**采购需求**

1. **采购清单**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **服务名称** | **数量** | **单位** | **备注** |
| 1 | 北京市第四社会福利院2025-2026年度物业服务项目 | 1 | 项 |  |

1. **项目基本情况**

北京市第四社会福利院位于海淀区清河三街52号，占地面积约1.8万平方米，建筑面积约1.6万平方米，为确保业务正常开展，拟聘请专业服务机构对院内水电管路、环境绿化进行全过程服务，主要工作内容包括：日常水电巡查维修、电水暖工24小时值班、绿化种植养护、电梯司机服务、洗衣房洗涤被服收发等。

1. **物业管理服务内容**

本项目服务范围为我院管辖内房屋及附属设施，服务面积约1.6万平方米，占地面积约1.8万平方米,主要建筑包括后平房、养老1、2、3号楼、药库、血透室、老年娱乐中心楼、综合办公楼、医疗楼、急诊楼、发热门诊及检验楼等；我院绿化种植养护面积约3000平方米，劳动节、国庆节、春节等重要时期，需在院内指定位置（娱乐中心楼1-3层大厅和门诊大厅等）摆放绿植；4台电梯司机服务及洗衣房洗涤收发工作。具体如下：

**1.供水、供电、供暖、综合维修及值班服务**：

院内800KVA箱变巡查，楼内配电室的配电柜（箱）现有供电线路、灯具、开关、插座、电表、空开、漏电保护器等所有供电设备的维修更换，发电机供电巡查。

弱电维修：院内内线电话系统维护、辅助信息科网线的铺设。

供水维修：楼内供水管线、水笼头、阀门、用水器具、生活热水管线等楼内供水设施，含计量表的维修更换。

供暖维修：建筑物内供暖管线、放气阀、阀门、暖气片等。

排水维修：建筑物内坐便器、蹲坑、手盆、地漏等设施的维保疏通。

土建维修：建筑物内的屋面、内外墙砖、面层、窗台以及地面的零星修补（1平方米以下），屋顶的小面积防水；各种门窗的检修、拆换小五金、换窗纱，房屋内的桌、椅、锁具、储物柜等进行日常维修加固。

医院供氧：医疗楼氧气房汇流排间、血透室氧气管线供氧巡查，及时更换氧气瓶，保证医疗供氧。

供应室维修：供应室蒸汽管线巡查，更换阀门、安全阀、压力表等供气设施。

以上若超出中标人服务能力之外的，采购人作专项处理。日常维修服务中材料由采购人购买并承担费用，中标人负责人工。以上服务所需常用工具由中标人无偿提供。

**2.绿化养护服务**

采购人管辖绿化项目，面积约3000平方米，有乔木、草坪、绿篱植物、花灌木、花卉等。在劳动节、国庆节、春节等重要时期在院内指定位置娱乐中心及门诊楼摆放绿植。

养护职责 ：承包养护期限内，中标人应按照园林绿化养护操作规程及园林绿化养护质量标准，合理组织，精心养护，保质保量完成养护管理任务，达到一级养护标准。

绿化养护主要内容:

1）土壤管理。通过多种综合措施来提高土壤肥力，改善土壤结构和理化性质，以保证绿化植物生长所需水分、养分等有效供给，并防止水土流失，增强绿化景观的艺术效果。

2）水分管理。水是植物的生命之源，也是植物体的基本组成部分。植物水分代谢一旦失衡，就会打乱植物体的生理活动，严重时会使植物体死亡。因此，必须依据具体情况，灵活掌握，做好对植物的浇水养护工作。

3）施肥管理。植物在一个地方有时生长很长时间，主要靠根系从土壤中吸收水分与无机养料，以供正常生长需要。由于植物根系所能伸及范围内，土壤中所含的营养元素（氮、磷、钾以及一些微量元素）是有限的。因此，需不断地给予养分，提高土壤肥力，以满足植物生长的需要，必须及时进行人工补充养分或提高肥力，以满足植物生长需要。

4）除草管理。除草是为了防止杂草与绿地的树木花草争夺养分，影响树木花草的生长。草坪、花卉除草，要除早除小，一般生长期内中耕松土2次，除草3-4次。乔灌木除草，一般20-30天可除草结合松土1次，采取物理机械和化学药物的办法（选择无公害的除草剂）。

5）整形修剪管理。修剪是指对植物的茎、叶、花、果、芽等进行剪截，整形是对植物施以的一种措施（用剪锯、捆扎等手段）使之形成人们所需要的树体结构状态，整形修剪一年两次，4-10月和12月至翌年2月。

6）病虫害防治管理。绿化植物的病虫害防治是很重要的，防治的方法较多，从栽培技术到物理、生物防治和化学药剂等手段，有效防治绿化植物的病虫害，使花草树木生长茂盛。

7）防寒越冬管理。植物的抗寒力与外界条件的关系是相当复杂的，任何外界因素对植物影响都很大，必须采取合理的措施，如采取：封冻水、秋末修剪、根茎培土、涂白喷白、包草、春灌、防风架等，让植物顺利越冬。

