**2023-011采购需求（公告）**

练塘镇物业管理服务需求

一、委托管理区域和管理面积

（一）青浦区练塘镇住宅类物业，物业管理总建筑面积424430.43平方米，总户数4751户。

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **住宅名称** | **地址** | **业态** | **建筑面积（m2）** | **绿化面积（m2）** | **出入口（处）** | **独立监控** | **水泵房** | **电梯（台）** | **弱电系统** | **地下车库（m2）** |
| 富民小区 | 蒸兴路180号 | 多层 | 38701.21 | 13077 | 3（常开2处） | 8 | 无 | 无 | 无 | 无 |
| 钟楼小区 | 蒸兴路201号 | 多层 | 5309 | 425 | 1 | 2 | 无 | 无 | 无 | 无 |
| 欧风小区 | 欧风路155弄 | 多层 | 3040 | 964 | 1 | 2 | 无 | 无 | 无 | 无 |
| 练北小区 | 练新路142号 | 多层 | 40348 | 3144.9 | 2 | 7 | 无 | 无 | 无 | 无 |
| 贞溪一村 | 贞溪北路21号 | 多层 | 5360 | 5359.2 | 1 | 3 | 无 | 无 | 无 | 无 |
| 贞溪二村 | 贞溪南路207弄26号 | 多层 | 14924 | 15371.9 | 2（常开1处） | 5 | 无 | 无 | 无 | 无 |
| 贞溪三村 | 志喜路52弄 | 多层 | 8865 | 8855 | 1 | 9 | 无 | 无 | 无 | 无 |
| 练民新村 | 朱枫公路3666弄 | 多层 | 86430.79 | 13200 | 2 | 6 | 1 | 无 | 无 | 1807 |
| 练祥佳苑 | 章练塘路958弄 | 多层11幢高层4幢 | 48806.11 | 17200 | 1 | 1 | 1 | 11 | 1 | 6348 |

本项目主要设施有智能道闸、门禁、楼宇对讲、视频监控，本项目公建配套设施主要为生活垃圾房。

本项目除上表所记载小区外，还包括大量零星住宅区，建筑面积172646.32平方米，户数2144户。

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **社区** | **地址范围** | **户数** | **建筑面积（m2）** |
| 练塘 | 练北路、练新路周边 | 962 | 83831 |
| 蒸淀 | 羊毛衫市场及周边 | 1069 | 81961.32 |
| 小蒸 | 贞溪路周边 | 113 | 6854 |

1. 非住宅类相关单位物业管理服务：练塘镇党建中心、练塘镇社保中心、练塘镇蒸淀社保分中心、练塘镇城市运行管理中心、小蒸居民委员会，合计建筑面积8735㎡，公共面积2000㎡。

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **住宅名称** | **地址** | **建筑面积（m2）** | **绿化与摆放** | **门岗** | **地面停车场（m2）** | **其他** |
| 练塘镇党建中心 | 老朱枫公路3666弄1号楼 | 1600 | 室内 | 无 | 300 | 强弱电配电系统、监控系统、消防报警系统、消防喷淋设施、生活用水系统 |
| 练塘镇社保中心 | 老朱枫公路3666弄4号 | 1712 | 大厅及室内 | 无 | 500 |
| 小蒸居民委员会 | 三官桥路128号 | 1057 | 停车场及室内 | 有 | 600 |
| 练塘镇城市运行管理中心 | 蒸夏路1115号 | 4000 | 室内 | 无 | 400 |
| 练塘镇蒸淀社保分中心 | 朱枫公路6272弄118号 | 366 | 大厅及室内 | 无 | 200 |

二、物业服务内容及要求

（一）住宅类物业管理服务

1.客服接待、收费服务；

2.物业共用部位的维修、养护和管理；

3.物业共用设施设备的维修、养护和管理；

4.物业共用部位和相关场地的清洁卫生（保洁频次：不少于2次/周），雨、污水管道的疏通；

5.电梯轿箱的清洁卫生（保洁频次：不少于2次/天）；

6.公共绿化的养护和管理（绿化养护频次：1次/周）；

7.车辆行驶、停放管理；

8.公共秩序维护、安全防范等事项的管理，24小时保安（但不含人身、财产保险保管责任）；

9.装饰装修管理服务；

10.物业档案资料管理；

11.按规定或标准做好垃圾分类管理工作；

12.物业管理费收费标准如下：

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **序号** | **小区** | **收费标准** |
| 1 | 练民新村 | 0.35元/平/月 |
| 2 | 练祥佳苑 | 电梯房0.75元/平/月多层0.55元/平/月 |
| 3 | 其他小区及零星住宅 | 12元/户/月 |

