

# 大庆市自然资源局规划展示馆物业管理服务项目中标（成交）明细

大庆市政府采购中心受大庆市自然资源局委托，采用单一来源进行采购规划展示馆物业管理服务项目（项目编号：[230601]QC[DY]20230005）项目，中标（成交）供应商名称及中标（成交）结果如下：

## 一、合同包1（规划展示馆物业管理服务项目）

- 1.1、中标（成交）供应商：大庆府民物业管理有限公司
- 1.2、中标（成交）总价：5,586,000.00 元
- 1.3、中标（成交）标的明细：

服务类

品目号	品目名称	服务范围	服务要求	服务期限	服务标准	单价（元）	数量	单位	总价（元）
		<p>在建馆之初，我们就为该项目进行了定位，即：“超越省内所有展馆，打造国内一流展馆！”，在这一定位下我单位派员前往包括天津市规划展示馆在内的几个大中型城市的规划展示馆，对物业服务情况进行了详细的调研，随后聘请了物业行业专家对该馆物业服务工作及经费进行了反复论证和测算，并为今后的物业服务即提出了如下要求：</p> <p>一、物业人员配置方面要保证展示馆物业服务人员要充足，以确保前台接待、展示区导引、保洁、秩序维护、消防管理、监控管理、设备运行、维修保养各岗位人员配置齐全，工作量和工作时间分配合理，使各岗位服务人员能够做到各负其责、随叫随到。因此，该项目配备管理人员6人，工程维修人员14人、安防安保秩序维护人员43人、环境保洁人员40人、内部质量控制人员3人、客服人员14人，共计120人。在高低压设备运行、电气设施维修作业、消防、监控等重点岗位，要求按照相关规范和劳动定额进行人员配置。所有专业技术人员必须持证上岗。项目需求中所列的人员证书和机器设备证明材料开标现场无需提供，由采购人在供应商入场服务前核验。二、综合管理服务方面（一）在展示馆内设立固定办公地点，由完备的办公设备，设立24小时客户服务中心随时受理客户报修及延伸服务需求。（二）每日物业公司必须安排1名项目经理进行24小时值班，确保各项服务工作有序进行。（三）健全物业管理档案、设备档案、客户档案及日常管理档案，设置专业档案室存放资料，实施双档制管理档案资料，要求纸质档案与电子档案相符，建立规范的档案资料管理制度，详细完备的目录索引方便取阅。（四）全体员工统一着装，行为规范，服务主动、热情。（五）健全各项管理规章制度，严格服务质量标准，完善物业基础资料。（六）对客户投诉在24小时内答复处理。（七）同时需要提供会议服务、接待礼仪服务、前台服务、导引服务、寄存服务、入馆安检服务等特约服务。三、管理目标（一）保洁、绿化管理指标：保洁达标率99%、绿化完好率95%；（二）安全事务管理指标：治安案件管理指标全年无因管理责任引发的治安、刑事案件（以公安机关立案为准）100%、消防管理指标100%；（三）楼宇配套及附属设施、设备管理指标：楼宇及配套设施完好率100%、道路、广场、车场完好率98%、排水设施完好率100%、共用文体休息设施、园林小品雕塑完好率99%、共用设备设施完好率99%、大型及重要机电设备完好率99%、消防设施设备完好率100%、室外照明灯及霓虹灯完好率95%、楼宇零修急修及时率100%、维修工程质量合格率100%；（四）各项服务指标：有效投诉率≤2起、投诉处理率100%（客户确认投诉并由公司总部确认的有效投诉）、客户满意率95%、回访率100%、管理人员专业岗位合格率100%、保密工作严守率100%。四、保洁服务（一）机械工具，要求配置全自动洗地机全自动洗地机、大吸尘器、肩背式吸尘器、地毯机、小吸尘器、多功能洗地机、石材翻新机、吸尘、吸水机、室内垃圾收集车、保洁工作推车、高空保洁专业设备一系列设备。（二）保洁技术管理方面运用国内先进的保洁机具、保洁技术对本项目进行全方位管理。由于部分光电设备对环境要求较高，要求部分区域实施无尘清洁。（三）室内保洁1.对展厅内沙盘、模型等展示设施进行保洁做到表面无明显灰尘。2.所有公共场所、洗手间及栏杆设施的清洁维护，保持该部位干净、明亮，地面无灰尘。3.电梯门、轿厢、玻璃、门窗、观光梯等部位的清洁维护。4.生活垃圾日产日清，垃圾集中收集处理，垃圾桶摆放整齐、外观干净。5.不锈钢设施专业护理、抛光。铝合金等采用特种护理剂，定期擦拭，保持光洁。6.大理石地面、橡胶地板进行抛光、打蜡护理等工作，大理石地面、橡胶地板每年</p>	<p>一、保洁服务（一）机械工具，要求配置全自动洗地机全自动洗地机、大吸尘器、肩背式吸尘器、地毯机、小吸尘器、多功能洗地机、石材翻新机、吸尘、吸水机、室内垃圾收集车、保洁工作推车、高空保洁专业设备一系列设备。（二）保洁技术管理方面运用国内先进的保洁机具、保洁技术对本项目进行全方位管理。由于部分光电设备对环境要求较高，要求部分区域实施无尘清洁。（三）室内保洁（四）室外保洁二、绿化服务按照《园林绿化养护等级质量标准》（DB11/T 213-2003）实施特级养护质量标准三、安全管理（一）人员要求1. 安防安保人员要求大专以上学历、形象良好、年龄为18-30岁、身高175-180cm、五官端正，须经严格政审并开具无劣迹证明。2.</p>	<p>自合同签订之日起至一年。合同续签：总服务期为三年，每一年度合</p>	<p>（一）保洁、绿化管理指标：保洁达标率99%、绿化完好率95%；（二）安全事务管理指标：治安案件管理指标全年无因管理责任引发的治安、刑事案件（以公安机关立案为准）100%、消防管理指标100%；（三）楼宇配套及附属设施、设备管理指标：楼宇及配套设施完好率100%、道路、广</p>				

