**第五章 采购需求**

**一、采购标的**

**1.采购标的**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **货物或服务名称** | **数量** | **单位** | **备注** |
| 1 | 物业管理服务 | 1 | 项 | 预算资金410万元/年 |

**2.项目背景概况**

北京市疾病预防控制中心（北京市预防医学科学院、北京结核病控制研究与防治所）是北京市卫生健康委直属公益一类事业单位，是首都医科大学、北京大学医学部等多家高校的科研教学基地，承担着制定全市疾病预防控制专业计划、技术方案、卫生标准和干预措施，并组织实施；为北京市制定公共卫生法律法规、政策、规划、项目等提供技术支撑、情报信息、综合研判和咨询意见；开展疾病监测与预警，承担疾病流行规律研究；承担全市传染病疫情溯源和调查处置，突发公共卫生事件和灾害疫情应急处置；负责健康危害因素监测与干预工作；制定并实施健康教育与健康促进策略；开展公共卫生与疾病预防控制的基础性、应用性科学研究与科技创新等职责。北京市疾病预防控制中心建筑面积约为5万平方米，在职职工为800余人，共有4个院区，其中东院（朝阳区南三里屯35号院）建筑面积0.65万平方米；南北院（和平里中街16号院、和平里中街39号院）建筑面积为3.9万平方米；西院区（西城区新街口东光胡同5号）建筑面积为0.48万平米。

**二、商务要求**

1. 实施时间：合同生效后，接到采购人通知后入场。
2. 期限：自2025年3月1日至2026年2月28日。
3. 地点：北京市疾病预防控制中心（北京市东城区和平里中街16号、14号院、和平里中街39号、朝阳区南三里屯路35号院、西城区东光胡同5号）
4. 付款条件和方式：在合同签订后，采购人按月支付中标人物业管理费。采购人每次支付前，中标人应将对应金额的法定税务发票提供采购人，采购人审核通过后，按照合同约定转账付款。
5. 如遇中心迁新址或市政建设征用土地等事由，本服务自行终止，双方互不承担违约责任。

