

“政采云”平台合同编号：12N4985203442025201

南 宁 市 政 府 采 购

南宁市直属机关保育院四校区物业采购 合同

项目编号：NNZC2025-G3-990390-NNSZ

计划编号：[采购计划文号（5）]

采购人：南宁市直属机关保育院

中标供应商：广西诚愉和物业服务有限公司

签订日期：2025 年 7 月 3 日



合同目录

第一部分 合同书	2
第二部分 合同一般条款	7
第三部分 合同专用条款	13
第四部分 合同附件	17
4.1 成交通知书	17
4.2 招标文件服务需求一览表	18
4.3 招标文件的更改通知（如有）	26
4.4 投标函	27
4.5 报价表	30
4.6 投标服务技术资料表	45
4.7 商务条款偏离表	58
4.8 中标供应商澄清函（如有请提供）	62
4.9 其他与本合同相关的资料（如有请提供）	63

第一部分 合同书

2025 年 6 月 9 日，南宁市直属机关保育院 以公开招标方式 对南宁市直属机关保育院四校区物业采购 项目进行了采购。经评审委员会（相关评定主体名称） 评定，广西诚愉和物业服务有限公司（中标人名称） 为该项目中标人。现于中标通知书发出之日起5 个工作日内（根据项目实际情况填写，不能超过 25 日），按照采购文件确定的事项签订本合同。

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国政府采购法》等相关法律法规之规定，按照平等、自愿、公平和诚实信用的原则，经南宁市直属机关保育院（以下简称：甲方）和广西诚愉和物业服务有限公司（中标人名称）（以下简称：乙方）协商一致，约定以下合同条款，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：南宁市直属机关保育院四校区物业采购；
- 1.2.1.2 数量：1 项；
- 1.2.1.3 质量：详见合同附件投标服务技术资料表、商务条款偏离表。

.....

1.3 价款

本合同总价为：人民币 3386048.00 元（大写：叁佰叁拾捌万陆仟零肆拾捌元整元人民币，含税）。

分项价格：

序号	分项名称	分项价格
/	/	/
/	/	/
/	/	/
总价		/

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，我公司所提交的服务成本经甲方书面验收合格后，按季度支付合同款。；

1.4.2 发票开具方式：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：自合同约定提供服务之日起服务 1 年。；

1.5.2 交付地点：招标文件所标明的服务区域；

1.5.3 交付方式：详见采购文件、投标文件等；

1.5.4 服务及质保期限：自合同签订后提供服务之日起 1 年。质保期 1 年。项目合同履行期到期后，甲方依据项目的服务履约评价情况及实际需求，并根据《财政部关于推进和完善服务项目政府有关问题的通知》（财库〔2014〕37 号）及《政府购买服务管理办法》（财政部令第 102 号）等规定，在年度预算保障的前提下，对于购买内容（采购需求）相对固定、连续（延续）性强、经费来源稳定、价格变化幅度小的政府采购服务项目，可以通过一年一续签方式签订合同，期限总长不得超过三年。

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（根据项目实际填写，一般为万分之五）计算，最高限额为本合同总价的 5%（根据项目实际填写，一般为 20%）；迟延超过【30】（根据项目实际填写）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 5%（根据项目实际填写，一般为 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（根据项目实际填写，一般为万分之五）计算，最高限额为欠付金额的 5%（根据项目实际填写，一般为 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，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；

1.6.4 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 1000 元。（根据项目实际填写）

1.6.5 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;

1.6.6 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;

1.6.7 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 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种方式解决:

1.7.1 将争议提交南宁市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公章时生效。

甲方:南宁市直属机关保育院

乙方:广西诚愉和物业服务有限公司

统一社会信用代码:

统一社会信用代码或身份证号码: 914501007512170839

住所:南宁市园湖北路 93 号

住所:南宁市西乡塘区发展大道 189 号 2 号标准厂房十

二层 1201 号

法定代表人或

法定代表人

授权代表(签字):

或授权代表(签字):

联系人:

联系人:

约定送达地址:

约定送达地址:南宁市西乡塘区发展大道 189 号 2 号标

准厂房十二层 1201 号

邮政编码:

邮政编码: 530001

电话： 0771-5653242

电话： 0771-3862388

传真： 0771-5653242

传真： 0771-3862388

电子邮箱：

电子邮箱： /

开户银行：

开户银行：中国农业银行股份有限公司南宁青秀万达
分理处

开户名称：

开户名称：广西诚愉和物业服务有限公司

开户账号：

开户账号： 20010101040004792



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

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。

2.3 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5%（根据项目实际情况填写，一般为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7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

本合同壹式伍份，甲方执肆份，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 叁佰叁拾捌万陆仟零肆拾捌元整（¥3386048.00 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，中标单位所提交的服务成本经采购人书面验收合格后，按季度支付合同款。

第一期付款：¥846512.00 元/季度

第二期付款：¥846512.00 元/季度

第三期付款：¥846512.00 元/季度

第四期付款：¥846512.00 元/季度

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（根据项目实际填写，一般为万分之五）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 验收产生的费用：

首次验收费用由 甲方 承担，如首次验收不合格，后续验收费用由 乙方 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	详见合同附件
2	交付标的物质量文件	详见合同附件
4	交付标的物技术、性能指标	详见合同附件
5	售后服务承诺	详见合同附件
6	其他工作	详见合同附件

（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）。

第四部分 合同附件

4.1 成交通知书

南宁市政府采购 中标通知书

广西诚愉和物业服务有限公司:

南宁市政府集中采购中心受采购人委托,就南宁市直属机关保育院四校区物业采购(项目编号: NNZC2025-G3-990390-NNSZ)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

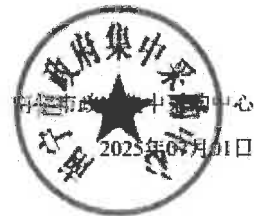
中标金额: 3386048元

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: 南宁市直属机关保育院

联系电话: 0771-5653242



4.2 招标文件服务需求一览表

南宁市政府采购公开招标采购文件（项目编号：NNZC2025-G3-990390-NNSZ）

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列入《网络关键设备和网络安全专用产品目录》的网络安全专用产品，应当按照《信息安全技术 网络安全专用产品安全技术要求》等相关国家标准的强制性要求，提供具备资格的机构安全认证合格或者安全检测证明材料（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	南宁市直属机关保育院四院区物业管理服务	1项	一、基本情况 （一）物业地点和名称 1、园湖总院：南宁市兴宁区园湖北路93号 2、凤岭分院：南宁市青秀区长月巷6号 3、滨湖分院：南宁市青秀区滨湖路53号（公务员小区内） 4、新竹分院：南宁市青秀区新竹路38号（新竹小区内） （二）物业基本情况：	3398484.00

		四院区占地面积 33675 m²，总建筑面积 30160 m²，共 9 栋楼 13 层。其中绿化养护面积 9377 m²（不含室内盆花、盆景养护），室外（含楼顶）保洁面积 16841 m²，室内（含走廊、楼梯间、1 楼大厅）保洁面积 13206 m²，男女卫生间共 33 个，面积 377 m²；电梯 3 部。 二、委托管理服务内容及相关要求 （一）服务范围 1、园湖总院：南宁市兴宁区园湖北路 93 号 2、凤岭分院：南宁市青秀区长月巷 6 号 3、滨湖分院：南宁市青秀区滨湖路 53 号（公务员小区内） 4、新竹分院：南宁市青秀区新竹路 38 号（新竹小区内） 上述公共区域的安全保卫、车辆管理；保洁、绿化、水电管理、设备设施维修保养服务。 （二）服务形式 中标单位在园湖总院、凤岭分院、滨湖分院、新竹分院内设置物业管理机构，派驻专业物业管理经理，全面负责上述服务范围的物业管理工作。建立完善的物业管理制度、工作流程和工作计划，业务上接受业主单位的监督和检查。 （三）服务内容、服务要求和服务标准 1、公共安全服务内容、服务要求和服务标准 （1）服务内容：协助做好服务四个校区内的维稳工作和社会治安综合治理，负责服务区域内安全保卫、安全生产、治安处置、突发事件和消防安全等工作，维护服务区安全秩序。 （2）服务要求： 1) 协助做好安全工作，配合各院区，受理院内各类纠纷和治安案件，配合院方对违规事件的调查，协助公安机关对案件的排查，参与业主单位重大节日及重大活动的准备及秩序维护工作。 ▲2) 负责院区内安全保卫和社会治安综合治理管理工作。 ▲3) 负责各院区门卫登记及 24 小时值班，院区 24 小时巡逻。 4) 负责院区安防、消防、监控 24 小时值班。 ▲5) 负责检查出入院门的物资，院外物资进入院门，要认真登记检查，防止危险物品进入院区，院内物资、设备运出或搬出院区凭学校出具的证明材料，并办理登记手续，经核验无误后放行。	
--	--	--	--

		6) 院内楼宇（如行政办公楼、教学楼等）的定时清场锁门。 7) 负责维持车辆停放、维护行驶秩序，大型活动及重要会议召开期间、上学、放学高峰期等时段设专人指挥车辆行驶。 ▲8) 参与业主单位组织的安全、消防检查活动，并要求安保人员能正确熟练掌握各种消防、物防、技防等设备的使用方法。 9) 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。 10) 积极配合业主单位完成临时性安保任务（如升国旗仪式、大门横幅悬挂、节假日活动准备等）。 11) 协助辖区派出所处理治安案件。 12) 协助完成辖区政府安排的各项社会治安综合治理工作。 (3) 服务标准：协助处理突发事件果断及时；门卫值班按章办事、把关严格、准确无误；监控、巡逻责任心强，发现问题及时上报处置；参与重大安保事务无差错；安全生产、车辆维护井然有序。 2、保洁服务内容、服务要求和服务标准 (1) 服务内容：负责服务范围内的公共区域、公共设施设备的清洁保养工作。具体包括：院内道路、操场、活动场所、停车场、绿地、各楼层公共通道、地面、天面、墙面（含玻璃）、走廊、楼梯扶手、门厅、办公楼、领导办公室、会议室、公共卫生间、电梯轿厢、机房（有特殊要求的除外）、路灯、走廊灯、广告栏（牌）、交通标志、饮水机、地毯（含走廊、大厅、会议室、电梯地毯）、景观水池、观赏鱼池、化粪池、沉沙井、下水道、二次加压水池等清洁保养工作。 (2) 服务要求： ▲1) 道路、操场、活动场所、停车场、绿地每日清扫1次，消毒1次。 2) 院区公共通道、走廊、各院区公共楼梯每日清扫2次，消毒1次，每周拖洗1次，楼梯扶手每日擦洗1次。 ▲3) 楼宇大厅每日拖洗1次，消毒1次，大厅玻璃每周清洁1次。 4) 负责院区雨蓬清洗，每年1次，费用由采购人承担。 ▲5) 标识、宣传栏、信报箱等共用部分设施设备每周擦拭1次，路灯、楼道灯每月清洁1次。 ▲6) 各院区公共卫生间每日清洁2次以上。 7) 各院区按楼层设置垃圾桶，垃圾处理须装袋，每日清运1次。	
--	--	---	--

