**天津市规划和自然资源局综合服务中心物业管理项目**

**招标文件**

（项目编号：TGPC-2024-D-0527）

天津市政府采购中心

**2024.7**

**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

受天津市规划和自然资源局委托，天津市政府采购中心将以公开招标方式，对天津市规划和自然资源局综合服务中心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：天津市规划和自然资源局综合服务中心物业管理项目

（二）项目编号：TGPC-2024-D-0527

二、项目内容

第一包：天津市规划和自然资源局综合服务中心物业管理，合同履行期限：一年

三、项目预算

第一包：5244901.52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）本项目专门面向中小企业采购，提供《中小企业声明函》。

五、项目需要落实的政府采购政策

（一）本项目专门面向中小企业采购。

（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7月5日至2024年7月12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“用户注册维护”，填写相关内容。天津市政府采购中心注册窗口联系电话：022-24538167。

（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，不组织标前答疑会。

七、网上应答时间

2024年7月5日9:00至2024年7月26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26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26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26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：杨光、鲁志强、冯强

（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：022-24538167

2. CA证书和电子签章办理咨询：022-24538059

3. 采购文件咨询：022-24538301

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：天津市规划和自然资源局综合服务中心

（二）采购人地址：天津市和平区曲阜道84号

（三）采购人联系人：郭古洋

（四）采购人联系电话：022-23295363

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：天津市规划和自然资源局综合服务中心

2. 联系地址：天津市和平区曲阜道84号

3. 联 系 人：郭古洋

4. 联系方式：022-23295363

（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7月5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、工具耗材费、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一年的服务期，签订合同之日起10日内物业人员进场服务（特殊情况以合同为准）。

2. 服务地点：天津市和平区曲阜道84号（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（63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1分，最高3分 | 3 |
| 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，该项目经理具有物业管理相关专业大本以上（含大本）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（含三年）以上非住宅物业管理经验的：1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50周岁或以下的：1分，其他：0分； | 4 |
| 4 | 派驻项目副经理评价 | 投入的项目副经理为投标单位正式员工，提供项目副经理姓名、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副经理缴纳社会保险证明扫描件，否则不予认定加分。  （1）提供项目副经理毕业证书扫描件，该项目副经理具有物业管理相关专业大专以上（含大专）学历的：1分，其他：0分；  （2）提供项目副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副经理具备三年（含三年）以上非住宅物业管理经验的：1分，其他：0分；  （3）提供项目副经理身份证扫描件，该项目副经理年龄在50周岁或以下的：1分，其他：0分； | 3 |
| 5 | 派驻服务人员评价 | （1）内勤：提供大专或以上学历（物业管理相关专业）毕业证书扫描件且满足招标文件要求，每个合格的人员得1分，最多1分；  （2）内勤：提供上述内勤（已提供合格证书扫描件的）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）会务礼仪部主管：提供卫生防疫部门或医疗机构颁发的健康证扫描件和《大学英语四级（或六级）考试成绩报告单（425分或以上）》或《大学英语四级（或六级）考试证书（合格或以上）》扫描件，且满足招标文件要求，每个合格的人员得1分，最多1分；  （4）会务礼仪部主管：提供上述会务礼仪部主管（已提供合格证书扫描件的）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；  （5）工程主管：提供工程技术系列中级（或以上）职称证书扫描件，且满足招标文件要求，每个合格的人员得1分，最多1分；  （6）工程主管：提供上述工程主管（已提供合格证书扫描件的）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）机电设备主管：提供工程技术系列中级（或以上）职称证书扫描件、《特种作业操作证（高压电工作业）》扫描件、《特种作业操作证（制冷与空调设备运行操作作业）》扫描件，且满足招标文件要求，每个合格的人员得1分，最多1分；  （8）机电设备主管：提供上述机电设备主管（已提供合格证书扫描件的）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；  （9）空调运行：提供《特种作业操作证（制冷与空调作业）》扫描件且满足招标文件要求，每个合格的人员得1分，最多2分；  （10）空调运行：提供上述空调运行（已提供合格证书扫描件的）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；  （11）综合维修班长：提供《特种作业操作证（高压电工作业）》扫描件、《特种作业操作证（焊接与热切割作业）》扫描件、《特种作业操作证（制冷与空调作业）》扫描件，且满足招标文件要求，每个合格的人员得1分，最多1分；  （12）综合维修班长：提供上述综合维修班长（已提供合格证书扫描件的）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；  （13）综合维修工：提供《特种作业操作证（高压电工作业）》扫描件、《特种设备安全管理和作业人员证（特种设备安全管理）》扫描件和《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1分，最多1分；  （14）综合维修工：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0.5分，最多1分；  （15）综合维修工：提供上述综合维修工（已提供第（13）、（14）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3分；  （16）保洁主管：提供卫生防疫部门或医疗机构颁发的健康证扫描件、《天津市病媒生物防制培训证书》扫描件和《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1分，最多1分；  （17）保洁主管：提供上述保洁主管（已提供合格证书扫描件的）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；  （18）保洁员：提供卫生防疫部门或医疗机构颁发的健康证扫描件、《天津市病媒生物防制培训证书》扫描件和《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1分，最多2分；  （19）保洁员：提供上述保洁员（已提供合格证书扫描件的）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；  （20）秩序维护主管：提供《职业资格证书（保安员）》（三级或以上）扫描件，且满足招标文件要求，每个合格的人员得1分，最多1分；  （21）秩序维护主管：提供上述秩序维护主管（已提供合格证书扫描件的）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；  （22）秩序维护员：提供公安机关盖章的保安员证扫描件或《职业资格证书（保安员）》扫描件，且满足招标文件要求，每个合格的人员得0.5分，最多2分；  （23）秩序维护员：提供上述秩序维护员（已提供合格证书扫描件的）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0.5分，最多2分；  （24）消防安防监控主管：提供《职业资格证书（建（构）筑物消防员或消防设施操作员）》（四级或以上）扫描件且满足招标文件要求，每个合格的人员得1分，最多1分；  （25）消防安防监控主管：提供上述消防安防监控主管（已提供合格证书扫描件的）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；  （26）消防安防监控员：提供《职业资格证书（建（构）筑物消防员或消防设施操作员）》扫描件且满足招标文件要求，每个合格的人员得0.5分，最多2分；  （27）消防安防监控员：提供上述消防安防监控员（已提供合格证书扫描件的）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0.5分，最多2分。 | 37 |
| 6 | 人员培训方案 | 人员培训方案应包含培训计划、培训目标、言行规范、仪表仪容等。  每提供上述1项内容的得0.5分，最多2分。 | 2 |
| 7 | 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 |
| 8 | 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：3分，其他0分。 | 3 |
| 第三部分 主观分（27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  满足招标文件要求，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招标文件要求或内容存在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、秩序维护、综合维修、空调运行、消防安防监控和会议服务方案  满足招标文件要求，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招标文件要求或内容存在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  满足招标文件要求，无瑕疵：3分；  重点难点理解或应对解决方案内容存在1处瑕疵：2分；  重点难点理解或应对解决方案内容存在2处瑕疵：1分；  未提供重点难点理解或应对解决方案或不满足招标文件要求或内容存在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 |
| 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。  满足招标文件要求，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招标文件要求或内容存在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。  满足招标文件要求，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招标文件要求或内容存在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。  满足招标文件要求，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招标文件要求或内容存在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招标文件要求的措施，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  满足招标文件要求，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招标文件要求或内容存在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

