**东莞松山湖中心小学2024年物业管理费项目概况**

东莞松山湖中心小学校区分为三期，学生人数约4550人，一期占地面积33333㎡，建筑面积34244㎡；二期占地面积46662㎡，建筑面积33617㎡；三期用地面积18000㎡，建筑面积35000㎡。

**一、商务服务概况**

1、服务时间：自合同签订之日起24个月。

2、服务地点：广东省东莞市松山湖园区新竹路5号。

3、付款方式：（1）按月支付管理费；（2）合同生效且中标人进场履行管理义务后从第二个月起每月15日前，采购人收到中标人提供的发票后向中标人支付上月的管理费。

**二、技术服务概况**

**（一）物业管理总体要求：**

**1、总体要求**

（1）提供高标准、高档次的物业管理服务。

（2）物业管理方案、组织架构、人员录用、建立的各项规章制度实施前必须报告采购人备案，采购人对重要岗位的设置、人员录用有直接参与权与审批权。

（3）在处理特殊事件和紧急、突发事故时，采购人对物业管理公司的人员有直接指挥权。

（4）保证录用人员没有刑事犯罪记录、具有上岗资格证。

（5）按岗位着装要求统一，言行规范，要注意仪容仪表和公众形象。

**（二）物业管理范围及服务内容：**

管理范围：安全保卫、卫生保洁、绿化管理（含绿植租摆）、房屋本体与机电设备设施管理、学生生活管理、重大活动接待服务。

**1、项目负责人**：针对本项目配备项目负责人。

**2、安防、消防及交通管理：**（1）安防：负责学校大门24小时值班，按照学校规定，对外来出入人员、车辆进行检查、登记及管理。（2）消防**：**负责消防系统及设备的日常巡检，实行24小时值班和监控管理。（3）交通管理：做好车辆的出入管理。

**3、清洁卫生：**校园、教学楼、功能楼、办公楼、学生、教师公寓（教师公寓不含室内）的清洁和巡回保洁。

**4、园林绿化：**全面负责校院绿化区的日常养护（含绿植租摆）。

**5、房屋本体与机电设备设施管理：**负责校区建筑物本体共用部分与公共机电设备设施的管理，公共机电设备设施管理包括供水设备、供电设备、室内空调、路灯照明、消防、电梯、公共安防、排水等系统的运行、维护和管理。

**6、学生生活管理：**负责学生就餐及午休的日常管理，学生宿舍实行24小时值班。

**7、重大活动接待服务：**根据接待活动的不同性质、不同规模制定切实可行的活动保障方案，并严格按照方案执行。做好活动车辆及人员引导工作。

**（三）从业人员配置：**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **序号** | **项目** | **最低人数配置** |
| 1 | 项目负责人 | 1人 |
| 2 | 客服主管 | 1人 |
| 3 | 客服文员 | 1人 |
| 4 | 宿管主管 | 1人 |
| 5 | 宿舍管理员 | 59人 |
| 6 | 维修主管 | 1人 |
| 7 | 水电维修技术人员 | 2人 |
| 8 | 保安主管 | 1人 |
| 9 | 保安班长 | 2人 |
| 10 | 保安员 | 22人 |
| 11 | 环境主管 | 1人 |
| 12 | 环境班长 | 1人 |
| 13 | 保洁员 | 19人 |
| 14 | 绿化员 | 3人 |
| 合计 | 115人 |