

采购需求

一、项目概况：

金融街街道太平桥大街 107 号地下 2 层-6 层物业服务项目为北京市西城区人民政府金融街街道办事处办公区域，建筑面积 11447.24 平方米。

二、服务范围：

本项目服务范围北京市西城区太平桥大街 107 号地下 2 层-6 层房屋日常维护、供电设备管理维护、给排水设备运行维护、公共区域保洁服务、秩序维护及安、消防服务等。

三、服务标准、服务期限及服务地点

1、要求质量标准

符合《物业管理条例》和磋商文件的要求。

2、服务期限：自签订合同起一年。

3、服务地点：西城区太平桥大街 107 号地下 2 层-6 层

四、服务内容及要求

（一）物业管理服务基本内容

1、负责物业管理进驻准备工作

1.1 建立物业管理组织机构，制定建立完整的物业管理档案及物业管理质量标准、各项管理规定、工作程序、作业指导书，使物业管理工作顺利进行；

1.2 做好物业管理服务人员的招聘录用、培训工作，为物业管理服务工作的正常运行打好基础；

1.3 日常物业管理所需的各种设备维修工具和清洁设施的购置工作；

1.4 根据物业管理工作的需要，制定物业管理补充协议。

（二）物业管理服务内容及要求

1、房屋日常维护服务

1.1 针对已有 23 年房龄的本项目房屋主体及附属构筑物的主体结构预防性巡查；

1.2 大厦外围公共区域基础设施日常巡查、维护。

2、供电设备管理维护服务

2.1 供电设备巡视、维修人员持证上岗；

2.2 针对本项目供电系统中长期服役的设备设施进行重点巡查；

2.3 公共区域电气照明装置等设备的日常巡视、管理和维护。

3、给排水设备运行维护服务

3.1 针对本项目给排水系统中长期服役的设备设施进行重点巡查；

3.2 公共区域给排水设备设施（如水泵、水箱、消火栓、管道、阀门、水嘴、卫生洁具、排水管、透气管及污水处理设备）的日常养护维修。

4、公共区域保洁服务

4.1 根据项目实际情况、周边环境等因素，建立有针对性的环境卫生管理制度并认真落实；

4.2 公共区域外围保洁服务内容：内部道路、停车小广场及“门前三包”区域的日常保洁等；

4.3 公共区域保洁服务内容：大厅地面前台、楼道地面、楼梯设施、栏杆扶手、电梯间、公共卫生间等公共部位的保洁工作。

4.4 公共区域保洁范围做到无垃圾、无灰尘、无积水、保持洁净；

4.5 公共区域垃圾分类工作：外围及楼内保洁员做好垃圾分类，运送至大厦

西侧垃圾临时存放处再由专人负责二次垃圾分类，并把各类垃圾按规定处理。

5、秩序维护及安、消防服务

5.1 秩序维护服务

(1) 根据本项目地理位置及周边环境建立安全管理制度并认真落实。

(2) 负责公共区域内的安全保卫工作，包括公共管理区域内的日常安全巡视检查，按照规范要求巡视；

(3) 针对采购人下属单位联系业务临时停车和物品出入等情况，做好秩序维护工作；

(4) 妥善处理各种安全应急事件；

(5) 配合各级政府机关安全检查工作；

5.2 安、消防服务

(1) 负责消防中、监控室值机工作，包括但不限于消防中、监控室7×24小时双人值机、值机人员100%持证上岗、微型消防站运行管理、7×24小时监控值守及信息存储管理；

(2) 负责公共管理区域内消防安全设备设施的日常维护检查，定期对消防安全设备设施进行测试，保障消防设备设施及系统的正常运行，并保存月、年度检测报告备查；

(3) 负责公共管理区域内装修施工人员的进场安全培训、施工现场的安全检查等；

(4) 妥善处理各种安全应急事件；

(5) 配合各级政府机关安全检查工作。

五、服务验收标准要求及内容

(一) 物业管理服务要求

1、依照物业管理服务合同约定提供服务，合同履行率达 100%；人员持证上岗率达到 100%；

2、公共设施完好率达到 100%；设备完好率达到 98%；公共区域维修及时率 100%。

3、业主有效投诉小于 1%，处理率 100%；业主对物业服务满意率达到 90%。

（二）房屋日常维护服务要求：

1、针对本项目房屋主体结构进行预防性巡查；

2、日常检查巡视中发现问题及时上报采购人，确保房屋完好、使用正常且等级达标；

3、保存好房屋主体及附属构筑物档案资料；

4、配合采购人每年定期进行房屋普查，并结合实际制定修缮计划，保证房屋完好率达 100%。

（三）供电设备管理服务要求：

1、配电室巡视、维护人员须持证上岗；

2、针对本项目供电系统中长期服役的设备设施进行重点巡查，确保设备安全可靠；

3、对配电设备及公共区域用电设备定期巡视维护和重点检测，建立设备档案，建立严格的电气维修制度，达到用电系统安全可靠，做到管理规范有序；

4、公共区域供电设施发生故障，10 分钟内到达现场，查明原因并报相关部门；公共区域设备故障时，维修人员 10 分钟内到达现场，并及时排除故障，设备维修合格率 100%；

