**附件1：**

1. **项目内容及要求**
2. 物业管理服务内容

1．物业建筑共用部位，包括楼盖、屋顶、外墙面、承重结构、楼梯间、走廊通道、门厅等房屋建筑共用部位的维修、养护和管理(保修、大修、更新、改造等非日常维护除外)；

2．共用设施、设备的运行、维修、养护和管理。包括道路、共用的上下水管道、落水管、水箱、加压水泵、电梯、天线、照明、消防设施、安全设施、沟渠、池、井等物业管理区域市政设施和房屋共用设备设施的运行、维修、养护和管理(保修、大修、更新、改造等非日常维护除外)，供电线路、煤气线路、路灯按有关规定处理；

3．公共环境卫生，包括公共场所、房屋共用部位的清洁卫生、垃圾的收集和清运等；

4．安全防范，维持公共秩序，包括安全监控、巡视、门岗执勤等；

5．交通和车辆停放秩序的管理；

6．物业使用禁止性行为的管理；

7．物业维修和养护费用的帐务管理；

8．物业档案资料的保管；

9．物业其他共同事务的管理服务；

10.符合甲方对物业提出有关服务管理的要求；

11．法律政策规定的其他物业管理服务事项；

1. 物业管理服务要求
2. 安全秩序服务

具体负责物业辖区范围内的综合治理工作和安全管理，主要包括人员安全管理、消防安全管理、物品进出安全管理、公共设施安全管理、交通和车辆管理、灾害事故的预防和处理以及大楼安全巡查。

* 1. 人员安全管理
  2. 消防安全管理
  3. 交通和车辆安全管理
  4. 物品进出安全管理
  5. 公共设施安全管理

1. 环境卫生服务
   1. 公共楼道环境及公共地方保洁
   2. 电梯保洁
   3. 停车场保洁
   4. 道路保洁
   5. 垃圾收集与处理选准
   6. 卫生消杀
   7. 绿化养护
2. 机电设施设备运行与维修服务
   1. 电源系统
   2. 照明系统
   3. 泵房及给排水系统
   4. 电梯系统
   5. 消防系统
   6. 弱电系统

管理方承诺提供的服务符合省、江门市物业管理行业规范的要求。

1. **人员配置及要求**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **部门** | **职位** | **人数** | **选工作内容** |
| 项目负责人 | | 1 | 负责物业管理的整体运作、联络和协调 |
| 保安部 | 保安员 | 1 | 24 小时负责区域人员管理、消防安全管理、交通和车辆安全管理、物品进出入安全管理及公共设施安全管理。 |
| 工程部 | 水电维修技工 | 1 | 负责区域内水电维修工作。 |
| 保洁部 | 保洁员 | 1 | 负责区域内环境卫生清洁工作；负责区域内绿化养护及病虫害防治工作。 |
| 财务部 | 财务人员 | 1 | 管理日常财务收支 |
| 合计 | | 5 |  |
| 注：中选单位可根据物业管理需要适当增减职位人数，但必须保证满足物业管理的要求。 | | | |

1. **管理服务选准**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 管理服务选准 | | | | | |
| 区域 | 项目 | 定期作业 | | | 选准 |
| 每日 | 每周 | 每月 | （1）合理安排门岗及巡逻岗的排班，制定严密的安保规章制度；  （2）实行24 小时值班及巡逻制度，要求熟悉区域内的环境，文明值勤，训练有素，言语规范，认真负责；  （3）结合区域特点，制订安全防范措施，物品出门实行凭证通行制度，防止人为破坏治安秩序，杜绝各类可能发生的事故；  （4）进出车辆管理有序，无堵塞交通现象，管理有序不影响行人通行，无安全隐患、车辆无乱停放现象。 |
| 安  全  保  卫 | 门岗值班 | 24小时 |  |  |
| 来人来访 | 登记检查 |  |  |
| 物品放行 | 登记检查 |  |  |
| 车辆管理 | 疏导 |  |  |
| 公共秩序、安全 | 定时巡回检查 |  |  |
| 公  共  区  域 | 公共照明 | 1次 |  |  | （1）每天巡查时，做好各种设备运行记录；  （2）发现故障时，属于小故障则立即维修，属于大故障的及时上报管理  处，请公司派员协助或报保养公司立即进行抢修；  （3）确保所用电、用水及设备运行正常。 |
| 用水设施 | 1次 |  |  |
| 应急电源 | 1次 |  |  |
| 保  洁  区  域 | 电梯 | 每天保持地面无垃圾 |  |  | （1）保持电梯门内外槽中无泥土沙尘，梯内无烟头、纸屑等杂物灰尘；  （2）保持电梯不锈部位光亮无灰尘 |
| 楼梯 | 清托1次 |  | （1）保持楼梯无烟头、纸屑、杂物；  （2）保持楼梯扶手洁净、无污痕 |
| 停车场 |  | 冲洗 | （1）保持排水渠、污水井通畅，无污泥沉积；  （2）车道、车位干净； |
|  |  |  | 地面保洁清洁光亮，无污迹，干燥不湿滑； |
| 公共区域 |
| 绿化区域 | 日常养护 |  |  | 定期除草除虫 |