

展示馆类物业服务标准手册

一、物业服务到位标准

1、清洁服务标准

(1) 响应机制

客户反映室内存在卫生死角或者突发性的卫生清洁需求 15 分钟内到达现场响应。

(2) 到位标准

一、各楼层展示区域	每日	每周	每月	每年	质量要求
1. 地面拖抹及静电推尘。	不限				1. 保持地面光亮； 2. 保持玻璃光亮，无手印，无污渍； 3. 保持墙身无尘土； 4. 保持灯饰光亮，保持低位天花、风口无积尘。
2. 抹擦服务台及座椅。	2				
3. 抹擦清洁四周低位玻璃门及嵌板（内壁及外壁）。	2				
4. 擦拭清洁低位墙身、柱身、地脚线等。	1				
5. 抹擦、清洁、抹亮首层指示牌等。	1				
6. 清洁消防设备的箱面。	1				
7. 清洁各式门及门框。	1				
8. 清洁低位天花、风口及灯饰。			1		
二、各层电梯间、公共通道及楼梯	每日	每周	每月	每年	质量要求
1. 拖抹电梯间、公众区地面。	2				1. 保持地面整洁； 2. 保持走廊总体整洁； 3. 保持楼梯及扶手干净； 4. 保持低位灯饰光亮，保持天花、风口无积尘。
2. 地面静电推尘。	不限				
3. 抹擦清洁低位墙身，地脚线及地面起渍。	1				
4. 用不锈钢清洁剂抹亮各楼层电梯门及按钮开关。	不限				
5. 清扫拖抹各楼层楼梯及扶手。	1				
6. 抹净走火通道门及门框。		1			
7. 清洁楼层牌及各种指示		1			

牌。					
8. 清洁低位天花, 风口及灯饰。			1		
三、办公室	每日	每周	每月	每年	质量要求
1. 办公地面保洁。	1				1. 办公室整体干净; 2. 地面无污渍、无积尘; 3. 通道地面光亮; 4. 垃圾按时清运。
2. 抹净清洁办公桌、椅、文件柜、沙发、电话等。	1				
3. 清理烟灰缸、废纸箩。	1				
4. 抹擦室内间隔玻璃及框架。	1				
5. 抹擦净电脑外壳。	1				
四、升降电梯	每日	每周	每月	每年	质量要求
1. 电梯内地面及地毯清洁。	不限				1. 保持电梯内外清洁光亮; 2. 保持地面清洁。
2. 抹擦清洁电梯轿箱内壁, 门及操作板。	1				
3. 电梯间巡回保洁。	不限				
4. 电梯门用不锈钢油护理。		1			
5. 电梯门槽吸尘。		1			
五、男女公众洗手间	每日	每周	每月	每年	质量要求
1. 扫拖净地面。	3				
2. 抹擦门及间隔设施。	1				
3. 清理卫生间内垃圾。	2				
4. 全面清洁(除渍)洗手间所有设施, 并消毒大洗。		1			保持卫生间干净, 无异味、无污渍。
5. 抹净所有金属件、并上钢油。			2		
6. 清洁低位天花、风口, 及照明设施。			1		
7. 洗手间保洁、除异味。	不限				保持卫生间干净, 无异味、无污渍。
六、会议室	每日	每周	每月	每年	质量要求
1. 拖抹地面。	1				1. 保持地面洁净, 无污渍; 2. 保持室内整体干净。
2. 清洗间隔门及抹擦框架。	1				
3. 清洁低位天花、风口及灯饰。			1		

4. 抹净、清洁室内桌椅。	1				
七、天台	每日	每周	每月	每年	质量要求
1. 扫净地面。	1				1. 保持天台地面无泥沙，无杂物； 2. 保持下水道畅通无阻。
2. 抹净各公共设施。		1			
3. 清洁各功能房、风机房电梯机房等。		1			
4. 清洁梯级及扶手。		1			
5. 清洁室内低位玻璃，百叶窗。		不定时			
八、外围广场	每日	每周	每月	每年	质量要求
1. 整体保洁。	2				1. 地面保持无垃圾，无泥沙，无污渍，无积水； 2. 沙井内无垃圾淤泥。
2. 巡回清扫广场地面。	不限				
3. 清洗垃圾桶。		1			
4. 清理绿化带垃圾。	1				
5. 不锈钢卷门保洁。		2			
6. 水冲洗地面。		1			
7. 清洁广场及低位照明灯、灯柱。		1			
8. 洗擦花基壁。		1			
9. 清理下水道沙井。			1		
九、消杀	每日	每周	每月	每年	质量要求
1. 垃圾中转站消杀。		1			1. 办公区域无四害；
2. 环境消杀。					2. 符合广州环境卫生标准。
3. 蚊子消杀（室内）			2		3. 蚊子消杀：5月至10月，每周1次。其他月份每月2次以内。
4. 除蚊子外四害消杀（室内）			2		
5. 室外环境消杀			2		
十、化粪池清理	每日	每周	每月	每年	质量要求
				2	无堵塞、无渗漏（按实际需求增加次数）
十一、垃圾清运	每日	每周	每月	每年	质量要求
	1				日清，无异味散发

