物业管理服务项目采购需求

一、总体要求

1. 本部分内容是根据本项目实际情况制定的。

2. 供应商必须仔细阅读本部分的全部条款。对本部分中存在的任何疑问、遗漏或相互矛盾之处，或对相关要求不清楚，认为存在歧视、限制的情况，供应商可以向中直机关采购中心寻求书面澄清。

3. 本部分所列明的工艺、材料和设备的标准仅起说明作用，并没有任何限制性，供应商可以选用替代标准，但这些替代应当等于或优于采购文件技术要求。

4. 履约保证金

供应商应在与采购人签订合同后15天内，向采购人提供相当于合同总价10%的履约保证金。如果供应商能按约全面履行合同义务，采购人将在合同履行完成后30天内退还供应商履约保证金（不计利息）。

5. 付款方式。物业服务费为先付费，按季度结算，采购人于合同签订后10天内以汇款或转账支票方式付清当季度的相应合同款项，供应商应于收款同时向采购人提供相应的正式发票。剩余每季度前10天内以汇款或转账支票方式付清当期的相应合同款项，供应商应于收款同时向采购人提供相应的正式发票。按季度定期考核，考核不合格如有扣款在下期物业费结算中扣除，最后一期考核不合格扣款在履约保证金中扣除。

6. 关于服务合同延续。根据《财政部关于推进完善服务项目政府采购问题的通知》（财库〔2014〕37号）规定——“采购需求具有相对固定性、延续性且价格变化幅度小的服务项目，在年度预算能保障的前提下，采购人可以签订不超过三年履行期限的政府采购合同”，采购人可根据实际情况将合同执行时间延续至不超过三年的期限，每次合同延续时签订期限不超过一年。

7. 本项目不接受联合体投标，不得进行分包。

8. 中标供应商应依法为本项目全部工作人员缴纳各项社会保险，如有工作人员遭受工伤、其他任何人身意外和突发疾病，采购人均不承担任何责任。

二、技术服务需求

1.物业基本情况

1.1总体情况

1.1.1采购人单位情况：中央和国家机关党校（中央党校中央和国家机关分校）位于北京市昌平区南口镇南涧路19号，隶属于中央和国家机关工委，是培训中央和国家机关各部门党员领导干部的培训机构，日常办公人数在60人左右，属于会议、培训类物业服务保障项目。

1.1.2占地面积：总体面积近90亩，总建筑面积约38000平方米，绿化面积约33000平方米。

1.1.3建筑物及构筑物情况：

1.1.3.1一号楼：4337平方米，共5层，框架结构，于2010年建成。其中：一层有100人教室1个、150人教室1个；二层有150人教室1个、图书阅览室1个；三层有30人教室1个、20人讨论室2个、多功能教室1个（有大型音视频设备）、党性教育展室1个、档案室1个；四层有办公室17个、文印室1个、机房1个；五层有办公室7个、校长办公室5个、会议室2个；电梯2部。

①大报告厅（有大型音视频设备）：1189平方米，可容纳600人，设有贵宾室、衣帽间、化妆间等。

②门厅（东部主门厅和西部后门厅）：一号楼与大报告厅之间，共509平方米。

1.1.3.2二号楼：18130平方米（包括地下4829平方米），共9层，框架结构，于2010年建成。地上部分主要为学员培训用房，包括学员宿舍366间（其中：局级房146间、处级房220间）、套房10间，讨论室14个，小会议室2个，洗衣房1间；地下部分主要为保障设施，包括水源热泵系统区（中央空调）、生活饮用水系统区、消防水泵系统区、高压配电室、洗衣设备区及停车区（共有车位81个）；电梯4部。

1.1.3.3三号楼：6275平方米，共4层，砖混结构，于2000年建成。有标准房92间、套房11间、小会议室4个、贵宾室1个、医务室1个、控制室3间（新风系统）、机房3间（包括泵房1间和弱电2间）；物业员工宿舍24间；电梯2部。

1.1.3.4文体活动中心：3773平方米，共2层，砖混结构，于2000年建成。有200人教室1个，贵宾室1个，游泳池1个（25米道）、其他球馆1个、多功能厅1个、健身房1个、台球室2个、乒乓球室2个、理发室1个、商品部1个；控制室1个（空调系统）、机房1个（泳池系统）；室外网球场、篮球场等体育活动设施。

1.1.3.5餐厅：2360平方米，共2层，砖混结构，于2000年建成。其中：自助包间10个、自助餐厅2个，食品加工房、库房（含冷库）等设施，可同时为500人提供用餐服务。

1.1.3.6写作楼：168平方米，共2层，砖混结构，于2000年建成。套房4个。

1.1.3.7物业综合楼：556平方米，2层，框架结构，于2010年建成。包括传达室、中控室、物业办公室、物业员工餐厅等设施。

1.1.4园林绿化情况：主要包括树木、乔木、果树、花卉、绿地等。

1.1.5消防、安防监控室：位于物业综合楼一层，设施设备齐全。

1.1.6传达室：位于物业综合楼东侧，用于接待登记、收发物品。

此外，还包括“学习时光”（玻璃房）100平方米、机械设备储备间（内设餐余处理设备）90平方米、中水处理站（日处理污水200-400吨）、生活水井泵房1座和室外生态卫生间1座等设施。

2.物业服务总体性要求

2.1物业服务内容：

2.1.1主要包括水电供应、设备运行、建筑物门窗保养维护、客房服务、餐饮服务、会议服务、文体活动服务、保洁、保安、绿化服务等，协助做好资产清查工作，随时接受采购人或有关单位的监督检查。

2.1.2主要承担着中央和国家机关113个部门的党员领导干部培训工作。每年春秋两季按年度招生计划，招收两期中长期培训班次，每期培训人数在280人左右，时间1-3个月，涉及住宿、餐饮、会议、文体活动等服务。

2.1.3每年不定期接待短期培训班、会议等工作任务，每次30-300人左右，涉及住宿、餐饮、会议、文体活动等服务。

2.2报价要求：报价中包括但不限于物业服务人员费用、办公费、房屋建筑维修维护、专业设备检测、设备专业维护保养、保洁费、绿化费、材料费、折旧费、各项税费及其他相关费用。

2.3物业服务人员要求：采购人属于涉密单位，供应商应提出针对性强、切实可行的服务方案；物业服务人员业务上接受采购人的管理和调度，应做到一切行动听从指挥。

\*2.3.1本项目服务人员数量不少于170人。人员配置要求如下：

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 岗 位 | | 人数 | 备注 |
| 1 | 项目经理 | | 1 | 大学本科及以上学历，中级以上技术职称或物业行业执业资格 |
| 2 | 经理助理 | | 1 | 大学专科及以上学历，中级以上技术职称或物业行业执业资格 |
| 3 | 安保部主管 | | 1 |  |
| 4 | 办公室 | 办公室文员3人，库管员1人，  图书管理员1人，文印员1人 | 6 |  |
| 5 | 物业餐厅 | 物业员工餐厅3人 | 3 |  |
| 6 | 工程部 | 工程技术主管1人，工程领班1人，空调运行维修工6人，配电室值班8人，音响师3人 | 19 | 工程技术主管具有专业中级以上技术职称 |
| 7 | 会议部 | 主管1人，会议服务员9人 | 10 | 会议主管具有中专及以上学历，30岁以下 |
| 8 | 客服中心 | 领班1人，员工3人 | 4 |  |
| 9 | 客房部 | 主管1人，客房服务员25人 | 26 | 客房主管具有专科及以上学历 |
| 10 | 保洁部 | 主管1人，保洁员10人 | 11 |  |
| 11 | 绿化部 | 主管1人，绿化工9人 | 10 | 绿化主管具有专科及以上学历，高级工 |
| 12 | 安保部 | 主管1人，保安25人 | 26 |  |
| 13 | 学员餐厅后厨 | 厨师长1人，厨师5人，厨工19人 | 25 | 厨师长具有国家职业资格二级及以上职业资格证书，厨师具有三级及以上职业资格证书 |
| 14 | 学员餐厅前厅 | 餐饮主管1人，服务员11人 | 12 | 餐饮主管中专及以上学历，35岁以下 |
| 15 | 司机班 | 司机5人 | 5 | 具有A1驾驶证，3年以上驾龄，年龄45岁以下 |
| 16 | 活动中心 | 领班1人，服务员3人 | 4 | 其中1人具有救生员资格证书 |
| 17 | 洗衣房 | 领班1人，员工4人 | 5 |  |
| 18 | 理发室 | 美发师1人 | 1 |  |
| 合计 | 170 人 | | | |

2.3.1.1项目经理，应为大学本科及以上学历，三年以上相关项目经理业绩经验，中级以上技术职称和物业行业执业资格；担任过相同或相似办公物业管理项目经理（单个项目合同金额在800万元以上且建筑面积3万平方米以上，并具有会议、餐饮、客房、文体、绿化等服务内容）；供应商中标后该项目经理未经采购人同意不得更换；其他管理人员应从供应商的人力资源中选拔具备专业知识、管理经验丰富的人员组成。

