

第三章 技术、服务及其他要求

(注：本章的技术、服务及其他要求中，带“★”的要求为实质性要求。采购人、代理机构应当根据项目实际要求合理设定，并在第五章符合性审查中明确响应要求。)

3.1. 采购项目概况

四川建筑职业技术学院德阳校区位于德阳市嘉陵江西路4号，占地总面积1180余亩。总建筑面积339141 m²，含珠江西路28号博士公寓、教学楼、实训楼（公共区域）、室内运动场、图书馆、室外公厕、学生活动中心、下穿隧道等。绿化面积196335.32 m²，玻璃幕墙清洁面积6500 m²。校园内有自行车车位和汽车车位，有安防监控设施，共有5个出入大门。为了提供整洁优美、安全的校园生活、学习环境，此次德阳校区物业管理服务进行招标采购，此项目一次采购一年。采购招标物业服务内容为校园绿化养护、清洁卫生保障、校园安保、物业管理公共区域的水电维修保养、现场管理、大型活动搬运等。

3.2. 采购内容

采购包1：

采购包预算金额（元）：6,200,000.00

采购包最高限价（元）：6,200,000.00

序号	采购项目名称	标的名称	数量 (计量单位)	标的金额 (元)	所属行业	是否涉及核心产品	是否涉及采购进口产品	是否涉及强制采购节能产品	是否涉及优先采购节能产品	是否涉及优先采购环境标志产品
1	物业管理服务	德阳校区物业管理服务	1.00 (年)	6,200,000.00	物业管理	否	否	否	否	否

报价要求

采购包1：

序号	报价内容	数量	单价	最高限价	价款形式	报价说明
1	德阳校区物业管理服务	/	/	6,200,000.00	总价	无

★注：供应商响应产品应当明确品牌和规格型号并指向唯一产品，不能指向唯一产品的，应通过报价表备注栏补充说明。

本项目涉及采购进口产品：

采购包1：

序号	采购品目名称	标的名称	产品名称
不涉及			

★注：不涉及采购进口产品时，供应商不得提供进口产品进行响应；涉及采购进口产品时，如国产产品满足采购需求，也可提供国产产品进行响应。

本项目涉及强制采购节能产品：

采购包1：

序号	采购品目名称	标的名称	产品名称
不涉及			

注：响应产品属于《节能产品政府采购品目清单》中政府强制采购的产品，投标人应当提供由国家确定的认证机构出具的、处于有效期之内的节能产品认证证书的原件扫描件，或“全国认证认可信息公共服务平台”（<http://cx.cnca.cn>）的认证信息截图，否则作无效投标处理。具体要求详见第五章符合性审查表。

本项目涉及优先采购节能产品：

采购包1：

序号	采购品目名称	标的名称	产品名称
不涉及			

注：响应产品属于《节能产品政府采购品目清单》中优先采购的产品，投标人提供由国家确定的认证机构出具的、处于有效期之内的节能产品认证证书的原件扫描件，或“全国认证认可信息公共服务平台”（<http://cx.cnca.cn>）的认证信息截图，可以享受优先采购政策。具体要求详见第五章规定。

本项目涉及优先采购环境标志产品：

采购包1：

序号	采购品目名称	标的名称	产品名称
不涉及			

注：响应产品属于《环境标志产品政府采购品目清单》中的产品，投标人提供由国家确定的认证机构出具的、处于有效期之内的环境标志产品认证证书的原件扫描件，或“全国认证认可信息公共服务平台”（<http://cx.cnca.cn>）的认证信息截图，可以享受优先采购政策。具体要求详见第五章规定。

3.3. 技术要求

采购包1：

标的名称：德阳校区物业管理服务

序号	符号标识	技术参数与性能指标			
1		项目清单			
		序号	包号	服务名称	服务期限
		1	1	四川建筑职业技术学院德阳校区物业管理服务	1年

2

人员配置要求

序号	名称	技术参数要求	备注
1	项目经理	1人	全职，不允许兼职，法定劳动年龄，高中及以上学历
2	保洁主管	1人	全职，不允许兼职，法定劳动年龄
3	绿化主管	1人	全职，不允许兼职，法定劳动年龄
4	保安主管	2人	全职，不允许兼职，法定劳动年龄，高中及以上学历
5	保安	47人	全职，不允许兼职，年龄不超过50周岁，男性占比不得低于80%。
6	消控员	6人	★全职，不允许兼职，男性，年龄不超过50周岁。具有中级及以上建（构）筑物消防员证或消防设施操作员证。【供应商投标时应提供3个或以上的有效证件扫描件，并承诺中标后入驻时必须达到6人持证上岗】
7	保洁	74人	<p>全职，不允许兼职，法定劳动年龄</p> <p>注：1. 综合办公楼特定区域清洁保洁服务1人（按要求做好综合办公楼领导办公室、会议室、接待室、访谈室、值班室共计20间及休息平台、三楼门厅每周2次以上保洁工作；</p> <p>2. 会务管理服务1人，要求政治合格、相貌端正，展现出高度的专业素养和服务意识，女性身高1.60米以上。全职在党政办公室坐班，接受其工作管理，偶需加班；</p> <p>3. 综合办公楼保洁2人；</p> <p>4. 1-3教保洁10人、2-5教6人、6-9教8人、10-11教4人、多功能馆3人、西区室外7人、实训中心10人、图书馆4人、四教12人、宿舍楼垃圾清运4人、博士公寓清洁2人。</p>
8	绿化	25人	全职，不允许兼职，法定劳动年龄