		8) 户外合理设置果壳箱或垃圾桶，每日清运 2 次。 9) 负责服务区域内生活垃圾、绿化垃圾及废弃物品的收集和清运。 10) 负责院区大楼大厅、地板、立柱的抛光打腊，每季保养 1 次。 11) 负责服务区饮水机的清洁。 12) 负责管道、化粪池、沉沙井、下水道、水池、清理疏通。 13) 景观水池、观赏鱼塘的淤积和杂物打捞，水草养护。 14) 协助配合院方做好消杀和灭“四害”防治，负责巡防和收集维护资料工作。 15) 负责巡防服务范围内白蚁隐患，配合院方做好防治和收集维护资料工作。 16) 配合业主单位完成保洁临时性任务。 (3) 服务标准: 1) 服务区域公共场所地面无纸屑、油渍、痰迹、口香糖、果皮、烟头、白色垃圾等。 2) 玻璃门（窗、墙）光亮、清洁、无污迹、水迹、灰尘及明显手印。 3) 各楼层大厅、室内吊顶、吸音墙上无灰尘、天花板无蜘蛛网。 4) 公共场所、卫生间、各垃圾收集点无堆积物，垃圾箱外表干净、无积垢、无异味。 5) 卫生间保持清洁、干净，洗手盆上无杂物、无纸屑、无积水；及时清理脚印、水渍；镜子每日全面擦拭清洁；大小便池内外无痰垢；墙面、水管、隔断、门坎、窗台无灰尘，厕所内无异味。 6) 大理石、瓷砖地面光亮、不锈钢（如电梯间、扶手、门把等）全面保养擦拭，上不锈钢油。 7) 公共区域饮水机水、机清洁，符合卫生标准。 8) 化粪池、下水道无溢流，道路地面无“四害”粪便痕迹。 3、绿化养护服务内容、服务要求和服务标准 服务内容: 负责对服务区域公用绿地、花草、树木养护、修剪、补种，负责室内花草布置、养护。 (1) 服务要求: ▲1) 负责院区内阳台、楼顶绿色植物和花卉的养护。 ▲2) 负责服务范围内各种花卉植物的修剪、养护、补种、浇灌、	
--	--	---	--

		施肥、松土、防涝、防冻工作。定期喷洒药物，预防病虫害。 ▲3) 做好草坪树木修剪、补种，保持无杂草、枯枝，清运修剪余下的杂草、枯枝等废弃物。 ▲4) 配合业主完成领导办公室、办公楼大厅、公共走廊、荫生植物及盆景的摆放。 5) 配合业主单位完成绿化临时性工作任务。 (2) 服务标准：绿地无破坏、践踏，花草树木长势良好，无病虫害，无杂草，无枯死。及时更换各类荫生植物，保持地面无枯枝、枯叶、无绿化废弃物。 4、水电维修保养服务内容、服务要求和服务标准 (1) 服务内容：负责服务区域水电保障、水电维修、水电设备设施保养工作，确保水电正常安全运行。 (2) 服务要求： ▲1) 负责公共区域内，包括：道路、操场、活动场所、停车场、绿地、公共楼道、走廊、地下室、机房、庭院等区域照明设施的维修更换。 ▲2) 负责公共区域水电设备、设施维护保养。 3) 负责公共会议室音响设备的操作、维护、维修。 ▲4) 负责公共卫生间的排气扇、照明、各种阀门、水管、龙头、开关等维修工作。 5) 负责浮球阀及变频器外的供水加压控制柜维护。 6) 在单位提供材料的前提下，为服务范围内各单位免费提供水电维修服务。 (3) 服务标准：经常巡视检查，及时发现问题，迅速上报处理，维修快速及时，突发性重大故障维修须半小时内赶到现场，确保设备运行正常，不影响正常教学秩序。 (四) 管理年限：委托管理年限，自合同签订之日起壹年。 ▲(五) 人员配置 中标单位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。发生的劳资纠纷由中标单位负责。本次采购按服务范围，服务内容、服务要求共配置人员 62 人，各岗位人员配置要求如下： 1、项目经理 1 人。 2、项目副经理 1 人。	
--	--	---	--

		3、安保人员配置 36 人（其中安保主管 1 人、安保班长 4 人、安保人员 31 人）。 4、保洁服务人员配置 14 人（其中保洁主管 1 人、保洁员 13 人）。 5、绿化养护人员配置 6 人。 6、水电维修养护人员配置 4 人（其中水电维修主管 1 人、水电维修员 3 人）。 （六）各岗位人员资格条件 ▲1、项目经理 1 人，应具备大专或大专以上学历，熟悉物业管理服务流程。负责制定日常工作计划和方案，统筹安排各项日常工作，负责制订各项必要的应急预案并组织人员学习和演练。审核、制定年度工作计划、员工培训计划、批准季度、月、周工作计划，检查落实工作执行情况。发现问题及时处理，对工作质量和进度负总责。并负责与业主日常工作联系，对业主提出的建议和要求及时响应，并进行实施和改进。 2、项目副经理 1 人，应具备大专或大专以上学历，年龄 50 岁（含 50 岁）以下，五官端正，身体健康，有较强的沟通协调指挥能力。负责制定日常工作计划和方案，统筹安排各项日常工作，负责制订各项必要的应急预案并组织人员学习和演练。 ▲3、安保主管 1 人，具有保安员证，应具备大专或大专以上学历，年龄 55 岁（含 55 岁）以下，五官端正，有较强的沟通协调指挥能力。负责制定日常工作计划和方案，统筹安排各项日常工作，负责制订各项必要的应急预案并组织人员学习和演练。 ▲4、安保员（秩序员）：具有保安员证，身体素质佳，能吃苦耐劳，年龄 50 岁以下，具备良好的综合素质，上岗前必须经过岗位培训，岗中持续培训，具备一定沟通能力，责任心强，反应敏捷，精神面貌佳，能认真遵守各项规章制度，熟练掌握工作流程，实行半军事化管理。 5、维修主管：年龄 55 岁（含 55 岁）以下，有较强的沟通协调指挥能力。负责制定维修工作计划和方案，统筹安排各项维修工作，负责做好责任范围内突发事件的应急处理。 6、维修电工：年龄 55 岁（含 55 岁）以下，熟悉所辖物业内电力设备包括输电线路、高低压配电柜、变压器、照明系统、各类电动机、各系统相关电气设备、暖通以及避雷设备等的基本情况、各供电电源	
--	--	---	--

		开关、控制柜的位置和控制范围，并会正确操作；熟悉给排水、电、地下管网走向、管径、阀门、水电表、窨井、地漏位置、数量、容量、功能、作用等基本情况，并会正确操作；负责定时抄录水电设备能耗数据，杜绝“跑、冒、滴、漏”现象，做好节能降耗；负责做好责任范围内突发事件的应急处理。 7、保洁主管：性别不限，年龄在 50 周岁以下，大专或大专以上学历，身体健康、具有保洁和消杀经验。 8、保洁员：身体健康，年龄在 50 岁以下，具有保洁和消杀经验。 9、绿化人员：身体健康，年龄 55 岁以下，熟悉植物和绿地养护工作。 （七）其他要求 1、业主单位须为中标单位提供物业管理用房。 2、中标单位应在签订合同后 5 日内进驻采购单位，要求岗位明确、人员到位、开展工作。	
商务条款		▲◆一、合同签订期：自中标通知书发出之日起 5 个工作日内 ▲二、服务期限：自合同约定提供服务之日起服务 1 年。 三、提交服务成果地点：招标文件所标明的服务区域； 四、售后服务要求： ◆1、处理问题响应时间：接到采购人处理问题通知后半小时到达采购人指定现场。 五、其他要求： ▲1、报价必须含以下部分： （1）服务价格：投标人根据采购文件需求一览表，在投标报价文件中作出明确报价，要求报一年总报价，提供详细项目预算表。 （2）各项费用包括： 1）管理、服务人员的工资和按规定提取的福利费、保险费、服装费等。 2）安保管理服务费。 3）公共设施、设备日常运行、维修、维护管理费。 4）公共清洁卫生管理和耗品费。 5）垃圾清运费。 6）绿化管理和养护费。 7）法定节假日加班费，8 小时外值班、加班费用。 8）物业服务单位的办公费、固定资产折旧费 9）培训、技术支持、项目交接期属于中标单位应支付的费用。 10）企业管理费和利润。 11）国家法定税费。	

	▲2、付款方式：本项目无预付款，中标单位所提交的服务成本经采购人书面验收合格后，按季度支付合同款。 ▲3、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。投标人的报价中必须按该条款要求充分考虑“人员配置要求”中各类人员的工资、福利、加班费、社保及其他应缴保险。投标时请按本项目“人员配置要求”提供各类人员的工资、社保及其他应缴保险等费用的预算表。 4、电梯、中央空调、变压设备、加压设备、消防设备、安防监控设备的维保及防雷检测等工作由采购人另行聘请专业单位负责，费用由采购人承担，中标单位做好设备的日常管理和巡检，发现问题及时联系专业单位进行处理并做好相关配合工作。 5、中标单位不得将整体管理责任及利益转让给其他单位和个人。也不能给第三者挂靠。 6、投标人可实地进行勘察，勘察费用自理。	
其他说明	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。 2、合同延续年限、条件和方式：项目合同履行约定期后，采购人依据项目的服务履约评价情况及实际需求，并根据《财政部关于推进和完善服务项目政府有关问题的通知》（财库〔2014〕37号）及《政府购买服务管理办法》（财政部令第102号）等规定，在年度预算保障的前提下，对于购买内容（采购需求）相对固定、连续（延续）性强、经费来源稳定、价格变化幅度小的政府采购服务项目，可以通过一年一续签方式签订合同，期限总长不得超过三年。	

4.3 招标文件的更改通知（如有）

无

4.4 投标函

诚信经营

愉悦共处

和谐发展

南宁市直属机关保育院四校区物业采购

报价文件

1、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直属机关保育院四校区物业采购项目（项目编号：NNZC2025-G3-990390-NNSZ）的招标文件的全部内容，授权蒙莹（全权代表姓名）市场拓展部主管（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）人民币叁佰叁拾捌万陆仟零肆拾捌元（¥3386048.00元）的投标总报价，服务期限自合同约定提供服务之日起服务1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

