**竞争性磋商采购内容及商务要求**

一、采购需求

西咸新区空港实验高级中学(西安交通大学附属中学空港高级中学) 位于西咸新区空港新城内。 现对校内学生公寓物业服务 (包含学生安全管控、卫生保洁等) 进行采购， 服务期限为自合同签订后 12 个月。

1、学生公寓管理服务

(1) 公寓的门禁管理。

(2) 公寓的安全管理。

(3) 公寓的日常管理。

(4) 公寓设施设备的日常修缮 (维修材料甲方采购) 。

(5) 公寓内部的公共区域及周边相关区域的环境卫生。

(6) 保证公寓内各项活动正常开展，定期与学生及学校领导进行沟通交流。

**二、岗位要求**

（一）宿管专职管理员任职要求：

1.45周岁以下，大专及以上学历，有2年以上教育行业工作经验；

2.具备基本商务信函写作能力及较强的书面和口头表达能力；

3.熟悉公文写作格式，熟练运用办公软件；

4.有良好的协调沟通能力、人际关系处理能力，抗压能力强；

5.有较强的团队培训、活动策划等综合能力；

6.工作仔细认真、责任心强，有较好的观察、洞察能力；

工作职责：

1.负责宿管团队管理工作；

2.配合采购人开展住宿生在校期间行为、安全管理工作；

3.负责宿舍楼内安全隐患排查及上报、处理；

4.负责配合采购人开展住宿生在校期间各项文艺活动；

5.负责学生宿舍、床位的分配及住宿手续的办理；

6.负责住宿生请假、离校的请假手续办理；

7.完成采购人交办的其他工作。

（二）宿管任职要求：

1.45周岁以下，大专及以上学历，有2年以上教育行业工作经验优先；

2.工作仔细认真、责任心强、善于沟通；

3.有团队合作意识，服从管理；

工作职责：

1.负责公寓楼的门禁管理，督促学生按照学校管理规定按时作息；

2.负责公寓楼的安全管理，发现安全隐患及时上报、及时处理；

3.负责住宿生在宿舍期间违反宿舍管理制度的行为记录、上报及处理；

4.协助学生养成良好的生活、学习习惯；

5.负责配合采购人开展住宿生在校期间各项文艺活动；

6.完成采购人交办的其他工作。

（三）保洁员任职要求：

1.女50周岁以内，身体健康，五官端正；

2.吃苦耐劳、待人真诚，有团队合作意识，服从管理。

3.熟知各项保洁工作内容及操作规程；

4.做事细心，吃苦耐劳，有责任心，服从指挥。

工作职责：

1.负责区域内的卫生清洁工作；

2.保证按质按量的完成所分配的任务；

3.负责保洁工具、设施设备的管理与维护；

4.每天对区域环境卫生进行全面清洁二次，确保责任区域环境卫生干净、整洁。

### **三、服务标准**

1、学生公寓管理

(1) 学生公寓保洁

①走廊、楼道、地面无纸屑、烟头，无明显污渍脚印，无痰迹；扶梯、墙裙、玻璃门窗等无明显灰尘；公共卫生间无异味，地面无积水，墙面无乱涂、乱画、乱张贴，无积尘，无蛛网，无污渍。

②做好学生保护环境、爱护校园的宣教工作。减少学生乱扔垃圾，随地吐痰现象，做到人人讲文明，个个讲卫生。

(2) 学生公寓安全管理服务

①公寓内的防盗、防斗殴等各类制度完善；夜间巡视应定时、定点；访客登记制度完善；公寓内若发生重大刑事治安案件时应及时报警，积极配合。

②公寓内各类管理工作到位：做好寝室内的各项卫生检查、节能管理；严格按作息时间开关灯，及时督促学生按时休息。

③公寓内各公共区域、公共卫生间等严格按保洁工作流程做好日常保洁工作。

④保证公寓内各项活动正常开展，定期与学生进行沟通交流。

(3) 学生公寓秩序维护服务

①公寓门禁按学校规定按时开启与关闭，严格控制外来人员进入，如有特殊情况，须办理相关手续经值班人员同意后方可入内，若发现可疑人员及时上报。

②每日对公寓楼进行巡回检查，加强夜间治安防范的巡逻工作，加强人员出入管理，实行登记和检查制度。

③保证公寓楼内主要通道畅通，警讯传递系统畅通无阻，应急措施到位。

④凡来访人员不可携带易燃、易爆、剧毒等物品进入学生公寓区域；

⑤、熟悉公寓人员情况，做好安全教育工作，发生治安案件保护好现场并及时上报。

⑥微笑服务，平易近人，热情大方，接待来访人员使用“您好” ，“您慢走”等口头语。

**四、人员配备要求（最低要求）**

|  |  |
| --- | --- |
| 岗位名称 | 人数 |
| 宿管专职管理员 | 2 |
| 宿管 | 18 |
| 保洁员 | 2 |
| 小计 | 22 |

**五、商务要求：**

1、服务期及地点：

1) 服务期： 自合同签订后 12 个月。

2) 服务地点：西咸新区空港实验高级中学 (西安交通大学附属中学空港高级中学) 。

2、付款方式：

1) 付款方式：物业服务费按月计算，由甲方以三个月为周期向乙方支付：甲方每月对乙方物业服务质量进行考核，根据总体评价表对应的考核结果向乙方支付对应的物业费比例（若评价达到90分以上支付上周期全部物业费，评价达到85分-89分，支付上周期物业费的95%；评价达到80—84分，支付上周期物业费的90%）。

2) 结算方式：采取银行转账方式支付。付款前，成交供应商须按照甲方要求提供等额发票。

3) 结算单位： 由甲方负责结算，成交供应商开具相应等额发票交甲方。

3、合同实施：

1) 成交供应商应在合同签订后 7 个日历日内安排人员与采购单位就工作进行安排、部署。

2) 若未能在服务期内完成合同规定的义务，由此对采购人造成的延误和一切损失，由成交供应商承担和赔偿。