亳州学院物业管理服务项目基本需求

**一、项目概况**

亳州学院位于亳州市经济开发区，占地925亩，建筑面积约为32.5万平方米。物业管理服务项目包括：

（一）保洁

1.校园大环境保洁：主要包括道路、广场、草坪、绿篱、树林、操场、体育场、楼前楼后等（洗扫车按照亳州市政标准：每星期三次洗扫校园路面，8:00前洗扫结束，如遇重大活动增加洗扫次数，洗扫车用水由中标公司解决（禁止使用校内自来水和消防供水（雨雪结冰天除外）。

2.各楼宇内公共部分保洁：勤政楼、慎思楼、博学楼、创新楼、求是楼、实验楼、音乐楼、美术楼、图书馆、风雨操场、1#-11#学生公寓、体育广场和运动场等公共部分保洁；

3、教室（普通教室、多媒体教室、合班教室、机房、实验实训室）保洁；

4、其他：图书馆四个自修室，博学楼六个报告厅，图书馆一个报告厅，音乐楼一个大报告厅，创新楼一个大报告厅，勤政楼三个会议室。

（二）学生宿舍管理、值班

学生公寓1#至11#楼的全天候值班、管理；

（三）绿化及垃圾清运

1.绿化养护；

2.垃圾清理外运；

（四）维修维护

1.用水、用电、木工的管理、维护、维修等；

2.校园内雨水管道、污水管道、化油池和化粪池清理、疏通；

3.两个雨水泵站、高压供水等管理、维护、维修；

4.雨水、污水、电检查井管理、维修；

（五）其他

1.零星搬运等服务工作。

2.做好迎接环保督查、文明委暗访的各项工作。

3.勤政楼前8个大花坛，一年四季换花养护。

4.每年购绿化养护高氮复合肥10吨。

5.室内外垃圾桶、全封闭垃圾箱、 纸篓（包括教学用房、行政办用房、及学生宿舍等放置室内垃圾桶），食堂、公寓周围放置全封闭垃圾箱，卫生间放置纸篓，垃圾袋，每年添置10个不锈钢垃圾桶等。

6.缴纳垃圾中转费。

7.中标单位应提供如下必要的设备和工具：垃圾外运全封闭车辆2辆，大型、小型道路清扫车各一辆，可移动花枝粉碎机（汽油）2台，浇水车2台，喷灌机6台，绿篱修剪机8台，草坪修剪机6台，割灌机6台，高枝锯10把，电动三轮车6辆等。

**二、岗位人员配备**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **名称** | **人数** | **主要工作职责** | **要求** |
| 1 | 项目经理 |  | 管理该项目的日常事务 |  |
| 2 | 管理人员 |  |  | 绿化、水电、室内外保洁、公寓值班、教室保洁 |
| 3 | 保洁 |   | 校园大环境保洁（保洁面积约571213㎡，后附清单一） | 主要包括道路、广场、草坪、绿篱、树林、操场、体育场、楼前楼后等（洗扫车按照亳州市政标准：每星期三次洗扫校园路面，8:00前洗扫结束，如遇重大活动增加洗扫次数，洗扫车用水由中标公司解决（禁止使用校内自来水和消防供水（雨雪结冰天除外）。室内外垃圾桶、全封闭垃圾箱、 纸篓（包括教学用房、行政办用房、及学生宿舍等放置室内垃圾桶，食堂、公寓周围放置全封闭垃圾箱，卫生间放置纸篓，垃圾袋，每年添置10个不锈钢垃圾桶等。 |
|  | 各楼宇内公共部分保洁（保洁面积约320518㎡，后附清单二）  | 勤政楼 ，慎思楼 ，博学楼，创新楼 ，求是楼 ，实验楼 ，音乐楼 ，美术楼 ，图书馆 ，风雨操场，1#-11#学生公寓，体育场和运动场。 |
|  | 教室保洁（保洁面积约45210㎡，见后附清单三） | 普通教室、多媒体教室、合班教室、机房、实验实训室 |
|  | 其他保洁 | 图书馆四个自修室，博学楼六个报告厅，图书馆一个报告厅，音乐楼一个大报告厅，创新楼一个大报告厅，勤政楼三个会议室。 |
| **4** | 学生宿舍管理、值班 |  | 学生宿舍管理、值班  | 1#至11#公寓，共2565房间，8个值班点，其中1#-6#公寓每栋236个房间，7#公寓152个房间，8#公寓151个房间，9#11#每栋322个房间，10#公寓202个房间。 |
| 5 | 绿化及垃圾清运 |  | 浇水、防虫、除草、修剪、打草、除草、涂白、 打药、浇水、施肥补种、花钵更换花草、草花种采种等管理和养护（绿化管养面积约310279㎡） | （1）校园草花、花箱、花钵、庭院、广场，树木粉碎，修剪打草，除草、涂白、浇水、 打药等，按季节需要校方对用工进行调整。（2）中标单位每年无偿为学校移植草坪、绿篱、色块400平方米， 乔木100棵， 花灌木80棵。 |
|  | 垃圾清理外运 | 具有B2驾驶证的驾驶员 |
| 6 | 维修维护 |  | 全院水电设备管理、养护，校园内雨水管道、污水管道、化油池和化粪池清理、疏通；两个雨水泵站、高压供水等管理、维护、维修；雨水、污水、电检查井管理、维修；课桌椅、门窗、家具等日常维修、维修 | 电工 ，水工 ，木工  |
| 7 | 合计 |  |  |  |