天津市规划和自然资源局机关办公大楼坐落于天津市和平区曲阜道84号，该建筑为地上22层、地下2层建筑，建筑面积47203平方米。

本办公楼配有变电系统、中央空调机系统、二次供水系统、消防火灾报警系统（包括喷淋、消防泵房等）、电梯系统、换热系统、地下机械停车系统。

物业服务范围包括：综合服务、会议服务、秩序维护服务（不含门岗值班）、保洁服务、中央空调机房值班、消控室和中控室值班服务、综合维修服务等。

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 | 年龄50周岁或以下，具备三年或以上非住宅物业管理经验。大本或以上学历，物业管理相关专业。常驻项目现场，不得兼管其他项目。 | 否 | 每日8小时 每周5日 |
| 2 | 项目副经理 | 1 | 年龄50周岁以下，具备三年或以上非住宅物业管理经验。大专或以上学历，物业管理相关专业。 | 否 |
| 3 | 内勤 | 2 | 女，大专或以上学历（至少1人为物业管理相关专业），年龄45周岁以下，熟练操作电脑，会使用办公软件。 | 否 |
| 4 | 会务礼仪部主管 | 1 | 性别：女；年龄：30周岁以下；大学本科（或以上）学历，容貌端庄，身体健康，具备卫生防疫部门或医疗机构颁发的健康证及大学本科或以上毕业证书及《大学英语四级考试成绩报告单（425分或以上）》或《大学英语四级考试证书（合格或以上）》或《大学英语六级考试成绩报告单（425分或以上）》或《大学英语六级考试证书（合格或以上）》。 | 否 | 每日8小时 每周5日 |
| 5 | 会务礼仪人员 | 26 | 女，年龄35周岁或以下，要求有3年以上（含3年）机关办公楼礼仪服务工作经验。 | 否 | 每日8小时 每周5日 早中班倒班 |
| 6 | 工程主管 | 1 | 大专或以上学历，男性，年龄50周岁以下，具有工程技术系列中级（或以上）职称证书。 | 否 | 每日8小时 每周5日 |
| 7 | 机电设备主管 | 1 | 年龄55岁或以下，男性，需同时具备工程技术系列中级（或以上）职称证书、《特种作业操作证（高压电工作业）》、《特种作业操作证（制冷与空调设备运行操作作业）》。 | 否 | 每日8小时 每周5日 |
| 8 | 空调运行 | 8 | 男性，年龄55周岁或以下。要求有3年以上（含3年）机关办公楼空调运行工作经验，具备《特种作业操作证（制冷与空调作业）》上岗。  此岗位8人上岗一个季度。 | 否 | 24小时值守  四班三运转 |
| 9 | 综合维修班长 | 1 | 综合维修班长：年龄55周岁或以下，男性，需同时具备《特种作业操作证（高压电工作业）》、《特种作业操作证（焊接与热切割作业）》、《特种作业操作证（制冷与空调作业）》。 | 否 | 每日8小时 每周5日 |
| 10 | 综合维修工 | 4 | 男性，其中1人具有《特种作业操作证（高压电工作业）》、《特种设备安全管理和作业人员证（特种设备安全管理）》、《特种作业操作证（高处作业）》；其余人员持《特种作业操作证（低压电工作业）》上岗 | 否 | 每日8小时 每周5日 |
| 11 | 保洁主管 | 1 | 性别：男；年龄：45周岁或以下。持卫生防疫部门或医疗机构颁发的健康证、《天津市病媒生物防制培训证书》及《特种作业操作证（高处作业）》上岗。 | 否 | 每日8小时 每周5日 |
| 12 | 保洁员 | 49 | 年龄：女性55周或岁以下，男性65周或岁以下。要求有3年以上（含3年）机关办公楼清洁服务工作经验，男性占比为10%以上。其中至少2人持卫生防疫部门或医疗机构颁发的健康证和《天津市病媒生物防制培训证书》及《特种作业操作证（高处作业）》上岗，持证人员不接受退休 | 最多接受47名退休人员 | 每日8小时 每周5日 早中晚倒班 |
| 13 | 秩序维护主管 | 1 | 性别：男，年龄35周岁或以下，持《职业资格证书（保安员）》（三级或以上）上岗。 | 否 | 每日8小时 每周5日 |
| 14 | 秩序维护员 | 23 | 性别：男，年龄65周岁或以下，机关办公楼秩序维护工作经验，身体健康。持公安机关盖章的保安员证或《职业资格证书（保安员）》上岗。 | 最多接受13名退休人员 | 24小时值守 |
| 15 | 消防安防监控主管 | 1 | 男，持《职业资格证书（建（构）筑物消防员或消防设施操作员）》（四级或以上）上岗 | 否 | 24小时值守  四班三运转 |
| 16 | 消防安防监控员 | 7 | 男，持《职业资格证书（建（构）筑物消防员或消防设施操作员）》上岗 | 否 |
| 合计 | | 128 | | | |

