

海南省新康监狱 2018-2020 年外包服务项目用户需求书

一、项目概况

海南省新康监狱位于海口市琼山区琼州大道 4 号，是一所肩负监管改造、医疗救治双重功能的特殊监狱。监狱自成立以来，在海南省司法厅和海南省监狱管理局的领导下，认真履行国家刑罚执行机关职责，积极推进监狱各项建设，形成了一整套符合监管医疗特点的规章制度，对病犯进行有效的监管改造和医疗救治，保障了监狱的安全稳定。

二、服务管理范围及内容

- 1、服务范围：海南省新康监狱办公楼，会见楼、门诊楼等新康属区。
- 2、服务内容：保洁服务、秩序维护、水电维修服务、绿化服务等。

三、服务要求

（一）室外环境卫生（停车场、路面）

（1）按时对工作范围内所有公共场所的场地进行清洁保洁，每天必须按时对卫生间进行清洁、打扫，要达到干净、无异味、无堵塞、无漏水、无杂物、无污迹；

（2）应保证停车场道路畅通及整洁，地面要达到“五无”要求：

- ①、无零星垃圾；
- ②、无砖块、沙石；
- ③、无烟蒂、塑膜、瓜果皮核；
- ④、无积泥灰、积污水；
- ⑤、无路缘石石缝无杂草等。

（3）生活垃圾必须及时清运，保证日产日清（建筑垃圾应统一堆放到指定地点），垃圾场要定期进行消毒处理，并保持堆场整洁；

（4）对垃圾箱（桶）每天清刷，做到箱（桶）体清洁无污迹、无异味；

（5）屋顶和雨水沟不定期清扫，要求无积水、无垃圾；

(6) 每天室外作业两次；

(二) 室内环境卫生（办公楼、会见楼、门诊楼）

(1) 每天必须按时对大楼的卫生间进行清洁、打扫，要达到干净、无异味、无堵塞、无漏水、无杂物、无污迹；

(2) 每天必须按时对办公楼所有公共部位楼道地面、墙面、设备、楼梯、栏杆等进行清扫，要达到干净、整齐、无积灰、无积水、无杂物、无污垢，设备见本色；

(3) 每天对大楼的会议室和接待室不定时地进行保洁工作，保持室内干净、整洁，无灰尘、无污迹。对室内花木要及时浇水、修剪和清理；

(4) 办公楼、会见室、会议室，公用的顶灯及天花板、楼道灯，要定期除尘、清洁，无明显积灰、虫网；

(5) 每月定期打扫门窗卫生二次；

(6) 每天对公共部位作业两次；

(三) 秩序维护要求

3.1、秩序人员：

(1) 秩序员 24 小时值班看守，做好公共秩序维护、安全保卫等事项的管理，包括保卫监控、巡视、门岗执勤等；

(2) 交接班：有详细完整的交接班记录；

(3) 外来车辆及外来人员：禁止无关车辆进入办公场地，确需进入的应引导车辆有序通行、停放。禁止无关人员(产品推销及收购废品等闲杂人员)进入。做好相关登记工作；

(4) 值班室、门岗清洁：保持值班室、门岗环境整洁、有序、道路畅通；

(5) 监控室：保持 24 小时开通，并保持完整的监控记录，每天定期检查，做好记录；

(6) 严格遵守甲方的各项规章制度，并自觉接受甲方的监督、检查和考核；

(7) 有专业保安队伍，保安人员统一制服，熟悉辖区情况，认真负责、文明值勤、言行规范，可能危及安全处有明显标志和防范措施。工作有制度、有

记录，保安人员熟悉业务知识，管理训练要规范；

(8) 确保安全和正常工作环境；环境秩序良好，做好安全防范和日常巡视工作；及时发现和处理各种安全和事故隐患，迅速有效处置突发事件；安全监控系统有效完好，无因管理责任引发的重大刑事案件。有巡视记录，检查记录；

(9) 机动车辆管理有序，注意安全，凭卡进出。

3.2、消防安全管理制度

(1) 每年以创办消防知识宣传栏、开展知识竞赛等多种形式，提高全体员工的消防安全意识。

(2) 建立消防安全管理制度，编制消防系统和重要部位图表；制定火险、火灾应急预案，编制疏散路线图及标志等配置齐全，功能完好，通讯联络方式有效，值班人员熟悉业务，义务消防队能在火警时及时到位。做好大院楼层消防器材的保管。有巡视记录，检查记录。