**3.洗衣收发服务**

按规定时间到六区、急诊、中医、理疗、心电图、120急救站等门诊科室收取医护工作服、床单、被罩等物品以及到全院各科收取职工工作服，分拣打包统计数量并做好登记汇总，联系洗涤公司取走进行清洗，发现洗涤不合格的及时退回返洗；对洗涤工作室、工作台和车辆、器具等进行消毒并对洗涤物进行缝补；将各科室洗涤后物品分类，发放到各科室。

**4.电梯司机服务**

电梯车厢及各楼层按钮每天的擦拭、消毒；积极为乘坐电梯人员服好务； 严格把好安全关，防止失控造成危险，遇有电梯困人故障，要对乘梯人员作出解释说明，并设法采取自救或呼救，事后及时报采购人和电梯公司维修保养。

1. **工作时间及要求**

本次物业管理服务团队需最少配置以下人员：项目主管（经理）1人、领班1人、电工5人、水暖工4人、综合维修工1人，绿化工1人，电梯司机 2人，洗衣收发工2人（至少2人持有有限空间作业证）。

1.工作时间：

中标人所有服务人员保证全年工作日每天八小时（上午7:30-11：30，下午13:00-17:00）全时值守；电工、水暖工每天夜间、双休日及法定节假日要保证5人以上在岗值守（主管或领班必须保证有1人在岗）。综合维修工、绿化工、洗衣收发工、电梯司机双休日、法定节假日根据采购人业务需要安排工作人员值班。

2.人员、服务要求：

（1）人员要求

①聘用的服务人员要身体健康，无残疾，无传染病史，定期体检，勤劳肯干、服从管理；男性年龄最宜为35-60岁之间，女性年龄最宜为35-50岁之间，初中以上文化程度，无犯罪记录。

②要热爱本职工作，能够胜任长期白班及夜间值班工作，无条件服从采购人工作安排；有强烈的工作责任心，能够完成采购人交办的临时性工作；严格遵守规章制度，不得无故离岗、串岗，爱护设备、物资。

③服务人员必须持本人有效证件，其中电工、水暖工及电梯司机必须经过有关部门的培训，并持有专业岗位证书，有一定实践经验，能独立娴熟工作。

④项目主管（领班）需任职同类项目管理5年以上，熟知物业管理流程和物业管理专业知识；具备强烈的责任心和优秀的团队领导能力、管理能力、部门协调能力、工作执行力、应急处理能力，能够承受较大工作压力，熟悉相关物业法规，业务素质和市场意识强，谨慎敏锐，品行优良。

⑤配电人员具有5年以上物业管理供、配电工作经验；持高压电工证；熟悉高低压配电设备程序，巡回检查和维护保养。具备较高的维修电工专业知识，了解变、配电设施的管理。

⑥维修人员接受过国家有关部门专业培训，从事水暖、维修工作3年以上；熟悉工程维修、设备维保、操作及应急处理；水电路改造及安全操作规程。

⑦绿化服务人员，从事绿化养护服务2年及以上。

⑧洗衣收发人员：从事洗涤服务2年及以上，熟悉洗衣洗涤行业相关流程，品行优良。

（2）服务要求

①电工、水暖工、维修工、绿化工按照规定进行巡查，发现问题及时解决，处置过程中操作要规范，符合各工种操作要求，并做好记录，较重要情况要及时向采购人报告。

②电工、水暖工故障处理应在发现故障起2小时内排除故障，如果遇到需要更换配件的情况，需在2天内完成更换和调试工作，并确保故障设备恢复正常运行。

③电梯司机每日提前10分钟到岗，做好电梯车厢及各层按钮的擦拭和消毒工作。因故不能上班的，须提前24小时请假，因紧急情况（突发事件）不能准时接班的，应在交接班前2小时向采购人讲明情况，以便安排替班。

④在电梯运行中发现异声、异味、乘感、照明及内选指示灯运行不正常时，采取有效处置措施，避免发生意外，并及时通知采购人进行维修保养。

⑤洗衣收发工严格按照采购人要求进行工作，按时完成各项工作任务。任务中，严格执行采购人的各项规章制度和操作规程，防止发生事故；严格执行采购人规定的被服收发消毒、隔离制度，防止交叉污染；严格被服的收交手续，防止错、漏和丢失，并做好修旧利废、回收敷料工作；认真填写工作记录,及时汇报工作。

