**磋商内容及采购需求**

本次采购项目为榆林市生态环境局神木分局采购物业管理服务项目，供应商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》，供应商不得以低于成本的报价参与投标。

**采购需求：**

（一）采购项目介绍

坐落位置:陕西省神木市滨河新区杨业大街17号

总建筑面积:4727.34平方米(包括办公室用房、公共服务用房、实验室等)，其余为公共面积。楼层层数及布局:共计10层，地下室1层，地上9层，会议室2个，露天停车场2个，职工餐厅1个，楼内设有电梯2部。

（二）人员配置要求

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 岗位 | 数量 | 人员要求 |
| 1 | 项目经理 | 1 | 男女不限，45周岁以下，具有三年从事物业管理经历，知识面宽，专业技能熟练，有较强的组织管理、协调能力。全面负责本项目承接范围内各岗位协调管理工作；负责与相关单位的协调。 |
| 2 | 物业主管 | 1 | 男女不限，45周岁以下，具有三年从事物业管理经历，熟练电脑办公软件操作，有较强的组织管理、协调能力。 |
| 3 | 维修工 | 1 | 男性，年龄50周岁以下，责任心强，吃苦耐劳，熟悉水电暖操作的各项规程、流程、具有特种电工行业的操作证资格要求。 |
| 4 | 厨师 | 1 | 擅长各类菜系的烹饪技巧，工作经验5年以上。 |
| 5 | 帮厨 | 2 | 女性，品行端正，服从工作安排，按质、按量保证菜品供应，保质保鲜 |
| 6 | 保安员 | 2 | 具备一定相关经验的秩序维护经验，品行端正，年龄在60周岁以内。 |
| 7 | 保洁员 | 2 | 女性，品行端正，年龄在55周岁以内。 |
| 备注：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。 |

（三）具体服务要求

1. 项目经理及物业主管服务内容

制定餐饮及物业管理的各项规章制度，并监督贯彻执行;汇报后勤管理预算执行情况;完善档案、图纸、维修记录等技术资料的管理工作;定期对质量目标完成情况进行统计，并做好记录;对每日工作进行计划安排，并认真填写工作日志;服务标准:根据甲方要求制定后勤管理制度，监督指导服务人员按后勤服务制度规范操作，如有问题负责落实整改及人员更换;详细制定工作安排，在服务人员临时缺员时可顶替具体服务工作;协调与公安、市容等外部部门相关事宜，保证业主单位正常有序开展工作。管理人员考察试用期一月，不符合甲方要求服务方需及时更换。业主综合满意率达90%以上。

2. 维修人员日常养护维修

服务内容:办公区房屋地面、墙台面及吊顶、门窗、楼梯、照明设施及电路支路、通风道、自来水路、吸水泵、下水管道、供热管路及阀门、化粪灌等的日常养护维修;同时负责全楼日常巡逻。

 服务标准:确保办公区房屋的完好等级和正常使用;墙面砖、地坪、地砖平整不起壳、无遗缺;碎裂或断裂、缺损的，应在规定时间内安排专项修理;对房屋共用部位进行日常管理和维修养护，维修养护记录完整;根据房屋实际使用情况和使用年限，定期检查房屋的安全状况，做好检查记录;发现问题及时向甲方报告，提出方案或建议，及时完成各项零星维修任务，零修合格率100%，一般维修任务不超过24小时。

及时发现并解决故障，给排水系统发生事故时，维修人员在10分钟内到达现场抢修，一般事故的抢修做到不过夜;一年内无重大管理责任事故;根据单位实际情况，制定事故应急处理方案;制定停水、爆管等应急处理程序，计划停水按规定提前通知;做好节约用水工作。

对办公区供电系统高、低压电器设备、电线电缆、网络网线、照明装置及配套设施等设备正常运行使用进行日常管理和养护维修。

注:维修用工具及部分维修、修缮材料如:水龙头、灯管等材料日常使用维修材料乙方承担，如维修复杂乙方人员不能独立完成需要外聘专业技术人员，所产生的人工费和材料费由甲方承担。

