**第三章** **谈判内容及采购需求**

本次采购项目为采购学员宿舍及新校区过渡期物业服务项目，投标人必须对本项目进行整体响应，只对其中一部分内容进行的响应都被视为无效响应。投标报价应遵守《中华人民共和国价格法》，投标人不得以低于成本的报价参与投标。

**采购需求**

一标段：市委党校学员宿舍物业服务

1.市委党校位于榆林市高新区榆溪大道110号，本次物业服务范围：市委党校所有学员宿舍，位于党校大楼9、10、11层，总面积：3300平米。

2.人员配备和岗位要求

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **岗位名称** | **数量** | **要求** |
| 项目主管 | 1 | 男女不限，45周岁以下，大专及以上学历，具有3年及以上物业管理经验，具有物业管理相关岗位证书，身体健康，专业技能熟练，需提供毕业证，学信网截图。 |
| 前台 | 2 | 女性，40周岁以下，大专及以上学历，品貌端正，形象良好，身体健康，需提供毕业证。 |
| 客房服务员 | 5 | 女性，50周岁以下，具有一年以上工作经验，责任心强，身体健康，能吃苦耐劳。 |
| 工程维护维修人员 | 1 | 男性，年龄50周岁以下，有初级以上技术等级证书或特种作业操作电工作业证，二年以上物业工作经验，熟悉电工操作的各项规程，责任心强，吃苦耐劳，身体健康。 |

以上人员上岗时需提供身份证（核验年龄）、无犯罪记录证明、有效期内的健康证。供货商需承担所有人员养老、工伤、失业、医疗保险费和税费等。

3.服务内容和要求：

（1）市委党校所有学员宿舍的物业服务及其相关服务，包括但不限于：卫生清洁、消杀灭害、垃圾的收集、清理，一次性用品的摆放，办理学员入驻和退房手续、客房服务、前台服务、快递收发管理、宿舍安保、设施设备维修等相关服务工作。

（2）对学员宿舍各项设施设备进行管理和维修，包括但不限于学员宿舍及公共区域卫生间面盆、水龙头、马桶、洁具、三角阀、淋浴头及软管、镜面，浴室玻璃门，公共区域拖把池，墙面壁纸、走廊的玻璃，前台房卡系统及房卡、房间电脑、布草以及配套家具的更换、灯具更换等。

（3）具体区域清洁标准：学员宿舍地面、墙面干净，无灰尘、污渍；床铺整洁、干净；宿舍内设施设备、卫生间干净、无污渍；门框、窗框、窗台表面光亮、无灰尘、无污渍；天花板、风口目视无灰尘、污渍；桌椅、灯具干净，一次性物品摆放整齐有序；楼道、电梯厅干净。

（4）人员配备齐全，组织架构设置合理满足岗位各项要求规定。

（5）学员宿舍的一次性相关用品和矿泉水由采购人采购，物业服务人员领取并配送至学员宿舍内。

（6）学员宿舍布草清洗由采购人指定清洗公司上门送、取，物业服务人员负责配合采购人清点数量，验收清洗质量并更换。

（7）各种维修所需耗材由采购人负责，由供应商负责维修。

二标段：市委党校新校区过渡期物业服务

1.市委党校新校区位于科创新城科创六路与怀远六路西北角，建设用地202亩，建筑面积41550㎡,包括教学楼、综合办公楼、学术报告厅、学员公寓、学员餐厅、体育馆等。目前，项目一期工程已经完工，将进行二次装修，家具和设施设备配置。现需要采购过渡期物业服务。

2.人员配备

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **岗位名称** | **数量** | **要求** |
| 项目主管 | 1 | 男女不限，45周岁以下，大专及以上学历，具有3年及以上物业管理经验，具有物业管理相关岗位证书，身体健康，专业技能熟练，需提供毕业证，学信网截图。 |
| 工程维护维修人员 | 2 | 男性，年龄50周岁以下，有初级以上技术等级证书或特种作业操作电工作业证，二年以上物业工作经验，熟悉电工、管道工、天然气锅炉操作的各项规程，吃苦耐劳，身体健康。 |
| 安保人员 | 1 | 男性，年龄45周岁以下，具有一年以上工作经验，持有保安师证书，身份证，责任心强，身体健康，能吃苦耐劳。 |
| 保洁人员 | 1 | 男女不限，年龄在女50、男55周岁以下，具有一年以上同岗位工作经验，责任心强，身体健康，吃苦耐劳。 |

以上人员上岗时需提供身份证（核验年龄）、无犯罪记录证明、有效期内的健康证。供货商需承担所有人员养老、工伤、失业、医疗保险费和税费等。

3.服务内容和要求：

（1）基础服务

人员配置与培训：根据新校区过渡期物业服务规模和需求，配备足够数量且专业素质高的物业人员，包括保洁、保安、维修等。在上岗前进行针对性培训，使其熟悉新校区环境、设施布局和服务标准。

服务响应时间：建立快速响应机制，明确各类服务的响应时间。

（2）安全管理

安全巡逻：增加保安人员数量和巡逻频次，制定详细的巡逻路线和时间表，确保新校区24小时无安全死角。

门禁管理：严格执行门禁制度，对进出校区的人员和车辆进行严格登记和检查。

消防安全：对新校区的消防设施进行全面检查和调试，确保其正常运行，制定消防安全预案。

（3）设施维护

设施检查与调试：在过渡期内，对校区的各类设施设备进行全面检查和调试，及时发现并解决潜在问题。如水电系统、空调系统、电梯、天然气锅炉等，确保其稳定运行。

应急维修物资储备：建立应急维修物资储备库，储备常用的维修材料和工具，以便在突发情况下能够及时进行维修。

（4）环境管理

卫生清洁：制定详细的清洁计划，对校区的公共区域等进行定期清洁和消毒。加强对垃圾的管理，及时清理和清运垃圾，保持校区环境整洁。

绿化养护：对新校区的绿化进行养护和管理，定期浇水、施肥、修剪花草树木，营造优美的校园环境。

（5）沟通协调

与党校沟通：建立定期的沟通机制，与党校保持密切联系，及时了解党校的需求和意见，不断改进物业服务质量。

与施工方协调：新校区在过渡期内施工项目，物业要与施工方做好协调工作，确保施工顺利进行，同时监督施工方做好施工现场的环境卫生和安全管理工作。

（6）应急管理

应急预案制定：针对可能出现的突发事件，如火灾、地震、停水停电等，制定完善的应急预案，并定期组织演练。

应急物资储备：储备足够的应急物资，如灭火器、应急照明设备、急救药品等，并定期进行检查和维护，确保其处于可用状态。