

1. 物业概况：大楼 幢 21 层，地下 2 层。其中：首层为大堂及商铺，2-3 层为餐饮，4-6 层及 13-21 层为办公区，7-12 层为客房，地下车库 52 个停车位。总建筑面积为 33400 平方米。由于该物业涉及 4 个业主单位及 3 家承租户，因此，结合本大厦的实际情况，本项目为公共部分的物业管理。服务范围包括：大厦地下负一楼、负二楼、大堂安保、每层电梯厅及大楼 3 个走火梯、大楼四围公共通道、广场、东侧垃圾房、大楼天面、消防水池(天面和地下)、20 楼平台、5 楼裙楼平台、6 层半设备层。

2 . 我院部分公共物业面积：3830.06 平方米

3 . 坐落位置：位于广州市海珠区新港西路 114 号

4 费用分配：

(1)本项目最终中标后的公共部分的管理费由 4 个业主单位和 3 家承租户按所占建筑面积的比例进行分摊。物业管理服务合同期限内，承租户租赁期限届满的，由出租人承担相应部分管理费；新的租户承租后，出租人要求承租方按租赁面积承担相应的管理费用。

(2)大厦公共设备设施的维护由中标方与相应品牌维保公司签订合同，其中：消防和高压电房续保时间分别从 2021 年 7 月 22 日和 12 月 15 日开始，费用由中标方承担。涉及大厦公共部分设施设备维修项目，维修方案及报价由中标方负责跟进，向各业主报备通过后，凭发票金额由各业主按所占建筑面积比例分摊，保障大厦的设施设备正常运行。

) 如：消防用水、清洗广场、外围绿化养护等水费，以及电梯、消防，监控，公共照明、高层供水设备（1-4楼除外）、地下深水井及风机等水、电费用凭发票金额由各业主分摊，由中标方代收代缴并分别签订代收代缴协议。

## 二、物业管理总体要求

1. 粤民大厦在安全性、保密性、规范性等方面对物业管理服务要求较高，因此，要求中标方提供高标准、高质量、严要求的物业管理服务，依据国家有关法律、法规，对采购方的物业进行维护和管理，保障物业的合理使用，营造和保持整洁、文明、安全、正常的办公环境。

2. 本次招标的物业管理费中标价为固定不变价，即在物业管理服务合同期内不因物价及政策调整而变更。

3. 政府相关部门所征收本大厦的公共费用（包括但不限于：卫生费、治安联防费等）由中标方承担。

4. 采购方不提供中标方工作人员的假食及住宿用房，需中标方自行解决。驻场办公地点可与采购方协商解决。

5. 在合同期内，由中标方负责购买公众责任险，包括但不限于事故责任险、事故财产损失险、人员伤害险（含高空坠落），费用由中标方支付，以保障采购方与公众的利益，一旦发生公众责任事故，由中标方负责与保险单位共同处理有关事宜。中标方工作人员在本项目管理范围内发生违法、违规行为的，所造成一切后果及损失，由中标方承担责任和负责赔偿。

6. 中标方对本项目的物业管理方案、组织架构、人员录用、制定的各项规章制度，中标方在实施前要报采购方审核。

中标方对所属聘用人员须按国家劳动法律、法规、政策办理各种用工手续，对所录用人员要严格政审，保证录用人员没有刑事犯罪记录，身体健康，有上岗资格证，并严格执行广东省职工最低工资标准的通知规定及政府有关职工劳动保障规定，为所有录用人员依法购买社会养老保险、医疗工伤险及住房公积金等。

8 .中标方各类管理人员按行业岗位着装要求统一，言行规范，要注意仪容仪表，公众形象。

9 .中标方在日常管理中具有自主创新能力，能利用相应的信息化管控软件提升物业管理服务质量。

10 .本项目采购服务范围包含了安保、秩序维护及公用区域保洁等服务内容，为严防发生泄密事件，中标方在工作中要严格落实好信息安全及信息保密管理等措施，并具有相关行之有效的管理体系。