注：

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

第一部分：物业服务范围及主要工作内容

（一）综合管理服务范围及工作内容：

1、突出项目特色制定服务模式，设立服务中心作为日常接待和受理各项需求。

2、档案管理：建立健全档案管理制度,档案分类清楚，便于查询。

3、调度管理：服务中心作为调度中心对每一件需求应合理安排人员和资源，保证及时满足需求。

4、接待管理：做好日常接待工作，设立24小时服务热线。

5、投诉管理：及时处理各类投诉，做好回访工作。

6、品质管理：做好对各部门日常品质监控工作，发现问题及时整改，保证服务质量。

7、应具备各类突发事件应急措施。

8、联系各办公室送水服务工作。

（二）会务礼仪服务范围及工作内容：

1、日常会议服务：做好局大楼日常各项会议服务工作，保证会议开始前准备好会议用品。

2、日常事务性服务：如接待指引、会客接待等。

3、音响操作服务：熟练操作会议音响设备，做好会议期间音响设备使用工作。

4、配合局服务中心做好各类礼仪接待工作。

5、配送服务：做好日常报纸、信件配送工作。

6、协助采购人翻译会议文件内容以及协助编写英文往来回函。

（三）保洁服务范围及工作内容：

1、办公楼内共区域保洁服务：包括公共区域地面、楼梯间、不锈钢设施、公共卫生间、电梯、地毯、消防设备、各类标识、各类装饰品、玻璃清洁、垃圾桶、垃圾清运工作。

2、办公楼外公共区域保洁服务：包括地上、地下车库地面卫生、地下坡道的日常清洁，对院内地面、非机动车车棚顶，玻璃及垃圾桶定期刷洗。

3、地下车库清洁服务：包括车场地面清洁、各类设施清洁。

4、楼内重点办公室保洁服务：包括办公桌、办公椅、家具地毯、玻璃及各类公共设施清洁等。楼内各业务处室办公室保洁服务：包括地面和垃圾收集服务。

5、会议室和报告厅保洁服务：包括会议桌、椅、地毯、茶杯的清洁工作。

6、雨雪天气清洁服务及应对措施。

7、做好环境消杀和病媒生物防治工作。

（四）秩序维护范围及工作内容：

1、消防设施巡查管理。建立消防设备台账，健全消防巡查记录、消防维保监督记录、消防演练记录。负责自动喷淋头、消防箱、灭火器、逃生牌等消防设备的巡查，中控室内消防设备和监控设备的运转监督和故障申报。

