
2026 年度凤山科技园项目 物业安保服务技术任务书

技 术 任 务 书

编 制：_____ 2026 年__月__日

部门/项目负责人：_____ 2026 年__月__日

一、项目概况

凤山科技园项目位于珠海市香洲区翠景路 1131 号，占地面积约 4.5 万平方米，总建筑规模约 7 万平方米。项目为“科技创新+直播电商”产业园区，业态涵盖企业办公、商业配套、公寓等综合业态。

1. 本次招标服务范围为凤山科技园项目交付区域（以下简称“本项目”），包含 1—3 栋科技办公楼、4—7 栋直播电商办公楼、8—9 栋公寓楼及首层商业配套区域的物业安保服务业务。

2. 中标单位需提供的服务内容包括本项目日常安保服务等。

序号	楼栋	计容面积/数量
1	1—3 栋科技办公楼	30,863.40
2	4—7 栋直播电商	20,743.17
3	首层商业配套区域	4,395.08
4	8—9 栋公寓楼	9,388.22

（注：最终服务面积以不动产权证面积为准）

二、招标主要服务内容

1. 综合管理

1) 中标单位需对本项目进行每日定期定频巡检，巡检内容包括消防安全、停车秩序、装修管理等问题，并根据巡检结果做进一步完善；

2) 中标单位需对本项目的物业员工进行培训，依约满足甲方对现场用人要求；员工服装及日常劳保物资等消耗品、劳务用品、物料、工具由中标单位自行采购，采用服务费用综合包干，结算款由招标单位按合同约定支付至中标单位指定收款银行账户。

3) 中标单位需建立起应对公共突发事件的处理机制和预案，包括组织机构、人员和具体措施等，一旦发生，能随时投入运行；

4) 中标单位需负责已入驻客户来访登记，做好客户接待服务工作；

5) 中标单位需做好本项目已入驻客户的服务指引工作，并积极配合客户提出的日常诉求，处理投诉；

6) 中标单位需完成物业档案资料的管理；

2. 公共秩序维护

1) 中标单位需负责本项目区域内公共秩序的维护工作。

2) 中标单位需制定发生治安案件、刑事案件、交通事故的处置预案。发生时应立即采取措施,并及时报警和配合公安部门进行处理。但不承担甲方、承租人/物业使用人的人身、财产损害赔偿赔偿责任;

3) 中标单位需在合同约定外开展特约保安服务项目,应提前 7 天以书面方式根据预计发生金额向甲方报批,经甲方审核通过后,甲乙双方另行签订协议执行。

3. 停车管理

1) 中标单位需负责本项目区域临时车位的车辆疏导、指挥;

2) 遵守并执行国家关于停车场的相关政策法规,制止不符合规定停放的车辆。

3) 中标单位需负责对不按规定停放、影响道路畅通及公共安全的车辆采取挪移、报警、拖走等处理方式,不因此承担相应责任,由此产生的费用由停放人承担。

4. 三防管理

1) 中标单位需制定完善的三防管理制度及应急预案;

2) 中标单位需定期进行三防演练,培训员工在遇到突发事件时的响应速度等;

3) 定期对甲方提供的设施设备进行检查和维护。

三、 人员配备要求

所派驻人员需经过严格的岗前培训,具备良好的服务意识,具有强烈的责任感和良好的职业道德,以及过硬的专业知识技能,所有人员需经甲方项目负责人面试合格方能上岗。

序号	岗位组别	人数要求	备注
1	安保经理	1	兼项目负责人
2	安管主管	1	

3	安管班长	2	
4	机械车位操作员	1	
5	中控安管	4	
合计		9 人	
注：上述人员为本次招标范围服务人员，如在合同期内新增服务内容，另行约定服务费用，单独结算。			

主要人员要求具体如下：

（一）安保经理

安保经理兼项目负责人 1 名，年龄 35-50 岁，本科及以上学历，具有 10 年以上物业管理实际工作经验，熟悉 ISO9001 质量管理体系，具有一定的组织和协调能力，沟通能力较强，身体健康，能吃苦耐劳，具有敬业精神。

