

采购需求

一、采购标的

1. 采购标的

序号	货物或服务名称	数量	单位	备注(核心产品)
1	物业服务项目	1	项	无

2.项目背景及概况

官厅水库位于永定河河北省与北京市交界处，距北京市西北约80km的永定河官厅山峡入口处，是一座以防洪、供水、发电、灌溉为主的综合利用水库，是根治永定河及其流域开发的大型控制性工程，为首都北京主要供水水源之一。

官厅水库管理处现有房屋19699.04平方米。包括办公楼、宿舍楼、综合楼、防汛仓库、职工活动中心、观测楼、水文站、锅炉房、蒸发站、甲渔池等，大多为上世纪80年代建筑。给水、排水管道约为8000米，给水管道是PPR和镀锌钢管材质，排水管道为PVC材质。

二、商务要求

1.实施时间和地点和主要内容

(1) 服务内容：为北京市官厅水库管理处提供物业日常维修和专项维修服务及应急处置服务等。（详见附件：工程量清单）

(2) 服务地点：北京市官厅水库管理处。

(3) 服务期限：2024年6月1日至2024年12月31日。

(4) 服务金额：129.29万元。其中：日常维修费67.07万元，专项维修费55.22万元，应急资金7万元。

(5) 服务质量：符合行业标准相关要求，验收合格。

(6) 服务标准：本项目相关行业标准及采购人制定的服务制度和标准。

2. 付款条件（进度和方式）

合同生效后，供应商提交支付申请，经采购人审核确认无误后，供应商提交符合采购人要求的发票后，采购人支付合同总额（扣除应急款）75%预付款。

采购人于2024年12月进行结算，并支付尾款，供应商提交支付申请，经采购人审核确认无误后，供应商提交符合采购人要求的发票。

若因政府财政资金拨付之原因，致使采购人未能按照本合同之约定支付物业费用的，不视为采购人违约。供应商应继续按照本合同其他条款的约定，按时保质履行其应承担的合同义务。另，本条款优先适用于本合同第十九条。

3. 售后服务（质保期）

（1）供应商应承诺在服务期满时能够全力配合后续承接单位的交接工作。

（2）供应商应具备完善的培训体系，应对各类工作人员进行严格的岗前培训，包括：法律法规、业务技能、安全保密、组织纪律、文明礼仪、职业道德、规章制度等内容的培训，经考试合格后方可上岗。并根据岗位需求定期对人员进行业务技能、保密制度、防疫培训、消防及安全等相关培训。

（3）相关从业人员应定期进行专业培训。

（4）本项目需要质量保证金。采购人在合同工程完工，返还供应商履约保证金同时，提交物业维修专项结算价款总额3%的质量保证金保函作为质量保证金，质保期1年。质量保证金应采用由中华人民共和国境内注册的商业银行（县、市级支行及以上银行）出具的质量保证保函或具有担保能力的专业担保机构出具的质量保证担保书或中国保险监督管理委员会批准的保险机构出具的工程质量保险的方式递交。

三、技术要求

（一）服务内容及要求：

1.为北京市官厅水库管理处提供物业日常维修和专项维修服务及应急处置服务等内容，要求供应商全年无休，保证管理处正常运行。

2.服务期间如遇特殊情况，能满足采购人要求临时增派相应的人员到岗服务。

3.供应商负责所管辖设备设施维修工作的质量、安全监管、进度跟进工作。

4.供应商负责按采购人既定计划节点联系、配合和监管第三方服务单位对采购人设备设施的维保和养护，并对维保、养护服务的结果和质量具有与第三方服务单位同等的责任，供应商负责详细填写维保、养护的工作记录。

