

北京市养老护理照料示范中心 设备设施委托管理服务合同

委托方（甲方）：北京市养老护理照料示范中心

统一社会信用代码：12110000306470099G

注册地址：北京市顺义区左堤路李遂段 19 号院（北京市松鹤温泉新村）内

联系人：李岳峰 联系电话：50941555

被委托方（乙方）：北京德福缘物业管理有限公司

统一社会信用代码：91110000801496245R

注册地址：北京市东城区永生巷 4 号

联系人：张逸飞 联系电话：67111176

根据《北京市财政局关于印发北京市政府采购集中采购目录及标准（2023 年版）的通知》，北京市养老护理照料示范中心（以下简称甲方）日常保障经费物业管理服务采购项目（设备设施委托管理服务），委托北京市公共资源交易中心通过公开招标，确定北京德福缘物业管理有限公司（以下简称乙方）为中标公司（附件一）。

甲乙双方依据《中华人民共和国民法典》及相关法律规定，就甲方委托乙方提供设备设施运行管理服务相关事项达成如下条款：

第一条 简要服务内容

乙方承接甲方本项目设备设施的日常运行管理；维修维护服务；定期检测及年检；服务区域内设备设施相关有限空间、线路管网巡视检修等服务。

本项目设备设施具体包括：

1. 消防控制系统（消防控制室设备、消防水泵等）；
2. 安防监控系统（监控室监控设备、信息存储设备等）；
3. 供电系统（配电室电气设施设备等）；
4. 地源热泵空调系统（空调机房供热循环系统、制冷循环系统、生活热水系统等）；
5. 污水处理站设备设施；
6. 电信、联通、歌华、移动等第三方使用的设备间；
7. 设备设施配套有限空间及相关公共区域。

第二条 合同服务期限和地点

1. 合同服务期限：2026 年 2 月 1 日至 2027 年 1 月 31 日。
2. 合同服务地点：北京市顺义区左堤路李遂段 19 号院内。

第三条 合同金额和付款方式

1. 本合同运行服务费（含税）总金额人民币 4763553.92 元。人民币大写：



肆佰柒拾陆万叁仟伍佰伍拾叁元玖角贰分。

2. 本项目运行服务费依据服务进度、服务履约情况分三次支付:

2026年3月支付2026年2月至2026年7月运行服务费 2381776.96 元(人民币大写: 贰佰叁拾捌万壹仟柒佰柒拾陆元玖角陆分);

2026年8月支付2026年8月至2026年12月运行服务费 1984814.13 元(人民币大写: 壹佰玖拾捌万肆仟捌佰壹拾肆元壹角叁分);

本合同期满, 合同双方履约验收合格后, 30个工作日内支付2027年1月运行服务费 396962.83 元(人民币大写: 叁拾玖万陆仟玖佰陆拾贰元捌角叁分)。

3. 乙方开户银行: 北京银行光明支行。

乙方银行账号: 01090378600120109181977。

4. 甲方每次付款前, 乙方应向甲方出具等额正式税务发票, 否则甲方有权延迟付款且不承担违约责任。

5. 甲方以转账方式依据本合同第三条第3项乙方所提供开户银行账号支付费用。此账号应与发票上的账号一致。因乙方原因导致不能按时付款, 由乙方承担责任, 甲方不承担任何责任。

第四条 技术要求

(一) 基本要求

1. 总体服务目标

1.1 乙方负责本项目设备设施的日常运行、巡视、维修、维护管理等工作, 并承担相应的安全管理责任。使用人提供维修材料, 乙方提供维修人工。

1.2 乙方负责本项目的设备设施正常运行及标志标识、通讯工具、照明设备等配套设施的正常使用。

1.3 乙方负责本项目所涉及配套设施、线路管网、有限空间的日常运行、巡视、维修、维护管理等工作。乙方与甲方签订《现场作业安全责任书》(附件二), 现场作业安全管理严格落实相关法规要求。

1.4 乙方负责本项目区域内门禁、卫生、安全、公共秩序等相关维护工作。

1.5 乙方负责本项目所提供园区内电、生活热水、中水等用量统计工作。

1.6 乙方要为本项目工作人员配备个人劳动保护物品、器具、装备。确保符合岗位工作要求和安全规程。

1.7 项目管理过程中, 乙方要与甲方紧密沟通。发生重大或突发情况, 项目经理负责及时向甲方汇报并反馈信息。

1.8 乙方有义务配合甲方进行相关检查工作, 按甲方建议、监督和指导及时整改安全隐患, 贯彻落实甲方部署的安全生产任务。

1.9 乙方安排项目管理人员作为本项目代表, 参加并落实甲方及主管部门相关工作学习和会议要求。

1.10 乙方要保障所配备管理服务队伍人员稳定, 并建立本项目工作人员信息档案, 提供给甲方进行备案。

1.11 乙方应定期为员工开展业务知识、安全生产、应急预案等方面学习培训, 内容包括甲方各项规章制度; 员工岗位职责; 安全操作规程; 应急处置预案等。学习记录要整理存档, 接受甲方检查, 纳入每月绩效考核。

