**天津市审计局物业管理项目**

**竞争性磋商文件**

（项目编号：TGPC-2025-D-0127）

天津市政府采购中心

**2025.3**

**目 录**

第一部分 磋商邀请函

第二部分 磋商项目要求

第三部分 供应商须知

第四部分 合同草案

第五部分 响应文件格式

第一部分 磋商邀请函

受天津市审计局委托，天津市政府采购中心将以竞争性磋商方式，对天津市审计局物业管理项目实施政府采购。现欢迎合格的供应商参加磋商。

本项目为远程招投标，一律不接受纸质响应文件，只接受加盖投标人电子签章的电子响应文件（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。投标人须按竞争性磋商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响应文件（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：天津市审计局物业管理项目

（二）项目编号：TGPC-2025-D-0127

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

2900000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2023年度或2024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. 提交响应文件截止日前3年在经营活动中没有重大违法记录的书面声明（截至提交响应文件截止日成立不足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参与磋商。

（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、获取竞争性磋商文件时间、方式

（一）获取竞争性磋商文件的时间：2025年3月12日至2025年3月19日，每日9:00至17:00（北京时间，法定节假日除外）。

（二）获取竞争性磋商文件的方式：

1. 获取竞争性磋商文件网址：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）-”网上招投标”-“供应商登录”-“市级集采机构入口”下载竞争性磋商文件。

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。

（四）本项目不组织标前答疑会。

七、网上应答时间

2025年3月12日9:00至2025年3月24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）登录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、提交电子响应文件截止时间及方式

（一）提交电子响应文件截止时间：2025年3月24日8:30。提交电子响应文件截止时间前提交网上应答并分别上传加盖电子签章的第一、第二阶段电子响应文件（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）方为有效响应。

（二）提交电子响应文件方式：本项目采用网上电子投标方式，投标人须于上述规定的时间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）-”网上招投标”-“供应商登录”-“市级集采机构入口”提交网上应答和分别上传加盖电子签章的第一、第二阶段电子响应文件（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、解密时间、方式及磋商地点

（一）第一阶段解密时间：2025年3月24日8:30至9:30完成第一阶段解密的方为有效响应。

（二）第二阶段解密时间：通过第一阶段磋商的供应商在磋商小组要求的时间内（一般是磋商当日）完成第二阶段解密，否则视为放弃磋商。

（三）解密方式：供应商须于上述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）登录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”完成解密。

（四）磋商地点：第一阶段解密后，磋商代表人须于天津市河东区红星路79号二楼天津市政府采购中心评审现场或天津市政府采购中心网（网址：http://tjgpc.zwfwb.tj.gov.cn）等候磋商。

十、采购代理机构名称、地址、联系人及联系方式

（一）采购代理机构名称：天津市政府采购中心

（二）采购代理机构地址：天津市河东区红星路79号二楼（邮编：300161）

（三）联系人：傅耀、鲁志强、杨光

（四）网址：http://tjgpc.zwfwb.tj.gov.cn

（五）对外办公时间：法定工作日9:00～12:00，14:00～17:00

（六）咨询服务电话：

1. 供应商注册咨询：022-24538167

2. CA证书和电子签章办理咨询：022-24538059

3. 采购文件咨询：022-2453318

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：天津市审计局

（二）采购人地址：天津市河西区琼州道97号

（三）采购人联系人：魏涛

（四）采购人联系电话：022-23251540

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：天津市审计局

2. 联系地址：天津市河西区琼州道97号

3. 联 系 人：魏涛

4. 联系方式：022-23251540

（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

磋商公告的公告期限为3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》

2025年3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 磋商项目要求

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、工具耗材费用、办公费、企业利润及税金等为完成磋商文件规定的一切工作所需的全部费用。

3. 投标报价在不超采购预算的前提下，其合理性由磋商小组在评分中予以考虑。

4. 验收相关费用由投标人负责。

（二）时间、地点要求：

1. 服务期：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10日内服务人员进场（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）供应商须整包进行磋商，不得拆包分项磋商。

（四）磋商有效期：本项目磋商有效期为60天。

（五）付款方式

按季度付款，经考核后，每季度首月15日前支付上一季度服务费（特殊情况以合同为准）。

（六）磋商保证金及履约保证金：本项目不收取磋商保证金及履约保证金。

（七）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。

验收时，采购人通过查询发证机关官网、核对原件、向相关第三方核实等方式对成交供应商相关专业人员证书予以查验，若发现提供虚假材料的，采购人保留终止采购合同，并追求其违约责任的权利。

二、技术要求

（一）具体需求详见本部分项目需求书。

★（二）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。

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

★（四）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。履约验收时，向采购人提供上述人员相关资质证书原件（以及发证机关官网查询结果）和缴纳社会保险证明等相关资料。

三、评审因素及评标标准

|  |  |
| --- | --- |
| 第一部分 价格（10分） | 分值 |
| 1 | 价格 | （1）报价超过采购预算的，响应无效，未超过采购预算的报价按以下公式进行计算。（2）价格得分=（评标基准价/报价）×10注：满足磋商文件要求且报价最低的报价为评标基准价。 | 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、递交响应文件截止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）提供项目经理大学本科或以上毕业证书扫描件，且性别年龄满足磋商文件要求：1分，其他：0分；（2）提供项目经理用户服务证明扫描件（加盖用户单位公章），用户服务证明能表明该项目经理具备三年（含三年）以上非住宅物业管理经验的，且性别年龄满足磋商文件要求：2分，其他：0分；（3）提供项目经理卫生防疫部门或医疗机构颁发的健康证扫描件，且性别年龄满足磋商文件要求：2分，其他：0分； | 5 |
| 4 | 派驻服务人员评价 | （1）保洁服务人员：提供天津市病媒生物防制培训证书扫描件且性别年龄满足磋商文件要求，每个合格的人员得1分，最多1分；（2）保洁服务人员：提供特种作业操作证（高处作业）扫描件且性别年龄满足磋商文件要求，每个合格的人员得1分，最多1分；（3）保洁服务人员：提供上述人员（已提供（1）或（2）项合格证书扫描件的）递交响应文件截止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（若（1）、（2）项持证人员为同一人，本项可重复计分）；（4）秩序维护员：提供公安机关盖章的保安员证和卫生防疫部门或医疗机构颁发的健康证扫描件且性别年龄满足磋商文件要求，每个合格的人员得1分，最多4分；（5）秩序维护员：提供上述人员（已提供（4）项合格证书扫描件的）递交响应文件截止日当月或上一月由投标单位或其分公司缴纳社会保险证明扫描件，每个合格的人员社保证明扫描件得1分，最多4分；（6）消防、安防监控人员：提供职业资格证（建（构）筑物消防员或消防设施操作员）（四级/中级工或以上）和公安机关盖章的保安员证扫描件且性别年龄满足磋商文件要求，每个合格的人员得1分，最多2分；（7）消防、安防监控人员：提供上述人员（已提供（6）项合格证书扫描件的）递交响应文件截止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；（8）消防、安防监控人员（除（6）项持证人员外）：提供职业资格证（建（构）筑物消防员或消防设施操作员）和公安机关盖章的保安员证扫描件且性别年龄满足磋商文件要求，每个合格的人员得1分，最多2分；（9）消防、安防监控人员（除（6）项持证人员外）：提供上述人员（已提供（8）项合格证书扫描件的）递交响应文件截止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；（10）综合维修员：提供持特种作业操作证（低压电工作业）、特种作业操作证（制冷与空调作业）和特种作业操作证（焊接与热切割作业）扫描件且性别年龄满足磋商文件要求，每个合格的人员得1分，最多1分；（11）综合维修员：提供上述人员（已提供（10）项合格证书扫描件的）递交响应文件截止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；（12）综合维修员：提供持特种作业操作证（高压电工作业）、特种作业操作证（制冷与空调作业）及特种设备作业人员证书（特种设备安全管理）》扫描件且性别年龄满足磋商文件要求，每个合格的人员得1分，最多1分；（13）综合维修员：提供上述人员（已提供（12）项合格证书扫描件的）递交响应文件截止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；（14）变电运行人员：提供特种作业操作证（高压电工作业）及卫生防疫部门或医疗机构颁发的健康证扫描件且性别年龄满足磋商文件要求，每个合格的人员得1分，最多2分；（15）变电运行人员：提供上述人员（已提供（14）项合格证书扫描件的）递交响应文件截止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；（16）驾驶员：提供机动车驾驶证（准驾车型至少包含C1）及持卫生防疫部门或医疗机构颁发的健康证扫描件且性别年龄满足磋商文件要求，每个合格的人员得1分，最多2分；（17）驾驶员：提供上述人员（已提供（16）项合格证书扫描件的）递交响应文件截止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； | 32 |
| 5 | 人员培训方案 | 人员培训方案应包含培训计划、培训方式、培训目标、言行规范、仪表仪容、公众形象等。每提供上述1项内容的得0.5分，最多3分。 | 3 |
| 6 | 保洁耗材评价 | 提供具有检测资质的第三方检测机构出具的针对拟投入本项目保洁耗材的CMA检测报告扫描件，每个合格的扫描件得0.5分，最多1分。 | 1 |
| 7 | 投标人承诺评价 | 承诺完全满足竞争性磋商文件“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（30分） | 分值 |
| 1 | 人员、岗位配置方案评价 | 至少包含各岗位投入人员数量、各岗位内部人员安排配置方案满足项目需求书要求，无瑕疵：3分；方案内容存在1处瑕疵：2分；方案内容存在2处瑕疵：1分；未提供方案或不满足项目需求书要求或内容存在3处及以上瑕疵：0分；（本项所称“瑕疵”是指内容缺项、不完整或缺少关键点；非专门针对本项目或不适用本项目特性、套用其他项目内容；对同一问题前后表述矛盾；存在逻辑漏洞、科学原理或常识错误；不利于本项目目标的实现、现有技术条件下不可能出现的情形等任意一种情形） | 3 |
| 2 | 针对本项目特点的专业化管理方案评价 | 至少包含针对本项目的保洁、秩序维护、消防安全监控、综合维修、变电运行服务、驾驶服务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，根据响应文件报价情况综合评定，其中社会保险、住房公积金应在响应文件中对人员保险、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 |

