

黑龙江省政府采购中心

竞争性磋商文件（服务类）

项目名称：**2025年物业服务项目**

项目编号：**[230001]SC[CS]20240614**

第一章竞争性磋商邀请

黑龙江省政府采购中心受黑龙江省民政职业技术学校的委托，采用竞争性磋商方式组织采购2025年物业服务项目。欢迎符合资格条件的国内供应商参加磋商。

一.项目概述

1.名称与编号

项目名称：2025年物业服务项目

批准文件编号：黑政采计划[2024]29061

采购项目编号：[230001]SC[CS]20240614

2.内容及分包情况（服务内容及要求）

包号	货物、服务和工程名称	数量	采购需求	预算金额（元）
1	黑龙江省民政职业技术学校2025年物业服务CS20240614	1	详见采购文件	2,110,000.00

二.供应商的资格要求

1.供应商应符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定的条件。

2.落实政府采购政策需满足的资格要求：（如属于专门面向中小企业采购的项目,供应商应为中小微企业、监狱企业、残疾人福利性单位）

3.本项目的特定资格要求：（如项目接受联合体，对联合体应提出相关资格要求；如属于特定行业项目,供应商应当具备特定行业法定准入要求。）

三.获取磋商文件的时间、地点、方式

1.获取磋商文件的期限：详见竞争性磋商公告；

2.获取磋商文件的地点：详见竞争性磋商公告；

3.获取磋商文件的方式：供应商须在磋商公告中获取采购文件的时间内凭用户名和密码，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。

其他要求

1.本项目采用“远程”模式进行解密，供应商无需到达现场，开启当日在递交响应文件截止时间前30分钟登录黑龙江省政府采购网进行签到，选择“交易执行-开标-供应商开标大厅”参加远程解密。请供应商使用投标客户端严格按照磋商文件的相关要求制作和上传电子响应文件，并按照相关要求参加解密。若出现供应商因在投标客户端中对应答点标记错误，导致评审专家无法进行正常查阅而否决供应商响应的情况发生时，由供应商自行承担责任。

2.将采用电子评标的方式，为避免意外情况的发生处理不及时导致响应失败，建议供应商需在递交响应文件截止时间前1小时完成响应文件上传，否则产生的一系列问题将由供应商自行承担。

注：开标模式详见供应商须知-开标方式

四.递交响应文件截止时间、开启时间及地点：

递交响应文件截止时间：详见竞争性磋商公告

评审地点：详见竞争性磋商公告

开启时间：详见竞争性磋商公告

开启地点：详见竞争性磋商公告

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管理平台，逾期递交的响应文件，为无效响应文件。

五.询问提起与受理：

项目经办人：杜晓辉 联系方式：0451-85975668

采购单位联系人：单位经办人 采购单位联系电话：15636941039

六.质疑提起与受理：

1.对采购文件的质疑按要求在黑龙江省政府采购网线上递交材料：

质疑联系人：经办人 电话：15636941039

备注：对磋商文件提出质疑的，应当在首次获取磋商文件之日起七个工作日内提出；质疑供应商应当在法定质疑期内，通过黑龙江省政府采购网一次性向采购人提出质疑，递交《质疑函》和必要的证明材料，不得重复提交质疑材料，《质疑函》应按标准格式规范填写。针对采购需求以外的质疑，采购代理机构积极配合采购人做好质疑答复工作。

2.对评审过程和结果的质疑应通过政府采购网以书面形式提出：

质疑经办人：李古丽 电话：0451-85975726

备注：对采购过程提出质疑的，为各采购程序环节结束之日起七个工作日内提出；对成交结果提出质疑的，为成交结果公告期届满之日起七个工作日内提出。

七.公告发布媒介：

中国政府采购网 黑龙江省政府采购网

八.联系信息

1. 采购代理机构

采购代理机构名称：黑龙江省政府采购中心

地址：黑龙江省哈尔滨市南岗区长江路130-6号

联系人：杜晓辉

联系电话：0451-85975668 或0451-85975649

2. 采购人信息

采购单位名称：黑龙江省民政职业技术学校

地址：哈尔滨市松北区南京路435号

联系人：单位经办人

联系电话：15636941039

黑龙江省政府采购中心

第二章 供应商须知

一、前附表：

序号	条款名称	内容及要求
1	分包情况	共1包
2	采购方式	竞争性磋商
3	开标方式	不见面开标
4	评标方式	现场网上评标
5	是否专门面向中小企业采购	采购包1：面向中小企业，采购包专门预留
6	评标办法	合同包1（黑龙江省民政职业技术学校2025年物业服务CS20240614）：综合评分法
7	获取磋商文件时间（同磋商文件提供期限）	详见磋商公告
8	保证金缴纳截止时间（同递交响应文件截止时间）	详见磋商公告
9	电子响应文件递交	电子响应文件在递交响应文件截止时间前递交至黑龙江省政府采购网--政府采购管理平台
10	电子响应数量	（1）加密的电子投标文件 1 份（需在投标截止时间前上传至“黑龙江省政府采购网--黑龙江省政府采购管理平台”）
11	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。
12	备选方案	不允许
13	联合体投标	包1： 不接受
14	代理费用收取方式	不收取。

1 5	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>黑龙江省民政职业技术学校2025年物业服务CS20240614：保证金人民币：0.00元整。</p> <p>开户单位：无</p> <p>开户银行：无</p> <p>银行账号：无</p> <p>特别提示：</p> <p>1、投标供应商应认真核对账户信息，将投标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。投标保证金到账（保函提交）的截止时间与投标截止时间一致，逾期不交者，投标文件将作无效处理。</p> <p>2、投标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：* **）的投标保证金”。</p>
--------	-----------	---

1 6	电子招投 标	<p>各供应商应当在投标截止时间前上传加密的电子响应文件至“黑龙江省政府采购网”，未在投标截止时间前上传电子响应文件的，视为自动放弃投标。供应商因系统或网络问题无法上传电子响应文件时，请在工作时间及时拨打联系电话4009985566按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供应商导入非加密电子响应文件继续开标。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响应文件进行评审。</p> <p>2. 电子响应文件是指通过投标客户端编制，在电子响应文件中，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响应文件。</p> <p>3. 使用投标客户端，经过编制、签章，在生成加密响应文件时，会同时生成非加密响应文件，供应商请自行留存。</p> <p>4. 供应商的法定代表人或其授权代表应当按照本采购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. 开标时供应商应当使用 CA 锁在开始解密后30分钟内完成响应文件在线解密，若出现系统异常情况，工作人员可适当延长解密时长。（请各供应商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锁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磋商文件要求密封的响应文件，采购人、采购代理机构应当视为投标无效处理。</p> <p>（1） 供应商未按谈判文件要求参加远程开标会的；</p> <p>（2） 供应商未在规定时间内完成电子响应文件在线解密；</p> <p>（3） 经检查数字证书无效的响应文件；</p> <p>（4） 供应商自身原因造成电子响应文件未能解密的。</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> <p>8. 本项目采用远程磋商的方式进行磋商，供应商的法定代表人或其授权代表应当按照磋商小组确定的时间和顺序进行磋商。磋商小组或工作人员按照供应商所登记的联系人和联系电话通知磋商时间或磋商的有关事项，若无法取得联系或未在规定时间内进行应答或报价的，将视为其自动放弃，按无效投标处理。</p> <p>（请各供应商在参加磋商和报价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，保证可以正式使用。具体环境要求详见操作手册）</p>
1 7	电子响应 文件签字 、盖章要 求	<p>应按照第七章“响应文件格式”要求， 进行签字、盖章。</p> <p>说明：若涉及到授权代表签字的可将文件签字页先进行签字、扫描后导入加密电子投标文件。</p>
1 8	投标客户 端	<p>投标客户端需要自行登录“黑龙江省政府采购网--政府采购管理平台”下载。</p>

1 9	有效供应 商家数	包1: 3 此数约定了开标与评标过程中的最低有效供应商家数, 当家数不足时项目将不得开标、评标; 文件中其他描述若与此规定矛盾以此为准。 包: 此数约定了开标与评标过程中的最低有效供应商家数, 当家数不足时项目将不得开标、评标; 文件中其他描述若与此规定矛盾以此为准。
2 0	报价形式	合同包1 (黑龙江省民政职业技术学校2025年物业服务CS20240614): 总价
2 1	其他	
2 2	项目兼投 兼中规则	兼投兼中: -

二、响应须知

1. 响应方式

1.1 响应方式采用网上响应, 流程如下:

应在黑龙江省政府采购网 (<http://hljcg.hlj.gov.cn>) 提前注册并办理电子签章CA, CA用于制作响应文件时盖章、加密和解密 (CA办理流程及驱动下载参考黑龙江省政府采购网 (<http://hljcg.hlj.gov.cn>) CA在线办理) 具体操作步骤, 在黑龙江省政府采购网 (<http://hljcg.hlj.gov.cn/>) 下载政府采购供应商操作手册。

1.2 查看响应状况。通过应标管理- 已投标的项目可查看已投标项目信息。

三、说明

1.总则

本磋商文件依据《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》和《政府采购竞争性磋商采购方式管理暂行办法》(财库〔2014〕214号)及国家和黑龙江省有关法律、法规、规章制度编制。

供应商应仔细阅读本项目信息公告及磋商文件的所有内容(包括变更、补充、澄清以及修改等,且均为磋商文件的组成部分),按照磋商文件要求以及格式编制响应文件,并保证其真实性,否则一切后果自负。

本次竞争性磋商项目,是以磋商公告的方式邀请非特定的供应商参加响应。

2.适用范围

本磋商文件仅适用于本次采购公告中所涉及的项目和内容。

3.响应费用

供应商应承担所有与准备和参加响应有关的费用。不论响应结果如何,采购代理机构和采购人均无义务和责任承担相关费用。

4.当事人:

4.1“采购人”是指依法进行政府采购的国家机关、事业单位、团体组织。本磋商文件的采购人特指本项目采购单位。

4.2“采购代理机构”是指本次采购项目活动组织方。本磋商文件的采购代理机构特指黑龙江省政府采购中心。

本采购文件的采购代理机构特指黑龙江省政府采购中心。

4.3“供应商”是指向采购人提供货物、工程或者服务的法人、其他组织或者自然人。

4.4“磋商小组”是指根据《中华人民共和国政府采购法》等法律法规规定,由采购人代表和有关专家组成以确定成交供应商或者推荐成交候选人的临时组织。

4.5“供应商”是指经磋商小组评审确定的对磋商文件做出实质性响应,取得与采购人签订合同资格的供应商。

5.合格的供应商

5.1符合本磋商文件规定的资格要求,并按照要求提供相关证明材料。

5.2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,不得参加同一合同项下的政府采购活动。

5.3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。

6.以联合体形式响应的,应符合以下规定:

6.1联合体各方应签订联合体协议书,明确联合体牵头人和各方权利义务,并作为投标文件组成部分。

6.2联合体各方均应当具备政府采购法第二十二条规定的条件,并在投标文件中提供联合体各方的相关证明材料。

6.3联合体成员存在不良信用记录的,视同联合体存在不良信用记录。

6.4联合体各方中至少应当有一方符合采购人规定的资格要求。由同一资质条件的投标人组成的联合体,应当按照资质等级较低的投标人确定联合体资质等级。

6.5联合体各方不得再以自己名义单独在同一项目中响应，也不得组成新的联合体参加同一项目响应。

6.6联合体各方应当共同与采购人签订采购合同，就合同约定的事项对采购人承担连带责任。

6.7响应时，应以联合体协议中确定的主体方名义响应，以主体方名义缴纳保证金，对联合体各方均具有约束力。

7.语言文字以及度量衡单位

7.1所有文件使用的语言文字为简体中文。专用术语使用外文的，应附有简体中文注释，否则视为无效。

7.2所有计量均采用中国法定的计量单位。

7.3所有报价一律使用人民币，货币单位：元。

8.其他条款

无论成交与否供应商递交的响应文件均不予退还。

四、磋商文件的澄清和修改

1.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；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。

2.同时 在“黑龙江省政府采购网”上发布变更公告进行通知。变更公告的内容为磋商文件的组成部分，供应商应自行 上网查询，采购人或采购代理机构不承担供应商未及时关注相关信息的责任。

五、响应文件

1.响应文件的构成

1.1响应文件应按照磋商文件第七章“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。

1.2响应文件必须按文件内容编制目录、页码，并在各项评审内容应答位置做标记，响应文件中的各类证明材料必须与响应文件一起编排页码并在应答位置做标记。

2.响应报价

2.1供应商应按照“第四章采购内容与要求”的需求内容、责任范围以及合同条款进行报价。并按“开标一览表”和“分项报价明细表”规定的格式报出总价和分项价格。响应总价中不得包含磋商文件要求以外的内容，否则，在评审时不予核减。

2.2响应报价包括本项目采购需求和投入使用的所有费用，如主件、标准附件、备品备件、施工、服务、专用工具、安装、调试、检验、培训、运输、保险、税款等。

2.3响应报价不得有选择性报价和附有条件的报价。

2.4对报价的计算错误按以下原则修正：

2.4.1 开标一览表(报价表) 内容与响应文件中相应内容不一致的，以开标一览表(报价表) 为准；

2.4.2大写金额和小写金额不一致的，以大写金额为准；

2.4.3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。

注：修正后的报价供应商应当采用书面形式，并加盖公章，或者由法定代表人或其授权的代表签字确认后产生约束力，但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，供应商不确认的，其响应无效。

3.投标有效期

3.1 投标有效期从提交响应文件的截止之日起算。响应文件中承诺的投标有效期应当不少于磋商文件中载明的投标有效期。

3.2 出现特殊情况需要延长投标有效期的，采购人以书面形式通知所有供应商延长投标有效期。

4. 响应文件的修改和撤回

4.1 供应商在提交响应截止时间前，可以对所递交的响应文件进行补充、修改或者撤回。补充、修改的内容旁签署（法人或授权委托人签署）、盖章、密封和上传至系统后生效，并作为响应文件的组成部分。

4.2 在提交响应文件截止时间后到磋商文件规定的投标有效期终止之前，供应商不得补充、修改、替代或者撤回其响应文件。

5. 响应文件的递交

5.1 在磋商文件要求提交响应文件的截止时间之后送达或上传的响应文件，为无效响应文件，采购单位或采购代理机构拒收。采购人、采购代理机构对误投或未按规定时间、地点进行响应的概不负责。

6. 样品（演示）

6.1 磋商文件规定供应商提交样品的，样品属于响应文件的组成部分。样品的生产、运输、安装、保全等一切费用由供应商自理。

6.2 递交响应文件截止时间前，供应商应将样品送达至指定地点，并按要求摆放并做好展示。若需要现场演示的，供应商应提前做好演示准备（包括演示设备）。

6.3 评审结束后，供应商与采购人共同清点、检查和密封样品，由供应商送至采购人指定地点封存。未成交供应商将样品自行带回。

六、解密、评审、结果公告、成交通知书发放

1. 解密程序

1.1 供应商在设定的解密时间内对已提交的加密文件进行解密。

1.2 异议

供应商代表对解密过程有异议，以及认为采购人、采购代理机构相关工作人员有需要回避的情形的，应当当场提出询问或者回避申请。

1.3 备注说明：

1.3.1 若本项目采用不见面开标，解密时供应商使用 CA 证书参与远程响应文件解密。供应商用于解密的 CA 证书应为该响应文件生成加密、上传的同一把 CA 证书。

1.3.2 若本项目采用不见面开标，供应商在递交响应文件截止时间前 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电话；在系统约定时间内使用 CA 证书签到以及解密，未成功签到或未成功解密的视为其无效响应。

1.3.3 供应商对解密过程有疑义，应在开标系统规定时间内在远程开标大厅提出异议，采购代理机构在网上开标系统中进行查看及回复。

2. 评审（详见第六章）

3.结果公告

3.1成交供应商确定后，采购代理机构将在黑龙江省政府采购网上发布成交结果公告，同时将成交结果以公告形式通知未成交的供应商，成交结果公告期为1个工作日。

3.2项目废标后，采购代理机构将在黑龙江省政府采购网上发布废标公告，废标结果公告期为1个工作日。

4.成交通知书发放

4.1发布成交结果的同时，成交供应商可自行登录“黑龙江省政府采购网--政府采购管理平台”打印成交通知书，成交通知书是合同的组成部分，成交通知书对采购人和成交供应商具有同等法律效力。

4.2成交通知书发出后，采购人不得违法改变成交结果，供应商无正当理由不得放弃成交。

七、询问、质疑与投诉

1.询问

1.1供应商对政府采购活动事项有疑问的，可以向采购人或采购代理机构提出询问，采购人或采购代理机构应当在3个工作日内做出答复，但答复的内容不得涉及商业秘密。采购人负责答复采购需求的询问，采购代理机构负责除采购需求以外的询问。

1.2为了使提出的询问事项在规定时间内得到有效回复，询问采用实名制，询问内容以书面材料的形式亲自递交到采购人或采购代理机构，正式受理后方可生效，否则，为无效询问。

2.质疑

2.1已依法获取磋商文件，且满足参加采购项目基本条件的潜在供应商，可以对磋商文件提出质疑。采购人应当在正式受理供应商的书面质疑后七个工作日内作出答复，但答复的内容不得涉及商业秘密。

2.2对磋商文件提出质疑的，应当在首次获取磋商文件之日起七个工作日内提出；对采购过程提出质疑的，为各采购程序环节结束之日起七个工作日内提出；对成交结果提出质疑的，为成交结果公告期届满之日起七个工作日内提出。

2.3递交响应文件的供应商，可以对该项目采购过程和成交结果提出质疑。质疑供应商应当在法定质疑期内，通过黑龙江省政府采购网一次性提出针对同一采购程序环节的质疑，递交《质疑函》和必要的证明材料，不得重复提交质疑材料，《质疑函》应按标准格式规范填写。

2.4供应商可以委托代理人进行质疑。代理人提出质疑，应当递交供应商法定代表人签署的授权委托书，其授权委托书应当载明代理人的姓名或者名称、代理事项、具体权限、期限和相关事项。供应商为自然人的，应当由本人签字；供应商为法人或者其他组织的，应当由法定代表人、主要负责人签字或者盖章，并加盖公章。

2.5供应商提出质疑应当递交《质疑函》和必要的证明材料。《质疑函》应当包括下列内容：

2.5.1提供至少递交质疑函前三个月依法缴纳社会保障资金的证明材料，其中基本养老保险、基本医疗保险(含生育保险)、工伤保险、失业保险均须依法缴纳。

2.5.2供应商的姓名或者名称、地址、联系人及联系电话；

2.5.3质疑项目的名称、编号；

2.5.4具体、明确的质疑事项和与质疑事项相关的请求；

2.5.5事实依据；

2.5.6必要的法律依据；

2.5.7提出质疑的日期；

2.5.8 供应商首次下载磋商文件的时间截图。

2.6 有下列情形之一的，采购人不予受理：

2.6.1 按照磋商文件要求，未能提供至少递交质疑函前三个月依法缴纳社会保障资金的证明材料的；

2.6.2 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；

2.6.3 未按照补正期限进行补正或者补正后仍不符合规定的；

2.6.4 未在质疑有效期限内提出的；

2.6.5 超范围提出质疑的；

2.6.6 同一质疑供应商一次性提出对同一采购程序环节质疑后又提出新质疑的。

2.7 有下列情形之一的，质疑不成立：

2.7.1 质疑事项缺乏事实依据的；

2.7.2 质疑供应商捏造事实或者提供虚假材料的；

2.7.3 质疑供应商以非法手段取得证明材料的。

2.8 质疑的撤销。质疑正式受理后，质疑供应商申请撤销质疑的，采购人应当终止质疑受理程序并告知相关当事人。

2.9 对虚假和恶意质疑的处理。对虚假和恶意质疑的供应商，报省级财政部门依法处理，记入政府采购不良记录，推送省级信用平台，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：

2.9.1 主观臆造、无事实依据进行质疑的；

2.9.2 捏造事实或提供虚假材料进行质疑的；

2.9.3 恶意攻击、歪曲事实进行质疑的；

2.9.4 以非法手段取得证明材料的。

3. 投诉

3.1 质疑供应商对采购人的质疑答复不满意，或者采购人未在规定的时间内做出答复的，可以在答复期满后十五个工作日内向本级财政部门进行投诉。投诉程序按《政府采购法》及相关规定执行。

