**一．招标要求**

 1、项目名称：铜川市第一中学新区校区物业服务项目

2、服务期：一年

3、服务地点：铜川市第一中学新区校区

4、招标内容：铜川市第一中学新区校区物业服务，包括网络维护、信息设备维护、广播设备维护、绿化等。

**二．技术参数**

 **实施方案及采购要求**

**一．招标要求**

 1、项目名称：铜川市第一中学新区校区物业服务项目

2、服务期：一年

3、服务地点：铜川市第一中学新区校区

4、招标内容：铜川市第一中学新区校区物业服务，包括网络维护、信息设备维护、广播设备维护、绿化等。

**二．技术参数**

**物业服务预算标准及要求**

**新校区面积明细**

**区域面积：**

 **1、一号教学楼： 4766.16 平方米**

 **2、二号教学楼： 4922.16 平方米**

 **3、三号教学楼： 4793.16 平方米**

 **4、教学楼走廊： 1130.00平方米**

 **5、实验楼： 9336.00平方米**

 **6、操场： 21540.00平方米**

 **7、室内球馆： 2640.00平方米**

**8、室外路面区域： 18000.00平方米**

 **9、一号公寓楼： 8573.00平方米**

 **10、二号公寓楼： 8573.00平方米**

 **11、办公楼： 5429.73平方米**

**12、学校大门： 133.04平方米**

**13、绿化面积: 25886.93平方米**

**总面积为：115723.18平方米**

**物业管理费预算标准**

结合学校新区校区项目实际情况，其管理目标定位为：以服务教学，服务师生为已任，提供优质、安全、高效、有序的服务和管理，使新校区在教学、校园环境、学生公寓、文化氛围营造、服务管理水平等方面成为高等学校管理的典范**。**

一、按照专业化的标准经营，将引进专业的清洁设备如（驾驶式洗、扫一体机、台阶手推式扫地机）等系列，及外墙外立面玻璃清洗维护，进行规范化运作、以学校实际情况作出以下合理的费用预算：

二、人员配备：74人（物业管理人员4人，公寓楼管理员40人，保洁员20人，水电暖维修人员5人，网络信息设备维修人员1人，广播设备维修人员1人，绿化养护3人）。

三、以下为管理服务面积

总面积为：115723.18平方米

**公寓楼安全管理职责与要求**

1. 管理学校公寓必须熟悉平面布置和执勤点，巡逻路线；熟悉消防设施、器材的配置分布情况及性能和使用要求；熟悉门卫业务；
2. 负责维护公寓楼秩序、保证公寓楼秩序井然；
3. 听从指挥、服从命令、严格按学校规定文明服务；
4. 检查、监督公寓楼消防设施、器材的完好情况、确保能随时启用；
5. 严格执行规章制度、密切注视公寓物资、人员进出情况；
6. 按照规定的时间和范围完成巡查任务；
7. 着装整齐、举止端庄、文明执勤、热情服务；
8. 负责大件物品的出门条检查及登记手续；
9. 监督、检查学生宿舍内纪律及安全状况、及时处理违规用火、用电事件；
10. 值班期间高度关注学生在公寓内的活动、杜绝各类不安全事件的发生；
11. 接受学生投诉、报事、报修并及时处理；
12. 关心生病、受伤的学生，及时告知家长并向有关管理领导汇报，并及时采取有效救助措施（如及时送医院治疗等）；
13. 严格执行门禁制度和来访制度；
14. 严格执行住宿生的请假制度，学生请假必须持学校正规假条、对违纪者要进行批评教育；
15. 坚持午休、晚间巡查制度、不准有脱岗现象发生；
16. 负责掌握学生的思想工作、关心学生、帮助学生解决困难，认真听取学生意见及时改进工作提高管理水平；
17. 认真要求公寓楼内的卫生、每周消毒一次；
18. 认真负责公寓楼安保工作、做好防火、防毒、防盗工作、消除不安全隐患，发现问题及时上报；
19. 做好节假日留校学生的登记检查工作；
20. 按时开关公寓楼大门、管理好用电设备；
21. 完成上级领导安排的其他各项工作任务；

**维修管理要求**

1. 维修工作必须制定维修计划、布置和检查维修工作；
2. 对维修组的安全教育和技术培训工作进行监督检查；
3. 对维修班组和维修工作进行考核；
4. 组织业务学习，建立安全工作规范，对本班组人员进行安全教育；
5. 认真完成领导交办的其他任务；
6. 制定本班组的工作计划，建立切实可行的规章制度；
7. 负责校内部的暖气系统、自来水管线、热水管线和卫生洁具、排污管线的运行、网络信息设备、广播设备维修保养管理工作；
8. 负责机械设备、电动工具的管理和保养工作；
9. 端正服务态度，提高服务质量，按时上下班，坚守岗位，履行职责，因事外出征得同意，并向有关人员交代工作；
10. 加强维修班的人员团结，办事公道、不徇私情，严格工料管理，严格考勤并做好有关统计工作报表；
11. 做好安全防事故工作，树立安全第一、质量第一的思想，发现问题及时上报，尽快解决；
12. 有权制止任何人的违章操作和违章指挥；
13. 定期向负责人汇报维修班的工作情况，人员思想动态和下一步工作计划；
14. 督促检查和填写有关记录，并及时收存和定期上交；
15. 认真落实维修班的各项规章制度；
16. 维修人员工作期间，不准喝酒、戏闹、干私活等现象发生；
17. 文明施工，做到活完场清，不留垃圾，不污染周边环境；
18. 确保人身、设备、器材的安全、制止一切不安全操作；
19. 维修人员必须热爱本职工作，有较强的工作责任感；
20. 严格遵守各项规章制度，工作细致认真，及时准确的做好维修工作，不推、不拖、不积压；
21. 使用文明服务标准用语，热心对待各项工作；

**卫生清洁及绿化管理要求**

1、对校区内环境卫生实行专人管理、专人负责；

2、要求采用、定人、定地点、定时间、定任务、定质量的五定方式加强管理、进行标准化清洁；

3、区域内实行动态保洁，保洁人员每日按规定时间、地点清洁划分的责任区域；

4、根据辖区服务标准，保洁人员对辖区内公共区域保持清洁，雨天及时疏通排水部位；

5、要达到六不、六净，即不见积水、不见积土、不见杂物、不漏收集、不乱倒垃圾、不见人畜粪及路面净、路岩净、雨水口净、树坑净、墙根净、果壳箱净；

6、各种垃圾日产日清，及时集中到指定地点；

7、落实检查、考核措施，确保保洁工作达到质量标准；

8、保洁人员在工作时间内如遇到辖区内有垃圾、废弃物等，应随时随清、保持卫生整洁；

9、根据季节及辖区布置，保洁人员需及时做好除、四害、和除虫、消毒工作；

10、保洁人员在使用工具前，必须了解设备的性能、特点、耗电量，做好安全保护措施；

11、保洁人员严格遵守防火制度，不得动用明火，以免发生火灾；

12、牢固树立、安全第一、的思想，确保安全操作；

13、绿化养护日常做到修剪、浇水、施肥、拔草、病虫害防治、补栽，确保成活率在90%以上。