

2.主要标的一览表

此表中名称、服务范围、服务要求由采购人列出，服务时间、服务标准由供应商填写，将随中标结果公告一并公告，接受社会监督。

服务类			
名称：城投地产前期物业管理服务项目			
服务范围：具体详见招标文件。			
服务要求：根据国家及地方相关法律要求、招标文件的约定、采购人的要求以及采购合同等相关约定承担本项目。			
服务时间：本项目服务期至本项目召开业主大会成立业主委员会后选聘新的物业服务企业并签订合同后截止。在服务期内招标方有权重新组织招标。			
服务标准：完全响应并满足招标文件要求，根据国家及地方相关法律要求、招标文件的约定、采购人的要求以及采购合同等相关约定承担本项目。			
，具体详见招标文件。B级服务标准			
项目	内容	服务人员配置	
		房屋建筑面积≤10 万m²	房屋建筑面积>10 万m²
基本 规定	客服	2 人	1 人/500 户～600 户
	保洁	1 人/1 万m²～1.2 万m² (房屋建筑面积)	1 人/1 万m²～1.2 万m² (房屋建筑面积)
	秩序 维护	3～4 人/门岗数 +1 人/1 万m²～1.2 万m² (房屋建筑面积)	3～4 人/门岗数+1 人/1.2 万m²～1.5 万m² (房屋建 筑面积)
	绿化	1 人	1 人/1.5 万m²～2 万m² (绿化面积)



城投地产前期物业管理服务项目（一标段）

		维修	1 人/2.5 万 m ² ~3 万 m ² (房屋建筑面积) 但至少配置 2 人	1 人/2.5 万 m ² ~3 万 m ² (房屋建筑面积)
		接待时间	客服接待场所工作时间应有专人接待, 专人接待时间不低于: 工作日 10 小时, 节假日 4 小时; 其它时间应设值班人员;	
	客户服务	维修时限	1、紧急维修: 20 分钟内到达现场; 组织或协助有关单位进行抢修, 如不能及时抢修完成的, 应采取应急措施, 并告知业主 (物业使用人);	
			2、一般维修 2 日内修复;	
			3、业主报修: 回访率达 100%; 维修满意率达 90%以上;	
		意见征询	每年应至少向业主 (物业使用人) 进行 1 次物业服务意见征询, 统计满意率 80%以上。	
		共用部位管理	1、每季检查 1 次外墙面、屋檐等, 按照责任范围进行维修养护做好记录;	
		检查维护	2、每周巡查 1 次房屋共用部位的门、窗、玻璃构件等, 按照责任范围进行维修养护, 做好记录;	
			3、每季度 2 次检查房屋共用部位的地面、墙面、天棚, 室外屋面、散水等, 按照责任范围进行维修养护, 做好记录;	
		装修巡查	每日 1 次巡查装修现场; 装修现场动用明火的, 每 2 小时巡查 1 次;	
		标识	住宅区各组团、栋号、单元门、户等标志、标识、宣传	



城投地产前期物业管理服务项目（一标段）

	管理	牌字迹清晰，无安全隐患；发现损坏，及时修复，保持完好率 90%以上；
	空置房巡查	每半月 1 次定期巡查空置房并记录。
公共设施 设备管理	给排水系统	雨水管道、窨井等：每季度检查 1 次，窨井每半年清理一次，排水沟每 2 月清理 1 次。
	供电系统	路灯、楼梯灯、草坪（庭院）灯等公共照明：每周检查 1 次。发现损坏，1 个工作日内修复。
	安全技术防范系统	1、对安防各分系统维护保养：每周 2 次；
		2、各分项系统电源与接线清洁检查：每月 2 次；
		3、电脑主机清洁、磁盘碎片整理、时钟调整，摄像云台润滑，解码器防雨罩除尘、接线检查：每季度 2 次；
		4、电源接地绝缘、接地检查：每年 2 次。
	其他设施管理	定期对围墙、凉亭、景观小品、儿童乐园、地下车库（人防工程）、非机动车棚等设施进行检查：每月 1 次。
公共秩序管理	安全防范	1、小区设有监控中心，应具有录像监控（监控点至少覆盖小区主要道路出入口）、楼宇对讲（可视）、周界报警（全封闭）、住户报警等技防设施，并 24 小时开通（如检修除外），有人驻守，注视各设备所传达的信息。
		2、出入口配有专职秩序维护人员值守：专人 24 小时值守，主出入口立岗时间不少于 6 小时；



