**项目需求及技术参数要求**

**项目编号：GZSK-20190621**

**用户需求**

**一、项目简介**

海南软件职业技术学院是2003年3月经海南省人民政府批准设立，教育部备案，由原海南琼海师范学校升格而成的主要培养信息、软件行业的高素质技术技能人才的公办全日制高等职业院校，至今已有96年的办学历史。学校是海南唯一一所连续两次顺利通过教育部人才培养工作评估的公办高职院校、海南省优质高等职业院校立项建设学校、海南省毕业生就业工作优秀单位。学校坐落在红色娘子军的故乡、博鳌亚洲论坛永久会址所在地、中国优秀旅游城市、海南省东部中心城市——海南省琼海市市中心。

学校占地326亩，建筑面积近18万平方米，固定资产总值41159万元，教学科研仪器设备7527万元，纸质图书近40万册，电子图书70万种，教学用计算机3398台。建有5个中央财政支持建设的高规格职业教育实训基地；建有98个校内实践基地，52个校外实习实训基地，省级实验教学示范中心2个；建有技能大师工作室6个、椰文化协同创新中心、大学生众创空间、大学生创业中心、软件研发中心、信息处理中心、艺术设计研发中心；建有千兆校园网、通讯网、监控广播电视网三网合一的信息化虚拟平台，实现校园WIFI全覆盖；建有大学生创业中心、软件研发中心、信息处理中心、艺术设计研发中心；被授权为第65国家职业技能鉴定所、国家动漫游戏人才培养工程授权合作伙伴、国家人力资源和社会保障部开源软件开发与应用能力测评试点单位、科技部行业专业资质资格培训基地、海南东部唯一的高等教育自学考试考点。

学校设有软件工程学院（人工智能学院）、网络工程学院、经济管理学院、动画学院、机电工程学院、艺术传媒学院、国际教育与旅游学院、马克思主义学院、公共教学部、体育部，有在校生的专业32个，形成了以电子信息大类为主，艺术设计传媒、财经、旅游、文化教育等大类为辅协调发展的专业布局。现有省级特色专业5个，省级精品课程7门，省级教学团队4个。

学校现有来自全国27个省（直辖市、自治区）的在校生近7000人，教职工476人，专任教师286人，其中教授25人、副教授88人，具有博士、硕士学位168人，具有双师素质的教师166人。聘请校外兼职教师135人，客座（特聘）教授60人，外教3人。专任教师中有享受国务院政府特殊津贴专家1人，省有突出贡献的优秀专家1人，省“515人才工程”第一层次专家1人和第三层次专家2人，省科技创新十大领军人物1人，省优秀教师4人，省高校教学名师4人，省高等学校中青年骨干教师1人。

**二、校园物业管理标准及要求**

**公共建筑物安全与卫生管理**

公共建筑物的范围

综合楼、教学楼、科技楼、实训楼、图书馆、艺术馆和艺术馆附加楼、教职工活动中心等

服务标准

每天早上7:50前，下午2:20前做完清洁卫生。

（一）每天依时开门、关门；

（二）屋面平顶无堆积杂物，墙壁无灰尘蛛网，大理石地面定期打蜡打磨、清洗、保证没有污；

（三）门窗保证清洁明亮；

（四）楼梯扶手、室内外休息座椅、标识标牌要求每天进行擦洗，不得有污渍；

（五）有电梯的建筑物，每周要清洁电梯间2次，擦洗电梯间内壁和门面，打扫电梯间地板，清理门槽积垢，保持洁净；

（六）每天打扫、地板、扫脚、窗台不得有污渍；

（七）楼顶要进行定期打扫，要保持干净，不得有杂物。灯具、天花板上不得有蜘蛛网出现；

（八）卫生间的保洁要求：专人管理，地面无积水、无污渍，纸篓垃圾及时收集，无蚊蝇，空气清新无异味，洁具 清洁干净，洗手台面无积水，无污渍。必要的耗材，如卫生球、清洁剂等易耗品费用分担：用于物业管理的清洁用品、用具及公共部位的日耗品有物业公司自行购置并承担费用。公用部位用具（如垃圾筒、废纸筒、茶叶篓）由业主单位提供并承担费用。

