

南宁市政府采购

南宁市第三中学五象校区高中部 2025-2026 年度 物业管理服务采购合同

项目编号：NNZC2023-30090A

计划编号：NNZC[2023]4639 号

采购人：南宁市第三中学

中标供应商：广西全俱物业服务有限公司



目 录

一、南宁市政府采购合同书

二、合同附件

- 1、中标通知书
- 2、招标文件服务需求一览表
- 3、招标文件的更改通知（如有）
- 4、投标函
- 5、报价表
- 6、投标服务技术资料表
- 7、商务条款偏离表
- 8、中标供应商澄清函（如有请提供）
- 9、其他与本合同相关的资料（如有请提供）



南宁市政府采购合同书

项目名称：南宁市第三中学五象校区高中部 2025-2026 年度物业管理服务采购

项目编号：NNZC2023-30090A

分标号（有分标时填写）：无

甲方（买方）：南宁市第三中学

乙方（卖方）：广西全俱物业服务有限公司

根据 2023 年 8 月 23 日南宁市政府采购项目的采购结果，甲、乙双方经公平友好协商，同意在 2025-2026 年度延续原物业服务合同（以下简称“合同”）。

1. 采购内容

1.1 服务名称：详见合同附件中报价表

1.2 数量：详见合同附件中报价表

1.2 服务内容及要求：详见合同附件中投标服务技术资料表

2. 合同金额

2.1 本合同金额为（大写）人民币贰佰玖拾玖万玖仟捌佰伍拾陆元整（¥2999856.00元）。

（详见报价表）

3. 提交服务成果时间和地点

3.1 提交服务成果时间：服务期 1 年。采购方无意见、合同金额不变、服务项目不变的情况下，经市
政府采购监督管理部门同意后，采购方和中标供应商双方可以延续签订下一年度合同，且不超过三年。

3.2 提交服务成果地点：南宁市第三中学高中部五象校区。

3.3 乙方必须按投标文件承诺的服务响应条款向甲方提供服务。

4. 履约保证金

本项目无须交纳履约保证金。

5. 产权

5.1 乙方应保证所提供的服务或其任何一部分均不会侵犯任何第三方的专利权、商标权或著作权。

5.2 乙方保证所交付服务的所有权完全属于乙方且无任何抵押、查封等产权瑕疵。如乙方所交付服务有产权瑕疵的，视为乙方违约，按照本合同第 10.3 项的约定处理。但在已经全部支付完合同款后才发现有产权瑕疵的，乙方除了支付违约金还应负担甲方由此产生的一切损失。

6. 技术资料

6.1 甲方应向乙方提供提交服务成果所必需的有关数据、资料等。

6.2 没有甲方事先书面同意，乙方不得将由甲方提供的有关合同或任何合同条文、规格、计划、图纸、样品或资料提供给与履行本合同无关的任何其他人。即使向履行本合同有关的人员提供，也应注意保密并限于履行合同的必需范围。

7. 验收

7.1 乙方应对提交的服务成果作出全面检查和整理，并列出清单，作为甲方验收和使用的技术条件依据，清单应随提交的服务成果交给甲方。

7.2 乙方在指定地点提交服务成果后，甲方应在 5 个工作日内依据招标文件、乙方的投标文件等组织验收，验收完毕后作出书面验收报告。验收时乙方必须到现场。

7.3 对复杂的服务，甲方可请国家认可的专业机构参与验收，并由其出具验收报告，相关费用由甲方承担。

8. 合同款支付

8.1 付款方式：本项目无预付款，供应商所提交的服务经采购人书面验收合格后，按月支付合同款。

8.2 支付合同款时，由甲方按照合同约定向南宁市财政局提交《南宁市政府采购履约验收证明和资金支付申请表》等完整且合格的支付申请材料；南宁市财政局按财政国库直接支付程序将款项直接支付给供应商。

8.3 政府采购监督管理部门在处理投诉事项期间，可以视具体情况书面通知采购人暂停采购活动，并延期支付合同款。

9. 售后服务要求

9.1 乙方提供服务的质量保证期为：1 年（自提交成果并验收合格之日起计）。

9.2 在本合同第 9.1 项约定的质量保证期内，乙方应对服务出现的问题负责处理解决并承担一切费用。

9.3 其他售后服务要求：按投标文件商务条款偏离表内容执行。

10. 违约责任

10.1 甲方无正当理由拒收服务的，甲方向乙方偿付拒收服务费总值的百分之五违约金。

10.2 甲方无故逾期验收或办理合同款支付手续的，甲方应按逾期付款总额每日万分之五向乙方支付违约金。

10.3 乙方逾期交付服务的，乙方应按逾期提供服务总额每日千分之六向甲方支付违约金，由甲方从待付服务费中扣除。逾期超过约定日期 10 工作日不能提供服务的，甲方可解除本合同。乙方因逾期提供服务或因其他违约行为导致甲方解除合同的，乙方应向甲方支付合同总值百分之五的违约金，如造成甲方损失超过违约金的，超出部分由乙方继续承担赔偿责任。

11. 不可抗力事件处理

11.1 在合同有效期内，任何一方因不可抗力事件导致不能履行合同，则合同履行期可延长，其延长期与不可抗力影响期相同。

11.2 不可抗力事件发生后，应立即通知对方，并寄送有关权威机构出具的证明。

11.3 不可抗力事件延续 120 天以上，双方应通过友好协商，确定是否继续履行合同。

12. 诉讼

12.1 双方在执行合同中所发生的一切争议，应通过协商解决。如协商不成，可向合同签订地法院起诉，合同签订地在此约定为广西南宁市。

13. 合同生效及其它

13.1 合同经双方法定代表人或授权委托代理人签字并加盖单位公章后生效。

13.2 合同执行中涉及采购资金和采购内容修改或补充的，须经市财政部门审批，并签书面补充协议报南宁市政府采购监督管理部门备案，方可作为主合同不可分割的一部分。

13.3 下述合同附件为本合同不可分割的部分并与本合同具有同等效力：

(1) 中标通知书；

- (2) 招标文件服务需求一览表;
- (3) 招标文件的澄清和修改;
- (4) 投标函、报价表;
- (5) 投标服务技术资料表、商务条款偏离表、售后服务承诺书;
- (6) 中标供应商澄清函。

13.4 本合同未尽事宜, 遵照《中华人民共和国合同法》有关条文执行。

13.5 本合同正本一式两份, 具有同等法律效力, 甲乙双方各执一份; 副本一份。

甲方: 南宁市第三中学

地址: 南宁市良庆区良玉大道 25 号

法定代表人: _____

委托代理人: _____

电话: _____

传真: _____

邮政编码: 530021

乙方: 广西全俱物业服务有限公司

地址: 南宁市东葛路延长线 118 号青秀万达金座十楼

法定代表人: _____

委托代理人: _____

电话: 0771-5524789

传真: 0771-5524789

邮政编码: 530022

统一社会信用代码: 914501007597554099

开户银行: 广西北部湾银行南宁市嘉宾支行

开户名称: 广西全俱物业服务有限公司

银行账号: 0804012080004457

合同签订地点: 广西南宁市

合同签订日期: 2025 年 8 月 1 日

南宁市政府采购

中标通知书

广西全俱物业服务有限公司:

南宁市政府集中采购中心受采购人委托,就 南宁市第三中学五象校区高中部物业管理服务采购(项目编号: NNZC2023-30090A)采用公开招标方式进行采购,经评审,采购人确认,贵公司为本项目的中标供应商。

本项目为专门面向中小企业采购

中标金额: 2999856元

请贵公司接此通知后,按招标文件约定的日期凭本通知书与采购人签订合同,并按招标文件要求和相应文件的承诺履行合同。具体事项请及时与采购人联系。

特此通知

采购人联系人: 南宁市第三中学

联系电话: 0771-5445072



第二章 采购需求

说明:

1. 为落实政府采购政策需满足的要求（根据项目实际情况填写内容）

（1）本招标文件所称中小企业必须符合《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库〔2020〕46号）的规定。

（2）服务项目中伴随货物的，根据《财政部 发展改革委 生态环境部 市场监管总局关于调整优化节能产品、环境标志产品政府采购执行机制的通知》（财库〔2019〕9号）和《关于印发节能产品政府采购品目清单的通知》（财库〔2019〕19号）的规定，采购需求中的产品属于节能产品政府采购品目清单内标注“★”的（详见本章附件1），投标人的投标货物必须使用政府强制采购的节能产品，投标人必须在投标文件中提供所投标产品的节能产品认证证书扫描件（加盖投标人电子公章），否则投标文件作无效处理。如本项目包含的货物属于品目清单内非标注“★”的产品时，应优先采购，具体详见“第四章 评标方法和评标标准”。

（3）服务项目中伴随的货物包含信息安全产品的（信息安全产品包括：防火墙、网络安全隔离卡与线路选择器、安全隔离与信息交换产品、安全路由器、智能卡 COS、数据备份与恢复产品、安全操作系统、安全数据库系统、反垃圾邮件产品、入侵检测系统（IDS）、网络脆弱扫描产品、安全审计产品、网站恢复产品），根据《关于信息安全产品实施政府采购的通知》（财库〔2010〕48号）的规定，投标人必须在投标文件中提供中国网络安全审查技术与认证中心（原中国信息安全认证中心）颁发的有效的信息安全产品认证证书（加盖投标人公章），否则投标文件作无效处理。

2. “实质性要求”是指招标文件中已经指明不满足则投标无效的条款，或者不能负偏离的条款，或者采购需求中带“▲”的条款。

3. 不需要投标人对采购需求响应为具体数值的，此采购需求的数值后将以◆号标注。

4. 如投标人投标产品存在侵犯他人的知识产权或者专利成果行为的，应承担相应法律责任。

服务需求一览表				
序号	服务名称	数量	服务内容及要求	分项预算合计（元）
1	南宁市第三中学五象校区高	1 项	一、物业服务概况： 南宁市第三中学五象校区高中部位于南宁市玉洞大道以南、平乐大道以西。 校园占地面积约 250 亩，总建筑面积 107500 m ² 。其中：普通	3000000.00

中 部 物 业 管 理 服 务 采 购		教室 12000 m²，专用教室 12000 m²，公共教学用房 3500 m²，行政办公楼 5000 m²，图书馆 5000 m²，中小学艺术中心 5000 m²，生物园 2000 m²，地理园 2000 m²，体育馆 12000 m²，田经运动场 20000 m²，篮球场 8512 m²，排球场 1716 m²，羽毛球场 1410 m²，网球场 2680 m²。游泳池 500 m²，学生宿舍 37000 m²，单身教师宿舍 1500 m²，食堂 6000 m²，生活附属用房 2500 m²，管理用房 2500 m²，连廊 2500 m²，架空层 1000 m²，绿化面积 82000 m²，休闲活动广场 2000 m²，入口文化广场 2000 m²，大门 3 个。 二、物业服务内容： 南宁市第三中学五象校区高中部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、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、领导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）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、外卖管理等；（4）校区内公共绿地、花木、建筑小品的养护管理；（5）校区内车辆秩序管理服务；（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。 三、安全秩序服务要求： 校区内的门岗，所有教学楼、行政办公楼、学生宿舍、教师宿舍、图书馆、体育馆、游泳池、艺术中心、球场等场所及全校师生人身、财产安全的保卫工作，重点防范区域：学校门岗、教学楼、行政办公楼、图书馆、学生宿舍、教师宿舍生活区等。每月定期向学校主管部门反馈汇报本月情况，并做好相关工作记录。 1、配备一支高素质的保安队伍进驻学校，24 小时在校区内值班、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； ▲2、校区大门执勤：	
---------------------------------	--	---	--

