

## 二、开标一览表(单位均为人民币元)

项目名称： 南宁市第三十六中学江南校区 2025 年度物业管理服务采购

项目编号： NNZC2024-G3-991873-NNSZ

投标人名称： 广西全俱物业服务有限公司

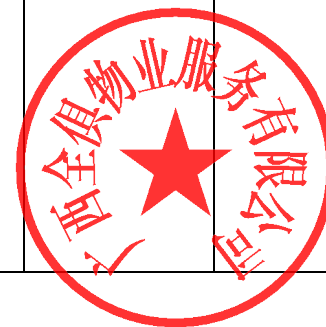
序号	服务名称	具体内容	数量 ①	单价(元)②	单项合价(元) ③=①×②
1	南宁市第三十六中学江南校区物业管理服务采购	<p><b>一、物业服务概况：</b></p> <p>南宁市第三十六中学江南校区项目位于南宁市江南区定津路 36 号；项目总用地约 150 亩，48 个班的寄宿制高级中学，建设内容包括教学楼、宿舍楼、食堂等 16 个单体建筑；田径场、篮球场、地下车库等相关校园附属设施，总建筑面积约 6.9 万平方米。学校内部有分为教学区、运动区、生活区三大区。</p> <p><b>二、物业服务内容：</b></p> <p>南宁市第三十六中学江南校区所需服务项目主要包括：</p> <p>(1) 校园公共秩序管理及公共安全防范、突发事件的应急处理，配合做好校园公共安全管理；</p> <p>(2) 校园内所有公共路面、卫生间、办公室等所有公共卫生区域的卫生</p>	1 项	2859888.00	2859888.00



	<p>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；</p> <p>(3) 学生公寓的门岗值勤、宿舍巡查、日常维修保养、公共安全及消防检查、学生作息管理等；</p> <p>(4) 校区内公共绿地、花木、建筑小品的养护管理；</p> <p>(5) 校区内车辆秩序管理服务；</p> <p>(6) 校区内水电维修保养服务；</p> <p>(7) 积极完成校方安排的其他工作任务。</p> <p><b>三、服务要求</b></p> <p><b>(一) 安全秩序方面：</b></p> <p>校区内的门岗，所有教学楼、行政办公楼、学生宿舍、教师管理用房、图书馆、体育馆、球场等场所及全校师生人身、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、图书馆、学生宿舍、教师宿舍等。</p> <p>1. 配备一支高素质的保安队伍进驻学校，24 小时<b>不间断</b>在校区内值班、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，为学校提供安全、安静、优美、舒适的工作、学习和生活环境，让学生在安全有序的环境中健康成长；</p> <p>▲2. 学校大门口门岗保安员，立正站岗，对进出人员以礼相待；拒绝闲杂</p>			
--	---	--	--	--



	<p>人员进入学校，对来访人员进行登记、传达，及时处理校门口的各种情况，维护正常教学秩序（按照学校门岗制度执行），按照公安部门相关要求在学生上下放学期间安保人员穿防爆服及防暴器械值班；指挥各类车辆停放整齐，对进出车辆进行检查，做到凭牌出入，<b>专人指挥引导车辆停放，禁止出现车辆乱停乱放在消防通道上或堵塞交通的现象；提醒车主关好车门窗，贵重物品不要滞留车上；</b>搬运出校区的各类物品需凭采购人主管部门的放行条方可放行；按学校要求监督学生的行为规范，认真记录迟到早退情况（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；巡逻校门围墙周边，对学生外卖行为进行劝导；不得辱骂、体罚或变相体罚学生；</p> <p><b>（1）保证校门责任区域内无垃圾污物，无果皮纸屑，无乱贴乱画，保持地面平整，排水通畅；不得从事有碍市容环境和破坏环境卫生的事宜；</b></p> <p><b>（2）保证校门责任区域内绿化完好和保护门前行道树，保护管理好门前公共设施，禁止损坏花草树木等；</b></p> <p><b>（3）保证门前不乱摆摊点，无乱停乱放车辆，无堆放有碍观瞻的物品。</b></p> <p>3. 严格执行教育部门和学校的门卫反恐防暴制度，落实门卫对学生上、下学期间的安全防范工作，门卫人员按要求配备和佩戴防爆装备，每月不定期对门卫人员进行防爆装备使用操作培训。</p>			
--	--	--	--	--