地址：南宁市西乡塘区发展大道189号
安吉华尔街工谷2号楼1201号
电话：0771-3862388
网址：gxcyhjt168.com

3



请扫描订购号

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任何承诺的证明材料。

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，由工商行政管理机关吊销营业执照；构成犯罪的，依法追究刑事责任：



- (6) 提供虚假材料谋取中标、成交的；
- (7) 采取不正当手段诋毁、排挤其他供应商的；
- (8) 与采购人、其他供应商或者采购代理机构恶意串通的；
- (9) 向采购人、采购代理机构行贿或者提供其他不正当利益的；
- (10) 在招标采购过程中与采购人进行协商谈判的；
- (11) 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：南宁市西乡塘区发展大道 189 号 2 号标准厂房十二层 1201 号

地址：南宁市西乡塘区发展大道 189 号 2 号标准厂房十二层 1201 号

电话：0771-3862388

传真：0771-3862388

邮政编码：530001

开户名称：广西诚愉和物业服务有限公司

开户银行：中国农业银行股份有限公司南宁青秀万达分理处

银行账号：20010101040004792

投标人名称(电子签章)：广西诚愉和物业服务有限公司

日期：2025 年 6 月 30 日

地址：南宁市西乡塘区发展大道 189 号
安吉华尔街工谷 2 号楼 1201 号
电话：0771-3862388
网址：gxcyhjt168.com

5



诚愉和订园号

4.5 报价表

诚信经营

愉悦共处

和谐发展

南宁市直属机关保育院四校区物业采购

报价文件

2、开标一览表

项目名称：南宁市直属机关保育院四校区物业采购

项目编号：NNZ20200103/290890-NNSZ

投标人名称：广西通和物业服务有限公司

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	服务期限
1	南宁市直属机关保育院四校区物业采购	一、基本情况 (一) 物业地点和名称 1、园湖总院：南宁市兴宁区园湖北路93号 2、凤岭分院：南宁市青秀区长月巷6号 3、滨湖分院：南宁市青秀区滨湖路53号（公务员小区内） 4、新竹分院：南宁市青秀区新竹路38号（新竹小区内） (二) 物业基本情况 四院区占地面积33675m²，总建筑面积30160m²，共9栋楼43层。其中绿化养护面积9377m²（不含室内盆花、盆景养护），室外（含楼顶）保洁面积16841m²，室内（含走廊、楼梯间、1楼大厅）保洁面积13206m²，男女卫生间共33个，面积377m²；电梯3部。		3386048.00	3386048.00	自合同约定提供服务之日起服务1年。

地址：南宁市西乡塘区发展大道189号
安吉华尔街工谷2号楼1201号
电话：0771-3862388
网址：gxcyhj168.com

6



诚信和订阅号

	二、委托管理服务内容及相关要求 (一) 服务范围 1、园湖总院：南宁市兴宁区园湖北路 93 号 2、凤岭分院：南宁市青秀区长月巷 6 号 3、滨湖分院：南宁市青秀区滨湖路 53 号（公务员小区内） 4、新竹分院：南宁市青秀区新竹路 38 号（新竹小区内） 上述公共区域的安全保卫、车辆管理；保洁、绿化、水电管理、设备设施维修保养服务。 (二) 服务形式 中标单位在园湖总院、凤岭分院、滨湖分院、新竹分院内设置物业管理机构，派驻专业物业管理经理，全面负责上述服务范围的物业管理工作。建立完善的物业管理制度、工作流程和工作计划，业务上接受业委会监督和检查。 (三) 服务内容、服务要求和服务标准 1、公共安全服务内容、服务要求和服务标准 (1) 服务内容：协助做好服务四个校区内的维稳工作和社会治安综合治理，负责服务区域内安全保卫、安全生产、治安处置、突发事件和消防安全等工作，维护服务区安全秩序。 (2) 服务要求： 1) 协助做好安全工作，配合各院区，受理院内各类纠纷和治安案件，配合院方对违规事件的调查，协助公安机关对案件的排查，参与业主单位重大节日及重大活动的准备及秩序维			
--	---	--	--	--

地址：南宁市西乡塘区发展大道 189 号

安吉华尔街工谷 2 号楼 1201 号

电话：0771-3862388

网址：gxcyhjt168.com

7



诚信和订园号

	护工作。在本项目遇到紧急重大事务、临时工作等需要增援的情况时，我公司能快速、大量的调动附近项目的专业人员及设备来增援本项目。 ▲2) 负责院区内安全保卫和社会治安综合治理管理工作。所有值班人员均配备头盔、胶警棍各一套。 ▲3) 负责各院区门卫登记及 24 小时值班，院区 24 小时巡逻。为提升夜间辨识度与安全防护，夜间安保员执行巡逻任务时，全员规范穿戴反光背心及反光肩章，确保巡逻工作高效有序开展。 3.1) 我公司人员不定期在本项目的围墙边周界巡查。 4) 负责院区安防、消防、监控 24 小时值班。 ▲5) 负责检查出入院门的物资，院外物资进入院门，要认真登记检查，防止危险物品进入院区，院内物资、设备运出或搬出院区凭学校出具的证明材料，并办理登记手续，经核验无误后放行。在本项目遇到紧急重大事外来人员登记流程增设“三查三核”标准：查证件真伪、查携带物品、查预约信息；核身份匹配度、核出公事由、核对接部门。配套制作《访客服务话术手册》，要求全员通过服务流程考核。 5-1) 值岗安保人员要在单位下班后对辖区公共区域的门、水电进行检查，防止可疑人员进出。 6) 院内楼宇（如行政办公楼、教学楼等）的定时清场锁门。 7) 负责维持车辆停放、维护行驶秩序，大型活动及重要会议召开期间、上学、放学高峰期等时段设专人指挥车辆行驶。 ▲8) 参与业主单位组织的安全、消防检查活动，并要求安保人员能正确熟练掌握各种消防、物防、技防等设备的使用方法。聘请专业机构进行全员培训，在岗人员定期参加外部物			
--	--	--	--	--

地址：南宁市西乡塘区发展大道 189 号
安吉华尔街工谷 2 号楼 1201 号
电话：0771-3562388
网址：gxcyjt168.com

8



诚信和订阅号

	业培训机构举办的相关物业知识讲座： 8-1) 定期组织消防安全宣传，每半年开展 2 次突发事件应急演练，多部门联动应急演练，涵盖恐怖袭击、群体性事件等复杂场景，并有相应记录保存演练过程和评估结果。演练后形成改进方案并纳入年度考核。 9) 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。遇有电梯故障，即刻通知电梯维保专业人员到场维修； 10) 积极配合业主单位完成临时性安保任务（如升国旗仪式、大门横幅悬挂、节庆日活动准备等）。 11) 协助辖区派出所处理治安案件。 12) 协助完成辖区政府安排的各项社会治安综合治理工作。 13) 在学校提供的办公场所内设置物业服务中心，且满足以下要求：配置椅子或沙发，以供来访人员休息，并提供饮用矿泉水服务。 (3) 服务标准：协助处理突发事件果断及时；门卫值班按章办事，把关严格、准确无误；监控巡逻责任心强，发现问题及时上报处置；与重大安保事务无差错；安全生产、车辆维护井然有序。 2、保洁服务内容、服务要求和服务标准 (1) 服务内容：负责服务范围内的公共区域、公共设施设备的清洁保养工作。具体包括：院内道路、操场、活动场所、停车场、绿地、各楼层公共通道、地面、天面、墙面（含玻璃）、走廊、楼梯扶手、门厅、办公楼、领导办公室、会议室、公共卫生间、电梯轿厢、机房（有特殊要求的除外）、			
--	---	--	--	--

地址：南宁市西乡塘区发展大道 189 号

安吉华尔街工谷 2 号楼 1201 号

电话：0771-3862388

网址：gxxyhjt168.com

9



诚信和订阅号

	路灯、走廊灯、广告栏（牌）、交通标志、饮水机、地毯（含走廊、大厅、会议室、电梯地毯）、景观水池、观赏鱼池、化粪池、沉沙井、下水道、二次加压水池等清洁保养工作。 （2）服务要求： ▲1）道路、操场、活动场所、停车场、绿地每日清扫 <u>2次</u>，消毒 <u>2次</u>。<u>配置高压冲洗机，可以对地面顽固污渍进行深度冲洗。</u> 2）院区公共通道、走廊、各院区公共楼梯每日清扫 <u>2次</u>，消毒 <u>2次</u>，每周拖洗 <u>2次</u>，楼梯扶手每日擦洗 <u>2次</u>。 ▲3）楼宇大厅每日拖洗 <u>2次</u>，消毒 <u>2次</u>，大厅玻璃每周清洁 <u>2次</u>。<u>为本项目投入吹地机，在梅雨季节时可加速楼梯扶手、走廊、过道干燥。</u> 4）负责院区雨蓬清洗，每年1次，费用由采购人承担。 ▲5）标识、宣传栏、信报箱等使用部分设施设备每周擦拭 <u>2次</u>，路灯、楼道灯每月清洁 <u>2次</u>。<u>①对于不同牌子的标识牌、栏等选用不同的清洁剂，例如对木质标识牌使用防水防裂等保护剂，对金属标识牌使用液体抛光蜡进行抛光打蜡；②使用环保型清洁用品（如环保型消毒水，天然植物酵素清洁剂等），减少化学污染，保护幼儿和人员健康。</u> ▲6）各院区公共卫生间每日清洁 <u>3次以上</u>。<u>卫生间焚烧檀香进行除味，且经常性的喷洒除臭剂，降低异味影响。</u> 7）各院区按楼层设置垃圾桶，垃圾处理须装袋，每日清运 <u>2次</u>。<u>按照</u>			
--	---	--	--	--



	南宁市相关标准配合社区开展垃圾分类处理工作。 8) 户外合理设置果壳箱或垃圾桶，每日清运 2 次。 9) 负责服务区域内生活垃圾、绿化垃圾及废弃物品的收集和清运。运输路线避开办公高峰，并保证路径区域无泄漏、污染情况。 10) 负责院区大楼大厅、地板、立柱的抛光打腊，每季保养 2 次。 11) 负责服务区饮水机的清洁。 12) 负责管道、化粪池、沉沙井、下水道、水池、清理疏通。 13) 景观水池、观赏鱼塘的清淤和杂物打捞，水草养护。 14) 协助配合院方做好消杀和灭“四害”防治，负责巡防和收集维护资料工作。 15) 负责巡防服务范围内白蚁隐患，配合院方做好防治和收集维护资料工作。 16) 配合业主单位完成保洁临时性任务。做好重大节日、重大活动的保洁服务，并按实际需求增加保洁次数。 17) 对于辖区所有区域，在特殊时段合理延长物业服务人员的上班时 间，若人手不足的情况下，我公司能快速、大量的调动公司总部或附近项目的专业人员及设备来增援本项目。 (3) 服务标准: 1) 服务区域公共场所地面无纸屑、油渍、痰迹、口香糖、果皮、烟头、白色垃圾等。 2) 玻璃门（窗、墙）光亮、清洁、无污迹、水迹、灰尘及明显手印。 3) 各楼层大厅、室内吊顶、吸音墙上无灰尘、天花板无蜘蛛网。			
--	--	--	--	--

