

二、开标一览表（单位均为人民币元）

项目名称：南宁市五象新区第四实验小学物业管理服务 项目编号：NNZC2025-G3-990808-NNSZ

投标人名称：华保盛集团有限公司

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
1	南宁市五象新区第四实验小学物业管理服务	★具体服务范围： 南宁五象新区第四实验小学位于南宁市良庆区坛洋路4号。学校在校师生约5000人，占地面积为32559平方米，总建筑面积33623.64平方米。共有7栋建筑物，分别为4栋5层教学综合楼、1栋6层人和楼（含教室、生活管理用房）、1栋6层行政综合楼（含1层地下车库、报告厅）、1栋3层综合楼（含风雨球馆、教室）、室外球场、运动场、楼栋建筑周边所属校园路面。 ★服务时间： 服务期限或者服务时间：自合同签订之日起1年 ★服务标准： 物业服务内容及服务标准 所需服务项目主要包括：（1）校园公共秩序管理及公共安全防范、	1项	1379220.00	1379220.00

用心服务 用爱感恩



华保盛集团
HUBAO SHENG GROUP

商丘市五原新区第四实验小学物业管理服务、报价文件

		突发事件的应急处理，配合做好校园公共安全管理；(2) 校园内所有公共路面、卫生间、主要办公室等所有公共卫生区域的卫生清洁、垃圾收集、卫生间管道疏通、化粪池清理等清洁保洁服务；(3) 宿舍楼巡查、日常维修、公共安全及消防检查、学生管理等；(4) 校园内公共绿地、花木、建筑小品的养护管理；(5) 校区内车辆秩序管理；(6) 水电管理、设备设施维修保养；积极完成校方安排的其他工作任务等。具体工作如下： (一) 安全秩序方面 学校各门岗，校园所有教学楼、行政办公楼、宿舍楼、图书馆、体育馆、室外球场等学校所有财产及全校师生人身、财产安全的保卫工作，重点防范部位：学校门岗、教学楼、行政办公楼、功能室、教师宿舍生活区等。 1. 配备一支专业保安队伍进驻学校，24 小时在校值班、巡查。协助学校纠正学生和其他人员的违法违纪行为，防止治安、破坏及盗窃事件发生，维护学校公共安全和治安秩序。提供舒适、优美、宁静的学习和生活环境，让学校安全有保障，校园环境健康成长。熟练使用智慧校园管理一键报警系统、访客预约登记系统、监控系统、车辆智能管理系统、巡更系统等信息化系统。 在服务过程中接受校方相关主管人员		
--	--	---	--	--

用心服务 用爱感恩

业务指导和监督。	▲2. 保安人员需持保安证上岗，上岗前应统一着装，佩戴口罩（根据传染病防控要求）、工作牌、讲究仪表、文明礼貌待人，工作岗位中严禁脱岗睡觉和酒后上岗等行为，由于工作失职或工作不到位而导致的后果，将根据影响或损失情况及相关制度追究责任和处罚。保安人员培训合格率达到100%。	▲3. 严格把控对门岗的管理（入校必须先核对和确认人员身份、来访事由、扫码、登记记录等），加强对外来车辆及人员的巡查与管理，杜绝任何危险物品及不法分子进入学校。	
	▲4. 严格落实教育部门和学校门卫防恐防暴制度，在学生上学、放学期间安保人员应穿防刺服，佩戴防暴头盔，持防暴器械值岗。在正常教学时段，重点部位和区域每日不少于6次巡查，并做好台账；学生上学高峰时段项目主管应到场协助监管和维持秩序；每月不定期对安保人员进行防暴装备使用操作培训及消防安全、防恐防暴等应急演练。	▲5. 指挥疏导各类车辆有序通行，禁止乱停放；对进出校园的车辆进行检查，搬运出校园的各类物品需凭采购人主管部门的放行条方可放行；按学校要求监督校门周边的不文明行为，认真记录学生迟到早	

