

# 上海外国语大学三亚附属中学 物业管理服务采购需求

上海外国语大学三亚附属中学

时 间：2021年4月



## 第一部分 学校基本情况

### 1、学校面积

1.1、总建筑面积：104818.47 m<sup>2</sup>。

1.2、总占地面积：135198 m<sup>2</sup>。

### 2、基础设施建设及功能房

2.1、电梯共 7 台。

2.2、高低压配电系统：高压开关站 1 个、专变室 2 个、柴发机房 2 个、各楼层配电箱柜若干。

2.3、消防及空调通风系统：消控室 2 个、消防泵房 1 个、消防设施若干、大礼堂中央空调一处、意诚楼及餐厅多联机机、各区域分体式空调不少于 700 台、排烟机房、排风机房、新风机房等若干。

2.4、给排水系统：生活用水泵房 1 个、热水机房 1 个、泳池机组房 1 个，绿化蓄水池 1 个、化粪池及给排水管道若干。

2.5、太阳能系统：宿舍区太阳能系统 1 个、游泳馆太阳能系统 1 个。

### 3、学生宿舍基本情况

学生宿舍共有 6 层 510 个房间，每间住 4 人，共 35084.60 m<sup>2</sup>。男女生宿舍各一个区域。宿舍楼配有茶水吧、医务室等，另外每层都有活动空间、洗衣房、教师值班室、饮水点。一层为后勤服务员工休息更衣区、物资存放区、防疫隔离区等；二层、三层为学生住宿区，六层为教职工住宿区。四、五层暂不启用。

#### **4、意诚楼基本情况**

意诚楼是综合行政办公区，共有五层，共 26483 m<sup>2</sup>。一层为地下车库，二层为架空层、会议室、总务中心，三层为图书馆，四层为教学部、学生部及科创空间，五层为党建中心、行政中心、宣传中心、信息中心。意诚楼全区域投入使用。

#### **5、行方楼基本情况**

行方楼为教学实验楼，共有五层，建筑面积 22117.16 m<sup>2</sup>。含实验室、实验准备室、报告厅、普通教室、探究式教室、年级组及学科组办公室等。由于学校实行小班化教学，行方楼 2021 年 9 月份至 2022 年 8 月份使用区域为全区域的三分之二。

#### **6、智圆楼基本情况**

智圆楼共有四层，建筑面积 13916.59 m<sup>2</sup>。一层为大礼堂、模联馆及附属用房；二层为书法、雕塑、美术等功能教室及艺术组办公室；三层为多语培训中心；四层为音乐功能教室及学校电视台、广播台、艺术工作室等。根据学校教学计划及综合实践活动安排，智圆楼全区域投入使用。

#### **7、体育馆基本情况**

体育馆共两层，建筑面积 6772.83 m<sup>2</sup>。一层为室内球馆、体操室、器械室等，二层为游泳馆。游泳池面积 800 m<sup>2</sup>，体积 1260m<sup>3</sup>。根据学校教学计划及体育专项安排，体育馆全区域投入使用。

#### **8、户外道路、绿地及运动场所情况**

户外道路及铺装 38252 m<sup>2</sup>，户外绿地 53167 m<sup>2</sup>，户外塑胶场地 15321 m<sup>2</sup>。

## 第二部分 保障服务需求

### 1、服务管理目标要求

- 1.1、物业管理服务水平符合学校力创一流国际化学校的需求；
- 1.2、物业管理服务要有完备的管理制度，有计划、有组织、有总结、有创新，建立完备的管理台账；
- 1.3、规定区域清洁率达 100% ；
- 1.4、消防设备设施检查覆盖率 100% ；
- 1.5、基建设备设施及功能室巡检率 100% ；
- 1.6、水电日常维修及时率 100% ；
- 1.7、绿化养护及时率 100%
- 1.8、服务有效投诉少于 1% ，处理率 100% ；
- 1.9、服务期限内无责任事故和责任案件发生。
- 1.10、服务期限为 12 个月。
- 1.11、综合满意率 90%以上；
- 1.12、全年无责任事故和责任案件发生，师生有安全感，对校园保安服务满意率在 90%以上。