3.2 供应商投诉的事项不得超出已质疑事项的范围。

第三章 合同与验收

一、合同要求

1. 一般要求

1.1 采购人应当自成交通知书发出之日起30日内，按照磋商文件和成交供应商响应文件的规定，与成交供应商签订书面合同。所签订的合同不得对磋商文件确定的事项和成交供应商响应文件作实质性修改。

1.2 合同签订双方不得提出任何不合理的要求作为签订合同的条件。

1.3 政府采购合同应当包括采购人与成交供应商的名称和住所、标的、数量、质量、价款或者报酬、履行期限及地点和方式、验收要求、违约责任、解决争议的方法等内容。

1.4 采购人与成交供应商应当根据合同的约定依法履行合同义务。

1.5 政府采购合同的履行、违约责任和解决争议的方法等适用《中华人民共和国民法典》。

1.6 政府采购合同的双方当事人不得擅自变更、中止或者终止合同。

1.7 拒绝签订采购合同的按照相关规定处理，并承担相应法律责任。

1.8采购人应当自政府采购合同签订之日起2个工作日内，将政府采购合同在省级以上人民政府财政部门指定的媒体上公告，但政府采购合同中涉及国家秘密、商业秘密的内容除外。

1.9享受中小企业扶持政策获得政府采购合同的，小微企业不得将合同分包给大中型企业，中型企业不得将合同分包给大型企业。

2.合同格式及内容

2.1具体格式见本磋商文件后附拟签订的《合同文本》（部分合同条款），响应文件中可以不提供《合同文本》。

2.2《合同文本》的内容可以根据《中华人民共和国民法典》和合同签订双方的实际要求进行修改，但不得改变范本中的实质性内容。

二、验收

1.调整政府采购首付款制度为按合同约定的完成进度支付资金。采购人根据项目特点按执行进度支付资金，对于满足合同约定支付条件的，原则上应当自收到发票后10个工作日内将资金支付到合同约定的供应商账户。

2.成交供应商在供货、工程竣工或服务结束后，采购人应及时组织验收，并按照磋商文件、响应文件及合同约定填写验收单。

政府采购合同（合同文本）

甲方：***（填写采购单位）

地址（详细地址）：

乙方：***（填写成交人）

地址（详细地址）：

合同号：

根据《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国民法典》等相关法律法规，甲、乙双方就（填写项目名称）（政府采购项目编号、备案编号：），经平等自愿协商一致达成合同如下：

1.合同文件

本合同所附下列文件是构成本合同不可分割的部分：

1.1合同格式以及合同条款

1.2成交结果公告及成交通知书

1.3磋商文件

1.4响应文件

1.5成交人在评审过程中做出的有关澄清、说明或者补正文件

1.6政府采购合同的其它附件。

2.本合同所提供的标的物、数量等详见成交结果公告及后附清单。

3.合同金额

合同金额为人民币 万元，大写：

4.付款方式及时间

***（见磋商文件第四章）

5.服务时间和服务地点：

5.1服务时间：

5.2服务地点：

6.质量

乙方提供的服务须符合国家（或行业）规定标准。服务的质量应符合磋商文件、响应文件及乙方在评审过程中做出的书

面澄清及承诺。

7.包装、装运及运输

7.1乙方负责包装、装运和运输，由于不适当的包装、装运和运输造成任何损坏均由乙方负责。

7.2包装费、运费及相关费用已包含在合同总金额内。

7.3根据财政部等三部门《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》规定，对乙方提出的具体包装要求：

8.知识产权

乙方保证，甲方在享受服务或者服务的任何一部分时，免受第三方提出的侵犯其专利权、商标权或其他知识产权的起诉。如发生此类纠纷，由乙方承担一切责任；如因此给甲方造成损失的，乙方负责全额赔偿。……

9.验收

9.1乙方在指定地点提交服务成果后，由甲乙双方及第三方（如有）一同验收并签字确认。

9.2乙方提供的服务存在质量问题，甲方应在发现后向乙方提出书面异议，乙方在接到书面异议后，应当在 日 日内负责处理。甲方逾期提出的，对所提供的服务视为符合合同的规定。如果乙方在响应文件及评审过程中做出的书面说明及承诺中，有明确质量保证期的，适用质量保证期。

9.3经双方共同验收，乙方提供的服务达不到质量要求的，甲方可以拒收，并可解除合同且不承担任何法律责任。

10.售后服务

10.1乙方应按磋商文件、响应文件及乙方在磋商过程中做出的书面说明或承诺提供及时、快速、优质的售后服务。

10.2其他售后服务内容 （磋商文件售后承诺等）

11.违约条款

11.1乙方逾期交付标的物、甲方逾期付款，按日承担违约部分合同金额的违约金。

11.2其他违约责任以相关法律法规规定为准，无相关规定的，双方协商解决。

12.不可抗力条款

因不可抗力致使一方不能及时或完全履行合同的，应及时通知另一方，双方互不承担责任，并在 天内提供有关不可抗力的相关证明。合同未履行部分是否继续履行、如何履行等问题，双方协商解决。

13.争议的解决方式

合同发生纠纷时，双方应协商解决，协商不成可以采用下列方式解决：

13.1提交 仲裁委员会仲裁。

13.2向 人民法院起诉。

14.合同保存

合同文本一式五份，采购单位、成交人、政府采购监管部门、采购代理机构、国库支付执行机构各一份，自双方签订之日起生效。

15.合同未尽事宜，双方另行签订补充协议，补充协议是合同的组成部分。

甲方： （章）

乙方： （章）

采购方法人代表： （签字）

成交人法人代表： （签字）

开户银行：

开户银行：

帐号：

帐号：

联系电话：

联系电话：

签订时间 年 月 日

附表：标的物清单（主主要服务内容与磋商文件相一致）

名称	品牌、规格、标准/主要内容	产地	数量	单位	单价（元）	金额（元）
**	**	**	**	**	**	**
合计：人民币大写：**元整						¥：**

第四章 采购内容与服务要求

一、项目概况：

黑龙江省民政职业技术学校是隶属于省民政厅的正处级公益一类事业单位，是省教育厅批准的全日制中等职业技术学校。主要职能是为全省适龄孤困残儿童及青少年开展中等职业教育、民政业务培训、民政特有工种职业鉴定及竞赛工作。学校位于松北区南京路，占地**10.19**万平方米，建筑面积**4.5**万平方米。核定教职工人员编制**101**人，内设科室**12**个，现有专业**12**个（老年人服务与管理专业、护理专业、中医康复技术专业等），在校生学生**1100**余人。委托物业公司完成学校环境卫生、保安保卫、设备运行、临时搬运、值守值宿、日常维修维护等工作。

合同包1（黑龙江省民政职业技术学校2025年物业服务CS20240614）

1.主要商务要求

标的提供的时间	自合同签订之日起至本项目全部完成为止
标的提供的地点	哈尔滨市松北区南京路435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 50% ，按照中小企业首付制要求，成交供应商属于中型企业的，签订合同后一期支付乙方合同总金额的 50% ，二期支付合同总金额的 50% ；成交供应商属于小微企业，签订合同后一期支付乙方合同总金额的 70% ，二期支付合同总金额的 30% 2期：支付比例 50% ，按照中小企业首付制要求，成交供应商属于中型企业的，签订合同后一期支付乙方合同总金额的 50% ，二期支付合同总金额的 50% ；成交供应商属于小微企业，签订合同后一期支付乙方合同总金额的 70% ，二期支付合同总金额的 30%
验收要求	1期：符合哈尔滨市物业服务指导标准
履约保证金	不收取
合同履行期限	三年（合同签订采取 1+1+1 模式）
其他	

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）	所属行业	招标技术要求
1		物业管理服务	物业服务项目	项	1.00	2,110,000.00	2,110,000.00	物业管理	详见附表一

附表一：物业服务项目 是否进口：否

参数性质	序号	具体技术(参数)要求

★	1	<p>1.综合服务</p> <p>1.1服务内容</p> <p>(1) 投诉、报修与咨询服务；</p> <p>(2) 客户满意度调查；</p> <p>(3) 根据项目实际情况设立管理服务架构，有针对性地制定各项物业管理服务制度、流程职责及物业服务相关的作业标准、品质管理标准。</p> <p>1.2服务标准</p> <p>(1) 有固定的服务接待场所，公示服务电话和投诉监督电话；</p> <p>(2) 每天有专人24小时受理报修与咨询；</p> <p>(3) 每年进行2次客户满意度调查，满意度应达到95%以上；</p> <p>(4) 建立健全项目管理制度，物业管理制度应包含所有物业服务工作，应符合物业服务合同及相关法律法规和行业规范，物业服务工作应严格执行物业管理制度，记录全面，真实有效，记录及时归档；</p> <p>(5) 每月至少与采购人沟通一次，及时收集意见反馈，改进服务工作，及时记录并归档。</p>
		<p>2.卫生保洁服务</p> <p>2.1基本要求</p> <p>(1) 统一着装，服装整洁，服务礼貌，培训上岗；</p> <p>(2) 保洁人员配置合理，工作强度适中；</p> <p>(3) 配备必要的清洁工具、清洁耗材，例如扫帚、拖布、抹布、清洁剂、保养剂、垃圾桶等等；</p> <p>(4) 依据保洁现场需求，可配置现代化保洁机械设备，例如清冰雪设备等，以便于保洁快速作业及节约人力成本。</p> <p>2.2室外公共区域保洁</p> <p>2.2.1服务内容</p> <p>(1) 道路、庭院、广场清扫；</p> <p>(2) 绿地垃圾清理；</p> <p>(4) 园灯、路牌、路标、建筑等室外设施清洁；</p> <p>(5) 排水井的清掏。</p> <p>2.2.2服务标准</p> <p>(1) 设置巡回保洁人员，工作期间内进行巡回保洁；</p> <p>(2) 道路、庭院、广场清扫后道路干净、无浮尘、每100m²内垃圾、杂物、污染物体平均不超过2个，垃圾滞留时间不超过1小时，秋季落叶较多季节增加清扫次数；</p> <p>(3) 绿地垃圾每日捡拾1次，绿地无杂物、垃圾、蛛网等；</p> <p>(4) 园灯、路牌、路标、建筑小品等室外设施每1个月清洁1次，如有实际需要应随时清洗；属高空作业范围的部分路灯、景观灯等设施每半年清洁1次，清洁后表面无污渍；</p> <p>(5) 沟渠、池、井内无杂物、无异味，雨水井、排水井：完好率100%，实行巡查制度，排放畅通、无阻塞，定期疏通保持清洁，保证雨水篦子、井盖等完好无损；（雨水井每年开春后、入冬前必须各彻底清理一次）；</p> <p>(6) 每天第一次保洁应在上午7点30分前完成，（教室应根据实际情况提前完成）垃圾必须在上午8:00前清理完毕，运至垃圾转运站，广场、道路8:00前必须清扫完成，草坪、绿化带等其余区域可根据实际情况及时清理，确保楼宇和校园垃圾日产日清，空气清新、设施完好。</p> <p>2.3室内公共区域保洁</p>

