

# 河南省许昌市人民检察院机关 物业管理服务项目合同书

甲方（委托人）：河南省许昌市人民检察院

乙方（受托人）：许昌市怡兴物业管理有限公司

签订时间：2024年 5月 20日



# 河南省许昌市人民检察院机关 物业管理服务项目合同书

委 托 方： 河南省许昌市人民检察院（以下简称甲方）

地 址： 许昌市建安大道与兴业路交叉口

纳税人识别号： 11411000005747111K

开 户 行： /

账 号： /

受托方（乙方）： 许昌市怡兴物业管理有限公司（以下简称乙方）

法 定 代 表 人： 陈友刚

地 址： 许昌市中房大街东段

纳税人识别号： 91411000761658122Y

开 户 行： 中原银行许昌八一路支行

账 号： 0054010654200009016

经许昌市公共资源交易中心公开招标，就“项目编号：ZFCG（S）-G2024004、项目名称：河南省许昌市人民检察院机关物业管理服务项目”的公开招标中乙方中标，甲方将委托内容委托于乙方实施。根据《中华人民共和国民法典》、《物业管理条例》及相关法律、法规，在双方自愿、平等、协商一致的基础上，为明确双方在物业服务过程中的权利、义务和经济责任，签定本合同。

## 一、项目概况

许昌市人民检察院位于许昌市建安大道与兴业路交叉口，占地面积      /      平方米，总建筑面积17000平方米，本项目服务内容包含：

1. 物业服务的综合管理；
2. 建筑物及附属物、路面的日常养护维修；
3. 供电设施设备运行管理维护；
4. 给排水设施设备运行管理维护；
5. 消防、安防设备设施日常维护及专业维保；
6. 中央空调系统运行管理及专业清洗维护；
7. 机关秩序与安全管理维护；
8. 机关环境卫生保洁服务；
9. 机关会议及接待服务；
10. 电梯运行与专业维保；
11. 机关绿化养护、修剪服务；
12. 机关餐饮服务；
13. 配合、协调及其它相关勤杂服务等。

## 二、技术规格和标准

本合同执行内容包含招标文件全部技术规格和执行标准，详见本合同“附件”

## 三、本合同期限

1. 合同期限为   2   年；
2. 自 2024年 6 月 19 日 至 2026 年 6 月 18 日 止。

## 四、价格与支付

1. 本合同服务期限内的物业服务费用中标总价：3490113.6 元/两年（大写：叁佰肆拾玖万零壹佰壹拾叁元陆角）。月度费用：

145421.4 元(大写: 壹拾肆万伍仟肆佰贰拾壹元肆角)。以上价格(费用)均为含税价格(费用)。

2. 按照甲方财务制度支付乙方每月物业服务费。(银行转账支付)。

## 五、甲乙双方权利与义务

1. 乙方应与员工签订劳务合同,并办理各种用工手续,乙方所有员工在工作期间、往返途中等发生伤亡事故或其他意外产生的全部费用、责任由乙方承担,如因用工不当或由于乙方员工操作不当给甲方造成损失所产生的的费用由乙方承担。

2. 甲方根据需求为乙方提供必要的办公场所,乙方对甲方提供的办公物品具有维护义务,因乙方使用不当造成损失的由乙方承担赔偿责任。

3. 乙方负责提供物业服务相关工作的秩序维护、保洁和工程维护等相关作业工具及水房、洗车间保洁、维修由乙方负责。机关绿化打药、施肥、浇水、修剪等相关维护费用由乙方负责,甲方相关机械、设备年检、维保等费用都包含在本合同中标金额范围内。

4. 乙方应每月定期向甲方报告物业管理服务实施情况。

5. 乙方需按招标文件的标准和相关法律、法规为甲方提供服务。

6. 乙方在保证服务质量的情况下可使用相关机械设备代替人工作业,减少用工风险。

7. 甲方定期或不定期对乙方服务质量进行检查,并提出整改意见;服务中心负责对乙方合同履行内容拟定物业管理考核办法,每月组织对乙方提供的物业服务进行考核,当月考核得分在90分以上(含90分),全额支付当月相应的服务费用,考核得分在80分~90分之间(含80分),扣除当月相应服务费用的5%,考核得分在80分以下(不含80分),扣除当月相应服务费用的10%。四个月内,累计两次考核得分均低于80分的(含80分),或出现重大事故、不服从管理,甲方有权单

