**招标内容及采购需求**

本次采购项目为物业服务项目，投标人必须对本项目进行整体响应，只对其中一部分内容进行的响应都被视为无效响应。投标报价应遵守《中华人民共和国价格法》，投标人不得以低于成本的报价参与投标。

**一、采购需求**

榆林实验中学位于榆林市榆阳区青山东路4号，单位教职工240人，占地约7万平方米，3栋公寓楼、两栋教学楼、两栋教学辅助楼（高中部北楼、图书实验楼含多功能会议室），一栋办公楼、柳营路教师办公室公共区域的卫生和管理。

**（一）榆林实验中学物业服务人员配置**

物业服务人员25人，拟定项目管理负责人1人、保安队长1人，保安员7人、打字员1人、楼管6人、保洁人员8人、维修工1人。具体人员配置及要求见下表：

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **岗位** | **人数** | **要求** | **岗位职责** |
| 1 | 项目负责人 | 1 | 年龄45周岁以下，高中以上学历，有5年以上物业相关工作经验。 | 负责项目整体工作运行，严格履行《物业服务合同》。负责协调处理采购方提出的各项意见。 |
| 2 | 保安队长 | 1 | 年龄48周岁以下，高中以上学历，有5年以上相关工作经验。 | 保安队长的主要职责是检查各个保安员的岗位工作，安排巡逻工作，及时发现潜在的安全问题，采取相应的措施并安排保安日常工作。 |
| 3 | 保安员 | 7 | 年龄48周岁以下，熟悉安全器材的使用，具有处理突发事件的能力，服从学校安排。 | 门卫24小时值班、每班2人、3班倒，定时巡逻校园各个角落及监控室确保单位安全，妥善处理进出人员登记等上访突发事件及车辆停放，大门周边卫生清洁，如学校有集体活动，所有人员必须在岗。 |
| 4 | 打字员 | 1 | 年龄35周岁以下，限女性，大专以上学历。 | 负责办公室文印工作，爱岗敬业，服从各项安排。 |
| 5 | 楼管员 | 6 | 年龄48周岁以下，爱岗敬业、服从管理。 | 男、女生公寓楼各3人，负责公寓楼内外（除学生宿舍）公共区域卫生保洁及公寓楼的管理，24小时负责学生出入，就寝纪律，安全秩序检查，纠正学生的违纪现象，负责住宿安全管理，并做好详细记录。 |
| 6 | 保洁员 | 8 | 年龄48周岁以下，爱岗敬业、服从管理。 | 负责教学楼、教学辅助楼、办公楼公共区域、卫生间、楼梯、楼道墙壁、其它设施设备等公共区域的清洁工作，并服从学校的安排。 |
| 7 | 维修工 | 1 | 年龄45周岁以下，高中以上学历，爱岗敬业、服从管理。 | 负责日常水电维修、维护、保养、运行和其它零星维修。 |
| 8 | 总人数 | 25 | / | / |

**（二）物业服务要求及总体目标**

本次服务要求包括但不限于：

（1）学校的安保工作及周边安全巡逻；

（2）校园公共区域的卫生保洁工作；

（3）校园水、电、暖的日常管理及设备的维护；

（4）学生公寓楼的管理工作；

（5）负责办公室的文印工作；

（6）学校大型活动的准备、配合、保障等工作；

（7）应对紧急和突发事件的演练、处理；

（8）接受甲方的管理监督，配合做好其他关于本项目的管理服务工作；

（9）自觉遵守校方各项管理制度，维护校园治安环境，营造文明校园。

**（三）服务总体目标**

（1）各委托服务事项标准不低于招标文件、投标文件所定标准，持续改进，不断提高服务质量，满足甲方不断发展的需求。

（2）中标人制定各部门各岗位的岗位职责、规章制度，并定期检查落实，加强对服务人员的监督教育，教育员工树立良好的服务意识，满足甲方管理要求。

（3）员工按岗位要求统一着装、言行规范，注意仪容仪表。

（4）甲方对投标人提供的服务实施管理监督。

（5）投标人不得擅自改变甲方所有房屋、管线、设备等的位置和用途，不得改变各岗位服务标准及要求。

**（四）保安队长服务标准要求**

（1）全面负责服务范围内的安全防范工作，督促检查落实学校安保工作，带领指导全体保安做好各类岗位安全防范和管理工作。

（2）“坚持原则、恪尽职守”认真抓好保安队伍的各项建设工作。

（3）有组织、有计划的开展勤务技能训练，加强队员职业道德教育，不断提高保安队伍素质和令行禁止、遵守纪律的自觉性。

（4）不定时的查岗查哨，确保保安在工作中始终保持良好的工作状态。掌握保安员思想动向，及时做好疏导工作，防止保安内部发生意外情况。

（5）加强日常安全管理，定期或不定期检查门卫值勤状况。对在学校内可能发生的偷盗、斗殴等突发事件，及时发现并采取有效措施，消除安全隐患。对已经出现的问题，及时处理，并立即报告领导和有关部门。

