**第五章 采购需求**

**一、项目基本情况**

**（一）采购人提供供应商使用的场地、设施、设备、材料等**

为充分发挥北京社会主义学院（以下简称“采购人”）统一战线人才培养基地、理论研究基地、方针政策宣传基地作用，适应新形势下北京市统一战线干部教育培训任务的需要，结合后勤服务与保障实际情况，采购人申请了2024年“教学培训保障项目”经费，用于保障教学培训任务、提升管理服务水平，其中物业管理服务费用主要用于委托物业公司为教学培训提供宿舍、会议、保洁、维修、环卫、绿化等服务与管理。

采购人院内的建筑物（1-3号楼，包括报告厅、会议室、学员宿舍、餐厅、办公室等）、绿地、道路等，占地面积约为11亩，总建筑面积为15274.57平方米。采购人共有1、2、3号（含地下车库）3栋楼宇以及配电室、锅炉房等建筑物。设有办公室、学员宿舍、报告厅、会议室、餐厅等设施，可容纳同期在院学员住宿约170人。包括但不限于如下设备：

宿舍设施设备：

全院共有学员宿舍约145间（1号楼共有学员宿舍101间。其中单人间97间（面积11.2平米）、高标间4间（面积23.24平米）；3号楼共有学员宿舍44间，其中标准间33间（面积19.84-33.18平米）、单人间7间（面积19.32-19.84平米）、套间4间（面积44.33平米））。同期在院住宿最多可容纳170人。

智能门锁174套（1号楼130套、3号楼44套），发卡器2台，管理系统1套。

3号楼学员宿舍44套学员宿舍中控台设备。

会议设施设备：

1号楼三层多功能厅，使用面积311平米，可容纳100人。1号楼第一至第四会议室每间可容纳20人，1号楼第五会议室可容纳40人。3号楼四层报告厅，使用面积约400平米，可容纳200人。1号楼第八会议室，可容纳34人。3号楼第六、第七会议室可容纳20人。3号楼三层、四层各有一间贵宾会客室。3号楼两间视频会议室，分别可容纳24人、50人。

