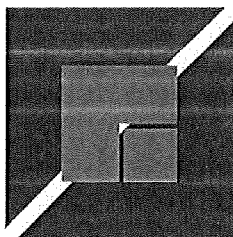
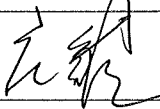


香洲创港中心空调设备 维修维保服务任务书



编制	
审核	

编制单位：珠海正方答物业管理有限公司

编制日期：2026 年 6 月

一、项目概况

服务地点：

珠海市香洲区卫康路 199 号香洲创港中心

服务对象：

园区全品类在用空调设备，涵盖挂壁分体机、立柜分体机、天花机、风管机、多联机 VRF 内机、机房精密空调。

服务周期：按采购量分批次实施全年常态化维保、应急抢修、故障维修服务；

服务范围：空调常规清洗保养、应急上门、电容更换、冷媒补充、高空外墙维修作业等全品类维保维修工作。

二、服务分项技术工作要求

（一）常规清洗维保服务

作业覆盖全部机型：挂壁机、立柜机、天花机、风管机、多联机内机、机房精密空调；

标准化清洗工序，每台设备必须完成 3 项核心作业，缺一不可：

（1）室内机过滤网：拆卸、高压水洗除积尘、消毒除菌、晾干复位；破损滤网需同步记录报备甲方；

（2）风口表面清洗：出风口、回风口面板、导风板擦拭除油污、霉斑，清洁后无污渍、无异味；

（3）冷凝水管疏通：使用高压气 / 清水疏通冷凝排水管路，清理接水盘淤泥，确保排水通畅无堵塞、无漏水隐患；

附加检查：清洗同步检查风机运行异响、电机温度、线路接头紧固情况，发现隐患当场登记告知甲方；

作业标准：单台清洗完成后地面无积水、无垃圾，现场恢复整洁，提供清洗完工确认记录。

（二）应急服务

响应时效：甲方报修后 24 小时内安排维修人员抵达现场勘查；

免费处置内容：空调漏水故障现场疏通、排水修复处理，不收取额外工时费；

故障处置规则：仅做故障检测、漏水应急处理；若涉及配件更换、冷媒加注、机组大修，需现场出具分项报价单，经甲方书面确认后再施工，费用按实际发生结算；

应急保障：全年无间断受理报修，包含工作日、夜间及节假日突发故障。

（三）故障维修类技术要求

1. 维修 - 更换电容

适用场景：室内 / 外风机电容、压缩机电容鼓包、失效、无法启动故障；

作业规范：断电验电后拆卸旧电容，核对容量、耐压参数匹配原厂规格，接线牢固绝缘包扎，完工后试机 30 分钟，确认启停、风速正常；旧件统一回收交由甲方登记处置。

2. 维修 - 补充雪种

(1) 1-2 匹分体挂机 / 柜机：加注前检测管路压力、查漏，存在漏点必须先补漏再加注冷媒；加注完成复测运行压力、出风口温差，达到制冷标准；

(2) 3-5 匹天花机、风管机、多联机内机配套外机：先做整机保压检漏，修复渗漏点后定量加注对应型号冷媒，记录加注量、运行高低压数值；

(3) 完工标准：空调制冷效果恢复正常，无管路渗漏，提供冷媒加注工况记录。

3. 高空作业费

适用条件：维修、维保作业需外出外墙、3 层及以上高空操作场景；

安全强制要求：作业人员持证上岗，全套安全带、安全绳、防坠装备，现场设置警示围挡；大风、暴雨等恶劣天气禁止高空施工；

作业内容：外墙外机检修、管路维修、高空外机清洗、冷媒加注等室外高空操作；每次高空作业完成需拍摄现场安全施工照片留存归档。

三、人员与设备技术要求

服务人员：维修维保人员须持有空调制冷维修上岗资质、高空作业特种操作证，熟悉多联机、精密空调、分体机全系列机组原理；

工具设备：自备清洗高压水枪、疏通器、冷媒压力表、万用表、电容检测工具、高空安全防护全套设备，耗材（清洗剂、保温棉、密封胶等）自备；

材料标准：更换电容、冷媒等配件须使用合规原厂/国标合格品，严禁使用劣质翻新配件。

四、验收与资料交付要求

单次作业完工：由甲方现场负责人核对完工情况，签署服务确认单，注明机型、作业内容、设备状态；

月度汇总资料：每月提交维保维修台账，包含清洗台数、应急报修记录、故障维修明细、高空作业次数、故障隐患汇总表；

质量验收标准：

清洗后空调出风无异味、排水不漏水；

维修后机组连续试机半小时无重复故障；

高空作业全程合规无安全隐患，无现场损坏、坠物风险。

五、服务约束要求

所有维保、维修作业不得损坏甲方墙面、吊顶、管线、装修，造成损坏由服务商无偿修复；

维修报价透明，未经甲方确认不得擅自开展收费类维修项目；

常规清洗按采购台数分批排期，提前与甲方协调施工时间，避开办公高峰减少干扰；

精密空调维保作业需额外遵守机房无尘、断电报备规则，施工前提前通知机房管理员。

六、采购工作量清单

序号	服务项目	规格分类	单位	采购总量
1	常规清洗	挂壁 / 立柜 / 天花 / 风管 / 多联机 / 精密 空调	台	1000
2	应急服务	24 小时上门、漏水免费 处理	项	30
3	更换电容	全机型通用	项	20
4	补充雪种	1-2 匹空调	台	100
5	补充雪种	3-5 匹空调	台	100
6	高空作业费	2 层及以上外墙高空	次	200