**河池市人民检察院2025年物业管理采购需求**

**项目基本概况**

一、采购单位：河池市人民检察院

二、项目名称：河池市人民检察院2025年物业管理服务项目

三、项目预算总额：49.50万元

四、物业服务范围(投标人应自行踏勘现场，按服务要 求制定服务方案，费用自理):

本物业项目服务地点：河池市金城江区金城东路22号

采购单位联系人：韦尚菲

联系电话：13657789889

**第一部分：供应商资格要求**

一、应具备《政府采购法》第二十二条第一款规定的条 件：

1.具有独立承担民事责任的能力；

2.具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度； 3.具有履行合同所必需的设备和专业技术能力； 4.有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录；

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；

6.法律、行政法规规定的其他条件。

二、“信用中国”网站(www.creditchina.gov.cn) 中 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；在“中国政府采购网” (www.ccgp.gov.cn)中未被列入政府采购严重违法失信行为

记录名单。

三 、国内注册(指按国家有关规定要求注册的)经营保安 服务具有独立法人资格的供应商，且具有公安机关颁发的有 效保安服务许可证资质。

四、投标人需提供近3年来至少1个物业管理服务项目 业绩。(说明：1.提供合同复印件及合同资金支付凭证(如为 分期付款的，至少提供一次支付凭证);2. 同一业主的多个合 同，按一个业绩计算；3.单个合同中应全部体现上述服务内 容；4.以合同签订时间为准。)

五 、单位负责人为同一人或者存在控股、管理关系的不 同单位，不得参加同一包或者未划分包的同一项目下的政府 采购活动。

六 、本项目不接受联合体形式的投标。

**第二部分：采购清单及技术服务要求**

一、采购清单

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 名称 | 数量 | 单位 | 备注 |
| 1 | 物业管理服务 | 1 | 项 |  |
| 服务期 | 一年 |

二、服务内容

(一)保安服务

1.人员素质要求：

(1)保安队长要具备高中以上学历，有较高的政治思想 素养和业务水平，有较强的组织协调能力，受过专门的保安 业务培训。

(2)保安人员个人素质条件：保安为退伍军人最佳，年龄 30-50岁，身体健康，没有传染病及精神病等不能控制自己 行为能力的疾病病史，体貌端正，没有犯罪记录。

(3)派驻的保安员必须持有保安员证。

(4)所聘用的保安人员有吃苦耐劳的精神和高度的责任 感，受过专门的岗前培训，熟知采购人的管理规定，严格履 行岗位职责，善于发现各类问题，具备一定的管理经验和处 理突发事件能力。

