**采购需求**

1. **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 | 北京市新康监狱2025年度物业服务采购项目 | 1 | 北京市新康监狱 |  |

2. 项目背景/项目概述

北京新康监狱本部位于北京市西城区右安门东街9号（本项目包括良乡分院、团河社区门诊部保洁服务项目）。监狱本部物业总占地面积9090平方米，现有建筑面积22542平方米。（不包含良乡分院、团河社区门诊部）

监狱本部项目设施情况：

（1）供电系统：供电设备齐全，变配电室1个，变压器2台（100KVA两台）。

（2）供暖系统：为市热力集团集中供暖，设备设施齐全。

（3）消防系统：设有消防中控室1个，消防设备设施齐全。

（4）给排水系统，设有排（污）水站1个，设备设施齐全。

（5）污水处理系统，共有有污水处理泵31个，设备设施齐全。

（6）其他：电梯、二次供水、中央空调等设施设备齐全。

1. **商务要求**

1. 交付（实施）的时间（期限）和地点（范围）

1.1服务期限：自合同签订之日起1年

1.2服务地点：北京市新康监狱

2. 付款条件（进度和方式）

2.1 2025年 10月 10 日前，采购人向中标人支付2025 年7月 1 日至2024 年 9月 30日服务费，即支付约合同总价的50%。

2.2 2026年 1月 10 日前，采购人向中标人支付2025年 10月 1 日至2025年 12月 31 日服务费，即支付约合同总价的20%。

2.3 2026年 3月 10 日前，采购人向中标人支付2026 年 1月 1日至2026 年 3月 31 日服务费，即支付约合同总价的20%。

2.4 2026年7月 10 日前，采购人向中标人支付2026 年 4月 1 日至2026年 6月30日服务费，即支付约合同总价的10%。

2.4中标人应提前给采购人开具符合国家规定的相应金额的增值税发票。

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

（一）物业在编人员按照监狱相关要求到岗到位，履职尽责；

（二）根据各岗位工作标准，认真完成工作内容；

（三）认真履行《服务合同》内约定的服务承诺，确保合同执行到位；

（四）对采购人提出的物业服务中存在的问题，及时加强落实整改，进一步完善物业管理工作。

2. 服务内容及要求

（一）房屋日常维护与维修（含室外道路、停车场范围内的房屋建筑物和构筑物）；

（二）公共设备设施（含高压低电、污水处理、二次供水、中央空调、消防设施、避雷设施、电梯、南北大门车辆进出管理系统）的运行养护与维修；

（三）室外环境保洁和室内公共区域保洁（含监区、办公室、医疗设备间、诊室、手术间、药房、住院病房等）；垃圾分类工作。

（四）绿化养护（含狱内绿植养护、重大节日指定区域摆放花卉等）；

（五）“除四害”服务；

（六）停车场管理（含门卫）；

（七）良乡分院、团河社区门诊部公共区域保洁（含办公室、医疗设备间、诊室等）。

3. 具体要求

3.1房屋日常维护与维修

3.1.1范围:

监狱本部所有建筑物及构筑物、室外道路、停车场等范围。

3.1.2内容和标准：

（1）确保监狱本部内建筑物和构筑物的正常使用，保持建筑物和构筑物原有的完好等级；

（2）要爱护建筑物和构筑物内的设施，未经监狱批准，不得对建筑物和构筑物的结构、设施等进行改动；

（3）及时完成各项零星维修任务，一般维修任务不得超过2小时。

（4）零星维修范围主要包括以下内容：

（4.1）建筑物内局部地面面层、地胶、地砖修补等；

（4.2）门窗的整修、拆换五金、配玻璃、换纱窗、油漆等；

（4.3）室外道路、停车场路面面层修补等；

（4.4）局部修补内外墙面、天棚、雨棚、墙裙等；

（4.5）水卫电、暖气等设备的故障排除及零部件的修换等；

（4.6）房屋检查发现的危险构件的临时加固、维修等。

3.1.3特殊说明：房屋日常维护与维修过程中产生的材料费用500元（含）以下由中标人承担，500元（不含）以上由采购人承担。

3.2公共设备设施的养护与维修

3.2.1范围：

包括供热系统、给排水系统、供电系统、污水处理系统、消防系统、电梯、中央空调等。

（1）供热系统包括楼内供暖设施及楼内管线的维护和维修。

（2）给排水系统包括供水管网（含消防供水管网）、雨水管网、污水管网、屋面排水（含雨罩）、沟渠、池、井等。

（3）供电系统包括院区变配电室设备设施及以下至室内用电系统的维护、小型维修及按照上级行业主管部门要求安排具有资质的单位进行年度检测。

（4）污水处理系统包括室内污水井、隔油池、隔油池提升井、化粪池的日常清掏及相关设备的维护和小型维修。

（5）消防系统包括消防中控室24小时值守、定期维护保养消防设施器材；按照上级行业主管部门要求安排具有资质的部门进行年检并提供电消检报告。

（6）避雷设施包括定期维护避雷设施；按照上级行业主管部门要求安排具有资质的部门进行年检并提供检测报告。

（7）电梯设施包括楼内电梯定期维护保养，确保电梯日常运行安全；按照行业主管部门要求安排具有资质的部门进行年检并提供年检合格证明。

（8）南北大门、地库车辆进出管理设施包括大门设备定期维护保养，确保日常运行无故障。

3.2.2内容和标准：

（1）定期认真开展安全普查，保证设备设施完好率100%；

（2）做好年度公共设备设施维护和维修计划，按要求认真填写维护记录、维修记录、材料消耗记录；

（3）建立日常巡视检查管理制度，做到随时检查随时维修，认真填写巡视检查记录，保证狱内公共系统运转正常；

（4）设备设施出现故障时，维修人员应在10分钟内到达现场，小修1小时内解决，中修3日内解决，大修及时请示汇报，维修合格率达到100％；

（5）制定相应的应急预案，对应急处理的事件或事故，采取必要的应急措施，边处理边报告，最大程度减轻损失；

（6）公共设施设备维修24小时提供服务；

（7）做好节水节电工作，防止跑、冒、滴、漏现象发生；

（8）做到热情服务、用语规范、说话和气、文明作业；

（9）修旧利废杜绝浪费，禁止偷拿转送；

（10）水暖电气维修人员必修持证上岗。

3.2.3特殊说明：公共设备设施的维护与维修承包形式是包清工，在维修过程中产生的材料费用由采购人负责。

3.3室内区域和室外环境保洁

3.3.1范围：

包括本部大楼内公共区域及办公室、医疗设备间、诊室、住院病房、手术室等区域和监狱围墙范围内室外区域及楼外垃圾房。

3.3.2内容和标准：

（1）严格遵守监狱各项规章制度，文明服务、礼貌待人，保持个人仪容仪表，爱岗敬业、服从上级领导安排。

（2）楼内卫生质量标准

（2.1）地面：保证每日拖地2次，定期用清洁剂彻底刷洗1次，做到地面清洁，无积水、无垃圾、无污垢、无死角。

（2.2）玻璃：定期擦拭，保持干净、无污迹。室内玻璃、镜面保持明亮。

（2.3）会议室:墙壁、门及其它固定配置物品：定期擦拭，做到无积尘、无吊尘、无污渍，灯具洁亮。

（2.4）卫生间：保持地面、墙角、墙面干净，无积水、无异味，镜面光亮，无水痕。水池、浴盆、便池无水锈、无尿碱、无异味。水龙头、金属架等不锈钢物品光亮清洁，无锈蚀。始终保持卫生间空气清新。

