

二、开标一览表(单位均为人民币元)

项目名称：南宁书画院物业管理服务采购

项目编号：NNZC2026-G3-990843-NNSZ

投标人名称：广西新城物业服务有限责任公司

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	服务期	备注
1	南宁书画院物业管理服务采购	一、基本情况 南宁书画院位于星光大道 1 号滨江公园内，总建筑面积约 1487.07 m²，共一栋 2 层建筑。 二、委托管理服务的内容及相关要求 (一) 公共秩序管理服务 公共秩序分为两部分：一部分是室外公共区域（红线范围内），包括除南宁书画院室内的所有区域；一部分是室内公共区域，包括展厅、库房、办公区、设备机房等场馆区域等。 由中标供应商组织一支思想素质高、业务能力强的保安队伍，执行严格的纪律和岗位责任制以确保南宁书画院室内以及室外公共秩序的安全、有序。 1、室内场馆及展厅秩序管理 ▲（1）负责疏导展厅观众，维护参观秩序，控制进院观众人数，紧急情况及时启动疏散预案，为观众提供优质的安全、向导服务。不经采购人批准，凡从事商业经营活动的人员、组织、机构不得进入本院从事商业活动。 （2）热情友好，态度谦恭，保持微笑，礼貌用语，不得与观众发生争执。维护展厅的参观秩序，发生拥挤时做好疏导工作。 ▲（3）熟悉展厅展品情况，爱护展品，确保展品在展厅内不受损伤及人为毁坏。熟知展厅照明、电器等设施开关、消防设施的位置及使用方法。熟知和掌握展览馆各类突发事件应急处置程序（消防、自然灾害、拥挤踩踏、治安事件等），值班期间发现任何异常情况（如发现神志不清、酗	1	516920.88	516920.88	1 年	每月单价为： 43076.74 元 一年总报价为： 516920.88 元 具体报价详见“三、投标人针对报价需要说明的其他文件和说明-（二）详细项目预算表”

	酒、危及展品安全行为等情况的观众), 须在现场做好紧急处理准备, 并立即向采购人相关部门报告。 ▲(4) 每天上班时巡查展品, 严格执行展品安全检查制度, 每天对班前、班后展品状况、门窗启闭、电源开关、观众清场, 尤其是卫生间、通道拐角等监控死角等各项内容逐一检查登记, 做到交接班清楚, 有据可查。做到坚守工作岗位, 展厅展品安全实行分段管理, 责任落实到人, 工作时间人员要求在责任区内巡视查看, 不能长时间坐立, 不得擅自离职守或从事与工作无关的事情(如在岗时间读书看报、听音乐、玩手机、闲聊、吃零食、干私活、接待自己的客人等)。 ▲(5) 爱护展品及展厅内的设施, 及时制止观众触碰、敲击展品等不文明行为, 确保展品不受损失。如展厅内发生案件要保护好现场, 及时向采购人相关部门报告; (6) 保持展厅的环境清洁卫生, 严禁携带食品饮料进入展厅, 同时制止观众饮食、吸烟、乱扔废弃物等行为。 (7) 按时巡查展厅, 及时发现问题、反映问题。 (8) 规范文明用语, 耐心劝导观众时使用礼貌用语。 ▲(9) 南宁书画院实行 24 小时值班巡查与监控, 行政班下班后及时组织人员对院内全面清场, 确保院内无滞留人员; 按要求切断非必要电源, 无火灾隐患; 用水管路无滴漏现象; 院内无遗留易燃易爆品; 重点区域已上锁等等, 排除各类安全隐患。建立清场管理制度。 ▲(10) 南宁书画院内监控、智能报警等设施的数量、布局、功能、监控范围等属本院安全机密, 严禁向他人泄露, 违者承担法律后果。 (11) 展厅内控制噪音, 制止喧闹现象, 非文明行为予以制止, 禁止损坏公共设施和展品, 禁止在辖区内打闹、追逐, 防止各类事故发生。 (12) 积极完成南宁书画院交办的其它工作。 2、室外公共秩序管理				
--	--	--	--	--	--