5.供应商应具备运用物业信息化管理手段进行日常物业管理的能力。

6.供应商应具备一定的房屋及各类设施设备应急抢修能力，超出服务范围所涉及的相应费用由采购人另行承担。

(二) 通用要求

1.供应商服务电话保持全年 24 小时畅通，负责采购人的日常报修、咨询、投诉等服务受理。

2.供应商有责任听取服务对象提出的有关需求、问题及意见建议，并及时反馈采购人。

3.如出现特殊情况，停水停电，不可抗力等紧急情况，供应商应具备保障采购人服务需求的能力。

4.因供应商管理不善造成重大经济损失或重大责任事故，采购人有权终止合同，并追究供应商的经济责任和法律责任。服务期间因供应商的责任导致发生的一切安全事故问题由供应商负全责。

5.供应商接管本项目后不得以任何方式对整体或部分内容进行转包、外包或分包其他公司，供应商所有配备人员须满足采购人服务要求。

6.拟派人员应爱护采购人的设施设备，保证所有设备设施正常运转，如因工作失误，造成设施设备损坏，由供应商赔偿。

7.成交供应商负责根据相关法律法规和行业规范等制定符合中心实际工作的规章制度，并严格贯彻执行。制定切实可行的工作方案、应急预案、培训计划等，报采购人备案审查。

(三) 物业日常维修服务

1. 维修内容

包括给排水及供暖管道系统巡视检查维修；电器、水泵装置等设备维护、建筑物、道路及其附属设施维护维修、办公桌椅维修、环境卫生清洁、油、粪池清理等，并对所属设备设施日常安全巡视检查维护和隐患排查等工作。

2. 服务标准

(1) 制定合同全周期工作计划及预算费用，根据管理处下达的各项指标任务，组织实施，并负责成本管控。

(2) 按照各个专业运行维护管理规程要求，配备专职的技术人员，负责公

共设备设施日常的管理与维修保养工作。维修保养记录要齐全。

(3) 根据需要对各专业设备实施 24 小时值班制度, 按各专业运行管理规程要求配备专人值班。

(4) 按照各专业运行管理规程要求对设备进行巡视并有记录。

(5) 建立公共设备设施档案, 包括设备台帐、设备卡、运行记录、维修保养记录等。

(6) 按法规要求及物业服务合同的约定, 对设备设施进行维修保养, 属于小修的应及时维修。

(7) 如发现属于大、中修和更新改造的, 应制定维修计划报采购人审批确认。

(8) 建立健全设备设施管理、运行、保养制度, 对可能发生的各种设备故障有应急方案。

(9) 设备设施维修及时率 98%以上, 合格率 100%。

(10) 负责环境、设备、设施的日常维护与保养, 所属设备设施日常安全检查、维护及隐患排查等工作。

(11) 做好所辖区域卫生、设备及节能降耗、水电等方面的管理及服务工作。

(12) 不定期征求采购管理人员的意见和建议, 持续改进, 确保采购管理人员满意。

(13) 制订适合本部门的应急预案并加强演练, 增加突发事件的处置能力。

(四) 物业专项维修服务

1. 服务内容

综合楼、办公楼、宿舍楼屋顶修缮, 综合楼、办公楼、锅炉房墙面修缮, 办公区栏杆除锈、刷漆, 二会议室修缮, 办公区路面标识线及标识标牌, 木门(办公楼), 供水主管道修缮, 应急处置服务, 确保房屋、设备设施的正常运转。

2. 服务要求和标准

(1) 按专项内容配备有相应资质的工程管理人员。

(2) 制定施工组织计划, 合理安排工期。

(3) 执行北京市房屋建筑、市政相关专业法律、法规, 及验收标准。

(五) 人员总体要求

1. 服务期间，供应商应成立项目部，需驻场提供服务。项目需配备不少于11人的维修团队，其中：项目经理1名，维修班长1名，低压电工1名，水暖维修工1名，综合维修工2名，保洁员4名；会务服务1名。且在采购人规定时间内保证各岗位相关人员在岗。在正常工作期间，在未征得采购人同意的情况下，不得擅自安排员工外出、休假、培训学习、开会、调入调出等离开岗位的情况。