十二、白蚁防治	每日	每周	每月	每年	质量要求
				4	无白蚁
十三、水池清洗	每日	每周	每月	每年	质量要求
				4	无杂渍、无污垢

注：不含外墙清洗。

(3) 清洁主要物料

类别	名称	品牌	用途
机械类	多功能洗地机	威霸或同等级	清洗地面、地毯
	多功能吸水机	威霸或同等级	吸净地面污水
	吸尘器	BF 或同等级	吸尘
	高压水枪	宏霸或同等级	冲洗地面、外墙
	高空铝架		高空作业
保养物料	家私蜡	仙妮达或同等级	木质家私保养
	不锈钢	仙妮达或同等级	不锈钢保养
	省铜水	特素或同等级	铜材去渍
易耗材料	黑色百洁垫	钊隆或同等级	起渍
	红色百洁垫	钊隆或同等级	起渍、抛光
	白色百洁垫	钊隆或同等级	起渍
	厕所卷纸	洁柔或同等级	
	领导办公室、会议室用盒纸	洁柔或同等级	
	洗手液	威路仕或同等级	
	强力起蜡水		起蜡
清洁剂	消毒水	羊城或同等级	消毒
	漂白水	新光或同等级	清洁、消毒
	全能清洁剂	新光或同等级	去渍
	洁厕精	新光或同等级	厕所清洁
	玻璃水	洁霸或同等级	清洗玻璃
	静电剂	洁霸或同等级	地面推尘
	洗洁精	高富力或同等级	清洁

(4) 大楼外植被养护标准

种类 项目	乔木 (2.5 米以下)	灌木 (2.5 米以下)	绿篱	花草	草坪	爬藤植物
(1) 浇水洗叶	每周 2 次	每周 2 次		每天 1 次	每天 1 次	每天 1 次
(2) 整形修剪	每月 1 次	每月 2 次		每月 2 次	每季 1 次	每季 1 次

(3) 剪除枯黄枝叶	即时处理	
(4) 松土培土	每年 1 次	
(5) 除杂草	每周 1 次，轮换进行	
(6) 施肥	复合肥	按植物状况施肥
	花宝	
	尿素	
(7) 喷药	敌敌畏	按植物状况喷杀
	乐果	
	呋喃丹	
(8) 绿地清洁	即时处理	
(9) 抵抗自然灾害	及时预防，妥善处理。	
检验标准	草坪：叶色浓绿，草地纯度在 90%以上。	
	灌木和花坛：生长旺盛，花繁叶茂，无枯枝断枝，绿篱无断层。	
	乔木过高或倾斜要及时修剪或扶正。	

2、设备设施维护及保养工作标准

(1) 响应机制

- ①设备设施缺陷 1 小时内到现场处置，规定时限内无法处理或项目需甲方立项的，应及时向甲方申请并报送方案预算；
- ②电梯困人故障，救援人员需在 30 分钟内到场解救；
- ③计划性维修需停水时，应提前 24 小时通知业主，突发性停水时，应采取应急供水措施。

(2) 到位标准

电梯升降系统、手扶梯升降系统、消防系统、监控（红外线）系统、空调系统（中央空调系统及末端设备、分体空调系统）、供配电系统（高压供电系统、低压配电系统）、照明设备（含特种照明灯）、给排水系统、建筑防雷检测。

含单价在 300 元以下的工程耗材。

①电梯升降系统维护保养标准

项目	作业内容	检查标准
机房	制动器动作	动作应灵活，制动时两侧闸瓦应紧密、均匀地贴合在制动轮工作面上。
	曳引轮、导向轮槽	不应有严重不均匀磨损
		应有停电或电气系统发生故障时进行紧急操作的慢速移动轿厢措施，操作可靠

		应有可停止轿厢上、下两个方向的非自动复位电气保护开关。该开关在到达限速器动作速度之前动作
	限速器动作速度校验	动作速度应符合标准规定
井道	检修门、井道安全门、活板门电气安全装置	只有检修门、井道安全门以及检修活板门全部关闭时，电梯才能运行
	极限开关	动作可靠
轿厢与对重		轿厢顶检修装置、照明、插座完好
	检修控制装置	优先可靠
	安全窗	开关可靠
	轿顶、滑轮间及底坑中急停开关	良好
	紧急报警按钮	完好有效
	安全钳电气开关设置	可靠有效
曳引绳	曳引绳表面	清洁、磨损断丝情况良好
	补偿绳设置、电气开关及张紧轮防护	良好
层站、层门与轿门	防止门夹人保护装置	可靠有效
	紧急开锁装置	可靠有效
	门锁、锁臂	动作灵活
	层、轿门机电联锁保护	正常运行时不能打开；层、轿门打开时电梯不能运行；电气装置可靠
	消防开关	功能可靠
底坑	底坑停止开	可靠有效

