**第三章 采购需求**

**一、项目概况**

1、项目名称：海口市琼山幼儿园物业管理服务项目

2、预算金额：6,535,850.34元（2年）

3、采购方式：公开招标

4、采购需求：（包括但不限于标的的名称、数量、简要技术需求或服务要求等）

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **标的名称** | **数量** | **计量**  **单位** | **备注** |
| 1 | 海口市琼山幼儿园物业管理服务项目 | 2 | 年 | 详细技术需求详见第三章采购需求。 |

5、采购标的对应的中小企业划分标准所属行业：物业管理

6、项目属性：服务类

7、项目概况

海口市琼山幼儿园（总园），位于海口市琼山区府城新城路4号，占地面积3505.78平方米。下设11所分园，分别是：**石塔分园:**海口市琼山区凤翔街道石塔村消防后路畔凤新村一巷2号，占地面积1985.01平方米，建筑面积1410.01平方米；**育苗分园:**海口市琼山区府城下坎西路137号，占地面积2000平方米，建筑面积1800多平方米；**新金童分园：**海口市琼山区府城街道金花新路113号，占地面积474平方米，建筑面积738平方米；**新英资分园：**海口市琼山区府城镇高登东街新桥路86号，占地面积500平方米，建筑面积1500平方米；**明光分园：**海口市琼山区府城街道龙昆南路102号工艺花园园A-E栋，占地面积1600平方米，建筑面积700平方米；**博仕分园：**海口市琼山区高登东延长线河口路414号，占地面积839平方米，建筑面积935平方米；**国凤分园：**海口市琼山区府城镇振兴路二横里13号，占地面积1100平方米、建筑面积2100平方米；**昱秀分园：**海口市琼山区凤翔街道中山南路73-1号，占地面积566平方米，建筑面积1310平方米；**三林怡和分园：**海口市琼山区府城大园路97号怡和园小区C2铺面，占地面积2300平方米；**蒙爱特分园：**海口市琼山区凤翔街道中山南路40-1号，占地面积1303平方米，建筑面积2600平方米；**宝童分园:**海口市琼山区文庄路鼓楼街78号，占地面积500多平方米，建筑面积1500多平方米；总园及分园共12个园区。

为了给总园及分园的广大师生提供更清洁、优美、安全的教学、生活环境，幼儿园决定选择有资质、有实力、有诚信、业绩好的物业管理企业为幼儿园提供专业化的校园物业管理与服务。

**二、以下带★条款为实质性条款，投标人须提供书面承诺函（格式自拟），不满足则视为无效投标。**

★**（一）人员配置要求：**

本项目人员最低配置64人，其中：

1.物业管理人员2名：项目经理1名，项目经理助理1名。

2.其他岗位：保安33名，保洁13名，水电主管1名，水电班长1名，水电工4名，厨师4名，厨工6人。

**★（二）本项目中标后配置的人员全部持有效期内的健康证上岗，中标后配置的保安全部持公安部门颁发的保安员证上岗。**

**★（三）物业管理服务须达到以下各项指标：**

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.消防设施设备完好率100%；

4.机电设备完好率100%；

5.零修、报修及时率100%，返修率小于1%；

6.服务有效投诉少于1%，处理率100%，师生满意率90%以上；

7.采购人满意率100%。

**★（四）服务期：**2年（2025年7月—2027年6月）

★**（五）服务地点：**海口市琼山幼儿园总园及11所分园

**★（六）付款方式：**服务费用按月支付，每月5日前中标供应商提交上个月费用付款申请、有效的普通税务发票后，经采购人审核符合付款要求后，在5个工作日内向中标供应商支付物业服务费用。

**三、物业管理服务内容和标准**

**（一）校园物业管理标准及要求**

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.有完善的物业管理方案，质量管理、财务管理、档案管理制度健全。

4.制定治安等突发事件的应急预案，完善责任制，事发时及时报告幼儿园并采取相应措施。

5.物业公司要严格审核录用本物业项目人员，要保证物业人员的稳定，不经幼儿园批准不得随意更换。

项目经理收集每位在岗秩序维护员、保洁、水电工、厨师、厨工信息，如有变动及时更新变动人员信息(包括身份证、户口本、学历证书、家庭情况、秩序维护员证、水电工证，无犯罪证明)，供园方随时查看。

6.根据幼儿园的工作时间合理安排上下班，合理安排值班提高工作效率。如遇到秩序维护员、保洁、水电工请病假或事假，应有顶岗方案，并落实人员到岗。

7.接到服务需求申报时，必须立即做出响应；接到秩序维护服务投诉时，不迟于一个工作日内进行处理。

8.项目经理负责校园物业管理的全面工作，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。

9.具备校园物业管理经验和能力，能积极配合和协助幼儿园管理。

10.中标后对校园物业管理服务必须达到国家或行业标准。

**（二）校园秩序维护服务内容与要求：**

1.安保人员实行校园24小时值班制度和校园内外秩序维护，至少每日每班2次以上校园安全巡查工作，对重点区域和部位每1小时至少巡查1次，维护幼儿园的正常教学、工作、学校、生活秩序，确保校园安全。

