

# 人大附中海口实验学校 2025-2026 年 物业服务合同

甲方：中国人民大学附属中学海口实验学校  
乙方：海南物管集团股份有限公司

合同签订时间：2025年11月11日

本合同签订地点：海南省海口市



# 人大附中海口实验学校 2025-2026 年 物业服务合同

采购人：中国人民大学附属中学海口实验学校（以下简称甲方）

成交方：海南物管集团股份有限公司（以下简称乙方）

根据《中华人民共和国政府采购法》《中华人民共和国民法典》之规定，本合同当事人在平等、自愿基础上，经协商一致，同意按下述条款和条件签署本合同。

## 第一条 物业基本情况

### 1. 物业类型：

西校区：校园物业包括初中部教学用房、高中部教学用房、礼堂、艺术楼、图书馆及行政楼、食堂、学生宿舍、教师周转房、多功能体育馆（含游泳馆）和辅助用房、连廊、运动场等 13 个建筑单体。

东校区：校园物业包括教学楼及办公区、东区学生宿舍楼及办公区、食堂。

### 2. 地理位置：

西校区：海南省海口市秀英区美新街 10 号。

东校区：海南省海口市美兰区大英山东二街 10 号。

3. 占地面积：西校区：195.45 亩；东校区：40 亩。

4. 总建筑面积：西校区：总建筑面积 13 万平方米；东校区：总建筑面积 3.96 万平方米。

## 第二条 项目名称及服务内容

1. 项目名称：人大附中海口实验学校 2025-2026 年物业服务项目。



2. 服务内容：西校区和东校区的办公区、教学区、运动区等校园内区域及围墙周边的治安防范管理服务、水电保障和机电设施设备运行管理服务、校区保洁服务、绿化服务、西校区学生宿舍管理服务。

### 第三条 合同价及服务期限

1. 合同价：本物业管理区域10个月服务费用为含税价：4,951,459.60元（大写：肆佰玖拾伍万壹仟肆佰伍拾玖元陆角整），月度服务费用为495,145.96元（大写：肆拾玖万伍仟壹佰肆拾伍元玖角陆分）。

2. 服务期限：10个月，自2025年11月17日至2026年9月16日。

### 第四条 质量标准和要求

乙方所提供的物业服务的质量标准按照国家标准、行业标准、采购文件和响应文件中的标准和要求，不一致的以最高标准为准。

### 第五条 服务类型及要求

#### （一）整体服务

1. 建立物业服务各项管理机制，按照学校特点建立详细的管理规程，依法、科学、规范管理，达到细微、周到、真诚的服务要求，建设现代化、人性化管理服务体系。

2. 建立并完善校园物业服务中心管理架构、各种岗位职责、人员管理等制度。

3. 构建服务质量保障管理体系，利用包含品质检查、客户服务（含工单管理、客服排班、工单监控、投诉管理、用户评价）、设施设备管理（含报修维修）、巡检管理、仓库管理等功能的智能物业管理信息化平台对本项目进行辅助管理；完善平台数据更新、维护机制，确保平台



稳定运行及数据真实准确，软件内同时包含数据管理、服务管理、财务管理、品质管理、设施设备运行维护信息化管理，提高管理的工作效率和规范化程度；同时需建立平台数据安全管理机制，规范师生个人信息，防范数据泄露。

4. 制定完善的培训计划（员工入职培训、技能培训等）和考核制度，切实提高员工整体素质；制定开学典礼、重大活动庆典等服务保障工作措施。

5. 建立并落实安全生产标准化管理制度，对照安全生产标准化评级要求开展日常运营管理；定期组织安全生产自查自纠，及时消除用电、消防、设备运行等领域安全隐患；配合甲方及市、区应急管理部門的安全生产检查，积极参与安全生产标准化评级工作，确保项目符合安全生产相关规范。