会议音响设备：

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 名称 | 型号 | 数量 | 单位 | 产地 |
| 1 | 全频音箱 | FRX 122 | 只 | 2 | EV |
| 2 | 低音音箱 | QRX 218S | 只 | 1 | EV |
| 3 | 环绕音箱 | EVID 6.2 | 只 | 4 | EV |
| 4 | 中置音箱 | FRI 2082 | 只 | 2 | EV |
| 5 | 返送音箱 | EME | 只 | 2 | EV |
| 6 | 有源监听音箱 | 65A | 对 | 1 | SAMSON |
| 7 | 主扩功放 | T-2 | 台 | 1 | APAVS |
| 8 | 环绕功放 | T-3 | 台 | 1 | APAVS |
| 9 | 低音功放 | T-3 | 台 | 1 | APAVS |
| 10 | 返送功放 | T-2 | 台 | 1 | APAVS |
| 11 | 中置功放 | T-2 | 台 | 1 | APAVS |
| 12 | 调音台 | LX7 | 台 | 1 | 声艺 |
| 13 | 话筒自动台 | VM-4083 | 台 | 1 | IRP |
| 14 | 均衡器 | EQ231 | 台 | 2 | APAVS |
| 15 | 数字音频处理器 | DX38 | 台 | 1 | EV |
| 16 | 反馈抑制器 | DSP1124 | 台 | 1 | BHRINGER |
| 17 | 时序电源 | PS-3010 | 台 | 2 | APAVS |
| 18 | 效果器 | REV-100 | 台 | 1 | YAMAHA |
| 19 | 环绕声解码器 | DDP-2 | 台 | 1 | YAMAHA |
| 20 | 手持无线话筒发射机 | HT-500C | 套 | 2 | TELEX |
| 21 | 腰包无线话筒（含麦克） | FMR-500L | 套 | 8 | TELEX |
| 22 | 讲台话筒 | PCS-18 | 套 | 8 | EV |
| 23 | DVD | 393G | 台 | 1 | PIONEER |
| 24 | 卡座 | 254 | 台 | 1 | JVC |
| 25 | 机柜 |  | 套 | 2 | 国产 |
| 26 | 投影机 | 8300 | 台 | 1 | EPSON |
| 27 | 150寸背投系统 | 2850\*2150 | 套 | 1 | 丹麦 |
| 28 | 等离子显示器（含支架） | 42寸 | 台 | 2 | 国产 |
| 29 | 视频分配器 | 1\*2 | 台 | 2 | 国产 |
| 30 | VGA矩阵 | 4\*4 | 台 | 1 | 国产 |
| 31 | 视频矩阵 | 4\*4 | 台 | 1 | 国产 |
| 32 | 云台摄像机系统 |  | 套 | 2 | 进口品牌 |
| 33 | 彩色监视器 |  | 台 | 2 | 国产 |
| 34 | 刻录机 | 330 | 台 | 1 | PIONEER |
| 35 | LED横幅 | 0.58m\*7.4m | 套 | 1 | 国产 |
| 36 | 横幅输入电脑 |  | 台 | 1 | DELL |
| 37 | 调光台 | 80016 | 台 | 1 | 方达 |
| 38 | 会议柔光灯 | 星光 | 盏 | 6 | 星光 |
| 39 | 云台摄像机系统 | 键盘控制 | 套 | 1 | 进口品牌 |
| 40 | 投影机 | EMP-7800 | 台 | 1 | EPSON |
| 41 | 全频音箱 | EVID 6.2 | 只 | 4 | EV |
| 42 | 主扩功放 | T-2 | 台 | 1 | APAVS |
| 43 | 调音台 | MG16/4 | 台 | 1 | YAMAHA |
| 44 | 反馈抑制器 | DSP1124 | 台 | 1 | BHRINGER |
| 45 | 均衡器 | EQ231 | 台 | 1 | APAVS |
| 46 | DVD | 393G | 台 | 1 | PIONEER |
| 47 | 卡座 | 254 | 台 | 1 | JVC |
| 48 | 手持无线话筒 | FMR-500HC | 套 | 1 | TELEX |
| 49 | 会议主机 | BRS-A200 | 台 | 1 | APAVS |
| 50 | 嵌入式主席机 | BRS-A211 | 台 | 1 | APAVS |
| 51 | 嵌入式代表机 | BRS-A212 | 台 | 19 | APAVS |
| 52 | 电子桌签 | 集中控制 | 台 | 20 | 国产 |
| 53 | 投影机 | 821 | 台 | 1 | EPSON |
| 54 | 遥控电动幕 | 100寸 | 块 | 1 | 红叶 |
| 55 | VGA切换器 |  | 台 | 1 | 国产 |
| 56 | 机柜 |  | 套 | 1 | 国产 |
| 57 | 全频音箱 | EVID 4.2 | 对 | 6 | EV |
| 58 | 主扩功放 | T-1 | 台 | 3 | APAVS |
| 59 | 调音台 | MG16/4 | 台 | 3 | YAMAHA |
| 60 | 反馈抑制器 | DSP1124 | 台 | 3 | BHRINGER |
| 61 | 均衡器 | EQ231 | 台 | 3 | APAVS |
| 62 | DVD | 393G | 台 | 3 | PIONEER |
| 63 | 卡座 | 254 | 台 | 3 | JVC |
| 64 | 手持无线话筒 | FMR-500HC | 套 | 3 | TELEX |
| 65 | 讲台话筒（含底座） | RE90-18 | 套 | 8 | EV |
| 66 | 讲台话筒（含底座） | PRO-49QL | 套 | 4 | 铁三角 |
| 67 | 投影机 | 821 | 台 | 3 | EPSON |
| 68 | 遥控电动幕 | 100寸 | 块 | 3 | 红叶 |
| 69 | VGA切换器 |  | 台 | 3 | 国产 |
| 70 | 机柜 |  | 套 | 3 | 1.6米 |
| 71 | 投影机（含吊架） | XM1000C | 台 | 2 | 三洋 |
| 72 | 投影幕 | WAITON-100 | 个 | 2 | 北京威顿 |
| 73 | LED显示屏 | X-375 | 套 | 1 | 世纪澄通 |
| 74 | 硬盘刻录机 | DN-500 | 台 | 1 | 上海洋铭 |
| 75 | DVD机 | DVP3552K | 台 | 1 | 飞利浦 |
| 76 | 视频采集卡 | Osprey 210 | 个 | 1 | 广东Osprey |
| 77 | Aculearn录播系统 | Aculearn | 套 | 1 | 东方赛得 |
| 78 | 红外触摸液晶显示器 | 17US-M1701P | 台 | 1 | 深圳优色科技 |
| 79 | 木质升降式讲桌 | 定制 | 个 | 1 | 北京世纪京州 |
| 80 | 升降器 | BRF-A3升降翻转器 | 个 | 1 | 北京唯美优智 |
| 81 | 演示伴侣 | 育通演示伴侣 | 套 | 1 | 北京捷通瑞奇 |
| 82 | 大尺寸液晶监视器 | LG42LD450 | 台 | 1 | LG |
| 83 | 液晶监视器 | LGM227M | 台 | 2 | LG |
| 84 | 主控电脑 | 启天M7105 | 台 | 2 | 联想 |
| 85 | 全频主音箱 | SP2 | 台 | 2 | 百威 |
| 86 | 低频音箱 | SP118 | 台 | 2 | 百威 |
| 87 | 环绕音箱 | PR10 NEO | 台 | 4 | 百威 |
| 88 | 返送音箱 | SP15M | 台 | 2 | 百威 |
| 89 | 主扩功放 | PV® 2600 | 台 | 1 | 百威 |
| 90 | 低音功放 | CS-3000 | 台 | 1 | 百威 |
| 91 | 返送功放 | PV® 2600 | 台 | 1 | 百威 |
| 92 | 环绕声功放 | PV® 1500 | 台 | 2 | 百威 |
| 93 | 数字音频处理器 | DIGITOOL MX 8\*8 | 台 | 1 | 百威 |
| 94 | 反馈抑制器 | Feedback Ferret® | 台 | 1 | 百威 |
| 95 | 均衡器 | PV® 231 | 台 | 1 | 百威 |
| 96 | 视频切换台 | SE-500 | 套 | 1 | 苹果 |
| 97 | 调音台 | MG24-14FX | 台 | 1 | 雅马哈 |
| 98 | 时序电源 | APAVS PS3010 | 台 | 1 | 北京创思特 |
| 99 | 无线领夹话筒 | PG14PG185PG4 | 套 | 2 | 舒尔 |
| 100 | 无线手持话筒 | PGX24PG58 | 套 | 2 | 舒尔 |
| 101 | 话筒支架 | 配套 | 套 | 2 | 舒尔 |
| 102 | 监听音箱 | HIVI D1080MK2 | 套 | 1 | 惠威 |
| 103 | 会议话筒 | PRO 49QL | 只 | 4 | 铁三角 |
| 104 | 机柜 | 蓝宝 | 套 | 2 | 蓝宝天禾 |
| 105 | 电视墙及一体化操作台 | 定制 | 个 | 1 | 傲维环亚 |
| 106 | 视频转换器 | Epiphan | 个 | 1 | ATTEN |
| 107 | 中央控制设备 | 控智KZ-9500 | 套 | 1 | 广州控智电子 |
| 108 | 配电箱 | 定制 | 个 | 1 | 东方赛得 |
| 109 | VGA 矩阵 | MVX804 | 台 | 1 | 北京蓝宝天禾 |
| 110 | AV矩阵 | MAX804 | 台 | 1 | 北京蓝宝天禾 |
| 111 | 视频光端机 | FBVAD1000 | 套 | 1 | 海康威视 |
| 112 | 电动桌插 | VMD100 | 套 | 1 | 北京唯美优质 |
| 113 | 桌面中控 | 控智KZ-1800 | 台 | 1 | 广州控智电子 |
| 114 | 投影机吊杆 | 力美D15 | 套 | 1 | 北京长青树 |
| 115 | 控制键盘 | KV-PW2820 | 台 | 1 | 北京凯威 |
| 116 | 电脑椅 |  |  | 1 |  |
| 117 | LED面光灯 | TY-LED600 | 台 | 2 | 郑州泰阳声光 |
| 118 | VGA分配器 |  |  | 1 |  |
| 119 | 摄录一体机 | HVR-V1C | 套 | 1 | 索尼 |
| 120 | 摄录一体机三角架 | 三角架870 | 套 | 1 | 索尼 |
| 121 | 摄录一体机电池 | NP-F970 | 套 | 1 | 索尼 |
| 122 | 摄录电池充电器 | VCL-700 | 套 | 1 | 索尼 |
| 123 | 便携式卡式录放机 | DN-60 | 台 | 1 | 上海洋铭 |
| 124 | 投影仪 | HCP-FX55H | 台 | 3 | 日立 |
| 125 | 投影仪 | HCP-D867U | 台 | 2 | 日立 |
| 126 | 投影幕 | HYF-C100 | 台 | 3 | 新视角 |
| 127 | 55寸窄边液晶拼接单元 | DC550PM7 | 块 | 9 | 欧帝 |
| 128 | 电视机 | H55V6000 | 台 | 2 | TCL |

餐饮设施设备：

1号楼学员餐厅使用面积260平米，可容纳200人同时用餐。设有大包间1个（面积79平米）、标准包间2个（面积约30平米）、小包间1个（4-5人就餐）。职工餐厅1个（50人就餐），职工小餐厅1个（5人就餐）。

燃气调压箱规格为DN50,气质为天然气，进口压力：0.2-0.4,出口压力:0.02-0.4。

餐厅燃气报警系统，设备包括：可燃气体报警切断系统中的报警控制器、泄漏探测器、燃气管道用紧急关断阀门。

无负压供水设备：

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 名称 | 型号 | 单位 | 数量 | 产地 |
| 1 | 无负压供水设备 | SBH-8-48-3-WF | 套 | 1 | 华鲁公司 |
|  | 总计 |  |  | 1 |  |
| 设备明细 | | | | | |
|  |  |  |  |  |  |
| 1 | 生活水泵 | CR5-10 | 台 | 3 | 丹麦格兰富 |
| 2 | 无负压补偿罐 | Φ600×1700 | 台 | 1 | 华鲁公司 |
| 3 | 变频控制柜 | DK-SP-1.5×3 | 台 | 1 | 华鲁公司 |
| 4 | 压力传感器 | 1.0MPa | 套 | 1 | 美国ABB公司 |
| 5 | 压力传感器 | -0.1-0.9MPa | 套 | 1 | 美国Mensor公司 |
| 6 | 真空抑制器 | ZKY-20 | 套 | 1 | 华鲁公司 |
| 7 | 二重真空抑制器 | ZKY-20-11 | 套 | 1 | 华鲁公司 |
| 8 | 空气过滤器 | DN20 | 套 | 1 | 华鲁公司 |
| 9 | 光感水位控制装置 | G3/8 | 套 | 2 | 华鲁公司 |
| 10 | 蝶阀 | DN50 | 只 | 6 | 上海阀门 |
| 11 | 微阻消声止回阀 | DN50 | 只 | 3 | 上海阀门 |
| 12 | 蝶阀 | DN50 | 只 | 4 | 上海阀门 |
| 13 | 蝶阀 | DN50 | 只 | 1 | 上海阀门 |
| 14 | 弹性接头 | DN50 | 只 | 3 | 上海阀门 |
| 15 | 吸水汇流管 | DN50 | 套 | 1 | 华鲁公司 |
| 16 | 出水汇流管 | DN50 | 套 | 1 | 华鲁公司 |
| 17 | 储能罐 | Φ600×1700 | 只 | 1 | 华鲁公司 |
| 18 | 倒流防止器及组件 | DN80 | 套 | 1 | 上海阀门 |
| 19 | 设备基座 | 10# | 个 | 1 | 华鲁公司 |
| 20 | 其他配套附件 |  | 套 | 1 | 华鲁公司 |

