

# 1、开标一览表

项目名称：物业、安保服务项目

招标编号：SYZFCG-2022-08

包号：SYZFCG-2022-08（第二包）

列名称	列内容
投标单位名称	海南天创物业综合服务有限公司
投标报价（小写）	7889119.80
投标报价（大写）	柒佰捌拾捌万玖仟壹佰壹拾玖元捌角整
服务期	1、服务期限三年，合同一年一签，投标人按一年费用进行报价。（在年度预算保障的前提下，根据合同约定进行履约，依据履约评价考核结果达标的情况下续签，反之，则不再续签，续签不超过 2 年；具体以合同约定为准。）2、服务期限（服务费用计算）起始时间：自招标人书面入场通知后，所有服务人员到岗之日起

交货地点：用户指定地点

投标单位：海南天创物业综合服务有限公司（公章）

法定代表人（或授权代理人）：杜身斌

日期：2022-05-26

注：① 投标报价应包括招标文件所规定的招标范围的全部内容；投标总金额包括本招标书中要求的所有货物和服务的费用，包含运输、保险、税收等相关费用，招标方不再进行二次投入，请投标方注意

② 本项目投标总报价超过采购预算的将视为无效投标。

## 1.1、分项报价明细表

项目名称：**物业、安保服务项目**

招标编号：**SYZFCG-2022-08**

包号：**2包**

序号	品名名称	厂商	品牌规格型号	数量/单位	单价	单项总价	备注
1	人工费	海南天创物业综合服务有限公司	详见招标文件《采购需求》	12/元·月	528617.45	6343409.4	详见附表
2	综合管理费用	海南天创物业综合服务有限公司	详见招标文件《采购需求》	12/元·月	51145.3	613743.6	详见附表
3	清洁费	海南天创物业综合服务有限公司	详见招标文件《采购需求》	12/元·月	11598.00	139176.00	详见附表
4	设备设施管理养护费	海南天创物业综合服务有限公司	详见招标文件《采购需求》	12/元·月	6610.00	79320.00	详见附表
5	管理费	海南天创物业综合服务有限公司	详见招标文件《采购需求》	12/元·月	11959.42	143513.04	详见附表
6	税金	海南天创物业综合服务有限公司	详见招标文件《采购需求》	12/元·月	40987.31	491847.72	
7	利润	海南天创物业综合服务有限公司	详见招标文件《采购需求》	12/元·月	6509.17	78110.04	
8	总价：人民币柒佰捌拾捌万玖仟壹佰壹拾玖元捌角整					7889119.80	年服务费

投标单位：海南天创物业综合服务有限公司（公章）

法定代表人或授权代理人：杜身斌（签字或盖章）

日期：2022年5月26日

注：①投标人必须按“分项报价明细表”的格式详细报出投标总价的各个组成部分的报价，否则作无效投标处理。

②“分项报价明细表”各分项报价合计应当与“开标一览表”报价合计相等。

附件：

## 物业服务费用测算

### (一) 物业服务测算总表

序号	项 目	金额（费用）
1	管理面积	99506m <sup>2</sup>
2	服务人员配备	135 人
3	人员人均费用标准	4869.83 元/人·月
4	人员人均工资	2381.48 元/人·月
5	单位面积服务费用	6.6069 元/m <sup>2</sup> ·月
6	单月物业服务费用	657426.65 元/月
7	年物业服务费用	7889119.80 元/年

### (二) 分项测算汇总

序号	项 目	分项费用（元/月）	备注
1	人工费	528617.45	见分项费用测算一
2	综合管理费用	51145.3	见分项费用测算二
3	清洁费	11598.00	见分项费用测算三
4	设备设施管理 养护费	6610.00	见分项费用测算四
5	管理费	11959.42	按每月总支出费用的 3 %计收, 每月 测算支出 (1+2+3+4) * 2 %。
6	税金	40987.31	税率 6.72%, (1+2+3+4+5) * 6.72%
7	利润	6509.17	按以上费用的 1 %计收, 每月测算支 出 (1+2+3+4+5+6) * 1 %。
8	合计	657426.65	(1+2+3+4+5+6)

