

1. 物业管理服务标准

(1) 物业公用部位清洁卫生及雨、污水管道清理；

办公楼、教学楼、会议室卫生保洁等公共区域服务标准				
保洁项目	清洁次数及频率		使用耗材	质量要求及标准
地面、楼道、过道、消防通道	清扫、拖擦 2 次/日 巡视保洁		扫把、地拖、地拖桶、消毒水	目视地面干净无杂物、污渍、灰尘、水迹、黄斑、痰渍
墙面、玻璃面、楼道	清洁 1 次/日		抹布、小水桶、全能消毒清洁剂	纸巾擦拭无尘渍、污渍，目视面无乱张贴、乱写乱挂
天花板、灯饰、风口、消防栓、标识牌等	清洁 1 次/日		鸡毛扫、塑料扫把、抹布、小水桶	目视干净整洁，无积灰、蜘蛛网
踢脚线	2 次/周		地拖或抹布、清洁剂	目视无污渍、无尘渍
门	表面	1~2 次/日	抹布、小水桶、中性清洁剂	目视无手印、污渍、灰尘
	边	保洁、清抹	抹布、小水桶、中性清	目视无手印、尘渍、污渍
	框	1 次/日	抹布、清洁剂、水桶	目视无手印、尘渍、污渍
窗	玻璃	清刮 1 次/周	毛头、伸缩杆、玻璃刮、玻璃清洁剂	目视无手印、污渍、灰尘、保持光洁明亮
	窗台	擦拭 1 次/周	抹布、全能消毒清洁剂	目视干净、无尘渍
沙发、座椅、茶几	清抹 1 次/天		抹布、小水桶	目视干净、无尘无污渍
垃圾桶、废纸篓	清理、清洁 1 次/日		塑料袋、小水桶、清洁消毒剂	垃圾桶、废纸篓外观干净，垃圾袋装，垃圾废纸清理及时
植物盆景	清洁 1 次/日		小水桶、抹布	目视盆体清洁，无烟头、烟灰、杂物
教室	清洁 1 次/半天 一周一大清扫		扫把、地拖、地拖桶、清洁剂	目视地面干净无杂物、污渍、灰尘、水迹、黄斑、痰渍；桌椅、讲台摆放整齐，台面清洁无污渍，黑板表面清洁，无尘渍，沟槽无粉笔屑；电器表面无灰尘。

校园周边	打扫 1 次/半天	扫把、垃圾斗	目视地面干净无杂物
卫生保洁服务标准			
保洁项目	清洁次数及频率	使用耗材	质量要求及标准
垃圾桶	清理清洁 1 次/日更换垃圾袋 1 次/日,冲洗垃圾桶 5 次/周	塑料袋、水桶、抹布、全能清洁消毒剂	外观清洁干净,垃圾袋装,倾倒及时无积存垃圾(垃圾袋套入桶内后翻出袋边约 2 厘米,然后将袋口收紧,垃圾积存不可超过桶的 2/3),垃圾日产日清,不留过夜
沙发、茶几	清抹 1 次/天	抹布、小水桶、傢私蜡	目视整洁、干净,无灰尘、污渍、水印
废纸篓	清理、清洁 1 次/日	塑料袋、小水桶、清洁消毒剂	纸篓外观干净,废纸清理及时
窗帘	暑假进行清洗 1 次/年	全能清洁消毒剂	干净、无灰尘/污渍/水印
垃圾堆放与清运服务标准			
垃圾堆放	清洁 1 次/日	垃圾堆放点标识牌、围护栏、塑料盖布	建筑、生活垃圾分类、定点堆放,垃圾无漂散、溢流、污染环境的现象
生活垃圾收集	收集清运 1 次/日	小推车、塑料袋、抹布、扫把	定时收集,人流高峰期不运送垃圾
防疫消毒	消毒 1 次/日(按传染性疾病高发具体而定)	喷雾器、84 消毒液	校内主要公共区域每日消毒,垃圾堆放点(池)定期消毒、无明显异味
楼道、门厅、公共过道卫生保洁服务标准			
保洁项目	清洁次数及频率	使用耗材	质量要求及标准
楼梯扶手、玻璃	清洁 1 次/星期	抹布、海绵、水桶、全能消毒清洁剂	纸巾擦拭无尘渍、污渍,目视楼梯扶手、玻璃无手印、水印,护栏无灰尘、蜘蛛网
楼梯台阶、地面	拖擦 2 次/日	拖把、抹布、水桶、清洁剂	台阶地面清洁无灰尘、杂物、水迹、黄斑
踢脚线、底夹角	擦拭 1 次/日	海绵拖、抹布、水桶、清洁剂	目视无污渍、无尘渍
过道、门厅	拖擦 1 次/日	地拖把、抹布、水桶、清洁剂	过道门厅地面、墙面、天棚清洁干净,表面无灰尘、杂物、水迹,

