

正本

大宁调度中心运行维护 及水库泵站、橡胶坝场站管理合同

(合同编号：DN-HQ-DBXG-2023-01)

甲 方：北京市南水北调大宁管理处

乙 方：北京中联合国信物业管理有限公司

签订日期：2023年3月31日

中
国
信
物
业
管
理
有
限
公
司

甲方：北京市南水北调大宁管理处

法定代表人：郑文革

注册地：北京市海淀区四季青乡船营村 100 号

住所地：北京市房山区长阳镇大宁村临 7 号

电话：010-80364712

乙方：北京中联国信物业管理有限公司

法定代表人：贾志健

住所地：北京市海淀区羊坊店路 18 号 1 幢 5 层 521-1

电话：010-61273689

根据《中华人民共和国民法典》等法律法规的规定，甲乙双方在平等、自愿、公平、诚实、守信的基础上，通过竞争性磋商的方式，就大宁调度中心运行维护及水库泵站、橡胶坝场站管理项目（项目编号：ZYZX-FW-2314）相关事宜，协商一致签订本合同，以资双方共同信守。

第一条 项目概况

（一）项目名称：大宁调度中心运行维护及水库泵站、橡胶坝场站管理。

（二）项目位置：北京市丰台区和房山区甲方所辖范围内。

（三）服务事项：提供大宁管理处办公区、水库泵站、橡胶坝及相应附属设施的物业管理服务。

第二条 乙方提供服务的内容、要求

（一）乙方提供服务的内容

大宁调度中心运行维护物业管理工作（包括电梯、消电检、变压器维护、自动化系统维护保养维修、楼体外墙保洁、污水抽排、污水设施运行检查清理、空调及新风系统清洗、厨房烟道清洁、供水外网维修养护、安防提升改造、消防设施维保）。

大宁调蓄水库泵站、橡胶坝场站物业管理工作（包括泵站、橡胶坝管理用房及场区的日常水电维修、保洁、门窗保养维修、污水抽排和垃圾清运）。

（二）乙方提供的服务的要求

乙方提供服务的具体职责和岗位要求按照甲方制定的《大宁管理处后勤服务中心物业管理规定（试行）》（见附件1）执行，涉及专业设备设施、特种设备维修维护保养的，乙方还应按照行业规范及法律规定执行。

第三条 合同期限

2023年4月1日至2023年12月31日。本合同服务期满后，如甲方需要，乙方应继续按照甲方要求延长其服务期限，直至下一年度实施单位进场。延长服务期限的，由甲乙双方协商签订书面补充协议。

第四条 合同价款及支付

（一）合同价款

1、合同总价款为人民币壹佰壹拾伍万柒仟陆佰叁拾伍元壹角整（小写：¥1157635.10），其中2023年4-9月合同价款为¥911957.76、2023年10-12月合同价款为¥245677.34（2023年10月-12月工作量和结算控制价采用据实结算且不得超过北京市水务局批复金额）。合同价款的结算以实际发生的工作量，甲方对乙方的考核结果进行结算，最终结算总价不超过合同总价。

2、合同价款为含税价，已包含了乙方履行本合同所必需的所有费用（包括但不限于乙方履行本合同所需的人工费、材料费、水电费、设备购置或租用费、运输费、措施费、综合管理费、保险费、利润和各种税费等，以及人工、防疫支出、维护用料、水、电等费用涨价在内的各种影响维护实施成本的风险费用）；除上述费用外，甲方不再向乙方支付任何费用。

3、具体合同价款明细详见宁调度中心运行维护及水库泵站、橡胶坝场站管理项目竞磋响应文件。

（二）合同形式：总价合同。

（三）合同价款的支付

1、付款进度：

（1）本合同生效且财政资金到位后15日内，甲方向乙方支付2023年4-9月合同价款的55%。

（2）2023年9月15日前甲方向乙方支付2023年4-9月合同价款的45%。

（3）2023年11月15日前甲方向乙方支付2023年10-12月合同价款（2023年10月-12月工作量和结算控制价采用据实结算且不得超过北京市水务局批复

金额)。

2、付款方式：以电汇或银行支票为主要付款方式，并以电汇为首选支付方式。

3、付款时间：乙方按照甲方要求提供完整支付文件，甲方收到上述文件后15日内将款项支付给乙方。

甲方付款前，乙方出具当期应付合同款等额合法有效发票、支付申请和甲方对乙方的阶段考核资料，否则甲方有权暂停付款，直至乙方提供当期应付合同等额合法有效发票、支付申请等，且不承担违约责任；

如甲方未收到财政资金而导致逾期向乙方付款的，则甲方不承担逾期付款的责任。在实际支付时，如遇财政部门国库结账等特殊时期，具体支付将根据财政部门有关要求调整执行，由此造成的支付迟延，甲方不承担任何责任。

4、乙方收款账户

甲方应将前述款项打入乙方如下账户：

户名：北京中联合国信物业管理有限公司

开户行：兴业银行北京分行长安支行

银行账号：321120100100155553

甲方将款项支付至上述账户后，无论乙方是否实际收到，均视为甲方已经完成付款。

(四) 甲方有权在支付费用时，扣除罚款、违约金及甲方经济损失。

第五条 履约保证金

(一) 履约保证金金额：乙方应自签订合同日后15日内向甲方支付本合同总价的10%，即人民币壹拾壹万伍仟柒佰陆拾叁元伍角壹分(小写：¥115763.51)作为履行本合同的履约保证金。

(二) 前述履约保证金形式：金融机构、担保机构出具的保函等非现金形式。

(三) 履约保证金有效期截止日期：2024年1月31日。

(四) 履约保证金退还：合同期满并经采购人验收合格后 15 个工作日内，甲方将履约保证金退还给乙方。甲方退还履约保证金时，有权按照合同约定扣除违约金。履约保证金的退还方式为：采用保函方式提交的，合同义务终止保函自行失效，以其他方式提交的，双方另行协商履约保证金退还事宜。

第六条 甲方的权利与义务

(一) 按照本合同第二条约定的要求对乙方工作质量进行检查、监督、验收。

(二) 乙方提供服务不符合要求时，有权对乙方服务下达整改通知要求整改，整改不合格或逾期不整改给甲方造成损失的，甲方有权解除合同，并要求乙方承担相应损失。

(三) 对乙方收到的项目资金使用情况进行监督；

(四) 对乙方提交的实施方案进行审核。

(五) 在本合同履行期间，如果政府相关管理部门发布了新的物业管理规定或标准，且该规定或标准高于本合同约定的规定和标准时，甲方有权要求乙方根据甲方的需要，对乙方提交执行的物业管理方案进行修改或调整，乙方应按照新的规定和标准履行，并不得因此要求甲方增加服务费用。

(六) 制定相关管理制度，供乙方遵守。

(七) 本合同履行期间，甲方按照行业规范及自身项目管控要求对乙方进行考核评分，若考核结果不满足要求，甲方有权要求乙方进行改正，并有权根据项目不能满足要求部分占总合同金额的比例予以扣除部分服务费用。

(八) 甲方发现系统有异常情况出现后，应及时通知乙方并详细说明故障现象，以便于乙方根据故障现象进行相应准备。

(九) 在乙方对系统进行维护及保养过程中，甲方在有条件情况下为乙方提供必要的协调帮助和便利设施。维护保养完毕后，甲方及时派人进行检查和验收。

(十) 提供现场既有的水、电接驳点，但购买及安装计量表具和其他配套设施的费用以及项目实施期间产生的水、电费由乙方承担。

(十一) 按照本合同第四条的约定履行支付合同价款的义务。

第七条 乙方的权利与义务

(一) 按本合同第二条中的工作内容，提供满足本合同要求的服务。

(二) 按本合同约定进行工作，遵守国家相关法律、法规、甲方的规章制度及安全环保等相关规定，服从甲方的管理。

(三) 根据甲方授权及本合同的约定, 在服务区域内提供服务, 但不得以任何形式转租、转让、抵押服务区域, 在服务区域只从事甲方许可的服务工作。在本合同签订后 7 日内, 将实施方案报甲方审核, 并以此作为项目实施的依据。

