

福田区城管基地国防大厦物业管理服务合同

甲方：深圳市福田区机关服务保障中心

乙方：福田物业发展有限公司

根据深圳公共资源交易中心(深圳交易集团有限公司福田分公司)FTCG2021185937号招标项目的投标结果,由福田物业发展有限公司为中标方。按照《民法典》和《深圳经济特区政府采购条例》,经深圳市福田区机关服务保障中心(以下简称甲方)和福田物业发展有限公司单位(以下简称乙方)协商,就甲方委托乙方承担福田区城管基地国防大厦物业管理服务项目服务项目,达成以下合同条款:

第一条 合同组成部分

招标文件、招标文件的附件、答疑、投标文件、中标通知书、投标承诺函。

第二条 项目概况

(一)项目名称: 福田区城管基地国防大厦物业管理服务项目

(二)项目内容:

1、项目类型: 政府办公楼

2、项目建筑面积: 约 41617.96 m², 以实际服务面积计算

3、服务内容: 城管基地、国防大厦、福田花园、福保街道四楼、福田区规划土地监察事务中心办公楼以及甲方指定地点的物业管理服务。

4、服务范围:

(1) 房屋建筑本体共用部位(楼盖、屋顶、梁、柱、内外墙体和基础等承重结构部位、外墙面、楼梯间、走廊通道、门厅、设备机房等)的维修、养护和管理。

(2) 房屋建筑本体共用设施设备(共用的上下水管道、落水管、共用照明、加压供水设备、配电系统、分体空调、楼内消防设施设备、闭路监控系统、电梯等)的维修、养护、管理和运行服务。

(3) 本物业规划红线内属物业管理范围的公用设施(道路、室外上下水管道、沟渠、池、井、绿化、路灯、停车场等)的维修、养护和管理。

- (4) 本物业规划红线内的属配套服务设施的维修、养护和管理，杜绝火灾隐患。
- (5) 公共环境（公共场地、房屋建筑物共用部位、会议室、活动室、走廊、楼道、洗手间等）的清洁卫生、垃圾的收集、清运。
- (7) 消毒及防蚊虫、灭鼠服务。
- (8) 停车场管理，交通、车辆行驶、停泊及进出大门的管理。
- (9) 公共环境绿化、养护、管理。
- (10) 工作环境秩序维护和安保。
- (11) 配合和协助公安机关进行治安监控和巡视等安保工作。
- (12) 协助管理本物业内文体娱乐活动。
- (13) 物业及物业管理的档案、资料管理。
- (14) 乙方在投标文件中承诺的其他事项。
- (15) 甲方与乙方协商后，认为有必要交物业公司管理的其它项目。
- (16) 法规和政策规定由物业管理公司管理的其它事项。

第三条 服务期限

服务期限：服务期限为一年，自 2021 年 8 月 1 日至 2022 年 7 月 31 日止，本项目一年合同期满后，乙方经履约考核的成绩为合格及以上的可按原合同条款续签一年。

第四条 合同金额

合同总金额为人民币（含税）4389221.88 元/年（大写：肆佰叁拾捌万玖仟贰佰贰拾壹元捌角捌分）。每月金额人民币（含税）365768.49 元/月，大写：叁拾陆万伍仟柒佰陆拾捌元肆角玖分。

因福田花园 2367.90 平方米的建筑面积涉及福田花园住宅小区的第三方物业管理服务公司，为了方便统一管理，甲方将需要向第三方物业服务公司支付的物业服务费（每月 10868.67 元）统一交由乙方支付，由乙方每月收到付款通知后，向第三方物业服务单位进行结算支付。乙方向第三方支付的该笔物业服务费（每月 10868.67 元）非代甲方垫付，甲方无需另行向乙方支付，该笔物业服务费已包含在甲方向乙方支付的服务费中。

第五条 付款方式

一、付款方式：按月支付，共分 12 期，乙方每月底开出本月与物业管理服务费相

对应的等额增值税专用发票给甲方，并填写物业服务管理费支付审批表递交给甲方；甲方在收到上述发票和管理费支付审批表后按甲方内部程序审批，待甲方内部审批通过后的7个工作日内将物业管理费转入乙方指定的帐号内。

