**杭州市余杭区政府采购项目**

**采购需求**

**采购单位**：杭州市余杭区五常小学、杭州市余杭区五常中学、杭州市余杭区未来科技城海曙小学

**项目名称**：五常小学、五常中学、未来科技城海曙小学2025-2027年物业、安保服务采购项目

**编制单位**：杭州市余杭区五常小学

**编制时间**：2025年2月14日

**一、需求调查情况**

（一）本项目是否需要开展需求调查：🗹是

（二）本项目是否属于可以不再重复开展需求调查情形：🗹否

（三）需求调查方式

□咨询 □论证 □问卷调查 🗹其他方式（发布采购需求公示） （四）需求调查对象

潜在供应商及有关专家

（五）需求调查结果

1.相关产业发展情况

五常小学、五常中学、未来科技城海曙小学2025-2027年物业、安保服务采购项目

2.市场供给情况

1. 五常小学、五常中学、未来科技城海曙小学2025-2027年物业、安保服务采购项目按实际管理需求，结合相关文件指导意见，需要对五常小学、五常中学、未来科技城海曙小学2025-2027年物业、安保服务采购项目进行采购。（详见采购需求）

1.同类采购项目历史成交信息情况

1.1、杭州市余杭区五常小学2024年物业、安保服务采购项目（五常、西溪两校区），中标价2858888元。

2.1、杭州市余杭区五常中学2024年物业、安保服务采购项目，中标价2345000元。

3.1、杭州市余杭区未来科技城海曙小学2024年物业服务采购项目，中标价1383720元。

5、可能涉及的运行维护、升级更新、备品备件、耗材等后续采购情况:

/ ；

6.其他相关情况:/。

**二、采购需求内容**

**1、各学校预算清单**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 学校名称 | 数量 | 单位 | 预算（元） | 简要规格描述或基本情况介绍 | 最高限价（元） |
| 1 | 杭州市余杭区五常小学 | 30 | 月 | 10693337.5 | 详见采购需求 | 10693337.5 |
| 2 | 杭州市余杭区五常中学 | 32 | 月 | 6119229.333 | 详见采购需求 | 6119229.333 |
| 3 | 杭州市余杭区未来科技城海曙小学 | 35 | 月 | 4036116 | 详见采购需求 | 4036116 |

**三、项目概况**

**1、杭州市余杭区五常小学**

**1.1、杭州市余杭区五常小学五常校区**

地理位置：杭州市余杭区五常街道荆长大道天竺路8号，占地 40000.02 平方米，学校总地上建筑面积29316.05 平方米，总地下建筑面积3637.84 平方米，总建筑面积 32953.89 平方米，绿化面积11286.89 平方米；楼宇共有 8 幢：尚善楼 4层，尚思楼 4 层，尚毅楼 4 层，尚雅楼 4 层，内有长廊相连，润玉楼 4 层，体艺楼 2 层，食堂 3 层，尚勇楼 5 层；出入口有 3 个，地面停车位 61 个；地下停车位 55 个，会议室 3 个，报告厅 1 个，阶梯教室 1 个，电梯 2 台，食堂餐梯 2 台，普通多媒体教室 96 个，专用教室 26 个，办公室 45 个，食堂共有 3 层，满足 2700人同时用餐；操场 300 米跑道， 2 个室外篮球场， 1 个室内篮球场；空调 155 台，新风系统新风机 166 台，吊扇 538 台，学生饮水机 24 台，教室办公室饮水机 43 台，强配电房 1 个，中心机房 1 个，有设备弱电井 10 个，校园监控系统 3 套，校园广播系统 1 套，电梯门禁系统 1 套，大门门禁系统 1 套，车库道闸 2 套，消控室 1 个。

**1.2、杭州市余杭区五常小学西溪校区**

地理位置：杭州市余杭区五常街道宋家湾路188号，占地 23684 平方米，学校总地上建筑面积 23684 平方米，总地下建筑面积 16075 平方米，总建筑面积 39759 平方米，绿化面积 7105.2 平方米；楼宇共有 5 幢：崇善楼 5 层，崇思楼 5 层，崇勇楼 5 层，崇雅楼 5 层，崇毅楼 5 层，内有长廊相连，出入口有 2 个，地下停车位 215 个，会议室 2 个，报告厅 1 个，阶梯教室 1 个，电梯 3 台，食堂餐梯 2 台，普通多媒体教室 42 个，专用教室 13 个，办公室 40 个，值班室 2 间，宿舍 6 间；食堂共有 3 层，满足 1000 人同时用餐；操场 250 米跑道， 2 个室外篮球场， 1 个室内篮球场； 2 个室外排球场 ；空调 241 台，新风系统新风机 52 台，吊扇 240 台，学生饮水机 21 台，教室办公室饮水机 44 台，高压配电房 2 个，地下水泵房 1 个，中心机房 1 个，有设备强电井 30 个，有设备弱电井 32 个，校园监控系统 1 套，校园广播系统 1 套，电梯门禁系统 2 套，车库道闸 2 套，大门人行摆闸 2 套， 消控室 1 个。

