

桂林市七星区城市管理综合行政执法大队

在线询价采购 采购需求

项目名称：老七星公安分局大院物业管理服务

采购人：桂林市七星区城市管理综合行政执法大队

2026 年 8 月

已审核
王加
2026-8-12

一、物业服务采购需求

(一) 物业基本情况

1. 物业类型: 办公楼;
2. 座落位置: 桂林市七星区_漓江路(街道)14号原七星公分局大院;
3. 预算总金额: 144000 元/年。

(二) 物业服务期限、内容

1. 物业服务期限: 壹年, 从 2026 年 9 月 1 日起至 2027 年 8 月 31 日止。
2. 服务内容: 负责主楼及周边秩序维护、消防检查服务; 负责大院路面及主楼公共过道、天面、消防楼道、公共卫生间的卫生保洁。水电维修及材料配件的供应。

(三) 物业人员工作职责和标准

1. 秩序维护保安员: 人员数量 4 人。
2. 岗位设置: 大院门卫室设一个岗, 24 小时有人员在岗值班 (将 24 小时划分为早、中、夜三班倒或四班倒, 由 4 名保安员按排班表轮流上岗, 确保 24 小时有人在岗); 要求: 保安年龄 55 岁以下, 身高 165 以上, 持有效《保安员证》。
3. 门卫岗职责:
 - 3.1 控制外来闲杂人员进入大院, 对于可疑人员认真盘查。
 - 3.2 如发生安全事件, 第一时间通知管理人员及甲方, 视情况及时报警处理, 在自己力所能及的情况下及时制止。

3.3 做好礼仪、接待、咨询工作，熟悉大楼情况及相关领导联系方式。

3.4 维持停车场大院秩序，不发生拥堵等情况发生。

3.5 巡视时清扫停车大队落叶及零星垃圾。

3.6 做好门岗室邮件及快递的收发管理，邮件及快递包裹应摆放整齐。

4. 保洁员：

4.1 人员数量：1 人（可使用兼职人员），55 岁以下。

4.2 负责主楼周围路面、绿化带卫生打扫（包括绿化带内过于茂盛的杂草）。

4.3 主楼内卫生，对楼梯、过道地面、过道天花板、公共卫生间及领导办公室进行打扫。

标准：地面无明显灰尘、天面无蛛网、楼道、电梯地面干净，扶手、壁面无明显污渍。

5. 维修水电工：

5.1 人员数量 1 名，可使用兼职人员。持有《低压电工作业证》

6. 项目管理人员：设一名兼职管理人员。负责保安员、保洁员、维修水电工的日常管理，严格按照合同的约定开展工作。

7. 特别事项：成交供应商安排的以上所有工作人员都系已购买社会保险的人员。

（四）甲乙双方权力和义务（甲方为采购人，乙方为成交供

应商)

1. 甲方

1.1 甲方有权对物业人员的各项工作进行监督、检查和具体指导，对工作合格的物业人员，及时联系乙方负责人并提出处理意见；

1.2 审定乙方拟定的相关管理制度；

1.3 甲方应履行法律、法规规定的其他义务并享有相关的权力；

1.4 因甲方的原因造成对乙方员工的伤害，由甲方承担。

2. 乙方

2.1 乙方应按照《劳动合同法》的规定与员工签订劳动合同。供应商的报价中必须充分考虑提供本项物业服务所涉及到的所有费用总和，报价方的报价应综合考虑员工薪资、社保、公司管理服务费、税金等；

2.2 成交供应商具备物业服务行业服务许可相关资质，满足《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定，不得以联合体竞标，成交后不得将成交项目分包；

2.3 乙方需设一名兼职管理人员负责日常管理，严格按照合同的约定开展工作；

2.4 乙方接受甲方的监督，不断完善服务；

2.5 乙方应保守甲方的商业秘密和个人隐私，不得以任何理由和任何方式向外泄漏

- 2.6 乙方应履行法律、法规规定的其它义务并享有相关权利;
- 2.7 乙方所派出的物业人员必须具备政治思想良好(无犯罪记录)、工作责任心强,乙方按照约定尽职尽责地做好物业服务工作;
- 2.8 乙方与物业人员签订劳动合同,物业人员的社保待遇由乙方负责;
- 2.9 为实现本合同目的,乙方在本项目负责人的姓名、联系电话、身份证号码全部报与甲方备案;
- 2.10 乙方受托人代表乙方全权处理与本合同相关的一切事务,即具体履行合同义务、行使合同权利。
- 2.11 处理问题响应时间:乙方接到采购人处理问题通知后 5 分钟后做出反应,如需到现场解决的 2 小时内到达采购人指定的位置。

(五) 付款方式:

乙方每月 10 日前提供盖有公司公章的上个月份服务费用的请款材料、增值税普通发票、成交供应商安排的以上所有工作人员的缴纳社保记录;甲方每月 30 日之前支付乙方上月服务费用,如遇特殊情况可延后支付。

二、报价文件要求

1. 本项目采购需求所有条款均为实质性要求,报价人必须就上述“一、物业服务采购需求”全部内容作实质性响应,否则,竞价无效。

2. 报价应包含完成本项目采购需求中所列全部内容产生的所有成本、税金和利润，具体包含但不限于服务人员的薪资（不得低于桂林市现行最低工资标准），服务人员依法应当享受的各项福利待遇、社会保险费用，提供服务所需清洁用品、设施、清洁设备、专业清洁工具费用，相关保险费用，服装费，管理费，法定税费等，供应商应综合考虑在报价中。供应商必须就本项目采购需求作完整唯一报价，不得出现有选择的或不一致的报价，否则，按竞价无效处理。

3. 本项目拒绝不合理低价成交，采购人有权要求报价人提供价格构成详细说明及构成的相关依据，供应商报价不得低于根据桂林市现行最低工资标准以及法定各项保险最低缴费标准核算的价格，否则，按竞价作无效处理；报价人涉及到虚假响应的，其成交无效并报采购监管部门依规处理。