

息烽集中营革命历史纪念馆物业管理项目采购需求

项目名称：息烽集中营革命历史纪念馆物业管理项目

采购 人：息烽集中营革命历史纪念馆

地 址：息烽县永阳街道猫洞村 1 号

联系人：林武坤 联系电话：0851-87700529

代理机构：贵州聚亿项目管理有限公司

地 址：贵州省贵阳市南明区小车河街道办事处花果园路花果园项目 R-2 区
第 3 栋 1 单元 36 层 31 号房[小车河办事处]

联 系 人：周训禹 联系电话：18885714888

项目采购需求

一、项目概述：本项目拟通过市场竞争选择一家专业物业服务商，提供保洁、安保、绿化、维修等服务。具体服务范围：集中营纪念馆展厅、广场、停车场、公厕、绿地、旧址、管理用房、游客服务中心及玄天洞景区的保洁、安保、绿化、维修以及日常接待服务。

二、项目执行的相关标准：

（一）保洁：金属部件光亮，无尘、无污垢。设备见本色，无积尘，无油污；无跑、冒、漏、滴；玻璃明亮清洁，三米外目视无尘、无污迹，墙面无蜘蛛网，无乱贴乱画，无污迹、无积尘；室内清洁、整洁、清爽、无异味、无灰尘污迹。服务区域无杂物、积砂、积水、香烟头、果皮以及其他白色垃圾；广场垃圾箱内垃圾不超过垃圾箱容量的 2/3；指导游客进行垃圾分类投放；卫生间每三天全面彻底冲洗，垃圾日产日清，便池无垢、无异味。

（二）护卫：白班：08:00-17:30，夜班：17:30-08:00。落实各点巡逻项目，每一名安保和班组长签承诺书，确定责任，提高巡逻质量，确保无安全事故发生。

（三）绿化：定期或不定期对草坪及花草苗木进行修剪整形，除杂草，根据实际情况对花草苗木进行施肥，病虫害防治、浇水、除杂草等。

（四）维修：维修人员接到维修信息后，急修项目 10 分钟内（玄天洞 30 分钟内）到现场、小修项目不过夜，一般项目不超过 24 小时进行处理，并做到工完料尽场地清；对水、电等公共设施每天不定时巡检，发现问题及时记录和处理，需馆方配合处理的，应及时告知馆方相关负责人；维修进出物资做好登记备查。

三、技术要求（功能和质量）：

1、有 4 名及以上监控室岗位从业需要的建（构）筑消防员证。

2、中标方需为安保、保洁、绿化及维修人员配置工作性质配套的工作服。

3、中标方需自行采购保洁所需的基本器具。

4、维修人员需持电工证上岗。

四、岗位人员配置表

岗位名称	岗位类别	人数	岗位说明	备注
一、中心本部				
项目经理	职员	1	1、全面负责物业服务现场的现场管理工作 2、工作时间：8:30-17:30，周末双休	
合计		1	职员 1 人	
二、工程管理部				
维修员	操作	1	1、负责物业服务中心公建设施日常维护 2、工作时间：8:00-17:00，上六休一	
合计		1	操作类员工 1 人	
三、秩序维护部				
1、息烽集中营革命历史纪念馆				
秩序班长	操作	1	1、负责区域内的安全与消防、停车和应急响应及处置等工作。 2、工作时间：8:00-17:00，上六休一	
消控室岗	操作	4	1、消防监控岗，1 岗 2 人，每班 2 人，三班倒，换休 1 人，共计 7 人； 2、消防控制室值班，负责景区监控画面查看及消防控制室突发事件处置。 3、工作时间：三班倒，每班 8 小时，上六休一	
景区大门岗	操作	2	1、景区大门岗：白班：1 岗 2 人； 2、该岗为景区大门岗，白班 2 人，1 人负责安检工作，防止游客携带火种及易燃易爆等危险品进入景区，同时兼顾行车道道闸管理，如遇接待，随时保证甲方允许的外来车辆进入景区，并指引停车场停放车辆；1 人着志愿者服装，负责引导游客，协助游客预约登记等； 3、工作时间：24 小时，上二休二，其中轮班时第一天为 8:00-17:00	

