**采购需求**

1. **采购标的**

1. 采购标的（货物需求一览表或简要服务内容及数量）

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **货物或服务名称** | **数量** | **单位** | **备注** |
| 1 | 北京市对外贸易学校综合保障物业管理服务采购项目 | 1 | 项 | / |

2. 项目背景

随着学校高质量发展和环境育人的需要，对后勤服务的需求也不断增长，为更好的做好服务保障，继续做好保洁、维修及公务车司机的服务质量和效率，决定将保洁员等事务性工作由第三方专业公司全权管理，并接受采购人监督管理。

1. **商务要求**

1. 交付（实施）的时间（期限）和地点（范围）

实施时间：2025年3月1日至2026年2月28日；

实施地点：北京市对外贸易学校

2. 付款条件（进度和方式）

2.1分期支付，每三个月支付一次，第一次支付合同总金额的40%、之后每次支付合同总金额的20%。

2.2支付方式：采购人在收到中标人交纳合同总金额10%的履约保证金后于2025年3月31日前支付第一次合同款： 万元。6月30日前支付第二次合同款： 万元。9月30日前支付第三次合同款： 万元。12月31日前支付第四次合同款： 万元，年度合计约 万元。中标人应在每次付款前，向采购人提供等额、合法且符合采购人财务要求的发票。否则，采购人有权拒绝付款且无需承担责任。

3. 保险（如适用）

详见合同部分条款。

1. **技术要求**

1. 基本要求

1.1 采购标的需实现的功能或者目标

负责完成学校教学楼、图书馆楼、宿舍楼、浴室、操场看台以及公共区域校园环境的保洁工作；负责学校所有用水、用电设备的日常维修保养，保障水电使用通畅且安全，以及处理校内突发问题；负责学校锅炉设备的日常运行管理、维护工作，确保锅炉设备安全、稳定、高效运行。

1.2 需执行的国家相关标准、行业标准、地方标准或者其他标准、规范

（1）《物业管理条例》中华人民共和国国务院令第379号

（2）《城市生活垃圾管理办法》中华人民共和国建设部令第157号

（3）《政府采购需求管理办法》(财库〔2021〕22号)

（4）《关于促进政府采购公平竞争优化营商环境的通知》（财库〔2019〕38号）

（5）《关于进一步提高政府采购透明度和采购效率相关事项的通知》（财办库〔2023〕243号）

（6）《北京市物业管理条例》（2024修正）

（7）《北京市财政局关于印发<北京市政府采购负面清单>的通知》（京财采购〔2020〕1345号）

（8）《北京市财政局关于落实好政府采购支持中小企业发展的通知》（京财采购〔2022〕1143号）

（9）国家标准《公共场所卫生管理规范GB 37487-2019》

（10）国家标准《生活垃圾分类标志GB/T 19095》

（11）国家标准《学生宿舍卫生要求及管理规范GB 31177》

（12）国家标准《学校卫生综合评价GB/T 18205》

以上规范如有更新，以国家、地方、行业最新标准为准。在实施本项目期间除应遵循上述规范外，还应遵循未列出的其它法律、法规及相关国家、地方、行业标准规范。

2. 服务内容及要求

2.1中标人做好保洁员日常任务及计划任务追踪，保洁人员工作流程进度追踪；保洁主管负责校内的卫生清洁事宜并监督和检查各区域的卫生情况对保洁员各个工作环节监控及保洁质量进行监督。

2.2中标人必须派遣项目负责人驻场监管本项目相关工作，做好本项目内各项工作的上请下达和落实情况，负责新员工及在职员工的培训工作，参加采购人部门的会议，认真填写工作日志，按时完成采购人临时交给的工作任务。中标单位的项目负责人应与投标文件中拟投入人员保持一致，确因特殊情况需调整必须提供情况说明并经采购人同意后方可上岗。为保障本项目的顺利实施，拟投入项目负责人需具有本科（含）以上学历；具有5年（含）以上类似项目经理工作经验的，须提供业主方盖章的证明材料，中标人出具保证能在本项目服务期间团队人员专职为本项目服务的承诺函。

