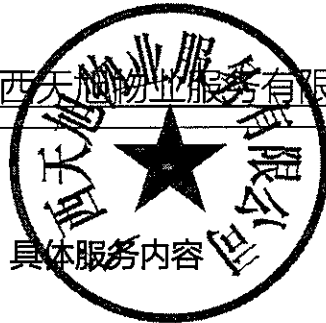


第二篇 开标一览表

项目名称：南宁市社会福利院物业服务项目采购

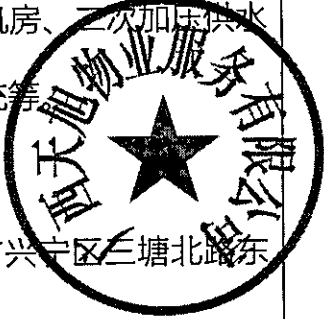
项目编号：NNZC2026-G3-990279-NNSZ

投标人名称：广西天旭物业服务有限责任公司

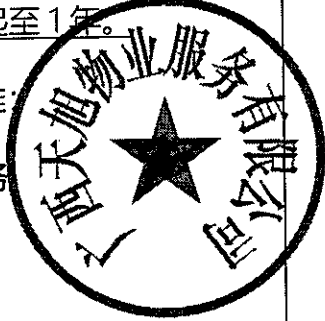


序号	服务名称	具体内容	数量 ①	单价(元)②	单项合价 (元) ③ = ① × ②
1	南宁市社会福利院物业服务项目采购	<p>服务范围：</p> <p>(一) 新阳院区</p> <p>1.地址：南宁市西乡塘区新阳北三里路 16 号；</p> <p>2.规模：占地面积约 4.8 万 m²，建筑面积约有：31651.6 m²；</p> <p>3.设施：医技楼三层共 613.46 m²；医疗康复楼五层共 2062.17 m²，并设有电梯一台；学校综合楼五层共 2356.42 m²，并设有电梯一台；老人公寓楼三层，共 4735.57 m²，并设有电梯一台；食堂三层共 1619.42 m²；新和家园 6 层共 1197 m²；高压氧舱楼两层共 264.96 m²；儿童福利楼四层共 5893.3 m²，并设有电梯一台；蓝天计划楼四层共 6588.5 m²，并设</p>	1	2180000.00	2180000.00

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
		<p>有电梯一台同时一楼还配备有安防、消防监控值班室；大龄残障孤儿爱心公寓楼地上九层，地下一层共 6320.8 m²，并设有电梯两台，同时一楼还配备有安防、消防监控值班室，地下室设有高、低压配电房、备用发电机房、二次加压供水系统、消防供水系统等。</p> <p>(二) 三塘院区</p> <p>1.地址：南宁市兴宁区三塘北路东侧、甘泉路南侧；</p> <p>2.规模：2026 年投入使用，占地面积 3.3 万 m²，建筑面积 4 万 m²；</p> <p>3.设施：1 号楼五层共 6517.54 m²，并设有电梯两台；2 号楼地上六层，地下一层，共 5189.2 m²，并设有电梯两台，同时一楼还配备有消防监控值班室，负一层配有发电机房、配电房、风机房 2 间、备用设备间、弱电机房、生活泵房等；3 号楼五层共 5124.91 m²，并设有电梯两台；4 号楼宿舍楼五层，食堂楼综</p>			



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
		<p>合楼两层，共 5577.05 m²，并没有电梯四台，其中宿舍楼 1 台，食堂综合楼 3 台（人梯 1 台，货物梯 2 台）。</p> <p>服务时间：</p> <p>二、服务期限：<u>自签订合同后实际进场提供服务之日起至 1 年。</u></p> <p>服务要求、服务标准</p> <p>（一）安保服务</p> <p>一）服务内容</p> <p>1.警卫和守卫：</p> <p>（1）值守大门及各入口，上下班时在门口立岗，指挥、疏导出入人员及车辆。</p> <p>（2）制作来访登记本，查验来访人员有效证件，问清来访事由，做好登记，通知受访者接访，未经受访者允许不准放入，严禁推销、拾荒、商贩等无关人员进入。</p> <p>（3）院区内要注意观察院内服务对象行为动态，密切注意其行动去向，严</p>			

