用户需求书

一、项目基本情况

（一）项目名称

中山广弘健康产业发展有限公司（以下简称中山健康）安保管理服务

（二）采购内容

中山健康安保管理服务包括但不限于中山健康委托管理范围内日常秩序维护，安全保卫，消防日常管理，大门口进出车辆和人员的管理，水电零星安全检查及维修服务，环境卫生维护等工作。项目委托安保管理面积为中山市南朗街道合外村中山广弘健康产业发展有限公司612,657.9㎡场地，包括但不限于办公楼、会议楼、园区道路/地面、绿化区等。

（三）服务期限

自2024年1月1日至2024年12月31日。

（四）采购预算

安保管理服务总费用不超过人民币陆拾万元整（¥600,000元）。

（五）安保管理岗位配置要求

1.岗位人数：队长1人（全面统筹管理，顶休，紧急时间必须到场），门岗4名（早班2人、晚班2人），巡逻岗2名（早班1人、晚班1人），水电工兼杂工1人。共（8）人。所有人员年龄要求在18岁至55周岁之间。

2. 岗位要求：男，身高 170cm 以上，55 周岁以下，责任心强，纪律性强，工作认真，身体健康。

3. 岗位时间：12 小时工作制（具体人员上班时间根据现场实际要求进行安排），月休 4 天/人，享有法定节假日。

（六）中标单位义务

1.中标单位须按合同内容保质保量地完成安保管理与服务工作。发生安全事故时，中标单位应当及时向中山健康或有关行政管理部门报告，协助作好救助工作。中标单位疏于管理，未能履行安保服务合同约定的安全防范义务，导致中山健康的人身、财产安全受到损失的，应当依法承担相应的法律责任并承担起所有损失。

2.因政府征地或中山健康上级主管单位要求，造成安保管理服务合同不能继续履行的，中山健康应提前两个月以书面形式通知中标单位提前终止合作，不构成中山健康违约。中标单位须在通知所指定期限内，积极配合并无条件搬出。

二、安保管理内容

（一）安全保卫（保安员）

1 管理范围为中山健康管辖区域，包括但不限于办公楼、员工宿舍、会议楼、会客楼、园区道路/地面等。

2 组织一支政治思想品质高、职业道德好，业务能力强的保安队伍，执行严格的纪律和岗位责任制以确保园区所属范围的安全、有序。

3 确定值勤岗位、巡逻路线、值勤时间、岗位职责等，目标是确保安保安全。

4 对外来访问、办事人员，建立询问及登记制度。严格控制物品出入，若有物品出入必须凭有效放行条。

5 对按规定允许进入园区的车辆停放有专人指引，保持自行车、摩托车、机动车等各种车辆停放有序、规范、整齐、分类、安全。对停放在园区所属范围的所有车辆进行看护。对可疑车辆和行人进出园门进行询问和检查。

6 提供全天 24 小时值班、固定点实施 24 小时巡岗，预防盗窃案件的发生。办公公共场所要控制噪音，制止喧闹现象，不允许闲杂人员随意流动。交接班要签名登记，记录交接班时间，做好值班日志。

7 加强防火、防盗、防破坏。对突发事件有应急处理预案和措施，遇突发重大事件要及时报警并报告甲方以防止事态进一步恶化，协助保护现场。

8 落实消防工作责任制，做好消防监控值班和巡查，注意发现火灾隐患，按要求制定应急预案，一旦发生火灾配合消防部门扑救。按照消防相关法律法规规定，乙方消防控制室值班人员必须做到持证上岗，并按消防相关规定配备人员做好消防控制室抽检、迎检等工作。

9 负责园区所属范围所有快递、信件的收取工作。

10 做好公共路面、停车位划线标示的维护。

11 其他与安全保卫有关事项。

（二）水电工（设施设备维护管理）

1 定期巡视消防设施，对损坏或失灵不能使用的消防设施应书面报告甲方，及时进行整改，保证其达到使用功能，防止消防事故发生。对消防设施、设备安保管理人员要做到人人有消防知识，人人会基本操作，杜绝火灾事故。

2 对发电机房、配电房、机房等设备间进行日常的维护与保养，保证其正常的工作状态。

3 园区所属范围的供、排水系统维护保养（含全园区任何管道疏通、清洁、维护保养等）；电气维护（含园区路灯、厕所等各处照明、风扇、闭路电视、电器等线路维护和安装）。

4 乙方要有熟练、专职、具资格证的专业工程技术人员对安保各项设施设备进行维修、养护。

5 按时按质完成园区所属范围交办的其他工作任务。

三、安保管理质量指标要求

（一）术语及定义

1．安保区域：本需求书所称安保区域，是指中山广弘健康产业发展有限公司持有的位于中山市南朗街道合外村的土地及其建筑物、构筑物等；包括但不限于办公楼、会议楼、员工宿舍楼、附属设施（天线、照明、消防设施、绿化带、道路、路灯、沟渠、池、井、非经营性车场车库）。

2．安保管理：由甲方与乙方按安保管理合同约定，由乙方对安保进行安全防卫、管理、维护相关区域的环境卫生及工程维修和维持秩序的活动。

（二）基本质量要求

1.甲方与乙方签订规范的安保管理服务合同，双方权利义务关系明确。

2.乙方在承接项目时，对建筑物、设备、场地进行认真查验，验收手续齐全；甲方向乙方以书面形式移交安保各项管理所需资料。

3.安保及水电工管理专业人员要取得职业资格证书，专业操作人员须持证上岗。

4.制定完备的安保管理制度（质量管理、财务管理、档案管理等）；建有完善的安保管理档案（安保竣工验收档案、设备管理档案、安保租赁档案、日常管理档案等）；有完善的安保管理方案，对各管理人员和服务人员进行考核；运用计算机进行管理。

