

# 用户需求书

## 一、项目简介

1.1 项目名称：海南省机关三大办公区物业服务；

1.2 服务期限：合同期限为叁年，即 2019 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日；

1.3 服务地点：机关三大办公区[海南广场、省政府国兴办公区、海府大院（含省级区）]；

1.4 项目预算（最高限价）：1213.09万元/年。

## 二、项目概述

机关三大办公区分别为：海南广场、省政府国兴办公区、海府大院（含省级区）；

### 2.1 海南广场

位于海口市国兴大道 69 号，总占地面积 211684 平方米，户外绿化面积约 9 万平方米，道路面积约 6 万平方米，户外停车场面积约 2 万平方米，建筑占地面积约 5 万平方米。共 13 栋办公楼房，建筑总面积约 16 万平方米，27 部电梯；7 间大门岗值班室，建筑总面积约 0.2 万平方米。

### 2.2 省政府国兴办公区

位于海口市国兴大道 9 号，总占地面积 168231 平方米，户外及办公楼内绿化面积约 6 万平方米，道路面积约 5 万平方米，停车场面积约 3 万平方米（含架空车库），建筑占地面积约 3 万平方米。

共 3 栋办公楼房建筑总面积约 11 万平方米，13 部电梯；大门岗值班室 4 间，建筑总面积约 0.1 万平方米。

会展楼现有 3 家单位使用管理，其中海南省直属机关服务中心使用电视电话会议室及其配套的相关场所，使用管理面积约 1 万平米（含地下车库）。

### 2.3 海府大院（含省级住宅区）

位于海口市海府 49 号、59 号，琼苑南、北区，海府一横路人大小区，以及

白龙新村、长怡新村。总占地面积约 35 万平方米，建筑占地面积约 7 万平方米，道路、停车场约 20 万平方米，绿化面积约 8 万平方米。

办公楼房共 3 栋（建筑总面积约 3 万平方米），其他住宅楼房共 14 栋。

### 三、服务内容

#### 3.1 海南广场

1、环卫保洁、绿化养护、会务、电房值班服务：户外公共卫生保洁（含物业楼、老武警楼，9 号楼沿桥，大门门岗）；1-11 号办公楼公共卫生保洁（含煮开水）；1 号楼会议室清洁洗涤服务；9 号楼 A、C 区一至三楼会场、贵宾室、休息室卫生保洁，B 区四楼电视电话会议室卫生保洁；10 号楼省人大领导和办公厅正副秘书长办公室卫生保洁、开水供应服务，以及会议室、会客室、休息室卫生保洁、茶水供应服务；11 号楼省政协领导和办公厅正副秘书长办公室卫生保洁、开水供应服务，以及会议室、会客室、休息室卫生保洁、茶水供应服务；户外公共绿化养护服务；8 号楼公共卫生保洁（含煮开水）服务；办公区喷水池及景观水系清洁养护；电房值班服务机动备用岗（根据工作需要安排）。

2、专项委托项目：灭四害（所有场所）。

#### 3.2 省政府国兴办公区

1、环卫保洁、绿化养护、会务、电房值班服务：户外公共卫生保洁（含大门门岗）；政府楼、政务楼、会展楼（不含展览馆、海控股、公共采购平台、多功能厅）公共卫生保洁（含煮开水）；办公区喷水池清洁养护；贵宾接待室卫生保洁、茶水供应服务；户内、外公共绿化养护服务；电房值班服务。

2、专项委托项目：灭四害（所有场所）。

#### 3.3 海府大院（含省级区）

1、环卫保洁、绿化养护、会务、水电维修（电房值班）服务：海府大院户外公共卫生保洁（含省级二区、白龙新村、长怡新村）；原政府办公大楼、综合楼以及原省委第一办公楼公共卫生保洁（含煮开水）；原政府办公楼二楼报告厅卫生保洁；海府大院（含琼苑南区、北区，人大小区）、长怡新村户外公共绿化养护服务；琼苑南区共 5 栋楼房、琼苑北区共 5 栋楼房、人大小区共 3 栋楼房、公务员公共租赁房的户外、楼道公共卫生保洁服务；水电维修服务、电房值班服务；公租楼户外、楼道公共卫生保洁、绿化养护服务。