2.3.1服务内容

大堂、走廊、楼梯间等公共区域的地面、墙面、天花板、门窗、指示牌、展板、灯具、扶手、栏杆、装饰物等的清扫和擦洗。

2.3.2服务标准

- (1) 大堂、走廊地面和楼梯台阶每日清扫1次、三日湿拖1次、窗台、防火门、消防栓、指示牌、窗栏杆每周清洁2次；
- (2) 天花板、公共灯具、墙面、踢脚线每月清洁1次；
- (3) 楼内共用门窗玻璃，每年（5-10月）擦拭2次；
- (4) 室内公共区域保洁后干净整洁，无污渍、水渍、灰尘、蛛网，玻璃明亮整洁；
- (5) 设立巡回保洁人员，巡回保洁间隔不小于2小时，发现垃圾及时处理；
- (6) 工作期间，收到关于卫生反馈及投诉后15分钟到达现场，及时处理。

2.3.3公用教室、会议室

- (1) 门、窗、桌椅：干净整洁、无积尘、无纸屑、玻璃干净明亮；
- (2) 墙面、墙面悬挂牌、框、墙角、踢脚线、窗帘、天花板：干净整洁、无积尘、无污渍、无蜘蛛网；
- (3) 地面：干净、整洁、无积尘、无污渍、无水渍；
- (4) 灯具、电扇：干净、整洁、无积尘、无污渍；
- (5) 公用教室、会议室清洁后桌椅排列整齐；
- (6) 墙面无印迹，无污渍、积尘。

2.4室内卫生间保洁

2.4.1服务内容

- (1) 卫生间设备、镜面、地面、天花板、照明设备等表面保洁；
- (2) 清理垃圾桶、纸篓内脏物；
- (3) 更换相关卫生物品：大盘纸、擦手纸、洗手液、清洁球、香皂、空气清新剂（盒、球）等日常卫生耗材。

2.4.2服务标准

- (1) 卫生间每日清扫2次、湿拖2次、清理垃圾桶2次；（或专人值守，随时清理）
- (2) 卫生间内无尘土、无污迹、无杂物，物品摆放整齐；
- (3) 玻璃、镜面、面池、龙头、弯管、马桶等清洁光亮；
- (4) 卫生间内空气清新、无异味；
- (5) 及时更换小便池清洁球；
- (6) 垃圾桶、纸篓内垃圾不超过2/3；
- (7) 及时补充或更换相关卫生物品。

2.5电梯间保洁

2.5.1服务内容

- (1) 电梯门内壁、指示牌、天花板表面保洁、擦拭；
- (2) 电梯门缝吸尘、电梯通风、照明保洁；
- (3) 电梯沟槽尘土及杂物清理。

2.5.2服务标准

- (1) 每日上、下班前，对电梯内外进行彻底清洁，每日对电梯内外保洁1次，不锈钢等特殊饰面使用专用的清洁剂；
- (2) 电梯门表面、轿厢内壁、指示牌、天花板、门缝清洁光亮、无尘土、无污迹；

- (3) 电梯门缝每周至少吸尘一次；
- (4) 电梯沟槽尘土及杂物及时清理，每周至少吸尘一次；
- (5) 电梯轿厢不锈钢饰面每周养护1次。

2.6领导办公室保洁

2.6.1服务内容

- (1) 清理办公室地面、墙面、窗台、窗户、桌面、绿植、设备设施等；
- (2) 办公室垃圾收集。

2.6.2服务标准

- (1) 每天8:00前（或于客户上班前30分钟）清理湿拖一次地面，擦拭一次门、窗台、绿植、办公桌、室内设备表面及陈设物，清理垃圾桶，工作期间完成一次地面清理；
- (2) 依据客户需求随时清理地面及室内垃圾桶；
- (3) 每周清理一次墙面、室内玻璃；
- (4) 室内垃圾桶不溢满；
- (5) 建立及遵守保密条例，不动办公桌文件及物品，不翻阅客户文件资料，不透露办公区各类信息。

2.7垃圾收集与清运

2.7.1服务内容

- (1) 设置分类垃圾箱、垃圾桶；
- (2) 定期收集垃圾、清运垃圾。

2.7.2服务标准

- (1) 按区域设置分类垃圾箱；
- (2) 室内垃圾每天至少收集清运2次至垃圾中转站，垃圾日产日清；
- (3) 室内垃圾桶每日清洁1次，保证干净整洁，无异味；
- (4) 室外果皮箱，垃圾桶每日至少清理1次，夏季每周清刷1次；
- (5) 垃圾日产日清，垃圾箱无满溢，无落地垃圾。

2.8卫生消杀

2.8.1服务内容

- (1) 物业服务区域消毒；
- (2) 灭鼠、灭蟑、灭蝇、灭蚊等有害生物防治与消杀。

2.8.2服务标准

- (1) 公共卫生间、公共浴室、开水房、垃圾堆放点等部位每月1次实施环境消毒，其他物业服务区域每年1次实施环境消毒。如遇疫情等情况，应增加环境消毒频次或依据相关规定进行消毒；
- (2) 每月至少杀灭蚊、蝇、蟑螂、鼠1次，具备有效预防措施，防止有害生物滋生与泛滥；
- (3) 及时清理管理服务区域（室内、室外）鼠迹、蟑迹；
- (4) 环境消毒和有害生物消杀时应有必要的安全警示和措施，应防止对环境和人员造成污染或伤害。

2.9清冰雪服务

2.9.1服务内容

- (1) 下雪后清理室外公共区域冰雪；
- (2) 清理残冰、残雪、冰锥。

2.9.2服务标准

- (1) 结合属地要求制定清冰雪方案，及时做好冰雪清理工作，相关区域设立警示标识。

(2) 采用机械与人工搭配方式进行，随下随清，清雪时效按小雪、中雪、大雪、暴雪的量级或属地要求来执行。

①小雪：地面积雪5cm以下，主干道4小时，其他区域24小时清理完毕；

②中雪：地面积雪5cm~15cm，主干道8小时，其他区域24小时清理完毕；

③大雪：地面积雪15cm~25cm，主干道12小时，其他区域48小时清理完毕；

④暴雪：地面积雪25cm以上，启动应急预案，主干道24小时，其他区域72小时清理完毕；

⑤物业服务机构应根据清雪部位不同，选用适宜的清雪工具，高处作业需要有绝对安全的防范措施。

(3) 行车道应保证车辆正常通行；人行道、甬道基本清理干净，露出地面；广场、室外楼梯、台阶、无障碍坡路无积雪残冰，严禁使用融雪剂等化学污染物品。

(4) 积雪应堆放在不妨碍车辆、行人通行的区域内；清理完成后及时外运。

(5) 根据气温变化，及时清除屋檐、落水管等部位的残雪、冰锥，无法清除的，做好围挡和警示。

2.10 体育馆保洁服务

2.10.1 服务内容

(1) 清理公共区域；

(2) 清洁场馆内部设施设备；

(3) 垃圾收集。

2.10.2 服务标准

(1) 每天7:30前（或于场馆开放前30分钟）清理，理垃圾桶，工作期间完成一次地面清理；

(2) 根据场馆使用情况随时清理地面及室内垃圾桶；

(3) 场馆内垃圾桶不溢。

2.11 寝室保洁服务

2.11.1 服务内容

(1) 清理公共区域、设备设施等；

(2) 清理卫生间；

(3) 垃圾收集。

2.11.2 服务标准

(1) 每天上课后清理地面一次地面，公共区域设施设备表面及陈设物，清理垃圾桶，工作期间完成一次地面清理；

(2) 随时检视清理地面及垃圾桶；

(3) 每周清理一次墙面；

(4) 室内垃圾桶不溢。

2.12 餐厅保洁服务

2.12.1 服务内容

(1) 清理公共区域、设备设施等；

(2) 清理餐余垃圾，清理卫生间；

(3) 垃圾收集。

2.12.2 服务标准

(1) 每天早餐后清理地面一次地面，室内设备表面及陈设物，清理垃圾桶，工作期间完成一次地面清理；

(2) 餐厅依据客户需求随时清理地面及室内垃圾桶；

(3) 每周清理一次墙面；

	<p>(4) 室内垃圾桶不溢。</p>
<p>3</p>	<p>3.秩序维护服务</p> <p>3.1基本要求</p> <p>(1) 统一着装，服务礼貌，培训上岗；</p> <p>(2) 秩序维护人员具备一定的安防技能，能使用安防及消防设备；</p> <p>(3) 应配置消防、物防、技防所需的器械、设备和工具，例如对讲器、防暴装备等。</p> <p>3.2服务内容</p> <p>维护采购人正常的工作及生活秩序，对物业管理区域内的人员、物品、车辆、安防设备进行管理，协助采购人对寝室、食堂的公共秩序进行维护，预防治安案件及安全事故发生，及时处理各类突发事件，协助采购人、公安、消防部门的相关工作。</p> <p>具体包括出入管理、巡逻服务、监控管理服务、车辆管理、突发事件管理、消防管理和疫情防控。</p> <p>3.3服务标准</p> <p>3.3.1出入管理</p> <p>(1) 实施封闭式管理，栅栏或围墙封闭完好；</p> <p>(2) 启用和正确使用电子门禁系统（如有）；</p> <p>(3) 物业服务区域主要出入口全天24小时2人值守；</p> <p>(4) 依据采购人要求对外来人员出入进行问询、准入、登记和放行；</p> <p>(5) 依据采购人要求对出入人员携带物品、车辆按规定进行验证、检查和登记，保持出入口通行秩序正常；</p> <p>(6) 大宗物品出入需取得采购人批准，取得出入许可（批条）方可放行。</p> <p>3.3.2巡逻服务</p> <p>(1) 制订巡逻方案并实施，巡逻方案应包括巡逻人员、巡逻路线、巡逻频次、巡逻方式以及所需装备等,巡逻路线应不少于2条，巡逻路线视线范围应覆盖95%的物业服务区域；</p> <p>(2) 白天（或工作期间、或约定具体时间段）每3小时巡逻1次，夜间每4小时巡逻1次，巡逻中发现异常应依据巡逻方案及时处理，及时记录；</p> <p>(3) 物业管理区域内无未处理的安全隐患部位，无擅自占用、乱堆乱放现象，走廊、楼梯、道路保持畅通。</p> <p>3.3.3监控管理</p> <p>(1) 保证安防监控设备正常运行；</p> <p>(2) 物业服务区域重点部位应通过监控设备对安全秩序进行全天24小时监控，安排1人及以上人员进行值守；</p> <p>(3) 监控发现异常应依据管理制度及时处理，并做好记录；</p> <p>(4) 监控影像资料保存不小于30天（有特殊要求的可增加，但最少是30天）。</p> <p>3.3.4车辆管理</p> <p>(1) 物业服务区域的车辆出入口应设置门禁系统或设置专人值守；</p> <p>(2) 交通标识、停车标识设置清晰、规范、无安全隐患；</p> <p>(3) 车辆应停放在指定位置或停车位内，车辆停放整齐有序，消防通道畅通，不按规定停车的应及时处理。</p>

		<p>3.3.5突发事件管理</p> <p>(1) 制定各类突发事件的应急预案；</p> <p>(2) 突发事件处理的培训与演练每年应进行1次。</p> <p>3.3.6消防管理</p> <p>(1) 实行消防安全责任制，明确消防安全责任人，设置消防组织机构图，制订并执行消防安全管理制度；</p> <p>(2) 依据相关法律法规和行业规范，定期进行消防安全检查，排除消防隐患；</p> <p>(3) 定期进行消防知识的培训以及消防知识的宣传；</p> <p>(4) 成立义务消防队伍并明确义务消防组织架构及职责；</p> <p>(5) 义务消防员定期进行消防知识与技能的培训与训练，能熟练使用常用消防灭火器等设备设施，掌握基本消防灭火技能；</p> <p>(6) 义务消防队伍每年应进行至少一次消防演练，消防演练应制订计划、方案，并以文字、图片、影像资料形式进行记录；</p> <p>(7) 协助采购人及消防管理部门进行消防管理工作；</p> <p>(8) 消防控制室设立24小时双人双岗，做到火灾事故不迟报、误报，消防控制室值班人员每班两人，必须按规定持证上岗。</p>
4		<p>4.房屋及设施和设备管理</p> <p>4.1服务内容</p> <p>房屋及设施设备管理包括的日常检查、维修、保养、管理，房屋包括公共区域的建筑物主体、外墙、门窗、楼梯、电梯、室内外装饰工程等，设施设备包括公共区域的供配电系统、电梯系统、空调系统、给排水系统、消防系统、弱电系统、室外广场、道路等。维修工作具体包括房屋及设施设备的日常零星维修和预防性维修以及燃气锅炉房（供应热水）的管理。</p>
		<p>5.1综合服务</p> <p>(1) 协助采购人制定年度维修及预防性维修等维修养护计划（小型维修项目、备品备件单项1000元以内由乙方承担）；</p> <p>(2) 维修项目急修15分钟到达现场，6小时内修复。一般维修项目24小时内完成维修。维修及时率达到90%以上。不属于物业服务范围的维修项目物业服务人员应做出应急处理并及时反馈采购人；</p> <p>(3) 建立相关现场管理制度，如设施设备安全运行、岗位职责、设施设备巡检、巡检范围、巡检周期、巡检内容、巡检标准、维护保养、运行记录、维修档案等；按月、季度、年编制保养计划；</p> <p>(4) 应在设备机房显著区域悬挂或粘贴各类管理制度、系统图、紧急联系方式、人员证件、设施设备标识标牌、安全防护和警示标识等，在明显易取放位置配备符合规定的完好有效的消防器材及专用工具，应设有挡鼠板等防止小动物进入，配备鼠药盒或粘鼠板。设备机房应实行日检及清洁，每天不少于2次，机房内整洁有序，无杂物。设备房门应保持锁闭状态，钥匙由专人保管；</p> <p>(5) 编制设施设备事故应急处理预案，每年1次培训演练。</p> <p>5.2房屋维修与管理</p> <p>(1) 房屋主体和涉及使用安全的部位每年进行1次安全综合性检查；</p> <p>(2) 楼内公共部位（屋顶、楼梯、门窗、墙面、走廊通道等）每周巡查1次，室外公共设施（围墙、道路、场地、化粪池、沟渠、池、井、景观、路灯、园林绿化小品、休闲设施等）每月巡查1次，发现损坏及时维修，记录完整。极端天气前应进行安全检查；</p> <p>(3) 房屋外观完好、整洁，外墙面砖、涂料等装饰材料无脱落、无污迹。公共区域的围墙、栏杆、大门、路面等无明显破损</p>

，井盖无破损、无丢失。凉亭、雕塑、景观小品及休闲椅、室外健身娱乐设施等完好，无破损、锈蚀、铁钉外露等现象。

5.3 供配电管理

- (1) 供配电设施检查、维护、保养管理应符合行业规范及设备使用说明书要求；
- (2) 设施保持完好，运行正常；线路无裸露，开关完好，无安全隐患。
- (3) 供电系统以进楼总电表为界，总电表以后供电维护由乙方负责。

5.4 照明

- (1) 室内公共区域的照明每天检查1次，室外公共区域照明每天检查1次，灯具、开关完好，线路无裸露，无安全隐患，及时修复损坏的灯具；
- (2) 公共区域照明灯应按时开启、关闭，满足使用要求的同时满足节能需求。

5.5 消防系统

- (1) 消防设施应委托具备相应资质的检测、维修保养机构进行检测、维修保养，并出具检测报告；
- (2) 消防设施完整完好，处于使用状态，消防设施维护管理应符合相关规定；
- (3) 楼内疏散通道、安全出口、消防车道保持畅通，无堵塞、占用、锁闭现象，禁止占用防火通道；
- (4) 灭火器的保险及喷嘴外观良好，无损坏、无锈蚀，在有效期内，压力表显示在正常范围内，发现问题及时更替或维修；
- (5) 消防设施运行正常，每年至少进行1次全面检查和检测，每月至少进行1次维护保养，按规定做好巡检，每日检查火灾报警控制器的自检、消音、复位功能以及主备电源切换功能等，记录完整；
- (6) 设自动消防设施的，应确保自动消防设施运行正常，处于自动控制状态；发生火灾时，火灾自动报警系统、自动喷水灭火系统、排烟送风系统等应能及时联动，各设施启停均在消防控制室有信号反馈；
- (7) 依据法律法规和行业规范，消防控制室必要消防工具和文件，且处于战备状态，非紧急情况不得挪用；
- (8) 消防水池等消防储水设施应保持有水有压，消防管线冬季应有防冻措施；
- (9) 消防设备主备用电源每月应进行手/自动切换和备用电池充放电试验。

5.6 给排水、供暖系统

- (1) 对各类水泵、阀门、表计、控制柜等进行检查每日1次，确保给排水系统通畅、风机正常、各种管道阀门完好、仪表显示准确、系统无明显异味、噪声；
- (2) 依据设施设备规定的周期对电机、水泵、水质处理和消毒装置及设备控制柜进行保养；
- (3) 水箱、蓄水池盖板应保持完好并加锁，溢流、排污管口应安装金属防护网并保持完好，每年秋、冬季对暴露水管进行防冻保护；
- (4) 管道标色和水流指示清晰；阀门开关状态和水泵的使用、备用状态，应挂牌明示；
- (5) 半年不少于1次对生活水箱清洗消毒，每年不少于2次水质检测，二次供水的设施和处理要求应按相关标准执行；
- (6) 进行规范加压操作，确保末端的水压及流量满足使用要求；
- (7) 每季对排水总管进行检查，每半年对水泵、管道进行除锈防腐处理，每月对轴承进行润滑，对污水处理系统进行全面维护保养，确保排水设备外观完好，排水畅通，无污水漫溢，正常使用；
- (8) 窨井井盖凹陷、破损、缺失应做好防范措施并及时处理；

	<p>(9) 每年汛期、冬季来临前重点检查，保证排水畅通；根据实际情况做好污水井、化粪池的清掏工作，记录完整。</p> <p>5.7 施工管理</p> <p>(1) 协助采购人对外来施工人员实行登记、备案管理；施工人员进入楼内施工，应进行登记、验证；</p> <p>(2) 配合采购人对施工现场安全与消防安全、施工材料堆放、清运建筑垃圾等进行监督管理和登记；</p> <p>(3) 告知施工单位应避免施工噪声、扬尘、异味等对环境造成影响。</p> <p>5.8 标识</p> <p>(1) 应设有消防、交通、安全、物流、人流通道等相关信息指示标志；</p> <p>(2) 每周检查、维护、清洁各类标志标牌，对标识的使用情况进行检查，发现损坏或丢失应及时进行更换或替补；</p> <p>(3) 检查指引标识、楼层标识、各功能区标识、安全警示标识、温馨提醒标识、供配电系统标识、电气开关状态标识、主要供水阀门、主要管线流向标识、交通标识等，确保标识标牌规范清晰，安装稳固；</p> <p>(4) 根据安全管理要求，结合作业现场实际情况，及时设置临时性安全警示标志。</p>
6	<p>6. 活动及迎检服务</p> <p>6.1 服务内容</p> <p>协助采购人做好学校大型会议、新生报到、军训、运动会等活动的卫生保洁、秩序维护、设施设备保障服务及相关的后勤保障工作。配合采购人做好迎检相关的卫生保洁、秩序维护、设备保障及现场接待工作。</p> <p>6.2 服务标准</p> <p>(1) 做到活动、迎检工作前期有准备、现场有跟踪、结束有收尾。</p> <p>(2) 做好活动、迎检期间的服务保障工作，根据招标人要求增派服务人员，保障现场的环境、秩序、设施设备符合活动要求。</p> <p>(3) 根据招标人要求及时完成活动中临时性和突发性的紧急工作任务。</p>
7	<p>7. 本项目不接受联合体投标，不允许资质挂靠，不允许转包、分包或以他人身份合作，如发现存在上述情况，采购人有权单方面终止合同而不予中标人任何补偿或赔偿，中标人还须承担由此产生的法律责任、经济责任及民事责任，并不予退还履约保证金。</p>
8	<p>8. 项目服务人员配置需求</p> <p>根据内容及标准配备服务人员（详见附件《物业管理岗位数统计服务时长统计表》）。</p>
说明	<p>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。</p>

