

黑 龙 江 省 政 府 采 购

# 竞争性磋商文件

项目名称：物业服务项目

项目编号：[230103]GMXMGL[CS]20230001

黑龙江国脉项目管理有限公司

2023年12月

# 第一章 竞争性磋商邀请

黑龙江国脉项目管理有限公司受哈尔滨市第六十九中学校委托，依据《政府采购法》及相关法规，对物业服务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：物业服务项目

二、项目编号：[230103]GMXMGL[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	哈尔滨市第六十九中学校总校物业服务项目	1	详见采购文件	826,700.00
2	哈尔滨市第六十九中学校哈西校区物业服务项目	1	详见采购文件	798,000.00

四、交货期限、地点：

1.交货期：

合同包1（哈尔滨市第六十九中学校总校物业服务项目）：3年，即2024年1月1日至2026年12月31日。（合同采取1+1+1形式，1年服务期满后，经采购人对中标供应商服务进行评定，评定合格签订下一年合同）

合同包2（哈尔滨市第六十九中学校哈西校区物业服务项目）：3年，即2024年1月1日至2026年12月31日。（合同采取1+1+1形式，1年服务期满后，经采购人对中标供应商服务进行评定，评定合格签订下一年合同）

2.交货地点：

合同包1（哈尔滨市第六十九中学校总校物业服务项目）：采购人指定地点

合同包2（哈尔滨市第六十九中学校哈西校区物业服务项目）：采购人指定地点

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（哈尔滨市第六十九中学校总校物业服务项目）：无

合同包2（哈尔滨市第六十九中学校哈西校区物业服务项目）：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咨询：

（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：杨经理

采购文件质疑联系电话：15246691135

(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](http://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：哈尔滨市第六十九中学校

采购单位联系人：张先生

地址：哈尔滨市南岗区龙江街39号

联系方式：13945674118

2.采购代理机构信息（如有）

名称：黑龙江国脉项目管理有限公司

地址：黑龙江省哈尔滨市松北区高新技术产业开发区科技创新城创新创业广场12号楼325-23室

联系方式：15246691135

3.项目联系方式

项目联系人：杨经理

联系方式：15246691135

黑龙江国脉项目管理有限公司

2023年12月

## 第二章 采购人需求

### 一.项目概况

本项目分为两包，第一包为总校物业服务，第二包为哈西校区物业服务。

合同包1（哈尔滨市第六十九中学校总校物业服务项目）

#### 1.主要商务要求

标的提供的时间	3年，即2024年1月1日至2026年12月31日。（合同采取1+1+1形式，1年服务期满后，经采购人对中标供应商服务进行评定，评定合格签订下一年合同）
标的提供的地点	采购人指定地点
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16.66%，每两个月支付一次。 2期：支付比例16.66%，每两个月支付一次。 3期：支付比例16.66%，每两个月支付一次。 4期：支付比例16.66%，每两个月支付一次。 5期：支付比例16.66%，每两个月支付一次。 6期：支付比例16.7%，每两个月支付一次。
验收要求	1期：按照采购人要求进行验收。
履约保证金	不收取
合同履行期限	3年，即2024年1月1日至2026年12月31日。（合同采取1+1+1形式，1年服务期满后，经采购人对中标供应商服务进行评定，评定合格签订下一年合同）
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		其他 服务	哈尔滨市第六十九中学校总校 物业服务项目	项	1.00	826,700.00	826,700.00	物业 管理	详见附表 一

附表一：哈尔滨市第六十九中学校总校物业服务项目 是否进口：否

参数性质	序号	具体技术(参数)要求
		<p style="text-align: center;"><b>哈尔滨市第六十九中学总校采购内容及要求</b></p> <p>哈尔滨市第六十九中学总校由三个校区组成：</p> <p>龙江街总校，地址：龙江街39号，建筑面积5126平方米，操场面积1950平方米</p> <p>；</p> <p>建设街分校，地址：建设街78号，建筑面积6488平方米，操场面积4773平方米</p> <p>；</p> <p>宣化街分校，地址：宣化街498号，建筑面积7913平方米，操场面积5675平方米。</p> <p>合计建筑面积19527平方米，操场面积12398平方米。</p> <p>甲方（学校）预计将全部物业项目外包给乙方（物业公司）进行管理，由乙方提供：<b>1.教学楼公共区域、多功能教室、会议室、室内外公厕等处的清洁；2.庭院、广场清扫和绿化，垃圾二次转运；3.冬季庭院、广场清雪转运；4.楼宇内外墙体等日常养护维</b></p>

修；5.给排水设备运行维护；6.供电系统运行管理；7.供暖设施维护维修；8.师生办公室和教室的办公、学习桌椅维修。

要求所有清洁、维修工具及耗材，包括：大型维修、清洁、清雪机械设备等均由乙方（物业公司）自备提供。

## 哈尔滨市第六十九中学总校物业管理项目要求及标准

### 一、卫生保洁

#### （一）服务内容

卫生保洁是指为各教学楼内公共区域、庭院、操场及会议室内等环境清洁而进行的日常管理工作。

#### （二）服务要求及标准

各项卫生保洁服务总体上要求以免打扰方式服务。

#### 1、公共区域卫生保洁

公共区域包括：各教学楼大厅、大门、走廊、楼梯及上述部位内所有设施用品和饰物。

##### 1) 服务要求

- （1）清理各教学楼内的所有垃圾；
- （2）收集及清理所有垃圾箱和花槽内的垃圾；
- （3）清洁所有窗户及指示牌；
- （4）清洁所有花盆及植物；
- （5）清洁所有出入口、大门及门牌；
- （6）清除所有手印及污渍，包括楼梯墙壁；
- （7）清洁所有扶手、栏杆及玻璃表面；
- （8）清扫所有通风窗口；
- （9）拖擦地、窗台表面；
- （10）清洁所有楼梯、走廊及窗户；
- （11）清洁所有灯饰；
- （12）清扫、洗刷大厅入口地台及台阶；
- （13）擦净入口大厅内墙壁表面和所有玻璃门窗及设施；
- （14）清扫大厅天花板尘埃；
- （15）定期投放喷洒鼠、蟑螂、蚊蝇药物。

