**南宁市第二中学青运校区物业管理服务采购需求文件**

项目名称：南宁市第二中学青运校区物业管理服务采购

采购人：南宁市第二中学

**目 录**

**[第一章 采购需求](#_Toc202261503)** [3](#_Toc202261503)

**[第二章 商务要求](#_Toc202261504)** [9](#_Toc202261504)

**[一、供应商资格要求](#_Toc202261505)** [9](#_Toc202261505)

**[二、响应文件要求](#_Toc202261506)** [9](#_Toc202261506)

**[三、报价要求](#_Toc202261507)** [10](#_Toc202261507)

**[第三章 竞价响应文件（格式）](#_Toc202261508)** [12](#_Toc202261508)

[附件1：《竞价响应表》 12](#_Toc202261509)

[附件2：《法定代表人身份证明书》 13](#_Toc202261510)

[附件3：《法定代表人授权委托书》 14](#_Toc202261511)

[附件4：《中小企业声明函》 15](#_Toc202261512)

[附件5：《参加政府采购活动前三年内在经营活动中没有重大违法记录的书面声明》 16](#_Toc202261513)

[附件6：《现场勘查证明》 17](#_Toc202261514)

**第一章 采购需求**

说明：

本服务需求一览表中标注▲号的部分为实质性要求和条件。

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 项号 | 服务名称 | 数量 | 服务内容及要求 | 分项预算  合价（元） |
| 1 | 南宁市第二中学青运校区物业管理服务 | 1项 | **一、物业基本情况**  南宁市第二中学青运校区位于南宁市那黄大道与秋月路交汇处西北侧，秋月路2号。  校园占地面积42900平方米，建筑总面积46056.63平方米，主要建筑物有：行政实验综合楼、教学综合楼、文体综合楼、后勤楼、游泳池等。其中地上建筑总面积：32195.28平方米，含：教学综合楼建筑面积12684.64平方米，行政实验综合楼建筑面积9598.65平方米，文体综合楼建筑面积6166.91平方米，后勤楼建筑面积3697.83平方米，大门47.52平方米。地下建筑总面积13861.35平方米。校园机动车停车位175个（地面20个，地下155个），非机动车停车位720个（地面277个，地下443个）。   1. **物业管理服务内容及标准**   **（一）配合跟进校园楼宇、设施设备运行管理**  1、配合学校跟进建设施工单位遗留问题，对施工进度做好监督管理工作，及时向学校做工作汇总报告。  2.设备设施运行管理;定期检查配电房、发电机房、水泵房、游泳馆机房等学校配套机电设备的运行状况，抄录相关技术数据，发现偏差，及时检查、汇报。如发现隐患，及时排除。对重大故障，立即报告上级领导并组织力量及时处理。定期抄录水、电、气等消耗量，掌握能耗规律、发现异常、分析原因，提出有效的节能措施。对日常运行数据进行合理分析，针对成本节约、流程优化、工程改善等提供可行性分析报告及合理建议给校方。  3、对接第三方维修单位，协助校方对接供电、供水、消防等主管部门的工作联系。协助校方跟进前期工程遗留问题维修和零星工程改造。检查和监督第三方维保单位的服务质量，对工作效率、服务态度、技术能力、设备维护保养状况、设备运转情况和工作安排进行评估和总结。  4、定期检查、维护、保持设施设备、道路交通、消防、安全警示等各类固定标识安置牢固。