地址：南宁市西乡塘区发展大道 189 号

安吉华尔街工谷 2 号楼 1201 号

电话：0771-3862388

网址：gxocyh.1168.com

11



诚信和订阅号

	4)公共场所、卫生间、各垃圾收集点无堆积物，垃圾箱外表干净、无积垢、无异味。 5)卫生间保持清洁、干净，洗手盆上无杂物、无纸屑、无积水；及时清理脚印、水渍；镜子每日全面擦拭清洁；大小便池内外无痰垢；墙面、水管、隔断、门坎、窗台无灰尘，厕所内无异味。 6)大理石、瓷砖地面光亮、不锈钢（如电梯间、扶手、门把等）全面保养擦拭，上不锈钢油。 7)公共区域饮水机水、机清洁，符合卫生标准。 8)化粪池、下水道无溢流，道路地面无“四害”粪便痕迹。 3、绿化养护服务内容、服务要求和服务标准 服务内容：负责和服务区域公用绿地、花草、树木养护、修剪、补种，负责室内花草布置、养护。 (1) 服务要求： ▲1)负责院区内阳台、楼顶绿色植物和花卉的养护。<u>改善栽植土壤，对石灰石较多的土壤进行更换，采用腐殖土，利于苗木更好的生根。</u> <u>1-1)根据各种类型花卉植物生长方式不同进行养护。</u> ▲2)负责服务范围内各种花卉植物的修剪、养护、补种、浇灌、施肥、松土、防涝、防冻工作。定期喷洒药物，预防病虫害。<u>在冬季为不耐寒的植物采取保温措施，确保植物安全过冬。</u> ▲3)做好草坪树木修剪、补种，			
--	--	--	--	--



	保持无杂草、枯枝，清运修剪余下的杂草、枯枝等废弃物。<u>草坪和地被植物生长旺盛，整齐美观，无明显枯黄叶和杂草，长势优良，存活率 99%以上。</u> ▲4) 配合业主完成领导办公室、办公楼大厅、公共走廊、荫生植物及盆景的摆放。<u>主题景观摆放：结合保育院文化与不同季节特点，打造特色主题景观。</u> 5) 配合业主单位完成绿化临时性工作任务。 <u>6) 安全隐患排查升级：除日常巡查，在恶劣天气前后加大对绿化区域的安全隐患排查力度。</u> (2) 服务标准：绿地无破坏、践踏，花草树木长势良好，无病虫害，无杂草，无枯死。及时更换各类荫生植物，保持地面无枯枝、枯叶、无绿化废弃物。 4、水电维修保养服务内容、业务要求和服务标准 (1) 服务内容：负责服务区域水电保障、水电维修、水电设备设施保养工作，确保水电正常安全运行。 (2) 服务要求： ▲1) 负责公共区域内，包括：道路、操场、活动场所、停车场、绿地、公共楼道、走廊、地下室、机房、庭院等区域照明设施的维修更换。<u>对较暗、损坏的照明设施，立即派人进行修补更换。</u> ▲2) 负责公共区域水电设备、设施维护保障。<u>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。有现场检查记录与图片，并做到以下要求：</u> ①系统设备正常运转，定期进行			
--	--	--	--	--

地址：南宁市西乡塘区发展大道 189 号

安吉华尔街工谷 2 号楼 1201 号

电话：0771-3862388

网址：gxcyhjt168.com

13



诚信和订阅号

	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、停电提前书面通知业主。 ③突发性停电的,15分钟到达现场,并根据故障原因进行初步分析,告知业主预计恢复供电所需时间。 ④水电维修员有专业培训计划,熟练掌握专业知识和操作技能及独立操作能力。 3)负责公共会议室音响设备的操作、维护、维修。 ▲4)负责公共卫生间的排气扇、照明、各种阀门、水管、龙头、开关等维修工作。公共卫生间墙体如有开裂脱落,立即派人进行刮白、翻新、修补。 5)负责浮球阀及变频器外的供水加压控制柜维护。 6)在单位提供材料的前提下,为服务范围内各单位免费提供水电维修服务。 7)路面井盖无缺损、无丢失、无松动,井盖标识清晰,发现破损立即进行修补,重要区域的井盖加设防落网。 (3) 服务标准:经常巡视检查,及时发现问题,迅速上报处理。维修快速及时,突发性重大故障维修须15分钟内赶到现场,确保设备运行正常,不影响正常教学秩序。业主方的重大节日、重大活动前,我司专门组织巡查、检修,确保各项配套设施和设备处于正常、良好运行状态。活动进行当天组织人员进行现场作业维护。 (四)管理年限:委托管理年限,自合同签订之日起壹年。 ▲(五)人员配置 中标单位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。发生的劳资纠纷由中标单位负责。本次采购按服务范围,服务内容、服务要求共配置人员			
--	---	--	--	--



	62 人，各岗位人员配置要求如下： 1、项目经理 1 人。 2、项目副经理 1 人。 3、安保人员配置 36 人（其中安保主管 1 人、安保班长 4 人、安保人员 31 人）。 4、保洁服务人员配置 14 人（其中保洁主管 1 人、保洁员 13 人）。 5、绿化养护人员配置 6 人。 6、水电维修养护人员配置 4 人（其中水电维修主管 1 人、水电维修员 3 人）。 （六）各岗位人员资格条件 ▲1、项目经理 1 人，具备本科学科学历，熟悉物业管理服务流程。负责制定日常工作计划和方案，统筹安排各项日常工作，负责制订各项必要的应急预案并组织人员学习和演练。审核、制定年度工作计划、员工培训计划、批准季度、月、周工作计划，检查落实工作执行情况。发现问题及时处理，对工作质量和进度负总责。并负责与业主日常工作联系，对业主提出的建议和要求及时响应，并进行实施和改进。<u>持有本科学科学历证、高级清洁管理师证、中级职称证、二级/技师证、员职业资格证、物业管理师职业能力等级证、垃圾分类处理工程师/高级入证、安全生产管理人员证、物业管理师资格证、全国物业管理企业经理证、物业管理师注册证、“国家级”先进工作者荣誉证书。</u> 2、项目副经理 1 人，具备本科学科学历，年龄 50 岁（含 50 岁）以下，五官端正，身体健康，有较强的沟通协调指挥能力。负责制定日常工作计划和方案，统筹安排各项日常工作，负责制订各项必要的应急预案并组织人员学习和演练。<u>持有本科学科学历证、学士学位证、中级职称证、物业管理师证（四级/中级工）、安全生产管理师证、</u>				
--	---	--	--	--	--



	<u>二级/技师保安员职业资格证、保安员证、全国物业管理企业经理证、城市环卫工程师（高级）证、垃圾分类处理工程师（高级）证、红十字救护员证、物业管理师（高级）证、2024年度优秀保安管理员荣誉证书。</u> ▲3、安保主管1人，具有保安员证，具备本科学历，年龄55岁（含55岁）以下，五官端正，有较强的沟通协调指挥能力。负责制定日常工作计划和方案，统筹安排各项日常工作，负责制订各项必要的应急预案并组织人员学习和演练。<u>持有本科学历证、退伍军人证、中级职称证、消防设施操作员（中级）证、安全生产管理人员证、二级/技师保安员职业资格证、保安员证、三级/高级物业管理员证、电梯安全管理员A证、红十字救护员证、2024年度优秀保安员荣誉证书。</u> ▲4、安保员（秩序员）：具有保安员证，身体素质佳，能吃苦耐劳，年龄50岁以下，具备良好的综合素质，上岗前必须经过岗位培训，岗中持续培训，具备一定沟通能力，责任心强，反应敏捷，精神面貌佳，能认真遵守各项规章制度，熟练掌握工作流程，实行半军事化管理。<u>其中有人持有中级消防设施操作员证；安保班长4人均持有退伍军人证。</u> 5、维修主管：年龄55岁（含55岁）以下，有较强的沟通协调指挥能力。负责制定维修工作计划和方案，统筹安排各项维修工作，负责做好责任范围内突发事件的应急处理。<u>持有本科学历证、中级职称证、消防设施操作员（中级）证、四级/中级电工证。</u> 6、维修电工：年龄55岁（含55岁）以下，熟悉所辖物业内电力设备包括输电线路、高低压配电柜、变压器、照明系统、各类电动机、各系统相关电气设备、暖通以及避雷设备等的基本情况、各供电电源开关、控制柜的位置和控制范围，并会正确操作；熟			
--	---	--	--	--



	悉给排水、电、地下管网走向、管径、阀门、水电表、窖井、地漏位置、数量、容量、功能、作用等基本情况，并会正确操作；负责定时抄录水电设备能耗数据，杜绝“跑、冒、滴、漏”现象，做好节能降耗；负责做好责任范围内突发事件的应急处理。<u>均持有低压电工证。</u> 7、保洁主管：性别不限，年龄在50周岁以下，大专或大专以上学历，身体健康、具有保洁和消杀经验。<u>持有本科学历证、四级/中级物业管理师证、初级清洁管理师证、中级职称证、消防设施操作员（中级）证、CPR+AED心肺复苏培训证。</u> 8、保洁员：身体健康，年龄在50岁以下，具有保洁和消杀经验。 9、绿化人员：身体健康，年龄55岁以下，熟悉植物和绿地养护工作。 （七）其他要求 1、业主单位须为中标单位提供物业管理用房。 2、中标单位应在签订合同后5日内进驻采购单位，要求岗位明确、人员到位、开展工作。 商务条款 ▲◆一、合同签订期：自中标通知书发出之日起5个工作日内 ▲二、服务期限：自合同约定提供服务之日起服务1年。 三、提交服务成果地点：招标文件所标明的服务区域； 四、售后服务要求： ◆1、处理问题响应时间：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。 五、其他要求： ▲1、报价必须含以下部分： (1) 服务价格：投标人根据采购文件需求一览表，在投标报价文件中作出明确报价，要求报一年总报价，提供详细项目预算表。 (2) 各项费用包括： 1) 管理、服务人员的工资和按规定提取的福利费、保险费、服装费等。 2) 安保管理服务费。 3) 公共设施、设备日常运行、维修、维护管理费。 4) 公共清洁卫生管理和耗品费。 5) 垃圾清运费。 6) 绿化管理和养护费。 7) 法定节假日加班费，8小时外值班、加班费用。 8) 物业服务单位的办公费、固定资产折旧费 9) 培训、技术支持、项目交接属于中标单位应支付的费用。 10) 企业管理费和利润。 11) 国家法定税费。 ▲2、付款方式：本项目无预付款，中标单位所提交的服务成本经采购人书面验收合格后，按季度支付合同款。 ▲3、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。投标人的报价中必须按该条款要求充分考虑“人员配置要求”中各类人员的工资、福利、加班费、社保及其他应缴保险。投标时请按本项目“人员配置要求”提供各类人员的工资、社保及其他应缴保险等费用的预算表。 4、电梯、中央空调、变压设备、加压设备、消防设备、安防监控设备的维保及防雷检测等工作由采购人另行聘请专业单位负责，费用由采购人承担，中标单位做好设备的日常管理和巡检，发现问题及时联系专业单位进行处理并做好相关配合工作。 5、中标单位不得将整体物业管理及利益转让给其他单位或个人。也不能给第三者挂靠。 6、投标人可实地进行勘察，勘察费用自理。				
报价合计(包含税费等所有费用):(大写)人民币叁佰叁拾捌万陆仟零肆拾捌元(¥3386048.00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，

