

第二章 开标一览表（单位均为人民币）

（单位均为人民币元）

开标一览表

项目名称： 南宁市第三十六中学江南校区 2026 年度物业管理服务 项目编号： NNZC2025-G3-991470-NNSZ 分标： /

投标人名称： 广西万家吉物业服务有限公司

序号	服务名称	具体服务内容（含具体服务范围、服务时间、服务标准等内容）	数量①	单价(元)②	单项合价（元） ③=①×②	提交服务成果时间
1	南宁市第三十六中学江南校区物业管理服务采购	一、物业服务概况： 南宁市第三十六中学江南校区项目位于南宁市江南区定津路 36 号；项目总用地约 150 亩，48 个班的寄宿制高级中学，建设内容包括教学楼、宿舍楼、食堂等 16 个单体建筑；田径场、篮球场、地下车库等相关校园附属设施，总建筑面积约 6.9 万平方米。学校内部有分为教学区、运动区、生活区三大区。 二、物业服务内容： 南宁市第三十六中学江南校区所需服务项目主要包括： （1）校园公共秩序管理及公共安全防范、突发事件的应急处理，配合做好校园公共安全工作； （2）校园内所有公共路面、卫生间、办公室等所有公共卫生区域的卫生清洁、垃圾收集、卫生间管道疏通、化粪池清理等清洁保洁服务； （3）学生公寓的门岗值勤、宿舍巡查、日常维修保养、公共安全及消防	1 项	2830229.68	2830229.68	自合同签订之日起壹年

7

	辱骂、体罚或变相体罚学生；⑥ 日常维护：24 小时坚守岗位，保持门卫室及周边环境整洁。 ▲3. 巡逻防控要求：① 实行 24 小时不间断巡逻制度，按既定路线和频次覆盖重点区域（含教学楼、行政办公楼、学生宿舍、教师宿舍、图书馆、体育馆、球场、食堂、操场、围墙等）及校园死角、各建筑物；② 巡查职责：发现可疑人员立即控制并向上级汇报；维护课间、集会、活动等公共秩序，及时制止校园内追逐打闹、打架斗殴等危险行为；③ 隐患排查：巡逻中重点检查水、电、消防设备及其他公共设施，发现损坏、异常或安全隐患（如消防设施损坏、门窗未关等）及时处理并上报，消除安全事故隐患；本着节约原则，按学校要求开关水、电，避免资源浪费；④ 监控操作：熟悉校园监控系统布局，掌握操作与回放技能，发现异常情况及时追踪并上报；⑤ 做好巡逻记录，确保可追溯。 4. 反恐防暴管理：① 严格执行教育部门和学校的门卫反恐防暴制度，重点落实学生上、下学期间的安全防范工作；② 门卫人员按要求配备并规范佩戴防爆装备；③ 每月不定期组织门卫人员开展防爆装备使用操作培训，确保全员熟练掌握装备使用技能。 5. 应急处置规范：① 预案熟悉：熟练掌握学校各项应急预案（如火灾、地震、暴力袭击、公共卫生事件等）；② 处置流程：遇突发事件（如打架、盗窃、火警、人员受伤等），第一时间赶赴现场采取初步控制措施，立即向学校保卫处/物业主管和领导报告；③ 设备使用：熟练操作消防器材、防卫器械等应急设备。 ▲6. 服务协作与特殊情景处理：① 基础协作：对待师生、家长文明礼貌、态度友善；负责报刊、信件、快递的临时接收与转达；认真完成学校领导和物业主管交办的其他临时性工作；② 特殊情景处理原则：a. 面对不配合的访客：保持冷静，坚持原则，耐心解释学校规定，必要时请求学校保卫部门协助或报警处理；b. 发现学生受伤或生病：立即联系校医和班主任，情		2830229.68	2830229.68	自合同签订之日起壹年
--	--	--	------------	------------	------------