	关和电源插座	
	限速器张紧轮及电气保护开关	可靠有效
	液压缓冲器电气开关	可靠有效
	限速器—安全钳联动试验	可靠有效
功能试验	轿厢内空载运行和制动试验	可靠有效
	额载工况运行试验	可靠有效
	平衡试验	系数为 4.4-0.5
	噪声测定	应符合标准
年审	办理电梯年审合格证及使用登记证	按期办理, 符合标准

手扶梯维护保养标准

项目	作业内容	检查标准
电器部件	清洁, 接线紧固	可靠有效
故障显示板	信号功能正常	可靠有效
设备运行状况	正常, 没有异常声响和抖动	可靠有效
主驱动链	运转正常, 电气安全保护装置动作有效	可靠有效
制动器机械装置	清洁, 动作正常	可靠有效
制动器状态监测开关	工作正常	可靠有效
减速机润滑油	油量适宜, 无渗油	可靠有效

电机通风口	清洁	可靠有效
检修控制装置	工作正常	可靠有效
自动润滑油罐油位	油位正常，润滑系统工作正常	可靠有效
梳齿板开关	工作正常	可靠有效
梳齿板照明	照明正常	可靠有效
梳齿板梳齿与踏板面齿槽、导向胶带	梳齿板完好无损，梳齿板梳齿与踏板面齿槽、导向胶带啮合正常	可靠有效
梯级或者踏板下陷开关	工作正常	可靠有效
梯级或者踏板缺失监测装置	工作正常	可靠有效
超速或非操纵逆转监测装置	工作正常	可靠有效
检修盖板和楼层板	防倾覆或者翻转措施和监控装置有效、可靠	可靠有效
梯级链张紧开关	位置正确，动作正常	可靠有效
防护挡板	有效，无破损	可靠有效
梯级滚轮和梯级导轨	工作正常	可靠有效
梯级、踏板与围裙板之间的间隙	任何一侧的水平间隙及两侧间隙之和符合标准值	可靠有效
运行方向显示	工作正常	可靠有效
扶手带入口处保护开关	动作灵活可靠，清除入口处垃圾	可靠有效
扶手带	表面无毛刺，无机械损伤，运行无摩擦	可靠有效
扶手带运行	速度正常	可靠有效

扶手护壁板	牢固可靠	可靠有效
上下出入口处的照明	工作正常	可靠有效
上下出入口和扶梯之间保护栏杆	牢固可靠	可靠有效
出入口安全警示标志	齐全，醒目	可靠有效
分离机房、各驱动和转向站	清洁，无杂物	可靠有效
自动运行功能	工作正常	可靠有效
紧急停止开关	工作正常	可靠有效
驱动主机的固定	牢固可靠	可靠有效
扶手带的运行速度	相对于梯级、踏板或者胶带的速度允差为0 ~+2%	可靠有效
梯级链张紧装置	工作正常	可靠有效
梯级轴衬	润滑有效	可靠有效
梯级链润滑	运行工况正常	可靠有效
防灌水保护装置	动作可靠(雨季到来之前必须完成)	可靠有效
制动衬厚度	不小于制造单位要求	可靠有效
主驱动链	清理表面油污，润滑	可靠有效
主驱动链链条滑块	清洁，厚度符合制造单位要求	可靠有效
电动机与减速机联轴器	连接无松动，弹性元件外观良好，无老化 等现象	可靠有效
空载向下运行制动距离	符合标准值	可靠有效
制动器机械装置	润滑，工作有效	可靠有效
附加制动器	清洁和润滑，功能可靠	可靠有效

减速机润滑油	按照制造单位的要求进行检查、更换	可靠有效
调整梳齿板梳齿与踏板面齿槽啮合深度和间隙	符合标准值	可靠有效
扶手带张紧度张紧弹簧负荷长度	符合制造单位要求	可靠有效
扶手带速度监控系统	工作正常	可靠有效
梯级踏板加热装置	功能正常，温度感应器接线牢固(冬季到来 之前必须完成)	可靠有效
主接触器	工作可靠	可靠有效
主机速度检测功能	功能可靠，清洁感应面、感应间隙符合制造单位要求	可靠有效
电缆	无破损，固定牢固	可靠有效
扶手带托轮、滑轮群、防静电轮	清洁，无损伤，托轮转动平滑	可靠有效
扶手带内侧凸缘处	无损伤，清洁扶手导轨滑动面	可靠有效
扶手带断带保护开关	功能正常	可靠有效
扶手带导向块和导向轮	清洁，工作正常	可靠有效
进入梳齿板处的梯级与导轮的轴向窜动量	符合制造单位要求	可靠有效
内外盖板连接	紧密牢固，连接处的凸台、缝隙符合制造单位要求	可靠有效
围裙板安全开关	测试有效	可靠有效

