

## 第二部分 技术要求

### 一、项目概况

1. 本项目服务期限：1 年

2. 采购内容：校区卫生保洁、门卫安保、宿舍管理、水电暖设备的维护和维修等。

### 二、具体服务内容

金昌市第一中学学校占地总面积 58000 平方米，建筑面积 25000 平方米，体育活动场地 15400 平方米。目前，针对我校校内的教学楼 4 栋、办公楼 1 栋、实验楼 1 栋、宿舍楼 1 栋、体育馆 1 座、操场、篮排球场、校内硬化区域、楼道及走廊地面、玻璃、墙壁、楼内卫生间和水房等卫生清洁工作，宿舍管理，门卫安保以及校内水电暖管道的正常维修及维护工作，需要进行物业服务采购。

（一）负责学校办公楼（修齐楼）、逸夫实验楼、宿舍楼内部（卫生间、水房、楼梯等）、各教学楼楼门、楼梯扶手和玻璃、教学楼内各拐角楼厅和卫生工具间及无教学班级楼内楼道、各类辅导教室卫生清扫与保洁，以上均包括门口、门外台阶；宿舍楼包括宿舍楼前区和两侧，办公楼内包括会议室、德育展室、学术报告厅等室内卫生清扫，教学楼内包括各楼层垃圾道口的卫生及各类悬挂物的保洁。

（二）校园前区环境卫生清扫与保洁（包括各类雕塑、宣传栏、路标牌等）。

（三）操场（篮球场、排球场、足球场、跑道及周边）卫生清扫与保洁（操场内的乒乓球台只有在节假日归物业清洁）。

（四）校内环形马路的卫生清扫与保洁，包括马路两侧树沟及教师车棚内垃圾保持与清洁。

（五）教学楼至操场之间区域卫生的清扫与保洁（此区域内乒乓球台只在节假日归物业清洁）。

（六）教学楼内卫生间卫生清洁与保洁。

(七) 校门前“三包”责任区的环境卫生清扫与保洁。

(八) 学生上课时间和周六、周日、节假日、寒暑假校园各区域的保洁，无明显垃圾和灰尘。

(九) 校园内垃圾的归集和清运，每天一次。

(十) 负责门卫执勤及安全值班，封闭管理；24 小时必须有值班保安在岗（可由物业公司根据实际指派保安。保安人员不得少于 4 人，门卫 3 名、巡逻及后门 1 名。）

(十一) 负责各楼内、楼外、校园等指定区域安全保卫工作。巡逻保安每天对修齐楼五楼、逸夫楼、食堂等处进行巡查，做好记录，发现问题及时向相关处室报告。

(十二) 负责学校门卫值班室信件、报纸邮件等物品的签收和分类规整工作。

(十三) 负责学校各类中小型维修。检修维护上下水、电、暖设施，水电暖设施要有专人定期检修维护，做到设施运转正常，出现问题在第一时间及时解决，确保学校各项工作的顺利进行。

