

常州大学内部文件

常大后管〔2025〕7号

常州大学科教城校区楼宇物业管理办法

第一章 总 则

第一条 为规范学校楼宇物业管理，确保教学、科研和办公秩序，营造清洁、高效、安全的校园环境，根据《江苏省物业管理条例》《常州市物业管理条例》《常州大学校园管理规定》等法律法规和规章制度，结合学校实际，制定本办法。

第二条 本办法适用于常州大学科教城校区教学楼、办公楼、图书馆、科研楼、行政楼等建筑物及其附属建筑。

第三条 校区楼宇物业管理内容包括各楼宇及附属建筑公共区域环境保洁、安全秩序、楼宇附属设备运行管理及其他物业服务范围内的事项。

第四条 校区楼宇物业管理服务应当遵循“依法管理、规范服务、安全有序、保障使用”的原则。

第五条 校区楼宇物业管理服务经费由学校统筹安排，结合各使用部门（单位）物业服务需求确定经费计划，由后勤管理处审议后向学校申报预算。

第六条 学校积极推动楼宇物业管理服务信息化、标准化、现代化和专业化建设，根据实际需要推动楼宇物业管理的社会化。

第七条 校园楼宇物业管理应坚持育人初心，积极开展优质服务和精神文明创建活动，形成良好的育人环境。

第二章 管理职责

第八条 校区楼宇物业管理工作委托后勤管理处监督管理，各楼宇使用单位（部门）和服务单位按照“总分结合，条块结合”的工作原则共同进行管理和服务，楼宇使用单位（部门）应履行以下职责：

（一）按照学校相关管理规定合理使用楼宇，不得损毁、破坏建筑物及其附属设施、设备，不得擅自改变原有结构、功能和用途，不得擅自改变楼宇建筑外貌（含阳台、门窗、外墙公共走廊、楼梯道内墙等部位设施的形状、规格和布局）。

（二）维护楼宇安全秩序，发现安全隐患须及时整改，楼宇内及周边严禁私拉乱接电线，严禁电动自行车、电瓶进楼充电，严禁占用、封闭消防通道阻碍疏散，严禁违规存放易燃、易爆、剧毒、放射性等物品和排放有毒、有危害物质，严禁违规饲养宠物，严禁楼宇周边及地下车库违规停车。

（三）爱护楼宇及其附属设施设备，维护学校财产安全。

（四）协助、配合物业人员做好楼宇日常管理工作，对校外来访人员做好登记、进楼施工单位填写进楼审批表（后勤管理处网站下载《常州大学科教城校区楼宇、公寓进楼审批表》），报请后勤管理处审批后方可入内。

第九条 物业服务单位负责校园楼宇的日常管理，主要履行以下职责：

（一）根据有关法律、法规及物业管理规范，制定校园楼宇物业管理服务方案、服务质量和实施细则等。

（二）根据校园楼宇物业管理服务需求和标准，选聘各类管理人员、各岗位人员，负责对所聘人员进行监督管理、教育培训，努力提高服务质量和管理服务水平。

（三）遵守物业管理法律法规和学校管理规定，自觉接受相关职能部门的指导、监督和检查，自觉接受后勤管理处的监督、考核和协调。

（四）履行楼宇环境保洁、安全秩序管理、公共设施设备日常运行管理等物业管理服务职能。

（五）不得擅自占用管理的设施、设备、房屋，不得改变其使用功能，也不得擅自转让给第三方使用和管理。

（六）对楼宇内违反法律、法规及管理制度的行为进行劝阻、制止并及时提请有关部门处理。

第十条 楼宇移交物业服务单位时，交出单位应做好相关设施、设备、档案资料的交接工作。

第三章 修缮改造与维护保养

第十一条 楼宇修缮改造工程按照维修改造工程相关管理规定执行。

第十二条 修缮改造申请部门需加强修缮工程的施工现场监管，督促安全文明施工，确保施工人员安全、施工过程安全、施

工后现场卫生干净，确保进校人员服从学校管理。

第十三条 施工单位须自觉服从管理，校外施工人员需提前办理相应手续进楼，对施工单位违法违规作业行为，物业人员有权采取拒绝进场、要求停工、上报主管部门予以处罚等措施。

第十四条 各相关职能部门、单位和物业服务单位应加强楼宇建筑及其附属设施、设备的日常巡检和维护，延长其使用年限。

第十五条 校园楼宇公共基础设施管理按《常州大学教学场所管理使用规定》执行。

第四章 公共环境卫生

第十六条 公共环境卫生保洁范围包括门厅（含门前三包）、公共通道、教师休息室、教室、会议室、报告厅、地下室、楼宇外立面及附属设施的清洁卫生工作以及垃圾收集等。

第十七条 公共环境卫生保洁服务要求：

（一）保持楼宇公共区域地面、楼梯无灰尘、无污迹、无杂物、无积水，打扫卫生拖地和下雨地面积水时，须设置防滑措施或警示标识，墙面及天花板无污迹、无蜘蛛网、无吊灰；门窗、楼梯扶手等清洁明亮无灰尘；洗手间厕所无臭味异味、无尿垢、畅通无堵塞；垃圾实行袋装并及时清运至指定地点。

（二）保持教室、教师休息室清洁、卫生，设施摆放整齐统一，按时开关门窗、水电，清除课桌内垃圾，保持墙面整洁，保证教室粉笔、黑板擦和教师休息室开水的供应。

第十八条 物业服务单位加强楼宇及周边噪音污染管理，及时制止产生环境噪音污染的行为，确保正常的教学、科研、办公、

学习和生活不受干扰。

第十九条 物业服务单位应根据学校公共卫生管理相关要求、落实楼宇的公共卫生防控管理机制，定期对重点区域、重点部位进行清理消杀，保持门厅、卫生间、走廊、电梯、教室等重点场所空气流通。

第五章 安全秩序管理

第二十条 学校实行人防、物防、技防相结合的楼宇安全管理机制，不断完善楼宇安全管理制度和安全管理措施，维护正常的教学、工作和生活秩序。

第二十一条 物业服务单位负责楼宇内设备、设施的防火、防盗等安全工作，对校外来访、施工人员进行严格把控，做好登记，做到有迹可循。

第二十二条 物业服务单位应在学校保卫处的指导下按照消防管理规定定期检查消防设施、器材完好情况，配合厂家对消防系统进行巡检、测试和保养，做好火灾报警系统的记录和处理工作。

第二十三条 楼宇内安装大型设备、大功率设备、室外设备，举办大型活动等应按规定履行审批程序，不得干扰和影响正常教学、科研、办公秩序，大宗物品进出楼宇应提前向物业管理部门或物业服务单位报备，不得在楼宇内私接电源为电动车充电。

第二十四条 校园楼宇室内外指示标牌、广告牌、公告牌、宣传标语、横幅等应按学校规定统一设置，保持整洁、美观、安全。在各楼宇开展各类群体性活动、涉外活动等应履行相应审批手续。

第二十五条 楼宇内应着装得体，举止文明，严禁不文明行为和违法犯罪行为。任何组织和个人不得在校园楼宇内进行任何形式的封建迷信活动和宗教活动。

第二十六条 各楼宇自助设备的规划、准入、布局、运维、管理和退出等应根据学校相关规定执行。

第六章 附 则

第二十七条 本规定适用于常州大学科教城校区。

第二十八条 本规定解释权属后勤管理处，自颁布之日起实施。

后勤管理处、基建处（合署）

2025 年 10 月 9 日