

# 服务需求书

## 一、项目概况

为保障国有土地防火、防台、防汛、防盗、安全及综合治理等方面满足规范，对国土地实施保护管理，防止侵害房地产、土地权利行为的发生，拟实施本土地看护项目。

## 二、服务地块

| 序号 | 地块名称                  | 所属街镇  | 地块四至                                     | 地块面积<br>(亩) | 管理方式 | 设置岗亭数<br>(固定岗+巡逻岗) | 备注        |
|----|-----------------------|-------|------------------------------------------|-------------|------|--------------------|-----------|
| 1  | 高行 1 号<br>(新市镇)<br>地块 | 高行镇   | 东至莱阳路，南至河道，西至浦东北路，北至洲海路                  | 120.0       | 设岗驻点 | 1 固+1 巡            | 地块较大，分割多块 |
| 2  | 原三林路 111 号            | 三林镇   | 东至精神病医院，南至三林路派出所，西至三林路，北至风动工具厂           | 12.0        |      | 1 固                | 四至明确，净地   |
| 3  | 轨道交通 7 号线芳华路站         | 花木街道  | 地块东至工厂，南至芳草路，西至沪南路，北至芳华路                 | 2.3         |      | 1 固                | 四至明确，净地   |
| 4  | 陈马家宅地块                | 洋泾街道  | 东至罗山路，南至住宅小区，西至海防小区，北至祥和大楼               | 12.0        |      | 1 固                | 四至明确，净地   |
| 5  | 曹路实训基地                | 曹路镇   | 东至顾唐路，南至规划川桥路，西至规划路，北至规划银峰路              | 30.0        |      | 1 固                | 四至明确，净地   |
| 6  | 康桥正阳地块（西块）            | 康桥镇   | 西块东至中科大别墅区、南至中科大别墅区西门、西至林海公路、北至秀沿路       | 63.5        |      | 1 固                | 四至明确，净地   |
| 7  | 周浦汇丽三厂西块              | 周浦镇   | 东至现状停车场，南至周祝公路，西、北至农村道路                  | 36.0        |      | 1 固                | 四至明确，净地   |
| 8  | 康桥汇丽开捷厂地块             | 康桥镇   | 东至周东路，南至河道，西至康桥土地所，北至秀浦路                 | 7.1         |      | 1 固                | 四至明确，净地   |
| 9  | 周浦汇丽小别墅及控制性区域         | 周浦镇   | 东至河道，南至区间道路，西至周东路门面房，北至汇丽商务中心            | 29.0        |      | 1 固                | 四至明确，净地   |
| 10 | 六北地块                  | 南码头街道 | 东至浦三路，南至白莲泾，西至天益色织厂，北至东方路                | 26.5        |      | 1 固                | 四至明确，净地   |
| 11 | 北泥墙圈                  | 潍坊街道  | 西块：东至东至塘桥公园，南、西皆至王家宅小区，北至居委会；东块：东、南皆至塘桥公 | 3.7         |      | 1 固                | 四至明确，净地   |

|     |                                                 |           |                                                                                          |       |          |                     |
|-----|-------------------------------------------------|-----------|------------------------------------------------------------------------------------------|-------|----------|---------------------|
|     |                                                 |           | 园，西至居委会，北至<br>潍坊八村                                                                       |       |          |                     |
| 12  | 严家桥地块                                           | 花木街<br>道  | 严家桥东块：东至白莲<br>泾，南至严家桥路，西<br>至宏慧园区，北至白莲<br>泾；严家桥西块：东至<br>弘慧园区，南至严家桥<br>路，西至无名小道，北<br>至白莲泾 | 9.2   | 1 固      | 四至明确，<br>净地         |
| 13  | 金桥 16 街<br>坊剩余地块                                | 金桥功<br>能区 | 东至金藏路，南至红星<br>美凯龙，西至河道，北<br>至杨高路                                                         | 18.0  | 1 固      | 四至明确，<br>净地         |
| 14  | 惠南镇 19<br>街坊储备地<br>块（新）                         | 惠南镇       | 东至西乐路（大川公<br>路），南至卫星港，北<br>至西门路（规划），西<br>至河道                                             | 128.5 | 1 固+1 巡  | 地块较大，<br>形状特殊       |
| 15  | 惠南镇 30<br>街坊储备地<br>块                            | 惠南镇       | 北至沪南公路，南至现<br>有河道，西至绕城高<br>速，东至厂区                                                        | 245.5 | 1 固+2 巡  | 地块较大，<br>存在水网分<br>割 |
| 16  | 南码头社区<br>Z00032 单<br>元原 4-5 储<br>备地块（新<br>力机械厂） | 南码头<br>街道 | 东至浦三路，南至白莲<br>泾，西至六北储备地块<br>现有围墙，北至东方路                                                   | 11.5  | 1 固      | 四至明确，<br>净地         |
| 17  | 英雄苗圃地<br>块                                      | 惠南镇       | 东至河道，南至现状围<br>墙，西至南门路，北至<br>民宅                                                           | 26.1  | 1 固      | 四至明确，<br>净地         |
| 总计： |                                                 |           |                                                                                          | 780.9 | 17 固+4 巡 |                     |

