

南阳市第一中学校新校区高低压、给排水、暖通新风太阳能、

市第 中央空调维修维护服务服务合同

甲方（委托人）：南阳市第一中学校

乙方（受托人）：南阳市红太阳物业服务有限公司

签订时间: 2025年7月31日

签订地点：南阳市城乡一体化示范区南阳市第一中学校（黄河路校区）

甲方（委托人）：南阳市第一中学校

法定代表人或负责人: _____

电 话: 0377-63035107

通讯地址: 南阳市城乡一体化示范区南阳市第一中学校(黄河路校区)

邮政编码: 473013

开户银行: 建设银行南阳建设东路支行

账 号: 41001522311058000013

开户银行地址: 南阳市宛城区建设东路1169号

乙方（受托人）：南阳市红太阳物业服务有限公司

法定代表人或负责人： 皮金星

电 话: 0377—66666688

电子信箱: nyhtywy@163.com

通讯地址: 南阳市中州路78号中建小区6号楼302室

邮政编码: 473000

开户银行: 中国建设银行股份有限公司南阳光武路支行

账 号: 4100 1521 3100 5020 6087

开户银行地址：南阳市宛城区光武路南光武帝城小区B1、B2号楼一层

甲乙双方根据《中华人民共和国民法典》、《物业管理条例》、《成交通知书》、招投标文件及其他法律、法规的相关规定，在协商一致的基础上，就甲方委托乙方对南阳市第一中学校新校区高低压、给排水、暖通新风太阳能、中央空调维修维护服务项目进行综合服务相关事宜签订本合同，并共同遵守。

一、 委托管理物业项目的基本情况

1.1 物业名称: 南阳市第一中学校物业

1.2 物业位置: 南阳市第一中学校

1.3 物业用途: 其他用途的物业(学校)

1.4 其他需要明确的事项: 无

二、委托管理期限

甲方委托乙方管理本合同物业服务项目的期限新校区(黄河路校区): 自2025年8月1日起至2026年7月31日止。

按照采购要求, 本合同期限三年, 实行一年一签; 本合同约定的委托期限届满时, 双方可以协商续延合同期限。

三、甲方委托乙方物业管理服务事项

3.1 服务内容及要求

南阳市第一中学校黄河路校区办公楼、高一组团、高二组团、高三组团、国际部校舍、共享中心总建筑面积共99263.4m²(其中新校区办公楼A1楼建筑面积24416m²、高一组团建筑面积18520.8m²、高二组团建筑面积18520.8m²、高三组团建筑面积18520.8m²、国际部校舍建筑面积14785m²、实验楼A2A3楼建筑面积4500m²); 高低压、给排水、中央空调维护区域为全部校区, 包括但不限于: 1个开闭所、5个变电所、5个变配电室、配电柜170个、配电箱547个、中央空调机组2套(每套3组风冷螺杆机组, 2台永磁变频水冷离心机组, 风机盘管及新风柜共2723个)、3个泵房(2个生活泵房、1个A1生活泵房)、水龙头4715个、照明灯17651盏、冲洗阀3092个、电风扇3532台、院内景观灯316盏等。

确保学校高低压电、给排水、中央空调等设备的安全、稳定运行, 有效保障设备的可靠使用, 并负责对空调、暖通、新风、太阳能、空气能、热水系统进行日常的检查、维护、维修等工作。

另外, 除日常校园维修、维护工作外, 做好学校各项活动的水、电保障工作; 并完成学校安排的其它临时性工作。

未尽事宜按照招标文件和企业响应文件之承诺履行。

3.2 服务范围

负责新校区的高压配电室6个、变压器17个(12个主供5个备供)、低压配电箱及相关电力线路检修维护及24小时值班并持证上岗; 负责新校区给排水、中央空调、新风、太阳能空气能热水系统, 等设备的日常运行维修维护。以上两项维修配件由学校提供。配合学校人员做好水电表计数及其他相关工作。