(四) 乙方须具有符合法律规定且能够满足本合同约定的服务要求的执照和许可证, 并遵守一切法律法规、规章的规定, 自行缴纳相关的税费。对参与项目的人员(如电工、维修员、检测员等)进行严格的岗前培训, 上述各岗位均应持有国家承认的资格证书。

(五) 乙方应向甲方提供完整的工作记录和相关设备维修资料。每次完成维护工作后填写相应的记录。

(六) 乙方须做好备品备件、耗材的供应工作, 设备在平时使用过程中出现故障, 如出现设备损坏, 当时无法修复, 乙方需提供免费替代设备, 并保证在 3 个工作日内使系统恢复正常运行。

(七) 如出现故障, 需要维修更换相应的设备、材料等时, 乙方提供的设备和材料应经过甲方验收合格后, 方能用于维护和检修。

(八) 乙方更换的设备和材料应优先选择原厂产品, 更换的设备和材料保修期为自更换之日起 12 个月, 保修期内出现质量问题由乙方负责免费更换或修复。

(九) 项目实施过程中, 乙方项目主要人员应按照甲方要求参加工作会。如甲方对该项目开展验收、考核、检查等延伸审计等, 乙方须无条件配合。

(十) 更换项目负责人

1、乙方更换项目主要负责人的, 必须经甲方书面同意;

2、更换人员的资质水平应高于项目原负责人或与原负责人资质水平保持一致;

3、乙方未经甲方同意更换项目负责人的, 视为违约, 甲方有权要求乙方在三个工作日内按甲方要求补足相应的人员; 经甲方两次要求, 乙方仍不补足相应人员的, 甲方有权随时解除本合同, 并从应向乙方支付的服务费中扣除相应费用作为乙方违约的违约金。

(十一) 对派驻到甲方服务的维护作业人员进行安全教育、培训应急抢险相关知识、技能, 并形成培训记录, 供甲方随时备查, 以保证人员具备相应的安全责任意识和自我保护技能。乙方负责项目实施过程中的安全管理工作, 须采取必要的安全防护措施, 消除事故隐患, 不得违章指挥和违规操作。由于乙方管理不

力或工作人员自身原因等非甲方原因造成事故的责任和因此发生的费用由乙方承担。

(十二)对甲方发出的整改通知,应在收到通知之日起5日内完成整改,紧急情况应24小时内整改。乙方无正当理由拒绝整改时,除甲方有权解除合同外,甲方可以另行委托他人进行整改,所发生的费用由乙方承担。

(十三)根据有关法律、法规的规定及本合同的约定,拟定物业服务规章制度,并任命一名项目驻场经理,全面负责物业服务工作,监督、布置、检查下属工作,确保服务区域内各项服务工作正常开展,与甲方保持密切联系,承接甲方布置的其他任务。乙方提供服务的人员应遵守国家相关法律、法规、行业标准和甲方的各项规章制度,服从甲方的管理和工作安排。

(十四)在服务期内乙方应保证服务区域内的环境状况良好,并接受甲方或其授权人员的检查,对由乙方原因引起或造成的设施、设备损坏或环境卫生不达标状况,甲方将书面通知乙方修复或整改,在书面通知下达一周后,乙方仍未按要求进行修复或整改的,甲方将另行委托第三方完成该项工作,所需费用外加15%的管理费用全部由乙方承担。

(十五)乙方对物业设施不得擅自占用和改变使用功能,除经甲方批准进行必要的维修工程外,乙方不得损毁服务区域原有的设施和装潢,不得更改已铺设的电缆、电线等电力装置,也不得安装任何可能造成电缆负载过大的电器设备。乙方在服务区域内因作业所需增加机械、电力设备及设施应征得甲方同意,并聘请有资格的承造商进行安装、保养并将施工安装保养记录和图纸交由甲方备案。

(十六)乙方应遵守消防安全法规和甲方的消防管理规章制度,编制消防应急疏散预案,并定期演练,保障消防通道畅通。

(十七)乙方在服务区域内的各项服务,其工作时间必须满足甲方的工作要求,包括法定休息日及公众假期。对物业一般维修养护不得影响甲方生产经营(紧急情况除外)。如遇防汛抢险、火灾扑救等突发事件或安全检查、重大活动等特殊情况时,乙方必须服从甲方统一安排,配合有关单位执行任务,并指定专职人员协助工作,直至完成。

(十八)进行专项设备及特种设备的维护、维修、保养需按照相应行业规范进行,由符合行业规范、资质的单位及人员按照相应规范、规定进行。在工作前进行相应安全交底,在工作中做好安全防护,并在工作完毕后出具相应资料。

(十九)乙方应对服务区域内的污水及时抽排,防止污水满溢对环境造成影响;抽排应选择有相应资质的污水抽排单位进行抽排,并对抽排进行记录,向抽排单位索取污水去向存根,并定期向甲方备案。

(二十)乙方应对清扫的垃圾集中堆放,堆放点设置分类垃圾桶,并做标牌,做到及时清运,严禁焚烧、填埋垃圾等危害环境行为发生。垃圾储运处理需具备相应资质的单位进行,并将相应合同文本副本或复印件提交甲方进行备案。

(二十一)乙方应严格、妥善管理由甲方提供的设备、设施及工器具,不得人为损坏、挪为它用和浪费,一经发现、核实,乙方予以照价赔偿、及时免费更新或甲方有权从服务费用中进行扣罚。

(二十二)乙方应做到文明施工,加强现场环境保护工作,做好善后工作,遵守北京市环境保护各项规定。

(二十三)未经甲方同意不得在项目实施范围内建设或搭设任何正式或临时设施,如违反此条规定,乙方应在甲方要求限定期限内拆除并恢复原貌,同时承担拆除及恢复费用并处合同金额2%的违约金。逾期不拆除及恢复的,甲方有权解除本合同,乙方还应支付违约金并赔偿甲方损失。

(二十四)乙方进入甲方属地工作时须服从甲方的监管,未经甲方同意,乙方人员不得随意进出设备间、触碰工程设备。因乙方违反甲方管理要求或因自身原因造成等非甲方原因的人员伤害、设备损坏及其他损失,由乙方承担。

(二十五)所有工作人员在工作时间必须统一着装,并佩戴反光警示标识、工卡上岗。

(二十六)劳动法上的义务

1、严格遵守国家关于劳动时间的规定;

2、虽然乙方所派人员在甲方处工作,但并不意味着乙方人员与甲方建立了劳动关系。乙方应与所派人员签订书面劳动合同,为所有人员缴纳法定的社会保险,按时支付劳动报酬,保证与所派驻人员不存在劳动纠纷;

3、如因未与派驻本合同项目的工作人员签订书面劳动合同、未缴纳社会保险费用等原因引起的一切责任,由乙方承担;

4、乙方派驻甲方的维护保养作业人员在提供服务的过程中因意外事故受到人身财产损害或者导致第三方人身财产损害的,由乙方承担全部责任,并由乙方与第三方交涉,保证甲方不受追究。如甲方因此而承担责任的,由乙方负责赔偿。

(二十七) 未经甲方书面许可,乙方不得以任何形式将本合同约定的服务转包给第三人,也不得将本合同项下的权利义务转让给第三人。

(二十八) 乙方应对收到的项目资金进行专款专用、专账管理。该项目资金应首先保证维护保养人员工资支出,防止因拖欠维护保养人员工资而引起的群体事件(如讨薪示威等)。若发生此类事件,视为乙方违约,甲方有权解除本合同,乙方应支付违约金并赔偿甲方损失。

