

附件:

广西壮族自治区高速公路发展中心桂林分中心 2025 年物业管理服务采购需求

本项目的总预算为: ¥40000.00 元。竞标供应商的最终报价超过项目总预算的, 将导致其竞标无效。

项目名称	服务内容及详细要求
广西壮族自治区高速公路发展中心桂林分中心 2025 年物业管理服务	一、项目具体概况 广西壮族自治区高速公路发展中心桂林分中心办公地址位于桂林市七星区漓东社区铁山路 22 号, 办公楼(五层全部和四层部分)及公共区域等附属设施的面积合计 1200 m²; 无电梯。 二、委托管理事项的具体内容 (一) 综合管理与维护服务 1. 房屋管理养护范围: 房屋承重结构部位、房屋的抗震结构部位、房屋的内、外墙面、围墙、楼梯间、走廊通道、设备机房、门厅、门窗、屋面等。 2. 公共设施管理养护范围: 单位院内道路、管网、门卫房、车库、车棚、标识导向牌、沟渠、池井、路灯、吊顶、信箱等。 3. 房屋与公共设施管理养护要求: (1) 制定房屋与公共设施管理养护制度和计划, 坚持日常检查和定期检查相结合、计划性维护保养和及时维修相结合。 (2) 确保管理养护范围内所有项目、设施的完好和正常使用, 房屋及公共设施的完好率>95%, 零修工程合格率 100%, 返修率<0.5%, 重大维修工程回访率 100%。 (3) 严格制定维修养护工作时间, 确保在不影响用户办公的前提下开展

	维修养护工作，并确保人员和财产安全。 (4) 确保房屋及公共设施维修养护实施过程中使用材料符合环保要求。 (二) 环境卫生与保洁服务 1. 清洁卫生服务范围：办公楼及公共区域地面、各种设施；办公楼外墙、楼顶及玻璃；门廊、办公室、会议室、卫生间、楼梯间地面及墙身、灯饰、排风口、门窗、消防栓、标识牌等公用设施设备清洁保洁工作。 2. 清洁卫生服务要求：
	(1) 制定规范、完善的清洁卫生制度和计划，每天做好日常保洁服务，保持良好卫生环境，环境卫生达标率 100%。 (2) 定期使用专业药剂、设备和技术，对日常保洁工作无法顾及或有特殊要求的区域、设施设备包括外墙、天花板、高位玻璃及设施、地面等进行清洁、养护。 (3) 按规定做好办公环境“四害”消杀及防疫消毒工作。 (4) 按要求每天清理生活垃圾。 (三) 绿地养护与美化服务 1. 加强对办公楼及公共区域所有绿化植物的日常管理与养护，保持无病虫、无黄叶、无脏物、造型优美，创造优美、舒适的工作、办事环境。 2. 定期组织浇灌、施肥和松土，做好防治、防旱工作。 3. 定期喷洒药物，预防病虫害。 (四) 供电、给排水、空调、消防和监控系统管理维护服务 1. 供配电系统管理养护要求： (1) 制定供配电系统管理养护制度和计划，定期对供配电系统范围内的电气设备包括电表、变压器、低压配电柜、公共照明控制系统等进行检查、检测和维护，建立各项设备档案，确保供配电系统 24 小时正常、安全运行。

	(2) 建立维修值班制度，及时排除故障，零修合格率 100%。 (3) 加强对办公楼及公共区域内外所有照明灯具、线路、开关的日常维护检修，确保正常、安全使用。 (4) 管理和维护好避雷设施。 2. 给排水系统管理养护要求 (1) 制定并严格落实供水、用水管理制度和给排水系统设备维修保养制度，加强对给排水系统范围内的设备设施包括水表、管网、阀门等的日常检查、保养、维修、更换、清洁和疏通工作，确保给排水系统 24 小时正常、安全运行。 (2) 建立维修值班制度，及时发现和排除故障，零修合格率 100%。 3. 空调系统管理养护要求 (1) 定期对办公楼的空调等空气调节设备进行年检。 (2) 做好空调系统日常维护、零星维修，确保设备完好率 100%。 4. 消防系统管理养护要求 (1) 制定并严格执行消防管理制度和消防系统设备维修保养制度，加强对消防系统范围内的设备设施的日常检查、检测、检修和保养，确保设施设备完好率 100%、整个系统可随时正常使用。 (2) 及时发现并排除设施设备故障，零修合格率 100%。 (3) 落实区域消防安全责任人，加强消防日常检查，制定突发性火灾等应急预案，设立消防疏散示意图，保证紧急疏散通道通畅，确保无消防安全隐患。 5. 监控系统管理养护需求 (1) 定期对监控系统和设备进行年检。 (2) 做好监控系统和设备日常维护、零星维修，确保设备完好率 100%。
--	--

三、其他委托管理服务要求

(一) 中标单位不得将本物业服务项目分包给其他单位，若因中标单位专项资质原因确需将某项专业项目分包给其他具备相应资质单位，必须事先征得采购单位同意。

(二) 采购单位在适当时候对该物业管理进行考核评比，如达不到上述要求，则可终止物业服务合同并进行财务审计，由中标单位承担违约和赔偿责任。

(三) 单位职工、大院住户及来访人员的所有车辆停放均不收费；如特殊情况需要收费需获得收费许可。

(四) 中标单位实施服务自用的各类设施、设备、工具等需按要求配备，且均由中标单位负责提供并自行承担费用。

商务及其他要求：

(一) 物业管理服务期限及支付需求：物业管理服务期限为1年，物业管理费根据合同约定方式支付。

(二) 报价方需根据我分中心物业需求做好详细的物业管理方案，制定房屋与公共设施管理养护制度和计划，制定规范完善的清洁卫生制度和计划，制定供配电系统管理养护制度和计划，制定供水用水管理制度和给排水系统设备维修保养制度，制定消防管理制度和消防系统设备维修保养制度，制定突发性火灾等应急预案，设立消防疏散示意图，否则视为无效报价。

(三) 合同履约期间，如中标方服务质量达不到我方要求，我方可以按照合同相关条款单方中止合同。

广西壮族自治区高速公路发展中心桂林分中心

2025年4月11日