空调设备：

（1）1、2号楼空调设备：

1-2号楼除3层多功能厅外的空调：

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 规格型号（全称） | 数量 | 单位 |
| 1 | 格力空调KFR-23GW/（23570）Aa-2 | 114 | 套 |
| 2 | 格力空调KFR-35GW/（35570）Aa-2 | 4 | 套 |
| 3 | 格力空调KFR-50GW/K（50556）B1-N1 | 29 | 套 |
| 4 | 格力空调KFR-120LW/E（12568L）A1-N1 | 11 | 套 |
| 5 | 格力KFR-50LW/(50579)FNBa-A2 | 1 | 套 |
| 6 | 格力KFR-120LW/(12568S)FNAa-A2 | 1 | 套 |
| 7 | 格力KFR-72LW/(72579)FNBa-A2 | 1 | 套 |
| 8 | 格力KFR-120LW/(12568S)FNAa-A2 | 1 | 套 |

1号楼三层多功能厅的空调：

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 名称 | 型号 | 单位 | 数量 | 品牌 |
| 1 | 空调机组 | FGR7.5/A2 | 套 | 1 | 格力 |
| 2 | 空调机组 | FGR12/A2 | 套 | 4 | 格力 |
| 3 | 空调机组 | KFR-32GW/K（32556） | 套 | 2 | 格力 |

（2）3号楼空调设备：

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 名称 | 型号 | 单位 | 数量 | 品牌 |
| 1 | 室外机 | MDV-D540W/S-820 | 台 | 1 | 美的 |
| 2 | 室外机 | MDV-D560W/S-820 | 台 | 1 | 美的 |
| 3 | 室外机 | MDV-D580W/S-820 | 台 | 1 | 美的 |
| 4 | 室外机 | MDV-D820W/S-820 | 台 | 1 | 美的 |
| 5 | 室外机 | MDV-D860W/S-820 | 台 | 1 | 美的 |
| 6 | 室内机 | MDV-D18Q1/B | 台 | 11 | 美的 |
| 7 | 室内机 | MDV-D22Q1/B | 台 | 20 | 美的 |
| 8 | 室内机 | MDV-D28Q1/B | 台 | 45 | 美的 |
| 9 | 室内机 | MDV-D36Q1/B | 台 | 13 | 美的 |
| 10 | 室内机 | MDV-D45Q1/B | 台 | 6 | 美的 |
| 11 | 室内机 | MDV-D45Q4 | 台 | 2 | 美的 |
| 12 | 室内机 | MDV-D56Q4 | 台 | 3 | 美的 |
| 13 | 室内机 | MDV-D71Q4 | 台 | 5 | 美的 |
| 14 | 室内机 | MDV-D90Q4 | 台 | 2 | 美的 |
| 15 | 5HP大冷霸 | KFR-120QW/SY-B | 套 | 17 | 美的 |
| 16 | 5HP风管机 | KFR-120T1W/SY | 套 | 5 | 美的 |
| 17 | 新风机 | RF-25T1W/SY-C | 套 | 2 | 美的 |

消防报警设备：

1号和2号楼建于1995年，设计有消火栓18个。2002年增加消防报警系统（包含主机1个，温感、烟感、气灭、手报等电位335个）。2013年增加了喷淋系统、消防排烟系统（学员宿舍区）、消防广播系统和疏散标志，更换了报警主机。

3号楼建于2007年，设计有消火栓系统（35个）、消防喷淋系统、消防报警系统（主机1台、监测点位600个）、正压送风系统、消防排烟系统（地下室）。

1号、2号和3号楼共用1处水泵机组，有喷淋泵2台，消火栓泵2台，都是一备一用，消火栓泵只负责3号楼使用，1号楼使用市政供水。3号楼屋顶设置稳压水箱，配2台水泵。消防水池位于1号楼东侧地下，容积500立方。

1、2号楼：

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 名称 | 数量 | 规格 | 位置 |
| 1 | 火灾报警系统 |  | 核中警 |  |
| 1.1 | 火灾报警控制器 | 1 | HJ9011A | 3号楼消防中控室 |
| 1.2 | 感烟火灾探测器 | 271 | JTY-GD-HJ9501 | 1号楼和2号楼 |
| 1.3 | 感温火灾探测器 | 4 | JTW-A2R-HJ9520 | 1号楼和2号楼 |
| 1.4 | 可燃气体探测器 | 1 |  | 餐厅燃气表间 |
| 1.5 | 手动报警按钮 | 17 | J-SAP-M-HJ9502 | 1号楼和2号楼 |
| 1.6 | 消防广播 | 36 |  | 1号楼1-6层学员宿舍区走廊 |
| 2 | 消防排烟系统 | 1 | 套 |  |
| 2.1 | 消防排烟风机 | 6 | HTF-55A | 1号楼1-6层学员宿舍区走廊 |
| 2.2 | 消防排烟风机控制柜 | 6 | CFXP-12X | 1号楼1-6层学员宿舍区走廊 |
| 3 | 消火栓 | 18 |  | 1号楼和2号楼 |
| 4 | 防火卷帘门 | 1 |  | 1号楼餐厅南门 |
| 5 | 消防喷淋系统 | 1 | 按设计图纸 | 1号楼和2号楼 |
| 6 | 消防楼梯 | 1 |  | 1号楼东侧 |

3号楼：

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 名称 | 数量 | 规格 | 位置 |
| 1 | 火灾报警系统 |  | 赛福特 |  |
| 1.1 | 火灾报警控制器 | 1 | JB-QB-SF4100 | 3号楼消防中控室 |
| 1.2 | 感烟火灾探测器 | 493 |  | 3号楼 |
| 1.3 | 感温火灾探测器 | 64 |  | 3号楼 |
| 1.4 | 手动报警按钮 | 43 |  | 3号楼 |
| 2 | 水位监控 | 2 |  | 3号楼 |
| 3 | 防火门监控系统 | 36 |  | 3号楼 |