校区文体设施等部位，设置有明显的安全警示标志。  **（二）宿舍管理服务**  1、宿舍安全管理。学生出入管理，定期检查消防设施。严禁学生在宿舍内使用明火违章电器等。人身与财物安全，定时巡逻楼层，夜间和就寝后每小时巡查一次。突发事件处理。设施安全检查。定期检查宿舍门窗，床铺，水电设施等是否有安全隐患及时报修。  2、纪律与秩序维护。作息时间管理，学生行为规范和内务管理，点名查寝。  3、生活服务与保障。设施报修，水电管理，基本生活指导，物品管理。  4、学生关怀与心理支持。情感关怀，调解矛盾，特殊关注，沟通协调。  5、卫生与环境管理。公共卫生监督，宿舍内部卫生检查，记录与报告，环境维护口等。  **（三）保洁绿化服务**  1、负责校园所有公共区域（含楼道、走道、天花板、屋面、卫生间、楼梯间、楼宇连廊等）清洁卫生工作。  2、配合校方检查任务对重点区域的清洁卫生工作。  3、每天至少二次对行政楼、文体楼、教学楼的巡视保洁。  4、负责校区生活垃圾清运、每季度一次化粪池检查清理及四害消杀工作。  5、配合学校绿化修剪和养护工作。  **（四）秩序维护管理**  1、落实24时值班制度  2、执行学校有关车辆进出的日常规定，做到车辆停放有序、道路顺畅、无堵塞现象，公共秩序良好。  3、做好人员、车辆、物品进出管理，做到询问、查验、登记、放行。  4、停车场管理：指挥车辆慢速行驶，引导车辆放在指定车位，保证消防通道畅通。对停车场内滞留的可疑人员进行询问，保持停车场车位的清洁卫生。  5、按要求禁止将非教学、科研使用的易燃易爆物品、有毒有害物品、动物和管制器具等危险物品带入校园。  6、秩序员应持证上岗，按要求规范着装，完成公司要求的各项工作任务。  7、制止校内打架、滋事事件，对于学校内部和学校周边发生的突发事件，应第一时间报告学校主管领导，对于严重情形，应及时报警；  8、秩序维护小组应配备完备通信设备，巡查人员不定时巡查办公大楼、教学楼等区域，及时发现不安全因素，消除隐患，确保师生安全。  9、当班员要正规着装，佩戴标识，举止文明，与师生家长交流用语要礼貌规范，严守本职岗位，不得擅离职守，不得做与工作无关的事情，不得玩手机、抽烟、打瞌睡、与无关人员闲聊，对突发事件要做好记录。门卫岗对搬出的大件物品要主动询问清楚，认真记录，以防偷盗。  10、定期做好人员防暴等安全培训，确保人员掌握基本的器械使用方法，具备一定的防暴能力。  **（五）消防安全管理**  1、消防器材要定期检查，管理制度要健全并严格执行，责任落实到人。秩序维护人员要求能够正确使用校内消防器材，一旦发生火灾事故时必须能正确处理。  2、每年进行2次消防知识培训和消防演练，保留演练记录。  3、按规定，对消防设施进行防火巡查和检查，并保留记录。发现火险隐患，应采取相应措施并及时报告校方，配合校方消除火灾隐患。  **（六）应急管理**  1、制定突发事件应急预案，包括：火警、火灾、防汛、防台、高温、严寒、意外停水、停电、水浸、交通、溺水、电梯困人、人员踩踏事故、突发实验事故、意外伤害事故、治安、群体、突发卫生事件等。  2、大型活动应配合学校安全部门制定人群疏散安全应急预案，并配备相应的管理设施。  **三、委托期限**  本物业委托期限为 壹年。  **四、人员配置及素质要求**  ▲（一）人员配置  人员设置11 人，其中：项目主管1人、秩序维护员5人、宿舍管理员2人，水电维修1人、保洁兼绿化员2人，所有人员身体健康，无传染病。  （二）人员素质要求  1、项目主管1人：  ▲基本条件：全日制本科或以上学历，持有红十字救护员证或CPR+AED心肺复苏培训证书。有良好的服务意识、较强的责任心、原则性、工作协调和沟通能力，能根据采购人的要求独立全面负责校区后勤物业管理工作。  