



# 用户需求书

## 一、项目概况：

三沙市永兴学校，位于海南省三沙市西沙永兴岛主干道北京路上，是三沙市2014年重点民生项目之一，该项目规划用地面积7924平方米，总建筑面积4650平方米。本项目采购预算为900000元，投标报价超过采购预算的视为无效报价。

## 二、服务内容和管埋要求

### (一)、服务内容

1、校区的日常秩序维护管理工作：包括人员进出管理、门口交通、车辆停放管理、大件物资出入管理、消防安全管理、安全防范管理等工作；

2、校区内的日常保洁管理工作：包括全区域内、外环境的清洁保洁、教学区和宿舍区的公共区域和公共卫生间清洁保洁、办公区及其他功能区的清洁保洁等；

3、校区内的日常绿化保养养护管理工作：包括全区域绿化的养护、造型修剪、施肥、绿化带的清洁、拔草、浇水及植物园内的绿化养护、管理等；

4、房屋、设施、设备管理：包括机电设备、设施的保养维护，日常水电维修等工作。

### (二)、基本要求

1、有完善的项目管理方案，并按规范签订服务合同。

2、建立质量管理体系和管理制度。

3、管理企业在区内管理中建立本企业的形象识别系统：服务理念、行为规范(专业着装、佩戴标志、语言规范、文明服务等)。

4、项目经理应具备三年以上物业管理经验，曾担任二年以上项目负责人。

5、管理人员持有相关资格证书，特种作业员工持有政府或专业部门颁发的有效证书上岗。

6、设置“服务热线”，公示服务联系电话。

7、建立完善的档案管理制度(日常管理档案等)。

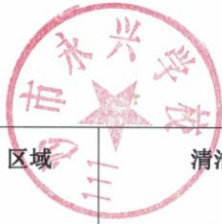


8、建立完善的应急、突发事件、大型活动保障措施和保密制度；遇紧急情况、突发事件、大型活动组织相邻项目人员 30 分钟（含）前到达配合。

### 三、招标各项目管理服务标准

#### 1、秩序维护管理服务标准

序号	内容	事项
1	门岗	出入口24小时值班，开、放学时间立岗值班。
2	巡查	对各区重点部位每日巡查不少于六次，各工种员工随时报告安防异常情况，实行全员保障制度。
3	安全防范警示标志	协助（设计、安排）甲方设置在公共教学区、娱乐设施、设备房、顶层天台等危险隐患部位。
4	车辆	门前交通、车辆停放管理。
5	外来人员	进出校区的装修工、服务人员实施发放临时出入证管理；对外来人员作盘问、登记管理；对访客登记、指引行走路径。
6	学生	按学校规定对走读生、住校生（如有）的出入予以限制，对不文明的行为的学生予以制止。
7	突发事件	火灾、水浸、刑事、交通事故、地震等突发事件有应急处理预案（每年预演一次）。
8	学校重大活动	增加人员维持秩序，保障活动顺利进行。



2、保洁服务工作频次及标准

区域	清洁项目	工作频次			工作标准
		每日	每周	每月	
外 环 境	路面	1次		冲洗一次	无杂物、无积水、无严重污渍
	绿化带、花池沿	1次			无纸屑、烟头等杂物
	指示牌、铭牌、标示等		1次		无积尘、无污渍
	墙壁低位（1.5M以下）			清洗2次	无积尘、无污渍
	漏沙井			清理1次	无堵塞
	高位灯饰等			清洁一次	无严重积尘
	门岗房、电动门	1次			无积尘、无污渍
	凳、桌	1次			无积尘、无污渍
	草坪	1次			无纸屑、无杂物
	球场	1次			无纸屑、无杂物
办 公 区 及 功 能 区	地面	随时保洁		机洗1次	无灰尘、无污渍
	门、玻璃		刮洗1次		无灰尘、无污渍、无水迹光亮
	台阶	随时保洁		机洗1次	无灰尘、无污渍
	天花、风口，悬挂灯饰、牌		1次		无积尘、无污渍
	窗台	1次			无灰尘、无污渍
	垃圾桶	2次			无积尘、无污渍、无异味
	装饰物	1次			无灰尘、无污渍
教 学 区	地面	随时保洁		机洗1次	无积尘、无污渍
	墙壁低位（1.5M以下）		清洁1次		无灰尘、无污渍
	墙壁高位（1.5M以上）			掸尘1次	无积尘、无污渍、无蛛网
	门、窗、窗台		清洁1次		无积尘、无污渍