分项费用测算一（人工成本费）

人员成本费：528617.45 即：1+2（321500+207117.45）

1、人员工资

序号	岗位	人数	工资总额（元/月）	人均工资
1	物业服务人员	135	321500	2381.48

三亚市妇幼保健院物业服务人员工资表

区域	岗 位	人数	工资标准	月工资（元）
管理岗 (3人)	项目经理	1	6000×1	6000.00
	内勤	1	2600×1	2600.00
	品质经理	1	4000×1	4000.00
小计	管理人员合计工资：12600.00元			
保洁岗 (88人)	保洁主管	1	3800×1	3800.00
	保洁领班	4	3000×4	12000.00
	保洁员	76	2200×76	167200.00
	专项保洁	5	2300×5	11500.00
	生活、医疗垃圾运送员	2	2300×2	4600.00
小计	保洁人员合计工资：199100.00元			
运送岗 (22人)	运送主管	1	3000×1	3000.00
	运送员	21	2200×21	46200.00
小计	运送合计工资：49200.00元			
绿化工 (3人)	领班兼技工	1	2800×1	2800.00
	绿化工	2	2300×2	4600.00
小计	绿化服务人员合计工资：7400.00元			
问询导向 (3人)	问询导向员	3	2500×3	7500.00
小计	问询导向员合计工资：7500.00元			
工程维修 16人	工程部主管	1	4500×1	4500.00
	工程部领班	2	3800×2	7600.00
	工程部文员	1	2400×1	2400.00
	水电维修工	12	2600×12	31200.00
小计	工程部合计工资：45700.00元			
三亚市妇幼保健院物业服务人员合计（135人），工资：321500元/月；				
人均工资：321500÷135=2381.48				

2、法定节假日加班费、五险一金、福利、补贴、奖励、奖金、降温费等

序号	项目	费用（元/月）	费用标准
1	法定节日加班费	20790	按平均法定节日加班费标准： <u>168.00</u> 元/天 $\underline{168.00}$ 元/天.人 $\times$ 135人 $\times$ 11天 $\div$ 12 按基本工资标准 $1830 \div 21.75 \times 3$ 倍 $\times$ 2/3 $\times$ 11天= 1851.03元/人/年（法定节假日按2/3的时间在岗计） <b>依据《劳动法》、《劳动合同法》</b>
2	社保	133767.45	$135 \times 990.87$ （ $3925.8 \times 16\% + 3925.8 \times 9.24\%$ ） 社保提取标准 按最低标准缴纳，养老16%、医疗、生育8.5%、失业0.5%、工伤0.24%，合计25.24%。 <b>根据《琼人社发[2021]170号》等文件规定执行。</b>
3	住房公积金	16075.00	$321500 \times 5\%$ 按 <u>321500</u> 元/月工资总额，月工资总额5%提取 <b>根据《海南省人民政府办公厅关于调整我省机关事业单位人员住房公积金缴存比例的通知》的规定。</b>
4	福利、补贴	6430.00	$321500 \times \underline{2}\%$ 福利费主要涉及到中国传统节日、假日、员工生日及困难慰问等； 按照行业惯例，按 <u>321500</u> 元/月工资总额计提：工资总额的 <u>2</u> %
5	奖励、奖金	6430.00	$321500 \times \underline{2}\%$ 福利费主要涉及到中国传统节日、假日、员工生日及困难慰问等； 按照行业惯例，按 <u>321500</u> 元/月工资总额计提：工资总额的 <u>2</u> %
6	降温费	23625.00	175.00元/月 $\times$ 135人 按照关于用人单位实行高温津贴有关问题的通知（琼人社发（2013）39号）文件规定，海南地区高温补贴标准为10元/天，补贴时间为每年4-10月，每人每年累计补贴2100元，年平均175元/月
7	合计	207117.45	

## 分项费用测算二（综合管理费）

综合管理费合计：51145.3 元/月

序号	项目	费用标准	费用（元/月）
1	通讯费	办公电话、网络、手机费 含管理人员的通讯补贴	600.00
2	交通费	交通及油料费 主要是管理人员的交通补贴及物资采购的交通费用	600.00
3	办公耗材	办公文具及文件资料的装订	800.00
4	房租	工作人员宿舍租金、水电，考虑外地职工及骨干员工的住宿需要，需租用宿舍 200 平方米，3 套。	4500.00
5	服装费	$135 \times 4 \times 2 \times 200 \div 24$ 个月 冬、夏服装各二套，期限两年，平均每人 200 元/套，135 人计。	9000.00
6	员工体检费	每年一次，平均每人 400 元； $135 \text{ 人} \times 400 \div 12$ 个月	4500.00
7	劳保用品	按照每位员工 20 元标准配置 $135 \text{ 人} \times 20$	2700.00
8	伙食补贴	考虑三亚物价高，按每人每月补助 135 元伙食费： $135 \times 150$	20250.00
9	保险	员工团队意外险	1125.00
10	人事费用	人事招聘、培训等费用	2025.00
11	防风风讯	台风、大暴雨期间需要购买物资的费用	200.00
12	不可预见费	区域内突发事件处理等费用	300.00
13	固定资产折旧费	中标方需要购置的办公设备、家具，清洁绿化机器、设备等资产折旧（详见附表 1）	4545.3
合计	51145.3 元(详见分项明细测算表)		

