**中山市光荣院物业管理服务项目**

**用户需求书**

1. 项目概述

项目名称：中山市光荣院物业管理服务采购项目

项目地点：中山市南朗镇翠亨村光荣路1号

项目规模：

中山市光荣院占地面积约212亩。中山市光荣院包括中山革命烈士陵园与中山市光荣院两个单位组成。中山市光荣院集中安置供养我市的孤老烈属和孤老复员军人工作，现供养一名老人；中山革命烈士陵园是以“褒扬先烈、激励后人”为宗旨，发挥烈士陵园爱国主义教育基地作用，宣传革命事迹，负责对革命史迹文物的收集、保管、陈列、宣传等管理工作。是广东省人民政府批准为全省重点烈士纪念建筑物保护单位,全国第二批100家爱国主义教育基地，中山党史教育基地。 中山革命烈士陵园主要建筑物主要有门楼、牌坊、革命烈士纪念碑、光荣亭、革命烈士墓和革命史迹陈列馆等组成，门口设有大型停车场。

采购单位：中山市光荣院

投标要求：投标人必须是广东政府采购智慧云平台物业管理服务定点供应商；

项目预算：121万元

服务时间：2022年1月1日—2023年3月31日

二、服务范围和内容

（一）保安服务

保安服务的主要内容为：

1、办公区域及老人宿舍区域、烈士陵园区域、革命史迹陈列馆区域治安秩序的维持；来访人员和车辆的指引，及停车场的管理；重要设备和设施的防盗和安全保护；消防安全控制和消防设施设备的维护管理。

2、大门出入口24小时值班，24小时监控。配备安全保卫人员流动巡查；保安交接班做好交接记录；对进出车辆实行有效管理，保持交通有序、畅通；大型物件进出有记录；对一般外来访问、办事人员，建立询问登记制度并负责传呼。确保安保工作顺利开展。

3、制定保卫巡逻方案，对重点部位增加巡逻频次，指定巡逻路线，巡逻定点记录，发现紧急问题时，立即报告求助，援助人员要求5分钟内到达现场。

4、有火、水、警应急预案，每年组织不少于一次的演练。

5、实行三级防火安全检查制度，即项目点月检,巡检人员周检,保安巡逻员日检的三级防火安全检查制度。巡检人员必须坚守岗位,做好检查记录，确保消防设施设备的正常运行。

6、突发事件具备成熟的应急处理计划和措施，必要时及时报警并报告业主方，防止事态进一步恶化，协助保护现场。

（二） 保洁服务

1、办公场所的卫生清洁

日常清洁内容：地面清扫、拖擦、办公室桌子和座位抹擦，门窗玻璃擦拭以及卫生间的清洁工作，办公时间全天保洁。

2、老人宿舍区卫生清洁

日常清洁内容：地面清扫，拖擦一次，家具抹尘，先用湿毛巾，再用干毛巾，抹擦两次，用品摆放整齐，床上用品定期清洗，晾晒，卫生间每日冲洗，确保无异味。

3、道路、广场范围内的清洁卫生

园内所有道路及烈士陵园道路和广场地面，每天清扫一次。

4、公共卫生间的清洁卫生

男、女公共卫生间专人负责，每天上午及下午各拖扫一次，全天保洁。

5、革命史迹陈列馆清洁卫生

日常清洁内容：地面清扫、拖擦、展柜、桌子和座位抹擦，门窗玻璃擦拭，时间全天保洁。卫生间专人负责，每天上午及下午各拖扫一次，全天保洁

1. 停车场

停车场每天清扫一次，保持干净整洁无污渍。

7、除“四害”服务

除四害标准，执行《广东省除“四害”管理规定》中的城镇“除四害”标准。定期开展除四害，项目点主要以办公楼区域、宿舍区域灭鼠、灭蚊、灭蚁、灭蟑为主。革命史迹陈列馆以灭鼠与灭蚁为主。

（三）供电线路及供水管网的维护服务工作

1、负责全院范围内的供水管线的维修、监护与保养。

2、负责全院供电线路的维修与保养发现故障及时解决。

（四）绿化服务

中山市光荣院及烈士陵园内，除建筑物和道路、广场，其余为大面积绿化地，草坪，灌木，乔木，果树园，品种丰富，数量大，为保持项目点优美舒适，生机勃勃的绿化环境，特设置绿化工作人员，对绿化进行专业细致的养护。

