**天津市滨海新区大港街社区卫生服务**

**中心采购物业管理服务**

**项目招标文件**

**（项目编号：TJBH-2025-D-0021）**

**天津市滨海新区政府采购中心**

**2025.3**

**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

受天津市滨海新区大港街社区卫生服务中心委托，天津市滨海新区政府采购中心将以公开招标方式，对天津市滨海新区大港街社区卫生服务中心采购物业管理服务项目实施政府采购。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：天津市滨海新区大港街社区卫生服务中心采购物业管理服务项目

（二）项目编号：TJBH-2025-D-0021

二、项目内容

第一包：物业管理服务1项，合同履行期限2年。

三、项目预算

第一包：1900000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。

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（<http://www.creditchina.gov.cn>）、中国政府采购网（<http://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）参与政府采购活动的中小微企业，在获取政府采购中标（成交）通知书后，可向本市相关金融机构申请“政采贷”融资支持。有融资需求的企业，请于正式签订政府采购合同之前，向相关金融机构联系咨询。注：金融机构相关信息请登录天津市政府采购网政采贷板块（网址：http://tjgp.cz.tj.gov.cn/zcd/zcdList.jsp）了解。

六、获取招标文件时间、方式

（一）获取招标文件时间：2025年3月14日至2025年3月21日，每日9:00至17:00（北京时间，法定节假日除外）。

（二）获取招标文件的方式：

1.获取招标文件网址：使用天津数字认证有限公司发出的CA数字证书（原天津市电子认证中心发出尚在有效期内的CA数字证书仍可使用）登录天津市政府采购中心网（网址：[http://tjgpc.zwfwb.tj.gov.cn/](http://tjgpc.cz.tj.gov.cn/)）-“网上招投标”-“供应商登录”-“区级集采机构入口”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/](http://tjgpc.cz.tj.gov.cn/)）首页点击“供应商注册”，填写相关内容。天津市政府采购中心注册窗口联系电话：022-24538316。

（2）CA数字证书（USBKey）领取及电子签章办理：参见天津市政府采购中心网（[http://tjgpc.zwfwb.tj.gov.cn/](http://tjgpc.cz.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：022-24538316。

七、网上应答时间

2025年3月14日9:00至2025年4月11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/](http://tjgpc.cz.tj.gov.cn/)）-“网上招投标”-“供应商登录”-“区级集采机构入口”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：2025年4月11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/](http://tjgpc.cz.tj.gov.cn/)n）-“网上招投标”-“供应商登录”-“区级集采机构入口”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：2025年4月11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/](http://tjgpc.cz.tj.gov.cn/)）-“网上招投标”-“供应商登录”-“区级集采机构入口”完成开标解密。

（三）网上开标公示时间：2025年4月11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/](http://tjgpc.cz.tj.gov.cn/)）-“网上招投标”-“供应商登录”-“区级集采机构入口”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：天津市滨海新区政府采购中心

（二）采购代理机构地址：天津市滨海新区塘沽营口道468号

（三）联系人：夏冰

（四）网址：[http://tjgpc.zwfwb.tj.gov.cn/](http://tjgpc.cz.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、电子签章办理咨询：022-24538316

2. 采购文件咨询：022-25866107

3. 网上应答操作咨询：022-24538309

4. 解密操作咨询：022-24538309

（七）邮箱：bhzfzcb@tj.gov.cn

十一、采购人的名称、地址和联系方式

（一）采购人名称：天津市滨海新区大港街社区卫生服务中心

（二）采购人地址：天津市滨海新区大港街兴华路368号

（三）采购人联系人：张桂瑜

（四）采购人联系电话：022-62084805

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。

采购人针对采购文件质疑受理：

1.联系部门：天津市滨海新区大港街社区卫生服务中心办公室

2.联系人：张桂瑜

3.联系方式：15122096889

4.联系地址：天津市滨海新区大港街兴华路368号

（二）供应商对质疑答复不满意的，或者采购人、天津市滨海新区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，向天津市滨海新区财政局政府采购办公室提出投诉，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。

2025年3月14日

第二部分招标项目要求

一、商务要求

（一）报价要求

1. 投标报价以人民币填列。

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

3. 投标报价在不超采购预算的前提下，其合理性由评审委员会在评分中予以考虑。若出现异常低价投标情况，评审委员会启动异常低价投标审查程序（详见本文件第三部分31.1）。

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2年的服务期（特殊情况以合同为准）。

2. 服务地点：项目需求书中所有位置（特殊情况以合同为准）。

（三）付款方式

按《大港街社区卫生服务中心物业服务质量考核细则表》的考核结果，一个月为一个考核期，考核期结束90天付款，采用转账支票或电汇方式支付（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。

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中标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）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。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。

（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（20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）×20  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。 | 20 |
| 第二部分客观分（47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。包括合同金额、买卖双方名称及盖章、物业服务期限（合同服务起始日期为2022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（包含但不限于保洁服务、秩序维护服务、消控服务、工程维修服务）。  B.上述合同履行良好的相关证明材料原件扫描件（加盖上述合同甲方单位公章或上述合同中的甲方印章）。  每个业绩2分，最多10分  注：如投标人提供的业绩为同一甲方单位的业绩，则不重复享受得分。 | 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 | 派驻服务人员评价 | （1）保洁员：提供《天津市医疗废物管理培训合格证》、《天津市病媒生物防制培训合格证》和卫生防疫部门或医疗机构颁发的健康证证书扫描件且满足招标文件要求，每个合格的同时具有三证的人员得2分，最多2分；  （2）秩序维护员：提供公安机关盖章的《保安员》证、卫生防疫部门或医疗机构颁发的健康证证书证书扫描件且满足招标文件要求，每个合格的同时具有双证的人员得1分，最多2分；  （3）消防监控员：提供《职业资格证书**五级**（建（构）筑物消防员）或消防设施操作员》证书、卫生防疫部门或医疗机构颁发的健康证证书扫描件且满足招标文件要求，每个合格的同时具有双证的人员得2分，最多2分；  （4）消防监控员：提供《职业资格证书**四级**（建（构）筑物消防员）或消防设施操作员》证书、卫生防疫部门或医疗机构颁发的健康证证书扫描件且满足招标文件要求，每个合格的同时具有双证的人员得2分，最多4分；  注：上述（3）（4）消防监控员不得重复  （5）消防监控员：提供上述消防监控员（已提供（3）（4）合格证书扫描件的）开标日当月或上一月的由投标单位或其分公司缴纳社会保险证明扫描件，每个合格的人员社保证明扫描件得2分，最多6分；  （6）电工及其他维修员：提供《特种作业操作证（低压电工作业）》、《特种作业操作证（高处作业）》证书和《特种设备作业人员证（压力容器作业）》（项目代号R1/R2/R3）证书扫描件且满足招标文件要求，每个合格的同时具有三证的人员得2分，最多2分；  （7）电工及其他维修员：提供《特种作业操作证（高压电工作业）》证书、卫生防疫部门或医疗机构颁发的健康证证书扫描件且满足招标文件要求，每个合格的同时具有双证的人员得2分，最多4分；  注：上述（6）（7）电工及其他维修员不得重复  （8）电工及其他维修员：提供上述电工及其他维修员（已提供（6）（7）合格证书扫描件的）开标日当月或上一月的由投标单位或其分公司缴纳社会保险证明扫描件，每个合格的人员社保证明扫描件得2分，最多6分。 | 28 |
| 4 | 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 |
| 5 | 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 |
| 6 | 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”的：2分，其他0分。 | 2 |
| 第三部分主观分（33分） | | | 分值 |
| 1 | 针对本项目特点的人员、岗位配置方案评价 | 人员配置方案满足招标文件要求，内容无瑕疵：5分；  人员配置方案满足招标文件要求，但内容存在1处瑕疵：4分；  人员配置方案满足招标文件要求，但内容存在2处瑕疵：3分；  其他：0分； | 5 |
| 2 | 针对本项目特点的专业化管理方案评价 | 方案满足招标文件要求，内容无瑕疵：5分；  方案满足招标文件要求，但内容存在1处瑕疵：4分；  方案满足招标文件要求，但内容存在2处瑕疵：3分；  其他：0分； | 5 |
| 3 | 针对本项目特点的重点、难点的理解评价 | 理解满足招标文件要求，内容无瑕疵：5分；  理解满足招标文件要求，但内容存在1处瑕疵：4分；  理解满足招标文件要求，但内容存在2处瑕疵：3分；  其他：0分； | 5 |
| 4 | 针对本项目特点的应急预案评价 | 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。  预案满足招标文件要求，内容无瑕疵：5分；  预案满足招标文件要求，但内容存在1处瑕疵：4分；  预案满足招标文件要求，但内容存在2处瑕疵：3分；  其他：0分； | 5 |
| 5 | 针对本项目特点的人员保密管理方案评价 | 方案满足招标文件要求，内容无瑕疵：5分；  方案满足招标文件要求，但内容存在1处瑕疵：4分；  方案满足招标文件要求，但内容存在2处瑕疵：3分；  其他：0分； | 5 |
| 6 | 针对本项目特点的人员稳定性方案评价 | 方案满足招标文件要求，内容无瑕疵：5分；  方案满足招标文件要求，但内容存在1处瑕疵：4分；  方案满足招标文件要求，但内容存在2处瑕疵：3分；  其他：0分； | 5 |
| 7 | 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  投标报价在不超采购预算的前提下，其合理性由评审委员会在评分中予以考虑。  价格测算方案科学合理：3分；  价格测算方案合理性方面存在1处瑕疵：2分；  价格测算方案合理性方面存在2处瑕疵：1分；  未提供测算方案或方案存在3处及以上瑕疵的：0分。 | 3 |
| 合计 | | | 100 |
| **注：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。** | | | |

