

三、采购项目简介

本次招标拟采购一物业公司供应商对 D5 宗地棚改房所有“三包”区域，停车场等围墙内所有区域开展小区秩序维护、绿化养护、公共区域保洁维护、消防、电梯、停车场、安全应急突发事件处置等各项服务工作，确保区域内财物免受损失、人身免受伤害，切实做好小区区域内的秩序维护工作，保障小区工作秩序正常进行。

（一）项目地址：巴中市通州大道 2 号

（二）项目总面积 128058.76 m²，住宅面积:105897.96 m²（共计 7 栋，1031 户）、商业面积：1687.08 m²(共计 16 户)、车库面积:15749.81 m²(共计车位 544 个)，其他 4723.91 m²（设备房、社区用房等）。

四、项目技术、服务要求及商务要求

（一）采购内容及其数量

序号	内容	人员要求
1	水电、绿化、保洁、安保、消防、车库、电梯物业服务	不少于 20 人
备 注：1、岗位人员配置： 项目经理 1 人、财务 1 人、前台 2 人、保安 7 人、 保洁 6 人、水电 2 人、绿化 1 人。 2、专业性/特殊性资质要求相关合作单位： 消防维保公司。 电梯维保公司。 化粪池清理专业公司。		

（二）项目技术、服务要求（实质性要求）

服务内容	详细服务要求
水电、绿化、保洁、安保、电梯、消防、车库物业服务	（一）水电维护 1.负责小区水电设施的安装、保养和维修工作，做到水管流畅，灯光明亮，水、电供应正常，确保业主生活的正常运行。 2.每天定时巡查供水、供电情况，发现故障，及时维修，保证小区的正常秩序。对业主提出的水电故障维修要求，做到随叫随到，当日必须排除，若故障复杂或太多，不能当日修复的，要给予解释和答复。 3.负责全小区的水、电设施零星维修安装工作，管理全小区公用电灯开关及水龙头的维护。若确因技术和设备的限制，自己不能承担需请外地单位协助时，须向业主委员会报备批准,并负责施工监管和质量检查。在施工前要本着节约的原则，编制预算表。 4.配合小区做好水电的节能工作，严格执行水电各项规章制度，经常检查用水、用电情况，对业主违规用水、用电者及时汇报并按规定进行制止、批评、暂停其使用，拆除其违章设备。 5.对临时性、季节性使用的公用电器，及时维护和拆装，并负责与各使用部门做好交接保管手续。 6.注意安全施工，确保供水、供电安全。严防电线私拉乱接。消除各种隐患,避免和防止发生人身和设备事故。 7.积极配合小区各项集会活动。经常与自来水公司和供电部门取得联系，以获取对小区水电工作的配合和支持。 8.从业人员需具备电工证，履行岗位职责，必须保证 名水电工全天候值班。 （二）绿化养护 1.对全小区绿地、树木花草进行有效管护。 2.负责每天对全院绿地、花园、花台内的枯枝败叶和白色垃圾进行清理，做到花坛内无瓜果皮壳、枯叶、饮料盒、纸屑、碎石等杂物。 3.定期对树木花草进行修剪、整形，对花园内杂草的清理。 4.根据季节变化，适时补栽、移栽、翻土、施肥、杀虫、灭菌。 5.做好树木花草的防寒、抗旱及养护工作。 6.负责建设、管理花卉基地。 7.及时制止损坏园林绿化设备设施、践踏绿地、攀折花木行为。

说明：绿化养护所使用设备、工具由供应商负责。

(三)保洁管护

1、保洁服务内容：

小区内所有公共区域及单元楼，包括办公楼（含会议室）、广场、操（球）场、停车场、绿化带、亭廊过道楼梯间、公厕、排水设施等场地内的天台、天花板、墙面、窗台、地面等及上述区域内的所有附属设施设备，如门窗、宣传公告栏、路标路灯、雕塑石像、桌椅凳子、垃圾桶等。

2、工作要求

（1）采购人提供保洁人员休息室；

（2）中标人定期对保洁人员进行业务培训；

（3）保洁工具及采购耗材由中标人提供；

（4）中标人配置的保洁人员要求：

①身体健康，没有传染病及精神病等不能控制自己行为能力的疾病病史；

②年龄符合法定用工年龄；

③具备相应的劳动技能。

3、服务标准：

（1）公共区域卫生：地面每天清扫，巡回保洁，保持无杂物、无积灰、无积沙、无积水、无污渍、整洁干净；垃圾箱每天清扫和擦拭，保持无积尘、无明显污渍；明暗沟、污水井定期清理，保持无杂物、无积沙堵塞。公共区域内不定时检查，保证无卫生死角、无乱堆乱放；消火栓、防火门每天擦拭，目视表面无灰尘。做到所有垃圾日产日清，无积存、无污物。

（2）卫生间：每天定时冲洗打扫，随时保洁，保持地面洁净，无污物、无污痕；大、小便器、洗手盆、台面、拖帕池无污垢、无堵塞；墙面、天顶、门、窗、玻璃、无污渍、无蜘蛛网；卫生间内无异味、蚊虫，保持空气清新。