8.配电室设备

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 名称 | 型号 | 单位 | 数量 | 品牌 |
| 1 | 干式变压器1 | SCB10-630/10KV | 台 | 1 | 江苏伯乐达 |
| 2 | 干式变压器2 | SCB10-630/11KV | 台 | 1 | 江苏伯乐达 |
| 3 | 高压开关柜201 | XGN15-12 | 台 | 1 | 北京北方开关 |
| 4 | 高压开关柜221 | XGN15-13 | 台 | 1 | 北京北方开关 |
| 5 | 高压开关柜211 | XGN15-12 | 台 | 1 | 北京北方开关 |
| 6 | 高压开关柜202 | XGN15-13 | 台 | 1 | 北京北方开关 |
| 7 | 母线桥 |  | 台 | 2 | 北京北方开关 |
| 8 | 低压开关柜AA1 | GCS | 台 | 1 | 北京北方开关 |
| 9 | 低压开关柜AA2 | GCS | 台 | 1 | 北京北方开关 |
| 10 | 低压开关柜AA3 | GCS | 台 | 1 | 北京北方开关 |
| 11 | 低压开关柜AA4 | GCS | 台 | 1 | 北京北方开关 |
| 12 | 低压开关柜AA5 | GCS | 台 | 1 | 北京北方开关 |
| 13 | 低压开关柜AA6 | GCS | 台 | 1 | 北京北方开关 |
| 14 | 低压开关柜AA7 | GCS | 台 | 1 | 北京北方开关 |
| 15 | 低压开关柜AA8 | GCS | 台 | 1 | 北京北方开关 |
| 16 | 低压开关柜AA9 | GCS | 台 | 1 | 北京北方开关 |
| 17 | 低压开关柜AA10 | GCS | 台 | 1 | 北京北方开关 |
| 18 | 低压开关柜AA11 | GCS | 台 | 1 | 北京北方开关 |
| 19 | 模拟屏 | 定制 | 台 | 1 | 北京北方开关 |
| 20 | 照明配电箱 | 定制 | 套 | 14 | 北京北方开关 |
| 21 | 电能监控软件 | AVDT8000 | 套 | 1 | 北京北方开关 |
| 22 | 监控电脑 | 杨天 | 台 | 1 | 联想 |
| 23 | 视频监控设备 | 彩色 | 套 | 1 | MANUAL |
| 24 | 监控台 | 定制 | 台 | 1 | 北京北方开关 |

锅炉设备：三套锅炉设备及附属设备

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 材料设备名称 | 规格型号 | 单位 | 数量 |
| 1 | 整体燃油（气）锅炉 | 1.4MW | 台 | 3 |
| 2 | 烟气热能回收器 | 配1.4MW燃气锅 | 台 | 3 |
| 3 | 锅炉控制柜 | 配1.4MW燃气锅 | 台 | 3 |
| 4 | 燃烧器消声罩 | 配1.4MW燃气热水锅炉 | 个 | 3 |
| 5 | 立式容积式换热器 | BFGVL1400-3.0，换热面积7.0㎡ | 台 | 2 |
| 6 | 采暖一次循环泵 | Q=61m3/h，H=24m，N=7.5kW | 台 | 3 |
| 7 | 采暖一次侧循环泵变频控制柜 | 与水泵配套 | 台 | 1 |
| 8 | 一次侧定压补水泵 | Q=2.8m3/h，H=16m，N=0.55kW | 台 | 2 |
| 9 | 一次侧定压补水泵变频控制柜 | Q=2.8m3/h，H=16m，N=0.55kW DN40 | 台 | 1 |
| 10 | 二次侧定压补水泵 | Q=2.8m3/h，H=33m，N=1.5kW | 台 | 2 |
| 11 | 二次侧定压补水泵变频控制柜 | Q=2.8m3/h，H=33m，N=1.5kW DN40 | 台 | 1 |
| 12 | 采暖二次循环泵 | Q=65.4m3/h，H=32m，N=11kW | 台 | 2 |
| 13 | 采暖二次侧循环泵变频控制柜 | Q=65.4m3/h，H=32m，N=11kW DN150 | 台 | 1 |
| 14 | 给水加压变频机组 | Q=24m3/h，H=40m，N=5.5kW DN100 | 组 | 1 |
| 15 | 给水加压变频控制柜 | 与水泵配套 | 台 | 1 |
| 16 | 生活热水循环泵 | Q=1.5m3/h，H=10m，N=0.37kW | 台 | 2 |
| 17 | 生活热水循环泵控制柜 | 与水泵配套 | 台 | 1 |
| 18 | 板式换热器 | F=40㎡，Q=1010kW，P=1.0MPa | 台 | 2 |
| 19 | 软水器 | ∮400\*2，H=1650mm，Q=4t/h | 台 | 1 |
| 20 | 生活给水+软水组合箱 | V=5+3m3（有效容积），L\*W\*H:2000\*1500\*3000mm | 台 | 1 |
| 21 | 钢制烟囱 | ∮400\*15m 双层不锈钢烟囱 | 根 | 3 |
| 22 | 全程水处理器 | Q=45m3/h，DN80，N=260W | 台 | 1 |
| 23 | 膨胀罐 | ∮600，H=1890mm，贮水调节容量：0.34V3 | 台 | 1 |
| 24 | 烟道消声器 | ∮400 不锈钢材质 | 个 | 3 |

购置安装于2014年12月，质保期至2016年12月。

电梯设备：

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 梯号 | 电梯品牌规格型号 | 电梯︰层／站／门 | 台数 | 运行地点 |
| 1 | 三菱电梯HOPE-20.4M | 6 / 6 / 6 | 1 | 1号楼 |
| 2 | 西子奧的斯0H50000.4M | 9 / 9 / 9 | 1 | 3号楼 |
| 3 | 西子奧的斯0H50000.4M | 10/10/10 | 1 | 3号楼 |
| 4 | 杂物电梯 | | 1 | 1号楼配楼（餐厅） |

**二、维保服务情况**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 事项 | 最高预算金额（元） | 资质名称 |
| 1 | 电梯系统的设备运行，维修养护及系统检测 | 22200 | 具备有效期内的《中华人民共和国特种设备制造许可证》（电梯）或《中华人民共和国特种设备生产许可证》（电梯制造）或《中华人民共和国特种设备安装改造维修许可证》（电梯） |
| 2 | 空调设备运行及维修养护 | 44250 | 无 |
| 3 | 消防系统的设备运行及维修养护 | 56936 | 无 |
| 4 | 燃气、调压站及管道运行及管道维护 | 6600 | 无 |
| 5 | 1、3号楼学员宿舍智能门锁运行及维修养护 | 11250 | 无 |
| 6 | 室外绿化养护 | 27750 | 无 |
| 7 | 隔油地、化粪池清掏、清运及污水管线清洗、疏通 | 13500 | 无 |
| 8 | 锅炉设备运行及维修养护 | 39600 | 无 |
| 9 | 餐厨灭蟑 | 5175 | 无 |
| 10 | 烟道清洗 | 15000 | 无 |
| 11 | 垃圾清运工作 | 18750 | 具备主管部门颁发的有效期内的行政许可 |
| 12 | 餐厨垃圾 | 9034 | 无 |
| 13 | 有害垃圾收集、转运服务 | 4500 | 无 |
| 14 | 餐厨废弃油脂收集运输 | 2700 | 无 |
| 15 | 供配电运行维护 | 81932 | 无 |
| 16 | 会议音响系统及会议设备的维护、运行、管理 | 18750 | 无 |

三、**物业管理服务内容及服务标准**

**（一）基本要求**

1.投标人一是为参加培训班会的人员提供学员宿舍、会议、保洁、环卫、维修、公共卫生安全管理、应急处置等事项的服务与管理。二是对采购人各类系统设备进行维护保养，包括消防、餐厅和锅炉房燃气报警、学员宿舍智能门锁等系统，电梯、空调、燃气调压站、会议影音、锅炉等设备的维护保养和配电室的运行维护，以及化粪池清掏、餐厨灭蟑、烟道清洗、垃圾清运、绿化养护等服务。三是对锅炉房进行值守。

如果采购人因特殊原因，如开展校园中大修，导致教学培训活动无法正常开展，在暂停接办班会的时期，停止会议、保洁等服务，仅保留项目管理、维修、锅炉值守等保障校园安全运行的物业服务，投标人应按照新需求调整配置人员，并相应核减费用。