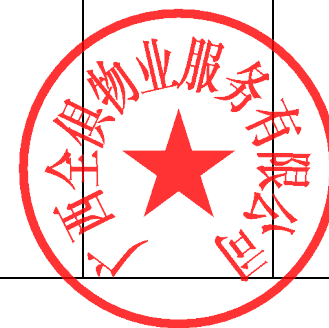
	<p>▲4. 巡逻保安员，24 小时不间断对校园范围内重点部位、各建筑物、校园死角进行网格式交叉巡查，明确责任人，发现可疑人员及时控制并向上级汇报；放学后 40 分钟，巡逻岗保安员对全校公共区域进行清场；</p> <p>5. 认真完成学校承接的各项活动的安保工作；</p> <p>▲6. 经常对水、电、消防设备及其他公共设施的检查，及时处理、报告可疑情况，消除安全事故隐患；本着节约的原则，按学校要求开关水、电，避免资源浪费；重大节日前做好安全排查工作；</p> <p>7. 切实加强学校财产管理，如发生财产损失案件（以公安机关立案为准），乙方按法律规定要承担相应赔偿责任。</p> <p>8. 学校重大活动、临时性应急活动及学生上学、放学及接送期间的公共安全防范与秩序维护等；</p> <p>9. 进出校园的人、车、物的管控；</p> <p>10. 校门门前“三包”及公共秩序管理。</p> <p><b>（二）环境卫生方面：</b></p> <p>校区的所有公共路面，公共卫生间含全校教学楼、行政办公楼、学生宿舍、图书馆、体育馆、等各楼层的公共卫生间），所有办公室、教学楼、行政办公楼、学生宿舍、图书馆、体育馆、球场等所有公共卫生区域的卫生。重点</p>			
--	--	--	--	--




	<p>为校区整体卫生环境，教学楼、行政办公楼楼梯走廊、卫生间等公共区域的清洁及校区内公共卫生间管道的疏通、每年进行两次化粪池的清理（特殊情况及时处理）。</p> <p>▲1. 负责校区内道路、垃圾桶、厕所、沙井、绿化树丛内生活垃圾、水池、天台、宣传栏、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疏通、每年化粪池的清理，<b>校园生活垃圾分类投放、收运。</b></p> <p>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），<b>垃圾不过夜；</b></p> <p>3. 环境卫生清洁所需的工具、用品由成交供应商负责；</p> <p>▲4. 环境卫生标准：</p> <p>（1）每天两次：办公楼走廊通道、楼梯的清扫及垃圾清理，<b>全天巡回保洁。</b></p> <p>（2）以下各项要求每天<b>二次，并且巡回保洁：</b></p> <p>①学校领导（校长、书记、副校长）的办公室在每个工作日进行<b>二次</b>沙发、茶几、桌椅、地面、清理垃圾、植物浇灌或根据领导另外的要求加以调整；</p> <p>②行政办公楼的卫生间、一楼大堂镜子。</p>			
--	--	--	--	--

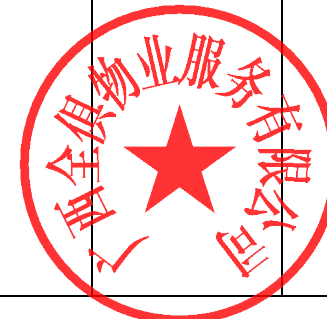


	<p>③校园内公共道路、球场周围、学生宿舍周边、停车棚、绿地内垃圾清扫、垃圾收集、教室、教学楼、行政办公楼、学生宿舍、图书馆、体育馆等楼层的通道、走廊及所有卫生间的清洁。</p> <p>④校内草地的保洁(落叶及生活垃圾)。</p> <p>⑤教师宿舍楼道楼梯扶手的保洁（如遇突发检查另行通知）。</p> <p>⑥对所有直饮机进行保洁、消毒。</p> <p>（3）以下各项要求三天一次（如遇紧急接待、检查、会议等另行通知）：</p> <p>①崇德楼、游泳池、地下车库的卫生清洁；</p> <p>②行政办公楼各年级办公室的地面清扫及垃圾清理；</p> <p>③运动场（足球场、篮球场、排球场、羽毛球场等）、体育馆（运动场含所有体育馆、所有卫生间）、教师管理用房楼梯地面清扫；</p> <p>④图书馆各楼层大厅、自修室、多功能室、卫生间、楼梯过道、露台（下午做）。</p> <p>（4）两天二次：室外果皮箱、宣传栏、窗台、全校消防设施等的清洁；</p> <p>（5）每学期二次：教室内地面、玻璃、灯管、电扇等清洗（暑假或学校指定时间）。</p> <p>（6）水泥路面围墙边的杂草及沟渠的杂草的消杀。</p>			
--	---	--	--	--