		(1) 学校大门口门岗保安员，立正站岗，对进出人员以礼相待； (2) 拒绝闲杂人员进入学校，做好管制刀具及违禁物品排查，对来访人员进行登记、传达学校相关要求，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； (3) 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，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； (4) 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； (5) 巡逻校门围墙周边，对学生外卖行为进行劝导、登记；不得辱骂、体罚或变相体罚学生； ▲3、校区安全巡逻：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、校园死角进行巡查，发现可疑人员及时控制并向上级汇报； 4、认真完成学校承接的各项活动的安保工作； ▲5、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； 6、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； ▲7、每月组织开展至少 1 次安保人员的专业培训；如有新安保人员入职，也需立即开展安保人员的专业培训。 ▲8、出入学校的外来车辆实行检查登记制度，进出校园的人、车、物的管控； ▲9、消防管理包括：消防设备检查，有记录，缺损应及时报告学校增补、每季度举行不少于一次消防演练；	
--	--	---	--

		10、校门门前“三包”及公共秩序管理； 11、协助做好学校举办的各类竞赛、新生入学、军训、晚会、学生家长会、成人礼及高考期间等大型活动公共安全防范与秩序维护工作；学校安全信息收集与工作“台账”整理归档等；要求乙方具备完善的生产安全事故应急机制及应急管理能力。 四、环境卫生服务要求 （一）环境卫生服务内容 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、教师宿舍、图书馆、体育馆等各楼层的公共卫生间，所有领导办公室、教学楼、行政办公楼、学生宿舍、教师宿舍、图书馆、体育馆、球场、艺术中心等所有公共卫生区域的卫生。重点为校区整体卫生环境，校道、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、每年进行四次化粪池的清理（特殊情况及时处理）。 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。 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）； 3、环境卫生清洁所需的工具、用品由成交供应商负责； （二）环境卫生服务标准 1、每天两次：办公楼走廊通道、楼梯及垃圾清理。 2、每天一次： ▲（1）学校领导（校长、书记、副校长）的办公室在每个工作日进行一次沙发、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； （2）行政办公楼的卫生间。 ▲（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。 (4) 校内草地的保洁(落叶及生活垃圾)。 (5) 教师宿舍楼道楼梯扶手每天一次(如遇突发检查另行通知)。 (6) 对所有直饮机进行保洁。 (7) 室外垃圾箱、宣传栏、窗台、全校消防设施等的清洁。 3、三天一次(紧急接待, 紧急处置): (1) 艺术中心走廊及楼梯的清洁; (2) 行政办公楼各年级办公室的地面清扫及垃圾清理;(紧急会议另行通知); (3) 图书馆各楼层大厅、自修室、多功能室、楼梯过道、露台(下午做)(如遇接待活动需要或突发检查另行通知); (4) 运动场(篮球场、网球场、排球场、羽毛球场等)、体育馆(运动场含所有体育馆所有卫生)、教师宿舍楼楼梯地面清扫。(如遇突发检查另行通知) ▲4、半个月一次: 教师公寓楼楼梯扶手每半个月抹洗一次。(如遇突发检查另行通知) ▲5、每学期一次: 教室内地面、玻璃、灯管、电扇等清洗(寒暑假或学校指定时间)。 6、水泥路面围墙边的杂草及沟渠的杂草的消杀。(如遇突发检查另行通知) 7、其它临时需紧急布置的清洁工作如: ①突发会议所需使用的会议室、图书馆报告厅等。 ②如遇突击检查, 要求在接到通知的规定时间内完成。 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。 ▲8、校园垃圾实行分类存放, 一日一清。 9、根据政府要求定期开展灭除四害工作, 管理员要巡查, 建立除四害台账。 五、学生宿舍管理服务要求	
--	--	---	--

		▲1、每天实行 24 小时门卫值班制度和巡查制度，专职宿管员 24 小时值班，并在夜间每 2 小时巡查一次宿舍； 2、学生宿舍内的日常维修报修； 3、及时处理宿舍内的管道疏通； 4、宿舍区域院子、楼梯、走道卫生保洁； ▲5、外来人员来访登记，大件贵重物品出入登记； 6、宿舍楼区域内的公共安全、消防检查，宿舍内安全检查； ▲7、协助学校学工管理部门做好学生作息管理和纪律管理工作，维护稳定； ▲8、根据学校作息时做好开关门、开灯熄灯、宿舍卫生管理等工作，锁门后对出入宿舍的学生要严格询问登记； 9、加强与学生思想交流和沟通，督促学生严格遵守各项制度，强化安全意识。 六、绿化管理服务要求 按国标绿化养护二级规范标准执行： 1、每天安排专业人员实施绿化养护管理： (1) 绿化比较充分，植物配置基本合理，基本达到黄土不露天。 (2) 生长势：正常。生长达到该树种该规格的平均生长量。 (3) 叶子正常：叶色、大小、薄厚正常； (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。 ▲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。发现死树在一周内清除，并适时补种： (1) 行道树缺株在 1% 以下。 (2) 草坪覆盖率达 95% 以上；生长和颜色正常，不枯黄；每年修剪暖地型二次以上，冷地型 10 次以上；基本无病虫害。 (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。 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 20% 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：较严重黄叶、焦叶、卷叶、带虫尿虫网灰尘的株数在 2% 以下；被啃咬的叶片最严重的每株在 10% 以下；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 2 头活虫以下，较细枝条每尺长一段上在 10 头活虫以下，株数都在 4% 以下。 5、做好园林喷淋系统的保养和维护工作。 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。 ▲7、植被、花草、树木施肥每年两次、松土杀虫视情况进行、淋水干旱天气每天一次，其他时间视情况进行。 ▲8、乔、灌木、攀枝和花卉等植物通常每季度修剪 1 次，根据长势情况随时修剪和护理。 9、学校重大活动花坛摆放。 10、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。 11、安排专人负责学校的耕读园种植基地的养护管理工作。 七、水电维修保养服务要求 对学校内的公用设施、设备、市政公用设施和附属建筑物、	
--	--	---	--

		构筑物的日常维护。包括：房屋、道路、路灯、窨井、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、天线、高压变配电系统、避雷系统、监控系统、供配电系统、供水系统、安防系统、广播系统、空调系统、热水系统、中央空调、高压水泵房、消防设施设备、电梯、道路、室外上下水管道、化粪池、沟渠、池、井、自行车棚、停车场设备等。 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、做好房屋的保养工作，每年进行房屋普查。保持物业整体外观整洁完好。 ▲3、所有报修服务，在接到报修通知后 10 分钟内到达现场，急修不过夜，当日不能解决的问题在 24 小时内给采购单位满意的答复，维修所需更换配件由采购单位或业主方提供。 ▲4、中标单位员工在维修服务时，应统一着装、佩带标牌、备有必要的物件，做到活完场清。 ▲5、学校水电故障维修及时，确保学校师生的正常教学和生活。 ▲6、每天需做好校园财产巡视检查工作，并做好记录。遇到破损，及时反映，及时上报维修。督促各班做好财产保管、赔偿工作。负责管理好维修器材，平时要坚持原则，照章办事，不徇私情，工作中注意精打细算，做到合理用料，节约用料，避免浪费。 7、其它各级修缮的分类、范围和标准执行国家及南宁市有关规定。 8、房屋完好率达 100%以上，房屋零维修及时率达到 99%，维修合格率 100%。 9、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。 10、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，无二次污染及隐患。 (6) 停水、限水提前书面通知采购单位或业主。 11、供电系统维护、运行和管理要求。 (1) 系统设备正常运转，定期进行检修，各连接处无跳火、发热等异常现象。指示灯、信号灯齐全，计量仪表准确。 (2) 限电、停电提前书面通知采购人或业主。 (3) 突发性停电的，应当于 5 分钟内到达现场，并根据故障原因进行初步分析，告知采购人或业主预计恢复供电所需时间。 12、消防系统维护、运行和管理要求 (1) 在维护维修过程中严格执行安全技术规范要求，保证消防系统设施的安全技术性能符合相关技术标准要求。 (2) 定期按日、月、季、年做出巡检计划。 (3) 做好以设备系统每日的巡检记录，并安排 24 小时有人轮流值班。 13、其它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。 (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。 (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。 14、勤杂服务 (1) 确定专管人员负责勤杂服务事宜。 (2) 保持与学校相关部门的沟通，配合相关部门做好学校日常活动物品搬运工作及会场布置。 (3) 日常搬运工作基本内容：指批量的仪器设备、家具等物品的零散搬运及会场布置，如：教室课桌椅调整摆放、电脑设备、领导办公室办公物品调整摆放、学校展板、指路牌摆放。 (4) 会场布置基本内容：主席台摆放、会场桌椅摆放、饮用水物品摆放及回收等相关工作，具体工作按学校实际安排为准。 (5) 日常搬运工作基本要求：准时、快捷、安全。 (6) 文明服务要求：在保证正常教学的基础上，作到文明搬运，不得对服务区域造成破坏和影响，及时清理打扫现场。 八、人员配置：（总共 82 人） 1、项目经理 1 人； 2、客服主管 1 人，客服管理员 1 人； 3、秩序部队长 1 人，秩序员 24 人； 4、宿管部主管 1 人，宿舍管理员 20 人； 5、宿舍门卫 6 人； 6、保洁主管 1 人，保洁员 14 人； 7、绿化主管 1 人，绿化维护员 4 人，耕读园植护管理员 1 人。 8、水电维修主管 1 人，水电维修人员 3 人、太阳能热水维修维护员 1 人。 9、勤杂人员 1 人。 （一）人员素质条件 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，体貌端正，没有犯罪记录，具有与工作岗位相关的知识、技能。	
--	--	--	--

		（二）部分岗位的其他要求： ▲（1）项目经理具有本科或以上学历，具备物业管理专业知识及学校物业管理经验、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，熟悉保安、保洁、绿化、水电维修及绿化服务整体流程，具备一定的人力资源管理、安全生产及消防安全知识，可对整个项目物业员工进行安全生产及消防安全常识进行培训，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。 ▲（2）客服主管具有大专或以上学历，具备物业管理专业知识及学校物业管理经验，有较高政治思想素质、良好的服务意识、较强的责任心、有较强的组织、沟通、协调能力。熟悉安全生产及各类突发事件应急预案，协助项目经理做好校区后勤物业管理工作。 ▲（3）秩序部部长高中或以上学历，年龄 45 岁以下，持保安员上岗证，熟悉物业管理及保安服务法律法规，有较高政治思想素质，相关物业或保安管理经验，具有良好的服务意识、较强的责任心、原则性、工作协调和沟通能力，能根据采购人的要求独立全面负责校区后勤安保管理工作。掌握一定的应急救护知识及消防安全知识，熟练使用各类消防器材，日常服务过程中能对整个保安队伍进行消防安全、反恐防暴及基础军体培训。 ▲（4）宿管部主管要具有大专或以上学历，有较高政治思想素质。要具备专业管理知识、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。熟练使用 Word、Excel，协助学校学工管理部门做好学生住宿信息管理，监督指导宿管队伍对学生学生作息、纪律、考勤、内务检查、维护稳定、思想交流和沟通等管理工作。 ▲（5）监控室值班人员必须持有“建筑物消防员或消防设施操作员资格证”。（投标人须在合同签订生效后，按采购人的要求按供应相应的证件给采购人备案）。 （6）保洁主管具有高中或以上学历，有物业保洁管理经验，	
--	--	--	--

