保安服务项目采购需求

一、项目概况

（一）招标限制价

本项目首年最高限价为：￥370 万元/年。

（二）服务期限

该项目一招三年，服务期限自 2027 年 1 月 1 日起至 2029 年 12 月 31 日止，合同按自然年度，每年签订。首年服务期限为 2027 年 1 月 1 日起至 2027 年 12 月 31 日止

（三）基本情况

项目名称：陈云纪念馆保安服务招标需求书

坐落位置：上海市青浦区老朱枫公路路（街道）3516 号

四面边界至：东停车场南练汇街西颜安中学北练塘古镇

占地面积：43686.47 方米，其中绿地面积 16698 平方米。

建筑面积：16776.22 平方米，

其中:主馆 5857.39 平方米（地上 2 层 ，地下 1 层 ）；文物馆 1552.99 平方米（地上 2 层 ）；南大门及安检室 208.26 平方米；设备机房（即能源中心）556.14 平方米；陈云故居 99.5 平方米;馨园 1224.12 平方米(含专题展厅);实园 1319.84 平方米;翠园 2364.41 平方米；评弹艺术馆 231.2 平方米；文创店 118.57 平方米；玉兰居和名人家书展 625.88 平方米；西大门及门卫 14.38 平方米；停车场 1925.4 平方米；碑廊 435 平方米；陈云青浦调查研究旧址 243.14 平方米。

公用设施、设备及公共场所（地）情况：

1、馆区车辆出入口 2 个，人行出入口 2 个；

2、停车场：员工停车场 1 个，面积共 360 平方米，停车位 19 个；对外开放停车场 1 个，占地面积共 7333 平方米，停车位 120 位。

3、消防自动报警系统情况及消防灭火器配备情况

（1）主馆、文物馆配有消防报警联动控制系统、火灾自动报警系统、消火栓灭火系统、喷淋灭火系统、气体灭火系统、防排烟系统、水泵房设备系统、物联网系统、电气火灾监控系统、应急广播通讯系统、应急照明系统、安全疏散指示标志等，灭火器配有 170 个；

（2）辅房（翠园、实园、馨园、评弹艺术馆、名人家书馆、能源中心、专题馆、调研

地等）配有消防报警联动控制系统、火灾自动报警系统、消火栓灭火系统、喷淋灭火系统、应急广播通讯系统、应急照明系统、安全疏散指示标志等，灭火器配有 254 个；

（3）碑廊、停车场配有应急照明系统、安全疏散指示标志等，灭火器配有 50 个。

4、智能安防系统

我馆安装的前端设备（各类防盗探测器共 248 个，监控摄像机 580 台，），中间控制设备（接收模块、各类电源供电箱、联动控制设备、通信接口、110 报警联网等），系统控制设备（计算机主机、显示器等）以及连接各种设备和构成系统联动的所有线路。出入口控制系统：共有 43 道门禁（含门磁）；电子巡查系统：设有 45 个巡更点位；有线对讲系统：1 台 IP 网络可视对讲主机安放于监控中心，有线对讲分机分布于各个场馆。

（四）各馆各层功能分布情况

1、主馆

地下 1F：主要用于对外参观游览、存放藏品和开会学习，设备用房（高压配电、信息机房、水泵房）面积 1033 平方米，公共区间（展厅、会议室、活动室、卫生间）面积 900 平方米，库房（5 间）面积 145 平方米。

1F：主要用于对外参观游览，设备用房（监控中心、机房）面积 495 平方米，公共区间（序厅、展厅、卫生间）面积 2000 平方米。

2F：主要用于对外参观游览，公共区间（展厅、卫生间）面积 1285.6 平方米。

2、文物馆

1F：主要用于对外参观游览，设备用房（高压配电、机房、消防气体间）面积 70 平方米，公共区间（展厅、卫生间）面积 730 平方米。

2F：主要用于办公和存放藏品，设备用房（风机房、修复室）面积 185 平方米，公共区间（办公室、会议室、卫生间）面积 240 平方米，库房（3 间）340 平方米。

