

第三章 招标内容及要求

一、采购内容及范围

(一) 项目概况(采购总预算 12470000.00 元, 总价不得高于采购总预算, 各学校(园)的报价不得超过各学校(园)的预算金额, 否则按无效文件处理)

1、西安经开第四幼儿园, 采购预算 70 万元

1.1、学校简介

西安经开第四幼儿园位于西安市经开区凤城十路 1122 号, 幼儿园占地面积 10000.05 m², 建筑面积 17800 m², 绿化面积 2540 m²。目前开设 15 个教学班, 现招收幼儿 406 人, 教职工 56 人, 监控室 1 处、设备间 4 处, 大门 2 处, 停车场 1 处。

1.2、服务需求

学校内的环境卫生、绿化养护、安全及秩序维护及设施设备管护等服务内容, 物业服务人员需求 13 人, 其中: 安全及秩序维护: 9 人; 卫生保洁: 2 人; 设施设备管护、维修: 1 人; 绿化养护: 1 人。

2、西安经开第五幼儿园, 采购预算 59 万元

2.1、学校简介

西安经开第五幼儿园位于西安经开区凤城一路与凤鸣北巷东南侧, 幼儿园占地面积 9.483 亩, 建筑面积 9746.31 m², 绿化面积 820 m²。目前开设 12 个教学班, 现招收幼儿 369 人, 教职工 55 人, 监控室 1 处、设备间 11 处, 大门 2 处。

2.2、服务需求

学校内的环境卫生、绿化养护、安全及秩序维护及设施设备管护等服务内容, 物业服务人员需求 11 人, 其中: 安全及秩序维护: 7 人; 卫生保洁: 2 人; 设施设备管护、维修: 1 人; 绿化养护: 1 人。

3、西安经开第九幼儿园, 采购预算 38 万元

3.1、学校简介

西安经开第九幼儿园位于西安市经开区凤城一路城市锦上小区内, 幼儿园占地面积 2422.46 m², 建筑面积 2320.92 m², 绿化面积 70 m²。目前开设 6 个教学班, 现招收幼儿 191 人, 教职工 25 人, 监控室 1 处、大门 2 处。

3.2、服务需求

学校内的环境卫生、绿化养护、安全及秩序维护及设施设备管护等服务内容, 物业服务人员需求 7 人, 其中: 安全及秩序维护: 4 人; 卫生保洁: 1 人; 设施设备管护、维修: 1 人; 绿化养护: 1 人。

4、西安经开第九小学, 采购预算 81 万元

4.1、学校简介

西安经开第九小学位于西安市未央区凤城二路 50 号, 学校占地面积 9933.33 m², 建筑面积 7369 m², 绿化面积 500 m²。目前开设 32 个教学班, 现招收学生 1535 人, 教职工 81 人, 监控室 1 处, 大门 1 处。

4.2、服务需求

学校内的环境卫生、绿化养护、安全及秩序维护及设施设备管护等服务内容, 物业服务人员需求 15 人, 其中: 安全及秩序维护: 6 人; 卫生保洁: 5 人; 设施设备管护、维修: 2 人; 绿化养护: 2 人。

5、西安经开第十一小学, 采购预算 108 万元

5.1、学校简介

西安经开第十一小学位于西安市未央区汉城街道凤城四路西段 138 号，学校占地面积 8871.72 m²，建筑面积 15350.17 m²，绿化面积 655.79 m²。目前开设 31 个教学班，现招收学生 1588 人，教职工 81 人，监控室 2 处、设备间 7 处，大门 2 处，停车场 1 处。

5.2、服务需求

学校内的环境卫生、绿化养护、安全及秩序维护及设施设备管护等服务内容，物业服务人员需求 20 人，其中：安全及秩序维护：11 人；卫生保洁：5 人；设施设备管护、维修：2 人；绿化养护：2 人。

6、西安经开第十二小学，采购预算 108 万元

6.1、学校简介

西安经开第十二小学位于西安市经开区民经一路北段，学校占地面积 20000.04 m²，建筑面积 19501 m²，绿化面积 1800 m²，学生劳动教育种植园 1200 m²。目前已开设 42 个教学班，学生 2161 人，教职工 115 人，监控室 1 处、设备间 4 处，大门 3 处，停车场 1 处。

