

黑 龙 江 省 政 府 采 购

竞争性磋商文件

项目名称：中职教育学院（佳木斯校区）2023年物业管理服务采购项目

项目编号：[230001]QZZB[CS]20230001

黑龙江千铸工程项目管理有限公司

2023年07月

第一章 竞争性磋商邀请

黑龙江千铸工程项目管理有限公司受黑龙江旅游职业技术学院委托，依据《政府采购法》及相关法规，对中职教育学院（佳木斯校区）2023年物业管理服务采购项目采购及服务进行国内竞争性磋商，现欢迎国内合格供应商前来参加。

一、项目名称：中职教育学院（佳木斯校区）2023年物业管理服务采购项目

二、项目编号：[230001]QZZB[CS]20230001

三、磋商内容

包号	货物、服务和工程名称	数量	采购需求	预算金额（元）
1	中职教育学院（佳木斯校区）2023年物业管理服务采购项目	1	详见采购文件	550,000.00

四、交货期限、地点：

1.交货期：

合同包1（中职教育学院（佳木斯校区）2023年物业管理服务采购项目）：合同签订后12个月

2.交货地点：

合同包1（中职教育学院（佳木斯校区）2023年物业管理服务采购项目）：佳木斯市向阳区大学路221号

五、参加竞争性磋商的供应商要求：

（一）必须具备《政府采购法》第二十二条规定的条件。

（二）参加本项目磋商的供应商，须在黑龙江省内政府采购网注册登记并经审核合格。

（三）本项目的特定资质要求：

合同包1（中职教育学院（佳木斯校区）2023年物业管理服务采购项目）：无

六、参与资格和竞争性磋商文件获取方式、时间及地点：

1.磋商文件获取方式：采购文件公告期为5个工作日，供应商须在公告期内凭用户名和密码，登录黑龙江省政府采购网，选择“交易执行 → 应标 → 项目投标”，在“未参与项目”列表中选择需要参与的项目，确认参与后即可获取磋商文件。获取磋商文件的供应商，方具有投标和质疑资格。逾期报名，不再受理。

2.获取磋商文件的时间：详见磋商公告。

3.获取磋商文件的地点：详见磋商公告。

七、磋商文件售价：

本次磋商文件的售价为 无 元人民币。

八、询问提起与受理：

供应商对政府采购活动有疑问或有异议的，可通过以下方式进行询问：

（一）对采购文件的询问

采购文件处项目经办人 详见磋商公告 电话：详见磋商公告

（二）对评审过程和结果的询问

递交响应文件的投标人应在评审现场以书面形式向代理机构提出。

九、质疑提起与受理：

（一）对磋商文件的质疑：已注册供应商通过政府采购网登录系统，成功下载磋商文件后，方有资格对磋商文件提出质疑。

采购文件质疑联系人：黑龙江千铸工程项目管理有限公司

采购文件质疑联系电话：0451-84362076-602

（二）对磋商过程和结果的质疑

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；质疑供应商应当在法定期限内一次性提交质疑材料；对采购

过程提出质疑的，为各采购程序环节结束之日起7个工作日提出；对成交结果提出质疑的，为成交结果公告期限届满之日起7个工作日提出；

2.质疑供应商应当以书面形式向本代理机构提交《质疑函》。

磋商过程和结果质疑：详见成交公告

十、提交竞争性磋商首次响应文件截止时间及磋商时间、地点：

递交响应文件截止时间：详见磋商公告

递交响应文件地点：详见磋商公告

响应文件开启时间：详见磋商公告

响应文件开启地点：详见磋商公告

备注：所有电子响应文件应在递交响应文件截止时间前递交至黑龙江省政府采购云平台，逾期递交的响应文件，为无效投标文件，平台将拒收。

十一、发布公告的媒介

中国政府采购网（www.ccgp.gov.cn），黑龙江政府采购网（<https://hljcg.hlj.gov.cn>）

十二、联系信息

1.采购人信息

采购单位：黑龙江旅游职业技术学院

采购单位联系人：宋岩

地址：哈市南岗区学府路315号

联系方式：0451-86681151

2.采购代理机构信息（如有）

名称：黑龙江千铸工程项目管理有限公司

地址：黑龙江省哈尔滨市道里区群力第二大道2929-7号A5栋2单元24层1号

联系方式：0451-84362076

3.项目联系方式

项目联系人：黑龙江千铸工程项目管理有限公司

联系方式：0451-84362076

黑龙江千铸工程项目管理有限公司

2023年07月

第二章 采购人需求

一.项目概况

1.服务内容

1.1保洁服务：包括室内保洁服务、室外保洁服务。

1.2秩序维护服务：包括校园内的门岗24小时值班及男、女生公寓室内24小时安保服务。

1.3日常维修服务：包括供水、供暖等设备设施运行保养维修；门、窗、锁、合页、办公桌椅等维修维护；学校一些物品搬运工作等。供水、供暖需24小时进行值守服务。包含校区日常维修服务及维修过程中产生的材料费。

1.4绿化服务(包含绿植、种子)：校区绿化日常维护浇水、打篱、刷树、喷药防虫害、修剪、除草（校区矮树墙修理及打草每年最少四次）服务。

1.5生活垃圾清运、非生活垃圾清运。

1.6水箱清洗：负责学校热水壶及地下消防水箱清洗。

1.7空调维修及保养。

1.8化粪池清掏，清掏杂物外运。

1.9冬季冰雪清理及外运，（包括房顶积雪）清雪设备自备。

1.10室内、外排水管线疏通、维修等服务。

2.服务区域

教学楼、实训楼、男、女生公寓、综合楼、换热站、食堂等全部建筑物；室外人行道、车道、雕塑、花坛、草坪、矮树墙、广场、操场等。

合同包1（中职教育学院（佳木斯校区）2023年物业管理服务采购项目）

1.主要商务要求

标的提供的时间	合同签订后12个月
标的提供的地点	佳木斯市向阳区大学路221号
投标有效期	从提交投标（响应）文件的截止之日起90日历天
付款方式	1期：支付比例41.67%，2023年12月份支付前5个月服务费 2期：支付比例58.33%，2024年支付剩余7个月服务费
验收要求	1期：每月末验收一次，分12次验收，按照附件一考评办法执行
履约保证金	不收取
合同履行期限	自合同签订之日起12个月
其他	合同采取 1+1+1 方式签订：1年服务期，满一年后，可根据服务情况报备财政机关批准后，按照 1+1+1 方式，续签合同

2.技术标准与要求

序号	核心产品 （“△”）	品目名称	标的名称	单位	数量	分项预算单价（元）	分项预算总价（元）	面向对象情况	所属行业	招标技术要求
1		物业管理服务	中职教育学院（佳木斯校区）物业管理服务	项	1.00	550,000.00	550,000.00	否	-	详见附表一

附表一：中职教育学院（佳木斯校区）物业管理服务 是否进口：否

参数性质	序号	具体技术(参数)要求
		服务内容和范围： 1.服务内容 1.1保洁服务： 包括室内保洁服务、室外保洁服务。 1.2秩序维护服务： 包括校园内的门岗24小时值班及男、女生公寓室内24小时安保服务。

1.3日常维修服务：包括供水、供暖等设备设施运行保养维修；门、窗、锁、合页、办公桌椅等维修维护；学校一些物品搬运工作等。供水、供暖需24小时进行值守服务。包含校区日常维修服务及维修过程中产生的材料费。

1.4绿化服务(包含绿植、种子)：校区绿化日常维护浇水、打篱、刷树、喷药防虫害、修剪、除草（校区矮树墙修理及打草每年最少四次）服务。

1.5生活垃圾清运、非生活垃圾清运。

1.6水箱清洗：负责学校热水壶及地下消防水箱清洗。

1.7空调维修及保养。

1.8化粪池清掏，清掏杂物外运。

1.9冬季冰雪清理及外运，（包括房顶积雪）清雪设备自备。

1.10室内、外排水管线疏通、维修等服务。

2.服务区域

2.1校园内：教学楼、实训楼、男、女生公寓、综合楼、换热站、食堂等全部建筑物；室外人行道、车道、雕塑、花坛、草坪、矮树墙、广场、操场等。

2.2校区占地面积约2.5万平方米，建筑物面积约2.22万平方米。主要包括教学楼6731平米，实训楼5280平米，学生一食堂840平米，学生特色食堂500平米，男生公寓2718平米，女生公寓3444平米，综合楼2716平米。

2.3室内保洁总面积10698平米（详见上传附件）；室外绿化面积1500平米；室外校园、运动场地面积约18500平米。

2.4服务区域面积允许现场踏勘。

3.服务管理基本需求

3.1信息化需求：为推进校园后勤管理模式和运行方式加快转变，提高校园后勤管理科学化、规范化、精细化、信息化水平及工作效率，投标人需要具备以下服务能力。

3.1.1投标方需具备适应智慧校园、智慧后勤的物业管理理念。

3.1.2环境保洁、安保秩序服务、日常维修服务工作需要信息化工作流程管理，投标人需要引入信息化手段对环境卫生服务情况进行跟踪以及检查管理控制。

3.1.3为提高校园保洁、维修、安保服务的整体水平及工作效率，投标方需采用信息化、智能化管理对工程维修服务做到线下及时维修，线上有效反馈，能为校区提供线上报修、报事、投诉等信息化管理服务，每个步骤的服务内容及处理过程有线上记录，对日常巡检工作进行线上跟踪及检查，要有有效的服务质量反馈机制，投标企业要配有24小时服务热线电话，让校区各科室及学生对服务质量及报修均有快速有效的反馈通道。

3.1.4投标方需提供环境保洁、安保秩序服务、维修服务等方面信息化管理手段及设备设施，为校区开放保洁、安保秩序服务、维修服务信息化管理平台。每月为校区提供维修质量检查线上过程数据以及检查结果反馈，为校区提供保洁、维修等服务管理相关数据，

便于校区掌握保洁、工程维修服务的整体情况。

3.2服务质量管理要求：

3.2.1保洁服务要严格按照保洁区域、保洁标准化及流程化开展工作，严格按照疫情常态化进行管理和要求，要求对尘推头、拖布头和抹布每日进行集中消毒、清洗，以防止交叉感染。

3.2.2投标方应按本校区的实际情况，配置足够的保洁设备。

1 3.2.3在服务保障过程中，投标人要对本项目的安全管理工作作为工作重点，注重员工安全管理培训工作，做好安全教育，对高空作业及水、暖、气等维修作业时要有安全保障措施，投标企业的管理人员要经过安全生产监督管理部门的专业培训。

3.2.4为了加强校园生活垃圾管理，改善校园的环境卫生，严格按照《黑龙江省教育厅关于黑龙江省“十四五”公共机构节约能源规划》的管理要求，投标企业要严格对校园的生活垃圾进行分类管理，及时保障校园生活垃圾的清运处理，严格参照《城市生活垃圾管理办法》所执行。垃圾清理到校外。

3.2.5自觉维护采购方形象，对待学生及教职工文明、热情、礼貌，积极配合学院做好迎接各类检查等应急卫生保洁工作，积极协助采购人搞好校区禁烟工作，达到无烟校园要求。

