

## 一、基本情况

1. 服务场所：武汉船舶职业技术学院校园园区
2. 地址：湖北省武汉市汉阳区
3. 服务期：（1）服务期：最长 2 年（预算金额：446 万元/年）；（2）合同每年一签，每年合同期满经考核合格后续签下一年合同，最多续签 1 次。两年服务期内，每个年度服务内容和服务经费不变。
4. 场所要求：本项目院内不提供服务人员的吃、住，可以提供物业管理办公室。
5. 本项目采购预算为 446 万元/年，投标报价超过采购预算的投标人，按无效投标处理。

## 二、委托服务范围及要求

办公楼、教学楼、学生公寓、公共卫生间、室外运动场、室内体育馆、室外绿地、树木、垃圾转运场及其他公共区域的清扫保洁、按照甲方要求做好学生公寓管理、环境绿化树木维护管理、水电维修服务、校内垃圾转运、防疫消毒消杀等方面的工作，汛期积极参加抗洪防汛工作。

服务管理：要求每周对服务区域例行自查工作质量以及劳动纪律，发现问题及时整改，并做好自查记录以提高服务质量标准，规范聘用人员。

耗材管理：服务范围以内保洁、维修方面日常使用的劳动工具由乙方配备。灯管、空开、水龙头、电线、垃圾桶、消毒用品等零星维修材料和卫生用品由甲方提供。

## 三、保洁范围及质量标准

项目	保洁范围	服务质量标准	备注
教 学 楼	1、大厅：地面、墙面、踢脚线、台阶、装饰门及门套、宣传窗、垃圾桶、消防设施 灯具装饰柱	地面无水渍、无污渍，无垃圾，无积尘，光亮墙面灰尘、无污渍，光亮，墙角无蜘蛛网，公共设施表面无积尘。无污渍、光亮不锈钢表面无手印，无积尘，无污渍、光亮；玻璃上无手印，无积尘，无污渍、明亮。	
	2、楼道：地面、楼道梯级、扶手、墙面、踢脚线、配电箱、消防设备、楼道门、窗、灯具及开关、垃圾桶	地面无水渍、无污渍，无垃圾，无积尘，光亮墙面灰尘、无污渍，光亮，墙角无蜘蛛网，公共设施表面无积尘、无污渍、光亮不锈钢表面无手印，无积尘，无污渍、光亮；玻璃上无手印，无积尘，无污渍、明亮窗台无积尘。	
	3、公共卫生间、开水房： 地面、墙面、大小便器、垃圾篓、台面、镜子、门窗、	卫生间无异味、厕坑便具洁净无黄渍、镜面、水盆、台面无污点，光亮；纸篓随时清理；墙面、墙角、灯具无积	

	灯具、上下水管道	尘、无蜘蛛网；地面无水渍、无污渍，无垃圾，保洁工具与保洁用品要统一放在指定地点。	
行政办公楼	1、大厅：地面、墙面、踢脚线、台阶、天棚、装饰门及门套宣传窗、垃圾桶、消防设施灯具装饰柱、植物花盆	地面无水渍、无污渍，无垃圾，无积尘，光亮墙面灰尘、无污渍，光亮，墙角无蜘蛛网，公共设施表面无积尘。无污渍、光亮不锈钢表面无手印，无积尘，无污渍、光亮；玻璃上无手印，无积尘，无污渍、明亮植物花盆无积尘，无污渍。	
	2、楼道：地面、楼道梯级、扶手、墙面、踢脚线、配电箱、消防设备、楼道门窗、灯具及开关、垃圾桶	地面无水渍、无污渍，无垃圾，无积尘，光亮墙面灰尘、无污渍，光亮，墙角无蜘蛛网，公共设施表面无积尘。无污渍、光亮不锈钢表面无手印，无积尘，无污渍、光亮；玻璃上无手印，无积尘，无污渍、明亮窗台无积尘。	
	3、公共卫生间、开水房：地面、墙面、踢脚线、大小便器、垃圾篓、洗手盆、台面、镜子、门窗标牌、灯具、排气扇、上下水管道、水龙头、饮水机	卫生间无异味、厕坑便具洁净无黄渍、镜面、水盆、台面无污点，光亮；纸篓随时清理；墙面、天棚、墙角、灯具无积尘、蜘蛛网，光亮；地面无水渍、无污渍，无垃圾，开水房达到卫生标准、安全可靠；保洁工具与保洁用品要统一放在指定地点。	
教学楼教室	1、室内：地面、墙面、踢脚线、台阶、大门、黑板、黑板槽、课桌椅、抽屉、窗户玻璃	地面无水渍、无污渍，无垃圾，无积尘，光亮墙面灰尘、无污渍，光亮，墙角无蜘蛛网，课桌椅表面无积尘、无污渍、光亮、无积尘，无污渍、黑板槽内无粉笔灰玻璃上无手印，无积尘，无污渍。	
	2、室内报修：教室内课桌	保洁员保洁同时，每天应对教室内	

