**附件 大连海洋大学物业费测算项目需求及相关要求**

**目 录**

第一部分 物业项目测算基本内容

第二部分 基本数据及服务内容

第三部分 楼宇面积表

第四部分 测算2023年运行的物业服务项目经费（附：2023年大连海洋大学黄渤校区物业招标服务需求）

第五部分 测算2024年黄渤海校区物业服务项目对照2023年调整内容

第六部分 测算其他物业服务招标项目

第七部分 报价单位需填报和提供的资料

**第一部分 物业项目测算基本内容**

测算内容：对黄渤海校区当前运行的物业服务项目、2024年黄渤海校区重新招标物业服务项目、其他物业服务项目等进行科学评估测算。

**第二部分 基本数据及服务内容**

 基本数据及服务内容表：此表仅供参考，详细内容见2023年大连海洋大学黄渤校区物业招标服务需求。

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 |  | 黄海 | 渤海 | 新增（此部分内容为2024年计划新增招标内容） |
| 1 | 校园占地面积 | 208800m2 | 206000m2 | 包含在黄海校园占地面积中 |
| 2 | 校园保洁面积 | 校园183800m2、家属区外环保洁12000m2 | 181111m2 | 无 |
| 3 | 楼宇建筑面积 | 校园126263.6m2、家属区24253.5m2 | 66609m2 | 29500m2健康驿站等其他楼宇保洁要求详见文字描述材料。 |
| 4 | 近海面漂浮物清洁 | 负责行政办公楼南侧至西尖山山脊，大桥与海岸之间海面漂浮物和垃圾的日常打捞及近岸滩涂垃圾清除工作，以及上岸垃圾收集、转运和处置工作。海域面积约80万平方米。 | 无 | 无 |
| 5 | 楼宇门岗安保值班 | 负责獐子岛教学楼门岗、2号楼、1-9号学生宿舍楼门岗（7舍、8舍各2个门岗）、招待所门岗、留学生公寓楼门岗、运动场的值班及楼内巡视和安全消防巡检工作。共16个值班岗位。但獐子岛教学楼安保值班24小时保证2人在岗，其他楼宇门岗24小时1人在岗 | 负责第一、第二教学楼门岗、行政办公楼门岗（2个）、1-7号学生宿舍楼门岗（一舍2处）、艺体中心（含1名管理员）门岗值班及楼内巡视和安全消防巡检工作。共13个值班岗位，第一、第二教学楼安保值班24小时保证2人在岗，其他楼宇门岗24小时1人在岗。总人数不得少于26人。 | 无 |
| 6 | 工程小维修 | 200元以下的小维修（包括：上下水、照明器具、开关插座、门窗小五金件、卫生间下水疏通、路灯灯泡、灯罩等等，不包括更换，不包括机械、电子、仪器仪表类维修) | 同黄海 | 同黄海 |
| 7 | 垃圾清运 | 负责将黄海校区校园及黑石礁家属区的生活垃圾清运至市政指定的垃圾场。 | 负责将渤海校区校园内的生活垃圾清运至市政指定的垃圾场。 | 负责将生活垃圾清运至市政指定的垃圾场。 |
| 8 | 化粪池及下水井清理疏通 | 负责校园内化粪池、排污管道及下水井的清理疏通，保障污水不外溢。严格按照环保部门的要求，对下水提升泵系统（10个以内）进行维护管理，做好管理记录，发现问题及时向甲方报告。 | 负责校园内化粪池、排污管道及下水井的清理疏通，保障污水不外溢。严格按照环保部门的要求，对下水系统进行维护管理，做好管理记录，发现问题及时向甲方报告。 | 负责校园内化粪池、排污管道及下水井的清理疏通，保障污水不外溢。严格按照环保部门的要求，对下水系统进行维护管理，做好管理记录，发现问题及时向甲方报告。 |
| 9 | 教学楼管理 | 负责所有教室的值班、保安、清扫保洁、设备设施维护维修、教学用具发放、正常开放和关闭等日常教学管理工作。 | 同黄海 | 无 |
| 10 | 宿舍管理 | 负责宿舍值班、安保、宿舍维修和公共区域保洁工作；负责钥匙管理、能耗管理、学生退寝等日常住宿管理。 | 同黄海 | 无 |
| 11 | 校园灭鼠 | 负责全校园室内外灭鼠，药品和器具自备。 | 同黄海 | 同黄海 |
| 12 | 变电所值班 | 北院变电所运行管理，全年每天24小时设变电运行工1人在岗值守，人数设置不得少于3人，非在岗人员也参与应急维修等工作。 | 校区变电所运行管理，全年每天24小时设变电运行工2人在岗值守，人数设置不得少于6人，非在岗人员也参与应急维修等工作。 | 无 |
| 13 | 楼宇外立面玻璃清洗 | 獐子岛教学楼、图书馆，每年内、外2次 | 教学楼、图书馆，每年内、外2次 | 　无 |
| 14 | 寝室大清扫 | 所有寝室每年1次 | 同黄海 | 　无 |
| 15 | 全年高空杂物清理 | 开展 | 同黄海 | 同黄海 |
| 16 | 校园除雪 | 开展 | 同黄海 | 无 |
| 17 | 每天1次的水苑路保洁 | 开展 | 无 | 无 |
| 18 | 校园及楼宇的消毒通风 | 开展 | 同黄海 | 同黄海 |

