

# 大庆市政府采购中心

## 单一来源采购文件

项目名称：大庆市第二十三中学 采购 物业服务采购项目

项目编号：**[230601]QC[DY]20220004**

## 第一章 大庆市第二十三中学物业服务采购项目单一来源项目

大庆市政府采购中心受大庆市第二十三中学委托，采用单一来源方式组织采购物业服务采购项目。

### 一.项目概述

#### 1.名称与编号

项目名称：物业服务采购项目

批准文件编号：庆财采核字[2022]00123号

采购文件编号：[230601]QC[DY]20220004

#### 2.内容及分包情况

包号	货物、服务和工程名称	数量	采购需求	预算金额（元）
1	物业管理服务	1	详见招标文件	2,916,900.00

### 二.供应商的资格要求

1.到提交投标文件的截止时间，供应商未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。（以通过查询“信用中国”网站和“中国政府采购网”网站的信用记录内容为准。）

2.本项目已在黑龙江省政府采购网上进行公示，公示结束后，无单位提出异议。拟定 合同包1（物业管理服务）：大庆府民物业管理有限公司 参与本项目采购活动。

### 三.获取单一来源的时间、地点、方式

符合上述条件的供应商可于详见单一来源采购公告起登录黑龙江省政府采购网获取单一来源采购文件。

#### 1、获取单一来源采购文件网址：

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-项目响应”，在“未参与项目”列表中选择需要参与的项目，确认参与后即可单一来源采购文件。

#### 2.特别说明

本项目采用“不见面开标”模式进行开标（供应商人无需到达开标现场，开标当日在投标截止时间前登录“黑龙江省政府采购网--黑龙江智慧政采云平台”参加远程开标）。请供应商使用投标客户端严格按照单一来源采购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开标。

### 其他要求

1.采用“现场网上开标”模式进行开标，投标人需到达开标现场。

2.采用“不见面开标”模式进行开标投标人无需到达开标现场，开标当日在投标截止时间前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”参加远程开标。请投标人使用投标客户端严格按照招标文件的相关要求制作和上传电子投标文件，并按照相关要求参加开标“不按规范标记导致废标的，由供应商自行承担相关责任”。

3.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投标失败，建议投标人需在开标时间前1小时完成投标文件上传，否则产生的一系列问题将由投标人自行承担。

注：开标模式详见供应商须知-开标方式

### 四.单一来源采购文件售价

本次单一来源采购文件的售价为 无 元人民币。

### 五.递交投标（响应）文件截止时间、协商时间及地点

递交响应文件截止时间：详见单一来源采购公告

协商地点：详见单一来源采购公告

协商时间：详见单一来源采购公告

协商地点：详见单一来源采购公告

## 六.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：

### 1.对采购文件的询问

项目经办人：李欣屿 电话：0459-4671752

### 2.对评审过程和结果的询问

项目经办人：李欣屿 电话：0459-4671752

## 七.质疑提起与受理：

### 1.对采购文件的质疑按要求以书面形式提供纸质材料：

项目经办人：李欣屿 电话：0459-4671752

### 2.对评审过程和结果的质疑按要求以书面形式提供纸质材料：

质疑经办人：李洪义 电话：0459-5865781

## 八.联系方式：

### 1. 采购代理机构

采购代理机构名称：大庆市政府采购中心

地址：黑龙江省大庆市萨尔图区政西街3号

邮政编码：

联系人：李欣屿

联系电话：0459-4671752

### 2. 采购人信息

采购单位名称：大庆市第二十三中学

地址：黑龙江省大庆市萨尔图区经三街385号

联系人：李洪义

邮政编码：

联系电话：0459-5865781

大庆市政府采购中心

## 第二章 供应商须知

### 一、前附表：

序号	条款名称	内容及要求
1	采购人	见单一来源采购公告
2	采购代理机构	见单一来源采购公告
3	项目内容及要求	见单一来源采购文件第四章“采购内容与技术要求”
4	采购预算	2,916,900.00元
5	开标方式	不见面开标
6	评标方式	现场网上评标
7	单一来源采购人员组成	由采购人代表和具有相关经验的专业人员组成，成员人数为3人或3人以上单数。
8	响应文件有效期	合同包1（物业管理服务）：从提交投标（响应）文件的截止之日起90日历天
9	响应文件递交时间	同协商时间
10	协商时间	见单一来源采购公告

11	协商地点 (响应文件提交地点)	见单一来源采购公告
12	响应文件数量	(1) 加密的电子响应文件 1 份 (需在投标截止时间前上传至“黑龙江省政府采购网--黑龙江省项目采购电子交易系统”);
13	采购代理机构费用	无
14	代理费用收取方式	不收取 不收取。
15	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>物业管理服务：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>