地址：南宁市西乡塘区发展大道189号
安吉华尔街二巷2号楼1201号
电话：0771-3862388
网址：gxocyh.1168.com

19



诚信和订阅号

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，填写具体服务内容，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) 南宁西洽和物业服务服务有限公司

日期：2025 年 6 月 30 日

地址：南宁市西乡塘区发展大道189号
安吉华尔街工谷2号楼1201号
电话：0771-3862388
网址：gxcyhj1168.com

20



诚愉和订阅号

4.6 投标服务技术资料表

诚信经营

愉悦共处

和谐发展

南宁市直属机关保育院四校区物业采购

商务技术文件

1、服务需求偏离表

说明：我司在投标文件具体响应中共有 42 项正偏离（即优于招标文件要求），其中：

- (1) “公共安全服务内容、服务要求和服务标准”有 10 项优于招标文件要求；
- (2) “保洁服务内容、服务要求和服务标准”有 10 项优于招标文件要求；
- (3) “绿化养护服务内容、服务要求和服务标准”有 6 项优于招标文件要求；
- (4) “水电维修保养服务内容、服务要求和服务标准”有 9 项优于招标文件要求；
- (5) “各岗位人员资格条件”中有 7 项优于招标文件要求。

投标服务技术需求偏离表

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	南宁市直属机关保育院四院区物业管理服务	一、基本情况 (一) 物业地点和名称 1、园湖总院：南宁市兴宁区园湖北路 93 号 2、凤岭分院：南宁市青秀区长月巷 6 号 3、滨湖分院：南宁市青秀区滨湖路 53 号（公务员小区内） 4、新竹分院：南宁市青秀区新	南宁市直属机关保育院四院区物业管理服务	我公司已知晓并承诺完全响应以下条款： 一、基本情况 (一) 物业地点和名称 1、园湖总院：南宁市兴宁区园湖北路 93 号 2、凤岭分院：南宁市青秀区长月巷 6 号 3、滨湖分院：南宁市青秀区滨湖路 53 号（公务员小区内） 4、新竹分院：南宁市青秀区新	无偏离

地址：南宁市西乡塘区发展大道 199 号

安吉华尔街工谷 2 号楼 1201 号

电话：0771-3962388

网址：gxcyh_t168.com

352



诚信和订阅号

1	南宁市直属机关保育院四院区物业服务	竹路 38 号（新竹小区内） （二）物业基本情况： 四院区占地面积 33675 m²，总建筑面积 30160 m²，共 9 栋楼 13 层。其中绿化养护面积 9377 m²（不含室内盆花、盆景养护），室外（含楼顶）保洁面积 16841 m²，室内（含走廊、楼梯间、1 楼大厅）保洁面积 13206 m²，男女卫生间共 33 个，面积 377 m²；电梯 3 部。	南宁市直属机关保育院四院区物业服务	竹路 38 号（新竹小区内） （二）物业基本情况： 四院区占地面积 33675 m²，总建筑面积 30160 m²，共 9 栋楼 13 层。其中绿化养护面积 9377 m²（不含室内盆花、盆景养护），室外（含楼顶）保洁面积 16841 m²，室内（含走廊、楼梯间、1 楼大厅）保洁面积 13206 m²，男女卫生间共 33 个，面积 377 m²；电梯 3 部。	无偏离
2	南宁市直属机关保育院四院区物业服务	二、委托管理服务内容及相关要求 （一）服务范围 1、园湖总院：南宁市兴宁区园湖北路 93 号 2、凤岭分院：南宁市青秀区长月巷 6 号 3、滨湖分院：南宁市青秀区滨湖路 53 号（公务员小区内） 4、新竹分院：南宁市青秀区新竹路 38 号（新竹小区内） 上述公共区域的安全保卫、车辆管理；保洁、绿化、水电管理、设备设施维修保养服务。 （二）服务形式 中标单位在园湖总院、凤岭分院、滨湖分院、新竹分院内设置物业管理机构，派驻专业物业管理经理，全面负责上述服务范围的物业管理工作。建立完善的物业管理制度、工作流程和工作计划，业务上接受业主单位的监督和检查。	南宁市直属机关保育院四院区物业服务	我公司已知晓并承诺完全响应以下条款： 二、委托管理服务内容及相关要求 （一）服务范围 1、园湖总院：南宁市兴宁区园湖北路 93 号 2、凤岭分院：南宁市青秀区长月巷 6 号 3、滨湖分院：南宁市青秀区滨湖路 53 号（公务员小区内） 4、新竹分院：南宁市青秀区新竹路 38 号（新竹小区内） 上述公共区域的安全保卫、车辆管理；保洁、绿化、水电管理、设备设施维修保养服务。 （二）服务形式 中标单位在园湖总院、凤岭分院、滨湖分院、新竹分院内设置物业管理机构，派驻专业物业管理经理，全面负责上述服务范围的物业管理工作。建立完善的物业管理制度、工作流程和工作计划，业务上接受业主单位的监督和检查。	无偏离



2	南宁市直属机关保育院四院区物业管理服务	(三) 服务内容、服务要求和服务标准 1、公共安全服务内容、服务要求和服务标准 (1) 服务内容: 协助做好服务四个校区内的维稳工作和社会治安综合治理, 负责服务区域内安全保卫、安全生产、治安处置、突发事件和消防安全等工作, 维护服务区域安全秩序。 (2) 服务要求: 1) 协助做好安全工作, 配合各院区, 受理院内各类纠纷和治安案件, 配合院方对违规事件的调查, 协助公安机关对案件的排查, 参与业主单位重大节日及重大活动的准备及秩序维护工作。 ▲2) 负责院区内安全保卫和社会治安综合治理管理工作。 ▲3) 负责各院区门卫登记及24小时值班, 院区24小时巡逻。 4) 负责院区安防、消防、监控24小时值班。 ▲5) 负责检查出入院门的物资, 院外物资进入院门, 要认真登	南宁市直属机关保育院四院区物业管理服务	(三) 服务内容、服务要求和服务标准 1、公共安全服务内容、服务要求和服务标准 (1) 服务内容: 协助做好服务四个校区内的维稳工作和社会治安综合治理, 负责服务区域内安全保卫、安全生产、治安处置、突发事件和消防安全等工作, 维护服务区域安全秩序。 (2) 服务要求: 1) 协助做好安全工作, 配合各院区, 受理院内各类纠纷和治安案件, 配合院方对违规事件的调查, 协助公安机关对案件的排查, 参与业主单位重大节日及重大活动的准备及秩序维护工作。在本项目遇到紧急重大事务、临时工作等需要增援的情况时, 我公司能快速、大量的调动附近项目的专业人员及设备来增援本项目。 ▲2) 负责院区内安全保卫和社会治安综合治理管理工作。所有值班人员均配备头盔、胶警棍各一套。 ▲3) 负责各院区门卫登记及24小时值班, 院区24小时巡逻。为提升夜间辨识度与安全防护, 夜间安保员执行巡逻任务时, 全员规范穿戴反光背心及反光肩章, 确保巡逻工作高效有序开展。 3.1) 我公司人员不定期在本项目的围墙边边界巡查。 4) 负责院区安防、消防、监控24小时值班。 ▲5) 负责检查出入院门的物资, 院外物资进入院门, 要认真登记检查, 防止危险物品进入院区, 院内物资、设备运出或搬出院区凭学校出具的证明材料, 并办理登记手续, 经核验无误后放行。在本项目遇到紧急重大事务外来人员登记流程增设“三查三核”标准: 查证件真伪、查携带物品、查预约信息; 核	无偏离 正偏离 正偏离 正偏离 正偏离 无偏离 正偏离
---	---------------------	--	---------------------	--	--

地址: 南宁市西乡塘区发展大道189号

安吉华尔街工各2号楼1201号

电话: 0771-3862388

网址: gxcyhjt168.com

354



诚信和订阅号

2	南宁市直属机关保育院四校区物业管理服务	记检查,防止危险物品进入院区,院内物资、设备运出或搬出院区凭学校出具的证明材料,并办理登记手续,经核验无误后放行。 6) 院内楼宇(如行政办公楼、教学楼等)的定时清场锁门。 7) 负责维持车辆停放、维护行驶秩序,大型活动及重要会议召开期间、上学、放学高峰期等时段设专人指挥车辆行驶。 ▲8) 参与业主单位组织的安全、消防检查活动,并要求安保人员能正确熟练掌握各种消防、物防、技防等设备的使用方法。 9) 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。 10) 积极配合业主单位完成临时性安保任务(如升国旗仪式、大门横幅悬挂、节庆日活动准备等)。 11) 协助辖区派出所处理治安案件。 12) 协助完成辖区政府安排的各项社会治安综合治理工作。	南宁市直属机关保育院四校区物业管理服务	身份匹配度、核出入事由、核对接部门。配套制作《访客服务话术手册》,要求全员通过服务流程考核。 5-1) 值岗安保人员要在单位下班后对辖区公共区域的门窗、水电进行检查,防止可疑人员进出。 6) 院内楼宇(如行政办公楼、教学楼等)的定时清场锁门。 7) 负责维持车辆停放、维护行驶秩序,大型活动及重要会议召开期间、上学、放学高峰期等时段设专人指挥车辆行驶。 ▲8) 参与业主单位组织的安全、消防检查活动,并要求安保人员能正确熟练掌握各种消防、物防、技防等设备的使用方法。聘请专业机构进行全员培训,在岗人员定期参加外部物业培训机构举办的相关物业知识讲座; 8-1) 定期组织消防安全宣传,每半年开展2次突发事件应急演练,多部门联动应急演练,涵盖恐怖袭击、群体性事件等复杂场景,并有相应记录保存演练过程和评估结果。演练后形成改进方案并纳入年度考核。 9) 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。遇有电梯故障,即刻通知电梯维保专业人员到场维修; 10) 积极配合业主单位完成临时性安保任务(如升国旗仪式、大门横幅悬挂、节庆日活动准备等)。 11) 协助辖区派出所处理治安案件。 12) 协助完成辖区政府安排的各项社会治安综合治理工作。 13) 在学校提供的办公场所内设置物业服务中心,且满足以下要求:配置椅子或沙发,以供来访人员休息,并提供饮用矿泉水服务。	正偏离 无偏离 无偏离 正偏离 正偏离 正偏离 无偏离 无偏离 无偏离 正偏离
---	---------------------	--	---------------------	--	---