分项费用测算三（清洁、绿化费）

序号	项目	费用标准	费用（元/月）
1	除四害消杀费	每周例行灾蚊子、灭鼠及蟑螂等 每半年爱卫会组织集中灭四害	1000.00
2	清洁耗材	清洁工具及日常用具、清洁剂等 （附表 2-4）	9690.00
3	绿化养护	打药、施肥、培植、补苗等 （附表 5）	908.00
合计	<b>11598.00</b>		

分项费用测算四（设备设施管理及日常养护费）

序号	设备类别	维修维护项目及内容	月小修费用 (元/月)
1	高低压配电	维护保养检测及维修	550.00
2	发电机设备	例行维护、定期专业保养、C级保养及零星维修费，不含大修及柴油料	480.00
3	空调系统	机组维护保养、风机盘、管道等维修	780.00
4	消防设备零星维修	设备专业维护、部件更换及维修	300.00
5	监控设备零星维修	设备专业维护、维修、更换等	200.00
6	停车场设备零星维修	日常维修、部件更换	300.00
7	弱电系统	设备专业维护、维修、更换等	500.00
8	土木工程	主要是装饰、门窗、道路等维护、维修	800.00
9	给排水系统	管道、水泵等维修、保养、水池清洗检测等	900.00
10	供氧系统	维护保养、检测、维修及配件更换	600.00
11	防雷设施	日常维修，防雷检测	300.00
12	水电日常零星维修	水电等日常零星维修材料	900.00
合计			<b>6610.00</b>

编制说明：

- 1、费用测算按相关政策法规、行业标准等编制；
- 2、分项费用测算四（设备设施管理及日常养护费），为 1000 元以下的零星维修及日常养护费用。



附表 1：办公、保洁、绿化、工程、运送工具设备折旧费清单

单位：人民币元

序号	名称	数量	单价	折旧年限	月折旧费	备注
1	办公桌、椅、柜	5 套	2000.00	3 年	277.78	物业办公用
2	电脑	3 台	3000.00	3 年	250.00	物业办公用
3	打印机	2 台	2000.00	3 年	111.11	办公室打印资料
4	档案柜	4 个	400.00	3 年	44.44	物业办公用
5	电话	2 部	100.00	3 年	5.56	物业办公用
6	饮水机	2 部	100.00	3 年	5.56	员工饮水用
7	沙发	1 套	1800.00	3 年	50.00	办公室接待用
8	扫描机	1 台	1100.00	3 年	30.56	扫描资料用
9	高压冲水机	1 部	3600.00	3 年	100.00	冲洗路面
10	全自动洗地机	1 部	12000.00	5 年	200.00	楼层地面清洗
11	多功能擦地机	1 部	7000.00	3 年	194.44	楼层地面清洗
12	加重翻新机	1 部	7000.00	5 年	116.67	楼层地面清洗翻新
13	吸尘吸水机	1 部	4000.00	3 年	111.11	地面清洗后吸水用
14	吸尘机	1 部	1000.00	3 年	27.78	角落、窗槽等吸尘
15	工作车	50 部	300.00	3 年	416.67	楼层清洁存放工具
16	榨水车	30 部	200.00	3 年	166.67	拖地时清洗拖把
17	垃圾清运车	3 部	800.00	2 年	100.00	运送垃圾用
18	三速吹干机	2 部	1000.00	5 年	33.33	机洗吹干地面用
19	铝梯	3 部	400.00	1 年	100.00	高空作业用
20	尘推杆	30 根	30.00	1 年	75.00	地板推尘
21	尘推套	30 条	18.00	1 年	45.00	推尘每日换尘推套
22	水桶	30 个	12.00	1 年	30.00	装水、清洗拖布
23	电源线	200 米	3.00	1 年	50.00	机器接线使用
24	工作指示牌	20 块	40.00	3 年	22.22	机洗地面雨天警示
25	充气喷壶	30 个	25.00	1 年	62.50	装清洁剂、消毒剂
26	维修工具	1 套	84.00	1 年	7.00	维修机器、工具
27	云石铲刀	6 把	50.00	1 年	25.00	铲除顽固污垢
28	玻璃铲刀	9 把	52.00	1 年	39.00	铲除玻璃污垢
29	玻璃涂水器	5 把	64.08	1 年	27.00	涂清洁剂、消毒剂
30	玻璃刮水器	6 把	70.00	1 年	35.00	刮玻璃、瓷砖墙面
31	塑料水管	100 米	2.00	1 年	16.67	机洗地面接水使用
32	伸缩杆	5 根	42.00	1 年	17.50	高位清洁使用