**1.3、杭州市余杭区五常小学荆山湾校区**

地理位置：杭州市余杭区五常街道荆山湾路106号，占地 46647.6 平方米，学校总地上建筑面积 46647.6 平方米，总地下建筑面积 23990.22 平方米，总建筑面积 70637.82 平方米，绿化面积 16328 平方米；楼宇共有 6 幢：常善楼 5 层，常思楼 5 层，常勇楼 5 层，常雅楼 5 层，常毅楼 5 层，润玉楼 4 层， 内有长廊相连，出入口有 3 个，地上停车位 7 个地下停车位 545 个，非机动车停车位 179 个， 会议室 2 个，报告厅 2 个，电梯 2 台，食堂餐梯 2 台，普通多媒体教室 54 个，专用教室 37 个，办公室 43 个，值班室 1 间，食堂共有 2 层，满足 2200 人同时用餐；操场 300 米跑道， 5 个室外篮球场， 1 个室内篮球场； 4 个室外排球场 ；空调 592 台，新风系统新风机 63 台，吊扇 64 台，学生饮水机 25 台，教室办公室饮水机 20 台，高压配电房 3 个，地下水泵房 2 个，中心机房 1 个，有设备强电井 42 个，有设备弱电井 28 个，校园监控系统 503 套，校园广播系统 2 套，门禁系统 29 套，车库道闸 2 套，人行摆闸 10 套， 消控室 1 个。

**2、杭州市余杭区五常中学**

地理位置：杭州市余杭区五常街道荆长路520号，占地 68448.6 平方米，学校总地上建筑面积57277.44 平方米，总地下建筑面积10568 平方米，总面积67845.44 平方米，绿化面积24047.54 平方米；楼宇共有 11幢：体艺楼2层、大报告厅5层、行政楼5层、图书楼4层、科技楼5层、教学楼(3幢)5层、6食堂3层、学生宿舍(2幢)5层，内有长廊相连；出入口有 3个，停车位 206 个；会议室 5 个，报告厅 3 个，电梯 7 台，普通多媒体教室 50 个，专用教室 23个，办公室 35 个，食堂共有三层，满足 1600人同时用餐；操场 400米跑道， 3 个室外篮球场， 2个室内篮球场， 2个室外排球场；空调618台，新风系统新风机143台，强配电房2个，地下水泵房1个，中心机房1个，有设备弱电井25 个，个校园监控系统1套，校园广播系统1套，中考考点系统1套，门禁系统1套，消控室1个。

**3、杭州市余杭区未来科技城海曙小学**

地理位置：杭州市余杭区五常街道联创街2-2号，拥有30个行政班，占地面积35641平方米。主要建筑物有行政楼（3层）、教学楼1#（2层）2#（2层）3#（3层）4#（4层）5#（3层）6#（4层）7#（4层）8#（5层）、体艺楼（2层）、食堂（2层）、报告厅、看台，总建筑面积为35331平方米，其中地下室面积为14498平方米，车位数361个，2个车辆出入口。绿化面积11058平方米。学校有800kw配电房，生活用水水箱1个，消防用水水箱1个及配套的给排水系统及消防系统、弱电系统、监控系统、网络系统、空调系统（含风管机）180台、新风系统60台、客梯2台、餐梯3台、给排风系统等。

本项目主要内容包括：**保洁服务、安全消控服务、绿化服务、设施设备维护、应急管理以及采购人交办的其他工作**。

**采购需求中所称的“以上”、“以下”、“内”、“以内”、“不少于”、“不超过”，包括本数；所称的“不足”、“低于”，不包括本数。**

**三、服务年限**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 学校 | 服务期 | 合同签署 |
| 杭州市余杭区五常小学 | 30个月 | 2025年6个月，2026年、2027一年一签 |
| 杭州市余杭区五常中学 | 32个月 | 2025年8个月，2026年、2027一年一签 |
| 杭州市余杭区未来科技城海曙小学 | 35个月 | 2025年11个月，2026年、2027一年一签 |

**四、具体服务内容和服务要求**

1. **保洁服务**
2. **服务内容及范围：**负责行政楼、会议室、报告厅、图书馆、运动馆、教学楼等公共区域和室外广场、操场、绿化带、道路、停车场（库）、“门前三包”等公共区域的清卫保洁、垃圾清运、消杀灭害、体育场地凌乱器材归纳整理等，劳动基地实行按季节、按需求耕作、养护。劳动基地实行按季节耕作。实行不间断保洁，走廊等人流量大的区域全面保洁要求每天不少于3次，卫生间、直饮水机保洁要求每节课不少于1次，大厅墙面（含开关盒、电、表箱盖）2米以下每日擦抹不少于1次；消防器材箱每周擦抹不少于1次；玻璃、门及门窗框每周清洗、擦抹不少于1次；栏杆、楼梯、扶手等每日擦抹不少于1次；天花板每月除尘不少于1次；图书馆、绘本馆、教工之家每日拖地一次；行政楼副校级以上办公室、会议室区域保洁要求每日不少于1次，玻璃窗每周擦1次；接待室、陈列室、互联网教室、报告厅、阶梯教室、多功能厅等专用室等区域使用前后打扫1次，若无人使用，每周打扫不少于1次，玻璃窗擦洗每月不少于1次；一般教室、专用教室每学期开学前，进行1次大扫除，教室内配好桌椅擦拭干净，换好班级标识牌，每学期结束进行1次大扫除。每学期不少于一次全校多媒体、监控等设备除尘；每季度1次食堂油烟管道、油烟机、油烟净化器清洗；学校范围每学期结束进行1次大清洁；每年暑假期间对学校所有可清洗窗帘进行1次清洗。
3. **服务基本要求：**
4. 根据保洁区域的不同，对所使用的清洁工具，应标记不同标识或颜色加以区分。
5. 遇雨、雪、台风等特殊天气时应及时清扫道路，并在通道、台阶、出入口处放置警示标志，铺设防滑垫。
6. 开展2米或2米以上高空保洁作业时，应采取安全防护措施。
7. 定期对公共场所和周围环境进行预防性卫生消杀，适时投放消杀药物和设施。
8. 定期采取综合措施消灭“四害”，达到基本无鼠、无蟑螂、无苍蝇和无蚊虫。
9. 每学期开学前和放假后对校园内公共区域及相关附属设施设备开展一次全面消杀。
10. **服务质量标准：**
11. 室内公共区域的地面、墙面、楼梯、扶手、大厅、玻璃、门及门窗框、天花板、栏杆、走廊等整洁干净，无垃圾、无积灰、无污渍、无手印。
12. 室内卫生间、茶水间清洁，无垃圾、无污渍、无积水、无异味、无堆积杂物，洁具、台面、镜面光洁无水迹，电器设施外观清洁，物品摆放有序。室内卫生间符合“美丽厕所”标准。
13. 室外广场、操场、绿化带、道路、停车场（库）、屋面、“门前三包”等公共区域的地面干净，无杂物、无积水、无淤泥、无污垢。
14. 外墙应保持清洁，无明显污迹。
15. 定期对喷泉、景观、照明灯设施设备进行清洁，确保表面干净无污渍。
16. 垃圾、废弃物按分类要求及时收集、日产日清，化粪池及时清掏，垃圾箱（房）外侧表面清洁、内侧无残留物、无异味。
17. 垃圾应按照可回收物、有害垃圾、易腐垃圾和其他垃圾进行分类，对应垃圾桶颜色分别为蓝色、红色、绿色和灰色。

（8）做好体育场地卫生保洁工作，及时对体育场地、场馆内器材及其他物品进行整理，保持整齐有序。

1. **安全消控服务**
2. **服务内容：**负责校园及周边安全保卫工作，保护师生人身财产安全，预防和制止违法犯罪活动，维护校园治安秩序；负责消控、监控设施设备运行、维护管理；采购人举办、承办活动的秩序管理等。
3. **服务质量标准：**
4. **安保服务**
5. 值勤期间应按有关规定着制式保安服装，携带必要的安全防卫器械和应急处置装备，并熟悉使用方法。
6. 应具备必要的防范知识和基本操作技能，会熟练操作视频图像采集设备、来访人员登记查验信息管理系统、一键式紧急报警等装置。
7. 应按照问询、查验、核实、登记、放行要求，严格落实外来人员、车辆、物品的出入管理制度，严防可疑人员、车辆以及管制刀具、危险物品等带入学校。
8. 在岗期间不与无关人员聊天，不干私活，不饮酒，不吸烟。不得在门卫室从事与工作无关的活动，不得存放或代人存放贵重物品、现金和危险品。
9. 执行24小时值班制度，不得擅自离岗、脱岗，按时交接班并做好交接记录，发现问题及时报告。除学生上下学时间外，应严格落实校门封闭管理制度。上学期间，学生必须经校方允许，方可离校。
10. 上下学重点时段，保安员应佩戴防爆头盔、防刺背心、橡胶警棍、强光手电、防护盾牌、催泪喷射器、防割手套、防护钢叉、哨子、橡胶长棍、伸缩甩棍等防护装备在校门口及校门外一定区域上岗执勤，会同学校值日教师、家长志愿者等护校力量，共同开展护校工作。
11. 对学校重点部位及周边巡查每日不少于5次，一旦发现异常情况，应当及时报告并开展先期处置。
12. 制止师生各种不安全或易造成伤害的行为，发生违反规定或不服从管理者，应严肃、礼貌劝阻并妥善处置，不听劝阻的及时上报。遇有火警或其它紧急情况，应迅速扑救或采取有效措施保护现场，并及时上报。
13. 配合学校做好防火、防盗、防破坏、防地质灾害事故工作。对发现可疑人、事、物或其他治安信息，应及时向相关领导或部门汇报，必要时启动报警器或向110报警，并配合公安机关做好处置工作。
14. 负责全校报刊杂志、邮件、包裹、快递物品的收发管理；重要的信件、包裹及快递物品在收件时都要登记在册，在收件人领取时要让收件人签名，防止无据可查事件发生；如遇假期，应将报刊杂志信件妥善保管，并及时告知相关的教职工及时领取。
15. 保安室物品摆放有序，室内公共区域的地面、墙面、玻璃、门及门窗框、天花板等整洁干净，无垃圾、无积灰、无污渍、无手印。
16. **消控室管理**
17. 配备完善的消防设施和器材，定期对消防设施进行巡查，确保运行正常。消防设施的维护管理及消防控制室应符合相关国标要求。
18. 应在各楼层明显位置张贴平面疏散示意图、引路标志及控烟标志。
19. 定期开展防火检查，保证疏散通道、安全出口、消防车道通畅。
20. 消控岗需24小时有人值班，消控人员按国家有关法律法规要求持消防设施操作员证或建（构）筑物消防员证上岗。
21. 消控室物品摆放有序，室内公共区域的地面、墙面、玻璃、门及门窗框、天花板等整洁干净，无垃圾、无积灰、无污渍、无手印。
22. 落实消防远程监控相关事宜。
23. **应急管理**
24. 建立突发事件应急预案体系，包括但不限于电梯困人、紧急会议、火警火灾、突发停电、水管破裂、意外伤害、群体性上访、台风、暴雨及雷电等应急预案。
25. 突发事件发生时应立即启动应急预案，迅速展开指挥协调、信息报告、紧急处置、秩序维护、抢险救援、后勤保障等工作，并在第一时间内向有关部门汇报处理结果。
26. 每年进行4次以上防火灾事故、防暴恐袭击等处置突发事件的培训和演练。
27. **保安员专业技能培训**

