

采购需求



一、项目概况

- 1、项目名称：中国人民大学附属中学海口实验学校物业管理采购项目。
- 2、采购人：中国人民大学附属中学海口实验学校。
- 3、项目预算：人民币 1,950,399.41 元/年。
- 4、服务期限：1 年。
- 5、采购方式：竞争性磋商。
- 6、物业类型：校园物业，包括办公区、教学区、宿舍区、食堂。
- 7、地理位置：海口市美兰区大英山东二街 10 号。
- 8、占地面积：40 亩。
- 9、总建筑面积：66356.15 平方米。

二、服务管理目标

- 1、杜绝火灾责任事故，预防安全事故发生。
- 2、环境卫生、清洁率达 95%。
- 3、消防设施设施检查覆盖率 100%。
- 4、机电设备维修及时率 100%。
- 5、服务有效投诉处理率 100%，有效投诉低于 1%。
- 6、服务满意率 85%。

三、服务项目名称

- 1、校区治安防范管理服务。
- 2、水电保障和机电设施设备运行管理服务。
- 3、绿化美化管理养护服务。
- 4、校区清洁、保洁服务。

四、服务标准

- 1、服务与被服务双方签订规范的物业服务合同，明确双方权利与义务。
- 2、承接项目时，对校区内共用部位、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、应急事件处置、档案管理等制度健全。

5、管理服务人员统一着装、佩戴标识，行为规范，服务以人为本、主动热情。

6、设有服务中心，24小时有人留守值班；机电维修值班人员要求24小时在校内值班，急修时要10分钟内到达现场处理，并有完整的维修记录。

7、每月对教学楼、办公楼、宿舍楼、食堂等建筑部分、水电、消防设施进行日常管理和维修养护，检修记录和保养记录齐全。

8、每日巡查1次楼梯通道、安全护栏以及其他共用部位的门窗、玻璃等，做好巡查记录，并及时维修养护。

9、建立共用设施设备档案(设备台帐)，设施设备的运行、检查、维修、保养等记录齐全。

10、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。

11、对共用设施设备定期组织巡查，做好巡查记录，需要维修，属于维修范围的，及时组织修复；属于需要更新改造的要及时上报学校，由学校请专业人员决定维修方案，然后实施。

12、载人电梯24小时正常运行；消防设施设备完好，可随时启用；消防通道畅通。

13、设备房保持整洁、通风，无跑、冒、滴、漏和鼠害现象。

14、校园道路平整，主要道路及停车场交通标识齐全、规范。

15、路灯、楼道灯、楼梯灯完好率不低于95%。

16、校园雨、污水管道每学期疏通清理一次，雨、污水井每月检查一次，视检查情况及时清掏；二次供水箱每半年清洗一次，并定期进行检测，确保水质符合卫生要求；化粪池每月检查一次，每年疏通清理二次，发现异常及时向校方归口管理部门汇报，并做好巡查及处理记录。

五、校园秩序维护服务内容

1、秩序维护员任职条件：受过专门培训，退伍军人优先，中控室人员需具

备消防员上岗证。

2、校区主、次出入口 24 小时站岗值勤；监控室 24 小时轮岗值守。

3、对重点区域、重点部位每 1 小时至少巡查 1 次，维护校园秩序，维持校园安全。

4、校区主要道路及停车场交通标志保持齐全，对出入校区车辆进行管理，引导车辆有序通行、停放。

5、对出、入校园人员实行登记管理，严格执行《中小学校园安全管理办法》。

6、消防设施设备完好、器材配备合理、更新及时、使用有效、消防通道畅通。

7、制定火灾、治安、公共卫生等突发事件的应急预案，完善责任制，事发时应及时报告学校和有关部门，并采取相应措施。

8、依法办事，文明值勤，严格管理，维护学校财产和师生人身安全不受侵害，维护正常的教学、科研、生活秩序。

9、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 90%以上。

六、设备设施运行和维护服务内容

1、维修工任职条件：需具备电工证上岗。

2、对设施设备进行日常管理和维修养护。

3、建立设施设备档案，设施设备的运行、检查、维保记录齐全。

4、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。

5、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。

6、载人电梯运行正常。

7、设备房保持安全、整洁、通风，无跑、冒、滴、漏等现象。

8、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方案。

9、保证历次考试与重大校园活动时各项设施设备运行正常。

10、设备出现故障时，维修人员应在接到报修后 10 分钟内到达现场，零修



合格率 100%，一般性故障排除不过夜。

11、电梯系统、消防系统、避雷系统每年检测一次，配电安全用具每半年检测一次。

12、关于电梯系统、强电系统、弱电系统、给排水系统、备用柴油系统、安全监控系统、消防系统、中央空调系统、避雷系统、太阳能系统这十大系统维保均在维保期，由厂家提供免费维保，若硬件不在厂家维保范围，以及因不可抗力造成损失厂家不承担，实行担报销单批。