2.3.1.2项目副经理，应为大学专科及以上学历，两年及以上相关工作经验，中级以上技术职称和物业行业执业资格；担任过相同或相似办公物业管理项目经理（单个项目合同金额在500万元以上且建筑面积2万平方米以上，并具有会议、餐饮、客房、文体、绿化等服务内容）。

2.3.1.3项目主管人员要求：

①工程技术主管，应有大学专科及以上学历，且具有工程类专业中级以上技术职称，三年及以上相关工作经验；担任过相同或相似办公物业管理项目经理或技术主管（单个项目合同金额在400万元以上，并具有水暖、空调、强电、弱电、消防、监控等服务内容，须提交合同等相关证明文件扫描件）。

②客房服务主管，应有大学专科及以上学历，三年及以上相关工作经验；担任过相同或相似办公物业客房服务主管（单个项目客房服务400间以上）。

③绿化主管，应有大学专科及以上学历，三年及以上相关工作经验；绿化高级工，担任过相同或相似办公物业管理绿化主管（单个项目不少于2万平方米绿化服务）。

④厨师长1人，应有国家职业资格二级及以上证书，具有服务400人以上且带领20人以上厨师团队的管理经验；主要厨师5人以上，应有国家职业资格三级及以上证书；厨工应具有初中（含）以上学历，年龄应在18周岁以上55周岁以下。后厨总人数不少于25人，餐饮工作人员须具备健康证，且无不良嗜好及违法记录。

⑤会议服务主管，应有中专及以上学历，三年（含）以上相关工作经验；担任过相同或相似办公物业会议服务主管（会场服务400人以上）。

⑥餐饮服务主管，应有中专及以上学历，三年（含）以上相关工作经验；担任过相同或相似项目餐饮服务主管（200人以上）。

2.3.1.4项目其他人员要求：

①水暖、空调、强电、弱电、音响、消防、监控、洗衣（含干洗）、机修等专业人员应具备相关专业知识和技能，持有相关专业或技能资格证书且有实际操作经验。

②网络管理员2人，应具备网络技术专业知识和相关资格证书，且应有三年（含）以上相关工作经验。

③游泳救生员1人，应具备相关专业技能和救生员资格证书，且应有三年（含）以上相关工作经验。

③音响调试师不少于3人，应具备音响专业知识或相关资格证书，且应有三年（含）以上相关工作经验。

④图书管理员2人，应具有图书管理专业知识或相关资格证书，且应有三年（含）以上相关工作经验。

⑤文印、复印等服务人员1人，应为中共党员，中专及以上学历，熟练使用文印、复印设备及办公软件，有两年以上相关工作经验。

⑥驾驶员不少于5人，具备不低于A1类驾驶资格，且应有三年（含）以上驾驶经验，年龄在45周岁以下，身体健康（提供相关证明材料）。

2.3.2人员录用、培训要求：物业人员的年龄、学历、工作经验及资格条件应与所在岗位能力要求相匹配，到岗前须经过必要的岗前培训且达到岗位要求；工作人员政治可靠、作风正派、业务熟练、工作责任心强，能忠于职守，有吃苦耐劳的精神，认真遵守劳动纪律，严格执行双方制定的各项规章制度；国家、行业规定应取得职业资格证书或特种作业证书的，应按规定持证上岗；做好工作人员上岗前的安全管理教育、礼貌用语、消防安全知识的培训工作；做到统一着装，佩带工号，干净整洁，仪表仪容符合服务行业的要求；供应商应对录用人员进行审查，无犯罪记录等。

2.3.3人员更换及稳定性要求：供应商中标后应严格履行投标文件承诺，如变更领班以上人员，须经采购人同意，且变更人员须具有同等资质资历；如未经采购人同意擅自变更领班以上人员，所造成的责任全部由供应商承担，采购人有权进行经济处罚，处罚最高金额为5万元。如因供应商原因对物业服务人员进行更换，须告知采购人，年度最高比例不超过15%。供应商应加强对工作人员进行考核，对考核不合格者进行业务培训或调整；如采购人认为物业服务人员不适应岗位要求或存在其他影响工作的情况，可要求供应商进行更换。本项目物业服务人员不得在其他项目兼职。

2.4劳动安全及卫生要求：供应商必须建立、健全劳动安全、卫生制度，严格执行国家劳动安全、卫生规程和标准，对下属员工进行劳动安全、卫生教育，防止劳动过程中的事故，减少职业危害，安全、卫生设施必须符合国家规定的标准。供应商必须为劳动者提供符合国家规定的劳动卫生条件和必要的劳动防护用品，对从事职业危害作业的劳动者定期进行健康检查；物业员工在劳动过程中必须严格遵守安全操作规程，并与所有人员签订安全责任书，员工意外伤害保险由供应商负责，出现任何意外伤害和安全事故由供应商承担。

2.5保密工作要求：供应商应遵守采购人保密规定，本项目物业服务人员应按照采购人有关要求签订保密协议，对知悉、获取的采购人任何信息、资料等均有保密义务，不得转告、传送和持有。同时应承担违反保密规定的法律责任与经济赔偿责任。领导办公室及重点部门必须双人保洁。服务人员不得私自翻阅文件和其他物品。供应商须对本项目物业服务人员进行经常性保密教育。

2.6低值易耗品：供应商负责提供物业服务用的所有低值易耗品，包括：用于门锁、钟表、遥控器等所需电池，会议服务用纸杯、茶叶、卫生纸、面巾纸、杯垫、盛衣袋、洗漱用品（用于短期班使用的洗漱包，主要包括100ml及以下装品牌沐浴露、洗发水，牙刷、牙膏等物品）、保洁及消毒用品（包括用于日常保洁消毒、中水添加剂、游泳池用的消毒剂等各项物业服务内所需物品和工具），提供的校区低值易耗品均应符合国家各项安全卫生标准，并提供产品厂家信息、注册商标等资料。

2.7供应商承担的其他费用：供应商要合理使用采购人能源，做好节水、节电等节能减排工作。若采购人发现供应商在服务过程中存在跑、冒、滴、漏、长明灯等浪费情节的，采购人有权给予每次200—1000元经济处罚。

2.8物业服务设施设备要求：供应商应爱护采购人的设施设备，保证所有设施设备完整完好，安全运行；如因工作失误，造成采购人设施设备损坏，由供应商负责赔偿。

2.9突发事件应对要求：供应商应针对自然灾害（如地震、洪涝、暴风、雨雪等）、水、电、气、暖、设施设备及安全（含消防、公共卫生安全）等方面紧急、突发事件建立应对预案。

2.10其他：采购人向中标供应商提供必要的办公、宿舍、餐厅等设施，工作人员就餐和相关支出由中标供应商全部承担；设备的大修、中修和更新、改造费用，不计入物业服务支出或者物业服务成本，由采购人自行承担。

3.物业承接查验服务标准

3.1总体要求

按照住房和城乡建设部2010年10月14日印发的《物业承接查验办法》具体内容进行承接查验。

3.2具体工作内容

由供应商协助采购人对物业本体及其配套的设施设备进行查验接管工作。具体内容如下：

3.2.1供应商承接查验的程序

3.2.1.1确定物业承接查验方案；

3.2.1.2移交有关图纸档案资料；

3.2.1.3查验共用部位、共用设施设备；

3.2.1.4解决查验发现的问题；

3.2.1.5确认现场查验结果；

3.2.1.6办理物业交接手续。

3.2.2物业承接查验的内容

供应商应对下列物业共用部位、共用设施设备进行检查和验收：

3.2.2.1房屋本体结构：一般包括建筑物的基础、承重墙体、柱、梁、楼板、屋顶及外墙、门厅、楼梯间、走廊、楼道、扶手、护栏、电梯井道、架空层及设备间等。

3.2.2.2附属设备：一般包括电梯、水泵、水箱、避雷设施、消防设备、楼道灯、电视天线、变配电设备、给排水管线、电线、供暖及空调设备等。

3.2.2.3附属设施：一般包括道路、绿地、人造景观、围墙、大门、路灯、排水沟、污水井、化粪池、垃圾容器、污水处理设施、停车设施、消防设施、安防设施、物业服务用房等。

3.2.2.4现场查验形成书面记录。查验记录包括时间、范围、问题、修复情况等内容，查验记录由供应商参加人员签字确认。

3.2.2.5物业的移交。交接工作应有书面记录，包括移交资料明细、共用设施设备明细、交接时间、交接人签字等。

4.保洁服务内容及标准

4.1服务内容

院区保洁，主要包括院内道路、停车场等公共场地及“门前三包”区域的日常保洁、保养，垃圾废弃物清理等；建筑物保洁，主要包括1号楼（含报告厅）、2号楼、3号楼、写作楼、餐厅、文体活动中心，楼梯、大厅、走廊、露台、电梯间、公共卫生间、楼宇外墙等公共部位。保洁卫生管理服务的消耗品，如扫帚、拖把及清洁剂、消毒液、卫生纸、洗手液、擦手纸等低值易耗品由供应商负责承担费用。

