

二、开标一览表

(单位均为人民币元)

项目名称：南宁市群众艺术馆物业服务采购

项目编号：NNZC2026-G3-290598-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	具体内容	数量 ①	单价(元)②	单项合价 (元) ③=①×②
1	南宁市群众艺术馆物业管理	一、物业服务项目的基本情况： 项目位于南宁市五一路1号，占地面积7832.13平方米，总建筑面积15677.57平方米。 其中：综合楼及剧场建筑面积11781.61平方米，综合楼14层，设有群众活动室、培训室、美术展览厅、文化工作室、数字化体验中心、办公区域和多功能厅等；剧场3层，设有活动演出剧场、排练室、化妆室等；地下室为人防地下室，面积3899.1平方米，设有人防避难所、设备用房配电房、发电机房、水泵房及消防供水系统等； 综合楼及剧场分别设有客用电梯2台，货用电梯2台；一楼设有消防监控室。 二、物业管理服务内容 (一) 设备设施管理 1. 辖区内房屋、道路及其它建筑物的日常养护和管理；发现损坏及时组织维修部门进行维修； 2. 辖区内公共设施、设备(消防系统、监控系统、空调、电梯、道路、照明、停车场、管道、水电、化粪池、污水处理等)日常养护、管理，出现故障及时组织维修部门排除； 3. 协助做好安防设备、设施(防雷设备、变压器等)的检查和维保工作； ▲4. 保证物业区域内的公用设施、设备运行正常，处于完好状态，水电供应正常；急修10分钟内到达现场，小修20分钟到达现场。 (二) 安全防范管理 1. 辖区内公共治安秩序管理，力保业主财产安全；	1 项	1881088.80	1881088.80

	①秩序管理监管到位，防范严密；秩序人员要求：具备良好的综合素质，责任心强，精神面貌佳，反应敏捷，遵守规章制度，熟悉工作流程，熟练使用消防设备； ▲②按照规定路线和时间点进行 24 小时有计划、不间断巡逻，每天不少于 5 次，对重点区域、重点部位每 2 小时至少巡查 2 次，并做好巡查记录；夜间加强防范检查和巡逻，建筑物内部（含办公区）不少于 3 次； ▲③辖区出入口均设立门岗，保证 24 小时在岗执勤，监控外来人员和进出车辆，熟悉一般警务处置程序，纠正违章行为，并有详细的交接班记录； 2. 辖区内智能化监控系统、消防系统的管理和养护； 3. 做好消防安全工作，维护消防设施，做好火灾的应急处理； ▲4. 各种安全应急预案齐备，处理突发事件及时、到位，突发群体性事件处置方式果断、准确。 （三）车辆管理 1. 维护交通秩序，指挥车辆进出、停放有序；保持道路顺畅，无堵塞现象、纠正违章行为，保持公共秩序良好； ▲2. 车辆进出的管理。对外来车辆管理，当车辆进入门口时，门卫应当向司机立正举手敬礼，询问，引导车辆进入停车场，并准确做好记录；车辆需驶出门口时，门卫要核对车号，迅速记录车辆驶出时间，核查完毕后放行。要求门卫熟记工作人员常停车辆的车牌号码，加大该类车辆的存放安全系数； 3. 凡装有易燃易爆、剧毒物品或装有污染品的车辆或大货车，大拖车（经业主同意除外）等，禁止驶入。 （四）公共环境卫生 ▲1. 负责公共环境（包括剧场、综合楼、办公室、会议室、道路、走廊、楼梯、栏杆、地上地下停车场、消防设施等）的清洁，每天全面清扫至少 2 次，全天巡扫，保持地面无纸屑、污渍、烟头、杂物等废弃物，保证公共环境卫生整洁； 2、各类电梯、培训室、工作室、卫生间、更衣室保洁； 3、广场地面、屋面等保洁。			
--	--	--	--	--

