**第二章 采购需求**

**说明：**

1. 为落实政府采购政策需满足的要求（根据项目实际情况填写内容）

（1）本招标文件所称中小企业必须符合《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库〔2020〕46号）的规定。

（2）服务项目中伴随货物的，根据《财政部 发展改革委 生态环境部 市场监管总局关于调整优化节能产品、环境标志产品政府采购执行机制的通知》（财库〔2019〕9号）和《关于印发节能产品政府采购品目清单的通知》（财库〔2019〕19号）的规定，采购需求中的产品属于节能产品政府采购品目清单内标注“★”的（详见本章附件1），投标人的投标货物必须使用政府强制采购的节能产品，投标人必须在投标文件中提供所投标产品的节能产品认证证书复印件（加盖投标人电子公章），否则投标文件作无效处理。如本项目包含的货物属于品目清单内非标注“★”的产品时，应优先采购，具体详见“第四章 评标方法和评标标准”。

（3）**服务项目中伴随的货物包含信息安全产品的（信息安全产品包括：防火墙、网络安全隔离卡与线路选择器、安全隔离与信息交换产品、安全路由器、智能卡COS、数据备份与恢复产品、安全操作系统、安全数据库系统、反垃圾邮件产品、入侵检测系统（IDS）、网络脆弱扫描产品、安全审计产品、网站恢复产品），根据《关于信息安全产品实施政府采购的通知》（财库〔2010〕48号）的规定，投标人必须在投标文件中提供中国网络安全审查技术与认证中心（原中国信息安全认证中心）颁发的有效的信息安全产品认证证书（加盖投标人公章），否则投标文件作无效处理。**

