**天津现代职业技术学院**

**学生公寓物业管理项目**

**招标文件**

（项目编号：TGPC-2024-D-0330）

天津市政府采购中心

**2024.5**

**目 录**

**第一部分 投标邀请函**

**第二部分 招标项目要求**

**第三部分 投标须知**

**第四部分 合同条款**

**第五部分 投标文件格式**

第一部分 投标邀请函

受天津现代职业技术学院委托，天津市政府采购中心将以公开招标方式，对天津现代职业技术学院学生公寓物业管理项目实施政府采购。现欢迎合格的供应商参加投标。

本项目为远程招投标，一律不接受纸质投标文件，只接受加盖投标人电子签章的PDF格式电子投标文件（以通过天津公共资源电子签章客户端正确读取签章信息为准）。供应商参加投标前须办理CA数字证书（USBKEY）和电子签章。投标人须按招标文件的规定在天津市政府采购中心招投标系统中提交网上应答并上传加盖投标人电子签章的PDF格式电子投标文件（以通过天津公共资源电子签章客户端正确读取签章信息为准）。

一、项目名称和编号

（一）项目名称：天津现代职业技术学院学生公寓物业管理项目

（二）项目编号：TGPC-2024-D-0330

二、项目内容

第一包：物业管理服务1项，合同履行期限：1年。

三、项目预算

3944269.83元。

四、供应商资格要求（实质性要求）

（一）供应商应具备独立法人资格。

（二）投标人须具备《中华人民共和国政府采购法》第二十二条第一款规定的条件，提供以下材料：

1. 营业执照副本或事业单位法人证书或民办非企业单位登记证书或社会团体法人登记证书或基金会法人登记证书扫描件或自然人的身份证明扫描件。

2. 财务状况报告等相关材料：

A.经第三方会计师事务所审计的2022年度或2023年度财务报告扫描件。

B. 具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度的书面声明。

注：A、B两项提供任意一项均可。

3. 依法缴纳税收和社会保障资金的书面声明。

4. 投标截止日前3年在经营活动中没有重大违法记录的书面声明（截至开标日成立不足3年的供应商可提供自成立以来无重大违法记录的书面声明）。

5. 提交具备履行合同所必需的设备和专业技术能力证明材料。

（三）本项目不接受联合体投标。

五、项目需要落实的政府采购政策

（一）本项目对小微企业报价给予20%的扣除。

（二）根据财政部发布的《关于政府采购支持监狱企业发展有关问题的通知》规定，监狱企业视同小微企业。

（三）根据财政部、民政部、中国残疾人联合会发布的《关于促进残疾人就业政府采购政策的通知》规定，残疾人福利性单位视同小微企业。

注：中小微企业以投标人填写的《中小企业声明函》为判定标准，残疾人福利性单位以投标人填写的《残疾人福利性单位声明函》为判定标准，监狱企业须投标人提供由省级以上监狱管理局、戒毒管理局（含新疆生产建设兵团）出具的属于监狱企业的证明文件，否则不予认定。以上政策不重复享受。

（四）涉及商品包装或快递包装的，按照《财政部办公厅、生态环境部办公厅、国家邮政局办公室关于印发<商品包装政府采购需求标准（试行）>、<快递包装政府采购需求标准（试行）>的通知》（财办库〔2020〕123号）要求执行。

（五）按照《财政部关于在政府采购活动中查询及使用信用记录有关问题的通知》（财库〔2016〕125号）的要求，根据开标当日解密截止时间“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）、中国政府采购网（www.ccgp.gov.cn）的信息，对列入失信被执行人、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及其他不符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定条件的供应商，拒绝参与政府采购活动，同时对信用信息查询记录和证据进行打印存档。

六、获取招标文件时间、方式

（一）获取招标文件时间：2024年5月14日至2024年5月21日，每日9:00至17:00（北京时间，法定节假日除外）。

（二）获取招标文件的方式：

1. 获取招标文件网址：使用天津数字认证有限公司发出的CA数字证书（原天津市电子认证中心发出尚在有效期内的CA数字证书仍可使用）登录天津市政府采购中心网（网址：[http://tjgpc.zwfwb.tj.gov.cn](http://www.tjgpc.gov.cn)）-“网上招投标”-“供应商登录”-“市级集采机构入口”下载招标文件。

2. 供应商注册、CA数字证书（USBKey）领取、电子签章办理办法：

（1）天津市政府采购中心网注册：登录天津市政府采购中心网（http://tjgpc.zwfwb.tj.gov.cn）首页点击“供应商注册”，填写相关内容。天津市政府采购中心注册窗口联系电话：022-24538316。

（2）CA数字证书（USBKey）领取及电子签章办理：参见天津市政府采购中心网（http://tjgpc.zwfwb.tj.gov.cn）--服务指南--供应商注册、领取CA数字证书（USBKey）及电子签章制章的流程。

CA数字证书办理联系电话：400-0566-110或022-24538059。

电子签章办理联系电话：022-24538059。

（三）本项目不组织踏勘现场。

（四）本项目不组织标前答疑会。

七、网上应答时间

2024年5月14日9:00至2024年6月5日8:30，使用天津数字认证有限公司发出的CA数字证书（原天津市电子认证中心发出尚在有效期内的CA数字证书仍可使用）登陆天津市政府采购中心网（网址：http://tjgpc.zwfwb.tj.gov.cn）-“网上招投标”-“供应商登录”-“市级集采机构入口”进行应答并提交。

网上应答帮助链接：http://tjgpc.zwfwb.tj.gov.cn/webInfo/getWebInfoListForwebInfoClass.do?fkWebInfoclassId=W008

八、投标截止时间及方式

（一）投标截止时间：2024年6月5日8:30。投标截止时间前提交网上应答并上传加盖投标人电子签章的PDF格式电子投标文件（以通过天津公共资源电子签章客户端正确读取签章信息为准）方为有效投标。

（二）投标方式：本项目投标采用网上电子投标方式，投标人须于投标截止时间前使用天津数字认证有限公司发出的CA数字证书（原天津市电子认证中心发出尚在有效期内的CA数字证书仍可使用）登陆天津市政府采购中心网（网址：http://tjgpc.zwfwb.tj.gov.cn）-“网上招投标”-“供应商登录”-“市级集采机构入口”提交网上应答并上传加盖投标人电子签章的PDF格式电子投标文件（以通过天津公共资源电子签章客户端正确读取签章信息为准）。

九、开标时间及方式

（一）开标解密时间：2024年6月5日8:30至9:30完成开标解密的投标为有效投标。

（二）开标解密方式：本项目采用网上开标方式，投标人须于规定时间内使用天津数字认证有限公司发出的CA数字证书（原天津市电子认证中心发出尚在有效期内的CA数字证书仍可使用）登陆天津市政府采购中心网（网址：http://tjgpc.zwfwb.tj.gov.cn）-“网上招投标”-“供应商登录”-“市级集采机构入口”完成开标解密。

（三）网上开标公示时间：2024年6月5日9:30至12:00。投标人可在规定时间内使用天津数字认证有限公司发出的CA数字证书（原天津市电子认证中心发出尚在有效期内的CA数字证书仍可使用）登陆天津市政府采购中心网（网址：http://tjgpc.zwfwb.tj.gov.cn）-“网上招投标”-“供应商登录”-“市级集采机构入口”自行查看开标信息。

十、采购代理机构名称、地址、联系人及联系方式

（一）采购代理机构名称：天津市政府采购中心

（二）采购代理机构地址：天津市河东区红星路79号二楼（邮编：300161）

（三）联系人：傅耀、鲁志强、杨光

（四）网址：http://tjgpc.zwfwb.tj.gov.cn

（五）对外办公时间：法定工作日9:00～12:00，14:00～17:00

（六）咨询服务电话：

1. 供应商注册咨询：022-24538316

2. CA证书和电子签章办理咨询：022-24538059

3. 采购文件咨询：022-24538318

4. 网上应答及解密操作咨询：022-24538309

十一、采购人的名称、地址和联系方式

（一）采购人名称：天津现代职业技术学院

（二）采购人地址：天津市海河教育园区雅观路3号

（三）采购人联系人：杜义

（四）采购人联系电话：022- 28128376

十二、质疑方式

（一）供应商认为采购文件、采购过程和采购结果使自己的权益受到损害的，可以在知道或者应知其权益受到损害之日起七个工作日内，按照本项目采购文件第三部分《投标须知》“8. 询问与质疑”的相关规定，以书面原件形式针对同一采购程序环节一次性提出质疑，否则不予受理。

采购人质疑受理：

1. 联系部门：天津现代职业技术学院

2. 联系地址：天津市海河教育园区雅观路3号

3. 联 系 人：杜义

4. 联系方式：022- 28128376

（二）供应商对质疑答复不满意的，或者采购人、天津市政府采购中心未在规定期限内作出答复的，供应商可以在质疑答复期满后15个工作日内，向采购人同级财政部门提出投诉，逾期不予受理。

十三、公告期限

招标公告的公告期限为5个工作日。

十四、招标代理服务费

本项目不收取招标代理服务费。

十五、《“政采贷”业务提示函》、《政府采购支持中小企业政策提示函》和《诚信参与政府采购活动提示函》

2024年5月14日

**“政采贷”业务提示函**

【政策简介】“政采贷”业务，即政府采购合同融资，具有流程简便、放款迅速、免实物质押、贷款利率低等特点。政府采购中标（成交）供应商如有融资需求，可以凭借包括中标（成交）通知书和政府采购合同等在内的相关材料向各商业银行申请融资，并享受商业银行优惠利率以及人民银行支小再贷款政策等。

【贷款途径】截止目前，我市已有农业银行、光大银行、渤海银行、中信银行、浦发银行等18家商业银行相继推出了“政采贷”产品，并在天津市政府采购网“政采贷”产品介绍专栏（http://ccgp-tianjin.gov.cn/zcd/zcdList.jsp）公开了产品详情、产品特色、服务电话等信息，后续如有其它银行推出此类产品，“政采贷”产品介绍专栏也将及时更新。政府采购中标（成交）供应商如有融资需求，可以自行对比或咨询，并可以通过天津市政府采购网中公示的“中征应收账款融资服务平台”链接或中征平台官方网址（https://www.crcrfsp.com/index.do）向银行提交融资申请。

【特别提示】“政采贷”业务坚持“政府引导、市场运作、企业自愿、风险自担”的原则，供应商自愿申请“政采贷”业务并自由选择商业银行，任何单位和个人不得干预或限制。

**政府采购支持中小企业政策提示函**

【政策概述】促进中小企业发展是政府采购法定的政策功能。在政府采购活动中，应当通过加强采购需求管理，落实预留采购份额、价格评审优惠、优先采购等措施，提高中小企业在政府采购中的份额，支持中小企业发展。

【支持对象】以下对象可享受支持政策：1.在境内依法设立，依据国务院批准的中小企业划分标准确定的**中型企业、小型企业和微型企业**，但与大企业的负责人为同一人，或者与大企业存在直接控股、管理关系的除外；2.符合中小企业划分标准的**个体工商户**。

【支持情形】在政府采购活动中，供应商提供的货物、工程或者服务符合下列情形的，享受支持政策：

（一）在货物采购项目中，货物由中小企业制造，即货物由**中小企业生产且使用该中小企业商号或者注册商标**；

（二）在工程采购项目中，工程由中小企业承建，即工程施工单位为中小企业；

（三）在服务采购项目中，服务由中小企业承接，即提供服务的人员为中小企业依照《中华人民共和国劳动合同法》**订立劳动合同**的从业人员。

以联合体形式参加政府采购活动，联合体各方**均为**中小企业的，联合体视同中小企业。其中，联合体各方**均为**小微企业的，联合体视同小微企业。

【注意事项】

1.中小企业参加政府采购活动，应当出具规定的《中小企业声明函》，否则不得享受相关中小企业扶持政策。任何单位和个人不得要求供应商提供《中小企业声明函》之外的中小企业身份证明文件。

2.中小企业应当对声明函的内容的真实性负责。声明内容如有不实，则构成提供虚假材料谋取中标、成交的情形，需承担相应的法律责任。

3.政府采购项目的采购意向、采购公告和招标文件（谈判文件、磋商文件等）中，应当明确本项目执行支持中小企业的具体措施，如预留份额、评审优惠（应当明确具体优惠比例）或者优先采购等。

【政策目录】

1.《中华人民共和国政府采购法》第九条

2.《中华人民共和国政府采购法实施条例》第六条

3. 财政部 工业和信息化部关于印发《政府采购促进中小企业发展管理办法》的通知（财库〔2020〕46号）

4. 财政部关于进一步加大政府采购支持中小企业力度的通知（财库〔2022〕19号）

5.天津市财政局 天津市工业和信息化局关于贯彻落实《政府采购促进中小企业发展管理办法》的通知（津财采〔2021〕12号）

6.市财政局 市发展改革委 市住房城乡建设委 市交通运输委 市水务局 市政务服务办关于进一步贯彻落实政府采购支持中小企业政策的通知（津财采〔2022〕11号）

**诚信参与政府采购活动提示函**

近年来，我市财政部门查处的政府采购供应商违法行为中，提供虚假材料谋取中标、成交的占95%以上，严重扰乱了政府采购市场秩序，损害了政府采购营商环境。

诚实信用是市场经济的基本要求，也是政府采购法确立的基本原则之一，政府采购供应商等当事人均应严格遵循。供应商对其投标文件的真实性、合法性负有审慎的审查义务，对提交的全部材料（包括本单位制作形成的材料、第三方单位提供的材料、员工个人提供的材料等）的真实性负责，并承担相应法律责任。被查实存在提供虚假材料谋取中标、成交的，将被依法予以行政处罚，并将在信用中国、中国政府采购网、天津市政府采购网等网站公示其失信记录，实施联合惩戒。

经梳理，供应商提供的虚假材料主要涉及业绩合同、发票、认证证书、特种作业操作证、社保缴费证明、学历学位证书、建造师执业资格证书、健康证等。供应商在编制投标文件时，可通过国家税务总局全国增值税发票查验平台、国家认证认可监督管理委员会网站、应急管理部特种作业操作证及安全生产知识和管理能力考核合格信息查询平台、中国建造师网、学信网**等**官方查询渠道对投标文件中相关材料的真实性予以审查，对无法确认真实性的材料，不要作为投标、响应材料提交。

一旦被查实存在提供虚假材料的，供应商的以下陈述申辩意见一般不予采信：

1.虚假材料为员工个人或第三方单位提供，供应商并不知情；

2.虚假材料并非评审因素或属于多提供，而并不影响评审结果；

3.供应商并未中标，没有产生危害后果；

4.工作人员疏忽大意，错放相关材料；

5.已查验材料原件或通过非官方渠道扫码、在线查询等，尽到了审查义务。

 **法律责任：**《中华人民共和国政府采购法》第七十七条第一款

供应商有下列情形之一的，处以采购金额千分之五以上千分之十以下的罚款，列入不良行为记录名单，在一至三年内禁止参加政府采购活动，有违法所得的，并处没收违法所得，情节严重的，由工商行政管理机关吊销营业执照；构成犯罪的，依法追究刑事责任：（一）提供虚假材料谋取中标、成交的。

