乌市残疾人康复就业服务中心大楼

物业服务内容及要求

1. **服务范围**

乌市残疾人康复就业服务中心坐落于新疆乌鲁木齐市经济技术开发区喀什西路北七巷3号，服务面积约13752.97㎡。其中有综合服务楼一栋，共7层（地上5层，地下2层），其余为院落、游园、绿化带。

1. **服务内容**

乌鲁木齐市残疾人康复就业服务中心大楼及院落的消防、卫生保洁、冬季清雪、维修、绿化等综合物业服务事项。

1. **具体服务内容及标准要求**

1. **职业素质要求**

本项目物业管理服务全体工作人员须统一着装，佩戴统一标志，衣着整洁、仪表端庄、大方；接待来客时主动、热情，文明用语，称呼恰当，耐心细致；消防人员需持有《消防设施操作员证》（国证）、电工人员需持有《电工操作证》、水暖工人员需持有《水暖施工员证》。

2. **管理人员服务**

人员需在法定就业年龄范围内，每岗每班配备人数必须达到项目要求，要求身体健康，工作认真负责；消防人员需保障24小时值守院落门岗及楼内监控室、消防控制室。

（1）上岗时按要求统一穿戴制服，仪容仪表规范整齐，认真负责。

（2）服务时间：24小时值班，夜间确保每2小时全院巡视一次。

（3）外来车辆及外来人员：禁止无关车辆进入甲方场地，确需进入的应引导车辆有序通行、停放，保持道路畅通。禁止无关人员(产品推销及收购废品等闲杂人员)进入。

（4）夜间：工作人员下班后关闭大门，对办公室门窗及楼道窗户关闭情况进行必要的安全检查，关闭各楼道内不必要的电灯。按时开启、关闭报警及其他有关设施。

（5）交接班：有详细完整的交接班记录。

（6）消防控制室、监控室保持24小时值班，并保持完整的消防及控制室值班记录。消防人员具备一定的专业能力可以处置消防突发紧急事件。

（7）制定消防检查工作制度，定期开展安全大检查，做好检查记录，及时消除各类安全隐患。

（8）消防巡查：定期检查，发现问题及时报告，确保消防设施完好无损。

（9）熟练掌握处理突发事件技能，定期组织消防、应急处突演练，确保安全稳定。

3. **保洁服务**

（1）保洁每天对楼内的大厅、地下运动场馆、茶水间、过道、道路等实行定期打扫，保持整洁，无积尘、无杂物、无污渍、无异味、无水印、无水锈，无广告类张贴物、无蜘蛛网、无卫生死角。

（2）保洁每天对办公室、室外室内停车场、门厅、大厅玻璃幕墙、门窗、楼梯及扶手、活动场所等各种设施设备等清理打扫上午1次，下午1次，其余时间循环保洁。

（3）每月对空调、天花板、内墙面等进行清洗保洁，保持整洁，每月不少于1次集中大扫除。

（4）每周定期对墙画、宣传栏等进行清洁和维护保养，保持清洁、干燥、无污斑、无清洁剂残留等。

（5）每年至少对办公楼窗户玻璃、院落围墙和护栏等外观设施集中清洗不少于4次，始终保持无积尘、无污迹。

（6）每日早、中、晚对共用卫生间清洁3次，清洁内容包括：通风换气；冲洗烟灰缸、洁具；清扫地面垃圾、清倒垃圾篓垃圾、换新的垃圾袋；用洗洁剂清洗大、小便器；用快捷布擦洗洗手盆并冲洗干净；用毛巾抹墙面、台面、开关、门牌；用毛巾擦干净玻璃、镜面；用拖把拖干净地面；及时补充洗手间洗手液；喷洒空气清新剂或香水，小便器内放置香球等；每日早上用玻璃清洁工具清洁公用卫生间的玻璃镜；每周用毛巾擦拭灯具；每月2次对共用卫生间进行消毒，及时清洁墙壁贴纸小字，保证室内无异味、臭味；地面无烟头、纸屑、污渍、积水，天花板、墙面无灰尘、蜘蛛网，墙壁干净，便器洁净无黄渍。