3.2.6爱护采购方的人、财、物，若造成损失按价赔偿。爱护资源，节约水电，防止浪费。

3.2.7及时向采购方提供合理化服务建议，以提高服务质量。

3.2.8投标方要为配置的服务人员提供相关福利保障，保证人员按采购方要求的上班时间及到岗。

4.其他要求

4.1物业费包含合同期限内人员工资、人员保险、服装、低值消耗材料、生活垃圾、非生活垃圾清运、化粪池清掏、冬季清雪外运、室内室外下水管线疏通以及投入的设备、管理费、税金等等费用。本项目低值消耗材料指保洁用具（垃圾袋、拖布、笤帚、草酸、洗洁精、清洁剂等），劳保用品（毛巾、擦布、服装、手套等），安保用品（服装、警用器械等）、其他消耗用品（除草剂、大粒盐等）。

4.2中标方自备一般设备及常用工具、耗材。**一般设备如：**办公自用电脑、指纹考勤设备、打印机、文件柜、更衣柜等办公设备及各类办公用品，人字梯、平板车、各类多功能维修工具套装、电流表、万用表、（绿篱机、打草机）、台钻、冲击钻、电钻、角磨机、切割机、砂轮机、鼓风机、工具箱、百米电线卷、软水管、手机、对讲机等；**常用工具、耗材如：**各类清洁工具、扫把簸箕套装、分色拖把头、拖把杆、分色毛巾、百洁布、抹布、防水手套、帆布手套、围裙、套袖、钢丝球、檀香、空气清新剂、洁厕灵、洗洁精、玻璃清洁工具套装、伸缩杆套装、地板刷、小便池芳香球、全能清洁剂、静电除尘剂、不锈钢光亮剂、地板括水器、玻璃清洁剂、洁厕剂、亮洁剂、地毯、海绵拖把、尘推杆套装、手电筒、劳保鞋、高压绝缘靴、电工鞋、手套、雨靴、雨衣、雨伞、口罩、PVC地板保养起蜡水、地面蜡、喷蜡等打蜡工具组合、擦铜水、各种扳手、钳子、螺丝刀、锤子、铁锹、喷壶、铁爬子、伸缩剪刀、钢尺、水平尺、锯子、胶枪、火钳、大竹扫把、小竹扫

把、消毒喷雾器、绳子、扁担、除虫药水、除胶剂、铁丝、各类水桶、刻度桶、圆头刷、软毛刷、方头刷、油漆刷子、云石铲刀、保洁药水瓶、鸡毛掸、护目镜、杆子称、告示牌、警示牌、标牌、标识、生活垃圾袋、标本框、运送篮、转运箱等。

4.3中标方的工作人员在为采购方服务期间，因疾病、工伤、意外伤害、死亡、疾病传染、劳动保护、职业病、体检、社保等所产生的一切费用，均由中标方自行负责。

4.4服务项目及服务面积变更。如发生服务项目变更（新增或减少）服务面积时，根据实际情况进行变更调整，双方可单独签订补充协议，如新增内容超出总合同额10%以上应履行政府采购程序，不可随意变更。

4.5中标方须提供上岗物业人员的人身保险文件复印件。确保上岗物业人员身体健康，无重大及传染类疾病，并提供健康体检证明。专业技术岗位人员须持证上岗。物业公司必须向采购人提供服务人员上岗证和其他相关技术证书，经采购人相关部门审核合格后，交后勤管理部门备案。

4.6中标方服务质量接受采购人的监督，定期进行质量检查，连续两个月对服务质量方面存在的问题不能按时改进或物业人员不服从采购人管理的，采购人有权解除合同，并在当月终止付款。

4.7中标方使用的保洁用品、劳保用品、安保用品、设备设施等须严格检查、验收、保管，须接受采购人的监督，若使用劣质、不合规、不达标用品，对存在的问题拒不按时改进，采购人有权在当月终止付款并解除合同，对导致采购人设施损坏，安全健康受到损害造成的损失由中标方承担并赔偿，若需经第三方机构鉴定的，鉴定费用由中标方承担。

服务要求及技术指标：

（一）保洁服务

1、服务内容

（1）工作时间早上工作7:00到11:30，下午13:00到16:30，负责清洁保洁范围内所有场所的地面、楼顶天台、门窗、门框、玻璃、窗台、墙壁、走廊、天花板、楼梯及扶手、标识牌、开关插座、电梯间、运送垃圾等；保证地面无污迹、无杂物、做到窗明几净、天花板无蜘蛛网、无卫生死角，保证所有通道干净、畅通无积水（注意防滑工作），保证环境清洁、空气清新。

（2）随时清理周围排水沟的垃圾，保持排水畅通，减少蚊子滋生；随时对周围下水道等喷洒消毒水进行消毒。

（3）每周一次对天花板、墙壁瓷砖进行清洁，并清理蜘蛛网等。

（4）每月对操场部分地面、台阶进行一次大清洗。

（5）清洗玻璃外窗1-2次/季度。

（6）负责洗手间所有设施的清洁和疏通厕所等工作，保证无臭味（如用草酸祛除污垢并除臭）、无尿垢；保持洗手盆及坐厕清洁明亮；厕所地面干净无积水及防滑工作。

（7）垃圾桶无外溢垃圾，无粘附物、摆放整齐、四周无散垃圾及污物、每日清倒2次、

经常巡视，保持清洁。

(8) 室内设立垃圾存放点的位置（如厕所、洗漱间等）须配置塑料大白桶，保证液体垃圾不产生流淌、外溢，同时清运过程中保证不溢洒，产生异味，脏污墙面、地面。

(9) 完成招标方安排的指令性工作，如突击大扫除、灾后清洁、冬季校园清雪（清雪主要清理校园道路、人行道积雪，其他特殊情况中标方需根据招标人实际情况听从规划性调配和安排）。

(10) 完成招标方安排的造成雨漏管堵塞、积水情况的屋顶树叶、垃圾、泥沙堆积等清洁工作，每年入冬前，开春后至少清理两次，中标方需设计合理方案，保证清洁工作安全开展。

2、服务要求

(1) 投标方必须符合国家、招标方管理的相关要求及考核标准，要求按正规化、规范化管理和人员配备；有完善的质量保障机制；拥有一套完整的适合招标方保洁运作方法和严格的操作规程，使服务工作达标。

(2) 从业人员身体健康、无残疾和传染病，入职体检合格者皆可上岗。

(3) 保洁员要有良好的职业道德和服务态度，对招标方全院师生要以礼相待；节约水电，爱护招标方一切公共财物，人为损坏要赔偿。

(4) 中标方应不定期对保洁员进行培训，不断提高员工的素质，同时对保洁员工作进行月考核，提高工作质量。保洁员在工作期间出现口出秽言、酗酒、赌博、吸毒、打架及行为不检等情况，招标方及其授权人可要求中标方更换人员，若因此而招致的损失，概由中标方负责。

(5) 工作人员岗位若需变动应提前一周告知招标方负责人，并做好工作交接，不得有缺岗现象。

(6) 定期对宿舍及教室进行消毒，保洁员要经常参加传染知识培训及学习基本的操作规程，不断提高对防疫卫生、疾病传染的认识。

(7) 不得有盗窃招标方物资及其他人财物的现象。

(8) 中标方须主动接受服务设施方的指导、检查、监督及协调。中标方必须服从采购方的管理，组织协调好管理清洁工作，以保证高质量完成招标任务。中标人须听从采购方分管部门的规划性调配，完成采购方安排的指令性工作。

(9) 中标方要安排专门的管理人员，每天对招标方保洁区域进行巡查。

(10) 工作人员不得在工作场所及值班室煮饭、私拉乱接电线、使用电炉等。

(11) 同一个岗位一年内不得频繁更换人员，学院不提供食宿。中标方提供保洁人员的住宿、就餐、医疗、工伤、意外保险、治安等问题由中标方自行解决，与招标方无任何关系。

(12) 遵守招标方的各项管理制度，服从招标方日常临时工作安排，绝对禁止保洁人员进入及动用与工作无关的区域及物品。

(13) 金属件物品不准使用酸性抹布擦洗。

(14) 投标方应根据现行劳动法，安排员工的休息、休假，有关清洁工人之劳资纠纷及赔偿概由投标人负责。

(15) 招标文件中的人员配置属岗位制，如有人员因故缺岗，中标人须另行安排员替班，招标人无须缴付任何额外费用。

(16) 中标方必须提供安全保障设施，出台安全保护措施和相关应急预案，保障人员工作安全，对工作期间出现人员安全问题和意外，能够及时处理，否则导致一切后果，概由中标人承担。倘招标人因此而遭受牵连，则中标人必须赔偿招标方一切名誉及经济损失。

(17) 工作人员没有认真履行职责，发现一次警告；发现两次书面发整改通知；发现三次中标人须更换保洁员。

(18) 为确保服务质量，中标人不得转包，如发现转包，招标方可无条件解除合同；由此而对招标方产生的经济损失由中标方负责赔偿，如有争议，由劳动仲裁机关进行仲裁。

(19) 遇大风、暴雨天气，中标人应派人员协助招标方抗风防雨、检查、清理其承包范围内场所，确保水流畅通、渗漏水及时清洁，并做好大风、暴雨后各项清洁工作。

(20) 合同期内，中标人必须根据合同中的各项条款履行各项职责，如发现中标人组织措施不当、计划不落实、管理不严，导致保洁质量达不到规定标准，对存在的问题不按时改进，情况严重的，采购人有权解除合同，并在当月终止付款。

(21) 在进行清洁作业时，中标人必须认真负责，并注意安全操作，如员工发生任何意外（含工伤、劳务纠纷、社保、医保、养老保险等），中标人负责事故处理及承担一切费用。

(22) 如有临时活动、重大庆典、会议活动或上级部门检查、参观，中标人应根据招标方要求提供突击性清洁保洁、消杀任务以及小量设备器材、桌椅等物品的搬运、会场的布置等，所增加的工作量不另外计算费用。

(23) 遇火警（含消防演习）、水管爆裂等特殊情况，中标方应组织突击小组搞好清洁卫生。

(24) 冬季下雪时应及时将校园内积雪清除干净；当遇到大雪时，中标人应按招标方要求提供突击清雪力量及清雪车辆设备等，在第一时间先将通往各楼清出行人便路后再进行其它区域清雪，清理后积完成积雪外运。

(25) 中标人使用的保洁用具、劳保用品须严格检查、验收、保管，须接受招标方的监督，不得影响招标方环境的美观，正常的秩序，若因保洁用品质量不合格、保管不妥善、使用不当原因，造成招标方财物健康的损失，一概有中标方承担并赔偿。

