**采购内容及要求**

**一、项目概况**

西安火车站地下交通枢纽（出站通道及地下停车场）物业管理服务项目，包括：西安火车站北广场（丹凤门广场）及地下交通枢纽保洁服务、地下交通枢纽安保服务和设施设备（安防、消防、监控、楼梯、44部电梯等）的安全巡查、防汛检查（汛期安全隐患排查等）服务。

其中：

保洁服务区域为北广场地面的保洁工作（包括绿化带内的卫生捡拾），面积113095平方米：其中两侧公园67975平方米、中间广场45120平方米；交通枢纽地下一层、地下二层的保洁工作（包括七间独立公共卫生间及母婴室），地下一层面积66782.91平方米，地下二层面积41384.53平方米，合计108167.44平方米。

保安服务区域为地下交通枢纽一层、二层的安保服务及设施设备（安防、消防、监控、楼梯、44部电梯等）的安全巡查服务及汛期安全隐患排查服务。

**二、采购要求**

**（一）采购****内容**

**1、保洁服务范围**

（1）西安火车站北广场（丹凤门广场）：东至北广场东非机动车辆引桥入口处，西至北广场西非机动车辆引桥入口处， 南至火车站北站房雨檐，北至丹凤门广场市政道路。

（2）西安火车站地下交通枢纽：负一：公交枢纽、车辆循环车场、3间公用卫生间；负二：东、西停车场、出站通道北侧核心区域（负二旅客服务中心区域）、4间公用卫生间及母婴室。

**2、保安服务范围**

西安火车站地下交通枢纽：地下交通枢纽东、西进出口至地下负一负二层区域。

**（二）服务要求**

**1、保洁服务标准**

（1）24小时负责区域内公共区域的日常保洁，包含电梯、楼梯、楼梯间、走廊通道、公共卫生间、母婴室、停车场区域等。

（2）公用墙面、门、玻璃、开关、消防栓、报警器、指示牌、灯具等无污渍、无灰尘。

（3）走廊通道地面、楼梯扶手干净光亮，无灰尘、无纸屑烟头。

（4）绿化带内无纸屑、杂物。

（5）枢纽内扶梯干净光亮无灰尘、无手印，无油渍。

（6）烟灰桶、垃圾桶光亮无灰、无痰迹、无污物。

（7）区域内的垃圾清运工作，做到日产日清。

**2、环境卫生管理标准**

（1）北广场（丹凤门广场）：

1）地面：每日清扫捡拾，其中广场砖地面每周拖擦或冲洗一次，目视地面干净，地面垃圾滞留时间不超过30分钟。

2）绿花带：每天进行垃圾捡拾及检查。

3）休息座椅：座椅干净、周边烟头纸屑等滞留时间不超过30分钟。

4）积水、积雪清扫及时。

（2）公共卫生间及母婴室：

1）每天全面清洁三次，保持无明显异味，每周消杀一次，特殊时期每日两次。

2）每间卫生间及母婴室24小时需配专人保洁。

（3）负一负二停车场：

1）每天打扫地坪、车道、斜坡车道，及时捡拾垃圾。

2）雨天勤巡视，及时清理积水、污物。

（4）垃圾的收集与处理：

1）生活垃圾日产日清，垃圾袋装化，垃圾桶、果壳箱无满溢现象， 保持垃圾桶清洁无异味。

2）设有垃圾中转站的，根据实际需要进行冲洗、消杀，有效控制蚊、蝇等害虫孳生。

**3、安保服务标准**

（1）指定区域24小时巡逻及秩序维护。

（2）处理区域内各类应急事件。

（3）停车场出入口管理，停车场日常巡逻、车辆进出管控等。

（4）重点要害部位的安全防范，确保治安、刑事案件责任事故零发案。

（5）对车辆进出、调度、停放和通道的秩序维护。

（6）负责地下交通枢纽设施设备（安防、消防、监控、楼梯、44部电梯等）的安全巡查工作及汛期安全隐患排查服务，发现系统故障或隐患、险情必须在第一时间（不低于20分钟）上报指定单位，保障设施设备的正常运转，消除隐患，杜绝事故。

