**谈判内容及采购需求**

本次采购项目为2025年度物业管理服务项目采购，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。谈判报价应遵守《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本次采购活动。

**采购需求：**

（一）服务概况

榆林市第一强制隔离戒毒所位于榆阳区小纪汉乡昌汗界村，距离榆林城区15公里，物业服务总面积23112平方米，包括：办公楼1-3层及前后院子、附属楼、新办公楼1-2层、餐厅、市禁毒教育基地、智能温棚及农场及其他院内建筑物等。大楼配套设施功能有：空调系统、供配电系统、消防系统、排水系统、综合布线系统、网络系统、会议室、监控机房系统等。

（二）人员配置要求

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 岗位 | 人数 | 要 求 | 岗位职责 |
| 综合服务人员  （兼职物业经理/项目主管） | 1 | 男女不限,年龄45周岁(含)以下,大专及以上学历，提供学历证明，具有三年从事物业管理经验，有较强的组织管理协调能力，身体健康，需提供物业管理相关岗位证书。有汽车驾驶证。 | 负责项目整体工作运行，严格履行《物业服务合同》；负责协调处理采购方提出的各项意见。 |
| 保洁  绿化工 | 1 | 55周岁(含)以下，初中及以上文化程度，提供学历证明，从事保洁工作1年以上。 | 负责室内外各项保洁工作，庭院绿化的养护管理工作。 |
| 水电  维修工 | 1 | 男性，年龄50周岁以下，有2年维修工作经验，须持有电工相关证书。 | 负责项目各设施设备的零星维修、保养、运行等各项工作。 |
| 主厨  （厨师长） | 1 | 负责各种菜品烹制，出餐及协助加餐、岗位卫生等；负责每天凉菜的制作；负责地方菜，炒、炖、烩，岗位卫生等，需提供职业（工种）及等级：中式烹调师4级及以上证书。 | 两年以上厨房管理经验，严格进行成本的控制和管理，狠抓餐饮食品制作质量。 |
| 面点师 | 1 | 服从工作安排，按质、按量保证菜品供应，保质、保鲜。无传染性疾病，需提供职业（工种）及等级：中式烹调师4级及以上证书。 | 负责准时按标准完成菜品的粗加工、细加工、丁、丝、片、块后期以及岗位卫生。负责原材料的采摘、清洗、协助上餐、岗位卫生等；负责食堂灶具、餐具清洗及公共卫生的工作。 |
| 服务员 | 1 | 女性，年龄40周岁以下，形象好，气质佳，谈吐大方，大专及以上文凭，提供学历证明，有会议接待经验。 | 负责办公楼所有会议室茶水服务、设备调试及接待工作；每日检查会议室设施设备是否完好；服从领导安排的临时性会议接待工作；按时上下班，淡妆上岗。 |
| 合计 | 6 |  |  |

（三）物业服务、餐厅服务的内容及要求

1.基本要求

（1）合理配置人员组织结构，加强员工礼仪规范及操作技能培训。

（2）项目主管定期与招标单位的职能部门进行沟通和交流，努力提升服务质量。

（3）在管理中建立本企业的形象识别系统：服务理念、行为规范（专业着装、佩戴标志、语言规范、文明服务）等。

2.建筑维修管理

（1）每天检查庭院道路、停车场，要求无积水、无漏水，无缺损。

（2）每月检查天台，要求无积水、无漏水，排水口无杂物，隔热层完好无损。

（3）每天检查楼梯墙面，要求整洁无缺，扶手完好，楼梯灯正常使用。

（4）每周检查明暗沟，即坏即修，要求畅通，无积水、无塌陷、无鼠洞。

（5）每周检查外墙，即坏即修，要求无脱落、无鼓包、无渗水。

（6）公共场所随时检查，即坏即修，要求整洁、安全，无乱堆乱放。

（7）公共照明即坏即修，要求灯泡正常，灯罩完好，完好率100%。每天巡视，确保公共照明按规定时间定时开关。

（8）设备台帐、安全检查记录表、维修保养记录表、保洁每日清洁巡查记录表、消防月检表、消杀记录表、食品留样记录表、食材出入库登记表、食材验收等各项台账按要求记录，规范填写，保证项目各项工作正常运行。