方面无条件解除合同。

## 六、不可抗力

1. 签约双方任一方由于受诸如战争、重大事件、洪水、台风、地震等不可抗力事故的影响而不能执行合同时，履行合同的期限应予以延长，延长的期限应相当于事故所影响的时间。不可抗力事故系指甲乙双方在缔结合同时不能预见的，并且它的发生及其后果是无法避免和无法克服的事故。

2. 受损一方应在不可抗力事故发生后尽快通知对方，并于事故发生后14天内将有关部门出具的证明文件用特快专递或挂号信寄给对方审阅确认。一旦不可抗力事故的影响持续60天以上，双方应通过友好协商，在合理的时间内达成进一步履行合同的协议。

## 七、违约责任

本合同生效后，甲乙双方均应当全面履行合同义务。任何一方违约，均应当按照约定承担违约责任，并赔偿对方由此受到的损失。

### 1. 乙方逾期履约或不履约责任

乙方未按照本合同约定完成服务义务的，造成甲方资产受到损失的，乙方应按照甲方受损资产的价值进行赔偿。

### 2. 甲方不支付物业服务费用

甲方每月根据考核结果，按时向乙方支付物业管理费。

## 八、项目验收

物业服务质量、管理由甲方成立验收小组，按照招标文件和合同的约定对乙方履约情况进行检查验收。验收内容包括招标文件所有规定条款，根据各个物业服务岗位配备要求，对人员在岗情况、机械设备维修维护、保洁、绿化、安全保卫等服务进行检查。验收合格，出具验收书，列明验收情况，如验收达不到甲方要求，视情扣除相应的

物业管理费用。

## 九、相关要求

1. 乙方必须严格按照招标文件所规定的相关条款执行，不得擅自减少岗位、人员，员工年龄按照招标文件规定执行。

2. 招标文件规定的消防、中央空调、电梯等大型设备维修保养所签订的售后服务必须具有相关资质单位，经甲方同意后方可签约。

3. 物业服务严格按照招标文件规定的人员、岗位配备，消防、绿化、电工、保安等必须具有相关专业的资格证书。

4. 乙方负责制定物业管理、人员管理、保安、保洁、绿植绿化等工作规范和相关制度，消防演练方案，群访事件、突发事故、防汛等应急预案。

5. 乙方所有员工必须无条件服从甲方管理，物业所有岗位人员调整、更换必须向甲方报备，经甲方同意后实施。乙方必须按照招标文件配备各岗位人员，未经甲方同意不得减少岗位人员，如出现空岗或乙方私自减少岗位人员，甲方有权扣除物业管理费和单方面解除合同的权力，空岗所产生的事故责任由乙方全部承担。

6. 由于甲方工作性质，乙方服务人员除本职工作外，不得干扰、参与甲方所属工作，不得泄密。

7. 合同期内乙方按月发放工资，不得拖欠为甲方物业服务所有员工工资、奖金等相关费用，如拖欠员工相关费用甲方有权解除合同并扣除乙方物业服务费补发员工。

8. 乙方严格按照招标文件规定和本合同相关要求条款执行，如出现与合同要求或招标文件不符，甲方根据情况扣除乙方相应的物业服务费用或无条件解除合同。

## 十、合同终止

合同期内任何一方无故不得擅自停止协议，否则应负担所造成的一切损失。

### 十一、合同修改

对于合同的未尽事宜，需进行修改、补充和完善的，甲乙双方必须就所修改的内容签订书面的合同修改书，作为合同的补充协议。

### 十二、适用法律

本合同如双方产生争议，可向甲方所在地人民法院诉讼。应按中华人民共和国的法律解释。

### 十三、合同生效

本合同一式六份，甲方执四份，乙方执二份，具有同等法律效力，除非合同中另有说明，本合同经双方签字盖章，即开始生效。

甲方：河南省许昌市人民检察院

乙方(盖章)：许昌市怡兴物业管理有限公司

地址：许昌市建安大道东段  
与兴业路交叉口 2028 号

地址：许昌市中房大街东段

法人代表：

法人代表：

委托代理人：  冯德民

委托代理人：  陈红

电话：0374-2610511

电话：0374-2126666

开户行：

开户行：中原银行许昌八一路支行

账号：

账号：0054010654200009016

税务登记证号：91411000761658122Y

签订时间：2024 年 5 月 20 日

附件

## 技术规格和标准

### 一、物业人员的基本配置及要求

#### 1. 服务人员配置要求

本项目配置人员 45 人，具体包括：管理人员 1 人（经理 1 人）；保安 17 人（设保安队长 1 人，分南门岗、一楼大厅、监控室、信访大厅、消防监控室、大院巡逻）；室内保洁人员 8 人（按照保洁服务范围和要求）；大院绿化、保洁 4 人；水电工程、维修人员 4 名；餐厅服务人员 6 人；会务、接待、统计员 3 人（负责物业人员工作统计、报表，日常工作计划制定等）；其他服务保障人员 2 人。