	椅损坏、电灯、电扇	的公共设施有无损坏情况进行登记并按程序报修	
学 生 公 寓	1、大厅：地面、墙面、踢脚线、台阶、大门、及门套、宣传窗、垃圾桶、消防设施 灯具装饰柱、植物花盆	地面无水渍、无污渍，无垃圾，无积尘，光亮墙面灰尘、无污渍，光亮，墙角无蜘蛛网，公共设施表面无积尘、无污渍、光亮不锈钢表面无手印，无积尘，无污渍、光亮；玻璃上无手印，无积尘，无污渍、明亮。	
	2、楼道：地面、楼道梯级、扶手、墙面、踢脚线、配电箱、消防设备、楼道门、窗、灯具及开关、垃圾桶	地面无水渍、无污渍，无垃圾，无积尘，光亮墙面灰尘、无污渍，光亮，墙角无蜘蛛网，公共设施表面无积尘、无污渍、光亮不锈钢表面无手印，无积尘，无污渍、光亮；玻璃上无手印，无积尘，无污渍、明亮窗台无积尘。	
	3、公共卫生间、洗衣房、开水房地面、墙面、大小便器、垃圾篓、洗手盆、台面、门窗标牌、灯具、上下水管道、水龙头、电开水箱	卫生间无异味、厕坑便具洁净无黄渍、镜面、水盆、台面无污点，光亮；纸篓随时清理；墙面、天棚、墙角、灯具无积尘、蜘蛛网，光亮；地面无水渍、无污渍，无垃圾，开水房达到卫生标准、安全可靠。保洁工具与保洁用品要统一放在指定地点。	
运 动 场	主席台、观众席、运动场	主席台、观众席地面无积水、无污渍、无积尘、无垃圾，操场无污渍、无垃圾，网墙无悬挂物。	
	道路	保持道路全天整洁干净，达到“九无”（无果皮、无纸屑、无塑膜、无痕迹、无污水无暴露垃圾、无烟头、无乱张贴、路牙无泥沙）；“四净”（路面净、果皮箱净、树木绿化带净、地下通道净）“一	

		通”（下水道口通），主道宣传栏、电线杆上无任何牛皮癣，雨雪天气时，保证路面不积水、少结冰（中、大雪以上及时铲雪保证道路畅）	
室内体育馆	器材入库、出库收发登记包括公共场地、体测教室、舞蹈教室、卫生间、更衣室等卫生保洁	做好器材保管、维护；场馆地面、玻璃门窗干净明亮	
外围绿化水塘湖面	绿化草坪	保持草坪绿化带全天整洁干净：无果皮、无纸屑、无塑膜、无痰迹、无污水、无暴露垃圾、无烟头、无枯枝叶、负责树木移栽、修剪	
	湖面	保持湖面无白色垃圾，无污染，水塘浅水区域无明显绿藻。	