（3）楼内门厅、走廊、楼梯、平台、阳台做到无纸屑、无蛛网、灰尘，无积水、痰迹、杂物，楼梯扶手、栏杆干净，窗明几净。

（4）花坛内无瓜果皮壳、枯叶、饮料盒、纸屑、碎石等杂物。

（5）根据季节不定期放置、喷洒药物，降低“四害”密度，防止流行性疾病发生。

（6）垃圾桶定时打扫并清运，做到整洁、干净、无污迹。

（7）宣传栏、阅报栏、公告栏玻璃定时擦拭，做到洁净、无灰尘、无污迹。

（8）.每日必须将收集的垃圾及时清运至垃圾池，做到日产日清。

	(9) 做好小区重大活动的环境保洁服务工作及小区临时交办的任务。 (四) 安保服务内容 小区责任区域内,按照物业中门卫、保安人员有关职责开展各项服务工作,维护小区正常秩序及办公秩序,处理小区内纠纷和突发事件,同时,担负小区消防员工作,保障小区工作的安全和正常进行。 1、服务范围 工作区域:“三包”区域,停车场等围墙内所有区域;确保区域内财物免受损失、人身免受伤害,保障小区工作秩序正常进行的一系列,切实做好小区区域内的秩序维护工作。 2、门卫职责 (1)执行 24 小时值班制度,不得擅自离岗、空岗,按时交接班并做好交接记录,发现问题及时报告。 (2)严格执行大门和出入人员管理制度,来访人员需进行严格验证,并依据小区有关会客登记制度履行登记手续。严禁无关人员进入小区。 (3)发现可疑人、事、物或其他治安信息,及时向相关领导或部门汇报。必要时,启动报警或向 110 报警,并配合公安机关做好处置工作。 (4)对出入人员和车辆所携带、装运的物品、物资进行严格的检验、检查,禁止私自将危险或违禁物品带入。严防小区物资流失。 (5)疏导出入车辆和行人,清理门卫责任区内的无关人员,保证进出车辆畅通,人员出入有序无阻。 (6)任何人不得在警卫室从事与该室工作无关的活动,不得存放或代人存放贵重物品、现金和危险品。 (7)做好警务室的消防安全工作,确保灭火器的充足、完好和有效,定期检查插头、电线,发现问题及时报修。 (8)妥善保管、定期检查、熟练使用技防工具,在危急时刻充分发挥技防工具的使用,确保业主安全。 (9)在岗期间不与无关人员聊天,不干私活,不饮酒。 (10)完成领导交办的其他安全工作。 3、保安职责 (1)熟悉值勤岗位区域内的地形、地物,了解值勤岗位区域内的消防设施分布和使用,掌握报警方法。 (2)掌握保安业务知识,熟悉小区各项安全管理制度。
--	--

	(3)严守岗位职责和工作规程，爱护通讯器材和物防设备、维护值勤岗位区域内的正常秩序、疏导交通。 (4)及时发现值勤岗位区域的各类安全隐患并上报。 (5)果断处理值勤中发现的问题，发现有可疑人、事、物或其他治安信息，应及时盘查或监控，并上报保安班长或相关领导。必要时，启动报警器或向 110 报警。 (6)制止业主各种不安全或易造成伤害的行为，发现违章或不服从管理者，应婉言劝阻并妥善处理，不听劝阻的，及时上报保安班长解决。 (7)遇有火警或其他紧急情况，应迅速扑救或采取有效措施保护现场，并及时上报保安班长。 (8)建立执勤巡逻和交接班记录台账，做好每日值勤问题记录和交接班记录，要求清楚、准确、属实。 (9)按时参加保安人员工作例会和相关业务培训，认真听讲并做好记录。 (10)工作中遇到疑难问题，应及时上报保安班长，不得擅自作主张或隐瞒不报。 (11)在不妨碍保安日常工作的前提下，协助其他部门做好服务工作。 (12)按时完成上级交办的其他安全工作。 4、服务要求 1.中标人应树立“服务第一，业主至上”的理念，切实维护小区与业主的人身及财产安全，确保小区和谐稳定； 2.中标人的服务应坚持原则、慎密严谨；服务以人为本、主动热情；处理问题高度警惕、有理有节； 3.中标人上岗人员仪表端庄，着装统一、规范，业务操作规范，礼貌待人，保持岗位卫生整洁； 4.中标人服务工作应依法办事，文明执勤，不与业主发生争吵、冲突，禁止护卫人员出手伤及业主人身安全，做到打不还手、骂不还口； 5.有难必帮，有险必救。 (五)、电梯 电梯维护必须签订具有合格资质的维保公司合同。 (六)、消防 消防维护必须签订具有合格资质的维保公司合同。 (七)、车库 道路需全面铺垫整改。 (八)定时清洗自来水储水箱
--	---

（三）商务要求

- 1、服务时间：3 年。
- 2、服务地点：巴中通州大道 2 号 D5 宗地棚改房（西锦苑南区项目）
- 3、付款方式：供应商提供合法票据，四川巴中经济开发区时新街道办事处西锦苑南区业主委员会每月据实结算支付。
- 4、其他：合同中约定

（四）验收标准

严格按照《财政部关于进一步加强政府采购和履约验收管理的指导意见》（财库〔2016〕205 号）、《巴中市财政局关于进一步加强政府采购项目合同履约验收管理工作的通知》（巴财采〔2021〕21 号）的要求、供应商投标文件及合同约定进行验收。