2委托管理采用产权所有权与服务运行保障管理权分离的方式，所有权属采购人，由采购人下达服务保障任务；服务保障运行管理由投标人在采购人监督下负责。管理、服务团队的组建由投标人负责，员工的人事、劳资、社保等所有关系隶属投标人。

3投标人未经采购人书面批准，不得利用采购人任何资产进行任何经营或非经营性活动。

4投标人在委托管理服务中所需的学员宿舍及会议用品、餐厨用品、维修配件、保洁用品（除本合同明确由投标人经费包干的维保项目以外）由投标人编制采购计划清单，提交采购人审核并采购供应，确保投标人管理服务的顺利进行。所有物资的使用与消耗，每月要统计汇总报采购人相关管理部室备案，如出现不正常损坏或损耗，投标人需负责照价赔偿。如出现人为恶意损坏，采购人有权根据投标人情节扣除相当于商品价值1-5倍的管理费。

**（二）服务内容及要求**

**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**

通过投标人的服务管理，采购人的后勤服务与保障水平保持在全国一流社院之列，适应首都统一战线教育培训工作的要求，适应社院教学培训与科研工作的特点和规律，打造高水平、有特色、可持续提升的服务品牌，综合服务满意率达到95%以上。

确保服务采购人的各类培训、教学、会议、活动和学员、教职工的学习、工作、生活有序、顺畅、周到；确保管理服务范围内的相关设备、设施符合技术要求和行业规范。

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、高效的酒店式物业服务与管理和能耗、物耗控制。

按照北京市创建节约型机关行动要求及采购人工作方案，在各项物业服务中，注重绿色节能，与采购人形成合力，持续推进节约型机关创建工作。

按照《北京市生活垃圾管理条例》和采购人相关制度规定，持续做好生活垃圾分类的减量、收运、记录、宣传等工作。

管理服务范围内不发生重大安全责任事故。不发生重大火灾责任事故。不发生重大设备管理责任事故。不发生重大食品安全及公共卫生安全事故。

**2采购标的需满足的服务标准、期限、效率等要求**

**学员宿舍及会议服务:**

1. 前台服务。包括前台咨询、学员宿舍登记入住、访客接待、会议室预订、电话咨询解答、服务协调、培训会议接待、投诉处理、报修处理、前厅保洁、收发工作及其他。
2. 学员宿舍服务。包括学员宿舍整体保洁、学员宿舍日常服务及培训、会议期间学员宿舍相关服务。
3. 会务服务。包括会议接待、会议服务、音响设备管理、会议室保洁、康体健身服务等。
4. 洗涤服务。包括学员宿舍床上棉织用品和洗浴毛巾及临时用品的清洗。
5. 前台、学员宿舍及会议服务人员选用标准
6. 年龄在45周岁以下（学员宿舍服务人员年龄可适当放宽至50周岁），身体健康。前台为采购人形象岗，女性身高1.65米以上，形象气质较好，待人接物严格使用礼貌用语。会议服务人员男性身高1.70米以上；女性身高1.60米以上，形象气质较好，其中3名会议服务员为形象岗，身高1.65米以上。

具有高中以上文化（含职高和服务学校毕业者），具有相应岗位专业技能和工作经验，能够较快适应岗位工作。其中至少一名会议服务人员需经过专业培训，具备音响调试相关操作技能。

1. 学员宿舍及会议服务标准应达到《中华人民共和国星级酒店评定标准》三星级以上标准。

**保洁服务:**

1. 日常保洁服务：服务范围包括楼道、电梯、卫生间、楼梯间、报告厅、会议室、餐厅、学员宿舍、公共浴室及部分指定办公室、地库、道路以及门前三包区等处的保洁工作。
2. 保洁服务标准
3. 楼道（含开水间）保洁标准：地面无尘土、污迹、纸屑、油迹及垃圾。走廊玻璃窗明亮无尘、无污渍。走廊照明灯具每月擦拭，走廊内无堆积物。开水间拖布池内壁干净、无积水，保持电开水器外观的干净整洁，对电开水器每季度清除水垢一次。垃圾箱垃圾不超过容积的2/3，及时清运，垃圾箱内外均保持清洁，不得有污渍、积水及附着物。对公共区域地毯每周轮换清洗一次，地毯沙发无污渍，无褶皱。
4. 电梯保洁标准：电梯门、按键面板及面板周围无尘土、光亮洁净、无印迹。电梯轿厢每月进行养护，地面确保光亮整洁，地毯定期进行更换，并配合电梯维保人员保持电梯机房整齐洁净。
5. 公用卫生间保洁标准：地面无尘土、纸屑、杂物、积水、尿迹、污迹；洗手池池壁无污垢，无痰迹及头发等不洁物；水龙头、洗手池台面、镜面无锈痕、污垢，光亮、洁净；小便器无尿碱、无水锈印迹（黄迹）、无污垢、喷水嘴应保持清洁；蹲坑内外洁净，无大便痕迹、无污垢黄迹；供应品随时提供不间断。
6. 楼梯间保洁标准：地面无污渍及垃圾杂物；墙壁无手印、无污渍、无尘土及蜘蛛网；扶手及支架无尘土、不锈钢部件光亮无污渍；楼梯间玻璃窗明亮无尘、无污渍。
7. 学员宿舍及部分指定办公室保洁标准：桌面无污渍手印，玻璃板明亮，物品摆放整齐；地面无污迹、无杂物、光亮整洁；浴室及洁具光亮清洁无水印；玻璃窗明亮无尘、无污渍；每日消毒清洗使用过的茶饮杯，清理垃圾桶，更换寝室卧具、浴室毛巾、浴巾。
8. 地库、道路及门前三包区域的保洁标准：地面无垃圾、杂物、烟头、痰迹和堆物堆料； 道路表面无杂物，院内无卫生死角、无堆积物，秋冬季随时清理落叶；门前安保设施保持清洁，无污渍及附着物；院内垃圾箱垃圾不得超过容积的2/3，留存时间不得超过1天，垃圾箱内外均保持清洁，不得有污渍、积水及附着物；及时清除雨雪造成的积水和积雪，保证院内道路和门前三包区域正常通行。
9. 卫生间打扫、地毯清洗等需留有记录备查。
10. 每周对楼道、电梯、卫生间、楼梯间、报告厅、会议室、公共浴室进行一次擦地消毒，对室外垃圾桶放置区域及总垃圾站进行一次喷洒消毒。

**绿化服务（室外绿化养护，含花坛摆放）:**

1. 院内绿地、树木、草坪的日常养护和管理。
2. 院内3号楼前花池日常养护和管理（根据季节调整花坛植物品种）。
3. 绿化服务标准
4. 办公楼公共区域花盆内干净整洁，无杂物。
5. 花木定期修剪，修剪要整齐，叶面干净无尘，无枯枝黄叶。
6. 浇水、杀虫、施肥要及时有效。
7. 绿地养护方法恰当，植被充分，无裸露土地；花草树木生长正常，无枯枝死杈及病虫害现象，绿地管理养护措施到位，无破坏、践踏及占用现象。
8. 根据季节性的要求，合同期内每季度至少1次对院内树木和花草按照美观、利于生长的要求进行修剪，并将修剪的残枝及时清理运走。每周两次由专业高级绿化工对院内绿化进行维护保养。
9. 根据实际情况进行适时浇水，因投标人养护不到位而枯死的树木花草，投标人应及时进行同品种、同型号的补种。
10. 合同期内进行至少3次整体除虫打药（春、夏、秋季各1次）。
11. 做好草坪景观照明灯的维护工作，确保草坪景观照明灯的完好。

