采购内容及技术要求

西咸新区第一小学北校区位于西咸新区能源二路以南，尚航六路以西。占地面积约45568.10平方米（约68.35亩）。一期小学部（D、E教学楼）、实验楼、两个连廊、地下车库、合用报告厅风雨操场、室外运动场及300米田径运动场等单体建筑组成；二期初中部三栋主教学楼、一栋合用办公楼、一栋实验楼、一个连廊及地下车库等单体建筑组成。

一、物业管理服务范围及面积：

服务范围：行政办公楼，D、E教学楼1至5层，实验楼，演播厅，风雨操场，2号、3号连廊，看台、室外运动场，学校大门（东门及值班室、北门及值班室）、消防通道园路、外围公共区域等建筑组成。服务内容包括但不限于秩序维护服务、保洁绿化服务、 日常维修服务、病媒防治及校园消毒等。

服务面积：室内外服务面积约 56546.63 ㎡。其中行政办公楼公共区域 3198.00 ㎡，D 座教学楼公共区域 3170.69 ㎡（除教室及教职工办公室），E 座教学楼公共区域 3180.83 ㎡（除教室及教职工办公室），实验楼 4123.20 ㎡，报告演播厅 2175.00 ㎡，风雨操场 2769.36 ㎡，2 号、3 号连廊 4689.85 ㎡，看台、室外运动操场、外围及地面公共区域 33239.70 ㎡。

二、物业服务标准

（一）秩序维护服务

1.公共秩序维护

负责学校区域内门卫值守、外来人员进出登记、区域内巡逻、车辆停放管理、消防及设施的巡查管理、安防消防监控室值守；公共区域正常工作秩序维持与维护等安全防范工作。

工作内容：认真贯彻实施各项安全工作制度和职责，做好防火、防盗、防爆炸、防破坏的检测巡逻工作，担负学校区域内的巡视、安防监控室的值守、担负义务消防队、处置突发事件执行应急预案等任务。

2.具体要求

维护本项目范围内的治安和公共秩序，采取 24 小时值班措施，秩序维护人员实行军事化管理，人员训练有素，文明执勤，言行规范、认真负责。

安防、消防监控室及设施设备系统等日常检查工作，保证24小时值班。对设施设备进行巡视检查，发现问题及时上报，确保设备无异常各类显示灯正常。

（二）保洁及绿化养护服务

总体要求：投标人要制定完善的保洁工作细则、工作标准、管理机构，明确所需材料、工作流程、检查方法、检查标准等，并严格执行；制定部门各岗位的责任制；建立卫生清洁的检查制度。

1.楼内保洁服务内容

教学楼：教学楼卫生间、走廊、连廊等公共区域地面、门窗、玻璃的清洁工作。为保证所有保洁作业于课前半小时完成，日常清洁工作不得影响教职工及学生正常上课，每日需定时清洁区域卫生。

多功能区、报告厅、办公楼、实验楼等区域地面、门窗、玻璃部分，每周不少于一次完成清洁工作；走廊、卫生间等公共区域地面、摆件、设施设备等所有公共部位；每日不少于一次完成清洁工作；

2.楼外保洁服务内容

学校楼外道路、绿化带等所有公共设施、场地及“门前三包”区域的日常清洁养护工作；垃圾、废弃物的清理、收集以及雨水、积水积雪的及时清理等。

3.保洁班长1人，负责教学楼内、外及公共清洁区域的工作安排，并对清洁质量进行监督检查等工作；完成保洁员的日常考勤管理工作；清洁物料的申发工作；遇到校内大型活动及重要接待时的协助工作；

4.管辖区域内消杀服务内容

学校所有管辖区域定期进行消杀处理，严格遵守试剂使用规范，确保消杀范围内的安全。严格试剂管理，采取专人专管，严禁外人接触。

5.绿化养护服务内容

（1）乔木：所管理范围内的大、中、小乔木，依树木不同的生长特性及树形对树木的多余残枝进行修剪整形，保持树木的自然美，一般每年冬末春初和秋天修剪。修剪时要做到剪口平滑、不拉树皮，不留多余的杂乱枝，修剪后及时涂抹防腐药剂，保持树木的健康生长。对园道两旁树木应注重造型统一，树形达到整齐、优美一致的效果。每年防台风季节，应做好防台风的具体措施台风季节来临前，适当修剪过密枝及病虫枝等，园道两旁及小树苗树木要做好绑护，台风期间