2、专项委托项目：灭四害（范围：海府大院，琼苑南、北区，人大小区，海府大院临街楼，省级一、二区，白龙新村，长怡新村）

#### 四、物业服务专项委托项目及费用清单

##### 4.1 海南广场

灭四害：5.24 万元/年

##### 4.2 省政府国兴办公区

灭四害：5.26 万元/年

##### 4.3 海府大院、省级区

灭四害：5 万元/年。范围：海府老大院（按实际情况办理），琼苑南、北区，省级二区、白龙新村及长怡新村。

#### 五、服务岗位设置一览表

##### 5.1 海南广场环卫保洁、绿化养护、会务、电房值班委托服务岗位设置表

岗位名称	人数	工作内容	备注
经理	1	负责三大办公区（含省级区）物业委托服务项目全面工作。	大专（含）以上学历，并持有物业经理岗位证书。
副经理	1	负责海南广场物业委托服务项目全面工作。	大专以上（含）学历。
户外环卫领班	1	含军民融合办办公楼、物业楼，灭四害消杀。	中专或高中（含）以上学历。
绿化领班	1	负责户外绿化养护全面工作。	具有园林相关专业中级以上（含）职称。
会务领班	1	负责 10、11 号楼领导办公室、会场（含活动室）服务组织协调工作。	中专或高中（含）以上学历。
户内公共卫生保洁领班	2	1、8、9 号楼 1 人；2-7、10、11 号楼 1 人。	中专或高中（含）以上学历。
行政助理兼仓管	1	负责日常业务协调、文秘以及仓库管理。	
1 号楼公共卫生保洁员	8	1-8 层公共走道、楼道、卫生间、开水间、电梯轿厢、屋顶卫生保洁，煮开水。	
2-6 号楼公共卫生保洁员	10	每栋楼 2 人。1-5 层公共走道、楼道、卫生间、开水间、电梯轿厢、屋顶卫生保洁，煮开水。	
9 号楼公共卫生保洁员	17	1-19 层公共走道、楼道、卫生间、开水间、电梯轿厢、屋顶卫生保洁，煮开水；A、C 区人大会议厅、政协会议厅、各市县会议室、贵宾室以及卫生间保洁；B 区电视电话会议室。	
军民融合办办公楼、物业楼公共卫生保洁员	1	公共走道、楼道、卫生间、屋顶卫生保洁。	
户外保洁员	7	户外道路、停车场清扫保洁，生活垃圾装车。	
绿化工	16	户外树木、绿化带养护、修剪，绿化垃圾清理及装车。	男性不少于 8 名（50 岁以下）

公共保洁员	4	1、2号楼地下车库及9号楼C区一楼车库清扫保洁；排水沟、落沙井清理；户外各种标志牌清洁；广场4个大门7间值班岗亭屋顶清理；2-5号楼连廊，1-2及1-6号楼廊桥清扫保洁；临时替班顶岗。	男性至少1名。
10号楼公共卫生保洁员	3	1-7层公共走道、楼道、卫生间、开水间、电梯轿厢、屋顶卫生保洁，煮开水。	
11号楼公共卫生保洁员	4	负1-7层公共走道、楼道、卫生间、开水间、电梯轿厢、屋顶卫生保洁，煮开水。	
11号楼会务服务员	5	会议室、活动室保洁、茶水供应服务，省级领导领导办公室、政协办公厅正副秘书长办公室卫生保洁、开水供应服务。配合9号楼会场服务保障工作。	女，不超过40周岁，相貌端正。
10号楼会务服务员	5	会议室保洁、茶水供应服务，省级领导领导办公室、人大办公厅正副秘书长办公室卫生保洁、开水供应服务，配合9号楼会场服务保障工作。	女，不超过40周岁，相貌端正。
1号楼会场服务员	2	负责1号楼328会议室和5-8层会议室卫生保洁服务工作、1层7层会客室、8层会议室的地毯清洁工作、会议后杯具的收拾清洗工作。	
7、8号楼公共卫生保洁员	5	公共走道、楼道、卫生间、开水间、电梯轿厢、屋顶卫生保洁，煮开水。	
9号楼二楼餐厅服务员	3	负责9号楼二楼餐厅的卫生保洁等服务	
喷水池、景观水系保洁员	1	负责喷水池、景观水系的日常维护工作	
保洁机动备用岗	2		采购人根据工作实际需要，如安排使用此类岗位方可核拨服务费用。
电房值班电工机动备用岗	2		
合计	103		

