

柳州铁路运输法院物业管理服务采购需求

一、物业基本情况

柳州铁路运输法院门岗执勤安保服务、清洁卫生服务、综合维修服务、食堂管理服务。

地址：柳州市柳南区南站路 196 号

采购预算金额：不超过 30.35 万元。

二、资格及要求

1、竞价方必须具有符合法律、行政法规、国务院要求的从事相关业务的行政许可，并具有有效的市场监督管理机关发放的企业营业执照、公安机关发放的保安服务许可证、行政机关审批许可的劳务派遣许可证；

2、近 3 年类似 2 个类似项目业绩；

3、近三年无违法违规行爲，没有处于被责令停业或破产状态，且资产未被重组、接管和冻结；

4、投标人具有良好的商业信誉，无在其他招投标活动中有弄虚作假的行为；

5、单位法定代表人或投资人为同一人或者存在控股、管理关系的不同单位，不得参加同一标段投标或者未划分标段的同一招标项目投标；法定代表人参股或其他投资人、股东等投资同一家（投资额或股份在 50%以上）企业，只允许最先报名且合格的一家参与投标；

6、本次招标不接受多家单位联合报价，不允许分包或转包；



7、员工工资不得低于柳州市最低工资标准；

8、保安员必须持证上岗；保洁员、食堂工作人员需提交身体健康的体验报告，健康体验费用由中标方或派遣上岗人员负责。

10、中标方派遣的上岗人员必须遵守法院保密规定。

11、中标方派遣的上岗人员必须遵守采购方各项规定制度，所有上岗人员必须经采购方同意才能上岗，且具有良好的服务意识，并接受采购方的考评。中标方因工作需要更换上岗人员需征求采购方的同意才能更换。

12、中标方须接受采购单位服务质量考核工作，从保安日常礼仪、保安业务、保洁工作等方面开展考核，达不到采购方要求的要限期整改，整改不符合采购方要求的视为违约处理。

13、为了更好做好柳州铁路运输法院保安保洁工作，加强沟通协商，建议参与竞价的投标方在竞价前到采购单位实地查看服务内容、标准和工作场地，并了解采购单位对上岗人员的考评、具体要求及违约情形等。

14、竞价方需扫描上传报价响应文件，响应文件需有目录、报价表和工作人员计划安排、联系人及联系电话、满足采购方公开招标文件所列示的资格、要求以及其他列示的内容并提供佐证材料，如无法满足采购方在审查阶段可以否定进入竞价阶段。

三、物业管理服务内容及要求

(一) 门岗执勤安保服务

1. 包括门岗执勤、防盗、防火、灭火、值班巡逻、消防、

技防监控值班,,并做好值班、检查、维护记录。配合做好防雷、防灾工作;保护公共财产安全和人身安全不受侵犯;维护治安公共秩序,确保工作生活环境的安定。

2、其他服务内容说明:

(1)定期于每月5日前向采购单位汇报上月安保工作情况。

(2)不得擅自占用和改变公用设施的实用功能,如需完善或扩建,须与采购单位协商,经采购单位同意后方可实施。

(3)安保档案资料管理及时给予采购单位管理资料备份;

(4)采购单位认可的,成交供应商承诺的其他事项;

(5)完成采购方安排的临时工作。

(二)日常清洁、保洁、卫生防疫清洗

1. 服务范围办公楼内区域。公共场所每天清扫1次,清洁公共厕所2次,至少2次保洁巡视,保证无杂物、废弃物,无污垢、纸屑、烟头等。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和蜘蛛网。公共厕所保持清洁,无污渍、无异味。

2. 服务范围办公楼外区域。每天清扫1次,至少2次保洁巡视,保证无杂物、废弃物,无污垢、纸屑、烟头等。地面干净,无污渍、积水、杂物,围栏、停车棚整洁无蜘蛛网。

3、垃圾收集清运(不含外运)

(1)生活垃圾每天收集一次;

(2)垃圾箱、果皮箱每天清洗一次。

4、绿化养护

负责院内绿植日常养护，每周浇灌所有户外绿植 1 次，夏季 2 次。

(三) 综合维修服务

1、包括房屋公共区域（地面、墙面、门窗、楼梯、通道等）和办公区域（办公桌椅、沙发、茶几、柜子等）的日常维护与零星维修（单次花费金额不高于 500 元的维护及维修，下同）费用。

