

# 融安公路养护中心物业管理服务采购需求



采购人（盖章）：广西壮族自治区融安公路养护中心

联系人：李先生

联系电话：0772-8113543

地址：柳州市融安县桔香南路138号

预算：9.8万元

采购单位式：在线询价

## 第一部分：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，单位营业执照，单位经营范围需包括物业管理服务，须持有《保安服务许可证》，且具有独立法人资格；

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”（[www.creditchina.gov.cn](http://www.creditchina.gov.cn)）、中国政府采购网（[www.ccgp.gov.cn](http://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、本项目不接受联合体报价，不允许项目转包和分包。

四、以上资格证明材料和报价明细表应由预成交商在预成交商公布之日起3个工作日内提交采购单位，原件查验，复印件加盖公章存档。

## 第二部分：物业管理服务范围及技术服务要求

### 一、物业管理需求人员及服务范围

（一）保洁员1名。负责大院内所有公共区域、办公区内全部场所环境卫生，大楼玻璃等的清洗，并不定期对单位管辖区域内的杂草进行清理和垃圾清运。

（二）安保员1名。负责大院内所有公共区域、办公区内全部场所

公共安全工作，协助、配合采购单位做好消防、监控及电动车充电设施设备的日常检查、巡查及消防火灾隐患的排查工作，及时有效监控与处置，协助、配合采购单位做好大院内安全生产大检查和督查整改等安全事务工作，配合采购单位与辖区区域内的公安、消防、城管、卫生等部门对公共安全、消防、卫生等事务的沟通和联系。

(三)安全防范服务供应商必须符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定，依法提供达到本次采购服务要求，且在人员、设备、资金等方面具备相应能力，并持有区内公安机关核发的《保安服务许可证》。

(四)采购单位与成交单位协商后，认为有必要交给成交单位的其他项目。

(五)项目基本情况：本物业项目位于融安县桔香南路138号，单位大院内占地面积13,008.79平方米，办公楼建筑面积约1343.07平方米。

二、**物业管理服务期限**：2025年 月 日至2026年 月 日（共12个月），具体时间以政府采购结束，合同订立时间为准。

### 三、**物业管理服务具体内容及要求、标准**

#### (一) 保洁服务内容、服务要求和服务标准

1. 服务内容：负责融安县桔香南路138号范围内的公共区域、公共设施设备、清洁保洁工作及垃圾分类、收集、清运等工作。具体包括：道路、绿化地、楼层公共通道、地面、天面、墙面（含玻璃隔断）、走廊、楼梯扶手、门厅、各楼层办公室、会议室、茶水间、门卫、卫生间、路灯、走廊灯、宣传栏、交通标志等清洁保养及垃圾收集清运工作。

#### 2. 服务要求：

每个工作日负责办公楼内1-4楼公共卫生（含楼梯踏步、走道、电梯、墙面、扶手、玻璃和卫生间及八楼小花园的保洁）。要求每个工作日至少对卫生间清洁2次，做到卫生间无异味。

每个工作日对单位大院、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。每次需在上级年度绩效考核前组织开展一次中心大院及工作区域全面清洁。