（五）业主方为保安服务企业提供的保安服务用房情况

业主方提供保安服务管理用房面积 100 平方米，其中办公房 1 间；工作间 1 间；仓库 1 间。

（六）采购人的特殊要求

终止日期后，原保安服务人员应于乙方签订相应合同关系，与业主方无关。

二、服务内容及要求

（一）秩序维护

1、门岗值守

（1）门卫安保人员必须持有安保人员上岗证，上岗证张贴于门卫室墙上，全体 24 小时在规定位置执勤，问询指引需用语规范、礼貌待人，做好值班记录。

（2）负责通行管理和安全秩序维护，在上下班高峰时段，立岗指挥，疏导人员、车辆进出，维护大门区域正常秩序，妥善处置各类突发事件。

（3）认真落实车辆进出管理制度，做好外来车辆进出管理、登记等工作。

（4）按照业主方要求，严格执行物品进出登记制度，对大件、贵重、可疑物品运出进行核验、登记。禁止各类人员带入易燃、易爆、剧毒、管制刀具等各类危险、有害物品。

（5）门卫安保人员须着装整齐、仪容整洁，工作时间不得抽烟、闲聊、接听电话等与执勤无关事情，保持良好的形象，避免与各类进馆人员发生冲突。

2、巡逻检查

（1）定时巡查各区域（每两时至少巡逻一次），关注各处治安、消防等重点防范场所部位，发现异常状况和安全隐患及时处置并上报，认真做好巡查记录。

（2）巡逻中发现可疑人员要及时询问或监视，发现闲杂人员、推销人员要及时劝阻离开，发现员工不良行为要及时进行劝阻纠正。

（3）对各类危害安全、影响秩序的人员行为进行劝阻，杜绝发生喧哗、吵闹、打架等不安全情况发生，劝阻无效的及时报告业主方。

（4）接到员工报警，须 3 分钟内赶到出事地点，按照应急预案处置。

（5）协助做好环境及设施设备看护，制止能源浪费、损坏公物、破坏花草树木等现象发生，发现各类问题、隐患及时通知相关部门及人员进行处置。

（6）根据业主方要求，配合做好防汛防台、灾害性天气期间的巡防和抢险工作。

3、安防和消防监控值班室

纪念馆监控中心内的设施设备包括治安监控和消防监控，监控充分利用高科技技防设备，对进出人员、物品、车辆和消防安全防范进行全天候 24 小时监控，及时发现和消除不安全因素，做到技防和人防结合。

（1）监控室实行双岗 24 小时值班制，需持 4 级消防设施操作员证上岗，并按要求做好

值班工作记录。

（2）对各处区域进行全天候技防监控，及时发现报告不安全、不稳定因素，发现可疑人员或接到报警求助后，及时通知安保人员进行处置。

（3）按要求定期对各类安全技防系统进行检查，发现故障、损坏后及时上报，配合专业维保单位对相关设施设备进行维修、保养，确保功能正常、状态良好。

（4）按照业主方要求，做好视频监控影像资料、报警记录的留存与查阅。

（5）值班人员需经过岗前消防技能培训，具备四级消防设施操作资质证书。

4、大型活动秩序维护

（1）根据业主方活动安排，配合做好会议、接待、庆典等大型活动的现场安保和秩序维护。

（2)根据业主方大型活动规模,组织本单位安保人员并抽调周边服务项目的安保力量，配合业主方大型活动开展，确保业主方活动顺利进行。

5、突发事件应急处置

（1）按照业主方关于突发事件、稳定事件、安全生产事故工作要求，制定相应各类事件的预防、响应、处理的工作应急处置预案。

（2)每月组织安保人员开展消防安全应急疏散演练和突发应急事件处置实战培训演练，每年组织各 2 次以上大型应急综合演练，建立强化各类突发事件快速反应机制。

（3）针对各类突发事件，储备必需的应急物资及装备，建立储备制度，制定专门储备清单。

（4）通过巡查、技防监控等日常工作实现对突发事件的预兆及隐患的有效监控，确保第一时间获取信息、第一时间组织安保力量赶到现场进行果断有效处置，并及时报送相关信息。

（二）车辆管理

1、制定停车使用条例，停车管理规定。

2、外来车辆进出辖区办理登记手续、记录车牌号码、进出时间。

3、进入辖区停放的车辆，必须停放在划定的车位、车棚内。行车通道、消防通道及非停车位禁止停车。

4、进入辖区的车辆应严禁鸣笛，限速 5 公里 / 小时行驶。

5、保安队员严格执行车辆出入规定。

6、保安队员若发现车辆门、窗没关好，速找车主提醒注意。

7、确保车辆进出有记录、停放进出井然有序、车道通畅。凡装有易燃、易爆、剧毒物品或有污染性物品的车辆及其他来历不明车辆严禁驶入管理区内。

（三）消防安全管理

1、按照业主方要求，建立安全防火制度和安全操作制度，明确消防安全工作职责。

2、严禁各类人员运输、存放易爆、易燃、剧毒等危险物品；严禁在馆内使用明火，电炉等；严禁在馆区内乱拉电线或违规使用大功率电器等。

3、组织开展防火检查，发现消防隐患及异常情况应及时消除并上报。每日检查馆内消防疏散通道，确保消防车通道畅通。按业主方要求，禁止任何部门和个人在楼道内停放电瓶车或为电瓶车充电，一经发现，立即收缴充电器，并做好相关工作记录。