设备维保计划

（一）供配电系统：

1、高低压供电配电

- ①配合学校做好高压预防性试验（第三方公司）
- ②配电室高压开关柜：螺丝紧固、除尘、检查开关分合闸操作及仪表功能，每年1次。
- ③高压开关直流供电系统：接线螺丝紧固、除尘，检查仪表显示及蓄电池保养，每年2次。
- ④配电室变压器：接线端子紧固、除尘、降温风扇保养，每年2次。
- ⑤配电室低压开关柜：紧固、除尘；检查低压开关分合闸、仪表显示，电容无漏液、鼓肚现象，每年2次。
- ⑥母排及桥架：除尘、消除触头松动及过热现象，防鼠封堵，每年2次。
- ⑦电井：检查清除井内杂物、地面保洁，检查处理照明、防鼠目封堵，每月1次。
- ⑧母线槽：表面清洁除尘，检查处理母线槽变形，连接处发热情况，支、吊架防锈处理。每年2次。
- ⑨动力及照明配电箱：箱内清洁除尘，接线端子紧固、撬落孔封堵；检查处理接地、漏电开关、旋钮、指示灯及标示。每年2次。
- ⑩双电源配电箱：接线端紧固、除尘、撬落孔封堵，检查处理接地、双电源切换。每年2次。确保校园高低压供电配电设备正常使用运行。

（二）中央空调、暖通系统：

- ①配合学校做好主机换季维保：按设施设备不同类型机组要求维保（风冷螺杆模块机组、永磁变频离心式机组。（第三方公司）
- ②配合学校冷却（冷冻）水泵：拆检电机、水泵，更换轴承、水封、润滑油，检测电机绝缘，每年2次。
- ③末端盘管风机：检查电机、风机轴承工况，清洗表冷器翅片，每年2次。
- ④吊顶盘管（柜式）风机过滤网清洗过滤网，破损网罩修复，每年2次。
- ⑤柜式盘管风机翅片：高压水清洗；（定期药水清洗），每年1次。
- ⑥冷却塔：清洗填料、接水盘；检查、调整电机皮带紧度；检查电机轴承、齿轮箱润滑油，视情况加注；检查风叶连接件可靠性；布水器连接线紧固；塔体、电机支架、冷却水管道、阀门防锈处理，每年1次。
- ⑦管网系统：阀门及仪表完好、管网滴漏情况检查，管道防锈处理，保温层修补、清洗Y

型过滤器，每年1次。

⑧循环管网水质处理:蒸发器、冷凝器、传热导管，循环管网按要求做水质处理，运行期间按规定进行。

以上涉及的的耗材及专用工具由学校提供，通用常用工具公司自备。确保校园中央空调、暖通设备正常使用运行。

（三）给排水系统：

①生活水泵：检查轴承、电机温度、机体（振动、响声）、密封；机体防锈处理、测量相地间绝缘，每半年1次。

②二次供水水箱清洗：清洗、消毒，每年2次（第三方公司）

生活饮用水水质监测每季度一次，每年4次28项检测。（第三方公司）

③管道、阀门检查：检查处理管道连接及锈蚀情况,疏通管道堵塞,支架固定牢固可靠性、阀门功能检查，每年1次。

④排水口检查：（屋面雨水口，防潮排水口，室内外排水口及排水井）杂物清理，井内清掏，每年2次。

⑤污水泵/井检查：检查清理井内沉（浮）渣，检查水位浮球开关、水位调节、止回阀功能，污水泵自动功能，开关状态(自动/手动状态)，每月1次。

⑥上、下雨污水管检查：检查确保无堵塞，无漏水或渗水现象，流水通畅，管道接口完好，无裂缝、破洞，每半年1次。

⑦雨污水井、盖检查：排水通畅，井盖没有明显裂纹或破损，井壁没有塌裂，井盖型号符合轻型、重型要求，标识正确并与周围道路高度保持一致，每月1次。

⑧明暗沟检查：检查确保沟体完好，明沟盖板齐全，沟渠通畅无阻塞，每季度1次。

（四）太阳能空气能热水系统：

1、设施设备每月检查一次。

2、每季度对设备进行一次全面清洁。

3、每年对设备进行一次全面维护。

注：需确保设备能够正运行

设施设备运行计划

（一）设备设施运行、巡检

1. 重点设备机房实行24小时值班员运行管理：对开闭所、配电室及配套发电机、生活水泵房、中央空调机房24小时运行、巡视、抄表、填写运行数据。运行管理严格按照运行管理

