**采购需求**

一、项目概况

1.项目名称：郑州市第二十九中学物业招标项目

2.预算金额：1740000元（三年总预算金额），每年预算金额为580000元。

3.最高限价：1739400元（三年最高限价），每年最高限价为579800元。

4.最终磋商报价应为完成本项目采购需求及其要求的所有费用。均包括完成该项目的成本、利润、税金、风险等所有伴随的其他费用。

5.人员配备：保安5人，卫生保洁4人，宿舍管理6人，水电工1人，项目经理1人。

二、供应商资格

1.符合《政府采购法》第二十二条规定的供应商。

2.在中国境内注册，在法律上、财务上独立，合法运作并独立于采购人和集中采购机构的法人。

3.本项目不接受关联企业投标。

4.本项目不接受联合体投标，不允许响应供应商对本招标项目进行分包和转包。

三、采购项目需求清单

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **服务内容** | **服务期限** | **报价要求** | **备注** |
| 郑州市第二十九中学物业管理项目 | **3年（合同一年一签，年度到期经采购人考核合格可续签下一年合同。若不合格，采购人有权解除续签合同的权利。）** | 1.三年总价  2.每年价格 |  |

四、学校概况

学校位于郑州管城区南曹办事处豫一路29号，占地90亩，30个教学班，在校师生为1700余人，是一所公办全寄宿制普通高中。

五、物业管理特点

1.学校采用封闭管理模式,是履行教书育人社会责任的场所,学校人员密集，学生作息时间统一，自我支配时间不多，监管时间相对集中。

2.校舍使用季节性分明，寒暑假、周六、周日、法定节假日基本上都放假。

3.住校生约 1600 人，人员密集，高中生正处心理好胜期和青春叛逆期，可能发生起哄、斗殴、高空抛物等安全事件，对保安及寝管有较高的管理能力要求。

六、学校物业服务要求

（一） 拟配备物业管理服务人员工种、区域、服务范围、人数、工作时间

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **工种** | **区域** | **服务范围** | **人数** | **工作时间** | **备注** |
| 1 | 保安 | 大门岗 | 负责出入人员、车辆登记检查、校园巡查、安保消防、安全检查、监控值班、突发事件处理、校门内两侧绿植管理 | 5人 | 24小时值班 | 白3  晚2 |
| 2 | 卫生保洁 | 综合楼及临街七层楼一楼门栋口 | 综合楼公共区域（走道步梯、卫生间）附属物保洁、前墙橱窗、办公楼与家属楼北夹道、临街七层楼一楼门栋口卫生保洁 | 1人 | 8小时/天 |  |
| 实验楼1-5层 | 男女卫生间保洁、走道、步梯、前墙橱窗、附属物及报告厅外门窗保洁等 | 2人 | 8小时/天 |  |
| 教工宿舍及其它区域 | 教工宿舍楼梯、教工车棚、东厕所、临街五层楼院内地面卫生保洁 | 1人 | 8小时/天 |  |
| 3 | 宿舍管理 | 男生宿舍1-5层 | 学生管理、安全检查、公共区域卫生、附属物保洁、擦拭、公物管理及简易维修 | 3人 | 24小时值班 | 晚3  白1 |
| 女生宿舍1-5层 | 学生管理、安全检查、公共区域卫生、附属物保洁、擦拭、公物管理及简易维修 | 3人 | 24小时值班 | 晚3  白1 |
| 4 | 水电工 | 全校 | 水电的安全检查、维修 | 1人 | 12小时/天 |  |
| 5 | 项目经理 | 全校 | 全面负责日常管理、安排、协调突发事件处理 | 1人 | 12小时/天 |  |
| 6 | 附带项 | 全校 | 校园绿植修剪、施肥、养护，校园杂草铲除等。假期校园保洁 | 由物业统筹安排 | 由物业统筹安排 | 施肥每年2次。 |
| **合 计** | | | 17人 | | | |

注：保洁员、宿管员每年工作时间为10.5个月，其他人员每年工作时间为12个月。

(二)服务内容

1.安保服务

1.1 负责校园的安全、秩序、环境、设施设备的 24 小时巡逻值守。

1.2 安保人员年龄不得超过55岁，精神饱满，站姿端庄，举止文明大方。

1.3 制定安全管理工作目标、方案的措施；维持秩序，做好校园内的治安防范、安全监督工作，预防危及校园设施设备、人员安全的行为发生，发现安全隐患须及时报告学生管理部门，协助整改完善。

