**海南中学三亚学校（三亚市实验中学）用户需求**

1. **项目范围**

三亚市实验中学校址位于三亚市河东路84号，总用地面积约75000平方米，总建筑面积43819平方米，绿化面积20313平方米。

**二、校园物业管理标准及要求**

本项目的物业服务按照中国物业管理协会《普通住宅小区物业服务等级标准》二级标准实施，具体技术规范及要求：

1、服务与被服务双方签订规范的物业服务合同，双方权利义务明确；

2、承接项目时，对区内共用部位、共用设施设备进行认真查验，验收手续齐全；

3、管理人员、专业操作人员按照国家有关规定取得物业管理职业资格证书或岗位证书；

4、有完善的物业管理方案，质量管理、财务管理、档案管理制度健全；

5、管理服务人员统一着装、佩戴标注，行为规范，服务以人为本、主动热情；

6、具备校园物业管理经验和能力，能积极配合和协助学校管理。

**三、委托服务项目及内容**

**1、校园物业服务中心**

建立并完善校园物业服务中心各种责任、岗位制度等。

服务内容：

①负责校园物业管理的全面工作，带领全体人员完成学校交给的工作任务；

②根据职责单位规定规章制度和工作计划，处理校园物业常规性的事务；

③安排员工认真做好校园内的公共卫生工作以及课室物业管理工作；

④积极协助有关部门做好工作范围内的安全防范工作；

⑤负责全体员工职业道德建设，教育员工积极工作，为学校师生员工提供良好环境；

⑥经常深入工作现场、检查员工任务完成情况和制度执行情况，并根据规定实施奖惩；

⑦完成学校交办的其他任务。

**2、维护秩序与消防管理**

建立并完善保安、消防和秩序各项管理制度，切实维护学校与师生的人身和财产安全。

服务内容：

①校区前门和后门24小时站岗执勤；

②对重点区域和部位每1小时至少巡查1次，确保校园安全，维护校园秩序和稳定；

③对进出校区车辆进行管理，引导车辆有序通行停放；校路及停车场交通个标志齐全；

④对进出校园人员实行登记管理，严格执行《中小学校园安全管理办法》；

⑤制定火灾、治安等突发事件的应急预案，事发时及时报告学校并采取相应措施；

⑥消防设施设备完好，可随时启用，保证消防通道畅通；

⑦对突发事件有应急预案，完善责任制；

⑧文明执勤，严格管理，保障学校财产和师生人身不受侵害，维护正常学校秩序；

⑨全年无责任事故和案件发生，师生有安全感，对校园保安服务满意率在95%以上。

**3、学生公寓和食堂管理**

服务内容：

①对入住公寓的学生进行作息时间管理、内务管理、会客管理等；

②负责学生公寓内外的保卫、公共卫生清扫，确保学生公寓安全、卫生、文明；

③协助学校相关管理部门处理好学生在公寓内的行为习惯管理及思想教育等工作；

④协助学校对学生食堂（含回族学生食堂）的经营秩序、环境卫生和食品卫生安全进行监督和管理。

**4、校园卫生保洁服务**

⑴管理范围：

①校园（宿舍区）、包括道路、公共场所、绿化带、运动场及其附属建筑的清洁保洁；

②教学楼、综合楼，包括大堂、楼梯、走廊、扶手、天花板、墙壁、卫生间等公共区域及报告厅、会议室和指定办公室等保洁清洁。

⑵服务内容：

①负责公共部分的清洁卫生，做好每天清扫，并经常不间断巡回保洁；

②负责各栋楼楼道、指定办公室卫生打扫垃圾的清洁工作；

③负责校区各厕所的保洁工作；

④协助会议或活动的接待工作；

⑤完成学校交给的临时任务。

**5、水电机电设备养护维修**

建立并完善机电设备运行管理制度；负责机电设备设施（包括配电房、水泵房等）的运行管理和应急维修；整个校园的水、电、门窗、锁等小型设施维修。

服务内容：

①对公共场所的水（水龙头、管道）、灯（路灯、感应灯、开关）、厕所（水箱、下水）做到每天巡视，一旦发现问题及时报修，有专人进行修理；

②对班级、宿舍、办公室（灯、开关、窗户、门锁、桌椅、扣件、水电设施设备）等的报修，及时了解情况，迅速安排专人进行修理；

③建立机电设施设备档案，设施设备的运行、检查、维保记录齐全；

④设施设备标识齐全、规范，责任人明确，操作维护人员严格执行设施设备操作规程及保养规范，设施设备运行进行修理；

⑤对机电设施设备定期组织检查，做好巡查记录，需要维修或大中修的，及时向学校提出报告和建议，根据学校的决定，组织维修；

⑥设备房保持安全、整洁，无跑、冒、滴、漏等现象；

⑦容易危及人身安全的设施设备有警示标示和防范措施，对可能发生的各种突发设备故障有应急方案；

⑧保证历次考试各项设备设施运行正常；

⑨设备出现故障时，维修人员应在接到报修后5分钟内到达现场，零修合格率100%，一般性故障排除不过夜。

**6、绿化养护服务管理**

服务内容：

①有专业人员实施绿化养护管理；

②对草坪、花卉、绿篱、树木定期进行修剪、养护；

③定期清除绿地杂草、杂物；

④适时组织浇灌、施肥和松土，做好防涝、防冻与防台风工作；

⑤适时喷洒药物，预防病虫害。

**7、非正常上班期间学生管理**

服务内容：

非正常上班期间（中午、晚上、双休日），学生在校的管理。

**四、校园物业管理服务必须达到的各项指标，并作出书面承诺。**

1、杜绝火灾责任事故，杜绝刑事案件；

2、环境卫生、清洁率达95%；

3、消防设备设施完好率100%；

4、机电设备完好率100%；

5、零修、报修及时率100%，返修率小于1%；

6、服务有效投诉少于1%，处理率100%；

7、师生满意率85%。

**五、人员配置**

管理人员6人：项目经理1人，队长2人 ，保洁主管1人，食堂宿舍主管1人，收费主任1人；

护管员26人：大门6人，运动场大门3人，前门3人，后门3人，球场3人，机动4人，巡逻3人，协警1人；

保洁员共20人：教学楼6人，体育馆2人，科技馆3人；垃圾车1人；机动保洁1人；球场保洁1人，运动场保洁1人；综合楼3人；生活区保洁2人；

其他人员10人：绿化3人，宿舍管理员3人，电工2人，复印室文员2人。

共计62人（随着建设不断完善，经双方协商，人员也相应增加或减少）

**六、 承包期**

承包期为叁年，合同一年一签，具体服务起止时间以合同约定为准。

**七、物业管理费用具体分项**

1、物业经理、安保、保洁、园林绿化、水电维修，宿舍管理员等，共62人。

每年按十二个月计算，十二个月总物业服务费用为：人民币贰佰陆拾壹万壹仟肆佰肆拾元整（¥2,611,440.00元/年）。（寒、暑假期间人员费用按实际人员另行确定）。