第二部分 招标项目要求

一、商务要求

（一）报价要求

1. 投标报价以人民币填列。

2. 投标人的报价应包括：人员工资、福利、社险、住房公积金等人工费用、服装费、办公费、企业利润及税金等为完成招标文件规定的一切工作所需的全部费用。投标人所报价格应为最终优惠价格。

3. 投标报价在不超采购预算的前提下，其合理性由评标委员会在评分中予以考虑。

4. 验收相关费用由投标人负责。

（二）时间、地点要求

1. 时间要求：合同规定的服务起始之日起1年的服务期，签订合同之日起7日内物业人员进场服务（特殊情况以合同为准）。

2. 服务地点：详见项目需求书（特殊情况以合同为准）。

（三）付款方式

按月付款，每月15日前支付上一月服务费（特殊情况以合同为准）。

（四）投标保证金和履约保证金

本项目不收取投标保证金。签订合同后15个工作日内中标供应商应向采购人提供合同总额10%的履约保证金，供应商应当以支票、汇票、本票或者金融机构、担保机构出具的保函等非现金形式提交。此履约保证金的递交、退还、罚没和有效期以合同为准。

（五）验收方法及标准

按照采购合同的约定和现行国家标准、行业标准或企业标准对每一服务环节、安全标准的履约情况进行考核与验收。必要时，采购人有权邀请参加本项目的其他投标人或者第三方机构参与验收。参与验收的投标人或者第三方机构的意见作为验收书的参考资料一并存档。验收结束后，应当出具验收书，列明各项服务的考核验收情况及项目总体评价，由验收双方共同签署。

二、技术要求

★（一）投标人须承诺所提供的服务、人员、设备及耗材等均符合相关强制性规定。

★（二）投标人须承诺一旦中标，根据《中华人民共和国劳动合同法》及其他法律法规的要求与服务人员签订劳动合同，按国家及天津市相关政策规定，支付工资、加班费和福利费、缴纳社会保险及住房公积金等。

★（三）投标人须承诺相应专业人员须具备国家相关部门颁发的在有效期内的资质证书，项目实施过程中保证持证上岗。

（四）具体需求详见本部分项目需求书。

三、评分因素及评标标准

|  |  |
| --- | --- |
| 第一部分 价格（10分） | 分值 |
| 1 | 价格 | （1）投标报价超过采购预算的，投标无效，未超过采购预算的投标报价按以下公式进行计算。（2）投标报价得分=（评标基准价/投标报价）×10注：满足招标文件要求且投标报价最低的投标报价为评标基准价。 | 10 |
| 第二部分 客观分（60分） | 分值 |
| 1 | 投标人业绩 | 完全按照以下要求提供投标人曾实施的非住宅物业管理服务业绩，提供的证明材料均不得遮挡涂黑，否则不予认定加分。A. 合同原件扫描件。包括买卖双方名称及盖章、物业服务期限（合同服务起始日期为2021年1月1日或以后，且已经履行至少1年的时间）、物业服务内容。B. 提供上述合同服务期限内至少一个月的服务方开具的物业费发票凭证原件扫描件。C. 上述合同履行良好的相关证明材料原件扫描件（加盖上述合同甲方单位公章或上述合同中所盖的甲方印章）。每个业绩2分，最多10分 | 10 |
| 2 | 投标人相关证书评价 | 投标人具备质量管理体系认证、环境管理体系认证、职业健康安全管理体系认证，提供证书扫描件。具备1个证书得2分，最高6分 | 6 |
| 3 | 派驻项目经理评价 | 投入的项目经理为投标单位正式员工，提供项目经理姓名、开标日前三个月中连续两个月的由投标单位或其分公司为该项目经理缴纳社会保险证明扫描件，否则不予认定加分。（1）提供项目经理毕业证书扫描件，该项目经理具有大学本科或以上学历的：1分，其他：0分；（2）提供项目经理用户服务证明扫描件（加盖用户单位公章），用户服务证明能表明该项目经理具备五年或以上非住宅物业管理经验的：2分，其他：0分；（3）提供项目经理身份证扫描件，该项目经理年龄在45周岁或以下的：1分，其他：0分；（4）提供项目经理的天津市爱国卫生运动委员会办公室颁发的《天津市病媒生物防制培训证书》扫描件的：2分，其他：0分； | 6 |
| 4 | 派驻服务人员评价 | （1）维修主管：提供《特种作业操作证（高压电工作业）》、《特种作业操作证（低压电工作业）》和《特种作业操作证（高处作业）》及扫描件且满足招标文件要求，每个合格的人员得2分，最多2分；（2）维修主管：提供上述人员（已提供（1）项合格证书扫描件的）开标日当月或上一月由投标单位或其分公司缴纳社会保险证明扫描件，每个合格的人员社保证明扫描件得1分，最多1分；（3）维修人员：提供《《特种作业操作证（低压电工作业）》及《特种作业操作证（高处作业）》扫描件且满足招标文件要求，每个合格的人员得2分，最多4分；（4）维修人员：提供上述人员（已提供（3）项合格证书扫描件的）开标日当月或上一月由投标单位或其分公司缴纳社会保险证明扫描件，每个合格的人员社保证明扫描件得1分，最多2分；（5）维修人员：提供《特种作业操作证（焊接与热切割作业）》及《特种作业操作证（高处作业）》扫描件且满足招标文件要求，每个合格的人员得2分，最多2分；（6）维修人员：提供上述人员（已提供（5）项合格证书扫描件的）开标日当月或上一月由投标单位或其分公司缴纳社会保险证明扫描件，每个合格的人员社保证明扫描件得1分，最多1分；（7）楼内保洁员：提供天津市爱国卫生运动委员会办公室颁发的《天津市病媒生物防制培训证书》扫描件且满足招标文件要求，每个合格的人员得2分，最多4分；（8）楼内保洁员：提供上述人员（已提供（7）项合格证书扫描件的）开标日当月或上一月由投标单位或其分公司缴纳社会保险证明扫描件，每个合格的人员社保证明扫描件得1分，最多2分；（9）宿管楼长：提供毕业证书扫描件（大专或以上学历）及卫生防疫部门或医疗机构颁发的健康证扫描件且满足招标文件要求，每个合格的人员得2分，最多8分；（10）宿管楼长：提供上述人员（已提供（9）项合格证书扫描件的）开标日当月或上一月由投标单位或其分公司缴纳社会保险证明扫描件，每个合格的人员社保证明扫描件得1分，最多4分； | 30 |
| 5 | 人员培训方案 | 人员培训方案应包含培训计划、培训方式、培训目标、言行规范、仪表仪容、公众形象等。每提供上述1项内容的得0.5分，最多3分。 | 3 |
| 6 | 保洁耗材评价 | 提供具有检测资质的第三方检测机构出具的针对拟投入本项目保洁耗材的CMA检测报告扫描件，每个合格的扫描件得0.5分，最多1分。 | 1 |
| 7 | 投标人承诺评价 | 承诺完全满足招标文件“报价要求”、“时间地点要求”、“付款方式要求”和技术要求中非“★”号要求的：4分，其他0分。 | 4 |
| 第三部分 主观分（30分） | 分值 |
| 1 | 人员、岗位配置方案评价 | 至少包含各岗位投入人员数量、各岗位内部人员安排配置方案满足项目需求书要求，无瑕疵：3分；方案内容存在1处瑕疵：2分；方案内容存在2处瑕疵：1分；未提供方案或不满足项目需求书要求或内容存在3处及以上瑕疵：0分；（本项所称“瑕疵”是指内容缺项、不完整或缺少关键点；非专门针对本项目或不适用本项目特性、套用其他项目内容；对同一问题前后表述矛盾；存在逻辑漏洞、科学原理或常识错误；不利于本项目目标的实现、现有技术条件下不可能出现的情形等任意一种情形） | 3 |
| 2 | 针对本项目特点的专业化管理方案评价 | 至少包含针对本项目的保洁、宿舍管理、设备维护方案满足项目需求书要求，无瑕疵：6分；方案内容存在1处瑕疵：4分；方案内容存在2处瑕疵：2分；未提供方案或不满足项目需求书要求或内容存在3处及以上瑕疵：0分；（本项所称“瑕疵”是指内容缺项、不完整或缺少关键点；非专门针对本项目或不适用本项目特性、套用其他项目内容；对同一问题前后表述矛盾；存在逻辑漏洞、科学原理或常识错误；不利于本项目目标的实现、现有技术条件下不可能出现的情形等任意一种情形） | 6 |
| 3 | 对项目重点、难点的理解评价 | 至少包含针对本项目重点和难点的理解以及针对重点难点的应对解决方案满足项目需求书要求，无瑕疵：6分；重点难点理解或应对解决方案内容存在1处瑕疵：4分；重点难点理解或应对解决方案内容存在2处瑕疵：2分；未提供重点难点理解或应对解决方案或不满足项目需求书要求或内容存在3处及以上瑕疵：0分；（本项所称“瑕疵”是指内容缺项、不完整或缺少关键点；非专门针对本项目或不适用本项目特性、套用其他项目内容；对同一问题前后表述矛盾；存在逻辑漏洞、科学原理或常识错误；不利于本项目目标的实现、现有技术条件下不可能出现的情形等任意一种情形） | 6 |
| 4 | 进驻和接管方案评价 | 至少包含中标后如何及时配齐所需人员、工具、设备等，在规定的时间内保证全体服务人员按时进场服务的措施，如果为新任服务公司，则还应包含与前任公司交接措施，保留相关记录，如何做到服务平稳过渡，对采购人工作无不良影响。满足项目需求书要求，无瑕疵：3分；方案内容存在1处瑕疵：2分；方案内容存在2处瑕疵：1分；未提供方案或不满足项目需求书要求或内容存在3处及以上瑕疵：0分；（本项所称“瑕疵”是指内容缺项、不完整或缺少关键点；非专门针对本项目或不适用本项目特性、套用其他项目内容；对同一问题前后表述矛盾；存在逻辑漏洞、科学原理或常识错误；不利于本项目目标的实现、现有技术条件下不可能出现的情形等任意一种情形） | 3 |
| 5 | 应急预案评价 | 至少包含当出现不可预知紧急情况时（例如停水停电、极端天气、群体事件、自然灾害等，可根据项目具体情况列举），如何保证服务正常运转的措施，临时增配人员设备、现有人员岗位职责临时增加、与相关政府部门协调配合等措施。满足项目需求书要求，无瑕疵：3分；方案内容存在1处瑕疵：2分；方案内容存在2处瑕疵：1分；未提供方案或不满足项目需求书要求或内容存在3处及以上瑕疵：0分；（本项所称“瑕疵”是指内容缺项、不完整或缺少关键点；非专门针对本项目或不适用本项目特性、套用其他项目内容；对同一问题前后表述矛盾；存在逻辑漏洞、科学原理或常识错误；不利于本项目目标的实现、现有技术条件下不可能出现的情形等任意一种情形） | 3 |
| 6 | 人员保密管理方案评价 | 至少包含保证服务过程中有可能获取的保密信息不泄露的措施：制定保密制度、服务人员保密培训、重点岗位双人服务、泄密惩罚办法。满足项目需求书要求，无瑕疵：3分；方案内容存在1处瑕疵：2分；方案内容存在2处瑕疵：1分；未提供方案或不满足项目需求书要求或内容存在3处及以上瑕疵：0分；（本项所称“瑕疵”是指内容缺项、不完整或缺少关键点；非专门针对本项目或不适用本项目特性、套用其他项目内容；对同一问题前后表述矛盾；存在逻辑漏洞、科学原理或常识错误；不利于本项目目标的实现、现有技术条件下不可能出现的情形等任意一种情形） | 3 |
| 7 | 人员稳定性方案评价 | 至少包含服务期内保证人员更换率不得超过项目需求书要求的措施，保证更换人员不得低于采购需求，且应经采购人同意的措施满足项目需求书要求，无瑕疵：3分；方案内容存在1处瑕疵：2分；方案内容存在2处瑕疵：1分；未提供方案或不满足项目需求书要求或内容存在3处及以上瑕疵：0分；（本项所称“瑕疵”是指内容缺项、不完整或缺少关键点；非专门针对本项目或不适用本项目特性、套用其他项目内容；对同一问题前后表述矛盾；存在逻辑漏洞、科学原理或常识错误；不利于本项目目标的实现、现有技术条件下不可能出现的情形等任意一种情形） | 3 |
| 8 | 价格测算方案评价 | 价格测算方案评价，根据投标文件报价情况综合评定，其中社会保险、住房公积金应在投标文件中对人员保险、公积金缴纳类别及测算标准另附说明，如有人员享有优惠政策，须将享有优惠政策的批准文件和政策文件一并提供，否则不予认定价格测算方案科学合理，无瑕疵：3分；内容存在1处瑕疵：2分；内容存在2处瑕疵：1分；未提供测算方案或方案存在3处及以上瑕疵或社会保险、住房公积金应缴未缴的：0分。本项所称“瑕疵”是指内容缺项、不完整或缺少关键点；非专门针对本项目或不适用本项目特性、套用其他项目内容；对同一问题前后表述矛盾；存在逻辑漏洞、计算错误；未按照相关规定进行测算等情形中的任意一种 | 3 |
| 合计 | 100 |

四、投标文件内容要求

（一）投标人须按照《投标须知》“C 投标文件的编制”中的相关要求编制投标文件。

（二）投标文件格式参照第五部分“投标文件格式”。

**项目需求书**

**一、项目背景**

现代学院是一所全日制普通高等职业学校，坐落于天津市海河教育园区雅观路3号（本项目主要履行地）。本次学生公寓物业服务项目招标范围为1-12号学生公寓楼、16号学生公寓楼、17号学生公寓，总建筑面积约67677平方米,宿舍1530间,每个门厅为一个服务管理单元，具体管理内容包括公寓安全检查；宿舍门厅值守；宿舍日常管理；学生内务检查；晚间查宿；住宿生请假；检查、制止、纠正、教育违纪行为；迎新及毕业生离宿等学生住宿管理以及公寓楼内卫生保洁服务、楼外垃圾打包清理、宿舍维修服务等。