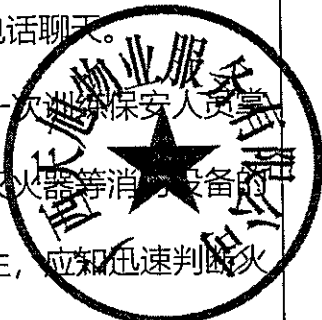


序号	服务名称	具体服务内容	数量 ①	单价(元)②	单项合价 (元) ③ = ① × ②
		<p>格核查证件，做好出入登记，禁止无民事行为能力人私自外出走失，避免造成重大人身安全事故。</p> <p>(4) 如有疫情发生期间，严格把控门岗，按疫情相关要求做好工作。</p> <p>2.交通管理：</p> <p>(1) 严格执行机动车辆及非机动车进出制度，加强对外来车辆及人员巡视管理管控，防止危险物品和不法分子人员进入院内；公共财物出入查验，防止公共财物流失，做好登记工作。</p> <p>(2) 负责对机动及非机动车辆进出院区检查，防止车辆丢失，并引导车主按规定位置停靠放车辆。保障院区道路畅通，交通秩序井然。</p> <p>3.治安管理：</p> <p>▲ (1) 巡逻分为重点巡查和常态巡视。白天采取常态巡视的工作方式，常态巡视为每 2 小时巡视一次；晚上 21:00 过后采取重点巡查的工作方式，重点时</p>			

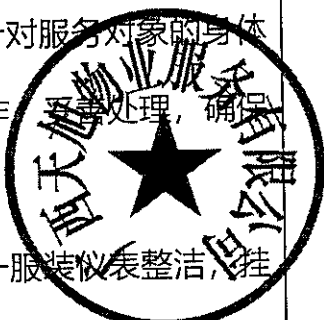
序号	服务名称	具体服务内容	数量 ①	单价(元)②	单项合价 (元) ③ = ① × ②
		<p>段 23:00—6:00 之间, 重点巡查每 1 小时巡查一次, 做好巡逻路段位置及时间签到。</p> <p>(2) 做好全天防火、防盗、防暴工作。协助院方综合治理、安全检查、维护院区和周边的治安秩序。查处院内发生的一般治安案件。院区内突发事件的处置、灾害预防、火灾扑救、制止院内暴力等聚众闹事事件, 随时准备提供紧急救助, 并对现场进行全方位监控、录像, 以备查验, 维护院区的安全与秩序。</p> <p>(3) 负责重大活动的安保工作。接受并无条件完成好院方交办的其它安保工作任务。</p> <p>4.消防管理:</p> <p>(1) 所有保安人员要熟悉出口、通道、电线、火警警钟、灭火器、消防栓等消防设备, 常年保持消防通道畅通无阻, 消防器材正常使用。</p> <p>▲ (2) 做好微型消防站、消防控制</p>			



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
		<p>室值班工作。消防控制室值班人员应当持证上岗，保证 24 小时双人值班。值班人员要记录好单位每日两小时巡查记录表，每日整理归档，每月检查一次。微型消防站成员要熟练操作站内器材，严禁私自使用报警电话聊天。</p> <p>▲ (3) 每季度一次组织保安人员掌握消防灭火和使用灭火器等消防设备的技能，如遇火灾发生，应知迅速判断火势来源即时报火警，并及时疏散、指导人员安全逃离火区，引导消防人员迅速到达火灾现场连接消防设施进行灭火。</p> <p>(4) 设有兼职禁烟员，对公共场所进行禁烟管理，对违反禁烟规定的吸烟者进行规劝，并保持地面无烟头。</p> <p>5.负责生活污水和医疗污水等污水处理日常工作，保障设备正常运转。</p> <p>6.协助搬运物品，大型活动场地布置等。</p> <p>二) 服务质量要求</p>			