加分条件：满足以上条件的同时持有三级/高级工物业管理师职业技能等级证书、持有垃圾分类相关证书的优先。  2、秩序维护人员5人，其中含秩序班长1人。  ①秩序班长：  ▲基本条件：本科或以上学历；为退伍军人。具备消防设施操作员证，无犯罪记录。具有相关工作经验。  加分条件：满足以上条件的同时持有（二级/技师）保安员国家职业技能等级证书的优先。  ▲②秩序员需经过安保专业培训，并持公安部门颁发的保安员证上岗。持有红十字救护员证书或CPR+AED心肺复苏培训证书，身体健康，有责任心。  3、宿舍管理员2人，其中含班长1人。  ①宿管班长：  ▲基本条件：本科或以上学历，持有红十字救护员证或CPR+AED心肺复苏培训证书。有相关工作经验，有责任心。  加分条件：满足以上条件的同时，具有心理健康指导师证书的优先。  ▲②宿舍管理员：本科或以上学历，持有红十字救护员证或CPR+AED心肺复苏培训证书。身体健康，有责任心，有相关工作经验。  4、水电维修人员1人：  ▲基本条件：大专学历，持有低压电工证，身体健康，有3年以上电工工作经验。  加分条件：满足以上条件的同时，具备电气/机电等相关专业大学本科学历、持有高压电工证、持有人社部门颁发的电气工程相关专业高级职称证书、持有T类及A类《中华人民共和国特种设备安全管理和作业人员证》、持有一级/高级维修电工职业资格证的优先。  5、保洁兼绿化人员2人，其中含保洁绿化班长1人。  保洁绿化班长要求：  ▲基本条件：大专学历，持有绿化工证或园艺师证。具备绿化养护专业知识及工作经验。  加分条件：满足以上条件的同时，具有绿化风景园林相关专业中级职称的优先。  注：  ①响应文件须满足以上人员标注“▲”符号的基本条件，并按要求提供相关人员身份证明、学历、相关证书复印件。否则竞标无效。  ②满足全部基本条件的同时，如有能满足加分条件的，须按要求提供相关证件复印件。加分条件满足项越多，可优先。 | **411962.76** |
| 商务条款 | ▲一、合同签订期：自中标通知书发出之日起7日内。  ▲二、提交服务成果时间：自合同签订之日起 壹年。  三、提交服务成果地点：南宁市那黄大道与秋月路交汇处西北侧。  ▲四、售后服务要求：  1、质量保证期:自提供服务成果之日起至服务期满之日。  2、处理问题响应时间：接到采购人处理问题通知后，在半小时内到达采购人指定现场。  五、其他要求：  ▲1、本项目拒绝恶意低价竞标。报价必须含以下部分，包括：  （1）包含物业服务人员的办公设备费用，工作人员工作服、工资、社会保险、节假日奖金及加班工资等费用；员工工资不得低于南宁市最低工资标准。竞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（格式自拟）；  （2）物业服务所需的各类用品用具及耗材（保洁、保安、绿化、维修等）；  （3）固定资产折旧费（物业办公用设施设备）；  （4）生活垃圾清运、化粪池清理及四害消杀；  （5）企业管理费用和各项税金。  2、付款方式：本项目无预付款，竞标人所提交的服务经采购人书面验收合格后，按每季付款，每年付款四次；  3、中标单位不能将其中单项服务外包给第三方管理，也不能给第三者挂靠，不得擅自占用所辖物业的建筑房屋、设施设备或改变其使用功能。  4、中标单位在开展日常物业管理工作时需向业主方每月汇报工作情况及人员、经费使用情况，必须确保全年管理服务人员的工资、福利、加班费及按国家地方法规规定应购买的社会统筹劳动保险等费用。 | | | |
| 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。 | | | |

