

二、开标一览表 (单位均为人民币元)

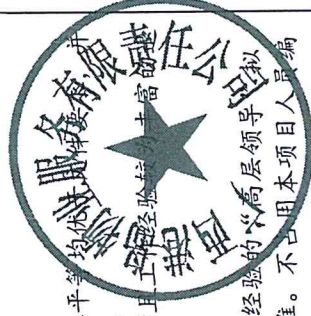
项目名称：南宁市五象新区第三实验小学物业服务项目 项目编号：NNZC2026-G3-990131-NNSZ

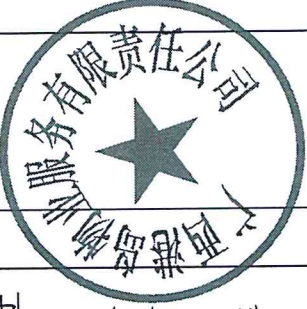
投标人名称：广西港岛物业服务有限责任公司

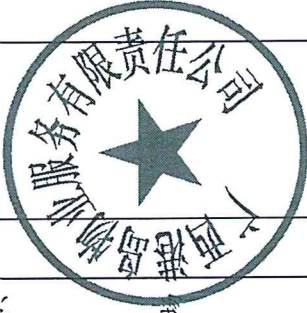
序号	服务名称	具体服务内容	数量①	单价(元)②	单项合价(元) ③=①×②
1	南宁市五象新区第三实验小学物业服务采购	<p>2026年物业服务概况： 南宁市五象新区第三实验小学，校园占地面积 31602.0 m²，总建筑面积 38190.1 m²。其中：</p> <p>(一) 计容建筑面积：20405.05 m²；</p> <p>1、教学及教学辅助用房：13484.01 m²；</p> <p>2、风雨操场：1568.15 m²；</p> <p>3、行政办公用房：765.48 m²；</p> <p>4、午托用房：5723.37 m²；</p> <p>5、教师管理用房：1111.40 m²；</p> <p>6、教工与学生食堂：1607.65 m²；</p> <p>7、门卫：16.50 m²；</p> <p>(二) 不计容建筑面积：3995.25 m²</p> <p>(三) 建筑占地面积：16189.12 m²</p> <p>(四) 容积率：0.789%；</p> <p>(五) 建筑面积：51.23%；</p> <p>(六) 绿地率：40.5%；</p> <p>(七) 班级数：59 班；</p> <p>(八) 机动车停车位：128 个，其中无障碍车位 2 个；</p> <p>二、物业服务内容</p>	1	1374786.00	1374786.00

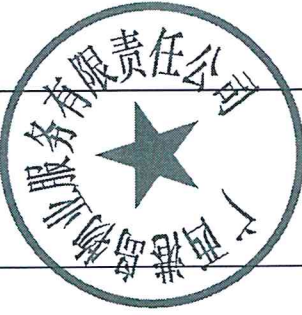
	<p>南宁市五象新区第三实验小学所需服务内容主要包括：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1、校园公共秩序管理及公共安全防范、突发事件的应急处理，配合做好校园公共安全管理工作； 2、校园内所有公共路面、卫生间、领导办公室等所有公共卫生区域的卫生清洁、垃圾收集、卫生间管道疏通、等清洁保洁服务； 3、校区内公共绿地、花木、建筑小品的养护管理； 4、校区内车辆秩序管理服务； 5、校区内水电设施设备维修维护服务； 6、积极完成校方临时安排的其他工作任务。 <p>三、物业服务要求及标准</p> <p>(一) 安全秩序方面：</p> <p>校区大门岗、学校教学楼、食堂综合楼、教师公寓、球场等场所及学校公共秩序的维护管理工作，重点防范部位：学校大门岗、学校教学楼、食堂综合楼、午托及教师公寓等。</p> <p>1、配备一支综合素质较好的协管队伍进驻学校，24小时在校区内值班、巡查。协助学校纠正学生违纪行为，防止治安、破坏及盗窃事件发生，为学校提供安全、安静、优美、舒适的工作环境，让学生在安全有序的环境中健康成长；</p> <p>2、学校大门岗协管员，对进出人员以礼相待；拒绝闲杂人员进入学校，对来访人员进行登记、传讯，及时处理校门口各种情况，维护正常教学秩序（按照学校门岗制度执行），按照公安部门相关要求，做到凭牌出入，搬运出校区的各类物品需凭采购人主管部门的放行条方可放行；按学校要求监督学生的行为规范，认真记录迟到早退情况（登记好相应的时间段以便查看监控视频），报告学校相关部门；巡逻校门围墙周边，对学生外卖行为进行劝导；不得辱骂、体罚或变相体罚学生；</p> <p>3、巡逻协管员，对校园范围内重点部位、各建筑物、校园死角进行巡查，发现可疑人员及时控制并向上级汇报；</p> <p>▲4、学校大门监控岗24小时门卫值班制度，消防监控室24小时值班制度，校园内巡逻；</p> <p>5、校园内公共场所、重点器材存放点的安全防范和公共秩序管理；</p> <p>6、校内道路、校门范围车辆行驶秩序、疏导和停放管理；</p> <p>▲7、学校重大活动、临时性应急活动及学生上学、放学及接送期间的公共安全防范与秩序维护等；</p> <p>8、进出校园的人、车、物的管控；</p> <p>9、校门前“三包”及公共秩序管理。</p> <p>10、做好外来人员进出登记；</p> <p>▲11、建立安全应急预案，及时处理突发事件，要求3分钟内到达现场；</p>		
--	--	--	--