11 .中标方在工作中要严格落实好反腐倡廉工作，并具有相关行之有效的管理体系。

12 .中标方在做好管理服务工作的同时，有责任向采购方提出合理化建议，以提高管理效率和管理质量。

13 .在处理特殊事件和紧急、突发事故时，采购方对中标方及其指派的人员有直接指挥权。

14 .《物业管理服务合同》期限为 2 年。期间考核不合格采购方有权终止并解除合同。

15 .在委托服务期内，如果中标方提供的服务偏离服务质量标准，无法满足采购方安全管理、基础保障等核心需求，且在采购方要求的期

.本项目不接受联合体投标。

### 三、物业管理服务内容及标准

#### 1. 秩序维护管理

(1)负责物业管辖区域内的安全保卫、公共秩序维护和突发应急事件的协调处置工作，制定完善的安全保卫应急方案。

(2)组织一支思想素质高、业务能力强的保安队伍，严格执行纪律和岗位责任制，协助处理各类上访事件，以确保整个办公大楼及周边区域的公共秩序安全有序。

(3)中标方根据采购方要求，确定值勤岗位、值勤时间、岗位职责等，报采购方审核同意后遵照执行。

(4)中标方对本项目外来访客、办事人员，建立询问登记制度。

(5)中标方需协助有关业主单位派发报刊和普通信件，登记发放挂号信。

(6)办公公共场所要控制噪音，制止喧闹现象，无闲杂人员随意流动。

(7)重要出入口、消防、视频监控值班室安排人员24小时值班，整栋大楼及外围做到24小时有安保人员巡查。确保无重大火灾、刑事案件、交通车辆和办公场所失窃等事故发生。

(8)对大厦内设置的消火栓箱、雨水井盖、安全警示标志等涉及公共安全的设施、设备进行巡查；发现缺失、损坏或不能正常使用等应及时报告并记录。

(9)对突发事件有应急处理预案和具体措施，防止事态进一步恶化，必要时及时报警并报采购方，协助保护现场。

)

中标方提供。

(11) 每年至少组织开展一次消防培训及演练。

## 2. 交通、车辆管理

(1) 车辆、停车场管理要指定专人负责,要制定可行的管理措施。

(2) 道路通畅,路面相关设施完整,交通标识规范完好。

(3) 专人指挥交通,杜绝车辆随意停靠,防止交通堵塞,保证车辆出入畅通。

(4) 停车场管理制度完善,人员配备合理,无乱停乱放和阻塞现象。

(5) 经常巡视停车场内停放的车辆,发现车门、车尾箱未锁和车窗未关好现象的及时通知车主。

(6) 正确引导大厦门前广场车辆行驶和停放,对违反车辆停放规定的业主进行劝导并协助整改。对进出车辆进行详细的登记检查,严禁外来车辆随意进入。

(7)保持车场整洁,车辆停放有序。发现车辆门窗未关,漏油、漏水等情况及时通知采购方或车主,对漏油可能造成的危害及时做好防范措施。

(8)对管理辖区内发生的车辆事故及交通设施损坏应及时保护现场,妥善处理并报告协助采购方做好善后处理工作。

(9)其它与交通、车辆、停车场有关的事项。

## 清洁卫生管理

负责大厦所有公共区域的清洁保洁工作，包括：20楼平台、5楼裙楼平台、6层半设备层，公共卫生间、门前停车场及地下停车库等，以及大楼四围公共通道、广场、东侧垃圾房、大楼天面、消防水池(天面和地下)等。

(2)中标方应制定详细的工作制度和管理规定，报采购方审核同意后遵照执行，作为对工作质量进行考核的依据之一。采购方实施重大项目时，中标方须积极配合相关服务工作。

(3)保持房屋立面、门前广场、大堂、电梯、楼层候梯间、公共通道、走火楼梯、天台及平台、地下停车库、公共卫生间的整洁卫生，无堆放杂物现象。

(4)按工作程序对范围内的场所进行日常定期清扫和不定期的清扫保洁，做到按制定标准全天候、全方位保洁，特别是对卫生间做到按标准定人定点定时管理、巡查、监督。

(5)需负责垃圾的收集、清运，做到垃圾日产日清。

(6)负责定期杀灭蚊、蝇、鼠，做到无滋生源。

(7)保持污水排放通畅，至少一年一次清理干净化粪池、垃圾箱。

(8)每年对本大厦外墙清洗保养一次，玻璃无锈迹，无水渍、有光泽、明亮。

(9)大厦内大堂、走道、公共场所大理石地面定期每个月磨洗保养一次。

(11)公共部分的化粪池清理每年至少清理一次，保持管道畅通、无倒灌、满溢等现象。

(12)大厦自来水水池按每季度清洗一次的标准进行定期清洁，供水符合卫生标准，无二次污染及隐患。并定期将水质检测报告公示给业主，费用由中标方负责。

(13)中标方负责在清洁卫生工作中消耗的物料、工具等费用，并提供卫生间的纸巾及洗手液。

(14)电梯轿厢内天花、内壁、地面每天进行清洁保洁，每月定期打不锈钢油。

(15)自来水池每季度至少清洗一次。

(16)其它与清洁卫生有关的事项。

#### 4 . 物业设施设备的使用、维护和管理

##### (1)大厦公共部分的维护和管理

大厦主体承重结构部位(包括基础、内外承重墙体、柱、楼板、屋顶等)、户外墙面、门厅、楼梯间、走廊、通道、电梯间的日常维护与管理。

##### (2) 公共电梯维护

大厦共有 3 台电梯，为保证设备维保质量，中标方必须与该品牌专业电梯公司签订维保合同，对电梯进行定期维保，中标方协助维保计划的落实，负责电梯设备房巡查确保设备正常运行，工程人员持证上岗，定期组织团队进行电梯困人的应急处理培训，提高员工的应急能力。

