

正本

南宁市政府采购

南宁市青少年活动中心 2025 年物业管理服务（明秀总部、五象分部）采购合同

项目编号：NNZC2024-30006A（续）

采购人：南宁市青少年活动中心

中标供应商：广西全俱物业服务有限公司



签订日期：2025 年 3 月 21 日

合同目录

一、第一部分 合同书.....	(3-5)
二、第二部分 合同一般条款.....	(6-10)
三、第三部分 合同专用条款.....	(11-13)
四、第四部分 合同附件.....	(14-62)
4.1 中标通知书	(14)
4.2 招标文件服务需求一览表	(15-23)
4.3 招标文件的更改通知 (如有)	(无)
4.4 投标函	(24-25)
4.5 报价表	(26-35)
4.6 投标服务技术资料表	(36-57)
4.7 商务条款偏离表	(58-62)
4.8 中标供应商澄清函 (如有请提供)	(无)
4.9 其他与本合同相关的资料 (如有请提供)	(无)

第一部分 合同书

根据 2024 年 4 月 2 日南宁市政府采购项目的采购结果，甲乙双方原签订的《南宁市青少年活动中心物业管理服务（明秀总部、五象分部）采购合同》已履约完毕。甲乙双方本着平等、自愿、公平的原则，经南宁市青少年活动中心（以下简称：甲方）和广西全俱物业服务有限公司（以下简称：乙方）协商一致，就南宁市青少年活动中心物业管理服务（明秀总部、五象分部）采购事宜续签本合同，以兹共同遵守、全面履行。

1.1 合同组成部分

下列文件为本合同的组成部分，并构成一个整体，需综合解释、相互补充。如果下列文件内容出现不一致的情形，在保证按照采购文件确定的事项的前提下，组成本合同的多个文件的优先适用顺序如下：

- 1.1.1 本合同及其补充合同、变更协议；
- 1.1.2 中标通知书；
- 1.1.3 投标文件及“投标报价”（含澄清或者说明文件）；
- 1.1.4 招标文件（含澄清或者修改文件）；
- 1.1.5 其他相关采购文件。

1.2 标的物

1.2.1 标的物 1 信息

1.2.1.1 名称：南宁市青少年活动中心物业管理服务项目采购；

1.2.1.2 数量：1 项；

1.2.1.3 质量：详见附件。

.....

1.3 价款

本合同总价为：人民币 2864400.00 元（大写：贰佰捌拾陆万肆仟肆佰元整人民币，含税）。

分项价格：

序号	分项名称	分项价格
1	南宁市青少年活动中心物业管理服务项目采购	¥2864400.00 元
/	/	/
/	/	/
总价		¥2864400.00 元

1.4 付款方式和发票开具方式

1.4.1 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，按季度支付合同款；

1.4.2 发票开具方式：增值税专用发票/普通发票。

1.5 标的物交付期限、地点、方式和服务期限

1.5.1 交付期限：自合同签订起一年；

1.5.2 交付地点：南宁市青少年活动中心明秀总部、五象分部；

1.5.3 交付方式：现场交付；

1.5.4 服务及质保期限：1年（自合同规定提供服务之日起至服务期满经验收合格之日止）。

1.6 违约责任

1.6.1 除不可抗力外，如果乙方没有按照本合同约定的期限、地点和方式交付标的物，甲方可要求乙方支付违约金，违约金按每迟延交付标的物一日的应交付而未交付标的物价格的万分之五计算，最高限额为本合同总价的20%；迟延超过【30】日的，甲方有权在要求乙方支付违约金的同时，书面通知乙方解除本合同，乙方应退回全部已收取的合同价款并按合同总金额的20%向甲方支付违约金；

1.6.2 除不可抗力外，如果甲方没有按照本合同约定的付款方式付款，乙方可要求甲方支付违约金，违约金按每迟延付款一日的应付而未付款的万分之五计算，最高限额为欠付金额的20%；迟延付款的违约金计算数额达到前述最高限额之日起，乙方有权在要求甲方支付违约金的同时，书面通知甲方解除本合同；

1.6.3 除不可抗力外，若因乙方未履行本合同约定的条款，导致发生安全事故或造成甲方损失的，乙方应承担相应的赔偿责任，具体赔偿金额根据实际损失确定；

1.6.4 如乙方在安全服务工作中存在严重失职、违规操作等行为，甲方有权要求乙方限期整改；若乙方整改后仍不符合要求，甲方有权解除合同，并要求乙方承担因此给甲方造成的全部损失；

1.6.5 除不可抗力外，如乙方指出甲方设施设备存在安全隐患，甲方未及时整改，由此造成的损失由甲方负责。

1.6.6 除不可抗力外，任何一方未能履行本合同约定的其他主要义务，经催告后在合理期限内仍未履行的，或者任何一方有其他违约行为致使不能实现合同目的的，或者任何一方有腐败行为（即：提供或给予或接受或索取任何财物或其他好处或者采取其他不正当手段影响对方当事人在合同签订、履行过程中的行为）或者欺诈行为（即：以谎报事实或者隐瞒真相的方法来影响对方当事人在合同签订、履行过程中的行为）的，对方当事人可以书面通知违约方解除本合同；

1.6.7 乙方在质保期内未按承诺提供售后等服务的，每发生一次向甲方支付违约金100.00元。

1.6.8 任何一方按照前述约定要求违约方支付违约金的同时，仍有权要求违约方继续履行合同、采取补救措施，并有权按照己方实际损失情况要求违约方赔偿损失；任何一方按照前述约定要求解除本合同的同时，仍有权要求违约方支付违约金和按照己方实际损失情况要求违约方赔偿损失；且守约方行使的任何

权利救济方式均不视为其放弃了其他法定或者约定的权利救济方式;

1.6.9 除前述约定外,除不可抗力外,任何一方未能履行本合同约定的义务,对方当事人均有权要求继续履行、采取补救措施或者赔偿损失等,且对方当事人行使的任何权利救济方式均不视为其放弃了其他法定或者约定的权利救济方式;

1.6.10 如果出现政府采购监督管理部门在处理投诉事项期间,书面通知甲方暂停采购活动的情形,或者询问或质疑事项可能影响中标结果的,导致甲方中止履行合同的情形,均不视为甲方违约。

1.7 合同争议的解决

本合同履行过程中发生的任何争议,双方当事人均应通过友好协商的方式和解或者调解解决;不愿和解、调解或者和解、调解不成的,可以选择下列第 1.7.2 种方式解决:

1.7.1 将争议提交南宁仲裁委员会依申请仲裁时其现行有效的仲裁规则裁决;

1.7.2 向甲方所在地有管辖权的人民法院起诉。

1.8 合同生效

本合同自双方当事人加盖有效电子公章时生效。

甲方:南宁市青少年活动中心

统一社会信用代码:

住所:南宁市西乡塘区明秀东路 189 号

法定代表人或

授权代表(签字):

联系人:

约定送达地址:南宁市西乡塘区明秀东路 189 号

邮政编码: 530001

电话: 0771-3133243

传真: 0771-3134798

电子邮箱:

开户银行:

开户名称:

开户账号:

乙方:广西全俱物业服务有限公司

统一社会信用代码或身份证号码:

914501007597554099

住所:南宁市青秀区东葛路 118 号南宁青秀

万达广场东 3 栋 1006 号

法定代表人

或授权代表(签字):

联系人:

约定送达地址:南宁市青秀区东葛路 118 号南宁

青秀万达广场东 3 栋 1006 号

邮政编码: 530022

电话: 0771-5524789

传真: 0771-5524789

电子邮箱: qjwy-2008@163.com

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

开户账号: 0804012080004457



第二部分 合同一般条款

2.1 定义

本合同中的下列词语应按以下内容进行解释：

2.1.1 “合同”系指采购人和中标人签订的载明双方当事人所达成的协议，并包括所有的附件、附录和构成合同的其他文件。

2.1.2 “合同价”系指根据合同约定，中标人在完全履行合同义务后，采购人应支付给中标人的价格。

2.1.3 “标的物”系指中标人根据合同约定应向采购人交付的一切各种形态和种类的货物、服务和工程，包括但不限于原材料、燃料、设备、机械、仪表、备件、计算机软件、信息化系统、信息化维保、物业服务、产品等，并包括工具、手册等其他相关资料。

2.1.4 “甲方”系指与中标人签署合同的采购人；采购人委托采购机构代表其与乙方签订合同的，采购人的授权委托书作为合同附件。

2.1.5 “乙方”系指根据合同约定交付标的物的中标人；两个以上的自然人、法人或者其他组织组成一个联合体，以一个供应商的身份共同参加政府采购的，联合体各方均应为乙方或者与乙方相同地位的合同当事人，并就合同约定的事项对甲方承担连带责任。

2.1.6 “现场”系指合同约定标的物将要运至或者实施或者安装的地点。

2.2 技术规范

2.2.1 标的物所应遵守的技术规范应与采购文件规定的技术规范和技术规范附件(如果有的话)及其技术规范偏差表(如果被甲方接受的话)相一致；如果采购文件中没有技术规范的相应说明，应以国家有关部门最新颁布的相应标准和规范为准。

2.2.2 乙方制定并完善消防安全应急预案，定期组织消防演练，提高中心教职工、师生和物业人员的消防安全意识和应急逃生能力。演练频次不少于每6个月一次，演练结束后应及时总结经验，对应急预案进行优化。

2.2.3 乙方建立突发事件应急响应机制，当发生安全事故、自然灾害等突发事件时，乙方应立即启动应急预案，迅速采取有效措施进行处置，防止事态扩大。同时，及时通知甲方，并配合甲方做好后续处理工作。

2.2.4 在突发事件处理过程中，乙方应积极组织救援，保护现场，协助相关部门进行调查取证，按照“四不放过”原则，配合甲方对事故进行调查处理，提出整改措施并落实。

2.2.5 乙方负责对甲方的公共设施设备进行日常巡查和维护，包括但不限于楼道扶手、门窗、照明设备等，确保设施设备正常运行，无安全隐患。发现设施设备损坏或故障，属原合同乙方日常维修范围的应及时维修，维修记录应完整保存。

2.2.6 乙方对涉及安全的设施设备，如电梯等特种设备，应及时巡查，发现问题及时反馈给电梯维保公司，协助甲方监督电梯维保公司按照相关规定定期进行检测和维修，确保设备安全运行。负责操作甲方消防设施设备，培训安保人员熟练规范操作甲方消防设施设备，五象分部主控室操作人员至少配备2人，要有相关资质，持证上岗，严格遵守操作规程，学生上课时间须在岗。

2.2.7 乙方定期对甲方的消防设施设备进行检查，确保消防设施设备完好有效，如灭火器、消火栓、火灾自动报警系统、消防水炮、稳压泵、防火卷帘、主控室设备、应急照明和疏散指示标志等。过期或损坏的消防器材及时向甲方汇报，保证灭火器及消防用水正常使用。

2.2.8 乙方加强对安保人员的培训管理，所有安保人员熟悉安全防范知识和技能，能熟练使用灭火器、消防水管等消防器材，要熟悉中心环境，遇到火灾、地震等突发事件时，及时引导市民和学生转移到安全地带。

2.2.9 乙方注重保存和收集安全工作材料，做好消防台账。

2.3 知识产权

2.3.1 乙方应保证甲方在使用该标的物或其任何一部分时不受任何第三方提出的侵犯其著作权、商标权、专利权等知识产权方面的起诉；如果任何第三方提出侵权指控，乙方须与该第三方交涉并承担由此发生的一切责任、费用和赔偿；

2.3.2 具有知识产权的计算机软件等标的物的知识产权归属，详见合同专用条款。

2.4 包装和装运

2.4.1 除合同专用条款另有约定外，乙方交付的全部标的物，均应采用本行业通用的方式进行包装，没有通用方式的，应当采取足以保护标的物的包装方式，且该包装应符合国家有关包装的法律、法规的规定。如有必要，包装应适用于远距离运输、防潮、防震、防锈和防粗暴装卸，确保标的物安全无损地运抵现场。由于包装不善所引起的标的物锈蚀、损坏和损失等一切风险均由乙方承担。

2.4.2 装运标的物的要求和通知，详见合同专用条款。

2.5 履约检查和问题反馈

2.5.1 甲方有权在其认为必要时，对乙方是否能够按照合同约定交付标的物进行履约检查，以确保乙方所交付的标的物能够依约满足甲方之项目需求，但不得因履约检查妨碍乙方的正常工作，乙方应予积极配合；

2.5.2 合同履行期间，甲方有权将履行过程中出现的问题反馈给乙方，双方当事人应以书面形式约定需要完善和改进的内容。

2.6 结算方式和付款条件

详见合同专用条款。

2.7 技术资料 and 保密义务

2.7.1 乙方有权依据合同约定和项目需要,向甲方了解有关情况,调阅有关资料等,甲方应予积极配合;

2.7.2 乙方有义务妥善保管和保护由甲方提供的前款信息和资料等;

2.7.3 除非依照法律规定或者对方当事人的书面同意,任何一方均应保证不向任何第三方提供或披露有关合同的或者履行合同过程中知悉的对方当事人任何未公开的信息和资料,包括但不限于技术情报、技术资料、商业秘密和商业信息等,并采取一切合理和必要措施及方式防止任何第三方接触到对方当事人的上述保密信息和资料。

2.8 质量保证

2.8.1 乙方应建立和完善履行合同的内部质量保证体系,并提供相关内部规章制度给甲方,以便甲方进行监督检查;

2.8.2 乙方应保证履行合同的人员数量和素质、软件和硬件设备的配置、场地、环境和设施等满足全面履行合同的要求,并应接受甲方的监督检查。

2.8.3 乙方应确保项目技术人员数量和水平与投标文件一致。未经甲方书面同意,乙方不得擅自更换投标文件中注明的项目经理和技术负责人。否则甲方有权放弃或终止合同,并没收履约保证金。

2.8.4 因乙方原因造成甲方其他系统不能正常运行,酿成重大事故(工作日系统中断一天以上)的,乙方应承担全部法律责任,并赔偿经济损失,赔偿金额为项目总价的 30%。

2.9 标的物的风险负担

标的物或者在途标的物或者交付给第一承运人后的标的物毁损、灭失的风险负担详见 合同专用条款。

2.10 延迟交货/交付

在合同履行过程中,如果乙方遇到不能按时交付标的物的情况,应及时以书面形式将不能按时交付标的物的理由、预期延误时间通知甲方;甲方收到乙方通知后,认为其理由正当的,可以书面形式酌情同意乙方可以延长交货的具体时间。

2.11 合同变更

2.11.1 双方当事人协商一致,可以签订书面补充合同的形式变更合同,但不得违背采购文件确定的事项。如果系追加与合同标的相同的标的物的,那么需经采购监督管理部门同意,且所有补充合同的采购金额不得超过原合同价的 10%;

2.11.2 合同继续履行将损害国家利益和社会公共利益的,双方当事人应当以书面形式变更合同。有过错的一方应当承担赔偿责任,双方当事人都有过错的,各自承担相应的责任。

2.12 合同转让和分包

合同的权利义务依法不得转让,但经甲方书面同意,乙方可以依法采取分包方式履行合同,即:依法可以将合同项下的部分非主体、非关键性工作分包给他人完成,接受分包的供应商应当具备相应的资格条

