

## 2、开标一览表

### 开标一览表(单位均为人民币元)

项目名称：南宁市中小学校外教育活动中心校外中心及实践学校物业管理服务采购

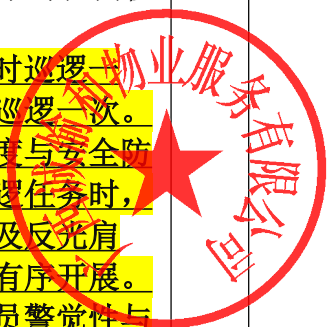
项目编号：NNZC2026-G3-990302-NNSZ

投标人名称：广西诚愉和物业服务有限公司

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	服务期	备注
1	南宁市中小学校外教育活动中心物业管理	<p><b>一、基本情况</b> 南宁市中小学校外教育活动中心（以下简称校外中心）位于南宁市青秀区金洲路22号，占地面积约10184平方米，总建筑面积约16612平方米。其中：办公大楼11层（内含电梯2台），地下车库1层，文体馆2层，一楼大院广场等；办公楼1-3楼有约2000平方米的学生消防、安全、自然灾害、禁毒教育馆。</p> <p><b>二、委托管理服务内容及相关要求</b></p> <p><b>（一）服务范围</b> 校外中心大院的安全保卫、车辆管理；保洁、绿化、水电管理、设施设备维修保养；观演厅、公共会议室的会务服务、运动馆管理服务。</p> <p><b>（二）服务形式</b> 中标人在校外中心内设置物业管理机构，派驻专业物业管理经理，全面负责上述服务范围的物业管理工作。建立完善的物业管理制度、工作流程和工作计划，在业务上接受采购人的监督和检查。</p> <p><b>（三）服务内容、服务要求和服务标准</b></p>	1	1584620.00	1584620.00	自合同签订之日起一年	/



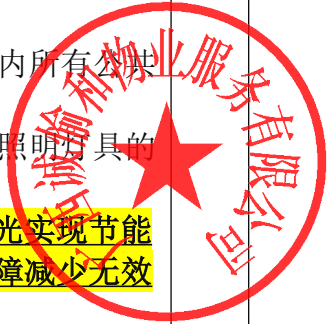
	<p><b>1. 公共安全及消防监控和智能安防服务</b></p> <p>(1)服务内容：协助做好校外中心内的安全稳定工作和社会治安综合治理，负责校外中心内安全保卫、安全生产、治安处置、突发事件和消防安全等工作，维护校外中心安全秩序。</p> <p>(2)服务要求：</p> <p>▲1)协助做好维稳工作，报告、调解、制止群体上访事件，参与采购人重大节日及重大活动的维稳工作。</p> <p><b>如有重大暴力、上访事件额外增派 2 名安保员维护秩序。</b></p> <p>▲2)负责校外中心内安全保卫和社会治安综合治理管理工作。</p> <p>▲3)巡逻岗负责 24 小时值班、巡逻。门岗监控室应 24 小时在岗值守，不得脱岗。</p> <p><b>①夜间巡逻每 1 小时巡逻一次，重点区域每半小时巡逻一次。</b></p> <p><b>②为提升夜间辨识度与安全防护，夜间安保员执行巡逻任务时，全员规范穿戴反光背心及反光肩章，确保巡逻工作高效有序开展。</b></p> <p><b>③为有效提升安保员警觉性与应急状态，要求夜间安保员在执勤间隙进行军体拳训练，通过肢体运动唤醒体能、强化专注力，确保值守全程保持高效戒备。</b></p> <p><b>④额外为每个巡逻岗加配应急医疗包(含止血带、纱布等)，兼顾安保与急救需求。</b></p> <p>▲4)负责来访人员的登记核查、大件物品进出经核对后放行、车辆出入检查工作。</p> <p>▲5)参与采购人组织的安全、消防检查活动，并要求安保人员能正确熟练掌握各种消防、物防、技防等设备的使用方法。</p> <p>▲6)负责维持车辆停放、维护行驶秩序，大型活动及重要会议召开期间、上下班高峰期时段设专</p>								
--	---	--	--	--	--	--	--	--	--



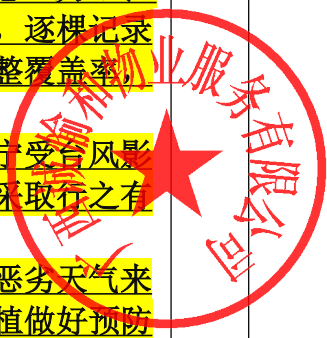
	<p>人指挥车辆行驶。</p> <p>①配置机动支援人员定点值守，工作日早 8:00-9:00、晚 17:30-18:30 固定增派人手，进一步强化现场交通引导，保障通行顺畅有序。</p> <p>②大型活动提前规划临时停车区域、行车路线，制作现场交通指引标识。</p> <p>▲7) 协助做好安防设施、电器设备的安全运行、维护保养及电梯解困处理工作。</p> <p>▲8) 所有消防监控人员持中级及以上消防设施操作员证（高于基础持证要求）。负责监视消防主机报警信号及保安摄像监控系统。</p> <p>▲9) 熟练和掌握中央监控、消防报警、车辆道闸等设备的技术性能及操作方法，熟悉本单位的地形环境，消防设施设备的分布情况及摆放点。</p> <p>定期组织消防安全宣传，每半年开展 1 次消防演练，确保员工能够熟练掌握消防安全知识和技能，在演练结束后，及时总结经验教训，对演练过程中发现的问题进行整改和完善。</p> <p>10) 正确使用和保管好本岗位所使用的设备和其它物品。</p> <p>11) 当值时必须高度集中精力，严密注视监控屏上各种动态情况，及时通报各有关岗位。</p> <p>12) 与固定岗、巡逻岗经常保持联系，随时通报有关情况，处理各类事件，并及时报告办公室。</p> <p>▲13) 对监控、报警仪器每季度进行 2 次清洁保养工作。当监控报警仪器发生故障时，应立即通知维修部门，协助维修部门尽快排除故障。</p> <p>(3) 服务标准：协助处理突发事件果断及时；门卫值班按章办事、把关严格、准确无误；监控、巡逻责任心强，发现问题 10 分钟内上报</p>				
--	---	--	--	--	--