(十四) 负责学生公寓楼管理，做好住宿学生安全管理及生活服务工作。

(十五) 负责按时关锁和打开各楼楼门，保障正常教育教学工作正常进行。

(十六) 下雨天和冬季冰雪天气，按时在楼门口铺设防滑垫，做好楼门口防滑工作；冬季下雪后及时清理道路与跑道上的积雪。

(十七) 管理校园后区小门，巡逻保安根据学校规定开关小门。

(十八) 负责电热开水房的管理，按规定时间供开水，保证住校学生开水供应。

(十九) 体育馆保洁工作。

(二十) 遇有特殊情况、特殊天气等按甲方要求及时做好校园应急保洁。

(二十一) 遇有特殊活动、大型检查等按甲方要求做好校园应急保洁（不仅仅限于正常保洁范围、整个校园及楼宇等所有部位均属于应急保洁范围）。

### 三、服务标准

#### （一）保洁服务标准

1. 保洁员政治审查必须合格。政治素养、人品修养、工作作风、形象气质良好；身体状况、工作能力及年龄符合岗位要求，体检合格。
2. 走廊每天至少清洁 2 次。走廊地表面、接缝、角落、边线等处保持洁净，地面干净有光泽，无垃圾、杂物、灰尘、污迹、划痕等现象，保持地面材质原貌。
3. 楼梯、扶手、指示牌等每天清洁。楼梯保持干净、无灰尘、光亮。不锈钢扶手表面光亮、无污迹。窗框、窗台、金属件表面光亮、无灰尘、无污渍、无絮状物。指示牌无灰尘、无污迹、无痕迹，金属件表面光亮，无痕迹。门框、窗框、窗台、金属件表面光亮、无灰尘、无污渍、无絮状物。门把手干净、无痕迹、定时消毒。墙面、天花板、墙壁上的挂画等卫生整洁美观，无蜘蛛网、灰尘、印痕、污迹，做到随脏随擦。
4. 卫生间每天清洁 2 次。便池内刷洗干净、喷洒消毒，保持无异味、无污迹、无水渍、无垃圾、无积水，镜面保持光亮，无水迹，面盆无水锈。人造石台面无水迹、无皂迹、无毛发、光洁明亮。洁具应表面光洁、明亮、内外侧无污渍、无毛发、无异味、定时消毒。玻璃明净、无水渍、无擦痕、镜框边缘无灰尘。
5. 垃圾桶无满溢，无明显异味，无污迹。垃圾桶废弃物不超过桶容量的 2/3，外侧干净。墙面、地面无蜘蛛网、污物、灰尘、纸屑。保证墙面瓷砖光亮、无水印、无污迹，所有用具表面光洁明亮无异味。
6. 按照服务内容和标准对物业服务区域内进行清扫与保洁，维护物业服务区域内的良好的卫生环境秩序。
7. 保洁员严格遵守学校有关规章制度和要求，工作期间严禁做一切与工作无关的事。

#### （二）保安服务标准

1. 按照《中小学幼儿园安全防范工作规范（试行）》规定标准为学校派驻（配备）保安员。派驻的保安员要符合《保安服务管理条例》的规定择优聘用并持证上岗，实行由派驻的服务公司和学校双重管理，日常管理以学校为主。

2. 保安员身体状况、履职能力及年龄符合职位要求，体检合格。保安员政治审查必须合格，政治素养、人品修养、工作作风、形象气质要保证良好。统一配备保安服装，着保安上岗证执勤。

派驻（配备）保安员落实学校“封闭化”管理与保安（门卫）双人双岗，确保校门口 24 小时有人值守，其他出入口开启时有人值守，做好车辆、人员进出登记，防止未经许可人员进入学校；对学校重点部位及周边巡查每日不少于 5 次。

3. 保安员（门卫）应熟悉学校安全管理、治安保卫相关法律法规、安全标准和规章制度，熟悉掌握学校及周边治安特点及校园安全防范工作重点；值勤时应按有关规定着穿保安服或佩戴学校保卫人员标识，携带橡胶警棍等相应的安全防卫器械和应急处置装备，并熟悉使用方法。

4. 在学校上、放学时段，凡是有人员、车辆进出的校门口必须有保安员（门卫）在岗值守，维护人员、车辆出入秩序，做好安全巡查工作。对发现的与违法犯罪有关的可疑情况及时报警，对正在发生的侵害师生的违法犯罪行为，要迅速使用防卫器械先期处置。

5. 保安员（门卫）严格落实学校门卫安全管理条例和各项规章制度。对外来人员、进行查验、登记，登记出入车辆和物品；开展巡逻、守护、安全检查、报警监控活动；维护校园秩序；设立临时隔离区；制止违法犯罪行为；完成“门前三包”相关工作。

6. 夜间和节假日，保安员（门卫）对校园内安全重点部位要定时巡查，排查校园院内公共设施、设备及停放车辆安全状况，逐项登记。发现异常，及时报告。做好防火、防盗等安全工作。

7. 保安员（门卫）值勤期间遇有吵架、打架、斗殴、酗酒、闹事等事件发生，及时进行劝说、调解、制止，防止事态进一步扩大。同时将情况及时上报学校主管领导。发生治安事件、刑事案件、交通事故时要及时上报，并配合学校和有关部门做好调查及善后处理工作。

8. 保安员（门卫）对配备的警棍、盾牌、钢钎、抓捕器、对讲机等警用器械、用具要做好使用管理和日常的维护、保养，确保所配警用器械只供当班保安人员在紧急情况下使用，确保警用器械在任何时候不得对本校师生员工使用。

9. 保安员（门卫）严禁限制他人人身自由、搜查他人身体；侮辱、殴打他人；扣押、没收他人证件；阻碍依法执行公务；删改或者扩散监控影像资料、报警记录；侵犯他人隐私、泄露涉密信息。