	(五) 绿地花草树木养护 1. 草坪、植物每季度修剪 二次; 2. 区域内的盆栽绿化养护和管理。 ▲3. 适时对景观灌木绿篱修剪造型, 草坪每季度机械打草不少于 2 次, 适时拔除杂草, 定期浇水施肥, 无因干旱缺肥而枯萎现象。 三、物业管理服务标准 (一) 房屋及设施设备运行和维修养护: 1. 外观完好、整洁, 外墙装饰无脱落、无污迹; 2. 保证水、电、空调、电梯和消防、监控、二次加压等设备运行正常; 3. 按标准进行维护维修, 故障排除及时 (共用的上下管道、落水管、共用照明、加压供水设备、配电系统、消防设施设备、化粪池、沟渠、水池等) 的日常维修、养护、管理和运行服务; 4. 建立共用部位、共用设施、设备养护管理制度; ▲5. 保证房屋共用部位、共用设施、设备的完好, 做到即报即修, 无随意改变用途现象; 6. 要求负责工程的管理人员, 具有物业管理工作经验, 经过专业培训并持有低压电工证; ▲7. 消防维保、水质监测、防雷检测、外墙清洗、立体停车场维保、电梯的维保和年检、供配电的维护和检测、中央空调维护、给排水系统清理、视频监控系统维护等由采购方另行聘请专业单位负责, 费用由采购方承担, 中标供应商配合相关工作, 监督跟进。 (二) 安全保卫和车辆管理 1. 安全保卫服务队伍必须由经过专业训练、培训合格后方能上岗, 秩序员年龄控制在 55 岁 (含) 以下, 需持保安员证上岗, 所有秩序员要求相貌端庄、有较好的政治素质、品行好、作风正派、无犯罪记录、能够胜任秩序工作; 2. 负责日常治安、车辆、秩序等管理, 按照确保安全的服务责任总目标, 科学、合理安排安全守卫、治安巡逻等防范工作。服从采购方的安全管理指挥, 遵守采购方安全管理制度, 做好安全防范。及时制止辖区内各类治安		
--	---	--	--

	案件和一切妨害安全和公共秩序的行为,协助配合当地公安机关及有关部门处理采购方所辖物业区域内一切与治安有关的事件。发生各类案件、灾害、事故时,负责救助工作、保护好现场、及时向公安机关和保卫部门报告并协助调查; 3. 值班期间必须尽职尽责,不许擅离职守,不许出现睡岗、脱岗等现象,当月内发现上述违规情况达三次以上,当事人离开服务单位; 4. 白天班不得接连使用晚班刚下班上的人员(即上连班)。白天班与晚上班均须有值班记录; 5. 守卫、巡逻中及时发现、正确处置安全隐患和险情,严防发生工作失误; 6. 做到 24 小时值班巡逻,大门岗做好人员车辆出入登记核实证件,引导车辆有序停放,纠正违章行为,公共秩序良好; 7. 建立安全应急预案,及时处理突发事件,确保公共安全; 8. 秩序员一个月内发生各种违规及失误事件 5 起以上(含 5 起),采购方有权对中标供应商处罚 500~1000 元;一个季度内发生各种违规及失误事件在 10 起以上,责任事故累计发生 2 起以上(含 2 起),采购方有权对中标供应商处罚 1000~2000 元。 (三) 公共环境卫生 ▲1. 主要道路、硬化地面、公共绿地每日清扫一次,大门、门卫室、停车场等每日清洁 2 次并巡视保洁,保持清洁卫生;路面平整、畅通、井盖无丢失; 2. 公共场地保持清洁,无杂物、废物,无纸屑、烟头等废弃物; 3. 楼道地面干净,无污渍、积水、杂物,扶手干净、无积尘、其他部位无明显积尘,无蜘蛛网; ▲4. 公共厕所冲洗每天不少于 2 次,保持清洁,无污渍、无异味、无堵塞; 5. 电梯不锈钢表面无手印、灰尘、污迹,地毯干净无污迹; 6. 定期对化粪池、沉砂井进行清理疏通;保持排水管、下水道等室内外沟渠通畅; ▲7. 每季度 2 次灭“四害”工作;		
--	--	--	--