本项目属于物业管理行业。

**二、人员及岗位要求**

| **序号** | **岗位名称** | **人数** | **要求** | **是否接受退休人员** | **工作时间** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | 项目经理 | 1人 | 作为物业公司驻校负责人，便于与校方沟通、协调工作的联系人，负责对学生公寓物业服务人员的教育、培训及管理工作，常驻项目现场，不得兼管其他项目；45周岁或以下，大学本科或以上文化程度，有较强的协调能力，文字撰写能力，能够熟练使用办公软件；具有五年或以上非住宅物业管理工作经历；有较强的管理能力和丰富的物业管理工作知识,持有天津市爱国卫生运动委员会办公室颁发的《天津市病媒生物防制培训证书》，身体健康、品行端正、能够夜值班、手机24小时开机。无犯罪记录、无精神类疾病 | 否 | 每周5天每天8小时 |
| 2 | 宿管楼长 | 7人 | 负责宿舍管理员的监督与检查工作，身体健康，品行端正，年龄35周岁或以下，大专或以上学历，能熟练使用办公软件；（负责女生楼座的宿管楼长必须为女性,至少5名女性,以实际情况为准）能够值夜班、手机24小时开机；有一定的管理工作经验、退役军人、保卫干部、教育工作者和企事业单位管理人员优先；每天早晨交接班组织负责楼座老师的碰头会，交流工作信息，布置工作要点，熟悉所负责楼座的情况，监督管理物业人员等，协助采购人全面管理所负责楼座。无犯罪记录、无精神类疾病。 均具备卫生防疫部门或医疗机构颁发的健康证。  | 否 |
| 3 | 保洁主管 | 1人 | 女，负责公寓保洁员的监督与检查工作，能够夜值班，24小时手机开机；40周岁或以下；大专或以上学历，有一定的管理工作经验，熟知卫生作业流程。身体健康、品行端正。无犯罪记录、无精神类疾病。 | 否 |
| 4 | 维修主管 | 1人 | 男，40周岁或以下；大专或以上学历，能够熟练使用办公软件负责公寓维修人员的监督与检查工作，能够夜值班，24小时开机；身体健康；品行端正；有一定的管理工作经验。熟悉持《特种作业操作证（高压电工作业）》、《特种作业操作证（低压电工作业）》及《特种作业操作证（高处作业）》上岗。无犯罪记录、无精神类疾病 | 否 | 每周5天每天8小时须参与晚间维修值班 |
| 5 | 维修人员（电工3人，杂工2人） | 5人 | 男，身体健康，品行端正，50周岁或以下，均具备《特种作业操作证（高处作业）》，至少3人具备《特种作业操作证（低压电工作业）》，至少1人具备《特种作业操作证（焊接与热切割作业）》，至少1人具有泥瓦匠及水暖工作经验。无犯罪记录、无精神类疾病 | 否 |
| 6 | 宿舍管理员（管理岗） | 28人 | 女，非退休人员49周岁或以下，退休人员60周岁或以下，高中或以上学历；身体健康；品行端正；有一定的管理工作经验、退役军人、保卫干部、教育工作者和企事业单位管理人员优先。无犯罪记录、无精神类疾病。 | 最多接受20名退休人员 | 24小时运行四班三运转 |
| 7 | 宿舍管理员（值班岗） | 24人 | 女，非退休人员49周岁或以下，退休人员60周岁或以下，高中或以上学历；身体健康；品行端正；有一定的管理工作经验、退役军人、保卫干部、教育工作者和企事业单位管理人员优先。无犯罪记录。 |
| 8 | 楼内保洁员 | 29人 | 男性非退休人员50周岁或以下，男性退休人员65周岁或以下，女性非退休人员49周岁或以下，女性退休人员60周岁或以下，身体健康，品行端正，要求至少14名女性，至少4人具备天津市爱国卫生运动委员会办公室颁发的《天津市病媒生物防制培训证书》无犯罪记录、无精神类疾病。 | 最多接受20名退休人员 | 每周5天每天8小时 |
| 9 | 垃圾清理人员 | 2人 | 男性65周岁或以下，女性60周岁或以下，负责楼外垃圾桶垃圾的清理及公寓楼前5米范围以内区域日常的环境卫生常态化，并负责展牌（宣传橱窗）立式垃圾桶每日清理、擦拭工作，保证公共区间环境卫生干净整洁无死角。垃圾桶内垃圾每日要清空，全天无外溢现象。无犯罪记录、无精神类疾病。 | 是 | 每周5天每天8小时 |
| 合计人数 | 98人 |

注：

1. 服务期内所有人员全员上岗10个月。寒暑假期间（2个月）至少保证在岗人员不少于40人（具体岗位分配情况，根据工作实际要求随时进行调整，调整情况需经校方公寓管理中心同意，必要时要全员上岗。供应商按下表假期岗位人员配备情况考虑报价。）

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 序号 | 岗位名称 | 假期岗位人员配备人数 |
| 1 | 项目经理 | 1 |
| 2 | 宿管楼长 | 7 |
| 3 | 保洁主管 | 1 |
| 4 | 维修主管 | 1 |
| 5 | 维修人员 | 5 |
| 6 | 楼内保洁员 | 10（最多5名退休） |
| 7 | 宿舍管理员（值班岗、管理岗） | 15（最多7名退休） |

1. 学院大三毕业生离校、大一新生入校等重大任务或临时紧急工作需安排加班的，中标供应商应全力配合校方并向劳动者支付加班费。若因上级要求学校实行相对封闭管理，中标供应商应积极配合校方，调配好人员，服从学校第三方人员长期封闭式住校管理。
2. 按劳动法和国务院关于职工工作时间的规定，正常情况下，上述人员每日工作不超过8小时，每周工作不超过40小时。需安排加班的，中标供应商应配合并向劳动者支付加班费。
3. 一旦获得中标资格，上述人员按要求投入本项目服务，非经采购人同意，不随意更换人员。
4. 采购合同履行过程中，如遇国家和我市相关政策调整等法定情形的，采购人可以与供应商签订补充合同，补充合同应当按照政府采购法律法规的相关要求报同级财政部门备案，并在天津市政府采购网上公告。

**四、各岗位人员具体工作内容、职责及服务标准**

（一）项目经理及宿管楼长岗位职责及服务标准

1.接受公寓管理中心的监督、检查和指导，积极完成各项工作。

2.全面负责学生宿舍管理、维修及保洁工作。

3.每天负责考核宿管老师值班到位情况、维修工作的落实及质量情况和保洁员工作情况。

4.每天按时组织所负责的工作人员的碰头会，交流工作信息。

5.每天对各楼层进行安全巡查。

6.负责对宿舍管理员、维修工作人员和保洁员培训，提高他们的工作能力和素质，指导他们完成好常规工作。

7.按时向公寓管理中心报送各类登记表、统计表。

8.安排、组织人员协助学校完成迎新、迎接检查、毕业生离校等重大活动的宿舍相关工作。

9.发生突发事件及时到场，参与处置工作。

10.做好学生公寓每日消杀通风工作。

11.负责组织公寓内公共区域、卫生间、洗漱间以及学生宿舍内定期消毒消杀工作。

12.完成公寓管理中心安排的其它工作和任务。

（二）宿舍管理员（管理岗）工作职责：

1.负责所辖学生公寓楼的日常管理工作（所管公寓楼内学生人数、优、差宿舍、潜在隐患宿舍和个人等）；

2. 宿舍管理人员必须挂牌上岗，不允许长时间呆在值班室里，按要求对楼内及宿舍进行检查巡视，发现问题及时处理解决，夜间做好巡视和值班工作，不得睡岗。

3. 宿舍管理人员负责每日对学生宿舍进行内务评比，每日上午8:30之前应上楼检查宿舍内务和安全情况，对检查结果在宿舍内务评比栏中进行公布。

4.每天下午宿舍管理人员要对当天检查内务不合格的宿舍进行复查，并跟踪督促，将整改后的宿舍间数、未完成的宿舍进行记录并落实到位。

5. 宿舍管理人员每日进行纪律检查及学生在公寓内的违纪登记、通报处理工作。

6. 宿舍管理人员每天检查宿舍内务卫生要彻底、仔细，做到全方位检查，不留死角，发现隐患及时记录、处理。

7. 宿舍管理人员熟悉和掌握手机查宿系统等现代化、信息化宿舍管理方式和手段。

8. 宿舍管理人员及时制止、批评使用大功率电器及吸烟等违纪行为。

9. 宿舍管理人员每日做好消防设施检查，并做好检查记录。

10. 宿舍管理人员对发现管理区域内违反相关条例、规章、制度的学生，报公寓管理中心研究处理。

11. 宿舍管理人员应邀参加阶段性学生座谈会。

12. 宿舍管理人员定期召开楼长、宿舍长、住宿生会议，对学生反映上来的问题及时解决以保证楼座安全稳定。

13. 宿舍管理人员对学生进行防火、防盗等宣传工作以及配合公寓管理中心开展学生活动，丰富学生的课余文化生活。

14. 宿舍管理人员负责公寓安全秩序的管理，做好突发事件的应急预案。

15. 宿舍管理人员协助甲方做好学生基础文明教育引导、宿舍文化建设、文明宿舍评比。

16. 宿舍管理人员协助甲方负责学生住宿安排、调整合并宿舍以及做好迎新、大三毕业生文明离校、催缴住宿费等工作。

17. 宿舍管理人员按甲方要求负责假期公寓管理工作。

18. 宿舍管理人员每晚要核实未请假的同学，在当日晚12:00之前必须和家长联系逐个核实学生去向，如有特殊情况当晚未联系，次日早继续联系并与转天的接班老师进行工作交接,交接班时分别要有签字手续。

19.宿舍管理人员要做好每晚住宿学生人数、请假学生人数、未请假人数的记录、统计、上报工作。

20. 宿舍管理人员每晚抽查楼长查宿情况，不少于一层。

21. 宿舍管理人员应准确掌握管辖楼座住宿生的基本情况。

22.根据疫情防控要求，做好学生宿舍的消毒通风工作。

23.完成公寓管理中心安排的其它工作和任务。

（三）宿舍管理员（值班岗）工作职责：

1. 宿舍值班人员负责门厅值班，必须挂牌上岗，在门厅进行迎宾式服务，要对进入公寓楼的每一位同学进行查证（一卡通或住宿证），熟悉本楼住宿生，在一个月内能分辨出是否是本楼座同学，杜绝外来人进入学生公寓楼。

2、宿舍值班人员夜间做好巡视和值班工作，不得睡岗。

3. 宿舍值班人员负责公寓日常维修的报修工作及每日对报修后修复情况进行汇总登记。

4. 宿舍值班人员对晚归、夜不归宿等违纪的学生进行批评教育，做好记录，交宿舍管理老师处理。

5. 宿舍值班人员负责各时段的广播督促工作。

6. 宿舍值班人员负责来宾的登记，如班主任、辅导员、学管员等进公寓楼巡查情况的登记。

7. 宿舍值班人员对提有贵重物品或行李出入公寓楼的学生要进行登记。

8. 宿舍值班人员熟悉和掌握手机查宿系统等现代化、信息化宿舍管理方式和手段。

9.完成公寓管理中心安排的其它工作和任务。

（四）保洁主管和保洁人员工作职责及标准

1.工作范围

⑴学生公寓走廊、楼梯、公共卫生间、公共洗漱间、开水间、洗衣房等公共部位全天保持整洁。做到地面无积水、无污垢、无异味；墙面保持整洁，无污迹、无乱悬挂、无乱张贴等现象；

⑵公共设施（含栏杆、扶手、消防设施、安全通道、橱窗等等）表面无灰尘、无污迹、无蜘蛛网；

⑶公共环境卫生干净，每天对公共区域消毒，每天做好宿舍楼消毒通风，预防公共传染性疾病；

⑷保持学生公寓楼内的环境卫生整洁，保洁工具按要求摆放整齐，并标识区域用途，分区域使用保洁工具。

⑸节约各种资源（特别是自来水、电），避免浪费；

⑹及时做好空房间的清扫、整理工作；

⑺每日两次对公共卫生进行保洁，上午10点之前，下午3点之前保洁人员必须要完成自己所管辖公共区域的卫生保洁任务，并随时做好维护工作；

⑻保持洗漱间、卫生间环境卫生整洁、无异味。

⑼在暑假期间，将每间宿舍内的电扇以及所有玻璃清洗干净，同时将所有空宿舍清扫干净，为新生接待做好准备。

（10）负责楼外垃圾桶垃圾的清理、打包及垃圾桶周围5米范围以内区域日常的环境卫生整洁，并负责垃圾桶每日清理、擦拭、消毒工作，保证垃圾桶周围环境卫生干净整洁无死角。垃圾桶内垃圾每日根据垃圾量清空打包，全天垃圾无外溢现象。

（11）负责公寓内公共区域、卫生间、洗漱间以及学生宿舍内定期消毒消杀工作。

（12）认真完成学生公寓管理中心交办的其他工作。

2.工作标准

门厅外檐：

⑴地面及台阶整洁，无泥土、杂物、污垢。

⑵外檐玻璃干净光亮，无污渍。

⑶灯具洁净光亮，无尘土、污渍。

(4)楼门口墙整洁，无广告、宣传品。

(5)公寓楼前5米范围以内区域日常的环境卫生常态化，并负责展牌（宣传橱窗）立式垃圾桶每日清理、擦拭工作，保证公共区间环境卫生干净整洁无死角。垃圾桶内垃圾每日要清空。