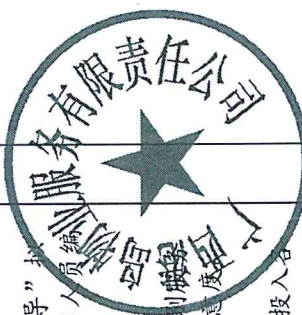
	<p>▲12、每季度组织员工开展各类培训，提升业务技能，每年组织消防演练3次；组织突发事件演练4次。</p> <p>13、认真完成学校承接的各项活动的安保工作。</p> <p>在完全满足招标文件全部采购需求与服务要求的基础上，我司依托专业服务经验，全面优化升级服务标准，多项服务内容、保障机制及响应能力均优于招标要求，可为项目提供更高品质的服务保障。具体内容如下：</p> <p>(一) 配置充足的“备勤人员”确保及时补位 在满足常驻人员基础上，为了应对因离职、病假、突发事故、培训等因素造成的临时或短期人员缺岗，我司额外配置“秩序备勤人员”5名，可随时根据项目人员流动情况，做到及时补位，无缝衔接。备勤人员不占用本项目常驻人员编制及费用。</p> <p>(二) 人员素质优于招标文件要求 1、满足招标文件人员基本素质外，各岗位人员的学历、年龄结构、专业持证水平等均由我司优先选用经过专业技能培训、应急救援、安全生产及保密教育培训的服务人员。 2、管理层岗位，如“秩序主管”在满足招标文件要求外，选聘具备二级保安师且工作经验丰富的高层领导担任。</p> <p>(三) 高层管理的加持使战略高度注入日常运维 为提升本项目的服务品质及客户满意度，我公司委派一名具备丰富行业管理经验的高层领导担任本项目的“分管领导”，对本项目进行管理督导，将战略高度注入日常运维。不占用本项目人员编制和费用成本。</p> <p>(四) 品质督导员落地项目督查，提升服务满意度 公司“品质督导员”落地项目督查，建立独立监督闭环，通过常态巡检与数据分析，前置识别服务偏差及隐患并推动整改。降低运营风险，统一服务标准，确保品质服务的输出，提升业主满意度。</p> <p>(五) 物资装备品类及数量优于招标文件要求 我司除严格按照招标文件要求配置所需的安保工具、设备、耗品等物资外，还将积极引进、投入各类先进的大型设备及车辆。 1、新增配置：远距离强光搜索灯1个、电动巡逻车2辆、固定安检设备2台、移动式扩音设备1个、防爆设备2套等大型专业安防设备，有效弥补人工作业短板，进而全面提升校园区域安防等级与应急处置效能。 2、新增加应急物资配置，足量储备防疫防护用品1批、防汛应急物资1套物资定期动态补给，可快</p>	
--	--	--

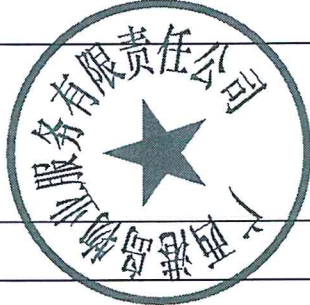


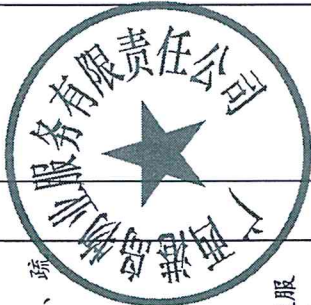
		<p>速处置各类突发状况，全面夯实校园后勤保障基础。</p> <p>(六) ICDC 全域可视安消一体化智控平台应用 新增配置搭建 ICDC 全域可视安消一体化智控平台，实现安防、消防、监控、应急统一调度。</p> <p>(七) 新增智能信息化管控，提升校园安全秩序管理效能 新增投入我司自主研发的智能化管理系统，落实信息智能化秩序管理优化措施，提升安全秩序服务效率、精准度与规范性，为校园安全筑牢智能化防线。</p> <p>(八) 响应时效及作业频次优于招标文件要求</p> <p>1、健全专项安全应急预案，承诺突发事件 3 分钟内到场处置 <u>(响应时效优于采购要求的 5 分钟内到达现场)</u>。</p> <p>2、加大培训与应急演练频次，常态化开展岗位技能、消防及突发事件专项演练，每年组织消防演练 3 次，组织突发事件演练 4 次 <u>(优于采购要求的每年组织消防演练 2 次)</u>；组织突发事件演练 2 次)。</p> <p>3、加大应急演练与培训频次，每学期独立举行二次应急演练，每学期举行二次岗位业务培训 <u>(优于采购要求的每学期独立举行一次应急演练，每学期举行一次岗位业务培训)</u>。</p> <p>(九) 周边项目增援，保障应急事件处置 针对校园大型活动、重大会议、上级临检、各类突发事件等保障任务的临时性增员需求，我司在本项目周边 6 公里范围内有 4 个联动在管项目，可快速统筹调配人力物力应急驰援，确保无条件的及时响应保障任务。</p> <p>(十) 全域智能巡检，提升巡逻管控效率与监管实效 结合本项目服务范围广、区域点位分散的特点，全面投入智能巡检系统，实现巡逻轨迹可视化、巡查数据信息化，实时掌握全域防控动态，大幅提升巡逻管控效率与监管实效。</p> <p>(十一) 重点动态巡防，夯实校园安全屏障 聚焦校门、楼道、功能场馆、围墙边界等关键区域，加大重点部位定点巡检与动态巡防频次，强化隐患排查与动态管控，全方位筑牢校园安全防线。</p> <p>(十二) 落实三级闭环检查，全面提升区域安全消防管控效能 建立安全、消防三级检查制度 (日检/周检/月检)，检查闭环管理，优于常规要求。</p> <p>(十三) 消防设备统一编号管理，精细化管控消防设施 建立设备编号与位置、型号、维护记录等信息的关联档案，实现消防设备“定位精准、状态明晰、管理可追溯”，为后续设备巡检、维护保养及应急调用提供高效支撑，切实保障项目消防系统稳定运行。</p> <p>(十四) 消防设备定位管理，提升应急响应效率 规范消防设备定位管理，提升应急响应效率，实现“一物一码、一码可查”，确保定位精准可追溯。</p>
--	---	--