**三、技术要求**

1. **基本要求**
	1. 负责三处锅炉房的值班维护管理工作（锅炉设备：①南院：锅炉3台，热功率4200KW；②西院：锅炉2台，热功率1400KW；③其它院区：锅炉2台，热功率1400KW）；
	2. 负责给排水、各类采暖设备设施维修服务及保养工作（给排水系统：①南院：污水处理风机2台，功率2.2KW。排污泵2台，功率6KW。二次供水1台，功率5.5KW。污水提升泵1台，功率3KW。②北院：污水处理风机2台，功率2.2KW，排污泵2台，功率6KW。二次供水1台，功率3.0KW。③东院：污水处理风机2台，功率2.2KW，排污泵2台，功率6KW。生活用水泵2台，功率11KW。水箱加热器3组，功率30KW。④西院：污水处理风机2台，功率4.4KW，提升泵10台，功率20KW，自吸反洗泵4台，功率4.4KW）；
	3. 负责三处电工室的值班维护管理工作；
	4. 负责高低压电器设备维修服务及保养工作（供配电系统：①南院：高低压柜18台，功率3132KW；②北院：高低压柜18台，功率3132KW；③东院：高低压柜13台，功率2262KW；④西院：高低压柜5台，功率870KW）；
	5. 负责门窗锁具墙面地面等日常综合维修服务及保养工作；
	6. 负责四个院区的保洁、消毒、院区绿化及生活垃圾清运处理消纳工作（门前三包：①南院：590平米；②北院：654平米；③东院：323平米；④西院：75平米）；
	7. 负责四个院区污水处理设施、水源热泵（东院空调系统：水源热泵2台，功率180KW；循环泵5台，功率48.5KW；深井泵2台，功率40KW）、太阳能巡检、维护，保证其正常运行；负责四个院区化粪池及隔油池井清掏工作；
	8. 负责每日能耗记录和统计，制定水电气暖节能减排方案，并制定相关措施和办法；
	9. 日常维修服务，维修工具、维修配件及药剂（100元及以上）由采购人提供，小型维修工具及维修配件（100元以下）由中标人提供；
	10. 负责中心医疗废弃物的高压消毒及交接转运工作；负责中心的废液收集及上报转运工作；
	11. 负责中心重要会议的保障工作。
	12. 其他相关临时性工作。
2. **服务内容及要求**
	1. **负责三处锅炉房的值班维护管理工作**
		1. 三处锅炉房位置分别在和平里中街16号院、14号院及西城区东光胡同5号。16号院生活热水锅炉需要全年值维，另外，三个院区的供暖锅炉需在供暖季值维（11月1日至次年的3月31日）并做好上水打压等工作；
		2. 锅炉房环境必须保持清洁，明亮无杂物堆放；
		3. 值维过程中，要严格遵守安全管理条例，定期对锅炉及其附属设备进行认真检查和维护保养，每次点火操作前，必须认真做好锅炉所有设备的检查，确认没问题后才可进行点火操作；
		4. 锅炉房实行24小时值班，每班不少于两人；
		5. 做好锅炉软水的水质化验和水质处理工作，定期检查锅炉房内所有的阀门、压力表、法兰接头有无滴漏现象。
	2. **给排水、各类采暖设备设施维修服务**
		1. 负责全中心给水系统设备维护、保养、维修；
		2. 负责操作、修理给排水设备和系统，使其正常运行，按规定做好压力、温度、电流等记录；
		3. 负责中心内上下水、热力水等管网的检查、保养、维修、更换、疏通等；
		4. 负责排水系统、雨水系统（雨水调蓄池/收集池等）的运行、维护、检查、维修；
		5. 负责检查管道设备系统，避免跑、冒、滴、漏；
		6. 协助其它专业组，完成主要管道问题的有关工作；
		7. 按规定定期巡检所负责地点、部位、设备并做好记录（包括但不限于卫生间、管井等）；
		8. 完成预防性维修工作；
		9. 完成中心下达的各项节能工作和指标；
		10. 负责全中心卫具洁具、地漏等用水设施的下水管线疏通、维修工作及中心内污水井、化粪池的清运工作，并严格按照本工种的特殊要求及施工工艺操作；负责中心内淋浴器的维修；
		11. 负责组织夏季防汛，冬季防冻等各项安全防范工作和预案。
	3. **负责三处电工室的值班维护管理工作;**
		1. 三处电工室位置分别在和平里中街16号、朝阳区南三里屯路35号及西城区东光胡同5号，和平里中街39号院配电间由16号院电工室代维；
		2. 配电室实行24小时值班，每班至少安排2个人；
		3. 配电室值班电工认真巡视高压开关柜、变压器、每小时巡视一次；巡视低压配电柜、电容柜，每周清扫一次电表箱；
		4. 配电室值班电工应按规定的频次进行检查、巡视、监控，并把每次所到巡视点的时间记录在供配电设备运行日记上；
		5. 配电机房内严禁存放易燃、易爆、危险物品；机房内应备齐消防器材，并严格禁止吸烟；
		6. 每班打扫一次机房的卫生，每周清洁一次机房内和设备设施卫生，作到地面、墙壁、天花板、门窗、设备设施表面无积尘、无油渍、无锈蚀、无污物。油漆完好，整洁光亮。
	4. **低压电器设备及特殊设备维修服务**
		1. 负责中心的电源线路、照明、动力等电气设备和医疗配电箱（柜）、T接箱、所有二级配电箱（柜）、电源箱、柜的维修、维护保养、改造、安装及领导安排的临时性紧急任务；
		2. 熟悉中心内所有的供用电系统及负荷情况；
		3. 按照《北京地区电气规程汇编》中的相关要求定期检查线路、电气设备及各部门用电情况，不违章用电，确保安全，注意防火；
		4. 保证各部门正常用电，发现问题，根据轻重缓急在当时或当天解决。遇突发事件或重要科室断电，以最短时间、最快速度迅速到达现场处理；
		5. 严格遵守操作规程及施工工艺，保证施工安全及维修质量，注意供电系统的保养维修，保证供电系统的安全运行；
