

# 洛阳市第十三高级中学物业服务项目采购意向书

为规范学校服务管理,提升校园物业服务质量与水平,为全校师生营造安全、整洁、舒适的教学、生活与办公环境,洛阳市第十三高级中学现就校园物业服务项目开展采购意向公开,便于潜在供应商了解项目信息,提前做好投标准备。本意向书仅作为采购前期参考,具体采购要求、流程及条款以最终发布的采购公告和采购文件为准。

## 一、项目基本信息

1. 项目名称: 洛阳市第十三高级中学物业服务项目
2. 采购单位: 洛阳市第十三高级中学
3. 项目地点: 洛阳市第十三高级中学校园内
4. 采购周期: 2026 年 3 月至 12 月
5. 采购金额: 106 万元(壹佰零陆万圆整)(具体以最终采购文件为准)

## 二、采购需求概况

本项目为洛阳市第十三高级中学全校园物业服务整体外包,采购内容涵盖校园日常综合管理、卫生保洁、绿化养护、设施设备维修维护、公车保养养护、学生宿舍管理、公共区域及功能室管理等全部物业服务工作,要求供应商组建专业服务团队,配备足额合格人员及专业设备,按照学校要求和物业服务标准,提供全方位、标准化、精细化的物业服务,保障校园各项工作有序开展。

## 三、核心服务内容及初步技术参数

### (一) 综合管理服务

1. 供应商需在校园内设置物业管理服务中心,实行项目经理负责制,配备专职管理人员,负责日常物业服务统筹、协调、对接及投诉处理,项目经理需具备物业经理上岗证,有 3 年及以上中小学/高中物业服务项目管理经验,中标后不得随意更换,确需更换需提前征得采购单位书面同意。

2. 建立健全各项物业服务管理制度、工作流程及考核标准,制定应急处置预案(含防汛、防火、防疫、突发安全事件等),并定期组织应急演练。

3. 提供 7×24 小时服务接待,受理师生咨询、报修及投诉,报修响应:急修 30 分钟内到达现场,一般维修 2 小时内到场,投诉答复率 100%,有效投诉处理率 100%,并建立完整的服务台账。

4. 所有服务人员统一着装、佩戴工牌,仪表整洁,言行文明,每月开展业务培训和职业道德教育,无违法犯罪记录,身体健康,符合校园服务岗位要求。

5. 特种作业人员(电工、水工、消防设施操作员等)必须持有国家相关部门颁发的有效特种作业操作证,持证上岗。

### (二) 卫生保洁服务

1. 保洁范围:校园内所有教学楼、办公楼、学生宿舍、食堂公共区域、图书馆、实验室、体育场馆、功能室、校园道路、广场、绿化带、公共卫生间、垃圾中转站等全部区域。

2. 保洁标准:公共区域每日早读前完成全面清洁,后续实行巡回保洁;地面无污渍、水渍、垃圾,墙面无灰尘、蛛网、乱涂乱画;玻璃门窗、镜面明亮洁净,无积尘、污渍;公共卫生间无异味,洁净无黄渍,纸篓、垃圾桶及时清理。

3. 定期开展校园全域消杀工作,重点对宿舍、卫生间、食堂周边等区域进行蚊、蝇、鼠、蟑等病媒生物防治;春秋季节传染病高发期增加消杀频次至每周。

### （三）绿化养护服务

1. 养护范围：校园内所有乔木、灌木、绿篱、花卉、盆栽及景观绿化区域。
2. 养护标准：配备专业绿化养护人员，根据季节及植物生长特性，按时完成浇水、施肥、修剪、除草、病虫害防治等工作；保持植物长势良好，无枯萎、死株，绿篱修剪整齐，草坪平整，花卉按季节及时更换；及时清理绿化垃圾，做到日产日清；做好冬季绿植防寒、夏季抗旱等工作，定期对大型乔木做加固防护。

### （四）设施设备维修维护服务

1. 维修范围：校园内所有建筑物主体及附属设施（墙体、门窗、楼梯、扶手等）、给排水系统（水管、水龙头、化粪池、雨水井等）、供电系统（配电箱、线路、灯具、开关等）、消防设施（消火栓、喷淋、烟感、灭火器、消防通道等）、体育设施、校园监控及门禁系统、公共照明等各类设施设备。

2. 维护要求：建立设施设备台账，定期开展巡检；化粪池、雨水井每季度清掏疏通；消防设施按消防规范要求每月巡检、每年专业检测维护；维修工作做到修旧利废，完工后清理现场，维修合格率 100%，并做好详细维修记录。

### （五）学生宿舍管理服务

1. 宿管范围：全校所有学生宿舍楼栋公共区域（走廊、楼梯、卫生间、盥洗室）及宿舍内日常管理、纪律维护。

2. 宿管要求：配备专职宿舍管理员，按宿舍楼栋分配，严格执行宿舍门禁制度，按时开关宿舍大门；配合学校每日开展学生宿舍卫生检查、每周开展纪律检查；做好宿舍楼栋安全巡查，严禁学生在宿舍内使用违规电器，对发现的问题及时登记并反馈学校。

### （六）公车养护维护

1. 配备专职司机，须持 C1 及以上有效机动车驾驶证，驾龄 5 年及以上，近 3 年无重大交通违法及事故记录，经学校面试考核合格后方可上岗。

2. 负责车辆日常清洁保养，保持车内外整洁无污渍、杂物，车身无明显灰尘，车内座椅、脚垫、后备箱定期清理，为乘车人员提供整洁环境。

3. 妥善保管车辆行驶证、保险单、钥匙及相关证件资料，定期核对车辆保险、年检等信息，提前完成年检、续保手续，确保车辆合法合规运行。

4. 配合专业维修机构完成车辆故障维修，全程跟进维修进度，验收维修质量，做好维修记录存档，做到修旧利废、降低成本。

### 四、其他说明

1. 本采购意向书仅为潜在供应商提供项目初步信息，不构成要约，采购单位有权根据实际需求对项目内容、参数、预算等进行调整。

2. 潜在供应商可就本项目相关信息向采购单位进行咨询，咨询时间为工作日 9:00-11:30、14:30-17:00，咨询过程中不得干扰学校正常教学秩序。

3. 项目具体采购信息（招标公告、招标文件、报名方式、开标时间等）将通过洛阳市政府采购网、学校官方公告栏等正规渠道发布，请潜在供应商及时关注。

4. 供应商可通过本意向书预留联系方式反馈参与意向及合理化意见建议。

### 五、联系方式

联系人： 王老师 17537906312

李老师 17537906321

洛阳市第十三高级中学

2026 年 1 月 28 日