……

2.“实质性要求”是指招标文件中已经指明不满足则投标无效的条款，或者不能负偏离的条款，或者采购需求中带“▲”的条款。

3.如投标人投标产品存在侵犯他人的知识产权或者专利成果行为的，应承担相应法律责任。

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **项号** | **服务名称** | **数量** | **服务内容及要求** | **分项预算** |
| 1 | **兴宁区卫生综合楼物业服务采购** | **1项** | **一、基本情况**  **（一）服务管理服务范围**  南宁市兴宁区卫生服务综合楼，位于南宁市兴宁区兴东路和建兴路交叉路口，北临广西花鸟交易市场和交警四大队；南邻长罡四里和岭上国际住宅小区；西临广西化工院科技园区和金禾湾住宅小区；东临兴宁区政府和畅春湖住宅小区；主要为南宁市城乡结合部位，外来人口多，流动性大，治安管理为南宁市Ⅲ级。加之兴宁区卫计局综合楼1至5楼为医疗楼，对外开放，就医患者流动性大，人员较为复杂，其就医秩序和安全工作尤为重要。  卫生综合服务大楼，总建筑面积13957平方米，其中：地上建筑面积10240平方米，包括兴宁区疾病预防控制中心建筑面积4143平方米，兴宁区金禾湾社区卫生服务中心建筑面积3014平方米，兴宁区妇幼保健院建筑面积3008平方米，室外公共厕所建筑面积74平方米，地下建筑面积3717平方米。  **（二）委托管理服务具体内容及要求**  1、服务区内的房屋建筑物的维修、养护和管理（包括：楼盖、屋顶、外墙面、承重结构、[楼梯间](http://wenwen.soso.com/z/Search.e?sp=S楼梯间&ch=w.search.yjjlink&cid=w.search.yjjlink)、走廊通道、门厅等）；安全保卫、车辆管理；保洁、水电管理和保障、设备设施维修保养。  2、服务区内办公大楼的外墙清洗由采购人另行聘请专业公司完成，费用由采购单位负责。  以上设备需维修或更新改造的，成交供应商需向采购单位提出申请，由采购单位按照规定程序组织实施。  **二、委托管理服务内容及相关要求**  **（一）服务形式**  成交供应商在南宁市兴宁区卫生服务综合楼设置服务管理机构，派驻专业服务管理经理，全面负责服务范围的服务管理工作。建立完善的服务管理制度、工作流程和工作计划，业务上接受业主单位的监督和检查。  **（二）服务内容、服务要求和服务标准**  **1、公共安全服务内容、服务要求和服务标准**  **（1）服务内容：**协助做好服务区域内的维稳工作和社会治安综合治理，负责服务区域内安全保卫、安全生产、治安处置、突发事件和消防安全等工作，维护服务区安全秩序。  **（2）服务要求：**  1）负责服务区内维稳工作，报告、调解、制止群体上访事件。  2）负责服务区内安全保卫和社会治安综合治理管理工作。  3）负责服务区内门卫登记及24小时值班，服务区内24小时巡逻。  4）负责服务区内安防、消防、电梯、监控24小时值班。  5）负责来访人员的登记核查、大件物品进出审批放行、车辆出入登记检查工作，监控外来人员和进出车辆，纠正违章行为。  6）负责维持车辆停放、维护行驶秩序，大型活动及重要会议召开期间、上下班高峰期等时段设专人指挥车辆行驶。  7）协助做好安防设施、电器设备的安全运行、维护保养及电梯解困处理工作。  8）协助辖区派出所处理治安案件。  9）协助完成辖区安排的各项社会治安综合治理工作。  10）参与采购单位组织的安全、消防检查活动，并要求安保人员能正确熟练掌握各种消防、物防、技防等设备的使用方法。  11）参与采购单位重大节日及重大活动的安保维稳工作。  12）积极配合采购单位完成临时性安保任务。  **（3）服务标准：**处置群体上访事件和协助处理突发事件果断及时；门卫值班按章办事、出入登记、严格把关、准确无误；监控、巡逻责任心强，发现问题及时上报处置；参与重大安保事务无差错；安全生产、车辆维护井然有序。  **2、保洁服务内容、服务要求和服务标准**  **（1）服务内容：**  1）兴宁区卫生综合服务大楼的公共部位保洁；  2）服务范围内服务大楼内楼道卫生、公共卫生间卫生、外围路面、地面停车位、垃圾桶、垃圾池、停车场、停车棚、绿化带等区域的日常保洁；  3）服务范围内的道路灯具、楼道灯具及不锈钢品、宣传栏、标示牌、楼梯栏杆、护栏、塑像、地面雨棚的清洗和保洁，以及三米以下玻璃的清洁保洁；  4）服务范围内标识牌、污、雨水井和沙井的保洁和清理；  5）负责对服务范围内散水坡、排水沟、沉淀池和垃圾池的清理；不含化粪池清掏（化粪池沉积物的抽吸、清掏由乙方负责实施及联络工作，相关费用由甲方另行负责）；  6）负责卫生服务站公共区域的保洁卫生；  7）按感控要求：分类收集医疗垃圾、医用废弃物，做好移交登记手续：医疗垃圾用黄色有标识塑料袋密封打包、生活垃圾用黑色塑料袋密封分类运送（生活垃圾每天上午和下午分别清理一次并送垃圾中转站）；  **（2）服务要求：**  1）清洁卫生实行一体化管理，有专业清洁队伍，制度完善。实行标准化清洁保洁，由专人负责检查和监督。结合项目特点，合理安排定期作业时间，尽量减少对办公秩序的干扰。每天检查保洁质量，确保办公楼内外洁净，各类垃圾按照环卫部门的要求和程序随时清理。  2）道路、广场、活动场所、停车场、绿地每日清扫1次，办公区公共通道、走廊、各办公区公共楼梯每日清扫2次，每周拖洗1次，楼梯扶手每日擦洗1次。  3）楼宇大厅、公共楼道、办公室每日拖洗1次，大厅玻璃和3米以下建筑物外墙每周清洁1次。  4）电梯轿厢内地毯每日更换1次。  5）路灯、走廊灯每月清洁1次。  6）各办公楼公共卫生间（包含洗手盆、大小便池）每日清洁3次以上，并配备擦手纸、厕纸、洗手液、檀香等物品。  7）各办公楼按楼层设置分类垃圾桶，垃圾处理须装袋，每日清运2次。  8）户外合理设置果壳箱或垃圾桶，每日清运2次。  9）负责服务区内生活垃圾、绿化垃圾及废弃物品的收集和清运。  10）负责办公楼大厅、通道、地板、立柱的抛光打腊，每季保养1次。  11）负责办公楼大厅灯具保洁保养，每季保养1次。  12）负责所有办公室、办公楼室外及地下室部分的清洁、四周围墙清洁。  13）负责管道、化粪池、沉沙井、下水道、水池、清理疏通及景观鱼塘的清淤和杂物打捞。  14）配合采购单位完成保洁临时性任务。  **（3）服务标准：**  1）规范垃圾分类处置、做到日产日清，垃圾箱外表干净、无异味。  2）公共场所保持清洁，无杂物、废物，无纸屑、油渍、痰迹、口香糠、烟头、白色垃圾等废弃物。  3）玻璃门（窗、墙）光亮、清洁、无污迹、水迹、灰尘及明显手印。  4）各楼层大厅、室内吊顶、吸音墙上无灰尘、天花板无蜘蛛网。  5）公共场所、卫生间、各垃圾收集点无堆积物，垃圾箱外表干净、无积垢、无异味。  6）卫生间保持清洁、干净，洗手盆上无杂物、无纸屑、无积水；及时清理脚印、水渍；镜子每日全面擦拭清洁；大小便池内外无淡垢；墙面、水管、隔断、门坎、窗台无灰尘，厕所内无异味。  7）大理石、瓷砖地面光亮、不锈钢（如电梯间、扶手、门把等）全面保养擦拭，上不锈钢油。  8）化粪池、下水道无溢流，道路地面无“四害”粪便痕迹。  **3、水电维修保养服务内容、服务要求和服务标准**  **（1）服务内容：**负责服务区内所有照明、水电设施设备维护保障。  **（2）服务要求：**负责服务区内设施、设备、市政公用设施和附属建筑物、[构筑物](http://wenwen.soso.com/z/Search.e?sp=Sæç­ç©&ch=w.search.yjjlink&cid=w.search.yjjlink)的维护、养护、运行和管理。包括：房屋、道路、路灯、窨井、管道、照明、背景音乐、公用的[上下水](http://wenwen.soso.com/z/Search.e?sp=Sä¸ä¸æ°´&ch=w.search.yjjlink&cid=w.search.yjjlink)管道、落水管、烟囱、共用照明、天线、高压变配电系统、避雷系统、监控系统、供配电系统、供水系统、安防系统、广播系统、[中央空调](http://wenwen.soso.com/z/Search.e?sp=Sä¸­å¤®ç©ºè°&ch=w.search.yjjlink&cid=w.search.yjjlink)系统、高压水泵房、[消防设施](http://wenwen.soso.com/z/Search.e?sp=Sæ¶é²è®¾æ½&ch=w.search.yjjlink&cid=w.search.yjjlink)设备、电梯、道路、室外上下水管道、化粪池、沟渠、池、井、停车场设备等。  **（3）服务标准：**  1）做好房屋保养，监督装修施工，维修及时有效，统一着装挂牌，服务热情周到。  ▲2）做好房屋的保养工作，每年进行房屋普查。保持物业整体外观整洁完好。  ▲3）所有报修服务，在接到报修通知后10分钟内到达现场，急修不过夜，当日不能解决的问题在24小时内给采购单位满意的答复，维修所需更换配件由采购单位或业主方提供。  