

# 惠发仓储楼物业管理服务项目 询价采购公告

## 一、项目基本情况

1. 采购单位：青岛惠发置业公司
2. 项目名称：青岛市保税区寿峰路（原上海路）18号惠发仓储楼物业服务项目询价采购
3. 项目内容：惠发仓储楼全部资产及其相关公共区域物业管理服务
4. 项目地点：青岛市保税区寿峰路（原上海路）18号
5. 项目预算控制价：328800元/年
6. 合同履行期限：服务期限一年

协议履行期间，采购单位有权以书面通知形式单方提前终止本协议，但应提前【20】日通知中标人。中标人应按采购单位通知的时间和要求无条件撤离并配合采购单位交接。物业管理服务费用至采购单位书面通知的协议终止或解除之日止，按照实际管理时间据实结算。

采购单位提前终止或解除本协议，中标人不得以任何理由要求采购单位承担任何违约赔偿责任或要求采购单位给予任何补偿。

7. 中标确定方式：最低价中标（如有不同报价单位报出相同的最低价，以1项业绩合同的服务面积高者确定中标单位。）

## 二、报价人的资格要求



1. 具有独立承担民事责任能力的法人。
2. 报价人注册资本不低于 500 万（含）人民币，营业范围内含有物业管理、物业看护等内容。
3. 询价公告发布之日前三年内无行贿犯罪等重大违法记录。
4. 通过“信用中国”网站（[www.creditchina.gov.cn](http://www.creditchina.gov.cn)）、中国政府采购（[www.ccgp.gov.cn](http://www.ccgp.gov.cn)）、信用山东（<https://credit.shandong.gov.cn/>）及信用青岛（<http://www.qingdao.gov.cn/credit/>）查询，未被列入失信被执行人、重大税收违法案件当事人、严重违法失信行为记录等名单的。
5. 近三年（2021 年 1 月 1 日至今）同类项目单项合同金额超 33 万元/年或服务面积超 1 万平方米的物业管理服务合同（提供证明材料）。
6. 本项目不接受联合体报价。

### 三、服务要求和服务标准

#### （一）租户管理服务

1. 遵守物业管理条例实施细则，按照规定标准代替采购单位向租户收取物业管理费用。
2. 熟悉掌握仓储区域内租户的业态、设施设备、人员情况和联系方式，并登记造册。
3. 签订物业服务协议，明确租户的义务权利，严格执行物业服务协议，规范自身与租户行为（包括生产经营行为、安全行为、环境行为）。



4. 做好租户管理，协调处理好与租户关系，在租户管理服务过程中发生的一切纠纷均由中标人承担；因中标人管理不善对租户造成损失的，均由中标人承担一切赔偿责任。

## （二）安全秩序管理服务：

1. 中标人秩序维护人员应接受过相关安全护卫知识与技能培训，具有相关从业资格。

2. 主出入口实行 24 小时值班制度。

3. 对进出物品进行进出管理，大件物品搬出实行查验放行制度，并形成记录；发现有可疑危险品时，予以扣留，并上报相关部门。

4. 根据实际情况规定车辆行驶路线，对进出的车辆进行有效疏导，保证出入口通畅。

5. 监控设施齐全，保证对重点区域的安全监控、录像及协助布警。监控室收到火情、险情及其他异常情况报警信号后，及时报警，并安排相关人员及时赶到现场进行前期处理。监控记录保持完整，保存时间不少于 30 天。

6. 根据实际情况，制定相对固定的巡逻路线。对重点区域、重点部位、重点设备机房至少每天巡逻 2 次以上，巡逻有记录。巡逻中注意异常情况，如有可疑现象，立即查明并上报，并对紧急情况采取必要的处理措施。

7. 规范车辆的停放区域，保证车辆停放有序。

8. 制定常见突发事件的应急预案，建立快速响应机制，明确突发事件责任人。事件发生时应及时告知负责人，重大突发事件按规定上报，并协助采取相应措施。

### （三）消防安全管理服务

1. 制定消防安全管理制度，建立消防责任制，确定消防安全责任人、消防安全管理人，明确专人维护、管理消防器材和消防设施。

2. 消防管理人员应接受消防职业技能培训，取得国家认可职业资格证书（中级及以上），持证上岗。

3. 定期组织防火巡查、防火检查，巡查、检查每月不少于 2 次并填写记录，并由检查人及其主管人员签字；巡查、检查时应及时纠正违法违章行为，拒不改正的，应上报公安机关消防机构或当地公安派出所。

4. 开展经常性的消防安全宣传教育。按规定组织有关人员进行消防教育培训，使其具备检查消除火灾隐患的能力、组织扑救初起火灾的能力、组织人员疏散逃生的能力和消防宣传教育培训的能力。

5. 定期对相关人员进行应急预案学习，每年组织租户 2 次以上消防安全应急预案演习。

6. 根据情况确定消防安全重点部位，并设置明显的警示标志，配备符合要求的灭火器材，由专人每日巡查；对易燃易爆品设专人专区管理，填写检查记录，检查记录不低于规范要求。。

