**采购需求**

1. **采购标的**

**1.采购标的**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **货物或服务名称** | **数量** | **单位** | **备注** |
| 1 | 北京第四实验学校2025年物业管理服务采购项目 | 1 | 项 |  |

# 2.项目背景

为充分发挥北京第四实验学校（以下简称“采购人”）教育教学任务的需要，结合后勤服务与保障实际情况，采购人申请了2025年“物业管理服务项目”经费，用于保障教学后勤服务、提升管理服务水平，其中物业管理服务费用主要委托物业公司为教学后勤保障提供保洁、维护、绿化、师生宿舍（公寓）等服务与管理。

北京第四实验学校位于北京市大兴区榆垡镇，位属北京大兴国际机场临空经济区，依据《关于市级统筹建设一批优质学校工作方案》，建设一所高起点、高品质、国际化、可持续发展的市建共管学校。

根据土地划拨供地时序，北京第四实验学校分为东区、西区开展建设。东区计划2025年6月竣工验收，2025年9月学生正式入校，总建筑面积为48241.78平方米，包括1#小学教学楼、4#行政楼、5#宿舍楼、6#宿舍楼及7#地下室等单体。

1. **商务要求**

**1.委托管理期限：**计划2025年6月1日-2026年3月31日，具体入场时间以采购人通知为准。

# 2.付款条件：

采购人按转账形式支付。采购人每次付款前，中标人应向采购人提供合法等额有效发票，因中标人未提供符合采购人要求发票，导致采购人延期付款，采购人不承担违约责任。

（1）第一次付款时间为：合同签订后30个工作日内，采购人支付合同额的40%。

（2）第二次付款时间为：2025年9月30日前，达到采购人考核要求，支付合同额的60%。

（3）最终付款时间以财政拨款为准，因财政资金按照相关程序和资金计划拨付本项目各项费用，因此拨付周期较长，所以中标人不得就采购人因费用拨付不到位而因此导致的逾期付款提出索赔或出现服务质量问题。

1. **技术要求**

# 基本要求

**1.1采购标的需实现的功能或者目标**

为采购人2025年6月-2026年3月的教学后勤保障提供保洁、维护、绿化、师生宿舍（公寓）等服务与管理。投标人一是为采购人提供学生宿舍、保洁、维修、绿化养护、应急处置等事项的服务与管理；二是对采购人各类系统设备进行维护保养，包括电梯、化粪池清掏、垃圾清运、供配电运行维护等服务。

（1）负责学校整体安全管理，对学校聘请保安公司保安人员（不在本次预算采购范围内）进行统一的监督、管理，达到北京市中小学校园安全管理的相关要求，确保校园的安全（含停车管理）。

（2）负责校园整体消防安全管理工作，负责对消防中控室的24小时值守，对校园进行消防巡检，消除火灾隐患，杜绝事故。

（3）负责学校的整体保洁，主要负责公共区域、卫生间、楼梯、门厅等公共部位保洁，确保校园美观整洁。

（4）工程维修服务

对学校进行日常的水、电、土建维修服务（含500元及以下零配件、材料费用），（施工单位维保范围内的除外）。负责校园内高压配电室的日常巡视、值守和维护，设备设施日常运行养护。