（2.5）楼梯：地面保持干净、整洁，无污垢，无杂物，楼梯扶手清洁光亮。

（2.6）开水间：地面、门窗干净，无积水、无灰尘、无污垢、无杂物、无油腻。开水炉外表光洁，无污垢。

（2.7）通风口、排风扇：定期擦拭，无灰尘、无黑印。

（2.8）垃圾桶：每日倾倒垃圾，桶内垃圾不超过2/3；保持垃圾桶清洁卫生；垃圾通道无垃圾、杂物堆积、无异味。

（2.9）各种清洁工具标记醒目，位置固定，存放整齐，用毕及时清洗消毒。

（3）室外公共区域卫生质量标准

（3.1）春、夏、秋、冬四季早晨8:00前打扫完毕。

（3.2）雨、雪后及时清扫，主要道路无积雪，无积水，如遇特殊天气或大检查等，可从室内调配员工共同完成。

（3.3）院内人造景观，绿化带无废弃物，无松枝落叶。

（3.4）果皮箱、铁栏杆、护栏、建筑物瓷砖墙裙保持清洁。

（3.5）地面无废弃物、痰迹，烟头等及时清扫。

（3.6）每日倾倒垃圾，桶内垃圾不超过2/3；经常保持垃圾桶及垃圾车清洁卫生、无异味。

（3.7）路面、草坪、门前三包区域干净整洁，无杂物，建筑物无乱贴乱画现象。

（4）杂物垃圾及时清理。

（5）、地下车库及停车场日常保洁

（5.1）标识牌、隔离栏、反光膜：每天擦拭1次，保持标识字迹清晰干净。

（5.2）地面：每天清扫1次，每周拖擦1次，每月用胶水管接通水源冲洗地面1次；经常巡视，目视地面无垃圾、污迹和杂物。

（5.3）清洁周围排水口和下水道，保证排水畅通。

3.2.3特殊说明：室内区域和室外环境保洁过程中产生的清洁消耗性材料费用由采购人承担（不包含清扫机、打蜡机、管道疏通机等清洁器械易耗配件）。

3.4绿化养护

3.4.1范围

监狱围墙范围内树木、绿地；楼内一、四、九层公共区域重大节日花卉摆放、养护。

3.4.2内容和标准：

（1）楼外树木、绿植、花卉、绿地定期浇灌、修剪及做好绿植安全过冬防护；对出现枯萎的树木绿植及时更换。

（2）一、四、九层公共区域重大节日摆放花卉绿植定期浇灌、修剪；对出现枯萎的花卉绿植及时更换。

3.4.3特殊说明：楼外枯萎树木绿植更换及楼内一、四、九层公共区域重大节日摆放花卉费用由中标人承担。

3.5“除四害”服务

3.5.1范围

院本部所有建筑物、构筑物内。

3.5.2内容和标准：

定期放置、喷洒药品，灭害器具；定期巡视易出现“四害”区域；做好“除四害”工作相关记录。

3.5.3特殊说明：“除四害”过程中需要的消耗性药品、器具费用由物业公司承担。

3.6停车场管理（含门卫）

3.6.1范围

院本部南、北两侧停车场。

3.6.2内容和标准：

统一着装，实行24小时轮流值班；负责指挥车辆行驶和停放；对停车场的停车状况及时掌握；对出入车辆按规定和程序放行。

3.7良乡分院、团河社区门诊部区域保洁

3.7.1范围

包括良乡分院、团河社区门诊部房屋内公共区域及办公室、医疗设备间、诊室、化验室。

3.7.2内容和标准：

与院本部楼内保洁内容标准一致。

3.7.3特殊说明：良乡分院、团河社区门诊部室内区域保洁过程中产生的清洁消耗性材料费用由采购人承担。

4.其他要求

4.1.本项目可以分包履行的具体内容是：电梯设备维保及年检、建筑物避雷检测、消防器材定期检查及药剂更换以及消防设备设施电器设备设施安全技术检测。

4.2. 电梯设备维保及年检分包最高限价为5.5万元。建筑物避雷检测最高限价为2万元。消防设备设施电器设备设施安全技术检测6万元。消防器材定期检查及药剂更换最高价1.2万元，上述分包承担主体供应商报价不得超过分包最高限价，否则做无效投标处理。

人员配置要求

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 岗位 | 人数 | 基本要求 |
| 项目经理 | 1 | 45周岁（含）以下, 具有大学本科及以上学历，具备人力资源管理师证书，熟悉物业管理相关法律法规，有较强沟通协调能力，有三年（含）以上的类似物业项目管理经验，责任心强。 |
| 经理助理 | 1 | 55周岁（含）以下，具有大学专科及以上学历证书，具有人力资源管理师证书，三年（含）以上物业项目经验，身体健康，责任心强，无不良嗜好，有较强沟通能力。 |
| 设备设施维修主管 | 1 | 具有高压电工作业证书和制冷与空调设备运行操作作业证书，三年（含）以上相关工作经验，身体健康，责任心强，能够独立完成小型修缮工作，无不良嗜好。 |
| 保洁主管 | 1 | 女性员工，年龄在45岁（含）以下，从事保洁三年（含）以上工作经验，身体健康，品德良好，执行力强，责任心强，工作积极主动。 |
| 楼宇安全主管 | 1 | 男性员工，45周岁（含）以下，具有大学专科及以上学历证书，身体健康，责任心强，熟悉楼宇设施运行状况，应变能力强，无不良嗜好 |
| 设备设施维修工 | 6 | 持有高压电工作业证书、特种设备-电梯电气安装维修T1证书、特种设备安全管理A证书、水暖工证、制冷与空调设备运行操作作业证书，身体健康，责任心强，能够协同完成小型修缮工作，无不良嗜好。 |
| 保洁员 | 17 | 男性员工年龄全部在50岁（含）以下，女性员工年龄全部在45岁（含）以下熟练掌握保洁专业技能，身体健康，品德良好，执行力强，责任心强，工作积极主动。 |
| 消防设施操作员 | 6 | 50周岁（含）以下，持有消防设施操作员证书或建（构）筑物消防员证书，二年（含）以上工作经验，身体健康，责任心强，无不良嗜好 |
| 楼宇安全管理员 | 8 | 男性员工，年龄全部在50岁（含）以下，身体健康，责任心强，熟悉公共设备设施运行状况，应变能力强，无不良嗜好。 |
| 绿化养护员 | 1 | 具有3年（含）以上园林养护管理工作经验，身体健康，认真负责，吃苦耐劳，工作积极。 |
| 合计 | 43 |  |