	退情况（登记好相应的时间段以便查看监控视频），报告学校相关部门，巡逻校园围墙周边，对学校周边流动摊贩及不文明行为进行劝导，不得辱骂、体罚或变相体罚学生。		
	▲6. 工作日及节假日巡逻保安员应24小时不间断对校园范围内重点部位、各建筑物、校园死角进行巡查，每天3次对电线路、器材进行检查，发现隐患及时处理，及时上报，做好巡视签到和巡视记录并存档备查。要在校门及周边携带安防器械进行安全巡逻，及时发现制止可能发生的不法侵害行为。 ▲7. 熟练掌握消防应急预案、防恐演练及操作流程，定期对员工进行安全知识与技能培训，并有档案记录。制定与所负责工作项目相关的突发事件应急预案，消防演练每个学期进行2次；突发事件和应急演练每个学期3次；保安技能培训每月2次；保安人员每月进行4次防暴操作演练，演练活动需有方案有总结，同时做好相关文字、图片、视频资料的台帐存档。 8. 积极完成学校临时交办的任务，接到问题响应时间为15分钟内到现场。 ▲9. 认真完成学校承接的各项活动的安保工作、学校重大活动、临时性活动及学生上学、放学及接送期间的公共安全防范与秩序维护		

	等: ▲10. 对学校内的公用设施、设备、市政公用设施及附属建筑物、构筑物维护、养护、运行维修和管理。每月对水、电、消防设备、井盖及其他公共设施进行定期检查,填写相应材料并保存备查,及时报告、处理可疑情况,消除安全隐患;要节约使用学校用水、用电,按要求开关用水、用电设备,避免浪费。 ▲11. 切实加强学校财产安全管理,如因管理不当而发生财产损失案件(以公安机关立案为准),乙方应按相关规定承担相应赔偿责任。 ▲12. 校门前“三包”及公共秩序维护管理。 ▲13. 每天检查一键报警系统、监控系统等智能化设施设备是否运行正常,如有异常及时上报,并做好记录存档。 ▲14. 学校消防控制室值班制,收到火情、险情及其他异常情况报警信号后,及时报警,并及时赶到现场进行前期处置。 16. 在安全管理服务过程中,乙方应运用《无人机安保巡逻平台》、《楼宇消防智能化管理系统》、《人脸识别系统》、《相关专利证书等新技 术、新方法提升安全管理质量。 16. 熟练掌握消防应急预案处理、防恐演练及操作流程,定期对员工进行安全知识和技能培训,并有档案记录。制定与所负责工作项目相关	
--	--	--

	▲1. 负责校园道路、垃圾桶、厕所、沙井、绿化树丛内生活垃圾、水池、天台、宣传栏、校园文化景观、功能区、雕饰、标识牌等公共部位的卫生, 清洁办公楼办公室、卫生间等公共区域的清洁及校区内管道的及时疏通, 每季度清理化粪池 1 至 2 次, 保洁及时率达到 100%; 管道疏通、化粪池清理及时率达到 100%。 ▲2. 垃圾应日产日清, 期间如垃圾较多影响垃圾存放时应及时安排清运 (含绿化垃圾、生活垃圾); 垃圾清运及时率达到 100%。 ▲3. 环境卫生清洁所需的工具、用品由成交供应商负责; ▲4. 清洁校园内的公共区域走廊、楼道、楼梯及扶手、门把手等区域, 保持干净整洁, 无果皮、纸屑、废弃物及污水, 绿化带内干净、整洁、无白色垃圾。 ▲5. 校舍门、窗台板整洁, 窗轨干净, 窗帘保洁, 玻璃保持干净明亮, 窗帘平整, 墙壁无污渍, 无乱张贴乱悬挂。 ▲6. 工地上无积水、痰迹、异味, 便器无堵塞、污垢, 各类卫生工具摆放整齐, 卫生器具房干净整洁。 ▲7. 校园楼梯、消防门、开关面板、消防器材箱 (管)、宣传板及管道无灰尘、污渍、蜘蛛网。 ▲8. 校园内垃圾房、垃圾收集点、垃圾桶应日产日清, 垃圾房、垃		
--	--	--	--

