**乌鲁木齐市第一中学物业服务采购技术文件**

**一、人员配备清单及要求**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 岗位设置 | 岗位数 | 岗位安排 |
| 1 | 服务中心主任 | 1 | 负责校区物业管理服务中心全面管理工作。负责学校完成学校临时安排的工作。拟派本项目的项目经理1人：年龄50周岁以下，大学本科以上学历，需提供项目经理证，具有3年以上物业项目经理工作经验。项目经理需提供劳务合同、证书、身份证、社保等证明材料。 |
| 2 | 绿谷校区教学楼、实验楼、信息楼及各场馆内部保洁人员 | 24 | 负责校园内教室、场馆清洁，各部位管理以及楼道、卫生间内保洁工作。拟派本项目保洁主管1名：年龄50周岁以下，提供清洁管理师证；具有3年以上保洁主管工作经验,需提供社保证明材料。 |
| 3 | 绿谷校区室外保洁人员 | 4 | 负责校区外部的保洁及垃圾清理、扫雪、园林绿化、地下车库卫生等工作。 |
| 4 | 水暖电工程维修员以及智能照明维修工程师、电梯维保人员、二次供水房和暖气换热站管理员 | 9 | 负责学校各栋位水电的正常供应，照明、土建维修、电梯设施等设备的完好以及报修、维修工作。电工需持有高压电工证、电梯维保人员需有安全员证；负责二次供水房和暖气换热站值班、巡检、维修维护工作、需提供水暖工证。以上人员需提供社保证明材料。（①电工5岗其中高压电工3岗；②水暖工3岗；③电梯维保人员1岗） |
| 5 | 北门校区保洁、维修 | 7 | 保洁员5人：负责校园内清洁各部位管理以及教学楼、实验楼、行政楼，公共场馆、过道、卫生间保洁工作；维修员2人：水暖电工程维修员负责学校各栋位水电的正常供应，照明、土建维修、电梯设施等设备的完好以及报修、维修工作。 |
| 6 | 河马泉校区保洁、维修 | 10 | 保洁员8人：负责校园内清洁各部位管理以及教学楼、实验楼、行政楼，公共场馆、过道、卫生间保洁工作；维修员2人：水暖电工程维修员负责学校各栋位水电的正常供应，照明、土建维修、电梯设施等设备的完好以及报修、维修工作。 |
| 合计 | 55 |

人员要求：1. 具备良好的思想素质、社会公德和职业道德；热爱物业管理工作，追求卓越，勇于创新，勤奋敬业，具有奉献精神。

1. 年龄在55岁以下，身体条件应达标，无传染性疾病、无刑事犯罪记录、品行端正、有从业经历和熟练计能。
2. **服务场所建筑面积**

**（一）绿谷校区高中部：**

|  |  |
| --- | --- |
| **总建筑面积** | 135798 |
| **其中** | **地上建筑面积** | 104302 |
| **地下建筑面积** | 22494 |
| **地上部分** | **综合教学区总建筑面积** | 44188 |
| **其中** | **行政办公楼** | 11522 |
| **1#教学楼** | 6699 |
| **2#教学楼** | 7039 |
| **图书、信息楼** | 7343 |
| **实验楼** | 7343 |
| **1#连廊 阶梯教室** | 1747 |
| **2#连廊** | 374 |
| **3#连廊** | 374 |
| **4#连廊 阶梯教室** | 1747 |
| **宿舍楼总建筑面积** | 37814 |
| **其中** | **宿舍（北）** | 13963 |
| **宿舍（南）** | 22840 |
| **连廊E 浴室 自习室** | 1011 |
| **文艺馆** | 5500 |
| **学生食堂（不含地下车库）** | 9220 |
| **体育馆（不含地下车库）** | 7235 |
| **钟塔** | 25 |
| **大门** | 120 |
| **室外卫生间** | 100 |
| **垃圾站** | 100 |
| **地下部分** | **地下活动场地面积** | 4080 |
| **其中** | **1#教学楼地下室** | 1290 |
| **2#教学楼地下室** | 1290 |
| **行政综合楼地下室** | 1500 |
| **学生食堂地下车库建筑面积** | 10614 |
| **体育馆地下车库建筑面积** | 7800 |
| **建筑总面积** | 24485 |
| **建筑密度** | 16.77% |
| **容积率** | 0.72 |
| **绿地率** | 38.20% |
| **地面停车位** | 29 |
| **地下停车位** | 300 |

 **单位：M2**

1. **北门初中部校区3栋楼3.8万平方米。**
2. **河马泉校区6栋楼。6.9万平方米。**

**二、保洁服务**

（一）服务范围

1.一号教学楼、二号教学楼内地下室至五层的公共区域地面、墙面及天台，20个卫生间、楼梯、门窗、玻璃及室外楼梯（门台阶及台阶护栏）的清洁。

2.行政楼一至八层公共区域地面、墙面、16个卫生间、楼梯、门窗、玻璃及室外楼梯（门台阶及台阶护栏、长廊）的清洁，地下运动场、楼内所有会议室保洁。

3.图书信息楼、实验楼一至五层公共区域地面、墙面、20个卫生间、楼梯、门窗、玻璃及室外楼梯（门台阶及台阶护栏）的清洁，与教学楼的连廊、四个阶梯教室座椅、走道、门窗等的保洁。