(5)成交供应商要加强对保安业务的管理，确保保安在 服务区内无违规事件发生。

(6)从业人员应知法、懂法、守法，依法办事，必须严 格遵守保安从业规范，模范遵守安全管理规定。

2.工作要求：

(1)服务范围包括日常门岗值勤，安全防范、巡查，监 控管理，车辆停放管理等工作，包括大院、通道、停车区、 建筑物等。

(2)组织一支思想素质高、业务能力强的保安队伍，执 行严格的岗位纪律和岗位责任制，以确保整个项目管理范围 的安全、有序。

(3)对一般外来的访问、办事人员，建立询问登记制度。

(4)办公及公共场所要控制噪音，制止喧闹现象，无闲 杂人员随意流动。在休息放假期间，做好进出人员的询问登 记。

(5)做好24小时值班、24小时监控，做到24小时有安 全护卫人员巡查。

(6)加强管理，预防重大火灾、刑事案件的发生。对突 发事件有应急处理程序和措施， 一旦发现事件苗头必须立即 报告采购人，防止事态进一步恶化，协助保护现场。

(7)其它与安全保卫有关事项。

(二)保洁服务

1.清洁保洁范围：具体负责公共区域(如走廊、楼梯等)、 公共场地、厕所、办公室清洁、安全通道的卫生保洁。

2.清洁工作时间：早上7:30-13:00、下午13:30-19:30。 3.工作要求：

(1)每天对单位大院、走道、楼梯定时清扫。对公共区 域除定时清扫外，应安排固定人员巡回保洁。每年在上级年 度绩效考核前组织开展一次机关大院及工作区域全面清洁。

(2)负责会议室部分管理工作：包括整理会场、布置会场、 摆放座椅、会场桌椅清洁，座椅摆放整齐，在每次会议前后 各清洁一次。

(3)下雨天应及时清扫公共区域，确保公共区域无积水。 定期对办公楼的墙壁、天花板等进行打扫。

(4)厕所要求平时每天至少清洗1次，每月用工业盐酸 洗一次。

(5)办公室要求每天17:00前完成垃圾清理。每天要求 至少1次的卫生清洁。

(6)在完成必要的清洁工作后，各工作人员必须对公共 区域进行巡查保洁，以保证整个服务区的整洁。

(7)每月对所服务的公共区域进行一次全面的消杀工作。

(8)负责室内外公共区域和办公区域的保洁、保养、清 洗、消毒、杀虫、灭鼠、垃圾清运、管道疏通。

**三、服务要求**

(一)总体要求：在服务期限内，成交单位必须遵守国家 《劳动法》及有关法律法规，在管理范围内进行物业管理服 务。

具体要求参照国家及省、市的有关规定、具体标准，结 合自身管理服务水平，供应商要具体承诺各服务项目要达到 的指标，包括但不限于：

1.清洁、保洁率98%以上；

2.配套设施完好率95%以上； 3.责任治安事故：0;

4.采购人投诉处理率100%;采购人投诉处理满意率95% 以上(投诉处理满意率=投诉处理满意次数÷总的投诉次 数);

5.供应商为完成承诺指标采取的措施和承担的责任；

6.所有物业服务人员实行统一管理， 一律穿职业装、实 行挂牌服务；

7.提供符合项目实际需要的服务模式和方案； 8.具有严谨、实用的管理制度；

9.具有针对性的岗位职责及各项安全保密措施。 (二)日常管理与服务

1.服务规范应符合法律法规的要求； 2.各项服务要做到及时准点；

3.建立完善的档案管理制度，建立齐全的管理服务档案(包括设备管理档案、日常管理档案等)。采购人随时抽查档 案管理情况，以便日常监督；

(三)人员配置要求及用工耗材 1.服务人员具体岗位设置

|  |  |
| --- | --- |
| **岗位设置** | **人数(人)** |
| 保安 | 9 |
| 保洁服务 | 4 |

2.工作人员待遇要求

(1)按照《中华人民共和国社会保险法》的相关规定和 劳动用工相关标准执行。

(2)成交供应商按照《中华人民共和国劳动法》的相关 规定发放工资。

(3)基本工资应不低于当地最低工资标准。

(四)人员管理要求

1.采购人与派驻服务人员不发生任何劳动和雇佣关系， 派驻服务人员由成交供应商自行管理，并按法律法规和地方 政府的规定支付服务人员的工资、养老保险、失业保险、医 疗保险、工伤保险、生育保险等一切费用。采购人一律不再 支付任何费用。

2.若采购人加班期间要求提供相关物业管理服务的，成 交供应商应按上班期间要求，保质保量地做好保障工作。费用均有成交供应商负责支付。

3.成交供应商的派驻服务人员应遵守安全操作规章制 度，若发生人身伤害及意外伤害等工伤事故，由成交供应商 负责，与采购人无关。

4.成交供应商全部工作人员应专职服务本项目，如遇特 殊情况需借用本项目工作人员，须报请采购人批准，并保证 本项目正常运行。

5.投诉处理率100%,且及时、妥善，有完整的记录档案。

(五)其他要求

1.成交供应商必须保证派驻采购工作人员的稳定性，如 有工作人员调离，需书面通知采购单位相关负责人。

2.成交供应商不得转包或分包项目内容。

3.未经采购人同意，成交供应商不得对该项目的设施及 布置作变更。

4.现场服务的管理构架必须完整，管理构架必须胜任采 购人日常管理需要。

5.成交供应商在做好本职工作的同时，有责任向采购人 提供合理化建议，以提高管理效率和管理质量。

6.成交供应商使用的工具、器材、消耗品等相关用品必 须符合国家相关安全标准，须在指定地点整齐摆放，有危险 性的物品要妥善保存并告知采购人负责人。

7.成交供应商不得私自带无关人员进入项目，禁止在采 购人处存放违禁品。

8.成交供应商对服务项目的安全(含采购人的财产、资金安全)负责。凡在服务时间内发生抢劫、盗窃、爆炸等各 类刑事案件、治安案件所造成的损失，按照公安部门对事故 责任划分，各负其责。

