

采购需求

一、采购标的

序号	货物或服务名称	数量	单位	备注（核心产品）
1	物业管理	1	项	

二、项目背景或简况

该项目为北大红楼馆区和蒙藏学校旧址馆区的安保、保洁业务，保障北大红楼馆区约 11000 平方米、蒙藏学校旧址馆区约 11800 平方米及两个馆区门前三包区域的安保和保洁。

（一）北大红楼馆区

北大红楼位于东城区五四大街 29 号，是国务院公布的第一批全国重点文物保护单位，建筑面积约 11000 平方米，是五四运动的策源地、新文化运动的发生地、马克思主义在中国早期传播的主阵地，也是中国共产党的主要孕育地，在党史上的地位十分重要。自 2021 年起，依托北大红楼，中国共产党早期北京革命活动纪念馆成立，并负责承担北大红楼遗址保护、文物管理、展览展陈等工作。

（二）蒙藏学校旧址馆区

蒙藏学校旧址占地约 11800 平方米，由东院、西院两部分组成，于 2006 年入选中华人民共和国国务院第六批全国重点文物保护单位。自 2023 年起，中国共产党早期北京革命活动纪念馆负责蒙藏学校旧址馆区的日常运营、对外开放参观等工作。蒙藏学校旧址地处长安街核心地带和西单商业繁华区，地理位置特殊又有民族类展览，经常会有涉及民族、宗教单位或个人到此参观，所以不仅安全生产任务重，意识形态安全也十分重要，对安保和保洁提出了更高的要求。

为保障对外开放参观，进一步提升公众服务水平，我馆需配以专业保安、保洁服务人员，保障日常工作有序开展，实现以品牌服务纪念馆、服务社会的综合效益，满足观众的参观需求。

二、服务要求

(一) 人员要求

需求岗位	人员要求	备注
蒙藏消防 中控室值 守	身体健康，无犯罪记录。 年龄要求：男：18岁—60岁；女：18岁—50岁。持建（构）筑物消防员四、五级证上岗。	24小时值守
保安	年龄18岁-45岁，女性身高160cm以上，男性身高170cm以上，身体健康，无犯罪记录。其中男性比例不低于50%。 安保人员持有效的保安员证书。。	需保证开馆期间馆内实际需求；安保部分岗位为24小时值守
保洁	身体健康，无犯罪记录。 年龄要求：男：18岁—60岁；女：18岁—50岁。	需保证旧址内室内外环境整洁

（二）服务内容与标准

1. 纪念馆卫生保洁

（1）纪念馆公共区域卫生

服务内容：

- 1) 收集及清理馆内所有垃圾箱，并按照属地要求，做好垃圾分类工作；
- 2) 清洁所有门窗、门牌、指示牌、花盆、植物、走廊、扶手、栏杆、灯饰、展柜玻璃表面及楼梯墙壁的手印、灰尘和污渍；
- 3) 清扫空调风口、百叶、通风窗口及照明灯片；
- 4) 扫净及洗刷入口地台及梯级；
- 5) 定期消杀处理，投放喷洒灭鼠、蟑螂、蚊虫药；

服务标准：

- 1) 地毯、台阶、地面光亮无水迹、污迹、无杂物、无浮尘。
- 2) 门窗、门牌、指示牌、走廊、扶手、栏杆、地脚线、门套上侧、展柜玻璃表面及楼梯墙壁无尘土、无污物。
- 3) 严格执行垃圾分类定，垃圾桶内垃圾不超过 1/2，并摆放整齐，外观干净，每 2 周至少清洗 1 次垃圾收集容器。蝇、蚊孳生季节每日喷洒 1 次杀虫药。
- 4) 花盆外观干净，花叶无尘土，花盆内无杂物。
- 5) 无鼠害、无蚊虫、无蟑螂。

（2）纪念馆卫生间保洁

服务内容：

- 1) 抹净所有门、窗、天花板、抽气扇、镜面等器具及照明设备表面除尘。
- 2) 抹、冲及洗净洗手间地台表面、卫生洁具。
- 3) 清理卫生桶，更换厕纸、清洁液。