(二十九) 依本合同第四条的约定收取服务费。如因甲方的违约导致乙方损失的,乙方有权向甲方主张违约责任。

(三十) 建立不少于10人的应急抢险队伍,并纳入甲方应急抢险体系,按照甲方要求随时调遣用于紧急情况的应对处置,参与辖区范围内火灾、水旱灾害及各类安全事故等突发事件的应急抢险工作。出现险情时,应在险情出现起1小时内响应和处理。

第八条 验收

(一) 在甲方正式验收前,乙方应组织相关人员对本项目完成情况及档案资料整理情况进行自行验收,自行验收通过后,乙方向甲方提出书面验收申请。

(二) 验收方式:甲方自行组织,采用现场检查、查阅资料、确认工程量计量单,召开验收会议等方式,完成验收。

(三) 验收条件:

- 1、乙方按合同约定的期限、数量和标准完成各项工作;
- 2、有完整的技术档案。

(四) 验收程序:经甲方基层科所对现场、资料、工程量计量单等初验合格后,乙方向甲方提出书面验收申请,提请验收,由甲方组织验收小组成员核查乙方提交的工作记录文件及其他验收资料,以及日常检查考核记录,验收小组成员全部认为符合要求后在验收单上签字确认,未经确认的,不得认定乙方提供的服务符合本合同约定;验收不合格的,由乙方负责整改直至验收合格止,由此产生的费用全部由乙方承担。

(五) 全部验收通过5日内,乙方应向甲方提供完整的技术档案及管理资料。

上述资料交付给甲方负责人,经该负责人确认合格后,作为乙方履行完本合同的依据。

第九条 信息和保密

(一)乙方应准确系统地建立服务过程中的文档和记录,其形式和详细程度应符合其专业水平,并允许甲方在项目执行过程中进行检查和复印。

(二)对于双方相互提供的信息和资料,另一方须以合理和合适的方式或按照适用的专业标准进行保密。未经提供方书面同意,另一方不得将此类资料通过任何方式披露给第三方。但甲方为获得项目成果而合理使用此类材料的不受此限制。

(三)甲方向乙方提供的资料、档案均属于甲方的财产,当项目完成或终止后,乙方须归还甲方此类资料和档案(包括乙方拷贝的资料)。

(四)本项目形成的知识产权归甲方所有。

(五)未经甲方同意,乙方不得将本项目成果和与本项目有关的信息公开或披露给任何第三方。

(六)在任何时间,不论在合同履行期限内还是合同终止后,双方应对彼此提供的技术文件、事务、业务或操作方法以及甲方系统的配置等(下称“秘密信息”)实行严格保密。除非另一方书面授权或该方在本项目下开展业务活动需要,任何一方不得向任何人披露任何秘密信息。

第十条 违约责任

(一)甲乙双方任何一方违反本合同约定即构成违约,违约方应对其违约行为引起的后果或与之有关的事宜负责,守约方有权要求违约方承担违约责任。

(二)乙方的服务达不到本合同约定或《大宁管理处后勤服务中心物业管理规定(试行)》的标准的,甲方有权要求乙方限期整改或采取补救措施,且每一次每一项乙方应向甲方支付本合同金额的1%作为违约金,给甲方造成经济损失,乙方应承担赔偿责任。

(三)乙方提供服务不符合约定的,甲方有权要求乙方在3日内完成整改,且每发生一次按照5000元的标准向甲方支付违约金。整改后仍不合格的,甲方有权解除合同,乙方按照合同总价的20%的标准向甲方支付违约金;

(四)乙方的服务频次不符合约定的,每发生一次按照5000元的标准向甲方支付违约金。发生三次以上的,甲方有权解除合同,乙方按照合同总价的20%的标准向甲方支付违约金;

(五)若乙方违反保密义务,每一次乙方应向甲方支付本合同价款的2%作

为违约金，并赔偿甲方的全部损失；

（六）未经甲方书面同意，乙方擅自将合同中约定的工作转包、转让给第三方的或将合同义务转让给第三方的，甲方有权解除合同，乙方应按合同总价的20%向甲方支付违约金；

（七）由于乙方或其工作人员原因造成安全事故的，每一次乙方应向甲方支付本合同价款的5%作为违约金，并赔偿甲方的全部损失，且甲方有权解除本合同；

（八）乙方应支付的违约金、赔偿金，甲方可以从应支付给乙方的费用中直接扣除，费用不足时，乙方还应另外补足违约金、赔偿金。违约金的支付或扣除不影响合同约定的乙方应履行的其他义务；

（九）违约方应对守约方承担的违约责任，包括因违约行为所造成的直接损失、间接损失及因一方实现债权所发生的费用（包括但不限于诉讼费、保全费、保函费、律师费等）。

第十一条 合同的终止与解除

（一）本合同期满后即终止。

（二）经甲乙双方协商一致，可解除本合同。

（三）出现如下情形之一的，可解除本合同：

1、因不可抗力致使本合同无继续履行之必要，或履行不能的。因不可抗力致使本合同解除的，双方互不承担违约责任；

2、一方迟延履行主要义务，经催告后在合理期限内仍未履行的；

3、在履行期限届满前，一方明确表示或者以自己的行为表示不履行主要义务的；

4、一方因迟延履行义务或其他违约行为致使不能实现本合同目的的。

第十二条 争议的解决

本合同履行中如出现争议，双方应协商解决，协商不成的，任何一方均有权向北京市房山区人民法院提起诉讼。

第十三条 其他

（一）本合同自双方签字并盖章之日起生效。

（二）本合同未尽之事宜，由双方协商确定并签订书面补充协议，书面补充协议与本合同具有同等法律效力。补充协议的内容与本合同冲突的，以补充协议

为准。

(三) 下列文件构成本合同的组成部分，文件内容发生冲突的，按照如下优先顺序进行解释：

1、本合同；

2、大宁调度中心运行维护及水库泵站、橡胶坝场站管理项目竞磋响应文件（含澄清文件）；

3、大宁调度中心运行维护及水库泵站、橡胶坝场站管理项目竞磋文件（含竞磋文件补充通知）。

(四) 本合同一式五份，其中正本两份，副本三份，甲方执正本一份、副本二份，乙方执正本一份、副本一份。正、副本具有同等法律效力。

(五) 本合同附件 2：安全协议书，附件 3：廉政责任书。

(以下无正文)

甲方：北京市南水北调大宁管理处（盖章）

法定代表人或授权代表（签字）：

联系人：

2023年3月31日

乙方：北京中联合国信物业管理有限公司（盖章）

法定代表人或授权代表（签字）：

联系人：

2023年3月31日

附件 1:

大宁管理处后勤服务中心物业项目 管理规定（试行）

第一章、服务项目内容

本管理规定涉及到的服务包括物业管理、会议服务、维修服务、保洁服务、污水抽排服务、垃圾清运服务、消电检服务、电梯维护保养服务（含月检、年检）、变压器维护保养服务、林草绿地维护养护服务、路面广场及停车场维修养护服务、中央空调及通风设施养护服务、自动化系统维护维修服务、太阳能机房维护服务、办公区围栏维护服务、电动闸门维护服务等。