	况紧急时协助送医并通知家长；c. 发现可疑物品：立即划定警戒区域，禁止人员靠近，迅速上报并联系公安机关处理。 7. 切实加强学校财产管理，如发生财产损失案件（以公安机关立案为准），中标方要按法律规定要承担相应赔偿责任。 （二）环境卫生方面： 校区的所有公共路面，公共卫生间含全校教学楼、行政办公楼、学生宿舍、图书馆、体育馆、等各楼层的公共卫生间），所有办公室、教学楼、行政办公楼、学生宿舍、图书馆、体育馆、球场等所有公共卫生区域的卫生。重点为校区整体卫生环境，教学楼、行政办公楼楼梯走廊、卫生间等公共区域的清洁及校区内公共卫生间管道的疏通、每年进行两次化粪池的清理（特殊情况及时处理）。 ▲1. 负责校区内道路、垃圾桶、厕所、沙井、绿化树丛内生活垃圾、水池、天台、宣传栏、雕饰、标识牌等公共部位的卫生，清洁办公楼办公室，卫生间等公共区域的清洁及校区内管道的疏通、每年化粪池的清理。 2. 垃圾应日产日清，期间如垃圾较多影响垃圾存放时应及时安排清运（含绿化垃圾、生活垃圾）； 3. 环境卫生清洁所需的工具、用品由成交供应商负责； 4. 环境卫生标准： ▲（1）每天两次：办公楼走廊通道、楼梯的清扫及垃圾清理。 ▲（2）以下各项要求每天一次： ①学校领导（校长、书记、副校长）的办公室在每个工作日进行一次沙发、茶几、桌椅、地面、清理垃圾、植物浇灌或根据领导另外的要求加以调整； ②行政办公楼的卫生间、一楼大堂镜子。 ③校园内公共道路、球场周围、学生宿舍周边、停车棚、绿地内垃圾清扫、垃圾收集、教室、教学楼、行政办公楼、学生宿舍、图书馆、体育馆等		2830229.68	2830229.68	自合同签订之日起壹年
--	--	--	------------	------------	------------

10

	④每季度进行一次全校性“除四害”消杀。 (三) 学生宿舍管理: ▲1. 实行 24 小时门卫值班制度, 其中夜班需开展不间断巡查。巡查范围覆盖宿舍区域院子、楼梯、走道等公共区域, 重点关注人员流动、设施安全等情况, 做好值班及巡查记录, 确保宿舍区域全天候安全管控。 ▲2. 严格执行出入登记制度: 外来人员来访需核实身份并详细登记, 明确来访事由及被访学生信息; 学生携带大件贵重物品出入宿舍需进行登记备案, 留存相关信息以便追溯, 杜绝物品遗失或违规带出问题。 3. 后勤保障服务: ① 维修报修: 承接学生宿舍内日常维修报修需求, 建立响应机制并及时跟进处理; ② 管道疏通: 针对宿舍内管道堵塞问题, 快速响应并完成疏通工作; ③ 卫生保洁: 负责宿舍区域院子、楼梯、走道等公共区域的卫生保洁工作, 保持环境整洁; 同时监督宿舍公共区域(楼道、卫生间、洗衣房)卫生状况, 督促指导学生完成宿舍内务整理。 ▲4. 安全与消防管理: ① 定期开展宿舍楼区域内公共安全检查及宿舍内安全检查, 重点核查消防设施完好性、水电使用安全性, 及时发现安全隐患并上报学校相关部门, 协助完成整改; ② 关注宿舍内违规行为, 制止学生使用大功率电器等安全隐患行为; ③ 巡查宿舍区安全, 制止打架、殴、欺凌等违规行为。 ▲5. 学生管理与纪律维护: ① 作息管理: 协助学校学工管理部门做好学生作息管理, 通过日常查房监督学生回宿情况(学生离开宿舍后核查是否有逗留, 晚间检查是否按时归宿), 对不归宿、迟到晚归等异常情况及时上报班主任或学校领导; 监督学生遵守宿舍作息(如按时熄灯), 提醒学生作息后锁门; ② 纪律监督: 制止学生留宿外人等违规行为, 配合学校开展宿舍文明建设工作(如卫生评比、安全宣传); ③ 协同服务: 协助学校做好学生心理疏导工作, 维护宿舍管理稳定; 协助处理学生生活问题(如物品遗失查找)。		2830229.68	2830229.68	自合同签订之日起壹年
--	---	--	------------	------------	------------

