

广西壮族自治区横县公路养护中心 物业管理服务采购需求

一、项目概况

位置：横州市横州镇淮海路 78 号横县公路养护中心大院内，包含机关大院、办公楼、球馆室内外区域。

物业管理服务项目需求：

- （一）综合管理与维护服务；
- （二）环境卫生与保洁（包含清洁所需毛巾、拖把、洁厕精等用品）、垃圾清运、防疫服务；
- （三）绿地养护与美化服务；
- （四）供电等系统管理维护服务及供电所需基本耗材；
- （五）给排水系统管理维护服务及所需基本耗材；
- （六）空调系统管理维护服务及聘请第三方服务；
- （七）消防和监控系统管理维护服务；
- （八）电动自行车充电系统管理维护服务；
- （九）门前三包、综合治理服务。
- （十）综合设施设备维修维保（不含电梯维保费用）。

二、服务项目的具体内容

（一）办公公共区域（地面、墙面、通道等）和办公区域（每间办公室）的日常清洗。

（二）办公楼外公共区域和办公楼内的卫生防疫、保洁、保养、清洗、消毒、杀虫、灭鼠、垃圾收集清运、管道疏通、化粪池清理（包含聘请第

三方服务)、日常卫生工具和常用消耗品放置等。

(三) 室内外公共区域的绿化养护、修整等服务。

(四) 电线电缆、配电送电、电动自行车充电等系统的日常维护等综合服务及所需基本耗材。

(五) 水箱、阀门、管道、水泵等系统日常维护等综合服务及所需基本耗材;。

(六) 空调、除尘、采气装置、各类风口、自动控制等空气调节系统和设备的年检、日常维护等综合服务(包含聘请第三方服务)。

(七) 消防栓、灭火器、安全出口等消防系统和设备的日常维护、维修等综合服务。

(八) 门前三包、综合治理等服务。

(九) 横县创城期间的大院整治工作。

(十) 设施设备维修维保(不含电梯费用)。

三、物业管理服务标准

(一) 综合管理与维护服务

1. 建筑物外观完好、整洁,内外墙装饰无污迹、无乱搭乱建、公共设施无随意占用等。

(二) 环境卫生与保洁防疫服务

1. 清洁办公大楼公共区域及大院公共环境,每天保持清洁。如有不洁情况发生要及时清洁。公共场所每天清扫1次,并每天至少1次保洁巡视,保证无杂物、废弃物,无污垢、纸屑、烟头等。

2. 每天清理楼道地面保持干净,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，每天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，每天清扫1次，及时清理化粪池。

5. 定期进行“四害”消杀清理工作，每年不少于1次，效果达到《鼠、蚊、蝇、蟑螂控制标准》（符合横县要求标准）。

6. 排水管、下水道等室内外沟渠保持通畅，每年至少清掏化粪池一次。

（三）绿地养护与美化服务

1. 绿地无改变使用用途和破坏、践踏、占用现象。

2. 花草树林长势良好，无病虫害、无枯死。

3. 绿化长势良好，定期浇水、施肥、杀虫、每月修剪枯枝一次，无杂草丛生，无因干旱缺肥而枯萎现象，保持绿化外形美观。

4. 区域内的盆栽绿化每隔一至二天适当浇水，保持盆栽绿化养护和管理良好。

（四）供电、给排水、空调、监控设备、消防和电动自行车充电设备及系统管理维护服务。

1. 保障供水、供电、空调、监控设备、消防和电动自行车充电等设备设施运行正常，无随意改变用途现象。

2. 对服务区内公共设施设备、供电和网络系统、电气设备、空调、监控设备、电线电缆、消防设备、防雷设备和电动自行车充电等公共设施设备进行日常管理和维修保养，及时排除故障，做到即报即修，确保公用设备、设施正常运行和使用。

3. 对设备应经常进行巡视检查，包括定期巡视及特殊巡视。

4. 消防安全

(1) 消防设施器材管理到位，消防疏散通道安全畅通。办公楼每层楼走廊、会议室、食堂、停车场周边都要配置消防器材；定期按消防部门要求检查、维护及维修。

(2) 对电气线路、管路进行维护保养和检测并对老旧电线、电路进行更新更换，及时整改电气火灾隐患，规范重新安装二组电动自行车充电装置，并且进行日常电动车充电等安全管理。