**第二章 商务要求**

**一、供应商资格要求**

1、本项目专门面向中小微企业采购。

2、符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条的规定。

3、营业执照经营范围具有物业管理。

4、供应商通过质量管理体系认证、环境管理体系认证、职业健康安全管理体系认证，认证证书要求在有效期内。

5、对在“信用中国”网站(wwwcreditchina.gov.cn)渠道列入失信被执行人、重大税收违法案件当事人名单、政府采购严重违法失信行为记录名单的供应商，不得参与本项目采购活动。

6、2024年度财务报表。

7、提供竞标截止之日前 1 年内供应商近三个月的依法纳税的依法缴纳税费或依法免缴税费的证明。依法免税的，应提供由供应商所在地主管税务部门出具有效证明复印件(成立时间不足三个月的，按实际提供)。

8、提供竞标截止之日前 1 年内供应商近三个月的依法缴纳社保费的缴费凭证(成立时间不足三个月的，按实际提供)。

9、供应商至少具备2个2023年非住宅类物业管理服务项目（服务内容须包含安保、保洁、绿化、工程）。【注：须提供合同或中标（成交）通知书扫描件，中标后原件备查。合同必须提供合同关键页（含签订合同双方的单位名称、项目名称、服务内容、合同签订时间、双方的落款盖章等关键内容。）同一项目多次中标不可重复计数。】

10、现场勘察及资料审核：参加竞价的供应商，务必携带营业执照副本复印件（提交复印件加盖公章留存备查）、法人证明、法定代表人授权委托书、委托代理人身份证原件及复印件等材料于2025年7月30日下午15：00到南宁市第二中学青运校区，秋月路2号签字确认服务内容和范围。

现场勘察联系人： 农主任 电话： 18172384976 。

注：未按上述要求提供的，竞标无效。

**二、响应文件要求**

1、竞标人在竞标时应在响应附件中上传加盖公章的PDF版《竞价响应文件》，《竞价响应文件》应包含以下内容:

（1）物业管理服务方案（格式自拟）。

（2）《竞价响应表》[格式详见“第三章竞价响应文件(格式)”]。

（3）竞标人提供营业执照副本复印件。

（4）竞标截止之日前 1 年内竞标人近三个月的依法纳税的依法缴纳税费或依法免缴税费的证明;依法免税的，应提供由竞标人所在地主管税务部门出具有效证明复印件(成立时间不足三 个月的，按实际提供)。

（5）竞标截止之日前 1 年内竞标人近三个月的依法缴纳社保费的缴费凭证复印件(成立时间不足三个月的，按实际提供)。

（6）竞标人 2024 年度的财务报表复印件。

（7）法定代表人授权委托书[格式详见“第三章 竞价响应文件(格式)”]及被授权人有效身份证正反面复印件。

（8）竞价响应文件中需提交完全符合本项目采购需求的人员学历、证书复印件，否则竞标无效。预成交信息发布之日起3个工作日内由中标供应商向采购单位提供人员证件等相关证明材料原件进行核验。如无法提交原件核验或提供虚假材料的，将取消中标资格。

（9）现场勘察证明（务必上传采购方签字的踏勘证明，否则竞标无效）。

（10）《中小企业声明函》。

（11）竞标人认为需要提供的其他文件。

2、竞标人未按上述要求提交符合要求的资料的，竞标无效。

3、《采购需求》中带“▲”的为实质性条款，竞标人必须实质性满足，否则，竞标无效。

4、成交竞标人不得在成交后将项目分包或转包。

5、本项目服务要求及服务标准要求较高，中标供应商必须严格按照服务采购需求中各项要求和标准提供物业服务，如中标供应商进场服务一个月内，未通过采购单位考核，无法按照服务需求和标准提供物业服务的，采购单位将追究其违约责任，并上报相关部门追究相关责任。请各竞标人认真对待，慎重竞标。

**三、报价要求**

1、本项目拒绝恶意低价竞标。

2、报价须包含以下部分，包括：

①包含物业服务人员的办公设备费用，工作人员工作服、工资、社会保险、节假日奖金及加班工资等费用；员工工资不得低于南宁市最低工资标准。竞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；

②物业服务所需的各类用品用具及耗材（保洁、保安、绿化、维修等）；

③固定资产折旧费（物业办公用设施设备）；

④生活垃圾清运、化粪池清理及四害消杀；

⑤企业合理利润和各项税金。

2、供应商应提供报价明细表（格式自拟），否则报价无效。

# 第三章 竞价响应文件（格式）

附件1：《竞价响应表》

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 竞价响应表 | | | | |
| 项目名称：  采购人名称： | | | | |
| 联系人：  联系方式：  供应商名称（加盖公章）：  竞标日期： | | | | |
| 注：  1、《竞价响应表》应按要求填写完整，不得留空。  2、响应情况分为:①完全响应(正偏离)、②完全响应(无偏离)及③部分响应(负偏离)三类。供应商必须根据竞标实际情况填写响应情况并对响应文件逐页签字、盖章。  3、若属于①完全响应(正偏离)或③部分响应(负偏离)的，则必须响应情况列内写明具体偏离情况。  4、未按上述要求填报《竞价响应表》并按采购文件要求在竞价时提供的，视为无效竞标。 | | | | |
| 项号 | 服务名称 | 数量 | 服务需求具体响应 | 响应情况 |
| 1 | 物业管理服务 | 1 项 |  |  |
| 竞标总价：人民币（大写）：  小写：¥ | | | | |

