象州公路养护中心物业管理服务采购需求

采购人：广西壮族自治区象州公路养护中心

联系人：冯女士

联系电话：0772-4362258、19943099750

地址：广西来宾市象州县象州镇鸡沙村民委沙岗坪村100号

预算：12.86万元

采购方式：在线询价

第一部分：物业管理服务需求

一、项目概况

项目基本情况：本物业项目位于广西来宾市象州县象州镇鸡沙村民委沙岗坪村100号

二、物业管理服务期限

12个月（从2025年6月1日至2026年5月31日）

三、物业管理服务项目需求

（一）门卫保安服务。

（二）食堂炊事服务。

（三）办公区域及生活区水、电、管、空调、门口、窗子等维修维护。

（四）办公区域、宿舍及食堂卫生清洁，办公庭院美化绿化。

（五）办公楼及宿舍防水补漏、维修。

（六）办公区域、宿舍及食堂维修耗材更换。

四、物业管理服务人员岗位配备标准及内容

（一）预分配8.28万元用于派遣门卫保安3名，进行24小时三班倒值班值守，并按要求做好办公大院及办公楼公共区域卫生清洁工作，服从业主的监督管理。派遣的门卫保安人员要求年富力强，身体健康，有责任心，不能酒后上岗，严禁在门卫室使用高负荷用电设施，不准利用门卫室煮饭烧菜等私接用电设施。派遣的门卫保安人员严控各种违规小广告的张贴、加强公共设施的维护及管理，督促外来办公（或按登记管理号牌）车辆的停放管理，杜绝外面社会车辆停放甲方大院或大院门口，确保辖区整洁、有序。

（二）预分配3.84万元用于派遣食堂炊事工作人员1名，负责食堂炊事及食堂、宿舍楼公共区域清洁卫生工作，做好工作日食堂早中晚餐及公务接待餐的烹饪工作、食堂及宿舍楼公共区域清洁卫生工作。要求有2年以上的炊事经验，身体健康，工作负责，能吃苦耐劳。

（三）预分配0.74万元用于办公区域及生活区水、电、管、空调、门口、窗子等维修维护（要求当水电管等需要维修时供应商2小时内能安排人员到现场进行处理）、公共区域卫生清洁，办公庭院美化绿化及公区域、宿舍、食堂维修耗材更换；涉及维修维护等耗材与人工费不得高于市场价。

五、物业管理的人员配置

人员要求条件：

1.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.所有人员，在上岗前需要提供个人健康证明材料和相应的证件材料。

六、其他要求

（一）成交单位严格执行国家、自治区、来宾市有关物业管理法律法规规定和物业管理服务合同。

（二）成交单位必须满足国家和来宾市有关劳动工资的有关规定,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。派驻服务人员由成交单位自行管理，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、加班费、雇主责任险等一切费用，要求购买劳务派遣人员雇主责任险1/年/人不低于640元。甲方一律不再支付任何费用。成交单位聘用相应岗位人员工资标准应不低于来宾市最低工资标准（不包含加班工资）。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成交单位负责，与采购单位无关。

（三）成交单位劳务派遣人员的应聘、录用、离职等管理档案规范，手续齐全，相关资料必须报采购单位备案。

（四）成交单位委派驻场的工作人员必须遵守国家保密法规和采购人保密规定要求，未经采购单位有关人员允许，不得随意进出各办公场所，否则承担一切法律后果。

（五）参与此次采购活动的供应商自行到现场勘查，采购单位不组织集中考察。凡未在规定时间内进行现场考察的，报价时可能对供应商产生不利影响或后果的，由供应商自行负责。

七、验收方式

采购人自行组织、供应商协助验收。

八、支付方式

采购单位按月支付物业服务费用，乙方向甲方提供正式有效的发票后，甲方于每月25日前（遇假日顺延）以转帐方式向乙方支付物业服务费。乙方需及时提供劳务派遣人员工资明细表。

九、违约责任

采购单位将对物业服务质量进行全过程监督，成交单位日常工作不到位、不达标，或有违法、违规、违约等现象，将根据规定，作出相应的处理、处罚或赔偿。在合同执行期间，如果有下列情形之一者，采购单位有权视情节轻重予以处罚：

（一）未经采购单位同意，不得擅自更换该服务项目的工作人员。采购单位有权建议更换不称职员工。

（二）未执行相应文件、合同所规定任务的，或对采购单位要求整改的问题无故未能在规定时间内完成整改的，采购单位有权扣减物业管理服务费总额的10%，直至执行、整改为止。

（三）出现以上情形三次以上（含三次）的，采购单位将终止服务合同，并由成交单位支付违约金（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。

十、本项自物业管理服务采购预算：12.86万元。报价超过预算无效。

为了双方在通力合作的信任基础上，优质高效地完成采购单位要求的各项工作目标和任务，作为采购方，我们建议预成交商投标报价不低于预算额的97%，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。

第二部分：供应商须知及资格要求

一、供应商需在象州县行政区域内设有办事处；投标单位在象州县行政区域内无办事处的，中标后需在签订合同前设有办事处。

二、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”（www.creditchina.gov.cn）、中国政府采购网（www.ccgp.gov.cn）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、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；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。

四、资质要求：单位营业执照，单位经营范围需包括物业管理服务，且具有独立法人资格的中小微企业。

五、本项目不接受联合体报价，不允许项目转包和分包。

六、报价明细表根据采购需求编制。

七、响应投标文件须打印纸质文件盖公章，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，被认定为内容无效响应文件，由供应商自行承担后果。

八、预成交商在预成交公布之日起3个工作日内提交以上资格证明材料和报价明细表等原件材料至采购单位，复印件加盖公章存档，并到场签现场确认表。响应文件中的资格证明材料和报价明细报价表等原件材料须与政采云系统报价上传的响应文件材料一致且响应文件中报价明细表的报价金额需与政采云系统的报价金额相同，否则报价无效。

十、中标人未按招标文件的服务要求提供服务的，采购人有权解除与中标人所签订的合同。

十一、为了方便业主沟通，强化监督管理，如出现多个同一报价，则由业主选有相关经验的物业公司或曾经在本单位服务的物业公司优先定为中标方。