

关于上海市建平中学筠溪分校物业安保项目的 更正文件

一、修改及补充内容

1、第二章项目采购需求/二、项目概况/5 承包方式

原内容为：

5.1 依照本项目的招标范围和内容，中标人以“清包”方式实施服务管理承包。“清包”的含义指：采购人按双方约定的服务人数，每月向中标人支付管理服务费。项目过程中所发生的水电气等能耗，设备添置、维修、保养等费用均由采购人承担。保安用品及保安耗材由供应商承担。

序号	内容	提供方		备注
		采购人	供应商	
1	公用水电	√		包括空调、清洁卫生、生活等各类用水；服务公司办公等各类用电
2	维修材料	√		各类设施设备维修所需的材料，不包含维修工具。
3	保洁材料	√		包括环境保洁所需的清洁、洗涤药剂，地面和物体表面擦拭用的消毒剂，地面养护药剂、材料和保洁工具等耗材（耗材品质需可靠有保证）。
4	保洁工具	√		包括保洁小工具、尘推、工作警示牌等。
5	保安用品		√	包括长警棍、短警棍、盾牌、钢盔、钢叉、反光衣等。详见保安耗材清单
6	保安耗材		√	包括遮阳大伞、白手套、纱手套、毛巾、雨衣、雨鞋等。详见保安耗材清单

现修改为：

5.1 依照本项目的招标范围和内容，中标人以“清包”方式实施服务管理承包。“清包”的含义指：采购人按双方约定的服务人数，每季度向中标人支付管理服务费。项目过程中所发生的水电气等能耗，设备添置、维修、保养等费用均由采购人承担。保洁材料、保洁工具、绿化材料、绿化工具、保安用品及保安耗材由中标人承担。

序号	内容	提供方		备注
		采购人	供应商	
1	公用水电	√		包括空调、清洁卫生、生活等各类用水；服务公司办公等各类用电

2	维修材料	√		各类设施设备维修所需的材料，不包含维修工具。
3	保洁材料		√	包括环境保洁所需的清洁、洗涤药剂，地面和物体表面擦拭用的消毒剂，地面养护药剂、材料和保洁工具等耗材（耗材品质需可靠有保证）。
4	保洁工具		√	包括保洁小工具、尘推、工作警示牌等。
5	保安用品		√	包括长警棍、短警棍、盾牌、钢盔、钢叉、反光衣等。详见保安耗材清单
6	保安耗材		√	包括遮阳大伞、白手套、纱手套、毛巾、雨衣、雨鞋等。详见保安耗材清单
7	绿化材料		√	绿化盆景增设、绿化施肥及药水费用、易耗品等。
8	绿化工具		√	包括浇灌、整枝修剪、支撑、安全防护（如需）等。
9	其它耗材	√		物业开办费用、维修及配件（物耗）；消防维护（物耗）；楼宇维护（物耗）

2、第二章项目采购需求/二、项目概况/7 结算原则和支付方式/7.2 支付方式

原内容为：

7.2.1 本项目合同金额采用分期付款方式，在采购人和中标人合同签订后，**每月末**根据考核结果支付相应的合同款项。

现修改为：

7.2.1 本项目合同金额采用分期付款方式。采购人和中标人合同签订后，**结合考核结果按季度支付相应的合同款项，在次季度首月 25 日前支付上季度合同款。**

3、第二章项目采购需求/二、项目概况/11 考核管理办法和要求

原内容为：

奖惩措施：考核等级结果是“优秀”、“合格”、“基本合格”的，支付合同费用的 100%；连续三次考核等级结果是“不合格”的，支付合同费用的 80%。

（三）考核实施

校方组织相关人员成立考核小组（不少于 3 人），考核组人员查看现场和各类台帐记录，对照物业服务质量考核表（详见下表）逐项打分，各考核人员单独打分取平均值，每月考核一次，每季度汇总（取平均分）。

现修改为：

奖惩措施：考核等级结果是“优秀”、“合格”、“基本合格”的，支付合同费用的 100%；**考核等级结果**是“不合格”的，支付合同费用的 80%。

（三）考核实施

校方组织相关人员成立考核小组（不少于 3 人），考核组人员查看现场和各类台帐记录，对照物业服务质量考核表（详见下表）逐项打分，各考核人员单独打分取平均值，每月打分一次，每季度考核汇总（取平均分）。

