**天津电子信息职业技术学院**

**学生宿舍物业管理项目**

**招标文件**

（项目编号：TGPC-2024-D-0430）

天津市政府采购中心

**2024.6**

**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

受天津电子信息职业技术学院委托，天津市政府采购中心将以公开招标方式，对天津电子信息职业技术学院学生宿舍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：天津电子信息职业技术学院学生宿舍物业管理项目

（二）项目编号：TGPC-2024-D-0430

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

3750000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。

（四）本项目专门面向小微企业采购，提供《中小企业声明函》。

五、项目需要落实的政府采购政策

（一）本项目专门面向小微企业采购。

（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6月12日至2024年6月19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6月12日9:00至2024年7月3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7月3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7月3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7月3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：吴子虓

（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：天津电子信息职业技术学院

（二）采购人地址：天津市津南区海河教育园区雅深路4号

（三）采购人联系人：吴子虓

（四）采购人联系电话：022-28772518

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：天津电子信息职业技术学院

2. 联系地址：天津市津南区海河教育园区雅深路4号

3. 联 系 人：宋文铎

4. 联系方式：022-28772518

（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6月12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和履约保证金。

（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。  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：2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三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； | 5 |
| 4 | 派驻门值经理评价 | 投入的门值经理为投标单位正式员工，提供门值经理姓名、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门值经理缴纳社会保险证明扫描件（单位职工缴费信息），否则不予认定加分。  （1）提供门值经理毕业证书扫描件，该门值经理具有大专或以上学历的：1分，其他：0分；  （2）提供门值经理身份证扫描件，该门值经理年龄在50周岁或以下的：1分，其他：0分； | 2 |
| 5 | 派驻服务人员评价 | （1）生活辅导员队长：提供毕业证书扫描件（大专或以上学历）且满足招标文件要求，每个合格的人员得3分，最多3分；  （2）生活辅导员队长：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2分，最多2分；  （3）电控系统专职维护：提供《特种作业操作证（低压电工作业）》扫描件且满足招标文件要求，每个合格的人员得3分，最多3分；  （4）电控系统专职维护：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2分，最多2分；  （5）维修工（维修领班）：提供《特种作业操作证（高压电工作业）》及《特种作业操作证（低压电工作业）》扫描件且满足招标文件要求，每个合格的人员得3分，最多3分；  （6）维修工（维修领班）：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2分，最多2分；  （7）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3分，最多3分；  （8）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2分，最多2分（若（7）项持证人员与前述持证人员为同一人，此项可重复计分。）； | 20 |
| 6 | 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1分，最多6分。 | 6 |
| 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：11分，其他0分。 | 11 |
| 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宿舍管理、综合维修方案  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**

天津电子信息职业技术学院坐落于本市津南区的海河教育园区雅深路4号，宿舍楼总建筑面积77579平方米，包含11栋学生宿舍楼（1582个宿舍）及3个楼内庭院公共区域。

项目服务内容为宿舍管理（值班员、宿舍辅导员）、维修服务、消杀服务、电梯安全管理及生活综合服务等。

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 | 1.45周岁或以下；  2.大学本科或以上学历；  3.具有3年或以上非住宅物业管理经验；  4.常驻项目现场，不得兼管其他项目；  5.能够熟练应用办公软件和相关设备； | 否 | 每周5天  每天8小时 |
| 2 | 门值经理 | 1 | 1.50周岁或以下；  2.大专或以上学历；  3.常驻项目现场，不得兼管其他项目；  4.能够熟练应用办公软件和相关设备； | 否 | 每周5天  每天8小时 |
| 3 | 生活辅导员队长 | 1 | 1.45周岁或以下；  2.大专或以上学历；  3.退役军人优先；  4.能够熟练应用办公软件和相关设备； | 否 | 每周5天  每天8小时 |
| 4 | 生活辅导员副队长 | 1 | 1.45周岁或以下；  2.退役军人优先，或具备政法、公安、司法类院校专科或以上学历优先；  3.能够熟练应用办公软件和相关设备； | 否 | 每周5天  每天8小时 |
| 5 | 电控系统专职维护 | 1 | 1.持有《特种作业操作证（低压电工作业）》,具有电控系统操作经验者优先；  2.能够熟练应用办公软件和相关设备；  3.常驻项目现场，不得兼管其他项目； | 否 | 每周5天  每天8小时 |
| 6 | 生活辅导员 | 44 | 男生宿舍聘用男性生活辅导员24人，女生宿舍聘用女性宿舍辅导员20人，年龄45周岁或以下。  男性生活辅导员退役军人优先。女性宿舍辅导员退役军人优先，或具有政法、公安、司法类院校学历的人员优先；  2.聘用人员身体健康。供应商须按照需求人员的数量提供面试人员，经需方面试合格后聘用。中标供应商需承诺上岗前必须提供医疗机构提供的健康证明或体检证明，在岗人员每年必须提供医疗机构提供的健康证明或体检证明，存在不适合从事岗位病症的不予聘任；  3.能够熟练应用办公软件和相关设备。 | 否 | 24小时值守  四班三运转 |
| 7 | 宿舍值班员 | 32 | 1.高中以上学历，五官端正，身体健康，配合生活辅导员及学校老师开展管理服务工作；  2.具备与学生沟通交流能力及发现问题的能力；  3.男生宿舍聘用男性宿舍值班员，女生宿舍聘用女性宿舍值班员。最多接受27名退休人员，且退休人员年龄63周岁或以下。供应商须按照需求人员的数量提供面试人员，经需方面试合格后聘用；中标供应商需承诺上岗前必须提供医疗机构提供的健康证明或体检证明，在岗人员每年必须提供医疗机构提供的健康证明或体检证明，存在不适合从事岗位病症的不予聘任； | 是（退休人员不超过27人） | 24小时运行  四班三运转 |
| 8 | 维修工 | 4 | 1.年龄60周岁或以下，男性；  2.其中1人为维修领班，具备《特种作业操作证（高压电工作业）》和《特种作业操作证（低压电工作业）》；  3.常驻项目现场，不得兼管其他项目； | 否 | 每周5天  每天8小时  休息时间需安排人员值班处理应急维修。 |
| 合计人数 | | 85 | | | |

