附件1

广东省药品检验所物业管理服务基本需求

项目共分四部分，分别是所总部、惠福西实验区、扬子江实验区、药物安评中心（毒理研究中心），总建筑面积：51004.9平方米，主要用于办公、实验和库房等。具体如下：

一、物业基本情况

（一）项目1

1.所总部

地址：广州市黄埔区神舟路766号。

面积：占地面积10525平方米，建筑面积为31645.65平方米，其中地上建筑面积是23040.12平方米；地下和下沉花园是8605.53平方米；绿化面积约3000平方米。

功用设置：主楼1楼为功能区、2-3、5-11楼为实验区，4、12和13楼为设备层；东裙楼1楼为业务大厅、2-4楼为行政办公区域；负1层为高低压电房和配电室、餐厅、库房等；地下停车场、负2层为地下停车场；负3层为设备层；地面外围设有停车场，停车位约60个。

2.惠福西实验区

地址：广州市越秀区惠福西路进步里2号。

面积：占地面积361.3平方米，建筑面积5487，05平方米。

功用设置：南楼4～10楼主要是实验区、北楼1～9楼为办公区和实验区、地下为仓库、接待房间8套。

职工宿舍9套（间）（惠福路47号、甜水巷47号）。

3.扬子江实验区

地址：广州市黄埔区香山路31号

面积：433平方米

功用设置：租用扬子江药业集团广州海瑞药业有限公司研发楼10号楼二层133平方米、7号楼300平方米作为动物房。

（二）项目2

4.药物安评中心（毒理研究中心）

地址： 广州市黄埔区崖鹰石路9号B栋

面积：占地面积834.13m²；建筑面积为13439.2m²；

功用设置：首层为科普基地，二层和三层为生物制品实验室区，三层局部作为办公区和档案室；四层为生物及细胞细菌等实验区；五层为非GLP普通实验及办公区；其中六层、七层、九层、十层、十一层均为GLP实验室，包含各类GLP实验功能区、动物屏障环境、实验动物辅助功能区及实验动物实验室；八层为饲养实验区 ，十一层为ABSL-2及SPF级实验功能区。

二、设备设施情况

（一）项目1

1.所总部

（1）电梯：上海三菱电梯6台，4间电梯房，成套配电控制柜4套。

（2）空调系统：主机10台，3个空调系统，冷冻回水压力给水泵11台（主机、冷冻给水泵控制电柜（箱）13台、信号箱4个、中央空调冷冻补水加压系统2套、中央空调水自动处理系统2套）。洁净区组合式空气处理机组16台、控制电柜24套、室空调操作控制屏17台。实验区组合新风机过滤风机组16台（控制电柜6台、信号柜2台）。室内盘管风机368套（空调系统电动阀总数46个、蝶阀总数66个、控制电柜12台、信号箱4个）。实验区组合新风过滤风机16套组合式空调电控制柜（组合式新风机控制柜4套，信号柜2套），空调电动阀、蝶阀总数55个，空调新风机组及通风机组控制屏1台，空调温控器368个。

（3）供配电系统：高压电房1间房，高压柜7组，低压配电房1间房，低压柜25组，变压器2间房，变压器共3台（2000KVA1台， 800KVA2台），柴油发电机组400KW 1台，高频开关电源直流屏控制柜1套， 计算房UPS不间断供电设备2套，负2楼至12楼低压配电柜（箱）125套。

（4）给排水系统：变屏控制电柜1套，不锈钢储水池1个（80立方），生活水泵3台，恒压泵1台, （变频加压水泵4台）（15千瓦3台、4千瓦1台），隔膜式气罐1台（0.34立方），集水井抽水泵52台，止回阀、闸阀52个；污水处理房设备1套，雨水收集设备1套；4层及以下市政管网供水，5层及以上加压供水。