品目号	品目名称	服务内容	服务要求	服务标准	单价(元)	数量	单位	总价(元)
1-1	资源局规划展示馆物业管理服务项目	<p>打蜡2次。7.木质、皮质家具使用专业清洗剂定期保养。8.消杀服务要求做到各部位无虫蛀、无蚊蝇、鼠害等。9.玻璃幕墙、陶板幕墙、服务范围内结构、玻璃、每年清洗2次,上述部位距地面2米以下部分随时清洗保洁。(四)室外保洁1.按照每1000平方米面积为基准,果皮少于6片,纸屑、塑膜少于6片,烟蒂少于8个,痰迹少于8处,污水少于0.5平方米,其它少于2处。2.室外清扫保洁质量达到“七净五无”标准(即路面净、马路牙子净、人行道净、窨井水井口净、楼根墙根净、路灯根净、树根草坪净。无垃圾污物、无砖瓦石块、无碎纸皮核、无废塑料袋、无污水脏物)。3.装卸垃圾有除尘设施,地面无散落垃圾和污水。垃圾车车容整洁,车体外部无污迹、标志清晰。4.定期需对路灯杆、扶手栏杆、园艺小品等室外附属设施进行擦拭,每天需对休闲椅、凉亭座椅及环卫设施进行擦拭,如发现损坏应做到及时维修。5.附属设施中的装饰柱、路牙石、雕塑、路牌、台阶、栏杆4至10月份每周擦洗1次,11月至次年3月每月擦洗1次;果皮箱、电话亭、座椅、座凳等4至10月每天擦洗1次,果皮箱、垃圾桶每周消毒1次,设施要保持清洁干净,无积尘、无乱贴、乱画。五、绿化服务按照《园林绿化养护等级质量标准》(DB11/T 213-2003)实施特级养护质量标准六、安全管理(一)人员要求1.安防安保人员要求大专以上学历、形象良好、年龄为18-30岁、身高175-180cm、五官端正,须经严格政审并开具无劣迹证明。2.前台接待、展区导引要求女性,年龄为18-30岁、身高165-170cm、五官端正、形象气质佳,以应往届大学生为主,应具备双语交流能力,须经严格政审并开具无劣迹证明。3.秩序维护各岗位实施24小时值班制,根据各岗位情况合理倒班,不得兼岗、跨岗,不得违反相关劳动法规。4.监控、消防等重点值班岗位按照相关规定实施双岗24小时值班,外来人员不得进入值班室。(二)制定完备的安全管理制度及突发事件应急预案。(三)消防管理1.消防监控系统实施24小时值班。2.每天检查火警功能,确保主机与现场设施通讯正常,报警功能正常。3.消控中心设值班员,且必须取得消防岗位操作证。4.实行全员义务消防制度,根据实际情况制定消防应急预案,定期进行培训和演练,加强日常巡视,确保消防安全。5.建立健全消防工作制度,定期由专人负责对消防栓及消防设施进行检查检查并填写检查标识及记录,发现隐患立即采取整改措施;6.保持消防疏散标志醒目、齐全、完好。7.每日对楼内消防设施整体检查一遍,保持设施完好。定期组织安全检查,消除安全隐患。8.每年至少组织一次火灾应急预案演练。9.每年至少对消防设施进行一次全面检测。七、房屋及设施设备管理设施设备的安全平稳运行是关系到整个展示馆的日常运营状况,设施设备管理也是物业管理核心课题,完善的房屋及设施设备管理既可以延长房屋使用年限及确保其功能的正常发挥又可以使房屋保值,而且还可以使房屋实现增值,因此在设施设备管理要做到,房屋及配套完好率99%以上;房屋零修、急修及时率为100%;大中修工程质量合格率为100%;重大维修工程回访率为100%。(一)楼体及附属设施管理1.制订砌体、钢筋混凝土、钢结构支架、防水、装饰、门窗等结构、工程以及公用设施的详细维修养护计划和实施细则。2.定期进行房屋查勘,建立房屋健康度调查机制,确保房屋和公用设施的安全、正常使用。3.负责对展示馆内装饰装修进行维修养护,确保装饰装修无破损。