2.对进出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》。

3.安保人员必须懂得并熟悉校园内的安保设施设备的操作使用，中标人应定期组织安保人员进行各种演练，以提高安保人员的实际秩序维护能力。

4.配合幼儿园开展紧急疏散、防爆防恐等各种演练活动。

5.负责做好门前三包工作（包秩序、包容貌、包卫生），做好每天、节假日幼儿上学、放学时，校门外道路的车辆疏通管理工作。

6.依法办事，文明值勤，严格管理，保障幼儿园财产和师生人身不受侵害，维护正常的教学、科研、生活秩序。

7.全年无责任事故和案件发生，师生有安全感，对校园保安服务满意率在95%以上。

8.配合幼儿园的工作安排，按幼儿园要求完成其他校园安全工作，完成幼儿园交给的临时任务。

**（三）校园卫生保洁服务内容与要求：**

1.建立并完善校园保洁服务管理制度，负责对幼儿园校园内户外的清洁保洁、办公室、各功能室、公共卫生间、教学楼公共区域、会议室等环境进行清洁保洁工作。

2.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。

3.绿地、树木等植物的修剪、管理与养护。

4.配合幼儿园的工作安排，按幼儿园要求完成其他校园保洁工作，完成幼儿园交给的临时任务。

**（四）设备设施运行和维护服务内容与要求：**

1.负责全园范围内的水、电、监控、门窗、电梯、锁、桌椅、风扇、洗手盆等设施设备，进行日常管理和维修养护，包括更换、维（检）等工作，并做好检查维修记录。

2.对水电设备设施定期组织检查，做好巡查记录。需要维修属于维修范围的，及时组织修复；属于需要改造的要及时项幼儿园提出报告与建议，由幼儿园决定维修方案，组织实施。

3.消防设施设备完好，可随时启用，保证消防通道畅通；配合与协助协助有关部门对消防设施的检修工作及消防设施的管理工作。

4.设备出现故障时，维修人员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。

5.配合幼儿园各项工程施工的监督和保障工作，如施工需要的水电保障等。

6.配合幼儿园的工作安排，按幼儿园要求完成其他维修工作，完成幼儿园交给的临时任务。

**（五）厨师与厨工服务内容与要求：**

1.厨房管理按照国家食品卫生安全管理相关规定执行。

2.厨师根据就餐人数确定用餐量，按量领用加工原料，不得欠缺，也不得浪费，注重节约；负责制作幼儿早餐、午餐、午点。参与营养食谱的制定，钻研烹调技术，制作营养、可口、多样饮食。

3.厨师、厨工每天验收当天采购的物品、食品，都必须认真核对数量和质量，仔细观察用水、加工原料、调味品有无异常，发现问题，必须及时报告，及时处理；注重做到原材料加工精细，大小适宜，干净卫生；根据需要，将原料先切后洗或先洗后切，尽量确保原料营养不流失或少流失（采购人负责采购食材）。

4.厨师、厨工每天工作完毕，必须认真清洗加工机械、炊具、工作台、灶台、灶具、地面、门窗、墙壁、水沟等严格消毒；将清洁的炊具、食品、物品整齐、有序地摆放在固定的位置，不得乱丢、乱放。厨房卫生每周一小扫，每月一大扫。

5.厨工负责食物的清洗、加工；分餐时每餐依规进行留样，并做好留样记录；负责送幼儿早餐、午餐、午点，餐车餐具的回收、清洗、消毒和储存。

6.配合幼儿园的工作安排，完成幼儿园交给的临时任务。

**（六）应急突发服务内容与要求：**

1.值班秩序维护员配备警棍安保器械。严格门卫登记、验证制度，控制外来人员入园。

2.为防止非法侵入，严格24小时值班制度，定时和不定时巡逻。

3.严格执行接送制度，在接送孩子时段，值班人员在门口执勤站岗。可疑人员一律不准进园，一旦进入幼儿园马上采取措施控制，不能让可疑人员接近孩子。

4.加强对幼儿园周边环境及危险人物逐一排查，将安全隐患消灭在萌芽中。

5.一旦发生学校暴力事件，必须以保护孩子和教职工们的生命安全为主要目的，有组织、有程序处理，并及时向园领导汇报。

6.做好全园幼儿和教职工疏散撤离工作和转移保护园贵重物品工作。

7.在接到地震、台风、暴雨及冰雹等信息时，进入战备状态，随时待命。

8.在发生灾害时，相关人员在下班前切断电源，检查和加固窗外的悬挂物，检查旗杆、墙报栏，防止高空悬挂物摔落伤人。

9.做好卫生防疫工作，做好灾后卫生消毒，防止传染疾病在校园滋生蔓延，做到大灾后无大疫。

10.经常巡查，排除隐患。对教室的电源、易燃物的存放和用电、用火安全情况经常进行巡查。

**四、物业管理服务费的组成（包括但不限于）**：人员工资、五险一金、高温费、工会费、法定税费、管理费等。

**五、考核标准（验收标准）**：采购人根据采购需求对中标单位提供的服务按季度进行考核打分，满分为100分，考核结果须为90分（含）以上，考核结果为70分（含）-90分（不含）的，采购人对中标人提出戒勉，考核结果低于70分时采购人要求中标人限期整改，连续两次考核结果低于70分时，采购人有权从当月的物业服务费中扣减3%作为对中标人的经济处罚，连续三次考核低于70分时，采购人有权提前终止服务合同。

**六、其他未尽事宜由采购人与中标人在采购合同中详细约定。**