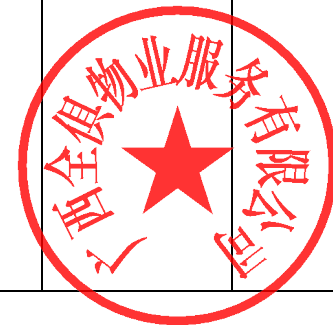
	<p>(7) 其它临时需紧急布置的清洁工作如：</p> <p>①突发会议所需使用的会议室、图书馆、报告厅等。</p> <p>②如遇突击检查，要求在接到通知的规定时间内完成。</p> <p>③迎检时的加班或调休要求。如若周六为迎检时间，则周六的休息调整到其他时间。</p> <p>(8) 每季度进行一次全校性“除四害”消杀，每年 4 月至 10 月，每月进行一次灭蚊药物喷洒，管理员要巡查，建立除四害台账。</p> <p>▲（三）学生宿舍管理：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 每天实行 24 小时门卫值班制度和巡查制度；</li> <li>2. 学生宿舍内的日常维修报修；</li> <li>3. 及时处理宿舍内的管道疏通；</li> <li>4. 宿舍区域院子、楼梯、走道卫生保洁；</li> <li>5. 外来人员来访登记，大件贵重物品出入登记，严禁任何人携带易燃易爆品、化学品、管制刀（器）具、尖锐器具等一切危险物品进入学生宿舍；</li> <li>6. 宿舍楼区域内的公共安全、消防检查，宿舍内安全检查，宿舍内用电安全全检查，宿舍内的消毒通风工作，发现问题及时上报和及时处置，做到每次检查，建立检查记录台账做到有记录有追踪；</li> </ol>			
--	---	--	--	---


	<p>7. 协助学校学工管理部门做好学生作息管理工作，维护稳定，协助校方的学生心理疏导。</p> <p><b>(四) 绿化管理</b></p> <p>按国标绿化养护<b>一级</b>规范标准执行：</p> <p>1. 每天安排专业人员实施绿化养护管理：</p> <p>(1) 绿化比较充分，植物配置基本合理，基本达到黄土不露天。</p> <p>(2) 生长势：正常。生长达到该树种该规格的平均生长量。</p> <p>(3) 叶子正常：叶色、大小、薄厚正常；</p> <p>(4) 枝、干正常：无明显枯枝、死杈；树冠基本完整：主侧枝分布均称，树冠通风透光。</p> <p>▲2. 根据气候状况和季节，组织浇灌、施肥和松土。花草树木生长良好，无枯死、无树挂，适时修剪、疏密得当，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。发现死树<b>三天内</b>清除，并适时补种：</p> <p>(1) 行道树缺株<b>为 0</b>。</p> <p>(2) 草坪覆盖率达 <b>100%</b>；生长和颜色正常，不枯黄；每年修剪春夏季型 10 次，秋冬季型 <b>4 次</b>；基本无病虫害。</p>			
--	--	--	--	--





	<p>(3) 行道树和绿地内无死树，树木修剪基本合理，树形美观，能较好地解决树木与电线、建筑物、交通等之间的矛盾。</p> <p>3. 草坪生长整齐，及时进行清除杂草，有效控制杂草孳生，草坪内杂草控制在 <b>10%以内</b>；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。</p> <p>▲4. 适时组织防冻保暖，预防病虫害，病虫害无明显迹象：较严重黄叶、焦叶、卷叶、带虫尿虫网灰尘的株数在 2%；被啃咬的叶片最严重的每株在 10%；有蛀干害虫的株数在 2%以下(包括 2%，下同)；介壳虫最严重处主枝主干 100 平方厘米 <b>1头</b>活虫以下，较细枝条每尺长一段上在 <b>5头</b>活虫以下，株数都在 <b>2%以下</b>。</p> <p>5. 做好园林喷淋系统的保养和维护工作。</p> <p>6. 绿化地设有提示人们爱护绿化、植物知识的宣传：无较重的人为损坏。对轻微或偶尔发生难以控制的人为损坏，能及时发现和处理、绿地、草坪内无堆物堆料、搭棚或侵占等；行道树树干无明显地钉栓刻画现象，树下距树 2 米以内无影响树木养护管理的堆物堆料、搭棚、圈栏等。</p> <p>7. 学校重大活动花坛摆放。</p> <p>8. 绿化养护所产生垃圾的处理：绿化产生的垃圾（如砖头瓦块、箩筐、树</p>			
--	--	--	--	--