七、校园清洁、保洁服务内容

1、设置垃圾桶，桶内生活垃圾每天及时清运，并摆放整齐，外观干净。

2、校区道路、广场、停车场、绿地等每日至少清扫 1 次并保洁；教学楼卫生间每课间清洗一次；电梯厅、楼道每日至少清扫拖洗 1 次并保洁；楼梯扶手每天擦洗；共用部位玻璃每周清洁；路灯、楼道灯每月清洁 1 次；及时消除校区内主要道路积水；空置房每月通风、除尘 2 次。

3、校区内公共雨水、污水管道每学期疏通 1 次；雨、污水井每季度检查 1 次，并视检查情况及时清掏；二次供水箱每半年清洗一次并进行检测，确保水质符合卫生要求；化粪池每 2 个月检查 1 次，每年清掏 2 次，发现异常及时清掏；定期检查卫生间的排水系统，发现异常及时维修。

4、每月进行一次四害消杀。

5、完成迎宾、迎检、迎新、考试、运动会等其他突击性卫生清扫、清运工作。

八、校园绿化养护服务内容

1、绿化工有从事园林维护工作二年以上工作经验。

2、按照国家绿化三级养护质量标准为学校提供绿化养护服务，每天做好校园内园林植物的维护、浇水、修剪工作，定期清除杂草、杂物并杀虫。

3、绿化比较充分，植物配置合理，草坪覆盖美观，基本达到黄土不外露。

4、行道树和绿地内无死树、无枯枝，树木修剪基本合理，树形美观，能较好地解决树木与电线、建筑物、交通等之间的矛盾。

5、绿化生产垃圾要做到日产日清，绿地内无明显的废弃物，能坚持在学校重大活动、国家重大节日庆祝日前后、恶劣台风天气后进行突击清理。

6、栏杆、园路、井盖和牌饰等园林设施基本完整，基本做到及时维护和油饰。

7、无较重的人为损坏。对轻微或偶尔发生难以控制的人为损坏，能及时发现和处理，绿地、草坪内无堆物堆料、搭棚或侵占等。

8、行道树树干无明显地钉栓刻画现象，树下距树2米以内无影响树木养护管理的堆物堆料、搭棚、圈栏等。

九、投标人的资格要求

投标人必须是符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定的供应商。

十、其他要求

1、在工程、设施设备的保修期内，其保修工作由施工单位或设备供应商负责，中标单位需要实时跟进维修保养进度，做好设备供应商管理及日常记录。保修期之后，由中标人提供维保服务申请，此项费用由采购人承担。

2、采购人每季度对校园物业管理服务进行绩效考核评比，如达不到合同约定的服务标准，要求限期整改，并根据每月实际绩效考核情况扣除物业管理服务费用，直至符合物业管理标准，如在规定期限内整改不到位，采购人将终止校园物业管理服务合同

3、中标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，了解和熟悉校内的实际情况，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、监管：在合同执行期间，中标人须接受市、区行业主管部门的监管；

5、中标人根据有关物业管理法规与采购人签订校园物业管理合同，经营管理，自负盈亏。

6、采购人在次月的10日之前结算上月的物业服务费。

7、校园物业管理费包括以下项目（超出该范围的由中标人根据实际需求向采购人另行申请）

① 人员工资；

② 福利费用（包括企业承担保险、年终奖金、教育经费、工会经费、日常加班费、经济赔偿金、雇主责任险、住房公积金、工作餐补贴、法定节假日加班费、服装费、高温补贴费、体检费）；

③行政办公用品；

④设备设施日常运行及维修养护费（开办费用中含有工具费，因此只计算耗材 500 元/月，含备用柴油系统每半月测试一次油费）；

⑤设施设备检测费（包括电梯系统检测、水池清洗及水质检测、消防系统检测、避雷系统检测、配电安全工具检测费）；

⑦清洁卫生费（包括化粪池清掏、四害消杀费用）；

⑧绿化维护费（含工具、化肥、杀虫剂等费用）；

⑨其他专项费用（物业共用部位、共用设施及公众责任保险费用）；

⑩中标企业的管理费；

⑪法定税费。

8、人员配置

项目组	职位	人数（人）
服务中心	项目经理	1
工程组	空调工兼职维修领班	1
	强电运行技工	3
	维修工	1
秩序维护组	消防主管兼秩序维护队长	1
	秩序维护队分队长	2
	消防监控岗	6
	大门岗	9
保洁绿化组	保洁员	12
	绿化员	1