2. 乙方员工在任何时间发生人员的医疗费、抚恤费、善后费和其他相关费用，均由乙方承担，甲方除承担物业管理服务费外不承担其他任何费用。以上要严格遵守甲方工作制度、工作纪律，严守工作秘密，特定岗位要签订保密安全协议。

### 二、物业服务标准

#### 1. 物业服务的综合管理

(1) 乙方对许昌市人民检察院机关物业服务方案、组织架构、人员录用等建立的各项规章制度，在实施前要报告甲方，甲方有审核权。甲方对一些重要岗位的设置、人员录用与管理和一些重要的管理决策有直接参与权与审批权。乙方选用的物业服务人员要有过硬的政治素质，所有人员必须经过政审合格后方能上岗，保证录用人员没有犯罪记录。为保持稳定，要求安保人员的全年人员交换率不超过 15%。

领导区域配置的清洁人员全年交换率不超过 15%。对录用的上岗人员要保证定岗定位，人员花名册要报甲方以备日常检查。

(2) 乙方要有应急处理上访、安保、消防、配电等突发事件的具体处置措施。在处理特殊事件和紧急、突发事件时，甲方对乙方派驻现场的人员有直接指挥权。

(3) 乙方不得擅自改动红线内所有房屋、管线、设备等的位置和用途，如需改动应报甲方审核、批准执行。乙方要有环保和资源节约具体措施，在负责项目中水、电、气各类设施设备的安全、经济运行的同时，协助甲方开展创建资源节约型机关活动，实现资产的保质增值。乙方派驻现场的人员按岗位要求统一着装、言行规范，要注意仪容仪表、公众形象。派驻现场的保安人员要求年龄在 55 岁以下，五官端正，普通话流利，体形标准，身体健康。

(4) 乙方因管理服务质量问题或使用不当而对甲方造成的任何损失均由乙方承担责任，同时承担相应经济处罚。对乙方服务质量差，不配合工作人员，甲方有权采取相应的惩罚措施，或责令乙方另行派遣人员。机关绿化养护符合要求，因养护不力造成的绿植死亡，由乙方负责赔偿。

## 2. 建筑物及附属物、路面的日常养护维修

(1) 保持建筑办公室、会议室、公共区域、卫生间、走廊、屋面、外墙立面等各区域原有完好等级和正常使用，进行日常养护和及时修复小损小坏等维护管理工作。对房屋进行日常管理和维修养护，检修记录和保养记录应齐全；检查中发现问题应及时修缮；避雷系统

应每年由具有相应资质机构进行检测，检测所产生的费用有乙方负责。

(2) 每周巡视检查建筑物，确保建筑物外观、各种指示标识完好、清洁和正常使用。建筑物及附属设施按计划维修、维护，建立维修回访制度且记录完整。每年向甲方提交建筑物年度维修养护计划，每季向甲方提交建筑物季度维修养护计划。

(3) 建筑物本体完好率 98%以上，物业维修合格率 100%。室外红线范围内场地、道路的完好率 98%以上。

### 3. 供电设施设备运行管理维护

(1) 按照国家规范对供用电系统进行严格管理。建立严格的变配电运行制度、电气维护制度和配电管理制度等，确保供配电系统运行良好；建立 24 小时运行值班制度和相应的各项设备档案；落实配电运行制度，电气维修制度和配电房管理制度，制定临时用电管理措施；限电、停电应有明确的审批权限，按规定要求通知甲方使用；对突发事件有应急预案；按照规定的周期进行高压电气设备试验，留存并将高压电气测试合格的报告上报相关部门。及时排除故障，保证供电设施完好，及时购置后备部件，以防急用。保证大楼各出入口充电式紧急照明设备完好；做好夜景照明、节日灯系统的运行管理；建立节电措施。加强日常维护检修，公共使用的照明、指示灯具线路和开关要保证完好。设备出现故障时，维修人员应及时到达现场，设备维修合格率达到 100%，一般性维修不过夜。试验测试所产生的费用包含在本项目的总费用内。

