

2025 年绍兴市奥体中心物业管理服务项目合同

甲方:绍兴市奥体中心

乙方:浙江亚太酒店物业服务有限公司

根据绍兴市财政局相关文件精神,经市财政局采监处审核同意,对 2025 年奥体中心保安、保洁等物业管理服务项目(招标编号:2025-01-0001)进行公开招标,经绍兴市公共资源交易中心代理招标,最终确定浙江亚太酒店物业服务有限公司为此项目的中标对象,中标价为 5390016 元,因此该项目合同金额为人民币 5390016 元,大写: 伍佰叁拾玖万零壹拾陆元整。

甲、乙双方依据《中华人民共和国合同法》的有关规定,根据平等自愿、诚实信用的原则,现就甲方奥体中心保安、保洁等物业管理服务项目承包给乙方的有关事宜,订立如下协议,双方共同遵守。

甲方同意乙方承包甲方奥体中心保安、保洁等物业管理服务项目。乙方承包甲方奥体中心保安、保洁等物业管理服务项目的具体内容、要求及考核评分标准如下:

一、物业概况及范围

绍兴市奥体中心占地总面积约 351 亩,总建筑面积达 14 万平方米,位于绍兴市镜湖新区核心区域,解放大道西、洋江西路北侧。中心以河为界,分南北二区,共有三个单体建筑组成,北区有体育会展馆和射击射箭馆及配套管理用房,南区有游泳馆。场外包括南北向跨河地面桥、高架桥并列各一座、室外会展广场、大型停车场、市民健身广场、景观及相应配套管理用房。绍兴市棒垒球体育文化中心体育功能运营部分,主要指体能训练中心(游泳馆、球类馆等)、棒球主副馆、垒球主副馆及场外等,建筑面积约 4.8 万平方米。

二、物业管理服务内容及要求

(一)保安、消(监)控、高配等服务

1、保安服务岗(确保人员、财产及交通安全)

(1)保安人员素质要求:

①男性,总人数 30 人(含保安队长 1 人)。

②保安人员应五官端正,身体健康,统一着装,佩带胸牌上岗。责任心强,能适应夜间工作及倒班。无不良社会记录和违法犯罪记录。

③人员的月更替率不得超过 8%。

(2)主要服务内容:

①门岗及来客来车登记、维持场馆人员秩序。

②按规定线路及重点部位 24 小时内不定时巡逻检查。

③维护车辆行驶、停泊秩序。

④消防安全。

⑤报刊、信件收发。

(3) 保安服务要求:

①通过现有的管理手段,采取“人防”与“技防”相结合的管理模式,实施全天候保安管理,切实做好安全防范措施。

②运用报警监控系统及巡更系统,发现异常情况,及时报告与妥善处置。

③协助公安机关做好区域内的治安案件的处理。

(4) 岗位设置及人员要求:

岗位性质	早班人数	中班人数	晚班人数	简要职责	人员要求
奥体南岗	1	1	1	1. 要求保安24小时在岗,做好人员、车辆进出的秩序维护工作。 2. 做好安防的第一道防线工作。	男性,初中以上文化水平,懂一定的电脑操作。
奥体北岗	1	1	1		
射击馆7号门	1	1	1		
棒球馆门岗	1	1	1		
垒球馆门岗	1	1	1		
固定岗		6		1. 位于射击馆9号门、奥体游泳馆8号门、体育馆检录大厅、训练馆门岗、体能训练中心游泳馆门岗、体能训练中心球类馆门岗6个固定区域。 2. 保持区域内的设施和各类消防设施的完好,保证消防通道的畅通。 3. 负责附近区域	男性,初中以上文化水平。

				<p>停车管理设施的巡视检查和维护，发现问题及时报告。</p> <p>4. 负责进出人员登记、引导工作。</p> <p>5. 本岗位12小时工作制</p>	
场地管理		1		<p>1. 协助场馆经营人员对奥体体育馆及训练馆进行场馆管理，阻止不文明行为。</p> <p>2. 保障安全经营工作。</p> <p>3. 本岗位12小时工作制。</p>	男性，初中以上文化水平。
机动巡逻岗	2	3	2	<p>1. 视具体情况到以上各岗位进行相关工作。</p> <p>2. 巡逻时发现违规、违章、可疑情况及时进行劝阻或制止，并及时向上级汇报。</p> <p>3. 负责处理各种报警、按时到达现场确认，维护秩序，保护现场，并向上级报告。</p> <p>4. 按照巡逻路线对区域进行巡视、签到。</p> <p>5. 密切配合消监控，做好与消控</p>	男性，中专以上文化水平。

