

河源市第三小学
2026-2027 年度物业管理服务

**用
户
需
求
书**

目录

一、项目名称

河源市第三小学校 2026-2027 年度物业管理服务。

二、项目概况

河源市第三小学位于河源市源城区新风中路，学校占地面积为 1.25 万 m²，建筑面积 1.36 万 m²。现有教学楼 2 栋、篮球场、足球场及其它运动设施。办学规模 59 个教学班，约 3200 名学生，教职员工约 200 名。

为了更好的开展教育教学工作，保障我校稳健运行，我校启动了 2026-2027 年度物业管理服务范围、服务标准和服务要求的制订工作。

三、项目预算金额

采购预算金额：667800.00 元整。

四、项目服务期限

项目服务期限从 2026 年 6 月 1 日起至 2027 年 5 月 31 日止，共计 12 个月。

五、项目服务范围和要求

采购单位要求的项目服务地点：河源市源城区新风路 190 号

采购单位要求的服务岗位和服务人数：

（一）管理范围

类别	内容
	为保障学校教育教学工作能够正常开展，根据实际情况，设置 1 名物业主管，负责学校物业全面运营管理工作、组织业务培

管理	训以及协调、沟通、处理日常事务工作。学校将物业管理服务分为五大块：安全管理、环境卫生管理、水电维修维护、绿化养护、图书室管理。
安保	<p>校区安全主要靠物防、人防与技防三方面相结合进行，学校日常保安重点工作主要分为公共秩序维护、公共财产安全及师生的安全、日常车辆管理、消防安全防范、紧急事件处理等，在人员配置上，共设置7名保安人员岗位（含1名保安队长），队长负责处理日常工作，并协助物业主管做好校园及周边的安防工作。根据学校特点，要求保安人员持证上岗、穿制服、标志明显，来访出入严格执行询问、登记制度，24小时轮值班，不因双休与节假日而中断。保障校内的治安环境，保障全体师生人身与校产安全。</p>
保洁	<p>1. 每天按要求完成指定区域的保洁工作，包括地面、楼梯、卫生间（每天至少两次冲洗）、办公室、会议室等公共区域保洁。</p> <p>2. 按要求完成定期清洁，如栏杆、设备设施擦拭，天花板墙角蜘蛛网清洁，定期对天面、下水道、水沟的清洁工作（但不包含需聘请专业人员及工具设备对厕所、下水道的疏通及化粪池清理）。</p>
水电工	负责对本项目内所有水电、课桌椅、办公家具、基础设施等日常的维修维护。
绿化工	负责对本项目绿化养护，要达到植物配置基本合理，定期修剪花草树木，保持树形、绿篱整体美观，及时清理杂草，监测绿植的生长情况，如有病虫害要及时喷洒农药。

（二）岗位要求及安排

项目岗位安排表

序号	类别	岗位	人数	岗位职责	岗位要求
1	物业主管	管理	1	负责学校物业全面运营管理工作、组织业务培训及协调、沟通、处理工作。	年龄 25-45 岁，中专以上学历，3 年以上项目主管任职资格和物业管理经验，或有同上规模物业管理 3 年以上经历，持健康证，无犯罪记录证明。
2	安保	保安队长	1	全面负责区域内的安保管理工作；建立完备的保安制度，确保正常安全的教育教学秩序；负责对本队队员岗位考评工作，并定期向学校汇报。	年龄 30-55 岁以内、文化程度初中以上，身高 1.65 米以上，相貌端正，身心健康，讲文明懂礼貌，服务意识强，有从事本行业经历一年以上或经培训具有安全防范技术设备操作技能、消防器材操作技能、防卫技能、初起火灾的扑救、聚集人群的控制与疏散、交通疏导。持健康证及保安证、无犯罪记录证明。
3		保安员	6	值守大门；询问出入大门陌生人员、车辆、出入运输物品；上下学维护秩序；机动巡逻；处置突发事件，24 小时轮值；中晚办公楼、教学楼清场。	