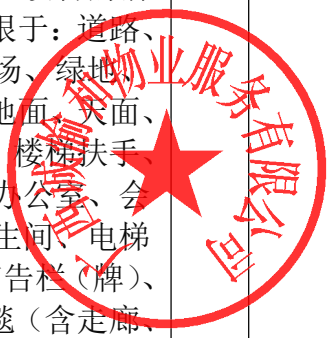
	<p>处置；参与重大安保事务无差错；安全生产、车辆维护井然有序。</p> <p><b>2. 水电设备维修保养服务</b></p> <p>(1) 服务内容：负责公共区域水电保障，确保水电正常安全运行。</p> <p>(2) 服务要求：</p> <p>▲1) 维保人员持有特种作业操作证（低压电工作业）<b>并同时持有消防设施操作员（中级）证。</b></p> <p>▲2) 负责配电室、电梯机房、楼层电井、水泵房、中央空调房、消防设备房、监控消防室的日常运行、维护；国家规定必须由专业公司进行维护保养的设备(如发电机、中央空调、消防安防设备、供电系统等)、电梯系统的保养费用，由采购人另行聘请专业公司进行维保，费用由采购人承担，中标人应对所有外包维保工作进行跟进、监督并向采购人汇报结果。</p> <p>▲3) 负责管辖范围内所有公共设备的应急维修。</p> <p>▲4) 负责大院外围照明灯具的启、停。 <b>分时段分区调控灯光实现节能降耗，每日巡检灯具故障减少无效耗电。</b></p> <p>▲5) 做好办公楼内房间、公共场所的照明灯具、开关、插座等的修理与更换。 <b>维修时优化线路布线降低电力损耗，定期排查线路漏电隐患，全方位落实节电降耗。</b></p> <p>6) <b>坚守岗位每周 2 次巡视电气设备密切监视运行情况，</b>正确抄录各项数据并填好报表。</p> <p>▲7) 每日巡查责任设备，做好巡查记录。<b>每月 2 次清洁责任设备及周围环境卫生。</b></p> <p>▲8) 制定并监督执行强、弱电系统的设备定期保养规定。</p> <p>▲9) 提出本系统的备料计划，协助采购专业性较强的工具或零件。</p>				
--	---	--	--	--	--



	<p>10) 完成领导临时交办的其他任务。</p> <p>(3)服务标准: 服务热情周到, 经常巡视检查, 及时发现问题, 10分钟内上报, 维修快速及时。</p> <p><b>3. 绿化养护服务</b></p> <p>(1) 服务内容: 负责对校外中心公用绿地、花草、树木养护、修剪、补种, 负责室内花草布置、养护、更换。</p> <p>(2) 服务要求:</p> <p>▲1) 负责校外中心大院内及围墙边各种花卉植物的养护工作, 每季度修剪、养护、补种、浇灌、施肥、松土、防涝、防冻、<b>每季度喷洒 2 次药物, 此外定期开展消杀作业, 有效预防绿植病虫害发生。</b></p> <p>①<b>树木防冻涂白采用环保复合型防冻涂白剂, 全年实施 2 次(冬、春季防冻养护各 1 次), 逐棵记录树木防冻涂白高度、完整覆盖率, 留存养护台账。</b></p> <p>②<b>每年 7-9 月在南宁受台风影响期来临前对易倒树木采取行之有效防范措施。</b></p> <p>③<b>强降雨、台风等恶劣天气来临前, 专人巡查, 对绿植做好预防措施, 排除安全隐患。</b></p> <p>▲2) 每季度做好草坪树木修剪、补种, 清运修剪余下的杂草、枯枝等废弃物, 保持地面无枯枝、枯叶、无绿化废弃物。</p> <p><b>枯枝、落叶进行粉碎资源化利用(用作绿植有机肥), 实现绿化垃圾就地循环, 环保标准高于常规清运。</b></p> <p>▲3) 配合采购人完成、办公楼大厅、公共走廊荫生植物及盆景的摆放。</p> <p>①<b>我方除配合完成绿植摆放外, 免费定期除尘养护、修剪整形, 提升景观效果。</b></p> <p>②<b>主动根据节日、活动场景, 配合采购人临时调整绿植布置, 免</b></p>								
--	---	--	--	--	--	--	--	--	--



	<p>费提供景观搭配建议。</p> <p>③我公司将会为本项目配备1名高级绿化专业人员兼任本项目园艺顾问，对采购人公共走廊荫生植物及盆景的摆放进行专业指导。</p> <p>4)配合采购人完成绿化临时性工作任务。</p> <p>(3)服务标准：绿地无破坏、践踏，花草树木长势良好，无病虫害，无杂草，无枯死。及时施肥并更换各类荫生植物，保持地面无枯枝、枯叶、无绿化废弃物。</p> <p><b>4. 运动馆管理服务</b></p> <p>(1)运动馆场地、体育器械的日常清洁和维护。</p> <p>(2)负责场馆使用登记记录。</p> <p><b>5. 保洁服务</b></p> <p>(1)服务内容：负责服务范围内的公共区域和公共设施的清洁保养工作。包括但不限于：道路、广场、活动场所、停车场、绿地、各办公楼层公共通道、地面、顶面、墙面（含玻璃）、走廊、楼梯扶手、门厅、玻璃雨棚、领导办公室、会议室、观演厅、公共卫生间、电梯轿厢、路灯、走廊灯、广告栏（牌）、交通标志、饮水机、地毯（含走廊、大厅、会议室、电梯地毯）、下水道等清洁保养工作。</p> <p>(2)服务要求：</p> <p>▲1)道路、广场、活动场所、停车场、绿地按需且至少每日清扫1次，并做好巡逻，随脏随清。</p> <p>我公司免费为本项目投入高压冲洗机1台，运用先进机械化作业模式，打造高效、高科技化清洁服务。</p> <p>▲2)楼宇公共通道、走廊楼梯按需每日清扫2次，每周拖洗2次，楼梯扶手每日擦洗1次。并做好巡逻，随脏随清。</p> <p>▲3)楼宇大厅按需每日拖洗1次，大厅玻璃按需每周清洁2次。并做好巡逻，随脏随清。</p>				
--	--	--	--	--	--



