1. **项目概况**

我校延安市宝塔区第四中学是陕西省延安市宝塔区一所省级标准化公办完全中学，创办于1958年，现位于延安市宝塔区新城街道办井冈山南路。学校占地113686.97平方米，建筑面积96326.07平方米，设66个教学班，学生3608人、教师366人。

校区建有教学楼5层、3栋，建筑面积19850.48平方米，学生公寓楼四栋，共1-6层，总建筑面积26900.96平方米，室内体育馆11422.02平方米、实验楼7017.61平方米、艺术楼6407.49平方米、4层，综合办公楼5272.87平方米、6层，风雨操场18932.87平方米（55.03亩）、小操场4250平方米、地下车库、锅炉设备房、设施设备房、餐厅7555.45平方米、道路等公共设施实行保洁维护等工作。

安保工作实行24小时双岗配置秩序维护。夜间巡逻配置安全维护，巡察时间为晚上21点至次日6点，定期对消防设施进行检查并做好记录。

**二、具体采购内容**

**（一）学校物业主管**

工作内容​

制度建设与规划：依据学校实际情况与物业管理规范，拟定全面且细致的物业管理规章制度，涵盖人员管理、设施维护、服务流程等方面。同时，规划阶段性物业管理工作计划，明确各阶段工作重点与目标，确保物业管理工作有序推进。

团队管理：主导物业团队的组建，从人员招聘环节严格把关，选拔具备专业技能与良好服务意识的人才。定期组织内部培训，内容包括专业技能提升、服务理念强化、应急处理能力培养等。建立科学合理的考核机制，依据员工工作表现进行客观公正的评价，并实施相应激励措施，以提升团队整体工作积极性与效​

服务协调与监督：与学校各部门保持密切沟通，主动了解教学、办公及师生生活中的物业需求，及时协调资源予以满足。对安保、保洁、绿化、维修等各项物业服务工作进行全方位监督，定期检查工作质量，依据标准评估服务效果，针对存在问题及时提出整改意见并跟踪落实。​

投诉处理与关系维护：妥善处理学校师生关于物业的各类投诉与建议，建立快速响应机制，在规定时间内调查核实问题，并给出合理解决方案。积极与外部单位，如水电供应、市政管理等部门保持良好沟通，及时协调解决与学校物业相关的事务，维护学校正常运转秩序。​

个人素质要求；服务人员年龄在50岁以下，要求身体健康，品行良好，吃苦耐劳，无犯罪记录。持有效管理人员、服务人员证件、身份证复印件并备案，食宿自理。

工作要求​

管理能力：具备卓越的组织协调与团队管理能力，能够高效整合资源，带领团队达成各项工作目标。在复杂多变的工作环境中，展现出强大的决策能力，及时果断地解决各类管理难题。​

专业知识：深入熟悉物业管理相关法律法规、政策标准以及行业动态，拥有丰富的物业管理实践经验，能够精准运用专业知识解决实际工作中的各类问题。

沟通服务意识：秉持以师生为中心的服务理念，始终将满足学校与师生需求作为工作出发点与落脚点。​

问题解决能力：面对突发状况与复杂问题，能够迅速做出准确判断，制定切实可行的解决方案，具备较强的应急处理与危机化解能力，确保校园物业工作不受重大干扰。

工作职责​

整体把控：对学校物业管理工作的全面效果负责，致力于营造安全、整洁、舒适、有序的校园环境，为学校教学、科研及师生生活提供坚实有力的物业保障。

制度执行：严格贯彻执行学校与物业管理公司的各项规章制度，确保各项工作符合规范要求，积极落实上级交办的各项任务，推动物业管理工作顺利开展。

持续优化：不断探索创新物业管理模式与服务方法，依据学校发展与师生需求变化，持续优化服务内容与流程，提升物业管理服务的质量与效率，助力学校整体发展。​

**（二）安保班长**

工作内容​

日常工作安排：根据校园安保需求，合理制定安保人员排班表，明确各岗位工作职责与工作时间。组织安保人员开展日常巡逻工作，规划巡逻路线与频次，确保校园各个区域安全巡查无死角。严格把控门禁管理，监督安保人员对进出人员、车辆进行规范登记与检查，维护校园出入口秩序。​

预案制定与演练：结合校园实际情况，制定完善的安保应急预案，包括火灾、盗窃、暴力事件等各类突发事件应对方案。定期组织安保人员进行应急演练，通过模拟实战场景，提升安保团队在紧急情况下的快速反应与协同作战能力。​

工作监督与纪律管理：不定时对安保人员工作状态进行监督检查，确保安保人员严格遵守工作纪律，在岗期间认真履行职责，杜绝脱岗、睡岗等违规行为。对发现的问题及时进行纠正与处理，维护安保队伍良好形象与工作秩序。​

部门协作与事件处理：加强与学校保卫部门及其他相关部门的沟通协作，定期开展联合安全检查，共同排查校园安全隐患。在校园内发生安全事件时，迅速组织安保人员进行现场处置，及时向上级领导报告事件情况，并积极协助相关部门进行后续调查处理工作。​