				<p>室值班人员的协调配合工作，及时处理安全隐患。</p> <p>6. 发现车辆事故及通道堵塞等情况，应进行劝解，疏导，并立即上报。</p> <p>7. 熟悉区域内建筑布局、设施及环境的情况，熟练掌握各种突发情况的处置方法。</p> <p>8. 对奥体中心及棒垒球中心的本班人员进行指导检查。</p> <p>9. 保证每 2 小时一次对整个场馆（灯光、水表等）巡逻检查。</p>	
合计	29				
保安队长	1			全面负责统筹各岗位工作及人员调度并开展安保、消防工作，配合领导开展其他工作。	男性，中专以上文化水平。
					合计：30人
早班 7: 00-15: 00; 中班 15: 00-23: 00; 晚班 23: 00-7: 00; 8 小时制。					

2、消（监）控管理（要求：4个消监控室消防设施完好率为100%）

（1）消（监）控岗位：总人数15人（含消（监）控负责人1人）；其中体育馆消（监）控室配备6人，实行双岗制；游泳馆、射击馆和垒球馆消（监）控

室各配备 3 人，实行单岗制。（4 个消控室都已加装智慧消防设备）

（2）消（监）控员素质要求：

①需持有人社部门颁发或认可的建（构）筑物消防员证书或消防设施操作员证书的。

②接受过相应培训；身体健康；统一着装，佩带胸牌，仪容仪表整洁端庄。

（3）消防系统包含：

①湿式消防系统：自动喷淋系统，消防栓系统（消防泵）。

②消防联动机构：消防送风和排烟风机的功能和联动试验；空气系统新风机和排气机的功能和联动试验；消防电梯的功能试验。

③火灾报警系统：自动报警系统（包括感温式火灾报警、感烟式火灾报警、感光式火灾报警），手动报警系统（包括电铃报警、破碎玻璃报警、紧急电话报警）。除消防系统外，（公共）灭火器、手推灭火器由招标方配备、更换，日常巡检、维护由中标人负责。消防疏散示意图范围安装在主要出入口，由中标人负责。

（4）消防工作包含：

①进行消防宣传。宣传的形式有：消防轮训，利用标语或牌示进行宣传，发放消防须知（防火手册）。宣传的内容有：消防工作的原则，消防法规，消防须知。

②建立三级防火组织，并确立相应的防火责任人：项目负责人、班组长、具体负责人。

③明确防火责任人的职责，根据《中华人民共和国消防条例》的规定，制定防火制度。

④定期组织及安排消防检查，根据查出的火险隐患发出消防整改通知书，限期整改。

⑤制定防火工作措施，从制度（根据采购人要求完善消防安全管理制度）上预防火灾事故的发生。

⑥发动并及时消除火灾苗头和隐患。

⑦建立自防、自救组织。包括但不限于：建立义务消防队；建立专职消防队；抓好消防训练，每年组织一次消防演习。

⑧明确火灾紧急疏散程序。做好疏散的准备工作，人员疏散为主为先，转移危险品、抢救贵重财产在后。

⑨建立消防档案。

⑩制订灭火方案及重点部位保卫方案。

（5）机房监控服务内容：

①负责监控值班工作，到岗后查看上一班值班记录及应交接注意事项。

②打开监控屏，查验监控设施设备是否运行正常，调整监控探头定格至有效监控范围。

③爱护机房设备，禁止非工作人员进入机房随意拨动、操作设备。

④认真填写值班记录，按规定时间保存录像，详细登记技防设施工作情况，严禁睡觉或打瞌睡。

⑤下班前做好机房的卫生保洁工作。

(6) 保证 24 小时值班，设施设备运行正常。设备房环境整洁。

3、高配服务（要求：4 个高配房确保场馆高低压配电系统的正常运行）

(1) 高配岗位：总人数 12 人（含高配负责人 1 人），体育馆、游泳馆、射击馆和垒球馆 4 个高配房各配备 3 人，实行单岗制。

(2) 高配员素质要求：

①需持有应急管理部门颁发或监制的特种作业操作证（高压电工作业）。

②身体健康；统一着装，佩带胸牌、仪容仪表整洁端庄。

(3) 保证 24 小时值班，每 1 小时检查设备的运转情况，并做好相应记录，确保场馆高低压配电系统及设施设备正常运行，保持设备房环境整洁。

4、其他管理与服务设置和要求

(1) 工作所需的对讲机等设备等费用包含在投标报价内。

(2) 管理与服务所需的各类服装、工具、部分材料等费用包含在投标报价内。

(3) 采购人参照全国城市物业管理评分标准，制定和落实与本物业相对应的服务质量考核标准，实现目标管理。

(4) 中标人用工需符合国家相关规定，做好上岗及常规业务培训。

(5) 赛事活动期间确保 6 名保安进行安保服务。

(二) 保洁服务

1、保洁岗位：总人数 34 人（含保洁主管 1 人），保洁人员工作时间 8 小时，每周休息 1 天。具体岗位见下表。

区域	体育 会展 馆	射击射 箭馆	奥体游 泳馆	奥体场 外及地 下室	棒球主 副馆	垒球主 副馆	体能训 练馆	公共 区域 技工
岗位数	5	5	6	7	2	2	2	5