展厅巡逻岗	操作	1	1、展厅巡逻岗：白班 1 岗 2 人，其中 1 人由副班长兼； 2、负责纪念馆所有展厅的灯光实施开关闭工作，负责区域安全巡逻、装修巡查和突发事件处理，定期对消防设施进行扫码检查，确保完好；游客高峰期负责游客引导和疏散。 3、工作时间：24 小时，上二休二，其中轮班时第一天为 8:00-17:00	
旧址营区巡逻岗	操作	3	1、旧址营区巡逻岗：白班 1 岗 3 人； 2、该岗为景区旧址营区巡逻岗，白班 3 人，1 人负责旧址营区大门安检工作，防止游客携带火种及易燃易爆等危险品进入旧址营区；1 人负责大礼堂、四一合作社、军统办公区、义斋、特宅、中山室等区域安全巡逻、制止游客吸烟、乱攀爬等不文明和突发事件处理，定期对消防设施进行扫码检查，确保完好，同时负责明心湖、假山池水面白色垃圾等漂浮物打捞；游客高峰期负责游客秩序维护、引导和疏散；1 人负责仁爱大院、和斋、孝斋、忠斋、猫洞、消防通道等区域安全巡逻、制止游客吸烟、乱攀爬等不文明和突发事件处理，定期对消防设施进行扫码检查，确保完好；游客高峰期负责游客秩序维护、引导和疏散； 3、工作时间：24 小时，上二休二，其中轮班时第一天为 8:00-17:00	
换休岗	操作	6	1、换休岗：6 人两组，顶替休息人员； 2、该岗为换休岗，3 人一组，每天一组轮换当天下夜班的 3 人。 3、工作时间：24 小时，上二休二，其中轮班时第一天为 8:00-17:00	
夜班景区大门岗	操作	0	1、景区大门岗：夜班：1 岗 1 人，由白班人员转夜班； 2、该岗为景区大门岗，夜班 1 人，景区大门夜间值班，负责景区大门周边安防，如无事时晚上可睡觉休息，如有甲方人员或允许进入人员需要进出时打开道闸予以通行。 3、工作时间：24 小时，上二休二，其中轮班时第一天为 8:00-17:00	

夜班办公室岗	操作	0	1、办公室岗：夜班：1岗1人，由白班人员转夜班； 2、该岗为办公室值班岗，夜班1人，甲方办公室夜间值班，负责办公室值班电话接听及办公室安全巡查，如无事时晚上可睡觉休息，如有甲方人员需要进出时需开门予以通行。 3、工作时间：24小时，上二休二，其中轮班时第一天为8:00-17:00	
夜班旧址营区巡逻岗	操作	0	1、旧址营区巡逻岗：夜班1岗2人，由白班人员转夜班； 2、该岗为景区旧址营区夜间巡逻岗，2人负责旧址营区内大礼堂、四一合作社、军统办公区、义斋、特宅、中山室等区域安全巡逻，每间隔3小时对旧址内消防设施进行扫码检查，确保消防安全； 3、工作时间：24小时，上二休二，其中轮班时第一天为8:00-17:00	
2、玄天洞景区				
副班长	操作	1	1、对项目经理负责，负责区域内的安全与消防、停车和应急响应及处置等工作，同时兼顾景区大门岗值守，夜间负责消防控制室值班。 2、工作时间：24小时，上一休一，8:30-次日8:30	
景区大门岗	操作	1	1、景区大门岗：1岗1人，休息时由副班长兼； 2、该岗为景区大门岗，白班1人，负责安检工作，防止游客携带火种及易燃易爆等危险品进入景区，同时兼顾道闸管理，如遇游客进入需做好登记并指引停车场停放车辆； 3、工作时间：24小时，上一休一，8:30-次日8:30	
玄天洞老洞巡逻岗	操作	2	1、玄天洞老洞巡逻岗：1岗1人； 2、该岗为景区大门岗，白班1人，负责安检工作，防止游客携带火种及易燃易爆等危险品进入景区，同时兼顾玄天洞、消防水池、地母庙等区域消防设施进行扫码检查等，如遇老年游客开车进入需做好登记并指引游客停车； 3、工作时间：24小时，上一休一，8:30-次日8:30	
合计		21	操作类员工 25 人	
四、保洁环境维护部				
1、息烽集中营革命历史纪念馆				
纪念馆展厅保洁	操作	2	1、纪念馆展厅保洁：1岗2人，负责纪念馆展厅区域及展厅外景观水池的保洁，每人负责1层，如遇甲方接待时需负责会务工作，为接待人员或会议人员提供茶水服务。 2、工作时间：8:00-17:00，上六休一	