件，并不得再次分包，且乙方应就分包项目向甲方负责，并与分包供应商就分包项目向甲方承担连带责任。

2.13 不可抗力

2.13.1 如果任何一方遭遇法律规定的不可抗力，致使合同履行受阻时，履行合同的期限应予延长，延长的期限应相当于不可抗力所影响的时间；

2.13.2 受不可抗力影响的一方在不可抗力发生后，应在合同专用条款约定时间内以书面形式通知对方当事人，并在合同专用条款约定时间内，将有关部门出具的证明文件送达对方当事人。

2.13.3 因不可抗力致使不能实现合同目的的，当事人可以解除合同；

2.13.4 因不可抗力致使合同有变更必要的，双方当事人应在合同专用条款约定时间内以书面形式变更合同；

2.14 税费

与合同有关的一切税费，均按照中华人民共和国法律的相关规定执行。

2.15 乙方破产

如果乙方破产导致合同无法履行时，甲方可以书面形式通知乙方终止合同且不给予乙方任何补偿和赔偿，但合同的终止不损害或不影响甲方已经采取或将要采取的任何要求乙方支付违约金、赔偿损失等的行动或补救措施的权利。

2.16 合同中止、终止

2.16.1 双方当事人不得擅自中止或者终止合同；

2.16.2 合同继续履行将损害国家利益和社会公共利益的，双方当事人应当中止或者终止合同。有过错的一方应当承担赔偿责任，双方当事人都有过错的，各自承担相应的责任。

2.17 检验和验收

2.17.1 标的物交付前，乙方应对标的物的质量、数量等方面进行详细、全面的检验，并向甲方出具证明标的物符合合同约定的文件；标的物交付时，乙方在合同专用条款约定时间内组织验收，并可依法邀请相关方参加，验收应出具验收书。

2.17.2 合同期满或者履行完毕后，甲方有权组织（包括依法邀请国家认可的质量检测机构参加）对乙方履约的验收，即：按照合同约定的技术、服务、安全标准，组织对每一项技术、服务、安全标准的履约情况的验收，并出具验收书。

2.17.3 检验和验收标准、程序等具体内容以及前述验收书的效力详见合同专用条款。

2.18 通知和送达

2.18.1 任何一方因履行合同而以合同第一部分尾部所列明的“约定送达地址”为收件地址的所有通知、文件、材料，均视为已向对方当事人送达；任何一方变更上述送达方式或者地址的，应于 个工作日（根据项目实际情况填写）内书面通知对方当事人，在对方当事人收到有关变更通知之前，变更前的约

定送达方式或者地址仍视为有效。

2.18.2 以当面交付方式送达的，交付之时视为送达；以电子邮件方式送达的，发出电子邮件之时视为送达；以传真方式送达的，发出传真之时视为送达；以邮寄方式送达的，邮件挂号寄出或者交邮之日之次日视为送达。

2.19 计量单位

除技术规范中另有规定外，合同的计量单位均使用国家法定计量单位。

2.20 合同使用的文字和适用的法律

2.20.1 合同使用汉语书就、变更和解释；

2.20.2 合同适用中华人民共和国法律。

2.21 履约保证金

本项目不收取履约保证金

2.22 中小企业政策

2.22.1 本合同（☐是 ☐否）为中小企业“政采贷”可融资合同，关于中小企业信用融资事项见采购文件“投标人须知正文”。

2.22.2 本合同（☐是 ☐否）为中小企业预留合同。

2.23 合同份数

本合同壹式贰份，甲方执壹份，乙方执壹份。每份均具有同等法律效力。

第三部分 合同专用条款

本部分是对前两部分的补充和修改，如果前两部分和本部分的约定不一致，应以本部分的约定为准。

本部分的条款号应与前两部分的条款号保持对应；与前两部分无对应关系的内容可另行编制条款号。

3.1 具有知识产权的标的物知识产权归属：

无

3.2 包装和装运专用条款（如果有）：

无

3.3 装运标的物的要求和通知：

无

3.4 结算方式和付款条件

本次项目合同总价为大写人民币 贰佰捌拾陆万肆仟肆佰元整（¥2864400.00 元）。本项目采用以下勾选结算方式进行支付：

☐ 采用一次性支付方式，付款条件为：_____ / _____

☒ 采用分期付款方式，付款条件为：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，按季度支付合同款。

第一期付款：大写人民币柒拾壹万陆仟壹佰元整（¥716100.00 元）。

第二期付款：大写人民币柒拾壹万陆仟壹佰元整（¥716100.00 元）。

第三期付款：大写人民币柒拾壹万陆仟壹佰元整（¥716100.00 元）。

第四期付款：大写人民币柒拾壹万陆仟壹佰元整（¥716100.00 元）。

甲方无故逾期支付服务费用的，按照每逾期一日支付欠付服务费额度的万分之五承担违约责任，违约金上限按照《合同书》约定执行。

（温馨提示：根据《广西壮族自治区财政厅关于进一步发挥政府采购政策功能促进企业发展的通知》（桂财采〔2022〕30 号）及《2023 年广西优化营商环境行动方案》等规定，政府采购货物和服务的采购人在政府采购合同中约定预付款比例的，采购合同履行期超过 30 天，对中小企业合同预付款比例应不低于合同金额的 30%，不高于合同金额的 50%；项目分年度安排预算的，每年预付款比例不低于项目年度计划支付金额的 30%；采购项目以人工投入为主的，可降低预付款比例，但不得低于 10%。采购文件和采购合同没有约定预付款的，经供应商申请采购人可支付预付款。对于未实行预付款的政府采购项目，鼓励采购人在合同中明确首付款支付比例。）

3.5 标的物的风险负担

标的物或者在途标的物或者交付给第一承运人后的标的物毁损、灭失的风险负担：

乙方

3.5.1 受不可抗力影响的一方在不可抗力发生后，应在日内（根据项目实际填写）以书面形式通知对方当事人，并在日内，将有关部门出具的证明文件送达对方当事人。

3.5.2 因不可抗力致使合同有变更必要的，双方当事人应在日内（根据项目实际填写）以书面形式变更合同；

3.5.3 标的物交付前，乙方应对标的物的质量、数量等方面进行详细、全面的检验，并向甲方出具证明标的物符合合同约定的文件；标的物交付时，乙方在日内发（根据项目实际填写）起验收，并可依法邀请相关方参加，验收应出具验收书。

3.5.4 检验和验收标准、程序等具体内容以及前述验收书的效力：_____ / _____

3.5.5 其他：

3.6 项目验收：

3.6.1 甲方参照《南宁市政府采购供应商履约验收评价管理办法》（南财采[2019]217号）规定组织对乙方履约的验收。验收方成员应当在验收书上签字，并承担相应的法律责任。如果发现与合同中要求不符，乙方须承担由此发生的一切损失和费用，并接受相应的处理。

3.6.2 严格按照采购合同开展履约验收。甲方成立验收小组，按照采购合同的约定对供应商履约情况进行验收，验收时，按照采购合同的约定对每一项技术、服务、安全标准的履约情况进行确认，出具验收报告并经验收小组全体成员签字。甲方根据验收报告形成验收意见并经甲方与乙方签字盖章生效。验收结果与采购合同约定的资金支付条件挂钩。履约验收的各项资料应当存档备查。

3.6.3 验收合格的项目，甲方将根据采购合同的约定及时向供应商支付采购资金。验收不合格的项目，甲方将依法及时处理。采购合同的履行、违约责任和解决争议的方式等适用《中华人民共和国民法典》，并按照《合同书》约定执行。

3.6.4 首次验收费用由___/___承担，如首次验收不合格，后续验收费用由___/___支付。

3.6.5 验收内容及资料要求：

根据采购文件确定的技术指标或者服务要求确定验收指标和标准。未进行相应约定的，应当符合国家强制性规定、政策要求、安全标准、行业或企业有关标准等。

3.6.6 验收内容

序号	验收内容	验收标准
1	交付标的物数量	1 项

2	交付标的物质量文件	详见附件
3	交付标的物技术、性能指标	详见附件
4	售后服务承诺	详见附件
5	其他工作	详见附件

（温馨提示：根据《广西壮族自治区财政厅关于进一步发挥政府采购政策功能促进企业发展的通知》（桂财采〔2022〕30号）规定，采购人应当在项目完成且收到供应商验收申请后5个工作日内组织开展履约验收；对于满足合同约定支付条件的项目，应在收到发票后30日内将资金支付到合同约定的供应商账户，不得以进行审计作为支付供应商款项的条件。加快采购资金支付进度，对于200万元以下的货物和服务项目，鼓励采购人一次性全额支付给供应商。采购人不得以机构变动、人员更替、政策调整、履行内部付款流程等为由延迟付款。）

3.6.7 验收资料要求

验收资料要求包括（不限于）以下内容：

- （1）采购文件；
- （2）投标文件；
- （3）采购合同；
- （4）其他需提供的相关材料：（业主根据项目实际增减第（4）点验收资料内容）。

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，就南宁市青少年活动中心物业管理服务项目采购（项目编号：NNZC2024-30006A）采用公开招标方式进行采购，经评审，采购人确认，贵公司为本项目的成交供应商。

本项目为 ☐ 专门面向中小企业采购。

你公司未享受中小企业价格评审优惠政策。

成交金额：2864400元

请贵公司接此通知后，按采购文件约定的日期凭本通知书与采购人签订合同，并按采购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：南宁市青少年活动中心

联系电话：0771-3134798



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”。

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	单位	数量	服务参数	分项预算合计(元)
1	南宁市青少年活动中心物业管理服务项目采购	1	项	一、物业概况: 1. 明秀总部物业概况:位于南宁市明秀东路189号,大门内各教学区、场馆(所)、办公区等,占地面积:42290 m²,建筑面积:14959 m²。 2. 五象分部物业概况:位于五象新区平乐大道20号,建筑面积:42000 m²。 二、物业管理服务质量标准 (一)综合管理与维护 1. 屋外观完好整洁(含板、屋顶、楼梯间、共用门厅、走廊通道、户外墙面)。 2. 建立对房屋及设施、设备的维修养护管理制度,保证房屋共用部位、共用设备完好,无随意改变用途现象。 3. 物业公用设施设备的日常巡查和设备清洁卫生的管理维护。 ▲4. 车辆行驶与停放秩序的管理服务(包括学生停车场、单位内停车场的车辆停放及管理)。	3000000

			(二) 消防和监控系统管理维护 1. 中标方需做好消防系统包括消防栓、灭火器、安全出口等设备的日常巡检和编号登记管理工作。 2. 中标方需做好日常监控管理工作，同时需做好监控观察室、监控摄像头、对讲机等监控系统和设备的日常管理工作。 三、服务质量要求 (一) 项目管理人员应具有物业管理相关的岗位证书。 ▲(二) 对管理区域提供 24 小时设备管理应急服务及 24 小时安保服务。 ▲(三) 中标单位每月须接受业主单位的服务质量考核，如未能按上述相关标准提供服务的，须在合同中约定承担违约责任，情节严重的将解除合同。 四、安全防范服务及要求 (一) 明秀总部： 1. 在我单位有关部门的指导下，做好中心内的安全生产、安全保卫、处置治安、突发事件和消防保障、消防安全检查工作。 2. 安防服务与保障。安全防范等事项的管理和服务（包括 24 小时门岗执勤、院内巡逻、安全监控和违禁危险品监控、避雷、防火、防盗、防破坏、防事故、抢险及协助处理突发事件等工作）。 (1) 中心内治安保卫安全，实行二十四小时值班巡逻，一天三班，每班 8 个小时，所辖物业公共秩序良好，物业财产安全。 (2) 办公楼大堂工作日内提供进出人员登记安保服务。 (3) 院内交通秩序良好、道路畅通，车辆进出有序，按指定位置停放。 ▲3. 设全天候固定治安岗 4 处，其中大门治安岗 1 处，停车场门口治安岗 1 处，办公区治安岗 1 处，南门 1 处。根据需要流动岗哨若干，周末、节假日及有活动安排时需加强。职责如下：监控外来人员和进出车辆，保证 24 小时立岗执勤，并有详细的交接班记录。纠正违章行为，公共秩序良好。熟悉一般警务处置程序，熟练使用消防设备设施，及时提出更换维修意见。另外，流动巡逻岗 24 小时不间断。 ▲4. 培训班上课期间（周末、暑期全天，平时周二至周五晚上 18：30——21：50），各个教学区设固定治安岗共 3 处，其中（1）教学楼与教学一区之间治安岗 1 处，（2）教学二区治安岗 1 处，（3）新教学楼治安岗 1 处。以保证各教学区正常教学秩序。另外，流动巡逻岗 24 小时不间断。 5. 秩序维护管理严密、严格、正规，措施得力，人员尽责，监管到位，防范严密，无重大疏漏；秩序维护人员要求具备良好的综合素质，责任心强，自觉执行制度，精神面貌佳，口齿伶俐，反应敏捷；能认真遵守各项规章制度，熟练掌握工作流程。 6. 各种安全应急预案齐备，处理突发事件及时，处置突发群体性事件果断、正确。基本做到无失窃、被盗、被劫及打架斗殴、杜绝火灾事故发生，公共秩序良好；应急事件及时响	
--	--	--	---	--

应。

▲7. 按照规定路线和时间 24 小时进行有计划、不间断的巡逻，其中教学区每天 15 次，办公区及其他区域每天 10 次。对重点区域、重点部位每 1 小时巡查一次，并做好巡查记录。夜间对各教学区、道路、办公区域及其他场所进行 5 次的防范检查和巡逻。重点区域要求设置固定岗专人服务。

8. 负责维持车辆停放、维护行驶秩序，大型活动及节假日、假期、上下班高峰期等时段设专人指挥车辆行驶。停车管理严格执行相关管理制度。交通、车辆行驶和停泊管理要求各类车辆摆放有序，车辆按既定路线行驶，既定场所停泊，交通顺畅，做好维持交通车辆行驶秩序和停泊管理服务。

9. 积极配合业主单位完成临时性安保任务（如各类晚会安保、布场及户外活动安保、布场等、大门横幅悬挂等）。

10. 协助辖区派出所处理治安案件及各项社会治安综合治理工作。

11. 根据校园安全管理要求，单位上课期间，严格实行校园封闭管理。

12. 值班人员有协助甲方绿化浇水的责任，由物业主管统筹安排。

（二）五象分部：

1. 在我单位有关部门的指导下，做好馆内的安全生产、安全保卫、处置治安、突发事件和消防保障、消防安全检查工作。

2. 安防服务与保障。安全防范等事项的管理和服务（包括 24 小时门岗执勤、院内巡逻、安全监控和违禁危险品监控、避雷、防火、防盗、防破坏、防事故、抢险及协助处理突发事件等工作）。

（1）中心内治安保卫安全，实行二十四小时值班巡逻，一天三班，每班 8 个小时，所辖物业公共秩序良好，物业财产安全。

（2）办公楼大堂工作日内提供进出人员登记安保服务。

（3）院内交通秩序良好、道路畅通，车辆进出有序，按指定位置停放。

▲3. 设固定门卫岗 4 处。（1）大门汽车道闸 1 处；（2）一楼东面入口处 1 处；（3）室外西南角 1 处；（4）负一层停车场 A、B 区之间 1 处。并根据需要流动岗哨若干，周末、节假日及有活动安排时需增派人员。监控外来人员和进出车辆，保证 24 小时立岗执勤，并有详细的交接班记录。纠正违章行为，公共秩序良好。熟悉一般警务处置程序，熟练使用消防设备设施，及时提出更换维修意见。

