

北京市药品检验研究院 2026 年物业服务及保安服务项目

政府采购合同



第1章 总则

第一条 本合同当事人

委托方（以下简称甲方）：北京市药品检验研究院（北京市疫苗检验中心）

地 址：北京市昌平区科学园路 25 号

法定代表人：郭洪祝 邮政编码：102206

联 系 人：李东岩 联系电话：18010281266

受托方（以下简称乙方）：北京中亚紫京物业管理有限公司

地 址：北京市西城区华远街 5、7、9、11、13、15、17、19 号楼 2 层 206

法定代表人：王典路 邮政编码：100032

联 系 人：周 冰 联系电话：13810238890

根据《中华人民共和国民法典》及国家有关法律、法规，在自愿、平等、协商一致的基础上，甲方委托乙方实行物业管理，特订立本合同。

第二条 物业基本情况

物 业 类 型：实验楼及办公楼

物业坐落位置：北京市昌平区科学园路 25 号

建 筑 面 积：49404 平方米

第三条 乙方提供服务的受益人为本物业合同双方及在物业服务区域内的甲方工作人员，本物业的合同双方均应对履行本合同承担相应的责任。

第2章 委托管理事项

物业管理区域内的工程维修（水工、电工、综合维修）、食堂管理、卫生保洁、绿化养护、配电值守、锅炉值守、空调值守、实验器皿洗刷、生活水泵房维护保养、

隔油池维护清理、化粪池清掏、污水管路疏通、垃圾清运（厨余垃圾外的所有垃圾）、厨房设施及直饮水机维保、中水系统维保、电梯维保、人防设施维保、柴油发电机日常维护、应急情况处置、保安、微型消防站等服务，以及其他工作范围内的特约服务。（具体内容见附件1）

第3章 委托管理期限

第六条 委托服务期限

本合同委托服务期自2026年1月16日至2026年12月31日。

第4章 双方权利义务

第七条 甲方的权利义务

- 1、代表和维护产权人、使用人的合法权益；
- 2、制定物业管理的相关要求，并监督乙方遵守执行；
- 3、审核乙方拟定的物业管理方案、制度，检查乙方提出的物业管理服务年度计划；
- 4、甲方有权按照国家相关的劳动政策及北京市药品检验研究院的规章制度，对乙方工作人员的工作进行监督、检查和具体指导，并有权通知乙方调换不适合在甲方工作或违反甲方劳动纪律的工作人员；
- 5、检查监督乙方管理工作实施及制度的执行情况；
- 6、除招标文件中有特殊要求的，本项目中所有工具、消耗材料、各类检查检测费用均由甲方提供，乙方只负责人工服务及相关管理；
- 7、甲方为乙方提供必要的办公及住宿用房；
- 8、甲方不得干涉乙方依法或依本合同规定内容所进行的管理活动；
- 9、甲方应帮助乙方协调周边的关系，创造便利的外部环境，负责处理非乙方原

因而产生的各种纠纷；

10、按照合同规定金额如期支付物业管理费。

第八条 乙方的权利义务

1、根据有关法律法规及本合同的约定，制订物业管理方案和服务制度，并接受甲方的业务指导，遵守甲方的各项规章制度，维护甲方形象；

2、遵守甲方制订的各项管理规章制度，接受甲方组织的有关安全方面的教育培训；

3、遵守国家、北京市的法规、政策及物业管理相关规定，因乙方违反法律、法规、政策及物业管理规定对甲方造成不良影响或损失，乙方应承担所有法律、经济责任，必要时提请有关部门处理；

4、负责制订物业管理服务方案，建立各项规章制度，确定组织架构及人员录用等，规章制度需在甲方处备案；各服务岗位需分别制定管理、工作制度；

5、对本物业的公用设施不得擅自占用和改变使用功能，如需改造扩建或完善配套项目，须与甲方协商并经甲方同意后报有关部门批准方可实施；

6、接受甲方监督、检查，认真做好客户回访工作，发现问题及时处置，对甲方权益有影响的事项应当事先征得甲方同意；

7、乙方负责按照国家的有关法律法规及管理条例的要求，完善各种手续并承担相应责任。

8、乙方不得随意减少配置在甲方物业工作人员的数量；

9、因被退回、离职、病假、事假等原因减员，乙方应在十个工作日内将缺额人员补充到位，在此期间乙方必须确保工作正常运行，不得因减员出现空岗情况。

10、乙方负责妥善保管和物业管理相关的所有档案资料，不得丢失；本合同终止时，乙方须向甲方移交和物业管理相关的所有档案资料。乙方应按照甲方需要积极配

合物业交接工作，不得拖延、推诿。如因乙方原因导致物业交接工作无法顺利进行，乙方应承担一切经济及法律责任。

11、乙方人员因违反劳动纪律、违反操作规程等所造成的人身伤害事故，其责任及由此产生的费用均由乙方自行承担，同时给甲方造成的损失，由乙方负责赔偿。

12、乙方保证遵守《中华人民共和国劳动法》《中华人民共和国妇女权益保障法》中关于“劳动和社会保障权益”的有关要求，充分保障己方提供的具体服务人员的合法权益。

第5章 物业管理服务质量

第九条 乙方须按其约定，实现目标管理

（一）严格遵守有关安全管理规定，制定安全应急预案，配备专职人员，对履行职责内所有安全负总责；

（二）管理服务范围内没有因管理服务不当而发生刑事案件和失窃、火灾、交通等安全事故；

（三）力争物业管理服务满意率在 95%以上；投诉处理率 100%；

（四）重要岗位人员年流动率必须控制在 20%以内，超过限定的范围，甲方有权扣减一定的物业管理费用；

（五）甲方在乙方没有达到服务要求，或接到对物业管理工作的投诉等情况下，有权扣减乙方一定的物业管理费用。

（六）如因乙方的管理不当而引起的各种事故或纠纷，均应由乙方承担相应的赔偿责任及由此所造成甲方的一切损失。

（七）乙方需要落实京机管发〔2020〕15号节约型机关创建评价细则中，有关节能、节水、反食品浪费、生活垃圾分类管理的目标和服务要求。

（八）工作人员基本要求：

1. 乙方须加强对本项目工作人员的管理，定期组织工作人员进行业务培训考核，保证人员具备胜任岗位工作的业务素质；
2. 乙方必须考虑甲方技术工作的特殊性，所选派的工作人员必须有高度的责任心和高素质的管理业务水平。
3. 工作人员五官端正，身体健康，上岗前需提供当年度体检证明，无违法犯罪记录；
4. 工作人员必须同本所签订保密协议，履行保密义务，承担泄密责任；
5. 工作人员必须遵纪守法、遵章守制，服从甲方的管理；
6. 乙方工作人员在履行职责中产生差错、事故等，须承担经济处罚乃至法律责任。

第 6 章 物业管理服务费用

第十条 物业管理服务费

1、本合同 2026 年 1 月的物业管理服务费为 260008 元，（大写：贰拾陆万零捌元整），2 到 12 月每月物业管理服务费 520000 元（大写：伍拾贰万元整），年度费用总计 5980008 元（大写：伍佰玖拾捌万零捌元整）。

- （1）在提供服务时，因甲方的需求所发生的水、电、天然气等费用由甲方承担；
- （2）乙方派驻的工作人员，因工作要求需取得上岗证书及复试等所发生的费用自行承担；
- （3）除招标文件中有特殊要求外，按照国家法律、法规进行的相关检测，产生的费用由甲方负责；
- （4）乙方不得擅自更换设备和设备上的重要零部件，如确须更换，需出具书面报告，经甲方同意后方可更换，所有维修的配件费用由甲方支付；
- （5）乙方保证所更换的零件质量不低于甲方当前使用的产品；

(6) 乙方需保证必要的人员，确保正常工作时间之外尤其是节假日期间甲方各类设备设施及各项工作的正常运转，确保各类突发性事件（如跑水、断电等）的及时处置，所需材料费用由甲方承担，甲方不再额外支付人工费用。

(7) 因甲方检验业务工作导致的乙方人员临时性加班（如认证认可、国家及北京市的应急检验任务等），甲方不再额外支付人工费用。

2、在本合同执行期间，如遇国家和北京市相关政策的变化，本合同条款及相关各项费用，依据政策双方协商并给予调整。

3、甲方无故逾期交纳物业管理费的，从逾期之日起按每天应交管理费的万分之一向乙方支付滞纳金。

4、甲方在项目周边为乙方提供保安人员及食堂人员的住宿，住宿水电费用由乙方自行承担。

5、甲方提供乙方当班值守人员的餐饮，其他服务人员可购买餐券，享受优惠价格。

第十一条 付款方式

1、物业服务费按月支付。每月的 5 日前乙方就上月项目管理费用进行核算交由甲方进行审核；甲方于 15 日前向财务部门办理请款手续，支付时间为当月 20 日前，支付金额以财务部门审核为准。

2026 年 12 月 15 日前，乙方提供 12 月服务费发票和 1 个月服务费金额（人民币 520000 元）的见索即付履约保函，甲方于 2026 年 12 月 31 日前支付 2026 年 12 月服务费，履约保函将在合同期满，双方无争议后返还。

2、每笔款项支付时，乙方同时向甲方提供相应金额的正式发票。

第 7 章 违约责任

第十二条 合同生效后，任何一方不履行或不完全履行合同约定义务的，即构成



违约，守约方有权要求违约方按照实际损失承担赔偿责任。

第十三条 甲方有权与乙方共同制定物业服务测评表，对乙方服务进行监督测评，由于乙方的原因造成其提供的服务不能满足合同中规定的要求（物业服务质量、服务承诺、服务标准），则甲方有权扣除乙方部分服务费用，直至解除合同。

