

项目需求书

- 一、项目名称：2026年静安区公共卫生大楼物业管理服务项目2
- 二、预算金额/最高限价金额：212万元
- 三、服务周期：2026年1月至2026年12月
- 四、服务对象：静安区公共卫生大楼
- 五、服务地址：上海市静安区永和路195号
- 六、项目概况：静安区公共卫生大楼座落于上海市静安区永和路195号。拥有地下一层(14个车位)、地上十一层(含地面车位)，总建筑面积10142平方米。大楼配有高压配电间、水泵房、电梯设备房。

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)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)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企业。

- 八、组织考察：报名结束后第一个工作日提供组织考察，每家供应商参加考察人数不超过2人。考察时需携带营业执照复印件、法人证明复印件、本人身份证原件、复印件。

现场联系人：张律

联系电话：56659090-8702

八、人员配备要求：

| 部门 | 岗位 | 职责范围 | 工作时间 |
|-----|--------|-------------------------------------|-------------|
| 管理处 | 项目经理1岗 | 负责大楼日常运行、协调工作。 | 周一至周五8点到17点 |
| 保安 | 门卫室2岗 | 全面负责楼宇内安全防范，负责进出人员的管理及来访登记，车辆引导、巡逻、 | 周一至周日，24小时 |

| | | | |
|----|----------|--|-----------------|
| | | 替岗、机动及大楼内外巡查等工作（双岗持保安员证上岗）。 | |
| | 消控室 2 岗 | 消防管理(持四级及以上国家职业资格证)，负责监控室和报警系统 24 小时监控及总机接听。(双岗持保安员证及消控证上岗)。 | 周一至周日，24 小时 |
| 保洁 | 保洁 5 岗 | 负责外围及公共区域日常保洁。 | 周一至周五 7 点至 16 点 |
| | 会务 1 岗 | 负责会务后勤及会议室清洁工作及其他机动工作。 | 周一至周五 7 点至 16 点 |
| 维修 | 零星维修 2 岗 | 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 |

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、物业提供服务内容

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。

1.2. 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。 |

1.3. 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 |

1.4. 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。 |

2. 保安服务要求:

2.1 公共秩序维护

门岗 24 小时值班，做好安全保卫工作。地下车库的巡逻、管理工作。

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)。

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。

十一、付款方式：

本项目物业服务费用一次性支付，于 2026 年 11 月 30 日前支付。

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及以上、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。