

需求公示

采购人：海南省监狱管理局

项目名称：2019 年物业管理

项目编号：HNZT2018-279

采购预算：50 万元/年

服务期：三年（按年度续签，按月支付服务费用）

用户需求如下：

一、 服务范围

- （一）守护区域：前大门、内大门
- （二）重点目标：大门口、办公区域、办公楼宇。

二、 服务方式

- （一）人员：保安员 5 名，（4 名队员，1 名队长），其中大门岗位 4 名，每 6 小时一班，24 小时服务；办公区门岗 1 名，每天上岗时间为周一至周五每天早上 8:00~12:00，下午 14:30~17:30 时；双休日休息；
- （二）装备：对讲机、警棍、强光手电、雨衣、水鞋、棉大衣等必备安保设备。

三、 保安员职责

- （一）维护守护区域内合法的人身、财产权益；
- （二）维护大门外及院内车辆停放秩序；
- （三）负责区域卫生（值班岗位）；
- （四）维护守护区域内的正常秩序，夜间每两小时巡视办公区域；
- （五）落实防火、防盗、防爆炸、防破坏等治安防范措施，发现隐患立即报告甲方，并在职权范围内予以处置；
- （六）对发生在守护区域内的违法行为、治安灾害事故在职权范围内予以制止并及时报告公安机关和甲方，同时保护现场，协助公安机关维护现场秩序，对现行违法犯罪嫌疑人及时控制并报警；
- （七）制止无关人员进入守护区域，及时发现和清理守护区域内的闲杂人员；
- （八）严格遵守甲乙双方共同制定的《保安工作守则》，禁止酒后上岗，禁止在服务区域饮酒；
- （九）前大门 4 人：确保 24 小时保安员值班；内大门 1 人：周一至周五，早上 8:00~12:00，

下午 14:30~17:30 时安排保安员值班(负责维护大门内外的正常秩序、来访人员的登记、停车场的车辆停放)。

四、 遵规守纪

- (一) 严格依照有关国家法律，行政法规的规定和合同约定履行职责。
- (二) 严格遵守甲乙双方的规章制度，积极维护甲方的合法权益，协助甲方不断提高综合防范能力。
- (三) 负责对派驻保安员进行岗位培训，提高其政治和业务素质，并及时查处派驻保安员的违规行为。
- (四) 对甲方提出符合事实的书面整改或更换不合格保安员的意见要及时整改或处理。
- (五) 乙方派驻保安员应保持良好的精神状态、着装整齐、举止端庄、文明礼貌、恪尽职守。
- (六) 乙方有权要求甲方及时整改安全隐患，并可向甲方提出安全防范全面的合理化建议。

五、 保洁、绿化服务工作标准

(一) 保洁服务工作标准

| 区域 | 服务内容 | 工作要求 | 工作标准 |
|------|---------------|----------------------------|---------------|
| 外环境 | 道路、停车场 | 每日全面清扫一次，并做到随时保洁；每季度冲洗 1 次 | 无杂物、无积水、无严重污渍 |
| | 指示牌、铭牌、标示牌 | 每周试擦一次，并随时保洁 | 干净，无积灰、无明显污渍 |
| | 墙壁 | 随时清理 | 干净，无乱张贴 |
| | 漏沙井 | 每季清理 1 次 | 畅通无堵 |
| | 水沟 | 明沟每日清扫一次，暗沟每季度清理一次 | 畅通无堵 |
| | 垃圾桶 | 随时保洁，每周擦洗一次内、外表面 | 外表无肮脏附物及污渍 |
| 消防通道 | 平台地名、踏步 | 每日清扫一次，每周拖洗二次 | 无积灰、无明显污渍 |
| | 扶手 | 每日保洁一次 | 无积灰、无明显污渍 |
| | 地脚线、门窗、窗台 | 每周保洁二次 | 无积灰、无明显污渍 |
| | 天花板、风口、牌 | 每月保洁二次 | 无明显污渍、无蜘蛛网 |
| | 墙壁低位（1.5 米以下） | 每周保洁一次 | 无明显污渍、无蜘蛛网 |
| | 墙壁高位（1.5 米以上） | 每月掸尘一次 | 无明显污渍、无蜘蛛网 |
| | 玻璃内面 | 每月刮洗一次 | 无明显污渍、光亮 |