16	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>不见面协商（远程协商）：</b></p> <p>1. 项目采用不见面协商（网上协商），如在协商过程中出现意外情况导致无法继续进行电子协商时，将会由协商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协商。本项目采用电子评标（网上评标），只对通过协商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单一来源采购公告载明的时间和模式等要求参加协商，在协商时间前30分钟，应当提前登录协商系统进行签到，填写联系人姓名与联系号码。</p> <p>5. 协商时供应商应当使用 CA 证书在开始解密后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。（请各供应商在参加协商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. 协商时出现下列情况的，将视为逾期送达或者未按照单一来源采购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） 供应商未按单一来源采购文件要求参加远程协商会的；</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项目已投标标段的电子响应文件解密。</p> <p>8. 本项目采用远程协商的方式进行协商。协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协商时间或协商的有关事项，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。（请供应商在参加协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> <p>9. 投标人需在规定时间内对开标记录表进行签章确认，未在规定时间内签章的，视同接受开标结果。</p>
17	电子 响应 文件 签字 、盖 章要 求	<p>应按照第六章“投标文件格式”要求，使用单位电子签章（CA）进行签字、盖章。</p> <p>说明：若涉及到委托代理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投标文件或签字处使用电脑打字输入。</p>

18	投标 客户 端	投标客户端需要自行登录“黑龙江省政府采购网”下载。
19	其他	
20	项目 兼投 兼中 规则	兼投兼中：-
21	报价 区间	各合同包报价不超过预算总价
22	报价 形式	合同包1（物业管理服务）：总价

## 二、说明

### 1.总则

本单一来源采购文件依据《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《政府采购非招标采购方式管理办法》（财政部令第74号）等有关法律、法规和规章制度编制。

供应商应仔细阅读本单一来源采购文件的所有内容（包括答疑、补充、澄清以及修改等），按照单一来源采购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。

本次政府采购方式为单一来源，是指采购人从某一特定供应商处采购货物、工程和服务的采购方式。

本单一来源采购文件所称货物，是指各种形态和种类的物品。提供的货物必须合法生产或销售且符合国家有关标准要求。

### 2.适用范围

本单一来源采购文件仅适用于本次单一来源采购公告中所涉及的项目和内容。

### 3.投标费用

供应商应承担所有与准备和参加投标有关的费用。不论投标结果如何，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

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。本单一来源文件的采购人特指本项目采购单位。

2.“采购代理机构”是指本次招标采购项目活动组织方。本单一来源采购文件的采购代理机构特指大庆市政府采购中心。

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.“单一来源采购人员”是指根据《中华人民共和国政府采购法》等法律法规规定，由采购人代表和具有相关经验的专业人员组成以确定成交供应商的临时组织。

5.“成交供应商”是指经单一来源采购人员评审确定的对单一来源采购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.语言文字以及度量衡单位

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。

2.所有计量均采用中国法定的计量单位。

3.所有报价一律使用人民币，货币单位：元。

### 6.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。

## 三、单一来源采购文件的构成

- （一）采购公告
- （二）供应商须知
- （三）合同与验收
- （四）采购内容与技术要求
- （五）采购程序及方法
- （六）响应文件格式与要求

## 四、响应文件

### 1.响应文件的构成

响应文件应按照单一来源采购文件第六章“响应文件格式与要求”进行编写（可以增加附页），作为响应文件的组成部分。



## 2. 供应商报价

1. 供应商应按照单一来源采购文件第四章“采购内容与技术要求”的内容进行报价。并按“报价一览表”和“分项报价明细表”规定的格式报出总价和分项价格。投标总价中不得包含单一来源采购文件要求以外的内容，否则，在评审时不予核减。

2. 供应商报价的范围：报价含主件、标准附件、备品备件、专用工具、安装、调试、检验、培训、技术服务、运输、保险及因购买货物和服务所需缴纳的所有税、费等全部费用。

3. 供应商所报价格不得有选择性报价和附有条件的报价，每一种规格的货物只允许有一个报价，不得缺项、漏项，不得高于预算价。

4. 供应商应按单一来源采购文件《报价一览表》要求的统一格式填写。

5. 对报价的计算错误按以下原则修正：

(1) 响应文件中“报价一览表”内容与响应文件中相应内容不一致的，以“报价一览表”为准；

(2) 大写金额和小写金额不一致的，以大写金额为准；

(3) 单价金额之和与总价不符的，应以“报价一览表”的总价为准，修改单价。

## 3. 响应文件的编制要求

响应文件应通过“黑龙江省政府采购网--政府采购云平台”系统中的响应文件制作工具进行编制，按照单一来源采购文件要求，采用电子签名（包括签字、印鉴、单位公章）生成后，成功加密上传至“黑龙江省政府采购网--政府采购云平台”的最终版的指定格式的电子响应文件。