注：

由于学校寒暑假期间人员需求量降低，宿舍值班员按照每年上岗10个月计算，其余岗位全年按12个月计算。

非退休的项目人员中至少一人应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》。

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。

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。

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。

**三、各岗位人员具体工作内容、职责及服务标准**

**A.管理人员（项目经理、门值经理、宿舍辅导员队长、副队长）具体岗位职责及要求**

1.负责主持项目物业管理的日常工作，负责分管工作涉及的各岗位之间的分工与合作。

2.贯彻执行总公司物业管理相关的工作方针、政策、计划和各项指令。

3.组织物业管理相关规章制度和工作流程的实施和检查。

4.负责项目相关投诉的预防和处理。

5.负责与学校各相关部门就物业管理相关业务的联系、协作。

6.负责制定并落实项目服务人员的培训计划。

7.负责项目物业管理重大事项的组织、协调及落实工作。

8.完成学校交办的其它工作。

**B.宿舍值班员具体岗位职责及要求**

（一）基本职责

服从学生处宿舍管理中心的统一领导，负责所辖宿舍楼内门岗区域的防火、防盗和防治安防控等，保证入住学生的生命财产安全，坚守值班岗位，确保提供优质的服务。

1.遵守法规法纪、严于律己；遵守规章制度，服从安排；遵守岗位规范、恪尽职守。

2.为人师表，举止端庄；热爱学生，团结同志；着装整齐，热情待人。自觉接受监督检查。

3.熟悉宿舍楼内入住学生情况及宿舍结构。认真学习业务知识，严守岗位，不得擅离职守，尽心尽职确保宿舍安全。遇特殊情况或突发事件及时向相关管理部门沟通汇报。

4.校内人员进出宿舍一律按规定办理登记手续；外来人员、异性需申请报备，经批准后方可入内。

5.严禁商贩、闲杂人员进入宿舍，遇不服从管理人员及时向宿舍中心、值班干部报告，情节严重可直接报告学校安全保卫处或报警处理。

6.实行24小时岗位值班，严格遵守作息时间，按时开、关楼门，做好工作交接。服从学生处宿管中心和学工值班人员的统一管理和安排。

（1）每天22:00—转天6:00锁楼门。21:30后只许学生进入不许外出。锁楼门后进出宿舍学生无论任何理由必需先凭有效证件登记，再行出入。

（2）22：30晚熄灯后对宿舍所辖区域进行一次安全巡查，并做好详细的巡查记录。严格交接班手续，认真填写好当班的工作情况记录。

（3）每天8:00—8:20做好岗位工作交接，包含进出记录、公物报修、宿舍钥匙、雨伞外借及待处理事项等。

（4）7:05—7:20、11:15—11:30、17:25—17:40为值岗人员用餐时间。用餐时间必须保证1人在岗。

（5）22:30前及时统计楼内各系留宿学生人数，协助落实晚点名。

（6）办理学生借还雨伞手续。图书园地每天更换报纸，节假日后首个工作日摆放全部节假日报纸。按要求更新宣传栏信息。

（7）学生工作人员进入宿舍需做好登记。维修人员封楼期间进入宿舍如无学生陪同，值班人员需全程陪同。其他人员进入宿舍必须持有效批准证明。除本宿舍楼内的学生，其他人员必须凭有效证件和手续，实名制登记后方可出入。学生亲属未经允许禁止进入宿舍楼。

（8）严格管理宿舍楼内钥匙，宿舍钥匙只对各系和批准进入的维修人员使用，其他人员未经批准一概不得使用。

（9）值岗期间在值班室或值班大厅待岗，维护值班室内、值班区域、自习室环境的整洁，不得脱岗、串岗，不得从事与值岗无关的事宜，如洗衣服、睡觉、玩手机等。个人洗漱、如厕时间不得超过10分钟。

（10）值班期间处理反馈或发现的各类学生问题，遇紧急情况及时打开楼门、电磁门，确保学生安全。不得私自存储学生个人任何物品。

（11）除用餐时间外，其余时间值班人员均应在本岗楼内。外出用餐、跟踪维修、接待来访、洗漱、如厕等均应在规定区域内悬挂有效提示标语，否则按照脱岗处理。

（12）值班室禁止所有外来人员进入。室内微波炉、电脑、维修工具等公物未经允许禁止外借或供他人使用。

（13）各楼值班员自行分工，每天对5—10间宿舍进行不定时安全抽查，主要检查内容为宿舍内是否存在违规违纪和安全隐患，并做好相应记录，确保值班人员每月对楼内所有宿舍进行一次全面检查。每天抽查情况及时上报宿管中心