第二章、服务人员需求

1、本管理规定所涉及服务项目，为确保服务能够准时保质保量完成。大宁管理处后勤服务中心设置物业管理人员 1 人，进行项目对接管理。

2、服务方所派人员应保障身体健康，无犯罪记录，具有相应从业资格及能力。鉴于疫情常态化防控期间，疫苗至少接种完第二针，且愿意遵守北京市相关防控要求。

第三章、项目驻场管理人员、服务人员岗位职责及服务规范

一、管理岗位职责

1、后勤服务中心物业管理人员职责

(1) 负责此项目各类过程资料的收集和审查工作。

(2) 负责对此项目服务人员日常工作进行监督检查，发现问题，要求相关

负责人立即整改。

(3) 负责对项目经理及驻场经理的工作进行监督和检查。

(4) 负责对此项目服务人员进行考核。

(5) 负责向后勤服务中心负责人进行工作汇报。

(6) 完成上级领导交办的其他任务。

2、服务方项目经理职责

(1) 负责对项目的实施进行把控，对项目服务人员进行监督和检查，发现问题，要求及时整改。

(2) 负责项目服务人员的培训教育管理工作。

(3) 负责向大宁管理处后勤服务中心管理人员汇报项目执行情况，上交过程资料。

(4) 完成管理处上级领导的其他任务。

3、驻场经理职责

(1) 负责对各岗位服务人员履职情况进行监督检查工作，发现问题要求及时整改，并及时同后勤服务中心物业管理人员进行沟通汇报。

(2) 负责统筹安排物业各个岗位人员。

(3) 负责物业服务人员考勤的记录。

(4) 负责物业维修材料的购置。

(5) 完成管理处上级领导的其他任务。

二、服务岗位职责

1、保洁人员职责

(1) 负责完成办公区及周边公共区域的保洁工作。

(2) 负责完成对办公区及周边公共区域的保洁巡视检查工作。

(3) 按照垃圾分类回收时间表清理办公区内产生的垃圾并分类收集。

(4) 负责办公区域的蚊虫鼠消杀工作。

(5) 完成上级领导交办的其他任务。

2、维修维护人员职责（电工、水暖工及维修工）

(1) 负责完成大宁调度中心内维修服务（包括水、电、暖、房屋主体结构及附属设施）。

(2) 负责维护巡检管理处各项设备设施运行（包含运行安全及周边安全隐

患处理)。

- (3) 负责协助管理处进行安全检查工作。
- (4) 负责向甲方提出运行安全管理的合理化建议。
- (5) 负责水泵房、配电室的卫生清扫工作。
- (6) 协助驻场经理进行维修材料的购置。
- (7) 完成上级领导交办的其他任务。

3、专项工作人员职责（外墙清洗）

- (1) 负责调度中心、泵站、橡胶坝厂房进行外墙清洗服务工作。
- (2) 负责施工现场人员及设备的安全工作。

4、专项工作人员职责（油烟道清洗）

- (1) 负责油烟道及其附属设备的清洗服务工作。
- (2) 负责服务现场人员及设备的安全工作。
- (3) 负责出具烟道清洗报告。

5、专项工作人员职责（电梯维修维护）

- (1) 负责电梯的日常维护保养。
- (2) 负责电梯突发故障的维修工作。
- (3) 负责服务现场人员及设备的安全工作。

6、专项工作人员职责（中央空调及新风系统清洗维修养护）

- (1) 负责空调主机部分的维修保养。
- (2) 负责空调风系统的检查保养。
- (3) 负责空调冷却水系统的检查保养。
- (4) 负责空调突发故障的维修工作。
- (5) 负责空调出风口及风道、过滤网进行清洗。
- (6) 负责新风设备通风管道的清洁工作。
- (7) 负责新风设备通风管道风机及其附属设备的清洁及检查保养。
- (8) 负责服务现场人员及设备的安全工作。

7、专项工作人员职责（污水设施运行检查清理）

- (1) 负责污水设备设施的检查维修保养
- (2) 负责服务现场人员及设备的安全工作。

8、专项工作人员职责（供水外网维修养护）

- (1) 负责供水外网定期巡查

- (2) 负责供水外网的检查维修保养。
- (3) 负责服务现场人员及设备的安全工作。

三、驻场服务人员工作规范

1、项目经理工作规范

- (1) 负责对项目的实施进行把控，对项目服务人员进行监督和检查，发现问题，要求及时整改。
- (2) 负责统筹安排物业各个岗位人员。
- (3) 结合工作实际，每季度至少组织开展1次教育培训活动，并形成培训记录。
- (4) 负责根据工作实际，每季度至少召开3次工作例会，并形成会议记录。
- (5) 负责物业服务人员考勤的记录。
- (6) 负责向大宁管理处后勤服务中心管理人员汇报项目执行情况，上交过程资料。
- (7) 负责阶段考核资料的准备工作及自查及汇报工作。
- (8) 完成管理处上级领导的其他任务。

2、驻场经理工作规范

- (1) 每天对各岗位工作人员履职情况记录表进行检查并签字确认，对履职不到位的工作人员进行批评教育，对不满足要求的工作人员进行更换。
- (2) 合理安排各岗位人员工作，确保满足大宁管理处日常工作需求。
- (3) 每天按时记录各岗位工作人员的考勤情况，按月形成考勤记录。
- (4) 按照合同约定，及时购置维修维护材料。
- (5) 在项目经理的指导下，负责根据工作实际，每季度至少召开3次工作。
- (6) 按照季节变化统一服务人员着装，制服式样需与甲方工服相区别。
- (7) 对服务的人员进行安全教育培训，并形成培训记录，保证服务人员具备较高的安全责任意识。
- (8) 更换服务人员，应经后勤服务中心同意，并以不低于原人员标准替换。
- (9) 根据服务场所实际情况、服务内容及服务人员情况，保障项目实施中

人员及场所的公共卫生安全。

(10) 在项目经理的指导下,负责结合工作实际,每季度至少组织开展1次教育培训活动,并形成培训记录。

(11) 完成管理处上级领导的其他任务。

3、保洁人员工作规范

(1) 每天早上8:30前,完成楼梯走廊、卫生间、活动室、文印室等区域的保洁工作,并形成保洁记录。

(2) 在保洁工作中应做到保证墙面、地面、扶手、门窗无污渍、无水渍,角落无蜘蛛网,无杂物堆积,无虫鼠害,卫生间无异味,洗手液、擦手纸供应充足;责任区灯使用正常,无频闪、灭灯等情况出现。

(3) 每1小时对保洁区域进行1次巡视检查(重要时期需加密巡视),及时清理污渍、水渍,增添擦手纸等易耗品,确保干净整洁,并形成巡视检查记录。

(4) 按照垃圾分类回收时间表清理办公区内产生的垃圾并分类收集。

(5) 遇雨雪等恶劣天气,及时做好办公区内除雪铲冰工作及办公区入口防滑垫的铺设工作。

(6) 每日对责任区(包含走廊、楼梯、电梯)进行消毒,根据区域不同选择不同消毒剂。

(7) 每日早8时前清理并并按照日期进行地垫更换。

(8) 及时处理清理抽检查过程中发现的问题。

(9) 及时对病媒生物进行消杀,定期对鼠药进行更换(每季度一次),更新损坏的鼠饵站贴纸。

(10) 保洁人员工作期间应统一着装,遇到其他人员应文明用语,主动打招呼,保持良好状态。

4、维修维护人员工作规范

(1) 每周对管理处办公区域内的水、电、气、暖等线路、泵房等操作间设备及专用工具进行一次全面检查,确保旋转设备工作期间无杂音,无严重振动,线网运行正常,工具储备充足,并形成检查记录。

