【西安交通大学兴庆校区游泳馆物业服务】采购需求

**一、采购标的需实现的功能或者目标，以及为落实政府采购政策需满足的要求：**

**（一）采购标的需实现的功能或者目标**

本采购项目为兴庆校区游泳馆卫生保洁、安保值守、设备设施运维等服务1项，确保游泳馆的正常运行及安全、卫生，服务学校 “双一流”建设。

**（二）为落实政府采购政策需满足的要求**

根据《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库【2020】46号）规定，本项目采购标的为中小型企业制造、承建或承接的，投标人应提供办法规定的《中小企业声明函》，否则不得享受相关中小企业扶持政策。投标人应对提交的中小企业声明函的真实性负责，提交的中小企业声明函不真实的，应承担相应的法律责任。

本项目采购标的对应的《中小企业划型标准规定》所属行业为： 物业管理 。

**二、采购标的需执行的国家相关标准、行业标准、地方标准或者其他标准、规范：**

采购项目中所含的投标产品及制造商应符合国家有关部门规定的相应技术、计量、节能、安全和环保法规及标准，如国家有关部门对投标产品或其制造商有强制性规定或要求的，投标产品或其制造商必须符合相应规定或要求，投标人须提供相关证明文件的复印件。

**三、采购标的概况**

（一）采购项目名称： 西安交通大学兴庆校区游泳馆物业服务

（二）采购数量及计量单位： 2025年4月1日至2025年12月31日

（三）最高限价：人民币 66.5万 元。

（四）服务时间：合同签订后 7 天内。

（五）服务地点： 西安交通大学兴庆校区 。

（六）付款进度安排：考核合格后按月支付 。

1. 中标单位须缴纳中标价款的10%作为履约保证金，合同期满，中标方如无因此项目引起的债权债务、投诉追责处罚及赔付、法律诉讼等行为，考核验收合格后，由中标单位提出书面退款申请后，甲方无息退付履约保证金。

2. 付款方式：物业服务费按月支付。采购人依据“物业服务质量月考核标准”的考核结果向中标方支付本月的物业服务费用。中标方月末按照双方确认的物业服务费用开具物业服务费国家正式税务发票，采购人在收到物业费票据后的20个工作日内以银行转账的方式将款项付至发票上列明的银行账户。

**四、采购标的需满足的质量、安全、技术规格、物理特性等要求：**

（一）标的规模

西安交大兴庆游泳馆北于西安交大兴庆校区北二号楼二层，于2024年改造完成。总建筑面积约2052平方米；游泳池及附属用房（公共卫生间及设备间）面积约1920平方米（游泳池平面尺寸约为20m×50m，水深约≥1.4m），办公用房1间约28平方米；一层门厅及过道、消防通道面积约104平方米。

（二）服务内容及要求

兴庆校区游泳馆卫生保洁、安保值守、设备设施运维等服务，具体要求如下：

1. 游泳池

1.1 游泳池水质人工检测每日≥3次，水质处理、消毒片投放、杀菌、过滤等由系统自动运行，中标单位负责每周≥2次消毒片的检查补充和每月≥1次的滤芯检查或更换。

1.2每天早晨开放前，使用水质监测器对游泳池的水质进行检测。检测项目包括pH值、余氯、游离氯、浑浊度、总碱度和钙硬度等，根据水质检测结果，记录并进行分析，确保水质处于安全、卫生的状态。

1.3根据水质检测结果调整设备药品投放参数，保证游泳池水温在25℃-28℃，PH值须在6.5-8.5 、余氯维持在1-3mg/L、游离氯维特在0.5-1.0mg/L之间、总碱度控制在80-120mg/L之间、钙硬度维持在150-250mg/L之间、通过过滤系统和添加絮凝剂来减少池水的浑浊度\*\*\*

1.4每月对水质检测仪器进行运维校准，以确保检测结果的准确性。

调节预处理常运行、清洁、消毒、巡查、登记；游泳池水质日常检测维护等工作；要求建立日常卫生、巡检、消毒等相关台账。

2、游泳馆每日保洁≥2次的区域包括游泳馆北侧室外铁楼梯、室内三层公共区域、办公室、电梯前室、通往校内楼梯和二楼大厅；每日保洁≥3次的区域包括卫生间、浴室、更衣区。设备间、设备外表、所有地面、墙面、门窗、楼梯、扶手、玻璃墙、桥架、吊顶、日光灯等的卫生清扫，并负责垃圾的收集清运工作；游泳馆屋面及排水沟的清扫要保证无积尘、无积叶，保证落水管畅通。