4）成交供应商员工在维修服务时，应统一着装、佩带标牌、备有必要的物件，做到活完场清。  5）其它各级修缮的分类、范围和标准执行国家、自治区及南宁市有关规定。  6）房屋完好率达100%，房屋零维修及时率达到99%，维修合格率100%。  7）设备的运行与维修：做到日日运行，定期保养，管理规范，安全有序。  8）供水系统维护、运行和管理要求：  ①阀门开闭灵活，系统密封良好，定期进行检修，管道无跑、冒、滴、漏现象。  ②电机运转无异常声响和振动，轴承温度正常，有电机安全保护措施。  ③水表计量准确。  ④排水系统通畅，汛期道路无积水，室内、地下室及车库无积水、浸泡发生。  ⑤高压水泵、水池、水箱有严密的管理措施。二次供水卫生许可证、水质化验单、操作人员健康合格证齐全。保持水池、水箱周围环境的清洁卫生，无二次污染及隐患。  ⑥停水、限水提前书面通知采购单位或业主。  9）供电系统维护、运行和管理要求：  ①系统设备正常运转，定期进行检修，各连接处无跳火、发热等异常现象。指示灯、信号灯齐全，计量仪表准确。  ②限电、停电提前书面通知采购单位或业主。  ③突发性停电的，应当于5分钟内到达现场，并根据故障原因进行初步分析，告知采购单位或业主预计恢复供电所需时间。  10）消防系统维护、运行和管理要求。  ①在维护维修过程中严格执行安全技术规范要求，保证消防系统设施的安全技术性能符合相关技术标准要求。  ②定期按日、月、季、年做出巡检计划。  ③做好以设备系统每日的巡检记录。  11）其它设施设备的管理要求：  ①电梯、中央空调系统、消防系统、弱电系统等采购单位另行聘请专业公司维保的设施设备出现故障时，应于故障发生10分钟内，向采购单位另行聘请的专业公司进行反馈，并做好相应记录。  ②以上设备需维修或更新改造的，成交供应商需向采购单位提出申请，由采购单位按照规定程序组织实施，费用由采购单位负责。其中：高压变配电系统和避雷系统的年检，电梯（含年检）、中央空调系统、消防系统、弱电系统等的维保业务，由采购单位另行聘请专业公司负责。  12）设施设备小件维修，单个零部件的更换或单次维修费用100元（含）以下的由乙方负责。  **（三）成交供应商负责配置耗品**  1、安保工具、清洁保养工具、绿化养护工具、日常水电维护工具、通讯交通工具。  2、卫生间所需的厕纸、擦手纸、洗手液、檀香等物品。  3、卫生清洁、洗涤用品。  4、烟头筒、分类垃圾桶及内、外用垃圾袋。  **（四）管理年限**  委托管理年限，自合同签订之日起叁年（报价按一年报价）。  **（五）人员配置(不得少于17人)**  成交供应商聘用员工必须符合国家法律法规、政策的有关规定，对员工的疾病和人身安全负责。发生的劳资纠纷由成交供应商负责解决，并全责承担经济法律责任。本次采购按服务范围，服务内容、服务要求共配置人员17人，各岗位人员配置要求如下：项目经理1人，水电维修1人，保洁班长1人，保洁5人，安保9人（其中保安队长1人），共17人。  **（六）各岗位人员资格条件**  ▲1、项目经理：年龄在25至45周岁，五官端正，身体健康；大专或以上学历，管理类相关专业，持有中级职称，物业经理上岗/职业资格证，能熟练掌握计算机基础知识和使用办公软件及因特网（Internet）的基本技能；有较强的沟通协调指挥能力，掌握保安、保洁、绿化、水电维修的运作流程和管理工作；熟悉物业管理的法律法规，精通各类文书、档案管理和房屋管理工作。  2、保安队长：年龄在18至50岁，五官端正，身体健康；持保安员上岗证、退伍军人证、建（构筑）物消防员/消防设施操作员证（五级）证；政治素质好，熟悉治安管理法律法规，精通秩序维护专业知识，有较强的军事管理能力及军事项目操作能力，有2年以上治安管理工作经验。  3、保安员：年龄在18至45周岁，五官端正，身体健康；全部人员经过专业培训，反应灵敏、形象好、作风正派、纪律性强、素质高。  4、水电维修工：年龄在25至45周岁男性，身体健康；中专或以上学历，经过供配电专业培训，持水电工从业资格证。  5、保洁员：年龄在18至50周岁，身体健康；接受过专业培训，具有保洁和消杀经验，组织纪律观念强，敬业精神好，任劳任怨，工作认真细致，能够用普通话与人交流。  **（七）其他要求**  1、电梯、高压变配电系统、避雷系统、中央空调系统、消防系统、弱电系统、外墙清洗等维保工作由采购单位负责，成交供应商负有协助和临时应急处置的义务，所有维保单位的维保记录需有成交供应商负责人签字后由采购单位确认。  