

一、项目名称

中央民族大学附属中学海南陵水分校物业管理服务

二、项目概述

中央民族大学附属中学海南陵水分校位于海南省陵水黎族自治县县城，学校占地面积 125333.33 平方米（188 亩），总建筑面积 64786 平方米，其中教学楼及实验楼 28385 平方米，食堂 7140 平方米（1 间），学生宿舍区 19677 平方米，教师宿舍区 9584 平方米，全日制在校生规模约 3000 人。四周有完整的围墙，硬件设施齐全完整。

服务期：三年，合同一年一签

预算金额：336.06 万元/年

（一）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. 项目经理应具备物业管理从业人员从业资格。
5. 特种作业员工持有政府或专业部门颁发的有效上岗证书。
6. 物业管理企业运用计算机管理。
7. 设置“服务热线”，公示服务联系电话。
8. 协助中央民族大学附属中学海南陵水分校对配套设施进行管理。
9. 建立完善的管理制度，明确岗位职责，健全各种突发事件的应急预案等。
10. 配备的人员要有良好的服务意识和态度，具备专业知识和熟练的操作技能。

（二）物业管理区域秩序维护服务内容及要求：

1. 服务内容：

- 1.1 门岗执勤，车辆、人员、货物进出管理。
- 1.2 义务消防队组建及消防设施的维护。
- 1.3 消防监控中心的规范管理。
- 1.4 学校区内车辆管理及治安防范检查。

- 1.5 学校区内巡逻检查，突发事件的处理。
- 1.6 学校大型活动现场的安保及后勤服务等。

2. 服务要求

2.1 采用人防技防相结合，确保中央民族大学附属中学海南陵水分校中学区域内的正常秩序。

2.2 重点部位设岗，24 小时专人负责，确保中央民族大学附属中学海南陵水分校中学区域内财产安全以及人员的人身安全。

2.3 定时在校区内进行巡逻，制止违反学校相关规定的各种不良行为。

2.4 巡逻人员按规定按路线巡逻到位，发现可疑人即行询问，发生突发事件及时处理并上报。

2.5 维持校区内交通，确保行人及车辆安全和通道通畅、车辆停放有序、秩序井然。停车场禁止大型车辆，货车停放；禁止外来车辆过夜。

2.6 消防安全管理坚持“预防为主、防消结合”的方针，建立符合消防法的消防制度和规定。

2.7 熟悉和爱护校区内配套的公共设施、机电设备、消防器材，并熟练掌握各种灭火器材的使用方法，确保校内各种消防设施完好；积极配合做好日常检查及维修工作，制止违章行为，确保不发生火灾、爆炸等恶性事故。

2.8 消防控制室及监控室 24 小时值班，发现情况及时调度处理并上报。

2.9 按时交接班，坚守岗位、严禁空班、漏班、迟到、早退和擅离职守，不得酗酒、打牌、贻误值班工作，认真做好值班记录。

2.10 秩序维护服务人员必须仪表整洁、言行举止得体，接待外来人员及咨询人员要态度温和有礼，使用文明用语；遵守国家法令、法规，依法办事；坚守岗位，保持高度警惕，预防治安案件的发生。

