**广西壮族自治区公安厅森林公安直属二分局三门江派出所2025年度物业服务管理采购需求**

**一、项目基本情况**

本物业项目位于柳州市城中区桂柳路168号，占地面积约1940m2。

**二、物业管理服务范围**

1.公共区域的安全防范、维护公共秩序和消防安全，包括门岗执勤、巡视、防盗、防火、灭火。配合、协助公安机关及有关部门处理物业管理辖区内一切与治安有关的工作。配合消防设施检查维护，处置消防突发情况。

2、车辆行驶停放秩序的管理服务。

3.公共环境卫生，包括公共场地、会议室的清洁。

4.绿化养护服务。

5.公共部位设施设备、水电日常维修、养护和管理（不包括设施设备的中修、大修或更新、改造）。

6.负责联系环卫部门对日常垃圾清运，垃圾清运费用由乙方负责。

**三、物业管理服务具体内容及要求、标准**

**1.公共安全服务内容、服务要求和服务标准**

**服务内容：**协助做好维稳工作和社会治安综合治理管理工作，负责服务区内安全保卫、安全生产、治安处置、突发事件和消防安全等工作，维护服务区内安全秩序。

**服务要求：**

（1）协助做好维稳工作，报告、调解、制止群体性上访事件，参与业主单位重大节日及重大活动的值班备勤工作。

（2）负责服务区内安全保卫和社会治安综合治理管理工作。

（3）负责大院门卫24小时值班、办公区巡逻。

（4）负责服务区内安防、消防、监控24小时值班。

（5）负责来访人员的登记核查、大件物品进出审批放行、车辆出入检查工作。

（6）负责引导车辆停放、维护行驶秩序，大型活动及重要会议召开期间、上下班高峰期等时段设专人指挥车辆行驶。

（7）参与业主方组织的安全、消防检查活动，并能正确熟练掌握各种消防器材、物件等设备的使用方法及用途。

（8）协助做好安防设施、电气设备的安全运行。

（9）积极配合业主方完成临时性安保任务。

**服务标准**：协助处理突发事件果断及时；门卫值班按章办事、把关严格、准确无误；监控、巡逻责任心强，发现问题及时上报处置；车辆引导井然有序。

**2.保洁服务内容、服务要求和服务标准**

**服务内容**：负责服务范围内的公共区域、公共设施设备的清洁保洁工作。具体包括：道路、大厅、停车场、绿化地、办公楼层公共通道、地面、天面、墙面（含玻璃）、走廊、楼梯扶手、门厅、会议室、办公室、休息室、公共卫生间、楼顶露台、机房（有特殊要求的除外）、路灯、走廊灯、广告栏（牌）、饮水机、抽油烟机等清洁保养工作。

**服务要求：**

（1）办公室、休息室、会议室、接待室每天保洁1次，每次用完及时清洁，摆设整齐；如有特殊情况及时清洁；垃圾每天收集1次。

（2）道路、外围、大厅，公共场所、停车场、绿化带每日清扫2次。

（3）办公室公共通道、走廊、公共楼梯每日清扫1次，每周擦洗5次，楼梯扶手每日擦洗1次。

（4） 一楼大厅玻璃每周清洁2次。

（5）各楼层公用卫生间每日清洁1次以上，并配备擦手纸、厕纸、洗手液、檀香等物品。

（6）各办公室公共区域按楼层设置垃圾桶，垃圾处理须装袋，每日收集1次。

（7）户外合理放置垃圾桶，每日清运1次。

（8）负责服务区域内生活垃圾、绿化垃圾及废弃物品的收集。

（9）抽油烟机每月清洁1次。

（10）配合业主单位完成保洁临时性任务。

**服务标准：**

（1）服务区域公共场所地面无纸屑、油渍、痰迹、口香糖、果皮、烟头、白色垃圾。

（2）玻璃门（窗、墙）光亮、清洁、无污迹、水污、水迹、灰尘及明显手印。

（3）各楼层室内吊顶、吸音墙上无灰尘、天花板无蜘蛛网。

（4）公共场所、卫生间、各垃圾收集点无堆积物，垃圾箱外表干净、无积洉、无异味。

（5）卫生间保持清洁、干净，洗手盆上无杂物、无纸屑、无积水；及时清理脚印、水渍；镜子每日全面擦拭清洁；大小便池内外无淡洉；墙面、水管、隔断、门槛、窗台无灰尘，厕所内无异味。

（6）大理石、瓷砖地面光亮、不锈钢（扶手、门把等）全面保养擦拭。

（7）道路地面无“四害”粪便痕迹。

（8）抽油烟机无油腻。

**3.绿化养护服务内容、服务要求和服务标准**

服务内容：负责对服务区域公用绿地、花草、树木养护、修剪，浇水施肥、负责室内公共区域盆景养护。

**服务要求：**

（1）负责服务范围内各种花卉植物的修剪。

（2）做好草坪树木修剪、补种，保持无杂草、枯枝等。

（3）完成办公楼大厅、公共走廊、会议室阴生植物及盆景的摆放。

（4）配合业主单位完成绿化临时性工作任务。

**服务标准**：绿地无破坏、践踏，花草树木长势良好，无杂草，无枯死，保持地面无枯枝、枯叶、无绿化废弃物。

**4.空调、水电、热水器、锁具维修保养服务内容、服务要求和服务标准**

**服务内容：**

对本服务区的空调、公用水电、热水器、灯具进行维护、养护、运行和管理。包括：服务区内所有灯具、排气扇等家电维修维护、服务区内所有电路维修维护、服务区内所有水路维修维护。

