**第五章 采购需求**

**采购清单：**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **货物或服务名称** | **数量** | **单位** | **备注（核心产品）** |
| 1 | 北京市文联2024综合物业服务采购项目 | 1 | 项 |  |

**第一章 项目概况**

服务期限：自合同签订之日起一年，采购预算金额508.936795万元，物业服务与管理标准，参照北京市住宅物业管理服务等级规范（四级）(包括但不限于前厅接待、会议室、讨论室以及相关设施设备和公共场所的维护、保养、保洁、绿植租摆、绿化养护、消防管理、公务用车行驶保障等服务)。

服务地点：北京市西城区前门西大街95号。

**第一节 总体概况**

北京市文联办公楼前门西大街 95 号。总建筑面积 21592.44 平方米，占地面积 3041.58 平方米，地上 10 层，地下 2 层；地上面积：14774.38 平方米，地下面积：6818.06 平方米；主楼面积：约 17200 平方米，其中地上 10 层，面积：约 12800 平方米；地下 2 层，面积：约 4400 平方米；配楼面积：约 4380 平方米；地上 3 层，面积：约 1980 平方米，地下 2 层，面积：约 2400 平方米。大厦于 2008 年正式投入使用。建筑结构形式为框架结构，现浇混凝土。

**第二节 设施概况**

大楼主要用于市文联机关所属各文艺家协会、部室、事业单位办公及大厦用设备配电室、设备机房、网络机房、信息化机房外，另有部分房屋作为文艺活动综合配套设施使用。大楼内各项文艺活动综合配套设施情况：

一、会议区

1、党组会议室（九楼）：座位数 10 ，面积，约 56 平方米

2、主席团会议室（八楼）：座位数 12，面积，约 56 平方米

3、报告厅（二楼）：座位数 108，面积，约 270 平方米，休息室 62 平方米

4、第一会议室（6 楼）：座位数 48，面积，约 112 平方米

5、第二会议室（6 楼，视频会议室）：座位数 35，面积，约 94 平方米

6、第三会议室（6 楼）：座位数 12，面积，约 43 平方米

7、第四会议室（6 楼）：座位数 11，面积，约 50 平方米

8、第五会议室（6 楼）：加密视频会议室，座位数 15，面积，约 62 平方米

9、613 会议室：加密视频会议室，市委加密视频会议室

10、录播室（B2）：面积约200平方米

二、展览陈列区

1、多功能厅（十楼）：面积约 220 平方米

2、一楼展厅：面积约 260 平方米，展板长度 89.7 米，长板高度 2.5 米，可容纳 50 人

3、二楼展厅：面积约 260 平方米，展板长度 92.5 米，长板高度 2.5 米，可容纳 50 人

4、地下一层展厅：面积约 700 平方米

5、书画收藏室：共 5 间，面积约 370 平方米，其中 3 间各约 105 平方米，2 间各约 30 平方米。

6、录音室，1 间，面积约 90 平方米

7、七层露台花园 ，面积约

三、协会沙龙区

1、 作家协会沙龙，面积 90 平方米

2、 戏剧家协会沙龙，面积 90 平方米

3、 美术家协会沙龙，面积 103 平方米

4、 书法家协会沙龙，面积 103 平方米

5、 摄影家协会沙龙，面积 90 平方米

6、 音乐家协会沙龙，面积 82 平方米

7、 舞蹈家协会沙龙，面积 92 平方米

8、 民间文艺家协会沙龙，面积 81.4 平方米

9、 曲艺家协会沙龙，面积 82 平方米

10、杂技家协会沙龙，面积 83.1 平方米

11、电视家协会沙龙，面积 92 平方米

12、电影家协会沙龙，面积 90 平方米

13、评论家协会沙龙，面积79.5平方米

**第三节 北京市文联办公楼设备设施情况**

1. **电梯设备**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 楼宇 | 层/站 | 额定功率 | 单位 | 数量 | 备注 |
| 1 | 主楼 | 11/11 |  | 2 | 台 | 日立 |
| 2 | 主楼 | 11/10 |  | 2 | 台 | 上海三菱 |
| 3 | 西配楼 | 4/3 |  | 1 | 台 | 铃木 |