保安服务内容

现场安保巡逻:负责单位外围、院落、办公区、院区安全保卫巡逻、防火、防盗，消除安全隐患，维护现场安全秩序。

正常上班时间，重点维护好现场安全秩序，认真进行安全检查，预防事故发生。遇客流高峰，及时疏导观众，保证观众参观安全。管理院内各种车辆停放，维护院内安全秩序。

夜间及公休日值班时，负责对院落、办公区、院区进行巡查，及时消除现场隐患，防止安全事故发生。按要求锁好有关出入口大门，认真做好出入登记和值班记录，每班及时向物业值班负责人汇报情况。

保洁环境卫生管理

服务内容:办公区及楼内楼梯、大厅、走廊、天台、电梯间、卫生间、公共活动场所、楼宇外墙、穹幕影院外观等所有公共部位，办公区域道路、停车场(库)等所有公共场地及“门前三包”区域的日常清洁保养，垃圾等废弃物清理等。

服务标准:建立环境卫生管理制度并认真落实，环卫设施齐备;实行标准化清扫保洁，由专人负责检查监督，清洁率100%。具体区域标准:

大门外围及周边道路地面干净无杂物、无积水，无明显污迹、油渍;明沟、窨井内无杂物、无异味;各种标示标牌表面干净无积尘、无水印;路灯表面干净无污渍。

绿化带及水池绿地内无杂物，花台表面干净无污渍，水池内水质清澈，池内无漂浮物，池壁无青苔等污垢，水池无异味。

大厅、楼内、公共通道地面干净、无污渍，有光泽，保持地面材质原貌;门框、窗框、窗台、金属件表面光亮、无灰尘、无污渍;门窗玻璃干净无尘，透光性好，无明显印迹;各种金属件表面干净，会议室、接待室地面、墙面、干净，无灰尘、污渍;天花板、风口目视无灰尘、污渍;桌椅干净，物品摆放整齐、有序。

楼梯及楼梯间梯步表面干净无污渍，防滑条(缝)干净，扶手栏杆表面干净无灰尘，防火门及闭门器表面干净无污渍，墙面、天花板无积尘、蛛网。

公共卫生间地面干净，无污渍、无积水，大小便器表面干净，无污渍，有光泽;各种隔断表面干净，无乱写乱画，金属饰件表面干净，无污迹，有金属光泽;墙壁表面干净，天花板无污渍、蛛网;风口或换气扇表面干净无积尘;门窗表面干净，窗台无灰尘:玻璃干净无水渍; 洗手台干净无积水，面盆无污垢;各种管道表面干净无污渍;各种物品摆放整齐规范;废纸篓杂物超过2/3应及时倾倒，卫生间内空气流通并且无明显异味。

停车场地面干净，无杂物，无明显油渍、污渍;各种指示牌表面干净有光泽;器材表面干净，摆放整齐;减速带表面干净无明显污迹，各种道闸表面无灰尘。

电梯及电梯厅电梯轿厢四壁光洁明亮，操作面板无污迹、无灰尘、无印迹，地面干净，空气清新、无异味;电梯凹槽内无垃圾无杂物，按钮表面干净无印迹;扶梯踏步表面干净，扶手表面干净无灰尘、污渍，玻璃表面干净透光性好，不锈钢光亮无尘;梳齿板内无杂物污渍;厅内地面干净有光泽。

电器设施灯泡、灯管、灯罩无积尘、无污迹。装饰件无积尘、无污迹;开关、插座、配电箱无积尘、无明显污迹。

消防栓、垃圾箱、公共设施保持表面干净，无灰尘、无污渍。报警器、火警通讯电话插座、灭火器表面光亮、无积尘、无污迹;喷淋盖、烟感器、扬声器无积尘、无污渍。监控摄像头、门警器表面光亮、无积尘、无斑点:消防栓栓外表面光亮、无印迹、无积尘，内侧无积尘、无污迹。

设备机房、管道、指示牌无卫生死角、无垃圾堆积，无积尘、目视无蜘蛛网、无明显污渍、无水渍;指示牌、广告牌无灰尘、无污迹，金属件表面光亮，无痕迹。