广西壮族自治区柳州船舶检验中心

2024年物业管理服务采购需求

采购人：广西壮族自治区柳州船舶检验中心

采购内容：广西壮族自治区柳州船舶检验中心本部、河池分中心和武宣分中心的物业管理服务。

采购预算：**35万元（2024年8月1日至2025年7月31日，服务期1年）**。

采购方式：网上超市-在线询价

联系电话：0772-2820271

第一部分：物业管理服务需求

一、物业基本情况介绍

(一)柳州市城中区弯塘路12号办公大楼，含地下车库，一楼大厅、岗亭、电动车停放区，以及3-8层，占地面积约600㎡，建筑面积约2700㎡，共有大门一个，重点部位安装有监控设备。

（二）河池市金城江区金城西路13号，主要建筑为一栋行政办公楼，占地面积约为540㎡，建筑面积约1400㎡，大门一个，重点部位安装有监控设备。

（三）武宣县头窝西路16号二楼，建筑面积约200㎡。

 （四）武宣县武宣镇城南路32号，建筑面积274㎡。

（四）柳州市滨江西路2栋旧办公室，建筑面积约310㎡。

（五）柳州市滨江西路28栋和28栋之一的单位公共宿舍，建筑面积约517㎡。

二、物业管理服务内容及相关要求

**（一）安防服务与保障的内容及要求**

**服务内容：**协助做好**柳州市弯塘路12号**和**河池市金城江区金城西路13号的**的社会治安综合治理和维稳工作，负责服务区域内安全保卫、秩序维护、突发事件和消防安全等工作。

**服务要求：**

1、保安岗位实行24小时在岗制度，保安工作时长不得超过《劳动法》规定时长，保安值班人员佩戴明显标志，穿着保安服装（由供应商提供），值班期间严禁饮酒、脱岗睡岗、看电视、玩手机、聚众赌博等与工作无关或违反工作制度或违法的事。

2、每日对服务区域开展值班巡逻。机房、车库排水系统等重点区域每班至少巡逻一次，守卫、巡逻中及时发现、正确处置安全隐患和险情，每晚10点关闭办公楼走道灯光并检查办公室门是否关闭锁好。

3、严格外来人员出入登记手续，防止单位物资外流和闲散人员闯入单位，确保单位内秩序良好。

4、负责单位职工每日包裹接收登记，以及报刊收集整理工作。

5、维护单位交通秩序，督促非机动车和机动车辆有序停放并加强监管，对在车库门口停留打闹的学生和违停在单位门口影响出入的车辆进行劝离。

6、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。

7、负责服务区内安全保卫和社会治安综合治理管理工作，能正确熟练掌握各种消防、物防、技防等设备的使用方法，配合中心办公室指令处置突发事件，配合处置突发情况。

**（二）环境卫生与保洁服务的内容及要求**

**1.服务内容：负责柳州市弯塘路12号、武宣县头窝西路16号2楼、河池市金城江区金城西路13号**的公共区域和办公区域（含车库、单车棚、各办公楼层公共通道、地面、天面、墙面（含玻璃）、楼梯及扶手、工作人员办公室、会议室、公共卫生间、电梯轿厢、排水沟）的保洁清扫、消毒、杀虫、灭鼠、垃圾收集分类清理等服务。

**服务要求**

①清洁服务范围内的公共区域和办公区域，保证无杂物、废弃物、无污垢、纸屑、烟头等，定期对公共区域进行消毒杀菌；

②楼道地面干净，无污渍、积水、杂物，扶手干净、无积尘、其他部位无明显积尘，无蜘蛛网；

③垃圾日产日清，按规定进行分类，将垃圾清运至环卫部门指定的地点，垃圾箱外表干净，无异味；

④公共厕所保持清洁，无污渍、无异味；镜子保持明亮清晰；

⑤对电梯进行日常保洁消毒，电梯内壁无手印、灰尘、污迹；

⑥办公区所有办公室窗帘一年至少清洗一次，个别窗帘如有需要及时清洗；

⑦定期进行“四害”消杀清理工作，每年不少于四次，效果达到全国爱卫会《灭鼠、蚊、蝇、蟑螂标准》；

⑧完成领导和管理人员布置的服务区域内的其他保洁卫生工作。

⑨保洁人员工作所需的护具、清洁剂以及公共区域垃圾袋由供应商提供。

**（三） 综合管理与维护服务的内容及要求**

**服务内容：**负责**柳州市弯塘路12号办公楼、柳州市滨江西路2栋旧办公室、滨江西路28栋及28-1栋公共宿舍**、**武宣县头窝西路16号2楼、武宣县武宣镇城南路32号、河池市金城江区金城西路13号**的**综合管理与维护服务**，包括:

房屋公共区域（地面、墙面、门窗、楼梯、通道、围墙等）、办公区域（办公桌椅、沙发、茶几、柜子、窗帘等）、供电系统（电线电缆、电气照明、指示灯具、配电送电、电动汽车和自行车充电系统和设备）、消防和监控系统（消防栓、灭火器、安全出口、监控摄像头）、给排水系统和空调系统的日常维护与零星维修费用；

**服务要求：**

①保障房屋公共区域和办公区域、供电系统、消防和监控系统、给排水系统、空调系统等设备设施正常运行，接到报修电话后，急修30分钟内到位、普通维修2个小时到位，维修所需工具及配件由供应商负责；

②空调每年清洗一次；

③对到期更换或检修的灭火器进行更换和送检。每月对消防栓和灭火器进行一次检查，如发现灭火器不正常的,应当及时维修。(柳州、河池和武宣到期检修灭火器品种和数量：①洪湖MFZ/ABC4干粉灭火器，35具；②洪湖MT3 二氧化碳灭火器28具。到期更换灭火器品种和数量：①悬挂式FZX-AP4干粉灭火器，12具；②MFZ/ABC4干粉灭火器，47具；③MT3 二氧化碳灭火器，8具；④2×4kg落地灭火器箱，1个。)

**4.绿植租摆服务的内容及要求**

服务内容：为单位办公区域和公共区域采购绿植，并做好日常护理工作，植物枯萎及时更换。室内植物不少于40大盆（常见为发财树、苏铁、金钱树、绿萝、[散尾葵](https://m.cnhnb.com/p/swk/)、鹤望兰、琴叶榕、龟背竹等）、44小盆（蝴蝶兰、绿萝、虎尾兰、文竹、发财树、白掌、红掌等），其中，柳州30大盆40小盆、武宣4大盆、河池6大盆4小盆。

服务要求：

①保证各楼层电梯口、大厅、会议室、办公室常年摆放绿植；

②绿植长势良好，无病虫害，无杂草，无枯死；

③采购、更换绿植及日常护理费用由供应商负责。

**（四）**服务人员和设备配置及要求

供应商需要设置专门的管理服务机构，配备足够的管理服务人员，确保各项服务工作落实到位，人员配置总数不低于**14人**。配置要求如下：

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **岗位设置** | **人数** | **人员要求** | **备注** |
| 保安 | 8（全职） | 24小时轮班。22-55岁，有保安证，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。无犯罪记录。服从管理，善沟通；两年以上相关工作经验。 | 柳州4人河池4人（全职） |
| 保洁 | 3（兼职） | 22-55岁，身体健康，两年以上相关工作经验。 | **柳州、河池、武宣各1人。（**柳州每工作日清洁1次，河池和武宣每周清洁一次**）** |
| 综合管理 | 3（兼职） | 22-55岁，持有《特种作业证》（低压）上岗，两年以上相关工作经验。 | 柳州、河池、武宣各1人 |
| 绿植租摆服务：室内植物不少于40大盆（常见为发财树、苏铁、金钱树、绿萝、[散尾葵](https://m.cnhnb.com/p/swk/)、鹤望兰、琴叶榕、龟背竹等）、44小盆（蝴蝶兰、绿萝、虎尾兰、文竹、发财树、白掌、红掌等），定期维护更换 | 包干 |

**采购人与派驻服务人员不存在任何劳动和雇佣关系，派驻服务人员由供应商自行管理，并按法律法规和地方政府的规定支付服务人员的工资、福利、五险、加班费、意外险等一切费用，供应商聘用相应岗位人员工资标准应不低于当地最低工资标准(不包含加班工资)。项目执行过程中，如遇最低工资、相关社保比例、社保基数等调整，上调部份由供应商负责，采购人一律不再支付任何费用。上述人员涉及用工方面的劳务纠纷、福利纠纷和劳动事故等均由供应商负责，与采购人无关。**

**（四）其他要求**

1、本采购文件所涉及服务内需要的器材（含器材维修及器材运行损耗等）及人员服装、人员因岗位需要必须佩戴的个人防护物品等均由供应商负责。

2、参与此次采购活动的供应商应自行到现场勘查，费用自理。（勘察现场联系电话：0772-2820271）

3、在本次采购中按一年的服务费进行报价，报价超过预算无效。本项目拒绝恶意低价竞标，如不符合项目要求及未达到国家法定费用标准，本次报价无效。

4.供应商严格执行国家、自治区、柳州市有关法律法规规定和物业管理服务合同，依法用工，落实劳务派遣人员合法待遇,保证劳务派遣人员的合法权益。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供应商负全部责任。在服务期间出现供应商员工因经济或其他方面原因与供应商发生纠纷,对采购人工作秩序产生不良影响,以致对采购人造成荣誉、经济上损失,其责任由供应商负责,采购人将视其影响程度或损失情况,扣减服务费和要求供应商赔偿所有损失。