标准及安全操作规程执行。

2. 重点区域的巡视：制定重点区域的巡视路线和巡视要求，根据运行情况调整重点区域的巡视频次。

3. 值班人员对场馆末端设备的日常巡视检查：指大楼的强电井、弱电井、中央空调风机房等设施设备、公区照明进行每日巡视。

4. 值班人员在楼层巡视时将测试中央空调公共环境温度，并及时调整末端设备运行状态。

5. 根据学校对末端中央空调和公共照明使用需求，根据现场实际情况将制订末端中央空调设备和照明运行时间表。

6. 设备责任人的巡视检查：为保证设备设施的安全运行，按各专业分配设施设备个人管理责任区域，责任人每星期至少全面的巡视检查个人的责任区域一次，发现问题及时处理（包括清洁卫生、一般维修及日常保养），对不能处理的问题及时上报；责任区域管理的质量将直接与当月个人绩效挂钩，主管人员不定期、不定点对各责任人的不同管理区域实施检查。

7. 周巡检：现场主管人员每周至少对设备房巡检一次，重点区域设备房每周巡检二次。

8. 月检查：设备主管人员每月组织人员进行工程安全隐患排查一次。

9. 对接管设施设备和相关机房推行“五常”管理，进行设备标准化管理。

（二）供配电系统运行管理

1. 开闭所、配电室及配套发电机房，进行24小时运行值班，并根据实际情况制定维保计划进行维保。

2. 运行值班时，每天早班对能耗数据进行抄录，每隔2个小时对配电房主要负荷开关、变压器、直流屏等进行巡查并抄录电流电压读数。

3. 根据学校对公共照明使用及节能要求，制订每幢楼照明运行时间表。

4. 按供电楼栋范围编制电量统计表，每周进行用电数据统计分析。

5. 每周网上查询校区高压线路停电信息，及时将相关停电信息上报。

6. 根据学校设备实际运行情况，制定合理节能降耗方案并报校方实施。

（三）给排水系统运行管理

1. 水泵房，进行24小时运行值班，并根据实际情况制定维保计划并进行维。

2. 对其它未启用区域的给水所导致的水泵房供水影响建立通报机制。

3. 为区分启用区域和未启用区域的用水情况，结合整个校区供水环网的情况，制定启用

区域和未启用区域分段市政供水管理方案，尽可能降低施工等原因导致市政水直供楼层水压不足的影响，同时避免市政直供水段产生二次污染。

4. 运行值班时，每天早班对市政进水总表读数进行抄录，每2小时1次对水泵房进行巡查并抄录运行情况。

5. 每周进行用水数据统计分析。

6. 每周查询了解校区供水线路停水信息，并及时将相关停水信息上报。

7. 根据学校实际运行情况，制定合理的节能降耗方案并报校方实施。

（四）中央空调系统运行管理

1. 根据校区运营时间进行运行值班，并根据实际情况制定维保计划并进行维保。

2. 根据学校对末端中央空调使用需求，依据现阶段现场运行时间段的特性，制订末端设备运行时间表。

3. 主机房及主机每周清洁1次，运行期间每2小时抄录一次运行数据，同时根据运行情况，要对中央空调系统及其附属设施进行清洁、保养。每年清洁2次回风口，每年检查2次主机房消防设备，控制柜内线路每年吸尘2次。中央空调运行时每日填写运行记录，建档备案。

4. 根据现场实际需求，结合设备实际运行情况，制定合理的节能降耗方案并报校方实施。

（五）太阳能空气能热水系统、新风系统

1、每日巡查设备并按时记录设备运行数据。主要查看是否有明显的灰尘、泥土、鸟粪、树叶、积雪等遮挡物；检查玻璃是否有裂纹、破损、气泡，背板是否有变色、鼓包、开裂，边框是否腐蚀、变形；检查安装支架是否牢固、有无锈蚀、松动、变形，接地线是否完好；检查直流和交流线缆表皮是否有磨损、割伤、老化、被动物啃咬的痕迹，连接器是否插接牢固、密封良好、无烧焦痕迹；观察逆变器外壳是否完好，散热口是否被遮挡，运行时是否有异常噪音、异味，显示屏（如有）是否有故障代码，散热风扇是否正常工作。

2. 每季度对设备进行一次全面维保

3. 入冬前对需做防冻措施部位提前做好防冻措施，防止设备出现冻损现象。

每年对设备进行一次全面维保、检查，包括：设备除垢、电气安全检测（绝缘电阻、接地连续性）；系统效率测试；支架结构紧固性检查；线缆和连接器详细检查；逆变器/控制器内部状态检查（由专业人员操作）；系统运行参数优化等。注：需确保设备能够正常运行。