## （二）秩序维护服务

1. 门岗值守：实行 24 小时不间断值守制度（值守人员与班次安排、重点安全防范措施等），切实做好防火、防盗、防破坏工作，防止侵害学校财产及人员人身安全行为的发生，维护学校的正常教学、工作、学习、生活秩序，确保校园安全。

2. 交通与车辆管理：负责校区内交通与车辆停放秩序管理，包括车辆的出入、行驶、停放及物品出入校区的检查监督管理，严格登记制度，严把车辆、货物出入关。

3. 治安巡逻：加强校园及所有建筑物的各项设备设施等财产的巡逻、登记、反馈与管理，对重点部位每 1 小时至少巡查一次，确保师生及校园财产安全。



4. 消防安全管理：校区内各消防监控室须 24 小时专人值班，值班人员须持证上岗；发现火情或涉及违法违规事件及时告知巡逻人员，加强监控系统突发情况的操作演练，提高员工对突发事件处理的熟练程度，维护和保养好监控设施。

5. 建立完善的安保人员及消防人员培训计划，定期开展消防演习工作。

### （三）设备设施维修养护服务

1. 负责校园给排水系统、供电系统、消防监控系统等设施的日常养护维修；教学楼、宿舍房屋的日常零星维修，保证历次考试与重大校园活动时各项设施设备运行正常；建立完善的设备设施运行管理制度；负责做好供电系统等设备的正常运行管理工作和应急维护。

2. 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。

3. 定期对给排水系统进行维护保养，保障学校水、电及其设备（含水泵房、过滤罐、电房、热水系统等）24 小时正常运行，做好清洁、保养与维修工作；在保障设备正常运行基础上，需制定科学的能源管控方案（如教学楼照明分时开关、宿舍空调温度规范），助力学校控制能源支出成本。

4. 每日巡查 1 次楼梯通道日常照明、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；做好门窗（含窗帘）、柜、座椅、床、消防设施等的维护维修，路灯、楼道灯、楼梯灯完好率不低于 95%。

5. 对校园内各类机房（高低压配电、供水、电梯）实行标准化管理，



保持安全、整洁、通风，无跑、冒、滴、漏等现象。

#### （四）卫生保洁服务、绿化养护服务

1. 建立各项校园清洁、保洁服务管理制度和人员培训制度。
2. 负责建筑物内公共部位清洁服务：包括楼内大厅、公共教室、教师公共办公室、独立办公室、会议室、接待室、楼道、连廊、公共卫生间、地下车库；负责建筑物外部公共部位清洁服务：道路、硬化地面、路灯座椅宣传栏等附属设施、绿化带等，外围垃圾桶、果皮箱，室外运动区域。
3. 做好校园垃圾处理及分类，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。
4. 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。
5. 建立并完善绿化养护服务管理计划，负责校园内所有绿化树、绿化带的修剪、施肥、除草、病虫害防治、浇水养护管理工作，各类乔、灌、草等绿化存活率 100%，适时喷洒药物，病虫害防治率 100%，危害率低于 5%。

#### （五）学生宿舍管理服务（仅西校区有此项服务）

1. 物业公司应配备宿舍管理员。负责宿舍的日常管理，包括大楼出入口值班，门禁系统及人员进出管理，楼内治安巡逻、消防管理、公共区域卫生保洁、宿舍维修等；宿舍管理员在管理过程中接触的学生个人信息，需严格遵循信息安全规范，仅用于宿舍管理工作，不得私自传播或泄露。



2. 做好宿舍楼内的安全保卫工作。坚守岗位，保证 24 小时值班，落实公寓夜间巡查制度，对外来人员和携带贵重物品、大件物品进入或离开宿舍者，主动进行查询并做好登记工作，发现疑点立即报告和处理。