展厅旅游公厕保洁	操作	1	1、展厅旅游公厕保洁：1 岗 1 人； 2、负责纪念馆旅游公厕卫生，并定期对公厕进行保洁和消杀； 3、工作时间：8:00-17:00，上六休一	
旧址营区保洁	操作	2	1、旧址营区保洁：1 岗 2 人； 2、负责旧址营区内的公共道路、斋房、猫洞等区域内环境卫生清洁； 3、工作时间：8:00-17:00，上六休一	
上广场保洁	操作	1	1、上广场保洁：1 岗 1 人； 2、负责上广场全区域内的公共道路等区域内环境卫生清洁，同时负责广场女公厕日常保洁并定期对公厕卫生进行巡查和消杀； 3、工作时间：8:00-17:00，上六休一	
中广场保洁	操作	1	1、中广场保洁：1 岗 1 人； 2、负责中广场全区域内的公共道路、水景等区域内环境卫生清洁，同时负责广场男公厕日常保洁并定期对公厕卫生进行巡查和消杀； 3、工作时间：8:00-17:00，上六休一	
下广场保洁	操作	1	1、下广场保洁：1 岗 1 人； 2、负责下广场、景区大门、游客接待中心、会议室等区域内环境卫生清洁，同时负责游客中心公厕日常保洁并定期对公厕卫生进行巡查和消杀； 3、工作时间：8:00-17:00，上六休一	
旅游停车场保洁	操作	1	1、旅游停车场保洁：1 岗 1 人； 2、负责旅游停车场、旅游公厕等区域内环境卫生清洁并定期对公厕卫生进行巡查和消杀； 3、工作时间：8:00-17:00，上六休一	
换休保洁	操作	1	1、重点负责园区及外围地面冲洗和专业保洁； 2、作业时间 8:00—18:00，周休 1 天（此岗原则上周末不休息）。	
2、玄天洞景区				
纪念展厅保洁	操作	1	1、展厅保洁：1 岗 1 人； 2、负责杨虎城纪念馆展厅等区域内环境卫生清洁，同时负责游客服务中心公厕日常保洁并定期对公厕卫生进行巡查和消杀； 3、工作时间：8:30-17:30，上六休一	

玄天洞老洞保洁	操作	1	1、玄天洞老洞保洁：1 岗 1 人； 2、负责玄天洞老洞旧址等区域内环境卫生清洁，同时负责游客公厕日常保洁并定期对公厕卫生进行巡查和消杀； 3、工作时间：8:30-17:30，上六休一	
公路停车场保洁	操作	1	1、公路停车场：1 岗 1 人； 2、负责停车场及展厅到玄天洞老洞旧址等区域公路的环境卫生清洁，同时负责地母庙日常保洁； 3、工作时间：8:30-17:30，上六休一	
3、绿化				
绿化养护员	操作	2	1、绿化养护员：1 岗 1 人； 2、负责集中营区域内绿化修剪、浇水、除虫、清扫落叶等日常绿化养护； 3、工作时间：8:00-17:00，上六休一	
合计		15	操作类员工 13 人	
总计		38	职员 1 人、操作类员工 37 人	
六、编制汇总				
岗位类别		人员数量		备注
1、项目负责人		1		
2、工程人员		1		
3、秩序人员		21		
4、保洁人员（自持）		13		
5、绿化人员（自持）		2		
合计		38		

四、商务要求

一、服务期及服务地点

1. 服务期：2025 年 9 月开始
2. 服务地点：息烽县永阳街道猫洞村 1 号

二、验收标准、规范及方式

1. 验收标准：符合国家及相关行业现行标准。
2. 验收规范：符合国家及相关行业现行标准。
3. 验收方式：符合国家及相关行业现行标准。

三、售后服务

/。

四、质保期

/。

五、付款方式

一季度支付一次经费，支付经费时经考核小组考核合格后 7 个工作日凭正式税务发票结算上一季度经费。

六、履约保证金

无

七、投标保证金

投标截止之日起 90 日历天。

八、其他要求

1. 若招标采购文件评分标准中需对业绩进行评价，采购人及采购代理机构对同类或类似项目业绩进行准确的定义，避免供应商误解采购人对业绩的要求，而有损双方利益。

2. 为配合全流程电子化开、评标活动顺利进行，本项目不要求供应商现场提交原件查验，但供应商需确保提供的响应文件内容真实有效，若提供虚假材料谋取中标、成交的，中标、成交无效。

3. 采购人提供早、中、晚三餐工作餐，晚餐仅为值班人员提供。

4. 中标人每年进行年终考核，必须为岗位人员提供每年每人不低于 2000 元的绩效奖。

5. 未尽事宜，中标单位与采购人在合同中约定。

五、供应商资格要求

（一）符合《政府采购法》及其实施条例的有关规定并提供相应资料：

1. 具有独立承担民事责任的能力：提供法人或其他组织的营业执照等证明文件，或自然人身份证明；

2. 具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度：

具体要求：提供 2023 年度或 2024 年度经合法有效的第三方会计师事务所审计的财务报告；新成立未满 1 年的公司或部分其他组织和自然人没有经审计的财务报告的需提供基本开户银行出具的有效期限内的资信证明；