33	直板海绵拖	10 把	25.00	1 年	20.83	机洗较软地面使用
34	双格桶	3 个	45.00	1 年	11.25	专项洗玻璃用
35	手提篮	30 个	25.00	1 年	62.50	保洁工作车放工具
36	湿托杆	30 把	25.20	1 年	63.00	湿拖地板
37	湿拖头	40 个	15.00	1 年	50.00	拖地板、分区分色
38	电动喷雾器	1 部	2500.00	3 年	69.44	高树枝打药用
39	高枝锯	1 台	3800.00	3 年	105.56	绿化锯枝用
40	双刃绿篱机	1 台	4000.00	3 年	111.11	修剪绿篱用
41	割草机	1 台	2700.00	3 年	75.00	草地割草用
42	油锯	1 台	3600.00	3 年	100.00	锯树枝用
43	喷雾器	2 台	600.00	3 年	33.33	绿化打药用
44	电焊机	1 台	3000.00	5 年	50.00	电工维修用
45	冲击钻	1 把	3500.00	3 年	97.22	电工维修用
46	手电钻	1 把	800.00	2 年	33.33	电工维修用
47	打磨机	1 台	380.00	1 年	31.67	电工维修用
48	手拉葫芦	1 把	460.00	1 年	38.33	电工维修用
49	电工工具	15 套	600.00	3 年	250.00	电工维修用
50	水工工具	2 套	1300.00	3 年	72.22	水工维修用
51	木工工具	1 套	1600.00	3 年	44.44	木工维修用
52	无线对讲机	25 台	300.00	2 年	312.50	运送调度用
53	对讲机备用电 池	25 个	57.6	1 年	120.00	运送调度用
	<b>合计</b>				<b>4545.3</b>	

附表 2：三亚市妇幼保健院日常保洁专业工具清单

序号	名 称	数量	单价 (元)	金额(元)	月费用	用 途
1	尘推杆	70 根	34.97	2448.00	204.00	地板推尘
2	尘推套	70 条	18.00	1260.00	105.00	推尘每日换尘推套
3	水桶	90 个	12.00	1080.00	90.00	装水、清洗拖布
4	电源线	600 米	4.00	2400.00	200.00	机器接线使用
5	工作指示牌	50 块	40.08	2004.00	167.00	拖洗机洗地面、雨天警示
6	充气喷壶	150 个	25.04	3756.00	313.00	装清洁剂、消毒剂
7	维修工具	3 套	80.00	240.00	20.00	维修机器、工具
8	云石铲刀	6 把	50.00	300.00	25.00	铲除顽固、严重污垢
9	玻璃铲刀	9 把	52.00	468.00	39.00	铲除玻璃污垢
10	涂水器	20 把	64.20	1284.00	107.00	涂清洁剂、消毒剂
11	刮水器	20 把	70.20	1404.00	117.00	刮洗玻璃、瓷砖墙面
12	塑料水管	300 米	2.12	636.00	53.00	机洗地面等接水使用
13	伸缩杆	22 根	81.82	1800.00	150.00	高位清洁使用
14	黑色清洁垫	5 张	55.00	275.00	275.00	机洗硬质地面使用
15	红色清洁垫	4 张	55.00	220.00	220.00	机洗较软地面使用
16	直板海绵拖	60 把	25.00	1500.00	125.00	机洗较软地面使用
17	双格桶	10 个	45.60	456.00	38.00	专项洗玻璃
18	手提篮	70 个	25.03	1752.00	146.00	保洁员工作车放工具
19	湿托杆	70 把	25.03	1752.00	146.00	湿拖地板
20	湿拖头	200 个	15.00	3000.00	250.00	湿拖地板、分区分色
合计					<b>2790.00</b>	.