三、服务内容

1. 土地看护及地块范围内地上设施和附属设施看护，包括但不限于防火防尘、防汛防台、应急处置等。24 小时看护，365 天全年无休对上述服务地点进行驻场管理。确保现状接管、现场管理、原样移交；确保受托管理区域“安全、可控”。遵循“谁管理、谁负责”的原则，管理期间如发生问题，由现场管理单位承担一切经济、法律责任。
2. 结合拟看管地块实际情况，制定储备地块安全管理方案，强化安全意识，重视消防防汛，消除安全隐患，杜绝责任事故，避免人伤物损，确保地块安全。
3. 落实储备地块管理工作应对新冠肺炎疫情防控方案，加强返沪人员排查，落实管理人员、设施卫生防护，减少管理人员流动，杜绝外来人员、车辆侵入，遵规守法、共抗疫情。
4. 做好储备地块管理扫黑除恶工作，杜绝黑恶现象，遏制涉黑涉恶问题发生，发生问题及时上报，配合做好联动处置，确保地块管理规范、安全、有序。
5. 做好防汛防台安全应急预案，汛期期间建立 24 小时值班制度，对所看管地块开展全面、细致、严格检查，不留死角，发现问题及时上报和处理；同时高度关注排水防涝、高空坠物、雷击、地陷倒塌、漏电触电等情况发生，做好排查工作，掌握地块的防汛防台状况。

6. 做好消防安全应急预案，地块消防安全管理建立 24 小时值班制度，对所管辖地块开展全面、细致、严格检查，不留死角，发现问题及时上报和处理；同时高度关注用电安全、用火安全，做好排查工作，掌握地块的消防安全状况。

#### 四、项目人员要求

1. 中标人派驻采购人的地块管理人员，必须符合上海市及浦东新区相关要求与规定，按规定签订用工合同，并经专业培训与学习。

2. 土地管理人员必须符合下列基本条件：（1）年龄为 18-50 周岁；（2）具有初中及以上文化程度；（3）具备履行职能的身体条件和工作能力。

2. 按一岗双人（互相照应，确保管理人员安全）、一日三班制，按照劳动法依法用工。

3. 中标人应保证工作人员稳定，对于本项目要有一定的人员储备，不能因人员流动影响正常工作。特殊情况岗位人数经采购人同意后按实际需求进行微调；

4. 部分地块因地块形状等因素影响，需设置巡逻岗。

5. 项目负责人必须是投标单位在编的、并与投标文件内容相一致的人员担任，管理能力强，有高度为业主服务的热情。现场派驻的项目负责人不得兼任其他项目的物业及保安服务工作。若采购人认为派驻现场的项目负责人不能达到要求，则中标人应无条件更换项目负责人，直至采购人满意为止，否则采购人可以取消中标人的中标资格或取消与其签订的项目服务合同。

6. 除项目负责人外，进驻的项目服务人员必须按照国家和本市的有关规定，年龄适当，并具有同类项目的项目服务经历。非经采购人同意不得变动，但在采购人认为需要人员调整时，应做到及时调整。采购人要求拟服务于本项目的项目服务组织机构必须完善。

7. 中标人派驻采购人的地块管理人员，上岗执勤时应统一穿着工作服装，并接受采购人的指导。在执勤工作时必需遵循：定点执勤与巡逻执勤相结合，确保责任区域范围内所有采购人财产的安全不被侵占、破坏。

8. 中标人应在固定执勤岗位上张贴工作守则、安全管理规定、安全通道指示标志、人员出勤登记表、配备执勤日志。

9. 中标人应为地块管理人员统一购买人身意外保险。管理人员在执勤中，因公受伤、致残甚至牺牲，其医药费、抚恤金等费用由保险公司按规定理赔，地块管理人员因伤、残、亡的合理开支超出保险理赔的部分，由中标人承担。如果中标人没有为地块管理人员统一购买人身意外保险，而管理人员在执勤中因工受伤、致残甚至牺牲，其医药费、抚恤金等费用由中标人承担。