9	电工+普工	2人	★电工1人，普工1人，全职，不允许兼职，法定劳动年龄，电工持低压电工作业操作证上岗，【供应商投标时应提供有效操作证件扫描件】
---	-------	----	--

★1. 以上人员配备最低要求159人（含博士公寓）。

2. 现场管理：保洁、绿化、安保服务、校舍及物业管理公共区域水电维修保养现场管理，物业公司应设置机构，项目现场应配置专职管理人员，全面负责项目物业管理服务工作的指挥和协调，尤其是公司内部作业分工协调，使各部门正常运转，确保项目安全及各项服务工作有序进行。

★3. 物业公司对所录用人员要严格审查，保证录用人员没有刑事犯罪记录，身体健康。

4. 各类人员按岗位要求统一着装，服装费由中标人提供，言行规范，注意仪容仪表、公众形象。

5. 本项目不得随意更换人员，以便于招标人管理。为保证本项目人员受劳动法保护，应建立合法的劳动关系，均须签订劳动合同并全员全额购买社会保险，由此产生的一切费用及法律责任由中标人负责。

6. 加班人员和加班天数：

（1）所有人员工作日按每天上班8小时（不含中途休息时间）计算。寒暑假期间属于正常上班时间段，投标人在满足学校工作要求前提下自行安排人员调休。

（2）为保证本项目法定节假日、休息日期间的服务质量，投标人应安排相关加班人员。

法定节假日期间，管理人员（项目经理、保洁主管、绿化主管、保安主管）每天有1人在岗，保安员每天有15人在岗，消防监控岗每天有2人在岗，保洁员每天有11人在岗，绿化工每天有8人在岗。

休息日期间，保安员每天有18人在岗，消防监控岗每天有2人在岗，保洁员每天有15人在岗，绿化工每天有12人在岗。据《劳动法》第四十四条规定，休息日产生加班，中标人在不影响学校工作要求的前提下，可利用寒暑假期间自行安排调休，不产生加班费。

全年法定节假日共计11天，管理人员（项目经理、保洁主管、绿化主管、保安主管）全年共计产生11个加班，保安员全年共计产生165个加班，消防监控岗全年共计产生22个加班，保洁员全年共计产生121个加班，绿化工全年共计产生88个加班。法定节假日每人每天加班时长按8小时计算。

--	--	--	--

3

清洁、保洁范围

区域	备注
所有建筑物外的室外公共区域	建筑以外的公共部分（道路、广场等），食堂、洗浴中心、学生宿舍三类建筑为建筑散水以外的公共部分
主教学楼1-10栋教学楼、11教一楼（全部）及楼内公共区域（卫生间、过道等）	除办公室室内以外的所有教室、卫生间、走廊、楼梯均需打扫。（注：院领导办公室属打扫范围、11教物业服务接受科发院考评）
综合办公楼	
院士专家工作站	
图书馆	
工程训练中心（包括实训中心、道桥实训楼）	
八角演讲厅	
心理健康中心过道及旋转楼梯	
东、西区所有室内外体育场馆及相关管理场所、厕所	
1、2号下穿隧道	
多功能体育馆	
学生活动中心、招就处	
垃圾（生活垃圾及绿化垃圾）校内转运、清运出校、垃圾场（垃圾房）管理及消毒消杀	

所有绿化区域	保洁
校园内宣传橱窗、 路灯等清洁	随时保持干净
所有校园建筑物楼 顶、房檐玻璃清 扫、地面雨水井的 清理	雨水井每学期清扫一次，食堂屋面、钢结构屋 面每学期清扫两次。
所有办公室窗户擦 拭	每学期一次

室内清洁面积

室内楼宇名称	建筑面积 (m ²)	备注
综合办公楼	8512.13	各处室办公室不清扫
工程训练中心	31202.81	各实训实验室、办公室不清扫
学生活动中心、招就处	4783	各办公室不清扫
八角讲演厅	334	
心理健康中心	115	过道及旋转楼梯
东区运动场公厕	56	
西区球场室内	卫生间及周边	
	一楼门厅、走廊	
	六个楼梯	
1#教学楼	5641.7	各办公室不清扫
2#教学楼	4387.58	各办公室不清扫
3#教学楼	6878.7	各办公室、机房不清扫
4#教学楼	20605	
5#教学楼	4897.41	各办公室、机房不清扫
6#教学楼	3920.41	各办公室不清扫
7#教学楼	4263.36	各办公室不清扫
8#教学楼	4772.52	各办公室不清扫
9#教学楼	5204.47	各办公室不清扫

10#教学楼	5451.46	
11#教学楼	6278.33	一楼室内及整栋公共区域
图书馆大楼	17612.04	
四教后下穿隧道(1号)	688	
二教旁下穿隧道(2号)	688	
院士专家工作站	583	公共区域(走道、楼梯、卫生间)
道桥馆及周边保洁	7302.63	
风雨操场	5323	
多功能体育馆	8992.62	
合 计		158493.17

室外场馆清洁面积

室外场馆名称	面积 (m ²)
西区篮排球场	12000
西区标准运动场	18000
东区运动场	18000
网球场	1250
土木实训基地	2000
合计	51,250

