放线路有无短路
- c.广播前置放大器各路检测
- d.广播编程器、CD 机检测
- e.广播监听器各路工作是否正常
- f.消防报警信号发生器检测
- g.检测强切电源
- h.消防信号智能接口器工作是否正常，在有消防疏散信号后广播是否联动。

(五) 消防维保

1.马家楼接济服务中心消防系统维护保养(含消防供水水源,室外消防供水管网及消火栓系统,室内消火栓系统,室内消防自动喷淋系统,火灾自动报警系统,消防联动系统,消防电气火灾漏电报警系统,消防广播系统,消防直通电话系统,消防防排烟系统,卷帘门系统)。

(1) 火灾自动报警系统(含报警控制器、消防控制柜/盘、火灾探测器、手动报警按钮/破玻按钮及警铃、监视/控制模块、模块箱/端子箱、消防电话、报警线路)

(2) 可燃气体灭火系统(含报警控制器、可燃气体探测器、报警线路)

(3) 消防水源(消防水池、消防水箱、消防供水设备、水泵接合器)

(4) 室内、外消防栓系统(管网、支吊架、阀门、消火栓箱、室外消火栓、水泵接合器、

联动试验)

(5) 消防冷却水系统(管网、支吊架、阀门、喷头、联动)

(6) 消防电源、应急照明及应急疏散指示系统(蓄电池、专用消防电源、消防设备房应急照明、疏散指示灯、安全出口标志、消防电源)

(7) 泡沫灭火系统(泡沫消防泵、泡沫液储罐、泡沫比例混合器、泡沫产生器、管道、电动阀、泡沫消火栓、泡沫喷头、联动功能、泡沫水喷淋)

(8) 消防炮系统(消防炮外观,转运灵活性,遥控功能,管路)

(9) 水幕系统(水幕喷头、管路、控制系统)

(10) 防火门(包括门扇,磁力锁,闭门器,合页铰链地弹簧,门锁等)

(11) 灭火器(手提式灭火器、推车式灭火器)(设置位置,保护范围,有效期限)

(六) 后厨维保

1.后厨设备维修保养

(1) 食堂设备定期进行安全检查。

(2) 对现场实施定期和不定期检查，重点检查设备电路和安全装置是否安全、有效、可靠。设备是否带病作业，是否有异常现象；金属结构部分是否开焊、开裂、变形；连接部位是否牢固、可靠；是否定期保养、清洁；操作人员是否持证上岗；有无违章指挥、违章作为行为等。

(3) 对接地装置、机身垂直度等，应定期检查、检测。

2.具体维修保养

(1) 烤箱

每天清洗烤箱的表面，检查所有线路是否畅通。保持链条和开关的连接性。保证其工作效率。

(2) 炉灶

每天清洗炉灶上的铁架及不锈钢盘。

(3) 扒炉

每天清洗钢板，经常检查扒板的天然气喷头并保持清洁。定期调整天然气的喷头和点火装置。

(4) 油炸炉

每天清洗油炉内壁及过滤网。定期调整天然气的喷头和点火装置。检查排油管装置。

(5) 蒸柜

每天清洗蒸柜内壁及隔板，定期检查蒸汽管阀门及天然气与空气的混合装置。

(6) 冰柜

每天保持冰箱的内外部清洁，经常检查电源及温度控制装置。保持冰箱压缩机的正常工作状态。

(7) 洗碗机

每天保持洗碗机内外部的清洁。定期进行一次内部的除水垢，经常检查清洁剂及催干剂的使用情况，防止异物堵塞。

(8) 其它厨房设备

每次使用后进行彻底的清洁，经常维护，定期为齿轮和轴承上油。定期为电机检修一次。

3.后厨排烟系统清洗维护

(1) 烟罩及灶台清洗

清洗内容包括烟罩表面、烟罩内的灯罩、排风口以及灶台表面，清洁重点部位是通过排烟口与烟罩相连，并于烟罩同步平行的排烟道。

(2) 风机和油烟净化器清洗

对风机表面进行清洁及将风机进行拆卸后，对其内部进行清洁。对于油烟净化器，提供内置过滤网的清洗。

(3) 风机连接帆布或烟道清洗

(4) 烟道清洁

烟道一般有横烟道和竖烟道。对横烟道进行清洁，我们按烟道开孔方式进行烟道内油垢清洗。对于竖道烟道，采用高压射流加强力化油剂，对烟道进行除油清洗。

(5) 油烟管道清洁标准

- 1) 烟罩同步烟道 90%以上见到烟道原有的内壁铁皮色，不残留块状干涸油污。
- 2) 烟罩及灶台表面清洗，做到表面无油垢，光亮整洁。
- 3) 风机叶轮达到表面 90%以上能够见到底漆，电机底部无沉淀的油污。