2、不属成交供应商承担费用的设备零部件需要更换的，须由成交供应商提供方案，由采购单位核定、采购。  3、采购单位向成交供应商提供必要的办公用房，成交供应商无权出租、买卖和抵押。  4、成交供应商应为业主提供礼貌、热情、周到的服务，最大限度地满足采购单位和业主的服务要求。  5、成交供应商应主动、积极地加强与业主单位的联系，多途径、多渠道征询和听取意见，不断改进工作。  6、成交供应商应大力推行创优质服务、优质管理的活动，使业主对物业服务的满意率达到98%以上。  7、成交供应商应加强保密教育，严格遵守保密规定。  8、各种物业管理资料和档案，合同期满全部移交业主单位。  ▲9、成交供应商应在接到中标通知书10日（自然日）内进驻采购单位，要求岗位明确、人员到位、开展工作。  **三、考核办法**  1、乙方应树立“业主至上，服务第一”的思想，提高服务质量，为采购人创造一个安全、宁静、整洁、优雅的办公环境；  2、应为甲方提供礼貌、热情、周到的服务，设置奖惩机制，最大限度地满足采购人的服务要求；  3、应主动、积极地加强与甲方的联系，多途径、多渠道征询和听取意见，不断改进工作；应大力推行创优质服务，优质管理的活动，并负责使管理的物业保值、增值。  **详见考核办法附件。** | 66.8490万元 |
| 商务条款 | **一、合同签订期**  自中标通知书发出之日起7个工作日内。  ▲**二、进驻时间**  成交供应商在中标之日起10日（自然日）内接手进驻并逐步进行工作移交，进驻后5日（自然日）内工作移交完毕，进入正常服务管理工作。  ▲**三、提交服务成果地点和时间**  （一）地点：招标文件所提供的服务区域。  （二）时间：自提交服务成果并验收合格之日起计3年。  **四、售后服务要求**  ▲（一）服务期限：自合同签订之日起3年。  ▲（二）质保期3年。（自提交服务至合同期满并验收合格之日止）  （三）处理问题响应时间：接到采购人处理问题通知后半小时内到达采购人指定现场。  （四）每季度过后5个工作日内成交供应商需向委托人汇报物业管理总体情况，各项工作须有应急预案及专人负责。  **五、其他要求**  ▲（一）报价必须含以下部分：  1、服务价格：由投标人根据招标文件所提供的资料在投标报价文件中作出唯一明确报价，按一年报价。  2、各项费用包括：  1）管理、服务人员的工资和按规定提取的福利费、服装费及按国家地方法规规定应购买的社会统筹劳动保险费、工伤补偿（补助）费等。  2）公共清洁卫生管理和耗品费。  3）物业服务单位的办公费、固定资产折旧费、合理的利润。  4）培训、技术支持、售后服务、项目交接期属于成交供应商应支付的费用。  5）各种税费。  6）节假日加班，8小时外值班、加班费用。  （二）付款方式：  1、本项目无预付款，成交供应商所提交的服务成本经采购单位书面验收合格后，按月支付合同款。**采购单位在收到成交供应商出具的正规发票后于每月10日前支付上月应付服务管理费（上月应付服务管理费=合同约定的每月服务管理费－上月因人员缺岗或成交供应商违约而应扣的费用）**。  2、成交供应商必须为在本项目工作全体员工购买社会保险（包括养老、失业、医疗、工伤、生育）并出示相关缴费证明，否则采购单位将不支付第四季度合同款，并有权终止合同。  3、由于物价不断上涨及人员工资社保费用逐年递增等因素，第二、第三年的物业费用按上一年度合同总金额的5%逐年递增计算。  （三）成交供应商应按照采购单位要求，结合该物业实际情况，制定《物业管理服务制度》及管理岗位操作章程，并有权按采购单位委托对违反《管理制度》规定的行为进行处理。  （四）成交供应商人员必须足额配置，如有调整需经过采购单位同意方可调整。如成交供应商未按采购单位要求配备配齐相关工作人员（因员工提出辞职后导致的缺员，工程技术人员补员期为一个月，其他人员补员期为半个月），或是因缺员影响物业管理工作的，采购单位有权按所缺人员的数量及相关费用标准从物业管理费中扣除相应费用（应扣除的金额=缺岗人数×当月物业管理费总额/招标文件要求的物业服务人员总数）。员工补充期内不能影响采购单位正常工作。  ▲（五）管理、服务人员的工资及保险费、福利费、奖金、加班费等由成交供应商负责，工资水平应优于南宁市最低工资标准。  （六）物业管理服务所用的设备和劳动工具应由成交供应商负责提供。  ▲（七）成交供应商不得将整体管理责任及利益转让给其他单位和个人，也不得将其中单项服务外包给第三方管理或给第三者挂靠。  （八）成交供应商应积极主动配合业主单位做好一些临时性工作。 | | | |