围裙板对接处	紧密平滑	可靠有效
电气安全装置	动作可靠	可靠有效
设备运行状况	正常，梯级运行平稳，无异常抖动，无异常声响	可靠有效

②消防系统维护保养标准

A. 防火、灭火设施自动联动系统

项目	作业内容	标准
消火栓箱	检查设备的配备情况及其完好状态，清洁箱体卫生，贴上封条	设备齐全、可用，箱体干净、封条无断开
破玻按钮	抽查消防水池水位及泵房污水井水位、浮球阀及水位报警器	水位正常、阀门完好浮球阀（水位报警器）联动进水或报警或启排污泵。
水泵控制柜	检查电器元件、仪表显示、状态指示灯，试验消防水泵及排污泵控制器的控制功能检查控制柜的保护、报警功能显示	相应检查项目正常，水泵启停正常，显示状态正常。
阀门、接合器和开关	检查管网、主要阀门和水泵接合器的完好情况和工作状态	阀门易于启闭，接合器操作灵活。
防火门、防火卷帘等	检查各防区内的设备工作状态	应符合设计要求。
管网和支架	检查管网、支架的稳固，有否渗漏，对生锈、脱漆部分清理补漆	无渗漏、无脱漆、无腐蚀。
消防水泵	手动、自动开启消防水泵并进行天面、室外消火栓的试验射水，检查水压	启泵正常，压力符合设计要求，试水射程大于10米。

整个系统	一般性维护保养，包括清除设备周边杂物，调整不正常状态，加注润滑剂等；检修、消防存在的故障和缺陷，恢复系统的完好性	系统可用，完好。
------	----------------------------------------------------------	----------

B. 火灾自动报警系统

项目	作业内容	标准
烟、温感	采用专用检测仪器对各防区烟感探头进行加烟或加温抽检，试验推测器的动作及确认显示	主机电声光报警、位置显示正确响应阈值符合检测中心要求。
警报装置	试验火灾警把装置的声光显示功能	显示声光功能。
系统控制主机	检查系统主机内的仪表显示、状态指示灯等的工作状态，对控制主机进行必要的清洁；进行各种报警控制功能及自检测试；	状态显示正常、主机报警及联动正常、机身清洁。
电源	对备用电源进行充放电试验，主电源和备用电源自动切换试验后备电源电持下的报警、控制及联动测试；	备用电源能自动投入工作，备用电能支持主机工作
模块	检查系统内容各监视模块、控制模块、反馈模块的工作状态；	处于正常使用状态，接线无脱落
紧急广播	测试分区广播功能	处于正常使用状态，接线无脱落
整个系统	检修、消防存在的故障和缺陷，恢复系统的完好性。	系统可用、完好

C. 水灭火系统

项目	作业内容	标准
喷淋头	检查抽查喷淋头的完工好情况，不漏水滴；	喷头干净、无杂物
各种阀门	检查主要阀门的工作状态，加注润滑油；	易于开、无生锈

湿式报警阀	试验湿式报警阀的动作功能；检查湿式报警阀和减压阀的上、下区的硬度力表的读数是否正常；	水力警铃发生音响报警，声音符合规范要求
水力警铃	对水力警铃进行测试	警铃报警正常
安全阀	对系统安全阀进行压力值的检查	压力正常值在 12-16MPa
水池	检查水喷淋水池的水位，检测水位报警器的功能，检查水喷淋水池进水阀门、排水阀门的工作状态；	水位正常、阀门易于开启，报警功能正常
喷淋水泵控制柜	检查各电器部件、仪表显示、状态指示灯等的工作状态，对控制柜进行必要的清洁；	工作状态正常，控制柜干净
喷淋泵	手、自动开启喷淋主、备泵进行试运转，检查水泵运转参数和启动功能测试；	启泵正常，润滑
末端试验装置及水流指示器	试验喷淋系统的末端试验装置	无生锈、漏水，主机声光报警，位置显示正确
管网支架	检查其稳定性，有否渗漏及生锈、脱漆对整个系统管道进行清洗排污。	无渗漏、无脱漆、无腐蚀、无松动

D. 气体灭火系统

项目	作业内容	标准
系统组件	对灭火剂存储容器、选择阀、单向阀、高原软管、集流管、阀启动装置、管网和喷嘴等全部系统组件进行外观检查	各组件齐全、完好、干净。
存储容器和启动瓶	检查灭火剂存储容器内的压力和启动气瓶的压力气瓶称重检查	压力、重量符合设计要求，称重装置无报警。
灭火控制主机	主机对控制主机进行必要的清洁，检查主机内的仪表显示、状态指示灯等的工作状态进行功能测试	主机干净、显示正确，单回路联动报警，双回路、手动、自检时系统启动，通过延时后喷射。

防区设备	检查各防区内的模块箱、紧启和紧停开关、新风阀、排风设备的工作状态	应符合设计要求。
电源	进行主、备电源自动转换功能测试	正常切换。
气瓶间设备及管网	对气瓶间设备、灭火剂送管道和支、固架的固定情况进行检查，对管网生锈脱漆部分进行清理补漆；对高压软管是否变形、裂纹及老化进行检查；检查各喷嘴孔口、输送管道有无损伤堵塞现象。	设备、管道、支架无物理损伤，无脱漆。
整个系统	进行现场及远程手动触发系统测试，进行自动启动模拟试验检修、消除存在的故障和缺陷，恢复系统完好性	系统功能正常，系统可用、完好。