(2) 每月对水泵房、配电室等区域内设备进行维护保养,确保设备处于良好的备用状态。

(3) 每周对泵房、工具间、配电室等所管辖区域内卫生进行清扫,确保地面无杂物,设备设施无灰尘,形成相关记录,严禁堆放易燃、易爆及与管理无关

的物品。

(4) 按照物业维修记录单及时做好维修维护工作，一般性故障处理不得超出3天，重大性故障不得超出7天，维修维护后需形成记录单。

(5) 每月配合管理处相关职能部门，做好专项检查工作，并及时向甲方提出运行安全管理的合理化建议。

(6) 维修维护人员工作期间应统一着装，遇到其他人员应文明用语，主动打招呼，保持良好状态。

第四章、消电检服务管理规定

本规定适用于北京市南水北调大宁管理处管理范围内消电检服务，消电检包括防雷检测及消防系统检测。该维护工作由具有相应资质服务公司的专业维护检测人员进行，人员进场前需进行身份核实及安全交底。

一、防雷检测

雷电是发生在大气层中的声、光、电物理现象，常以极大的破坏力造成建筑物倒塌、起火和人员伤亡，以及电子设备的损坏，给人类的生活带来很大的影响。

雷击的特点是电压高、电流大、能量释放时间短。根据雷电的产生和造成危害的不同特点，一般将雷电分为直击雷、感应雷、球形雷和雷电侵入波等几种。

现代防雷技术包括建筑物防雷和电子设施防雷两大部分，强调全方位防护、综合治理、层层设防的原则，把防雷看作是一个系统工程。

为了确保建（构）筑物主体结构不受损坏，保证其内部设备、通信系统、计算机网络稳定可靠运行，保障人员安全，除了装设良好的避雷针（带、线、网）外，还必须对建筑物内的电源系统（所有供电设备、用电设备、备用发电设备）、通信系统、计算机网络系统等所有强弱电系统进行可靠和有效的防护，在接闪、分流、均压、屏蔽、接地、布线等六大方面作完整的、多层次的防护。

项目的工作内容是，按照北京市、国家规范要求及北京市年检项目要求进行防雷检测，检测次数为1次/年，并在检测合格后出具满足现行要求的防雷检测报告。

具体包括接闪器、引下线、接地装置、等电位连接、电涌保护器、雷击电磁脉冲屏蔽等。

二、消防维保的主要工作

1.检查、测试：目的通过对消防系统的检查测试，一方面来评定消防系统运行的正常情况，另一方面发现系统隐藏的故障，以便有计划的排除对消防各个子系统进行巡查。

2.保养（清洁、润滑）：目的是通过对消防设备的清洁、润滑、使消防设备能最大限度延长使用寿命、处于正常工作状态。对系统按月、季、年进行检测，确认其工作正常，设备除尘、清洁、润滑、油漆、防潮、绝缘、紧固；并填写相应的检测、保养表格，并得到甲方指定的责任人的签署，编号后归档。

3.故障排除（包括故障发生原因确认、故障的处理过程、更换零件的报价、更换故障的零件、未排除故障的跟进、填写有关记录表格）：出现问题时能够在限定的时间内迅速解决，不能解决的问题必须出具书面说明，并请相关人员核准签署。

4. 应急：出现紧急事故时，人员到达现场进行应急处理。5.有关消防技术的咨询。

三、衡量维保工作的重要标准—故障发生率

维保工作做到位，故障发生率应该是很低，甚至是没有故障发生。这需要通过平时保养及检查测试将故障消灭在萌芽状态中。

四、消防系统检测要求

检测工作包括单体测试、联动测试。消防系统进行检测总原则是：该动作的、该响的一定要动作、要响；不该动作的、不该响的一定不要动作、不要响。对消防系统进行检测主要是为了发现消防设备的故障隐患，以达到将故障消灭在萌芽状态中。

做好消防系统检测工作，必须做好以下几点：

- 1、熟练掌握有关消防规范，特别是关于报警系统联动控制的要求。
- 2、充分理解单体测试、联动测试的内容及区别。
- 3、熟练掌握维保工程的报警系统联动控制关系、有关消防设备的监视或控制模块。

4、具备维保工程报警设备的编码表或图纸，以便对照确定编码的正确性。

5、单体测试是指在不联动的情况下，对消防设施进行外观、安装牢固程度、有关功能的检测。在这种情况下，声光、水泵、风机、风阀、电梯均不能联动动作，对客户日常工作产生很小的影响。具体操作是将消防联动控制柜（盘）及气体控制器打到“手动”和有关消防设备（如风机、水泵）的电控柜打到“手动”。

6、联动测试是指检测系统在火灾报警或火灾确认的情况下，消防设备联动动作情况。在这种情况下、声光、水泵、风机、风阀、电梯均会联动动作，对客户日常工作会产生很大影响。具体操作是将消防联动控制柜"盘"打到"自动"和有关消防设备（如风机、水泵）的电控柜打到"自动"。

7、如某些消防设备在控制未能通过手/自动档来控制时，在测试单体功能时，要将有关设备和电源关闭或将有关联动线断开。

8、单体测试、联动测试前要做好详细的检测方案。特别是联动测试，要明确客户要求哪些消防设备不能动作、明确客户要求测试的具体时间。

9、单体测试前、必须确认不动作的消防设备控制模块已被屏蔽或相关电源已被断开、消防控制器与联动控制柜（盘）、有关设备电控柜均在"手动"档。

10、联动测试前，必须确认不动作的消防设备控制模块已被屏蔽或相关电源已被断开。如电梯需迫降，测试前必须疏散无关人员，必须保证电梯内无人；且首层电梯门前必须有人，以便向有关人员解释、通知人员不得入内。联动测试、单体测试情况下屏蔽有关控制模块，一定还要屏蔽相关楼层模块（因某些消防设备联动时是动作本层、上下层共三层）。

第五章、电梯维护保养服务管理规定

本规定适用于北京市南水北调大宁管理处管理范围内电梯维护保养服务。该维护工作由具有相应资质服务公司的专业维护检测人员进行，人员进场前需进行身份核实及安全交底，需在电梯门前摆设“维修挡板”，防止人员使用。

一、一般维护保养要求

1、电梯应由受过培训并取得规定资格的维修人员，根据要求按计划进行维护，并且每年按标准进行一次全面的安全检查。

2、经修理的电梯应按标准对所涉及部分进行检查，合格后方可投入使用。

二、专业维护人员的要求

1、电梯维修保养作业人员应按照国家有关规定经特种设备安全监督管理部门考核合格、取得国家统一格式的特种作业人员证书、方可从事相应的作业或者管理工作。

2、电梯维修保养作业人员应经过服务公司的培训。

- 3、应掌握电工、钳工的基本操作技能以及照明装置的安装和维修知识。
- 4、应掌握电动机的运行原理，并会正确地排除使用运行中的故障。
- 5、了解变压器的结构和懂得变压器的运行原理，并掌握三相变压器的联结方法和运行中的维护。
- 6、掌握接地装置的安装、质量检查和维修。
- 7、了解常用低压电器的结构、原理，并会排除低压电器的常见故障。
- 8、掌握电气控制线路和电力拖动的各种基本环节，并善于分析，排除故障。
- 9、掌握晶闸管的原理和简易测试方法，晶闸管主回路和其触发电路的原理，晶闸管说明调试和维修。
- 10、懂得逻辑代数的运算法则以及基本逻辑元件的作用和原理。
- 11、懂得微型计算机的基本原理及其应用。
- 12、应充分了解所维修电梯的原理、构造、维修要点，有关的安全法规和标准、能以必要正确的操作来保证电梯的正常安全运行。
- 13、维护人员对每台电梯应设立维保档案，并记录维护内容调整原因和情况，当电梯发生故障而修理时，还要记录发生故障时的负载情况，轿厢位置，发生故障的经过时间。因故障而造成的停止运行时间、有无人员受伤害、故障原因，修理情况等。