二、收款账号：

- 1、银行账户名称：福田物业发展有限公司
- 2、银行账号：44201603700051411496
- 3、开户行：建行深圳福祥支行

第六条 物业管理服务内容及标准

详见合同附件一《物业服务范围及质量标准》。

第七条 人员要求

一、人员配置数（乙方派驻的服务人员总数不少于70人）

本项目项下乙方提供服务人员不少于70人。

二、本次物业项目总体要求人数不少于70人，具体岗位及人员安排情况见下表：

序号	名称		管理人员	保安人员	电工	空调维修工	保洁人员	小计
1	城管基地	一号大院	1	10	1	1	7	20
		二号大院	2	10	7	1	5	25
2	国防大厦（包含其他各点服务人员）		1	13	2		9	25
合计			4	33	12		21	70

工作人员工资水平不得低于深圳市最低工资水平，按规定购买各类保险及公积金。

三、人员素质要求：

（1）有“客户至上”的服务意识，有强烈的责任感和良好的职业道德，爱岗敬业，诚实信用，优质高效为客户服务。

(2) 物业项目负责人、主管、管理员需参加物业管理专业培训，特殊工种技术工人持专业上岗证（电工证、空调维修证等），保证相关人员 100%持证上岗。

(3) 所有工作人员需办理由公安机关开具的无犯罪证明，乙方确保所有工作人员健康上岗。

(4) 保证作业人员队伍（保安员、保洁员、维修工）的稳定，确保服务质量。

(5) 项目组管理人员（如管理人员等）必须做到常驻现场，一周（含）以上请假必须由甲方批准。

第八条 维修

一、招标托管范围的所有项目（含设备）日常清洗、维护保养费用和单个零配件 1000 元以下（包括 1000 元）的维修项目均由乙方位承担和实施（更换零配件不得低于原零配件品牌标准）；

二、单个零配件超过 1000 元的维修项目由乙方提出维修方案和报价，经甲方比价批准后方可实施，单个零配件超过 1000 元（不含 1000 元）由甲方承担，但其它人工及辅料由乙方承担（是否达到 1000 元标准由甲方经过市场核价确定）

三、消防系统（含火灾自动报警系统、水消防系统、防排烟系统、气体消防系统检查指导楼层灭火器的设置和更换费用由甲方负责）。

第九条 物业管理服务质量

乙方对机关物业管理实施 ISO9001 管理方式，使管辖区域的物业制度化、规范化、标准化，达到如下目标：

- 1、各项管理制度健全，管理有目标；
- 2、制定物业管理发展规划，有计划、有检查，服务满意率达 95%以上；
- 3、确保无重大安全责任事故、管辖区域内治安案件发生率为零。杜绝重大火灾事故，消防管理严格遵守有关消防规定，消防设备完好率 100%；
- 4、服务人员必须持有相应的上岗证、资格证，专业培训合格率 100%；
- 5、有效投诉率低于 0.2%，有效投诉处理率达 100%。

- 6、环境卫生、消杀、绿化达标率为 100%。
- 7、除因基建质量、设备在保养期内等特殊原因外，房屋及设备、配套设施完好率 100%；
- 8、维修服务回访率 100%；
- 9、利用现代化管理手段对物业管理进行管理 100%。
- 10、达到“全国物业管理示范大楼”的标准。
- 11、采取有效技术和管理手段，协助甲方完成节能减排、垃圾分类工作。

第八条 甲方的权利和义务

一、乙方接受甲方监督，在甲方指导下开展工作，并每月将各物业开支预算及时报甲方监管。

二、审核批复由乙方递交的有关各办公楼物业管理建议性、整改维修。

三、甲方有权利对乙方的管理质量进行监督和随时检查，并要求乙方对管理中存在的问题进行改进，如因乙方管理不善或操作不当造成甲方经济损失或各办公楼共享部位设施或设备损坏，乙方应赔偿或补偿甲方的损失并及时修复，如没有及时修复，甲方有权根据乙方应承担的赔偿责任在物业费用结算时扣除。如乙方整体管理水平明显下降，在甲方要求整改的限期内仍达不到明显效果的，甲方有权单方解除本合同并不承担违约责任。

