**临渭区环卫中心物业安保服务采购**

**采购需求**

一、项目概况

本项目为临渭区环境卫生管理中心2025-2026年度物业安保管理服务项目。

二、服务范围

1.服务范围：临渭区环境卫生管理中心机关大院前后楼办公室及院落停车场、环卫车辆停车场一个、沋河湿地公园环卫车辆洗车场、马家沟生活垃圾处理场门卫、场区及渗沥液处理厂门卫、厂区。

**2.** **物业安保服务事项**

1、本物业服务机关24小时门卫、大院区域内的公共环境卫生，包括公共院落、楼宇楼梯、扶栏、走道、窗户、卫生间、会议室、院落停车场及 8 个办公室等部位的卫生清洁、防疫消杀、垃圾的收集、清运等。

2、环卫车辆停车场、沋河湿地公园环卫车辆洗车场 24 小时门卫、设备安全及场区内卫生清洁、马家沟生活垃圾处理场门卫、场区及渗沥液处理厂门卫、厂区秩序维护及卫生清洁。

三、服务内容

（一）保洁服务方案

1、公共区域保洁

（1）每日不少于 2次清扫，全天保洁。

（2）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、无污渍、无痰迹等。

（3）保持宣传栏、各类指示牌、栏杆干净整洁，无明显积尘和不良张贴物。

（4）室外广场做到地面无痰迹、无纸屑杂物、无瓜皮果壳、落叶。

（5）擦洗室内、室外所有公共区域的门窗、玻璃、照明系统，保障无污迹、无积尘。

（6）每天擦洗一次门厅玻璃门窗；每周擦洗一次所有公共区域内外的门窗、玻璃；每月清洁一次照明系统。

（7）洗手盆，台面，镜面每天清洁一次；每个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。

（8）洗手盆、台面干净无灰尘、水迹，污物，便池干净无污物、色素沉积，纸篓无垃圾及蚊蝇孽生，门拉手、门板、窗户干净无积灰，墙面、墙角、天花板无积灰、蛛网空气保持清新，镜面干净，地漏或其他地面无漏水、积水，无各种乱贴乱画现象。

（9）做好卫生间门窗定时通风工作（早开晚关），确保空气流通。

（10）各卫生间地漏、小便池保持通畅，及时更换小便池电池，小便池内放卫生球。

2、楼宇内保洁

（1）每天擦洗一次楼梯扶手，及时发现并清理楼梯下堆放的杂物、垃圾。

（2）每天擦洗一次窗台、踢脚线，每天保洁一次墙角、墙面，无乱写乱画、乱张贴等；每 2 周保洁一次天花板。定期擦拭各楼门、窗所有玻璃。

（3）大厅及门外地垫地面每天清扫两次，一周冲洗一次，有重大活动时冲洗一次。

（4）负责室内外所有墙面悬挂、摆放物品及标识标志牌的清洁管理。

（5）每周清洁宣传牌、标示牌两次，保持其完好无损，干净整洁，无 尘土、无污渍及无遗漏现象发生。

3、楼宇外保洁

（1）负责建筑物楼顶、所有落水管及落水口清理，不允许有填塞。

（2）室内顶楼清扫每半年一次（遇阴雨天气顶楼积水要及时清理）；落水口每月清理一次。

（3）要求落水管完好无损，管内干净整洁，无堆积物、无淤泥等，确保雨水排水畅通。

（4）清扫楼宇周围所有散水地面杂物、垃圾，清理散排水沟内的垃圾、淤泥等堵塞物。

（5）每天清理楼宇周围散水，全天保洁。

（6）要求地面干净整洁，无堆积物与无淤泥等，确保雨水排水畅通。

**（二）安保消防服务方案**

1、门岗安全管理

（1）门岗出入口 24 小时值班，做好出入车辆、人员登记，做好院内的安全秩序巡查与维护工作。

（2）服从采购人管理，遵守各项规章制度，执行安全管理规定，严格按采购人要求做好辖区安全管理工作，自觉接受采购人、公安机关及地方管理部门的业务检查、监督和指导。

（3）严禁小商小贩进入院内，纠正或制止辖区内各种违章（法）违规 （纪）行为，维护正常工作、培训与生活秩序，净化园内环境。

2、巡逻防范管理

（1）维护辖区内公共设施的安全和干部职工人身及财产安全。实行 24 小时值班、巡逻制度，确保院内无安全事故发生、设施设备无丢失情况。巡逻人员须时刻保持与采购人通讯联系，对于辖区内突发事件须能做到各岗位联动，能够在 3 分钟内迅速集结反应。预防火灾、洪涝、盗窃等不安全事故的发生。

