**营口市政府采购项目**

**采购需求**

**项目名称：营口北海新区回迁楼服务项目**

**项目编号：GZCYBC2021-01**

**编制单位：营口北海经济开发区管理委员会公用事业局**

# 采购需求详细信息

采购人应对服务提出详细的内容、标准及相关要求。

本部分一般应包含但不限于如下主要内容：

1. 履约期限及履约地点
2. 付款方式
3. 服务内容，包括数量、需实现的功能或者目标，以及为落实政府采购政策需满足的要求
4. 需满足的质量、安全、技术规格等要求
5. 需执行的国家相关标准、行业标准、地方标准或者其他标准、规范
6. 其他技术、服务要求
7. 验收标准及方法
8. 质量保证和售后服务要求，需满足的服务标准、期限、效率等

# 北海经济开发区回迁小区物业管理

# 招标服务事项

一、概况

1、物业名称：营口北海经济开发区回迁小区物业管理

2、项目概况：

营口北海经济开发区回迁小区总建筑面积420511.47平方米,包括高层住宅21栋、多层住宅24栋、商业用房151栋、会所1栋、幼儿园1栋、发电机房2座、污水处理站2座；区域四至，东至北海济阳路、南至北海新区公租房小区、西至团山小学、北至清河大街。此次服务面积约31万平方米，其中建设单位招标面积为名下空置房多层58174.9平方米，高层17467.49平方米。余下约234357.6平方米物业管理费由中标单位自行收取（业主房产物业费收费标准不高于国家相关文件规定的标准）。

拦标价：建设单位名下空置房物业服务收费标准确定拦标价为多层0.5元/㎡，高层0.8元/㎡（其余业主房产物业费收费标准不高于国家相关文件规定的标准）。

服务期限：服务期限为2年，合同签署期限为每年一签，每年服务费约52万（暂时按照动迁办提供的回迁安置房屋情况核算，房屋面积随动迁办安置随时变化），招标人成立物业督导小组，按招标文件规定和投标人承诺对物业服务标准进行季度抽查、考核，如考核不合格甲方有权终止合同，按照天数结清服务费。

付款方式：按照合同签约日期，每满足六个月支付一次。

投标人须知：营业执照、物业管理企业三级以上资质，评分标准详见附件1。

评分方法采用综合评分法，不允许联合投标。

物业管理服务基本内容及标准

营口北海经济开发区回迁小区物业管理进行社会化管理，涵盖房屋维修、给排水系统、供电系统、排风系统、消防系统、电梯系统等方面，为保证物业管理全面达到该标准，在管理过程中，招标人按招标文件规定的标准及投标人招标文件中承诺达到的各项服务标准进行监督、考核。

