**一、项目概况**

项目名称：市九中物业管理服务项目

采购编号：HNZT2018-119

项目预算：144.426万元

服务期： 一年

服务地点：按采购人指定地点。

付款方式：按采购人要求。

海口市第九中学分两个校区，海秀校区位于海南省海口市海秀中路26号，学校占地面积13540平方米，建筑面积13560平方米。海口市第九中学海甸分校位于海口市海甸一东路2号，学校占地面积33亩， 建筑面积5600平方米。为了给广大师生提供更清洁、优美、安全的教学、生活环境，学校决定选择有资质、有实力、有诚信、业绩好的物管企业为学校提供专业化的校园物业管理与服务。

**二、校园物业管理标准及要求**

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》二级标准，具体技术规范与要求和部份差异如下：

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、具备学校园物业管理经验和能力，能积极配合和协助学校管理。

7、中标后对校园物业管理服务必须达到国家或行业标准。

**三、项目内容**

**（一）校园物业综合管理处**

建立并完善校园物业综合管理处各种责任、岗位制度等；管理处主任需1人,主任助理需1人。

**标准：**

1、负责校园物业管理（海秀及海甸两校区）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；

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,并根据规定实施奖罚；

7、完成学校交办的其他任务。

8、负责财务、综合事务管理。

**（二）维护秩序与消防管理**

建立并完善安全、消防和秩序各项管理制度，切实维护学校与师生的人身和财产安全；海秀校区需秩序维护员8人，海甸校区需秩序维护员7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《中小学校园安全管理办法》；

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、对突发事件有应急预案，完善责任制；

8、依法办事，文明值勤，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；

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。

**（三）校园卫生清洁保洁服务**

建立并完善校园保洁绿化服务管理制度；卫生保洁服务负责对校区的教学大楼、校道等环境清洁而进行的日常管理工作；海秀校区需保洁员8人，海甸校区需保洁员7人（其中初中部教学区4人，小学部教学区3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、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；

3、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，化粪池每2个月检查1次，每年清掏1次，发现异常及时清掏；

4、二次供水箱按规定清洗，定时巡查，水质符合卫生要求；

5、根椐校园的实际情况定期进行消毒和灭虫除害；

6、完成迎宾、迎检、迎新的突击性卫生清扫清运工作。

**（四）机电设备维修管理**

建立并完善机电设备维修管理制度；负责机电设备设施（包括配电房、水泵房等）的日常维修及线路、供电供水终端的维修。机电工需1人。

**标准：**

1、对机电设施设备、线路等进行日常巡查，根椐学校报修内容或自查内容组织日常维修。

2、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，根椐学校的决定，组织维修；

3、设备房保持安全、整洁、通风，无跑、冒、滴、漏等现象；

4、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；

5、设备出现故障时，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。

**（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。

**四、本项目校园物业管理服务必须达到的各项指标，投标人必须作出书面承诺，否则，视为无效投标。**

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、服务有效投诉少于1%，处理率100%；

4、师生满意率90%。

5、按服务定员要求向学校提供物业管理服务.

**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、除“四害”费用、高位玻璃幕墙清洁费用、水池及粪池清理清洗的费用）；

3、秩序维护费；

4、绿化养护（不含补苗换苗及大树高枝修剪、清运费用）；

5、机电维修（不含维修耗材的费用）；

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、采购人在适当时候对校园物业管理服务进行考核评比，如达不到招标文件要求的物业管理标准，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；

2、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，了解和熟悉楼校内的实际情况，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；

3、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。

4、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，对本物业实行管理，自主经营，自负盈亏。

**七、人员配备、主要管理人员任职资格及员工培训**

**1、本项目需要人员配备共33名，其中海秀校区19人，海甸校区14人。**

2、提供校园物业管理人员配备方案；

3、管理处主任的任职资格：大学专科以上学历，持有物业管理经理证书，具有3年以上管理处主任任职资历；

4、秩序维护人员任职条件：以高中文化程度（含职高）为主体，受过专门的业务培训，退伍军人为佳；

5、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%。

**八、付款方式及财务管理要求**

1、采购人在当月的10日之前结算上月的物业服务费；

2、中标人要制定财务预算，年终要进行财务决算并进行财务审计。