7. 建立消防档案，统一保管、备查。

8. 确保疏散通道、安全出口保持畅通，无堵塞、占用现象；严禁占用防火间距。

9. 确保仓储楼区域内消火栓箱醒目、无遮挡，箱门应设



置紧急开启装置，栓口、水枪、水带齐全好用，启泵按钮应能够正常启动消防水泵。

10. 灭火器保险及喷嘴外观良好，无损坏、无锈蚀，压力表显示在正常范围内，应定期维修、检测。

11. 消防设施发生故障时，应及时采取相应措施应急处理，专业维修保养人员应及时到达现场进行

#### （四）工程（含水电）维修管理服务

1. 负责整理编制园区设备、设施的台帐、标识工作。

2. 负责仓储楼公共区域内设施设备（包括但不限于机电、消防、空调、给排水、电梯、电话、监控、网络通信、供电等主要设备）的运行、维护及安全检查。

3. 负责设备发生故障或者隐患时及时组织处理、检修，确保各种设备能正常使用，保证所管辖系统设备处于优良的技术状态；故障设备暂时无法修复时，及时上报。

4. 负责每月水电费的计量、收取及缴纳工作，汇总辖区内租户的水电分摊工作，以及相关节能方案的提出与实施。

5. 每天巡视公共部位照明设施，控制柜工作正常，无损坏组件；灯具无变形、无锈蚀，及时修复损坏的开关和灯具，并且做好记录。

6. 制定供电系统发生突发故障的应急预案。

7. 从业人员应接受过相关技能培训，取得国家认可职业资格证书，持证上岗。操作时严格按操作规程执行，做到准确无误，并熟练掌握触电紧急救护法。遇紧急情况时，应正确做好紧急处理措施。

8. 高（低）压变（配）电柜操作运行正常，供电系统设备完好率达到 100%。检测计量表显示准确，每日巡检有记录。

9. 每日对各类水泵、阀门等进行检查，确保给排水系统通畅，各种管道阀门完好。

10. 每季度对园区各建筑排水总管和管网进行检查，定期对水泵、管道进行除锈油漆，定期对轴承进行润滑，定期对污水处理系统全面维护保养。

11. 定期对室内集水坑、隔油池进行清理。

设自动消防设施的，应确保自动消防设施运行正常；发生火灾时，火灾自动报警系统、自动喷水灭火系统、排烟送风系统、防火卷帘等应能及时联动，各设施启停均在消防控制室有信号反馈。

#### （五）环境卫生管理服务

1. 负责园区公共区域保洁，负责规范租户区域卫生保洁，确保整个仓储楼、办公楼及园区整洁、干净。

2. 根据实际情况合理设置相关环境卫生设施，在各主要场所进出口设置果皮箱，在适当位置放置垃圾（卫生）桶。

3. 生活垃圾日产日清，并协助做好垃圾分类工作；装修垃圾专门管理并督促及时清运。

4. 雨雪天气采取防滑措施，特殊部位保洁要做好安全防护。

5. 适时开展卫生防疫活动，配合做好突发性传染病控制。

#### （六）人员岗位配备：

岗位	人数	备注
----	----	----



主管	1	1. 消防安全管理人员须持有消防设施操作员证（中级及以上）； 2 专业人员须具备相应资格证明。
工程水电维修	1	
消防安全管理	2	
保安	2	
合计	6	

#### （七）服务标准：

1. 该项目物业管理服务范围内火灾发生率 0%；
2. 该项目物业管理服务范围内人员伤亡发生率 0%；
3. 该项目物业管理服务范围内污染事件（倾倒垃圾、乱排污水、堆放有害有毒物质等）发生率 0%；
4. 该项目物业管理服务范围内看管人员食物中毒和传染病发生率 0%；
5. 该项目物业管理服务范围内治安事件发生率 0%；
6. 该项目物业管理服务范围内现场内的安全隐患整改率须保证在时限内达到 100%，杜绝现场重大隐患出现。

#### （八）考核

月度考核(考核细则详见附件 6)主要是采购单位对中标人日常物业服务情况进行考核，采购单位每月采取不定时检查考核方式对中标人服务情况进行检查考核，中标人应主动配合检查、考核工作。每次考核减分应由中标人项目经理签字确认，总分为 100 分，月度考核结果作为季度付款的依据。

当月考核结果在 80 分及以上为 A 级达标，支付当月 100% 物业管理费；考核平均结果 60-79 分为 B 级及格，支付当月 80% 物业管理费；考核平均结果 59 分及以下为 C 级不达标，

