**ZFCG-G2019063号许昌市投资总公司“许昌市科技馆青少年活动中心物业”服务项目采购需求**

一、采购需求

（一）本项目需实现的功能或者目标

许昌市科技馆位于许昌市规划的“城市中轴线”第二节点“科技之星”处，是我市标志性建筑物之一（占地83亩，总建筑面积72600平方米）。是许昌市科普教育和青少年活动的主要场所。其中包括保洁绿化服务、保安及停车管理服务、公用部位、公用设施设备的维修管理、地下停车场综合管理等方面。

（二）服务内容

1.1 投标人应满足人员配置要求：本次物业招标核定人员83人。具体如下：

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 岗位 | 人数 | 工作要求 |
| 项目负责人 | 1人 | 负责各项管理事务，监管服务人员严格落实各项管理制度和服务标准，做好与甲方的沟通、对接等工作。 |
| 资料员 | 1人 | 负责档案资料管理、分类、登记、归档、修改、签收、传递和销毁等工作。负责报纸分发、会议服务。 |
| 秩序维护主管 | 1人 | 负责秩序部品质及协调工作。 |
| 科技馆门岗 | 12人 | 负责门口公共秩序及物品出入。东西南北大门各1人，3班，共12人。 |
| 科技馆内巡逻岗 | 2人 | 日常巡逻、场馆内秩序维护。每班1人，2班。 |
| 青少年活动中心门岗 | 12人 | 负责门口公共秩序及物品出入。东西南北大门各1人，3班，共12人。 |
| 青少年活动中心巡逻岗 | 2人 | 日常巡逻、场馆内秩序维护。每班1人，2班。 |
| 地下车库出入口 | 6人 | 出入口车辆通行秩序及登记。每班2人，共三班。 |
| 地下车库巡逻岗 | 3人 | 地下车库秩序及制止乱停、乱放，负责有序整齐停车。每班1人，共3班。 |
| 消防监控室值班岗 | 12人 | 确保及时发现并准确处置火灾和故障报警，确保控制室内所有设施设备的良好运行状态及事件处理。两个监控室，每个监控室每班2人，共3班，12人。 |
| 保洁主管 | 1人 | 协助完成本部门员工的聘用、考勤、考核和评比工作，合理安排日常工作，及时落实保洁任务，以身作则。 |
| 科技馆保洁 | 9人 | 负责服务区域内的卫生保洁及垃圾清运工作。保证服务区域内的清洁及其设施的清洁，劝说制止人们破坏环境卫生的行为。一层3人，2层、3层及地下停车场各设2人。 |
| 青少年活动中心保洁 | 8人 | 负责服务区域内的卫生保洁及垃圾清运工作。保证服务区域内的清洁及其设施的清洁，劝说制止人们破坏环境卫生的行为。1层、2层、3层及停车场各设2人。 |
| 外围保洁 | 2人 | 外围地面、公共设施绿化带内的卫生。 |
| 绿化工 | 1人 | 绿化养护及管理 |
| 维修主管 | 1人 | 负责物业维修部的全面工作及维修品质管理，及时解决业主报修相关问题，与业主保持良好关系，反馈业主对物业服务的意见和建议。 |
| 配电房值班人员 | 6人 | 持证上岗，负责配电房的高低压中转操作，及设备巡检。每班负责值班和巡检各1人，24小时值班3班。 |
| 日常维修巡检人员 | 2人 | 设施设备日常巡检，维修.每馆分别设置1人。两馆各设1人。 |
| 中央空调系统值班及巡检人员 | 1人 | 负责中央空调的日常运行、巡检及养护。 |

1.2 人员基本要求

1.2.1岗位人员年龄：所有上岗岗位人员年龄均在50岁以下（保洁人员55岁以下）。

1.2.2各岗位人员均无犯罪记录。

1.2.3各岗位人员身体健康。

1.2.4工作时间统一着装，佩戴标志；服务热情主动、礼貌、细致。

1.2.5管理人员有较高的政治思想素养和业务水平。

1.2.6所派管理服务人员必须恪守职责，遵守招标人的各项规章制度，服从采购单位的管理。采购单位有权对管理服务人员进行具体的工作安排，并对工作进行监督检查，对不称职的管理服务人员采购单位有权要求调换。