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**

1. **项目背景**

天津滨海新区大港街社区卫生服务中心(以下称项目)项目位于天津滨海新区大港街兴华路368号，占地面积36401余平方米。大港街社区卫生服务中心为辖区居民提供基本医疗服务、基本公卫服务、妇女儿童保健、健康教育、计划免疫等服务。

本项目属于物业管理行业。

项目分为：

**（一）物业服务区域、消防设施、电气设施简介**

|  |  |
| --- | --- |
| 1、院内所有隶属中心的建筑物内区域（含门诊楼、住院楼、办公楼、体检楼、结核楼（1-2层）、CT、食堂供应室区域、药剂楼、变电室平房区域、接种门诊和儿童保健门诊区域、车库、其他隶属中心建筑物区域）14946.34㎡。 | 2、中心14个社区卫生服务站及1个接种站小型维修项目（前光里社区站、前程里社区站、兴华里社区站、胜利里社区站、三春里社区站、福苑里社区站、港星里社区站、重阳里社区站、阳春里社区站、春晖里社区站、阳光美域社区站、振业里社区站、兴旺里社区站、晨晖里社区站、迎宾接种站） |
| 3、院内建筑物以外区域 | 4、划归中心所属服务区域（含院外卫生区域） |
| 5、火灾报警控制器：1台（门卫） | 6、火灾探测器（烟感）：277个,温感：13个 |
| 7、手动报警按钮：24个 | 8、消火栓按钮：32个 |
| 9、室内消火栓：32个 | 10、湿式报警阀：1个 |
| 11、喷淋水泵：2台 | 12、消火栓水泵：2台 |
| 13、稳压泵：4台 | 14、水泵按合器：4台 |
| 15、消防控制主机：1台 | 16、电气火灾监控系统：1套 |
| 17、院内消防栓（室外）：6个 | 18、院内消防栓（老门诊楼）：6个 |
| 19、消防水罐（泵房旁）：1个 | 20、消防水箱（住院楼顶）： 1 个 |
| 21、疏散指示： 46 个 | 22、消防电梯：3部 |
| 23、安全出口： 38 个 | 24、发电机组一套 |
| 25、10千伏变电所一处 | 26、配电间三处 |

1. **建筑消防设施、电气设施维护保养范围**

|  |  |
| --- | --- |
| 1、消防供配电设施 | 2、火灾自动报警系统 |
| 3、自动喷水灭火系统 | 4、消防给水设施 |
| 5、室内消火栓系统 | 6、室外消火栓系统 |
| 7、机械排烟、送风系统 | 8、应急广播系统 |
| 9、消防专用电话系统 | 10、消防电梯 |
| 11、消防分隔设施系统 | 12、应急照明和疏散指示标志 |
| 13、电气火灾监控系统 | 14、变压器（变电所）：3台 |
| 15、高压盘（变电所）：8面 | 16、低压盘（变电所）：12面 |
| 17、直流盘（变电所）：1面 | 18、发电机组（变电所）：1套 |
| 19、低压盘（配电间东楼低压室）：2面 | 20、高压联络柜（变电所）：1组3面 |
| 21、低压盘（配电间西楼低压室）：2组12面 |  |

**（三）重点部位内容**

|  |  |
| --- | --- |
| 1、门诊楼 | 2、 住院楼 |
| 3、体检楼 | 4、肠道门诊楼（结核楼一、二层） |
| 5、接种门诊、儿童保健门诊 | 6、CT室 |
| 7、供应室、食堂 | 8、药剂楼 |
| 9、变电室一排平房 | 10、行政楼 |
| 11、门卫、中控室 | 12、消防泵房等5间（原车库） |
| 13、医疗垃圾处置室 | 14、疾控中心一楼 |

**二、人员及岗位要求**

不需要项目经理，只需要一个项目负责人即可。

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **岗位名称** | **人数** | **要求** | **是否接受退休人员** | **工作时间** |
| 1 | 保洁 | 7 | 男女不限，身体健康，具备健康证。其中至少1人同时持《天津市医疗废物管理培训合格证》和天津市爱卫会颁发的《天津市病媒生物防制培训证》上岗。 | 是 | 每工作日8小时 |
| 2 | 秩序维护 | 6 | 身体健康，具备健康证，需持公安机关出具的保安员证上岗。 | 是 | 24小时运行 |
| 3 | 设备维护（电工、水暖工、消防监控等） | 9 | （1）消防监控：身体健康，具备健康证，需3人持《职业资格证书五级（建（构）筑物消防员或消防设施操作员）》；另外3人持《职业资格证书四级（建（构）筑物消防员或消防设施操作员）》上岗。有工作经验者优先。  （2）电工及其他维修：其中，1人需持《特种作业操作证（低压电工作业）》、《特种作业操作证（高处作业）》、《特种设备作业人员证（压力容器作业）》证书（项目代号R1/R2/R3）上岗；另外2人持《特种作业操作证（高压电工作业）》上岗；身体健康，具备健康证 | 否 | 24小时运行 |
| 合计人数 | | 22 | | | |

按劳动法和国务院关于职工工作时间的规定，正常情况下，劳动者每日工作不超过8小时，每周工作不超过40小时。劳动者每周至少休息一日。加班工作时间每日不得超过3小时，每月不得超过36小时。

**三、各岗位人员具体工作内容、职责及服务标准**

根据项目建设目标和物业管理服务定位，我们将项目的物业管理服务概括为：**设施设备运行维护、公共秩序维护、环境管理和客户服务**四个方面。

**（一）设施设备运行维护**

|  |  |
| --- | --- |
| 1、给水设施设备巡检维修管理 | 2、排水设施设备巡检维修管理 |
| 3、供氧设备（含负压吸引）巡检维护管理 | 4、公共照明系统巡检维修管理 |
| 5、空调系统巡检维修管理 | 6、供暖设施设备巡检维护管理 |
| 7、污水处理设备操作维护 | 8、道路设施维护管理 |
| 9、建筑物及配套设施、设备巡检维修管理 | 10、消防设施设备巡检维修管理 |
| 11、弱电系统维护 | 12、变电站运行值守管理 |
| 13、配电设施设备巡检维护管理 |  |

