**北京大学第三医院**

**中央党校院区2020年物业维修服务采购项目**

**项 目 需 求**

**招标编号：BIECC-ZB7579**

**北京国际工程咨询有限公司**

**二零一九年十二月**

**项目需求**

**第一节．需求一览表**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **包号** | 名称 | 服务时间 | 项目总预算(万元) |
| **01** | 物业维修服务 | 2020年度 | 141万元 |

 注：超出预算金额的报价视为无效投标。“\*”号为实质性响应条款，不满足将被视为无效投标。

**第二节．服务需求**

**一、项目基本概况**

座落位置：北京市海淀区大有庄100号。

**二、招标服务范围（工程维护）**

物业委托管理范围：北京大学第三医院中央党校院区设施、设备的运行及日常维修。

1. **服务内容及要求**

1、服务内容：

（1）供电、用电设备的运行维修及日常、计划巡检。（用电设备每日巡检，供配电设备每周巡检）

（2）负压、压缩空气、治疗带终端设施的运行值班及日常、计划巡检，氧气汇流排间氧气瓶更换工作。（负压、压缩空气机房每日巡检记录，治疗带终端每周巡检记录，氧气汇流排间每小时巡检记录，氧气瓶更换）

（3）供水、排水管线、集水坑、污水设备的运行值班及日常维修、计划巡检。（供水终端每日巡检，供水、排水管线每月巡视，集水坑、无水设备每周巡视，调整工况）

（4）电视、电话终端设备的运行维修及日常、计划巡检。（电视电话设备每季度巡检）

（5）消防设备、监控设备、智能化系统、电梯的日常、计划巡检。(每日巡检）

（6）楼内建筑公共设施的综合维修及日常、计划巡检。（每日巡检）

（7）院区内各专业24小时值班。

2、服务要求：

2.1、供电系统维护要求

（1）按设备设施维保计划认真进行维护保养，使电气系统始终保持良好的技术状态，保证24小时正常供电，出现故障，立即排除。

（2）接报修后5分钟内赶到现场，紧急情况放下其它次重要工作立即赶到现场，小故障当时解决，复杂故障当日解决，因配件原因暂无法解决的及时联系行政处解决配件后及时修复。

（3）如遇限电、停电按规定提前通知院方。

（4）低压配电室（箱）管理严格按国家标准操作运行，低压配电室内应有各路供电系统图。

（5）制定临时用电管理措施并严格执行。

（6）各岗有值班工作日志、交接班制度、巡视记录等严格的规章制度。

（7）定期维修、保养，并有记录报告。

2.2给排水系统维护要求

（1）上下水系统接报修后及时到现场排除故障，保证正常使用。

（2）设备阀门、管道无跑、冒、滴、漏等情况。

（3）所有排水系统通畅，汛期室外道路无积水，定期抽水，使管网缆沟内无积水、浸泡发生。

（4）遇有事故，维修人员在规定时间内进行抢修，无大面积跑水、泛水、长时间停水事故。

（5）加强用水管理，用水有计划，按时抄录水表读数。发现异常，及时找出多用水的原因，及时整改。

2.3弱电系统维护要求

（1）确保弱电系统状态良好，维修及时率98％以上， 维修合格率100％。

（2）负责与电话局协调解决系统故障。

（3）配合各专业（消防、监控、智能化系统、电梯）维保单位按时完成周期检测，对出现的问题配合甲方督促解决，如遇紧急维修，负责电话通知各专业维保单位和甲方到场。

2.4房屋及附属设施维护要求

（1）每年进行一次楼宇安全普查和房屋完损等级评定，保证建筑物完好率达到100％；

（2）爱护建筑内设施，未经业主批准，不得对建筑结构、设施等进行改动；

（3）及时完成各项零星维修任务，零维修合格率100％，一般维修任务不超过10分钟；

（4）办公名录、办公室标志牌设置准确、无遗漏，并能按办公室变化及时更换标志牌；

（5）确保建筑物内公共器具、办公家具完好和正常使用；

（6）制定防汛工作预案，定期检查排水设备设施。

2.5负压、压缩空气、治疗带终端设施要求

按照日常计划运行值班及巡检，氧气汇流排间氧气瓶按规定进行更换工作。2.6目标管理：

依照《北京市物业管理示范项目考评管理办法》（京建发[2010]507号） 相关内容执行。如有新的相关政策出台，根据具体情况调整。

**四、设施设备一览表（名称、用途、型号、使用年限等）**

（一）电气

   1、低压配电室：配电柜四台，一至四层配电竖井配电柜各一台。

   2、地下一层配电箱20个，照明灯具350盏，污水泵8台，控制箱4面，热水器1台。

   3、一层配电箱15个，照明灯具420盏，热水器1台。

   4、二层配电箱18个，照明灯具450盏，热水器1台。

   5、三层配电箱15个，照明灯具310盏，热水器1台。浴霸45个。淋浴45套。

   6、四层配电箱15个，照明灯具310盏，热水器1台。浴霸45个。淋浴45套。

   7、电梯2台，控制箱4台。

   8、室外照明灯具16盏。

   9、发动机主机1台，馈电柜5台。

（二）生活用水系列

   1、地下一层：洗手池4个，蹲便2个，食堂洗菜池7个，洗澡间1个。水龙头25个。

   2、一层：洗手池16个，蹲便5个，马桶2个，小便池4个，小便感应器4套，淋浴2个，墩布池2个，水龙头18个。

   3、二层：洗手池25个，蹲便6个，小便池4个，小便感应器4套，墩布池2个，水龙头18个。

   4、三层：洗手池50个，配餐间菜池2个，蹲便3个，坐便45个，墩布池1个，水龙头52个，淋浴45套。

   5、四层：洗手池50个，配餐间菜池2个，蹲便3个，坐便45个，墩布池1个，水龙头52个，淋浴45套。

（三）医疗气体

   1、负压机房：负压罐2台，负压泵2台，过滤罐1台。空气压缩机2台，储气罐1台，冷干机2台，过滤器2组。

   2、氧气机房：汇流排2组，氧气瓶60个，高纯二氧化碳2瓶。

（四）污水处理

  1、控制箱1个，排泥泵1台，暴气泵2台，循环泵2 台，抽水泵1台。

（五）综合

  1、地下一层门共计38扇，窗户12扇。

  2、一层门共计58扇，窗户40扇。

  3、二层门共计46扇，窗户40扇。

  4、三层门共计56扇，窗户62扇。

  5、四层门共计56扇，窗户62扇。

  6、顶层门共计6扇，窗户8扇。

（六）本项目全部设备维修所涉及的零配件均由招标人提供，投标人不需提供，报价时不包含此费用。

**五、人员数量及人员资质要求（包括具体人员岗位分配）**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **项目** | **部门** | **岗位名称** | **人数（不少于）** |
| **北京大学第三医院中央党校院区** | **工程维修部**  | 项目经理（工程主管） | 1 |
| 电工 | 7 |
| 水暖工 | 4 |
| 弱电电工 | 1 |
| 综合巡视 | 2 |

**备注：需提供相关岗位职业证书。**

\***团队人员数量不能少于15人。**

**六、服务期限：**自合同签订之日起一年。

**七、服务地点：**北京大学第三医院中央党校院区。