甲方对乙方的物业管理服务水平按季度考评，考评结果以书面形式通知乙方，乙方应及时书面回复整改方案及整改期限。考评以扣减分值占总分的百分比分三类执行：

A 类：90%以上为合格，考评结果通报乙方；

B 类：80%以上为基本合格，考评结果通报乙方，但需要及时整改；

C 类：80%以下为不合格，扣除乙方本季度物业管理费 10000 元，乙方应提出具体整改措施，并限期整改。

因乙方工作人员操作过失给甲方造成轻微事故，甲方有权直接扣除乙方人民币 5000 元/次服务费。如违约情形严重，因乙方工作人员操作过失给甲方造成不可预料的重大事故，经济或名誉上的损失，包括但不限于上级主管部门或其他相关行业监督管理部门对甲方提出的处罚一切负面评价，甲方有权要求对乙方处以最高不超过合同总价款 5%的违约金，同时乙方应立即采取补救措施避免或减小损失的扩大，如该等违约金不足以弥补甲方所受损失的，乙方仍应向甲方继续赔偿。

第十四条 乙方违反合同的约定，甲方有权要求乙方在 5 个工作日内解决，逾期未解决的，甲方有权终止合同；造成甲方经济损失的，乙方应给予经济赔偿。

如甲方未能按照合同规定如期付款，则需承担滞纳金，从逾期之日起按每天应交物业管理服务费的万分之一计算，赔偿总额不超过物业管理服务费总价的百分之五（5%）。

本次采购使用的资金为财政资金，如果由于上级财政的原因导致甲方无法按时支

付物业管理服务费用，支付期限顺延，甲方不承担违约责任。

第十五条 因合同一方原因致使另一方遭受第三方追诉的，违约方应赔偿由此给另一方造成的损失。

第十六条 双方中任一方无正当理由提前终止合同的，应向对方支付相当于一个月金额的管理费作为违约金。由于解除合同给对方造成的经济损失超过违约金的，还应给予赔偿。

第 8 章 附则

第十七条 自本合同生效之日起 10 日内，根据甲方委托管理事项，办理完相关事宜的交接手续。

第十八条 合同期满前，是否续订合同，委托方或受托方应提前 1 个月向对方提出书面意见。

第十九条 双方可对本合同的条款进行补充，以书面形式签订补充协议，补充协议与本合同具有同等效力。

第二十条 本项目投标文件中物业管理方案、物业费用测算表、各项物业服务标准等内容及招标文件中各项需求及要求均为本合同的有效附件。

本合同正文与附件均为合同有效组成部分，具有同等法律效力。本合同正文及其附件和补充协议中未规定的事宜，均遵照中华人民共和国有关法律、法规和规章执行。

第二十一条 本合同一式 陆 份，甲乙双方各执 叁 份，具有同等法律效力。

第二十二条 本合同执行期间，如遇不可抗力，致使合同无法履行时，双方应按有关法律规定及时协商处理。

第二十三条 本合同在履行过程中发生的争议，由双方当事人协商解决或报请物业管理行政主管部门进行调解，协商或调解不成的，任何一方均可向甲方所在地人民法院起诉。

第二十四条 本合同自甲乙双方法人或授权人签字并加盖公章之日起生效。

附件：1. 采购内容

2. 北京市药品检验研究院廉洁条款

(以下无正文)

甲方：北京市药品检验研究院

(北京市疫苗检验中心)

法人或授权人签字：

2016 年 / 月 / 15 日

乙方：北京中亚紫京物业管理有限公司



法人或授权人签字：

2016 年 / 月 / 15 日

附件 1:

采购内容

一、采购标的

1. 采购标的（货物需求一览表或简要服务内容及数量）

序号	服务名称	数量	单位
1	北京市药品检验研究院 2026 年物业服务及保安服务项目	1	项

2. 项目背景/项目概述（如有）

（一）采购内容

物业管理区域内的工程维修（水工、电工、综合维修）、食堂管理、卫生保洁、绿化养护、配电值守、锅炉值守、空调值守、实验器皿洗刷、生活水泵房维护保养、隔油池维护清理、化粪池清掏、污水管路疏通、垃圾清运（厨余垃圾外的所有垃圾）、厨房设施及直饮水机维保、中水系统维保、电梯维保、人防设施维保、柴油发电机日常维护、应急情况处置、保安、微型消防站等服务，以及其他工作范围内的特约服务。

（二）采购预算：605.2 万。

（三）服务期限：服务期从 2026 年 1 月 16 日至 2026 年 12 月 31 日。

（四）项目面积

1. 一期于 2015 年 10 月竣工，无围墙，为开放式，占地面积 34084 平方米，建筑面积 33260（地上 28460，地下 4800）平方米。其中实验楼 18000 平方米，行政楼 6460 平方米，安评中心楼 4000 平方米。

2. 二期北京市疫苗检验中心总建筑面积 16144 平方米，主要建设疫苗检验所需的 5 个专业实验室，并配套建设机房、人防、车库等室内设施和道路、管线及绿化等室外工程（红线内）。

本次公开招标物业项目含甲方园区内所有公共区域和建筑部分。

（五）项目功能说明

1. 行政楼（A 座）

包括行政办公室、财务部、科教部、人力资源部、标准与信息部、会议室、多功能厅、科普展厅等；

2. 实验楼（B座）

一楼为业务技术办公室（办公室、收样大厅、留样库、冷库）、仪器检测部（办公室、实验室、气瓶室）、质量保证办公室、洁净检测室、服务保障部（办公室、实验室、标准品库房等）、监督抽样办公室、行政值班室、中控室、信息中心机房；

二楼为化学室、抗生素室、口岸检验室；

三楼为中药室、保化室、中药标本馆；

四楼为生化生检室、微生物室、病毒疫苗室；

楼顶为各类设备间；

地下为食堂、中水处理间、消防泵房、空调机房、生活用水泵房、高压配电室、地下车库等。

3. 安评中心楼（C座）

有药理办公室、实验室，动物房、安评中心运维监控室等。

4. 药检院区域外围种植有绿植，留有出入口，安装有车辆智能管理系统及挡车杆，控制车辆进出。

5. 疫苗中心（D座）

疫苗中心楼地上4层，有一夹层，地下有两层（包括设备层、车库），有疫苗综合、疫苗病毒、疫苗细胞、疫苗微生物、疫苗药理5个部室。

二、商务要求

1. 服务期限和地点

北京市昌平区科学园路25号

服务期限：服务期从2026年1月16日至2026年12月31日。

2. 付款方式

（1）物业服务费按月支付。每月的5日前乙方就上月项目管理费用进行核算，交由甲方进行审核；甲方于15日前向财务部门办理请款手续，支付时间为当月20日前，支付金额以财务部门审核为准。

(2) 每笔款项支付时，乙方同时向甲方提供相应金额的正式发票。

三、技术要求

(一) 人员要求

★本项目要求乙方提供不低于 86 人（含项目经理，鼓励乙方为更好的完成本项目，提供更多的服务人员），乙方需提供承诺函，乙方服务团队人员数量少于 86 人的，将导致其投标文件无效。

项目经理应具有本科及以上学历；具有三年（含）以上非住宅物业项目经理经验。

工程主管应具有大专及以上学历，且具有工程师及以上职称，具有十年及以上（水或电或气）工作经验。

餐饮主管具有十年及以上餐饮工作经验，取得中华人民共和国职业资格证书中式烹调师十年及以上。

工程人员至少 2 名人员具有低压电工作业证，至少两名人员具有有限空间作业证。

锅炉值守人员至少 1 人具有中华人民共和国特种设备作业人员证（锅炉水处理 G3）；4 人均具有中华人民共和国特种设备作业人员证（工业锅炉司炉 G1 或电站锅炉司炉 G2）。

空调值守人员需具有制冷与空调作业证书（空调设备运行操作作业）。

配电值守人员均具有高压电工作业证。

保安人员（含保安队长）11 人均需持有保安证，有 1 年（含）以上工作经验；其中保安队长具有专科及以上学历，具有三年（含）以上工作经历。

乙方向甲方提供项目投入的实际人员应与投标文件中服务人员相符，首批到岗人员符合率不低于 80%，并于合同生效之日起三日内，提供人员名单，名单中至少应包括姓名、身份证号和联系方式等信息。

人员配置要求

序号	岗位	人数（下限）
1	项目经理	1
2	餐饮部（含餐饮主管）	14



3	工程部（含工程主管、电工、水暖工）	6
4	保洁部（含保洁主管）	15
5	锅炉值班	4
6	配电值守（2个配电室）	16
7	空调值守	8
8	洗刷	9
9	绿化服务	2
10	保安服务	11
	合计	86

（二）服务内容及要求

物业管理区域内的工程维修（水工、电工、综合维修）、食堂管理、卫生保洁、绿化养护、配电值守、锅炉值守、空调值守、实验器皿洗刷、生活水泵房维护保养、隔油池维护清理、化粪池清掏、污水管路疏通、垃圾清运（厨余垃圾外的所有垃圾）、厨房设施及直饮水机维保、中水系统维保、电梯维保、人防设施维保、柴油发电机日常维护、应急情况处置、保安、微型消防站等服务，以及其他工作范围内的特约服务。

序号	允许分包项目	该项目在服务内容及要求中的序号
1	电梯维保服务	(10)
2	垃圾清运服务	(13)
3	保安服务	(18)

（1）工程维修

1) 工作内容：负责物业管理区域建筑、设施、设备的维护维修（包括汽车及自

行车充电桩)，保证水、电、气、暖等的正常供给，负责院内物品的搬运。

1.1) 应配备具有专业技能的水电工，持有水电相关的上岗证。

1.2) 做好甲方物业管理区域内的建筑、设施、设备的日常巡查工作，发现问题，及时上报甲方。

1.3) 熟悉了解房屋内外水、电、气、暖管线走向分布，做好日常维护保养，出现问题能及时解决。

1.4) 做好各类日常维护，各类临时小修、急修（如办公桌椅、门、锁、窗帘、下水管道疏通、装潢破损、室内外地面破损、墙面破损等各类维修）、水、电、气、暖线路小维修等应随叫随到，及时处理。

