

中共宁化县委党校运营管理服务外包项目 市场调查询价公告

我校预采购宁化县委党校二期运营管理服务外包项目，现进行公开询价，欢迎符合条件的供应商参加。递交资料时间：2026年7月14日至2026年7月18日，材料递交地址：福建省三明市宁化县宁化县城郊镇高堑村长征大道19号6楼总务室，联系人：张水华，联系方式：0598-6683865，逾期不予受理。

一、项目要求

1. 项目概述：本项目为宁化县委党校二期运营管理服务外包项目，项目位于宁化县城郊镇伊公路与正己路交叉口东北侧(长征大道19-1号)，总占地面积26712平方米，总建筑面积为19721.51平方米，其中地下室面积1920.52平方米，绿化面积9166.08平方米，包括教学楼1幢、多功能厅1幢、学员宿舍1幢以及连廊和其他附属设施等。党校校园东侧面设主出入口2个、西面设主出入口1个、校园内有地下车库出入口1个，停车位88个，其中地面停车位47个、地下停车位41个。本项目是保障教学、培训、会议的餐饮、住宿、设备运维、保洁(含高位玻璃清洁)、绿化养护、安保等多功能于一体后勤服务的综合性运营管理服务项目。

2. 本项目实行经营权与服务运行管理权分离的方式。经营权属采购人，采购人负责承接培训业务、会议和活动等；运行服务管理由中标人负责，包括正常运行的日常管理(餐饮、住宿、保洁、绿化养护、

消杀、安保和设施设备维护等）、服务团队的招聘组建，人员配置等所有运营团队人员的人事管理及服务执行工作等。

3. 本项目实施运营管理与服务所需的各种设备、设施、五金件、维修材料、工具（除服务保障所必须的设备，但不限于此：高空作业车、自动行走登高检修车，地毯机、洗地机、结晶处理机、打草机、洒水车，自行发电机、3m、5m 铝合金人字梯、安防用品等以外）、一次性用品以及餐饮原材料、辅助材料（除中标公司自身履职所需办公用品、耗材等以外），由中标人编制计划、预算和采购清单，采购人组织采购。所有物资的使用与消耗，中标人须做好日常记录，经统计汇总后及时向采购人报备，如出现不正常损坏或损耗，中标人应作出说明并分析原因。

二、人员配置及要求

序号	部门	岗位设置	配置人数	备注
1	行政部 2 人	总经理	1	
		财务	1	
2	前厅部 4 人	学员楼前厅部领班	1	
		学员楼前厅服务员	3	
3	客房部 6 人	学员楼住宿部领班	1	
		学员楼住宿楼服务员	5	含客房保洁
4	餐饮部 14 人	学员楼餐饮部领班	1	
		学员楼餐饮前厅服务员	3	
		学员楼餐厅传菜员	1	
		学员楼餐厅保洁员	1	
		厨师长	1	
		主厨	1	
		副厨	1	
		蒸笼和小吃师傅	1	
		凉菜、打荷厨师	1	
		切配	1	
		洗碗、洗菜工	2	
5	工程部 2 人	综合维修工	1	

		水电维修工	1	
6	保安部 4 人	保安(包括巡逻、值勤、(消、监控)、门岗)	4	
7	环境管理部 3.5 人	保洁员(含绿化养护)	3	含绿化养护
		消杀员	0.5	
合计			35.5	

注:

(1)服务人员数量分类单列,实行总量控制(原则上控制在 35.5 人),其中负责炒菜的厨师人数不得少于 3 人(以确保能及时上菜,同时色泽会出现明显变化的菜炒熟后要控制在 1 小时之内上桌,避免时间太长影响菜的品质)。200 人—300 人会议活动,报价单位须考虑在原有人员基础上按需增派人员,费用由中标人自行承担;300 人以上如需临时加派服务人员,提交专项方案经采购人核准后,相关费用单独列支。

(2)报价单位提供本项目服务团队人员必须满足各岗位和工作量的需要(定岗定量,未经采购人同意不得随意增减),消杀员除外,其余 35 人须为专职专岗,不得同时承担其他项目工作或从事兼职。

(3)服务人员(包括管理人员)年龄要求:员工年龄控制在 60 周岁以下,女员工原则上控制在 51 周岁以下,其中保洁员岗位 50% 的女员工和洗碗工岗位女员工年龄可以控制在 60 周岁以下;46 周岁以下占比保安部员工数 4 名的 50%,即 2 名;大堂前厅领班及服务人员 4 名,20-46 周岁;餐饮前厅领班及服务人员 4 名,20-46 周岁;年龄限定计算截止时间为 2026 年 7 月 31 日。

三、报价说明

1. 本项目学员楼运营管理年服务费为实行奖励激励。按照学员楼

运营管理年实际营业总收入的两部分，①住宿部分按照单价（198 元/间/天、99 元/间/半天）×总间数的总收入；②餐饮部分按用餐标准×总餐次的总收入计算全面总营业收入。

2. 报价单位报价分为两块内容进行报价：一是运营管理，报价单位报价应包括本项目所涉及的有关项目的费用进行报价，报价包括：员工薪资(含养老保险、医疗保险、失业保险、工伤保险、生育保险、人身意外伤害保险等)、法定假日补贴、培训费、服装费、体检费、通讯费、办公费、电梯维保费、消杀设备药品等费用、绿化养护的肥料、杀虫剂、补栽补种、盆栽更换等费用、税费、招标代理服务费等一切费用，未说明的视为包含在报价内，二是运营管理年服务费，具体详见附件报价表。

3. 询价回函时，请报价单位附上营业执照、法人身份证复印件。报价书要求密封包装并加盖单位公章，邮寄或当面递交。

4. 请报价单位于2026年7月18日10:00前以纸质形式回函我校，逾期不予受理。

四、公示时间：2026年7月14日至2026年7月17日

报 价 表

序号	报价明细内容	报价明细内容	数量	报价单位	最高限价	价款形式
1	人员薪资	项目全周期涉及的人员工资、补贴、培训费、服装费、体检费、通讯费、办公费等所有费用	35.5人	元	-	总价
2	电梯维保费	项目全周期涉及的电梯的维保和年检服务事项	1年	元	-	总价
3	消防维保及相关服务费	项目全周期涉及的消防设施设备维保和相关应急突发检查等服务事项	1年	元	-	总价
4	消杀、绿化养护费	日常消杀、学员楼餐厅、厨房等消杀；园林养护、施肥（总养分 $\geq 45\%$ ，2000斤/年）、杀虫剂等 项目全周期费用	1年	元	-	总价
5	学员楼运营管理年服务费	项目全周期涉及的所有员工年终绩效奖	1年	%	8%	总价
本项目总报价：_____元（大写 _____元整）						

注：

1. 以上为参考模版，报价单位可按照自身情况自行报价。
2. 报价单位应提供公司营业执照、法人身份证复印件、授权函、授权人身份证及报价单位提供的其他资料，格式自拟。
3. 本项目投标人的学员楼运营管理年服务费不作为合同执行价格，报价只作为本项目市场询价的依据，不作为实际结算的合同金额，实际结算金额按照实际年营业总收入 $\times$ (1-投标报价下浮率) 进行结算。
4. 若本项目预估营业额为 4000000 元，学员楼运营管理年服务费总价 = 预估营业额 $\times$ 单位报价百分比。例：本项目预估营业额为 4000000 元，若报价单位报价 6%，年服务费为 $4000000 \times 6\% = 240000$ 元。