			地面光亮无黄斑
--	--	--	---------

室内过道卫生保洁服务标准

保洁项目	清洁次数及频率	使用耗材	质量要求及标准
过道地面、墙面	拖擦或清洁 1 次/日	扫把、地拖、抹布、水桶、全能消毒清洁剂	地面墙面干净整洁，无杂物、污渍、灰尘、水迹、黄斑、痰渍
过道玻璃	擦拭或保洁 1 次/日	抹布、海绵、水桶、清洁剂	玻璃表面干净，无灰尘、水迹、污迹
装饰物、指标牌	擦拭或保洁 1 次/日	抹布、海绵、水桶、清洁剂	装饰物表面干净，无损伤、水迹、污迹
踢脚线、底夹角	擦拭 1 次/日	海绵拖、抹布、水桶、清洁剂	目视无污渍、无尘渍
过道门厅	擦拭 1 次/日	抹布、水桶、中性清洁剂	过道门厅地面、墙面、天棚清洁干净，表面无灰尘、杂物、水迹，地面光亮无黄斑
过道天花板	清洁 1 次/日	鸡毛扫、塑料扫	天棚无污渍、无蜘蛛网、无黄斑

门厅、接待室卫生保洁服务标准

保洁项目	清洁次数及频率	使用耗材	质量要求及标准
门厅地面、玻璃、灯座	擦拭 1 次/日	抹布、海绵、水桶、清洁剂	门厅玻璃表面干净，无污渍、水迹、污迹
接待柜、沙发、茶几	清抹 1 次/日	抹布、水桶、清洁剂	家具用品摆放整齐，台面、桌椅干净整洁，表面无灰尘、污渍、杂物
指示牌、果皮箱	清理、清洁 1 次 / 日 巡视保洁	塑料袋、抹布、水桶、清洁消毒剂	果皮、垃圾清理及时，指示牌摆放正确、整洁干净
地面防滑	放置地垫、跟踪拖地	干拖把、防滑地垫、提示牌	及时放置提示牌、防滑地垫，半小时拖地 1 次

公共洗手间卫生保洁服务标准

保洁项目	清洁次数及频率	使用耗材	质量要求及标准
地面	冲洗、拖擦 1 次 / 课间 巡视保洁	塑料水管、扫把、地拖、地拖桶、全能清洁消毒剂	目视地面干净、地漏通畅，无积水、便纸、烟头、痰渍

墙面	清洁 1 次/日	抹布、小水桶、全能消毒清洁剂	目视墙面无尘渍、污渍、无乱张贴
天花板、风口灯饰	清洁 1 次/日	鸡毛扫、塑料扫把、抹布、小水桶	目视清洁无积灰、蜘蛛网
洗手台、洗手盆、水龙头	清洁 2 次/日	抹布、海绵、小水桶、中性清洁剂、全能消毒清洁剂	目视台盆干净整洁，无污渍、无尘渍。台盆清洁干燥，下水口无积垢；水龙头表面光洁，下水管无积灰，镜面光亮无水迹、污迹
座便器、蹲位、尿斗	冲洗、清洁 1 次/课间，定期巡视保洁	塑料水管、抹布、海绵、洁厕刷、小水桶、洁厕剂、中性清洁剂、全能消毒清洁剂	目视表面清洁，无污渍、积垢；洁厕刷干净无积水，统一摆放于垃圾桶后侧；门及隔断清洁无尿迹、污迹；空气清新剂、清洁球、卷纸等添加及时，卷纸擦手纸收放整齐，统一规范
消毒	1 次/日	消毒剂、樟脑丸、檀香	无异味、无蚊蝇，樟脑丸、檀香添加及时