（6）做好校园周边社情和治安安全形势的摸查，有针对性地加强校园保安工作。

（7）熟悉和掌握学校内各种安全设施的性能和操作方法，熟悉责任区域内的治安状况，及时检查保安器械的安全性，保证器械安全有效。

（8）做好防汛防灾应急预案，突发情况时按照学校统一部署，指挥保安员做好抢险、人身安全和设备防护，最大限度减少损失。

（9）对违反学校制定的管理制度、执勤规范的保安，应做出相应的处罚并向甲方报告。

（10）完成甲方交办的其它服务范围内的工作。

**（五）保安员服务标准要求**

负责学校的正常秩序及上、下班高峰期出入口礼仪岗。

全面负责门卫管理，对校区日常开放的门岗实行门卫管理，对重要的进出口实行24小时值班制，做好出入口人员、车辆及可疑情况的检查；做好来客车辆、人员登记、联系、检查并规范填写相关记录；对外来机动车辆、外来人员、出入校区内物品进行检查、登记等门卫值勤工作；处理好各类可能发生的突发事件。

校区内安全重点部位的防破坏、防事故、防盗、防外来人员私自进入等守护守卫工作。

全面负责校区内的治安巡逻，及时发现各类安全隐患，制止校区内不文明举止，对突发事件有应急处理计划和措施，确保突发事件发生时能得到及时处理，防止事态进一步恶化，及时报告，必要时报警。

对学校进行24小时安全保卫、消防设施、监控管理工作，包括停车场、建筑物等，学校内要做到24小时不定时有保安员巡逻。

检查学校及周边治安、防火、防盗、煤气、水情、交通、装修等情况。

对“门前三包”进行检查监控。严禁在校园内外乱张贴广告、校园外部摆卖等现象出现。

加强对各出入口和周边环境的监控，严防外来人员从车库及外围直接进入校园，检查可疑人员、闲杂人员的相关证件及携带的物品，违禁品严禁带入校园。

对发生的侵犯工作人员事件或者出现扰乱学校正常工作秩序情况时，保安员立即予以制止和保护，并采取相应措施，必要时报警。

正常工作时间内，进行不间断巡查，负责外来人员来往动态管理并做好登记记录，做好安全保卫和人流疏导工作，严防不法行为的发生。

对携带大件行李或物品进出校园的人员要进行登记记录。

协助学校组织各类活动的开展及临时接待任务的安全保障工作，随时提供人力支援。根据学校要求，实施对楼宇的安全、防护、保卫工作。

（六）文印人员服务标准要求

能够熟练操作电脑及办公设备，配合甲方工作需要，负责办公室相关资料的文印工作并做好整理登记记录。

**（七）公寓管理员服务标准要求**

公寓楼实行24小时值班制，及时登记来访人员，严禁留宿来访人员。

做好正常教学时间学生因病、因事进出公寓楼的登记工作。

做好日常公寓楼巡逻工作，做好隐患排查记录。

定期对公寓楼的消防设施设备、公共电器、水暖设施设备、照明设备、公共财产进行巡视，发现问题，及时报修，保证楼内公共设施设备完好。

监督并协助学生搞好宿舍卫生。

检查登记每个宿舍内床、墙面、厕所、水池等基本设施的损坏情况，及时登记上报，并跟踪解决处理情况。

严禁学生在宿舍抽烟喝酒、赌博和变相赌博，打架滋事应及时制止，或处理或上报。

严禁学生在宿舍内使用刀具、高功率电器（热得快、电饭锅等），不得私拉电线、明火（酒精炉、蜡烛、打火机等）。

夜间休息后，应按时查房，查房时应当面点到，对于未按时回宿舍的学生，应查明原因，对情况不明者，应立即联系校方负责人协助调查，并做好记录。

学生上课期间要严锁门，不准任何人随意进出。

下课期间，保持巡逻状态，严密观察本区域宿舍动态。

**（八）保洁服务标准要求**

校区门口、大门、围墙、道路、室内活动场所、会议室等环境应整洁。清扫要及时，做到无杂物、废纸、烟头、果皮、痰迹、积水等。

阴井、污水沟每月清理一次，及时排除沟内泥沙、污物等垃圾。

垃圾箱周边无杂物、污物、污迹；每天二次清除垃圾箱周边杂物；箱体内、外壁、顶面无污物、污迹；每周擦洗箱体一次。及时更换垃圾袋，垃圾日产日清，确保整洁干净。

建筑物、门、窗、柱、楼梯等高度在1.5米以下部分，每天用干净毛巾巡回擦拭；1.5米以上所有部分，要求每半月巡回擦拭1次。

玻璃顶面及侧面，实行不间断查看，发现污渍及时清除。

保持玻璃窗透明光亮，墙体洁净无污迹。

室外地面、台阶、墙面保持干净整洁，地面无杂物、无明显积水、无明显污渍。

雨雪天气应及时清理院内主要干道的积雪和积水，保证道路通畅和安全。

工具间用于存放保洁工具及用品，不得在工具间内存放废品、易燃易爆物品。

公共座椅、消防设备与其他设备每天用毛巾擦拭一次，做到无污迹、无积灰。

根据节假日：春节、元旦、劳动节、儿童节、国庆节、迎新等，重大或临时性活动时，接待室、会议室、报告厅等活动场所的保洁、清理工作。

接受甲方的管理监督，配合甲方做好其他关于本项目的清洁工作及甲方临时委派的其他任务。

**（九）维修工服务标准要求**

负责校园区域内供电系统低压电器设备、电线电缆、网络网线、照明装置等设备正常运行使用，进行日常管理和养护维修工作。

2、每天巡查公共区域照明、水暖、消防等设备。如有损坏,及时修理并做好记录。

3.每周巡查水泵房、配电室及附属设施设备等。

4.雨季定期检查顶楼及地面排水设施，供暖期间定期检查供暖设备设施。

5.制定临时性停水、停电、停暖应急预案。