

# 第五部分 采购需求

## 一、项目概况

- 1、项目名称：海南白驹学校物业服务项目；
- 2、项目预算：199.5 万元（超出最高限价的投标报价，按无效响应处理）；
- 3、合同履行期限（服务期限）：合同签订生效之日起一年；
- 4、服务地点：采购人指定地点；
- 5、用途：海南白驹学校工作需要；
- 6、付款时间、方式及条件：双方另行约定
- 7、验收要求：按磋商文件服务要求和国家行业标准进行验收。

## 二、服务要求

本项目的物业服务按中国物业管理协会《普通住宅小区物业服务等级标准》，具体技术规范与要求和部分差异如下：

- 1、服务与被服务双方签订规范的物业服务合同，双方权利义务关系明确；
- 2、承接项目时，对区内共用部位、共用设施设备进行认真查验，验收手续齐全；
- 3、管理人员、专业操作人员按照国家有关规定取得物业管理职业资格证书或岗位证书；
- 4、有完善的物业管理方案，质量管理、财务管理、档案管理等制度健全；
- 5、管理服务人员统一着装、佩戴标志，行为规范，服务以人为本、主动热情；
- 6、具备学校物业管理经验和能力，能积极配合和协助学校管理；
- 7、成交后对校园物业管理服务必须达到国家或行业标准。

## 三、服务内容

### （一）人员配备及要求

序号	职位	人数	标准	备注
1	项目经理	1	大学专科及以上学历，持有物业管理经理证书，具有 5 年管理经验，管理过 5 所学校以上的任职资历	/
2	经理助理	1	大学专科及以上学历，两年相关经验	/

3	保安主管	1	大学专科及以上学历，具有 3 年以上保安主管工作经验	/
4	保安员	14	以高中文化程度（含职高）年龄必须在 54 岁以下为主体，受过专门的保安业务培训，退伍军人优先，持证上岗，100%保安证	全天 24 小时执勤三班制
5	保洁主管	1	大学专科及以上学历，具有 3 年以上保洁主管经验	/
6	保洁员	11	外场保洁员 5 人，内场保洁员 6 人	8 小时工作制
7	水电综合维修工	2	持有与所就职的岗位相应的技术资格证书，2 年以上从业资历，持有与所就职的岗位相应的技术资格证书，2 年以上从业资历	8 小时工作制（24 小时维修服务）
8	绿化工	1	/	8 小时工作制
9	多功能室、图书馆、体育器材室管理员	3	/	8 小时工作制
合计人数：35 人				

## （二）校园物业综合管理处

建立并完善校园物业综合处各种责任、岗位制度等；管理处经理 1 人，经理助理 1 人。

标准：

- 1、负责校园物业管理的全面工作，带领全体人员完成学校交给的工作任务和考核指标；
- 2、根据职责范围组织制定各项规章制度和工作计划，做好总结及有关报表工作，处理校园物业常规性的事务；
- 3、安排员工认真做好校园内的公共卫生工作和课室卫生以及课室物业管理工作；

4、积极协助有关部门做好工作范围内的安全防范工作；

5、负责全体员工政治，文化学习和职业道德建设，教育员工积极工作，认真完成各项任务，为教学，科研和师生员工提供良好的学习，工作，生活环境；

6、经常深入工作现场、检查员工任务完成情况和制度执行情况，并根据规定实施奖惩；

7、完成学校交办的其他任务。

## （二）校园秩序维护及消防管理

建立并完善校园秩序维护、消防各项管理制度，切实维护学校与师生的人身和财产安全；秩序维护设置保安主管 1 人，保安员 14 人。

标准：

1、校区主入口 24 小时站岗值勤；

2、对重点区域、重点部位每 1 小时至少巡查 1 次，确保校园安全，维持校园秩序，维护校园稳定；

3、对进出校区车辆进行管理，引导车辆有序通行、停放；校区主要道路及停车场交通标志齐全；

4、对进出校园人员实行登记管理，严格执行《中小校园安全管理办法》；

5、各种消防设施、器材配备合理、更新及时、使用有效；制定火灾、治安、公共卫生等突发事件的应急预案，事发时及时报告学校和有关部门，并采取相应措施；

6、消防设施设备完好，可随时启用，保证消防通道畅通；

7、监控室 24 小时值班制，关注校园监控场域突发事件，并及时处理报警信息。

8、对突发事件有应急预案，完善责任制；

9、依法办事，文明执勤，严格管理，保障学校财产和师生人身不受侵害，维护正常的教学、科研、生活秩序；

10、全年无责任事故和责任案件发生，师生有安全感，对校园秩序维护服务满意率在 95%以上。

## （三）工程设备维护及运行管理

建立并完善工程设备维护及运行管理制度；负责机电设备设施（包括配电房、水泵房等）的运行管理和应急维修；机电工需 2 人。

标准：

- 1、对机电设施设备进行日常管理和维修养护；
- 2、建立机电设施设备档案，设施设备的运行、检查、维保记录齐全；
- 3、设施设备标识齐全、规范，责任人明确，操作维护人员严格执行设施设备操作规程及保养规范，设施设备运行正常；
- 4、对机电设施设备定期组织检查，做好巡查记录，需要维修或大中修的，及时向学校提出报告与建议，根据学校的决定，组织维修；
- 5、设备房保持安全、整洁、通风，无跑、冒、滴、漏等现象；
- 6、容易危及人身安全的设施设备有警示标志和防范措施，对可能发生的各种突发设备故障有应急预案；
- 7、保证历次考试各项设施设备运行正常；
- 8、定期对空调调系统进行检查、维护，发现故障及时报告学校进行专业维修，确保空调系统正常运行，
- 9、水电、消防等设备设施出现故障时，维修人员应在接到报修后 5 分钟内到达现场，零修合格率 100%，一般性故障排除不过夜。