2、不含楼外建设路、曲阜道、湖北路门岗24小时值班管理；

主楼大厅白天作为接待礼仪接待岗，夜间为秩序维护员值班；门岗负责非本机关人员出入登记及来访接待工作。

3、消防安防监控24小时值班管理。

4、办件大厅安检机管理。

5、负责楼内、外各层的公共部位消防、安全的巡查管理。

6、门禁管理措施。如：首层大厅内、各楼层门禁外来人员出入管理措施。

7、外来人员进入办公楼内的管控措施。

8、办公楼静场工作。

9. 处置安全技术防范系统常见故障、巡检维护安全技术防范系统，维护系统管理日志、用户数据、视音频和报警数据。

（五）工程维修范围及工作内容：

1、对大楼的整体布局、建筑结构以及给排水、空调、采暖、消防等设备的性能功能、分布情况十分清楚，紧急情况下能及时关闭相应开关（截门/电闸等）。

2、建立设备台账和制定公共部位、机电设备保养措施及日常监督维保单位措施。

3、房屋共用部位及共用设施和设备的使用、维修、养护、管理工作。（不含房屋主体结构和工程施工类工作）

4、空调机房工作时间为1个季度。

5、制定各类机电设备及公共设施日常巡查措施。

6、负责大楼内公共区域和办公室日常碎修、零修工作（不含房屋主体或工程类工作）

7、机电设备管理包括：

（1）中央空调：负责空调的日常管理。对中央空调，夏季按时启动（开机时24小时值守）和关闭主机、分层设备和风机盘管开关，在使用单位出现问题时能提供必要的技术支持。

（2）供水和排水水泵：负责水泵、水箱（属于有限空间）设备运行操作、巡查、检查记录，发现问题及时处置。

（3）消防设施：负责消防设备巡查，定期进行检查运行。

（4）智能化设施的管理：定期对监控设施进行排查，发现问题及时记录。

（5）电梯设备：负责客货梯的运行管理。一般故障情况下，通报维保公司，并视情况停驶相应电梯；紧急情况下，接听求救电话，安抚被困人员，及时联系维保公司救险。

（6）负责高压配电设施的运行管理工作，制定维护保养工作计划。

（7）高压工作人员进行项目排查检修时遇到涉及到高空作业时做好安全防护工作。

8、制定节能降耗方案、监督维保单位养护。

9、保证设备房内干净整洁。

10、做好夏天的防汛工作

第二部分：人员素质基本要求

1、具有高度的服务意识、主人翁意识

2、能够坚持服务意识为第一位，把甲方需求放在第一位。严格履行岗位职责，提供专业化、优质化的物业服务。

3、服务人员按岗位要求统一着装、言行规范，仪容仪表端庄。

4、派驻现场的人员五官端正，普通话流利，身体健康，有一定服务工作经验。

5、前台接待、会议服务员具备相关的礼仪知识，服务得体大方，礼貌热情，气质高雅。

6、操作人员身体健康，要求有机关办公楼服务经验、具有相关岗位工作经验。

第三部分：各岗位物业服务标准

（一）综合管理服务标准

| **系统** | **服务项目** | **标准要求** |
| --- | --- | --- |
| 综合管理服务 | 完善档案、图纸、维修记录等技术资料的管理工作 | 随用随查阅，数据图表齐全、准确 |
| 制定管理岗位责任目标，强化员工管理，完善各专业管理制度 | 制度健全、执行良好 |
| 咨询服务与投诉处理 | 对于有效投诉，2个工作日日内予以回复；有效投诉处理率100% |
| 报修服务 | 实行24小时报修和值班制度，急修10分钟内到达现场，预约维修按双方约定时间到达现场，回访率达到100% |
| 工具及库房管理 | 工具存放合理、整齐、干净，库房各种物资整齐码放，标注数量明晰，出入库记录准确 |
| 钥匙管理 | 有独立存放设施、钥匙存放、标注整齐、使用记录清晰、准确 |
| 定期向客户调查对服务质量的满意程度，并做好记录，进行分析 | 每年进行二次客户满意度测评，对管理服务中的薄弱环节提出整改方案，适时整改，并将整改方案进行公示，满意率95%以上 |
| 定期对质量目标完成情况进行统计，并做好记录 | 每月（季度）一次，质量目标完成率100% |
| 调度管理 | 根据需求，调度有序，做好轻重缓急 |
| 品质管理 | 做到日检、周检、月检并及时纠正不符合 |