工人必须留守在厂区内作保护工作，以免因倒树及跌落的枝条阻碍和伤及游人，台风后做好清理及树木扶正工作冬季要对乔木进行涂白处理，以防冬季病虫害及冻伤。

（2）灌木：灌木管理和修剪应注重造型、造景及清除病虫枯枝，每季度根据需要修剪1-3次，视品种生长特性可定时修剪，剪下来的枝条、树叶要及时集中堆放并清理运走。灌木的修剪行植的，应力求大小统一、形体美观，采用伞形、圆球形四方形、圆头形等；丛植的，应要求大小高矮不一样，但各株修剪形状要均匀、统一；生长性强的应注重动物造型及抽象化造型。

（3）花坛、绿篱：根据花木不同生长特性、季节的不同，及时修剪。花坛按设计形状造形修剪，不超过一定的生长度，保持花坛美观，生长良好。每年冬末春初对耐修剪、生长力强的花木更新修剪，并施肥。

（4）草坪：对现有的草坪定时清除杂草及补种，保持草地纯度达98%以上。平时对草地要做到经常性的修剪，根据生长特性及季节的不同，台湾草坪保持3-5CM高度，假检草保持7-10CM高度。绿地草边及花坛与草地交接处修剪齐。每年12月初结束当年进行最后一次修剪，并将沙、菇肥等材料混合铺在草地上入冻，并保持草地水分充足。草地一年四季无黄土裸露，适时补种。草地无病虫害，出现病虫及时防治，并通知主管部门。总之，草地管理要达到平整、美观、生长良好、纯度高的目标。

（5）室外花卉摆放：所摆放的花卉无残花、黄叶，枝叶健壮、花多色艳，无高出花面的竹签、杂草等，花盆摆放整齐，盆内无杂物，最外一圈面对游人的盆边整洁美观。地栽时花生长良好，无杂草，无秃斑，边界分明，边界草不蔓入时花境内。无病虫害，大叶时花叶面无虫口，无缺水干旱现象，植株生长良好。

（6）灌木、花坛中耕除草，松土、培土：每天定期对灌木种植穴及花坛附近的杂草清除、松土，培土，并修环水沟。乔木胸径8CM以上、冠幅在80-120CM的、棕榈类植物其树穴80CM内要除草，松土深5-8CM，花坛、花丛内杂草要除草、收枯叶，松土3-5CM。

（7）施肥：一般每年春、秋两季给重点乔灌木施肥2-3次，其他季节用量视花木生长特性及生长情况而定。采用条施、穴施、撒施。

条施：乔木入肥穴40*20*30CM 灌木入肥穴40*20*20CM

穴施：乔木入肥穴 30*30*40CM 乔木入肥穴 20*20*30CM

花坛、花丛施肥撒施均匀，松土混入土中。入肥穴，每株对称两个，撒入肥后即覆土，肥不裸露，填满土并踏实。草地施肥以氮肥为主，在草坪的生长季要施 2-4 次。一般采用尿素追肥，限量施，要求撒均匀。

（8）淋水工作：依据具体情况安排浇水，保持花木、草地水分充足。一般在 1-5 月份为干燥季节，用水量较多，夏季雨水充足，可减少淋水次数。不同的苗木品种淋水量也不同，一般在湖边的绿化需水量少，树林下的花坛也需水量较少，草地则需水量较大。在淋水时必须有工人在场，禁止在淋水时将水管放在草地或花坛内，去做别的事情。总之，在保证水分充足的前提下，提倡节约用水。

（9）病虫害防治工作：春夏季是花木病虫害多发季节，对校园范围内的乔灌木、草地要经常性细致地检查。发现病虫害及时采取措施喷药防治。定期对花木进行喷药保护，防治病虫害的发生。由于校园内人流较大，在病虫害防治上多采用低毒农药和天敌防治，在喷药时间的选择上，尽量选择在人流较少的时间段，如周末。严禁在周末喷药，以免导致人员中毒（详见农药使用规则）。

（10）绿化机械维护工作：绿化机械由专业机械班负责日常的使用和保管，每月定期对所使用的绿化机械，包括剪草机、绿篱机、电动喷灌机、草边机等机械进行维护，在使用完后，将机械上的垃圾等杂物清理干净，并用机油涂擦，以免造成锈损对剪草机、 绿篱机、草边机的刀片进行定期更换，保持机械的使用性能。