附表 3：三亚市妇幼保健院日常保洁药剂价目表

序号	名称	数量	单价（元）	金额（元）	备 注
1	静电除尘剂	3 加仑	50.00	150.00	地面推尘用
2	氯消净消毒剂	院方提供			清洁、消毒使用
3	中性清洁剂	3 加仑	80.00	240.00	所有清洁稀释使用
4	不锈钢保养剂	1 加仑	86.00	86.00	电梯及其它不锈钢件保养用
5	省铜水	1 加仑	126.00	126.00	金属、铜牌保养用
6	玻璃清洁剂	6 加仑	23.00	138.00	清洗玻璃用
7	清洁消毒剂	8 加仑	30.00	240.00	清洁消毒用
8	洗衣粉	2 包	60.00	120.00	清洁、清洗工具用 40 斤/包
9	万能去渍剂	2 加仑	45.00	90.00	铝塑板清洁使用
10	洁厕剂	20 加仑	30.00	600.00	洗手间清洁使用
11	皮具保养剂	0.5 加仑	130.00	65.00	办公室皮具保养使用
12	地板专用清洗剂	20 加仑	30.00	600.00	清洁地板使用
13	洗洁精	10 加仑	30.00	300.00	
14	空气清新剂	4 加仑	50.00	200.00	
15	酸性清洁剂	8 加仑	30.00	240.00	
16	洁而亮	12 支	15.00	180.00	
	合计			<b>3375.00</b>	

附表 4：三亚市妇幼保健院日常保洁易耗物料价目表

序号	名称	数量	月费用 (元)	用 途
1	塑扫把	70 把	245.00	清扫地面垃圾
2	垃圾铲	70 把	210.00	清扫地面时收集垃圾
3	毛巾	400 条	1000.00	各部位抹尘
4	方巾	700 条	700.00	病床抹尘
5	钢丝球	20 个	40.00	去除特别污垢
6	百洁布	70 张	350.00	去除特别污垢
7	云石刀片	20 片	40.00	铲除特别污垢
8	玻璃刀片	30 片	60.00	铲除玻璃污垢
9	拖把	70 把	350.00	拖洗楼层地面
10	医疗垃圾袋	院方提供		盛装医疗垃圾
11	马桶疏通器皮碗	20 把	150.00	马桶较轻堵塞疏通
12	香球	100 个	300.00	公共洗手间卫生间每位 1 个，驱除 异味
13	芦苇软扫把	20 把	80.00	清扫楼层地面
14	一次性手套、口罩	院方提供		污染区、半污染区工作时使用
	<b>合计月耗</b>		<b>3525.00</b>	

附表 5：绿化易耗、用品类清单

货币单位：人民币元

序号	名称	数量	单位	单价	金额	月耗	备注
1	大平剪刀	4	把	75.00	300.00	25.00	12个月摊销
2	小枝剪刀	4	把	30.00	120.00	10.00	12个月摊销
3	塑料水管	300	米	2.80	840.00	70.00	12个月摊销
4	胶水桶	2	个	8.00	16.00	5.30	3个月摊销
5	手推车	3	辆	200.00	600.00	25.00	24个月摊销
6	铁铲	4	把	9.90	39.60	3.30	12个月摊销
7	锄头	4	把	25.00	100.00	8.30	12个月摊销
8	勾刀	4	把	12.00	48.00	4.00	12个月摊销
9	镰刀	4	把	6.30	25.2	2.10	12个月摊销
10	除草钩	4	把	5.10	20.40	1.70	12个月摊销
11	大罗丝刀	4	把	8.00	32.00	5.30	6月摊销
12	扫把	4	把	4.00	16.00	16.00	每月
13	垃圾铲	4	个	4.00	16.00	8.00	2月摊销
14	洒水壶	4	个	15.00	60.00	20.00	3月摊销
15	大垃圾袋	200	个	0.35	70.00	70.00	每月
16	胶鞋	4	双	26.10	104.40	8.70	12个月摊销
17	雨衣	4	套	56.00	224.00	18.70	12个月摊销
18	手套	20	双	2.00	40.00	40.00	每月
19	防护服	2	套	798.00	1596.00	26.60	60个月摊销
20	化肥		kg			100.00	每月
21	农药					80.00	每月
22	设备耗油					60.00	每月
23	培植、补苗					300.00	每月
	合计					<b>908.00</b>	