（二）会务礼仪服务标准

1. 服务热情周到，做到服务高端化、规范化、标准化、专业化。

2. 及时向有关会务管理办公室通报会务安排情况，合理安排和会务服务，。

3. 会议登记和提前确认工作，确保会议如期召开。

4. 按会议召开的单位、出席人数和召集的领导职务决定会议的大小，采取相应的服务措施。

5. 安排工作人员对会议室进行布置，保障会议室整洁舒适。

6. 在会议进行期间巡查，及时处理突发事件，确保会议顺利进行。

7. 具体会务服务标准如下：

（1）开窗通风：会前一小时开窗通风并根据天气要求适当调整空调温度及室内光线。保证会议室内无异味温度适宜。

（2）准备水杯：根据会议大概人数准备水杯并提前放好茶叶。注意备少数空杯供不喝茶的领导使用。

（3）准备纸笔：会议室内备好纸笔，如领导需要及时提供。接待较高级领导时，会议室应备足够纸、笔以备使用。

（4）准备烟灰缸、抽纸：会议室需备好烟灰缸及抽纸并保证烟灰缸洁净、抽纸为1/3盒以上。

（5）整理会议室桌椅、话筒等。椅子、话筒等均需摆放在一条直线上。

（6）打水：会前20—30分钟打好开水，保证暖瓶内水温。

（7）会前检查：会前30分钟再次检查会议室内需备物品、灯光、话筒、桌椅等设备设施。

（8）会前引领按照会议主办方的要求进行引领服务，含电梯控制服务。

（9）会中按照会议主办方要求会中倒水等服务。

（10）会后检查会议室内物品，清洁会议室内卫生，整理会议室内物品，及时对水杯等物品进行消毒处理，有遗漏物品及时通知并送至会议主办方，如无人认领送至局主管部门。

8. 协助采购人做好外宾接待工作，会使用英语简要介绍项目服务情况并进行简单对话。

（三）保洁服务标准

1、公共区域

 服务标准

（1）地面光亮无水迹、污迹，无尘物。

（2）楼梯及扶手、走廊、指示牌、门牌、通风窗口、地角线、墙壁、柱子、顶板无尘和无污物。

（3）垃圾筒内垃圾不超过1/3，并摆放整齐，外观干净。

（4）花盆外观干净，花叶无尘土，花盆内无杂物。

（5）玻璃、门窗无污迹、水迹、裂痕，有明显安全标志。

（6）灯饰和其它饰物无尘土、破损。

（7）大厅入口地台、梯级、墙壁表面、所有玻璃门窗及设施无尘土，大理石墙面光亮、无污迹、水迹。

（8）大厅天花板无尘埃。

 服务要求

（1）清理大楼内的所有垃圾，对垃圾进行分类回收；收集及清理所有垃圾箱和花槽内的垃圾。

（2）清洁所有出入口、大门及门牌；清洁所有窗户及指示牌。

（3）清除所有手印及污渍，包括楼梯墙壁；清洁所有扶手、栏杆及玻璃表面。

（4）清扫所有通风窗口；清扫空调风口百叶及照明灯片。

（5）拖擦地、台表面；清洁所有楼梯、走廊及窗户。

（6）清扫、洗刷大厅入口地台及梯级；清扫大厅天花板尘埃。

（7）擦净入口大厅内墙壁表面和所有玻璃门窗及设施；

（8）定期投放喷洒鼠、蟑螂、蚊蝇药物；定期对垃圾箱堆放处进行消杀。

2、公共卫生间

 服务标准

（1）门、窗、天花板、墙壁、隔板无尘物、无污迹、无尘物。

（2）玻璃、镜面明亮无水迹。

（3）地面墙角无尘、无污迹、无杂物、无蛛网、无水迹。

（4）地面、水龙头、马桶座及盖、水箱等无污迹、无污物，电镀件明亮。

（5）便池无尘、无污迹、无杂物，小便池内香球不少于2个，并及时更换。

（6）桶内垃圾不超1/3即清理。

（7）设备（烘手器、灯、开关、暧气、通风口、门锁等）无尘、无污迹。

（8）空气清新、无异味。

（9）墩布间干净、整洁、无杂物，物品码放整齐，不囤积。

 服务要求

（1）擦净所有门、天花板。

（2）擦、冲及洗净所有洗手间设备。

（3）擦净所有洗手间镜面。

（4）擦净地、台表面。

（5）天花板及照明设备表面除尘。

（6）擦净排气扇。

（7）提供并及时补充清洁液和卫生纸、抽纸等日常消耗品。

（8）清洗垃圾桶脏物。

（9）清洁卫生洁具。便器清水冲洗后，使用洁厕灵刷洗次外围，随时保持清洁。

（10）门把手、水龙头、门窗、洗手池、便池随时保持清洁，抹布、拖把明确标记，严格区分，不得混用，每次使用后冲洗消毒。

3、电梯间保洁

 服务标准

（1）电梯门表面、轿箱内壁、指示牌无尘土、印迹，表面光亮。

（2）电梯天花板、门缝无尘土。

（3）井道、槽底清洁，无杂物。

（4）电梯内外干净、明亮。

 服务要求

（1）扫净及清擦电梯门表面。

（2）擦净电梯内壁、门及指示。

（3）电梯天花板表面除尘。

（4）电梯门缝吸尘。

（5）擦净电梯通风及照明。

（6）电梯表面涂保护膜。

4、办公室保洁服务标准及要求

（1）每组服务人员至少由2人组成，同进同出，同时进行作业。

（2）服务人员必须通过政审，政治可靠，有较强的保密、安全意识，组织纪律观念强。

（3）服务人员必须经过专业培训，身体健康，爱岗敬业，服务周到。

（4）门、窗、玻璃明亮、洁净，地面干净，无杂物，墙壁、顶棚清洁，无尘物。

（5）桌、椅、沙发、茶几、茶具、书柜等办公物品保持整洁、干净，无尘污，摆放整齐有序、陈列艺术化。

（6）文件、报刊、杂志、书籍等摆放整齐、有序、定位。

（7）经常保持室内空气清新，无蟑螂、蚊蝇。

5、会议室保洁服务标准及要求

（1）服务人员必须通过政审，政治可靠，有较强的保密、安全意识，组织纪律观念强。

（2）门、窗、玻璃明亮、洁净，地面干净，无杂物，墙壁、顶棚清洁，无尘物。

（3）桌、椅、沙发、茶几、茶具等物品保持整洁、干净，无尘污，摆放整齐有序、陈列艺术化。

（4）经常保持室内空气清新，无蟑螂、蚊蝇。

（5）报告厅每月进行整体清洁一次。

6、楼外保洁

 服务标准

（1）院区地面清洁无废弃物。

（2）保洁重点是烟头、废纸、杂物等，随时保洁。

（3）垃圾清运及时，垃圾站消毒，无蚊蝇滋生。

（4）清扫及时，地面无积水、积雪，无落叶。

 服务要求

（1）室外垃圾桶内垃圾的及时清运。

（2）围栏的清洁。

（3）楼内垃圾清运。

（4）院区场地地面清洁。

（5）夏季清除积水、冬季清扫积雪、无落叶。

7、夜间专项保洁工作服务标准及要求

（1）楼内石材地面每月定期保养一次，按操作程序进行保养工作，达到目视地面光亮。

（2）定期对楼内所有地毯进行清洗工作，保持地毯表面无污渍，清洁、干净。

（3）对办公楼内所有沙发等皮具、木器进行定期专业养护，每季度一次。

（4）对办公楼内布艺沙发进行清洗，每年二次。

（四）秩序维护服务标准：

1、秩序维护服务标准

| **项目** | **内容** | **标准** |
| --- | --- | --- |
| 出  入  口  管  理 | 建设路、湖北路、曲阜道出入口设专人值守主出入口值守服务（不含） |  |
| 物品出入审批确认 | 确认率100% |
| 公共区域钥匙使用管理 | 无丢失、无差错，记录详细、准确 |
| 传达、保安、秩序管理 | 公共区重点部位日常安全巡视 | 1、秩序维护员在执勤中做到文明礼貌，训练有素，言行规范，认真负责，维护好该项目的办公秩序；巡逻频次每2小时1次，重点部位每小时巡逻1次，发现问题和隐患及时报告。突发事件10分钟到达现场。  2、建立办公楼安全、车辆、道路及公共秩序等管理制度并认真落实，确保办公区安全和正常的工作环境；严格验证、登记，杜绝闲杂人员进入办公楼，环境秩序良好；维护和保证防盗、防火等报警监控设备的正常运行，对办公区的安全状况实行24小时监控，监控记录保持完整；监控中心收到火情、险情及其他异常情况报警信号后，应及时报警，并通知相关人员及时赶到现场进行处理。  3、做好安全防范和日常巡视工作，及时发现和处理各种安全和事故隐患，迅速有效处臵突发事件，重点、要害部位每小时至少巡逻一次，发现违法、违章行为应及时制止；道路畅通，各种车辆停放有序，无堵塞交通现象，不影响行人通行。 |
| 夜间重点检查门窗关闭、灯具开关、门禁门锁开关完好状况 |
| 洗手间、楼梯间、天台等死角部位有无人员隐藏 |
| 接受各岗的报告，协助处理各种突发情况 |
| 消防安防监控 | 熟悉设备功能，进行熟练操作 | 设备功能100%会使用 |
| 及时发现并处理异常情况 | 24小时监控，处理率100% |
| 重点部位实施重点监控 | 24小时监控 |
| 详细记录当值情况，保存录制资料 | 随时记录录制资料保存1个月 |
| 突发、异常情况处理 | 夜间故障及隐患的报修、联络 | 发现及时，报告及时 |
| 及时发现同时要有突发事件的工作预案 | 问题发现不超过12小时 |
| 消防  巡查 | 用火、用电有无违章情况 | 要做好消防安全预案，物业管理失职造成的事件、事故率为零。消防系统及灭火器年检、换药工作由物业公司负责 |
| 疏散通道、安全出口是否畅通 |
| 消防安全标志、安全疏散指示标志是否完好 |
| 应急照明是否完好 |
| 灭火器、消火栓是否在位、完好 |
| 其它消防设施是否在位、完好 |
| 防火卷帘下是否堆放物品 |
| 重点部位的人员是否在岗 |
| 是否有违章关闭消防设施、切断消防电源的 |
| 仪容  仪表 | 着装统一、整洁、仪表端庄 | |
| 站、立、行走姿势端正 | |
| 装备佩带齐全、有效 | |
| 佩带工作牌 | |
| 服务  态度 | 微笑服务、礼貌用语 | |
| 服务主动、热情 | |
| 工作  纪律 | 按规定填写各记录、表格，做到记录真实，字迹整洁 | |
| 工作时间不得脱岗 | |
| 工作时间禁止喝酒、抽烟、吃东西 | |
| 工作环境卫生清洁，桌面、抽屉无杂物 | |