③监控（红外线）系统维护保养标准

检验项目		检验要求及测试方法
系统控制功能检验	编程功能检验	通过控制设备键盘可手动或自动编程，实现对所有的视频图像在指定的显示器上进行固定或时序显示、切换。
	遥控功能检验	控制设备对云台、镜头、防护罩等所有前端手控部件的控制应平稳、准确。
控视功能检验		<p>1、监视区域应符合设计要求。监视区域内照度应符合设计要求，如不符合要求，检查是否有辅助光源。</p> <p>2、对设计中要求必须监视的要害部位，检查是否实现实时监视、无盲区。</p>
显示功能检验		<p>1、单画面或多画面显示的图像应清晰、稳定。</p> <p>2、监视画面上应显示日期、时间及所监视画面前端摄像机的编号或地址码。</p> <p>3、应具有画面定格、切换显示、多路报警显示、任意设定视频警戒区域等功能。</p> <p>4、图像显示质量应符合设计要求，并按国家现行标准《民用闭路电视系统工程技术规范》GB50198 对图像质量进</p>

		行五级评分。
记录功能检验		1、对前端摄像机所摄图像应能按设计要求进行记录；对设计中要求必须记录的图像应连续、稳定。
		2、记录画面上应有记录日期、时间及所监视画面前端摄像机的编号或地址码。
		3、应具有存储功能，在停电或关机时，对所有编程设置、摄像机编号、时间、地址等均可存储，一旦恢复供电，系统应自动进入正常工作状态。
回放功能检验		1、回放图像应清晰、灰度等级、分辨率应符合设计要求。
		2、回放图像画面应有日期、时间及所监视画面前端摄像机的编号或地址码应清晰、准确。
		3、当记录图像为报警联动所记录图像时，回放图像应保证报警现象摄像机的覆盖范围，使回放图像能再现报警现场。
		4、回放图像与监视图像比较应无明显劣化，移动目标图像的回放效果应达到设计和使用要求。
报警联动功能检验		1、当入侵报警系统有报警发生时，联动装置应将相应设备自动开启。报警现场画面应能显示到指定监视器上，应能显示出摄像机的地址及时间，应能单画面记录报警画面。
图像丢失报警功能检验		当视频输入信号丢失时，应能发出报警。
其他功能项目检验		具体工程中，具有以上功能中未涉及到的项目，其检验要求应符合标准、工程合同及正式设计文件的要求。
记录、显示功能检验	显示信息检验	系统应具有显示和记录开机、关机时间、报警、故障、被破坏、设防时间、撤防时间、更改时间等信息的功能。
	记录内容检验	应记录报警发生时间、地点、报警信息性质、故障信息性质等信息。信息内容要求准确、明确。
	管理功能检验	具有管理功能的系统，应能自动显示、记录系统的工作状况，并具有多级管理密码。

系统自检功能检验	自动功能检验	系统应具有自检或巡检功能，当系统中入侵探测器或报警控制设备发生故障、被破坏，都应有声、光报警，报警信息保持到手动复位。
	设防/撤防、旁路功能检验	系统应能手动/自动设防/撤防，应能按时间在全部及部分区域任意设防和撤防；设防、撤防状态应有显示，并有明显区别。
系统报警响应时间检验		1、检验从探测器探测到报警信号到系统联动设备启动之间的响应时间，应符合设计要求； 2、检验从探测器探测到报警信号与经市话网电话线传输到报警控制设备接受到报警信号之间的响应时间，应符合设计要求； 3、检验系统发生故障到报警控制设备显示信息之间的响应时间，应符合设计要求。
报警复核功能检验		在有报警复核功能的系统中，当报警发生时，系统应能对报警现场进行声音或图象复核。
报警声级检验		用声级计在距离报警发生器件正前方 1m 处测量（包括探测器本地报警发声器件、控制台内置发生器件及外置发生器件），声级应符合设计要求。
报警优先功能检验		经市话网电话线传输报警信息的系统，在主叫方式下应具有报警优先功能。检查是否有被叫禁用措施。
其他项目检验		具体工程中具有的以上功能中未涉及到的项目，其检验要求应符合相应标准、工程合同及设计任务书的要求。

④空调系统

A. 冷水中央空调机组维护标准

项目	工作内容	工作标准
压缩机和电机	电机绕组绝缘电阻测量	数值在正常范围内
	电机接线端子检查和紧固	线头接触要紧固
	检查吸气、排气阀、电磁阀	没有松动现象
	按要求添加或更换润滑油	/
	必要时更换干燥过滤器	/
	检查油加热器，其他润滑油系统部件检查；油泵、油过滤网等	保证正常运作
电机启动装置	启动程序检查	正常启动

	接触器检查和清洁	保持清洁
	联锁机构检查	确保顺畅
	所有接线端子检查和紧固	线头接触要紧固
	过载装置检查	过载装置运作正常
电磁调节阀、压差调节阀	动作可靠	
阀类	闭合是否良好	
控制面板检查	执行诊断检查程序	程序正常
	所有继电器和外部联锁检查	保证正常运作
	所有接线端子检查和紧固	线头接触要紧固
	显示数据精度和设定值检查	符合出厂设置或要求
冷凝器和蒸发器	水流量	符合出厂设置或要求
	水流开关状态	确保冷冻水流量
	分析热交换效果、建议水质处理	水质在标准范围
	必要时拆卸冷凝器端盖，更换密封垫	保证冷凝器正常