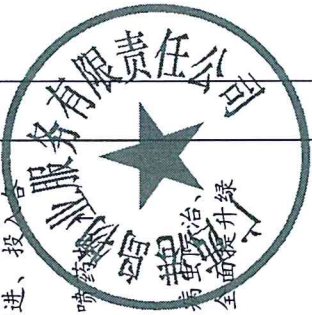
		<p>(十五) 借专业师资力量实训，闭环演练提质强能</p> <ol style="list-style-type: none"> 1、培训及演练优先外请消防救援部门专业人员现场授课、指导实操，针对性开展校园消防处置、应急演练、防暴处突等实战化演练； 2、演练预案贴合校园实际场景，全程留存完整资料、照片及总结报告，形成演练—评估—整改闭环，持续提升应急处置能力。 <p>(十六) 消防设备责任人管理</p> <p>落实消防设备责任人管理，保障全校师生生命财产安全，维护校园安全稳定。</p> <p>(二) 环境卫生方面：</p> <p>校区的公共路面、学校教学楼过道及楼梯、食堂综合楼过道及楼梯、午托及教师公寓过道及楼梯、学校主要领导办公室、公共卫生区域的卫生保洁和日常四害及有害生物消杀工作。教室和学生教师管理用房日常消毒。</p> <p>▲ 1、负责校区内道路、垃圾桶、厕所、运动场、绿化区域内生活垃圾、水池、天台、宣传栏、雕饰、标识牌等公共部位的卫生清洁。</p> <ol style="list-style-type: none"> 2、垃圾应日产日清，其间如垃圾较多影响垃圾存放时应及时安排清运； 3、环境卫生清洁消毒所需的工具、用品由中标供应商负责； 4、环境卫生标准： <ul style="list-style-type: none"> ▲ (1) 地面：硬质地面台阶及其接缝洁净，无污点和霉坏，踢脚线等地方无积尘、杂物、污渍，广场砖、车库地面干净，花基、花坛内无烟头、杂物，绿化牌、庭院灯干净、光亮。 (2) 墙面：大理石、瓷片、砖干净、明亮、无积尘、杂物、污渍。 (3) 玻璃：门、窗、镜面、触摸屏无积尘、杂物、污渍。 (4) 金属制品：梯门、支架、消防门、水龙头、不锈钢栏杆等光亮无锈迹和污迹。 (5) 天花：风扇、光管、指示牌、光管盘、灯罩等设施干净无积尘、无蜘蛛网。 (6) 洗手间：设施干净、无损坏，无积尘、杂物、污渍，洗手间内无异味、便器、洗手盆、尿斗无污渍，台面干净无水迹。 ▲ (7) 垃圾清运：垃圾清运准时，日产日清，清运干净，垃圾清运过程中散落的垃圾要清扫干净，每周将垃圾桶内外清洗二次。 <p>5、工作区域</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) 学校范围内公共道路路面； (2) 校区的公共路面、教学楼、食堂综合楼、学生教师管理用房、球场、停车场、扶手、走廊、卫生间等公共卫生区域； (3) 教学楼楼层、办公楼楼层的消防水管、灭火器材；
--	---	---

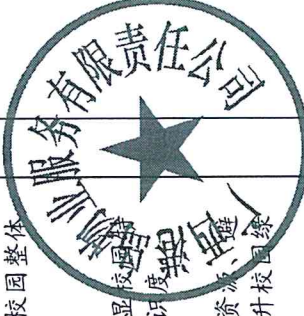
	<p>(4) 校园内宣传栏、休闲座椅、垃圾桶、路牌； (5) 大门口外三包内范围保洁； (6) 生活垃圾、环保垃圾的清理、清运； ▲ (7) 各教室在寒、暑假期间各拖地面二次（或学校指定时间）。</p> <p>6、工作内容</p> <p>▲ (1) 每天两次：办公楼、教学楼走廊通道、楼梯及垃圾清理。 (2) 每天一次： ▲ ① 办公室在每个工作日进行一次沙发、茶几、桌椅、地面、清理垃圾、植物浇灌或根据领导另外的要求加以调整； ② 校园内公共道路、教学楼、球场周围、午托学生宿舍周边、停车场、绿地内垃圾清扫、垃圾收集等，楼层的通道、走廊及卫生间的清洁。 ③ 室内运动场清洁、拖地。 ④ 校内绿地的保洁（生活垃圾、树叶、枯枝等）。</p> <p>▲ (3) 每两天一次： 室外垃圾箱、宣传栏、窗台、全校消防设施等的清洁； (4) 每周二次： ① 球场、学生教师管理用房楼梯地面清扫；（如遇突发检查另行通知） ② 楼梯过道、露台（如遇突发检查另行通知） ③ 多功能厅、合班教室清洁（如遇突发检查另行通知） ▲ (5) 每月二次：功能教室、楼梯扶手每个月清洁二次（如遇突发检查另行通知）。教室、学生教师管理用房每个月消毒二次。（如遇突发检查另行通知） (6) 每年三次：教室内地面、玻璃、灯具、风扇、走廊装饰（或学校指定时间）。校园内绿化区域杂草、虫害的消杀。（如遇突发检查另行通知） (7) 定期开展除“四害”等有害生物卫生消杀工作，严格按照上级有关部门规定进行定期的防疫消杀工作，在流行性传染病高发期或爆发期以及春夏季蚊虫滋生季节要严格按照校方或上级有关部门要求组织消杀。使用防治有害生物的药物必须符合爱国卫办及国家有关部门的规定，并确保安全和效果。</p> <p>在完全满足招标文件全部采购需求与服务要求的基础上，我司依托专业服务经验，全面优化升级服务标准，多项服务内容、保障机制及响应能力均优于招标要求，可为项目提供更高品质的服务保障。具体内容如下：</p>		
--	---	---	--