**项目需求书**

**一、项目背景**

天津市审计局坐落于天津市津南区渌水道2号双林车辆段综合楼，建筑面积16546.33平米。该机关单位工作性质特殊，保密性极高。弱电和强电预埋线路较多，楼内配有大数据机房，保密和维护要求较高。

本项目物业服务范围包括：会务服务；保洁服务；秩序维护服务；消控室和监控室内值守；变电室运行看护服务；工程维修服务；驾驶服务；绿化服务及其他综合性服务保障（含临时性工作）。

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）35周岁或以下。（2）大学本科或以上学历。（3）三年或以上非住宅物业管理管理经验。（4）身体健康，无前科劣迹；（5）常驻项目现场，不得兼管其他项目。（6）持卫生防疫部门或医疗机构颁发的健康证上岗。 | 否 | 每日8小时每周5日 |
| 2 | 保洁主管及保洁员 | 18 | （1）17名女性，55周岁或以下，其中至少5名保洁人员，年龄45周岁或以下。（2）保洁主管（1人），50周岁或以下，具有物业保洁行业、酒店客房服务相关工作经验，具有机关单位办公室保洁经验者优先。（3）均持有防疫部门或医疗机构颁发的健康证上岗；★（4）其中至少2人持有天津市病媒生物防制培训证书上岗，至少2人持特种作业操作证（高处作业）上岗，允许兼持。（5）身体健康，无前科劣迹。 | 否 | 每日8小时每周5日 |
| 3 | 秩序维护员 | 8 | （1）男性，年龄40周岁或以下。（2）工作责任心强，个人形象好；经过相应培训，着制式保安服饰，戴制式保安帽子。（3）持公安机关盖章的保安员证和卫生防疫部门或医疗机构颁发的健康证上岗。（4）无前科劣迹。 | 否 | 24小时值守四班三运转 |
| 4 | 消防、安防监控人员 | 8 | （1）男性，年龄50周岁或以下。★（2）均持职业资格证（建（构）筑物消防员或消防设施操作员）及公安机关盖章的保安员证上岗，其中至少4人持职业资格证（建（构）筑物消防员或消防设施操作员）（四级/中级工或以上）上岗。（3）身体健康，无前科劣迹。 | 否 | 24小时值守四班三运转 |
| 5 | 综合维修员 | 2 | （1）男性，其中一人45周岁或以下，具有电话维修经验；★持特种作业操作证（低压电工作业）、特种作业操作证（制冷与空调作业）和特种作业操作证（焊接与热切割作业）上岗。（2）另一人兼职综合维修主管，男性，55周岁或以下，具有水暖工作经验；★持特种作业操作证（高压电工作业）、特种作业操作证（制冷与空调作业）及特种设备作业人员证书（特种设备安全管理）》上岗。（3）因本办公楼的楼龄较长，配有电梯、供电、弱电、避雷设施、分体式空调，因此需专业和技术较强人员任职本岗位。（4）身体健康，有相关工作经验，责任心强；持卫生防疫部门或医疗机构颁发的健康证上岗。（5）无前科劣迹。 | 否 | 每日8小时每周五日 |
| 6 | 变电运行人员 | 4 | （1）男性，59周岁或以下； ★（2）均持特种作业操作证（高压电工作业）上岗；（3）身体健康，有相关工作经验，责任心强，持卫生防疫部门或医疗机构颁发的健康证上岗。（4）无前科劣迹。 | 否 | 单岗，24小时值守四班三运转 |
| 7 | 绿化养护工 | 2 | （1）男性，59周岁或以下； （2）身体健康，有相关工作经验，责任心强，持卫生防疫部门或医疗机构颁发的健康证上岗。（3）无前科劣迹。 | 否 | 每日8小时每周五日 |
| 8 | 外围保洁 | 3 | （1）男性，59周岁或以下； （2）身体健康，有相关工作经验，责任心强，持卫生防疫部门或医疗机构颁发的健康证上岗。（3）无前科劣迹。 | 否 | 每日8小时每周五日 |
| 9 | 驾驶员 | 5 | 男性，59周岁或以下，驾龄5年以上，服从采购人安排，可以熟练驾驶车。★持机动车驾驶证（准驾车型至少包含C1）及持卫生防疫部门或医疗机构颁发的健康证上岗。 | 否 | 每日8小时每周五日 |
| 10 | 会议服务兼内勤人员 | 2 | （1）年龄30周岁或以下，女性。（2）大专或以上学历，身高1.65米以上。（3）面貌端庄，形象好，气质佳，具有一定的会议服务工作经验。（4）懂电脑，能够熟练使用办公软件（WORD、EXCEL）。（5）负责纪录日常物业服务管理信息，协助项目经理完成日常性工作。（6）持卫生防疫部门或医疗机构颁发的健康证上岗。（7）无前科劣迹。 | 否 | 每日8小时每周五日 |
| 合计人数 | 53人 |

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，成交供应商应配合并向劳动者支付加班费。

一旦获得成交资格，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。

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响应处理。

**三、各岗位人员具体工作内容、职责及服务标准**

本项目服务须符合《中华人民共和国民法典》、《国务院物业管理条例》、《天津市物业管理条例》等相关法律、法规要求。

**（一）项目经理岗位**

1、工作内容：负责物业服务项目全面管理工作。

2、工作职责

（1）负责项目全面工作。

（2）按照体系落实好日常工作检查及各岗位人员完成任务。

（3）督促落实培训计划，鼓励员工积极学习专业知识。

（4）按时检查员工规范执行情况，并提出改进要求。

（5）加强员工安全意识培训，定期组织消防演习，使员工熟悉掌握消防设备与反恐器材的使用方法。

（6）对主管人员工作绩效实施考核和评估。

（7）协调内部关系，实施企业文化建设及推广工作，建立良好团队氛围。

（8）完成上级和采购人安排的其它工作任务。

3、服务标准

（1）认真全面履行本项目物业合同，高质量完成物业合同确定的管理目标和管理内容。

（2）年度、月度工作计划内容全面、切合实际、可操作性强，并能够按时保质完成。

（3）物业管理各项制度健全，监督执行到位，能快速响应，及时处理问题。

（4）物业管理组织架构合理、高效，人员配备到位，职责明确，物业服务人员须具有良好精神面貌和积极的工作态度。

（5）物业各点位操作规程内容全面、详细，工作程序明确、效率高，可操作性强，并能够在工作到得到严格执行。

（6）防水、防火、防盗、防恐等应急预案全面、齐全，可操作性强，遇到突发性事件能够及时、有效处置；组织专业人员配合采购人完成相应应急演练。

（7）投诉渠道通畅，做到有投诉必接，接到投诉及时处理，给投诉者一个满意的答复。

（8）物业各工种履行岗位职责到位，确保各种设备运行正常，各种标识及设施完好无损。

（9）按时完成采购人布置的其它各项工作任务。

（10）针对审计局项目特点制定出一整套全面的服务流程及标准，制定每月/每季度工作计划、各项物业服务管理制度、各岗位作业指导书、安全操作规程并保证员工认真执行，实现制度化、规范化管理，定期检查、考核各岗位工作。

**（二）保洁服务**

1、工作内容：

（1）办公楼内公共区域保洁服务：包括公共区域地面、楼梯间、不锈钢设施、公共卫生间、电梯、消防设备、各类标识、3米以下玻璃清洁、垃圾桶、生活垃圾清运、蚊虫消杀。

（2）部分办公室保洁服务：包括但不限于：办公桌、办公椅、地面、门、饮水机、待客茶杯的清洁工作（完成时间：早7:30分前）。

（3）会议室和报告厅保洁服务：包括会议桌、椅、地面、茶杯的清洁工作。

（4）做好每日环境消杀、办公室门把手和卫生间垃圾桶消毒工作。

（5）门前三包卫生区的清洁打扫服务。（采购人提供工具）。

（6）每日定时清运办公区产生的生活垃圾，做到日常日清，符合创卫要求。

（7）工作日每日至少有1名保洁工作至晚6点；周六日、法定节假日每日做到有人值班，保证整体环境整洁。

（8）特殊情况时应满足采购人临时清洁要求。若特殊情况出现人手不足状况，供应商协调增派适当人员。

（9）日常工作发现设施和设备故障及时向采购人报备并维修。

2、职责

（1）熟练掌握清洁作业的流程，按要求完成工作任务。

（2）负责对清洁区域内地面、墙面、走道、洗手间、办公设施、公共玻璃、门、窗、踢脚板等进行清扫保洁。

（3）负责会议室、办公室的卫生清洁。

（4）负责对清洁工具进行清洁和管理。

（5）负责对所管辖区域进行巡视。

（6）负责对所管辖区域设备、设施的故障进行上报。

（7）完成上级和采购人安排的其它工作任务。

3、服务标准

（1）公共区域楼道、楼梯服务标准

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。门窗定期清洁，无顽固污渍。

3）垃圾筒内垃圾不超过4/5，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）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。

6）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。

7）每季度不少于1次对外围玻璃门窗、电动门进行专项保洁服务；不少于2次对大厅、各楼层地板进行深度清洁工作。

8）遇有雨雪天气启动应急方案。大雨天组织人员会同财务保障处进行防汛准备实施工作。雪天所有物业人员提前到岗，组织安排工作人员进行清扫，清扫范围包括局门前“三包区”，前后院区、停车场等，公共区域铺设防滑毯并做好防滑警示工作。工作完成后再进行其他区域清扫工作，8：00前完成所有清扫工作。