2、保洁人员素质要求：现场管理人员要求管理规范，招聘人员年龄符合《中华人民共和国劳动法》规定，着装统一，挂牌上岗，形象良好，具有敬业爱岗、文明礼貌、身体健康、操作熟练、细心认真、服务态度良好等素质。

3、保洁服务质量标准和工作要求

序号	内容	时间	质量标准、工作要求
1	洗手	每日	1. 洗手间内洗手池盆、拖把应保持干净，洗手盆台面无积水、无污迹；水龙头、镜面光亮，使用正常。

	间		<p>2. 每日清洗抽水马桶、便器、小便池，保持无污垢、无锈迹、无异味。</p> <p>3. 室内空气要保持新鲜，厕所无异味；通风器设备要清洁，确保运作正常。</p> <p>4. 保持所有卫生设施正常使用、定时更换厕纸，无滴漏现象，不得随便关闭厕所。需要修理的龙头、管道等应及时报告。</p> <p>5. 地面、墙面、天花板、门、窗、隔断板等保持干净，地面无积水、所有表面保持干净，无污垢、无灰尘、无污迹、无锈迹。</p> <p>6. 要保持所有照明灯、开关使用正常，有故障或损坏及时报修。</p> <p>7. 每天巡视保洁次数不少于6次。</p>
2	电梯间	每日	<p>1. 经常对电梯进行清洁保养，定期对电梯壁进行上光，保持电梯内空气清新，地毯无积尘、无杂物，四壁干净无手印、无污迹、镜面光亮。</p> <p>2. 每天早上7:00时之前更换或彻底清洁地毯一次，上、下午各吸尘一次，随脏随吸。</p> <p>3. 发现电梯间内照明、设备等异常情况及时报告。</p>
3	楼梯间通道	每日	<p>1. 保持楼梯间、楼梯、扶栏、扶手，窗台、墙角清洁无积尘，禁止摆放各种物品、堆积物，保证畅通整洁。</p> <p>2. 楼层包干区每日清扫二次，经常清理垃圾及堆积物，保持清洁无堆积物、门窗无积尘、无蛛网、烟筒随脏随清，保证通道整洁畅通。</p> <p>3. 各种应急灯、电灯、插座、开关、消防栓、灭火器均应无积尘，完好无损，故障或损坏应及时报修。</p> <p>4. 废弃纸，废纸板及时清理送规定地点，集中处理。</p>
4	公共开放区	每日	<p>1. 每天进行清扫，对地面进行循环尘推，尤其对各场馆外墙2米及以下要进行清扫，保持整洁。其它部位，如门窗、框、玻璃、柱面、墙面、开关、柜台等要经常清洁，保持光亮、明净、整洁、完好无损。</p> <p>2. 遇到下雨天，在大厅进出口处要放置伞架，铺上防滑地毯，增加拖地次数。</p> <p>3. 保持大厅地面干净，无痰迹、无烟蒂、纸屑和垃圾灰尘。</p> <p>4. 玻璃大门无手印及无灰尘，保持光亮，完好无损。</p> <p>5. 室内垃圾筒外围保持光亮、清洁，无痰迹、无烟蒂。</p> <p>6. 保持更衣室干净整洁，无垃圾</p>

5	办公室及会议室	每日	<p>1. 办公室四周无灰尘、无蜘蛛网、天花板光洁明亮、墙面整洁、墙饰干净，室内空气新鲜无虫害。</p> <p>2. 地面：表面、接缝、角落、边线等处应洁净，无杂物、灰尘、印迹、污垢、污渍等现象。</p> <p>3. 墙面：表面、接缝、顶角、边线等处应洁净，无灰尘、印迹、污垢、污渍、划痕等现象。</p> <p>4. 门、窗</p> <p>（1）窗台、门框、窗框、玻璃与门框四角的结合处等部位，应无灰尘、印迹、污垢等。门框底部应无积污。</p> <p>（2）门、窗的玻璃表面光洁、透光性好、镜面人像清晰。</p> <p>（3）金属的门、门框、窗框、扶手、拉手等应无氧化斑点，色泽光亮，并保持其金属质感。桌、椅保持表面光滑，无灰尘、污迹。</p> <p>5. 会议室内保持干净，保证每次会后地毯吸尘一次，每年清洗一次。</p> <p>6. 每次会后都要清理卫生一次，如一次性杯、纸屑、杂物全部清除，保持地面、墙面、桌面干净，门窗干净、光亮。</p>
6	环境路面	每日	<p>1. 地面无纸屑、杂物、落叶和烟蒂，雨后无积水。</p> <p>2. 草坪灯隔日擦拭，花盆内无烟蒂等杂物，草坪内无杂物（树叶）。</p> <p>3. 栏杆、铁栅下、标准灯下，大理石外围常擦、常扫、保持清洁。</p> <p>4. 及时清运袋装垃圾，公共部位无明显灰尘污痕。</p> <p>5. 室外道路、花坛中，无废弃物，无有碍观瞻的张贴物、悬挂物。</p>
7	停车场	每日	<p>1. 停车场卫生做到每日清扫，随脏随扫。地面无纸屑、杂物、落叶和烟蒂，雨后无积水。</p> <p>2. 地上及地下车库卫生做到每日清扫，随脏随扫，每周一大扫。确保车库整洁，车库通道畅通，经常打扫，做到无尘、无烟蒂、无杂物、无蛛网、无污迹。</p>
8	PA 技工	每日	<p>1. 花岗岩大理石地面晶面处理。</p> <p>2. 玻璃镜面清洁保养。</p> <p>3. 地毯清洁保养。</p> <p>4. 不锈钢上油保养。</p>
9	其他	每日	做好垃圾分类工作。

