

驻马店市第二高级中学

学生公寓社会化管理服务的标准和要求

一、学生公寓基本情况：

我校 8 号楼、9 号楼两栋学生公寓入住学生约 2000 人左右，为了给学生营造一个更加安全、健康、舒适的就寝环境，8 号楼、9 号楼两栋学生公寓需要实行社会化管理服务。两栋公寓需配置管理服务人员 11 人：其中 9 号楼男寝 5 层，每层 24 个房间，每层至少需设一名管理员，9 号男寝共计 5 名管理员；8 号楼共 5 层，每层 52 个房间，一层至五层共设 6 名管理员：一层、二层西半部为男生高三公寓，设管理员 1 名；其余一楼至五楼为女生公寓，设 5 名管理员。另外每栋公寓需设楼长一名，在管理员 11 人中产生，楼长全面负责人员培训、管理等工作，以上两栋公寓每年社会化管理服务总费用约 310200 元，以上总费用包括：1. 11 名公寓管理员工工资、福利、服装、意外险等。2. 物业服务企业负责小型维修如换寝室照明灯、水龙头、下水道疏通、寝室卫生及保洁费用。3. 物业服务企业每天寝室安全管理费用。4. 寝室管理人员每天 24 小时在校吃住用等费用。从 2024 年 7 月至 2026 年 7 月我校招标物业管理有限公司对学生公寓进行社会化管理服务，效果良好，得到学校师生一致认可。根据上级文件规定，学校学生公寓社会化管理服务必须每年招标一次。为了进一步加强我校学生公寓安全管理工作，我校学生公寓社会化管理服务现仍采取公开招投标形式招标服务企业，本次

招标评审方案请阅读下面**第五大项：招投标需求说明：（1-10小项内容）**。

二、学生公寓社会化管理服务的标准和要求：

（一）物业服务管理公司资格标准要求

1、物业服务企业必须具有独立法人资格、物业管理企业营业执照及环境管理体系认证证书、质量管理体系认证证书、职业健康安全管理体系认证证书。

2、物业服务企业必须具有三 A 以上信用评级证书：诚信经营示范企业，质量服务诚信企业，重合同守信用诚信认证企业。

3、物业服务企业必须具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度（提供近三年来财务审计报告，成立年限不足三年的按实际提供。无财务审计报告的需提供资信证明材料。）

4、物业服务企业具有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录：（2023 年 1 月以来连续三年依法缴纳税收和社会保障资金的相关材料；注：依法免税或不需要缴纳社会保障资金的供应商，应提供能够证明其依法免税或不需要缴纳社会保障资金的相应文件）。

5、参加采购活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录（提供声明函）。

6、根据《关于在政府采购活动中查询及使用信用记录有关问题的通知》（财库[2016]125 号）的规定，对列入失信被执行人、重大税收违法失信主体、政府采购严重违法失信行为记录名单的供应商，拒绝参与本项目报价；供应商应自行

提供诚信证明材料。

7、具备两年以上学校公寓物业管理经验，有一支稳定的能胜任学校公寓管理的队伍，项目管理人员中至少有 1 人须具有企业人力资源管理师证书（高级物业经理），并在本公司交有社保。

8、物业服务企业须具有有效的职业健康安全管理体系、环境管理体系和质量管理体系。

（二）公寓管理员上岗资质要求

根据实际需求，8 号楼、9 号楼公寓管理员共 11 名，年龄女 50 岁以下，男 55 岁以下，确保身体健康，品貌端正，工作认真、责任心强、吃苦耐劳，能够用积极的心态去面对工作，无违法犯罪记录，能胜任所在岗位工作，上岗时提交员工身份证复印件、健康证和无犯罪证明等材料。

（三）公寓管理员岗位职责的要求

1. 管理员熟悉掌握各寝室住宿班级人员信息，对所属楼层学生秩序、纪律、卫生负全责。要求全天 24 小时正常值班（假期除外），每天监督学生正常休息，检查学生就寝情况，妥善处理突发事件，并将检查公寓学生就寝、纪律、卫生、安全隐患等情况及时通报给学校，另外还应积极配合学校及时完成学校安排的其它工作。

2. 管理员负责公寓楼道、卫生间、洗漱间、淋浴间及公寓周边卫生打扫、保洁、消毒、通风等工作，并将垃圾运到楼外指定位置。实行每天清洁卫生服务，学生上课后，寝室管理人员再进行卫生清扫，全天候对公寓进行不间断巡视、清扫、收拾杂物。