3. 执行 24 小时值班巡查制度，及时发现、报告和消除安全隐患。定期宿管员进行消防安全培训，宿管员应掌握扑灭初起火灾、报警等消防安全基本知识，落实责任人巡视。

4. 宿舍管理员应具备应对常见突发急症、意外伤害处理能力，掌握基础急救技能。

5. 及时了解学生动态，学生出现违规违纪现象，应做好登记并上报工作。同时，协助学校有关职能部门做好学生纪律管理、内务卫生和宿舍文化建设工作。

#### （六）档案管理服务

1. 做好物业服务过程中有关交接验收资料、巡视记录、运行档案、投诉与处理记录以及其他管理与服务活动记录的整理工作。

2. 做好档案归档分类工作，归档的文件材料一定要齐全、完整。管理文件和资料、技术文件、工程项目的图纸等应进行分类管理，文件与资料必须编号。

3. 严格按照规范建立安全工作档案，档案密级划分，记录日常安全工作、安全责任落实、安全检查、安全隐患消除等情况。

4. 制定档案归档管理制度，档案出入库要及时登记，借出的档案须按时归还，使用后的档案应随即放回原处。

5. 按照档案存放要求，定期对档案室进行检查，切实做好防盗、防火、防水、防潮、防尘、防虫、防霉工作。



### （七）紧急突发事件应急处理

1. 构建学校安全工作保障体系，全面落实安全工作责任制和事故责任追究制，保障学校安全工作规范、有序进行。

2. 当项目发生突发事件时，响应时限不得超过2分钟，到达现场时限不超过5分钟；

3. 建立应急工作小组，做好应急工作分工，明确应急处理工作流程和应急风险等级。

4. 建立健全应急管理制度，建立义务消防队。

5. 根据项目实际情况编写应急预案，包括但不限于自然灾害应急预案、突发火情应急预案、电梯困人应急预案、断电断水应急预案、群体性事件应急预案、公共卫生应急预案等。

### （八）其他要求

1. 以“安全为基、品质为核、适配教育场景”为核心，构建覆盖安全管理闭环、服务高效响应、设施稳定保障的专业化学校物业服务标准，确保匹配中小学教学秩序、师生生活需求及校园管理规范；同时需配合学校推进“绿色校园”“低碳校园”建设，通过标准化节能措施，降低校园能源消耗，符合教育系统绿色发展要求。

2. 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，乙方需实时跟进维修保养进度，做好设备供应商管理及日常记录。保修期结束后，由乙方提出维保服务申请，此项费用由甲方承担，费用另行列支。另外，乙方协助校方监督管理电梯第三方维保单位进行维保、年检工作，确保设施设备安全运转。

3. 乙方须加强与甲方的沟通与协作，自觉接受甲方的监督，广泛听



取甲方的建议和意见，了解和熟悉校内的实际情况，在不损害甲方利益的前提下，利用本物业的一切条件，支持和配合甲方的工作；

4. 监管：在合同执行期间，乙方须接受市、区行业主管部门的监管；

5. 乙方根据有关物业管理法规与甲方签订校园物业管理合同。

6. 所有岗位需持对应专业证书，确保人员专业能力达标，从人员素质源头保障服务专业化，实现校园安全稳定与服务优质高效。

#### **第六条 甲方权利和义务**

1. 对乙方在校区内按双方约定的各项维护内容进行质量检查，发现问题应及时要求乙方返工，直至达到质量标准。

2. 检查监督乙方管理工作的实施及制度的执行情况。

3. 为乙方进驻人员免费提供适当办公场地。

4. 委托乙方管理的房屋、设施、设备应达到国家验收标准要求。

5. 协助乙方做好物业管理工作和宣传教育、文化活动。

6. 积极采纳乙方对校区保洁方面提出的合理化建议，协助乙方处理有关投诉。

#### **第七条 乙方权利和义务**

1. 根据有关法律法规及本合同的约定，制定物业管理方案，开展物业经营管理服务活动。

2. 对项目设计和施工提供管理方面的整改与完善建议。

3. 乙方需教育员工爱护校区内建筑物及室内外各种设施，注意节水节电，节约各种维护材料。形成良好的用水习惯。如避免大开水龙头，减少水的流量；勤用盆洗脸、洗手；及时拧紧水龙头，避免长流水；节约淋浴用水，缩短淋浴时间等。提倡一水多用，分质使用，提高利用率，