（7）每天消防安全员带队检查管辖区域不少于3次。

**（三）岗位要求**

**1、保洁人员分布情况**：

24小时三班制，保洁人员每班最少配备：北广场（丹凤门广场）13名、交通枢纽负一及负二23名，合计每班上岗人员36名、换休人员5名，每班合计41人，三班共计123 人，保洁主管2人，每月保洁人员至少为125人（含换休人员）。

服务和质量必须达到《西安市城市市容和环境卫生管理条例》（2012年1月6日陕西省第十一届人民代表大会常务委员会第二十七次会议批准）、《西安市市容环卫管理工作标准》（市城管发〔2016〕87号）及环境卫生相关规定要求。

**2、安保人员岗位情况：**

24小时三班制，按区域每班岗位设置情况：

（1）枢纽东区

1.地面车辆出入口，2人。

2.东负一即停即走区，4人。

3.东负二车辆待客区，3人。

（2）枢纽西区

1.地面车辆出入口，2人。

2.西负一公交枢纽区，4人。

3.西负二社会车辆、出租车待客区，4人。

（3）安保机动巡逻及安全巡查

1.枢纽东区，巡逻安保5人。

2.枢纽西区，巡逻安保5人。

（4）消防安全员1人。

上述岗位每班最少上岗人员30人，换休人员4人，合计每班34人。三班共计102人，保安主管1人，共计每月最少人员为103人。

**（四）岗位聘用标准**

1、根据服务区域的特殊性和重要性，现对人员的招聘标准规定如下：

（1）项目经理：具有相关项目的工作经历，熟悉业务。

（2）保安主管：具有相关项目的工作经历，限男性，18 周岁-59 周岁之间。负责秩序维护以及巡逻，并做好防火、防盗、防破坏、防事故等安全工作，从事工作五年以上。

（3）保洁主管：18 周岁-55 周岁之间，男女不限。必须统一着装，按时上下班，坚守岗位、履行职责、文明执勤、礼貌服务、保守秘密，负责保洁工作的现场管理，从事工作五年以上。

（4）保洁员：男女不限，年龄在 18-55 周岁，身体健康，着装整齐， 高标准做好责任区内的清扫保洁工作。

（5）保安员：男性，30-59 周岁，身高 1.65 米以上，身体健康，无纹身和明显疤痕或标记，品行良好，热爱祖国，无犯罪记录。

（6）消防安全员：男性，20-55 周岁，定期带队巡查管理区域内的设施设备，确保设施设备的正常运行。

**（五）人员具体要求：**

**★1、投标供应商需承诺：拟投入本项目上岗人数不少于228人。**

**▲2、拟任的项目经理具有大专及以上学历，从事本工作三年及以上。**

**▲3、人员必须统一着装，按时上下班，坚守岗位、履行职责、文明上岗、礼貌服务、保守机密。**

**▲4、相关资格证书：消防安全管理岗位需提供相关专业证书，人员信息需与证件信息相匹配，且证书须在有效期内。**

**★5、投标供应商需承诺：**

**（1）拟任项目经理不得同时兼任其他项目的项目经理，且项目经理不得随意更换，如需更换则需经过采购人同意。**

**（2）本项目所有安保人员需持保安员证上岗。**

**★6、中标承诺：**

**（3）中标供应商承诺最终执行的所有服务方案须经采购人审核后执行。**

**（4）中标供应商承诺须与采购人签订保密协议。**

**（5）中标供应商严格按照国家、陕西省级西安市相关劳动法规和保险条例规定，与服务人员签订用工合同和购买人身保险，确保服务人员的各项权益和利益。**

**▲7、所有人员必须身体合格，吃苦耐劳，通过培训合格后，方能上岗。在处理日常事务和特殊事件时临危镇定，及时解决。能管理好自己的团队，并具有日常培训的能力和经验。严格但不失关爱，具有凝聚力。**

**备注：1、加“★”内容项为实质性要求，投标人未逐条响应、有缺漏或负偏离将视为无效投标；**

**2、加“▲”内容项为重要要求，投标人未达到这些要求或空白项（即为负偏离）将影响评分。**