4、其他管理与服务设置和要求

(1) 管理与服务所需的各类服装、工具、部分材料等费用均包含在投标报价内。

(2) 要求每天清运垃圾，垃圾清运费包含在投标报价内。

(3) 保洁工具由中标人提供，费用包含在投标报价内。

(4) 要求中标人配备密封式桶装垃圾车（总质量3吨及以上），曲臂式升降平台设备、商用清洁机器人（消杀版）、高压冲洗车、驾驶式洗地机。

(三) 电梯保养范围及要求

电梯编号	制造商/型号规格	载重量 (KG)	速度 (M/S)	层/站	台数
1	客梯	1000	1.0	4/4/4	4
2	客梯	1000	1.0	4/3/3	2
3	客梯	1000	1.0	2/2/2	9
4	观光梯	1600	1.0	2/2/2	2
5	货梯	2000	0.5	2/2/2	1
6	自动扶梯	H=5400	0.5	30°	2
7	自动扶梯	H=11600	0.5	30°	4
8	液压电梯				1
9	客梯	1350	1.6	5	1
10	客梯	1350	1.6	3	1
11	客梯	1350	1.6	2	1
12	客梯	1350	1.6	2	1
13	客梯	1350	1.6	4	1
14	客梯	1350	1.6	3	1

1、每15天根据国家有关的技术规范和中标人的要求，对电梯进行保养，具体内容有：

(1) 电梯轿厢、机房、井道等部位的各部件的检查、调整、润滑和清洁。

(2) 电梯曳引钢丝绳、补偿钢丝绳、补偿链、限速器钢丝绳的清洁和张力调整。

(3) 电梯及自动扶梯上下部机房、安全装置、扶手驱动装置的检查、调整、润滑和清洁所需导轨油、曳引机油等费用包含在投标报价内。

2、提供全天候24小时应急处理服务，并在接到采购人紧急报修通知后30分钟内赶到现场。

3、电梯零配件更换费用包含在投标报价内。

4、配合政府主管部门实施年检、限速器校验、125%制动试验等，费用包含

在投标报价内。

5、每年进行一次综合性的运行安全和运行质量的检查，保持电梯的安全运行质量。

(四) 空调系统维保服务范围及技术要求

序号	场馆	名称	单位	数量
1	体育会展馆及射击射箭馆	地源热泵机组	台	3
2		水冷热泵机组	台	3
3		地埋管系统(1080口井, 井深100m)	批	1
4		水循环系统	套	1
5		末端设备(卧式空调风机56台, 风机盘管794台)	批	1
6		连接管道空调系统设备、多联机空调室外机	套	8
7		四面出风室内机	台	81
8		风管式(设备以主电源连接端为界)	台	2
9	游泳馆	地源热泵机组	台	3
10		风冷热泵机组	台	2
11		地埋管系统(950口井, 井深100m)	个	1
12		水循环系统	个	1
13		末端设备(卧式空调风机19台, 新风机3台, 风机盘管155台)	批	1
14	棒垒球中心	泳池风冷热泵机组	台	11
15		三合一泳池热泵机组	台	2
16		泳池专用热泵型恒湿除湿空调机组	台	8
17		水循环系统、末端设备、连接管道等空调系统包含设备(设备以主电源连接端为界)	批	1

1、体育会展馆及射击射箭馆内所有机房空调、立式空调和分体式空调、空调系统所有出入风口及末端设备、多联式空调、立式空调、分体式空调清洗并出具检测报告。服务方式为全包，即因不可抗力造成的损坏除外，空调系统正常损坏维修的人工及材料费用均包含在投标报价内。必须派一人常驻项目现场，对所有设备进行巡检及开关机。