4.艺术馆、天文音乐馆、体育馆公共区域地面、墙面、30个卫生间、楼梯、门窗、玻璃及室外楼梯（门台阶及台阶护栏）的清洁。

5.艺术剧场座椅、走道、门窗等设备设施的保洁。

6.校园室外卫生保洁区域包括前后操场、花池、草坪、等所有室外卫生区保洁维护，除此之外还有一个室外卫生间的保洁服务。

7.食堂公共区域、体育馆地下停车库的保洁服务。

8.男生宿舍、教工宿舍一至十层公共区域地面、墙面、卫生间、楼梯、门窗、玻璃及室外楼梯（门台阶及台阶护栏）的清洁。

9.一中北门校区（初中部）教学楼、体艺楼、科学馆、各场馆及公共区域、卫生间、楼梯、门窗、玻璃、阶梯教室卫生、大会议室及校园内室外区域周边的卫生清洁。

10.一中河马泉校区（初中部、高中部）教学楼、体艺楼、各场馆及公共区域、卫生间、楼梯、门窗、玻璃、阶梯教室卫生、大会议室及校园内室外区域周边的卫生清洁。

11.各校区园林绿化、清扫积雪中标单位自带割草机、绿篱机、扫雪车等设备。

（二）服务质量要求

1.做好环境卫生工作，保持所有楼栋内的走廊、楼梯等公共部位清洁卫生。楼宇内垃圾做到日产日清。

2.保持各所有楼道内的栏杆、墙面、门、窗台无污迹、无灰尘。楼内的窗户玻璃明净光洁亮、无灰尘、污迹、斑点。

3.公共卫生间内应无异味、无积水、无污垢、无卫生死角。能按照合同要求频次及时保洁。

4.校区楼宇定期灭杀蚊子、苍蝇、老鼠等害虫，垃圾箱、卫生间要经常消毒，做到无滋生源。

5.校区楼宇外立面保持整洁，无污迹、无乱悬挂、无乱张贴。

（三）服务频次要求

1.会议室、阶梯教室每周保洁一次，特殊情况可适当增加频次。

2.剧场每周保洁一次。

3.教学楼、行政楼卫生间、过道等公共场所随时清洁。

4.卫生间要做到随时清洁。

5.建筑物外立面玻璃幕墙每年不少于两次清洗。

6.所有建筑门窗玻璃每年不少于两次清洗。

注：以上保洁作业频次要求只为最低频次要求，中标单位应根据保洁服务质量要求，制定相应的作业频次，并确保现场服务达到采购人的委托要求。保洁工具及耗材需由中标单位自行购买和管理。