|  |  |
| --- | --- |
| 项目 | 服务标准与基本条件 |
|  一、基本服务 | 服务与被服务双方签订规范的物业服务合同，双方权利义务关系明确。 |
| 2、承接项目时，对住宅小区共用部位、共用设施设备进行认真检查，验收手续齐全。 |
| 3、有完善的物业管理方案，质量管理、财务管理、档案管理等制度健全。 |
| 4、按有关规定和合同约定公布物业服务费用的收支情况。 |
| 5、设有物业服务接待中心，24小时有专人值班，处理服务合同范围内的共用性事物，受理服业主的咨询和投诉。 |
| 6、物业服务人员统一着装，佩戴标识为规范，服务主动、热情。 |
| 7、在明显位置公示物业服务内容、项目及收费标准。 |
| 8、按有关规定、合同约定规范使用住房专项维修基金。 |
|  二、房屋管理 | 按有关法规政策规定和物业服务合同约定对房屋及配套设施进行日常管理和维修养护，建立房屋保修，修缮制度，检修和保养记录齐全。维修质量合格率95%以上。 |
| 房屋外观完好、整洁，符合原设计要求。外墙、公共楼梯间。墙面、地面无破损，完好率达到95%以上。 |
| 房屋资料齐全，管理完善并建立业主档案。 |
| 阳台封闭规格设计一致、空调安装统一有序。室外招牌、广告牌、霓虹灯等整洁统一无安全隐患，公共空间及外墙无乱搭、乱建、乱挂、乱占现象。 |
| 对违反规划乱搭乱建和擅自改变房屋用途等违规行为，及时劝阻并告业主委员会和有关主管部门。 |
| 小区业主出入口设房屋、道路平面图、房屋栋号、行政街号、单元号标识齐全、规范美观。 |
| 按照住宅装饰装修管理有关规定和业主管理规范(业主临时管理规约)要求，建立完善的住宅装饰装修管理制度。每日巡查1次装修现场，发现影响房屋外观、危及房屋结构安全及拆改共用管线等损害公共利益现象，及时劝阻并报告业主委员会和有关主管部门。 |
|  三、公用设施设备维修养护 | 1、按有关法规政策规定和物业服务合同约定对共用设施设备进行日常管理和维修养护(依法应由专业部门负责的除外)。 |
| 2、建立共用设施设备档案(设备台账)，设施设备的运行、检查、维修、保养等记录齐全。 |
| 3、维修养护制度健全，并在工作场所明示，设施设备标识齐全，规范。水、电、电梯、中央空调、监控等工作标准、岗位责任制及责任人明确，操作维修人员严格执行设施设备操作规程及保养规范，设施设备运行正常。对设备故障及重大或突发事件有应急方案和现场处理设措施、处理记录。 |
| 4、实行24小时报修值班制度。急修15分钟内到达现场，预约维修按双方约定时间到达现场。 |
| 5、设备房整洁、主要设施设备标识清楚齐全，无跑、冒、滴、漏和鼠害现象，容易危及人身安全的隐患处有明显标识和防范措施。 |
| 6、小区内路灯、楼道灯、草坪灯等公共照明设施完好，满足照明需要。 |
| 7、小区共用排水、排污系统完好畅通。窖井、化粪池定期检查，保持通畅，无堵塞外溢。 |
| 8、高层住宅楼设有高档电梯，24小时正常运行，安全设施齐备，按设备技术要求定期保养。 |
| 9、消防设施设备完好，可随时启用；;消防通道畅通，制定消防应急预案。 |
| 10、小区道路、道板平整，主要道路及停车场交通标志齐全、规范。 |
|  四、公共秩序维护 | 1、配备门岗室及岗亭，门岗室及岗亭美观整洁。设有专业化秩序维护队伍，人员统一着装，明管护，纪律严明。设报警电话，公示电话号码，24小时专人受理。 |
| 2、小区设专人24小时执勤，并有详细的交接班记录。对住宅区重点部位每日进行巡查并做好巡查记录。 |
| 3、小区配备智能化秩序维护设备监控报警系统，实施24小时监控，监控图像可保存半个月以上。 |
| 4、对进出小区的车辆实施引导车辆有序通行、停放；对进出小区的装修，家政等劳务人员实行临时出入证管理。 |
| 5、对火灾、治安、公共卫生、交通事故等突发事件有应急预案，事发时及时报告业主委员会和有关部门，并协助采取相应措施。 |
| 6、住宅区域内公共娱乐设施、水池、顶层天台部位设置安全警示标志。 |
|  五、保洁服务 | 1、小区设有专业保洁队伍，环卫设施齐全。合理设置果壳箱或者垃圾桶，每日清运1次垃圾，做到日产日清并无垃圾外溢现象，垃圾桶每两天擦一次，保持垃圾设施清洁，无异味，垃圾收集点周围地面无散落垃圾，无污迹、无异味。 |
| 2、有专人进行保洁巡查，及时清除卫生死角。楼道及小区内干净整洁，无杂物、无乱悬挂、乱贴乱画、乱堆乱放现象。 |
| 3、有健全的清洁制度，小区道路、广场、停车场、绿地等共用部位每日至少清扫1次，电梯厅、楼道每日至少清扫1次，拖擦1次，楼梯扶手每日至少擦拭1次，公共区域门、窗每周至少擦拭一次，路灯、楼道灯每半月至少擦拭一次，小区休闲、娱乐、健身器材及器具每三日至少擦拭一次。 |
| 4、二次供水水箱按规定清洗，定时巡查，水质符合卫生要求。 |
| 5、冬季根据降雪量，一般在2个工作日内清理完单元前及主次干道积雪。 |
| 6、根据实际情况开展消杀工作，适时投放消杀药物并做好安全预防工作，有效控制害虫滋生。 |
| 六、绿化管理 | 1、有专业人员实施绿化保养管理。绿化管理设施设备齐全完好。 |
| 七、文化建设 | 1、配合办事处，社区提升小区人文环境，达到稳定与和谐。 |