维护维修人员

1. 设立专门的高压维护维修小组4人，低压维护2人，中央空调、暖通、新风2人，给排水及太阳能空气能热水系统2人，由具备相关资质或经验的专业人员组成。维护维修人员应定期

参加培训，提高业务水平和安全意识。

2. 故障及配件

在故障上报，巡查发现故障点时，进行拍照逐级上报，须校方批准后更换，校方配置各种安全防护用品，日常巡检工具、仪器，等设备，易损耗配件物资。更换使用必须有现场损坏照片和更换后图片，并更换登记存档。

安全措施及应急预案

维护维修人员在进行维护工作时，必须严格遵守安全操作规程，佩戴必要的安全防护用品。

在进行高压设备维护时，须先切断电源，并进行接地放电，确保安全。在进行给排水设备维护时，必须先切断水源，并进行对有电源设备断电，确保安全。

对设备进行检修和试验时，应设置警示标志，防止无关人员进入工作区域。制定高低压设备、给排水、空调、暖通、新风、太阳能空气能热水系统故障应急预案，明确故障处理流程和责任分工。

空调、暖通、新风、太阳能空气能热水系统配备必要的应急抢修设备和物资，确保在故障发生时能够及时进行抢修。

定期进行应急预案演练，提高维护人员的应急处理能力。

四、物业管理服务费用及支付方式

4.1 乙方受托管理物业项目的费用总计为：人民币¥527850元/年（大写：人民币伍拾贰万柒仟捌佰伍拾元整/年），131962.5元/季度。

4.2 本合同总价包括人员薪资保险费用、管理费用、利润、税金等费用。

4.3 本合同服务费用结算具体方式为：从合同签订之日起，按季度结算，每季度末15日前，甲乙双方共同确认服务金额后，由乙方开具合规服务费用发票，甲方收到发票后于7日内支付服务费用。

4.4 甲方新增本项目服务内容之外的事项，需要产生新的服务费用时，甲、乙双方协商议定新增服务费用并签订补充协议。

五、双方的权利和义务

5.1 甲方的权利及义务

(1) 甲方为乙方提供固定的办公场所和能堆放材料、用品的储藏间及服务必需的水、电，包括免费提供人员办公室等。

(2) 物业项目工作内容由南阳市第一中学校行政管理职能部门代表甲方进行监管、组织考

核；甲方有权对不符合服务标准的乙方员工提出更换；造成严重后果和重大不良社会影响的，在物业服务费用中扣除相关费用，直至解除合同。

(3) 因学校性质特殊，与社会行政日历有所不同，项目服务工作日历以学校安排日历为准，乙方须按甲方要求开展工作，遇到迎检等特殊情况，乙方须按甲方要求切实、认真、高效开展工作，且不得以任何理由拒绝，临时增加的人力、物力投入由甲方另行结算。在寒暑假、其他节假日期间，乙方可以进行工作人员及工作时间调整，一切以保证学校良好的教育教学环境为目标开展工作，不得懈怠拖延及应付。

(4) 依据服务合同，对乙方服务质量进行检查和定期考核；依据考核结果，按时支付给乙方物业服务经费。

(5) 协调乙方和校园内有关实体的关系，协助乙方做好服务工作。

(6) 有权要求乙方保证服务质量，若乙方服务违反本合同约定的，有权要求乙方限期整改。

5.2 乙方权利与义务

(1) 在国家法律、法规规范下，执行市物业管理和省直行政单位物业管理相关规定，按采购文件的承诺和合同的要求制定相应的规章制度以及服务质量标准，以优质、高效、专业的管理方式，实行有效管理，实现物业管理目标。

(2) 配齐、配强各岗位人员，在甲方有重大活动需要保障时，应积极协调各岗位力量全力保障。

(3) 各岗位人员须统一着装，挂牌、持证上岗。自觉遵守甲方的规章制度，接受甲方的监督管理。

(4) 乙方工作人员在工作中违反操作规程，致甲方设备、设施损坏、自身人员或第三方人身财产损失的，经评估后乙方应以赔偿。

(5) 乙方选派人员在项目实施期间及其他时间出现的所有的安全、健康、突发情况等所产生的所有责任及费用均由乙方承担，甲方不承担任何责任。

(6) 自觉服从甲方管理监督和检查考核，及时整改服务中的问题。

(7) 乙方各项管理工作应严格按甲方要求，保证工作的需要，把提高工作质量放在首位。严格遵守甲方管理规定，爱护公共设施和场所，未经甲方同意，不得擅自改变其功能。

(8) 乙方人员在工作服务期间发现一切异常情况，及时汇报给甲方主管人员。

六、物业管理服务质量标准

6.1 按学校要求的频次协助做好供配电系统、中央空调、暖通系统、给排水系统、太阳能空气能热水系统等设备的日常及年度维保计划。

6.2 按学校要求的细分标准开展设备设施运行、巡检、供配电系统运行管理、给排水系统运行管理、中央空调系统运行管理、太阳能空气能热水系统、新风系统运行管理等设施设备运行计划。