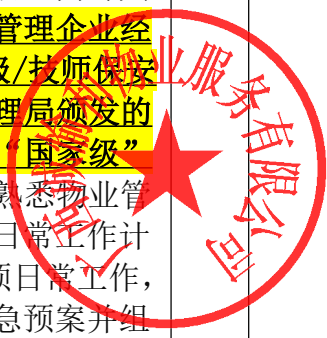
	<p>▲4) 体育馆、主题馆教室每日清扫 2 次，每月擦拭 2 次。</p> <p>▲5) 路灯、走廊灯按需每月清洁 2 次。清洁过程中同步检查灯具外观与照明状态，发现问题即时上报处置。</p> <p>▲6) 公共卫生间每日清洁 3 次，并做好巡逻，随脏随清。公共卫生间按需配备擦手纸、厕纸、洗手液等物品。（手纸、厕纸和洗手液由采购人提供；）</p> <p>▲7) 各楼层垃圾桶每日清运 1 次。</p> <p>①运输时选择避开人流密集路段，并对途经的路径区域开展即时消杀，确保现场环境不受污染，运输过程无异味、无洒落。</p> <p>②每次清运后对垃圾桶及周边范围进行彻底清洗，清洗后喷洒杀虫剂及消毒，确保垃圾承装器皿整洁、美观。</p> <p>▲8) 户外合理设置果壳箱或分类垃圾桶，每日分类清运 2 次。</p> <p>①垃圾桶及周边区域每日消毒 1 次，采用喷洒消毒水等方式，降低异味影响。按照南宁市相关标准配合社区开展垃圾分类处理工作。</p> <p>②每日完成果壳箱垃圾清运后对箱体、投放口及周边地面进行清洁擦拭、除臭消杀，同时列入常态化巡查范围，一旦发现垃圾满溢、箱体破损等情况第一时间处理。</p> <p>▲9) 校外中心内灭“四害”等消杀工作，每年 3 次进行全面灭“四害”。同时增加月度常态化巡检补杀，对排水沟、杂物间、墙角等重点点位强化防治，持续巩固消杀效果。</p> <p>▲10) 配合采购人完成临时性保洁任务、协助进行宣传环境布置等其他临时性工作。</p> <p>(3) 服务标准：</p> <p>1) 校外中心公共场所地面无纸屑、油渍、痰迹、口香糖、果皮、</p>								
--	---	--	--	--	--	--	--	--	--



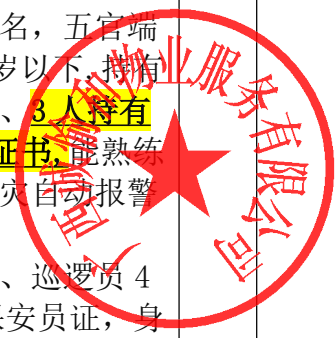
	<p>烟头、白色垃圾等。</p> <p>2) 玻璃门(窗、墙)光亮、清洁、无污迹、水迹、灰尘及明显手印。</p> <p>3) 各楼层大厅、室内吊顶、吸音墙上无灰尘、天花板无蜘蛛网。</p> <p>4) 公共场所、卫生间、各垃圾收集点无堆积物,垃圾箱外表干净、无积垢、无异味。</p> <p>5) 卫生间保持清洁、干净、无异味,洗手盆上无杂物、无纸屑、无积水;及时清理脚印、水渍;镜子每日全面擦拭清洁;大小便池内外无痰垢;墙面、水管、隔断、门槛、窗台无灰尘,厕所内无异味。</p> <p>6) 大理石、瓷砖地面光亮、不锈钢(如电梯间、扶手、门把等)全面保养擦拭,上不锈钢油。</p> <p>7) 公共区域饮水机清洁,符合卫生标准。</p> <p>8) 化粪池、下水道无溢流,道路地面无“四害”粪便痕迹。</p> <p><b>6. 会务服务</b></p> <p>(1) 服务内容:会议对接、会场布置、会场服务、会场恢复、会场器具保养及报修工作。</p> <p>(2) 服务要求和服务标准</p> <p>▲1) 协助会议前的准备茶水,会议用品等工作、会议后会后的会场整理。<b>每次会议前,我公司将会根据会议规模与需求优化布置,会后快速完成场地复位与清洁,不影响后续使用。</b></p> <p>▲2) 协助会议室设备及服务用品的检查及报修。<b>每次会议前安排专门的设备操作人员提前熟悉各相关设备性能参数,确保一旦出现故障,及时作出准确判断,小故障立即排除并维修,大故障及时汇报,协调相关部门采取备选方案,确保会议进程有序。</b></p> <p>▲3) 负责对杯子、毛巾的消毒工作,做到全部消毒。</p>								
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--