(三) 物业共用部位、共用设施的运行维护内容及要求

1. 服务内容

1.1 乙方负责中央民族大学附属中学海南陵水分校公共场所照明线路、相关设备设施的检测、维修。

1.2 负责中央民族大学附属中学海南陵水分校排水、排污、供水系统及相关

设备、设施的维修保养。

1.3 负责地震应急避难场所设施建设的维护。

1.4 负责区内道路、化粪池、沟渠、池、井、自行车棚、停车场等附属构筑物的维修、养护和管理。

1.5 做好防抗自然灾害的各项准备工作。

2. 服务要求

2.1 发电机设备、电梯设备、空调设备、给排水设备等定期进行日常养护，保证正常运行。

2.2 消防设施正常有效，消防水池水位长期保持正常。

2.3 负责公共设施的日常管理维护，完好率达 98%以上。

2.4 做好防抗各种自然灾害和突发事件的物资和技术准备。

(四) 物业管理公共区域清洁卫生、绿化养护服务内容及要求

1. 服务内容

1.1 卫生间、办公室、走道、公共区域清洁；

1.2 清理校园垃圾箱里的垃圾到校园垃圾池。

1.3 区内道路、化粪池、沟渠、池、井、电动车车棚、停车场等构筑物的清洁；

1.4 校区内所有绿化的修剪、浇水、施肥、杀虫等养护工作。

1.5 绿化养护按日常养护 1 年计算

2. 服务要求

2.1 建立环境卫生管理制度并认真落实，环卫设施齐备。

2.2 大厅地面、楼道走廊地面干爽洁净，无污渍、积水、杂物等，楼道、扶手和栏杆干净无灰尘，屋顶、门框和墙壁无积尘和蜘蛛网。

2.3 垃圾箱外表干净，无异味。

2.4 卫生间空气清新、无污迹、无积水、无异味，下水道畅通。

2.5 每日擦试养护电梯、楼梯扶栏。

2.6 排水管、下水道等室内外沟渠保持通畅，化粪池、沉沙井和水池无超量淤积，能正常使用。

2.7 水沟通畅，地面无积水，车库保持干净整洁。

2.8 定期对所管理区域实施灭“四害”工作。

（五）校区学生宿舍管理监管服务内容及要求

1. 服务内容

1.1 根据学校规定作息时间，按时开启或关闭宿舍楼大门，督促学生按时作
习；

1.2 宿舍用电、防火安全检查、巡视；

1.3 宿舍管理评比、考核；

2. 服务要求

2.1 建立宿舍管理制度并认真落实。

2.2 建立宿舍、防火管理制度，并定时检查督促。

2.3 组织学生对宿舍管理进行评比、考核。

三、岗位配备和要求（岗位实际需求以采购人实际需求为准）

（一）项目经理，1 名

50 周岁以下，大专及以上学历，身体健康、五官端正、责任心强，不嚼槟榔，有五年以上的物业管理经验，具备行业岗位资格证书，具有较强的组织、协调和决策能力。

（二）安全保卫工作，不少于 13 名

1、设保安主管 1 名、队员 12 名。

2、秩序维护员：高中以上学历，45 周岁以下，身高不低于 1.70 米，遵纪守法、思想品德好、身体健康，相貌端正，退伍军人优先、有保安证、不嚼槟榔、工作责任心强。

（四）清洁保洁工作，不少于 25 名

1、设保洁主管 1 名，清洁保洁工 24 人。

2、保洁：45 周岁以下，身体健康，责任心强，能吃苦耐劳，不嚼槟榔，熟悉办公楼的保洁工作。

（五）设备设施的维护和日常维修，不少于 5 名

- 1、水电工主管 1 人。
- 2、水电工 4 人
- 3、技术人员需持有电工证或持有与所就职的岗位相应的技术资格证，3 年以上从业资历。

3、不嚼槟榔。

（六）综合管理部，不少于 23 名

- 1、宿舍主管 1 名。
- 2、宿舍管理员不少于 22 人（含楼栋栋长 4 名，根据 100 学生配备 1 名宿管员比例配备）。
- 3、宿舍管理员：身体健康，责任心强，有爱心，不嚼槟榔，大专以上学历，45 岁以下，需经招标方面面试审核。

四、管理服务应达到的各项具体指标及物管费财务管理要求

- 1) 杜绝火灾、刑事案件的责任事故；
- 2) 环境卫生的清洁率达到 99%；
- 3) 设备运行正常率达到 99%；
- 4) 报修及时率达到 100%；
- 5) 有效投诉率小于 1%，处理率达到 100%；
- 6) 服务满意率应达到 95%以上；
- 7) 向业主（学校）公布物业管理费的预算情况；
- 8) 每月须向业主（学校）报告当月物业管理费收支情况的财务报表；
- 9) 年终要邀请第三方对当年的物业管理费进行财务审计，并将审计结果报告业主（学校）。