(六) 门前三包、综合治理服务

负责服务区域的门前三包以及社区的综合治理等工作。

(七) 综合设施设备维修维保（不含电梯维保费用）。

办公区域内所有材料费单项开支在 100 元内的包含在物业管理服务费中，根据实际工作需要实行包干制。全年核算材料费为肆仟叁佰元 ¥4300.00，属于专款专用。

四、管理服务人员和设备配置及要求

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 4 人，具体要求如下：

(一) 人员配备：

1、负责人 1 人。统筹安排管理事务及和负责与横县公路养护中心的联系，责任心强，工作积极性高。

2、工作人员：安保人员 2 名（12 小时/班次）、保洁人员 1 名。

以上人员服务期限自签订合同之日起 1 年。

3、自备配置有办公设备及保洁、绿化、维护养护用的工作设备和基本工具。工作人员佩戴注明工作人员姓名、相片的工作证，安保人员必须

持证上岗。

4、特别约定:

(1)保安人员**每个月支付费用是¥2000.00元**(包含非节假日加班费)/人,必须按国家规定缴纳社会保险,保安人员**24小时在岗**必须支付法定节假日加班费(2025年全年法定节假日为13天,支付三倍工资)。

(2)保洁人员**每个月支付费用是¥1690.00元/人**,按国家规定缴纳**社会保险**。

(3)全年工程维保维修以及所需物资使用的**费用为¥4300.00元/年**,如超出**¥4300.00元**(单项材料在**¥100.00元**内的)亦由成交单位承担。

(4)甲方需在每月月底前将物业费用汇款到乙方指定银行账户,乙方也需在每月月底前,将收到款项发放给具体工作人员,保证工作人员能按时完成合同约定的各项服务。

五、其他要求

(一)成交单位应严格执行国家、自治区、南宁市有关物业管理法律法规规定和物业管理服务合同,对广西壮族自治区横县公路养护中心物业实施专业化统一管理服务。

(二)不接受联合体磋商,除另有约定的,成交单位不能将其中单项服务外包给第三方管理。

(三)接受采购人的监督和指导,如发现有不按规定和标准执行者,视情节扣除中标单位相关管理费。

(四)采购人对成交单位进行定期或不定期开展跟踪监督检查,对服务质量差或者管理不到位的现象,提出整改要求,成交单位必须按照要求落实整改,如再次检查考核时仍发现存在类似问题的,采购人会考虑将成

交单位列入失信名单。

(五) 物业管理制度健全，管理落实到位，各项物业管理工作有应急预案，开展经常性的培训和演练，有专人负责；急修要求 30 分钟以内到位，小修要求 1 小时内到位。

(六) 供应商必须对投入本项目的全职人员按照国家规定购买社会保险（保额为每人不低于 30 万元/年的意外伤害险）。人员工资（不算加班工资）不得低于横州市最低工资标准。

(七) 涉及用工方面的劳务纠纷和劳动安全事故责任全部由成交单位承担。

(八) 成交单位须承诺，在服务期满撤离时，将所有涉及招标单位的档案资料和未完成事项移交采购人或采购人指定的接收人。

六、本项目采购预算金额（人民币）：壹拾壹万伍仟贰佰元整（¥11.52 万元）。

(一) 本次服务合同时间为 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日，因招标工作滞后，为避免产生纠纷，中标供应商需要在三个工作日内按照（9600 元/月或 320 元/日）支付给目前的临时服务机构并安排人员到位，再进行合同签订，请供应商在报价时考虑该因素。

(二) 签订合同前，需要按中标金额缴纳一个月服务费的合同履约金（具体金额按中标后总金额的一个月服务费为准）。签定物业管理服务合同前，乙方需将缴纳一个月服务费的银行回单交由甲方。合同期满后，如不再续签（或另行招标的），甲方将按合同履约金扣款后的余额无息退回给乙方。