### 2、物业服务中心

设物业经理 1 名。

- 2.1、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和考核指标；

2.2、根据职责范围组织制定各项规章制度和工作计划，做好总结及有关报表工作，处理校园物业事务；

2.3、负责全体员工政治，文化业务学习和职业道德建设，教育员工积极工作，认真完成各项任务，为教学，科研活动和师生员工保障良好的学习，工作，生活环境。

### 3、安保服务

设安保人员 30 名。保安员年龄 45 周岁以下，身高 168 以上，气质形象佳，普通话流利。主管及队长能够学会简单的英语沟通。

3.1、整个校区围墙周界及以内的安全防控。

3.2、学校出入口秩序管理及安全防控：严格执行疫情防控制度，严格执行学校的车辆出入管理制度，对进出校园或校外临时停靠的车辆进行登记与管理，引导车辆有序通行与停放，保障交通安全，保障师生安全。严格执行物品出入制度，严格执行人员出入管控，对外来人员做好审查与登记。

3.3、消防监控室值班：

A. 消防事故预警、消防事故排查调度；

B. 监控整个校区、事故排查调度、广播预警；

C. 消控室设备保养及故障申报、消防监控系统故障上报及优化建议提出。

3.4、宿舍安全管控：做好人员进出秩序管理、配合生活老师做好人员管控及应急处置、监视楼内安全状况。

3.5、校区巡逻及安全排查：巡查排查人员安全隐患、水电气各

类设备间安全隐患、场所设施安全隐患、消防监控设施设备故障隐患、各类灾情隐患、围墙周界安全隐患等。

3.6、定期调研分析周边社情、民情；配合协调周边公安、消防等部门，做到警保联控；制定各类工作方案、应急处突预案，定期培训、演练。

3.7、负责开展消防、防雷、防爆等管理工作，做好每天的消防设施的检查记录，发现问题及时报告给相关部门，及时检修；保证消防设施能有效使用，保证消防通道畅通；制订火灾、恐怖事件、治安、公共卫生等应急处置预案，并定期演练，至少每月演练一次。

3.8、提供重大节日、校庆、运动会、家长会、教学节、文化周、艺术节、高考、会考及重要接待的安全保卫警戒等工作。

3.9、做好学校的防台防汛工作。

3.10、积极完成学校交付的力所能及的其他临时任务。

安保人员需求			
序号	岗位	人数	备注
1	主管	1	负责管理
2	队长	3	
3	出入口秩序维护	12	
4	消防专职管理员（意诚楼）	3	
5	监控室管理员（智圆楼）	3	
6	校园内安保巡逻人员	6	