2	南宁市直属机关保育院四校区物业管理服务	(3) 服务标准：协助处理突发事件果断及时；门卫值班按章办事、把关严格、准确无误；监控、巡逻责任心强，发现问题及时上报处置；参与重大安保事务无差错；安全生产、车辆维护井然有序。 2、保洁服务内容、服务要求和服务标准 (1) 服务内容：负责服务范围内的公共区域、公共设施设备清洁保养工作。具体包括：院内道路、操场、活动场所、停车场、绿地、各楼层公共通道、地面、天面、墙面（含玻璃）、走廊、楼梯扶手、门厅、办公楼、领导办公室、会议室、公共卫生间、电梯轿厢、机房（有特殊要求的除外）、路灯、走廊灯、广告栏（牌）、交通标志、饮水机、地毯（含走廊、大厅、会议室、电梯地毯）、景观水池、观赏鱼池、化粪池、沉沙井、下水道、二次加压水池等清洁保养工作。 (2) 服务要求： ▲1) 道路、操场、活动场所、停车场、绿地每日清扫1次，消毒1次。 2) 院区公共通道、走廊、各院区公共楼梯每日清扫2次，消毒1次，每周拖洗1次，楼梯扶手每日擦洗1次。 ▲3) 楼宇大厅每日拖洗1次，消毒1次，大厅玻璃每周清洁1次。	(3) 服务标准：协助处理突发事件果断及时；门卫值班按章办事、把关严格、准确无误；监控、巡逻责任心强，发现问题及时上报处置；参与重大安保事务无差错；安全生产、车辆维护井然有序。 2、保洁服务内容、服务要求和服务标准 (1) 服务内容：负责服务范围内的公共区域、公共设施设备的清洁保养工作。具体包括：院内道路、操场、活动场所、停车场、绿地、各楼层公共通道、地面、天面、墙面（含玻璃）、走廊、楼梯扶手、门厅、办公楼、领导办公室、会议室、公共卫生间、电梯轿厢、机房（有特殊要求的除外）、路灯、走廊灯、广告栏（牌）、交通标志、饮水机、地毯（含走廊、大厅、会议室、电梯地毯）、景观水池、观赏鱼池、化粪池、沉沙井、下水道、二次加压水池等清洁保养工作。 (2) 服务要求： ▲1) 道路、操场、活动场所、停车场、绿地每日清扫2次，消毒2次。<u>配置高压冲洗机，可以对地面顽固污渍进行深度冲洗。</u> 2) 院区公共通道、走廊、各院区公共楼梯每日清扫2次，消毒2次，每周拖洗2次，楼梯扶手每日擦洗2次。 ▲3) 楼宇大厅每日拖洗2次，消毒2次，大厅玻璃每周清洁2次。<u>为本项目投入吹地机，在梅雨季节时可加速楼梯扶手、走廊、过道干燥。</u>	无偏离 无偏离 正偏离 正偏离 正偏离
---	---------------------	--	---	--

地址：南宁市西乡塘区发展大道189号

安吉华尔街工谷2号楼1201号

电话：0771-3862388

网址：gxcyhjt168.com

356



诚信和订约号

2	南宁市直属机关保育院四校区物业管理服务	4) 负责院区雨蓬清洗, 每年 1 次, 费用由采购人承担。 ▲5) 标识、宣传栏、信报箱等 共用部分设施设备每周擦拭 1 次, 路灯、楼道灯每月清洁 1 次。 ▲6) 各院区公共卫生间每日清 洁 2 次以上。 7) 各院区按楼层设置垃圾桶, 垃圾处理须装袋, 每日清运 1 次。 8) 户外合理设置果壳箱或垃圾 桶, 每日清运 2 次。 9) 负责服务区域内生活垃圾、 绿化垃圾及废弃物品的收集和清 运。 10) 负责院区大楼大厅、地板、 立柱的抛光打腊, 每季保养 1 次。 11) 负责服务区饮水机的清洁。 12) 负责管道、化粪池、沉沙 井、下水道、水池、清理疏通。 13) 景观水池、观赏鱼塘的清 淤和杂物打捞, 水草养护。 14) 协助配合院方做好消杀和 灭“四害”防治, 负责巡防和收集 维护资料工作。	4) 负责院区雨蓬清洗, 每年 1 次, 费用由采购人承担。 ▲5) 标识、宣传栏、信报箱等 共用部分设施设备每周擦拭 2 次, 路灯、楼道灯每月清洁 2 次。①对于不同牌子的标识牌、栏等选用不同的清洁剂, 例如对木质标识牌使用防水防裂等保护剂, 对金属标识牌使用液体抛光蜡进行抛光打蜡; ②使用环保型清洁用品 (如环保型消毒水, 天然植物酵素清洁剂等), 减少化学污染, 保护幼儿和人员健康。 ▲6) 各院区公共卫生间每日清 洁 3 次以上。卫生间焚烧檀香进行除味, 且经常性的喷洒除臭剂, 降低异味影响。 7) 各院区按楼层设置垃圾桶, 垃圾处理须装袋, 每日清运 2 次。 按照南宁市相关标准配合社区开展垃圾分类处理工作。 8) 户外合理设置果壳箱或垃圾 桶, 每日清运 2 次。 9) 负责服务区域内生活垃圾、 绿化垃圾及废弃物品的收集和清 运。运输路线避开办公高峰, 并保证路径区域无泄漏、污染情况。 10) 负责院区大楼大厅、地板、 立柱的抛光打腊, 每季保养 2 次。 11) 负责服务区饮水机的清洁。 12) 负责管道、化粪池、沉沙 井、下水道、水池、清理疏通。 13) 景观水池、观赏鱼塘的清 淤和杂物打捞, 水草养护。 14) 协助配合院方做好消杀和 灭“四害”防治, 负责巡防和收集 维护资料工作。	无偏离
		正偏离 正偏离 正偏离 无偏离 正偏离 无偏离 无偏离 无偏离 无偏离 无偏离		

地址: 南宁市西乡塘区发展大道 189 号
安吉华尔街工谷 2 号楼 1201 号
电话: 0771-3862388
网址: gxcyhj168.com

357



诚信和订约号

2	南宁市直属机关保育院四校区物业管理服务	15) 负责巡防服务范围内白蚁隐患, 配合院方做好防治和收集维护资料工作。	15) 负责巡防服务范围内白蚁隐患, 配合院方做好防治和收集维护资料工作。	无偏离
		16) 配合业主单位完成保洁临时性任务。	16) 配合业主单位完成保洁临时性任务。 <u>做好重大节日、重大活动前的保洁服务, 并按实际需求增加保洁次数。</u>	正偏离
			17) 对于辖区所有区域, 在特殊时段合理延长物业服务人员的上班时间, 若人手不足的情况下, 我公司能快速、大量的调动公司总部或附近项目的专业人员及设备来增援本项目。	正偏离
		(3) 服务标准: 1) 服务区域公共场所地面无纸屑、油渍、痰迹、口香糖、果皮、烟头、白色垃圾等。	(3) 服务标准: 1) 服务区域公共场所地面无纸屑、油渍、痰迹、口香糖、果皮、烟头、白色垃圾等。	无偏离
		2) 玻璃门(窗、墙)光亮、清洁、无污迹、水迹、灰尘及明显手印。	2) 玻璃门(窗、墙)光亮、清洁、无污迹、水迹、灰尘及明显手印。	无偏离
		3) 各楼层大厅、室内吊顶、吸音墙上无灰尘、天花板无蜘蛛网。	3) 各楼层大厅、室内吊顶、吸音墙上无灰尘、天花板无蜘蛛网。	无偏离
		4) 公共场所、卫生间、各垃圾收集点无堆积物, 垃圾箱外表干净、无积垢、无异味。	4) 公共场所、卫生间、各垃圾收集点无堆积物, 垃圾箱外表干净、无积垢、无异味。	无偏离
		5) 卫生间保持清洁、干净, 洗手盆上无杂物、无纸屑、无积水; 及时清理脚印、水渍; 镜子每日全面擦拭清洁; 大小便池内外无痰垢; 墙面、水管、隔断、门坎、窗台无灰尘, 厕所内无异味。	5) 卫生间保持清洁、干净, 洗手盆上无杂物、无纸屑、无积水; 及时清理脚印、水渍; 镜子每日全面擦拭清洁; 大小便池内外无痰垢; 墙面、水管、隔断、门坎、窗台无灰尘, 厕所内无异味。	无偏离
		6) 大理石、瓷砖地面光亮、不锈钢(如电梯间、扶手、门把等)全面保养擦拭, 上不锈钢油。	6) 大理石、瓷砖地面光亮、不锈钢(如电梯间、扶手、门把等)全面保养擦拭, 上不锈钢油。	无偏离
		7) 公共区域饮水机水、机清洁, 符合卫生标准。	7) 公共区域饮水机水、机清洁, 符合卫生标准。	无偏离
		8) 化粪池、下水道无溢流, 道路地面无“四害”粪便痕迹。	8) 化粪池、下水道无溢流, 道路地面无“四害”粪便痕迹。	无偏离