(七) 设备年检

1.饮用水水质检验

水质的检验方法，按 GB750—85《生活饮用水标准检验法》执行。

2.避雷设施检验

(1) 接闪器

1.1 首次检测时，应查看隐蔽工程记录。

1.2 检查接闪器的位置是否正确，焊接固定的焊缝是否饱满无遗漏，螺栓固定的应备帽等防松零件是否齐全，焊接部分补刷漆是否完整，接闪器截面是否锈蚀 1/3 以上。检查接闪带是否平整顺直，固定支架间距是否均匀，固定可靠，接闪带固定支架间距和高度是否符合要求。检查每个支持件能否承受 49N 的垂直拉力。

1.3 首次检测时，应检查接闪网的网格尺寸是否符合要求。

1.4 首次检测时，应用经纬仪和卷尺测量接闪器的高度、长度，建筑物的长、宽、高，并根据建筑物防雷类别应滚球法计算其保护范围。

1.5 首次检测时，检测接闪器的材料、规格和尺寸是否符合要求。

1.6 检查接闪器上是否有附着的其他电气线路。

1.7 首次检测时，应检查建筑物的防侧击雷保护措施是否符合规定。

1.8 底层或多层建筑物利用女儿墙内、防水层内或保温层内的钢筋作暗敷接闪器时，要对该建筑物周围的环境进行检查，防止可能发生的混凝土碎块坠落等事故隐患。除底层和多层建筑物外，其他建筑物不应利用女儿墙内钢筋作为暗敷接闪器。

(2) 引下线检测

2.1 首次检测时，应检查引下线隐蔽工程记录。

2.2 检查专设引下线位置是否准确，焊接固定的焊缝是否饱满无遗漏，焊接部分补刷的防锈漆是否完整，专设引下线截面是否腐蚀 1/3 以上。检查明敷引下线是否平整顺直、无急弯，卡钉是否分段固定。引下线固定支架间距均匀，是否符合水平或垂直直线部分 0.5m-1.0m，弯曲部分 0.3m-0.5m 的要求，每个固定支架应能承受 49N 的垂直拉力。检查专设引下线、接闪器和接地装置的焊接处是否锈蚀，油漆是否有遗漏及近地面的保护设施。

2.3 首次检测时，用卷尺测量每组相邻两根专设引下线之间的距离，记录专设引下线布置的总根数，每根专设引下线为一个检测点，按顺序编号检测。

2.4 首次检测时，应用游标卡尺测量每根专设引下线的规格尺寸。

2.5 检测每根专设引下线与接闪器的电气连接性能，其过期电阻不应大于 0.2Ω 。

2.6 检查专设引下线上是否有附着的电气和电子线路。测量专设引下线与附近电气和电子线路的距离符合规定。

2.7 检查专设引下线的断接卡的设置是否符合规定。专设引下线与环形接地体连接，测量接地电阻时，可不断开接卡。

(3) 接地装置

3.1 首次检测时，应查看隐蔽工程记录；检查接地装置的结构型式和安装位置；校核每根专设引下线接地体的接地有效面积；检查接地体的埋设间距、深度、安装方法；检查接地装置的材料、连接方法、防腐处理。