6.3 安全措施

维护维修人员进行维护工作时，必须严格遵守安全操作规程，佩戴必要的安全防护用品。在进行高压设备维护时，必须先切断电源，并进行接地放电，确保安全。在进行给排水设备维护时，必须先切断水源，并进行对有电源设备断电，确保安全。对设备进行检修和试验时，应设置警示标志，防止无关人员进入工作区域。

6.4 应急预案

制定高低压设备、给排水、空调、暖通、新风、太阳能空气能热水系统故障应急预案，明确故障处理流程和责任分工。

空调、暖通、新风、太阳能空气能热水系统配备必要的应急抢修设备和物资，确保在故障发生时能够及时进行抢修。

定期进行应急预案演练，提高维护人员的应急处理能力。

七、检查与考核

7.1 制定考核细则，实行百分制考核；考核采取定期与不定期考核、平时检查与年度考核相结合的形式；

7.2 甲方根据考核细则，每季度组织对乙方服务考核1次；双方签字确认考核结果。

7.3 平时检查，由甲方管理中心对服务项目进行检查，发现问题及时整改，否则按照合同条款规定，在季度付物业费时扣除相应费用。

7.4 季度考核（百分制考核），由甲方相关人员进行测评打分；季度考核得分在 90 分以上（含 90 分），全额支付该季度物业服务费用；考核得分在80分—90分之间（含80分），扣除该季度服务费的0—0.5%；考核得分在 80 分以下（含80分），扣除该季度服务费的0.5%—1%。此项考核作为季度结算依据。

7.5 如有投诉，投诉内容经双方核实，确认有效时，扣除服务费50元/次；必要时，甲方视情况要求责任人调离岗位。

八、违约责任、合同变更及解除

8.1 乙方未按合同规定的要求提供服务，甲方有权终止合同，由此造成乙方的直接损失和间接损失甲方不给予补偿，造成甲方损失时，甲方有权要求乙方赔偿，赔偿款可从余款中直接扣除，不足部分向乙方追索直至终止合同。

8.2 若甲方不按时支付乙方服务费用，乙方有权解除合同，费用由甲方支付。

8.3 合同任何一方如因不可抗力事件导致无法履行或迟延履行本合同，不承担违约责任。

九、合同生效及其它

9.1 本合同一式四份，甲乙双方各执两份，自甲方、乙方法定代表人或授权代表签字、加盖公章后生效。

9.2 乙方提交给甲方的附表1-2项、《成交通知书》及《乙方营业执照副本》等为本合同附件，为本合同不可分割的一部分，与本合同具有同等法律效力。

9.3. 如需修改或补充合同内容，应经甲方、乙方协商，共同签署书面修改或补充协议。该协议将作为本合同不可分割的一部分。

9.4. 因本合同发生的一切争议，双方应尽量协商解决。协商不成的，任何一方均可向有本项目管辖权的人民法院起诉。

9.5. 本合同应按照中华人民共和国的现行法律进行解释。

以下为合同签字区：



甲方（盖章）

南阳市第一中学校

法定代表人或

委托代理人（签字）：

张松

乙方（盖章）：

南阳市红太阳物业服务有限公司

法定代表人或

委托代理人（签字）：

马金星

联系电话：0377-63035107

联系电话：0377-66666688

签署时间：2025年7月31日

签署时间：2025年7月31日

附表1 《一中校区岗位人员配备》

序号	岗位	人数	区域
1	高压维护	4	黄河路校区（新校区）
2	低压维护	2	黄河路校区（新校区）
3	给排水及太阳能空气能热水系统	2	黄河路校区（新校区）
4	中央空调、暖通、新风系统	2	黄河路校区（新校区）