大厅、走廊、楼梯间及公共部位：

⑴地面、台阶及其接缝无污渍、无纸屑烟头等杂物，保持洁净光亮。

⑵大门（门框、玻璃）窗台保持清洁光亮，无尘土，污渍。软门帘洁净光亮，无尘土，污渍。

⑶踢脚板墙角线、踢脚线等地方无积尘、杂物、污渍、灰网。

⑷墙角无积尘，灰网，无广告及宣传品，保持墙面整洁。

⑸楼梯扶手无污渍、无灰尘，无水印。

⑹金属制品：门、支架、消防门、果皮箱、水龙头、不锈钢栏杆等用指定的清洁剂清理卫生，达到光亮无锈迹、污渍。

⑺天花板、灯管、指示牌、灯罩等设施干净无尘、无灰网。

⑻灯具及开关洁净光亮，无尘土、污渍。

⑼走廊内地面无痰迹、口香糖迹、烟头等。

⑽走廊内、楼梯间窗台、墙台保持干净，无尘土、无杂物、污渍。

⑾楼道内消防栓保证完好无损，干净整洁，正常使用，无尘土、杂物、污渍，灭火器指定位置摆放整齐，有明显警示标志，外观洁净，无尘土，污渍。

卫生间：

⑴卫生间内无异味，空气保证流通。

⑵地面洁净光亮无尘土、污渍、杂物、积水。

⑶卫生间隔板、门保持清洁，无污渍、无灰尘、无贴画字迹。每个纸篓外观清洁，目视无积尘，无污垢，纸篓内的垃圾不得过半。

⑷门窗及玻璃洁净光亮，目视无尘土，无污渍水迹，窗台保持干净，无尘土，无杂物、污渍。

⑸灯具及开关洁净光亮，无尘土、污渍。

⑹墙面、墙角、踢脚板保持清洁，无尘土、污渍、灰网、无贴画字迹。

⑺大、小便冲水器，水龙头保证完好无损，无跑冒滴漏现象。

⑻每一个蹲位保证能正常使用，无堵塞现象，便器，尿斗无水锈，无积粪、黄垢，两侧、底部洁白干净。

⑼隔月清洗小便器管道。

洗漱间

⑴盥洗池内清洁光亮，无污渍，无水锈、无尘土。台面干净无水迹。

⑵地面清洁光亮无污垢、杂物、尘土、积水。

⑶盥洗池保证通畅，无堵塞，积水，杂物，水龙头保证完好无损，无跑冒滴漏现象，保证师生正常使用。

⑷墙面、墙角、踢脚板清洁，目视无积尘、污渍、灰网、无贴画字迹。

⑸门窗及玻璃清洁光亮，无积尘、污渍、灰网。

⑹窗台干净，无尘土、杂物、污渍、灰网。

⑺灯具及开关洁净光亮，无尘土、污渍。

⑻地面无痰迹、口香糖迹、烟头等，

（9）保洁工具按要求分类摆放整齐、并统一张贴标识，分区域分类使用保洁工具，避免交叉使用。

（10）保持楼外垃圾桶及垃圾桶周围的干净整洁，垃圾及时打包清理，垃圾全天无外溢。

（11）按照公寓管理中心规定的卫生服务标准完成。

（五）维修主管和维修人员工作职责。

1.负责学生公寓楼内公共区域以及宿舍内学生报修及日常维修，除有维保单位、需要专业人员维修的和涉及基建改造维修的，均由公寓维修人员负责。维修人员要树立服务意识，工作期间对待学生或门厅物业老师要保持良好的工作态度。

2.每栋学生公寓楼要配备专人负责日常维修工作，维修人员的工作地点应在各自负责的楼座，如暂时没有维修任务，应在负责楼座待命。

3.严格维修登记制度。维修单一式两份，维修人员、公寓管理中心负责维修的老师各一份。门厅老师在维修登记本登记留作底档。每一项维修完成后，维修人员在维修登记本上签名并注明维修时间，门厅老师在维修登记本上做好登记以备核查。

4.急修服务要马上到位修复，若不能，要有紧急处理措施，并对甲方做出合理解释。

5.小型维修，如电灯不亮、开关失灵，自来水龙头失控，门窗不严、床晃动等由宿舍长向门厅老师提出并填写维修通知单报修，当天报当天修，最迟不超过一天，水电最迟不超过三个小时，特殊情况必须做出说明。

6.季节性维修。入冬前一个月开始对学生宿舍门窗、暖气管道进行普遍检查和维修。入夏前一个月开始对学生宿舍纱窗、电扇、空调等设施进行检修、检查。确保各项设施完好正常运转。

7、负责卫生间管道维保、疏通，保障卫生间管道畅通。管道堵塞问题原则上当日解决，因特殊情况不能立即维修的，不得超过24小时。（因疏通管道需要拆改屋顶、地面的由总务处负责，其它情况均由物业公司承担）

8.为给学生创造良好的生活环境，乙方维修人员应保证24小时维修服务，做到随报随修，不能以任何理由推脱工作。如因维修人员推脱工作造成损失，由乙方负责。

9.严格维修监督制度，自觉接受广大住宿生和宿管老师的监督，不断提高维修工作的时效和质量。

10.每周维修师傅要对自己所管辖的学生公寓楼的用电设施和公共设施进行一次安全检查及维护，发现问题及时修理。

11.宿舍内电力发生故障，及时处置，进行线路应急修复，恢复学生宿舍用电。当宿舍出现紧急情况，必要时协助校方总务处及时处理。

12.每年对学生宿舍内的电扇进行全面擦拭。

13.完成公寓管理中心安排的其它工作和任务。

（六）垃圾清理人员工作职责

负责楼外垃圾桶垃圾的清理、打包及垃圾桶周围5米范围以内区域的环境卫生整洁常态化，并负责垃圾桶清理、擦拭、消毒工作，保证垃圾桶周围环境卫生干净整洁无死角。垃圾桶内垃圾根据垃圾量随时清空打包，无外溢现象，全天垃圾的及时清空打包。

**四、费用分割**

1. 报价费用包含物业公司员工工资、保险、公积金、加班费、福利、物业人员的服装等。

2. 物业服务中使用的工具、办公文具及保洁耗材等（包括但不限于下表内容）均由中标供应商提供。维修服务涉及的耗材、零配件等由采购人提供。

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 梯子 | 尘推 | 去污粉 | 办公电脑 |
| 线轴 | 推水刮 | 全能清洁剂 | 扫描仪 |
| 电钻 | 玻璃刮 | 玻璃清洁剂 | 办公用品纸笔等 |
| 手枪钻 | 玻璃胶条 | 除油清洁剂 | 人员四季服装 |
| 剥线钳 | 全棉抹布 | 静电油 | 通讯工具 |
| 扳手 | 单接杆 | 小刀片 | 公共区域消毒液 |
| 摇表 | 伸缩杆 | 喷壶 | 电焊机 |
| 钳流表 | 云石铲刀 | 鸡毛掸 | 保洁工具车 |
| 水泵水管 | 玻璃铲刀 | 垃圾袋（大） | 消毒喷雾器 |
| 手摇疏通机 | 小扫把 | 垃圾袋（小） |  |
| 电动疏通机 | 大扫把 | 洗洁精 |  |
| 维修工具包 | 簸箕 | 芳香球 | 服务中涉及的需购置的其他工具费用也由中标单位自行承担。 |
| 电动三轮车 | 拖布 | 垃圾桶 |
| 打印复印机 | 塑水桶 | 去污粉 |
| 办公家具 | 百洁布 | 全能清洁剂 |

3. 卫生间下水管道疏通费：服务区域内所有卫生间下水管道疏通，除需要破除地面和更换主管道的工程由学校相关部门负责外，所有卫生间（公共卫生间97个，17号楼宿舍内小卫生间30个）下水管道疏通工程均由中标供应商承担该项物业服务中所发生的一切费用。

4. 现代学院对中标单位派出物业服务人员不提供免费食宿。采购人提供20至30平米物业办公用房。

**五、物业服务过程中对物业公司评价考核验收标准**

1.考核的原则：

（一）公开、公平、公正的原则；

（二）日常检查和抽查相结合的原则。

2.考核对象：

学生公寓物业宿管、保洁、维修等全体服务人员。

3．考核人：公寓管理中心负责本制度督导、执行、检查、考核。

4.考核标准：

4.考核标准：

（一）项目经理及楼长考核标准（100分）

（1）遵守学院相关制度，按时到岗履职尽责。（10分）

（2）积极与公寓管理中心进行工作沟通，确保各项工作稳步开展。（10分）

（3）做好学生公寓的学生管理、公共区域卫生保洁、设施设备维修等各类工作，保障学生公寓正常运转。（10分）

（4）员工履行职责情况，是否出现无故缺岗、缺勤。（10分）

（5）确保学生宿舍的安全稳定，是否发生责任事故。（10分）

（6）是否有完善的管理制度和行之有效的管理方法。（10分）

（7）各类检查评比情况，不得出现检查评比不合格情况。（10分）

（8）有员工培训计划，所有员工均培训后上岗，定期组织员工进行各类应急预案的演练。（10分）

（9）配合采购人做好疫情防控的各项工作。（10分）

（10）公寓管理中心根据实际工作情况和需求调整考核标准，中标公司应配合支持。（10分）

（二）宿管人员考核标准（100分）

（1）宿舍管理员坚守岗位，实行24小时值班，每日设双岗值班，分别为管理岗和值班岗。按时交接班，值班记录详实；（10分）

（2）每晚对学生住宿情况进行统计，晚归、夜不归宿情况要于转天上午9:00前上报公寓管理中心；每日晚12:00之前必须和家长联系逐个核实未请假离宿同学去向。每晚抽查学生楼长查宿情况，不少于一层。（10分）

（3）落实宿舍卫生安全检查机制，做好相应记录，成绩优良率在90%以上，对于内务不合格宿舍要组织学生进行整改。（10分）

（4）各项记录清楚完整，熟悉本楼入住学生80%以上，掌握各二级学院学生在本楼栋（各楼层）的具体住宿情况；（10分）

（5）外来访客须凭本人有效证件，管理员要同时做好登记、问询和检查记录等工作。（5分）

（6）无闲杂人员、小商、小贩、发传单人员入内，无学生在公寓内买卖商品。（5分）

（7）每天3次以上安全、消防检查，安全设施完好，及时消除安全隐患，无火灾事故，并做好相关记录。（5分）

（8）公寓内无违章使用大功率电器和不合格电器、寝室内无乱拉私接电线和插座，无使用明火现象。（5分）

（9）按照公寓钥匙管理规定，钥匙的保管、领用、借用等按规定执行。（5分）

（10）熟悉学生公寓各类突发事件的处理预案，熟悉消防器材使用，熟悉报警电话、程序。（5分）

（11）未经批准，无异性进入宿舍、因公异性进入宿舍有相关证明并登记后方可进入，无住宿生私自调换宿舍（床位）。（2分）

（12）无重大盗窃案件发生（300元以上），无非住宿生住宿现象。（2分）

（13）周末、节假日、寒暑假做好离校学生登记；学生携带电脑和大件物品等出公寓时办理相关手续，并做好记录。（2分）

（14）每天按时开关公寓大门（早晨6:00开，晚22:30关），住宿生进公寓楼时，检查住宿证。（2分）

（15）公寓楼门前无乱停、乱放车辆的现象，应急疏散通道保持畅通。（2分）

（16）做好生病学生以及需要隔离学生的登记与回访等工作。（2分）

（17）值班室干净、整洁，玻璃明亮，制度上墙，无乱悬挂、无乱张贴。（2分）

（18）住宿生报修项目及时填写保修单上报，做好报修记录和回访，建立报修档案。（2分）

（19）每天对公共设施进行安全巡查，发现问题及时上报。（2分）

（20）建立、健全各种学生管理档案。如“花名册、学生住宿卡”等。（2分）

（21）掌握学生的思想动态，及时做好引导、说服、教育工作。（1分）

（22）熟悉和掌握手机查宿系统等现代化、信息化管理方式和手段。（1分）

（23）宿管员配备齐全，无空岗、串岗，无在岗吸烟、饮酒，与住宿生发生冲突等现象。（1分）

（24）管理人员持证上岗，服装统一、整齐、佩戴物业公司标识，学生上下课高峰期在门口立岗。（1分）

（25）内部各项规章制度、岗位责任制度齐全并挂在醒目的地方。（1分）

（26）对待师生态度要谦和、服务热情，师生对物业服务的满意率达到90%以上。（1分）

（27）配合学院开展各项活动，做好迎接各级检查、迎接新生、住宿生离校以及临时性任务等工作。（1分）

（28）宿管人员在各时段利用广播对住宿生进行温馨提示、提醒工作。（1分）

（29）配合学院完成好疫情防控的各项工作。（1分）

（30）公寓管理中心根据实际工作情况和需求调整考核标准，中标公司应配合支持。（1分）

（三）公寓保洁人员考核标准（100分）

（1）公寓内楼道地面每天至少2遍托擦，无污渍、无积水，做到公寓楼内无卫生死角，公共区域地面垃圾随时清理。上午10点之前，下午3点之前保洁人员必须要完成自己所管辖公共区域的卫生保洁任务，并随时保持环境卫生干净整洁。（20分）

（2）楼内地面无污渍、无痰迹、无口香糖迹（10分）

（3）每天清理洗漱间两次，保洁后无纸屑、垃圾、无污渍。（10分）

（4）卫生间垃圾桶有破损或丢失情况必须在及时补齐归位。（10分）

（5）门窗玻璃、墙壁、天花板、踢脚线每周清洁1次，清洁后无积尘、无污痕、无蜘蛛网。（5分）

（6）公寓外延5米以内区域（草坪）、道路等公共区域，进行巡回保洁，保洁后无垃圾、无杂物、无明显泥沙。（5分）

（7）楼内公共设施（包括开水柜、洗衣机、吹风机）每日定期进行清洁，清洁后表面无积尘、无污迹等。（5分）

（8）室内外标示牌、宣传栏等公共标识，定期清洁、保养，清洁后无灰尘、无污迹、无乱张贴。（5分）

（9）配合学院开展卫生文明月等活动，做好消毒防疫工作，及时做好空宿舍的保洁。（5分）

（10）公共卫生间洗手池、大小便器每天清洁后无污垢、无堵塞、无臭味。（5分）

（11）一楼门厅玻璃、各楼层楼道窗玻璃定期清洁，保持洁净无污渍。（3分）

（12）不允许在公寓楼内捡拾、收集废品，禁止在公寓楼内占用宿舍、卫生间。洗漱间、保洁室等场地存放废品。（3分）

（13）保洁室内干净整洁，无吸烟现象，无易燃易爆和废旧物品存放。（3分）

（14）公共卫生间、洗漱间除定期进行保洁外，每月一次彻底清理，包括下水管、地漏、隔板等，做到无字迹、污渍、广告。（3分）

（15）保洁人员工作期间统一着装，不能脱岗、不干与工作无关的事情，禁止在公寓楼内吸烟。（2分）

（16）保洁工具应统一放置在指定地点。（2分）

（17）每年在入夏前组织人员进行纱窗、宿舍内电扇的擦拭清洁。（2分）

（18）公寓管理中心根据实际工作情况和需求调整考核标准，中标公司应配合支持。（2分）

（四）公寓维修人员考核标准（100分）

（1）维修人员要树立服务意识，工作期间对待学生或值班岗老师报修的工作任务，要及时做好修复工作。（20分）

（2）急修服务要马上到位修复，若不能，要有紧急处理措施，并对校方做出合理解释。（10分）

（3）小型维修，如电灯不亮、开关失灵，自来水龙头失控，门窗不严、床晃动等当天报当天修，最迟不超过一天，水电维修最迟不超过三个小时，特殊情况必须做出说明。（10分）

（4）季节性维修。入冬前一个月开始对学生宿舍门窗、暖气管道进行普遍检查和维修。入夏前一个月开始对学生宿舍纱窗、电扇、空调等设施进行检修、检查。确保各项设施完好正常运转。（10分）

（5）为给学生创造良好的生活环境，维修人员应保证24小时维修服务，做到随报随修，不能以任何理由推脱工作。确保学生公寓上下水畅通无阻，确保学生正常安全用电。（10分）