（5）综合客户服务。

（6）绿化养护服务。

（7）宿舍楼管理服务。

（8）需重点关注及维护东西区临时隔离的环境、安全及稳定，确保东区正常运维。

（9）完成发包人交办的各项临时任务。

（10）依法依规，服从属地相关部门及学校的管理要求。

（11）其他要求：应按国家相关规定给职工缴纳社保和公积金。技术岗位人员应具有相关岗位上岗资格证书和工作经验，身体健康。

**1.2需执行的国家相关标准、行业标准、地方标准或者其他标准、规范**

满足《北京市住宅物业管理服务等级规范(四级)》、《北京市房屋建筑安全管理员管理办法》、《北京市房屋建筑安全管理员管理办法》等标准。

# 服务内容及要求

**2.1采购标的需满足的性能、材料、结构、外观、质量、安全、技术规格、物理特性等要求**

通过投标人的服务管理，采购人的后勤服务与保障水平适应采购人教学工作的特点和规律，打造高水平、有特色、可持续提升的服务品牌，综合服务满意率达到95%以上。

确保服务采购人的各类教学、活动和学生、教职工的学习、工作、生活有序、顺畅、周到；确保管理服务范围内的相关设备、设施符合技术要求和行业规范。

按照国家、地方的相关法规、管理条例与技术标准、行业规范要求，提供优质、规范、高效的物业服务与管理和能耗、物耗控制。

按照北京市创建节约型机关行动要求及采购人工作方案，在各项物业服务中，注重绿色节能，与采购人形成合力，持续推进节约型机关创建工作。

按照《北京市生活垃圾管理条例》和采购人相关制度规定，持续做好生活垃圾分类的减量、收运、记录、宣传等工作。

管理服务范围内不发生重大安全责任事故、不发生重大火灾责任事故、不发生重大设备管理责任事故、不发生重大食品安全及公共卫生安全事故。

**2.2采购标的需满足的服务标准、期限、效率等要求**

**（1）土建维修要求：**

1）负责管辖范围内瓦、木、铁、油等工种的维修工作。

2）维修人员应在接到报修后15分钟内与报修人取得联系，及时到达现场进行维修，一般维修任务不超过24小时。如有特殊原因不能及时维修的，应立即上报到主管部门，由主管部门协助解决。

3）维修中要使用文明用语，在确保个人人身安全情况下进行零修操作，优质高效的完成零修任务。

4）认真执行零修相关规定，合理使用原材料，厉行节约降低维修成本。

5）维修人员在维修过程中产生的油棉纱、手套等废弃物及化学品包装物等按规定进行处理。

6）负责各种工具、生产资料的维护、保管；保持工作场所干净整洁。

**（2）电工高低压值班、维修要求：**

1）负责校园内高压配电室的值守和其他低压配电室的巡视检查，发现故障隐患及时处理；负责高压供电设备的维护保养。

2）严格执行本岗位工作制度，严防各种事故的发生，出现问题及时处理并上报。

3）了解所管辖的供电线路，包括各条线路的去向、负载情况；了解各低压配电室的供电情况；了解校区内的现有线路。

4）负责管辖区内用电设备的维修工作；严格遵守零修中废弃物的处理、电资源节约控制的相关规定；负责废旧灯管的收集和暂存。

5）如遇突发事件，采取有效措施加以处理，并及时上报；不能自行处理的要第一时间向领导汇报。

6）无特殊情况不得随意停电，确因工作需要而停电时，应提前请示上级主管领导，经学校同意后方可执行停电操作。

7）负责对责任区内的违章用电情况进行监督，发现后要主动制止，必要时上报主管部门处理。

8）负责各种工具、生产资料的维护、保管；保持配电室干净整洁。

9）加强对工作过程中的安全管理，在确保人身安全情况下方可进行零修操作。

**（3）给排水系统运行要求：**

1）保证学校生活水、饮用水及消防水的正常供应。有停水或水污染事件发生时要采取应急预案。

2）由专人对泵房进行封闭式管理，制度上墙。

3）工作人员持健康证上岗，有二次供水卫生许可证、水质化验单，确保水质符合标准。

4）运行记录规范、清晰、完整。

5）中水值班：

1. 负责教学区域内的废水回收和处理。
2. 负责中水设备定期巡检、维护、保养（供水泵、提升泵、鼓风机、格栅入水口、中水清水池及加药等）运行情况，并认真填写相关记录。
3. 负责组内工作设施和工作环境的维护及保洁工作。
4. 在工作中如遇突发问题，及时向主管部门报告，并协助处理。

**（4）中央空调运行：**

1）配合采购人落实《北京市公共场所室内温度控制导则（试行）》（京发改〔2022〕1673号）关于公共建筑和空间的室内温度控制相关要求。

2）对空调系统进行巡视，保证运行正常。落实《北京市公共场所室内温度控制导则（试行）》（京发改〔2022〕1673号）关于公共建筑和空间的室内温度控制相关要求。

3）空调系统出现故障后，维修人员应在接到报修电话15分钟内与报修人取得联系，及时到达现场进行维修，一般维修任务不超过24小时。如有特殊原因不能及时维修的，应立即上报到主管部门，由主管部门协助解决。