5、加强公共区域设备设施日常维护检修，保证使用的照明、指示灯具线路、开关等电气装置完好、安全，统筹规划、节约用电。

（四）给排水服务要求

1、针对本项目给排水系统中长期服役的设备设施进行重点巡查，保证设备正常运行；

2、加强公共区域日常检查巡视，设备、阀门、管道工作正常，无跑、冒、滴、漏现象，保证给排水系统正常运行使用；

3、配合采购人建立正常供水管理制度，与相关部门联系，保证水质符合国家标准，并取得相关单位检测证明；

4、对供水系统公共管路、水泵、水箱、阀门等进行日常巡视和定期检查，发现隐患及时上报有关部门，共同排除隐患，确保设备正常运行；

5、定期对公共区域主排水管进行疏通、养护及清除污垢，保证排水系统通畅；

6、及时发现并协助排除故障，保障公共区域的维修合格率 100%，故障排除不过夜；

7、建立健全用水、供水管理制度，制定给排水事故应急处理预案及汛期安全防护预案；严格执行操作规程，保证无安全责任事故。

（五）公共区域保洁服务要求：

1、根据项目实际情况、周边环境等因素，建立有针对性的环境卫生管理制度并认真落实；

2、公共区域道路、停车小广场及“门前三包”区域：地面干净、无明显纸屑、无堆积物、无积水、无树挂，有卫生死角，及时清扫完成。冬季下雪及时清理，确保车辆、人员安全出行；

3、公共区域垃圾清运：每日及时将垃圾清运到垃圾站，做到垃圾站内、门前干净无杂物；

4、公共区域大厅地面：有较好的保养，无污渍、保持干爽；

5、公共区域墙壁：无蜘蛛网、无明显灰尘、污渍，保持洁净；

- 6、公共区域天花：无污渍、蜘蛛网；
- 7、公共区域大厅前台：桌面干净、整洁、无污渍
- 8、公共区域玻璃门窗：透明、无污点、无油污、保持洁净。
- 9、公共区域消防设备：表面干净、无污点、无污痕。
- 10、公共区域垃圾箱：外表清洁、每日消毒，及时清理。
- 11、公共区域卫生间：无污渍、无积水，每日消毒，保持通畅。
- 12、公共区域灯具：无污垢、无油渍，保持洁净。
- 13、其它公共设施：无污物、明显灰尘，保持洁净。

（六）秩序维护及安、消防服务要求

- 1、根据本项目地理位置及周边环境建立安全管理制度及预案
 - （1）安防巡视制度；
 - （2）门禁管理制度；
 - （3）安全生产管理规定；
 - （4）备用钥匙借用管理程序；
 - （5）防暴事件的紧急处理预案；
 - （6）传染病的防控预案；
 - （7）雨雪强风极端天气应急预案。
- 2、建立有效的安、消防管理制度及预案
 - （1）安防巡视制度；
 - （2）安防监控值班制度；
 - （3）火灾应急处理预案；
 - （4）爆炸及可疑物品的处理预案；
 - （5）电梯困人应急处理预案；

（六）验收标准

序号	验收标准内容	分值	评分	评分细则
1	依照物业管理服务合同约定提供服务，合同履行率达 100%	20		完全符合满分，基本符合递减
2	人员持证上岗率达到 100%	20		凡有一人不符合，扣 1 分
3	公共设施完好率达到 100%	15		完全符合满分，基本符合递减
4	公共设备完好率达到 98%	15		完全符合满分，基本符合递减
5	公共区域维修及时率 100%	15		完全符合满分，基本符合递减
6	业主有效投诉小于 1%，处理率 100%； 业主对物业服务满意率达到 90%。	15		完全符合满分，基本符合递减
	总分	100		采购人于服务期届满时进行验收评分。
<p>说明：评分 ≥ 85 分：属基本符合要求，可正常支付服务费； 评分 ≥ 60 分；< 85 分：暂扣当年服务费的 10%，供应商限期整改，整改合格后予以支付； 评分 < 60 分，扣除全部应付服务费，采购人有权提前解除合同并要求供应商支付违约金。</p>				

(七) 人员要求及配置

本项目派驻人员应不少于 26 人

岗位	岗位配置人员数量 (根据服务时长及岗位编制要求，配置的人数)	配置人员要求(学历、资格证书等)
项目经理	1	具有专科及以上学历
管理人员	3	具有相关工作经验 3 年(含)以上，年龄 60 岁以内。
水电维修及值守、巡视人员	8	持证上岗，配电室值守人员需持电工证
中、监控室人员	8	持证上岗，需持建(构)筑物消防员证或消防设施操作员证
其它服务人员	6	保洁保安人员具有小学及以上学历

六、物业费用说明及付款方式：

付款安排及支付比例：物业服务合同生效后，采购人支付物业费总金额的 50%；服务第 6 个月内支付物业费总金额的 10%；服务期结束后支付物业费总金额的 40%。

付款方式：银行转账

七、物业管理单位相关管理制度及预案

供应商应具备完善的人员管理制度、财务管理制度、档案管理制度、培训管理制度、节能管理方案及安全管理预案等相关管理制度及预案。

八、现场考察

1、由于本项目的特殊性，本项目组织现场考察。

2、现场考察时间、地点、联系方式

时间：2026 年 月 日下午 14：00

地点：北京市西城区太平桥大街 107 号

联系方式：010-66219519 范老师

3、参与现场考察的供应商代表，需携带盖供应商公章的授权书原件（格式自拟，需包含采购人名称、项目名称、采购编号、现场考察工作、供应商名称、授权人身份证信息）、授权代表人身份证原件。