2、游泳馆内所有立式空调和分体式空调、空调系统所有出入风口及末端设备、立式空调、分体式空调清洗并出具检测报告。维保服务方式为全包，即因不可抗力造成的损坏除外，空调系统正常损坏维修的人工及材料费用均包含在投标报价内。必须派两人常驻项目现场，对所有设备进行巡检及开关机。

3、棒垒球馆内所有多联式空调机组、全热回收交换器、立式空调和分体式空调、空调系统所有出入风口及多联式空调机组、全热回收交换器、立式空调、分体式空调清洗并出具检测报告。维保服务方式为全包，即因不可抗力造成的损坏除外，空调系统正常损坏维修的人工及材料费用均包含在投标报价内。必须派一人每周两次到项目现场，对所有设备进行巡检。

4、负责空调机组压力容器及止压阀等特种设备的年度安全检测，费用包含在投标报价内。

(五) 消防系统维保范围及年检要求

1、建筑消防设施维护保养项目目录

<input checked="" type="checkbox"/> 消防供配电设施	<input checked="" type="checkbox"/> 消防应急广播和火灾警报装置
<input checked="" type="checkbox"/> 消防水源和供水设施	<input checked="" type="checkbox"/> 消防专用电话
<input checked="" type="checkbox"/> 火灾自动报警及联动控制系统	<input checked="" type="checkbox"/> 火灾应急照明及疏散指示标志
<input checked="" type="checkbox"/> 消火栓给水系统	<input checked="" type="checkbox"/> 防火分隔
<input checked="" type="checkbox"/> 自动喷水灭火系统	<input checked="" type="checkbox"/> 灭火器配置
<input checked="" type="checkbox"/> 气体灭火系统	<input checked="" type="checkbox"/> 消防炮灭火系统
<input checked="" type="checkbox"/> 防烟系统	<input checked="" type="checkbox"/> 排烟系统

2、年度检测要求及检测依据并出具年度检测报告适用的国家、地方的法律、法规、规范、标准：

《建筑设计防火规范》GB50016-2014

《消防控制室通用技术要求》GB25506-2010

《消防给水及消火栓系统技术规范》GB50974-2014

《火灾自动报警系统设计规范》GB50116-2013

《汽车库、修车库、停车场设计防火规范》GB50067-2014

《防火卷帘、防火门、防火窗施工及验收规范》GB50877-2014

3、检查要求：全面检查测试内容包括以下几点：

①火灾自动报警系统

火灾自动报警主机的声、光显示和所有外设警示设备功能

火灾探测器和手动报警按钮的动作及确认灯显示

水流指示器、压力开头等输入信号设备的输入信号

对备用电源供电系统进行三次主电源和备用电源自动切换试验

防、排烟系统联动功能测试

室内消火栓联动功能测试

自动喷水灭火系统联动功能测试

防火卷帘门系统联动功能测试

消防电梯系统功能测试

事故广播系统联动功能测试

气体灭火系统联动功能测试

②自动喷水灭火系统

手动启动喷淋泵

主、备泵切换功能

末端试水及水流指示器、压力开关报警

③消火栓系统

手动启动消防泵

主、备泵切换功能

④消防广播、消防对讲系统

对楼层进行送话广播

楼层与控制中心对讲

机房、水泵房与控制系统

⑤防、排烟控制系统

手动测试送风口、排烟口启、闭

控制中心联动送风口、排烟口启、闭

手动测试送风机、排烟机启、停

控制中心联动送风机、排烟机启、停

4、乙方派持有人社部门颁发或认可的建（构）筑物消防员证书或消防设施操作员证书的专业技术人员入驻维保现场，负责维保场所的日常巡查等工作，对发现的问题及时处理，单价在 500 元（含）内的所有材料费用包含在合同金额内，甲方无需另行支付，落实火灾报警远程实时监测服务。

5、保养内容

项目名称	检查保养内容	维保内容	检查频次	
	消防水泵	外观清洁	擦洗、除污	每月
		泵中心轴	长期不用时，定期盘动	每周
		主回路控制回路	测试、检查、紧固	半年