（6）每周维修师傅要对自己所管辖的学生公寓楼用电设施和公共设施进行一次设备安全检查、维护，发现问题及时修理。（10分）

（7）维修人员工作期间不能脱岗、不干与工作无关的事，遵守劳动纪律。（10分）

（8）组织维修人员做好寒暑假公共设施的检修工作。（10分）

（9）公寓管理中心根据实际工作情况和需求调整考核标准，物业公司应配合支持。（10分）

5.考核程序和方法

考核程序按照考核内容及标准，以各公寓楼门厅管理为单位进行考核进行累加得分。考核分为日常考核、学院公寓联查与不定时抽查、学生及二级学院（含辅导员）满意度测评等三部分。

（一）日常考核：按照考核内容及标准由公寓管理中心每天对各公寓楼物业工作进行考核，并记录在案，每周进行汇总，每月进行总评对各公寓成绩取平均值。

（二）学生及二级学院（含辅导员）满意度测评：宿管会组织学生代表对各公寓物业服务满意度进行学生评议，每月一次；二级学院（含辅导员）按照考核内容及标准对各公寓进行满意度考评，每月一次。

（三）公寓管理中心不定时抽查，与学院公寓联查相结合。

（四）考核成绩按照各楼座岗位计算，宿管部分：每个门厅100分，共计900分，再取平均值；保洁部分：每栋公寓保洁100分，共900分，再取平均值。维修部分：每栋公寓维修100分，共900分，再取平均值。

（五）考核分数由各公寓楼的平均值×60%+抽查与联查结果×20%+满意度测评×20%

6.奖惩办法

（一）出现下列情况，招标单位没收中标单位全部履约保证金，采取一票否决制，并将解除服务合同：

（1）中标供应商属挂靠企业进行投标的自然人；

（2）中标供应商在管理期间出现分包或转包，经查属实的；

（3）中标供应商对项目的管理力度不够，致使发生重大安全责任事故；

（4）未经与招标单位协商一致，擅自撤离招标单位；

（5）如因物业公司其他情况对现代学院造成重大事故及恶略影响。

（二）出现下列情况，招标单位没收中标单位50%履约保证金：

（1）中标供应商将自己应承担的职工管理事项推给招标单位解决；

（2）未经招标单位同意，擅自更换投标书中指定的项目管理负责人；

（3）不服从招标单位工作要求和安排，耽误影响招标单位教学、管理、活动；

（4）接招标单位整改通知，不能按期按质完成整改任务；

（5）中标供应商对项目的管理力度不够，致使发生安全责任事故；

（6）其他类似严重情况。

（三）出现下列情况，按人/次扣罚一定金额服务费：

（1）对学院上级主管机构及学院各级领导、相关处室等巡查发现物业工作不达标并通报的，将给予物业公司进行如下处理；

经上级单位通报的每次从物业管理费中扣除3000—5000元；

经学院领导通报的每次从物业管理费中扣除2000—3000元；

经学院相关处室通报的每次从物业管理费中扣除500—2000元。

以上费用在当月物业管理费中进行扣除。

（2）由上级部门或相关处室下达整改通知书并进行罚款的，罚款费用由物业公司承担。

（3）公寓服务连续三个月工作考核成绩达不到90分的，学校可随时解除委托合同。

（4）如发现有未达标的违约情况，按以下办法执行：

违约情况1：中标供应商未按合同要求，完成应该完成的工作。

处置办法：第一次发现，发出“第一次违约警告”，中标供应商必须立即终止违约行为；如第二次再次发现，中标供应商需向招标人提交整改措施并实施整改；如第三次再次发现，单一项目三次未纠正，则除考核外另按规定扣除学生公寓当月物业管理费用的2%。

违约情况2：中标供应商的管理效果，没有达到合同规定的要求。

处置办法：第一次发现给予当面警告，中标供应商需及时做出整改措施，第二次发现按考评办法扣分处置办法扣除相应费用。

（四）符合下列条之一者，学校予以表彰或奖励：

（1）对提高学校声誉，做出显著成绩；

（2）发生事故隐患，及时采取措施避免重大事故发生；

（3）为保护师生员工生命财产安全，见义勇为，作出重大贡献；

（4）积极配合学校做好节约型校园建设或重大活动支持，成效显著；

（5）在学院疫情防控工作做出一定贡献的；

（6）对连续两个月考核平均成绩均为95分（含95分）的；

（五）其它未规定奖惩事宜，根据实际情况，中标供应商按照招标方要求执行。

**六、其他要求**

中标供应商在公寓管理中心指导下，完成学生公寓的日常住宿管理，公寓楼内保洁及维修工作，相关要求如下：

1.服从公寓管理中心管理，遵守各项规章制度及服务质量标准。

2.学生公寓管理规章制度清楚并上墙，所有在岗人员签订安全责任书。

3.对公寓内可能出现的突发事件有明确、成熟的应急预案，在火灾、险情发生时引导学生逃生，组织学生熟悉逃生通道和避险知识；制定突发事件处理预案，发生突发事件及时处理并及时上报相关部门，确保学生人身和财产安全，公寓内无恶性治安案件发生，若有发生按情节酌情予以处罚。

4.建立交接记录表，交接记录表填写清楚，交接记录需要填写值班期间学生公寓内发生的重要情况，人员进出情况，物品进出情况，学生夜不归宿，学生公寓内设施的工作状况等；

5.工作期间不迟到、不早退、不饮酒、不离岗串岗；

6.按规定着装，注重礼仪礼貌、仪容仪表的要求进行工作，树立服务于人的思想，要关心爱护每一位学生，经常了解学生的意见和要求，及时向相关部门反映情况，做好耐心细致的思想工作，不允许与学生发生各种形式的冲突；

7.思想文化建设方面，掌握学生的思想动态，及时做好引导、说服、教育工作，做到管理育人、服务育人、环境育人，并及时向公寓管理中心和学生所在班级辅导员反映学生在公寓内的表现和动态；

8.按照招标人的人员数量全员上岗，不得出现人员空额；

9.所雇用的人员必须经过岗前培训，培训后要颁发合格证书，至少经过三个班次的实习，才可以正式上岗。所有在岗人员必须持证上岗。人员上岗后必须定岗、定职、定责，禁止员工之间随意替岗、替班。

10.学生公寓管理室卫生干净，整洁明亮；

11.在工作中如因上级检查工作、学生重大活动、紧急维修、新生入学、毕业生离校、调倒宿舍、维修装修施工等原因需要延长工作时间或在公休日、法定节假日加班加点工作的，中标供应商需组织人员落实到位，所产生的费用（加班费、通讯、交通、餐费）由中标供应商承担。办公耗材、卫生清洁工具、垃圾袋（桶）、保洁耗材、维修工具等由中标供应商自行解决。

12.按照招标人的工作要求，在各类评比及检查中名列前茅，做到随时检查随时达标，做好学生公寓的安全稳定工作。

13.中标单位所聘用的员工应身体健康、无违法违纪行为，无精神类疾病，符合招标方的疫情防控要求。

14.中标供应商须承诺所提供的服务、人员、设备及耗材等均符合相关强制性规定。

15.中标供应商须承诺一旦获得成交，根据《中华人民共和国劳动合同法》及其他法律法规的要求与服务人员签订劳动合同，按国家及天津市相关政策规定，支付工资、加班费和福利费、缴纳社会保险及住房公积金等。

16.中标供应商须承诺相应专业人员须具备国家相关部门颁发的在有效期内的资质证书，项目实施过程中保证持证上岗。

17. 当出现不可预知紧急情况时，例如（例如停水停电、防火防盗、极端天气、群体事件、自然灾害等），保证物业服务正常运转的措施，包括但不限于临时增配人员、临时调集设备、现有人员岗位职责临时增加、与相关政府部门协调配合等。

 18. 保证物业服务过程中有可能获取的保密信息不泄露的措施，包括但不限于制定保密制度、服务人员保密培训、重点岗位双人服务，遵守学校保密管理规定和工作要求，履行保密义务。

19. 在整个服务期内，物业公司不得未经采购人同意随意将不同项目间人员进行调整，应保持物业服务人员队伍稳定，以确保服务质量，必须进行人员调整时，需提前向采购人报备，且应经采购人同意。员工离职做好新老交替过渡，并做好新员工的培训。在整个服务期内，人员更换率不得超过20%，更换人员不得低于采购需求，且应经采购人同意。

20. 中标（成交）后，及时配齐所需人员、工具、设备等，在规定的时间内保证全体服务人员按时进场服务，如果为新任服务公司，则还需与前任公司进行交接，保留相关记录，做到服务平稳过渡，对采购人工作无不良影响。

21. 按照采购合同的约定和现行国家标准、行业标准或企业标准对每一服务环节、安全标准的履约情况进行考核与验收。必要时，采购人有权邀请参加本项目的其他中标供应商或者第三方机构参与验收。参与验收的中标供应商或者第三方机构的意见作为验收书的参考资料一并存档。验收结束后，应当出具验收书，列明各项服务的考核验收情况及项目总体评价，由验收双方共同签署。

22.采购合同期内，物业公司应支持学院学生公寓文化建设，根据文化建设需要给予相应的活动资金支持。

第三部分 投标须知

A 说明

1. 概述

1.1 根据《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国政府采购法实施条例》《中华人民共和国招标投标法》等有关法律、法规和规章的规定，本采购项目已具备招标条件。

1.2 本招标文件仅适用于投标邀请函中所叙述项目货物和服务的采购。

1.3 参与招标投标活动的所有各方，对在参与招标投标过程中获悉的国家、商业和技术秘密以及其它依法应当保密的内容，均负有保密义务，违者应对由此造成的后果承担全部法律责任。

2. 定义

2.1 “采购人”和“招标人”系指本次招标活动的采购单位。“采购代理机构”系指组织本次招标活动的机构，即“天津市政府采购中心”。

2.2 “投标人”系指响应招标、参加投标竞争的法人、其他组织或者自然人。

2.3 “服务”系指招标文件规定的投标人为完成采购项目所需承担的全部义务。

3. 解释权

3.1 本次招投标的最终解释权归为采购人、采购代理机构。

3.2 本文件未作须知明示，而又有相关法律、法规规定的，采购人、采购代理机构将对此解释为依据有关法律、法规的规定。

4. 合格的投标人

4.1 符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条供应商参加政府采购活动应当具备的条件及其他有关法律、法规关于供应商的有关规定，有能力提供招标采购服务的供应商。

4.2 符合《投标邀请函》中关于供应商资格要求（实质性要求）的规定。

4.3 关于联合体投标

若《投标邀请函》接受联合体投标的：

（1）两个以上的自然人、法人或者其他组织可以组成一个联合体，以一个供应商的身份共同参加政府采购。

（2）联合体各方均应当符合《政府采购法》第二十二条第一款规定的条件，根据采购项目的特殊要求规定投标人特定条件的，联合体各方中至少应当有一方符合《投标邀请函》规定的供应商资格条件（实质性要求）。

（3）联合体各方之间应当签订共同投标协议并在投标文件内提交，明确约定联合体主体及联合体各方承担的工作和相应的责任。联合体各方签订共同投标协议后，不得再以自己名义单独在同一合同项下投标，也不得组成新的联合体参加同一合同项下的投标。

（4）下载招标文件时，应以联合体协议中确定的主体方名义下载。

（5）联合体投标的，应以主体方名义提交投标保证金（如有），对联合体各方均具有约束力。

（6）由同一专业的单位组成的联合体，按照同一项资质等级较低的单位确定资质等级。业绩等有关打分内容根据共同投标协议约定的各方承担的工作和相应责任，确定一方打分，不累加打分；评审标准无明确或难以明确对应哪一方的打分内容按主体方打分。

（7）联合体中任意一方为中小企业的，该方应提供《中小企业声明函》。

（8）联合体各方应当共同与采购人签订采购合同，就采购合同约定的事项对采购人承担连带责任。

4.4 关于关联企业

除联合体外，法定代表人或单位负责人为同一个人或者存在直接控股、管理关系的不同供应商，不得同时参加同一合同项下的投标。如同时参加，则评审时将同时被拒绝。

4.5 关于中小微企业参与投标

中小微企业是指符合《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库[2020]46号）规定的供应商。中小微企业参与投标应提供《中小企业声明函》。

根据财库〔2014〕68号《财政部 司法部关于政府采购支持监狱企业发展有关问题的通知》，监狱企业视同小微企业。监狱企业是指由司法部认定的为罪犯、戒毒人员提供生产项目和劳动对象，且全部产权属于司法部监狱管理局、戒毒管理局、直属煤矿管理局，各省、自治区、直辖市监狱管理局、戒毒管理局，各地(设区的市)监狱、强制隔离戒毒所、戒毒康复所，以及新疆生产建设兵团监狱管理局、戒毒管理局的企业。监狱企业投标时，提供由省级以上监狱管理局、戒毒管理局（含新疆生产建设兵团）出具的属于监狱企业的证明文件，不再提供《中小企业声明函》。

根据《财政部 民政部 中国残疾人联合会关于促进残疾人就业政府采购政策的通知》（财库〔2017〕141号）的规定，残疾人福利性单位视同为小型、微型企业。

4.6 关于分公司投标

根据国务院《物业管理条例》第三十二条的规定“从事物业管理活动的企业应当具有独立的法人资格”，因此本项目不接受分公司投标。

4.7 关于提供前期服务的供应商

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，不得再参加该采购项目的其他采购活动。

5. 合格的服务

5.1 投标人所提供的服务应当没有侵犯任何第三方的知识产权、技术秘密等合法权利。

5.2 投标人提供的服务应当符合招标文件的要求，并且其质量完全符合国家标准、行业标准或地方标准。

5.3 系统软件、通用软件必须是具有在中国境内的合法使用权或版权的正版软件，涉及到第三方提出侵权或知识产权的起诉及支付版税等费用由投标人承担所有责任及费用。

6. 投标费用

无论投标过程中的做法和结果如何，投标人自行承担所有与参加投标有关的费用。

7. 信息发布

本项目需要公开的有关信息，包括招标公告、更正公告、中标公告、终止公告等与招标活动有关的通知，采购人、采购代理机构均将通过“天津政府采购网（http://tjgp.cz.tj.gov.cn）”和“天津政府采购中心网（http://tjgpc.zwfwb.tj.gov.cn）”公开发布。投标人在参与本采购项目招投标活动期间，请及时关注上述媒体和天津市政府采购中心招投标系统“查看项目文件”的相关信息。因没有及时关注而未能如期获取相关信息，投标人自行承担由此可能产生的风险。

8. 询问与质疑

8.1 根据《政府采购质疑和投诉办法》（财政部令第94号）、《天津市财政局关于转发<财政部关于进一步加强政府采购需求和履约验收管理的指导意见>的通知》（津财采[2017]4号）的要求及委托代理协议的授权范围，针对采购文件的询问、质疑应当向采购人提出；针对采购过程、采购结果的询问、质疑应当向天津市政府采购中心提出。