1.12 乙方依据本项目实际工作制定完善管理制度、应急预案和养护计划, 并以书面形式交甲方主管科室审核、备案。

2. 需执行的国家相关标准、行业标准、地方标准或者其他标准、规范

2.1 国家及北京市有关政策

- 2.1.1 《政府采购需求管理办法》(财库〔2021〕22号)
- 2.1.2 《关于促进政府采购公平竞争优化营商环境的通知》(财库〔2019〕38号)
- 2.1.3 《关于进一步提高政府采购透明度和采购效率相关事项的通知》(财办库〔2023〕243号)
- 2.1.4 《河北省财政厅 北京市财政局 天津市财政局关于印发《京津冀政府采购负面行为清单》的通知》冀财采〔2024〕18号
- 2.1.5 《北京市财政局关于落实好政府采购支持中小企业发展的通知》(京财采购〔2022〕1143号)
- 2.1.6 《中华人民共和国物业管理条例》中华人民共和国国务院令 第379号
- 2.1.7 《机关、团体、企业、事业单位消防安全管理规定》中华人民共和国公安部第61号令
- 2.1.8 《消防监督检查规定》中华人民共和国公安部令第107号
- 2.1.9 《北京市物业管理条例》(2020年3月27日市第十五届人大常委会第二十二次会议通过)
- 2.1.10 《北京市机关事务管理局 北京市财政局等六部门关于印发〈北京市节约型机关创建行动方案〉的通知》(京机管发〔2020〕15号)
- 2.1.11 《北京市住建委关于印发〈房屋建筑安全管理员管理办法〉的通知》(京建法〔2017〕30号)
- 2.1.12 《北京市发展改革委 北京市住建委等四部门〈关于印发北京市公共场所室内温度控制导则(试行)〉的通知》(京发改〔2022〕1673号)
- 2.2.13 市机关事务局 市发展改革委 市财政局关于印发《关于在物业管理服务政府采购项目中增加节约型公共机构建设相关要求的指导意见》的通知
- 2.2 国家相关标准
- 2.2.1 国家标准《建筑消防设施的维护管理》GB25201-2010.
- 2.2.2 国家标准《空调通风系统清洗规范》GB19210-2003
- 2.2.3 国家标准《空调通风系统运行管理标准》GB50365-2019.
- 2.2.4 国家标准《室内空气质量标准》GB/T 18883-2022.
- 2.3 北京市相关标准
- 给排水
- 2.3.1 北京市地方标准《公共建筑给水排水系统节能运行管理技术规程》DB11/T1248-2015
- 2.3.2 北京市地方标准《城镇排水泵站运行与维护技术规程》DB11/T2113-2023
- 2.3.3 北京市地方标准《城镇排水管道检查技术规程》DB11/T 1594-2018
- 2.3.4 北京市地方标准《城镇排水管道维护技术规程》DB11/T 1593-2018
- 空调维护
- 2.3.5 北京市地方标准《公共建筑空调制冷系统节能运行管理技术规程》DB11/T1130-2014
- 2.3.6 北京市地方标准《集中空调通风系统卫生管理规范》DB11/T 485-2020
- 消防
- 2.3.7 北京市地方标准《建筑消防设施检测服务规范》DB11/T 3034-2023
- 2.3.8 北京市地方标准《消防控制室火警处置规范》DB11/T 2104-2023
- 注：服务标准涉及的国家标准及北京市标准有更新的，执行最新标准。

（二）具体服务内容及要求

1. 系统设备整体情况

1.1 消防控制系统

序号	项目名称	型号	安装位置	规格	数量
1	CRT 显示终端	55 寸液晶监视器 (M55S1)	中控室	台	1
		32 寸液晶监视器 (M32S1)	中控室	台	20
		22 寸宽屏监视器	中控室	台	1
2	消防控制台	JB-QGZZL-FW1900 型	中控室	台	1
3	消防四快联动系统	含工控机、CFS 企业网软件云平台、用户信传输装置等编程点位 1010、烟感标注点 800、视频标注点 210	中控室	套	1
4	应急广播和对讲系统		中控室	套	1
5	1 号消防水池	长 11.7 米*宽 12.42 米*高 2.58 米, 容量 272.3 立方米	消防泵房	个	1
6	2 号消防水池	长 7.68 米*宽 6.74 米*高 2.6 米, 容量 134.6 立方米	消防泵房	个	1
7	喷淋泵	15KW	消防泵房	台	2
8	消防泵	37KW	消防泵房	台	3
9	柜式七氟丙烷灭火自动报警系统	GQQ150/2.5FM-J	配电室	套	5
10	消防管网		园区内	套	1
11	感烟火灾探测器	LD3300EN	地下室	个	104
12	感温火灾探测器	LD3300EN	地下室	个	8
13	手动火灾报警器		地下室	个	9
14	消火栓		地下室	个	12
15	控制模块	LD6800E-1	地下室	个	29
16	声光火灾报警器	LD1000	地下室	个	6
17	消防高位水箱		松鹤建国培训中心	个	1

1.2 安防监控系统

序号	名称	型号	规格	数量
1	电视监控摄像设备	室内半球摄像机	KM-LC605F	台
2		室内红外摄像机	KM-LC968LM	台
3		电梯摄像机	ACV-6201H	台
4		室内动点摄像机	KM-QLD143LM	台
5		室内彩色动点摄像机	KM-QLD568LM	台

		(SONY)			
6	视频传输设备	视频光端机 (16 路视频)	A0B08800-16V	台	6
7		视频光端机 (16 路视频+1 路数据)	A0B08800-16V1D	台	1
8		视频光端机 (2 路视频+1 路数据)	ST-2100	台	6
9	抗干扰器电源	抗干扰器电源	DC12V 2A	架	10
10	录像、记录设备	16 路视频硬盘录 相机	ACV-8016H	台	8
11		管理电脑		台	1
12	落地式机柜、机架	屏幕墙	下设标准 19 寸机架	架	12
13	视频控制设备	矩阵	V2060-384*32	台	1
14		主控键盘	V2116	台	1
15	开关电源	UPS 电源/DELISON 工业电池	SRC10000UXICH/4H	架	1
16	琴台柜	琴台柜	定制	架	4

1.3 供电系统

序号	项目名称	规格	计量单位	数量
1	10KV 电缆	YJY22-3*150	米	2090
2	变压器	SCB10-500KVA 干式	台	2
3	变压器	SCB10-800KVA 干式	台	2
4	变压器	SCB10-2000KVA 干式	台	2
5	高压开关柜	KYN28A-12	台	14
6	高压环网柜	XGN15-12 型 SF6 环网开关柜	台	4
7	低压开关柜	低压抽出式 GCK-LD	台	38
8	直流屏	ZJK01-IAIG 监控装置	面	3
9	直线井		座	4
10	135 度转角井		座	2
11	电力管沟		米	223

1.4 地源热泵空调系统

序号	项目名称	规格	计量单位	数量
1	离心式热泵机组	型号 CVHG0780 制冷量 2800KW	台	2
2	螺杆式冷水机组安装 制冷量 (1300KW 以内)	型号 RTWC320D 制冷量 1086KW	台	2
3	空调系统一级循环泵 (大)	型号 QPG200-260(I) A	台	3
4	空调系统一级循环泵 (小)	型号 QPG200-260A	台	2
5	闭式调蓄水罐	V30M3 总高 3000*4840	台	3
6	公建空调系统二级循环泵	型号 QPG150-315	台	4