玻璃幕墙清洁面积

玻璃幕墙(m ²)	6500	玻璃幕墙每年由专业人员清洗2次,分别在春期、秋期学期期间实施(费用按次分别列入分项报价明细表)
-----------------------	------	---

其他室外面积

其他室外面积(m ²)	206562.4
-------------------------	----------

绿化面积

绿化面积(m ²)	196335.32	已包括草坪内树木及行道树折算面积。
-----------------------	-----------	-------------------

★保洁绿化大型机具配置要求

序号	产品名称	单位	规格	数量
1	驾驶型道路清扫车	台	满足校园使用需求	1
2	驾驶式洗地机(三刷)	台	满足校园使用需求	1
3	高压洗地机	台	满足校园使用需求	1

4

室内外保洁及绿化具体要求

★对所列的责任区域进行保洁、卫生、绿化，需在投标文件中注明每日保洁工、绿化工的工作安排及值班情况。【供应商投标时应提供工作安排表】

卫生清洁、保洁管理具体要求：

项目	序号	内 容	标准	频 次
教 学 楼	1	地面、台阶、宣传窗、垃圾桶、装饰品等	无污迹，光亮	2次/日
	2	玻璃幕墙（2米以下）、装饰门及门套、踢脚线等	无污迹，光亮	2次/周
	3	多媒体柜、电器开关清洁 无尘	无污迹，洁净	2次/日
	4	课桌椅摆放整齐、无纤 尘、清洁	无污迹，洁净	2次/日
	5	墙面、天棚、消防设施、 灯具	无污迹，洁净	1次/周
	6	卫生间全面保洁	无污迹，积水、 洁净	2次/日（循环保洁）
	7	教室桌椅、地面、窗 台、门楣、门套、墙 面、墙角	无污迹，洁净	2次/日
	8	黑板擦洗	干净、无积灰	1次/日
	9	标识标牌擦拭	无污迹，洁净	3次/周

办公楼 (区)	1	地面、台阶、宣传窗、垃圾桶、装饰柱(墙)、植物花盆	无污迹洁亮	2次/日
	2	玻璃幕墙(2米以下)、内墙踢脚线、装饰门及门套、窗台、开关、插座等	无污迹, 洁净	2次/周
	3	墙面、天棚、消防设施、灯具	无污迹, 洁净	1次/2周
	4	电梯轿厢、电梯厅、电梯门及门套、指示板、厢壁	无纸屑、灰尘	2次/日
	5	地毯定期吸尘、除污迹	无灰尘、污迹	每周1次(有活动时增加)
	6	地毯清洗	干净本色	1次/季(有活动时增加)
	7	卫生间全面保洁	洁净	2次/天(并循环保洁)
	8	会议桌椅、地面、窗台、门楣、门套、墙面、墙角、天棚、灯具、设备、窗玻璃	无积尘、无霉迹、无蛛网	3次/周(会议结束当日清理)
	9	桌椅套	无污迹, 洁净	1次/季(有活动时随时更换)
	10	公共区域保洁	无污迹, 洁净	2次/日

室 外	1	广场、道路全面清扫	干净、无杂物、 无积水等	2次/日
	2	广场、道路公共设施（路 灯、宣传栏、指示牌、扶 手栏杆、公共座椅等）	干净无尘	3次/周
	3	景观水池水面漂浮物打捞	干净、及时	3次/周（2月1次深度 清理底面及淤泥）
	4	雨水井盖打开，用铁铲将 雨水井内树叶、纸屑等垃 圾铲出，排水通畅无堵 塞；	干净、及时	1次/2周
	5	室外体育场	干净无杂物	1次/周
	6	垃圾分类点垃圾清运	干净、及时	2次/日（有活动时调 整）
	7	室外椅、果皮箱保洁	洁净无污迹，果 皮箱垃圾不超过 3/4	1次/周洗刷，随时保 洁
	8	阴沟、 水体无堵塞、无 淤泥	洁净无异味	1次/周（大雨后马上 组织清理，随时观察 有无异常）
	9	室内外蜘蛛网(含高层蜘 蛛网)、路灯蜘蛛网清洁	无尘	1次/周
	10	监管各单位、部门不乱倾 倒垃圾、杂物、建渣	监管不到位，垃 圾则由物业公司 立即清理干净	随 时
玻 璃	1	玻璃幕墙（高层）	洁净明亮	1次/学期
	2	办公楼玻璃	洁净明亮	1次/2月
	3	楼宇内外（3.5米以上） 玻璃清洁	洁净明亮	1次/学期
	4	吊灯灯罩	洁净无尘	1次/学期
	5	教室玻璃	洁净明亮	1次/学期

★除四害及消杀药品由投标单位提出需求、方案，并实施，药品由中标人负责采购，消杀前需将所使用药品清单、使用依据说明，以及本次消杀的药品实物报甲方审定批准后方可实施并承担费用。中标人所建议的防治有害生物的药物采购清单，必需符合爱卫办及国家有关部门的规定，并确保安全和效果。环境清洁使用合理的清洁剂，了解使用新型清洁用品，做到既达到清洁效果又不损伤物品本身。

