

# 海南省琼山监狱物业服务项目（2018.11-2020.11）采购需求

## 一、项目概述

- 1、项目名称：海南省琼山监狱物业服务项目（2018.11-2020.11）
- 2、采购预算价：1870390.00 元
- 3、服务期限：2年（2018年11月至2020年11月）
- 4、结算方式：包干制
- 5、服务地点：海口市美兰区演丰镇美兰墟省琼山监狱
- 6、物业概况：海南省琼山监狱建有多栋办公大楼，为行政办公楼、会见综合楼、民警备勤楼、大礼堂、民警食堂二楼等公共区域，绿化面积约263717 M<sup>2</sup>。为了给广大干警提供更清洁、优美、安全的工作、生活环境，海南省琼山监狱决定选择有资质、有实力、有诚信、有经验、业绩好的物业管理企业提供专业化的物业管理与服务。

## 二、物业管理标准及要求

本项目的物业服务按中国物业管理协会《普通住宅小区物业服务等级标准》二级标准，具体技术规范与要求和部份差异如下：

- 1、服务与被服务双方签订规范的物业服务合同，双方权利义务关系明确；
- 2、管理人员按照国家有关规定取得物业管理职业资格证书或岗位证书；
- 3、有完善的物业管理方案，质量管理、财务管理、档案管理等制度健全；
- 4、管理服务人员统一着装、佩戴标志，行为规范，服务以人为本、主动热情；
- 5、具备办公区域物业管理经验和能力，能积极配合和协助单位管理。
- 6、中标后对办公区域物业管理服务必须达到国家或行业标准。

## 三、项目内容

### （一）物业综合管理处

建立并完善物业综合处各种责任、岗位制度等；项目经理需1人

**标准：**

- 1、负责物业管理的全面工作,带领全体人员完成业主交给的工作任务和考核指标;
- 2、根据职责范围组织制定各项规章制度和工作计划,做好总结及有关报表工作,处理物业常规性的事务;
- 3、安排员工认真做好区域内的公共卫生工作和办公楼卫生以及物业管理工作;
- 4、积极协助有关部门做好工作范围内的安全防范工作;
- 5、负责全体员工政治,文化学习和职业道德建设,教育员工积极工作,认真完成各项任务,为员工提供良好的学习,工作,生活环境;
- 6、经常深入工作现场、检查员工任务完成情况和制度执行情况,并根据规定实施奖罚;
- 7、完成业主交办的其他任务。

**(二) 秩序维护管理**

建立并完善大门岗秩序维护管理制度,切实维护员工人身和财产安全;大门岗秩序维护实行 24 小时岗位制,需 4 人。

**标准：**

- 1、大门岗 24 小时值勤;
- 2、对进出办公区域车辆进行管理,引导车辆有序通行、停放;
- 3、对进出办公区域的外来车辆、人员实行登记管理;
- 4、制定火灾、治安、公共卫生等突发事件的应急预案,事发时及时报告有关部门,并采取相应措施;
- 5、依法办事,文明值勤,严格管理;
- 6、全年无责任事故和责任案件发生,员工对办公区域秩序维护服务满意率在 95%以上。

**(三) 卫生保洁服务**

建立并完善保洁服务管理制度;卫生保洁服务负责对行政办公楼、会见综合楼、民警备勤楼、大礼堂、民警食堂二楼等公共区域环境清洁而进行的日常管理工作;保洁人员需 5 人;

**标准：**

- 1、公共活动场所每日清扫 2 次，巡回多次，垃圾每日清运 1 次；
- 2、楼道每日拖扫 2 次，巡回多次，垃圾每日清运 2 次，楼梯扶手每日擦抹 1 次，栏杆每周擦抹 2 次；
- 3、楼宇大厅每日拖扫 2 次，每月清洗、打磨 1 次；
- 4、墙面、开关按钮每周 2 次；信报箱牌、雕塑小品每周擦抹 2 次；消防栓、消防管道、配电箱每周擦抹 2 次；公共照明灯具每月外抹 2 次，每月内抹 1 次；
- 5、宣传栏、标识牌不锈钢表面每周擦抹 2 次；
- 6、垃圾中转站每日冲洗，每周消杀 1 次；
- 7、水池、沟、沙井、水渠每周清理 1 次；
- 8、公共卫生间每小时巡查 1 次，每 4 小时全面清理 1 次；
- 9、排水沟、排污管、污水井疏通每月检查 1 次（视检查情况及时安排清掏）；
- 10、根据实际情况定期进行消毒和灭虫除害；
- 11、完成迎宾、迎检、迎新的突击性卫生清扫清运工作。