**（二）公共秩序维护**

|  |  |
| --- | --- |
| 1、出入口门岗值勤管理 | 2、机动车辆及大宗物资出入管理 |
| 3、消防控制室值守管理 | 4、安防监控 |
| 5、消防巡查 | 6、配电设备设施巡查 |
| 7、突发事件应急处理 |  |

**（三）环境管理**

|  |  |
| --- | --- |
| 1、外围清洁保洁管理 | 2、生活垃圾分类、转运、存放管理 |
| 3、楼宇公共区域清洁保洁管理 | 4、 保洁巡查管理 |
| 5、门诊、住院科室保洁管理 | 6、 会议室保洁管理 |
| 7、卫生间保洁管理 | 8、 医疗垃圾收集存放管理 |
| 9、化粪池管理 | 10、绿化管理 |
| 11、控烟管理 | 12、创文、创卫管理 |
| 13、疫情防控管理 | 14、除创文创卫、疫情防控外的其他专项保洁管理 |

**（四）客户服务**

|  |  |
| --- | --- |
| 1、报纸信件收发服务 | 2、临时活动协助服务 |

**服务标准：**

**（一）设备设施维修养护**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **项目** | **维护内容** | **维护措施** | **实施效果标准** |
| **1** | **设施设备运行维护管理** | | | |
| （1） | 公共照明维护管理 | 线路损坏、老化，灯具损坏，故障 | 每周一次对公共照明设备进行检查，灯具更换不超过3日，每季度改进选材方案。 | 照明完好，公共照明设备完好率96%以上 |
| （2） | 给水系统维护管理 | 有无漏水、破裂、锈蚀，支架及固定卡松脱，保温层损坏，水表阀门失灵。 | 每周检查一次，每半年对明装给水管道进行一次全面检查维修 | 无渗漏、保温层完好，阀门开闭灵活 |
| （3） | 排水系统维护管理 | 漏水、破裂、支架及固定卡松脱、保温层损坏，管井淤堵 | 化粪池每月巡查一次;每年配合环卫清淤清理3次；污水井、雨水井每日巡查一次；地下管井每月检查一次，每年清理疏通3次。 | 管井排水通畅、无堵塞外溢，井内无沉积物。 |
| （4） | 供暖设施设备巡检维护管理 | 漏水、破裂、支架及固定卡松脱、保温层损坏、阀门开闭是否失灵。 | 供暖前管道设备设施进行整体检查；供暖期间对设备设施进行每日巡检； | 无渗漏、保温层完好，阀门开闭灵活 |
| （5） | 供氧设备（含负压吸引）巡检管理 | 压力表、安全阀是否损坏，压力表压力是否过高；管路、氧气瓶等是否漏气； | 每小时巡检一次，检查液位计和氧气压力是否正常并做好登记；每日检查罐体焊接处是否完好，压力表、安全阀等附件是否完好；每日检查氧气管道、阀门、氧气罐有无破损、漏气、失灵现象；每日检查氧气管道的防护措施是否完好；每日检查管道和支架接触处有无发生锈蚀和磨损现象；每日检查紧固支架是否齐全、无锈蚀、固定可靠；每年定期检查静电跨接、接地装置、绝缘保护是否完整无损坏；以上均需登记记录齐全， | 无泄露，压力表、安全阀、管道连接处或焊接处等无损坏或异常状况。 |
| （6） | 道路设施维护管理 | 路面破损、积水，交通标志丢损 | 每日巡查一次，道路上的各种标志、停车区域的划线，每年油漆2遍 | 道路平整畅通、无明显缺损、交通标志齐全规范，设施正常使用 |
| （7） | 空调 | 空调、各种阀门及管路 | 每月巡查1次并做好记录。 | 设备完好，运行良好，无渗漏，标志清晰. |
| （8） | 建筑物及配套设施设备巡检维护管理（由专业部门负责的除外） |  | 每月巡查1次，并做好各项记录。属小修范围的当日要完成修复。 | 设施设备完好，保证基本运行。 |
| （9） | 消防设施设备巡查 | 设施、疏散标志是否丢损，管网水压情况。 | 重点消防设施每日巡查2次；每月检查一次灭火器。 | 消防设备正常、齐全、有效，各种标识清楚、管道无堵塞、泄漏，设备及各种信息标识完好、醒目。保证所有消防设施设备、系统均处于无故障状态。 |
| （10） | 安防监控系统维护管理 | 有无故障、损坏、失灵 | 发现异常及时上报处理。 | 设备正常运行、可靠、整洁有序 |
| （11） | 变配电设施设备维护管理 | 变压器、配电柜、计量柜、闸刀、线路情况 | 严格按国家标准操作运行。设备及机房环境干净、整洁，无杂物等，机房环境符合设备要求。每天两次巡检，每周检查一次，日常供电数据记录；按规范对高压变电设备清扫、变电所内部的日常卫生清扫等（清扫相关设备工具由供方自备）；根据需方签署的作业票进行配电倒闸操作；严格管理电气维护相关档案资料并按采购方要求做好档案交接工作。 | 保证变电设备、配电设备、发电机组运行正常，标识清楚齐全。 |
| （12） | 消防设施设备维护管理 | 依据《建筑消防设施的维护管理》行业规范标准进行维护保养工作，具体服务要求：  一、负责对各种消防控制设备的监视和运用，不擅离职守，做好检查、操作及值班记录等工作。  二、熟悉所管理消防设施设备基本原理、功能，熟练掌握操作技术，协助技术人员进行修理、维护。不擅自拆卸、挪用或停用，保障设备正常运行。  三、发生火灾报警后，要尽快确认，及时准备启动有关消防设备，正确有效地组织扑救及人员疏散，给领导决策提供合理建议，并应直拨119向消防队报警，不迟报或不报。在消防队到场后，要如实报告情况，协助消防人员扑救火灾、保护火灾现场、调查火灾原因。  消防主机收到报警及各类反馈信息处理流程  (1)消防主机发出报警声,出现报警后值班员应迅速查明报警地点并通知相应的巡逻岗出警。  (2)报警时请立即查看各区域的摄像头观察显示器画面情况。  (3)看报警区域实时情况。  (4)通知相应岗位后应立即配合巡逻岗出警。如利用相关摄像机对报警区域及报警区域周边进行监视,同时告诉巡逻岗报警区域实时情况,待巡逻岗三分钟内返回情况,如巡逻岗三分钟内不能返回情况,值班员应询问巡逻岗原因并立即通知当班班长,汇报当时报警情况。  (5)巡逻岗反馈回来的信息(如火势情况,燃烧物质)选择是否报警。  (6)必须对报警情况注明,如:误报警。  (7)将处理情况详细记录在值班记录本上。  四、对消防控制室设备及通讯器材等进行经常性检查，定期做功能测试，确保消防设施良好运行。  五、认真填写值班记录及系统运行登记表和控制器日检登记表，做好交接班工作。  交接班操作流程  (1)交班前15分钟对控制室清洁彻底做干净。  (2)把本班值班情况全部记录在值班记录本。  (3)接班人员对所有设备及各项记录作全面检查。  (4)交班人员将本班未完成的工作(或正在完成的工作)作好登记并详细口述给接班队员。  (5)接班人员对上一班的工作和设备检查确认后,在值班记录上签字。  (6)交班队员离开后控制室门应时刻保持关闭。  (7)值班员接班后应按照相关规定面对操作台坐.  六、宣传贯彻消防法规、遵守消防管理制度，完成各项工作。 | | |
| **2** | **设施设备运行管理** | | | |
| （1） | 设施设备报修处理 | 报修10分钟到场；零修小修24小时解决，中修大修3日内确定维修组织方案并上报，跟进组织维修实施； | | |
| （2） | 污水处理设备管理 | 工作期间专职人员操作，加药处理、每日按规定检验水质、设备保证无积尘 | | |
| （3） | 消防设施设备运行管理 | 24小时双人值守；设备每日清洁，设备外表无积尘；班次交接规范。 | | |
| （4） | 变电室设施设备运行管理 | 24小时值守；设备每日清洁，设备外表无积尘；班次交接规范。 | | |
| **3** | **设施设备报修处理** | | | |
| （1） | 消防 | 报修10分钟内到场，应在4小时内立即派员对故障进行排除；一般故障应该立即排除，严重故障应该在24小时内修复；当需超过2日无法修复时，需书面通知采购方，并在3日内确定维修组织方案并上报采购方，同时中标方需增加技术力量跟进组织维修实施，做好维修期间安全防范工作，尽快修复故障。 | | |
| （2） | 电气 | 发现问题立即到场并派员对故障进行排除；一般故障应该立即排除，严重故障应该在24小时内修复；当需超过2日无法修复时，需书面通知采购方，并在3日内确定维修组织方案并上报采购方，同时中标方需增加技术力量跟进组织维修实施，做好维修期间安全防范工作，尽快修复故障。 | | |
| **（二）公共秩序维护** | | | | |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **序号** | **服务内容** | **服务质量标准** |
| 1 | 出入口区域值勤管理 | 门岗专人工作时间值勤（实行24小时保安执勤制度）；班次交接规范；值班记录完整准确 |
| 2 | 巡逻管理 | 按照规定路线和时间每1小时巡查1次，并做好巡查记录。巡逻过程中对可疑人员进行询问，发现被盗、失火或治安隐患、突发事故及时报告有关部门，并及时协助处理。 |
| 3 | 公共秩序维护 | 机动车进出、行驶、停放有序，保证通行道路顺畅，无交通拥堵和乱停车现象；各种临时活动组织秩序良好。 |
| 4 | 消控/安防/电气管理 | 实行24小时双人值守，发现异常及时通报上报，并做好记录；班次交接规范；设备运行状况良好；管理用房每日清洁。 |
| 5 | 消防器材检查 | 定期对服务人员进行消防培训，保证消防通道畅通，每月对消防器材检查1次，做好记录。 |
| 6 | 突发事件应急预案 | 制定突发事件应急处理预案，每年物业演练至少两次并留有档案记录资料，应急处理有效且必须满足需方应急现场需求。 |