2、负责办公区域内的水、电、消防设施设备维护，每日巡查 1 次；

3、合理安排日常零星小修，小修 1 小时内完成，急修 10 分钟到现场；

4、供电系统管理维护。包括电线电缆、电气照明、指示灯具、配电送电等系统和设备的年检、日常维护、零星维修等。

5、给排水系统管理维护。包括阀门、管道等系统和设备的年检、日常维护、零星维修等。

(四) 食堂管理服务

食堂食材的采买、清洗、切配、烹饪及分发，食堂卫生等工作。

三、服务质量要求

(一) 保洁服务质量要求

1、办公楼、走廊楼梯、卫生间干净，无垃圾、无纸屑；无

污渍、积水及杂物；扶手干净，无积尘；

2、卫生间内大小便池、洗手台、门窗干净无污渍无异味；

3、走廊、卫生间墙壁无蜘蛛网；

4、垃圾桶干净无垃圾（以不溢出为准），无严重异味；垃圾按时清运，无隔夜现象。

（二）综合维修服务质量要求

（1）维修响应要求：小修不过夜，中修 24 小时完成，大修 48 小时完成。

（2）灯管维修：接到维修单，维修任务不过夜，维修完毕及时反馈维修信息，任务过夜属工作失职。

（3）水龙头、水管维修：水楼头漏水，首先更换阀芯，更换阀芯仍漏水，才更换整个水龙头，接到维修单，维修任务不过夜，维修完毕及时反馈维修信息，任务过夜属工作失职。水管漏水查找原因，能维修的及时解决，不能维修的及时报服务中心解决。水管维修 24 小时内必须完成维修完毕。

（4）管道（厕所）堵塞维修：使用疏通设备疏通，接到维修单，维修任务不过夜，维修完毕及时反馈维修信息，任务过夜属工作失职。

四、服务人员最低配置及要求

1、门岗安保人员 3 人，男性，必须持证上岗。

2、水电维护 1 人，男性，可独立完成项目维修、保养及技术指导等工作，熟悉电路控制、熟练掌握管钳工维修技术，能吃

苦耐劳，有两年以上相关工作经验。

3、保洁员 1 人，能吃苦耐劳，有两年以上相关工作经验。

4、食堂工作人员 3 人，身体健康，能吃苦耐劳，持有有效期内健康证，有一定的管理能力和较好的烹饪技术。

五、人员待遇要求

1、成交供应商应按照《中华人民共和国劳动法》的相关规定发放工资，服务人员工资不得低于柳州市最低工资标准，且应当于每月 25 日前发放完毕上月工资，确保服务人员薪资待遇。

2、成交供应商需具有应对反恐及处理突发事件能力（能及时有效与公安机关建立联运联防机制）；成交供应商负责保护服务区域内人员的人身财产安全，维护服务区域内的正常秩序，做好防火、防盗、防抢、防爆炸、防破坏、防袭击、防泄密、防治安灾害事故等安全防范工作及协助采购单位完成其他工作。

六、其他要求

1、采购人举行重大节日、及重大接待活动时，成交人应负责安排值班人员进行安全维护，需要成交人临时增派保安人员进行现场保卫时，采购人应按实际增派人数付给甲方加班费。

2、中标方负责支付采购人过渡期物业服务费用。因采购方与目前物业公司合同于 2025 年 3 月 31 日到期，中标方应当负责按照原合同约定的服务费标准支付从 2025 年 4 月 1 日起到进驻前过渡期物业服务费用给原物业公司，预计招标结束到进驻约需一个月时间，之后由采购人按照合同约定支付物业服务货款。

3、中标方派遣的人员要符合采购方工作安排，能胜任采购方实际需求，按照采购方要求安排工作，所派驻人员必须出具无犯罪证明材料和上岗资格证。

七、接受业主的服务质量考核。

中标方须接受采购单位服务质量考核工作，从保安日常礼仪、保安业务、保洁工作等方面开展考核，达不到采购方要求的要限期整改，整改不符合采购方要求的视为违约处理。

八、商务条款

1、报价及其他：供应商须按一年服务费用进行报价，报价超过预算无效。

2、采购单位支付给成交供应商的每月服务费已包含以下各项费用：

（1）项目服务人员的工资、服装费（保安服由成交供应商自行解决）、劳保用品费等，以及派遣服务人员的意外伤害保险等费用，按安保工作要求配备一定数量的对讲机、手电筒、个人安防装备（可交接班轮流使用，均由成交供应商自行配置）。

（2）安保人员工资和补贴（夜餐费、节假日补贴费及加班费用等）。

（3）购买安保人员和其他人员员工意外伤害险、员工福利、培训及年终奖金、行政办公费用公司管理费用及合理利润、法定税费；

（4）安保人员和其他人员病重或因公致伤、残、死亡时发

生的全部费用。

(5) 培训、技术支持、项目交接期属于成交供应商应支付的费用。

(6) 固定资产折旧费。

(7) 企业管理费和利润。

3、付款条件：合同签订后，以先服务后付款的形式，采购人根据考核结果按季度向成交人支付服务费。成交人应当于季初将上个季度结算金额的合法、有效的发票开具给采购人，采购人在收到发票后 15 个工作日内启动支付流程，否则，采购人可以顺延付款。

柳州铁路运输法院

2025 年 5 月 20 日