**第五章 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（核心产品）** |
| 1 | 北京市天堂河教育矫治所2025年至2026年物业管理服务项目 | 1 | 项 |  |

2.项目背景

北京市天堂河教育矫治所位于北京市大兴区西庄路9号，需要中标人为我单位提供保洁、绿化、垃圾清运（除厨余垃圾）（分包金额4万元）、配电维修、设施维修服务等。

1. **商务要求**

1. 交付（实施）的时间（期限）和地点（范围）

服务期限：本合同期限为壹年：自2025年9月23日起至2026年9月22日止。服务地点：北京市天堂河教育矫治所位于北京市大兴区西庄路9号办公区及外围公共区域。

2. 付款条件（进度和方式）

如中标人的物业管理服务符合采购人要求，采购人按每三个月支付，物业管理服务费应于第三个月服务结束后且中标人提供增值税普通发票十五个工作日内支付。以银行转账、汇款等方式支付。

1. **技术参数要求**

1.服务基本要求

1、中标人须遵守国家法律法规，遵守《北京市天堂河教育矫治所物业管理服务项目服务标准》，服从北京市天堂河教育矫治所统一管理，接受采购人对工作质量、工作效果等方面的监督、检查和考核；中标人需要根据项目内容制定日常管理制度，涉及人员管理、安全、考勤、保密管理等方面。

2、物业管理服务工作由中标人负责，除垃圾清运外，其余工作不得外包、分包、转让。

3、中标人自主经营、自负盈亏，所有管理人员、工作人员由中标人自行招聘和管理，食宿、各项待遇均由中标人自行安排,采购人不提供食宿场所；工作人员体检、伤残疾病等费用均由中标人自理。

4、采购人无偿为中标人提供物业服务办公场所（不超过20平方米）。

5、中标人负责垃圾分类、归集、清运（厨余垃圾不需要清运）。

6、中标人须遵守采购人的工作要求。

7、中标人加强对聘用人员的管理教育，严格遵守采购人内部安全管理制度，不得带领无关人员进入物业项目区域，严禁留宿他人，严禁工作期间饮酒以及酒后上岗。

8、中标人或中标人分包第三方负责的垃圾清运工作必须具备主管部门颁发的行政许可。

9、中标人根据项目特点需制定本项目落实ESG理念工作措施。措施需要完整合理、内容详细，专门针对本项目，符合采购需求和实际情况。

10、人员配置（不少于22人）

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 岗位 | 最低配备人数 | 备注 |
| 1 | 保洁领班 | 1 | 负责与采购人就保洁工作对接及所属人员管理，并参与保洁工作。管理工作经验至少3年。 |
| 2 | 保洁员 | 9 | 负责明确部位的保洁等工作。其中一人需具备洗衣、熨烫、收集与发放能力；一人负责会议室保洁，因工作强度高，年龄需21-35岁，具有3年及以上类似工作经验。2026年4月及9月共计2次玻璃清洁及全年1次窗帘清洗。 |
| 3 | 绿化领班 | 1 | 负责与采购人就绿化工作对接及所属人员管理，并参与绿化工作。管理工作经验至少3年。 |
| 4 | 绿化工 | 5 | 负责明确部位的绿化养护、道路清扫、除虫等工作。 |
| 5 | 电工 | 3 | 持特种作业操作证（高压电工作业）上岗，负责全所配电维修工作，同时需要按照采购人要求夜间值班，年龄30-60岁，具有5年及以上类似工作经验。 |
| 6 | 维修工 | 3 | 负责全所设施维修工作，同时需要按照采购人要求夜间值班，年龄30-60岁，具有5年及以上类似工作经验。 |
| 7 | 合计 | 22 |  |

2.服务内容

1、保洁服务

至少9名保洁提供办公区及外围公共区域保洁服务。保洁面积约6586平方米，其中:办公楼公共区域面积为3172平方米（包括：大厅、走廊、卫生间、楼梯、电梯轿厢、会议室、公共区域玻璃等）；备勤楼公共区域面积为1203平方米（包括：大厅、走廊、卫生间、公共区域玻璃、功能室等）；大礼堂面积为647平方米；老干部活动站公共区域面积为1564平方米（包括：大厅、楼梯、卫生间、公共区域玻璃、老干部娱乐室等）；办公区室外宣传橱窗等宣传设施；2026年4月及9月共计2次全所室外玻璃及全年1次窗帘清洗；公共区域全年灭虫、蚊、蝇工作。上述各项保洁、清洗所需工具、保洁用品及公共区域日常用品均由中标人自行承担。

2、绿化服务

至少6名绿化工提供路面清扫、植被养护等服务。办公区及所区外巡逻道绿化面积约40832.04平方米，礼堂周边绿化面积约4703平方米，电管所面积约4026平方米。办公区域、住区、电管所、礼堂周边树木1660棵（树木养护、除虫），办公区域路面面积约19988.4平方米。中标人自己承担绿化所需车辆、工具及材料，采购人仅提供绿化供水井、水井供水设备电源及电费。

3、垃圾清运服务

负责收集、清运、消纳所办公区、住区、电管所、礼堂周边的生活垃圾、残枝落叶、有害物、可回收物等垃圾。每周至少清运两次，确保采购人无过多垃圾堆放,收集、清运的车辆及垃圾消纳工作由中标人负责。

