**招 标 文 件**

**项目名称：北京大学工学院力学大院物业管理**

**北京大学工学院**

2011年10月

**投标须知**

北京大学工学院力学大院物业管理服务进行竞争性招标，通知合格投标人提交密封投标。

1. 项目名称：北京大学工学院力学大院物业管理

二、招标内容：

1、本次招标共1 包：物业服务

物业管理服务期限为1年

具体报价范围、采购范围及所应达到的具体要求，以本招标文件中商务、技术和服务的相应规定为准。物业服务起止时间： 2011 年 12 月 1日 至 2012 年 11 月30日。（项目执行满一年，工学院将对中标单位进行考核，如考核结果达到满意标准，则续签一年合同，否则不再续签）

2、进驻地点：北京大学工学院力学大院

3、投标人必须符合的条件

①投标人应具备《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定的条件，且符合、承认并承诺履行招标文件各项规定的国内法人和其他组织（不包括在港澳台地区注册成立的法人和其它组织），并具有以下特定条件的：

②物业管理企业须具有物业服务企业三级及以上资质。

③本项目不接受投标人以联合体形式投标。

4、投标人应提供公司营业执照、法定代表人证明、物业管理资质等级证书、法人代表的授权委托书等证明文件，并概要介绍本公司的资质等级，以往管理业绩等情况。

5、标书文件的获取：2011 年 10月28日-11 月4日上午8:30-11:30，下午13:30-16:30（北京时间）。

6、投标截止时间及开标时间

投标截止时间：2011年11月11日16：00（北京时间）。

投标地点：北京大学电教楼251工学院综合办公室

开标时间和地点：另行通知

7、招标人定于2011年11月9日上午10点约请投标人在现场集中，共同踏勘招标物业现场。

8、联 系 人：吴 越

联系地址：

北京大学电教楼251工学院综合办公室

邮政编码：100871

电　　话：010-62751812

传　　真：010-62751812

**物业基本情况及服务要求**

**一、校区基本情况**

本项目位于北京市海淀区颐和园路5号北京大学力学大院，四至范围：东至 北京大学附属小学操场，西至吉永庄东侧，南至北大供暖中心，北至北京大学附属小学。

本项目规划设计的物业类型为：办公实验楼、力学大院

本项目含一号楼和力学实验楼两栋楼，其中一号楼总用地面积 9032 平方米，其中地上总建筑面积 5698 平方米，地下总建筑面积 3334 平方米。

力学实验楼总用地面积实际测量为准。

力学大院用地总面积以实际测量为准。

**二、物业管理服务的内容**

1. 物业管理区域内安防监控系统及消防报警系统专业化值守；
2. 物业管理区域内设备的运行、养护、维修和管理；
3. 物业管理区域内门卫值守、治安防范巡逻；
4. 物业管理区域内交通及公共秩序管理；
5. 物业管理区域内公共区域及会议室入室保洁服务；
6. 物业管理区域内会议室管理及会议服务；
7. 物业管理区域内的物业档案资料的保管；

**三、物业管理服务相关要求**

1. 按专业化的要求配置管理服务人员；
2. 物业管理服务与收费质价相符；
3. 工学院有权增减物业管理服务的内容。

**（一）设备服务**：大楼设备的运行、养护、维修和管理。

**1、房屋日常维修养护**

**要求：**

房屋外观良好、整洁，外墙清洁、完好无破损；室外招牌保持整洁统一、美观，无安全隐患和破损；保证护栏、围墙等公共设施设备正常使用；管理范围内道路通畅，路面平坦，通道无堆积物，确保房屋完好等级和正常使用。