**附件1-1：**

**兴宁区卫生健康局综合楼安保保洁服务考核办法**

**第一章 总则**

为加强南宁市兴宁区卫生健康综合大楼红线范围内安保保洁社会化管理的监督考核，使安保、保洁工作实现制度化、规范化、程序化，结合实际，制定本办法。

**第二章 管理内容**

南宁市兴宁区卫生健康综合大楼红线范围内安全保卫、秩序维护和环卫保洁等服务工作。

**第三章 安保、保洁标准**

参看附件《南宁市兴宁区卫生健康综合大楼红线范围内安保保洁考核月评分细则》（附件2-1）中“考核内容”一栏。

**第四章 实施与监督**

一、考核实施机构

（一）由南宁市兴宁区卫生健康局工作组负责实施。

（二）检查考核采取日常巡查和月度考核相结合办法，考核评分结果作为安保、保洁工作质量评价、费用核拨及其它奖惩的重要依据。

二、考核责任分工

（一）安保保洁日常巡查工作由日常巡查工作小组负责，小组成员由兴宁区卫生健康局组成。具体职责包括：组织人员、日常巡查记录、下发整改通知、参与月度考核评分、结果整理保存、上报。中标单位必须委派项目现场负责人参加日常巡查工作。

（二）安保保洁月度考核工作由相关领导及工作小组、中标单位项目经理等人员组成月度考核小组，具体职责包括：组织人员、检查记录、月度考核评分、经费核拨。

（三）中标单位要按考核标准做好日常管理和作业，并积极配合工作小组开展日常巡查及月度考核工作。

**第五章 考核实施办法**

一、检查时间

日常巡查安排每天进行，月度检查考核时间为每月的25日，若遇到特殊情况，以临时通知为准。

二、检查程序

（一）日常巡查

现场巡查→下发整改通知→复查验收→上报结果→纳入当月考核

（二）月度考核

通知中标单位→现场检查考核→评分→通报结果→纳入当月考核

三、日常巡查办法

日常巡查工作由工作小组根据日常工作需要，对中标单位组织开展的安保保洁工作进行全面检查。现场检查发现存在问题，下发整改通知，并将有关情况上报。若未能按时按质按量完成整改，则按规定扣除相应分值，并计入当月月度考核总评分。因违反考核细则，造成较严重后果，无法整改的，则按考核规定双倍扣除相应分值，并计入当月月度考核总评分。

四、专项扣分办法

专项扣分是指“三优一满意”、“创文明城市”、“城乡清洁工程”、“美丽南宁” 等系列行动及国家级、区级、市级的迎检工作同时也纳入月度考核，其中，“三优一满意”扣分项按安保、保洁细则进行扣分，纳入当月考核结果。“创文明城市”、“城乡清洁工程”、“美丽南宁” 等系列行动及国家级、区级、市级迎检工作中以及市长热线投诉的扣分项按安保保洁细则进行双倍扣分，纳入当月考核结果。被媒体曝光的投诉，并造成恶劣影响的，经核实，并按《南宁市兴宁区卫生健康综合大楼红线范围内安保保洁考核月评分细则》要求进行考评，纳入月度考核成绩。采购方不定期检查发现人员迟到、缺员、缺岗、空岗、旷工等考勤纪律问题时，按《南宁市兴宁区卫生健康综合大楼红线范围内安保保洁考核月评分细则》进行扣分，纳入当月度考核结果。