1. **消防系统**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 设备名称 | 规格型号 | 单位 | 数量 | 功率 | 备注 |
| 1 | 卷帘门 |  | 套 | 1 | 1.5 | 车库门 |
| 2 | 防火卷帘 |  | 套 | 1 |  | 老舍剧场 |
| 3 | 挡烟垂壁 |  | 套 | 2 |  | 精品展厅 |
| 4 | 挡烟垂壁 |  | 套 | 11 |  | B1展厅 |
| 5 | 排烟风机 | YTPY | 台 | 14 |  |  |
| 6 | 正压送风机 |  | 台 | 7 |  |  |
| 7 | 消防泵 | Y200L2-2 | 台 | 2 | 74 |  |
| 8 | 消防、喷淋稳压泵 | 2/5-65G | 台 | 2 | 4.4 |  |
| 9 | 喷淋泵 | Y250M-2 | 台 | 2 | 110 |  |
| 10 | 气体灭火系统 |  | 套 | 1 |  |  |

1. **安防系统**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 设备名称 | 规格型号 | 单位 | 数量 | 功率 | 备注 |
| 1 | 伸缩门 |  | 套 | 1 |  |  |
| 2 | 道闸 |  | 套 | 2 |  |  |

1. **通风与空调**
2. **通风系统**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 设备名称 | 规格型号 | 单位 | 数量 | 品牌 | 主要技术参数 | 备注 |
| 1 | 新风、空调机组 |  | 台 | 30 | 开利 |  |  |
| 2 | 排风机 |  | 台 | 23 |  |  |  |
| 3 | 除湿机 |  | 台 | 25 |  |  |  |
| 4 | 风机盘管 |  | 台 | 310 | 开利 |  |  |

1. **空调**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 设备名称 | 规格型号 | 单位 | 数量 | 功率 | 主要技术参数 | 备注 |
| 1 | 分体空调 | 两台柜机 | 台 | 3 |  |  | 电梯机房 |
| 2 | 机房专用空调 |  | 台 | 1 |  |  | 中控室 |
| 3 | 分体空调 | 柜机 | 台 | 1 |  |  | B1弱电机房 |
| 4 | 分体空调 |  | 台 | 1 |  |  | 岗亭 |
| 5 | 分体空调 | 柜机 | 台 | 1 |  |  | 六层第二会议室 |
| 6 | 冷冻机组 | 开利离心式 | 台 | 2 | 750 |  |  |
| 7 | 冷冻水泵 |  | 台 | 2 | 110 |  |  |
| 8 | 冷却水泵 |  | 台 | 2 | 150 |  |  |
| 9 | 冷却塔 |  | 台 | 2 | 22 |  |  |
| 10 | 机房专用空调 |  | 台 | 5 |  |  | B1书画收藏室 |
| 11 | 机房专用空调 |  | 台 | 1 |  |  | B1文联网站 |
| 12 | 机房专用空调 |  | 台 | 5 |  |  | B2资料室 |

1. **给排水系统**
2. **消防水系统**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 设备名称 | 单位 | 数量 | 功率 | 备注 |
| 1 | 消防水箱 | 座 | 1 |  |  |
| 2 | 地下消防水池 | 座 | 1 |  |  |

1. **排水及提升设备**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 设备名称 | 单位 | 数量 | 功率 | 备注 |
| 1 | 污水泵 | 台 | 12 | 90 | 运行方式 6 用 6 备 |
| 2 | 雨水泵 | 台 | 4 | 15 | 运行方式 2 用 2 备 |
| 3 | 化粪池 | 座 | 2 |  |  |
| 4 | 隔油池 | 座 | 2 |  |  |
| 5 | 污水坑 | 座 | 4 |  |  |