附表2 《物业项目服务季度考评表》

一、考核项目及评分标准

1. 日常巡检与记录（20分）

序号	考核内容	评分标准	分值	抽查扣分项
1	巡检完成率	按计划完成巡检（配电室、水泵房、空调机组等）	5分	每漏检1次扣1分
2	记录规范性	巡检记录完整、数据准确、有照片佐证	5分	记录不全扣1分/次
3	问题上报	发现隐患及时上报（如管道渗漏、设备异响）	5分	瞒报或延迟扣1分/次
4	整改闭环	问题整改后及时反馈并归档	5分	未闭环扣1分/次

2. 设备维护与保养（30分）

序号	考核内容	评分标准	分值	扣分项
1	定期保养	按计划完成设备润滑、清洁、更换耗材	10分	未按时保养扣1分/项
2	故障修复	常规故障24小时内解决，复杂故障72小时内有方案	10分	超时未处理扣1分/次
3	维修质量	维修后设备运行稳定，无返修	5分	同一问题返修扣1分/次
4	备件管理	备品备件登记清晰，无浪费	5分	丢失或滥用扣1分/次

3. 安全操作与应急响应（25分）

序号	考核内容	评分标准	分值	扣分项
1	安全规范	作业时佩戴防护装备（绝缘手套、安全绳等）	5分	违规操作扣1分/次
2	持证上岗	特种作业必须持证（电工证、高空作业证等）	5分	无证操作扣1分
3	应急处理	突发故障（停电、爆管等） 30分钟内响应	10分	响应超时扣1分/次
4	事故预防	主动排查隐患（如线路老化、设备过热）	5分	因疏忽导致事故扣5分

4. 节能管理与成本控制（15分）

序号	考核内容	评分标准	分值	扣分项
1	能耗优化	提出节能建议并实施（如空调温度设定）	5分	无改进措施扣1分
2	成本控制	维修费用不超预算，合理使用备件	5分	浪费材料扣1分/次
3	设备寿命	确保设备使用年限达标，避免人为损坏	5分	因维护不当导致报废扣1分

5. 服务态度与协作（10分）

序号	考核内容	评分标准	分值	扣分项
1	响应速度	接到报修后15分钟内到达现场	3分	延迟扣1分/次
2	沟通能力	维修后向用户说明注意事项	2分	未沟通扣1分
3	团队协作	配合其他部门完成综合维修任务	3分	推诿扯皮扣2分
4	投诉处理	无有效投诉（态度差、维修不到位）	2分	每投诉1次扣1分

《成交通知书》

成交通知书

南阳市红太阳物业服务有限公司：

你公司在参加我单位于 2025 年 07 月 01 日组织的采购项目编号为南阳市红太阳物业服务有限公司-2025-15，项目名称为南阳市第一中学校新校区高低压、给排水、暖通新风太阳能、中央空调维修维护服务采购项目中，经评标委员会认真评审，确定贵方为该项目中标人，中标金额为 527850.00 元/年。请接到本通知书及时到采购单位签订政府采购合同。

本项目支持“政府采购合同融资政策”。你公司凭此中标通知书与采购单位签订政府采购合同后，可登录“河南省政府采购合同融资平台”（<https://zfcg.henan.gov.cn/xygh/egp/jd/rzjg/rzjgxx/ShowPicListNew.html>），按照相关说明办理融资业务。