5. 验收标准

**设备设施维修服务标准及考核办法**

考核日期： 年 月 日

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | 考核内容 |  | 评分办法 |
| 基本要求 | 《报修单》 应填写准确，落实处置及时。 | 是□ 否□ | 未按要求填写扣-1分 |
| 设备维修工应按公司规定统一着装，佩戴胸卡，仪容仪表整洁端庄。特殊工种应持证上岗。维修人员作业时按劳动防护和安全技术要求，规范穿着，遵守操作规程。 | 是□ 否□ | 未按要求着装、持证扣-1分 |
| 安全作业要求：按照《设备维修工安全作业规范》执行。 | 是□ 否□ | 未按要求执行扣-1分  |
| 工程主管应每日检查《报修单》处置状况与维修服务质量，做好记录。项目经理应每周抽取10%的《报修单》进行检查。 | 是□ 否□ | 不按要求执行扣-2分 |
| 每月对物业房屋设备设施进行检查，将检查情况与设备设施存在问题，向甲方报告。 | 是□ 否□  | 未执行检查的扣-2分 |
| 一般维修8分钟内到达现场，紧急维修5分钟内到达现场。 | 是□ 否□ | 未在限时内到达扣-2分 |
| 到达现场后，维修工应主动向报修人问好，同时应出示《报修单》，在报修人引导下到达维修服务地点。 | 是□ 否□ | 未出示单据扣-1分 |
| 设备巡检要求 | 工程设备维修工严格按设备系统规定的时间、线路、巡检内容和要求进行巡视检查。 | 是□ 否□ | 未按要求巡检扣-2分 |
| 设备维修工巡检，与工程部应随时保持联系。 | 是□ 否□ | 未按要求扣-2分 |
| 每次巡检均应做好巡检情况和结果的记录。 | 是□ 否□ | 未按要求扣-2分  |
| 发现设备运行不稳定时应加强巡检和监控，并及时报告工程部经理 | 是□ 否□ | 未及时上报扣-2分； |
| 发现有不正常的噪音、压力、温度、振动、泄露等又不能迅速排除的，应立即报告工程部经理，并采取适当的防护措施，防止事故发生或扩大。 | 是□ 否□ |  未及时上报扣-2分； |
| 发现设备指示仪表（电流表、电压表、压力表、温度表等）有缺陷，发现设备运行状态指示灯有损坏，发现安全保护元件有变化，均应及时调整，或更换，确保设备在完好的状态下运行。 | 是□ 否□ | 未及时上报扣-3分；  |
| 发现设备、设施重大安全隐患，工程部经理应向项目经理报告，项目部及时上报公司总经理及甲方，并召集相关专业人员进行确认会诊，解决隐患。 | 是□ 否□ | 未及时上报扣-3分； |
| 工程部经理每天以对设备外观、机房清洁、安全等状况进行巡查，发现问题及时整改。 | 是□ 否□ | 未及时上报扣-2分；  |
| 设备巡检人员于每月5日前将上一个月的巡检记录整理成册后交项目处存档。 | 是□ 否□ | 未及时上交扣-2分； |