4.2服务标准

4.2.1院区保洁

4.2.1.1道路保洁：清扫后地面干净、无明显泥沙和污垢、无堆积物、无积水、无树挂、无烟头，没有卫生死角。主要干道每日早7：30以前清扫完成。冬季下雪及时清理，确保车辆、人员安全出行。

4.2.1.2院区公共区域：所有公共区域保持清洁，无随意堆放杂物和占用，不见废弃物、污渍。

4.2.1.3室外健身设施：外表清洁，地面无杂物。定期进行检查，发现故障及时修复并告知采购人。

4.2.1.4垃圾箱：外表洁净无尘，每周消毒一次。垃圾箱做到每天清洗、清运1次，确保垃圾箱干净整洁。

4.2.1.5垃圾清运：每日及时将生活垃圾清运到垃圾站，做到垃圾站内、门前干净无杂物。（垃圾外运由采购人负责）

4.2.1.6消灭鼠害蚊蝇：按卫生防疫要求做好灭鼠、灭蚊、灭蝇、灭蟑螂的工作。夏季每月灭鼠1次，其他时间每季度灭鼠1次。每月对下水井、明沟、垃圾箱喷洒药水至少1次。

4.2.1.7“学习时光”（玻璃房）：保持桌面、地面、玻璃面干净，无灰尘、无异味，洗手池台面无水渍、污渍。定期巡查，发现问题及时修复并告知采购人。

4.2.1.8生态卫生间：保持地面、墙面干净，无异味，洗手池、镜面干净无水渍、污渍。定期巡查，发现问题及时修复并告知采购人。

4.2.1.9其他设施：保持干净整洁，无灰尘、无涂画，台面无水渍、污渍。定期巡查，发现问题及时修复并告知采购人。

4.2.2建筑物保洁

4.2.2.1大厅、走廊：保持地面光亮，目视无灰尘，无杂物。正门清洁，玻璃通透无污渍。设置垃圾桶，保持外表清洁，无杂物堆积。定期巡查，确保干净整洁。

4.2.2.2楼梯与楼梯间：地面光亮，目视无灰尘，无杂物。定期擦拭楼梯扶手、栏杆、窗台、开关等。

4.2.2.3卫生间：做到室内空气清新无异味，保持卫生间地面、墙面干净，便池无水锈，洗手盆台面、镜面清洁无污渍，手纸篓内外干净，隔板无污渍，无乱贴乱画。每日打扫2次，并做好巡视检查，确保无杂物堆积。每天及时清倒垃圾篓，保持干净整洁。

4.2.2.4电梯：做到梯内空气清新无异味，保持电梯门、内壁、地面干净整洁，无异味、无脏物。每天至少2次擦拭、消毒，加强巡查，发现问题及时修复并告知采购人。

4.2.2.5其他设施设备：保持无灰尘、无污渍，每天定时擦拭。

①工作间：每天清洁，保持干净，物品摆放整齐。

②工作车：物品摆放整齐，用后清洁干净。

③服务台：保持内外清洁干净。

④走廊灯：每天清洁除尘，保持光亮，做到无灰尘。

⑤热水器：使用正常，定期清洁、保持光亮。

⑥消毒柜：使用正常，定期清洁内外、保持干净。

4.2.2.6入室保洁：校区内所有报告厅、办公室、教室、会议室、讨论室、阅览室、文印室，每天8：30分前完成入室保洁服务；制定保洁服务标准及入室保洁操作规程并认真落实。桌椅、书柜、电视柜、衣柜不得有尘土；每周更换床上用品，保持洁净整齐；墙围、踢角线、通风口、花盆、窗台、窗框保持清洁；每天擦拭地面，保持地面干净无尘土、无水迹。

4.2.3其他

①建立环境卫生管理制度并认真落实，环卫设施齐备。

②实行标准化清扫保洁，由专人负责检查、监督。

③教学区内做到及时清理不留痕迹。

④每日巡视校区卫生状况，做到环境干净整洁。

⑤设施设备出现故障要做到及时发现，及时修复。⑥楼宇外墙每季度清洗1次，一号楼大厅采光天棚及各楼大门雨篷每月清洗1次，注意保持干净整洁。

5.会议服务内容及标准

5.1会议服务内容：包括报告厅、教室、会议室、讨论室等灯光、音响、多媒体设备控制、会议室桌椅摆放、人名签制作并摆放及茶水供应、卫生保洁等服务，其中重要会议茶叶由采购人自行提供。

5.2会议服务标准

5.2.1教室上课服务要求

①课前准备：课前30分钟，调试灯光音响及课件播放设备保证正常使用，检查室内卫生，打开门窗通风，启动空调设备；课前5分钟，为授课老师备好湿巾、茶水等服务。

②课堂服务：每隔20分钟为授课老师续水一次，在教室外定点为学员提供续水服务。

③课后工作：关闭空调、音响、灯光等设备，清扫、消毒教室，关闭电源。

5.2.2小型重要会议服务要求

①会前准备：会前1小时，调试灯光音响设备，保证正常使用，检查室内卫生，打开门窗通风，按规范要求做好会议摆台；会前30分钟，启动空调设备，服务人员就位，迎候与会人员，引导落座，协助安放随身物品；会前5分钟，摆放湿巾、备好茶水。

②会中服务：每隔20分钟续水一次。涉密会议无会中服务，须提前将热水准备好。

③会后工作：及时提醒、协助与会人员带好随身物品，对遗留的文件和物品，及时交有关部门处理；按分工清理会议用品；清扫消毒会场，关闭空调音响设备及灯具。

5.2.3大型会议服务要求

①会前准备：按照主办单位要求布置会场，提前2小时请主办单位检查会场；会前1小时，调试好灯光音响设备，检查室内卫生，打开门窗通风，按规范要求做好会议摆台；会前30分钟，启动空调设备，服务人员就位，迎候与会人员，引导落座，协助安放随身物品；会前10分钟，为主席台摆放湿巾、备好茶水。

②会中服务：为主席台更换一次湿巾，每隔20分钟续水一次；按照会议要求提供茶水服务。

③会后工作：及时提醒、协助与会人员携带好随身物品，对遗留的文件和物品及时交有关部门处理；按分工清理会议用品；关闭空调音响设备，打扫会场，关闭电源，恢复原会场形式并做好消毒。

6.内部秩序（保安）服务内容及标准

6.1服务内容：主要包括传达室设专人负责进行文件收发，来人来访通报、证件检验、登记、接待工作等；门卫、守护和巡逻；公共秩序维护、治安及其它突发事件处理；道路交通管理、机动车和非机动车停放管理等，地下车库的巡视管理；防火、防盗报警及监控设备运行管理等。

6.2服务标准

6.2.1传达室文件收发人员做好收发登记等工作。

6.2.2建立传达管理制度并认真落实，确保传达工作安全规范，收发及时准确。

6.2.3设置门卫岗（包括校门、一号楼、二号楼），并安排24小时专人值守，维护出入秩序，保证道路通畅，车辆停放有序。

6.2.4热情礼貌接待来访者，对来访者应进行登记并核实证件。

6.2.5外来人员进入校区、楼内按照有关制度办理。

6.2.6 监控室确保24小时双人值班，值班人员能够熟练掌握操作技术，保证防盗、防火等报警监控设备正常运行。发生火灾应及时启动消防预案，根据预案要求，启动消防设备，组织人员疏散，直拨119向消防队报警，不得迟报或不报。做好交接班记录，认真填写各种登记表。

6.2.7值班值守人员要做好安全防范和日常巡视工作（每2小时巡逻1次），及时发现和处理各种安全和事故隐患，迅速有效处置突发事件。

6.2.8遇到特殊情况，应及时向物业主管及采购人报告。

6.2.9因值班人员违反规定要求造成的不良后果，供应商承担全部责任。

7.绿化养护服务内容及标准

7.1服务内容：

①校区内所有树木、乔木、果树、花卉、绿地等日常养护管理（包括：浇水排水、施肥、修剪、病虫害防治、松土除草、防寒补裁、绿地容貌等）。以上绿化用机械设备、农药化肥、冬季防护材料、小型机具等由供应商提供。

②大厅、会议室、办公室的日常花卉摆放。

③校区绿化美化及巡查和绿化设施维护工作。

7.2服务标准：

7.2.1校区内的树木、果树、绿篱、草坪长势旺盛，叶色正常，无病虫害，绿化养护规范，修枝剪叶专业。

①树冠完整美观，枝条疏密适当，通风透光；行道树分枝点高低、树高、冠幅基本一致；花灌木开花繁茂，色块灌木色块分明，线条清晰流畅；绿篱、造型灌木形状轮廓清晰，表面平整，圆滑、不空缺、不干枝；藤本长藤分布合理、枝叶覆盖均匀、附着牢固，定期修剪不疯长；草花生长健壮、花繁叶茂、无残花败叶；草坪生长茂盛、叶色正常、基本无秃斑、无枯草杂草，定期修剪。