4.根据本项目的具体情况编制大、中修及维护保养计划,报院方审批后实施;5.楼宇配套设施巡查、保养、质量标准量化分解到人,专人控制质量。日常维护、定期维修、日常巡查、定期巡查相结合;6.常备一些配件及材料做到随时维修随时取用;7.窗户漏雨、地面瓷砖、墙体粉刷、台阶修复、雨排管线破损等在3个工作日内完成;屋顶墙体漏雨在7个工作日内完成。8.日常小修4小时内完成维修更换。9.每半年检查一次屋顶,发现防水层有起鼓、碎裂,隔热板有断裂缺损的,及时修理。10.每季一次对房屋外观(包括:屋面、露台、外墙面、雨水管等)进行清扫、疏通、维修,保持完好、整洁;公共楼体间墙面、地面无破损。(二)设施设备的运行管理1.建立严格的设备管理及日常运行操作规程。2.建立设备台帐、记录建档、设备标识分类控制、重要设备责任到人。3.认真进行日运行记录和检查,实行定人、定设备、定维护保养标准、顶作业频次管理。4.对该项目内所有机电设施设备进行24小时运行、看护管理,每2小时对各设备设施运行技术参数进行记录,对设备设施运行情况进行巡查,发现问题及时处理。5.加强技术人员专业技能培训,减少安全隐患,工程技术人员全部持证上岗,实行24小时专人值班,出现故障及时处理。6.编制机电设备长期维护保养计划,严格监督实施,实行考核评比。7.工程技术人员对运行、保养状况每季度做分析报告并上报,根据分析报告采取纠正和预防措施。8.监控系统、消防系统、电梯系统、给排水系统、高低压供电系统等必须按照国家相关标准进行养护和</p>	<p>前台接待、展区导引要求女性,年龄为18-30岁、身高165-170cm、五官端正、形象气质佳,以应往届大学生为主,应具备双语交流能力,须经严格政审并开具无劣迹证明。3.秩序维护各岗位实施24小时值班制,根据各岗位情况合理倒班,不得兼岗、跨岗,不得违反相关劳动法规。4.监控、消防等重点值班岗位按照相关规定实施双岗24小时值班,外来人员不得进入值班室。(二)制定完备的安全管理制度及突发事件应急预案。(三)消防管理四、房屋及设施设备管理设施设备的安全平稳运行是关系到整个展示馆的日常运营状况,设施设备管理也是物业管理核心课题,完善的房屋及设施设备管理既可以延长房屋使用年限及确保其功能的正常发挥又可以使房屋保值,而且还可以使房屋实现增值,因此在设施设备管理要做到,房屋及配套完好率99%以上;房屋零修、急修及时率为100%;大中修工程质量合格率为100%;重大维修工程回访率为100%。因字数限制详见本项目招标文件技术服务需求。因字数限制详见招标文件技术服务需求。</p>	<p>100%、共用文体休息设施、园林小品雕塑完好率99%、共用设备设施完好率99%、大型及重要机电设备完好率99%、消防设施设备完好率100%、室外照明灯及霓虹灯完好率95%、楼宇零修急修及时率100%、维修工程质量合格率100%;(四)各项服务指标:有效投诉率≤2处理率100%(客户确认投诉并由公司总部确认的有效投诉)、客户满意率95%、回访率100%、管理人员专业岗位合格率100%、保密工作严守率100%。</p>	5,586,000.00	1.00	年	5,586,000.00

品目号	服务名称	服务范围	维修。	服务要求	服务期限	服务标准	单价（元）	数量	单位	总价（元）
-----	------	------	-----	------	------	------	-------	----	----	-------

大庆市政府采购中心

2023年03月27日