## 4. 响应文件的有效期限

1. 在供应商须知前附表规定的投标有效期内，供应商不得要求撤销或修改其响应文件。

2. 出现特殊情况需要延长响应文件有效期的，采购人以书面形式通知供应商延长响应文件有效期。供应商同意延长的，不得要求或被允许修改或撤销其响应文件。

## 5. 响应文件的修改和撤回

1. 供应商在响应文件递交截止时间前，可以对所递交的响应文件进行补充、修改或者撤回。补充、修改的内容应当按单一来源采购文件要求签署、盖章，并作为响应文件的组成部分；补充、修改的内容与响应文件不一致的，以补充、修改的内容为准。

2. 在响应文件递交截止时间后到单一来源采购文件规定的响应文件有效期终止之前，供应商不得补充、修改、替代或者撤回其响应文件。

## 五. 协商

1. 协商时间：协商时间与响应文件递交截止时间为同一时间。

2. 协商地点：为单一来源采购公告规定的地点。

3. 采购代理机构对供应商未按规定时间、地点参加协商概不负责。

4. 单一来源采购人员成员有下列情形之一的，应当回避：

4.1 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。

4.2 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。

4.3 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。

5. 单一来源采购原则

5.1 单一来源活动遵循公平、公正、科学和择优的原则，以单一来源采购文件和供应商提供的响应文件为基本依据，并按照单一来源采购文件规定的方法和标准与供应商商定合理的成交价格并保证采购项目质量。

## 六. 采购文件终止的情形

出现下列情形之一的，采购人或者采购代理机构应当终止采购活动：

- 1.因情况变化，不再符合规定的单一来源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.报价超过采购预算的。
- 4.因重大变故，采购任务取消。
- 5.法律、法规以及单一来源文件规定其他情形。

## 七.定标

单一来源采购人员按照单一来源文件确定的方法、步骤、标准确定合理的成交价格并保证采购项目质量。

## 八.成交结果公告

成交供应商（价格）确定后，采购代理机构将在“黑龙江省政府采购网”同时发布成交结果公告，成交结果公告期限为1个工作日。

## 九.成交通知书发放

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--政府采购云平台打印中标通知书，中标通知书是合同的组成部分，中标通知书对采购人和中标供应商具有同等法律效力。

中标通知书发出后，采购人不得违法改变中标结果，中标人无正当理由不得放弃中标。

## 十.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而否决供应商投标的情况发生时，由投标人自行承担 responsibility。

# 第三章 合同与验收

## 一、合同要求

### 1.一般要求

1.采购人应当自“成交通知书”发出之日起30日内，按照单一来源采购文件和成交供应商的响应文件规定，与成交供应商签订书面合同。所签订的合同不得对单一来源采购文件确定的事项和成交供应商提供的响应文件作实质性修改。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。

2.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。

3.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。

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》。

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。

4.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。

5.采购人应当自政府采购合同签订之日起2个工作日内，将政府采购合同在指定的媒体上进行公告，但政府采购合同中涉及国家秘密、商业秘密的内容除外。

### 2.合同格式及内容

1.合同的格式见本单一来源采购文件后附拟签订的《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.《合同文本》的内容可以根据《合同法》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

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，并按照单一来源采购文件、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：\*\*\*（填写成交供应商）

地址（详细地址）：

合同号：（填写签订合同一次性告知书中合同号）

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）（政府采购项目批准编号：），经平等自愿协商一致达成合同如下：

### 一、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：

- （一）合同格式以及合同条款
- （二）成交结果公告及成交通知书
- （三）单一来源采购文件
- （四）响应文件
- （五）变更合同

二、本合同所提供的标的物、数量及规格等详见成交结果公告及后附清单。

### 三、合同金额

合同金额为人民币 万元，大写：

### 四、付款方式及时间

\*\*\*（见单一来源采购文件第四章）

### 五、交货安装

交货（服务）时间：

交货（服务）地点：

### 六、质量

乙方提供的标的物应符合国家相关质量验收标准，且能够提供相关权威部门出具的产品质量检测报告；提供的相关服务符合国家（或行业）规定标准。

### 七、包装

标的物的包装应按照国家或者行业主管部门的技术规定执行，国家或业务主管部门无技术规定的，应当按双方约定采取足以保护标的物安全、完好的包装方式。

### 八、运输要求

- （一）运输方式及线路：
- （二）运输及相关费用由乙方承担。

### 九、知识产权

乙方应保证甲方在中国境内使用标的物或标的物的任何一部分时，免受第三方提出的侵犯其知识产权的诉讼。

### 十、验收

（一）乙方将标的物送达至甲方指定的地点后，由甲乙双方及第三方（如有）一同验收并签字 确认。

（二）对标的物的质量问题，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 日内负责处理。甲方逾期提出的，对所交标的物视为符合合同的规定。如果乙方在投标文件及商定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。