采购单位有权无偿解除服务合同，扣罚当季 100%物业管理费。

#### 四、评标办法

评标办法使用最低价中标法

#### 五、报价要求

1. 报价应为含税全包价，包含提供相关服务的所有费用。

2. 报价文件资料包括：

(1) 加盖公章的营业执照复印件；

(2) 法定代表人身份证复印件、被授权代表身份证复印件；

(3) 报价人资质证明；

(4) 报价人配备人员一览表（附件 5）；

(5) 同类业绩证明一份（附件 4）；

(6) 承诺函（附件 1）；

(7) 加盖公章的报价单（附件 3）；

(8) 城投商管集团合作伙伴反腐败政策告知书（附件 6）；

(9) 提报配备人员的相关资质证件（复印件）并加盖公章。

3. 报价文件均加盖公章（含同类业绩证明复印件）。

4. 密封要求：将报价材料装订成册，须放入一个密封件中提交。密封件包装袋正面和封口格式统一（附件 7），并在封口处加盖报价单位公章。

5. 报价文件没有满足询价公告要求、高于预算控制价、材料内容不清晰、字迹图片过小无法辨识、未盖章装订成册及没有在截止日期前送达的将不予以接收。



## 六、报价截止时间、形式

1. 报价时间截止：2024年2月4日12:00。
2. 报价形式：报价文件可采取邮寄或现场递交的形式。
3. 地点：崂山区香港东路195号上实中心T2号楼青岛城投大厦13楼。

## 七、公告期限

本项目公告自发出之日起至报价截止时间止。

## 八、联系方式

1. 联系人：柳岩
2. 联系电话：0532-67781985

青岛惠发置业公司

2024年1月31日

## 附件：

1. 承诺函
2. 法定代表人授权委托书格式
3. 报价表
4. 报价人同类项目实施情况一览表
5. 项目配备人员一览表
6. 月度考核细则
7. 物业委托管理协议
8. 城投商管集团合作伙伴反腐败政策告知书
9. 报价文件包装袋密封件正面和封口格式

附件 1

## 承诺函

青岛惠发置业公司:

我公司\_\_\_\_\_（报价人名称）已详细阅读了项目询价公告，自愿参加本次询价，现就有关事项做出郑重承诺如下：

一、诚信报价，材料真实。我公司保证所提供的全部材料、报价文件内容均真实、合法、有效，保证不出借或者借用其他企业资质，不以他人名义报价，不弄虚作假，并且在本询价公告发布之日前三年内经营活动中没有重大违法记录；

二、遵纪守法，公平竞争。不与其他报价人相互串通、哄抬价格，不排挤其他报价人，不损害采购单位的合法权益；不向评标委员会、采购单位提供利益以牟取中标。

三、若中标后，将按照规定及时与采购单位签订合同，不与采购单位订立有悖于询价结果的合同或协议；严格履行合同，不降低合同约定的产品质量和服务，不擅自变更、中止、终止合同，或者拒绝履行合同义务。

若有违反以上承诺内容的行为，我公司自愿接受取消报价资格等处罚；如已中标的，自动放弃中标资格，并承担全部法律责任；给采购单位造成损失的，依法承担赔偿责任。

报价人名称（盖公章）：

法人代表签字：

时间：\_\_\_\_\_年\_\_\_月\_\_\_日



附件 2

法定代表人授权委托书格式

本授权委托书声明：我\_\_\_\_\_（姓名）系  
（报价人名称）法定代表人，现授权委托我公司的  
（姓名、职务或职称）为我公司本次项目的全权代表，以本  
公司的名义参加青岛惠发置业公司组织的询价活动，全权代  
表在参加青岛惠发置业公司的青岛市保税区寿峰路（原上海  
路）18号惠发仓储楼物业服务项目过程中所签署的一切文件  
和处理与之有关的一切事务，我均予以承认。

全权代表无权转让委托权。特此委托。

（附全权代表身份证复印件）

全权代表姓名：          性 别：          年 龄：  
单 位：                  部 门：          职 务：

报价人名称（盖公章）：

法定代表人签字或印章：

时间：\_\_\_\_\_年\_\_月\_\_日

附件 3

**报价表**

青岛市保税区寿峰路（原上海路）18 号惠发仓储楼物业管理项目服务费用（含税）：\_\_\_\_\_元（大写），\_\_\_\_\_元（小写）。

服务周期：壹年

	岗位	人数	月工资	月工资合计	年工资合计	备注
日常 安保 看护 人工 费用	主管	1				1. 消防安全 管理人员须 持有消防设 施操作员证 （中级及以 上）； 2. 所有岗位 人员必须持 证上岗。
	工程水电维修	1				
	消防安全管理	2				
	保安	2				
	小计					
管理 费用	小计					
税费	小计					
合计						

**报价清单要求：**

1. 各报价人须做到报价清晰、数据准确、不能超过控制价。

2. 各报价人报价为含税价（开具增值税普通发票）。

报价人名称（盖公章）：

报价人法定代表人或者被授权代表：（签字）

时间：\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日



附件 4

报价人同类项目实施情况一览表

采购单位 名称	项目名称	合同金额（万 元）	采购单位联 系人及电话

报价人名称（盖公章）：

报价人法定代表人或者被授权代表：（签字）

时间：\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

附件5

项目配备人员一览表

姓名	岗位	出生年月	主要经验及参与过的项目

报价人名称（盖公章）：

报价人法定代表人或者被授权代表：（签字）

时间：\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日



## 物业服务考核

### 一、月度考核

月度考核是主要对中标人日常物业服务情况进行考核，采购单位每月采取不定时检查考核方式对中标人服务情况进行检查考核，中标人应主动配合检查、考核工作。每次考核减分应由中标人项目经理签字确认，总分为100分，月度考核结果作为季度付款的依据。