#### 四、公寓管理要求及内容

人员配置：（31）人。管理员（31）名。

项目	服务范围	服务质量标准
学生宿舍公寓管理	按照学校要求做好学生入住工作安排，做好24小时门房值班、安全巡查、维修统计上报，公共区域、公共场所卫生及毕业生离校和腾空寝室的内部卫生清理工作等。	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 宿舍卫生服务标准详见 第三条 保洁范围及质量标准。</li> <li>2. 熟悉本公寓的情况（包括学生住宿分布、公寓的消防出口、设施设备等），尽快熟悉本公寓住宿的学生。门值人员要全面负责所在楼栋的门卫安全与卫生管理，确保24小时在岗值班巡查，公寓管理人员24小时在岗服务。学生公寓门卫在公寓管理中心的指导下进行工作；</li> <li>3. 严格执行学校规定的作息制度，督促学生自觉遵守学校的规章制度，对学生晚归现象要做好登记和批评教育并按规定上报。遵守公寓的各项规章制度，遵守劳动纪律，严格履行门</li> </ol>

		<p>卫制度；</p> <p>4. 加强安全措施，门岗 24 小时值班，不准擅离职守，凡带大件物品的要认真查看登记，不准无关人员随便进入公寓，不准男女生互窜公寓，严禁小商贩和推销人员进入公寓楼；</p> <p>5. 负责公寓内安全保卫工作，不定时的巡逻（协助保卫、学工等相关职能部门检查大功率电器违规用品），确保学生人身财产及楼内设施的安全，做好防火、防盗，发现安全隐患和学生异常情况应果断处理及时上报，发现可疑人员或可疑情况要及时上报；</p> <p>6. 值班员要配合学校所有职能部门、学生干部对楼栋巡查、配合学校对宿舍床位的统计、住宿方案的制定、调整和管理等；</p> <p>7. 值班员节假日内部轮休，寒暑假应按照学校统筹安排负责值班，保证提供留校学生正常住宿服务；</p> <p>8. 配合公寓管理中心做好新生入校及毕业生离校和学生入住后的管理清查工作。值班员在新生报到、毕业生离校等重点服务时期要加强服务意识，密切配合学校工作；</p> <p>9. 做好学生宿舍日常的管理工作，发现公寓内吵闹打架或遇到火警、盗窃等突发事件应及时到场，果断处理，发现学生违规违纪现象应给予制止并及时报有关部门处理；</p> <p>10. 配合公寓管理中心做好毕业生离校和迎接新生报到及学生住宿名册的核对等系统性工作。</p>
--	--	---

## 五、水电维修工职责

1. 快速响应网上报修信息，负责全院水电设施服务保障性维修、安装工作。

2. 主动检查电路水管的情况，发现漏水、漏电现象及时检修，确保供水供电的安全。
3. 负责全院小型的下水管道的清理疏通工作。
4. 负责全院房屋门窗，家具维修和锁具、玻璃等的安装、更换。
5. 完成学院赋予的其他维修工作。

## 六、垃圾转运工作

### （一）岗位职责

#### 1. 垃圾场操控员

- (1) 垃圾场操控人员年龄不超过 55 岁，身体健康。
- (2) 对岗位工作热情，细致。
- (3) 负责日常垃圾安全的转运工作，协助垃圾清运人员。

#### 2. 垃圾清运人员

- (1) 垃圾清运人员年龄不超过 55 岁，身体健康。
- (2) 对岗位工作热情，细致。
- (3) 负责全院的垃圾转运工作。

### （二）垃圾中转站

1. 垃圾中转站机具摆放整齐，垃圾日产日清。
2. 定期清洗垃圾中转站周边地面，确保无明显积水；定期消毒相关场所。
3. 不得在校区内焚烧处理垃圾。
4. 定期检查垃圾中转站的运行情况并做好相关记录，发现故障或损坏及时上报维修，确保正常使用状态。