采购人：南阳市第一中学校

采购代理机构：河南恒华工程咨询有限公司

2025 年 07 月 01 日

南阳市第一中学校新校区高低压电、给排水、暖通新风太阳能、中央空调维修维护服务设备维保计划内容及频率

序号	设备系统	设备维保计划内容	频率
1	供配电系统	配电室高压开关柜：螺丝紧固、除尘、检查开关分合闸操作及仪表功能	每年1次
2		高压开关直流供电系统：接线螺丝紧固、除尘，检查仪表显示及蓄电池保养	每年2次
3		配电室变压器：接线端子紧固、除尘、降温风扇保养	每年2次
4		配电室低压开关柜：紧固、除尘；检查低压开关分合闸、仪表显示，电容无漏液、鼓肚现象	每年2次
5		母排及桥架：除尘、消除触头松动及过热现象，防鼠封堵	每年2次
6		电井：检查清除井内杂物、地面保洁，检查处理照明、防鼠目封堵	每月1次
7		母线槽：表面清洁除尘，检查处理母线槽变形，连接处发热情况，支、吊架防锈处理	每年2次
8		动力及照明配电箱：箱内清洁除尘，接线端子紧固、撬落孔封堵；检查处理接地、漏电开关、旋钮、指示灯及标示	每年2次
9		双电源配电箱：接线端紧固、除尘、撬落孔封堵，检查处理接地、双电源切换	每年2次
10	中央空调、暖通系统	配合学校冷却（冷冻）水泵：拆检电机、水泵，更换轴承、水封、润滑油，检测电机绝缘	每年2次
11		末端盘管风机：检查电机、风机轴承工况，清洗表冷器翅片	每年2次
12		吊顶盘管（柜式）风机过滤网清洗过滤网，破损网罩修复	每年2次
13		柜式盘管风机翅片：高压水清洗	每年1次
14		冷却塔：清洗填料、接水盘；检查、调整电机皮带紧度；检查电机轴承、齿轮箱润滑油，视情况加注；检查风叶连接件可靠性；布水器连接线紧固；塔体、电机支架、冷却水管道、阀门防锈处理	每年1次
15		管网系统：阀门及仪表完好、管网滴漏情况检查，管道防锈处理，保温层修补、清洗Y型过滤器	每年1次
16	给排水系统	生活水泵：检查轴承、电机温度、机体（振动、响声）、密封；机体防锈处理、测量相地间绝缘	每半年1次
17		管道、阀门检查：检查处理管道连接及锈蚀情况，疏通管道堵塞，支架固定牢固可靠性、阀门功能检查	每年1次
18		排水口检查：（屋面雨水口，防潮排水口，室内外排水口及排水井）杂物清理，井内清掏	每年2次
19		污水泵/井检查：检查清理井内沉（浮）渣，检查水位浮球开关、水位调节、止回阀功能，污水泵自动功能，开关状态（自动/手动状态）	每月1次
20		上、下雨污水管检查：检查确保无堵塞，无漏水或渗水现象，流水通畅，管道接口完好，无裂缝、破洞	每半年1次
21		雨污水井、盖检查：排水通畅，井盖没有明显裂纹或破损，井壁没有塌裂，井盖型号符合轻型、重型要求，标识正确并与周围道路高度保持一致	每月1次
22		明暗沟检查：检查确保沟体完好，明沟盖板齐全，沟渠通畅无阻塞	每季度1次
23	太阳能空气能热水系统	设施设备每月检查一次	每月1次
24		每季度对设备进行一次全面清洁	每季度1次
25		每年对设备进行一次全面维护	每年1次

南阳市红太阳物业服务有限公司

2025年7月31日



南阳市第一中学校新校区高低压电、给排水、暖通新风太阳能、中央空调维修维护服务设施设备运行计划内容及频率

序号	设备系统	设施设备运行计划内容	频率
1	设备设施运行、巡检	重点设备机房实行24小时值班员运行管理	24小时值班
2		值班人员对场馆末端设备的日常巡视检查:指大楼的强电井、弱电井、中央空调风机房等设施设备、公区照明	每日巡视一次
3		现场主管人员每周至少对设备房巡检一次, 重点区域设备房每周巡检二次	每周巡检二次
4		设备主管人员每月组织人员进行工程安全隐患排查一次	每月1次
5	供配电系统运行管理	开闭所、配电室及配套发电机房, 进行24小时运行值班	24小时值班
6		按供电楼栋范围编制电量统计表, 每周进行用电数据统计分析	每周1次
7		每周网上查询校区高压线路停电信息, 及时将相关停电信息上报	每周1次
8	给排水系统运行管理	水泵房, 进行24小时运行值班, 并根据实际情况制定维保计划并进行维	24小时值班
9		运行值班时, 每天早班对市政进水总表读数进行抄录, 每2小时1次对水泵房进行巡查并抄录运行情况	每2小时1次
10		每周进行用水数据统计分析	每周1次
11		每周查询了解校区供水线路停水信息, 并及时将相关停水信息上报	每周1次
12	中央空调系统运行管理	主机房及主机每周清洁1次	每周1次
13		每年清洁2次回风口, 每年检查2次主机房消防设备, 控制柜内线路每年吸尘2次	每年2次
14	太阳能空气能热水系统、新风系统	每日巡查设备并按时记录设备运行数据	每日1次
15		每季度对设备进行一次全面维保	每季度1次
16		入冬前对需做防冻措施部位提前做好防冻措施, 防止设备出现冻损现象	每年1次
17		每年对设备进行一次全面维保、检查	每年1次

南阳市红太阳物业服务有限公司

2025年7月31日