服务标准：

- 1) 门、窗、天花板、墙壁、隔板、地面墙角无浮尘、污迹、杂物、蛛网和

水迹。

2) 玻璃、镜面明亮无水迹、污渍。

3) 电镀件明亮，烘手器、面池、暖气、龙头、弯管、马桶座、盖、水箱、无污迹、无杂物。

4) 便池无尘、无污迹、无杂物，小便池内香球及时更换；桶内垃圾不超过1/2即清理。

5) 空气清新、无异味；墩布间干净、整洁、无杂物，物品码放整齐、不囤积。

(3) 纪念馆外场保洁

服务内容：

1) 庭院地面、围栏的清洁；室外垃圾桶的清洁、集运；门前三包卫生清洁。

2) 负责积水、积雪和除冰工作，负责垃圾清运（含厨余垃圾）工作。

服务标准：

1) 庭院地面清洁无废弃物。

2) 保洁重点是烟头、废纸、杂物等，随时捡拾入桶。

3) 垃圾清运及时，垃圾站消毒，无蚊蝇滋生。

4) 地面无积雪、积冰。

2. 纪念馆安检服务

服务内容：

承担纪念馆安检相关工作，负责纪念馆开放期间参观人员及随身物品安全检查。包括但不限于杜绝携带打火机等火种和管制刀具等危险物品进入馆内、仪器检查、手工检查、着装不整齐劝回等。

服务标准：

检查观众携带物品按照安检有关规定和标准进行，维持安检良好秩序，信息

及时报送。

3. 蒙藏学校旧址中控值守

服务内容：

承担蒙藏学校旧址中控室消防系统、安防系统和中控室其他设备 24 小时值守工作。

1) 值机员通过消防自动报警系统及时发现火险火情并立即报警，启动应急预案，实施灭火扑救措施，避免发生火灾事故。

2) 通过视频监控系统发现可疑情况，并报告蒙藏学校旧址管理办公室，及时记录存储异常情况录像。

3) 通过值守其他设备，关注其运行情况和各项参数指标，及时通知有关部门开展维保维护。

4) 值机员通过周界防范、门禁管理、报警系统等有效安全手段，维护保障馆内正常展览秩序，防止发生人身侵害和财产安全等刑事案件。

服务要求及标准：

(1) 服务人员要求

1) 实行 24 小时值守制度，每班工作时间不得大于 12 小时，每班不少于 3 人。

2) 项目负责人应具有企事业单位或纪念馆、博物馆中控室管理经验，身体健康，有较强责任心。

3) 值守人员年龄在 18—50 岁，身体健康，无心脑血管病、传染病及精神疾病，无色盲、色弱；口齿清晰，言语和善；政治可靠，作风正派，有从事消防或安防中控室值守工作经验，熟悉中控室相关设备设施功能、操作规范；具有较高的政治觉悟和较强的责任心，无违法犯罪记录。

4) 消防值守人员需持有初级（五级）及以上且在有效期内的《建（构）筑

物消防员》职业资格证书，每个班次至少一人持有中级（四级）《建（构）筑物消防员》职业资格证书。

（2）服务人员的主要任务

- 1) 24 小时消防、监控值守，确保及时发现并准确处理突发问题。
- 2) 安防、消防系统和中控室内其他设备设施发生故障及时响应。
- 3) 巡视设备运行情况，及时记录并有效处置故障。
- 4) 制定操作规程，建立值守制度。
- 5) 做好值守人员的培训与考核。
- 6) 负责中控室内的清洁卫生工作，保持环境整洁。
- 7) 配合维保单位对馆区内的监控设备、消防设备进行检查，并作详细记录。
- 8) 遇有节假日或重大活动，配合采购人对消防设施、监控系统、报警系统、灭火系统及其他设备设施等进行检查，确保馆内消、安防系统和设备设施正常运行。
- 9) 重要活动期间，根据采购人要求提供其他值班服务。