7	公寓供热系统二级循环泵	型号 QPG150-315	台	3
8	地源系统循环泵(大)	型号 QPG250-400	台	3
9	地源系统循环泵(小)	型号 QPG150-400A	台	2
10	生活热水加热一次循环泵	型号 QPG150-260A	台	3
11	锰砂过滤器	型号 L=40M3/H、罐体橡塑保温60MM	台	1
12	活性炭吸附过滤器	型号 L=40M3/H	台	1
13	热水箱	型号 7000X4000X3000 (H)	套	1
14	变频调速恒压供水机组	型号 L=70M3/H 配主泵 3 台	台	1
15	反冲洗泵	型号 QPG80-160B	台	2
16	生活热水加热二次循环泵	型号 QPG125-220	台	3
17	泳池加热一次循环泵	型号 QPG80-160A	台	3
18	地热抽水泵	型号 200QJ40-117/9L	台	1
19	地热井口排污泵	型号 50WQ20-10-1.5L	台	1
20	太阳能加热循环泵	型号 QPG80-160A	台	2
21	动力配电柜(AA1-14)	规格 800X2200X600	台	14
22	控制箱		台	2
23	低压交流异步电动机		台	42
24	配电装置系统		系统	7

1.5 污水处理系统

序号	项目名称	规格	计量单位	数量
1	生活污水自动净化机	10T/H 2.2M*2.5M*10M (内衬玻璃钢化防腐)	套	2
2	污水处理一体化设备	SWM01-70-01	套	1
3	污水处理一体化设备	SWM01-200-01	套	1
4	污水沉淀池	共 1014.88 立方	座	7
5	管道泵	2.2KW	3 台	
6	潜污泵	3.0KW	4 台	
7	潜污泵	5.5KW	2 台	
8	潜污泵	15KW	3 台	

2. 管理服务人员要求

2.1 服务人员总体要求:

2.2.1 身体、心理健康,无癫痫病史、精神病史、癔病史。品行良好,无犯罪记录(需提供无犯罪记录证明)。

2.2.2 按岗位要求统一着装、言行规范,注意仪容仪表。责任心强,具备较强的沟通能力,积极维护甲方单位利益和形象,遵守各项规章制度。

2.2.3 具有发现和处理隐患的能力,能够按照预案处理突发事件,避免或减少事件造成的损失。

2.2.4 特种岗位人员需持相应作业操作证书方可上岗。

2.2 服务人员具体要求:

部门	岗位	人数	岗位要求	主要工作内容
项目管理	项目经理	1	1. 同类项目经理工作经历 5 年（含）以上； 2. 大学本科（含）以上学历； 3. 中级（含）以上技术职称； 4. 具有同类设备设施项目管理经验； 5. 拥有较强的组织领导能力和部门协调能力。熟悉物业管理、特种作业、安全生产等方面法规制度； 6. 专业能力强，可以及时完成采购人各项工作任务。	1. 负责本项目运行管理全面工作； 2. 作为本项目代表参加并落实甲方及主管部门各项学习和会议要求； 3. 负责项目安全运行工作，并落实整改工作。 4. 负责项目设备日常养护维修检测等工作； 5. 组织落实项目各部门值守工作。
管网监查	安全主管	1	1. 同类项目安全管理工作经历 3 年（含）以上； 2. 大学本科（含）以上学历； 3. 中级（含）以上技术职称； 4. 熟悉物业管理、特种作业、安全生产等方面法规制度； 5. 责任心强，能及时完成采购人各项工作任务。	1. 协助落实项目运行、安全整改等工作； 2. 协助落实甲方及主管部门各项学习和会议要求； 3. 负责落实各类管网、有限空间、消防设施、安防系统等安全管理工作； 4. 协助完成项目管理值守工作。
	运行主管	1	1. 同类项目工作经历 3 年（含）以上； 2. 大学本科（含）以上学历； 3. 中级（含）以上技术职称； 4. 熟练使用电脑办公软件； 5. 熟悉工程造价预算工作； 6. 具备较好客服投诉处理能力。	1. 负责项目档案、考勤、培训、资料收集、整理、存档等工作； 2. 负责项目客服接待、投诉处理等工作； 3. 协助落实各类管网、有限空间、消防设施、安防系统等安全检查信息填报工作。 4. 协助落实项目设备日常养护维修检测等工作。
	水处理员	2	1. 中水处理设施运行工作经历 1 年（含）以上； 2. 持特种作业操作证-地下有限空间监护作业。	1. 中水设备日常运行、巡视维护、药品添加等工作； 2. 污水管网及配套设施日常运行、巡视维护等工作； 3. 有限空间日常巡视、维护保养等工作。
中控室	消防设施巡视员	4	1. 具有 1 年（含）以上相关工作经验； 2. 持消防设施操作员（四级）【或原：建（构）筑物消防员四级证书】。	1. 园区内消防设施、安防设施及相关管网、配套设施巡视； 2. 消防设施运行维护； 3. 安防设施运行维护； 4. 协助完成消防安防设施值守。
	消防	8	1. 具有 1 年（含）以上相关	1. 中控室消防控制设施、安防监控