B. 中央空调循环水系统水处理维护标准

项目	作业内容	工作标准
冷冻水系统	投加 NF-701 清洗剂，循环 16~24 小时后，将系统内的浮锈油污渗透剥离，于系统的最低点排放所有冷冻水，拆开 Y 型过滤器，清除滤网污染物，加水至满，开泵循环 2 小时、排水冲洗，如此重复操作多次，向系统中投加 NF-904 缓蚀剂，开泵循环 3 小时，取水样化验 pH、药剂浓度两项指标。	系统冷冻水不含明显固体物；
		水质达到以下标准：
		pH 值： 8.5~10.0
		钢腐蚀率： <0.125mm/a
		铜腐蚀率： <0.005mm/a
		细菌总数： <5×10 ⁵ 个/mL
膨胀水箱	人工清洗膨胀水箱，清除系统内积存的粘泥、油污、锈垢等沉积物，于膨胀水箱投加 NF-802 杀菌剥离剂，投药后循环 16~24 小时，将系统内生物污泥渗透剥离。	水箱内无杂质， 水质达到以下标准： pH 值： 8.5~10.0 钢腐蚀率： <0.125mm/a 铜腐蚀率： <0.005mm/a

		细菌总数： $<5 \times 10^5$ 个/mL
冷却水系统	<p>系统清洗：向系统中投加 NF-802，连续封闭运行(即不排放运行)16~24 小时，对管道内壁作杀菌灭藻剥粘泥处理。至水中浊度升至稳定值后，停泵全排系统水，于冷却系统中投加 NF-701 清洗剂，开泵运行 16~24 小时，渗透剥离管道内壁的油污浮锈，全排冷却清洗液，人工清洗冷却塔托水盘，并将塔盘积存的沉积物清除干净；打开 Y 型过滤器，清除滤网内的污染物。</p>	水质达到以下标准：
	<p>系统预膜处理：采用高浓度缓蚀剂在洁净金属表面迅速形成致密均匀的缓蚀保护膜，既控制住初始的高腐蚀速率，又为其后长期运行建立良好的缓蚀保护基础。预膜方法是向系统投加 NF-902 预膜剂，调 pH 值在 5.5~6.0 范围，连续运行 48-72 小时后，即可完成预膜。全排预膜液，再注满自来水。</p>	pH 值：7.0~9.2
	<p>杀菌、灭藻、粘泥剥离处理：每周一次交替投加 NF-80 系列杀菌灭藻粘泥剥离剂，冲击式杀灭水中异养菌和藻类或抑制其生长，减少粘泥污垢附着。投药后水中悬浮物含量升高，保持运行约 20 小时，再适当排污，将剥离的悬浮物排出系统之外</p>	浊度： ≤ 20 mg/L
		总碱度（以 CaCO_3 计）： ≤ 500 mg/L
		总硬度（以 CaCO_3 计）： ≤ 600 mg/L
		总铁（以 Fe^{3+} 计）： ≤ 1 mg/L
		总铜（以 Cu^{2+} 计）： <0.1 mg/L
		细菌总数： $\leq 5 \times 10^5$ 个/mL

冷却塔	每月至少清洗一次冷却塔，减少尘埃等固体杂质进入循环系统。 洗塔时将冷却塔塔盘及外表一起洗净。如周边环境较差，则酌情增加洗塔次数	冷却塔无沉淀物
-----	--------------------------------------------------------------------	---------

C. 空调水泵：

- 符合设备要求、无漏水现象、接触良好、运转是否正常。
- 防震器是否老化，是否达到设备规定的防震标准

D. 分体机空调维护标准

项目	工作内容	工作标准
室内机	清洗滤尘网	保证排水畅顺，滤网通透
	查排水管	是否有管或管内尘埃积聚，管子变形，以至堵塞或影响流水畅通，设法排除尘埃，恢复管形
	遥控器及手动开关	是否操作灵活，是否接收正常
	风摆是否正常	运行时无异常噪音
	清扫蒸发器	保持蒸发器附尘最少热交换能力强
	对电器部执行动作检查	触点是否接触良好，闭合是否灵敏
	检查电机及风扇	运转噪音是否过大
	检查温控器	检测设定温度是否过高（低）
	电源插头与插座	检查接触是否良好/紧密，应无松动或脱落
	空调器的外观	擦拭空调器的外表面，特别是面板部份，保持空调器的整洁
室外机	检查外机散热风扇电流、电压	达到出厂标准、无异常噪音
	检查制冷	达到出厂标准、无泄露现象
	检查室外机及周边	空外机放置牢固，无影响冷风循环的物品放置
	检查连接室内外机的铜管上的保温材料的包扎	完好，无漏冷水现象
	检查二通、三通、四通阀	压力是否达到出厂标准
	清洗室外机	翅片光亮、整洁，保持通风散热良好