（九）楼内垃圾桶的保洁要求：定期清洗，保持干净，无污渍。

（十）呼吸道传染病流行季节需加强室内机械通风换气和空气消毒。

校园卫生保洁绿化管理服务

校园卫生保洁绿化管理范围

校园保洁绿化范围为我院现有校园范围区域，即原琼海师范学校校区、附属小学校区与扩建校区。占地面积大约300亩。

服务内容

（一）绿化设施及主要养护内容  
  1.修剪：根据各类植物的生长特点、立地环境、景观要求，按照操作规程适时进行。定期进行修剪，每年草坪修剪次数3次以上，确保草坪生长繁茂、平整，高度控制在10厘米为宜，保证成型美观，生长旺盛，无枯黄。

2.浇水、排水。经常检查排灌情况，保证无积水、无旱情，不得因涝、旱影响植物生长。每次草坪浇水应有足够时间，使草坪根部15厘米内保持湿润。夏季浇水在早晚进行，避免高温季节午间浇水，冬季浇水在中午进行，干旱季节应满足草坪生长所需的水分。

3.施肥：根据各类植物的生长特点及植物对肥料的需要，要求年施肥不得少于2次，新种植物视生长情况，适时适量进行施肥，以保持各类植物的生长旺盛达到一定景观效果。

4.除草：各类绿地、树穴、绿带要结合松土及时清理各类杂草。抹芽：主要用于乔木、大型灌木，对不定芽要及时清除，以保持树木骨架清晰，促使生长形态美观，营养集中。

5.病虫害防治：病虫害防治是园林植物养护中较为重要的手段和内容，要根据各类植物的寄生对象及时做好预测预报，及时防治，病株、虫害现象不成灾。

6.抗旱、抗台、抗涝：旱季及新种植物要及时进行灌溉，防止植物因脱水而造成枯死。台汛期间要做好加固、排涝抢险工作，防止植物受损。

7.环境卫生。负责及时清理绿化区内草叶枯枝杂物，自行运至校园外。园林养护修剪下的树枝及弃草及时集中处理，不可随意堆放。枯枝、树叶等要及时清运，不得就地焚烧。

（二）校区的清洁保洁

每天早上7:50前，下午2:20前做完清洁卫生。

1.管理的范围

校园道路、公共场所、绿化带、运动场及其附属建筑物的清洁保洁。

2.管理的内容

（1）负责公共部分的清洁卫生，做好每天清扫，并经常性不间断巡回保洁。

（2）负责配合垃圾的清运工作。

（3）负责协助的校区厕所的保洁工作。

（4）协助会议或活动的保洁工作。

（5）完成学校交给的临时任务。

（6）及时刷洗院内墙面的张贴物（特别情况除外），物业公司负责管理，使其设施保持洁净。

3.服务标准

（1）厕所服务标准：干净卫生无便溺无异味，无杂物、纸屑、垃圾，保持良好的通风，墙壁无乱涂乱画

（2）附属构建物服务标准：干净卫生无尘土，无污迹，无遗漏垃圾，摆放整齐，玻璃洁净，

（3）校园道路、公共场所服务标准：地面清洁干净，无乱石，无杂草，无枯枝落叶

校园安全管理服务

安保服务范围为我院校区，即原琼海师范学校校区和附属小学校区37亩，新建设的90亩校区。共约300亩。

提供的安保服务为对校企双方确认的区域实施安全保卫服务，即由物业公司协助我院做好公共秩序维护、安全防范等事项的管理，按我院的要求做好校区内的防火、防盗、防破坏工作，预防和制止侵害学院安全的行为发生，并协助当地公安机关进行校园及周边安全监控和巡视等秩序维护工作（但不含人身和财产的保险、保管责任）。