1.2.7投标人须定期每三个月对管理服务人员进行岗位再培训。

1.2.8工作期间管理服务人员对于突发事件必须能够在第一时间进行现场处置。

1.3 技术要求

1.3.1公共区域

1）定人定岗，全天候对物业服务区域不间断保洁，做到地面清洁、光亮、无污迹。

2）走道保持干净，无垃圾。

3）垃圾桶按指定位置摆放，垃圾袋套在垃圾桶上；四周无散积垃圾，无异味。

4）走道设施、通风口，保持干净。

5） 场地的台阶及地面，做到无垃圾、无烟蒂、无纸屑，使人感到宽广、舒畅。

1.3.2水电维护

1）负责服务范围内水、电等维护工作，及时检查是否完好，始终保持正常状态，坚决杜绝事故发生。

2）高低压配电柜、电梯、消防管道等特殊、重大维修，中标单位须书面出具维修建议书。

3）要经常检查办公区域内的电灯是否正常，及时发现问题，及时处理。

4）秩序维护、消防监控室、设备维修及巡检等关键岗位中标单位应坚持值班制度，不得脱岗漏岗，随时处置突发事件。

1.3.3公厕

1）每天早班、中班必须全面清洁洗公厕、坐厕、面盆、托把池，地面应定期清洗，保持卫生间无积尘、杂物、污渍。

2）公厕内的垃圾桶、纸桶、当天清理，保持桶内无垃圾，桶外地面无垃圾。

3）便池樟脑丸须及时补充。

1.3.4垃圾清运要求

1）每天分上午下午对垃圾清理两遍。

2）每天正式开馆前垃圾必须清理完毕，如特殊情况时需调整清运时间的根据需要随时清理。

3）按照要求将垃圾分类清运到相应的垃圾中转站或存放点。严禁随处倾倒或随处存放垃圾。

4）清运车辆要封闭，严禁垃圾在运输过程中撒落造成二次污染。

5）定期对垃圾箱内外进行清洗。每周清洗两遍，如遇特殊情况时根据需要随时清洗。

1.3.5车辆管理

1）全天24小时值班。

2）对物业服务区域内各个进出口定人定岗，负责进出车辆的管控。对进出口周边车辆进行疏导，保证畅通。对一些存在安全隐患的现象及时发现及时制止并报告监控室。

1.3.6消防监控需求

1）消防控制室 24 小时值班，随时了解消防自动报警系统及附属设备、安全监控系统的运行情况。

2）消防、安全监控室人员要随时与安保巡逻人员、维修人员保持通讯畅通，建立联动机制，及时消除各类安全隐患。

1.3.7安保服务

安保服务是指为保证物业区域治安安全和正常工作秩序，对来人来访进行登记、查验，做好安全保卫和防火防盗工作，负责机关安全监控系统的值班、检查、检测的日常运行管理，并做好机动车和非机动车等车辆、道路及环境秩序的维护和管理等。

1）建立、健全和落实内部治安、消防管理规章制度，实行 24 小时安全管理，人防、机防相结合，监控、巡视、值班相配合，确保无漏岗、脱岗、睡岗等失职现象。

2）贯彻公安部门工作精神，落实各项安全保卫任务，并积极协助相关部门调查各种违法活动和侦破各类案件。

3）有针对性地提供突发事件的安全保卫服务，措施得力，制度健全、人员到位，编制切实可行的如“被盗”、“火灾”等突发事件的应急预案及措施，特别是要建立处理上访事件的应急方案。

4）负责保安人员的业务技能培训，定期组织考核，提高保安人员业务技能和自身素质。

5）做好各来人来访的通报、证件检验、登记等，并负责对携带的大宗物品进行检查。

6）物业区域日常巡逻，经常进行巡视检查，及时消除不安全隐患，保证安全。

7）做好对易燃易爆、放射、剧毒等危险品的安全管理工作。

8）经常开展消防安全检查和演练，消除不安全隐患，保证重点部位的安全。

9）负责公共秩序维护、道路交通安全、机动车和非机动车停放管理及车库管理等工作。

10）制定应急处理工作预案，提高处理自然灾害、意外事故的能力，并协助处理突发事件。

11）加强物业区域门岗交通、车辆管理，确保道路通畅，路面相关设施完整，交通标识规范完好，无乱停乱放和阻塞现象。

12）做好来访人员的登记及引导工作。

考核内容

|  |  |
| --- | --- |
| 劳动纪律 | 爱岗敬业，服从命令 |
| 岗位纪律 |
| 请消假制度 |
| 电话管理 |
| 环境卫生 、仪容仪表 |
| 携带危险品 |
| 工作态度 | 工作主动性及工作完成质量 |
| 工作职责及设备管理 | 设备操作技能及应急处置 |
| 设备管理 |
| 设施设备检查 |
| 保密制度 |
| 监控查看 |
| 交接班制度 |
| 非工作期间巡查 |
| 广场及周边情况监控 |
| 业务知识与工作技能 | 相关制度及知识 |
| 了解本单位情况及安全防范措施 |
| 安防系统的操作使用 |

（三）采购标的执行标准

（1）中标人选用的物业服务人员要有过硬的政治素质，所有人员必须经过政审合格后方能上岗，保证录用人员没有犯罪记录。对录用的上岗人员要保证定岗定位，人员花名册要报采购人以备日常检查。

（2）中标人物业服务员工按岗位要求统一着装、言行规范，要注意仪容仪表、公众形象。

（3）工程维修人员带电作业时须持安监部门颁发的电工特种作业操作证。

（四）验收标准

由采购人成立验收小组,按照采购合同的约定对中标人履约情况进行验收。验收时,按照采购合同的约定对每一项技术、服务、安全标准的履约情况进行确认。验收结束后,出具验收书,列明各项标准的验收情况及项目总体评价,由验收双方共同签署。

（五）采购标的的其他技术、服务等要求

1、本次采购项目的人员工资及社保缴费等标准不得低于许昌市最低标准，否则为无效投标。

2、投标人投标文件中须有详细的实施方案，否则为无效投标。

3、所派管理服务人员必须恪守职责，遵守采购人的各项规章制度，服从采购单位的管理。采购单位有权对管理服务人员进行具体的工作安排，并对工作进行监督检查，对不称职的管理服务人员采购单位有权要求调换。

4、投标人须定期对管理服务人员进行岗位再培训。

5、工作期间管理服务人员对于突发事件必须能够在第一时间进行现场处置，并在第一时间向采购方汇报。

7、科普教育基地公共设施设备的日常维修，单次报修所需零配件在200元（含）以下的，由中标方承担。

8、本项目需求的要求为最低要求，不允许负偏离，否则将承担其投标被视为非实质性响应投标的风险。