**营口市政府采购项目**

**采购需求**

**项目名称：2021—2023年物业服务项目**

**项目编号：YKSGZC2020190**

**编制单位：营口市体育运动学校**

# 采购需求详细信息

营口市体育运动学校招标采购物业服务需求

营口市体育运动学校是一所为国家体育培养后备人材的特殊学校。营口市委、市政府在2013年投资1.5亿元建设新校区，学校占地面积9.8万平方米，建筑面积3.65万平方米，其中综合训练馆建筑面积1.93万平方米；教学办公楼建筑面积8407平方米；运动员公寓122间，建筑面积5837平方米；运动员餐厅、浴池建筑面积2925平方米，是读、训、食、宿集于一体，并突出体育训练的综合学校。

为了运动员能在学校安心的学习和训练，保证全校师生工作和日常生活的正常进行，结合我校实际情况向社会公开采购物业服务，具体服务需求如下：

1. **服务范围及内容：**

**(一）日常管理及协调工作**

**1、人员配备：**经理1人，办公室主管1人。

**1.1经理**：

**1.1.1岗位要求**

①年龄45岁以下，具有物业经理从业资格证书；

②仪表端庄、大方，衣着整洁，具有较好的沟通和现场管理能力；

③具有相关管理工作经验。

**1.1.2工作职责**

①代表中标企业全面负责本项目现场的管理工作；

②代表中标企业与我校日常的工作沟通及汇报；

③完成我校临时交办的其他任务。

**1.2办公室主管：**

**1.2.1岗位要求**

①年龄35周岁以下，沟通能力强，服务意识强，形象气质佳；

②应从事过相关工作，具有一定的工作经验；

③具有本科以上学历，能熟练使用办公软件。

**1.2.2工作职责**

①负责协助经理开展物业服务各项业务及日常管理；

②负责监督检查区域工作质量，做好记录；

③负责档案资料管理及文字材料的撰写；

④完成经理交办的其他临时性工作。

**（二）安全保卫服务**

**1、人员配备：** 安全保卫部长1人**（安防管理）**，保安员19人，其中：执勤岗12人，监控室2人，园区巡岗3人，班长、消防员2人，共计20人。

**2、工作（岗位）要求及职责：**

**2.1安全保卫部长：**

**2.1.1岗位要求：**

①年龄45岁以下，退伍军人优先。

②组织安全保卫部门员工定期进行训练，演练。

**2.1.2工作职责：**

全面负责校园的安全保卫工作。

**2.2保安员：**

**2.2.1岗位要求：**

①所有保安员均须24小时值守。工作期间，着装统一，仪表端庄、大方，衣着整洁，服装符合岗位要求并有清晰明确标识。

②按要求设立固定巡检考核点，每日按规定路线定时定次巡视检查。

③相貌端正，文明用语，责任心强，爱岗敬业。

④服从领导及采购单位的工作安排，按时完成工作任务。接待客人时主动、热情；迎送接待客人时，用语准确，称呼恰当，问候亲切，语气诚恳，耐心细致；使用文明用语，不使用服务忌语。

**2.2.2工作职责：**

①**保安员（正门）：**须24小时值守。由于正门形象岗的重要性，要求年龄35周岁以下男性，具备良好的政治历史表现和综合素质。要求五官端正，行为举止规范，语言标准，文明礼貌，每天上下班前半小时值形象岗；负责岗位内的安全保卫，外来车辆、人员登记及监控室的值班工作，负责报刊杂志信件邮件的接收发放；时刻保持高度警惕，对于突发或非正常情况能够预判并采取相应措施进行处理和报告；要求熟练操作计算机，熟悉监控室内设备功能、程序与使用方法，确保设备的正常运转，发挥其应有的作用。

②**保安员（体育局办公楼正门）白天保证2人在岗，**须24小时值守。负责岗位内的安全保卫，外来车辆、人员登记工作，负责报刊杂志信件邮件的接收发放；时刻保持高度警惕，对于突发或非正常情况能够预判并采取相应措施进行处理和报告；要求与局机关办公室紧密配合，执行临时交派各项工作任务，发挥其应有的作用；每日早晚对全楼的门窗水电供暖电梯进行查巡。

③**保安员（学校办公楼正门）**负责岗位内的安全保卫，外来车辆、人员登记工作，负责报刊杂志信件邮件的接收发放；时刻保持高度警惕，对于突发或非正常情况能够预判并采取相应措施进行处理和报告；与校办公室紧密配合，执行临时交派各项工作任务，发挥其应有的作用。

④**保安员（综合训练馆）**：须24小时值守。负责岗位内的安全保卫及做好外来人员登记工作；负责综合训练馆前广场及车辆、人员的管理工作；负责综合训练馆全部门钥匙的管理工作；负责按规定巡逻路线巡查门窗安全等工作。具有一年以上工作经验。

⑤**保安员（校园视频监控室）：**须24小时值守。要求熟练操作计算机，熟悉监控室内设备功能、程序与使用方法，确保设备的正常运转；负责每日早晚对全楼的门窗水电供暖电梯进行查廵。

