附件3:

**中央空调托管运营项目（3年）维保保养内容**

1、对中央空调水系统做全面的清洗，包括儿童综合楼风冷热泵水系统，系统水质标准为：铁（Fe）〈0.3mg Fe/L；硫离子（S2-）检查不出；铵离子（NH4+）〈0.2mgNH4+/L；二氧化硅（SiO2）<50mgSiO2/L；PH值（25℃）6.5-8.0；每年根据投入使用情况做水质监测；充注水系统，做好机组和系统排气工作。

2、更换空调箱初、中效过滤器，根据使用时长，定期做过滤器的保养，3~6月做一次清洗，必要时6个月做一次更换；

3、调整机组加湿功能，对加湿器和加湿桶进行清洗，必要时对加湿桶进行更换；

4、清洗机组过滤器，前期1个月清洗彻底清洗一次；中期3个月清洗一次；后期6个月清洗一次；

5、五楼的美的多联机系统进行维护保养及试运行调试；

6、儿童综合楼进行维修维护；

7、机组排水系统逐一进行清理和清洗调整；

8、检修失效水系统阀门、风系统阀门，对失效阀门进行维修，必要时进行更换处理；

9、换季调整新风系统阀门，及时切换，防止冬季使用冻裂表冷器

10、调整空调箱运转皮带，对长期运行磨损严重的进行更换处理；

11、调整电机轴承和锥套间距，及时添加润滑油，调整机组减震装置，保证机组运转平稳，降低机组运行噪音；定期检测空调电机运转情况和绝缘情况，及时进行绝缘处理或者更换；

12、修复机组换热器，检测机组进水和流量情况，调整系统水系统流量平衡分配；

13、新风系统出风口控制风阀进行调整，对损坏和调整失效的风阀进行更换处理

14、修复漏水保温，对失效和损坏的橡塑保温进行修复和补充，对漏水的接管进行密封处理；

15、清洗水冷机组冷凝器；

16、定期检查软水装置，增补系统软化盐，必要时更换软化系统树脂；

17、安排人员值班看守，根据水冷机组运行状况记录运行参数和操作。

18、清洗冷却水系统，清洗布水器；

19、根据机组运行情况，进行调节冷却塔水量分配，合理利用冷却塔的效率；

20、通风系统控制按照不同使用要求进行调节控制，调节控制阀门和风阀，做好冬季、夏季使用切换；

21、安排专业操作工作人员值守，专人专职做好机组运维和管理。

22、新风系统根据室内实际需求，设定工作区间，冬季做好防冷风渗透措施，保证室内供暖正常。

23、清洗风盘系统过滤系统以及风道漏风检查，配合新风系统使用，提高使用效果和空气新风量进气，置换空气；

24、安排人员常年值守，解决各类使用不良或者故障问题；

25、对院内统计的民用空调机进行维护保养及维修。