对派驻保安员进行每学期不少于1次的专业技能培训，服从各学校对保安员的日常管理培训。培训应建立培训台账记录，并对保安员的培训效果进行相应的测试。培训方式可自行组织或采取委托保安培训机构集中授课进行，师资力量可以邀请属地公安机关民警或兼职法制副校长。

1. **绿化服务**
2. **服务内容：**
3. 负责校园内树木、花草、绿地、操场草皮等绿化日常养护和管理。
4. 负责行政楼门厅、走廊、办公室等区域花木摆放、养护和管理等。
5. **服务质量标准：**
6. 室内外绿化养护期内各类绿植应100%存活。
7. 根据季节和气候状况，进行浇灌、施肥、修剪和松土等养护。
8. 应选择观赏性强、观赏期长、方便管理的鲜活植物摆放室内，植株长势良好，无残枝、无黄叶、无积尘，花朵饱满、无萎蔫，托盘内无积水。
9. 室外乔木丰满健壮、生长良好，灌木枝叶紧密圆整，无脱节、无枯枝。草坪生长整齐，清洁美观，修剪高度一致，覆盖率高。花卉色彩鲜艳，摆放造型新颖，无杂草、无枯死。在大门口等显著位置设置一定数量的花境，每年更换花卉不少于四次，确保美观统一。
10. 雨、雪、台风等特殊天气前，应派专人巡查，及时加固、支撑、修剪高大乔木，排除安全隐患。
11. 定期检查病虫害情况，病虫害防治率100%，危害率低于5%。
12. 对失去观赏价值或严重病虫害的植物及时给予调换。

## **3.绿植租赁清单（租赁费用包含在本次投标报价中）**

**（3.1）、杭州市余杭区五常小学五常校区绿植：**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **楼层** | **位置** | **品名** | **高度/米** | **规格** | **数量（盆）** |
| 1层 | 所有楼宇大厅、中间连廊 | 幸福树 | 1.6米 | 大盆 | 6 |
| 红掌 | 0.6米 | 中盆 | 12 |
| 绿萝 | 0.3米 | 中盆 | 12 |
| 天堂鸟 | 1.6米 | 大盆 | 6 |
| 大头龙须树 | 1.6米 | 中盆 | 6 |
| 夏威夷竹 | 1.6米 | 中盆 | 6 |
| 2层 | 所有楼宇大厅、中间连廊 | 绿萝 | 0.3米 | 中盆 | 24 |
| 万年青 | 0.3米 | 中盆 | 12 |
| 3层 | 所有楼宇大厅、中间连廊 | 绿萝 | 0.3米 | 中盆 | 50 |
| 金边铁 | 0.3米 | 中盆 | 12 |
| 4层 | 所有楼宇大厅、中间连廊 | 绿萝 | 0.3米 | 中盆 | 24 |
| 绿宝 | 1.2米 | 大盆 | 12 |
| 5层 | 尚勇楼大厅、中间连廊 | 绿萝 | 0.3米 | 中盆 | 30 |
| 绿宝 | 1.2米 | 大盆 | 4 |
|  | 书记、校长室 | 蝴蝶兰 | 0.3米 | 中盆 | 2 |
| 平安树 | 1.6米 | 大盆 | 2 |
| 绿萝 | 0.3米 | 中盆 | 2 |
|  | 副校长室 | 绿萝 | 0.3米 | 中盆 | 4 |
| 幸福树 | 1.6米 | 大盆 | 4 |
| 文竹 | 0.5米 | 中盆 | 4 |
|  | 会议室 | 幸福树 | 1.6米 | 大盆 | 4 |
| 绿萝 | 0.3米 | 中盆 | 6 |
| 苔藓盆景 | 0.2米 | 中盆 | 6 |
|  | 中层及教师办公室 | 红掌 | 0.3米 | 中盆 | 50 |
| 绿萝 | 0.3米 | 中盆 | 50 |
|  | 报告厅、阶梯教室 | 红掌 | 0.3米 | 中盆 | 35 |
| 金边也门铁 | 0.3米 | 中盆 | 35 |
|  | 所有卫生间 | 绿萝 | 0.3米 | 小盆 | 50 |

**（3.2）、杭州市余杭区五常小学西溪校区绿植：**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **楼层** | **位置** | **品名** | **高度/米** | **规格** | **数量（盆）** |
| 负一层 | 所有楼宇大厅、中间连廊 | 幸福树 | 1.6米 | 大盆 | 12 |
| 红掌 | 0.6米 | 中盆 | 24 |
| 绿萝 | 0.3米 | 中盆 | 24 |
| 大头龙须树 | 1.6米 | 中盆 | 12 |
| 1层 | 所有楼宇大厅、中间连廊 | 幸福树 | 1.6米 | 大盆 | 12 |
| 红掌 | 0.6米 | 中盆 | 36 |
| 绿萝 | 0.3米 | 中盆 | 36 |
| 天堂鸟 | 1.6米 | 大盆 | 12 |
| 大头龙须树 | 1.6米 | 中盆 | 12 |
| 夏威夷竹 | 1.6米 | 中盆 | 12 |
| 2层 | 所有楼宇大厅、中间连廊 | 绿萝 | 0.3米 | 中盆 | 20 |
| 万年青 | 0.3米 | 中盆 | 20 |
| 3层 | 所有楼宇大厅、中间连廊 | 绿萝 | 0.3米 | 中盆 | 20 |
| 金边铁 | 0.3米 | 中盆 | 20 |
| 4层 | 所有楼宇大厅、中间连廊 | 绿萝 | 0.3米 | 中盆 | 20 |
| 绿宝 | 1.2米 | 大盆 | 20 |
| 5层 | 所有楼宇大厅、中间连廊 | 绿萝 | 0.3米 | 中盆 | 30 |
| 绿宝 | 1.2米 | 大盆 | 30 |
| 幸福树 | 1.4米 | 大盆 | 10 |
| 红星 | 0.4米 | 中盆 | 20 |
|  | 校长室 | 蝴蝶兰 | 0.3米 | 中盆 | 2 |
| 平安树 | 1.6米 | 大盆 | 2 |
| 绿萝 | 0.3米 | 中盆 | 2 |
|  | 副校长室 | 绿萝 | 0.3米 | 中盆 | 3 |
| 幸福树 | 1.6米 | 大盆 | 3 |
| 文竹 | 0.5米 | 中盆 | 3 |
|  | 会议室 | 幸福树 | 1.6米 | 大盆 | 4 |
| 绿萝 | 0.3米 | 中盆 | 6 |
| 苔藓盆景 | 0.2米 | 中盆 | 6 |
|  | 中层及教师办公室 | 红掌 | 0.3米 | 中盆 | 50 |
| 绿萝 | 0.3米 | 小盆 | 50 |
|  | 报告厅、合班教室 | 红掌 | 0.3米 | 中盆 | 50 |
| 金边也门铁 | 0.3米 | 中盆 | 50 |
|  | 所有卫生间 | 绿萝 | 0.3米 | 小盆 | 100 |

**（3.3）、杭州市余杭区五常小学荆山湾校区绿植：**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **楼层** | **位置** | **品名** | **高度/米** | **规格** | **数量（盆）** |
| 1层 | 所有楼宇大厅、中间连廊 | 幸福树 | 1.6米 | 大盆 | 2 |
| 红掌 | 0.6米 | 中盆 | 8 |
| 绿萝 | 0.3米 | 小盆 | 10 |
| 天堂鸟 | 1.6米 | 大盆 | 2 |
| 大头龙须树 | 1.6米 | 中盆 | 8 |
| 夏威夷竹 | 1.6米 | 小盆 | 10 |
| 2层 | 所有楼宇大厅、中间连廊 | 绿萝 | 0.3米 | 中盆 | 40 |
| 万年青 | 0.3米 | 中盆 | 40 |
| 3层 | 所有楼宇大厅、中间连廊 | 绿萝 | 0.3米 | 中盆 | 40 |
| 金边铁 | 0.3米 | 中盆 | 40 |
| 4层 | 所有楼宇大厅、中间连廊 | 绿萝 | 0.3米 | 中盆 | 40 |
| 绿宝 | 1.2米 | 大盆 | 40 |
| 5层 | 所有楼宇大厅、中间连廊 | 绿萝 | 0.3米 | 中盆 | 40 |
| 绿宝 | 1.2米 | 大盆 | 40 |
|  | 书记、校长室 | 蝴蝶兰 | 0.3米 | 中盆 | 2 |
| 平安树 | 1.6米 | 大盆 | 2 |
| 绿萝 | 0.3米 | 中盆 | 2 |
|  | 副校长室 | 绿萝 | 0.3米 | 中盆 | 4 |
| 幸福树 | 1.6米 | 大盆 | 4 |
| 文竹 | 0.5米 | 中盆 | 4 |
|  | 会议室 | 幸福树 | 1.6米 | 大盆 | 4 |
| 绿萝 | 0.3米 | 中盆 | 6 |
| 苔藓盆景 | 0.2米 | 中盆 | 6 |
|  | 中层及教师办公室 | 红掌 | 0.3米 | 中盆 | 50 |
| 绿萝 | 0.3米 | 小盆 | 50 |
|  | 报告厅、阶梯教室 | 红掌 | 0.3米 | 中盆 | 70 |
| 金边也门铁 | 0.3米 | 中盆 | 70 |
|  | 所有卫生间 | 绿萝 | 0.3米 | 小盆 | 100 |

**（3.4）、杭州市余杭区五常中学绿植：**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **楼层** | **位置** | **品名** | **高度/米** | **规格** | **数量（盆）** |
| 1层 | 大厅、中间连廊 | 幸福树 | 1.6米 | 大盆 | 2 |
| 红掌 | 0.6米 | 中盆 | 8 |
| 绿萝 | 0.3米 | 小盆 | 10 |
| 天堂鸟 | 1.6米 | 大盆 | 2 |
| 大头龙须树 | 1.6米 | 中盆 | 8 |
| 夏威夷竹 | 1.6米 | 小盆 | 10 |
| 2层 | 中间连廊 | 绿萝 | 0.3米 | 中盆 | 50 |
| 万年青 | 0.3米 | 中盆 | 50 |
| 3层 | 中间连廊 | 绿萝 | 0.3米 | 中盆 | 50 |
| 金边铁 | 0.3米 | 中盆 | 50 |
| 4层 | 中间连廊 | 绿萝 | 0.3米 | 中盆 | 50 |
| 绿宝 | 0.3米 | 中盆 | 50 |
|  | 校长室 | 蝴蝶兰 | 1.5米 | 1大2小 | 3 |
| 三层幸福树 | 1.6米 | 1大2小 | 3 |
|  | 副校长室 | 兰花 | 1.5米 | 1大1小 | 4 |
| 平安树 | 1.6米 | 1大1小 | 4 |
|  | 中层及教师办公室 | 绿萝 | 0.3米 | 小盆 | 20 |
| 天堂鸟 | 0.3米 | 小盆 | 20 |
|  | 教学楼三幢1-4楼 | 月季花 | 0.2 | 小盆 | 200 |

**（3.5）、杭州市余杭区未来科技城海曙小学**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **楼层** | **位置** | **品名** | **规格（米）** | **数量（盆）** | **楼层** |
| 一层 | 行政楼大厅 | 包括但不限于幸福树/发财树 | 1.8 | 2 | 一层 |
| 一层 | 行政楼 | 包括但不限于幸福树/平安树/大绿萝但不限于 | 1.5-1.8 | 10 | 一层 |
| 二层 | 行政楼 | 包括但不限于橡皮树/也铁门/红星 | 0.5-1.5 | 20 | 二层 |
| 三层 | 行政楼 | 包括但不限于红掌/绿萝/红星 | 0.2-0.5 | 30 | 三层 |
|  | 教室办公室 | 包括但不限于  红掌/绿萝/红星 | 0.2-0.5 | 72 |  |
| 负一层 | 报告厅 | 包括但不限于也铁门、红星、万年青 | 0.5-1.5 | 8 | 负一层 |
| 三层、五层 | 会议室 | 包括但不限于幸福树/平安树/大绿萝 | 1.5-1.8 | 4 | 三层、五层 |
|  | 会议室 | 包括但不限于橡皮树/也铁门/红星 | 0.5-1.5 | 8 |  |
|  | 会议室 | 包括但不限于红掌/绿萝/红星 | 0.2-0.5 | 12 |  |
| 三层 | 绘本馆 | 包括但不限于橡皮树/也铁门/红星 | 1.5-1.8 | 6 | 三层 |
| 一层 | 楼梯下 | 包括但不限于幸福树/平安树 | 1.5-1.8 | 6 | 一层 |
| 一层 | 楼梯下 | 包括但不限于橡皮树/也铁门/红星 | 0.5-1.5 | 90 | 一层 |
| 一层 | 楼梯下 | 包括但不限于红掌/绿萝/红星 | 0.2-0.5 | 90 | 一层 |

1. **设施设备维护**
2. **服务内容：**负责校园内给排水系统、供配电系统、空调通风系统、智能弱电系统、消防监控系统、电梯、多媒体、直饮水等设施设备的日常维修、维护、保养，做好房屋的日常维护，每学期完成一次油烟机的检测，该维保费用含在物业费用内。落实消防远程监控，110区域联网报警系统管理及维护，每年进行1次防雷检测，该维保费用含在安保费用内。800元以下单个配件更换费用包含在物业外包费用内。
3. **服务质量标准：**
4. 房屋地面、墙、台面、吊顶、门窗、楼梯、通风道、卫生洁具、大厅玻璃顶、外墙幕墙等完好，无霉变破损。
5. 每2小时至少巡视一次高配房设备运行情况，如实记录设备运行参数。定期对各类电井的设施设备进行检查、维护、清洁，并做好记录。每年进行一次高配房设施绝缘检测，并提供相关检测报告。
6. 确保各类照明灯具、应急照明系统、供用电设备设施（包括配电箱、桥架、井道、开关、插座等）运行正常，无积尘，接头无松动情况；避雷设备完好、有序、安全，每年进行1次防雷检测。
7. 每日检查污水泵、排水泵、生活水泵、阀门、管道、仪表等，确保给排水系统正常运行，无“跑”“冒”“滴”“漏”现象；窨井、排水沟（管）、集水井、雨污管道、化粪池等每季度进行一次全面养护；隔油池每月清掏不少于一次，必要时根据实际情况，增加维护频次，确保功能正常，保持畅通，无堵塞外溢现象。
8. 定期对水泵、管道进行养护，每学期对水箱进行全面清洗不少于1次，并提供水质检测报告。由专人对水箱、水泵进行封闭管理，有严格的管理制度并上墙。
9. 每月一次由专业人员定期对监控系统、门禁系统、多媒体系统、会议系统等智能弱电设备进行巡查，定期清理设备机柜、控制箱、交换机等外表吸附的灰尘和絮状物，每周一天在校驻点，进行弱电方面的问题维修和设备维护。
10. 电梯应由专业资质维保单位至少每15日进行一次清洁、润滑、调整和检查，建立每台电梯的台账档案，日常维护和应急维修应及时记录。每年经有资质的检测机构检验合格，在《安全使用许可证》有效期内安全运行。
11. 应配置持有特种设备作业人员证的电梯安全管理人员，对电梯保养、运行进行监督管理。
12. 消防设施设备应由专业资质维保单位至少每15日进行一次维护保养，建立台账并记录在案。消防重点单位每年应经有资质的检测机构检验合格，并出具《建筑消防设施年度检测报告》。
13. 定期对空调通风系统进行检查、维护、清洁，测试运行控制和安全控制功能，记录运行参数，分析运行记录，确保空调系统正常运行。每年冬夏两次对空调通风系统进行全面的维护保养。每一季度完成一次油烟机及油烟管道的清洗，每学期完成一次油烟机的检测。
14. 确保校园（区）零星维修的及时性，一般修理在两小时内处理完毕，小修在半个工作日内处理完毕，其他大修项目自受理之日起3个工作日内处理完毕，确保零星维修合格率达到100%。
15. 定期对教学楼吊扇、空调、新风、直饮水机等设施设备进行安全排查，消除安全隐患。