当月考核结果在80分及以上为A级达标，按当月100%物业管理费作为季度支付依据；当月考核结果60-79分为B级及格，按当月80%物业管理费作为季度支付依据；当月考核平均结果59分及以下为C级不达标，采购单位有权无偿解除服务合同，扣罚当季100%物业管理费。

### 二、考核一票否决项

发生重大安全生产责任事故、人员死亡、火灾、盗窃及物业公司责任造成严重社会影响的安全生产事件。未按合同配备相关人员或岗位缺失且未在限定时间补充。被认定为中标人责任的，为一票否决事项，考核结果为0分，采购单位有权解除合同并要求赔偿。

## 物业服务月度考核细则

序号	主要内容	考核内容	考核分值	得分
1	安全指标	发生重大安全生产责任事故、人员死亡、火灾、盗窃及物业公司责任造成严重社会影响的安全生产事件。 未按合同配备相关人员或岗位缺失且未在限定时间补充。	出现以上情况均实施“一票否决”的0分	
2	租户管理 20分	1. 按照物业管理条例实施细则规定标准，代甲方向租户收取物业管理费用。 2. 全面掌握并及时更新仓储区域内租户的业态、设施设备、人员情况和联系方式，并登记造册。 3. 与租户签订物业服务合同，明确租户的义务权利，严格执行物业服务合同，规范自身与租户行为（包括生产经营行为、安全行为、环境行为）。 4. 做好租户管理，协调处理好与租户关系。	不符合标准1次（项）扣1分	
3	秩序管理 20分	1. 主出入口实行24小时值班制度。 2. 对进出物品进行进出管理，大件物品搬出实行查验放行制度，并形成记录；发现有可疑危险品时，予以扣留，并上报相关部门，按照相关部门指示进行处理，确保园园区安全。 3. 根据实际情况规定车辆行驶路线，对进出的车辆进行有效疏导，保证园区道路、出入口、消防安全通道通畅。 4. 监控设施齐全，保证对重点区域的安全监控、录像及协助布警。监控室收到火情、险情及其他异常情况报警信号后，及时报警，并安排相关人员及时赶到现场进行前期处理。 5. 根据实际情况，制定相对固定的巡逻路线。对重点区域、重点部位、重点设备机房至少每天巡逻2次以上，巡逻有记录。巡逻中注意异常情况，如有可疑现象，立即查明并上报，并对紧急情况采取必	不符合标准1次（项）扣1分	



		<p>要的处理措施。</p> <p>6. 规范车辆的停放区域，保证车辆停放有序。</p> <p>7. 制定常见突发事件的应急预案，建立快速响应机制，明确突发事件责任人。事件发生时应及时告知负责人，重大突发事件按规定上报，并协助采取相应措施。</p>		
4	消防管理 30分	<p>1. 制定消防安全管理制度，建立消防责任制，确定消防安全责任人、消防安全管理人，明确专人维护、管理消防器材和消防设施。</p> <p>2. 消防管理人员应接受消防职业技能培训，取得国家认可职业资格证书，持证上岗。</p> <p>3. 定期组织防火巡查、防火检查，巡查、检查每月不少于2次并填写记录，并由检查人及其主管人员签字；巡查、检查时应及时纠正违法违章行为，拒不改正的，应上报公安机关消防机构或当地公安派出所。</p> <p>4. 开展经常性的消防安全宣传教育。按规定组织有关人员进行消防教育培训，使其具备检查消除火灾隐患的能力、组织扑救初起火灾的能力、组织人员疏散逃生的能力和消防宣传教育培训的能力。</p> <p>5. 定期对相关人员进行应急预案学习，每年组织租户2次以上消防安全应急预案演习。</p> <p>6. 根据情况确定消防安全重点部位，并设置明显的警示标志，配备符合要求的灭火器材，由专人每日巡查；对易燃易爆品设专人专区管理，填写检查记录，检查记录不低于规范要求。</p> <p>7. 建立消防档案，统一保管、备查。</p> <p>8. 确保疏散通道、安全出口保持畅通，无堵塞、占用现象；严禁占用防火间距。</p> <p>9. 确保仓储楼区域内消火栓箱醒目、无遮挡，箱门应设置紧急开启装置，栓口、水枪、水带齐全好用，启泵按钮应能够正常启动消防水泵。</p> <p>10. 灭火器保险及喷嘴外观良好，无损坏、无锈蚀，压力表显示在正常范围内，应定期维修、检测。</p> <p>11. 消防设施发生故障时，应及时采取相应措施应急处理，专业维修保养人员应及时到达现场进行。</p>	不符合标准1次(项)扣1分	
5	工程维护 20分	<p>1. 整理编制园区设备、设施的台帐、标识工作。</p> <p>2. 仓储楼公共区域内设施设备(包括但不限于机电、消防、空调、给排水、电梯、电话、监控、网络通信、供电等主要设备)的运行、维护及安全检查。</p> <p>3. 设备发生故障或者隐患时及时组织处理、检修，确保各种设备能正常使用，保证所管辖系统设备处于优良的技术状态；故障设备暂时无法修复时，及</p>	对设备运行工作做好年度计划，定期维护做好记录，对发现的问题及时以书面形式向甲方反馈，并积极开展维护工作。对未有计划、记录、维修等情况，每发生一次扣1分	