4. 秩序维护管理严密、严格、正规，措施得力，人员尽责，监管到位，防范严密，无重大疏漏；秩序维护人员要求具备良好的综合素质，责任心强，自觉执行制度，精神面貌佳，口齿伶俐，反应敏捷；能认真遵守各项规章制度，熟练掌握工作流程。

5. 各种安全应急预案齐备，处理突发事件及时，处置突发群体性事件果断、正确。基本做到无失窃、被盗、被劫及打架斗殴、杜绝火灾事故发生，公共秩序良好；应急事件及时响应。

			▲6. 按照规定路线和时间 24 小时进行有计划、不间断的巡逻，其中教学区每天 15 次，办公区及其他区域每天 10 次。对重点区域、重点部位每 1 小时巡查一次，并做好巡查记录。夜间对场馆楼层、道路、办公区域及其他活动场所进行 5 次的防范检查和巡逻。重点区域要求设置固定岗专人服务。 7. 负责维持车辆停放、维护行驶秩序，大型活动及节假日、假期、上下班高峰期等时段设专人指挥车辆行驶。停车管理严格执行相关管理制度。交通、车辆行驶和停泊管理要求各类车辆摆放有序，车辆按既定路线行驶，既定场所停泊，交通顺畅，做好维持交通车辆行驶秩序和停泊管理服务。 8. 积极配合业主单位完成临时性安保任务（如各类晚会安保、布场及户外活动安保、布场等、大门横幅悬挂等）。 9. 协助辖区派出所处理治安案件及各项社会治安综合治理工作。 10. 根据校园安全管理要求，单位上课期间，严格实行校园封闭管理。 11. 值班人员有协助甲方绿化浇水的责任，由物业主管统筹安排。 五、公共环境卫生服务要求 （一）明秀总部： ▲1. 环境卫生与保洁。包括：公共场所、绿化区、花带、建筑物共用部位、电梯轿厢、所有停车场及办公楼办公室的清洁、垃圾收集、清运。 （1）中标方需承担公共区域和办公区域保洁、保养、清洗、消毒、杀虫、灭鼠、管道疏通、化粪池清理、日常卫生工具和常用消耗品购置等费用。公共区域和办公区域的垃圾要日产日清，公共场所保持清洁，无纸屑、烟头等废弃物。 （2）每月对所管辖区物业进行一次卫生消毒灭菌工作。 （3）每年对公共区域内的化粪池进行二次清理，化粪池的处理和清运由投标人与环保公司商定，费用由投标人负责（不含排污排水管道维修处理费用）。 （4）办公区域清洁物耗中的卫生间用卷筒纸、擦手纸和洗手液由投标人提供；其他的部位清洁及清洁需要的各种物品及消杀药物的费用由投标人负责； （5）垃圾的清运由投标人与环卫部门商定，费用由投标人负责。 （6）每周清理路树枯枝一次。 （7）每日清理打扫绿化区、草地、花带的落叶和枯枝。 ▲2. 负责室外公共环境（包括公共场地、办公区、各教学区、道路、停车场、走廊、楼梯、栏杆、消防设施、教工宿舍楼梯）的清洁，每天清扫 3 次，打扫时间为 4：00—7：30；8：00—12：00；14：00—17：30。并派专人巡视保洁，地面无纸屑、烟头、杂物等废弃物，保证公共环境卫生整洁，每周末及暑假期间需加派人手加强保洁工作。 ▲3. 负责办公区室内、外环境卫生，设专职保洁员一名。服务要求和标准：收集办公室杂物、旧报纸等，保持地面、天面、墙面、玻璃、桌椅、门窗、灯具、天花板洁净光亮，无灰尘、无手印、无污渍；沙发每季保养 1 次，饮水机每季清	
--	--	--	--	--

			洗1次,要求在不干扰工作的前提下完成保洁工作,每天保洁1次。楼道走廊地面干爽洁净,无污渍、积水、杂物等,楼道、扶手和栏杆干净无灰尘,公共门框和墙壁无积尘和蜘蛛网;每天清洁一次,并巡视保洁,保持清洁卫生,发现污渍立即处理。办公室、会议室消毒每周1次。 卫生间每天冲洗4次,楼层垃圾桶每日早上8:00、中午12:00、下午15:00各清洁1次,并保持卫生间无污迹、无积水、无异味,下水道畅通。 办公区要有专人负责保洁巡逻,垃圾及时发现及时清理,地面光滑危险处防滑警示标志要到位。 ▲4. 负责各教学区教室内、外环境卫生,服务要求和标准:有课程安排的教室内卫生打扫每天四次,时间:①上午:9:30—10:30,②中午:12:00—14:00,③下午18:00—19:00,④晚上21:30以后。没有课程安排的教室每天保洁1次。楼道走廊地面干爽洁净,无污渍、积水、杂物等,楼道、扶手和栏杆干净无灰尘,公共门框和墙壁无积尘和蜘蛛网;每天清洁1次,并巡视保洁,保持清洁卫生,发现污渍立即处理。教室消毒每周1次。 上课期间卫生间每小时冲洗1次,楼层垃圾桶每日早上8:00、中午12:00、下午15:00各清洁1次,并保持卫生间无污迹、无积水、无异味,下水道畅通。 教学区要有专人负责保洁巡逻,垃圾及时发现及时清理,地面光滑危险处防滑警示标志要到位。 (二) 五象分部: ▲1. 环境卫生与保洁。包括:公共场所、绿化区、花带、建筑物共用部位、电梯轿厢、所有停车场及办公楼办公室的清洁、垃圾收集、清运。 (1) 中标方需承担公共区域和办公区域保洁、保养、清洗、消毒、杀虫、灭鼠、管道疏通、化粪池清理、日常卫生工具和常用消耗品购置等费用。公共区域和办公区域的垃圾要日产日清,公共场所保持清洁,无纸屑、烟头等废弃物。 (2) 每月对所管辖区域物业进行一次卫生消毒灭菌工作。 (3) 每年对公共区域内的化粪池进行二次清理,化粪池的处理和清运由投标人与环保公司商定,费用由投标人负责(不含排污排水管道维修处理费用)。 (4) 办公区清洁物耗中的卫生间用卷筒纸、擦手纸和洗手液由投标人提供;其他的部位清洁及清洁需要的各种物品及消杀药物的费用由投标人负责; (5) 垃圾的清运由投标人与环卫部门商定,费用由投标人负责。 (6) 每周清理路树枯枝一次。 (7) 每日清理打扫绿化区、草地、花带的落叶和枯枝。 ▲2. 负责室外公共环境(包括公共场地、办公区、教学区、场馆、道路、停车场、走廊、楼梯、栏杆、消防设施)的清洁,每天清扫3次,打扫时间为4:00—7:30;8:00—12:00;14:00—17:30。并派专人巡视保洁,地面无纸屑、烟头、杂物等废弃物,保证公共环境卫生整洁,每周末及暑假期间需加派人手加强保洁工作。	
--	--	--	---	--

			▲3. 负责办公区室内、外环境卫生，设专职保洁员一名。服务要求和标准：室内地板每月打蜡一次；室外走廊地板每月打蜡两次。收集办公室杂物、旧报纸等，保持地面、天面、墙面、玻璃、桌椅、门窗、灯具、天花板洁净光亮，无灰尘、无手印、无污渍；沙发每季保养1次，饮水机每季清洗1次，要求在不干扰工作的前提下完成保洁工作，每天保洁1次。楼道走廊地面干爽洁净，无污渍、积水、杂物等，楼道、扶手和栏杆干净无灰尘，公共门框和墙壁无积尘和蜘蛛网；每天清洁一次，并巡视保洁，保持清洁卫生，发现污渍立即处理。办公室、会议室消毒每周1次。 卫生间每天冲洗4次，楼层垃圾桶每日早上8:00、中午12:00、下午15:00各清洁1次，并保持卫生间无污迹、无积水、无异味，下水道畅通。 办公区要有专人负责保洁巡逻，垃圾及时发现及时清理，地面光滑危险处防滑警示标志要到位。 ▲4. 负责教学区教室内、外环境卫生，服务要求和标准：有课程安排的教室内卫生打扫每天四次，时间：①上午：9:30—10:30，②中午：12:00—14:00，③下午18:00—19:00，④晚上21:30以后。没有课程安排的教室每天保洁1次。楼道走廊地面干爽洁净，无污渍、积水、杂物等，楼道、扶手和栏杆干净无灰尘，公共门框和墙壁无积尘和蜘蛛网；每天清洁一次，并巡视保洁，保持清洁卫生，发现污渍立即处理。教室消毒每周1次。 上课期间卫生间每小时冲洗1次，楼层垃圾桶每日早上8:00、中午12:00、下午15:00各清洁1次，并保持卫生间无污迹、无积水、无异味，下水道畅通。 教学区要有专人负责保洁巡逻，垃圾及时发现及时清理，地面光滑危险处防滑警示标志要到位。 ▲六、学员停车场管理要求 1. 停车场设固定治安岗一处，由物业公司根据工作量、车流量、人流量进行调整。 2. 对内车辆依法循章开展管理工作。负责指挥车辆行驶和停放，维持停车场交通、停车秩序。 3. 负责对停车场的停放车辆进行巡视查看，保证车辆安全。 七、物业及物业管理档案、资料管理服务要求 1. 负责物业管理档案及资料的归档管理，保证各类档案、资料完整便于工作查询，合同期满将全部档案资料移交采购方。 2. 承担其它与本单位有关的管理工作要求。 (1) 参与业主及相关单位对本物业的接管验收和管理责任移交工作； (2) 协助悬挂各种会议横额和配合做好举行的大型、重要活动、仪式服务保障工作； (3) 按业主及会议主办方要求，提供高效优质会务保障服务； (4) 在办公室调整时协助搬运办公设备及办公家具； (5) 落实南宁市综治办、安监局及相关部门的安全稳定各项工作；	
--	--	--	---	--

			(6) 法规和政策规定的物业管理公司的其它事项以及单位临时安排的与物业相关其它工作。 八、人员配置及要求 1. 中标人聘用员工必须符合国家法律、政策的有关规定，对员工的疾病和人身安全负责，员工的劳资、各项保险费用均由乙方自理，发生的劳资纠纷由乙方负责。 2. 中标物业公司需按国家规定用工，工资不低于南宁市最低工资标准，同时从业人员每年应有服装、福利费、加班者有加班费。 3. 中标物业公司应参照南宁市有关劳动工资的有关规定，依法用工，落实职工合法待遇，按国家规定（或有关法律）为员工缴交社会统筹保险。如遇国家政策性的调整而致使服务人员最低工资标准提高、社会保险基数调整时，中标物业公司应根据相关政策承担差额的人工成本。正确处理好与员工之间的劳资关系，杜绝劳动和劳资纠纷现象的发生，对发生的一切劳动和劳资纠纷均由中标物业公司全部负责。在承包期间出现中标物业公司员工因经济或其他方面原因与中标方发生纠纷，对正常的工作和生活秩序产生不良影响，以致对采购单位造成荣誉、经济上损失，其责任由中标物业公司负责，采购单位将视其影响程度或损失情况，扣减中标方承包费和要求中标方赔偿所有损失。 ▲4. 本次采购服务范围，人员配置总人数不少于 77 人。必须满足服务工作的需要。 ▲5. 明秀总部各岗位人员配置及要求如下： ①综合主管 1 人，应具备大专以上学历，熟悉物业管理服务流程，不少于两年相关工作资历。 ②保洁员 8 人以上，有物业管理清洁保洁工作经验。 ③保安班长 3 人，持有保安证，身体健康，有三年以上相关工作经验。 ④保安员 25 人以上，须 50 岁以下，持有保安证，身体健康，要求受过专业岗位培训，保安队伍要求实行半军事化管理，除正常值班人员外，必须确保 24 小时随时有人待命，以应对突发事件。 ⑤绿化维护工 1 人，水电工 1 人。 ⑥本次采购服务范围，人员配置总人数须足额配备，如有超过 5 人以上的人员调整，必须经甲方同意；如有缺岗现象，按实际扣减当月服务经费。 ⑦定期于每月 5 日前向业主汇报上月物业管理总体情况。 ⑧乙方项目主管经理有事需要外出或请假，向甲方主管物业工作负责人报告，其他工作人员请假或有事外出时向项目经理报告。经批准同意后方可离开。 ▲6. 五象分部各岗位人员配置及要求如下： ①综合主管 1 人，应具备大专以上学历，熟悉物业管理服务流程，不少于两年相关工作资历。 ②保洁员 7 人以上，有物业管理清洁保洁工作经验。 ③保安班长 3 人，持有保安证，身体健康，有三年以上相关工作经验。。	
--	--	--	---	--

			④保安员 25 人以上，须 50 岁以下，持有保安证，身体健康，要求受过专业岗位培训，五象分部主控室操作人员至少配备 2 人，要有相关资质，持证上岗，保安队伍要求实行半军事化管理，除正常值班人员外，必须确保 24 小时随时有人待命，以应对突发事件。 ⑤绿化工人 1 人，水电工 1 人，具备相应的从业经验。 ⑥本次采购服务范围，人员配置总人数须足额配备，如有超过 5 人以上的人员调整，必须经甲方同意；如有缺岗现象，按实际扣减当月服务经费。 ⑦定期于每月 5 日前向业主汇报上月物业管理总体情况。 ⑧乙方项目主管经理有事需要外出或请假，向甲方主管物业工作负责人报告，其他工作人员请假或有事外出时向项目经理报告。经批准同意后方可离开。 7. 招标人认可的，中标人在投标文件中承诺与支持本单位相关工作的其他事项。 九、其他服务内容及要求 1. 投标人须提供简介（包括目前所管辖物业情况介绍） 2. 物业管理计划方案及服务承诺须体现投标人对投标物业的总体目标（即在一定期限内质量管理达到何种标准），并包括如下内容： ①投标人拟采取的管理方式，包括内部管理架构设置、动作机制、工艺流程、信息反馈处理机制、员工待遇、激励机制等。 ②管理人员及员工配置。包括：人员编制、人员素质要求（学历、能力、经历）、人员培训计划、上岗考核标准、管理者人员、员工人数，文化素质、各岗位人员的配置、管理人员的培训计划。各岗位人员均应具有有关部门颁发的上岗证或职业资格证。 ③管理工作必需的物质准备计划情况。包括：机械及其它维修工具（包括高空作业维修的相关设备）、以及通讯、治安装备、办公用品、人员制服、清洁工具和用品、会务用品等。 ④档案建立与管理。包括竣工验收资料、房屋单体竣工图、装修档案、投诉与回访记录等。	
商务条款	▲◆一、合同签订期：2025 年 4 月 13 日。 二、服务期限或者服务时间：自合同续签起一年。 三、服务地点：南宁市青少年活动中心明秀总部、五象分部 ▲ 四、售后服务要求： 1、质量保证期 1 年（自合同规定提供服务之日起至服务期满经验收合格之日止） ◆2、响应时间：接到采购人处理问题通知后 10 分钟内到达采购人指定现场 3、售后服务技术人员要求：<u>专职人员</u> 4、其他： 五、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； （3）其他（如运输、装卸、安装、调试、培训、技术支持、售后服务、更新升级等费用，根据项目具体情况填写）：			