②绿化养护规范，根据不同植物生物学特性、季节、土壤质量和园林植物发育情况，定期浇水、施肥、喷药，做好病虫害防治；雨季应注意做好排涝，冬季做好防寒保温，保证成活率。

③以植物的生长习性、设计意图、养护季节、景观效果为原则，定期对校区内植物进行修剪，达到均衡长势、调节生长、形态优美、花繁叶茂的效果。

7.2.2制定绿地管理和养护措施，具体明确、务实有效，定期检查，确保绿地无破坏、践踏及随意占用现象。

7.2.3做好绿化设施的维护与管理，发现设施损坏及时修复，保证正常使用，并做到经常巡查，发现问题及时解决。

8.房屋及设施设备维护维修内容及服务标准

8.1房屋日常养护维修

8.1.1服务内容：房屋、道路、墙台面及吊顶、门窗、楼梯、通风道等日常养护维修。

8.1.2服务标准：确保房屋完好、使用正常且等级达标，发现损坏及时维修。

①每年定期进行房屋普查，并结合实际制定修缮计划，保证房屋完好率达100%。

②报修10分钟之内到达现场，零修及时率达100%，零修合格率100%。

③零修工作不影响正常教学办公，一般维修任务完成时限不超过24小时。

④零修房屋档案健全、维修记录齐全。

8.2供电设备管理维护

8.2.1服务内容：校区内供电系统高、低压电器设备、电线电缆、电气照明装置等设备的日常管理和维修养护。

8.2.2服务标准

①对供电范围内的电气设备定期巡视维护和重点检测，建立各项设备档案，建立严格的电气维修制度，达到用电系统安全可靠，做到管理规范有序。

②严格执行配送电运行制度、电气维修制度和配电机房管理制度，供电运行和维修人员必须持证上岗。

③建立24小时运行维修值班制度，供电设施发生故障，10分钟内到达现场查明原因并报相关部门；设备故障时，维修人员10分钟内到达现场及时排除故障，设备维修合格率100％。

④加强日常维护检修，保证使用的照明、指示灯具线路、开关等电气装置完好、安全，统筹规划、节约用电。

⑤管理和维护好避雷设施，保证完好、有效、安全。

8.3给排水设备运行维护

8.3.1服务内容：校区内外给排水系统设备、设施（如水泵、水箱、气压给水装置、消火栓、管道、阀门、水嘴、卫生洁具、排水管、透气管及污水处理设备、附属构筑物等)的日常养护维修。

8.3.2服务标准

①加强日常检查巡视，保证给排水系统正常运行使用。

②建立正常供水管理制度，负责与相关部门联系，定期做水质检测，保证水质符合国家标准，设备、阀门、管道工作正常，无跑、冒、滴、漏现象。

③对供水系统管路、水泵、水箱、阀门等进行日常维护和定期检修，发现隐患及时与有关部门共同排除隐患，确保设备正常运行。

④保持水箱清洁卫生并按月消毒，定期对水泵房及机电设备进行检查、保养、维修、清洁，协助采购人办理水卫生许可等工作，保证操作人员健康合格证齐全。

⑤定期对排水管进行清通、养护及清除污垢，保证室内外排水系统通畅；合理操作中水处理系统，保证中水排放符合国家标准。

⑥及时发现并排除故障，维修人员应在10分钟内到达现场，维修合格率100％，故障排除不过夜。

⑦建立健全用水、供水管理制度，制定给排水事故应急处理预案及汛期安全防护预案；严格执行操作规程，保证无安全责任事故。

8.4空调系统运行维护（与水源热泵维保厂商密切配合完成）

8.4.1服务内容：水源热泵空调系统的日常管理、运行、维护、维修。

8.4.2服务标准

①建立运行管理制度和安全操作规程，保证空调系统安全运行和正常使用。

②按照规定时间供应冷气、暖气，每年5月份协助采购人完成空调系统清洗，符合国家规定卫生标准；做好日常检修工作，保证空调系统运行中无超标噪声和滴漏现象。

③每年5月20日前，配合水源热泵维保厂商完成对机组及相关设备的检查、维修和试运行，达到供冷标准；每年10月10日前，配合水源热泵维保厂商完成对机组及相关设备的检查、维修和试运行，达到供暖标准。

④做好日常巡检，每周对机组、机房进行清洁1次，协助水源热泵维保厂商检修养护空调设备，保证设备、设施处于良好工作状态。

⑤如出现设备运行故障，维修人员应及时到达维修现场处置，协助维保厂商尽快修复故障，并做好记录，维修合格率100%。

⑥水源热泵空调系统的日常维护人员须经设备生产厂家培训，合格后方可上岗。

8.5消防监控系统服务内容及标准

8.5.1服务内容：保证消防、监控系统正常运行，定期对设备进行清洁保养维修。

8.5.2服务标准

①每季度对火灾自动报警系统分期分批进行检测，对消防控制联动系统进行检测，保证系统正常使用。

②每季度对消火栓、消防泵、自动喷淋等进行检查，确保设施设备组件完整，灵活有效。

③定期对消防监控系统的硬件设备进行巡视检查，每月对监控摄像头进行清洁保养，确保设施设备齐全、完好无损，可随时启用。保存好相关数据，以备查看。

④制定应急预案，在明显处设置消防疏散示意图，确保应急照明等设施标志完好，紧急疏散通道畅通。协助检测机构做好消防检测，并接受相关部门检查。

8.6电梯运行服务内容标准（与电梯维保厂商密切配合完成）

8.6.1服务内容：保证电梯正常运行，协助检测机构做好电梯年检，并接受相关部门检查。

8.6.2服务标准

8.6.2.1轿厢、井道保持清洁，通风、照明及其他附属设施完好，确保24小时运行。

8.6.2.2电梯出现故障，接报修后维修人员应在10分钟内到达现场抢修或配合电梯维保厂商维修，及时排除故障。

8.7食堂设备维护

8.7.1服务内容：炉灶、机器设备的日常养护维修，保证正常使用。

8.7.2服务标准

①定期检测炉灶煤气管道及阀门的密闭性能和电器设备的安全保护性能。

②按各自说明书要求对机器设备进行日常保养维护。

③出现故障及时维修。

8.8文体活动项目的管理服务及设备维护

8.8.1服务内容：游泳馆、乒乓球室、其他球馆、健身房、理发室、商品部、网球、篮球等活动场所的设备维护、运行及其他相关服务，保证环境卫生整洁和设备设施正常使用，保证使用人安全。

8.8.2服务标准

①设备设施：各种设备设施完好，如有故障及时修复。

②环境要求：室内光线、温度适中；通风良好，空气清新；标识清楚，设计美观、方便、安全。

③安全服务：贴有学员须知告示牌，内容清楚，详细告知学员应遵守的规定；服务过程中发现学员违反规定或不知规定的，及时提醒；发现意外情况应及时救护，确保安全（游泳馆要配备救生员）。