第五章 供应商资格证明及相关文件要求

供应商应提交证明其有资格参加响应和成交后有能力履行合同的相关文件，并作为其响应文件的一部分，所有文件必须真实可靠、不得伪造，否则将按相关规定予以处罚。

1.法人或者其他组织的营业执照等证明文件，自然人的身份证明：

1.1法人包括企业法人、机关法人、事业单位法人和社会团体法人；其他组织主要包括合伙企业、非企业专业服务机构、个体工商户、农村承包经营户；自然人是指《中华人民共和国民法典》规定的具有完全民事行为能力、能够承担民事责任和义务的公民。如供应商是企业（包括合伙企业），要提供在工商部门注册的有效“企业法人营业执照”或“营业执照”；如供应商是事业单位，要提供有效的“事业单位法人证书”；供应商是非企业专业服务机构的，如律师事务所，会计师事务所要提供执业许可证等证明文件；如供应商是个体工商户，要提供有效的“个体工商户营业执照”；如供应商是自然人，要提供有效的自然人身份证明。

1.2这里所指“其他组织”不包括法人的分支机构，由于法人分支机构不能独立承担民事责任，不能以分支机构的身份参加政府采购，只能以法人身份参加。“但由于银行、保险、石油石化、电力、电信等行业具有其特殊性，如果能够提供其法人给予的相应授权证明材料，可以参加政府采购活动”。

2.供应商应符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定的条件，按照《黑龙江省财政厅关于试行政府采购活动“承诺+信用管理”准入管理制度的通知》要求，提供标准格式的《资格承诺函》。

3.信用记录查询

3.1查询渠道：通过“信用中国”网站(www.creditchina.gov.cn)和“中国政府采购网”(www.ccgp.gov.cn) 进行查询；

3.2查询截止时点：本项目资格审查时查询；

3.3查询记录：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、信用报告 进行查询；

4.磋商小组应当按照查询渠道、查询时间节点、查询记录内容进行查询。对信用记录查询结果中显示供应商被列入失信被执行人、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的供应商作无效响应处理并将截图存档。

5.按照磋商文件要求，成交人应当提交的资格、资信证明文件。

6.落实政府采购政策需满足的资格要求：实施预留采购份额扶持政策的，按照磋商文件第六章中政府采购政策落实相关要求提供。

第六章 评审

一、评审要求

1.评审方法

综合评分法：是指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标方法。（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：

3.2.1参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；

3.2.2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；

3.2.3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标事务，并独立履行下列职责：

3.3.1 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；

3.3.2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；

3.3.3对响应文件进行比较和评价；

3.3.4确定成交候选人名单，以及根据采购人委托直接确定供应商；

3.3.5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；

3.3.6法律法规规定的其他职责。

4.澄清

4.1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。

4.2磋商小组不接受供应商主动提出的澄清、说明或更正。

4.3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

5.1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）；

5.2不同供应商委托同一单位或者个人办理响应事宜；

5.3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；

5.4不同供应商的响应文件异常一致或者响应报价呈规律性差异；

5.5不同供应商的响应文件相互混装；

5.6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

6.1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响应文件；

6.2供应商按照采购人或者采购代理机构的授意撤换、修改响应文件；

6.3供应商之间协商报价、技术方案等响应文件的实质性内容；

6.4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；

6.5供应商之间事先约定由某一特定供应商成交；

6.6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；

6.7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或者排斥其他供应商的其他串通行为。

7.响应无效的情形

7.1详见资格性审查、符合性审查和磋商文件其他响应无效条款。

8.废标（终止）的情形

8.1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：

8.1.1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；

8.1.2出现影响采购公正的违法、违规行为的；

8.1.3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；

8.1.4法律、法规以及磋商文件规定其他情形。

9.成交供应商的确定

9.1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，确定供应商或者推荐成交候选人。

10.其他说明事项

若出现供应商因在投标客户端中对应答点标记错误，导致评审专家无法进行正常查阅的，视为响应文件未实质响应(或未响应)磋商文件该部分要求的，由供应商自行承担责任。

二、政府采购政策落实

1.支持中小企业发展要求

1.1政府采购促进中小企业发展，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，享受中小企业扶持政策：

1.1.1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；

1.1.2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；

1.1.3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。

1.2中小企业，是指在中华人民共和国境内依法设立，依据国务院批准的中小企业划分标准（详见《关于印发中小企业划型标准规定的通知》工信部联企业〔2011〕300号及《国家统计局关于印发〈统计上大中小微型企业划分办法（2017）〉的通知》国统字〔2017〕213号）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。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。

1.3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》，监狱企业视同小型、微型企业。

1.4在政府采购活动中，满足《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号所列条件的残疾人福利性单位视同小型、微型企业。

1.5中小企业供应商参加政府采购活动，应当出具标准格式的《中小企业声明函》（格式后附，不可修改）、监狱企业应当提供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、残疾人福利性单位应当提供《残疾人福利性单位声明函》（格式后附，不可修改），否则不享受相关中小企业扶持政策。供应商提供的《中小企业声明函》未按标准格式填写盖章的、未按招标文件列明标的所属行业和企业标准填写错误等情形的，可以通过澄清进行修正后享受中小企业扶持政策，确保在评审环节做到中小企业发展的惠企政策应享尽享。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。供应商提供《中小企业声明函》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。

1.6实施预留采购份额扶持政策的相关要求：

1.6.1对于将采购项目整体或者设置采购包专门面向中小企业的采购项目，供应商应提供标准格式的《中小企业声明函》或监狱企业证明文件或《残疾人福利性单位声明函》。

1.6.2对于要求供应商以联合体形式参加采购活动，且联合体中中小企业承担的部分达到一定比例或者要求获得采购合同的供应商将采购项目中的一部分分包给一家或者多家中小企业的采购项目，供应商应提供《中小企业声明函》和联合协议或者分包意向协议。《中小企业声明函》填写联合体中的中小企业或签订分包意向协议的中小企业相关信息和中小企业在项目中承担的具体内容，联合协议或者分包意向协议中明确中小企业合同金额达到的比例，且比例不得低于落实政府采购政策需满足的资格要求中的比例要求。组成联合体或者接受分包合同的中小企业与联合体内其他企业、分包企业之间不得存在直接控股、管理关系。

1.6.3对小微企业不再执行价格评审优惠。

1.7实施价格评审优惠扶持政策的相关要求：

1.7.1对于未预留份额专门面向中小企业采购的采购项目，以及预留份额项目中的非预留部分采购包，按照《政府采购促进中小企业发展管理办法》的规定，对符合要求的小微企业报价给予相应的价格的扣除（具体扣除比例见表格），用扣除后的价格参加评审。供应商应提供标准格式的《中小企业声明函》或监狱企业证明文件或《残疾人福利性单位声明函》。

1.7.2接受大中型企业与小微企业组成联合体或者允许大中型企业向一家或者多家小微企业分包的采购项目，对于联合协议或者分包意向协议约定小微企业的合同份额占到合同总金额30%以上的联合体或者大中型企业的报价给予相应的扣除（具体扣除比例见表格），用扣除后的价格参加评审。供应商应提供《中小企业声明函》和联合协议或者分包意向协议。《中小企业声明函》填写联合体中的小微企业或签订分包意向协议的小微企业相关信息和小微企业在项目中所承担的具体内容，在联合协议或者分包意向协议中明确小微企业合同金额达到的30%。组成联合体或者接受分包的小微企业与联合体内其他企业、分包企业之间存在直接控股、管理关系的，不享受价格扣除优惠政策。

1.7.3价格扣除比例对小型企业和微型企业同等对待，不作区分。

合同包1（黑龙江省民政职业技术学校2025年物业服务CS20240614）

序号	情形	适用对象	价格扣除比例	计算公式
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。				

2.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。如所投设备属于《节能产品政府采购品目清单》中强制采购产品范围的（如台式计算机，便携式计算机，平板式微型计算机，激光打印机，针式打印机，液晶显示器，制冷压缩机，空调机组，专用制冷、空调设备，镇流器，空调机，电热水器，普通照明用双端荧光灯，电视设备，视频设备，便器，水嘴等为政府强制采购的产品），供应商应提供国家确定的认证机构出具的、处于有效期之内的节能产品认证证书，否则其响应文件无效。

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。

3.价格扣除相关要求

3.1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。

（3）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。

（4）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。

3.2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。

3.3投标人属于小微企业的应填写《中小企业声明函》；监狱企业须投标人提供由监狱管理局、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：投标人应当认真填写声明函，若有虚假将追究其责任。投标人可通过“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/>）对投标人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。

3.4提供投标人的《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。

-->

三、评审程序

1.资格性审查和符合性审查

1.1资格性审查。依据法律法规和磋商文件的规定，对响应文件中的资格证明文件等进行审查，以确定响应供应商是否具备资格。（详见后附表一资格性审查表）

1.2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）

1.3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、符合性审查的供应商按无效响应无效处理。

2.磋商

2.1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。

2.2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。

2.3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。

2.4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

3.1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。如实质性响应供应商未按规定要求和时间递交最后报价将视为其退出磋商，响应无效。