5. 采购人将对物业服务质量进行全过程监督，如供应商日常工作不到位、不达标、或有违约现象，将依据合同约定，作出相应的违约处理与处罚：

 (一)必须按要求配足配齐工作人员，未经采购人同意，不得擅自更换该服务项目的工作人员；如有工作人员临时辞职，第二天必须补齐，且期间工作不能中断；采购人有权要求更换不称职员工，供应商在接到通知后第二天须予以更换。以上要求做不到的每次记过一次。

(二)未执行相应文件、合同所规定任务的，或对采购人要求整改的问题无故未能在规定时间内完成整改的，每发生一次记过一次，且采购人有权扣减物业管理服务费用，直至执行整改为止。造成采购人经济损失的，按造成的实际损失予以赔偿。

(三)出现记过三次以上(含三次)的，采购人有权单方面终止服务合同，并由供应商支付违约金(服务费总额的20%)。

(四)未尽事宜，将在合同签订过程中双方协商解决。

第二部分：供应商资格要求及响应文件

**一、**符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条要求，单位营业执照，单位经营管理范围需包括物业管理服务，且具有独立法人资格的**中小企业**。

二、参加此次政府采购活动前三年内，在经营活动中没有重大违法违规违约记录。供应商无以下不良行为:在公开网站上能查到的被财政部或广西壮族自治区财政厅处理(或处罚)而处于暂停政府采购资格期的或处于暂停承接业务资格期的;或被行业主管部门处罚处于暂停承接业务资格期的;或被列入不良行为还在公示期内的或者处于暂停政府采购资格期的;或被“信用中国”、中国政府采购网列入失信被执行人、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;

三、本项目不接受联合体报价，不允许项目转包和分包。

四、良好的纳税记录，无拖欠、逃税等行为；

五、良好的缴纳社保福利费用的记录，无拖欠、被诉讼社保违规等行为；

六、为保证各项工作的顺利进行，拟参加投标的询价供应商需安排法定代表人或本企业职工（需按**附件1**格式开具相关文件前来）于**2024年7月12日9：30前**进行现场勘察，过时不候。如无疑义后，至柳州市弯塘路12号五楼办公室领取现场勘察证明文件（**附件2**），作为询价响应投标文件的必要部分。**如无勘察文件，则按废标处理。**

七、供应商须在广西政府采购云平台报价的同时上传响应文件，响应文件中的报价必须与系统报价一致，否则报价无效。**响应文件内容包含但不限于以下：**

1）、企业简介及中小企业声明函；

2）、物业服务内容及标准；

3）、服务机构设置以及拟派驻服务人员情况等资料；

4）、企业营业执照副本复印件；

5）、供应商投标截止之日前半年内投标人连续3个月的依法缴纳税费的凭据复印件（银行扣款回单或税务机关出具的法定纳税凭证）;无纳税记录的，应提供由投标人所在地的税务部门出具的免税证明复印件。

6）、供应商投标截止之日前半年内投标人连续3个月的依法缴纳社保福利费用的凭据复印件（银行扣款回单或社保缴费收据）;无社保记录的，应提供由投标人所在地的社保管理部门出具的免缴纳社保费用的证明原件扫描件。

7）、企业在截标前三年内政府采购无不良记录承诺函（格式自拟）、信用中国网站查询投标人相关主体信用记录、中国政府采购网政府采购严重违法失信行为记录名单查询结果截图（至投标前1天）；

8）、正式职工团队意外险保单复印件。

9）、现场勘察证明文件(附件2)；

10）、供应商对本项目的各项承诺；

11）、**物业管理服务费报价表**（**附件3**）；

12）、供应商认为需要提供的其他文件；

八、响应投标文件须打印纸质文件盖公章（并盖骑缝章），然后扫描为PDF文件再上传。如文件内文字、图片、表格等模糊不清，被认定为内容无效的，由供应商自行承担后果。

九、如只在系统内报价，不按要求制作询价响应文件，或询价响应文件不满足要求的，一律按无效投标处理。

十、为保证供应商的工作质量，不建议报价低于成本价，响应文件报价低于成本价的，视为**恶意低价竞标，报价无效。**

十一、预成交供应商应于系统公布后5个工作日将标书内拟派驻至我单位工作14名工作人员组织至我单位召开**进驻前工作协商会议**。确认人员、资料均合格后方可签订合同。不能按时将人员、资料等依照投标文件对应提供的，按虚假应标上报自治区财政厅处理。