	▲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，按季度支付合同款。 3、对合同条款的调整（如对验收、违约责任等有特殊要求的） （1）中标物业管理企业必须于签订合同2日内入驻南宁市青少年活动中心明秀总部、五象分部，做好相关移交手续，并作好包括设施及设备的看守、维护、保洁工作。 （2）中标单位应严格执行国家、自治区、南宁市有关物业管理法律法规规定和物业管理服务合同，对南宁市青少年活动中心明秀总部、五象总部实施专业化统一管理。 （3）投标单位必须根据本招标文件提供的条件认真研究，仔细做好投标文件，若在投标文件中提出增设规划设施设备以外其他设施设备的，视为投标单位自愿承担费用，中标后须在承诺期限内予以实施。 （4）南宁市青少年活动中心明秀总部、五象分部的物业管理标准执行《全国城市物业管理优秀小区、大厦考评标准》以及物业管理服务合同的有关约定。如投标文件中有关指标超出上述标准，以投标文件为准。 （5）南宁市青少年活动中心明秀总部、五象分部每月对物业管理进行考核，如达不到上述规定要求，出现重大管理失误、管理服务水平下降等现象，可终止管理服务合同并进行财务审计，由中标单位承担违约和赔偿责任。
其他说明	1、进口产品说明（根据项目实际情况选择） 本项目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。 2、合同延续年限、条件和方式： 按照《关于推进和完善服务项目政府采购有关问题的通知》（财库〔2014〕37号）文件精神：采购需求具有相对固定性、延续性且价格变化幅度小的服务项目，在年度预算能保障的前提下，采购人可签订不超过三年履行期限的政府采购合同。本项目续签服务合同的条件和方式如下： （1）续签服务合同须满足两个条件：本项目下一年度采购需求具有相对固定性，延续性且价格变化幅度小，下一年度预算能保障；服务单位前三个季度考核验收评价均为优秀。 （2）续签服务合同方式：第三个季度考核验收结束后，由服务单位书面提出续签合同申请，经采购人审核并同意后方能续签。 （3）若服务单位第四季度考核验收评价为不合格，采购人有权终止续签合同的生效。 3、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青少年活动中心物业管理服务项目采购项目（项目编号：NNZC2024-30006A）的招标文件的全部内容，授权廖斌 **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）人民币贰佰捌拾陆万肆仟肆佰元（¥2864400.00元）的投标总报价，提交服务成果时间自合同签订起一年，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：_____530023

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：2024年4月2日

二、开标一览表

项目名称: 南宁市青少年活动中心物业管理服务项目采购 项目编号: NNZC2024-30006A

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	南宁市青少年活动中心物业管理服务项目采购	一、物业概况: 1. 明秀总部物业概况: 位于南宁市明秀东路 189 号, 大门内各教学区、场馆(所)、办公区等, 占地面积: 42290 m², 建筑面积: 14959 m²。 2. 五象分部物业概况: 位于五象新区平乐大道 20 号, 建筑面积: 42000 m²。 二、物业管理服务质量标准 (一) 综合管理与维护 1. 屋外观完好整洁(含板、屋顶、楼梯间、共用门厅、走廊通道、户外墙面)。 2. 建立对房屋及设施、设备的维修养护管理制度, 保证房屋共用部位、共用设备完好, 无随意改变用途现象。 3. 物业公用设施设备的日常巡查和设备清洁卫生的管理维护。 ▲4. 车辆行驶与停放秩序的管理服务(包括学生停车场、单位内停车场的车辆停放及管理)。 (二) 消防和监控系统管理维护 1. 中标方需做好消防系统包括消防栓、灭火器、安全出口等设备的日常巡检和编号登记管理工作。 2. 中标方需做好日常监控管理工作, 同时需做好监控观察室、监控摄像头、对讲机等监控系统和设备的日常管理等工作。 三、服务质量要求 (一) 项目管理人员应具有物业管理相关的岗位证书。 ▲(二) 对管理区域提供 24 小时设备管理应急服务及 24 小时安保服务。 ▲(三) 中标单位每月须接受业主单位的服务质量考核, 如未能按上述相关标准提供服务的, 须在合同中约定承担违约责任, 情节严重的将解除合同。 四、安全防范服务及要求 (一) 明秀总部: 1. 在我单位有关部门的指导下, 做好中心内的安全生产、安全保卫、处置治安、突发事件和消防保障、消防安全检查工作。	1 项	2864400.00	2864400.00

	2. 安防服务与保障。安全防范等事项的管理和服务（包括 24 小时门岗执勤、院内巡逻、安全监控和违禁危险品监控、避雷、防火、防盗、防破坏、防事故、抢险及协助处理突发事件等工作）。 （1）中心内治安保卫安全，实行二十四小时不间断值班巡逻，一天三班，每班提前 20 分钟到岗交接班，每班 8 个小时，所辖物业公共秩序良好，物业财产安全。 （2）办公楼大堂工作日内提供进出人员登记安保服务。 （3）院内交通秩序良好、道路畅通，车辆进出有序，按指定位置停放。 ▲3. 设全天候固定治安岗 4 处，其中大门治安岗 1 处，停车场门口治安岗 1 处，办公区治安岗 1 处，南门 1 处。根据需要流动岗哨若干，周末、节假日及有活动安排时需加强。职责如下：监控外来人员和进出车辆，保证 24 小时不间断立岗执勤，每班提前 20 分钟到岗交接班，并有详细的交接班记录。纠正违章行为，公共秩序良好。熟悉一般警务处置程序，熟练使用消防设备设施，及时提出更换维修意见。另外，流动巡逻岗 24 小时不间断。 ▲4. 培训班上课期间（周末、暑期全天，平时周二至周五晚上 18:30—21:50），各个教学区设固定治安岗共 3 处，其中（1）教学楼与教学一区之间治安岗 1 处，（2）教学二区治安岗 1 处，（3）新教学楼治安岗 1 处。以保证各教学区正常教学秩序。另外，流动巡逻岗 24 小时不间断。放学后 40 分钟，巡逻岗保安员对公共区域进行清场。 5. 秩序维护管理严密、严格、正规，措施得力，人员尽责，监管到位，防范严密，无重大疏漏；秩序维护人员要求具备良好的综合素质，责任心强，自觉执行制度，精神面貌佳，口齿伶俐，反应敏捷；能认真遵守各项规章制度，熟练掌握工作流程。 6. 各种安全应急预案齐备，处理突发事件及时，处置突发群体性事件果断、正确。基本做到无失窃、被盗、被劫及打架斗殴、杜绝火灾事故发生，公共秩序良好；应急事件及时响应。 ▲7. 按照规定路线和时间 24 小时进行有计划、不间断的巡逻，其中教学区每天 20 次，办公区及其他区域每天 15 次。对重点区域、重点部位每 0.5 小时交叉巡查一次，并做好巡查记录，认真填写《巡查记录表》。夜间对各教学区、道路、办公区域及其他场所进行 8 次的防范检查和巡逻。重点区域要求设置固定岗专人服务。 8. 负责维持车辆停放、维护行驶秩序，大型活动及节假日、假期、上下班高峰期等时段设专人指挥车辆行驶。停车管理严格执行相关管理制度。交通、车辆行驶和停泊管理要求各类车辆摆放有序，车辆按既定路线行驶，既定场所停泊，交通顺畅，做好维持交通			
--	--	--	--	--

	车辆行驶秩序和停泊管理服务。 9. 积极配合业主单位完成临时性安保任务（如各类晚会安保、布场及户外活动安保、布场等、大门横幅悬挂等）。 10. 协助辖区派出所处理治安案件及各项社会治安综合治理工作。 11. 根据校园安全管理要求，单位上课期间，严格实行校园封闭管理。 12. 值班人员有协助甲方绿化浇水的责任，由物业主管统筹安排。 （二）五象分部： 1. 在我单位有关部门的指导下，做好馆内的安全生产、安全保卫、处置治安、突发事件和消防保障、消防安全检查工作。 2. 安防服务与保障。安全防范等事项的管理和服务（包括 24 小时门岗执勤、院内巡逻、安全监控和违禁危险品监控、避雷、防火、防盗、防破坏、防事故、抢险及协助处理突发事件等工作）。 （1）中心内治安保卫安全，实行二十四小时不间断值班巡逻，一天三班，每班提前 20 分钟到岗交接班，每班 8 个小时，所辖物业公共秩序良好，物业财产安全。 （2）办公楼大堂工作日内提供进出人员登记安保服务。 （3）院内交通秩序良好、道路畅通，车辆进出有序，按指定位置停放。 ▲3. 设固定门卫岗 4 处。（1）大门汽车道闸 1 处；（2）一楼东面入口处 1 处；（3）室外西南角 1 处；（4）负一层停车场 A、B 区之间 1 处。并根据需要流动岗哨若干，周末、节假日及有活动安排时需增派人员。监控外来人员和进出车辆，保证 24 小时不间断立岗执勤，并有详细的交接班记录。纠正违章行为，公共秩序良好。熟悉一般警务处置程序，熟练使用消防设备设施，及时提出更换维修意见，如设备缺损应及时报告业主单位增补。 4. 秩序维护管理严密、严格、正规，措施得力，人员尽责，监管到位，防范严密，无重大疏漏；秩序维护人员要求具备良好的综合素质，责任心强，自觉执行制度，精神面貌佳，口齿伶俐，反应敏捷；能认真遵守各项规章制度，熟练掌握工作流程。 5. 各种安全应急预案齐备，处理突发事件及时，处置突发群体性事件果断、正确。基本做到无失窃、被盗、被劫及打架斗殴、杜绝火灾事故发生，公共秩序良好；应急事件及时响应。 ▲6. 按照规定路线和时间 24 小时进行有计划、不间断的巡逻，其中教学区每天 20 次，办公区及其他区域每天 15 次。对重点区域、重点部位每 0.5 小时交叉巡查一次，并做好巡查记录，认真填写《巡查记录表》。夜间对场馆楼层、道路、办公区域及其他活动场所进行 8 次的防范检查和巡逻。重点区域要求设置固定岗专人服			
--	---	--	--	--

	务。 7. 负责维持车辆停放、维护行驶秩序,大型活动及节假日、假期、上下班高峰期等时段设专人指挥车辆行驶。停车管理严格执行相关管理制度。交通、车辆行驶和停泊管理要求各类车辆摆放有序,车辆按既定路线行驶,既定场所停泊,交通顺畅,做好维持交通车辆行驶秩序和停泊管理服务。 8. 积极配合业主单位完成临时性安保任务(如各类晚会安保、布场及户外活动安保、布场等、大门横幅悬挂等)。 9. 协助辖区派出所处理治安案件及各项社会治安综合治理工作。 10. 根据校园安全管理要求,单位上课期间,严格实行校园封闭管理。 11. 值班人员有协助甲方绿化浇水的责任,由物业主管统筹安排。 五、公共环境卫生服务要求 (一) 明秀总部: ▲1. 环境卫生与保洁。包括:公共场所、绿化区、花带、建筑物共用部位、电梯轿厢、所有停车场及办公楼办公室的清洁、垃圾收集、清运,同时按照南宁市生活垃圾四分类法,做好垃圾分类工作。 (1) 中标方需承担公共区域和办公区域保洁、保养、清洗、消毒、杀虫、灭鼠、管道疏通、化粪池清理、日常卫生工具和常用消耗品购置等费用。公共区域和办公区域的垃圾要日产日清,公共场所保持清洁,无纸屑、烟头等废弃物。 (2) 每月对所管辖区域物业进行一次卫生消毒灭菌工作。 (3) 每年对公共区域内的化粪池进行二次清理,化粪池的处理和清运由投标人与环保公司商定,费用由投标人负责(不含排污排水管道维修处理费用)。 (4) 办公区域清洁物耗中的卫生间用卷筒纸、擦手纸和洗手液由投标人提供;其他的部位清洁及清洁需要的各种物品及消杀药物的费用由投标人负责; (5) 垃圾的清运由投标人与环卫部门商定,费用由投标人负责。 (6) 每周清理路树枯枝一次。 (7) 每日清理打扫绿化区、草地、花带的落叶和枯枝。 ▲2. 负责室外公共环境(包括公共场地、办公区、各教学区、道路、停车场、走廊、楼梯、栏杆、消防设施、教工宿舍楼梯)的清洁,每天清扫3次,打扫时间为4:00—7:30;8:00—12:00;14:00—17:30。并派专人巡视保洁,地面无纸屑、烟头、杂物、无白色垃圾等废弃物,保证公共环境卫生整洁,每周末及暑假期间需加派人手加强保洁工作。			
--	--	--	--	--

	▲3. 负责办公区室内、外环境卫生，设专职保洁员一名。服务要求和标准：收集办公室杂物、旧报纸等，保持地面、天面、墙面、玻璃、桌椅、门窗、灯具、天花板洁净光亮，无灰尘、无手印、无污渍、无涂鸦、无小广告；沙发每季保养1次，饮水机每季清洗3次，每日清扫饮水机外立面，确保饮水机外立面干净卫生，要求在不干扰工作的前提下完成保洁工作，每天保洁1次。楼道走廊地面干爽洁净，无污渍、积水、杂物等，楼道、扶手和栏杆干净无灰尘，公共门框和墙壁无积尘和蜘蛛网、无蚊虫尸体；每天清洁一次，并巡视保洁，保持清洁卫生，发现污渍立即处理。办公室、会议室消毒每周1次。 卫生间每天冲洗4次并巡回保洁，楼层垃圾桶每日早上8:00、中午12:00、下午15:00各清洁1次，并保持卫生间无污迹、无积水、无异味，下水道畅通。每天定期检查卫生间纸筒和洗手液等物品是否充足，及时补充卫生间内的卷筒纸、擦手纸和洗手液等物品。 办公区要有专人负责保洁巡逻，垃圾及时发现及时清理，地面光滑危险处防滑警示标志要到位。 ▲4. 负责各教学区教室内、外环境卫生，服务要求和标准：有课程安排的教室内卫生打扫每天四次，时间：①上午：9：30—10：30，②中午：12：00—14：00，③下午18：00—19：00，④晚上21：30以后。没有课程安排的教室每天保洁1次并巡回保洁。楼道走廊地面干爽洁净，无污渍、积水、杂物等，楼道、扶手和栏杆干净无灰尘，公共门框和墙壁无积尘和蜘蛛网、无蚊虫尸体；每天清洁1次，并巡视保洁，保持清洁卫生，发现污渍立即处理。教室消毒每周1次。 上课期间卫生间每小时冲洗1次，视人流量增加保洁次数，楼层垃圾桶每日早上8:00、中午12:00、下午15:00各清洁1次，桶内垃圾无满溢现象，并保持卫生间无污迹、无积水、无异味，下水道畅通。 教学区要有专人负责保洁巡逻，垃圾及时发现及时清理，地面光滑危险处防滑警示标志要到位。 5. 保洁工具洁净干爽，定点有序放置。 (二) 五象分部： ▲1. 环境卫生与保洁。包括：公共场所、绿化区、花带、建筑物共用部位、电梯轿厢、所有停车场及办公楼办公室的清洁、垃圾收集、清运，同时按照南宁市生活垃圾四分类法，做好垃圾分类工作。 (1) 中标方需承担公共区域和办公区域保洁、保养、清洗、消毒、			
--	--	--	--	--