3、游泳馆开放期间的泳池内人员安全救护工作

（1）救生人员熟练掌握游泳技术、救生技能和急救方法，负责泳池的安全救生工作。

（2）维护泳池良好秩序，对违反《泳池管理制度》的泳客要及时制止，使用文明用语进行说服教育，必要时劝其出场。如遇特殊情况，要及时上报主管人员。

（3）确保主责任区必须安全外，要兼顾其他区域，时刻关注泳客在泳池的动态，防患于未然。

（4）必须掌握游泳馆各类应急预案，如遇突发事件，应保持头脑冷静，按急救程序进行处理和上报，必要时拨打急救电话、送医院救等。

（5）签订《救生员承诺书》，尽职尽责，确保不发生意外事故。

（6）泳池必须配备救生员6名以上，开放期间至少三名救生员在岗。

（7）爱岗敬业，积极维护游泳馆形象。

（8）完成领导交办的其他任务。

4、游泳馆内外相关设施、设备的定期检查、维修养护

（1）负责游泳馆水、电、暖、排风、水循环系统、排水系统、排污系统、水质检测、网络等设施的日常运行与管理。

（2）负责游泳馆消防、监控、电梯、配电室、门禁等大型设备的日常运行与管理。

（3）负责游泳馆门窗、桌椅板凳、玻璃、地砖等的维修工作。

（4）保证服务范围内水、电、暖和各类配套设施的正常运行，保证灯具、开关等100%正常使用，卫生洁具无损坏，如遇照明器材、卫生间洁具发生意外损坏无法使用，做到24小时内恢复正常，最大限度降低紧急事故发生或扩大化。

（5）维修人员持证上岗，熟练掌握楼内各项设施的维护、维修知识和技能，及时更换服务范围内价格在1000元/单件·次以下（含1000元）损坏的零配件，保证基础设施、设备的正常运行和使用。

（6）保障泳池循环设备运行完好，对超范围或无法维修的故障要及时上报。

5、安防（防火、防盗）工作

（1）负责游泳馆的防火、防盗工作。

（2）负责游泳馆外附属设施、设备和其它有形资产的安全管理。

（3）负责游泳馆门卫值班、楼内安全巡视，维持秩序工作。

6.前台服务工作

按照学校相关规定，游泳馆在教学时间由老师带队进入。对学生教职工开放时必须对照相关证件方能进入，教职工家属按照学校规定要求查验进入；对外培训或举办游泳赛事必须得到相关部门签字方能使用。

7.人员要求

（1）所有人员统一着装、戴牌上岗、仪容仪表端庄，形象良好；

（2）具有较强的法制观念和业务能力，坚守岗位，工作积极主动，能够将人性化服务充分体现在服务过程之中；

（3）微笑服务，礼貌待人，文明用语，具有良好的表达能力；

（4）救生员必须持证上岗，并能够严格遵守安全操作规程；

（5）爱惜、维护公共设施、设备，遇到遗失物品立即上缴，并帮助寻找失主。

**8、设备要求**

本项目需投标人提供以下设备：

高压清洗机2000W1台，全自动洗涤剂1台，室内保洁车1台，多参数水质分析仪1套及其他物业服务中耗品（如：保洁工具、垃圾袋、灯泡等）所需设施设备。

**五、管理要求**

1.游泳馆运行管理服务

（1）须策划、编制游泳馆服务人员培训方案，并有效实施。培训应重点关注员工服务礼仪、游泳馆卫生健康指标、安全措施和突发事件应急处理等关键业务的能力。培训方案包括但不限于服务礼仪、水质检测、水质（水温）不达标处理、救生器材管理及使用、安全措施和突发事件的应急处理。

（2）须根据游泳馆内设施设备编制管理方案、巡查制度，按照要求每日巡查。

（3）每日开馆前须做好各项设备设施、卫生的检查和准备工作。检查应按照规定的时间、频次、重点检查内容等进行检查。检查内容包括但不限于前台（售票处）、更衣室、淋浴间、消毒设施、浸脚池、泳池水质、泳池水温、急救设备等。

（4）在闭馆后需对游泳馆进行清洁、检查、整理、消毒等工作，公共拖鞋需每日用消毒药品浸泡及刷洗。

（5）在游泳馆开放期间，要求至少3名救生员及一名运行管理人员（须具有救生员证)同时在岗当值，按规定换好工作服，当值期间禁止使用手机。值班时，需检查救生器材是否完好、齐全，始终保持高度警惕，密切关注泳池中人员动态，及时提醒、纠正游泳人员违规和危险行为，发生紧急情况，要及时果断采取施救措施，并及时汇报情况。