城投地产前期物业管理服务项目（一标段）

环境 卫生 管理 环			3、按规定时间和路线进行巡逻，每天8次。发现异常情况或接到控制中心报警信息后，及时赶到现场处理；
	楼内 公共 区域		1、对住宅楼门厅进行保洁：每日清扫、隔日清拖1次地面；隔日擦拭1次信报箱；每半个月擦拭1次门厅玻璃、墙面；
			2、对楼道、楼梯进行保洁：每日清扫、每半月清拖1次楼道、楼梯；每周擦拭1次楼梯扶手、栏杆、窗台、防火门、消防栓（箱）、指示牌等公用设施；每季度除尘、擦拭1次门窗和灯具；
			3、对电梯进行保洁：每日擦拭1次电梯轿厢门、面板，清拖1次轿厢地面。不锈钢或其他材料装饰的电梯轿厢，每月护理2次；每2月养护1次石材装饰的电梯轿厢；
	楼外 公共 区域		1、对楼外道路保洁：每日进行清扫，保持道路、人行道无垃圾、杂物、积水、积雪、泥沙等；
			2、对休闲健身器材、儿童游乐设施、标识牌等公共设施进行保洁：每3日清洁1次；设施保持基本干净，无污渍、锈迹；
			3、对天台屋面进行保洁：每季度清理1次；
			4、对车库进行保洁：每日巡视保洁1次，每半月全面清扫1次地面；每半月清洁1次车库内公共设施设备，每月清理1次排水沟；
			5、对绿地进行保洁：每日巡视保洁1次，目视无垃圾杂物；
			6、对水景进行保洁：喷水池每周打捞2次杂物；人工湖每10日打捞1次杂物；



城投地产前期物业管理服务项目（一标段）

		7、对垃圾收集容器进行保洁：夏季每 2 日清洗 1 次；其他季节每周清洗 1 次、每 2 日清洁外表面 1 次。
	绿化 长势 要求	1、各类花草树木生长旺盛，叶色正常；乔、灌木保存率 90%以上，栽（补）植成活率 90%以上；木本花卉种植轮廓清晰，整齐美观，高矮搭配合理，疏密均匀；草坪覆盖率 90%以上，生长茂盛，无杂草、无明显斑秃；绿篱和造型植物外形美观； 2、对灌木、乔木适时修剪，乔、灌木完整；草坪、绿篱、造型植物年普修 3 遍以上；草屑及时清理，草坪常年保持平整、边缘清晰，丛、草高度适度；
绿化 与 园林 小品	绿化 管护	1、对绿化进行灌溉、施肥：按植物品种，生长状况、土壤条件适时施肥；年普施基肥 1 遍，花灌木追肥 2 遍；常年保持有效供水，草坪充分生长，低洼处及时整平，保持排水通畅； 2、对绿化进行补植补种：树木缺株尽早补种，行道树无缺株；补植的树木选用原树种，规格近似；草地空秃地段及时补植； 3、树干涂白：每年秋末冬初的雨季后对乔木树干涂白 1 次，早春再涂白 1 次，涂白高度应符合规定； 4、有病虫害防治措施，无明显病虫害；平均病虫害株数不超过 15%；禁用高毒或强刺激性的农药；喷洒药物前应有告示。

注：1、如服务期内服务标准发生改变具体以最新颁发的物业管理服务标准执行；
2、单价物业费不超过 B 级标准 0.9 元/平方米·月上浮 20%=1.08 元/平方



米·月（不含电梯、水泵运行，电费据实分摊无负层电梯一楼住户按使用情况免收）。

