

玉林市玉州区第一实验初级中学

物业管理服务采购需求

一、服务内容

（一）环境卫生服务内容及要求

1. 服务内容

- （1）负责校区内所有道路路面、绿化带等公共区域卫生保洁；
- （2）负责教学楼、办公楼、篮球场、运动区、健身器材区、食堂、图书馆等公共区域卫生（包括公共厕所、走道、楼梯扶手、天花面清洁、校园外墙清洗等，下同）及楼道绿植养护；
- （3）负责管道、沉沙井、水池、清理疏通等。
- （4）负责服务范围内的除“四害”工作；
- （5）负责校区白蚁防治。
- （6）负责公共区域消杀。

2. 服务要求

- （1）道路、外围、大厅，公共场所、体育场、绿化地每日清扫 2 次。
- （2）教学楼、办公楼公共通道、走廊、楼梯每日清扫 2 次。
- （3）各公用卫生间每日清洁 2 次以上。
- （4）垃圾每日收集 2 次。
- （5）校区内管道、沉沙井、水池、清理疏通每月 1 次。
- （6）每年不少于 1 次的除“四害”工作。
- （7）不少于一次白蚁防治。
- （8）公共区域消杀每周1次。
- （9）配合业主单位完成保洁临时性任务。

3. 服务标准：

- （1）教学楼、办公楼楼道天花无污迹、积尘、蛛网、霉迹；防器材、电箱、交换器；无污迹、积尘、蛛网、霉迹；地板干净；无明显污渍、积水、烟头、杂物；墙面、门窗：无污迹、积尘杂物，墙面无乱画、张贴；楼梯、走廊：畅通，无堆积物、乱画。

(2) 道路清扫要达到“七无”：①无泥沙；②无果皮纸屑；③无杂草；④无烟头；⑤无污迹；⑥无生活垃圾堆放；⑦无砖块等建筑垃圾堆放。

(3) 公共设区域的果皮箱体表面保持干净，周围无垃圾落地，无异味，无污渍；排水通畅，无堵塞，无树叶、砖头等垃圾，无白色污染物；排污井排水通畅，无堵塞，无树叶、砖头等垃圾，无白色污染物；各类标识牌和宣传栏等无灰尘、无污渍、无蜘蛛网等；露天公共座椅表面干净，无灰尘、无污渍、无蜘蛛网等；灯杆电杆 3 米以下无灰尘、无污渍、无张贴物、无乱涂乱画等；室外消防器材（消防栓、灭火器等）无灰尘、无污渍、无张贴物、无乱涂乱画等。

(4) 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；大小便池内外无痰涎；墙面、水管、隔断、门坎、窗台无灰尘，厕所内无异味。

(5) 校区内管道、沉沙井、水池、清理疏通及时，化粪池无外溢无堵塞现象。

(二) 绿化养护服务内容、服务要求和服务标准

1. 服务内容

(1) 负责服务范围内各种花卉植物的修剪、养护、浇灌、施肥、松土、防涝、防冻工作。定期喷洒药物，预防病虫害。

(2) 做好草坪树木修剪，保持无杂草、枯枝、补种等。

(3) 负责管理区域内的盘花培育及摆放、更换等工作。

(4) 配合校方完成绿化临时性工作任务。

2. 服务要求

(1) 每天全面清扫绿化带、绿篱色块及沟内的落叶、垃圾等杂物一次，巡回保洁一次，拾捡垃圾等。

(2) 每年 3-5 月份和 11-12 月份全面给绿地各施肥一次。其他季节根据绿植生长情况追肥。绿植葱绿，茂盛生长。

(3) 乔木、灌木、草坪、绿地被根据植物长势、造型需求等进行适时修剪。

(4) 据不同植物特性、土壤的干湿度，做到适时、适量，不遗漏，每次浇水要浇足浇透，不得浪费水。

(5) 以预防为主，定期做绿植好喷药防治工作。一般在病虫害发生季节4-10

月份，每月对易感植物喷药不少于 2 次。在开放性的绿地中喷药时，及时公告并选择学校休息日人流较少的时段进行。同时采取必要的防护措施，避免危及他人。

3. 服务标准

(1) 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。及配合业主方更换各类荫生植物，保持地面无枯枝、枯叶、无绿化废弃物。

