

一. 项目概况

江苏省镇江市第一中学位于镇江市京口区谷阳北路208号，占地约 28614平方米。现有高中54个班级、在校生2700余人，住宿学生约150人。校园秩序维护、卫生保洁、校舍、操场、礼堂等保洁及零星维修，需进行物业服务采购。

项目所属行业：物业管理

二. 采购标的汇总表

（一） 采购标的

1. 服务类标的

序号	标的名称	计量单位	数量	服务要求简述	备注
1	镇江市第一中学物业管理服务采购	年	1.0	学校校园、校舍、运动场地等保洁及零星维修	

三. 技术要求

（一）服务内容和标准

1、物业服务的范围及要求：

(1)校园、教学楼、行政楼（包括会议室、接待室及主要领导办公室）、实验楼、艺术楼、图书馆、体育馆、报告厅、阶梯教室、运动场、景观池、绿化带及校园周边。

(2)学校活动的卫生保洁和物品调运调整等工作，会议接待工作（烧水、洗水果并摆放等）。

(3)按学校相关要求，做好疫情防控的消毒工作（每天对所有教室、厕所、图书馆、会议室、隔离室、饮水设备等区域进行预防性消毒），并做好相关记录。

(4)车库的卫生保洁、清洗工作。

(5)校区零星工程维修服务工作。

(6)完成总务处临时性工作。

2、其他

(1)水电工及瓦工需服从由总务处管理和安排，参与学校双休日活动的值班工作。水电工及瓦工工具设备由乙方自行购置。涵盖万用表、绝缘兆欧表、维修工具套装、冲击钻、电锤、角磨机、电动疏通机、登高梯、导线压接钳、电缆线盘、激光水准仪、切割机，水平尺，水平管，瓦工刀，云石锯等；

(2)零星工程维修涉及到的维修耗材由乙方方向甲方汇报批准后，由甲方提供；大中型维修工程由甲方另行发包；

(3)水电工持低压电工证上岗作业；

(4)乙方承诺免费派一名高压电工每月对学校高压配电房进行巡查；

(5)全职瓦工除日常学校土建维修工作之外，还承担校方临时安排的其他工作。

3、人员要求

总人数13人

项目经理：1人（年龄：男，60周岁以下；女，55周岁以下，学历：本科及以上，其他要求：有三年物业服务经验的优先）

保洁员：10人（年龄：男，60周岁以下；女，55周岁以下，学历：初中及以上）

水电工：1人（年龄：男，55周岁以下，学历：初中及以上，持维修电工证）

瓦工：1人（年龄：男，55周岁以下，学历：初中及以上）

四. 履约能力要求

本项目不接受联合体投标。

投标人需严格遵守和执行《中华人民共和国劳动法》、《中华人民共和国劳动合同法》、镇江市劳动用工和社会保险管理规定、镇江市最低工资标准等相关法律法规，在报价时所有全日制工作人员工资及相关费用测算必须符合：工资不低于镇江市最低工资标准，保险费（养老保险、医疗保险、工伤保险、生育保险、失业保险）不低于苏人社发〔2023〕3号文要求的4494元为缴费基数测算；住房公积金缴纳不低于镇江市相关规定；加班工资及高温费不低于国家相关规定。所提供全部人员的费用不得低于上述标准进行测算，否则将视为未实质性响应招标文件要求。

五. 交付（实施）的时间（期限）和地点（范围）

实施时间：一年；实施地点：镇江市第一中学（江苏省镇江市京口区谷阳路208号）。

六. 包装和运输要求

无

七. 售后服务要求

	《校园物业保洁服务考核标准》						
	序号	考核项 目	考核内容	考核评分标准	分值	考核 得分	扣 说
	一	行为 管 理（10 分）	统一着装，佩戴明显标志。	未按要着装要求或未佩带标志上班的，发现 1 人次扣 0.5 分。	5		
			言行举止规范，态度亲和，无与校方老师及家长、学生争吵行为。	每发现一次在工作中使用脏话或态度恶劣，无理争吵扣 1 分。	5		
		公共区域（40 分）	要求校园主干道每天清扫 一次并做好保洁。，保持 无垃圾树枝落叶烟蒂等杂 物。	发现校内主干道路天未清扫扣 1 分，有垃 圾杂物等每次扣 1分。	10		
			校园、教学楼、行政楼（包括会议室、接待室及主要领导办公室）、实验楼、艺术楼、图书馆、体育馆、报告厅、阶梯教室、运动场、景观池、绿化带及校园周边等校内公共场地要求无垃圾树枝落叶烟蒂等 杂物，每天清扫 1 次并做 好全天保洁。	发现校内公共场地有一天未清扫扣 1 分， 有垃圾杂物等每次扣1 分。	10		
			校内绿化带中的卫生保 洁，要求无垃圾树枝落叶 烟蒂等杂物，做好每天保洁。	发现校内绿化带内有垃圾杂物等每次扣 1 分。	10		
			定期(每季度) 清理校园内地沟，防止校园积				