⑥**保安员（园区巡逻）：**须24小时值班。负责校园内的守卫、巡逻、检查消防等任务，防范治安、消防事故的发生，与各岗位保安员紧密配合；负责执行夜间巡查制度，夜间巡查区域应覆盖校园全部。对检查、巡逻期间发生和发现的问题及有可能存在的安全隐患，及时做好登记并上报；熟悉报警装置，通讯设备。

⑦**保安员（宿舍男）：**须安排宿舍管理员24小时值班。负责宿舍钥匙的管理；严格按照作息时间表的规定时间，定时开关大门和照明灯；负责对来访人员的情况进行登记和管理，保证宿舍的正常秩序和安全；按照规定严格履行晚间查寝制，落实到人；具有一年以上岗位工作经验。

⑧**保安员（宿舍女）：**须安排宿舍管理员24小时值班。负责宿舍钥匙的管理；严格按照作息时间表的规定时间，定时开关大门和照明灯；负责对来访人员的情况进行登记和管理，保证宿舍的正常秩序和安全；按照规定严格履行晚间查寝制，落实到人；具有一年以上岗位工作经验。

⑨**班长、消防员：**负责校园内消防设施设备的日常管理及全体物业人员消防设施设备使用和消防知识培训工作，每年定期组织全校进行消防演练；熟练掌握消防器材的位置和使用。

**（三）卫生保洁服务**

**1、人员配备： 保洁部长1人（保洁管理），保洁主管1人，专项保洁2人，各岗保洁15人，共计19人。**

**2、服务区域：**

体育局办公区；体育学校办公区；运动员男、女宿舍；综合训练馆室内公共区域；学校室外园区卫生清理。

**3、岗位要求：**

①保洁须自备清扫车（室外）及擦地车（室内）各二辆用于每日卫生保洁使用；

②所有人员均着统一服装上岗，服装符合岗位要求并有清晰明确标识。

**4、工作职责：**

①**保洁员（体育局办公区）：**负责电梯间、走廊、楼梯间、卫生间、水房、会议室等公共区域的清扫、保洁工作。具有相关岗位工作经验一年以上。

②**保洁员（体育学校办公区）：**负责走廊、楼梯间、卫生间、水房、会议室的等公共区域的清扫、保洁工作。具有相关岗位工作经验一年以上。

③**保洁员（运动员男、女公寓）：**宿舍走廊、楼梯间、水房的卫生清洁。具有相关岗位工作经验一年以上。

④**保洁员（综合训练馆室内）：**负责综合训练馆室内走廊、卫生间、水房、淋浴室等相关区域的清扫、保洁工作 。具有相关岗位工作经验一年以上。

⑤**保洁员（学校室外园区卫生清理）：**负责院内黑色路面、人行道板、田径场地、室外曲棍球场地等相关区域的卫生维护工作。具 有相关岗位工作经验一年以上。

**（四）工程运维服务**

**1、人员配备：供暖班组3人，强弱电班组3人，保全工2人，共计8人。其中：强弱电班组包括10万伏变电所安全员电工岗位1人，弱电1人，强电1人。**

**2、岗位要求**：

1. 年龄50周岁以下，身体健康，无不良嗜好；

②所有人员均着统一服装上岗，服装符合岗位要求并有清晰明确标识。

**3.工作职责：**

①**强弱电班组：**持证上岗，具有电工工作资历，具有满足工作职责要求的经验和技能；熟悉变电所并熟练操作柴油发电机组；负责变电所、电梯机房、楼层电井的日常运行；负责公司物业外围照明灯具的启、停；做好办公楼内房间、公共场所的照明灯具、开关、插座等的修理与更换；制订并监督执行强、弱电系统的设备定期保养规定；负责餐厅、厨房、办公室动力设备电气的维护保养和故障检修工作；负责电气设备、各配电箱（柜）表面清洁。

②**供暖班组：**持证上岗，负责校园内供暖设备的运行管理、检查及简单应急维修。

③**保全工：**负责管辖范围内所有公共设施设备的应急维修；每周一次巡查责任设备，每月一次清洁责任设备及其周围的环境卫生。

**4、其他约定：**

4.1工程运维管理服务中不含消防系统维修保养。

4.2物业管理相关工具自行配备；物业物料采购、洗井、化粪池清掏疏通处理以及其他不可预见支出等材料采购和专业性强的项目费用，根据实际发生，按照一事一报原则，由招标方采取申请专项经费解决。

4.3房屋日常养护维修、给排水设备运行维护、供电设备管理维护、空调系统运行维护等项目在工程维修过程中所需材料、配件费用及专业维修费用，由招标方负责；投标方安排相关人员配合维修工作。