		水泵	检查或更换盘根填料	半年
		水泵运转	手/自动启动消防水泵	每周
		水泵状态	出水流量和出口压力测试	每季度
		机械润滑	加 0 号黄油	每季度
	管道		补漏、除锈、刷漆	半年
	阀门		加或更换盘根、补漏、除锈、刷漆、润滑	半年
	消防给水	水池水位	检查水位能否保持消防用水量	每周
		水池水位标尺	检查能否正常工作	每周
		市政给水压力	测试、检查	每周
		高位消防水箱	水位检测, 冬季保温检查	每周
		水泵结合器	外观检查	每周
		稳压系统	气压罐压力、容积检测, 稳压系统工作状态检查	每周
	管道		补漏、除锈、刷漆	半年
	阀门		加或更换盘根、补漏、除锈、刷漆、润滑	半年
	消火栓	外观检查	有无锈蚀, 油漆有无脱落	每季度
		启闭杆检查	转动启闭杆检查灵活度	每季度
		密封件检查	密封垫有无损坏、老化	每季度
		出水试验	出水满足压力要求	每年
		报警按钮	功能正常无故障	半年
	消火栓箱		箱体完好无破损, 箱内配件齐全	半年
	管道		补漏、除锈、刷漆	半年

	阀门	加或更换盘根、补漏、除锈、刷漆、润滑	半年	
	消防喷淋泵	外观清洁	擦洗、除污	每月
		泵中心轴	长期不用时，定期盘动	每周
		主回路控制回路	测试、检查、紧固	半年
		水泵	检查或更换盘根填料	半年
		系统联动测试	喷淋系统联合测试	每年
		机械润滑	加 0 号黄油	每季度
	喷头	外观、备用量检查	每月	
	水泵及报警阀组	启动性能测试	每月	
	水流指示器、电磁阀	报警试验、启动性检测	每季度	
	管道	补漏、除锈、刷漆	半年	
	阀门	加或更换盘根、补漏、除锈、刷漆、润滑	半年	
防排烟系统	防排烟系统	防排烟风机	功能检测启动试验及供电线路检查	每季度
		挡烟垂壁	外观及功能检查	每季度
		主回路控制回路	测试、检查、紧固	每季度
		排烟窗	外观及功能检查	每季度
		机械润滑	加 0 号黄油	每季度
		系统联动	防排烟整套系统联动和性能检测	每年
	风管及支架	整体完好、表面光洁，无泛霜、结露、分层；支架完好‘螺栓齐全，无锈蚀等	每年	
防火阀、风阀、风口、排烟口	手/自动启动试验	半年		

火灾报警系统	火灾报警系统	探测器、压力开关、水流指示器等	分批测试应动作正常并能反馈确认	每季度
		声光警报	动作、显示正常	每季度
		火灾报警控制器	进行自检、故障、报警、消音、复位、火灾记忆、主备电切换、火警优先、二次报警等功能测试，检查显示器的显示功能	每月
		消防联动控制	试验联动控制和显示功能正确、正常	每月
		强切	测试动作应正确可靠	每年
		消防电话及广播	通话及广播功能应正常可靠	每月
		线路	线路固定牢靠，标识清楚	半年
	疏散指示及应急照明	外观及功能应完好正常	每月	
		主备电切换及蓄电池检查	每月	
	防火分隔、灭火器	防火分隔 (防火卷帘、防火门、水幕系统)	外观检查	每月
手动控制			每月	每月
远程控制			远程操作正常良好	每季度
报警联动			报警联动操作正常良好	每年
灭火器		外观良好，压力有效，数量符合要求	每月	
		同批次的灭火器随机抽取一定数量进行灭火，喷射等性能试验，功能应符合要求	每年	

(六) 水处理设备及发电机组维护保养及内容

做好奥体中心及棒垒球中心游泳馆的水处理设备的维护保养以及体育会展中心 2 台发电机机组常规保养。服务周期内若设备出现故障的，维修人工费用包含在投标报价内，配件等材料由甲方提供。

1、水处理设备维护保养及内容

(1) 电气柜维护及柜内清洁。对电气柜内原件所有接线端子进行紧固，调整和校正电机启动切换。

(2) 过滤沙罐、活性炭吸附罐、臭氧反应罐保养。主要对过滤沙罐、活性炭吸附罐和臭氧反应罐罐体进行抛光清洁，对压差表进行检查校正，对自动排气阀进行清理，保证排气阀排气正常且不漏水。

