**采购需求**

1. **采购标的**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **货物或服务名称** | **数量** | **单位** | **备注（核心产品）** |
| 1 | 物业管理服务 | 1 | 项 |  |

1. **项目概述**

北京市规划展览馆位于东城区前门东大街20号，占地面积 3960 ㎡，建筑面积约1.9万㎡，共分4层，展区地上4层、地下半层，办公区2层。作为以规划展示为特点为的政务活动、文化展示和国际交往的重要承载空间，承担着宣传首都规划建设成就和发展概况，开展规划和自然资源业务交流合作和科普教育事务性工作的重要职能。

北京市规划展览馆物业管理服务内容包括馆内及门前三包区域安保、环境服务管理，消防中控室24小时值班、房屋及设备设施日常运行维护维修等物业服务。同时配合北京市规划展览馆做好各项应急突发事件处理，包括但不限于安全与秩序及微型消防站运行管理、展区保洁服务。

该服务项目的费用包括但不限于以下费用：投标人因本项目产生的办公、交通、员工工资、各类加班费用（含法定节假日）、符合法律要求的各类保险等全部费用，在服务期间，除非双方另有约定，采购人无需另行支付其他费用。

设备设施日常维修维护需要的维修材料每件超800元以上由采购人提供。

1. **技术要求**

**1.人员要求：**

项目管理团队：5人。设项目经理1人，副经理1人、安保队长1人、保洁主管1人、工程主管1人。

项目经理有5年以上类似项目项目负责人工作的管理经验，并出具投标人为项目经理缴纳社保的承诺函（加盖公章）；副经理有3年以上类似项目项目经理或助理工作的管理经验，并出具投标人为项目经理缴纳社保的承诺函（加盖公章）；安保队长有3年以上类似项目安保主管工作的管理经验，并出具投标人为项目经理缴纳社保的承诺函（加盖公章）；保洁主管有3年以上类似项目保洁主管工作的管理经验，并出具投标人为项目经理缴纳社保的承诺函（加盖公章）；工程主管有3年以上类似项目工程主管工作的管理经验，并出具投标人为项目经理缴纳社保的承诺函（加盖公章）

**\*报价人须提供承诺函，承诺为采购人提供的服务团队人员满足表1、表2的要求。**

**表1** **管理团队人员**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **岗位名称** | **人数** | **岗位职责** |
| 项目经理 | 1 | 全面负责项目物业管理工作；就各相关工作业务进行沟通，确保服务合同按约定标准落实到位； |
| 副经理（分管安全） | 1 | 负责工程、安全并配合甲方各项外联等管理工作；兼中控消防安全管理岗负责人；协助落实安全生产制度，协助负责消防安全管理，配合完成微型消防站管理；配合采购人按规范落实设备运行、保养、[维修](http://www.fdcew.com/hypx/List_189.html%22%20%5Ct%20%22_blank)计划。制定安全各专项预案和重大活动期间方案、预案并组织开展演练；配合甲方落实各项安全检查、问题整改及报告撰写。 |
| 安保主管 | 1 | 对馆内治安及其它突发事件实行全面安全防范和有效处置，明确安全防范职责任务，增强安保力量，加强人防、技防建设,确保服务质量高标准。 |
| 保洁主管 | 1 | 做好车场、展区、办公区、后通道车位及外围区域保洁工作；落实环境消毒及灭鼠灭蟑等病虫害防治；统筹管理垃圾分类及清运（包含厨余垃圾）。加强保洁人员管理培训工作。 |
| 工程主管 | 1 | 负责对水、电、煤气、热力等能源消耗，定期分析，提出整改建议，最大限度地节约能源。定期[培训](http://www.fdcew.com/hypx/List_181.html%22%20%5Ct%20%22_blank)及考核，保证员工掌握必须的专业技术和技能。 |
| 共计5人 |

保安、中控、工程维修、保洁团队：39人。具体人员职责要求见表2

**表2 保安、中控、工程维修、保洁团队人员**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 需求岗位 | **人数** | **岗位职责** |
| 安全与秩序管理（安保人员） | 13 | 负责门卫执勤服务、巡逻服务、预防危险服务、车辆管理服务、安全管理服务，协助属地消防进行微站工作。 |
| 保洁人员 | 11 | 做好环境卫生清理、垃圾分类、垃圾清运服务保障工作。落实各层地面清理、地毯清理、展陈模型尘土清理、展区、公共区域、办公室、办公区日常卫生，并负责垃圾分类、清运、消毒、消杀等。 |
| 中控值班 | 8 | 持证上岗，落实消防控制室24小时双人值班制度，确保消防设备完好、制度完善、档案资料健全、处理问题及时，无火灾隐患。做好消防预案及培训和演练工作。 |
| 工程维修 | 7 | 持证上岗，负责设备日常运行、巡检、维护、维修，设备设施操作运行维护、故障应急处理；做好24小时接报修服务，接到报修后，十分钟内到达现场进行抢修；做好现场施工监督检查、安全管理等日常管理工作，组织协调维保单位或维修单位完成相关工作 |
| 共计39人 |

注：

以上人员全年上岗12个月

按劳动法和国务院关于职工工作时间的规定，正常情况下，上述人员每日工作不超过8小时，每周工作不超过40小时。需安排加班的，成交人应配合并向劳动者支付加班费。

采购合同履行过程中，如遇国家和我市相关政策调整等法定情形的，采购人可以与成交人签订补充合同，补充合同应当按照政府采购法律法规的相关要求进行备案。

**2.管理要求**

**2.1项目经理：**

是本项目物业服务运营负第一责任人。代表成交人与采购人就各相关工作业务进行沟通，确保服务合同按约定标准落实到位；对项目各层级人员按计划培训、考核，确保客户满意度达到95%以上；认真落实采购人安排的其他工作。