（11）绿化带的日常管理：管理范围的绿地保证无杂物堆放，全天候保持绿化地内的清洁卫生，园林小品设施的完好。

6.保洁服务标准

门窗玻璃：随时清洁、光亮、无水渍、无尘、无手印；

墙面：无蜘蛛网、目视干净无污尘；

瓷砖墙面：干净光亮、无灰尘；

地面：干净光亮无杂物；

地板：干净无纸屑、无水渍；

卫生间：卫生洁具清洁，无水渍、无锈斑、无异味；隔断、墙面保持干燥，无蛛网，地面清洁，无脚印、无杂物、无垃圾，卫生用品保证齐全，无破损，保持卫生间内空气清新，无异味；

大厅：保持地面清洁，无脚印、无污渍、无痰迹、无垃圾、无烟蒂，墙面、柱面及墙面饰物保持光亮、整洁、无灰尘，保持玻璃门、窗干净、光亮、完好无手印、无污渍、无灰尘，不锈钢器皿保持光亮、无烟尘渍、无痰渍，护栏及楼梯扶手清洁，无污渍、无灰尘；

公共区域摆件：表面无灰尘；

通道、楼梯、接待台：无烟头、纸屑、污渍、积水；

开放办公区：干净、无杂物、垃圾日清、垃圾袋1次/2天；

办公室：室内窗、窗台、窗框干净、明亮，无破损，室内墙面、天花板整洁、完好，无污渍、无浮灰、无蛛网，地面、地毯整洁，完好，无垃圾、无污渍，室内各种家具放置整齐，光洁、无灰尘，室内各种灯具清洁，完好，无破损，室内空调口，回风口干净、整洁、无积灰，无霉斑，室内各种装饰挂件挂放端正、清洁无损，盆景摆放整齐，叶面清洁，无积尘、无枯叶楼梯及各类设施、设备间与上述保洁标准相同，无卫生死角；

外围场地：无烟头、纸屑、杂草等垃圾杂物，每天清除地面污渍例如口香糖等物，实时清理；

外围清洁：无大片树叶、纸屑、垃圾、烟头等其他弃物；

外围环境：地面保持清洁，无垃圾、无尘土、无纸屑、无烟蒂、无污渍、无积水盆景盆内无烟蒂杂物、无枯叶、无杂草、无纸屑、塑料袋等杂物，旗杆及基座和墙面清洁、光亮、无积尘，盆外光亮、整洁；

垃圾清理：垃圾桶每天随时清理，及时处理，无异味、垃圾不超过2/3，清运及时无外溢、无异味；区域内道路、门前“三包区域”：干净、整洁，无积水、积雪、尘土、树叶、烟头、纸屑、杂物、废弃物等；

（三）日常维修服务

学校日常维修服务范围包括但不限于以下设施和设备：

1.教学楼内的电气设备和照明设施；

2.教学楼内的水电设备；

3.教学楼内书架、桌椅等设备维修；

4.校园道路、走廊和楼梯的修缮；

5.校园围墙、大门和栅栏的维修保养。

（四）病媒防治及校园消毒服务

1.病媒防治：

①灭鼠防治

在校园围墙周边、楼道拐角、设备间、食堂外围、垃圾房、卫生间、绿化带边缘等固定点位规范布设灭鼠饵站，做到隐蔽、安全、防学生触碰。定期检查、更换、补充灭鼠药剂，清理过期药饵；巡查室内外鼠迹、鼠洞、咬痕，及时封堵孔洞、消除栖息环境。发现死鼠及时密封收纳、无害化处理，做好登记台账，杜绝二次污染。

②灭蟑螂防治

针对食堂周边、卫生间、茶水间、楼道缝隙、设备房、储物间等蟑螂高发区域，采用胶饵点状施药、缝隙滞留喷洒方式防治。坚持“少量多点、精准施药”，定期清理虫卵、蟑迹，结合环境整治清除油污、杂物，从源头减少蟑螂滋生条件，持续控制蟑螂密度。

③灭蚊、灭蝇防治

春夏季蚊虫高发期加密作业频次，对校园绿化带、草丛、墙角、垃圾站、垃圾桶周边、排水沟、积水点位开展滞留喷洒消杀。常态化清理各类积水、落叶、杂物，整治蚊虫蝇类孳生地；对垃圾收集点定期消杀，减少蝇类聚集，有效降低蚊虫、飞蝇密度。

④常态化巡查与台账管理

建立每日巡查、每月全覆盖消杀制度，做好病媒巡查记录、施药记录、点位台账、药剂使用登记。及时根据季节、天气、蚊虫滋生情况动态调整作业频次，配合学校完成卫生考核、专项整改工作。