3.2最后报价逾时不交的（超过最后报价时限要求的）、最后报价未携带有效CA锁的将视为供应商自动放弃最后报价。

3.3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。

注：最后报价应当按照本项目采购文件的相关要求，在最后报价现场对总报价和分项报价进行明确，请各供应商在参加磋商前对可能变动的报价进行准备、计算。

4.政府采购政策功能落实

对于未预留份额专门面向中小企业采购的采购项目，以及预留份额项目中的非预留部分采购包，实施价格评审优惠扶持政策的相关要求。

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

6.1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。

表一资格性审查表

合同包1（黑龙江省民政职业技术学校2025年物业服务CS20240614）

(一) 符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定的条件。	提供《黑龙江省政府采购供应商资格承诺函》承诺人（供应商或自然人CA签章）
(二) 承诺通过合法渠道，可查证不存在违反《中华人民共和国政府采购法实施条例》第十八条“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，不得参加同一合同项下的政府采购活动。除单一来源采购项目外，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。”规定的情形。	提供《黑龙江省政府采购供应商资格承诺函》承诺人（供应商或自然人CA签章）
(三) 承诺通过“全国企业信用信息公示系统”、“中国执行信息公开网”、“中国裁判文书网”、“信用中国”、“中国政府采购网”等合法渠道，可查证在投标截止日期前未被列入失信被执行人名单、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。	提供《黑龙江省政府采购供应商资格承诺函》承诺人（供应商或自然人CA签章）
(四) 承诺通过“中国执行信息公开网”（ http://zxgk.court.gov.cn ）等合法渠道，可查证法定代表人和负责人近三年内无行贿犯罪记录。	提供《黑龙江省政府采购供应商资格承诺函》承诺人（供应商或自然人CA签章）
(五) 承诺通过合法渠道，事业单位或社会团体可查证不属于《政府购买服务管理办法》（财政部令第102号）第八条“公益一类事业单位、使用事业编制且由财政拨款保障的群团组织，不作为政府购买服务的购买主体和承接主体。”规定的情形。	提供《黑龙江省政府采购供应商资格承诺函》承诺人（供应商或自然人CA签章）
法定代表人授权书	提供标准格式的“法定代表人授权书”并按要求签字、加盖公章（法定代表人参加投标的不提供）
促进中小企业发展	采购包整体面向中小企业

表二符合性审查表：

合同包1（黑龙江省民政职业技术学校2025年物业服务CS20240614）

报价	报价（包括分项报价和总报价）只能有一个有效报价且不超过采购预算，不得缺项、漏项。
投标承诺书	提供标准格式的“投标承诺书”并按要求签字、加盖公章
投标报价	投标报价（包括分项报价和总报价）只能有一个有效报价且不超过采购预算，不得缺项、漏项。
主要商务条款	提供标准格式的“主要商务要求承诺书”并加盖公章
联合体投标	非联合体投标不提供
技术部分实质性内容	1.如所投标的为服务类项目：依据采购文件的规定，从响应文件的有效性、完整性和对采购文件的响应程度，主要是对服务需求的响应程度进行检查，以确定是否对采购文件的实质性要求作出响应，否则响应无效。2.节能产品认证证书。货物或工程量清单施工材料中，所投设备属于《节能产品政府采购品目清单》中强制采购产品范围的（如台式计算机，便携式计算机，平板式微型计算机，激光打印机，针式打印机，液晶显示器，制冷压缩机，空调机组，专用制冷、空调设备，镇流器，空调机，电热水器，普通照明用双端荧光灯，电视设备，视频设备，便器，水嘴等为政府强制采购的产品），供应商应提供国家确定的认证机构出具的、处于有效期之内的节能产品认证证书，否则其响应文件无效。
其他要求	其他符合性审查不合格的情形

表三详细评审表：

黑龙江省民政职业技术学校2025年物业服务CS20240614

--

评审因素	评审标准	
分值构成	技术部分5.0分 商务部分85.0分 报价得分10.0分	
技术部分	人员保险 (5.0分)	1、提供本项目所需人员在投标企业连续缴纳6个月以上社保证明材料（2022年至开标日前一个月内），得2分，缺人缺项不得分。2、提供以上人员在投标企业连续缴纳6个月以上商业保险证明（包含意外伤害保险、意外医疗保险、重大疾病保险），得2分，缺人缺项不得分。3、投标人承诺拟派本项目所有人员均符合持证上岗条件的得1分。未提供不得分，满分1分。
商务部分	本项目管理特点分析 (12.0分)	本项目管理特点分析包括：1、项目简介；2、管理服务定位；3、重点及难点分析。评标委员会对以上内容进行评审，每少一项扣4分，所提供的每小项方案中每有一处具有缺陷（缺陷是指凭空捏造、内容前后不一致、前后逻辑有误、规范标准错误、地点区域错误、只有简单描述无实质性内容、内容缺失、与本项目实际需求不符）的扣1.0分。（此项内容满分12分）
	物业服务管理方案 (10.0分)	保洁服务管理方案包括：1、服务内容；2、服务标准；3、管理措施。评标委员会对以上内容进行评审，每少一项扣2.5分，所提供的每小项方案中每有一处具有缺陷（缺陷是指凭空捏造、内容前后不一致、前后逻辑有误、规范标准错误、地点区域错误、只有简单描述无实质性内容、内容缺失、与本项目实际需求不符）的扣1.0分。（此项内容满分10分）
	清雪服务管理方案 (10.0分)	清雪服务管理方案包括：1、作业进度的筹备；2、清冰雪人员保障措施；3、设备工具要求及除雪时限4、清冰雪标准及清雪目标。评标委员会对以上内容进行评审，每少一项扣2.5分，所提供的每小项方案中每有一处具有缺陷（缺陷是指凭空捏造、内容前后不一致、前后逻辑有误、规范标准错误、地点区域错误、只有简单描述无实质性内容、内容缺失、与本项目实际需求不符）的扣1.0分。（此项内容满分10分）
	有重大活动服务方案 (10.0分)	有重大活动服务方案包括：1、大型活动配合服务方案；2、迎检服务方案。评标委员会对以上内容进行评审，每少一项扣5分，所提供的每小项方案中每有一处具有缺陷（缺陷是指凭空捏造、内容前后不一致、前后逻辑有误、规范标准错误、地点区域错误、只有简单描述无实质性内容、内容缺失、与本项目实际需求不符）的扣1.0分。（此项内容满分10分）
	绿化管理方案 (10.0分)	绿化管理方案包括：1、绿化管理思路；2、绿化养护管理标准。评标委员会对以上内容进行评审，每少一项扣5分，所提供的每小项方案中每有一处具有缺陷（缺陷是指凭空捏造、内容前后不一致、前后逻辑有误、规范标准错误、地点区域错误、只有简单描述无实质性内容、内容缺失、与本项目实际需求不符）的扣1.0分。（此项内容满分10分）
	管理规章制度 (10.0分)	管理制度包括：1、保洁、绿化服务管理制度；2、公司内部管理制度。评标委员会对以上内容进行评审，每少一项扣5分，所提供的每小项方案中每有一处具有缺陷（缺陷是指凭空捏造、内容前后不一致、前后逻辑有误、规范标准错误、地点区域错误、只有简单描述无实质性内容、内容缺失、与本项目实际需求不符）的扣1.0分。（此项内容满分10分）
	各类服务承诺 (4.0分)	针对本项目的服务要求及技术参数，根据自身对本项目服务的理解，对本项目服务进行承诺，包括1、服务质量承诺；2、服务人员配置承诺；3、服务人员无拖欠工资承诺；4、奖惩措施承诺。每提供一项承诺得1分，最多得4分，未提供不得分。
	人员管理 (5.0分)	供应商针对本项目要求，制定物业服务人员管理方案，内容包括：1、人员投入计划；2、人员具体分工；3、人员岗位职责；4、人员管理制度；5、人员培训及人员考核制度。评标委员会对以上内容进行评审，每少一项扣1分，所提供的每小项方案中每有一处具有缺陷（缺陷是指凭空捏造、内容前后不一致、前后逻辑有误、规范标准错误、地点区域错误、只有简单描述无实质性内容、内容缺失、与本项目实际需求不符）的扣1.0分。（此项内容满分5分）
	物业管理档案 (6.0分)	物业档案管理方案包括：1、档案的标准化建立；2、档案体系的分类。评标委员会对以上内容进行评审，每少一项扣3分，所提供的每小项方案中每有一处具有缺陷（缺陷是指凭空捏造、内容前后不一致、前后逻辑有误、规范标准错误、地点区域错误、只有简单描述无实质性内容、内容缺失、与本项目实际需求不符）的扣1.0分。（此项内容满分6分）
	应急响应方案 (8.0分)	应急响应方案包括：1、自然灾害应急预案；2、跑冒滴漏应急预案；3、火灾应急预案；4、重大活动应急预案。评标委员会对以上内容进行评审，每少一项扣2分，所提供的每小项方案中每有一处具有缺陷（缺陷是指凭空捏造、内容前后不一致、前后逻辑有误、规范标准错误、地点区域错误、只有简单描述无实质性内容、内容缺失、与本项目实际需求不符）的扣1.0分。（此项内容满分8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。
------	----------------	--

第七章 响应文件格式与要求

供应商提供响应文件应以下格式及要求进行编制，且不少于以下内容。

响应文件封面

(项目名称)

响应文件封面

项目编号: **[230001]SC[CS]20240614**

所响应采购包: 第 包

(供应商名称)

年 月 日

响应文件目录

- 一、投标承诺书
- 二、黑龙江省政府采购供应商资格承诺函
- 三、法定代表人授权书
- 四、主要商务要求承诺书
- 五、服务偏离表
- 六、中小企业声明函
- 七、监狱企业
- 八、残疾人福利性单位声明函
- 九、分项报价明细表
- 十、联合体协议书
- 十一、项目实施方案、质量保证及售后服务承诺等
- 十二、项目组成人员一览表
- 十三、供应商业绩情况表
- 十四、各类证明材料