地址: 南宁市西乡塘区发展大道189号

安吉华尔街工谷2号楼1201号

电话: 0771-3862388

网址: gxscyht168.com

358



诚信和订阅号

2	南宁市直属机关保育院四院区物业管理服务	3、绿化养护服务内容、服务要求和服务标准 服务内容：负责对服务区域公用绿地、花草、树木养护、修剪、补种，负责室内花草布置、养护。 (1) 服务要求： ▲1)负责院区内阳台、楼顶绿色植物和花卉的养护。 ▲2)负责服务范围内各种花卉植物的修剪、养护、补种、浇灌、施肥、松土、防涝、防冻工作。定期喷洒药物，预防病虫害。 ▲3)做好草坪树木修剪、补种，保持无杂草、枯枝，清运修剪余下的杂草、枯枝等废弃物。 ▲4)配合业主完成领导办公室、办公楼大厅、公共走廊、荫生植物及盆景的摆放。 5)配合业主单位完成绿化临时性工作任务。	南宁市直属机关保育院四院区物业管理服务	3、绿化养护服务内容、服务要求和服务标准 服务内容：负责对服务区域公用绿地、花草、树木养护、修剪、补种，负责室内花草布置、养护。 (1) 服务要求： ▲1)负责院区内阳台、楼顶绿色植物和花卉的养护。<u>改善栽植土，对夹石较多的土壤进行更换，采用腐殖土，利于苗木更好的生根。</u> <u>1-1)根据各种类型花卉植物生长方式不同进行养护。</u> ▲2)负责服务范围内各种花卉植物的修剪、养护、补种、浇灌、施肥、松土、防涝、防冻工作。定期喷洒药物，预防病虫害。<u>在冬季为不耐寒的植物采取保温措施，确保植物安全过冬。</u> ▲3)做好草坪树木修剪、补种，保持无杂草、枯枝，清运修剪余下的杂草、枯枝等废弃物。<u>草坪和地被植物生长旺盛，整齐美观，无明显枯黄叶和杂草，长势优良，存活率99%以上。</u> ▲4)配合业主完成领导办公室、办公楼大厅、公共走廊、荫生植物及盆景的摆放。<u>主题景观摆放：结合保育院文化与不同季节特点，打造特色主题景观。</u> 5)配合业主单位完成绿化临时性工作任务。 <u>6)安全隐患排查升级：除日常巡查，在恶劣天气前后加大对绿化区域的安全隐患排查力度。</u>	无偏离 正偏离 正偏离 正偏离 正偏离 正偏离 无偏离 正偏离
---	---------------------	--	---------------------	---	---



2	南宁市直属机关保育院四校区物业管理服务	(2) 服务标准: 绿地无破坏、践踏, 花草树木长势良好, 无病虫害, 无杂草, 无枯死。及时更换各类萌生植物, 保持地面无枯枝、枯叶、无绿化废弃物。 4、水电维修保养服务内容、服务要求和服务标准 (1) 服务内容: 负责服务区域水电保障、水电维修、水电设备设施保养工作, 确保水电正常安全运行。 (2) 服务要求: ▲1) 负责公共区域内, 包括: 道路、操场、活动场所、停车场、绿地、公共楼道、走廊、地下室、机房、庭院等区域照明设施的维修更换。 ▲2) 负责公共区域水电设备、设施维护保障。 3) 负责公共会议室音响设备的操作、维护、维修。 ▲4) 负责公共卫生间的排气扇、照明、各种阀门、水管、龙头、开关等维修工作。	南宁市直属机关保育院四校区物业管理服务	(2) 服务标准: 绿地无破坏、践踏, 花草树木长势良好, 无病虫害, 无杂草, 无枯死。及时更换各类萌生植物, 保持地面无枯枝、枯叶、无绿化废弃物。 4、水电维修保养服务内容、服务要求和服务标准 (1) 服务内容: 负责服务区域水电保障、水电维修、水电设备设施保养工作, 确保水电正常安全运行。 (2) 服务要求: ▲1) 负责公共区域内, 包括: 道路、操场、活动场所、停车场、绿地、公共楼道、走廊、地下室、机房、庭院等区域照明设施的维修更换。<u>对较暗、损坏的照明设施, 立即派人进行修补更换。</u> ▲2) 负责公共区域水电设备、设施维护保障。<u>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。有现场检查记录与图片, 并做到以下要求:</u> ①<u>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。</u> ②<u>限电、停电提前书面通知业主。</u> ③<u>突发性停电的, 15 分钟到达现场, 并根据故障原因进行初步分析, 告知业主预计恢复供电所需时间。</u> ④<u>水电维修员有专业培训计划, 熟练掌握专业知识和操作技能及独立操作能力。</u> 3) 负责公共会议室音响设备的操作、维护、维修。 ▲4) 负责公共卫生间的排气扇、照明、各种阀门、水管、龙头、开关等维修工作。<u>公共卫生间墙体如有开裂脱落, 立即派人进行刮白、翻新、修补。</u>	无偏离 无偏离 正偏离 正偏离 正偏离 正偏离 正偏离 正偏离 正偏离 无偏离 正偏离
---	---------------------	---	---------------------	---	--

地址: 南宁市西乡塘区发展大道 189 号
安吉华尔街工谷 2 号楼 1201 号
电话: 0771-3862388
网址: gxcyht168.com

360



诚信和订网号

2	南宁市直属机关保育院四校区物业管理服务	5)负责浮球阀及变频器外的供水加压控制柜维护。 6)在单位提供材料的前提下,为服务范围内各单位免费提供水电维修服务。 (3)服务标准:经常巡视检查,及时发现问题,迅速上报处理,维修快速及时,突发性重大故障维修须半小时内赶到现场,确保设备运行正常,不影响正常教学秩序。 (四)管理年限:委托管理年限,自合同签订之日起壹年。 ▲(五)人员配置 中标单位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。发生的劳资纠纷由中标单位负责。本次采购按服务范围,服务内容、服务要求共配置人员 62 人,各岗位人员配置要求如下: 1、项目经理 1 人。 2、项目副经理 1 人。 3、安保人员配置 36 人(其中安保主管 1 人、安保班长 4 人、安保人员 31 人)。 4、保洁服务人员配置 14 人(其中保洁主管 1 人、保洁员 13 人)。 5、绿化养护人员配置 6 人。 6、水电维修养护人员配置 4 人(其中水电维修主管 1 人、水电维	5)负责浮球阀及变频器外的供水加压控制柜维护。 6)在单位提供材料的前提下,为服务范围内各单位免费提供水电维修服务。 7)路面井盖无缺损、无丢失、无松动,井盖标识清晰,发现破损立即进行修补,重要区域的井盖加设防落网。 (3)服务标准:经常巡视检查,及时发现问题,迅速上报处理,维修快速及时,突发性重大故障维修须 15 分钟内赶到现场,确保设备运行正常,不影响正常教学秩序。业主方的重大节日、重大活动前,我司专门组织巡查、检修,确保各项配套设施和设备处于正常、良好运行状态。活动进行当天组织人员进行现场作业维护。 (四)管理年限:委托管理年限,自合同签订之日起壹年。 ▲(五)人员配置 中标单位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。发生的劳资纠纷由中标单位负责。本次采购按服务范围,服务内容、服务要求共配置人员 62 人,各岗位人员配置要求如下: 1、项目经理 1 人。 2、项目副经理 1 人。 3、安保人员配置 36 人(其中安保主管 1 人、安保班长 4 人、安保人员 31 人)。 4、保洁服务人员配置 14 人(其中保洁主管 1 人、保洁员 13 人)。 5、绿化养护人员配置 6 人。 6、水电维修养护人员配置 4 人(其中水电维修主管 1 人、水电维	无偏离		
		无偏离	正偏离	正偏离	无偏离	无偏离



2	南宁市直属机关保育院四校区物业管理服务	修员3人)。 (六) 各岗位人员资格条件 ▲1、项目经理1人,应具备大专或大专以上学历,熟悉物业管理服务流程。负责制定日常工作计划和方案,统筹安排各项日常工作,负责制订各项必要的应急预案并组织人员学习和演练。审核、制定年度工作计划、员工培训计划,批准季度、月、周工作计划,检查落实工作执行情况。发现问题及时处理,对工作质量和进度负总责。并负责与业主日常工作联系,对业主提出的建议和要求及时响应,并进行实施和改进。 2、项目副经理1人,应具备大专或大专以上学历,年龄50岁(含50岁)以下,五官端正,身体健康,有较强的沟通协调指挥能力。负责制定日常工作计划和方案,统筹安排各项日常工作,负责制订各项必要的应急预案并组织人员学习和演练。 ▲3、安保主管1人,具有保安员证,应具备大专或大专以上学历,年龄55岁(含55岁)以下,五官端	修员3人)。 (六) 各岗位人员资格条件 ▲1、项目经理1人,具备本科学历,熟悉物业管理服务流程。负责制定日常工作计划和方案,统筹安排各项日常工作,负责制订各项必要的应急预案并组织人员学习和演练。审核、制定年度工作计划、员工培训计划,批准季度、月、周工作计划,检查落实工作执行情况。发现问题及时处理,对工作质量和进度负总责。并负责与业主日常工作联系,对业主提出的建议和要求及时响应,并进行实施和改进。持有本科学位证、高级清洁管理师证、中级职称证、二级/技师保安员职业资格证、物业管理师职业能力等级证、垃圾分类处理工程师(高级)证、安全生产管理人员证、物业管理师资格证、全国物业管理企业经理证、物业管理师注册证、“国家级”先进工作者荣誉证书。 2、项目副经理1人,具备本科学历,年龄50岁(含50岁)以下,五官端正,身体健康,有较强的沟通协调指挥能力。负责制定日常工作计划和方案,统筹安排各项日常工作,负责制订各项必要的应急预案并组织人员学习和演练。持有本科学位证、学士学位证、中级职称证、物业管理师证(四级/中级工)、安全生产管理员证、二级/技师保安员职业资格证、保安员证、全国物业管理企业经理证、城市环卫工程师(高级)证、垃圾分类处理工程师(高级)证、红十字救护员证、物业管理师(高级)证、2024年度优秀保安管理员荣誉证书。 ▲3、安保主管1人,具有保安员证,具备本科学历,年龄55岁(含55岁)以下,五官端正,有较强的沟通协调指挥能力。负责制定日常工作计划和方案,统筹安排各项日常工作,负责制订各项必要的应急	正偏离 正偏离
---	---------------------	--	---	-----------------------

