

# 用户需求书

## 一、项目名称

海口市公安局龙华分局物业管理服务项目

## 二、项目内容

1、**项目基本情况：**此项目实为海口市公安局龙华分局秩序维护服务项目，包括海口市龙华公安分局办公楼、金宇派出所以及海垦和坡博小区等四个办公住宅小区的物业管理秩序维护单项服务，包括区域大院内维持公共秩序、交通及停车场管理、消防管理服务。

1.1 海口市龙华公安分局办公楼区位于海口市南沙路 15 号，小区有办公楼一栋、刑侦楼一栋，住宅楼一栋，小区设有车辆人行公共出入口一个。

1.2 海口市龙华公安分局办证中心（坡博小区）位于海口市南沙路 98 号小区有住宅楼一栋，小区设有车辆人行公共出入口一个。

1.3 海口市龙华公安分局海垦派出所位于海口市海垦路 99 号，住宅楼两栋，小区设有车辆人行公共出入口一个。

1.4 海口市龙华公安分局金宇派出所位于海口市坡博路 13 号，有 11 层高住宅楼 1 栋，其中一楼为派出所办公场地，小区设有车辆人行公共出入口一个。

## 2、服务内容和质量标准

建立并完善服务区域秩序维护、交通及车辆停放以及消防各项管理制度，切实维护良好的办公生活秩序。

2.1 实行 24 小时消防监控和安全防范，及时发现和处理各种安全事故隐患，迅速有效处置突发事件。

2.2 门卫的秩序维护员根据要求对出入小区的车辆、人员、物品进行登记检查

2.3 对进出小区车辆进行管理，引导车辆有序通行、停放；小区主要道路及停车场交通标志齐全。

2.4 办公大楼大厅内实行 24 小时值班制，实行对外来人员来访登记制度，制止无关人员进入办公区域，及时发现和清理服务区域内闲杂人员，按甲方要求配合甲方做好来访人员控制工作。

2.5 制定火灾、治安等突发事件的应急预案，事发时及时报告甲方和有关部门，并采取相应措施；保证消防通道畅通；

2.6 对突发事件有应急预案，完善责任制；

2.7 依法办事，文明值勤，严格管理，维护正常的办公、生活秩序；

2.8 秩序维护员要穿统一的制服，工作规范、作风严谨。

2.9 按照采购方要求完成临时性勤杂工作。

2.10 秩序维护人员思想品德要好，办公楼秩序维护人员年龄不得超过 45 岁，形象好，相貌端正，其他人员年龄不得超过 55 岁。

2.11 服务人员要求专业着装，佩戴标志，语言规范，文明服务。

### **三、其他要求**

3.1 本项目人员配备不少于 22 人，其中主管 1 人，南沙路的分局办公区不少于 10 人，办证中心大厅 1 人，金宇派出所不少于 4 人，海垦小区和坡博小区各不少于 3 人。

3.2 须录用采购人原有部分秩序维护工作人员参与本项目的秩序维护工作，帮助解决部分原有职工就业问题。

3.3 要制订火灾、盗窃、意外治安事件、重大设备事故和自然灾害的应急处理方案，并作必要演练。

3.4 要严格审核录用本项目工作人员，要保证员工队伍的稳定。

3.5 员工要统一着装，佩带明显标志，工作规范，作风严谨，文明服务，严格考勤，业主满意率达到 95%。

3.6 要保持同本项目业主方的密切联系，遇有重大事项及时报告和反馈信息，尊重项目业主方的意见，接受项目业主方的提议、监督和指导。

3.7 要做好业主方交办的重大会议、活动等其它突击性安保协助工作。

3.8 具备同类项目服务经验和能力，能根据甲方工作性质积极配合和协助甲方工作。

### **四、服务期限及费用预算**

4.1 服务年限一年

4.2 年服务费预算约 79.60 万元。

4.2.1 服务费包括行政办公费用（含员工工资、福利、保险、服装等费用）、低值易耗品等费用，合理利润和法定税金等。

4.2.2 服务费按月支付，甲方在次月的 5 日之前结算上月的服务费。

4.2.3 本项目成交供应商须向自 2019 年 12 月 1 日起至供应商实际接管之日止的原服务供应商支付此期间物业服务费，支付标准按照成交价格折算