## 2) 服务标准

- (1) 地面光亮无水迹、污迹、无尘物；
- (2) 楼梯、走廊、指示牌、门牌、通风窗口、地角线、墙壁、柱子、顶板无尘和无污物；
- (3) 垃圾桶内垃圾不超过1/2，并摆放整齐，外观干净；
- (4) 花盆外观干净，花叶无尘土，花盆内无杂物；
- (5) 玻璃、门窗无污迹、水迹、裂痕，有明显安全标志；
- (6) 厅堂内无蚊蝇；
- (7) 灯饰和其它饰物无尘土、破损；
- (8) 大厅入口地台、梯级、墙壁表面、所有玻璃门窗及设施无尘土，大理石墙面光亮、无污迹、水迹；
- (9) 大厅天花板无尘埃；
- (10) 无鼠害、无蚊蝇、无蟑螂。

## 2、公共卫生间保洁

### 1) 服务要求

- (1) 擦净所有门、天花板；
- (2) 擦、冲及洗净所有洗手间设备；
- (3) 擦净地、台表面；
- (4) 天花板及照明设备表面除尘；
- (5) 擦净排气扇；
- (6) 清理卫生桶脏物；
- (7) 清洁卫生洁具。

### 2) 服务标准

- (1) 卫生间做到无异味，并不能使用具有刺激性气味的化学药剂，如卫生球、空气清新剂等；
- (2) 门、窗、天花板、墙壁、隔板无尘物、无污迹、无尘物；
- (3) 玻璃明亮无水迹；
- (4) 地面、水龙头、弯管、马桶座及盖、水箱等无污迹、无污物，电镀件明亮；
- (5) 便池无尘、无污迹、无杂物；

- (6) 桶内垃圾不超1/2即清理;
- (7) 设备(烘手器、灯、开关、暖气、通风口、门锁等)无尘、无污迹;
- (8) 空气清新、无异味;
- (9) 墩布间干净、整洁、无杂物,物品码放整齐、不囤积。

### 3、操场保洁

操场保洁主要包括操场、大门前、通道、绿地等的卫生管理工作。

#### 1) 服务要求

- (1) 室外垃圾桶内垃圾的清运;
- (2) 围栏的清洁;
- (3) 操场地面清洁;
- (4) 夏季清除积水、冬季清扫积雪;

#### 2) 服务标准

- (1) 操场地面清洁无废弃物;
- (2) 清扫及时,地面无积水、积雪,冬季清雪及时,保证学校师生出入安全。

## 二、庭院、广场绿化

### (一) 服务内容

庭院、广场绿化是指对各教学楼、操场内的树木、花草、绿地等的日常养护管理及环境美化管理。

### (二) 服务要求

- 1、各教学楼、操场内的树木、花草、绿地等的日常养护和管理;
- 2、对公共部位、会议室、接待室等摆放的绿色植物定期杀虫、修剪、施肥;
- 3、负责操场内大环境的绿化,并对花草、树木、草坪进行杀虫、除草、修剪;

### (三) 服务标准

- 1、操场内植物配置合理、绿地充分、无裸露土地;
- 2、花草树木生长正常、修剪及时、无枯枝、死杈及病虫害现象;
- 3、操场无死树,每年平整草地,无杂草,草坪无斑秃,道牙围栏整齐、无缺损;
- 4、绿地无破坏、践踏及随意占用现象。

## 三、冬季庭院、广场清雪

### (一) 服务内容

冬季庭院、广场清雪是保障学校师生出入人身安全的一项重要内容。

- **服务要求**

冬季以雪为令，对操场积雪要及时清扫，原则上中、小雪当日清理完毕，不影响学生上间操；持续的中雪，大雪或暴雪须采用大型机械清雪设备及时清理完毕。

- **服务标准**

首先保证随下随清，扫出安全通道供师生出入；全面清雪时保证庭院、广场无冰面。

#### 四、楼宇日常养护维修

##### （一）服务内容

楼宇日常养护维修是指保持各教学楼教室、办公室、会议室、公共区域、卫生间、走廊、屋面、外墙立面等的原有完好登记和正常使用，进行日常养护和及时修复小损小坏等维护管理工作。

##### 1 （二）服务要求及标准

- 1、确保各教学楼房屋的完好等级和正常使用；
- 2、要爱护各教学楼内的设施，未经委托方批准，不得对各教学楼结构、设施等进行改动；
- 3、及时完成各项零星维修任务，合格率**100%**，一般维修不得超过**24**小时。

#### 五、给排水设备运行维护

##### （一）服务内容

对各教学楼的全部给排水系统设备设施的维修、维护和管理，如水泵、水箱、气压给水装置、水处理设备、消火栓、管道、管件、阀门、水嘴、卫生洁具、排水管、透气管、水封设备、室外排水管及其附属构筑物等正常运行使用进行日常养护和跑冒滴漏堵等故障的维修、疏通、清理等工作。

##### （二）服务要求及标准

- 1、加强值班、坚守岗位、加强日常检查巡视，保证给排水系统正常运行使用；
- 2、各教学楼室内外给排水系统的设备设施，如水泵、水箱、气压给水装置、水处理设备、消火栓、管道、管件、阀门、水嘴、卫生洁具、排水管、透气管、水封设备、室外排水管及其附属构筑物等正常使用进行日常养护；
- 3、定期对水箱进行清洗消毒，保证水箱清洁卫生，建立正常供水管理制度，保证水质符合国家标准；
- 4、定期对排水管道进行清理疏通、养护、清除污垢，加强巡视检查，防止跑、冒、滴、漏，保证设备、设施完好；