(2) 变配电房应建立定期巡视制度，定期检修维护，运行维护

记录完备。

(3) 设备整洁，标示明显，状态良好，设备合格率 100%。每天巡检公共电器柜、电器设备、公共照明系统，遇有故障，应及时处置，保证运行安全、正常，巡检记录完备，完好率 100%，公共部位照明完好率 97%以上，保证维修合格率 100%。

变配电房要符合“四防一通风”要求。(防火、防汛、防雨雪、防小动物，保持良好通风)变配电房须配备专人值班管理，变配电房要经常巡视，发现问题要及时查明原因，立即处理解决。始终保持其室内清洁，做到无污迹、无灰尘、无垃圾，防止大量尘埃积聚而引起高压放电，造成短路。变配电房电气设备定期由供电公司进行预防性电气试验，试验报告均应妥善保管存档。变配电房限电、停电应严格遵照规定按倒闸操作顺序进行。停电前必须事先发出通知。严禁在变配房内吃饭和将食品带进变配电房内，防止小动物进入而严重威胁供电设备的正常安全运行。保证避雷设施完好，有效、安全。

#### 4. 给排水设施设备运行管理维护

建立相应的管理制度，制定应急预案；应定期对给排水系统进行巡视养护；用户末端的水压及流量满足使用要求；每年两次对二次供水水箱进行清洗，确保水质无污染并符合规定的要求；定期对水泵水质处理和消毒装置及设备控制柜进行保养；每季对楼宇排水系统进行检查，定期对排污泵启动检查，确保系统畅通，设备完好；如遇供水单位限水、停水，应按规定时间通知办公楼内物业使用人。生活水箱应按规定要求定期清洗消毒，水箱清洗消毒工作由自来水公司专业人员

实施，水质由卫生防疫部门采样化验并提供水质鉴定书，屋面天沟及机房内排水明沟定期进行清理疏通。化验费用包含在本项目的总费用内。

#### 5. 消防、安防设备设施日常维护及专业维保

(1) 定期对办公楼内消防设施进行检查维护，保持消防通道畅通，办公楼明显位置设有消防设施平面示意图；定期对消防设备设施进行巡视、检查和维护，包含专业维保公司的定期维保，保持其完整、完好，能正常使用；消防管网压力应在规定范围内；检查记录详细；如发现消防器材有异常情况，应及时予以调换或维修；消防专业维保费用包含在本项目的总费用内。

(2) 消防监控 24 小时运行值班；火灾探测器定期进行实效模拟试验，及时维修更换失效的器件；检测各类消防系统各类运行参数和状况并作记录；消防灭火设施应处于良好的待命状态，消防泵每月启动一次并作记录；消火栓每月巡查一次，保持消火栓箱内各种配件完好；完好率 100%，维修合格率 100%。

(3) 安防报警监控系统运行管理维护（含机关安全监控系统、消防监控系统等）。

建立相应管理巡检制度，定期对安防报警监控系统进行巡视、检查和维护；发现隐患及时汇报（24 小时内），保障中央监控系统，巡更系统，周界报警系统，门禁系统等工作正常。定期对各种系统性能状态进行检查，确保楼宇安全监控系统运行正常，状态良好，设备整洁、标识明显，使用率 98%以上。加强消防系统日常检查巡视，确保

消防控制中心及消防系统的设施、线路齐全，完好无损，随时可启用，定期进行测试，确保整个系统反应正常；及时发现并排除故障；制定突发性火灾等应急方案，紧急疏散通道通畅，照明设备，疏散指示标志完好，零修合格率 100%；对过期的消防器材进行更换；乙方派驻现场的物业服务人员定期进行消防灭火演练。乙方要按照消防安全管理规定制定《消防设备定期检查保养计划》，并按照《消防设备定期检查保养计划》的内容严格落实。清除设备、管道附件各部分灰尘。检查消防水喷淋系统和中控室消防监控系统的联动是否正常可靠。烟烙烬气体灭火系统应由经过培训的专人负责定期检查和维修。烟烙烬气体灭火系统应按照消防安全机房气体灭火系统管理规定的要求《消防设备定期检查保养计划》进行设备的维护保养。检查消防系统和中控室消防监控系统的联动是否正常可靠。

(4) 安防报警监控 24 小时值班，定期对系统进行实效模拟试验，及时维修更换失效的器件；每天检测各类安防系统运行参数和状况并记录；办公楼(区)的监视监控设施应 24 小时开通，保持完整的监控记录；监控录入资料应至少保持 30 天；完好率 100%，维修合格率 100%。

#### 6. 中央空调系统运行管理及专业清洗维护

定期对空调系统主机、冷却塔、水泵、电器控制箱、膨胀水箱等进行保养检修；保证空调主机及除湿系统安全运行和正常使用，保证采暖设备及附属设施的正常运行和良好保养，能量计费系统处于完好状态；定期检查空调机组马达、风机的运转情况，运行中无超标噪音和严重滴漏水现象；定期检修养护空调除湿设备，定期清洗过滤网，

保证空调及除湿设备、设施处于良好状态；空调及除湿系统出现运行故障后，维修人员应 30 分钟内到达现场维修，并做好记录，运行值班人员必须做到定时巡视设备，做好记录。应考虑定期安排对空气品质的测定，定期安排对风管系统的清洗，包含主机专业维保。

中央空调的清洗和专业维保所产生的费用包含在本项目的总费用内。

## 7. 机关秩序与安全管理维护

(1) 实行 24 小时安全管理,人防、机防相结合,监控、巡视、值班相结合,确保无漏岗、脱岗、睡岗等失职现象。上岗期间着装整齐,保持通讯设备畅通;明确巡视工作职责,规范巡视工作流程,制定相对固定的巡视路线。根据办公楼的情况设置行车指示标志,规定车辆行驶路线,指定车辆停放区域。保安人员应对进出办公楼的各类车辆进行管理,维护交通秩序,保证车辆便于通行、易于停放;停车场应 24 小时有专人管理;对外来人员实行出入登记管理;制定针对群访等突发性公共事件的应急处置预案。

(2) 物业管理区域的主出入口安排 24 小时值班岗;对外来人员实行进出管理;对来访客人用语规范,必要时引导至电梯厅或指定区域;明确巡查工作职责、规范巡查工作流程,对重点区域、重点部位、重点设备机房至少每 3 小时巡查一次并记录;每年组织应急预案演习不少于一次;物业区域地面、墙面按车辆道路行驶要求设立指示牌和地标,车辆行驶有规定路线,车辆停放有序;有专职人员巡视和协助停车事宜;在本物业项目的安保人员全年人员交换率不超过 15%。建

立、健全和落实内部治安、消防管理规章制度，实行 24 小时安全管理，人防、机防相结合，监控、巡视、值班相配合，确保无漏岗、脱岗、睡岗等失职现象。落实各项安全保卫任务，并积极协助相关部门调查各种违法活动和侦破各类案件。有针对性地提供突发事件的安全保卫服务，措施得力，制度健全、人员到位，编制切实可行的如“被盗”、“火灾”等突发事件的应急预案及措施，特别是要建立处理上访事件的应急方案。乙方负责对保安人员的业务技能培训，定期自行组织考核，提高保安人员业务技能和自身素质，考核结果上报甲方。对考核不合格人员进行复训，在下次考核当中仍不合格的，乙方应对该岗位人员进行调整更换。

对来访人员应及时通报，在经过甲方管理人员确认后方可放行进入，并做好证件检验、登记等，并负责对携带的大宗物品进行检查。

乙方应实行 24 小时巡逻，经常进行巡视检查，及时消除安全隐患，保证机关安全。做好对易燃易爆、放射、剧毒等危险品的安全管理工作。经常开展消防安全检查和演练，消除安全隐患，保证重点部位的安全。负责公共秩序维护、道路交通安全、机动车和非机动车停放管理及车库管理等工作。制定应急抗灾工作预案，提高处理自然灾害、意外事故的能力，并协助处理突发事件。做好重大活动，重要人物、宾客及重大节日的安全保卫工作。消防、安全控制室 24 小时值班，随时了解机关消防自动报警系统及附属设备、安全监控系统的运行情况。消防、安全监控室人员要随时与安保巡逻人员、维修人员保持通讯畅通，建立联动机制，及时消除各类安全隐患。有重大活

动、接待或会议时，须按甲方要求增加适当的安全保卫人员。加强机关大院内及前后门口交通、车辆管理，确保道路通畅，路面相关设施完整，交通标识规范完好，无乱停乱放和阻塞现象。

## 8. 机关环境卫生保洁

(1) 应建立健全环境卫生管理制度并认真落实。环卫设施设置合理、完备,垃圾日清,保持办公楼地面、镜面和墙面以及走廊、楼梯扶手、屋顶、公共卫生间、服务性能用房、地下车库等不同部位清洁。各类清洁设施设备配备齐全,并有专人管理,各类管理制度完善。保持公共区域整洁、无异味,使用环保的清洁材料。做好卫生虫害的防治工作。

(2) 物业管理区域内的道路、绿地、楼道、停车场等公共部位的清洁每天不少于一次,目视地面、墙面干净;公共卫生间目视地面、墙面、台面、镜面等无污迹无水渍、无垃圾、无积水、光洁明亮,保持空气清新、无异味;电梯轿厢、操作板、地面等清洁保养每天不少于二次;电梯门壁、轿厢打蜡上光每季度不少于二次,表面光亮、无污迹;办公楼大堂地面抛光或晶面研磨每季度不少于一次;5-10月的灭蚁、灭鼠、灭苍蝇、灭蟑螂等消杀工作每月不少于二次,其余月份每月不少于一次。

### (3) 公共区域卫生保洁。

清理保洁建筑内的所有垃圾,对垃圾进行分类回收。收集及清理所有垃圾箱和花槽内的垃圾;清洁所有窗户及指示牌,所有花盆及植物,出入口、大门及门牌,所有楼梯、走廊、灯饰。清除所有手印及

污渍，包括楼梯墙壁、扶手、栏杆及玻璃表面。清扫所有通风窗口、空调风口百叶及照明灯片，洗刷大厅入口地台及梯级。拖擦地、台表面。擦净入口大厅内墙壁表面和所有玻璃门窗及设施。定期投放喷洒鼠、蟑螂、蚊蝇药物。地面光亮无水迹、污迹，无尘物。楼梯、走廊、指示牌、门牌、通风窗口、地角线、墙壁、柱子、顶板无尘和无污物。垃圾筒内垃圾不超过 3/4，并摆放整齐，外观干净。玻璃、门窗无污迹、水迹、裂痕，有明显安全标志。厅堂内无蚊蝇。灯饰和其它饰物无尘土、破损。大厅入口地台、梯级、墙壁表面、所有玻璃门窗及设施无尘土，大理石墙面光亮、无污迹、水迹。无鼠害、无蚊蝇、无蟑螂。擦净所有门、天花板、洗手间设备、洗手间镜面、地、台表面。天花板及照明设备表面除尘。及时补充清洁液（洗手液）和卫生纸等日常消耗品。清理卫生桶脏物。门、窗、天花板、墙壁、隔板无尘物、无污迹、无尘物。玻璃、镜面明亮无水迹。地面墙角无尘、无污迹、无杂物、无蛛网、无水迹，水龙头、弯管、马桶座及盖、水箱等无污迹、无污物，电镀件明亮。便池无尘、无污迹、无杂物，小便池内香球不少于 1/2 个，并及时更换。

（4）设备（灯、开关、通风口、门锁等）无尘、无污迹。空气清新、无异味；物品码放整齐，不囤积；扫净及清擦电梯门表面，擦净电梯内壁、门及指示。电梯天花板表面除尘，门缝吸尘。擦净电梯通风及照明；电梯表面涂保护膜；清理电梯槽底垃圾；电梯门表面、轿箱内壁、指示牌无尘土、印迹，表面光亮；电梯天花板、门缝无尘土，井道、槽底清洁，无杂物，电梯大堂、走廊表面干净、明亮，室

外垃圾桶内垃圾的清运，围栏的清洁，全楼垃圾清运，庭院广场地面清洁，夏季清除积水、冬季清扫积雪，机关大院、广场地面清洁无废弃物。保洁重点是烟头、废纸、杂物等，随时捡拾入桶。垃圾清运及时，垃圾站消毒，无蚊蝇滋生，清扫及时，地面无积水、积雪。

#### (5) 专项保洁

指办公楼内所有大理石、花岗岩地面的晶面处理。按操作程序进行晶面处理工作，达到目视地面无灰尘、光亮，可映出物体轮廓。地毯清洗工作服务要求及标准指办公楼内所有地毯清洗工作，保持地毯表面无污渍，清洁、干净。照明系统（含室外灯光）。外观整洁无缺损、松动和安全隐患，光源完好率、维修更换及时率 100%，无蚊虫、蜘蛛网、积尘等。