4、按照业主方要求安排安保人员消防应急处突，监控值班室须持四级消防设施操作证上岗，遇到火警报警，按照应急预案处置，并做好记录。

5、定期组织安保队员开展消防知识培训和微型消防站应急演练，并保留演练记录。积极配合业主方开展的各类消防知识培训和演练活动。

（四）基础管理

1、日常管理：针对本项目的管理服务要求，建立健全各项日常管理运作规章制度，分解细化各项工作流程。

2、人事管理：根据本项目服务需求，结合本单位人员招聘、培训、考核、激励机制，为本项目的运作提供充足、有力的人力资源保障。

3、台账管理：根据本项目实际情况，做好各类人员、车辆进出、巡逻检查、技防消防监控值班、消防定期检查、安防物品盘点、各类物资储用等相关工作台账，做好保管、清理及销毁等工作。

使用的技术防范产品，应当符合有关的产品质量要求。安装监控设备应当遵守国家有关技术规范，使用监控设备不得侵犯他人合法权益或者个人隐私。保安服务中形成的监控影像资料、报警记录，应当至少留存 90 日备查，不得删改或者扩散。

三、保安服务人员设置需求

开馆期间保安每日在岗人数为30岗位（详见下表）。

服务岗位	岗位编制（该岗位同一时段内需要在岗人数）	需具备的上岗资格证（共5级）	备注（岗位所需服务时长或时段、需具备的上岗资格证等）
驻馆队长	1	保安员上岗证	12小时，保安证
南大门岗兼南广场	2（其中含骨干1名）	保安员上岗证	24小时，保安证
东大门岗	1	保安员上岗证	24小时，保安证
巡逻兼礼兵岗	2	保安员上岗证	24小时，保安证
停车场	3	保安员上岗证	12小时白班2人，夜班一人，保安证
北广场	1	保安员上岗证	8小时，保安证
评弹艺术馆	1	保安员上岗证	8小时，保安证
监控中心	2	保安员上岗证	24小时，四级消防设施操作证
主馆展厅岗	5	保安员上岗证	8小时，保安证
陈云青浦调查研究旧址	1	保安员上岗证	24小时，保安证
文物馆展厅岗	2	保安员上岗证	8小时，保安证
安检岗	3	保安员上岗证	8小时，保安证
名人家书展	1	保安员上岗证	8小时，保安证
陈云故居	1	保安员上岗证	8小时，保安证
临时展厅1、2	2	保安员上岗证	8小时，保安证
碑廊展厅	1	保安员上岗证	8小时，保安证
老街巡逻岗	1	保安员上岗证	8小时，保安证

★开馆期间保安每日在岗人数为30岗位；

说明：从事保安服务工作的服务人员均需持有保安员证。投标人应当根据保安服务岗位的风险程度为保安员投保意外伤害保险。

四、其他要求

1. 提供驻馆队长岗位排班表，列明每日值守时段且满足12小时值守要求；

2. 排班表需体现监控中心双岗24小时值班，且各班次值班人员与所附四级消防设施操作员证扫描件逐一对应；

3.供应商需提供保安团队人员组成的承诺函，承诺内容包括：**团队成员中男性年龄均**

在 45 周岁以下，女性年龄均在 40 周岁以下；每一自然年度内派驻业主方的保安人员在供应商不同业务单位间的人员交流不得超过 10%，未经采购人同意供应商不得抽调驻点保安人员承担公司其它服务单位的任务。

4.供应商需通过质量管理体系认证（GB/T 19001 认证）、职业健康安全管理体系认证（GB/T45001 认证），环境管理体系认证（GB/T24001 认证）；

5. 供应商需提供近 3 年以来承接的有效的展馆类公共物业安保服务项目业绩。可提供近三年内类似项目业绩中的甲方用户评价，评价为优秀/满意或打分制高于 85 分的为优；