格式一：

投标承诺书

采购单位、黑龙江省政府采购中心：

1.按照已收到的 项目（项目编号： ）磋商文件要求，经我方（供应商名称）认真研究供应商须知、合同条款、技术规范、资质要求和其它有关要求后，我方愿按上述合同条款、技术规范、资质要求进行响应。我方完全接受本次磋商文件规定的所有要求，并承诺在成交后执行磋商文件、响应文件和合同的全部要求，并履行我方的全部义务。我方的最终报价为总承包价，保证不以任何理由增加报价。

2.我方同意磋商文件关于投标有效期的所有规定。

3.我方郑重声明：所提供的响应文件内容全部真实有效。如经查实提供的内容、进行承诺的事项存在虚假，我方自愿接受有关处罚，及由此带来的法律后果。

4.我方将严格遵守《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国民法典》等有关法律、法规规定，如有违反，无条件接受相关部门的处罚。

5.我方同意提供贵方另外要求的与其响应有关的任何数据或资料。

6.我方将按照磋商文件、响应文件及相关要求、规定进行合同签订，并严格执行和承担协议和合同规定的责任和义务。

7.我单位如果存在下列情形的，愿意承担取消成交资格、接受有关监督部门处罚等后果：

7.1成交后，无正当理由放弃成交资格；

7.2成交后，无正当理由不与采购人签订合同；

7.3在签订合同时，向采购人提出附加条件或不按照相关要求签订合同；

7.4不按照磋商文件要求提交履约保证金；

7.5要求修改、补充和撤销响应文件的实质性内容；

7.6要求更改磋商文件和成交结果公告的实质性内容；

7.7法律法规和磋商文件规定的其他情形。

详细地址：

邮政编码：

电话：

电子函件：

供应商开户银行：

账号/行号：

供应商_____（加盖公章）

法定代表人_____（签字）

授权委托人_____（签字）

年 月 日

格式二：

黑龙江省政府采购供应商资格承诺函

（模板）

我方作为政府采购供应商，类型为：企业事业单位社会团体非企业专业服务机构个体工商户自然人（请据实在中勾选一项），现郑重承诺如下：

一、承诺具有独立承担民事责任的能力

（一）供应商类型为企业的，承诺通过合法渠道可查证的信息为：

1.“类型”为“有限责任公司”、“股份有限公司”、“股份合作制”、“集体所有制”、“联营”、“合伙企业”、“其他”等法人企业或合伙企业。

2.“登记状态”为“存续（在营、开业、在册）”。

3.“经营期限”不早于投标截止日期，或长期有效。

（二）供应商类型为事业单位或团体组织的，承诺通过合法渠道可查证的信息为：

1“类型”为“事业单位”或“社会团体”。

2.“事业单位法人证书或社会团体法人登记证书有效期”不早于投标截止日期。

（三）供应商类型为非企业专业服务机构的，承诺通过合法渠道可查证“执业状态”为“正常”。

（四）供应商类型为自然人的，承诺满足《民法典》第二章第十八条、第六章第一百三十三条、第八章第一百七十六条等相关条款的规定，可独立承担民事责任。

二、承诺具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度

承诺通过合法渠道可查证的信息为:

- (一)未被列入失信被执行人。
- (二)未被列入税收违法黑名单。

三、承诺具有履行合同所必需的设备和专业技术能力

承诺按照采购文件要求可提供相关设备和人员清单,以及辅助证明材料。

四、承诺有依法缴纳税收的良好记录

承诺通过合法渠道可查证的信息为;

- (一)不存在欠税信息。
- (二)不存在重大税收违法。
- (三)不属于纳税“非正常户”(供应商类型为自然人的不适用本条)。

五、承诺有依法缴纳社会保障资金的良好记录

在承诺函中以附件形式提供至少开标前三个月依法缴纳社会保障资金的证明材料,其中基本养老保险、基本医疗保险(含生育保险)、工伤保险、失业保险均须依法缴纳。

六、承诺参加本次政府采购活动前三年内,在经营活动中没有严重违法记录(处罚期限已经届满的视同没有严重违法记录)

供应商需承诺通过合法渠道可查证的信息为:(本条源自《中华人民共和国政府采购法实施条例》第十九条)

- (一)在投标截止日期前三年内未因违法经营受到刑事处罚。
- (二)在投标截止日期前三年内未因违法经营受到县级以上行政机关做出的较大金额罚款(二百万元以上)的行政处罚。
- (三)在投标截止日期前三年内未因违法经营受到县级以上行政机关做出的责令停产停业、吊销许可证或者执照等行政处罚。

七、承诺参加本次政府采购活动不存在下列情形

- (一)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,不得参加同一合同项下的政府采购活动。除单一来源采购项目外,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。
- (二)承诺通过合法渠道可查证未被列入失信被执行人名单、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。

八、承诺通过下列合法渠道,可查证在投标截止日期前一至七款承诺信息真实有效。

- (一)全国企业信用信息公示系统 (<https://www.gsxt.gov.cn>);
- (二)中国执行信息公开网 (<http://zxgk.court.gov.cn>);
- (三)中国裁判文书网(<https://wenshu.court.gov.cn>);
- (四)信用中国 (<https://www.creditchina.gov.cn>);
- (五)中国政府采购网 (<https://www.ccgp.gov.cn>);
- (六)其他具备法律效力的合法渠道。

我方对上述承诺事项的真实性负责,授权并配合采购人所在同级财政部门及其委托机构,对上述承诺事项进行查证。如不属实,属于供应商提供虚假材料谋取中标、成交的情形,按照《中华人民共和国政府采购法》第七十七条第一款的规定,接受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等行政处罚。有违法所得的!并处没收违法所得,情节严重的,由市场监督管理部门吊销营业执照;构成犯罪的,依法追究刑事责任。

附件: 缴纳社会保障资金的证明材料清单

承诺人(供应商或自然人CA签章):

附件

缴纳社会保障资金的证明材料清单

一、社保经办机构出具的本单位职工社会保障资金缴纳证明。

- 1.基本养老保险缴纳证明或基本养老保险缴费清单。
- 2.基本医疗保险缴纳证明或基本医疗保险缴费清单。
- 3.工伤保险缴纳证明或工伤保险缴费清单。
- 4.失业保险缴纳证明或失业保险缴费清单。
- 5.生育保险缴纳证明或生育保险缴费清单。

二、新成立的企业或在法规范围内不需提供的机构，应提供书面说明和有关佐证文件。

格式三：

法定代表人授权书

本人_____（姓名）系_____（供应商名称）的法定代表人，现委托
 _____（姓名）为我方代理人。代理人根据授权，以我方名义签署、澄清确认、递交、撤回、修改磋商项目响应文件、签订合同和处理有关事宜，其法律后果由我方承担。委托期限：_____。

代理人无转委托权。

供应商：_____（加盖公章）

法定代表人：_____（签字或加盖名章）

授权委托人：_____（签字）

法定代表人身份证扫描件

法定代表人身份证扫描件

国徽面

人像面

授权委托人身份证扫描件

授权委托人身份证扫描件

国徽面

人像面

_____年_____月_____日

格式四：

主要商务要求承诺书

我公司承诺可以完全满足本次采购项目的**所有主要商务条款要求**（如服务时间、服务地点、投标有效期、采购资金支付、验收要求、履约保证金等）。若有不符合或未按承诺履行的，后果和责任自负。

如有优于磋商文件**主要商务要求**的请在此承诺书中说明。

具体优于内容（如服务时间、地点，质保期等）。

特此承诺。

供应商名称：（加盖公章）

年月日

格式五：

服务偏离表

序号	标的名称	招标技术要求		投标人提供响应内容	偏离程度	备注
1		★	1.1			
			1.2			
					
2		★	2.1			
			2.2			
					
.....						

说明：

1. 供应商应当如实填写上表“供应商响应内容”处内容，对磋商文件提出的要求和条件作出明确响应。
2. “偏离程度”处可填写满足、响应或正偏离、负偏离。
3. 上表中“服务要求”应详细填写磋商文件服务要求。

格式六：（不属于可不填写内容或不提供）

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：

格式七：（不属于可不填写内容或不提供）

监狱企业

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。

单位名称（加盖公章）：

日期：

格式八：

分项报价明细表（网上开评标可不填写）

注：响应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，若在响应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。

格式九：（不属于可不填写内容或不提供）

联合体协议书

_____（所有成员单位名称）自愿组成_____（联合体名称）联合体，共同参加_____（项目名称）招标项目投标。现就联合体投标事宜订立如下协议。

- 1.（某成员单位名称）为（联合体名称）牵头人。
2. 联合体各成员授权牵头人代表联合体参加投标活动，签署文件，提交和接收相关的资料、信息及指示，进行合同谈判活动，负责合同实施阶段的组织和协调工作，以及处理与本采购项目有关的一切事宜。
3. 联合体牵头人在本项目中签署的一切文件和处理的一切事宜，联合体各成员均予以承认。联合体各成员将严格按照磋商文件、投标文件和合同的要求全面履行义务，并向招标人承担连带责任。
4. 联合体各成员单位内部的职责分工如下：_____。
5. 本协议书自所有成员单位法定代表人或其授权代表签字或盖单位章之日起生效。
6. 本协议书一式_____份，联合体成员和招标人各执一份。

协议书由法定代表人签字的，应附法定代表人身份证明；由授权代表签字的，应附授权委托书。

联合体牵头人名称：_____（加盖公章）

联合体成员名称：_____（加盖公章）

_____年_____月_____日

格式十：

项目实施方案、质量保证及售后服务承诺等内容和格式自拟。

格式十一：

序号	姓名	本项目拟任职务	学历	职称或执业资格	身份证号	联系电话
1						
2						
3						
.....						

按磋商文件要求在本表后附相关人员证书。

注：

1. 本项目拟任职务处应包括：项目负责人、项目联系人、项目服务人员或技术人员等。
2. 如供应商成交，须按本表承诺人员操作，不得随意更换。

格式十二：

供应商业绩情况表

序号	使用单位	业绩名称	合同总价	签订时间
1				
2				
3				
4				
...				

供应商根据上述业绩情况后附销售或服务合同复印件。

格式十三：

各类证明材料

- 1.磋商文件要求提供的其他资料。
- 2.供应商认为需提供其他资料。