设备管理：负责安保设备与器材的日常管理，建立设备台账，定期对监控设备、报警系统、安保器械等进行检查、维护与保养，确保设备器材处于良好运行状态，关键时刻能够正常使用。​

个人素质要求；服务人员年龄在50岁以下，要求身体健康，品行良好，吃苦耐劳，无犯罪记录。持有效管理人员、服务人员证件、身份证复印件并备案，食宿自理。。

工作要求​

责任心与敬业精神：具备高度的责任心，将校园安全视为首要任务，全身心投入安保管理工作，认真履行各项职责，为校园安全保驾护航。​

专业知识与技能：熟悉安保工作流程与相关法律法规，掌握先进的安全管理理念与方法，具备扎实的安保技能，能够有效应对各类安全风险与突发事件。​

组织指挥能力：在应急情况与日常工作中，能够清晰明确地组织指挥安保人员开展工作，确保团队行动协调一致，高效完成各项安保任务。​

沟通协作能力：善于与学校各部门及安保团队成员进行沟通交流，能够建立良好的协作关系，共同推进校园安保工作顺利开展。​

工作职责​

安全管理责任：对校园安全保卫工作负直接管理责任，确保各项安保措施切实落实到位，有效预防和应对各类安全事件，维护校园安全稳定秩序。​

任务执行：坚决完成物业主管交办的各项与安保相关的工作任务，积极配合学校整体安全管理工作安排，不断提升校园安保工作水平。​

**（三）保安人员**

工作内容​

门禁管理：坚守校园出入口岗位，对进出人员进行礼貌询问与身份核实，严格按照规定要求外来人员进行登记并办理相关出入手续。对进出车辆进行指挥引导，检查车辆通行证，维护出入口交通秩序，防止无关人员与车辆随意进入校园。

巡逻工作：按照既定巡逻路线与时间间隔，对校园进行全方位巡逻，消防检查，重点关注教学楼、办公楼、宿舍、操场等人员密集区域以及校园周边环境。巡逻过程中仔细观察有无安全隐患、异常情况，如发现可疑人员、物品或设施损坏等问题，及时上报并进行初步处理，。​

监控值守：在监控室内认真值守，密切关注监控屏幕画面，对校园内各个监控区域进行实时监控。熟练掌握监控设备操作方法，能够及时发现并记录异常情况，如遇突发安全事件，迅速通知相关安保人员前往现场处置，并按照应急预案进行后续操作。​

应急处置协助：在校园内发生安全事件时，迅速响应并前往现场，协助安保班长及相关部门进行应急处置工作。听从指挥，积极参与维护现场秩序、疏散师生、配合调查等工作，尽最大努力降低事件影响与损失。​​