	吸收集点、干净整洁，校园内无卫生死角。做好终端垃圾分类工作。 ▲9. 风扇、灯罩、灯罩、摄像头、管线、踢脚线干净整洁，无垃圾、灰尘、污渍、砖缝无积垢。 ▲10. 保持校园所有校舍的天花板表面无灰尘、蜘蛛网。 ▲11. 每天保持玻璃、镜面、厕所水箱、地面、低位墙面、蹲厕、尿斗、小便槽保持清洁干净无污渍。 ▲12. 每天对校内所有垃圾桶刷洗和消毒。 ▲13. 卫生消杀：配合学校做好传染病防控期间的环境卫生消杀工作，每天2次对教室、办公室、功能室、学生宿舍、图书馆、室内运动场等公共区域进行消杀。每月进行全校范围的灭“四害”、红火蚁、防蛇虫害等作业。做好消杀记录台账。根据传染病防控需要，对学校进行临时性加强消杀，卫生消杀及时率达到100%。	14. 环境卫生管理集团 ▲(1) 每天进行2次消毒或拖洗：办公室走廊、通道、楼梯及扶手、门把手、垃圾桶、办公楼的卫生间。 (2) 每天一次(清扫或拖洗)： ▲A. 教师办公室在每日工作进行两次沙发、茶几、桌椅、门窗、地面清理、垃圾清理，或根据教师另外的要求，加以调整。
--	--	---



华保盛集团

HUA BAOSHENG GROUP

南京市长江新城第四标段小学物业管理服务 报价文件

	▲b. 综合楼、行政办公楼各室的垃圾清理。 ▲c. 校区内公共道路、户外运动场地、停车场、绿地内垃圾清扫、收集、教室、教学楼、行政办公楼、综合楼等楼层的通道、走廊以及所有卫生间的清洁。 ▲d. 教师用餐区域、劳动实践基地的保洁, 宿舍楼道和楼梯扶手每天消毒清洁。 ▲e. 教学楼教室等窗台外垃圾清理。 ▲16. 完成学校交给的临时性、紧急性、重要性工作任务。 17. 在环境卫生服务过程中运用新技术、新方法提升保洁服务质量。 18. 做好本项目的环境管理与环保的标准与规范, 加强环境的美化、净化。 19. 积极响应政府, 有良好的垃圾分类工作计划和标准。全面推进生活垃圾分类工作, 实现生活垃圾及分类管理主体全覆盖, 开展生活垃圾分类示范创建活动, 根据我公司垃圾分类试点小区的管理经验打造本项目生活垃圾分类示范样板。 20. 定期开展相关保洁培训, 提高保洁工作技能及业务水平。 21. 环境卫生服务指标承诺 (7 项):		
--	---	--	--

用心服务 用爱感恩

	① 保洁及时率: 100%; ② 保洁达标率: 99%以上; ③ 保洁投诉处理率: 100%; ④ 消毒工作及时率: 100%; ⑤ 垃圾分类处理及时率: 100%; ⑥ 配合及时率: 100%; ⑦ 保洁人员培训合格率: 100%。	(三) 绿化管理 1. 每天安排专业人员进行绿化养护管理: ▲ (1) 绿化充分, 植物配置合理, 保持黄土不露天。 (2) 生长健壮、正常。生长达到该树种该规格的平均生长量。 (3) 树冠完整, 大小、薄厚正常。 (4) 主干正直; 无蛀干、枯枝、死杈; 树冠基本完整; 主侧枝分布匀称, 树冠通风透光。 ▲ 2. 根据树龄、树势、土壤、肥力、水分、光照、温度、湿度、病虫害、气象、人为因素等, 科学搭配使用) 和松土。花草树木生长良好, 无枯死、无树挂, 适时修剪、疏密得当, 绿化带保持平整成形, 有良好的观赏效果; 树形符合自
--	--	--

			然特征,整形符合自然特征,整形植物保持一定形状。<u>发现枯枝死树及时清理,并按要求适时补种。</u> ▲3. 草坪(含足球场草地)生长整齐,及时进行清除杂草,有效控制杂草孳生,草坪内杂草控制在5%以内;绿地无垃圾、无烟头纸屑;绿化生产垃圾要做到日产日清,绿地内无明显的废弃物,能坚持在重大节日前进行突击清理。 ▲4. 适时组织防冻保暖,预防病虫害,病虫害无明显迹象。<u>台风来临之前对乔木采取有效的防风措施,如支撑、加固等。</u> 5. 做好园林喷淋系统的保养和维护工作。<u>建立园林绿化设备设施维护保养台账,提升管理成效。</u> 6. 绿化地设有提示人们爱护绿化、植物知识的宣传。<u>免费制定绿化公共部位标识牌,向公众宣传“爱护环境、爱护花草树木、文明观赏”等方面的公德。</u> ▲7. 绿化维护所产生垃圾的处理:绿化产生的垃圾(如砖头瓦块、箩筐、树枝、树叶、木屑等)集中到指定地点、路段(如校门口、办公区、主干道两侧等)做到日产日清,其他地区和路段做到日产日清,不得在校区域私自焚烧或随意堆放,以防火灾事故发生和影响环境卫生。<u>绿化垃圾清理及时率达到100%。</u>		
--	--	--	---	--	--