附件2：《法定代表人身份证明书》

**法定代表人身份证明书**

供应商：

单位性质：

地址：

成立时间： 年 月 日

经营期限：

姓名： 性别：

年龄： 职务：

身份证号码：

系 （ 供应商名称）的法定代表人。

特此证明。

附件：法定代表人有效身份证正反面复印件，并加盖公章。

供应商： （盖单位章）

日期： 年 月 日

附件3：《法定代表人授权委托书》

**法定代表人授权委书**

我 （姓名）系 （供应商名称）的法定代表人，现授权委托本单位在职职工 （姓名）以我方的名义参加 （项目名称） ）的投标活动，并代表我方全权办理针对上述项目的投标、开标、评标、签约等具体事务和签署相关文件。我方对被授权人的签字事项负全部责任。

授权委托期限： 年 月 日至 年 月 日。被授权人在授权书有效期内签署的所有文件均有效。

被授权人无转委托权，特此委托。

附：被授权人有效身份证正反面复印件，并加盖公章。

供应商： （单位名称并盖公章）

法定代表人（签字）：

法定代表人身份证号码：

委托代理人（签字））：

委托代理人身份证号码：

日期： 年 月 日

附件4：《中小企业声明函》

**中小企业声明函**

本公司郑重声明，根据《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库﹝2020﹞46号）的规定，本公司参加 采购活动，服务全部由符合政策要求的中小微企业承接。具体情况如下：

（标的名称），属于 （采购文件中明确的所属行业）；承接企业为 （企业名称），从业人员 人，营业收入为 万元，资产总额为 万元，属于 （中型企业、小型企业、微型企业）；

以上企业，不属于大企业的分支机构，不存在控股股东为大企业的情形，也不存在与大企业的负责人为同一人的情形。

本企业对上述声明内容的真实性负责。如有虚假，将依法承担相应责任。

供应商名称(电子签章)：

日期： 年 月 日

注：

1、从业人员、营业收入、资产总额填报上一年度数据，无上一年度数据的新成立企业可不填报。

2、请根据自己的真实情况出具《中小企业声明函》。依法享受中小企业优惠政策的，采购人或者采购代理机构在公告中标结果时，同时公告其《中小企业声明函》，接受社会监督。

附件5：《参加政府采购活动前三年内在经营活动中没有重大违法记录的书面声明》

**参加政府采购活动前三年内在经营活动中没有重大违法记录的书面声明**

致：

我公司参加贵单位组织的 （项目名称） 政府采购活动。我单位在此郑重声明，我公司参加本项目的政府采购活动前三年内在经营活动中没有重大违法记录（重大违法记录是指供应商因违法经营受到刑事处罚或者责令停产停业、吊销许可证或者执照、较大数额罚款等行政处罚），未被列入失信被执行人、重大税收违法案件当事人名单、政府采购严重违法失信行为记录名单，完全符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定的供应商资格条件，我方对此声明负全部法律责任。

特此承诺。

供应商名称（公章）：

法定代表人或被授权人签字：

日 期： 年 月 日

附件6：《现场勘查证明》

**现场勘查证明**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 供应商名称  （盖章） |  | |
| 现场踏勘日期 |  | |
| 供应商  踏勘人员信息 | 姓名 |  |
| 身份证号码 |  |
| 联系方式 |  |
| 现场踏勘情况说明  （对项目情况是否了解清楚） |  | |
| 采购单位： （盖章或签字）  经办人： 日期： | | |
| 说明：此表格一式两份，采购单位一份，供应商一份。 | | |