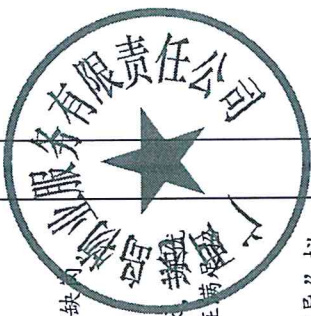
	<p>(一) 配置充足的“备勤人员”确保及时补位 在满足常驻人员基础上，为了应对因离职、病假、突发事假、培训等因素造成的临时或短期人员缺口，我司额外配置“保洁备勤人员”3名，可随时根据项目人员流动情况，做到及时补位，无缝衔接。备勤人员不占用本项目常驻人员编制及费用。</p> <p>(二) 人员素质优于招标文件要求 1、满足招标文件人员基本素质外，各岗位人员的学历、年龄结构、专业持证水平等均优于文件要求，并优先选用经过专业技能培训、应急救援、安全生产及保密教育培训的服务人员。 2、管理层岗位，如“保洁主管”在满足招标文件要求外，选聘具备物业经理证和专业保洁员证且工作经历较为丰富的管理型人才。</p> <p>(三) 高层管理的加持使战略高度注入日常运维 为提升本项目的服务品质及客户满意度，我公司委派一名具备丰富行业管理经验的“高层领导”担任本项目的“分管领导”，对本项目进行管理督导，将战略高度注入日常运维。不占用本项目人员编制及费用成本。</p> <p>(四) 品质督导员落地项目督查，提升服务满意度 公司“品质督导员”落地项目督查，建立独立监督闭环，通过常态巡检与数据分析，前置识别隐患偏差及隐患并推动整改。降低运营风险，统一服务标准，确保品质服务的输出，提升业主满意度。</p> <p>(五) 物资装备品类及数量优于招标文件要求 我司除严格按照招标文件要求配置所需的保洁工具、设备、耗品等物资外，还将积极引进、投入各类先进的大型设备及车辆。</p> <p>1、新增配置：驾驶式扫地机1辆、三合一洗地机1台、高压清洗机1台、吸尘吸水机1台、地毯清洗机1台、垃圾清运专用电动三轮车1辆、雾化消杀机1台大型专业清洁设备，有效弥补人工作业短板，进而全面提升校园全域深度清洁质量与作业效率。</p> <p>2、新增加应急物资配置，足量储备消杀应急套装1套、防疫防护用品1批、防汛应急物资1套、专项清洁耗材1批，物资定期动态补给，可快速处置各类突发状况，全面夯实校园后勤保障基础。</p> <p>(六) 新增智能信息化管控，提升校园保洁管理效能 新增投入我司自主研发的智能信息化保洁管理系统，落实全域数字化监管与智能分类管控，提升保洁精细化管理效率与服务品质，为校园打造高效、规范、智慧的后勤保洁服务体系。</p> <p>(七) 新增投入垃圾环保处理系统，提升运营效率 为提升本项目垃圾分类服务的精细化水平与运营效率，积极响应物业管理行业智能化发展趋势，我司针对本项目新增投入垃圾环保处理系统，以“技术赋能服务”为核心，构建全流程、全场景的智慧垃圾分类服务体系。</p>		
--	---	---	--

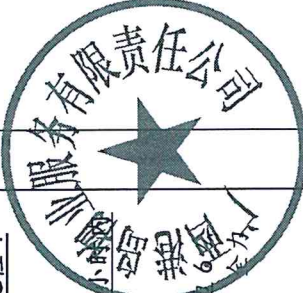
		<p>(八) 作业频次优于招标文件要求</p> <p>1、每周将垃圾桶内外清洗二次(优于采购要求的每周将垃圾桶内外清洗一次)。</p> <p>2、各教室在寒、暑假期间各拖地面二次(优于采购要求的各教室在寒、暑假期间各拖地面一次)。</p> <p>3、球场、学生教师管理用房楼梯地面清扫, 楼梯过道、露台、多功能厅、合班教室清洁每周二次(优于采购要求的每天一次)</p> <p>4、功能教室、楼梯扶手每个月清洁二次, 教室、学生教师管理用房每个月消毒二次。(如遇突发检查另行通知)(优于采购要求的每月一次)</p> <p>5、教室内地面、玻璃、灯具、风扇、走廊装饰(或学校指定时间), 校园内绿化区域杂草、虫害的消杀(如遇突发检查另行通知)每年三次(优于采购要求的每年两次)。</p> <p>(九) 周边项目增援, 保障应急事件处置</p> <p>针对校园大型活动、重大会议、上级临检、各类突发事件等保障任务的临时性增员需求, 我司在本项目周边6公里范围内有4个联动在管项目, 可快速统筹协调配人力物力应急驰援, 确保无条件的及时响应保障任务。</p> <p>(十) 制定校园卫生间专项清理方案, 规范卫生间保洁工作</p> <p>校园卫生间异味是学校普遍难题, 影响师生体验、滋生细菌, 不符合校园卫生管理要求。为解决该问题、规范保洁工作、补齐管理短板, 特制定本专项方案。</p> <p>(十一) 全员网格化“随手净”专项治理提升方案</p> <p>我司提出“全员保洁”管理理念, 制定“全员网格化·随手净”专项方案。方案打破岗位界限, 将保洁责任从保洁员职责扩展为全体物业人员义务, 解决学生自控力差、乱扔零食包装引发的环境问题。</p> <p>(十二) 专员驻岗协同联动, 提升校园垃圾分类实效</p> <p>1、配备持证专员定点驻岗, 全程开展分类引导、精准分拣, 规范垃圾投放。</p> <p>2、联动属地社区协同管控, 强化宣传督导与精细化清运, 完善分类闭环管理, 提升校园垃圾分类成效。</p> <p>(十三) 科技赋能智能作业, 提升清洁服务品质</p> <p>我司突破传统人工保洁模式, 依托智能化、机械化专业清洁设备赋能日常作业, 在基础保洁要求之上全面升级科技化清洁体系。常态化投入驾驶式洗地机、高压冲洗机、地毯深度清洗机、雾化消杀喷雾器、工业吸尘器等专业清洁器械, 以机械化作业替代人工粗放清扫。</p> <p>(十四) 推行零干扰保洁, 提升校园运维效能</p> <p>我司严格贴合校园作息, 实行“错峰静音、分区作业”模式, 避开教学、考试、午休时段, 采用低噪设备轻量化巡回保洁, 全程减少作业干扰, 保障校园教学秩序平稳有序。</p>
--	---	--

