项目需求书

**一、项目背景**

天津市南开区中营小学是一所具有一百零一年悠久历史文化传统的学校。中营小学主校区占地面积25000平米，现有楼宇建筑面积约19000平米。金轩分校区，占地面积5300平米，建筑面积4100平米。南开分校区，占地面积3500平米，建筑面积3000平米。本次物业采购基本服务项目包括：三个校区基础保洁、基础设施维修维护、崇化中学垃圾转运等内容，确保学校各项工作运转正常，为正常教育教学服务。

**二、项目总预算**

项目预算：1209975.99元；

**三、项目经理**

本项目要求项目经理常驻本项目物业服务现场。

**四、物业投入人员岗位及每个岗位的需要人数**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **岗位名称** | **人数** | **要求** | **是否接受**  **退休人员** | **工作时间** |
| 1 | 项目经理 | 2 | 男女不限，年龄45周岁及以下。具备有效期内的《天津市病媒生物防制培训证书》 | 否 | 7：30-16：30  每周工作5天 |
| 2 | 保洁 | 19 | 男女不限，年龄65周岁以下 | 是 | 7：30-16：30  每周工作5天 |
| 3 | 楼外保洁 | 4 | 男女不限，年龄65周岁以下 | 是 | 7：30-16：30  每周工作5天 |
| 4 | 维修工 | 3 | 男女不限，年龄65周岁以下 | 是 | 7：30-16：30  每周工作5天 |
| 合计人数 | | 28人 | | | |