杀虫、灭鼠、管道疏通、化粪池清理、日常卫生工具和常用消耗品购置等费用。公共区域和办公区域的垃圾要日产日清，公共场所保持清洁，无纸屑、烟头等废弃物。 (2) 每月对所管辖区域物业进行一次卫生消毒灭菌工作。 (3) 每年对公共区域内的化粪池进行二次清理，化粪池的处理和清运由投标人与环保公司商定，费用由投标人负责（不含排污排水管道维修处理费用）。 (4) 办公区清洁物耗中的卫生间用卷筒纸、擦手纸和洗手液由投标人提供；其他的部位清洁及清洁需要的各种物品及消杀药物的费用由投标人负责； (5) 垃圾的清运由投标人与环卫部门商定，费用由投标人负责。 (6) 每周清理路树枯枝一次。 (7) 每日清理打扫绿化区、草地、花带的落叶和枯枝。 ▲2. 负责室外公共环境（包括公共场地、办公区、教学区、场馆、道路、停车场、走廊、楼梯、栏杆、消防设施）的清洁，每天清扫3次，打扫时间为4:00—7:30; 8:00—12:00; 14:00—17:30。并派专人巡视保洁，地面无纸屑、烟头、杂物、无白色垃圾等废弃物，保证公共环境卫生整洁，每周末及暑假期间需加派人手加强保洁工作。 ▲3. 负责办公区室内、外环境卫生，设专职保洁员一名。服务要求和标准：室内地板每月打蜡一次；室外走廊地板每月打蜡两次。收集办公室杂物、旧报纸等，保持地面、天面、墙面、玻璃、桌椅、门窗、灯具、天花板洁净光亮，无灰尘、无手印、无污渍、无涂鸦、无小广告；沙发每季保养1次，饮水机每季清洗3次，每日清扫饮水机外立面，确保饮水机外立面干净卫生，要求在不干扰工作的前提下完成保洁工作，每天保洁1次。楼道走廊地面干爽洁净，无污渍、积水、杂物等，楼道、扶手和栏杆干净无灰尘，公共门框和墙壁无积尘和蜘蛛网、无蚊虫尸体；每天清洁一次，并巡视保洁，保持清洁卫生，发现污渍立即处理。办公室、会议室消毒每周1次。 卫生间每天冲洗4次并巡回保洁，楼层垃圾桶每日早上8:00、中午12:00、下午15:00各清洁1次，并保持卫生间无污迹、无积水、无异味，下水道畅通。每天定期检查卫生间纸筒和洗手液等物品是否充足，及时补充卫生间内的卷筒纸、擦手纸和洗手液等物品。 办公区要有专人负责保洁巡逻，垃圾及时发现及时清理，地面光滑危险处防滑警示标志要到位。 ▲4. 负责教学区教室内、外环境卫生，服务要求和标准：有课程		
---	--	--

	安排的教室内卫生打扫每天四次,时间:①上午:9:30—10:30,②中午:12:00—14:00,③下午18:00—19:00,④晚上21:30以后。没有课程安排的教室每天保洁1次并巡回保洁。楼道走廊地面干爽洁净,无污渍、积水、杂物等,楼道、扶手和栏杆干净无灰尘,公共门框和墙壁无积尘和蜘蛛网、无蚊虫尸体;每天清洁一次,并巡视保洁,保持清洁卫生,发现污渍立即处理。教室消毒每周1次。 上课期间卫生间每小时冲洗1次,视人流量增加保洁次数,楼层垃圾桶每日早上8:00、中午12:00、下午15:00各清洁1次,桶内垃圾无满溢现象,并保持卫生间无污迹、无积水、无异味,下水道畅通。 教学区要有专人负责保洁巡逻,垃圾及时发现及时清理,地面光滑危险处防滑警示标志要到位。 5. 保洁工具洁净干爽,定点有序放置。 ▲六、学员停车场管理要求 1. 停车场设固定治安岗一处,由物业公司根据工作量、车流量、人流量进行调整。 2. 对内车辆依法循章开展管理工作。负责指挥车辆行驶和停放,维持停车场交通、停车秩序。 3. 负责对停车场的停放车辆进行巡视查看,保证车辆安全。 4. 指挥车辆停放整齐,专人指挥引导车辆停放,禁止出现车辆乱停乱放占用消防通道或堵塞交通的现象; 5. 提醒车主关好车门窗,贵重物品不要滞留车上。 七、物业及物业管理档案、资料管理服务要求 1. 负责物业管理档案及资料的归档管理,保证各类档案、资料完整便于工作查询,合同期满将全部档案资料移交采购方。 2. 承担其它与本单位有关的管理工作要求。 (1)参与业主及相关单位对本物业的接管验收和管理责任移交工作; (2)协助悬挂各种会议横额和配合做好举行的大型、重要活动、仪式服务保障工作; (3)按业主及会议主办方要求,提供高效优质会务保障服务; (4)在办公室调整时协助搬运办公设备及办公家具; (5)落实南宁市综治办、安监局及相关部门的安全稳定各项工作; (6)法规和政策规定的物业管理公司的其它事项以及单位临时安排的与物业相关其它工作。 八、人员配置及要求 1. 中标人聘用人员必须符合国家法律、政策的有关规定,对员工		
--	--	--	--

	的疾病和人身安全负责，员工的劳资、各项保险费用均由乙方自理，发生的劳资纠纷由乙方负责。 2. 中标物业公司需按国家规定用工，工资不低于南宁市最低工资标准，同时从业人员每年应有服装、福利费、加班者有加班费。 3. 中标物业公司应参照南宁市有关劳动工资的有关规定，依法用工，落实职工合法待遇，按国家规定（或有关法律）为员工缴交社会统筹保险。如遇国家政策性的调整而致使服务人员最低工资标准提高、社会保险基数调整时，中标物业公司应根据相关政策承担差额的人工成本。正确处理与员工之间的劳资关系，杜绝劳动和劳资纠纷现象的发生，对发生的一切劳动和劳资纠纷均由中标物业公司全部负责。在承包期间出现中标物业公司员工因经济或其他方面原因与中标方发生纠纷，对正常的工作和生活秩序产生不良影响，以致对采购单位造成荣誉、经济上损失，其责任由中标物业公司负责，采购单位将视其影响程度或损失情况，扣减中标方承包费和要求中标方赔偿所有损失。 ▲4. 本次采购服务范围，人员配置总人数不少于 77 人。必须满足服务工作的需要。 ▲5. 明秀总部各岗位人员配置及要求如下： ①综合主管 1 人，应具备本科以上学历，熟悉物业管理服务流程，不少于三年相关工作资历。 ②保洁员 8 人以上，有物业管理清洁保洁工作经验。 ③保安班长 3 人，高中以上学历，持消防设施操作员证，持有保安证，身体健康，有五年以上相关工作经验。 ④保安员 25 人以上，须 50 岁以下，持有保安证，身体健康，要求受过专业岗位培训，保安队伍要求实行半军事化管理，除正常值班人员外，必须确保 24 小时随时有人待命，以应对突发事件，其中至少 3 人持消防设施操作员证。 ⑤绿化维护工 1 人，水电工 1 人。 ⑥本次采购服务范围，人员配置总人数须足额配备，如有超过 5 人以上的人员调整，必须经甲方同意；如有缺岗现象，按实际扣减当月服务经费。 ⑦定期于每月 5 日前向业主汇报上月物业管理总体情况。 ⑧乙方项目主管经理有事需要外出或请假，向甲方主管物业工作负责人报告，其他工作人员请假或有事外出时向项目经理报告。经批准同意后方可离开。 ▲6. 五象分部各岗位人员配置及要求如下： ①综合主管 1 人，应具备本科以上学历，熟悉物业管理服务流程，不少于三年相关工作资历。			
--	--	--	--	--

	②保洁员 7 人以上,有物业管理清洁保洁工作经验。 ③保安班长 3 人,高中以上学历,持消防设施操作员证,持有保安证,身体健康,有五年以上相关工作经验。 ④保安员 25 人以上,须 50 岁以下,持有保安证,身体健康,要求受过专业岗位培训,保安队伍要求实行半军事化管理,除正常值班人员外,必须确保 24 小时随时有人待命,以应对突发事件,其中至少 3 人持消防设施操作员证。 ⑤绿化工人 1 人,水电工 1 人,具备相应的从业经验。 ⑥本次采购服务范围,人员配置总人数须足额配备,如有超过 5 人以上的人员调整,必须经甲方同意;如有缺岗现象,按实际扣减当月服务经费。 ⑦定期于每月 5 日前向业主汇报上月物业管理总体情况。 ⑧乙方项目主管经理有事需要外出或请假,向甲方主管物业工作负责人报告,其他工作人员请假或有事外出时向项目经理报告。经批准同意后方可离开。 7. 招标人认可的,中标人在投标文件中承诺与支持本单位相关工作的其他事项。 九、其他服务内容及要求 1. 投标人须提供简介(包括目前所管辖物业情况介绍) 2. 物业管理计划方案及服务承诺须体现投标人对投标物业的总体目标(即在一定期限内质量管理达到何种标准),并包括如下内容: ①投标人拟采取的管理方式,包括内部管理架构设置、动作机制、工艺流程、信息反馈处理机制、员工待遇、激励机制等。 ②管理人员及员工配置。包括:人员编制、人员素质要求(学历、能力、经历)、人员培训计划、上岗考核标准、管理者人员、员工人数,文化素质、各岗位人员的配置、管理人员的培训计划。各岗位人员均应具有有关部门颁发的上岗证或职业资格证。 ③管理工作必需的物质准备计划情况。包括:机械及其它维修工具(包括高空作业维修的相关设备)、以及通讯、治安装备、办公用品、人员制服、清洁工具和用品、会务用品等。 ④档案建立与管理。包括竣工验收资料、房屋单体竣工图、装修档案、投诉与回访记录等。 服务时间:自合同签订起一年。			
	报价合计(包含税费等所有费用):(大写)人民币贰佰捌拾陆万肆仟肆佰元(¥2864400.00 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：2024年4月2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	所提供服务的內容	
1	南宁市青少年活动中心物业管理服务项目采购	一、物业概况: 1. 明秀总部物业概况: 位于南宁市明秀东路 189 号, 大门内各教学区、场馆(所)、办公区等, 占地面积: 42290 m ² , 建筑面积: 14959 m ² 。 2. 五象分部物业概况: 位于五象新区平乐大道 20 号, 建筑面积: 42000 m ² 。 二、物业管理服务质量标准 (一) 综合管理与维护 1. 屋外观完好整洁(含板、屋顶、楼梯间、共用门厅、走廊通道、户外墙面)。 2. 建立对房屋及设施、设备的维修保养管理制度, 保证房屋共用部位、共用设备完好, 无随意改变用途现象。 3. 物业公用设施设备的日常巡查和设备清洁卫生的管理维护。 ▲4. 车辆行驶与停放秩序的管理服务 (包括学生停车场、单位内停车场的车辆停放及管理)。	南宁市青少年活动中心物业管理服务项目采购	一、物业概况: 1. 明秀总部物业概况: 位于南宁市明秀东路 189 号, 大门内各教学区、场馆(所)、办公区等, 占地面积: 42290 m ² , 建筑面积: 14959 m ² 。 2. 五象分部物业概况: 位于五象新区平乐大道 20 号, 建筑面积: 42000 m ² 。 二、物业管理服务质量标准 (一) 综合管理与维护 1. 屋外观完好整洁(含板、屋顶、楼梯间、共用门厅、走廊通道、户外墙面)。 2. 建立对房屋及设施、设备的维修保养管理制度, 保证房屋共用部位、共用设备完好, 无随意改变用途现象。 3. 物业公用设施设备的日常巡查和设备清洁卫生的管理维护。 ▲4. 车辆行驶与停放秩序的管理服务 (包括学生停车场、单位内停车场的车辆停放及管理)。	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	南宁市青少年活动中心物业管理服务项目采购	(二) 消防和监控系统管理维护 1. 中标方需做好消防系统包括消防栓、灭火器、安全出口等设备的日常巡检和编号登记管理工作。 2. 中标方需做好日常监控管理工作, 同时需做好监控观察室、监控摄像头、对讲机等监控系统和设备的日常管理等工作。 三、服务质量要求 (一) 项目管理人员应具有物业管理相关的岗位证书。 ▲(二) 对管理区域提供 24 小时设备管理应急服务及 24 小时安保服务。 ▲(三) 中标单位每月须接受业主单位的服务质量考核, 如未能按上述相关标准提供服务的, 须在合同中约定承担违约责任, 情节严重的将解除合同。 四、安全防范服务及要求 (一) 明秀总部: 1. 在我单位有关部门的指导下, 做好中心内的安全生产、安全保卫、处置治安、突发事件和消防保障、消防安全检查工作。 2. 安防服务与保障。安全防范等事项的管理和服务(包括 24 小时门岗	南宁市青少年活动中心物业管理服务项目采购	(二) 消防和监控系统管理维护 1. 中标方需做好消防系统包括消防栓、灭火器、安全出口等设备的日常巡检和编号登记管理工作。 2. 中标方需做好日常监控管理工作, 同时需做好监控观察室、监控摄像头、对讲机等监控系统和设备的日常管理等工作。 三、服务质量要求 (一) 项目管理人员应具有物业管理相关的岗位证书。 ▲(二) 对管理区域提供 24 小时设备管理应急服务及 24 小时安保服务。 ▲(三) 中标单位每月须接受业主单位的服务质量考核, 如未能按上述相关标准提供服务的, 须在合同中约定承担违约责任, 情节严重的将解除合同。 四、安全防范服务及要求 (一) 明秀总部: 1. 在我单位有关部门的指导下, 做好中心内的安全生产、安全保卫、处置治安、突发事件和消防保障、消防安全检查工作。 2. 安防服务与保障。安全防范等事项的管理和服务(包括 24 小时门岗	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	南宁市青少年活动中心物业管理服务项目采购	执勤、院内巡逻、安全监控和违禁危险品监控、避雷、防火、防盗、防破坏、防事故、抢险及协助处理突发事件等工作）。 （1）中心内治安保卫安全，实行二十四小时值班巡逻，一天三班，每班8个小时，所辖物业公共秩序良好，物业财产安全。 （2）办公楼大堂工作日内提供进出人员登记安保服务。 （3）院内交通秩序良好、道路畅通，车辆进出有序，按指定位置停放。 ▲3. 设全天候固定治安岗4处，其中大门治安岗1处，停车场门口治安岗1处，办公区治安岗1处，南门1处。根据需要流动岗哨若干，周末、节假日及有活动安排时需加强。职责如下：监控外来人员和进出车辆，保证24小时立岗执勤，并有详细的交接班记录。纠正违章行为，公共秩序良好。熟悉一般警务处置程序，熟练使用消防设备设施，及时提出更换维修意见。另外，流动巡逻岗24小时不间断。 ▲4. 培训班上课期间（周末、暑期	南宁市青少年活动中心物业管理服务项目采购	执勤、院内巡逻、安全监控和违禁危险品监控、避雷、防火、防盗、防破坏、防事故、抢险及协助处理突发事件等工作）。 （1）中心内治安保卫安全，实行二十四小时不间断值班巡逻，一天三班，每班提前20分钟到岗交接班，每班8个小时，所辖物业公共秩序良好，物业财产安全。 （2）办公楼大堂工作日内提供进出人员登记安保服务。 （3）院内交通秩序良好、道路畅通，车辆进出有序，按指定位置停放。 ▲3. 设全天候固定治安岗4处，其中大门治安岗1处，停车场门口治安岗1处，办公区治安岗1处，南门1处。根据需要流动岗哨若干，周末、节假日及有活动安排时需加强。职责如下：监控外来人员和进出车辆，保证24小时不间断立岗执勤，每班提前20分钟到岗交接班，并有详细的交接班记录。纠正违章行为，公共秩序良好。熟悉一般警务处置程序，熟练使用消防设备设施，及时提出更换维修意见。另外，流动巡逻岗24小时不间断。 ▲4. 培训班上课期间（周末、暑期	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	南宁市青少年活动中心物业管理服务项目采购	全天, 平时周二至周五晚上 18:30——21:50), 各个教学区设固定治安岗共 3 处, 其中 (1) 教学楼与教学一区之间治安岗 1 处, (2) 教学二区治安岗 1 处, (3) 新教学楼治安岗 1 处。以保证各教学区正常教学秩序。另外, 流动巡逻岗 24 小时不间断。 5. 秩序维护管理严密、严格、正规, 措施得力, 人员尽责, 监管到位, 防范严密, 无重大疏漏; 秩序维护人员要求具备良好的综合素质, 责任心强, 自觉执行制度, 精神面貌佳, 口齿伶俐, 反应敏捷; 能认真遵守各项规章制度, 熟练掌握工作流程。 6. 各种安全应急预案齐备, 处理突发事件及时, 处置突发群体性事件果断、正确。基本做到无失窃、被盗、被劫及打架斗殴、杜绝火灾事故发生, 公共秩序良好; 应急事件及时响应。 ▲7. 按照规定路线和时间 24 小时进行有计划、不间断的巡逻, 其中教学区每天 15 次, 办公区及其他区域每天 10 次。对重点区域、重点部	南宁市青少年活动中心物业管理服务项目采购	全天, 平时周二至周五晚上 18:30——21:50), 各个教学区设固定治安岗共 3 处, 其中 (1) 教学楼与教学一区之间治安岗 1 处, (2) 教学二区治安岗 1 处, (3) 新教学楼治安岗 1 处。以保证各教学区正常教学秩序。另外, 流动巡逻岗 24 小时不间断。放学后 40 分钟, 巡逻岗保安员对公共区域进行清场。 5. 秩序维护管理严密、严格、正规, 措施得力, 人员尽责, 监管到位, 防范严密, 无重大疏漏; 秩序维护人员要求具备良好的综合素质, 责任心强, 自觉执行制度, 精神面貌佳, 口齿伶俐, 反应敏捷; 能认真遵守各项规章制度, 熟练掌握工作流程。 6. 各种安全应急预案齐备, 处理突发事件及时, 处置突发群体性事件果断、正确。基本做到无失窃、被盗、被劫及打架斗殴、杜绝火灾事故发生, 公共秩序良好; 应急事件及时响应。 ▲7. 按照规定路线和时间 24 小时进行有计划、不间断的巡逻, 其中教学区每天 20 次, 办公区及其他区域每天 15 次。对重点区域、重点部	正偏 高