 注：

北海经济开发区回迁小区

电梯日常维护保养项目（内容）和要求

半月维保项目（内容）和要求

半月维保项目（内容）和要求见表1-1。

表1-1 半月维保项目（内容）和要求

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 序号 | 维保项目（内容） | 维保基本要求 |
| 1 | 机房、滑轮间环境 | 清洁，门窗完好、照明正常  |
| 2 | 手动紧急操作装置 | 齐全，在指定位置 |
| 3 | 曳引机 | 运行时无异常振动和异常声响 |
| 4 | 制动器各销轴部位 | 润滑，动作灵活 |
| 5 | 制动器间隙 | 打开时制动衬与制动轮不应发生摩擦 |
| 6 | 编码器 | 清洁，安装牢固 |
| 7 | 限速器各销轴部位 | 润滑，转动灵活；电气开关正常 |
| 8 | 轿顶 | 清洁，防护拦安全可靠 |
| 9 | 轿顶检修开关、急停开关 | 工作正常 |
| 10 | 导靴上油杯 | 吸油毛毡齐全，油量适宜，油杯无泄漏 |
| 11 | 对重块及其压板 | 对重块无松动，压板紧固。 |
| 12 | 井道照明 | 齐全、正常 |
| 13 | 轿厢照明、风扇、应急照明 | 工作正常 |
| 14 | 轿厢检修开关、急停开关 | 工作正常 |
| 15 | 轿内报警装置、对讲系统 | 工作正常 |
| 16 | 轿内显示、指令按钮 | 齐全、有效 |
| 17 | 轿门安全装置（安全触板，光幕、光电等） | 功能有效 |
| 18 | 轿门门锁电气触点 | 清洁, 触点接触良好，接线可靠 |
| 19 | 轿门运行 | 开启和关闭工作正常 |
| 20 | 轿厢平层精度 | 符合标准 |
| 21 | 层站召唤、层楼显示 | 齐全、有效 |
| 22 | 层门地坎 | 清洁 |
| 23 | 层门自动关门装置 | 正常 |
| 24 | 层门门锁自动复位 | 用层门钥匙打开手动开锁装置释放后，层门门锁能自动复位 |
| 25 | 层门门锁电气触点 | 清洁, 触点接触良好，接线可靠 |
| 26 | 层门锁紧元件啮合长度 | 不小于7mm |
| 27 | 底坑环境 | 清洁，无渗水、积水，照明正常 |
| 28 | 底坑急停开关 | 工作正常 |

