

## 第3章谈判项目技术、服务、商务及其他要求

（带“★”的参数需求为实质性要求，供应商必须响应并满足的参数需求，采购人、采购代理机构应当根据项目实际需求合理设定，并明确具体要求。）

### 3.1、采购项目概况

四川省高县职业技术学校物业采购项目采购学校的安全保卫人员保安、学生宿舍管理人员生活老师，不少于25人。主要负责校园安全保卫、学生生活管理以及校园消防设施设备维修维护、节假日（含周末和寒暑假）校园保洁、临时用工等。

### 3.2、服务内容及服务要求

#### 3.2.1服务内容

采购包1:

采购包预算金额（元）：1,079,400.00

采购包最高限价（元）：1,079,400.00

序号	标的名称	数量	标的预算 (元)	计量 单位	所属 行业	是否核 心产品	是否允许进 口产品	是否属于节 能产品	是否属于环境 标志产品
1	物业管理服务	1. 00	1,079,400 .00	项	物业 管理	否	否	否	否

#### 3.2.2服务要求

采购包1:

标的名称：物业管理服务

参数性质	序号	技术参数与性能指标
		<p><b>服务要求</b></p> <p>1.物业服务范围：四川省高县职业技术学校的安全保卫、学生宿舍管理、校园消防设施维护和保养、维修维护、节假日（含周末和寒暑假）校园保洁、临时用工。</p> <p>2.物业管理服务具体要求</p> <p>2.1安全保卫</p> <p>2.1.1按照教育部《学生伤害事故处理办法》、《四川省学校安全工作管理办法》、《中华人民共和国消防法》及各级部门、学校制定的规章制度做好安全保卫工作。</p> <p>2.1.2建立健全安全管理规章制度，制定安全事故预防措施和事故应急预案，负责维护好教学区的公共秩序，积极配合公安机关加强安全防范工作，预防各类治安案件的发生。</p> <p>2.1.3定期开展安全检查，排查隐患，落实整改措施，并对无力解决的问题如实上报主管部门。</p> <p>2.1.4定期排查校园建筑隐患，保证师生员工人身和财产安全。</p> <p>2.1.5每日进行防火检查，夜间至少进行2次巡查，及时消除火灾隐患。</p> <p>2.1.6负责学校消防设施维护和保养，与学校签订消防设施维保协议（若无资质，可通过第三方），定期组织检查消防设施、器材，对损坏、过期器材及时上报维修确保完好有效。能够维修就维修，不能维修就进行更换，更换材料学校负责。</p> <p>2.1.7保障疏散通道、安全出口畅通，并按学校要求设置符合国家规定的消防安全疏散标志。</p> <p>2.1.8做好学生集体活动的安全防范工作。</p>

2.1.9定期、定时对校内进行清场、巡查，发现不安全苗头和隐患及时排查、报告。

2.1.10负责上学时段校门周边50米范围内护学工作。

2.1.11维护门卫室及周边物品整洁和卫生保洁。

2.1.12昼夜巡视，防止小商小贩和不明身份的人员进入；对搬运出大门的物品进行查验登记；负责指挥车辆按规定停放，维护停车场秩序；做好各类安全保卫工作记录。并落实好学校临时交办的安保任务。

## 2.2学生宿舍管理

2.2.1全权负责学生宿舍常规、安全、内务、卫生、秩序、财产等管理。

2.2.2严格清点人数。晚上熄灯前和午休要严格清点各宿舍人数，发现有学生未归的，要及时联系班主任、专业部或值周组。

2.2.3安排和检查宿舍内务和卫生。期初安排好宿舍和公共区域卫生打扫，并对学生进行内务整理和卫生打扫、保洁的培训和检查。早上要对学生宿舍内务和卫生进行检查，并做好记录。对不合格的宿舍要要求整改。午休要督促学生做好卫生保洁。学生离开宿舍后要检查各间宿舍灯、电扇等是否关闭。

2.2.4严禁学生上课期间留在宿舍里。督促住校生按时起床，学生上课后，逐个检查宿舍，发现滞留在宿舍的学生要问明情况并核实，如有生病学生要及时采取救治措施，联系班主任、专业部或值周组。

2.2.5管控好外来人员。外来人员经学校允许才能进入宿舍，实行来访盘查登记制度，要核实情况，外来人员不得在寝室内留宿。对随便闯入不听劝阻者，及时制止，必要时报学校处理。不准男生或女生进入对方寝室，非住校生未经同意不得进入宿舍，男教师不得进入女生宿舍。