④服务人员：熟练掌握各项文体活动工作程序及标准，明确职责，熟悉各种设施设备的功能及使用方法，服务细心认真、主动周到。

8.9洗涤服务及设备维护

8.9.1服务内容：房间内床单、枕巾、椅套、窗帘，会议室台布、餐厅桌布及学员、教工衣物等清洗(或干洗）服务。

8.9.2服务标准

①建立管理制度，制定服务规范，保证清洗质量；维护好洗衣设备，注意节约用水，如有故障及时修复。

②提供优质洗涤原料（由采购人指定国内品牌原料）。

9.学员宿舍管理

9.1服务内容：学员宿舍的卫生清洁及有关服务工作（春秋两季中长期培训班次学员所需日用品由采购人自行采购，供应商负责领取并分发）。

9.2服务标准

①客房的卫生标准：

房门：门面、门框无污迹，门锁洁净、无手印，房号牌光亮洁净。

墙面和天花板：无蜘蛛网、无污迹、墙面无脏点。

踢脚板：踢脚板清洁完好、无灰尘、无污迹。

床：床单及枕套无污点、干净，床底无垃圾，床垫定期翻转。

电气设备及家具：干净无灰尘，无污迹。

电话：无异味、无灰尘，定期清洁保养消毒。

镜子：镜面明亮、位置端正、无手印、无灰尘。

灯具：灯泡、灯罩清洁，使用正常、无灰尘。

垃圾桶：每天清洗、保持整洁。垃圾袋及时更换。

电视机及计算机：定期保养，使用正常。

衣柜：衣架、衣柜隔板无灰尘，每天清洁保养。

窗帘：干净完好。

窗户：玻璃清洁明亮，窗台、窗框干净完好。

空调：空调格的清理，每月清洁消毒。

客用品：数量齐全、摆放整齐、干净无尘。

茶杯：每天清洁消毒、摆放整齐。

②卫生间卫生标准：

门：前后两面干净，关启灵活。

墙面：无水渍，清洁。

天花板：无尘、无污迹、及时清洁。

地板：无污迹、无头发。

不锈钢质品：无锈剂、无水渍，及时保养。

洗手盆：干净无积水，不锈钢无水印，明亮无尘。

浴室灯：无水渍无尘，定期清洁保养。

浴室镜：无水渍，洁净明亮。

马桶：里外清洁，使用正常，冲水流畅。

抽风口：保持清洁，无灰尘。

客用品：品种、数量齐全，摆放正确，无灰尘，托盘整洁。

10.餐饮服务

10.1服务内容

①提供餐食制作及餐饮服务。

②供应商每周提供标准菜单，经采购人同意后使用。标准菜单的内容包括但不限于：主料、配料、调料、烹饪方法、成品要求（口味、颜色、质地）

③餐饮部所需食材由采购人自行采购。供应商须做好食材领用管理登记，按要求提供相应原材料的出成（净料）率；随时接受有关部门监督检查。

10.2服务标准

①建立相关制度及操作规范、标准，努力实现饭菜营养化、卫生标准化、口味大众化、品种多样化、服务规范化，最大限度满足就餐人员对质量、口味、卫生的要求。

②供应商应严格执行《食品安全法》《消防法》《安全生产法》等，各种操作流程都应有明确的制度规定。

③就餐人员对服务的满意率不低于90%，对卫生的满意率不低于95%。

④供应商提供的餐巾纸、洗涤液、牙签、消毒液等低值易耗品应符合国家安全标准，选用国产知名品牌并提供生产厂商商标等信息。

⑤食物中毒事故为零，如有发生，全部由供应商承担。

11.其他项目

11.1服务内容

安防监控系统、无线wifi、通讯系统、有线电视、门禁系统的日常运行、维护、管理；音响灯光设备的日常运行、维护、管理；消防设备、报警监控设备、计算机网络终端设备等的日常运行、维护、管理；电茶水炉的维修除垢；报刊、邮件的收发；美发服务；零星工程；道路维护、图书阅览室管理、文印复印、办公服务，商品零售服务；临时性工作或突发任务。

11.2服务标准

①对上述系统设备进行定期巡检及重点检测，保证系统运行正常。

②如有故障及时修复，维修合格率100%。

③热水器具的日常维护做到洁净、光亮，无污迹，每月清洗和除垢1次。

④做好运行和维修记录。

⑤驾驶员不少于5人，切实做到安全、准时、正点。

⑥办公服务热情、及时、高效。

⑦商品零售品种丰富、价格合理。

⑧图书阅览室管理符合图书专业要求。

⑨理发、美发项目全面，水平达到专业技师标准。

⑩零修维护（包括土建、水、管线、节门、龙头、电、线路、灯具、锁具等）应及时完成任务，800元/件/次（含）以下为物业服务之内工程，不得将同类单件800元内物品及维修积攒凑足800元后上报采购人；800元/件/次以上应提前申报，由采购人确认同意后实施。

注：采购人布置的临时性工作或突发任务，供应商应积极配合，服从调度；协助采购人做好资产清查、管理等工作。

12.其它要求

本物业项目要求物业员工在校区内不能使用大功率的电器设备用于生活用途，如热得快、电炒锅、电炉等，也不能使用煤气炉灶等私自做饭；校区内禁止电动自行车电池充电；物业员工机动车、非机动车按采购人指定位置停放。

附件：物业管理设施设备明细表

物业管理设施设备明细表

**1、主要设备清单**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **序号** | **名 称** | **设备情况** |
| 1 | 规划建筑面积 | 38664.7平方米 |
| 2 | 绿地面积 | 33000平方米 |
| 3 | 配电设备型号、数量 | 变压器SGD10-2000(2台)、低压柜固定分割柜(21面)、高压柜KYN28A-12(11面)、控制屏(3面) |
| 4 | 供水设备型号、数量 | 变频生活给水泵:Q=10L/s，H=52m,N=11Kw/台,Pg=1.0Mpa(4台)、加药机（1台） |
| 5 | 电梯型号、数量 | *KONE MiniSpace/PT15/16-19(6台)、KONE MiniSpace/PT13/16-19(2台)、餐厅食梯2台、物业食堂食梯2台* |
| 6 | 空调设备型号、数量 | 热泵空调机组FOCSWATER3602-HF(3台)、生活热水机组FOCSWATER24-01-HF(2台)、屏蔽泵QPG125-400B(4台)、屏蔽泵QPG100-260(3台)、屏蔽泵QPG100-220A(2台)、除砂器XCSQ-250/200(3台)、热水循环泵QPG50-130A(2台)、热水加热循环泵QPG65-100A(2台)、热水罐2000-0.6(4个)、密闭膨胀罐SN-1200-0.6(4个)、小型膨胀罐SN-400-0.6(1个)、定压补水罐SN-800-0.6(1个)、定压补水泵400DFL6-12\*3(2台)、电加热器（2台） |
| 7 | 中水设备型号、数量 | 主要为潜水泵（6台）和德国生产的水处理膜组件，型号:BIO-CELBC100-100、排风机送风机2套 |
| 8 | 文体设施型号、数量、 | 保龄球道(8道)、台球(3张)、游泳池(1间） |
| 9 | 监控设施型号、数量 | CCD安防摄像机点数如下:室外总体(23台)、物业楼(6台)、3号楼(21台)、1号楼(22台) 、2号楼（83台、其中地下室和地下车库22台）、活动中心（2台）、学员餐厅（2台） 共计159台 |
| 10 | 公共照明设施型号、数量 | 路灯51个，楼宇灯不少于400个 |
| 11 | 消防设施型号、数量 | 消防报警系统(每楼1套)、消防喷淋系统(每楼1套)、漏电报警系统(每楼1套)、气体灭火系统(2号楼地下室)、消火栓系统(每楼1套)、23立方米消防水池（1个)、120立方米消防水池（1个）、室外结合器(约20个) |
| 12 | 排污水泵型号、数量 | 潜水泵Q=10m3/h，H=10m台湾川源公司(8台)、鼓风机Q=3.5m3/min，H=5m台湾川源公司(3台) |
| 13 | 水箱数量、体积 | 生活水箱1个140立方米、人防水箱1个63立方米、人防水箱1个49立方米、空调膨胀水箱1个26立方米、消防水箱2个23立方米、120立方米 |
| 14 | 化粪池数量 | 3个、隔油池2个 |
| 15 | 污水井数量 | 81个 |
| 16 | 雨水井数量 | 52个 |
| 17 | 垃圾中转站数量 | 园区内在东南角设有集中的垃圾存放点一处。垃圾存放点设清洗水龙头，定期清洗保持环境卫生。 |
| 18 | 避雷设施 | 屋顶加装明装避雷带，电源进线处加装避雷器，做总等单位连接 |
| 19 | 机动车库面积、车位 | 3148平方米，81辆 |
| 20 | 露天停车场面积、车位 | 1584平方米，88辆 |
| 21 | 物业管理用房面积 | 375平方米 |
| 22 | 餐厅现场制作设备、数量 | 台面保鲜柜（2台）、洗手池（1个）、煎饼机（1台）、削面机（1台）、双门调料台（2个）、煮面炉（2台）、铁板连炉（1台）、油炸炉（1台）、手动压面机（1台） |
| 23 | 厨余垃圾设备、数量 | 1套，位于园区东南角。 |
| 24 | 健身房设备、数量 | 坐式推胸器（1台）、坐式推肩器（1台）、腿伸展器（1台）、高拉力器（1台）、腹斜肌训练器（1台）、腹部训练器（1台）、跑步机（2台）、登山机（2台）、哑铃组合一套（10组）、多用途调节椅（1张） |
| 25 | 理发室设备、数量 | 消毒柜（1台）、烫头机（1台）、洗头床（1台）、美发椅（4把）、小车柜（3个）、冷烫机（1台）、热烫机（2台）、升降登（3个）、热水器（1台）、电视（1台） |
| 26 | 文印室设备、数量 | 黑白复印机（1台）、彩色复印机（1台）、照片打印机（1台）、制卡机（1台）、覆膜机（1台）、介质粉碎机（1台）、台式电脑（2台）、笔记本电脑（1台）、彩色复印机服务器台式机（1台） |

**2、洗衣房设备清单**

|  |  |
| --- | --- |
| **型号、规格** | **数量** |
| XGQ-50F型全自动洗涤脱水机 | 1台 |
| GDZ-25型自动干衣机 | 1台 |
| GDZ-50型自动干衣机 | 1台 |
| YDI-2800型自动熨平机 | 1台 |
| GXZQ-8型自动干洗机 | 1台 |
| YTT-B2型真空熨烫台 | 1台 |
| 空压机MPa0.4—0.8 | 1台 |
| 伊莱克斯自动滚筒洗衣机（自助洗衣房） | 3台 |
| XGQ-25F | 2台 |
| XQB60 | 1台 |
| 夹烫机JZQ1250 | 2台 |
| 蒸汽发生器LDR0 | 1台 |
| 去渍台 | 1张 |