	设施操作员		工作经验; 2. 持消防设施操作员(四级)【或原: 建(构)筑物消防员四级证书】。	设施值守; 2. 消防设施运行维护; 3. 安防设施运行维护; 4. 协助完成消防安防设施巡视。
配电室	配电巡视员	4	1. 具有1年(含)以上相关工作经验; 2. 持特种作业操作证-高压电工作业; 3. 熟悉电气设备运行管理安全操作规程。	1. 配电室、电力设施、线路管井等相关设备设施日常巡视; 2. 配电室、电力设施、线路管井等相关设备设施运行维护; 3. 协助完成配电室值守。
	配电值班员	8	1. 具有1年(含)以上相关工作经验; 2. 持特种作业操作证-高压电工作业; 3. 熟悉电气设备运行管理安全操作规程。	1. 主配电室日常运行、巡视维护值守; 2. 协助完成配电室、电力设施、线路管井等相关设备设施日常巡视; 3. 协助完成配电室、电力设施、线路管井等相关设备设施运行维护;
空调机房	机房领班	1	1. 具有3年(含)以上相关工作经验; 2. 具有制冷设备维修相关证书; 3. 持特种作业操作证-高压电工作业; 4. 持特种作业操作证-地下有限空间监护作业; 5. 了解空调系统安全操作规程、劳动保护、消防安全、环境保护等有关知识。	1. 负责空调机房人员日常管理工作; 2. 负责空调机房及相关管网、设备设施运行管理、巡视维护、保养检修等工作; 3. 组织落实空调机房日常日常工作。 4. 组织落实空调机房及相关管网、设备设施维修工作。 5. 供暖制冷期间, 安排入户测温、维修等工作。
	中央空调操作工	8	1. 具有1年(含)以上相关工作经验; 2. 持有制冷与空调相关作业证; 3. 熟悉空调构造、原理、操作规程, 对一般故障有分析判断和排除能力。	1. 负责空调机房设备设施日常运行、巡视维护、保养检修等工作; 2. 负责空调机房日常值守工作。 3. 协助完成空调机房及相关管网、设备设施维修工作。
	水暖工	4	1. 具有1年(含)以上相关工作经验; 2. 具有相关岗位工作经验; 3. 了解水暖维修安全操作规程, 对一般故障有分析判断和排除能力。	1. 负责空调机房相关管网、设备设施巡视维护、保养检修等工作; 2. 负责空调机房相关管网、设备设施日常维修工作; 3. 负责供暖制冷期间入户测温、维修工作。
	维修电工	3	1. 具有1年(含)以上相关工作经验;	1. 负责空调机房相关电力设备设施日常运行、巡视维护、保养检修

		2. 持特种作业操作证-低压电工作业; 3. 了解制冷设备维修安全操作规程, 对一般故障有分析判断和排除能力。	等工作; 2. 负责空调机房相关电力设备设施维修工作。 3. 负责供暖制冷期间入户测温、维修等工作。
--	--	--	--

3. 设备设施服务要求

3.1 消防控制系统

3.1.1 服务内容:

序号	频次	内容	具体要求
1	日常工作	1. 园区内消防控制系统、消防配套设施、消防管网巡查; 2. 中控室消防监控系统值班。	1. 保持消防控制系统、消防配套设施、消防管网运行正常。
2	月巡查工作	1. 巡查消防专用电话、防火分隔设施、灭火系统、灭火器、消防供电系统、火灾报警系统、消防供水系统等消防监控灭火设备设施有无故障、喷淋是否滴漏。 2. 消防管网压力、应急照明是否正常等, 并按工作要求填写相配套巡查记录等。	2. 保持中控室内设备外观良好、室内整洁。 2. 按标准化工作要求填写运行记录。 3. 保持消防设备正常运行, 设备故障及时联系维保人员检修。 4. 保证报警电话线路畅通。 5. 巡视检查喷淋装置无滴漏, 并填写记录。 6. 巡视检查消防管网压力正常。 7. 巡视检查应急照明功能正常。
3	季度维保工作	1. 消防维保公司进行消防巡查。 2. 设备清扫、维护保养。	出具巡查维保报告并存档。
4	全年安全工作	1. 负责落实主管部门对重点单位不定期点名抽查工作。 2. 协助甲方完成建筑消防设施和电气防火检测工作。 3. 配合甲方及相关部门的安全检查工作。 4. 配合甲方完成各项安全演习工作。	1. 保证值班人员在岗、熟悉安全相关规程。 2. 熟练操作消防中控设备。 3. 及时无误配合相关部门完成安全消防工作。

3.1.2 服务要求:

(1) 乙方应严格按照甲方制定的消防安全管理制度执行，如对甲方制度提出意见，经甲方审核通过后方可执行。

(2) 消防系统维保服务：乙方对消防系统范围内的设备设施进行维护、保养，确保消防设备正常运行。本服务可分包，但分包前应获得甲方书面同意，乙方负责甲方机构设备设施的维保工作，确保设备设施正常运行，乙方提供《消防技术服务机构承诺书》。如有分包，提供分包企业的《消防技术服务机构承诺书》。

(3) 消防控制系统巡视员每班 1 人，负责园区内消防控制系统、消防配套设施、消防管网巡视。消防控制系统巡视员需持有消防设施操作员（四级）【或原：建（构）筑物消防员四级】证书。

(4) 消防控制系统（中控室）值班员每班 2 人，由主班、副班双岗组成，实行 24 小时值班。消防控制系统值班员需持有消防设施操作员（四级）【或原：建（构）筑物消防员四级】证书。

(5) 消防控制系统（中控室）值班人员要熟悉消防设备操作及消防点位所在位置。值班人员要熟练掌握业务知识对答如流。值班人员应熟练掌握“四快”处置流程：快速确认火情、快速调集力量、快速启动消防设施、快速疏散人员。

(6) 对异常情况保持警觉性，发现可疑现象，立即通知保安到该区域内巡查，保安员及时响应将现场巡查结果向中控室反馈，中控室值班人员将事件进行记录并将设备复位。遇突发事件要按预案及时处置并进行上报。

(7) 设备突发故障时，乙方要及时联系维保人员 2 小时内响应，8 小时内排除设备故障。

(8) 乙方负责完成“消防点名巡查”“三水一火检查”等消防主管部门检查工作，并承担因违规产生的处罚责任。

(9) 乙方要配合甲方完成各项安全演习工作。

(10) 每年协助甲方完成建筑消防设施和电气防火检测工作。

(11) 乙方要配合甲方及相关部门的安全检查工作。

3.2 安防监控系统

3.2.1 服务内容

序号	频次	内容	具体要求
1	每日	园区内安防监控系统巡视	确保监控系统日常运行稳定。
1	每月	设备检查如电源、网络连接、存储设备等。	确保设备运行稳定，及时排除安全隐患。
2	每季度	对设备进行除尘。	及时排除运行故障，保持设备整洁，运行良好。