2. 所有派驻的服务人员应保证政治可靠，无犯罪记录，能够接受采购人的管理和调度。

3. 服务期间，供应商的团队成员原则上不得变更，如存在确实需要变更的，应经采购人书面同意后方可变更，变更的人员需要经采购人书面认可；如供应商的团队成员不能按需完成采购人交办的工作，供应商需按采购人要求及时更换人员，更换的人员需要经采购人书面认可；如服务人员发生工作变动情况，供应商需及时安排人员进行补位，并且办理工作交接，工作交接时间不得少于1个月。

4. 响应文件中须提供拟派驻本项目人员花名册，并附人员身份信息。以下表中人数为基本配备，供应商应保证能够满足采购人服务需求，保证服务质量，并提供不随意调整服务人员承诺。

5. 供应商需在签订采购服务合同前，根据响应文件中的花名册、提供人员相关资料：包括档案。

6. 人员到岗时间：合同签订之日起5日内，保证人员全部到岗开展交接工作，交接时间为10天。

7. 项目人员发生变更，供应商需在变更前7个日历日内提供新员工（档案、证审资料、健康证）。如供应商不能按期提供上述材料，则采购人有权拒付涉及的分项款项。

8. 拟派人员均须具备健康证。

9. 服务人员要统一着装，佩带工牌，仪表整洁、礼貌服务、有相关工作经验。

10. 拟派人员应遵守采购人相关的管理规定、规章制度等。

11. 供应商应定期对拟派人员进行考察考核，对考核不合格者经采购人同意后及时进行调整。

12. 拟派人员在工作过程中因工作失误等供应商责任发生意外伤（亡），由供

应商负全部责任，采购人不承担任何责任。

(六) 人员岗位要求

1. 项目经理

应配置有相关经验的项目经理 1 名，项目经理应具备的条件

- (1) 本科及以上学历。
- (2) 同类型同规模的管理经验 10 年以上。

2. 主管（兼职）

自然条件：身体健康。

- (1) 语言能力：普通话标准，语言表达能力强。
- (2) 工作经验：5 年以上管理工作经验。
- (3) 工作态度：性格开朗，责任心、沟通能力、团队意识强，有良好的人际关系。
- (4) 培训经历：一年以上专业培训。
- (5) 技能技巧：具有熟练的操作技能。
- (6) 关键能力：具有精炼的业务素质和良好的沟通能力。

(七) 验收方式及标准

- 1. 服务人员到位率达到 100%，考核 80 分以上，为验收合格。
- 2. 采购人每月根据合同条款对供应商提供的服务进行月度考核验收。

(八) 保密要求

- 1. 供应商需严守采购人的机密（包括但不限于各楼相关图纸、设备设施型号、分布等），不经采购人批准不得以任何的形式将采购人的资料及信息透露给第三方。
- 2. 采购人对于保密工作要求严格，供应商应安排经过专业保密培训的人员担任本项目的保密管理工作，且成交供应商应与本项目全部拟派人员签订保密协议书。

(九) 报价要求

- 1. 投标报价为完成本项目发生的一切费用，包括但不限于：供应商拟派人员的费用、管理费、利润和相关税金等。

2. 供应商应依法为拟派人员支付的工资及相关福利。包括但不限于工资、各类社会保险和住房公积金、传统节日福利费、国家规定的法定税费、员工工服费、日常加值班费、国家法定节假日加值班费、防暑降温费、劳保用品、防疫用品费用；残疾人就业保障金、按规定比例计算的工会会费等。

3. 采购人负责物业运行的水、电、气等能源费用。

4. 采购人为成交供应商的管理服务提供必要的工作条件及所必需的生活保障，包括办公用房、设备工具库房（含相关工具、物料）、值班用房、宿舍等设施 and 涉及本物业管理服务所需的验收图纸、资料等。