		<p>时上报。</p> <p>4. 每月水电费的计量、收取及缴纳工作，汇总辖区内租户的水电分摊工作，以及相关节能方案的提出与实施。</p> <p>5. 每天巡视公共部位照明设施，控制柜工作正常，无损坏组件；灯具无变形、无锈蚀，及时修复损坏的开关和灯具，并且做好记录。</p> <p>6. 制定供电系统发生突发故障的应急预案。</p> <p>7. 维保人员应接受过相关技能培训，取得国家认可职业资格证书，持证上岗。操作时严格按操作规程执行，做到准确无误，并熟练掌握触电紧急救护法。遇紧急情况时，应正确做好紧急处理措施。</p> <p>8. 高（低）压变（配）电柜操作运行正常，供电系统设备完好率达到 100%。检测计量表显示准确，每日巡检有记录。</p> <p>9. 每日对各类水泵、阀门等进行检查，确保给排水系统通畅，各种管道阀门完好。</p> <p>10. 每季度对园区各建筑排水总管和管网进行检查，定期对水泵、管道进行除锈油漆，定期对轴承进行润滑，定期对污水处理系统全面维护保养。</p> <p>11. 定期对室内集水坑、隔油池进行清理。</p> <p>设自动消防设施的，应确保自动消防设施运行正常；发生火灾时，火灾自动报警系统、自动喷水灭火系统、排烟送风系统、防火卷帘等应能及时联动，各设施启停均在消防控制室有信号反馈。</p>		
6	环境 卫生 10分	<p>1. 负责园区公共区域保洁，负责规范租户区域卫生保洁，确保整个仓储楼、办公楼及园区整洁、干净。</p> <p>2. 根据实际情况合理设置相关环境卫生设施，在各主要场所进出口设置果皮箱，在适当位置放置垃圾（卫生）桶。</p> <p>3. 生活垃圾日产日清，并协助做好垃圾分类工作；装修垃圾专门管理并督促及时清运。</p> <p>4. 雨雪天气采取防滑措施，特殊部位保洁要做好安全防护。</p> <p>5. 适时开展卫生防疫活动，配合做好突发性传染病控制。</p>	不符合标准 1 次（项）扣 1 分	
合计	100	考核分值满分为 100 分，当月考核结果在 80 分及以上为 A 级达标，按当月 100% 物业管理费作为季度支付依据；当月考核结果 60-79 分为 B 级及格，按当月 80% 物业管理费作为季度支付依据；当月考核平均结果 59 分及以下为 C 级不达标，采购单位有权无偿解除服务合同，扣罚当季 100% 物业管理费。		

考核人签字：

项目经理签字：

附件 7

## 物业委托管理协议

甲方：

住所地：

法定代表人：

乙方：

住所地：

法定代表人：

### 第一部分 基本事项

鉴于甲方委托乙方管理其所属惠发仓储楼物业，根据《中华人民共和国民法典》和《物业管理条例》等法律法规规定，按照“依法保障、独立运行、市场化服务”原则。为明确双方权利义务，甲、乙双方在自愿、公平、诚信的基础上，就物业管理服务事宜，达成如下协议：

#### 第一条 管理范围

乙方接受甲方委托，全面负责甲方所属位于青岛市保税区寿峰路(原上海路)18号惠发仓储楼及其园区内物业管理、租户管理。



## 第二条 管理服务内容

管理服务内容包括但不限于：租户日常管理、安全秩序管理、消防安全管理、工程维修管理、环境卫生管理、租户清理等，保障惠发仓储楼及园区内安全平稳运营，各类突发事件、纠纷等及时有效处置。

## 第三条 管理服务要求

### 1. 租户管理服务：

(1) 按照物业管理条例实施细则规定标准，代甲方向租户收取物业管理费用。

(2) 全面掌握并及时更新仓储区域内租户的业态、设施设备、人员情况和联系方式，并登记造册。

(3) 由乙方与租户签订物业服务合同，明确租户的义务权利，严格执行物业服务合同，规范自身与租户行为（包括生产经营行为、安全行为、环境行为）。

(4) 做好租户管理，协调处理好与租户关系，在租户管理服务过程中发生的一切纠纷均由乙方承担责任；因乙方管理不善对租户或其他第三方造成损失的，均由乙方承担一切赔偿责任。