四、在合同生效后，乙方可以向甲方申请复印与物业管理相关的档案数据，并在双方终止合同时乙方交还给甲方，不得交给任何第三方或用作与合同无关的事项使用。

五、按合同约定向乙方结算物业管理服务费用。

六、不无故干涉乙方依法或依本合同规定内所进行的管理活动。

七、协调处理由乙方请求协助的物业管理过程中出现的纠纷矛盾。

八、协助乙方做好物业管理相关的宣传教育和文化娱乐活动。

九、甲方负责公用水电及发电机燃油费用（包括卫生间、绿化、空调、清洁卫生、生活等各类用水；消防、水泵、照明、电梯、各类机电设备等各类用电）

十、应当履行本合同约定的义务，如有违反则应当承担违约责任，赔偿给乙方造成的损失。

十一、甲方向乙方提出赔偿要求不能成立时，则应补偿由于该赔偿或其他要求所导致乙方的各种费用的支出。

第九条 乙方的权利和义务

一、从机关物业管理目标定位要求出发，制订本大院物业管理各项规章制度和考核制度，有效地开展各项管理服务工作。

二、负责本合同责任内的日常管理服务应尽事务，积极做好甲方机动相关事务的配合工作。

三、有权依照相关法规、本合同范畴和大院的有关规定，对违章违规行为进行协调和处理。

四、接受行业主管部门及有关政府部门的监督、指导，并接受甲方和其它使用人的合理监督。

五、对本服务区域内的共享设施不得擅自占用和改变其使用功能，如在本大院（大厦）管理中需扩建、完善配套项目，须经甲方书面批准后方可实施。

六、乙方按工作需要在大院（大厦）内设置物业管理处。

七、建立大院的物业管理档案，并负责及时记载有关变更事项。

八、有义务配合甲方对保修期内的第三方施工质量监督和现场管理。

九、积极配合甲方开展人文宣传活动，以及各项人性化服务工作。

十、本合同终止时，须向甲方移交相关的大院（大厦）及甲方相关财产和物业管理档案数据。

十一、乙方不得将合同委托事项的主体转包给第三人完成，依法将项目的非主体部分或非关键性工作，交由第三人完成的，乙方应以自己的名义对甲方负责。

十二、在维修、维护设备过程中出现更换单个零配件 1000 元以上的由甲方负责，但其它的人工费及辅材均由乙方负责。

十三、管辖物业范围内的设备（设施）出现故障时，需及时报告，并提交维修方案。

十四、乙方的责任期即本合同有效期。如因非乙方的责任造成进度的推迟或延误而超过约定的日期，双方应进一步约定相应延长合同有效期。

十五、乙方的责任期内，应当履行本合同中约定的义务，因乙方的单方过失造成的

经济损失，应当向甲方进行赔偿。

十六、乙方向甲方提出赔偿要求不能成立时，则应补偿由于该赔偿或其他要求所导致甲方的各种费用的支出。

第十条 物业服务考核

一、考核验收标准

1、甲方依据项目服务标准和内容，以及乙方对项目服务承诺，每月对乙方进行验收，每年对乙方履约情况综合评价一次。

2、乙方需每月向甲方书面汇报物业管理情况，实行物业管理的标准必须达到甲方物业监管考核制度以及招标文件、合同的相关规定，如乙方未能达到相关的服务标准和要求，甲方有权终止委托管理合同并进行财务审计，由乙方承担违约和赔偿责任。

二、考核机制

1、日常考核由甲方组织，按招、投标文件及物业服务合同对照抽查，因乙方管理不善，对抽查中发现的不合格事项按以下标准进行扣罚：

(1) 一般处罚(每项发生扣 1000 元)

A.专业人员不符合持证上岗条件的；

B.物业人员上班时间打瞌睡、玩手机等，累计发现 3 次以上的；

C.清洁保洁不到位的；

D.未按规定进行绿化养护的；

E.卫生间发现没有放置纸巾、洗手液等日常消耗品的，累计发现 3 次以上的，有证据表明属不正常丢失的除外；

F.未按规定进行录像记录的；

(2) 较大处罚（每项扣 2000 元）

A.物业人员有脱岗行为的，

B.清洁消杀工作不到位，造成办公区域出现蚁患、鼠患等情况的，经过警告后仍未采取有效行动的。

C.未按合同规定进行维修维护的；

D.甲方巡查发现属于合同范围内并要求乙方维修维护的，未在规定时间内（3 天内）进行且无合理解释的；

E.停水、停电、停空调不能预先通知（供水、供电部门未及时通知以及天灾地震等

不可抗力因数导致的除外);

F.因乙方维修保养不及时造成设施设备损坏的,处罚后并由乙方承担该项维修或更换费用;

(3) 重大处罚(每项扣 5000 元)

A.服务区域内的部门主要领导投诉并核实该投诉确实存在,给甲方名声造成恶劣影响的;

B.因乙方设施设备维修保养不及时造成恶劣影响的,如厕所 24 小时后仍无法使用、办公区域 1 小时以上无法正常办公、会议室因故暂停 30 分钟后仍无法正常开会等;

