**采购内容及技术要求**

**一、项目采购需求**

对校内基础物业(包含校内保洁、库房管理、设施设备运行维护管理、消安防监控操作、消防安全管理、室外绿植养护等)进行采购，服务期限为自合同签订后12个月。**1、保洁服务**

(1)教学大楼的公共部分保洁，包括：走廊、楼道、扶梯、公共卫生间等。

(2)学校广场、道路及相配套设施，包括：景点雕塑、果壳箱、指示宣传牌等综合保洁维护工作。

(3)生活垃圾(建筑及装修垃圾由使用单位或个人自行清理) 日产日清，垃圾桶摆放整齐，外观干净，表面无污渍。

(4)制定灭虫除害计划，并按计划开展消杀工作。

**2、日常修缮及设施设备巡检服务**

(1)校内门、窗、五金件、锁具、灯具、桌椅等的维修与服务。

(2)校内设施设备日常巡检服务。

**3、校内消安防监控操作及消防安全管理服务**

(1)校内教学楼、室外、公寓楼的消安防监控操作服务。

(2)校内教学楼、室外、公寓楼的消防安全管理服务。

**4、室外绿植养护服务**

（1）绿化带内杂草及时清除；

（2）定时进行浇水、喷药、修剪，确保室外绿植外行整齐、美观。

**三、服务标准**

**（一）管理标准**

1.建立质量管理体系，健全各项管理制度，明确岗位职责、岗位工作标准，落实奖罚措施及考核办法。

2.按照规定签订“物业服务合同”，按照合约约定提供相应物业服务。

3.所有员工统一着装，佩带标志，规范标准服务用语，持证上岗。

4.员工录用必须符合入职政审的相关规定，无犯罪记录。凡国家有关法规规定需持证上岗的，都应具有相应的有效资格证书。

**（二）环境卫生管理**

1.做好教学楼内公共部分的保洁工作：走廊、楼道、地面无纸屑、烟头。

2.做好广场的保洁维护工作。广场路面无垃圾、纸屑，夏季做好果壳箱的消毒工作。

3.体育场地的日常保洁维护工作。定期清除排水沟淤积物，沟内无杂草，保持体育场地的排水畅通。

4.校区道路的日常保洁工作。保持校区道路路面无杂物、纸屑、烟头等，落叶及时清扫。

5.除四害消杀：按政府要求和相关行业规范，定期对学校走廊、卫生间开展杀灭蚊、蝇、鼠等除“四害”工作。

6.绿化养护管理：绿化带内无杂草、白色垃圾，乔灌木外行整齐、美观。

**（三）工程维修管理**

1.根据采购人安排做好教学楼的门、窗、五金件、玻璃、锁具、灯具、桌椅等维修工作。

2.制定校内设施设备日常巡检、养护计划，并按计划对设施设备进行巡检、养护，发现问题及时上报并处理。

3.设施设备运行良好，有运行记录；有保养、检修制度，并在工作场所明示。

4.设备运行严格执行操作规程，无重大管理责任事故，有突发事件应急处理措施和处理记录。

5.节约用电，办公楼灯光按规定时间开关，落实开展节能降耗工作。

**（四）消防设施管理**

1.每日对消防控制室消防系统进行监控、运行，确保各系统运行状况良好；

2.每日进行消防设施设备进行安全巡查，发现消防安全隐患及时处理、及时上报；

3.每月对消防设施设备进行维护保养一次，并出具保养记录；

4.每月对消防设施设备进行检查一次，并做好记录；

5.每年对消防设施设备进行检测一次，并出具检测报告；

6.建立健全学校消防档案资料，并配合采购人完成各级单位对学校内的消防安全检查及整改工作；

**二、人员岗位要求**

**（一）项目经理任职要求**

1.50周岁以下，大专及以上学历，物业管理相关专业,同行业工作经验8年以上；

2.熟悉各项物业管理规定与相关政策及法规，持有物业经理证书，熟练电脑操作；

3.有良好的指挥能力、人际关系处理能力，抗压能力强；

4.外表端庄，思路敏捷，具有突发事件应变、处理能力；

5.有较强的团队培训、活动策划等综合能力；

**工作职责：**

1.全面掌握服务处的运营状况，做好运营成本和费用控制；

2.控制与管理日常服务处服务质量；

3.维护和优化甲乙方劳务关系；

4.积极关注各项设施设备的管理，落实节能降耗措施；

5.完成采购人交办的其他工作。

**（二）内勤任职要求**

1.大专及以上学历，35周岁以下，5年以上岗位相关工作经验；

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.工作仔细认真、责任心强、善于沟通，品行端正，服从分配，有良好的团队精神；

5.有物业服务品质管理经验及技能，对物业服务品质提升提出合理化建议及措施；

**工作职责：**

1.负责物资出入库管理，物资验收、耗材用量记录、耗材提报及定期盘点；

2.定期组织对服务处服务品质进行检查，并协调进行整改、封闭；

3.负责服务处各类资料的起草、收发、整理与归档；

4.及时汇报服务品质检查中发现的问题，督促各岗位做好问题的整改与封闭；

5.完成采购人交办的其他工作。

**（三）保洁员任职要求**

1.男55周岁以内，女50周岁以内，身体健康，五官端正；

2.做事细心，有责任心，服从指挥吃苦耐劳、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；

**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；

**（四）工程维修人员任职要求**

1.55周岁以内，身体健康，同行业经验3年以上，有相关物业项目运行值班工作经验；

2.持有电梯管理员证、高低压电工证、焊工证、锅炉证等职业资格上岗证；

3.具有设施设备维修保养工作经验，熟知电梯、配电室等重要设施设备保养、检修流程；

4.操作技能熟练，执行能力强，敬业爱岗，有良好的服务意识及团队精神；

5.对突发事件具有应急处理能力且经验丰富；

**工作职责：**

1.负责公共设施和设备的维护、运行和管理；

2.负责学校建筑物的维修和保养工作，确保建筑物的安全和舒适；

3.负责对学校内设备故障进行排查和修复，及时响应、快速解决设备问题，确保教学及各项活动的正常进行；

4.定期巡查学校内各项设施和设备，对潜在问题及时发现并报告，预防和修复设备故障。

5.负责学校内突发事件的处理工作；

**（五）消防设施操作员任职要求**

1.45周岁以下，身体健康，同行业 2 年以上工作经验；

2.持有“建筑消防操作员”证书，熟练操作火灾自救报警系统；

3.爱岗敬业，有团队合作意识，服从管理；

4.提供无犯罪记录，无不良嗜好，相貌、品行端正，具有良好的敬业精神和职业道德责任心；

5.善于沟通协调、较强的服务意识，工作细心有耐心，头脑灵活；

6.熟悉消防四个能力和一懂三会。

**工作职责：**

1.负责消防、安防监控仪器的运行并按时记录；

2.掌握安防、消防设备的工作性能，并能正确熟练操作；

3.发现消防、安防设备故障及时上报，并做好相关记录；

4.准确判断报警情况，及时按程序处理并记录；

5.实时查看各个监控画面，发现危险或其他异常情况第一时间上报；

6.负责做好参观者进入中控室的登记管理；

7.完成采购人交办的其他工作。

**（六）绿化员任职要求**

1.男55周岁以内，身体健康，五官端正；

2.做事细心，有责任心，服从指挥吃苦耐劳、待人真诚，有团队合作意识，服从管理；

3.熟知各项绿化养护工作内容及操作规程；

**工作职责：**

1.负责绿化带内杂草、树叶、白色垃圾的清除；

2.定期对校园乔灌木进行修剪、浇水、施肥，确保室外绿植外行整齐、美观。

3.负责绿化养护工具的使用、保管及日常维护；

**三、人员配备要求**

|  |  |
| --- | --- |
| 岗位名称 | 实验学校 |
| 项目经理 | 1 |
| 内勤 | 1 |
| 保洁员 | 6 |
| 工程维修人员 | 2 |
| 消防设施操作员 | 2 |
| 绿化员 | 1 |
| 小计 | 13 |