柳北区人武部物业保障需求

一、物业化服务

1.四害消杀:蟑螂、老鼠、蛇、蚊虫要保证营区内及办公楼每月消杀一次，营区内要设置灭蚊设备，白蚁消杀每年一次(聘请专业灭蚁公司)包含营院绿植、办公楼、公寓房。

2.化粪池清理(按需定期利用粪车抽干化粪池)。

3.营院绿化及卫生:每月进行绿植修剪维护、保持营区卫生整洁、定期清理排水沟渠。

4.消防及避雷测试维护:保障营区内所有灭火器日期更新更换、每年一次专业避雷检测报告。

**5.营区零星维修:营区包含楼区所有的楼体、建筑、公共设备、器材等其他零星维修工程，每年工程总量控制在3万元以内。**

6.垃圾清运:保证每天至少清运一次生活垃圾，必要时清理建筑垃圾及绿化垃圾。

7.强电弱电、供水排水系统维护:包含营院内门禁系统维修维护、强电弱电的日常维护检测、监控设备的维护检测调试、办公楼内视频会议系统的维修维护;营区内上下水及消防管道维护。

8.营区环境卫生:每季度进行一次彻底清洁，包含营院及所有办公场所。

二、岗位工作要求

（一）项目主管

**须配备1人，年龄在45岁（含）以下，具有本科及以上学历，持有健康证，形象良好，无违法犯罪记录。**

1.工作职责

负责制定科学的管理制度以及考核标准并组织实施；负责对本项目所有服务的管理、协调工作。

2.主要工作内容

（1）严格履行合同约定，且针对项目的实际情况制定各岗位人员培训制度和工作安排计划方案并严格实施，全面掌握项目管理的各种情况，安排、协调各物业管理岗位的工作。

（2）团结服务人员，坚持做好服务人员思想工作，熟悉和掌握服务人员的思想动态、工作表现和工作能力；加强职业道德的教育。

（3）工作日每天必须对管辖区域检查3次以上，如实做好记录，并及时向采购人汇报检查情况，针对检查发现的问题立即整改。

（4）每月5日前向采购人书面报告上月安保服务总体情况。

（二）秩序维护员

**1.须配备3人，年龄在25-50岁以下，身体健康、五官端正、品行优良、工作认真负责，无违法犯罪记录。所有保安人员同时持有《保安员证》和《退伍军人证》，其中一人持有大专或以上学历，持有退伍军人证，同时持有人力资源和社会保障部门批准颁发的二级/技师保安员职业资格证书；（投标时必须提供相关证件的复印件，原件备查）；从业人员符合现行有效的《保安服务管理条例》要求。**

2.秩序维护员应熟悉安保业务知识，讲普通话，文明礼貌，规范用语。衣帽整洁，不得蓄胡，不得留长发。工作时间：24小时在岗值守；休息在工作院内范围，不能擅自离岗。

3.负责监控室的监控工作，严格按照操作规程对监控室日常设施设备进行维护保养，确保设备的正常运行，不得擅自拆卸、挪用或停用监控设备。值班员应做到“三必须、一到位”。即必须熟悉本监控系统的基本原理、功能；必须熟悉消防、技防报警号码及报警区域；必须熟练掌握各种监控设备的操作技能；监控和巡视检查要到位

4.各岗亭内物品排放整齐、干净，不得停放车辆和堆放杂物。

5.严格遵守有关保密规定，对服务区域内消防设施，如探头布局、性能及重点保卫部位必须严格保密，不得对外人泄露。

6.负责做好来访人员、车辆出入登记工作。

7.要求做好办公楼周边的秩序维护工作，并指引车辆有序停放。

8.夜间值班期间，负责巡视检查办公楼情况。

（三）厨师岗位职责

1.须配备2人，整理好仪容仪表，准时点到，不迟到、早退，服从领导的和指挥，认真、快速的完成工作任务。

2.熟练制作各式菜肴、各种菜谱的编写等工作；

3.做好开餐前的原材料粗加工准备工作。

4.按照配餐服务要求做好开餐前的准备工作，餐中服务和餐后的收尾工作。

5.熟练掌握服务员流程及质量标准，积极参与项培训，提高自身综合素质。

6.随时留意客人及餐厅的一切状况,以便达到更好的协作服务，以便捷优质的服务使客人满意。

7.配备有充足有效的空气消毒装置。如果使用D紫外线装置消毒的，紫外线灯按30W/10-15平方米设置，距离操作台面垂直高度1.2米，预进配餐间前开灯消毒30分钟以上。

8.每餐所供应的食品，每一品种必须抽取100-200克置于冰箱冷藏留样48小时。

9.销售剩余食品必须专柜冷藏存放，隔夜或隔餐食品必须充分加热后方可出告，不出售感官异常或变质食品。

（四）保洁员

**须配备1人，年龄45周岁以下，大专及以上学历，持有保洁员三级/高级工职业技能等级证书。**

1.工作职责

负责营区内所有保洁卫生、垃圾处理、除四害、白蚁防治等工作。

2.工作内容及标准

（1）有完善的管理制度和专业清洁队伍。

（2）结合本部的特点，合理安排作业的时间，减少对办公秩序的干扰。

（3）公共区域地面、墙面、门窗、玻璃、照明灯具等：洁净、光亮无尘土、污迹、烟头、纸屑、油迹及杂物。

（4）公共卫生间、拖把间、茶水间的保洁做到无杂物，无灰尘，保持空气清鲜，无异味，无蚊蝇现象（所有购买保洁用品费用由中标人承担）。

（5）公共区域的垃圾日产日清，垃圾桶要求做到垃圾无明显露出桶外，外表光洁，无污垢，无异味散发。

（6）服务区内不得堆放有杂物、无明显的纸屑、烟头等垃圾，保洁人员在工作时间内要做到随时保洁。

（7）定期配合卫生部门在服务区内消杀四害及防治白蚁（春、夏两季每月一次，秋、冬两季每两月一次）。

（8）按生活垃圾分类工作相关要求做好垃圾分类工作并做好台账记录，设置一名垃圾分类监督员，监督做好垃圾分类工作，避免垃圾混投混放。

（9）按照疫情防控相关文件要求，做好疫情相关人员管理和设施设备的清洗消毒工作，工作时须佩戴口罩。

（10）中标人应充分了解并研究采购人的运行情况和使用的建筑材料的特性，根据不同性质的建材而选用不同的清洁用品和清洁工具，尽量使用纯天然、合格的清洁剂。

（11）中标人必须服从采购人的管理，遵守采购人的有关规章制度。在合同期内对规定区域的卫生清洁负全部责任，有义务协助采购人做好各项检查；

（五）水电杂工

**须配备1人，年龄45岁以下，持有高压电工证及低压电工证。同时持有二级电工职业技能等级证书及高处作业操作证书。**

1.工作职责

负责营区及周边(红线范围内)所有设施设备的日常运行、巡查、维护和管理。

2.主要工作内容

（1）有科学的岗位设置和严密、科学的操作规程和日常运行工作管理制度，操作程序符合工程作业规定。

（2）做好营区建筑部位及楼内外(红线范围内)所有设施设备的日常运行、巡查、维护和管理工作。做到巡查、维护有记录，发现问题五分钟内响应并及时向项目主管及采购人报告。

（3）按照节能管理规定，认真做好水、电的节约管理工作。

三、工资标准

主管4800元/月·人；秩序维护员：4000元/月·人；厨师：3200元/月·人；保洁员3500元/月·人；水电杂工3500元/月·人。

四、服务地点及期限

服务地点：柳北区人武部

服务期限：2025年4月1日至2025年12月31日