**（三）环境管理**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **序号** | **服务内容** | **服务质量标准** |
| 1 | 公共日常保洁 | 建筑物公共区域地面每日拖擦2次，不定时推尘，楼梯扶手及厅内（或等候区）立柱每日擦拭1次以上；地面每月清洗1次；墙面瓷砖每月彻底擦拭一次，平时随脏随擦；门窗玻璃每月擦拭1次；办公家具及楼内公共设施每日擦拭1次；每月消毒1次。垃圾收倒1次以上（必须保证下班后垃圾桶干净、无污物）.做到无积尘、无污渍、无烟头、无纸屑、无卫生死角。 |
| 2 | 门诊科室保洁 | 地面每日拖擦/推尘不少于3次，且每日在开诊前要求做完第一遍清洁卫生工作，地面需保持干燥避免因过湿滑到病人；公共区域墙面瓷砖随脏随擦，每月保证彻底擦拭1次；门窗玻璃每月擦拭1次；开水房做到无积水；办公室家具每日擦拭1次，垃圾收倒1次以上（必须保证下班后垃圾桶干净、无污物），做到无积尘、无污渍、无烟头、无纸屑、无卫生死角。 |
| 3 | 门诊治疗室（椅子、床）、观察室 | 治疗室（椅子、床）、观察室（床头柜、床、椅子），作业频次每周擦拭1次，500-1000MG/含氯制剂消毒1次，达到地面窗台桌椅清洁，每日对随时出现的污染物随时清洁。开水房做到无积水；做到清洁区域无积尘、无污渍、无烟头、无纸屑、无卫生死角。 |
| 4 | 住院部保洁 | 住院部区域包括床、床头柜等，作业频次每日擦拭1次。开水房做到无积水；达到地面、窗、桌、椅、墙、电视等清洁无积尘无污渍、无烟头、无纸屑、无卫生死角。 |
| 5 | 卫生间保洁 | 每日清洁两次，对随时出现的污染物随时清洁消毒，不定时保洁；芳香球投放适度，每日用250-500mg/L含氯制剂清洁消毒一次。卫生间：无异味、无污物、无烟头、无纸屑、无卫生死角，蹲便、坐便：保持无结垢见本色，池内无锈污渍，小便池：内外保持光亮洁白，无不洁之物。水龙头：保持无任何污垢且光亮洁净。水盆：无水迹、无污物、无头发、无污垢，保持洁净。镜面：无水点、水迹、尘土、污迹。纸篓：污物量不得超过桶体2/3，且每日清倒保持外表干净。隔板：无尘土、污迹、无手印每天清抹。清洁剂、清扫工具等应按指定位置放置。 |
| 6 | 照明灯具 | 每半年擦拭一次。 |
| 7 | 楼梯扶手 | 无尘土。每日用全能清洁剂稀释溶液清洁消毒擦拭一次。 |
| 8 | 污物间 | 无异味、垃圾，室内物品摆放整洁，保洁用具分类洗消、规范悬挂晾晒、有序放置。打开换气扇或窗户进行通风。 |
| 9 | 电梯 | 1. 电梯保持清洁，每日用250-500mg/L含氯制剂清洁消毒一次。做到无积水、无烟头、无污迹，干净明亮。 2. 严禁人员在电梯内抽烟、超载运行，严禁易燃、易爆物品进入电梯。   3.操作中爱护电梯设备，谨防电梯被推车及重物撞坏。  4.传染病员和尸体使用电梯后，要进行消毒。  5.发现电梯异常现象及故障时，要立即停止运行，及时通知采购单位。  6.有电梯困人应急预案，做好各种演练及培训。 |
| 10 | 绿化 | 绿植在养管期内适时进行栽花、松土、浇水、除草等养管作业，并做好周围卫生。  绿植定期修剪，夏季每月1次修剪整形，目视外观造型长势良好。  绿植无严重病虫害，每年打药不少于六次。发现虫害有蔓延趋势应及时消除。 |
| 11 | 医疗废物收集、清运、存放 | 按照医疗废物处理规定及疫情防控要求收集、储存、登记、清运医疗垃圾废物，具体内容如下：   1. 院内所有科室医疗废物的收集、储存、登记、清运； 2. 14个社区站、1个迎宾接种站、1个石化医务室、5所大学（医科大学滨海学院、天津外国语大学滨海校区、天津外国语大学滨海外事学院、天津南开大学滨海学院、国土资源学院）医疗废物按照规定时间到站点收集后送至院内医疗废物暂存处储存、登记、清运； 3. 辖区内各诊所医疗废物由各诊所负责整理、消杀后送至院内医疗废物暂存处储存、登记、清运； 4. 区卫健委及上级管理部门要求其他单位将经整理消杀后的医疗废物送至院内医疗废物暂存处储存、登记、清运。 5. 每日定时集中收集1次以上（遇特殊情况需随时收集）；医疗废物无外溢散落现象；医疗废物暂存处每日擦拭消毒1次；做好各项登记记录，以备迎检。 6. 垃圾处理达标率、及时率100%，二次污染0%；   7.当发生医疗垃圾泄漏事件时，能启动相关应急预案做好泄漏区域的消毒处置，同时报告采购单位相关部门和院感科；  8.当清运医疗垃圾发生锐器意外刺伤时，能启动相关应急预案进行初步处理，同时报告医院相关部门和医院感染科并填写登记表。 |
| 12 | 生活垃圾收集清运 | 按照疫情防控、创文创卫要求收集、储存、清运生活垃圾（含单位内部、区卫健委及上级管理部门要求单位收集的所有生活垃圾废物）；每日定时集中收集1次以上（遇特殊情况需随时收集）；垃圾每日清运1次；垃圾无积存外溢散落现象；垃圾房每周擦拭消毒4次，无异味。 |
| 13 | 外围清洁 | 每日清扫1次以上，设施及标识等每月擦拭2次。做到道路、空地、自行车棚干净整洁，无杂草、无垃圾、无卫生死角。绿化带内无白色垃圾、纸屑及其他附着物；雨雪天气及时清扫积水、积雪。 |
| 14 | 秩序巡查 | 1. 负责安保秩序,通道的畅通,检査各项安全隐患,发现可疑人员及时报告。 2. 负责安全巡查(含火灾隐患巡查),消防器材及安全设施的巡检,维护治安秩序,发现异常情况及时报告。 3. 协助处理治安纠纷等突发事件,回应紧急应叫,临时替班。门前治安秩序维护,商贩的清理工作。 4. 重点区域值守和登记工作接待问讯。 5. 火灾等各类突发紧急情况的应急处理。   6.医疗秩序的维护管理,乱发广告人员的清理,闲杂人员清理,节能的辅助管理。  7.协助处理医疗纠纷,保护医护人员的人身安全,采取措施防止事态扩大,维护现场秩序等。  8.中标方负责配置相关人员的装备,包括对讲机、巡逻工具等及其维修。  9.检査公共设施是否完好;检査公共区域门窗、灯光等是否关闭；及时清理推销、派发广告资料、医托等不法人员,警惕偷盗作案。 |
| 15 | 创文创卫管理 | 环境卫生等符合新区双创相关工作标准，负责单位区域内消杀、防鼠的日常工作并按要求做好计录。 |
| 16 | 控烟管理 | 符合天津市控制吸烟条例相关规定要求。诊疗区域、楼梯走道、等候区域、电梯间、卫生间、院外全部区域等所有项目范围公共区域内，无吸烟人员、无烟具、烟蒂。 |