	6. 应急处置与预案执行：① 熟悉突发安全事件处置流程，夜间值守期间需妥善应对火灾、学生突发疾病等情况，第一时间介入处置并上报；② 参与校园应急预案执行工作（如地震、消防演练），突发安全事件时严格按照预案要求开展处置工作。 （四）绿化管理 1. 每天安排专业人员实施绿化养护管理： （1）绿化比较充分，植物配置基本合理，基本达到黄土不露天。 （2）生长势：正常。生长达到该树种该规格的平均生长量。 （3）叶子正常：叶色、大小、薄厚正常； （4）枝、干正常：无明显枯枝、死杈；树冠基本完整：主侧枝分布匀称，树冠通风透光。 ▲2. 根据气候状况和季节，组织浇灌、施肥和松土。花草树木生长良好，无枯死、无树挂，适时修剪、疏密得当，有良好的观赏效果；树形符合自然特征，整形符合自然特征，整形植物保持一定形状。发现死树在一周内清除并适时补种： （1）行道树缺株在 1% 以下。 （2）草坪覆盖率达 95%；生长和颜色正常，不枯黄；每年修剪春夏季型 10 次，秋冬季型 2 次；基本无病虫害。 （3）行道树和绿地内无死树，树木修剪基本合理，树形美观，能较好地解决树木与电线、建筑物、交通等之间的矛盾。 3. 草坪生长整齐，及时进行清除杂草，有效控制杂草孳生，草坪内杂草控制在 20% 以内；绿地无垃圾、无烟头纸屑；绿化生产垃圾要做到日产日清，绿地内无明显的废弃物，能坚持在重大节日前进行突击清理。 ▲4. 适时组织防冻保暖，预防病虫害，病虫害无明显迹象：较严重黄叶、焦叶、卷叶、带虫尿虫网灰尘的株数在 2%；被啃咬的叶片最严重的每株在 10%；有蛀干害虫的株数在 2% 以下（包括 2%，下同）；介壳虫最严重处主		2830229.68	2830229.68	自合同 签订之 日起壹 年
--	--	--	------------	------------	------------------------

	枝主干 100 平方厘米 2 头活虫以下,较细枝条每尺长一段上在 10 头活虫以下,株数都在 4% 以下。 5. 做好园林喷淋系统的保养和维护工作。 6. 绿化地设有提示人们爱护绿化、植物知识的宣传:无较重的人为损坏。对轻微或偶尔发生难以控制的人为损坏,能及时发现和处理、绿地、草坪内无堆物堆料、搭棚或侵占等;行道树树干无明显地钉栓刻画现象,树下距树 2 米以内无影响树木养护管理的堆物堆料、搭棚、圈栏等。 7. 学校重大活动花坛摆放。 ▲8. 绿化养护所产生垃圾的处理:绿化产生的垃圾(如砖头瓦块、箩筐、树枝、树叶、草沫等)重点地区、路段(如校门口、办公区、主干道两侧等)做到随产随清,其他地区 and 路段做到日产日清,不得在校区域私自焚烧或随意倒放,以防火灾事故发生和影响环境卫生。 9. 学校劳动基地日常维护管理。 (五) 水电维修保养服务管理: 对学校的公用设施、设备进行维护、养护、运行和管理。包括:道路、路灯、管道、照明、背景音乐、公用的上下水管道、落水管、烟囱、共用照明、化粪池、沟渠、池、井、电动自行车充电桩、停车场设备等。 1. 确保校区内设施完好;路面平整、畅通、井盖无丢失;负责路灯和办公区灯管、灯泡的更换、维修,负责卫生间龙头、冲水阀、排水管、排气扇等设施的维修、更换;维修和更换费用由采购人支付。 ▲2. 水电维修员在维修服务时,应统一着装、佩带标牌、备有必要的物件,做到活完场清。 ▲3. 保证校区内公用设施、设备及场所运行正常,处于完好状态,水电供应正常;急修 1 小时内到达现场,出现故障 12 小时内排除;当日不能解决的问题在 24 小时内给学校主管领导满意的答复,维修所需更换配件由采购人支付。 ▲4. 要求全天 24 小时有维修工(含水电维修)在岗。 (六) 其他		2830229.68	2830229.68	自合同签订之日起壹年
--	---	--	------------	------------	------------

	1. 协助开展重大活动的现场布置，音响调试。 四、人员配置：（总共 73 人） ▲1. 项目经理 1 名； ▲2. 校区专管员 2 名； ▲3. 安保部主管 1 名，安保班长 3 名，保安员 15 名； ▲4. 宿舍专管员 3 人，宿舍管理员 33 名； ▲5. 环境主管 1 名，保洁员 9 名； ▲6. 绿化员 2 名； ▲7. 工程维修员：3 名。 五、服务质量要求： （一）人员素质条件 1. 人员各项素质符合行业要求，身体健康，没有传染病及精神病等不能控制自己行为能力的疾病病史，上岗前取得医疗部门出示的健康体检报告； 2. 部分岗位的其他要求： （1）项目经理要求 ▲①项目经理要具有大专以上学历，55 岁及以下，能根据采购人的要求独立全面负责校区后勤物业管理工作。 ▲②项目经理要有较高政治思想素质，良好的服务意识、较强的责任心、原则性、工作协调和沟通能力。 ▲（2）校区专管员，55 岁及以下，具有大专以上学历，有较强的责任心，熟悉物业管理法律法规，有较强的工作协调和沟通能力；其中最少有 1 人有相应的应急救护知识和技能，能熟练实施 CPR（心肺复苏术），可对宿管部门工作人员进行日常应急救护知识培训。 （3）安保部主管要求 ▲①安保部主管，55 岁及以下，中专以上学历，身体健康。		2830229.68	2830229.68	自合同签订之日起壹年
--	--	--	------------	------------	------------