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
		<p>1.树立“服务第一,用户至上”的思想,保障院内人员人身财产安全。</p> <p>2.工作上高度警惕,服务上主动热情,管理上有理有节,树立良好的窗口形象。</p> <p>3.坚持原则,针对服务对象的身体能力情况,灵活操作,妥善处理,确保安全。</p> <p>4.上岗人员统一服装仪表整洁,挂牌上岗,规范管理,礼貌待人,保持岗位卫生整洁。</p> <p>5.依法依规办事,文明值勤,不与他人发生争吵或冲突。</p> <p>6.有求必应,有难必帮。</p> <p>三) 队伍建设与管理要求</p> <p>1.中标人负责提供进驻保安人员执勤所需的服装、装备、器材、通讯设备(如对讲机、警械、手电等)、常用办公耗材等。</p> <p>2.从院方安全实际出发,定期开展</p>			



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
		<p>在岗人员业务培训和紧急预案演练。</p> <p>3.中标人内部管理体制健全，设立保安主管，全面负责保安队伍的规范化管理。</p> <p>▲4.在自主用工的同时，严格控制非违反工作纪律原因人员轮换比例，合同期限内不得超过 30%，采取切实有效措施维护队伍的稳定，并在投标文件中做详细说明；保安队伍主要管理员更换，应提前一个月以书面形式通知院方，队员更换更要及时告知院方；确保服务质量不因人员变动而受影响。</p> <p>5.保安应聘、录用、离职等管理档案规范，手续齐全，并交院方备案；非本市户口从业保安应主动接受当地公安机关居住证的办理和居住人口的管理，同时接受院方协助公安机关对保安人员居住信息进行核查。</p> <p>6.在合同期内接受院方的考核、评议，院内人员满意度达到 90%以上。</p>			



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
		<p>(二) 保洁服务</p> <p>一) 保洁服务内容</p> <p>1.负责公共环境（包括公共场地、道路、停车场、庭院、栏杆、消防设施、楼道）的清洁，每天清扫2次，公共区域的椅子、茶几、门厅、地面每天保持清洁。定期巡视随时保洁，保持清洁卫生。天井、阳台、过道、楼道、扶手每日要清洁1次。</p> <p>▲2.室内保洁工作按院方保洁标准执行。对各服务对象房间、轮椅、洗澡椅、餐车、洗手间、办公室、走廊、更衣室、值班室、阳台、电风扇、床头柜、床头铃及电线、床头卡、床头提示卡、地脚线等墙上饰物、床架、床栏、衣橱、桌椅、电器、插座板、玻璃门窗、走廊扶手、消防设施等一切设施进行清扫擦拭，每日保洁一次。</p> <p>3.室内卫生间、公共卫生间每天冲洗3次以上，洗手间、灯饰风口、天花</p>			

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
		<p>板、卫生洁具应经常检查用刷子配洁厕灵清洗，常保持卫生间洁净无污迹、无积水、无异味、下水道畅通。楼层垃圾桶每日早上 7: 30、中午 12: 00、下午 15: 00 各清理 1 次，并清理干净垃圾桶，确保垃圾桶内无存留垃圾过夜。</p> <p>4.各会议室、娱乐室、医疗设备室、办公室等的保洁，门窗、风扇、沙发、桌椅等室内设备要定期清洁，有重要会议时，会前要提前做好桌椅、地面等保洁，会后要及时清理会场。</p> <p>▲5.各一线部门地面，每天一次用消毒水湿拖，提示牌、显示器、悬挂牌、木制门等每天抹擦。消毒水配比符合院方保洁标准。</p> <p>6.花盆、花槽、花叶应及时检查清理杂物，垃圾桶应及时检查。</p> <p>7.电梯轿厢每天保持干净整洁铮亮，并常上不锈钢养护光油保养等工作。</p> <p>▲8.医疗垃圾及时清理到医疗垃圾</p>			