二		水；定 期(每季度) 清理校内楼房 屋面，防止下水堵塞。	到期未清理扣 3 分， 造成校园积水下水堵塞的严重后果扣 5分。	5		
		学校活动的卫生保洁和物品调运调整等工作，会议接待工作（烧水、洗水果并摆放等）	发现未按要求办理 1 次扣 1 分。	5		
		地面过道每天打扫，做到 干净整洁、门窗明亮无脚印烟蒂；垃圾桶每天定时清理；墙角天花无蜘蛛网，灯具开关无污迹，地脚线无灰尘无污迹。	发现一处不干净不整洁不到位扣 1 分	10		
		楼道扶手每天拖扫；楼道窗台干净无灰尘；玻璃明亮，灯具开关无污迹。	发现一处不干净不整洁不到位扣 1 分	10		
	传达室 行政楼 图书楼 求真楼 力行楼 实验楼	所有厕所每天拖扫，做到 不湿滑，无灰尘、无纸屑，保持瓷砖光亮；洗手 池台面做到无水珠；便池蹲坑每周消毒擦洗至少 1 次，无污垢无烟蒂杂物； 镜子明亮无灰尘水痕。卫生间通风好，无异味。	发现一处不干净不整洁不到位扣 1 分	10		
三	综艺楼 食堂 宿舍 体育馆 新建报告厅 运动场看台等建筑物 (30 分)	做好学校庆典、会议等重 大活动的环境保洁工作； 协助做好学校各类会议的会场布置、保洁、服务等工作。	未做好庆典、会议等重大活动环境保洁，发现 1 次酌情扣 1-5 分。	10		
		配齐配足垃圾桶，保持内外干净整洁，厕所内纸篓 配齐配足，套上垃圾袋。做好校园内垃圾清运工作，确保校内垃圾日日清。	发现 1 次垃圾桶、纸 篓未使用垃圾袋扣 0.5 分，垃圾桶不清 洁垃圾未日结 日清酌情扣 1-3 分。	5		
	其他服 务(20 分)					

四		主动承担并积极完成学校紧急情况下临时交给的其它适量卫生保洁消杀消毒工作(如突发疫情期间)。	未按时完成或者完成不到位的,发现 1 次酌情扣 1-5 分。	5		
	合 计			100		

《校园物业水电维修等服务考核标准》

序号	考核项 目	考核内容	考核评分标准	分值	考核 得分	扣分说明
一	工作纪 律 (10 分)	所有员工遵守工作 时间, 服从学院工作 安排。	员工上班时间迟 到、早退, 不服从学 院安 排, 每次扣 1 分。	5		
		戴工牌上岗; 按公司 规定 着装; 不做与工作 无关 的事。	未按规定着装, 不 戴 工牌上岗, 做与工 作 无关的事。发现 1 人 次扣 1 分。	5		
	二 礼节 (5 分)	对师生礼貌, 团结同事, 不与人争执, 谦逊礼 让, 不推卸责任。	发现对师生不礼 貌, 每次扣 1 分。	5		
三	维修服 务要求 (70 分)	按公司规定作好维修 记 录。	未作好维修记录 的, 每次扣 1 分。	10		
		紧急维修 5 分钟内到 场, 重要设施维修 15 分 钟到 场, 一般维修 30 分 钟到 场。	维修服务响应不 及 时, 未及时到场的 发 现 1 次酌情扣 3-5 分。	20		
		每周检查校内供水供电及 其它设施设备的性能 状 况, 发现问题及时排 除。	未每周检查设施设 备 的性能状况的, 每 次 扣 1 分	10		
		水电工及瓦工需服从由总务 处管理和安排, 参与学校双 休日活动的值班工作。水电 工及瓦工工具设备由乙方自 行购置。涵盖万用表、绝缘 兆欧表、维修工具套装、冲 击钻、电锤、角磨机、电动 疏通机、登高梯、导线压接 钳、电缆线盘、激光水准 仪、切割机, 水平尺, 水平 管, 瓦工刀, 云石锯等。	发现没有严格执行 的 每次扣 1 分。	5		
		零星工程维修涉及到的维修 耗材由乙方方向甲方汇报批准 后, 由甲方提供; 大中型维 修工程由甲方另行发包	发现没有严格执行 的 每次扣 1 分。	5		
		水电工持低压电工证上岗作 业。	发现没有严格执行 的 每次扣 1 分。	5		

四		乙方承诺免费派一名高压电工每月对学校高压配电房进行巡查。	发现没有严格执行的每次扣 1 分。	5		
		全职瓦工除日常学校土建维修工作之外，还承担校方临时安排的其他工作。	发现没有严格执行的每次扣 1 分。	5		
		定期进行设备保养。	未按时进行设备保养的，每次扣 1 分。	5		
	师生 投诉 (15 分)	师生对学校维修情况有意见或建议须认真听取，合理建议要采纳。	有师生投诉的，每次酌情扣 2-5 分。	15		
合计				100		

注：上述检查项目，由学校总务处在听取师生对物业保洁和维修的意见和建议后，每月底负责进行考核填写。物业保洁维修供应商应认真履行物业保洁维修服务承诺，努力提高服务质量。物业保洁和水电维修每月得分在 90 分以上，学校按照合同规定全额付给物业保洁和维修供应商中标款，每少10 分扣发合同当月款的 1%。物业保洁和维修管理费在每3个月考核合格后拨付。采购人对评分规则拥有最终解释权。

八. 保险要求

中标供应商所有员工各类保险，与采购方无关，均由中标供应商自行解决。

九. 其他服务要求

中标供应商必须服从学校整体工作安排，围绕学校中心工作做好服务，遇重大活动，必须听从学校统一调度。

十. 其他要求

无