（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4/5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。

10）每年蚊虫出没季节进行每日多次蚊虫消杀服务工作；

11）每月不少于1次对卫生间天花板、镜面、水池、地板进行专项清洁。

（3）电梯保洁服务标准

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、卫生、明亮。

5）定期使用不锈钢清洁剂进行擦拭。

6）每月不少于1次对电梯门、电梯仓进行专项保洁。

（4）部分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，需持有无犯罪记录证明，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）保持门、窗、窗台、窗纱、玻璃、沙发、茶几、办公桌、茶水柜内外、座椅清洁无尘、无污渍、无手印。

5）保持茶杯、待客茶杯、烟缸清洁无茶渍，放于规定位置。不允许私动个人物品及办公文件。

6）保持垃圾桶清洁，每日更换垃圾袋。

8）保持办公室、会议室地面清洁无尘、无杂物、无污迹。

9）保持室内物品按个人要求及习惯整齐摆放。

10）及时补齐纸巾、湿巾等物品；日常工作巡查中使用发现的设施和设备故障及时请维修人员维修并向采购人报备。

（5）会议室、报告厅保洁服务标准及要求

1）地面清洁

2）使用干湿墩布擦拭，做到地面无杂物，镜面效果，每日清洁不少于二次。

3）使用潮湿抹布与干燥抹布（视材质而定）擦拭会议桌，做到表面干净整洁无杂物，每日清洁一次。

4）门及窗框、窗台清洁

5）使用潮湿抹布擦拭，保持木门表面干净整洁、无污点，每日擦拭一次。

6）室内摆放物品及装饰物品清洁

7）使用干燥和潮湿抹布擦拭，保持物体表面干净整洁，每日擦拭一次。

8）使用潮湿抹布擦拭开关、墙插，保持表面无污点，每日擦拭一次。

9）垃圾篓每日至少清理两次，每日更换一次垃圾袋，保持垃圾楼无外溢。

10）地脚线使用湿润和干燥抹布擦拭，做到擦拭后无污点和水印，每月整体擦拭一次。

11）墙面使用毛掸和橡皮清理尘土或污渍，保持墙面无灰尘，每月清洁一次。

（6）一楼、三楼值班室卫生保洁内容及标准

1）工作日每天中午前按保洁标准进行清扫保洁、更换床上用品，并及时更新提示牌。被褥需定期晾晒。

2）周六日、法定节假日每天上午9点前按标准进行清扫保洁、更换床上用品，并及时更新提示牌。

3）负责每日更换值班室床单、被套、枕套、枕巾并铺放整齐；每日清洗、消毒、晾晒替换下来的床单被罩等用品。

4）保持室内地面干净无污渍垃圾，门窗干净无尘无印迹。

5）保持办公桌椅清洁无尘，桌面、抽屉摆放值班本、值班表等物品清洁、干净、整齐；传真机、电话清洁无尘无污渍，摆放在指定区域；空调洁净无尘无污渍；饮水机洁净无污渍。

6）保持室内洗手盆、沐浴间清洁无污渍，毛巾及香皂整齐摆放在指定位置。地面、镜面、台面每日清洁，干净无积水、无杂物，地漏畅通、无毛发。

7）保持每日清洁值班室洗手间，保持常备洗手液、洗发水。沐浴露及厕纸、擦手纸，保持垃圾桶清洁无污渍，每日更换垃圾袋。

8）每年四月至十月期间，喷洒灭虫药物。

9）值班室无人值守时及时关闭空调、电视、蚊香加热器等电器。

10）日常工作发现设施和设备故障及时向采购人报备并请维修人员维修。

**（三）秩序维护安保服务**

1、工作内容

（1）门卫值班人员需着采购人需求的制服上岗。

（2）按要求维持大院门前、院区、办公区域秩序，及时制止扰乱办公秩序及妨害公共安全的行为，意外情况及时汇报采购人；做好来访上访人员的接待登记及汇报工作，协助采购人做好信访维稳工作。

（2）对于本单位机动车出入实行验证或通过识别车牌号方式管理。外来机动车实行登记换证管理。对进入项目的机动车辆进行引导并按指定位置停放。早晚高峰期间，负责疏导门前道路交通，保障机关车辆顺利进出。

（3）对外来人员一律实行登记制度，传达室值班人员与被访部门联系确认经授权后方可允许外来人员进入。

（4）对公共区域实行每2小时巡查一次，如遇有临时突发事件或其他事宜时，巡逻岗应第一时间进行处置。每天19:00时，巡逻人员检查楼内房间是否已锁，检查公共区域门窗是否关闭。

（5）院内门岗对进出非机动车指引停放在车棚内并及时将非机动车摆放整齐。

（6）保证消防通道的畅通，定期检查消防灭火器压力情况，保证可随时启用。

（7）按照国旗法规悬挂国旗，日常对国旗、旗杆等设施做好维护保养。

（8）根据天气或季节的不同定时开启/关闭公共区域照明灯。

2、工作职责

（1）熟悉掌握项目内秩序维护巡逻路线。

（2）负责外来人员问询工作。

（3）负责采购人停车位的使用管理，采购人工作人员上下班及来访人员车辆的指挥调度。

（4）熟知秩序维护器械用品、消防器材的使用方法。

（5）节假日、重大活动加强保卫工作。

（6）熟悉所有安全疏散通道；熟悉消防设备（灭火器）的使用方法；熟悉反恐器材的使用方法，如发生紧急情况，需有效及时的疏散所有人员。

（7）文件、快递、报刊杂志等收发。

（8）完成上级和采购人安排的其它工作任务。

3、服务标准

（1）按24小时不空岗轮值方式值班，要求身体健康、责任心强,不能出现睡岗、脱岗现象。按规定上岗交接班。

（2）执勤中不准擅离岗位，不准嬉笑打闹，不准看书报杂志、听收录音机、吃东西、睡觉或进行其他与执勤职责无关的事。认真执行交接班制度，做好每天的交接班及各项检查登记工作。

