**采购需求**

说明：

1. 当采购项目涉及数据中心相关设备、运维服务时，采购需求应当符合《绿色数据中心政府采购需求标准（试行）》（财库〔2023〕7号）的有关要求。

2. 当采购项目涉及政务信息系统时，采购需求应当符合《政务信息系统政府采购管理暂行办法》（财库〔2017〕210号）的相关要求。

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）

说明：如为货物采购，须标明是否接受进口产品。

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **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. **商务要求**

1. 交付（实施）的时间（期限）和地点（范围）

1）期限：自合同签订之日至2024年12月31日止。

2）地点：北京市丰台区久敬庄、通州区召里

2. 付款条件（进度和方式）

（1）付款进度：本合同生效且提供正式发票后30个工作日内，采购人向投标人支付首款；于2024年7月1日前支付中期款；于2024年12月30日前支付尾款。

（2）付款方式：电汇。

（3）采购人每次付款前，投标人应向采购人开具等额、正式、符合采购人要求的税务发票，否则，采购人有权延期付款且不构成违约。

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

久敬庄、召里两个场所的物业服务项目（建筑面积为约29045.3平方米）。

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

投标人提供的物业管理服务应达到国家及北京市地方现行标准。

1.3服务内容及要求/货物技术要求

（1）采购人监督投标人履行，对投标人提供的物业管理服务并有建议、督促的权利。

（2）投标人妥善保管和正确使用物业管理服务的档案资料，及时记载有关变更信息，不得将采购人信息用于物业管理活动之外的其他用途。

（3）投标人遵守管理规约以及物业管理区域内物业共用部分的使用、公共秩序和环境卫生的维护等方面的规章制度。

（4）投标人应以物业管理法规和服务标准化、正规化为宗旨，服务人员要统一着装，妆容整洁，文明礼貌，服从管理，积极配合采购人完成全年的物业管理服务任务。

（5）采购方按季度对投标方阶段工作进行考核，对考核成绩差，满意度低或因报价方严重违反采购方相关安全管理规定或操作规程的，采购方有权终止合同并要求报价方承担全部责任。

（6）若遇有政府行为或不可抗力因素影响服务正常执行的，按国家有关政策执行。

2.1采购标的需满足的性能、材料、结构、外观、质量、安全、技术规格、物理特性等要求

（一）卫生保洁

1.办公区域及服务区域内公共区域的日常保洁。

2.会议室、多功能厅、指挥中心、活动室等特殊服务用房的日常卫生保洁。

3.化粪池、隔油池的清淘、垃圾清运，院区污水、雨水管道疏通。

4.服务区域内公共卫生间、公共浴室卫生保洁。

5.定期消杀灭虫（鼠、蚊、蟑螂、蝇等）。

6.服务区域内的其他保洁工作。

（二）会议室管理服务

1.投标人按照采购人要求做好日常会务保障工作。

2.根据采购人形势任务变化，随时做好会务保障工作。

3.指挥中心和会议室钥匙由投标人负责保管。

4.投标人负责会议场所的日常保洁、通风等工作，做到场地清洁、卫生，随时做好启用准备。

5.投标人应及时完成采购人临时交办的工作任务。

（三）基础设备设施维修保养

除办公电脑、办公打印机、传真机等办公设备外的设备设施等的维修维护，保证采购人设备设施的正常使用。

1.日常设备维修

给排水系统、消防系统、弱电系统、有线电视系统、电力照明、空调制冷设备日常维护、维修；排风扇、换气扇等电器设备的巡检、维修；高压配电室发电机等设备的巡检、维修及维护保养；发电机、深井泵等设备维护和保养等。