4、配电维修

至少3名持证的电工负责所办公区、强戒住区、外围的配电设施维修，参与值班。

5、设施维修

至少3名维修工负责所办公区、强戒住区、外围的设施维修，参与值班。

6、洗衣房保洁

至少1名洗衣房保洁负责洗衣房、熨烫间、晾衣间保洁工作，同时承担全所民警职工的警服和工装收集、清洗、晾晒、熨烫、叠放、发放工作，我所提供清洗和熨烫设备所需水电，服务方自己承担墩布、抹布、洗衣液、衣架等保洁及洗衣服务所需材料。

3.服务验收标准

（一）保洁

1、随时听从采购人有关管理人员的安排，认真及时完成合同约定的作业内容。

2、严格遵守采购人的各项规章制度，爱护采购人的各种设施，如发现问题及隐患，及时通知采购人。

3、在保洁作业中，加强管理，确保安全生产，严格要求工作人员，做好各项防护措施，如在清洁施工作业中给双方或者第三方造成任何财产损害或者人身伤亡事故的，由中标人承担全部赔偿责任，采购人不承担任何责任，如给采购人造成损失的，中标人应当承担采购人的全部损失。

4、工作人员在日常工作中，做到配卡上岗，仪表庄重，着装统一。

5、清洁作业应遵循采购人规定的时间要求，如有变动双方协商解决。

6、有义务征求采购人的意见，不断总结经验，提高工作质量和服务水平。

7、礼堂每月打扫两次；侯访室每周打扫1次，同时在遇有探访的前一日和当日进行打扫；其余区域每日打扫1次。如遇有会议或活动，听从采购人的安排，确保卫生清洁。

8、遇有因不可抗力原因采购人执行办公区封闭、重大安保等特殊情况，确保按照采购人要求及时安排充足人员开展封闭期间保洁工作。

（二）绿化养护

1、有一支懂技术，能完成工作任务的专业绿化队伍，每天保证至少一名专业技术人员在场，并将岗位规范、操作规程、管理制度及工作人员的名单交采购人审批备案。

2、根据季节、气候、土壤、植物的生长习性和生长阶段及养护场地的具体情况，合理安排、开展树木及植物的修剪、养护及病虫害的防治工作，并根据采购人要求及时做好养护区域的局部调整，提升绿化美化的观赏性。

3、负责区域内各类植物养护及日常巡视检查，如发现各类苗木、设施有被损、被盗等情况时，应及时进行补缺、维修、恢复等处理措施。

4、开展养护工作时，严格遵守政府和有关主管部门对噪音污染、环境保护和安全生产等的管理规定。

5、养护期间，做好养护范围内的地下管线和现有建筑物、构筑物的保护工作。

6、接受采购人的管理、监督、检查和考核，对采购人发出的整改通知，应及时按采购人的要求进行整改。中标人无正当理由拒绝整改时，采购人可以另行委托他人予以整改，所发生的费用由中标人承担。

7、负责养护工作人员的劳动保护和人身安全，如在维护过程中，给双方或者第三方造成任何财产损害或者人身伤亡事故的，由中标人承担全部赔偿责任，采购人不承担任何责任，如给采购人造成损失的，中标人应当承担采购人的全部损失。中标人工作人员在采购人处工作期间，如发生任何人身伤害或安全事故，非因采购人造成的，由中标人承担全部法律责任。

8、绿化养护产生的垃圾需及时清理，如遇特殊情况，及时与采购人沟通。产生的垃圾需要做好防腐及防火措施。

9、如遇降雪、大面积落叶等特殊情况，中标人原有绿化人员数量无法满足及时清扫要求时，中标人必须按照采购人提出的时间及需增加人数的要求，及时补充人员，确保路面清洁。

10、遇有因不可抗力原因采购人执行办公区封闭、重大安保等特殊情况，确保按照采购人要求及时安排充足人员开展封闭期间绿化工作。

（三）垃圾清运

1、负责办公区、住区、电管所、礼堂周边产生的垃圾的收集、清运、消纳。

2、负责我所垃圾堆放处环境卫生，同时确保消杀到位，待用于收集垃圾的分类垃圾桶（除厨余垃圾绿桶外）满前，及时安排人员和车辆按时进行清理消纳作业。

3、在清运垃圾时，负责场地的清理，做到车走场清，确保地面清洁。

4、在清运垃圾过程中，落实封闭措施，避免垃圾沿路遗撒。

5、工作人员的行为必须符合法律和相关部门规定，如有违反，中标人应受到政府相关部门的处罚，相关责任由中标人自行承担和解决。

6、在垃圾回收清运、消纳过程中，需要严格执行国家垃圾分类相关政策，如有违反，相关责任由中标人自行承担和解决。

7、随时听从采购人管理人员的安排，及时完成垃圾清运。

（四）配电维修

1、及时完成所办公区、强戒住区、外围的配电设施维修，参与值班。

2、按照采购人要求完成临时性工作。

（五）设施维修

1、及时完成所办公区、强戒住区、外围的设施维修，参与值班。

2、按照采购人要求完成临时性工作。

（六）洗衣房保洁

1、负责洗衣房、熨烫间、晾衣间保洁工作，同时承担全所民警职工的警服和工装收集、清洗、晾晒、熨烫、叠放、发放工作。

2、按照采购人要求完成临时性工作。