7	顶班	2	
8	合计（人数）：	30	

#### 4、保洁服务

设保洁员 39 名。

##### 4.1 宿舍区保洁服务

4.1.1 宿舍区公共区域日清洁

4.1.2 宿舍区公共区域、宿舍内定期消杀，每周至少 2 次

4.1.3 宿舍区垃圾日清理

4.1.4 宿舍公共区域及宿舍内季度大清洁、学期大清洁

4.1.5 宿舍区实时消除卫生死角

##### 4.2 意诚楼保洁服务

4.2.1 意诚楼公共区、会议室、报告厅、功能室日清洁

4.2.2 意诚楼公共区、会议室、报告厅、功能室、办公室内定期消杀，每周至少 2 次

4.2.3 意诚楼办公室周清洁

4.2.4 意诚楼垃圾日清理

4.2.5 意诚楼公共卫生间实时清洁

4.2.6 意诚楼所有区域季度大清洁、学期大清洁

4.2.7 意诚楼实时消除卫生死角

##### 4.3 行方楼保洁服务

4.3.1 行方楼公共区、报告厅日清洁

4.3.2 行方楼公共区、报告厅、功能教室、办公室内定期消杀，每周至少 2 次

4.3.3 行方楼办公室、功能教室周清洁

4.3.4 行方楼垃圾日清理

4.2.5 行方楼公共卫生间实时清洁

4.3.6 行方楼所有区域季度大清洁、学期大清洁

4.3.7 行方楼实时消除卫生死角

4.4 智圆楼保洁服务

4.4.1 智圆楼公共区、礼堂、模联馆日清洁

4.4.2 智圆楼公共区、礼堂、模联馆、教室、功能室、办公室内定期消杀，每周至少 2 次

4.4.3 智圆楼办公室、教室、功能室周清洁

4.4.4 智圆楼垃圾日清理

4.4.5 智圆楼公共卫生间实时清洁

4.4.6 智圆楼所有区域季度大清洁、学期大清洁

4.4.7 智圆楼实时消除卫生死角

4.5 体育馆保洁服务

4.5.1 体育馆公共区、泳池区、更衣间、室内球馆日清洁

4.5.2 体育馆公共区、泳池区、更衣间、室内球馆、体操室、活动区、功能室内定期消杀，每周至少 2 次

4.5.3 体育馆体操室、功能室周清洁

4.5.4 体育馆垃圾日清理



4.5.5 体育馆公共卫生间、泳池区、更衣间实时清洁

4.5.6 体育馆所有区域季度大清洁、学期大清洁

4.5.7 体育馆实时消除卫生死角

4.5.8 泳池水处理系统运行管理、泳池水处理服务。

4.6 基建设备设施及功能房保洁服务

4.6.1 电梯日保洁，不含维修保养

4.6.2 强弱电室等基建设备功能房月保洁

4.7 户外道路及运动场保洁服务

4.7.1 户外日保洁，不含绿地养护

4.7.2 校区垃圾日清理

4.7.3 运动塑胶场地按教学计划及时清洗

4.7.4 户外实时消除卫生死角

4.8 清洁要求

4.8.1 总体要求：室内墙地面、天花干净无污渍，窗明几净；卫生间整洁无异味、物品摆放正规；公共区域及公共场馆整洁、物品摆放正规；户外整洁无杂物、秩序井然。

4.8.2 日清洁：指每日定时清洁及实时巡检秩序维护。

4.8.3 周清洁：指每周一次定时清洁。

4.8.4 季度大清洁及学期大清洁：精保，彻底大扫除，全区域保洁。

4.8.5 卫生间：日清洁的同时，上班期间全时维护，必须做到通风无任何异味，洗手液、卫生纸等实时保障到位。

4.8.6 消杀：每周不少于 2 次，根据疫情防控需求实时调整。

4.8.7 迎宾、迎新：无条件配合。

4.8.8 实时清除卫生死角：不间断巡检，保证无死角；日清洁、周清洁、月清洁中发现的不能等靠季度大清洁处理的问题，实时处理。

4.8.9 垃圾桶：垃圾桶每日根据实际情况进行冲洗、消毒。

保洁人员需求			
序号	岗位	人数	备注
1	主管	1	负责管理
2	行方楼	8	
3	智园楼	5	
4	意诚楼	4	
5	宿舍区	6	
6	体育馆	2	
7	露天运动场、户外道路、看台等	4	
8	泳池水质清洁	2	
9	机动清洗玻璃、大理石、瓷砖面	3	
10	替班	4	
11	合计（人数）：	39	

## 5、基建设施设备管理服务

设维修员 6 名。负责所有基建设施设备（高低压配电系统、太阳能系统、给排水系统、消防系统、通风空调系统、泳池水处理系统、

房屋设施、家具等)的使用管理、检查维修、维护保养、委托检测等工作，其中包含空调的专业设备清洗、消防系统的专业维保及年检、电梯维保及年检、不包含智慧校园系统及办公电子设备的维保。

5.1、物业方承担单价在 500 元以内（含 500 元）的日常服务耗材，单价 500 元以上的耗材经双方共同认定后，由校方承担。物业方承担服务耗材主要为：

5.1.1、保证校区各部位完好所需的日常物资，主要包含楼宇内外装修装饰修补及保养、道路及相关设施修补及保养、沟渠盖板更换、建筑小品和景观修补及保养等材料；

5.1.2、保证校区基建设施设备正常运行所需的日常物资，主要包含各系统主设备保养及零配件更换、各系统管件及电线电缆维修保养、各系统末端设施（开关、灯具、保护装置、计量器具、各类管件阀门等）维修、保养、更换；

5.1.3、物业方承担单价在 500 元以内（含 500 元）的日常服务耗材是指按设施设备或系统所要维修更换配件或设备的单体作为计算基数，维修更换的配件或设备单体没有超过 500 元，但对某一系统单次维修更换的配件或设备单体数量累计价值超过 500 元的亦应由校方负责承担。

