**服务需求说明**

**一、采购内容**

（一）项目名称：中国科学院上海有机化学研究所宁波基地后勤服务采购项目

（二）服务期限：服务合同一年一签，一年期内合作双方均如实履行合同的，可经双方协商续签下年合同。

**二、项目概况**

（一）项目类型：厂区

（二）服务范围：行政楼、厂区 (不包括厂房内部及专用设备、公用工程设备)

（三）坐落位置：宁波市北仑区中科院上海有机所宁波基地

（四）主要设备配置及基本要求

大楼水、电、空调、消防、安防、智能化系统及其主要设备设施等

（五）主要经济技术指标：厂区面积约100亩，一期建筑面积约10000平米，道路及广场面积约18000平米等。

**三、后勤服务的基本要求**

（一）对供应商要求：供应商必须有管理过类似项目的经验，业主满意率在 95%以上。本项后勤服务由一家单位承包，实行统一管理、综合服务，不得分包经营。

（二）后勤服务须达到以下目标：

1、房屋及设备、设施完好率98%以上；道路、停车场完好率达到98%以上；

2、维修及时率95%以上，急修及时率100%；维修工程合格率95%以上；

3、清洁管理无盲点，有效保洁率95%以上；

4、绿化完好率95%以上；

5、投诉处理率100%；

6、事故发生率控制在业主安全责任考核目标要求内，因管理原因引起的治安案件发生率为零。

**四、 后勤服务的服务内容及要求事项**

（一）大楼管理基本内容：中科院上海有机所宁波基地实行局部开放式管理模式，公用会议室、公共区域、区域内设施设备、秩序维护、保洁、绿化养护等由供应商统一管理。

（二）、具体内容和要求：

1、安全保卫服务

提供治安、消防及停车场和车辆的管理服务，实现 24 小时管理，工作时间保证秩序维护人员在岗。出现应急及突发事件时，应保证相关人员在场。

2、工程维修保养服务

厂区内的电气系统、照明系统、电梯系统、空调系统、给排水系统、消防系统等。日常设备设施的耗材、维修及重大设备设施的维修费用与采购人商议决定。

3、卫生保洁服务

保洁服务范围为除办公室以外的公共区域，包括：

①公共通道、门厅、走廊、安全通道、栏杆、门、窗、墙、车道、人行道等；

②公共设施、会议室、接待室、信息设施、监控室、卫生间、水箱、垃圾箱等；

③公共照明设施：路灯、壁灯、顶灯、泛光照明、庭院灯等；

4、绿化养护服务

厂区外围绿化养护、修剪、除虫、浇水等；

5、其他配套服务

报刊、杂志、文件发送服务，邮资费除外。

**五、人员、设施配备和服务要求**

1、投标人须后勤服务相关标准及操作规范制定本后勤服务方案，并进行实施运作。具体维修时根据各相关设备的保修情况可由供应商联系设备提供商进行维护维修。

2、人员最低配置要求：工程人员1 名，秩序维护人员7 名，保洁人员2名。

工程人员要求：具备高中以上学历，具有高配上岗证，三年以上后勤服务经验。

秩序维护人员要求：55周岁以下，具有高中以上学历，有三年以上相关工作经验，仪表端正，无不良嗜好，要求男性。

保洁人员要求：具有初中以上学历，有三年以上单位后勤保洁工作经验，仪表端正，无不良嗜好，要求女性。

**六、岗位基本要求**

1、秩序维护

重点做好外来人员进入区域内巡检的工作、消防和突发性事件处理等。维护厂区的正常工作秩序。制订24小时定线和变线巡逻路线，实行巡逻签到制度，保证巡逻到位，确保厂区安全。制定突发事件应急预案，一旦发生突发性事件，迅速采取必要措施，并及时向有关上级领导报告情况。严格管理外来车辆进入厂区内停车场，汽车、摩托车、电瓶车和自行车要按规定的停放区停放。

2、报刊和文件收发

分部门、分类别地做好报刊、文件的分发、保管工作，重要信函收到即送，保证第一时间送达到部门，并做好保密工作。

3、清卫保洁

上班之前完成对会议室、接待室、公共区域、过道走廊、门窗扶手、电梯轿厢以及其他公共场所的清洁工作。对人员出入的频繁之处，进行不间断保洁。

4、设备设施管理

按照国家相关技术规范和要求操作，确保各类设备设施的安全和正常运行，严防各类设备设施安全事故的发生。

5、绿化管理

绿化地必须达到无明显垃圾，及时清理树枝杂物，做到整洁美观。病虫害防治是园林植物养护中较为重要的环节，要根据各类植物的寄生对象及时做好预防措施。

**七、 各项规章制度**

供应商应在签订合同之日起半个月内向业主单位提交下列（包括但不限于）规章制度，并作为合同条款：

（1）秩序维护管理规定；

（2）门岗值班制度；

（3）车辆管理制度；

（4）设备设施管理制度；

（6）环境卫生管理规定；

（7）岗位职责。