3.2.2 服务要求

(1) 乙方应严格按照甲方制定的监控室管理制度执行，如对甲方制度提出意见，经审核通过后方可执行。

(2) 严禁私自复制、泄露视频信息，工作外严禁谈论工作所涉及摄像头位置、监控方式、监控内容等涉及违法的保密信息。

(3) 监控系统（中控室）值班员每班 2 人，实行 24 小时值班。

(4) 每天由巡视人员对园区内安防监控系统进行巡视并进行记录。

(5) 对异常情况保持警觉性，发现可疑现象或可疑人员，立即通知保安到该区域内巡查，保安员及时响应将现场巡查结果向监控系统（中控室）反馈，值班

人员将事件进行记录，遇突发事件要按预案及时处置并逐级上报。

(6) 发生突发事件按照预案进行处置，并向项目经理进行报告，重大突发事件及时上报甲方。

(7) 设备突发故障时，乙方要及时联系专业维保人员排除故障，并将情况在 2 小时内向甲方汇报。

3.3 供电系统（配电室电气设施设备等）

3.3.1 服务内容

序号	项目名称	频次	内容
1	1. 自易郡变电站起至园区主配电室、副配电室及各供电点的供电线路同配套设施。 2. 主、副配电室高低压柜、电容柜、配电屏、变压器及应急照明。	每天	配电设备进行巡检并做记录。
2	总配 2000KVA 变压器 2 台； 高压开关柜 14 面； 低压开关柜 23 面； 分配 800KVA 变压器 2 台； 高压开关柜 4 面； 低压开关柜 38 面； 电缆 8 条； 直流屏 3 面。	年/ 次	委托第三方供电维保公司进行清扫、维护检修、传动和试验工作 1 次、巡视 4 次。绝缘工具检测工作 2 次，不合格及时更换。
3	变压器 2 台； 高压柜 6 面； 10KV 电缆 2 条。	年/ 次	委托第三方供电维保公司进行清扫、维护检修、传动和试验工作 1 次、巡视 4 次。
4	高低压配电柜、电容柜、变压器进行测试。	年/ 次	委托第三方供电维保公司每年至少一次对设备进行测试、试验等项目的维修保养，并将结果记录归档。

3.3.2 服务要求

(1) 配电室分：主配电室和副配电室。主配电室位于甲方地下设备层，副配电室位于松鹤建国培训中心地下设备层。

(2) 乙方执行供配电系统管理养护制度，对供配电系统范围内的高低电压设备包括高、低压配电柜、变压器、电容器组等设备日常维修检查，并及时排除故障。

(3) 乙方要结合甲方设备设施实际情况，制定突发应急事件预案。如突发断电事故，要求做到：一、及时启动应急预案，避免发生安全事故。二、积极查找断电原因，项目经理向甲方设备设施负责人说明情况。三、组织专业人员处置事故。因处理不及时或处理不当，造成损失由乙方承担责任。

(4) 配电系统巡视员每班 1 人，负责自易郡变电站起至园区主配电室、副配电室及各供电点的供电线路同配套设施日常巡视。配电系统巡视员须持有特种作业操作证-高压电工作业。

(5) 主配电室值班员每班 2 人，实行 24 小时值班。配电系统值班员须持有特种作业操作证-高压电工作业。

(6) 因检修、检测需暂停设备运行的，乙方应以书面形式提前 7 日通知甲方和其他用户。

(7) 供电系统维保服务：本服务可分包，但分包前应获得甲方书面同意，乙方负责甲方供电设备设施的维保工作，确保设备设施正常运行，乙方须提供国家能源局印发的《承装（修、试）电力设施许可证》复印件和北京市住房和城乡建设委员会印发的《安全生产许可证》复印件。如有分包，提供分包企业的国家能源局印发的《承装（修、试）电力设施许可证》复印件和北京市住房和城乡建设委员会印发的《安全生产许可证》复印件。

3.4 地源热泵空调系统

3.4.1 服务内容

项目名称	服务范围	服务内容
机组系统	地源热泵空调机组、生活热水系统、机组配电系统。	1. 热泵机组设备运行、维护、巡检及日常保养。 2. 生活热水机组、热水水箱运行、维护、巡检及日常保养。 3. 空调机房配电系统运行、维护、巡检。
阀门管网	制冷系统管网及连接阀门，直至设备终端。	1. 负责管网系统、设备终端日常巡检、维护和保养。 2. 空调出风口滤网清洁，制冷季保证出风口状况达到运行要求。 3. 负责阀门、末端设备日常维修人工，维修配件由使用人提供。
	供暖系统管网及连接阀门，直至养护中心设备终端。	1. 负责管网系统、设备终端日常巡检、维护和保养。 2. 空调出风口滤网清洁，供暖季保证出风口状况达到运行要求。 3. 负责日常维修人工，维修配件由使用人提供。
	供暖系统管网及连接阀门，直至松鹤建国培训中心设备终端。	1. 负责管网系统、设备终端日常巡检、维护和保养。 2. 空调出风口滤网清洁，供暖季保证出风口状况达到运行要求。 3. 负责日常维修人工、维修配件由使用人提供。
	园区居民供暖系统管网及连接阀门，直至入户前管道阀门。	1. 负责管网系统、设备终端日常巡检、维护和保养。 2. 负责日常维修人工、维修配件由使用人提供。

	园区内生活热水系统管网及连接阀门，直至末端阀门。	1. 负责管网系统、设备终端日常巡检、维护和保养。 2. 负责日常维修人工、维修配件由使用人提供。
入户服务	园区居民	1. 供暖期间，入户测温并记录。 2. 根据居民申请，开启或关闭供暖入户阀门。 3. 调试居民入户供暖阀门，保证入户水温达到供暖标准。

3.4.2 服务要求

(1) 乙方按照空调机房管理制度、设备设施管理规范对空调系统范围内的设备设施进行日常运行、检修、维护，确保空调系统安全运行、正常使用。

(2) 乙方做好各项运行、检修、维护和维修保养记录。按甲方要求填写用电记录、循环泵运行记录、交接班记录。

(3) 换季期对新风机、盘管过滤网进行清洗；检查软化盐是否充足；机房内所有管道过滤器、板式换热器进行清洗；检查阀门启闭性有无问题，保证过滤网清洁无灰尘、阀门启闭灵活。