（2）负责做好楼内水、电、气、空调、通风等日常巡检并做好相关记录，发现问题及时报告采购人处理。

（3）完成采购人临时交办的其他安全保卫任务。

（4）协助采购人以及公安机关保护各种现场，包括治安、刑事案件现场、各类事件现场、火灾（警）交通及安全事故现场等，为采购人、公安机关提供可靠资料。

3、监控、照明、消防安全管理

（1）熟悉消防设施设备存放位置并熟练运用，确保楼内各通道、楼梯、出入口、及楼宇周边消防通道畅通。定期进行消防安全演练，执行扑救初级火灾等灾害事故的紧急任务。

（2）定期巡查辖区安防设施、设备和消防设施、设备并做好相关记录。

（3）每周巡检服务区域内的所有照明设备，发现问题及时记录并维修，同时做好相应记录。

（4）负责消防给水管网的日常巡查与清洁，确保消防系统设备设施能正常发挥消防功能，协助采购人统计更换消防灭火器材等设备。

（5）定期对安全疏散通道、防火门、出口指示灯进行检查维护，确保标识清楚，安装牢固，灯箱电源指示灯正常。

（6）按照采购人要求定期组织检查辖区内的各种消防安全隐患，包括各种设施设备等的安全用电、消防安全管理。

4、停车场管理

包括车辆进出、停放和通道的秩序管理及车库的卫生清理和车库等所 有设备的维护与管理。在采购人相关部门监督管理下开展工作，做到各种 车辆进出有序，停放整齐，场地整洁，安全标识明显，防范措施得力。因投标人管理人员擅离职守等未按要求 等行为造成的所有安全责任事故将由投标人负责。

**（三）绿化养护服务方案**

1、区域内草坪、绿植，夏季每月浇灌不少于 2 次，干旱时及时浇灌， 冬季每月浇灌不少于 1 次。春、夏季及时喷洒农药除虫。绿植区内拔草、 修剪、室外训练场地杂草清除每月不少于 1 次，重大活动时按采购人要求 及时修剪、除草。每年至少对园区内果木施肥不少于 1 次。园区内草坪小于30cm。围墙以外界内的杂草和影响墙体安全树木的砍伐和移植。

**（四）****采暖壁挂炉供暖管理**

1、负责天然气采暖壁挂炉系统设备运行管理工作。

2、发现问题及时报采购人协调维保单位及时修理，维保、修理时配合维保单位做好服务保障工作。

**（五）消杀管理**

1、协助做好辖区除“四害”消杀工作，春、夏、秋季，每周不少于 2次，确保辖区无“四害”现象。

2、做好鼠药管理工作，定期定点投放鼠药及粘鼠板，做好灭鼠、灭虫害工作，特别是 4-11 月做好每日灭蚊蝇工作，春秋两季的灭鼠防疫工作以及春季绿植、病虫害防治工作。

四、 采购标的数量、规格以及技术要求

本项目预算金额91.1万元，最高限价：91.1万元。

（包含**本项目合同期内产生的所有费用**）

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **分项** | **要求** | **人数** | **岗位安排** | **单价（月/元）** | **分项小计** | **总计** |
| 项目经理 | 50岁以下，身体健康，有三年以上管理经验 | 1 | 机关1人 | 3000 | 36000 | 911000 |
| 保安 | 60岁以下，身体健康。 | 24 | 机关5人 | 2200 | 633600 |
| 保洁 | 60岁以下，身体健康。 | 5 | 机关院内10人，白狮停车场4人，沋河湿地公园环卫停车场3人，垃圾场4人，渗沥液厂3人 | 2050 | 123000 |
| 工装、保险、福利 |  |  |  |  | 118400 |
| 保安设备器材 |  |  |  |  |
| 管理酬金 |  |  |  |  |
| 税金 |  |  |  |  |
| 备注 | 以上费用包含本项目合同期内产生的所有费用 |

五、付款方式

按季支付，每季度末月25日之前。

六、服务期限

合同生效后一年。

备注：第一年服务期满后，采购人对中标供应商的服务质量、履约情况等进行考核。若中标供应商通过考核，且预算能够保障，双方可续签第二年和第三年的合同；若未通过考核，或者项目内容及价格变动较大超过规定比例，则不再续签。

七、验收要求

（一）杜绝安全责任事故。

（二）环境卫生、清洁符合要求。

（三）每月的服务有效投诉不超过 2 次，处理率 100%。第三次投诉，当月管理酬金扣10%，以10%累积，直至管理酬金扣完。

（四）中标人投标提出的各项服务方案能够有效落实。

 渭南市临渭区环境卫生管理中心

 2025年8月1日