10. 保安员（门卫）要诚实守信、爱岗敬业、团结互助、文明服务；服从学校管理、维护学校形象。工作期间要文明用语，严禁做一切与工作无关的事。执勤期间不得擅离工作岗位、嬉戏打闹、吃零食、玩手机等。

### （三）宿舍管理服务标准

1. 宿舍管理员政治审查必须合格。政治素养、人品修养、工作作风、形象气质良好；身体状况、工作能力及年龄符合岗位要求，体检合格。

2. 楼道、地面、踢脚线干净无垃圾、杂物、污迹等。

3. 楼梯扶手保持干净、无灰尘、光亮。窗框、窗台、金属表面光亮无污迹、无絮状物。

4. 卫生间地面及便池干净、喷洒消毒，保持无明显异味。地面无垃圾、无积水。

5. 垃圾桶无满溢、外侧无污迹，废弃物不超过桶容量的 2/3。

6. 管理员具备良好的学生管理教育能力。关心学生，能够及时开关楼门，并在日常工作中热心帮助遇到困难的学生。

7. 做好外来人员登记，并通知被探望学生。非宿舍人员严禁入内。

8. 认真填写值班记录表及宿舍考勤记录表，严肃、耐心教育管理违纪违规学生，遇到严重违纪或屡教不改学生，及时上报相关领导。

9. 严格遵守学校有关规章制度和要求，工作期间严禁做一切与工作无关的事，不得向住宿学生销售食品、饮料及其他物品。

#### （四）垃圾清运服务标准

1. 物业安排垃圾清运员和垃圾清运车辆，每天在规定的时间内将校园内垃圾（包括校内垃圾筒内垃圾）运至金昌市垃圾填埋场或垃圾中转站按相关规定进行处理，不得乱倾乱倒。

2. 垃圾清运人员必须具备驾驶垃圾清运车的资质，人品修养、工作作风良好，身体状况、工作能力及年龄符合岗位要求，体检合格；垃圾清运车辆状况良好。

3. 做到生活垃圾日产日清，无堆积，保证垃圾箱干净整洁，周围不外溢、无堆积。作业后及时清扫场地卫生。

4. 垃圾运输车做好防撒漏工作。

5. 严格遵守学校规章制度和工作要求。工作期间发现可疑人员能够及时上报相关领导，工作期间严禁做一切与工作无关的事。

#### （五）维修工服务标准

1. 维修工必须具备维修技能，人品修养、工作作风良好，身体状况、工作能力及年龄符合岗位要求，体检合格。

2. 维修后的门窗应开关灵活，不松动、不透风；装修应牢固、平整、美观，接缝严密。

3. 维修后的管道、水龙头等必须确保安全，不渗漏，排水畅通。

4. 涂抹接缝平整，不开裂，不起壳，不起泡、不松动、不剥落。

5. 水、电、卫、暖等设备工程：房屋的附属设备应保持完好，保证安全运行，正常使用。电气线路、安全保护装置等应定期检查，严格按照有关规程定期保养。

对供水、供暖管道应做保温处理，定期进行检查维修。

6. 维修过程中不浪费材料、不损坏相关设施，及时完成维修工作。
7. 承担学校设施简单的安装、更换工作，出现问题能够随时到位完成维修。
8. 严格遵守学校规章制度和工作要求，工作期间严禁做一切与工作无关的事。

#### （六）体育馆保洁工作服务标准

1. 保洁员政治审查必须合格。政治素养、人品修养、工作作风、形象气质良好；身体状况、工作能力及年龄符合岗位要求，体检合格。

2. 馆内环境整洁，有专人负责保洁工作，每天湿式清扫。室内地面、墙面、灯具换气口无明显污迹、卫生死角、污物、蛛网、积尘、悬挂物，窗明几净。

3. 体育馆内活动结束后，及时清除垃圾，垃圾必须堆放在指定地方，并及时清走。

4. 馆内垃圾桶无满溢，无明显异味，无污迹。垃圾桶废弃物不超过桶容量的2/3，外侧干净。墙面、地面无蜘蛛网、污物、灰尘、纸屑。保证墙面瓷砖光亮、无水印、无污迹，所有用具表面光洁明亮无异味。

5. 按照服务内容和标准对物业服务区域内进行清扫与保洁，维护物业服务区域内的良好的卫生环境秩序。

6. 保洁员严格遵守学校有关规章制度和要求，工作期间严禁做一切与工作无关的事。

7. 按照学校要求做好其他临时性的服务工作。