（6）查看水温、室温、PH值及水里是否有青苔等杂质。每日需对水质、水温等进行检测，并将结果公示。如有发现水质问题，需及时处理，不得影响游泳馆正常营业，并及时上报。

（7）游泳馆设备检修、巡查等工作，确保设备运行正常。

（8）如游泳馆发生重大责任事故，如发生溺水、设备故障导致无法正常营业、水质不达标等、未按照泳池规范配备救生员、没有游泳人员入馆信息，投标单位承担所有经济与法律责任。

2.泳池开放期间的人员安全救护工作

（1）救生人员熟练掌握游泳技术、救生技能和急救方法，负责泳池的安全救生工作。

（2）维护泳池良好秩序，对违反《泳池管理制度》的泳客要及时制止，使用文明用语进行说服教育，必要时劝其出场。如遇特殊情况，要及时上报主管人员。

（3）确保主责任区必须安全外，要兼顾其他区域，时刻关注泳客在泳池的动态，防患于未然。

（4）必须掌握游泳馆各类应急预案，如遇突发事件，应保持头脑冷静，按急救程序进行处理和上报，必要时拨打急救电话、送医院救等。

（5）签订《救生员承诺书》，尽职尽责，确保不发生意外事故。

（6）泳池必须配备救生员6名以上，开放期间至少三名救生员在岗。

（7）爱岗敬业，积极维护游泳馆形象。

（8）完成领导交办的其他任务。

**六、服务考核标准**

游泳馆服务-年-月现场考核评分表

游泳馆服务-年-月现场考核评分表（样表）

**时间：**

| **内容** | **分项指标** | **分值** | **得分** |
| --- | --- | --- | --- |
| 泳池水质（22分） | 1、严格执行巡视制度，按时巡视，按路线巡视，不少巡漏巡，做好巡视签到和巡视记录并存档； | 7 |  |
| 2、水质PH检测值在6.5~8.5之间；水面无明显漂浮物；水底无明显杂质； | 7 |  |
| 3、水温保持在22~30摄氏度之间； | 3 |  |
| 4、浸脚池需在开馆时间内保持有水； | 5 |  |
| 救生员、前台管理（16分） | 1、游泳馆开馆时需至少4名救生员在岗，高峰期需至少5名救生员在岗； | 4 |  |
| 2、救生员在岗期间需穿救生衣或醒目制服 | 2 |  |
| 3、游泳馆开馆期间，需至少2名救生员坐在观察台上高空巡视，2名救生员进行场内巡视； | 4 |  |
| 4、救生员需持证上岗； | 6 |  |
| 教学保障（10分） | 1、上课前至少15分钟做好游泳馆准备工作（包括但不限于开门、卫生打扫、消杀、准备拖鞋、上课名单等工作）； | 10 |  |
| 环境及设施设备（10） | 1、淋浴间墙面、花洒等不得有严重水垢、污渍等 | 4 |  |
| 2、清洁用具需摆放至清洁间，不得摆放至淋浴间等其他地方 | 3 |  |
| 3、游泳馆内设施设备需及时维修、维护 | 3 |  |
| 综合  管理  （42分） | 1、组织架构明确，分工明确，按合同条款配备人员； | 3 |  |
| 2、保洁、救生员、前台人员健康证明； | 3 |  |
| 3、建立、健全各项规章制度（《游泳馆员工岗位职责》、《安全管理制度》、《游泳馆巡检制度》、《卫生管理制度》、《消毒制度》等）； | 3 |  |
| 4、场馆内深浅区、水位标线、男女更衣室等标识及温馨提示齐全且清晰； | 4 |  |
| 5、上班期间穿工作服、戴工号牌，使用文明用语，礼貌待人，不与服务对象发生冲突；严格遵守工作纪律，不做与工作无关的事情； | 3 |  |
| 6、办公环境干净、整洁，物品摆放规范、有序； | 3 |  |
| 7、消毒药品需摆放至专门的房间，日常需上锁； | 9 |  |
| 8、消毒药品、游泳馆各类耗材管理规范（出入库有记录、摆放整齐等）； | 9 |  |
| 9、工作态度端正，能积极主动配合及执行采购人及公司安排的其它工作。 | 5 |  |
| 总计 | 100（分） |  |  |

考评人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_被考评人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_