F. 风机盘管

- 风机正常运行，无异常声响。
- 空调开关及电磁阀工作正常。
- 冷凝水接水盘排水畅通。
- 保温要求达到的标准良好，自动排气阀工作正常。
- 电机接地电阻及电机绝缘电阻值正常。
- 清洗接水盘正常。
- 清洗回风口、出风口、过滤网正常。
- 盘管风机轴承加注黄油正常。

⑤供配电系统维护标准

A. 高压供电系统

- 高压开关柜定试定测。
- 变压器定试定测。
- 继电保护装置保护功能定试定测。
- 供电系统接地网、防雷接地系统的接地电阻测试。
- 各种计量仪表和安全用具等检验

工作内容：

- 隔离开关、负荷开关和高压熔断器连同支持绝缘子相间及对地的绝缘电阻测试；
- 高压熔断器限流熔丝测试；
- 开关导电回路的电阻测试；
- 交流耐压试验；
- 检查操动机构线圈的最低动作电压；
- 操动机构的试验。

序号	项目	要求	说明
1	绝缘电阻	1、整体绝缘电阻值测量，应参照制造厂的规定；	应符合 Q/CSG114002-2011 有关要求：试验周期为
2	回路电阻	采用电流不小于100A的直流降压法。	应符合 Q/CSG114002-2011 有关要求
3	交流耐压	应在断路器合闸及分闸状态下进行交流耐压试验。	应符合 Q/CSG114002-2011 按现场确定进行。

B. 低压配电系统

序号	作业内容	检测标准
1	各种低压配电柜及各类开关	1、低压配电设计规范 GB50054-2011 2、交流接触器能效限定值及能效等级 国家 GB21518-2008 3、低压配电设计规范 GB50054-2011 4、电压监测仪使用技术条件 DL/T500-2009 5、GB/T24621.1-2009 低压开关和控件 电气安全应用第1部份：成套开关设备 6、母线槽标准 GB7251.2-1997 7、电气装置安装工程施工及验收规范 GB50258-96 GB50259-96 8、电气装置安装工程盘柜及二次回路 结线施工及验收规范 GB50171-92
2	交流接触器	
3	电缆及桥架	
4	各电气接头温度	
5	异常声音	
6	各类指示灯工作正确	
7	电压 380V	
8	功率因素	
9	自动控制功能	
10	各仪表参数	
11	清洁柜面、开、关、仪表	
12	母排各连接处温度	
13	检查、测试、清洁直流屏电池	
0		
15	记录自动浮充电压（V）	
16	记录自动浮充电流（A）	
17	试验绝缘监测闪灯	
18	按钮、转换开关	
19	母排各连接螺丝	
20	各主开关运行中情况	
21	电容补偿器及电容	
23	清洁电器仪表（包括电压表、 电流表、功率表、功率因素表等	
24	控制回路	
25	检查电房照明及应急照明	
26	层配电房低压配电箱	

⑥照明设备（含特种照明灯）

检验项目	检验要求及测试方法
灯柱及灯 幕	1 灯具、开关、插座和照明配电箱灯安装牢固；

	2	照明线路绝缘良好，接线头不外露。
	3	查看灯柱的明亮度，及内部的灰尘，及时进行更换清扫
灯管	1	检查灯管的明亮度，对暗度的灯管进行更换
	2	检查灯管的插头的紧固情况，对有松动的进行维修，更换
	3	定期检查启辉器的启动情况，对启动时间较慢的及烧坏的进行更换

⑦给排水系统

(一) 供水系统维护保养标准		
检验项目		检验要求及测试方法
水泵	1	各水泵运行主要参数（电机绝缘电阻、流量、扬程等）符合要求
	2	管道上的各阀门、避震接头、压力表、止回阀地等齐全有效，无泄漏，阀门启闭灵活；
控制柜		接触良好，无异常
阀门	1	各浮球阀自动启闭灵活、可靠
	2	各进出阀门启闭活络有效，无渗漏
仪表	1	减压阀畅通完好，减压阀前、后阀门压力表、旁通阀齐全有效
	2	压力表度数准确
(二) 排水系统维护保养标准		
检查项目		检验要求及测试方法
水管	1	各排水管道畅通，无渗漏、堵塞；
	2	各检查口标记清楚，操作方便
	3	各给排水横管无倒返水，排水畅通
	4	所配置的各附件齐全。
水泵	1	各水泵运行主要参数（流量、扬程等）符合出厂要求
	2	管道上的各阀门、避震接头、压力表、止回阀地等齐全有效，无泄漏，阀门启闭灵活；