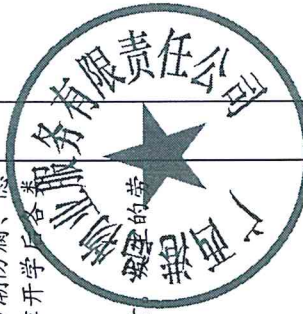
	<p>(三) 绿化管理方面：</p> <p>▲1、负责校园内花、草、树的修剪、喷药、施肥、检查病虫害、定期清除杂草等工作；</p> <p>2、协助采购人对项目进行重大节日的环境布置工作。在元旦、春节、国庆节等节假日以及有需要的活动时，协助进行园艺植物布置、花卉摆设等工作，营造节日的环境气氛；</p> <p>▲3、中标人要制订完善的绿化养护计划。根据环境树木和盆栽花苗的生长习性，及时进行淋水、修剪、施肥、杀虫等各项管理措施，保持生态势良好、造型优美、常新常绿；台风来临前对易倒树木要采取行之有效防范措施，确保树木不受损害；根据气候状况和季节，组织浇灌、施肥和松土。适时适量浇水（一般早晚各1次，雨天除外）、松土、施肥（每季度1次，全年4次）、除草，做到树木不缺水。</p> <p>▲4、花草树木生长良好，无枯死、无树挂，定期修剪（每年修剪春夏季型8次，秋冬季型3次）、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。</p> <p>▲5、中标人应一年一次组织对绿化工的知识培训，不断提高绿化管理服务水平；</p> <p>6、在园林绿化管理中购买的花苗、树苗、套盆等补种所需费用由采购人负责；</p> <p>7、中标人要配备专业的园林机械：高枝剪、割灌机、绿篱机等各种园林机具，并正确使用；</p> <p>8、中标人在管理区域内做好防农药中毒、防蚊虫、防红火蚁、防毒蛇等预防措施；</p> <p>在完全满足招标文件全部采购需求与服务要求的基础上，我司依托专业服务经验，全面优化升级服务标准，多项服务内容、保障机制及响应能力均优于招标要求，可为项目提供更高品质的服务保障。具体内容如下：</p> <p>(一) 配置充足的“备勤人员”确保及时补位</p> <p>在满足常驻人员基础上，为了应对因离职、病假、突发事假、培训等因素造成的临时或短期人员缺口，我司额外配置“绿化备勤人员”2名，可随时根据项目人员流动情况，做到及时补位，无缝衔接。备勤人员不占用本项目常驻人员编制及费用。</p> <p>(二) 人员素质优于招标文件要求</p> <p>1、满足招标文件人员基本素质外，各岗位人员的学历、年龄结构、专业持证水平等均优于文件要求，并优先选用经过专业技能培训、应急救援、安全生产及保密教育培训的服务人员。</p> <p>2、管理层岗位，如“绿化主管”在满足招标文件要求外，选聘具备风景园林中级职称且工作经验较为丰富的高级技术人员。</p> <p>(三) 高层管理的加持使战略高度注入日常运维</p> <p>为提升本项目的服务品质及客户满意度，我公司委派一名具备丰富行业管理经验的“高层领导”拟</p>		
--	---	---	--

	<p>任本项目的“分管领导”，对本项目进行管理督导，将战略高度注入日常运维。不占用本项目人员编制和费用成本。</p> <p>(四) 品质督导员落地项目督查，提升服务满意度 公司“品质督导员”落地项目督查，建立独立监督闭环，通过常态巡检与数据分析，前置识别服务偏差及隐患并推动整改。降低运营风险，统一服务标准，确保品质服务的输出，提升业主满意度。</p> <p>(五) 物资装备品类及数量优于招标文件要求 我司除严格按照招标文件要求配置所需的绿化工具、设备、耗品等物资外，还将积极引进、投入先进的大型设备及车辆。</p> <p>新增配置：洒水养护车1辆、垃圾清运三轮车1辆，小货车1辆，落叶吹风机1台、喷雾防治、喷药平台，为项目工作高效运转助力。</p> <p>(六) 智能化管理平台 新增投入我司自主研发的绿化信息管理平台，依托数字化管控模式，统筹绿植养护、浇灌修剪、物资耗材等全流程管理。通过智能手段优化绿化作业安排与日常巡检机制，全面提升绿化管养工作的效率、精准度与规范化水平，为校园景观绿化长效养护筑牢智慧化保障。</p> <p>(七) 作业频次优于招标文件要求 花草树木生长良好，无枯死、无树挂，定期修剪（承诺每年修剪春夏季8次，秋冬季3次）<u>（响应时优于采购要求的每年修剪春夏季6次，秋冬季2次）。</u></p> <p>(八) 周边项目增援，保障应急事件处置 针对校园大型活动保障、上级突击检查、各类突发事件应急处置等临时性人员需求，我司周边6公里范围内有4个联动在管项目，可快速统筹协调配人力物力驰援支援，高效响应应急保障任务，全力保障处置过程平稳有序。</p> <p>(九) 制作智慧树铭牌提升精细化管理 将增设由我司负责免费制作的“智慧树铭牌”，清晰标注树种名称、科属、生长习性及其养护责任人信息，明确绿化管护职责，实现分区定岗管理。普及植物科普知识，丰富文化氛围，美化景观环境，全面提升绿化精细化管理水平与整体风貌。</p> <p>(十) 节日、重大接待日营造花木景观提高节日氛围及接待标准 结合节日及重大接待节点，精心布置花木景观造景，优化绿化布景与花卉搭配，既能美化校园整体环境、烘托浓厚节日氛围，提升校园颜值与整体形象；又能展现校园文明风貌与办学底蕴；高标准保障了重大接待和活动参观的观感，增强视觉美感与文化氛围。</p> <p>(十一) 草坪斑秃及时补种并合理美化 对草坪斑秃及时补种修复，保持草坪长势整齐，提升绿化整体美观度。合理铺设石板便民小路，规</p>		
--	--	---	--