（3）中控室安全管理责任

- 1) 确保中控室各系统、设备设施运转正常。
- 2) 中控室每班次值守人员中：1 人负责安防监控视频值守，发现可疑情况及时通知相关负责人；1 人负责消防值机，记录班次内消防报警控制器发生的“故障、火警、动作”等各类信息；1 人为传达人（流动岗位）负责值守时对火灾报警部位的核实和拨打火警电话、启动应急预案等进行紧急情况处置；全馆重点部位、消防泵房、喷淋报警阀室及室内外各消防设备、安防设备的检查。
- 3) 明确中控室值守人员工作安排，制定操作规程，建立值守制度。每班次值守人员应对自动报警控制器进行检查，每 2 小时记录一次中控室内设备的运行情况，及时记录并处置消防、安防警报或故障情况。严格遵守报告制度。

4) 出现火警信号时，值守人员必须在 2 分钟内到达现场对现场火情进行检查。属于误报时，查找误报原因并填写相关记录。确认发生火情时，现场巡查人员应立即采取有效灭火措施或控制火势蔓延，灭火后及时通知采购人，并分析起火原因，填写相关记录上报采购人进行存档。如火灾现场已不具备扑灭条件，巡查人员应快速拨打 119，立即启动应对火灾的应急预案。

5) 中控室接收故障信号时，值守人员应在 3 分钟内到达现场对故障进行检查，并及时向采购人和维保公司进行汇报，填写记录后存档备查。

6) 值守人员按国家及行业相关要求持证上岗，业务能力需要符合采购人考核要求，如不达标及时更换。上岗工作期间，值守人员需遵守采购人相关纪律，服从采购人的管理，值守人员只能从事值守相关或采购人委托的工作。

7) 值守人员必须遵守采购人制定的相关制度，认真履行相关的责任与义务，不得睡岗、迟到早退、中途无故脱岗，所有人员上下岗均需签字，并保存记录。中标人需为值守人员提供制式服装和通讯设备，值守人员必须确保上岗期间各类通讯设备正常。

8) 值守期内，中标人应加强对值守人员的法纪教育和业务培训，每季度集中理论学习和技能培训，将培训工作记录成册并备案。

9) 保证交接班记录、值守记录等应完备、存档，自觉接受采购人的检查。

10) 发现中控室内系统及设施的任何问题应立即通知有关维修人员进行维修，同时向采购人汇报。

11) 值守人员应主动做好中控室的清洁卫生工作，保持环境整洁。

4. 纪念馆保安服务

服务内容：

负责纪念馆管理服务区域的 7*24 小时值守，提供安全保卫服务，全年无休。负责进馆人员筛查登记、秩序维护、人流疏导，处理各类突发事件，做好安全巡

视、防火灭火、防汛、防盗、防恐、防破坏、冬季铲雪除冰、秩序维护、防疫等工作，以及其他临时性工作，保障服务区内人员的人身、财产安全，确保正常的工作和治安秩序。

服务要求及标准：

(1) 人员要求

1) 应具备较高的政治思想素养和业务水平，受过专门的警卫或保卫业务培训，有较强的组织协调能力，保安队长有连续五年及以上保安服务项目工作经历。

2) 保安从业人员应知法、懂法、守法，依法办事，严格遵守保安从业规范，模范遵守单位内部及集体宿舍安全管理等各项规定。

3) 保安人员个人素质条件：男性保安员身高 1.70 米以上，18 岁至 50 岁；女性保安员身高 1.60 米以上，18 岁至 45 岁；保安员以退伍军人为佳，初中以上文化程度、五官端正、思想进步、身体健康、热爱保安工作，有较好的语言表达能力；能独立承担保安服务中的各项工作；经当地公安机关政审，开具无犯罪记录证明。

4) 所聘用的保安人员有吃苦耐劳精神和高度责任感，受过专门培训，熟知纪念馆内部管理及集体宿舍的管理规定，严格履行岗位职责，善于发现各类问题，具备一定的处理突发事件能力。