3、保洁服务标准

(1) 保洁服务标准：具体内容详见：黑龙江旅游职业技术学院中职教育学院保洁服务考评办法中附件二《黑龙江旅游职业技术学院中职教育学院物业服务项目考核细则》。

(2) 保洁人员岗位安排由中标方根据招标方的实际需要进行合理分配，需满足招标人保洁服务的实际需要。中标方需要必要的服务承诺和管理方案保证服务质量。如有日常保

洁工作记录，加强保洁人员上、下班考勤，有相关制度监督，记录有月、周工作计划，并针对保洁工作不合格项有针对性的改进措施。

（二）安保秩序服务

一、门卫管理

1、服务内容

负责校内和校外周边，校门口、停车场、教学楼、实训楼、校园安保秩序及学生出入校管理服务，同时接受后勤保卫科管理，按学院后勤保卫科制定的岗位职责开展工作。

2、服务要求

（1）保安员工作时间着统一保安服装，佩戴统一保安标志。

（2）保安员要认真履行职责，忠于职守，坚持原则，注重仪表形象，文明礼貌，在紧急关头能挺身而出，保护师生安全。

（3）保安员要遵守和执行保安行业制度及学校有关制度，工作时间不能从事保安工作及领导交办工作之外的事情。

（4）保安员没有认真履行职责，发现一次警告，发现两次发书面整改通知，发现三次中标方需更换保安员。

（5）在安保服务过程中，因保安人员过失，造成学校财产损失，由乙方负责赔偿。

（6）乙方负责对保安员要进行岗前培训，并有严格的管理和考核制度。

（7）乙方的工作人员在为招标方服务期间，因疾病、工伤、意外伤害、疾病传染、劳动保护、职业病等所产生的一切费用，均由乙方自行负责。

（8）不得有盗窃校区物资及其他人财物的现象，不得在公共场所及值班室做饭、私拉乱接电线、使用电炉、电热器、电褥子等违反用电规定的行为。

（9）同一岗位一年内不得频繁更换人员，校区不提供食宿及防护用品。

（10）管理学生、教师、车辆、物资、设备及其它物品进出校门、检查各种证件。周一到周五及其他特殊管控时期，保安一律不准私自放学生出校门。夜间学生如有特殊情况必须出学校，必须辅导员电话或有关批条，验证后方可离校。配合学生管理部门管理学生翻越围墙出、入校园。本校教师如有事或公务需外出，在保安人员离岗登记表上做好登记方可出门。

（11）管理外来人员、车辆进出校门。外来人员来访，保安人员要问清事由，及时与有关人员联络核实，并凭有效证件填好来客登记表。外来人员进入学校，保安人员应要求其必须遵守学校有关规章制度，保证学校教学有序进行。学生家长到校联系工作或了解学生情况要在传达室内等候，无特殊情况不得进入教学楼内，以免扰乱学校正常教学。凡是教师请家长到校落实工作的，应电话联系教师，确认属实后，做好登记后，才能进入校园，但要做到接待热情。外来机动车辆未经许可不得进入学校，任何车辆应到规定位置、规定要求停放；保安人员有权疏通校门口的车辆，严禁车辆堵塞校门口。

(12) 同一岗位不得频繁换人，完成学校交办的其他工作任务，工作时间为8点至第二天8点（上一天一宿歇一天一宿），全年在岗，节假日无休。

3、值班要求巡逻要求

不准留宿他人，工作期间禁止饮酒、娱乐、聚众赌博做与工作无关的事情。

安保人员在岗期间每2小时巡逻一次，查看门窗是否关严、灯光是否关闭、水是否关闭、是否有外人进入等安全问题，如发现问题能够现场解决的第一时间处理，并同时上报主管部门后勤保卫科。门岗安保员在岗期间每2小时巡逻一次室外区域，主要查看是否有打架斗殴发生、是否有外人进入校园等安全问题，如发现问题能够现场解决的第一时间处理，并同时上报主管部门。

二、宿舍管理

1、服务内容

负责本宿舍区域内学生安全管理、寝室卫生内务、学生纪律检查、执行请销假登记及宿舍管理制度等学生管理的相关工作，接受学生科管理，按校区学生科制定的岗位职责及相关规定开展工作。

2、服务要求

(1) 严格执行、落实住宿学生管理条例和宿舍管理员岗位职责，使学生在校住宿有章可循，养成良好的学习和生活习惯。

(2) 每天做好学生寝室的纪律卫生检查工作，认真记录，严格按照公平、公正、公开的原则给予打分。

(3) 每天检查学生离寝后锁门情况，发现异常，记录在案备表。

(4) 每天要做好开窗，开门通风，保持寝室内空气清新无异味。

(5) 每天必须对学生寝室进展全面的归宿情况检查，以维持宿舍良好的就寝秩序。

(6) 上课期间住宿生回寝室需持辅导员的批条方可进入，但须在生活老师的监管下办完事情迅速分开，不得长久逗留。

(7) 及时巡楼检查是否存在安全隐患。一旦发现存在安全隐患，立即上报并协同处理。

(8) 催促学生按时起床、上课，不允许学生在上课期间随意滞留寝室，如有此类情况反馈给辅导员，对该学生进行教育，多次出现根据相关要求进行处理。

(9) 对内务卫生未合格的寝室学生进行教育，帮助、指导及时整改，引导学生养成良好的卫生和生活习惯。

(10) 严格执行学生请、销假制度，加强与辅导员老师的联络与合作，共同处理好学生发生的各种矛盾和纠纷，共同做好学生的教育和管理工作的。

(11) 加强学生寝室思想引领，了解学生思想动态，并协助辅导员对学生进行根本的思想道德教育，培养学生严谨的生活作风，对特殊学生群体（生理疾病、心理疾病、家庭贫

困、单亲家庭等)进展耐心指导,了解学生有无过敏史、食物禁忌等,并建立相关的档案,进行跟踪教育。

(12) 寝室严禁非住宿生未经寝室老师允许情况下进入寝室,严禁学生留宿非住宿生,如有人进入维修或办理离校事宜,寝室老师全程陪同,直至离开。

(13) 妥善保管好寝室的公用钥匙,严格执行寝室公用钥匙的借用制度,按时开关宿舍大门,确保学生寝室的财产安全。

(14) 了解并熟悉各个寝室设施及公共设施的维修情况,定期排查寝室公共设施及物品、如有损坏及时填好维修清单并上报,负责舍务库房管理。

(15) 完成学生离校前与辅导员的对接的相关工作,并认真做好记录。

(16) 迎接新生时,协助科里规划寝室安排,协助发放行李备品。

(17) 如遇突发事件,立即赶往事发现场并及时上报。

(18) 同一岗位不得频繁换人,完成学校交办的其他工作任务,工作时间为8点至第二天8点(上一天一宿歇一天一宿),全年在岗,节假日无休。

3、值班要求

(1) 要按时到岗,做好交接记录,接好电话,如有特殊情况要及时与值班教师及辅导员联系,并上报学生科长。

(2) 值班时间如个人有事不能到岗者,自行协调调整值班情况,学校不再出面协调,调整后舍务办及学生科工作群内先报备再工作。

(3) 值班教师在工作期间不准留宿他人。

(4) 工作期间禁止饮酒、娱乐、聚众赌博。

(5) 在值班期间,如因值班教师个人失职所造成的一切财产损失,值班人员负相应责任。

(三) 维修服务

1、服务内容:

(1) 校区供暖设施的维修、保养和更新,保持系统的畅通,定期清理、清掏杂物,及时排除各种堵漏现象。

(2) 维修更换水龙头、冲洗阀,检修更换厕所水箱零件,做好节水工作。

(3) 掌握学校各类管道、阀门的分布、走向和用途,发现问题能够及时采取有效措施;房屋内的零修(木器、门窗、闭门器、卷帘门、五金件、门锁、柜锁、各种玻璃)。协助电工进行配电维修。

(4) 校区建筑物、供水、给排水设施、楼宇室内外、其他公共设施、墙面、地面、水漏管、屋面排气孔、屋面防水、防护设备(楼梯扶手、玻璃栏板、防护网等)、地沟管线、室内外、地沟布线、楼内公共场所和室内卫生间设施日常零星维修。

(5) 室内家具类、教学设施、办公设施、学生宿舍室内生活设施的维修、维护和保养（包括办公家具、教学桌椅、黑板、讲台、公寓床、门、窗、桌、凳、柜等，以及五金配件等）维修、维护和保养。

(6) 各种门窗（含门窗、防盗门窗、窗帘及窗帘杆、纱窗、玻璃、卫生间隔断、刷油、刷漆、刷涂料等）、室内外晾衣架、黑板、卫生工具、楼宇室内外零星地砖、地脚线、临时安排的零星维修、安装、拆卸展板、热风幕的日常零星维修。

(7) 冬季保温门帘安装、拆卸、保管。

2、服务要求

(1) 供暖系统各种阀门、防寒设施在供暖期前做好准备和维护，保障校区各楼宇的供暖温度，每日巡查，及时排气，薄弱环节做好防寒保护。

(2) 供水、排水系统，上、下水管道、水龙头每日巡查一资，发现跑、冒、滴、漏现象，及时更换，保持管道完好无损、畅通，压力足。

(3) 公共设施包括：监控、空调、广播、体育器材等每日巡查一次，无脱落松动现象，发现一处，要及时维修更换。

(4) 各楼宇楼梯、栅栏、墙面、地面、地砖、墙砖、门窗、操场等设施每天巡查一次，发现有损坏、脱落、松动现象，及时维修，消除安全隐患。

(5) 运行当中发生单件、单项1000元（含1000元）以内的日常维修耗材及常用配件由乙方负责。

（四）绿化服务

1、服务内容

(1) 校园绿化区、花坛、花箱、绿地、花园花草树木栽植、修剪、提枝、修冠、浇水、打药、防病害工作。

(2) 充分利用和发展绿化地面积，合理种植花草树木的品种和数量，创造优美的植物景观。

(3) 提高绿化养护管理的知识和技能，熟悉花草树木品种、名称、特性和栽培管理方法，掌握花木病虫害的防治方法，正确并熟练使用园林机具。

2、服务要求

(1) 根据甲方要求保持公共绿化整体美观养护、管理花草树木，适时浇水，满足生长需要，防止过早和过涝，适量施肥，适当修剪、整形，使花木长量适当。

(2) 清理杂草、杂物，保持草的一定生长高度，草地整洁、美观。以预防为主和治早、治了为原则，及时防治病虫害，同时注意保护环境，减少污染。

(3) 定期对花木进行培土、树干涂白、防风害、日灼，对遭受自然损害的花木及时进行修补，扶持和补苗。经常巡视绿化地，严格制止在草地上践踏、倾倒垃圾或用树干晾晒衣服被褥行为，完善绿化保护、隔离设施。

（五）防疫消杀服务

1、服务内容

（1）针对疫情病毒性质，按消毒标准使用相应的消毒药剂，做好公共场所消毒工作。

（2）对主要出入口铺放脚垫，并在脚垫上喷洒消毒药剂，且随时增加药剂以保持浓度，对门把手、路灯杆等公共区域使用消毒药剂进行清洁。

2、服务要求

（1）使用消毒剂可采取喷洒、擦拭相结合的办法，对电子系统覆盖保护膜，每天不少于三次对公共场所进行消毒。

（2）对每天的消毒情况保洁人员应做好详细记录工作，派专人进行检查。主要包括对公共区域、卫生间、垃圾存放处及外来车辆进行日常消杀，防虫灭虫工作并做好相应记录。

（3）每季度对校园做整体性消杀，并按照甲方要求做好防病防疫工作。消毒剂存放、配比、发放、使用过程中要严格执行《危险品管理程序》并建立完整有效的管理制度，由专人负责并做好相关记录。实施消杀前，乙方要提前告知甲方消杀方案及药品详情，在征得甲方同意后方可实施。（如遇疫情或重灾害，可随机调整，中标方不得以任何理由推脱）