- 5、加强巡视检查，对救火用的输水设备出现故障时立即进行抢修，同时禁止使用消防水喉做其他用途；
- 6、保持室内排水系统通畅；
- 7、设备出现故障时，维修人员应在**10**分钟内到达现场，维修合格率达**100%**，一般性故障排除不过夜；
- 8、做好节约用水工作。

## 六、供电系统运行管理

### （一）服务内容

供电设备管理维护是指为保证各教学楼供电系统正常运行对高、低压电器设备、电线电缆、电气照明装置等设备进行日常管理和维护。

### （二）服务要求

- 1、对各教学楼供电系统高、低压电器设备、电线电缆、电气照明装置等设备正常运行使用进行日常管理和养护维修；
- 2、建立各项设备档案；
- 3、建立、落实配送电运行制度，电气维修制度和配电房管理制度，**24**小时运行维修值班制度等；
- 4、及时排除故障，保证供电设施完好；
- 5、购置后备部件，以防急用；
- 6、保证各教学楼各出入口充电式紧急照明设备完好；
- 7、管理和维护好避雷设施；
- 8、做好夜景照明、节日灯系统的运行管理；
- 9、建立节能措施。

### （三）服务标准

- 1、统筹规划，做到合理、节约用电；
- 2、供电运行和维修人员必须持证上岗；
- 3、配电室**24**小时值班；
- 4、加强日常维护检修，公共使用的照明、指示灯具线路和开关要保证完好；
- 5、设备出现故障时，维修人员应在**10**分钟内到达现场，设备零维修合格率达到**100%**，一般性维修不过夜；
- 6、严格执行用电安全规范，确保用电安全；

- 7、保证避雷设施完好、有效、安全；
- 8、保证夜景照明、节日灯系统正常运行，要按时关启。
- 9、保证二次供电。

- 供暖设施维护维修
- 服务内容

供暖设施完好无损，保证冬季供暖期正常运行。

- 服务要求及标准
- 做好日常保养、维护、维修、检修工作。对供热设施损坏、漏水现象及时处理。
- 对室温异常的办公室、教室能查找原因，快速解决。
- 对于暖气管、接头等漏水现象，要求40分钟内抢修，较大的突发事件，不超过24小时止漏。
- 桌椅维修
- 服务内容

保证学校师生桌椅的正常使用。

## （二）服务要求及标准

- 1、因学校维修具有较强的时间性，既要满足学生的需要，又不能影响学生的学习，故教室内维修以学生上课前为主，做到快速、高效，或者做暂时调换。
- 2、上课期间主要以老师办公室、公共区域设施维修为主。
- 3、大型维修在寒暑假集中处理。

## 九、更夫

### （一）服务内容

做好夜晚值守工作

### （二）服务要求及标准

1、每天晚16点30—次日早7:30，负责学校的安全工作，上班、下班必须与保安和收发员交接，要坚守岗位，严禁迟到早退和中途脱岗、漏岗、替岗；班前班内不得饮酒，不准搞打麻将、扑克等娱乐活动，当班不准睡觉，若发生此类现象核实后扣工资，并按所造成的后果承担应的赔偿责任直至解聘。

2、值班期间，做好学校的安全保卫及门前两包工作(包秩序、包卫生)，每天上午、晚上上班都要对自己负责的分担区进行彻底打扫，确保校园整洁干净。每天要打扫并保持好值班室卫生，物品摆放要整齐。

3、晚上接班就要对校园尤其是楼内各房间进行巡查，检查房门上锁、窗户关闭、玻璃、灯具等设施完好情况，检查厕所水、排气扇、水龙头等关闭情况，发现问题及时处

理，确认全部关好并安全后方可回到值班室，没有极特殊情况，晚上值班必须在门卫。

4、夜晚要定时巡视检查，遇有不安全情况要及时报告给相关领导。尤其要看护好学校的计算机房、楼层会议室等有贵重物品的部位。下午接班后，要检查值班室电话、防盗报警器和监控设备，出现故障，及时报告给主管领导，使之正常运转。否则，发生问题承担相应责任，按情况扣工资。

5、必须熟悉本学校的水电总闸位置，掌握报警电话号码和报警常识，掌握灭火器材的存放位置并能熟练使用。发现问题及时处理并上报相关领导，将损失降到最小。值班期间，负责对外来人员进行登记和盘查，阻止身份不明、来由不明的人员进入楼内。

6、物件出校门时，必须要有后勤主任的亲口允许，并且物品与主任所说相符，如不符合规定，立即扣留并向有关领导汇报。否则学校物品丢失付赔偿责任。

7、值班期间对本班中尚未处理的事宜要详细记载，并向主管领导交代清楚，做好值班记录。节假日负责报刊、信件接受和保管，负责接听通知并通过电话通知领导来处理工作，不能延误工作落实，否则承担相应责任。

## 十、收发员

### （一）服务内容

认真看守收发室

### （二）服务要求及标准

1、根据邮政法中规定：“通信自由和通信秘密受法律保护”的规定，收发人员不得毁弃邮件、非法拆除他人信件、撕毁邮票，侵犯公民通信权利。

2、认真准确做好报纸、杂志、信件、快递的收发登记工作，保证当天及时发送，不得延误、漏发。

3、订阅的报刊种类和数量保证准确、不压误、不丢失，并及时送到各办公室及图书室。

4、协助学校负责考勤人员做好教职员工的考勤提示工作。

5、保持收发室内的清洁卫生，劝说无关人员不得进入工作室。

6、能坚守岗位，接听电话，熟悉学校相关部门的电话。

7、每天早、晚做好与更夫的交接工作。

## 十一、维修材料和耗材

所有的维修材料和耗材及大型清洁、维修、清雪设备等均由乙方（物业公司）自备提供。

## 十二、物业人员配备标准

管理人员、保洁人员、万能工、更夫人员、收发人员。

人员配备要求：

	<p>成交供应商根据采购单位需求合理配备各类服务人员，其中管理人员需有一定物业管理工作经验者担任，应保证所录用人员身体健康、无传染性疾病、无刑事违法或处分犯罪记录、要求持证上岗的有上岗资格证。成交供应商各类管理服务人员按岗位统一着装，言行规范，文明礼貌。</p> <p>十三、服务期限：<b>3年，即2024年1月1日至2026年12月31日。</b>（合同采取<b>1+1+1形式，1年服务期满后，经采购人对中标供应商服务进行评定，评定合格签订下一</b>）</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。 （一年合同）