绿化养护管理具体要求：

分 类	项 目	检验标准及效果
修 剪	乔木	树不阻车和行人通行，主侧枝分布均匀保持乔木2.5M以上，保证无病虫害，无死株、树型美观、生长良好。
	造型灌木	修剪整齐、造型美观、无杂草无杂物、无虫害，保证生长良好。
	绿篱成型	造型美观，新长枝不超过30厘米。
	草坪	无杂物、无杂草、无病虫、修剪整齐（根据季节及时修剪），保证生长良好无缺片。
施 肥	乔木、灌木	采用穴施或沟施，施肥，浇水及时，覆土平整，肥料不露出土面。
	草坪	播施和喷施，不伤花草；每次修剪后都要施一次肥，一般施复合肥为宜。
	花卉	保证基肥，追施化肥，少量多次，不伤花草，目视检查，视长势而定修剪；并防病治虫，无明显枯枝、死叉，有虫害的枝条及时清理。
抗 旱	花卉、苗	泥土不染花叶，土不压苗心，水不冲倒苗。
	树木、草坪	冬季早晚不浇水，夏季中午不浇水，浇水时不遗漏，同时浇透，浇水透水深度为：树木3厘米，草地2厘米，无旱死，旱枯的现象。
日常养护	中耕、除杂草	草坪无明显杂草，控制每平方米草坪杂草不多于2株，树木底下土面不板结，透气良好。
	补栽补种	无明显黄土裸露，最大裸露块0.4平方米，裸露面积在总面积的0.5%以下；缺株在0.5%以下；凡死亡缺苗的一周内补种完毕。
	防风、排涝	巡视看管，对新种的乔木必须用竹竿作防护架；暴风雨过后12小时，草地无1平方米积水，树木无倒斜，断枝落叶在半天内处理。
景 观	小型维修	花园、花坛等小型景观保证完好无损，并能及时维修。
	清洁	花园、花坛等内无枯枝败叶，及时清洁杂物、垃圾。

绿化施肥、打药费用

施肥肥料、杀虫药品由中标人提出需求、方案，并实施，药品由中标单位负责采购，消杀前需将所使用药品清单、使用依据说明，以及本次施肥肥料、杀虫药品实物报甲方审定批准后方可实施。

★绿化整枝及杂草由物管公司及时清理出校园，不得堆放在校园及垃圾坑道。

保洁考核详细要求见附件1：环境卫生监督管理办法

绿化养护考核详细要求见附件2：校园绿化监督管理办法

5

保安服务

服务范围

★1. 学院4个大门（每个大门须随时保持在岗人数不低于2人，其中1人须为退伍军人，4个大门需随时保持在岗人数不低于8人，退伍军人不少于4人）；

2. 学院内部所有楼宇；

3. 学院围墙内（不含施工单位等独立单位内部）的日常巡逻。

服务项目

1. 校园内车辆停放秩序的管理。

2. 学院大门外10米范围内禁停车辆及无证摊点的管理。

3. 维护物业管理范围内的公共秩序和消防安全，包括：消防安全监控、门岗值勤、巡逻检查等保卫工作。

4. 其他未尽物业管理相关事项。

服务内容

1. 学院大门出入口和定点办公区主出入口实行保安上班时间站立式服务，行注目礼，为来校办事人员提供优质的咨询服务，注重整体形象；实行24小时值勤，建立外来人员和车辆询问及登记制度，引导车辆有序通行、停放。

2. 协助学院保卫处做好安全防范工作，校园内实行昼夜24小时巡查。

3. 定时或不定时巡视校园内的安全情况及消防设备、用电设施、公共物品的完好情况并记录。

4. 对火灾、治安等突发事件有应急预案，事发时及时报告学院保卫处，并协助采取相应措施。

5. 对任何可能危及师生员工及外来人员安全的地方，有预见性地设置提示标志，采取有效防范措施。

6. 建立物业内部消防机构，由物业主管担任消防安全负责人，保安人员兼负消防巡视员的职责，与学院保卫处人员共同维护消防安全。

7. 建立各项治安、消防制度和台账，保安人员每日检查定点办公区内和巡逻区内的治安、消防安全情况，发现安全隐患，应及时报告和采取整改措施，做到隐患不过夜。

8. 严格履行职责，做好防范工作，杜绝因失职造成的不安全现象发生。保障学校的治安、消防安全，无火灾事故。

★9. 协助学院其他重大活动及重要接待时的安全保卫工作，在重大活动及重要接待时，根据实际需要，除本项目上所有人全部参加外，还须由供应商每次另增派1—15名秩序，所产生的大型活动安全保卫临时用工费用需单独报价，另行结算。增派人员小时工资

不得低于德阳市各区（市）县 辖区内具体适用的非全日制用工小时最低工资标准（每小时21元）。

保安工作考核具体要求见附件3：校园安全管理监督条例评分细则

6

博士公寓服务需求

四川建院珠江桥博士公寓基本情况

四川建院珠江桥博士公寓坐落在珠江西路28号，占地约3000平方米，总建筑面积：13731m²，居住建筑面积：7980 m²，地下二层，地上24层。小区由一层地下车库、1-3四层商业用房、4-24层高层住宅（每层2梯4户）。住宅套数：84户。停车位数量：规划车库约40个。小区共2台电梯。共有公摊部位：物业管理用房、中控室、变电室、水箱间、电梯机房、楼梯间、楼（电）梯厅、电梯井、过道、外墙。小区人车分流，闭路监控，楼宇对讲。