8. 绿化员作业时应用围挡围起来、挂上正在施工牌。

▲9. 每个学期的绿化有工作计划、工作总结。

▲10. 学校重大活动时协助做好花坛摆放、协助学校做好宣传及提供相关素材等工作。

▲11. 完成学校交给的临时性、紧急性、重要性工作任务。

12. 在绿化服务过程中运用新技术、新方法提升绿化服务质量。

13. 制定《绿化养护记录表》、《绿化维护喷药（施肥）记录表》，定期检查，做到科学维护，绿化管理有成效。

14. 为绿植建立相关档案，将品种、种植时间、养护重点难点，注意事项等信息建档有针对性对本项目的绿植进行施肥修剪等科学的养护管理。

15. 绿化服务标准化（9项）：

① 绿化品质管理：100%

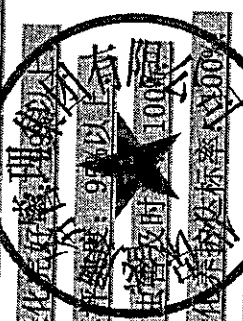
② 草率管理：95%以上

③ 防虫及时性：100%

④ 绿化养护及时性：100%

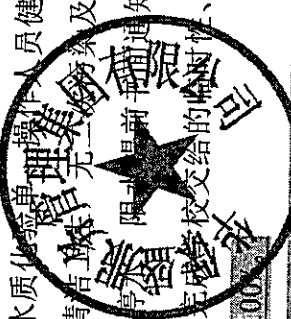
⑤ 绿化作业安全事故发生率：0；

⑥ 绿化应急响应及时性：100%；



	⑦ 配合及时率: 100%; ⑧ 应急响应及时率: 100%; ⑨ 绿化人员培训合格率: 100%。		
	(四) 水电维修保养服务 1. 做好房屋保养, 监督装修施工, 维修及时有效, 统一着装挂牌, 服务热情周到。 ▲ 2. 做好房屋建筑的保养工作, 每年进行房屋安全普查。保持建筑物整体外观整洁完好。 ▲ 3. 所有报修服务, 在接到报修通知后 15 分钟内到达现场, 急修不过夜, 当日不能解决的问题在 24 小时内给采购单位答复, 维修所需更换配件、材料由采购单位提供。 ▲ 4. 中标单位维修服务时, 应统一着装、佩带标牌、备有必要的物件, 做到活完场清。维修记录存档。 5. 其他零星维修, 分类建档, 维修周期和标准执行国家及南宁市有关规定。 ▲ 6. 房屋完好率达 98% 以上, 房屋零星维修及时率达到 99% 以上, 维修合格率 100%。 ▲ 7. 设备的运行与维修: 做到日日运行, 定期保养, 管理规范, 安		

	全有序。要有维护保养记录。设备完好率达到99%以上。 ▲8. 保护好学校的校产，更换已损物品要与学校资产管理确认。维修产生的垃圾及时清运。 9. 供水系统维护、运行和管理要求。 ▲(1) 阀门开闭灵活，系统密封良好，定期进行检修，管道无跑、冒、滴、漏现象。 (2) 电机运转无异常声响和振动，轴承温度正常，有电机安全保护措施。 (3) 水表计量准确。 ▲(4) 排水系统通畅，汛期道路无积水，室内、地下室及车库无积水、浸泡发生。 ▲(5) 高压水泵、水池、水箱有严密的管理措施。二次供水卫生许可证、水质化验单、操作人员健康合格证齐全。保持水池、水箱周围环境的清洁卫生及隐患。 (6) 停止供水前通知采购单位或业主。 ▲10. 完成学校交给的临时性、紧急性、重要性工作任务。配合及 频率达到100%		
	11. 在工程维修服务过程中运用新技术、新方法提升水电工程服务质量。		