（六）垃圾处理标准

1、服务内容

（1）清运当日产生的生活垃圾，倾倒过程不得影响甲方正常的校园管理。

（2）清运时出现的残留物要及时清理，执行国家及佳木斯市相关标准，乙方自备车辆，做到日产日清，在倾倒过程中产生的一切问题由乙方负责，与甲方无关。

（3）加强校园生活垃圾管理，改善校园的环境卫生，严格按照《黑龙江省教育厅关于黑龙江省“十四五”公共机构节约能源规划》的管理要求，乙方要严格对校园的生活垃圾进行分类管理，及时保障校园生活垃圾的清运处理，严格参照《城市生活垃圾管理办法》所执行。

2、服务要求

（1）垃圾按时清理，清理垃圾时要封闭垃圾袋口，运送时使用专门的垃圾清运车，放置指定地点封闭，运送完垃圾后应对垃圾清运车内外及时清理，并喷洒消毒药剂。

（2）各区域垃圾要及时清运到本区域的垃圾场地内，并对垃圾场进行消毒处理。

（3）非生活垃圾做到及时清理，不可堆积，非生活垃圾场要按时进行消毒，做到无味、无残留。

（七）上下水管线维修及化粪池清掏

1、服务内容

（1）校区内所有化粪池、沉淀井及连通的主管道，定期时行春清掏，并根据实际情况

加掏。

(2) 室内外上、下水管线、地漏，疏通、维修；所有蹲便、小便池，清掏、疏通、维修。

(3) 将校区内地下所有化粪池进行清理，从出户井到干线、到化粪池由中标方全权负责。

(4) 将校区内雨水井、污水池、地下污水管道进行检查、疏通、清理、冬季解冻，保持畅通。

2、服务要求

(1) 清污疏通要求：每半年要将采购方校园内所有化粪池及全校地下排污管道彻底清理疏通一次，平时要不定期自行安排清理疏通，保证全年采购方校园内排水顺畅，所有化粪池不向外溢污水、污物。

(2) 每年专车吸粪和人工下池清理垃圾（含建筑垃圾、沙、石、油渣等）二次，各化粪池需将粪渣、垃圾清理干净直至见到清水。

(3) 所有雨水井、污水井及管道每月检查一次，将所检查的情况书面报知管理处存案，并根据实际使用情况及时保养、疏通，保证所有井道时时畅通。

(4) 管道疏通程序要求：每学期人工下井清理雨水井、污水井的泥沙和垃圾一次；每两月用竹片等连接通管一次；每两月用竹片连钢丝绳、钢丝球拉管一次；每学期用水清冲管道一次；

(5) 将油渍和垃圾清理上井打包，清理出来的污物、垃圾用袋打包当天运走，并保证工完场清。中标方使用吸粪车或水泵将池内的粪渣、油渣、杂物等清掏干净，并使用专用粪便运输车辆运送到政府有关部门指定的处置地点。

(6) 排污水管道（含污水井）用高压管道清洗机疏通清洗，保化粪池内及池口周边、排污管网、井等环境冲洗干净。

(7) 清掏人员（含人员保险）、设备、运输工具等需中标单位自行提供。

(8) 清掏见底，做到池内无杂物见清水，进出口排水通畅，通气管畅通，池口密封良好，周边环境冲洗干净；雨水井、污水池、地下污水管道无树根、无杂物，冬季解冻后，流水保持畅通。

(9) 当采购方校园内的化粪池及管道出现污物堵塞、污水外溢现象时，中标方在接到采购方通知后，响应时间为2小时，以保证采购方校园清洁。若发生化粪池、管道堵塞等紧急情况，中标方保证全天候随叫随到，及时解决所发生的问题，中标方在接到采购方通知后，不得迟到、故意拖延，无正当理由，在30分钟内不及时回复或者不能按时到达，采购方有权指定第三方进行应急清掏，产生的费用由中标方支付。

(10) 服务期内，出现服务水平和能力不够，不能按季节及时处理化粪池、管道堵塞、冬季不解冻等情况，不及时处理以及致使淤堵产生其它严重后果，采购人有权指定第三方进行应急处理，产生的费用由中标方支付。

(11) 中标方作业时应采取足够的安全防范措施，如设置安全警示牌，拉警戒线等，化

粪池井盖打开后工作人员不能离开现场，清洁完毕后，随手盖好井盖，以防行人掉入井内发生意外，作业时禁止在池边点火或吸烟，不接打电话。

(12) 因中标方原因达不到服务的验收标准的，采购人有权要求中标方重新清掏直至达到验收标准，中标方若刻意降低服务标准，经多次整改不能达到采购人要求的，采购方有权追究中标方相关责任的权利，若造成采购方有关损失的应给予相应的赔偿或经济赔偿。

(八)“四害”消杀

1、服务内容

(1) 蚊、蝇、老鼠、蟑螂消杀的重点为污水井、雨水井、化粪池、垃圾房（桶、箱）、墙角、盆花、绿篱、花槽、花池以及阴暗潮湿的地方及其他出现的地方。

(2) 楼内发现蚊、蝇要及时清杀。

2、服务要求

(1) 消杀采用药品及在消杀前，应提前告知招标方消杀方案，使用药物应先征得招标方的同意。

(2) 消杀药品严格按照《危险品管理程序》的有关内容予以贮存、保管，严格按照要求领用。

(3) 消杀责任人须在消杀工作完成后，及时点清数目，及时归还及处理消杀工具和药品，确保药品存放安全，严禁将任何消杀物品及工具置于公共区域，若清点、回收不及时造成事故，责任由中标方负全责。

保洁耗材配备：

1、服务内容

(1) 新生入校每个教室配3把拖布、一个撮子、两把笤帚、一个拖桶。

(2) 每个寝室配备一把拖布、一把笤帚、一个撮子。

(3) 往届生每学期每个教室、实训室配2把拖布、两个笤帚；教师办公室每年配备一把拖布。

2、服务要求

(1) 每学期开学前，中标方应及时与学管部门沟通，按需准备清扫物品，及时通知需求方到指定地点领取。

(2) 每学期开学前与校区主管部门沟通，确定采购物品数量

3

4	<p>人员及其他要求：</p> <p>1、保洁员：女性不超过55岁，男性不超过60岁，身体健康、无残疾和传染病。</p> <p>2、水暖工及维修工：男性，年龄60周岁以下，有水暖工证，身体健康、无残疾和传染病，入职体检合格者即可上岗。</p> <p>3、公寓门卫：各楼宇门卫40周岁以上60周岁以下，男生公寓为男性，女生公寓为女性，身体健康，仪表、仪容、着装工整。</p> <p>4、保安（校门卫）：男性，年龄30至60岁间，退伍军人优先，形象好，气质佳，无不良嗜好，身高170CM至180CM之间。</p> <p>5、中标方提供的人员数量要满足采购人的服务需求和服务范围，要求全日制工作。</p>
5	<p>服务质量要求：</p> <p>1、确保按时、保质、保量完成工作。</p> <p>2、物业服务工作按时完成率达100%。</p> <p>3、物业相关资料档案完好率100%。</p> <p>4、秩序维护工作合格率99%。</p> <p>5、保洁服务工作合格率99%。</p> <p>6、维修服务及时率100%。</p> <p>7、整体满意率达≥95%。</p> <p>8、建立健全各项台账记录：根据物业管理需要分类分项建管理服务台账；（1）安全（安保、消防）管理台账；（2）业务学习台账；（3）空调、供电、供水、污水处理等设备运行及维修养护台账；（4）投诉台账等；（5）交接班台账等；（6）各类管理及日常事务会议台账等。（中标人可根据自身管理需求整合，但必须不少于以上各项台账）。</p>

	<p>考评办法：</p> <p>一、考评依据：</p> <p>（一）《黑龙江旅游职业技术学院中职教育学院物业服务考核细则》（详见上传附件）。</p> <p>（二）《黑龙江旅游职业技术学院中职教育学院物业服务考核表》（详见上传附件）。</p> <p>二、检查方式：日检、周检、月检。</p> <p>（一）日检：每日由甲方（招标方）不定时进行巡检，并把巡检的结果抄送乙方（中标方）备案，同时也告知乙方保洁主管或现场负责人，并对当日保洁存在的问题督促乙方现场负责人进行有效的整改。</p> <p>（二）周检：每周一由甲方人员和乙方物业主管与乙方现场负责人或指定人员共同巡检，双方人员对巡检结果进行签字确认并备案。</p> <p>（三）月检：每月月底由甲方人员和乙方物业主管与乙方现场负责人等人员进行巡检，双方人员对巡检结果进行签字确认并备案。</p> <p>三、月物业服务费考评时间与考评方式：</p> <p>（一）考评时间：</p> <p>每月3日前，由甲方按照日检、周检、月检的结果进行评审，评审的结果作为支付乙方上月保洁服务费的依据。</p> <p>（二）考评方式：</p> <p>1、日检分数=当月日检累计分数÷当月检查天数</p> <p>2、周检分数=当月周检累计分数÷当月周检次数</p> <p>3、当月考评分数=（日检分数+周检分数+月检分数）÷3</p> <p>四、考评结果作为服务质量监督依据：</p> <p>（一）乙方得分90分（含）以上，服务良好，继续保持。</p> <p>（二）乙方得分低于90分，对存在问题方面督促，查漏补缺，乙方需对扣分的内容进行整改，整改后仍低于90分（不含），每下降1分扣款200元。低于80分，每下降1分扣款1000元，连续三次考核仍低于80分，采购人有权无偿请退中标人，并上报主管部门及财政部门。</p>
说明	打“★”号条款为实质性条款，若有任何一条负偏离或不满足则导致投标无效。