物业管理服务内容及要求

1. 中控室运行管理（使用管理，不需要负责设备维护维修）

负责小区中控室的弱电系统（包括消防报警系统、监控系统、门禁系统、对讲系统等）的值班、巡查和配合消防维保单位的日常维修保养工作。

要求标准：

- （1）24小时值班，值班人员（消防设施操作员）必须持证上岗；
- （2）保证消防报警系统、门禁系统、对讲系统及闭路监控系统、各系统工作稳定；
- （3）一般性故障应立即排除，暂时不能处理的通知有关部门采取应急措施，应急措施得当有效；

（4）每月进行消防普查；

（5）设备机房整洁；

（6）保证设备机房的安全。

2. 房屋建筑的日常养护维修

房屋日常养护维修是指为保持房屋原有完好等级和正常使用，进行易损件日常养护和及时修复小损小坏等房屋维护管理工作。

要求标准：

（1）每月进行房屋安全普查；

（2）爱护园区内设施、设备，未经产权人同意不得对园区的结构、设施等进行改动；

（3）及时完成公寓公共区域（此部分维修费用包含在“校舍及物业管理公共区域水电维修保养”中）及业主各项零星维修任务（室内部分有偿服务），零修合格率100%，一般维修任务在接报后不超过24小时完成。

3. 给排水设备运行巡检

给排水设备运行巡检是指为保证园区内给排水设备、设施的正常运行使用所进行的日常养护巡查。

要求标准：

- (1) 控制室24小时值班，加强日常检查巡视，保证给排水系统正常使用；
- (2) 建立正常供水管理制度，保证水质符合国家标准；
- (3) 加强巡查，防止跑、冒、滴、漏，保证设备设施完好；
- (4) 二次供水卫生许可证、水质化验单、操作人员健康合格证齐全；
- (5) 每年2次对二次供水水箱进行清洁、消毒，每季度对水进行一次检测；
- (6) 保持水箱清洁卫生，无二次污染；
- (7) 保证室内外排水系统通畅；

4. 供电设备管理维护（使用管理，不需要负责设备维护维修）

供电设备管理维护是指为保证园区供电系统正常运行对供电设备的日常管理和养护。

要求标准：

- (1) 统筹规划，做到合理、节约用电；
- (2) 供电运行和维修人员必修持证上岗；
- (3) 配合甲方专业人员对配电室设备进行安全巡查；
- (4) 加强日常维护检修，公共使用的照明、指示灯具线路、开关要保证完好；
- (5) 严格执行用电安全规范，确保用电安全；
- (6) 每月巡查，保证避雷设备完好、有效、安全。

5. 电梯运行管理

电梯运行管理是指为保证园区电梯设备正常使用进行的日常管理、检查报修。

要求标准：

(1) 电梯的维保服务及配件更换采购由甲方负责，物业服务单位负责对电梯进行管理，对电梯的安全使用负责。

(2) 配合甲方监管、配合电梯维保单位对电梯的日常维护，并进行书面确认；

(3) 安排专人对电梯进行日常巡查，并填写书面记录，保证设施齐全有效，电梯内求救电话保持正常工作状态；通风、照明及其它附属设施、安全使用及警示标志完好；保持电梯进出口及轿厢整洁；保障电梯24小时正常运行；

(4) 配合甲方定期开展电梯应急救援演练。

(5) 公寓控制室安排人员24小时值班，保证电梯应急报修电话畅通。电梯出现故障，值班人员须按照相关要求及程序及时汇报或报修，配合电梯维保单位及时解决故障，恢复电梯正常运行。

6. 卫生保洁

卫生保洁是指为保证园区公共区域、庭院等环境清洁而进行的日常管理工作。

要求标准：

- (1) 楼电梯厅干净、明亮，地面无杂物、无污迹；
- (2) 电梯门、轿厢、显示牌无尘土、印迹，表面光亮；
- (3) 玻璃、门窗无污迹、裂痕；
- (4) 庭院地面清洁无废弃物、无污迹；
- (5) 垃圾筒内垃圾日产日清，并摆放整齐，外观干净；

7. 保安、消防、秩序管理及监控、门禁系统的运行管理

保安、消防、秩序管理是指为保证园区安全和正常生活秩序，保证监控、门禁系统正常运行，对来访人员进行登记、查验，做好安全保卫和防火防盗工作，并做好车辆、道路及环境秩序管理等。

要求标准：

- (1) 对来访人员进行验证、登记，杜绝闲杂人员进入；
- (2) 小区内环境秩序良好，道路通畅，车辆停放有序，人车分流；地下车库照明通风良好；
- (3) 保证消防自动报警系统、监控系统、门禁系统、对讲系统设备的正常运行；
- (4) 能及时发现和处理各种安全和事故隐患，确保不发生安全方面的问题，能迅速有效处置突发事件；

管理目标及各项指标要求

1. 管理目标

为小区的广大业主提供安全、舒适、温馨的生活环境，为业主提供良好的服务。

2. 管理服务应达到的各项指标

- (1) 杜绝火灾责任事故，杜绝刑事案件；
- (2) 环境卫生、清洁率达99%；
- (3) 消防设施完好率100%
- (4) 房屋完好率98%；
- (5) 设备完好率100%；
- (6) 零修、报修及时率100%，返修率小于1%；
- (7) 业主满意度80%。