8.2 询问

（1）询问可以采取电话、当面或书面等形式。

（2）采购人应当自收到供应商询问之日起3个工作日内作出答复，但答复的内容不得涉及商业秘密或者依法应当保密的内容。

8.3 质疑

（1）提出质疑的供应商应当是参与所质疑项目采购活动的供应商。

（2）供应商认为采购文件、采购过程和采购结果使自己的权益受到损害的，可以在知道或者应知其权益受到损害之日起七个工作日内，以书面原件形式针对同一采购程序环节一次性向采购人提出质疑，否则不予受理。

针对采购结果的质疑，供应商可通过天津市政府采购中心招投标系统“质疑”模块在线提出。

（3）质疑函应当符合《政府采购质疑和投诉办法》（财政部令第94号）第十二条的规定，并按照统一格式提出（具体格式可参照天津市政府采购网（http://tjgp.cz.tj.gov.cn）“下载专区”中的“质疑函格式文本”）。质疑函应当明确阐述采购文件、采购过程、采购结果使自己的合法权益受到损害的法律依据、事实依据、相关证明材料及证据来源，以便于有关单位调查、答复和处理。

（4）供应商质疑应当有明确的请求和必要的证明材料。质疑内容不得含有虚假、恶意成份。依照谁主张谁举证的原则，提出质疑者必须同时提交相关确凿的证据材料和注明证据的确切来源，证据来源必须合法，采购人或天津市政府采购中心有权将质疑函转发质疑事项各关联方，请其作出解释说明。对捏造事实、滥用维权扰乱采购秩序的恶意质疑者，将上报天津市财政局政府采购处依法处理。

8.4 针对询问或质疑的答复内容需要修改采购文件的，其修改内容应当以天津市政府采购网发布的更正公告为准。

9. 其他

本《投标须知》的条款如与《投标邀请函》、《招标项目需求》就同一内容的表述不一致的，以《投标邀请函》、《招标项目需求》中规定的内容为准。

B 招标文件说明

10. 招标文件的构成

10.1招标文件由下述部分组成：

（1）投标邀请函

（2）招标项目需求

（3）投标须知

（4）合同条款

（5）投标文件格式

（6）本项目招标文件的更正公告内容（如有）

10.2 除非有特殊要求，招标文件不单独提供招标项目使用地的自然环境、气候条件、公用设施等情况，投标人被视为熟悉上述与履行合同有关的一切情况。

10.3 加注“★”号条款为实质性条款，不得出现负偏离，发生负偏离即做无效标处理。

10.4 招标文件中涉及的参照品牌、型号仅起说明作用，并没有任何限制性，投标人在投标中可以选用其他替代品牌或型号，但这些替代要实质上优于或相当于招标要求。

11. 招标文件的澄清和修改

11.1 投标截止前，采购人、采购代理机构需要对招标文件进行补充或修改的，采购人、采购代理机构将会通过“天津市政府采购网”、“天津市政府采购中心网”以更正公告形式发布。

11.2 更正公告一经在“天津市政府采购网”、“天津市政府采购中心网”发布，天津市政府采购中心招投标系统将自动发送通知至已获取招标文件供应商的“查看项目文件”，视同已书面通知所有招标文件的收受人。请参与项目的供应商及时关注更正公告，由此导致的风险由投标人自行承担，采购人、采购代理机构不承担任何责任。

11.3 更正公告的内容为招标文件的组成部分。当招标文件与更正公告就同一内容的表述不一致时，以最后发出的更正公告内容为准。

11.4 招标文件的澄清、答复、修改或补充都应由采购代理机构以更正公告形式发布，除此以外的其他任何澄清、修改方式及澄清、修改内容均属无效，不得作为投标的依据，由此导致的风险由投标人自行承担，采购人、采购代理机构不承担任何责任。

12. 答疑会和踏勘现场

12.1 采购人、采购代理机构召开答疑会的，所有投标人应按《投标邀请函》规定的时间、地点参加答疑会。投标人如不参加，其风险由投标人自行承担，采购人、采购代理机构不承担任何责任。

12.2 采购人、采购代理机构组织踏勘现场的，所有投标人按《投标邀请函》规定的时间、地点参加踏勘现场活动。投标人如不参加，其风险由投标人自行承担，采购人、采购代理机构不承担任何责任。

12.3 采购人、采购代理机构在答疑会或踏勘现场中口头介绍的情况，除经“天津市政府采购网”、“天津市政府采购中心网”以更正公告的形式发布外，不构成对招标文件的修改，不作为投标人编制投标文件的依据。

C 投标文件的编制

13. 要求

13.1 投标人应仔细阅读招标文件的所有内容，按招标文件要求编制投标文件，以使其投标对招标文件做出实质性响应。否则，其投标文件可能被拒绝，投标人须自行承担由此引起的风险和责任。

13.2 投标人应根据招标项目需求和投标文件格式编制投标文件，保证其真实有效，并承担相应的法律责任。

13.3 投标人应对投标文件所提供的全部资料的真实性承担法律责任，并无条件接受采购人、采购代理机构对其中任何资料进行核实（核对原件）的要求。采购人、采购代理机构核对发现有不一致或供应商无正当理由不按时提供原件的，按有关规定执行。

14. 投标语言及计量单位

14.1 投标人和采购代理机构就投标交换的文件和来往信件，应以中文书写，全部辅助材料及证明材料均应有中文文本，并以中文文本为准。外文资料必须提供中文译文，并保证与原文内容一致，否则投标人将承担相应法律责任。除签名、盖章、专用名称等特殊情形外，以中文以外的文字表述的投标文件，评标委员会有权拒绝其投标。

14.2 除在招标文件中另有规定，投标文件所使用的计量单位均应使用中华人民共和国法定计量单位。

15. 投标文件格式

15.1 投标人应按招标文件中提供的投标文件格式完整填写。因不按要求编制而引起系统无法检索、读取相关信息时，其后果由投标人自行承担。

15.2 投标人可对本招标文件“招标项目要求”所列的所有服务进行投标，也可只对其中一包或几包的服务投标；若无特殊说明，每一包的内容不得分项投标，原则上按照整包确定中标供应商。

15.3 投标人根据招标文件的规定和采购项目的实际情况，拟在中标后将中标项目的非主体、非关键性工作分包的，应当在投标文件中载明分包承担主体，分包承担主体应当具备相应资质条件且不得再次分包。

15.4 如投标多个包的，要求按包分别独立制作投标文件。

15.5 投标文件（包括封面和目录）的每一页，从封面开始按阿拉伯数字1、2、3…顺序编制页码。

16. 投标报价

16.1 投标书、开标一览表等各表中的报价，若无特殊说明应采用人民币填报。

16.2 投标报价是为完成招标文件规定的一切工作所需的全部费用的最终优惠价格。

16.3 除《招标项目需求》中说明并允许外，投标的每一个货物、服务的单项报价以及采购项目的投标总价均只允许有一个报价，任何有选择的报价，采购人、采购代理机构均将予以拒绝。

17. 投标人资格证明文件

投标人必须提交证明其有资格进行投标和有能力履行合同的文件，作为投标文件的一部分。

（1）《投标邀请函》中规定的供应商资格要求（实质性要求）证明文件；

（2）若国家及行业对投标项目有特殊资格要求的，还须提供特殊资格证明文件；

（3）涉及本须知中“4. 合格的投标人”相关要求的，按其要求执行。

18. 技术响应文件

18.1 投标人须提交证明其拟提供的服务符合招标文件规定的技术响应文件，作为投标文件的一部分。

18.2 上述技术响应文件可以是文字资料、图纸或数据，其内容应包括但不限于人力、物力等资源的投入以及服务内容、方式、手段、措施、质量保证及建议等。

19. 投标保证金

19.1 按照《招标项目要求》要求执行。

19.2 符合《政府采购货物和服务招标投标管理办法》和《政府采购法实施条例》相关规定。

20. 投标有效期

20.1 投标有效期为提交投标文件的截止之日起60天。投标书中规定的有效期短于招标文件规定的，其投标将被拒绝。

20.2 特殊情况下，采购代理机构可于投标有效期满之前，向投标人提出延长投标有效期的要求。答复应以书面形式进行。投标人可以拒绝上述要求，但不被没收投标保证金。对于同意该要求的投标人，既不要求也不允许其修改投标文件，但将要求其延长投标保证金的有效期。

21. 投标文件的签署及规定

21.1 投标文件应按《招标项目要求》和《投标文件格式》如实编写，未尽事宜可自行补充。投标文件内容不完整、格式不符合导致投标文件被误读、漏读或者查找不到相关内容的，投标人自行承担由此产生的风险。

21.2 投标人按照《投标邀请函》的要求提交网上应答并上传加盖投标人电子签章的PDF格式电子投标文件（以通过天津公共资源电子签章客户端正确读取签章信息为准）。

21.3 若有修改须于规定时间内重新提交电子投标文件。投标文件因模糊不清或表达不清所引起的后果由投标人自负。

D 投标文件的网上应答和提交

22. 投标人须按《投标邀请函》规定提交网上应答并上传加盖投标人电子签章的PDF格式电子投标文件（以通过天津公共资源电子签章客户端正确读取签章信息为准）。具体方式：使用天津数字认证有限公司发出的CA数字证书（原天津市电子认证中心发出尚在有效期内的CA数字证书仍可使用）登陆天津市政府采购中心网（网址：http://tjgpc.zwfwb.tj.gov.cn）-“网上招投标”-“供应商登录”-“市级集采机构入口”提交网上应答并上传加盖投标人电子签章的PDF格式电子投标文件（以通过天津公共资源电子签章客户端正确读取签章信息为准）。如有需要，投标人可于工作时间且在招标文件规定的截止时间前到天津市河东区红星路79号天津市政府采购中心窗口完成上述操作。

23. 制作和上传电子投标文件要求

23.1 投标人须下载天津市政府采购中心网-下载中心-《天津公共资源电子签章客户端安装包及使用说明》。

23.2 投标人须按照招标文件的规定制作电子投标文件，对所需提供的一切纸质材料进行扫描后加入电子投标文件，按照《天津公共资源电子签章客户端安装包及使用说明》规定的要求制作加盖投标人电子签章的PDF格式电子投标文件（以通过天津公共资源电子签章客户端正确读取签章信息为准），并于投标截止时间前上传至天津市政府采购中心招投标系统。

特别提醒：

（1）由于投标人网络接入速率不可控等网络传输风险，建议投标人在网上应答上传加盖电子签章的PDF文件后，对上传文件进行下载，核对文件完整性，如是否缺页少页、图片是否显示完整、签章是否有效等，并按照《天津公共资源电子签章客户端安装包及使用说明》要求的文件检查方法进行检查，确保投标文件上传准确、有效。

（2）投标人应当按照天津公共资源电子签章客户端使用说明的要求使用电子签章客户端软件。不按本使用说明使用电子签章客户端软件，或使用word等其它软件进行签章工作，将会造成天津公共资源电子签章客户端无法读取签章信息，并导致投标无效。

23.3 投标人须保证电子投标文件清晰，便于识别，如因上传、扫描、格式等原因导致评审时受到影响，由投标人自行承担相应责任。

24. 投标人须承诺接受电子投标的方式，并自行承担由此带来的废标、无效投标的风险。

25. 未按招标文件的规定提交网上应答和上传加盖投标人电子签章的PDF格式电子投标文件（以通过天津公共资源电子签章客户端正确读取签章信息为准）的投标将被拒绝。

E 开标和评标

26. 开标解密和资格审查

26.1 投标人须于《投标邀请函》中规定的时间内使用天津数字认证有限公司发出的CA数字证书（原天津市电子认证中心发出尚在有效期内的CA数字证书仍可使用）登陆天津市政府采购中心网（网址：http://tjgpc.zwfwb.tj.gov.cn）-“网上招投标”-“供应商登录”-“市级集采机构入口”完成开标解密。

26.2 由于投标人原因，没有在规定时间内进行网上开标解密，视为无效投标。

26.3 开标解密后，对开标结果进行网上公示，投标人报价为空、为零的将被视为无效投标。

26.4 开标解密后，投标代表人应保持电话畅通并具备相应的网络环境，随时准备接受评委的网上询标。

26.5 投标人须于规定时间内通过天津市政府采购中心招投标系统“询标解答”对评委的网上询标予以解答。如投标代表人被要求到评审现场答疑时，须携带身份证等有效证件原件，以备查验。

26.6 投标截止时间后，投标人不足3家的，不得开标。

26.7 开标解密后，采购人或采购代理机构应当依法对投标人的资格进行审查。资格审查合格的投标人不足3家的，不得评标。

27. 评标委员会

27.1 评标委员会成员由采购人代表和评审专家组成，成员人数应当为5人以上单数，其中评审专家不得少于成员总数的三分之二。

27.2 评标委员会负责审查投标文件是否符合招标文件的要求，并进行审查、询标、评估和比较。评标委员会认为必要时，可向投标人进行询标。

27.3 出现符合专业条件的供应商或者对招标文件作实质性响应的供应商不足三家，或投标人的报价均超过了采购预算，采购人不能支付的情况时，或出现影响采购公正的违法、违规行为时，评标委员会有权宣布废标。

27.4 评标委员会负责完成全部评标工作，向采购人提出经评标委员会签字的书面评标报告。

28. 对投标文件的审查和响应性的确定

28.1 符合性检查。评标委员会依据法律法规和招标文件的规定，对投标文件的内容是否完整、有无计算错误、要求的保证金是否已提供、文件签署是否正确、实质性要求等进行审查，确定每份投标文件是否实质上响应了招标文件的要求。

28.2 投标截止时间后，除评标委员会要求提供外，不接受投标人及与投标人有关的任何一方递交的材料。

28.3 实质上没有响应招标文件要求的投标文件，将被拒绝。投标人不得通过修改或撤回不符合要求的重大偏离而使其投标成为响应性的投标。如出现下列情况之一的，其投标将被拒绝或中标无效：

（1）投标文件未按招标文件的要求加盖电子签章的；

（2）投标有效期短于招标文件要求的；

（3）投标文件中提供虚假材料的；

（4）不能满足招标文件中任何一条实质性要求或加注“★”号条款出现负偏离或经评标委员会认定未实质性响应招标文件要求的或投标内容不符合相关强制性规定的；

（5）未按时进行网上解密或电子投标文件损坏、无效的；

（6）投标报价超出采购预算或最高限价；

（7）存在串通情形的；

（8）单位负责人或法定代表人为同一人，或者存在控股、管理关系的不同供应商，参加同一合同项下投标的，相关投标均无效；

（9）其他法定投标无效的情形。

28.4 评标委员会对确定为实质上响应的投标进行审核，投标文件报价出现前后不一致的，修改错误的原则如下：

（1）投标文件中开标一览表（报价表）内容与投标文件中相应内容不一致的，以开标一览表（报价表）为准；

（2）大写金额和小写金额不一致的，以大写金额为准；

（3）单价金额小数点或者百分比有明显错位的，以开标一览表的总价为准，并修改单价；

（4）总价金额与按单价汇总金额不一致的，以单价金额计算结果为准。

（5）同时出现两种以上不一致的，按照前款规定的顺序修正。修正后的报价经投标人确认后产生约束力，投标人不确认的，其投标无效。

28.5 评标委员会将要求投标人按上述修改错误的方法调整投标报价，投标人同意后，调整后的报价对投标人起约束作用。如果投标人不接受修改后的报价，其投标将被拒绝。

29. 投标文件的澄清

29.1 澄清有关问题。为了有助于对投标文件进行审查、评估和比较，评标委员会有权要求投标人对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字和计算错误的内容作出必要的澄清、说明或者纠正。投标人有义务按照评标委员会通知的时间、地点指派投标代表人就相关问题进行澄清。