3.2 检查接地装置的填土有无沉陷情况。

3.3 检查有无因挖土方、敷设管线或种植树木而挖断接地装置。

3.4 首次检测时，应检查相邻接地体在未进行等电位连接时的地中距离。

3.5 检查独立接闪杆的杆塔、架空接闪线（网）的支柱及其接地装置与被保护建筑物及其有联系的管道、电缆等金属物之间的间隔距离。

3.6 检查防跨步电压措施。

3.7 用毫欧表测量两相邻接地装置的电气贯通情况，判定两相邻接地装置是否达到规定的共用接地系统要求或独立接地要求。检查时，应使用最小电流为 0.2A 的毫欧表对两相邻接地装置进行测量，如测得电阻值不大于 1Ω ，判定为电气贯通，如测得阻值大于 1Ω ，判定各自为独立接地。

3.8 接地装置的工频接地电阻值测量常用三级法和接地电阻表达，其测得的值为工频接地电阻值，当需要冲击接地电阻值时，应进行换算或使用专用仪器测量。

3.9 每次接地电阻测量宜固定在同一位置，采用同一型号仪器，采用同一种方法测量。

3.10 使用接地电阻表进行接地电阻值测量时，应按选用仪器的要求进行操作。

（4）等电位连接

4.1 大尺寸金属物的连接检测，应检查设备、管道、构架、均压环、钢骨架、钢窗、放散管、吊车、金属地板、电梯轨道、栏杆等大尺寸金属物与共用接地装置的连接情况。如已实现连接应进一步检查连接质量，连接导体的材料和尺寸。

4.2 总等电位连接带的检测，应检查有 LPZ0 区到 LPZ1 区的总等电位连接状况，。

4.3 低压配电线路引入和连接的检测，应检查低压配电线路是否全线金属管埋地或敷设在架空金属线槽内引入。

4.4 建筑物内竖直敷设的金属管道及金属物的检测，应检查建筑物内竖直敷设的金属管道及金属物与建筑物内钢筋就近不少于两处的连接。

4.5 进入建筑物的外来导电物连接的检测，应检查所有进入建筑物的外来导电物是否在 LPZ0 区与 LPZ1 区界面处与总等电位连接带连接。

4.6 穿过各后续防雷区界面处导电物连接的检测，应检查所有穿过各后续防雷区界面处导电物是否在界面处与建筑物内的钢筋或等电位连接预留板连接。

3.高压配电电器、器具检验

项目	内容	要 求
高 压 环 网 柜	1、清理外部积尘； 2、检查外观是否良好，有无异响； 3、指示灯是否完好； 4、警示标示挂设位置是否正确	外观整洁，指示灯完好， 标示位置正确
	1、检查操作机构是否灵活、互锁机构是否正确； 2、检测接地电阻； 3、检查电源接线装置，并紧固螺丝； 4、给自动合闸电瓶加注电解液，检修充电情况	设施完好，阻值符合规范， 线头紧固，电瓶电量充足， 操作机构灵活
	委托供电公司对高压开关柜进行测试和维护保养， 此项工作由变配电专业工程师负责监督，并记录维 护情况	各项测试合格，记录完备
变 压 器	1、检查外观，包括进线、出线和接头状况； 2、检查变压器温控器和超温保护风机运行情况； 3、检测变压器出线电压、电流和绝缘情况	完好，运行正常，温升、 电压、电流值正常，无异 声异味
	1、清扫变压器外壳； 2、2、紧固变压器引出线的接头，如发现接头烧伤 或过热痕迹，应进行整修处理并重新接好； 3、检查变压器的接地线是否良好，地线是否被腐 蚀，腐蚀严重时应更换地线	外观干净整洁、运行状态 良好；连接部位无松动、 过热现象；绝缘子无松动、 破损，相关记录完备
	委托供电公司对区内所有变压器进行测试和维护 保养，此项工作由变配电室值班电工负责进行监 督，记录结果并归档	各项测试合格，相关记录 完备
发电机	1、清理机房卫生，给设备清尘、去污、上防锈油、 紧固和清洁电气接头等； 2、检查机房内排风送风、排烟系统、控制箱等状 况； 3、检查发电机输油管、回油管等工作状况；	机房清洁，发电机组及其 辅助设备和部件，洁净、 完好，启动正常、运行平 稳，无锈蚀，无异常响声 和异味；电气接头牢固，

	4、检查和加注发电机润滑油、冷却液和燃油等； 5、检查和调校传动皮带； 6、检查蓄电池接线端头、电位状况，补充蓄电池电解液； 7、检查和测试发电机带负荷运行状况（每次试运行 30-45 分钟）	接触良好；蓄电池状态良好，电量充足；发电机油管畅通，燃油贮备量充足，带负荷输出功率符合要求，切换市电平稳，正常。
--	---	--