⑧建筑防雷检测内容标准

每年开展一次建筑防雷检测，并提交检测报告留底备查。

3、安保服务标准

(1) 响应机制

①发现安全与治安问题，5 分钟内到场采取紧急措施，防止事态恶化；

②发现隐患 10 分钟内报甲方，隐患整改完成情况 30 分钟内报甲方。

(2) 到位标准

序号	内容		标准	备注
1	门岗服务	着装仪表	1. 统一着装	
			2. 举止文明、大方、端正	
			3. 精神饱满、仪容整洁	
			4. 掌握基本接待礼仪用语和要求	
		工作纪律	1. 服从管理、听从指挥	
			2. 严格执行交接班制度，认真填写交接班记录，做到交接清楚，责任明确。	
			3. 当班时间严禁喝酒、吸烟、嬉笑打闹、看书报等	
			4. 讲原则、讲方法、文明执勤	
		工作态度	1. 微笑服务	
			2. 态度和蔼、礼貌待人、文明用语	
			3. 主动、热情、认真、耐心、勤快	
			4. 按规定敬礼	
		服务质量	1. 认真做好来访人员、车辆出入登记、检查工作，遇紧急事件按突发事件处置流程处理，自己处理不了及时上报保安班长或管理处。	疫情防控等特殊时期按照业主办单位要求做好出入管理工作。
			2. 工作环境整洁，各类表格、记录完好	
			3. 严格物品出入管理，按规定做好物品出入的检查及放行工作	
			4. 做好大件物品出入的检查及放行工作。	
		工作能力	1. 熟悉岗位职责，熟悉各类应急预案突发事件的处理流程	
			2. 正确填写各类表格记录	
			3. 熟练掌握防暴护具、电动闸门、出入辊闸等设备的使用	
2	日常	着装仪	1. 统一着装	

	巡逻服务	表	2. 举止文明、大方、端正	
			3. 精神饱满、仪容整洁	
		工作纪律	1. 服从管理、听从指挥	
			2. 严格执行交接班制度, 认真填写交接班记录, 做到交接清楚, 责任明确。	
			3. 当班时间严禁喝酒、吸烟、赌博、嬉笑打闹、看书报等	
			4. 讲原则、讲方法、文明执勤	
		工作态度	1. 微笑服务	
			2. 态度和蔼、礼貌待人、文明用语	
			3. 主动、热情、认真、耐心、勤快	
			4. 按规定敬礼	
		服务质量	1. 对管辖区域巡逻检查(白班不能少于3次、中班不能少于4次, 夜班不能少于5次, 非常时期按业主方要求执行)	
			2. 认真做好巡逻记录, 对各种安全隐患, 工程设施。设备及清洁卫生情况应及时处置并详细记录。	
			3. 巡逻过程中, 遇到业主应打招呼, 主动问好, 若接到业主投诉或建议, 应认真记录并上报管理处。	
			4. 对重点区域和部位做重点巡查和记录工作。	
			5. 巡逻过程中, 遇到可疑人员, 可进行跟踪直至带回管理处。	
			6. 与值班室及各岗位保持联系畅通, 及时汇报相关情况。	
			7. 接管理处电话通知有突发情况时, 应3分钟内赶到现场处理。	
			8. 遇到突发事件, 按相关应急预案处理并汇报	
		工作能力	1. 熟悉岗位职责, 熟悉各类应急预案突发事件的处理流程	
			2. 熟悉办公楼宇的基本情况, 包括楼宇结构、各种设施设备	
			3. 正确填写各类表格记录	
			4. 熟练掌握防暴护具、消防灭火器材等设施设备的使用	
3	消防监控中心 安保值守服务	着装仪表	1. 统一着装	根据项目实际人员数量及编制, 确定值守人员配备
			2. 举止文明、大方、端正	
			3. 精神饱满、仪容整洁	
		工作纪律	1. 服从管理、听从指挥	
			2. 严格执行交接班制度, 认真填写交接班记录, 做到交接清楚, 责任明确。	
			3. 当班时间严禁喝酒、吸烟、嬉笑打闹、看书报等	

			4. 讲原则、讲方法、文明执勤
	工作态度		1. 微笑服务
			2. 态度和蔼、礼貌待人、文明用语
			3. 主动、热情、认真、耐心、勤快
	服务质量		1. 保证系统不间断电源的开启
			2. 系统的不间断电源严禁使用监视设备以外的负载
			3. 未经负责人或主管工程师的同意，严禁修改系统参数
			4. 系统参数修改后应记录在当值日志上，并即时通知当值监控员
			5. 每天巡查系统运行情况一次，发现异常立即处理，并记录在当值日志上
			6. 系统有关参数修改和重大维修应记录在保养表格上
			7. 负责监控室内消防 24 小时运行操作、监控、记录。显示火警信号后，应立即派人前往观察，确认火情后，通过广播和警铃疏散人员并启动相应灭火设备
			8. 消防系统如因维护或其他原因要暂时改变消防系统的状态（如手动/自动等），应由设备组书面通知保安部，并提出相应的临时措施，确保大厦消防安全
			9. 摄像头和红外报警器故障应立即通知维保单位于 3 小时内修复，矩阵开关故障应于 8 小时内修复，监视器和线路故障应于 2 小时工作日内修复，有关的维修情况记录在当值日志上
	工作能力		1. 熟悉岗位职责，熟悉各类应急预案突发事件的处理流程
			2. 熟悉基本操作、布防、回撤等
			3. 正确填写各类表格记录

4. 绿化服务

对户外和室内绿植及时进行维护、浇灌、修剪。