1.5) 建立维护维修档案，做好维护维修及巡查登记。

1.6) 对全院电气进行日常维护巡查：包括动力控制柜、配电柜、配线柜及报警器、强电线路、充电桩巡视维护以及灯具更换。

1.7) 对楼面防水进行检查。

1.8) 乙方在完成年度服务前，应为甲方提供有利于甲方管理的工作资料、设备运行 SOP 以及实际工作中因维修改造产生的新图纸；

1.9) 每月底记录数据中心机房用电表数，并提供表数照片；

1.10) 甲方需要乙方完成的其他任务。

2) 工作标准：维护到位，维修及时，保证水电气暖管线正常运行，确保日常办公、实验的正常开展。

乙方对上述工作内容需求，需提供具体管理服务方案和服务标准。

(2) 食堂管理

1) 工作内容：负责全院人员（约 500 人）的早、中餐，约 60 人晚餐，提供干净卫生的早、中、晚餐；按照消防要求定期对食堂烟道进行清洗，对食堂油烟净化器进

行清洗，必须符合消防规范，如委托第三方公司清洗，清洗费用包含在总报价中。

1.1) 按照甲方食堂管理制度结合物业公司相关制度实施各项工作。

1.2) 食堂人员必须提供有效的合格健康证及各岗位证书（如厨师证、面点师证等），要做到“四勤”：勤洗手，剪指甲；勤洗衣服；勤洗澡，理发；勤换工作服。

1.3) 不得在食品加工期间及销售食品前抽烟，食堂作业人员需戴口罩作业。

1.4) 每餐饭菜需在就餐前 5 分钟准备好，整个加工过程由食堂人员协调进行，加工后的饭菜要注意保温、保洁。

1.5) 保证食堂操作间及用餐区的环境卫生，每日随时打扫清洗食堂地面，做到无杂物、无积水；每日随时清理食堂角落和垃圾桶，防止细菌滋生感染食物。

1.6) 保证餐具、厨具卫生，用完及时清洗，摆放位置要固定。

1.7) 制定三餐留样制度，做好三餐留样。

1.8) 配合甲方每日进行食堂食材到货验收，对食材质量把关。

2) 工作标准：饭菜干净卫生、美味可口，不得发生食品安全事故，职工满意率达到 80%以上。

乙方对上述工作内容需求，需提供具体管理服务方案和服务标准。

(3) 卫生保洁管理

1) 工作内容：负责物业管理区域内环境设施、壁面、地面、天花板、平台、家具、装饰物及所有公共活动区域环境的卫生保洁及实验场地的保洁工作；负责实验废弃药品、化学废液和废弃动物的搬运处理；负责物业管理区域内的环境消毒、消杀工作；承担物业管理区域保洁耗材的购置及供应。

1.1) 承担物业管理区域内所有公共区域（含公共通道、走廊、梯道、台阶、电梯间、公共卫生间、会议室、接待室、陈列室等，不包括计算机房、档案室、库房）及办公室、实验室（不包括实验台面及仪器设备）的卫生清洁、消毒工作和与卫生清

洁工作相关的其他工作，工作日上班前及工作后做好卫生清洁工作；

1.2) 负责院内物品搬运、清理动物房废弃物（如废弃动物尸体等）工作；协助做好实验废液、废试剂、过期药品等的收集、处理工作；

1.3) 对办公室和会议室实行零干扰服务。利用非工作时间每天保洁领导办公室。无会议期间，会议室每天保洁一次；有会议时，会前按要求做好会场布置，会议结束后及时做好保洁工作，各项设施恢复到位；

1.4) 建立消杀工作管理制度。根据卫生部门要求及实际情况定期开展消杀工作，有效控制老鼠、蚊虫孳生，每月定期对各类病虫害进行一次消杀预防控制，每季度必须外请专业公司来院对环境进行一次消杀和预防；，

1.5) 做好卫生间清洁用品供应（如擦手纸、卫生纸、洗洁精、洗手液等），及时购置添加，不得出现断供影响甲方使用，保洁耗材费用包含在总报价中；甲方全年所需保洁耗材见下表，乙方全年提供的耗材数量不少于下表中的数量：

序号	项目名称	规格型号	单位	数量	备注
1	擦手纸	222mm*226mm/张	包	6250	1. 原生浆擦手纸（包含木浆、非木浆、混合浆）， 2. 产品应符合 GB/T24455-2022 《擦手纸》要求。
2	大盘纸	112mm*05mm/节	盘	3200	1. 产品应为有芯卷纸，颜色自然洁白，无异味。 2. 不应含有荧光剂、增白剂等有害物质。 3. 产品需符合国家强制性标准《卫生纸(含卫生纸原纸)》GB/T20810-2018。 4. 湿水后不易破裂，具有良好的韧性和耐用性。使用过程中应柔韧且不易掉屑。
3	白色垃圾袋	40*60cm 100 个/捆	捆	542	

4	大黑垃圾袋	1*1.1m	个	15250	
5	大黄垃圾袋	1*1.1m	个	1200	
6	灰色垃圾袋	1*1.1m	个	9000	
7	绿色垃圾袋	1*1.1m	个	1500	
8	玻璃刮子套	130*240cm	套	20	
9	百洁布	500*10cm	米	40	
10	洁厕灵	500ml	瓶	720	
11	84 消毒液	470ml	瓶	700	
12	固体香盒	70g	瓶	996	
13	胶皮手套	33cm	付	100	
14	洗衣粉	508g	袋	120	
15	洗涤灵	500g	瓶	720	
16	全能清洗剂	3.7L	桶	50	
17	地推油	3.2L	瓶	10	
18	线手套	23*13cm PVC 点胶	付	120	
19	墩布	120cm	把	60	
20	蓝色毛巾	35*75cm	条	55	
21	棕色毛巾	35*75cm	条	55	
22	洗手液	225ml 泡沫抑菌	瓶	1075	
23	香精球	80g/条	条	500	
24	除胶剂	450ml	瓶	20	
25	扫帚套	32*90cm	套	20	
26	杀虫喷雾剂	600ml 无香	瓶	72	
27	粘鼠板	345*220mm	个	100	
28	尘推架	90cm	个	20	
29	尘推杆	130cm	个	20	
30	尘推罩	90cm	个	20	
31	厕所软毛刷	36cm	个	50	
32	厕所硬毛刷	35cm	个	50	
33	高粱扫把	45cm*117cm	个	20	
34	竹大扫把	220cm	个	10	
35	水桶	18L	个	30	
36	竹夹子	60cm	个	15	
37	去污粉	500g	袋	5	
38	酒精	500ml	瓶	40	

1.6) 每日将服务区域内的垃圾收集运到指定集纳地点;

1.7) 根据甲方要求, 按时(早、晚各一次)到各科室清理垃圾, 统一收集至指

定地点，分类存放，按照要求交当地相关环卫部门清运。同时，保持生活垃圾存点卫生的洁净与分类垃圾桶的维护工作；

1.8) 根据甲方要求，负责组织人员对大楼和连廊玻璃幕墙进行清洗；

1.9) 完成其他临时性的、突击性的任务。

2) 工作标准：无积水、无杂物、无积尘、无卫生死角、无蛛网、无异味、无蚊蝇鼠等害虫滋生；符合环保规定，符合实验环境要求。

乙方对上述工作内容需求，需提供具体管理服务方案和服务标准。

(5) 锅炉房值守服务

锅炉房共有 3 台蒸汽锅炉、4 台热水锅炉，均为常压锅炉。主锅炉要设备及配件见下表：

1) 现有锅炉主要设备清单

序号	名称	规格型号	单位	数量	备注
	锅炉房水系统				
1	立式循环水泵撬块	1. 设备名称:立式循环水泵撬块 2. 设备编号:RSB-1, 2, 3, 4 3. 型号规格:4300-100-150C-2P-11*4, 流量 32m ³ /h, 扬程 20m, 功率 11kW,	套	1	品牌: ARMSTRONG



a2	采暖 板式 水-水 换热 机组 模块	1. 设备名称:采暖板式水-水换热机组模块 2. 设备编号:HR-1、2 3. 型号规格:Exsys1-1/125-125/WW 配钎焊式板式换热器 Platec 0210/200/DN100/935kW, 一次侧 80/65℃;二次侧 75/60℃。水阻力<4mH2O。配套循环泵:Q=55m3/h, H=28mH2O, 功率 11kW, 变频控制。其中:微米级除污装置 DS125/10, 接管口径 DN125, 铜质螺旋滤芯, 可有效排气及排出 5um 杂质。配套阀门均为球阀。带气候补偿功能, 自带配电控制箱及变频器, 内置 RS485 通讯模块 4. 备注:一用一备, 按本设计“锅炉系统原理图”配套控制系统;一次侧电动调节阀根据二次侧出口温度调节开度, 控制进水量, 二次侧变频水泵根据二次侧进、出口压差调节水泵转速。限制尺寸:长 x 宽 x 高=3530x950x2200	套2	品牌:欧埃 泰科
3	空调 板式 水-水 换热 机组 模块	1. 设备名称:空调板式水-水换热机组模块 2. 设备编号:HR-3、4、5 3. 型号规格:Exsys1-1/150-200/WW 配钎焊式板式换热器 Platec 0450/230/DN150/3627kW, 一次侧 80/65℃;二次侧 60/50℃。水阻力<4mH2O。配套循环泵:Q=315m3/h, H=31mH2O, 功率 45kW, 变频控制。其中:微米级除污装置接管口径 DN200, 铜质螺旋滤芯, 可有效排气及排出 5um 杂质。配套阀门均为球阀。带气候补偿功能, 自带配电控制箱及变频器, 内置 RS485 通讯模块	套3	品牌:欧埃 泰科

		4. 备注:按本设计“锅炉系统原理图”配套控制系统;一次侧电动调节阀根据二次侧出口温度调节开度,控制进水量,二次侧变频水泵根据二次侧进、出口压差调节水泵转速。限制尺寸:长 x 宽 x 高=4800x1400x2400			
4	空调 热水 补水 定压 排气 模块 (双 泵)	1. 设备名称:空调热水补水定压排气模块(双泵) 2. 设备编号:BSDYPQ-1 3. 规格:常压隔膜膨胀罐,有效容积 4000L,内衬丁基橡胶隔膜。配水锤消除器(膨胀罐),24L,内衬丁基橡胶隔膜。 双泵配置,流量:4m ³ /h,定压范围 0-0.4MPa 可调 4. 水泵主要技术参数:配电功率 2.2KW,电压 380V,设备承压 1.6Mpa,噪声<52dB(A) 5. 备注:初期补水泵,水泵流量为 10m ³ /h,扬程为 40m;定点压力控制精度±0.02Mpa,罐体常压有效容积达到全容积 95%;数据输出:RS485,限制尺寸:长 x 宽 x 高=2300x1600x3100	套1	品牌:欧埃 泰科	
5	采暖 热水 补水 定压 排气 模块 (双 泵)	1. 设备名称:采暖热水补水定压排气模块(双泵) 2. 设备编号:BSDYPQ-2 3. 规格:常压隔膜膨胀罐,有效容积 600L,内衬丁基橡胶隔膜。配水锤消除器(膨胀罐),24L,内衬丁基橡胶隔膜。 双泵配置,流量:2m ³ /h,定压范围 0-0.4Mpa 可调 4. 水泵主要技术参数:配电功率 1.5KW,电压 220V,设备承压 1.6Mpa,噪声<52dB(A) 5. 备注:初期补水泵,水泵流量为 10m ³ /h,扬程为 40m;定	套1	品牌:欧埃 泰科	