2.3入场前必须对保洁人员、综合维修工、锅炉工及其他管理人员进行一周以上各类学校要求、制度、操作规程等标准化培训。

2.4中标单位需提供项目标准化作业书，包括设备间标识、工具车配置标准、保洁用具摆放、标准化培训流程、标准化培训内容、设施设备操作规范、制度及职责落实保障等。

2.5保洁员具体分工及要求：

保洁岗位设置及要求：

配备人员应身心健康，无传染性疾病或其它重大疾病；具有初中以上文化基础；接受过清洁服务作业岗前培训；无犯罪或其它不良情况记录。男性年龄在55岁（含）以下，女性年龄在50岁（含）以下，所有保洁人员应具有健康证，保洁人员中至少1人持有公共卫生消毒员证书、至少1人持有垃圾分类指导员证书、至少1人持有有害生物防制员证书。保洁员应统一着装、干净整洁。

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **人员定岗** | **工作领域** | **工作要求** |
| **1** | 8人 | 教学楼  公共区域 | 1.大厅、楼道地面洁净光亮、无尘土、无污渍、无异味，内外连廊冬天无积雪、夏天无积水、上下水管、内外楼梯栏杆定期清理。2.指示牌洁净光明、无灰尘、无污迹。3.保障墙面、墙围，无积灰、无蛛网、无污迹。 4、卫生间厕兜、台盆清洁、地面、镜面清洁、隔板及门清洁，更换垃圾袋清理纸篓垃圾，垃圾桶要摆放整齐有序，每天准时清理，督促垃圾分类。厕内无异味。 |
| **2** | 5人 | 图书馆楼 | 1.包括会议室、地面、卫生间、走廊、楼梯(含护栏扶手)、门窗、玻璃、墙面，每一天早上在8:00之前，将所有公共办公区域的卫生清扫一遍；2.图书馆书吧等阅读区域的桌椅、书架，要及时清理垃圾及灰尘并摆放整齐；每周对办公区域的桌椅、门窗、文件柜等物件进行一次清洁。3. 卫生间厕兜、台盆清洁、地面、镜面清洁、隔板及门清洁、更换垃圾袋清理纸篓垃圾，垃圾桶要摆放整齐有序，每天准时清理，督促垃圾分类。厕内无异味。4.电梯内轿厢内壁清抹、按钮、面板清抹、门、门框、门槽清洁、轿厢地毯碎屑、脚印清除、轿厢地面清洁。5.负责楼内盆栽绿植养护。 |
| **3** | 7人 | 宿舍楼 | 1.天花板、墙角、窗台目视无灰尘、蜘蛛网。墙面干净整洁无污渍，公告栏边框干净无积尘，信息张贴整齐。2.地面无纸屑、污渍、无积尘。3.楼梯扶手无积尘、污渍。4.洗漱台面干净无污物。5. 卫生间厕兜、台盆清洁、地面、镜面清洁、隔板及门清洁、更换垃圾袋清理纸篓垃圾，垃圾桶要摆放整齐有序，每天准时清理，督促垃圾分类。厕内无异味。；6.玻璃干净，无积尘。 |
| **4** | 1人 | 浴室 | 1.天花板、墙角、墙壁、干净无污渍，灯具目视无灰尘、蜘蛛网。2.洗漱台盆，坐便器、小便器等卫生洁具洁净无黄渍。3.室内无异味、臭味。4.地面无烟头、纸屑、污渍、积水。5、更衣柜、长凳定期清洁消毒。 |
| **5** | 5人 | 校园环境 | 1.地面、道路等干净整洁、无垃圾、无丢弃物、无落叶、无杂草、无污水痕迹。草坪、花坛及绿化景点内干净整洁、无暴露垃圾和无丢弃物。2.废物箱垃圾桶内垃圾杂物少，外表干净。3、园内雕塑、景观铭牌、路牌、座椅等无污渍、定期清洁擦拭。 |
| **6** | 2人 | 操场看台 | 1.清扫操场表面，包括拾取垃圾、落叶、荒草。2.清理操场看台上固定设施如凳子、主席台、地面、楼梯等等。3.清理操场看台内走廊、墙面、卫生间、水房、形体房卫生。 |