（14）协助宿管中心检查、配发学生宿舍内公物，并做好空宿舍卫生的整理，捡拾学生物品及时上交宿管中心处理。

（15）严格按照《宿舍楼外来人员出入管理规定》做好登记，禁止向任何人员泄露学生任何信息。

（16）确保消防通道畅通，能熟练使用消防器材。熟悉火警、匪警和突发事件的应急措施，懂得一般的救护知识，遇到突发事件能积极协调处理，维护现场秩序，了解事实真相，控制事态发展，并及时上报、通知相关部门。

（17）严格检查学生在宿舍内吸烟、醉酒、携带大中型物品、大中型健身器材、宠物、吊床、违禁电器、外来人员进入宿舍等现象。及时清退离宿学生，禁止学生将公共物品带出宿舍。学生退宿需做好登记和物品审查，确保公共财产和学生个人财产不受损失。

（18）关心学生生活，负责收集公物报修及学生反映的其他情况并及时向相关部门汇报，主动热情为学生提供优质的服务。

（19）值班员办公桌面只允许摆放值班需用物品，禁止摆放饭盒等个人物品。

（20）以下时间段值岗期间必须在楼道大厅值班桌椅处待岗：

7:40—8:30；

10:00—11:00；

11:30—13:40；

15:00—17:00；

18:00—20:00；

21:00—22:30

（21）认真完成学校交办的其他工作。

（二）住宿管理与服务

1.房源统计管理

配合学校，做好住宿房源的核对、统计和管理工作。

根据学校学生宿舍调配，配合做好学生的入住、退宿工作。

在日常管理中实施住宿信息管理，住宿信息包含楼号、寝室号、床位号、所在院系、班级、学号、辅导员姓名及联系电话，家庭住址及邮编，紧急联系人等，做到住宿系统信息、住宿卡信息、学生实际住宿床位“三统一”，实现对住宿学生信息的有效管理。