将水耗降至最低。遇到有浪费水资源现象，及时制止；发现水管漏水等“跑、冒、漏、滴”现象，及时向有关部门反映。树立“少开一盏灯，节约一度电”的节能观念；在教室、宿舍、办公室等场所，做到人走灯灭；不开无人灯、无用灯，主动关闭无人灯、无用灯，养成良好的节约习惯，在天气晴朗、阳光充足时，教室、办公室不开灯；人数少时，开部分灯。发现体育课、阅读课等教室内长时间无人或宿舍没有人时，及时关好电灯、插座、多媒体等用电设备；晚自习放学后关闭总电源。

4. 乙方有义务协助甲方发现校区存在的安全隐患，并及时向甲方提出切实可行的整改意见。

5. 乙方人员要遵守甲方各项内部规章制度。

6. 乙方应严格遵守《中小学幼儿园安全管理办法》，在甲方授权管理区域内开展所有秩序维护工作，秩序维护人员的素质、业务和职能应符合安全部门的要求，建立健全快捷处理突发事件的预案。

7. 乙方在作业中应严格要求工作人员做好各种防护措施，不得擅自挪用甲方物品，应加强管理，安全生产。

8. 乙方为保证施工质量，可根据不同材质，采用相适应的清洁原料和操作方法。

9. 乙方须加强与甲方沟通与协作，自觉接受甲方的监督，广泛听取、接受甲方的建议和意见，了解和熟悉校内的实际情况，在不损害甲方利益的前提下，利用本物业的一切条件，支持和配合甲方的工作。

10. 在合同执行期间，乙方须自觉接受市、区行业主管部门的监管。

## **第八条 管理目标及验收要求**

### **1. 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) 消防设备设施检查覆盖率 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%。

2. 对乙方物业服务的考核标准应当由双方共同协商制定，考核标准应针对具体服务内容并结合实际情况制定客观量化评分标准。（具体考核明细表详见附件 1）

3. 甲方应严格按照考核标准进行评分避免主观误判，乙方对评分结果有异议的，可向甲方书面申请复议，甲方应在收到申请之日起七个工作日内进行书面答复，经书面答复后，双方仍有分歧的，可邀请双方认可的第三方对评分进行判断，该判断结果为终局。

### 第九条 付款

1. 本合同以人民币付款。
2. 具体的付款条件、方式与期限：

2.1 每月学校相关部门对物业服务情况进行一次综合考核，每月服务费用按月度考核情况在次月 10 日前向乙方支付。

2.2 校园物业服务费用包括以下项目（超出该范围的由乙方根据实际需求向甲方另行申请）：

投入本项目物业服务管理的人员共计 101 名（两边校区人员可以调配，但总服务人数不得少于 101 名，具体编制明细详见附件 2）。

- (1) 人员工资及法定假日及平时加班补助



- (2) 福利费用（包括企业承担保险、住房公积金等其他相关福利）；
- (3) 公众责任险；
- (4) 管理费；
- (5) 法定税费；

2.3 乙方依据甲方每月服务考核实际费用开具发票，甲方依据乙方提供的真实有效增值税发票，支付上月的物业管理服务费，乙方不提供或不按要求开具发票的，甲方有权延期支付且不构成违约。

户名：海南物管集团股份有限公司

账号：平安银行海口世贸支行

开户行：30109959000001

2.4 因服务学生人数或开放楼层增多，需增加物业服务人员及用品的，由乙方提出实施方案及预算，报甲方审核后执行，产生费用由甲方承担，据实结算。

2.5 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，乙方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，由乙方提供维保服务申请，此项费用由甲方承担，费用另行列支。