		点压力控制精度±0.02Mpa, 罐体常压有效容积达到全容积 95%; 数据输出: RS485, 限制尺寸: 长 x 宽 x 高 =1600x1000x1800			
6	一体式软化水模块	1. 设备名称: 一体式软化水模块 2. 设备编号: RHS-1 3. 规格: 双阀双罐, 处理水量 10m³/h, 配电功率 0.3KW, 电压 220V, 入口阻力<0.20	套1		品牌: 欧埃泰科
7	燃气蒸汽发生器	型号: NFPZ1.2-1.25-Q, 1. 额定蒸发量: 1.2t/h; 2. 额定蒸汽压力: 1.25Mpa; 3. 燃料: 天然气, 进气压力 10-15Kpa; 4. 蒸汽发生器为装在有外包装框架内之综合体 (除水处理装置及加药系统除外); 5. 设备含蒸汽发生器本体、汽水分离器、电器控制系统、燃烧器和燃气阀组件 (品牌: 西门子)、给水泵、水泵电机、风机、除氧器、一次阀门仪表系统、加药装置、除氧阻垢剂一桶/台。 6. 烟气氮氧化物排放小于 30 毫克每立方米。	台3		品牌: 南方
8	超低氮铸铝全冷凝热水锅炉	型号: CVL-30001. 换热器: 荷兰/贝卡尔特 2. 风机: 德国/EBM 3. 阀组: 西门子 /SIEMENS 4. 锅炉自控: 西门子/ SIEMENS, 7 寸液晶触摸屏锅炉控制器 5. 燃气接口: DN65 燃气压力: 10-15Kpa (动压)	台4		品牌: 科诺. 卡瓦诺

		6. 烟气氮氧化物排放小于 30 毫克每立方米。			
--	--	--------------------------	--	--	--

2) 锅炉配件清单

序号	类别	项目	型号规格	单位	数量
一	本体部分	换热器	ALUPOWER 2800	台	1
		空滤连接管	/	套	1
		燃烧器固定件	90°	套	1
		自动排气阀	Caleffi 1/4	台	1
二	燃烧部分	燃烧头	Φ130×985mm	套	1
		变频风机	G3G315-M3G150FF 55600.07000	台	1
		点火变压器	EBI 1P	套	1
		燃气阀组	VGD20-5011	套	1
		执行器	SKP25.003E2	个	1
			SKP25.303E2	个	1
		文丘里混合器	AGU3.3000CN	套	1
		法兰	AGF10.50	个	1
		手调阀	VKA40.050CN	个	1
		差压开关	QOD15.003	个	1
		低压力开关	QPL15.050B	个	1
		燃烧器控制	LMS14.063B109	套	1

		通讯模块	OCI351.01/109	套	1
		线束	AGG3.140	套	1
		触摸屏控制器	POL8T.79/STD	套	1

3) 结合甲方使用锅炉的实际情况,乙方负责提供专业人员,非供暖季(每年7月15日-9月14日白班)8小时至少1人值守;供暖季(除非供暖季的其他时间)24小时至少1人值守,保证锅炉正常运行。其中司炉工须持有《中华人民共和国特种设备作业人员证》(工业锅炉司炉G1或电站锅炉司炉G2证书),至少有一个水化验员,水化验人员须持有《中华人民共和国特种设备作业人员证》(锅炉水处理G3)证书。

4) 甲方仅提供当日当班值守人员就餐,其他人员不负责,如需就餐自行购买餐券解决;另甲方不负责值守人员的住宿。

5) 乙方工作人员必须按照有关操作规程时行操作,及时排污、巡查,按时更换机油并做好日常工作记录,每天9:00记录所有燃气表数值,月底记录时还需提供表数照片,每月初向甲方提交上个月工作记录,发现现场有跑、冒、滴、漏等现象及设备运行不正常等现象应及时上报。

6) 在遇到突发事件时,能及时反应并在第一时间进行有效处理。

7) 其他外包单位协同合作,当甲方遇到突发事件时,必须在第一时间积极配合,参与第一时间的处置工作。

8) 锅炉值守人员在岗工作期间,必须认真履行岗位职责,严格执行操作流程,严格遵守巡回检查、水质管理、清洁卫生、交接班等制度,确保供热系统的技术安全和运行状态良好。

9) 每班对水位表进行一次冲洗,每周进行一次手动开启安全阀。

10) 经常巡查各水、电、汽管线路,坚决杜绝“跑冒滴漏”、“白水表”、“满水”等现象发生。

11) 坚持每日水质化验制度, 定期进行排污, 保证给水和炉水的质量。经常保持充足的软化水储备。

12) 严格进出管理, 无关人员不得入内, 因工作需要进入锅炉房的做好登记。

13) 发生突发事件, 应马上到达事发地点处理事故并做好记录。

(6) 配电室值守服务

1) 服务范围

甲方一期、二期两个高压配电室的值守服务。

一期高压配电室内电气设备包括的主要设备:

变压器 2 台, 型号: SCB10-2000/10 生产厂家: 广州西门子变压器有限公司
高压柜 10 台, 型号: NxAir-S 生产厂家: 上海西门子开关有限公司
低压柜 26 台, 型号: MNS 生产厂家: 西门子工厂自动化工程有限公司
滤波柜 2 台, 型号: SINEXCEL200APF44L/RS 生产厂家: 北京清辉翔科技有限公司
直流屏 3 台, 型号: SZDW-65AH/220V 生产厂家: 北京四方华能联合电力科技有限公司
封闭母线桥 3 座。
室外 10KV 高压电缆 2 条。
室内 10KV 高压电缆 2 条。

二期高压配电室内电气设备包括的主要设备:

序号	名称	规格型号	单位	数量	厂家
1	变压器	SCB14-1600/10 -NX2	台	2	杭州钱江电气集团股份有限公司



2	高压柜	KYN28A-12	台	10	北京前门开关有限公司
3	低压柜	GCK	台	26	北京前门开关有限公司
4	直流屏	SKY-DY-100Ah/ 220V	套	1	北京斯凯瑞达电气有限公司

2) 运行维护事项

根据《北京市用电单位电气安全工作规程》由乙方提供以下服务：

2.1) 严格执行电气设备运行管理规程，保证高压配电室 24 小时双人值守，值守人员必须持有《中华人民共和国特种设备作业人员证》（作业类型：电工作业，准操项目：高压电工作业或高压运行维护作业），其他人员不得替代，以确保变（配）电系统的正常规范运行。

2.2) 乙方按照配电室维护资格的要求，认真填写日负荷报表，每日记录用电表数，并严格按甲方规定上报存档。

2.3) 乙方定期做好运行记录和变（配）电设备的巡视工作。如遇紧急情况，乙方值班人员接到通知后应及时赶到现场负责组织处理紧急情况。

2.4) 乙方确保设备运行无安全事故、无人员伤亡事故、无安全隐患（安全隐患包括违反安全运行操作规程、消防隐患）。乙方应对值班人员定期培训，遵守安全操作规程。

2.5) 乙方发现高低压开关柜、变压器、电缆等设备的异常现象，并及时通报甲方负责人。

2.6) 依据甲方楼内配电间维修保养工作范围，对低压柜、低压配电箱（柜）定期作检查、保养、除尘。

3) 服务要求

3.1) 乙方工作人员负责设备的安全运行管理，须符合国家及北京市变配电运行相关规范要求，乙方应遵循甲方相关施工改造等变配电操作的安排与要求进行规范操作，保障配电室各类设备设施运转正常，所有强电间的各类设备设施完好无损、运转正常。

3.2) 乙方应根据项目实际情况建立变配电管理制度、设备管理制度、岗位职责、操作票管理制度等各项规章制度，并严格执行。

3.3) 乙方应建立配电室检查记录、设备运行记录、交接班记录、工作票记录、检查保养记录、临时停送电记录、倒闸操作记录等各项工作记录，并报甲方检查。

3.4) 乙方有义务向甲方提出配电室设施、配电系统完善建议。

3.5) 甲方仅提供当日当班值守人员就餐，其他人员不负责，如需就餐自行购买餐券解决；另甲方不负责值守人员的住宿。

3.6) 在遇到突发事件时，能及时反应并在第一时间进行有效处理。

3.7) 甲方应按照合同约定时间进行维护保养，如发现问题，应及时告知甲方。

3.8) 与其他外包单位协同合作，当甲方遇到突发事件时，能在第一时间积极配合，参与第一时间的处置工作。

3.9) 乙方要保证服务期内服务人员的稳定性，未经甲方同意，不允许私自更换人员。

4) 配电室值守管理要求

4.1) 值守人员须有《中华人民共和国特种设备作业人员证》(作业类型：电工作业，准操项目：高压电工作业或高压运行维护作业)，必须具有3年以上工作经验。

4.2) 配电室实行双人双岗值班制度，操作人员必须持证上岗。

4.3) 配电室全部机电设备，由配电室人员负责管理和值班。无关人员禁止进入配电室；因上级部门检查工作必须要进入这些场所时，应由工程主管或其指定人员陪

同，同时做好出入记录。

- 4.4) 建立运行记录，发现问题及时上报。
- 4.5) 建立巡查制度，通过听、看、闻等方法发现问题。
- 4.6) 严格作业流程，倒闸或停送电作业必须按作业单执行。
- 4.7) 严禁违章操作，检修时必须遵守操作规程，使用绝缘工具、鞋、手套等。
- 4.8) 配电房每周清扫一次、保持室内清洁。
- 4.9) 每周检查配电室的应急照明、灭火器材，应保持完好。
- 4.10) 认真做好值班记录，认真执行交接班制度。
- 4.11) 发生突发事件应及时报告并积极配合维保单位处理。