2.2.6处理偶发事件。学生回寝室时段坚持楼层巡查，及时发现并妥善处理学生在宿舍中的偶发事件，发生较大问题时要主动与班主任、专业部和值周老师取得联系，共同协调解决并上报教育处。

2.2.7排查整治安全隐患。每日检查维护宿舍各类设施和用品(门、窗、水、电、床、柜等)，收缴管制刀具，发现安全隐患及时报告，配合有关部门及时消除隐患。

2.2.8落实宿舍区消防管理。严禁私拉乱接或使用大功率电器，严禁安全通道堆放物品，检查消防栓、灭火器、应急指示灯等消防设施是否正常，学会扑救初起火灾的方法，应急疏散时第一时间打开通道门并组织学生有序疏散。

2.2.9督促落实好宿舍消毒和通风。

## 2.3卫生保洁

节假日(含周末和寒暑假)对校门区域、党建广场、教学楼前走道、生活区、运动场、办公楼过道楼梯及会议室等公共区域进行保洁。

## 2.4其它临时性工作

### 2.4.1范围

临时性及应急性工作，如考场、会场、运动会、各类演出场地等的布置，以及增加保安人员等。

2.4.2要求必须确保学校的正常运行，校方用工时应随叫随到。

### 人员配置要求

1.本项目配置人员不少于25人。

2.人员要求及岗位设置：

序号	岗位名称	管理校区	工作职责	任职要求
			1 负责对接学校 安排落实和反馈学校交办的	

1	物业主管 (1人)	符江校区及怀远校区	<p>1.负责校区学生区、实训宿舍及实训区及实训区各项工作；</p> <p>2.负责落实校园安全保卫、学生宿舍管理、维修维护及临时性工作等；</p> <p>3.负责落实节假日、周末和寒暑假校园保洁；</p> <p>4.负责物业人员履职和安全管理；</p> <p>5.每月分别在符江校区和怀远校区召开物业人员工作例会。</p>	<p>1.男性35-55岁、女性35—48，身体健康，无违法犯罪记录；</p> <p>2.高中及以上学历；</p> <p>3.有一年以上物业管理工作经验。</p>
	宿舍管理生活老师 (10人)	<p>符江校区1号男生寝室 (3人)</p> <p>符江校区2号男生寝室 (1人)</p> <p>符江校区3号女生寝室 (实训楼3、5、6楼2人)</p> <p>符江校区4号男生寝室 (学源楼1人)</p> <p>怀远校区女生寝室 (2人)</p> <p>怀远校区男生寝室 (1人)</p>	<p>1.1号楼共5层，1楼1人，负责开关门，管控学生带违禁物品；2、3楼1人，4、5楼1人。负责管理责任楼层学生常规、安全、内务、卫生、秩序等。</p> <p>2.正常上课期间24小时值班，周末需有1人值班。学生离开宿舍上课期间留1人值守。</p> <p>1.负责管理责任楼层学生常规、安全、内务、卫生、秩序等。管控学生带违禁物品。</p> <p>2.正常上课期间24小时值班，周末需有1人值班。学生离开宿舍上课期间留1人值守。</p> <p>1.负责管理责任楼层学生常规、安全、内务、卫生、秩序等。管控学生带违禁物品。</p> <p>2.正常上课期间24小时值班，周末需有1人值班。学生离开宿舍上课期间留1人值守。</p> <p>1.负责管理责任楼层学生常规、安全、内务、卫生、秩序等。管控学生带违禁物品。</p> <p>2.正常上课期间24小时值班，周末需有1人值班。学生离开宿舍上课期间留1人值守。</p>	<p>1.男35-59岁，女35-49岁，女生宿舍限女性管理员；</p> <p>2.初中及以上学历；</p> <p>3.身体健康，无违法犯罪记录，服务意识强。</p>
				1.35-55岁，限男性，身高160