七、报价要求

(一) 报价超过预算无效。

(二) 第一候选人除国家法律规定取消物业服务资格外，不得以其他理由放弃，否则采购人会将其列入失信名单。

(三) 本次报价如果第一候选人放弃后，以第二候选人入选递补，依次递增。

(四) 如出现多个同一报价，则由业主根据投标方提供的服务方案和社会信用度来选定中标方。

(五) 报价文件按照附件要求报价。

八、投标供应商资格要求：

(一)、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。

(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)、在其他政府部门/机构或网站查询供应商法人主体不存在未完结的诉讼案件，已完结诉讼案件不存在败诉的情形；无任何其他不良记录。

(四)、本项目不接受联合体报价，不允许项目转包和分包。

(五)、企业具有劳务派遣许可证；

(六)、良好的纳税记录，无拖欠、逃税等行为；

(七)、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；

(八)、供应商须在政采云系统内报价的同时上传响应文件，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。响应文件内容含但不限于以下：

1)、企业简介；

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，劳务派遣许可证；

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；

8)、物业管理服务费报价表（附件四）；

9)、供应商对本项目的各项承诺；

10)、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)、为了方便业主沟通,强化监督管理,若出现多个同一报价,曾在本单位服务过的物业公司优先考虑选为中标供应商,若出现同一报价出现不同地域属地的供应商,优先考虑横县本地供应商。

(十一)、预成交供应商应于系统公布后3个工作日内拿响应文件原价到我单位签订合同,不在限期内签订合同的,我单位以虚假应标报财政厅处理。

(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。

广西壮族自治区横县公路养护中心

2025年3月4日

附件：

投标报价表

项目名称：广西壮族自治区横县公路养护中心物业服务采购

项目编号：

序号	项目	服务内容	报价 (元)	备注
1	广西壮族自治区横县公路养护中心物业服务采购			
投标总报价：				
服务时间：				
服务地点：				

备注：

1、投标人承诺投标报价包干制，不增加服务内容及范围的情况下，不能以任何理由要求甲方追加物业管理服务费。

2、投标人自行考虑地域、政策以及其他因素进行报价，如中标则必须与采购人签订合同，否则以政府采购违约1次处理。

3、各项数字计算保留两位小数。

供应商名称（盖公章）：

法定代表人签名：

日期： 年 月 日

报价明细表（成本分析）

月	项	分 项	月费用	备注
1	劳 务薪酬 费用	全职人员薪资		
		保洁服务费用		
		全职人员社保（单位承担部		
		员工福利及法定节假日加班		
2		保洁工具物料消耗费（不含卫生间内		
3		灭四害卫生消杀费用		
4		绿化养护费用		
5		设施设备维修维保费用（不含电梯）		
6	行 政 费用	员工服装费用		
		团队意外保险费用		
		其他费用		
		小 计		
7		企业利润及管理费		
9		法定各项税费		
合计（月）				
总报价（人民币）		大 写： （¥ ）		小 写
注：总报价=每月总费用*12				

①基本工资

岗 位	人 数	工资标准/人	工资额/ 月
负责人	1		
安保门卫	2		
保洁员	1		
合计	4		

②社会保险费（包含养老保险、医疗保险、失业保险、工伤保险、大额医疗保险等）

人 数	社保费/ 月/人	社保费/ 月	数 量	合 计
			12个月	

③员工福利（含法定节假日加班费）

	人 数	均摊月 费用	数 量	合 计	备 注
法定 节假日加 班费					安 保 服 务 365*24 工作制
其他					

④商业团队意外保险

人数	保费标准（人/年）	均摊月费用	合计	保额
4				

⑤设施设备维修维保费用

维修维保项目	工作量	估算月单价	合计	备注
给排水系统				
照明系统				
弱电系统				
避雷系统				
门窗木工等				
空调维修				
其他维修维保项目				

备注：设施设备维修维保项目包含本项目服务内全部的小项维修整改，零星修缮等。单项/在 100 元内材料费的全部包含在物业管理服务费内。