11.11.15



	天花、风口、灯饰、牌		1次		无积尘、无污渍、无蛛网
	玻璃内面		刮洗1次		无积尘、无污渍、光亮
	垃圾桶	2次			无积尘、无污渍、无异味
	地脚线		1次		无积尘、无污渍
	墙壁附属设施		1次		无积尘、无污渍
	扶手	1次			无灰尘、无污渍
宿舍区	楼梯台阶	1次			无灰尘、无污渍
	墙壁低位 (1.5M 以下)	1次			无灰尘、无污渍
	墙壁高位 (1.5M 以上)		掸尘1次		无积尘、无污渍、无蛛网
	门、窗、窗台	清洁1次			无灰尘、无污渍
	天花、风口, 悬挂灯饰、牌			2次	无积尘、无污渍、无蛛网
	下水管道		1次		无积尘、无污渍、光亮
	楼梯扶手	1次			无积尘、无污渍
	墙壁附属设施		2次		无积尘、无污渍
公用洗手间	地面	随时保洁			无灰尘、无污渍、无积水
	隔板、墙面	1次	清洁2次		洁净、无污渍
	理容镜	随时保洁			洁净、无污渍、光亮
	门、窗、窗台	1次			无积尘、无污渍
	天花、风口、灯饰、牌			1次	无积尘、无污渍、无蛛网
	窗玻璃			刮洗2次	无积尘、无污渍、光亮
	垃圾桶	随时保洁			无严重污渍、垃圾不超过 2/3
	厕位	随时保洁		换香球1次	洁净、无污渍、无积水
	小便池	随时保洁		换香球1次	无灰尘、无污渍、无积水
	空气清新剂	随时喷洒			无异味, 空气清新



### 3、绿化工作频次及标准

项目	管理工作	服务频次	工作标准	质量标准
草 坪	浇水	视天气而定	草地湿润、无旱象，浇水渗入草地 5cm 以上	草种纯度 90%以上， 颜色茵绿，生长高 度一致，不结堆
	除杂草	随时	杂草目视不明显、无结堆现象	
	修剪	每季度 1 次	生长高度 10 cm 以下（日常超高即修剪）	
	施肥	每季度 1 次	复合肥 30 克/m <sup>2</sup>	
	补植	随时	死亡率 50%以上、面积 0.5 m <sup>2</sup> 以上	
绿 篱	浇水	视天气而定	无旱象，浇水渗入土壤 15cm 以上	长势旺盛，高度一 致，整齐美观，不 断段、不缺口
	除杂草	随时	杂草目视不明显	
	修剪	每季度 1 次	顶面平整、侧面垂直，宽度一致，棱角分明	
	施肥	每季度 1 次	复合肥 50 克/m	
花 木	浇水	视天气而定	根据花木高度渗入土壤 20m--50 m 以上	枝繁叶茂，苍茏翠 绿，株姿株态美
	除杂草	每季度 1 次		
	修剪	每年 2 次	造型美观	
	施肥	每季度 1 次	根据花木大小、土质施肥 100--350 克/株	
病 虫 害 防 治			扶正、加固	
	1、预防为主，综合防治			
	2、定期喷药、适时用药、对症下药、正确施药、安全用药			
	3、治早、治小、治了			
	4、初期量小人工清除、捕杀			
5、减少农药污染，保护环境				



#### 4、水电设施设备维修养护

序号	事 项	要 求
1	设备运行	共用设施设备运行正常，维护良好，无事故隐患；有设备台帐、运行记录、检查记录、维修记录、保养记录。
2	值班报修	急修报修半小时内到达现场，预约维修报修按双方约定时间到达现场；回访率90%以上。
3	操作员工	技能熟练，严格执行操作规程。
4	消防	定期进行消防演习，保证消防通道畅通，消防器材可随时启用。
5	路灯（如有）、楼道灯等公共照明设备	完好率98%以上，按规定时间定时开关。
6	制度	维修养护制度健全并在工作场所明示，工作标准及岗位责任制明确，执行良好。
7	设备故障及重大事件	有完善的应急预案和现场处理措施、处理记录。
8	设备房	卫生整洁，主要设施设备标识清楚齐全。
9	设备房及公共场所、场地、危及人身安全隐患处	有明显标志和防范措施。
10	停水、停电	在接到相关部门通知后，按规定时间提前通知广大学生、教职工并随时准备发电。

#### 四、付款方式：

- 1、物业服务费最终以中标价格为准，实行包干制。
- 2、按季度支付物业管理服务费。招标人须在每季度的第一个月的25日前向中标人支付当季的物业服务费。

#### 五、采购预算、服务期限

- 1、预算金额：900000元/年（报价超出预算的视为无效报价）。本项目不接受超出采购预算的报价；为保证服务质量，投标人不能低于成本价恶意报价（低于采购预算80%），如成交人的报价过低，则采购人有权要求成交人提供成本报价详细说明并提供预算金额的10%作为履约保证金，如成交人在实施过程中偷工减料、不按工期完成项目，则采购人有权终止合同，没收履约保证金，并报主管部

门严肃处理。

2、服务期限：12个月；

3、其他未尽事宜由双方在合同中详细约定。