**四、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，可根据项目具体情况列举），保证服务正常运转的措施，包括但不限于临时增配人员、临时调集设备、现有人员岗位职责临时增加、与相关政府部门协调配合等。

制定突发事件应急处理预案，每年物业演练至少两次并留有档案记录资料，应急处理有效且必须满足需方应急现场需求。

**五、人员保密要求**

入职签署保密协议，接受甲方保密培训，重点岗位双人服务

1. **人员稳定性要求**

在整个服务期内，人员更换率不得超过 15 %，更换人员不得低于采购需求，且应经采购人同意。

1. **进驻和接管要求**

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

1. **费用分割**

1、本项目物业服务费应包括以下内容，由供应商提供。

（1）人员费用：包括员工薪金、社会保险、住房公积金、福利待遇、员工制服等；

（2）设施设备运行维护费：包括工具折旧、排污管理疏通费等；

（3）保洁服务费：包括耗材、工具折旧、消杀费、垃圾外运费等；

（4）绿化养管费：包括绿化养护耗料、绿植养护消杀费等；

（5）公共秩序维护费：包括工具折旧等；

（6）办公费：包括工具折旧、办公耗料费等；

（7）固定资产折旧费；

（8）企业利润；

（9）税费；

（10）单项目维修等在200元及以下（消防、电气单项目维修在300元及以下）的材料费及人工费。

（11）疫情防控要求应提供给员工的防护用品费用、核酸及抗体检测费用（文件要求需由供应商自付的）。

2、采购单位提供物资或承担费用包括：

（1）设施设备运行能耗（水、电等）费用；

（2）设施设备中大修、改造和维修配件耗材费用（不含单项目维修在200元及以下（消防、电气单项目维修在300元及以下）的材料费及人工费））。

（3）医疗废物垃圾袋、利器盒费用及医疗垃圾外运处理费用（与第三方协议的部分除外）。注：该第三方是指辖区内民营、私人诊所等。

**九、服务过程中，对中标供应商评价考核验收标准**

（一）考核办法

1、供应商根据物业服务合同约定，制定月度服务计划。

2、供应商按物业服务标准进行内部检查并留有记录。

3、每月由综合办公室、党群办、后勤保障科、院感科、医政科（含护理部）组成考核组，另在门诊、公卫、临床医技、其他职能部门随机抽取两个科室参与对考核细则逐条进行评分，并保存考核过程及结果。

4、考评结果采购单位与供应商相关责任人共同签字确认。

5、依据月度《大港街社区卫生服务中心物业服务质量考核细则表》考核结果支付物业服务费。

（二）考核罚则

依据物业服务合同约定服务标准，参照《大港街社区卫生服务中心物业服务质量考核细则表》实行考核，考核总分100分制。

（1）90分以上（含90分）支付全款，并限期一周对发现问题进行整改。如果未按要求整改，在下月的物业费中加倍扣除。

（2）70分（含70分）-90分， 支付物业服务费的90%，并附整改清单，限期一周内整改完成。如果未按要求整改，在下月的物业费中三倍扣除。

（3）60分（含60分）-70分， 支付物业服务费70%，并附整改清单，限期一周内整改完成。如果未按要求整改，在下月的物业费中四倍扣除。

（4）60分以下，支付物业服务费50%，并附整改清单，限期一周内整改完成。如果未按要求整改，采购方可单方面提出与供应商解除合同。

因物业工作造成重大影响或一定不良后果的，针对情节轻重5000--50000元

罚款。未履行物业服务义务，给采购单位造成损失及重大影响的除赔偿损失外，根据造成影响的程度，采购单位有权单方决定惩罚性扣除物业服务费。

考核细则标准由采购单位和供应商依据招标需求协商确定。

**十、服务过程中须执行的国家相关标准、行业标准、地方标准或其他标准、规范**

《中华人民共和国安全生产法》、《建筑消防设施的维护管理条例》、《中华人民共和国消防法》《电气安全条例》

**十一、其他要求**

1、中标方项目员工岗位职责需经采购单位审核后予以贯彻执行。中标方必须严格按照标准化的操作程序、完善的培训体系和质量控制体系完成本项目。

2、中标方需制定详细的培训计划，对员工进行岗位培训、日常培训和文明礼仪培训，确保每个员工培训合格上岗。

3、本采购方案或物业情况介绍没有明确列出的项目，但法律法规规章规定，属于物业管理服务内容所发生的费用，不管供应商是否进行报价，都视为包括在本项目报价中，并由供应商无条件负责承担。

4、在委托管理期限内，采购单位将提供必要的管理用房及日常工作所需用具，生活垃圾及医疗垃圾外运及处理费用、医疗垃圾袋、锐器盒、扎扣费用由采购单位承担。关于秩序维护人员防恐、防暴及各类消防器材均由采购单位提供。

5、采购单位免费提供60平米的物业用房，包括物业办公室和物业库房各一间。物业办公家具及办公设备由中标方承担。

6、中标方对采购单位的项目管理必须提供专属采购方使用的清洁设备（耗材）、办公设备（耗材）等，如：铲雪车、拖地机、拖把、清洁剂、洗涤剂、消毒剂、生活垃圾袋等等。所有耗材必须是通过国家相关部门审批并予以使用的优质产品，符合绿色环保的要求，并符合院感要求。

7、本项目不提供物业服务人员免费食宿。

8、投标人应根据本企业的成本自行决定报价，但不得以低于其他企业成本的报价投标；投标人的投标报价，应是本项目采购范围和招标文件及合同条款上所列的各项内容中所述的全部，不得以任何理由予以重复。

9、由于项目服务的特殊性，正常工作时间外、节假日物业管理服务均属于应提供正常服务的时间，采购单位已将由此产生的加班和服务延时等所有费用核入至服务费用中，采购单位无需另行支付，请投标方充分考虑部分费用。如临时性任务需中标方人力支持所产生的用工费用，采购单位均不再另行支付。