(3) 定期组织员工学习消防法规和各项规章制度，做到依法治火。

(4) 各部门应针对岗位特点进行消防安全教育培训。

(5) 对消防设施维护保养和使用人员应进行实地演示和培训。(6) 对新员工进行岗前消防培训，经考试合格后方可上岗。

(7) 因工作需要员工换岗前必须进行再教育培训。

(8) 消控中心等特殊岗位要进行专业培训，经考试合格，持证上岗。

(四) 共用部位、共用设施设备的维修、养护和管理

(1) 负责办公楼、会见楼、门诊楼(共用部位、共用设施设备)等照明、应急灯、路灯、绿化用灯、灯具、开关、插座等照明系统维护及管理工作。

(2) 负责给排水系统日常的维护和管理，如：卫生间洁具、上下行管道、雨、污水井(管)、盖、明沟、污水泵、抽水泵、发电机等的维护及管理。

(3) 负责供电设施日常的维护和管理，如：配电柜室内外电缆桥、室外电缆井、配电箱、柜等的维护及管理。高压部份由物业服务公司协助供电部门做好维护及管理。

(4) 负责室外路灯及节日灯饰的布置维护和管理。

(5) 负责房屋设施的日常维修和管理，如：楼梯、扶手、门、窗、道路、路障、宣传栏等的维护及管理。

(6) 配合与协助有关部门对消防设施的检修工作及负责消防设施的管理工作。

(五) 绿化园林养护管理标准

5.1 乔木

(1) 乔木主干直六，倾树木不得超过该路段植株总数的 5%，树木分叉离地同不低于 2.3m, 同一路段的同一树型高度保持一致；

(2) 树木生长旺盛，叶色沈绿，无枯枝败叶，无病虫害危害；

(3) 每年定期对各种规格的路树进行修枝整形，及进行除荫、下枝、病虫害，保持完整美观；

(4) 种植 2 年后胸径在 13 公分以下的乔木保证每年修枝整形 1-2 次；

(5) 胸径在 14 公分以下的乔木保证每年修枝整形 1-2 次；

(6) 按时松土、除草、开窝、施肥，做到穴位土壤无板结和缺水现象。

(7) 胸径在 20 公分以下的乔木树木树穴每年除草 6-8 次，淋水 48 次以上，施复合肥 3 次（每次每株 0.5 公斤）

(8) 胸径在 20 公分-30 公分的乔木每年淋水 18 次；

(9) 观花果树及棕树榈植物每年要施复合肥 2-3 次(每年每株 0.5 公斤)

(10) 全路段无确株，补植树木应保持与原口种种规格一致；

(11) 预防设施保持完整，树上克钉挂物；

(12) 乔木主干每年涂白一次，涂白高度在地面向上 1 米，涂料要均匀，边缘线要直.

(六) 人员要求

(1) 工作人员总共不少于 19 人，其中从事项目管理的人员不少于 1 人，安保人员不少于 8 人、清洁人员不少于 6 人、水电工不少于 2 人、绿化人员不少于 2 人。

(2) 工作人员招聘必须符合国家相关法律法规，员工必须签有正式劳动合同和购买社保。

(3)服务人员配备与岗位职责描述

部门	岗位	计划配备人数（19人）	主要工作职责及素质要求
项目管理	经理	1	负责新康监狱物业管理的全面工作，带领全体人员完成新康监狱交给的工作任务考核指标；组织制定各规章制度和工作计划，处理新康监狱物业常规性的事务；45周岁以下，大专以上学历，身体健康、五官端正、责任心强，具有行业岗位资格证书，具有物业管理专业知识和五年以上的物业管理经验，具有较强的组织、协调和决策能力，在处理投诉和应对各类突发事件方面，具有丰富的经验和较强的应变处理能力，经常与业主单位沟通，及时、有效解决实际困难和问题。
工程部	电工主管	1	全面负责公用设施设备的日常运行、维修保养管理工作、负责建立并完善设备运行制度，对经理负责。50周岁以下，大专或以上学历，身体健康、责任心强，具有高级电工(三级)资格证书。
	水电工	1	负责供水供电管线及设施设备的日常检查保养及运行，保证设施设备运转正常，运行维保记录齐全；负责对分管区域的水电维修，做好安全防护，保证工作安全。55周岁以下，身体健康、责任心强、具有电工资格证书。

	秩序维护员	8	负责新康监狱大门岗的秩序维护工作，来人来访登记确认，物品出办公区检查放行、车辆出入管理门前三包等。高中以上学历，45周岁以下，身高不低于1.70米，具有物业秩序维护人员上岗资格证书，身体强健，责任心强，警惕性高，反应灵敏，作风过硬，忠于职守，热情服务，能够确保进行24小时巡查安保工作。
保洁	保洁员	6	负责完成办公楼、公共区域道路等楼内的走廊、楼梯、洗手间、天花板、会议室、接待室、领导办公室等区域的清洁保洁。45周岁以下，身体健康，要有不怕脏、不怕苦、不怕累精神，责任心强，吃苦耐劳，认真负责，工作细心悉心，能够做好综合楼卫生保洁工作。
绿化	绿化工	2	负责办公区绿化的养护管理工作，包括日常浇水、施肥、病害防治、造型、松土养护工作等；负责做好防涝、防冻与防台风等工作；45周岁以下，绿化员必须掌握基本的花草树木养护和一定的装饰美学知识，责任心强，能吃苦，积极肯干。
	合计	19人	

（七）物业管理有关说明

（1）采购人将全权委托成交供应商管理，成交供应商根据有关物业管理法规与采购人签订物业管理委托合同，对该物业实行统一管理，综服务，自主经营，自负盈亏。

（2）成交供应商不得将本物业管理项目转包给其他单位。

（3）采购人免费提供管理用房（不包括家私、办公用品，通讯设备）给成

交供应商使用。该办公用房在委托管理期限内由成交供应商免费使用，在合同签订后 10 天内交给成交供应商，合同终止后 10 内交回采购人。办公用品由供应商自备。采购人不负责提供供应商员工食宿和通信费用。

四、服务期限及地点

服务期限：自合同签订之日起三年

服务地点：海南省新康监狱

五、本项目采购预算：216 万元（超出本采购预算的报价将做无效响应处理）

采购人的名称、地址和联系方式

- 1、采购人名称：海南省新康监狱
- 2、采购项目联系人：张女士
- 3、采购人地址：海口市琼山区琼州大道 4 号
- 4、联系电话：0898-65810792

采购代理机构的名称、地址和联系方式

- 1、代理机构名称：中航技国际经贸发展有限公司
- 2、项目联系人：易先生
- 3、代理机构地点：海口市世贸东路 2 号世贸中心 D 座 1305 室
- 4、联系电话：0898-68564213