**采购需求**

1. **采购清单**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **货物或服务名称** | **数量** | **单位** | **备注** |
| 1 | 北京市京西林场管理处物业管理服务采购项目 | 1 | 项 |  |

1. **项目背景或简况**

物业用途：

座落位置：北京市门头沟区

建筑面积： 11096.06 平方米

预算金额： 1331527.2 元

1. **服务要求**
2. **房屋本体定期维修养护内容及工作要求**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 项目 | 维修类别 | 日常维修 | | | |
| 计划 | 方案 | 标准 | 实施效果 |
| **1** | 房屋承重结构部位 | 1、局部受损；2、施工质量原因造成的结构问题。 | 1、每季度至少开展 1 次房屋结构安全巡视。2、及时了解房屋结构性能做到早发现早处理。 | 由工程技术负责实施。 | 1、建筑物白蚁防治标准；  2、建筑物完好等级标准。 | 1、结构安全正常使用；2、结构性能完好。 |
| **2** | 外墙面 | 1、外墙面起鼓脱落的修补。 | 1、每季度至少开展 1 次外墙贴饰面、幕墙玻璃、雨篷、散水、空调室外机支撑构件等检查。2、每年雨季前对业主外窗台进行一次密封维护检查杜绝雨水侵入。 | 由工程技术负责实施。 | 1、房屋修缮标准；  2、外墙面修缮作业规程。 | 1、墙面平整无渗水；  2、整洁统一。 |
| **3** | 屋面 | 1、隔热层破损；  2、防水层破损造成屋面渗漏；  3、屋面积水。 | 1、避雷器每2年刷一次油漆防止锈蚀；  2、每半年全面检查一次屋面隔热层；  3、每半年疏通一次屋面雨水口；  4、每年对屋面防水层检查一次  5、每月至少开展 1 次公用部位的门、窗、楼梯、通风道、室内地面、墙面、吊顶和室外屋面等巡查。 | 由工程技术负责实施。 | 1、房屋修缮标准；  2、相应修缮作业 规程。 | 1、无积水，防水层正常有效发挥功用，无渗漏；2、隔热层完好。 |
| **4** | 公用照明 | 1、线路的检修、维护；  2、灯具的维修及更新。 | 每周检修一次线路和灯具，更换老化损坏灯具。 | 由工程技术按相应保养规程实施。 |  | 1线路无老化；  2、灯具正常使用照明完好。 |
| **5** | 消防设备 | 1、疏散标志的维修及维护；2、室内消火栓（箱）的有效维护及检查。 | 1、每半年对消防箱油漆一遍并将消防带凉晒一次以防发霉；  2、每年对消防疏散标志进行一次维护。 | 由消防、机电、维修专业人员应负责实施。 | 消防设施保养规程 | 设施完好率100%。 |
| **6** | 楼梯间公共通道门 | 1、公用地面的维修改造；  2、公共通道、门厅的墙、天棚维护；  3、楼间墙面、扶手、踏步的维护。 | 1、每半年对公共地面进行维护一次；补换损坏或空鼓地砖；  2、每二年刷新一次通道门厅及梯间墙壁天棚、护手及栏杆。 | 由工程技术按相关作业规范实施。 | 1、房屋修缮标准；  2、相关建筑部分修缮技术远程。 | 美观完好、整洁、清爽。 |
| **7** | 烟道共用 | 1、由烟道内横隔板损坏造成的回串烟；  2、排烟口封闭不当造成漏烟。 | 每年对出烟口盖板及防护罩进行一次维护。 | 由工程技术按相关作业规范实施。 | 排烟管道技术不规范。 | 排烟通畅正常使用。 |
| **8** | 上下水主管 | 1、接口及砂眼漏水；  2、管道堵塞、破裂；  3、固定码松脱。 | 1、每年检修一次并紧固管道固定码；2、每年雨季前检查一次雨水口；更换不合格部分。 | 由工程技术按相关作业 规范实施。 | 1、排水管维护修缮标准；  2、给水管维护修缮标准。 | 1、美观完好；  2、上、下水通畅；  无渗漏。 |