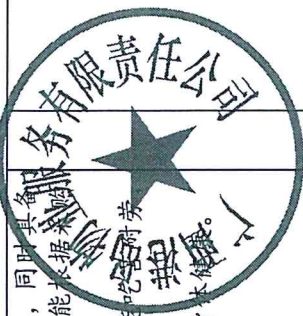
	<p>范师生通行路线，减少随意踩踏植被，从根本上降低草坪反复破损情况，降低后期养护成本。</p> <p>(十二) 增设绿化温馨提示牌精细化管理与安全管控水平 增设温馨提示牌，能提前公示消杀用药、作业时间与注意事项，提醒师生远离作业区域、规避安全风险。同时引导大家爱护花草树木、不踩踏绿植，减少人为破坏。保障绿化消杀养护安全规范开展，增强师生环保意识，提升绿化精细化管理与安全管控水平。</p> <p>(十三) 提升改造校园绿化景观小品提升观赏性与实用性 绿化景观小品改造可以优化绿化布局、丰富景观层次，搭配绿植打造雅致景观节点，既美化校园环境、提升绿化整体颜值，又能营造温馨舒适的校园氛围，丰富师生休憩空间；进一步提升校园整体环境品质与人文气息，助力打造兼具观赏性与实用性的绿色校园。</p> <p>(十四) 打造标志性校园景观标识，增强校园环境的观赏性与独特性；强化校园文化氛围，彰显校园辨识度，进一步提升校园整体形象，可作为校园形象展示的重要载体，提升校园整体品质与辨识度</p> <p>(十五) 新增投入自动灌溉系统设备提升养护质量 新增投入使用自动灌溉系统，可实现绿化区域定时、定量、精细化智能浇灌，有效节约水资源，避免人工浇灌不均、浪费等问题，改善校园绿植生长条件，减少植被枯黄死亡现象，全面提升校园养护质量与整体生态环境面貌。</p> <p>(四) 水电设施设备维修维护方面：</p> <p>1、负责建筑本体共用设施设备（共用的上、下管道、落水管、照明、配电系统，机电设备、抽排风系统、消防设备等）的维修、养护、清洁、管理、保证各种设施设备均处于良好状态，出现故障及时排除。维护费用由采购人支付。</p> <p>▲2、负责公共设施和附属建筑物、构筑物的维修、养护和管理，包括道路、室外上下水管道、排水道、化粪池、泵房、车棚、停车场等。</p> <p>3、休闲设施、体育健身设施、建筑小品保持完好；路面平整、畅通、井盖无丢失；负责路灯和教室、公寓宿舍、办公区灯管、灯泡的更换、维修，负责卫生间龙头、冲水阀、排气扇等设施的维修、更换（费用由采购人承担）。</p> <p>▲4、每日对各类设施设备进行巡检，设备房每天巡检2次。</p> <p>▲5、每月巡查室外上下水管道、排水道2次，发现堵塞，及时处理。</p> <p>▲6、保证公用设施、设备及场所运行正常，处于完好状态，水电供应正常；急修半小时内到达现场，出现故障12小时内排除。</p>		
--	---	---	--

	<p>7、工程维修人员需 24 小时值班制度。按要求对水、电、消防设备及其他公共设施的检查修理，并做好记录，及时处理、修理、报告可疑情况，消除安全事故隐患；本着节约的原则，按学校要求开关水、电，避免资源浪费；</p> <p>在完全满足招标文件全部采购需求与服务要求的基础上，我司依托专业服务经验，全面优化升级服务标准，多项服务内容、保障机制及响应能力均优于招标要求，可为项目提供更高品质的服务保障。具体内容如下：</p> <p>(一) 配置充足的“备勤人员”确保及时补位在满足常驻人员基础上，为了应对因离职、病假、突发事假、培训等原因造成的临时或短期缺勤，额外配置工程维修备勤人员 1 名，备勤人员不占用常驻编制。</p> <p>(二) 人员素质优于招标文件要求 满足招标文件人员基本素质外，各岗位人员的学历、年龄结构、专业持证水平等均优于文件要求。先选用经过专业技能培训、应急救援、安全生产及保密教育培训的服务人员。“工程维修员”在满足招标文件要求外，选聘具备电气高级职称、一级电工证且工作经验较为丰富的高级技术人员。</p> <p>(三) 高层管理的加持使战略高度注入日常运维 为提升本项目的服务品质及客户满意度，我公司委派一名具备丰富行业管理经验的“高层领导”担任本项目的“分管领导”，对本项目进行管理督导，将战略高度注入日常运维。不占用本项目人员编制和费用成本。</p> <p>(四) 品质督导员落地项目督查，提升服务满意度 公司“品质督导员”落地项目督查，建立独立监督闭环，通过常态巡检与数据分析，前置识别服务偏差及隐患并推动整改。降低运营风险，统一服务标准，确保品质服务的输出，提升业主满意度。</p> <p>(五) 物资装备品类及数量优于招标文件要求 我司除严格按照招标文件要求配置所需的维修工具、设备、耗品等物资外，还将积极引进、投入各类先进的大型设备。</p> <p>新增配置：管道疏通高压一体机 1 台、移动式高空作业平台 1 台、热熔焊机 1 台、手持切割机 1 个、电路检测仪 1 台、墙体渗水检测仪 1 台、电钻 2 个，为项目工作高效运转助力。</p> <p>(六) 智能化管理优于项</p> <p>1、新增搭建 ICDC 全域可视安消一体化智控中心，平台，实现水电设施监测、设备运行监管、故障预警、应急抢修统一调度，保障校园水电系统稳定运行。</p>		
--	--	---	--