（5）消防系统：火灾报警控制器（联动型）1套。喷淋泵2台，消防栓泵2台，恒压泵4台，消防储水池2个（负二楼500立方1个，天面13楼15立方1个），控制柜3套，隔膜式气罐2个(0.82立方),消防送风机、排风机总数25台，湿式报警阀5套，活塞式安全泄压阀2个，消防栓116套，应急灯426个，安全疏散指示牌381个，喷淋闸阀34个。二氧化碳灭火器308个,干粉灭火器260个、防毒面具406个，七氟丙烷17(套）。

（6）弱电系统：负1至13楼弱电箱70套，门禁数280个，电话100台。

（7）通排风系统：共69台（机组），其中实验室防腐通风机组32套（包括实验室通风橱204台）；消防8台排烟机、4台送风机；卫生间：15台排风机；洁净区：10台排风机。

（8）排污系统：公共卫生间共32个，化粪池2组。

（9）视频监控系统：摄像监视频12块(50寸），摄像头373支。

（10）大会议室：约350㎡，包含控制台及控制柜、音响设备、投影、电脑等设备；其余会议室8个。

（11）车辆3台：应急车辆1台、抽样车1台、检测车1台。

（12）西裙楼一楼洗涤间洗衣机2台, 专用玻璃仪器清洗设备3台。

（13）其他办公电脑、打印机、专用仪器设备设施。

2.惠福西实验区

（1）奥的斯电梯两部（投入使用时间：北楼1998年、南楼2004年）

（2）空调：共202台，其中分体机145台、天花机20台、柜式机34台、风管组机3台。常用天花机6台、分体机20台、柜式机6台、风管组机3台。

（3）供配电系统：高压配电室、变压器室和低压配电室各一间，高压配电柜4组、变压器一台(500KVA)；低压配电柜4组。

（4）供排水系统：供水泵2台、消防水泵2台，水池3个。

（5）排污系统：公共卫生间共13个，男、女卫生间排扇12台，化粪池1组。

（6）消防系统：七氟丙烷灭火系统14套、二氧化碳灭火器102个、干粉灭火器60个、15个悬挂ABC干粉灭火器、防毒面具40个；紧急疏散指示牌、应急照明灯、消防沙桶、消防报警系统、消防泵和消防水池和消防报警系统栓等。

（7）安全报警系统：1个报警主机，共设置1个警情位。

（8）视频监控系统：设有32个监控点、2台监控主机。

（9）设有洗衣房，洗衣机6台。

（10）通风系统：北楼共有5台通风机组，南楼共有4台通风机组。

（11）其他办公电脑、打印机、专用仪器设备设施。

3.扬子江实验区

（1）空调系统：4套空调机组，分体空调4台；

（2）消防系统：防毒面具10个，二氧化碳灭火器6个，干粉灭火器10个，紧急疏散指示、应急照明、消防沙桶、消防报警系统和消防队栓等。

（3）通风系统：共有21风机组。

（4）公共卫生间1个，排风扇1 个。

（5）其他办公电脑、打印机、仪器设备设施。

（二）项目2

4.药物安评中心（毒理研究中心）

（1）电梯：通力客梯2台、消防梯1台、广日货梯1台。

（2）空调系统：共16台，其中多联机5台、精密空调3台、挂机空调2台、冷库空调2台、风机盘管机151台、中央空调螺杆式机组4台、风柜机组46台、空调循环水泵8台。

（3）供配电系统：高压配电室2间、变压器室2间、低压配电室1间、高压配电柜9组、变压器3台(6000KVA)；低压配电柜36组。

（4）给排水系统：供水泵6台、消防水泵4台，水池3个。

（5）消防系统：北大青鸟消防自动报警系统1套，湿式喷淋报警阀组2套，防排烟风机5台，七氟丙烷气体灭火系统5套，室内消火栓84个，4KG干粉灭火器193支，2KG二氧化碳灭火器144支，防烟面具291个，电气火灾监控设备1套，集中式应急照明控制系统1套（疏散指示灯176个、应急照明灯145个）。

（6)弱电系统：弱电门禁261套、面部一体机184套、交换机162台、无线AP179台、LED拼接屏1套、广播对讲机1台、音乐播放器1台、视频摄像机2台、UPS电池组主机5套、消防监测软件2套、监控系统软件1套、32寸网络一体机显示屏27台。

（7）通排风系统：轴流风机1台、离心风机65台、共有66台通风机组。

（8）排污系统：公共卫生间共23个，男、女卫生间排扇24台，化粪池1组。

（9）视频监控系统：376个摄像头，8台监控录像机。

（10）设备设施：707房洗衣房一间，洗衣机2台、烘干机2台；5楼监控室智能化控制系统电脑4台；其他办公电脑、打印机、仪器设备设施。

三、服务年限

3年（2023年1月1日至2026年12月31日）

四、委托服务事项

（一）安保和秩序管理（停车场管理）；

（二）消防安全管理；

（三）房屋建筑和公共设施设备的维护管理；

（四）给排水、供水系统维护管理；

（五）电梯的维护管理；

（六）供配电系统的维护管理；

（七）环境卫生与保洁管理（垃圾清运）；

（八）绿化美化服务管理；

（九）会务和接待服务管理；

（十）动物饲养与管理；

（十一）其它服务管理等。

注：项目2仅包含动物饲养与管理、保洁管理（垃圾清运）、机电设备设施维护、内部安全巡逻等

五、人员需求

（一）项目1

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **工种** | **人数** | **要求** |
| 1 | 项目经理 | 1人 | 1.年龄45周岁（含）以下； 具备各岗位工作经验及专业技术能力，并针对岗位特点制定培训方案，全面负责项目实施及服务质量的保障工作，积极与采购方进行沟通，对照项目要求完成合同内容；  2.具有本科或以上学历；  3.具有中级消防员操作证；  4.具有5年以上物业服务管理工作经验。 |
| 2 | 客服会务 | 2人 | 1.限女性，年龄35周岁（含）以下；  2.大专或以上学历；仪态端庄、举止大方、服务热情、形象和素质较好，身高1.60米以上；  3.具有3年或同类岗位会务保障服务工作经验  4.文字表达能力强，具有较强的组织、协调能力。 |
| 3 | 工程主管 | 1人 | 1.年龄50周岁（含）以下，具有机电或工程类专业大专或以上学历。  2.负责统筹本项目水电、公共维修保养和设施设备发生故障及时组织检修工作，具备丰富的工作经验及专业技术能力，协助本项目的电梯维保工作和设施设备发生故障能及时组织检修工作。  3.★具有政府相关颁发的特种设备安全管理和特种作业电工操作证。 |
| 4 | 工程机电维修人员 | 9人 | 1.3年或以上工作经验；需持有特种作业电工操作证。  2.至少2人有特种设备操作员证。  3.男性，身高不限，年龄要求在22周岁以上50周岁以下。 |
| 5 | 保安主管 | 1 | 1.具有大专或以上学历；年龄45岁以下，具备良好的身体素质，较强的组织管理能力。具有消防员操作资格证书和保安员二级或以上职业资格证书）  2.消防专业知识及经验丰富，会制定消防安全疏散灭火预案，会组织开展消防安全演练。 |
| 6 | 保安员（含消防值班员） | 16人 | 一、消防值班员（7人）  1.消防员要求高中或中技以上学历，年龄40岁以下，身体健康，无犯罪记录。  2.★消防值班员需具有3年以上消防工作经验并具有消防员操作资格证书  3.退伍军人优先。  二、保安员（9人）  1.保安人员要求高中或中技以上学历，年龄在45岁以下，身体健康，形象和素质较好，无犯罪记录。  2.★具有保安员证，具有3年以上保安工作经验。  3.退伍军人优先。 |
| 7 | 保洁主管 | 1人 | 1.具有大专或以上学历；  2.年龄要求在50周岁以下，具有绿化/保洁岗位专业技术能力，能针对本项目绿化/保洁服务制定工作计划及工作流程，负责指导、监督服务范围内的高处清洁工作，定期对绿化/保洁进行业务知识培训。  3.持有政府职能部门颁发的环境或园林类专业职称证书，负责指导、监督环境和园林服务、除“四害”工作；  4.具有5年以上环境管理工作经验。 |
| 8 | 保洁员 | 16人（至少3名男性） | 1.初中以上文化程度，年龄要求：50周岁以下；  2.身高要求：男1.65m以上；女1.55m以上，具有同等职位3  年以上经验，并且熟悉木质、不锈钢、大理石清洁和保养工作； |
| 9 | 实验器皿清洗员 | 11 | 1.初中以上文化程度，年龄要求：50周岁以下；  2.身高要求：男1.65m以上；女1.55m以上，具有同等职位3  年以上经验，熟悉琉璃仪器清洁和保养工作；至少3人具备压力容器操作员证。 |
| 10 | 绿化工 | 1 | 年龄在50岁或以下，熟悉园艺绿化工作，吃苦耐劳，有适宜户外工作的身体，具有初级园艺师以上证书。 |
| 11 | 动物饲养员 | 3 | 年龄在50岁或以下，吃苦耐劳，身体健康，具有动物饲养员证书。 |
| 合计 | | **62人** | |