**（三）绿化养护服务**

负责管理区域范围内绿地、乔木、树木的保洁、修剪、松土、施肥、除杂草、病虫害防治、绿地排水和灌溉设施维护管养及道路、广场、停车场、绿地清扫等服务、除四害、白蚁防治工作等需 7 人。

**标准：**

- 1、绿化完好率达 95%以上，绿化成活率达 95%以上；
- 2、草坪生长良好，草坪整齐雅观，四季常绿，覆盖率达 98%以上，杂草率低于 1%，无坑洼积水，无裸露地；
- 3、灌木和花卉生长良好，花繁叶茂，造型美观，具有一定的艺术感和立体感；
- 4、乔木生长良好，枝叶健壮，树形美观。行道树下缘线整齐，修剪适度，无死树缺株，

无枯枝残叶，景观效果良好；

5、监区道路保持清洁、美观、完好无损，要求及时清除路面垃圾杂物，破损及时报修并保持完好；要求路面干净、美观，以增强园林美化效果。

**四、本项目物业管理服务必须达到的各项指标，投标人必须作出书面承诺，否则，视为无效投标。**

- 1、杜绝火灾责任事故，防范刑事案件发生；
- 2、环境卫生、清洁率达 95%；
- 3、绿化完好率达 95%以上，
- 4、绿化成活率达 95%以上；
- 5、服务有效投诉少于 1%，处理率 100%；
- 6、满意率 90%；

**五、物业管理经费包括如下项目**

- 1、人员费用（含员工工资、福利、保险、服装等费用）；
- 2、清洁卫生费（不含垃圾清运费、除“四害”费用、高位玻璃幕墙清洁费用、水池及粪池清理清洗的费用）；
- 3、绿化养护费（不含绿化垃圾清运费、化肥农药等费用）；
- 4、秩序维护费；
- 5、行政办公费；
- 6、不可预见费；
- 7、合理利润；
- 8、法定税费。

**六、其他要求**

1、采购人在适当时候对物业管理服务进行考核评比，如达不到服务标准，限期不做更正的，可酌情扣除物业管理服务费用，直至终止物业管理服务合同；

2、中标人须加强与采购人沟通与协作，自觉接受采购人的监督，广泛听取、接受采购人的建议和意见，了解和熟悉办公区域的实际情况，在不损害采购人利益的前提下，利用本物业的一切条件，支持和配合采购人的工作；

4、中标人必须按时支付在采购人单位服务的物业服务人员工资，不得拖欠员工工资或将采购人支付的物业服务费用于其他服务项目的开支。

5、监管：在合同执行期间，中标人须接受市、区行业主管部门的监管。

6、中标人根据有关物业管理法规与采购人签订物业管理合同，对本物业实行管理，自主经营，自负盈亏。

### **七、人员配备、主要管理人员任职资格及员工培训**

1、本项目需要人员配备共17名；

2、提供物业管理人员配备方案；

3、管理处主任的任职资格：有五年以上物业管理经验，担任过相关专业管理职务，有较强的沟通能力及业务管理能力，持有物业管理经理证书；

4、管理人员的任职资格：高中/中专以上学历，相关专业管理三年以上工作经验，熟悉本专业工作流程，有较强的沟通能力，持有物业管理上岗证书；

5、技术工作人员的任职资格：从事本工种工作三年以上，有独立操作能力，及相关职称证明，了解其他工种的知识；

6、秩序维护人员任职条件：以高中文化程度（含职高）为主体，受过专门的保安业务培训，退伍军人为佳；

7、制定完善系统的培训计划，切实提高员工队伍的整体素质，确保持证上岗率达到100%。

### **八、付款方式及财务管理要求**

1、采购人在次月的10日之前结算上月的物业服务费；

2、中标人要制定财务预算，年终要进行财务决算并进行财务审计。