1. **弱电系统**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 设备名称 | | 数量 | 功率 | 单位 | 备注 |
| 1 | 安防系统 | 安防主机 | 1 |  | 套 |  |
| 液晶拼接大屏 | 12 |  | 台 |  |
| 交换机 | 8 |  | 台 |  |
| 32寸显示器 | 1 |  | 台 |  |
| 摄像头 | 254 |  | 个 |  |
| 物联综合管理平台(服务器) | 1 |  | 套 |  |
| 2 | 消防系统 | 消防主机 | 1 |  | 套 |  |
| CRT监视器 | 1 |  | 台 |
| 厨房火灾监控系统 | 1 |  | 套 |  |
| 3 | 燃气报警系统 |  | 1 |  | 套 |  |
| 4 | 网络系统 |  | 1 |  | 套 |  |
| 5 | 电话交换机 |  | 1 |  | 套 |  |
| 6 | 有线电视系统 |  | 1 |  | 套 |  |
| 7 | 电气火灾监控系统 |  | 套 | 2 |  |  |

1. **其它**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 设备名称 | 规格型号 | 单位 | 数量 | 设备总功率 | 备注 |
| 1 | 公共区域照明 |  | 个 | 3900 |  | （含安全出口灯、疏散指示灯、楼梯灯、电梯厅照明灯） |
| 2 | 干粉灭火器 |  | 个 | 395 |  |  |
| 3 | 二氧化碳灭火器 |  | 个 | 31 |  |  |
| 4 | 平开自动门 |  | 座 | 2 |  |  |
| 5 | 热力循环泵 |  | 台 | 4 |  | 含板换4套 |
| 6 | 系统补水泵 |  | 台 | 2 |  |  |
| 7 | 软化水系统 |  | 套 | 1 |  |  |
| 8 | 会议音响视频设备 |  | 套 | 1 |  | 二层报告厅 |
| 9 | 会议音响视频设备 |  | 套 | 1 |  | 第一会议室 |
| 10 | 音响、视频会议设备 |  | 套 | 1 |  | 第二会议室 |
| 11 | 加密视频会议设备 |  | 套 | 1 |  | 第五会议室 |
| 12 | 加密视频会议设备 |  | 套 | 1 |  | 613 |
| 13 | 音响视频会议设备 |  | 套 | 1 |  | 十层笔会室 |
| 14 | 浴室热水器 |  | 台 | 2 |  |  |
| 15 | 污水坑 |  | 座 | 4 |  |  |
| 16 | 饮用水设备 |  | 套 | 11 |  |  |

1. **变配电系统**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 设备名称 | | 数量 | 容量（KVA） | 单位 | 配电柜编号 |
| 1 | 高压配电系统 | 电力变压器 | 2 | 1600 ×2 | 台 | 1号、2号 |
| 高压主进柜 | 1 |  |  | 201 |
| 2 | 高压配电系统 | 高压联络柜 | 1 |  |  | 245 |
| 3 | 高压配电系统 | 高压主进柜 | 1 |  |  | 202 |
| 4 | 高压配电系统 | 高压馈出柜 | 1 |  |  | 211 |
| 5 | 高压配电系统 | 高压馈出柜 | 1 |  |  | 221 |
| 6 | 高压配电系统 | 主进隔离柜 | 1 |  |  | 201-1 |
| 7 | 高压配电系统 | 主进隔离柜 | 1 |  |  | 201-2 |
| 8 | 高压配电系统 | 计量柜 | 1 |  |  | 44 |
| 9 | 高压配电系统 | 计量柜 | 1 |  |  | 55 |
| 10 | 直流屏 | 整流器屏 | 1 |  |  |  |
| 11 | 直流屏 | 电池柜 | 1 |  |  |  |
| 12 | 直流屏 | 中央信号屏 | 1 |  |  |  |
| 13 | 低压配电系统 | 低压主进柜 | 1 |  |  | 401 |
| 14 | 低压配电系统 | 低压联络柜 | 1 |  |  | 445 |
| 15 | 低压配电系统 | 低压主进柜 | 1 |  |  | 402 |
| 16 | 低压配电系统 | 低压电容柜 | 2 |  |  |  |
| 17 | 低压配电系统 | 分柜 | 13 |  |  |  |
| 18 | 低压配电箱 | 各楼层用电 | 210 |  |  |  |

**第二章 服务需求**

1、 第一章所列前门西大街 95 号院内房屋建筑、设备设施的日常运行与维护。

2、 前门西大街95号院内房屋建筑、设备设施按照国家及有关部门需要进行的检验、检测（消检、电检、电梯检测、避雷检测等），相关设备设施需达到相关标准 。

3、 消防系统运行与维护，文联会议服务综合配套设施配置的安全检查设备的养护、维护。

4、 保洁服务，包含公共办公区域、会议服务综合配套设施、领导办公室（10间）、值班室（3间），院落的保洁服务，生活垃圾的清运及消纳。

5、 会议服务综合配套设施内举办的会议活动综合保障服务（包括礼仪、会场布置、迎宾、茶水服务），并对会场内音响设备进行必要的维护、管理及操作。

6、 办公区、会议服务综合配套设施的绿植摆放与院落绿地和屋顶花园的绿化养护。

7、 热力站内所有设备和热力管线的运行、操作、巡检及日常维护保养，按行业规定及要求进行巡视、检查、抄表、应急突发事故处置，配合采购人相关部室完成需协作的工作。

8、配电室内设备和电气线路的日常值守、运维，按供电管理部门及行业要求进行巡视、检查、抄表工作，正确完成上级供电单位下达的停电、送电指令。负责管辖区内污水泵、设备机房、配电间等动力设备的巡查、运行数据的记录工作。

9、 生活直饮水设备的运行与维护，定期更换滤芯。

10、 文联公务用车运行保障（5 名驾驶员）。

11、供水、供电、供气、电信、有线电视、电梯、空调等专业单位在办公区内对相关管线、设施维修养护时，进行必要的配合和管理。

12、物业管理档案资料的建立、保存与保管。

13、物业服务组织、检查、评估，问题报告、整改落实。

14、物业队伍的培训、安全教育管理。

15、协助采购人完成节能日常数据统计、节约型机关建设以及节能宣传等工作。

16、做好防汛工作。

17、完成采购人交办的其他任务。

18、中标人委托管理服务中所需的设备、材料、工具、低值易耗品等，单价低于1000元以下（含1000元）的由中标单位负责采购，单价高于1000元以上的，根据物业服务运行需求填写申请报北京市文联审批后，由北京市文联购置，购置的设备等所有权属于北京市文联，使用权交付中标人，北京市文联购置物资应确保中标单位物业服务的及时性。

**第三章 委托管理服务质量要求**

（一）总体目标

1、按照国家、地方的相关法规、管理条例与技术标准、行业规范要求，提供优质、规范、高效的物业服务与管理和能耗、物耗控制。确保物业管理服务水平达到国家一级物业服务标准，具有职业化队伍、专业化管理、高水平服务，综合考评满意率达到90%以上，单项满意率达到85%以上。

2、管理服务范围内不发生较大（含）以上生产安全责任事故。

3、管理服务范围内不发生重大设备管理责任事故。

4、管理服务范围内不发生较大（含）以上大消防安全责任事故。

（二）分类指标

1、设24小时受理服务需求、投诉和报修等专线接待；时间：365天，每天24小时不间断。

2、服务时间：根据采购人要求确定服务时间，采购人遇有正当但超出约定的服务要求时，中标人应给予保障。在不影响正常服务的前提下，中标人可根据采购人工作特点合规安排员工调休或年休。

3、各类服务人员上岗培训率达到100%。

4、档案归档率达到100%，包括设备档案、设备维修记录、各会议室、报告厅、接待室、协会沙龙情况统计台账；采购人的日常工作、检查等记录、报告、申请、计划、总结等文字材料。

5、维修及时率达到100%。

6、维修质量合格率达到95%以上。

7、有效投诉率低于0.2%，有效投诉处理率100%，投诉人签字满意率95%以上。

8、房屋与公共配套设施、设备完好（不含在建、在改、在修和未批准的项目）。

9、清洁管理无盲点，管理服务范围保持环境整洁，生活垃圾日产日清，环境卫生达标率为100%。

（三）中标人管理服务人员的配备要求

1、项目经理1人，须具有丰富的物业管理经验，品行端正，职业素养较高。年龄45周岁（含）以下，具有本科及以上学历及学位证书，具备房屋建筑设施设备安全管理员证书，具有五年（含）以上类似物业项目经理经验。（提供身份证、学历证明、学位证书、职业资格证书、相关工作经历证明）。

2、工程部经理1人，年龄55周岁（含）以下，具有特种设备安全管理A证书，具有有限空间监护作业人员证书，具有五年（含）以上类似物业项目经验。（提供身份证、学历证明、职业资格证书、相关工作经历证明）。

3、多媒体专业技术人员，年龄45周岁（含）以下，具有大专及以上学历，具有高级音响调音员证书，具有五年（含）以上类似物业项目经验。（提供身份证、学历证明、职业资格证书、相关工作经历证明。）

4、所有配备的人员，配电值守人员需持有《高压电工作业》证书上岗；特种设备作业人员需持有《特种设备作业人员证》A级证书；有限空间操作人员需持有《有限空间监护作业》证书；空调作业人员需持有制冷与空调设备运行操作作业证书。

5、所配备的驾驶员至少5人，年龄50周岁（含）以下，具有机动车驾驶证（准驾车型代号为A1、A2），全部司机具有3年及以上类似项目服务经验。（提供驾驶证、甲方出具的相关工作经历证明复印件）。

6、所有配备的人员要求品行端正、形象良好、职业素养和身体状况能胜任本职工作，无违法记录和不良嗜好。

7、重要管理岗位人员(经理及驾驶员人员)必须经采购人审核、安全审查通过后方可录用；以上人员的调离、更换，须事先征得采购人同意。

8、在保证正常服务前提下，全年在岗人数不得低于编制数的95%，出勤率不低于90%。员工年度流动率原则上不超过20%。

五、承接委托管理项目中标人的要求

1、须通过质量管理体系认证证书、职业健康安全管理体系认证证书和环境管理体系认证。

2、具备先进的管理和服务理念、完善的服务体系和服务标准，有3年以上物业服务保障的经验。

3、须具有完整的人才培训计划和较高水平的人才储备，注重专业化团队的建议，有能力保持不断改进、不断提高的实力。

**第四章 付款方式**

1、本项目合同款分3次支付，自本合同签订之日起一周内，采购人向中标人支付委托管理服务期合同总金额的50%，合同期第6个月末支付30%，合同期期满后15个工作日内支付剩余20%。

**第五章 其它**

1、办公楼水、电、燃气、供暖、等能源支出及网络、电话等通讯费用由文联承担，有线电视收视及维护费用由中标人承担。

2、老舍剧场、书吧、水吧、艺术工坊、展厅、二层回廊、审片室、琴房、贵宾室、B2录播室、B1厨房及餐厅等范围内的专业设备维护、操作、服务、保洁、绿植租摆等由北京市文联另行委托专业公司负责。上述区域的消防、监控、供水、供电、中央空调等维护、运行等由中标人承担。

3、中标人配合做采购人按照财政绩效评价有关要求做好项目的绩效评价工作。

4、投标人需要在投标时候写明管理办法，服务考核标准。