**服务要求、标准：**

（1）所有报修水电服务，急修30分钟内到达现场，当日不能解决的问题在8小时内给业主方满意的答复，合约期内维修所需更换配件累计1万元以下的部分供应商负责，合约期内维修所需更换配件累计在1万元以上的部分业主方承担。

（2）对服务区范围内空调每年进行一次保养维护，具体包括空调清洗、保证正常制冷、制热，急修30分钟内到达现场，当日不能解决的问题在8小时内给业主方满意的答复，合约期内维修所需费用累计在2万元以下的部分由供应商负责，合约期内维修所需费用累计在2万元以上的部分业主方承担。

（3）对服务区范围内热水器每年进行一次保养维护，具体包括热水器清洗、保证正常制冷、制热，急修30分钟内到达现场，当日不能解决的问题在8小时内给业主方满意的答复，合约期内维修所需费用累计在0.5万元以下的部分由供应商负责，合约期内维修所需费用累计在0.5万元以上的部分业主方承担。

（4）对服务区范围内损坏的锁具及时进行更换，合约期内维修所需费用累计在0.5万元以下的部分由供应商负责，合约期内维修所需费用累计在0.5万元以上的部分由业主方承担。

（5）服务人员在维修服务中，服务热情周到，应统一着装、佩戴工作标牌、备用必要的物件，做到活完场清。

（6）其他维修维护的分类、范围和标准执行国家及自治区有关规定。

（7）设备的运行与维修；做到日常运行，定期保养，管理规范，安全有序。

**四、物业服务年限：自合同签订之日起一年。**

**五、人员配置：（共6人）**

**（一）岗位安排**

1.保安人员：3人；

2.水电工：1人；

3、办公区保洁员：1人；

4.生活区保洁员：1人

上述人员涉及用工方面的劳务纠纷、福利纠纷和劳动事故均由成交单位负责，与广西壮族自治区公安厅森林公安直属二分局三门江派出所无关。

**（二）各岗位人员要求条件**

**1.保安人员要求：**年龄：22～45岁，男性，身高165厘米以上，有保安证。应具有良好的身体素质、心理素质、保安技能，要忠于职守，有胜任保安工作的综合能力，有良好的职业道德、做到礼貌待客、坚持原则。

**2.保洁员要求**：年龄：22～55岁，五官端正，身体健康、能吃苦耐劳，服从管理，能正常沟通。

**3.水电工要求：**初中以上毕业，25～45岁，男性者为佳，须持电工上岗证，能吃苦耐劳，服从管理，服务意识，熟知掌握物业区域内的电路维修维护、水路维修维护。

**六、响应文件要求**

（1）供应商在竞标时应在响应附件中上传加并其单位公章的《竞价响应文件》pdf电子扫描件，《竞价响应文件》应包含以下内容：

①供应商必须全部响应招标文件内容，并提供《竞价响应表》，格式自拟。

②竞标供应商营业执照副本或事业单位法人证书复印件。

③竞标截止之日前1年内竞标供应商连续三个月的依法纳税的依法缴纳税费或依法免缴税费的证明；依法免税的，应提供由竞标供应商所在地主管税务部门出具有效证明复印件（成立时间不足三个月的，按实际提供）。

④竞标截止之日前1年内竞标供应商连续三个月的依法缴纳社保费的缴费凭证复印件（成立时间不足三个月的，按实际提供）。

⑤供应商2024年度由第三方机构出具的审计报告（2024年新成立的供应商可不提供）。

⑥法定代表人授权委托书及被授权人有效身份证正反面复印件，格式自拟。

⑦近3年来供应商必须有承接过党政机关物业管理服务项目。

⑧供应商应依法保障用工人员的合法权益，2022年以来，提供未出现过劳务仲裁和劳务诉讼败诉案件的服务承诺书，格式自拟。（提供中国裁判文书网征信截图）

⑨供应商认为需要提供的其他文件（如企业的实力、获得过的荣誉证书类、针对本项目的服务方案等）

（2）供应商未按上述要求提交符合要求的资料的，竞标无效。

（3）本项目采用线上询价方式，供应商根据采购需求、质量和服务优质相等情况下，报价最低的原则确定成交供应商”，询价采购不等于无条件的价格低者中标。

**七、违约责任**

采购单位将对保安、水电、保洁服务质量进行全过程监督，物业公司日常工作不到位、不达标，或有违约现象，将根据合同，作出相应的违约处理、处罚或赔偿。

违纪处理与处罚规定：物业公司在合同执行期间，如果有下列情形之一者，采购单位有权视情节轻重予以处理：

1.未按合同规定派足人员的，缺岗1次，罚500元，以此类推。

2.未执行投标文件、合同规定任务的，或对采购单位要求整改的问题无故未在规定时间内完成整改的，采购单位有权扣减物业管理服务费总额的2%，直至执行、整改为止。出现以上情形三次以上的（含三次）的，采购单位将终止合同。

3.未经采购单位同意，擅自更换人员的，每次扣减1000元。采购单位有权建议更换不称职员工。

4.采购单位工作人员在巡查中发现物业人员有离岗、串岗、睡岗现象，或有玩手机、看报纸等不负责任情形的，或其他人举报如查证属实的，给予书面通知整改并每人次扣减200元。

**八、本项目物业服务采购预算：16.39万元。**

1. **此需求为发布采购意向，实际以政采采购公告为准。**