

# 广西壮族自治区合浦儒艮国家级自然保护区 管理中心 2025 年物业管理服务采购方案

根据部门预算，结合我中心工作实际需求，计划采购 2025 年物业管理服务，方案如下：

## 一、采购内容

为做好我中心物业管理工作，提供良好的办公环境，保证单位各项工作的正常运行和保障固定资产安全，拟开展 2025 年物业管理服务采购工作。物业管理服务地点有 2 处，分别为北海市银海区云南路 278 号机关办公大院和位于合浦县沙田镇经济开发区的儒艮保护区沙田管理站，机关办公大院占地面积 16 亩，建筑面积约 2174.7 平方米，沙田管理站占地面积 2000 平方米，建筑面积约 2160 平方米。根据机关办公大院、沙田管理站的物业管理服务的实际需求，我中心对物业管理服务提出具体要求内容详见下表（具体采购要求见附件 1）：

服务期限	物业管理服务具体要求
1 年	物业管理服务地点 1 为北海市银海区云南路 278 号机关办公大院，占地面积 16 亩，建筑面积约 2174.7 平方米，需配备 24 小时安保服务，负责大院“门前三包”及院内道路等区域卫生清洁服务。
	物业管理服务地点 2 为合浦县沙田镇经济开发区广西合浦儒艮国家级自然保护区管理中心沙田管理站中，占地面积 2000 平方米，建筑面积约 2160 平方米，需配备 24 小时门卫、保洁人员和水电工，负责做好会议室、科普教育基地、厨房、救护中心和办公室等区域管理和保洁服务。

## 二、物业管理服务费用来源

本次物业管理服务采购预算共 150000.00 元，来源为 2025 年部门预算中的物业管理费。

### 三、采购方式

根据《广西壮族自治区财政厅关于贯彻执行<政府采购品目分类目录>的通知》（桂财采〔2023〕9号）、《广西壮族自治区财政厅关于印发广西壮族自治区政府采购电子卖场采购管理暂行办法的通知》（桂财规〔2020〕1号）相关规定，拟采用电子卖场—在线询价方式开展 2025 年物业管理服务采购。

- 附件：1.广西壮族自治区合浦儒艮国家级自然保护区管理中心 2025 年物业管理服务采购要求  
2.广西壮族自治区合浦儒艮国家级自然保护区管理中心 2025 年物业管理服务采购计划申报表

广西壮族自治区合浦儒艮国家级自然保护区管理中心

2025 年 1 月 18 日



## 附件 1

# 广西合浦儒艮国家级自然保护区管理中心 2025 年物业管理服务采购要求

## 一、服务项目概况

广西合浦儒艮国家级自然保护区位于北部湾铁山港海域，东起山口镇英罗港，西至沙田港海域、临铁山港航道，北侧海岸线全长 19.6km。保护区管理中心机关办公区大院位于北海市银海区云南路 278 号，占地面积 16 亩，建筑面积约 2174.7 平方米。此外在合浦县沙田镇设有沙田管理站，管理站占地面积 2000 平方米，建筑面积约 2160 平方米。

## 二、管理服务内容

### （一）物业管理区域内安全防范、公共秩序维护服务

- 1.门岗安保人员着装统一、整洁，举止文明礼貌，按采购方的要求落实值勤规范；
- 2.承担云南路 278 号机关办公区大院及沙田管理站的安保职责；
- 3.负责云南路 278 号机关办公区大院及沙田管理站所有车辆（机动车和非机动车）引导、规范停放和管理；
- 4.负责所订阅报刊的发送；
- 5.按要求定时查看沙田管理站监控；

6.完成沙田管理站会议室、科普教育基地、厨房、救护中心和办公室的管理工作。

## （二）保洁服务

1.地面、室内墙壁、物体表面、门窗、玻璃、灯具、电梯等清洁消毒；

2.物业管理区域内所有区域，包括办公区域、走廊、安全通道、值班室等清洁消毒；

3.各类板材墙面、顶棚、标识、宣传橱窗、桌椅、不锈钢制品（扶手、电梯门、护栏、果皮箱等）、路灯、公共照明灯等清洁去污消毒。

## （三）绿化养护和管理服务

1.绿篱、灌木修剪、草坪机剪（杂草高度不高于 10CM）；

2.花、树及绿化带（草坪）浇水、喷药、杀虫、灭鼠；

3.枯枝、落叶清除、拾捡杂物。

## （四）引导、登记服务

负责云南路 278 号机关办公区大院及沙田管理站来访人员的引导与登记。

## 三、管理服务要求

### （一）物业管理区域内安全防范、公共秩序维护服务要求

1.云南路 278 号机关办公区大院及沙田管理站专人 24 小时值勤，保持门岗和值班室美观整洁，实行定岗与巡逻相结合；

2.实施 24 小时安全监控并及时记录；

3.巡逻中主动对可疑人员进行询问,发现火警或治安隐患事故及时报告有关部门,并采取有效措施制止损害发生或减少人财物损失;

4.定期对安防服务人员进行培训,提高管理服务质量(培训记录供采购方查阅);

5.外来车辆严格检查,出入登记;

6.如因门岗安保人员失职造成服务区域内人财物损失,中标方应负相应赔偿责任。

## (二) 保洁服务要求

1.保洁服务实行全天候 8 小时工作制;

2.地面、楼道保持清洁,无烟头、痰迹、纸屑等,每天清洁次数不少于 2 次,室内外标识、宣传栏每周擦拭 2 次;

3.杂物间、厕所等清洁、干燥、无积水、无异味;

4.公共区域门窗、玻璃清晰明亮,每周清理 2 次;