三、电梯维保项目、要求和方法

1、维修保养的一般要求：

(1) 电梯的正常保养周期分为半月（日常）、季度、半年、年保养。维保人员应按计划按时保质保量对电梯进行相应的检修，维护。

(2) 电梯维保人员每半月对电梯各易损运动安全部件及基本功能进行一次较为全面的清洁、检查、润滑、调整、更换零部件等保养工作。

(3) 在每半月保养的基础上，分别于每季度、半年、年再对上述部件进行更深入的保养以及对其他部件按时进行清洁、检查、润滑、调整、更换等保养工作。

(4) 维保完成后的电梯应处于良好安全的运行状态，各部位符合相应的国家标准及企业标准。

(5) 在周期性巡视或保养中，若发现有异常情况但不易进行即时处理的，在不影响正常安全使用的情况下可先予以详细记录，随后尽快及时的安排处理并做好记录。

(6) 电梯发生紧急召修的故障应在修理单上做详细及时的记录。

(7) 每台电梯有统一保养单，每次保养项目不得少于各相关表内要求，维保负责人或公司管理人员要对保养员工填报的真实性进行不定期检查。

第六章、变压器维护保养服务管理规定

本规定适用于北京市南水北调大宁管理处管理范围内变压器维护保养服务。该维护工作由具有相应资质服务公司的专业维护检测人员进行，人员进场前需进行身份核实及安全交底，维护中需小心触电危险。

一、定期检查（干式变压器）

1、外观检查：目测检查外观情况，要求外观清洁完好无积尘，无锈蚀，封堵良好，铭牌完整。

2、连接状况检查：检查线路连接情况，要求各连接处紧固无松动，接触良好，无过热，并注意防止铜铝接头锈蚀。

3、电气元件及指示检查：检查开关、指示情况，要求开关、刀闸、保险、指示灯等元器件正常，无报警信息；高压电压偏差不超过 $\pm 7\%$ ，电流与使用设备匹配。

4、变压器检查：检查变压器运行情况，要求声音、振动无异常，温度通常不超过 100 摄氏度。

5、干式变压器的湿升限值应按制造厂规定执行。

6、电缆线路检查：检查电缆线路使用情况，要求电缆无损伤，无发热，绝缘良好。电缆每年应至少检查 1 次，若破损且不符合运行要求，应予以更换。

二、定期检查（油式变压器）

1、外观检查：目测检查外观情况，要求外观清洁完好无积尘，无锈蚀，封堵良好，铭牌完整。

2、确定变压器正常运行时，是否发出正常的“嗡嗡”电磁声。

3、检查变压器油质是否是正常的透明，微黄颜色。

4、检查变压器运行时的油温、油位是否正常，是否有渗漏现象。

5、检查变压器运行时电压、电流是否正常。

6、检查变压器引线接头、电缆、母线有无发热现象。

7、检查变压器套管是否清洁、有无裂纹以及放电痕迹，冷却装置是否正常。

三、定期维护

1、全面清洁：外部保洁，内部吹除积尘，要求清洁、无积尘。每季度进行1次除尘。用带塑料吸嘴的吸尘器彻底清洁控制柜内外。保持设备周围清洁。

2、接地情况：避雷、接地状况检查及修复处理，要求各连接处外观良好，紧固无松动，接触良好。

四、一般规定

1、每年进行1次预防性试验。并将试验结果与该设备历次试验结果相比较，判断该设备是否符合运行条件。

2、每年应对变压器、断路器、互感器进行1次检查、维护。

3、变压器若运行中发现异常状况或经试验判明有内部故障时。应进行大修。

第七章、路面、广场及停车场维修养护服务管理规定

本规定适用于北京市南水北调大宁管理处管理范围内的路面、广场及停车场维修养护服务。遵循“全面规划，加强养护，积极改善，保障畅通”的指导方针。经常保持道路及停车场完好、平整、畅通、整洁、美观、及时修复损坏部分，逐步改善技术状况，提高辖区内路面、广场及停车场的的使用质量。该维护工作由具有相应资质服务公司的专业维护检测人员进行，人员进场前需进行安全交底，涉及维修堆料，需指定对方位置。

一、道路养护的基本任务是：

1、经常保持道路的完好状态，及时修复损坏部分，保证行车安全、舒适、畅通，以提高运输经济效益。

2、采取正确的技术措施，提高工作质量，延长道路的使用年限。

3、根据道路不同的技术状况应进行预防性养护工作。

4、要经常保持道路各部位技术状况良好，及时处理破损，提高道路设施的完好率，确定合理的养护周期。

二、路面、广场及停车场的养护内容

1、沥青路面、停车场养护内容

沥青路面的养护工作可分为日常巡视与检查、小修保养、中修、大修、改建和专项养护工程等。

(1) 每周对沥青路面进行日常巡视与检查,内容包括路面上是否有明显的坑槽、裂缝、拥包、沉陷、松散、车辙、泛油、波浪、麻面、冻胀、翻浆等病害,其危害程度及趋势;路面上是否有可能损坏路面或妨碍交通的堆积物等。

(2) 对沥青路面进行小修保养,内容包括:每日清扫路面泥土、杂物;排除路面积水、积雪、积冰、积砂、铺防滑料等;按照实际情况拦水带(路缘石)的刷白、修理;清理边沟、维修护坡道、培土等修补路面的泛油、拥包、轻微裂缝、横向裂缝、坑槽、沉陷、波浪、局部网裂、松散、车辙、麻面、啃边等病害。

(3) 沥青路面中修的内容包括:沥青路面整段铺装罩面或封面(稀浆封层);沥青路面局部严重病害处理;整段更换路缘石、整段维修路肩。

(4) 对路面较大损坏,应根据损坏程度,及时安排大、中修或专项工程,进行维修和整治;对路面承载能力不足或不适应交通要求的,应根据不同情况进行补强、加宽或改线,以提高道路等级。如路面的翻修、补强等大修,或因路面受洪水等自然破坏或人为需要而对路面的专项整治。

(5) 沥青路面的养护应强调重视路面排水。及时修补沥青路面的坑槽和裂缝,防止地表水渗入基层;对已渗入基层的积水,应设纵横向盲沟排水,地下水位较高的在排水沟下面设置腹式盲沟;应加强路面排水设施的维修养护,保持良好的排水功能。减少水对路基路面的危害,确保沥青路面保持完好的技术状况。

2、水泥混凝土路面、停车场养护内容

(1) 每日清扫行车道与硬路肩上的泥土和杂物。设有中间带、变带车道、爬坡车道、应急停车带时,其上的泥土和杂物也应清扫干净。

(2) 及时填补或清除水泥混凝土路面各种接缝的填缝料,并应防止泥土、砂石及其他杂物进入缝内,影响混凝土路面板的正常伸缩。

(3) 经常检查和疏通路基路面的排水设施,防止积水,保护路面不受地面水和地下水的损害。

(4) 及时清洗和恢复路面各种标线、导向箭头及文字标记,经常保持各种标线、标记完整无缺、清晰醒目,保持其反射性能。

(5) 及时浇灌、修剪路肩外和中央分隔带内种植的绿化,保持路容整齐、美观。如有空缺或老化,应适时补植或更新。及时防治病虫害,处理影响视距和

路面稳定的绿化栽植。

(6) 采取合适的材料和相应的措施对路面、路肩和路缘石等的局部损坏进行修复,以保持路面具备各级道路所要求的使用状态和服务水平。

(7) 路面的损坏较大时,根据路面检查评定结果安排大、中修或专项工程,进行维修和整治。局部路段路面损坏严重的,应予以翻修,以达到设计标准;整个路段路面平整度、抗滑能力不足时,可采取罩面、铺筑加铺层以恢复其表面功能;整个路段路面接缝填缝料失效的,应予以全面更换。

第九章、中央空调及通风设施维修养护服务管理规定

本规定适用于北京市南水北调大宁管理处管理范围内中央空调及通风设施维修养护服务。该维护工作由具有相应资质服务公司的专业维护检测人员进行,人员进场前需进行身份核实及安全交底。