### （三）垃圾清收清运

1. 配备专用的垃圾清运车辆，负责将校区内的垃圾收集到垃圾中转站，集中处理，日产日清。每年不少于二次定期清运垃圾中转站内压缩箱体以外堆积的非生活类垃圾，确保垃圾中转站内干净整洁。
2. 校区内所有垃圾桶内垃圾存量不超过 2/3，垃圾打包后每日清运二次，学生公寓楼宇早 7:30 前清运完毕；各大教学楼、学院楼、办公楼、校区主干道早 8:30 前清运完毕；建筑体外围、广场、湖边及较大面积硬化路面周边的垃圾早 10:00 前清运完毕；下午垃圾清运统一在 16:00 前清运完毕。
3. 垃圾清运机具、清运车应保持清洁无破损，清运过程中不得产生二次污染。
4. 如遇学校搬迁、迎新、军训等特殊情况，及时调整垃圾清运频次。
5. 安排专职人员（垃圾场操控人员）做好垃圾中转站清洁卫生并压缩箱体内垃圾，同时配合环卫车辆将垃圾清运到校外垃圾处置站。

## 七、洒水车及司机工作内容

1. 洒水车司机年龄不超过 55 岁，身体健康，持证上岗。
2. 洒水车负责全校的道路的洒水及清洗。
3. 洒水车负责日常校园内树木草坪的灌溉工作。
4. 负责紧急情况的调用。
5. 洒水车日常维修与养护。洒水车吨位不小于 5 吨。

## 八、人员要求

1. 人员配置合计至少 105 人。

### (1) 人员配置

序号	岗位	人数	备注
1	项目经理	1 人	大专及以上学历
2	主管	4 人	年龄不超过 50 岁，高中以上学历
3	网格员	1 人	大专及以上学历，熟练操作计算机
4	报刊收发	2 人	
5	洒水车司机	1 人	年龄不超过 55 岁，B 照以上
6	垃圾场操控员	1 人	年龄不超过 55 岁
7	公寓宿舍管理员	31 人	年龄不超过 55 岁，初中以上学历
8	维修工	4 人	年龄不超过 55 岁，持电工证（特种作业操作证）上岗
9	保洁员	54 人	女性年龄不超过 55 岁；男性不超过 60 岁
10	绿化	4 人	有绿化工作经验
11	垃圾清运人员	2 人	年龄不超过 55 岁，负责全校的垃圾转运工作
合计		105 人	

### (2) 船舶学院人员保洁岗位分配

序号	建筑名称	人数	备注
1	1 号教学楼	1 人	
2	2 号教学楼	1 人	

3	3号教学楼	1人	
4	4号教学楼	6人	
5	5号教学楼	3人	
6	7号教学楼	5人	
7	科技楼	5人	
8	图书馆	3人	
9	轮机中心	1人	
10	行政楼	1人	
11	工厂办公楼	1人	
12	工程实训楼	1人	
13	现代制造汽车维修	1人	
14	学生公寓 1-10 栋	12人	
15	校园环境	8人	
16	室内体育馆	3人	
17	船舶智能制造中心	1人	
合计		54人	

1. 服装要求：宿舍管理员、保洁员、管理员统一着装，佩戴工号。
2. 员工工资、社保按湖北省相关规定购买，中标供应商必须承诺足额给所有员工购买社保、不允许部分购买。
3. 本项目宿舍管理员必须24小时内至少有两人在岗值班。
4. 考勤纪律，值班人员应遵守学院各项规章制度。
5. 卫生清扫保洁劳动服务时间：
  - (1) 早上6：30—9：30；10：30—11：30
  - (2) 中午13：10—16：10

**注：春夏季时间提前10分钟上下班；秋冬季按规定时间进行清洁保洁任务。每周提供 7**

## 天卫生清扫保洁服务。

6. 供应商对本项目定期召开形势分析会,对全体应聘员工每周集中进行半小时训练(业务培训)或一周工作自查小结。
7. 中标供应商须协助采购人处理临时性安排的其它工作。
8. 可能发生的人员加班费用应含在投标报价中。
9. 其它不包含费用另行签定补充协议。
10. 人员工资不得低于武汉市最低工资标准、应依法缴纳社保费用、税金等法定费用。