10. 管理期限内，地块内发生的消防、安全、责任事故、治安纠纷、人伤、物损等均由中标人负责处理，并承担相应责任。

## 五、服务要求

1. 中标人需在地块内配备以下消防器材：确保每个岗位 2 个灭火器、2 个安全帽、应急照明手电、铁桶及黄沙 2 袋，保证上述消防设施有效可用；并为每班地块管理人员配备相应的联络通信工具，确保信息畅通，并承担相应费用。
2. 中标人在地块管理期间，对出入地块区域内的车辆、物资、人员要认真查视，严禁倾倒渣土及建筑、生活垃圾等。中标人履约管理后地块区域内发生的新的渣土、建筑、生活垃圾等由中标人自行负责清理，保障储备地块环境整洁。
3. 中标人在地块管理期间，应确保地块区域内采购人明确保留的建筑（包括名贵树木、名胜古迹）及设施、设备（包括公共设施、设备）等其他归采购人所有的财产安全完整，避免外来人员破坏、使用、偷盗等事件发生。
4. 中标人应高度重视地块消防安全工作，消除安全隐患，确保不发生火灾或相应责任事故。
5. 由于中标人或其派驻的地块管理人员的过错或过失造成任何第三方损害（包括但不限于人身伤害、财产损失）、采购人地块损失及责任事故的，均由中标人承担责任及负责赔偿。
6. 中标人自行解决看管地块的临水、临电来源问题及委托期间发生的使用费，相应费用已包含在地块管理费中，采购人不另行支付。
7. 中标人应加强地块管理，配合采购人对地块内杂草、垃圾进行清理，并承担地块清理过程中的一切责任，确保地块及管理人员安全。
8. 中标人需配备一支 20 人流动应急抢险队伍及相应车辆，以备突发情况。

## 六、其他要求

1. 投标报价除应包括服务人员的工资（不得低于上海市市最低工资标准）、法定税费、及公众责任保险费和合理利润外，还应包括管理、劳务、服装、培训、保修、通讯、调整风险及政策性文件规定等各项应有费用，以及为完成招标文件规定的管理工作所涉及的一切相关费用（开办费及前期费用均在内），含固定资产折旧费及服务公司在日常工作中所产生的易耗品的支出。投标人报价时应充分考虑服务期内所有可能影响到报价的因素，一旦中标，总价将包定，即为合同价，不予调整。如发生漏、缺、少项，都将被认为是投标人的报价让利行为，损失自负。
2. 中标人应对采购人的全部信息（包括但不限于业务数据、多媒体数据、市民个人信息数据等）仅限于中标人在项目中使用，未经采购人同意，不得以泄露、告知、公布、发布、出版、传授、转让或者其他任何方式使任何第三方（包括采购人明确告知的按照保密制度的规定不得知悉该项秘密的采购人其他职员）知悉属于采购人或者虽属于他人但采购人承诺有保密义务的信息秘密或其他商业秘密信息，也不得在合作之外使用这些秘密信息。采购人如

发现有信息泄密情况，可根据国家有关法律向采购人追究法律责任。

3. 中标人不得以任何形式贿赂采购人工作人员（如回扣、招待、娱乐、馈赠、购物折扣等），如发现存有此情况，采购人有权终止合同，并提交相关职能部门依法处理。

4. 中标人应该投标文件中承诺，在合同履行过程中应保证日常督察工作的廉洁性、确保督察工作的公正性，不能有收受贿赂、以权谋私等行为，如发现存有违规情况，经核实属实，采购人有权立即终止相关人使用，同时此类事件在合同履行期内发生 3 次及以上，采购人有权终止本项目合同。

## **七、服务期限**

一次采购三年有效，合同一年一签，每年经过采购人考核合格后，合同续签一年，最长不超过三年。本项目采购预算涵盖的服务期限为 2022 年 9 月 1 日至 2023 年 8 月 31 日。

## **八、付款方式**

费用分三次结算，于每年 12 月前支付合同价 50%及次年 6 月前支付合同价的 30%，剩余 20%作为考核费用，每年度服务期结束后根据考核结果支付尾款。由采购人组织对中标人的服务内容进行考核，对于不合格的内容，按照考核办法扣除相应的考核费。考核合格的将考核费用支付给中标人（合同价的 20%）。(中标人需提交相应发票，采购人确认无误后，于 30 个工作日内通过银行转账方式将服务费用支付至中标人指定账户)

## **九、考核办法**

详见招标文件附件-《浦东新区土地储备中心储备地块委托管理考核办法》（试行）