

# 三亚市民族中学物业服务合同

委托单位（以下简称甲方）：

名称：三亚市民族中学

受托单位（以下简称乙方）：

名称：海南大祥物业服务有限公司

物业管理资质：壹级；证书编号：（建）107049

依照《中华人民共和国政府采购法》，本项目于二〇一八年六月二十六日，经海南菲迪克招投标服务有限公司组织公开招标，确定乙方中标，按照《中华人民共和国合同法》的规定，经双方协商一致，订立本承包合同。

## 第一条 物业基本情况

- 1、学校位置：三亚市吉阳区吉阳大道1号
- 2、物业类型：校园

## 第二条 物业服务的内容

- 1、校园区域及大小区域门的公共秩序与安全管理服务，日常安全巡查服务；
- 2、校园内的车辆进出、停放秩序管理。
- 3、校园区域的生活垃圾清理、清运与卫生保洁；
- 4、校园区域的绿化养护管理；
- 5、水电运行管理和应急维修

## 第三条 物业服务质量

### 一、物业管理具体目标

序号	项目	拟标指标	实施措施
1	治安案件责任发生率	零	24小时保安巡逻，划分治安责任区，责任到人，人防、技防万无一失。

2	火灾责任发生率	零	全员义务消防，每年请消防部门对全体员工进行一次培训，以增强消防意识，提高灭火技能，指导灭火演练。落实防火责任人，加强巡查，及时整改隐患，确保防火安全。
3	有效投诉及处理率	月投诉率 1次以下	依法管理，优质服务，融洽师生关系，加强联系与沟通，防范对立与不满，确保无投诉，一旦发生投诉，保证处理，并且保证有结果。
		月处理率 100%	
4	管理人员合格率	100%	按照公司培训工作系统对管理人员进行多种形式的培训，以淘汰培训考核不合格的约束机制，促使参加内培、外培的每一个员工达到合格、确保合格率。
5	委托单位对物业管理满意率	90%	通过信息反馈渠道掌握校方需求，加强交流，消除不满。
6	清洁、保洁率	98%以上	划分责任区，落实责任人，实行定人定时清扫制度和巡查监督记录制度，垃圾日产日清，确保环境整洁，空气清新。
7	绿化	98%以下	保证原有绿化长势良好
8	水电	及时	水电正常运转及及时维修

#### 第四条 物业服务人员配置

##### 一、 人员配置

物业服务人员拟配备 26 人：项目经理 1 人，秩序维护员 11 人，保洁 10 人，绿化养护员 1 人，电工 1 人，宿舍管理员 2 人（随着学校建设不断完善，经双方协商，人员也相应增加）。

物业服务人员配置表

项目	岗位	人数	作息时间	负责区域	备注
管理 人员 1人	项目经理	1位	上午:07:30-11:30 下午: 14:30-18:00	负责项目的日常管理工作。	

秩序维护员 11人	秩序维护队长	1位	上午:07:30-11:30 下午: 14:30-18:00	负责小区秩序维护的日常管理工作。全面制定项目单位安全保卫制度,不断健全健全岗位责任制,做好重点部位监查,做好防火检查,组织义务消防队,主持召开保安例会,检查督促和考核下属工作,协调内部及外部关系。各种突发事件的应急处理工作。	
	大门	3位	24小时	负责维护校门口区域秩序,保证出入大门的车辆和行人的交通安全,对可疑车辆与人员进行检查。	三班倒
	学生宿舍门	3位	24小时	负责管控学生宿舍门出入车辆、人员及交通秩序。	三班倒
	巡逻	2位	24小时	负责巡视教学楼、及校园各区域,确保安全保卫工作。	三班倒
	顶岗	2位	24小时	负责护管部人员轮休替班	三班倒
保洁员 10人	外围保洁	2位	上午:07:30-11:30 下午: 14:30-18:00	负责教学区、家属区的外围及其它区域的卫生清洁。	
	公厕和上垃圾保洁	1位	上午:07:30-11:30 下午: 14:30-18:00	负责男、女公厕的卫生清洁;装、倒垃圾及垃圾站卫生清洁;	
	宿舍保洁	2位	上午:07:30-11:30 下午: 14:00-18:00	1人负责男生宿舍的卫生清洁工作;1人负责女生宿舍的卫生清洁工作。	
	行政楼保洁	1位	上午:07:30-11:30 下午: 14:00-18:00	负责行政楼内男女洗手间、走廊、楼梯及行政楼外围周边卫生清洁。	
	教学楼保洁	1位	上午:07:30-11:30 下午: 14:00-18:00	负责教学楼楼梯、走廊及两栋教学楼周边卫生清洁。	