29.2 投标人澄清、说明、答复或者补充的内容须为PDF格式并加盖电子签章后上传至天津市政府采购中心招投标系统。

29.3 投标人的澄清、说明、答复或者补充应在规定的时间内完成，并不得超出投标文件的范围或对投标内容进行实质性的修改。

29.4 澄清文件将作为投标文件的一部分，与投标文件具有同等的法律效力。

30. 投标的评估和比较

评标委员会将根据招标文件确定的评标原则和评标方法对确定为实质上响应招标文件要求的投标进行评估和比较。

31. 评标原则和评标方法

31.1 评标原则

（1）评标委员会应当按照客观、公正、审慎的原则，根据招标文件规定的评审程序、评审方法和评审标准进行独立评审。

（2）评标委员会发现招标文件存在歧义、重大缺陷导致评标工作无法进行，或者招标文件内容违反国家有关强制性规定的，应当停止评标工作，与采购人或者采购代理机构沟通并作书面记录。采购人或者采购代理机构确认后，应当修改招标文件，重新组织采购活动。

（3）对招标文件中描述有歧义或前后不一致的地方，但不影响项目评审的，评标委员会有权进行评判，但对同一条款的评判应适用于每个投标人。

（4）评标委员会认为投标人的报价明显低于其他通过符合性审查投标人的报价，有可能影响产品质量或者不能诚信履约的，应当要求其在评标现场合理的时间内提供书面说明，必要时提交相关证明材料；投标人不能证明其报价合理性的，评标委员会应当将其作为无效投标处理。

31.2 评标方法

（1）采用“综合评分法”的评标方法，具体评审因素详见《招标项目需求》。评标采用百分制，各评委独立分别对实质上响应招标文件的投标进行逐项打分，对评标委员会各成员每一因素的打分汇总后取算术平均分，该平均分为供应商的得分。

（2）根据《中华人民共和国政府采购法实施条例》和《关于进一步规范政府采购评审工作有关问题的通知》（财库〔2012〕69号）的规定，评标委员会成员要依法独立评审，并对评审意见承担个人责任。评标委员会成员对需要共同认定的事项存在争议的，按照少数服从多数的原则做出结论。持不同意见的评标委员会成员应当在评审报告上签署不同意见并说明理由，否则视为同意。

（3）评标委员会审查产品资质或检测报告等相关文件符合性时，应综合考虑行业特点、交易习惯、采购需求最本质原义等情况，而不应以投标文件中产品名称与招标文件产品名称是否一致作为审查的标准。

（4）中标候选供应商产生办法：按得分由高到低顺序确定中标候选供应商；得分相同的，按投标报价由低到高顺序确定中标候选供应商；得分且投标报价相同的，按技术指标优劣顺序确定中标候选供应商，采购人或评标委员会经采购人授权后按中标候选供应商顺序确定中标供应商。

（5）根据《政府采购货物和服务招标投标管理办法》（财政部令第87号）第43条规定，如评审现场经财政部门批准本项目转为其他采购方式的，按相应采购方式程序执行。

32. 其他注意事项

32.1 在开标、投标期间，投标人不得向评标委员会成员或采购代理机构询问评标情况、施加任何影响，不得进行旨在影响评标结果的活动。

32.2 为保证定标的公正性，在评标过程中，评标委员会成员不得与投标人私下交换意见。在开、评标期间及招标工作结束后，凡与评标情况有接触的任何人不得透露审查、澄清、评价和比较等投标的有关资料以及授标建议等评标情况。

32. 3 本项目不接受赠品、回扣或者与采购无关的其他商品、服务。

F 授予合同

33. 中标供应商的产生

33.1 采购人可以事先授权评标委员会直接确定中标供应商。

33.2 采购人也可以按照《政府采购法》及其实施条例等法律法规的规定和招标文件的要求确认中标供应商。

34. 中标通知

34.1 中标公告发布同时，采购代理机构将通过天津市政府采购中心招投标系统以电子形式向中标供应商发出《中标通知书》（请使用天津数字认证有限公司发出的CA数字证书（原天津市电子认证中心发出尚在有效期内的CA数字证书仍可使用）登陆天津市政府采购中心网（网址：http://tjgpc.zwfwb.tj.gov.cn）-“网上招投标”-“供应商登录”-“市级集采机构入口”，并从“供应商系统”的“查看项目文件”中获取）。《中标通知书》一经发出即发生法律效力。

35. 投标人可使用天津数字认证有限公司发出的CA数字证书（原天津市电子认证中心发出尚在有效期内的CA数字证书仍可使用）登陆天津市政府采购中心网（网址：http://tjgpc.zwfwb.tj.gov.cn）-“网上招投标”-“供应商登录”-“市级集采机构入口”，并从“供应商系统”的“项目资审情况”中获取未通过资格审查的原因或从“供应商系统”的“查看排序和得分”中获取未中标人本人的评审得分与排序。

36. 签订合同

36.1 采购人与中标供应商应当在中标通知书发出之日起三十日内，按照招标文件确定的事项签订政府采购合同。合同文本请使用天津数字认证有限公司发出的CA数字证书（原天津市电子认证中心发出尚在有效期内的CA数字证书仍可使用）登陆天津市政府采购中心网（网址：http://tjgpc.zwfwb.tj.gov.cn）-“网上招投标”-“供应商登录”-“市级集采机构入口”，并从“供应商系统”的“合同”中获取。

36.2 招标文件、中标供应商的投标文件及其澄清文件等，均为签订合同的依据，且为合同的组成部分。

37. 履约保证金

37.1 若《招标项目要求》规定须提交履约保证金的，中标供应商须按照规定要求提交履约保证金。

37.2 中标供应商未能按合同规定履行其义务，采购人有权没收其履约保证金。

38. 中标供应商拒绝与采购人签订合同的，采购人可以按照评审报告推荐的中标候选人名单排序，确定下一候选人为中标供应商，也可以重新开展政府采购活动。

39. 合同分包

39.1 未经采购人同意，中标供应商不得分包合同。

39.2 政府采购合同分包履行的，中标供应商就采购项目和分包项目向采购人负责，分包供应商就分包项目承担责任。

第四部分 合同条款

**采购人（甲方）：**

**供应商（乙方）：**

甲、乙双方根据项目（项目编号：TGPC-201-）的政府采购结果和招标文件（或采购文件）的要求，并经双方协商一致，达成本合同：

* 本合同为中小企业预留合同
* 本合同非中小企业预留合同

第一条委托物业的基本情况

物业名称：

物业类型：

坐落位置：

物业管理区域四至：

东至：南至：

西至：北至：

占地面积：大楼总建筑面积：

其中：地上面积：平方米

地下面积：平方米

标准层面积：平方米

人防建筑面积：平方米

建筑层数：地上层，地下层

建筑尺寸：长：米，宽：米，高：米

建筑层高：

建筑结构：

第二条物业服务内容及标准

（一）房屋本体和共用部位的维修、养护和管理：

（二）共用设施设备运行、维修、养护：

1.供、配电设施设备:

2.给、排水设施设备:

3.升降系统:

4.消防系统:

5.空气调节系统:

6.智能化系统:

7.楼宇自动化系统（通讯系统等）:

8.停车场管理系统:

9.其他:

（三）共用部位和共用场地的环境保洁和绿化养护：

（四）物业装饰装修的管理：

（五）车辆行驶和停放秩序的服务、管理：

（六）物业管理区域内公共秩序的维护和消防管理：

（七）物业档案的建立、保管和使用：

（八）其他委托事项：

1、

2、

3、

第三条物业服务合同期限

物业服务合同期限为年。

自 年 月 日起至 年 月 日终止。

第四条甲方权利义务

（一）代表和维护采购人所有人员在物业管理服务活动中的合法权益；

（二）制定、修改管理规约，监督采购人所有人员遵守管理规约；

（三）审定物业服务合同内容，选聘、解聘物业服务企业；

（四）审定乙方提出的物业管理服务年度计划及管理制度，监督并配合乙方管理服务工作的实施及制度的执行；

（五）制定、修改、审议物业管理区域内共用部位和共用设施设备的使用、公共秩序和环境卫生的维护等方面的规章制度或者物业服务企业提出的其他管理事项；

（六）负责提供物业管理服务所需相关文件和资料；

（七）其他：

1、

2、

3、

第五条乙方权利义务

（一）依照国家、本市有关规定和本合同约定，制定物业管理服务方案和制度，对物业及其共用设施设备、消防、公共秩序及环境卫生等进行管理服务；

（二）在本物业管理区域内的显著位置，将服务内容、服务标准和收费项目、收费标准等有关情况进行公示；

（三）依照本合同约定向采购人收取物业管理服务费；

（四）建立物业项目的管理档案；

（五）对采购人违反国家和本市有关物业管理方面的法律、法规和规章及管理规约的行为，进行劝阻、制止，并向甲方和有关部门报告；

（六）对侵害物业共用部位、共用设施设备的行为要求责任人停止侵害、排除妨害、恢复原状；

（七）不得将物业项目全部委托给他人管理，但可以将专项服务委托专业公司承担；

（八）负责编制物业的年度维修养护计划，并组织实施；

（九）提前将装饰装修房屋的有关规定书面告知采购人，当采购人装饰装修房屋时，对不符合安全要求和影响公共利益的行为，进行劝阻制止，劝阻无效时向有关行政管理部门报告；

（十）负责编制物业服务年度计划；

（十一）对本物业的共用部位、设施及场地不得擅自占用和改变使用功能，如需在本物业内改、扩建或者完善配套设施设备，经甲方同意后报有关部门批准方可以实施；

（十二）本合同终止乙方不再管理本物业时，在合同终止之日起十日内，除向甲方移交本合同规定的资料外，还必须办理下列移交事项：

1、预收的物业管理服务费等收益余额；

2、物业管理项目的档案资料；

3、物业管理用房和属于采购人的场地、设施设备。

（十三）应当协助公安部门做好物业管理区域内的公共秩序维护和安全防范工作。在本物业管理区域内发生治安案件或者各类灾害事故时，应当及时向公安和有关部门报告，并积极协助做好调查和救助工作；

（十四）接受采购人的监督；

（十五）接受物业管理行政主管部门的监督指导；

（十六）其他：

第六条物业管理服务费用

本物业管理区域内的物业管理服务费采取包干制的形式，年服务费用为大写：（小写：）。

乙方按照上述标准收取物业服务费用，并按本合同约定的服务内容和质量标准提供服务，盈余或亏损由乙方享有或承担。

付款方式如下：

第七条物业管理用房

在合同生效之日起日内，甲方向乙方无偿提供并移交建筑平方米、坐落于的物业管理用房，用于物业管理服务活动。物业管理用房属采购人所有，乙方负责维修、养护，不得买卖和抵押；任何单位和个人不得占用或者改作他用。

第八条物业及物业管理交接

自本合同生效之日起，由甲方向乙方移交下列资金、物品和资料：

（一）竣工总平面图，单体建筑、结构、设备的竣工图，附属配套设施、地下管网工程竣工图等资料；

（二）物业竣工验收资料；

（三）共用设施设备安装、使用、维护和保养技术资料；

（四）物业质量保证书和使用说明书；

（五）物业管理服务费等余额；

（六）物业管理需要的其他资料；

（七）物业管理用房和属于采购人的场地、设施设备。

第九条采购人装饰装修房屋，应当遵守国家和本市有关规定。

采购人应当与物业服务企业签订装饰装修管理服务协议。装饰装修管理服务协议一般包括装饰装修工程的内容和期限、允许施工的时间、废弃物的清运和处置以及相关费用等。

第十条违约责任

（一）甲方违反合同第四条的约定，使乙方未完成规定的管理服务目标，乙方有权要求甲方解决，逾期未解决的，甲方承担违约责任；造成乙方经济损失的，甲方应当给予乙方经济赔偿。

（二）乙方违反本合同第二、五条的约定，未能达到约定的管理服务目标，甲方有权要求乙方在日内整改，逾期未整改的，乙方承担违约责任；造成甲方经济损失的，乙方应当给予甲方经济赔偿。

（三）乙方违反本合同第六条约定，擅自提高收费标准的，甲方有权要求乙方清退；造成甲方经济损失的，乙方应当给予甲方经济赔偿。

（四）合同期满，乙方未按规定时间向甲方办理移交事项，乙方向甲方支付违约金元。

（五）若采购人部分人员拒绝、阻碍乙方对物业共用部位、共用设施设备进行维修、养护，造成损失的，甲方应当承担赔偿责任。

（六）甲、乙任何一方无正当理由提前终止合同的，应当向对方支付 元的违约金；违约方还应当承担超过违约金部分的经济损失。

（七）其他：

第十一条质量纠纷的约定

因房屋建筑质量、设施设备质量或者安装技术等原因，达不到使用功能，造成重大事故的，由甲方向开发建设单位反映并作善后处理。产生质量事故的直接原因，以有资质的鉴定部门的鉴定为准。