### 2. 安全秩序管理服务

(1) 乙方秩序维护人员应接受过相关安全护卫知识与技能培训，具有相关从业资格。

(2) 主出入口实行 24 小时值班制度。

(3) 对进出物品进行进出管理，大件物品搬出实行查验放行制度，并形成记录；发现有可疑危险品时，予以扣留，

并上报相关部门，按照相关部门指示进行处理，确保园园区安全。

(4) 根据实际情况规定车辆行驶路线，对进出的车辆进行有效疏导，保证园区道路、出入口、消防安全通道通畅。

(5) 监控设施齐全，保证对重点区域的安全监控、录像及协助布警。监控室收到火情、险情及其他异常情况报警信号后，及时报警，并安排相关人员及时赶到现场进行前期处理。监控记录保持完整，保存时间不少于 30 天。

(6) 根据实际情况，制定相对固定的巡逻路线。对重点区域、重点部位、重点设备机房至少每天巡逻 2 次以上，巡逻有记录。巡逻中注意异常情况，如有可疑现象，立即查明并上报，并对紧急情况采取必要的处理措施。

(7) 规范车辆的停放区域，保证车辆停放有序。

(8) 制定常见突发事件的应急预案，建立快速响应机制，明确突发事件责任人。事件发生时应及时告知负责人，重大突发事件按规定上报，并协助采取相应措施。

### 3. 消防安全管理服务

(1) 制定消防安全管理制度，建立消防责任制，确定消防安全责任人、消防安全管理人，明确专人维护、管理消防器材和消防设施。

(2) 消防管理人员应接受消防职业技能培训，取得国家认可职业资格证书，持证上岗。

(3) 定期组织防火巡查、防火检查，巡查、检查每月不少于 2 次并填写记录，并由检查人及其主管人员签字；巡



查、检查时应及时纠正违法违章行为，拒不改正的，应上报公安机关消防机构或当地公安派出所。

(4) 开展经常性的消防安全宣传教育。按规定组织有关人员进行消防教育培训，使其具备检查消除火灾隐患的能力、组织扑救初起火灾的能力、组织人员疏散逃生的能力和消防宣传教育培训的能力。

(5) 定期对相关人员进行应急预案学习，每年组织租户 2 次以上消防安全应急预案演习。

(6) 根据情况确定消防安全重点部位，并设置明显的警示标志，配备符合要求的灭火器材，由专人每日巡查；对易燃易爆品设专人专区管理，填写检查记录，检查记录不低于规范要求。

(7) 建立消防档案，统一保管、备查。

(8) 确保疏散通道、安全出口保持畅通，无堵塞、占用现象；严禁占用防火间距。

(9) 确保仓储楼区域内消火栓箱醒目、无遮挡，箱门应设置紧急开启装置，栓口、水枪、水带齐全好用，启泵按钮应能够正常启动消防水泵。

(10) 灭火器保险及喷嘴外观良好，无损坏、无锈蚀，压力表显示在正常范围内，应定期维修、检测。

(11) 消防设施发生故障时，应及时采取相应措施应急处理，专业维修保养人员应及时到达现场进行。

#### 4. 工程（含水电）维修管理服务

(1) 负责整理编制园区设备、设施的台帐、标识工作。



(2) 负责仓储楼公共区域内设施设备（包括但不限于机电、消防、空调、给排水、电梯、电话、监控、网络通信、供电等主要设备）的运行、维护及安全检查。

(3) 负责设备发生故障或者隐患时及时组织处理、检修，确保各种设备能正常使用，保证所管辖系统设备处于优良的技术状态；故障设备暂时无法修复时，及时上报。

(4) 负责每月水电费的计量、收取及缴纳工作，汇总辖区内租户的水电分摊工作，以及相关节能方案的提出与实施。

(5) 每天巡视公共部位照明设施，控制柜工作正常，无损坏组件；灯具无变形、无锈蚀，及时修复损坏的开关和灯具，并且做好记录。

(6) 制定供电系统发生突发故障的应急预案。

(7) 维保人员应接受过相关技能培训，取得国家认可职业资格证书，持证上岗。操作时严格按操作规程执行，做到准确无误，并熟练掌握触电紧急救护法。遇紧急情况时，应正确做好紧急处理措施。

(8) 高（低）压变（配）电柜操作运行正常，供电系统设备完好率达到 100%。检测计量表显示准确，每日巡检有记录。

(9) 每日对各类水泵、阀门等进行检查，确保给排水系统通畅，各种管道阀门完好。

(10) 每季度对园区各建筑排水总管和管网进行检查，定期对水泵、管道进行除锈油漆，定期对轴承进行润滑，定期对污水处理系统全面维护保养。

(11) 定期对室内集水坑、隔油池进行清理。

设自动消防设施的，应确保自动消防设施运行正常；发生火灾时，火灾自动报警系统、自动喷水灭火系统、排烟送风系统、防火卷帘等应能及时联动，各设施启停均在消防控制室有信号反馈。