3. 管理员做好环境卫生宣传工作，提高学生的清洁卫生意识，纠正学生的不良卫生习惯。每天将公寓卫生检查和夜晚查寝等情况及时通报给学校公寓科。同时，还要善于观察和了解学生的思想，时刻注意学生的动向，善于做学生的思想工作，关心和爱护学生，随时处理各种疑难问题。每幢宿舍楼实行管理员白天轮流值班制度，认真做好学生请假和进出宿舍的登记（上课期间凡是进出宿舍的学生必须持班主任批条），限制进出宿舍的时间，接待来访家长，配合宿舍的维修，确保 24 小时不空岗。

三、 项目服务标准

1. 公寓管理标准：

- (1) 公寓值日制度健全、落实到位。
- (2) 地板、墙壁、门窗整洁干净无污痕，天花板无蜘蛛网；卫生间清洁，无异味，地面无积水，无卫生死角。
- (3) 楼梯间无杂物、无停放车辆。

2. 公寓内务管理标准：

- (1) 毛巾、口杯、牙刷、牙膏、桶、脸盆、热水瓶等物品摆放整齐有序，书籍摆放整齐、衣服无乱挂现象。
- (2) 桌凳干净、整洁，摆放整齐。
- (3) 床面整洁，被子叠放整齐。
- (4) 室内卫生工具及杂物摆放整齐。
- (5) 鞋子摆放成线、方向一致。

3. 住宿生管理标准：

- (1) 按时作息，禁止学生睡懒觉、晚归和缺寝。
- (2) 禁止学生就寝时间玩牌、下棋、玩手机、喧哗。
- (3) 教育学生遵守社会公德，不向窗外倒污水，乱扔果

皮、垃圾等。

(4) 禁止学生在公寓乱接乱拉电线、使用违禁电器（电吹风、电热壶、电热毯等）。

(5) 禁止学生携带烟、火机、刀、剪等危险物品。

(6) 每晚查寝并及时将查寝结果汇报学校公寓科及时反馈给班主任。

4、公寓安全隐患排查标准：

(1) 建立公寓消防安全检查制度，对公寓管理员定期进行消防培训。

(2) 保证公寓的消防设施完好、报警装置正常。

(3) 保证公寓楼的安全出口通畅、应急灯正常，疏散指示标志正常。

(4) 定期检查公寓的线路是否裸露、老化等安全隐患。

(5) 公寓内禁止存放危险物品（易燃易爆品）。

四、服务期限：自合同签订之日起服务期限为三年。

续签条件：服务合同一年一签，每年服务期满前，学校整体对物业服务单位开展年度综合考核，考核结果达到学校师生满意要求，经学校研究同意，双方可续签下一年度公寓社会化管理服务合同，学校不再另行组织招标。物业公司若因管理不善发生安全事故、师生服务不满意，则不予续签，学校可以直接合同终止。

五、招投标需求说明：

学生公寓社会化管理服务项目供应商竞标须知：

1. 投标人必须具有独立法人资格、物业服务管理企业营

业执照。

2. 投标人提供企业近三年财务审计报告。

3. 投标人提供近三年内企业纳税记录。

4. 参加政府采购活动三年内，在经营活动中没有重大违法记录的书面声明（原件）。

5. 提供信用中国网（www.creditchina.gov.cn）、中国政府采购网网站（www.ccgp.gov.cn）查询的网页截图。

6. 具备两年以上学校公寓物业管理经验，有一支稳定的高素质的学校公寓高级管理的队伍。

7. 投标人在竞标时间截止前必须到采购方勘察项目现场、咨询、了解学校相关要求，不勘察现场者，投标无效。

8. 供应商需将上述材料（所需材料需用档案袋密封，并加盖骑缝章，其中复印件须加盖单位公章）于本次招标时间结束前送采购方审核，如审核不符合条件或在规定时间内不能提供上述材料的将视为供应方自动放弃本次竞价资格。

9. 学校招标评审小组结合各个物业服务企业的竞标报价情况，对报名企业进行资格审查，通过对竞标企业的物业服务企业的资质，近三年来的财务审计报告、纳税记录和诚信证明材料，公寓管理团队结构，公寓管理模式，服务理念，服务信誉，安全管理等几个方面进行综合评价后确认供应商。

10. 若有不明情况，请电话咨询。联系人：姬科长

13513996539

驻马店市第二高级中学公寓科

2026 年 7 月 28 日