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。

负责办公楼每间会议室每次会前会后的清洁工作，随叫随到。

每个工作日负责对采购单位办公楼大门两侧外墙走道保洁和办公区域院内硬化道路的清扫及除草。

每周负责对单位内花圃内的烟蒂、纸屑、塑料袋垃圾及垃圾桶进行清理。

每周负责对采购单位大院内的卫生(含楼梯踏步、走道、卫生间)进行一次保洁。

每月负责对采购单位办公楼内所有阳台的清洁和打扫。

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

每月对所服务的公共区域进行三次全面的消杀工作。

如遇采购单位有文明检查或爱委会以及其他重大活动时,保洁人员需随叫随到,成交单位要在第一时间组织其人员按时、按质、按量完成保洁工作。

每月负责对办公楼负一楼进行一次全面清洁。

根据采购单位工作安排或融安县、社区的要求完成其他临时性保洁任务。

完成领导及管理人员布置的其他保洁卫生工作。

### 3. 服务标准:

(1) 服务区域内地面无纸屑、油渍、痰迹、口香糖、果皮、烟头等垃圾或其他废弃物。

(2) 玻璃门/窗光亮、清洁、无污迹、水污、水迹、胶迹、灰尘及明显手印。

(3) 各楼层天花板、墙面上无灰尘、无蜘蛛网。

(4) 公共场所、卫生间、各垃圾收集点无堆积物,垃圾桶外表干净、无积垢、无异味。

(5) 卫生间保持清洁、干净,洗手盆上无杂物、无纸屑、无积水;及时清理脚印、水渍;镜子每日全面擦拭清洁;大小便池内外无污垢;墙面、水管、隔断、门坎、窗台无灰尘,厕所内无异味。

(6) 瓷砖地面光亮、不锈钢(如电梯间、扶手、门把手等)光亮和无污迹。

(7) 道路、大院等区域地面无各类废弃物、污物、垃圾。

### (二) 安全防范服务内容、服务要求和服务标准

1. 服务内容:负责融安县桔香南路138号大院内所有公共区域、办公区内全部场所公共安全工作,协助、配合采购单位做好消防、监控及电动车充电设施设备的日常检查、巡查及消防火灾隐患的排查工作,及时有效监控与处置,协助、配合采购单位做好大院内安全生产大检查和督查整改等安全事务工作,配合采购单位与辖区区域内的公安、消防、城管、卫生等部门对公共安全、消防、卫生等事务的沟通和联系。

### 2. 服务要求:

(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) 需要业务能力强的保安人员，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) 每班至少配备1名安保人员，晚班还需对中心大院进行巡逻，并有巡查登记记录。

(4) 对一般外来的访问、办事人员，建立询问登记制度。

(5) 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。在节假日放假期间，做好进出人员的询问登记。

(6) 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。

(7) 加强管理，预防重大火灾、刑事事故的发生。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。

(8) 门卫值班人员在上班期间不能关闭值班室的大门。随时抽查，如发现有以上情况采购人有权要求成交供应商更换保安人员。

(9) 保安员上班期间不得占用值班室电话从事与工作无关的活动。随时抽查，如发现有以上情况采购人有权要求成交供应商更换保安人员。

(10) 保安员交班时要认真做好交接工作，严格交接手续，交代有关未办事项，明确事项要求，落实未办事宜。

(11) 值班人员要熟悉了解本单位住宿区域的环境和监控探头设施。值班人员要按时开启设防单位有关监控设施，如监控设施发生故障时要及时报告。

(12) 坚持巡逻巡查制度，发现可疑人员应严格盘查，发现可疑物品要及时通知有关领导妥善处理。

(13) 成交供应商指派到采购人的保安员必须遵守采购人的各项规章制度，采购人的规章制度和作息制度对成交供应商派驻保安员具有约束力。

(14) 保安员因事、因病请假时，成交供应商应当及时补齐人员，不得发生缺岗情况。

(15) 成交供应商没能按前述约定及时调整、更换和补齐保安人员的，因保安员缺岗发生失窃等造成采购人人身、财产损失的，成交供应商要承担相应的赔偿责任。如逾期调整、更换和补齐保安人员，使值班出现缺勤半个小时以上达到3次的，采购人除有权单方解除本合同外，还要求成交供应商承担合同总价10%的违约责任。