2.6 由于内部审批或财政拨款的原因，造成甲方无法按照合同约定时间支付合同款项，乙方应表示理解且不得要求甲方承担任何逾期付款的违约责任。

#### **第十条 合同转让和分包**

乙方不得全部或部分转让合同。除甲方事先书面同意外，不得分包或转包其应履行的合同义务。



## 第十一条 违约责任

1. 因甲方违约导致乙方不能提供约定服务的，乙方有权要求甲方在一定期限内解决，逾期未解决且严重违约的，造成乙方经济损失的，甲方应给予乙方经济赔偿。

2. 甲方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费，直至符合物业管理标准，如在规定期限内整改不到位，甲方有权终止服务合同，并聘请第三方进行物业服务，将本项目剩余年度物业服务费用支付给第三方物业服务公司。

3. 任何一方无正当理由提前解除合同的，应向对方支付相当于一个月服务费的违约金；由于解除合同造成的经济损失超过违约金的，还应向对方给予赔偿。

4. 甲方逾期支付物业费的（因财务系统原因导致无法及时支付的除外），应由甲方按照逾期部分的每日万分之一的标准承担相应的违约金。

5. 甲方对乙方提供的服务进行每月一次综合考核，考核内容根据考核明细表（附件3）进行，满分为100分。考核结果须为90分（含）以上，考核结果为70-90（不含）的，甲方对乙方提出诚勉，考核结果低于70分时甲方要求乙方限期整改，连续两次考核结果低于70分时，甲方有权从当月的物业服务费中扣减3%作为对乙方的经济处罚，连续三次考核低于70分时，甲方有权提前终止服务合同，并聘请第三方进行物业服务，将本项目剩余年度物业服务费用支付给第三方物业服务公司。

6. 因乙方在服务工作中管理不善或操作不当等原因造成重大事故的，由乙方承担全部责任并负责善后处理。产生质量事故的直接原因，以相



关主管部门的鉴定为准，并结合相关法律法规的规定确定责任范围。

7. 未经甲方同意，乙方不得擅自将本合同权利义务转包或分包给第三方，若乙方擅自转包或分包的，甲方有权要求乙方限期改正，乙方不按要求改正的，甲方有权解除合同并另行聘请第三方进行物业服务，将本项目剩余年度物业服务费用支付给第三方物业服务公司。给甲方造成其他损失的，乙方还应当补足。

8. 乙方应负责乙方人员的劳动权益保障、人身安全保障等，因乙方与乙方人员之间的纠纷导致甲方或甲方人员遭受人身、财产、声誉损失、甲方被有关部门处罚、甲方被诉讼的，甲方有权解除合同，要求乙方赔偿所有损失。

9. 本合同所称损失包括但不限于对守约方所造成的直接损失、守约方支付给第三方的赔偿费用/违约金/罚款、调查取证费用/公证费、诉讼费用、律师费用以及因此而支付的其他合理费用。

## **第十二条 解决争议的方法**

1. 合同各方应通过友好协商，解决在执行本合同过程中所发生的或与本合同有关的一切争端。

2. 如从协商开始十天内仍不能解决，可以向甲方所在地人民法院提请诉讼。

## **第十三条 不可抗力**

1. 如果合同各方因不可抗力而导致合同实施延误或不能履行合同义务的话，不应该承担误期赔偿或不能履行合同义务的责任。

2. 本条所述的“不可抗力”系指那些双方不可预见、不可避免、不可克服的事件，但不包括双方的违约或疏忽。这些事件包括但不限于：



疫情、战争、严重火灾、洪水、台风、地震、国家政策的重大变化，以及其他双方商定的其他事件。

3. 本合同任何一方因不可抗力不能履行或不能完全履行本合同的义务时，应在不可抗力发生之日起3天内通知本合同的其他方，并在不可抗力发生之日起20天内向其他方提供由有关部门出具的不可抗力证明。