3. 具有履行合同所必需的设备和专业技术能力：

具体要求：提供具备履行合同所必需的设备和专业技术能力的证明材料【自行承诺】；

4. 具有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录：

具体要求：提供 2025 年任意 3 个月依法缴纳税收和社会保障资金的有效证明材料（成立不足一年的企业可提供依法缴税和社会保障资金的承诺函）；

5. 参加本次政府采购活动前三年内，在经营活动中没有违法违规记录：

提供参加政府采购活动前 3 年内在经营活动中没有重大违法记录的书面声明（格式文件详见投标文件范本）；

6. 法律、行政法规规定的其他条件：

（1）供应商须承诺：在“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）、中

国政府采购网（www.ccgp.gov.cn）等渠道查询中未被列入失信被执行人名单、

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中，如被列入失信被执行人、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中的供应商取消其投标资格，并承担由此造成的一切法律责任及后果。（格式文件详见相关文件范本）

式文件详见相关文件范本）

（2）根据《省发展改革委 省法院 省公共资源交易中心关于推进全省公共资源交易领域对法院失信被执行人实施信用联合惩戒的通知》黔发改财金【2020】421号文件要求，交易系统会自行对失信供应商实施信用联合惩戒。

/。

（三）本品目 ☐ 接受 ☒ 不接受联合体投标（可在括号中进行补充说明）

（四）本品目 ☐ 是 ☒ 否专门面向中小微企业采购。具体内容为：本项目所属行业为物业管理。

六、评审规则

本项目采用 综合评分法 进行评审。

综合评分法，是指在满足采购文件实质性要求的前提下，评标专家按照采购文件中规定的各项评审因素及其分值进行综合评分后，以评分从高到低的顺序推荐 1 至 3 家供应商作为中标候选人供应商的评标方法。

七、废标及无效标条款

（一）废标条款

出现下列情形之一的，本项目/品目作废标处理，项目/品目评审终止：

1. 符合专业条件的或对采购文件作实质响应的有效投标供应商不足三家的；
2. 出现影响采购公正的违法、违规行为的；
3. 供应商报价均超过了采购预算，采购人不能支付的；
4. 因重大变故，采购任务取消的；
5. 法律法规规定的其他情形

（二）无效标条款

出现下列情形之一的，供应商递交的投标文件作无效标处理，该供应商的投标文件

不参与评审，且不计算入有效投标供应商家数：

（一）递交的投标文件未在规定时间内解密成功、或未按采购文件要求签署、盖章的；

注：但不得因签章地方的当前页面签章位置偏移，作无效标依据。

（二）供应商不符合采购文件规定的资格要求的；

（三）项目接受联合体投标时，投标联合体未提交联合投标协议的；

（四）经评标委员会认定为异常低价的；

（五）投标文件对采购文件的实质性要求明细表未作出响应的；

（六）投标文件中含义不明确、同类问题表述不一致或者有明显文件和计算错误的

内容，经评标委员会认定影响投标文件响应的；

（七）投标报价超过采购文件规定的预算金额或最高限价的；

（八）投标文件含有采购人不能接受的附加条件的

（九）供应商有串通投标、弄虚作假、行贿等违法行为的；

（十）有下列情形之一的，视为投标人串通投标，其投标无效：

1. 不同投标人的投标文件由同一单位或者个人编制；

2. 不同投标人委托同一单位或者个人办理投标事宜；

3. 不同投标人的投标文件载明的项目管理成员或者联系人员为同一人；

4. 不同投标人的投标文件异常一致或者投标报价呈规律性差异；

5. 不同投标人的投标文件相互混装；

6. 不同投标人的投标保证金从同一单位或者个人的账户转出。

（十一）投标有效期不满足采购文件要求的；

（十二）单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系的不同供应商，参加同一合同项下的政府采购活动的。

（十三）除单一来源采购项目外，为采购项目提供整体设计、规范编制或者项目管理、监理、检测等服务的供应商，再参加该采购项目的其他采购活动的。

（十四）违反政府采购法律法规，足以导致响应文件无效的情形。

注：不得因文件排序等非实质性的格式、形式问题限制和影响供应商投标（响应）。

特别说明：本公示内容仅为采购人对本项目的需求公示，具体内容以最终采购文件发售稿为准！