(4) 乙方根据甲方的实际需求运行制冷、采暖设备，室内采暖温度不低于18℃。并根据测温情况、供热主管部门通知要求及时调节温度，节能降耗。

(5) 换季期乙方安排维修人员对设备进行维护，空调主机过滤网、接水盘、出风口进行清洗。

(6) 乙方负责为甲方24小时提供生活热水，巡视设备运行情况，保障热水温度符合行业标准。

(7) 空调机房值班员每班2人，实行24小时值班。

(8) 水暖工、维修电工组成维修班组，由机房领班组织排班，负责日常巡视检修，入户测温等工作。

(8) 地源热泵空调系统维保服务：本服务可分包，但分包前应获得甲方书面同意，乙方负责甲方机构设备设施的日常运行、检查、检修和维保工作，确保设备设施正常运行。

3.5 污水处理系统

3.5.1 服务内容

序号	项目名称	内容	规格	数量	维保类型
1	泵养护	管道泵	2.2KW	3台	每年一次泵体大修：绝缘摇测、更换轴承、轴平衡试验、更换密封圈。
		潜污泵	3.0KW	4台	
		潜污泵	5.5KW	2台	
		潜污泵	15KW	3台	
2	污水沉淀池清底	1号污水沉淀池清底	长4*宽8*深6.5	208立方	每年一次污水池清掏、污水车辆外运。
		2号污水沉淀池清底	长6*宽8*深6.5	312立方	
		3号污水沉淀池清底	长3*宽8*深2.5	60立方	



		4号污水沉淀池清底	长 3*宽 8*深 2.5	60 立方
		5号污水沉淀池清底	长 3*宽 8*深 2.5	60 立方
		6号污水沉淀池清底	长 8.2*宽 3.5*深 4.8	137.76 立方
		7号污水沉淀池清底	长 8.2*宽 4.5*深 4.8	177.12 立方
3	药膜清洗	根据现场检测，结合实际情况定期开展清洗。通过物理机械冲刷和反冲洗去除膜表面和膜孔中污染物。		
4	中水处理添加剂	次氯酸钠	1500g/天	
		葡萄糖粉	2500g/60 天	
		除臭剂	1500g/天	
		增强剂	200g/天	
		氯片	300g/天	
5	中水水质检测	中水水质检测报告（十三项）：PH 值、浑浊度、五日生化需氧量、阴离子表面活性剂、氨、色度、溶解性总固体、锰、总氯、溶解氧、铁、大肠埃希氏菌、臭。		每季度一次，提交报告。
6	中水设备运行维护	1、设备清洁与检查。2、设备润滑与保护。3、设备性能检测与调整。		

3.5.2 服务要求

（1）负责每日检查污水池外观是否完好，有无跑冒、滴、漏现象，水池盖板是否上锁。

（2）负责中水处理添加剂（次氯酸钠、葡萄糖粉、除臭剂、增强剂、氯片）的购买、使用、保管等工作。按工作计划由专人负责投放添加剂并做好使用记录。

（3）负责对污水处理站内循环泵提供每年一次泵体大修，包括：绝缘摇测、更换轴承、轴平衡试验、更换密封圈等相关设备维护。

（4）每年一次对污水处理站 1 至 7 号污水沉淀池进行清掏，并安排车辆污水外运。

（5）乙方每季度一次向甲方提供由第三方检测机构出具的中水水质检测报告（十三项），应符合 BD/T 18920-2020《城市污水再利用城市污水杂用水水质》要求中水水质合格。如出水水质不合格，乙方要积极查找原因并进行整改。

（6）根据中水处理设备实际使用情况，每年不少于一次对水箱药膜进行清洗作业并做记录。

（7）中水处理系统维保服务：本服务可分包，乙方负责甲方机构设备设施的日常运行、检查、检修和维保工作，确保设备设施正常运行。

3.6 电信、联通、歌华、移动等第三方使用的设备间

3.6.1 服务内容

负责设备间安全日常管理工作。

3.6.2 服务要求

（1）乙方严格执行设备间进出管理，非工作人员禁止入内，因公进入要填写进出登记表。

- (2) 做好设备间环境卫生，定期清扫保证设备间干净整洁。
- (3) 设备间应配备消防器材，监督使用人落实好消防、防汛、用电安全责任。

4. 合同分包要求

可以分包履行的 具体内容	资格条件
配电系统维保	提供国家能源局印发的《承装（修、试）电力设施许可证》复印件和北京市住房和城乡建设委员会印发的《安全生产许可证》复印件。
安防监控设备维保	
消防控制设备维保	提供《消防技术服务机构承诺书》
空调热泵设备维保	
污水处理设备维保	

第五条 甲方权利和义务

1. 甲方按照国家有关规定、行业操作规程以及单位管理制度制定委托管理服务设备设施的管理制度。
2. 甲方安排专人负责双方工作联络，并督查乙方合同履行情况。
3. 对于违反甲方相关管理制度的乙方工作人员，甲方有权建议乙方进行更换。
4. 甲方每月一次依据合同约定服务内容、服务要求、完成情况等，按《设备设施委托管理项目绩效考核规程》(附件三)对乙方工作实际完成情况进行考核。乙方完成合同约定要求，甲方按照合同约定支付运行服务费。绩效考核为不合格，乙方应积极进行整改。本合同期内，两次以上绩效考核不合格，甲方有权要求乙方按不超过合同总价款 10% 支付违约金，同时甲方有权从合同款中先行扣除违约金。
5. 日常监管过程中，甲方如发现乙方存在违反合同约定或其他安全管理问题。甲方可通过书面或口头要求乙方及时整改。如乙方的服务质量依然不符合合同约定，甲方第二次可向乙方发书面违约通知书，每发一次违约通知书，甲方有权按合同总价款 0.1% 要求乙方支付违约金，同时甲方有权从合同款中先行扣除违约金。
6. 本合同履约期满后由乙方填写履约验收单，并经甲方签字后作为合同履行完成凭证。
7. 甲方为乙方提供管理人员办公场地，但不负责提供相应的办公设备、家具及人员食宿，地下室区域不得使用明火，禁止住宿。
8. 甲方免费为乙方提供一条值班电话线路。

第六条 乙方权利和义务

1. 乙方严格执行甲方制定的设备设施管理制度，乙方有权对不适宜条款、漏项条款提出修改、修订意见。
2. 乙方应配合甲方的监督、检查，对不合格事项落实整改、直到整改合格并上报整改记录。
3. 乙方项目经理参加上级主管部门和甲方召开的安全生产工作会议及组织学习。
4. 乙方在收到甲方更换人员建议后，应在 7 个工作日内予以更换。乙方人