6.2、服务需求

学校内的环境卫生、绿化养护、安全及秩序维护及设施设备管护等服务内容，物业服务人员需求 20 人，其中：安全及秩序维护：9 人；卫生保洁：7 人；设施设备管护、维修：2 人；绿化养护：2 人。

7、西安经开第十三小学，采购预算 70 万元

7.1、学校简介

西安经开第十三小学位于西安市未央区汉城街办南党村，学校占地面积 10000 m²，建筑面积 9070 m²，绿化面积 1760 m²。目前开设 29 个教学班，现招收学生 1577 人，教职工 74 人，大门 1 处。

7.2、服务需求

学校内的环境卫生、绿化养护、安全及秩序维护及设施设备管护等服务内容，物业服务人员需求 13 人，其中：安全及秩序维护：4 人；卫生保洁：5 人；设施设备管护、维修：2 人；绿化养护：2 人。

8、西安市经开第五中学，采购预算 140 万元

8.1、学校简介

西安市经开第五中学位于西安市经开区凤城四路 97 号，学校占地面积 129702.21 m²，建筑面积 65348 m²，绿化面积 4323.40 m²。目前开设 50 个教学班，现招收学生 2620 人，教职工 155 人，监控室 2 处、设备间 7 处，大门 3 处，停车场 2 处。

8.2、服务需求

学校内的环境卫生、绿化养护、安全及秩序维护及设施设备管护等服务内容，物业服务人员需求 26 人，其中：安全及秩序维护：13 人；卫生保洁：9 人；设施设备管护、维修：2 人；绿化养护：2 人。

9、西安市经开第六中学，采购预算 108 万元

9.1、学校简介

西安市经开第六中学位于西安市未央区凤城九路西段，学校占地面积 60 亩，建筑面积 25830.12 m²，绿化面积 4045 m²。目前拟开 42 个教学班，现招收 2384 人，教职工 142 人，监控室 1 处、设备间 3 处，大门 1 处，地下停车场 2 处。

9.2、服务需求

学校内的环境卫生、绿化养护、安全及秩序维护及设施设备管护等服务内容，

物业服务人员需求 20 人, 其中: 安全及秩序维护: 9 人; 卫生保洁: 7 人; 设施设备管护、维修: 2 人; 绿化养护: 2 人。

10、西安经开第一学校（一路校区），采购预算 157 万元

10.1、学校简介

西安经开第一学校（一路校区）位于西安经济技术开发区凤城一路与明光路十字西北角，学校 2013 年 9 月投入使用，属于直属公办公办学校。占地 60 亩，建筑面积 41000 m²，校舍面积 41000 m²，绿化面积 5926 m²。目前有 70 个教学班，现有学生 3813 人，监控室 1 个（含独立消防控制室），大门 2 个。

10.2、服务需求

学校内的环境卫生、绿化养护、安全及秩序维护及设施设备管护等服务内容，物业服务人员需求 29 人, 其中: 安全及秩序维护: 12 人; 卫生保洁: 13 人; 设施设备管护、维修: 2 人; 绿化养护: 2 人。

11、西安经开第一学校（十路校区），采购预算 308 万元

11.1、学校简介

西安经开第一学校（十路校区）位于西安市经开区凤城十路中段，学校占地面积 86667 m²，建筑面积 114332 m²，绿化面积 23340 m²。目前开设 156 个教学班，现招收学生 8065 人，教职工 430 人，监控室 2 处、设备间 4 处，大门 3 处，停车场 1 处。

11.2、服务需求

学校内的环境卫生、绿化养护、安全及秩序维护及设施设备管护等服务内容，物业服务人员需求 57 人, 其中: 安全及秩序维护: 26 人; 卫生保洁: 27 人; 设施设备管护、维修: 2 人; 绿化养护: 2 人。

二、技术（服务）要求

1、卫生保洁服务，包括公共区域的清洁卫生、公共场所的清洁卫生、生活垃圾的收集，不包括校方部分区域（教师办公室、宿舍、学生教室、部室教室、学校餐厅、图书馆等）的保洁服务。（除垃圾清运费、化粪池清理费由校方负责，保洁所需的工具用具、机械设备及日常耗材等相关所有费用均由供应商承担）

1.1、服务校园区域内的公共区域的环境卫生，包括教学楼、教学楼周界及外围区域等。教学楼每日清扫次数不低于 2 次并且地面无果皮纸屑，及时清理垃圾箱；每周六、周日清扫教学楼周界外围区域树叶、垃圾等保持整洁。

1.2、入室卫生（包括会议室、校长办公室、多功能室、接待室等）的日常保洁服务，特殊情况下，随叫随到。

1.3、打扫公共走廊、楼梯、墙面、通道、卫生间、门窗玻璃等位置的卫生；每学期放假后、开学前，对校园内整体保洁一次（包含窗户玻璃、灯管的保洁），不留任何死角。

1.4、卫生间卫生清扫每天不低于 4 次，每周用清洁液清洗厕所地面和蹲便器、小便池一次；卫生间无异味，厕位无污点；洗手台面无油渍、纸篓随时清理。

1.5、保洁工具与保洁用品要统一放置在指定地点，保证楼道、卫生间整洁。垃圾桶需经常清洗，加强管护，及时检修增补，完好率达到 90% 以上。

1.6、定期清理屋顶排水渠道里的垃圾、杂物；负责将公共区域垃圾收集到指定位置。按照节能减排、绿色环保、垃圾分类的相关要求，配合校方对垃圾收集、分类、处置方案的实施，对可回收垃圾进行回收处理。

1.7、按学校要求定期对公共区域及卫生间、垃圾收集点、雨水井排污道井

等人员密集及蚊虫滋事地进行消毒并清理疏通无杂物。按照病媒生物防制工作要求，配合校方制定灭鼠、灭蝇、灭蚊等处置方案并具体实施。按校方要求对特定区域进行消杀工作。

2、安全及秩序维护，包括门岗服务、监控室、共用区域巡查。(秩序维护所需的工具用具、机械设备由校方提供)

2.1、负责校园及周边安全保卫工作。设立24小时专人值守安防监控室，对学校重点要害部位进行白天、夜间定时巡查、巡更。根据学校需要，协助学校做好教室、部室、办公室等门、窗电器的临时开关工作。

2.2、负责学校门禁安全管理(大门、车辆出入门)工作。文明接待来客来访、出入人员管理、查验学生出入校手续、管理出入校门机动车辆、管理学校大门外交通安全设施、做好校园开放日等活动的进出校门的人员疏导工作。

2.3、负责学校内、外停车场管理工作。

2.4、负责学校内消防安全巡检工作，发现问题迅速处理、及时报告。

2.5、负责学校重大活动的安全保卫工作，在学生上学、放学、课间等时间段适当安排一定数量的保安，在学校关键区域疏散学生。切实保障学校各项教育教学活动的正常运行秩序，切实保障全体在校师生的人身及财产安全。

2.6、配合学校制定和组织开展防汛、防震、突发事件的紧急疏散演练、消防灭火、反恐防暴演练。做好日常消防设施设备巡查、巡更，配合消防维保、视频监控等单位的工作，并且保留过程性资料，含影音、图片资料等。

2.7、落实相关防疫措施(若有)，配合完成各类突发事件处理及善后工作。

3、设备管护、维修，负责管理区域内设施设备正常运行，及时处理各类报修(水质检测费、水电设备(器械)检测费、消防设备检测、消防日常保养、电梯日常保养、特殊设备(器械)日常保养(维修)费用均由校方承担)，无法解决的要及时将情况报至学校后勤处，积极完成校方安排的各项维修工作。(日常维修所需工具设备，水、电维修耗材，大修、中修、更新改造费用，维修应配备的工程设备等费用由校方承担)