10、中标方必须严格按劳动法用工，因违反劳动法用工所引发的劳动纠纷由中标方承担完全责任。所有人员工资待遇中标方不得违反国家最新修订的《劳动合同法》和《劳动法》规定及天津市本地区相关规定。

11、从事特殊工种的物业服务人员，必须按法规要求持相应资格证书上岗，且须保证在合同服务期内持证人员的在岗数量以及证件在有效期内。以上人员要求中未提及所需证件的，以国家及法律规定为准。

12、中标方须对本项目实施独立和完整的项目管理，在人员、财务等方面不得与其他项目合并管理和使用。

13、中标方及其全部工作人员均应服从采购单位领导，遵守采购单位的各项规章制度，完成采购单位交办的临时性工作任务。遇特殊天气、防灾、防汛等特殊情况，中标方工作人员应提前到岗或延迟离岗，服从采购单位统一调度，保证项目正常运行。必须遵守采购单位的一切行政管理、消防安全、医疗等相关规定和制度。

14、中标方不得在项目区域从事非法活动或有损采购单位利益的活动。

15、中标方员工必须穿统一制服，佩戴工牌，使用文明用语，制定符合采购单位的工作职责，所需费用由中标方承担。

16、门岗、巡逻岗24小时专人负责，不得有空岗、睡岗现象，按要求查验，规范记录。

17、中标方对医疗垃圾的收取运送过程中严格按照国家卫生城市和采购单位管理的有关标准进行验收，严禁丢失、丢弃。

18、中标方对采购单位提出的各项管理意见、建议、投诉，均有义务立即组织改进、整改、优化，以满足采购单位医疗服务及管理工作所需。

19、中标方负责其工作人员的安全管理，每年年初与采购单位签订安全生产责任书，负责自身担负的安全责任，即工作期间出现的任何人身伤害事故、安全性问题及其他财产安全等问题，所引发的一切责任均由中标方承担。

20、中标方制定的有关对采购单位的相关管理制度，均需同采购单位协商后制定并公布。

21、在进行湿拖、洗地机作业、雨雪天气时中标方要在作业区醒目位置放置告示牌防止病人滑倒或绊倒。由于地面湿滑原因导致采购单位职工、患者及家属、其他人员滑倒，中标方须及时处理并承担所造成的直接损失及责任。

22、中标方要制定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。

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

24、中标方不得在合同期内将本项目的管理权转包或者分包，一经发现立即终止合作，采购单位有权不支付中标方转包或分包期的服务费。

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“天津市滨海新区政府采购中心”。

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，不得同时参加同一项目或同一子项目的投标。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。

4.6 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。

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

6.1 本项目不收取招标代理服务费。

6.2 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/](http://tjgpc.cz.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、质疑应当向天津市滨海新区政府采购中心提出。

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，采购人或天津市滨海新区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，将上报天津市滨海新区财政局政府采购办公室依法处理。

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报名供应商的“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，评审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，采购人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/](http://tjgpc.cz.tj.gov.cn/)）-“网上招投标”-“供应商登录”-“区级集采机构入口”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/](http://tjgpc.cz.tj.gov.cn/)）-“网上招投标”-“供应商登录”-“区级集采机构入口”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. 评审委员会

27.1 评审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 评审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。评审委员会认为必要时，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，评审委员会有权宣布废标。

27.4 评审委员会负责完成全部评标工作，向采购人提出经评审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。评审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，除评审委员会要求提供外，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或失实资料的；

（4）不能满足招标文件中全部实质性要求，或加注“★”号条款出现负偏离，或经评审委员会认定未实质性响应招标文件要求，或投标内容不符合相关政策性规定的；

（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，参加同一包或者未划分包的同一项目投标的，相关投标均无效；

（9）根据《关于在相关自由贸易试验区和自由贸易港开展推动解决政府采购异常低价问题试点工作的通知》（财办库〔2024〕265号）的规定被判定为异常低价，供应商在合理的时间内又不能提供书面说明和必要的证明材料并对投标价格作出解释的。

（10）其他法定投标无效的情形。

28.4 评审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 评审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，评审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审委员会通知的时间、地点指派投标代表人就相关问题进行澄清。

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

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

29.4 澄清文件将作为投标文件的一部分，与投标文件具有同等的法律效力。

30. 投标的评估和比较

评审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）评审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）评审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，评审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）政府采购评审中出现下列情形之一的，评审委员会应当启动异常低价投标（响应）审查程序：（一）投标（响应）报价低于全部通过符合性审查供应商投标（响应）报价平均值50%的，即投标（响应）报价<全部通过符合性审查供应商投标（响应）报价平均值×50%；（二）投标（响应）报价低于通过符合性审查且报价次低供应商投标（响应）报价50%的，即投标（响应）报价<通过符合性审查且报价次低供应商投标（响应）报价×50%；（三）投标（响应）报价低于采购项目最高限价45%的，即投标（响应）报价<采购项目最高限价×45%；（四）其他评审委员会认为供应商报价过低，有可能影响产品质量或者不能诚信履约的情形。

评审委员会启动异常低价投标（响应）审查后，应当要求相关供应商在评审现场合理的时间内提供书面说明及必要的证明材料，对投标（响应）价格作出解释。书面说明、证明材料主要是项目具体成本测算等与报价合理性相关的说明、材料。如果投标（响应）供应商不提供书面说明、证明材料，或者提供的书面说明、证明材料不能证明其报价合理性的，将其作为无效投标（响应）处理。审查相关情况应当在评审报告中记录。

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，对评审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，评审委员会成员要依法独立评审，并对评审意见承担个人责任。评审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。持不同意见的评审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）评审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，按服务优劣顺序确定中标候选供应商，采购人或评审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，投标人不得向评审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，评审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审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/](http://tjgpc.cz.tj.gov.cn/)）-“网上招投标”-“供应商登录”-“区级集采机构入口”，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/](http://tjgpc.cz.tj.gov.cn/)）-“网上招投标”-“供应商登录”-“区级集采机构入口”，并从“供应商系统”的“查看项目文件”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/](http://tjgpc.cz.tj.gov.cn/)）-“网上招投标”-“供应商登录”-“区级集采机构入口”，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，合同签订前，中标供应商须按照规定要求提交履约保证金，履约保证金的有效期至货到并最终验收合格之日。

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。

G 政府采购“明白纸”

40.1政府采购支持中小企业政策“明白纸”

（1）《区财政局区发展改革委区住房建设委区交通运输局区水务局区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》（津滨财采[2022]8号）（以下简称通知）提出了哪些进一步支持中小企业的措施？

一是阶段性提高政府采购工程面向中小企业预留份额。400万元以下的工程采购项目适宜由中小企业提供的应专门面向中小企业采购。超过400万元的工程采购项目中适宜由中小企业提供的，2022年下半年面向中小企业的预留份额由30%以上阶段性提高至40%以上。

二是调整对小微企业的价格评审优惠幅度。货物服务采购项目给予小微企业的价格扣除优惠，由6%-10%提高至10-%20%。大中型企业与小微企业组成联合体或者大中型企业向小微企业分包的，评审优惠幅度由2%-3%提高至4%-6%。货物、服务采购项目适宜由中小企业提供的，以及大中型企业与小微企业组成联合体或者大中型企业向小微企业分包的，对小微企业给予价格扣除优惠时按照上述比例区间上限执行。

（2）《通知》是如何降低中小企业参与政府采购成本的？

《通知》在保证金收取、资金支付、合同融资等方面对支持中小企业也作出了规定，多措并举降低中小企业参与政府采购成本。

一是明确政府采购项目不得在法律法规允许的收费项目及收费幅度之外收取任何保证金及其他费用。依法收取的保证金，应当允许以支票、汇票、本票、保函等非现金形式缴纳或提交。二是鼓励采购人、代理机构向供应商免费提供采购文件，政府集中采购机构应当免费提供采购文件。三是要求采购人严格按照合同约定和有关规定及时支付采购资金。四是鼓励建立预付款制度并提高预付款比例。五是要求采购人按照规定及时完整准确公开政府采购合同，积极配合中小企业开展合同融资。