		6. 注意节约用电，对浪费电和用电不合理现象要制止，并采取有效措施；
		7. 每月对各处用电进行一次检查，向业务主管部门汇报；
		8. 保管好个人工具、设备、材料，注意节约；
		9. 需提供月度、季度、年度工作计划，工作标准及具体实施方案；
		10. 配合各改造、维修施工单位安全用电；
		11. 负责院区避雷设施检测工作。
	5. **门窗墙面地面等日常综合维修服务**
		1. 负责全中心房屋维修，配合水、电、卫生设施的修复工作和其它临时性工作；
		2. 负责中心内墙面、地面、顶面的维修保养，杂物清理；
		3. 负责中心内门（包括：电动平开门、防火门、弹簧门等）、窗、纱窗等设备设施的维修、更换工作；负责中心院内杂物、可燃物等的清理工作；
		4. 房屋查漏、堵漏，房屋小型修缮等；
		5. 负责其它没有专业或单位归属的设备设施的巡视维修更换工作，包括但不限于步道砖、旗杆、标识等；
		6. 简易金属用品的制作，简单维修或小型修补、修缮工作；
		7. 参与、配合全中心应急抢险工作，协助其他班组完成中心维修服务工作；
		8. 需提供月度、季度、年度工作计划，工作标准及具体实施方案。
	6. **负责四个院区的保洁、消毒、院区绿化及生活垃圾处理消纳工作**
		1. 公共区域内的日常保洁工作日至少4次（8:00，10:30，13:00，15:30各完成1次清洁），其余时间段进行巡视维护；
		2. 领导办公室在领导上班后进行清洁工作，或者在管理人员同意后进行清洁；
		3. 实验室区域内（包括但不限于大厅、楼道、各类实验室及附属设施等）的清洁工作在每天上班前7：50，在实验室工作人员安排下进行保洁工作；
		4. 负责院区职工白衣、会议室座套、各类值班室床上用品等洗衣服务，做好登记交接、分发等工作；
		5. 负责15个会议室（约1300平米）清洁工作，至少每周进行一次全面清洁及椅套座套更换送洗，若有会议需要，会后随时清洁；负责健身房定期保洁工作；
		6. 公共区域及61个厕所按照消毒规定频次进行消毒工作；
		7. 做好四个院区的绿化养护、病虫害防治工作（每年修剪、除草、打药等均不少于4次并视情况增加，月季、萱草、无尽夏等绿植补种不少于30株）；
		8. 生活垃圾每天下午清倒一次，特殊情况，做到随时倾倒；
		9. 医疗垃圾袋、会议用品及客用品由采购人负责提供，其他日常保洁物耗及设备均由中标人提供；
		10. 负责特殊天气的扫雪铲冰；
		11. 负责各类值班室保洁、床上用品更换等工作。
	7. **负责四个院区污水处理设施巡检、维护，保证其正常运行**
		1. 污水处理站设施操作人员每天巡视巡查设备两次，定期做好预检维护，保证设备运转正常，出现问题及时修理，零部件200元及以上由采购人提供，200元以下由中标人提供；
		2. 四个院区的污水处理设施巡查、定期污水指标检测工作，定期检查各院区的化粪池及隔油池井，及时组织清理（每季度至少一次）；
		3. 定期巡视消毒耗材的使用情况，定期加药，同时检查水泵的运转情况，及时补充润滑油；
		4. 遇有特殊情况如暴雨等要专门安排人员值守，关注污水排放情况及设备运转情况；
		5. 提供见证性资料（照片、客户签字单等）维护保养记录（更换机油等）和相关设备维修资料。
	8. **负责能耗记录和统计，制定水电气暖节能减排方案，并制定相关措施和办法**
		1. 每月抄录中心院区水电燃气计量表，出现异常及时上报；
		2. 对于发现长明灯及长流水的情况，要安排人员及时进行维修，更换器件；
		3. 每年制定节能减排相关方案，做好高耗能设备的巡查巡视工作。
	9. **日常维修服务，维修工具、维修配件及药剂（100元及以上）由采购人提供，小型维修工具及维修配件（100元以下）由中标人提供。**
	10. **负责中心医疗废弃物的高压消毒及交接转运工作。负责中心的废液收集及上报转运工作（须经集中培训并考试合格后方能上岗）**
		1. 南北院区医废要求全部进行高压消毒处理后转运到医废暂存处，每两天交由医废处置单位进行处理；
		2. 东西院区医废按照南北院区的模式交医废处置公司处理；
		3. 每月或季度中心范围内统一收集废液，收集打包完成后，交由有资质的处理公司进行处置。如有特殊情况，随时处置；
		4. 医废高压消毒人员要求持证上岗，至少有2人具有《特种设备作业人员证（固定式压力容器操作R1或快开门式压力容器操作R1）》，人员相关证书需在投标文件中提供。
	11. **负责中心重要会议的服务保障工作**
		1. 做好中心重要会议的摆台、环境布置及服务用品的配备，同时做好迎送宾及茶水保障服务；
		2. 注意礼节礼貌，先宾后主，顺序服务，熟记会议时间、会议地点及会议各项要求。
	12. **负责中心西院区太阳能设备的维修、巡视和保养工作**
		1. 为系统正常运转提供技术支持和保障，确保系统的正常稳定运转；
		2. 在系统设备正常使用状态下，制定维护保养计划，定时到对设备进行例行保养和检修，每季度6次，全年共计24次（200元及以上维保配件由采购人提供，200元以下由中标人提供），每年对真空管彻底清洗2次；
		3. 提供见证性资料（照片、客户签字单等）维护保养记录和相关设备维修资料；
		4. 如出现设备维修更换零部件或更换设备时，提供的设备和材料应经过采购人验收确认后，方能用于维护和检修，所更换的设备及零部件保修一年。
	13. **负责中心东院区水源热泵的维修、巡视和保养工作**