（3）执勤中要讲文明、讲礼貌，处理问题要讲原则、讲方法，态度要和蔼，不急不躁，不与来访人员发生纠纷。

（4）认真检查出入车辆，本单位车辆认真登记出入时间，指挥车辆按规定线路行驶，停放在指定位置，不准乱停乱放，确保通道畅通无阻，避免造成交通堵塞。

（5）严格控制外来车辆及闲杂人员、小商小贩进入采购人区域，外来车辆进入按规定进行换证。

（6）认真履行值班登记制度，值班中发生和处理的各种情况在登记簿上作详细记录，交接班时移交清楚，责任明确。

（7）严格遵守保密规定，不翻阅、复制、摘抄采购人任何文件，不透露采购人任何管理信息和技术信息。

（8）按报刊订阅表分发各部门、单位的报纸、信件。对滞留报纸、信件及时联系收件部门和收件人。

（9）工作服要保持干净，注意个人仪表，热情周到。值班室内、外环境要保持卫生整洁。

4、门岗服务标准

（1）实行24小时值班制度，外来车辆及人员需经采购人同意后方可进入。

（2）重要接待和上下班时间段要在室外立岗迎送，重要来访客人要跟踪服务。

（3）熟悉并掌握重点部位及消防报警等设施的分布状况和操作方法。

（4）对携带物品进入的非采购人工作人员进行检查、询问并做好记录，打电话通知接待人员，须有接待人通知方放行。

（5）详细记录各有关部门的电话号码，以便需要时寻求帮助；禁止捡拾废品、乞讨、推销人员等闲杂人员入内。

（6）负责门岗出入口周边区域交通秩序维护工作。

（7）完成采购人交办的临时性及紧急性安全保卫工作。

5、巡逻岗服务标准

（1）熟悉并掌握采购人区域内重点部位、消防报警等设施的分布状况和操作方法；

（2）熟悉各值勤岗的工作职责和任务，积极协助其他各个部门处理相关问题；

（3）定时巡逻，主动发现各种动态情况，如有突发事件或异常情况，应及时上报并果断进行处理；

（4）按照巡逻路线巡查楼内公共部位设施完好情况；

（5）熟悉巡逻区内各类设备、物品的位置，发现设备、物品有移动等可疑情况，应立即查明报告。

（6）巡逻中闻到异味，听到可疑声响，需立即查明情况并报告；

（7）注意观察来往人员的情况及其携带的物品，发现可疑人员要选择适当的位置加以监视并及时报告；

（8）巡逻过程中，对消防设施进行检查，检查有无消防隐患。

**（四）消控监控室值守服务**

1、工作内容：

（1）负责消防监控室及其设备设施管理工作。

（2）消防监控室实行24小时值班制度。

（3）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，指挥人员处置。

（4）对于消防报警及时处置，确认是否为误报。

（5）定期对消防设备巡查。

（6）监督维保单位相关工作

2、工作职责

（1）定期盘点对讲机、钥匙、消防灭火器、摄像头等监控物品，并做好相关记录。

（2）检查消防主机与监控设备运行情况做好自检并详细记录，按时上报监控设施运行状况的各种数据和报表。

（3）填写当班记录，熟悉消防知识，掌握各种消防器材操作技术及使用方法；每日交接班仔细询问遗留问题并详细记录，做到及时有效处理。

（4）熟记紧急联络用的讯号、电话号码，以便发现可疑情况及时与有关单位及人员联系。

（5）监控室人员对异常情况和可疑人员进行监控和跟踪，对重点部位和可疑情况的电视录像（系统自动记录的拷贝）及录像带的管理工作。

（6）熟悉所有安全疏散通道，熟悉消防设备（灭火器）的使用方法；

（7）掌握消防监控室内消防设备的使用方法，能判断火灾自动报警系统工作状态，能判断自动喷水灭火系统工作状态，对突发事件做出及时反应并正确处理。

（8）监控室当班人员负责室内监控系统设施、设备的保养、清洁。

（9）完成上级和采购人安排的其它工作任务。

3、服务标准

（1）值班人员必须具有高度的工作责任心，认真落实采购人赋予的安全监控任务，及时掌握各种监控信息，对监控过程中发现的情况及时进行处理和上报。

（2）值班人员必须严格按照规定时间上下班，不准随意离岗离位，个人需处理事务时须在有人顶岗时方可离开。

（3）对监控到的可疑情况，及时通知巡逻人员进行跟踪，确保办公楼的治安稳定。

（4）每天对监控的情况进行登记，并对值班登记本保留存档。

（5）监控、消防设备维护保养到位，处于良好的运行状态。

（6）消防监控室内卫生整洁。

（7）值班记录字迹工整、内容详实，交接班工作时遗留问题交代准时、清楚。

（8）突发事件处置及时、得当。

（9）积极配合消防部门做好消防检查以及维保单位进行消防系统检验工作。

（10）着装、站姿、坐姿等符合规定标准。

（11）完成上级和采购人安排的其它工作任务。

**（五）变电室运行**

1、工作内容：负责高低压变配电间和设备及公共照明设备的运行、管理。

2、工作职责

（1）负责设备的异常运行进行处理。

（2）按规定受理调度（操作）命令，填写倒闸操作票，经审核后在正值监护下正确执行操作。

（3）做好设备的巡视、日常维护、监盘和缺陷处理工作。

（4）协做好当值相关记录。

（5）保管好工具、仪表、钥匙、备件等。

（6）参加站内安全活动，执行各项安全技术措施。

（7）负责打扫全站卫生。

3、服务标准

（1）确保高压配电间电力系统和低压配电系统及运行稳定、可靠；

（2）配电室24小时值班，每班配备2人。

（3）供电运行必须持证上岗。

（4）按要求填记好高、低压系统运行记录表并做好交接班记录；

（5）设备操作必须两人执行，严禁单人操作。

（6）加强日常维护检修，公共使用的照明、指示灯具线路和开关要保证完好。

（7）在岗期间必须着电工专用服饰，穿着绝缘鞋（电工专用服饰费用由成交供应商负责）。

（8）严格执行用电安全规范，确保用电安全。

（9）配电室制度上墙。

（10）及时排除故障，保证供电设施完好。

（11）完成上级和采购人安排的其它工作任务。

**（六）工程维修服务**

综合维修

1、工作内容：

（1）对办公室、会议室、公共区域、卫生间、走廊、等进行日常养护和及时修复小损、小坏等维护管理工作。

（2）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、交通导示系统的日常管理及维修。

（3）办公家具、门窗、门锁等每日巡查，维修及时，保证正常使用，完成各类小型物件安装工作。

（4）负责各类设施、设备的使用维护，巡查与值守，保证定期巡视（每日至少两次）；保证用电系统、房屋附属设备、电梯（《特种设备安全管理和作业人员证（特种设备安全管理）》）、中央空调（需持有制冷与空调设备运行操作作业证书）等设备正常运行，做好巡查、值班记录。

（5）监督消防、特种设备等维保单位工作。

（6）做好供水、供暖系统的巡查及维修。

（7）工作日至少1名人员值守至晚6点。

（8）完成上级和采购人安排的其它工作任务。

2、工作职责

（1）严格履行维修工职责及各项规章制度，维修、保养好项目公共设备，确保设施运行正常。

（2）按时上下班，佩带工作卡，按要求着电工专用服饰（电工专用服饰费用由成交供应商承担）。

（3）管理好各项设施管线及设备的保养及维修，并作好日常的清洁、保养及巡视检查，并作好记录。

（4）文明礼貌服务，随叫随到，凡事不得推诿扯皮。

（5）负责管理区域内各项维修、检查等工作。做好下水管道维护、疏通及雨水井检查工作。

（6）熟悉项目内自来水网络走向，水阀门、水表的位置和数量，并会正常维修操作。

（7）对露天设施设备每年要除锈刷漆做好保护。

（8）负责对维保单位监督工作。

2、服务标准

（1）每日巡回检查设施设备，做好管理记录、维护养护、维修档案。

（2）爱护办公楼内的设施，不得对办公楼结构、设施等进行改动。

（3）设备间及维修间环境整洁，无杂物、无灰尘，符合服务环境设备要求。

（4）设备维修所需专业技术人员，维修人员须持证上岗，严格执行操作规程。

（5）设备及设施运行正常。

（6）对雨水、污水管道进行检查。

（7）及时完成各项零星维修任务，合格率100%。一般维修不得超过24小时。

（8）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。

（9）办公家具、门窗、门（木门、不锈钢门、防火门）、窗（铝合金窗、推拉平开、百叶窗）：牢固、平整、美观、无锈蚀、开关灵活、接缝严密,不松动，门窗及门窗配件齐全。

弱电维修

1、工作内容：

（1）对楼内弱电设施设备的维修（如电话、网络）；对视频、投影仪操作；对消防、监控设施、数据机房硬件设备除尘及保养。

2、工作职责

（1）负责楼宇监控系统、消防及紧急广播系统、电视系统及通讯、综合布线系统、运行及维修保养工作。

（2）熟悉弱电各系统的分布、线路走向及控制点与被控器件的对应关系、位置及 数目。

（3）熟悉各系统的工作原理、系统设备的操作及使用方法。

（4）负责按计划对各系统的主机及检测元件、执行元件、系统设备进行清洁和维护保养，对弱电信号进行检测。

（5）弱电系统中出现故障，能迅速准确地找到故障点及故障原因，并及时排除或通知维保单位。

（6）负责对维保单位监督工作。

（7）完成上级和采购人安排的其它工作任务。

3、弱电服务标准

（1）每日巡回检查设施设备，做好管理记录、维护养护、维修档案。

（2）定期对各类网线水晶头进行检查，避免出现松动。

（3）弱电及数据环境整洁，无杂物、无灰尘，符合服务环境设备要求。

（4）设备维修所需专业技术人员，人员须持证上岗，严格执行操作规程。

（5）协助采购人对数据机房进行除尘、环境卫生清洁。

**（七）绿化养护服务**

1、工作内容：由专业人员负责服务区域内绿植养护管理。

2、工作职责及标准

负责整个办公院区花木的种植补栽、浇水、除杂草、防虫、松土、修剪、造型、防护和围墙藤蔓修剪清理工作；负责会议室内、办公大楼内公共区域花卉的购买更换、清洁、修剪、日常养护和冬季防护及围墙藤蔓清理等工作。

1）院内绿化：根据季节需求定期对办公楼院内绿植、树木进行补栽补种、修剪造型、防虫杀虫、日常除草、冬季防寒以及新老楼围墙藤蔓清理工作。保证大院花卉树木旺盛，整体造型美观大方，无杂草枯枝败叶。

2）室内绿化：根据季节、需求和花卉生长状况，按采购人需求的绿植数量进行购买摆放，每周不少于二次对绿植和花卉进行浇水施肥、修剪养护等；每季度至少一次对会议室、公共区域的绿植和花卉进行换新、保证固定数量的绿植摆放，保持绿植花卉的洁净旺盛、造型美观大方。绿植、花卉数量和品种由采购人确定。

3）按采购人需求，重大节假日在院内摆放突出节日喜庆气氛的绿植花卉。绿植、花卉数量和品种由采购人确定。

**（八）外围保洁服务**

1、工作内容：包括对院内地面、非机动车车棚顶，垃圾桶定期刷洗、蚊虫消杀。

2、工作职责及标准

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。

4）清扫及时，地面无积水、积雪，无落叶。

5）夏季清除积水、冬季清扫积雪、无落叶。

6）每年蚊虫出没季节对垃圾堆放点、隐蔽角落进行每日多次蚊虫消杀服务工作；

7）每月不少于1次对院内路面进行深度清洁工作。

8）地下污水池、食堂污水沟的清洗打扫。（每周清理两次，采购人提供工具）。

**（九）驾驶服务**

1、工作内容：保障审计局公务车辆日常公务出行。

2、工作职责及标准

（1）驾驶人员必须遵守国家法律、法规及采购人的各项规章制度，驾驶人员按照车辆调度指令驾驶车辆出行。

（2）驾驶人员应具有良好素养和上岗资质，身体健康（无传染性疾病）、品貌端庄，工作积极主动，具备较好的沟通能力、语言表达能力、服务意识、抗压能力、纪律意识和保密观念较强。无不良记录及嗜好，爱岗敬业、工作勤快，礼貌待人、和蔼处事，无有碍工作的残疾。

（3）供应商应保证驾驶员的稳定性，不能因员工变动影响工作。

（4）供应商应制订详细的培训计划，对驾驶员进行岗位培训、日常培训和文明礼仪培训，确保每名驾驶员培训合格上岗。

（5）不得在服务工作时间及工作区域从事非法活动或有损采购人利益的活动。

（6）各项服务工作时间必须符合及满足采购人的要求，包括星期天及公众假期，都不得停止工作。如因服务范围内容变动需调整合同，由双方协商确定。

（7）结合采购人情况，拟定齐全的突发事件应急预案，并定期进行演练，发生突发事件能够做到及时有效处理。如遇大项任务或紧急公务需临时增加驾驶人员，供应商须指派服务人员驾驶公务车保障公车使用人出行。

3、服务要求

（1）完全配合甲方及公车使用人调度指令；

（2）安全文明驾驶车辆，驾驶车辆过程中不得吸烟、接打电话、看视频等；

（3）驾驶人员文明礼貌与甲方及公车使用人进行沟通；

（4）驾驶人员着装干净得体；

（5）未经允许泄露或传播公车使用人在车内说话内容；

（6）不得表达或传播有损甲方及公车使用人的言论；

（7）保证所驾驶车辆清洁卫生；

**（十）会议服务**

（1）工作内容：

1）会前准备（包括会前15分钟备好会场，并在会议室门前迎候参会人员；备好茶水，备好其它会议用品；需要时保证空调、麦克、音响、投影仪等设备处于调整好的状态；保持会场清洁，随时处于备用状态）。