季度维保项目（内容）和要求

季度维保项目（内容）和要求除应符合1-1的要求外，还应当符合表1-2的要求。

表1-2 季度维保项目（内容）和要求

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 序号 | 维保项目（内容） | 维保基本要求 |
| 1 | 减速机润滑油 | 油量适宜，除蜗杆伸出端外均无渗漏 |
| 2 | 制动衬 | 清洁，磨损量不超过制造单位要求 |
| 3 | 位置脉冲发生器 | 工作正常 |
| 4 | 选层器动静触点 | 清洁，无烧蚀 |
| 5 | 曳引轮槽、曳引钢丝绳 | 清洁，无严重油腻，张力均匀 |
| 6 | 限速器轮槽、限速器钢丝绳 | 清洁，无严重油腻 |
| 7 | 靴衬、滚轮 | 清洁，磨损量不超过制造单位要求 |
| 8 | 验证轿门关闭的电气安全装置 | 工作正常 |
| 9 | 层门、轿门系统中传动钢丝绳、链条、胶带 | 按照制造单位要求进行清洁、调整 |
| 10 | 层门门导靴 | 磨损量不超过制造单位要求 |
| 11 | 消防开关 | 工作正常，功能有效 |
| 12 | 耗能缓冲器 | 电气安全装置功能有效，油量适宜，柱塞无锈蚀 |
| 13 | 限速器张紧轮装置和电气安全装置 | 工作正常 |

半年维保项目（内容）和要求

半年维保项目（内容）和要求除符合1-2的要求外，还应当符合表1-3的要求。

表1-3 半年维保项目（内容）和要求

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 序号 | 维保项目（内容） | 维保基本要求 |
| 1 | 电动机与减速机联轴器螺栓 | 无松动 |
| 2 | 曳引轮、导向轮轴承部 | 无异常声，无振动，润滑良好 |
| 3 | 曳引轮槽 | 磨损量不超过制造单位要求 |
| 4 | 制动器上检测开关 | 工作正常，制动器动作可靠 |
| 5 | 控制柜内各接线端子 | 各接线紧固、整齐，线号齐全清晰 |
| 6 | 控制柜各仪表 | 显示正确 |
| 7 | 井道、对重、轿顶各反绳轮轴承部 | 无异常声，无振动，润滑良好 |
| 8 | 曳引绳、补偿绳 | 磨损量、断丝数不超过要求 |
| 9 | 曳引绳绳头组合 | 螺母无松动 |
| 10 | 限速器钢丝绳 | 磨损量、断丝数不超过制造单位要求 |
| 11 | 层门、轿门门扇 | 门扇各相关间隙符合标准 |
| 12 | 对重缓冲距 | 符合标准 |
| 13 | 补偿链（绳）与轿厢、对重接合处 | 固定、无松动 |
| 14 | 上下极限开关 | 工作正常 |

年度维保项目（内容）和要求

年度维保项目（内容）和要求除符合1-3外，还应当符合表1-4的要求。

表1-4 年度维保项目（内容）和要求

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 序号 | 维保项目（内容） | 维保基本要求 |
| 1 | 减速机润滑油 | 按照制造单位要求适时更换，保证油质符合要求 |
| 2 | 控制柜接触器，继电器触点 | 接触良好 |
| 3 | 制动器铁芯（柱塞） | 进行清洁、润滑、检查，磨损量不超过制造单位要求 |
| 4 | 制动器制动弹簧压缩量 | 符合制造单位要求，保持有足够的制动力 |
| 5 | 导电回路绝缘性能测试 | 符合标准 |
| 6 | 限速器安全钳联动试验（每2年进行一次限速器动作速度校验） | 工作正常 |
| 7 | 上行超速保护装置动作试验 | 工作正常 |
| 8 | 轿顶、轿厢架、轿门及其附件安装螺栓 | 紧固 |
| 9 | 轿厢和对重的导轨支架 | 固定，无松动  |
| 10 | 轿厢和对重的导轨 | 清洁，压板牢固 |
| 11 | 随行电缆 | 无损伤 |
| 12 | 层门装置和地坎 | 无影响正常使用的变形，各安装螺栓紧固 |
| 13 | 轿厢称重装置 | 准确有效 |
| 14 | 安全钳钳座 | 固定，无松动 |
| 15 | 轿底各安装螺栓 | 紧固 |
| 16 | 缓冲器 | 固定，无松动 |

**其他说明**

1、物业运行的相关耗材

员工劳保用品、设备工具、物业相关工具等物品由投标人自行配备。

2、人员素质要求

1）所有工作人员应从事过相关工作，具有一定的工作经验。

2）事业心、责任感、服务意识强，身体健康状况良好，无传染病及其它疾病。

3）所有物管工作人员要求统一着装，规范管理，保持良好形象。