



赛格物业

合同书 CONTRACTS

合同编号

Contract Numbers

17-201909-1107-765-0

项目名称

Project Name

华强北步行街设施维护保养合同

部门

Department

深圳市赛格物业管理有限公司

日期

Date

2019年10月1日-2020年9月30日

华强北步行街 设备设施维护保养合同

甲方：深圳市福田区华强北街道办事处（简称甲方）
乙方：深圳市赛格物业管理有限公司（简称乙方）

本着相互协作、紧密配合的原则，经过甲、乙双方友好磋商，现就甲方委托乙方对华强北步行街内配套的配电设备及线路、路灯照明、给排水设备等的维护保养事宜，订立本合同。

一、维护保养项目和内容：

1. 设备维护保养项目：

- 1) 步行街南北 2 个配电房内设备的巡检每天两次，维修、保养每年两次。
- 2) 景观照明系统、步行街路灯灯具的日常检查巡检、维护、修缮、更换。
- 3) 步行街道内喷灌取水系统检查、维护一天一次。
- 4) 按照甲方规定的时间开关喷泉，对喷泉系统维护保养每月一次。
- 5) 给排水管道巡检。
- 6) 步行街供配电、给排水设施设备日常维修及应急抢修。
- 7) 对步行街地面石材日常维修及应急抢修。
- 8) 对步行街智能化设备的日常维护管理，智能化设备包括：综合布线，计算机网络，公共广播，求助报警，统一视讯，时钟同步，能源管理，安全技术管理（门禁，入侵报警），视频安防，设备机房电气，设备机房空调，设备机房消防等。

2. 乙方维修保养工作内容：

1) 供配电维护服务内容

由两名持有特种作业证件专职人员每天对两个配电房进行巡视检查，机房的清洁卫生，检查设备外观是否完好，指示灯是否显示正常电压、电流是否正常，三相负荷是否平衡，有无异声、异味。检查开关是否在正确位置，标示是否清楚，检查开关触头接触是否良好，有无短路、过载现象；设备是否运行正常，填写巡视记录。设备维护人员对步行街的路灯、设备进行日常维修保养步行街的设备设施正常运行。每半年对配电设备进行一次停电检修保养，对线路进行绝缘电阻检测。

2) 给排水维护服务内容

由两名专职管理人员每天对华强北步行街给排水系统进行巡视检查，每天统计步行街花草浇灌用水量，检查给排水设备设施是否完好，用水设施设备有无跑冒滴漏现象。填写《华强北步行街给排水设备设施巡视记录表》。管理人员对步行街的给排水设备进行日常维修保养步行街的给排水设备设施正常运行。每月对喷泉系统进行一次停电检修保养，对线路进行绝缘电阻检测，保证喷泉系统的正常运行。

3. 日常维修、应急维修服务：

步行街内供配电、给排水设施设备日常维修及应急抢修。维护保养范围内的设施设备发生故障时，乙方提供及时的抢修服务，以确保设备的正常运行。

4. 步行街地面石材日常维修及应急抢修, 甲方发现步行街石材松动时, 应及时通知乙方到场维修。维修、更换所需的石材由乙方按现有标准寻找供应商, 样板及价格经甲方确认后由乙方采购及更换, 甲方验收合格后向乙方付款。

二、质量要求:

1. 乙方按《供配电设备维修保养方案》规定的内容和要求, 进行设备的维修保养工作。维护保养范围内的供配电设备 24 小时正常运行。

2. 乙方按《给排水设备维修保养方案》规定的内容和要求, 进行设备的维修保养工作。维护保养范围内的给排水设备 24 小时正常运行。

三、合同期限:

本合同有效期为一年, 自 2019 年 10 月 1 日起至 2020 年 9 月 30 日止。

四、合同金额及支付方式:

1. 合同金额: 本合同约定的维护保养费总价为人民币: 547,366 元, 大写: 伍拾肆万柒仟叁佰陆拾陆元整。每月维护保养费金额为人民币: 45,613.83 元。大写: 肆万伍仟陆佰叁拾叁元捌角叁分。

2. 支付方式: 维护保养费在合同签订后每季度付款一次, 每期支付人民币: 136,841.49 元。甲方应在乙方开出发票后, 按照政府审批流程支付款项。

五、责任和义务:

1. 甲方:

- 1) 对乙方的维修保养质量进行监督、验收。
- 2) 若乙方的维修保养质量不合格, 甲方有权要求乙方返工并承担相应损失。
- 3) 维护保养期内, 若设施设备需要更换零部件、材料, 乙方经甲方核准后, 由乙方按现有标准寻找供应商, 样板及价格经甲方确认后由乙方采购及更换, 甲方验收合格后向乙方付款。

4) 向乙方提供步行街的设施设备基础资料和相关的技术图纸资料。

5) 按合同的约定向乙方支付设施设备的维修保养费。

2. 乙方:

- 1) 在规定的维修保养期限内完成维修保养任务。
- 2) 负责步行街供电、给水设施设备日常维修及应急抢修。如需停水、停电进行维修保养工作时, 应提前 24 小时通知甲方。
- 3) 做好维修保养的施工管理工作, 负责维修人员的管理和安全。
- 4) 维修保养工作中, 应爱护设备及配套设施。
- 5) 每月向甲方提供一份《供配电设备维修保养记录表》《给排水设备维修保养记录表》。

六、特别约定:

1. 合同期内, 乙方不承担因战争、地震、火灾等不可抗拒因素所造成的损失责任。

2. 乙方在维修保养过程中, 如因维修保养不当, 造成设备及设施损坏, 所需修复或更换的所有费用由乙方负责, 并承担相应损失。

3. 维护保养期间, 乙方按《供配电设备设施维修保养方案》《给排水设备设施维修保养方案》的要求进行设备的维修保养和检查, 甲、乙双方应严格按照合同履

4. 步行街地面石材日常维修及应急抢修, 甲方发现步行街石材松动时, 应及时通知乙方到场维修。维修、更换所需的石材由乙方按现有标准寻找供应商, 样板及价格经甲方确认后由乙方采购及更换, 甲方验收合格后向乙方付款。

二、质量要求:

1. 乙方按《供配电设备维修保养方案》规定的内容和要求, 进行设备的维修保养工作。维护保养范围内的供配电设备 24 小时正常运行。

2. 乙方按《给排水设备维修保养方案》规定的内容和要求, 进行设备的维修保养工作。维护保养范围内的给排水设备 24 小时正常运行。

三、合同期限:

本合同有效期为一年, 自 2019 年 10 月 1 日起至 2020 年 9 月 30 日止。

四、合同金额及支付方式:

1. 合同金额: 本合同约定的维护保养费总价为人民币: 547,366 元, 大写: 伍拾肆万柒仟叁佰陆拾陆元整。每月维护保养费金额为人民币: 45,613.83 元。大写: 肆万伍仟陆佰叁拾叁元。

2. 支付方式: 维护保养费在合同签订后每季度付款一次, 每期支付人民币: 136,841.49 元。甲方应在乙方开出发票后, 按照政府审批流程支付款项。

五、责任和义务:

1. 甲方:

- 1) 对乙方的维修保养质量进行监督、验收。
- 2) 若乙方的维修保养质量不合格, 甲方有权要求乙方返工并承担相应损失。
- 3) 维护保养期内, 若设施设备需要更换零部件、材料, 乙方经甲方核准后, 由乙方按现有标准寻找供应商, 样板及价格经甲方确认后由乙方采购及更换, 甲方验收合格后向乙方付款。

4) 向乙方提供步行街的设施设备基础资料和相关的技术图纸资料。

5) 按合同的约定向乙方支付设施设备的维修保养费。

2. 乙方:

- 1) 在规定的维修保养期限内完成维修保养任务。
- 2) 负责步行街供电、给水设施设备日常维修及应急抢修。如需停水、停电进行维修保养工作时, 应提前 24 小时通知甲方。
- 3) 做好维修保养的施工管理工作, 负责维修人员的管理和安全。
- 4) 维修保养工作中, 应爱护设备及配套设施。
- 5) 每月向甲方提供一份《供配电设备维修保养记录表》《给排水设备维修保养记录表》。

六、特别约定:

1. 合同期内, 乙方不承担因战争、地震、火灾等不可抗拒因素所造成的损失责任。

2. 乙方在维修保养过程中, 如因维修保养不当, 造成设备及设施损坏, 所需修复或更换的所有费用由乙方负责, 并承担相应损失。

3. 维护保养期间, 乙方按《供配电设备设施维修保养方案》《给排水设备设施维修保养方案》的要求进行设备的维修保养和检查, 甲、乙双方应严格按照合同履

行义务。如一方未履行或未完全履行义务造成另一方损失的，应承担全部的赔偿责任。

七、本合同未尽事宜，须经甲、乙双方共同协商作出补充协议，补充协议与本合同具有同等法律效力。凡因本合同引起的或与本合同有关的任何争议，由双方友好协商解决。若协商不成，由甲方所在地方的基层法院管辖解决。

八、本合同一式肆份，甲、乙双方各执贰份，经双方签字盖章后生效。

附件：《华强北步行街设备设施维修保养方案》

甲方：（签章）

深圳市福田区华强北街道办事处

街道办负责人/法定代表人



乙方：（签章）

深圳市赛格物业管理有限公司

授权代表人/法定代表人：

叶若斌



签署日期： 2019 年 10 月 18 日

附件：

华强北步行街设备设施维修保养方案

一、低压配电屏及供电线路巡检内容及要求

序号	类别	巡检项目	检查标准	巡检频次
1	机房	机房及配套设施	应急灯、排风扇(空调机)、防鼠板、温(湿)度计、消防器材等配套设施齐全并工作正常。门窗开启灵活无损坏、室内照明保持良好, 日光灯无频闪、两头发黑以及频繁启动现象。各设备的接地线连接良好	1次/班
			机房地面、门窗、墙壁、设备无积尘和蜘蛛网、无积水、无油渍、无锈蚀、无污物, 整洁明亮, 不得堆放杂物。机房温度不超过 40℃。各设备清洁整齐	
			配电室配置的一套绝缘靴、绝缘手套、高压验电笔、接地线和安全用具齐全	
			机房和设备的标识、编号清晰、醒目	
			进入机房内用鼻闻、用耳听, 判断有否异常味道或异常声响, 从而判断机房内是否有故障的存在	
			上墙制度和规程齐全, 悬挂整齐	
2	变压器	干式变压器	温控仪: 正常状态应交替显示各相实际温度值。当显示温度达 100℃及以上时, 冷却风机应启动运行, 当温度低于 80℃时, 风机应停止运转	1次/月
			运行: 除均匀轻微的电磁“嗡嗡”声之外, 应无其他异常声响 变压器的运行负荷在额定范围内	
			进线电缆和出线母排: 接头温度应正常。(使用红外测温仪)	1次/周
			高低压瓷柱: 应清洁明亮无裂纹, 无放电痕迹。接头应无烧伤或过热现象	
3	高压配电柜	高压配电柜	有无振动和异常音响	1次/班
			通过玻璃观察孔察看熔断器、开关有无异常; 各接线端头有无过热变色和接触不良所引起的放电现象	
			高压开关合闸时带电指示灯应间歇闪烁, 分闸时应一直点亮	
			各开关位置应与柜面图示位置一致, 闭锁装置保持闭锁状态	1次/周
			高压隔离刀闸闭锁装置应牢固可靠	
4	低压柜	接触器	无抖动或较大振动声, 线圈无过热现象	1次/班