4、第二章项目采购需求/三、技术质量要求/9 招标内容与质量要求/9.1 岗位

设置一览表

原内容为：

部门	岗位数	岗位	职责范围	服务时间	备注
管理部	1	物业经理/ 主管	全面负责校区日常维护、安保、保洁、事务员及绿化养护等管理工作	周一～周五 7:30-11:30 12:30-16:30	
保洁部	5	保洁工岗 1	全面负责教学楼、行政楼的保洁工作，楼层内所有公共区域	周一～周五 7:30-11:30 12:30-16:30	
		保洁工岗 2	全面负责实验楼保洁工作，楼层内所有公共区域		
		保洁工岗 3	全面负责图书馆、报告厅的保洁工作，楼层内所有公共区域		
		保洁工岗 4	全面负责体育馆的保洁工作，所有公共区域		
		保洁工岗 5	全面负责校区室外公共区域的保洁工作		
保安部	2	门岗	全面负责学校门口及消控室的技防安全、安全防范，接待外来访客、持有保安员证	7 天 24 小时	
	1	巡逻岗	定时对全校区开展巡逻工作，及时清除安全隐患、持有保安员证	周一～周五 7:30—11:30 12:30-16:30	
工程部	1	维修工 1	全面负责主校区和浦东大道校区内水、电的零星常规维修、持有电工操作证	周一～周五 7:00—11:00 13:00-17:00	
	1	维修工 1	全面负责主校区和浦东大道校区内水、电的零星常规维修、持有电工操作证	周一～周五 19:30-23:30 1:30-5:30	
绿化部	1	绿化工	负责三个校区绿化区的花木浇水，施肥，除草，养护，培土等工作负责清理三个校区绿化地的垃圾杂物和枯枝落叶保洁工作	周一～周五 7:30—11:30 12:30-16:30	

后勤部	1	事务员岗	负责三个校区，配合学校做好相关的后勤管理工作、布置活动场所等，配合学校做好整理资料、印刷下发等工作，做好各项兴趣活动课程的准备、安排工作	周一～周五 7:30—11:30 12:30—16:30	
宿管部	2	宿管工	全面负责学校宿舍的宿舍管理工作，负责学生的点名、学生生病等事务的应急处置；做好日常宿舍安全检查及宿舍保洁工作；做好住宿学生人文关怀工作；做好日常寝室内务检查评分及值守工作。	周日～周四 20:00—00:00 4:00—8:00	
合计	15				

现修改为:

部门	岗位数	岗位	职责范围	服务时间	备注
管理部	1	物业经理/ 主管	全面负责校区日常维护、安保、保洁、事务员及绿化养护等管理工作	周一～周五 7:30—11:30 12:30—16:30	
保洁部	5	保洁工岗 1	全面负责教学楼、行政楼的保洁工作，楼层内所有公共区域	周一～周五 7:30—11:30 12:30—16:30	
		保洁工岗 2	全面负责实验楼保洁工作，楼层内所有公共区域		
		保洁工岗 3	全面负责图书馆、报告厅的保洁工作，楼层内所有公共区域		
		保洁工岗 4	全面负责体育馆的保洁工作，所有公共区域		
		保洁工岗 5	全面负责校区室外公共区域的保洁工作		
保安部	2	门岗	全面负责学校门口及消控室的技防安全、安全防范，接待外来访客、持有保安员证	7天 24小时	
	1	巡逻岗	定时对全校区开展巡逻工作，及时清除安全隐患、持有保安员证	周一～周五 7:30—11:30 12:30—16:30	
工程部	1	维修工 1	全面负责校区内水、电的零星常规维修、持有电工操作证	周一～周五 7:00—11:00 13:00—17:00	
	1	维修工 1	全面负责校区内水、电的零星常规维修、持有电工操作证	周一～周五 19:30—23:30	

				1:30-5:30	
绿化部	1	绿化工	负责校区绿化区的花木浇水，施肥，除草，养护，培土等工作负责清理三个校区绿化地的垃圾杂物和枯枝落叶保洁工作	周一～周五 7:30—11:30 12:30-16:30	
后勤部	1	事务员岗	负责校区，配合学校做好相关的后勤管理工作、布置活动场所等，配合学校做好整理资料、印刷下发等工作，做好各项兴趣活动课程的准备、安排工作	周一～周五 7:30—11:30 12:30-16:30	
宿管部	2	宿管工	全面负责学校宿舍的宿舍管理工作，负责学生的点名、学生生病等事务的应急处置；做好日常宿舍安全检查及宿舍保洁工作；做好住宿学生人文关怀工作；做好日常寝室内务检查评分及值守工作。	周日～周四 20:00-00:00 4:00-8:00	
合计	15				

5、第三章采购合同/第一部分 合同协议书/第6条 付款

原内容为：

6.2.2 付款条件：在采购人和中标人合同签订后，每月末根据考核结果支付相应的合同款项。

现修改为：

6.2.2 付款条件：采购人和中标人合同签订后，结合考核结果按季度支付相应的合同款项，在次季度首月 25 日前支付上季度合同款。

二、 修改投标截止时间及开标时间

原时间为：2026-01-13 10:00:00

现修改为：2026-01-19 10:00:00

采购人：上海市建平中学筠溪分校
集中采购机构：上海市浦东新区政府采购中心
2025 年 12 月