5.无卫生死角。

## (三) 绿化养护和管理服务要求

1.云南路 278 号机关办公区大院草坪和沙田管理站及时清除杂草,有效控制杂草滋生,无垃圾,无烟头纸屑;

2.根据气候状况和季节,花草树木长势良好时需适时修剪。

## (四) 引导、接待服务要求

熟悉云南路 278 号机关办公区大院和沙田管理站建筑物布局和相关办公室分布情况及路线,顺利的引导来访人员到达目的地。

#### 四、岗位设置及人员要求

岗位	人数	要求
门岗	5	履行安保责任，男性，年龄≤55 周岁
保洁	2	男女皆可，年龄≤55 周岁
合计	7	——

1.人员数量满足工作要求，总人数 7 人；

2.所有门岗安保人员必须统一着装，持证上岗；

3.中标方须填报人员的履历表及上岗证书等，本项目实际执行人员应与所填报人员完全相符，否则为无效中标。本项目物业服务员工应保持稳定，如需更换应提前征得我中心同意；

4.所用人员应有较好的素质和修养，有工作责任心，爱岗敬业。认真完成我中心主管部门安排的工作事项。不得在工作期间寻衅滋事、吵闹，否则我中心有权要求予以辞退；

5.严格管理，定人定岗，不得随意抽减人员。定岗人员录用和调整，必须经我中心相应部门同意，否则按违约处理。双方对用人产生异议时，由双方分管领导据实协商解决；

6.工作期间，严禁脱岗、离岗、缺岗，否则我中心按违约予以处罚；

7.我中心对个别岗位的服务人员的违规、违纪、违法行为有权提出调岗或要求辞退，中标方物业公司必须配合。

## 五、服务方案

针对本项目制定完善的服务方案，应体现投标人的经验和能力。阐述应详细具体、针对性强，并且各项工作计划、工作措施切实可行。方案包括但不限于以下内容：

1.管理服务理念和目标；

2.管理制度和工作计划。阐述内部管理的职责分工、日常管理制度；

3.提供人员配备、岗位设置、人员考核方案；

4.提供详细可行的服务方案，包括但不限于秩序维护方案、保洁绿化方案、引导接待服务、培训方案、应急突发事件处置预案；

5.物业服务承诺及优惠措施（投标人自报）。

## 六、物业管理服务目标

1.创建一个“安全、整洁、优美、舒适”的环境为总目标：不发生重大安全责任事故；不发生重大火灾责任事故；不发生重大盗窃责任事故；突发事件出现前有预感、有预防，事发后应急处理及时有效。

2.物业管理服务调查满意率不低于 90%。定期向服务对象发放物业管理工作的征求意见单，对合理的意见及时整改。满意使用人数/使用总人数 $\times 100\% \geq 90\%$ 。

3.定期检查在岗人员工作成果，对其工作失误（如有）制定整改措施，及时纠正偏差，做好整改措施记录。

## 七、其他要求

1.中标方实行 24 小时值班制度，并设立专人服务电话（24 小时接听），对采购方有关报修、求助、建议、问讯、投诉等各类信息进行收集和反馈，并及时处理，有回访制度和记录；

2.中标方须按照有关标准和要求提供服务，我中心将参考中标方提供的考核管理办法对服务质量进行考核，对服务不达标的情形依据管理办法进行处罚，不服从我中心管理和服务要求，我中心有权随时辞退或终止物业服务合同，由此造成的一切损失由中标方完全负责。

## 八、物业准入条件

1.具有独立法人资格，具备营业执照和开户许可证；

2.A 级物业服务企业信用等级；

3.通过质量管理体系、环境管理体系、职业健康安全管理体系认证；

4.具有健全的财务会计制度，需提供近一年的财务报表；

5.具有履行合同所必需的专业技术能力，拥有一定数量的物业管理专业人员，以及电工、水工、维修工等服务保障人员。

6.中标方在以往类似物业管理中没有负面记录、不良社会报道及法律纠纷；

7.不允许投标人以联合体方式进行投标；

8.中标方需与我中心补充签订安全管理协议。



附件 2

## 广西壮族自治区合浦儒艮国家级自然保护区管理中心 2025 年物业管理服务 采购计划申报表（采购方式：电子卖场-在线询价）

采购单位：广西壮族自治区合浦儒艮国家级自然保护区管理中心

时间：2025 年 1 月 9 日

采购品名	采购目录编码	参考型号规格 或配置技术参数	计量单位	预算单价 (万元)	采购数量	预算合计 (万元)	采购代理机构 /供应商名称
广西壮族自治区合浦儒艮国家级自然保护区管理中心 2025 年物业管理服务	C21040000	物业管理服务具体要求：物业管理服务地点 1 为北海市云南路 278 号办公区，占地面积 16 亩，建筑面积约 2174.7 平方米。配备 24 小时大门口安全管理，负责大院“门前三包”及院内道路等区域卫生清洁服务。物业管理服务地点 2 为合浦县沙田镇广西合浦儒艮国家级自然保护区管理中心沙田管理站大院，占地面积 2000 平方米，建筑面积约 2160 平方米，需配备 24 小时门卫、保洁人员和水电工，物业负责做好会议室、科普教育基地、厨房、救护中心、办公室和宿舍等管理和保洁。 人数要求：门卫岗 5 人，保洁岗 2 人。 服务期限：1 年。	项	15.00	1	15.00	政采云
总计（万元）				15.00			

- 备注：
1. 采购计划申报表前横杠内填写项目名称。
  2. 采购方式为公开招标、竞争性谈判、竞争性磋商的，需填写采购代理机构。
  3. 采购方式为自行采购或协议采购的，需填写供应商名称
  4. 采购目录编码按照年度《集中采购目录及限额标准》目录编码填写。