5. 采购项目最高限价：129.29 万元，实行分项最高限价，日常维修服务 67.07 万元 专项维修工程 55.22 万元，应急资金固定报价为 7 万元。

附件：工程量清单

2024年6-12月物业维修服务汇总表

序号	项目名称	单位	合价 (万元)	备注
	物业费合计			
一	日常维修服务	项		
二	专项维修工程	项		
1	综合楼、办公楼、宿舍楼屋顶修缮			
2	综合楼、办公楼、锅炉房墙面修缮			
3	办公区栏杆除锈、刷漆			
4	二会议室修缮			
5	办公区路面标线及标识标牌			
6	木门更新			
7	供水主管道修缮			
三	应急资金		7.00	固定报价

物业日常服务工程量清单

2024年6月-12月

序号	项目名称	项目说明	单位	数量	综合单价 (元)	合价(元)	备注
一	给排水供暖系统维修养护						
1	水池清掏	对 80m ³ 蓄水池 2 座内杂物进行清理、填加杀菌剂	次	1			
2	给排水设施设备维护维修	每天对消火栓及管道、上下水管道、饮用水池、水表检测记录、管件、阀门、水嘴、卫生洁具、水盆、污水管、大小便池自动设备、透气管及疏通、水封设备、8000m 左右室内外给排水管、供暖管道、设备、散热器等及其附属构筑物等正常运行使用而进行的巡视检查、日常养护及维修。	米	8000			
3	水泵保养、维修	更换水泵轴承、水封、叶轮等	台	5			
4	燃烧机保养、维修		套	2			

5	控制柜维修	维修主板、显示屏、控制电器等	台	2			
6	补水箱维修	水箱防腐、除锈、修补焊接等	台	2			
二	电器、水泵装置等设备维护管理						
1	空调保养	清洗滤网、维修保养及加氟	台	240			
2	食堂电器设备、开水器、自提水泵系统保养维修	开水器 6 台每年清理水垢检查，每年更换一次滤芯、自提井水泵、食堂所有电器（29 项）维修	台	36			
3	电器故障检测及小修	电视 73 台、电热水器 42 台、8 台洗衣机、宿舍电视机含遥控器及机顶盒在内的所有电器设备出现故障时进行初步检测、更换电池及故障排除等的人工费用、维修的材料费。	套	123			
	充电桩维修	充电桩维修保养	套	6			
5	玻璃自动门维修	每年 2 次维修保养及更换配件	套	2			
6	电动大门维修保养	电动伸缩门和自动道闸系统	套	6			
三	建筑物、道路及其附属设施维护维修						

1	日常性房屋维护维修	办公生活区（办公楼、东配楼、西配楼、北门小楼、、综合楼、职工健身中心、平、楼房宿舍、锅炉房、后区宿舍楼、防汛仓库、电工班、后区小楼）的房屋修缮。包括漏雨、女儿墙砖石修理、雨落管、门窗、内外墙、地面、吊顶及雨水损毁等定期巡视检查、损毁部位进行维修。	m ²	16554			
2	院内道路维修	院内除道路以外的路面	m ²	3000			
3	更换门窗配件						
	保安室防盗门更新	套	套	1			
	窗户	个	个	20			
	门锁	个	个	30			
	纱窗	个	个	30			
	纱门	个	个	5			
	窗帘及轨道	个	个	20			
四	办公家具维修	桌子、椅、等办公设备维修、移动	次	150			
五	环境卫生清洁管理						

