

# 采购需求

## 一、项目概况

海盛路 68 号办公区域内，办公楼外的绿化、保洁、公共秩序维护以及日常水电维修服务等。现需物业服务岗位的人员为 6 人。其中：门岗秩序维护员 4 人、地面绿化、保洁员 1 人；电工 1 人。本办公楼共有 2 棵大榕树，共有小树 18 棵。

## 二、服务需求一览表

序号	需求内容	数量	单位	备注
一、人员需求				
1	门岗秩序维护员	4	人	
2	地面绿化、保洁	1	人	
3	电工	1	人	
二、其他需求				
4	清理、消毒、垃圾清运（含绿化垃圾）	1	项	对管理场所进行垃圾清理、清运及必要的消毒措施
5	绿化养护	1	项	含绿化物料、修枝（每年至少 2 次）

## 三、物业服务标准及其它要求

### （一）门岗秩序维护员

- ① 执行 24 小时服务制；并全员配备对讲机，发现问题或特殊情况立即呼叫巡逻队员进行处理；
- ② 主出入口 24 小时执勤，上下班高峰期站姿双岗服务；
- ③ 严格按照海口市秀英区人民法院相关规定对进出院区的人员进行管理；
- ④ 对进出院区的车辆进行登记管理，引导车辆有序通行、按规定停放，杜绝乱停乱放、交通堵塞。外来车辆不得擅自进入院内；

⑤ 对重点区域、重点部位每 1 小时至少巡查 1 次；各工种员工随时报告安防异常情况，实行全员保障制度；

⑥ 建立来访登记追踪制度，对来访人员在被访者核实确认后进行进出时间登记；对访客登记并指引行走路径；

⑦ 对进出院区的大件物品进行检查并实行登记管理，防止可疑、有害物品流入院区；

## （二）地面绿化、保洁员

（1）地面绿化服务内容：

- ① 根据植物的习性，规范管理水份及施肥，确保植物水分充足生长旺盛。台风前后须及时扶正、加固歪斜树木。
- ② 及时对绿化植物进行修剪，修剪后的草坪要均匀、平整、边角无遗漏；草屑应及时清除；绿篱带修剪应做到造型美观，线条流畅。
- ③ 每月对植物施用肥料进行追肥，确保植物生长旺盛。
- ④ 每天巡回清检绿化带内的落叶、碎屑等垃圾。
- ⑤ 每天清除草坪内的杂草。适时进行中耕、加土、填压，保持土壤平整和良好的透气性。
- ⑥ 植物生长旺盛，叶色浓绿，配置合理，各种植物层次分明，色彩鲜艳。
- ⑦ 每年至少进行修剪整型 1 次，做到造型美观，线条流畅；

（2）保洁员服务内容

### 1.1 卫生清扫

- ① 绿化带、花池沿 1 次/天；
- ② 道路 1 次/天；
- ③ 楼层内走道 2 次/天；拖抹 1 次/天
- ④ 楼梯道、扶手、栏杆 2 次/天；
- ⑤ 室内公共场所 2-3 次/天；卫生间 2—4/天；
- ⑥ 天面、天台 1 次/周；
- ⑦ 门岗房、电动门 1 次/天；

- ⑧ 漏沙井 1 次/月；
- ⑨ 低位外墙壁 1 次/周；
- ⑩ 平台地面、踏步；每日随时保洁，拖洗 1 次/天；
- ⑪ 楼宇大厅、走廊 2 次/天；
- ⑫ 低位门、玻璃刮洗 1 次/周；
- ⑬ 高位门、玻璃刮洗 1 次/周；
- ⑭ 墙面、开关按钮、天花板 1 次/周；
- ⑮ 低位楼内墙壁 1 次/周；
- ⑯ 高位楼内墙壁 1 次/月；
- ⑰ 信报箱、牌 1 次/周；
- ⑱ 宣传栏、标识牌 1 次/天；经常保持宣传栏的清洁美观，定时进行清扫、擦拭讲求时效；

注：以上卫生清扫必须在上班之前完成（卫生间清洗除外）

#### 1.2 生活垃圾

- ① 每日收集 1-2 次；
- ② 室内外垃圾桶、箱每天清洗 1 次；
- ③ 室内外生活垃圾每日清运 1-2 次。

#### 1.3 污脏物的清理

- ① 室内外、渠、沙井 1 次/月；
- ② 室外地面积水、污水随时清理。

#### 1.4 卫生消杀工作

- ① 灭鼠、灭蟑、灭蚊蝇 1 次/月；
- ② 生活水池、水箱半年消毒一次；
- ③ 春夏季宣传预防传染病知识。

注：以上卫生清扫必须在上班之前完成（卫生间清洗除外）绿地内无杂物及枯枝败叶。

### （三）电工

## (1) 共用设施设备维护与管理

### 1.1. 供电设施

①每日巡查一次，保证共用设施设备运行正常，维护良好，无事故隐患；有设备台帐、运行记录、检查记录、维修记录、保养记录；

②每季度维护一次，做好维护记录的登记；

③小型维修 1-2 小时内完成；大中型维修二天内完成；完成率保持在 95%以上；主供电设备故障发生率控制在 3 次/年以下；做好维修记录的登记；

### 1.2. 供排水设施

①每日巡查一次；保证共用设施设备运行正常，维护良好，无事故隐患；有设备台帐、运行记录、检查记录、维修记录、保养记录；

②每季度维护一次；做好维护记录的登记；

③小型维修 1-4 小时内完成；大中型维修一周天内完成；设施设备完好率保持在 95%以上；主供水设备故障发生率控制在 5 次/年以下；做好维修记录的登记；

### 1.3. 消防设施设备

①每日巡查一次；保证设施设备运行正常，维护良好，无事故隐患；有设备台帐、检查记录、保养记录；

②每季度维护一次；小型维修一天内完成；大中型维修半月内完成；设施设备完好率保持在 100%以上；做好维修记录的登记；

### 1.4. 公共照明

①每日巡查一次；保证设施设备运行正常，维护良好，无事故隐患；有设备台帐、检查记录、保养记录；

②每季度维护一次；小照明灯完好率保持在 98%以上；日常维修做到随发现，随维修；做好维护记录的登记；

### 1.5. 供气、有线、通信等配套设施

①配合供电部门维护；

②发现或接到报修故障，及时联系供应部门、督促其及时维修；

③防止、制止破坏行为；

#### **四、服务期限、服务地点和服务方式：**

1.服务期限(履约时间):本项目服务期限为1年，具体服务期限以合同约定时间为准。

2.服务地点(履约地点):采购人指定地点

3.服务方式(履约方式):按磋商文件、响应文件以及后续合同约定实施。

**五、付款时间、方式及条件:**采购人与成交供应商签订合同时约定。