		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。 (7) 绿化主管要求有园林或相关专业资质证书。 (8) 水电维修主管要求持高压电工作业证、持有特种安全管理与作业人员(作业项目 A 特种设备安全管理或 A4 电梯安全管理)证。 (9) 维修水电工：50 岁以下，持电工作业证。 (10) 年龄要求：秩序员年龄要求为 22-48 岁，需持保安员证上岗；其他人员年龄要求为：男员工 55 岁以下，女员工 50 岁以下。 九、工作衔接要求 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； 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口头汇报工作，每星期一次向采购人书面汇报工作开展情况及信息反馈，学期中段和学期末要有工作总结，重大情况须及时报告； 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一次紧急演练，每学期举行不少于一次的岗位业务培训，演练和培训活动须留有资料和相片； 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； 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； 6、不得私自带外人入校，禁止在校内存放违禁品； 7、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； 8、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。	
商	▲◆一、合同签订期：自中标通知书发出之日起 25 日内。 二、服务期限或者服务时间：<u>服务期 1 年</u>。采购方无意见、合同金额不变、服务项目不变的情况		

务 条 款	下，经市政府采购监督管理部门同意后，采购方和中标供应商双方可以延续签订下一年度合同，且不超过三年。 三、服务地点：<u>南宁市第三中学高中部五象校区</u> 四、验收标准、规范： （1）验收条件按采购需求规定执行。 （2）验收标准按中标供应商投标文件中的承诺进行验收。 ▲ 五、售后服务要求： 1、质量保证期<u>1</u>年（自提交成果并验收合格之日起计） 2、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 3、售后服务技术人员要求：兼职人员 5、备品备件要求：无 六、其他要求： 1、报价必须含以下部分，包括： （1）服务的价格； （2）必要的保险费用和各项税金； ▲2、付款方式：本项目无预付款，供应商所提交的服务经采购人书面验收合格后，按月支付合同款。 ▲3. 中标单位必须按照《劳动合同法》的规定与员工签订劳动合同并依据国家、广西和南宁有关最低工资标准的规定要求以及缴纳各种社会保险的规定要求向员工支付工资和缴纳社保及其他保险。
其 他 说 明	一、进口产品说明（根据项目实际情况选择） ☐ 本表的第项服务所涉及的货物已按规定办妥进口产品采购审核手续，投标产品可选用进口产品；但如选用进口产品时必须为全套原装进口产品（即通过中国海关报关验放进入中国境内且产自关境外的产品），同时投标人必须负责办理进口产品所有相关手续并承担所有费用。其他货物不接受进口产品参与投标，否则作无效标处理。 ☐ 本分标服务所涉及的货物不接受进口产品（即通过中国海关报关验放进入中国境内且产自关境外的产品）参与投标，如有进口产品参与投标的作无效标处理。 二、其他 1、本项目采购标的对应的中小企业划分标准所属行业：物业管理。

一、投标函

致：南宁市政府集中采购中心

我方已仔细阅读了贵方组织的南宁市第三中学五象校区高中部物业管理服务采购项目（项目编号：NNZC2023-30090A）的招标文件的全部内容，授权廖斌（全权代表姓名）投标专员，无职称（职务、职称）为全权代表，现正式递交下述文件参加贵方组织的本次政府采购活动：

- 一、报价文件电子版一份（包含按投标人须知前附表要求提交的全部文件）；
 - 二、资格文件电子版一份（包含按投标人须知前附表要求提交的全部文件）；
 - 三、技术文件电子版一份（包含按投标人须知前附表要求提交的全部文件）；
 - 四、商务文件电子版一份（包含按投标人须知前附表要求提交的全部文件）；
- 据此函，签字人兹宣布：

1、我方愿意以（大写）人民币贰佰玖拾玖万玖仟捌佰伍拾陆元（¥2999856.00元）的投标总报价，提交服务成果时间服务期1年。采购方无意见、合同金额不变、服务项目不变的情况下，经市政府采购监督管理部门同意后，采购方和中标供应商双方可以延续签订下一年度合同，且不超过三年。，提供本项目招标文件第二章“服务需求”中的相应的采购内容。

2、我方同意自本项目招标文件“第三章 投标人须知”第一节 投标人须知前附表 第 21.2 项规定的投标截止时间（开标时间）起遵循本投标函，并承诺在“投标人须知前附表”第 17.2 项规定的投标有效期内不修改、撤销投标文件。

3、我方所递交的投标文件及有关资料都是内容完整、真实和准确的。

4、如本项目采购内容涉及须符合国家强制规定的，我方承诺我方本次投标（包括资格条件和所投产品）均符合国家有关强制规定。

5、如我方中标，我方承诺在收到中标通知书后，在中标通知书规定的期限内，根据招标文件、我方的投标文件及有关澄清承诺书的要求按第五章“拟签订的合同文本”与采购人订立书面合同，并按照合同约定承担完成合同的责任和义务。

6、我方已详细审核招标文件，我方知道必须放弃提出含糊不清或误解问题的权利。

7、我方同意应贵方要求提供与本投标有关的任何数据或资料。若贵方需要，

我方愿意提供我方作出的一切承诺的证明材料。

8、我方完全理解贵方不一定接受投标报价最低的投标人为中标供应商的行为。

9、我方将严格遵守《中华人民共和国政府采购法》第七十七条的规定，即供应商有下列情形之一的，处以采购金额千分之五以上千分之十以下的罚款，列入不良行为记录名单，在一至三年内禁止参加政府采购活动，有违法所得的，并处没收违法所得，情节严重的，由工商行政管理部门吊销营业执照；构成犯罪的，依法追究刑事责任：

- (1) 提供虚假材料谋取中标、成交的；
- (2) 采取不正当手段诋毁、排挤其他供应商的；
- (3) 与采购人、其他供应商或者采购代理机构恶意串通的；
- (4) 向采购人、采购代理机构行贿或者提供其他不正当利益的；
- (5) 在招标采购过程中与采购人进行协商谈判的；
- (6) 拒绝有关部门监督检查或提供虚假情况的。

10、我方及由本人担任法定代表人的其他机构最近三年内被处罚的违法行为有： 无

11、以上事项如有虚假或隐瞒，我方愿意承担一切后果，并不再寻求任何旨在减轻或免除法律责任的辩解。

12、与本投标有关的一切正式往来信函请寄：

地址： 南宁市青秀区东葛路118号南宁青秀万达广场东3栋1006号

电话： 0771-5524789

传真： 0771-5524789

邮政编码： 530000

开户名称： 广西全俱物业服务有限公司

开户银行： 广西北部湾银行南宁市嘉宾支行

银行账号： 0804012080004457

投标人名称(电子签章)： 广西全俱物业服务有限公司

日期： 2023 年 8 月 22 日

二、开标一览表(单位均为人民币元)

项目名称: 南宁市第三中学五象校区高中部物业管理服务采购

项目编号: NNZC2023-30090A

投标人名称: 广西全俱物业服务有限公司

序号	服务名称	具体服务内容	数量①	单价(元)②	单项合价(元) ③=①×②
1	南宁市第三中学五象校区高中部物业管理服务采购	一、物业服务概况: 南宁市第三中学五象校区高中部位于南宁市玉洞大道以南、平乐大道以西。 校园占地面积约 250 亩, 总建筑面积 107500 m²。其中: 普通教室 12000 m², 专用教室 12000 m², 公共教学用房 3500 m², 行政办公楼 5000 m², 图书馆 5000 m², 中小学艺术中心 5000 m², 生物园 2000 m², 地理园 2000 m², 体育馆 12000 m², 田径运动场 20000 m², 篮球场 8512 m², 排球场 1716 m², 羽毛球场 1410 m², 网球场 2680 m², 游泳池 500 m², 学生宿舍 37000 m², 单身教师宿舍 1500 m², 食堂 6000 m², 生活附属用房 2500 m², 管理用房 2500 m², 连廊 2500 m², 架空层 1000 m², 绿化面积 82000 m², 休闲活动广场 2000 m², 入口文化广场 2000 m², 大门 3 个。 二、物业服务内容: 南宁市第三中学五象校区高中部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、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、领导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) 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; (4) 校区内公共绿地、花木、建筑小品的养护管理; (5) 校区内车辆秩序管理服务; (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。 三、安全秩序服务要求: 校区内的门岗, 所有教学楼、行政办公楼、学生宿舍、单身教师宿舍、图书馆、体育馆、游泳池、中小学艺术中心、球场等场所及全校师生人身、财产安全的保卫工作, 重点防	1 项	2999856.00	2999856.00

	范部位：学校门岗、教学楼、行政办公楼、图书馆、学生宿舍、教师宿舍生活区等。 1、配备一支高素质的保安队伍进驻学校，24小时在校区内值班、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； ▲2、校区大门执勤： (1)学校大门口门岗保安员，立正站岗，对进出人员以礼相待； (2)拒绝闲杂人员进入学校，对来访人员进行登记、询问、传达，需与受访人通话确认后，方可进入，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； (3)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，专人指挥引导车辆停放，禁止出现车辆乱停乱放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；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； (4)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； (5)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； ▲3、校区安全巡逻：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、校园死角进行巡查，发现可疑人员及时控制并向上级汇报； ①各区域实施网格化管理，明确责任人； ②重点部位、重点区域（围墙边、办公区、宿舍区）交叉巡查，并做巡查记录备查； ③盲区部位定岗专人巡查； ④增加机动巡逻频次； ⑤放学后40分钟，巡逻岗保安员对全校公共区域（所有教学楼、实验楼、行政楼、图书馆、体育馆等场所）进行清场。 ⑥扩大巡逻范围，当班班长对学校校门外围周边进行不定时巡查。 4、认真完成学校承接的各项活动的安保工作；			
--	--	--	--	--

	▲5、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,发现有浪费水、电行为的人员及时制止; 6、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; ▲7、每学期组织开展至少4次安保人员的专业培训; ▲8、出入学校的外来车辆实行检查登记制度,进出校园的人、车、物的管控,凭放行条出入; ▲9、消防管理包括:消防设备检查,有记录,缺损应及时报告学校增补、每季度举行不少于二次消防演练; 10、校门门前“三包”及公共秩序管理; 11、协助做好学校举办的各类竞赛、新生入学、军训、晚会、学生家长、成人礼及高考期间等大型活动公共安全防范与秩序维护工作;学校安全信息收集与工作“台账”整理归档等;要求乙方具备完善的生产安全事故应急机制及应急管理能力。 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; 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; 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。 四、环境卫生服务要求 (一)环境卫生服务内容 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、单身教师宿舍、图书馆、体育馆、等各楼层的公共卫生间,所有领导办公室、教学楼、行政办公楼、学生宿舍、单身教师宿舍、图书馆、体育馆、球场等所有公共卫生区域的卫生。重点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、每年进行四次化粪池的清理(特殊情况及时处理)。 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。 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); 3、环境卫生清洁所需的工具、用品由成交供应商负责; (二) 环境卫生服务标准 1、每天两次:办公楼走廊通道、楼梯及垃圾清理。 2、每天一次: ▲(1) 学校领导(校长、书记、副校长)的办公室在每个工作日进行二次沙发、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; (2) 行政办公楼的卫生间每日清洁三次,消毒一次。 ▲(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、走廊每日清扫二次及所有卫生间的清洁每天三次,消毒一次。 (4) 校内草地的保洁(落叶及生活垃圾)。 (5) 教师宿舍楼道楼梯扶手每天一次(如遇突发检查另行通知)。 (6) 对所有直饮机进行保洁并消毒。 3、三天一次(紧急接待,紧急处置): (1) 艺术中心走廊及楼梯的清洁; (2) 行政办公楼各年级办公室的地面清扫及垃圾清理;(紧急会议另行通知); (3) 图书馆各楼层大厅、自修室、多功能室、楼梯过道、露台(下午做)(如遇接待活动需要或突发检查另行通知) 4、两天一次: 室外果皮箱、宣传栏、窗台、全校消防设施等的清洁,果皮箱清洗并消毒; ▲5、七天二次 运动场(篮球场、网球场、排球场、羽毛球场等)、体育馆(运动场含所有体育馆所有卫生)、教师宿舍楼楼梯地面清扫;(如遇突发检查另行通知) ▲6、每天一次:教师公寓楼楼梯扶手每天抹洗一次。(如遇突发检查另行通知)		
--	---	--	--

