



用户需求书

三沙警备区营区社会化保障需求书

一、项目概况

三沙警备区营区社会化保障项目分海口秀英营区物业管理项目、文昌清澜营区看守项目和永兴岛水电保障项目，其中秀英营区位于海口市滨海大道 104 号，营区面积 8351 平方米，建筑面积 4924 平方米。

二、物业内容

警备区营区社会化保障包括：警卫安保、保洁绿化、水电维保、饮食保障等四个方面的内容。

三、经费预算

（一）**物业管理费**。初步概算每年约 65 万元, 主要包括物业管理公司及聘用人员的薪资、社保、加班费、福利、劳保、保险、服装等费用和工作需要的清洁药剂、工具、水电耗材等消耗品等物资费用。

（二）**其他费用**。设备设施损坏需更换配件由警备区以年度计划采购和临时按需采购相结合的方式保障；属于大、中修范围的，及时编制维修计划，向警备区提出报告与建议，由保障处承办。伙食保障的物资由厨师制定菜谱，提出需求，警备区组织采购。

四、物业管理公司基本要求

参加竞争招标的物业管理公司必须达到以下基本要求：

- （1）必须制定完善的项目管理方案和各项服务保障工作制度，并按规范签订服务合同和用工合同，并保持人员相对稳定。
- （2）要有固定的企业形象：服务理念、行为规范(专业着装、佩戴标志、语言规范、文明服务等)。
- （3）此物业管理项目的员工须经政治工作处政治审查合格，具有严格的保密意识和纪律。
- （4）厨师和水电工等特种作业员工必须持有政府或专业部门颁发的有效技能和健康证书上岗（须提供资格证书复印件加盖公章）。
- （5）必须建立完善的档案管理制度，相关的档案资料要妥善保管，未经业主方同意，不得随意销毁。
- （6）要接受警备区官兵的监督和检查，保障服务满意度要达到 90%以上。

五、具体项目

（一）**警卫安保**。主要分为秀英和文昌两个营区。



(1) 秀英营区：①24 小时执勤并管理进出营门的人员、车辆，疏导指引车辆、维护营门秩序、防范并处置突发事件。②建立人员、车辆出入营门登记制度（按制式登记本登记，登记本要妥善保管），外来人员、车辆未经许可严禁进入院内。③代收邮件、报刊、快递，并做好登记。④建立门岗应急防卫预案（同营区内部队对接），事发时及时报告警备区值班室，并协助采取相应措施。⑤认真做好值班记录，保持值班人员在岗在位，严禁空班、漏班、迟到、早退和擅离职守。⑥必须仪表整洁、言行举止得体，接待外来人员及咨询人员要态度温和有礼，使用文明用语。⑦保持门岗工作间的内外卫生清洁。⑧招标方要求提供的其他秩序维护管理服务。

人员最低配置：每班岗 2 人男性，1 人在大门岗亭内、1 人在视频监控室并每 2 小时对营区内重点部位进行巡查。

(2) 文昌营区：主要负责军用土地的看管，防止营产营具的流失，发现异常情况及时向警备区和当地公安报告。

(二) 保洁绿化。主要负责办公楼、文体楼、营院保洁和营区现有绿化维护工作。

(1) 办公楼保洁：①办公楼公共楼道、楼梯、走廊每天清扫，全天保洁，保持地面光洁、无污迹、五脏乱杂物，扶手、栏杆每日保洁；②楼道灯具、走廊玻璃和墙面每周清洁不少于 1 次，日常巡查保洁，保持玻璃窗、门、墙、灯具光洁。③会议室、办公室内垃圾清运；④卫生间每天全面清洁不少于 1 次，全天保洁，保持干净无异味；⑤垃圾日常日清，垃圾箱外表干净无异味；⑥清理一楼、楼顶排水沟每月不少于 2 次，保持排水畅通；⑧重要活动和重要接待的保洁工作。

(2) 营院保洁：①负责秀英营区内公共区域、部分空余营房和营区道路的卫生清理工作，保持营区内干净整洁。②每日清运垃圾箱（车），防止垃圾长时间堆积。③定期对所营区实施消杀和灭“四害”工作，防止滋生蚊虫鼠害。④保持公共雨、污水管道疏通，及时清理化粪池。

(3) 营区绿化：①绿篱、造型灌木每月修剪 1 次，色块灌木每 2 月修剪 1 次，绿篱、造型灌木修剪整齐，线条流畅，轮廓清晰，无缺株断行现象；②乔木每年修剪 1 次；③清除草坪上的杂草，草坪纯净度达 95%以上，并常年保持，草坪生长茂盛，无枯草、杂草，无病虫害；④保持营区无明显的枯枝落叶和其他垃圾；⑤台风来临前对乔木进行修剪、加固和支撑，保持树木树干挺直；⑥树木每年施肥 1 次，绿篱、灌木每年施肥 2 次。

人员最低配置：2 人，保洁员要文明、规范服务，保持服装整洁，面带微笑，精神饱满。



（三）水电维保。①负责电力设备（高低压配电设备、发电机组）的运行、报修、维修工作。②确保秀英、文昌、永兴三个营区的用水用电安全。负责秀英营区二次供水管理工作，确保二次供水水质符合卫生检验标准。③负责日常水电设施、设备的维护更换工作，确保 24 小时供水、供电畅通，遇有特殊情况能随叫随到，营区内路灯、楼道灯完好率不低于 90%。④配合搞好水电管理，防止浪费现象。⑤严格按照安全生产管理规范操作，注意安全，避免发生事故。⑥每两个船期，水电维保人员上岛巡查一次，上下岛交通由警备区负责。

人员最低配置：随叫随到。

（四）饮食保障。负责秀英营区日常伙食及接待工作保障，确保全年每日三餐正常就餐。①调剂好伙食，遵守操作规程和《食品卫生法》相关规定，保证饭菜质量。②做好厨房、饭堂卫生，做好附属设施、设备和卫生保洁工作，严防食物中毒。③认真登记就餐、打饭人员，根据需要做好留饭工作。④根据工作需要做好接待工作。

人员最低配置：厨师 1 人，厨工 1 人。

六、合同期限

第一期合同期为签订合同后一年。一年一签，每年合同到期后警备区对物业公司进行满意度测评，满意度测评达到要求后可续签次年合同。

合同履行期间，警备区和物业公司共同组织全体官兵对物业满意度进行测评，测评满意度低于 60%，警备区可以单方面即时终止合同，造成损失全部由物业公司承担。物业费按月拨付，每月预留当月物业费的 5%，合同到期警备区和物业公司共同组织警备区全体官兵对物业满意度进行测评，测评满意度达 90%则支付剩余物业费，否则不支付。测评满意度达 90%以上的可以续签合同。

七、现场勘查

投标人自愿在规定时间内到达勘探地点，由采购人统一组织安排现场踏勘，若投标人不按规定时间到达踏勘地点，采购人不再安排组织单个或者部分潜在投标人进行现场踏勘，踏勘费用由投标人自行负责。现场踏勘时间及地点等信息详见“前附表”。