（1）做好新生入住手续办理工作。

（2）配合学校完成学生宿舍住宿调整。

（3）负责毕业班、实习学生离校退宿办理。

（4）负责学生宿舍日常引导、教育。

（5）规范填写各种台账记录。

2.规范填写《值班日志》、《外来人员、物品登记记录》、《设施服务借用登记记录》、《巡查记录表》等各种记录台账，责任到人。

（三）学生宿舍钥匙管理

1.钥匙管理要点

（1）宿舍楼任何钥匙，均须妥善保管在规定的位置，便于迅速查找。

（2）所有钥匙上的标识必须清晰，防止混淆。

2.公共区域钥匙管理

（1）消防通道门钥匙必须单独放置在醒目位置，紧急情况下能够迅速拿到。宜采用一把钥匙能够打开多个消防通道门的方式。

（2）消防通道门、配电间、监控室、宿舍楼大门、顶楼门等重点部门钥匙，严禁私借他人，如有丢失须立即报告。

（3）活动室钥匙等公共房间的钥匙，应做到随时拿取。

3.学生寝室钥匙管理

（1）宿舍楼备用钥匙在值班室保存，由各楼值班人员负责管理。备用钥匙用于处理维修、检查、突发事件等。

（2）学生寝室钥匙出借必须严格执行《宿舍楼钥匙管理规定》，在规定时间内收回。

（3）钥匙借用必须在专用的记录上进行登记，使用后及时归还。

（4）备用钥匙对学生一概不外借。

（5）借用钥匙手续必须由辅导员亲自登记办理，不得进行委托。

（6）寝室钥匙盒须保持内存钥匙数量完整（个别出借未还除外），做到钥匙和房间号码一一对应。

（7）宿舍楼值班人员交接班时，须检查所有钥匙是否齐全。上一班值班人员必须收回所出借的钥匙后方能下班。

（8）每晚宿舍楼关门后，值班人员须清点并全部收回出借的钥匙，锁好存放柜。

（9）学生办理退宿时，应收回寝室钥匙。

（10）所有值班人员都要清楚、熟悉各类钥匙的用途和保管的位置，做到取用迅速准确。

（11）因钥匙遗失（无论是工作人员遗失或学生遗失），应报告统一处理。

（12）因管理不善造成学生宿舍钥匙缺失，由中标单位自行配齐。

（13）为新入住学生提供免费钥匙1把，退宿时交回。

（14）免费为老师办公室配备钥匙。

（四）按照《宿舍楼外来人员出入管理规定》做好外来人员出入管理工作

1.为加强对学生宿舍楼的管理，确保学生安全，维护学生的生活秩序，规范学生宿舍楼外来人员出入管理，根据相关法规、规定，结合学校实际，制定本规定。

2.本规定指的外来人员是指除学生处宿管中心和各系辅导员以外的人员，需要进入学生宿舍工作的人员。包括：

（1）学校其他教职工；

（2）从事基建、装修、维修工程项目的施工人员；

（3）来校承包、承租单位的各类人员；

（4）宿舍楼物业人员；

（5）外来学习、参观和访问的人员；

（6）非本宿舍楼住宿的学生；

（7）学生家人、亲属、朋友。

3.外来人员的合法权益受法律保护。外来人员应当遵守国家各项法律、法规和学校的各项规章制度，服从管理，自觉维护学校正常秩序。

4.外来人员的管理工作，遵循“谁用工，谁负责”、 “谁出租，谁负责”、“谁主管，谁负责”的原则，归口学校职能部门管理。

5.外来人员凭《宿舍楼出入证》或《宿舍楼外来人员出入备案登记表》进出宿舍楼。

6.即使持相应手续，如发现行为可疑的情况，宿舍楼值班人员有权阻止外来人员进入。报告宿管中心核实批准后再行进入。

7.除本楼住宿学生和宿管中心人员外，其他人员进出宿舍楼必需做好登记。

8.外来人员在宿舍楼内发生治安问题、违纪违法行为或重大事故者，交学校保卫部门处理或处罚，情节严重构成犯罪的依法追究其刑事责任。

9.本规定由学生处、安保处负责解释。

（五）物品出入宿舍登记管理

1.炉具、违章电器、弓弩器械、管制刀具以及剧毒易燃、易爆、易腐蚀、具有放射性等的物品拒绝入舍存放。

2.对携带贵重物品、大件物品离开宿舍者，主动进行查询并做好登记工作，发现疑点立即报告和处理。

（六）其他工作要求

1.严格遵守学生处各项规章制度。

2.日常物业服务工作中做好学生行为引导与育人教育工作。

3.项目部需制定各项应急预案，并使所有员工熟知。

4.熟知学生宿舍智能控用电操作流程，并配合学校处理相关问题。

5.熟知门禁管理系统操作流程，并配合学校处理相关问题。

6.掌握宿舍管理系统操作，并配合学校处理相关问题。

7.疫情期间遵照天津市教委及学校要求，完成各项疫情防控相关工作。

**C.生活辅导员具体岗位职责及要求**

（一）岗位职责

为进一步加强和改进我院学生宿舍管理工作，保障学生住宿安全，提升平安校园建设水平，充分发挥宿舍的育人功能，为学生营造安全和谐的住宿环境，结合我院学生工作实际，制定宿舍辅导员工作职责。

1.认清宿舍辅导员角色定位。宿舍辅导员是学院学生管理队伍的重要组成部分，是开展学生宿舍育人工作的骨干力量，是日常宿舍管理工作的组织者、实施者和倡导者。宿舍辅导员应当努力成为学生的知心朋友。

2.处置突发事件，预防和制止侵害学生利益的事件发生。每学期至少组织学生参加一次宿舍逃生演练。定期在宿舍内巡查，确保消防通道通畅，防止外来人员进入和留宿，有效维护宿舍楼及周边的生活治安秩序。每天深入学生宿舍,有效制止学生在宿舍内吸烟、酗酒、赌博、使用违禁电器等违纪违规行为，防止发生打架斗殴等恶性事件,制止学生在宿舍楼层追逐打闹、爬坐楼梯扶手等危险行为,禁止学生在宿舍存放使用管制刀具等危险用品。

3.精准落实人员管理，树立服务育人的理念。严格落实学生作息管理制度，禁止男女生互窜宿舍楼，指导学生正确使用门禁点名系统，对夜不归宿、晚归学生进行逐一落实，加强日常教育。制止破坏公物行为,确保公共财物安全。跟踪宿舍日常维修，落实节水节电、垃圾分类工作，确保无常流水、常明灯现象。

4.经常深入学生宿舍,注重舆情监控。做好学生的思想引导工作，经常与学生谈心、沟通，了解学生思想和生活状况，关心学生的日常生活,及时做好引导、说服、教育工作。做到文明服务并尊重、关心、爱护学生，了解学生的意见和需求，及时向学生处心和各系反映学生在宿舍内的表现和动态及其他相关情况，经常与辅导员做好沟通，关心爱护每一个学生，耐心细致的帮助学生解决生活中遇到的问题。配合推进学生党团组织和思想政治教育进宿舍工作的开展。

5.做好宿舍卫生评比工作。负责检查公共区域卫生，认真落实宿舍床位检查制度。每天按规定巡查宿舍，对学生宿舍内务卫生进行1次检查并做好记录，对宿舍内务卫生较差的宿舍做好帮扶教育工作，及时进行整改，培养学生健康的生活习惯。每月开展文明宿舍评比，确保宿舍卫生优良率达到80%以上。

6.做好宿舍辅导员文案工作。认真填写值班记录，按时做好交接，工作资料齐全，工作痕迹明显。禁止将工作资料在个人博客、空间等网络平台发布。

7.加强自身建设。努力学习宿舍育人工作的基本理论，善于总结工作成果，提升工作能力。能够熟练使用办公管理软件。工作时间尽职尽责，坚守岗位，禁止从事与工作无关的活动。不允许与学生发生各种形式的冲突。禁止与学生谈恋爱、接收学生各种财物、参加学生宴请、打骂学生等行为。