停车场卫生保洁服务标准

保洁项目	清洁次数及频率	使用耗材	质量要求及标准
地面	清扫保洁 1 次/日， 巡视保洁	扫把、洒水壶、垃圾斗、 小推车	保持地面整洁干净，及时清扫库内的纸屑、垃圾、杂物
墙面、天棚标识、标志	清扫保洁 1 次/日	塑料扫、抹布、清洁剂	保持墙面、天棚整洁干净，标识标志清洁明晰，无明显灰尘、污渍、蜘蛛网
门窗、消防栓、指示灯	定期清洗	抹布、玻璃刮、清洁剂	保持门窗玻璃干净明亮，消防栓无灰尘、污迹、蜘蛛网
地面油渍	定期清洗	擦布、锯屑、清洁剂	保持地面干净，及时清洗地面油污、油渍

室外绿化带、地面卫生保洁服务标准

保洁项目	清洁次数及频率	使用耗材	质量要求及标准
绿化带	清扫清理 1 次/日	竹扫把、火钳、小推车、 铲子	及时清理绿化带内的树叶、果皮、纸屑、烟头、塑料袋及其他白色污染物
主次干道硬化场地	清扫 2 次/日	竹扫把、火钳、小推车、 铲子	保持道路干净整洁，每天对道路、场地进行 2 次全面清扫，路面无垃圾、砂石杂物

道路、水景喷水池保洁	跟踪巡视保洁	塑料扫把、火钳、垃圾斗	定期对道路进行巡回保洁,及时清理道路、场地、水池、沟道中的树叶、果皮、纸屑、烟头、塑料袋及其他白色污染物
道路冲洗	巡视定期	塑料水管、扫把、去污清洁剂	定期对道路进行冲洗,及时清除路面的污渍和粘附物,保持道路的干净整洁

大楼地面定期维护保养标准

护理项目	地面材料	保养次数及频率	质量要求及标准
室内过道、接待室、会议室地面维护保养	石料地面	1次/天拖擦	地面光亮、无磨损、污迹、黄斑
	地板地面	1次/天拖擦	地面光亮、无磨损、污迹、黄斑
	地砖地面	1次/天拖擦	地面光亮、无磨损、污迹、黄斑

履约考核管理

1. **考核周期:** 实行月度考核。

2. **考核方式:** 采购人根据本文件约定的服务标准、人员到岗、服务响应、投诉处理、安全管理等内容进行现场检查与评分。

3. **扣分规则:** 服务标准未达到、岗位缺人、未按时响应、保洁不到位、维修不及时、绿化养护不合格、消毒不到位等, **每项 / 每次扣 1 分**。发生有效投诉、未按时完成整改、违反校园管理规定的, **每次扣 2 分**。发生安全责任事故、严重影响教学秩序的, **每次扣 5 分**。当成交供应商出现拖欠工资, 经采购人书面催告后【如 7 日内】仍未解决的, 核减当月考核分数 10 分。

4. **分值设置:** 月度考核总分 100 分。

5. **费用结算:** 当月实际支付服务费 = 当月服务费 × (当月考核得分 ÷ 100)。

6. **整改与处置:** 月度考核低于 80 分为不合格, 采购人发出整改通知; **连续 2 个月考核不合格**, 采购人有权约谈、警告; **累计 3 个月考核不合格**, 采购人有权单方解除合同, 不承担违约责任。

其他详见采购文件。