员违反法律法规给甲方或第三人造成人身或财产损害后果的,乙方应承担全部赔偿责任。

5. 乙方应根据绩效考核情况,积极整改未达标服务内容,提高各项工作服务水平。

6. 乙方应当按国家相关法律法规,合理确定服务人员工资标准、工作时间等,及时支付员工工资、保险、福利等劳动报酬,乙方应当自行或服务人员办理必需的保险,包括但不限于人员伤亡及第三者责任险等。因劳务、劳动纠纷引发的一切法律责任由乙方承担,与甲方无关。

7. 乙方与本项目分包方签订合同,应及时履行约定,结清款项,避免发生经济纠纷。

8. 乙方可根据财政部、工业和信息化部关于印发《政府采购促进中小企业发展管理办法》的通知(财库〔2020〕46号)、财政部《关于进一步加大政府采购支持中小企业力度的通知》(财库〔2022〕19号)的要求,对维保设备可由中小企业分包。

第七条 违约责任

1. 甲乙双方应严格履行本合同各条款,如有违约,违约方应承担因违约给守约方造成的全部经济损失(包括但不限于诉讼费、保全费、保全保险费、评估费、鉴定费、律师费等)。

2. 甲方应按本合同第三条约定按期完成支付。甲方单方面原因未按期支付费用,乙方有权要求甲方按合同期内人民银行 LPR 支付逾期利息,但最高不超过合同总金额的 10%。

3. 乙方有如下违约情形,甲方有权随时解除合同:

3.1 乙方未能在合同约定的限期内完成服务任务;

3.2 乙方不履行合同约定义务达 3 次的或乙方拒不按照甲方要求进行整改或整改不符合要求的;

3.3 在本合同履行过程中有腐败和欺诈行为的。

4. 乙方所提供的本项目服务人员不得低于 45 人,不得出现空岗及外部兼职的情况。甲方在合同履行期间不定期对乙方进行检查,一旦发现出现上述情况的,甲方有权按照当月服务费的 20%要求乙方支付违约金;空岗及兼职人数达到 4 人(含)以上,甲方有权解除合同,并要求乙方按合同总价款的 10%向甲方支付违约金。

4. 未经甲方书面同意,乙方擅自将本合同义务转让于第三方的,甲方有权从前述转让行为发生之日解除本合同,由此给甲方造成损失的,乙方应赔偿甲方全部经济损失,并按合同总价款的 10%向甲方支付违约金并赔偿因此给甲方造成的全部损失。

5. 不论本合同是否中止、终止或解除,乙方及乙方工作人员均应对本合同履行期间所知悉的甲方任何不为公知的信息履行保密义务。乙方违反保密义务的,甲方有权解除本合同,并要求乙方支付合同总价款 5%的违约金。

第八条 安全条款

1. 乙方依据《中华人民共和国安全生产法》及相关法规严格落实本项目安全生产管理工作,并签订《现场作业安全责任书》(附件二)。

2. 本合同执行过程中,如因乙方原因导致安全事故发生,乙方应承担全部法律责任与经济赔偿责任。

第九条 附则

1. 本合同仅建立甲方与乙方之间的委托服务关系，乙方派驻至甲方提供服务的人员与甲方之间不存在劳动关系、劳务关系、聘用关系。

2. 本合同执行期间如遇不可抗力因素致使合同无法履行时，双方应及时协商解决。

3. 遇到不可预见情况，如发生漏电、水灾、管道破裂、救助人命、协助公安机关执行任务等突发事件时，为维护公众、使用人切身利益，甲乙双方采取紧急措施造成的财产损失，由甲乙双方协商解决。

4. 甲乙双方可对本合同未尽事宜进行补充，经律师审核后以书面形式签订补充协议，补充协议与本合同具有同等法律效力。

5. 因履行本合同所发生的争议，双方应当协商解决。协商不成的，双方均应向甲方所在地人民法院提起诉讼解决。

6. 本合同自甲乙双方法定代表人或授权代表签字并加盖公章后生效，一式陆份，甲方持叁份，乙方持叁份，具有同等法律效力。

附件一：北京市政府采购中心京政采中心项【2026】BGPC-G25418 号中标通知书

附件二：现场作业安全责任书

附件三：设备设施委托管理工作绩效考核规程
(以下无正文)



甲方(盖章)

法定代表人

或授权代表

(签字)

2026 年 1 月 30 日

乙方(盖章)

法定代表人

或授权代表(签字)



2026 年 1 月 30 日

附件一：

北京市公共资源交易中心

000003

中标通知书

北京德福缘物业管理有限公司：

北京市养老护理照料示范中心 2026 年设备设施委托管理服务日常保障经费物业管理服务采购项目（采购编号：BGPC-G25418）公开招标采购工作已结束，采购人根据评标委员会的评审报告，确定贵公司为本项目中标人，中标金额 4763553.92 元。

特此通知。

附：注意事项

北京市公共资源交易中心
(北京市政府采购中心)
政府采购业务专用章
2026 年 1 月 28 日

注 意 事 项

中标人自收到中标通知书之日起 30 日内按照采购文件确定的事项与采购人签订政府采购合同。政府采购合同签订后须交北京市公共资源交易中心存档 1 份。因质疑、投诉等程序改变中标结果或废标的，已发出的中标通知书无效并须按规定退回北京市公共资源交易中心。