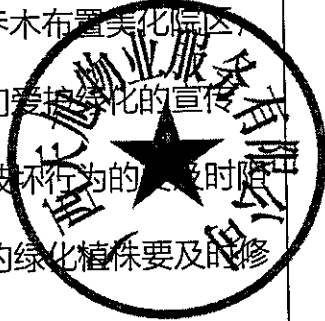


序号	服务名称	具体服务内容	数量 ①	单价(元)②	单项合价 (元) ③ = ① × ②
		<p>暂存点分类存放，每日一次，并指定专人保管钥匙，生活垃圾按要求分类存放。</p> <p>9.每天为院内服务对象打两次开水，打开水前对水壶进行清洗，打完开水要擦开水壶上的水迹，擦净打水车。</p> <p>定时清洗水壶、烧水器内水垢。</p> <p>10.擦拭家具要根据材质使用不同的保洁产品。特别是铁质家具，因擦拭不当造成生锈的，要负责除锈。</p> <p>11.走廊、过道内摆放的桌椅、鞋柜等物品要每日保洁。</p> <p>12.水沟、楼顶的淤泥要按月至少清理一次。</p> <p>13.打扫清洗生活、医疗垃圾房，并做好管理工作。</p> <p>14.拖把、抹布须有更换记录，保证拖把、抹布分类使用，无异味。不同区域的拖把不能混用。</p> <p>15.其他未尽事项入场后双方协定。</p> <p>二) 保洁服务质量标准</p>			

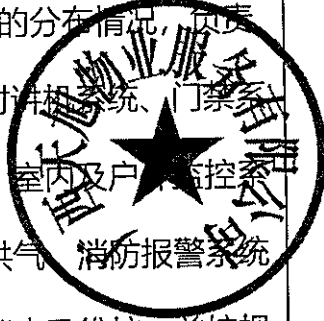


序号	服务名称	具体服务内容	数量 ①	单价(元)②	单项合价 (元) ③ = ① × ②
		<p>环境整洁、卫生、无异味，符合院感控制要求。</p> <p>(三) 绿化服务</p> <p>一) 绿化服务内容</p> <p>负责院区室内外所有景观植物。内容如下：</p> <p>1.掌握花草树木生长的特性，应科学、有针对性地进行养护管理，做好种植物的档案，建立绿化技术管理制度。</p> <p>▲2.树木按一级、草坪按二级养护技术措施要求认真进行养护，保障树木、花草生长正常，绿篱健壮叶色青绿，每月一次对院内树木修剪、清运，无歪株、死株和树木枯枝，防止枝条或果实掉落产生安全隐患。</p> <p>3.绿地整洁，无杂草灌木和病虫害滋生，绿地、花带要及时清除杂草灌木及病虫害消杀，负责清扫绿地草坪、花带，保持无落叶、垃圾、烟头纸屑等杂物。</p>			

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
		<p>▲4.每月一次组织防冻保暖, 预防病虫害, 无明显病虫害迹象, 有虫株率控制在 2%以下, 绿化生长覆盖率达到种植区域 95%以上。</p> <p>5.建造花木苗圃育苗种植, 根据季节培育花卉和观赏乔木布置美化院区, 绿化地设有提示人们爱护绿化的宣传牌, 对绿化有侵害破坏行为的及时制止, 对被人为损害的绿化植株要及时修补抢救养护。</p> <p>6.负责重大活动、节假日氛围营造的花卉和装饰品。</p> <p>7.修剪树木所产生的垃圾及清扫出来的枯枝败叶由绿化人员负责清运。</p> <p>8.绿化要落实责任人进行养护, 实行巡查制度, 建档记录。</p> <p>二) 服务质量标准</p> <p>植物长势良好, 绿地整洁, 景观效果佳。</p> <p>(四) 维修服务</p>			



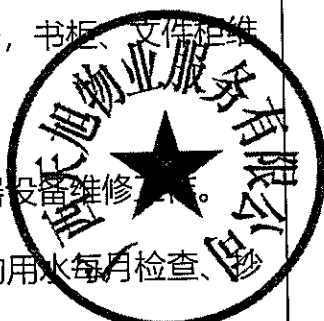
序号	服务名称	具体服务内容	数量 ①	单价(元)②	单项合价 (元) ③ = ① × ②
		<p>一) 服务内容</p> <p>负责全院水电、消防、办公、服务对象使用器具等设备及下水道疏通, 门窗、门锁更换维修等日常检查维修保养工作。内容如下:</p> <p>1.熟悉院方房屋的分布情况, 负责所辖的区域可视对讲机系统、门禁系统、交通管理系统、室内及户外监控系统, 供水、供电、供气、消防报警系统智能化设备的定期巡查及维护, 并按规定填写相关记录。及时对损坏的门锁进行维修更换, 窗帘、制度牌等脱落物品及时复位。漏水水池管道及时更换, 定期维护和检修空气能热水器及水管等。</p> <p>2.水工在清理地下水池时, 在保证地下水池处于通风状态下才能作业, 维修给水管道须关闭总阀时, 应在提前通知院方做好蓄水准备的情况下作业。</p> <p>▲3.做好院内水电设施设备、大型设备如大型洗衣机、脱水机日常检查维</p>			



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
		<p>保维修工作，每月一次。</p> <p>4.对院方的房屋、水、电、公共设施设备进行维修养护管理，确保其正常运行和完好。负责配电室、电梯机房、楼层电井的日常运行、维修、保养；负责管辖范围内所有公共设备的应急维修；负责院方外围照明灯具的启、停、换；做好院方各场地的照明灯具、插座、插座等的修理与更换；</p> <p>▲5.负责电气、各配电箱（柜）表面清洁；负责设备电气的维修保养和故障检修工作；每周一次巡查责任设备并做好相关记录，每半月一次清洁责任设备及周围环境卫生；每半月负责一次消防栓泵、喷淋泵、送风排烟机、双电源发电机组启动测试并做好相关保养记录等。经常观察配电柜的运行情况，定期对供电线路进行检查保养。保持配电室内外的整洁、清洁卫生、通风干燥、门窗关好、并做好防鼠、防潮，以免影响正常供电。</p>			



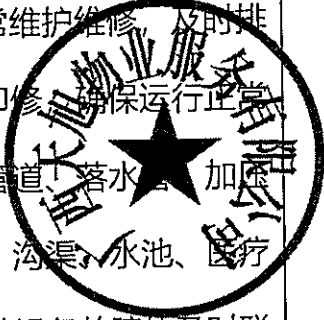
序号	服务名称	具体服务内容	数量 ①	单价(元)②	单项合价 (元) ③ = ① × ②
		<p>6.定期巡视院方场地，定期对地漏口进行巡查，保证上下水、排污管道畅通，按规章制度要求定期疏通雨水井、污水井及管道。保持污水不外泄，环境清洁。</p> <p>7.办公桌椅维修，书柜、文件柜维修工作。</p> <p>8.食堂各类电器设备维修。</p> <p>9.对院方各区的用水每月检查、抄表一次，定期把情况、数据送来采购人后勤科。</p> <p>10.监控设备维修保养工作。</p> <p>11.物品搬运工作。</p> <p>12.户外活动布线。</p> <p>13.老人、孤残儿童轮椅、康复设备和生活用器等维修。</p> <p>14.金属物品焊接。</p> <p>15.负责空调送、排风系统的运行管理工作，负责空调给水系统的维修保养和故障检修。熟悉所管辖的空调、风机</p>			



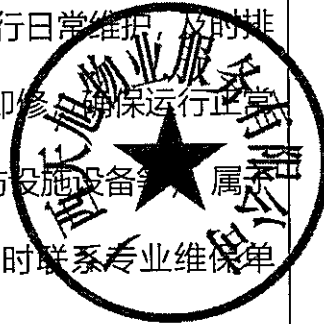
序号	服务名称	具体服务内容	数量 ①	单价(元)②	单项合价 (元) ③ = ① × ②
		<p>及冷水泵系统，制冷机空调器及水泵的安全情况和各处开关的操作规程。</p> <p>16.上班期间严格按照工作要求完成工作，并及时有效地完成院方交办的工作。夜间及节假日实行轮流值班制度，以处理停水停电等突发事件。如院方举行活动，要根据院方的要求进行配合完成工作。</p> <p>二) 服务质量标准</p> <p>1.供电系统管理维护。包括电线电缆、电气照明、指示灯具、配电送电等系统和设备的日常维护、零星维修和水电计量管理等。</p> <p>供电系统管理维护要求：</p> <p>(1) 保障电气电力等设备设施运行正常；</p> <p>(2) 按标准进行日常维护维修，及时排除故障，做到即报即修，确保运行正常（含公用照明、配电系统等），属于特种设备故障的及时联系专业维保单</p>			



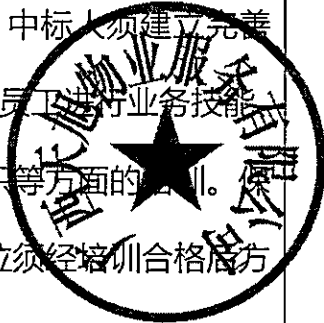
序号	服务名称	具体服务内容	数量 ①	单价(元)②	单项合价 (元) ③ = ① × ②
		<p>位。</p> <p>2.给排水系统管理维护。包括水箱、阀门、管道、水泵等系统和设备的日常维护管理。</p> <p>给排水系统管理维护要求：</p> <p>按标准进行日常维护维修，及时排除故障，做到即报即修，确保运行正常（含共用的上下水管道、落水管、加压供水设备、化粪池、沟渠、水池、医疗污水池等），属于特种设备故障的及时联系专业维保单位。</p> <p>3.空调系统管理维护。包括空调、新风、除尘、采气装置、各类风口、自动控制等空气调节系统和设备的日常维护管理等。按标准进行日常使用管理和维护，及时排除故障，做到即报即修，属专业技术范畴故障及时联系专业维保单位，确保空调设备设施运行正常。</p> <p>4.消防和监控系统管理维护。包括消防栓、灭火器、安全出口等消防系统</p>			



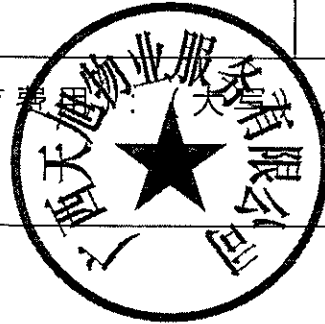
序号	服务名称	具体服务内容	数量 ①	单价(元)②	单项合价 (元) ③ = ① × ②
		<p>和设备的维护和更换；监控观察室、监控摄像头、对讲机等监控系统和设备的日常维护管理等。</p> <p>(1) 保证消防和监控等设备设施运行正常；</p> <p>(2) 按标准进行日常维护，及时排除故障，做到即报即修，确保运行正常（含监控系统、消防设施设备等，属于特种设备故障的及时联系专业维保单位。</p> <p>三) 维护费用界限及责任负担</p> <p>以上维修养护工作，材料费由院方负责采购，维修工具及人工费由中标人承担。</p> <p>五、中标人责任与商务要求</p> <p>1.用工责任：中标人须按照国家规定为其所有员工购买社会保险，并承担员工的工资、福利、工伤、纠纷等一切法律责任与经济责任。采购人不承担任何连带责任。</p>			



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
		<p>▲2.人员稳定与更换：严格控制人员流动，合同期内非违纪原因轮换比例不得超过 30%。项目经理、主管等关键岗位人员更换，须提前一个月书面通知并征得院方同意。</p> <p>▲3.培训管理：中标人须建立完善的培训机制，定期对员工进行业务技能、安全规范、服务意识等方面的培训。保安、保洁等关键岗位须经培训合格后方可上岗。</p> <p>▲4.违约与转包：严禁转包或分包。若中标人违约，造成损失的须按实赔偿。擅自转包的，须支付当年物业管理费 50%的违约金，且采购人有权单方面解除合同。</p> <p>5.档案与信息化：建立规范的人员管理、设施设备巡查、维修保养等档案。为提高管理效率，建议投入适用的物业服务软件平台或智能化管理系统。</p> <p>▲6.安全与合规：中标人及其员工在服</p>			



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
		务区域内发生违法犯罪行为，中标人须承担相应法律责任并赔偿损失，且不得再使用该员工。			
报价合计（包含税费等所有费用）：人民币 贰佰壹拾捌万元整 (¥ 2180000.00 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): 广西天旭物业服务集团有限公司

日期: 2026年6月11日