#### 5. 环境卫生管理服务

(1) 负责园区公共区域保洁，负责规范租户区域卫生保洁，确保整个仓储楼、办公楼及园区整洁、干净。

(2) 根据实际情况合理设置相关环境卫生设施，在各主要场所进出口设置果皮箱，在适当位置放置垃圾（卫生）桶。

(3) 生活垃圾日产日清，并协助做好垃圾分类工作；装修垃圾专门管理并督促及时清运。

(4) 雨雪天气采取防滑措施，特殊部位保洁要做好安全防护。

(5) 适时开展卫生防疫活动，配合做好突发性传染病控制。

#### 第四条 管理服务标准

1. 该项目物业管理服务范围内火灾发生率 0%；
2. 该项目物业管理服务范围内人员伤亡发生率 0%；

3. 该项目物业管理服务范围内污染事件（倾倒垃圾、乱排污水、堆放有害有毒物质等）发生率 0%；

4. 该项目物业管理服务范围内看管人员食物中毒和传染病发生率 0%；

5. 该项目物业管理服务范围内治安事件发生率 0%；

6. 该项目物业管理服务范围内现场内的安全隐患整改率须保证在时限内达到 100%，杜绝现场重大隐患出现。

#### 第五条 人员配备标准

岗位	人数	备注
主管	1	1. 消防安全管理人员须持有消防设施操作员证（中级及以上）。
工程水电维修	1	
消防安全管理	2	
保安	2	2. 专业人员须具备相应资格证明。
合计	6	

#### 第六条 管理服务期限

本协议物业管理服务期自 2024 年 月 日至 2025 年 月 日。

协议履行期间，甲方有权以书面通知形式单方提前终止本协议，但应提前【20】日通知乙方。乙方应按甲方通知的时间和要求无条件撤离并配合甲方交接。物业管理服务费用至甲方书面通知的协议终止或解除之日止，按照实际管理时间据实结算。

甲方提前终止或解除本协议，乙方不得以任何理由要求甲方承担任何违约赔偿责任或要求甲方给予任何补偿。

#### 第七条 物业管理费用及支付方式



1. 物业管理服务费：\_\_\_\_\_元/月，12 个月合计\_\_\_\_\_元。  
费用包括物业管理服务人工成本、管理费和税金等完成本协议约定物业管理服务应支付给乙方的全部费用。

2. 支付方式：物业管理服务费按季度支付，乙方应在每季度服务期满后 10 日内根据考核后的服务费数额向甲方提供合法正规发票，甲方在收到发票后，在 10 日内向乙方指定账户支付季度物业管理服务费。

#### **第八条 乙方指定账户**

名称：

地址：

税号：

电话：

开户行：

账号：

### **第二部分 双方权利义务**

#### **第九条 甲方权利义务**

1. 甲方有权随时要求乙方提供仓储楼区域内物业的经营情况和管理情况的相关报告。

2. 甲方有权要求乙方对仓储楼区域内物业进行管理和维护。

3. 为乙方提供必要的物业管理服务空间、设施设备、材料、水电以及其他必要设施等。

4. 承担仓储楼区域内有关设施设备更新、部件更换相关费用。

5. 不干预乙方的正常业务开展。

## **第十条 乙方的权利义务**

1. 制定物业管理规定，要求仓储楼区域内租户遵守管理规定。

2. 严格遵守本协议“第一部分”中所有的基本事项约定，认真履行物业管理服务内容及要求。

3. 未经甲方书面通知，严禁将闲置区域或公共区域进行利用、出租、经营等活动。

4. 不得搭建违章建筑物、构筑物。

5. 不得将物业管理服务转包第三方进行管理。

6. 本协议生效期间，仓储楼区域内产生的一切经济损失和安全事故等如需产权方先行处理或赔付的，应由乙方代为处理或赔付，最终判定为需产权方应承担责任的，由乙方最终承担相关赔偿责任。

## **第三部分 合同终止和责任承担**

**第十一条** 出现下列情形致使本协议无法继续履行时，由双方按照乙方实际管理时间结算管理费，互不承担责任，结算公式按第六条约定。

1. 不可抗力。

2. 甲方予以出售或收回作为他用。

3. 房屋占用范围内的土地使用权被依法提前收回。

4. 房屋因社会公共利益的需要被依法征收、征用。

5. 房屋因城市建设、改造需要被依法列入拆迁范围。

6. 其他非因甲乙双方的原因导致本协议客观上无法继续履行。

**第十二条** 若发生上述事项需终止本协议，自知道或者应当知道该情形之日起 15 日内通知对方。本协议终止或到期后，甲、乙双方应当相互配合共同做好有关事务处理，包括实物、档案、资料交接，物业服务费用的清算等善后工作。

### **第十三条 违约责任**

1. 乙方未经甲方书面同意出现擅自经营、对外出租、存放等情形，甲方有权扣罚当季度物业管理费用并有权单方解除协议，乙方应承担给甲方造成的一切经济损失。

2. 乙方管理区域内发生乙方员工、租户或其他第三人死亡、受伤事故；发生火灾责任事故、盗窃、破坏等治安责任事件的，均视为乙方违约。甲方有权扣罚当季度物业管理费用并有权单方解除协议，乙方应承担给甲方或其他第三方造成的一切经济损失。

3. 乙方发生违反本协议约定的行为，或因乙方不当行为侵害了甲方的合法权益，或违反了国家法律及政府法令，均视为单方面违约，应独自承担相应的法律责任。同时，甲方有权责令乙方限时整改，或选择以书面通知形式解除本协议，甲方选择解除本协议的，不予支付未付的物业管理费用。