	12. 树立服务意识，保持良好的服务态度，语言举止文明，维修完毕后应及时将现场清扫干净，待用户满意后方可离开。 13. 水电维修保养服务指标承诺（11项）： ① 房屋完好率：98%以上； ② 房屋零修急修及时率：99%以上； ③ 维修工程质量合格率及回访率：100%； ④ 道路完好率、停车场完好率：99%以上； ⑤ 化粪池、雨水井、污水井完好率：99%以上； ⑥ 给排水、明暗沟完好率：99%以上； ⑦ 公共设施、休息设施及小品雕塑完好率：99%以上； ⑧ 公共照明、供电设备、弱电设备完好率：99%以上； ⑨ 机电设备安装完好率：99%以上； ⑩ 消防设施设备完好率：100%； ⑪ 水电维修人员持证上岗率：100%。	(五) 能源管理方面 针对学校的各类设备用能情况每学期一次开展以下能源消耗统计与维护：
--	--	---

	▲1. 能源计量及统计。获得能源管理体系认证证书，在服务过程中有使用新技术新方法提升节能节水管理服务质量。 2. 能源消费指标计算分析。 ▲3. 用能设备运行效率计算分析。每月对水、电等能源的质量、价格、耗量进行调查和核算，并对其异常消耗进行分析，以确定水、电等能源在使用上是否合理。 ▲4. 能源使用报告。节约能源方向与建议，计量设备详细台账。每季度进行一次节能的教育和宣传工作，交流节能技术和经验；制订出对节能工作的监督、考核、和协调的方法，并使能源管理制度化。 5. 能源管理服务指标承诺（3项）。 ① 配合及时率：100%； ② 能源管理台账和资料归档率、完整率、准确率：100%； ③ 处理问题及时率：100%。 (六) 其他设施设备的管理要求。 ▲（1）电梯 中央空调系统、消防系统、弱电系统等采购单位另行聘请专业公司维保，设施设备出现故障时，应于故障发生 15 分钟内，向采购单位另行聘请的专业公司进行反馈，并做好相应记录。 应急响应
--	---

应及时率达到100%。

▲ (2) 以上设备需维修或更新改造的，中标单位需向采购单位提出申请，由采购单位按照规定程序组织实施，费用由采购单位负责。其中：高压变配电系统和避雷系统的年检、电梯（含年检）、中央空调系统、消防系统、弱电系统等的维保业务，由采购单位另行聘请专业公司负责。

▲ (3) 电梯、高压变配电系统、避雷系统、中央空调系统、消防系统、弱电系统、外墙清洗等维保工作由采购单位负责，中标单位负有协助的义务，所有维保单位的维保记录需有中标单位负责人签字后由采购单位确认，认真做好监督工作，配合及时率达到100%。

(4) 不属中标单位承担费用的设备零部件需要更换的，须由中标单位提供方案，由采购人核定、采购支付维修、维护费用。

▲ (5) 协助做好安全管理工作，确保设备的安全运行、维护保养及电梯解困处理。



(6) 具体设施设备管理维护指标承诺 (2项)：

① 管理台账和档案完整率、准确率、100%；

② 处理问题及时率：100%。

▲(7)文明服务要求：在保证

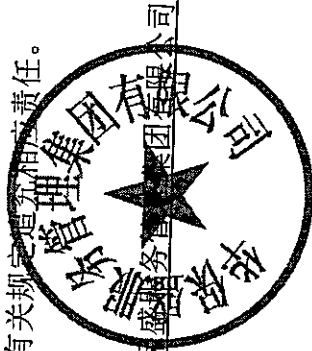
详细内容。第二章 采购需求”全部内容。

2	/	/	/	/	/
报价合计（含税税费等所有费用）：（大写）人民币壹佰叁拾柒万玖仟贰佰贰拾元整					
注：（¥1379220.00 元）					

- 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)：华保盛集团有限公司
日期：2025 年 9 月 4 日