**清单一（大环境）**

|  |
| --- |
|  |

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 名称 | 路面㎡ | 塘面㎡ | 绿化㎡ | 场地㎡ | 塑胶跑道㎡ | 备注 |
| 1 | 沥青路 | 55800 |  |  |  |  |  |
| 2 | 水泥路 | 36370 |  |  |  |  | 包括停车场、电瓶车自行车棚等 |
| 3 | 纽西兰砖路 | 18166 |  |  |  |  |  |
| 4 | 花块砖地面 | 1548 |  |  |  |  |  |
| 5 | 石块地面 | 1302 |  |  |  |  |  |
| 6 | 石板路面 | 661 |  |  |  |  |  |
| 7 | 木质亲水平台 | 106 |  |  |  |  |  |
| 8 | 大理石路面 | 53873 |  |  |  |  |  |
| 9 | 撒水坡 | 4976 |  |  |  |  |  |
| 10 | 水塘  |  | 13000 |  |  |  |  |
| 11 | 绿化 |  |  | 310279 |  |  |  |
| 12 | 运动场 |  |  |  | 28962 |  | 足球场、篮球场、排球场 |
| 13 | 体育场 |  |  |  |  | 16432 |  |
|  | 小计 | 172802 | 13000 | 310279 | 28962 | 16432 | 注：新添道路、撒水坡等29738㎡ |
|  | 合计 | 571213  |  |

**清单二（楼宇公共区域）**

|  |
| --- |
| **清单一** |

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 名称 | 地面㎡ | 门窗㎡ | 墙砖㎡ | 楼梯㎡ | 看台㎡ | 备注 |
| 1 | 勤政楼  | 3086 | 1453 | 1680 | 462 |  | 连体楼4层（3个会议室） |
| 2 | 教学楼  | 30495 | 8975 | 17718 | 2383 |  | 1-4号教学楼10栋（1号教学楼3栋5层连体楼含6个报告厅，2号教学楼3栋5层连体楼，3号教学楼2栋5层连体楼，4号教学楼2栋5层连体楼） |
| 3 | 实验楼  | 4736 | 2393 | 3064 | 540 |  | 3栋5层连体楼 |
| 4 | 音乐楼 美术 楼 | 4222 | 1361 | 3938 | 561 |  | 2栋5层连体楼宇（含1个报告厅） |
| 5 | 学生公寓  |  14135 |  6980 |  175632 |  2280 |  | 1#至8#学生公寓每栋6层，9#至11#学生公寓12层 |
| 6 | 图书馆  | 18210 | 1768 | 1664 | 758 |  | 2栋连体楼宇，主楼七层，裙楼两层(含4个自修室、电梯等) |
| 7 | 风雨操场  | 2732 | 624 |  |  |  |  |
| 8 | 体育广场  | 2105 | 454 | 979 | 184 | 4946 |  |
| 9 | 小计  | 79721 | 24008 | 204675 | 7168 | 4946 |  |
| 10 | 合计 | 320518 |  |

**清单三（教室清单）**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **单位名称** | **个数** | **建筑面积（㎡）** | **主要工作职责** | **备注** |
| 1 | 普通教室 | 204 | 12852 | 保洁 |  |
| 2 | 多媒体教室 | 86 | 5292 | 保洁 |  |
| 3 | 合班教室 |  39 | 4814 | 保洁 |  |
| 4 | 机房 | 20  | 1476 | 保洁 |  |
| 5 | 合计 | 349 | 24434 |  |  |

**物业管理综合评分表**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **评审项目** | **分值** | **计分标准及依据** |
| **价格** | **20分** | 进入复审的最低投标报价为评标基准价，其价格分为满分。其他投标人价格分按以下公式计算：价格分=(评标基准价／投标报价)×20 |
| **服务方案** | **整体设想（4分）** |  |
| **运作方案和管理制度（4分）** | 。 |
| **实施力量及服务团队的整体评价（4分）** |  |
| **拟投入设备（3分）** |  |
| **维护方案（6分）** |  |
| **人员配备10分** |  |
| **培训计划（4分）** |  |
| **财务状况** | **5分** |  |
| **信誉** | **（15分）** |  |
| **业绩** | **（20分）** |  |
| **其他** | **5分** |  |
| **注： 技术和商务评审涉及的的相关证照、证明、证书、证件、合同等（非投标单位自身单独出具），原件的扫描件装入投标文件或从亳州市公共资源交易网注册用户系统中选择上传，否则不得分。原件中标后由采购人核验，如发现弄虚作假的，取消其中标资格，并按有关规定进行处理。** |

 评标总得分=F1 +F2 +……+Fn（F1、F2……Fn分别为各项评分因素的汇总得分）

评标时，评标委员会各成员应当独立对每个有效投标人的标书进行评价、打分，然后汇总每个投标人每项评分因素的得分，按评审后得分由高到低顺序排列（1、2、3、…）。

### 1. 评标办法

**1.1本次评标采用综合评分法**。综合评分法，是指在最大限度地满足招标文件实质性要求前提下，按照招标文件中规定的各项因素进行综合评审后，以评标总得分最高的投标人作为中标候选供应商或者中标供应商的评标方法。

**1.2评审原则**

（1）合法、合规原则。

（2）公平、公正、科学、择优原则。

（3）高分优先原则。衡量投标文件满足招标文件规定各项评审标准的程度，折算为综合得分分值，依据每个投标人的综合得分由高到低，依次确定排名顺序。