(4) 特别重大处罚(每项扣 10000 元,同时甲方有权解除物业服务合同)

A.因乙方责任导致的消防技防设施故障维修不及时造成严重后果的,扣 10000 元;特别严重者,解除物业服务合同,并按相关法律法规追究责任。

B.因乙方责任,发生外来人员因擅自闯入重要办公区域或重大会议现场造成恶劣影响的,每次扣 10000 元;

C.因乙方责任,管理区域内发生打架斗殴、故意伤害、电击伤人等治安案件、刑事案件、火灾事故、安全事故等情况,每发生一起扣 10000 元,特别严重者,解除物业服务合同,并按相关法律法规追究责任。

2、乙方工作人员到岗情况考核:甲方按照招标文件约定乙方各个岗位定编人员数量;当缺岗人数少于定编人数时给物业公司发出警告,并要求乙方在 5 个工作日内补齐缺岗人数。乙方如不能在 5 个工作日内补齐缺岗人数,每缺一人扣 1000 元;如未能在 10 个工作日内补齐缺岗人数,将从当月物业管理费中扣除该人该岗位的人力成本。合同期内累计发现三次人员缺编的情况,甲方有权与乙方终止物业服务合同。

第十一条 风险责任

在管理过程中,因下列事由所致的损害,不论其为直接或间接,均构成对乙方的免责事由,乙方均不负赔偿之责:

1、天灾、地震等不可抗力事由所致的损害。

2、暴动、抢劫、破坏、爆炸、火灾、刑事犯罪等违法行为等事由所致的损害,但因乙方或乙方服务人员故意或过失所致的,不在此限。

3、因本合同标的物本身固有瑕疵所致的损害。

4、因甲方或第三者之故意、过失所致的损害。

5、甲方或业主、物业使用人专有部分的火灾、盗窃等所造成的损害。

6、因乙方书面建议甲方改善共用部分（含共用部位、共用设施设备）或改进管理措施，而甲方未采纳所造成的损害。

7、因甲方或他方指挥调派乙方工作人员所造成的损害。

8、本合同标的物之共用部分（含共用部位、共用设施设备）自然或人为的任何损坏。但因乙方或乙方服务人员故意或重大过失所造成的，不在此限。

9、停车场内，车辆被窃、被破坏或车内财物被窃的损害；但依照本合同约定承担保管责任的，不在此限。

第十二条 违约责任

一、委托管理期间，所有委托管理项目如因未执行国家相关法律法规、或因管理不善、服务不规范等原因引发事故、纠纷，或受到主管部门的处罚，由乙方承担责任。

二、在合同执行期间，乙方须接受市、区行业主管部门的监管。合同终止时，乙方应将各项目条款的工作记录、设施管理使用及检测记录等移交给甲方。

三、如因乙方原因，直接造成甲方经济损失的，乙方应给予相应赔偿。甲方有权要求乙方限期整改，并有权终止合同。

四、因乙方管理不善或操作不当等原因对房屋建筑或设施设备造成重大损害或发生重大事故的，由乙方承担责任并负责善后处理（产生事故的直接原因，以政府有关部门的鉴定结论为准），并赔偿甲方因此遭受的全部损失。

五、人员必须按标书方案配置人员到位并符合招标文件要求；设备按标书配置的设备清单入场使用并符合招标文件要求。甲方检查发现人员、设备到位不一致的，按违规处理。甲方可责令乙方限期整改，如乙方一个月内仍未达到要求，则甲方有权解除合同。

第十三条 保密责任条款

乙方在履行本合同过程中，所获得的甲方物业信息或甲方未公开的图像、档案数据、文件等资料，仅限于乙方及乙方工作人员为履行本合同目的使用，未经甲方书面同意，不得以任何形式擅自使用或披露给第三方使用，造成甲方的损失，由乙方承担全部经济法律责任，同时甲方有权单方解除本合同，并不再支付任何费用。

第十四条 安全责任条款

乙方因管理不善或未及时维护物业设施,导致乙方管理物业范围内发生安全事故或财产损失的,由乙方承担一切法律责任;甲方因此先行支付费用或遭受实际经济损失的,有权就实际支付费用或实际经济损失向乙方追偿,并有权就此要求乙方赔偿及补充所遭受的损失。