2、秩序维护服务要求

（1）建立、健全和落实内部安全、消防管理规章制度；秩序维护员必须通过政审，政治可靠，品行端正，有较强的保密、安全意识，组织纪律观念强。

（2）严格执行验证、登记制度，所有出入口设立秩序维护人员职守，了解并能熟练使用和掌握门禁系统，及时识别外来人员，杜绝闲杂人员进入。

（3）好办公楼外来人员来访的通报、证件检验、登记等工作，并负责对携带的大宗物品进行检查。

（4）24小时值班巡逻，及时消除不安全隐患。消防监控室值班人员不得少于2人，夜班不得睡觉，时刻保持警觉，通过视频监控系统，随时警惕视频监控范围内异常情况发生，遇到异常情况立刻发出警报，保证机关安全。

（6）各种消防设施和器材配套合理、更换及时、使用有效。定期开展消防安全演练，提高消防安全防范技能和意识。

（7）使用安检机做好对易燃易爆、放射、剧毒等危险品的安全防范工作。

（8）熟悉配套公共设施、消防器材，并熟练掌握各种灭火器材的使用方法。

（9）能及时发现和处理各种安全和事故隐患，确保不发生安全方面问题，并能迅速有效处置突发事件。

（10）制定应急抗灾工作预案，提高处理自然灾害、意外事故的能力，并协助甲方后勤管理部门处理突发事件。做好重大活动及重大节日的安全保卫工作。

（五）工程维修服务标准

 楼宇日常养护维修

1、服务内容

做好楼宇日常养护维修，保持办公室、会议室、公共区域、卫生间、地下车库、屋面、外墙立面及涉及楼宇范围的全部设备原有完好等级和正常使用，进行日常养护和及时修复损坏等维护管理工作。

2、服务标准及要求

（1）确保楼宇房屋的正常使用。

（2）爱护办公楼内的设施，未经批准，不得对楼宇结构、设施等进行改动。

（3）及时完成各项零星维修任务，合格率99%。一般维修不得超过24小时。

 公共设施、门窗、办公家具的日常维修管理

1、服务内容

（1）公共设施，包括各类宣传栏、护栏、室内外照明设施、标牌导向标识、交通导示系统及其相关全部设备的日常管理及维修。

（2）办公家具、门窗、门锁等每日巡查，维修及时，保证正常使用。

2、服务标准及要求

（1）公共设施无破损、变形，无明显锈蚀。照明设施、各类标识清洁、完好。

（2）办公家具、门窗、门、窗牢固、无锈蚀、开关灵活、不松动，门窗及门窗配件齐全。

 空调系统运行维护

1、服务内容

中央空调：负责空调的日常管理。对中央空调，夏季按时启动（开机时24小时值守）和关闭主机、分层设备和风机盘管开关，对空调进行简单的故障排查，在使用单位出现问题时能提供必要的技术支持。

做好空调系统的运行管理机组、新风机组、冷却冷冻补水软化水泵、热交换器、供热循环泵、加药装置、内机盘管、冷却塔管系统、各种阀类、采气装置膨胀水箱和各类风口、自动控制系统、安全阀、压力表、温度表检测等设备的日常养护维修。

2、服务标准

（1）建立空调运行管理制度和安全操作规程。

（2）保证空调系统安全运行和正常使用。

（3）运行中无滴漏水现象。

（4）定期添加软化剂、除垢剂、除藻剂，水质化验达标。

（5）定期检修养护空调设备，保证空调设备、设施处于良好状态。

（6）空调系统出现运行故障后，维修人员应在10分钟内到达现场维修，并做好记录，零维修合格率100%。

（7）设备维护保养的相关标准

| 项目 | 时间 | 内容 |
| --- | --- | --- |
| 新风机组 | 每天 | 1. 机组外部清洁。 2. 检查电磁阀、温控器工作是否正常、接水盘排水是否畅通。 |
| 每季 | 1. 清洗风机过滤网。 2. 风机轴承加注黄油。 |
| 每年 | 1. 清洗风机及管道过滤网，清洗公共场所风机出口。 2. 更换或清洗电机及风机轴承，并加注黄油。 3. 风机外壳清锈刷漆。 4. 测试控制部分工作性能。 |
| 风机盘管 | 每周 | 1. 观察风机是否正常运行，有无异常声响。 2. 空调开关及电磁阀工作是否正常。 |
| 每季 | 1. 检查冷凝水接水盘是否畅通排水。 2. 保温要求达到的标准是否良好，自动排气阀工作是否正常。 |
| 每年 | 1. 检测电机接地电阻及电机绝缘电阻值。 2. 清洁接水盘。 3. 清洗回风口、出风口、过滤网。 4. 盘管风机轴承加注黄油。 |
| 自控箱及控制器 | 每天 | 1. 清洁卫生。 2. 观察电流、电压是否正常。 |
| 每季 | 1. 检查线路有无过热现象。 2. 建处进出县里接线装置是否完好。 |
| 每年 | 1. 检测箱体的接地电阻。 2. 更换接触不良的部件。 |