第十二条不可抗力的约定

本合同执行期间，如遇不可抗力，致使合同无法履行时，双方应当按有关法律规定及时协商处理。

第十三条免责条款

以下情况乙方不承担责任：

1、乙方已履行本合同约定义务，但因物业本身固有瑕疵造成损失的；

2、因维修养护物业共用部位、共用设施设备需要且事先已告知采购人，暂时停水、停电、停止共用设施设备使用等造成损失的；

3、因非乙方责任出现供水、供电、供气、供热、通讯、有线电视及其他共用设施设备运行障碍造成损失的。

第十四条合同的解除

本合同因任何一方原因而无法继续履行的，解除合同的一方应当在三个月前将解除时间、原因书面告知合同另一方，解除前应报请政府采购主管部门备案（通知）。

合同解除后，按照有关规定办理相关交接手续。

第十五条争议处理

由于甲、乙双方在履行本合同过程中出现问题，由甲、乙双方直接交涉解决，包括采用诉诸法律的手段。

本合同未作明示约定，而又有相关法律、法规规定的，从其规定。本合同发生争议产生的诉讼，由合同履行所在地人民法院管辖。

第十六条合同附件

有关涉及本合同乙方向天津市政府采购中心所提交的投标文件及有关澄清资料和服务承诺均视为本合同不可分割的部分，对乙方具有约束力。

本合同及其附件和合同特殊条款中未规定的事宜，均遵照国家和本市有关法律、法规和规章执行。

第十七条合同生效

本合同一式 份，甲方持 份，乙方持 份，均具同等效力，签字盖章后生效。

采购人-甲方（公章）： 供应商-乙方（公章）：

地址： 地址：

法定代表人： 法定代表人：

委托代理人： 委托代理人：

电话： 电话：

时间： 年 月 日

**合同特殊条款**

合同特殊条款是合同一般条款的补充和修改。如果两者之间有抵触，应以特殊条款为准。

合同特殊条款由甲、乙双方根据采购项目的具体情况协商拟订。

第五部分 投标文件格式

**投标文件封面格式**



投 标 文 件

**（加盖电子签章）**

**项目编号：**

**项目名称：**

**投标包号：**

**投标单位名称：**

**投标代表人姓名：**

**投标日期： 年 月 日**

**投标文件总目录**

**（投标人自行编制）**

**评分因素及评标标准页码检索**

**（需投标人按招标文件“评分因素及评标标准”中每个评分项逐项列明页码）**

**附件1**

**投标书**

致：天津市政府采购中心

根据贵方为天津市 项目（项目编号： ）的投标邀请，投标人代表 （姓名/职务）经正式授权并代表我公司 （投标单位名称、地址）提交网上应答及上传加盖电子签章的投标文件。

据此函，投标人代表宣布同意如下：

1. 所附投标报价表中规定的应提供服务的投标总价为：

第 包，￥ 元（人民币），大写 。

……

2. 我公司将按招标文件的规定履行合同责任和义务。

3. 我公司已详细审查全部招标文件，包括更正公告以及全部参考资料和所有附件。我们完全理解并同意放弃对这方面有不明及误解的权利，并认为全部招标文件（包括更正公告以及全部参考资料和所有附件）公平公正，无倾向性和排他性。

4. 我公司的投标有效期为开标之日起60天。

5. 我公司同意按照招标方要求提供的与投标有关的一切数据或资料，并声明投标文件及所提供的一切资料均真实有效。由于我公司提供资料不实而造成的责任和后果由我公司自行承担。

6. 我公司保证所投产品来自合法的供货渠道，若中标，则有义务向采购人提供其需要的有效书面证明材料。如果提供非法渠道的商品，视为欺诈，并承担相关责任。

7. 我公司已熟知贵中心关于本项目电子招投标的要求和规定。我公司完全响应本次招投标通过网上进行的方式，我方承诺投标数据以应答截止时间贵中心网络服务器数据库的记录为准，一切因网络通信或我方操作失误造成的应答数据错误或缺失均与贵中心无关，我方愿承担因此出现的任何风险和责任。

8. 我公司承诺完全符合《政府采购法》、《政府采购法实施条例》等法律法规规定，并随时接受采购人、采购代理机构的检查验证。在整个招标过程中，我公司若有违规行为，我公司完全接受贵中心依照相关法律法规和招标文件的规定给予处罚。

9. 我公司承诺未列入“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）失信被执行人、重大税收违法案件当事人名单，也未列入中国政府采购网（www.ccgp.gov.cn）政府采购严重违法失信行为记录名单，符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定的各项条件，具备履行合同所必需的设备和专业技术能力，投标截止日前3年在经营活动中没有重大违法记录。

10. 我公司若中标，本承诺将成为合同不可分割的一部分，与合同具有同等的法律效力。

11. 如违反上述承诺，我公司投标无效且接受相关部门依法作出的处罚，并承担通过“天津市政府采购网”等相关媒体予以公布的任何风险和责任。

12. 我公司开票信息如下，此信息与我公司在税务局注册的信息一致：

纳税人识别号：

地址、电话：

开户行及账号：

选择开具发票类型（增值税专用发票/增值税普通发票）：

投标人名称：

日期： 年 月 日

**附件2**

**开标一览表**

项目名称：

项目编号：

 单位：元

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 包号 | 服务名称 | 数量 | 投标总价 | 备注 |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |

投标人名称：

日期：

**附件3**

**开标分项一览表**

项目名称：

项目编号：

包 号：

单位：元

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 序号 | 价格分项组成 | 报价 |
| 1 | 人员费用 | 人员工资： |
| 社会保险： |
| 住房公积金： |
| 福利费： |
| 加班费： |
| 其他： |
| 2 | 日常运行维护工具耗材费用 |  |
| 3 | 保洁工具耗材费用 |  |
| 4 | 服装费用 |  |
| 5 | 办公费用 |  |
| 6 | 固定资产折旧 |  |
| 7 | 利润 |  |
| 9 | 税金 |  |
| 11 | 其他需要列明的费用 |  |
| 合计 |  |

注：1. 上述合计价格应为服务期的最终优惠价格。

2. 上表合计价格应与《开标一览表》报价金额保持一致。

3. 上表中人员工资+社会保险+住房公积金应与《人员费用分项一览表》合计金额保持一致。

4. 上述表格中列明的条目，在本项目中如不涉及，请填写“不涉及”。

5. 上述报价不得出现0报价。

6. 投标报价在不超采购预算的前提下，其合理性由评标委员会在评分中予以考虑。

投标人名称： 日期：

**附件4**

**人员费用分项一览表**

项目名称：

项目编号：

包 号：

单位：元

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 具体岗位 | 人数（人） | 月工资/人 | 月保险/人 | 月公积金/人 | 月小计 | 招标文件规定的服务期小计 |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| 人员费用合计 |  |  |

**备注：**

**1、上表中工资是指在扣除劳动者个人负担的社会保险费、个人负担的公积金、个人所得税等合理费用之前的应发工资；**

**2、 投标人应按国家及天津市社会保险、住房公积金相关规定为本项目人员缴纳社会保险、住房公积金，在投标文件中对人员保险、公积金缴纳类别及测算标准另附说明，如有人员享有优惠政策，须将享有优惠政策的批准文件和政策文件一并提供，否则不予认定。**

**3、上表中的月小计=人数\*（月工资/人+月保险/人+月公积金/人），招标文件规定的服务期小计=月小计\*招标文件规定的服务月数**

投标人名称：

日期：

**附件5**

**商务要求点对点应答表**

项目名称：

项目编号：

包号：

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 招标要求 | 投标应答 | 偏离说明 | 备注 |
| （一）报价要求 |
| 　 | 　 | 　 | 　 | 　 |
| （二）时间、地点要求 |
| 　 | 　 | 　 | 　 | 　 |
| （三）付款方式 |
| 　 | 　 | 　 | 　 | 　 |
| （四）投标保证金和履约保证金 |
| 　 | 　 | 　 | 　 | 　 |

注：

1. 不如实填写偏离情况的投标文件将视为虚假材料。

2. 招标要求指招标文件中规定的具体要求，投标应答指投标文件的具体内容。

3. 偏离说明指招标要求与投标应答之间的不同之处。

投标人名称：

日期：

**附件6-1**

**技术要求点对点应答表**

项目名称：

项目编号：

包号：

| 序号 | 招标要求 | 投标应答 | 偏离说明 | 备注 |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | （一）投标人须承诺所提供的服务、人员、设备及耗材等均符合相关强制性规定。 |  |  |  |
| 2 | （二）投标人须承诺一旦中标，根据《中华人民共和国劳动合同法》及其他法律法规的要求与服务人员签订劳动合同，按国家及天津市相关政策规定，支付工资、加班费和福利费、缴纳社会保险及住房公积金等。 |  |  |  |
| 3 | （三）投标人须承诺相应专业人员须具备国家相关部门颁发的在有效期内的资质证书，项目实施过程中保证持证上岗。 |  |  |  |
| 4. 项目需求书要求 |
| 序号 | 招标要求 | 投标应答 | 偏离说明 | 备注 |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |

注：

1. 不如实填写偏离情况的投标文件将视为虚假材料。

2. 招标要求指招标文件中规定的具体要求，投标应答指投标文件的具体内容。

3. 偏离说明指招标要求与投标应答之间的不同之处。

4. 投标人在上表“项目需求书要求”的投标应答中必须列出具体数值或内容。如投标人未应答或只注明“符合”、“满足”等类似无具体内容的表述，将被视为不符合招标文件要求。投标人自行承担由此造成的一切后果。

投标人名称：

日期

**附件6-2**

**项目人员及岗位安排**

项目名称：

项目编号：

包号：

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **岗位名称** | **投入人数** | **人员情况简介** | **是否退休** | **工作时间** | **备注** |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
| 合计人数 |  |

我公司承诺上述人员身体健康，一旦我公司获得中标，承诺上述人员投入本项目服务，非经采购人同意，不随意更换人员。

按劳动法和国务院关于职工工作时间的规定，正常情况下，上述人员每日工作不超过8小时，每周工作不超过40小时。采购人需安排加班的，我公司积极配合并向劳动者支付加班费。

投标人名称：

日期

**附件7**

**主要相关项目业绩一览表**

项目名称：

项目编号：

包号：

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 用户单位名称 | 项目内容 | 实施地点 | 用户联系人及联系方式 | 项目起止时间 | 合同金额 |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |

备注：若招标文件第二部分评分因素及评标标准中要求提供业绩的，投标人所列业绩应按其要求将证明材料按顺序附后。

投标人名称：

日期

**附件8**

**投标代表人授权书**

致：天津市政府采购中心

我单位授权委托本月/上月（本月尚未缴纳社保的，则填写上月）由我单位缴纳社会保险的在职职工\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_（姓名）（身份证号码：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_、联系电话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_）作为投标代表人以我方的名义参加贵中心组织的\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_项目（项目编号：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_）的投标活动，并代表我方全权办理针对上述项目的投标、开标、投标文件澄清、签约等一切具体事务和签署相关文件。

我方对投标代表人的签名事项负全部责任。

本授权书至投标有效期结束前始终有效。

投标代表人无转委托权，特此委托。

 年 月 日

|  |  |
| --- | --- |
| 投标代表人身份证正面 | 投标代表人身份证背面 |

**附件9-1**

**中小企业声明函（服务）**

本公司（联合体）郑重声明，根据《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库﹝2020﹞46号）的规定，本公司（联合体）参加 **（请填写项目名称）**采购活动，服务全部由符合政策要求的中小企业承接。相关企业（含联合体中的中小企业、签订分包意向协议的中小企业）的具体情况如下：

1. 物业管理（**请填写标的名称**），属于 物业管理 **（请填写本项目采购文件中明确的所属行业）**行业；承接企业为 （**请填写承接该标的企业名称**），从业人员 人，营业收入为 万元，资产总额为 万元，属于 （**请根据中小企业划分标准填写中型企业/小型企业/微型企业**）；

2. （**请填写标的名称**），属于 **（请填写本项目采购文件中明确的所属行业）**行业；承接企业为 （**请填写承接该标的企业名称**），从业人员 人，营业收入为 万元，资产总额为 万元，属于 （**请根据中小企业划分标准填写中型企业/小型企业/微型企业**）；

……

以上企业，不属于大型企业的分支机构，不存在控股股东为大型企业的情形，也不存在与大型企业的负责人为同一人的情形。

本企业对上述声明内容的真实性负责。如有虚假，将依法承担相应责任。

投标人名称：

日期：

**注：**

**1.标的名称须按照采购文件中明确的标的名称进行填写；所属行业须按照采购文件中明确的所属行业进行填写，否则不享受中小企业扶持政策。**

**2.从业人员、营业收入、资产总额填报上一年度数据，无上一年度数据的新成立企业可不填报。除新成立企业外，上表填写不全的，不享受中小企业扶持政策。**

**3.中标（成交）供应商享受中小企业扶持政策的，将随中标（成交）结果同时公告其《中小企业声明函》，接受社会监督。**

**附件9-2**

**若不是残疾人福利性单位，投标文件中可不提供此声明函**

**残疾人福利性单位声明函**

本单位郑重声明，根据《财政部 民政部 中国残疾人联合会关于促进残疾人就业政府采购政策的通知》（财库〔2017〕141号）的规定，本单位为符合条件的残疾人福利性单位，且本单位参加\_\_\_\_\_\_单位的\_\_\_\_\_\_项目采购活动提供本单位制造的货物（由本单位承担工程/提供服务），或者提供其他残疾人福利性单位制造的货物（不包括使用非残疾人福利性单位注册商标的货物）。

本单位对上述声明的真实性负责。如有虚假，将依法承担相应责任。

 投标人名称：

 日 期：

注：

**中标供应商为残疾人福利性单位的，将随中标结果同时公告其《残疾人福利性单位声明函》，接受社会监督。**

**若不是残疾人福利性单位，投标文件中可不提供此声明函。**

**附件10：招标文件第一部分供应商资格要求的证件**

**附件11**

**管理大纲**

请投标人根据招标文件“评分因素及评标标准”中的要求，按顺序提供详细的方案、证明材料等，自行编排序号。

投标人将专项服务委托专业公司承担的，应当进行说明。

投标人认为必需的其他内容。

投标人名称：

日期：

**附件12-1**

**项目负责人资格审查表**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 姓 名 |  | 性 别 |  | 年 龄 |  |
| 职 称 |  | 毕业学校 |  | 毕业时间 |  |
| 所学专业 |  | 最高学历 |  | 联系电话  |  |
| 所获证书及编号 |  | 从事物业管理工作年限 |  |
| 近三年来的主要工作业绩及担任的主要工作经历 |
| 时 间 | 地 点 | 单 位 | 职 务 | 主 要 工 作 |
|  |  |  |  |  |
| 曾担任负责人的项目 |
| 时 间 | 委托单位 | 项目名称 | 项目规模 | 项目类型 | 备注 |
|  |  |  |  |  |  |

投标人名称：

日期：

**附件12-2**

**拟在本项目使用的主要设备一览表**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序 号 | 主要设备名称 | 规格型号 | 购入时间 | 数 量 | 备 注 |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |

投标人名称：

日期：

**附件12-3**

**采购人须向供应商提供的条件**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序 号 | 设施或设备名 称 | 单 位 | 数 量 | 是否有偿 提 供 | 如有偿提供的说明  |
|  |  |  |  |  |  |
| 备注：凡需采购人提供的设备、房屋、通讯及其他办公设施，应注明免费提供或不免费提供，如有偿提供，采购人承担多少，供应商承担多少，本表应详细列清。 |

投标人名称：

日期：

**附件13**

**书面声明**

参加政府采购活动前3年我单位在经营活动中没有重大违法记录。

我单位具备良好的商业信誉和健全的财务会计制度，依法缴纳税收和社会保障资金。

投标人名称：

日期：

**证明材料**

我单位具备履行本项目合同所必需的设备和专业技术能力。

投标人名称：

日期：

**附件14：投标人认为需要提供的其他资料**