8.完成学院交办的其他工作任务。

（二）工作要求

1.值班办公地点设在宿舍楼值班室。队长负责以上工作要求的检查、落实，负责组织开展学院交办的其他工作。学院对聘用人员进行统一考核。

2.宿舍辅导员工作由学院进行考核，每月考核一次。不服从统一安排、岗位履责严重失职或考核不达标者，予以辞退。

3.落实《宿舍辅导员日常工作安排》，月考核占60分。每次每项不合格扣4分，每月达到48分为合格。

4.落实《宿舍辅导员职责》，月考核占40分。每次每项不合格扣2分，每月达到32分为合格。

以上两项每月考核合计100分。每月达到80分为合格。

每月考核合格，给与结算。因个人原因缺勤的，按照日工资平均费费用结算给替班人员或扣除。

（三）工作流程要求

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 时间 | 任务 | 完成步骤 | 工作标准 | 备注 |
| 6:30 | 升旗活动 | 日常训练，统一组织 | 升旗标准（周日除外） | 队长负责 |
| 7:30-8:00 | 早间巡查 | 开展宿舍风纪检查 | 8:00前督促学生全部起床完毕  （节假日除外） | 第一遍巡查，记入值班记录 |
| 督促学生按时上课 |
| 8:00-8:20 | 督促整理宿舍内务、卫生 | 督促学生整理内务及卫生打扫 | 督促学生做好宿舍卫生（节假日除外） |
| 8:20-8:40 | 巡查公共区域 | 排查安全隐患 | 排查厕所、水房、楼道、楼梯等区域的安全隐患 |
| 8:40—11:30 | 宿舍内部安全、环境卫生检查 | 安全检查 | 检查是否有外人在宿舍逗留，公物是否维修，卫生是否打扫到位，是否存在安全隐患，每间宿舍物品摆放 | 第二遍巡查，记入值班记录和学生综合管理系统，保修公物 |
| 卫生、公物、环境监察 |
| 11:30—12:00 | 午饭 | 用餐 |  | 学生综合管理系统 |
| 12:00—13:30 | 午间巡查 | 维护宿舍正常秩序和安全，督促学生遵守生活秩序等 | 排查公共区域安全隐患，抽查宿舍内部秩序。 | 第三遍巡查，记入值班记录 |
| 13:30-16:30 | 下午巡查 | 检查宿舍有无违纪情况，及时掌握学生动态，及时做好沟通 | 确保宿舍人身财产安全，落实宿舍环境卫生整改 | 第四遍巡查，记入值班记录和学生综合管理系统 |
| 16:30 | 讲评 | 讲评一天发现问题情况 | 汇总一天问题，检查记录情况，提出改进措施 | 队长负责 |
| 16:30—17:30 | 晚饭 | 用餐 |  |  |
| 17:30—20:00 | 晚间巡查 | 维护宿舍区正常秩序 | 确保宿舍内部安全和秩序，防止吸烟、酗酒、赌博、违禁电器等违规行为，对白天检查存在问题较大的宿舍和个人重点落实整改 | 第五遍巡查，记入值班记录 |
| 深入每间学生宿舍，了解学生生活状况。 |
| 20:00-22:00 | 门厅值岗 | 检查违纪情况，排查安全隐患 | 指导学生正确使用门禁点名系统，防止外来人员进入，对酒后进入宿舍的学生重点进行监控 | 记入值班记录 |
| 22:00-22:30 | 晚点名 | 晚点名 | 对夜不归宿、晚归学生进行逐一核实，落实未到人员原因。督促违规人员回校回宿 | 第六遍巡查，记入学生综合管理系统 |
| 22:30-23:00 | 夜间巡查 | 抽查各宿舍学生人数 | 确保学生全部回宿、按时就寝，熄灯后公共区域无吸烟、聚集等行为。与学生工作人员沟通及时处理学生突发事件。 | 第七遍巡查，记入值班记录 |
| 检查学生就寝情况 |
| 公共区域秩序巡查 |
| 6:00-7:00 | 宿舍公共区域巡查 | 检查违纪情况，排除安全隐患 | 发现问题及时做出处置 | 第八遍巡查 |