（3）怎样确保政策落实到位？

一是强化政策宣传。政策印发后，新区财政局制定政府采购支持中小企业政策“明白纸”，细致解读政策内容，通过开展线上腾讯会议营商环境大讲堂对政策进行宣讲解读，提高中小企业政策知晓率。

二是形成监督合力，新区财政、发展改革、住房城乡建设、交通运输、水务、政务服务等部门根据各自职责分工，积极调整完善执行工程招投标领域有关标准文本、评标制度等规定和做法，广泛开展政策宣贯，确保预留份额、评审优惠等政策措施在全口径政府采购工程项目中得到有效贯彻执行，提高中小企业合同规模。

（4）中小企业怎样知晓采购项目是否面向中小企业？

《政府采购促进中小企业发展管理办法》明确采购项目涉及中小企业采购的，预留份额、价格扣除比例或价格加分比例等内容应当在采购文件中明确。因此，中小企业可在采购文件中获取相关信息。

（5）中小企业享受扶持政策应提供什么份证明材料？

中小企业参与政府采购活动、享受扶持政策，只需要出具《中小企业声明函》作为中小企业身份证明文件，任何单位和个人不得要求中小企业供应商提交《中小企业声明函》之外的证明文件，或事先获得认定及进入名录库等。中小企业对其声明内容的真实性负责，声明函内容不实的，属于提供虚假材料谋取中标、成交，依照《中华人民共和国政府采购法》等国家有关规定追究相应责任。

（6）企业不清楚自身是否为中小企业，怎么办？

关于企业标准的判定，参与政府采购的企业可根据《中小企业划型标准规定》（工信部联企业〔2011〕300号）要求判定是否为中小企业。此外，为方便广大中小企业、政府部门和社会公众识别企业规模类型，工业和信息化部组织开发了中小企业规模类型自测小程序，并于2020年2月27日上线运行，在国务院客户端和工业和信息化部网站上均有链接，广大中小企业和各类社会机构填写企业所属的行业和指标数据自动生成企业规模类型测试结果。

40.2 滨海新区财政局“政采贷”明白纸

中小企业是建设现代化经济体系、实现经济高质量发展的重要基础，财政部、市财政局及新区财政局先后出台多项政府采购政策、办法扶持中小企业。为进一步支持中小企业参与政府采购活动，促进中小企业良性发展，新区财政局印发了《滨海新区财政局关于进一步优化政府采购营商环境的通知》，鼓励中小企业在签署政府采购合同前明确融资需求，在采购合同中细化收款账号等融资信息，切实缓解参与政府采购活动的中小企业资金周转压力。本“政采贷”明白纸遵循“市场主导、银企自愿、风险自担”原则，旨在向政府采购中有融资需求的潜在中标、成交供应商介绍“政采贷”业务。

一、“政采贷”概念

“政采贷”即政府采购合同融资的简称，是金融机构以中小企业的诚信考量和信用审查为基础，基于其取得并提供的政府采购合同，按优惠贷款利率直接向中小企业发放贷款的一种融资方式。政采贷能有效减轻企业融资成本和负担，助力解决民营企业、中小企业“融资难、融资贵、资金不足”的困难。

二、“政采贷”基本流程介绍

“企业申请”-“银行接受申请”-“获取政采业务数据、订单信息、合同信息等”-“线下尽调、审核资质”-“银行风控评估”-“预授信”-“放款、提款”

三、我市主要金融机构开通“政采贷”情况

目前“政采贷”业务已经逐步在各大商业金融机构上线，未来我市主要金融机构“政采贷”业务将实现全覆盖，中标供应商可以根据自身情况自行选择。其中部分金融机构及咨询电话见下表(后续将持续更新)：