第三章 投标人须知

一.前附表

序号	条款名称	内容及要求
1	计划编号	黑财购核字[2023]04628号
2	项目编号	[230001]QZZB[CS]20230001
3	项目名称	中职教育学院（佳木斯校区）2023年物业管理服务采购项目
4	包组情况	共1包
5	是否专门面向中小企业采购	采购包1：非专门面向中小企业
6	采购资金预算金额	550,000.00
7	采购方式	竞争性磋商
8	开标方式	不见面开标
9	评标方式	现场网上评标
10	评标办法	合同包1（中职教育学院（佳木斯校区）2023年物业管理服务采购项目）：综合评分法
11	报价形式	合同包1（中职教育学院（佳木斯校区）2023年物业管理服务采购项目）：总价
12	现场踏勘	踏勘时间：2023-07-17 09:00 踏勘地点：黑龙江旅游职业技术学院中职教育学院（佳木斯市向阳区大学路221号） 联系人姓名：姜云良 联系人电话：15204543085
13	保证金缴纳截止时间 （同递交投标文件截止时间）	详见采购公告
14	电子响应文件递交	电子响应文件在响应截止时间前递交至黑龙江省项目采购电子交易系统
15	响应有效期	从提交投标（响应）文件的截止之日起90日历天
16	投标文件要求	（1）加密的电子响应文件 1 份（需在投标截止时间前上传至“黑龙江省项目采购电子交易系统”）。 （2）若现场无法使用系统进行电子开评标的，投标供应商须开标现场递交非加密电子版响应文件U盘（或光盘）0份。 （3）纸质响应文件正本 0 份，纸质响应文件副本 0 份。
17	中标候选人推荐家数	采购包1： 3家
18	中标供应商确定	采购人授权磋商小组按照评审原则直接确定中标（成交）人。
19	备选方案	不允许
20	联合体投标	包1： 不接受
21	代理服务费收取方式	向中标/成交供应商收取

22	投标保证金	<p>本项目允许投标供应商按照相关法律法规自主选择以支票、汇票、本票或者金融机构、担保机构出具的保函等非现金形式缴纳保证金。</p> <p>中职教育学院（佳木斯校区）2023年物业管理服务采购项目：保证金人民币：0.00元整。</p> <p>开户单位：无 开户银行：无 银行账号：无</p> <p>特别提示：</p> <p>1、响应供应商应认真核对账户信息，将响应保证金足额汇入以上账户，并自行承担因汇错投标保证金而产生的一切后果。响应保证金到账（保函提交）的截止时间与响应截止时间一致，逾期不交者，响应文件将作无效处理。</p> <p>2、响应供应商在转账或电汇的凭证上应按照以下格式注明，以便核对：“（项目编号：***、包组：***）的响应保证金”。</p>
----	-------	---

23	电子招投标	<p>各投标人应当在投标截止时间前上传加密的电子投标文件至“黑龙江省政府采购网”未在投标截止时间前上传电子投标文件的，视为自动放弃投标。投标人因系统或网络问题无法上传电子投标文件时，请在工作时间及时拨打联系电话4009985566按5转1号键。</p> <p>不见面开标（远程开标）：</p> <p>1. 项目采用不见面开标（网上开标），如在开标过程中出现意外情况导致无法继续进行电子开标时，将会由开标负责人视情况来决定是否允许投标人导入非加密电子投标文件继续开标。本项目采用电子评标（网上评标），只对通过开标环节验证的电子投标文件进行评审。</p> <p>2. 电子投标文件是指通过投标客户端编制，在电子投标文件中，涉及“加盖公章”的内容应使用单位电子公章完成。加密后，成功上传至黑龙江省政府采购网的最终版指定格式电子投标文件。</p> <p>3. 使用投标客户端，经过编制、签章，在生成加密投标文件时，会同时生成非加密投标文件，投标人请自行留存。</p> <p>4. 投标人的法定代表人或其授权代表应当按照本招标公告载明的时间和模式等要求参加开标，在开标时间前30分钟，应当提前登录开标系统进行签到，填写联系人姓名与联系号码。</p> <p>5. 开标时，投标人应当使用 CA 证书在开始解密后30分钟内完成投标文件在线解密，若出现系统异常情况，工作人员可适当延长解密时长。（请各投标人在参加开标以前自行对使用电脑的网络环境、驱动安装、客户端安装以及CA证书的有效性等进行检测，保证可以正常使用。具体环境要求详见操作手册）</p> <p>6. 开标时出现下列情况的，将视为逾期送达或者未按照招标文件要求密封的投标文件，采购人、采购代理机构应当视为投标无效处理。</p> <p>（1） 投标人未按招标文件要求参加远程开标会的；</p> <p>（2） 投标人未在规定时间内完成电子投标文件在线解密；</p> <p>（3） 经检查数字证书无效的投标文件；</p> <p>（4） 投标人自身原因造成电子投标文件未能解密的。</p> <p>7. 供应商必须保证在规定时间内完成已投项目的电子响应文件解密，并在规定时间内进行签章确认，未在规定时间内签章的，视同接受开标结果。</p>
24	电子响应文件签字、盖章要求	<p>应按照第六章“响应文件格式与要求”，使用CA进行签字、盖章。</p> <p>说明：若涉及到授权委托人签字的可将文件签字页先进行签字、扫描后导入加密电子响应文件或签字处使用电脑打字输入。</p>
25	其他	
26	项目兼投兼中规则	兼投兼中： -

二.说明

1.委托

授权代表如果不是法定代表人/单位负责人，须持有《法定代表人/单位负责人授权书》（统一格式）。

2.费用

无论磋商过程中的作法和结果如何，参加磋商的供应商须自行承担所有与参加磋商有关的全部费用。

三.响应文件

1.响应文件计量单位

响应文件中所使用的计量单位，除有特殊要求外，应采用国家法定计量单位，报价最小单位为人民币元。

2.响应文件的组成

响应文件应按照磋商文件第六章“响应文件格式”进行编写（可以增加附页），作为响应文件的组成部分。

（二）资格证明及其他文件包括：

★1、供应商具有独立承担民事责任的能力

注：①供应商若为企业法人：提供“统一社会信用代码营业执照”；未换证的提供“营业执照、税务登记证、组织机构代码证或三证合一的营业执照”；②若为事业法人：提供“统一社会信用代码法人登记证书”；未换证的提交“事业法人登记证书、组织机构代码证”；③若为其他组织：提供“对应主管部门颁发的准许执业证明文件或营业执照”；④若为个体工商户：提交“统一社会信用代码的营业执照”或“营业执照、税务登记证”；⑤若为自然人：提供“身份证明材料”。以上均提供复印件。

★2、法定代表人/单位负责人签字并加盖公章的法定代表人/单位负责人授权书。

注：供应商为法人单位时提供“法定代表人授权书”，供应商为其他组织时提供“单位负责人授权书”，供应商为自然人时提供“自然人身份证明材料”。

★3、法定代表人/单位负责人身份证正反两面复印件及投标代表身份证明身份证正反两面复印件。供应商为大学生创办的小微企业还应提供法定代表人的学生证或毕业证或国外学历学位认证书复印件。

（三）报价书附件的编制及编目

1、报价书附件由供应商自行编制，规格幅面应与正文一致，附于正文之后，与正文页码统一编目编码装订。

2、报价书附件必须包含以下内容：

- （1）产品主要技术参数明细表及报价表；
- （2）技术服务和售后服务的内容及措施。

3、报价书附件可以包含以下内容：

- （1）产品详细说明书。包括：产品主要技术数据和性能的详细描述或提供产品样本；
- （2）产品制造、验收标准；
- （3）详细的交货清单；
- （4）特殊工具及备件清单；
- （5）供应商推荐的供选择的配套货物表；
- （6）提供报价所有辅助性材料或资料。

3.报价

（一）所有价格均以人民币报价，所报价格为送达用户指定地点安装、调试、培训完毕价格。

（二）磋商报价分两次，即初始报价，供应商递交的响应文件中的报价及磋商结束后的最后报价，且将做为最终的成交价格。

（三）具备初始报价，方有资格做第二次报价。

（四）最低报价不能作为成交的唯一保证。

（五）如供应商未按规定要求和时间递交最后报价，该供应商提交的响应文件中的初始报价将作为其最后报价。

（六）供应商应注意本文件的技术规格中指出的工艺、材料和设备型号仅起说明作用，并没有任何限制性。供应商在报价中可以采用替代标准或型号，但这些替代要实质上满足或超过本文件的要求。

4.响应文件的签署及规定

（一）组成响应文件的各项资料均应遵守本条规定。

- (二) 响应文件应按规范格式编制，按要求签字、加盖公章。
- (三) 响应文件装订成册、编制页码且页码连续。
- (四) 响应文件的正本必须用不退色的墨水填写或打印，注明“正本”字样，副本可以用复印件。正本 0 份，副本 0 份
- (五) 响应文件不得涂改和增删，如有修改错漏处，必须由磋商代表签字并加盖公章。
- (六) 响应文件因字迹潦草或表达不清所引起的后果由供应商自行负责。
- (七) 法定代表人/单位负责人授权书应由法定代表人/单位负责人签字并加盖公章。

5.响应文件存在下列任意一条的，则响应文件无效：

- (一) 任意一条不满足磋商文件★号条款要求的；
- (二) 单项产品五条及以上不满足非★号条款要求的；
- (三) 供应商所提报的技术参数没有如实填写，没有与“竞争性磋商文件技术要求”一一对应，只简单填写“响应或完全响应”的以及未逐条填写应答的；
- (四) 供应商提报的技术参数中没有明确品牌、型号、规格、配置等；
- (五) 单项商品报价超单项预算的；
- (六) 响应产品中如要求安装软件，应提供正版软件，否则响应无效；台式计算机、便携式计算机必须预装正版操作系统，该系统须有唯一的正版序列号与之对应，一个正版序列号只能对应一台计算机，否则响应无效；
- (七) 政府采购执行节能产品政府强制采购和优先采购政策。如采购人所采购产品为政府强制采购的节能产品，供应商所投产品的品牌及型号必须为清单中有效期内产品并提供证明文件，否则其响应将作为无效响应被拒绝；

注：本项目评审条款中有特殊情形的，以评审条款中的规定为准。

6.供应商出现下列情况之一的，响应文件无效：

- (一) 非★条款有重大偏离经磋商小组专家认定无法满足竞争性磋商文件需求的；
- (二) 未按竞争性磋商文件规定要求签字、盖章的；
- (三) 响应文件中提供虚假材料的；（提供虚假材料进行报价、应答的，还将移交财政部门依法处理）；
- (四) 提交的技术参数与所提供的技术证明文件不一致的；
- (五) 所报项目在实际运行中，其使用成本过高、使用条件苛刻的需经磋商小组确定后不能被采购人接受的；
- (六) 法定代表人/单位负责人授权书无法定代表人/单位负责人签字或没有加盖公章的；
- (七) 参加政府采购活动前三年内，在经营活动中有重大违法记录的；
- (八) 供应商对采购人、代理机构、磋商小组及其工作人员施加影响，有碍公平、公正的；
- (九) 单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系的不同供应商参与本项目同一合同项下的投标的，其相关投标将被认定为投标无效；
- (十) 属于串通投标，或者依法被视为串通投标的；
- (十一) 磋商小组认为，排在前面的入围候选供应商的报价明显不合理或者低于成本，有可能影响服务质量和不能诚信履约的，应当要求该供应商作出书面说明并提供相关证明材料，否则，磋商小组可以取消该供应商的成交候选资格，按顺序由排在后面的成交候选供应商递补；
- (十二) 按有关法律、法规、规章规定属于响应无效的；
- (十三) 磋商小组在磋商过程中，应以供应商提供的响应文件为磋商依据，不得接受响应文件以外的任何形式的文件资料。

7.供应商禁止行为

- (一) 供应商在提交响应文件截止时间后撤回响应文件；
- (二) 成交人在磋商结果产生后放弃成交；
- (二) 成交人在规定的时限内不签订政府采购合同。

8.竞争性磋商文件质疑提起与受理

供应商在参加黑龙江省政府采购代理机构组织的政府采购活动中，认为采购文件使自己的权益受到损害的，可依法提出质

疑；

(一) 潜在供应商已依法获取采购文件，且满足参加采购活动基本条件的，可以对该文件提出质疑；对采购文件提出质疑的，应当在首次获取采购文件之日起7个工作日内提出；

(二) 提出质疑的供应商应当在规定的时限内，以书面形式一次性地向代理机构递交质疑函和必要的证明材料。

(三) 有下列情形之一的，政府采购代理机构不予受理：

- 1、按照“谁主张、谁举证”的原则，应由质疑供应商提供质疑事项的相关证据、依据和其他有关材料，未能提供的；
- 2、未按照补正期限进行补正或者补正后仍不符合规定的；
- 3、未在质疑有效期限内提出的；
- 4、同一质疑供应商一次性提出质疑后又提出新质疑的；

(四) 有下列情形之一的，质疑不成立：

- 1、质疑事项缺乏事实依据的；
- 2、质疑供应商捏造事实或者提供虚假材料的；
- 3、质疑供应商以非法手段取得证明材料的。

(五) 对虚假和恶意质疑的处理。

代理机构将对虚假和恶意质疑的供应商进行网上公示，推送省级信用平台；报省政府采购监督管理部门依法处理，记入政府采购不良记录；限制参与政府采购活动；

有下列情形之一的，属于虚假和恶意质疑：

- 1、主观臆造、无事实依据进行质疑的；
- 2、捏造事实或提供虚假材料进行质疑的；
- 3、恶意攻击、歪曲事实进行质疑的；
- 4、以非法手段取得证明材料的。

第四章 磋商及评审方法

一.磋商评审要求

1、评审方法

综合评分法，响应文件满足磋商文件全部实质性要求，且按照评审因素的量化指标评审得分最高的供应商为成交候选人的评审方法。（最低报价不是成交的唯一依据。）

2、评审原则

2.1 评审活动遵循公平、公正、科学和择优的原则，以磋商文件和响应文件为评审的基本依据，并按照磋商文件规定的评审方法和评审标准进行评审。

2.2 具体评审事项由磋商小组负责，并按磋商文件的规定办法进行评审。

3、磋商小组

3.1 磋商小组由采购人代表和评审专家共3人以上单数组成，其中评审专家人数不得少于磋商小组成员总数的2/3。

3.2 磋商小组成员有下列情形之一的，应当回避：

（1）参加采购活动前三年内，与供应商存在劳动关系，或者担任过供应商的董事、监事，或者是供应商的控股股东或实际控制人；

（2）与供应商的法定代表人或者负责人有夫妻、直系血亲、三代以内旁系血亲或者近姻亲关系；

（3）与供应商有其他可能影响政府采购活动公平、公正进行的关系。

3.3 磋商小组负责具体评审事务，并独立履行下列职责：

（1）审查、评价响应文件是否符合磋商文件的商务、技术等实质性要求；

（2）要求供应商对响应文件有关事项作出澄清或者说明，与供应商进行分别磋商；

（3）对响应文件进行比较和评价；

（4）确定成交候选人名单，以及根据采购人委托直接确定成交供应商；

（5）向采购人、采购代理机构或者有关部门报告评审中发现的违法行为；

（6）法律法规规定的其他职责。

4、澄清

磋商小组在对响应文件的有效性、完整性和响应程度进行审查时，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作出必要的澄清、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。供应商的澄清、说明或者更正应当采用书面形式，并加盖公章，或者由法定代表人或其授权的代表签字。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。

4.1 磋商小组不接受供应商主动提出的澄清、说明或更正。

4.2 磋商小组对供应商提交的澄清、说明或更正有疑问的，可以要求供应商进一步澄清、说明或更正。

5、有下列情形之一的，视为供应商串通投标：

（1）不同供应商的响应文件由同一单位或者个人编制；（不同供应商响应文件上传的项目内部识别码一致）；

（2）不同供应商委托同一单位或者个人办理投标事宜；

（3）不同供应商的响应文件载明的项目管理成员或者联系人员为同一人；

（4）不同供应商的响应文件异常一致或者投标报价呈规律性差异；

（5）不同供应商的响应文件相互混装；

（6）不同供应商的投标保证金为从同一单位或个人的账户转出；

说明：在项目评审时被认定为串通投标的供应商不得参加该合同项下的采购活动

6、有下列情形之一的，属于恶意串通投标：

（1）供应商直接或者间接从采购人或者采购代理机构处获得其他供应商的相关情况并修改其投标文件或者响应文件；

- (2) 供应商按照采购人或者采购代理机构的授意撤换、修改投标文件或者响应文件；
- (3) 供应商之间协商报价、技术方案等投标文件或者响应文件的实质性内容；
- (4) 属于同一集团、协会、商会等组织成员的供应商按照该组织要求协同参加政府采购活动；
- (5) 供应商之间事先约定由某一特定供应商成交、成交；
- (6) 供应商之间商定部分供应商放弃参加政府采购活动或者放弃成交、成交；

(7) 供应商与采购人或者采购代理机构之间、供应商相互之间，为谋求特定供应商成交、成交或者排斥其他供应商的其他串通行为。

7、投标无效的情形

详见资格性审查、符合性审查和磋商文件其他投标无效条款。

8、废标（终止）的情形

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) 在采购过程中符合磋商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，但经财政部门批准的情形除外；
- (4) 法律、法规以及磋商文件规定其他情形。

9、定标

磋商小组按照磋商文件确定的评审方法、步骤、标准，对响应文件进行评审。评审结束后，对供应商的评审名次进行排序，确定成交供应商或者推荐成交候选人。

二.政府采购政策落实

1.节能、环保要求

采购的产品属于品目清单范围的，将依据国家确定的认证机构出具的、处于有效期之内的节能产品、环境标志产品认证证书，对获得证书的产品实施政府优先采购或强制采购，具体按照本采购文件相关要求执行。

2.对小型、微型企业、监狱企业或残疾人福利性单位给予价格扣除

依照《政府采购促进中小企业发展管理办法》、《关于政府采购支持监狱企业发展有关问题的通知》和《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》的规定，凡符合要求的小型、微型企业、监狱企业或残疾人福利性单位，按照以下比例给予相应的价格扣除：（监狱企业、残疾人福利性单位视同为小、微企业）。

合同包1（中职教育学院（佳木斯校区）2023年物业管理服务采购项目）

序号	情形	适用对象	价格扣除比例	计算公式
1	小型、微型企业，监狱企业，残疾人福利性单位	非联合体	20%	服务由小微企业承接，即提供服务的人员为小微企业依照《中华人民共和国劳动合同法》订立劳动合同的从业人员时，给予价格扣除C1，即：评标价=投标报价×（1-C1）；监狱企业与残疾人福利性单位视同小型、微型企业，享受同等价格扣除，当企业属性重复时，不重复价格扣除。

注：（1）上述评标价仅用于计算价格评分，成交金额以实际投标价为准。（2）组成联合体的大中型企业和其他自然人、法人或者其他组织，与小型、微型企业之间不得存在投资关系。

价格扣除相关要求：

(1) 所称小型和微型企业应当同时符合以下条件：

①符合中小企业划分标准；

②提供本企业制造的货物、承担的工程或者服务，或者提供其他中小企业制造的货物。本项所称货物不包括使用大型企业注册商标的货物；

中小企业划分标准，是指国务院有关部门根据企业从业人员、营业收入、资产总额等指标制定的中小企业划型标准。

小型、微型企业提供中型企业制造的货物的，视同为中型企业。

符合中小企业划分标准的个体工商户，在政府采购活动中视同中小企业。

(2) 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《政府采购促进中小企业发展管理办法》规定的中小企业扶持政策：

①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；

②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；

③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。

在货物采购项目中，供应商提供的货物既有中小企业制造货物，也有大型企业制造货物的，不享受《政府采购促进中小企业发展管理办法》规定的中小企业扶持政策。

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。

(3) 供应商属于小微企业的应填写《中小企业声明函》；监狱企业须供应商提供由监狱管理局、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；残疾人福利性单位应填写《残疾人福利性单位声明函》，否则不认定价格扣除。

说明：供应商应当认真填写声明函，若有虚假将追究其责任。供应商可通过“国家企业信用信息公示系统”（<http://www.gsxt.gov.cn/index.html>），点击“小微企业名录”（<http://xwqy.gsxt.gov.cn/>）对供应商和核心设备制造商进行搜索、查询，自行核实是否属于小微企业。

(4) 提供供应商的《中小企业声明函》、《残疾人福利性单位声明函》（格式后附，不可修改），未提供、未盖章或填写内容与相关材料不符的不予价格扣除。

(5) 报价供应商为大学生创办的小微企业的，对其法定代表人身份及企业性质进行核查，请报价供应商提供（A）、（B）、（C）的登录名和密码：

（A）法定代表人为在校大学生的，学生证复印件与《企业法人营业执照》上的法人代表名称应一致。查询路径：中国高等教育学生信息网(学信网)<http://www.chsi.com.cn/>。

（B）法定代表人为大学毕业生的，毕业证复印件与《企业法人营业执照》上的法人代表名称应一致。查询路径：中国高等教育学生信息网(学信网)<http://www.chsi.com.cn/>。

（C）法定代表人为留学回国人员的，国外学历学位认证书复印件与《企业法人营业执照》上的法人代表名称应一致。查询路径：教育部留学服务中心-国（境）外学历学位认证系统<http://renzheng.cscse.edu.cn/Login.aspx>。

（D）企业法定代表人必须为在校大学生、毕业五年内大学生（含留学回国），同时大学生必须为控股股东。控股情况查询：全国企业信用信息公示系统<http://gsxt.saic.gov.cn/>。

（E）各项查询结果需打印并由磋商小组签字。

三.评审程序

1.资格性审查和符合性审查

资格性审查。磋商小组依据法律法规和竞争性磋商文件规定，对响应文件中的资格证明等进行审查，以确定供应商是否具备入围资格。如供应商不具备入围资格，应书面告知未入围的供应原因并要求其签字确认收到告知书。（详见后附表一资格性审查表）

符合性审查。依据磋商文件的规定，从响应文件的有效性、完整性和对磋商文件的响应程度进行审查，以确定是否对磋商文件的实质性要求作出响应。（详见后附表二符合性审查表）

资格性审查和符合性审查中凡有其中任意一项未通过的，评审结果为未通过，未通过资格性审查、符合性审查的投标单位按无效投标处理。

2.磋商

(1) 磋商小组所有成员应当集中与单一供应商分别进行磋商，并给予所有参加磋商的供应商平等的磋商机会。

(2) 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。

对磋商文件作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、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进行最终报价或重新提交响应文件，并由其法定代表人或授权代表签字或者加盖公章。由授权代表签字的，应当附法定代表人授权书。供应商为自然人的，应当由本人签字并附身份证明。