（13）负责学校体育设施设备安全检查，发现问题及时上报。

**(五)会务服务**

**1.服务内容：**按照会务服务标准及流程，做好会前服务准备、会议期间服务以及会后服务。

**2.服务质量标准：**

(1)根据会议安排及采购人要求，确定台形，做好会议物品摆放、设备调试、会议资料发放等会前服务准备工作。

(2)会议期间定时倒水，根据需要为与会人员提供服务，会议设备如出现问题及时协调处理。

(3)会议结束后做好会议物品整理，茶具清洗、消毒，会议场地清扫，设施设备清点、检查、记录等会后服务。

(4)对会议服务期间接触的会议信息、会议资料应严格保密。

**（六）采购人交办的其他工作**

提供响应学校各种重大活动和会务管理等方面要求，根据学校的重大活动的安排，服从学校统一人员调度，保障活动顺利进行。

1. **人员配置要求**

**（一）总体要求**

1. **▲杭州市余杭区五常小学**：岗位总人数不得低于 60 人，包括：项目经理 1 人，保洁主管 3 人，保洁员 19 人，保安主管 3 人，保安员 17 人，消控人员 9 人，绿化工 3 人，工程维修 3 人，会务 3 人。

**1.1▲杭州市余杭区五常小学五常校区**：岗位人数包括：项目经理 1 人，保洁主管 1 人，保洁员 8 人，保安主管 1 人，保安员 8 人，消控人员 3 人，绿化工 1 人，工程维修 1 人，会务 1 人。

**1.2▲杭州市余杭区五常小学西溪校区**：岗位人数包括：项目经理 0 人，保洁主管 1 人，保洁员 7 人，保安主管 1 人，保安员 5 人，消控人员 3 人，绿化工 1 人，工程维修 1 人，会务 1 人。

**1.3▲杭州市余杭区五常小学荆山湾校区**：岗位人数包括：项目经理 0 人，保洁主管 1 人，保洁员 8 人，保安主管 1 人，保安员 4 人，消控人员 3 人，绿化工 1 人，工程维修 1 人，会务 1 人。

1. **▲杭州市余杭区五常中学**：岗位总人数不得低于 28 人，包括：项目经理 1 人，保洁主管 1 人，保洁员 9 人，保安主管 1 人，保安员 8 人，消控人员 3 人，绿化工 1 人，工程维修 3 人，会务 1 人。
2. **▲杭州市余杭区未来科技城海曙小学：**岗位总人数不得低于 18人，包括：项目经理 1人（兼会务），保洁主管 1人，保洁员 6人，保安主管 1人，保安员 7人（其中消控人员 3人），绿化工 1人，工程维修人员 1人。
3. ▲法律法规和政策文件要求必须持证上岗的岗位，所派人员必须满足相关规定，持证上岗。
4. 所有人员要求政治上可靠，无违法犯罪记录，身体健康，会普通话，工作负责，吃苦耐劳。管理层人员应具有较强的组织领导能力和协调能力。
5. 管理服务人员应按规定统一着装，工作服样式要求能体现岗位特色和方便不同岗位作业。知晓本岗位服务礼仪，遵守《物业管理服务人员行为规范》要求。
6. 中标人应按招标要求，配备充足、能胜任各岗位的相关管理和服务人员，并保持人员稳定。遇调动或辞职等特殊情况确需更换人员的，项目经理至少提前20天、其他人员至少提前7天告知采购人并征得采购人同意后方可更换，中标人应及时替换、补充符合招标要求的相应人员，提前做好交接班，不得影响采购人正常工作秩序。对采购人认为无能力、工作失职或不合适人员，中标人应立即更换。岗位人数不足时，按相应岗位成本扣除服务费。
7. 中标人应做好保安员派驻前的背景审查工作，每学期不少于一次；对派驻保安员实行每月不少于一次的检查管理。

**（二）管理层人员要求**

项目经理：年龄50周岁以下；大专以上学历；具有3年以上物业项目经理工作经验。

保洁主管：年龄50周岁以下；高中以上学历；具有1年以上保洁主管工作经验。

保安主管：年龄50周岁以下；高中以上学历；具有1年以上保安主管工作经验。

**（三）其他服务人员要求**

1. 保洁员：年龄55周岁以下；具有保洁工作经验；
2. 保安员：年龄50周岁以下；具有保安工作经验，持证上岗；学校保安员上岗前必须参加岗前培训，经培训合格后方可上岗；
3. 消控员：年龄50周岁以下；具有消控工作经验；持证上岗；学校消控员上岗前必须参加岗前培训，经培训合格后方可上岗；
4. 绿化工：年龄55周岁以下；具有绿化养护工作经验；
5. 工程维修人员：年龄55周岁以下；初中以上学历；具有工程维修工作经验；具有强电间维修操作资质证书和相关专业上岗证。