个人素质要求；服务人员年龄在50岁以下，要求身体健康，品行良好，吃苦耐劳，无犯罪记录。持有效管理人员、服务人员证件、身份证复印件并备案，食宿自理。

工作要求​

纪律意识：严格遵守安保工作纪律，按时到岗、坚守岗位，不得擅自离岗、串岗，工作期间保持良好精神状态，服从上级指挥与工作安排。​

业务技能：熟悉安保工作基本流程与操作规范，掌握必要的安全防范知识与应急处置技能，如灭火器使用、紧急疏散引导等，能够在实际工作中有效运用。

服务态度：对待师生与来访人员礼貌热情，在执行任务过程中保持良好形象，做到文明执勤、依法执勤，避免与他人发生冲突。​

身体素质：具备良好的身体素质，能够适应长时间站立、巡逻等工作强度要求，在紧急情况下能够迅速做出反应并采取有效行动。​

工作职责​

安全守护：切实履行校园安全保卫职责，通过门禁管理、巡逻、监控等工作手段，及时发现并排除安全隐患，保障校园内人员与财产安全。​

秩序维护：维护校园内的治安与交通秩序，确保校园环境和谐稳定，为学校教学、科研等各项活动的正常开展创造良好条件。

**（四）维修**

设施维护与维修

负责校园内教学设施、水电系统、多媒体设备、门窗桌椅等日常检查、保养及维修，确保设备正常运行。例如处理水管漏水、电路故障、家具损坏等问题。

安全管理与隐患排查

严格执行安全操作规范，定期检查漏电、消防设备等安全隐患，及时处理突发情况（如水管爆裂、停电），保障师生安全。

应急抢修与响应

快速响应师生报修需求，对紧急故障（如跳闸断电、设备突发损坏）进行现场抢修，减少对教学活动的影响。

记录与档案管理  
填写维修记录、巡检日志，建立设备台账。

协作与支持

配合后勤部门完成临时任务（如活动场地布置、设备搬运），参与校园改造项目，并协助推行节能措施。

此外，维修工人需持有电工证等资质，具备工具操作技能和服务意识，确保维修质量与效率。​

个人素质要求；服务人员年龄在50岁以下，要求身体健康，品行良好，吃苦耐劳，无犯罪记录。持有效管理人员、服务人员证件、身份证复印件并备案，食宿自理。

工作要求​

操作规范：熟悉各类工具的正确使用方法，严格按照工作流程与操作规范进行作业，确保维修效果的同时保障自身安全与设施设备完好。

工作纪律：遵守学校与物业公司的各项规章制度，按时上下班，不迟到、不早退。工作期间认真负责，不得擅自离岗或从事与工作无关的事情。​

吃苦耐劳精神：能够适应较为繁重的体力劳动与不同的工作环境要求，不怕脏、不怕累，始终保持积极的工作态度，确保校园设施设备得到有效维护。

**（五）卫生保洁人员**

工作内容​

公共区域清洁：负责校园内教学楼、办公楼、图书馆、等公共区域的日常清洁工作。包括地面清扫、拖洗，保持地面干净无杂物、无污渍；擦拭门窗、玻璃、栏杆、桌椅等设施表面，使其光洁无尘；定期对公共区域的垃圾桶进行清理、更换垃圾袋，保持垃圾桶外观整洁。

卫生间清洁消毒：对校园内卫生间进行重点清洁维护，定时清扫地面、便池、洗手台等设施，清除污垢与异味。使用专用清洁剂对卫生间进行全面消毒，包括墙面、地面、洁具等部位，确保卫生间环境卫生符合标准。

垃圾清理转运：按照规定时间与路线，收集校园内各区域产生的垃圾，将垃圾统一运至指定垃圾堆放点。做到垃圾日产日清，防止垃圾堆积造成环境污染。定期对垃圾堆放点进行清理消毒，保持周边环境整洁。​

卫生巡查与死角清理：在工作过程中对校园环境卫生进行巡查，及时发现并清理卫生死角，如墙角、花坛边缘、楼梯下方等容易被忽视的区域。对校园内随意丢弃的杂物、保持校园整体环境美观。​

活动保障清洁：在学校举办大型活动期间，提前对活动场地进行全面清洁布置，确保活动场地干净整洁。活动结束后，及时清理现场垃圾，恢复场地原状，为活动的顺利开展提供有力的卫生保障。​

个人素质要求；服务人员年龄在50岁以下，要求身体健康，品行良好，吃苦耐劳，无犯罪记录。持有效管理人员、服务人员证件、身份证复印件并备案，食宿自理。

工作要求​

卫生意识：具备强烈的卫生意识，深刻认识到清洁工作对校园环境与师生健康的重要性，始终保持高标准的清洁工作质量。​

操作规范：熟悉各类清洁工具与清洁剂的正确使用方法，严格按照清洁工作流程与操作规范进行作业，确保清洁效果的同时保障自身安全与设施设备完好。

工作纪律：遵守学校与物业公司的各项规章制度，按时上下班，不迟到、不早退。工作期间认真负责，不得擅自离岗或从事与工作无关的事情。​

吃苦耐劳精神：能够适应较为繁重的体力劳动与不同的工作环境要求，不怕脏、不怕累，始终保持积极的工作态度，确保校园环境卫生得到有效维护。

工作职责​

环境维护：对校园环境卫生质量直接负责，通过认真细致的清洁工作，为学校师生打造整洁、舒适、优美的学习与工作环境。​

任务执行：严格按照物业主管与保洁班长的工作安排，认真完成各项清洁任务，积极配合学校开展的各类卫生检查与活动，为学校整体工作的顺利进行提供卫生保障支持。​

**（六）宿管人员**

工作内容​

负责校园内宿舍等公共区域的日常清洁工作。包括地面清扫、拖洗，保持地面干净无杂物、无污渍；擦拭门窗、玻璃、栏杆等设施表面，使其光洁无尘；定期对公共区域的垃圾桶进行清理、更换垃圾袋，保持垃圾桶外观整洁。协助学校进行学生管理，包括查点学生人数、督促学生按时休息、应急事件处理等工作，并能够协助学校完成大型活动的准备工作。

卫生间清洁消毒：对宿舍卫生间进行重点清洁维护，定时清扫地面、便池、洗手台等设施，清除污垢与异味。使用专用清洁剂对卫生间进行全面消毒，包括墙面、地面、洁具等部位，确保卫生间环境卫生符合标准。

活动保障清洁：在学校举办大型活动期间，提前对活动场地进行全面清洁布置，确保活动场地干净整洁。活动结束后，及时清理现场垃圾，恢复场地原状，为活动的顺利开展提供有力的卫生保障。​

个人素质要求；服务人员年龄在50岁以下，要求身体健康，品行良好，吃苦耐劳，无犯罪记录。持有效管理人员、服务人员证件、身份证复印件并备案，食宿自理。

工作要求​

卫生意识：具备强烈的卫生意识，深刻认识到清洁工作对校园环境与师生健康的重要性，始终保持高标准的清洁工作质量。​

操作规范：熟悉各类清洁工具与清洁剂的正确使用方法，严格按照清洁工作流程与操作规范进行作业，确保清洁效果的同时保障自身安全与设施设备完好。

工作纪律：遵守学校与物业公司的各项规章制度，按时上下班，不迟到、不早退。工作期间认真负责，不得擅自离岗或从事与工作无关的事情。​

吃苦耐劳精神：能够适应较为繁重的体力劳动与不同的工作环境要求，不怕脏、不怕累，始终保持积极的工作态度，确保校园环境卫生得到有效维护。