

服务需求

一、学生公寓基本情况

1、项目情况

学生公寓位于 X 型楼 5-6 层，建筑面积约 1.6 万平；学生人数约 1600 人

2、浴室位置及面积

浴池位置平面图见附件。

X 型楼 5 层、6 层每个浴间约 80 平，每楼层 2 个浴室；共计 4 个浴室，浴室呈对角设置，每间浴室喷淋头设置个数不应少于 16 个。

二、合作方式：

学校学生浴池采用BOT外包模式，校方提供地点位置，外包运营方负责浴池的建设及日常运营与维护。浴池运营方的投资、运行及维修维护费用全部由外包运营方承担。

三、资质要求：

- 1、经营手续齐全。营业执照经营范围含学生洗浴服务等内容。
- 2、具有高校洗浴服务项目综合改造、经营管理的经验。
- 3、具备后期浴池管理、服务的专业能力。
- 4、不接受联合体投标。

四、能源方式：采用空气能热泵节能环保设施系统，由外包运营方自主设计。

五、学生公寓内浴室收费标准：安装水控系统，刷卡计费，不允许现金交易。收费标准不得高于大学主校区公共浴池的收费标准。（0.05 元/升）

六、外包承包方用水用电挂表计量，每月抄表核算，水、电费用，按国家水务、电力部门制定的标准每月 28 日前向校方支付。

七、合同履行期限：4+3 年模式签订（经考核合格后方可签订后续年限合同，具体以双方签订的合同为准）

八、管理费用起标价：3 万元/年，费用按年缴纳。

九、履约保证金：6 万元，合同期满无息返还。

十、公寓内浴室服务时间：提供 24 小时洗浴服务

十一、浴室施工相关要求

校方负责建筑基础面及墙面防水（防水高度 4m）、地面防水，负责从负一层变电所引一路电源至设备电源接驳点，供空气能设备使用，负责为空气能设备储水箱接口提供一路供水管，并为每个淋浴间预留 5KW（三相电）电量。

外包运营方负责浴室内墙、棚、地面、装饰等。具体要求如下：

1、负责公共浴室整体装修改造，主要包括：浴室内主体全面装修改造、浴室内各功能区的改造装修、室内水电及采暖的装修改造、物联网智能水控刷卡等系统的设计和施工改造等。装修改造时，地面全部铺设防滑地砖，全部墙面贴墙砖（至棚面高度 4m），安装防爆吸顶灯，浴室内设置机械排风机，排风管引至指定位置安装排风百叶。洗浴喷头配置标准能够满足学生洗浴需求，同时按喷头数量配备更衣柜位。喷淋头附近墙面要有小挂勾及香皂等物件放置平台。更衣间内配备更衣柜、休息凳等。

2、负责给排水管线（含热水系统供回水管线、淋浴间排水管线等）、智能节水控制刷卡系统（含卡机、电磁阀、卡机电源、室内电线）建设。管道必须经合理设计（由校方确认设计方案合理性），配有管道冷热水循环系统，尽量减少开启水龙头时放冷水的时间，确保第一个进入浴室洗澡的学生 10 秒内放出洗澡热水。

3、如浴室供热水设备设施放置在室外的，要解决好环境美观与安全的问题。

4、为响应国家节电号召，减少学校电力负荷，采用节能、环保型设备设施。如热水方式采用空气源热泵节能设备的，热水增压泵、循环泵采用要采用较高档次的品牌。设备在运转时产生的噪声以不影响学生睡眠为基本要求，白天和晚间噪声须达到国家环保要求。在设计建设方案时，必须针对每个点独立制订完整的降噪措施。同时要求提供性能检测（能效比）的省级或以上检测报告。

5、为了充分保障热水效果，减少热水循环过程中的热损耗，管道需采用 B1 级厚度为 30mm 以上的复合橡塑隔热材料进行包裹保温。

6、学生浴室改造时，各栋楼热水系统独立运行，同一管网内的供水压力恒定，水温恒定，提高洗澡舒适性。

7、提供浴池的建设改造方案清单（包括土建改造和热水设备改造、室内装饰改造、全部设备设施等），注明所用材料及配件的品牌、规格型号、数量、总造价。洗澡间排气通风要高效，确保洗澡不闷人。瓷砖、管道、阀门、水泵、电线电缆必须为国标及以上等级。在整个建设过程中，施工的每一步要严格接受学校的监管。

十二、对浴池方设备、服务及管理要求

1、**设备要求（空气能）**：压缩机采用名牌压缩机；所投空气源热泵热水机组具有保护压缩机运行系统的技术。同时空气源热泵必须是符合低碳、环保、安全的产品。外包运营商应提供设备生产厂家的相关资质证明和质量检测报告的复印件（生产厂家盖章）以及相关节能产品认证证书。所有设备噪音检测不能超过国家相关标准规定值并保证满足师生的正常生活要求（设备在运转时产生的噪声以不影响学生睡眠为基本要求，白天和晚间噪声须达到国家环保要求。针对每个点独立制订完整的降噪措施。同时要求提供性能检测（能效比）的省级或以上检测报告）。浴池内所有金属构件可靠接地，照明选用安全电压或防爆灯。电线选用阻燃线，所有电气开关必须带漏电保护符合安全要求。

2、**不锈钢保温水箱**：保温水箱材料应符合现行国家标准《生活饮用水输配水设备及防护材料的安全性评价标准》，需提供水箱涉水批件。每年二次消杀，并提供相应的检测报告

3、浴室全部区域内，均需有安全的防滑措施。

4、组建一支高效有力的维护与服务团队，制订具体的管理制度与细则。配备足够的管理、维护、清洁等人员，确保设备完好运行，确保浴室卫生、整洁，为学生创造一个良好的洗澡环境并确保学生洗澡热水供应量。

5、设立 24 小时专线服务电话，要热情解答、解决学生反映的洗浴问题，对学生的投诉必须在一个小时内响应，一般问题应当场解决，最长不得超过一天。定期对学生使用情况进行回访；故障报修，一般故障限 2 小时内解决。

6、洗浴收费标准、操作流程、服务电话、保洁消毒记录等要上墙公示。

7、定期对浴池内设备进行巡查、维护、保养及消毒杀菌，主动发现问题并处理问题。接到报修后及时故障维修或更换设备。凡出现设备漏电、自燃、爆炸、烫伤、摔伤、窒息等意外事故，由此造成的一切安全事故，全部由外包运营方负责。

8、浴池服务人员身体健康，按卫生要求办理健康证。

9、浴室各类安全提示标识完整、清晰。

10、按卫生管理要求办理卫生许可证并上墙公示，接受校方及学校主管部门对学生浴池内消防安全、环境卫生、服务态度，经营范围等方面的检查、监督和管理。

11、公寓浴室卫生要求每天早晚两次消毒，确保浴室内无异味，干净整洁。垃圾日产日清。