(2) 草坪常绿、不枯黄，草坪高度不超过 10 公分。

(3) 绿化存活率达到 90%以上，绿地更新及时率达到 98%。

(4) 虫害的树木不超过 2%，食叶性害虫为害率小于 5%，刺吸性害虫为害率小于 10%，蛀干性害虫为害率小于 3%。

(5) 残枝断叶控制率达到 98%。

(6) 定期组织浇灌、施肥和松土，做好防涝、防冻工作。

(7) 绿化建筑小品无损坏。

(8) 保持绿地土壤疏松、无积水，合理、有效施肥，以增强土壤肥力，改善土壤理化性状。

(三) 增值服务内容、服务要求

(1) 校园科技课：能配合学校开展校园科技课，进行现场布置，道具摆放、桌椅排布等临时性工作。

(2) 学生劳动课：能配合学校开展学生义务劳动课，提供清洁技能、绿化养护的基本培训。劳动课产生的劳动工具，扫把、拖把、锄头、化肥等均有中标单位提供。

(3) 配合学校课桌椅搬运、教室调整等除教学工作外的多项杂务工作；配合校园活动的摆花、现场布置等临时工作。

(4) 重大节假日的突击工作：对于重大节假日及迎检前突击工作，中标单位需要临时派8-12 人进行现场保洁、绿化的突击工作。该项工作需要供应商进行承诺。

(5) 以上增值服务内容需要供应商提供服务方案及承诺。

(四) 物业服务人员配置及要求

总人数：8人。需有 2 年以上相关岗位工作经验，年龄要求男性不得超过 55 岁、女性不超过 50 岁，具有服务意识（所有服务人员需经过采购方面试合格后才可上岗）。

必须按照《劳动合同法》的规定与员工签订劳动合同，并依据国家、自治区和玉林市有关最低工资标准的规定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。

供应商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。报价时请按本项目“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。项目执行过程中，如遇玉林市进行相关社保比例、社保基数等调整，上调部份由成交单位负责。

二、报价说明

1. 物业服务费包含供应商为完成各项物业服务需要所需聘请的工作人员的工资费用、社会保险费用、加班费、服装费、物业服务使用工具费用、各项税费及管理费用等；

2. 为了避免不合理报价、降低服务质量，规定报价应遵循优质、合理的原则。

3. 报价要与报价说明表一致，报价与说明表不符时做废处理。

4. 报价需按照报价说明表（附表一）进行报价。

三、商务条款

1. 符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条要求，物业服务企业具有独立法人资格，具有涉及服务内容相关的行政许可与资质资格，能严格执行国家、自治区、玉林市有关物业管理法律法规规定和物业管理服务合同的相关规定。

▲2、合同签订期：自成交通知书发出之日起 25 日内。若因成交供应商自身原因未能在约定的时间内与采购人签订合同的，采购人将不再受理合同签订事宜，成交供应商自行承担由此产生的后果。

▲3、服务期限：12 个月

服务地点：玉林市玉州区第一实验初级中学

▲4、报价要求：

竞标报价必须含以下部分，包括：（1）服务的价格；（2）各项税金；（3）培训、技术支持、售后服务等费用。

▲5、服务要求：

（1）成交供应商应严格遵守国家有关保密法律法规，不得泄露与本项目有关的秘密，不得将其用于履行本项目之外的其他用途，造成泄密的，将依法追究有关人员的法律责任。

（2）服务及验收标准：按国家有关服务行业规定执行，如标注有“▲号”的服务内容则在竞标时必须满足；

（3）成交供应商需承诺严格遵守国家有关保密的法律法规，绝对保密任何有关采购人的资料和信息。未经采购人同意，成交供应商不得将采购人的任何资料数据泄露给第三方，否则成交供应商承担由此造成的责任，并赔偿相应的损失。