## 八、国家相关行政主管部门颁布的标准、规范

采购需求内容按照《物业管理条例》、《物业管理条例实施细则》、《武汉市物业管理条例》执行。

## 九、商务要求

**说明：**商务要求均为实质性要求，应满足或优于，否则投标无效。

序号	商务条款	内 容
1	服务期	(1) 服务期：最长 2 年（预算金额：446 万元/年）；（2）合同每年一签，每年合同期满经考核合格后续签下一年合同，最多续签 1 次。两年服务期内，每个年度服务内容和经费不变。
2	服务地点	武汉船舶职业技术学院（湖北省武汉市汉阳区）。本项目采购人不组织踏勘，踏勘属投标人自愿行为，不作强制要求。
3	服务要求	1. 投标人应接受采购人对物业服务费用收支以及财务报表情况的查询。 2. 场馆设备及各项物业管理档案资料是物业管理的重要资源，档案资料要保证完整，各项运行记录、故障记录、统计分析等都应纳入档案管理，以便应用于指导实际工作。合同期满后，应将物业管理的全部档案资料无条件移交采购人。
4	报价要求	1、投标人的报价应包含为完成本招标文件提出的货物或服务等全部相关工作所有可能发生的费用，即投标总报价为“交钥匙”价。对在合

		<p>同实施过程中可能发生的其他费用，采购人概不负责。</p> <p>2、对本文件未列明，而投标人认为必需的费用也需列入投标总报价。在合同实施时，采购人将不予支付中标人没有列入的项目费用，并认为此项目的费用已包含在投标总报价中。</p> <p>3、2022 年度武汉船舶职业技术学院物业管理服务项目分项报价明细表。</p>
5	付款方式	<p>1、支付方式：双方约定物业管理服务费按月支付，甲方在对上一月考核合格后，由乙方开具发票，甲方于月底之前支付上一月费用。若考核不合格，按照相关的考核办法扣减物业管理服务费。</p> <p>2、本项目款项支付方式按湖北省财政厅相关规定直接从国库支付，中标人认可采购人按约定的付款时间向湖北省财政厅提出了资金支付申请，则视同采购人已履行了合同付款义务。</p> <p>3、中标人必须按国家有关财税规定开具发票。</p>
6	合同条款	<p>1、中标人违约承担违约责任。所有中标内容均需按照招标文件指标要求进行检查核对后方可进行报验，不满足招标文件指标和投标承诺的，采购人有权不对其进行验收；同时中标人对不满足要求的内容承担违约责任。</p> <p>2、若非采购人原因，中标人逾期提供货物（工程或服务）的，中标人向采购人支付逾期违约金，逾期违约金为每延误一天的赔偿费按总价款用的百分之____计收，直至提供货物（工程或服务）为止。误期赔偿费的最高限额为合同价格的百分之__1__。一旦达到误期赔偿最高限额且仍无法按期提供货物（工程或服务）的，采购人有权终止合同。</p>
7	验收要求	<p>1、中标人完成工作内容后向采购人提验收申请，经采购人组织评审通过视为验收合格。</p> <p>2、根据《关于推进和完善服务项目政府采购有关问题的通知（财库【2014】37号）》相关规定，“采购需求具有相对固定性、延续性且价格变化幅度小的服务项目，在年度预算能保障的前提下，采购人可以签订不超过三年履行期限的政府采购合同。”</p>
8	违约责任	<p>1、因中标人服务人员在服务期间违法乱纪，造成采购人经济损失的，经公安机关现场勘察、案件侦破后或人民法院认定责任后进行赔付。</p> <p>2、因中标人原因不能达到采购人服务要求，采购人有权要求中标人限期整改；未在限期内整改的，采购人有权对中标人进行处罚。</p>