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	南宁市青少年活动中心物业管理服务项目采购	位每 1 小时巡查一次, 并做好巡查记录。夜间对各教学区、道路、办公区域及其他场所进行 5 次的防范检查和巡逻。重点区域要求设置固定岗专人服务。 8. 负责维持车辆停放、维护行驶秩序, 大型活动及节假日、假期、上下班高峰期等时段设专人指挥车辆行驶。停车管理严格执行相关管理制度。交通、车辆行驶和停泊管理要求各类车辆摆放有序, 车辆按既定路线行驶, 既定场所停泊, 交通顺畅, 做好维持交通车辆行驶秩序和停泊管理服务。 9. 积极配合业主单位完成临时性安保任务(如各类晚会安保、布场及户外活动安保、布场等、大门横幅悬挂等)。 10. 协助辖区派出所处理治安案件及各项社会治安综合治理工作。 11. 根据校园安全管理要求, 单位上课期间, 严格实行校园封闭管理。 12. 值班人员有协助甲方绿化洒水的责任, 由物业主管统筹安排。 (二) 五象分部: 1. 在我单位有关部门的指导下, 做	南宁市青少年活动中心物业管理服务项目采购	位每 0.5 小时交叉巡查一次, 并做好巡查记录, 认真填写《巡查记录表》。夜间对各教学区、道路、办公区域及其他场所进行 8 次的防范检查和巡逻。重点区域要求设置固定岗专人服务。 8. 负责维持车辆停放、维护行驶秩序, 大型活动及节假日、假期、上下班高峰期等时段设专人指挥车辆行驶。停车管理严格执行相关管理制度。交通、车辆行驶和停泊管理要求各类车辆摆放有序, 车辆按既定路线行驶, 既定场所停泊, 交通顺畅, 做好维持交通车辆行驶秩序和停泊管理服务。 9. 积极配合业主单位完成临时性安保任务(如各类晚会安保、布场及户外活动安保、布场等、大门横幅悬挂等)。 10. 协助辖区派出所处理治安案件及各项社会治安综合治理工作。 11. 根据校园安全管理要求, 单位上课期间, 严格实行校园封闭管理。 12. 值班人员有协助甲方绿化洒水的责任, 由物业主管统筹安排。 (二) 五象分部: 1. 在我单位有关部门的指导下, 做	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	南宁市青少年活动中心物业管理服务项目采购	好馆内的安全生产、安全保卫、处置治安、突发事件和消防保障、消防安全检查工作。 2. 安防服务与保障。安全防范等事项目的管理和服务(包括 24 小时门岗执勤、院内巡逻、安全监控和违禁危险品监控、避雷、防火、防盗、防破坏、防事故、抢险及协助处理突发事件等工作)。 (1) 中心内治安保卫安全, 实行二十四小时值班巡逻, 一天三班, 每班 8 个小时, 所辖物业公共秩序良好, 物业财产安全。 (2) 办公楼大堂工作日内提供进出人员登记安保服务。 (3) 院内交通秩序良好、道路畅通, 车辆进出有序, 按指定位置停放。 ▲3. 设固定门卫岗 4 处。(1) 大门汽车道闸 1 处; (2) 一楼东面入口处 1 处; (3) 室外西南角 1 处; (4) 负一层停车场 A、B 区之间 1 处。并根据需要流动岗哨若干, 周末、节假日及有活动安排时需增派人员。监控外来人员和进出车辆, 保证 24 小时立岗执勤, 并有详细的交接班记录。纠正违章行为, 公共	南宁市青少年活动中心物业管理服务项目采购	好馆内的安全生产、安全保卫、处置治安、突发事件和消防保障、消防安全检查工作。 2. 安防服务与保障。安全防范等事项目的管理和服务(包括 24 小时门岗执勤、院内巡逻、安全监控和违禁危险品监控、避雷、防火、防盗、防破坏、防事故、抢险及协助处理突发事件等工作)。 (1) 中心内治安保卫安全, 实行二十四小时不间断值班巡逻, 一天三班, 每班提前 20 分钟到岗交接班, 每班 8 个小时, 所辖物业公共秩序良好, 物业财产安全。 (2) 办公楼大堂工作日内提供进出人员登记安保服务。 (3) 院内交通秩序良好、道路畅通, 车辆进出有序, 按指定位置停放。 ▲3. 设固定门卫岗 4 处。(1) 大门汽车道闸 1 处; (2) 一楼东面入口处 1 处; (3) 室外西南角 1 处; (4) 负一层停车场 A、B 区之间 1 处。并根据需要流动岗哨若干, 周末、节假日及有活动安排时需增派人员。监控外来人员和进出车辆, 保证 24 小时不间断立岗执勤, 并有详细的交接班记录。纠正违章行为, 公共	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	南宁市青少年活动中心物业管理服务项目采购	秩序良好。熟悉一般警务处置程序，熟练使用消防设备设施，及时提出更换维修意见。 4. 秩序维护管理严密、严格、正规，措施得力，人员尽责，监管到位，防范严密，无重大疏漏；秩序维护人员要求具备良好的综合素质，责任心强，自觉执行制度，精神面貌佳，口齿伶俐，反应敏捷；能认真遵守各项规章制度，熟练掌握工作流程。 5. 各种安全应急预案齐备，处理突发事件及时，处置突发群体性事件果断、正确。基本做到无失窃、被盗、被劫及打架斗殴、杜绝火灾事故发生，公共秩序良好；应急事件及时响应。 ▲6. 按照规定路线和时间 24 小时进行有计划、不间断的巡逻，其中教学区每天 15 次，办公区及其他区域每天 10 次。对重点区域、重点部位每 1 小时巡查一次，并做好巡查记录。夜间对场馆楼层、道路、办公区域及其他活动场所进行 5 次的防范检查和巡逻。重点区域要求设置固定岗专人服务。	南宁市青少年活动中心物业管理服务项目采购	秩序良好。熟悉一般警务处置程序，熟练使用消防设备设施，及时提出更换维修意见，如设备缺损应及时报告业主单位增补。 4. 秩序维护管理严密、严格、正规，措施得力，人员尽责，监管到位，防范严密，无重大疏漏；秩序维护人员要求具备良好的综合素质，责任心强，自觉执行制度，精神面貌佳，口齿伶俐，反应敏捷；能认真遵守各项规章制度，熟练掌握工作流程。 5. 各种安全应急预案齐备，处理突发事件及时，处置突发群体性事件果断、正确。基本做到无失窃、被盗、被劫及打架斗殴、杜绝火灾事故发生，公共秩序良好；应急事件及时响应。 ▲6. 按照规定路线和时间 24 小时进行有计划、不间断的巡逻，其中教学区每天 20 次，办公区及其他区域每天 15 次。对重点区域、重点部位每 0.5 小时交叉巡查一次，并做好巡查记录，认真填写《巡查记录表》。夜间对场馆楼层、道路、办公区域及其他活动场所进行 8 次的防范检查和巡逻。重点区域要求设置	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	南宁市青少年活动中心物业管理服务项目采购	7. 负责维持车辆停放、维护行驶秩序, 大型活动及节假日、假期、上下班高峰期等时段设专人指挥车辆行驶。停车管理严格执行相关管理制度。交通、车辆行驶和停泊管理要求各类车辆摆放有序, 车辆按既定路线行驶, 既定场所停泊, 交通顺畅, 做好维持交通车辆行驶秩序和停泊管理服务。 8. 积极配合业主单位完成临时性安保任务(如各类晚会安保、布场及户外活动安保、布场等、大门横幅悬挂等)。 9. 协助辖区派出所处理治安案件及各项社会治安综合治理工作。 10. 根据校园安全管理要求, 单位上课期间, 严格实行校园封闭管理。 11. 值班人员有协助甲方绿化浇水的责任, 由物业主管统筹安排。 五、公共环境卫生服务要求 (一) 明秀总部: ▲1. 环境卫生与保洁。包括: 公共场所、绿化区、花带、建筑物共用部位、电梯轿厢、所有停车场及办公楼办公室的清洁、垃圾收集、清运。	南宁市青少年活动中心物业管理服务项目采购	固定岗专人服务。 7. 负责维持车辆停放、维护行驶秩序, 大型活动及节假日、假期、上下班高峰期等时段设专人指挥车辆行驶。停车管理严格执行相关管理制度。交通、车辆行驶和停泊管理要求各类车辆摆放有序, 车辆按既定路线行驶, 既定场所停泊, 交通顺畅, 做好维持交通车辆行驶秩序和停泊管理服务。 8. 积极配合业主单位完成临时性安保任务(如各类晚会安保、布场及户外活动安保、布场等、大门横幅悬挂等)。 9. 协助辖区派出所处理治安案件及各项社会治安综合治理工作。 10. 根据校园安全管理要求, 单位上课期间, 严格实行校园封闭管理。 11. 值班人员有协助甲方绿化浇水的责任, 由物业主管统筹安排。 五、公共环境卫生服务要求 (一) 明秀总部: ▲1. 环境卫生与保洁。包括: 公共场所、绿化区、花带、建筑物共用部位、电梯轿厢、所有停车场及办公楼办公室的清洁、垃圾收集、清运, 同时按照南宁市生活垃圾四分	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	南宁市青少年活动中心物业管理服务项目采购	(1)中标方需承担公共区域和办公区域保洁、保养、清洗、消毒、杀虫、灭鼠、管道疏通、化粪池清理、日常卫生工具和常用消耗品购置等费用。公共区域和办公区域的垃圾要日产日清，公共场所保持清洁，无纸屑、烟头等废弃物。 (2)每月对所管辖区域物业进行一次卫生消毒灭菌工作。 (3)每年对公共区域内的化粪池进行二次清理，化粪池的处理和清运由投标人与环保公司商定，费用由投标人负责（不含排污排水管道维修处理费用）。 (4)办公区域清洁物耗中的卫生间用卷筒纸、擦手纸和洗手液由投标人提供；其他的部位清洁及清洁需要的各种物品及消杀药物的费用由投标人负责； (5)垃圾的清运由投标人与环卫部门商定，费用由投标人负责。 (6)每周清理路树枯枝一次。 (7)每日清理打扫绿化区、草地、花带的落叶和枯枝。 ▲2. 负责室外公共环境（包括公共场地、办公区、各教学区、道路、	南宁市青少年活动中心物业管理服务项目采购	类法，做好垃圾分类工作。 (1)中标方需承担公共区域和办公区域保洁、保养、清洗、消毒、杀虫、灭鼠、管道疏通、化粪池清理、日常卫生工具和常用消耗品购置等费用。公共区域和办公区域的垃圾要日产日清，公共场所保持清洁，无纸屑、烟头等废弃物。 (2)每月对所管辖区域物业进行一次卫生消毒灭菌工作。 (3)每年对公共区域内的化粪池进行二次清理，化粪池的处理和清运由投标人与环保公司商定，费用由投标人负责（不含排污排水管道维修处理费用）。 (4)办公区域清洁物耗中的卫生间用卷筒纸、擦手纸和洗手液由投标人提供；其他的部位清洁及清洁需要的各种物品及消杀药物的费用由投标人负责； (5)垃圾的清运由投标人与环卫部门商定，费用由投标人负责。 (6)每周清理路树枯枝一次。 (7)每日清理打扫绿化区、草地、花带的落叶和枯枝。 ▲2. 负责室外公共环境（包括公共场地、办公区、各教学区、道路、	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	南宁市青少年活动中心物业管理服务项目采购	停车场、走廊、楼梯、栏杆、消防设施、教工宿舍楼梯)的清洁,每天清扫3次,打扫时间为4:00—7:30;8:00—12:00;14:00—17:30。并派专人巡视保洁,地面无纸屑、烟头、杂物等废弃物,保证公共环境卫生整洁,每周末及暑假期间需加派人手加强保洁工作。 ▲3.负责办公区室内、外环境卫生,设专职保洁员一名。服务要求和标准:收集办公室杂物、旧报纸等,保持地面、天面、墙面、玻璃、桌椅、门窗、灯具、天花板洁净光亮,无灰尘、无手印、无污渍;沙发每季保养1次,饮水机每季清洗1次,要求在干扰工作的前提下完成保洁工作,每天保洁1次。楼道走廊地面干爽洁净,无污渍、积水、杂物等,楼道、扶手和栏杆干净无灰尘,公共门框和墙壁无积尘和蜘蛛网;每天清洁一次,并巡视保洁,保持清洁卫生,发现污渍立即处理。办公室、会议室消毒每周1次。卫生间每天冲洗4次,楼层垃圾桶每日早上8:00、中午12:00、下午15:00各清洁1次,并保持卫生间	南宁市青少年活动中心物业管理服务项目采购	停车场、走廊、楼梯、栏杆、消防设施、教工宿舍楼梯)的清洁,每天清扫3次,打扫时间为4:00—7:30;8:00—12:00;14:00—17:30。并派专人巡视保洁,地面无纸屑、烟头、杂物、无白色垃圾等废弃物,保证公共环境卫生整洁,每周末及暑假期间需加派人手加强保洁工作。 ▲3.负责办公区室内、外环境卫生,设专职保洁员一名。服务要求和标准:收集办公室杂物、旧报纸等,保持地面、天面、墙面、玻璃、桌椅、门窗、灯具、天花板洁净光亮,无灰尘、无手印、无污渍、无涂鸦、无小广告;沙发每季保养1次,饮水机每季清洗3次,每日清扫饮水机外立面,确保饮水机外立面干净卫生,要求在干扰工作的前提下完成保洁工作,每天保洁1次。楼道走廊地面干爽洁净,无污渍、积水、杂物等,楼道、扶手和栏杆干净无灰尘,公共门框和墙壁无积尘和蜘蛛网、无蚊虫尸体;每天清洁一次,并巡视保洁,保持清洁卫生,发现污渍立即处理。办公室、会议室消毒每周1次。	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	南宁市青少年活动中心物业管理服务项目采购	无污迹、无积水、无异味，下水道畅通。 办公区要有专人负责保洁巡逻，垃圾及时发现及时清理，地面光滑危险处防滑警示标志要到位。 ▲4. 负责各教学区教室内、外环境卫生，服务要求和标准：有课程安排的教室内卫生打扫每天四次，时间：①上午：9：30—10：30，②中午：12：00——14：00，③下午 18：00——19：00，④晚上 21：30 以后。没有课程安排的教室每天保洁 1 次。楼道走廊地面干爽洁净，无污渍、积水、杂物等，楼道、扶手和栏杆干净无灰尘，公共门框和墙壁无积尘和蜘蛛网；每天清洁 1 次，并巡视保洁，保持清洁卫生，发现污渍立即处理。教室消毒每周 1 次。上课期间卫生间每小时冲洗 1 次，楼层垃圾桶每日早上 8:00、中午 12:00、下午 15:00 各清洁 1 次，并	南宁市青少年活动中心物业管理服务项目采购	卫生间每天冲洗 4 次并巡回保洁，楼层垃圾桶每日早上 8:00、中午 12:00、下午 15:00 各清洁 1 次，并保持卫生间无污迹、无积水、无异味，下水道畅通。每天定期检查卫生间纸筒和洗手液等物品是否充足，及时补充卫生间内的卷筒纸、擦手纸和洗手液等物品。 办公区要有专人负责保洁巡逻，垃圾及时发现及时清理，地面光滑危险处防滑警示标志要到位。 ▲4. 负责各教学区教室内、外环境卫生，服务要求和标准：有课程安排的教室内卫生打扫每天四次，时间：①上午：9：30—10：30，②中午：12：00——14：00，③下午 18：00——19：00，④晚上 21：30 以后。没有课程安排的教室每天保洁 1 次并巡回保洁。