（4）成交供应商在进行日常维护工作中，必须遵守相关安全法律法规，并确保安全，由于成交供应商原因造成的安全事件，成交供应商承担全部责任。

▲6、售后服务：按国家有关规定执行“三包”并按学校要求派驻工作人员服务。

▲7、付款方式：按学校实际使用的数量据实进行结算付款。

8. 供应商自觉接受我单位的监督和检查，如发现不按规定和标准执行的，我单位有权视情况扣除物业服务相关费用，供应商对此无异议。

9. 供应商委派驻场的工作人员必须按时到岗，全勤在岗，工作时佩戴工作牌。

10. 请参与在线询价的供应商看清相关文件要求后再进行报价，如出现故意、恶意竞标者，我单位将上报相关部门并追究相应责任。

11. 供应商在进行报价响应时必须上传响应文件，响应文件中的报价必须与政采云系统报价一致，否则报价无效。

四、供应商在政采云系统内报价的同时须上传响应文件，包含但不限于以下内容：

1. 供应商应按照服务采购需求、商务需求逐条作出明确响应，并作出偏离说明（格式自拟）；

2. 供应商有效的营业执照复印件。

3. 提供 2024 年度经第三方审计机构出具的审计报告或财务报表。新成立单位据实提供。

4. 响应文件递交截止之日前半年内供应商连续 3 个月的依法缴纳税费或依法免缴税费的证明复印件；无纳税记录的，应提供由供应商所在地主管税务机关出具的《依法纳税或依法免税证明》复印件。新成立单位据实提供。

5. 响应文件递交截止之日前半年内供应商连续 3 个月的依法缴纳社保费的缴费凭证复印件；无缴费记录的，应提供由供应商所在地社保部门出具的《依法缴纳或依法免缴社保费证明》复印件。新成立单位据实提供。

6. 报价说明表（格式见附表一）。

7. 拟派驻服务人员名单（包括姓名、性别、出生日期等）。

8. 参加政府采购活动前 3 年内在经营活动中没有重大违法记录和不良信用记录的书面声明（格式自拟）。投标人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，须提供投标人在“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）、中国政府采购网（www.ccgp.gov.cn）、国家企业信用信息公示系统（<http://gx.gsxt.gov.cn/>）的主体信用记录查询结果或界面截图。“信用中国”查询内容：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查询结果或界面截图。“中国政府采购网”查询内容：政府采购严重违法失信行为信息记录（查询界面截图须显示投标人名称以及查询结果）。国家企业信用信息公示系统查询内容：行政处罚信息、列入经营异常名录信息、列入严重违法失信名单（黑名单）信息。以上查询或打印截止时间于投标截止 15 天内。

9. 增值服务承诺书。

10. 供应商认为需要提供的其他文件。

附表一： 报价说明表

采购项目编号：_____

采购项目名称：_____

单价：元

序号	采购服务名称	参考规格型号、性能及技术指标或服务内容或参考结构及建设规模	单位	人数	数量	单价	金额	备注
1	管理服务 费及法定 税费	1. 营业资质：要求供应商经营范围要有物业管理等相关的技术营业资质； 2. 服务内容：根据学校日常工作实际需要开展 (1) 校园保洁、厕所冲洗、厕所疏通、抽粪、天花面清洁、楼梯 楼道清洁、教室宿舍等公共场所消杀。	月	8	12			
2	人员工资	(2) 园林维护，除草、修剪、补种、浇水、施肥、清 理等。 (3) 校园电脑维护和维修、水电维修、木工维修、外墙清洗和杂草清除、临时工作如课桌椅搬运、教室调整等除教学工作外的多项杂务工作。 (4) 校园活动的摆花、现场布置等临时工作。	月	8	12			
3	社保及人员福利	(5) 配合学校开展学生劳动教育， 提供清扫、绿化等劳动活动所需工具； 3. 售后服务：按国家有关规定执行“三包”，并按学校要求及时上门处理； 4. 付款方式：按学校实际使用的数量和当时的市场价格分批进行结算付款； 其他事项：根据相关文件要求和双方协商签订的合同执行。	月	8	12			
4	合计金额：大写人民币_____（¥：_____元）。_							
5	服务期限：_____月。							