邓州市卫生学校（职业技术学校）物业管理服务项目采购需求

一、基本情况

邓州市卫生学校（职业技术学校）位于邓州市G207国道与南桥街交叉口，占地面积93.216亩,其中教学楼建筑面积10524.87㎡、综合楼建筑面积12578.28㎡、实训楼建筑面积16728.26㎡、风雨操场建筑面积4295.05㎡、看台建筑面积295.54㎡等，容纳学生4300余人，学校现有教职工212人。

二、采购内容

（一）给排水设备运行养护及维修

（二）供电设备管理养护及维修

（三）电梯运行养护及维修

（四）消防系统养护及维修

（五）环境卫生管理

（六）绿化管理

（七）秩序维护与安全管理

三、服务期限

服务期限为三年

四、报价

1、报价包含全部所投入服务项目的：人员工资、社会统筹保险、意外保险、服装费用、所需设备等工具费、消耗品支出费、公司管理成本、日常保养费用、维修费用、相关税费及其他有关的所有费用。

2、建筑保洁（教学楼、综合楼）年费执行10个月。

五、服务要求

（一）给排水设备运行养护及维修：建立相应的管理制度，制定应急预案；应定期对给排水系统进行巡视养护；末端的水压及流量满足使用要求；每年两次对供水水箱进行清洗，确保水质无污染并符合规定的要求；定期对水泵、水质处理和消毒装置及设备控制柜进行保养；每季度对排水系统进行检查，定期对排污系统进行检查，确保系统畅通，设备完好；如遇供水单位限水、停水，应按规定时间通知办公室后勤处。

（二）供电设备管理养护及维修：按照国家规范对供用电系统进行严格管理。建立严格的变配送电运行制度、电气维护制度和配电管理制度等，确保供配电系统运行良好；制定临时用电管理措施；限电、停电应有明确的审批权限，按规定要求通知学校；对突发事件有应急预案；

（三）电梯运行养护及维修：物业服务应配备管理（专职）人员

每天对电梯进行巡视检查，对电梯轿厢进行保洁，轿厢整洁，做好电梯日常运行的巡检记录；如出现电梯运行不稳，停层不准确。轿厢内、外按钮、灯具等配件损失严重，发生故障及时通知业主，并配合专业公司进行修理；制定电梯日常运行保洁维护方案。

(四)消防系统养护及维修：应建立健全消防管理制度，建立消防责任制；办公楼内应设置消防设施，保持消防通道畅通，在办公楼明显位置设有消防设施平面示意图，定期对消防设备设施进行巡视、检查和维护，保持其完整、完好，能正常使用；消防管网压力应在规定范围内；检查记录详细；如发现消防器材有异常情况，应及时予以调换或维修；定期进行消防宣传和消防演习；对易燃易爆品设专人专区管理。

(五)环境卫生管理：应建立健全环境卫生管理制度并认真落实。环卫设施设置合理、完备，垃圾日清。保持办公楼地面、镜面和墙面以及走廊、楼梯扶手、屋顶、公共卫生间、服务性能用房、地下车库等不同部位清洁。各类清洁设施设备配备齐全，并有专人管理，各类管理制度完善。保持公共区域整洁、无异味。使用环保的清洁材料。做好卫生虫害的防治工作。

(六)绿化管理：有专业人员进行绿化管理，各类管理制度健全，物业管理区域内的草坪生长良好，花卉、绿篱、树木根据其品种和生长情况，及时修剪整形补栽，做好病虫害的防治工作。

(七)秩序维护与安全管理：实行24小时安全管理，人防、机防相结合，监控、巡视、值班相结合，确保无漏岗、脱岗、睡岗等失职现象。上岗期间着装整齐，保持通讯设备畅通；明确巡视工作职责，规

范巡视工作流程，制定相对固定的巡视路线。根据办公楼的情况设置行车指示标志，规定车辆行驶路线，指定车辆停放区域。保安人员应对进出办公楼的各类车辆进行管理，维护交通秩序，保证车辆便于通行、易于停放；对外来人员实行出入登记管理；制定物业突发公共事件的应急预案。

六、其他要求

(一)物业公司应具备以下条件：

1、需要具备合法注册的企业法人资格；

2、公司的法定代表人和主要管理人员应具备所需的专业知识和相关业务工作经验，无不良记录；

3、有住所和物业服务所需的设施和设备；

4、有健全的组织机构和物业服务管理体系、岗位责任体系和安全管理体系。

(二)说明

1、工程量计算依据：依据邓州卫生学（职业技术学校）校总平面图

2、道路保洁部分套用河南省城市环境卫生作业劳动定额，质量执行最高标准，费用执行最低标准，环卫津贴执行1/2

3、绿化部分套用河南省城市绿地养护预算定额

4、安保部分，根据现场实际情况布置保安岗，自行报价

5、人工费含五险一金、福利

6、建筑保洁（教学楼、综合楼），等年费执行10个月



邓州市卫生学校（职业技术学校）