2025年上海市静安区劳动人事争议仲裁院物业管理项目需求

**一、概况**

上海市静安区劳动人事争议仲裁院办公点总建筑面积：2921.08平方米。物业服务内容主要为各办公点公共区域的绿化服务、保安服务、设备管理、保洁服务等工作。

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 名称 | 地址 | 面积（平方米） |
| 上海市静安区劳动人事争议仲裁院 | 共和新路708弄1号天道俪晶大厦4-5楼 | 2921.08 |

本项目采购方：上海市静安区劳动人事争议仲裁院

服务期间：2025年1月—2025年12月

采购编号：0625—00000017

预算金额：1,051,588.00元 付款方式 按季支付

现场考察（不统一组织，投标人认为有需要可自行前往）：

1、地点：上海市静安区共和新路708弄1号天道俪晶大厦4-5楼

2、时间：采购文件获取截止后第一个工作日9:00（过时不候）；

3、要求：①请签到后进入现场；②参加人员需携带单位法定代表人授权书（原件）及本人身份证（原件和复印件），授权书原件及身份证复印件留档，身份证原件查验后返还。注：法定代表人授权书需注明现场考察人员姓名，各单位参与人员不得多于2人。

4、联系人： 张婷 电话：56310702

**二、投标人要求**

1、本项目专门面向中小企业采购。

2、在本市有固定经营场所和管理、服务人员。（或承诺中标后配备）

1. **工作范围及岗位要求**

| 序号 | 岗位 | 岗位数 | 工作时间 | 要求 |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | 项目经理（物业经理） | 1 | 周一到周五8:30—17:00 | 1. 五官端正、身体健康、男性50岁、女性45岁中共党员优先。 2. 具有大专及以上学历和持有物业管理师证书。   3）具有类似政府项目的管理工作经验优先 |
| 2 | 一般管理人员 | 1 | 周一到周五8:30—17:00 | 1. 五官端正、身体健康、男性50岁、女性45岁中共党员优先。 2. 具有大专及以上学历和持有物业管理师相关证书。 3. 具有类似政府项目的管理工作经验优先 |
| 3 | 安保人员 | 2 | 周一到周日7:00—19:00做二休二 | 1. 男性60岁以下，身体健康，普通话标准，   2）具有保安上岗证书。 |
| 4 | 保洁人员 | 2 | 周一到周五8:30—17:00 | 1)男性60岁以下，女性55岁以下，身体健康，普通话标准。 |
| 5 | 水电维护服务 | 2 | 周一到周五8:30—17:00 | 1. 男性60岁以下，身体健康。 2. 具有电工操作证 3. 具有类似政府项目的管理工作经验优先 |
| 6 | 绿化保养 | 1 | 周一到周五8:30—17:00 | 1. 男性60岁以下，女性55岁以下，身体健康，普通话标准。   2）具有类似政府项目的管理工作经验优先 |
| 7 | 消防监控 | 1 | 周一到周日7:00—19:00做二休二 | 1. 男性60岁以下，身体健康，普通话标准，   2）具有消防相关上岗证书。  3）具有类似政府项目的管理工作经验优先 |
| 合计 | | 10 |  |  |

**四、工作范围及服务要求**

在服务期间内提供物业管理综合服务，依据《非住宅物业管理服务规范》（DB31/T1210-2020）、《房屋修缮技术规程》（DG/TJ08-207-2008）等国家和上海市规定的相关规范、标准、规程，保证区域内外各项建筑和配套设施、公共服务环境、秩序等时刻处于良好的工作状态，为入驻部门营造一个健康舒适的工作环境。

1．消防和防盗报警系统

（1）消防报警主机模拟报警正常。探测器、报警器完好有效，接线牢固可靠。

（2）区域内的消防报警系统与市统一联网，确保消防报警系统运行状态时刻保持畅通。

（3）区域内的防盗警报系统工作正常，控制协调，确保设备运转良好。

（4）强化重点防火部位巡视。重点防火部位包括：配电间、弱电间、档案室、财务室、空调机房、危险品库房等。

（5）强化消防设施安全管理。严禁损坏区域内公共安全设施和消防警示标志，严禁非火灾事故触动消防报警按钮和使用消防栓等消防器材，严禁非专业人员进入高低压配电室、消防控制室等设施设备重地。