3. 物业管理服务收费及财务管理要求

(1) 房屋及设施设备的大中修理费用不计入物业管理成本。大中修理费用发生时，报甲方相关部门审核确认实施方案后实施。

(2) 协助学校收取住户、商户物业服务费、停车费等业主应支付费用，做好台账记录并及时交学院财务处。

7

校舍及物业管理公共区域水电维修保养

校舍及校园基础设施完好性巡查

中标人负责校舍及校园基础设施完好性日常巡查（含电梯），制定巡查方案及巡查记录备案表格，每天作好检查记录，发现问题及时上报。

物业管理公共区域水电维护保养

★1. 维护范围

（1）学院内物业管理的公共区域水电维护（易损件）：4米净空以下灯管（日光灯、节能灯、草坪灯等）、水龙头（含洗手池及拖布池等，不含感应水头）、蹲位厕所门合页及拉手、台盆及小便池下水软管更换、便池及地漏疏通、道路雨水井清理疏通，草坪接水点（含管道及阀门）检修等。

（2）珠江西路学生公寓

2. 工作内容

校舍及校园基础设施完好性巡查；易损件更换修复；屋面落水口定期清理（半个月一次）保证落水口畅通。

3. 工作要求

物业专业电工人员认真负责所管区域的用水用电，根据不同季节控制公共部位电灯的开关，认真检查各区域卫生间水管阀门有无跑、漏、滴的现象，及时报修；

物业人员认真巡查检查夜间不关电灯、电扇、空调的教室和其他部位，做到及时开启及时关闭，做好有关记录。

物业专业电工人员负责拖布池疏通；易损件的维护保养及更换；屋面落水口巡查疏通（半个月一次），保证落水口畅通；巡查公共区域水龙头（草坪水龙头、公厕冲水阀、洗手池水龙头等）及时关闭，有问题及时修复；对公共区域水电（含消防栓）巡查，发现问题及时报修；加强水电节约管理。

4. 考核办法

（1）后勤基建处基建维修科日常零星维修管理负责人、卫生防疫科物业管理负责人、物业公司驻校负责人会同相关工作人员组建物业公司日常检修维护工作考核小组，对驻校物业公司检修维护工作进行考核。

（2）考核时间：每学期不少于1次。

（3）考核内容：

查看物业公司制度及记录；实地抽查维修维护质量情况；走访服务单位分管负责人反馈情况；（由考核小组制定检修维护满意度调查表）；平时巡查频率及要求：全范围易损件

确认无损移交物业公司管理后，学院不定期抽查。检查过程中发现有易损件损坏的，一次扣0.5分/处，一天后仍未修复，按该易损件的参考单价的1.5倍处罚，两天后仍未修复的作3倍罚款后由学院处理。物业在管理过程中应加强巡查管理，保证易损件完好正常使用，且不出出现浪费水电的情况，出现异常漏水浪费电的现象一次扣除违约金1000元/次，同时平时巡查结果纳入考核。

5. 报价参考

物业管理公共区域水电维护保养报价参考：学院近三年年平均维护费用约20万元/年（含人工），本项工作价格为固定总价包干，检修更换易损件包含但不限于表中所列内容。

水电易损件参考价（含人工）

序号	名称	项目特征
JY2001	更换白炽灯泡	1、名称：更换白炽灯泡 2、规格：25~100w
JY2002	球形灯泡	1、名称：球形灯泡 2、规格：25W/220V
JY2003	更换灯头	1、名称：更换灯头 2、规格：10~100w
JY2005	日光灯灯管	1、名称：日光灯灯管 2、规格：20w
JY2008	电子日光灯管	1、名称：电子日光灯管 2、规格：28w / 1.2m
JY2011	节能灯管	1、名称：节能灯管 2、规格：30W 800mm
JY2013	节能灯泡	1、名称：节能灯泡 2、规格：9~18 w
JY2014	节能灯泡	1、名称：节能灯泡 2、规格：30W、36w
JY2015	节能灯泡	1、名称：节能灯泡 2、规格：85/100 w

JY2016	内嵌式平顶LED 厨卫灯	1、名称：LED厨卫灯 2、规格：300×300mm≥12W 3、要求：质量不低于佛山照明、箭牌照明、格润莱特、TCL等品牌产品
JY2017	内嵌式平顶LED 厨卫灯	1、名称：LED厨卫灯 2、规格：300×600mm≥24W 3、要求：质量不低于佛山照明、箭牌照明、爱迪普森、TCL等品牌产品
JY2018	集成吊顶内嵌式 平顶LED灯	1、名称：平顶LED灯 2、规格：600×600mm, ≥30W 3、要求：质量不低于佛山照明、箭牌照明、爱迪普森、欧厉等品牌产品
JY2024	LED/T8日光灯管	1、名称：LED日光灯管 2、规格：1.2m, ≥16W
JY2025	LED/T8日光灯管 0.6m	1、名称：LED日光灯管 2、规格：0.6m, ≥8W
JY2026	LED/T5/T8一体 化日光灯1.2m	1、名称：LED/T5/T8一体化日光灯管 2、规格：1.2m, ≥16W
JY2027	LED/T5/T8一体 化日光灯1.0m	1、名称：LED/T5/T8一体化日光灯管 2、规格：1.0m, ≥12W
JY2028	LED/T5/T8一体 化日光灯0.6m	1、名称：LED/T5/T8一体化日光灯管 2、规格：0.6m ≥8W
JY2029	LED吸顶灯	1、名称：LED吸顶灯 2、规格：∅30cm-40cm ≥20W（含固定螺栓）
JY2030	LED吸顶灯	1、名称：LED吸顶灯 2、规格：∅25cm-29cm, 12-16W（含固定螺栓）
JY2031	LED吸顶灯灯芯	1、名称：LED吸顶灯灯芯 2、规格：12W-16W
JY2032	LED吸顶灯灯芯	1、名称：LED吸顶灯灯芯 2、规格：≥20W
JY2033	LED灯泡	1、名称：LED灯泡 2、规格：5w 用途：室内