| | | | |
|---------|------------|----------------|---------------|
| 消防设施 | 灭火器 | 每周保洁一次 | 无积灰、无明显污渍 |
| | 消防栓箱内、外 | 每周保洁一次 | 干净、无积灰、无明显污渍 |
| 楼层走廊及连廊 | 地面 | 随时保洁，每日清扫、拖洗一次 | 无积灰、无明显污渍 |
| | 墙壁 | 每周掸尘一次 | 无明显污渍、无蜘蛛网 |
| | 门、窗、窗台 | 每日保洁 2 次 | 无明显污渍、无蜘蛛网 |
| | 天花板、风口、牌 | 每周保洁一次 | 无明显污渍、无蜘蛛网 |
| | 玻璃 | 随时保洁，每周刮洗一次 | 光亮、无积灰、无明显污渍 |
| | 烟灰桶、垃圾桶 | 随时保洁，每周刷洗一次 | 日产日清，无明显污渍 |
| | 墙壁附属设施 | 每周保洁一次 | 无积灰、无明显污渍 |
| 公共洗手间 | 地面 | 随时保洁，每季度机洗一次 | 无杂物、无明显污渍、无积水 |
| | 隔板、墙面 | 随时保洁，每周刷洗一次 | 无积灰、无明显污渍 |
| | 理容镜、洗手台（池） | 随时保洁，每周刮洗一次 | 目视无污迹、无明显污渍 |
| | 门、窗、窗台 | 随时保洁 | 无积灰、无明显污渍 |
| | 窗玻璃 | 随时保洁，每周刮洗一次 | 光亮，无积灰、无明显污渍 |
| | 垃圾桶 | 随时保洁，每周刷洗一次 | 日产日清 |
| | 厕位 | 随时保洁 | 洁净、无明显污渍、无杂物 |
| | 小便池 | 随时保洁 | 洁净、无明显污渍、无杂物 |

（二）绿化服务工作标准

| 项目 | 管理工作 | 服务频次 | 工作标准 | 质量标准 |
|----|------|------------|-----------------------------------|------------------------------|
| 草坪 | 浇水 | 视天气而定 | 草地湿润、无旱象，浇水渗入草地 5cm 以上 | 草种纯度 90% 以上，颜色茵绿，生长高度一致，不结堆。 |
| | 除杂草 | 随时 | 杂草目视不明显、无结堆现象 | |
| | 修剪 | 每季度 1 次 | 生长高度 10cm 以下（日常超高即修剪） | |
| | 施肥 | 每季度 1 次 | 复合肥 30 克/m ² 以上 | |
| | 补植 | 随时 | 死亡率 50% 以上、面积 2 m ² 以上 | |
| 绿篱 | 浇水 | 视天气而定 | 无旱象，浇水渗入草地 15cm 以上 | 长势旺盛，高度一致，整齐美观，不断口、不缺口。 |
| | 除杂草 | 随时 | 杂草目视不明显 | |
| | 修剪 | 每 45 天 1 次 | 顶面平整、侧面垂直，宽度一致，棱角分明 | |
| | 施肥 | 每季度 1 次 | 复合肥 50 克/m | |
| | 补植 | 随时 | 出现死株或断段、缺口 | |
| 花 | 浇水 | 视天气而定 | 根据花木高度渗入土壤 20m~50m 以上 | 枝繁叶茂，苍茏 |

| | | | | |
|-------|----------------------------|---------|--------------------------|----------------|
| 木 | 除杂草 | 每季度 1 次 | | 翠绿，株姿株态 美观。 |
| | 修剪 | 每年 2 次 | 美观 | |
| | 施肥 | 每季度 1 次 | 根据花木大小、土质施肥 100-350 克/株) | |
| | 抗风 | | 扶正、加固 | |
| 病虫害防治 | 1、预防为主，综合防治 | | | |
| | 2、定期喷药、适时用药、对症下药、正确施药、安全用药 | | | |
| | 3、治早、治小、治了 | | | |
| | 4、初期量小人工清除、捕杀 | | | |
| | 5、减少农药污染，保护环境 | | | |