**标准：**

(1)确保房屋的完好等级和正常使用；房屋外观良好、整洁，外墙清洁、完好无破损；保证护栏、围墙等公共设施设备正常使用；管理范围内道路通畅，路面平坦，通道无堆积物。

(2)未经业主批准，不得对结构、设施等进行改动；

(3)及时完成各项零星维修任务，合格率100%，一般维修任务不得超过24小时；

**2、空调系统**

**要求：**

（1）建立全面的系统运行制度，表格记录填写完整；

（2）对空调系统进行周期性保养，结合及时地零维修，保障整个系统的正常运行；

（3）定期巡检记录

**标准：**

（1）每季进行一次保养，保证系统工作正常。

（2）发现问题随时解决。

**3、消防系统**

**要求：**

（1）制定弱电设备维修计划，并组织实施。

（2）制定停电、强电磁干扰、系统故障无法排除等非正常状态的应急措施。

（3）及时排除各系统运行中的故障。

（4）定期对各系统进行检查、检测，保证正常运行。

（5）搞好设备机房的卫生清洁。

（6）搞好设备机房的安全、防火工作。

**标准：**

（1）保证消防自动报警系统、门禁系统、自控系统及闭路监控系统、红外探测、无线对讲、背景音乐及广播设备、信息发布系统运行正常，各系统工作稳定；

（2）保证消防自动报警设备、闭路监控设备、红外探测灵敏可靠；

（3）一般性故障立即排除，零维修合格率100%。暂时不能处理的通知有关部门采取应急措施，应急措施得当有效；

（4）设备机房整洁；

（5）保证设备机房的安全。

**4、电梯系统**

**要求：**

（1）建立电梯运行管理、设备管理、安全管理制度，加强电梯运行管理；

（2）严格执行国家有关特种设备管理规定和安全规程，确保设备运行安全；

（3）定期对机房设备、井道系统、轿厢设备进行日常养护维修和小修；

（4）经常对电梯设备等进行巡视检查，定期保养；

（5）按规定对电梯进行年检。

**标准：**

（1）确保电梯按规定时间运行；

（2）安全设施齐全有效，电梯内求救警钟保持正常工作状态；

（3）通风、照明及其它附属设施完好；

（4）电梯准用证、年检合格证、维修保养合同完备；

（5）轿厢保持清洁；

（6）因故障停梯，接到报修后维修人员应在10分钟内到达现场抢修，及时排除故障。

**5、给排水系统**

**内容：**

(1)加强值班，坚守岗位，密切注视给排水系统运行情况；

(2)对给排水系统的设备、设施，如消火栓、管道、管件、阀门、水嘴、卫生洁具、排水管、透气管、水封设备、室外排水管及其附属构筑物等正常运行使用进行日常养护；

(3)定期巡视检查，及时对排水系统各种设备出现的故障进行维修；

(4)定期对排水管道进行清通、养护，清除污垢；

(5)加强巡视检查，对救火用的输水设备出现故障时立即进行抢修，同时禁止使用消防水喉做其他用途；

(6)管道局部锈蚀严重的应予以更换；

(7)给排水设备每年一次清洗、维护、检查出水口压力，若压力表损坏负责更换；

(8)截门开关不灵活及管沟进水，应负责处理或更换。

(9)清淘自备水井，每年不少于1次。

**标准：**

(1)加强日常检查巡视，保证给排水系统正常运行使用；

(2)建立正常供水管理制度，保证水质符合国家标准；

(3)加强巡视检查，防止跑、冒、滴、漏，保证设备设施完好；

(4)保持水箱清洁卫生；

(5)保持室内外排水系统通畅；消防栓、消防泵设备完好；

(6)设备出现故障时，维修人员应在20分钟内到达现场，零维修合格率达到100%，一般性故障排除不过夜；

(7)作好节约用水工作。

**（二）保洁服务**

服务内容与要求

公共区域： 无灰尘、污渍、油迹、异味，洁净

会议室： 无杂物、灰尘、污渍、印迹，干净整洁

**附 件**

一、给水、排水、排污设施设备配置状况

供水由校园管网直接提供，九口深井联合供给。共有四根入户管，三根管径DN100，其中两根位于西侧地下一层2-3轴/C-B轴，标高-1.40m，另一根北侧地下一层C轴/5-6轴，标高-1.10m；第四根管径DN70，位于北侧地下一层J轴/3-4轴，标高-1.40m。

消防和喷淋管道由西侧地下一层2-3轴/C-B轴入户，标高-1.40m，管径DN150，在地下一层消防水泵房设45kw喷淋泵两台，15kw消防栓加压给水泵两台，湿式报警阀一台。

屋面雨水采用重力流内排水，雨水经12条管径DN100的雨水管收集后排到室外散水。

室内排水采用生活污、废水合流制。卫生间污水排入化粪池，污水处理达标后排放。地下一层污废水排到8个集水坑，由集水坑内的提升泵排出。实验室的无毒废水直接排入室外废水管道。每个集水坑配置两台潜污泵（或潜水泵），一备一用，2.2kw潜水泵两台，1.1kw潜污泵两台，1.5kw潜污泵两台，1.5kw潜水泵十台。

二、设施设备的主要技术参数和指标

采暖系统采用上供中回式垂直单管跨越式异程系统，散热器采用灰铸铁柱型散热器。热源由学校热力提供，在北侧地下一层2-4轴/J轴和西侧地下一层2-3轴/B-C轴入户。

空调系统为VRV变频空调系统，主楼室内机为149台风机盘管，室外机13台；辅楼会议室安装8台卡式机，室内风机盘管17台，室外机5台。

通风系统，主楼和辅楼屋顶有加压送风机2台，消防排烟机2台，消防高温排烟风机2台，室内共有通风机29台，地下一层有新风处理机2台，地下一层和辅楼屋顶有全热交换器6台，高效低噪混流风机4台。