**3、厨房设备清单**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **品名** | **规格（mm）** | **单位** | **数量** |
| **A小炒操作间** | | | | |
| A01 | 双头单尾炒炉 | 1900x980x800 | 台 | 1 |
| A02 | 双层工作台 | 350x980x800 | 台 | 1 |
| A03 | 燃气四头煲仔炉 | 800x800x800 | 台 | 1 |
| A04 | 燃气单台低汤灶 | 700x700x800 | 台 | 1 |
| A05 | 燃气三门蒸柜炉 | 910x910x800 | 台 | 1 |
| A06 | 双层工作台 | 1800x750x800 | 台 | 1 |
| A07 | 双开门调理柜 | 1500x750x800 | 台 | 1 |
| A08 | 四门冰箱 | 1215x760x2000 | 台 | 1 |
| A09 | 保鲜工作台 | 1800x760x800 | 台 | 1 |
| A10 | 四层配菜架 | 1800x300x800 | 台 | 2 |
| A11 | 双星水池 | 1200x600x800 | 台 | 1 |
| A12 | 不锈钢排烟罩 | 5760x1300xH | m2 | 7.5 |
| A13 | 切片机 |  | 台 | 1 |
| A14 | 发酵箱 |  | 台 | 1 |
| **B备餐区** | | | | |
| B01 | 四层货架 | 1150x500x1800 | 台 | 1 |
| B02 | 开水器 | 12kw | 台 | 1 |
| B03 | 单开门调理柜 | 1800x750x800 | 台 | 1 |
| **C加工间** | | | | |
| C01 | 四层货架 | 1150x500x1800 | 台 | 2 |
| C02 | 双星水池 | 1500x760x800 | 台 | 2 |
| C03 | 双层工作台 | 1460x760x800 | 台 | 3 |
| C04 | 台式绞肉机 | TJ32 | 台 | 1 |
| C05 | 豆浆机 |  | 台 | 1 |
| C06 | 切菜机 |  | 台 | 1 |
| **D蔬菜、肉类加工区** | | | | |
| D01 | 洗菜机 |  | 台 | 1 |
| D02 | 土豆剥皮机 |  | 台 | 1 |
| D04 | 四层货架 | 1150x500x1800 | 台 | 2 |
| D06 | 双星水池 | 1800x760x800 | 台 | 2 |
| D07 | 双层工作台 | 1800x800x800 | 台 | 4 |
| D08 | 台式绞肉机 | TJ32B | 台 | 1 |
| **E主食加工间** | | | | |
| E01 | 四层货架 | 1150x500x1800 |  | 1 |
| E02 | 四门调料柜 |  | 台 | 1 |
| E03 | 和面机 | 50公斤 | 台 | 1 |
| E04 | 搅拌机 | 30型 | 台 | 1 |
| E05 | 压面机 | MT60 | 台 | 1 |
| E06 | 双星水池 | 1200x600x800 | 台 | 1 |
| E07 | 双层工作台 | 1800x800x800 | 台 | 1 |
| E08 | 四门冰箱 | 1215x760x2000 | 台 | 1 |
| E09 | 水池 | 1800x760x800 | 台 | 1 |
| E10 | 木面案工作台 | 1800x800x800 | 台 | 2 |
| E11 | 面粉车 | 500x500x500 | 台 | 1 |
| E12 | 豆浆机 | DCS-150S01K/BK | 台 | 2 |
| **F冷荤间** | | | | |
| F01 | 单星水池 | 500x500x800 | 台 | 1 |
| F02 | 保鲜工作台 | 1800x800x800 | 台 | 3 |
| F03 | 四门冰箱 | 1215x760x2000 | 台 | 1 |
| F04 | 制冰机 | 40公斤 | 台 | 1 |
| F05 | 三星水池 | 1200x600x800 | 台 | 2 |
| F06 | 四层货架 | 1150x500x1800 | 台 | 2 |
| F07 | 热水器 |  | 台 | 1 |
| F08 | 消毒柜 |  | 台 | 1 |
| F09 | 双门调料柜 |  | 台 | 1 |
| F10 | 四门调料柜 |  | 台 | 1 |
| **G操作间** | | | | |
| G01 | 鼓风大锅灶 | 1250x1350x800 | 台 | 2 |
| G02 | 双头双尾灶炉 | 2150x1150x800 | 台 | 2 |
| G03 | 双头低汤灶 | 1200x700x500 | 台 | 2 |
| G04 | 双开门调理柜 | 1800x800x800 | 台 | 4 |
| G05 | 双层工作台 | 1800x800x800 | 台 | 5 |
| G06 | 蒸饭车 | 1200x950x800 | 台 | 2 |
| G07 | 电烤箱 | SEC-3Y | 台 | 2 |
| G08 | 电饼铛 | YXD-45A | 台 | 2 |
| G09 | 木面案工作台 | 1800x800x800 | 台 | 1 |
| G10 | 双层工作台 | 1800x900x800 | 台 | 1 |
| G11 | 四层货架 | 1150x500x1800 | 台 | 1 |
| G12 | 三星水池 | 1800x760x800 | 台 | 1 |
| G13 | 六门冰箱 | 1880x760x2000 | 台 | 2 |
| G14 | 不锈钢排烟罩 | 9760x1180xH | m2 | 11.5 |
| G15 | 不锈钢排烟罩 | 1500x6800xH | m3 | 10.2 |
| G16 | 单槽水池 |  | 个 | 1 |
| **H洗碗间** | | | | |
| H01 | 残食台 | 1200x760x800 | 台 | 1 |
| H02 | 花洒龙头 | 高压 | 台 | 1 |
| H03 | 隧道式洗碗机 | 1500x760x1500 | 台 | 1 |
| H04 | 污碟台 | 1500x760x800 | 台 | 1 |
| H05 | 双开门消毒柜 | 1200x630x1600 | 台 | 1 |
| H06 | 高身碗柜 | 1200x500x1800 | 台 | 1 |
| H07 | 单槽水池 |  | 个 | 1 |
| H08 | 三星水池 |  | 个 | 1 |
| H09 | 四层货架 |  | 台 | 2 |
| **J备餐间** | | | | |
| I01 | 开水器 | 12KW | 台 | 1 |
| I02 | 单开门调理柜 | 1800x800x800 | 台 | 3 |
| **K副食库** | | | | |
| K01 | 四层货架 | 1200x500x1800 | 台 | 5 |
| **L冷库** | | | | |
| L01 | 低温库 | 3300x2400x2600 | m**3** | 20.6 |
| L02 | 四层货架 | 1200x500x1800 | 台 | 9 |
| L03 | 高温库 | 3300x2900x2600 | m**3** | 24.9 |
| L04 | 四层货架 | 1200x500x1800 | 台 | 11 |
| **M就餐区** | | | | |
| M01 | 收餐车 | 800x500x800 | 台 | 2 |
| M02 | 残食柜连车 | 1500x760x800 | 台 | 2 |
| M03 | 三星水池 | 1800x600x800 | 台 | 2 |