保洁服务的质量要求：

1.教学楼、办公楼大厅、走廊、楼道清洁保洁质量标准

（1）大楼门厅清洁。

（2）门厅周边墙裙、门窗、台阶保持洁净，大门玻璃、门把手上无手印、尘迹。

（3）遇特殊天气（如下雨、雪天），大厅入口至电梯通道要铺设防滑地毯，放置警示牌，及时处理积水及污渍。大楼门厅及台阶以上应保持无积水、无积雪，不打滑。

（4）地面、墙面、踢脚线清洁光亮，表面、接缝、角落、边线等处清洁，无尘土、无污点、无污迹、无痰迹、无脚印、无口香糖迹、无烟蒂、无积水、无堆放物、无表苔、无卫生死角、无白色垃圾。

（5）天花、吊顶清洁，内无蛛网、无灰尘、无污迹、无乱张贴物。

（6）玻璃窗清洁光亮，无水点、无水渍、无手印、无灰尘、无污迹。

（7）门框、门柱清洁光亮，无水点、无水渍、无手印、无灰尘、无污迹。

（8）铝合金、不锈钢件清洁光亮，无污迹、无积尘、无水迹、用手触摸无尘土。

（9）消防消防设施、器材箱、暖气片、烟道通风口等公共设施保持整洁，无污迹、无积尘、无水迹、内、外侧用手触摸无尘土。

（10）沙发、茶几清洁光亮，无污迹、无积尘、无水迹、用手触摸无尘土。

（11）灯具、灯箱无蛛网、无尘土、无污迹、无霉迹，严禁长明灯现象。

（12）楼道内早晚定时开关灯，早上进行保洁之前开窗通风。

2.卫生间保洁质量标准（每天清洁不少于 4 遍）（教学楼内卫生间必须每节课清洁）

（1）窗台、门框、窗框、窗套及其上下部的缝隙处、玻璃与门框四角的结合处等部位，无灰尘、印迹、污垢、污渍等。门框底部应无积尘，门、窗的玻璃表面、接缝、顶角、边线等处洁净，无灰尘、印迹、污垢、污渍等现象，门窗隔板无尘、无污、无杂物。