楼道走廊地面干爽洁净，无污渍、积水、杂物等，楼道、扶手和栏杆干净无灰尘，公共门框和墙壁无积尘和蜘蛛网、无蚊虫尸体；每天清洁 1 次，并巡视保洁，保持清洁卫生，发现污渍立即处理。教室消毒每周 1 次。上课期间卫生间每小时冲洗 1 次，视人流量增加保洁次数，楼层垃圾	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	南宁市青少年活动中心物业管理服务项目采购	保持卫生间无污迹、无积水、无异味，下水道畅通。 教学区要有专人负责保洁巡逻，垃圾及时发现及时清理，地面光滑危险处防滑警示标志要到位。 (二) 五象分部： ▲1. 环境卫生与保洁。包括：公共场所、绿化区、花带、建筑物共用部位、电梯轿厢、所有停车场及办公楼办公室的清洁、垃圾收集、清运。 (1)中标方需承担公共区域和办公区域保洁、保养、清洗、消毒、杀虫、灭鼠、管道疏通、化粪池清理、日常卫生工具和常用消耗品购置等费用。公共区域和办公区域的垃圾要日产日清，公共场所保持清洁，无纸屑、烟头等废弃物。 (2)每月对所管辖区域物业进行一次卫生消毒灭菌工作。 (3)每年对公共区域内的化粪池进行二次清理，化粪池的处理和清运	南宁市青少年活动中心物业管理服务项目采购	桶每日早上 8:00、中午 12:00、下午 15:00 各清洁 1 次，桶内垃圾无满溢现象，并保持卫生间无污迹、无积水、无异味，下水道畅通。 教学区要有专人负责保洁巡逻，垃圾及时发现及时清理，地面光滑危险处防滑警示标志要到位。 5. 保洁工具洁净干爽，定点有序放置。 (二) 五象分部： ▲1. 环境卫生与保洁。包括：公共场所、绿化区、花带、建筑物共用部位、电梯轿厢、所有停车场及办公楼办公室的清洁、垃圾收集、清运，同时按照南宁市生活垃圾四分法，做好垃圾分类工作。 (1)中标方需承担公共区域和办公区域保洁、保养、清洗、消毒、杀虫、灭鼠、管道疏通、化粪池清理、日常卫生工具和常用消耗品购置等费用。公共区域和办公区域的垃圾要日产日清，公共场所保持清洁，无纸屑、烟头等废弃物。 (2)每月对所管辖区域物业进行一次卫生消毒灭菌工作。 (3)每年对公共区域内的化粪池进行二次清理，化粪池的处理和清运	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	所提供的内容	
1	南宁市青少年活动中心物业管理服务项目采购	由投标人与环保公司商定, 费用由投标人负责(不含排污排水管道维修处理费用)。 (4)办公区清洁物耗中的卫生间用卷筒纸、擦手纸和洗手液由投标人提供; 其他的部位清洁及清洁需要的各种物品及消杀药物的费用由投标人负责; (5)垃圾的清运由投标人与环卫部门商定, 费用由投标人负责。 (6)每周清理路树枯枝一次。 (7)每日清理打扫绿化区、草地、花带的落叶和枯枝。 ▲2. 负责室外公共环境(包括公共场地、办公区、教学区、场馆、道路、停车场、走廊、楼梯、栏杆、消防设施)的清洁, 每天清扫3次, 打扫时间为4:00—7:30; 8:00—12:00; 14:00—17:30。并派专人巡视保洁, 地面无纸屑、烟头、杂物等废弃物, 保证公共环境卫生整洁, 每周末及暑假期间需加派人手加强保洁工作。 ▲3. 负责办公区室内、外环境卫生, 设专职保洁员一名。服务要求和标准: 室内地板每月打蜡一次; 室外走廊地板每月打蜡两次。收集办公	南宁市青少年活动中心物业管理服务项目采购	由投标人与环保公司商定, 费用由投标人负责(不含排污排水管道维修处理费用)。 (4)办公区清洁物耗中的卫生间用卷筒纸、擦手纸和洗手液由投标人提供; 其他的部位清洁及清洁需要的各种物品及消杀药物的费用由投标人负责; (5)垃圾的清运由投标人与环卫部门商定, 费用由投标人负责。 (6)每周清理路树枯枝一次。 (7)每日清理打扫绿化区、草地、花带的落叶和枯枝。 ▲2. 负责室外公共环境(包括公共场地、办公区、教学区、场馆、道路、停车场、走廊、楼梯、栏杆、消防设施)的清洁, 每天清扫3次, 打扫时间为4:00—7:30; 8:00—12:00; 14:00—17:30。并派专人巡视保洁, 地面无纸屑、烟头、杂物、无白色垃圾等废弃物, 保证公共环境卫生整洁, 每周末及暑假期间需加派人手加强保洁工作。 ▲3. 负责办公区室内、外环境卫生, 设专职保洁员一名。服务要求和标准: 室内地板每月打蜡一次; 室外走廊地板每月打蜡两次。收集办公	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	南宁市青少年活动中心物业管理服务项目采购	室杂物、旧报纸等，保持地面、天面、墙面、玻璃、桌椅、门窗、灯具、天花板洁净光亮，无灰尘、无手印、无污渍；沙发每季保养1次，饮水机每季清洗1次，要求在不干扰工作的前提下完成保洁工作，每天保洁1次。楼道走廊地面干爽洁净，无污渍、积水、杂物等，楼道、扶手和栏杆干净无灰尘，公共门框和墙壁无积尘和蜘蛛网；每天清洁一次，并巡视保洁，保持清洁卫生，发现污渍立即处理。办公室、会议室消毒每周1次。 卫生间每天冲洗4次，楼层垃圾桶每日早上8:00、中午12:00、下午15:00各清洁1次，并保持卫生间无污迹、无积水、无异味，下水道畅通。 办公区要有专人负责保洁巡逻，垃圾及时发现及时清理，地面光滑危险处防滑警示标志要到位。	南宁市青少年活动中心物业管理服务项目采购	室杂物、旧报纸等，保持地面、天面、墙面、玻璃、桌椅、门窗、灯具、天花板洁净光亮，无灰尘、无手印、无污渍、无涂鸦、无小广告；沙发每季保养1次，饮水机每季清洗3次，每日清扫饮水机外立面，确保饮水机外立面干净卫生，要求在不干扰工作的前提下完成保洁工作，每天保洁1次。楼道走廊地面干爽洁净，无污渍、积水、杂物等，楼道、扶手和栏杆干净无灰尘，公共门框和墙壁无积尘和蜘蛛网、无蚊虫尸体；每天清洁一次，并巡视保洁，保持清洁卫生，发现污渍立即处理。办公室、会议室消毒每周1次。 卫生间每天冲洗4次并巡回保洁，楼层垃圾桶每日早上8:00、中午12:00、下午15:00各清洁1次，并保持卫生间无污迹、无积水、无异味，下水道畅通。每天定期检查卫生间纸筒和洗手液等物品是否充足，及时补充卫生间内的卷筒纸、擦手纸和洗手液等物品。 办公区要有专人负责保洁巡逻，垃圾及时发现及时清理，地面光滑危险处防滑警示标志要到位。	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	南宁市青少年活动中心物业管理服务项目采购	▲4. 负责教学区教室内、外环境卫生, 服务要求和标准: 有课程安排的教室内卫生打扫每天四次, 时间: ①上午: 9: 30—10: 30, ②中午: 12: 00——14: 00, ③下午 18: 00——19: 00, ④晚上 21: 30 以后。没有课程安排的教室每天保洁 1 次。楼道走廊地面干爽洁净, 无污渍、积水、杂物等, 楼道、扶手和栏杆干净无灰尘, 公共门框和墙壁无积尘和蜘蛛网; 每天清洁一次, 并巡视保洁, 保持清洁卫生, 发现污渍立即处理。教室消毒每周 1 次。上课期间卫生间每小时冲洗 1 次, 楼层垃圾桶每日早上 8:00、中午 12:00、下午 15:00 各清洁 1 次, 并保持卫生间无污迹、无积水、无异味, 下水道畅通。教学区要有专人负责保洁巡逻, 垃圾及时发现及时清理, 地面光滑危险处防滑警示标志要到位。 ▲六、学员停车场管理要求 1. 停车场设固定治安岗一处, 由物	南宁市青少年活动中心物业管理服务项目采购	▲4. 负责教学区教室内、外环境卫生, 服务要求和标准: 有课程安排的教室内卫生打扫每天四次, 时间: ①上午: 9: 30—10: 30, ②中午: 12: 00——14: 00, ③下午 18: 00——19: 00, ④晚上 21: 30 以后。没有课程安排的教室每天保洁 1 次并巡回保洁。楼道走廊地面干爽洁净, 无污渍、积水、杂物等, 楼道、扶手和栏杆干净无灰尘, 公共门框和墙壁无积尘和蜘蛛网、无蚊虫尸体; 每天清洁一次, 并巡视保洁, 保持清洁卫生, 发现污渍立即处理。教室消毒每周 1 次。上课期间卫生间每小时冲洗 1 次, 视人流量增加保洁次数, 楼层垃圾桶每日早上 8:00、中午 12:00、下午 15:00 各清洁 1 次, 桶内垃圾无满溢现象, 并保持卫生间无污迹、无积水、无异味, 下水道畅通。教学区要有专人负责保洁巡逻, 垃圾及时发现及时清理, 地面光滑危险处防滑警示标志要到位。 5. 保洁工具洁净干爽, 定点有序放置。 ▲六、学员停车场管理要求 1. 停车场设固定治安岗一处, 由物	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	南宁市青少年活动中心物业管理服务项目采购	业公司根据工作量、车流量、人流量进行调整。 2. 对内车辆依法循章开展管理工作。负责指挥车辆行驶和停放, 维持停车场交通、停车秩序。 3. 负责对停车场的停放车辆进行巡视查看, 保证车辆安全。 七、物业及物业管理档案、资料管理服务要求 1. 负责物业管理档案及资料的归档管理, 保证各类档案、资料完整便于工作查询, 合同期满将全部档案资料移交采购方。 2. 承担其它与本单位有关的管理工作要求。 (1) 参与业主及相关单位对本物业的接管验收和管理责任移交工作; (2) 协助悬挂各种会议横额和配合做好举行的大型、重要活动、仪式服务保障工作; (3) 按业主及会议主办方要求, 提	南宁市青少年活动中心物业管理服务项目采购	业公司根据工作量、车流量、人流量进行调整。 2. 对内车辆依法循章开展管理工作。负责指挥车辆行驶和停放, 维持停车场交通、停车秩序。 3. 负责对停车场的停放车辆进行巡视查看, 保证车辆安全。 4. 指挥车辆停放整齐, 专人指挥引导车辆停放, 禁止出现车辆乱停乱放占用消防通道或堵塞交通的现象; 5. 提醒车主关好车门窗, 贵重物品不要滞留车上。 七、物业及物业管理档案、资料管理服务要求 1. 负责物业管理档案及资料的归档管理, 保证各类档案、资料完整便于工作查询, 合同期满将全部档案资料移交采购方。 2. 承担其它与本单位有关的管理工作要求。 (1) 参与业主及相关单位对本物业的接管验收和管理责任移交工作; (2) 协助悬挂各种会议横额和配合做好举行的大型、重要活动、仪式服务保障工作; (3) 按业主及会议主办方要求, 提	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	南宁市青少年活动中心物业管理服务项目采购	供高效优质会务保障服务； (4)在办公室调整时协助搬运办公设备及办公家具； (5)落实南宁市综治办、安监局及相关部门的安全稳定各项工作； (6)法规和政策规定的物业管理公司的其它事项以及单位临时安排的与物业相关其它工作。 八、人员配置及要求 1. 中标人聘用员工必须符合国家法律、政策的有关规定，对员工的疾病和人身安全负责，员工的劳资、各项保险费用均由乙方自理，发生的劳资纠纷由乙方负责。 2. 中标物业公司需按国家规定用工，工资不低于南宁市最低工资标准，同时从业人员每年应有服装、福利费、加班者有加班费。 3. 中标物业公司应参照南宁市有关劳动工资的有关规定，依法用工，落实职工合法待遇，按国家规定(或有关法律)为员工缴交社会统筹保险。如遇国家政策性的调整而致使服务人员最低工资标准提高、社会保险基数调整时，中标物业公司应根据相关政策承担差额的人工成本。正确处理好与员工之间的劳资	南宁市青少年活动中心物业管理服务项目采购	供高效优质会务保障服务； (4)在办公室调整时协助搬运办公设备及办公家具； (5)落实南宁市综治办、安监局及相关部门的安全稳定各项工作； (6)法规和政策规定的物业管理公司的其它事项以及单位临时安排的与物业相关其它工作。 八、人员配置及要求 1. 中标人聘用员工必须符合国家法律、政策的有关规定，对员工的疾病和人身安全负责，员工的劳资、各项保险费用均由乙方自理，发生的劳资纠纷由乙方负责。 2. 中标物业公司需按国家规定用工，工资不低于南宁市最低工资标准，同时从业人员每年应有服装、福利费、加班者有加班费。 3. 中标物业公司应参照南宁市有关劳动工资的有关规定，依法用工，落实职工合法待遇，按国家规定(或有关法律)为员工缴交社会统筹保险。如遇国家政策性的调整而致使服务人员最低工资标准提高、社会保险基数调整时，中标物业公司应根据相关政策承担差额的人工成本。正确处理好与员工之间的劳资	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	南宁市青少年活动中心物业管理服务项目采购	关系,杜绝劳动和劳资纠纷现象的发生,对发生的一切劳动和劳资纠纷均由中标物业公司全部负责。在承包期间出现中标物业公司员工因经济或其他方面原因与中标方发生纠纷,对正常的工作和生活秩序产生不良影响,以致对采购单位造成荣誉、经济上损失,其责任由中标物业公司负责,采购单位将视其影响程度或损失情况,扣减中标方承包费和要求中标方赔偿所有损失。 ▲4.本次采购服务范围, 人员配置总人数不少于 77 人。必须满足服务工作的需要。 ▲5.明秀总部各岗位人员配置及要求如下: ①综合主管 1 人,应具备大专以上学历,熟悉物业管理服务流程, 不少于两年相关工作资历。 ②保洁员 8 人以上,有物业管理清洁保洁工作经验。 ③保安班长 3 人,持有保安证,身体健康,有三年以上相关工作经验。 ④保安员 25 人以上,须 50 岁以下,持有保安证,身体健康,要求受过	南宁市青少年活动中心物业管理服务项目采购	关系,杜绝劳动和劳资纠纷现象的发生,对发生的一切劳动和劳资纠纷均由中标物业公司全部负责。在承包期间出现中标物业公司员工因经济或其他方面原因与中标方发生纠纷,对正常的工作和生活秩序产生不良影响,以致对采购单位造成荣誉、经济上损失,其责任由中标物业公司负责,采购单位将视其影响程度或损失情况,扣减中标方承包费和要求中标方赔偿所有损失。 ▲4.本次采购服务范围, 人员配置总人数不少于 77 人。必须满足服务工作的需要。 ▲5.明秀总部各岗位人员配置及要求如下: ①综合主管 1 人,应具备本科以上学历,熟悉物业管理服务流程, 不少于三年相关工作资历。 ②保洁员 8 人以上,有物业管理清洁保洁工作经验。 ③保安班长 3 人, 高中以上学历, 持消防设施操作员证,持有保安证,身体健康,有五年以上相关工作经验。 ④保安员 25 人以上,须 50 岁以下,持有保安证,身体健康,要求受过	正偏 高