| M04 | 自助餐台 | 1800x600x800 | 台 | 12 |
| M05 | 椭圆形保温汤柜 | 1100x1200x800 | 台 | 4 |
| M06 | 自助餐炉 |  | 台 | 32 |
| **抽烟及送风设备** | |  |  |  |
| **一、副食、小炒抽烟系统** | | | | |
| 1 | 抽烟风柜 | 27寸/11kw | 台 | 1 |
| 2 | 风柜支架及减震系统 |  | 套 | 4 |
| 3 | 风柜进出口变径 |  | 个 | 2 |
| 4 | 风柜进出口软接 |  | 个 | 2 |
| 5 | 风柜进口消音管道 |  | 个 | 1 |
| 6 | 风柜出口消音弯头 |  | 个 | 1 |
| 7 | 油烟静化器 | 35000m3/h | 台 | 1 |
| 8 | 净化器进出口变径 |  | 个 | 2 |
| 9 | 集烟管道 | 1000x600 | m2 | 62 |
| 10 | 抽烟管道 | 1300x700 | m2 | 96 |
| 11 | 弯头 | 1200x600 | 个 | 2 |
| 12 | 弯头 | 1300x700 | 个 | 2 |
| 13 | 变径弯头 | 1300x700变1000x800 | 个 | 1 |
| 14 | 变径三通 | 1300x700变1200x600 | 个 | 1 |
| 15 | 防火阀 | 1300x700 | 个 | 1 |
| 16 | 角铁法兰及五金 |  | 项 | 1 |
| **二、主食厨房抽烟系统** | | | | |
| 1 | 抽烟风柜 | 27寸/11kw | 台 | 3 |
| 2 | 风柜支架及减震系统 |  | 套 | 4 |
| 3 | 风柜进出口变径 |  | 个 | 2 |
| 4 | 风柜进出口软接 |  | 个 | 2 |
| 5 | 风柜进口消音管道 |  | 个 | 1 |
| 6 | 风柜出口消音弯头 |  | 个 | 1 |
| 7 | 油烟静化器 | 30000m3/h | 台 | 1 |
| 8 | 净化器进出口变径 |  | 个 | 2 |
| 9 | 集烟管道 | 800x600 | m2 | 28 |
| 10 | 抽烟管道 | 800x600 | m2 | 72 |
| 11 | 集烟管道 | 400x400 | m2 | 15 |
| 12 | 抽烟管道 | 400x400 | m2 | 25 |
| 13 | 弯头 | 800x600 | 个 | 4 |
| 14 | 弯头 | 400x400 | 个 | 2 |
| 15 | 防火阀 | 800x600 | 个 | 1 |
| 16 | 调节阀 | 400x400 | 个 | 1 |
| 17 | 角铁法兰及五金 |  | 项 | 1 |
| **三、厨房送新风系统** | | | | |
| 1 | 鲜风风柜 | 27寸/11kw | 台 | 1 |
| 2 | 风柜支架及减震系统 |  | 套 | 4 |
| 3 | 风柜进出口变径 |  | 个 | 2 |
| 4 | 风柜进出口软接 |  | 个 | 2 |
| 5 | 风柜进口消音管道 |  | 个 | 2 |
| 6 | 风柜出口消音净化箱 |  | 个 | 1 |
| 7 | 鲜风风管 | 1200x600 | m2 | 115 |
| 8 | 鲜风风管 | 900x600 | m2 | 35 |
| 9 | 鲜风风管 | 800x400 | m2 | 48 |
| 10 | 鲜风风管 | 600x400 | m2 | 45 |
| 11 | 鲜风风管 | 600x300 | m2 | 58 |
| 12 | 鲜风风管 | 400x300 | m2 | 60 |
| 13 | 鲜风弯头 | 1200x600 | 个 | 4 |
| 14 | 异径风管 | 1200x600变900x600 | 个 | 4 |
| 15 | 鲜风弯头 | 600x400 | 个 | 8 |
| 16 | 鲜风弯头 | 400x300 | 个 | 6 |
| 17 | 异径风管 | 900x600变800x400 | 个 | 2 |
| 18 | 异径风管 | 800x400变600x400 | 个 | 3 |
| 19 | 异径风管 | 800x400变600x300 | 个 | 2 |
| 20 | 异径风管 | 600x400变400x300 | 个 | 3 |
| 21 | 异径风管 | 600x300变400x300 | 个 | 1 |
| 22 | 异形三通 | 1200x600变800x400+600x300 | 个 | 3 |
| 23 | 异形三通 | 800x400变600x300 | 个 | 3 |
| 24 | 异形三通 | 600x400变400x300 | 个 | 5 |
| 25 | 三通 | 400x300 | 个 | 2 |
| 26 | 调节阀 | 800x400 | 个 | 1 |
| 27 | 调节阀 | 600x300 | 个 | 1 |
| 28 | 调节阀 | 600x400 | 个 | 1 |
| 29 | 角铁法兰及五金 |  | 项 | 1 |
| **煤气罐室** | |  |  |  |
| **一、副食、小炒煤气管道** | | | | |
| 1 | 集气无缝管 | Φ200mm | 米 | 2 |
| 2 | 煤气角阀 |  | 个 | 6 |
| 3 | 高压管 | 800mm | 根 | 6 |
| 4 | 瓶口 |  | 个 | 6 |
| 5 | 减压阀 | 40立方 | 个 | 1 |
| 6 | 压力表 | 10kg | 块 | 1 |
| 7 | 煤气主管道 | Φ50mm | 米 | 45 |
| 8 | 灶具分支管道 | Φ40mm | 米 | 18 |
| 9 | 主管道与灶具变径 | Φ40mm | 个 | 6 |
| 10 | 防泄漏球阀 | Φ40mm | 个 | 6 |
| 11 | 油任 | Φ40mm | 个 | 30 |
| 12 | 弯头 | Φ40mm | 个 | 30 |
| 13 | 油任 | Φ50mm | 个 | 20 |
| 14 | 弯头 | Φ50mm | 个 | 20 |
| 15 | 3403025-1点型探测器 总线制 可燃气体 | | 只 | 2 |
| 16 | 3403020-1报警控制器 壁挂式 200点以内 | | 只 | 1 |
| 17 | 防爆风扇 |  | 只 | 2 |
| 18 | 报警装置连接系统 |  | 项 | 1 |
| **二、主食厨房煤气管道** | | | | |
| 1 | 集气无缝管 | Φ200mm | 米 | 3 |
| 2 | 煤气角阀 |  | 个 | 8 |
| 3 | 高压管 | 800mm | 根 | 8 |
| 4 | 瓶口 |  | 个 | 8 |
| 5 | 减压阀 | 40立方 | 个 | 1 |
| 6 | 压力表 | 10kg | 块 | 1 |
| 7 | 煤气主管道 | Φ50mm | 米 | 60 |
| 8 | 灶具分支管道 | Φ40mm | 米 | 33 |
| 9 | 主管道与灶具变径 | Φ40mm | 个 | 10 |
| 10 | 防泄漏球阀 | Φ40mm | 个 | 10 |
| 11 | 油任 | Φ40mm | 个 | 40 |
| 12 | 弯头 | Φ40mm | 个 | 40 |
| 13 | 油任 | Φ50mm | 个 | 30 |
| 14 | 弯头 | Φ50mm | 个 | 30 |
| 15 | 3403025-1点型探测器 总线制 可燃气体 | | 只 | 2 |
| 16 | 3403020-1报警控制器 壁挂式 200点以内 | | 只 | 1 |
| 17 | 防爆风扇 |  | 只 | 2 |
| 18 | 报警装置连接系统 |  | 项 | 1 |