(6) 机关洗车房要有专人管理，每日负责定时开关门，打扫卫生，整理洗车设备。

### 9. 机关会议及接待服务

(1) 加强会议管理服务人员的法制教育和保密教育；严格执行《保密法》的规定。根据会议的不同性质、不同规模制定切实可行的会务保障方案，并严格按照方案执行；茶杯使用后要及时洗消。

(2) 会务人员根据会议通知，提前对会议室照明、空调、音响、卫生进行检查；会议结束后对会场清洁服务，擦桌、椅子归位、关闭空调、灯、音响设备、门窗；会议室各种设施设备完好率 100%，服务满意率 97%以上。根据甲方的统一安排负责会议、接待常备物品（茶杯、水壶、纸张、纸巾、瓶装水等）的保管、摆放，会议接待期间的

茶水供应、就餐服务，负责协助会议、接待部门材料的文印、打印等；服务人员在会务接待期间，要举止端庄大方、态度热情主动，要注意形象气质，懂礼仪，说普通话；会议、接待结束后要及时收回接待用品，做好相关物品的消毒、整理。服务人员应做好相关工作的会议、接待工作的记录，做好物品使用登记，注重节约。

每天及时打扫值班室，换洗被单，确保值班室卫生清洁。及时接听服务电话并做好记录，服务人员应严守有关工作纪律，不得泄露会议等工作内容。

#### 10. 电梯运行与专业维保

(1) 乙方应配备管理人员每天对电梯进行巡视检查，做好电梯日常运行的巡检记录；电梯安全措施齐全、有效，准时开启关闭，定期进行巡视，确保通风、照明及其它附属设施完好；轿厢、井道保持清洁。电梯运行巡检记录完备；编制电梯应急预案，在接到紧急报修通知后 15 分钟内赶到现场，及时、正确、有效处理电梯困人等故障；保障办公楼电梯 24 小时运行，电梯运行平稳，乘坐舒适，电梯准确启动运行，停层准确，轿厢内、外按钮、灯具等配件保持完好，轿厢整洁；完好率 100%，维修合格率 100%。电梯应根据国务院下发的《特种设备安全监察条例》有关规定，经有国家认证的具有电梯检验资质的单位对电梯每年进行检验，检验合格后到质监局申请电梯《安全使用许可证》，在有效期内安全运行；运行期间应由专业电梯维保公司定期进行维护保养；发生故障及时抢修处理；制定电梯应急预案。电梯专业维护和安全检测费用包含在本项目的总费用内。

(2) 安全监控室安保人员负责监控电梯的运行状况，实行电梯 24 小时运行监控，通过监控电视观察轿厢内状况，如发现乘客吸烟、哄闹、打斗或损坏电梯部件等情况，用对讲电话制止并录像，严禁易燃、易爆等危险品和超长超重等物品进入电梯；保证电梯机房通风良好，风口有防雨措施，机房内悬挂温度计，机房温度不超过 40℃；保证电梯机房照明良好，并配备应急灯，灭火器和盘车工具挂于显眼处；定期对电梯机房进行全面清洁，保持机房干净整洁，保证机房和设备表面无明显灰尘；机房及通道内不得住人、堆放杂物，任何人不得在电梯机房、轿厢、井道内吸烟；电梯机房内消防器材齐备良好，各项规定及各种警示牌应清晰并挂于显眼处。

#### 11. 机关绿化养护、修剪服务

(1) 有专业人员进行绿化管理，各类管理制度健全。物业管理区域内的草坪生长良好，花卉、绿篱、树木根据其品种和生长情况，及时修剪整形，做好病虫害的防治工作。

(2) 室外绿地或花坛内各类乔、灌、草、树木等绿化存活率达到 98%，草坪常年保持平整，边界清晰；乔、灌木以及攀援植物每年普修五次以上、切边整理三次以上，各种植物生长茂盛，无枯枝、缺枝；绿地无绿化生产垃圾（如树籽、树叶等），无积水，无干旱。根据植物生长习性、种植环境等因素进行科学养护，制定年度养护方案。包括光照管理、温度管理、水分管理、土壤管理、施肥管理、修剪整形、病虫害防治等。落实公共绿地、花坛、树木养护措施，修剪、更换及时，无破坏、践踏、无病虫害、枯死及随意占用现象，绿化达标