				保安队长1人	符江校区和怀远校区1人	保安人员培训，上放学时段校门交通秩序和安全维护，管理视频监控室，视频监控巡查和校园巡查，消防设施检查和维护，偶发事件处理，每月组织演练。	<p>CM以上；</p> <p>2.高中及以上学历；</p> <p>3.具备1年以上学校或同等职位物业相关管理经验；</p> <p>4.身体健康，无违法犯罪记录，服务意识强，具备良好的组织、统筹、协调及应变能力。</p> <p>5.有公安部门颁发的保安员上岗证。</p>
				3	保安队员12人	<p>符江校区前门岗</p> <p>符江校区生活区门岗</p> <p>符江校区科技楼后通道门岗</p> <p>符江校区实训楼门岗</p> <p>怀远校区食堂门岗</p> <p>符江校区及怀远校区</p>	<p>1.早上7:30—晚上10:30时段2人值守，晚上10:30—第二天早上7:30时段1人值守；</p> <p>2.就餐等需错开上下学高峰时段且有人替换。</p> <p>1.24小时保持1人值守；</p> <p>2.就餐等需错开上下学高峰时段且有人替换。</p> <p>1.早上6:30—晚上10点1人值守；</p> <p>2.就餐等需错开上下学高峰时段且有人替换。</p> <p>1.早上6:30—晚上10点1人值守；</p> <p>2.就餐等需错开上下学高峰时段且有人替换。</p> <p>1.早上7:30—晚上10:30时段2人值守，晚上10:30—第二天早上7:30时段1人值守；</p> <p>住符江校区及怀远校区除门岗外的校内值班室各1人，负责夜间巡查和处理突发事件（生病学生送医等），由物业公司自行调节人员，满足学校要求。</p>
				水电维修工(1人)	符江校区及怀远校区	<p>保证各类水电设施、设备的正常运行，负责水电设施及其它设施的日常维修，做好供水供电系统运行情况记录，保证正常供水供电。8:00--22:00，非上班时段随叫随到。</p>	<p>1.30岁—45岁，无违法犯罪记录，三年以上物业水电维修工作经验，有电工证；</p> <p>2.初中以上学历，身体素质佳；</p> <p>3.熟悉弱电设施设备的运行维护保养工作，了解强电设施设备的运行维护保养工作。</p>
<p>3.供应商所聘用人员工资不得低于高县最低工资标准，且为本项目全员足额缴纳社会保险。</p>							

### 3.2.3人员配置要求

采购包1:

见前文。

### 3.2.4设施设备要求

采购包1:

见前文。

### 3.2.5其他要求

采购包1:

无。:

## 3.3、商务要求

### 3.3.1服务期限

采购包1:

自合同签订之日起365日

### 3.3.2服务地点

采购包1:

采购人指定地点。

### 3.3.3考核（验收）标准和方法

采购包1:

严格按照《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)、《政府采购需求管理办法》(财库〔2021〕22号)和采购人相关要求进行验收。具体工作要求和考核办法见附件《四川省高县职业技术学校关于对物业公司高县职校物业管理的监管条例》，该监管条例作为双方服务合同的附件之一。

### 3.3.4付款进度和支付方式

采购包1:

分期付款

### 3.4.5违约责任及解决争议的方法

采购包1:

1、采购人违约责任（1）采购人应遵守合同并执行合同中的各项规定，保证合同的正常履行。（2）采购人逾期支付服务合同款项的，除应及时补足合同款项外，应向供应商偿付欠款总额万分之一/天的违约金；逾期付款超过15天的，供应商有权终止合同；（3）采购人偿付的违约金不足以弥补供应商损失的，还应按供应商经济损失尚未弥补的部分，支付赔偿金给供应商。2.供应商违约责任（1）供应商必须遵守采购合同并执行合同中的各项规定，保证采购合同的正常履行。（2）如因供应商工作人员在履行职务过程中的疏忽、失职、过错等故意或者过失原因给采购人造成损失或侵害，包括但不限于采购人本身的财产损失、由此而导致的采购人对任何第三方的法律责任等，供应商对此均应承担全部的赔偿责任。（3）供应商不能按时提供服务(成果)或逾期提供的而违约的，除应及时提供服务外，应向采购人偿付逾期提供部分服务总额的万分之一/天的违约金；逾期超过15天，采购人有权终止合同，供应商则应按合同总价的百分之五的款额向采购人偿付违约金，并须全额退还采购人已经付给供应商的服务费及其利息。（4）供应商在履约过程中，服务经采购人考核不合格的，采购人有权要求供应商整改，供应商三次整改仍不符合要求的，采购人有权终止合同。（5）供应商应当遵守采购人的相关项目需求及相关技术要求及实质性条款，实施完成采购合同应当完全满足相关项目需求及相关技术要求及实质性条款，若供应商瑕疵履行采购合同，采购人有权向供应商要求赔偿合同总价款20%的违约金，若造成相关损失的，采购人有权要求供应商承担所有赔偿责任。（6）有下列情形之一的，当事人可以解除合同：①因不可抗力致使不能实现合同目的(由于非供应商或采购人原因，致使合同

实质性条款无法实现的); ②当事人一方迟延履行主要债务,经催告后在合理期限内仍未履行; ③当事人一方迟延履行债务或者有其他违约行为致使不能实现合同目的; ④法律规定的其他情形。3、解决争议的办法:合同履行期间,若双方发生争议,可协商或由有关部门调解解决。协商或调解不成的,由当事人依法维护其合法权益。