5.2、对设施设备进行日常管理和维修养护；

5.3、建立设施设备档案，设施设备的运行、检查、维保记录齐全；

5.4、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，设施设备运行正常；

5.5、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与建议，根据学校的决定，组织维修；

5.6、载人电梯运行正常；

5.7、设备房保持安全、整洁、通风，无跑、冒、滴、漏等现象；

5.8、容易危及人身安全的设施设备有警示标志和防范措施，对可能发生的各种突发设备故障有应急预案；

5.9、保证历次考试各项设施设备运行正常；

5.10、设备出现故障时维修人员应在接到报修后 10 分钟内到达现场零修合格率 100% ，一般性故障排除不过夜；

5.11、负责屋顶太阳能系统的日常保养、常规检查，以及临时性故障维修；

5.12、负责游泳池系统的正常运行，过滤砂缸的维修及养护；

5.13、负责办公楼、报告厅、会议室、学生教室、学生宿舍、体育馆等房间空调及通排风机的运行、检查和管理工作；

5.14、负责高、低压线路供电设备设施的日常检查和维护，如：配电柜室内外电缆桥、室外电缆井、配电箱、柜、发电机等的检查和维护；

5.15、负责办公楼、综合教学楼、实验室、多功能报告厅、宿舍楼、体育馆等校内所有楼馆公共照明、应急灯、安全出口指示灯、路灯、草坪灯、开关及插座等电器设施设备的维护及管理工作。此外，

还包括部分增设或临时设施的安装工作；

5.16、负责给排水系统的日常检查和维护，包括：上下行管道、雨、污水井（管）、盖、明暗沟、污水泵、抽水泵、发电机等的检查、疏通及维护。

非外线故障原因造成突然停水停电的设备或线路急修，应在30-60分钟内抢修完毕，小修应在2-3小时内完成；外线停水停电时，有预告则应提前通知周知，并在5分钟内启用备用发电机。按照ISO9001质量管理体系认证标准，制订公共设备设施维保计划，严格按照规范程序操作，确保所有机电设备正常使用寿命，保障公共设备设施安全运行。

## **6、绿化养护管理服务**

设绿化养护人员8名。

建立并完善绿化各项管理制度，负责校园内乔木、绿篱、灌木、花坛、草坪和地被植物、宿根花卉等日常管理工作。

6.1、绿化工有从事园林维护工作二年以上工作经验；

6.2、按照国家绿化三级养护质量标准为学校提供绿化养护服务，每天做好校园内园林植物的维护、浇水、施肥、修剪工作，定期清除杂草、杂物并杀虫；

6.3、绿化比较充分，植物配置基本合理，基本达到黄土不露天；

6.4、行道树和绿地内无死树，树木修剪基本合理，树形美观，能较好地解决树木与电线、建筑物、交通等之间的矛盾；

6.5、绿化生产垃圾要做到日产日清，绿地内无明显的废弃物，

能坚持在重大节日前进行突击清理；

6.6、栏杆、园路、桌椅、井盖和牌饰等园林设施基本完整，基本做到及时维护和油饰；

6.7、无较重的人为损坏。对轻微或偶尔发生难以控制的人为损坏，能及时发现和处理、绿地、草坪内无堆物堆料、搭棚或侵占等；

6.8、行道树树干无明显地钉栓刻画现象，树下距树 2 米以内无影响树木养护管理的堆物、堆料、搭棚、圈栏等；

6.9、花卉、绿篱、树木应根据其品种和生长情况，及时修剪整形，保持观赏效果。绿篱超过平齐线 12 公分时应进行修剪；绿篱根部无死枝枯叶及杂物，当天清除修剪；

6.10、定期组织浇灌、施肥和松土，做好防旱、防涝、防台风、防暴雨等自然灾害；

6.11、定期喷洒药物，预防病虫害；做好校区内白蚁的防范和处置工作。

## **7、其他服务**

防白蚁及四害消杀服务、化粪池清理及管道疏通服务、绿化垃圾外运服务、二次供水水箱清洗消毒检测服务、电梯维保年检服务、空调清洗服务、消防系统维保及年检服务等均能完全满足学校运行需求。

## **8、设备、工具、器材及物资**

保洁物料及工具：清洗地面等大型设备、泳池水处理设备器材、清洁工具均由中标单位提供。日常耗材除卫生纸、洗手液外，其余全

部由中标单位提供。

绿化养护物料及工具、秩序维护物料及工具均由中标单位提供。

基建设施维护维修工具及材料：工具全部由中标单位提供，单次维修 500 元以下的材料或设备配件由中标单位提供。第三方检测费由中标单位提供。

工作服由中标单位自行提供，需质量可靠，与学校的形象手册相匹配。员工食宿、交通、工薪保险等一切均由中标单位提供。

上海外国语大学三亚附属中学

二〇二一年四月二十日