	<p>枝、树叶、草沫等)重点地区、路段(如校门口、办公区、主干道两侧等)做到随产随清,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倒放,以防火灾事故发生和影响环境卫生。</p> <p>9. 学校劳动基地日常维护管理</p> <p>10、定期喷洒药物,预防虫害,做好安全用药工作,及时发布或提示相关的警告内容。使用的药物、器械应该符合国家标准,要求既要有效果又符合环保要求。</p> <p>11、落实责任人进行养护,实行巡查制度,对绿地、草坪和花果树木等随时检查和巡视,建档记录。</p> <p>12、定期组织对绿化员的知识培训、服务礼仪等方面的培训,不断提高绿化管理服务水平。</p> <p>13、加强校园绿地管理,节约用水,根据不同时节制定科学计划,适时浇水。</p> <p>14、协助学校处理相关突发事件(如树木刮倒及其引起的其它灾害事故等)以及完成学校绿化美化相关的临时工作任务。</p> <p>(五)水电维修保养服务管理:</p>			
--	--	--	--	--

	<p>对学校的公用设施、设备进行维护、养护、运行和管理。包括：道路、路灯、管道、照明、背景音乐、公用的上下水管道、落水管、烟囱、共用照明、化粪池、沟渠、池、井、电动自行车充电桩、停车场设备等。</p> <p>1. 确保校区内设施完好；路面平整、畅通、井盖无丢失；负责路灯和办公区灯管、灯泡的更换、维修，负责卫生间龙头、冲水阀、排水管、排气扇等设施的维修、更换；维修和更换费用由采购人支付。</p> <p>▲2. 水电维修员在维修服务时，应统一着装、佩带标牌、备有必要的物件，做到活完场清。</p> <p>▲3. 保证校区内公用设施、设备及场所运行正常，处于完好状态，水电供应正常；急修 <b>0.5 小时</b> 内到达现场，出现故障 12 小时内排除；当日不能解决的问题在 24 小时内给学校主管领导满意的答复，维修所需更换配件由采购人支付。</p> <p>▲4. 要求全天 24 小时有维修工（含水电维修）在岗，<b>24 小时维修热线保持畅通</b>。</p> <p>5. 协助学校开展各类重大活动的现场布置，音响调试等。</p> <p><b>(六) 其他</b></p> <p>1. 协助开展重大活动的现场布置，音响调试。</p>			
--	---	--	--	--



	<p><b>四、人员配置：（总共 73 人）</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 项目经理 1 名；</li> <li>2. 校区专管员 2 名；</li> <li>3. 安保部主管 1 名，安保班长 3 名，保安员 15 名；</li> <li>4. 宿舍专管员 3 人，宿舍管理员 33 名；</li> <li>5. 环境主管 1 名，保洁员 9 名；</li> <li>6. 绿化员 2 名；</li> <li>7. 工程维修员：3 名。</li> </ol> <p><b>五、服务质量要求：</b></p> <p><b>（一）人员素质条件</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 人员各项素质符合行业要求，身体健康，没有传染病及精神病等不能控制自己行为能力的疾病病史，上岗前取得医疗部门出示的健康体检报告；体貌端正，具有与工作岗位相关的知识、技能。</li> <li>2. 部分岗位的其他要求：             <ol style="list-style-type: none"> <li>（1）项目经理要求                 <p>▲①项目经理要具有<b>管理类专业本科或以上</b>学历，55 岁及以下，能根据采购人的要求独立全面负责校区后勤物业管理工作。</p> </li> </ol> </li> </ol>			
--	---	--	--	--