		1. 在供冷、供热季开始前，完成对空调系统的保养工作，以保证机组达到最佳运行状态。供冷供热季结束后，对机组进行维保处理；
		2. 年度保养工作（每年一次，安排在每年4月份，开机保养工作），做好2台设备化学清洗冷凝器除垢及晶格保护预膜更换至少1次；更换1次2台设备的螺杆压缩机高粘度密封润滑合成油；更换干燥过滤器滤芯不少于8个；更换及保养油油过滤器不少于2个；2台压缩机保养后补加制冷剂不少于1次；检测4个水流保护开关至少1次；
		3. 负责每日日常巡检工作，定期检查电气、油系统、制冷系统、控制系统、以及停机维护工作，并配合有关部门的安全检查。
	14. **负责中心发电车应急演练供电保障工作**
		1. 熟悉中心发电车供电原理，会使用发电车供电；
		2. 外出做好卫生应急演练活动用电保障。
	15. **其他可分包服务事项**
		1. 化粪池清淘：中心现有污水井、化粪池的清运工作
		2. 四个院区避雷设施检测工作
		3. 锅炉维保服务
		4. 白大衣工作服、值班床上用品等洗衣服务
3. **验收标准**
	1. 按照行业标准和合同，由采购人相关部门分别对物业具体服务项目进行日常检查和考核，定期进行职工的满意度调查。
4. **其他要求**
	1. **任职基本要求**
		1. 身体健康，项目经理、工程经理年龄不超过50周岁，其他技术人员男性年龄在18（含）-60（含）周岁，女性年龄在18（含）-55（含）周岁；
		2. 严格遵守中心各项规章制度，不迟到、不早退，有事提前请假，经批准后方可休息；
		3. 对服务对象要热情，圆满完成中心布置的各项任务；
		4. 特殊技术服务人员，如电工、锅炉工、高压消毒、有限空间监护人员等应持证上岗，严格执行操作规程；
		5. 派遣的主要技术人员须经采购人考核合格后上岗，并接受采购人管理和监督；
		6. 综合维修人员若编制人数不够，需有应急方案，人员轮替班；
		7. 若维修人员无法处理的问题，需给采购人提供专业方案；
		8. 服务人员无条件服从采购人或采购人委托第三方的工作安排。
	2. **人员管理要求**
		1. 投标人根据物业服务具体项目要对服务人员有岗位培训计划，有培训提纲内容，有考核标准，经考核合格并取得相应操作证书后才能上岗。能够确保安全生产、操作规程符合安全管理规定，确保不出重大安全责任问题。
		2. 所有人员必须遵守采购人的各项规章制度，服从采购人工作安排和业务考核；
		3. 认真做好交接班工作，接班人未到、交班人不得下班。遇有交接班正在处理维修工作时，交班人须将维修工作完毕、或经接班人同意接班后继续处理、交班人方可下班，否则交班人不得下班（遇有紧急抢修时接班人可协助交班人抢修完毕后再进行交接班）；
		4. 工作人员应着装整齐，精神饱满、精力集中、情绪稳定，保持最佳工作状态；
		5. 工作人员必须做到坚守岗位，不脱岗，班上不得做与工作无关的事情，上班期间不得有违法乱纪行为，如醉酒、醉驾、抽烟、聚众赌博等违法乱纪行为。如发现一次罚款500元，事态严重的采购人有权解除合同；
		6. 实行工作派发单制：分配任务后，持工作派发单到指定地点进行工作，工作完毕后，在工作派发单上填好用料种类、数量、时间，经对方科室验收签字后，交回物业备查、统计、存档。紧急任务先迅速到场处理，处理完毕后补填派发单；
		7. 工作人员须有高度的责任感和良好的职业道德，做到在岗尽责、积极主动、热情快捷、认真负责、优质低耗的完成好领导交给的每项工作任务，任务完成后并将工作场地清理干净；
		8. 工作人员要牢固树立“安全第一、预防为主”的思想，工作中严格遵守有关操作规程，做到拒绝违章指挥、杜绝违章作业；
		9. 需提供季度、年度工作计划，工作标准及具体实施方案；人员需无犯罪记录，行为规范；
		10. 严格执行政府及医院关于疫情或其他公共流行性疾病的防控要求，并根据实际情况制定相关应对机制；
		11. 针对采购人及第三方检查问题进行整改，并根据存在的问题完善相关管理制度，优化服务流程，提升服务质量；
		12. 采购人只提供工作需要的值班室、办公室，不提供宿舍。
	3. **人员数量及资质要求**
		1. 人员数量：根据目前运行情况，需配备人员不少于64人，人员岗位及数量基础测算如下：项目经理1人，工程经理1人，东西院区主管2人，会服不少于2人，配电值班不少于16人，综合维修不少于11人，锅炉值维不少于8人（涵盖冬季供暖期间值班人员）高压消毒及污水值维不少于3人，保洁员及绿化不少于20人 。按工作计划对服务设备设施进行定期维保并随时处理紧急故障，确保设备设施良好运行。
		2. 管理人员：项目经理具有本科（含）及以上学历，且年龄不超过50周岁，具有3年（含）以上类似物业项目经理经验。工程经理具有专科及以上学历，具有电气或暖通空调中级及以上职称证书，年龄不超过50周岁。
		3. 其他技术服务人员
			1. 电工室设备日常运行值守服务人员至少有16人具有《高压电工作业》、6人具有《低压电工作业》证书。
			2. 锅炉设备日常运行值守服务人员至少有8人具有《中华人民共和国特种设备作业人员证（工业锅炉司炉G1）》证书。
			3. 水源热泵设备日常运行值守服务人员至少有1人具有《特种作业操作证（制冷与空调作业》）。
			4. 其他设备日常运行维修服务人员至少有1人具有《管道工证书》。
			5. 医废高压消毒人员至少有2人具有《特种设备作业人员证（固定式压力容器操作R1或快开门式压力容器操作R1）》
			6. 有限空间作业人员至少有1人具有《地下有限空间监护作业》证书。
	4. **投入本项目的机 械、工具情况**