合同包2（哈尔滨市第六十九中学校哈西校区物业服务项目）

**1.主要商务要求**

标的提供的时间	3年，即2024年1月1日至2026年12月31日。（合同采取1+1+1形式，1年服务期满后，经采购人对中标供应商服务进行评定，评定合格签订下一年合同）
标的提供的地点	采购人指定地点
投标有效期	从提交投标（响应）文件的截止之日起 <b>90日</b> 日历天
付款方式	1期：支付比例 <b>16.66%</b> ，每两个月支付一次。 2期：支付比例 <b>16.66%</b> ，每两个月支付一次。 3期：支付比例 <b>16.66%</b> ，每两个月支付一次。 4期：支付比例 <b>16.66%</b> ，每两个月支付一次。 5期：支付比例 <b>16.66%</b> ，每两个月支付一次。 6期：支付比例 <b>16.7%</b> ，每两个月支付一次。
验收要求	1期：按照采购人要求进行验收。
履约保证金	不收取
合同履行期限	3年，即2024年1月1日至2026年12月31日。（合同采取1+1+1形式，1年服务期满后，经采购人对中标供应商服务进行评定，评定合格签订下一年合同）
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		其他 服务	哈尔滨市第六十九中学校哈西校区物业服务项目	项	1.00	798,000.00	798,000.00	物业管理	详见附表一

附表一：哈尔滨市第六十九中学校哈西校区物业服务项目 是否进口：否

参数性质	序号	具体技术(参数)要求
		<p align="center"><b>哈尔滨市第六十九中学哈西校区采购内容及要求</b></p> <p>哈尔滨市第六十九中学哈西校区,地址：和谐大道<b>291</b>号， 建筑面积<b>54260</b>平方米，操场面积<b>19390</b>平方米。</p> <p>甲方（学校）预计将全部物业项目外包给乙方（物业公司）进行管理，由乙方提供：<b>1.教学楼公共区域、多功能教室、会议室、室内外公厕等处的清洁；2.庭院、广场清扫和绿化，垃圾二次转运；3.冬季庭院、广场清雪转运；4.楼宇内外墙体等日常养护维修；5.给排水设备运行维护；6.供电系统运行管理；7.供暖设施维护维修；8.师生办公室和教室的办公、学习桌椅维修。</b></p> <p>要求所有清洁、维修工具及耗材，包括：大型维修、清洁、清雪机械设备等均由乙</p>

方（物业公司）自备提供。

## 哈尔滨市第六十九中学哈西校区物业管理项目要求及标准

### 一、卫生保洁

#### （一）服务内容

卫生保洁是指为各教学楼内公共区域、庭院、操场及会议室内等环境清洁而进行的日常管理工作。

#### （二）服务要求及标准

各项卫生保洁服务总体上要求以免打扰方式服务。

#### 1、公共区域卫生保洁

公共区域包括：各教学楼大厅、大门、走廊、楼梯及上述部位内所有设施用品和饰物。

##### 1) 服务要求

- （1）清理各教学楼内的所有垃圾；
- （2）收集及清理所有垃圾箱和花槽内的垃圾；
- （3）清洁所有窗户及指示牌；
- （4）清洁所有花盆及植物；
- （5）清洁所有出入口、大门及门牌；
- （6）清除所有手印及污渍，包括楼梯墙壁；
- （7）清洁所有扶手、栏杆及玻璃表面；
- （8）清扫所有通风窗口；
- （9）拖擦地、窗台表面；
- （10）清洁所有楼梯、走廊及窗户；
- （11）清洁所有灯饰；
- （12）清扫、洗刷大厅入口地台及台阶；
- （13）擦净入口大厅内墙壁表面和所有玻璃门窗及设施；
- （14）清扫大厅天花板尘埃；
- （15）定期投放喷洒鼠、蟑螂、蚊蝇药物。

##### 2) 服务标准

- （1）地面光亮无水迹、污迹、无尘物；

- (2) 楼梯、走廊、指示牌、门牌、通风窗口、地角线、墙壁、柱子、顶板无尘和无污物；
- (3) 垃圾桶内垃圾不超过1/2，并摆放整齐，外观干净；
- (4) 花盆外观干净，花叶无尘土，花盆内无杂物；
- (5) 玻璃、门窗无污迹、水迹、裂痕，有明显安全标志；
- (6) 厅堂内无蚊蝇；
- (7) 灯饰和其它饰物无尘土、破损；
- (8) 大厅入口地台、梯级、墙壁表面、所有玻璃门窗及设施无尘土，大理石墙面光亮、无污迹、水迹；
- (9) 大厅天花板无尘埃；
- (10) 无鼠害、无蚊蝇、无蟑螂。

## 2、公共卫生间保洁

### 1) 服务要求

- (1) 擦净所有门、天花板；
- (2) 擦、冲及洗净所有洗手间设备；
- (3) 擦净地、台表面；
- (4) 天花板及照明设备表面除尘；
- (5) 擦净排气扇；
- (6) 清理卫生桶脏物；
- (7) 清洁卫生洁具。

