

采购需求

一、项目概况

本项目位于西安国际港务区欧亚大道以东，铁路北环线以南，占地约 63 亩，总建筑面积约 8500 m²。

二、服务内容

①本服务规划红线内属管理范围的（道路、室外上下水管道、化粪池、沟渠、池、井、绿化、室外泵房、路灯、自行车房棚、停车场）的日常维修、养护和管理。

②房屋建筑本体设施设备（共用的上下水管道、落水管、垃圾道、烟囱、共用照明、天线、中央空调、暖气干线、供暖锅炉房、加压供水设备、配电系统、楼内消防设施设备、电梯、中水系统等）的维修、养护、管理和运营服务。

③公共环境（包括公共场地、房屋建筑物共用部位）的清洁卫生、垃圾的收集、清运。

④交通、车辆行驶及室内外停车场管理。

⑤配合协助当地公安机关进行安全监控和巡视等保安工作。

⑥负责骨灰纪念堂、骨灰存放经营性管理工作。

⑦运营服务及运营管理档案、资料。

三、服务要求

（1）人员要求

人员配备最低为 12 人（其中项目经理 1 名，办公室 1 名，客服 1 名，工程维修 1 名、秩序维护员 6 名、保洁员 2 名）。

（2）管理要求

1. 建立质量管理体系，健全各项管理制度，明确岗位职责、岗位工作标准，落实奖罚措施及考核办法。

2. 按照规定签订“运营服务合同”，公开服务标准、公示服务、监督联系电话。

3. 所有员工统一着装，佩带标志，规范标准服务用语。

4. 员工录用必须符合入职政审的相关规定，无犯罪记录。凡国家有关法规规定需持证上岗的，都应具有相应法规规定有效资格证书。

（3）环境卫生

1. 公共区域地面及附属物：每日两扫，全天保洁，地面干净整洁，无卫生死角，地面洁净显光泽；无灰尘、无废弃物、无污迹、无痰迹、无水渍及粘附物、无垃圾、无烟头、无泥沙等；

2. 公共区域的门窗、玻璃：每月擦洗一次公共区域内非高空区的门窗、玻璃；

3. 公共区域卫生间：清扫卫生间内所有设施设备，保证卫生间无异味。洗手盆，台面，镜面每天清洁一次；每个格挡内的垃圾桶每天倒至少两次，随满随倒；地面每天拖两次；门板及拉手每天擦一次；

4. 楼梯扶手、楼梯下区域：每天擦洗一次，及时发现并清理楼梯下堆放的杂物、垃圾；楼梯扶手干净无灰尘，无污物。

（4）秩序维护

1. 工作中需着装整齐、精神饱满的负责本职位值勤工作，上班务必严守工作纪律；

2. 坚守本职岗位，文明规范执勤，保持良好仪表仪容与精神状态；

3. 有人员及车辆的来访、出入记录，并严格按照疫情防控要求进行检查；

4. 执勤需进行巡查，巡逻人员在工作守则的指导下，在规定时间内按照规定路线进行巡视，在遇到突发情况时按照应急要求进行处理。

（5）工程维修

1. 设施设备运行良好，有运行记录；有保养、检修制度，并在工作场所明示。

2. 设备运行严格执行操作规程，无重大管理责任事故。有突发事件应急处理措施和处理记录。

3. 维修人员每日对公用设施设备进行巡视，并有巡检记录。

4. 为了节约用电，办公楼灯光按规定时间开关。

四、商务要求

1. 服务期限：自合同签订之日起一年。

2. 款项结算：合同金额分两次支付，合同履行半年后经甲方确定乙方服务合格，支付合同总价款的 50%；服务期限结束后经甲方验收合格后支付剩余合同价款。