**第三部分 楼宇建筑面积表**

1.黄海校区校园内

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 序号 | 楼宇 | 面积（m2） |
| 1 | 獐子岛教学楼 | 21630.46 |
| 2 | 图书馆 | 13175 |
| 3 | 第一教学楼 | 5672.68 |
| 4 | 留学生公寓楼、招待所 | 4117.78 |
| 5 | 综合实验楼 | 15687.47 |
| 6 | 研究生楼 | 4924.52 |
| 7 | 机械教学工坊 | 900 |
| 8 | 应用海洋学研究所实验室 | 3096 |
| 9 | 原苗种基地办公室即51号楼 |
| 10 | 海洋生物学与生物技术实验室 | 546 |
| 11 | 行政办公楼 | 3255 |
| 12 | 行政楼附楼 | 599.76 |
| 13 | 2号楼 | 2264 |
| 14 | 1舍 | 2270 |
| 15 | 2舍 | 2300 |
| 16 | 3舍 | 2592.72 |
| 17 | 4舍 | 2702 |
| 18 | 5舍 | 3612.48 |
| 19 | 6舍 | 3612.48 |
| 20 | 7舍 | 5576 |
| 21 | 8舍 | 6032.19 |
| 22 | 9号 | 5161.29 |
| 23 | 校园规划建设办公室 | 304.5 |
| 24 | 水产设施养殖与装备工程技术研究中心 | 1300 |
| 25 | 重点实验室楼 | 3032 |
| 26 | 养殖楼 | 3577.82 |
| 27 | 海养楼 | 2267 |
| 28 | 卫生所（门诊部） | 283 |
| 29 | 后勤楼 | 1245.95 |
| 30 | 车库楼 | 722.8 |
| 31 | 离退休工作处 | 281.24 |
| 32 | 老干部活动中心 | 467.07 |
| 33 | 北院4号楼（大学生创新创业中心等联合办公楼） | 3054.39 |
| 合计 |  | 126263.6 |

2.黄海校区校外家属区

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 序号 | 楼宇 | 面积 |
| 1 | 家属区8栋楼 | 24253.5 |

3.渤海校区

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 序号 | 楼宇 | 面积（m2） |
| 1 | 第一教学楼 | 7820 |
| 2 | 第二教学楼 | 10200 |
| 3 | 行政办公楼、图书馆 | 8301 |
| 4 | 艺体中心 | 7570 |
| 5 | 1号学生宿舍楼 | 4344 |
| 6 | 2号学生宿舍楼 | 8640 |
| 7 | 3号学生宿舍楼 | 3690 |
| 8 | 4号学生宿舍楼 | 3027 |
| 9 | 5号学生宿舍楼 | 4031 |
| 10 | 6号学生宿舍楼 | 2849 |
| 11 | 7号学生宿舍楼 | 3157 |
| 12 | 教师公寓走廊 | 2980 |
| 合计 |  | 66609 |

4.其他物业服务招标项目

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 序号 | 楼宇 | 面积（m2） |
| 1 | 综合办公楼 | 15971.71 |
| 2 | 实训楼 | 6470.94 |
| 3 | 健康驿站 | 2402.32 |
| 4 | 体育馆 | 1378.25 |
| 5 | 俱乐部 | 1668 |
| 6 | 海洋生物学与生物技术实验室增加新建实验室 | 1000 |
| 7 | 体育部体育活动室（综合办公楼N104）室内保洁 | 630 |
| 8 | 图书馆报告厅、图书馆多功能厅保洁 | 　 |
| 9 | 宿舍楼晚五点至晚十点的夜班保洁 | 　 |

第四部分 测算2023年运行的物业服务项目经费

附：2023年大连海洋大学黄渤校区物业招标服务需求如下：

**内容一 物业管理范围及人员设置**

**一、黄海校区物业管理范围及人员设置**

**（一）物业管理公司管理层人员设置**

要求设置物业项目经理2人、保洁主管4人（其中南院、北院、外环、图书馆各1人）。

**（二）楼宇内保洁范围及人员设置**

**1.保洁范围**

獐子岛教学楼公共区域、教室的清扫保洁，要求白班、夜班均需配备保洁员；

图书馆除办公室之外的全部区域的清扫保洁；

第一教学楼、留学生公寓楼、综合实验楼和研究生楼的教室及公共区域的清扫保洁；

机械教学工坊公共区域的清扫保洁（一楼机械加工车间保洁包括木工房，辽宁省现代渔业生产与加工利用实训培训基地保洁包括隔层；二楼保洁包括西侧3个房间；三楼保洁包括304、305、306等3个房间）；