**维修服务:**

1. 院内房屋地面、墙台面及吊顶、门窗、楼梯、通风道等的日常养护维修。须确保院区房屋正常使用。
2. 建筑物附属沟渠、水池、井等维护、清理与修缮。
3. 非维保范围的设备设施日常维修，包括五金件、室内外照明、卫生洁具、开关插座、厨房设备等。
4. 及时完成各项维修任务，发现问题及时报院方管理部门，并将处理方法及结果以书面形式报院方备查。
5. 维修服务标准
6. 建立维修档案（台帐），公共设施设备的运行、检查、维修、保养等记录齐全。
7. 对共用设施设备定期组织巡查，做好巡查记录，需要维修，属于小修范围的，及时组织修复；属于大、中修范围或者需要更新改造的，及时向院方提出报告与建议。
8. 各设备设施房间保持整洁、通风，无跑、冒、滴、漏和鼠害现象。
9. 维修范围的具体界定参照双方共同协商确定的《北京社会主义采购人大中小修范围界定》及采购人有关要求。

**锅炉房及给排水设备:**

1. 锅炉房设置专人24小时值守；配合维保人员做好锅炉维保；保持锅炉房及计量间的整洁卫生。
2. 给排水设备运行维护（给水、热水、排水、雨水、消防设备管线）
3. 给排水设备运行维护是指为保证建筑物给排水设备、设施的正常使用所进行的日常养护维修。保证给排水系统正常运行使用。
4. 建立正常供水管理制度，保证水质符合国家标准，防止跑、冒、滴、漏，对供水系统管路、水泵、阀门等进行维护和定期检修，二次供水设备间要保持清洁卫生并定期消毒，定期对水泵房及机电设备进行检查、保养、维修、清洁；定期对排水管进行清通、养护及清除污垢，保证室内外排水系统畅通；及时发现并解决故障，排除故障不过夜，制定切实可行可操作的节约用水工作计划和规程。
5. 按照有关规定定期检验水质，保证生活用水清洁达标。
6. 保持水箱间清洁。

**暖通设备运行维护:**

1. 配合维保人员做好空调设备维保。
2. 负责季节转换相应的保养维护工作。
3. 控制各表、阀指数在正常、合理的范围内，保障安全，保障制冷供暖效果。
4. 定期对系统各环节进行保养，出现故障及时修复。
5. 冷热更换设备的维护维修、调试及检测。
6. 运行、保养记录留档备查。
7. 制热、制冷季前要对系统各个设备认真检查，所有运行、保养、更换要记录存档，不得影响当季制热、制冷。
8. 系统应配备专业资质人员进行制热、制冷的运行操作保证系统安全运行。

**供配电运行维护**

1. 配电室采取智能化运维模式24小时值守的方式，委托专业电力公司提供相关服务（可分包，分包金额不超过81932元，包括配电室智能化升级费用、线上智能运维费用及高压配电预防性试验、绝缘工具试验、清扫维护等费用）。物业公司需要协助值守，如遇紧急情况，应立即派遣人员进行处置。协助值守的工作人员需持有有效的高压电工特种作业操作证，智能化运维模式及相关运行维护工作须符合北京市地方标准DB11/T527-2011《配电室安全管理规范》的有关要求。
2. 供电系统运行管理维护：对供电系统高、低压电器设备、电线电缆、电气照明装置等设备正常运行使用进行日常管理和养护维修。对供电范围内的电气设备进行计划性维修保养，保证院内供电设备运转正常，系统随时保持有效的运行状态，及时处理突发故障，定期巡视维护和重点检测，建立各项设备档案，做到安全、合理、节约用电，管理和控制能源消耗，制定并落实节能计划。
3. 建立设备台帐，做好相关记录，建立健全各项规章制度并得以贯彻。
4. 包括绝缘工具检测、高压配电试验等。

**设备设施维保服务：**

维保服务包括为采购人使用、管理的相关设备设施提供日常的维护、修理、保养和抢修服务，并确保相应的检验、检测、年检、年审合格。维保服务中如国家有相应资质要求而投标人不具备，可采取外包模式，外包对象必须为具备相应资质的单位，投标人有责任对其实施进行监督和管理。根据国家及北京市特种设备有关标准，对于采购人单位特种设备（包括电梯、锅炉等）达到相应年限并符合大中修标准的，投标人应及时提醒采购人并向采购人提交相应的大中修标准、政策依据及方案，所进行的大中修费用由采购人承担，未进行大中修造成的设备损坏产生的费用，由采购人支付。

**锅炉维保**

1. 负责锅炉年检的报验、缴费等工作及检验过程中的拆装、调试等工作。
2. 负责安全阀及压力表的校验、拆装及缴费。
3. 负责软化水检测（每周一次并进行记录）。
4. 负责锅炉设备及附属设备的维修保养，包括锅炉本体、燃烧器系统、控制系统、管道阀门、热交换设备、阀门仪表、软水设备等，进行相应的检查、维护、试验、调节、清理等工作，保持设备处于运行良好状态。

**电梯系统的设备运行、维修养护以及系统检测**

1. 按照国家、北京市关于电梯的相关规定以及行业标准，为采购人使用、管理的电梯提供日常的维护、保养和抢修服务，并确保检测合格。
2. 维保方式：全面维保。质量标准：优良。保证所有设备的正常运行。
3. 确保采购人设备设施通过年检（检测费用由投标人承担）。
4. 每月对每部电梯进行两次检查保养，保养符合行业安全运行标准。
5. 保养完毕后，将保养单交采购人及电梯具体使用部门签字认可，然后交到采购人管理部门。保养任务的完成与否，以保养单为准。
6. 自行配备工作所需要的工具及设备，保养时设置现场安全警示标志。
7. 例行保养所需的润滑油、润滑脂和清洁材料费用包含在投标报价中。
8. 电梯发生故障时，应在1小时内解决问题。
9. 保养期内投标人提供保养设备安全和正常使用所需的所有配件和辅助材料。如采购人电梯发生重大零配件需要更换，须在72小时内提供配件并及时更换（大型、定制配件除外）。
10. 由于采购人使用不当或意外事故造成的重大故障或由于设备老化必须更换、或者设备配件损坏需要更换，维修费由采购人承担，但必须事先征得采购人同意，数额双方另行商议。商议不成时，允许采购人另找修理单位。紧急抢修过程中产生的修理费用属于投标人维保责任的由投标人承担，不属于投标人责任的由采购人承担。
11. 电梯零部件（电梯：曳引机、控制柜主板、曳引钢丝绳、轿厢装饰除外）费用包含在投标报价中。
12. 建立电梯安全运行管理制度，保证电梯的用电、消防、防雷、通风、通道、电话通讯、监控摄像和报警装置等系统安全可靠；并保证机房、井道、底坑无漏水、渗水现象，通往机房、底坑、滑轮间、井道安全门的通道畅通、照明充分。
13. 建立回访制度（包括工作人员服务态度、维修质量、是否按照规定实施维护保养等）。

**空调设备运行及维修养护**

（1）每年空调使用季（冬、夏）前对全院所有未在保修期内空调进行如下保养：

①清洗所有空调室内机的过滤网及室外机的冷凝器使之保持清洁。

②检查空调排水系统，如需更换的排水管，及时更换。

③检查所有空调的电源线及连接线是否松动，如有问题及时解决。

④检查空调的电路工作是否正常，如电机，遥控等。

⑤开机试运行，检查空调在运行中是否存在问题，包括但不限于：检查空调运行有无噪音，如有噪音，查找原因并及时消除；检查氟利昂是否正常，如不正常，需检查找出原因，再加氟；检查空调制冷系统压力等。

⑥对于试机中发现问题的，投标人应及时进行维修。

（2）在空调运行期间对全院所有未在保修期内空调进行如下保养：每月对空调进行巡查，对外机冷凝器进行清洗。

（3）严格按照空调系统维护保养手册进行空调保养。保养质量遵照国家规范和行业标准以及采购人要求，保质保量完成各项保养项目。

（4）保证在空调运行期间，一个工作日（8小时）内排除故障。

（5）在合同期内，采购人设备正常原因损坏，需要维修的，不再收取采购人任何维修费用。

（6）对于采购人在保修期内空调发生的故障，投标人有义务通知并协助厂家进行维修。

**消防系统的设备运行及维修养护**

（1）对采购人所有消防设备设施进行检查维护，包括：消防供配电设施、火灾探测报警系统、消防给水及消火栓系统、自动喷水灭火系统、消防排烟系统、消防应急照明和疏散指示标志、消防应急广播系统、消防专用电话系统、防火分隔设施等。确保设备设施始终处于正常工作状态。

（2）在检查维护过程中，发现设备、设施故障，应立即向采购人报告，并积极主动组织力量进行检修，对确需更换的故障零部件，向采购人建议并出示更换部件予以证明，经采购人书面同意后方可进行更换。更换故障零件所需费用累计在2000元以内的，由投标人承担，超出2000元的，由采购人承担。

（3）做好资料的收集与整理，消防检查记录、设备设施的运行情况及维修记录应登记造册，以备查验。

（4）加强对所属人员的消防知识教育，提高消防的四个能力，积极与消防部门联系，主动接受消防部门的检查、指导，确保采购人的消防工作万无一失。

（5）每半月安排技术人员到现场进行设备维修保养，发现问题及时进行维修和处理，保障维保系统正常使用。

（6）每季度对火灾报警系统进行一次测试（本合同期内共四次）每次测试25％，水喷淋系统及消火栓系统每六个月进行一次测试（本合同期内共两次）每次测试50％。每次测试前，向采购人报送测试维修计划，以便采购人安排工作；测试后，提供《建筑消防设施维修保养报告书》；此报告书一式两份，经双方有关负责人签字后各保留一份。

（7）在维护保养、设备检测中，如发现隐患及时通知采购人；如发生火情，立即处理火情的同时30分钟内通知采购人。

（8）在消防系统出现故障的情况下，应在24小时内安排专业人员到达现场，对故障进行排除，如不能修复，则向采购人单位说明情况，并提供相应的改善意见，如遇紧急情况时，维护方应在四小时内到达现场。

（9）配合检测公司按照消防规范要求对消防系统进行消防检测。

（10）提供消防法规方面的咨询服务，协助采购人单位建立健全相关规章制度和制定消防应急预案；配合采购人进行消防演习以及消防联动试验。

**餐厅燃气报警系统运行及维修养护**

（1）定期对采购人可燃气体报警切断系统中的报警控制器、泄漏探测器、燃气管道用紧急关断阀门等设备进行检测、标定，如有损坏立即进行维修，保证采购人可燃气体报警切断系统正常可靠的运行。

（2）餐厅燃气报警系统的日常运行管理及维修、检修费用，更换设备部件等所需费用，均由投标人负责，采购人不再另行支付。

**燃气调压站及管道运行及维修养护**

（1）为采购人燃气调压站内的燃气调压箱实施全包维护管理。

（2）停气检修时，应提前3个工作日书面通知采购人，并取得采购人书面同意后方可进行停气，采购人应予以积极配合。

（3）负责日常的运行管理及调压箱内调压器、仪表、燃气表间过滤器等设备的维护、检修工作，合同期内严格执行国家和地方规定，标准。保证采购人安全正常用气，保证有关部门的检查合格。

（4）确保燃气调压箱安全正常供气。调压箱的日常运行管理及维修、检修费用，更换设备部件等所需费用，均由投标人负责，采购人不再另行支付。

**无负压供水系统运行及维修养护**

（1）根据采购人的实际情况，为采购人的无负压供水设备实施全包维护保养服务，确保采购人无负压供水设备有效运行。

（2）每月均须对采购人使用的设备各个系统进行全面检查测试、上油、除尘。

（3）维修配件及需要更换设备部件的采购由采购人负责。

**学员宿舍（3号楼）中控台设备运行及维修养护**

（1）根据采购人的实际情况，为采购人3号楼学员宿舍中控台设备实施全包维护保养服务，确保采购人设备有效运行。

（2）在合同期内学员宿舍中控台设备出现任何故障（不包含其他人为造成损坏），均由投标人维修，采购人负责采购维修配件。

**学员宿舍电子门锁运行及维修养护**

（1）根据采购人的实际情况，为采购人1、3号楼学员宿舍的电子门锁实施全包维修保养服务（包含软件系统维护及升级），确保采购人门锁设备有效运行。

（2）合同期内采购人门锁出现任何质量问题（不包含其他人为造成损坏），均由投标人负责维修更换，采购人不承担任何费用。

（3）投标人所开发软件如有升级，应为采购人优先进行升级；如软件需要整理修复，投标人应及时给予整理修复（不包含其他人为造成损坏）；如采购人需对门锁软件进行调整，投标人应予以配合。

**会议音响系统及会议设备的维护、运行、管理**

（1）每月到采购人现场进行巡检维护，确保采购人系统及设备正常运作。

（2）及时向采购人通报系统及设备的运行基本状况，并提出合理意见和建议。

（3）在采购人重大活动时提供技术保障。

（4）在接到采购人报修通知后，应在6小时内安排专业人员到达现场进行维修。

（5）根据采购人要求向采购人有关人员提供技术培训、技术咨询服务。

（6）每年对系统及设备进行整体检修和测试，并提交评估报告。

（7）在检查维护过程中，发现设备、设施故障，应立即向采购人报告，并积极主动组织力量进行检修，更换单个零配件800元（含800元）以下由投标人承担，超出800元由采购人承担。