（2）地面、墙角、墙面干净光洁，面砖清洁光亮，无手印、无黑点、无水迹、无污渍、无尘土、无蛛网、无杂物。

（3）天花板、灯管、灯罩无尘土、无污渍、无蜘蛛网。

（4）玻璃镜面保持光亮，无积尘、无水迹、无污渍、无手印。

（5）台面、洗手盆、龙头、弯管、水箱要求无污物、无水迹、无杂物，白洁光亮。

（6）纸篓及时清理，卫生间内空气清新、无异味，及时添补洗手液、卫生纸、擦手纸等。

（7）大便器、小便池上下内外保持干净，光亮白洁，无水渍、无尿渍、无污垢、无黄垢、无毛发、无杂物。

（8）墩布池要保持清洁，抹布、拖把、扫把要及时清洗，保持干净，必须做好标记，挂在固定位置，分别按要求使用。

（9）垃圾及时清倒，垃圾袋及时更换，垃圾桶内桶及桶后墙面保持无污迹。茶叶筐、茶叶桶要及时清理，不得有污渍。

（10）卫生间内各种设备（如卷纸盒、灯、开关、暖气、通风口、门锁）完好无损，无尘、无污。水龙头损坏、水管出现跑冒滴漏堵塞等及时报修。

3.电梯间保洁质量标准

（1）电梯门表面、轿厢四壁、指示牌干净，表面光亮，轨道干净，无尘土、无污渍、无手印、无污迹、无滑伤，无杂物。

（2）电梯天花板、门缝、顶灯干净，无尘土。

（3）轿厢、槽底清洁、无杂物。

（4）地板干净，无杂物、无尘土、无污渍。

（5）内外按键、控盘干净无尘、无污。

（6）设备完好无损，发现损坏及时报修。

（7）电梯大堂、走廊表面干净、明亮。

4.步梯、消防步梯、消防通道保洁质量标准

（1）楼梯应清洁、光亮、无灰尘、污垢、污渍等，扶手应保持色泽统一，无污渍、污垢。

（2）楼梯内的顶板及灯具无尘、无污迹。

（3）墙面及踢脚板干净，无尘土、无污迹。

（4）扶手、栏杆无尘土、无污渍。

（5）消防步梯及消防通道清洁，无堆放杂物。

5.校园环境

（1）地面、道路等干净整洁、无垃圾、无丢弃物、无落叶、无杂草、无污水痕迹。草坪、花坛及绿化景点内干净整洁、无暴露垃圾和无丢弃物。每天清扫不少于四次、并随时保持。

（2）废物箱垃圾桶内垃圾杂物少，外表干净。

（3）园内雕塑、景观铭牌、路牌、座椅等无污渍、定期清洁擦拭。

6.其它

（1）定期对厕所消毒除臭，做好楼内灭蚊蝇工作。

（2）按学校要求定期做好消杀防疫工作。

（3）保洁人员与师生密切配合，服务热情、耐心宣教。

2.6综合维修工岗要求

校园内共设置综合维修工岗一个，年龄45岁（含）以下，要求具有高压电工作业证、水暖工证以及健康证。负责学校所有用水、用电设备的日常维修保养，每周不少于一次巡查教学和办公区域内用水用电设备，发现问题及时维修;掌握电工及水暖工维修技能，达到应知应会标准，严格执行操作规程。拆、装、修等能做到安全可靠，不留后遗症，发现为题及时解决;负责学校供暖锅炉及供暖设备的管理和日常维护，发现问题及时处置或上报；负责消防设施的维护保养；积极承担校内的各项维修工作；按时完成学校交办的临时性工作。具有3年（含）以上非住宅类似物业工作经验，须提供业主方盖章的证明材料，投标人须出具保证能在本项目服务期间专职承诺函。

2.7锅炉工岗要求

校园内共设置锅炉工岗位两个，年龄65岁（含）以下，要求具有锅炉操作证。能熟练掌握锅炉设备的操作规程和安全操作规程，并严格遵守操作规定。负责锅炉设备的日常运行、维护和检修工作，确保锅炉设备安全、稳定、高效运行。根据学校供暖、供热需求，合理调整锅炉运行参数，保证供暖、供热质量。定期对锅炉设备进行保养和检查，及时更换损坏的零部件，降低设备故障率。

2.8保洁主管岗要求

校园内共设置保洁主管岗位一个，年龄50岁（含）以下，要求具有专科及以上学历，具有健康证，具有3年（含）以上非住宅类似物业项目保洁主管工作经验，须提供业主方盖章的证明材料，投标人须出具保证能在本项目服务期间专职承诺函。

2.9项目负责人要求

年龄50岁（含）以下，要求具有本科（含）以上学历，具有高压电工作业证，具有5年（含）以上非住宅类似物业项目负责人工作经验，须提供业主方盖章的证明材料，投标人须出具保证能在本项目服务期间专职为本项目服务的承诺函。

3. 验收标准

采购人组织验收工作，中标人的服务需达到采购人的采购要求。

4. 其他要求

4.1应急服务及培训要求

（1）投标人应建立应急预警机制，全天负责保洁辖区突发事件中的保洁清理、清扫、清洗作业及综合维修服务，并须10分钟内安排保洁工人到达现场清理维修；制定一套有效的锅炉应急措施；对于突发情况司机必须具备应急措施的知识和技能；现场保洁主管及项目负责人电话必须保持24小时畅通。

（2）完成招标人安排的工作范围内临时性、突击性任务等工作。

（3）培训要求：投标人须针对各岗位制定完善的培训计划及培训内容，满足采购人要求。

4.2.采购人权利与义务

4.2.1对保洁、综合维修工、锅炉工等工作人员有使用权和监督管理权。

4.2.2保洁、综合维修工、锅炉工等工作人员有以下情形之一的，采购人有权退回投标人：

（1）在试用期内不符合采购人工作要求的；

（2）严重违反采购人劳动纪律、规章制度的；

（3）严重工作失职，营私舞弊，给采购人造成重大经济损失的；

（4）被依法追究刑事责任的。

4.2.3为保洁、综合维修工、锅炉工等工作人员提供必需的劳动条件、劳动工具和业务用品，以及符合国家规定的劳动安全卫生设施和必要的劳动防护用品。

4.3投标人权利与义务

4.3.1投标人全面负责保洁、综合维修工、锅炉工的用工管理、用工处理等，解决工作人员所有可能发生的问题，处理因劳动或劳务关系产生的一切事宜，与其签订用工合同。

4.3.2投标人负责保洁、综合维修工、锅炉工等工作人员发生工作事故并按相关保险条例妥善处理，并负责办理申报和理赔事宜。

4.3.3对保洁、综合维修工、锅炉工等工作人员给采购人造成的经济损失，投标人应积极帮助采购人向工作人员索赔。