（9）对设备故障及重大事件有完善的应急预案和现场处理措施、处理记录。

3.供水设施管理

（1）供水、供电设备严格按国家规范管理，符合国家标准，运行状况良好，有可行的应急方案，确保供水系统的正常运行；每天对大楼供水设施进行检查，发现故障及时处理。

（2）确保阀门开闭灵活，系统密封良好，运转无异常声响，连续不间断供水，发现问题及时维修，有检查、维修保养记录。

4.高低压配电室和消控设备管理

（1）每天巡视不得少于四次，并做好值班记录。巡查内容包括：变压器、各种仪表、接头、防小动物设施，接地线、各种标识牌等的检查。

（2）设备间内做到地面、设备表面无灰尘，墙面干净，室内照明、门窗正常完好。

（3）按供电局规定做好停、送电及双回路线路切换工作，保障物业的正常用电。

（4）每天做好对监控设备、摄像头、喷淋、烟感器的检查，确保设备完好。

（5）确保公共配套的供水、供电、通讯、照明等设备正常运行。

（6）及时做好公共设施设备的小修工作，并做好维修台帐。

5.室外保洁服务

（1）每天上班前完成1次清扫并保持全天循环保洁，确保室外无烟头、纸屑和石子等杂物，及时处理乱堆乱放物品。

（2）保持停车场地的整洁、无积水。

（3）每天清理室外公共告示栏、标识等，及时处理过期及破损的宣传品。

（4）定期清洗各出入口的外立面。

（5）每天清理绿化带内杂物，做到绿化带内无杂物、烟头。

6.室内保洁服务

（1）每天上班前完成1次清洁工作，并保持循环保洁，确保无烟头、无纸屑、无痰迹、无污迹。

（2）公共区域、墙面、天花板、扶手清洁光亮，无灰尘，各种装饰件、玻璃、灯具保持光亮清洁。

（3）所有楼道每天清扫、湿拖2—3次，擦拭楼梯扶手，无污迹、无痰迹、无积灰。

（4）擦拭消防箱、灭火器，保持箱内外干净无积灰。

（5）保洁过程中做好友情提示，如地面湿滑放置好注意防滑的提示牌。

（6）卫生间每3小时清洁1次，清洁内容包括：通风换气口、烟灰缸、洁具、地面、垃圾篓、大小便器、洗手盆、墙面、台面、开关、门牌、镜面。确保地面无烟头、纸屑、污渍、积水，天花板、墙面无灰尘、蜘蛛网，墙壁干净，便器洁净无黄渍。保洁时摆放醒目标识。

（7）每天更换洗手间垃圾袋，保持随时循环保洁。

（8）每月对共用卫生间进行2次消杀，及时清理墙壁字迹，确保室内无异味、臭味。

7.垃圾清理

（1）生活垃圾每日收集2次，上下午各1次。

（2）垃圾袋密封，配合垃圾清运公司及时外运。

8.环境美化及消杀

（1）大厅内所有花卉定期养护、浇水、修剪，及时清理枯枝烂叶，定期施肥、杀虫，确保花卉繁茂叶绿。

（2）及时清除过期及破损的广告宣传品和其他影响环境的物品。

9.绿化养护服务

（1）病虫害预防及时，无大面积病虫害现象发生及无明显损失；

（2）不同植被结合部有切边处理，边沟清晰无杂草；

（3）无缺水、缺肥现象；

（4）草坪修剪整齐不凌乱；

（5）各类绿篱花球不超长凌乱，修剪整齐美观；

（6）绿篱、花丛内无垃圾、无石块、无枯枝枯叶；

（7）绿化作业应做到工完场清，绿化垃圾及时清收，不隔夜存放。

10.车辆停放管理

（1）确保办公大楼前不乱停乱放车辆。

（2）划定专用机动车和非机动车停车位，实施入位停车管理。

（3）建立停车场管理制度，停车场指示标志清晰到位。

（4）疏导车辆进出及时有效。

（5）及时纠正车辆违规停放现象，保障停车秩序。

11.餐厅服务

（1）承担招标单位餐厅餐饮、餐厅保洁等业务和与此相关的管理工作。

（2）保障招标单位工作人员工作日早餐、午餐、晚餐，节假日两餐（午餐、晚餐），另外需无偿保障临时加班用餐、各类公务接待用餐和会议用餐任务。

（3）在服务过程中要严格服从对生产场地、工作及生活环境的安排和要求，服从招标单位现场标准的相关管理规定。

（4）严格遵守安全使用管理规定，严格操作间管理，各种设施设备必须按操作规程进行操作，不得违反设备使用性能或违规使用。若因管理问题引起操作间火灾，责任及损失由投标人承担；投标人必须严格遵守安全操作规程，保证安全生产，如果因违规操作而造成负伤，由投标人自行负责承担。

（5）严格遵守《中华人民共和国食品卫生法》和《中华人民共和国食品安全法》，应做好食品卫生工作，若因投标人管理问题造成就餐者食物中毒，责任由投标人全部承担；严格卫生管理，确保饮食卫生安全。严格遵守有关食品卫生安全法规，必须每天打扫辖区内的清洁卫生，做到餐具、灶具每天消毒，工作人员必须定期接受体检，保证工作人员身体健康、无传染病，符合食品卫生从业人员标准。不得加工霉烂变质商品或不正常、不卫生的食品在本食堂销售、食用和饮用，严格执行食品卫生法规定。

（6）做好餐厅和操作间的病媒防治工作，必须聘请具有专业资质的病媒防治专业消杀灭公司具体组织实施。

（7）烤箱、冰箱、蒸箱、消毒柜等大件厨具根据餐饮行业的规范要求，实行定期维护保养、实时维修更新。

（8）菜品质量需严格按照招标单位要求制作，招标单位可要求投标人随时提供餐厅相关数据。

（9）招标单位就餐满意度调查过半不满意时，可要求投标人进行整改，整改后没有改的，采购人可无条件解除合同。

12.其他要求：

（1）物业所有人员上岗前必须持健康证，上岗前必须提供无违法犯罪记录，上岗时采购人核验身份证。

（2）所有人员费用由中标单位承担，包括但不限于人员工资、人员社保费、人员就餐费、人员交通补贴及其他人员各项福利费用等。

（3）除上述人员费用外，中标供应商办公用品、清洁用品（包括洗手间用纸/洗手液等）、员工服装等属于物业人员的日常杂费，由中标供应商自理。

（4）中标供应商物业服务人员的日常伙食费由物业公司自理，甲方提供人员住宿。

（5）中标供应商对服务范围内，日常零星维修金额在500元以内的，由中标供应商自己承担维修维护。超过500元的零星维修维护要及时报告甲方进行处理。