# 竞争性磋商内容及服务要求

**一、项目基本情况**

西安市公安局长安分局新办公地址位于西安市长安区韦曲街道西长安街2366号（长安区政府对面，西北政法大学长安校区西侧），机关占地面积14674平方米，办公大楼地面7层，地下一层，建筑面积约10000平方米（最终均以具体实测面积为准）。

房屋性质:办公用房。

物业服务范围包含楼宇内及室外道路、绿地等区域的保洁、室外绿化、秩序维护和安全保卫、楼宇建筑及配套用房的管理和维护及共用设施设备管理维护等。

**二、物业服务范围**

1.楼宇建筑及配套用房的管理和维护；

2.区域内的保洁工作；

3.区域内的绿化工作；

4.秩序维护和安全保卫；

5共用设施设备管理、维护。

**三、物业服务内容和标准**

|  |  |
| --- | --- |
| **项目** | **服务标准** |
| 房屋日常管理养护 | 1.房屋外观整洁完好、房屋完好率100%；2.日常养护及时且合格率95% 以上。 |
| 共用设施设备管护 | 1.严格遵守操作规程，定期巡查，保养及时，确保供水、供电、供暖、通信、照明等共用设施设备齐全完好、无事故隐患、安全正常运行； 2.电梯定期维保，每月不得少于2次日常维保；3.区域内地面、楼梯、台阶等自然破损之处能及时得到修复；4.定期检查消防设施设备，消防设备保护完好，可随时启用；5.负责对区域内房屋共用部位、配套的共用设施设备和相关场地进行简单维修（如公共用水、照明设施的简单维修，照明灯管更换，门窗锁的简单维修，水龙头的更换及家具等的简单维修等）；6.每年定期对中央空调检查保养；7.每年不少于1次楼宇外立面清洗。 |
| 绿植养护 | 1.负责机关草坪、树木、花坛、道路两旁绿植等区域绿植养护服务；2.花灌木及时修剪，精心管护按时浇水、施肥、除草、喷药，做到整齐、平整、中间无缺苗、无杂草、无病虫害发生，确保植被保持健康、整洁、美观。 |
| 环境卫生管理 | 1.建立环境卫生管理制度并认真落实，环卫设施齐备；2.楼宇清洁率100%，对公共区域实行8小时保洁制度；3.门、门厅、电梯、办公区域、员工餐厅区域、楼梯、楼道、卫生间、监控探头、扶手、开关面板、消防栓、过道门、踢角线、地面、玻璃等每天最少清洁 2 次，全天保洁；公共厕所定期消毒，每天 2 次全面清洁，全天保洁，确保无异味、无堵塞、无跑冒滴漏现象， 保持隔板完好、整洁、无乱涂乱帖；4.做好石材和地砖保养 清洗、垃圾收集清运、消杀（灭虫和卫生消杀）工作；楼宇主出入口等有关场地有适当的摆放花木，保持环境整洁美观；5.做到楼内无痰迹、无烟头、果皮、纸屑等各类废弃物；6.各类标识保持干净、整齐和端正；环卫设施完备整洁，合理布设垃圾桶、果壳箱; 果皮箱、垃圾桶每天清除及清洗一次，维护果皮箱完好无损；7.垃圾日产日清，及时收集并按规定时间清运至垃圾压缩站，无垃圾桶、果壳箱满溢现象；8.无随意堆放杂物和占用，不见废弃物、污渍，卫生间洁净无异味；及时清扫积水，确保物业容貌整洁。定期杀灭四害及 防白蚁、防蛀专业消杀。 |
| 秩序维护和安全保卫 | 1.服从机关安全管理有关规定，自觉接受机关党委保卫部的监督与指导，全面负责区域内门卫及安全值班、巡逻、事故防范与处理、消防等安保消防工作，确保安全和正常工作环境，及时发现迅速有效处置突发事件；2.大门口 24 小时值班，严格执行来访登记制度，重要区域定时巡查，严防偷盗和火灾；保安人员须经过突发事件应急处理培训，对盗窃、火灾、水浸、公共事物纠纷、滋事等突发事件有应急处理预案；3.各类设施设备、公共场所、场地、危及人身安全隐患处有明显警示标志和防范措施。对楼内工作人员及其他人员携带大宗物品出门，按要求登记放行；对求助、投诉，立即通知相关部门；4.对来访人员的咨询，态度和蔼，征得被访人同意后，登记后放行，并提供指引服务；注意门岗及周边情况，发现异常，应及时劝止，情况严重的，应及时向主管领导报告。5.安全巡查须按规定时间和规定线路在楼内巡逻，白天不少于4 次，夜间不少于5次，巡逻时不偏点、跳点和漏点。 |
| 物业档案资料管理 | 必须保证甲方交给物业档案资料（包括设备维修、改造的档案资料） 的完整性、完好性，建立乙方完整的物业服务方案资料。 |
| 其他 | 物业员工制服应统一，并佩戴工牌。物业员工的福利待遇应明确。合同结束时，区域内的所有设施设备的规格、质量、数量应与合同开始时保持一致。 |

**四、人员配备数量及要求**

基本配备要求：

保洁服务人员13人。年龄不超过45周岁。

保安服务人员11人。年龄不超过45周岁。

维修人员3名

绿化人员2名

管理人员1名

**项目服务人员不得低于30人（低于30人按无效投标处理）。**

**五、其他要求**

1.供应商需提供针对本项目的物业服务人员配备情况；

2.供应商需提供针对本项目的物业服务人员培训及考核制度；

3.供应商需提供针对本项目的物业服务方案，包括但不限于：（1）绿化、保洁方案；（2）秩序、消防方案；（3）工程、节能、维修等方案；（4）服务创新方案；（5）应急保障措施。

**六、服务期**

1年（自2022年11月1日起至2023年10月31日止），具体时间根据合同签订时间相应顺延。