(3) 循环水泵保养。对循环水泵运行噪声、震动等进行检查，对循环水泵接线端进行紧固，按水泵电机厂家要求对电机轴承加注相应标号润滑油。

(4) 管路阀门系统保养，对快拆式毛发收集器进行清理，检查阀门、管路漏水情况，对存在问题的部位进行维修处理。

(5) 均衡水箱视情况清洁，检查均衡水箱，查看箱底清洁情况，对均衡水箱进行清洗。

(6) 加药系统维护。检查加药系统运行状况，对加药装置流量进行校正。

(7) 臭氧消毒系统保养。对臭氧消毒系统臭氧发生器、混气机、臭氧反应罐等进行维护，保证气路畅通无漏。

2、发电机组维护保养及内容

(1) 发电机检测和检查。

(2) 检查机组润滑系统。

(3) 检查机组冷却系统是否正常。

(4) 检查启动系统。

(5) 检查燃油箱燃油是否充足。

(6) 检查各驱动皮带是否松弛或磨损。

(7) 检查机组是否有漏机油，燃油，冷却水现象。

(8) 检查机油压力，冷却水温度是否正常。

(9) 检查发电机输出电压、频率是否正常。

(10) 更换柴油滤清器和机油滤清器。

(11) 测试启动蓄电池电压及启动力情况。

(七) 绿化服务

1、人员要求：绿化管理员 1 人，需持有人社部门颁发或认可的园林绿化工三级及以上证书。绿化管理员负责奥体中心、棒垒球中心场馆、办公区等室内绿植租摆。

2、根据甲方要求负责奥体中心内每年 50000 棵三色堇花卉种植。

3、根据甲方要求落实三名拔草女工配合采购人做好日常绿化维护工作（3 月-12 月）。

4、奥体中心、棒垒球中心场馆、办公区等室内绿植租摆合计 350 盆（大盆

37 盆，中盆 103 盆，小盆 210 盆)，中标人根据甲方要求进行摆放。

(八) 其他服务

按要求做好射击馆办公区外墙玻璃清洗，一年一次。

(九) 相关岗位负责人素质要求

1、项目负责人 1 人：需有本科及以上学历；持有人社部门颁发的高级及以上职称证书；

2、消(监)控负责人 1 人：需持有人社部门颁发或认可的中级及以上建(构)筑物消防员证书或中级及以上消防设施操作员证书；

3、高配负责人 1 人：需持有应急管理部门颁发或监制的特种作业操作证(高压电工作业)。

(十) 物业管理服务项目考核规则

绍兴市奥体中心物业管理服务项目项目月考核表

被检单位：

检查时间：

年 月

项目	内容和要求	分值	扣分标准	扣分
整体管理	工作人员要经常性地巡逻检查，积极配合业主、管理工作到位。各种工作安排记录、设备管理台账记录、日常检查记录完整。	10	发现不足一次扣 2 分。	
	按规着装，仪表端庄、精神饱满；服务规范，礼貌热情；上班时间不做与工作无关的事情(玩手机、游戏、聊天等)。	5	发现不足一次扣 1 分，扣完为止	
	门岗、消控、高配值班人员、维保驻点人员脱岗，值班电话长时间无人接听。	5	发现一次扣 1 分。	
	做好中心场馆内外公共区域、办公室、功能用房、厕所、走廊、楼梯、外墙、玻璃门窗及马路、绿化带等的卫生保洁。	10	发现一处区域不干净，扣 1 分。	
	因管理责任导致的盗窃事件、刑事案件和治安事件发生或造成重大安全事故的(消防、特种设备等)	20	发现一次扣 10 分。	

分项管理	按制度管理进出人员、进出车辆、有序停放，做好来客登记询问、联系引导、传达收发信件等工作。	5	发现不足一次扣1分，扣完为止。	
	按要求对相关人员进行培训（消防、反恐、特种设备、垃圾分类等）以及相应的演练并做好台账。	10	发现不足一次扣2分，扣完为止。	
	要求定时对场馆的通用设施设备进行巡查、发现异常立即上报等工作。	10	常用类设施设备损坏、异常未及时发现、上报等，半天内未完成，发现一次扣2分，扣完为止。	
	要求每天清运垃圾，做好场馆内外垃圾分类等管理服务工作。	10	垃圾清运不及时、不到位，发现一次扣2分，垃圾分类受上级检查考核扣分或被批评的每次扣2分。	
	因空调、消防、电梯等维保不当导致相关设备影响重大赛事活动举办或被检查部门通报的。	15	发生一次扣5分	
检查人：			实际得分：	

考核结果与物业管理服务项目项目挂钩，经费结算办法为：

- A、月考核总分：90（含）分以上，全额发放服务费；
- B、月考核总分：90-80（含）分，扣罚2%当月服务费；
- C、月考核总分：80-70（含）分，扣罚4%当月服务费；
- D、月考核总分：70分以下，扣罚10%当月服务费

E、连续两次月考核70分以下，或一月中被媒体、网络等曝光、投诉，经查实承包人有严重过失的，采购人方有权终止物业管理服务项目合同，合同因此终止的，双方按实际服务期限结算服务费。

三、服务期限和付款方式

（1）服务时间：本次公开招标物业管理服务项目期限为12个月，服务期限自2025年1月1日起至2025年12月31日止。如在合同履行期间，由于政策调整，合同中的甲方主体发生变化，则此合同自动终止，发生费用按实际终止日期结算，中标单位不得转包和分包。月考核总分在90分及以上，予以全额付款。

（2）付款方式：绍兴市奥体中心保安、保洁等物业管理服务项目总费用

为人民币 5390016 元,根据月考核结果,按月支付物业管理费用,乙方需提供规范的税务统一印制的增值税专用发票,实际物业管理服务费用根据月度考核情况结算,支付给乙方实际物业管理服务费用。