(三) 经双方共同验收, 标的物达不到质量或规格要求的, 甲方可以拒收, 并可解除合同且不承担任何法律责任,

### 十一、售后服务

(一) 乙方应按单一来源文件、响应文件及乙方在商定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。

(二) 其他售后服务内容: (响应文件售后承诺等)

### 十二、违约条款

(一) 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。

(二) 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。

### 十三、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。

### 十四、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:

(一) 提交 仲裁委员会仲裁。

(二) 向 人民法院起诉。

### 十五、合同保存

合同文本一式五份, 采购单位、供应商、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。

十六、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) 供应商法人代表: (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 (主要技术参数需与响应文件相一致)

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

## 第四章 采购内容与技术要求

### 一. 项目概况：

项目概况：

该项目位于大庆市兰德湖地区，东邻经三街延长线，西邻经一街延长线，北邻萨政路。于2012年5月3日开工建设，于2014年8月竣工。建筑面积为64340平方米。

合同包1（物业管理服务）

### 1.主要商务要求

标的提供的时间	三年（本次报价为一年服务费，合同一年一续签。）
标的提供的地点	由采购人指定。
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%，第一期，服务6个月后，在第6个月的25日之前，支付全年服务费的50%。 2期：支付比例50%，第二期，服务12个月后，在第12个月的25日之前，支付全年服务费的50%。
验收要求	1期：每合同期结束前进行验收，由采购单位自行验收。
履约保证金	收取比例：5%，说明：中标（成交）供应商签订合同前，应向采购人提交履约保证金；合同履行验收合格并办理资金结算后，采购人应退回履约保证金。 账户名称：大庆市第二十三中学 开户行：龙江银行股份有限公司大庆学府支行 账号：09010120002000391 行号：313265009012
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	大庆市第二十三中学物业管理服务项目采购	项	1.000	2,916,900.00	2,916,900.00	物业管理	详见附表一

附表一：大庆市第二十三中学物业管理服务项目采购 是否进口：否

参数性质	序号	具体技术(参数)要求
		<p>该项目位于大庆市兰德湖地区，东邻经三街延长线，西邻经一街延长线，北邻萨政路。于2012年5月3日开工建设，于2014年8月竣工。建筑面积为64340平方米。</p> <p>二、总体服务目</p> <p>第一条总体服务事项</p> <p>1、乙方应按服务技术要求、质量标准向甲方提供标准化服务。</p> <p>2、所有维修项目要保质保量，完好率要达到98%。</p> <p>3、乙方所配备的服务人员要保证人员数量，如有人员中途辞职，要在一周内补上人员空缺（包括上岗培训时间），所有人员要求统一服装，行为规范，服务主动、热情。</p> <p>4、物业整体服务参与校内部门考核，考核项目、标准及惩罚措施见考核细则。</p> <p>第二条校园保洁及冬季清雪</p>

1.乙方需向甲方提供保洁人员19人。（室内14人，室外5人）

2.垃圾收集作业完成后并装袋，垃圾车必须每日清运2次。

3.清扫时间及标准要遵照校方考核规定，要做到窗明几净，室内卫生无死角，卫生间干净无异味；室外无纸屑等漂浮物，操场、绿化带无杂物等等。

4、冬季清雪：

（1）小雪8小时内清理完毕，中到大雪，2天内清理完成，主要道路、台阶、车库出口、人员通道在2小时内清理完毕。

（2）运动场、球场、操场、广场要由人工清理，不得上大型设备。

（3）积雪要外运或集中堆放，不便外运就近堆放的，不得损坏校园绿化和地灯等设施，并且要修整成型。

5、扫除工具及用品、清雪工具及设备由乙方负责  
第三条校园绿化  
1、乙方需向甲方提供绿化专业人员5人。

2、乙方负责配合甲方制订5年校园绿化规划，按照规划积极做好校园新增绿化项目及日常绿化养护工作。

3、乙方需向甲方提供一级绿化养护服务。

4、绿化工具、药品、土肥及设备由乙方负责

5、室内绿植养护。

第四条安全消防和秩序维护服务

1.乙方需向甲方提供保安人员19人。

2.乙方需向甲方提供适合保安工作标准的人员，具体为：男性，年龄25岁至45岁，身体健康匀称，具有初中以上文化程度，品行良好，无违法犯罪劣迹，热爱保安事业，忠于职守。安全监控室和消防联动室的管理需要专业人员，持证上岗。