	②安保部主管熟悉物业管理法律法规，政治素质好，作风正派，管理能力强，具有开拓创新精神。 (4) 宿管管理专员要具有大专以上学历，有较高政治思想素质。要具备专业管理知识、良好的服务意识、较强的责任心、原则性、工作协调和沟通能力。 (5) 环境主管具有大专以上学历，具备保洁专业管理知识、良好的服务意识、较强的责任心、原则性、工作协调和沟通能力。 (6) 绿化员男员工 55 岁以下，女员工 50 岁以下，身体健康，无不良社会记录。 (7) 工程维修人员，身体健康，均需持有低压电工证。 ▲(8) 其他 ①物业安保人员中，要求至少五人有消防设施操作员证。至少保持 1 人 24 小时在岗。 ②安保部主管、保安班长及其他保安人员应持保安员证上岗。 ③保安人员要求 55 岁以下，身体健康，无传染性疾病，提供无犯罪记录承诺，具备基本的消防知识，能操作常用消防器材，具备一定的法律常识和安防知识。 (二) 工作衔接要求 1. 根据行业服务标准与学校规定要求，独立工作，制定和落实校园物业管理整体方案，并结合实际在实践中不断完善； 2. 项目经理须与学校分管领导保持必要的工作交流，每天必须向学校相关管理部门书面汇报工作，每星期一次向采购人书面汇报工作开展情况、信息反馈及工作分析，学期中段和学期末要有工作总结，重大情况须及时报告； 3. 制定与所负责工作项目相关的突发事件应急预案，每学期独立举行不少于一次紧急演练，每学期举行不少于一次的岗位业务培训，演练和培训活动须留有资料和相片；		2830229.68	2830229.68	自合同签订之日起壹年
--	---	--	------------	------------	------------

	4. 做好详细的员工档案、工作记录，原始台帐保存完好，以备采购人核查； 5. 使用的工具、器材须在指定地点整齐摆放，农药、化肥和刀具等带有危险性的物品要妥善保存并告知学校； 6. 建立绿化苗木档案，公共设施设备建立一一对应的档案。 7. 不得私自带外人入校，禁止在校内存放违禁品； 8. 统筹安排全体物管员工无条件配合学校处理各种突发事件和做好临时安排工作； 9. 与当地综治办、派出所、卫生防疫等职能部门加强合作与交流。 ▲（三）中标人安保、绿化、保洁工具及设施的配置要求： 1. 安保耗材的工具配置要求：对讲机 20 部以上、手电筒 15 个以上、以及公安部门要求学校安保配备的防爆设备 3 套以上、电动巡逻车 2 辆。 2. 绿化设备的配置要求：割灌机 1 台，绿篱机 1 台，草坪机 1 台，高空绿篱机 1 台，高枝剪 1 把。 3. 保洁设备的配置要求：洗地机 1 台、垃圾清运专用人力三轮车 2 辆。 （四）中标人能够提供并依托智能化、信息化技术升级服务质量，运用线上报修、访客预约系统，提升响应效率；通过数据分析优化服务流程，保障校园环境安全有序，全面提升物业服务品质与管理效能。		2830229.68	2830229.68	自合同签订之日起壹年
报价合计（包含税费等所有费用）：（大写）人民币 贰佰捌拾叁万零贰佰贰拾玖元陆角捌分 （¥ 2830229.68 元）					

注：

1、 投标人需按本表格式填写，不得自行更改，也不得留空，如有多分标，按分标分别提供开标一览表，必须加盖投标人有效电子公章，否则其投标作无效标处理。

2、本表内容均不能涂改，否则其投标作无效标处理。

3、如为联合体投标，“投标人名称”处必须列明联合体各方名称，并标注联合体牵头人名称，且盖章处须加盖联合体各方公章，否则其投标作无效标处理。

4、以上表格要求细分项目及报价，在“具体服务内容”一栏中，填写具体服务范围、服务时间、服务标准，否则其投标作无效标处理。。

5、特别提示：采购机构将对项目名称和项目编号，中标供应商名称、地址和中标金额，主要中标标的的名称、服务范围、服务要求、服务时间、服务标准等予以公示。

6、符合招标文件中列明的可享受中小企业扶持政策的投标人，请填写中小企业声明函。注：投标人提供的中小企业声明函内容不实的，属于提供虚假材料谋取中标、成交，依照《中华人民共和国政府采购法》等国家有关规定追究相应责任。

投标人名称(电子签章)：广西万家吉物业服务有限公司

日期：2026年1月21日