3、服务要求

（1）对办公楼建筑空调系统主机、交换机循环泵、补水泵等设备、电线电缆、电气照明管线及其附属装置等正常运行使用进行日常管理和养护维修。

（2）建立各项设备档案。

（3）建立、落实空调运行制度，24小时运行维修值班制度等。

（4）及时排除故障，保证空调设施完好，温度符合标准。

（5）购置后备部件，以防急用。

（6）按时开启空调设备。

（7）定期对空调水进行处理（每年一次）。

（8）定期对办公区内风机盘管过滤网进行清洗（每年一次）

 给排水设备运行维护

1、服务内容

（1）对楼宇的给排水系统设备设施的小型维修、维护和管理，对水泵、水箱、消火栓、管道、阀门、水嘴、卫生洁具、排水管及其全部附属构筑物的正常运行使用进行日常养护和跑冒滴漏堵等故障的维修工作。

（2）定期督促维保单位对排水管道进行清理疏通、养护、清除污垢。

2、服务标准及要求

（1）每天检查巡视，责任明确，记录清晰，管理严格，保证给排水系统正常运行使用。

（2）办公楼内外给排水系统的设备设施，如水泵、水箱、二次加压给水装置、消火栓、管道、阀门、水嘴、卫生洁具、排水管、室外排水管及其全部附属构筑物等正常使用进行日常养护。

（3）日常巡视检查，防止跑、冒、滴、漏，保证设备、设施完好。

（4）定期督促维保单位对排水管道进行清理疏通、养护、清除污垢。

（5）定期巡视检查，保证消防输水设备正常使用，同时禁止使用消防水喉做其他用途。

（6）定期检查室内外排水系统，保障通畅。

（7）设备出现故障时，维修人员应在10分钟内到达现场，并做好维修记录，零小维修合格率达99%，一般性故障排除不过夜。

（8）设备维护保养的相关标准

| 项目 | 频率 | 内容 |
| --- | --- | --- |
| 生活泵、喷淋泵、消防泵等各种水泵 | 每天 | 1. 机房卫生：对机体擦拭去灰，保持干净无尘。 2. 观察水位、水压、电压、电流指示是否正常，电机及水泵有无异常声音，电机、控制柜有无异味。 3. 检查压盘根处滴水是否符合规范，如不符合则应加盘根或拧紧盘根螺栓。 4. 检查湿式报警阀、液位报警器、控制系统工作是否正常。 5. 检查水位深度指示是否清晰。 6. 发现故障及故障隐患及时处理。 |
| 每月 | 1. 生活供水的主、备用泵进行手动切换试验并记录。 2. 消防泵、喷淋泵应启动管网末端试水装置或打开水泵出水管放水试验。 3. 注意水压表是否在检验合格后的规定时间内使用。 |
| 每年 | 1. 电机、泵体轴承清洁加润滑油，如有异常声响，则更换同型号轴承。 2. 泵体、水泵叶轮及管道除锈、刷漆。 3. 检测电机接地电阻。 4. 检查电机与水泵弹性连轴器有无损坏，如有损坏则更换。 5. 更换磨损的水泵轴承套。 6. 性能测试。 |
| 水箱水池 | 每周 | 1. 检查外观是否完好，有无跑、冒、滴、漏现象，箱口防虫纱网是否完好。 2. 检查进水浮球阀并作手动进水试验。 3. 水箱、水池盖板是否上锁并且完好。 |
| 每月 | 1. 重复上述内容。 |
| 每年 | 1. 各类金属构件及管道作防锈处理。 |
| 雨水井、污水井 | 每月 | 1. 检查井盖是否盖严、完好，开盖检查井底是否有污物，如有则清除干净。 2. 检查井盖铸造字迹是否清晰、正确。 |
| 半年 | 1. 重复上述检查。 2. 清理污泥，疏通下水管道。 3. 各类井盖及金属构件刷漆。 |
| 供水排污管网 | 每周 | 1. 检查外观是否完好，应无滴、漏现象。 2. 检查闸阀，观察供水压力表是否正常。 3. 阀门开启位置是否正确，标示是否清晰。 |
| 每季 | 1. 清理管道内的杂物，疏通排污管道。 2. 检查闸阀开启、关闭是否灵活，有无跑、冒、滴、漏现象。 |
| 每年 | 1. 检查修整全部管架。 2. 管道及支架除锈刷漆。 3. 检查止回阀、浮球阀、液位控制器是否正常。 4. 管道内清洗、作防腐处理。 5. 更换各类阀门标示，并标注管内水流方向。 6. 各类阀门丝杆上油、作防锈处理。 |