4	保洁	保洁员	4	<p>1. 每天对按要求完成指定区域的保洁工作, 包括地面、楼道、楼梯、洗手间、办公室、会议室等公共区域的保洁。</p> <p>2. 按要求完成定期清洁, 如栏杆、设备设施擦拭、天花蜘蛛网清洁。天面、水沟的清理工作。</p>	<p>年龄 30-55 岁以内, 文化程度初中以上, 身心健康, 吃苦耐劳, 服务意识强, 有从事本行业的经历或经培训具有清洁标准操作技能。持健康证、无犯罪记录证明。</p>
5	水电维护	水电工	1	<p>24 小时随时响应, 负责本项目内所有水电, 课桌椅、办公家具、基础设施维修维护。</p>	<p>年龄 30-55 岁以内, 文化程度初中以上, 身心健康, 吃苦耐劳, 讲文明懂礼貌, 服务意识强, 具备电工证, 健康证、无犯罪记录证明。有从事本行业 2 年以上经历或经培训具有绿化种植、养护常识及技能; 有从事本行业的经历及电工证。</p>
6	绿化养护	绿化工	1	<p>负责对本项目绿化养护, 要达到植物配置基本合理, 定期修剪花草树木, 保持树形、绿篱整体美观, 及时清理杂草, 监测绿植的生长情况, 如有病虫害要及时喷洒农药。</p>	<p>年龄 30-55 岁以内, 初中以上学历, 身心健康, 吃苦耐劳, 持健康证、无犯罪记录证明。有从事本行业 3 年以上经历或经培训具有绿化种植、养护常识及技</p>

					能。持健康证、无犯罪记录证明。
7	合计	14			

（二）服务方式

供应商以完全承包的方式，提供服务工人、工具等。甲方不提供员工宿舍，可提供安保岗亭及办公桌椅、保洁工具房(各约 15 m²)。

1. 驻点服务人员：配备足够数量且具备相应资质的服务工人，包括物业主管、安保人员、保洁人员、水电工、绿化养护工、图书室管理员等，以满足项目日常运营需求。

2. 安保器材：提供安保工作所需的各类器材，如对讲机、警棍、防暴盾牌等，确保安保工作顺利开展。

3. 工作服装：为服务人员提供统一的工作服装，包括安保制服、保洁工作服等，服装应符合行业标准，具备良好的耐用性和舒适性，并定期进行更换和清洗。

4. 保洁工具及耗材：提供保洁工作所需的工具，如扫帚、拖把、清洁车、吸尘器等。

5. 学校方（甲方）负责提供水电供应，课桌椅、办公家具及基础设施维修维护的材料及耗材。

（三）服务人员素质要求

1. 中标公司自行负责物业工作人员的招聘、任免、薪资、住宿、福利以及工伤保险、医疗保险、人身意外保险等，同时配合做好相关监管部门组织的各项业务学习培训。费用由中标公司负责，并将相关资料交采购单位备案。

2. 中标公司员工需遵循采购单位的相关制度，并配合、服从采购单位管理。

3. 中标公司对物业工作人员的配备标准是:中标公司需派出不少于 15 名物业工作人员负责日常运营。

4. 中标公司必须向采购单位派驻足额的符合有关规定资格的工作人员。选派的工作人员必须遵守采购单位的各项规章制度,经过正规培训、无犯罪证明、健康证、电工、保安证,并向采购单位提供工作人员的人事简历。

5. 中标公司现场工作人员必须持有本人有效健康证,并在健康证到期前一个月办理好健康证的续期工作。所有员工每年必须进行健康检查,费用由中标公司负责,并将相关资料交采购单位备案。

6. 中标公司员工如有感冒发烧、皮肤划伤及其他传染病等,不得带病上班;在工作期间患有传染病者,应立即调离工作岗位,康复后方可上岗。

7. 中标公司员工不得头发、指甲过长,不得有纹身,女员工不戴夸张是首饰,不披头散发,不化夸张的妆容;男生面容干净,前额的头发不能遮住眉毛,鬓角不能超过耳朵,后部的头发不能触及衣领。头发长度不得露于帽檐外,一般不超过 1.5 厘米。不得染发,特殊情况只准染黑色发。

8. 中标公司员工必须文明用语,热情周到服务,不得与本单位职工发生吵闹事件。一旦发生尚未造成恶劣影响和后果的,中标公司须向相关人员赔礼道歉:如发生且造成恶劣影响和后果的,须解雇责任人,并依法承担相关法律责任。

9. 中标公司必须承诺在合同签订后在采购单位规定的时间内全部人员到岗到位;进场后当天向采购单位提供作业人员名册和作业人员的资格证书、健康证明等材料。

10. 中标公司在履约过程中,知悉的信息或者其他应当保密的信息,不得泄露或者不正当地使用;如泄露信息或者不正当地使用,造成对方损失的,采购单位保留追究权力。

(四) 服务标准

1. 保安服务标准和要求:

(1) 为确保校园安全,必须在校方的安全防范重点部位设置固定岗位;在校园实行 24 小时全覆盖巡逻及秩序维护;有专人负责监控校园监控视频,发生异常立即报告学校分管领导并记录。