**以上全部人员需提供有效期内无犯罪记录证明。**

人员要求：

1. 本项目配备人员共28人，要求身体健康，心理健康，没有不良嗜好（工作期间不得饮酒）。

2.能够配合后勤部门积极完成领导安排的各项任务。

3. 保洁岗要求具有良好的品德，朴实肯干，积极主动地完成保洁及所属设施安全检查工作。

4. 维修岗要求有责任感，细致认真，爱岗敬业；具备一专多能，动手能力强，反应敏捷。

**五、各岗位人员具体工作内容、职责及服务标准**

（一）总体需求

1、公共环境、公共场所、体育场馆的保洁服务和管理工作。

2、公共设施、设备的维修、保养、运行和管理工作。

3、办公室、教室的设施的维护管理工作

4、公共建筑部分的维修和保养工作

5、上下水、暖气管路的管理和维护工作。

6、节能和消防设施的巡视管理工作。

7、报告厅、电化教室和各会议室的保洁和桶装水供应工作

8、假期期间教室清理、办公室、教室桌椅调换及窗帘清整等工作

9、崇化垃圾清运。

10、做好学校病媒防制工作。

11、其他校方需要临时委托的工作。

（二）人员工作要求

【1】综合维修工作标准

（1）执行学校各项管理规定，服从管理，遵守纪律，树立良好的服务意识。

（2）负责学校除电教设备外所有设备、设施的安装、调试、检验、巡查、保养等工作；

（3）负责全校暖气、上下水管路的日常检修、维护、保养。

（4）每天早、晚巡视校内设备，设施最少两遍，并做好巡视记录。

（5）负责学校花卉的日常浇水工作。

（6）完成领导交办的其它任务。

【2】保洁工作标准：

校内所有区域。做好卫生责任区清洁工作，内务整洁、干净。

1、大厅、楼道

地面，上下午各两次，每节课间后随时保洁一次，无污渍、无杂物；

墙面，每月一次，无污渍、无杂物、蜘蛛网；

玻璃门，每周一次，随时保洁无污渍、无灰尘，表面光亮；

窗户，每月一次，随时保洁无污渍、无灰尘，表面光亮；

门帘，每周一次，无污渍、无灰尘、表面干净；

楼梯，上下午各两次，随时保洁无污渍、无杂物；

扶手，每天一次，无污渍、无灰尘、表面干净；

宣传栏，每天一次，无污渍、无灰尘、表面干净；

电源开关，每天一次，无污渍、无灰尘、表面干净；

墙围子，每月一次，无污渍、表面干净；

灯，每学期一次，无污渍、表面干净；

踢脚板，每天一次，无污渍、表面干净；

门，每周一次（随时保洁），无污渍、无灰尘、表面干净；

标识牌，每天一次，无污渍、无灰尘；

提示牌，每天一次，无污渍、无灰尘；

消防设备，每天一次，无污渍、无灰尘、表面干净；

暖气，每天一次，无污渍、无灰尘、表面干净；

饮水机，每天一次，随时保洁无污渍、表面干净；

垃圾桶，每天一次，无污渍、无外溢、表面干净；

窗台，每天一次，随时保洁无污渍、无杂物、无灰尘；

天花板，每学期一次，无污渍、无蜘蛛网、表面干净；

陈列物，每周一次，无灰尘、表面干净；

全楼玻璃要求每学期擦两次，要求玻璃明亮、无污渍；

2、洗手间

地面，每天六次（随时保洁），无污渍、无杂物、无积水、表面干净；

窗户，每月一次，随时保洁无污渍、无灰尘，表面光亮；

暖气，每天一次，无污渍、无杂物；

门，每天一次，无污渍、无灰尘；门帘每月清洗一次。

标识牌，每天一次，无污渍、无灰尘；

提示牌，每天二次，（随时保洁）无污渍、无水渍、无杂物；

面镜，每天二次，（随时保洁）无污渍、无水渍、无杂物；

大小便器，每节课间后一次，（随时保洁）内外清洁，无异味：

纸篓，每天一次，内外清洁，无外溢；

水池，每天一次，（随时保洁）无污渍、无杂物；

隔板，每周一次，无污渍、无杂物、无灰尘；

墙面，每月一次（随时保洁），无污渍、无杂物、无蜘蛛网、表面干净；

电源开关，每天一次，无污渍、表面干净；

窗台，每天一次（随时保洁），无污渍、无杂物、无灰尘；

线槽，每学期一次，无污渍、表面干净；

排风扇，每学期一次，无污渍、表面干净。

3、教室内窗帘每暑假一次清洗以及修补。

4、领导办公室

窗户，每月一次，无污渍、无灰尘，表面光亮；

窗帘，每学期一次，无污渍，

地面，每日一次，无污渍；

墙面，每学期一次，无污渍、蜘蛛网；

桌椅，每学期一次，无污渍、消毒；

墙围子，每学期一次，无污渍、无灰尘；

门，每月一次，无污渍、无灰尘；

线槽，每学期一次，无污渍、表面干净；

天花板，每学期一次，无污渍、无蜘蛛网、表面干净；

空调，每学期一次，无污渍、无灰尘、表面干净；

电源开关，每学期一次，无污渍、无杂物、表面干净；

暖气，每学期一次，无污渍、无杂物；

窗台，每学期一次，无污渍、无杂物、无灰尘。

访客离开后或会议结束后应立即清洁校长办公室或会议室环境卫生。

5、楼外校园

休息椅，每天一次，随时保洁无污渍、无灰尘、表面干净；

地面，每天二次（随时保洁）无杂物；

操场，每天二次（随时保洁）无杂物；

升旗台，每周一次，无污渍、无杂物、表面干净；

校门，每天一次（随时保洁），无污渍、无杂物、表面干净；

垃圾桶，每天一次（随时保洁），无污渍、无外溢、摆放整齐、表面干净；

提示牌，每天一次，无污渍、无灰尘、表面干净；

绿化带，每周一次，无杂物；定期浇水。

花坛，每天一次，无垃圾、无杂物、无烟头

车棚，每周一次，无杂物。

垃圾，每天两次把各楼的垃圾清走。

清扫完的工具放置规定地方。

6、会议室

窗户，每月一次，随时保洁无污渍、无灰尘，表面光亮；

地面，每日一次（随时保洁），无污渍、无杂物；

墙面，每月一次，无污渍、无杂物；

桌椅，每日一次，无污渍、无灰尘；

墙围子，每月一次（随时保洁）无污渍、无灰尘；

门，每月一次，无污渍、无灰尘；

线槽，每学期一次，无污渍、表面干净；

天花板，每学期一次，无污渍、无蜘蛛网、表面干净；

空调，每周一次，无污渍、无灰尘、表面干净；

宣传栏，每周一次，无污渍、无灰尘、表面干净；

指示牌，每周一次，无污渍、无灰尘、表面干净；

电源开关，每天一次，无污渍、无杂物、表面干净；

暖气，每天一次，无污渍、无杂物；

窗台，每日一次，无污渍、无杂物、无灰尘。

会议结束后及时清洁环境卫生。

7、校内垃圾清运工作

小垃圾袋随满随倒，要求不能超过垃圾桶的2/3。

大垃圾袋随满随时送到指定地点。

8、完成学校交办的临时性任务。

**六、应急服务要求**

当出现不可预知紧急情况时（例如停水停电、极端天气、群体事件、自然灾害等），保证物业服务正常运转的措施，包括但不限于临时增配人员、临时调集设备、现有人员岗位职责临时增加、与相关政府部门协调配合等。