JY2034	LED灯泡	1、名称：LED灯泡 2、规格：9w 用途：室内
JY2035	LED灯泡	1、名称：LED灯泡 2、规格：24w 用途：室内
JY2036	LED灯泡	1、名称：LED灯泡 2、规格：40 w 用途：室外路灯
JY2045	大头瓷灯头	1、名称：大头瓷灯头 2、规格：与钠灯配套
JY2122	不锈钢水龙头	1、名称：不锈钢水龙头 2、规格：DN15（含施工辅料）
JY2124	面盆单冷水龙头	1、名称：面盆单冷水龙头 2、规格：DN15 材质：不锈钢
JY2125	面盆单冷水龙头	1、名称：面盆单向水龙头 2、规格：DN15 材质：铜
JY2131	洗手盆伸缩型防臭排水软管	1、规格：拉伸长度不小于80cm 2、材质：ABS 3、要求：承插式上口+锁喉卡箍，下口硅胶密封圈+装饰盖
JY2133	小便池伸缩型防臭排水软管	1、规格：拉伸长度不小于72cm 2、材质：ABS 3、要求：上端圆口或喇叭口，免打胶；上下端口均为硅胶密封圈+装饰盖
JY2169	草坪自动喷水水嘴	1、名称：草坪自动喷水水嘴 2、规格：普通型 材质：不锈钢（含施工辅料）
JY2187	PPR给水管	1、名称：给水管 PN \geq 1.25MPa 2、规格： ϕ 25
JY2188	PPR给水管管件	1、名称：给水管管件综合 PN \geq 1.25MPa 2、规格： ϕ 25（含三通、直接、弯头等）
JY2189	PPR球阀	1、名称：球阀 PN \geq 1.25MPa 2、规格： ϕ 25
JY3048	厕所门拉手	1、名称：厕所门拉手 2、规格：（塑料）

JY3049	厕所门拉手	1、名称：厕所门拉手 2、规格：（不锈钢）
JY3050	门合页	1、名称：门合页 2、规格：（铁）30~100
JY3053	厕所门合页	1、名称：厕所门合页 2、规格：（塑料）
JY3054	厕所门合页	1、名称：厕所门合页 2、规格：（不锈钢）

大型活动所需桌椅等设施校内搬运服务

1. 物业公司负责学院以下大型活动所需桌椅、遮阳伞、隔离桩、警示带、考试所需的设施设备等物资校内搬运服务，保障大型活动顺利开展。

学院大型活动桌椅等搬运用工参考

序号	活动名称	参考时间	参考用工（工日）
1	新生报到	9月-10月	43
2	技能高考	3月--5月	51
3	校内军训活动	9月-10月	40
4	单独招生考试	3月--5月	26
5	英语、卫生、计算机等国家 级考试活动	1月--12月	30
6	双选会（招聘会）	9月-12月	40
7	校运动会	9月-11月	20
8	专升本、9+3考试	3月-5月	10
小计			260

2. 大型活动所需的桌椅、遮阳伞、隔离桩、警示带、考试所需的设施设备从校内指定地点搬运到活动开展地点并按活动要求摆放整齐，活动结束后搬运到指点地点存放。

3. 大型活动所需桌椅等设施搬运如需转运车辆等工具由物业公司自备。

★4. 负责搬迁的人员由物业公司统筹安排，在物业服务费投标报价时综合考虑此费用，不再单独报价。

5. 报价参考：

学院近三年大型活动所需桌椅等设施校内搬运服务年平均费用约5万元/年，本项工作价格为固定总价包干。

服务方案要求

1. 总体方案：投标人需在其投标文件中提供本项目的总体方案，应包含：①项目定位、②管理服务理念、③服务整体策划、④工作重点、⑤培训方案。

2. 项目管理服务机构方案：投标人需在其投标文件中提供本项目的物业管理服务机构方案，应包含：①管理机构设置、②员工人事管理方案、③人员培训教育制度流程、④员工考核制度流程员工人事管理方案（包括：人员证书管理制度、人员安全管理、人员考勤管理）、⑤服务承诺。

3. 安保及秩序维护服务方案：投标人需在其投标文件中提供本项目的安保及秩序维护服务方案，应包含：①安保工作方案，注明每日安保的工作安排及值班情况【注明24小时的工作流程和各区域人数及各区域固定位置巡逻值班图】②公共秩序岗位设置及岗位职责③公共秩序维护标准及制度和流程④博士公寓安保⑤学院大门外10米范围内禁停车辆及无证摊点管控方案。⑤针对学校重大活动、重要接待在投标文件中提供相应秩序保障服务方案。

4. 保洁绿化方案：投标人需在其投标文件中提供本项目的保洁绿化方案，应包含：①岗位职责及行为规范②保洁服务方案及措施（有消杀服务措施及记录样表）③绿化服务方案（有修枝、施肥、打药服务措施及施肥、打药记录样表）。

