**一、采购项目基本信息**

1. 项目名称：首都医科大学附属北京胸科医院院区物业管理服务采购

2. 采购单位：首都医科大学附属北京胸科医院

3. 服务期限：自合同签订日期起 2 年

4. 预算金额：人民币13.09万元/年（包干制区域费用，商品房区域费用自行收取）

**二、项目概况**

1. 服务范围：

家属区：总建筑面积30,203.92㎡，含9栋住宅楼、9排平房，共429户。

医院产权区：建筑面积6,818.95㎡，含教学楼、职工食堂、职工之家及平房区。

2. 物业费缴纳划分

医院自管区：物业费由医院包干支付。

商品房区域：335户业主自行缴纳物业费，需与业主单独签订合同并独立核算并公示。

3. 资源支持：

- 甲方无偿提供物业办公用房（含门房、物业用房等）；

- 乙方需独立承担服务盈亏，不得以亏损为由降低标准。

**三、服务内容及标准**

（一）基础服务要求

1. 公共管理：道路/广场/停车场维护、公共照明运维、排水管网疏通、绿化养护（存活率≥95%）、杂物清理及违建拆除。

2.安全管理：每日巡逻、消防设施月度巡检（台账记录完整）、突发事件预案及季度演练。

3. 客户服务

 - 设立客户服务场所，工作日开放时间不少于8小时，配备24小时值班电话；

 - 公示企业资质、服务标准、收费标准、负责人信息及特约服务内容；

 - 每季度公示物业服务收支情况，每年第一季度公示上年度服务总结及本年度预算。

4. 共用部位及设施维护

 - 定期检查房屋结构、外墙、屋面、排水系统、照明设备等，制定年度维修养护计划；

 - 急修响应：水、电故障20分钟内到场，其他报修按约定时间处理；

 - 极端天气前后进行全面检查并落实防范措施。

5. 消防安全管理

 - 建立消防责任制，配备义务消防队及器材，每年组织消防演练；

 - 每日防火巡查，每月全面检查，确保消防通道畅通、设施完好；

 - 灭火器每日巡查，每月核验压力及有效期。

6. 环境卫生

 - 实行垃圾分类，配置密闭式分类垃圾桶，定期清洗消杀；

 - 楼内公共区域每周清扫2次、每季度清拖1次；楼外道路每日清扫；

 - 雨雪天气及时清理积水、积雪，保障通行安全。

7. 公共秩序维护

 - 主出入口24小时值守，每日分时段巡逻（白天1次，夜间每2小时1次）；

 - 监控影像留存30天备查，及时处理违章停车及安全隐患；

 - 对私搭乱建、占用消防通道等行为劝阻并上报相关部门。

8. 装饰装修管理

 - 建立装修档案，签订管理协议，每日巡查施工现场；

 - 违规行为立即劝阻并上报，装修垃圾2日内清运。

（二）增值服务要求

1.应急援助服务

 - 停水、停电时主动为行动不便业主送水、蜡烛等应急物资；

 - 定期探访孤寡老人、残疾人，提供节日关怀及生活协助。

2.特约维修服务

 - 提供水暖、电路、门窗等入户维修服务（附件一明确收费标准）；

 - 材料可由业主自备，物业提供免费基础维修（如更换普通水龙头、灯管等）。

**四、管理要求**

1.人员配置：

项目经理1人（持物业管理相关证书）。

安保每班次≥2人（24小时轮岗）。

专职工程技术人员≥1人

保洁人员≥2人。

2.费用管理：医院自管区费用包干，商品房区域独立建账并每月公示收支明细。

**五、投标人资格要求**

1.资质要求：

近3年承接过同类项目（2022年1月1日至今）（提供合同证明）

员工工伤保险覆盖率达100%。

2. 投标文件内容：服务方案（含过渡期管理计划、应急预案）。

费用测算明细表（分医院自管区与商品房区域列支）。

项目团队架构图及人员资质证明。

过往业绩案例及业主评价。