第十五条 争议解决

本合同在履行中如发生争议,应友好协商或报请行业主管部门调解,调解不成的,任何一方有权向甲方所在地法院提起诉讼。

第十六条 通知送达

一、本合同项下任何一方向对方发出的通知、信件、数据电文等,应当发送至本合同下列约定的地址、联系人和通信终端。一方当事人变更名称、地址、联系人或通信终端的,应当在变更后3日内及时书面通知对方当事人,对方当事人实际收到变更通知前的送达仍为有效送达,电子送达与书面送达具有同等法律效力。

甲方联系人姓名:李澧 联系电话:82918333-8415

乙方联系人姓名: 联系电话:

二、本条第一款约定的地址、联系人及电子通信终端亦为双方工作联系往来、法律文书及争议解决时人民法院法律文书送达地址。

第十七条 其它

一、本合同与 FTCG2021185937 号招标文件、乙方投标文件如有抵触之处,以本合同条款为准,本合同没有约定的,以 FTCG2021185937 号招标文件、乙方投标文件为准。

二、本合同执行期间,如遇不可抗力的自然因素(如台风、地震等突发事件)造成人员伤亡,经济损失的,双方应相互体谅,共同协商,及时进行妥善处理。

三、因大厦建筑质量、设备设施质量或安装技术原因,达不到使用功能和造成重大事故的,由甲方负责并作善后处理。产生质量事故的直接原因,以政府有关部门的鉴定为准。

四、经双方协商一致,可对本合同有关条款进行更改或补充,以书面形式签订补充

协议为准，与本合同具有同等效力。

五、本合同附件经双方确认盖章后，具有同等效力。

六、合同规定的管理期满，本合同自然终止。如须续订，应在本合同期满三个月前向对方提出书面意见。

七、本合同在履行中如发生争议，应友好协商或报请行业主管部门调解，调解不成的，任何一方有权向甲方所在地法院提起诉讼。

八、本合同一式捌份，甲乙双方各执肆份，具有同等法律效力。

九、本合同附件：附件一：《物业服务范围及质量标准》

以下无正文

甲方单位（盖章）：深圳市福田区机关服务保障中心

法定代表人或授权代表人签字：

签订日期：2021年7月30日

乙方单位（盖章）：福田物业发展有限公司

法定代表人或授权代表人签字：

签订日期： 年 月 日

附件一：

物业服务范围及质量标准

一、物业服务范围

（一）项目概况

城管基地、国防大厦、福田花园、福保街道四楼、福田区规划土地监察事务中心办公楼物业管理服务，物业管理总建筑面积为 41617.96 m²：其中办公楼为 27060.70 m²，住宅为 14557.26 m²。

1.房屋主要功能介绍：

序号	名称		楼层	建筑面积 m²	主要用途
	城管基地	城管局办公楼	8	8644	负一楼停车场；一楼厨房、办公用房；二楼餐厅、三至七楼为办公用房。
		档案馆	7	5791.74	档案馆
		4 栋单身公寓	8	10823.26	266 户
		一栋住宅	6	3734	48 套：
	国防大厦		9	8918	负一楼：停车场；一至 8 楼：办公用房
	福田花园		2	2367.90	档案馆
	福保二楼			639.06	办公用房
	福田区规划土地监察事务中心			700	办公用房
	合计			41617.96	

2、设施设备

(1) 城管局大楼

序号	系统名称	设备名称	单位	数量	备注
1	供配电系统	高压环网柜	台	2	
		变压器	台	2	
		计量柜	套	2	
		电容补偿柜	套	2	
		低压抽出式动力配电柜	台	17	
		万能式断路器	个	6	
		低压抽屉式开关	个	46	
		强电井控制箱	个	7	
		柴油发电机组	台	1	
2	空调系统	离心机组	/	/	
		中央空调机	台	1	
		冷冻水泵	/	/	
		冷却塔	/	/	
		柜式空气处理机	/	/	
		空调盘管风机	/	/	
3		消防主机	台	1	主机与联动柜合用 (联动型)
		火灾报警终端	/	/	

	消防系统	消防联动控制柜	台	1	与主机合用（联动型）
		消防控制柜	/	/	
		喷淋泵	台	2	
		消栓泵	台	2	
		水幕泵	/	/	
		防火卷帘门	/	/	
		烟感器	个	301	
		温感器	个	26	
		CO2 自动灭火装置	台	1	
		二氧化钛自动灭火装置	/	/	
		七氟丙烷灭火系统	台	1	
		排烟风机	台	5	
		正压风机	台	1	
4	监控系统	主机	台	6	
		镜头	个	116	
		停车场系统	套	1	
		门禁系统	套	3	
		室内小监控	/	/	
5	电梯系统		台	4	客梯、餐梯各 2 台
6	给排水系统	控制柜	台	1	
		生活水泵	台	2	
		消防、排污泵	台	6	
7	室外照明系统	太阳能系统	/	/	