五、全面考核办法

全面考核工作由兴宁区卫生健康局与中标单位负责组织实施，对中标单位每月安保保洁工作进行检查考核，按照《南宁市兴宁区卫生健康综合大楼红线范围内安保保洁考核月评分细则》内容进行考核评分。每月月度考核结果由兴宁区卫生健康局详细列明考核情况及存在问题，并下发到中标单位。

六、考核结果

（一）计分办法：

每次检查完毕，考核小组根据每个考核组成员的计分情况，按安保保洁考核细则决定分值。月度考核总评分计算方式为：

月度考核总评分=100分－全面检查考核扣分值×80%－日常巡查考核累计总扣分值×20%－专项扣分

（二）考核采用百分制，按工作质量考评综合得分高低分为合格、基本合格、不合格三个等级：总评分≥90分为合格；90分＜总评分≤85分为基本合格；总评分＜85分为不合格。

（三安保保洁月考核得分小数点后四舍五入取整数（例：89.5分四舍五入为90分），按安保保洁月服务费计算公式计算结果领取当月服务款。中标单位一年内连续2个月月度考核不合格，或一年内累计3个月月度考核不合格则视为违约，采购方报主管部门和南宁市财政监管部门审批后可解除本合同。

（四）安保保洁月服务费计算公式如下：

1.专项扣款：

（1）一般保安员、保洁员缺岗一人一次扣20元； 重要岗位人员（主管、副主管）缺岗一人一次扣50元；并按《南宁市兴宁区卫生健康综合大楼红线范围内安保保洁考核月评分细则》要求进行考评，纳入月度考核成绩；

（2）媒体曝光的投诉，经核实，视情节轻重每件扣200-1000元；主管局、“三优一满意”、“创文明城市”、“城乡清洁工程”、“美丽南宁” 等系列行动及国家级、区级、市级的迎检工作发现问题的视情节轻重每件扣50-200元，并按《南宁市兴宁区卫生健康综合大楼红线范围内安保保洁考核月评分细则》要求进行考评，纳入月度考核成绩。

2.扣款基数=中标价÷12个月÷100分（考核满分100分）

3.具体服务费计算如下：

（1）当月考核大于等于90分的服务费计算公式如下：

当月服务费=中标价÷12个月-专项扣款

（2） 85 ≤当月考核<90分的服务费计算公式如下：

当月服务费=中标价÷12个月－（90分－当月考核得分）×扣款基数-专项扣款

（3）当月考核<85分的服务费计算公式如下：

当月服务费=中标价÷12个月－（100分－当月考核得分）×扣款基数-专项扣款

（五）工作期间造成严重损失或严重不良影响或发生重大安全责任事故的，当月考核等级为不合格，除扣除当月合同款外，采购方报主管部门和南宁市财政监管部门审批后可解除本合同，中标单位应赔偿全部损失。

（六）中标单位提供服务满9个月后，如每月考核成绩均在90以上（或每月考核等次均为合格），可向采购方提出续签申请，经采购方同意，报主管部门和南宁市财政监管部门审批同意可续）签第二年合同，类推，服务期最长为三年。