3.最后报价

磋商结束后，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。最后报价是供应商响应文件的有效组成部分。

已提交响应文件的供应商，在提交最后报价之前，可以根据磋商情况退出磋商。

4.政府采购政策功能落实

对于小型、微型企业、监狱企业或残疾人福利性单位给予价格扣除。

5.综合评分（详见后附表三详细表）

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（得分四舍五入保留两位小数）。

6.汇总、排序

评审结果按评审后总得分由高到低顺序排列。评审得分相同的，按照最后报价由低到高的顺序推荐。评审得分且最后报价相同的，按照技术指标优劣顺序推荐，以上均相同的由采购人确定。

四.确定成交供应商

(一) 磋商小组依据磋商方法和原则确定成交供应商，并将成交结果通知所有参加磋商的未成交供应商。

(二) 如供应商对成交结果有异议，请当场以书面形式提出，由磋商小组以书面形式进行回复，其他任何形式的回复无效。

(三) 成交公告和成交通知书

代理机构负责发布成交公告，同时向成交供应商发出《成交通知书》，《成交通知书》是《合同》的一个组成部分。

(四) 排名第一的成交候选人不与采购人签订合同的，采购人可直接上报黑龙江省财政部门。

五.合同的签订

(一) 成交供应商应按《成交通知书》规定的时间、地点与采购人签订政府采购合同。

(二) 竞争性磋商文件、成交供应商的响应文件、磋商过程中的有关澄清和承诺文件均是政府采购合同的必要组成部分，与合同具有同等法律效力。

(三) 采购人不得向成交供应商提出任何不合理的要求，作为签订合同的条件，不得与成交供应商订立违背合同实质性内容的协议。

(四) 合同由采购人通过黑龙江省政府采购网上传黑龙江省财政部门备案。

(五) 采购人负责合同的审核、签订、履约及验收工作，黑龙江省财政部门负责对合同签订、合同履行及验收进行监督检查。

六.履约金

合同包1（中职教育学院（佳木斯校区）2023年物业管理服务采购项目）：本合同包不收取

七.付款及验收

合同包1（中职教育学院（佳木斯校区）2023年物业管理服务采购项目）

付款方式	1期： 41.67%， 2023年12月份支付前5个月服务费 2期： 58.33%， 2024年支付剩余7个月服务费
验收要求	1期： 每月末验收一次，分12次验收，按照附件一考评办法执行

表一资格性审查表：

合同包1（中职教育学院（佳木斯校区）2023年物业管理服务采购项目）

具有独立承担民事责任的能力	在中华人民共和国境内注册的法人或其他组织或自然人，投标时提交有效的营业执照（或事业法人登记证或身份证等相关证明）副本复印件。
有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录	提供有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录的承诺。
具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度	提供具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度的承诺。
履行合同所必须的设备和专业技术能力	提供履行合同所必须的设备和专业技术能力的承诺。
参加采购活动前3年内，在经营活动中没有重大违法记录	提供参加采购活动前3年内，在经营活动中没有重大违法记录的承诺。
信用记录	供应商未被列入“信用中国”网站(www.creditchina.gov.cn)“记录失信被执行人或重大税收违法案件当事人名单或政府采购严重违法失信行为”记录名单；不处于中国政府采购网(www.ccgp.gov.cn)“政府采购严重违法失信行为信息记录”中的禁止参加政府采购活动期间。（以采购代理机构于投标（响应）截止时间当天在“信用中国”网站（ www.creditchina.gov.cn ）及中国政府采购网（ http://www.ccgp.gov.cn/ ）查询结果为准，如相关失信记录已失效，供应商需提供相关证明资料）。
供应商必须符合法律、行政法规规定的其他条件	单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系的不同供应商，不得同时参加本采购项目（包组）投标。为本项目提供整体设计、规范编制或者项目管理、监理、检测等服务的供应商，不得再参与本项目投标。投标（报价）函相关承诺要求内容。
无	无

表二符合性审查表：

合同包1（中职教育学院（佳木斯校区）2023年物业管理服务采购项目）

投标报价	投标报价（包括分项报价，投标总价）只能有一个有效报价且不超过采购预算或最高限价，投标报价不得缺项、漏项。
投标文件规范性、符合性	投标文件的签署、盖章、涂改、删除、插字、公章使用等符合招标文件要求；投标文件文件的格式、文字、目录等符合招标文件要求或对投标无实质性影响；投标承诺书。
主要商务条款	审查投标人出具的“满足主要商务条款的承诺书”，且进行签署、盖章。
联合体投标	符合关于联合体投标的相关规定。
技术部分实质性内容	1.明确所投标的的产品品牌或服务内容或工程量； 2.投标文件应当对招标文件提出的要求和条件作出明确响应并满足招标文件全部实质性要求。（采购文件编辑人员注意事项：货物类政府采购项目必须提供所投产品规格型号并作为符合性审查条件的要求，服务和工程类政府采购项目不能要求提供规格型号，货物类项目要求供应商所投产品规格型号需自行编辑本条内容）

其他要求	招标文件要求的其他无效投标情形；围标、串标和法律法规规定的其它无效投标条款。
------	--

表三详细评审表：

中职教育学院（佳木斯校区）2023年物业管理服务采购项目

评审因素	评审标准	
分值构成	技术部分85.0分	
	商务部分5.0分 报价得分10.0分	
技术部分	服务方案 (16.0分)	依据本项目的实际需求及特点，提供本项目包含的各项相关服务内容实施方案，包括但不限于：①管理模式、②管理思路、③针对本项目重点难点分析、④管理措施等。满分16分，每缺少一项扣4分；每一项有下列缺陷之一的（缺陷是指：内容凭空编造、前后不一致、前后逻辑错误、内容不适用本项目情况、涉及的规范及标准错误、地点区域错误）的扣1分，不提供不得分。
	应急预案 (12.0分)	供应商充分考虑本项目需求的特点和风险点，提供与本项目相符合的应急预案，预案内容包含但不限于：①应急预案处理原则及方法、②停电预案、③消防预案、④跑水预案、⑤特殊天气应急预案、⑥重大活动应急预案等。满分12分，每缺少一项扣2分；每一项有下列缺陷之一的（缺陷是指：内容凭空编造、前后不一致、前后逻辑错误、内容不适用本项目情况、涉及的规范及标准错误、地点区域错误）的扣1分，不提供不得分。
	服务团队 (12.0分)	依据本项目的实际需求及特点，提供本项目包含的各项相关服务内容制定服务团队，包括但不限于：①对各个岗位的服务团队规划；②团队配合质量措施、③保证团队服务质量措施等。满分得12分，每缺少一项扣4分；每一项有下列缺陷之一的（缺陷是指：内容凭空编造、前后不一致、前后逻辑错误、内容不适用本项目情况、涉及的规范及标准错误、地点区域错误）的扣1分，不提供不得分。
	制度规范 (15.0分)	提供完善的管理制度，制度内容包含但不限于：①岗位职责、②考勤制度、③奖惩制度、④培训制度、⑤客户服务管理制度等。满分得15分，每缺少一项扣3分；每一项有下列缺陷之一的（缺陷是指：内容凭空编造、前后不一致、前后逻辑错误、内容不适用本项目情况、涉及的规范及标准错误、地点区域错误）的扣1分，不提供不得分。
	服务质量目标 (12.0分)	依据本项目的实际需求及特点，提供本项目包含的各项相关服务内容制定服务质量目标，包括但不限于：①制定服务质量的目标大纲、②对服务质量验收的自检、③针对各岗位的服务质量保证措施、④对应急突发情况有质量保证等。满分得12分，每缺少一项扣3分；每一项有下列缺陷之一的（缺陷是指：内容凭空编造、前后不一致、前后逻辑错误、内容不适用本项目情况、涉及的规范及标准错误、地点区域错误）的扣1分，不提供不得分。

	特色创新服务方案 (6.0分)	针对本项目提供特色创新服务方案，包括但不限于：①服务成果验收不合格情况，提供改进方案包括：响应时间、处理流程、改进方案等。②垃圾分类方案。满分得6分，每缺少一项扣3分；每一项有下列缺陷之一的（缺陷是指：内容凭空编造、前后不一致、前后逻辑错误、内容不适用本项目情况、涉及的规范及标准错误、地点区域错误）的扣1分，不提供不得分。
	物业档案管理 (4.0分)	物业档案管理方案包括：①档案的标准化电脑化建立、②档案体系分类、③档案安全储备管理、④档案借阅管理。满分得4分，每缺少一项扣1分；每一项有下列缺陷之一的（缺陷是指：内容凭空编造、前后不一致、前后逻辑错误、内容不适用本项目情况、涉及的规范及标准错误、地点区域错误）的扣0.5分，不提供不得分。
	物业服务现代化、信息化能力要求 (2.0分)	供应商具有较强的物业服务现代化、信息化能力: 有客服中心提供24小时客服电话，投标文件中附上述佐证材料扫描件并加盖投标人公章，否则不得分。
	现场踏勘 (2.0分)	能提供现场踏勘证明得2分，不提供不得分。
	人员配备计划 (4.0分)	人员配备齐全，至少需配备23人，包括管理经理1人、保安4人、内外保洁13人、舍务4人、水暖1人。响应文件中需提供人员配备承诺（格式自拟）。满分4分，不提供承诺，此项不得分。
商务部分	服务业绩 (2.0分)	提供类似项目合同业绩(2020年01月01日至今),每提供一份得1分，总分2分，未提供不得分。注:供应商须在投标文件中附合同扫描件并加盖投标人公章，否则不得分。
	服务承诺 (3.0分)	1.供应商承诺在取得成交资格后，除因不可抗力原因外，不得以任何理延迟或拒绝与采购人签订本项目的采购合同。 2.供应商承诺在此项目服务期间按响应文件中响应内容及相关承诺等标准为采购人提供服务，若不满足采购人有权终止合同。 以上承诺每提供一项得1.5分，满分3分，单一小项不承诺不得分。
投标报价	投标报价得分 (10.0分)	投标报价得分=（评标基准价/投标报价）×价格分值【注：满足招标文件要求且投标价格最低的投标报价为评标基准价。】最低报价不是中标的唯一依据。因落实政府采购政策进行价格调整的，以调整后的价格计算评标基准价和投标报价。

第五章 主要合同条款及合同格式

合同编号：

《黑龙江省政府采购合同》（试行）文本

一般货物类

采购单位(甲方)
供应商(乙方)
签订地点

采购计划号
招标编号
签订时间

根据《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国民法典》等法律、法规规定，按照招标文件规定条款和中标投标人承诺，甲乙双方签订本合同。

第一条 合同标的

1、供货一览表

序号	产品名称	商标品牌	规格型号	生产厂家	数量及单位	单价（元）	金额（元）
1							
2							
3							
4							
5							
人民币合计金额（大写）				（小写）			

