**郴州市三完小物业服务范围及要求**

**一、项目介绍：**

1、位置：郴州市北湖区东风路4号

2、管理面积及范围：24331.99平方米，含前进路校区和筑路校区。

3、预算控制金额：150000元；

4、服务期为1年（2025年5月1日——2026年4月30日）。

5、物业管理费按月支付。

**二、服务人员要求：**

**为本项目服务的人员不少于5人，**含项目经理、水电维修工、勤杂工、保洁、内保，所有人员必须身体健康、无犯罪记录。供应商要按照校方要求配齐工作人员，并对所有聘请人员购买相应保险。

**三、服务范围及要求：**

**第一部分：保洁及垃圾清理服务**

**(一)保洁及垃圾清理服务范围**

1、教学楼、科教楼、家属区的保洁。

①总校：1号教学楼、2号教学楼，筑路：1号教学楼、2号教学楼，共四栋教学楼所有的公共卫生间的保洁【包括地面、洗手池、大小便池、四周墙面及瓷砖、天花板蜘蛛网等，窗户及窗户玻璃(除二楼以上高空作业外)等】，以及四栋教学楼、总校艺术楼、科教楼、四栋家属楼和筑路实验楼一楼外墙2米高以内的牛皮癣、宣传制品的清理和污渍清洗。校园内家属区公共区域6栋后面水泥坪及3、4栋之间的院子。

②总校科教楼行政办公楼1-5楼楼梯、走廊和209、213、502三个会议室及筑路206、401两个会议室的保洁(包括地面、四周墙面及瓷砖、天花板、窗户等）。

③各种功能室的保洁【包括地面、四周墙面及瓷砖等、天花板、窗户及窗户玻璃(除高空作业外)等】。

④学校公共区域宣传栏的清洁。

⑤校领导办公室的卫生清洁。

⑥四栋教学楼一至五楼拖把水池的清洗、疏通。

2、学校区域内楼道墙壁上的各种广告及各种牛皮癣的清理。

3、学校日常卫生保洁，含双休日、节假日、寒暑假。

4、每天安排保洁员在校园巡捡垃圾，保持校园干净、整洁，学生上课期间，厕所门前，教学楼楼梯间，需用拖把拖干净地面脏水。

5、所有公共区域的垃圾桶的清理、清洗。

6、保洁内容不包含化粪池的清掏、外墙高处清洗等非常规服务。

**（二）服务标准及要求**

1、公共卫生间(包括地面、四周墙面及瓷砖、天花板等，窗户及窗户玻璃，大小便池等），保证一天内早中晚三次清扫冲洗，保持干净整齐，无异味，无垃圾；

2、服务区域所有楼梯保洁干净无积尘，及时清扫扫地面纸屑、果皮、烟头、积水等。

3、随时保持学校所有会议室和功能室(包括地、四周墙面及瓷砖窗户及窗户玻璃等)保持干净整齐，无异味，窗户（二楼以上含二楼在内的高空作业除外）玻璃一月一擦。

4、学校公共区域内的宣传栏清洗每月不少于1次，遇到检查，及时清理。

5、垃圾日铲日清，垃圾清理及时。

6、具体卫生标准详见细则。

**第二部分：安全应急管理**

做好公共秩序维护和管理，包括内保门岗执勤、日常巡视。

**(一)大门晚班岗位服务内容**

1、负责学校18：00—次日7:00，所有法定假日和寒暑假都是从18：00点至次日7：00点（冬季与夏季作息时间有所调整，以调整的为准）时间段大门换班值守服务，对来访人员做好登记。每次值守期间至少进行2次校园巡查，每周至少对所有楼栋的顶楼上天台的门窗及地下室巡查一次，做好巡查登记和巡查拍照。大雨天气及时排查所有楼栋楼顶的排水情况，对校园建筑、围墙等构筑物进行防汛安全隐患排查，做好排查登记和排查拍照。

2、负责学校监控设备的管理和监控视频的调取，确保监控探头、监控设备的正常运转。

3、学校消防设施的排查和更换（灭火器、消防栓、应急灯、安全出口标识）每月月初排查，并填好排查卡。

**（二）服务标准及要求**

1、学校晚班值守人员，要不定时对校园进行巡查并做好记录，保证校园内所有财产的安全；如果出现财产盗窃、丢失、失火等现象，由司法机关或相关部门对事故产生的原因进行分析和鉴定，根据责任划分进行相应赔偿。

2、车辆进入时由自动识别系统识别，外来车辆在得到学校领导的批准后方可进入。允许学校教职工及院内居住人员进出，不允许学生、家长及外来人员进出。

3、学校大门晚班岗位值守人员要注意保护自己的人身安全，遵守工作纪律。

4、疫情防控等特殊时期，严格按照学校和有关部门要求实行封闭式管理，管理好人员和车辆。

**第三部分：维修及勤杂的管理**

**(一)服务内容**

1、水电维修及安装服务

①学校区域内所有水管、电线、开关、灯具、电风扇、门窗等设备的检修、维修和更换安装（不含弱电、网络、消防、直饮水）。

②学校区域内公共照明的检修、维修和安装等。

③学校区域内水电节能管理：每日20：00~次日7:00检查教室、办公室断电情况，对未关闭用电设备进行关闭；关闭公用卫生间水闸，并于次日清晨7：00前予以恢复，确保学校正常教学活动的开展。每周进行一次教室中午节水节电检查，并将检查结果反馈给总务处。

**2、学校勤杂工作服务**

①日常设施设备维护、绿化修剪、分发报纸。

②负责校区内所有门窗松动的修补加固以及暗沟盖板和走廊栏杆的修补加固。

③校区内所有绿化植物的修剪整形、施肥松土、绿化病虫消杀、扶正加固、防涝防冻等工作。

④临时小型物品搬运及后勤临时安排的其他事物。

⑤厕所、水池管道堵塞时及时疏通。

**（二）服务标准及要求**

**1、水电维修及安装服务要求**

①学校区域内公共照明等水电设施设备要不定期检查，发现问题要及时维修；教室及办公室及各种功能室新增水电设施的安装要及时，确保学校一切教学教研及管理工作的正常运行，严禁出现任何影响教学的责任事故。

②每周至少进行一次水电设施安全隐患排查，并形成台账，发现问题及时修理，如因排查不到位或未及时处理造成的后果及损失由乙方负责。

③临时学校通知的水、电及设施设备的维修，从接到通知后半个小时内要赶到维修地点进行维修（如因不及时维修造成的后果及损失由乙方负责），所需材料由甲方提供。

④厉行节约，学生放学后及时关水关电，如因未及时关水关电造成浪费经核实后每次罚款50元。

**第四部分：有害生物病媒防治**

**(一)服务内容**

提供灭四害和灭白蚁等有害生物防治服务。

**（二）服务标准及要求**

1、每月至少一次灭四害服务，每学期至少一次灭白蚁服务，如有特殊情况，可增加次数，每次服务做好作业记录并拍照，作为相关迎检资料。

2、发现损坏的毒饵亭及时更换。

3、作业人员需持证上岗。

郴州市第三完全小学

2025年4月14日