四、甲方的权利与义务

1、甲方有权安排物业管理服务人员在乙方的具体工作岗位,监督、检查、考核物业管理服务人员完成工作的情况;对物业管理服务人员是否符合劳务工作要求有最终决定权;

2、甲方有权根据物业管理服务项目的工作需要制订相应的服务规范、岗位职责、考评办法,并及时以书面形式通知乙方执行,服务规范、岗位职责、考评办法的解释权在甲方;

3、甲方有权要求乙方物业管理服务人员遵照甲方的服务规范和本合同的规定为甲方提供服务。甲方根据相关服务项目的质量考核指标要求,按月对乙方的服务质量进行考核,并根据月考核得分结算劳务外包费用。

4、物业管理服务人员有以下情形之一的,甲方可立即通知并退回乙方:

- (1) 在合同期内不符合甲方工作要求的;
- (2) 严重违反合同约定的劳动纪律、岗位职责、规章制度的;
- (3) 严重工作失职,营私舞弊,给甲方造成重大经济损失的;
- (4) 被依法追究刑事责任的或被行政处罚的。

5、对乙方不履行合同的,甲方有权追究其违约责任。

五、乙方的权利与义务

1、物业管理服务人员由乙方招聘,所聘人员信息需向甲方职能部室报备,经甲方考核合格后上岗工作,劳务人员一经确定,甲、乙双方应拟定《劳务人员名单》(附身份证复印件),并签字、盖章,作为月度考核的一个依据。

2、乙方必须按甲方的要求足额配置各岗位人员,确保各岗位上岗人数,如发现上岗人数缺少则物业管理服务费用按实际上岗人员结算并从检查发现之日起至补足之日止每天每人每次扣款 1000 元。

4、乙方全面负责物业管理服务人员的劳务用工管理、劳务纠纷处理与社保办理,处理涉及劳动关系的所有事宜,与物业管理服务人员签订劳动合同,向劳务人员支付不低于最低工资标准的工资,并按国家有关规定为劳务人员办理社会保险,并且提供给甲方备案。乙方有义务把甲、乙双方签定物业管理服务协议的事实告知劳务人员,并且作为乙方和物业管理服务人员签定劳动合同的其中一项条款;

5、按合同条款规定输送符合条件的物业管理服务人员到甲方工作。负责物业管理服务人员的档案管理,负责建立、接转物业管理服务人员档案。对于甲方

按本合同相关条款退回乙方的物业管理服务人员，乙方应予接收并负责处理与物业管理服务人员之间的劳动关系等后续工作，尽量避免对甲方的正常生产运营造成不利影响；

6、乙方指定专人到甲方处，根据甲方要求负责物业管理服务人员的日常管理工作，督促他们遵守劳动纪律、规章制度，了解劳务人员的思想动态、工作表现、遵纪情况，并提供最佳服务；

7、乙方负责物业管理服务人员的日常生活、工作培训等管理工作；

六、事故处理

物业管理服务人员均系乙方人员，与甲方不发生任何法律关系，在甲方工作期间发生工伤，乙方应积极组织抢救、保护现场，并且及时通知甲方。乙方承担工伤认定申请和劳动能力鉴定申请，负责办理申报和理赔事宜，并承担其他一切赔偿义务，甲方不承担任何义务及责任。

七、履约保证金

乙方应在合同签订之日起七日内向甲方交纳履约保证金（中标价的1%）计人民币 53900 元整，具体执行方式如下：

1、合同执行：如乙方擅自终止合同或拒不履行合同条款，则甲方可直接扣除相应保证金；

2、劳务管理：如乙方未能做到合同内相关条款要求，甲方可在除按相应合同约定扣除物业管理服务费用外，直接扣除相应保证金；

3、安全生产：如发生安全生产事故，甲方可在除执行合同第六条事故处理约定外，直接扣除相应保证金；

4、在双方合同到期解除时，如合同顺利履行完毕，则甲方将履约保证金全额返还乙方（不计息）。

八、合同的变更、解除、终止和其他

甲、乙双方应共同遵守本合同的各项条款。未尽事宜，由双方协商解决。经双方协商一致对本合同进行修改、补充达成的补充协议与本合同具有同等法律效力。

九、争议解决

合同履行过程中发生的争议，双方协商解决；如协商不成提交甲方所在地法院解决。

十、其他

本合同正本一式陆份，甲、乙双方各执叁份，签字后生效。

甲方(盖章):

法定代表人或授权人签字:

合同签订时间: 2025年02月28日

合同签订地点: 绍兴市奥体中心三楼会议室



Handwritten signature in black ink.

乙方(盖章):

法定代表人或授权人签字:



