# 铜川职业技术学院物业管理服务合同

（2026—2027 年度）

甲方（采购人）：铜川职业技术学院

乙方（供应商）：铜川城发集团物业服务有限公司

政府采购编号：TCZFCG-2026-00595

签订依据

1.《中华人民共和国民法典》

2.《中华人民共和国政府采购法》及其实施条例

3.《物业管理条例》

4.《高等学校物业服务规范》（T/JYHQ 0007—2021 / T/CPMI 012—2021）

5.《高等学校物业服务费用测算规范》（T/JYHQ 0016—2023）

6.《铜川市市级行政事业单位办公用房物业费预算编制规范和预算编制标准（试行）》（铜财预〔2021〕170 号）

7.铜川职业技术学院物业管理年服务费预算评审报告及审定明细表

8.铜川职业技术学院 2026—2029 年物业管理服务采购项目招标文件（TCZFCG-2026-00595）

9.乙方投标文件及中标通知书

## 第一条 合同标的与服务范围

乙方根据甲方招标内容及采购要求，为甲方所属校园提

扫描全能王
3亿人都在用的扫描App

供物业管理服务。服务范围包括:

楼宇建筑面积: 109,619.89 ㎡

绿化养护面积: 25,533 ㎡

主要楼宇: 教学综合楼、教学楼艺术楼、实训楼、中医药实训楼、浴室楼、公寓楼、活动室D/E、体育馆、体育馆附属楼、食堂、锅炉房、配电房、北门保卫室及其他附属配套建筑物、构筑物。

室外区域: 道路、广场、操场、室外公共区域等。

具体服务内容如下:

一、物业综合服务

1.物业档案规范化管理、日常巡查、投诉对接处理;

2.配合学院大型活动现场布置、后勤保障;

3.办公家具、办公设备、学生课桌椅、后勤设备设施搬运;

4.利用即时通讯方式完成报修任务，形成接收、派单、反馈闭环。

二、环境卫生保洁服务

1.校园公共区域（建筑面积109,619.89㎡）日常清扫、保洁;

2.每日早、中、晚三阶段清运生活垃圾，落实垃圾消杀、灭蚊处理;

3.根据化粪池储存情况不定期清理化粪池及污水管道，及时疏通;

4.电教室、合班教室、大学生活动中心等场所开关门、

扫描全能王
3亿人都在用的扫描App

卫生清洁、设备管理;

5. 公寓浴室保洁：淋浴隔间、公共通道、地面墙面、排水沟等区域清洁，每日清运垃圾，定期消杀防潮。

三、房屋及公共设施设备维修维护

1.水电暖管线、卫生洁具、排污管线等日常维修保养;

2.公寓浴室设备运维:热泵系统、机电设备日常运维(每日巡检、季度/月度保养、突发抢修、24小时报修响应、完善运维台账);

3.维修人员持证上岗。

四、绿化养护服务

1.绿化区域(25,533㎡)乔灌木修剪、除草、浇水、施肥、病虫害防治、枯死苗木补种;

2.由具备专业园林设计规划或园林绿化相关职业技能等级证书的人员负责，确保校园绿化景观品质。

五、秩序维护及安防管理服务

1.办公楼收发室白天14小时值班;

2.公寓楼24小时值班;

3.消防控制室24小时双人持证值守。

六、会议服务

学院各类会议、活动的会场布置、现场服务保障，包括会场准备、会中服务、会后整理、会场卫生保洁服务等。

**第二条 合同期限**

本合同服务期限为 1年,自2026年10月1日起至2027年9月30日止。

扫描全能王
3亿人都在用的扫描App

服务期限到期后，在采购单位对上年度服务验收合格的前提下，按照政府采购相关要求，可续签后两年合同（招一续二、一年一签）。

**第三条 合同总价款**

根据铜川市政府采购中心中标结果及财政评审审定金额，本合同年度物业管理服务费总额为:

人民币（大写）：叁佰玖拾叁万玖仟贰佰陆拾元整

（小写）：¥393.926 万元

该金额为年度包干总价，包含乙方完成本项目所需的一切人工、耗材、设备、保险、税费、利润等全部费用。

依据《高等学校物业服务费用测算规范》（T/JYHQ 0016—2023），本合同费用构成为：人工费+物业运行支持费（清洁卫生费、秩序维护费、绿化养护费、设施设备维护费）+ 行政管理费 + 固定资产折旧费 + 公众责任保险费 + 学校允许列支的其他费用 + 合理利润 + 法定税费。

**第四条 人员配置要求**

乙方应按招标文件及高校物业服务二级标准配置物业服务人员，岗位总数 102 个，实际人员不少于 100 人（其中热交换站 2 个岗位为兼职）。具体如下:

| 序号 | 岗位类别 | 岗位名称 | 岗位数 | 持证/条件要求 |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 物业综合服务 | 项目经理 | 1 | 专科及以上学历 + 高级物业管理师证 |
| 2 | 物业综合服务 | 项目副经理 | 1 | 中级及以上物业管理师证 |
| 3 | 物业综合服务 | 客服管理员 | 4 | 中级及以上物业管理师证 + 特种设备安全管理和作业人员（A）证 |
| 4 | 环境卫生保洁 | 保洁部负责人 | 1 | 健康证 |

扫描全能王
3亿人都在用的扫描App

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 5 | 环境卫生保洁 | 办公楼保洁 | 3 | 健康证 |
| 6 | 环境卫生保洁 | 实训楼保洁 | 3 | 健康证 |
| 7 | 环境卫生保洁 | 中医药实训楼保洁 | 2 | 健康证 |
| 8 | 环境卫生保洁 | 活动中心保洁 | 2 | 健康证 |
| 9 | 环境卫生保洁 | 1号公寓楼保洁 | 3 | 健康证 |
| 10 | 环境卫生保洁 | 2号公寓楼保洁 | 3 | 健康证 |
| 11 | 环境卫生保洁 | 3号公寓楼保洁 | 3 | 健康证 |
| 12 | 环境卫生保洁 | 4号公寓楼保洁 | 8 | 健康证 |
| 13 | 环境卫生保洁 | 阅览室、教研楼保洁 | 1 | 健康证 |
| 14 | 环境卫生保洁 | 浴室楼保洁 | 1 | 健康证 |
| 15 | 环境卫生保洁 | 1、2、3号教学楼保洁 | 9 | 健康证 |
| 16 | 环境卫生保洁 | 4号教学楼保洁 | 4 | 健康证 |
| 17 | 环境卫生保洁 | 室外保洁 | 4 | 健康证 |
| 18 | 环境卫生保洁 | 体育器材室体育馆保洁 | 3 | 健康证 |
| 19 | 环境卫生保洁 | 浴室楼管理员 | 2 | 健康证 |
| 20 | 房屋及设施设备维修维护 | 维修部负责人 | 1 | 相关专业证书 |
| 21 | 房屋及设施设备维修维护 | 高压电工 | 3 | 高压电工证 |
| 22 | 房屋及设施设备维修维护 | 低压电工 | 4 | 低压电工证 |
| 23 | 房屋及设施设备维修维护 | 浴室专职运维 | 1 | 有效电工证 |
| 24 | 房屋及设施设备维修维护 | 茶水炉工 | 2 | 燃气司炉证 |
| 25 | 房屋及设施设备维修维护 | 热交换站（兼职） | 2 | 相关操作证 |
| 26 | 房屋及设施设备维修维护 | 综合维修工 | 1 | 相关技能证书 |
| 27 | 绿化养护 | 绿化工 | 4 | 专业园林设计规划或园林养护资质 |
| 28 | 秩序维护及安防管理 | 消防控制室值班员 | 6 | 中级及以上消防设施操作员证 |
| 29 | 秩序维护及安防 | 公寓管理员 | 18 | 健康证 |

扫描全能王
3亿人都在用的扫描App

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | 管理 | | | |
| 30 | 秩序维护及安防管理 | 收发室值班员 | 2 | 健康证 |
| 31 | 会议服务 | 会务员 | 由客服/保洁兼任 | 健康证 |
| 合计 | | | 102 个岗位 | |

人员要求:

1. 全员持有效健康证上岗，一人一证;

2. 男性年龄不超过 60 周岁，女性年龄不超过 55 周岁;

3. 项目经理服务期内非甲方同意不得更换;

4. 消控室人员须持有中级及以上消防设施操作员证书，严格落实 24 小时双人持证值守;

5. 电工须持有效高压/低压电工证;

6. 绿化养护人员须具备专业园林设计规划或园林养护资质，能够对校园绿化进行科学规划、专业养护;

7. 热交换站 2 个岗位为兼职，可由其他岗位人员兼任，但须持相关操作证;

8. 乙方须为符合条件人员依法缴纳社会保险或公众责任保险。

第五条 服务质量标准

乙方应按照《高等学校物业服务规范》（T/JYHQ 0007—2021）及《高等学校物业服务费用测算规范》（T/JYHQ 0016—2023）附录 A 中二级服务要求执行。主要标准如下:

一、保洁服务

公共区域保洁达标率 100%;

扫描全能王
3亿人都在用的扫描App

生活垃圾日产日清，清运过程无二次污染；

教学楼走廊每日清扫≥2次；

浴室干净干爽，杜绝异味滋生，定期消杀防潮；

保洁人员男年龄≤60周岁，女年龄≤55周岁。

二、维修服务

建立巡查登记制度，每日巡查水电暖及校园设施；

维修响应≤30分钟；

小修≤4小时，中修≤24小时；

维修完成及时率≥95%；

浴室运维实现设备全生命周期可追溯管理，保障系统全天候稳定运行。

三、绿化养护

绿化存活率≥95%；

草坪常年平整，及时修剪浇灌；

乔灌木每年修剪两遍以上，无枯枝、萌蘖枝，生长良好，树冠完整，树木无倾斜；

篱、球、造型植物按生长情况和造型要求及时修剪，每年五遍以上，基本无缺枝、无斑秃；

主要病虫害发生率＜5%；

及时清除枯死花草树木，保持绿化环境优美；

由专业园林人员制定年度绿化养护方案，经甲方确认后实施。

四、秩序维护

办公楼严格执行来访登记和报纸书刊、邮件收发；

扫描全能王
3亿人都在用的扫描App

公寓楼早、午、晚巡查，24 小时值班；

消控室值守人员持证上岗，消防报警信号 3 分钟内确认处置；

全年消防安全事故 0 起。

五、会议服务

大型活动保障率 100%；

会前完成会场布置、茶水摆放；

会议期间按需提供保障服务；

会后及时清理场地、桌椅归位，全程配合校方完成各类会议、培训保障工作。

六、设施设备

设施完好率≥95%；

设备运行正常，维修记录完整。

七、师生满意度

师生满意度≥90%；

总务部门评价≥95 分（百分制）。

**第六条 考核与验收**

1. 月度考核：甲方实行百分制月度考核，低于 75 分扣减相应服务费；

2. 季度考核：乙方每季度后 5 个工作日内提交季度考核报告；

3. 维修闭环：通过即时通讯方式实时接收、派单、反馈，形成闭环管理；

4. 年度验收：服务期满前，甲方组织年度履约验收，验

扫描全能王
3亿人都在用的扫描App

收合格作为续签下一年度合同的前提;

5.考核依据：招标文件、投标文件、本合同及《高等学校物业服务规范》相关要求。

考核结果运用:

月度考核≥90分：全额支付当月服务费;

75分≤月度考核＜90分：每低1分扣减当月服务费的0.5%;

月度考核＜75分：扣减当月服务费的20%，并限期整改;

连续两个月＜75分：甲方有权要求限期整改；整改仍不合格的，甲方有权终止合同;

**第七条 费用支付方式**

1.本合同费用按季度支付，每季度支付合同总金额的25%，即人民币 ¥98.4815万元（玖拾捌万肆仟捌佰壹拾伍元整）;

2.乙方完成季度服务并经甲方验收合格后，甲方在收到乙方合规发票及付款申请之日起 15个工作日内支付;

3.支付方式：银行转账;

4.乙方须提供合法有效的增值税发票。

**第八条 双方权利义务**

甲方权利义务

1.对乙方管理服务工作进行监督、检查、指导、纠正;

2.对不认真履职的人员，甲方有权要求乙方更换，乙方应在收到甲方书面通知后7个工作日内完成人员更换，更换人员须符合本合同第四条持证及条件要求;

扫描全能王
3亿人都在用的扫描App

3.按合同约定按时支付物业服务费;

4.协助乙方处理与物业服务相关的遗留问题;

5.向乙方移交机电设备、施工图、管道线路图等必要资料;

6.与专业维保公司签订锅炉、电梯、消防等特种设备维保合同。

乙方权利义务

1.按合同要求提供全方位物业管理服务;

2.对所管理设施设备勤维护、常保养，保障供配电、给排水等系统正常运转;

3.严格按照学生公寓管理办法进行秩序、卫生及设施设备管理;

4.定期向甲方报告设备运转情况，出现问题及时解决;

5.接受甲方监督、检查、批评并及时纠正;

6.对甲方要求更换的不认真履职人员，乙方须在7个工作日内完成更换，不得拖延或变相拒绝;

7.合同期满向甲方移交完整设备运行维护等资料;

8.负责编制物业年度管理计划和大中修方案，经双方议定后组织实施;

9.按规定为符合条件的服务人员办理社会保险或公众责任保险，保险费用已包含在合同总价中。保险范围应覆盖物业服务区域内因乙方管理原因造成的人身伤害或财产损失。乙方须在进场后30日内向甲方提交保单复印件。

10.严格遵守国家安全生产、消防及环保法律法规；乙

扫描全能王
3亿人都在用的扫描App

方员工在甲方区域进行物业服务工作期间发生的任何人身伤亡事故，造成的全部经济损失和一切责任，均由乙方全部承担，甲方不承担任何责任和经济损失。

11.绿化养护人员须具备专业园林设计规划或园林绿化相关职业技能等级证书，并制定年度绿化养护方案报甲方审批。

**第九条 违约责任**

1.因乙方未尽责任或管理缺失造成责任事故或事件，由乙方承担一切费用和经济损失；

2.因甲方未尽合同约定责任直接导致责任事故，由甲方承担责任；

3.单方违约终止合同，应向对方支付三个月物业服务费作为违约金；

4.乙方擅自更换项目经理或绿化专业人员，甲方有权扣减服务费并要求限期改正；

5.乙方未在收到甲方书面通知后7个工作日内更换不认真履职人员的，每逾期一日，按当月服务费的0.5%扣减服务费；逾期超过15日的，甲方有权终止合同.

**第十条 合同变更、终止与续签**

1.除《政府采购法》第四十九条、第五十条第二款规定情形外，合同一经签订，双方不得擅自变更、中止或终止；

2.服务期满，甲方对乙方年度服务验收合格后，按照政府采购相关要求续签下一年度合同；

3.续签合同金额及服务内容原则上按本次中标结果执

扫描全能王
3亿人都在用的扫描App

行，如有调整须经双方协商并报政府采购监管部门备案。

4. 合同终止或解除的，乙方应在终止或解除之日起 15 个工作日内，完成设备资料、运维台账、钥匙、备品备件等的移交，并配合甲方或新服务方完成承接查验。逾期未移交的，甲方有权暂扣最后一期服务费直至移交完成。

**第十一条 争议解决**

凡因本合同引起的争议，双方友好协商解决；协商不成的，依法向甲方所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。

**第十二条 合同生效及其他**

1. 本合同一式肆份，甲方执贰份，乙方执贰份，具有同等法律效力；

2. 本合同自双方签字盖章之日起生效；

3. 本合同未尽事宜，由双方协商签订补充协议，补充协议与本合同具有同等法律效力；

4. 招标文件、投标文件、中标通知书、财政评审报告及审定明细表均为本合同不可分割的组成部分。

甲方（盖章）：铜川职业技术学院

法定代表人/委托代理人：

日期：2026 年 9 月 30 日

乙方（盖章）：铜川城发集团物业服务有限公司

法定代表人/委托代理人：

日期：2026 年 9 月 30 日

扫描全能王
3亿人都在用的扫描App

附件：

1. 物业服务人员配置及持证要求表
2. 物业服务月度考核评分细则
3. 物业服务耗材明细

扫描全能王
3亿人都在用的扫描App

附件一：物业服务人员配置及持证要求表

项目名称：铜川职业技术学院2026—2027年度物业管理服务

编制依据：招标文件（TCZFCG-2026-00595）、二级服务标准、《高等学校物业服务规范》（T/JYHQ 0007—2021）、《高等学校物业服务费用测算规范》（T/JYHQ 0016—2023）

说明：岗位总数102个，实际人员不少于100人（热交换站2个岗位为兼职，可由其他岗位人员兼任）。

| 序号 | 岗位类别 | 岗位名称 | 岗位数 | 持证/条件要求 | 主要职责 |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 物业综合服务 | 项目经理 | 1 | 专科及以上学历 + 高级物业管理师证 | 统筹项目全面工作，对接学院各部门；服务期内非甲方同意不得更换 |
| 2 | 物业综合服务 | 项目副经理 | 1 | 中级及以上物业管理师证 | 协助项目经理，分管现场服务 |
| 3 | 物业综合服务 | 客服管理员 | 4 | 中级及以上物业管理师证 + 特种设备安全管理和作业人员（Λ）证 | 报修受理、投诉处理、档案管理、回访 |
| 4 | 环境卫生保洁 | 保洁部负责人 | 1 | 健康证 | 保洁排班、质量检查、耗材管理 |
| 5 | 环境卫生保洁 | 办公楼保洁 | 3 | 健康证 | 办公楼公共区域保洁 |
| 6 | 环境卫生保洁 | 实训楼保洁 | 3 | 健康证 | 实训楼公共区域保洁 |
| 7 | 环境卫生保洁 | 中医药实训楼保洁 | 2 | 健康证 | 中医药实训楼保洁 |
| 8 | 环境卫生保洁 | 活动中心保洁 | 2 | 健康证 | 活动中心保洁 |
| 9 | 环境卫生保洁 | 1号公寓楼保洁 | 3 | 健康证 | 公寓公共区域保洁 |

CS 扫描全能王
3亿人都在用的扫描App

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 10 | 环境卫生保洁 | 2 号公寓楼保洁 | 3 | 健康证 | 公寓公共区域保洁 |
| 11 | 环境卫生保洁 | 3 号公寓楼保洁 | 3 | 健康证 | 公寓公共区域保洁 |
| 12 | 环境卫生保洁 | 4 号公寓楼保洁 | 8 | 健康证 | 公寓公共区域保洁 |
| 13 | 环境卫生保洁 | 阅览室、教研楼保洁 | 1 | 健康证 | 阅览室、教研楼保洁 |
| 14 | 环境卫生保洁 | 浴室楼保洁 | 1 | 健康证 | 浴室保洁、防潮消杀 |
| 15 | 环境卫生保洁 | 1、2、3 号教学楼保洁 | 9 | 健康证 | 教学楼公共区域保洁 |
| 16 | 环境卫生保洁 | 4 号教学楼保洁 | 4 | 健康证 | 教学楼公共区域保洁 |
| 17 | 环境卫生保洁 | 室外保洁 | 4 | 健康证 | 校园道路、广场保洁 |
| 18 | 环境卫生保洁 | 体育器材室、体育馆保洁 | 3 | 健康证 | 体育馆及器材室保洁 |
| 19 | 环境卫生保洁 | 浴室楼管理员 | 2 | 健康证 | 浴室开放管理、秩序维护 |
| 20 | 房屋及设施设备维修维护 | 维修部负责人 | 1 | 相关专业证书 | 维修统筹、计划编制 |
| 21 | 房屋及设施设备维修维护 | 高压电工 | 3 | 高压电工证 | 高压配电运行维护 |
| 22 | 房屋及设施设备维修维护 | 低压电工 | 4 | 低压电工证 | 低压配电及日常维修 |
| 23 | 房屋及设施设备维修维护 | 浴室专职运维 | 1 | 有效电工证 | 热泵系统、机电设备运维 |
| 24 | 房屋及设施设备维修维护 | 茶水炉工 | 2 | 燃气司炉证 | 茶水炉运行维护 |
| 25 | 房屋及设施设备维修维护 | 热交换站（兼职） | 2 | 相关操作证 | 热交换站运行维护，可由其他岗位人员兼任 |
| 26 | 房屋及设施设备维修维护 | 综合维修工 | 1 | 相关技能证书 | 水电暖管线、洁具维修 |

扫描全能王
3亿人都在用的扫描App

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 27 | 绿化养护 | 绿化工 | 4 | 专业园林设计规划或园林养护资质 | 乔灌木修剪、除草、施肥、病虫害防治；制定年度绿化养护方案 |
| 28 | 秩序维护及安防管理 | 消防控制室值班员 | 6 | 中级及以上消防设施操作员证 | 24 小时双人值守、报警处置 |
| 29 | 秩序维护及安防管理 | 公寓管理员 | 18 | 健康证 | 公寓 24 小时值班、巡查、门禁 |
| 30 | 秩序维护及安防管理 | 收发室值班员 | 2 | 健康证 | 办公楼收发室 14 小时值班 |
| 31 | 会议服务 | 会务员 | 由客服/保洁兼任 | 健康证 | 会场布置、会中服务、会后整理 |
| 合计 | | | 102 个岗位 | | |

人员要求：

1. 全员须持有效健康证，一人一证；

2. 男性年龄≤60 周岁，女性年龄≤55 周岁；

3. 项目经理服务期内非甲方同意不得更换；

4. 消控室人员须持有中级及以上消防设施操作员证书，严格落实 24 小时双人持证值守；

5. 电工须持有效高压/低压电工证；

6. 绿化养护人员须具备专业园林设计规划或园林养护资质，能够对校园绿化进行科学规划、专业养护，并制定年度绿化养护方案报甲方审批；绿化养护人员 4 人，须具备专业园林设计规划或园林

CS 扫描全能王
3亿人都在用的扫描App

养护资质，其中至少 1 人须持有专业园林设计规划或园林绿化相关专业职称（或职业技能等级证书）。乙方须在进场前向甲方提交绿化人员资质证明，服务期内不得擅自更换。

7. 热交换站 2 个岗位为兼职岗位，可由持有相关操作证的人员兼任，不单独计入实际人员数。乙方须确保热交换站运行正常，如因兼职人员履职不到位导致设备故障，按合同第九条承担违约责任；

8. 乙方须为符合条件的服务人员依法缴纳社会保险或公众责任保险；

9. 对不认真履职的人员，甲方有权要求乙方更换，乙方应在收到甲方书面通知后 7 个工作日内完成人员更换，更换人员须符合本表持证及条件要求。

扫描全能王
3亿人都在用的扫描App

附件二：物业服务月度考核评分细则

项目名称：铜川职业技术学院 2026—2027 年度物业管理服务

考核方式：百分制月度考核，低于 75 分扣减服务费

考核部门：铜川职业技术学院总务管理部门

考核依据：《高等学校物业服务规范》（T/JYHQ 0007—2021）、招标文件、本合同及附件

| 序号 | 考核类别 | 考核内容 | 分值 | 评分标准 |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | 物业综合服务（10 分） | 档案管理规范、投诉处理及时、报修闭环、人员履职 | 10 | 每发现一处不规范扣 1 分；投诉未及时处理每次扣 2 分；报修未闭环每次扣 1 分；人员不认真履职每次扣 1 分，扣完为止 |
| 2 | 环境卫生保洁（25 分） | 公共区域保洁达标率 100%、垃圾日产日清、化粪池及时清理、浴室干净干爽 | 25 | 保洁不达标每处扣 1 分；垃圾未日产日清每次扣 2 分；化粪池未及时清理每次扣 3 分；浴室卫生不达标每次扣 2 分 |
| 3 | 房屋及设施设备维修（20 分） | 报修响应≤30 分钟、小修≤4 小时、中修≤24 小时、设备完好率≥95%、热交换站运行正常 | 20 | 响应超时每次扣 1 分；维修超时每次扣 2 分；设备完好率每低 1%扣 1 分；热交换站非正常停运每次扣 3 分 |
| 4 | 绿化养护（10 分） | 绿化存活率≥95%、修剪及时、病虫害发生率＜5%、专业园林人员履职 | 10 | 存活率每低 1%扣 1 分；修剪不及时每处扣 1 分；病虫害超标扣 2 分；专业园林人员未履职每次扣 2 分 |
| 5 | 秩序维护及安防（20 分） | 公寓 24 小时值班、消控室双人持证值守、消防报警 3 分钟内确认、收发室 14 小时值班 | 20 | 脱岗每次扣 2 分；消控室单人值守每次扣 3 分；报警确认超时每次扣 2 分；收 |

CS 扫描全能王
3亿人都在用的扫描App

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | | | 发室脱岗每次扣 1 分 |
| 6 | 会议服务（5 分） | 大型活动保障率 100%、会前布置、会后清理 | 5 | 保障不到位每次扣 1 分；会前未布置每次扣 1 分；会后未清理每次扣 1 分 |
| 7 | 人员管理（10 分） | 人员到岗率、持证上岗、仪容仪表、服务态度、甲方要求更换人员落实情况 | 10 | 缺岗每人次扣 1 分；无证上岗每人次扣 2 分；服务态度差每次扣 1 分；未按时更换不履职人员每人次扣 2 分 |
| 合计 | | | 100 分 | |

考核结果运用：

月度考核≥90 分：全额支付当月服务费；

75 分≤月度考核＜90 分：每低 1 分扣减当月服务费的 0.5%；

月度考核＜75 分：扣减当月服务费的 20%，并限期整改；

连续两个月＜75 分：甲方有权终止合同。

考核方式：

1. 甲方总务管理部门日常巡查记录；
2. 师生投诉及处理记录；

扫描全能王
3亿人都在用的扫描App

3. 乙方季度考核报告;

4. 甲方组织的专项检查。

CS 扫描全能王
3亿人都在用的扫描App

附件三：物业服务耗材明细

项目名称： 铜川职业技术学院2026—2027年度物业管理服务

编制依据： 招标文件、2025—2026年物业服务合同附页、二级服务标准、《铜川市市级行政事业单位办公用房物业费预算编制规范和预算编制标准（试行）》（铜财预〔2021〕170号）

说明： 包括但不限于以下耗材由乙方自行购置，费用已包含在合同总价中，含其它未备注的同类相关材料，含单件不超过500元的耗材费用。工程、新建或更新改造项目及大面积水电暖维修、改造所需材料不在本合同范围内；门窗更换及开锁、换锁不在本合同范围内。

一、保洁日常耗材

| 序号 | 名称 | 序号 | 名称 |
|---|---|---|---|
| 1 | 大排拖 | 17 | 室内扫把 |
| 2 | 小排拖 | 18 | 套扫 |
| 3 | 线拖把 | 19 | 抹布 |
| 4 | 吊装垃圾桶 | 20 | 橡胶手套 |
| 5 | 室外垃圾桶内胆 | 21 | 浸胶手套 |
| 6 | 果皮箱 | 22 | 大垃圾袋 |
| 7 | 室内垃圾桶 | 23 | 小垃圾袋 |
| 8 | 卫生间垃圾筐 | 24 | 垃圾夹子 |
| 9 | 厕所刷 | 25 | 茶渣桶 |
| 10 | 洁厕净 | 26 | 带杆玻璃器 |
| 11 | 洗衣粉 | 27 | 小灰刀 |
| 12 | 洗洁精 | 28 | 玻璃刷 |
| 13 | 草酸 | 29 | 卫生香 |
| 14 | 拖把油 | 30 | 钢丝球 |
| 15 | 84消毒液 | 31 | 平板车 |
| 16 | 室外扫把 | 32 | 平板车轮子 |

扫描全能王
3亿人都在用的扫描App

## 二、绿化日常耗材

| 序号 | 名称 | 序号 | 名称 |
|---|---|---|---|
| 1 | 绿篱机 | 13 | 手剪 |
| 2 | 打草机 | 14 | 斧头 |
| 3 | 打草绳 | 15 | 砍刀 |
| 4 | 推草机 | 16 | 生石灰 |
| 5 | 油锯 | 17 | 硫磺粉 |
| 6 | 油锯链条 | 18 | 毛刷 |
| 7 | 高枝剪 | 19 | 滚筒刷 |
| 8 | 长把手剪 | 20 | 农药 |
| 9 | 铁锹 | 21 | 汽油 |
| 10 | 打药桶 | 22 | 机油 |
| 11 | 耙子 | 23 | 塑胶水管 |
| 12 | 锄头 | | |

## 三、维修日常耗材（工具）

| 序号 | 名称 | 序号 | 名称 |
|---|---|---|---|
| 1 | 冲击电钻及钻头整套 | 25 | 试电笔 |
| 2 | 电动扳手 | 26 | 兆欧表 |
| 3 | 钢锯条 | 27 | 万用表 |
| 4 | 电镐、镐头 | 28 | 钳型电流表 |
| 5 | 套筒扳手整套 | 29 | 洋镐 |
| 6 | 疏通机 | 30 | PPR 剪子 |
| 7 | 水钻、钻头整套 | 31 | 电烙铁 |
| 8 | 梅花扳手整套 | 32 | 石材切割片 |
| 9 | 疏通器 | 33 | 角磨切割片 |
| 10 | 切割机 | 34 | 绝缘手套 |
| 11 | 手动套丝机 | 35 | 绝缘鞋 |
| 12 | 电焊机 | 36 | 胶枪 |
| 13 | 角磨机 | 37 | 卷尺 |
| 14 | 污水泵 | 38 | 平口螺丝刀整套 |
| 15 | 焊条各种型号 | 39 | 十字螺丝刀整套 |
| 16 | 手电钻、钻头 | 40 | 内六角扳手整套 |
| 17 | 热熔机 | 41 | 人字梯 |
| 18 | 电动螺丝刀 | 42 | 伸缩梯 |
| 19 | 手锤 | 43 | 安全绳 |
| 20 | 管钳整套 | 44 | 安全帽 |
| 21 | 活动扳手整套 | 45 | 安全带 |
| 22 | 钢丝钳 | 46 | 手套 |
| 23 | 剥线钳 | 47 | 工作服 |
| 24 | 尖嘴钳 | 48 | 护目镜 |

