

# 项目需求书

- 一、 项目名称：2026 静安区疾病预防控制中心江场三路物业采购项目
- 二、 预算金额/最高限价金额： 延伸服务费：1655592 元/年，
- 三、 服务周期：2026 年 1 月 1 日至 2026 年 12 月 31 日
- 四、 服务对象：上海市静安区疾病预防控制中心
- 五、 服务地址：江场三路 221 号
- 六、 项目概况：上海市静安区疾病预防控制中心，共五层楼，建筑面积约 6547.21 平方米。

## 七、供应商资质要求

1. 符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定的供应商及《上海市政府采购供应商登记及诚信管理办法》已登记入库的供应商。
2. 未被列入“信用中国”网站([www.creditchina.gov.cn](http://www.creditchina.gov.cn))失信被执行人名单、重大税收违法案件当事人名单和中国政府采购网([www.ccgp.gov.cn](http://www.ccgp.gov.cn))政府采购严重违法失信行为记录名单的供应商；
3. 本项目不接受联合体投标。
4. 本项目专门面向中、小微企业。

## 八、人员配备要求：

部门	岗位	职责范围	工作时间
保安	保安 9 岗	全面负责楼宇内安全防范、消防管理(持四级及以上国家职业资格证)，负责巡逻、替岗、机动等工作。(双岗持保安员证及消控证上岗)	消控室周一至周日，24 小时 大厅岗周一至周五（8 点-18 点），法定假日除外
保洁	保洁 5 岗	负责套内公共区域及实验室内日常保洁。	周一至周五 7 点至 16 点，法定假日除外
维修	零星维修 1 岗(非驻场)	负责大楼强弱电、给排水、空调等公共设施设备的日常巡视，发现问题及时上报维保单位。	周一至周五 8 点到 17 点，法定假日除外

所有人员的工作时限不得超过劳动法等各相关法律规定的上限，维修工持电工上岗证，需要确保相关工作人员持有国家认可的上岗证。

## 九、物业服务内容

### 1. 保洁服务要求：

负责本物业范围内的公共区域、办公区和本物业外围卫生包干区卫生清洁工作。收集、清运干垃圾、湿垃圾至垃圾房。制订周详、具体、明确的室内外各部位保洁规范，严格按清洁标准及作业频度操作，并建立督查、保洁制度。为本物业范围提供符合要求的保洁服务。

#### 1.1 公共区域保洁要求：

工作内容	保洁要求
垃圾桶	表面无明显灰尘，污渍
地面	地面清洁无灰尘、污渍
电器、开关等设备	无灰尘、污渍、无明显手印。
标书牌、壁挂物	表面无灰尘、污渍、无明显手印。
工作台、椅等家具	表面清洁、无灰尘、污渍。
楼梯	地面清洁无灰尘、污渍、鞋印。
楼梯隔栏	玻璃表面干净、无明显手印。

#### 1.2 洗手间区域保洁要求：

工作内容	保洁要求
垃圾桶	表面无明显灰尘，污渍，内部无垃圾残留。
尿斗	无明显尿渍、垃圾、无异味，定时消毒。
隔板	无明显污渍，定时消毒。
马桶	无明显污渍、垃圾、无异味，定时消毒。
厕纸架	无明显灰尘、手印。
门及门把手	门表面无明显灰尘，污渍，鞋印，定时消毒。
地面	地面清洁无灰尘、污渍、鞋印，定时消毒。
瓷砖墙面	表面无灰尘、污渍。
面斗	无明显水渍、垃圾、无异味。
镜子	无明显水渍、手印。
水斗台面	无明显水渍、污渍、表面干燥
水龙头	无明显水渍、水垢、手印

### 1.3 行政办公区域保洁要求:

工作内容	保洁要求
窗户、门框	表面无灰尘、污渍、无明显手印。
墙壁	表面光亮、无灰尘、手印。
洗手间	参照洗手间保洁操作标准。
玻璃窗及门	明亮、整洁、无水痕、无污渍。
会议室桌、椅等	表面清洁、无灰尘、污渍，桌面的材料清洁完毕后归位。
墙面	表面光亮、无灰尘、手印。
垃圾桶	表面无明显灰尘，污渍，内部无垃圾残留，定时消毒。