	<p>2、新增投入自主研发的智能化维修管理系统、能耗智能管理系统，以数字化模式统筹水电巡检、维修保养、能耗管控及物资管理，全面提升水电运维质效与规范水平，保障校园水电设施安全长效稳定运行。</p> <p>(七) 新增投入能耗智能管理系统科学化管埋</p> <p>新增投入能耗智能管理系统可实时监测水电设备运行数据，自动管控能耗使用、精准排查跑冒滴漏；减少人工巡查盲区，及时发现用电异常，大幅降低能源消耗与运维成本，延长设备使用年限，规避安全隐患，实现能耗精细化、科学化管理。</p> <p>(八) 响应时效及作业频次优于招标文件要求</p> <p>1、每日对各类设施设备进行巡检，承诺设备房每天巡检2次(作业频次优于采购要求的每天巡检1次)。</p> <p>2、承诺每月巡查室外上下水管道、排水道2次(作业频次优于采购要求的排水道1次)。</p> <p>3、承诺急修半小时内到达现场，出现故障12小时内排除。(响应时效优于采购要求的急修1小时内到达现场)。</p> <p>(九) 周边项目增援，保障应急事件处置</p> <p>针对校园大型活动保障、上级突击检查、各类突发事件应急处置等临时性人员需求，我司周边6公里范围内有4个联动在管项目，可快速统筹协调配人力物力驰援支援，高效响应急保障任务，保障处置过程平稳有序。</p> <p>(十) 警井加装防坠网提升安全保障</p> <p>给管井加装上防坠网，能有效防止人员意外坠井，减少安全事故，降低管理风险并长效保障设施平稳运行。</p> <p>(十一) 采用设施设备编号管各设备设施运行情况，我司特优于招标文件要求采用设施设备编号管理方案协助采购方管理。</p> <p>(十二) 制定设施设备责任人管理方案，实现管理信息的可视化与扁平化，实时掌握设备的运行状态与维护历史，大幅提升沟通效率与服务响应速度。</p> <p>(十三) 施行节能降耗措施降低能耗成本</p> <p>全面落实节能减排各项管控措施，常态化巡查整治水电浪费问题，安排工程人员定点巡查公共区域闲置水电关停情况，主动排查线路老化、管路滴漏等跑冒滴漏问题；免费提供节能优化建议，协助校方合理优化公共照明、排风、供水设施使用方案，降低运营能耗成本。</p> <p>(十四) 设施安全隐患排查筑牢安全防线</p>		
--	--	---	--

	<p>在日常巡检之外，额外增加消防隐患、用电安全、井盖护栏、高空落水管、外墙附属构件专项排查，重点针对教室、宿舍、卫生间等高频使用区域，建立隐患清单、限时整改、复查销号闭环管理，全面筑牢安全防线。</p> <p>(十五) 设施设备定位管理便于日常巡查、维修调度与隐患排查。快速推行设施设备定位管理，可精准锁定各类设施点位，建立一物一码、位置清晰的管控体系。快速查找设备位置、明确责任区域，减少巡检盲区，方便日常巡查、维修调度与隐患排查。</p> <p>(十六) 寒假暑假期间专项管理达到零干扰、错峰养护。依托寒暑假教学空档期，我方全面落实校园节能降耗管控，关停闲置区域水电设备、严控无效能耗；集中开展给排水管网清淤、机电消防设施深度维保、老旧隐患排查整改，同步完成设备防潮防腐、隐蔽部位检修养护等平日不便施工的作业，全面消除设施隐患，以错峰精细化养护提前保障开学后各类设施完好稳定运行，整体提升校园后勤运维保障水平。</p> <p>四、人员配置</p> <p>▲中标单位聘用员工必须符合国家法律、政策的有关规定，对员工的疾病和人身安全负责。资料纠纷由中标单位负责。本次采购共配置人员 30 人，各岗位人员配置要求如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 项目经理 1 人； 2. 秩序主管 1 人； 3. 秩序员 15 人； 4. 保洁主管 1 人 5. 保洁员 8 人。 6. 绿化主管 1 人。 7. 绿化工 2 人 8. 工程维修员 1 人。 <p>在满足常驻人员基础上，为了应对因离职、病假、突发事假、培训等因素造成的临时或短期人员缺岗，我司额外配置满足岗位条件的 11 名备勤人员（其中秩序人员 5 名，保洁人员 3 名，绿化人员 2 名，工程维修人员 1 名），可随时根据项目人员流动情况，做到及时补位，无缝衔接。备勤人员不占用本项目常驻人员编制及费用。</p> <p>五、服务素质要求：</p> <p>(一) 人员素质条件</p> <ol style="list-style-type: none"> 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，体貌端正，没有犯罪记录，具有与工作岗位相关的知识、技能。 2、部分岗位的其他要求： 		
--	--	---	--

	<p>▲ (1) 项目经理：本科或以上学历，要具有较高政治思想素质，要具备物业管理专业知识，同时要具备专业的急救知识，有良好的服务意识、较强的责任心、原则性、工作协调和沟通能力，能根据业主人的要求独立全面负责校区后勤物业管理工作。</p> <p>▲ (2) 秩序主管：大专或以上学历，持有保安员证，退伍军人优先，有相关工作经验，能吃苦耐劳，工作认真负责。</p> <p>▲ (3) 秩序员：55岁以下，经过职业岗位培训，持有保安员证，提供无犯罪记录承诺，身体健康。</p> <p>▲ (4) 保洁主管：大专或以上学历，有相关工作经验，能吃苦耐劳，工作认真负责。</p> <p>(5) 保洁员：身体健康，吃苦耐劳，有相关工作经验。</p> <p>▲ (6) 绿化主管：大专或以上学历，有相关工作经验。</p> <p>(7) 绿化工：具备绿化相关专业知识，身体健康，有相关工作经验。</p> <p>▲ (8) 工程维修人员：大专或以上学历，要求持有低压电工作业证。</p> <p>▲ (9) 项目经理额外具备中级职称证及物业管理等专业证件，经过专业的安全培训及保密培训并获得相关证书。</p> <p>(10) 秩序主管为本科学历，同时额外具备物业管理专业证件、中级消防设施操作员证、安全生产管理、安全培训、保密教育等资格及培训证书。</p> <p>(11) 秩序员为退伍军人占40%，为消防设施操作员占53%，经过专业保密教育培训，具备专业急救知识。</p> <p>(12) 保洁主管为本科学历、具有保洁资格证书，还具备物业管理、专业急救护等资格证书。</p> <p>(13) 绿化主管为本科学历，额外具备风景园林专业职称，拥有（高级）绿化技能、专业急救护资格证书。</p> <p>(14) 工程维修人员为本科学历，是高级电气工程师、一级维修电工、中级消防设施操作员，同时具备高低压电工作业证、特种设备电梯维修及管理证，具备专业急救护知识。</p> <p>(二) 工作衔接要求</p> <p>1、根据行业服务标准与学校规定要求，独立运作，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；</p> <p>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口头汇报工作，每学期中段向采购人书面汇报工作开展情况及信息反馈，学期末要有工作总结，重大情况须及时报告；</p> <p>▲ 3、制定与所负责工作项目相关的突发事件应急预案，每学期独立举行二次应急演练，每学期举行二次岗位业务培训，演练和培训须留有资料和相片；4、做好详细的员工档案、工作记录，原始台账保存完好，以备采购人核查；</p> <p>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</p>
--	---

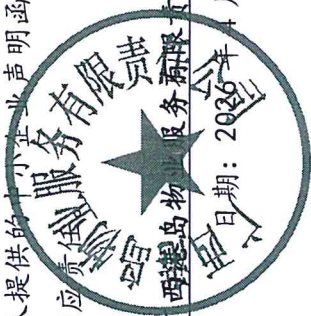


	<p>知学校；</p> <p>6、不得私自带外人入校，禁止在校内存放违禁品；</p> <p>7、统筹安排全体物业员工无条件配合学校处理各种突发事件和做好临时安排工作；</p> <p>8、与当地综治办、派出所、卫生防疫等职能部门加强合作与交流。</p> <p>9、日常设备设施的检查维护（包括高低压变配电设备、空调设备设施）及建筑物本体的维护和管理。</p> <p>六、服务质量评定与改进</p> <p>1、物业服务企业定期开展服务质量的自我检查及评价。</p> <p>2、学校可根据物业服务合同、法律法规和标准，对物业服务企业进行评价。</p> <p>3、学校或物业服务企业可委托第三方开展物业服务满意度测评。</p> <p>4、物业服务企业根据自查、学校评价及第三方测评等结果制定质量目标，持续改进。</p> <p>5、安保问题服务标准：学校范围内发生盗窃、财物丢失、人身伤害等安全事件，经调查属于物业方责任的；若与学校物业服务发生争吵、打架斗殴事件，经调查保安员在处理相关问题时，应注意语言、态度、行为等，若与学校物业服务发生争吵、打架斗殴事件，经调查属于物业方责任的；以上情况达到3次，记为违反合同1次。</p> <p>6、保洁服务质量标准：学校范围内，发生违反国家环保法律法规及合同约定的行为，经调查属于物业方责任的；一个月内达到3次，记为违反合同1次。</p> <p>7、工程维修响应时间及质量标准：全校范围内，出现报修超过24小时无反馈、相同问题维修达到两次未解决、大面积停水停电经确认属于物业方责任等情况，一个月内出现以上情况3次，记为违反合同1次。</p> <p>8、绿化养护质量标准：由于物业部门疏忽或不作为导致以下情形之一的，将追究物业责任乃至进行索赔：浇水不及时或过度浇水导致树木枯萎或死亡，杂草清除不及时导致校内杂草丛生，病虫害未能及时发现或未能及时处理导致苗木严重受损或死亡等情况由校方和物业方共同认定属于物业方责任，一个月内出现3次，记为违反合同1次。</p> <p>9、以上情况由学校总务处负责统计、认定，每月出现违反合同3次，直接扣除当月物业服务费用的5%，超过3次的，依次叠加，累计扣除当月服务费。</p> <p>10、本项目物业服务每半年由学校总务处面向全体师生进行质量反馈（无记名），校方满意率应达到90%以上，视为满意，若达不到该标准，直接扣除合同期内半年物业服务费的10%。</p> <p>11、物业管理人员应具有有良好的仪态、仪表及职业素养，若不符合要求，学校有权要求物业管理公司更换，物业公司如要调整管理人员必须先征得学校同意。</p> <p>12、采购人将定期召开教师代表大会评核中标供应商服务质量，如超过半数教师代表对中标供应商工作质量不满意，由采购人书面提出整改通知，累计提出三次，中标供应商未按要求及时整改的，采购人有权终止合同，由此造成的经济损失由中标供应商负责。</p>		
--	---	--	--

<p>商务条款</p>	<p>◆一、合同签订期：自中标通知书发出之日起7个工作日内 ◆二、服务期限：自合同签订之日起服务期12个月。 三、服务地点：采购人指定地点 ◆四、售后服务要求： ◆1、响应时间：接到采购人处理问题通知后半小时内到达采购人指定现场 五、其他要求： ▲1、报价必须含以下部分，包括： (1) 服务的价格； (2) 必要的保险费用和各项税金； (3) 秩序维护费、绿化费、保洁费和固定资产折旧费、行政办公用品等费用。 按照《劳动合同法》的规定与员工签订劳动合同并依据国家、广西和南宁有关最低工资标准的规定要求向员工支付工资和缴纳社保及其他保险。投标人的报价中必须包含该条款要求充分考虑“人员配置要求”中各类人员的工资、福利、加班费、社保及其他应缴费用。 其他要求 一、本项目采购的对应的中小企业划分标准所属行业：物业管理。 二、合同延续年限、条件和方式：项目合同履行期满后，采购人依据项目的服务履约评价情况及实际需求，并根据《财政部关于推进和完善服务项目政府采购有关问题的通知》(财库〔2014〕37号)及《政府采购管理办法》(财政部令第102号)等规定，在年度预算保障的前提下，对于购买内容(采购需求)相对固定、连续(延续)性强、经费来源稳定、价格变化幅度小的政府采购项目，服务期满后，采购人视中标人的服务质量情况，可以通过一年一续签方式签订合同，期限总长不得超过三年。</p>		
<p>报价合计 (包含税费等所有费用)：(大写) 人民币壹佰叁拾柒万肆仟柒佰捌拾陆元整 (¥ 1374786.00 元)</p>			

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、 以上表格要求细分项目及报价，在“具体内容服务内容”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。
- 4、 特别提示：采购代理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。
- 5、 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)：广西港岛物业服务有限责任公司
日期：2025年4月29日