**D.维修工具体岗位职责及要求**

（一）服从工作安排，遵守各项规章制度，持证上岗，严格按照安全操作规程开展工作。

（二）做到随报随修，接到报修后及时到达维修现场，提供24小时维修服务。

（三）严格按照操作规程作业，强化安全意识，杜绝安全事故发生。

（四）熟悉维修服务涉及的各种设备设施情况，严格执行操作规范。寒暑假期间逐一检查宿舍内部公物，及时排除故障，100%维修。

（五）发生突发事件时，及时赶到现场检查事故原因并上报有关部门。

（六）按照要求的维修服务项目及内容提供服务。

（七）维修服务项目及内容

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 序号 | 项目 | 备注 |
| 1 | 门窗 | 维修维护 |
| 2 | 地砖 | 维修维护、更换 |
| 3 | 墙面 | 墙皮脱落 |
| 4 | 床（含柜） | 维修维护（含床板） |
| 5 | 桌子 | 维修维护（含板） |
| 6 | 凳子 | 维修维护 |
| 7 | 门锁 | 维修维护、更换 |
| 8 | 灯 | 维修维护、更换 |
| 9 | 水龙头 | 维修维护、更换 |
| 10 | 水管 | 跑水漏水维修维护含更换 |
| 11 | 吹风机 | 维修维护（不含更换） |
| 12 | 插座 | 维修维护、更换 |
| 13 | 玻璃 | 维修维护、更换 |
| 14 | 纱窗 | 维修维护、更换纱窗 |
| 15 | 卫生工具（寝室内） | 维修维护、更换 |
| 16 | 卫生洁具（蹲坑、便池等） | 维修维护 |
| 17 | 洗漱台 | 维修维护 |
| 18 | 排气扇 | 维修维护 |
| 19 | 吊顶 | 维修维护 |
| 20 | 空调电源 | 维修维护、更换 |
| 21 | 窗帘及窗帘杆 | 窗帘杆维修维护 |
| 22 | 闸具、开关 | 维修维护、更换 |
| 23 | 宿舍楼内部安全用电 | 维修维护 |
| 24 | 专用设施 | 消防器材、监控等不包含 |
| 25 | 改建项目 | 拆除设施、拆砸维修等不含包 |
| 26 | 配电线路（导线、支持物） | 不包含 |
| 27 | 暖气维修 | 不包含 |
| 28 | 电梯 | 不负责维修，只负责日常巡视，发现问题上报 |

注：不包含6号公寓一层办公室。

**E.电控系统专职维护人员岗位职责及要求**

负责操作学生公寓电控系统，并进行日常的维护（周末及法定假日需安排人员值班处理相关工作）。

**F.物业量化考核细则**

（一）宿舍管理

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 物业量化考核细则——宿舍管理 | | | | |
| **考评时间： 考评人： 得分：** | | | | |
| 序号 | 项目 | 要求 | 分值 | 打分 |
| 一 | 人员保障  （10分） | 按合同足岗配备人员，合理安排值班制度 | 3 |  |
| 熟记学校管理制度，专业技术人员持证上岗，岗位责任明确，统一培训，掌握突发事件应急措施 | 3 |  |
| 当班人员必须按时上、下班，有事须请假，经物业经理批准并有记录，不无故缺勤、迟到、早退 | 4 |  |
| 二 | 服务质量  （45分） | 工作人员着装整洁，举止端庄,热情待客，有问必答，使用文明用语，工作规范、作风严谨 | 5 |  |
| 按规定时间开启、锁闭楼宇大门 | 6 |  |
| 物业进行楼内临时施工时，如有危及用户安全处，应设有明显标志和防范措施 | 6 |  |
| 门厅实行24小时值班制度，严格执行交接班制度，不擅离值守，不从事与本职工作无关的事情 | 7 |  |
| 实行访客登记制度，严格控制外来人员出入楼宇，发现问题及时上报并记录 | 7 |  |
| 实行大型物品出门登记制度，防止公私财产损失，发现问题及时上报并记录 | 7 |  |
| 按规定进行巡逻巡查，合理利用监控系统，全面了解和严密监视楼宇内的安全状况，发现异常及安全隐患及时处理 | 7 |  |
| 三 | 突发事件  安全保障  （35分） | 遇自然灾害和突发事件有序处理，及时组织楼内人员疏散，保障人员安全并协助救援 | 7 |  |
| 制定突发事件应急预案，并对门值人员定期培训，保障应急能力 | 7 |  |
| 楼宇内各应急通道应24小时保持畅通 | 7 |  |
| 定期演练，开展消防知识及法规教育，掌握防火知识和灭火技能 | 7 |  |
| 楼内人员突发疾病时，及时联系医务人员并帮助转移病人，使其尽快得到救治 | 7 |  |
| 四 | 其他工作  （10分） | 逢开学、放假及重大节假日，根据学校要求完成其他临时性保障任务 | 10 |  |

（二）维修工作

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 物业量化考核细则——维修工作 | | | | |
| **考评时间： 考评人： 得分：** | | | | |
| 序号 | 项目 | 要求 | 分值 | 打分 |
| 一 | 组织管理  与制度  （10分） | 配备专业维修队伍，维修人员持证上岗，统一着装，佩戴明显标志，工作规范，作风严谨 | 4 |  |
| 建立24小时值班制度，设立服务电话，进行报修、求助、建议、问询、质疑、投诉等各类信息的收集和反馈，并及时处理；服务电话工作时间必须保持畅通 | 6 |  |
| 二 | 物业维修  能力  （35分） | 对于维修范围内的区域定期巡视，发现问题及时维修处理 | 13 |  |
| 对维修范围内的故障，及时维修并保证维修质量 | 11 |  |
| 维修过程中态度良好，降低噪音，减少打扰，并保持维修区域卫生整洁 | 11 |  |
| 三 | 设备设施  运行  （55分） | 公共区域设备设施进行定期巡视，维修范围外设备设施运行异常或出现故障时，及时上报相关部门，并做好配合工作 | 15 |  |
| 保证供水设施运行正常，排水系统通常、无堵塞外溢现象。 | 15 |  |
| 保证电气设施运行正常 | 15 |  |
| 对维修范围外的故障，及时上报相关部门联系维修 | 10 |  |