(1) 系统养护与管理

- 1) 严格的配送电运行制度和电气维修制度;
- 2) 实行 24 小时运行或维修值班制度,发生故障,及时排除;
- 3) 加强日常维护检修。公共使用的照明、指示、显示灯具要保证完好;管辖范围内的电气线路符合设计、施工技术要求,线路负荷要满足和保证用户用电安全;确保发配电设备安全运行。
- 4) 停电、停电提前通知客户,以免造成经济损失或人员伤亡;
- 5) 临时施工工程及客户装修要有用电管理措施;
- 6) 发生火灾、地震、台风等突然情况时,要及时切断电源;
- 7) 电表安装、抄表、用电计量及公共用电进行合理分配。

4.消防电气检验

(1) 消防控制主机

消防控制主机电源检查项目:

- 1)检查系统电压偏移是否在允许范围内。系统电源标准 : AC197V~242V50Hz±1Hz
- 2)查看消防控制配电箱的标志,以及仪表、指示灯、开关、控制按钮。
- 3)检查主电源和备用电源之间的自动切换是否正常。

检查方式 :

- a)自动控制方式下,手动切断消防主电源,观察备用消防电源的投入以及指示灯的显示。
- b)人为控制方式下,在低压配电室应先切断消防主电源,后闭合备用消防电源,观察备用消防电源的投入以及指示灯的显示。
- c)每季度要对备用电源进行 1~2 次充放电实验,1~3 次主电源和备用电源自动切换实验。

对消防控制主机进行如下项目检查:

- 1)触发自检键,进行功能自检:

2)对控制器电源全部发光显示器进行检验,并循环三次。

3)对II级编程继电器进行检验,检验期间继电器触点动作,但输出+24V 撤消。

4)对打印机功能进行检验。

5)对控制器的主要硬件接口芯片,存储器芯片及各类插件的主要 I 芯片进行自动实时故障检测。

切断主电源,查看备用直流电源自动投入和主、备电源的状态显示情况。

在备用直流电源供电状态下,进行断路故障报警及火警优先功能。

报警功能检测:

1)类比探测器、手动报警按钮断路故障,查看故障显示。

2)断路故障报警期间,采用发烟装置或温度不低于 54°C的热源先后向同一回路中两个探测器施放烟气或加热,查看火灾报警控制器的火警信号、报警部位显示及记录。每个探测器检测后,只消音,不重定。

用万用表测量火灾报警控制器的联动输出信号。

系统重定,恢复到正常警戒状态。

(八) 应急工作

1.物业项目区域内安全防范管理

封闭管理,24 小时监控所辖管理范围的消防和安全,随时处理突发事件。

(1) 管理原则

- A.有效监控重点区域和公共秩序。
- B.人防、技防、群防“三防”并重。
- C.中央监控和属地管理相结合。

(2) 管理目标

没有因物业服务疏漏而造成的治安事件发生。

2.应急工作

制定相应应急预案并对突发事件进行紧急处理。

五、服务时间和地点

时间:服务期限为一年,自 2025 年 3 月 1 日起至 2026 年 2 月 28 日止。

地点:北京市丰台区潘家庙北路 221 号

六、付款方式:

- 1.费用为固定费用,投标人不得违反合同约定增加费用、降低服务标准或减少服务项目。
- 2.在本合同生效且投标人向采购人支付完成履约保证金,采购人履行相关财政资金审批手续后的十五个工作日内一次性支付合同总价的 60%;在 2025 年 12 月 31 日前,乙方向甲

方提交服务报告、总结等服务文档且考评合格，采购人向投标人一次性支付合同总价的 30%；2026 年 2 月 25 日前且经采购人对投标人服务进行考评验收合格后，由投标人提供履约验收单，采购人履行相关财政资金审批手续后十五个工作日内支付合同总价 10%。采购人每次付款前投标人应向采购人开具等额合法可报销的增值税发票，否则采购人有权延迟或拒绝付款。

