**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：中山市南朗街道翠亨村光荣路1号

项目规模：

中山市光荣院（中山革命烈士陵园）占地面积约203亩。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4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，是国家级烈士纪念设施,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：64.35万元

服务时间：2025年4月1日—2026年3月31日

二、服务范围和内容

（一）项目统筹服务

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。

（二）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、2个大门出入口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。

（三）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。

（四）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。

（五）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。

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。

三、其它要求

（一）成交供应商须按国家、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。成交供应商根据《劳动合同法》的相关要求，为安排的服务人员与采购人不存在劳动合同关系或是劳务关系，服务人员的薪酬、补贴费用等一切费用均由成交供应商负责并统一支出，成交供应商与成交供应商人员之间因签订劳动合同、劳动报酬、劳动保护、工作安全、工伤、人身损害等产生的所有纠纷，或是成交供应商、成交供应商的工作人员致使第三人发生的人身损害或其他财产损失等产生的所有纠纷，由此发生的法律责任和经济损失概由成交供应商自行承担，由成交供应商负责处理及赔偿，与采购人无关。如采购人因此而受损或支出任何费用，成交供应商应当承担赔偿责任。

（二）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。（项目人员因自身理由紧急离职的，成效供应商须两日内及时安排人员到岗）。

（三）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。

（四）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。

（五）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。

（六）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。

（七）成交供应商需承诺双方签订合同前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）

（八）采购人经与物业管理公司协商，采购人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。

（九）成交供应商在与采购人签订合同的10天内配备符合采购方要求的人员到岗，并承诺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个星期）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（时间半天）；未按要求安排人员到岗，采购人有权随时终止合同，成交供应商承担相应的法律责任。

**报价明细格式及内容参考**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 服务区域 | 部门 | 岗位名称 | 人数 | 以下3项不需要乘以人数 | | | **岗位成本**（元/月）  【本项乘以对应人数合算】 | **其他成本**（元/月） | **税费**A%（元/月） | 备注 |
| 工资  (元/月每人) | 社保  (元/月每人) | 公积金及福利费等  (元/月每人) |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
| 每月管理成本费用合计(元/月) | | |  | | | | | | | |
| 管理酬金B%  （元/月） | | |  | | | | | | | |
| **基本费用年度合计(元/年)** | | |  | | | | | | | |
| 其他服务内容1：……，费用合计：人民币元/年  其他服务内容2：……，费用合计：人民币元/年  其他服务内容3：……，费用合计：人民币元/年  ……  **各项其他服务内容费用合计：**人民币元/年[[1]](#footnote-0) | | | | | | | | | | |
| **每年报价** | | | 人民币00,000,000.00元/年 | | | | | | | |

1. [↑](#footnote-ref-0)