4. 乙方因其违约行为或因乙方不当行为引发与第三方纠纷，致使甲方被要求承担连带赔偿责任时，甲方有权要求乙方承担赔偿责任。同时，甲方有权以书面通知形式解除本协议，不予支付未付的物业管理费用。



5. 乙方在接到甲方书面告知物业管理服务中存在的问题时，应及时整改完善，乙方没有在甲方规定时间整改到位的，甲方有权不予支付未付的物业管理费用，直至问题解决为止。如发生【2】次以上整改不及时、不达标，甲方有权以书面通知形式解除本协议，不予支付未付的服务费用。

6. 本协议所述的乙方承担由此产生的一切费用和赔偿责任，包括但不限于直接损失、间接损失、恢复原状的费用、向第三方支付赔偿金/违约金、所遭受的行政处罚、可预期利益的损失以及守约方为此而支出的律师费、差旅费、调查费、公证费、诉讼与仲裁费用及为主张权利所应支出的其他合理费用。

#### 第四部分 附 则

**第十四条** 协议履行过程中发生争议的，各方应首先友好协商解决。不愿协商或者协商不成的，可以向甲方所在地人民法院提起诉讼。

**第十五条** 对本协议的任何修改、补充须协商一致，并以书面方式，约定内容与本协议具有同等的法律效力。

**第十六条** 本协议一式肆份，甲、乙双方各执两份，均具有同等法律效力。经甲、乙双方签字并盖章后生效。

**第十七条** 本协议附件作为本协议的组成部分，与本协议具有同等法律效力。

甲方：

乙方：

法定代表人签章：

法定代表人签章：

日期：

日期：

## 附件 8

### 城投商管集团合作伙伴反腐败政策告知书

各合作伙伴：

青岛城投商业资产运营管理集团有限公司（以下简称“商管集团”）始终坚持诚信经营，恪守商业道德，遵守所有适用的法律法规，对贿赂和腐败行为持“零容忍”态度。

商管集团要求所有合作伙伴遵守所有适用的反腐败法律法规，遵从业界通行的道德标准，在向商管集团提供服务和履行合同义务时，或代表商管集团向商管集团客户或其他第三方提供服务和履行合同义务时，应当遵守以下行为：

1. 不实施任何形式的贿赂和腐败行为。商管集团禁止任何员工行贿和受贿，如果任何商管集团员工试图通过、协助、教唆、促使合作伙伴或与其合谋的方式进行贿赂，合作伙伴应明确拒绝并主动向商管集团举报。

2. 不以任何形式贿赂商管集团员工。避免采取任何可能导致商管集团承担连带责任的不当行动等。

3. 保留真实、准确和完整的账簿和记录，不在账簿和记录中录入虚假、不准确、不完整、伪造或误导性条目。

4. 合作伙伴应将商管集团的反腐败要求传递给其员工及其合作伙伴，并定期审视。

5. 配合商管集团的工作。为确保合作伙伴始终遵守法律、道德及商管集团的反腐败要求，商管集团有权对合作伙伴进行适当的尽职调查及实施相应的管控程序，合作伙伴应提供真实、完整、合法、有效的资料，不隐瞒任何可能对商管集团合法利益造成不利影响的信息。

如果任何合作伙伴未能遵守相关行为或违反有关承诺，或做出了任何虚假或欺骗性声明、陈述或保证，或商管集团有合理理由相信合作伙伴实施了上述行为，商管集团有权在发出书面通知后立即暂停或终止与该合作伙伴的合作关系；同时，商管集团保留向其追究法律责任的权利。

如果合作伙伴对本告知书有任何疑问，或者发现任何合作伙伴或商管集团员工疑似或者已经违反所适用的反腐败法律法规、商管集团的反腐败相关政策及要求等，请将有关情况反馈至如下电子邮箱：[ctyangsen@163.com](mailto:ctyangsen@163.com)。商管集团将对相关举报线索严守秘密并展开调查，并确保被举报人不会对举报方进行威胁或者打击报复。

若本政策与当地法律法规等不一致，则以其中更为严格的要求为准。本告知书适用于各合作伙伴与商管集团及其下属直属公司及由其负责参与、管理的日常经营业务。



**承诺声明：**本单位对《城投商管集团合作伙伴反腐败政策告知书》内容已知悉，承诺将严格遵守城投商管集团反腐败相关要求，否则将承担一切不利后果。

承诺单位（公章）：

法定代表人（委托代理人）：

年 月 日

附件 9

报价文件包装袋密封件正面和封口格式

报价文件包装袋密封件正面格式

收件人：青岛惠发置业公司

项目名称：青岛市保税区寿峰路（原上海路）18号惠发仓储  
楼物业管理服务项目询价采购

（报价文件）

报价单位名称：

报价单位地址：

年 月 日

加盖报价单位公章



报价文件包装袋密封件封口格式

请勿在 2024 年 月 日 之前启封

加盖报价单位公章