5) 所有保安员需持保安员证方可上岗，均应具备消防应急知识和人流疏散等基本技能。

6) 中标人需承诺：在本项目的执行过程中，项目团队人员保持稳定，确保提供充足的人员在岗工作，直至项目服务结束。

(2) 岗位设置（表格）

按保安服务项目的安全管理需要设立岗位并配备相应的保安力量。中标人在组织、安排保安工作时，应符合国家相关法律法规，维护保安人员的正当权益。

岗位	工作内容
----	------

安保队长	负责纪念馆两个馆区整体安保工作；开馆期间安保工作指挥及人员调配；闭馆后夜间场馆安全。
门岗	开馆时间轮岗执勤，门岗安全保卫工作，进出人员及物资管理与登记。
门前引导、巡视	开馆时间轮岗执勤，合理安排车辆停放，协助引导参观观众。
巡逻岗	旧址院内巡逻岗位开馆期间轮岗执勤，固定岗位 24 小时轮岗执勤，不间断巡视，遇突发状况能随时处理并上报。

(3) 服务人员的主要职责

1) 全面负责服务范围内的安全保卫、人员疏导、防火、防盗、防疫、防汛以及其他临时性工作。

2) 在纪念馆的统一组织和领导下，做好服务范围内的安全保卫工作；维护服务范围内的稳定，及时发现并消除安全隐患。

3) 根据岗位职责，执行安全防范任务，处置突发事件，确保旧址参观环境安全有序。

4) 确保纪念馆内部安全，切实维护纪念馆内部的安全管理和车辆停放秩序。

5) 安保工作以生命至上为总原则；提供服务以人为本、主动热情；处理问题有理有利有节；应对突发事件生命至上、高效有序。

6) 上岗人员要依据季节变化统一着装，确保仪容仪表干净整洁；待人接物文明有礼；岗位卫生整洁干净。

7) 对工作中使用采购人所有的设备、物资等，指定专人负责保管，做好使用记录和日常维护，登记造册，配合采购人定期盘点。

8) 负责提供进驻保安人员值勤所需的装备、器材、通讯设备等，包括但不

限于：安保人员制服、一米线、防暴器材、防汛物资等。

9) 从内部安全保卫工作实际出发，常态化开展在岗人员业务培训和应急预案演练。

10) 内部管理体制健全，设立保安队长、班长、巡逻员，严格规范保安队伍管理。

11) 中标人必须采取切实有效措施保持保安队伍的稳定，严格控制非违纪人员轮换岗比例，合同期限内轮换岗保安人数不得超过合同编制的 30%，确保服务质量不因人员变动而受影响。

12) 保安应聘、录用、离职等管理档案规范，手续齐全，禁止离职保安员到旧址非参观区域活动。

13) 加强员工集体宿舍管理，队长为第一责任人，确保员工防疫、消防等安全。

14) 严格遵守采购人禁烟规定，禁止携带打火机等火种进入工作区域。

15) 服务团队应坚持党建引领，加强政治理论学习，在做好自身文化建设的同时，要融入纪念馆文化建设，模范遵守岗位职责要求，工作态度积极向上。

16) 保安队长与旧址安全保卫主管人员保持必要的工作交流，每周必须向安全管理人员汇报工作，重大情况即时报告。

17) 安全保卫有关工作记录、原始台账须保存完好，以备核查。

18) 其它属于保安服务范围内的工作以及纪念馆安全物业部交办的临时性任务。

5、其它

做好临展项目和临时大型活动等专项保障，包括但不限于临展保洁、展厅服务、礼仪服务，需协助采购人做好临时活动保障。

按采购人需求，做好其他配合性工作。

成交人须按采购人工作要求，做好与原物业公司相关业务工作交接，确保物业服务人员队伍稳定，物业服务工作无缝衔接。

三、售后服务及培训要求

各专业相关人员持证上岗；配合采购人对突发事件、消防、安全生产等相关知识内容的培训。

四、服务时间及地点

服务时间：自合同签订之日起至 2024 年 12 月 31 日。

服务地点：西城区小石虎胡同 33 号、东城区五四大街 29 号。

五、验收服务要求

参照《北京市物业管理考评标准及评分细则》规定标准进行考核验收。

六、付款方式

自合同签订之日起且财政资金拨付到位后，甲方将分三期支付服务费，首期管理服务费用（40%），第二、三期服务费各 30%（乙方接受甲方委托的审计公司对该项目进行年度审计，审计费用由乙方承担）。