

采购需求

一、项目概况

1. 项目名称：环境监测大楼物业管理服务。
2. 项目预算：174.00 万元。
3. 最高限价：174.00 万元，每年不超过 58.00 万元，超过相应标准的报价按无效投标处理。
4. 服务期限：自合同签订之日起三年，合同一年一签，每年度进行考核，考核合格将续签一年，最多可续签 2 次。
5. 采购需求：提供物业管理服务。在合同期内，成交供应商确保采购人物业管理服务工作有序、高质量运行，并接受采购人的监督管理。
6. 服务地点：采购人指定地点。
7. 付款时间、方式及条件：按月支付，成交供应商于次月 10 日前开具正规有效发票给采购人，采购人收到发票后于 3 个工作日内拨付上个月物业服务费。

二、项目内容与要求

（一）服务内容

1. 负责采购公共区域正常运行所需相关物品，并保证供应量，采购费用由成交供应商负责；

具体物品包括：灯具、水管、下水道用具、门锁零件、可降解垃圾袋、车位牌、洗护用品、电池、其他公共用品等。

2. 安保工作：做好办公大楼 24 小时安全保卫、巡查、巡逻、视频监控、保密等工作。

3. 保洁工作：

（1）负责包括但不限于办公室、会议室、实验室、过道、卫生间、走道、停车场等儋州市生态环境局整体的保洁，对所负责的保洁区域做到随时保持清洁卫生。

（2）负责绿化浇水、除草、定期施肥；花草树木无枯死，发现死树应随时

清除，并适时补种（花草树木由中标方承担）。

4. 会议服务：

（1）做好车辆引导工作，确保整洁有序。

（2）提前做好会议准备工作。包括布置会场、会议室卫生、摆座位牌和矿泉水以及茶水等；

5. 维护、维修和保养工作：

（1）负责办公大楼公共区域设备设施的养护，负责办公大楼设施设备的小型维修，负责中大型维修的申报和协助；

（2）负责整体建筑的防雨、防风、防虫鼠害、防雷、防渗以及恶劣天气应急防护，防虫鼠害要做到每周至少一次。

（3）负责儋州市生态环境局水电故障的维修（含充电桩、电井、变压器等），确保水电正常运行。

（4）负责每周一次对儋州市生态环境局所有电气设备故障排查，并及时维修设备；专业设备故障及时告知采购人，由采购人联系生产厂家，协助专业人员进行设备维修。

（5）所管理的设备运行正常，维护良好、无事故隐患；有设备维修台帐、保养记录。

（6）负责电梯的维护和年检，并承担维护费。

（7）1000 元以下（含 1000 元）的维修费用由成交供应商承担，1000 元以上费用由成交供应商向承采购人提出申请。

（8）成交供应商要保证采购人物业管理服务有序、高质量运行，安排一定数量的服务人员，其中：保洁人员不得少于 3 人，保安不得少于 4 人，管理人员（含会议服务人员）不得少于 3 人，水电工不得少于 1 人。

（二）其他要求

1. 该项目所涉及的管理费用，包含但不限于成交供应商服务人员工资、福利、奖金、加班费、食宿、服装设备费、清洁材料费、工具配备费、保险费、利润、

各项税费等成交供应商履行本合同项下服务的全部费用，不因任何原因调整。除双方明确约定外，采购人无需就本合同项下服务内容向成交供应商或第三方支付任何其他费用。

2. 由成交供应商负责服务人员伤亡情况出现的申报及理赔。

3. 由成交供应商负责处理服务人员提出的劳动仲裁、诉讼等事宜。

4. 由成交供应商负责办理辞退服务人员及处理劳务纠纷事宜服务，承担辞退员工或者合同到期后可能产生的经济补偿金、经济赔偿金等。

5. 因服务人员违规操作造成采购人设备损坏的，由成交供应商承担全部赔偿责任。

三、验收标准

由采购人在指定地点对所提供服务进行验收，验收标准除供应商响应文件所响应的服务要求外，可溯源到国家、行业相关标准；供应商提供的服务应达到有关标准的要求并确保整体通过采购人的验收。

四、其他未尽事宜由供需双方在服务合同中详细约定。