1	室内日常环境卫生清洁	楼内公共区域及会议室保洁、服务	m ²	3060			
2	庭院日常环境卫生清洁	南北大门内公共区域硬化路面、设备箱、展板等卫生清洁（冬季扫雪）垃圾分类值守，含人工、清洁用具、用品费用。每日保洁。	m ²	11850			
3	建筑物外立面集中保洁	办公楼、综合楼、职工健身中心门窗、外立面清洁	次	4			
4	室内地面集中保洁保养	办公楼、综合楼、职工健身中心室内地板、清洗、保养；门窗清洁。共计 5747.25 m ² ，费用包括人工费、材料费。	次	1			
5	职工食堂油烟机道清理	对食堂烟道等油污处清理，费用包括人工费、材料费、机具费费用	次	4			
6	除虫害管理和卫生消毒	按规定向服务范围内喷洒、投放灭鼠药、消毒剂、除虫剂，每周两次，费用费用包括人工费、材料费、机具费费	项	1			
六	油、粪池清理						
1	食堂隔油池清理	每两个月清理一次	次	4			
2	食堂格栅井清理	每两个月清理一次	次	4			
3	全处化粪池抽清		次	1			

七	电工	室内低压电气设备维修（灯具插座、轮廓灯等）	人	1			
八	备品备件	灯泡、灯管、插座、开关等	项	1			见详单
九	合计						
十	取费						
1	管理费						
2	利润						
3	税金						
十一	总 计						

备品备件清单计价表

序号	项目名称	单位	数量	单价 (元)	合价 (元)	备注
	合计				0.00	
1	浴霸	个	4			
2	厨宝 (10L)	个	5			
3	换气扇	个	20			
4	LED 灯泡 (10W)	个	200			
5	LED 灯管 (1.2 米)	个	200			
6	食堂 LED 灯	个	20			
7	灭蝇灯	个	10			
8	LED 灯管 (0.6 米)	个	200			
9	吸顶灯 (20W)	个	20			
10	LED 镜面格栅灯 (1200*300)	个	20			
11	LED 镜面格栅灯 (600*600)	个	20			
12	插座面板 10A	个	50			
13	插座面板 16A	个	50			
14	轮廓灯管 (1 米)	个	100			
15	闸阀 (DN100、DN125)	个	5			

16	冷热水龙头	个	20			
----	-------	---	----	--	--	--

序号	子目名称	子目特征描述	计量单位	工程量	金额（元）		
					综合单价	合价	其中
							人工费
	综合楼 2 号楼屋顶修缮						
	分部工程						
1	屋面防水层拆除	拆除及基底修复	m2	503.2			
2	屋面卷材防水层新做	1. 卷材品种、规格: 聚合物改性沥青聚酯胎防水卷材 单层 5mm	m2	503.2			
3	弧形廊道	1、拆除，新做彩色压型钢板弧形廊道，厚 0.7mm 2、彩色压型钢板顺水槽排水槽、及 Φ100pvc 排水管道制作安装	m2	78			
4	空调防护罩新做	0.7mm 彩钢板	套	12			
	取费						
	措施费						
	税金						

	办公楼、东西楼檐沟修缮						
	主楼檐沟修缮						
22	屋面防水层拆除	拆除及基底修复	m2	180			
23	屋面卷材防水层新做	1. 卷材品种、规格: 聚合物 改性沥青聚酯胎防水卷材 单层 5mm	m2	180			
	东西楼檐沟修缮						
63	屋面防水层拆除	拆除及基底修复	m2	200			
64	屋面卷材防水层新做	1. 卷材品种、规格: 聚合物 改性沥青聚酯胎防水卷材 单层 5mm	m2	200			
	取费						
	规费						
	税金						
	合计						

序号	子目名称	子目特征描述	计量单位	工程量	金额（元）		
					综合单价	合价	其中
							人工费
	锅炉房修缮						
	内墙						
76	墙面抹灰铲除	原有基层处理：涂料	m ²	318.86			
77	墙体刷界面剂	基层墙体刷界面剂	m ²	318.86			
79	墙面喷刷涂料新做	1. 基层类型：抹灰 2. 腻子种类：耐水腻子二遍 3. 涂料品种、遍数：丙烯酸面漆二遍，防潮封闭底漆一遍	m ²	318.86			
	墙面砖拆除		m ²	77.09			