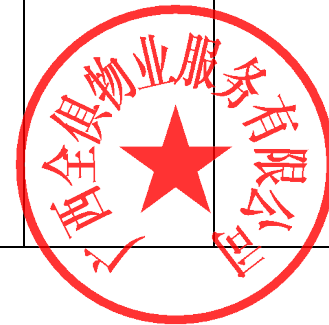
	<p>②项目经理要有较高政治思想素质，良好的服务意识、较强的责任心、原则性、工作协调和沟通能力，持有中级或以上职称、保安员（二级/技师）证、消防安全工程师（高级）证及经过行政主管部门安全生产培训并考核合格证书，具有 3 年及以上校物业管理工作经验。</p> <p>(2) 校区专管员，55 岁及以下，具有本科或以上学历，持有全国计算机等级考试合格证书，有较强的责任心，熟悉物业管理法律法规，有较强的工作协调和沟通能力；其中最少有 1 人通过红十字会救护训练中心培训并取得心肺复苏培训证书或救护员证书有相应的应急救护知识和技能，能熟练实施 CPR（心肺复苏术），可对宿管部门工作人员进项目日常应急救护知识培训。</p> <p>(3) 安保部主管要求（55 岁及以下）</p> <p>▲①安保部主管，大专或以上学历，身体健康。</p> <p>②安保部主管年龄 40 岁以下，是复退役军人或有 2 年及以上的从警经验，通过红十字会救护训练中心培训并取得心肺复苏培训证书及持有四级/中级工或以上建（构）筑物消防员（或消防设施操作员）资格证，熟悉物业管理法律法规，政治素质好，作风正派，管理能力强，有开拓创新精神，具有 3 年及以上学校物业保安管理经验。</p> <p>(4) 宿管管理专员要具有本科以上学历，有较高政治思想素质。要具备</p>			
--	---	--	--	--



	<p>专业管理知识、良好的服务意识、较强的责任心、原则性、工作协调和沟通能力。</p> <p>(5) 环境主管具有大专以上学历，具备保洁专业管理知识、良好的服务意识、较强的责任心、原则性、工作协调和沟通能力，具有 3 年及以上物业保洁管理经验。</p> <p>(6) 绿化员男员工 55 岁以下，女员工 50 岁以下，身体健康，无不良社会记录。</p> <p>(7) 工程维修员 3 人，身体健康，均需持有低压电工证、高压电工证、焊工证。</p> <p>(8) 物业从业人员，要求至少五人消防设施操作员证。至少保持 1 人 24 小时在岗。</p> <p>(9) 保安主管、保安班长及其他保安人员应持保安员证上岗。</p> <p>(10) 宿舍管理员要求至少 12 具有高中（含中专、技校）及以上学历或为复退军人，加强对学生宿舍的管理。</p> <p>(二) 工作衔接要求</p> <p>1. 根据行业服务标准与学校规定要求，独立运作，制定和落实校园物业管理整体方案，并结合实际在实践中不断完善；</p>			
--	--	--	--	--



	<p>2. 项目经理须与学校分管领导保持必要的工作交流，每天必须向学校相关管理部门书面汇报工作，每星期一次向采购人书面汇报工作开展情况、信息反馈及工作分析，学期中段和学期末要有工作总结，重大情况须及时报告；</p> <p>3. 制定与所负责工作项目相关的突发事件应急预案，每学期独立举行不少于<b>二次</b>紧急演练，每学期举行不少于<b>四次</b>的岗位业务培训，演练和培训活动须留有资料和相片；</p> <p>4. 做好详细的员工档案、工作记录，原始台帐保存完好，以备采购人核查；</p> <p>5. 使用的工具、器材须在指定地点整齐摆放，农药、化肥和刀具等带有危险性的物品要妥善保存并告知学校；</p> <p>6. 建立绿化苗木档案，公共设施设备建立一一对应的档案。</p> <p>7. 不得私自带外人入校，禁止在校内存放违禁品；</p> <p>8. 统筹安排全体物管员工无条件配合学校处理各种突发事件和做好临时安排工作；</p> <p>9. 与当地综治办、派出所、卫生防疫等职能部门加强合作与交流。</p> <p>▲（三）安保、绿化、保洁工具及设施的配置要求：</p> <p>1. 安保耗材的工具配置要求：对讲机 20 部以上、手电筒 <b>20 个以上</b>、以</p>			
--	---	--	--	--



		及公安部门要求学校安保配备的防爆设备 3 套以上、电动巡逻车 2 辆。 2、绿化设备的配置要求：割灌机 2 台，绿篱机 2 台，草坪机 2 台，高空绿篱机 2 台，高枝剪 2 把。 3. 保洁设备的配置要求：洗地机 1 台、垃圾清运专用人力三轮车 2 辆。 服务时间：服务期自合同签订起壹年。			
2	/	/	/	/	/
...	/	/	/	/	/
报价合计（包含税费等所有费用）：（大写）人民币贰佰捌拾伍万玖仟捌佰捌拾捌元整 （¥2859888.00 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)：广西全俱物业服务有限公司

日期： 2025 年 1 月 24 日