（三）服务能力

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 物业量化考核细则——服务能力 | | | | |
| **考评时间： 考评人： 得分：** | | | | |
| 序号 | 项目 | 要求 | 分值 | 打分 |
| 一 | 管理制度  （15分） | 公司相关规章制度完善，管理体系健全，并在物业服务过程中严格照章执行 | 4 |  |
| 公司人员管理规范，资料档案齐全，员工持证上岗 | 5 |  |
| 服务人员服装统一、整齐，佩戴标识，待人热情大方，使用文明用语 | 6 |  |
| 二 | 办公效能  （20分） | 文件管理规范有序，资料查找快捷高效 | 6 |  |
| 及时传达校方安排的工作和下发的通知，并合理高效部署工作，保障任务顺利执行 | 7 |  |
| 按时上报工作计划、工作总结等材料以及其他校方要求的反馈内容 | 7 |  |
| 三 | 协调沟通  （40分） | 与校方、师生和其他公司之间保持良好的沟通协调，出现问题积极主动解决，不发生冲突 | 8 |  |
| 及时向师生和用户传达校方的通知通告，保证信息传达通畅 | 8 |  |
| 及时向校方反馈师生和用户的意见建议，保证信息反馈通畅 | 8 |  |
| 积极协调所管辖用户内部之间的冲突矛盾，避免矛盾升级，必要时及时上报 | 8 |  |
| 如因设备设施检查、维修需要入户操作，需提前告知用户，协调时间 | 8 |  |
| 四 | 满意度评价  （25分） | 无重大责任事故，无因监管不到位发生的各类案件 | 8 |  |
| 物业报修响应及时，维修完成质量高，用户评价良好 | 8 |  |
| 无各类举报、投诉 | 9 |  |

**四、应急服务要求**

1.根据相关标准规范提供7\*24应急上门服务；

2.遇设备故障等情形，提供2小时内到场应急服务；

3.当出现不可预知紧急情况时（消防应急事件、群体事件、学生心理干预处理、学生冲突事件、自然灾害、停水停电事件等），保证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。

4.遇自然灾害和突发事件有序处理，及时组织楼内人员疏散，保障人员安全并协助救援；

5.制定突发事件应急预案，并对门值人员定期培训，保障应急能力楼宇内各应急通道应24小时保持畅通；

6.定期演练，开展消防知识及法规教育，掌握防火知识和灭火技能；

7.楼内人员突发疾病时，及时联系医务人员并帮助转移病人，使其尽快得到救治。

**五、人员保密要求**

保证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、泄密惩罚办法。

**六、人员稳定性要求**

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。

**七、进驻和接管要求**

中标后，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。

**八、费用分割**

1.夜间及周末需安排管理人员、维修人员进行值班。有其他临时性工作安排时也应安排相应岗位人员进行加班。参考往年情况，合同期内加班费按1.2万元计算（含法定加班费用），此费用应在“开标分项一览表-人员费用-加班费”中体现。

2.物业服务人员的服装由中标供应商提供,各岗位服装款式需满足采购人要求(宿舍辅导员岗位需配置特定工服)，合同期按3.8万计算。

3.宿舍管理服务中值班员秩序维护工具、耗材由中标供应商提供，合同期内按0.5万元计算。

4.在维修服务中，维修工具由中标供应商提供；单品单价不超过300元的维修耗材及更换的零配件由中标供应商提供，其他情况由中标供应商根据实际需求书面上报采购方，由采购人承担。参考往年情况，合同期内费用按4万元计算。

5.中标供应商需为本项目配置彩色打印机1台，执法记录仪11台。合同期内按1.2万元计算。

6.项目消杀费用由中标供应商承担，参考往年情况，合同期内按38000元计算。消毒消杀工作所使用的消毒药品必须是通过国家相关部门审批并予以使用的优质产品，符合绿色环保的要求且是可溯源的，中标供应商需将消毒药品的相关资质证书及采购票据复印件交采购人留档备查。特殊情况依据采购人要求执行。

7.中标供应商需提供新生宿舍内清洁用具每年约700套，合同期内按1.75万元计算。每套清洁用具包含：

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 名称 | 数量 | 简要参数 |
| 1 | 扫把 | 1把 | 组合套装，组装手柄，不漏灰 |
| 2 | 簸箕 | 1个 | 组合套装，组装手柄，不漏灰 |
| 3 | 拖布 | 1个 | 棉线塑料把拖布，细密棉线，股束紧密，捆绑结实 |

8.采购人免费提供20平方米以上的物业办公室、库房3间，男女值班室各1间，办公家具及办公设备由中标供应商提供。采购人不提供服务人员免费食宿。

9.由学生个人原因造成的公物（使用设施、卫生工具、钥匙）损失可由学生进行赔偿，中标供应商提供维修维护服务。赔偿价格需进行张贴公示，不得高出市场价格，经学生签字确认后实施。

**九、服务过程中，对中标供应商评价考核验收标准**

（一）项目管理标准

1.对员工开展经常性的思想政治教育，确保每名员工政治可靠、身体健康、业务过硬，严格遵守采购人各项规章制度。自觉服从采购人工作安排和管理。

2.加强对员工的日常教育管理，做到礼仪规范、周到，着装统一、仪表干净整洁，服务周到、热情礼貌、文明大方。

3.建立健全采购人服务满意度，及投诉、调查、解决机制。

4.未经采购人许可，不得擅自拆改、挪用任何设施设备。爱护公物，勤俭节约。

（二）考核标准

1.校方相关职能部门负责物业日常管理检查、考核打分及物业费发放审批。对每月考核不达标的区域（工作质量没有达到工作标准、无故脱岗、睡岗、酗酒上岗、打架斗殴等），按照学校相关职能部门有关规定，进行处罚、扣减支付物业费。