(2) 档案馆

序号	系统名称	设备名称	单位	数量	备注
1	供配电系统	高压环网柜	台	1	
		变压器	台	1	
		计量柜	台	1	
		电容补偿柜	台	1	
		低压抽出式动力配电柜	台	5	
		万能式断路器	台	3	
		低压抽屉式开关	台	37	
		强电井控制箱	台	1	
		柴油发电机组	套	1	
2	消防系统	消防主机	台	1	
		火灾报警终端	台	1	
		消防联动控制柜	台	1	
		消防控制柜	台	1	
		喷淋泵	/	/	
		消栓泵	/	/	
		水幕泵	/	/	
		防火卷帘门	/	/	
		烟感器	个	172	
		温感器	个	168	
		CO2 自动灭火装置	/	/	
		二氧化钛自动灭火装置	/	/	
		七氟丙烷灭火系统	套	1	
		排烟风机	台	3	
		正压风机	/	/	

3	监控系统	主机	台	2	
		镜头	个	157	
		停车场系统	套	2	
		门禁系统	套	1	
		室内小监控	套	1	
4	电梯系统		台	2	
5	给排水系统	控制柜	套	1	
		生活水泵	台	2	
		消防、排污泵	/	/	
6	室外照明系统	太阳能系统	/	/	
7	其它设备	精密空调	台	13	

(3) 城管宿舍 (4 栋单身公寓和 1 栋住宅)

序号	系统名称	设备名称	单位	数量	备注
1	监控系统	主机	台	1	
		镜头	个	32	
		停车场系统	套	1	

(4) 国防大厦

序号	系统名称	设备名称	单位	数量	备注
1	供配电系统	高压环网柜	套	1	
		变压器	个	2	
		计量柜	个	2	

		电容补偿柜	个	2	
		低压抽出式动力配电柜	个	7	
		万能式断路器	个	3	
		低压抽屉式开关	个	54	
		强电井控制箱	个	8	
		柴油发电机组	组	1	
2	空调系统	离心机组	/	/	
		中央空调机	组	9	
		冷冻水泵	/	/	
		冷却塔	/	/	
		柜式空气处理机	/	/	
		空调盘管风机	台	46	
3	消防系统	消防主机	台	1	
		火灾报警终端	台	1	
		消防联动控制柜	台	1	
		消防控制柜	台	1	
		喷淋泵	台	2	
		消栓泵	台	2	
		水幕泵	/	/	
		防火卷帘门	/	/	
		烟感器	个	183	
		温感器	个	51	
		CO2 自动灭火装置	/	/	
		二氧化钛自动灭火装置	/	/	
		七氟丙烷灭火系统	/	/	
		排烟风机	台	1	
		正压风机	/	/	

4	监控系统	主机	台	2	
		镜头	个	32	
		停车场系统	套	1	
		门禁系统	套	1	
		室内小监控	/	/	
5	电梯系统		部	2	
6	给排水系统	控制柜	个	1	
		生活水泵	台	2	
		潜水泵	台	10	
7	室外照明系统	太阳能系统	/	/	
8	其他设备	红外体温探测仪	台	1	

(5) 福田花园

序号	系统名称	设备名称	单位	数量	备注
1	供配电系统	万能式断路器	个	45	施耐德
		低压抽屉式开关	/	/	
		强电井控制箱	个	6	
		柴油发电机组	/	/	
2	空调系统	离心机组	/	/	
		中央空调机	台	2	三菱重工海尔多联机
		冷冻水泵	/	/	
		冷却塔	/	/	
		柜式空气处理机	台	13	雅驿欣精密空调
		空调盘管风机	台	4	海尔分体空调盘管机

3	消防系统	消防主机	个	4	三江
		火灾报警终端	个	47	
		消防联动控制柜	个	4	
		消防控制柜	个	5	
		烟感器	个	66	
		七氟丙烷灭火系统	套	2	
		七氟丙烷灭火柜	个	5	
		排烟风机	台	1	
		正压风机	台	7	
4	监控系统	主机	台	1	
		镜头	个	7	