**（二）工作时间要求**

1. **杭州市余杭区五常小学：**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 岗位 | 在岗时间 | 工作时间内应在岗人数（人） | 备注 |
| 1 | 项目经理 | 7:00-17:30 | 1 | 双休，法定节假日、寒暑假如遇特殊情况需要按校方要求及时到岗。 |
| 2 | 保洁主管 | 7:00-17:30 | 3 | 双休，法定节假日、寒暑假如遇特殊情况需要按校方要求及时到岗。 |
| 3 | 保安主管 | 6:00-13:00 | 1 | 每天（含节假日）都要有人在岗 |
| 保安主管 | 13:00-21:00 | 1 | 每天（含节假日）都要有人在岗 |
| 保安主管 | 21:00-6:00 | 1 | 每天（含节假日）都要有人在岗 |
| 4 | 保洁员 | 7:00-17:30 | 19 | 双休，法定节假日、寒暑假如遇特殊情况需要按校方要求及时到岗。 |
| 5 | 保安员 | 6:30-13:30 | 8 | 每天（含节假日）都要有人在岗 |
| 保安员 | 13:30-21:30 | 8 | 每天（含节假日）都要有人在岗 |
| 保安员 | 21:30-6:30 | 3 | 每天（含节假日）都要有人在岗 |
| 6 | 消控员 | 6:00-13:00 | 3 | 每天（含节假日）都要有人在岗 |
| 消控员 | 13:00-21:00 | 3 | 每天（含节假日）都要有人在岗 |
| 消控员 | 21:00-6:00 | 3 | 每天（含节假日）都要有人在岗 |
| 7 | 绿化工 | 7:00-17:30 | 3 | 双休，法定节假日、寒暑假如遇特殊情况需要按校方要求及时到岗。 |
| 8 | 工程维修工 | 7:00-17:30 | 3 | 双休，法定节假日、寒暑假如遇特殊情况需要按校方要求及时到岗。 |
| 9 | 会务 | 需要服务时在岗 | 3 | 弹性工作时间 |

1. **杭州市余杭区五常中学：**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 岗位 | 在岗时间 | 工作时间内应在岗人数（人） | 备注 |
| 1 | 项目经理 | 7:30-11:30  13:00-17:00 | 1 | 双休（寒暑假按校方要求及时到岗） |
| 2 | 保洁主管 | 6:30-11:00  13:00-16:30 | 1 | 双休（寒暑假按校方要求及时到岗） |
| 3 | 保安主管 | 7:30-11:30  13:00-17:00 | 1 | 双休（寒暑假按校方要求及时到岗） |
| 4 | 保洁员 | 6:30-11:00  13:00-16:30 | 9 | 双休（寒暑假按校方要求及时到岗） |
| 5 | 保安员 | 0:00-24:00 | 8 | 每天（含节假日）都要有人在岗 |
| 6 | 消控员 | 0:00-24:00 | 3 | 每天（含节假日）都要有人在岗 |
| 7 | 绿化工 | 7:30-11:30  13:00-17:00 | 1 | 双休（寒暑假按校方要求及时到岗） |
| 8 | 工程维修工 | 7:30-11:30  13:00-17:00  18:30-7:30 | 3 | 双休（寒暑假按校方要求及时到岗） |
| 9 | 会务 | 需要服务时在岗 | 1 | 弹性工作时间 |

**3.杭州市余杭区未来科技城海曙小学**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 岗位 | 工作日在岗时间 | 工作时间内应在岗人数（人） | 备注 |
| 1 | 项目经理 | 7:30-17:00 | 1 | 法定节假日、寒暑假如遇特殊情况需要及时到岗。 |
| 2 | 保洁主管 | 7:30-17:00 | 1 | 周日上岗值班，法定节假日、寒暑假如遇特殊情况需要及时到岗。 |
| 3 | 保洁员 | 7:30-17:00 | 6人 | 周日上岗值班，法定节假日、寒暑假3人在岗。 |
| 4 | 绿化工 | 7:30-17:00 | 1人 | 周日上岗值班，法定节假日、寒暑假如遇特殊情况需要及时到岗。 |
| 5 | 工程维修人员 | 7:30-17:00 | 1人 | 周日上岗值班，法定节假日、寒暑假如遇特殊情况需要及时到岗。 |
| 6 | 保安主管 | 8:00-16:00 | 1人 | 法定节假日、寒暑假正常上班 |
| 7 | 保安员 | 0:00-8:00 | 1人 | 法定节假日、寒暑假正常上班 |
| 8:00-16:00 | 2人 |
| 16:00-24:00 | 1人 |
| 8 | 消控人员 | 0:00-8:00 | 1人 | 法定节假日、寒暑假正常上班 |
| 8:00-16:00 | 1人 |
| 16:00-24:00 | 1人 |

**以上所有岗位的设置、排班，应符合《[中华人民共和国劳动法](http://www.baidu.com/link?url=F45hGkUIbBtxVnxPZATPQbkbwCTU3UxFBB4t-a-QSoW-3bIW4BtrL6FnbZHsoQuDz-Tl0uQwaqK33u1ssI-PWGeDOXSuPpiDhEwM8ziWofO" \t "https://www.baidu.com/_blank)》相关规定，应满足采购人工作日、双休日、节假日的全部工作任务，投标人自行合理安排员工休息时间，如产生替班加班情况，均由投标人自行承担相应费用。**