3.1、由物业公司配备专业的维修人员，主要负责整个校区内的排水系统的正常运行。上下水管道、暖气及排污、雨水管道维修、卫生间洁具维修更换和夜班临时突发维修工作。

3.2、由物业公司配备专业的维修人员，主要负责校舍门窗、桌凳、锁具的维修及地面砖、墙面砖破损等零星维修工作。(维修耗材由校方提供)

3.3、由物业公司配备专业的维修人员，在保障校园正常供电的基础上，负责校园用电线路、电气维修。配合学校配电维保单位的日常维保工作。

3.4、对学校需检修、维修、更换的各项设施设备归类登记，申购领用维修配件及耗材进行维修处理。

3.5、完成其它突发事件的应对处理工作，同时协助学校处理涉及水、电、气等方面的涉外工作。

3.6、除特殊设备维修、维护由供货商和维保单位处置外，其它如水、电等日常维修维护均由物业公司负责。

4、绿化养护，负责校园内所有花草树木的浇水、修剪、除杂、补栽、施肥松土和病虫害防治以及楼内公共区域内摆放的盆栽绿植的修剪、浇水等日常养护工作。(绿化养护所需工具用具、肥料、农药、补栽苗木、草种及耗材等费用由校方承担)

4.1 花草树木长势良好，修剪整齐美观，无病虫害，无折损现象，无大面积

黄土裸露。

4.2 绿地整洁，无杂物、无白色污染（树挂），对绿化生产垃圾（如树枝、树叶、草屑等）、绿地内水面杂物，重点区域随产随清，其它地区日产日清。

4.3 草地、花木损坏和死亡，须及时补种。

5、其他服务

5.1、根据校方通知，在国家法定节假日提供服务区域内的彩旗，横幅等悬挂服务。全力无条件配合学校完成大型活动的服务工作，配合学校做好迎接上级检查、来校参观、工程验收、校园开放日等任务。

5.2、负责管理和物业相关的工程图纸、文件等物业档案（共用设施的图、卡、册及共用设备的有关档案资料和记录）。

5.3、协助处理涉及市政、市容、园林绿化环保、街道办事处、创卫办等公共事务。

5.4、根据校方要求，核查各建筑设施的用水、用电、用气数额，抄表记录。

5.5、对学校监控系统、消防系统、配电系统、供暖系统的维修维护工作有协助、配合的义务。

5.6、寒暑假学生不到校期间、周末、大型节假日期间，物业公司需在征得学校同意的前提下，可以适当减少工作人员或安排员工轮休。

5.7、除监控室 24 小时值班外，专门设置 24 小时客服值班电话（夜间可由当班保安兼任），值班人员上班时间保持 24 小时畅通。

5.8、物业公司需配合学校制定物业服务周计划、月计划、学期计划、临假安排、假期专项维修等实施方案，并送校方备案。

5.9、全力配合校方完成学校的大型活动的服务工作。

三、商务要求

1、结算方式：物业管理费根据学校考核达标结果，每季度（三个月）结算一次，如未达标扣除本季度物业管理费 1%违约金。

2、服务期：一年（自 2025 年 12 月 1 日起至 2026 年 11 月 30 日止）

3、投标报价：投标报价包含管理人员和服务人员的人工费（工资、社保、福利等）、劳保及人身意外保险费、节假日加班费、员工培训费、办公经费、员工食宿费、企业法定利润、财务费用、管理费用和税金等完成本项目所需的一切费用。系固定不变价格，不受市场价格变化因素的影响。其中，人员的工资、社保、福利等必须符合国家及省、市相关法律法规所规定的标准要求。

四、其他要求（投标人须提供如下承诺，格式自拟）

1、接受采购人及校方对服务的考核、监督及管理，并对服务质量加以改进，确保服务工作的优质高效。

2、拟派服务人员完全满足招标文件人数要求及岗位要求，具有类似项目工作经验，接受过相关专业技能的培训，掌握物业管理基本法律法规，能正确使用相关专用设备。

3、若人员因事、病不能及时上岗时，及时调整其他服务人员补充，确保各项工作正常进行。

4、储备可调度人员，调度人员可保障临时性工作、重大活动及突发事件处置，确保保障服务工作顺利完成。

5、最终执行的所有服务方案及应急预案须经校方审核后执行。