备注：总分值（30分）；每季度甲方可随时抽查、评分；每次扣分达到8分（含）以下，甲方可要求乙方整改。达到12分以上，甲方可扣减当月服务费用的0.5‰作为处罚。

**部门： 负责人： 分值：**

**保洁服务标准及考核方法**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 考核内容 |  | 考核方法 |
| 1 | 着装整齐，语言文明，手势规范，精神饱满 |  是□否□ | 未达要求扣-1分 |
| 2 | 工作或值班期间认真负责，不做与工作无关的事情 | 是□否□ | 未达要求扣-2分 |
| 3 | 熟记医院的有关规章制度； | 是□否□ | 未达要求扣-2分 |
| 4 | 熟悉责任区域内的环境状况和安全措施； | 是□否□ | 未达要求扣-2分 |
| 5 | 在工作期间巡逻、检查时，必须按规定穿着统一的保安服装、戴胸卡。制服要保持整齐、挺直、干净；胸卡别在左胸前； | 是□否□ | 未达要求扣-2分 |
| 6 | 注意仪容风纪，严禁制服、便服混穿 | 是□否□ | 未达要求扣-1分 |
| 7 | 工作期间定时在责任区域内巡查，检查设施设备安全运行状况，对于巡查中发现的问题立即上报。 | 是□否□ | 未达要求扣-2分 |
| 8 | 定期接受培训考核，认真参加各项演练 | 是□否□ | 未达要求扣-3分 |
| 9 | 严禁在工作期间吸烟、饮酒、与他人闲聊；严禁酒后上岗。 | 是□否□ | 未达要求扣-5分 |
| 10 | 中控室值班人员需持证上岗，并将其复印件防止明显位置。 | 是□否□ | 未达要求扣-2分 |
| 11 | 每天交接班以前，应对责任区域内设施设备运行情况进行交底 | 是□否□ | 未达要求扣-2分 |
| 12 | 上岗时必须佩戴本人胸牌，不在岗和其他无关人员不得无故进入中控室 | 是□否□ | 未达要求扣-3分 |
| 13 | 必须密切注意消防控制器的工作情况，如有报警立即向项目部报告，并做好相应记录 | 是□否□ | 未达要求扣-1分 |
| 14 | 认真填写每天交接班记录，做好交接工作 | 是□否□ | 未达要求扣-1分 |
| 15 |  疫情防控其间，严格落实个人防控措施。协助监狱做好大门进出人员体温监测、物品消毒等工作。 | 是□否□ | 未达要求扣-1分 |

不符合单项要求的每项扣-1分

备注：总分值（60分）；每季度甲方可随时抽查、评分；每次扣分达到20分（含）以下，甲方可要求乙方整改。达到20分以上，甲方可扣减当月服务费用的0.5‰作为处罚。

**部门： 负责人： 分值：**

**运行安全管理员及消防中控室人员考核内容及方法**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 考核内容 |  | 考核方法 |
| 1 | 着装整齐，语言文明，手势规范，精神饱满 |  是□否□ | 未达要求扣-1分 |
| 2 | 工作或值班期间认真负责，不做与工作无关的事情 | 是□否□ | 未达要求扣-2分 |
| 3 | 熟记医院的有关规章制度； | 是□否□ | 未达要求扣-2分 |
| 4 | 熟悉责任区域内的环境状况和安全措施； | 是□否□ | 未达要求扣-2分 |
| 5 | 在工作期间巡逻、检查时，必须按规定穿着统一的保安服装、戴胸卡。制服要保持整齐、挺直、干净；胸卡别在左胸前； | 是□否□ | 未达要求扣-2分 |
| 6 | 注意仪容风纪，严禁制服、便服混穿 | 是□否□ | 未达要求扣-1分 |
| 7 | 工作期间定时在责任区域内巡查，检查设施设备安全运行状况，对于巡查中发现的问题立即上报。 | 是□否□ | 未达要求扣-2分 |
| 8 | 定期接受培训考核，认真参加各项演练 | 是□否□ | 未达要求扣-3分 |
| 9 | 严禁在工作期间吸烟、饮酒、与他人闲聊；严禁酒后上岗。 | 是□否□ | 未达要求扣-5分 |
| 10 | 中控室值班人员需持证上岗，并将其复印件防止明显位置。 | 是□否□ | 未达要求扣-2分 |
| 11 | 每天交接班以前，应对责任区域内设施设备运行情况进行交底 | 是□否□ | 未达要求扣-2分 |
| 12 | 上岗时必须佩戴本人胸牌，不在岗和其他无关人员不得无故进入中控室 | 是□否□ | 未达要求扣-3分 |
| 13 | 必须密切注意消防控制器的工作情况，如有报警立即向项目部报告，并做好相应记录 | 是□否□ | 未达要求扣-1分 |
| 14 | 认真填写每天交接班记录，做好交接工作 | 是□否□ | 未达要求扣-1分 |
| 15 | 疫情防控其间，严格落实个人防控措施。协助监狱做好大门进出人员体温监测、物品消毒等工作。 | 是□否□ | 未达要求扣-1分 |

备注：总分值（30分）；每季度甲方可随时抽查、评分；每次扣分达到8分（含）以下，甲方可要求乙方整改。达到12分以上，甲方可扣减当月服务费用的0.5‰作为处罚。

**部门： 负责人： 分值：**

4.其他要求

**投标人**应具有承接本项目的能力和相关经验，并有成功案例。