2.如因中标方管理不善，造成设备设施损坏或丢失，中标方应负责修复或赔偿，否则校方将从中标方物业管理经费中扣收该赔偿或修复费用。

3.如中标方物业管理未达到本细则规定的服务标准（每月考核一次，成绩达到80分以上为合格），或影响住宿正常秩序的，我方将视情况扣罚当月物业管理经费的1％－3％（70—79分扣1%，60—69分扣2%,60及以下扣3% ）。

4.对浪费水电现象监管不力，将视情节轻重，从其物业管理费中扣收每次 100-500 元的罚款。

5.根据“物业量化考核细则”进行考核。

6.未按学校要求提供相关服务的（员工工服不符合要求、物资设备投入不足等），按照学校相关职能部门有关规定，进行扣减支付物业费。

7.因中标单位管理不到位等各种原因，有下列情形之一的，除追究相关人员责任外，立即解除服务合同，并赔偿采购人全部经济损失。

（1）发生重大责任安全事故的。

（2）发生严重违反保密管理规定的。

（3）贻误工作造成严重不良影响的。

（4）中标单位发生违反国家法律法规等其他情形的。

8.学生在校期间，每年1、3、4、5、6、7、9、10、11、12月份，每月征集100名学生（每个宿舍楼10人）对物业公司的服务满意度意见，进行打分，因学生未返校原因造成的无法测评，当月不进行测评。学生满意度达到95%以上，当月全额付款；满意度在90%—95%，扣除当月应付额度3%；满意度在80%—90%之间，扣除当月应付额度5%；满意度在60%—80%之间，扣除当月应付额度10%；连续两个月满意度在60%—80%之间，次月扣除当月应付额度20%；满意度在60%以下，扣除当月应付额度20%；连续两个月满意度在60%以下，次月扣除当月应付额度40%；连续三个月满意度在60%以下，学校有权不符第三个月费用，并解除合同。

十、其他要求

1.中标供应商单独制定的相关制度、方案在实施前需报告采购人，经采购人审核、批准后方可实施。中标供应商需在投标文件中提供涉及本项目学生宿舍管理服务类工作流程不少于5个，管理制度不少于5项，及宿舍文化建设的详细方案。

2.中标供应商的项目管理团队和工作人员的年龄和学历结构合理，应有完备的培训机制来保证员工队伍的总体素质不断提高。员工录用必须符合入职政审的相关规定，无犯罪记录。

3.中标供应商工作人员应认真遵守采购人的规章制度，员工不得与师生发生任何冲突。

4.中标供应商及其全部工作人员须服从学校统一调度，完成学校交办的临时性工作任务。在有重大活动（毕业生离校、新生入住、安全检查、卫生检查等临时任务）期间及防汛、防灾工作中进行无条件的人员支持。中标供应商应具有一定机动的服务人员，能随时配合我校需求，及时提供临时的适合的服务人员，保证任务的顺利完成。

5.中标供应商应保证身体健康、无传染病人员上岗，人员工资标准不低于天津市最低工资标准，并为员工缴纳社会保险等。

6.中标供应商应提供消杀服务，需与具备相应资质的专业公司进行合作，经学校面试合格后方可签订合作协议。

7.采购人有权对中标供应商提供服务过程中产生的物品、人工质量问题进行处罚，适当扣除中标供应商部分费用，具体由双方协商处置。中标供应商在提供服务过程中因未履行采购人约定而产生的行政处罚或损失由中标供应商承担，因采购人原因造成的行政处罚或损失由采购人承担。

8.中标供应商在取得中标通知书之日起实地现场踏勘，并尽快向采购人提供详实的承接查验报告，报告需包含完整的楼宇及设施设备情况的档案材料，采购人以此报告对遗留问题予以协商解决，中标供应商需给予配合。

9.供方所供服务与中标所示一致，不存在负偏差。如出现不一致视为供方违约，供方承担违约责任。

10.供方提供的服务必须具有合法手续及相关文件，必须是全新的，必须符合现行的有关国家标准、行业标准以及企业标准。如涉及知识产权则必须是自己拥有或合法使用，因知产权带来的侵权和纠纷由供方承担法律和责任和损失。

11.项目实施过程中遵守需方各项规章制度。 涉及配套施工作业,由供方制定详细的实施方案，包含步骤、进度、分工等，同时设计劳动保障、安全管理、职业卫生等条件，向需方申请施工作业许可，供方对实施现场、环境、人员承担法律责任。

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 | 维修服务工具耗材费用 |  |
| 3 | 秩序维护工具耗材费用 |  |
| 4 | 配置彩色打印机、执法记录仪费用 |  |
| 5 | 消杀费用 |  |
| 6 | 新生宿舍清洁用具费用 |  |
| 7 | 服装费用 |  |
| 8 | 办公费用 |  |
| 9 | 固定资产折旧 |  |
| 10 | 利润 |  |
| 11 | 税金 |  |
| 12 | 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**