

# 物业管理费项目描述

## 一、项目概况

1、项目背景：上海市群益职业技术学校总占地面积近 99000 平方米，总建筑面积 74000 平方米，绿化面积约 35000 平方米。作为全国重点职业技术学校，学校后勤工作中重要的组成部分就是为学校师生创建一个良好的工作、生活的环境。由于学校占地面积广阔、建筑面积大、设备种类繁多，要做好上述范围内的环境维护、设备设备保障、公共秩序维护以及协调管理，必须委托专业的物业管理公司提供后勤物业服务工作。

从 2007 年校区启用开始，就由上海国际化职业技术人才培养发展中心负责物业管理。根据闵行区财政局 2008 年下发的关于《群益职业教育园区合作办学协议》中经费安排的说明，2016 年，依据财政预算支出管理定额标准安排相应的物业管理经费，费用为 3231960 万元，此后按照此标准设立物业管理费项目。

2017 年 2 月经政府采购，由上海申大物业有限公司中标，服务期为 3 年，至 2019 年 12 月 31 日止，合同一年一签。该公司对学校整体实施物业服务管理工作，对学校的设备设施，采取标准化管理服务，提供客户服务、设备设施维保、报修维修、治安维护、室内外环境保洁统一服务。

## 2、依据充分性：

《大力推进职业教育改革发展的决定》（国发〔2002〕16 号）

《国家中长期教育改革和发展规划纲要》（2010-2020 年）

《群益职业教育园区合作办学协议》

《〈群益职校办学合作协议〉补充协议》

《关于〈群益职校办学合作协议〉中经费安排的说明》

3、项目必要性和重要性：本项目主要是要解决上海市群益职业技术学校占地面积广阔、主要建筑多达9栋、设备种类繁多，要做好上述范围内的环境维护、设备保障、公共秩序维护以及协调管理等工作有一定的难度和复杂性，必须委托专业的物业管理公司提供后勤物业服务工作以解决学校日常的物业，保安和机电维修日常实际需求。

4、项目的可行性：本项目依照区政府的经费安排说明立项，依据为〈关于《群益职校办学合作协议》中经费安排的说明〉，文件中指出，区教育局、上海复星高科技集团公司、区国资委组成“上海群英职业教育园区合作办学管理委员会”，委托上海复星高科技（集团）公司组建具有法人资格的上海群益职业教育园区机构管理园区。区教育局通过向园区购买服务的方式获得其对校区的物业及公用设备、设施等资源实施管理。其中的运作经费包含校区物业管理费。2011年区教育局与复星高科签订《〈群益职校办学合作协议〉补充协议》，补充协议中不再包含物业管理内容，而是由群益招聘物业管理人或聘请物业管理公司管理。项目经过研究报告、市场调研、三方比较等方式进行论证每年设立专项课题形成专项研究报告，并根据需要校后勤办组织市场调研，进行三方比较，确定物业服务备选企业再进行可行性研究，

最后集体决策年度立项内容，确保项目切实可行。

## 二、项目绩效目标设定情况

1、项目的总体目标:完成 2019 年度群益职业技术学院园区内物业保障工作，主要包括：保障校区内设备正常、无事故隐患运行，有专门的保养检修制度和应急方案；保证校园的整洁、无垃圾；处理各项应急响应事件及突发事件；园区内无重大安全事故，无投诉事件发生。

### 2、项目的具体目标:

应急突发事件响应及时性 =100.00%

日常物业保障及时性 =100.00%

服从校方领导执行率 =100.00%

物业管理涵盖建筑面积 =74000 平方米

物业管理检查抽查合格率 =100.00%

服务人员培训合格率 =100.00%

重大安全事故发生率 =0.00

校园环境整洁度 优

设备运行正常率 =100.00%

师生满意度  $\geq$ 80.00%

人员到位率 =100.00%

长效管理制度建设 有专门的保养检修制度和应急方案

3、阶段性工作目标：所有具体目标达标。

### 三、项目投入情况

1、项目总投入和构成情况：项目总体投入：3599206 元，其中：人员经费 3000503 元，设施设备维护 48000 元，环境保洁 34000 元，其他费用 516703 元。

#### 2、经常性项目执行情况：

(1) 2014、2015、2016 年按照 323.2 万元预算，执行率 100%。

(2) 2017、2018 年按照 383.31 万元预算，但物业管理费按照合同价 359.9206 万元执行，执行率 100%。2019 年预算直接按合同价下拨。

#### 3、资金来源情况：本级财政安排（区级）

4、成本管理情况：按照国家合同法、以物业管理委托合同标的及约定为基础，执行预决算计划实施，并根据实际需要进行调整，实施成本管理。

#### 5、设备配置标准情况：无

### 四、项目计划活动

1、项目活动内容：为满足上海群益职业技术学校教学环境及后勤物业服务的需要，对学校整体实施物业服务管理工作。通过 ISO9000 贯标体系，对学校的设备设施，采取标准化管理服务，提供客户服务、设备设施维保、报修维修、治安维护、室内外环境保洁统一服务。

2、实施范围和对象：上海市群益职业技术学校是该项目实施单位，闵行区教育局负责对上海市群益职业技术学校物业管理进行指导与监督。服务对象为园区内全体师生。

3、项目实施计划：项目主要由上海市群益职业技术学校要求物业管理服务单位，从设备设施管理维护、客户服务、报修维修、治安维护、室内外保洁、物业人员定期培训、物业自行检查和学校后勤检查方面组成，并由物业制定应急预案，对于灾害性天气、人群聚集、开闭校时段、火警等特殊情况进行预案演练，定期考核。整体物业管理方案有利于保障学校教学环境处于安全、有序、规范的展开。

## 五、保证项目实施的制度、措施

- 1、 群益职校物业管理合同
- 2、 群益职校物业管理方案：（工程、保洁、保安、服务操作手册）
- 3、 上海申大物业管理有限公司财务管理制度：
- 4、 群益职校员工培训计划：
- 5、 群益职校周、月、季度检查工作工作记录。

## 六、风险因素分析

由于市场人力成本上涨过快，对物业从业人员稳定性有一定影响。

填报单位：上海市群益职业技术学校

日期：2018.12