序号	类别	巡检项目	检查标准	巡检频次
		热继电器	整定值应符合被保护设备的电流要求（额定电流的 1.05-1.1 倍） 接线端无过热、变色现象	
		隔离开关	开关及进出线接线端无过热、变色现象	
			操作机构无松动	
			三相灭弧罩完好无损	
		智能开关	整定值符合开关整定要求，储能机构持续有效，档位选择开关置于正确位置，运行声音无异响	
		空气断路器	过流保护动作可靠。接线端无过热、变色现象	
		电流互感器	应无开路，铭牌数据应齐全	2 次/班
		电压表 电流表	观察总配电屏电流情况，读取一分钟内的各相电流平均值，观察总配电屏电压情况，拨动电压转换开关，检查三相电压状况，取平均值填写在《电气设备运行值班记录表》内	
		信号指示灯	能正常指示开关的合分闸状态，信号指示灯的颜色应符合规定，并与设备实际运行状况一致，信号指示灯灯泡无损坏	1 次/班
		电缆接线端子	连接可靠，无松动，无过热、变色等现象	1 次/班
		电线 电缆	绝缘材料无过热软化现象	
		并联电容器	无鼓肚、变形、渗液漏液	1 次/班
			温度不超过 50℃	
			瓷套管无松动、发热和放电痕迹	
			各接头应无打火、过热及烧熔现象	
		避雷器	三相负荷电流值应基本平衡	1 次/月
			氧化锌避雷器瓷套应无裂纹、破损 接线应牢固可靠。	
5	低压 配电柜	母线	应无发热变形，用测温仪检查裸母线温度不得超过 65℃	1 次/周
		有功表 无功表	转向应处于正转，表盘转动正常，应无摩擦声	1 次/月
			每月应对各有功电度表进行抄表。核对用电量应正确无误	
		功率 因数表	显示值范围为 0.90-0.95	2 次/班
		熄灯 检查	检查低压配电室带电体连接部位是否存在温度过高或放电现象	1 次/周
			检查高压配电室和变压器室带电体连接部位不能存在温度过高和放电现象	1 次/月
6	喷泉 水泵控制柜	柜内无异常气味，线头无变色。各元器件工作正常，开关状态正确	2 次/班	
		电压表指示正常，控制柜信号灯显示正确		
		接触器、继电器、变频器等电器元件工作无异常		

二、供配电设备设施维护保养作业计划

项目	频次	内 容	具体要求
高压环网柜	每月一次	1. 每月清理外部灰尘; 2. 每日检查外观是否良好, 有无异声; 3. 指示灯是否完好; 4. 警示标识挂设位置是否正确。	1. 外观整洁; 2. 指示灯完好; 3. 标示位置正确。
	每年二次	5. 操作机构是否灵活、互锁机构是否正确; 6. 检测接地电阻、连接点是否可靠; 7. 检查电源接线装置, 并紧固螺丝。	1. 阻值符合规范; 2. 线头紧固; 3. 操作机构灵活。
变压器	每天一次	1. 每日检查温控器显示、有无异声异味是否正常; 2. 检查变压器电压、电流是否在额定范围内; 3. 作好运行记录, 归档。	各项正常。
	每年二次	1. 清扫变压器外壳; 2. 紧固变压器引出线的接头, 如发现接头烧伤或过热的痕迹, 应进行整修处理并重新接好; 3. 检查变压器的接地线是否良好, 地线是否被腐蚀, 腐蚀严重时更换地线; 4. 年初向甲方申报, 委托供电公司对区内所有变压器进行测试、试验等项目的维修保养, 并将结果记录并归档。	1. 外观干净整洁; 2. 运行状态良好; 3. 保证供电质量; 4. 连接部位无松动、过热现象; 5. 绝缘子无松动、破损。
配电屏 电容器屏	每月一次	1. 清洁卫生; 2. 检查外观是否完好, 指示灯是否显示正常, 电压、电流是否正常, 三相负荷是否平衡, 有无异声、异味。检查开关是否在正确位置, 标示是否清楚; 3. 检查无功补偿设备工作是否正常, 功率因数是否达到要求。 4. 检查电容器、熔断器是否过热, 熔断; 5. 检查开关触头接触是否良好, 有无短路、过载 6. 检查电力监控系统监控模块工作是否正常。 7. 检查及清理所有配电箱, 时间控制器及接合器。 8. 维修或更换损坏电力系统配件。	1. 设备外观完好清洁; 2. 设备标示清楚; 3. 设备运行正常。
	每年二次	1. 对配电设备及管井内外进行除尘清洁 (如有需要); 2. 紧固螺丝, 调整接触点隙, 更换打磨烧坏的动静触头; 3. 若有过载现象, 应更换容量大的配电设备。 4. 清理及补充所有排风扇之润滑油。	1. 设备外观完好清洁; 2. 开关状态良好。
	每季一次	1. 重复上述检查; 2. 检测接地电阻; 3. 测试过流保护装置、联锁装置是否可靠。 4. 检查所有金属部份之氧化情况, 如有需要, 用钢丝刷进行除锈及油漆工作; 5. 量度用电负荷, 并将信号资料转化为数据, 提供给甲方, 作为参考之用; 6. 测试及清理所有分电箱及出路指示灯内部模块和线路。	1. 屏内清洁无杂物, 连接件无松动, 无发热变色, 无锈蚀现象, 仪表等附件完好无损; 2. 动力配电系统运行安全可靠。
路灯	每周一次	1. 照明器具的清洁卫生; 2. 检查外观是否良好, 有无异声; 3. 检查灯具照度的均匀度; 如有异常, 马上处理; 4. 调整照明器具亮度, 节约能源;	1. 灯具外观清洁; 2. 线路、开关完好; 3. 工作正常。