附件二：

北京市养老护理照料示范中心 现场作业安全责任书

甲方（委托方）：

名称：北京市养老护理照料示范中心

地址：北京市顺义区左堤路李遂段 19 号院（北京市松鹤温泉新村）内

乙方（受托方）：

名称：北京德福缘物业管理有限公司

地址：北京市东城区永生巷 4 号

为加强《 》项目现场作业安全管理，保障作业及人员安全，明确双方责任，依据《中华人民共和国安全生产法》及相关法规，甲乙双方签订本责任书：

一、作业准备要求

（一）资质与人员管理

1.甲方有责任审查乙方专业和作业资质，督促乙方特种作业人员建立档案并在甲方备案。

2.乙方要确保作业人员具备相应资质，特种作业人员必须持有效操作证方可上岗，并向甲方提交资质复印件备案。

（二）安全教育与技术交底

1.甲方要对乙方的安全生产培训、劳动保护用品的使用和危险预知工作提出指导意见；并监督落实情况。

2.乙方要对作业人员做好安全教育工作，抓好各项安全生产措施的落实，并结合现场实际情况做好各项安全技术交底工作。

二、作业期间安全管理

（一）安全防护与文明施工

1.甲方依据国家及北京市有关工作现场安全生产、文明施工的要求和管理规定，对工作现场进行全面的安全生产管理和监督检查。

2.乙方在作业期间应当遵守国家安全生产相关的管理规定，为作业人员配备合格劳动防护用品，安全用具，确保安全作业。

3.乙方须为作业人员配备合规劳动防护用品及安全用具。

4.乙方作业期间，作业场所应设有警示标识并安排专人看护。

5.乙方作业临时用电要符合有关安全用电标准，甲方对乙方的作业用电设施设备进行监督检查，发现隐患有责任要求乙方予以整改。

6.乙方作业过程中严禁违章指挥行为，包括但不限于以下情形：强令冒险作业；违规使用人员与设备；擅自变更安全措施；交叉作业管理缺失；隐患处置不当；项目违规操作；事故后违规指挥等。

(二) 特殊作业审批

1. 动火作业前, 乙方向甲方提交动火作业申请, 并按属地管理要求进行申报, 经审批通过后方可作业。作业期间乙方要落实看护责任, 指定人员在指定的地点、时间动火作业。清理周边可燃物, 配置灭火器等消防器材; 动火作业后, 在规定时间内确认无火灾危险后方可离开。

2. 高空作业前, 乙方向甲方提交高空作业申请, 经审批通过后方可作业。脚手架、吊篮等高空作业设施要按规范要求搭设。作业人员佩戴安全防护措施并设置专人看守防护, 确保作业安全。

3. 有限空间作业前, 乙方向甲方提交有限空间作业申请, 经审批通过后方可作业。有限空间作业依据《北京市养老护理照料示范中心有限空间指导手册》实施监督管理。

4. 乙方对自行携带和使用的机械设备负有安全管理和维护保养责任, 并确保符合北京市有关安全标准。使(租)用大型机械设备时, 应在使用前向甲方备案。

(三) 环境与卫生责任

1. 乙方作业期间, 要保持良好通风, 对作业过程中产生的挥发性、刺激性气体及时净化。尽量减少刺激性气味对休养老人的不利影响。

2. 乙方作业期间, 要保持作业场所的安全、卫生, 作业所产生废弃物及时清运。

3. 因甲方为养老机构, 乙方人员进入甲方工作场所应听从甲方工作人员的指导, 尊重甲方的相应工作规范要求。主动避让休养老人, 作业过程中主动避免噪声, 尽量减少对甲方正常休养老人的不利影响。

三、事故责任划分

因乙方未履行安全义务导致事故或损失的, 由乙方承担全部法律责任及赔偿; 甲方有权从合同款中先行扣除赔偿费用。

四、附则

(一) 生效与终止

本责任书自双方法定代表人或授权代表签字并加盖公章或合同专用章之日起生效, 至合同履行验收合格后终止。

(二) 争议解决

未尽事宜由双方协商解决, 协商不成, 提交甲方所在地人民法院诉讼。

甲方(盖章):
法定代表人签字:

日期: 2026年1月30日



乙方(盖章):
法定代表人签字:

日期: 2026年1月30日



附件三：

北京市养老护理照料示范中心 设备设施委托管理服务项目绩效考核规程

一、考核目的

- 1、为推动我单位养老服务事业高质量发展,巩固常态长效机制。更加科学、规范、高效得推进设备设施委托管理工作。
- 2、为切实有效地监管设备设施委托管理项目物业服务公司合同履行情况。
- 3、我单位对设备设施管理物业服务合同履行评价,支付款项的参考依据。

二、适用范围

适用于北京市养老护理照料示范中心设备设施物业委托管理项目。

三、绩效考核程序

- 1、每月开展一次集中考核,设备设施主管负责组织召集对设备设施物业管理公司工作开展情况进行现场绩效考核。
- 2、现场考核完成后,形成考核意见,并填制《绩效考核记录表》。
- 3、设备设施主管依据《绩效考核记录表》形成考核意见,上报行政保卫科。
- 4、合同履行付款前,合同履行评价参考绩效考核意见填制,并提请单位领导审批通过。形成对设备设施物业管理公司工作情况的最

年终奖意见后，反馈到计划财务科进行物业服务费用支付或扣减。

四、绩效考核内容

1、绩效考核的主要内容包括安全稳定、工作落实、劳动纪律、精神文明、公共秩序等方面。

2、设备设施主管对物业公司员工服从工作安排，履行岗位职责，完成工作任务情况进行全面考核，重点考核工作实绩。具体条款见《绩效考核记录表》。

3、月考核实行百分制，根据《绩效考核记录表》进行打分。达标得分，不达标不得分。最终得分为本月考核得分。95 以上为优秀，90 分以上为良好，85 分以上为合格，85 分以下为不合格。

YHZX-JL-XB-038

北京市养老护理照料示范中心

设备设施委托管理工作绩效考核记录表

被考核单位:		负责人:	年 月 日	
考核项目	分值	考核内容	考核评价	得分
项目管理	30	1、项目管理开展情况是否符合合同约定 2、工作人员是否存在脱岗等现象 3、各区域制度、规章、工作规程是否完善 4、各区域工作部署安排是否正常 5、各项工作资料、工作记录是否齐全，存档及时规范。 6、员工管理情况是否符合要求 7、参会学习工作是否按要求进行 8、责任区域是否干净整洁，有无跑冒滴漏情况 9、交办工作落实是否及时到位 10、整改问题是否及时彻底		
安全工作	20	1、各区域是否存在安全隐患 2、各区域安全预案是否齐全 3、各区域应急照明设备是否使用正常 4、各区域消防器材是否在有效期内 5、各区域安全标识是否符合规定、齐全、清晰 6、各区域有限空间标识是否符合规定 7、安全管理规定落实是否到位 8、安全检查是否定期开展 9、地下室疏散通道是否畅通 10、特种作业安全防护设备是否齐全		
培训计划完成情况	10			
消防视频	10			

监控系统 工作 落实情况				
配电系统 工作 落实情况	1 0			
空调系统 工作 落实情况	1 0			
中水处理系统 工作 落实情况	1 0			
考核 结果				

考核人员签字：