## 5.2 省政府国兴办公区环卫保洁、绿化养护、会务、电房值班委托服务岗位设置表

岗位名称	人数	工作内容	备注
副经理	1	负责国兴办公区服务项目全面工作。	大专以上（含）学历。
公共卫生保洁领班	2	负责公共卫生保洁服务组织协调工。政府办公楼内及办公区户外公共卫生1人（含灭四害消杀；政务楼、会展楼及其户外公共卫生1人（含信访接待室）。	中专或高中（含）以上学历。
电房值班领班	1	负责电房值班服务组织协调工作，协助甲方物业处水电维修部做好相关工作。	具有水电维修相关专业中级以上（含）职称，并持有持有电工特种作业操作证及高压电工进网作业许可证。
绿化领班	1	负责户内、外绿化养护全面工作。	具有园林相关专业中级以上（含）职称。
会务领班	1	负责会展楼一、二层会场服务组织协调工作。	中专或高中（含）以上

			学历。
行政助理 兼仓管	1	负责日常事务协调、文秘及仓管保管员。	
政府办公楼公共 卫生保洁员	16	1-12层公共走道、楼道、卫生间、开水间、电梯轿厢卫生保洁以及地下车库、屋面卫生保洁，煮开水；清洗外场、各楼阳台（含玻璃）及清理办公区户外落沙井、排水沟。	
政务楼公共卫 生保洁员	4	1-4层公共走道、楼道、卫生间、开水间、电梯轿厢、屋面卫生保洁，煮开水。	
办公区内户 外保洁员	8	户外道路、停车场清扫保洁，生活垃圾装车；信访楼接待室区域公共卫生（含卫生间）；办公区3个大门4间值班岗亭屋顶清理；临时替班顶岗。	男性至少1名
会展楼、政务楼 户外保洁员	3	户外道路、停车场清扫保洁，生活垃圾装车。	
喷水池清洗消毒 维护保洁员	2	八个喷水池清洗、消毒维护工作。	
绿化工	10	户内外树木、绿化带养护、修剪，绿化垃圾清理及装车。	男性不少于6名 (50岁以下)
会展楼一、二 层公共卫 生保洁员	1	会展楼一、二层公共走道、楼道、卫生间、开水间、电梯轿厢卫生保洁以及地下车库、屋面卫生保洁。	
会展楼会 务服 务员	1	会展楼一楼贵宾室、多功能厅（含后面2间休息室）及二楼应急指挥中心电视电话会议室等会场的卫生保洁、茶水供应及相关服务。	女，不超过40周岁，体貌端正。
电房值 班电 工	7	政府办公楼、会展楼、政务楼高低压配电房值班（值班地点设在政府办公楼地下配电房）及相关配电设施巡查，完成甲方物业处水电维修部交办的其他工作任务。	持有电工特种作业操作证及高压电工进网作业许可证。
政府办 公楼 10-12 层会 场服 务员	2	负责省政府办公楼10-12层会场卫生保洁等服务工作	
省 级餐 厅服 务员	2	负责省级餐厅的卫生保洁等服务工作	
保 洁机 动备 用岗	3		采购人根据工作实际需要，如安排使用此类岗位方可核拨服务费用。
合 计	66		

### 5.3 海府大院（含省级区）环卫保洁、绿化养护、水电维修（含电房值班）委托服务岗位设置表

岗位	人数	工作内容	备注
副经理	1	负责海府大院（含省级区）委托服务项目全面工作	大专以上（含）学历。
行政助理 兼仓管	1	负责日常业务协调、文秘以及物业管理费送单、催缴款工作等。	
绿化领班	2	负责绿化养护服务全面工作。（大院1人，长怡	具有园林相关专业中级以上（含）

		新村 1 人)	职称。
绿化工	13	绿化养护、修剪,绿化垃圾装车等。(大院 5 人<含公租房>,白龙新村 2 人,长怡新村 6 人)	男性不少于 7 名(50 岁以下)。
水电维修领班	1	负责水电维修服务全面工作。	具有水电维修相关专业中级以上(含)职称,并持有电工特种作业操作证。
水电维修工	7	负责水电维修、水电表抄录工作以及电梯日常管理。	持有电工特种作业操作证,其中至少有 3 名须持有电梯安全操作证。
电房值班电工	5	电房运行值班工作。	持有电工特种作业操作证及高压电工进网作业许可证。
保洁领班	3	负责各自分管区域保洁工作。	中专或高中(含)以上学历。办公楼 1 人;大院内、外区域 2 人。
办公楼保洁员	9	原省委第一办公楼及原省政府办公楼、综合楼公共卫生、屋顶、电梯轿厢保洁,煮开水,政府办公大楼二楼报告厅卫生保洁。	
大院内公共卫生保洁员	10	原政府办公区域以及原省委第一办公楼区域户外环境、道路、停车场卫生清扫保洁;东区共 2 栋楼房的楼道、屋顶、户外卫生保洁(含电梯轿厢保洁);大院垃圾桶清洗,生活垃圾装车。	男性至少 1 名
省级区保洁员	4	省级二区、白龙新村户外卫生保洁服务(含白龙新村餐厅厨房卫生等服务 1 人)。	
长怡新村保洁员	4	长怡新村户外公共卫生清扫保洁(含餐厅厨房卫生等服务 1 人)。	
院外小区保洁员	6	琼苑南共 5 栋楼房、琼苑北共 5 栋楼房、人大小区共 3 栋楼房的楼道、周边、屋顶、平台等环境卫生清扫保洁;垃圾桶清洗,生活垃圾装车。	
公租房保洁员	4	户外、楼道、电梯轿厢、车库等卫生保洁。	
保洁机动备用岗	6		采购人根据工作实际需要,如安排使用此类岗位方可核拨服务费用。
绿化机动备用岗	3		
水电维修(含电房值班)机动备用岗	2		
合计	81		

## 六、相关物业委托服务费核算方法的说明

### (一) 环卫保洁、绿化养护、会务、水电维修(含电房值班)服务:

只核算人员费用及其相关管理费、税金,服务材料、工具费用不计入委托服务费用。服务所需材料、工具,受托方在每季度前 15 天向采购人提出配置计划,经采购人审核后,由采购人购买提供给受托方

### (二) 专项委托项目服务

专项服务所需费用计入委托服务费用，具体项目：

三大办公区（含省级区）灭四害服务：海南广场；省政府国兴办公区；海府大院（含琼苑南、北区，人大小区，临街楼，省级区，白龙新村，长怡新村），（具体详见《灭四害服务内容和标准》）

### （三）合同期限

合同期限为叁年（即 2019 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日），本合同期限内不再增加任何服务费用。如因工作需要增加服务项目、内容，安排使用招标时设置的机动备用岗位人员名额，则按投标时对应岗位人员费用标准核算服务费用，另行签订补充协议。

### （四）报价方式

- 1、投标报价以每年为单位计算（如：××元/年）。
- 2、三大办公区（含省级区）服务费用汇总，并分别列出各办公区服务费用。
- 3、投标报价需列出费用构成详细清单。
- 4、投标报价中要将机动备用岗的人员纳入统一报价，签订合同再根据实际使用岗位人员核算费用。
- 5、总报价不得超过 1213.09 万元/年，如超过，其投标作废。

### （五）承担风险

- 1、采购人将对服务质量进行全过程监，中标单位日常工作不到位、不达标、或有违约现象，将依据合同约定，做出相关违约处理与处罚。
- 2、服务人员在岗履行工作职责期间，发生自身均人身伤害均由中标人负责处理并承担经济和道义上的责任，采购人不再承担任何责任。
- 3、中标人违反国家相关法规，与聘用人员发生纠纷、均由中标人负责调解与处理，采购人不承担责任。
- 4、中标人在服务中违反国家相关法规或行业规范的，因过程造成他人人身伤亡的，均由中标人负责处理并承担法律责任和道义责任，采购人不承担任何责任。
- 5、确认中标人之日起，中标需做入场准备，签订合同之日起 5 天内中标人许进场为业主提供服务。