1. **保洁服务内容及服务标准**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 服务内容 | | 服务标准 | 服务频次 | 备注 |
| 庭  院  环  境 | 大厅前 | 整洁美观，垃圾杂物及时清除 | 1次/每日 |  |
| 楼梯四周通道收拾垃圾、清扫地面 | 整洁美观，垃圾杂物及时清除 | 1次/每日 |  |
| 绿地范围垃圾清理 | 整洁美观，垃圾杂物及时清除 | 不断巡视 |  |
| 清洁垃圾桶 | 桶身洁净、正常使用 | 不断巡视 |  |
| 平台 | 整洁美观，垃圾杂物及时清除 | 1次/周 |  |
| 消防设施 | 擦拭、无尘土 | 1次/每周 |  |
| 办  公  间  /  会  议  室 | 地面（扫擦） | 无杂物、污迹、整洁干净。 | 2次/日 |  |
| 地毯（吸尘） | 污迹及时清理，无杂物。 | 1次/周 |  |
| 天花板 灯槽、风口 | 无尘土、无污迹、无蛛网。 | 1次/月 |  |
| 桌椅 | 无尘土、无污迹。 | 1次/日 |  |
| 各类标志牌 | 无手印、无尘土、无污迹。 | 1次/日 |  |
| 垃圾纸篓 | 及时倾倒，垃圾不过夜。 | 1次/日 |  |
| 玻璃门 | 无尘土、无手印、无污迹，地弹簧无污渍脚印。 | 1次/日 |  |
| 墙 | 无尘土、无污迹。 | 1次/周 |  |
| 窗台玻璃 | 无尘土、无污迹，光亮清洁。 | 1次/日 |  |
| 卫生间 | 地面 | 光洁明亮、无污迹 | 循环擦拭 |  |
| 墙面 | 光洁明亮、无污迹 | 循环擦拭 |  |
| 台面 | 光亮、无水垢、无污迹、无毛发、龙头无污迹 | 循环擦拭 |  |
| 镜面 | 光亮、无水垢、无污迹、无霉迹 | 循环擦拭 |  |
| 隔断 | 无灰尘、污迹、无划痕 | 1次/周 |  |
| 小便池、恭桶 | 无污迹 无水迹、无尿垢、水垢 | 循环清洁 |  |
| 皂液器 | 无污迹、无堵塞 | 循环擦拭 |  |
| 烘手器 | 无污迹、无灰尘、正常工作 | 循环擦拭 |  |
| 门 | 光亮、无手印 无污迹 | 1次/周 |  |
| 纸篓 | 垃圾不能超过2/3桶，垃圾袋无破损 | 巡视清洁 |  |
| 手纸架 | 无污迹、无灰尘 | 循环擦拭 |  |
| 风口 | 目测无污迹、灰尘 | 1次/周 |  |
| 标识 | 无污迹、灰尘、损坏 | 循环擦拭 |  |
| 异味清除 | 无异味 | 巡视清洁 |  |
| 灯具 | 目测无污迹、灰尘 | 1次/月 |  |

**3、绿化内容及服务标准**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 服务内容 | | 服务标准 | 备注 |
| 室  外  绿  化 | 庭院花木绿地、  景观的日常养护 | 做好庭院花木绿地的日常养护； |  |
| 根据绿植作物的习性进行浇灌和养护； |  |
| 保证花坛花带轮廓基本清晰、整齐美观； |  |
| 草坪及地被植物整齐一致，定期修剪，清理落叶； |  |
| 花盆内干净无杂物、无虫； |  |
| 每年定期浇上冻水及反清水； |  |

**4、基础设施、室外管路、电梯、饮水设备巡视方案**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 巡视内容 | 巡视方案 | 巡视次数 | 备注 |
| 基础设施巡视 | 每三天进行日常巡视维护、空调开关、并做好巡视记录。 | 1次/每周 | 供暖及制冷期间，保证所有末端可正常使用保证室内温度。末端出现故障时维修人员24小时内进行维修。 |
| 室外管路 | 每月进行日常巡视 | 1次/每月 |  |
| 电梯 | 每天巡视电梯是否正常运行，并做好记录。 | 1次/天 |  |
| 饮水设备巡视 | 每周对饮水设备进行巡视，并做好巡视记录。 | 1次/每周 | 需保证日常正常用水 |

1. **服务内容**

本项目主要服务内容包括： 办公楼主体建筑巡查、公共设施、供电、供暖、给排水的运行维护和管理，办公区楼内、外公共部位的环境保洁、垃圾清运处理、装修管理、绿化养护、秩序防范及机动车场管理，会议服务。

1. **服务期限及服务地点**

服务时间：自签订合同之日起至 2025年 12月 31 日止。

服务地点：北京市京西林场管理处

1. **验收服务要求**

采购人有权对现场服务进行考核，每月对中标人（与投标文件对应人员）的身份进行核查，包括但不限于在场人员的数量、执业资格等，中标人须提供人员花名册、工资表、银行代发工资记录、员工保险缴纳记录等，严禁出现拖欠员工工资事件。具体以签订合同为准。

1. **付款方式**

采购人在收到中标人开具的合格正规发票后支付物业服务管理费，每月物业服务费用￥： 元（大写： ）；12月份支付剩余费用 元（大写： ）。全年累计支付物业服务管理费（含税）￥： 元（大写： ）。

1. **项目人员配备**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **项目人员配置表** | | | |
| **序号** | **岗位** | **人员数量** | **人员要求** |
| 1 | 项目经理 | 1 | 需具有5年（含）以上工作经验，具备本科及以上学历、中级以上职称、建（构）筑物消防员（五级）以上或消防设施操作员证书； |
| 2 | 工程主管 | 1 | 需具有5年（含）以上工作经验，具备本科及以上学历、特种设备安全管理A类证书、给排水专业中级以上职称 |
| 3 | 维修电工 | 1 | 需具备高压电工作业证； |
| 4 | 综合维修工 | 2 | 需具备低压电工作业证，熟悉水暖、土建类维修工作； |
| 5 | 保安主管 | 1 | 需具有5年（含）以上工作经验，具备大专及以上学历、建（构）筑物消防员或消防设施操作员（消防设施监控操作）证书 |
| 6 | 门岗值守（保安员） | 4 | 需具有3年以上相关岗位工作经验，具备有效的保安员证； |
| 7 | 环境保洁 | 5 | 需具备健康证或有效的体检证明； |
| 8 | 会议服务员 | 2 | 需具备大专及以上学历； |
| **9** | **合计** | **17** |  |