	▲7、每学期二次：教室内地面、玻璃、灯管、电扇等清洗(寒暑假或学校指定时间)。 8、水泥路面围墙边的杂草及沟渠的杂草的消杀。(如遇突发检查另行通知) 9、其它临时需紧急布置的清洁工作如： ①突发会议所需使用的会议室、图书馆报告厅等。 ②如遇突击检查，要求在接到通知的规定的时间内完成。 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。 ▲10、校园垃圾实行分类存放，垃圾袋装化，一日一清，垃圾量大时候，一日多清，垃圾不过夜，不焚烧。 11、根据政府要求定期开展灭除四害工作，管理员要巡查，建立除四害台账。 五、学生宿舍管理服务要求 ▲1、每天实行 24 小时门卫值班制度和每 3 小时一次巡查制度，负责学生出入的安全工作，加强对学生进、出校安全教育，以增强学生的安全意识和安全防范本事，使之养成良好的安全行为习惯； 2、学生宿舍内的日常维修报修； 3、及时处理宿舍内的管道疏通； 4、宿舍区域院子、楼梯、走道卫生保洁； ▲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，每月检查 4 次学生宿舍是否存在管制刀具、易燃易爆物品、大功率电器等违禁物品； 6、宿舍楼区域内的公共安全、消防检查，宿舍内安全检查； ▲7、协助学校学工管理部门做好学生作息管理、学生纪律、教育指导、教育引导、内务卫生检查工作，维护稳定，协助校方对学生的心理疏导，完善宿舍文化建设； ▲8、根据学校作息时间安排做好开关门、开灯熄灯等工作，锁门后对出入宿舍的学生要严格询问登记，学生休息时间定时对宿舍区进行安全巡查，发现突发情况、学生身体健康问题及时上报校方保卫部门，白天学生上课期间，值班人员对宿舍区进行定期巡查，发现可疑的人和事要及时报告校方保卫部门； 9、加强与学生思想交流和沟通，督促学			
--	--	--	--	--

	生严格遵守各项制度，强化安全意识。 六、绿化管理服务要求 按国标绿化养护一级规范标准执行： 1、每天安排专业人员实施绿化养护管理： (1)绿化比较充分，植物配置基本合理，基本达到黄土不露天。 (2)生长势：正常。生长达到该树种该规格的平均生长量。 (3)叶子正常：叶色、大小、薄厚正常； (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。 ▲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。发现死树在三天内清除，并适时补种： (1)行道树缺株为0。 (2)草坪覆盖率达100%；生长和颜色正常，不枯黄；每年修剪暖地型六次以上，冷地型15次以上；基本无病虫害。 (3)行道树和绿地内无死树，树木修剪基本合理，树形美观，能及时很好地解决树木与电线、建筑物、交通等之间的矛盾。 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6%以内；绿地无垃圾、无烟头纸屑、无白色垃圾；绿化生产垃圾要做到日产日清、随产随清，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：较严重黄叶、焦叶、卷叶、带虫尿虫网灰尘的株数在1%以下；被啃咬的叶片最严重的每株在5%以下；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2头活虫以下，较细枝条每尺长一段上在5头活虫以下，株数都在2%以下。 5、做好园林喷淋系统的保养和维护工作。 6、绿化地设有提示人们爱护绿化、植物知识的宣传；无明显的人为损坏。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；行道树树干完全无地钉栓刻画现象，树下距树 2 米以内无影响树木养护管理的堆物堆料、搭棚、围栏等，如有，则做好保护措施。 ▲7、植被、花草、树木施肥每年四次、松土杀虫视情况进行、淋水干旱天气每天一次，其他时间视情况进行。 ▲8、乔、灌木、攀枝和花卉等植物通常每季度修剪 3 次，根据长势情况随时修剪和护理。机械割草、草木施肥应避免噪音、异味等对学校教学、生活环境造成影响。 9、学校重大活动花坛摆放。 10、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。绿地整洁，无砖石瓦块、筐和塑料袋等废弃物，并做到经常保洁。 11、安排专人负责学校的耕读园种植基地的养护管理工作。 七、水电维修保养服务要求 对学校内的公用设施、设备、市政公用设施和附属建筑物、构筑物的日常维护。包括：房屋、道路、路灯、窨井、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、天线、高压变配电系统、避雷系统、监控系统、供配电系统、供水系统、安防系统、广播系统、空调系统、热水系统、中央空调、高压水泵房、消防设施设备、电梯、道路、室外上下水管道、化粪池、沟渠、池、井、自行车棚、停车场设备等。 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、做好房屋的保养工作，每年进行房屋普查。保持物业整体外观整洁完好。 ▲3、所有报修服务，在接到报修通知后 5 分钟内到达现场，急修不过夜，当日不能解决的问题在 12 小时内给采购单位满意的答复，维修所需更换配件由采购单位或业主方提供。 ▲4、中标单位员工在维修服务时，应统一着装、佩带标牌、备有必要的物件，做好安全围挡和警示标志，做到活完场清。 ▲5、公示 24 小时维修报修电话，保持			
--	--	--	--	--

	报修电话畅通。学校水电故障维修及时，确保学校师生的正常教学和生活。 ▲6、每天需做好校园财产巡视检查工作，并做好记录。遇到破损，及时反映，及时上报维修。督促各班做好财产保管、赔偿工作。负责管理好维修器材，平时要坚持原则，照章办事，不徇私情，工作中注意精打细算，做到合理用料，节约用料，避免浪费，按照节能管理规定，认真做好水、电的节约管理工作，张贴节约用水、用电的温馨提示，做好节能环保宣传工作，做好故障预防和设备保养管理等相关工作。 7、其它各级修缮的分类、范围和标准执行国家及南宁市有关规定。 8、房屋完好率达100%以上，房屋零维修及时率达到99%，维修合格率100%。 9、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。 10、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，无二次污染及隐患。 (6) 停水、限水提前书面通知采购单位或业主。 11、供电系统维护、运行和管理要求。 (1) 系统设备正常运转，定期进行检修，各连接处无跳火、发热等异常现象。指示灯、信号灯齐全，计量仪表准确。 (2) 限电、停电提前书面通知采购人或业主。 (3) 突发性停电的，应当于5分钟内到达现场，并根据故障原因进行初步分析，告知采购人或业主预计恢复供电所需时间。 12、消防系统维护、运行和管理要求 (1) 在维护维修过程中严格执行安全技术规范要求，保证消防设施的安全技术性能符合相关技术标准要求。 (2) 定期按日、月、季、年做出巡检计			
--	--	--	--	--

	划。 (3) 做好以设备系统每日的巡检记录，并安排 24 小时有人轮流值班。 13、其它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 10 分钟内，向采购单位另行聘请的专业公司进行反馈，积极协助专业公司进行故障维修，并做好相应记录。 (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，费用由采购单位方负责。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。 (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。 14、勤杂服务 (1) 确定专管人员负责勤杂服务事宜。 (2) 保持与学校相关部门的沟通，配合相关部门做好学校日常活动物品搬运工作及会场布置。 (3) 日常搬运工作基本内容：指批量的仪器设备、家具等物品的零散搬运及会场布置，如：教室课桌椅调整摆放、电脑设备、领导办公室办公物品调整摆放、学校展板、指路牌摆放。 (4) 会场布置基本内容：主席台摆放、会场桌椅摆放、饮用水物品摆放及回收等相关工作，具体工作按学校实际安排为准。 (5) 日常搬运工作基本要求：准时、快捷、安全。 (6) 文明服务要求：在保证正常教学的基础上，作到文明搬运，不得对服务区域造成破坏和影响，及时清理打扫现场。 八、人员配置：（总共 82 人）			
--	--	--	--	--

		1、项目经理 1 人； 2、客服主管 1 人，客服管理员 1 人； 3、秩序部部长 1 人，秩序员 24 人； 4、宿管部主管 1 人，宿舍管理员 20 人； 5、宿舍门卫 6 人； 6、保洁主管 1 人，保洁员 14 人； 7、绿化主管 1 人，绿化维护员 4 人，耕读园植护管理员 1 人。 8、水电维修主管 1 人，水电维修人员 3 人、太阳能热水维修维护员 1 人。 9、勤杂人员 1 人。 (一) 人员素质条件 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，体貌端正，没有犯罪记录，具有与工作岗位相关的知识、技能。 (二) 部分岗位的其他要求： ▲ (1) 项目经理具有本科或以上学历，中共党员，持有中级或以上职称证书，持有初级或以上清洁管理师证，具备物业管理专业知识及学校物业管理经验、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，熟悉保安、保洁、绿化、水电维修及绿化服务整体流程，具备一定的人力资源管理、安全生产及消防安全知识，可对整个项目物业员工进行安全生产及消防安全常识进行培训，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。 ▲ (2) 客服主管具有大专或以上学历，具有中级或以上职称，具备物业管理专业知识及学校物业管理经验，有较高政治思想素质、良好的服务意识、较强的责任心、有较强的组织、沟通、协调能力。熟悉安全生产及各类突发事件应急预案，协助项目经理做好校区后勤物业管理工作。 ▲ (3) 秩序部部长高中或以上学历，年龄 45 岁以下，复退军人，持保安员上岗证，持有五级/初级工或以上级别消防设施操作员（或建（构）筑物消防员）资格证，熟悉物业管理及保安服务法律法规，有较高政治思想素质，相关物业或保安管理经验，具有良好的服务意识、较强的责任心、原则性、工作协调和沟通能力，能根据采购人的要求独立全面负责校区后勤安保管理工作。掌握一定的应急救护知识及消防安全知识，熟练使用各			
--	--	---	--	--	--