一、设备的运行管理

- 1、开机前的检查确认下列情况正常后方可开机。
- 2、电压表指示是否在额定值的正负 10% 范围以内。
- 3、各种信号灯显示是否正常。

二、中央空调主机管理及新风机房管理

- 1.非专业人员不准接近中央空调外机主机。
- 2.新房机房内机房内严禁存放易燃、易爆、危险品。
- 3.中央空调主机旁应备齐消防器材,并应放置在方便、显眼处。

三、维修保养标准

- 1、对中央空调进行维修保养时应按维修计划进行。
- 2、维修人员负责中央空调的日常维修保养。中央空调的大型修理及中央处理器的故障处理由专业服务单位完成。

3、用 500V 摇表检测电机绝缘电阻,应不低于 0.5 兆欧。否则,应该干燥外理电机线圈,干燥处理后仍达不到 0.5 兆欧以上时则应拆修电机线圈。

4、检查电机、风扇是否转动灵活,如有阻滞应加注润滑油.如有异常摩擦声则应换同型号规格的轴承。

5、拧紧所有紧固件。

四、风机盘管维修保养

- 1、在制冷季及制暖季到来前对风机盘管进行一次清洁、保养。
- 2、每年清洗二次空气过滤网，排除盘管内的空气（不定期）。
- 3、检查风机是否转动灵活，如有阻滞现象、则应加注润滑油、如有异常摩擦响声则应更换风机轴承。

4、用 500V 摇表检测风机电机线圈绝缘电阻应不低于 0.5 兆欧、否则应整修处理。检查电容有无变形、鼓胀或开裂，如是则应更换同规格电容；检查各接线头是否牢固，是否有过热痕迹，如是则作相应整修。

5、清洗风机风叶、盘管、积水盘上的污物。

6.拧紧所有紧固件。

7.清洁风机盘管外壳。

五、冷凝器、蒸发器维修保养（每年 1 次）

1、电动机维修保养

(1) 用 500V 摇表检测电动机线圈绝缘电阻是否在 0.5 毫欧以上，否则应进行干燥处理或修复；

(2) 检查电动机轴承有无阻滞现象、如有则应加润滑油、如加润滑油后仍不行则应更换同型号规格的轴承；

(3) 检查电动机风叶有无擦壳现象，如有则应修整处理。干燥过滤器：检查干燥过滤器是否已脏堵或吸潮、如是则更换同规格的干燥过滤器；

(4) 电磁调节阀、压差调节阀：通电检查电磁调节阀，压差调节阀是否动作可靠、如有问题则应该更换同规格电磁调节阀、压差调节阀；对压差调节阀阀杆加润滑油，如压填料处泄漏则应加压填料。

2、检测、控制部分维修保养

(1) 检测器件（温度计、压力表、传感器）维修保养；

(2) 对于读数模糊不清的温度计、压力表应拆换；

(3) 送检温度计、压力表合格后方可再使用；

(4) 检测传感器参数是公正常开做模拟买验，对不合格的传感器应该拆换；

(5) 检查检测器的地方是否渗漏，如果渗漏应该更换密封胶垫。

3、控制部分维修保养

(1) 清洁控制柜内外的灰尘、脏物；

(2) 检查、紧固所有接线头，对烧蚀严重的接线头应更换；(3) 交流接触器维修保养；

- (4) 清除灭弧罩内的碳化物和金属颗粒;
- (5) 清除触头表面的及四周的污物(但不要修挫触头),如触头烧蚀严重该更换同规格的交流接触器;
- (6) 清洁铁芯上的灰尘及脏物;
- (7) 拧紧所有紧固螺栓;
- (8) 热继电器维修保养;
- (9) 检查热继电器的导线接头处有无过热和烧蚀痕迹,如有应该整修处理,处理后达不到要求的应更换;
- (10) 检查热继电器上的绝缘盖板是否完整,如损坏则应更换。

六、自动空气开关维修保养:

- 1、用 500v 摇表测量绝缘电阻应不低于 0.5 兆欧否则应该烘干处理。
- 2、清除灭弧罩内的碳化物或金属颗粒,如灭弧罩损坏应该更换。
- 3、清除表面上的小金属颗粒(但不要修挫)。
- 4、信号灯、指示仪表维修保养。
- 5、检查各信号灯是否正常,如果不亮应该更换同规格的信号灯。
- 6、检查各指示仪表是否正常,如偏差较大则应该做适调整,调整后如偏差仍然较大则应该更换。

7、中间继电器、信号继电器维修保养:对中间继电器、信号继电器做模拟实验,检查动是否可靠,输出的信号是否正常、否则应该更换同型号的中间继电器、信号继电器。

8、PC 中央处理器、印刷线路板如出现问题,则需专业维修或返厂更换。

七、压缩机维修保养(每年 1 次)

1、检查压缩机油位、油色。如油位低于观察镜的 1/2 位置,则应查明漏油原因并排除故障后再充注润滑油;如油已变色则应彻底更换润滑油。

2、检查制冷系统内是否存在空气,如有则应排放空气。

3、具体检查压缩机如下参数:

- (1) 压缩机电机绝缘电阻(正常 0.5 兆欧以上);
- (2) 压缩机运行电流(正常为额定值,三相基本平衡);
- (3) 压缩机油压(正常 10-15kgf/平方厘米);
- (4) 压缩机外壳温度(正常 85℃ 以下);
- (5) 吸气压力(正常值 4.9 -54kgf/平方厘米;

- (6) 排气压力（正常值 12.5kgf 平方厘米）；
- (7) 检查压缩机是否有异常的声音；
- (8) 检查压缩机是否有异常的气味；
- (9) 通过上述检查综合判断压缩机是否有故障，如有则应更换压缩机（外委维修）；
- (10) 拧紧所有紧固件并清洁压缩机。

第十章、自动化系统维护维修服务管理规定

本规定适用于北京市南水北调大宁管理处管理范围内自动化控制系统的维护维修服务。该维护工作由具有相应资质服务公司的专业维护检测人员进行，人员进场前需进行身份核实及安全交底，工作中注意用电安全。

一、定期检查

- 1、外观检查：保证柜内清洁、整齐，指示仪表、信号灯、信号屏正常。
- 2、接点检查：接点接线牢固，接地良好。
- 3、线路检查：网线、光纤通讯正常。

二、定期维护

- 1、外观保清：外部保洁、内部除尘。
- 2、一般规定

(1) 指示仪表和信号灯损坏应更换新件，出现故障应及时调试准确。动作不灵活、接触不良的各转换开关、空气开关及操作按钮应及时更换。

(2) 对操作计算机主机及网络设备每年进行停电除尘 1 次。上位机设备每半年冷启动 1 次，以消除由于系统软件的隐含缺陷对系统运行产生的不利影响。

(3) 对计算机附属的光盘驱动器等应使用专用清洁工具进行清洁、对操作系统的显示器、键盘、鼠标的清洁必须每月进行 1 次。

(4) 对备件进行储备，储备一些比较重要而损坏后不易马上修复的设备，如摄像机、镜头、监视器、模块等。这些设备一旦出现故障就可能使系统不能正常运行，必须及时更换。

(5) 每季度 1 次设备的除尘、清理，扫净监控设备显露的尘土。对摄像机、防护罩等部件要卸下彻底吹风除尘，防止由于机器运转、静电等因素将尘土吸入监控设备机体内，确保机器正常运行。

(6) 每年进行不少于 1 次的基本性能与功能测试。

(7) 做好软件版本的管理工作，确保保存最近三个版本的软件。应定期对操作程序、数据库、通讯规约、配置文件、历史记录进行备份，应有不少于两份的可用备份。软件改动后立即进行备份，在软件无改动的情况下，每年备份 1 次，并存放于不同介质与不同地点备份介质应实行异地存放。