3.乙方为甲方提供的新保安必须经岗前培训一周，待合格后方可入职。

4.乙方应为甲方在主要出入口和楼内提供24小时保安执勤服务，重点区域及部位每两小时巡查1次。所有安保人员要遵守校方规定，接受校方考核（具体工作由校安委办负责）

5.根据本项目的实际情况，合理规划车辆进出停车场的行驶的路线、停车位。主要部位设置标志牌，做到行驶有序、停放有序、严禁乱停乱放，实行人、车分流，限速禁鸣等办法。

6、安保人员服装由乙方负责，冬夏各两套

7、安全监控设施设备及消防联动设备的维修维护及检测由乙方负责。校区消防、监控系统实施24小时值班，建立健全消防工作制度，定期由专人负责对消防设施进行检查并填写检查记录，发现隐患立即采取整改措施。

8、校内两部客梯的检测及维修维护由乙方负责。

第五条公共设施设备维修养护

1.乙方需向甲方提供锅炉工、水暖工、电工兼电梯运行管理员、电焊工各1人，维修工4人，共计8人。

2.乙方为甲方提供的技术人员全部持证上岗，实行24小时专人值班，出现故障及时处理。

3.乙方应每季一次屋面泄水沟、楼内排水管道进行清扫、疏通，保障排水畅通。化粪池每月检查1次，每半年清掏1次，发现异常及时清掏。

4.日常小修4小时完成，大修、抢修48小时内完成。

5.每周一次巡查低压电控制柜，每月一次保养室内公共电器柜，每半年一次电气安全检查，校内低压电维修和管理要有专业电工操作，保障电气设备运行安全正常。

6 .属于小型维修范围的项目，应及时组织维修，维修所需物资由乙方负责。属于大、中修范围或者需要大、中型更新改造的项目，乙方负责编制维修计划，向甲方提出报告和建议，由甲方组织实施，工程结束后甲方、乙方及施工方共同参与验收。污水泵等1000元以上构成资产的设备设施由甲方负责购买安装，供水、供暖、消防等外网管线日常小修费用由乙方负责，管线更换和大面积改造维修费用由甲方负责，教室及公共区域门窗等设施大面积更换维修费用由甲

方负责。

#### 第六条物业管理及校区建设项目接收

- 1、乙方需向甲方提供物业专业管理人员2人，负责校区物业管理及与校方及时沟通工作
- 2、开通24小时专业客服电话（费用由乙方负责），由专人负责接听，并记好报修记录，派修后要及时回访，记好回访意见。
- 3、管理人员要做到每天不少于3次校内巡查（室内外），做好记录，发现需要维修项目，应及时组织维修，特别是涉及安全隐患的项目。
- 4、校内大型活动及考试，要积极配合，人员及设备缺失，要及时与公司及相关单位申请协调，配合校方安全圆满地完成任务。

#### 第六条 宿舍管理员服务

- 1、向校方提供宿管员标准为：年龄35岁至55岁，身体健康匀称，具有初中以上文化程度。品行良好，无违法犯罪劣迹，热爱教育事业，富有爱心，忠于职守。（具有教师资格证和有过学校从教经验者优先）。2、做好宿舍的安保工作。按照学校政教处对住宿生的安排，做好住宿生登记、安排工作，并建立住校生管理档案。
- 3、做好住宿生的安全管理工作。每天中午、晚上要做好住宿生归寝情况统计工作，严格落实未归寝学生去向。
- 4、做好宿舍的安全管理工作。调查并协助校方处理寝室内发生的违纪事件，保护好住校生的人身财产安全。
- 5、做好假期值班工作。安排好国庆长假、寒假、暑假等假期的值班工作，如有学生留宿，要做好学生管理工作。
- 6、做好新生开学前的准备工作。提前5天开始，按照学校要求做好迎新工作。
- 7、做好公寓公共物品的保管和检查工作，发现问题及时上报，并做好责任人的追查工作。

第七条乙方须按下列约定，实现以下目标：

本项目全面导入并融合ISO9001：2008国际质量管理体系，完成ISO9001：2008国际质量体系贯标工作并纳入体系运行。针对我校服务要求提供个性化服务，我校全体教职员工能真正地享受到至臻完善的物业服务，通过各项服务目标的实现使我校达到安全、绿色、人文型校园。