### 2) 服务标准

- (1) 卫生间做到无异味，并不能使用具有刺激性气味的化学药剂，如卫生球、空气清新剂等；
- (2) 门、窗、天花板、墙壁、隔板无尘物、无污迹、无尘物；
- (3) 玻璃明亮无水迹；
- (4) 地面、水龙头、弯管、马桶座及盖、水箱等无污迹、无污物，电镀件明亮；
- (5) 便池无尘、无污迹、无杂物；
- (6) 桶内垃圾不超1/2即清理；
- (7) 设备（烘手器、灯、开关、暖气、通风口、门锁等）无尘、无污迹；

(8) 空气清新、无异味;

(9) 墩布间干净、整洁、无杂物, 物品码放整齐、不囤积。

### 3、操场保洁

操场保洁主要包括操场、大门前、通道、绿地等的卫生管理工作。

#### 1) 服务要求

(1) 室外垃圾桶内垃圾的清运;

(2) 围栏的清洁;

(3) 操场地面清洁;

(4) 夏季清除积水、冬季清扫积雪;

#### 2) 服务标准

(1) 操场地面清洁无废弃物;

(2) 清扫及时, 地面无积水、积雪, 冬季清雪及时, 保证学校师生出入安全。

## 二、庭院、广场绿化

### (一) 服务内容

庭院、广场绿化是指对各教学楼、操场内的树木、花草、绿地等的日常养护管理及环境美化管理。

### (二) 服务要求

1、各教学楼、操场内的树木、花草、绿地等的日常养护和管理;

2、对公共部位、会议室、接待室等摆放的绿色植物定期杀虫、修剪、施肥;

3、负责操场内大环境的绿化, 并对花草、树木、草坪进行杀虫、除草、修剪;

### (三) 服务标准

1、操场内植物配置合理、绿地充分、无裸露土地;

2、花草树木生长正常、修剪及时、无枯枝、死杈及病虫害现象;

3、操场无死树, 每年平整草地, 无杂草, 草坪无斑秃, 道牙围栏整齐、无缺损;

4、绿地无破坏、践踏及随意占用现象。

## 三、冬季庭院、广场清雪

### (一) 服务内容

冬季庭院、广场清雪是保障学校师生出入人身安全的一项重要内容。

#### • 服务要求

冬季以雪为令，对操场积雪要及时清扫，原则上中、小雪当日清理完毕，不影响学生上间操；持续的中雪，大雪或暴雪须采用大型机械清雪设备及时清理完毕。

- 服务标准

首先保证随下随清扫出安全通道供师生出入；全面清雪时保证庭院、广场无冰面。

#### 四、楼宇日常养护维修

##### （一）服务内容

楼宇日常养护维修是指保持各教学楼教室、办公室、会议室、公共区域、卫生间、走廊、屋面、外墙立面等的原有完好登记和正常使用，进行日常养护和及时修复小损小坏等维护管理工作。

##### （二）服务要求及标准

- 1、确保各教学楼房屋的完好等级和正常使用；
- 2、要爱护各教学楼内的设施，未经委托方批准，不得对各教学楼结构、设施等进行改动；
- 3、及时完成各项零星维修任务，合格率100%，一般维修不得超过24小时。

#### 五、给排水设备运行维护

##### （一）服务内容

对各教学楼的全部给排水系统设备设施的维修、维护和管理，如水泵、水箱、气压给水装置、水处理设备、消火栓、管道、管件、阀门、水嘴、卫生洁具、排水管、透气管、水封设备、室外排水管及其附属构筑物等正常运行使用进行日常养护和跑冒滴漏堵等故障的维修、疏通、清理等工作。

##### （二）服务要求及标准

- 1、加强值班、坚守岗位、加强日常检查巡视，保证给排水系统正常运行使用；
- 2、各教学楼室内外给排水系统的设备设施，如水泵、水箱、气压给水装置、水处理设备、消火栓、管道、管件、阀门、水嘴、卫生洁具、排水管、透气管、水封设备、室外排水管及其附属构筑物等正常使用进行日常养护；
- 3、定期对水箱进行清洗消毒，保证水箱清洁卫生，建立正常供水管理制度，保证水质符合国家标准；
- 4、定期对排水管道进行清理疏通、养护、清除污垢，加强巡视检查，防止跑、冒、滴、漏，保证设备、设施完好；
- 5、加强巡视检查，对救火用的输水设备出现故障时立即进行抢修，同时禁止使用消防水喉做其他用途；
- 6、保持室内排水系统通畅；
- 7、设备出现故障时，维修人员应在10分钟内到达现场，维修合格率达100%，一般性故

障排除不过夜；

8、做好节约用水工作。

## 六、供电系统运行管理

### （一）服务内容

供电设备管理维护是指为保证各教学楼供电系统正常运行对高、低压电器设备、电线电缆、电气照明装置等设备进行日常管理和维护。

### （二）服务要求

- 1、对各教学楼供电系统高、低压电器设备、电线电缆、电气照明装置等设备正常运行使用进行日常管理和养护维修；
- 2、建立各项设备档案；
- 3、建立、落实配送电运行制度，电气维修制度和配电房管理制度，24小时运行维修值班制度等；
- 4、及时排除故障，保证供电设施完好；
- 5、购置后备部件，以防急用；
- 6、保证各教学楼各出入口充电式紧急照明设备完好；
- 7、管理和维护好避雷设施；
- 8、做好夜景照明、节日灯系统的运行管理；
- 9、建立节点措施。

### （三）服务标准

- 1、统筹规划，做到合理、节约用电；
- 2、供电运行和维修人员必须持证上岗；
- 3、配电室24小时值班；
- 4、加强日常维护检修，公共使用的照明、指示灯具线路和开关要保证完好；
- 5、设备出现故障时，维修人员应在10分钟内到达现场，设备零维修合格率达到100%，一般性维修不过夜；
- 6、严格执行用电安全规范，确保用电安全；
- 7、保证避雷设施完好、有效、安全；
- 8、保证夜景照明、节日灯系统正常运行，要按时关闭。
- 9、保证二次供电。