3.履约保证金：本合同生效后 15 个工作日内，采购人向投标人收取合同款的百分之五作为监督物业服务的履约保证金，如果投标人未能按合同规定履行其义务，采购人有权从履约保证金中先行扣除相应金额的违约金，履约保证金金额不足时，投标人应当在接到采购人通知后 3 个工作日内补足。合同履行完毕后，采购人在履行相关审批手续后的 30 个工作日内，如投标人提供的服务满足合同约定及采购人要求无质量问题和其他违约行为，无息退还履约保证金。

七、其他相关要求：

1.投标人按本合同约定提供的物业管理服务应达到国家及北京市地方现行标准，并按本合同约定的物业服务事项和标准提供物业服务。

2.采购人监督投标人履行本合同，对投标人提供的物业服务有建议、督促的权利；

3.投标人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，不得将业主信息用于物业管理活动之外的其他用途；

4.投标人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；

5.投标人根据合同和有关规章制度提供的管理服务给予必要配合；

6.投标人需提供管理人员详细情况及结构图，物业费用明细测算，物业服务各项工作标准；

7.未经采购人同意，供应商不得擅自采用分包方式履行合同，中标人不得将本合同物业服务内容擅自分包、转包或委托其他任何第三方完成，中标人不得将全部采购项目或者采购项目中的主体或关键性项目转让给其他供应商，否则，采购人有权终止合同，中标人的履约保证金不予退还。转包或分包造成采购人损失的，中标人应承担相应赔偿责任。

8.本项目可以分包履行的具体内容：如电梯设备维保及年检、分体空调和中央空调（地源热泵）系统的维护保养、深水井泵维护、高压配电室维保及检测、消防维保、水质检验、避雷设施检验、消电检、化粪池清淘、垃圾清运、灭虫、灭鼠；

9.电梯设备维保及年检分包金额比例不超过总报价的 1.32%，否则其投标无效；

分体空调和中央空调（地源热泵）系统的维护和保养、深水井泵维护分包金额比例不超过总报价的 7.84%，否则其投标无效；

高压配电室维保及检测分包金额比例不超过总报价的 0.58%，否则其投标无效；

消防维保分包金额比例不超过总报价的 1.92%，否则其投标无效；

水质检验分包金额比例不超过总报价的 0.07%，否则其投标无效；

避雷设施检验分包金额比例不超过总报价的 0.23%，否则其投标无效；

消电检分包金额比例不超过总报价的 2.1%，否则其投标无效；

化粪池清掏分包金额比例不超过总报价的 0.25%，否则其投标无效；

垃圾清运分包金额比例不超过总报价的 2.06%，否则其投标无效；

灭虫、灭鼠分包金额比例不超过总报价的 1.17%，否则其投标无效；

10、投标人或分包承担主体具备如下资质：

电梯设备维保及年检：应具备《中华人民共和国特种设备安全法》规定的包含电梯维修资质的证书；

高压配电室维保及检测单位应具备主管部门颁发的《承装（修、试）电力设施许可证》；

避雷设施检验：应具备主管部门颁发的《雷电防护装置检测资质证》。

垃圾清运：应具备主管部门颁发的行政许可；

水质检测：应具备主管部门颁发的《检验检测机构资质认定证书》。



_____年第_____季度品质服务满意度调查表

一、调查目的

为不断完善、提升物业服务质量，特向您征求宝贵的意见。请您结合实际情况客观地在您同意的选项前打勾“√”，衷心感谢您的参与！您所填写的资料我们将绝对保密，对收集的数据进行统计分析，并将结果应用于改进工作，以便更好的为您提供服务，感谢您的支持！