#### 第八条考核办法

##### 一、保洁服务考核标准

- （1）保洁人员统一着装，保证上岗人数。甲方（校方）每天派专人清点乙方（供应商）人员出勤情况，保洁上岗人数未达到甲方（校方）规定的人数，检查每少一人次扣5分。
- （2）每月公共区域卫生不定时检查（楼梯、地面、门窗、玻璃、公共区域设备设施、垃圾桶等），发现不合格每处每次扣3分。
- （3）乙方保证每周对卫生间进行一次消毒，每周不定时检查，发现一处不合格每次扣5分。
- （4）污水井、化粪池等清掏工作每年至少两次，每半年检查一次，发现一处不合格，每次扣20分。
- （5）垃圾清运不及时，造成环境影响的，每发现一次扣5分。

##### 二、维修服务考核标准

维修维护服务：如上述要求供应商未及时维修，检查不到位，校方每发现一次，扣10分。

##### 三、秩序维护及服务标准

- （1）发现保安在岗期间不按要求着装、站岗不认真、仪表不整、值班电话无人接听、接听电话不使用规定礼貌用语的，每项每次扣1分。门卫室有空岗现象的，发现一次扣5分。
- （2）没有按照学校规定开关校门、楼内大厅门的，每一次扣1分。
- （3）检查时发现室内、户外责任区内包括安全标识、监控设施、灯具、门锁、阀门、窗户、户外体育器材、展示窗、楼梯构件、护栏等设备设施有损坏不按要求报修的每项每次扣1分。
- （4）保安人员早晨、中午、下午上放学过程中，没有提前组织学生秩序的每次扣2分。对于迟到的

学生没有实行登记的每人次扣1分。发现学生在上课期间没有持请假条出校，每一人次扣2分。学生请假条没有按规定整理、保存、丢失的，每次扣5分。上、放学大门开启时，没有阻止外来人员或家长趁乱进入校门的,发现一次扣3分。

(5) 保安没有按规定巡查的，发现一次扣2分。

(6) 车辆没有按照学校规定，随意进入校园的，发现一车一次扣2分。外单位机动车未经允许在校内存放过夜的，发现一车一次扣2分。

(7) 家长送来的物品（雨具、学具、钥匙等），没有按学校要求送达的，发现一次扣2分。

(8) 随意让处理废旧物品人员、广告推销人员、无许可进校打球、运动、上厕所等闲散人员进入校园的，发现一次扣3分。外来人进入教学楼、培训楼、科技楼内，保安没有问询、任其在楼内走动的，发现一次扣2分。没有有效控制校门口发放传单人员和保证校门50米范围内无小商小贩的，发现每次扣2分。早、晚及节假日期间，没按学校要求随意允许来校锻炼人员进入的，发现一次扣3分。