		5. 更换过热、故障配件、避免短路现象; 6. 根据季节和要求合理调整灯光工程的开机时间。	
供电 线路	每月 一次	1. 清洁卫生; 2. 清楚环境无积水、杂物; 3. 供电电缆标示清晰、脱落, 如有马上处理; 4. 检查线路有无过热现象、进出线路接线装置是否完好。	1. 线路无过热现象, 接线装置紧固; 2. 标示清晰。
	每季 一次	1. 用仪表检测线路绝缘电阻; 2. 对金属支架、电缆套管涂防锈漆或沥青。	1. 阻值符合规范; 2. 无锈蚀。

三、给排水设备设施维护保养作业计划

项目	频次	内 容
给排水管道	每季度一次	1. 检查支持托回是否牢固, 否则应加强 2. 检查流向标示是否鲜明醒目, 否则应整改 3. 检查保护漆是否完好, 如脱漆较严重则应重新油漆一遍 4. 检查各连接处是否有漏水现象, 如漏水则应处理(更换胶垫)
闸阀	每月一次	1. 检查密封胶垫处是否漏水, 如漏水则应更换密封胶垫 2. 检查压盘根处是否漏水, 如漏水则应重新更换 3、对闸阀阀杆加润滑油润滑 4. 对锈蚀严重的闸阀(明装)应在彻底铲除底漆后重新油漆
止回阀	每月一次	1. 检查止回阀密封胶垫是否损坏, 如损坏则应更换 2. 检查止回阀弹簧弹力是否足够, 如太软则应更换同规格弹簧 3. 检查止回阀油漆是否脱胎换骨落花流水, 如脱落流水严重则应处理后重新油漆
浮球阀	每月一次	1. 检查浮球阀密封胶垫是否老化, 如老化则应更换 2. 检查浮球阀连杆是否弯曲, 如弯曲则应校直 3. 检查浮球阀连杆插销是否磨损严重, 如磨损严重则应更换
液位控制器	每月一次	1. 检查密封圈、密封胶垫是否损坏, 如损坏则应更换 2. 清除压力室内污物, 疏通控制水道 3. 检查控制杆两端螺母是否紧固, 如松弛则应拧紧 4. 紧固所有螺母
潜水泵/排污泵	每月一次	1. 用 500V 摇表检测潜水泵或排污泵绝缘电阻是否在 $0.5M\Omega$ 以上, 否则应拆开潜水泵或排污泵, 对线圈进行烘干, 处理后仍不合格的给予更换。 2. 检查密封圈是否已老化, 如已老化则应更换。 3. 检查轴承磨损情况, 如转动时有明显的异常声响或有阻滞现象, 则应更换同型号同规格的轴承。 4. 清洁潜水泵、排污泵外壳、如锈蚀严重则应在表面处理后重新油漆。 5. 检查潜水泵、排污泵上所连接的软管是否牢固, 如松弛则应紧固。拧紧潜水泵、排污泵上的所有螺母。
说明: 1、每次给排水设备设施的维修保养时间计划不允许超过 8 小时, 如必须超过 8 小时, 则应由管理员填写《申请延时维修保养表》经街道办批准后方可延时。 2、管理员应将上述维修保养工作清晰、完整、规范地记录在《__维修保养记录表》内, 并于每次维修保养后的 3 天之内由维修主管整理成册后交由街道办存档备查。 停水管理: 给排水设备设施因维修保养等原因需要停水时, 应由维护管理人员提前 24 小时提交《停__申请表》至街道办, 经批准后由维护管理人员执行, 作业执行完成后及时回复街道办操作结果。如因特殊情况突然停水, 应在恢复供水 12 小时内向街道办作出解释。		