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 金融机构名称 | 参考利率及额度 | 现阶段面向范围 | 申请条件 | 咨询电话 |
| 1 | 中国银行 | 参考利率：  根据当期lpr进行综合核定，原则上不3.85% 融资额度：  小微企业不超过1000万元,大中型企业具体以政府采购金额为测算依据，无金额限制 | 小微企业 | 1、在政府采购中无不良履约记录； 2、企业及其实际控制人、法定代表人、受益所有人等关联人员不存在涉及洗钱、恐怖融资、金融诈骗、偷逃税、侵犯知识产权等违法犯罪行为或违反制裁规定的行为； 3、政府采购的参与主体、内容、程序、实施和管理机制及相关合同应符合国务院、财政部、银保监会等相关部门对于政府债务、融资平台、政府采购、政府预算管理等相关法律法规要求。 | 27106030  吴楠 |
| 2 | 邮储银行 | 参考利率：  约4.95% 融资额度：  不超过200万元 | 小微企业 | 企业经营满一年以上，有一年以上政府中标历史记录，当前有生效政府中标订单，企业及法定代表人征信记录良好 | 13820988723张日超 |
| 3 | 光大银行 | 参考利率：  约4% 融资额度：  不超过1000万 | 小微企业 | 1.具有独立承担民事责任的能力，有固定经营场所，将我行账户作为政府采购合同唯一回款账户。 2.企业成立1年以上，且实际控制人具有3年以上的实际行业经验，具有良好的纳税记录、工商登记记录； 3.企业具有履行合同所必须的设备和服务能力； 4.生产经营符合国家法律法规，产业政策和环境保护要求，符合我行信贷政策； 5.人行征信信息查询系统查询显示借款人、实际控制人无重大不良记录，政府采购履约无不良记录。 | 18722110192谢凝18622858578  马嵘 |
| 4 | 浦发银行 | 参考利率：  约3.8% 融资额度：不超过500万 | 中小微企业 | 1、申请人不得有失信记录； 2、订单对应的政府采购部门在天津市，中标企业注册地在天津。 | 13612152218  刘扬 |
| 5 | 齐鲁银行 | 参考利率：  4.50%起  融资额度：  不超过1000万 | 大中小微企业 | 1、获得政府采购订单，中标信息可在公开网站查询。如无法查询，可出示国家扶持政策内不公开中标信息文件。  2、采购合同回款账户为齐鲁银行，并做质押登记。  3、符合我行客户准入要求（同上一条）。 | 022-23271885  朱怡璇 |
| 6 | 天津银行 | 参考利率：  不低于3.85% 融资额度：  不超过1000万 | 中小微企业 | 1、连续从事政府采购活动一年以上，或主要股东从事政府采购活动两年以上，且交易及信用记录良好； 2、持有政府采购中标通知书、签订政府采购合同等资料。 | 28405397  王小一 |
| 7 | 天津农商银行 | 参考利率：  结合借款人经营规模、偿债能力、营运效率等因素合理确定 融资额度：  不超过5000万 | 大中小微企业 | 1、中标供应商财务状况良好，记录良好，有资质且具有1年(含)以上与天津市各类政府采购成功经验； 2、生产经营符合国家政策； 3、无违法、违约、不良信用记录，未发生过政府采购业务纠纷等； 4、银行要求的其他条件。 | 022-83872249  林向宇 |
| 8 | 天津滨海农商银行 | 参考利率：  致电咨询 融资额度：100-5000万 | 大中小微企业 | 1、具有2年(含)以上连续经营记录； 2、有固定生产经营场所；本行要求的其他条件。 | 13612141823高飞 |
| 9 | 民生银行 | 参考利率：  最低4% 融资额度：  信用额度最高1000万  信用+担保额度最高3000万 | 中小微企业 | 1、企业成立满一年，经营良好、征信良好；  2、实控人25-65周岁，征信良好；  3、近12个月有政府采购中标且正常履约、回款 | 18102027371  陈宗山 |
| 10 | 平安银行 | 参考利率：  约6.00% 融资额度：  最高200万元 | 大中小微企业 | |  | | --- | | 1. 申请人为企业法定代表人或第一大自然人股东，通过微信申请； 2. 企业及申请人信用记录良好，无不良、违法行为； 3. 企业为天津市政府部门、事业单位的供应商；   4、企业有政府采购历史合作记录（近24个月2次，合计50万以上订单记录）且交易记录良好 | | 18698167095张伟 |
| 11 | 渤海银行 | 参考利率：  年化约3.85% 融资额度：  最高1000万元 | 小微企业 | |  | | --- | | 1. 有固定的经营场所，企业划型符合小微企业； 2. 信用记录良好，无不良、违法行为； 3. 持续经营2年以上或实际控制人从业3年以上； 具备政府采购投标资格且交易记录良好； 4. 采购项目符合国家产业政策和资源环保政策要求； | | 022-58879322  姚斌 |
| 12 | 中国建设银行 | 参考利率：4.00%-5.00% 融资额度：  最高2000万元 | 小微企业 | |  | | --- | | 1. 企业已获得政府采购中标通知，并与集中采购机构、采购代理机构或采购人签订采购合同，企业不得采用分包或转包方式履行政府采购合同。政府采购合同明确了《民法典》规定的基本要素并符合商业惯例和行业规范，政府采购履约期限和付款期限距贷款申请日均在1年（含）以内。 2. 应收账款融资模式下，企业已按政府采购合同的约定履行了交货、工程施工或提供服务等主要义务并且无任何违约行为。 3. 采购合同融资模式下，企业在政府采购活动中与政府成功合作2年（含）以上，且近2年政府采购供应量、工程量或服务量均不低于100万元（含）。   4、（四）企业向政府提供的货物、工程或服务质量稳定，与政府合作历史中未产生纠纷，与上、下游客户未发生重大债权、债务纠纷，近三年未被政府采购部门列入不良记录名单 | | 58751595  赵望宇  58750209  肖毅 |
| 13 | 中国农业银行 | 参考利率：  约4%  融资额度：最高1000万元 | 小微企业 | |  | | --- | | 1、公司成立1年（含）以上，属于政采中标供应商,履约记录良好。   1. 在我行开立账户，自愿接受农业银行信用监督和结算监管。   3、法定代表人年满18周岁且不超过65周岁，非港、澳、台及外籍人士。 注：具体开办的业务种类及办理程序、办理条件等以中国农业银行当地分行有关规定为准。 | | 13920727755  李倩 |
| 14 | 招商银行 | 参考利率：  一般性贷款利率 融资额度：最高3000万元 | 大中小微企业 | |  | | --- | | 1、企业及实际控制人征信及各项社会记录较好。  2、企业成立两年以上或实际控制人本行业经营两年以上。  3、财务报表未出现连续两年经营亏损。 | | 28301244 |
| 16 | 广发银行 | 参考利率：  贷款利率最低Lpr 融资额度：最高1000万元 | 小微企业 | |  | | --- | | 1、供应商至少有一次政府采购订单履约记录；   1. 在我行内部信用评级不低于BB+；3、近三年至少有一期营业利润或净利润或上年度经营性现金流净额为正（任选其一即可）；   4、资产负债率不超过85%；企业主含实际控制人/主要股东或其配偶拥有本地户口或房产或在本地有连续一年含以上的社保缴交记录（满足其一即可） | | 13820640544  胡小宁 |
| 17 | 浙商银行 | 参考利率：  5% 融资额度：最高1000万元 | 小微企业 | |  | | --- | | 1、符合我行小企业授信客户界定标准的小型、微型企业；  2、须连续经营2年及以上或实际控制人有3年及以上相关行业从业经验，经营状况良好，信用记录良好；3、与采购人无关联关系，行业相关证照齐全；  4、借款人须在本行开立单位结算账户或保证金账户，并将该账户指定为采购活动项下应收账款的唯一回款账户。 | | 23271307  刘粲 |
| 18 | 中信银行 | 参考利率：  3.75%-3.95% 融资额度：最高1000万元 | 小微企业 | 1. 借款企业持续经营1年（含）以上或在本行业持续经营2年（含）以上； 2. 借款企业实际控制人年龄在18周岁（含）至65周岁（含）之间； 3. 采购品类为货物类或服务类； 4. 借款企业政采合作月数不少于6个月； | 13767182800  唐朝 |
| 19 | 后续持续更新 |  |  |  |  |

以上内容均为当前政策内容，未来不排除各大金融机构针对政采贷业务的相关政策会有修改和变动，本“政采贷”明白纸仅供参考，详情请自行致电咨询。

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：）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滨海新区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：天津市滨海新区政府采购中心

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

据此函，投标人代表宣布同意如下：

1. 所附投标报价表中规定的应提供服务的投标总价为：

第包，￥元（人民币），大写。

……

2. 我公司将按招标文件的规定履行合同责任和义务。

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

4. 我公司的投标有效期为开标之日起60天。

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

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

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

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

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

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

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

12. 与本投标有关的一切正式往来通讯请寄：

地址：

邮政编码：

电话：

传真：

投标人名称：

日期：年月日

**附件2**

**开标一览表**

项目名称：

项目编号：

单位：元

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

投标人名称：

日期：

**附件3**

**开标分项一览表**

项目名称：

项目编号：

包号：

单位：元

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 价格分项组成 | | 报价 | 备注  （不涉及的条目请在本栏标注） |
| 1 | 人员费用 | 人员工资： |  |  |
| 社会保险： |  |  |
| 住房公积金： |  |  |
| 福利费： |  |  |
| 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 | 餐费 | |  |  |
| 7 | 服装费用 | |  |  |
| 8 | 办公费用 | |  |  |
| 9 | 固定资产折旧 | |  |  |
| 10 | 利润 | |  |  |
| 11 | 税金 | |  |  |
| 12 | 其他需要列明的费用 | |  |  |
| 合计 | | |  | |

注：1. 上述合计价格应为服务期的最终优惠价格。

2. 上表合计价格应与《开标一览表》报价金额保持一致。

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

4．福利费包含但不限于防暑降温费、冬季取暖补贴和集中供热采暖补贴等费用。

5. 上述报价不得出现0报价。

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 | 月福利费/人 | 月小计 | 招标文件规定的服务期小计 |
|  |  | |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  | |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  | |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  | |  |  |  |  |  |  |  |
|  | | 人员费用合计 | | | | | |  |  |

**备注：**

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

**2、投标人应按国家及天津市社会保险、住房公积金、福利费等相关规定为本项目人员缴纳社会保险、住房公积金、福利费，在投标文件中对人员保险、公积金、福利费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+月福利费/人），招标文件规定的服务期小计=月小计\*招标文件规定的服务月数**

投标人名称：

日期：

**附件5**

**商务要求点对点应答表**

项目名称：

项目编号：

包号：

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

注：

1. 不如实填写偏离情况的投标文件将视为虚假材料。

2. 招标要求指招标文件中规定的具体要求，投标应答指投标文件的具体内容。

3. 偏离说明指招标要求与投标应答之间的不同之处。

投标人名称：

日期：

**附件6-1**

**技术要求点对点应答表**

项目名称：

项目编号：

包号：

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

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

我方对投标代表人的签名事项负全部责任。

本授权书至投标有效期结束前始终有效。

投标代表人无转委托权，特此委托。

年月日

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

**附件9-1**

**中小企业声明函（服务）**

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

1.（**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**）；

2.（**请填写标的名称**），属于**（请填写本项目采购文件中明确的所属行业）**行业；承接企业为（**请填写承接该标的企业名称**），从业人员人，营业收入为万元，资产总额为万元，属于（**请根据中小企业划分标准填写中型企业/小型企业/微型企业**）；

……

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

本企业对上述声明内容的真实性负责。如有虚假，将依法承担相应责任。

投标人名称：

日期：

**注：**

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

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

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

**附件9-2**

**若投标人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：年月日

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：**

**承诺书**

我单位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”。

投标人名称：

日期：

**附件15：投标人认为需要提供的其他资料**