二、调查单位

马家楼中心领导及各科室。

三、调查表

1、您对物业管理服务的整体评价

- 合格
- 基本合格
- 不合格

不合格的原因：_____

(一) 应急处置响应

2、您对在发生突发事件时，物业人员的响应效率与处置专业度的评价

- 合格
- 基本合格
- 不合格

不合格的原因：_____

3、您对在电梯困人事件时，物业人员的响应效率与排险处置的评价

- 合格
- 基本合格
- 不合格

不合格的原因：_____

4、您对在恶劣天气（大风、暴雨、暴雪）事件时，物业人员的响应效率与处置专业度的评价

- 合格
- 基本合格

不合格

不合格的原因：_____

(二) 工程设备管理

5、您对物业维修人员的服务态度、专业度、响应速度的评价

合格

基本合格

不合格

不合格的原因：_____

6、您对物业服务区域内供电、供水及供暖的服务评价

合格

基本合格

不合格

不合格的原因：_____

7、您对物业服务区域内电梯运行（舒适度、可靠性等）的评价

合格

基本合格

不合格

不合格的原因：_____

8、您对物业服务区域内空调运行（舒适度、可靠性等）的评价

合格

基本合格

不合格

不合格的原因：_____

9、您对物业服务区域内弱电维护保养的评价

合格

基本合格

不合格

不合格的原因：_____

10、您对物业服务区域内消防维护保养的评价

合格



基本合格

不合格

不合格的原因：_____

11、您对物业服务区域内后厨维护保养的评价

合格

基本合格

不合格

不合格的原因：_____

12、您对物业工程人员与贵单位工作对接配合度的评价

合格

基本合格

不合格

不合格的原因：_____

(三) 环境服务

13、您对物业保洁人员的形象礼仪、服务态度的评价

合格

基本合格

不合格

不合格的原因：_____

14、您对公共区域内的卫生（公共过道、楼层洗手间等）及效果的评价

合格

基本合格

不合格

不合格的原因：_____

15、您对公共区域内的疫情防控、消毒通风以及消杀记录等情况的评价

合格

基本合格

不合格

不合格的原因：_____

16、您对物业服务区域内垃圾处理的及时率评价



- 合格
- 基本合格
- 不合格

不合格的原因：_____

17、物业环境人员作业期间，对现场工作的影响评价

- 合格
- 基本合格
- 不合格

不合格的原因：_____

(四) 客户服务

18、您对物业公司客服人员行为规范、服务态度及专业度的评价

- 合格
- 基本合格
- 不合格

不合格的原因：_____

19、您对物业公司日常通知发放、对贵单位主办的活动配合度及响应度的评价（含物业公司开展对应活动的评价）

- 合格
- 基本合格
- 不合格

不合格的原因：_____

20、其他意见建议：_____

姓名：_____

所属单位/科室：_____

廉政合同

甲方：北京市马家楼接济服务中心

乙方：北京德福缘物业管理有限公司

为规范采购活动、双方合作及合同履行，确保公平、公正、公开，防止发生行贿等违纪违规违法现象，甲乙双方根据国家相关法律法规和廉政建设责任制规定，特订立廉政合同：

第一条 甲方责任

（一）不准向乙方和相关单位索要或接受礼物、礼金、有价证券、贵重物品及回扣、好处费、感谢费等。

（二）不准在乙方和相关单位报销任何应由甲方或个人支付的费用。

（三）不准要求、暗示或接受乙方和相关单位为个人装修住房、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）不准参加有可能影响公正执行公务的乙方和相关单位的宴请和免费旅游、健身、娱乐等活动。

第二条 乙方责任

（一）不准以任何理由向甲方及其工作人员（包括其直系亲属）赠送或索要、接受礼物、礼金、有价证券、贵重物品及回扣、好处费、感谢费等。

（二）不准以任何理由为甲方及其工作人员（包括其直系亲属）报销应由对方或个人支付的费用。



(三) 不准接受或暗示为甲方、相关单位或个人装修住房、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) 不准以任何理由为甲方及其工作人员(包括其直系亲属)、相关单位组织有可能影响公正执行公务的宴请和免费旅游、健身、娱乐等活动。

第三条 甲乙任何一方发现对方在业务活动中有违规、违纪、违法和违反本合同行为或倾向的,应及时提醒对方,向其上级主管部门或纪检监察、司法等有关机关举报。同时积极配合进行调查。

第四条 本合同作为合同的附件,具有同等的效力。

第五条 甲乙任何一方违反上述约定,另一方均有权采取终止采购合作、追究相关民事、行政和刑事责任等措施。

甲方(盖章):

法定代表人/授权代表(签字):

日期: 2025年3月1日

乙方(盖章):

法定代表人/授权代表(签字):

日期: 2025年3月1日