	内墙瓷砖	1. DTG 砂浆勾缝 2. 粘贴 5-10 厚陶瓷墙砖 300*600 3. 4 厚 DTA 砂浆粘结 4. 1.5 厚聚合物水泥基防水 涂料 5. 9 厚 DP 砂浆打底压实抹 平	m ²	77.09			
	地面						
	地砖	800*800	m ²	154.75			
	雨篦子	材质：不锈钢 规格：400*600	m	4			
	外墙						
80	墙面抹灰铲除	原有基层处理	m ²	886.04			
82	墙面喷刷涂料新做	1. 基层类型：抹灰 2. 喷刷涂料部位：外墙 3. 刮腻子要求：二遍 4. 涂料品种、遍数：防水封 底漆，热塑型丙烯酸酯外墙	m ²	886.04			

		漆二遍					
	门						
	电动卷帘门		樘	1			
	水电暖改造		项	1			
	标准化						
	标识标牌	材质：亚克力 规格：100*200、100*100	个	70			
	管理制度	材质亚克力 规格：600*900	个	10			
	取费						
	措施费						
	税金						
	办公楼后外墙修缮						

	外墙抹灰	砂浆类型:DP 砂浆 厚度: 10mm	m ²	450			
	墙面喷刷涂料新做	1、刮腻子要求:二遍 2、涂料品种、遍数:防水封底漆, 热塑型丙烯酸酯外墙漆二遍	m ²	450			
	取费						
	规费						
	税金						
	合计						

序号	子目名称	子目特征描述	计量单位	工程量	金额（元）		
					综合单价	合价	其中
							人工费
	项目						
1	金属栏杆除锈刷涂料	包括： 1、除旧 2、防锈漆两遍 3、面漆两遍	m2	330			
2	管道栏杆除锈刷漆	包括： 1、除旧 2、防锈漆两遍 3、面漆两遍	m2	150			
	分部小计						
	取费						
	规费						
	税金						
	合计						

序号	子目名称	子目特征描述	计量单位	工程量	金额（元）		
					综合单价	合价	其中
							人工费
	装饰工程						
	序工项目						
	施工垃圾外运费		项	1.00			
	材料上楼搬运费		项	1.00			
	现场成品保护费		项	1.00			
	墙面工程						
	新建地面到天花纸面石膏板基底		m ²	78.00			
	室内墙面批刮腻子基层处理		m ²	78.00			
	室内墙面涂刷乳胶漆		m ²	78.00			
	吊顶（天花）工程						
	顶面滚涂或喷乳胶漆（施工面积按实际展开面积计算）		m ²	52.00			

	照明线路铺设及开关、灯具安装工程						
	安装 LED 长条灯		套	18.00			
	筒灯/射灯		套	14.00			
	会议背景墙						
	亚克力字体墙		项	1			
	官厅水库鸟瞰图制作及上墙		项	1			
	小计						
	措施费						
	取费						
	规费						
	税金						
	合计						

序号	子目名称	子目特征描述	计量单位	工程量	金额（元）		
					综合单价	合价	其中
							人工费
	办公区路面标线		m	760			
	标识标牌		块	6			
	措施费						
	取费						
	规费						
	税金						
	合计						

序号	子目名称	子目特征描述	计量单位	工程量	金额（元）		
					综合单价	合价	其中
							人工费
	旧门拆除	包括：拆除及垃圾清运	樘	26			
	木门制作安装	内容：门制作、安装；门牌安装。 规格：1m*2.1m，厚 4.5mm，免漆复合 实木门	樘	26			
	亚口制作安装	实木复合，门洞 1m*2.1m	套	2			
	金属门制作安装	卫生间，0.8m*2m，及窄金属玻璃门	套	4			
	金属亚口制作安装	卫生间，1.8m*2.1m 双包边门套	套	2			
	措施费						
	取费						
	规费						
	税金						
	合计						

三	取费						
	规费						
	税金						
	合计						