（7）每天及时收集清理垃圾桶、果皮箱垃圾，集中堆放在指定地点。清运时确保无飘洒、无异味、无满溢和无渗水等现象。每日收集垃圾2次，垃圾日产日清，每日抹布抹1次，每周清洗1次，确保垃圾桶、果皮箱周围地面无散落垃圾、无污水、无明显污迹；垃圾桶、果皮箱无污迹、无油污；经常喷洒药水，防止发生虫害。

4. **绿化服务**

负责服务区域内办公场所绿植及院落所有绿化的养护、维护保养，院落绿植覆盖率不低于85%，配置专业的绿化人员定期修剪、施肥，保持美观。

5. **冬季清雪服务**

冬季清雪工作由物业服务方提供人员或机械、设备承担（包含物料），做到边下边清，10厘米以下小雪3小时内清，10厘米以上大雪日清，清雪工作不得影响正常办公秩序，清雪须做到无死角，无遗漏，并由乙方人员或乙方机械将清扫的积雪运送到指定位置。

6. **设备维修服务**

 （1）主要承担楼内水、电、暖、气等设施设备的日常维护及维修工作。制定水、电、暖、气的安全检查制度，及时更换损坏的零部件。

（2）定期检修、清洁机房设备、配电室设施，加强日常巡视、维护和检修工作，及时排查隐患问题，保障设施完好，正常运行。

（3）按期对电梯和消防设施进行强保，确保设备的安全运行，做好检查记录。负责楼内的电梯维护保养、检测；消防维护保养、检测；每年必须出具检测报告，上述相关费用均由服务方承担。

（4）及时清理各类排水、排污设施，确保排放畅通；定期检查，对排水管排水口开裂、破损等及时更换；达到排水畅通，无积水、臭味。

（5）如遇突发状况，如水电故障等情况，无条件保证30分钟内有专业人员到场进行及时处置。

**（四）报价**

本项目预算金额为 72 万元整，供应商报价需严格与预算金额保持一致，不得高于或低于该金额。供应商需依据项目具体需求，科学合理地开展项目所需人员测算工作，制定详细且可行的人员配置方案，涵盖人员数量、岗位设置、职责分工等内容。同时，需对人员工资、福利、社保及其他相关成本进行全面、精准的核算，确保各项成本支出符合市场标准及项目实际需求，并在报价文件中提供完整、详实的成本核算依据与明细。在满足上述各项开支的前提下，年度可用于水、电、暖、气等设施设备日常维护的资金额度（单位：万元）将作为重要评标指标。

**后附：**《乌市残疾人康复就业服务中心大楼物业服务人员配置表》。

乌市残疾人康复就业服务中心大楼物业

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **岗位** | **职责说明** | **人员配备要求** | **人员配备** |
| **项目经理** | 负责本项目物业服务全面管理工作及安全生产管理工作，负责与甲方的日常工作对接，与相关业务单位的工作对接工作。 | 要求项目经理年龄在法定就业年龄范围内，具有从事过类似项目物业管理工作3年以上。 | 1 |
| **保洁员** | 管辖服务范围内不同区域内（包括室内、室外）的清洁、保洁工作、消毒、办公区卫生大扫除、垃圾分类等工作。 | 要求保洁员年龄在法定就业年龄范围内，身体健康。具有三年以上相关保洁服务经验，能熟知办公楼保洁工作流程及工作方法，责任心强，工作认真负责。 | 13 |
| **设施设备维护员** | 负责项目内水、电、电梯的正常供应，消防设施、设备、照明、土建维修等设备的完好及巡检、维修和报修、年检工作。负责弱电的布线工作。 | 项目要求配备电工2名，年龄在法定就业年龄范围内，水暖工1名，年龄在法定就业年龄范围内，具有水、电暖、电梯管理等相关专业知识技能，对办公楼的设备设施较为熟练。 | 3 |
| **绿化工** | 负责项目内楼内楼外的绿植养护工作。 | 要求绿化人员年龄在法定就业年龄范围内，必须有三年以上绿化养护经验，熟悉园林绿化基础知识。 | 1 |
| 合计 |  | 18人 |

服务人员配置表

乌鲁木齐市残疾人联合会

2025年6月25日