5.管理服务人员统一着装、佩戴标志，仪表仪容整洁规范。

（三）保安管理质量要求

1.乙方对所录用保安人员要严格政审，提供政审资料，保证录用人员没有违法犯罪记录,保证“两证”（身份证、保安员上岗证）齐全；以中青年为主，身体健康，责任心强，对人以礼相待，工作认真负责，体态良好；每周定期参加安全保卫知识技能的岗位培训，掌握安全保卫基本技能，能正确使

用多类消防、物防、技防器械和设备，熟悉、掌握多类刑事、治安案件和各类灾害事故的应急预案，定期进行实战演练；上岗时佩戴统一标志，穿着统一制服。器械佩戴规范，仪容仪表规范整齐；当值时坐姿挺直，站岗时不依不靠；会讲普通话；配备对讲装置和其他必备的防卫器械。

2.安保区域以及建筑物主出入口 24 小时值班，并配有流动巡逻班哨。对进入办公楼的人员要登记并负责传呼，30 秒内不出错登记有效证件。保安交接班要有记录。对进出车辆实行有效管理，保持交通有序、畅通；大型物件进出要有记录。

3.制定保卫巡逻方案，对重点部位增加巡逻频次，指定巡逻路线，按时到指定地点签到，巡逻定点记录，发现紧急问题时，立即报告求助，援助人员 3 分钟内到达现场。

4.对监控中心设备作好维护保养，保证 24 小时开通，确保每班 2 人，监控人员不得擅离职守。

5.有火、水、警应急预案，每年须组织不少于两次的演练。

6.安保区域地面要有车辆行驶的标志牌、标识，车辆行驶有规定路线，车辆停放划有专门位置，有序停放；有专门保安巡视和协助停车事宜。

7.保安亭由甲方免费提供；值班用对讲机、雨衣、雨具、水鞋、强亮电筒、防暴器材（包括头盔、警棍、盾牌、钢叉、辣椒水等）等由乙方提供。

8.协助公安机关或法警维护好中山广弘健康产业发展有限公司的正常治安秩序。

（四）设施、设备管理质量要求

1.对设施、设备进行日常管理和维护，使用完好率达到 98%以上，急修及时率达 100%。

2.设施、设备运行、巡查、维修、保养等记录准确、完整，保证其性能符合国家相关标准。

3.设施、设备标识齐全、规范，责任人明确；操作维护人员严格执行设施设备操作规程及保养规范；设施设备运行正常。

4.乙方负责基本照明用电维修及电器简单维修，属小修范围的设施、设备，应及时组织修复；属大、中修范围或需更新改造的设施设备，及时编制维修、更新改造计划，报甲方审批执行。用水、照明及简单维修的耗材 200 元以内的由乙方提供，维修费用在 200 元以上的，报甲方统一购买或经同意实报实销，乙方负责免费更换和处理。

5.消防泵每月启动保养一次并作记录，保证其运行正常；消防栓每月巡查 1 次，保持消防栓箱内各种配件完好；每月检查报警功能是否正常；每季检查一次消防龙带、阀杆处加注润滑油并作一次放水检查；每月检查 1 次灭火器，临近失效立即更新或充压；消防通道畅通。

6.设备房保持整洁、通风，无泡、冒、滴、漏和鼠害现象。

7.每周一次巡查室外其他附属设施，保证其正常运行。节假日特别是重大节日前，应对景观设施、照明进行安全、功能检查，保证节假日期间各项设施正常运行。

8.园内露天井盖、灯具灯饰等要不定期检查，有缺漏和损坏的，及时补足和维修。

9.建筑物内、外的灯具完好率不低于 95%，损坏应在 24 小时内修复。

（五）建筑物管理质量要求

1.对建筑物进行日常管理和维护养护、巡查、维修、保养，记录完整准确。

2.每年 3 次以上对建筑物结构及涉及使用安全的部位进行检查并有记录，发现损坏及时安排专项维修资金使用计划，报甲方审批。

3.每周一次对建筑物门、窗、楼道安全门进行安全检查，门、窗开启灵活，无异常声响，门窗玻璃无破碎。经常对屋面排水沟、室内外排水管进行清扫、疏通，保障排水畅通；雨季前一个月要对建筑物天面进行检查，发现防水层有气臌、破碎，隔热层有断裂、缺损的，应及时做出专项维修计划，与甲方协商维修事宜。

4.墙体表层无剥落，玻璃幕墙、大理石幕墙及内装饰石墙无松脱，地面砖、石平整不起壳，无缺损，墙面无明显污迹。

5.必须熟悉整个安保管理区域，对安保区域进、出口设有平面图，主要通道口要设有路标、指示牌，各功能场所有明显标识、做好相关安全宣传栏的建设工作。

6.安保区域内危险隐患部位设安全防范警示标识，在主要通道上设置安全疏散指示，每月检查一次，保证标识清晰完整。

（六）排水管（污、雨）、明暗沟质量要求

排水管道及明暗沟无滴、冒、跑、漏，明管表面干净，整洁。