- 供暖设施维护维修

- 服务内容

供暖设施完好无损，保证冬季供暖期正常运行。

- 服务要求及标准

- 做好日常保养、维护、维修、检修工作。对供热设施损坏、漏水现象及时处理。
- 对室温异常的办公室、教室能查找原因，快速解决。
- 对于暖气管、接头等漏水现象，要求40分钟内抢修，较大的突发事件，不超过24小时止漏。

- 桌椅维修

- 服务内容

保证学校师生桌椅的正常使用。

## （二）服务要求及标准

- 1、因学校维修具有较强的时间性，既要满足学生的需要，又不能影响学生的学习，故教室内维修以学生上课前为主，做到快速、高效，或者做暂时调换。
- 2、上课期间主要以老师办公室、公共区域设施维修为主。
- 3、大型维修在寒暑假集中处理。

## 九、收发员

### （一）服务内容

认真看守收发室

### （二）服务要求及标准

- 1、根据邮政法中规定：“通信自由和通信秘密受法律保护”的规定，收发人员不得毁弃邮件、非法拆除他人信件、撕毁邮票，侵犯公民通信权利。
- 2、认真准确做好报纸、杂志、信件、快递的收发登记工作，保证当天及时发送，不得延误、漏发。
- 3、订阅的报刊种类和数量保证准确、不压误、不丢失，并及时送到各办公室及图书室。
- 4、协助学校负责考勤人员做好教职员工的考勤提示工作。
- 5、保持收发室内的清洁卫生，劝说无关人员不得进入工作室。
- 6、能坚守岗位，接听电话，熟悉学校相关部门的电话。
- 7、每天早、晚做好与更夫的交接工作。

## 十、维修材料和耗材

所有的维修材料和耗材及大型清洁、维修、清雪设备等均由乙方（物业公司

) 自备提供。

#### 十一、物业人员配备标准

管理人员、保洁人员、维修人员、万能工、收发人员。

#### 人员配备要求：

成交供应商根据采购单位需求合理配备各类服务人员，其中管理人员需有一定物业管理工作经验者担任，应保证所录用人员身体健康、无传染性疾病、无刑事违法或处分犯罪记录、要求持证上岗的有上岗资格证。成交供应商各类管理服务人员按岗位统一着装，言行规范，文明礼貌。

十二、服务期限：**3年，即2024年1月1日至2026年12月31日。**（合同采取**1+1+1**形式，**1**年服务期满后，经采购人对中标供应商服务进行评定，评定合格签订下一年合同）

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	哈南财购核字[2023]02219号
2	项目编号	[230103]GMXMGL[CS]20230001
3	项目名称	物业服务项目
4	包组情况	共2包
5	是否专门面向中小企业采购	采购包1: 面向小微企业, 采购包专门预留 采购包2: 面向小微企业, 采购包专门预留
6	采购资金预算金额	1,624,700.00
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(哈尔滨市第六十九中学校总校物业服务项目): 综合评分法 合同包2(哈尔滨市第六十九中学校哈西校区物业服务项目): 综合评分法
11	报价形式	合同包1(哈尔滨市第六十九中学校总校物业服务项目): 总价 合同包2(哈尔滨市第六十九中学校哈西校区物业服务项目): 总价
12	现场踏勘	否
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 采购包2: 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 包2: 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>哈尔滨市第六十九中学校总校物业服务项目：保证金人民币：0.00元整。</p> <p>哈尔滨市第六十九中学校哈西校区物业服务项目：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、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><b>不见面开标（远程开标）：</b></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<b>30分钟</b>，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 <b>CA 证书</b> 在开始解密后<b>30分钟</b>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<b>CA证书</b>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<b>CA</b>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	<p>代理费收取标准，按采购预算金额的<b>2%</b>计取。</p>
26	项目兼投兼中规则	<p>兼投不兼中：本项目兼投不兼中，每个投标人最多只能被确定为<b>1</b>个子包的第一中标候选人。本项目按子包的顺序进行评审，依次按照评标总得分由高到低的顺序，每包组推荐两名中标候选人。已获得子包一的第一中标候选人资格的，将不具有子包二的候选人推荐资格；子包二从具有中标候选人资格的投标人中，排名最高的投标供应商为第一中标候选人，排名次高的投标供应商为第二中标候选人，以此类推。</p>

## 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。

（一）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。

（二）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选择替代标准或型号, 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（哈尔滨市第六十九中学校总校物业服务项目）

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。				

合同包2（哈尔滨市第六十九中学校哈西校区物业服务项目）

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。				

## 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、合同履约及验收进行监督检查。

## 六.履约金

合同包1（哈尔滨市第六十九中学校总校物业服务项目）：本合同包不收取

合同包2（哈尔滨市第六十九中学校哈西校区物业服务项目）：本合同包不收取

## 七.付款及验收

### 合同包1（哈尔滨市第六十九中学校总校物业服务项目）

付款方式	1期： 16.66%，每两个月支付一次。 2期： 16.66%，每两个月支付一次。 3期： 16.66%，每两个月支付一次。 4期： 16.66%，每两个月支付一次。 5期： 16.66%，每两个月支付一次。 6期： 16.7%，每两个月支付一次。
验收要求	1期： 按照采购人要求进行验收。

### 合同包2（哈尔滨市第六十九中学校哈西校区物业服务项目）

付款方式	1期： 16.66%，每两个月支付一次。 2期： 16.66%，每两个月支付一次。 3期： 16.66%，每两个月支付一次。 4期： 16.66%，每两个月支付一次。 5期： 16.66%，每两个月支付一次。 6期： 16.7%，每两个月支付一次。
验收要求	1期： 按照采购人要求进行验收。

