

# 采购需求

## 一、采购标的

序号	货物或服务名称	数量	单位
1	北京市共青林场管理处 2026 年通用公用经费物业管理服务采购项目	1	项

## 二、商务要求

### 1.交付的时间和地点

物业服务管理委托期限为：2026 年 3 月 1 日至 2026 年 12 月 31 日止

物业范围：办公楼、分场管理站业务用房等

座落位置：北京市顺义区

建筑面积：14852.79平方米

### 2. 付款条件

采购人按项目当月实际发生费用据实向中标人支付物业管理费用，支付时间为下月初（如遇法定节假日自行顺延）向中标人支付上月物业管理费用。**12 月份发生费用支付时间为 2026 年 12 月 20 日前。**

## 三、技术要求

### （一）.基本要求

1.1中标人接受甲方委托，提供以下物业服务管理： 办公区域内的工程日常维修、设备设施维修、电梯维保、监控设备、保洁服务、后勤劳务、地源热泵维保、消防设备维保、污水处理、饮用水设备、发电机维护等。管理与本物业相关的工程图纸、档案与竣工验收资料。

1.2 需执行的国家相关标准、行业标准、地方标准或者其他标准、规范

- 1. 《城市生活垃圾管理办法》中华人民共和国建设部令第 157 号

2. 《政府采购需求管理办法》（财库〔2021〕22号）
3. 《关于促进政府采购公平竞争优化营商环境的通知》（财库〔2019〕38号）
4. 《关于进一步提高政府采购透明度和采购效率相关事项的通知》（财办库〔2023〕243号）
5. 《北京市财政局关于印发〈北京市政府采购负面清单〉的通知》（京财采购〔2020〕1345号）
6. 《北京市财政局关于落实好政府采购支持中小企业发展的通知》（京财采购〔2022〕1143号）
7. 国家标准《机关办公区域物业服务监管和评价规范》GB/T 43542-2023
8. 国家标准《生活垃圾分类标志》GB/T 19095

## （二）.服务内容及要求

2.1 采购标的需满足的性能、材料、结构、外观、质量、安全、技术规格、物理特性等要求

2.1.1.人员管理：报价人负责各岗位人员管理和安排。

2.1.2.人员信息提供：报价人向采购人提供相关人员信息（身份证复印件）。

2.1.3.从业人员应具备相应岗位从业经验及相关岗位证书，具有高度责任感及政治敏感性，聘用人员无违法乱纪记录，身体健康。

2.1.4.物业服务公司派驻人员不得身兼多职或从事非永定门接济服务中心使用楼的物业管理服务。

2.2 北京市共青林场管理处 2026 年通用公用经费物业管理服务采购项目服务标准、期限、效率等要求

2.2.1 服务人员及服务明细：

项 目	数量	备注
物业经理	1	物业人工费用含工资、资金、福利、社保、工作服、税费等全部费用
维修工	3	
保洁员	10	

2.2.2 服务期限

物业服务管理委托期限为：2026 年 3 月 1 日至 2026 年 12 月 31 日止。

2.2.3 服务要求

1、房屋本体定期维修养护计划及实施方案

序号	项目	维修类别	日常维修			
			计划	方案	标准	实施效果
1	房屋承重结构部位	1、局部受损；2、施工质量原因造成的结构问题。	1、每年对房屋基础进行一次检查； 2、及时了解房屋结构性能做到早发现早处理。	由工程技术负责实施。	1、建筑物白蚁防治标准； 2、建筑物完好等级标准。	1、结构安全正常使用； 2、结构性能完好。
2	外墙墙面	1、外墙面起鼓脱落的修补。	每年雨季前对业主外窗台进行一次密封维护检查杜绝雨水侵入。	由工程技术负责实施。	1、房屋修缮标准； 2、外墙面修缮作业规程。	1、个墙平整无渗水； 2、整洁统一。
3	屋面	1、隔热层破损； 2、防水层破损造成屋面渗漏； 3、屋面积水。	1、避雷器每 2 年刷一次油漆防止锈蚀； 2、每半年全面修补一次屋面隔热层板、重新勾缝、修补； 3、每半年疏通一次屋面雨水口； 4、每年对屋面防水层检修一次	由工程技术负责实施。	1、房屋修缮标准； 2、相应修缮作业 规程。	1、无积水，防水层正常有效发挥功用，无渗漏； 2、隔热层完好。
4	公用照明	1、线路的检修、维护； 2、灯具的维	每周检修一次线路和灯具，更换老化线路和损坏	由工程技术按相应保养规程		1 线路无老化； 2、灯具

		修及更新。	灯具。	实施。		正常使用照明完好。
5	消防设备	1、疏散标志的维修及维护；2、室内消火栓（箱）的有效维护及检修。	1、每半年对消防箱油漆一遍并将消防带晾晒一次以防发霉；2、每年对消防疏散标志进行一次维护。	由消防、机电、维修专业人员应负责实施。	消防设施保养规程	设施完好率100%。
6	楼梯间公共通道门	1、公用地面的维修改造；2、公共通道、门厅的墙、天棚维护；3、楼间墙面、扶手、踏步的维护。	1、每半年对公共地面进行维护一次；补换损坏或空鼓地砖；2、每二年刷新一次通道门厅及梯间墙壁天棚、护手及栏杆。	由工程技术按相关作业规范实施。	1、房屋修缮标准；2、相关建筑部分修缮技术远程。	整洁、清爽。
7	烟道共用	1、由烟道内横隔板损坏造成的回串烟；2、排烟口封闭不当造成漏烟。	每年结屋面出烟口盖板及防护罩进行一次维护。	由工程技术按相关作业规范实施。	排烟管道技术规范。	排烟通畅正常使用。
8	上下水主管	1、接口及砂眼漏水；2、管道堵塞、破裂；3、固定码松脱。	1、每年检修一次并紧固管道固定码；2、每年雨季前检查一次雨水口；更换不合格部分。	由工程技术按相关作业规范实施。	1、排水管维护修缮标准；2、给水管维护修缮标准。	1、上、下水通畅；2、无渗漏。