2）会间服务（包括15分钟左右1次的适时茶水服务；防止外来人员干扰会场；重要会议楼层需站会服务，为参会人员做好引导工作以及其他相关会议服务）；

3）会后服务（包括目送参会人员离开会场；检查会场情况，如发现遗失物品应及时送达采购人主管部门或妥善保管；巡查会场，确保会场内无烟头，关闭好照明、门窗及其他设备设施；及时清理会场，做好清洁，保证会场处在备用状态；检查会议室内办公家具、会议用品及设备设施，发现问题及时通知相关部门，并采取妥善措施进行处理）。

4）协助项目经理完成日常工作。

（2）工作职责：认真执行项目经理下达的各项工作任务；负责定期做好会议室设备设施的检查工作；负责日常会议的摆台、桌形变换、会议服务相关工作；负责会议室的环境卫生的清理；负责协助接待与会客人完成临时交办的其他工作。

（3）服务标准：管理各类会议室，合理安排会议使用；做好会议室、接待室、多功能厅卫生；会前做好会务准备，摆放文具、茶具，布置会场；会后及时清理会场，文具摆放归位，茶具清洗干净、摆放归位，桌椅摆放归位；保证会议开水、茶水供应，定时续水；协助做好参会人员接待，负责引导到相应接待室、会议室，热情接待；局长室开会、接待访客期间，做好会务与接待服务，必要时室外等候，全程陪同。

**（十一）其他方面**

负责协助物品搬运、会场布置等工作，做到5分钟内到达现场，工作服从需求，轻抬轻放，整齐码放。搬运过程中若因成交供应商过错造成物品损坏，成交供应商负责照价赔偿。

**四、工作要求**

（1）人员花名册及服务经历备案在采购人并及时更新。人员形象端正，政审合格，无犯罪记录证明，保持员工基本稳定，员工调换必须告知采购人，新调换员工须经采购人面试合格且相关材料齐全后方可上岗。

（2）要求成交供应商服务观念新、服务标准高、管理要求严。

（3）成交供应商对本项目的物业管理方案、组织架构、人员录用、建立的各项规章制度，成交供应商在实施前要报采购人审核，审核通过后方可实施。成交供应商在入场前应提供完备的检查、考核、奖励、处罚、培训等相关管理制度以及处理各种突发事件的应急预案，采购人将以此为参考制定成交供应商的管理责任书。

（4）采购人对于部分人员聘用和薪酬待遇有建议权；对一些重要岗位的设置、人员录用与管理及一些重要的管理决策有直接参与权和审批权。

（5）7\*24小时服务响应，在处理特殊事件和紧急、突发事故时，采购人对物业管理公司的人员有直接指挥权。

（6）人员离职以后不允许再随意进入机关。

（7）成交供应商须按采购人要求和标准制定详细的工作实施标准。成交供应商要加强对本项目全部工作人员的管理与监督，建立相应的规章制度；采购人有权依据成交供应商提供的工作规章制度及实施标准对其每月实际工作进行考核：若服务质量未达到工作标准的可予以相应经济处罚；考核三次仍达不到预定招标要求，采购人有权调换不合格人员，情节严重的可与成交供应商解除物业管理服务合同。

**五、应急服务要求**

要求成交供应商必须建立和完善突发事件的应急处理机制和预案，防患于未然。当出现不可预知的紧急情况时（例如停水停电、极端天气、群体事件、自然灾害等），保证物业服务正常运转的措施，包括但不限于临时增配人员、临时调集设备、现有人员岗位职责临时增加、与相关政府部门协调配合等，事件的突发性和紧要性要求物业服务人员及时、准确的应对，把采购人的损失降到最低。

**六、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。

1. 所有服务人员必须严格遵守国家、地方、行业相关保密管理政策规定。

2. 供应商录用前必须对所录用人员进行政治审查，签订保密协议书，组织岗前保密培训；制定人员保密工作制度，建立信息档案，定期开展保密教育。服务人员对陌生人员或社会媒体询问采购人内部情况和政务事项时，严禁擅自接受询问。务必做到不该看的不看，不该问的不问，不该说的不说，不该动的不动。每名员工不得向外界透漏采购人内部情况及工作相关信息。供应商应与曾服务此项目的解聘、辞职人员签订离岗保密承诺书，并对其离岗后提出保密要求。如有违反，采购人有权向供应商追究法律责任。供应商应保证加强教育管理，禁止各岗位服务人员随意发表、交流、讨论、传播采购人单位内部人员信息或工作事项，如有违反，严肃处理。

**七、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。采购人认为项目服务人员未能达到要求时，有权向供应商提出人员更换要求。

**八、进驻和接管要求**

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

**九、费用分割**

1. 物业人员需统一着装，佩戴统一标志，仪容仪表整洁规范。服装样式由采购人审定，费用由成交供应商承担。

2. 日常卫生用品（洗手液、洗洁精、擦手纸、抽纸、卷纸）等由采购人提供。保洁服务中使用的保洁设备、工具和耗材由成交供应商承担：保洁设备至少包括刷地机、打磨机、吸尘吸水机、墩布机等，保洁耗材至少包括杀虫剂、抹布、墩布、地推、垃圾袋、厕纸、洁厕剂、除臭剂、香精球、专用清洁剂、不锈钢光亮剂等保洁用具。所有保洁用具耗材必须符合国家环保标准。

3. 秩序维护、变电运行、消防监控等服务中使用的工具费用和耗材费用由成交供应商承担。

4. 日常维修的工具中至少包括电工工具、冲击电站、手电钻、万用表、钳形表、热熔器、拉柳枪等工具由成交供应商提供。

5. 日常维修配件、五金电料、灯管节能照明灯、电源开关、门锁、水暖配件以及其他维修过程中发生的材料单次单件50元以下的由成交供应商提供，单次单价50元以上的由采购人提供。

6. 安防、消防监控设备、电梯设备由第三方负责维修保养，费用由采购人单独支付，成交供应商做好日常监督和维保工作。

7. 如遇临时增加的任务，成交供应商所产生的费用由采购人据实单独支付。

8. 采购人不提供物业服务人员免费食宿，提供必要办公条件。

**十、服务过程中，对成交供应商的考核验收标准**

1、每季度进行一次满意度调查。

2、根据服务内容，细化考核内容、标准，每月对服务质量做出评价。

3、每季度根据测评支付物业服务费。

4、双方应按照招标文件的规定要求和标准，提供相应的服务，对与招标文件要求不符的事项，应事先征得甲方同意，并保证服务质量不受影响。

5、采购人扣除违约金为对公司行为，成交供应商不得转嫁到服务人员个人身上，如出现该行为，造成的后果由成交供应商承担。

6、对成交供应商服务人员不能按合同要求配备到位的，如超过正常招聘期一周内人员未到岗的则可根据具体缺岗人数及缺岗人员及缺岗时间予以相应扣除相关费用，每少一人扣除人员工资福利待遇。

7、成交供应商秩序维护人员对接收的文件、快递等物品保管不善造成损失的，经双方共同认可的权威技术鉴定和检测部门认定的确属成交供应商责任的，成交供应商应承担由此给甲方造成的一切损失。

8、未能达到合同约定的管理服务目标（第一次发现问题口头警告，第二次发现同样问题发整改通知单），采购人有权要求成交供应商在五个自然日内整改，对于逾期未整改的，采购人有权进行经济处罚（每次所扣除金额不得超过当月服务费用的5‰，成交供应商须在收到经济处罚单后三个自然日内整改完毕）；对于成交供应商三日内未整改完毕或整改完毕后再次出现同样问题的，采购人有权中止合同，造成采购人经济损失的，成交供应商应当给予采购人经济赔偿。

9、因成交供应商所属人员对应当发现而没有发现的问题及隐患造成采购人损失的，经双方共同认可的权威技术鉴定和检测部门认定的确属成交供应商责任的，成交供应商应承担由此给采购人造成的损失，按损失实际价值扣除相应违约金。