**（5）电梯运行维护：**

1）规范电梯运行管理工作，确保电梯良好运行，设备安全可靠的运转，并负责年检。

2）电梯维保应当按照《电梯日常维护保养准则》要求完成各项保养项目，并做好维护保养记录。

3）电梯急迫性维修应在30分钟内抢修完工，其他维修应于23:00~5:00内完成。

4）电梯发生困人等紧急情况时，维修人员应在30分钟内赶到现场，按应急预案要求组织救助。

5）电梯运行使用中，每天对电梯设备进行不少于一次巡视检查，并填写运行巡视检查记录。

6）在巡视检查时，发现电梯有异常、异声时，及时与维修保养人员联系，尽快处理，避免电梯事故的发生。

**（6）饮水机的运行**

1）保证饮水机能够按时按量提供合格饮用开水。

2）负责楼内饮水机和周边地面的保洁工作。

3）如发现饮水机出现故障，要及时联系厂家维修，维修后做好记录。

4）根据校方饮水机维护合同约定，定期联系厂家进行除垢和更换滤芯及水质监测。

**（7）中控室值守**

负责对消防中控室的24小时值守，对校园进行消防巡检，消除火灾隐患，杜绝事故。

**（8）环境保洁、绿化服务**

1）教学楼内保洁要求

1. 教学楼内的平台、台阶周边无果皮、纸屑等杂物，无积水、无污迹、无烟头，附属设施干净整洁。
2. 玻璃门及门把手表面光亮、无污迹、无水迹、无手印。
3. 楼内公共设施无污迹、无积尘、无粘贴物。
4. 楼内大厅、走廊、楼梯、地面无脚印、无积水、无杂物，墙面、天花板无积尘、无蜘蛛网；设备设施无明显灰尘；
5. 楼内卫生间无异味，地面无杂物、无积水，镜面无尘，无污迹、水迹，便池表面光洁无垢、无异味，洗手池光洁无垢，纸篓倾倒及时干净，地漏无积聚污物，清洁用具码放整齐。

2）垃圾分类及运输

负责垃圾分类和收集处理，清运及时做到日产日清，清运后垃圾桶及时冲刷，无异味、无粘附物。

3）校园环境保洁要求：

1. 责任区内无白色垃圾，无卫生死角。
2. 保持主干道、便道清洁无废弃物，每天坚持两次以上打扫。
3. 保持果皮箱外表、周围清洁，每天抹洗一次。
4. 保证公共设施整洁，定期进行擦拭。
5. 保证及时对责任区内乱粘贴物进行铲除、清理。
6. 清运垃圾，做到日产日清。

4）化粪池及隔油池清掏

1. 保持化粪池井内硬的表面块状物全部清运。
2. 平时保持井内无积物、块状物浮于表面，出入口畅通，污水无溢出。

5）有害生物消杀

负责学校整体的有害生物消杀，有详细的消杀点位图及消杀计划。保证校园内无鼠患等有害生物安全隐患。

**（9）宿舍楼管理服务**

1）宿舍楼楼层管理：

工作内容：

1. 负责楼内的日常管理及楼内各岗位人员的工作安排。
2. 负责楼内公共部位设备设施的管理、检查和报修、陪同维修工作。
3. 负责本楼公共部位及宿舍内安全卫生检查工作及“文明宿舍”评选工作，对于检查中发现的学生违纪问题及时处理并报告。
4. 负责楼内的安全保卫工作，维护楼内秩序，及时发现并处理学生异常和宿舍矛盾。
5. 负责突发事件的处理、汇报和通报工作。
6. 负责新生入学及毕业生离校的各项工作。
7. 负责楼内教师及学生信息、房间信息的统计以及固定资产的管理工作。
8. 负责解答教师及学生与住宿相关的常见问题。
9. 负责楼内教师及学生储藏室和备用房间的管理工作。
10. 夜班管理员负责夜间各楼突发事件的处理工作。
11. 完成宿舍楼交办的各项临时任务。

2）宿舍楼宿管值班：

工作内容：

1. 负责宿舍楼楼门安全保卫工作及断送电和开关楼门工作。
2. 负责填写值班记录和报修记录以及来客、师生早出、晚归、大件物品出入、信件的登记工作。
3. 负责本楼的钥匙管理，负责师生借还钥匙登记。
4. 负责值班室及门厅清洁工作及楼外自行车的摆放工作。
5. 负责夜间安全巡视、突发事件的初步处理及汇报。
6. 完成宿舍楼交办的各项临时任务。