（二）项目2

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **工种** | **人数** | **要求** |
| 1 | 项目班长 | 1 | 1.年龄45周岁（含）以下；负责项目实施及服务质量的保障工作，积极与采购方进行沟通，对照项目要求完成合同内容；  2.具有大专以上学历；具有3年以上物业服务管理工作经验。 |
| 2 | 保洁员 | 2 | 1.初中以上文化程度，年龄要求：50周岁以下；  2.具有同等职位3年以上经验，并且熟悉木质、不锈钢、大理石  清洁和保养工作。 |
| 3 | 工程人员 | 4 | 1.男性，年龄要求在22周岁以上45周岁以下；  2.3年或以上工作经验；需持有特种作业电工操作证。 |
| 4 | 动物饲养 | 4 | 50岁以下，吃苦耐劳，身体健康，具有动物饲养员证书；兼玻璃  仪器清洗。 |
| 5 | 安保人员 | 4 | 1.保安人员要求高中或中技以上学历，年龄在45岁以下，身体健康，形象和素质较好，无犯罪记录。  2.★具有保安员证，具有3年以上保安工作经验。  3.退伍军人优先。 |

六、费用组成

（一）物业服务人员费用:包含物业服务人员的工资、加班费、高温补助费、用餐补贴费，依法应缴交的社会保险费、住房公积金。

（二）物业服务工作所需办公设备、用具费用:包括物业服务人员服装费、劳保用品费，以及工程设备管理、卫生清洁、绿化养护等常用设备及工具费用。

（三）高低压配电系统、消防系统、监控系统、空调系统、通排风系统、给排水系统、污水处理系统、电梯系统等设施设备的日常维保及年审费用。

（四）房屋地面、墙面、天花、门窗、楼梯、通风道日常养护维修，以及办公实验家具、小水电、消防器材维修和更换等费用(单项单次 500元以内)

（五）卫生保洁物料费，包括玻璃仪器清洗工具、拖把、扫把、抹布、垃圾筒、垃圾袋、消毒剂、除臭剂、空气清新剂、洗涤剂、洁厕精、洗手液、厕纸、擦手纸，以及化粪池、化油污水池清理，外墙清洗，生活、消防水池清洗检验，卫生、防疫消杀(消毒、灭菌、除“四害”）、垃圾清运、白蚁防治等费用。

（六）绿化养护费:包括补充、更换花草植物，以及乐果、敌敌畏、敌百虫、尿素、磷肥、复合肥、营养土、花卉营养液、绿叶素等物料费用。

（七）购买本物业服务区域内公共责任险，电梯责任险等保险费用。

（八）物业服务人员为采购人提供零星搬运服务的专项劳务费。

（九）投标人根据采购需求及自身情况确定的利润值。

（十）投标人依法缴纳的税金。