1. **双方的权利、义务**

（一）采购人权利、义务

1.采购人有权要求中标人按合同约定提供服务；对中标人违反法规、规章以及违反本合同约定的行为，采购人有权提请采购人所在地法院处理。

2.监督中标人严格按照本合同履行义务，对中标人提供的服务有检查、督促、建议、奖罚的权利。

3.对中标人根据合同和有关规章制度提供的服务给予必要配合；为维修及绿化养护工作中所需水、电等提供必需条件。

4.按本合同约定的付款方式和时间向中标人支付项目服务费。

5.协助中标人做好项目管理工作；向中标人提供必要的管理办公用房及值班人员的住所共计两间。

6.为中标人提供物业服务中所需的维修配件和材料。

7.法律、法规规定的其他权利义务。

（二）中标人权利、义务

1.根据有关法律、法规及本合同的约定制订管理制度，并依据制度加强管理。

2.根据本合同约定和采购人授权，以及有关法律、法规关于项目管理服务的规定，在本合同所在的区域为采购人提供项目服务，服务工作时间、要求和范围详见合同附件。

3.有权就本合同项目区域内且与从事项目管理服务有关的行为向采购人及物业使用人提出合理配合要求。

4.依据本合同约定向采购人收取项目服务费。

5.对采购人进行各项服务检查、测评中发现的问题及时进行整改，与采购人管理人员及时沟通，解决矛盾，不断提高服务质量。

6.严格按照法律、法规和采购人要求聘用、指派各类岗位服务人员，确保本合同存续期间内为在采购人服务的人员依法缴纳社会保险并按时足额支付工资，因未履行本条款约定义务产生的法律责任由中标人自行承担。

7.加强人员管理，遵守法律、法规和采购人制定的各项规章制度，服从采购人的管理，积极配合采购人做好各级各类检查和群众监督，维护采购人良好形象。

8.必须重视安全生产，并负责所有服务人员必要的岗位安全操作规程和安全操作技能的教育和培训，监督服务人员严格按规章流程操作，确保全年不出安全责任事故。聘用的各类岗位服务人员在合同存续期间的安全责任，包括工作中和工作以外，任何意外和非意外，含工伤等一切人身及财产安全，或者履行合同义务过程中给采购人及第三方造成的人身及财产损失的，均由中标人承担一切责任，采购人不承担任何责任。

9.承诺采取措施以尽可能为采购人节约水、电及维修费用，爱护采购人财产和设施设备，最大限度维护采购人合法权益。

10.负责树木种植、移植，景观、鱼池的美化等方面管理服务相关工作。

11.保障服务人员的相对稳定，未经采购人同意，不得擅自更换项目主要成员。

12.中标人（含人员）应对合同签订和履行期间获悉不为公众知悉的信息严格保密，不得泄露给他人，不得用于本合同外的其他目的。保密义务持续有效，不因本合同变更、终止或解除而失效。

13.未经采购人事先书面同意，不得将服务内容转包、分包或转委托，不得将合同权利义务转让他人。

1. **服务工作要求**

投标人对该项目所涉及的各项服务，要有详实的服务方案：内容包括：人员情况、管理制度、工作计划、日常巡检情况、问题解决整改、突发应急事件的处理、人员考核情况及物业管理服务档案资料管理等。

（一）所有物业人员上岗要着装整齐、佩戴中标人公司胸牌。并对物业管理服务的部位进行分门别类的登记、统计。

（二）对采购人进行各项服务检查、测评中发现的问题及时进行整改，与采购人管理人员及时沟通，解决矛盾，不断提高服务质量。

（三）严格按照法律、法规和采购人要求聘用、指派各类岗位服务人员，确保本合同存续期间内为在采购人单位服务的人员依法缴纳社会保险并按时足额支付工资，因未履行本条款约定义务产生的法律责任由报价人自行承担。

（四）加强人员管理，遵守法律、法规和采购人制定的各项规章制度，服从采购人的管理，积极配合采购人做好各级各类检查和群众监督，维护采购人良好形象。

（五）承诺采取措施以尽可能为采购人节约水、电及维修费用，爱护采购人财产和设施设备，最大限度维护采购人合法权益。

（六）负责树木种植、移植，景观、鱼池的美化等方面管理服务相关工作。

1. **服务期限和地点**

服务期限：2025年11月1日至2026年10月31日。

服务地点：北京市第四社会福利院（北京市海淀区清河三街52号）。

1. **付款方式**

1.本合同的付款条件为：本合同采取分期支付的方式，共分为四期支付，第一期自本合同生效，采购人履行完财务审批程序后，即合同签订后向中标人支付合同总金额15%费用，第二期自2026年预算批复，采购人履行完财务审批程序后，向中标人支付合同总金额55%费用，第三期在2026年6月底前，采购人支付中标人合同总金额20%费用，第四期在采购人完成对中标人全年服务的验收，中标人服务年度检查测评满意度达到良好以上后，采购人支付中标人合同总金额10%费用。

2.采购人每次付款的同时，中标人应向采购人出具等额的税务发票。

3.因本项目为财政性资金项目，如因财政预算拨款延迟导致采购人延期付款不构成违约。

九、政策性采购需求

物业服务人员在日常工作及巡视巡查过程中，应落实《北京市公共场所室内温度控制导则（试行）》（京发改〔2022〕1673号）、《北京市党政机关、国有企事业单位办公建筑外观照明强化节能导则(试行)》(京发改〔2022〕88号）规定。