	类消防器材，日常服务过程中能对整个保安队伍进行消防安全、反恐防暴及基础军体培训。 ▲(4)宿管部主管要具有本科或以上学历，中共党员，有较高政治思想素质。要具备专业管理知识、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。熟练使用Word、Excel，协助学校学工管理部门做好学生住宿信息管理，监督指导宿管队伍对学生学生作息、纪律、考勤、内务检查、维护稳定、思想交流和沟通等管理工作。 ▲(5) 监控室值班人员必须持有“建筑物消防员或消防设施操作员资格证”。(投标人须在合同签订生效后，按采购人的要求按供应相应的证件给采购人备案)。 (6) 保洁主管具有大专或以上学历，持有初级或以上清洁管理师证，有物业保洁管理经验，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。 (7) 绿化主管要求有园林或相关专业资质证书。 (8) 水电维修主管要求持高压电工作业证、持有特种安全管理与作业人员(作业项目A 特种设备安全管理或A4 电梯安全管理)证。 (9) 维修水电工：50 岁以下，持电工作业证。 (10) 年龄要求：秩序员年龄要求为22-48 岁，需持保安员证上岗；其他人员年龄要求为：男员工 55 岁以下，女员工 50 岁以下。 (11) 宿舍管理员中至少 6 人具有大专以上学历(复退军人放宽至高中学历)。 九、工作衔接要求 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； 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口头汇报工作，每星期一次向采购人书面汇报工作开展情况及信息反馈，学期中段和学期末要有工作总结，重大情况须及时报告； 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二次紧急演练，每学期举行不少于四次的岗位业务培训，演练和培训活动须留有资料和相片；			
--	--	--	--	--

		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； 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； 6、不得私自带外人入校，禁止在校内存放违禁品； 7、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； 8、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。 服务时间：服务期1年。采购方无意见，合同金额不变、服务项目不变的情况下，经市政府采购监督管理部门同意后，采购方和中标供应商双方可以延续签订下一年度合同，且不超过三年。			
2	/	/	/	/	/
	/	/	/	/	/
报价合计（包含税费等所有费用）：（大写）人民币贰佰玖拾玖万玖仟捌佰伍拾陆元整（¥2999856.00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、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，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。
- 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)： 广西全俱物业服务有限公司

日期： 2023 年 8 月 22 日

一、服务需求、技术需求偏离表

投标服务需求偏离表

请根据所投服务的实际技术参数,逐条对应本项目招标文件第二章“服务需求一览表”中的**采购清单及服务参数**详细填写相应的具体内容。“偏离说明”一栏应当选择“正偏离”、“负偏离”或“无偏离”进行填写。

项号	招标文件需求		投标文件承诺		偏离说明
	服务名称	服务参数	服务名称	所提供服务的内容	
1	南宁市第三中学五象校区高中部物业管理服务采购	一、物业服务概况: 南宁市第三中学五象校区高中部<u>位于南宁市玉洞大道以南、平乐大道以西。</u> 校园占地面积约 250 亩,总建筑面积 107500 m²。其中:普通教室 12000 m²,专用教室 12000 m²,公共教学用房 3500 m²,行政办公楼 5000 m²,图书馆 5000 m²,中小学艺术中心 5000 m²,生物园 2000 m²,地理园 2000 m²,体育馆 12000 m²,田径运动场 20000 m²,篮球场 8512 m²,排球场 1716 m²,羽毛球球场 1410 m²,网球场 2680 m²。游泳池 500 m²,学生宿舍 37000 m²,单身教师宿舍 1500 m²,食堂 6000 m²,生活附属用房 2500 m²,管理用房 2500 m²,连廊 2500 m²,架空层 1000 m²,绿化面积 82000 m²,休闲活动广场	南宁市第三中学五象校区高中部物业管理服务采购	一、物业服务概况: 南宁市第三中学五象校区高中部<u>位于南宁市玉洞大道以南、平乐大道以西。</u> 校园占地面积约 250 亩,总建筑面积 107500 m²。其中:普通教室 12000 m²,专用教室 12000 m²,公共教学用房 3500 m²,行政办公楼 5000 m²,图书馆 5000 m²,中小学艺术中心 5000 m²,生物园 2000 m²,地理园 2000 m²,体育馆 12000 m²,田径运动场 20000 m²,篮球场 8512 m²,排球场 1716 m²,羽毛球球场 1410 m²,网球场 2680 m²。游泳池 500 m²,学生宿舍 37000 m²,单身教师宿舍 1500 m²,食堂 6000 m²,生活附属用房 2500 m²,管理用房 2500 m²,连廊 2500 m²,架空层 1000 m²,绿化面积 82000 m²,休闲活动广场	无偏离

项号	招标文件需求		投标文件承诺		偏离说明
	服务名称	服务参数	服务名称	所提供服务的内容	
1	南宁市第三中学五象校区高中部物业管理服务采购	2000 m²，入口文化广场 2000 m²，大门 3 个。 二、物业服务内容： 南宁市第三中学五象校区高中部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、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、领导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）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；（4）校区内公共绿地、花木、建筑小品的养护管理；（5）校区内车辆秩序管理服务；（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。 三、安全秩序服务要求： 校区内的门岗，所有教学楼、行政办公楼、学生宿舍、单身教师宿舍、图书馆、体育馆、游泳池、中小学艺术中心、球场等场所及全校师生人身、财产安全的保卫工作，	南宁市第三中学五象校区高中部物业管理服务采购	2000 m²，入口文化广场 2000 m²，大门 3 个。 二、物业服务内容： 南宁市第三中学五象校区高中部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、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、领导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）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；（4）校区内公共绿地、花木、建筑小品的养护管理；（5）校区内车辆秩序管理服务；（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。 三、安全秩序服务要求： 校区内的门岗，所有教学楼、行政办公楼、学生宿舍、单身教师宿舍、图书馆、体育馆、游泳池、中小学艺术中心、球场等场所及全校师生人身、财产安全的保卫工作，	无偏离

项号	招标文件需求		投标文件承诺		偏离说明
	服务名称	服务参数	服务名称	所提供服务的內容	
1	南宁市第三中学五象校区高中部物业管理服务采购	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、教师宿舍生活区等。 1、配备一支高素质的保安队伍进驻学校，24小时在校区内值班、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； ▲2、校区大门执勤： （1）学校大门口门岗保安员，立正站岗，对进出人员以礼相待； （2）拒绝闲杂人员进入学校，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； （3）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，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；	南宁市第三中学五象校区高中部物业管理服务采购	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、教师宿舍生活区等。 1、配备一支高素质的保安队伍进驻学校，24小时在校区内值班、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； ▲2、校区大门执勤： （1）学校大门口门岗保安员，立正站岗，对进出人员以礼相待； （2）拒绝闲杂人员进入学校，对来访人员进行登记、询问、传达，需与受访人电话确认后方可进入，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； （3）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，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	正偏离

项号	招标文件需求		投标文件承诺		偏离说明
	服务名称	服务参数	服务名称	所提供服务的內容	
1	南宁市第三中学五象校区高中部物业管理服务采购	(4)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; (5)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; ▲3、校区安全巡逻: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、校园死角进行巡查,发现可疑人员及时控制并向上级汇报;	南宁市第三中学五象校区高中部物业管理服务采购	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;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; (4)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; (5)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; ▲3、校区安全巡逻: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、校园死角进行巡查,发现可疑人员及时控制并向上级汇报; ①各区域实施网格化管理,明确责任人; ②重点部位、重点区域(围墙边、办公区、宿舍区)交叉巡查,并做巡查记录备查; ③盲区部位定岗专人巡查; ④增加机动巡逻频次; ⑤放学后40分钟,巡逻岗保安员对全校公共区域(所有教学楼、实验楼、行政楼、图书馆、体育馆	正偏离

项号	招标文件需求		投标文件承诺		偏离说明
	服务名称	服务参数	服务名称	所提供服务的內容	
1	南宁市第三中学五象校区高中部物业管理服务采购	4、认真完成学校承接的各项活动的安保工作； ▲5、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； 6、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； ▲7、每学期组织开展至少2次安保人员的专业培训； ▲8、出入学校的外来车辆实行检查登记制度,进出校园的人、车、物的管控； ▲9、消防管理包括:消防设备检查,有记录,缺损应及时报告学校增补、每季度举行不少于一次消防演练； 10、校门门前“三包”及公共秩序管理；	南宁市第三中学五象校区高中部物业管理服务采购	等场所)进行清场。 ⑥扩大巡逻范围,当班班长对学校校门外围周边进行不定时巡查。 4、认真完成学校承接的各项活动的安保工作； ▲5、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。发现有浪费水、电行为的人员及时制止； 6、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； ▲7、每学期组织开展至少4次安保人员的专业培训； ▲8、出入学校的外来车辆实行检查登记制度,进出校园的人、车、物的管控,凭放行条出入； ▲9、消防管理包括:消防设备检查,有记录,缺损应及时报告学校增补、每季度举行不少于二次消防演练； 10、校门门前“三包”及公共秩序管理；	正偏离

项号	招标文件需求		投标文件承诺		偏离说明
	服务名称	服务参数	服务名称	所提供服务的內容	
1	南宁市第三中学五象校区高中部物业管理服务采购	11、协助做好学校举办的各类竞赛、新生入学、军训、晚会、学生家长会、成人礼及高考期间等大型活动公共安全防范与秩序维护工作；学校安全信息收集与工作“台账”整理归档等；要求乙方具备完善的生产安全事故应急机制及应急管理能力。 四、环境卫生服务要求 （一）环境卫生服务内容 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、单身教师宿舍、图书馆、体育馆、等各楼层的公共卫生间，	南宁市第三中学五象校区高中部物业管理服务采购	11、协助做好学校举办的各类竞赛、新生入学、军训、晚会、学生家长会、成人礼及高考期间等大型活动公共安全防范与秩序维护工作；学校安全信息收集与工作“台账”整理归档等；要求乙方具备完善的生产安全事故应急机制及应急管理能力。 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； 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； 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。 四、环境卫生服务要求 （一）环境卫生服务内容 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、单身教师宿舍、图书馆、体育馆、等各楼层的公共卫生间，	正偏离

招标文件需求		投标文件承诺		偏离说明	
项号	服务名称	服务参数	服务名称		所提供服务的內容
1	南宁市第三中学五象校区高中部物业管理服务采购	所有领导办公室、教学楼、行政办公楼、学生宿舍、单身教师宿舍、图书馆、体育馆、球场等所有公共卫生区域的卫生。重点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、每年进行四次化粪池的清理（特殊情况及时处理）。 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。 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）； 3、环境卫生清洁所需的工具、用品由成交供应商负责； （二）环境卫生服务标准 1、每天两次：办公楼走廊通道、楼梯及垃圾清理。 2、每天一次：	南宁市第三中学五象校区高中部物业管理服务采购	所有领导办公室、教学楼、行政办公楼、学生宿舍、单身教师宿舍、图书馆、体育馆、球场等所有公共卫生区域的卫生。重点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、每年进行四次化粪池的清理（特殊情况及时处理）。 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。 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）； 3、环境卫生清洁所需的工具、用品由成交供应商负责； （二）环境卫生服务标准 1、每天两次：办公楼走廊通道、楼梯及垃圾清理。 2、每天一次：	无偏离