(9) 所有在校及施工人员携带公共物品出门时，没有向有关部门询问并做记录，私自放行的，发现一次扣2分。

(10) 未按学校要求代收报刊杂志、没有认真管理好教师邮件，导致丢失的，发现一次扣2分；同时，要按价赔偿。

(11) 随意透漏校内教职工个人信息的，发现一次扣2分。

(12) 没有按要求在静校后全面清理楼内人员按时离校，重点是卫生间、楼内死角等地，发现一次扣3分。

(13) 外卖盒饭等即食加工类食品进入校园，没有进行制止等有效管理的，发现一次扣3分。

(14) 门卫室内有吸烟、酗酒的，发现一次扣3分。

(15) 门卫室卫生不整洁，物品摆放凌乱的每次扣3分。

(16) 遇到有精神病疑似患者、勒索学生钱财者、仇视社会的闲散人员在校门口逗留时，没有及时向校安委办报告，发现一次扣3分。

(17) 保安未按学校要求对保暖、防火、防盗等部位进行巡查的，发现一次扣3分。如造成供暖设备冻坏等安全事故的，还将追究公司相关责任。

(18) 在保安负责区域内发现有安全隐患，未及时处理和上报的，发现一次扣3分。

(19) 晚班与白班未按要求进行交接班，未填写交接班记录或交接班记录不实敷衍的，发现每次扣3分。

(20) 没有按学校要求有效组织管理好学校校门区域秩序，保持学校北门、西门随时畅通，东门应急时畅通，造成混乱或者出入不畅的，一次扣5分。

(21) 安保人员上岗人数未达到校方规定的人数，校方每日派专人清点人员出勤情况，每天检查每少一人扣5分。

(22) 工作没有尽职尽责、造成学校财产损失的，除按原价赔偿外扣5分。

(23) 校外人员和学生有跳墙现象，保安没有制止上报的，发现一次扣5分。

(24) 发现学生、外来人员将管制刀具等危险品明显带进校园或在校园内发现学生持有、使用管制刀具、危险物品，没有制止、收缴并上报的，发现一次扣5分。

(25) 不服从校方领导，没有保质保量的完成校方交办的临时性工作的，每项扣5分。

(26) 保安在岗期间要热情服务于师生，对师生、家长服务存在问题，造成矛盾，影响学校形象的，一次扣5分。

(27) 遇到突发事件，未按要求及时处理和报告的，一次扣10分。



(28) 在校园内或校门口可视区域发生学生打架、抢劫类恶性事件视而不见，不主动制止的，每次扣10分。

(29) 工作没有尽职尽责，遇到危险没有挺身而出，畏首畏尾或未采取有效措施制止不法侵害行为，造成教职工、学生人身伤害，每次扣除10分，当事人承担主要责任，后果严重的解除服务合同。

(30) 学校边界区域内发生火灾未及时发现处置的，每次扣10分。根据所造成后果的严重程度，追究当事人责任，直至解除服务合同。

#### 四、宿舍管理服务

##### 1.工作中有以下情况（每次扣1分）

- (1) 迟到，早退。
- (2) 交接班记录不准确，详细，认真。
- (3) 不对外来人员进行登记。
- (4) 秩序员对不按时出、入寝学生不进行记录。
- (5) 寝室安全隐患存在问题而未能及时发现。
- (6) 未能及时统计学生归寝情况，上报情况；
- (7) 仪容仪表不整、不配带胸卡。

##### 2.工作中有以下情况（每次扣2分）

- (1) 秩序维护员对外来人员进入宿舍而未能发现。
- (2) 白班的秩序维护工作存在问题得不到及时解决。
- (3) 学生入寝后，秩序维护员不在走廊巡视
- (4) 学生入寝后大声吵嚷，追逐，打闹，秩序混乱，秩序维护员不能及时制止，
- (5) 大量学生(20人以上)不按时出寝。
- (6) 节假日学生离校后存在的安全隐患未查出。
- (7) 与学生家长进行争吵。

##### 3.工作中有以下情况（每次扣3分）

- (1) 工作时间脱岗。
- (2) 安全检查遗漏、不能真实反映情况。
- (3) 中午或晚上学生就寝20分钟后秩序混乱。
- (4) 寝室有烟头或明火长时间发现不了。

##### 4.工作中有以下情况（每次扣4分）

- (1) 白班秩序员少检查一次寝室的安全检查
- (2) 夜班秩序员未能发现记载请假离寝的学生

##### 5.工作中有以下情况（每次扣5分）

- (1) 学生在就寝查后逃寝而未能发现。
- (2) 学生长时间带管制刀具等致人伤害的器械而未能检查发现。
- (3) 学生在寝室内打架而未能及时发现，制止。

##### 6.工作中有以下情况（每次扣10分）

- (1) 学生夜不归宿未能及时发现，。
- (2) 有学生在寝室故意破坏公物未能及时发现。
- (3) 学生在寝室打仗或其他重大违纪未及时发现制止。
- (4) 存在严重安全隐患未察觉整改。
- (5) 因工作中存在问题被学生或家长向学校投诉。

(6) 市教育局或其他上级机关检查时工作存在问题。

五、考核办法及违约责任

保洁、维修绿化及安保服务各100分/月，总分为300分/月。扣分时，每分折合为50元计算,从供应商当月服务费中扣除。月考核分数260-300分为良好，月考核分数260-200分为合格，月考核分数200分以下为不合格。供应商每月结算时，要有学校保洁、维修绿化及安保部门负责人签字的考核清单，双方确认当月得分后结算付款。如供应商当月考核分数在200分以下，学校有权解除合同，并扣除一个月服务费。如供应商单方解除合同，需提前一个月以书面形式告知学校，学校扣除1个月服务费作为违约金。

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。

## 第五章 采购程序及方法

### 一、单一来源采购协商原则

协商应遵循公开、公平、公正、择优的原则进行。

### 二、单一来源采购人员的组成

单一来源采购人员由采购人代表和具有相关经验的专业人员组成协商小组，成员人数为3人或3人以上单数。

### 三、单一来源采购程序

#### 1.确定供应商资格。

依据有关法律法规和单一来源采购文件的规定，供应商的资格条件审查应由采购人在项目进行协商前审核并通过。

协商小组核实参加协商的供应商是否与在政府采购指定媒体上公示的供应商相符、查询信用记录。

#### 合同包1（物业管理服务）

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	按资格承诺函提供
具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度	按资格承诺函提供。
履行合同所必须的设备和专业技术能力	按资格承诺函提供
参加采购活动前3年内，在经营活动中没有重大违法记录	按资格承诺函提供
信用记录	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；应当按照查询渠道、查询时间节点、查询记录内容进行查询，并存档。对信用记录查询结果中显示投标人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。
供应商必须符合法律、行政法规规定的其他条件	按资格承诺函提供
落实政府采购政策需满足的资格要求	无