2、合同合计金额包括货物价款，备件、专用工具、安装、调试、检验、技术培训及技术资料和包装、运输等全部费用。如招标文件对其另有规定的，从其规定。

第二条 质量保证

1、乙方所提供的货物型号、技术规格、技术参数等质量必须与招标文件和承诺相一致。乙方提供的节能和环保产品必须是列入政府采购清单的产品。

2、乙方所提供的货物必须是全新、未使用的原装产品，且在正常安装、使用和保养条件下，其使用寿命期内各项指标均达到质量要求。

第三条 权利保证

乙方应保证所提供货物在使用时不会侵犯任何第三方的专利权、商标权、工业设计权或其他权利。

第四条 包装和运输

1、乙方提供的货物均应按招标文件要求的包装材料、包装标准、包装方式进行包装，每一包装单元内应附详细的装箱单和质量合格证。

2、货物的运输方式：_____。

3、乙方负责货物运输，货物运输合理损耗及计算方法：_____。

第五条 交付和验收

1、交货时间：_____ 地点：_____。

2、乙方提供不符合招标文件和本合同规定的货物，甲方有权拒绝接受。

3、乙方应将所提供货物的装箱清单、用户手册、原厂保修卡、随机资料、工具和备品、备件等交付给甲方，如有缺失应及时补齐，否则视为逾期交货。

4、甲方应当在到货（安装、调试完）后7个工作日内进行验收，逾期不验收的，乙方可视同验收合格。验收合格后由甲乙双方签署货物验收单并加盖采购单位公章，甲乙双方各执一份。

5、政府代理机构组织的验收项目，其验收时间以该项目验收方案确定的验收时间为准，验收结果以该项目验收报告结论为准。在验收过程中发现乙方有违约问题，可暂缓资金结算，待违约问题解决后，方可办理资金结算事宜。

6、甲方对验收有异议的，在验收后5个工作日内以书面形式向乙方提出，乙方应自收到甲方书面异议后_____日内及时予以

解决。

第六条 安装和培训

- 1、甲方应提供必要安装条件（如场地、电源、水源等）。
- 2、乙方负责甲方有关人员的培训。培训时间、地点：_____。

第七条 售后服务

- 1、乙方应按照国家有关法律法规和“三包”规定以及招标文件和本合同所附的《服务承诺》，为甲方提供售后服务。
- 2、货物保修起止时间：_____。
- 3、乙方提供的服务承诺和售后服务及保修期责任等其它具体约定事项。（见合同附件）

第八条 付款方式和期限

- 1、资金性质：_____。
- 2、付款方式：财政性资金按财政国库集中支付规定程序办理；自筹资金：_____。付款期限为甲方对货物验收合格后7个工作日内付款。

第九条 履约、质量保证金

- 1、乙方在签订本合同之日，按本合同合计金额 5%比例提交履约保证金。节能、环保产品提交履约保证金按本合同合计金额 2.5%比例提交，待货物验收合格无异议后5个工作日内无息返还。
- 2、乙方应在货物验收合格无异议后5个工作日内按本合同合计金额 _____ 比例向甲方提交质量保障金，质量保证期过后5个工作日内无息返还。

第十条 合同的变更、终止与转让

- 1、除《中华人民共和国政府采购法》第50条规定的情形外，本合同一经签订，甲乙双方不得擅自变更、中止或终止。
- 2、乙方不得擅自转让（无进口资格的投标人委托进口货物除外）其应履行的合同义务。

第十一条 违约责任

- 1、乙方所提供的货物规格、技术标准、材料等质量不合格的，应及时更换，更换不及时按逾期交货处罚；因质量问题甲方不同意接收的或特殊情况甲方同意接收的，乙方应向甲方支付违约货款额 5%违约金并赔偿甲方经济损失。
- 2、乙方提供的货物如侵犯了第三方合法权益而引发的任何纠纷或诉讼，均由乙方负责交涉并承担全部责任。
- 3、因包装、运输引起的货物损坏，按质量不合格处罚。
- 4、甲方无故延期接收货物、乙方逾期交货的，每天向对方偿付违约货款额3‰违约金，但违约金累计不得超过违约货款额5%，超过 _____ 天对方有权解除合同，违约方承担因此给对方造成经济损失；甲方延期付货款的，每天向乙方偿付延期货款额 3‰滞纳金，但滞纳金累计不得超过延期货款额5%。
- 5、乙方未按本合同和投标文件中规定的服务承诺提供售后服务的，乙方应按本合同合计金额 5%向甲方支付违约金。
- 6、乙方提供的货物在质量保证期内，因设计、工艺或材料的缺陷和其它质量原因造成的问题，由乙方负责，费用从质量保证金中扣除，不足另补。
- 7、其它违约行为按违约货款额5%收取违约金并赔偿经济损失。

第十二条 合同争议解决

- 1、因货物质量问题发生争议的，应邀请国家认可的质量检测机构对货物质量进行鉴定。货物符合标准的，鉴定费由甲方承担；货物不符合标准的，鉴定费由乙方承担。
- 2、因履行本合同引起的或与本合同有关的争议，甲乙双方应首先通过友好协商解决，如果协商不能解决，可向仲裁委员会申请仲裁或向人民法院提起诉讼。
- 3、诉讼期间，本合同继续履行。

第十三条 签订本合同依据

- 1、政府采购招标文件；
- 2、乙方提供的投标文件；
- 3、投标承诺书；

甲方（章）	乙方（章）
年 月 日	年 月 日

注：售后服务事项填不下时可另加附页

黑龙江省政府采购合同使用说明

（一般货物类）

《政府采购合同》是对招标文件中货物和服务要约事项的细化和补充，所签订的合同不得对招标文件和中标投标人投标文件作实质性修改；招标过程中有关项目标的性状的重要澄清和承诺事项必须在合同相应条款中予以明确表达。采购人和中标投标人不得提出任何不合理的要求作为签订合同的条件；不得私下订立背离招标文件实质性内容的协议。

一、本合同适用范围

家用电器、电子产品、教学仪器设备、医疗仪器设备、广播电视仪器设备、体育器材、音响乐器、药品、服装、印刷设备和印刷品等政府采购项目（协议供货除外）适用于本合同。

二、填写说明

（一）合同标题：地市县使用时可在“黑龙江省”后再加所在地名称或将“黑龙江省”删除加所在地名称。

（二）本合同划线部分所需填写内容，除以下条款特殊要求外，按招标文件要求填写，如招标文件没有明确，按甲乙双方商定意见填写。

（三）第一条合同标的：按表中各项目要求填写，内容填写不下时可另加附页。

（四）第四条包装和运输：货物运输方式包括：汽车、火车、轮船等。

（五）货物交付和验收：时间按合同签订（或生效）后多少日（或工作日）或直接填X年X月X日前交货。

（六）第八条付款方式和期限：资金性质按财政性资金（预算内资金、预算外资金）和自筹资金填写。

三、有关要求

（一）各单位现使用的专业合同可作为本合同附件，但专业合同各条款必须符合招标文件和本合同各条款要求，如发生矛盾以本合同为准。

（二）协议供货合同应使用原文本。

（三）甲乙双方对本合同各条款均不能改动，只能在划线位置填写，如有改动视同无效合同。

（四）本合同统一用A4纸打印。

（五）本合同为试行文本，采购人和中标投标人在使用过程中如发现不当之处，请及时提出建议，以便修正。

本合同各条款由黑龙江省政府采购办公室负责解释。

电话：0451—53679987 0451—82833586

第六章 响应文件格式与要求

《响应文件格式》是参加竞争性磋商供应商的部分响应文件格式，请参照这些格式编制响应文件。

一、响应文件封面格式

政 府 采 购 响 应 文 件

项目名称：中职教育学院（佳木斯校区）2023年物业管理服务采购项目

项目编号：[230001]QZZB[CS]20230001

供应商全称：（公章）

授权代表：

电话：

磋商日期：

二、首轮报价表

注：采用电子招投标的项目无需编制该表格，投标供应商应在投标客户端【报价部分】进行填写，投标客户端软件将自动根据供应商填写信息在线生成开标一览表（首轮报价表、报价一览表）或分项报价表，若在投标文件中出现非系统生成的开标一览表（首轮报价表、报价一览表）或分项报价表，且与投标客户端生成的开标一览表（首轮报价表、报价一览表）或分项报价表信息内容不一致，以投标客户端生成的内容为准。

三、分项报价表

注：采用电子招投标的项目无需编制该表格，投标供应商应在投标客户端【报价部分】进行填写，投标客户端软件将自动根据供应商填写信息在线生成开标一览表（首轮报价表、报价一览表）或分项报价表，若在投标文件中出现非系统生成的开标一览表（首轮报价表、报价一览表）或分项报价表，且与投标客户端生成的开标一览表（首轮报价表、报价一览表）或分项报价表信息内容不一致，以投标客户端生成的内容为准。

四、技术偏离及详细配置明细表

项目名称：中职教育学院（佳木斯校区）2023年物业管理服务采购项目

项目编号：[230001]QZZB[CS]20230001

（第 包）

序号	服务名称	磋商文件的服务需求	响应文件响应情况	偏离情况

供应商全称：

日期： 年 月 日

五、技术服务和售后服务的内容及措施

供应商全称：

六、法定代表人/单位负责人授权书

：
（报价单位全称）法定代表人/单位负责人 授权 （授权代表姓名）为响应
供应商代表，参加贵处组织的 项目（项目编号）竞争性磋商，全权处理本活动中的一切事宜。

法定代表人/单位负责人签字：

供应商全称（公章）：

日 期：

附：

授权代表姓名： 授权代表：（签字）

职 务：

详细通讯地址：

邮 政 编 码：

传 真：

电 话：

七、法定代表人/单位负责人和授权代表身份证明

(法定代表人/单位负责人身份证正反面复印件)

(授权代表身份证正反面复印件)

供应商全称:

八、小微企业声明函

注：响应供应商及响应产品是小微企业的提供，否则无需提供

中小企业声明函（货物）

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（单位名称）的（项目名称）采购活动，提供的货物全部由符合政策要求的中小企业制造。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.（标的名称），属于（采购文件中明确的所属行业）行业；制造商为（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（中型企业、小型企业、微型企业）；

2.（标的名称），属于（采购文件中明确的所属行业）行业；制造商为（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（中型企业、小型企业、微型企业）；

.....

以上企业，不属于大企业的分支机构，不存在控股股东为大企业的情形，也不存在与大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。

企业名称（盖章）：

日期： 年 月 日

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

中小企业声明函（工程、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（单位名称）的（项目名称）采购活动，工程的施工单位全部为符合政策要求的中小企业（或者：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.（标的名称），属于（采购文件中明确的所属行业）；承建（承接）企业为（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（中型企业、小型企业、微型企业）；

2.（标的名称），属于（采购文件中明确的所属行业）；承建（承接）企业为（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（中型企业、小型企业、微型企业）；

.....

以上企业，不属于大企业的分支机构，不存在控股股东为大企业的情形，也不存在与大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。

企业名称（盖章）：

日期： 年 月 日

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

九、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 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。

残疾人福利性单位（盖章）：

日期： 年 月 日

十、投标人关联单位的说明

说明：投标人应当如实披露与本单位存在下列关联关系的单位名称：

- （1）与投标人单位负责人为同一人的其他单位；
- （2）与投标人存在直接控股、管理关系的其他单位。