率 100%。绿地、花坛、树丛无杂草、纸屑、枯死树叶、烟头等杂物。根据季节补种已枯死的树、灌木和草坪等，确保机关大院内无死树，草地，无杂草，草坪无斑秃，道牙围栏整齐、无缺损。保证建筑小品和水系设施（喷灌、喷泉等）正常使用。机关水系清洁，水系内无杂物、漂浮物和水藻产生。

### (3) 机关公共区域绿植摆放服务

乙方为甲方提供以下绿植摆放清单内容里的绿植，保证所摆放绿植生长茂盛，色泽鲜艳，美观大方。如需调整摆放绿植品种，需经向甲方申报，经同意后方可调整。绿植摆放费用包含在本项目的总费用之内。

位置	花卉名称	数量(盆)
大门口	铁树	4
大厅门口	大铁树	4
1楼大厅内	大幸福树	2
1楼图案下	鸿运当头(4组合)	6
2楼玄观	夏威夷竹	4
2楼走廊	凤尾竹	1
3楼走廊	凤尾竹	1
4楼走廊	柱子绿萝	1
5楼走廊	平安树	2
6楼会议室	凤尾竹	2
	柱子绿萝	2

	红掌(三组合)	2
	金钱树	4
6楼接待室	红掌(三组合)	2
6楼走廊	柱子绿萝	2
7楼、8楼、9楼、10楼、11楼走廊每层2盆	夏威夷竹	10
12楼、14楼、15楼、16楼每层2盆	大龙血树	8

绿化养护不能达标的,死亡率超过甲方要求的,乙方要及时补种,并承担补种费用。

绿化养护所需要的物品产生的费用包含在本项目的总费用内。

## 12. 机关餐饮服务

乙方负责抓好食品卫生安全和餐厅卫生防疫工作,对厨房用具必须每天消毒处理,并保持操作间干净整齐、厨房内摆设有序整洁,按照有关规定,处置好泔水等食堂垃圾。甲方监督其对卫生环境管理工作,并对整个厨务运作定期考核和监督。食堂服务人员供餐时,需穿工衣、戴口罩、手套,文明礼貌、保质保量,及时阻止非甲方指定管理人员擅自进入厨房。

机关餐厅由甲方负责餐饮食材采购。乙方负责食材加工,提供餐饮服务,打扫操作间卫生,员工不得损坏公物和窃取食材,负责组织人员对采购食材验收。甲方有权对乙方膳食管理工作提出意见和建议,有权对食品卫生、安全、服务质量进行检查,发现问题可向乙方要求

限期整改，提出人员更换。

乙方提前一周拟定下周食谱，并接受甲方提出的修改建议，甲方每月组织餐厅就餐人员对餐饮服务进行评价，如好评率低于 80%，甲方有权对乙方提出改善要求，如一直不能改善，甲方有权要求乙方立即更换厨师。

乙方应对餐厅工作人员进行安全培训，如果食堂工作中发生事故，一切后果由乙方负责；餐厅员工人身安全由乙方负责。

### 13. 配合、协调及其他物业相关勤杂服务

乙方根据机关从优待警工作要求及自身服务保障需求，从事有关后勤服务内容的事项。

## 三、其他要求

### 1. 给排水设施设备运行管理维护要求

给排水设备设施按要求进行巡检并依照维修保养计划进行相应的维护保养工作，确保设备始终处于良好的工作状态；按乙方制定的《给排水设备定期检查保养计划》的要求对给排水设备设施进行维护保养，并将维修保养情况做好记录；排除给排水设备故障一般不超过 4 小时，若 4 小时内无法解决的重要部位故障，应将故障原因、解决方案、解决时间书面上报甲方；水泵房及机组设备、地面、墙壁无积尘、水渍、油渍；确保给排水系统通畅，各种水泵、管道、阀门完好，仪表显示正确，无跑、冒、滴、漏，完好率 100%，维修合格率 100%。

### 2. 中央空调系统运行管理维护技术要求

对空调系统的维护保养应该按照规定的频次进行；建立空调及除

湿系统运行管理制度和安全操作规程，记录运行参数；制定经济运行和节能降耗措施。

### 3. 消防系统运行管理维护技术要求

应建立健全消防管理制度，建立消防责任制；乙方对物业服务人员每月至少安排两次消防灭火预案学习及现场实地训练；每季度应组织全体物业服务人员进行一次消防联动演习，对易燃易爆品设专人专区管理。

以下无正文