

附件 1

武清二期物业项目门卫保安服务 (2026-2027年度) 采购需求

一、服务地点

天津市武清开发区浩源道5号。

二、服务期限

2026年05月20日至2027年04月19日（11个月）。

三、服务质量目标

1. 管理服务范围内不发生安全事故；
2. 服务总体满意率达到98%以上。

四、服务内容

1. 负责武清综合服务基地项目门卫室24小时值班、来访人员及车辆管理及登记、项目巡逻检查、应急突发事件处置、快递外卖代收收发等工作，协助维护库区内公共区域的良好治安环境和秩序；

2. 负责武清综合服务基地项目门卫室门前三包区域内卫生清洁工作、雨雪天气负责门前雨水、积雪清扫工作及采购方临时安排的其他工作；

3. 发现管理区域内的安全隐患及时上报，维护采购方的利益和信誉；

4. 做好防火、防盗、防汛、防疫及突发事件应急处置工

作；

5. 保安公司（供应商）向采购方派驻的工作人员服从采购方管理，严格遵守采购方的规章制度。

五、人员要求及岗位职责

1. 门卫保安员共计4人，须持有保安员证书，年龄18-50周岁（特殊情况经甲方同意除外），形象端正，普通话流利，且身体健康，无犯罪记录；

2. 门卫保安员须具有2年以上门卫值班相关工作经验，熟悉门卫室内的设备功能和使用规程与方法，能够熟练操作电动大门及道闸，熟练使用消防器材，熟练使用警备器材，附近消防器材所在位置；

3. 负责门卫室24小时值班、项目出入人员及车辆管理、库区巡逻（2小时/次）、应急处置等工作；

4. 每班次须指定1名值班员作为带班人员，对本班次的各项工作负主要责任；

5. 认真做好当班值班记录情况，《访客登记表》《外来车辆记录表》《巡检记录表》《快递代收记录表》等值班记录必须及时、准确、详细、完整、清楚；

6. 协助维护项目内公共区域的良好治安环境和秩序。

7. 完成领导交办的其他工作。

六、其他要求

1. 因本项目为我单位在天津市的消防及保密重点单位，为确保本项目保安服务质量，及时有效处置突发情况，本项目供应商应为天津公司，且同时具备保安服务许可证及保密

企业服务资质等级证书；

2. 保安员在三甲医院办理入职体检取得合格报告，并在采购方办理备案后，方可上岗；

3. 保安员能适应值班工作，服从倒班工作要求，责任心强、严谨细致、服从管理，严格遵守武清项目各项规章制度，严格执行各项工作流程，服从领导安排的其他工作；

4. 保安公司负责保安员的勤务指挥及人员管理。保安员请假、离职、调换岗位等情况发生时，保安公司须确保保安服务工作正常开展并及时将情况书面告知采购方进行备案；同时保安公司应确保其派驻项目的保安员每月调岗换岗率不得超过2人；

5. 服务期间，保安公司应于采购方提出更换保安员要求后2个自然日内更换胜任的保安员到岗；

6. 保安公司应合法聘用员工，定期对保安员进行安全、法律、保安专业知识和技能培训，否则由此造成的一切损失和用工风险全部由保安公司承担；

7. 本次采购需求可能被保安公司或保安员知晓的关于采购方业务的技术信息、经验、数据，包括但不限于服务、计划、程序、成本、设备、操作或者客户信息，在本次采购需求中都被认为是采购方的商业秘密。未经采购方书面许可，保安公司或保安员不得使用上述信息，也不能在本协议履行期间或终止之后的任何时候将它们泄露给第三方，否则保安公司应承担由此给采购方造成的一切损失；

8. 服务期间接受采购方对保安工作的监督、检查和指导，遵守采购方物业管辖区域的各项服务管理制度、爱护采购方物业管理区域内各项公共设施设备、节水节电；

9. 严格遵照本需求约定的标准，认真完成保安服务工作，确保采购方项目的公共秩序和公共安全；

10. 保安员应统一穿着执勤所需制式服装、佩戴统一的保安服务标志，衣帽整洁；

11. 保安公司应落实防火、防汛、防事故、防破坏等安全防范措施，发现安全隐患，应及时报告采购方并协助处理；

12. 保安服务期间，保安公司应对保安员做好各项防护措施，加强规范管理和安全教育。保安员发生工伤事故的，保安公司应承担与此相关全部责任及费用；

13. 因保安公司原因导致任何人身、财产损失的，保安公司应承担由此引发的全部责任及费用；

14. 保安公司在岗人员不得在服务区域内从事与本保安服务无关的活动，如吸烟、追跑打闹等有损采购方企业形象和与采购方利益相悖的事宜；

15. 如遇特殊情况(如火灾、水灾等灾害或突发事件)，保安公司应听从采购方的统一指挥、安排，协助进行抢险救灾等工作；

16. 配合采购方和属地管理部门做好其他工作：如库区的疫情防控相关工作，冬季扫雪、夏季防汛等临时性工作。

17. 保安公司用工应符合国家劳动用工法律法规，确保派驻项目保安人员的稳定性，保障库区安保工作顺利开展。

18. 坚守岗位，不擅离职守，因事离开岗位必须经过采购方项目负责人同意并有人代班；

19. 发现区域内的异常情况，值班人员应立即通知采购方项目负责人，并在保证个人安全的前提下采取有效措施；根据采购方项目负责人的要求随时准备启动相应的应急预

案。

七、服务标准

1. 按照《北京市住宅物业服务标准 DB11/T751-2025》三级标准向采购方管理区域提供公共秩序维护服务，做好防火、防盗、防汛、防疫、防破坏及突发事件应急处置等保卫工作，维护甲方的安全秩序；

2. 配备人员应身体健康，工作认真负责并定期接受培训，秩序维护人员应按采购方公司规定统一着装，仪表仪容整洁端庄。值岗时不准吸烟、闲聊、玩手机、睡觉等，不得做与保安服务无关的事；

3. 保安值班实行全天 24 小时值班服务，值班人员的配备及工作安排应遵守《中华人民共和国劳动法》《保安服务管理条例》等相关规定；

4. 做好防盗、防火、防灾和维持管理区域的公共秩序，按预定方案的巡视路线，确保定时巡检全部公共区域，确保消防设备及设施状况完好，能熟练使用各类消防、物防、技防器械和设备，对突发事件应按各类应急预案迅速做出反应，果断做出处置，及时报告上级，并做好记录。

八、服务费用

1. 采购方向保安公司支付的费用包含因国家法定节假日及周末上班所产生的三薪或双薪费用、人员工资、国家规定的相关社会保险费、餐费、住宿费、服装费、管理费、税金、福利、办公费、交通费、工具费等相关费用。

2. 预算金额：206,800 元。