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	南宁市青少年活动中心物业管理服务项目采购	专业岗位培训，保安队伍要求实行半军事化管理，除正常值班人员外，必须确保 24 小时随时有人待命，以应对突发事件。 ⑤绿化维护工 1 人，水电工 1 人。 ⑥本次采购服务范围，人员配置总人数须足额配备，如有超过 5 人以上的人员调整，必须经甲方同意；如有缺岗现象，按实际扣减当月服务经费。 ⑦定期于每月 5 日前向业主汇报上月物业管理总体情况。 ⑧乙方项目主管经理有事需要外出或请假，向甲方主管物业工作负责人报告，其他工作人员请假或有事外出时向项目经理报告。经批准同意后方可离开。 ▲6. 五象分部各岗位人员配置及要求如下： ①综合主管 1 人，应具备大专以上学历，熟悉物业管理服务流程，不少于两年相关工作资历。 ②保洁员 7 人以上，有物业管理清洁保洁工作经验。 ③保安班长 3 人，持有保安证，身体健康，有三年以上相关工作经	南宁市青少年活动中心物业管理服务项目采购	专业岗位培训，保安队伍要求实行半军事化管理，除正常值班人员外，必须确保 24 小时随时有人待命，以应对突发事件，其中至少 3 人持消防设施操作员证。 ⑤绿化维护工 1 人，水电工 1 人。 ⑥本次采购服务范围，人员配置总人数须足额配备，如有超过 5 人以上的人员调整，必须经甲方同意；如有缺岗现象，按实际扣减当月服务经费。 ⑦定期于每月 5 日前向业主汇报上月物业管理总体情况。 ⑧乙方项目主管经理有事需要外出或请假，向甲方主管物业工作负责人报告，其他工作人员请假或有事外出时向项目经理报告。经批准同意后方可离开。 ▲6. 五象分部各岗位人员配置及要求如下： ①综合主管 1 人，应具备本科以上学历，熟悉物业管理服务流程，不少于三年相关工作资历。 ②保洁员 7 人以上，有物业管理清洁保洁工作经验。 ③保安班长 3 人，高中以上学历，持消防设施操作员证，持有保安证，	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	南宁市青少年活动中心物业管理服务项目采购	验。。 ④保安员 25 人以上,须 50 岁以下,持有保安证,身体健康,要求受过专业岗位培训,保安队伍要求实行半军事化管理,除正常值班人员外,必须确保 24 小时随时有人待命,以应对突发事件。 ⑤绿化工人 1 人,水电工 1 人,具备相应的从业经验。 ⑥本次采购服务范围,人员配置总人数须足额配备,如有超过 5 人以上的人员调整,必须经甲方同意;如有缺岗现象,按实际扣减当月服务经费。 ⑦定期于每月 5 日前向业主汇报上月物业管理总体情况。 ⑧乙方项目主管经理有事需要外出或请假,向甲方主管物业工作负责人报告,其他工作人员请假或有事外出时向项目经理报告。经批准同意后方可离开。 7. 招标人认可的,中标人在投标文件中承诺与支持本单位相关工作的其他事项。 九、其他服务内容及要求	南宁市青少年活动中心物业管理服务项目采购	身体健康,有五年以上相关工作经验。 ④保安员 25 人以上,须 50 岁以下,持有保安证,身体健康,要求受过专业岗位培训,保安队伍要求实行半军事化管理,除正常值班人员外,必须确保 24 小时随时有人待命,以应对突发事件,其中至少 3 人持消防设施操作员证。 ⑤绿化工人 1 人,水电工 1 人,具备相应的从业经验。 ⑥本次采购服务范围,人员配置总人数须足额配备,如有超过 5 人以上的人员调整,必须经甲方同意;如有缺岗现象,按实际扣减当月服务经费。 ⑦定期于每月 5 日前向业主汇报上月物业管理总体情况。 ⑧乙方项目主管经理有事需要外出或请假,向甲方主管物业工作负责人报告,其他工作人员请假或有事外出时向项目经理报告。经批准同意后方可离开。 7. 招标人认可的,中标人在投标文件中承诺与支持本单位相关工作的其他事项。 九、其他服务内容及要求	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	南宁市青少年活动中心物业管理服务项目采购	1. 投标人须提供简介（包括目前所管辖物业情况介绍） 2. 物业管理计划方案及服务承诺须体现投标人对投标物业的总体目标（即在一定期限内质量管理达到何种标准），并包括如下内容： ①投标人拟采取的管理方式，包括内部管理架构设置、动作机制、工艺流程、信息反馈处理机制、员工待遇、激励机制等。 ②管理人员及员工配置。包括：人员编制、人员素质要求（学历、能力、经历）、人员培训计划、上岗考核标准、管理者人员、员工人数，文化素质、各岗位人员的配置、管理人员的培训计划。各岗位人员均应具有有关部门颁发的上岗证或职业资格证。 ③管理工作必需的物质准备计划情况。包括：机械及其它维修工具（包括高空作业维修的相关设备）、以及通讯、治安装备、办公用品、人员制服、清洁工具和用品、会务用品等。 ④档案建立与管理。包括竣工验收资料、房屋单体竣工图、装修档案、投诉与回访记录等。	南宁市青少年活动中心物业管理服务项目采购	1. 投标人须提供简介（包括目前所管辖物业情况介绍） 2. 物业管理计划方案及服务承诺须体现投标人对投标物业的总体目标（即在一定期限内质量管理达到何种标准），并包括如下内容： ①投标人拟采取的管理方式，包括内部管理架构设置、动作机制、工艺流程、信息反馈处理机制、员工待遇、激励机制等。 ②管理人员及员工配置。包括：人员编制、人员素质要求（学历、能力、经历）、人员培训计划、上岗考核标准、管理者人员、员工人数，文化素质、各岗位人员的配置、管理人员的培训计划。各岗位人员均应具有有关部门颁发的上岗证或职业资格证。 ③管理工作必需的物质准备计划情况。包括：机械及其它维修工具（包括高空作业维修的相关设备）、以及通讯、治安装备、办公用品、人员制服、清洁工具和用品、会务用品等。 ④档案建立与管理。包括竣工验收资料、房屋单体竣工图、装修档案、投诉与回访记录等。	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: 2024年4月2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7日内。	▲◆一、合同签订期：自中标通知书发出之日起7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：自合同签订起一年。	二、服务期限或者服务时间：自合同签订起一年。 我公司承诺完全响应此项条款。	无偏离
三	三、服务地点：南宁市青少年活动中心明秀总部、五象分部	三、服务地点：南宁市青少年活动中心明秀总部、五象分部 我公司承诺完全响应此项条款。	无偏离
四	▲ 四、售后服务要求： 1、质量保证期1年（自合同规定提供服务之日起至服务期满经验收合格之日止）	▲ 四、售后服务要求： 1、质量保证期1年（自合同规定提供服务之日起至服务期满经验收合格之日止） 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10分钟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10分钟内到达采购人指定现场 我公司承诺完全响应此项条款。	无偏离
	3、售后服务技术人员要求：专职人员	3、售后服务技术人员要求：专职人员 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
四	4、其他：	4、其他： 我公司承诺完全响应此项条款。	无偏离
五	五、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； （3）其他（如运输、装卸、安装、调试、培训、技术支持、售后服务、更新升级等费用，根据项目具体情况填写）：	五、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； （3）其他（如运输、装卸、安装、调试、培训、技术支持、售后服务、更新升级等费用，根据项目具体情况填写）： 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，按季度支付合同款。	▲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，按季度支付合同款。 我公司承诺完全响应此项条款。	无偏离
	3、对合同条款的调整（如对验收、违约责任等有特殊要求的） （1）中标物业管理企业必须于签订合同2日内入驻南宁市青少年活动中心明秀总部、五象分部，做好相关移交手续，并作好包括设施及设备的看守、维护、保洁工作。 （2）中标单位应严格执行国家、自治区、南宁市有关物业管理法	3、对合同条款的调整（如对验收、违约责任等有特殊要求的） （1）中标物业管理企业必须于签订合同2日内入驻南宁市青少年活动中心明秀总部、五象分部，做好相关移交手续，并作好包括设施及设备的看守、维护、保洁工作。 （2）中标单位应严格执行国家、自治区、南宁市有关物业管理法	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	律法规规定和物业管理服务合同,对南宁市青少年活动中心明秀总部、五象总部实施专业化统一管理。 (3) 投标单位必须根据本招标文件提供的条件认真研究,仔细做好投标文件,若在投标文件中提出增设规划设施设备以外其他设施设备的,视为投标单位自愿承担费用,中标后须在承诺期限内予以实施。 (4) 南宁市青少年活动中心明秀总部、五象分部的物业管理标准执行《全国城市物业管理优秀小区、大厦考评标准》以及物业管理服务合同的有关约定。如投标文件中有关指标超出上述标准,以投标文件为准。 (5) 南宁市青少年活动中心明秀总部、五象分部每月对物业管理进行考核,如达不到上述规定要求,出现重大管理失误、管理服务水平下降等现象,可终止管理服务合同并进行财务审计,由中标单位承担违约和赔偿责任。	律法规规定和物业管理服务合同,对南宁市青少年活动中心明秀总部、五象总部实施专业化统一管理。 (3) 投标单位必须根据本招标文件提供的条件认真研究,仔细做好投标文件,若在投标文件中提出增设规划设施设备以外其他设施设备的,视为投标单位自愿承担费用,中标后须在承诺期限内予以实施。 (4) 南宁市青少年活动中心明秀总部、五象分部的物业管理标准执行《全国城市物业管理优秀小区、大厦考评标准》以及物业管理服务合同的有关约定。如投标文件中有关指标超出上述标准,以投标文件为准。 (5) 南宁市青少年活动中心明秀总部、五象分部每月对物业管理进行考核,如达不到上述规定要求,出现重大管理失误、管理服务水平下降等现象,可终止管理服务合同并进行财务审计,由中标单位承担违约和赔偿责任。 我公司承诺完全响应此项条款。	无偏离
六	其他说明: 1、进口产品说明(根据项目实际	其他说明: 1、进口产品说明(根据项目实际	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
	情况选择) 本项目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。	情况选择) 本项目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
六	2、合同延续年限、条件和方式:按照《关于推进和完善服务项目政府采购有关问题的通知》(财库〔2014〕37号)文件精神:采购需求具有相对固定性,延续性且价格变化幅度小的服务项目,在年度预算能保障的前提下,采购人可签订不超过三年履行期限的政府采购合同。本项目续签服务合同的条件和方式如下: (1)续签服务合同须满足两个条件:本项目下一年度采购需求具有相对固定性,延续性且价格变化幅度小,下一年度预算能保障;服务单位前三个季度考核验收评价均为优秀。 (2)续签服务合同方式:第三个季度考核验收结束后,由服务单位书面提出续签合同申请,经采购人审核并同意后方可续签。	2、合同延续年限、条件和方式:按照《关于推进和完善服务项目政府采购有关问题的通知》(财库〔2014〕37号)文件精神:采购需求具有相对固定性,延续性且价格变化幅度小的服务项目,在年度预算能保障的前提下,采购人可签订不超过三年履行期限的政府采购合同。本项目续签服务合同的条件和方式如下: (1)续签服务合同须满足两个条件:本项目下一年度采购需求具有相对固定性,延续性且价格变化幅度小,下一年度预算能保障;服务单位前三个季度考核验收评价均为优秀。 (2)续签服务合同方式:第三个季度考核验收结束后,由服务单位书面提出续签合同申请,经采购人审核并同意后方可续签。	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
六	(3) 若服务单位第四季度考核验收评价为不合格, 采购人有权终止续签合同的生效。	(3) 若服务单位第四季度考核验收评价为不合格, 采购人有权终止续签合同的生效。	无偏离
	3、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。	3、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。	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: 2024 年 4 月 2 日