第十一章、太阳能热水系统维护服务管理规定

本规定适用于北京市南水北调大宁管理处管理范围内的太阳能热水系统的维护与管理。保持太阳能热水系统完好、畅通、及时修复损坏部分，逐步改善技术状况，提高太阳能热水系统的使用率及使用质量。该维护工作由具有相应资质服务公司的专业维护检测人员进行，人员进场前需进行身份核实及安全交底，注意用电安全及防烫伤、防水侵准备。

1. 系统日常巡检

- (1) 专人每周进行巡视，发现异常情况马上报告后勤服务中心；
- (2) 未经培训的人员不得调整各种开关或控制参数。

2. 太阳能热水系统的维护保养

- (1) 每月进行系统排污，防止管路阻塞；每半年对水箱进行清洗，保障水质清洁。
- (2) 每周对集热系统（管）进行检查，及时处理集热管出现的破损、碎裂等情况；清除集热系统（管）的尘埃、污垢，保障集热率；清洗检查工作应在清晨或傍晚日照不强、气温较低时进行。
- (3) 由物业维修人员每日巡视检查各管道、阀门、水泵、电磁阀等有无渗漏现象，如出现问题及时修复处理。
- (4) 所有支架、管路应每年涂刷一次保护漆，以防锈蚀。
- (5) 夏季冰雹天气，应及时对集热系统（管）进行检查，及时处理损坏的集热管。

第十二章、污水处理站维护服务管理规定

本规定适用于北京市南水北调大宁管理处管理范围内的小型无人值守水魔

方污水处理站的维护及清淤工作。该维护工作由具有相应资质服务公司的专业维护检测人员进行，人员进场前需进行身份核实及安全交底；该项目涉及有限空间作业，如需入井工作，必须进行有限空间作业审批，检测通风达到标准后方可进入作业。

一、日常巡检维护程序

1、入场前工作准备

工作人员例行进入大宁调度中心污水站进行日常检查维护工作。进场前，入场人员精神状态饱满、携带工作证件、巡检工作需要的工具材料等准备齐全。

检查各运行设备有无抛、冒、漏现象，正反转现象，电源电压是否在 $\pm 5\%$ 范围内。

2、遵循管理入场

进入污水站的运维人员依管理制度主动在门卫处如实填写登记来访事由，上交工作证件，确保无火源携带。入场后，前往管理处报到，签到，随后开展日常巡检工作。

3、日常检查维护工作内容开展

(1) 检查设备间环境，确保自控系统、水泵等设备运行正常，无杂物，干净整洁，检查各工艺单元设备运行情况。

(2) 检查药剂（菌种）是否充足，淤泥是否需要清理，菌种存活情况等。

(3) 根据巡检单，依次对设备进行检查、并记录数据、一式两份。

(4) 记录各系统运行情况及相关数据，填写周巡查记录单。

(5) 如果在巡检维护过程中，遇到故障等问题时，现场巡检人员依据《故障等级划分》，对故障进行等级划分、依据应急处置流程执行。及时完成对故障问题的解决。如设备故障无法及时解决，或现场条件不满足维修时，与业主积极协商，提交设备故障原因说明以及维修计划，待现场条件满足后，入场进行维修。

二、定期巡检维护程序

1、污水站检查维护内容

定期检查维护内容包括：设备间检查、水泵检查、风机检查、药剂检查、污泥抽运、机械检查等。

(1) 要求做好日常检查维护工作的入场前准备工作，入场后遵循管理规定。告知管理处后开展月度巡检。

(2) 在巡检工作前、做好安全交底工作。

(3) 巡检工作完成后，现场填写巡检表，一式两份并交由管理处进行存档。

(4) 在巡检过程中发现故障问题时，依据应急预案进行处理。

2、清淤工作

定期清淤检查维护内容包括：淤泥检查、水泵检查、淤泥清运等

(1) 要求做好日常检查维护工作的入场前准备工作，入场后遵循管理规定。告知管理处后开展月度巡检。

(2) 在巡检工作前、做好安全交底工作。

(3) 巡检工作完成后，现场填写巡检表，一式两份并交由管理处进行存档。

(4) 淤泥清运需严格按照北京市有关渣土清运有关规定，选用性能良好、车厢封闭良好、证件齐全，具有相应运输资质的车辆运输，运输过程全部用篷布覆盖，避免运输过程中可能出现的遗撒现象。

(5) 淤泥清运不可随意倾倒，须按照北京市有关规定，清运至相应弃土场所，并提供相应接收签票。

第十三章、烟道清洗服务管理规定

本规定适用于北京市南水北调大宁管理处管理范围内的小型无人值守水魔方污水处理站的维护及清淤工作。该维护工作由具有相应资质服务公司的专业维护检测人员进行，人员进场前需进行身份核实及安全交底。

一、工作内容

后勤服务中心管理的管理处食堂

二、工作范围

厨房排油烟系统清洗范围包括：排油烟罩、油烟管道、净化器、运水烟罩内部风机、排烟风机。

厨房、部件清洗范围包括：油烟管道的内表面、烟罩算子、运水烟罩内部风机、烟罩相关组件、排烟风机、净化器及室内灶台、墙面、地沟。

三、现场检查与准备

专业清洗机构应查阅厨房排油烟系统有关技术资料，对需要清洗的公共场所厨房排油烟系统进行现场勘察和检查，确定适宜的清洁设备、工具和工作流程。并根据公共场所厨房排油烟系统的情况和本规范的技术要求，制定详细的清洗工

作计划和清洗操作规程。

四、油烟管道清洗

采用专用机械清洗设备将油烟管道内表面积聚的污染物有效地剥离,严禁使用工业碱(PH大于12的碱性药剂)进行清洗。

1、部件清洗

采用专用工具、器械对部件进行清洗,清洗后的部件均应满足达到部件安装前机件原色。部件可直接进行清洗或拆卸后进行清洗,清洗后的部件应恢复到原来所在位置,功能型部件应须保有原有功能。

2、清洗作业过程中的污染物控制

清洗过程中应采取作业区隔离、覆盖、清除的污物妥善收集等有效控制措施,防止公共场所厨房排油烟系统内的污染物散布到非清洗工作区域。

3、作业出入口

专业清洗机构可通过厨房操作间排油烟管道不同部位的作业出入口进出人力和机械,进行相应的清洁与检查工作。必要时可切割其它出入口,并保证施工后将其密封处理。

4、食品安全注意事项

严格遵循厨房内食品安全原则:公共场所厨房排油烟系统清洗前对包括砧板、碗、筷、碟、杯等餐具的转移,以及调味品、生、熟食物的安全转移及存放,应在每次公共场所厨房排油烟系统清洗后对相关用具进行消毒、晒干,以防微生物的孳生。

五、清洗效果及安全措施的要求

1、清洗效果

厨房排油烟系统清洗后排油烟系统内表面积聚的污染物,95%以上无明显油垢(清洗后见内壁原色),部件清洗后应无残留污染物检出。

2、清洗效果的影象资料

厨房排油烟系统清洗后,应使用相机将所有清洗过的油烟管道内部情况录制成影象资料保存备案。

3、安全措施

清洗机构应遵守有关的现场施工安全规定,清洗现场应设置安全员,采取有效措施保证清洗施工人员及建筑物内人员的安全,并保护好环境。

4、污物处理

从厨房操作间排油烟系统清除出来的所有污物均应妥善保存,并按有关环境卫生规定进行处理。

六、清洗标志及清洗报告

已清洗并经检验合格的厨房操作间排油烟系统,可以张贴厨房操作间排油烟系统已清洗标志。并出具相应清洗报告。