以上费用由物业管理企业代为收取。

13.上述第2、3、4条同时适用于零星住宅；

14.配合政府开展有关工作。

（二）非住宅类相关单位物业管理服务

1.练塘镇党建中心、练塘镇社保中心、练塘镇蒸淀社保分中心：建筑产权标注区域内及其配套设施设备等资产在内的管理服务，包括对办公场所和其它公用场所的保安、保洁等。

2.练塘镇城市运行管理中心：建筑产权标注区域内及其配套设施设备等资产在内的管理服务，包括对办公场所和其它公用场所的保洁及日常维修服务等。

3.小蒸居民委员会：按居委会工作时间制定相应保安工作制度，做好安全巡视、车辆管理，公共部位保洁工作，垃圾分类清运，水电等日常维修服务。

三、物业服务总目标

（一）火灾与安全事故发生率为0%。

（二）每年组织一次公众满意率调查，满意率不低于95%。

四、服务标准

（一）综合管理

1.熟悉物业管理政策、法规，完成各项管理目标。

2.组织编制管理方案、工作计划及采购计划并组织实施。

3.编制年度预算，控制管理成本。

4.建立内部管理制度和考核制度。

5.负责“上海物业”APP平台日查和双周查的数据信息上报。

6.归档文件材料应完整、正确、系统，能真实反映管理处各项活动和历史过程。

（二）秩序维护

1.负责消防器材管理，定期进行消防知识培训和实操演练。

2.负责门岗、监控岗、巡逻岗等管理工作。

3.负责对非本小区机动车车辆进出的登记管理工作。

4.负责机动车车辆引导、停放管理及管理辖区内的交通指挥。

（三）工程维修

1.熟悉各类房屋的分布状况，房屋内外部结构，附属设施；各水、电、气消防系统的管线走向、分布状况及设备性能和使用状况。

2.建立和完善接报修日常制度，及时完成的维修任务。

3.巡查物业区域，保证上下水、排污管道畅通；按规章制度要求，保证物业区域内设施、设备的正常运行。

4.电梯、水泵定期保养工作。

5.配合检查第三方的定期设备保养工作。

（四）保洁绿化

1.楼内公共区域卫生：

（1）地面：无废杂物、纸屑和污迹；

（2）墙面：踢脚线、消防排烟口、警铃、安全指示灯、各种标牌表面干净，无灰尘、水迹等；

（3）室内玻璃窗（玻璃、窗框、窗帘、窗台）：明净、光洁；

（4）各种设施外表（如广告牌、信箱、消防栓箱等）：外表清洁干净，无积尘、污痕；

（5）楼梯（所管辖区域内的楼梯，防火梯）：无灰尘，无杂物；

（6）电梯门、按钮，轿箱内地板、扶手、显示屏：表面清洁干净，无积尘、污痕；

（7）水泵设备：表面清洁干净，无积尘、污痕；

（8）扶手、栏杆：光洁、无积尘，玻璃无污迹；

（9）门（各卫生区域内的门）：干净，无灰尘、污痕。

2.楼外公共区域卫生：

（1）所管区域地面和道理：路面整齐，干净，无垃圾，沙土，纸屑、油痕，无积水等；

（2）绿化带、花草盆；无垃圾、脏杂物，花草叶无枯萎和明显积尘、花草盆无积水和异味，花草树木剪整齐，摆放美观。

3.按照相关规定，配合做好垃圾分类工作和垃圾清运记录。

4.绿化养护：落实责任人进行养护，实行巡查制度，建档记录，确保管理区域内公共绿地无破坏、无践踏、无明显黄土裸露现象，发现问题及时修复。

（五）物业费收缴

按照标准收取物业管理费等各类费用，全年收缴额不低于应收额的30％，按照收支二条线原则，所收费用全额上缴镇财政。

（六）非住宅类相关单位的保安、保洁及日常维修服务参照上述标准执行。

（七）以上居住类物业服务如未能涵盖住宅物业管理服务规范DB31/T 360-2020二级标准的，以DB31/T 360-2020二级标准为准。

（八）以上非住宅类相关单位物业服务如未能涵盖《办公楼物业管理服务规范》DB31/T361-2006 标准的，以DB31/T361-2006 为准。

五、人员要求

（一）管理人员要求高中及以上文化程度，具有小区物业管理一年以上的工作经验；熟悉物业管理服务专业知识及相关的法律法规。

（二）维修人员要求具备熟练的专业技能，特种工种人员必须持证上岗；按照维修服务收费标准进行收费。

（三）秩序维护员要求具有公安机关颁发的保安员证。

（四）保洁绿化人员要求培训上岗。

★**（五）练塘镇住宅类物业管理共配置不少于126名人员。**（含客服接待、保安、保洁、保绿、维修等，投标企业应根据项目需求分别合理设置人员岗位）。

★**（六）非住宅类相关单位物业管理共配置不少于22名人员。**

其中：

1.练塘镇党建中心配置2名保洁人员；

2.练塘镇社保中心配置2名保安和1名保洁人员；

3.练塘镇蒸淀社保分中心配置1名保安和2名保洁人员；

4. 练塘镇城市运行管理中心配置5名保洁和1名维修人员；

5. 小蒸居民委员会配置4名保安、3名保洁和1名维修人员。

六、服务报价

（一）本项目管理服务报价包括：

1.物业服务人员的人员工资、人员福利等全部人员费用；

2.绿化养护费用；

3.电梯、水泵等物业设备设施保养费用及场所保洁费用；

4.物业管理服务的各类耗材（如办公材料、维修材料、各类工具耗材等）；

5.共用设备设施能耗费用（仅为住宅小区，非住宅项目不含）；

6.物业管理企业管理费与利润；

7.营业税金；

8.物业管理企业认为与物业服务相关的其他必要的相关费用**；**

（二）本项目采购预算金额为9371336元，超过采购预算的投标不予接受。

（三）付款方式：按考核季度支付，每季度支付一次。根据考核结果，按季度支付；其中第四季度结合服务质量考核结果情况支付。

七、服务期限

本合同服务期限为1年，合同到期前一个月，采购人结合季度考核表现对中标单位进行综合考核。