4. 因不可抗力不能履行合同的，根据不可抗力的影响，受影响方部分或全部免除责任，但法律另有规定的除外，延迟履行合同后发生不可抗力的，不能免除责任。

5. 如果因不可抗力的影响致使本合同终止履行30天或以上的，任何一方均有权终止本合同，并书面通知对方。

#### 第十四条 附则

1. 本合同自双方签字及盖章之日起生效。

2. 本合同一式陆份，甲乙双方各两份，财政部门和海口市政府采购中心各存档一份，具有同等法律效力。

3. 附件是本合同的组成部分，与本合同具有同等的法律效力。

4. 本合同未尽事宜可签订补充协议，补充协议具有同等法律效力。

5. 本合同经甲乙双方签字盖章生效。

附件：

1. 中标通知书
2. 人员编制明细表
3. 考核明细表

(以下无正文)



甲方：中国人民大学附属中学海口实验学校（盖章）



法定代表人（或负责人）：

签订日期：2025年 11月 17日

乙方：海南物管集团股份有限公司（盖章）



法定代表人（或负责人）：



签订日期：2025年 11月 17日



中标通知书

# 海南省政府采购中标通知书

采购编号: [HKGP]20250900028[GK]  
包编号: 1  
采购计划批复号: 460100-2025-JH-00147

海南物管集团股份有限公司:

海口市政府采购中心受中国人民大学附属中学海口实验学校的委托, 就2025年物业服务(采购项目编号: [HKGP]20250900028[GK], 采购计划批复号: 460100-2025-JH-00147)采用公开招标进行采购, 经规定采购程序, 贵公司为本项目中标人, 中标报价为2025年物业服务(总价): 4951459.60元。中标项目内容详见《中标一览表》。

请贵公司于中标公告发布之日起(中标通知书应当于同日发出)5个工作日内, 按照采购文件确定的事项与采购单位签订政府采购合同(招标文件与中标人的投标文件为合同的组成部分)。特此通知。

中标一览表

货币单位: 人民币元

服务类

品目号	品目编号及品目名称	采购标的	服务范围	服务要求	服务时间	单位	服务标准	金额(元)
-----	-----------	------	------	------	------	----	------	-------



1-1	C21040000 物业管理服务	2025 年物 业服 务	西校 区位 于海 口市 秀英 区美 新街 10 号。小 学部 位于 海口 市美 兰区 大英 山东 二街 10 号。		自合 同签 订之 日起 10个 月。	项	4,951,459.60
-----	---------------------	-----------------------	---	--	-----------------------------------	---	--------------

※具体内容详见投标文件

中标公司联系人:	吴萍
联系电话:	13136026466
联系地址:	海南省海口市美兰区国兴大道3号互联网金融大厦C座15层1503
用户单位:	中国人民大学附属中学海口实验学校
联系人:	郭和辉
联系电话:	18789192026
联系地址:	



## 附件 2

人员编制明细表

序号	部门	区域	岗位	编制数 (人)	备注
1	综合管理组	西校区/东校区	项目经理	1	
2		西校区/东校区	项目主管	1	
3	工程维修组	西校区/东校区	工程维修主管	1	
4		西校区	工程维修员	9	
5		东校区	工程维修员	2	
6	秩序维护组	西校区/东校区	秩序维护主管	1	
7		西校区	消防中控员	6	
8			秩序维护员	15	
9		东校区	消防中控员	6	
10			秩序维护员	11	
11	环境服务组	西校区/东校区	环境主管	1	
12		西校区	保洁员	19	
13			绿化工	4	
14		东校区	保洁员	8	
15			绿化工	1	
16	宿舍管理组	西校区	宿舍管理主管	1	
17			宿舍管理员	14	
18	合计			101	



附件 3

考核明细表

考核时间:

物业工作考核评分表					
序号	科目	考核内容及标准要求	标准分值	实际得分	备注
1	总体服务目标	杜绝火灾责任事故，预防安全事故发生。 环境卫生、清洁率达 95%。 消防设施设施检查覆盖率 100%。 机电设备维修及时率 100%。 服务有效投诉处理率 100%，有效投诉低于 1%。 服务满意率 85%。	5		
		后勤保障服务的报修、求助、建议、问询、质疑、投诉等各类情况的反馈时间，在正常工作日不超过半小时，非常规工作时间不超过 1 小时，并视轻重缓急及时处理，建立配套的回访制度和记录。	5		
		参照国家及省、市对后勤保障的质量指标的有关规定和具体标准，结合乙方自身的管理服务水平，具体承诺后勤保障各项服务要达到的指标。	5		
		特殊岗位人员须持证上岗，所有服务人员在岗期间不得离岗、睡觉，玩手机、看报等做与工作无关事宜。	5		
2	维修保养服务	建立健全房屋、设施设备的维护、维修及其它物管工作台账。	4		
		加强日常管理和维修工作，用电设备、照明、指示、显示灯等确保完好。	4		
		加强照明设备的日常检查维护、及时更换灯具等工作，确保照明系统正常运行。	4		
		按计划清理排水沟杂物，不得发生堵塞事故；按计划疏通清理沉沙井、化粪池，不得发生溢出事故。	4		
3	保洁服务	按保洁服务标准定期对各区域进行清洁打扫。	4		
		清洁工具收拾整齐，不随处摆放，不随处丢弃。	4		
		每天对路面、绿地进行彻底清扫，清除地面果皮、纸屑、树叶和烟头等杂物，其余时间做好巡回清扫保洁。	4		
		每天清运服务区垃圾，并用配置好的消毒水进行垃圾桶消毒。	4		
4	绿化管理	草坪撒施或喷施，不伤叶，花卉保证基肥足，追肥量少多次，不伤花卉。	4		
		防风保护风雨过后，检查树木有无倒斜、断枝，在台风过后 12 小时内清理。	4		
		定期喷药、适时用药，病虫害预防为主，减少农药污染，保护环境。	4		
5	秩序维护、消防管理服务	24 小时安全巡查服务，每 2 小时巡查 1 次，重点部位巡查每两小时不少于 1 次，做好巡检记录	4		
		记录进入车辆的车容车貌等情况，熟知熟记内部车辆及司机，甲方准许进入的临时外来车辆进场后，跟车泊位，引导人员进入相关区域。	4		
		做好外来人员管理登记工作，掌握不同出入卡证的适用标准和管理原则，执行工作流程到位，严禁无关人员进入校园。	4		
		中控室 24 小时值守，严格执行技防监控管理规定，做好值班监控工作；交接班记录清楚、资料记录完好。	4		
		加强消防器材、设备管理及维护保养，保持消防通道畅通，做到季度抽检、月度例检。	4		



6	学生宿舍管理服务	每天晚上按时清点就寝人数并登记，对迟到同学要及时批评教育，对缺席的同学要及时报告	4			
		除学生家长外，校外人员不得进入宿舍楼(男家长不得上女生楼)，严禁留宿校外人员或非本寝室人员	4			
		负责按照学校规定的作息时间开、锁宿舍大门，不得延误或提前	4			
		负责检查门窗、床位、管道、水龙头，做好每日巡视、检查、统计工作，发现问题及时采取措施并报修，因延误造成损失的	4			
表现突出加分项						
序号	考核内容及标准要求			标准分值	实际得分	备注
1	配合甲方出色完成重要接待任务或提供优质服务，受到书面好评及表扬。			5		
2	配合甲方工作，荣获辖区街道办、行业协会或政府主管部门表彰的(如卫生先进单位、防疫先进单位、市优秀项目、省优秀项目荣誉称号等)。			10		
3	好人好事，拾金不昧。			5		
4	提出合理化建议，受到甲方采纳使用。			5		
表现突出加分项小计						
项目考核分数合计						

考核领导:

物业负责人:

