**采购需求**

**一、采购标的**

1.采购标的

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **服务名称** | **数量** | **单位** | **备注** |
| 1 | 物业管理服务 | 1 | 项 |  |

2.项目概述

本项目服务范围地点首钢技师学院院内（石景山区晋元庄路6号院），全院现有面积133720平方米。其中楼宇建筑面积40947平方米、楼内公共区域面积54557平方米，楼间、集中绿地 18467平方米、树木1190棵、砖石铺装 18000 平方米，垂直梯 5部。保障5000多名师生的办公环境卫生、生活环境卫生、教育教学环境卫生，负责全院绿化和楼内外的垃圾分类及清运，包括教学楼、办公楼、公寓楼、图书馆、实习实训楼、阶梯教室、公共教室、实习实训中心、西操场、篮球场等33栋楼内外公共区域。

首钢技师学院物业管理服务采购项目，按照北京市财政要求，该项目执行政府采购，现启动2025年该项目服务2025年6月1日至2025年12月31日的采购工作，该项目7个月物业管理服务金额为120.0087万元。

**二、商务要求**

1.本项目服务内容期限为2025年6月1日至2025年12月31日。

2.本项目服务地点为：首钢技师学院院内教学楼、办公楼、实训楼、公寓楼、公共实训基地、图书馆、食堂、浴室、锅炉房、茶炉房、热力交换站等33栋标识建筑。

3.付款条件

1. 本物业管理区域物业服务收费方式为：包干制。
2. 物业服务费主要用于以下开支：
3. 管理及服务人员的工资、社会保险和按规定提取的福利费等；
4. 物业管理区域内卫生保洁用品用具及清洁卫生消杀费用；
5. 物业管理区域内绿化养护费用；
6. 教室管理费用；
7. 办公费用；
8. 物业服务企业固定资产折旧；
9. 法定税费；
10. 物业服务企业的利润。
11. 采购人每季度底前以电子支付方式支付中标人本季度承包费用（根据采购人要求，中标人需提前为采购人开具增值税发票，中标人为采购人开具符合国家规范的发票后，经采购人确认中标人已达到服务标准要求后，采购人向中标人履行付款）。

**三、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

负责首钢技师学院全院包括教学楼、办公楼、公寓楼、图书馆、实习实训楼、阶梯教室、公共教室、实习实训中心、西操场、篮球场等33栋楼内外公共区域等地方的卫生保洁和消杀通风；负责管理区域内绿化、景观的养护和管理；负责管理区域内楼内外垃圾分类收集和清运、设施设备检查及报修、教室管理等；负责协助采购人维护公共秩序和做好安全防范、突发事件应急处理、重大活动保障及全院禁烟管理、垃圾分类管理、绿色校园创建等工作；制订物业服务工作计划并组织实施，根据法律、法规和临时管理规约的授权制订物业服务的有关制度。保障首钢技师学院2000多名师生的办公环境卫生、生活环境卫生、教育教学环境卫生，符合《学校卫生管理条例》要求；提供全覆盖、高频次、高质量的清洁服务，建立标准化保洁作业流程，包括日常清洁、定期深度清洁及应急处理，满足教学、生活及特殊活动需求；通过专业化管理及量化考核，保障师生满意度≥90%，投诉处理及时率100%。

1.2本项目需按照《物业服务事项和标准公共区域保洁服务计划及质量标准》《公共区域保洁服务计划及质量标准》《绿化养护质量标准》执行.

2.服务内容及标准

2.1服务内容

负责管理区域内楼内外公共区域、公共教室、实习实训中心、会议室、办公室、图书馆、阶梯教室及报告厅等地方的卫生保洁和消杀通风；负责管理区域内绿化、景观的养护和管理；负责管理区域内楼内外垃圾分类收集和清运、设施设备检查及报修、教室管理等；负责协助采购人维护公共秩序和做好安全防范、突发事件应急处理、重大活动保障及全院禁烟管理、垃圾分类管理、绿色校园创建等工作；制订物业服务工作计划并组织实施，根据法律、法规和临时管理规约的授权制订物业服务的有关制度。

2.2服务标准

物业服务事项和标准公共区域保洁服务计划及质量标准（一）

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 服务 项 目 | 服务项目分类 | 保洁质量标准 | 工作频次 | | | | |
| 循环 | 日 | 周 | 月 | 季 |
| 墙面 | 墙面 | 无明显污渍、无积尘 |  |  | 掸尘 |  |  |
| 墙玻璃 | 光亮、无污渍、无水迹 |  |  | 刮试 |  |  |
| 形象墙面 | 无污渍、无水渍 |  |  | 清洁 |  |  |
| 公告栏 | 无脱落、光亮 |  | 擦拭 |  |  |  |
| 指示牌 | 无污渍、无积尘 |  | 擦拭 |  |  |  |
| 踢脚线 | 无积尘 |  |  | 擦拭 |  |  |
| 吊 顶 | 吊顶 | 无蜘蛛网、无积尘、无污渍 |  |  |  | 掸尘 |  |
| 灯具、风口 | 无脱落、无虫尸、无积尘 |  |  |  | 清洁 |  |
| 门 | 门表面 | 无污渍、无积尘、无手印 |  | 擦拭 |  |  |  |
| 门锁、门吸、闭门器 | 无胶带印、光亮 |  | 擦拭 |  |  |  |
| 窗 | 窗台 | 无污渍、无积尘 |  | 擦拭 |  |  |  |
| 窗架 | 无胶带印、无指印 |  |  | 擦拭 |  |  |
| 窗玻璃 | 光亮、无水迹、无胶带印 |  |  | 刮拭 |  |  |
| 窗帘 | 无污渍 |  |  |  | 清洁 |  |
| 室 内  地 面 |  | 无垃圾、无污渍、无积尘 无脚印、光亮、无水迹 | 推尘 | 墩地3次 |  |  | 清洗 |
| 大厅  楼梯  走廊  通道 | 栏杆 | 光亮、无污渍、无积尘 |  | 擦拭 |  |  |  |
| 玻璃 | 光亮、无水迹、无胶带印 |  |  | 刮拭 |  |  |
| 台阶 | 无水迹、无脚印、无垃圾 | 清洁 |  |  |  |  |
| 垃圾桶 | 无污渍、痰迹，无垃圾、烟头 | 清理 |  |  |  |  |
| 地面 | 无水迹、污迹，无脚印、垃圾 | 推尘 |  |  |  |  |
| 画框、标示牌、摆设物品 | 无污渍、无积尘、无手印、光亮 |  | 擦拭 | 掸尘 |  |  |
| 洗 手 间 | 灯箱 | 无污渍、无积尘 |  |  | 擦拭 |  |  |
| 换气扇 | 无明显积尘 |  |  | 擦拭 |  |  |
| 洗手盆 | 干净、无污渍 | 清理 |  |  |  |  |
| 台面 | 无污渍、无水迹 | 擦拭 |  |  |  |  |
| 镜面 | 光亮、无污渍、无水迹 | 刮拭 |  |  |  |  |
| 水池 | 无污渍、无垃圾、不堵塞 | 清理 |  |  |  |  |
| 水龙头 | 光亮、无污渍 | 擦拭 |  |  |  |  |
| 隔板 | 无污渍、无积尘 |  |  | 清洁 |  |  |
|  | 纸篓 | 无污渍、无积尘 | 擦拭 |  |  |  |  |
| 小便器 | 无黄斑、无异味，芳香球2颗 | 清洁 | 消毒 |  |  |  |
| 消 防  设 施 | 消火栓 | 无污渍、无积尘 |  | 擦拭 |  |  |  |
| 灭火器（箱） | 无污渍、无积尘 |  | 擦拭 |  |  |  |
| 消防管道 | 无污渍、无积尘 |  |  |  | 清洁 |  |

公共区域保洁服务计划及质量标准（二）

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 服 务 项 目 | 服务项  目分类 | 保洁质量标准 | 工作频次 | | | | |
| 循环 | 日 | 周 | 月 | 季 |
| 道 路 保 洁 | 道路 | 整洁干净，上午、中午、晚上要保洁，确保道路清洁无杂物，特别确保是各主道路、辅路、人行道的清洁， 及其设置的清洁箱、广告箱、广告牌、电话亭等设施清洁； 雨雪天道路不积水、不结冰， 校园无卫生死角。 |  |  |  |  |  |
| 垃圾桶（箱） | 早、晚两次清运到垃圾站， 无垃圾外溢，每日擦洗，外观保持洁净。 |  |  |  |  |  |
| 渣土清运 | 除工程项目外，没有无头渣土堆放。垃圾站无垃圾落地，车走地净。 |  |  |  |  |  |
| 消 毒 | 公共区域消毒 | 每日消毒二次；遇突发疫情状况，每日消毒四次并按届时要求进行消毒。 |  |  |  |  |  |
| 外 墙面 | 外墙面保洁 | 墙面干净，整洁、无小广告。 |  |  |  |  |  |