安保服务标准按《海南省普通住宅小区物业服务等级标准》二级标准实施，具体管理指标及措施如下：

| **序号** | **指标名称** | **指标** | **承诺完成指标采取的措施** |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | 汽车、摩托车及电动车管理  完好率 | 98% | 实行巡查制度，建档记录，管理处主任监督执行，以确保车辆有序停放，方便管理。 |
| 2 | 校区内治安案件发生率 | 1‰（年）以下 | 保安员经培训考核后方能上岗，并每周训练一次，每次1小时，以保障保安队伍的素质和状态；落实保安岗位职责，实行24小时巡逻制度，以确保校区的安全防范工作。 |
| 3 | 消防设施设备  完好率 | 98% | 实行巡视制度，发现问题及时向甲方汇报，由甲方整改确保消防设正常使用。 |
| 4 | 火灾发生率 | 1‰（年）以下 | 定期进行培训和演习，加强宣传，设置专人负责日常巡视，发现隐患，及时告知甲方，以确保校区消防安全。 |
| 5 | 违章发生率与  处理率 | 1‰  以下和100% | 建立巡视制度，跟踪管理，及时发现、及时处理，并加强宣传工作，杜绝违章事情发生，并进行回访档案记录。 |
| 6 | 有效投诉率及  处理率 | 1‰  以下  和100% | 按照政策规定，做好各项工作，同时加强与师生员工的沟通，发生投诉及时处理并记录，同时建立档案跟踪处理结果。 |
| 7 | 物业公司管理人员专业培训  合格率 | 100% | 员工分别进行入职培训、在职培训、定期培训等常规培训，并予以考核，不合格者予以淘汰；对于特种作业、行业性要求的员工，实行外送有关部门培训、考核，并就有关技术、技能进行定期培训，并予以考核，确保培训合格率达100%，以保障员工的素质。 |
| 8 | 师生员工对安保管理满意率 | 98%  以上 | 在日常工作中及时收集师生员工的需求信息，加强双方的沟通，确保师生员工对安保管理工作的满意。 |
| 9 | 停车场、单车棚  完好率 | 98%  以上 | 实行巡查制度，发现问题及时告知甲方给予整改，确保设施完好。 |
| 10 | 档案建立与  完好率 | 98%  以上 | 档案齐全，管理完善，简便易查。制订档案管理相关制度，配备专职人员管理，配置完善的储存设施及场所，加强档案资料的收集、分类和归档管理。采用原始文字资料与电脑磁盘双轨存档制度，确保档案资料的安全可靠，实现档案资料储存方式的多元化。 |

