# 招标项目服务、商务及其他要求

## 项目简介

1.物业基本情况

（1）物业服务区域：办公楼（2栋），试验大厅（2个），停车棚（2个）、停车场、公共绿地、屋顶花园及院内公共场地。

（2）项目地点：西南交通大学九里校区。

（3）办公区基本建筑数据：院内占地面积：26529.62平方米；其中院内建筑面积：20598.62平方米，院内公共空地4956平方米，屋顶花园975平方米。

## 具体服务内容、要求、双方承担内容等。

**（1）★保洁服务项目**

①服务内容

A．楼内保洁（建筑面积20598.62平米，室内保洁面积20598.62平米）：楼梯、大厅、走廊、电梯间、开水间、卫生间、会议室及公共区域及门窗玻璃部分，公共活动场所的墙面、地面、天棚、卫生洁具等所有公共部位。

B．楼外保洁（室外保洁面积5931平米）：天台、大院道路、停车场的日常清洁养护，垃圾、废弃物的清理、收集、清运以及雨水口、排污系统（化粪池、隔油池及管道等）、积水积雪的及时清理等。

②服务要求

玻璃：光亮、无水渍；墙面：无蜘蛛网、目视干净无污尘；瓷砖墙面：瓷砖干净光亮、无灰尘；天棚、停车棚：2次/月顶棚清洗，干净无污尘；地面：干净光亮无杂物；卫生器具：干净、无味、无黄渍；卫生间喷香：定期更换喷香剂；天台：干净无杂物，雨水管畅通；楼梯与上述保洁标准相同，无卫生死角；电梯间：轿厢内外洁净、光亮、无尘土、无杂物；院内道路、停车场：干净、整洁，无积水、积雪、尘土、树叶、烟头、纸屑、杂物、废弃物等；化粪池：2次/年清掏及时，不得外溢。

③投标方承担内容

投标方提供卫生间用的洗手液、卫生纸和香皂（洗手液、卫生纸和香皂由中标人采购，中标人在采购前由招标方对所购产品确认后方可购买，上述三类产品所有投标人按13000元/年计算，费用包含在本项目的投标报价中）等耗材，投标方提供卫生间保洁服务过程中需要的工具和耗材。

④保洁服务单位的责任和义务

A．应配备高素质的、符合项目要求的保洁人员和安全环保的清洁工具、运输工具及药剂，确保保洁区域的保洁质量。

B．自行负责所属员工的管理工作和员工在保洁过程中发生意外伤害的全部责任。

C．负有保密责任，员工未经甲方领导同意，不得擅自进入甲方任何办公室。未经甲方允许，不得以甲方任何名义、任何资料对外进行宣传。

D．对自己派出的员工的行为负责，如遇甲方要求更换不称职或违反甲方规定的员工，应无条件予以更换。

**（2）★综合服务维修项目**

①服务内容及要求

A．房屋日常维修：办公楼（区）房屋地面、墙台面及吊顶、门窗、楼梯、通风道等的日常维修保养。确保办公楼（区）房屋的完好等级和正常使用，及时完成各项零星维修任务，零维修合格率100％，一般维修任务不超过24小时。

B．给排水设备运行维护：办公楼（区）室内外给排水系统的设备、设施，如水泵、水箱、气压给水装置、水处理设备、管道、管件、阀门、水嘴、卫生洁具、排水管、透气管、水封设备、室外排水管及附属构筑物等的日常维修保养。加强日常检查巡视，保证给排水系统正常运行使用；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，对供水系统管道、水泵、水箱、阀门等进行日常维护和定期检修，定期对水泵房及机电设备进行检查、保养、维修、清洁；定期对排水管道进行清理、养护，保证室内外排水系统通畅；及时发现并解决故障，零维修合格率100％，故障排除不过夜；帮助做好节约用水工作。

C．供电设备管理维护：办公楼（区）供电系统的高低压电气设备、电线电缆、电气照明装置等设备的运行值班、日常维修保养等。对供电范围内的高低压电气设备，进行定期巡视、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；建立严格的电器维修制度，电工必须持证上岗；加强日常维护、检修，零维修合格率100％，所有照明灯具、线路、开关、避雷设施始终处于完好状态，确保用电安全。