(16) 其它与安全保卫有关事项。

### 3. 服务标准

保安员应严格履行《安全防范方案》规定的岗位职责要求，并遵守采购单位符合法律规定的各项规章制度。

落实防火、防盗、防破坏等安全防范措施，发现责任区域内的安全隐患，及时报告采购单位并协助处理。

成交单位加强对保安员的在岗培训、监督和管理，确保安全防范服务的优质高效。

成交单位应当具有安全防范相关资质。

#### **四、庭院绿化、绿化用地要求**

我中心庭院绿化及上面寨养护站的绿化，包含在物业管理服务采购合同金额之内。需要每年不低于2次的修枝、打草、放置蛇虫鼠蚁药等。具体绿化要求如下：

1. 绿化的日常维护费用：草坪、树木、花卉等绿化植物进行定期的修剪、浇水、施肥等工作所产生的费用。包括：

(1) 绿化工具费：购买和维护绿化工具所需的费用。

(2) 劳保用品费：为进行绿化工作的员工提供必要的劳动保护用品。

(3) 绿化用水费：进行浇灌、养护等绿化活动所消耗的水费。

(4) 农药化肥费：用于购买植物所需的农药和化肥。

(5) 杂草清运费：定期清理绿化区域内的杂草所产生的费用。

(6) 景观再造费：对物业服务区域内的绿化景观进行改造或提升所需的费用

2. 绿化设施的更新和改造费用。

3. 绿化植物的补种费用。

除以上情况外的苗木相关费用不能计入在物业管理服务采购合同金额之内。

#### **五、人员配置要求**

(一) 此次服务项目人数2人。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、五险、奖金、加班费、意外险等一切费用。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成交单位负责，与采购单位无关。

(二) 各岗位人员要求条件

保洁、安保要求：女（男），年龄：18~60岁。五官端正，身体健康，吃苦耐劳，服从管理，善沟通，要求在采购单位全日制驻点工作。

以上人员需提供个人健康证明以及相应的证明材料。

(1) 保安人员个人素质条件：保安为退伍军人最佳，年龄30~60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。

(2) 所聘用的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。

(3) 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。

(4) 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。

(5) 派驻的保安员必须一人持有保安员证。

以上所有人员，需提供岗位需要的相应证件材料。

## 六、其他要求

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

(二) 采购单位根据现场实际情况向成交单位提供相应的物业管理用房。

(三) 成交单位聘用相应岗位人员工资标准应不低于融安县最低工资标准，项目执行过程中，如遇融安县进行相关社保比例、社保基数等调整，上调部份由成交单位负责。

(四) 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。

(五) 成交单位必须满足国家和融安县有关劳动工资的有关规定，依法用工，落实职工合法待遇，保证职工的合法权益。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成交方负全部责任。在服务期间出现成交方员工因经济或其他方面原因与成交方发生纠纷，对采购单位工作秩序产生不良影响，以致对采购单位造成荣誉、经济上损失，其责任由成交方负责，采购单位将视其影响程度或损失情况，扣减服务费和要求成交方赔偿所有损失。

(六) 成交单位自觉接受采购单位的监督和检查，每半年进行一次客户满意度调查，如发现不按规定、标准执行的或物业服务满意度低于80%的，视情况扣除物业服务相关费用。

(七) 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。

(八) 成交单位委派驻场的工作人员必须按时在岗，佩戴工作牌。

(九) 在预成交商公布之日起3个工作日内由预成交商向采购单位提供本项目物业服务方案、安全生产制度、上岗人员名单(附与预成交商签订的劳动合同复印件并加盖公章)、上岗人员各类上岗证、资格证明复印件并加盖公章等材料。如不能在规定的时间内提交以上证件或证明材料的，采购单位有权放弃预成交商此次采购活动的采购结果。

(十) 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。

(十一) 为规范管理，供应商需在柳州市开设第三方资金共管银行账户，共管账户仅限于与物业管理服务有关的项目生产、经营支出使用，不得用作其他用途，基于共管账户资金产生的任何收益亦属于监管范围。中标单位不得用共管资金为自己债务或为他人债务提供担保，共管账户不得购买理财产品、风险投资等。

(十二) 严禁低价恶劣竞争，供应商报价低于预算97%时，提供成本核算明细材料。

## 七、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。

**八、本项目物业管理服务采购预算：9.8万元，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，本次报价无效。

**九、付款方式：**采购单位以1个月为周期向成交单位支付物业服务费用，在约定支付月份的15个工作日内，成交单位向采购单位开具增税普票，采购单位收到发票的15个工作日内，采购单位以转账方式足额转入成交单位指定账户。