10、双方在合同签订时协商评分档次和相应的付款金额。

附件：月考核评分依据表

| 序号 | 项目 | 工作标准及分值 |
| --- | --- | --- |
| 1 | 人员情况 | 严格按照合同工作任务要求认真工作，服从管理，服务热情、周到，投诉1次扣2分。对工作不认真的员工，甲方和考核小组人员发现一次扣1分。 |
| 2 | 工作时间、服务管理 | 1、保证一名主管按时到、下岗，缺岗1次扣1分；遇重要服务任务，主管人员保证在岗，缺勤1人扣1分 |
| 2、服从管理，服务热情、周到，出色完成临时交办工作，否则1次扣1分。 |
| 3 | 公共区域保洁 | 1、地面清洁无灰尘、杂物、水迹、黄斑 |
| 2、墙面清洁无污迹、灰尘、蜘蛛网 |
| 3、各楼出入口台阶清洁无明显污迹，楼梯扶手清洁无灰尘 |
| 4、卫生间、洗漱间卫生器具清洁干燥无污迹，窗台、暖气片等无灰尘；下水口无积垢；水龙头表面光洁无水迹，台面清洁无水迹、水垢；镜面光亮无水迹、污迹；厕所无异味 |
| 5、垃圾桶外观清洁，垃圾袋倾倒及时无积存垃圾，及时更换垃圾袋，确保无异味 |
| 6、道路及时清洗，地毯吸尘每周一次 |
| 7、玻璃干净明亮，每月擦拭2-3次 |
| 8、道路及草坪整洁无垃圾；雨雪天气及时清理，确保主干道路畅通 |
| 9、楼宇玻璃雨棚保持干净及时清扫，保持干净明亮 |
| 以上服务，每处不到位扣1分。 |
| 4 | 会议服务 | 1、会前，根据会议接待任务单做好桌椅、会议用品等设施及各项会议服务准备工作在会前30分钟到位，确保会议仪式等重大事件顺利进行，无事故，出现一次问题扣1分 |
| 2、上岗服务人员应统一着装，仪表清洁，举止端庄，保持微笑服务，使用礼貌用语，违反1次扣1分 |
| 3、根据多功能厅、会议室会议级别要求，按需摆放会议用品等，缺失扣1分 |
| 4、会中，应随时满足宾客的服务需求，原则上每20分钟添加一次茶水，缺失1次扣1分 |
| 5、会议结束时，及时收拾清理茶具，整理桌椅，关闭照明、空调等设施，检查客人遗留下来的物品，如有遗漏应及时上交，缺失1次扣1分 |
| 6、保持水杯、杯碟等清洁卫生、无茶渍污垢，方巾干净卫生，2次缺失扣1分 |
| 7、室内暖壶准备好开水，及时增添，缺失1次扣1分 |
| 8、紧急情况下无条件提供保障服务，缺失1次扣1分 |
| 9、服务热情，保证工作质量，遵守保密纪律，缺失1次扣1分 |
| 5 | 会议室、部分办公室 | 1、地面清洁无灰尘、杂物、水迹、黄斑 |
| 2、墙面清洁无污迹、灰尘、蜘蛛网 |
| 3、座套清洁无污渍，定期清洁，书桌内无灰尘、杂物，垃圾桶及时清理，确保无异味 |
| 4、按照教学和会议需求及时准备各类桌型 |
| 5、每天早晨7:30以前部分办公室清扫完毕，保证2名保洁员同时进屋工作 |
| 以上每缺失1次扣1分 |
| 6 | 动力维修 | 1、变电室值班员与电系统维修人员需持相关专业技能证书；熟练掌握业务技能，严格执行各项规章制度 |
| 2、故障随报随修，小故障2小时内排除，大故障视情而定；保证屋面、雨棚排水口畅通 |
| 3、服务热情、周到，使用礼貌用语，坚决杜绝与职工发生言语冲突；统一着装、保证工装干净整洁、进入客人房间穿戴鞋套；禁止在办公区域大声喧哗 |
| 4、对楼宇的全部给排水系统设备设施的小型维修、维护和管理，对水泵、水箱、气压给水装置、水处理设备、消火栓、管道、管件、阀门、水嘴、卫生洁具、排水管、透气管、水封设备、室外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小型维修、疏通、清理等工作 |
| 5、服务满意，职工无投诉 |
| 6、办公家具、门窗、门锁等定期巡查，维修及时，保证正常使用，完成各类小型物件安装工作；常用维修件备齐，做到及时更换，及时维修 |
| 7、应加强人员安全制度教育，做好每班交接记录，加强技能培训，维修后有跟踪 |
| 8、建立备品备件标准化管理库房 |
| 9、设备间规范化标准化管理 |
| 以上每缺失1次扣1分 |
| 7 | 秩序 | 1、严格执行门岗纪律；做好门禁管理工作；做好出入登记，待客文明礼貌. |
| 2、佩带相应的保安服饰上岗。 |
| 3、24小时巡逻，认真做好巡查记录 |
| 4、发现安全隐患，及时汇报妥善处理 |
| 5、夜间巡逻，定时定点，不走过场 |
| 6、重要会议和车辆密集期间，主管合理分配任务，做好交通疏导，保证畅通 |
| 以上每缺失1次扣1分 |
| 总分 | 0-100 |

（五）免责条款

1.在项目物业服务过程中，因物业工作人员过失，造成采购人公共财产损坏及丢失的，由成交供应商负责修复或赔偿；

2.因成交供应商管理不善，员工玩忽职守，造成财产丢失、人身伤害的，由成交供应商照价赔偿，负担一切费用，视情节给予经济处罚。

3.项目服务人员的劳务关系由供应商负责，劳务纠纷由供应商负责，一切纠纷应由服务人员与供应商协商解决，不得以任何理由牵涉采购人，采购人不承担任何供应商人员劳务关系责任。对采购人造成损失的，采购人有权追究供应商责任，要求赔偿。

4.物业服务人员在岗期间发生一切意外伤害、生病或非正常死亡均与采购人无关，不得以任何理由牵涉采购人，采购人不承担责任。事件处置、相关纠纷及赔偿均由成交供应商负责承担并处理善后事宜。对采购人造成损失的，采购人有权追究供应商责任，要求赔偿。

第三部分 供应商须知

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》等有关法律、法规和规章的规定，本采购项目已具备竞争性磋商条件。

1.2 本竞争性磋商文件仅适用于磋商邀请函中所叙述项目货物和服务的采购。

1.3 参与磋商活动的所有各方，对在参与磋商过程中获悉的国家、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”系指本次磋商活动的采购单位。“采购代理机构”系指组织本次磋商活动的机构，即“天津市政府采购中心”。

2.2 “投标人”系指向采购代理机构提交响应文件的供应商。

2.3. “服务”系指按本竞争性磋商文件规定供应商须承担的相关服务和竞争性磋商文件中规定供应商应承担的相关义务。

3. 解释权

3.1 本次磋商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，有能力提供磋商采购货物及服务的供应商。

4.2 符合《磋商邀请函》中关于供应商资格要求（实质性要求）的规定。

4.3 关于联合体参与磋商

《磋商邀请函》接受联合体参与磋商的：

（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《磋商邀请函》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响应文件内提交，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）下载竞争性磋商文件时，应以联合体协议中确定的主体方名义下载。

（5）联合体参与磋商的，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 关于分公司参与磋商

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。

4.6 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。

4.7 关于中小微企业参与磋商

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。中小微企业参与磋商应提供《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。

5. 合格的货物和相关服务

5.1 投标人对所提供的货物应当享有合法的所有权，没有侵犯任何第三方的知识产权、技术秘密等权利，而且不存在任何抵押、留置、查封等产权瑕疵。如有第三方向采购人提出侵犯其专利权、商标权或其它知识产权的主张，该责任应由投标人承担。

5.2 除《磋商项目需求》有特殊规定外，投标人提供的货物应当是全新的、未使用过的，货物和相关服务应当符合竞争性磋商文件的要求，并且其质量完全符合国家标准、行业标准或地方标准。

5.3 投标人应当说明投标货物的来源地，如投标的货物非投标人生产或制造的，则交货时有义务提供其从合法途径获得该货物的相关证明。

5.4 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磋商有关的费用。

7. 信息发布

本项目需要公开的有关信息，包括采购信息公告、更正公告、成交结果公告、终止公告等与磋商活动有关的通知，采购人、采购代理机构均将通过“天津市政府采购网（http://tjgp.cz.tj.gov.cn）”和“天津市政府采购中心网（http://tjgpc.zwfwb.tj.gov.cn）”公开发布。投标人在参与本采购项目磋商活动期间，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《供应商须知》的条款如与《磋商邀请函》、《磋商项目需求》就同一内容的表述不一致的，以《磋商邀请函》、《磋商项目需求》中规定的内容为准。

B 竞争性磋商文件

10. 竞争性磋商文件的构成

10.1 竞争性磋商文件由下述部分组成：

（1）磋商邀请函；

（2）磋商项目要求；

（3）供应商须知；

（4）合同草案；

（5）响应文件格式；

（6）竞争性磋商文件的更正公告内容（如有）。

10.2 除非有特殊要求，竞争性磋商文件不单独提供磋商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 《磋商项目需求》加注“★”号条款为实质性技术条款，不得出现负偏离，发生负偏离即做无效标处理。

10.4 竞争性磋商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磋商要求。

10.5 除竞争性磋商文件另有规定外，竞争性磋商文件中要求的每一项产品只允许一种产品投标，每一项产品的采购数量不允许变更。

11. 竞争性磋商文件的澄清和修改

11.1 提交首次响应文件截止之日前，采购人、采购代理机构需要对磋商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 提交首次响应文件截止之日前，采购人、采购代理机构或者磋商小组可以对已发出的磋商文件进行必要的澄清或者修改，澄清或者修改的内容作为磋商文件的组成部分。澄清或者修改的内容可能影响响应文件编制的，采购人、采购代理机构应当在提交首次响应文件截止时间至少5日前，以书面形式通知所有获取磋商文件的供应商；不足5日的，采购人、采购代理机构应当顺延提交首次响应文件截止时间。

11.3 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竞争性磋商文件供应商的“查看项目文件”，视同已书面通知所有竞争性磋商文件的收受人。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。

11.4 更正公告的内容为竞争性磋商文件的组成部分。当竞争性磋商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。

11.5 竞争性磋商文件的澄清、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《磋商邀请函》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《磋商邀请函》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，不构成对竞争性磋商文件的修改，不作为投标人编制响应文件的依据。

C 响应文件的编制

13. 要求

13.1 投标人应仔细阅读竞争性磋商文件的所有内容，按竞争性磋商文件要求编制响应文件，以使其投标对竞争性磋商文件做出实质性响应。否则，其响应文件可能被拒绝，投标人须自行承担由此引起的风险和责任。

13.2 投标人应根据磋商项目需求和响应文件格式编制响应文件，保证其真实有效，并承担相应的法律责任。

13.3 投标人应对响应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响应文件，磋商小组有权拒绝其投标。

14.2 除竞争性磋商文件中另有规定外，响应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. 响应文件格式

15.1 投标人应按竞争性磋商文件第五部分提供的响应文件格式完整填写。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 投标人可对本竞争性磋商文件“磋商项目要求”所列的所有货物进行投标，也可只对其中一包或几包的货物投标；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成交供应商。