 消防系统设备维护保养标准

（1）加强日常检查巡视，确保消防控制中心及消防系统的设施、线路齐全，完好无损，随时可启用，定期进行测试，确保整个系统反应正常；

（2）制定突发性火灾等应急方案，设立消防疏散示意图，紧急疏散通道通畅，照明设备，引路标志完好。

（3）及时发现并排除设施设备故障，零修合格率100%；设备完好率100％，设备维修合格率100%

（4）具体标准和要求

| 项目 | 时间 | 内容 |
| --- | --- | --- |
| 烟雾、温度等探测器 | 每日 | 检测外观是否完好，观察其是否处于工作状态。  检测是否有误报、查出故障，及时处理。 |
| 每半年 | 每个消防区域抽样模拟试验探测器是否正常反应报警。 |
| 每年 | 整理线路，检测各种接口，处理接触不良的接口。  进行探测器模拟试验，有故障或性能不稳定的及时处理。  利用消防主机的巡检功能，检测各探测器的状态。  对所有的探测器分批清洗、烘干、检测。 |
| 报警  装置 | 每周 | 清洁卫生。  检查外观是否完好，运行是否正常。 |
| 每年 | 更换损坏的报警装置。手动试验报警装置是否联动，并及时处理故障。检查接线是否松动、脱落。 |
| 消防控制主机 | 每日 | 对主机、联动柜表面清洁，并做好记录。  对主机进行探测、查询，随时了解系统运行情况。  遇系统故障、警告及火灾报警、联动及时记录事发时间、地点及发展情况。 |
| 每周 | 内部洗尘、清洁，并做好记录。 |
| 每月 | 对消防联动柜按钮进行检查测试，若有故障及时维修处理，并做好记录。 |
| 每季 | 对主机、联动柜内各接线端子进行检测、清扫、紧固，并做好记录。 |
| 每半年 | 消防演习时能正常控制消防设备的动作，并能准确检测有关信息。  检测能否正常打印系统故障、警告及火灾报警资料。对存在的故障予以处理。测试系统接口信号是否正常。 |
| 消防广播和背景音乐系统 | 每季 | 清洁设备。  检查外观是否完好，检查线路及设备是否正常。检测线路及音响要求达到的标准。检测每层消防广播喇叭是否完好。 |
| 消火栓 | 每月 | 清洁卫生。  检查外观是否完好。检查配件是否齐全。  检查水带是否发霉、破损、水枪、消防栓接口是否正常。 |
| 每半年 | 消防演习对消防水带作防霉处理。 |
| 自动喷淋等管网 | 每周 | 1、检查喷淋头是否滴漏，喷淋管网压力是否正常。 |
| 每半年 | 更换失灵压力表。  排放管网污水，并试验。  室外管道清锈刷漆，并标注水流方向及水系统色环。  阀门丝杆加注黄油并加装保护套。  检测湿式报警阀工作是否正常，水力警铃声响是否洪亮。 |
| 防排烟系统 | 每月 | 清洁卫生。检查外观是否良好，风叶有无碰擦外壳现象。  外观标示是否清晰。 |
| 每半年 | 手动试运行，检查风机有无异常现象，并做好记录。  观察消防演习时是否联动。  检查防排烟阀动作情况。  防排烟阀传动机构加润滑油脂。 |
| 每年 | 清洗、更换风机轴承，检测接地电阻。风机外壳清锈刷漆。  更换各类标示。 |

 电梯设备管理标准

| 项目 | 标准 | 服务时限及要求 |
| --- | --- | --- |
| 电梯运行维护 | 电梯运行管理和对机房设备、井道系统、轿厢设备进行日常运行管理和养护维修 | 1、建立电梯运行管理、设备管理、安全管理制度，确保电梯按规定时间运行，安全设备齐全有效，通风、照明及其它附属设施完好；  2、严格执行国家有关电梯管理规定和安全规程，电梯准用证、年检合格证、维修保养合同完备。  3、电梯由专业资质的电梯维修保养单位定期进行维修保养，并在有效期内运行；  4、轿厢、井道保持清洁；警铃或其它救助设备功能完备，称重装臵可靠，安全装臵有效无缺损，电梯运行无异常；  5、电梯机房实行封闭管理，机房内温度不超过设备安全运行环境温度，配备应急照明、灭火器和盘车工具齐全；电梯出现故障，接到报修后专业维修人员应在10分钟内到达现场抢修，及时排除故障。电梯设施完好率达到99%。 |

第四部分：应急服务要求

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），保证服务正常运转的措施。

第五部分：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。

第六部分：人员稳定性要求

在整个服务期内，人员更换率不得超过10%（应采购人要求更换人员除外），更换人员不得低于采购需求，且应经采购人同意。

第七部分、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。

四、费用分割

1、物业服务人员在工作时间须统一服装，服装费用由中标供应商承担。

2、服务所需的保洁耗材和保洁工具（如：清洁剂，百洁布、洗洁精、洗衣粉、扫把、簸箕、拖把、消毒液及消杀所需工具等）由中标供应商承担，且列支物业费中（供应商统一按照每年不低于54000元报价）。

3、秩序维护人员使用的工具费用和耗材费用由中标供应商承担，且列支物业费中。

4. 中央空调、安防、消防监控设备、电梯设备由第三方负责维修保养，费用由采购人另行支付，物业公司做好日常监督维保单位工作。

5、维修人员使用的工具费用和零修、碎修耗材费用由采购人负责。

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电子投标文件后，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、答复或者补充的电子文件，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：

第一包，￥ 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 |
| 1 | 天津市规划和自然资源局综合服务中心物业管理 | 1项 |  | 服务期一年 |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |

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 | 保洁工具耗材费用 | 54000 |
| 3 | 秩序维护工具耗材费用 |  |
| 4 | 服装费用 |  |
| 5 | 办公费用 |  |
| 6 | 固定资产折旧 |  |
| 7 | 利润 |  |
| 8 | 税金 |  |
| 9 | 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 | 年小计 |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| 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），年小计=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，本公司参加 天津市规划和自然资源局综合服务中心物业管理项目 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. 津市规划和自然资源局综合服务中心物业管理 ，属于 物业管理 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**