绿化养护质量标准（三）

1、绿化充分，植物配置合理，达到黄土不露天。

2、园林植物达到：

（1）生长势好： 生长超过该树种该规格的平均生长量。（平均生长 量待以后调查确定）。

（2）叶子健壮：①叶色正常，叶片大而肥厚，在正常的条件下不黄叶、不卷叶、不落叶、叶上无虫尿虫网灰尘。②被啃咬的叶片最 严重的再每株5%以下（包含5%，以下同）。

（3）树枝、干健壮：①无明显枯枝、死杈、枝条健壮、过冬前新 梢木质化。②无蛀干害虫的活卵活虫。 ③介壳虫最严重处主枝干 上100平方厘米1头活虫以下，（包括 1头，以下同）；较细的枝条 每尺长的一段上在5头活虫以下（包括5头，以下同）；株数都在2% 以下（包括2%，以下同）；④树冠完整，分支点合适，主侧枝分布 均匀和数量合宜，内膛不乱，通风透光。

（4）措施好：按一级技术措施要求认真进行养护。

（5）行道树基本无缺枝。

（6）草坪覆盖率应基本达到100%，草坪内杂草应基本控制在10% 以内。生长茂盛，颜色正常，不枯黄。每年修剪暖地形6次以上， 冷地形15次以上，无病虫害。

3、行道树和绿地内无死树， 树木修剪合理，树形美观。能及时 很好的解决树木与电线、建筑物、交通等之间的矛盾。

4、绿化生产垃圾（如树枝、树叶、草沫等）重点地区路段能做 到随产随清，其他地区路段做到日产日清。绿地整洁，无砖石瓦块、 筐和塑料袋等废弃物，并做到经常清洁。

5、栏杆、园路、桌椅、井盖和牌饰等园林设施完整， 做到及时 维护和油饰。

6、无明显人为损坏，绿地草坪内无堆物堆料、搭棚或侵占等; 行道树树干上无钉栓刻画的现象，树下至树干2米范围内无堆物堆 料，搭棚设摊，圈栏等影响树木养护管理和生长的现象（2米以内如 有） 则应增加保护措施。

2.3服务期限

本项目服务内容期限为2025年6月1日至2025年12月31日

2.4服务方案

1. 本项目的物业管理整体设计及策划
2. 物业服务目标承诺
3. 本项目的管理架构和各岗位人员的设置
4. 员工培训服务方案
5. 本项目的日常规章制度及档案管理方案
6. 物业服务管理方案（包含会议服务，重大活动保障服务，日常卫生保洁消杀服务，车辆巡视服务，巡检报修服务，保密工作管理，师生沟通管理，其他协助管理等）
7. 物业服务应急预案
8. 用于本项目人员简历表

3.验收标准

本项目验收标准需按照《物业服务事项和标准公共区域保洁服务计划及质量标准》《公共区域保洁服务计划及质量标准》《绿化养护质量标准》执行。

4.人员要求

1. 管理人员（包含项目经理（具有中级以上职称）、业务主管（具有中级以上职称）、客服主管、安全消防主管（具有消防设施操作员中级证书）、教室主管、保洁主管、绿化主管、库管员等50岁（含）以下，具备专科（含）以上学历，五官端正，善于交流沟通，具备同岗位二年（含）以上经验。
2. 会议服务员：女性40岁（不含）以下，五官端正，1.60米以上，同岗位二年（含）以上经验。
3. 保洁员（包含楼内保洁员、外围区域及垃圾分类员）：60岁（不含）以下，身体健康，同岗位二年（含）以上工作经验。
4. 绿化人员：60岁（不含）以下，身体健康，同岗位二年（含）以上工作经验。

★ （5）以上（1）-（4）4类人员人员配备数量：不少于50人。

（6）上岗人员要经过培训教育，遵守学校制度，身体健康，统一着装，干净整洁，挂牌上岗。根据学校要求，应固定服务保洁人员，如因特殊需要需换人或增加人员须经采购人批准后实施。