5. 博士公寓服务方案：投标人需在其投标文件中提供本项目的博士公寓服务方案，应包含：①博士公寓卫生保洁服务方案②博士公寓安保秩序服务方案③博士公寓维修维护服务方案。

6. 公共区域小型维修及大型活动搬运方案：投标人需在其投标文件中提供本项目的公共区域小型维修及大型活动搬运方案，应包含①管理机构设置、②岗位职责及行为规范、③特殊工种人员特种作业操作证（低压电工作业操作证）。

7. 应急处置方案：投标人需在其投标文件中提供本项目的应急处置方案，应包含：①突发事件类（打架斗殴、盗窃、抢劫、故意伤害人/杀人）处置方案②交通事故、交通拥堵处置方案③自然灾害类应急处置方案④停水、停电应急处置方案⑤高空抛物/坠物应急处置方案⑥防汛防汛应急处置方案⑦火灾应急处置方案。

8. 对学院大型活动如迎新、单招、运动会、各种大型会议、各种迎检等活动，除达到室内外保洁及绿化具体要求中的要求外，需在要求时间内，派专人值守及加班作业达到甲方提出的保洁绿化要求，并针对重大活动项目提出工作方案。

★上述服务方案中，若出现与本项目需求不一致或有漏项的，或存在项目名称错误、地点区域错误、仅有框架或标题、复制其他项目内容中任何一种情形，视为未实质性响应，其投标文件将作无效处理。

9

10		<p>其他要求</p> <p>★1. 为协助其它部门开展临时性的保洁工作，供应商需在报价明细表中列明临时性工作拓荒及保洁分别的单价，按小时计。用工部门根据实际用工量单独结算（单独报价内容）。</p> <p>★2. 为协助其它大型活动开展，供应商需在报价明细表中列明以下（不限于）花草的单株单价。孔雀草、杜鹃花、玻璃海棠、一串红、地被石竹、五色梅、春菊。使用部门根据花草用量据实单独凭票结算（单独报价内容）。</p> <p>3. 各投标供应商在投标实施前可以自行到采购单位进行实地考察，且以实地勘察为准，采购人不组织踏勘，采购人不承担其它任何费用。</p> <p>4. 为提高员工工作积极性，让其融入到团队当中，更好地服务于采购人，供应商应当建立激励机制，每月评选优秀员工（不低于总人数5%），每月发放奖金给予员工奖励，员工奖金费用由中标人承担并计入报价。</p>
----	--	---

11

报价要求

★1、本项目最高限价为人民币620万元/年（含博士公寓），供应商报价高于最高限价的，则其投标文件将按无效响应处理。

★2、本项目物业费是完成招标文件所有服务内容全部费用。中标供应商根据有关物业管理法规、物业管理服务合同及投标文件承诺对物业项目实行统一管理，综合服务，自主经营，自负盈亏。

本项目分项报价，报价项目：

分项目	单价（万元/月）	数量	金额（万元/年）
保安服务		12个月	
室内楼宇保 洁		12个月	
室外保洁		12个月	
玻璃幕墙清 洗		2次	
绿化养护		12个月	
生活及绿化垃圾处 理费		12个月	
大型活动桌椅等搬 运		12个月	
公共区域水电维护 保养		12个月	
合计：			

其他需要单独报价的保洁项目：

分项目	单价（元/平）	数量	结算金额
拓荒保洁		据实	据实
突击保洁（包干）		据实	据实

临时大型活动秩序维护单价：

分项目	单价（元/人/小时）	数量	结算金额
秩序维护		据实	据实

部分花草报价（包含但不限于以下花草）

名称	规格	单价	数量	结算金额
孔雀草			据实	据实
杜鹃花			据实	据实
玻璃海棠			据实	据实
一串红			据实	据实
地被石竹			据实	据实
五色梅			据实	据实
春菊			据实	据实

3.4. 服务要求

3.4.1. 服务内容要求

采购包1:

序号	符号标识	服务要求名称	服务要求内容
无			

3.4.2. 商务要求

采购包1:

序号	符号标识	商务要求名称	商务要求内容
1		服务期限	自合同签订之日起自合同签订之日起365日日
2		服务地点	德阳市旌阳区嘉陵江西路四号
3		验收、交付标准和方法	相关职能部门按月考核，根据考核结果按月支付。本项目根据《财政部关于进一步加强政府采购需求和履约验收管理的指导意见》（财库〔2016〕205号）及国家和地方相关的法律、规范、行业标准及采购文件的质量要求和技术（服务）指标、供应商的响应文件及承诺与本合同约定标准的要求进行验收，以满足采购人的实际需求为准。

4		支付方式	一次付清
5		付款进度安排	1、服务费用由采购人按月支付。每月结算金额=合同金额/12-考核扣除金额，中标人按每月结算金额开据合法票据，采购人在收到中标人票据后的，达到付款条件起30日内，据实情况说明为服务费用由采购人按月支付。每月结算金额=合同金额/12-考核扣除金额，中标人按每月结算金额开据合法票据。
6		违约责任与解决争议的方法	在签订合同地点的当地人民法院诉讼解决

3.5. 其他要求

采购包1:

1、合同管理安排 1) 合同类型：物业管理合同 2) 合同定价方式：固定总价