出入管理

（一）我院主出入口24小时值班，特设形象岗：每班次立岗1小时，如有外来人员和车辆出入需立岗值班。

（二）校门保安员提示进入校园内的校外人员出示证件，查验校外人员的有效证件并登记，经我院有关人员确认同意后才可放行。

（三）校区内机动车辆实行通行证出入制度，无通行证的一律登记，外来机动车辆出入校门，进行验证、登记，经我院有关人员确认同意后发放临时出入凭证才可放行。

（四）对大件物品带出校门实施登记管理，对可疑物品的进出，需经我院同意才可放行。

（五）学生出入校门高峰时段，物业公司应安排保安员维护交通秩序，防止发生拥挤踩踏等伤害事故。

（六）禁止将非教学、科研使用的易燃易爆物品、有毒有害物品、动物和管制器具等危险物品带入校园。

安全巡视

（一）关注消防与安全防范重点部位。对校区重点部位每30分钟巡查一次，一般部位60分钟巡查一次。

（二）对校区的危险隐患部位，设置安全防范警示标志；每个公共场所都有显示安全疏散通道和出口的明显标志；所有安全疏散通道和出口必须常年保持畅通。

（三）每日对教学、办公场所、师生员工住宅区进行巡查。

（四）严禁闲杂人员、推销人员进入校区。

（五）对危害安全、影响教学秩序的行为进行劝阻，劝阻无效的应及时报告我院。

车辆管理

（一）提示、引导机动车辆和非机动车辆在规定停车区域有序停放。

（二）及时疏导占道车辆，保持校区道路畅通。

（三）对校区内教职工和家属车辆进行登记管理，确保车牌、车主、联系电话三者一致。

监控服务

（一）消防、安防监控中心应配备专职人员，24小时值班，并做好值班记录。

（二）监控影像资料、报警记录的存留与查阅，应按《保安服务管理条例》执行。

（三）消防、安防监控中心应及时接听公安、消防及我院保卫部门报警联动电话。

其他日常管理

（一）对学生晚归等实施登记管理。

（二）进行每日安全巡查，晚睡时间督促学生回宿舍作息，增加对女学生宿舍周围夜间巡查频次。

（三）晚睡时间对学生实行校门“只进不出”管理。如有特殊情况经我院有关人员同意后方可放行。

（四）学生在校园内发生意外伤害事件，应及时报告我院或相关部门，做好保留书面记录、保全证据等工作。

（五）配合我院进行学生晚归检查及住宿安全检查，提供检查记录，发现异常情况及时报告我院。

（六）协助我院做好校园大型活动现场安保服务。

（七）遇到突发事件（火灾、斗殴、枪劫、水浸、伤病、疫情等）和重大问题时要第一时间、具体、准确的向我院安全保卫部门领导报告，对我院处置紧急情况的要求，要坚决执行，执行结果要及时反馈，并做详细记录。

（八）协助查处案件。保护发案现场并协助公安机关查破校内发生的刑事案件和治安案件。

（九）参与综合治理。在我院的安排下参加琼海市和我院组织的校园及周边综合治理活动。

（十）协助我院制定安全管理制度和重大活动的安全方案。

（十一）做好校门前三包工作，做好校门前车辆停放工作，禁止小摊小贩在校门口摆摊设店。

（十二）完成我院交代的其他安全管理任务。

**五、人员配置**

服务人员配置计划表及工作职责

| 项目 | 岗位 | **人数** | **负责区域(职责)** |
| --- | --- | --- | --- |
| 管理人员 | 项目经理 | 1 | 负责与各部门就物业管理服务工作的沟通、协调，处理投诉,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。 |
| 保洁、楼管  负责人 | 保洁绿化主管 | 1 | 负责校园（含楼宇）安全、保洁绿化工作安排和调配,沟通、协调，处理投诉等工作。 |
| 楼宇管理部  （15人） | 综合楼保洁员 | 3 | 负责综合楼内公共区域和领导办公室的日常清洁服务工作。 |
| 教学楼保洁员 | 2 | 负责教学楼内公共区域的日常清洁服务工作。 |
| 科技楼保洁员 | 2 | 负责科技楼内的日常清洁服务工作。 |
| 艺术馆保洁员(不含管理) | 1 | 负责艺术馆楼内的日常清洁服务工作。 |
| 艺术馆附加楼 | 1 | 负责教室加琴房楼内公共区域的日常清洁服务工作。 |
| 实训楼保洁员 | 3 | 负责实训楼楼内的日常清洁服务工作。 |
| 图书馆保洁员 | 1 | 负责图书馆楼内的日常清洁服务工作。 |
| 会务保洁员（不含扩建校区） | 2 | 负责校领导办公室、会议室的保洁和报刊信件的收送工作。 |
| 校园保洁绿化管理部（19人） | 生活区保洁员 | 1 | 负责教职工生活区公共区域的日常清洁服务工作。 |
| 外环境保洁员（老校区7人、扩建校区6人） | 13 | 负责全区域外环境的日常清洁服务工作。 |
| 绿化工（含扩建校区） | 5 | 负责外环境绿化的日常养护工作。 |
| 保安部  23人（含扩建校区） | 秩序维护队长 | 1 | 负责秩序维护工作安排和调配,沟通、协调，处理投诉，应急突发事件处理等工作。 |
| 大门岗保安员 | 6 | 负责维持大门岗的秩序，做好安保工作。分三班每班二人。 |
| 两东门岗  保安员 | 8 | 负责维持东门岗的秩序。（早6点-晚9点）两班。 |
| 巡逻岗秩序维护(含消防  管理员) | 8 | 负责重点部位、重点区域的巡查，24小时排班并作好巡查记录。同时负责交通指挥、引导和及时疏导来往车辆及应急突发事件处理等工作。负责消防的日常管理。 |
| **合 计** | **59人** | | |

**共计59人（随着学校建设不断完善，经双方协商，人员也相应增加或减少）。**