(7) 试验器皿洗刷服务

1) 服务地点

北京市药品检验研究院化学室、中药室、生化生检室、微生物室、保化室、抗生素室、安评中心、服务保障部、仪器检测部、口岸检验室、疫苗检验中心等涉及检验工作的科室玻璃量器洗刷。

2) 服务要求

2.1) 乙方洗刷人员必须经过专业培训，尤其是要经过实验室玻璃器皿洗刷及实验室安全防护要求培训合格后上岗。负责洗刷设备的安全使用及洗刷器皿的洁净卫生管理，须符合实验洗刷器皿的相关规范要求，乙方应遵循甲方制度要求进行规范操作，确保洗刷器皿清洁干净、符合实验要求。

2.2) 乙方应根据实验对洗刷器皿的相应要求，建立相应的岗位职责及各项规章制度，并严格执行。

2.3) 按照 ISO17025 准则中实验室管理标准，对试验用器皿进行规范清洗。

2.4) 乙方工作人员了解实验室管理的相关要求，知晓用于不同实验的器皿清洗要

求。

2.5) 按照科室要求清洗试验用器皿，以保证洗刷后的器具清洁干净、不挂壁。绝对不能出现因洗刷质量达不到要求而影响实验结果。

2.6) 在遇到突发事件时，能与其他外包单位做到及时响应，协同合作，积极参与第一时间的处置工作中。

2.7) 乙方要保证服务期内服务人员的稳定性，未经甲方同意，不允许私自更换人员。

3) 洗刷项目情况

工作主要服务于检验科室，为化学室、抗生素室、中药室、保化室、生化生检室、口岸检验室、微生物室、药理室、仪器室、服务保障部、疫苗检验中心等相关部室。工作时间为早 8:30 至 16:30，有指定工作场所，甲方提供工作服，提供午餐（餐费 2 元）。

4) 验收要求

项目所有工作内容完成以后，由乙方提交验收申请，由甲方组织验收小组，根据项目内容，以服务需求作为验收标准，负责对项目进行全面验收。

5) 制度要求

5.1) 洗刷工岗前需要通过专业培训，经甲方认可后方可上岗。

5.2) 遵守各类规章制度。

5.3) 尊重领导，服从分配，及时完成工作任务。

5.4) 上岗佩戴好工作证，穿戴好服装，并保持整洁。

5.5) 熟悉检验科室工作规定要求，洗刷质量必须得到所在科室认可并无投诉。

5.6) 文明服务，履职尽责。

5.7) 严格按照洗刷流程和洗刷标准对实验器皿进行洗刷工作，保证玻璃器皿洁净

无挂壁。

5.8) 不得在实验室洗刷间就餐、吃零食，影响实验环境，及时清理工作现场的卫生，保持室内清洁。

5.9) 妥善使用并保管好清洗工具，做到勤俭节约、以旧换新，对无故损坏的酌情赔偿。

(8) 空调值守服务

1) 服务要求

1.1) 乙方的投标报价须包含甲方能够正常使用所需的全部费用(招标文件中有特别说明的除外), 包括但不限于全部工作和一切可能发生的费用。

1.2) 本项目需执行的标准：目前最新的国家、部门、行业标准。

1.3) 本项目验收要求：本项目将按照招标文件要求、投标文件响应、最新的国家标准及行业标准验收。

1.4) 中标乙方须服从甲方的统一管理，遵守甲方的各项管理规定。

2) 机房内主要设备：

序号	设备、设施等名称	生产厂家、型号	数量	投入使用日期	备注
空调水系统					
1	水冷离心冷水机组	YKECEPQ75ENG/XB 22	2	2015 年	
2	水冷高效螺杆冷水机组	YRWEWAT4550C/22	1	2015 年	
3	低噪声横流式冷却塔	CTA-360UFW	2	2015 年	

4	低噪声横流式冷却塔	CTA-280UFW	1	2015 年	
5	空调冷冻水循环泵	流量: 310m ³ /h	3	2015 年	
6	空调冷却水循环泵	流量: 390m ³ /h	2	2015 年	
7	空调冷却水循环泵	流量: 290m ³ /h	1	2015 年	
8	软化水箱	净容水量: 1.5m ³	1	2015 年	
9	软化水处理装置	SYRS-400B	1	2015 年	
10	软化水处理装置	SYRS-400B	1	2015 年	
11	全程水处理器	SYQC-300	1	2015 年	
12	全程水处理器	SYQC-400	1	2015 年	
13	冷却水自动加药装置	QC-JY2-40	1	2015 年	

3)服务事项

3.1) 中央空调机房日常 24 小时双人值班和巡查（每年空调运行季不少于 6 个月）；

3.2) 及时查看中央空调机组冷冻油是否充足，冷却塔补水是否正常，散热温度是否正常。

4)服务地点

北京市药品检验研究院内实验楼。

5)值守要求

5.1) 结合甲方实际，在投标文件中对中央空调管理规章制度和操作流程提出建设性意见，如若中标，必须严格遵守经甲方确认后的管理规章制度和操作流程。

5.2) 负责做好空调专业人员每月一次的培训任务，以及一次空调突发事件应急演练，并做好相关记录（乙方需要在投标文件中提供详细的培训计划、应急演练计划，



如若中标，必须严格遵守经甲方确认后的培训计划、应急演练计划)。

5.3) 积极做好节水、节电工作(乙方需要在投标文件中提供详细的节水、节电方案，如若中标，必须严格遵守经甲方确认后的节水、节电方案)。

5.4) 值守人员须持有安全生产监督管理部门颁发的空调设备运行操作作业的有效证件，持证操作。值班人员具有过硬的专业水平，严格遵守安全操作规程，保证 24 小时双人值守。

5.5) 负责做好空调值班人员的安全教育工作，保证值班人员具有较强的安全意识和工作责任心，爱护甲方的财物，维护甲方的形象。

5.6) 乙方工作人员作风端正，着装整洁，佩戴工作证件上岗，服务态度好，不得随意离开工作岗位。

5.7) 接受甲方管理人员的监督、并接受甲方按双方制定的考核标准对其工作进行检查和整改。

5.8) 积极做好消防、水电安全工作检查，杜绝一切安全事故发生。

5.9) 搞好班组的清洁卫生，做好维修配件的管理工作。

5.10) 乙方员工故意损坏、窃取甲方财物、设备或因工作失误造成严重事故的情况下由乙方赔偿甲方一切损失。

5.11) 在遇到突发事件时，能及时反应并在第一时间进行有效处理。

5.12) 乙方应按时对设备进行维护保养，尤其是强制检定的器具和设施。

5.13) 其他外包单位协同合作，当甲方遇到突发事件时，能在第一时间积极配合，参与第一时间的处置工作。

5.14) 甲方仅提供当日当班值守人员就餐，其他人员不负责，如需就餐自行购买餐券解决；另甲方不负责值守人员的住宿。

5.15) 乙方要保证服务期内服务人员的稳定性，未经甲方同意，不允许私自更换人

员。

6) 需遵守的制度

6.1) 空调机房实行双人双岗值班制度，值守人员必须持证上岗。

6.2) 落实培训制度。

6.3) 值守人员必须做好各项参数记录工作。

6.4) 严格执行交接班制度。

6.5) 规范操作，按时检测、记录参数和运行状况，合理调整运行状态。

6.6) 设备巡查，发现问题，及时处理。

6.7) 保持机房内卫生整洁。

6.8) 严格执行登记制度，非机房管理人员进入必须进行登记。

6.9) 发生突发事件时应及时有效处理并提交报告。

(9) 厨房设备设施维保服务及直饮机维保

A. 厨房设备设施维保服务

1) 情况介绍

保证食堂后厨设备设施正常运转维护。

2) 服务内容：厨房设备设施的全部维修和保养服务

维保内容：

2.1) 服务范围：解决厨设备设施在使用过程中出现的问题，服务范围包括冰箱、各消毒柜、灶头灶台、洗碗机、烤箱、蒸箱、排烟风机等属于后厨设备设施的维修维保、位置调整、配件更换。

2.2) 如厨房设备设施出现故障，乙方维修人员应在 2 小时内到达现场后，尽快查出故障，给出相应的解决方案。

B. 净水设备维保服务需求

1) 项目及工作范围:

净水设备维保服务项目

工作地点: A、B、C、D 楼

工作范围: A、B、C、D 楼各房间、楼道内。

净水设备型号及数量:

安吉尔 JY2396LKD: 13 台

安吉尔 K2951R50K2 1 台

安吉尔 AHR3301-1015K2D 3 台

2) 服务内容及质量要求:

提供按时按期的净水设备维保服务, 并记录在维保服务表内, 同时保证净水设备出水水质符合国家《GB5749-2006》饮水机标准。中标人所用的配件必须保证质量, 尤其是配件耗材等必须符合原厂标准和质量, 且是符合甲方的要求, 并按照甲方要求更换。

3) 服务响应

净水设备如出现故障影响使用, 乙方须承诺维修人员在 12 小时内上门解决问题, 保证净水设备正常使用。并记录在案。

4) 净水设备滤芯更换周期

安吉尔净水设备 AHR23、JY2396LKD 包年滤芯更换明细:

过滤滤芯级数	滤芯名称	规格	更换周期 (月)
第一级	PP 棉滤芯	10 寸	4
第二级	活性炭滤芯	10 寸	4
第三级	PP 棉滤芯	10 寸	4
第四级	反渗透 RO 膜滤芯	400G	12

第五级	后置活性滤芯	T33	12
-----	--------	-----	----

安吉尔净水设备包年滤芯更换时间：

名称	型号	第 1 次更换时间	更换内容	更换周期
安 吉 尔 净 水 设备	JY2396LKD	2026. 03	第一、二、 三级	4 个月
	K2951R50K	2026. 03	第一、二、 三级	4 个月
	2 AHR3301-1015K 2D	2026. 03	第一、二、 三、四、五级	第一、二、三级 4 个月，第四、五级 12 个月

(10) 电梯维保服务

序号	品牌型号	层/站/门	台数
1	迅达 5400	3/3/3	3
2	迅达 5400	4/4/4	3
3	迅达 5400	5/5/5	1
4	通力 KONE Mini Space	7/7/7	1
5	通力 KONE 2000	7/7/7	1

1) 服务范围和责任

按国家、行业、生产厂家标准进行全面维护保养，确保电梯正常运行。

电梯维保服务：结合甲方使用电梯实际情况，乙方如不具备相关资质，可委托具有专业资质、能力的单位、专业人员，进行日常维护保养，详见第二章 25.5。

日常维护保养内容：

1. 乙方应按照《电梯日常维护保养规则》(DB 11/418) 完成半月、月、季度、

半年、年保养项目，并做好维护保养记录。

日常维护保养标准：

实施电梯日常维护保养后的电梯应当符合《电梯、自动扶梯和自动人行道维修规范》(GB/T 18775-2009)、《电梯制造与安装安全规范》(GB 7588-2003)、《液压电梯制造与安装安全规范》(GB 21240-2007)、《自动扶梯和自动人行道的制造与安装安全规范》(GB 16899-2011)、《杂物电梯制造与安装安全规范》(GB 25194-2010)的相关规定。

电梯维护内容：

- (1) 应当具备特种设备安全监督管理部门核发的相应许可。
- (2) 接到故障通知后，应当立即赶赴现场进行处理；电梯困人时，应当在 20 分钟内抵达现场，其他故障 45 分钟到达现场。
- (3) 现场作业人员不得少于二人，且应当取得相应的《特种设备作业人员证》。
- (4) 作业中应当负责落实现场安全防护措施，保证作业安全。
- (5) 向甲方提出合理化建议，并每月向甲方书面报告所维护保养电梯的运行情况、零部件使用情况、易损件的更换情况及电梯更换修理需求。
- (6) 对所维护保养电梯的安全运行负责，保障设备整机及零部件完整无损。
- (7) 建立回访制度（包括工作人员服务态度、维修质量、是否按照规定实施维护保养等）。
- (8) 应当配合电梯检验检测机构对电梯的定期检验，并参与电梯安全管理活动。
- (9) 应当妥善保管电梯图纸及相关资料，并在合同终止后交给甲方。
- (10) 无偿配合甲方组织开展的与电梯相关的保驾、维修工作。

2) 预防性例行保养

提供专业维护保养人员对电/扶梯进行常规检查和预防性例行保养，定期对服务

设备的各类部件进行系统地检查、清洁、调整和润滑。

提供例行保养所需之辅料，此项费用不单独报价，需包含在报价中。

乙方在实施维保过程中，若产生危险废弃物、如废油，含油抹布，含油零配件等，应将废弃物交由甲方处理。在此过程中乙方现场保养人员应按照环境管理体系和职业安全与健康管理体系的要求向甲方说明处理的方法与流程。

3) 纠正性保养

3.1) 在服务期限内，对电/扶梯正常使用情况下损耗的零部件进行更换，价格包含在保养金额中。

3.2) 不包括下列服务和部件：

电梯：电梯轿厢；电梯轿厢内轿壁，轿门、吊顶、照明灯管、扶手、镜子、轿内装饰及其他建筑装饰和配件； 电梯厅门、厅门面板、门框及地坎；任何厅外设备的面板；各类供电装置；通讯设备及电缆、音乐装置、传媒装置、保安系统等非迅达设备；电梯井道壁架、导轨、底坑水泵等与井道建筑相关的设备及井道机房的电线、井道电缆、曳引机及其轴承、补偿链/绳，曳引钢丝绳等。

3.3) 其他不在维保的内容：

任何需要单独准备和执行的更换或修理工作所产生的材料及人工费用。

任何由于人为的(不当使用或误操作等)或不可抗力等因素引起的工作所产生的材料及人工费用。

额外增加或更改设备功能所产生的材料及人工费用。

由于政府相关电/扶梯设备的法令、法规变化而必须进行的工作所产生的材料及人工费用。

任何其他超出乙方控制范围的原因所产生的材料及人工费用。

4) 热线服务

提供每天 24 小时，每周 7 天的故障处理服务并保留热线服务记录。



在接到甲方紧急报修后，乙方应在 2 小时内派遣专业维保人员赶赴现场进行故障处理。

5) 年检

乙方应积极配合完成甲方 9 部电梯的年检，并提供满足最新法令、法规要求的设备定期检验报告。乙方承担政府部门年检费用；由于乙方原因引起的复检（当地政府部门年检），复检费用由乙方承担。年检费用包含在总报价中。

6) 专业咨询

乙方定期与甲方沟通保养设备的运行情况。

乙方指导甲方正确操作及安全使用设备，并提供技术咨询服务。

7) 工作时间

所有常规维护保养工作，均按国家法定工作时间进行。若甲方有特殊需要，乙方可在双方协商确定的任何时间内提供服务，甲方不再承担额外费用。

8) 工具及设备

乙方自行配备工作所需的工具及设备，保养时设置现场安全警示标志。

9) 保险

乙方投保所有服务人员的人身意外保险，以及公众和产品责任保险。

(11) 中水系统维保服务

1) 情况介绍

甲方中水处理站源水为生活污水，处理后中水主要用于冲厕、绿化、洗车。

中水处理站位于 B 楼地下一层，污水处理站主体构筑物采用钢板水箱，中水机房设计处理水量为 5.0 m³/h，日处理水量为 62.13m³/d。

2) 主要维护设备

编	设备名称	型号及规格	数量	单位
1	调节池水箱清洗	4.2*3.5*2.5	1	座
2	缺氧池水箱清洗	3.75*1.5*2.5	1	座

3	MBR 池水箱清洗	3.75*3.3*2.5	1	座
4	中水贮存池水箱清洗	3.5*3.0*2.5	1	座
5	毛发过滤器维护	SMG-200	2	台
6	一级泵维护	40-100	2	台
7	自吸泵维护	40ZX6.3-20	2	台
8	污泥回流泵维护	50GW10-10-0.75	1	台
9	污泥排放泵维护	50QW10-10-0.75	1	台
10	变频泵保养维护	50GDL12-15*4	2	台
11	膜池鼓风机保养维护	GRB40	2	台
12	调节池曝气机保养维	JA-32-80	1	台
13	电控柜维护		2	套
14	污水井清洗机维护		25	台

3) 服务要求:

根据工作需要技术人员定期（每 15 天一次）为甲方做好巡视检查及记录并按照中水处理运行管理要求操作执行，同时对中水及附属设备进行维护保养。提交本年度维护保养报告。在接到甲方紧急报修后，乙方应在 2 小时内派遣专业维保人员赶赴现场进行故障处理。

3.1) 水箱维护

调节池、缺氧池、膜生物反应池、中水池为钢板水箱，长期运行中没有进行清洗，为了保证系统的正常运行，需要定期进行养护。

3.2) 水泵保养维护

整个中水处理系统有 4 台水泵，供水系统有 3 台变频供水泵，为保证系统的正常运行，需要定时维护水泵。

3.3) 鼓风机保养维护

鼓风机作为膜生物反应池曝气设备，需要根据说明书定期维护保养。

3.4) 毛发过滤器保养维护

毛发过滤器可以保护提升泵及后续处理设备，过滤内胆需要定期保养维护。

3.5) 电控柜保养维护

电控柜属于整个处理系统控制单元，电控柜内的元器件较多，接线端子也较多，需要定期维护，保证电气控制系统正常运行。

3.6) 膜组件清洗

膜组件属于整个中水处理系统的核心单元，MBR 膜生物反应池的运行应采用间歇运行，运行时间占总时间的 70% ~ 80%，以达到自动在线清洗和延长清洗周期的目的。选定运行周期 12 min，周期内运行时间 9 min，间歇时间 3min。并且每半年需要对膜组件进行体外化学清洗。

3.7) 污水井清洗维护

a. 污水井口盖板或门应随开随盖锁好，污水泵电源开关设置在自动位置。

b. 每周检查清理一次井内杂物。

c. 污水井每半年清洁一次，清除井底淤泥及沉积物。

d. 污水泵每月检查和保养一次，确保水泵无异常声响和大的振动。

e. 及时维护保养排水管线，保证阀门、法兰连接处无漏水现象。

f. 定期检查止回阀、浮球阀、液位控制器，保证其动作可靠。

g. 及时排除相关各类问题及故障。

4. 年维护内容：包含半年 1 次的系统维护（计 2 次），每周 1 次的巡视管理（计 54 次），确保处理站正常运行。

(12) 隔油池、化粪池、污水井、污水管线等的清理服务需求

1) 乙方根据甲方的要求对所辖隔油池、化粪池、污水井和污水管线进行清理，每月月底前对隔油池及化粪池进行一次清理，甲方对乙方工作进行验收，验收不合格的，乙方应当无条件立即进行整改直至符合甲方的验收标准。

2) 保证化粪池定期清理，不发生淤堵现象。室外管线疏通每月检查一次，遇管道堵塞随叫随到。乙方在清理疏通过程中，如给四方环境造成破坏，乙方应当无条件恢复原状，不能恢复原状的，乙方应赔偿由此给相关方造成的全部经济损失。

3) 乙方在清理过程中，应当采取相应的安全防范措施，不得影响甲方的正常运作。

4) 乙方根据清理需要，如需换件，单件 200 元以下的由乙方承担费用；200 元及以上的，需经甲方同意后由甲方另行付费（具体费用按实际发生费用计算）。

5) 乙方工作人员的人身及财产安全由乙方负责，在清理过程中发生任何事故及纠纷均由乙方自行承担，甲方概不负责。

6) 乙方工作人员在清理工作中如造成甲方管理的物品损坏，由乙方承担赔偿责任。

7) 乙方在清理的过程中不得造成作业区环境污染。

8) 在接到甲方紧急报修后，乙方应在 2 小时内派遣专业维保人员赶赴现场进行故障处理。

(13) 垃圾清运服务（清运费包含在总报价中）

本部分工作乙方可委托具有专业资质、能力的单位、进行服务，费用包含在总报价中。（分包要求详见第二章 25.5）

1) 保证每天及时对垃圾（厨余垃圾、医疗废弃物、危险废物外的所有垃圾）进行清理

2) 保证甲方垃圾日产日清，不积压，不拖期。

3) 按北京市有关规定进行清运：清运过程中不遗洒、不飘落、不流淌、并承担由上述责任产生的行政处罚。

4) 爱护垃圾存放设备，不对第三方财产、环境造成损害，如有损坏或损失照价赔偿。

5) 妥善使用并保管好清洗工具，做到勤俭节约、以旧换新，对无故损坏的酌情赔偿。

(14) 生活用水设备维护保养（费用包含在总报价中）

本部分工作乙方的作业人员需具有有效的健康证、有限空间作业证。

- 1) 每周对加压水泵及管道检查一次，确保水源供应不停顿。
- 2) 每周对加压水泵轴封检查，保证不存在跑冒滴漏现象。
- 3) 保证电机运转正常，无杂音，机身温度不超过 75 度。
- 4) 保证指示灯、压力表在正常工作状态。
- 5) 保证 PLC 控制器一直工作在正常状态。
- 6) 每年对储水罐底清洗一次。
- 7) 对管路系统，设备外观每年除锈一次，刷漆一次。
- 8) 每年对生活用水水质进行检测一次，包括紫外线照度，检测费用包含在总报价中。
- 9) 在接到甲方紧急报修后，乙方应在 2 小时内派遣专业维保人员赶赴现场进行故障处理。

(15) 绿化管理

乙方安排 2 名专职人员负责维护甲方自有绿植，包括所有花草一年四季的种植（含草籽花籽，种植费用包含在总报价中）、树木、花草的保养维护、修剪，确保其存活率。如因日常维护不到位，导致树木、花草损坏或因此给甲方带来利益上的损失，所有的损失费均由乙方承担。

(16) 人防设施、设备维保

16.1) 防护门与密闭门:

定期检查门扇、铰页、闭锁装置,确保启闭灵活;门扇下垂时需调整铰页或加装防下坠装置。

密封胶条需保持清洁,禁止涂油或刷漆,老化或损坏时需更换为 45 度斜接头的密封条。

金属部件每年除锈刷漆,闭锁装置每季度注油润滑。

16.2) 通风系统:

风机累计运行 300 小时需检修,检查叶轮平衡、管道密封性;金属网油滤尘器每年浸油保养,战时使用后需彻底清洗。

风管每年除锈刷漆,每 5-10 年大修;风口、防火阀每季度检查灵活性,确保 70℃ 自动关闭功能正常。

16.3) 滤毒与防化设备:

过滤吸收器每 5 年由防化部门检查性能,外壳损伤或密封垫老化需更换。

油网滤尘器积尘过多时需碱水清洗、机油浸泡,确保铁丝网无锈蚀。

16.4) 电气与给排水系统:

定期检测电缆、配电箱绝缘值,防止超负荷用电;消防设施需保持配件齐全、管道无渗漏。

给排水管道每半年检查畅通性,手动阀门除锈并确保启闭灵活。

16.5) 维护周期与记录管理

维护频率需按设备类型严格规定:

高频维护(每季度):电气系统、消防设备、通信设备。

中频维护(每半年):通风系统、给排水系统、应急照明。

低频维护(每年):防护设备、防化设备。



所有维护需建立档案，记录时间、内容、人员及故障处理结果，便于跟踪管理。

(17) 柴油发电机日常维护

17.1) 每日巡检

17.1.1) 外观检查：

清洁卫生：检查机身及周围环境，确保无杂物、油污、积水，防止安全隐患。

泄漏检查：目视检查发动机、油箱、油路、水路、排烟管等有无燃油、机油、冷却液的泄漏痕迹。

连接紧固：检查各部件连接螺栓、接线端子有无明显松动。

17.1.2) 仪表参数检查：

润滑油油位：在发动机停机状态下，用机油尺检查油位，应在“Max”和“Min”刻度之间。不足时应立即添加同型号机油。

冷却液液位：检查膨胀水箱的液位，应在标准范围内。如液位过低，添加纯净水或指定型号的防冻液。

燃油油位：检查油箱油位，确保油量充足。注意：应尽量保持油箱在高油位，以减少油箱内壁冷凝水的产生。

蓄电池状态：查看蓄电池充电状态，检查接线端子有无腐蚀、松动。

17.1.3) 启动电池充电装置：确认电池浮充充电器工作正常，指示灯常亮。

17.2 月检：包括一些简单的功能测试和更细致的检查。

17.2.1) 空载运行测试：

在空载状态下启动发电机，运行约 10-15 分钟。

目的：润滑发动机内部、烧除积碳、检查运行参数、给蓄电池充电。

检查内容：

启动性能：启动是否顺畅，有无异响。

运行状态：观察排烟颜色（正常应为淡灰色或无色），监听发动机声音有无异常。

参数监控：检查机油压力、冷却液温度、输出电压和频率是否在正常范围内。

泄漏复检：在运行状态下，再次检查各密封处有无泄漏。

17.2.2) 空气滤清器：检查空滤指示器（如有）或拆下空滤，用压缩空气从内向外吹扫（若滤芯过脏或损坏，必须更换）。

17.2.3) 排放燃油沉淀物：打开燃油滤清器或油箱底部的排污阀，放出少量燃油，以排除沉积的水分和杂质。

17.3) 周期性保养：严格按照设备制造商手册规定的运行小时数或周期执行。

17.3.1) 更换机油

17.3.2) 更换燃油滤清器

17.3.3) 更换空气滤清器

17.3.4) 更换冷却液

17.3.5) 更换水滤清器

17.3.6) 蓄电池保养 每月检查

17.4) 长期闲置的保养 如果发电机长时间不使用，必须进行封存处理。

(18) 保安服务

保安服务允许分包（分包要求详见第二章 25.5）

18.1) 人员要求：

18.1.1) 提供不少于 11 人（含保安队长）安保服务，有保安证，人员应身体健康，具备长时间工作能力和夜班值守的身体条件，男性，初中及以上学历。

18.1.2) 队长要求经验丰富，专科以上学历，有 3 年及以上安保工作经历，熟知队列礼仪，能够对保安队伍开展训练，能够操作 Word、excel 软件。

18.2) 工作内容：

18.2.1) 负责物业管理区域的安全, 维护良好的工作秩序。

18.2.1.1) 组织一支思想素质高、业务能力强的保安队伍, 执行严格的纪律和岗位责任, 以确保整个管理区域内的安全、有序。应持续对员工进行岗位和安全防范知识的宣传教育工作。

18.2.1.2) 根据甲方地理环境与实际, 制定规范专业的安全管理预案, 经甲方审核同意后严格实施;

18.2.1.3) 负责安全护卫及公共秩序管理与维护, 包括甲方设施内外安全巡视、车辆协调、人员及物品出入登记管理及信件收发等;

18.2.1.4) 管理区域内需设置 1 个全年 365 天每天 24 小时接访与值班岗位 (人员须经业务知识培训、能熟练操作计算机和安保器械, 并根据巡查实际做好登记)。除特殊情况外, 白班在甲方楼宇 B 座东门、西门、南门及疫苗检验中心各另设岗 1 名, 夜班在 B 座南门设岗 2 名进行安全保卫工作, 人员必须着装干净、严整;

18.2.1.5) 加强对办公区域、实验室、机房、配电室、危化品库房、药品库房、锅炉房、财务室等重点部位的巡查与安全防范, 确保管理区域内人员、财物安全; 与甲方物业人员配合, 冬季共同清理楼前广场积雪, 夏季共同防汛巡察。

18.2.1.6) 加强管理, 预防火灾、盗窃等事件的发生, 对突发事件有应急处理预案和措施, 一旦发现事件苗头必须立即报告甲方, 防止事态进一步恶化, 协助保护现场;

18.2.1.7) 对进出人员及物品进行登记与管理, 区域内所有大件搬出物品, 须持有北京市药品检验研究院的书面批准手续才可放行, 保证本院财产与各类人员的人身绝对安全, 协助做好外来人员登记接访管理;

18.2.1.8) 负责报纸、信件、邮件、物品等的收发、登记工作并按相关制度要求执行;

18.2.1.9) 熟悉本所的消防配置和设施情况, 熟练掌握消防设备的使用方法, 协助院内安保管理部门做好各项联动工作;

18.2.1.10) 遇有紧急或突发事件等特殊情况(包括火警、治安事件、电梯困人等其他事件), 当甲方遇到突发事件时, 必须在第一时间积极配合, 参与第一时间的处置工作。配合相关部门联合处置, 并有防止不良势态扩展的措施和方案, 及时报请有关部门处理;

18.2.1.11) 按照甲方要求, 每日在规定时间进行巡查;

18.2.1.12) 涉及疫苗检验中心物资搬迁, 在安装到位前, 提供安保进行值守保障。如有涉及重大活动需增加保安人员的, 需提供相应保障。

18.2.2) 负责停车场管理;

18.2.2.1) 停车场管理要指定专人负责, 按照甲方要求对车辆停放进行管理;

18.2.2.2) 各种车辆停放有序, 有专人指引按规定停放至地下车库或指定地点, 做到车辆停放规范、整齐、安全;

18.2.2.3) 工作时间停车场需有专人巡查;

18.2.2.4) 参与停车场相关的其他事宜;

18.2.3) 参与并完成其他临时性的、突击性的任务。

18.2.3.1) 工作标准及要求: 确保甲方管理区域的安全, 维护良好的工作秩序, 无事故。协助相关部门做好联动, 确保无火灾、无失盗等事故发生, 重点确保易制毒、易制爆试剂等危险化学品及特殊药品的安全, 保证正常的工作和生活秩序。管理服务范围内没有因管理服务不当而发生刑事案件和失窃、火灾、交通等安全事故; 保安人员年流动率必须控制在 20% 以内, 超过限定的范围, 甲方有权扣减一定的安保费用; 甲方在乙方没有达到服务要求, 或接到对安保服务工作的投诉等情况下, 有权扣减乙方一定的安保费用。如因乙方的管理不当而引起的各种事故或纠纷, 均应由乙方承担

相应的赔偿责任及由此所造成甲方的一切损失。

18.3) 服务质量要求

18.3.1) 乙方履行合同义务配备的工作人员均由乙方聘任，其劳动关系归属于乙方。因上述人员劳动关系发生的任何纠纷，均由乙方自行负责解决。

18.3.2) 调动安保人员时应经本项目负责人批准，不可私自撤调安保人员它用。

18.3.3) 因故离职人员，中标人须在 24 小时内及时补充合格人员。

18.3.4) 安保人员应认真履行各项相应岗位职责，遵守劳动纪律，认真遵守甲乙双方制定的各项规章制度。

18.3.5) 安保人员工作中统一着装，干净整洁，仪表仪容符合行业要求，持证上岗，要有高度的主人翁意识，主动、热情、周到、文明服务；时刻保持工作环境的清洁、卫生。

18.3.6) 乙方要保证服务期内服务人员的稳定性，未经甲方同意，不允许私自更换人员。

18.3.7) 保安队应每天定期组织队列、礼仪训练，能够保证整体动作规范化、统一化。

(19) 微型消防站服务

服务要求：按属地要求，乙方组织物业人员组建微型消防站，对应消防人员不少于 6 人。定期开展微型消防站演练和考核；按属地要求及时响应微型消防站点名及拉练；做好微型消防站管理，对应急物资定期检查并统计、维修、更换；与属地做好对接，定期向甲方汇报微型消防站工作。

(20) 相关要求

1) 严格遵守有关安全管理规定，制定安全应急预案，配备专职人员，对履行职责内所有安全负总责；

2) 管理服务范围内没有因管理服务不当而发生刑事案件和失窃、火灾、交通等安全事故;

3) 力争物业管理服务满意率在 95%以上; 投诉处理率 100%;

4) 重要岗位人员年流动率必须控制在 20%以内, 超过限定的范围, 甲方有权扣减一定的物业管理费用;

5) 甲方在乙方没有达到服务要求, 或接到对物业管理工作的投诉等情况下, 有权扣减乙方一定的物业管理费用。

6) 如因乙方的管理不当而引起的各种事故或纠纷, 均应由乙方承担相应的赔偿责任及由此所造成甲方的一切损失。

7) 甲方将不定期对乙方履职情况进行抽查, 发现履职不到位的情况及时进行约谈、责令整改, 如仍达不到甲方要求或因此给甲方带来名誉或利益上损失的, 须承担经济处罚乃至法律责任。

四、接管和进驻方案

乙方根据项目内容、特点制定接管和进驻方案, 正式入驻服务前三日内, 完成接管和进驻, 确保甲方设备设施正常运转, 不影响甲方正常工作。

五、落实 ESG 理念的工作措施

为充分落实《政府采购法》规定的“政府采购应当有助于实现国家的经济和社会发展政策目标”等相关要求, 以项目为载体推动北京市环境社会治理 (ESG) 体系高质量发展, 乙方需提供在本项目中落实 ESG 理念的工作措施。

六、节约型公共机构建设落实方案

乙方应明确节能管理岗位和职责, 由具备相关专业能力的人员开展节约能源资源工作。与甲方紧密沟通协作, 建立节能管理制度, 明确责任分工、操作规程和奖惩措施。

(一) 节能管理

乙方应协助甲方规范配置节能设备设施, 采用符合国家节能标准的灯具、电器等, 定期对用能设备进行能耗监测和维护管理。熟悉管理区域能源消耗热点 (照明、暖通、电梯、办公设备、数据中心、厨房等)、设备效率、建筑围护结构情况等; 定期检查维



护建筑围护结构及门窗,及时修复破损、渗漏部位,减少冷热空气渗透;协助甲方在公共区域张贴节能宣传海报、标识,开展节能宣传活动。

乙方应协助甲方统计能耗数据,定期对用能状况进行分析,开展用能诊断,挖掘节能潜力,提高能源利用效率,确保达到所属行业能耗定额标准,规范合理用能,对于超过定额的,应及时排查原因,并配合甲方整改。

(二) 节水管理

乙方应协助甲方采用节水器具,新购置用水器具要达到2级以上水效标准,对不符合节水器具水效标准的,协助甲方有序更换或改造;定期检查供水管网,及时修复漏点,减少水资源浪费;张贴节水宣传海报、标识,协助甲方开展节水宣传活动。

乙方应协助甲方规范统计用水数据,对次级用水单位(功能区域)和主要用水设备(用水系统)分别计量,定期对用水状况进行分析;协助专业机构定期开展水平衡测试,定期开展用水巡查,挖掘节水潜力,提高用水效率,确保达到所属行业用水定额标准及属地水管理部门下达的用水指标,规范合理用水,对于超过定额指标的,应及时排查原因,并配合甲方整改。

(三) 反食品浪费

乙方应明确反食品浪费岗位和人员,协助甲方开展反食品浪费工作;应制定明确的反食品浪费管理目标和服务要求;定期监测食品浪费情况,开展自查,针对发现的问题及时整改。

乙方应协助甲方开展反食品浪费宣传活动,不断创新宣传形式,营造“浪费可耻、节约为荣”的氛围;应协助甲方在世界粮食日等时间节点开展集中宣传活动,向干部职工普及反食品浪费法律、制度、知识等;应在食堂入口、制餐区、取餐区、用餐区、餐盘回收区等区域张贴反食品浪费宣传海报,摆放提示牌;应定期对食堂工作人员开展反食品浪费培训,熟练掌握节约食品的方式方法,提升反食品浪费的意识和能力。

七、其他要求

(1) 甲方在项目周边为中标人提供保安人员及食堂人员的住宿,住宿水电费用由中标人承担。

(2) 甲方每日为食堂和值守人员提供免费餐饮，其他服务人员可购买餐券，享受优惠价格。

(3) 本项目中除另有规定外，所有消耗材料费用均由甲方提供，乙方只负责人工服务及相关管理。

(4) 在提供服务时，因甲方的需求所发生的水、电、天然气等费用由甲方承担。

(5) 乙方派驻的工作人员，因工作要求需取得上岗证书及复试等所发生的费用自行承担。

(7) 乙方不得擅自更换设备和设备上的重要零部件，如确须更换，需出具书面报告，经甲方同意后方可更换，除有其他约定外，所有维修的配件费用由甲方支付（由乙方损坏的配件除外）。

(8) 乙方保证所更换的零件质量不低于甲方当前使用的产品。

(9) 乙方需保证必要的人员，确保正常工作时间之外尤其是节假日期间甲方各类设备设施及各项工作的正常运转，确保各类突发性事件（如跑水、断电等）的及时处置，所需材料费用由甲方承担，甲方不再额外支付人工费用。

(10) 乙方按照甲方要求，每日组织保安、工程人员与消防安防值守人员在规定时间内进行联合巡查；

八、验收标准

项目所有工作内容完成以后，由乙方提交验收申请，由甲方组织验收小组，根据项目内容，以服务需求作为验收标准，负责对项目进行全面验收，并召开验收会议。

(1) 乙方须为验收提供必需的一切条件、清单、资料及相关费用。

(2) 验收组织：项目所有工作内容完成以后，由乙方提交验收申请，由甲方组织验收小组，负责对项目进行全面验收，并召开验收会议。

(3) 甲方将根据项目内容，以招标文件服务需求作为验收标准。

(4) 由乙方牵头，每日在规定时间内组织联合巡查，包括物业工程人员、安保、消防安防值守人员。

附件 2:

北京市药品检验研究院廉洁条款

为贯彻全面从严治党要求,优化营商环境,进一步防范廉洁风险,维护甲乙双方的共同利益,双方在严格遵守《中华人民共和国反不正当竞争法》《中华人民共和国刑法》等有关禁止商业贿赂行为规定的基础上,特别明确以下条款:

一、严禁我院人员在与贵方的业务往来中有以下行为(包括但不限于):

1. 严禁利用职权在抽样、检验、采购、运行管理等业务过程中谋取个人私利,严禁以任何理由索取、收受包括但不限于回扣、返点、佣金、礼品、礼金、电子红包、消费卡券、有价证券、股权、借款、借用房屋、借用车辆等能用金钱加以衡量的物质利益,及宴请、旅游、健身、娱乐、教育培训、商业机会等精神利益或其他便利;

2. 严禁利用职务上的便利为本人或特定关系人谋取利益;

3. 严禁利用企业的商业秘密、知识产权、业务渠道为本人或者他人从事牟利活动;

4. 不得有其他可能影响合同公平、公正履行的行为。

二、贵方人员不得出现以下行为:

1. 不得向我院人员行贿、变相行贿以及报销本应由其个人支付的费用;

2. 不得向我院人员赠送包括但不限于回扣、返点、佣金、礼品、礼金、电子红包、消费卡券、有价证券、股权、借款、借用房屋、借用车辆等能用金钱加以衡量的物质利益,及宴请、旅游、健身、娱乐、教育培训、商业机会等精神利益或其他便利;;

3. 不得为我院人员在贵方入股、参股、兼职等,以及为其个人牟利提供便利。

4. 不得有其他可能影响合同公平、公正履行的行为。

我院如有有违反上述规定的行为,在业务往来中有不廉洁及不正当等情形,贵方应予以拒绝,并及时向我院有关部门反映(纪检监察电话:52779503 邮箱:tousu@bidc.org.cn),我院将依纪依规严肃查处。贵方及贵方工作人员若有违反本合同廉洁条款或其他违法、违纪行为的,我院有权拒绝并终止合同,贵方应向我院支付合同总额 10%至 50%的惩罚性违约金(合同总额大于等于 1000 万元的,惩罚性违约金为合同总额的 10%;合同总额大于 500 万元但小于 1000 万元的,惩罚性违约金为合

同总额的 30%；合同总额小于等于 500 万元的，惩罚性违约金为合同总额的 50%），合同不涉及金额或惩罚性违约金不足以弥补我院损失的，贵方应向我院赔偿由此造成的所有损失。

任何一方违法、违纪情节严重，可能涉嫌犯罪的，应移交司法机关依法追究刑事责任。

甲方（盖章）

乙方（盖章）

甲方（签字）

乙方（签字）

2026 年 / 月 / 日

2026 年 / 月 / 日