#### 2.协商

(1) 协商小组集中于供应商就价格及质量进行商定。

(2) 协商小组可以对单一来源采购文件和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进行澄清或修正。澄清或修正的事项不得有实质性改变、或者导致采购预算不足。澄清或修正的事项应以书面形式作出，由法定代表人或其授权代表签字并加盖公章，作为单一来源采购文件和响应文件的组成部分，与单一来源采购文件和响应文件同具法律效应。

3、供应商按照采购要求和协商内容进行最后报价。

#### 四、确定成交供应商

通过协商，最终确定成交价格，并由单一来源采购人员编写协商情况记录。

## 第六章 响应文件格式与要求

供应商提供响应文件应当按照以下格式及要求进行编制。

格式一：

## 响应文件封面

(项目名称)  
投标文件  
(正本/副本)

项目编号：  
包 号： 第 包 (若项目分包时使用)

(供应商名称)

年 月 日

格式二：

## 响应文件目录

- 三. 协商承诺书
- 四. 报价一览表
- 五. 授权委托书
- 六. 分项报价明细表
- 七. 标的情况介绍表
- 八. 需求响应表
- 九. 售后服务承诺及方案
- 十. 各类证明材料

格式三：

## 协商承诺书

大庆市政府采购中心：

1.按照已收到的 项目(项目编号： )单一来源采购文件要求，经我方 (供应商名称) 认真研究投标须知、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、资质要求进行协商。我方完全接受本次单一来源采购文件规定的所有要求，并承诺执行单一来源采购文件、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、我方同意所递交的响应文件在“供应商须知”规定的响应文件有效期内有效，在此期间内我方将受此约束。

3、我方郑重声明：所提供的响应文件内容全部真实有效。如经查实承诺的内容事项存在虚假，我公司愿意接受“提供虚假材料谋取中标(成交)”追究法律责任。

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、我方同意提供按照贵方可能另外要求的与其成交项目有关的任何数据或资料。除非另外达成协议并生效，否则，成交通知书和本响应文件将构成约束双方合同的组成部分。

6、我单位如果出现违法违规情况，愿意承担取消成交资格、接受有关监督管理部门处罚等后果。

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：

供应商法人签字： (盖章)

年 月 日

格式四：

报价一览表

投标总报价（元）
大写：
小写：

说明： 1. 所有价格均系用人民币表示，单位为元。

2. 价格应按照“供应商须知”的要求报价。

3. 格式、内容和签署、盖章必须完整。

4. 《报价一览表》中所填写内容与响应文件中内容不一致的，以《报价一览表》 为准。

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。

法定代表人或授权委托人（签字）：

加盖公章

年 月 日

格式五：

授权委托书

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、修改采购项目响应文件、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。

注：本授权委托书需由供应商加盖单位公章并由其法定代表人和授权委托人签字。

投 标 人：\_\_\_\_\_（加盖公章）

法定代表人：\_\_\_\_\_（签字）

身份证号码：\_\_\_\_\_

法定代表人身份证扫描件  正面	法定代表人身份证扫描件  反面
-----------------------	-----------------------

授权委托人身份证扫描件  正面	授权委托人身份证扫描件  反面
-----------------------	-----------------------

\_\_\_\_\_日

**格式六：**

分项报价明细表

注：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。

**格式七：**

标的情况介绍表

序号	标的名称	品牌、规格型号/主要服务内容/工程量	生产厂家	生产产地	备注
1					
2					
3					
...					

**格式八：**

需求响应表

编号	标的名称	单一来源文件技术要求	供应商提供响应内容	响应程度	备注
1					
2					
3					
...					

说明：

供应商应按照第四章“采购内容与技术要求”中确定的技术参数与配置要求，将投标产品的技术参数和性能指标明确列出，以证明投标产品对单一来源采购文件要求的技术参数和性能指标做出实质性响应。“响应程度”处可填写满足、响应或正偏离、负偏离。

**格式九：**

售后服务承诺及方案

售后服务承诺及方案（自拟）

**格式十：**

各类证明材料

- 1、单一来源采购文件要求提供的其他资料。
- 2、供应商认为需提供其他资料。