15.3 如投标多个包的，要求按包分别独立制作响应文件。

15.4 响应文件（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. 响应文件的组成

16.1 按照《磋商邀请函》规定的时间分别上传加盖电子签章的两阶段电子响应文件。

17. 报价

17.1 报价书、报价分项一览表等各表中的报价，若无特殊说明应采用人民币填报。

17.2 报价是为完成竞争性磋商文件规定的一切工作所需的全部费用的最终优惠价格。

17.3 除《磋商项目需求》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。

18. 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，作为响应文件的一部分。

（1）《磋商邀请函》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。

19. 技术响应文件

19.1 投标人须提交证明其拟供货物符合竞争性磋商文件规定的技术响应文件，作为响应文件的一部分。

19.2 上述文件可以是文字资料、图纸或数据，并须提供：

（1）货物主要技术性能的详细描述；

（2）保证货物从采购人开始使用至竞争性磋商文件规定的保修期内正常和连续运转期间所需要的所有备件和专用工具的详细清单，包括其现行价格和供货来源资料；

（3）逐条对竞争性磋商文件要求的技术规格进行评议，并按竞争性磋商文件所附格式完整地填写《技术要求点对点应答表》，说明自己所投标的货物和相关服务内容与采购人、采购代理机构相应要求的偏离情况。

19.3 响应文件中设备的性能指标应达到或优于竞争性磋商文件中所列技术指标。投标人应注意竞争性磋商文件中所列技术指标仅列出了最低限度。投标人在《技术要求点对点应答表》“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，将被视为不符合竞争性磋商文件要求。投标人自行承担由此造成的一切后果。

20. 投标保证金

20.1 按照《磋商项目需求》要求执行。

20.2 符合《政府采购法实施条例》和《政府采购竞争性磋商采购方式管理暂行办法》相关规定。

21. 磋商有效期

21.1 磋商有效期为响应文件开启之日起60天。响应书中规定的有效期短于竞争性磋商文件规定的，其投标将被拒绝。

21.2 特殊情况下，采购人、采购代理机构可于磋商有效期满之前，向投标人提出延长磋商有效期的要求。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响应文件，但将要求其延长投标保证金的有效期。

22. 响应文件的签署及规定

22.1 响应文件应按《磋商项目需求》和《响应文件格式》如实编写，未尽事宜可自行补充。响应文件内容不完整、格式不符合导致响应文件被误读、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。

22.2 投标人按照《磋商邀请函》的要求提交网上应答并分别上传加盖电子签章的第一、第二阶段电子响应文件（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）。加盖电子签章的电子响应文件应与网上应答填报内容一致。

22.3 响应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 响应文件的网上应答和提交

23. 投标人须于《磋商邀请函》规定的投标截止时间前提交网上应答并上传加盖电子签章的电子响应文件（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：登录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”，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）登录后按要求进行网上应答并分别上传加盖电子签章的第一、第二阶段电子响应文件（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竞争性磋商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应答上传提交。

24. 制作和上传电子响应文件要求

24.1 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》。

24.2 投标人须按照竞争性磋商文件的规定制作电子响应文件，对所需提供的一切纸质材料进行扫描后加入电子响应文件，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响应文件（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响应文件后，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，确保响应文件上传准确、有效。

（2）供应商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，并导致响应无效。

24.3 投标人应保证电子响应文件清晰，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。

24.4 未按规定提交网上应答和上传加盖电子签章的电子响应文件的投标将被拒绝。

25. 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。

26. 未按竞争性磋商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响应文件（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 磋商程序

27. 磋商步骤

27.1 第一步：磋商小组对响应文件的有效性、完整性和响应程度进行审查。审查时，可以要求供应商对响应文件中含义不明确、同类问题表述不一致或者有明显文字和计算错误的内容等做出必要的澄清、说明或者更正。供应商的澄清、说明或者更正不得超出响应文件的范围或者改变响应文件的实质性内容。

磋商小组要求供应商澄清、说明或者更正响应文件应当以书面形式做出。

注：供应商法定代表人或其磋商代表人须携带身份证或其他有效身份证明原件参加磋商。

27.2 第二步：磋商小组所有成员集中与单一供应商分别进行磋商。在磋商过程中，磋商小组可以根据磋商文件和磋商情况实质性变动采购需求中的技术、服务要求以及合同草案条款，但不得变动磋商文件中的其他内容。实质性变动的内容，须经采购人代表确认。

对磋商文件做出的实质性变动是磋商文件的有效组成部分，磋商小组应当及时以书面形式同时通知所有参加磋商的供应商。

供应商应当按照磋商文件的变动情况和磋商小组的要求重新提交电子响应文件，加盖电子签章后于磋商小组规定的时间内通过天津市政府采购中心招投标系统“询标解答”上传至天津市政府采购中心招投标系统。

未实质性响应磋商文件的响应文件按无效响应处理，磋商小组应当告知提交响应文件的供应商。

27.3 第三步：经磋商确定实质性响应的供应商后，磋商小组应当要求所有实质性响应的供应商在规定时间内提交最后报价。若在磋商过程中，磋商小组未实质性变动采购需求中的技术、服务要求以及合同草案条款，第二阶段响应文件即作为最终报价。若磋商小组实质性变动了采购需求中的技术、服务要求以及合同草案条款，则要求所有实质性响应的供应商在规定时间内提交最后报价。

27.4 第四步：经磋商确定最终采购需求和提交最后报价的供应商后，由磋商小组采用综合评分法对提交最后报价的供应商的响应文件和最后报价进行综合评分。

27.5 第五步：磋商小组应当根据综合评分情况，按照评审得分由高到低顺序推荐成交候选供应商，并编写评审报告。评审报告应当由磋商小组全体人员签字认可。磋商小组成员对评审报告有异议的，磋商小组按照少数服从多数的原则推荐成交候选供应商，采购程序继续进行。对评审报告有异议的磋商小组成员，应当在报告上签署不同意见并说明理由，由磋商小组书面记录相关情况。磋商小组成员拒绝在报告上签字又不书面说明其不同意见和理由的，视为同意评审报告。

27.6 出现下列情形之一的，采购人或者采购代理机构应当终止竞争性磋商采购活动，发布项目终止公告并说明原因，重新开展采购活动：

（1）因情况变化，不再符合规定的竞争性磋商采购方式适用情形的；

（2）出现影响采购公正的违法、违规行为的；

（3）除《政府采购竞争性磋商采购方式管理暂行办法》第二十一条第三款规定的情形外，在采购过程中符合要求的供应商或者报价未超过采购预算的供应商不足3家的。

27.7 根据《财政部关于政府采购竞争性磋商采购方式管理暂行办法有关问题的补充通知》（财库〔2015〕124号）的规定，采用竞争性磋商采购方式采购的政府购买服务项目（含政府和社会资本合作项目），在采购过程中符合要求的供应商（社会资本）只有2家的，竞争性磋商采购活动可以继续进行。采购过程中符合要求的供应商（社会资本）只有1家的，采购人（项目实施机构）或者采购代理机构应当终止竞争性磋商采购活动，发布项目终止公告并说明原因，重新开展采购活动。

28. 评审方法及标准

28.1 磋商小组将根据竞争性磋商文件确定的评审原则和评审方法对确定为实质上响应竞争性磋商文件要求的投标进行评估和比较。

28.2 磋商小组应当按照客观、公正、审慎的原则，根据竞争性磋商文件规定的评审程序、评审方法和评审标准进行独立评审。

28.3 竞争性磋商文件内容违反国家有关强制性规定的，磋商小组应当停止评审并向采购人或者采购代理机构说明情况。

28.4 对竞争性磋商文件中描述有歧义或前后不一致的地方，磋商小组有权进行评判，但对同一条款的评判应适用于每个投标人。

28.5 评审方法

（1）采用“综合评分法”的评审方法，具体评审因素详见《磋商项目需求》。评审采用百分制，磋商小组各成员独立分别对实质上响应竞争性磋商文件的投标进行逐项打分，对磋商小组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，磋商小组成员要依法独立评审，并对评审意见承担个人责任。磋商小组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。持不同意见的磋商小组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）按照《关于调整优化节能产品、环境标志产品政府采购执行机制的通知》（财库〔2019〕9号）文件要求，对政府采购节能、环境标志品目清单内的产品实施优先采购和强制采购的评标方法。

（4）磋商小组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，而不应以响应文件中产品名称与竞争性磋商文件产品名称是否一致作为审查的标准。

（5）成交候选供应商产生办法：按得分由高到低顺序确定成交候选供应商；得分相同的，按投标报价由低到高顺序确定成交候选供应商；得分且投标报价相同的，按技术指标优劣顺序确定成交候选供应商。

（6）采购人按成交候选供应商顺序确定成交供应商，或授权磋商小组按成交候选供应商顺序直接确定成交供应商。

28.6 出现以下任何情形取消磋商资格：

（1）响应文件未按竞争性磋商文件的要求加盖电子签章的；

（2）磋商有效期短于竞争性磋商文件要求的；

（3）响应文件中提供虚假材料的；

（4）不能满足竞争性磋商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磋商小组认定未实质性响应竞争性磋商文件要求的或响应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响应文件损坏、无效的；

（6）磋商报价超出采购预算的；

（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）其他法定响应无效的情形。

29. 其他注意事项

29.1 在磋商期间，投标人不得向磋商小组成员或采购代理机构询问评审情况、施加任何影响，不得进行旨在影响评审结果的活动。

29.2 为保证定标的公正性，在评审过程中，磋商小组成员不得与投标人私下交换意见。在评审期间及磋商工作结束后，凡与评审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审情况。