**2.2副经理：**

负责工程、安全并配合甲方各项外联等管理工作；兼中控消防安全管理岗负责人；

协助落实安全生产制度，协助负责消防安全管理，配合完成微型消防站管理；

配合采购人按规范落实设备运行、保养、[维修](http://www.fdcew.com/hypx/List_189.html%22%20%5Ct%20%22_blank)计划；

制定安全各专项预案和重大活动期间方案、预案并组织开展演练；

配合甲方落实各项安全检查、问题整改及报告撰写。

**2.3各部门主管**

满足《表1 管理团队人员》内对各部门主管岗位职责的要求。满足对部门各岗位人员按计划培训达到100%，合格率不低于98%，流失调换率保持在10%以下。确保服务合同按约定标准执行到位，客户满意度达到95%以上。

**3.保安、中控、工程维修、保洁服务内容及标准**

**3.1保安管理**

本项目安全与秩序管理包括展厅、展品及设施安全巡视；展区巡视与公共秩序维护；楼内、外巡视；车场、东门口、大厅出口（24小时）工作；突发事件应急处理配合以及微型消防站运行管理。

**3.1.1.安保服务人员配备**

安全与秩序管理队伍的组建：成立安保部，内设安保队长，下辖安保员。

固定岗：（车场、大厅、东门）、巡逻岗，须满足馆内安保职责需要，备勤人员随时做好微型消防站拉练工作；

其他管理：安保队长、白夜班班长、固定及安检、巡逻、停车场及微型消防站等，人员配备应充分满足职责需要。

积极配合采购人其它部门和政府部门做好各项安全防范工作。

**3.1.2安保队伍的管理**

（1)安保队伍实行准军事化管理，组织军事体能、消防专业技能、车辆疏导指挥训练，部门、公司定期组织安保队伍考核。

（2)严格执行请销假制度和交接班制度。

（3)建立应急分队值勤制度。通常按休息班20%的人员比例可以外出，每次时间不超过四小时，晚上十点前必须归队。在节日或有重大活动时，全体待命备勤。

（4)注重形象。安保员形象，要与北京市规划展览馆对外开放相适应。作为安保人员，要求其不但负责日常安全防范事务，更要担负起传递形象的责任，维护、提升北京市规划展览馆的形象。

**3.1.3安保服务质量标准**

为确保馆内的安全稳定，对馆内治安及其它突发事件实行全面安全防范和有效处置，明确安全防范职责任务，增强安保力量，加强人防、技防建设,确保服务质量高标准，力争达到采购人满意度95%，游客满意度95%。

**3.2保洁服务质量标准**

3.2.1保洁服务人员配备

保洁服务人员的组建：成立保洁部，内设保洁主管，下辖保洁员。

3.2.2保洁服务范围

（1）车场、后通道车位及外围区域保洁；

（2）公共区域（包括展厅、多媒体厅、库房、食堂等）保洁；

（3）办公区域、办公室、会议室、贵宾接待室保洁；

（4）环境消毒及灭鼠灭蟑等病虫害防治；

（5）垃圾分类及清运（包含厨余垃圾）；

（6）公共场所的卫生管理工作。

3.2.3保洁服务标准

（1）公共区域（包括：馆内公共走道、楼梯、屋面、休闲区、电梯等）保持清洁，无随意堆放的杂物和占用；指示牌、饰物清洁、无积尘。

（2）馆内地面、墙面光亮，无污渍，任何部位均应处于清洁、明亮状态；雨雪天气时，应设置保持大厅清洁的铺垫物或器具。

（3）楼层内：清洁、明亮、无异味、无杂物。

（4）通道：楼梯间、走廊和楼道明亮、清洁、畅通无阻且行人不易滑倒。

（5）卫生间、地面无水渍，卫生器具干净无污迹，保持清洁明亮，空气清新和无异味。

（6）办公室地面、门窗、窗台以及桌椅、柜子、办公设备等清洁、无污迹；桌面以及标牌、开关、饰物等光亮、无浮尘；清运垃圾及时。

（7）公共房间（如多功能厅、会议室、谈判间等）保持空气清新，温度适宜、办公家（用）具摆放整齐，清洁明亮，无污染；用前用后及时保洁。

（8）按要求对承包范围内的垃圾分类、清运，做到分类准确，清运及时、不堆积。

（9）清洁特殊区域与部位（如卫生间、电梯轿厢、餐厅等）或清洁可能给甲方及或其他人员带来不便的区域与部位时，应立有明显警示或告知标识。

3.2.4消杀工作标准：

（1）病虫害防治范围包括但不限于：灭蚌、灭蚊蝇、灭鼠、灭蚁。

（2）每次消杀工作时应拍照记录当日工作。

（3）应编制范围内灭鼠工作点位图以及布药状况。

（4）如发现突发病虫害，应根据现场情况及时处理。

**3.3工程与设备运行维修服务内容与质量**

**3.3.1工程与设备运行维护维修服务内容**

岗位设置

原则：综合维修岗、强电维修岗、空调运行岗、岗位设置须满足馆内工程运行职责需要；

工程与设备运行维护管理的主要内容为设备设施、房屋建筑、土建基础设施的日常运行、巡检、维护、维修（不包括需要专业资质和技术的消防、安防、电梯、空调等专业的专项维保和维修），设备设施操作运行维护、故障应急处理等制度的制定、档案管理等日常管理工作，涉及专项维保或维修项目的需做好方案审查、现场施工监督检查、安全管理等日常管理工作，组织协调维保单位或维修单位完成相关工作。

**3.3.2工作要点**

（1）设备设施运行维护和管理：

确保北京市规划展览馆服务范围内的设备设施运行正常。制定检修计划，对设备设施按照