1.4 负责进出校园的安全门禁管理，防止社会闲杂人员进入校园。

1.5 制定治安隐患应急处理方案及消防应急处理方案，做好现场应急理，为突发事件采取相应的应对措施。

1.6 组织安全教育、安全工作检查，及时发现和解决安全隐患，抓好各方面安全工作的落实。

1.7 防火、防盗、防破坏，保护校园内一切人身和财产安全。对火灾、治安、公共卫生等突发事件有应急预案，发生事件时及时报告学校和有关部门，并协助采取相应措施。

1.8 熟练掌握消防设施的使用方法及消防设施分布情况，对校园消防设备设施进行监督检查。

2.保洁服务

2.1 日常对服务区域内走廊、楼梯、卫生间、栏杆扶手、设施设备、消防器材等按既定的保洁时间、保洁程序、保洁要求实施保洁工作，并对以上区域实行巡检的保洁方式使环境卫生达到学校的卫生保洁要求。

2.2 校门口外左右20米范围内地面保洁，保证墙壁无张贴、无污渍。

2.3 及时清除校内主要道路积水，保持垃圾桶、标识等干净整洁。

3.寝室管理服务

3.1寝室管理员年龄在60周岁以下，精神饱满，举止文明大方，具有一定的沟通能力。

3.2实行24小时值班制度，男女部白天各一名管理人员值班，晚上各三人值班巡查和处理突发事件。

3.3巡查与维护。每天定时进行寝室巡查，检查寝室设施的使用情况和安全隐患。发现问题及时处理，如灯具损坏、水龙头漏水等，积极与维修人员联系维修。按时清洁公共区域，维护寝室的卫生环境。

3.4设备管理。对寝室设备进行登记管理，确保设备完好无损。制定设备使用规范，告知寝室成员正确使用设备，防止损坏和滥用。

定期检查设备状态，发现问题及时修理或更换。

3.5安全工作。熟悉消防设施位置，掌握消防设备技能，做好救火与逃生演练。平时做好寝室违禁用品及刀具的巡查管理工作。

4.综合管理

4.1档案管理--建立物业管理档案，包括服务记录及基础档案，包括与校园物业相关联的水、电线路、管网、给排水的施工档案。

4.2 服务沟通--经常与学校沟通，提供优质的物业管理服务。

4.3 服务监督--接受校方职能部门和师生的外部监督 ,建立自身内部服务检查监督体系，不断完善管理服务。

4.4 服务报告--定期向学校报告服务情况，做好服务工作的同时有责任向校方提供合理化建议，以提高管理效率和服务质量。

5.其它要求

5.1学校除解决宿舍管理员、保安员的住宿外，其他一切人员的住宿由承包方自行解决，与校方无任何关系

5.2承包方员工的就餐、医疗、工伤、意外保险、治安等劳保问题由承包方自行解决与校方无任何关系。

5.3承包方日常保洁所需的设备、工具等费用由承包方承担，学校方只需承担协议期内的承包劳务费用及清洁剂、垃圾袋等。

5.4承包方的工作人员必须统一着装，服从校方日常及临时的工作安排。

5.5承包方的工作人员必须严格遵守校方的各项规章制度，绝对禁止各工种人员进入及动用与其基本工作无关的区域及物品。

5.6为确保服务质量及与对方沟通联络，校方与承包方须各自设立专职人员，负责对承包项目、范围、服务质量的检查监督及日常业务衔接沟通联系。

5.7周末、节假日学校卫生清洁由承包方负责打扫，承包方因此增加的费用支出校方不再承担。

5.8承包方必须服从校方的管理，并按校方的要求和作息时间提供优质服务。

七、合同执行

1.承包方必须按规定上足岗位人员，不得兼职。

2.付款方式：按月结算。

3.服务期限：3年（合同一年一签，年度到期经采购人考核合格可续签下一年合同；若不合格，采购人有权解除续签合同的权利。）

4.项目服务到期前30-60天采购人对成交服务商启动绩效考核。根据绩效考核评估结果采购人可决定是否续签一年合同。

5.合同到期配合交接完毕，支付剩余物业费用。

6.质量要求：合格且满足采购人要求。