**三、水、电、暖、基建维修等设施设备使用维护管理**

（一）服务范围

校园内所有水、电、暖、等设施设备的日常管理及维护服务。

（二）服务要求

| **一级分类** | **二级分类** | **三级分类** | **服务标准要求** | **工作频率** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 电气系统 | 电梯 | 运行状态定期巡视 | 电梯运行比较平稳，无震动，噪音小 | 1次/周 |
| 机房环境及底坑清扫 | 清洁无杂物；室温不超过5--40度；相对湿度不大于85%(在25度时) | 1次/季 |
| 委托保养 | 保养记录齐全 | 1次/月 |
| 年检 | 各项指标合格，问题整改及时。　 | 1次/年 |
| 供电系统 | 变电所检修、试验 | 检查试验报告 | 1次/年 |
| 变电所日常巡视 | 柜内无打火、放电现象，母线接头无变色，并记录情况变压器运行无异常声音变压器油位正常，无渗漏油现象变压器上层油温不超过75度各开关完好无损，各接点接触良好，接点无过热变色现象。室卫生清洁，照明良好，无杂物。 | 4次/天 |
| 配电柜运行巡视 | 各电器开关完好无损；各仪表指示正常母线电缆线之间连接处接触良好，接点无过热，发红，变色现象；接地线连接良好各电器投入运行后能正常工作，无异声。 | 1次/月 |
| 配电室卫生 | 内外清洁、无异物 | 巡回 |
| 电表室环境和运行巡视 | 各开关完好，开关盖齐全接头出接触良好，接线整齐；电表室卫生清洁，照明良好，电表室房门、锁齐全，电表箱内无杂物。 | 1次/季 |
| 公共照明 | 路灯维修 | 完整，无倾斜和破损 | 1次/天 |
| 楼内应急照明清洁与巡视维修、应急照明充放电试验 | 高灯外部清洁。 | 1次/年 |
| 给排水维修 | 排水系统 | 排水井状况巡视 | 井盖无缺损，安放到位，无安全隐患 | 1次/月 |
| 排水井清掏 | 井内水位不超过排水管直径的三分之二 | 2次/年 |
| 污水井状况巡视 | 井内无塌陷，无砖头瓦块 | 1次/季 |
| 污水井清掏 | 井内水位不超过排水管直径的三分之二 | 2次/年 |
| 排水管线巡视检修 | 井内水位不超过排水管直径的三分之二 | 1次/季 |
| 井盖巡视 | 井盖无缺损，安放到位，无安全隐患 | 4次/月 |
| 土建维修 | 道路 | 路面、路牙巡视 | 一个区域内，10米长范围内，不允许有明显凸凹不平的地方 2处或以上，及时修补；一个区域内，不允许出现有2处沥青开裂，小面积破坏或一大面积坑洼破损、翻浆现象，及时修补。 | 1次/周 |
| 踏步台阶巡视 | 一个区域内，台阶无严重缺角、裂缝，风化磨损不太严重，及时处理。 | 1次/周 |
| 屋面 | 卷材防水巡视 | 沥青无明显开裂、空鼓、脱落现象，及时处理；沥青无软化、粘稠、变色等老化现象，及时处理。  | 1次/月 |
| 屋面设施巡视保养 | 要求不缺防雨罩，要求不缺地漏篦子，地漏无漏塞现象；避雷网无倒伏，与预埋筋连接牢固；落水管无严重锈蚀，无堵塞现象。 | 1次/月 |
| 公共走廊 | 公共走廊定期维护 | 走廊地砖外观平整，无起鼓，无起边现象，及时修补； 走廊地砖有裂缝的地砖﹤2%，无掉角现象，及时修补棚板,无破损、变形、并粘贴牢固；墙面大白无明显裂纹、剥落、墙裙无掉漆破皮现象，及时修补；墙面大白无明显泛黄，烟熏黑等现象，墙裙要求颜色协调一致，及时修补；棚板无破损、变形、并粘贴牢固；门窗开关自如，无费力感，关后密闭性好，无变形；窗户的拉手、风钩、玻璃、羊眼圈、合页、插销等部位要求完好；木门窗表面油漆完好,无剥落,木框无劈裂变形,塑钢窗表面无明显凹陷、掉漆、劈裂等现象；有闭门器的地方要求闭门器好用；玻璃无破损；扶手无明显掉漆、污染现象；扶手要求牢固、无开焊、变形；防滑条能够起到防滑作用。 | 1次/周 |
| 楼体 | 楼体外立面及楼体结构巡视 | 表面无明显的开裂；外墙涂料无剥落；墙面无钻孔；落水管及消防爬梯要求完好无缺损，与主体连接牢固；主体严禁出现明显开裂；散水部分与勒脚密封严密；散水坡度正常，表面无太多开裂；女儿墙根部无开裂，表面沙浆无剥裂现象，不允许有结构异常拆迁现象；结构严禁出现明显裂缝。 | 1次/月 |
| 围墙 | 围墙巡视及保养 | 围墙基础完好，表面沙浆抹灰完好；排水孔通畅,无堵塞；栅栏油漆无严重剥落、锈蚀；栅栏无掉坏弯曲。 | 1次/季 |

**四、履约要求**

1.承包方在招标时明确告知中标方，用工必须按照劳动合同法有关规定执行，如果有违背劳动合同法的，所造成的一切后果、责任及经济纠风由中标方自行全部承担。

2.承包方必须按照劳动法给工作人员缴纳社保保险，按时发放工资，校方有权对承包方工作人员社会保险缴纳、工资发放情况进行监督。

3.承包方必须保证上岗工作人员身体健康，工作人员上岗前必须进行体检，并向校方提供体检报告，经校方确认身体健康方可上岗。

4.承包方对上岗工作人员进行岗前工作培训、政治审查，经校方确认后方可上岗。

5.承包方调整、辞退工作人员必须书面上报甲方，征求甲方意见。

6.承包方在双休日、法定节假日保持正常工作状态，不得减人。寒暑假期间甲方如有工作需要，承包方必须满足校方工作需求。

7.校方有权对承包方工作人员进行管理，对不符合工作要求的工作人员，有权责令承包方进行调岗、辞退。

8.承包方工作人员不得少于校方要求人数，承包方增减人员必须书面上报校方，校方同意后方可执行。

9.承包方工作人员在工作期间出现伤亡，法律和经济责任由承包方负责。

10.保洁承包方必须遵守招标方的各项规章制度，如有违反，按照招标方的处罚制度给予处理。

11.保洁承包方必须接受招标方卫生保洁质量、服务态度、安全等监督，若有违反相关规定和保洁标准，招标方有权开具处罚通知书给保洁承包方，罚款从保洁承包费中扣除。

**五、服务期**

自签订合同之日起1年。