(2) 负责校方的消防设备的检查，并定期组织安保人员进行防火知识的培训及演练。

(3) 在学校大门值班室安排不低于 2 名安保人员 24 小时值班，在值班时间，禁止吸烟、玩手机，上下课期间两个校门必须双人双岗，持械站岗。

(4) 上岗前必须提供安保人员的基本资料给校方管理部门及当地派出所备案，如有人员变动应及时通知并更新相关信息。

(5) 必须不定期组织安保人员学习学校保卫及校方的有关管理规定，校方可提供相关资料并参加会议。

(6) 如校园内发生突发事件，安保人员必须第一时间赶到事发地点妥善处理，并及时通知校方、必要时报警处理。

(7) 在有大型活动、如比赛、会议、新生入学及各类考试时，按校方要求临时增派工作人员，并积极配合做好秩序维护工作。

(8) 指定每栋楼每个区域的责任人，落实网格化管理。不定期对员工开展思想教育和业务培训，培训情况要有视频、图片、文字资料留存备查。

2. 保洁服务标准和要求

(1) 行政办公室桌椅、文件柜、家具等每天清洁；纸篓每天清理 2 次；茶杯使用后要及时清洗、消毒。

(2) 地面、楼梯等每天打扫、保持楼梯栏杆、走廊清洁明亮，无明显污迹、窗户明亮、窗台无灰尘。

(3) 公共卫生间每天打扫 4 次以上，地面无明显脚印、无垃圾、天花无蜘蛛网。

(4) 内外玻璃每月擦一次。公共区域每天打扫两次以上，做到下水道畅通、无异味、地面整洁、墙上无蜘蛛网。

(5) 地面及架空层不定期打扫，保持地面整洁。阅览室、图书室每天打扫一次以上。

(6) 体育运动场跑道、足球场、篮球场等无垃圾杂物；下水道畅通，无异味。

(7) 校道每天清扫两次以上，保持地面清洁，无碎石、无淤泥、无明显黑色车轮印、无障碍物。绿地无明细落叶、无白色垃圾、无大块石头。

(8) 公共区域天花每月清扫一次;教学楼、办公楼楼梯、走廊,广场等地面区域开学前要彻底冲洗干净;天面、露台,每月至少要清理一次(包括对垃圾、淤泥、杂草的清理)保证排水畅通(但不包括化粪池清理及需要专业人员及设备的厕所、下水道疏通)。

3. 水电工服务标准

(1) 每天到岗后对总配电进行检查,检查配电情况,卫生情况,对主开关,导电排,刀闸,检查其运行数据及温度,卫生,巡查等记录;

(2) 对生产线各设备的电气开关,抽测测量电压,电流,温度,检查开关电流温度的匹配情况;

(3) 对生产设备,检查其运行状况,保养状况记录,对线路,插座检查其使用情况,完好情况;

(4) 对临时用电线路,依据具体使用环境,检查其采用的电源导线及保护措施是否符合安全要求针对发现的问题,依情节做出整改,并有具体整改方案,整改期限,对原有整改,及时复查整改情况;

(5) 对于紧急事件,突发事件,5分钟内赶到现场,协助处理。

4. 绿化工服务标准

(1) 绿化养护要达到植物配置基本合理,乔灌花草齐全,绿化总体成活率95%以上。

(2) 定期修剪花草树木,保持树形、绿篱整体美观,及时清理杂草,每天至少清理全面2次落叶和垃圾等,保持园林的整洁和美观。

(3) 按季节、天气调节土壤温度和水分,满足植物对水分的需要,及时采取人工浇水。

(4) 及时补充植物所需的各种营养元素，满足植物的生长和发育需求，提高土壤的肥力，促进植物的生长和发育。

(5) 监测绿植的生长情况，如有病虫害要及时喷洒农药，预防控制病虫害的发生。

(5) 提供绿化养护所需的农药、肥料及专业机械设备，如割草机、喷药机、绿篱修剪机等，确保绿化区域的植物生长良好，景观效果达到预期标准。

(6) 中标公司工作内容不包括大型苗木补种、需聘请专业人员机械设备操作的树木移植、高空修剪，室内绿植摆放等。

以上采购需求为基本的需求，投标人应须满足上述要求，但不仅限于提供上述服务。支持投标人在上述基础上提供更优服务。本用户需求书未尽事宜以合同为准。

河源市第三小学
2026年5月12日
联系人：廖云珍 17820227062

