茅洲河碧道试点段（光明段）南光绿境驿站、碧水微丘驿站及周边区域范围过渡期

物业管理服务项目需求书

一、服务项目概况

茅州河碧道试点段（光明段）南光绿境驿站、碧水微丘驿站及周边区域范围，占地面积约22511平方米。其中：南光绿境驿站及周边区域约19371㎡（含停车场、篮球场、娱乐设施、码头等）；碧水微丘驿站及周围区域约3140㎡（含篮球场）。上述数据与实际管养数据可能存在差异，本项目具体管养的范围及面积最终以区水务局实际移交的数据为准。

二、服务项目工作内容

本项目服务内容包括：绿化管养、设施设备管养、公厕管理、物业管理、环境卫生、安保服务以及有害防治、管理用房、驿站、停车场等配套设施的管理与维护；项目范围内的实施机构其他管理服务事宜和实施机构临时交办的其他事项。

三、服务项目期限

本项目合同履行期限暂为五个月。**服务期间若完成采购茅洲河碧道试点段（光明段）南光绿境驿站、碧水微丘驿站及周边区域范围综合管养服务项目招标，将终止本过度期物业管理服务。**

四、工作质量要求

（一）清洁卫生管理

包括室内的清洁卫生、垃圾收集工作。

1、楼梯、走道、室内公共区域及卫生间的顶面、地面清洁无尘，无蜘蛛网，无积水；室内设施表面、门窗等无灰尘；室内主要通道地面无尘，卫生间无异味，地面无水渍。

2、室内外金属护栏、把手定期擦拭保养，确保无绣迹、污渍、汗渍。

3、公共玻璃门、窗、玻璃隔断保持无污迹、灰尘；

4、垃圾应做到日产日清，不过夜，垃圾收集至采购方指定的地点。

5、做好场所内日常环境消毒工作。

6、清洁卫生作业要求按照物业管理标准。

（二）安全管理

1、实行24小时安全保卫，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、设置报警电话，秩序维护人员佩戴明显标志，举止规范、反应敏捷、熟悉环境、文明值勤，及时、妥善处置异常情况。

3、危及物业使用人安全的地方和事故易发区域设置明显警示标志和切实可行的安全防范措施。

4、有针对性地提供安全保卫服务，措施得力、制度健全、人员到位，编制切实可行的突发事件应急预案及措施。

5、项目管理区域内火灾、刑事案件或交通事故发生率为零；不得出现重大事故。

6、消防、建构筑物、电气等设施等的安全管理。

7、杜绝闲杂人员进入，如发现及时制止。

8、严把秩序维护员招聘关，确保秩序维护员政治条件和身体条件符合工作要求，没有犯罪记录，五官端正。

9、按照防疫要求做好疫情防控措施等工作。

五、工作时间要求

保洁员：每周工作时间不超过40小时（可根据采购单位上班时间适当调整），周六、周日轮流值班。

安保员：实行24小时安全保卫，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。

六、人员岗位要求

为了保证服务质量，人员配备必须遵守《劳动法》等相规定，避免引起劳动纠份，本项目配备人员清单如下：

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **岗位** | **人数** | **备注** |
| 1 | 安保员1岗 | 3人 |  |
| 2 | 安保员2岗 | 3人 | 作为机动岗，根据实际需求调整上班时间 |
| 3 | 保洁员 | 2人 |  |
| 4 | 绿化管养员 | 2人 |  |
| 5 | 设施设备维护员 | 1人 |  |
| 6 | 有害防治员 | 1人 |  |
| 小计 | 12人 |  |

七、设备要求

1、服务人必须承诺配置的设备要求如下:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 项目名称 | 设备名称 | 备注 |
| 1 | 南光绿镜驿站 | 多功能清洁工具车 | 不少于1台 |
| 高压冲水机 | 不少于1台 |

2、其它设备服务单位根据本项目实际服务需求合理配备。

八、报价要求

报价总价以人民币报价，包括但不限于：行政福利费用（此费用包含人工工资、福利、清洁工具、药水、垃圾袋、税金等费用）、企业法定利润、管理费用和税金等完成本项目所涉及的一切费用，服务人不予支付额外费用。

九、服务单位资质要求

1.具有合法的企业法人营业执照，组织机构代码证，税务登记证（提供合法有效的营业执照原件扫描件，原件备查；如企业营业执照未反映经营范围，须提供深圳市市场监督管理局网站或公司所在地关于供应商经营范围查询结果的截图）;

2.深圳市光明区公共文化艺术和体育中心有权对所有投标供应商就本项目招标文件要求提供的相关证明材料（原件）进行审查。供应商提供虚假资料被查实的，则可能面临被取消本项目中标资格、列入不良行为记录名单且三年内禁止参与本单位采购活动的风险。

3.供应商营业范围内需包含物业管理业务。

十、付款方式

具体付款方式以合同规定为准。

十一、物业管理有关说明

1、服务单位根据相关法规与采购单位签订物业管理合同，对该服务实行统一管理，综合服务，自主经营，自负盈亏。

2、公共洗手间的公厕大卷纸、擦手纸、洗手液等耗材费用包含在物业管理费用里面由服务单位承担。

3、公共水电费

公共水电费由采购单位承担（包括卫生间、空调、清洁卫生、生活等各类用水各类机电设备等各类的用电）。

4、重要说明：

（1）服务单位违反国家相关法规，与其聘用人员发生纠纷，均由服务单位负责调解与处理，采购方不承担任何责任并有权解除合同。

（2）因服务单位试用期间不合格终止服务合同，服务单位应承担全部的责任及负责全部人员的安置，不得向采购方提出赔偿。

（3）服务单位服务人员在岗履行工作职责期间，发生自身的人身伤害、伤亡，均由服务单位负责处理并承担经济和道义上的责任，采购方不承担任何责任。

（4）服务单位人员在管理服务中违反国家相关法规或行业规范，因过失造成他人人身伤亡的，均由服务单位负责处理并承担经济和道义上的责任，采购方不承担任何责任。