#### 表一资格性审查表：

### 合同包1（哈尔滨市第六十九中学校总校物业服务项目）

（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”（ <a href="http://zxgk.court.gov.cn">http://zxgk.court.gov.cn</a> ）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《政府采购服务管理办法》（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	采购包整体专门面向小微企业

合同包2（哈尔滨市第六十九中学校哈西校区物业服务项目）

（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”（ <a href="http://zxgk.court.gov.cn">http://zxgk.court.gov.cn</a> ）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《政府采购服务管理办法》（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	采购包整体专门面向小微企业

**表二符合性审查表：**

**合同包1（哈尔滨市第六十九中学校总校物业服务项目）**

投标报价	投标报价（包括分项报价，投标总报价）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。
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“法定代表人（或授权代表）签字或盖章、单位盖章”。
联合体投标	本项目不适用。
技术部分实质性内容	1.明确所投标的的服务内容； 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。
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。

**合同包2（哈尔滨市第六十九中学校哈西校区物业服务项目）**

投标报价	投标报价（包括分项报价，投标总报价）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。
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“法定代表人（或授权代表）签字或盖章、单位盖章”。
联合体投标	本项目不适用。
技术部分实质性内容	1.明确所投标的的服务内容； 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。
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。

## 哈尔滨市第六十九中学校总校物业服务项目

评审因素	评审标准
分值构成	技术部分83.0分 商务部分7.0分 报价得分10.0分
服务条款 (10.0分)	服务内容完全满足采购需求得10分，每有一项不满足扣1分，最多扣10分。
内部管理制度 (20.0分)	1、有组织管理相关制度包括：公司组织结构、岗位职责、财务管理制度、劳务派遣制度和流程、服务标准，内容无缺项得10分，每缺少一项内容扣2分，每有一项内容有缺陷扣1分（缺陷是指：凭空编造、内容前后不一致、前后逻辑错误、涉及的规范及标准错误、地点区域错误、内容缺失），扣完为止。2、员工考核相关制度包括：考核目的、基本原则、考核范围、考核种类、员工工作条例，内容无缺项得10分，每缺少一项内容扣2分，每有一项内容有缺陷扣1分（缺陷是指：凭空编造、内容前后不一致、前后逻辑错误、涉及的规范及标准错误、地点区域错误、内容缺失），扣完为止。
项目管理组织机构,人员配备和素质、培训管理方案 (15.0分)	1、方案中：项目管理组织机构配置、人员配备情况、人员素质情况，内容无缺项得6分，每缺少一项内容扣2分，每有一项内容有缺陷扣1分（缺陷是指：凭空编造、内容前后不一致、前后逻辑错误、涉及的规范及标准错误、地点区域错误、内容缺失），扣完为止。2、拟派驻项目负责人有3年以上（含3年）相应服务管理工作经验的得5分；有2年相应服务管理工作经验的得3分；有1年相应服务管理工作经验的得1分；没有经验不得分。3、培训机制：岗前培训、阶段性培训方案，内容无缺项得4分，每缺少一项内容扣2分，每有一项内容有缺陷扣1分（缺陷是指：凭空编造、内容前后不一致、前后逻辑错误、涉及的规范及标准错误、地点区域错误、内容缺失），扣完为止。
管理服务重点、难点及解决措施及相关的合理化建议 (4.0分)	1.重点分析、2.难点分析，内容无缺项得4分，每缺少一项内容扣2分，每有一项内容有缺陷扣1分（缺陷是指：凭空编造、内容前后不一致、前后逻辑错误、涉及的规范及标准错误、地点区域错误、内容缺失），扣完为止。
技术部分 项目服务应急预案及措施 (8.0分)	1、方案中包含：消防预案、跑水预案、群体事件预案、疏散预案，内容无缺项得8分，每缺少一项内容扣2分，每有一项内容有缺陷扣1分（缺陷是指：凭空编造、内容前后不一致、前后逻辑错误、涉及的规范及标准错误、地点区域错误、内容缺失），扣完为止。
文明作业保证措施 (6.0分)	员工仪容仪表服务态度、文明作业纪律、无打扰式服务保证措施，内容无缺项得6分，每缺少一项内容扣2分，每有一项内容有缺陷扣1分（缺陷是指：凭空编造、内容前后不一致、前后逻辑错误、涉及的规范及标准错误、地点区域错误、内容缺失），扣完为止。

	服务保障措施 (16.0分)	1、对服务机构设置、服务方案，包括：服务人员的配备、响应时间、响应程度、解决问题的能力进行综合评价。内容无缺项得8分，每缺少一项内容扣2分，每有一项内容有缺陷扣1分（缺陷是指：凭空编造、内容前后不一致、前后逻辑错误、涉及的规范及标准错误、地点区域错误、内容缺失），扣完为止。2、服务保障承诺：服务承诺书、服务流程、服务联系方式、服务人员安排，内容无缺项得8分，每缺少一项内容扣2分，每有一项内容有缺陷扣1分（缺陷是指：凭空编造、内容前后不一致、前后逻辑错误、涉及的规范及标准错误、地点区域错误、内容缺失），扣完为止。
	设施维护 (2.0分)	提供校园和楼宇的设施设备日常维修维护管理措施，内容无缺项得2分，每有一项内容有缺陷扣1分（缺陷是指：凭空编造、内容前后不一致、前后逻辑错误、涉及的规范及标准错误、地点区域错误、内容缺失），扣完为止。
	保密措施 (2.0分)	提供符合本项目情况的的保密措施，内容无缺项得2分，每有一项内容有缺陷扣1分（缺陷是指：凭空编造、内容前后不一致、前后逻辑错误、涉及的规范及标准错误、地点区域错误、内容缺失），扣完为止。
商务部分	业绩情况 (3.0分)	投标人近三年（2021年1月1日至投标截止时间）具有与本项目同类物业管理项目服务合同的，每提供一份得1.5分，最多得3分，响应文件中提供业绩合同；
	人员配备 (4.0分)	1、项目负责人具有物业经理资格证书的得2分； 2、物业公司拟派驻本项目的万能工，具备电工进网作业许可证或水暖工程师证等相关专业证书，得2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。