扫描全能王
3亿人都在用的扫描App

## 四、维修日常耗材（水）

| 序号 | 名称 | 序号 | 名称 |
|---|---|---|---|
| 1 | 水龙头 | 25 | 暖气排风 |
| 2 | 面盆水龙头 | 26 | 自动排气阀 |
| 3 | 拖把水龙头 | 27 | 暖气垫子整套 |
| 4 | 面盆感应器 | 28 | 活节垫子整套 |
| 5 | 蹲便皮碗 | 29 | 生料带 |
| 6 | 上下水管 | 30 | 堵不漏 |
| 7 | 角阀 | 31 | 马桶拔子 |
| 8 | 延时阀 | 32 | 玻璃胶 |
| 9 | PPRΦ20 管子、管件及阀门 | 33 | 25 活节 |
| 10 | PPRΦ25 管子、管件及阀门 | 34 | 20 活节 |
| 11 | PPRΦ32 管子、管件及阀门 | 35 | 20 截止阀 |
| 12 | PPRΦ40 管子、管件及阀门 | 36 | 25 截止阀 |
| 13 | PPRΦ50 管子、管件及阀门 | 37 | 20 铜球阀 |
| 14 | PPRΦ75 管子、管件及阀门 | 38 | 40 铜球阀 |
| 15 | PVCΦ110 管子、管件 | 39 | 50 铜球阀 |
| 16 | PVCΦ63 管子、管件 | 40 | PPRΦ20 管卡 |
| 17 | PVCΦ75 管子、管件 | 41 | PPRΦ25 管卡 |
| 18 | PVCΦ50 管子、管件 | 42 | PPRΦ32 管卡 |
| 19 | 镀锌管Φ20 管子、管件及阀门 | 43 | PPRΦ40 管卡 |

扫描全能王
3亿人都在用的扫描App

| | | | |
|---|---|---|---|
| 20 | 镀锌管φ25管子、管件及阀门 | 44 | PPRφ50管卡 |
| 21 | 镀锌管φ32管子、管件及阀门 | 45 | PPRφ63管卡 |
| 22 | 镀锌管φ40管子、管件及阀门 | 46 | 膨胀管多种型号 |
| 23 | 镀锌管φ50管子、管件及阀门 | 47 | 膨胀螺丝多种型号 |
| 24 | 铝塑管φ25管子、管件及阀门 | 48 | 水泥钉多种型号 |

## 五、维修日常耗材（电）

| 序号 | 名称 | 序号 | 名称 |
|---|---|---|---|
| 1 | 格栅灯 | 28 | 三面开关 |
| 2 | LED灯泡20W | 29 | 五孔插座 |
| 3 | LED灯泡10W | 30 | 发光宣传栏12V电源 |
| 4 | LED灯管16W | 31 | 楼顶发光字12V电源 |
| 5 | LED灯芯直径250mm | 32 | 环形灯罩螺口直径25公分 |
| 6 | LED平板灯300mm×1200mm | 33 | 螺丝灯口 |
| 7 | LED平板灯600mm×600mm | 34 | 插头 |
| 8 | LED声控开关 | 35 | 环形灯罩螺卡口直径27公分 |
| 9 | 自攻丝 | 36 | 环形灯罩螺卡口直径28公分 |
| 10 | 启动器 | 37 | 加厚薄膜2×5 |
| 11 | 吊线盒 | 38 | 调速器 |
| 12 | 镇流器40W | 39 | 开关底盒 |
| 13 | 日光灯18W | 40 | 钢丝 |
| 14 | 日光灯40W | 41 | 小便感应器 |
| 15 | 钠灯泡250W | 42 | 门拉手 |
| 16 | 镇流器250W | 43 | 窗帘轨道、挂钩 |
| 17 | 触发器250W | 44 | 空调插座 |
| 18 | 石料切割片 | 45 | 石材胶 |
| 19 | 角磨机切割片 | 46 | 玻璃胶 |
| 20 | 单极20A、32A、40A、50A | 47 | 透明胶带 |
| 21 | 双极20A、32A、40A、50A | 48 | 电胶带 |
| 22 | 三相四线漏电32A、40A | 49 | 双极漏电开关 |

扫描全能王
3亿人都在用的扫描App

| | | | |
|---|---|---|---|
| 23 | 三相四线漏电 | 50 | 单极漏电开关 |
| 24 | 时控开关 | 51 | 三极断路器 |
| 25 | 接触器 | 52 | 电池 5 号、7 号 |
| 26 | 单开面板 | 53 | 薄便冲洗管 |
| 27 | 双开面板 | 54 | 水泥钉 |

扫描全能王
3亿人都在用的扫描App