#### （四）校园卫生保洁服务

建立并完善校园保洁服务管理制度，负责对校区道路、绿化带、行政楼、教学楼、图书馆、学生公寓、公共卫生间等环境进行清洁保洁工作。保洁主管 1 人，保洁员 11 人。

标准：

- 1、设置垃圾桶，桶内生活垃圾每天清运一次，并摆放整齐，外观干净；
- 2、各楼宇公共区域垃圾桶、卫生间每月至少消杀除四害（苍蝇、蚊子、老鼠、蟑螂）2 次；
- 3、校区道路、广场、停车场、绿地等每日清扫 1 次；楼道每日清扫拖洗 1 次，楼梯扶手每周擦洗，共用部位玻璃每周清洁，路灯、楼道灯每季清洁 1 次，及时消除区内主要道路积水和淤泥；
- 4、区内公共雨水、污水管道每年疏通 1 次；雨、污水井每季度检查 1 次，并视检查情况及时清掏；
- 5、化粪池每 2 个月检查 1 次，发现异常及时清掏，化粪池定期清理每年 2 次；
- 6、根据校园的实际情况定期进行消毒和灭虫除害；

7、完成迎宾、迎检、迎新的突击性卫生清扫清运工作。

#### （五）绿化养护服务管理

建立并完善绿化养护服务管理制度；绿化园艺工需 1 人。

标准：

- 1、有专业人员实施绿化养护管理；
- 2、对草坪、花卉、绿篱、树木定期进行修剪、养护；
- 3、定期清除绿地杂草、杂物；
- 4、适时组织浇灌、施肥和松土，做好防涝、防冻与防台风工作；
- 5、适时喷洒药物，预防病虫害。

#### （六）功能室、图书室、体育器材室管理

建立完善的各功能室管理岗位责任制度，保障各功能室、图书室、体育器材室的正常使用管理及财产安全。共配置 3 人，负责功能室、图书室、体育器材室。

1、按学校要求，建立各功能室、图书室、体育器材室使用管理规定及管理岗位责任制度。

2、建立各功能室、图书室、体育器材室配备的教学器材、读物租阅及配套教学设施设备等台账。

3、做好各功能室使用前后的清洁保洁工作。

### 四、服务标准

- 1、杜绝火灾责任事故，防范刑事案件发生；
- 2、环境卫生、清洁率达 99%；
- 3、机电设备完好率 98%；
- 4、零修、报修及时率 100%，返修率小于 1%；
- 5、服务有效投诉少于 1%，处理率 100%；
- 6、师生满意率 90%以上；

### 五、校园物业管理经费包括如下项目

- 1、行政费用（含员工工资、福利、保险、服装等费用）；
- 2、清洁卫生费（不含垃圾清运费、高位玻璃幕墙清洁费用）；
- 3、秩序维护费
- 4、绿化养护费（不含补苗、换苗的费用）

- 5、设备设施日常运行及维修养护费（不含维修耗材）；
- 6、物业共用部位、共用设施及公众责任保险费用
- 7、管理设备分摊及固定资产折旧费；
- 8、办公费；
- 9、不可预见费；
- 10、合理利润；
- 11、法定税费。

## 六、其他要求

1、在工程、设备的保修期内，其保修工作由施工单位或设备供应商负责，保修期之后，由成交供应商负责。在保修期内，由成交供应商负责联络、监管保修单位的维修保养工作；

2、采购人在适当时候对校园物业管理服务进行考核评比，如达不到服务标准，限期不做更正的，可酌情扣除物业管理服务费用，直至终止校园物业管理服务合同；

3、成交供应商人须加强与采购人沟通与协作，自觉接受采购人的监督，广泛听取、接受采购人的建议和意见，了解和熟悉楼内的实际情况，在不损害采购人利益的前提下，利用本物业的一切条件，支持和配合采购人的工作；

4、成交供应商必须按时支付在采购人单位服务的物业服务人员工资、保险，不得拖欠员工工资或将采购人支付的物业服务费用于其他服务项目的开支。

5、监管：在合同执行期间，成交供应商须接受市、区行业主管部门的监管。

6、成交供应商根据有关物业管理法规与采购人签订校园物业管理合同，对本物业实行管理，自主经营，自负盈亏。

7、合同到期双方如无任何异议，且各项考核指标均满足甲方要求，则可以续签一年。

8、制定完善系统的培训计划，切实提高员工队伍的整体素质，确保持证上岗率达到100%。

**七、其他未尽事宜由供需双方在服务合同中详细约定。**

**★本项目校园物业管理服务需求必须达到的各项指标，不允许偏离。投标人必须作出书面承诺，否则，视为无效投标。**