	<p>4) 会场内桌椅、沙发、茶几清洁保养, 做到干净整洁。</p> <p>5) 会场内地面、墙面、柱面、门窗、玻璃、灯具、天花板光亮, 无灰尘、无手印、无污渍。</p> <p>▲6) 按需但每季度对观演厅、各会议室、接待室、休息室地毯、沙发清洁保养 2 次</p> <p>7) 每日检查灯光等设备完好, 发现故障及时报修。</p> <p>8) 协助与会人员遗留物品的收集整理并及时上报。</p> <p>▲三、人员配置及要求</p> <p>中标人应根据服务项目配置专门力量, 合理设置岗位, 配置强有力的管理人员和服务人员。根据项目管理服务特点, 总配置人数为 33 人, 具体人员配置如下:</p> <p>(一) 项目经理 1 名, 同时具备本科学历、<b>全国物业管理企业经理证、中级职称证、二级/技师保安员职业资格证书、应急管理局颁发的安全生产管理人员证、“国家级”先进工作者荣誉证书</b>, 熟悉物业管理服务流程。负责制定日常工作计划和方案, 统筹安排各项日常工作, 负责制订各项必要的应急预案并组织人员学习和演练, 具备一定的安全生产知识。能够审核、制定年度工作计划、员工培训计划、批准季度、月、周工作计划, 检查落实工作执行情况。发现问题及时处理, 对工作质量和进度负总责。并负责与采购人日常工作联系, 对采购人提出的建议和要求及时响应, 并进行实施和改进。要求手机 24 小时开机, 手机号码交采购人备案, 如采购人认为项目经理不称职, 中标人应无条件及时更换。</p> <p>(二) 会务服务员 3 名 (其中一人兼观演厅、文体馆一楼会议室设施设备管理员), 年龄在 40 岁以下, 具备大专或以上学历, 身体健康、热情大方, 熟悉会务业务, 有</p>								
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--



	<p>良好的表达及沟通能力。</p> <p>(三) 秩序维护员 13 名(含设秩序维护队长 1 名、消防设施操作员 4 名、秩序维护员 4 名、巡逻员 4 名)。</p> <p>1. 秩序维护队长 1 人, 同时具备<b>本科学历、全国物业管理企业经理证、退伍军人证、消防设施操作员(中级)证、红十字救护员证</b>, 经过正规培训, 符合上岗资格, 持有保安员证, 50 岁(含 50 岁)以下, 身体健康, 有较强的沟通协调能力, 具有同类(同类指非住宅类包含安保、绿化、保洁服务其中任意两项内容)项目管理服务工作经验; 掌握消防安全知识, 能够熟练使用各类消防器材, 日常服务过程中能对整个秩序队伍进行消防安全、反恐防暴及基础军体培训。</p> <p>2. 消防室监控员 4 名, 五官端正, 身体健康。年龄 50 岁以下, 持有<b>消防设施操作员资格证、3 人持有 CPR+AED 心肺复苏培训证书</b>, 能熟练操作监控录像系统、火灾自动报警系统设备;</p> <p>3. 秩序维护员 4 名、巡逻员 4 名; 45 岁以下, 持有保安员证, 身体素质佳, 能吃苦耐劳, 具备良好的综合素质, 具备一定沟通能力, 责任心强, 反应敏捷, 精神面貌佳, 能认真遵守各项规章制度, 熟练掌握工作流程, 实行半军事化管理。</p> <p>(四) 保洁绿化工 14 名(含设保洁绿化主管 1 名<b>具备本科学历、中级职称证、物业管理师(三级/高级工)职业技能等级证书、全国物业管理企业经理证、CPR+AED 心肺复苏培训证书</b>), 年龄 50 岁以下, 身体健康, 具有保洁绿化和消杀经验。</p> <p>(五) 水电工 1 名, 年龄 50 岁以下, 身体健康, 具有较好的水电专业技术, 持有特种作业操作证(低压电工作业)。</p>				
--	---	--	--	--	--



	<p>(六) 运动场管理员 1 名, 年龄 50 岁以下。身体健康, 具有运动场管理员相关经验。</p> <p>(七) 以上所有证件签订合同后提交原件扫描件, 进场前应提交相关证件原件核查, 否则采购人有权报政府采购监督管理部门申请取消其中标资格。</p> <p style="text-align: center;"><b>商务条款</b></p> <p>◆▲一、合同签订期: 自中标通知书发出之日起 7 个日历天内。</p> <p>▲二、服务期: 自合同签订之日起一年。</p> <p>三、服务地点: 招标文件所标明的服务区域。</p> <p>四、售后服务要求:</p> <p>◆▲1、处理问题响应时间: 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。</p> <p>五、其他要求</p> <p>▲1、报价必须含以下部分:</p> <p>(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、节假日加班费等。</p> <p>(2) 安保管理费。</p> <p>◆(3) 一年内公共设施、设备运行、维修、维护费用, 包含单个配件价格为 50 元(含)以内的更换费用、及单次花费不高于 500 元的维修及维护费用, 总金额 40000 元, 并提供供货清单、领用记录表。(注: 维修材料及聘请专业公司进行维保的费用由采购人另行承担)。</p> <p>(4) 保洁管理服务费用, 包含: 四害消杀、化粪池清理、保洁易耗品及工具费。</p> <p>(5) 物业服务单位的行政办公费、固定资产折旧费、合理利润。</p> <p>(6) 绿化管理和养护费服务费用。</p> <p>(7) 各种税费。</p> <p>▲2、付款方式: 本项目无预付款, 中标人所提供的服务经采购人每季验收合格后, 按季支付合同款。</p>				
--	---	--	--	--	--



		<p>▲3、投标人对南宁市中小学校外教育活动中心与南宁市中小学综合实践教育学校的物业管理配置人员不得重复。</p> <p>4、中标人的用工与采购人无劳动合同关系。中标人人员工资待遇标准应当符合自治区人民政府最新规定的劳动力市场最低工资标准，社会保险应当符合《中华人民共和国社会保险法》及南宁市的现行标准，且承诺将来可根据变化趋势进行调整，但不再向采购人要求支付增加的费用。</p> <p>5、中标人应按照采购人要求，结合该物业实际情况，制定《物业管理服务制度》及管理岗位操作规程，并有权按采购人委托对违反《物业管理制度》规定的行为进行处理。</p> <p>6、中标人人员必须足额配置，如有调整需经过采购人同意方可调整。如中标人未按采购人要求配备配齐相关工作人员（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）或是因缺员影响物业管理工作的，采购人有权按所缺人员的数量及相关费用标准从物业管理费中扣除。员工补充期内不能影响采购人正常工作。</p> <p>7、中标人不得将整体管理责任及利益转让给其他单位和个人。</p> <p>8、本项目合同文本中的条款如与项目需求不一致的，以采购文件项目需求表、中标人响应条款为准。</p>					
2	<p>南宁市中小学综合实践教育学校物业管理</p>	<p>一、南宁市中小学综合实践教育学校基本情况</p> <p>南宁市中小学综合实践教育学校（以下简称实践学校）位于宾阳县陈平镇，占地 1368.11 亩（其中林地 935.45 亩、耕地约 150 亩、已取得建设用地使用权 160.8 亩、其他用地及水域面积 121.86 亩）。学校分三期建设，一期工程于 2023 年 3 月完工，一期工程规划接待学生 1300 人，一期单体建筑工程总建筑</p>	1	2106560.00	2106560.00	自合同签订之日起一年	/



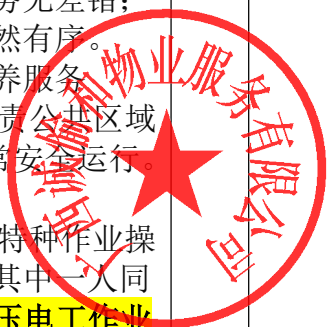
	<p>面积为 27290.32 平方米（其中主题馆 7583.56 平方米，体育馆 3145.40 平方米，食堂 1#楼 3745.27 平方米，1#学生宿舍 8905.67 平方米，职工宿舍 1#楼 3006.396 平方米，1#、2#雨水回收机房建筑面积 126.48 平方米，公共厕所建筑面积 61.60 平方米，半地下车库建筑面积为 715.95 平方米），一期还包括学生劳动教育区 30 亩，户外运动场、广场、道路、草地约 100 亩，路树约 300 棵。</p> <p>学校目前每天可接待约 1400 名师生食宿，主题馆建有与安全主题相关的场馆有约 1200 平方米。</p> <p>二、委托管理服务内容及相关要求</p> <p>（一）服务范围</p> <p>实践学校（1368.11 亩）范围的安全保卫、车辆管理；保洁、绿化、水电管理、设施设备维修保养；教职工及学生宿舍管理服务等。</p> <p>（二）服务形式</p> <p>中标人在实践学校内设置物业管理机构，派驻专业物业管理经理，全面负责上述服务范围的物业管理工作。建立完善的物业管理制度、工作流程和工作计划，业务上接受采购人的监督和检查。</p> <p>（三）服务内容、服务要求和服务标准</p> <p>1. 公共安全及消防监控管理服务</p> <p>（1）服务内容：协助做好实践学校内的安全稳定和社会治安综合治理，负责实践学校内安全保卫、安全生产、治安处置、突发事件和消防安全等工作，维护实践学校安全秩序。</p> <p>（2）服务要求：</p> <p>▲1) 协助做好维稳工作，报告、调解事件，参与采购人重大节日及重大活动的维稳工作。</p> <p><b>如有重大暴力、上访事件额外增派 2 名安保员维护秩序。</b></p> <p>▲2) 负责实践学校内安全保卫</p>								
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--



	<p>和社会治安综合治理管理工作。</p> <p>▲3) 巡逻岗负责 24 小时值班、巡逻。门岗监控室应 24 小时在岗值守，不得脱岗</p> <p><b>①夜间巡逻每 1 小时巡逻一次，重点区域每半小时巡逻一次。</b></p> <p><b>②为提升夜间辨识度与安全防护，夜间安保员执行巡逻任务时，全员规范穿戴反光背心及反光肩章，确保巡逻工作高效有序开展。</b></p> <p><b>③为有效提升安保员警觉性与应急状态，要求夜间安保员在执勤间隙进行军体拳训练，通过肢体运动唤醒体能、强化专注力，确保值守全程保持高效戒备。</b></p> <p><b>④额外为每个巡逻岗加配应急医疗包(含止血带、纱布等)，兼顾安保与急救需求。</b></p> <p>▲4) 负责来访人员的登记核查、大件物品进出经核对后放行、车辆出入检查工作</p> <p>▲5) 参与采购人组织的安防消防检查活动，并要求安保人员能正确熟练掌握各种消防、物防、技防等设备的使用方法。</p> <p><b>每季度再增加 1 次反恐防暴、急救技能等专项应急演练。</b></p> <p>▲6) 负责维持车辆停放、维护行驶秩序，大型活动及重要会议召开期间等时段设专人指挥车辆行驶。</p> <p><b>大型活动期间增设 2 人指挥车辆行驶、停放。</b></p> <p>▲7) 协助做好安防设施、电器设备的安全运行、维护保养工作。</p> <p>▲8) 负责监视消防主机报警信号及保安摄像监控系统。</p> <p>▲9) 熟练和掌握中央监控、消防报警、车辆道闸等设备的技术性能及操作方法，熟悉本单位的地形环境，消防设施设备的分布情况及摆放点。</p> <p><b>定期组织消防安全宣传，每半年开展 1 次消防演练，确保员工能够熟练掌握消防安全知识和技能，在演练结束后，及时总结经验教训，</b></p>				
--	--	--	--	--	--



	<p><b>对演练过程中发现的问题进行整改和完善。</b></p> <p>10) 正确使用和保管好本岗位所使用的设备和其它物品。</p> <p>11) 当值时必须高度集中精力, 严密注视监控屏上各种动态情况, 及时通报各有关岗位。</p> <p>12) 与固定岗、巡逻岗经常保持联系, 随时通报有关情况, 处理各类事件, 并及时报告办公室。</p> <p>▲13) 对监控、报警仪器做好经常性的清洁保养工作。当监控报警仪器发生故障时, 应立即通知维修部门, 协助维修部门尽快排除故障。</p> <p>(3) 服务标准: 协助处理突发事件果断及时; 门卫值班按章办事、把关严格、准确无误; 监控、巡逻责任心强, 发现问题 10 分钟内上报处置; 参与重大安保事务无差错; 安全生产、车辆维护井然有序。</p> <p>2. 水电设备维修保养服务</p> <p>(1) 服务内容: 负责公共区域水电保障, 确保水电正常安全运行。</p> <p>(2) 服务要求:</p> <p>▲1) 维保人员持有特种作业操作证(低压电工作业)其中一人同时持有<b>高级职称证、低压电工作业证、高压电工作业证、特种设备安全管理和作业证书。</b></p> <p>▲2) 负责配电室、楼层电井、水泵房、中央空调房、消防设备房、监控消防室的日常运行、维护; 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、供电系统等)、电梯系统的保养费用, 由采购人另行聘请专业公司进行维保, 费用由采购人承担, 中标人应对所有外包维保工作进行跟进、监督并向采购人汇报结果。</p> <p>▲3) 负责管辖范围内所有公共设备的应急维修。</p> <p>▲4) 负责实践学校外围照明灯具的启、停。<b>分时段分区调控灯光实现节能降耗, 每日巡检灯具故障</b></p>				
--	--	--	--	--	--



	<p><b>减少无效耗电。</b></p> <p>▲5) 做好实践学校的照明灯具、开关、插座等的修理与更换。<b>维修时优化线路布线降低电力损耗，定期排查线路漏电隐患，全方位落实节电降耗。</b></p> <p>▲6) <b>坚守岗位每周 2 次巡视电气设备密切监视运行情况，</b>正确抄录各项数据并填好报表。</p> <p>▲7) 每日巡查责任设备，做好巡查记录。<b>每月 2 次清洁责任设备及周围环境卫生。</b></p> <p>▲8) 制订并监督执行强、弱电系统的设备定期保养规定。</p> <p>▲9) 提出本系统的备料计划，协助采购专业性较强的工具或零件。</p> <p>10) 完成领导临时交办的其他任务。</p> <p>(3) 服务标准：服务热情周到，经常巡视检查，及时发现问题，10 分钟内上报，维修快速及时。</p> <p>3. 绿化养护及农业种养服务</p> <p>(1) 服务内容：负责对实践学校绿地、花草、树木养护、修剪、补种，负责室内花草布置、养护、更换，负责农业种养殖。</p> <p>(2) 服务要求：</p> <p>▲1) 负责实践学校内及围墙边各种花卉植物的养护工作，及时修剪、养护、补种、浇灌、施肥、松土、防涝、防冻、定期喷洒药物，预防病虫害等。</p> <p><b>①根据需求增加喷洒次数，一年至少四次。</b></p> <p><b>②树木防冻涂白采用环保复合型防冻涂白剂，全年实施 2 次（冬、春季防冻养护各 1 次），逐棵记录树木防冻涂白高度、完整覆盖率，留存养护台账。</b></p> <p><b>③每年 7-9 月在南宁受台风影响期来临前对易倒树木采取行之有效防范措施。</b></p> <p><b>④强降雨、台风等恶劣天气来临前，专人巡查，对绿植做好预防</b></p>				
--	---	--	--	--	--



	<p><b>措施，排除安全隐患。</b></p> <p>▲2)做好草坪树木修剪、补种，清运修剪余下的杂草、枯枝等废弃物，保持地面无枯枝、枯叶、无绿化废弃物。<b>枯枝、落叶进行粉碎资源化利用（用作绿植有机肥），实现绿化垃圾就地循环，环保标准高于常规清运。</b></p> <p>▲3)配合采购人完成公共走廊荫生植物及盆景的摆放。</p> <p><b>①我方除配合完成绿植摆放外，免费定期除尘养护、修剪整形，提升景观效果。</b></p> <p><b>②主动根据节日、活动场景，配合采购人临时调整绿植布置，免费提供景观搭配建议。</b></p> <p><b>③我公司将会为本项目配备1名高级绿化专业人员兼任本项目园艺顾问，对采购人公共走廊荫生植物及盆景的摆放进行专业指导。</b></p> <p>4)配合采购人完成绿化临时性工作任务。</p> <p>(3) 服务标准：绿地无破坏、践踏，花草树木长势良好，无病虫害，无杂草，无枯死。及时施肥并更换各类荫生植物，保持地面无枯枝、枯叶、无绿化废弃物。</p> <p>4. 运动馆管理服务</p> <p>(1) 运动馆场地、体育器械的日常清洁和维护。</p> <p>(2) 负责场馆使用登记记录。</p> <p>5. 保洁服务</p> <p>(1) 服务内容：负责服务范围内的公共区域和公共设施的清洁保养工作。包括但不限于：道路、广场、活动场所、停车场、绿地、各办公楼层公共通道、地面、天面、墙面（含玻璃）、走廊、楼梯扶手、门厅、玻璃雨棚、领导办公室、会议室、宿舍楼、综合楼、体育馆、公共卫生间、路灯、走廊灯、广告栏（牌）、交通标志、饮水机、地毯（含走廊、大厅、会议室地毯）、下水道等清洁保养工作。</p> <p>(2) 服务要求：</p> <p>▲1) 道路、广场、活动场所、</p>				
--	---	--	--	--	--



	<p>停车场、绿地按需<b>每日清扫2次</b>，并做好巡逻，随脏随清。</p> <p>①<b>我公司免费为本项目投入高压冲洗机1台，运用先进机械化作业模式，打造高效、高科技化清洁服务。</b></p> <p>②<b>停车场增加雨后即时清扫，绿地增设垃圾拾捡巡查，确保无枯枝、白色垃圾残留。</b></p> <p>▲2) 楼宇公共通道、走廊楼梯按需每日清扫2次，<b>每周拖洗2次，楼梯扶手每日擦洗2次，对扶手转角、栏杆连接处等易积灰部位进行重点清洁</b>，并做好巡逻，随脏随清。</p> <p>▲3) 楼宇大厅按需每日拖洗1次，<b>大厅玻璃按需每周清洁2次</b>，并做好巡逻，随脏随清。</p> <p>▲4) 体育馆、主题馆教室每日清扫2次，<b>每月擦洗2次。</b></p> <p>▲5) <b>路灯、走廊灯按需每月清洁2次。</b></p> <p>▲6) <b>公共卫生间每日清洁3次</b>，并做好巡逻，随脏随清。公共卫生间按需配备擦手纸、<b>厕纸、洗手液等物品。</b>（手纸、厕纸和洗手液由采购人提供；）</p> <p>▲7) 各楼层垃圾桶每日清运1次。<b>运输时选择避开人流密集路段，并对途经的路径区域开展即时消杀，确保现场环境不受污染，运输过程无异味、无洒落。</b></p> <p>▲8) 户外合理设置果壳箱或分类垃圾桶，每日分类清运2次。</p> <p>①<b>垃圾桶周边每日消毒2次，设置防异味隔离装置。按照南宁市相关标准配合社区开展垃圾分类处理工作。</b></p> <p>②<b>清运后即时擦拭果壳箱外表面，雨天增加1次检查，确保箱体无积水、无污渍。</b></p> <p>▲9) 实践学校内灭“四害”等消杀工作，<b>按需且每年4次进行全面灭“四害”，我方会至少提前一天通知采购方，以便其协调安排人员回避及做好物品防护等准备工作。</b></p>				
--	---	--	--	--	--



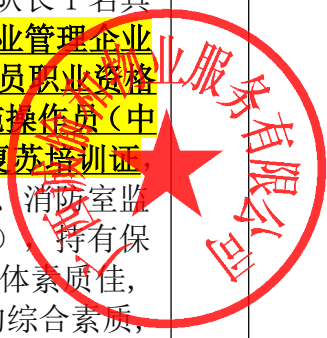
	<p>▲10) 配合采购人完成临时性保洁任务、协助进行宣传环境布置等其他临时性工作。</p> <p><b>①配合采购人做好创城创卫、垃圾分类等工作；</b></p> <p><b>②制定跨项目应急支援响应机制，承诺紧急事务中能快速调配至少5名专业保洁人员及设备到场支援。</b></p> <p>(3) 服务标准：</p> <p>1) 实践学校公共场所地面无纸屑、油渍、痰迹、口香糖、果皮、烟头、白色垃圾等。</p> <p>2) 玻璃门（窗、墙）光亮、清洁、无污迹、水迹、灰尘及明显手印。</p> <p>3) 各楼层大厅、室内吊顶、吸音墙上无灰尘、天花板无蜘蛛网。</p> <p>4) 公共场所、卫生间、各垃圾收集点无堆积物，垃圾箱外表干净、无积垢、无异味。</p> <p>5) 卫生间保持清洁、干净、无异味，洗手盆上无杂物、无纸屑、无积水；及时清理脚印、水渍；镜子每日全面擦拭清洁；大小便池内外无痰垢；墙面、水管、隔断、门坎、窗台无灰尘，厕所内无异味。</p> <p>6) 大理石、瓷砖地面光亮、不锈钢（如电梯间、扶手、门把等）全面保养擦拭，上不锈钢油。</p> <p>7) 公共区域饮水机清洁，符合卫生标准。</p> <p>8) 化粪池、下水道无溢流，道路地面无“四害”粪便痕迹。</p> <p>6. 会务服务</p> <p>(1) 服务内容：会议对接、会场布置、会场服务、会场恢复、会场器具保养即报修工作。</p> <p>(2) 服务要求和服务标准</p> <p>▲1) 协助会议前的准备茶水，会议用品等工作、会议后会后的会场整理。</p> <p><b>①会务员提前一个小时按照会议参加人数准备会议茶水、杯具等。</b></p> <p><b>②每季度针对会务员开展会务培训工作，提升会务员业务水平，</b></p>								
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--



	<p><b>服务意识。</b></p> <p>▲2) 协助会议室设备及服务用品的检查及报修。<b>会议设备操作人员熟悉各相关设备性能参数，出现故障作出准确判断，小故障及时排除并维修，大故障及时汇报。</b></p> <p>▲3) 负责对杯子、毛巾的消毒工作，做到全部消毒。</p> <p>4) 会场内桌椅、沙发、茶几清洁保养，做到干净整洁。</p> <p>5) 会场内地面、墙面、柱面、门窗、玻璃、灯具、天花板光亮，无灰尘、无手印、无污渍。</p> <p><b>▲6) 按需但不少于每季对各会议室、接待室、休息室地毯、沙发清洁保养 2 次。</b></p> <p>7) 每日检查灯光等设备完好，发现故障及时报修。</p> <p>8) 协助与会人员遗留物品的收集整理并及时上报。</p> <p>▲三、人员配置及要求</p> <p>中标人应根据服务项目配置专门力量，合理设置岗位，配置强有力的管理人员和服务人员。根据项目管理服务特点，总配置人数为 49 人，具体人员配置如下：</p> <p>(一) 项目经理 1 名具备本科及以上学历、<b>全国物业管理企业经理证、中级职称证、二级/技师保安员职业资格证、应急管理局颁发的安全生产管理人员证、保安员证</b>，熟悉物业管理服务流程。负责制定日常工作计划和方案，统筹安排各项日常工作，负责制订各项必要的应急预案并组织人员学习和演练，具备一定的安全生产知识。能够审核、制定年度工作计划、员工培训计划、批准季度、月、周工作计划，检查落实工作执行情况。发现问题及时处理，对工作质量和进度负总责。并负责与采购人日常工作联系，对采购人提出的建议和要求及时响应，并进行实施和改进。要求手机 24 小时开机，手机号码交采购人备案。</p> <p>(二) 项目副经理 1 名，32 岁，</p>				
--	---	--	--	--	--



	<p>具备<b>本科毕业证、全国物业管理企业经理证、中级职称证、物业管理师（三级/高级工）职业技能等级证书、智能楼宇管理员（三级/高级工）职业技能等级证书、CPR+AED心肺复苏培训证</b>，熟悉物业管理服务流程。协助项目经理做好日常管理工作，身体健康、热情大方，有良好的表达及沟通能力。</p> <p>（三）综合管理（兼会务员）1名，具备<b>大专学历、物业管理师（三级/高级工）职业技能等级证书、CPR+AED心肺复苏培训证书</b>，31岁，身体健康、热情大方，熟悉会务业务，有良好的表达及沟通能力。</p> <p>（四）秩序维护员 20名（含设秩序维护队长 1名具备<b>专科学历证、退伍军人证、保安员证、消防设施操作员（中级）证、CPR+AED心肺复苏培训证书</b>，副队长 1名具备<b>本科学历证、全国物业管理企业经理证、二级/技师保安员职业资格证、保安员证、消防设施操作员（中级）证、CPR+AED心肺复苏培训证</b>，门岗 7名、宿舍岗 4名、消防室监控员 3名、巡逻岗 4名），持有保安员证，45岁以下，身体素质佳，能吃苦耐劳，具备良好的综合素质，具各一定沟通能力，责任心强，反应敏捷，精神面貌佳，能认真遵守各项规章制度，熟练掌握工作流程，实行半军事化管理。</p> <p>消防室监控员持有消防设施操作员资格证</p> <p>（五）保洁绿化及农业种养殖人员共 22名（含设保洁绿化主管 1名具备<b>本科学历证、中级职称证、物业管理师（四级/中级）职业技能等级证书、全国物业管理企业经理证、红十字救护员证</b>），50岁以下，身体健康，具有保洁和绿化养护经验。</p> <p>（六）设施设备维修维护员 4名（含设水电维修主管 1名），50岁以下，身体健康，具有较好的水电专业技术，持有特种作业操作证</p>								
--	---	--	--	--	--	--	--	--	--



	<p>(低压电工作业)。</p> <p>(七)以上所有证件签订合同后提交原件扫描件,进场时应提交相关证件原件核查,否则采购人有权报政府采购监督管理部门申请取消其中标资格。</p> <p style="text-align: center;"><b>商务条款</b></p> <p>◆▲一、合同签订期:自中标通知书发出之日起 7 个日历天内。</p> <p>▲二、服务期:自合同签订之日起一年。</p> <p>三、服务地点:招标文件所标明的服务区域。</p> <p>四、售后服务要求:</p> <p>◆▲1、处理问题响应时间: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。</p> <p>五、其他要求</p> <p>▲1、报价必须含以下部分:</p> <p>(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、节假日加班费等。</p> <p>(2)安保管理费。</p> <p>◆(3)一年内公共设施、设备运行、维修、维护费用,包含单个配件价格为 50 元(含)以内的更换费用、及单次花费不高于 500 元的维修及维护费用,总金额 40000 元,并提供供货清单、领用记录表。(注:维修材料及聘请专业公司进行维保的费用由采购人另行承担)。</p> <p>(4)保洁管理服务费用,包含:四害消杀、化粪池清理、保洁易耗品及工具费。</p> <p>(5)物业服务单位的行政办公费、固定资产折旧费、合理利润。</p> <p>(6)绿化管理和养护费服务费用。</p> <p>(7)各种税费。</p> <p>▲2、付款方式:本项目无预付款,中标人所提供的服务经采购人每季验收合格后,按季支付合同款。</p> <p>▲3、投标人对南宁市中小学校外教育活动中心与南宁市中小学综合实践教育学校的物业管理配置人员不得重复。</p>				
--	--	--	--	--	--



		<p>4、中标人的用工与采购人无劳动合同关系。中标人人员工资待遇标准应当符合自治区人民政府最新规定的劳动力市场最低工资标准，社会保险应符合《中华人民共和国社会保险法》及南宁市的现行标准，且承诺将来可根据变化趋势进行调整，但不再向采购人要求支付增加的费用。</p> <p>5、中标人应按照采购人要求，结合该物业实际情况，制定《物业管理服务制度》及管理岗位操作章程，并有权按采购人委托对违反《物业管理制度》规定的行为进行处理。</p> <p>6、中标人人员必须足额配置，如有调整需经过采购人同意方可调整。如中标人未按采购人要求配备配齐相关工作人员（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），或是因缺员影响物业管理工作的，采购人有权按所缺人员的数量及相关费用标准从物业管理费中扣除。员工补充期内不能影响采购人正常工作。</p> <p>7、中标人不得将整体管理责任及利益转让给其他单位和个人。</p> <p>8、本项目合同文本中的条款如与项目需求不一致的，以采购文件项目需求表、中标人响应条款为准。</p>					
..	/	/	/	/	/	/	/
<p>报价合计（包含税费等所有费用）：（大写）人民币叁佰陆拾玖万壹仟壹佰捌拾元整（¥3691180.00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、 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，成交供应商名称、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)：广西诚愉和物业服务有限公司

日期：2026年06月16日