9.成交供应商派出的工作人员监守自盗或内外勾结作 案及严重违规违纪、工作失职给采购人造成经济损失及声誉 损失的，成交供应商应采取一切可行措施消除给采购人造成 的不良影响，并视情节扣除服务费用总额的10%。 一个年度 内发生失窃事件三起以上，或丢失物品价值5000元以上一 起(金额以公安机关调查核实为准),或成交人拒不履行合同 约定，达不到服务的标准经采购人提醒拒不改进的，采购人 有权解除合同，并依法追究法律责任和经济补偿。

10.成交供应商未按合同约定向采购人派出服务人员， 如果检查过程中发现工作人员擅自缺岗，则按50元/次的标 准违约责任，并承担由此产生的一切后果。

**第三部分：商务要求**

一 、报价要求：

(一)投标报价为总包干价，报价应包括本项目所有服务 内容，具体包含①员工工资；②社会保险。投标人应将上述 费用一一计入投标报价，且各项报价应符合政府采购及国家 相关政策规定，否则视为未实质性响应。

1.员工工资

员工基本工资：基本工资不低于广西壮族自治区适用地 区中(各县、县级市)的月最低工资标准。

2.社会保险

社会保险应包含养老保险、失业保险、工伤保险、医疗 保险(含大病)及生育保险，且缴费比例应符合广西最新社保 缴纳标准。

(二)为了避免对标的不清楚，降低服务质量，特规定报 价前应现场实地考察，由投标人根据文件所提供的资料及时 到现场踏勘并填写《现场踏勘证明书》,并在投标文件中作 出明确报价，提供详细项目预算表。（现场踏勘时间：为周一到周五上午8：00-12:00，下午15:00-18:00 ）。

(三)在合同实施时，采购人将不予支付成交供应商没有 列入的项目费用，并认为此项目的费用已包括在总报价中。

(四)因自然灾害或者特殊情况未能及时开展政府采购， 在未确定成交供应商期间，根据工作需要，采购人可以暂时 指定物业服务公司提供物业管理服务，在确定成交人后由成 交人按季度(月)支付物业服务过渡期的物业管理费。

(五)本项目物业管理服务采购预算：49.50万元，报价 超过预算无效。项目拒绝恶意低价竞标(报价应不低于成本 价),如不符合项目要求及未达到国家法定费用标准，报价

无 效 。

**二** **、服务期限**

服务期限1年(2025年1月1日至2025年12月31日)。

三、报价材料要求

以下所有材料均须加盖公章，否则报价无效。

(一)有效的营业执照。

(二)在“信用中国”网站(www.creditchina.gov.cn) 及

中国政府采购网(www.ccgp.gov.cn) 信用查询记录。

(三)有效的法定代表人资格证明书、有效的企业法定代 表人身份证正反面复印件。

(四)关于本项目的报价单及服务承诺等。报价单必须为 报价明细表，列出员工工资及社会保险费。

(五)近3年内在经营活动中没有重大违法记录的书面声 明(格式自拟)。

(六)近3年来至少1个物业管理服务项目业绩。

(七)现场踏勘证明(见附件)。

(八)本项目物业管理服务具体方案。

(九)中小企业声明函。

**现场踏勘证明书**

|  |  |
| --- | --- |
| 项目名称 | **河池市人民检察院2025年物业管理服务项目** |
| 项目编号 |  |
| 踏勘地点 | 踏勘日期 | 采购人确认 |
| 河池市金城江区金城东路22号 | 年 月 日 | 采购经办人：采购单位(盖章): |
| 投标单位派出踏勘现场人员名单 |
| 姓名 | 身份证号 | 联系电话 |
|  |  |  |
|  |  |  |
| 踏勘人员确认 | 踏勘人员对踏勘内容(现场)情况清楚无疑后 签名确认。人员签名： |

注：本证明只作本次物业管理服务竞价使用，不能作他用。 报价人全称(盖章):

法定代表人或其授权代表(签字) 日期： 年 月 日