应用海洋学研究所实验室（含原苗种基地办公室即51号楼），负责应用海洋学研究所实验室两栋楼宇的物业服务，实验室保洁包括除研究生工作室与轮值教师办公室所有区域，展厅（含设备间）与学术研讨室、会客室、客座科学家办公室等；

海洋生物学与生物技术实验室（含会议室、实验区和养殖区）公共区域的清扫保洁；

行政办公楼、行政楼附楼、2号楼、1-9号学生宿舍楼（含7舍阶梯教室的清扫保洁）、招待所、校园规划建设办公室、水产设施养殖与装备工程技术研究中心、重点实验室楼、养殖楼、海养楼、卫生所、后勤楼、车库楼、离退休工作处、老干部活动中心（离退休工作处和老干部活动中心全年无休息日）、北院4号楼（大学生创新创业中心等联合办公楼）的公共部位的清扫保洁；

1-9号学生宿舍楼所有寝室每年一次大清扫；

獐子岛教学楼、图书馆外立面玻璃每年内、外清洗2次。

**2. 人员设置**

獐子岛教学楼白班、夜班保洁员均不少于6人，研究生楼夜班保洁员均不少于2人，图书馆保洁员不少于5人，综合实验楼保洁员不少于4人，留学生公寓楼保洁员不少于2人，行政办公楼保洁员不少于2人，其他各楼宇保洁人数由投标人自行确定，但总数不得少于60人。

**（三）环境卫生清扫保洁范围及人员设置**

**1.保洁范围（含校门门前三包）**

全校园无盲区、无死角保洁（含绿化带、运动场）；黑石礁家属区的楼道及环境卫生清扫保洁（9栋楼）；负责北院校门内公共道路保洁。

中标单位无偿提供全年高空杂物清理、校园除雪、每天1次的水苑路保洁、校园及楼宇的消毒通风。

**2.人员设置**

环境卫生清扫保洁人数由投标人自行确定，但总数不得少于15人。

**（四）近海面漂浮物清洁服务及人员设置**

**1.保洁范围**

负责行政办公楼南侧至西尖山山脊，大桥与海岸之间海面漂浮物和垃圾的日常打捞及近岸滩涂垃圾清除工作，以及上岸垃圾收集、转运和处置工作。

**2. 人员设置**

人数由投标人自行确定。

**(五) 楼宇门岗安保值班岗位及人员设置**

**1. 值班岗位**

负责獐子岛教学楼门岗、2号楼、1-9号学生宿舍楼门岗（7舍、8舍各2个门岗）、招待所门岗、留学生公寓楼门岗、运动场的值班及楼内巡视和安全消防巡检工作。共16个值班岗位。

**2. 人员设置**

各岗位值班人数由投标人自行确定，但獐子岛教学楼安保值班24小时保证2人在岗，其他楼宇门岗24小时1人在岗。

**（六）工程小维修范围及人员设置**

**1. 维修范围**

负责黄海校区校园内所有200元以下的小维修（包括：上下水、照明器具、开关插座、门窗小五金件、卫生间下水疏通、路灯灯泡、灯罩等等，不包括更换，不包括机械、电子、仪器仪表类维修)。如采购人有超过200元材料费以上的维修需求时，中标人应进行维修，费用由采购人支付。

**2. 人员设置**

校园巡查维修人员总数不得少于8人。

**（七）垃圾清运及人员设置**

**1. 清运范围**

负责将黄海校区校园及黑石礁家属区的生活垃圾清运至市政指定的垃圾场。

**2. 人员设置**

清运人数由投标人自行确定。

**（八）化粪池及下水井清理疏通及人员设置**

**1. 服务范围**

负责校园内化粪池、排污管道及下水井的清理疏通，保障污水不外溢。严格按照环保部门的要求，对下水提升泵系统（10个以内）进行维护管理，做好管理记录，发现问题及时向采购人报告。

**2. 人员设置**

人数由投标人自行确定。

**（九）教学楼管理范围及人员设置**

**1.管理范围**

负责所有教室的值班、保安、清扫保洁、设备设施维护维修，负责教学用具发放和正常开放和关闭（不包括研究生楼）等日常教学管理工作。

**2.人员设置**

人数由投标人自行确定。

**（十）宿舍管理范围**

负责宿舍值班、安保、宿舍维修和公共区域保洁工作；负责钥匙管理、能耗管理、学生退寝等日常住宿管理。

**（十一）全校园灭鼠工作**

负责全校园室内外灭鼠，药品和器具自备。人数由投标人自行确定。

**（十二）北院变电所值班岗位及人员设置**

北院变电所运行管理，全年每天24小时设变电运行工1人在岗值守，人数设置不得少于3人，非在岗人员也参与应急维修等工作。

**二、渤海校区物业管理范围及人员设置**

**（一）物业管理公司管理层人员设置**

要求设置物业项目经理1人、保洁主管1人。

**（二）楼宇内保洁范围及人员设置**

**1.保洁范围**

（1）第一、二教学楼公共区域、教室的清扫保洁，要求白班、夜班均须配备保洁员；

（2）行政办公楼、艺体中心、图书馆内的教室、场馆及公共区域的清扫保洁；

（3）1-7号学生宿舍楼公共区域、教师公寓走廊的清扫保洁；

（4）1-7号学生宿舍楼所有寝室每年一次大清扫；

（5）教学楼、图书馆外立面玻璃每年内、外清洗2次。

**2. 人员设置**

第一、第二教学楼白班、夜班保洁员均不少于3人（合计6人），1-7号学生宿舍每个宿舍保洁员均不少于2人（合计14人），艺体中心保洁员不少于1人，行政办公楼、图书馆保洁员不少于2人，其他各楼宇保洁人数由投标人自行确定，但总数不得少于23人。

**（三）环境卫生清扫保洁范围及人员设置**

**1.保洁范围（含校门门前三包）**

全校园无盲区、无死角保洁（含绿化带、运动场），食堂周边环境卫生，校园主门外道路以南的环境卫生清扫保洁。

中标单位无偿提供全年高空杂物清理、冬季除雪，校园及楼宇的消毒通风。

**2.人员设置**

环境卫生清扫保洁人数由投标人自行确定，但总数不得少于5人。

**(四) 楼宇门岗安保值班岗位及人员设置**

**1. 值班岗位**

负责第一、第二教学楼门岗、行政办公楼门岗（2个）、1-7号学生宿舍楼门岗（一舍2处）、艺体中心（含1名管理员）门岗值班及楼内巡视和安全消防巡检工作。共13个值班岗位，总人数不得少于26人。

**2. 人员设置**

各岗位值班人数由投标人自行确定，但第一、第二教学楼安保值班24小时保证2人在岗，其他楼宇门岗24小时1人在岗。

**（五）变电所值班岗位及人员设置**

校区变电所运行管理，全年每天24小时设变电运行工2人在岗值守，人数设置不得少于6人，非在岗人员也参与应急维修等工作。

**（六）工程小维修范围及人员设置**

**1. 维修范围**

负责渤海校区校园内所有200元以下的小维修（包括：上下水、照明器具、开关插座、门窗小五金件、卫生间下水疏通、路灯灯泡、灯罩等等，不包括更换，不包括机械、电子、仪器仪表类维修)。如采购人有超过200元材料费以上的维修需求时，中标人应进行维修，费用由采购人支付。

**2. 人员设置**

维修人数由投标人自行确定，但总数不得少于4人。

**（七）垃圾清运及人员设置**

**1. 清运范围**

负责将渤海校区校园内的生活垃圾清运至市政指定的垃圾场。

**2. 人员设置**

清运人数由投标人自行确定。

**（八）化粪池及下水井清理疏通及人员设置**

**1.服务范围**

负责校园内化粪池、排污管道及下水井的清理疏通，保障污水不外溢。严格按照环保部门的要求，对下水系统进行维护管理，做好管理记录，发现问题及时向采购人报告。

**2. 人员设置**

人数由投标人自行确定。

**（九）教学楼管理范围及人员设置**

**1.管理范围**

负责所有教室的值班、保安、清扫保洁、设备设施维护维修、教学用具发放、正常开放和关闭等日常教学管理工作。

**2.人员设置**

人数由投标人自行确定。

**（十）宿舍管理范围**

负责宿舍值班、安保、宿舍维修和公共区域保洁工作；负责钥匙管理、能耗管理、学生退寝等日常住宿管理。

**（十一）全校园灭鼠工作**

负责全校园室内外灭鼠，药品和器具自备。人数由投标人自行确定。

**内容二 技术规范及要求**

**一、楼宇保洁工作**

1.全楼走廊、大厅、楼梯的日常保洁要达到：玻璃清洁，无污渍；地面、踢脚线、窗台、门框、开关、暖气、插座洁净、光亮、无尘、无杂物；天棚、墙壁无灰尘、蛛网；垃圾桶保持清洁；各种设施整洁、无尘。

2.教室：桌椅、讲桌、讲台、窗台、门框、黑板、地面、玻璃、天棚、墙壁无杂物、无灰尘、无污迹，整洁干净。

3.卫生间日常保洁要做到：小便池和大便器每天循环清洁；盥洗台、面镜干爽洁净，无污渍、水迹、杂物；消火栓、灯具等设备洁净、无灰尘；垃圾桶、纸篓随时清洁；空气清新，无异味。

4.办公楼每天7：40完成垃圾清扫、清运工作和第一遍拖地。之后进行公共区域（楼梯扶手、门窗、窗台、门框、天棚、墙面、指示牌、暖气片、消防栓、垃圾桶、电梯、热水器、洗手台、镜面、大小便器）的保洁和消耗品补充，清除蛛网、广告等；下午3点前再次清运垃圾；每周进行一次集中卫生大清扫。

5. 宿舍楼每天7：40完成垃圾清扫、清运工作，9点半前完成第一遍拖地。之后进行公共区域（楼梯扶手、门窗、窗台、门框、天棚、墙面、指示牌、暖气片、消防栓、垃圾桶、电梯、热水器、洗手台、镜面、大小便器）的保洁，清除蛛网、广告等；下午3点前再次清运垃圾；每周进行一次集中卫生大清扫。

6.地面、墙面石材、瓷砖、塑胶地板、栏杆、扶手等按规范每季度保养一次，采用合适工具，不得二次污染。

7.清洁用料严禁采用腐蚀性用品，保证对人体及环境无害。

8.每年毕业生离校后，对学生宿舍楼所有寝室进行一次彻底大清扫。

9.每年暑期，对教学楼、图书馆外立面玻璃进行一次内、外大清洗。

10.保洁人员负责所辖区域报修工作。

**二、环境卫生保洁（含绿化带内）**

1.每天7：40完成校园清扫工作，7：40后细化树丛等绿化带的卫生，进行巡回保洁工作。

2.校园环境清洁，路边及路面无杂草、落叶，绿化带内无白色垃圾、落叶等杂物。

3.及时清理校园野广告、宣传条幅绳等，及时擦洗果壳箱和建筑物外立面。

4.校园内各道路雨水井畅通。

5.冬季及时除雪。

6.遇学校有重大活动时保证整体环境。

7.保洁人员负责所辖区域报修工作。

**三、近海面漂浮物清洁工作（黄海校区内容）**

负责学校责任海域海面、海滩、滩涂的清洁工作，实现海面无漂浮物、海带海草和垃圾，海岸滩涂无海带海草和垃圾等。

**四、楼宇门岗值班**

门岗要接受公安机关及保卫处的工作检查，在公安机关和保卫处的指导下开展工作，并做到如下几条：

1. 工作认真负责，按时交接班，坚守岗位，不脱岗。

2. 严格控制外来人员进入，严格物品的出入管理。

3. 掌握楼宇的结构和布局，熟悉楼宇区域周边情况，做好放火、防盗、防破坏工作，维护正常的办公、教学秩序。

4. 按照规定的巡逻路线、时间和频率进行巡视。重点时间（节假日和凌晨2:00—4:00）、重点部位（库房、要害机房、财务室、1—2层门窗等）要加强巡逻频率，以防止治安事故的发生；发现可疑情况及时报告保卫处、校卫队，防止各种案件的发生；夜间遇紧急情况拨打“110”。

5. 经常巡视全楼门窗、水电开关及各种设备设施，发现问题要及时处理或上报。

6. 对楼内有技防报警装置的经常检查技防报警装置是否良好，发现问题及时报学校保卫处，熟悉并掌握楼内技防设施的位置及使用。

7. 引导学生按顺序进出楼门。

8. 做好消防管理

（1）妥善保管好消防设备设施，如有丢失或损坏根据责任情况进行赔偿；

（2）带头遵守防火规定并向周围人员作好消防宣传工作；

（3）接受火警报告并按消防预案程序处置火灾警报，充分利用各种消防器材果断处置初起火患，力争在第一时间将火灾消灭在初起阶段；

（4）引导火场人员疏散并制止已逃离火场的人员以任何理由重返火场；

（5）主动配合公安、专职消防队灭火，服从火灾现场总指挥命令。

9.值班人员负责所辖区域报修工作。

**五、工程小维修**

1. 工程人员的选派。必须对工程人员的身世、经历进行认真考察，保证参与电气运行与管理的人员持有相应作业许可证。

2. 对楼内设备设施实行巡检和报修相结合，发现问题及时处理。

3. 建立设备管理台账（包括台数、品牌、型号、功率等）和完善的检查维护规范和值班登记制度，加强各种设备的运行保养维护，保证设备完好率95％以上，做到无故障运行。

4. 制定维修申报、事故申报及认证和应急处理方案，强化各种设施的日常维护维修，保证学校教学顺利进行及学生正常生活。

5. 小维修工作要求：水电跑冒等类报修，要求维修人员第一时间到达现场处理，2小时内修复完毕；其他报修：1小时以内完成修复；特殊情况不能按时维修的，由维修人员报物业公司负责人，由物业公司负责人与校方管理人员协商后，向报修单位做出合理解释，阐明维修方案和维修大致时间，严禁维修人员向报修单位做答。

**六、变电所、二次加压水池运行管理工作（二次加压水池仅为渤海校区内容）**

1. 变电所运行管理，非在岗人员也参与应急维修等工作。。

2. 变电值班室室内卫生清扫。

3. 按规定做好变电所值班运行记录。

4. 负责二次加压水设施安全检查，每天进行设施管线及水压检查。

5. 完成采购人领导交代的其他临时性工作内容。

**七、垃圾清运**

1. 垃圾房（点）垃圾每日清空一次，垃圾房（点）只能适量存放少量垃圾，杜绝异味和蚊蝇滋生。

2. 持有垃圾清运合法手续。

3. 使用政府环卫部门认可的专用垃圾运输车辆，将垃圾清运至政府有关部门指定的垃圾场。

4. 保证校园内垃圾每天外运2次，首轮清运9点前完成，第2轮清运15点完成。

**八、化粪池及下水疏通**

1. 定期对下水、化粪池和污水井进行疏通，任何部位下水堵塞必须及时疏通，确保畅通，不造成环境污染。

2. 严格按照环保部门的要求，对下水系统进行维护管理，做好管理记录，发现问题及时向采购人报告。

**九、教学楼管理**

1. 严格管理教学楼钥匙，按学校规定的时间开、关教室门，按时清楼。

2. 配合学校对楼内教室进行分配和调换。

3. 负责向讲课老师发放日常教学用具，负责电铃的管理工作。

4. 随时征求广大师生对楼内教学设备设施的意见和要求。

5. 放假期间封楼及开放自习室的管理，基础设施、设备发生问题时及时协调相关部门。

6. 控制楼内照明设备的开放时间，随时检查用水状况，做好节能降耗工作，每月向采购人呈报獐子岛教学楼耗能报表。

7. 按学校要求对多媒体教室进行管理，教室使用发生冲突时及时与教务处沟通协调。

8. 严格加强广告的进口管理和清除工作，加强桌面等部位的字迹清除工作。

9. 夜班保洁要确保每天7：45前教室内卫生良好；大课间和中午时间，白班保洁要快速进行教室对垃圾进行清扫，保证下午课前教室卫生良好。

10. 教学楼保洁人员负责所辖区域报修工作。

11. 做好学校交办的各类临时工作。

**十、宿舍管理**

1. 宿舍物业管理人员24小时值班，接待处理学生住宿中遇到的各种问题。

2. 工程维修人员24小时值班，解决学生日常报修等登记工作。

3. 配合学校有关部门向住宿学生分配房间及退寝工作。

4. 严格管理学生宿舍钥匙，禁止将学生宿舍的钥匙借给个人。

5. 禁止外来人员留宿和男、女学生串寝现象发生。

6. 宿舍楼内的节能、降耗工作。

7. 配合辅导员对学生进行教育管理。

8. 晚间就寝熄灯管理。

9. 做好学校交办的各类调查工作。

**十一、校园灭鼠工作**

1. 负责制定全年灭鼠计划，充分利用寒暑假和小长假做好灭鼠工作，并做好工作记录。

2. 定期对全楼进行检查，及时发现及时处理，铲除根源。

3. 在宿舍楼设虫害登记本，随时上报，确保宿舍无虫害发生。

4. 采取在室内封堵地漏、布粘鼠板，室外合理投药等办法科学灭鼠，确保无鼠害发生。

**十二、其他要求**

1. 物业管理公司须与所有人员签订劳动合同，并根据大连市社保部门的法规缴纳相应的保险及公积金，保证物业员工在工作中发生任何人身伤害均与采购人无关。

2. 物业员工的选派。必须对物业工作人员的身世、经历进行认真考察，选派责任心强、为人诚实健康人员充当，并进行相关法规教育。

3. 物业管理公司所属员工必须进行礼节知识、业务知识培训，严格遵守学校各项规章制度，保证培训合格再上岗。

4. 物业管理公司从事特殊作业员工必须持有政府有关部门所要求的有效证件，并按要求参加相关培训。培训费等由物业管理公司承担。

5. 物业管理公司有保护采购人设备设施的义务，使各种机器设备处于良好的使用状态。若物业管理公司工作人员故意或过失造成采购人人财物损失的，物业管理公司必须进行赔偿。

6. 中标人必须在合同签订后3天内完成交接工作。

**内容三 合同解除与续签**

**一、质量约束**

为给全校师生创造优良的学习、工作和生活环境，确保学校利益。中标单位应严格执行本规范和要求，针对不执行本规范和要求的，每发现1次，学校将扣除中标单位全年中标额的万分之二。

**二、适当时机解除合同**

物业管理公司一切工作应以服务师生、保障教学为出发点。遇重大活动时，物业管理公司增派人力配合采购人开展工作；遇突发事件时，物业管理公司有义务听从采购人安排及时参与抢险救援。如出现推诿、不配合采购人工作情况，采购人有权在适当时机解除合同，采购人不承担任何责任。

**三、立即解除合同**

物业管理公司应积极优质开展各项物业服务工作，如连续3周出现每周1次（及以上）的投诉或服务质量不达标以及未按规定时间完成服务内容等，经核实，物业管理公司无恰当理由造成的，采购人有权立即解除合同，由此造成的损失由物业管理公司承担。

**四、续签合同**

物业服务优良，双方满意，在招标人落实下一年度财政预算的前提下，且本项目物业管理内容及服务要求不变、价格不变，双方协商同意，经财政批准后，服务期满可依据本次招标结果所签订的合同续签合同，每次只能续签一年，最多续签2次。

**内容四 双方权利义务**

**一、采购人的权利及义务**

1. 有权根据实际工作需要向中标人提出制定、修改物业管理工作的内容、范围、标准,但由此增减的费用由采购人、中标人双方协商解决。

2. 有权对中标人的日常工作人员及使用工具、消耗材料的品种、品牌、数量进行监督、检查、纠正。

3. 有权对中标人的员工进行监督，对品质、技术、能力不合格的中标人员工，中标人应按采购人要求进行调整。

4. 有权对中标人的工作质量、数量进行监督、检查，对中标人的工作质量提出改进意见。

5. 有权根据实际工作需要向中标人提出调整工作时间及管理办法，如采购人认为需要增加岗位人数，中标人应认真落实解决，双方应签订补充协议。

6. 有义务按合同约定按时支付中标人物业管理费。

7. 有义务为中标人提供完成合同规定的物业管理工作所需的合理的办公及作业空间，电话费由中标人承担。

8. 中标人工作达不到招标文件规定的技术规范及要求，采购人有权终止合同。

**二、**中标人**的权利及义务**

1．承担全部物业服务人员的合法用工事宜。

2. 中标人的一切工作都应以服务师生、保证教学为出发点。

3．未经采购人同意中标人不得擅自改动或改造教学楼内原有的设施设备。

4. 实施教育与训练

（1）所属员工必须持有政府有关部门所要求的有效证件，并按照要求组织所属员工参加政府相关部门的培训。

（2）中标人必须对实施保洁业务的保洁人员（以下简称保洁人员）、执行保安业务的保安人员（以下简称保安人员）、以及实施工程设备管理的工程人员（以下简称工程人员）在执行业务当中，必须具备的礼节知识、相应的业务知识等进行教育及训练，并且为了提高保洁人员、保安人员以及工程人员的素质，应不断进行教育和训练。

5．着装要求

中标人必须令在执行业务中的保洁人员、保安人员以及工程人员穿着经采购人承认的制服和佩戴名签。

6．保洁人员选派

中标人在选任保洁人员之际，必须选派责任心强、为人诚实而健康的人员来充当。

7. 保安人员选派

中标人在选任保安人员之际，必须对保安人员的身世、经历进行认真考察；在进行有关法令所规定的教育并积累了一定经验的基础上，选派责任心强、为人诚实而健康的人员来充当，持证上岗。另外，消防专干必须持有大连市公安消防局颁发的消防人员上岗培训合格证。如果中标人的保安人员因为缺乏相应的证件而使采购人受到政府有关部门处罚时,由此给采购人造成的损失全部由中标人承担。

 8. 工程人员选派

（1）中标人在选任工程设备管理人员之际，必须对工程人员的身世、经历进行认真考察；在进行有关法令所规定的教育并积累了一定经验的基础上，选派责任心强、为人诚实而健康的人员来充当；从事特殊作业员工必须持有政府有关部门所要求的有效证件，并按要求参加相关培训。

（2）中标人在执行重大工程设备维修任务当中，必须指派公司工程部长，由其来指导和监督、执行。

9. 钥匙保管

为了中标人执行业务的需要，采购人所交给中标人的钥匙，中标人必须令相关责任者负责严加保管，并对其使用及保管情况进行监督。

10. 保守机密

中标人管理人员、保洁人员、保安人员及工程人员在执行业务当中所获悉的有关采购人的一切机密事项，绝不准向任何人泄露。

11. 接受监督义务

有责任接受采购人工作的监督、检查、指导及各项管理规定。

12. 保护采购人设施义务

有责任为确保完成本合同而提供必要的人力、设备工具，并负责采购人各种机器设备的维修、保养使之处于良好的正常使用状态。

13．执行采购人制定的节水、节电措施及其管理制度，每月向采购人呈报獐子岛教学楼耗能报表。

14. 清洁用料严禁采用腐蚀性用品，保证对人体及环境无危害，如给采购人造成损失中标人应照价赔偿。

15. 中标方人员如在工作过程中发生任何人身伤害之事故，均由中标人承担责任及所有费用。

16. 如果现场发生突发事件，中标人有义务听从采购人的安排及时参与抢险、抢救。

17. 中标人应遵守采购人制定的教学楼内的各项规章制度。

18. 未经采购人允许，中标方人员不得动用教学楼内的任何设施、器材。

19. 如遇领导参观、考察或教学楼内举行重大活动时，中标人应增派保安、保洁、工程人员配合采购人开展工作。

**第五部分 测算2024年黄渤海校区物业服务项目对照2023年调整内容**

2024年黄渤海校区物业服务项目仅对2023年大连海洋大学黄渤校区物业招标服务需求做如下调整，其他内容不变：

1.保洁主管可以兼岗部分保洁工作（总人数含主管）

2.黄渤海校区不再要求中标单位免费提供全年高空杂物清理、校园除雪、每天1次的水苑路保洁、校园及楼宇的消毒通风等服务项目，相应费用列入物业服务总费用中。

3.渤海校区行政楼北侧可减掉1个岗位保安；1舍西侧可减掉1个岗位保安。

4.考评、考勤机制：

根据日常工作检查情况，中标单位未执行本规范和要求的，每发现1次，学校将扣除中标单位对应区域全年物业中标额的万分之二；每月随机发放问卷，对物业服务质量进行考评，根据考评结果决定是否全额支付物业费；对工作人员进行考勤管理。