⑤11 月-次年 3 月（秋冬淡季）：每月开展 1 次全域全覆盖病媒消杀作业，所有鼠饵站每周 1 次巡检、补药、清理，常态化排查孳生地；4 月-10 月（春夏蚊蝇高发旺季）：每月开展 2 次全域全覆盖消杀，绿化带、排水沟、垃圾站等重点孳生地每周开展 1 次专项消杀及孳生地清理，蟑螂重点区域每半月定点施药防控；节假日、开学前后额外增加 1 次全域强化消杀。

2.校园消毒：

①采用合规消字号消毒剂配比使用，以擦拭、喷雾消毒为主，消毒后充分通风，避免残留刺激；每周开展全覆盖预防性消毒，传染病高发期、开学前后加密频次，保证公共区域洁净卫生。

②当校园出现传染病病例、疑似病例、聚集性不适症状或校方下达防疫指令时，

立即启动应急响应，对涉疫教室、宿舍、活动区域、通行路线开展全域终末消毒，彻底消杀致病微生物，出具消毒记录，配合学校完成防疫复盘与报备工作。

③作业人员掌握专业消毒操作规范，全程做好消毒记录、点位记录、时间记录，台账完整可追溯，符合校园卫生防疫标准。

④全校公共区域每周不少于1次全覆盖消毒；春秋传染病高发期、开学前后、节假日收假后增加1次全面消毒。

三、服务要求

物业服务人员配置要求：

部门	岗位名称	数量（人）	岗位职责
项目服务处	项目主管	1	负责学校环境清洁及安全秩序等管理工作，与校方领导的沟通协调工作，负责日常管理工作
保洁部	保洁班长	1	对区域内保洁工作的日常监督及检查，保洁员的实操培训及工作计划，清洁用品申发等工作
	楼内保洁	6	负责校园楼内办公区域、公共报告厅、公共卫生间及走廊的日常清洁工作
	室外保洁	2	负责教学楼外围日常清洁工作
秩序维护部	秩序维护班长	1	负责管理门岗安全秩序、消防安全、部门培训等相关工作
	消控室	2	严格实行24小时值班制度，值班人员应通过消防行业特有工种职业技能鉴定，持有职业资格证书，并能熟练操作消防设施。
	门岗	2	两个门，每班1人，严格遵守门岗管理规范，确保安全
	巡逻岗	3	日常巡逻及协助门岗工作
工程部	维修工	1	负责校园内水电设备及其日常零星维修工作
合计		19	/

项目主管：50周岁及以下，五年以上物业行业从业经验，两年以上同岗位管理经验，责任心强，沟通能力良好；

消控室岗位：

1.年龄：50周岁及以下；

2.具备高中及以上文化程度，具有一定相关专业知识，并通过中级消防操

作员考核，持证上岗；

3.良好的身体素质，责任心强，较强的沟通能力。

秩序维护岗位：

1.年龄：55周岁及以下；

2.具有较好的气质及外表形象，谈吐清晰、普通话标准；

3.具有吃苦耐劳精神，工作认真细致，有良好的组织纪律性；

4.具有良好的服务意识，较强的沟通能力；

5.无犯罪记录，持合格有效保安证。

保洁员岗位：

1.60周岁及以下；身体健康；具有保洁工作经验 2 年以上；

2.熟悉各种保洁工具使用技能，具备一定的沟通协调能力；真诚热情，勤劳，认真仔细。

维修工岗位：

1.年龄60周岁及以下，身体健康，高中及以上学历；

2.具有物业行业维修工作经历，熟悉功能系统的基本工作原理；

3.持有电工证；

4.吃苦耐劳，具有团队精神，具有良好的服务意识。

四、物业服务期限

自合同签订之日起一年

★五、实质性条款要求

拟派人员持证要求

1、项目主管（1人）：提供五年及以上物业行业从业经验，两年及以上同岗位管理经验（提供业主单位证明，并加盖业主单位公章）。

2、消控室（2人）：提供中级及以上消防设施操作员证。

3、秩序维护岗（1人）：提供无犯罪记录承诺书（供应商自主承诺）、保安员证书。

4、维修工（1人）：提供高压电工特种作业操作证或低压电工特种作业操作证。

备注：

1、“★”内容项为实质性条款，投标供应商应在第六章“竞争性磋商响应文件格式”中的“实质性条款响应”处逐条响应“★”内容项，未逐条响应、有缺漏将被视为无效投标；