	8. 负责生活垃圾收集;负责生活垃圾清运、处理的监督管理;做到生活垃圾日产日清,监管规范到位; 9. 在负责的管辖区域内做好控烟监督检查,做到无吸烟区内无烟头、无吸烟者,并有劝诫吸烟者的义务; 10. 如有保洁工作不到位,卫生不达标者发现一次,由采购方给当事人处罚 50 元/次。 (四) 美化绿化 1. 绿地无改变使用用途和破坏、践踏、占用现象; 2. 花草树林长势良好,无病虫害、无枯死; 3. 绿化长势良好,定期浇水,无杂草丛生,无因干旱缺肥而枯萎现象; ▲4. 定期对绿地、植物进行浇水、修剪、施肥、除杂草,保证花草树木长势良好,无病虫害,无杂草,无枯死; 5. 绿地无破坏、践踏、占用现象。 四、人员配置及要求 1. 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,员工的工资、各项保险费用均由中标方自理,发生的劳资纠纷由中标方负责。 ▲2. 本次采购服务范围的人员配置为 42 人。 3. 各岗位人员配置及要求如下: ▲①项目经理、行政文员各 1 人,共 2 人。具有大专或以上学历,其中项目经理具有物业管理经验,熟悉物业管理服务流程; ②水电维修工 5 人(其中水电维修主管 1 人)。所有人员需持有低压电工证上岗;水电工人员须熟练使用维修工具和仪表,熟悉给排水、电路和低压配电房等各种用水、用电设备。能熟练操作低压配电设备;遵守有关规程,按章操作; ③秩序主管 1 人。身体健康,持有保安员上岗证,具有 3 年以上安保主管经验; ④秩序员 24 人。55 岁以下,持有保安员证上岗,秩序人员要求实行半军事化管理,除正常值班人员外,确保 24 小时随时待命,以应对突发事件; ⑤保洁主管 1 人。50 岁以下,具有保		
--	--	--	--

	洁主管工作经历； ⑥绿化员 1 人。50 岁以下，具有较好的园艺专业技术，有园林绿化养护工作经验； ⑦保洁员 8 人。50 岁以下，有物业管理、清洁保洁工作经验。 ▲4. 投标文件中需要提供当出现人员空缺时的保障措施。 五、其它 1. 参与采购人及相关单位对本物业的接管验收和管理责任移交工作； 2. 供水、供电、网络、电信等服务商及相关专业单位对有关管线设施维修保养时，做好协助、协调和管理； 3. 法规和政策规定的物业管理公司必须负责的其它事项以及经双方协商的其他有关事宜。 4. 服务范围限于招标文件和协议范围。 六、物业管理标准及惩罚 1. 物业管理标准执行《中华人民共和国物业管理条例》、《南宁市城市物业管理示范小区、大厦考评标准》以及物业管理服务合同的有关约定。如投标书中有关指标超出上述标准，以投标书为准； 2. 采购人依据招标文件中的采购需求逐项验收服务质量，如达不到上述规定要求、管理水平不达标，出现重大管理失误的可终止管理服务合同，由中标单位承担违约和赔偿责任。 七、其他服务内容及要求 1. 投标人须提供简介(包括目前所管辖物业情况介绍)； 2. 物业管理计划方案及服务承诺须体现投标人对投标物业的总体目标(即在一定期限内质量管理达到何种标准)，并包括如下内容： ①投标人拟采取的管理方式，包括内部管理架构设置、管理机制、员工待遇等。 ②管理人员及员工配置。包括：人员编制、人员素质要求(学历、能力、经历)、人员培训计划、上岗考核标准、管理者人员、员工人数，各岗位人员的配置、管理人员的培训计划。各主要岗位人员均应具有有关部门颁发的上岗证或职业资格证。 ③管理工作必需的物质准备计划情		
--	--	--	--

	况。包括：机械及其它维修工具、以及通讯、治安装备、办公用品、人员制服、清洁工具和用品、绿化养护设备和用品等。 ④档案建立与管理。包括竣工验收资料、房屋单体竣工图、装修档案、投诉与回访记录等。 3. 公示服务电话 24 小时值班，受理客户的报修和投诉，在 1 天内予以答复处理，报修按双方约定时间到达现场，有完善的报修、维修记录，并有回访制度。 4. 如遇特殊情况，中标方有义务配合采购方工作，完成在自身工作范围内所交给的物业管理服务任务(重大庆典活动、重大接待任务等)。但服务期内采购方需要中标方额外提供服务或有特别要求的(即超出本招标需求范围的物业管理服务工作要求的，如重大庆典时需中标方加派服务人员、延长工作时间服务、装修完工需环境卫生拓荒等服务)，采购方须另行向中标方支付实际发生的服务费用，此类服务费用的具体数额应事先在中标方提供服务之前由甲乙双方共同商定。 商务条款 ◆▲一、合同签订期：自中标通知书发出之日起 5 个工作日内 二、提交服务成果时间：自合同签订之日起服务 1 年。 三、提交服务成果地点：南宁市群众艺术馆 ◆▲四、售后服务要求： 1、质量保证期 1 年（与提交服务成果时间一致） 2、处理问题响应时间：接到采购人处理问题通知后 1 小时内到达采购人指定现场（紧急事件以采购需求中具体要求响应时间为准） 五、其他要求： ▲1、报价必须含以下部分，包括： （1）服务的价格：包含物业办公设备费用，工作人员工作服、工资、社会保险、节假日奖金及加班工资，以及所有围绕大楼保洁、安保、服务等所需基本工具装备费用。报价以完全达到物业服务标准为前提。			
--	---	--	--	--

	(2) 固定资产折旧费、必要的保险费用、管理费用和各项税金； (3) 环境消杀(除四害)、化粪池清理、生活垃圾清运所产生的费用； ▲2、付款方式：本项目无预付款，供应商所提交的服务经采购人书面验收合格后，按月支付合同款。 3、中标单位应严格执行国家、自治区、南宁市有关物业管理法律法规规定和物业管理服务合同，对南宁市群众艺术馆实施专业化统一管理服务。 4、中标单位必须按照《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。投标人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。 ▲◆5、中标供应商须在合同签订之日起 30 天内办理好物业交接手续。 6、投标人若在投标书中提出增设规划设施设备以外其他设施设备的，视为投标单位自愿承担费用，中标后须在承诺期限内予以实施。 ▲7、中标供应商不得转包给第三者，也不能给第三者挂靠。 8、中标供应商在开展日常物业管理工作时需向业主方每月汇报工作情况及人员使用情况。 9、消防维保、水质监测、防雷检测、外墙清洗、立体停车场维保、电梯的维保和年检、供配电的维护和检测、中央空调维护、给排水系统清理、视频监控系統维护等由采购方聘请专业单位负责，中标供应商配合其养护的相关工作。 10、办公大楼及区域内的物业管理标准执行《全国城市物业管理示范小区、大厦考评标准》以及物业管理服务合同的有关约定。如投标书中有关指标超出上述标准，以投标书为准。 11、中标单位人员必须足额配置，如有调整需经过采购人同意方可调整，因员工提出辞职后导致的缺员，工程			
--	---	--	--	--

	技术人员补员期为一个月，其他人员半个月，员工补充期内不能影响采购方正常工作。 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：项目合同履约期到期后，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，服务期满后，采购人视中标供应商的服务质量情况，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。			
报价合计（包含税费等所有费用）：（大写）人民币壹佰捌拾捌万壹仟零捌拾捌元捌角整（¥1881088.80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、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。。

4、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。

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：2026年9月24日