1. 主持本项目范围内物业的全面工作，工作时间：每周 5 天 8 小时制。
2. 负责制定并健全管理范围内的物业各类规章制度和防范措施，指导处置公共突发事件的组织指挥和各种处置方法的拟制、演练。
3. 对发生的各类安全事故和隐患认真核实、区分责任，提出处理建议。
4. 指导物业的清洁卫生和环境绿化、美化工作，建立和完善行之有效的清洁、绿化量化管理运作流程。
5. 负责与当地政府相关部门、甲方保持沟通，确保与其有良好的公共关系；
6. 全面检查服务工作质量情况，承担物业服务的质量责任。

（二）安管主管

1. 年龄 25-45 岁，退伍军人优先，政治素质、军事素质过硬，身体健康，无犯罪等不良记录；
2. 同岗位工作经验 3 年以上，有一定的组织协调管理能力，相貌端正，品行良好，具有敬业精神。
3. 协助安保经理做好园区客户服务及装修管理工作，工作时间：每周 6 天 9 小时制。

（三）安管班长

身高 170cm 以上，年龄 18-50 岁，退伍军人优先，政治素质、军事素质过硬，

身体健康，无犯罪等不良记录，相关工作经验 3 年以上，有一定的组织协调管理能力，相貌端正，品行良好，有敬业精神，工作时间：每周 6 天 12 小时制。

（四）机械车位操作员

形象良好、五官端正，身高 170cm 以上，年龄 18-50 岁，退伍军人优先，政治素质、军事素质过硬，身体健康，无犯罪等不良记录，裸露部位无文身，具备良好服务意识，沟通能力强，工作时间：每周 6 天 12 小时制。

（五）中控安管

形象良好、五官端正，身高 170cm 以上，年龄 18-50 岁，退伍军人优先，政治素质、军事素质过硬，身体健康，无犯罪等不良记录，持有相关证件，有一定的组织协调管理能力，相貌端正，品行良好，有敬业精神，工作时间：每周 6 天 12 小时制。

四、 服务期限

合同签订日期为暂定起始日期，具体进场时间以甲方书面通知为准，合同服务期限为 12 个月。因产权变更导致合同提前终止，甲方在凤山科技园项目正式移交前提前一个月向乙方发送书面撤场函。乙方应按期组织完成撤场及现场交接工作。

五、 费用预算

本次招标预算金额为限价 997,200.00 元。其中分项报价汇总不允许超过招标预算价。

六、 投标单位要求

2026 年度凤山科技园项目物业安保服务报价明细

服务项目	服务要求	服务费控制价 (元/月)	服务费含税投 标单价 (元/月)	服务费含税投标 总价 (元/年)	费用说明
------	------	-----------------	------------------------	---------------------	------

综合管理、公共秩序维护、停车管理、三防管理 (详见任务书)	提供安保经理兼项目负责人 1 人及相应服装、劳保物资等	12000		144,000.00	中标单位需对其服务人员进行培训, 依约满足甲方对现场用人要求; 服务人员的服装及日常劳保物资等, 由中标单位自行采购, 采用服务费用包干制结算。
	提供安管主管 1 人及相应服装、劳保物资等	9000		108,000.00	
	提供安管班长 2 人及相应服装、劳保物资等	15600		187,200.00	
	提供机械车位操作员 1 人及相应服装、劳保物资等	9300		111,600.00	
	提供中控安管 4 人及相应服装、劳保物资等	37200		446,400.00	
含税投标总计:				997,200.00	包含_____%增值税专用发票。
备注: 1.月度包干结算, 按照上述约定的服务费标准据实结算。 2.上述服务投入的服务人员用工成本及劳动关系由投标人自行负责, 招标人不负责服务人员薪酬的支付、社会保险、公积金的缴纳。服务人员的薪酬、社保、公积金等劳动关系问题由投标人负责。招标人支付的费用已包括但不限于劳动服务人员的报酬、加班费、劳动服务人员的社会保险费用、公积金、劳动服务人员因履行本合同需的费用、服务管理费用、人工费、保险费、税费、工具材料费等相关费用。上述费用已包括投标人全面、妥善履行本合同项下全部义务的一切费用, 除非合同另有书面约定, 招标人无须向投标人支付其他任何费用。					