十二、本询价招标文件，作为签订的物业管理服务合同的附件，具备同样的法律效力。

附件1

授权委托书

广西壮族自治区柳州船舶检验中心：

我公司系 ，法定代表人为 ，现拟参加政采云系统公告的贵单位物业管理服务采购项目。现委托我公司职员 先生/女士（身份证号码为 ）按时参加现场勘察，请予以接洽为盼。

被委托人的身份证复印件请见附件。

此致

附件一：企业营业执照副本复印件（需盖公章）

附件二：法定代表人身份证复印件（需盖公章）

附件三：被委托人身份证复印件（需盖公章）

潜在供应商：

日期：

附件2

现场勘察证明文件

潜在供应商名称：

社会统一信用代码： 注册资金：

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 勘察项目 | 广西壮族自治区柳州船舶检验中心 | 项目地址 | 柳州市弯塘路12号 |
| 派驻现场工作人员岗位情况 | 🞎清楚无误；🞎尚存疑，需再次函件询问； |
| 单位四至范围及周边社情 | 🞎清楚无误；🞎尚存疑，需再次函件询问； |
| 辖区内公安派出所、消防等机构联防情况 | 🞎清楚无误；🞎尚存疑，需再次函件询问； |
| 需要清洁部分区域分布 | 🞎清楚无误；🞎尚存疑，需再次函件询问； |
| 设备设施维保情况 | 🞎清楚无误；🞎尚存疑，需再次函件询问； |
| 其他内容 | 🞎清楚无误；🞎尚存疑，需再次函件询问； |
| 我公司到达项目现场，按采购文件要求与现场实际情况做了勘察，对询价招标文件理解无疑义，无其他需要甲方回答的问题。如我公司参加竞价，将严格按照询价招标文件要求完成工作。潜在供应商授权勘察现场代表签名： 年 月 日 |
| 我单位2024年7月 日接待了潜在供应商 至我单位拟询价招标的“柳州船舶检验中心物业管理服务采购项目”现场进行勘察。广西壮族自治区柳州船舶检验中心年 月 日 |

附件3

|  |
| --- |
| **柳州船舶检验中心物业管理服务报价** |
| **一、保安（全职）薪酬** |
| 序号 | 岗位 | 月工资（元/人） | 月社保（（元/人）） | 数量（人） | 月度费用（元） | 一年费用 （元） | 备注 |
| 1 | 柳州保安人员 |  |  |  |  |  |  |
| 2 | 河池保安人员 |  |  |  |  |  |  |
| **1-2合计** |  |
| **二、保洁（兼职）薪酬（含清洁、消杀、清洗窗帘等人工费）** |
| 3 | 柳州保洁员 |  |  |  |  |  | 每工作日清洁一次 |
| 4 | 河池保洁人员 |  |  |  |  |  | 每周一次 |
| 5 | 武宣保洁员 |  |  |  |  |  | 每周一次 |
| **3-5合计** |  |
| **三、综合管理费用（柳州、河池、武宣配置人员各不少于1人，兼职）** |
| 6 | 消防器材更换和检修 | 每月对消防栓和灭火器进行一次检查，如发现灭火器不正常的,应当及时维修。2025年6月到期**检修**灭火器品种和数量： ①洪湖MFZ/ABC4干粉灭火器，35具；②洪湖MT3 二氧化碳灭火器28具。2025年6月到期**更换**灭火器品种和数量：①悬挂式FZX-AP4干粉灭火器，12具；②MFZ/ABC4干粉灭火器，47具；③MT3 二氧化碳灭火器，8具；④2×4kg落地灭火器箱，1个。) |
| 7 | 空调清洗 | 挂机29台，柜机23台 |
| 8 | 日常零星维修 | 按市场价人工和材料约10000元（包干） |
| 6-8合计 |  |
| **四、绿化费用（包干）** |
| 9 | 绿植租赁摆放 | 室内植物不少于40大盆（常见为发财树、苏铁、金钱树、绿萝、[散尾葵](https://m.cnhnb.com/p/swk/)、鹤望兰、琴叶榕、龟背竹等）、44小盆（蝴蝶兰、绿萝、虎尾兰、文竹、发财树、白掌、红掌等），其中，柳州30大盆40小盆、武宣4大盆、河池6大盆4小盆。包含初始摆放费用+日常维护更换费用 |
| 五、其他费用 |
| 10 | 服装费、工具材料费等 | 保安服装费、保洁人员护具、清洁剂、消毒剂、公共区域垃圾袋、防四害药品等 |
| 11 | 团队意外险 |  |
| 12 | 其他 |  |
| **10-12小计** |  |
| **以上一至五项合计：** |  |
| **六、法定税费** |  |
| **七、合理利润** |  |
| **八、总价** |  |