##### (3) 高低压电房、发电机房维护保养

3 台变压器，须有南方电网直属的电力技术公司负责对变压器、高压房维护保养，中标方必须与南方电网签订维保合同，中标方负责配电房的巡查及维护，做好维护计划。变压器的电损及非因中标方原因产生的维修费由采购方负责。

2) 发电机由康明斯授权的专业厂家按保养手册的要求定期进行维护保养及检测（保养含更换电池，机油、机油滤芯、空气滤芯、冷却液等），中标方必须与康明斯授权的专业厂家签订维保合同，中标方每月进行一次试机并做好日常巡查工作记录，以确保供电正常。

#### （4）公共监控维护

大厦公共区域的监控系统维护保养由专业维保公司负责，中标方必须与专业维保公司签订维保合同，中标方负责监督维保计划的落实以及设备的巡查及时跟进维修。监控岗 24 小时值班，值班人员必须坚守岗位，不间断注视监视屏及控制柜的运行状况，按规定保存监控录像、设备运行、排除异常情况记录。发现辖区内报警、探头等监控设备故障，要及时报告并采取措施消除故障，保持正常使用，确保大厦安全。若涉及非因中标方原因产生的监控设备的维修增设等费用由采购方负责。

#### （5）消防设备设施维护

大厦消防设备设施为共用的设备，含地下室排风机、烟感报警系统、天面排烟机、天面送风机、消防管、消防水泵系统，喷淋头、消防栓、设备房，恒压泵系统等，中标方负责敦促使用人的装修均按消防管理要求接入消防系统，按有关规定要求，消防设备的维护保养由专业消防公司负责维护（含所有公共区域灭火器及防毒面具的定期更换），中标方必须与专业维保公司签订维保合同，中标方负责维保计划的跟进、消防设备的巡查及隐患排除。

#### （6）深水井设备维护



台（含备用 1 台）

的维护保养，每月定期对设备进行巡查及隐患排除，每半年对集水井进行清淤工作，确保设备能正常运行。

7) 变频供水设备含管网一套维护保养（1~4 楼除外）

负责设备的管理工作，须结构完整，加盖、加锁、水口干净，并加有防蝇、蚊等虫害隔网。

(8) 大楼里外所有裸露的线管、水管、水开关、天面风机、地下室分管、支架等设备需 1 年油漆保养一次，开关每半年定期加润滑油一次。

(9) 非人为事故造成的正常的维修、保养更新或设施设备正常使用中的消耗，单项维保费用 200 元（不含）以上的，中标方在报采购方书面审批后由采购方支付零部件、材料及维修费用；单项维保费用 200 元（含）以下的，由中标方负责支付零部件、材料及维修费用。

(IO) 本项目有大量的设施设备需要中标方进行日常运行管理，中标方要制定科学合理的经济运行和节能降耗措施，提出节能减排的合理化建议，采购方优先选择具备能源管理体系认证的企业。

(11) 天面消防水管需 1 年油漆保养一次

(12) 其它与物业设施、设备的使用、维护和管理有关的事项。

## 5 . 重大节日绿化租摆服务

(1) 摆放区域：包括正门大堂区域及一楼候梯间。

(2) 摆放要求：根据绿化植物摆放区域实际情况，确定绿化植物摆放、更换工作标准，提出绿化摆放工作计划，在征求采购方意见后，做好绿化植物租摆服务。

合。

#### 四、服务人员配置及其它要求

. ★投标人须符合《广东省保安服务管理条例》的相关规定，投标时提交《保安服务许可证》（提供证书复印件）或承诺中标公告发布之后 30 天内提供由公安机关颁发的《广东省自行招用保安员的单位备案回执》（提供承诺函原件（承诺函格式自拟））。

##### 2. 驻本场公共服务人数配置

	项目配置	人数	要求
公共部分			
1	管理人员	1	项目经理 1 人，管理类专业硕士或以上学历且

以上内容仅为本文档的试下载部分，为可阅读页数的一半内容。如要下载或阅读全文，请访问：<https://d.book118.com/836214140211010125>