## 2、保洁服务方案

服务内容		服务标准	服务频次	备注
庭院环境	大厅前	整洁美观，垃圾杂物及时清除	1次/每日	
	楼梯四周 通道收拾 垃圾、清扫 地面	整洁美观，垃圾杂物及时清除	1次/每日	
	绿地范围 垃圾清理	整洁美观，垃圾杂物及时清除	不断巡视	
	清洁垃圾 桶	桶身洁净、正常使用	不断巡视	
	平台	整洁美观，垃圾杂物及时清除	1次/周	
	消防设施	擦拭、无尘土	1次/每周	
办公间 / 会议室	地面（扫 擦）	无杂物、污迹、整洁干净。	2次/日	
	地毯（吸 尘）	污迹及时清理，无杂物。	1次/周	
	天花板 灯槽、风口	无尘土、无污迹、无蛛网。	1次/月	
	桌椅	无尘土、无污迹。	1次/日	
	各类标志 牌	无手印、无尘土、无污迹。	1次/日	
	垃圾纸篓	及时倾倒，垃圾不过夜。	1次/日	
	玻璃门	无尘土、无手印、无污迹，地弹簧无 污渍脚印。	1次/日	
	墙	无尘土、无污迹。	1次/周	
	窗台玻璃	无尘土、无污迹，光亮清洁。	1次/日	
卫生间	地面	光洁明亮、无污迹	循环擦拭	
	墙面	光洁明亮、无污迹	循环擦拭	
	台面	光亮、无水垢、无污迹、无毛发、龙	循环擦拭	

		头无污迹		
	镜面	光亮、无水垢、无污迹、无霉迹	循环擦拭	
	隔断	无灰尘、污迹、无划痕	1 次/周	
	小便池、恭桶	无污迹 无水迹、无尿垢、水垢	循环清洁	
	皂液器	无污迹、无堵塞	循环擦拭	
	门	光亮、无手印 无污迹	1 次/周	
	纸篓	垃圾不能超过 2/3 桶，垃圾袋无破损	巡视清洁	
	手纸架	无污迹、无灰尘	循环擦拭	
	风口	目测无污迹、灰尘	1 次/周	
	标识	无污迹、灰尘、损坏	循环擦拭	
	异味清除	无异味	巡视清洁	
	灯具	目测无污迹、灰尘	1 次/月	

### 3、地源热泵维护方案

维护内容	维护方案	维护次数	备注
机组维护	每年进行机组维护两次，包括更换机油、添加冷凝剂、外观、电阻，油品等。	2 次/每年	
末端维护	每三天进行日常巡视维护、空调开关、并做好巡视记录。	1 次/三天	供暖及制冷期间，保证所有末端可正常使用保证室内温度。末端出现故障时维修人员 24 小时内进行维修。

室外管路	每月进行日常巡视维护	1 次/每月	
------	------------	--------	--

#### 4、饮水设备维护方案

维护内容	维护方案	维护次数	备注
滤料更换	每年进行滤料更换，并由采购单位在更换滤料后委托有资质的单位进行水质检测。	1 次/一年	水质化验需要出示有关部门水质检测结果。
储水箱清洗	储水箱清洗一次	1 次/每半年	
水泵	深井泵维护	1 次/每年	
日常巡视	每周对水处理用房进行巡视，并做好巡视记录。	1 次/每周	需保证日常正常用水

#### 5、电梯日常维护

维护内容	维护方案	维护次数	备注
日常巡视	每周进行日常巡视，并做好巡视记录。	1 次/每周	保证年底安监局审查通过。
机房巡视	保证机房整体清洁，机房内所有设备由代为公司管理。	1 次/每周	

### 2.4 政策性采购需求

为在项目中充分落实《政府采购法》规定的“政府采购应当有助于实现国家的经济和社会发展政策目标”等相关要求，以项目为载体推动北京市环境社会治理(ESG)体系高质量发展，请供应商提供在本项目中落实 ESG 理念的工作措施。

### 2.5 公共节能需求

**2.5.1 节能需求：**中标人应协助采购人规范配置节能设备设施，采用符合国家节能标准的灯具、电器等，定期检查维护建筑围护结构及门窗，及时修复破损、渗漏部位，减少冷热 空气渗透；协助采购人在公共区域张贴节能宣传海报、标识，

开展节能宣传活动。

2.5.2 节水需求：中标人应协助采购人采用节水器具，定期检查供水管网，及时修复漏点，减少水资源浪费；张贴节水宣传海报、标识，协助采购人开展节水宣传活动。

2.5.3 生活垃圾分类：中标人应协助采购人按照厨余垃圾、可回收物、有害垃圾、其他垃圾的“四分类”法，结合办公区域、公共区域、食堂区域等不同场所，科学合理确定各类生活垃圾收集容器的数量和位置，分类标志要求颜色、标识正确，分类投放指引要及时更新、张贴规范。