**七、人员保密要求**

保证物业服务过程中有可能获取的保密信息不泄露的措施，包括但不限于制定保密制度、服务人员保密培训、泄密惩罚办法。

**八、人员稳定性要求**

在整个服务期内，人员更换率不得超过30 %，更换人员不得低于采购需求，且应经采购人同意。

**九、进驻和接管要求**

成交后，及时配齐所需人员、工具、设备等，在规定的时间内保证全体服务人员按时进场服务，如果为新任物业服务公司，则还需与前任物业公司进行交接，保留相关记录，做到物业服务平稳过渡，对采购人工作无不良影响。

**十、费用分割**

校方负责提供保洁工具及保洁耗材。崇化中学垃圾转运费固定为43333.33元，包含在本项目报价内。

**十一、物业服务时间、服务地点及付款方式**

服务时间：自合同签订之日起13个月（特殊情况以合同为准）。

服务地点：天津市南开区中营小学

付款方式：每月5日前中标单位首先提供合格的物业服务行业发票,采购人再以支票或电汇方式支付上一个月物业服务费（特殊情况以签订合同为准）。

**十二、多包的项目是否接受兼投兼中**

本项目不涉及

**十三、物业服务过程中，对物业公司评价考核验收标准**

采购人对成交单位每个月的服务情况进行考核（详见附表），以百分制计算，若成交单位当月服务情况综合得分80分及以上，则采购人向成交单位支付当月物业服务费用，若成交单位当月服务情况综合得分80分以下，则采购人扣除当月物业服务费用的5%-10%（特殊情况以合同为准）。

附表：

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **物业考核表** | | | | | |
| 考核内容 | 考核项目 | 分值 | 得分情况 | 扣分原因 | 备注 |
| 大厅 | 地面、墙面、墙围子、玻璃门、窗台无污渍、无灰尘，表面光亮 | 10 |  |  |  |
| 楼道 | 地面、墙面、墙围子、玻璃门、窗台无污渍、无灰尘，表面光亮 | 10 |  |  |  |
| 洗手间 | 地面、窗户、面镜、大小便器、纸篓、墙面、窗台无污渍、无杂物、表面干净 | 10 |  |  |  |
| 校长办公室 | 地面、墙面、墙围子、桌椅、窗台无污渍、无灰尘，表面光亮 | 10 |  |  |  |
| 会议室、礼堂 | 地面、墙面、墙围子、桌椅、窗台无污渍、无灰尘，表面光亮 | 10 |  |  |  |
| 校园 | 地面、升旗台、校门、垃圾桶、车棚无污渍、无灰尘，表面光亮 | 10 |  |  |  |
| 门前三包区域 | 花坛，每天一次，无垃圾、无杂物、无烟头 | 10 |  |  |  |
| 垃圾日清情况 | 小垃圾袋随满随倒，要求不能超过垃圾桶的2/3。大垃圾袋随满随时送到指定地点。 | 10 |  |  |  |
| 综合维修情况 | 除电教设备外所有设备、设施的日常检修、维护、保养，负责学校花卉的日常浇水工作 | 10 |  |  |  |
| 各项记录情况 | 配合校方进行日常工作的统计与记录 | 10 |  |  |  |
| 总分 | | 100 |  |  |  |

**十四、物业服务过程中须执行的国家相关标准、行业标准、地方标准或其他标准、规范**

《物业管理条例》、《天津市物业管理条例》

1. **其他要求**

1、投标人须承诺，本项目不得分包及转包。投标文件中须提供承诺书并加盖公章。

2、投标人须承诺，若我单位中标，所拟派的服务人员无心因性及心源性疾病，且在服务人员上岗前进行心因性及心源性疾病排查。投标文件中须提供承诺书并加盖公章。

3、投标人需具备质量管理体系认证、环境管理体系认证、职业健康安全管理体系认证。