项号	招标文件需求		投标文件承诺		偏离说明
	服务名称	服务参数	服务名称	所提供服务的內容	
1	南宁市第三中学五象校区高中部物业管理服务采购	▲(1)学校领导(校长、书记、副校长)的办公室在每个工作日进行一次沙发、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; (2)行政办公楼的卫生间。 ▲(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。 (4)校内草地的保洁(落叶及生活垃圾)。 (5)教师宿舍楼道楼梯扶手每天一次(如遇突发检查另行通知)。 (6)对所有直饮机进行保洁。 3、三天一次(紧急接待,紧急处置): (1)艺术中心走廊及楼梯的清洁;	南宁市第三中学五象校区高中部物业管理服务采购	▲(1)学校领导(校长、书记、副校长)的办公室在每个工作日进行二次沙发、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; (2)行政办公楼的卫生间每日清洁三次,消毒一次。 ▲(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、走廊每日清扫二次及所有卫生间的清洁每天三次,消毒一次。 (4)校内草地的保洁(落叶及生活垃圾)。 (5)教师宿舍楼道楼梯扶手每天一次(如遇突发检查另行通知)。 (6)对所有直饮机进行保洁并消毒。 3、二天一次(紧急接待,紧急处置): (1)艺术中心走廊及楼梯的清洁;	正偏离

项号	招标文件需求		投标文件承诺		偏离说明
	服务名称	服务参数	服务名称	所提供服务的內容	
1	南宁市第三中学五象校区高中部物业管理服务采购	(2) 行政办公楼各年级办公室的地面清扫及垃圾清理; (紧急会议另行通知); (3) 图书馆各楼层大厅、自修室、多功能室、楼梯过道、露台(下午做)(如遇接待活动需要或突发检查另行通知) 4、两天一次: 室外果皮箱、宣传栏、窗台、全校消防设施等的清洁; ▲5、七天一次 运动场(篮球场、网球场、排球场、羽毛球场等)、体育馆(运动场含所有体育馆所有卫生)、教师宿舍楼楼梯地面清扫; (如遇突发检查另行通知) ▲6、每月一次: 教师公寓楼楼梯扶手每个月抹洗一次。(如遇突发检查另行通知) ▲7、每学期一次: 教室内地面、玻璃、灯管、电扇等清洗(寒暑假或学校指定时间)。 8、水泥路面围墙边的杂草及沟渠的杂草的消杀。(如遇突发检查另行通知)	南宁市第三中学五象校区高中部物业管理服务采购	(2)行政办公楼各年级办公室的地面清扫及垃圾清理;(紧急会议另行通知); (3) 图书馆各楼层大厅、自修室、多功能室、楼梯过道、露台(下午做)(如遇接待活动需要或突发检查另行通知) 4、两天一次: 室外果皮箱、宣传栏、窗台、全校消防设施等的清洁, 果皮箱清洗并消毒; ▲5、七天二次 运动场(篮球场、网球场、排球场、羽毛球场等)、体育馆(运动场含所有体育馆所有卫生)、教师宿舍楼楼梯地面清扫;(如遇突发检查另行通知) ▲6、每天一次: 教师公寓楼楼梯扶手每天抹洗一次。(如遇突发检查另行通知) ▲7、每学期二次: 教室内地面、玻璃、灯管、电扇等清洗(寒暑假或学校指定时间)。 8、水泥路面围墙边的杂草及沟渠的杂草的消杀。(如遇突发检查另行通知)	正偏离

项号	招标文件需求		投标文件承诺		偏离说明
	服务名称	服务参数	服务名称	所提供服务的內容	
1	南宁市第三中学五象校区高中部物业管理服务采购	9、其它临时需紧急布置的清洁工作如： ①突发会议所需使用的会议室、图书馆报告厅等。 ②如遇突击检查，要求在接到通知的规定时间内完成。 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。 ▲10、校园垃圾实行分类存放，一日一清。 11、根据政府要求定期开展灭除四害工作，管理员要巡查，建立除四害台账。 五、学生宿舍管理服务要求 ▲1、每天实行 24 小时门卫值班制度和巡查制度； 2、学生宿舍内的日常维修报修；	南宁市第三中学五象校区高中部物业管理服务采购	9、其它临时需紧急布置的清洁工作如： ①突发会议所需使用的会议室、图书馆报告厅等。 ②如遇突击检查，要求在接到通知的规定时间内完成。 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。 ▲10、校园垃圾实行分类存放，垃圾袋装化，一日一清，垃圾量大时候，一日多清，垃圾不过夜，不焚烧。 11、根据政府要求定期开展灭除四害工作，管理员要巡查，建立除四害台账。 五、学生宿舍管理服务要求 ▲1、每天实行 24 小时门卫值班制度和每 3 小时一次巡查制度，负责学生出入的安全工作，加强对学生进、出校安全教育，以增强学生的安全意识和安全防范本事，使之养成良好的安全行为习惯； 2、学生宿舍内的日常维修报修；	正偏离

项号	招标文件需求		投标文件承诺		偏离说明
	服务名称	服务参数	服务名称	所提供服务的內容	
1	南宁市第三中学五象校区高中部物业管理服务采购	3、及时处理宿舍内的管道疏通； 4、宿舍区域院子、楼梯、走道卫生保洁； ▲5、外来人员来访登记，大件贵重物品出入登记； 6、宿舍楼区域内的公共安全、消防检查，宿舍内安全检查； ▲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； ▲8、根据学校作息时间安排做好开关门、开灯熄灯等工作，锁门后对出入宿舍的学生要严格询问登记；	南宁市第三中学五象校区高中部物业管理服务采购	3、及时处理宿舍内的管道疏通； 4、宿舍区域院子、楼梯、走道卫生保洁； ▲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，每月检查4次学生宿舍是否存在管制刀具、易燃易爆物品、大功率电器等违禁物品； 6、宿舍楼区域内的公共安全、消防检查，宿舍内安全检查； ▲7、协助学校学工管理部门做好学生作息管理、学生纪律、教育引导、教育引导、内务卫生检查工作，维护稳定，协助校方对学生的心理疏导，完善宿舍文化建设； ▲8、根据学校作息时间安排做好开关门、开灯熄灯等工作，锁门后对出入宿舍的学生要严格询问登记，学生休息时间定时对宿舍区进行安全巡查，发现突发情况、学生身体健康问题及时上报校方保卫部门，白天学生上课期间，值班人员	正偏离

项号	招标文件需求		投标文件承诺		偏离说明
	服务名称	服务参数	服务名称	所提供服务的內容	
1	南宁市第三中学五象校区高中部物业管理服务采购	9、加强与学生思想交流和沟通，督促学生严格遵守各项制度，强化安全意识。 六、绿化管理服务要求 按国标绿化养护二级规范标准执行： 1、每天安排专业人员实施绿化养护管理： (1) 绿化比较充分，植物配置基本合理，基本达到黄土不露天。 (2) 生长势：正常。生长达到该树种该规格的平均生长量。 (3) 叶子正常：叶色、大小、薄厚正常； (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。 ▲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	南宁市第三中学五象校区高中部物业管理服务采购	对宿舍区进行定期巡查，发现可疑的人和事要及时报告校方保卫部门： 9、加强与学生思想交流和沟通，督促学生严格遵守各项制度，强化安全意识。 六、绿化管理服务要求 按国标绿化养护一级规范标准执行： 1、每天安排专业人员实施绿化养护管理： (1) 绿化比较充分，植物配置基本合理，基本达到黄土不露天。 (2) 生长势：正常。生长达到该树种该规格的平均生长量。 (3) 叶子正常：叶色、大小、薄厚正常； (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。 ▲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	正偏离

项号	招标文件需求		投标文件承诺		偏离说明
	服务名称	服务参数	服务名称	所提供服务的內容	
1	南宁市第三中学五象校区高中部物业管理服务采购	特征, 整形植物保持一定形状。发现死树在一周内清除, 并适时补种; (1) 行道树缺株在 1% 以下。 (2) 草坪覆盖率达 95% 以上; 生长和颜色正常, 不枯黄; 每年修剪暖地型二次以上, 冷地型 10 次以上; 基本无病虫害。 (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。 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 20% 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: 较严重黄叶、焦叶、卷叶、带虫尿虫网灰尘的株数在 2% 以下; 被啃咬的叶片最严重的每株在 10% 以下; 有蛀干害虫的株数在 2% 以下(包括 2%, 以下同); 介壳虫最严重处主	南宁市第三中学五象校区高中部物业管理服务采购	特征, 整形植物保持一定形状。发现死树在三天内清除, 并适时补种; (1) 行道树缺株为 0。 (2) 草坪覆盖率达 100%; 生长和颜色正常, 不枯黄; 每年修剪暖地型六次以上, 冷地型 15 次以上; 基本无病虫害。 (3) 行道树和绿地内无死树, 树木修剪基本合理, 树形美观, 能及时很好地解决树木与电线、建筑物、交通等之间的矛盾。 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 6% 以内; 绿地无垃圾、无烟头纸屑、无白色垃圾; 绿化生产垃圾要做到日产日清、随产随清, 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: 较严重黄叶、焦叶、卷叶、带虫尿虫网灰尘的株数在 1% 以下; 被啃咬的叶片最严重的每株在 5% 以下; 有蛀干害虫的株数在 2% 以下(包括 2%, 以下同); 介壳虫最严重处主	正偏离

项号	招标文件需求		投标文件承诺		偏离说明
	服务名称	服务参数	服务名称	所提供服务的內容	
1	南宁市第三中学五象校区高中部物业管理服务采购	枝主干 100 平方厘米 2 头活虫以下,较细枝条每尺长一段上在 10 头活虫以下,株数都在 4%以下。 5、做好园林喷淋系统的保养和维护工作。 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。 ▲7、植被、花草、树木施肥每年两次、松土杀虫视情况进行、淋水干旱天气每天一次,其他时间视情况进行。 ▲8、乔、灌木、攀枝和花卉等植物通常每季度修剪 1 次,根据长势情况随时修剪和护理。 9、学校重大活动花坛摆放。 10、绿化养护所产生垃圾的处理:绿化产生的垃圾(如砖头瓦块、	南宁市第三中学五象校区高中部物业管理服务采购	枝主干 100 平方厘米 2 头活虫以下,较细枝条每尺长一段上在 5 头活虫以下,株数都在 2%以下。 5、做好园林喷淋系统的保养和维护工作。 6、绿化地设有提示人们爱护绿化、植物知识的宣传: 无明显的人为损坏。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;行道树树干完全无地钉栓刻画现象,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, 如有,则做好保护措施。 ▲7、植被、花草、树木施肥每年四次、松土杀虫视情况进行、淋水干旱天气每天一次,其他时间视情况进行。 ▲8、乔、灌木、攀枝和花卉等植物通常每季度修剪 3 次,根据长势情况随时修剪和护理。机械割草、草木施肥应避免噪音、异味等对学校教学、生活环境造成影响。 9、学校重大活动花坛摆放。 10、绿化养护所产生垃圾的处理:绿化产生的垃圾(如砖头瓦块、	正偏离

招标文件需求		投标文件承诺		偏离说明	
项号	服务名称	服务参数	服务名称		所提供服务的內容
1	南宁市第三中学五象校区高中部物业管理服务采购	箩筐、树枝、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 and 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。 11、安排专人负责学校的耕读园种植基地的养护管理工作。 七、水电维修保养服务要求 对学校内的公用设施、设备、市政公用设施和附属建筑物、构筑物的日常维护。包括:房屋、道路、路灯、窨井、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、天线、高压变配电系统、避雷系统、监控系统、供电系统、供水系统、安防系统、广播系统、空调系统、热水系统、中央空调、高压水泵房、消防设施设备、电梯、道路、室外上下水管道、化粪池、沟渠、池、井、自行车棚、停车场设备等。 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,	南宁市第三中学五象校区高中部物业管理服务采购	箩筐、树枝、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 and 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。 绿地整洁,无砖石瓦块、筐和塑料袋等废弃物,并做到经常保洁。 11、安排专人负责学校的耕读园种植基地的养护管理工作。 七、水电维修保养服务要求 对学校内的公用设施、设备、市政公用设施和附属建筑物、构筑物的日常维护。包括:房屋、道路、路灯、窨井、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、天线、高压变配电系统、避雷系统、监控系统、供电系统、供水系统、安防系统、广播系统、空调系统、热水系统、中央空调、高压水泵房、消防设施设备、电梯、道路、室外上下水管道、化粪池、沟渠、池、井、自行车棚、停车场设备等。 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,	正偏离