（6）强化消防设施运行管理。完善区域内现代消防监控设施。

（7）强化消防隐患源头管理。严禁在区域内存放易燃、易爆和其他违禁物品，严禁在区域内焚烧废书、废报、废纸等物品。

（8）强化消防资料使用管理。任何单位和个人未经许可不得擅自调取监控室各类图文、录像资料。

2．日常维修内容及要求

（1）水、电、卫生间设备、家具、门锁、电器设备的维修，应急问题2小时内解决，一般工作不超24小时。

（2）遇电路故障没电、水管爆裂、水龙头漏水、门锁打不开、门窗毁坏，要随叫随修。

（3）排水管、排污管要保持畅通，如有堵塞应立即疏通，厕所堵塞应当即疏通（需换厕盆的除外）。

（4）公共照明、水电气设施每日检查一遍。

（5）楼宇内门窗、照明设施的检查每日一次。

（6）设备设施报修项目处理要及时，一般问题处理不过夜。

（7）要配合采购方及使用方做好节约型楼宇建设工作。

3．安保服务内容及要求

（1）全面负责本区域内安全保卫，执勤期间对区域内进行巡查，防止盗窃等案件发生。上班期间加强对进出人员的管理，对于来访接待做好访客登记。

（2）维护楼内正常秩序环境，协助楼内公共服务、消防管理等，维持区域的安全稳定，对影响正常活动秩序的人员予以劝阻，及时发现和消除安全隐患。

（3）处理服务区域内的突发事件，并及时上报。

（4）在采购方及使用方的组织领导下，协同做好区域内部治安综合治理工作。

（5）配合使用方，协助公安及时处置区域服务区域内发生的各类治安案件和突发情况。

（6）遇有重大活动时，应积极配合做好安全保卫工作。如需要增配、抽调人员协助时，应无偿按照使用方要求执行，工作时应着统一服装及标志。

（7）按照区域规定的时间对楼内出入口进行开启与封闭。

（8）协助做好区域内禁烟工作。

（9）严格执行安保巡岗制度，安保人员必须有固定岗位及负责区域，对其负责区域，不定时在其所管辖范围内进行巡查，并做好日常巡查记录，发现问题或异常，及时上报相关部门。

（10）按时开启防盗系统，如发现异常，即时报警和上报相关部门。

（11）自行配备门卫值勤、安全巡逻所需的器材和通讯设备等。

（12）派驻区域的安保人员应按治安管理要求办理相应手续。

（13）负责区域的门卫工作，按照使用方的相关规定，认真管理好进出区域内的人员、物资等。

（14）坚持文明执勤、文明上岗。上岗人员要仪表整洁卫生，站岗姿势要端正规范，执勤语言要文明。

（15）落实安保人员巡逻监控职责。安保人员负责对区域内外进行巡逻监控，对可疑人员进行询问盘查，发现安全隐患及时处置并报告，确保区域范围内人、财、物安全；对区域内进行消防安全巡逻监控，对各类消防设施、灭火器材巡检和日常维护，及时发现并整改消防安全隐患，杜绝各类火灾事故发生。

4．保洁

（1）区域保洁的服务范围、保洁内容及工作时间（见前表），保洁工需做好收尾工作再下班。

（2）保洁以工料全包的方式提供服务。料是指清扫器具、相关物耗、清洁剂及安全设施。

（3）按工作范围、程序标准完成清洁工作。保证清扫保洁质量，达到使用方要求，使用方考评满意率达到95%。

（4）教育保洁工在日常工作中要文明礼貌、耐心热情，不发生违规行为。

（5）所有保洁工统一着装，衣帽整洁，佩带胸卡（牌）。

（6）爱护楼内外各种设施，注意节水节电。如中标单位工作人员失误造成损坏，由中标单位承担经济责任。

（7）清洁、消毒男女厕所，保持厕所干净无异味，无脚印、无污垢，无水印。

（8）负责区域生活垃圾外运工作。

（9）在清扫保洁中若中标单位工作范围内出现质量问题，使用方可以提出口头警告要求返工。如不见效，采购方可发出保洁质量不合格处理单。二次仍不见效，中标单位将承担相应违约责任，采购方与使用方将采取相应措施进行处理。

（10）使用方如特殊原因，要求中标单位完成超出本协议所规定的工作范围内容以外的工作事项，应先与中标单位驻点目经理或保洁主管进行联系，以便工作安排。

5．绿化摆放管理

做好公共区域的绿化摆放及养护。投标单位需提供针对本项目实际的具体绿化摆放、养护、管理等方案，绿化布置方案需经采购方同意后才能实施。严格按照采购方的监管标准要求维护绿化。

1. 其他
2. 协助做好防汛防台、控烟、垃圾分类、爱国卫生等管理工作。
3. 做好公共卫生事件防控工作，按防疫要求做好公共区域及设备设施科学消杀。

**五、人员要求**

1．项目经理应具有大专及以上学历，具有物业管理师证书，并提供证明材料。具备机关、事业单位工作服务经验的优先，提供相关证明材料；有较高的政治思想素质和业务水平，有较强的组织协调能力，负责对派驻区域的服务人员进行业务指导、管理与监督，确保服务人员在区域内无违规、违纪事件发生。

2．所有人员必须持有相应的有效的上岗证、资格证，无犯罪记录，身体健康，安保人员年龄不超过60周岁优先，提供相关证明材料。所有服务人员的人身意外保险由中标单位购买。

3．中标单位更换项目主管时，必须提前一个月征得采购方及使用方同意，一年内服务队伍中的人员更换不得超过三分之一。

4．中标单位必须按岗位要求，配备保安力量，并保证实际到岗；组织、安排保安工作时，应符合国家和本市相关法规，维护保安人员的正当利益，并对其用工行为承担一切法律责任。

**六、其他**

1．投标单位需具有类似业绩，提供最近三年内合同复印件加盖公章，提供最近三年内业主方评价优秀（或满意）的材料；具备质量管理体系、环境管理体系、职业健康安全管理体系认证证书认证及其他能证明承接能力的证明材料的优先。

2．投标单位在投标方案中设定的岗位人员数量需与本项目需求相符，相关岗位必须持证上岗。投标单位用工、加班等不得违反劳动法相关规定，作业不违反安全规定，并提供工作人员名单。

3．投标单位应具有完整的内部服务规章制度和素质较高的管理队伍。

4．中标单位承诺按采购方要求每年对重要机房、对外窗口、服务现场等区域实现标准化建设和维护管理，每年标准化建设和维护费用加上日常维修费的总价不得低于中标价的2.5%。

5．严格遵守各办公点的各项规章制度，并积极落实执行。

6. 中标单位承诺严格按照招标书中的维保内容和费用签订专业服务合同，有义务向采购方提供相关服务外包方的资质证明、服务外包维保合同及附件复印件。

7. 中标单位承诺在服务期内将公司内部对中标服务项目每季度的检查、考核情况书面报采购方。

8．采购方和使用方将定期对安保、保洁、维修等服务质量进行考评。采购方对中标单位物业服务项目的年度考核评分以不低于90分为合格。一年服务期满考核未合格的，次年不予续签合同，采购方有权另行采购。

9. 投标单位承诺中标后将依照行业标准，根据采购方与使用方管理规定与服务要求，制订切实可行的区域整体服务方案和应急预案，各类设备维护保养及时率99%以上。

10. 投标单位承诺若中标，服务期间需按季度向采购方提供服务人员的社保缴费和纳税证明。

11.投标单位具有《保安服务许可证》或《自行招用保安员单位备案证明》或承诺在中标后取得本市公安部门颁发的《自行招用保安员单位备案证明》。

12.承担风险：

（1）服务人员在岗履行工作职责期间（见前表 ），发生自身的人身伤害、伤亡，均由中标单位负责处理并承担相关的责任。

（2）中标单位与其聘用人员发生纠纷，均由中标单位负责调解与处理。

（3）中标单位在服务中违反国家相关法规或物业行业规范，因过失造成他人人身伤亡的，应由中标单位负责处理并承担相关的责任。

上海市静安区劳动人事争议仲裁院

2024年11月