**采购需求概况：**采购项目为无锡市环境监控中心大楼的物业管理服务

**（1）项目概况**

无锡市环境监控中心大楼是一幢集办公、科研、检测、实验为一体的综合性大楼，地处无锡市南湖大道与周新路交汇处，总占地面积17511平方米，总建筑面积约33000平方米，地上面积28000平方米，地下室面积 5000平方米，（其中公共面积18000平方米，包括大厅、会议室、机房、道路、地下库），绿地面积约15000平方米（含屋面绿化约500平方米）。

南北两幢大楼及裙房、地下一层。北楼共7层，北楼大厅西侧1－5层为监测中心站（此处为实验室区域共5层），大厅东侧1层为食堂，2－4层为环科所、信息中心、宣教中心、会议室，5层为监测中心站，6－7层为苏南督查中心。南楼共5层，1层为大厅、接待室、值班室，2－5层为环监局、应急中心，南北楼之间裙房1层为多功能大厅及应急指挥中心大厅、环境监测监控大厅、信息处机房。地下一层为车库及部分车库、食堂配菜间。

**（2）公共场所及公用设备设施情况**

**①公共场所**

室外地界内所有区域，其中绿地总面积约15000平方米（含屋面绿化约500平方米），地面停车位约30个；

主楼、裙房内的公共区域；

地下车库：车位约100个，路面车位60个，无固定车位45个。

**② 公用设施**

供水：恒压供水系统1套；

供电：变电所1座，其中：1600KVA变电设备3套，高低压柜32个（配电房）；

智能化系统：楼宇自控系统、安保管理系统、智能一卡通管理系统、大屏幕显示系统；

电梯：共10台三菱垂直电梯(含2部食梯)，2部食梯已停用，故目前电梯总共8部；

消防设施：喷淋系统、消火栓、气体灭火系统；消防报警系统；正压送风及排烟系统；

安保系统：周界监控系统、巡更系统、楼内重点部位闭路电视监控系统；

空调： VRV、冷水机组、地源热泵；

弱电运维服务：多媒体会议系统、楼层网络及语音信息系统、视频监控系统、一卡通系统及背景音乐及广播系统；

绿化：绿地面积约15000平方米（含屋面绿化约500平方米）的维护；

机房：机房的运行维护；

垃圾清运。

**③ 实验室内部**

|  |  |
| --- | --- |
| **楼层** | **实验室序号** |
| 二楼： | 3201 | 3203 | 3204 | 3206 | 3207 |
| 3209 | 3211 | 3212 | 3213 | 3214 |
| 3216 | 3217 | 3218 | 3219 | 3223 |
| 3227 | 3229 | 3233 | 3237 | 3243 |
| 3245 | 3249 | 3257 |  |  |
| 三楼： | 3301 | 3302 | 3303 | 3304 | 3305 |
| 3306 | 3309 | 33013 | 3315 | 3317 |
| 3319 | 3321 | 3323 | 3325 | 3335 |
| 3343 | 3345 |  |  |  |
| 五楼： | 3501 | 3502 | 3504 | 3504 | 3506 |
| 3507 | 3509 | 3513 | 3519 | 3523 |
| 3525 | 3543 | 3545 |  |  |
| **共计面积：（平方米）** | **2919** |