项号	招标文件需求		投标文件承诺		偏离说明
	服务名称	服务参数	服务名称	所提供服务的內容	
1	南宁市第三中学五象校区高中部物业管理服务采购	服务热情周到。 2、做好房屋的保养工作，每年进行房屋普查。保持物业整体外观整洁完好。 ▲3、所有报修服务，在接到报修通知后 10 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 内给采购单位满意的答复，维修所需更换配件由采购单位或业主方提供。 ▲4、中标单位员工在维修服务时，应统一着装、佩带标牌、备有必要的物件，做到活完场清。 ▲5、学校水电故障维修及时，确保学校师生的正常教学和生活。 ▲6、每天需做好校园财产巡视检查工作，并做好记录。遇到破损，及时反映，及时上报维修。督促各班做好财产保管、赔偿工作。负责管理好维修器材，平时要坚持原则，照章办事，不询私情，工作中注意精打细算，做到合理用料，节约用料，避免浪费。	南宁市第三中学五象校区高中部物业管理服务采购	服务热情周到。 2、做好房屋的保养工作，每年进行房屋普查。保持物业整体外观整洁完好。 ▲3、所有报修服务，在接到报修通知后 5 分钟 内到达现场，急修不过夜，当日不能解决的问题在 12 小时 内给采购单位满意的答复，维修所需更换配件由采购单位或业主方提供。 ▲4、中标单位员工在维修服务时，应统一着装、佩带标牌、备有必要的物件，做好安全围挡和警示标志，做到活完场清。 ▲5、公示 24 小时维修报修电话，保持报修电话畅通。学校水电故障维修及时，确保学校师生的正常教学和生活。 ▲6、每天需做好校园财产巡视检查工作，并做好记录。遇到破损，及时反映，及时上报维修。督促各班做好财产保管、赔偿工作。负责管理好维修器材，平时要坚持原则，照章办事，不询私情，工作中注意精打细算，做到合理用料，节约用料，避免浪费，按照节能管理规定，	正偏离

项号	招标文件需求		投标文件承诺		偏离说明
	服务名称	服务参数	服务名称	所提供服务的內容	
1	南宁市第三中学五象校区高中部物业管理服务采购	7、其它各级修缮的分类、范围 and 标准执行国家及南宁市有关规定。 8、房屋完好率达 100%以上, 房屋零维修及时率达到 99%, 维修合格率 100%。 9、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。 10、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	南宁市第三中学五象校区高中部物业管理服务采购	认真做好水、电的节约管理工作, 张贴节约用水、用电的温馨提示, 做好节能环保宣传工作, 做好故障预防和设备保养管理等相关工作。 7、其它各级修缮的分类、范围 and 标准执行国家及南宁市有关规定。 8、房屋完好率达 100%以上, 房屋零维修及时率达到 99%, 维修合格率 100%。 9、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。 10、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	正偏离

项号	招标文件需求		投标文件承诺		偏离说明
	服务名称	服务参数	服务名称	所提供服务的內容	
1	南宁市第三中学五象校区高中部物业管理服务采购	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，无二次污染及隐患。 (6) 停水、限水提前书面通知采购单位或业主。 11、供电系统维护、运行和管理要求。 (1) 系统设备正常运转，定期进行检修，各连接处无跳火、发热等异常现象。指示灯、信号灯齐全，计量仪表准确。 (2) 限电、停电提前书面通知采购人或业主。 (3) 突发性停电的，应当于 5 分钟内到达现场，并根据故障原因进行初步分析，告知采购人或业主预计恢复供电所需时间。 12、消防系统维护、运行和管理要求 (1) 在维护维修过程中严格执行安全技术规范要求，保证消防设施的安全技术性能符合相关技术标准要求。 (2) 定期按日、月、季、年做	南宁市第三中学五象校区高中部物业管理服务采购	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，无二次污染及隐患。 (6) 停水、限水提前书面通知采购单位或业主。 11、供电系统维护、运行和管理要求。 (1) 系统设备正常运转，定期进行检修，各连接处无跳火、发热等异常现象。指示灯、信号灯齐全，计量仪表准确。 (2) 限电、停电提前书面通知采购人或业主。 (3) 突发性停电的，应当于 5 分钟内到达现场，并根据故障原因进行初步分析，告知采购人或业主预计恢复供电所需时间。 12、消防系统维护、运行和管理要求 (1) 在维护维修过程中严格执行安全技术规范要求，保证消防设施的安全技术性能符合相关技术标准要求。 (2) 定期按日、月、季、年做	无偏离

项号	招标文件需求		投标文件承诺		偏离说明
	服务名称	服务参数	服务名称	所提供服务的内容	
1	南宁市第三中学五象校区高中部物业管理服务采购	出巡检计划。 (3)做好以设备系统每日的巡检记录,并安排 24 小时有人轮流值班。 13、其它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。 (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,费用由采购单位方负责。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	南宁市第三中学五象校区高中部物业管理服务采购	出巡检计划。 (3)做好以设备系统每日的巡检记录,并安排 24 小时有人轮流值班。 13、其它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 10 分钟 内,向采购单位另行聘请的专业公司进行反馈, 积极协助专业公司进行故障维修,并做好相应记录。 (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,费用由采购单位方负责。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	正偏离

项号	招标文件需求		投标文件承诺		偏离说明
	服务名称	服务参数	服务名称	所提供服务的內容	
1	南宁市第三中学五象校区高中部物业管理服务采购	记录需有中标单位负责人签字后由采购单位确认。 (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。 14、勤杂服务 (1)确定专管人员负责勤杂服务事宜。 (2)保持与学校相关部门的沟通,配合相关部门做好学校日常活动物品搬运工作及会场布置。 (3)日常搬运工作基本内容:指批量的仪器设备、家具等物品的零散搬运及会场布置,如:教室课桌椅调整摆放、电脑设备、领导办公室办公物品调整摆放、学校展板、指路牌摆放。 (4)会场布置基本内容:主席台摆放、会场桌椅摆放、饮用水物品摆放及回收等相关工作,具体工作按学校实际安排为准。 (5)日常搬运工作基本要求:	南宁市第三中学五象校区高中部物业管理服务采购	记录需有中标单位负责人签字后由采购单位确认。 (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。 14、勤杂服务 (1)确定专管人员负责勤杂服务事宜。 (2)保持与学校相关部门的沟通,配合相关部门做好学校日常活动物品搬运工作及会场布置。 (3)日常搬运工作基本内容:指批量的仪器设备、家具等物品的零散搬运及会场布置,如:教室课桌椅调整摆放、电脑设备、领导办公室办公物品调整摆放、学校展板、指路牌摆放。 (4)会场布置基本内容:主席台摆放、会场桌椅摆放、饮用水物品摆放及回收等相关工作,具体工作按学校实际安排为准。 (5)日常搬运工作基本要求:	无偏离

项号	招标文件需求		投标文件承诺		偏离说明
	服务名称	服务参数	服务名称	所提供服务的内容	
1	南宁市第三中学五象校区高中部物业管理服务采购	准时、快捷、安全。 (6)文明服务要求:在保证正常教学的基础上,作到文明搬运,不得对服务区域造成破坏和影响,及时清理打扫现场。 八、人员配置:(总共 82 人) 1、项目经理 1 人; 2、客服主管 1 人,客服管理员 1 人; 3、秩序部队长 1 人,秩序员 24 人; 4、宿管部主管 1 人,宿舍管理员 20 人; 5、宿舍门卫 6 人; 6、保洁主管 1 人,保洁员 14 人; 7、绿化主管 1 人,绿化维护员 4 人,耕读园植护管理员 1 人。 8、水电维修主管 1 人,水电维修人员 3 人、太阳能热水维修维护员 1 人。 9、勤杂人员 1 人。 (一) 人员素质条件 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	南宁市第三中学五象校区高中部物业管理服务采购	准时、快捷、安全。 (6)文明服务要求:在保证正常教学的基础上,作到文明搬运,不得对服务区域造成破坏和影响,及时清理打扫现场。 八、人员配置:(总共 82 人) 1、项目经理 1 人; 2、客服主管 1 人,客服管理员 1 人; 3、秩序部队长 1 人,秩序员 24 人; 4、宿管部主管 1 人,宿舍管理员 20 人; 5、宿舍门卫 6 人; 6、保洁主管 1 人,保洁员 14 人; 7、绿化主管 1 人,绿化维护员 4 人,耕读园植护管理员 1 人。 8、水电维修主管 1 人,水电维修人员 3 人、太阳能热水维修维护员 1 人。 9、勤杂人员 1 人。 (一) 人员素质条件 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	无偏离

项号	招标文件需求		投标文件承诺		偏离说明
	服务名称	服务参数	服务名称	所提供服务的內容	
1	南宁市第三中学五象校区高中部物业管理服务采购	病史, 体貌端正, 没有犯罪记录, 具有与工作岗位相关的知识、技能。 (二) 部分岗位的其他要求: ▲(1) 项目经理具有本科或以上学历, 具备物业管理专业知识及学校物业管理经验、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, 熟悉保安、保洁、绿化、水电维修及绿化服务整体流程, 具备一定的人力资源管理、安全生产及消防安全知识, 可对整个项目物业员工进行安全生产及消防安全常识进行培训, 能根据采购人的要求独立全面负责校区后勤物业管理服务工作。 ▲(2) 客服主管具有大专或以上学历, 具备物业管理专业知识及学校物业管理经验, 有较高政治思想素质、良好的服务意识、较强的责任心、有较强的组织、沟通、协调能力。熟悉安全生产及各类突发事件应急预案, 协助项目经理做好校区后勤物业管理服务工作。	南宁市第三中学五象校区高中部物业管理服务采购	病史, 体貌端正, 没有犯罪记录, 具有与工作岗位相关的知识、技能。 (二) 部分岗位的其他要求: ▲(1) 项目经理具有本科或以上学历, 中共党员, 持有中级或以上职称证书, 持有初级或以上清洁管理师证, 具备物业管理专业知识及学校物业管理经验、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, 熟悉保安、保洁、绿化、水电维修及绿化服务整体流程, 具备一定的人力资源管理、安全生产及消防安全知识, 可对整个项目物业员工进行安全生产及消防安全常识进行培训, 能根据采购人的要求独立全面负责校区后勤物业管理服务工作。 ▲(2) 客服主管具有大专或以上学历, 具有中级或以上职称, 具备物业管理专业知识及学校物业管理经验, 有较高政治思想素质、良好的服务意识、较强的责任心、有较强的组织、沟通、协调能力。熟悉安全生产及各类突发事件应急预案, 协助项目经理做好校区后勤物	正偏离