29.3 本项目不接受赠品、回扣或者与采购无关的其他商品、服务。

29.4 如果几个投标人所投整包产品为同一品牌时，在服务承诺符合竞争性磋商文件的情况下，报价最低的投标人入围评审阶段。

F 授予合同

30. 成交供应商的产生

30.1 采购人可以事先授权磋商小组直接确定成交供应商。

30.2 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竞争性磋商文件的要求确认成交供应商。

31. 成交通知

31.1 成交公告发布同时，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成交供应商发出《成交通知书》（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）登录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）。《成交通知书》一经发出即发生法律效力。

31.2 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）登录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”中获取未成交人本人的评审得分与排序。

32. 签订合同

32.1采购人与成交供应商应当在成交通知书发出之日起三十日内，按照竞争性磋商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）登录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。

32.2 竞争性磋商文件、成交供应商的响应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。

33. 履约保证金

33.1 若《磋商项目需求》规定须提交履约保证金的，成交供应商须按照规定要求提交履约保证金。

33.2 成交供应商未能按合同规定履行其义务，采购人有权没收履约保证金。

34. 成交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成交候选人名单排序，确定下一候选人为成交供应商，也可以重新开展政府采购活动。

35. 合同分包

35.1 未经采购人同意，成交供应商不得分包合同。

35.2 政府采购合同分包履行的，成交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 合同草案

**合同一般条款**

**采购人（甲方）：**

**供应商（乙方）：**

甲、乙双方根据项目（项目编号：TGPC-201-）的政府采购结果和磋商文件（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：

座落位置：

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响应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 响应文件格式

响 应 文 件

**（ 加盖电子签章 ）**

**第一阶段响应文件**

**项 目 编 号：**

**项 目 名 称：**

**所 投 包 号：**

**供应商名称：**

**法定代表人姓名：**

**磋商代表人姓名：**

**递交日期：**

**第一阶段响应文件总目录**

**（投标人自行编制）**

**评分因素及评标标准页码检索**

**（投标人按磋商文件“评分因素及评标标准”中除涉及价格的评分项外的每个评分项逐项列明页码）**

**附件1-1**

**响应书**

致：天津市政府采购中心

根据贵方为天津市 项目（项目编号： ）的磋商邀请，签字代表 （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响应文件。

据此函，签字代表宣布同意如下：

1. 我公司将按磋商文件的规定履行合同责任和义务。

2. 我公司已详细审查全部磋商文件，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，并认为全部磋商文件（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。

3. 我公司的磋商有效期为响应文件开启之日起60天。

4. 我公司同意按照招标采购单位要求提供的与投标有关的一切数据或资料，并声明响应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。

5. 我公司保证所投产品来自合法的供货渠道，若成交，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。

6. 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。

7. 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，并随时接受招标采购单位的检查验证。在整个磋商过程中，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磋商文件的规定给予处罚。

8. 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。

9. 我公司若成交，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。

10. 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。

11. 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：

开具发票类型：□增值税专用发票 □增值税普通发票

12. 我公司选择招标代理服务费发票领取方式（请自行选择以下任一方式并在相应□里划“√”）：

**□上门自取**

**□到付邮寄**

邮寄地址、邮编：

邮寄联系人、手机号码：

投标人名称：

日期： 年 月 日

**附件1-2**

**真诚参与政府采购活动承诺书**

致：天津市政府采购中心

我单位自愿按照政府采购法确立的诚实信用原则参与 项目（项目编号： ）的政府采购活动。在整个政府采购活动中，我单位郑重做出如下承诺：

1. 我单位遵守政府采购相关法律法规。

2. 我单位对递交的投标（响应）文件全部内容的真实性、合法性负有审慎的审查义务，对提交的全部材料（包括我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。

3.我单位投标（响应）文件中提供的业绩合同、第三方单位证明材料、发票、各类企业证书、各类人员证书、社保缴费证明等，我单位已经通过核对原件、国家税务总局全国增值税发票查验平台查询、全国认证认可信息公共服务平台查询、发证机关官网（包含但不限于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、技能人才评价证书全国联网查询、全国特种设备公示信息查询平台等）查询、学信网查询等手段进行了核实，确保上述材料的真实性。对不能确保真实性的材料不放入投标（响应）文件中。

4. 一旦经财政部门查实我单位的投标（响应）文件中存在虚假材料，无论我单位是否获得中标成交资格，无论该虚假材料是否影响评审结果，无论该虚假材料是否为我单位员工个人或第三方提供，无论我单位是否对该虚假材料进行过真实性审核，我单位均认可财政部门按照《政府采购法》第七十七条的规定给予的处罚。

5. 我单位知晓涉嫌伪造、变造国家机关的公文、证件、印章的，涉嫌串通投标的组织或个人，将被依法追究刑事责任。

投标人：

日期：

**附件2**

**供应商资格要求证明文件**

注：相关证明材料应附在此页后面。

**附件3**

**磋商代表人授权书**

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：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_）作为磋商代表人以我方的名义参加贵中心组织的\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_项目（项目编号：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_）的政府采购活动，并代表我方全权办理针对上述项目的响应文件递交、磋商、响应文件澄清、签约等一切具体事务和签署相关文件。

我方对磋商代表人的签名事项负全部责任。

本授权书至磋商有效期结束前始终有效。

磋商代表人无转委托权，特此委托。

 年 月 日

|  |  |
| --- | --- |
| 磋商代表人身份证正面 | 磋商代表人身份证背面 |

**附件4-1**

**商务要求点对点应答表**

项目名称：

项目编号：

包号：

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 磋商要求 | 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响应文件将视为虚假材料。

2. 磋商要求指磋商文件中规定的具体要求，投标应答指响应文件的具体内容。

3. 偏离说明指磋商要求与投标应答之间的不同之处。

投标人名称：

日期： 年 月 日

**附件4-2**

**技术要求点对点应答表**

项目名称：

项目编号：

包号：

| 序号 | 磋商要求 | 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）投标人须承诺一旦获得成交，根据《中华人民共和国劳动合同法》及其他法律法规的要求与服务人员签订劳动合同，按国家及天津市相关政策规定，支付工资、加班费和福利费、缴纳社会保险及住房公积金等。 |  |  |  |
| 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。履约验收时，向采购人提供上述人员相关资质证书原件（以及发证机关官网查询结果）和缴纳社会保险证明等相关资料。 |  |  |  |
| 4. 项目需求书要求 |
| 序号 | 磋商要求 | 投标应答 | 偏离说明 | 备注 |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |

注：

1. 不如实填写偏离情况的响应文件将视为虚假材料。

2. 磋商要求指磋商文件中规定的具体要求，投标应答指响应文件的具体内容。

3. 偏离说明指磋商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，将被视为不符合磋商文件要求。投标人自行承担由此造成的一切后果。

投标人名称：

日期： 年 月 日

**附件4-3**

**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，一旦我公司获得成交，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： 年 月 日

**附件5：评分因素中要求的各项方案、证明材料等**

请投标人根据磋商文件“评分因素及评审标准”中的要求，按顺序提供详细的方案、证明材料等。

投标人将专项服务委托专业公司承担的，应当进行说明。

投标人名称：

日期： 年 月 日

**附件6**

**投标人业绩**

项目名称：

项目编号：

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

备注：若第二部分要求提供投标人业绩的，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： 年 月 日

**附件7-1**

**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： 年 月 日

**附件7-2**

**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： 年 月 日

**附件7-3**

**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： 年 月 日

**附件8-1**

**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8-2**

**若不是残疾人福利性单位，响应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（成交）供应商为残疾人福利性单位的，将随中标（成交）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，响应文件中可不提供此声明函。**

**附件9**

**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10：投标人认为需要提交的其他资料**

响 应 文 件

**（ 加盖电子签章 ）**

**第二阶段响应文件**

**项 目 编 号：**

**项 目 名 称：**

**所 投 包 号：**

**供应商名称：**

**法定代表人姓名：**

**磋商代表人姓名：**

**递交日期：**

**报价书**

致：天津市政府采购中心

根据贵方为 项目（项目编号： ）的竞争性磋商邀请，签字代表 （姓名/职务）经正式授权并代表投标人 （投标人名称、地址）提交网上应答及上传加盖电子签章的响应文件。

据此函，签字代表宣布同意如下：

1. 所附磋商报价表中规定的应提供的服务总价为

第 包：

 报价 元（注明币种）

大写 （文字表述）。

2. 投标人已经对全部价格进行了认真核对，保证本报价真实、准确无误，并承担本价格所对应本项目的一切责任和义务。

3. 第一、二阶段响应文件一一对应、不可分割，共同构成我方对本项目的所有承诺。

投标人名称：

日期： 年 月 日

**附件1**

**报价分项一览表**

项目名称：

项目编号：

包 号：

单位：元

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 序号 | 价格分项组成 | 报价 |
| 1 | 人员费用 | 人员工资： |
| 社会保险： |
| 住房公积金： |
| 福利费： |
| 加班费： |
| 其他： |
| 2 | 日常运行维护工具耗材费用 |  |
| 3 | 保洁工具耗材费用 |  |
| 4 | 秩序维护工具耗材费用 |  |
| 5 | 绿化养护费用 |  |
| 6 | 服装费用 |  |
| 7 | 办公费用 |  |
| 8 | 固定资产折旧 |  |
| 9 | 利润 |  |
| 10 | 税金 |  |
| 11 | 其他需要列明的费用 |  |
| 合计 |  |

注：1. 上述合计价格应为服务期的最终优惠价格。

2. 上表中人员工资+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。

3. 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”。

4. 上述报价不得出现0报价。

5. 投标报价在不超采购预算的前提下，其合理性由磋商小组在评分中予以考虑。

投标人名称：

日期： 年 月 日

**附件2**

**人员费用分项一览表**

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 | 磋商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，在响应文件中对人员保险、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），磋商文件规定的服务期小计=月小计\*磋商文件规定的服务月数**

投标人名称：

日期： 年 月 日