**（五）园林养护服务：**

**1、人员配备：**园艺师1人，园林养护员3人，共计4人。

**2、岗位要求：**

1. 年龄55周岁以下，身体健康，无不良嗜好；

②所有人员均着统一服装上岗，服装符合岗位要求并有清晰明确标识。

**3、工作职责：**

①根据植物的习性及时浇水施肥；

②及时完成绿篱、景观树的修剪和杂草的清除。

**（六）食堂管理服务：**

**1、人员配备：**厨师长1人，厨师4人，面点师4人，凉菜1人，厨工4人，勤杂工5人，采购员1人，保管员2人，共计22人。

**2、岗位要求：**

食堂管理人员、厨师长、厨师、服务人员等工作人员要有多年政府机关食堂工作经验，厨师长、厨师、面点师要有相关的从业等级证书。食堂所有工作人员都应具有具有较强事业心、责任心和服务意识。

**3、卫生要求**

3.1保证食堂餐厅室内外卫生清洁。食堂餐厅室内外卫生是指内到厨房卫生，外到餐厅、食堂洗手间及周边环境卫生。各项餐饮标准都要达到国家有关标准规定并建立食品留验制度。招标方主管部门将不定时组织人员进行检查监督，发现问题及时整改。

3.2食堂工作人员必须持有效健康证上岗，搞好食品卫生、个人卫生和环境卫生。做好消毒工作，把住病从口入关，严防食物中毒和食源性疾病。严格执行安全管理制度，做好防火、防盗，杜绝事故发生。

**4、管理要求**

4.1食堂工作人员要求统一着装，规范化管理。

4.2 掌握当天的食品安全，工具、设备摆放情况。

4.3负责制定菜谱，做好记录。

4.4对厨房的出品质量，控制食品原料、采购时间、数量和品质，做好索要“五证”，登记入库。

4.5注重厨房和食品卫生工作，组织员工学习食品卫生知识，严格执行有关规定，每天检查厨具、餐具、工作区卫生及员工卫生，确保达到优秀餐饮单位标准和符合食品卫生规定要求，检查冰箱和原料，严禁使用冷冻期过长、容易变质腐败的食品。严格落实食品留样制度，杜绝食物中毒等问题发生。

4.6加强厨房的设备设施管理，维护厨房设施，使之保持完好。

4.7注重厨房安全防火工作，落实安全防火责任岗位，检查监督每天放工前水、电、气、各系统设施消防隐患和安全因素，负责对食堂烟道清理，切实预防火灾事故的发生，确保食堂安全。

4.8按学校要求做好外来人员就餐服务。

**5、质量要求**

食堂烹制的食品，必须符合食品卫生安全质量标准，做到饭菜可口充足，确保热饭热菜，营养搭配。注重食品的营养质量和色香味搭配，营养均衡。招标方主管部门定期调查满意度，满意度不达标将责令整改，屡教不改将终止合作。

**6、食材采购要求**

6.1采购员应严格按照招标方食堂食材采购标准执行，不得偷工减料，招标方主管部门将安排专人不定时抽查，对食材采购质量、数量进行监督。

6.2采购食材必须符合国家有关食品安全的标准和规定。 禁止采购有毒、有害、腐烂变质、酸败、霉变、生虫、污秽不 洁、混有异物或其他感官性状异常的食品、无检验合格证明的肉类食品、超过保质期限及其他不符合食品标签规定的定型包装食品、无食品生产许可证的食品生产经营者供应的食品；禁止采购转基因豆油等食材，确保就餐人员安全。

6.3采购定型包装食品及其原料必须查验供应商“五证一票”(生产厂商的《食品生产许可证》、《营业执照》、同批次食品检验《合格证》、供应商的《食品流通许可证》、《营业执照》和进货票据“一票通”)。

采购散装食品及其原料时进行色泽、气味、滋味和形态等感官性状检查，并查验“五证一票”。

查验的“五证一票”与采购食品名称、商标、批号或生产日期相一致。

6.4采购人员应保管好采购食品的来源相关票据资料，落实台账管理制度;注意个人卫生并随时接受卫生监督。

6.5严格食材出入库登记制度。由保管员验收过称，对出入库食材实行登记签字制度。

**7、服务态度要求**

食堂工作人员要服从领导，听从安排，同时要和蔼、亲切；服务态度端正、主动热情、礼仪规范，称呼恰当，问候亲切，语气诚恳，耐心细致，使用文明用语。

**8、特殊说明**

食堂日常消耗用品由中标企业按需自行配备，涉及厨具、餐具、器具、设施设备等更新由我校专项采购。

**二、其他说明：**

1、投标人资质要求：

①符合《中华人民共和国政府采购法》的规定；

②投标人具有良好的企业信誉，三年内没有不良记录；

③本项目不接受联合体投标。

2、为确保服务质量及与甲方的沟通联络，中标企业须设置专职负责人，负责服务项目、服务范围、服务质量的检查监督及与我校日常业务联系。

3、中标企业员工若需要在我校食堂就餐需要向我校交纳就餐费用。

4、垃圾清运费用由我校自行承担。

5、中标企业须主动接受我校的指导、监督、检查。

**6**、投标人需提供《食品经营许可证》或《餐饮服务许可证》。

**三、服务期限：**

企业中标后，按我校要求时间进场开展物业服务，服务期限为三年。

**四、付款方式：**

每月5日为上一自然月物业服务费结算日，中标企业须提供完税发票，到我校结算物业服务费用。