**（10）客户服务**

1）24小时热线服务

负责24小时热线接待工作。

2）会议及重大活动接待

1. 日常会议及重大活动的接待服务工作。
2. 会议室卫生清洁等工作。
3. 完成会议及重大活动交办各项临时任务。

3）满意度调查

4）投诉处理

**5）校园应急服务，包括但不限于：**

1. 消防疏散应急预案；
2. 火灾应急处置预案；
3. 突发跑水应急处置预案；
4. 电梯困人应急处置预案；
5. 防汛应急处置预案；
6. 突发公共卫生事件应急处置预案；
7. 诺如病毒应急预案；
8. 停电应急预案；
9. 雨雪天气接送学生应急预案；
10. 冬季扫雪铲冰应急预案；
11. 防恐防爆处置预案；
12. 防校园欺凌应急预案。

**2.3采购标的的其他技术、服务等要求**

（1）设备设施运行维护费用

1）应配合采购人落实《北京市党政机关、国有企事业单位办公建筑外观照明强化节能导则(试行)》(京发改〔2022〕88号)关于办公建筑外观照明强化节能相关要求。

2）物业共用部位共用设施设备运行、维护、保养、维修费用（单个零配件500元及以下）。

3）电梯维保及年检费用。

4）空调系统清洗费用。

（2）检测费

1）配电室耐压检测及清扫（高压工具检测费）。

2）仪器仪表检测费。

（3）保洁服务相关费用

1）保洁低值工具及清洁耗材（含清洁药剂、擦手纸、卫生纸、洗手液、香皂）。

2）垃圾分类清运费（生活垃圾、厨余垃圾）。

3）化粪池清掏费。

4）有害生物消杀费用。

（4）物业办公费

（5）物业企业固定资产折旧费

（6）公责险

物业公用部位、公用设施设备及公众责任保险费用（包括安全生产责任险）

（7）人员费用

包含：人员工资、社保及福利、节日加班费、防暑降温费其他一切相关等费用。

1. **验收标准**

每【学期】对投标人服务进行满意度调查。对投标人服务满意度低于【95%】的，要求投标人进行整改。

**4. 其他要求（物业管理服务人员需求）**

（1）项目团队应配备不少于53人的管理服务团队。应包含综合管理部（办公室）、客户服务部、保洁部、工程管理部、宿舍管理部，包含配备房屋建筑结构和房屋建筑设施设备安全管理员各一名。

（2）根据学校物业服务要求，项目团队成员应具备相关专业技术操作资质及服务经验的工作人员。

（3）项目经理应具备的条件

1）项目经理1人，须55周岁（含）以下。

2）具有本科及以上学历。

3）具有工程类高级工程师及以上职称。

4）从事类似项目管理工作4年及以上工作经历。

（4）项目副经理应具备的条件

1）项目副经理1人，须50周岁（含）以下。

2）具有本科及以上学历。

3）具有工程类高级工程师及以上职称。

4）从事类似项目管理工作4年及以上工作经历。

（5）工程主管应具备的条件

1）工程主管1人，须58周岁（含）以下。

2）具有专科及以上学历。

3）具有高级工程师及以上资格证书。

4）具有特种设备安全管理A证。

5）从事类似项目工程管理工作4年及以上工作经历。

（6）客服主管应具备的条件

1）客服主管1人，须40周岁（含）以下。

2）具有本科及以上学历。

3）具有中级及以上职称。

4）从事类似项目客服管理工作4年及以上工作经历。

（7）宿舍主管应具备的条件

1）宿舍主管1人，须45周岁（含）以下。

2）具有本科及以上学历。

3）从事类似项目宿舍管理工作4年及以上工作经历。

（8）保洁主管应具备的条件

1）宿舍主管1人，须45周岁（含）以下。

2）具有本科及以上学历。

3）具有有限空间操作证。

4）从事类似项目保洁管理工作4年及以上工作经历。

以上要求需提供相关证明或证书复印件。

# 5.可分包履行项目具体情况

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **可以分包履行的具体内容** | **资格条件** | **金额或比例** | **中小企业划分标准所属行业** | **不宜使用的资格证书** |
| 电梯系统的设备运行、维修养护及系统检测 | 提供《中华人民共和国特种设备安全法》规定的包含电梯维修资质的证书复印件。具备有效期内的《中华人民共和国特种设备制造许可证》（电梯）或《中华人民共和国特种设备生产许可证》（电梯制造）或《中华人民共和国特种设备安装改造维  修许可证》（电梯）； | 60500元 | 其他未列明行业 |  |
| 垃圾清运工作 |  | 74450元 | 其他未列明行业 |  |
| 供配电运行维护 |  | 25000元 | 其他未列明行业 |  |
| 空调设备管道清洗 |  | 100000元 | 其他未列明行业 |  | |

# 6.本合同有效期内，物业服务费不做调整。