**4、音视频设备清单**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 地点 | 设备清单 | | | |
| 名称 | 品牌 | 型号 | 数量 |
| 音控室  （报告厅二层） | 导片台 |  |  | 1 |
| 联想台式机 |  |  | 1 |
| 电影播放机 |  |  | 2 |
| 电影立体声处理器 |  | ac3650 | 1 |
| 电影分频器 |  |  | 1 |
| 电影red处理器 |  |  | 2 |
| 电影时序电源 |  | pc820 | 2 |
| 电影功放 | eaw |  | 8 |
| 灯控台 |  |  | 1 |
| 无线手持话筒e3 |  |  | 6 |
| bbs手持话筒 |  |  | 6 |
| 清华同方笔记本 |  |  | 1 |
| 联想笔记本 |  |  | 2 |
| 2联想电脑 |  |  | 3 |
| 宏基笔记本 |  |  | 2 |
| 音控室音响  （报告厅二层） | 监听音响 |  |  | 2 |
| e3无线接收器 |  |  | 6 |
| 百灵达调音台x32 |  | x32 | 1 |
| bbs接收器 |  |  | 3 |
| 康佳监控显示器 |  |  | 1 |
| 16路调音台 |  |  | 1 |
| 旧led处理器 |  |  | 2 |
| 老视频矩阵 |  |  | 1 |
| 融合处理器 |  |  | 2 |
| 融合主机 |  |  | 1 |
| 音响时序电源 |  | pc820 | 2 |
| 新视频矩阵 |  |  | 1 |
| 老视频矩阵4路 |  |  | 1 |
| 旧techno3a功放 |  |  | 1 |
| eaw功放 |  | caz800 | 2 |
| 条屏主机 |  |  | 1 |
| 强力巨彩条屏处理器 |  |  | 1 |
| 时序电源 |  | spirit | 1 |
| spirtit功放 |  |  | 5 |
| prs功放 |  |  | 1 |
| 时序电源 |  |  | 1 |
| 数字处理器 |  |  | 1 |
| 自动混音器 |  | shure | 1 |
| 数字处理器 |  |  | 1 |
| prs数字处理器 |  |  | 1 |
| 返送功放 |  |  | 1 |
| prs功放 |  |  | 1 |
| 报告厅 | 电影环绕音响 |  |  | 4 |
| 后加环绕音响 |  |  | 8 |
| 融合投影 | epson |  | 2 |
| 左右led |  |  | 2 |
| led条屏 |  |  | 1 |
| 鹅颈话筒 |  |  | 7 |
| 线阵列音响 |  |  | 8 |
| 电容话筒 |  |  | 5 |
| 返送音箱 |  |  | 4 |
| 鹅颈话筒 | sounchia | dc-55 | 7 |
| 校园广播  （活动中心一层） | 广播体操调音台 | allen&heath | zed14 | 1 |
| 声音分配器 |  |  | 1 |
| 监控主机 |  |  | 1 |
| 舒尔话筒套 |  |  | 2 |
| led主机 |  |  | 1 |
| 功放 |  |  | 1 |
| 显示器 |  |  | 1 |
| 广场立柱音箱 |  |  | 4 |
| 第一教室  （1号楼） | 自动混音器 |  |  | 1 |
| 调音台 | 雅马哈 | mg82cx | 1 |
| 时序电源 | kme | pc 820 | 1 |
| 无线接收器 | 舒尔 | slx4 | 2 |
| 无线手持 | 舒尔 |  | 2 |
| 多媒体中央控制系统 | svs | sv-3200 | 1 |
| 32路均衡器 | FBQ |  | 2 |
| dell电脑主机 |  |  | 1 |
| 功放 | eaw | caz2500 | 2 |
| 投影仪 | epson | CB-ll00U | 2 |
| 投影幕 |  |  | 2 |
| 音箱 | EV |  | 2 |
| 第二教室  （1号楼） | 音箱 | ev |  | 2 |
| 投影 | epson | l1100u | 2 |
| 调音台 | 雅马哈 | MG12 | 1 |
| 自动混音器 | Arttoo | ART-880 | 1 |
| 时序电源 | KME | PC 820 | 1 |
| 多媒体中央控制系统 | svs | sv-320 | 1 |
| 32路均衡器 | FBQ |  | 2 |
| dell主机 |  |  | 1 |
| 鹅颈话筒 |  |  | 6 |
| 无线接收器 |  |  | 2 |
| 投影幕 |  |  | 2 |
| BBS无线话筒（套） |  |  | 2 |
| 功放 | eaw | caz2500 | 2 |
| 第三教室  （1号楼） | 音箱 | eaw |  | 2 |
| 会议摄像头 |  |  | 1 |
| 投影 |  | cb-1100u | 2 |
| 投影幕 |  |  | 2 |
| 手拉手话筒 |  |  | 6 |
| 硬盘录像机 |  |  | 1 |
| 调音台 | 雅马哈 | mg12 | 1 |
| 时序电源 | KME | PC 820 | 1 |
| 手拉手主机 |  |  | 1 |
| 视频矩阵 |  |  | 2 |
| 32路均衡器 | fbq |  | 2 |
| 功放 | eaw | caz2500 | 1 |
| 模拟教室  （1号楼三层） | bkf功放 |  |  | 1 |
| 老矩阵 |  |  | 1 |
| 手拉手主机 |  |  | 1 |
| 32段均衡器 |  |  | 2 |
| 功放 |  |  | 2 |
| 视频控制器 |  |  | 1 |
| 中控主机 |  |  | 1 |
| 交换机 | h3 |  | 1 |
| 新矩阵 |  |  | 1 |
| 拼接主机 |  |  | 1 |
| 网传 |  |  | 10 |
| 显示屏 |  |  | 9 |
| 电视 |  | snoy | 4 |
| 手拉手 |  |  | 4 |
| 音箱 |  |  | 6 |
| 摄像头 |  |  | 4 |
| 摄像机 |  |  | 1 |
| 云台 | 松下 |  | 1 |
| 调音台 | allen&heath | zed14 | 1 |
| dell电脑 |  |  | 1 |
| 录播主机 |  |  | 1 |
| 非编主机 |  |  | 1 |
| 返送音箱 | bkf |  | 2 |
| 1510会议室 | 投影 | eiki |  | 1 |
| 电视盒 |  |  | 1 |
| dvd | pioneer |  | 1 |
| 视频矩阵 |  |  | 1 |
| 调音台 | allen&heath | zed14 | 1 |
| 时序电源 | kme | pc820 | 1 |
| 手拉手主机 |  |  | 1 |
| 32段均衡器 | fbq |  | 1 |
| 噪声门 | autocom | mdx1600 | 1 |
| 功放 | eaw | caz2500 | 1 |
| 投影幕 |  |  | 1 |
| 活动中心二层  讨论室 | 壁挂音箱 |  |  | 6 |
| 调音台 |  | zed14 | 1 |
| 时序电源 | KME | PC 820 | 1 |
| 32段均衡器 |  |  | 2 |
| 投影幕 |  |  | 1 |
| 噪声门 |  |  | 1 |
| 功放 | eaw | caz2500 | 3 |
| 投影 | eiki |  | 1 |
| 活动中心二层  多功能厅 | ktv主机 |  |  | 1 |
| ktv控制显示器 |  |  | 1 |
| 音响吊顶 |  |  | 4 |
| 音响箱 | ubl |  | 2 |
| 音箱 | community |  | 1 |
| 投影 | eiki |  | 1 |
| 灯控台 |  |  | 1 |
| 舒尔无线话筒套 | 舒尔 |  | 4 |
| dvd | pioneer |  | 1 |
| 视频矩阵 |  |  | 1 |
| 交换机 | h3 |  | 1 |
| 效果器 |  |  | 1 |
| 效果器 |  | md-500m | 1 |
| 32段均衡器 |  | dog | 1 |
| 32段效果器 | fbq |  | 1 |
| 噪声门 |  |  | 1 |
| 功放 | qsc | rmx 1450 | 1 |
| 功放 | eaw | caz2500 | 2 |
| 活动中心一层  大教室 | 立柱音箱 |  |  | 10 |
| 调音台 | signafure |  | 1 |
| 自动混音器 | 舒尔 | scm820 | 1 |
| 反馈抑制器 | dameis | f100 | 1 |
| 数字处理器 | sabine | dir480 | 1 |
| 功放 | ceown | px2000 | 5 |
| 活动中心一层  控制台 | itc信号放大器 | itc | t-6201 | 1 |
| 多功能播放器 |  |  | 1 |
| 光纤转换器 |  |  | 1 |
| 收音机 |  |  | 1 |
| 功放 | les | pa-800w | 1 |
| 功放 | les | pa-800w | 1 |
| 功放 | les | pa-1200 | 2 |
| 防雷 | tic |  | 1 |
| “学习时光”  （院内玻璃房） | bbs鹅颈话筒 |  | wh-80 | 4 |
| 立柱音箱 |  |  | 4 |
| 调音台 | 雅马哈 | mg12 | 1 |
| bbs主机 | wh-800 |  | 1 |
| 时序电源 | prs | prs6p | 1 |
| 数字处理器 | prs | rc2.6 | 1 |
| 反馈抑制器 | dameis | f100 | 1 |
| 功放 | prs | d2.411 | 1 |
| 3428会议室 | 壁挂音响箱 |  |  | 4 |
| 自动混音器 | 舒尔 | smc810 | 6 |
| 功放 | eaw | caz2500 | 1 |
| 数字处理器 |  |  | 1 |
| 反馈抑制器 | dbx |  | 1 |
| 视频矩阵 | 4路 |  | 1 |
| 视频矩阵 | 8路 |  | 1 |
| 调音台 | zed14 |  | 1 |
| 时序电源 | KME | PC 820 | 1 |
| 硬盘刻录机 | 松下 |  | 1 |
| 电视盒 |  |  | 1 |
| 无线接收器 |  |  | 3 |
| 投影 | eiki |  | 2 |
| 一体机 |  |  | 1 |
| 鹅颈话筒 |  |  | 45 |
| 投影幕 |  |  | 2 |
| 3429讨论室 | 壁挂音响 |  |  | 2 |
| dvd | pioneer |  | 1 |
| 调音台 |  |  | 1 |
| 舒尔接收器 |  |  | 1 |
| 时序电源 | KME | PC 820 | 1 |
| 手拉手主机 |  |  | 1 |
| 32路均衡器 |  |  | 1 |
| 噪声门 |  |  | 1 |
| 功放 |  |  | 1 |
| 手拉手话筒 |  |  | 6 |
| 舒尔鹅颈 |  |  | 1 |
| 投影幕 |  |  | 1 |
| 2912会议室 | 音箱 | ev |  | 4 |
| 一体机 |  |  | 1 |
| 手拉手话筒 |  |  | 10 |
| dvd | pioneer | dv-310 | 1 |
| 调音台 | allen&heath | zed14 | 1 |
| 时序电源 | kem | pc820 | 1 |
| 手拉手主机 | kenbence | md-500m | 1 |
| 32路均衡器 | fbq |  | 1 |
| 噪声门 | auticom |  | 1 |
| 功放 | eaw |  | 1 |
| 投影 | eiki |  | 1 |
| 投影幕 |  |  | 1 |
| 2812会议室 | 音箱 | ev |  | 4 |
| 一体机 |  |  | 1 |
| dvd | pioneer | dv-310 | 1 |
| 调音台 | allen&heath | zet14 | 1 |
| 时序电源 | auttmi | pc 820 | 1 |
| 32路均衡器 | FBQ |  | 1 |
| 噪声门 | autocom | mdx1600 | 1 |
| 功放 | eaw |  | 1 |
| 投影幕 |  |  | 1 |
| 投影 | eiki |  | 1 |