

一、用户需求一览表

序号	采购品目名称	项目内容	单位	数量
1	物业管理服务	琼海市司法综合业务用房，建筑占地面积 494.28 m ² ，建筑面积 2404.2 m ² ，物业管理服务内容包括：3-4 名保洁人员负责庭院、门厅、走廊等公共区域的清洁、垃圾清运；及时擦拭区域内的公共设施，每周至少完成一次玻璃幕墙的擦洗；及时对楼内外绿化植物进行浇水、施肥、修剪、清除杂草、喷洒农药；及时清理化粪池保证正常使用；4-5 名保安分 3 班 24 小时执勤，做好来访登记、记录和引导，保证监控室 24 小时值班；指导院区内车辆的停放，严防偷盗和交通事故的发生；随时处理紧急情况和制止突发事件，维护工作秩序，确保正常办公；定期进行消防设备的检查和保养，发现火灾事故或隐患及时处理并上报；做好热水器、空调、窗帘等设备设施的简单修复；设立专业人员的供水、供电、设备进行日常维护、保养，保证水电的及时供应、设备的正常运行；维修及时率达到 100%，人员 10 分钟内到位，电、水维修部不超过 24 小时，土建维修不超过 3 天；做好电梯、高压水泵的日常维护、保养、检修和随机处理问题，设备运行率达到 98% 以上；负责用房内部信函、报刊、文件的邮寄和分发。	月	24

二、服务要求

提供高标准、高品位、全方位的管理服务。服务人员要求专业着装，佩戴标志，语言规范，文明服务。

1、保安服务：严格管理，规范值勤，星级服务，礼仪为上，无缝覆盖，确保安全。保安人员思想品德要好，形象好，相貌端正。

2、保洁服务：窗明几净，无积尘、杂物、积水、污绩、纸屑、烟头、网蛛、

异味等，地面大理石保养规范、生活垃圾日产日消不过夜，保洁人员思想品德要好。

3、设备、水电运行保障服务：设备处于良好状态，日常维护保养良好，无渗漏、无锈蚀、无油迹。

4、服务费已含员工工资、服装和消耗品等费用，并且包含“五项社会保险”、住房公积金、加班费、员工福利费、税金等。

5、服务费年预算为人民币：不超过项目预算。服务招标年限暂定二年，每年1次的用户满意度调查中未能达标（90%），采购人有权单方面解除合同并无需承担任何法律后果。

三、其他要求

1、服务期限：合同签订生效之日起2年。

2、服务地点：海南省琼海市。

3、付款方式及条件：采购双方签订合同时另行约定。