（8）采购人在新购有关会议音响系统及会议设备时，投标人应根据采购人需求，提供有关技术指导并协助采购人进行质量检测。

**隔油池、化粪池清掏、清运及污水管线清洗、疏通**

（1）每两个月为采购人化粪池进行一次清掏、清运并清洗、疏通污水管线，化粪池清掏人员应持有有限空间监护作业人员证上岗作业。

（2）每月为采购人餐厅外隔油池进行两次清掏、清运并清洗、疏通污水管线。

（3）合同期内若采购人隔油池、污水管线有特殊情况堵塞，投标人应及时清掏、清洗。

（4）作业时投标人应维护采购人场地的环境整洁和现场卫生，做到作业完毕后将场地清理干净、整洁无残物。

**烟道清洗**

（1）每两月对餐厅后厨烟道进行一次清洗，清洗范围包括烟道、烟罩、油烟净化器、灶台、地面、墙面、地沟、隔油篦子、防爆灯罩、台案、脱排、天花板、管线等。

（2）清洗标准：清洗物表面目视无水痕，有光泽；烟道内壁洁净无明显污渍；地沟、隔油篦子清洁干净；油烟净化器内外无积油，表面有光泽。

**餐厨灭蟑**

（1）每月对餐厅及后厨进行一次统一灭杀蟑螂工作，虫控期间不得影响采购人的正常工作。

（2）根据采购人报告或遇重要活动，随时对重点部位进行补杀。

（3）确保药剂的安全可靠性，布药期内如发生所施药物中毒现象，投标人承担全部责任。

（4）虫控效果达到市疾病预防控制中心、全国爱卫会的检测标准。如虫控效果未达到疾控中心、爱卫会的检测标准，由此产生的全部责任及经济损失由投标人承担。

**其他设施设备的维修与养护**

**生活垃圾分类及清运工作**

1.投标人应教育管理所属人员增强守法意识，组织所属人员学习垃圾分类投放知识，督促所属人员正确分类投放垃圾，对未按规定者进行劝阻、教育。

2.按照规定做好垃圾桶设置、维护、清洁工作，确保垃圾桶颜色、标识正确，外观及周边干净整洁。在垃圾投放点张贴分类投放指引。

3.与具有相应运输、处理资质的企业分别签订其他垃圾、厨余垃圾、有害垃圾、可回收物以及废弃油脂的清运合同。

4.其他垃圾、厨余垃圾每日清运一次，有害垃圾、可回收物、废弃油脂根据实际情况不定期清运，清运费用由投标人承担，可回收物产生的收入另行计算。

5.建立并记录生活垃圾管理台账，据实填写垃圾清运类别、时间、重量等，定期公示垃圾清运量和去向。

**综合管理**

1.设专线24小时受理服务需求、投诉、报警和报修等，365天每天不间断。

2.确保各类档案及时完整收集并归档，包括物资物品工具资产实物账、设备档案、设备维修记录、维保记录、采购人各报告厅、会议室、学员宿舍使用情况统计台账、用餐情况台账、物资采购计划、出库单、消耗账、报送采购人的会议纪要、报告、申请、计划等文字材料等。

3.值班室人数不得超标，保持各值班室内整洁，保持值班室区域、各工作区域干净卫生。

4.配合采购人做好职责范围内与区域、属地有关部门的联系、配合工作。配合采购人做好垃圾分类、大气污染防治、排污、创卫等工作。

5.制作各班组各服务事项标准化演示视频，形成服务标准化规范化体系。

6.采取如评选服务之星等多种激励方式，提高所属人员工作积极性。

7.建立微信公众号，提高服务便利程度和信息化水平。微信公众号发布的内容需经过采购人审核。

**创建节约型机关**

1.物业项目全体人员应推行绿色办公、无纸化办公，文件双面打印。

2.负责公共区域照明灯具的具体管理工作，在规定时间关闭或打开自然光照充足区域的照明灯具，检查关闭长明灯具，检查关闭漏关、忘关灯具。

3.负责在茶水间、卫生间张贴节约用水标识，定期检查用水设备设施情况，杜绝跑、冒、滴、漏现象。

4.根据采购人工作计划，张贴设备节电、随手关灯、节约用水、减少使用电梯、空调温度设置、垃圾分类投放等提醒标识。同时对工作人员开展专题教育，增强节约意识。

**四、物业管理服务人员需求**

1. 人员编制不低于24人。遇采购人重要活动、培训班、会议等情况时，投标人应根据采购人要求，从本项目外部协调相关工作人员临时帮助工作。

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **岗位名称** | **人数** | **岗位名称** | **人数** |
| 项目经理 | 1 | 前台 | 3 |
| 保洁领班 | 1 | 保洁员 | 2 |
| 学员宿舍服务领班 | 1 | 学员宿舍服务员 | 4 |
| 会服领班 | 1 | 会服人员 | 4 |
| 维修主管 | 1 | 综合维修 | 2 |
|  |  | 锅炉值班 | 4 |

在因特殊情况导致暂停接办班会期间，拟保留的最低人员配置如下表：

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **岗位名称** | **人数** | **岗位名称** | **人数** |
| 项目经理 | 1 | 综合维修 | 2 |
| 保洁 | 1 | 锅炉值班 | 4 |

1. 所有配备的人员，如需获得相关主管部门认证的，均需配证并持证上岗；专业技术岗位的操作人员应取得相应专业技术证书、专业上岗证或职业技能资格证书。专业技术（操作）人员（含安全员）应取得相应专业技术证书、专业上岗证或职业技能资格证书。
2. 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，无不良行为记录。
3. 所有配备的人员应按规定统一着装，服装整齐清洁，仪表仪容整洁端庄，行为规范，举止得体。在工作过程中应保持良好的精神状态；表情自然、亲切；举止大方、有礼；用语文明、规范；提供主动、热情、周到、及时的服务。
4. 重要管理岗位人员（主管、领班以上人员及前台、会服骨干）须政治可靠。
5. 重要管理岗位人员（主管、领班以上人员及前台、会服骨干）的调离、更换，须事先征得采购人同意。

其中：项目经理：1、45周岁（含）以下，2、具有本科及以上学历，具有五年（含）以上非住宅类物业项目经理经验。

维修主管：1、55周岁（含）以下，2、具有大专及以上学历，3、具有低压、高压电工特种作业操作证，4、具有三年（含）以上同类物业项目同岗位经验。

保洁领班：1、50周岁（含）以下，2、具有大专及以上学历，3、具有五年（含）以上同类物业项目同岗位经验。

学员宿舍服务领班：1、50周岁（含）以下，2、具有大专及以上学历，3、具有三年（含）以上同类物业项目同岗位经验。

会服领班：1、45周岁（含）以下，2、具有本科及以上学历，3、具有一年（含）以上同类物业项目同岗位经验。

**注：投标人应当按国家相关法律法规，合理确定服务人员工资标准、工作时间等。投标人应当自行为服务人员办理必需的保险，有关人员伤亡及第三者责任险均应当考虑在报价因素中。**

**五、商务要求**

1. **实施期限、实施地点（填写实施期限、实施地点）**

本项目服务期限为2025年4月6日至2025年12月31日。地点位于北京市朝阳区高原街6号。

1. **付款方式（填写付款方式）**

按月支付相关款项。采购人在月底前根据考核结果支付上月费用，投标人应在收到费用后7日内开具相应数额的增值税普通发票。

**（三）验收标准与要求**

管理服务范围内不发生重大安全责任事故。不发生重大火灾责任事故。不发生重大设备管理责任事故。不发生重大食品安全及公共卫生安全事故。

投标人管理及服务人员编制不低于24人（不含维保事项）。

采购方施行“日巡查、周例会、月考核、季调查、年评测”监管体系，将月度考核与满意度调查予以量化，依据考核结果，对各项服务费用进行扣减。

**（四）其他有关合同要求**

1.电梯、消防等具有专业技术要求的设施设备的维修和养护，委托符合资质的专业机构或者人员实施。

2.按照京机管发〔2020〕15号节约型机关创建评价细则规定，投标人需要在节能、节水、反食品浪费、生活垃圾分类管理等方面配合采购人开展工作。

**六、需要说明的其他事项**

1.水、电、天然气等能源支出及网络、固定电话等通讯费用由采购人承担。

2.投标人在委托管理服务中所需的学员宿舍及会议消耗品、餐厨用品、维修材料、保洁用品（除需求中明确由投标人包干的维保项目以外）费用由采购人承担，由投标人编制计划和采购清单，提交采购人审核并采购供应，如在使用中出现不正常损坏或损耗，投标人需负责照价赔偿。如出现人为恶意损坏，采购人有权根据情节扣除相当于商品价值1-5倍的管理费。

3.投标人的服务与管理须服从、服务于采购人的教学、培训、科研、办公和管理需要，接受政府有关部门及采购人的监督、指导，不断完善管理服务，确保各项管理和服务工作的安全、顺畅、优质、高效，并切实做好各项保密工作。

4.采购人的行政后勤部门负责对各项服务进行监督和考核，对投标人存在的问题，采购人将提出整改要求，并监督其整改落实。

5.投标人应承诺，如果采购人在采购过程中有特殊事需要变更服务内容，如需要开展中大型维修导致无法正常开展培训活动，投标人需配合采购人进行人员配置变更，并相应核减费用。