项号	招标文件需求		投标文件承诺		偏离说明
	服务名称	服务参数	服务名称	所提供服务的內容	
1	南宁市第三中学五象校区高中部物业管理服务采购	▲(3)秩序部部长高中或以上学历,年龄45岁以下,持保安员上岗证,熟悉物业管理及保安服务法律法规,有较高政治思想素质,相关物业或保安管理经验,具有良好的服务意识、较强的责任心、原则性、工作协调和沟通能力,能根据采购人的要求独立全面负责校区后勤安保管理工作。掌握一定的应急救护知识及消防安全知识,熟练使用各类消防器材,日常服务过程中能对整个保安队伍进行消防安全、反恐防暴及基础军体培训。 ▲(4)宿管部主管要具有大专或以上学历,有较高政治思想素质。要具备专业管理知识、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。熟练使用Word、Excel,协助学校学工管理部门做好学生住宿信息管理,监督指导宿管队伍对学生学生作息、纪律、	南宁市第三中学五象校区高中部物业管理服务采购	业管理工作。 ▲(3)秩序部部长高中或以上学历,年龄45岁以下, 复退军人,持保安员上岗证, 持有五级/初级工或以上级别消防设施操作员(或建(构)筑物消防员)资格证,熟悉物业管理及保安服务法律法规,有较高政治思想素质,相关物业或保安管理经验,具有良好的服务意识、较强的责任心、原则性、工作协调和沟通能力,能根据采购人的要求独立全面负责校区后勤安保管理工作。掌握一定的应急救护知识及消防安全知识,熟练使用各类消防器材,日常服务过程中能对整个保安队伍进行消防安全、反恐防暴及基础军体培训。 ▲(4)宿管部主管要具有本科或以上学历, 中共党员,有较高政治思想素质。要具备专业管理知识、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。熟练使用Word、Excel,协助学校学工管理部门做好学生住宿信息管理,监督指导宿管队伍对学生学生作息、纪律、考勤、内务检查、维护	正偏离

项号	招标文件需求		投标文件承诺		偏离说明
	服务名称	服务参数	服务名称	所提供服务的內容	
1	南宁市第三中学五象校区高中部物业管理服务采购	考勤、内务检查、维护稳定、思想交流和沟通等管理工作。 ▲(5) 监控室值班人员必须持有“建筑物消防员或消防设施操作员资格证”。(投标人须在合同签订生效后, 按采购人的要求按供应相应的证件给采购人备案)。 (6) 保洁主管具有高中或以上学历, 有物业保洁管理经验, 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。 (7) 绿化主管要求有园林或相关专业资质证书。 (8) 水电维修主管要求持高压电工作业证、持有特种安全管理与作业人员(作业项目 A 特种设备安全管理或 A4 电梯安全管理) 证。 (9) 维修水电工: 50 岁以下, 持电工作业证。 (10) 年龄要求: 秩序员年龄要求为 22-48 岁, 需持保安员证上岗; 其他人员年龄要求为: 男员工 55 岁以下, 女员工 50 岁以下。	南宁市第三中学五象校区高中部物业管理服务采购	稳定、思想交流和沟通等管理工作。 ▲(5) 监控室值班人员必须持有“建筑物消防员或消防设施操作员资格证”。(投标人须在合同签订生效后, 按采购人的要求按供应相应的证件给采购人备案)。 (6) 保洁主管具有大专或以上学历, 持有初级或以上清洁管理师证, 有物业保洁管理经验, 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。 (7) 绿化主管要求有园林或相关专业资质证书。 (8) 水电维修主管要求持高压电工作业证、持有特种安全管理与作业人员(作业项目 A 特种设备安全管理或 A4 电梯安全管理) 证。 (9) 维修水电工: 50 岁以下, 持电工作业证。 (10) 年龄要求: 秩序员年龄要求为 22-48 岁, 需持保安员证上岗; 其他人员年龄要求为: 男员工 55 岁以下, 女员工 50 岁以下。 (11) 宿舍管理员中至少 6 人	正偏离

项号	招标文件需求		投标文件承诺		偏离说明
	服务名称	服务参数	服务名称	所提供服务的內容	
1	南宁市第三中学五象校区高中部物业管理服务采购	九、工作衔接要求 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； 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口头汇报工作，每星期一次向采购人书面汇报工作开展情况及信息反馈，学期中段和学期末要有工作总结，重大情况须及时报告； 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一次紧急演练，每学期举行不少于一次的岗位业务培训，演练和培训活动须留有资料和相片； 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； 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	南宁市第三中学五象校区高中部物业管理服务采购	具有大专以上学历（复退军人放宽至高中学历）。 九、工作衔接要求 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； 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口头汇报工作，每星期一次向采购人书面汇报工作开展情况及信息反馈，学期中段和学期末要有工作总结，重大情况须及时报告； 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二次紧急演练，每学期举行不少于四次的岗位业务培训，演练和培训活动须留有资料和相片； 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； 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	正偏离

项号	招标文件需求		投标文件承诺		偏离说明
	服务名称	服务参数	服务名称	所提供服务的內容	
1	南宁市第三中学五象校区高中部物业管理服务采购	等带有危险性的物品要妥善保存并告知学校； 6、不得私自带外人入校，禁止在校内存放违禁品； 7、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； 8、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。	南宁市第三中学五象校区高中部物业管理服务采购	等带有危险性的物品要妥善保存并告知学校； 6、不得私自带外人入校，禁止在校内存放违禁品； 7、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； 8、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。	无偏离

注：

1. 表格内容均需按要求填写并盖章，不得留空，否则按投标无效处理。
2. 当投标文件的服务内容低于招标文件要求时，投标人应当如实写明“负偏离”，否则视为虚假应标。
3. 采购需求中带“▲”及“★”的条款，也要分别在本表“服务参数”、“所提供服务的內容”中标记。

投标人名称(电子签章)：广西全俱物业服务有限公司

日期：2023年8月22日

四、商务条款偏离表

(注：按项目需求表具体项目修改)

请逐条对应本项目招标文件第二章“服务需求一览表”中“商务条款”的要求，详细填写相应的具体内容。“偏离说明”一栏应当选择“正偏离”、“负偏离”或“无偏离”进行填写。

项号	招标文件的商务需求	投标文件承诺的商务条款	偏离说明
一	▲◆一、合同签订期：自中标通知书发出之日起 25 日内。	▲◆一、合同签订期：自中标通知书发出之日起 25 日内。 我公司承诺完全响应此项条款。	无偏离
二	二、服务期限或者服务时间： <u>服务期 1 年。采购方无意见、合同金额不变、服务项目不变的情况下，经市政府采购监督管理部门同意后，采购方和中标供应商双方可以续签签订下一年度合同，且不超过三年。</u>	二、服务期限或者服务时间： <u>服务期 1 年。采购方无意见、合同金额不变、服务项目不变的情况下，经市政府采购监督管理部门同意后，采购方和中标供应商双方可以续签签订下一年度合同，且不超过三年。</u> 我公司承诺完全响应此项条款。	无偏离
三	三、服务地点： <u>南宁市第三中学高中部五象校区</u>	三、服务地点： <u>南宁市第三中学高中部五象校区</u> 我公司承诺完全响应此项条款。	无偏离
四	四、验收标准、规范： (1) 验收条件按采购需求规定执行。 (2) 验收标准按中标供应商投标文件中的承诺进行验收。	四、验收标准、规范： (1) 验收条件按采购需求规定执行。 (2) 验收标准按中标供应商投标文件中的承诺进行验收。 我公司承诺完全响应此项条款。	无偏离

项号	招标文件的商务需求	投标文件承诺的商务条款	偏离说明
五	▲ 五、售后服务要求： 1、质量保证期 <u>1</u> 年（自提交成果并验收合格之日起计）	▲ 五、售后服务要求： 1、质量保证期 <u>1</u> 年（自提交成果并验收合格之日起计） 我公司承诺完全响应此项条款。	无偏离
	2、响应时间：接到采购人处理问题通知后 <u>半小时</u> 内到达采购人指定现场	2、响应时间：接到采购人处理问题通知后 <u>10 分钟</u> 内到达采购人指定现场 我公司承诺完全响应此项条款。	正偏离
	3、售后服务技术人员要求：兼职人员	3、售后服务技术人员要求：兼职人员 我公司承诺完全响应此项条款。	无偏离
	5、备品备件要求：无	5、备品备件要求：无 我公司承诺完全响应此项条款。	无偏离
六	六、其他要求： 1、报价必须含以下部分，包括： （1）服务的价格； （2）必要的保险费用和各项税金；	六、其他要求： 1、报价必须含以下部分，包括： （1）服务的价格； （2）必要的保险费用和各项税金； 我公司承诺完全响应此项条款。	无偏离
	▲2、付款方式：本项目无预付款，供应商所提交的服务经采购人书面验收合格后，按月支付合同款。	▲2、付款方式：本项目无预付款，供应商所提交的服务经采购人书面验收合格后，按月支付合同款。 我公司承诺完全响应此项条款。	无偏离
	▲3. 中标单位必须按照《劳动合同法》的规定与员工签订劳动合同并依据国家、广西和南宁有关最低工资标准的规定要求以及缴纳各种社会保险的规定要求向员工支付工资和缴纳社保及其他保险。	▲3. 中标单位必须按照《劳动合同法》的规定与员工签订劳动合同并依据国家、广西和南宁有关最低工资标准的规定要求以及缴纳各种社会保险的规定要求向员工支付工资和缴纳社保及其他保险。 我公司承诺完全响应此项条款。	无偏离

项号	招标文件的商务需求	投标文件承诺的商务条款	偏离说明
七	其他说明 一、进口产品说明（根据项目实际情况选择） ☐ 本表的第项服务所涉及的货物已按规定办妥进口产品采购审核手续，投标产品可选用进口产品；但如选用进口产品时必须为全套原装进口产品（即通过中国海关报关验放进入中国境内且产自关境外的产品），同时投标人必须负责办理进口产品所有相关手续并承担所有费用。其他货物不接受进口产品参与投标，否则作无效标处理。 ☐ 本分标服务所涉及的货物不接受进口产品（即通过中国海关报关验放进入中国境内且产自关境外的产品）参与投标，如有进口产品参与投标的作无效标处理。	其他说明 一、进口产品说明（根据项目实际情况选择） ☐ 本表的第项服务所涉及的货物已按规定办妥进口产品采购审核手续，投标产品可选用进口产品；但如选用进口产品时必须为全套原装进口产品（即通过中国海关报关验放进入中国境内且产自关境外的产品），同时投标人必须负责办理进口产品所有相关手续并承担所有费用。其他货物不接受进口产品参与投标，否则作无效标处理。 ☐ 本分标服务所涉及的货物不接受进口产品（即通过中国海关报关验放进入中国境内且产自关境外的产品）参与投标，如有进口产品参与投标的作无效标处理。 我公司承诺完全响应此项条款。	无偏离
	二、其他 1、本项目采购标的对应的中小企业划分标准所属行业：物业管理。	二、其他 1、本项目采购标的对应的中小企业划分标准所属行业：物业管理。 我公司承诺完全响应此项条款。	无偏离

注：

1. 表格内容均需按要求填写并盖章，不得留空，否则按投标无效处理。
2. 当投标文件的商务内容低于招标文件要求时，投标人应当如实写明“负偏离”，否则视为虚假应标。
3. 采购需求中带“▲”及“★”的条款，也要分别在本表“投标文件的商务需求”、“投标文件承诺的商务条款”中标记。

投标人名称(电子签章)：广西全俱物业服务有限公司

日期：2023年8月22日