(6) 福田区规划土地监察事务中心

序号	系统名称	设备名称	单位	数量	备注
1	空调系统	中央空调机	台	1	
2	消防系统	消防主机	台	1	
		烟感器	个	35	
3	监控系统	主机	台	1	
		镜头	个	6	
		门禁系统	套	1	

二、服务要求（以下内容甲方为采购人，乙方为中标供应商）

（一）招标服务范围

（1）房屋建筑本体共用部位（楼盖、屋顶、梁、柱、内外墙体和基础等承重结构部位、外墙面、楼梯间、走廊通道、门厅、设备机房等）的维修、养护和管理。

（2）房屋建筑本体共用设施设备（共用的上下水管道、落水管、共用照明、加压供水设备、配电系统、分体空调、楼内消防设施设备、闭路监控系统、电梯等）的维修、养护、管理和运行服务。

（3）本物业规划红线内属物业管理范围的公用设施（道路、室外上下水管道、沟渠、池、井、绿化、路灯、停车场等）的维修、养护和管理。

（4）本物业规划红线内的属配套服务设施的维修、养护和管理，杜绝火灾隐患。

（5）公共环境（公共场地、房屋建筑物共用部位、会议室、活动室、走廊、楼道、洗手间等）的清洁卫生、垃圾的收集、清运。

（6）外墙、玻璃幕墙、玻璃、分体空调清洗。

（7）停车场管理，交通、车辆行驶、停泊及进出大门的管理。

（8）公共环境绿化、养护、管理。

（9）工作环境秩序维护和安保。

（10）配合和协助公安机关进行治安监控和巡视等安保工作。

（11）协助管理本物业内文体娱乐活动。

（12）物业及物业管理的档案、资料管理。

（13）乙方在投标文件中承诺的其他事项。

（14）甲方与乙方协商后，认为有必要交物业公司管理的其它项目。

（15）法规和政策规定由物业管理公司管理的其它事项。

（二）服务内容及标准

以下招标托管范围的所有项目（含设备）日常清洗、维护保养费用和单个零配件 1000 元以下（包括 1000 元）的维修项目均由乙方位承担和实施（更换零配件不得低于原零配件品牌标准）；单个零配件超过 1000 元的维修项目由乙方提出维修方案和报价，经业主方比价批准后方可实施，单个零配件超过 1000 元（不含 1000 元）由甲方承担，但其

它人工及辅料由乙方承担（是否达到 1000 元标准由甲方经过市场核价确定）：

日常维修内容及完成时间表

序号	类别	日常维修项目及更换材料的名称	每单项完成时间
1	设备设施	1、管辖区（红线）内相关配套的各设备、设施 1000 元（含 1000）以下维修工程，如房屋本体零星维修工程（墙体刷油漆、修补瓷砖等）。	协商
		2、每年一次负责管辖区域内钢架结构防锈处理及油漆工作；如各类井盖、各种管道、围墙栏杆、楼梯栏杆、消防设备等其它设备刷油漆。	协商
		3、维修（或更换）马路牙、道路减速带。停车设施：停车位挡车橡胶（钢管架）、路障器、塑料路锥锥桶等。	4 小时内
		4、管辖区内各种示牌。	4 小时内
2	五金配件	1、更换各类门窗五金配件、门锁（不含指纹锁、密码锁、电子锁的更换）、吸门器；门锁的电池更换和线路维保。	1 小时内
		2、更换各种螺丝、螺帽、垫圈、大小钉子、胶塞、电工胶布、水胶布等各种日常用的辅助材料。	1 小时内
		3、更换各种灯具：路灯（莲花灯）各种灯管、灯罩、灯头及节能灯、灯盘（领导办公室新增）；各种 LED 灯管、灯泡、灯具等。	1 小时内
		4、电线：零星维修更换的（1.5、2.5、4 平方）的电线、底座、插座，1 寸以下的线管、直通、弯通、三通，线槽等其它配套材料。	1 小时内
		5、更换开关：100A 以下（含 100A）的各种开关：各种空气（单、双、3、4 极）开关、漏电保护开关、墙壁（1、2、3、4 位）开关、配电箱的继电器、交流接触器、中间继电器、时间继电器、热水器继电器、断路器等、监控电源。配电柜上的（各种颜色）指示灯、按钮及等其它配件。	1 小时内
		6、更换洗手间、茶水间、办公室、仓库等地各规格的排气扇。	4 小时内

3	给水	1、更换水龙头：各型号 4 分以下的水龙头，如普通水龙头、高弯水龙头、遥摆水龙头；洗手盆感应水龙头或水龙头、洗脸盆连接器、各种热水器水龙头等，各种冷热水龙头；小便感应器等相关配套材料。	1 小时内
		2、更换软管：管辖内的设备、设施、洗手间、茶水间等各种大小排水、给水软管等其它配套材料。	1 小时内
		3、更换阀门：直径 150 mm 以下（含 150mm）的各种规格的阀门；洗手间的脚踏阀、小便冲水阀、浮球阀 4 分、6 分及其它零配件；马桶水箱配件；感应水龙头的等零配件，男小便池感应阀。	2 小时内
		4、零星维修更换的直径 50 mm 以下（含 50mm）的各种镀锌管、PVC、PPR、PPE 水管、直通、弯通、三通等其它配套材料。	2 小时内
4	排水	1、排水系统：污水管道、雨水管理清理疏通到市政管道（全包），如：厕所、茶水间，化粪池、隔油池等。	2 小时内
5	分体空	1、空调，加雪种，直径 25 mm 以下（含 25mm）的各种冷凝水管，内外机清洗消毒等工作。	协商
6	消防	1、维修更换应急照明灯、各种指示标志、报警器、各楼层显示器、安全出口、烟感、温感，消防门闭门器，门锁、把手，水管喷头。	2 小时
		2、大小管道一年一次做好防锈处理，并刷漆（各种颜色）及相关配套使用工具。	协商
7	电梯	1、电梯正常保养所有的材料（润滑油等）由乙方负责。	自定
		2、电梯维修更换零配件单个 1000 元以下由乙方负责，1000 元以上由甲方负责。	协商
8	高空	1、负责大堂吊灯保洁，更换吊灯灯泡或节能灯、路灯等相关工作。	当天
9	保洁	1、地面：大理石打腊、做镜面半年一次。	协商
		2、更换卫生间消耗用品：卫生纸、擦手纸及盒；洗手液、固体空气清新	5 分钟

		香剂、檀香等。	
		3、一年有两次清洗水池。	协商
		4、垃圾处理及清运。	每天
		5、其它：消杀用药、白蚁防治用药等。	协商
10	服装	/1、员工的工作服	自定
11	配套设备	1、两套设备包括：电焊机 2 台、切割机 2 台、冲击钻 2 台、手提电钻 2 台、手提电动打磨机 2 台、吸尘器 2 台、管道疏通机 2 台、大理石抛光机 2 台等其它相关常用的工具。 以上两套设备分别放在城管基地、国防大厦各一套。	签订合同后 7 天内到位
12	其它	1、配合甲方办公室的搬迁、仓库整理、办公家私摆放；重大会议会场布置等临时活动。	按时完成
		2、采购人不负责员工的吃、住，中标人自行解决。	自行解决

三、其他要求

(1) 甲方在适当时候对该物业管理进行考核评比，如达不到上述要求，则可终止物业服务合同并进行财务审计，由乙方承担违约和赔偿责任。

(2) 因乙方日常维护保养不当或未按规定进行维护保养造成设施设备损坏的，该设施设备的维修、更换费用由乙方承担。

(3) 甲方日常检查发现的问题以书面形式通知乙方整改的，属于合同范围内的，乙方应及时响应、积极落实，最长不超过三天。未能在期限内落实解决的问题由甲方安排解决，所产生费用在物业管理费中扣除。

(4) 更新改造项目（工程）由乙方根据现场实际进行书面报告，经甲方现场管理人员确认后向甲方提出申请，具体由甲方核实后组织实行。

(5) 公用水电及发电机燃油费用由甲方承担（包括卫生间、绿化、空调、清洁卫生、生活等各类用水；消防、水泵、照明、电梯、各类机电设备等各类用电）；卫生间的纸巾、洗手液、清香剂、清洁剂、消毒液等费用由乙方承担，纸巾名牌不得低于维达

等品牌。

(6) 乙方实施服务自用的各类设施、设备、工具等，均由乙方负责提供并自行承担费用。

(7) 乙方要服从甲方的监督管理，为保证有效监管，乙方对所录用人员要严格政审，新录入人员一律纳入辖区派出所人员信息采集范围，保证录用人员没有刑事犯罪记录、有上岗资格证，并上报甲方备案。加强所有物业人员法律法规培训和日常管理，物业人员个人的违法违纪等行为后果由乙方承担。

(8) 物业人员食宿和安全问题均由乙方自行负责，甲方对物业人员不具有任何法律责任。