说明：此部分内容在测算过程中可能有增减或微调。

**第六部分 其他物业服务招标项目**

**一、项目说明**

科学测算人员组成、数量和物业服务总费用等。

本项目包括实训楼、综合办公楼、体育馆、海洋生物学与生物技术实验室增加新建实验室、俱乐部、门诊部和健康驿站等6栋楼宇及新增服务内容的物业服务。服务内容为楼宇日常保洁、小维修、下水及化粪池疏通、灭鼠、垃圾清运及垃圾分类管理、高空杂物清理、楼宇的消毒通风等。具体如下：

**1.实训楼**

全楼建筑面积约6470.94平方米，负责全楼公共区域的地面、墙面、门窗及玻璃、卫生间清洁等工作。

**2.北院综合办公楼**

建筑面积约15971.71平方米。物业服务内容包括：楼宇公共区域（含门窗及玻璃）保洁、垃圾清运、上下水及化粪池清掏与疏通、垃圾分类及外排、灭鼠、200元以下工程小维修和开荒等。

**3.体育馆**

建筑面积约1378.25平方米。服务内容：全楼日常保洁、工程小维修、下水及化粪池疏通、灭鼠、垃圾分类管理等物业服务工作。其中室内保洁包括全楼走廊、大厅、楼梯（含扶手）、天棚、地面、墙面（含蛛网、野广告清除）、踢脚线、门窗（含窗台）、玻璃、开关、暖气、插座、水房及卫生间、盥洗台、面镜、消防栓、指示牌及各种设施等的日常保洁工作。

**4.海洋生物学与生物技术实验室增加新建实验室**

建筑面积约1000平方米。海洋生物学与生物技术实验室靠近海边新建的两层实验室，一楼为实验区，二楼为学生自习区。服务内容：全楼日常保洁、工程小维修、下水及化粪池疏通、灭鼠、垃圾分类管理等物业服务工作。其中室内保洁包括楼梯（含扶手）、天棚、地面、墙面、踢脚线、门窗（含窗台）、玻璃、开关、插座及各种设施等的日常保洁工作。

**5.俱乐部**

建筑面积1668平方米。服务内容：全楼日常保洁、工程小维修、下水及化粪池疏通、灭鼠、垃圾分类管理等物业服务工作。其中室内保洁包括全楼走廊、大厅、楼梯（含扶手）、天棚、地面、墙面（含蛛网、野广告清除）、踢脚线、门窗（含窗台）、玻璃、开关、暖气、插座、水房及卫生间、盥洗台、面镜、消防栓、指示牌及各种设施等的日常保洁工作。二三楼需要对走廊、活动室、放映室、监控室等所有房间开展定期保洁工作。

**6.门诊部和健康驿站楼**

门诊部及健康驿站建筑面积约2400平米，位于北院，共四层（含地下一层）。服务内容：全楼日常保洁、消毒、工程小维修、下水及化粪池疏通、灭鼠、垃圾分类管理等物业服务工作。考虑到该楼独特的地理位置（靠近山体）和特殊的使用功能，除了对公共区域进行保洁消毒通风以外，还需配备专职人员对全楼所有房间进行室内保洁消毒通风等工作。

**7．新增服务内容**

体育部体育活动室（综合办公楼N104约630平方米）室内保洁，图书馆报告厅、图书馆多功能厅保洁，宿舍楼晚五点至晚十点的夜班保洁。

说明：此部分内容在测算过程中可能有增减或微调。

二、**技术规范及要求**

楼宇保洁工作、工程小维修、垃圾清运及垃圾分类、化粪池及下水疏通、校园灭鼠工作、高空杂物清理楼宇的消毒通风、楼宇的消毒通风等与“2023年大连海洋大学黄渤校区物业招标服务需求“相同。

**三、合同解除与续签、双方权利义务与“2023年大连海洋大学黄渤校区物业招标服务需求“相同**

四、考评、考勤机制：

根据日常工作检查情况，中标单位未执行本规范和要求的，每发现1次，学校将扣除中标单位对应区域全年物业中标额的万分之二；每月随机发放问卷，对物业服务质量进行考评，根据考评结果决定是否全额支付物业费；对工作人员进行考勤管理。

**第七部分 报价单位填报和提供的资料**

大连海洋大学物业费测算项目响应文件

以上第一至六部分内容需一并打印，与以下材料共同做为响应文件，加盖齐缝印。

填报单位名称：（签字盖章）

注册地址：

金 额：

法定代表人：（签字）

委托代理人（签字）：

联系电话：

对公帐户开户行：

账 号：

日 期：

另需提供材料有：营业执照、组织机构代码证、税务登记证、法人身份证复印件。

注：以上报价资料均需盖印用信封密封并在信封封口处加盖单位公章。