根据物业工作需求，请提供物料及工具基本清单，包括但不限于以下物品。

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 部门 | 名称 | 数量 | 单位 | 备注 |
| 工程 | 一字螺丝刀 | 6 | 把 | 　 |
| 十字螺丝刀 | 6 | 把 | 　 |
| 内六角扳手 | 3 | 套 | 　 |
| 活口扳手 | 3 | 把 | 　 |
| 老虎钳 | 6 | 把 | 　 |
| 尖嘴钳 | 6 | 把 | 　 |
| 剥线钳 | 6 | 把 | 　 |
| 电笔 | 8 | 把 | 　 |
| 摇表 | 3 | 台 | 　 |
| 万能表 | 3 | 台 | 　 |
| 强光手电 | 3 | 把 | 　 |
| 绝缘胶带 | 10 | 卷 | 　 |
| 2-5米梯子 | 3 | 把 | 　 |
| 手电钻 | 3 | 把 | 　 |
| 一字、十字批头 | 3 | 套 | 　 |
| 钻头 | 3 | 套 | 　 |
| 30-50m线轴 | 3 | 个 | 　 |
| 大功率吹风机 | 3 | 个 | 　 |
| 5米插排 | 3 | 个 | 　 |
| 卷尺 | 5 | 个 | 　 |
| 壁纸刀 | 5 | 把 | 　 |
| 其他 | 有限空间作业排风设备 | 2 | 个 | 　 |
| 有限空间作业监测仪器 | 3 | 个 | 　 |
| 对讲机 | 10 | 个 | 　 |
| 绿化 | 草坪耙 | 2 | 把 | 　 |
| 水管 | 200 | 米 | 　 |
| 花洒 | 6 | 个 | 　 |
| 杀菌药 | 30 | 套 | 　 |
| 草坪防病虫害专用药剂 | 30 | 套 | 　 |
| 绿化肥料 | 200 | 袋 | 　 |
| 除草机 | 1 | 台 | 　 |
| 小推车 | 2 | 个 | 　 |
| 保洁 | 清洁车 | 1 | 台 | 　 |
| 洗地机 | 1 | 台 | 　 |
| 单刷机 | 1 | 台 | 　 |
| 吸水机 | 1 | 台 | 　 |
| 吸尘器 | 1 | 台 | 　 |
| 笤帚簸箕 | 50 | 套 | 　 |
| 竹扫把 | 10 | 把 | 　 |
| 垃圾袋 | 300 | 把 | 　 |
| 垃圾夹 | 5 | 个 | 　 |
| 清洁刀 | 5 | 个 | 　 |
| 抹布 | 200 | 块 | 　 |
| 胶手套 | 50 | 双 | 　 |
| 　 | 除雪、扫雪铲 | 20 | 把 | 　 |
| 办公 | 电脑打印机等办公用品 | 2 | 套 | 　 |