# 用户需求书

**一、项目名称：海南省国土资源厅、海南省生态环境保护厅办公楼物业管理项目（2018-2021）**

**二、项目要求内容**

**项目要求**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **采购品目名称** | **项目工作主要内容** | **数量** | **单位** | **备注** |
| 1 | 海南省国土资源厅、海南省生态环境保护厅办公楼物业管理项目（2018-2021） | 1.主要提供公共环境卫生保洁服务。 2、公共秩序维持服务。3、会务服务。4、共用部位、共用设施设备的维修、养护和管理。5、房屋建筑共用部位的维修、养护和管理。6、绿化养护服务。7、其他服务。 | 一 | 项 |  |

**三、工作内容**

2018至2021年项目主要工作内容：

1.主要提供公共环境卫生保洁服务。公共场所、走道楼道、大堂、扶手栏杆、会议室、多功能厅、办公室、阅览室、活动室、玻璃窗（内侧）、电梯内厢、卫生间等的清洁与垃圾收集、清运工作。

2、公共秩序维持服务。包括：安全保卫管理、人员和物品出入管理、车辆出入和停放秩序管理、巡逻、安全监控等。

3、会务服务。包括：会议期间会议室茶水服务及空调开关、音响调控工作、配合会场布置工作等。

4、共用部位、共用设施设备的维修、养护和管理。包括：供电、照明、供水、排水、空调、防雷、消防、监控、电梯等设备（如消防和电梯等设备由业主指定的专用设备商维护，仍由物业公司负责督促和日常管理）。

5、房屋建筑共用部位的维修、养护和管理。包括：楼盖、屋顶、外墙面、承重结构、楼梯间、走廊通道、门厅等。

6、绿化养护服务。院内植树、草坪、绿蓠等的修剪、浇水、病虫害防治管理养护。

7、其他服务。信件报刊的发放、办公家俱搬抬、大型活动后勤服务、委托管理的其他设备，厅办公室交办的其他工作事项。

**四、项目地点及方式**

1、项目服务地点：海口市美兰区美贤路9号。

2、项目服务方式：根据国家颁布的《物业管理条例》和本项目招标要求来管理服务。

3、服务面积：12000m²

**五、项目服务期**

要求整个服务期共3年（2018年-2021年）。

**六、项目人员配置要求**

1、设物业经理1名：物业经理应具备专业的物业管理知识，在处理投诉和各类突发事件方面，应具有丰富的经验和较强的应变处理能力，能够及时有效解决实际困难和问题，负责物业日常管理工作。(年龄限制：25-45)

2、经理助理兼收发员1名：主要配合物业经理工作及厅信件、报纸收发工作。(年龄限制：20-30)

3、设水电工兼音响师1名：应具备负责办公区的供水供电、公共设备设施的维护保养，负责公共供电、供水保障的修理工作及音响设备调试工作。(年龄限制：25-45)

4、设保安7名：保安人员应具备高度的警惕性，忠于职守，热情服务。负责办公区治安防范安全管理工作。(年龄限制：25-45)

1. 设会务人员2名：应具备仪表端正，服务热情，周到礼貌，负责厅机关日常会议接待服务。(年龄限制：20-35)
2. 设保洁员6名：保洁员负责办公楼、办公区等公共区域的清洁卫生，负责办公室垃圾的收集和清运。(年龄限制：30-50)
3. 设绿化工1名：要有专业的花草养护、装饰知识及经验，负责厅办公区内的花草养护。