哈尔滨市第六十九中学校哈西校区物业服务项目

评审因素	评审标准	
分值构成	技术部分83.0分	
	商务部分7.0分	
	报价得分10.0分	
	服务条款 (10.0分)	服务内容完全满足采购需求得10分，每有一项不满足扣1分，最多扣10分。

	内部管理制度 (20.0分)	<p>1、有组织管理相关制度包括：公司组织结构、岗位职责、财务管理制度、劳务派遣制度和流程、服务标准，内容无缺项得10分，每缺少一项内容扣2分，每有一项内容有缺陷扣1分（缺陷是指：凭空编造、内容前后不一致、前后逻辑错误、涉及的规范及标准错误、地点区域错误、内容缺失），扣完为止。 2、员工考核相关制度包括：考核目的、基本原则、考核范围、考核种类、员工工作条例，内容无缺项得10分，每缺少一项内容扣2分，每有一项内容有缺陷扣1分（缺陷是指：凭空编造、内容前后不一致、前后逻辑错误、涉及的规范及标准错误、地点区域错误、内容缺失），扣完为止。</p>
	项目管理组织机构,人员配备和素质、培训管理方案 (15.0分)	<p>1、方案中：项目管理组织机构配置、人员配备情况、人员素质情况，内容无缺项得6分，每缺少一项内容扣2分，每有一项内容有缺陷扣1分（缺陷是指：凭空编造、内容前后不一致、前后逻辑错误、涉及的规范及标准错误、地点区域错误、内容缺失），扣完为止。2、拟派驻项目负责人有3年以上（含3年）相应服务管理工作经验的得5分；有2年相应服务管理工作经验的得3分；有1年相应服务管理工作经验的得1分；没有经验不得分。 3、培训机制：岗前培训、阶段性培训方案，内容无缺项得4分，每缺少一项内容扣2分，每有一项内容有缺陷扣1分（缺陷是指：凭空编造、内容前后不一致、前后逻辑错误、涉及的规范及标准错误、地点区域错误、内容缺失），扣完为止。</p>
技术部分	管理服务重点、难点及解决措施及相关的合理化建议 (4.0分)	<p>1.重点分析、2.难点分析，内容无缺项得4分，每缺少一项内容扣2分，每有一项内容有缺陷扣1分（缺陷是指：凭空编造、内容前后不一致、前后逻辑错误、涉及的规范及标准错误、地点区域错误、内容缺失），扣完为止。</p>
	项目服务应急预案及措施 (8.0分)	<p>1、方案中包含：消防预案、跑水预案、群体事件预案、疏散预案，内容无缺项得8分，每缺少一项内容扣2分，每有一项内容有缺陷扣1分（缺陷是指：凭空编造、内容前后不一致、前后逻辑错误、涉及的规范及标准错误、地点区域错误、内容缺失），扣完为止。</p>
	文明作业保证措施 (6.0分)	<p>员工仪容仪表服务态度、文明作业纪律、无打扰式服务保证措施，内容无缺项得6分，每缺少一项内容扣2分，每有一项内容有缺陷扣1分（缺陷是指：凭空编造、内容前后不一致、前后逻辑错误、涉及的规范及标准错误、地点区域错误、内容缺失），扣完为止。</p>
	服务保障措施 (16.0分)	<p>1、对服务机构设置、服务方案，包括：服务人员的配备、响应时间、响应程度、解决问题的能力进行综合评价。内容无缺项得8分，每缺少一项内容扣2分，每有一项内容有缺陷扣1分（缺陷是指：凭空编造、内容前后不一致、前后逻辑错误、涉及的规范及标准错误、地点区域错误、内容缺失），扣完为止。2、服务保障承诺：服务承诺书、服务流程、服务联系方式、服务人员安排，内容无缺项得8分，每缺少一项内容扣2分，每有一项内容有缺陷扣1分（缺陷是指：凭空编造、内容前后不一致、前后逻辑错误、涉及的规范及标准错误、地点区域错误、内容缺失），扣完为止。</p>

	设施维护 (2.0分)	提供校园和楼宇的设施设备日常维修维护管理措施，内容无缺项得2分，每有一项内容有缺陷扣1分（缺陷是指：凭空编造、内容前后不一致、前后逻辑错误、涉及的规范及标准错误、地点区域错误、内容缺失），扣完为止。
	保密措施 (2.0分)	提供符合本项目情况的的保密措施，内容无缺项得2分，每有一项内容有缺陷扣1分（缺陷是指：凭空编造、内容前后不一致、前后逻辑错误、涉及的规范及标准错误、地点区域错误、内容缺失），扣完为止。
商务部分	业绩情况 (3.0分)	投标人近三年（2021年1月1日至投标截止时间）具有与本项目同类物业管理项目服务合同的，每提供一份得1.5分，最多得3分，响应文件中提供业绩合同；
	人员配备 (4.0分)	1、项目负责人具有物业经理资格证书的得2分； 2、物业公司拟派驻本项目的万能工，具备电工进网作业许可证或水暖工程师证等相关专业证书，得2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。



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：物业服务项目

项目编号：[230103]GMXMGL[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：物业服务项目

项目编号：[230103]GMXMGL[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。

## 十一、资格承诺函

### 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,在经营活动中没有重大违法记录(处罚期限已经届满的视同没有重大违法记录)

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):

年 月 日

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。