1.4. 保洁耗材包含保洁工具、清洁剂材料、卷纸、擦手纸、洗手液、香薰等

## 2. 保安服务要求:

### 2.1 公共秩序维护

消控岗 24 小时值班，做好安全保卫工作。

### 2.2 巡视

明确巡视工作职责明确巡视工作职责，规范巡视工作流程，制定相对固定的巡视路线。

### 2.3 监控

管理区域内的监视监控设施应 24 小时开启，值班人员 24 小时值守，保持完整的监控记录，保证对各出入口、内部重点区域的安全监控、录像及协助布警。

### 2.4 消控

消防控制中心的设备操作，发生误报警及时上报消防维保单位，并按规范进行复位、登记。

### 2.5 停车管理

指定车辆停放区域，保持进出通道畅通，车辆停放整齐。

## 3. 维修服务

3.1 做好各类设备设施日常巡视，发现问题立即上报相关维保单位。零星维修维修工作及相关应急处理(例如：负责大楼强弱电、给排水、空调等公共设施设备等)。

### 3.2 维保服务清单

1	消防维保	维保面积共 6547.21 平米，含消防年检，不含维修配件
2	电梯维保	2 部电梯（含年检）
3	弱电维保	定期进行设备保养和技术测试及数据调整，确保系统运行正常，并提供完整的维保记录
4	空调维保	水冷主机 4 台，460 千瓦/台，大金外机 40 台，共 435P，内机 188 台，5 台小空调。实验室标准内机需加活性炭过滤（原材料甲方提供）。
5	变压器电试	两年一次，按 2 年分摊

### 十、服务承诺

1. 中标单位严格执行相关要求，服务达到细微、周到、规范的服务要求，定期进行满意率征询，对合理建议及时采取措施，提高客户满意度。
2. 建立 24 小时应急机动响应机制，各类突发事件及时响应处置，各类服务需求 24 小时内给予答复。承担安全保障、可靠、有效的快速响应。
3. 中标单位与其聘用人员发生纠纷，均由中标单位负责调解与处理，本单位不承担责任。
4. 中标单位员工在工作期间及上下班时间的安全问题或有意外问题，由中标单位自行承担。
5. 中标单位用工应遵守国家有关法律法规，并合法办理各种用工手续。
6. 投标人应具有《保安服务许可证》或《自行招用保安人员备案证明》，承诺中标后 30 天内提供该证明材料。
7. 中标单位必须按岗位要求、配备保安力量，并保证实际到岗；组织、安排保安工作时，应符合国家和本市相关法规，维护保安人员的正当利益，并对其用工行为承担一切法律责任（持保安证上岗）。
8. 根据防台、防汛、防火、防震、突发事件处置等做好相应的应急预案。

9. 提供本项目实施中服务方式的计划、自身服务特色或创新工作方式、方法的应对方案。

十一、付款方式:

本项目物业服务费用分两笔支付，第一笔支付日期为 2026 年 4 月 30 日前支付 2026 年 1 月 1 日至 6 月 30 日期间费用，第二笔支付日期为 2026 年 10 月 31 日前支付 2026 年 7 月 1 日至 2026 年 12 月 31 日期间费用

十二、其他

1. 针对本项目的特性，指出本项目管理的重点、难点所在，并制定相应的处理措施。
2. 具有三体系认证如：《质量管理体系认证证书》、《职业健康安全管理体系认证书》、《环境管理体系认证证书》等，及其他能证明承接能力的证明材料。
3. 投标单位需提供近三年类似项目业绩，并提供近三年业主方评价（满意或优秀）的材料，以合同或中标通知书为准。
4. 项目经理：要求本科及以上学历，持高级物业经理证书、具备三年及三年以上的机关、事业单位工作服务经验，且有成功的业绩，须提供在投标单位近六个月缴纳社保的证明材料。
5. 投标单位在投标方案中设定相关岗位必须持证上岗。投标单位用工、加班等不得违反劳动法相关规定，作业不违反安全规定，并提供工作人员名单。
6. 投标单位应具有完整的内部服务规章制度和素质较高的管理队伍。严格遵守相关规章制度，并按照执行。
7. 中标单位须购买雇主责任险和公众责任险。
8. 协助做好控烟、垃圾分类、爱国卫生等管理工作。
9. 做好大楼消毒防控工作，按要求做好公共区域及设备设施科学消杀。
10. 做好员工职业健康的管理和实施措施。