2.配电室等附属设备的维修保养

配电室设施设备的巡检、维修、保养、运行。

3.食堂设备设施的维护维修及保养

（1）冰箱、冰柜、电饼铛、蒸箱、烤箱、压面机、和面机、消毒柜等有关用电设备的维护维修及保养。

（2）抽油烟机的维护维修、清洗保养。

（3）餐厅用具的维护维修。

（四）设备的年检及检测检验

1.避雷设施的检测每年一次，并出具相关检测报告。。

2.厨房污水及排烟检测每年一次，并出具相关检测报告。

3.高压配电室设备及工具预防性检测每年一次，并出具相关检测报告。

4.建筑消防设施及电气防火检测每年一次，并出具相关检测报告。

（五）院区树木、绿植的养护、维护。

（六）应急工作

投标人做好各项应急预案及应急处置措施，及时完成采购人安排的应急工作。

（七）建筑房屋的日常维修维护工作，物业服务人员应掌握房屋的基本情况，做好日常维修维护工作。

（八）院区疫情防控

投标人应按照疫情防控及采购人要求，积极做好服务区域疫情防控工作，及时储备防疫物资和做好消毒工作。

（九） 材料及设备维修费用

1、投标人承担维修和材料费用

2、投标人提供物业服务保障中所需会议保障、卫生保洁等相关物品，并承担费用。物品质量标准不低于行政事业单位使用标准。

3、维修中所涉及配件应为所维修设备原厂配件或原厂指定配件。

2.2采购标的需满足的服务标准、期限、效率等要求

服务标准：

（一）保洁服务

1、卫生清洁达标标准

（1）楼内区域卫生

各个楼层公共区域卫生：

①地面：无废杂物、纸屑和污迹。

②墙面：踢脚线、消防排烟口、警铃、安全指示灯、各种标牌表面干净，无灰尘、水迹等。

③玻璃窗（玻璃、窗框、窗帘、窗台）：明净、光洁。

④各种设施外表清洁干净，无积尘、污痕。

⑤楼梯（所管辖区域内的楼梯，防火梯）：无灰尘，无杂物。

⑥扶手、栏杆：光洁、无积尘，玻璃无污迹。

⑦门（各卫生区域内的门）：干净，无灰尘、污痕。

（2）楼外区域卫生

①所管区域地面和过道：路面整齐，干净，无垃圾，沙土，纸屑、油痕，无积水等。

②绿化带、花草盆；无垃圾、脏杂物，花草叶无枯萎和明显积尘、花草盆无积水和异味，花草树木剪整齐，摆放美观。

（二）会议室管理服务

1、做好日常会务服务保障工作；

2、根据形势任务变化全时做好突发性会务保障工作。

（三）维修保养

1、配电室维保

（1）日常对高压配电室设备进行巡检；

（2）定期维护保养柴油发电机，每月试车2次。

2、建筑消防设施及电气防火检测维保

消防系统维护保养每月一次，并出具维护保养记录。

3、院区绿化及养护

（1）结合绿植实际定期或按照采购人要求对采购人院内植被进行修剪整形、除杂草、松土和病虫害防治等；

（2）清理绿化垃圾、垃圾消纳清运；

（3）院区树木施药；

（4）修剪院区枯树枝；

（5）清运院区落叶；

（6）院区树木涂白防止病虫害及树木的防寒保暖。

4、食堂设施设备的维修保养

（1）对采购人食堂操作间排油烟净化系统进行两个月一次的清洗工作，并出具清洗记录。

（2）冰箱、冰柜、电饼铛、蒸箱、烤箱、压面机、和面机、消毒柜等有关用电设备的维护维修及保养。

5、其他维保项目

按照采购人的要求保质保量完成采购人合同范围内的其他维保工作。

服务期限：自合同签订之日至2024年12月31日止。

服务效率：服务态度热情、服务设备完好、服务技能娴熟、服务项目齐全、服务方式灵活、服务程序规范、服务制度健全

1. 验收标准

（1）按照围绕绩效目标对标对表，切实落实项目单位主体责任等相关要求，采购人每季度组织一次对物业服务项目绩效评估。

（2）物业服务项目人员数量应达到必要的工作要求。季度绩效考核时，首先由投标人负责人汇报人员思想动态、服务保障完成情况、考勤管理情况、人员动态流动情况等内容，其次由采购人绩效评估人员进行综合评分，并提出相关整改意见。

（3）采购人应加强项目执行监管，督促严格履行合同约定。阶段性项目完成后，围绕项目既定绩效目标逐项进行履约验收，相关情况将作为填写《委托服务类项目履约验收单》和支付项目尾款的有效凭证。

1. 其他要求

★投标人中标后，应根据实际情况与原为采购人提供本合同约定的相关服务的服务方进行工作交接，通过协商妥善解决交接过程中可能涉及相关问题。投标人须在投标文件中做出相应承诺。

1. 可以分包的具体事项

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 事项 | 最高预算金额（元） | 资质名称 |
| 1 | 空调设备运行及维修养护 | 150000 | 无 |
| 2 | 消防系统的设备运行及维修养护 | 100000 | 无 |
| 3 | 建筑消防设施及电气防火检验检测 | 120000 | 无 |
| 4 | 化粪池、隔油池清掏 | 30000 | 无 |
| 5 | 院区及餐厨灭鼠、灭蟑 | 20000 | 无 |
| 6 | 厨房排烟设备清洗 | 100000 | 无 |
| 7 | 垃圾清运工作 | 140000 | 垃圾清运单位应具备主管部门颁发的行政许可 |
| 8 | 有害垃圾收集、转运服务 | 10000 | 无 |
| 9 | 厨余垃圾 | 50000 | 无 |
| 10 | 餐厨废弃油脂收集运输服务 | 10000 | 无 |
| 11 | 餐厅油烟排放检验检测 | 10000 | 无 |
| 12 | 污水的检验检测 | 5000 | 无 |
| 13 | 高压配电室设备、用具的检测 | 20000 | 无 |
| 14 | 避雷设施的检验检测 | 5000 | 无 |
| 15 | 弱电系统及有线电视线路 | 200000 | 无 |
| 16 | 院区绿化及养护 | 200000 | 无 |