1、绿化服务主要内容

各种花草树木成活率达95%以上；绿化地无纸屑、垃圾等杂物；不被人恶意践踏、破坏、发现情况要及时制止，一旦损坏及时补种。

适时剪草和除草、除虫、施肥，保持草地平整、美观。修剪后的绿化垃圾及时清理。

定期剪枝、整形、除虫、施肥，保持树木生长量适当，满足园林功能要求及其生长特性，造型优美、景观丰富多彩。

适时对树木进行培土，树木涂白、防风害、防日照、防虫蚁等工作，对受损或倾倒花木及时修补，扶持和局部补苗。

做好果园果树的日常管理工作，完成除草、施肥、剪枝、杀虫等工作。果实成熟季节，对果实进行采摘，整理。

每年定期对乔木，果园地里的落叶集中清理，焚烧。

四、人员配备

根据中山市光荣院及革命烈士陵园的实际情况，需配置如下提供物业服务的人员：

1. 项目负责人2名：本科以上学历，35周岁以下，具备IT设备管理能力。全面统筹协调项目日常管理事务，兼顾协助光荣院从事后勤、整理资料等工作。并对管理保安、保洁、绿化人员的出勤、休假等事项，接受院内和公司的指令，安排现场物业工作的开展，以及监督、检查工作完成情况，及时向院内和公司进行工作反馈。

2、保安员8名：高中及以上学历，45周岁，必须是退役军人（投标文件需提供退役军人身份相关证明，并加盖公司公章，不提供视为无效报价）。负责大院安全保卫，来访人员及车辆管理，物品出入管理等工作。主要负责安保值勤工作，分三班，每班8小时，日常定岗在光荣院大门口及烈士陵园大门，对外部进出的车辆及人员进行询问及指引，夜间定时巡查光荣院及烈士陵园；清明节前后烈士陵园在原有保安人员数量上再增加3名安保人员(时间1个月）维护现场秩序，烈士纪念日活动前在原有保安人员数量上再增加10名安保人员协助纪念活动（时间半个月），主要工作是指引车辆停放及人员出入，维护现场秩序。

3、保洁员3名：高中及以上学历，50周岁以下。主要负责光荣院办公楼、接待室、宿舍区、饭堂、室外道路、革命史迹陈列馆、烈士陵园广场、卫生间等的清洁清扫工作。

4、绿化工4名：高中及以上学历，50周岁以下，退役军人优先。负责光荣院及烈士陵园区域内所有绿化的日常养护、修剪、除草、补种等工作，以及龙眼园、荔枝园果树的打理、养护、采摘工作。每年定期清理绿地里掉落积存的枯叶，集中焚烧处理。

5、水电工1名：高中及以上学历，55周岁以下，水电工须持有特种作业操作证,（投标文件需提供电工证复印件并加盖公司公章,不提供视为无效报价），退役军人优先。负责负责光荣院及烈士陵园用电、给排水设施、设备的维修保养；配合业主和专业维保公司进行、空调、自动化管理系统维保，必要时协助保洁员、绿化工的日常工作。

五、其它要求

1、成交供应商应当严格遵守相关财务规定，规范管理和使用政府购买服务项目资金，并接受有关单位对项目资金使用情况进行监督检查与绩效评价。

2、禁止成交供应商将本服务项目转包、分包。

3、本项目服务人员必须统一着装，工作日必须穿工作服上班，项目预算包含工作人员的工作服装费用。

4、成交供应商负责须按国家、省、市有关规定向项目人员支付高于中山市最低工资标准的工资、险金、劳保福利及有关的工人津贴并签订劳动合同等，并购买意外保险。

5、成交供应商须保证项目人员的稳定性，如需调离项目人员时，应提前7天以书面形式通知采购人并征得采购人同意后方可调离项目人员。（除项目人员因自身理由紧急离职情况）。

6、成交供应商委派的项目人员须遵守采购人有关规章制度和管理规定，如有违反或损害采购人利益的行为，采购人有权要求成交供应商中止该人员所辖工作，并要求成交供应商无条件更换不低于采购人要求的人员继续进行其工作。

7、采购人认为成交供应商所委派的工作人员不服从管理，成交供应商应当在收到采购人的书面通知后7天内更换，且成交供应商保证无条件更换不低于采购人要求的人员继续进行其工作。

8、采购人不负责成交供应商委派的项目人员的食宿、交通、交通工具等问题。

9、采购人如有突发情况发生需安排加班工作的，成交供应商需接受采购人的加班工作安排，并自行解决交通、食宿问题；由此产生的费用由成交供应商负责。

10、成交供应商需承诺双方签订合同后10天内按照采购方的招标文件人员要求配备项目人员到岗。（投标文件中提供承诺函，不提供视为无效）

11、项目服务人员不得少于18人，提供服务的人员须经甲方面试合格后方可安排上岗,甲方可根据物业管理公司提供服务人员的能力，统筹安排有关人员开展工作或要求物业管理公司更换人员。

12、本项目不组织集中答疑会和不统一组织现场踏勘。13、成交供应商需提供防爆器材2套。