②双方承担内容

招标方提供更换的主要配件，投标方提供服务过程中需要的工具。

**（3）★安保服务项目**

①服务内容

A．维护机关院内车辆停放秩序、车辆交通疏导、安全防范、消防工作。

B．协助甲方处理车辆相关突发事件。

C．门卫：需要负责设备、仪器、家具、人员、车辆等的进出登记。

D．院内巡逻（包括办公楼、试验大楼等）。

②工作要求

遵守岗位职责及相关要求：

A．模范遵守国家的法律、法规，做到依法执勤。

B．服从领导，听从指挥，令行禁止，遇事汇报。

C．廉洁奉公，坚持原则，是非分明，敢于同违法犯罪行为做斗争。

D．熟悉本岗位的职责、任务和工作程序，掌握机关大院保安工作的规律及特点。

E．熟悉院内的环境和消防器材的分布情况，熟练掌握各种消防设备和灭火器材的使用方法。

F．严格请、销假制度，按时交接班，严格履行职责，认真填写交接班记录。

G．上岗执勤时着装规范，仪表整洁，文明礼貌，态度热情，工作认真负责，按管理要求真正管理到位。

H．不准私自留宿他人过夜，亲友探视须临时住宿的，须报安全保卫部领导批准。

I．严禁参与各种形式的违法违纪活动，严禁泄露机关秘密。

**（4）★绿化美化项目**

①服务内容（绿地面积1523平米，屋顶绿化面积975平米）：负责院内及屋顶花园等园林绿地、树木养护。

②服务要求：草坪、花卉、地被植物和树木灌溉、施肥、浇水、修剪、病虫害防治、除草以及绿化垃圾的运输和消纳。工人工作需穿工作服，养护过程中要节约用水，修剪草坪或树木，安排在下班以后或公休日，不影响日常办公。

③双方承担内容

招标方提供更换的主要配件，投标方提供服务过程中需要的工具。

**（5）★设备维护项目**

①所有空调的清洗、除尘，2次/年；空调数量88台。

②办公设备（电脑、打印机、复印机、网络路由器、会议室视频音响系统等）的维护、调试及耗材更换等。主要设备如下：电脑70台、打印机20台、 复印机1台、网络路由器50台、会议室设备3套。

③双方承担内容

招标方提供更换的主要配件，投标方提供服务过程中需要的工具。

**（6）★其它服务**

①如机关有临时的重大活动中，应承担招标方布置的服务工作。

②制订突发事件的应对措施，完成招标方交办的临时性工作任务。

## ★物业服务在岗人数配备

物业公司保洁服务人员人数不少于8人，综合服务维修人员人数不少于2人，安保服务人数不少于4人，绿化服务人员人数不少于1人，总人数不少于15人，上述人员数量均为最低限，否则否决其投标。

（1）物业服务费中已包含服务人员的餐费补助，可在甲方职工餐厅用早餐、中餐，物业服务人员不得自行起火做饭。

（2）拟派驻本项目的负责人应当具有大学专科及以上学历，持有物业经理上岗证。如有管理智能办公楼、写字楼五年以上的工作经验者将优先考虑。

（3）要求物业人员统一服装上岗。

（4）项目负责人及入室保洁人员需签订保密协议。

（5）物业管理服务应达到的各项指标（最低要求）：

①杜绝火灾责任事故，杜绝刑事案件；

②环境卫生、清洁率达100％；

③停车场设备完好率98％；

④房屋完好率100％；

⑤设备完好率100％；

⑥零修、报修及时率100％，返修率≤1％；

⑦服务有效投诉≤1％，处理率100％；

⑧外来人员满意率98％；

⑨内部职工物业满意率98％。

## 商务要求

### ★服务时间

2016年7月至2019年6月，合同一年一签，经采购人年度考核合格方可续签。

### ★服务地点

西南交通大学九里校区

### ★报价要求

本项目最高限价为人民币68万元/年，投标人投标报价高于最高限价的则其投标文件将按无效投标文件处理。

### 付款方式

按月付款，寒暑假期间可顺延。

### ★其他要求

投标人承诺如若中标，提供本项目所需服务及货物在服务期内每年的合同价格固定不变。