地址:南宁市西乡塘区发展大道189号

安吉华尔街工谷2号楼1201号

电话:0771-3862388

网址:gxcyhjt168.com

362



诚信和订围号

2	正,有较强的沟通协调指挥能力。负责制定日常工作计划和方案,统筹安排各项日常工作,负责制订各项必要的应急预案并组织人员学习和演练。 ▲4、安保员(秩序员):具有保安员证,身体素质佳,能吃苦耐劳,年龄50岁以下,具备良好的综合素质,上岗前必须经过岗位培训,岗中持续培训,具备一定沟通能力,责任心强,反应敏捷,精神面貌佳,能认真遵守各项规章制度,熟练掌握工作流程,实行半军事化管理。 5、维修主管:年龄55岁(含55岁)以下,有较强的沟通协调指挥能力。负责制定维修工作计划和方案,统筹安排各项维修工作,负责做好责任范围内突发事件的应急处理。 6、维修电工:年龄55岁(含55岁)以下,熟悉所辖物业内电力设备包括输电线路、高低压配电柜、变压器、照明系统、各类电动机、各系统相关电气设备、暖通以及避雷设备等的基本情况、各供电电源开关、控制柜的位置和控制范围,并会正确操作;熟悉给排水、电、地下管网走向、管径、阀门、水电表、窖井、地漏位置、数量、容量、功能、作用等基本情况,并会正确操作;负责定时抄录水电设备能耗数据,杜绝“跑、冒、滴、漏”现象,做好节能降耗;负责做好责任范围内突发事件的应急处理。	预案并组织人员学习和演练。<u>持有本科学历证、退伍军人证、中级职称证、消防设施操作员(中级)证、安全生产管理人员证、二级/技师保安员职业资格证、保安员证、三级/高级物业管理员证、电梯安全管理员A证、红十字救护员证、2024年度优秀保安员荣誉证书。</u> ▲4、安保员(秩序员):具有保安员证,身体素质佳,能吃苦耐劳,年龄50岁以下,具备良好的综合素质,上岗前必须经过岗位培训,岗中持续培训,具备一定沟通能力,责任心强,反应敏捷,精神面貌佳,能认真遵守各项规章制度,熟练掌握工作流程,实行半军事化管理。<u>其中有4人持有中级消防设施操作员证;安保班长4人均持有退伍军人证。</u> 5、维修主管:年龄55岁(含55岁)以下,有较强的沟通协调指挥能力。负责制定维修工作计划和方案,统筹安排各项维修工作,负责做好责任范围内突发事件的应急处理。<u>持有本科学历证、中级职称证、消防设施操作员(中级)证、四级/中级电工证。</u> 6、维修电工:年龄55岁(含55岁)以下,熟悉所辖物业内电力设备包括输电线路、高低压配电柜、变压器、照明系统、各类电动机、各系统相关电气设备、暖通以及避雷设备等的基本情况、各供电电源开关、控制柜的位置和控制范围,并会正确操作;熟悉给排水、电、地下管网走向、管径、阀门、水电表、窖井、地漏位置、数量、容量、功能、作用等基本情况,并会正确操作;负责定时抄录水电设备能耗数据,杜绝“跑、冒、滴、漏”现象,做好节能降耗;负责做好责任范围内突发事件的应急处理。<u>均持有低压电工证。</u>	正偏离 正偏离 正偏离 正偏离
---	---	--	---

地址:南宁市西乡塘区发展大道189号
安吉华尔街工谷2号楼1201号
电话:0771-3862388
网址:gxcyhjt168.com

363



诚信和订阅号

2	南宁市直属机关保育院四校区物业管理服务	7、保洁主管：性别不限，年龄在 50 周岁以下，大专或大专以上学历，身体健康、具有保洁和消杀经验。 8、保洁员：身体健康，年龄在 50 岁以下，具有保洁和消杀经验。 9、绿化人员：身体健康，年龄在 55 岁以下，熟悉植物和绿地养护工作。 (七) 其他要求 1、业主单位须为中标单位提供物业管理用房。 2、中标单位应在签订合同后 5 日内进驻采购单位，要求岗位明确、人员到位、开展工作。	南宁市直属机关保育院四校区物业管理服务	7、保洁主管：性别不限，年龄在 50 周岁以下，大专或大专以上学历，身体健康、具有保洁和消杀经验。<u>持有本科学历证、四级/中级物业管理师证、初级清洁管理师证、中级职称证、消防设施操作员（中级）证、CPR+AED 心肺复苏培训证。</u> 8、保洁员：身体健康，年龄在 50 岁以下，具有保洁和消杀经验。 9、绿化人员：身体健康，年龄在 55 岁以下，熟悉植物和绿地养护工作。 (七) 其他要求 1、业主单位须为中标单位提供物业管理用房。 2、中标单位应在签订合同后 5 日内进驻采购单位，要求岗位明确、人员到位、开展工作。	正偏离	无偏离	无偏离	无偏离
无分标（此处有分标时填写具体分标号，无分标时填写“无”）								

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)：广西城愉和物业服务有限责任公司

日期：2025年06月30日

地址：南宁市西乡塘区发展大道189号
安吉华尔街工谷2号楼1201号
电话：0771-3862388
网址：gxchyjt168.com

364



诚信和订圆号

4.7 商务条款偏离表

诚信经营

愉悦共处

和谐发展

南宁市直属机关保育院四校区物业采购

商务技术文件

4、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”、“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5个工作日内	我公司郑重承诺：已知悉以下内容并完全响应。 ▲◆一、合同签订期：自中标通知书发出之日起5个工作日内	无偏离
	▲二、服务期限：自合同约定提供服务之日起服务1年。	我公司郑重承诺：已知悉以下内容并完全响应。 ▲二、服务期限：自合同约定提供服务之日起服务1年。	无偏离
	三、提交服务成果地点：招标文件所标明的服务区域；	我公司郑重承诺：已知悉以下内容并完全响应。 三、提交服务成果地点：招标文件所标明的服务区域；	无偏离
	四、售后服务要求： ◆1、处理问题响应时间：接到采购人处理问题通知后半小时到达采购人指定现场。	我公司郑重承诺：已知悉以下内容并完全响应。 四、售后服务要求： ◆1、处理问题响应时间：接到采购人处理问题通知后半小时到达采购人指定现场。	无偏离

地址：南宁市西乡塘区发展大道189号
安吉华尔街工谷2号楼1201号
电话：0771-3862388
网址：gxycyjt168.com

53



诚信和订约号

一	五、其他要求： ▲1、报价必须含以下部分： (1) 服务价格：投标人根据采购文件需求一览表，在投标报价文件中作出明确报价，要求报一年总报价，提供详细项目预算表。 (2) 各项费用包括： 1) 管理、服务人员的工资和按规定提取的福利费、保险费、服装费等。 2) 安保管理服务费。 3) 公共设施、设备日常运行、维修、维护管理费。 4) 公共清洁卫生管理和耗品费。 5) 垃圾清运费。 6) 绿化管理和养护费。 7) 法定节假日加班费，8 小时外值班、加班费用。 8) 物业服务单位的办公费、固定资产折旧费 9) 培训、技术支持、项目交接期属于中标单位应支付的费用。 10) 企业管理费和利润。 11) 国家法定税费。 ▲2、付款方式：本项目无预付款，中标单位所提交的服务成本经采购人书面验收合格后，按季度支付合同款。 ▲3、按照《劳动合同法》的规定	我公司郑重承诺：已知悉以下内容并完全响应。 五、其他要求： ▲1、报价必须含以下部分： (1) 服务价格：投标人根据采购文件需求一览表，在投标报价文件中作出明确报价，要求报一年总报价，提供详细项目预算表。 (2) 各项费用包括： 1) 管理、服务人员的工资和按规定提取的福利费、保险费、服装费等。 2) 安保管理服务费。 3) 公共设施、设备日常运行、维修、维护管理费。 4) 公共清洁卫生管理和耗品费。 5) 垃圾清运费。 6) 绿化管理和养护费。 7) 法定节假日加班费，8 小时外值班、加班费用。 8) 物业服务单位的办公费、固定资产折旧费 9) 培训、技术支持、项目交接期属于中标单位应支付的费用。 10) 企业管理费和利润。 11) 国家法定税费。 ▲2、付款方式：本项目无预付款，中标单位所提交的服务成本经采购人书面验收合格后，按季度支付合同款。 ▲3、按照《劳动合同法》的规定	无偏离
---	--	---	-----



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。投标人的报价中必须按该条款要求充分考虑“人员配置要求”中各类人员的工资、福利、加班费、社保及其他应缴保险。投标时请按本项目“人员配置要求”提供各类人员的工资、社保及其他应缴保险等费用的预算表。 4、电梯、中央空调、变压设备、加压设备、消防设备、安防监控设备的维保及防雷检测等工作由采购人另行聘请专业单位负责，费用由采购人承担，中标单位做好设备的日常管理和巡检，发现问题及时联系专业单位进行处理并做好相关配合工作。 5、中标单位不得将整体管理责任及利益转让给其他单位和个人。也不能给第三者挂靠。 6、投标人可实地进行勘察，勘察费用自理。 其他说明 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。 2、合同延续年限、条件和方式：项目合同履约期到期后，采购人依据项目的服务履约评价情况及实际需求，并	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。投标人的报价中必须按该条款要求充分考虑“人员配置要求”中各类人员的工资、福利、加班费、社保及其他应缴保险。投标时请按本项目“人员配置要求”提供各类人员的工资、社保及其他应缴保险等费用的预算表。 4、电梯、中央空调、变压设备、加压设备、消防设备、安防监控设备的维保及防雷检测等工作由采购人另行聘请专业单位负责，费用由采购人承担，中标单位做好设备的日常管理和巡检，发现问题及时联系专业单位进行处理并做好相关配合工作。 5、中标单位不得将整体管理责任及利益转让给其他单位和个人。也不能给第三者挂靠。 6、投标人可实地进行勘察，勘察费用自理。 其他说明 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。 2、合同延续年限、条件和方式：项目合同履约期到期后，采购人依据项目的服务履约评价情况及实际需求，并	无偏离
---	---	------------



一	根据《财政部关于推进和完善服务项目政府有关问题的通知》（财库〔2014〕37号）及《政府购买服务管理办法》（财政部令第102号）等规定，在年度预算保障的前提下，对于购买内容（采购需求）相对固定、连续（延续）性强、经费来源稳定、价格变化幅度小的政府采购服务项目，可以通过一年一续签方式签订合同，期限总长不得超过三年。	根据《财政部关于推进和完善服务项目政府有关问题的通知》（财库〔2014〕37号）及《政府购买服务管理办法》（财政部令第102号）等规定，在年度预算保障的前提下，对于购买内容（采购需求）相对固定、连续（延续）性强、经费来源稳定、价格变化幅度小的政府采购服务项目，可以通过一年一续签方式签订合同，期限总长不得超过三年。	无偏离
无分标（此处有分标时填写具体分标号，无分标时填写“无”）			

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. 如果招标文件需求为小于或大于某个数值标准时，投标文件承诺不得直接复制招标文件需求，投标文件承诺内容应当写明投标货物具体参数或商务响应承诺的具体数值，否则按投标无效处理。如该采购需求属于不能明确具体数值的，采购人应在此采购需求的数值后标注◆号，对标注◆号的采购需求不适用上述“竞标无效”条款。

3. 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。

4. 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”中分别填写。

投标人名称(电子签章)：广西城愉和物业服务有限公司

日期：2025年6月30日



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