	(1) 围绕“防火、防盗、防破坏、防抢劫、防台风、防白蚁、防蚊虫、防蛇、防自然灾害”为主题展开安全保卫工作，范围为南宁书画院管理区域，包括但不限于建筑物内外、陈列展览、公共设施、展示展品等。 ▲(2) 在非开放时间和夜间，对外来访问、办事人员建立询问登记制度。 (3) 秩序维护员要制止南宁书画院内非法集会。如传销、散步非法言论等，并及时向相关部门报告，若出现难以控制的局面，须及时向公安机关报案。 ▲(4) 制定消防安全制度和防火、防盗、防破坏、防抢劫、防自然灾害（台风、洪水）等各种应急预案，并负责实施。 ▲(5) 设立安全检查小组，定期（每月和重大节日）或不定期对南宁书画院管理区域范围的安全进行大检查，并负责落实整改，把检查整改情况及时上报采购人。 ▲(6) 做好消防管理工作，定期实行消防演练，负责消防设备的维护保养，日常巡检，消防知识培训，消除火灾隐患。 ▲(7) 对突发事件有应急处置方案和措施，定期开展突发事件应急演练。遇到紧急情况时，中标供应商应采取相应应急措施，防止突发事件事态进一步恶化（必要时及时报告采购人并报警），协助保护现场。 (8) 监控中心相关资料须做好保存，同时禁止原始映像资料外泄。 ▲(9) 秩序工作人员须对馆内进行安全巡逻，发现问题，及时处理。针对重点区域，巡逻频次要加强。 (10) 中标供应商需配合展览馆做好重大节日、重大活动与接待的各项保障工作。 (二) 物业设施设备的使用、维护和管理 1、设备设施的使用、维护和管理对象为整个南宁书画院管理范围内所有的设备设施。 ▲2、中标供应商要配置熟练、专职、有上岗证及资格证的专业工程技术人员对物业各项设备设施进行维修、保养及设备房清洁。				
--	---	--	--	--	--

	3、某些国家规定必须由专业公司进行维护保养的设备(如发电机、中央空调、消防安防设备等)的保养,按照国家标准要求做好维护保养,需要分包给专业公司承包的,中标供应商需做好日常维保工作的协调与监督。 ▲4、中标供应商负责设备设施的维护和保养,并承担日常操作和管理,包括但不限于:各类机电设备、供配电、照明系统、给排水系统、应急系统、电子监控系统、通讯系统、建筑物设施等。根据国家有关规定和设备的特点,制定有关定期维护、保养工作方案,并抓好落实。在日常使用过程中要制定使用运行制度和操作规程,定人、定时开关设备,及时发现设备和设施在使用过程中的隐患并及时处理,杜绝安全事故发生。 ▲5、根据消防管理部门的有关要求和规定,中标供应商对消防系统的管理要制定详细的管理制度、培训计划、实施方案和管理机构的设置方案。 6、设施设备维修工作,日常小修的部分由中标供应商负责,涉及改造大修的,中标供应商提出维修意见,由采购人立项进行改造维修。 7、维修范围包含设备设施和房屋本体,如地面、墙面、灯具、门窗、水电、下水管道等,维修的零配件及耗材费用,由采购人负责。 8、中标供应商对管理区范围内用电安全和用电规范进行监管。 (三)保洁服务管理 1、清洁范围为南宁书画院各公共区域,包括:门前小广场、道路、展厅、办公区、卫生间、走廊、楼梯、扶手、宣传导向牌、水体造型及建筑体天台等的清洁等。 2、清洁服务内容:上述各区域及功能区的设备设施、地面、墙面、天花、灯饰、风口、等内容的清洁、保洁、消毒工作以及垃圾收集、清运工作。 ▲3、定期杀灭四害(蚊、蝇、蟑、鼠),定期检查和报告白蚁虫害情况,并做到无滋生源。 4、中标供应商负责制订清洁工作方				
--	---	--	--	--	--

	案、制度和标准。 5、保证整个建筑物外围的“三包（清洁、治安、禁止乱摆乱放）”工作。 ▲6、中标供应商按工作程序对清洁范围内的场所进行日常定期清扫或不定期的清扫保洁，做到按制定标准全天候、全方位保洁，特别对公共场所、卫生间做到按标准定人、定点、定时清洁，并有专人巡查、监督。 ▲7、办公室区域，负责公共区域的卫生清洁，领导办公室须由指定专人负责。 ▲8、确保雨水、废水、污水排放通畅，以及屋面、露台排水口、排水沟的定时清理，定期清理垃圾箱。 9、负责整个南宁书画院垃圾的收集、清运，做到垃圾日产日清。 10、中标供应商根据设备设施的材料及工艺等特性，在确保不损害设备设施的前提下进行清洁。 ▲11、展厅洗手间消耗品（如洗手液、纸巾）的采购由采购人负责，由中标供应商根据需要按时对卫生间内的消耗品进行添加。 12、清洁卫生时应注意： （1）不能将清洁对象当作攀爬的工具。 （2）清洁使用的材料不能对清洁对象有腐蚀或破坏，如有些物品需使用弱酸、碱度清洁剂；对展品本体、雕塑等清理必须报告采购人同意后才能进行。 （3）有些物品不宜留下水渍的，应以软布抹干； （4）有些物品不能用尖锐、坚硬的工具清洁表面，只能用软布抹拭。 （四）档案资料管理 ▲1、提供为本项目设置的管理规章制度以及档案管理制度，要求规范、完整、齐全，管理严格，如：各岗位管理制度；驻场管理团队内部管理制度；物业服务档案及档案管理制度，并做到规范、完整、齐全、管理严格。 ▲2、中标供应商要建立资料的收集、分类整理、归档管理和保密制度。 3、要建立交接班、项目故障与维修、				
--	---	--	--	--	--

	保养、设备巡视等登记制度。 4、档案资料管理，包括：与物业相关合同档案，实施管理和服务工作中的各种制度、规程、流程、记录、图表、函件等。 5、配合采购人调阅相关资料 6、配合采购人调阅实时监控资料。 7、其它与档案资料管理有关的事项。 三、人员配置要求 （一）中标供应商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，员工的劳资、各项保险费用均由供应商自理，发生的劳资纠纷由供应商负责。 ▲（二）本次采购服务范围，人员配置总人数13人，且必须满足服务工作的需要。 （三）各岗位人员配置及要求如下： （1）项目经理1人：具有大专学历，熟悉物业管理服务流程，具有较强的沟通协调指挥能力。 （2）展厅管理员2人（含展厅主管1人）：具有大专学历，有一定的文化基础、服务技能和沟通能力。 ▲（3）秩序维护主管1人：高中学历、持有公安部门颁发的保安员证，无犯罪记录。 ▲（4）秩序维护员6人：持有公安部门颁发的保安员证，无犯罪记录。 （5）水电维修员1人：具有大专学历，持有低压电工证。熟练使用维修工具和仪表，熟悉水路、电路和低压配电房等各种用电设备。能熟练操作低压配电设备； （6）保洁员2人：身体健康，吃苦耐劳。 对于以上人员的资质要求，如未特别要求，均在签订合同时提供证明材料 五、其他要求 1、人员区分岗位统一工作服装，佩戴工作证上岗。 2、中标供应商负责提供安全保卫、公共服务秩序各个岗位必须配备的警棍、对讲机等设备，必须配备安全保卫、安检设备维护及其他所需基本工具；保洁岗位人员必须配备清洁保洁等所需基本工具和低值耗材。					
--	--	--	--	--	--	--

	3、各项服务须接受采购人相关部门的管理，相关部门委派专人负责中标供应商日常安全保卫、保洁、水电等工作的监督、协调、考核。如遇临时重要接待，相应岗位须根据需要调配到位。 4、采购人向中标供应商提供必要的办公用房，中标供应商无权出租、买卖和抵押。 5、中标供应商应主动、积极地加强与采购人的联系，多途径、多渠道征询和听取意见，不断改进工作。 6、中标供应商应大力推行创优质服务、优质管理的活动，使采购人对营运服务的满意率达到 95%以上，并负责使管理的物业保值、增值。 7、中标供应商应加强保密教育，严格遵守保密规定。 8、避雷系统、空调系统、消防系统、弱电系统、外墙清洗等维保工作由采购人直接与具专业资质的公司或机构签署维保协议，中标供应商负有协助的义务，所有维保单位的维保记录需有中标供应商项目经理签字后由采购人确认。 9、不属中标供应商承担费用的设备零部件需要更换的，须由中标供应商提供方案，由采购人核定、采购。 10、中标供应商应为采购人提供礼貌、热情、周到的服务，最大限度地满足采购人和采购人的服务要求； 11、中标供应商应在接到签订合同后次日进驻采购人，要求岗位明确、人员到位、开展工作。 商务条款 ▲一、合同签订期：自中标通知书发出之日起 7 个工作日内 ▲二、中标供应商在中标之日起 3 日历天内入场。 三、服务地点及服务期： 1. 服务地点：星光大道 1 号滨江公园内； ▲2. 服务期： 1 年。 ▲四、售后服务要求： 处理问题响应时间：接到采购人处理				
--	--	--	--	--	--

	问题通知后 20 分钟 到达采购人指定现场。 ▲五、其他要求： 1、报价必须含以下部分： （1）服务价格；要求报每月单价及一年总报价，提供详细项目预算表。 （2）各项费用包括： 1）管理、服务人员的工资和按规定提取的福利费、保险费、服装费等。 2）安保装备费（含对讲机、防爆器械等安全保卫基本工具）3）公共设施、设备运行、维修、维护费用。 4）公共清洁卫生管理和耗品费。 5）中标供应商的办公费、固定资产折旧费、利润。 6）各种税费。 7）节假日加班，8 小时外值班、加班费用。 2、付款方式：本项目无预付款，中标供应商所提交的服务成本经采购人书面验收合格后，按月支付合同款。 3、（1）中标供应商必须按照《劳动合同法》的规定与员工签订劳动合同并依据国家、广西和南宁最新的有关最低工资标准的规定要求以及缴纳各种社会保险的规定要求向员工支付工资和缴纳社保及其他保险。供应商的报价中必须按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、社保及其他应缴保险。投标时请按本项目“人员配置要求”提供各类人员的工资、社保及其他应缴保险等费用的预算表。 4、中标供应商不得将整体管理责任及利益转让给其他单位和个人。 其他说明 1、本项目采购标的对应的中小企业划分标准所属行业：物业管理。 2、合同延续年限、条件和方式：项目合同履行期到期后，招标单位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有关问题的通知》（财库〔2014〕37 号）及《政府购买服务管理办法》（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服务项目,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					
报价合计(包含税费等所有费用):(大写)人民币伍拾壹万陆仟玖佰贰拾元捌角捌分(¥516920.88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): 广西新城物业服务有限责任公司

日期: 2026 年 10 月 9 日