（七）中标单位有以下违约行为之一的，采购方报主管部门和南宁市财政监管部门审批后可解除本合同，所造成的经济损失和法律责任由中标单位承担：

1.中标单位未按招标文件中《服务需求一览表》中的内容提供服务的；

2.中标单位一年内连续2个月月度考核不合格，或一年内累计3个月月度考核不合格的；

3.中标单位未经采购方同意擅自更换人员或替换人员不符合招标文件及投标文件承诺；

4.存在保安员无证上岗行为且拒不整改的；

5.擅自将服务合同转包或部分分包给第三方的；

6.发现中标单位连续2个月或累计3个月存在缺岗数占应到岗总数的10%及以上的。

附件：2-1. 南宁市兴宁区卫生健康综合大楼红线范围内

安保保洁考核月评分细则

南宁市兴宁区卫生健康局

**附件2-1：南宁市兴宁区卫生健康综合大楼红线范围内安保保洁考核月评分细则**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序  号 | 考核内容 | 评分标准 | 考评  分 | 扣分 | 备注 |
| 安保部分（40分） | | | | |  |
| 1 | 中标单位应积极主动配合采购方开展安保工作，保安人员按时到岗值班，对采购方指出的问题及时协调处理。上岗的保安必须经过岗前培训，熟悉业务基本要求，每季度必须组织本项目全体保安员参加自主培训（体能、消防、工作纪律、安全生产等培训）不能少于一次。（6分） | 对值班保安不严加管理，导致保安工作明显受影响的，每次扣1分。出现空岗、缺岗超过30分钟等问题的，每岗次扣2分。对采购方提出的安保方面的问题不及时协调处理的，每次扣1分。保安不经过培训就上岗的，每人次扣3分。对采购方造成严重名誉损失、经济损失的每次扣除10分，同时需赔偿采购方的经济损失。提供培训的台账给采购方备查，每少一次扣0.5分。 |  |  |  |
| 2 | 做到“五勤”（腿勤、眼勤、耳勤、口勤、手勤），抓好辖区内的治安防范，维护辖区内的各种设备设施不受破坏。（6分） | 当班责任心不强，不做到“五勤”，巡查不到位导致公共设施（路灯、垃圾桶、健身器材、厕所设施、电缆、花草树木、水泵）等被盗被破坏的，每处扣2分。 |  |  |  |
| 3 | 着保安制服上班在辖区内开展（8小时）值班巡逻、守护，不迟到，不早退。保安提前10分钟到达交接地点，并认真做好交接班工作。（3分） | 不穿保安制服上班的，每人次扣1分。上班迟到早退10-20分钟扣0.2分，迟到早退20-40分钟扣0.4分，迟到早退40-60分钟扣0.8分。不开展交接班工作的，扣0.2分。因交接班工作盘点财物不到位造成损失的各扣当班人和接班人0.4分。 |  |  |  |
| 4 | 维护好辖区内的秩序，必要时提醒注意财产、人身安全。制止破坏设施行为。（5分） | 对破坏设施行为不制止的，每次扣2分。 |  |  |  |
| 5 | 做好辖区内违法犯罪行为等突发事件的处理，对制止无效的犯罪行为应立即报警，保护好现场，并协助公安机关查办案件。（2分） | 不及时处理职责范围内违法犯罪等突发事件的，每次扣3分。不协助公安机关查办案件的，每次扣2分。 |  |  |  |
| 6 | 做好责任区域内车辆管理，未经兴宁区卫生健康局允许，禁止车辆进入（4分） | 不按要求做好责任区域内车辆管理的，每次扣0.5分；没有劝阻车辆驶入不能驾车、停车的区域并造成事故的，每次扣3分。 |  |  |  |

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序  号 | 考核内容 | 评分标准 | 考评  分 | 扣分原因 |  |
| 7 | 热情耐心服务力所能及的事情。（1分） | 对态度粗暴，冷漠，被投诉的，每次扣0.5分。 |  |  |  |
| 8 | 值班期间，坚守岗位，认真执勤，严格履行岗位职责，不得擅自离开工作岗位。（2分） | 值班期间，保安擅自离岗的，每次扣1分。 |  |  |  |
| 9 | 值班期间不得做看书报、听耳机、喝酒、办私事、生火煮食、睡觉等与工作无关的事情。（2分） | 值班期间保安做看书报、听耳机、喝酒、办私事、生火煮食、睡觉等与工作无关的事情，每人次扣0.5分。 |  |  |  |
| 10 | 妥善保管电筒、警棍等安保设备，无特殊情况不得外借，不得蓄意破坏、丢失安保设备。（1分） | 破坏、丢失安保设备的，除照价赔偿外，并扣0.5分。 |  |  |  |
| 11 | 值班期间应联防联守，与各岗位保持联系，对值班期间发现的问题，要进行沟通及时妥善处理。（4分） | 保安值班期间不互通信息，导致问题发生的，扣2分。 |  |  |  |
| 12 | 值班期间检查消防设施（包括消防栓、消防箱、灭火器等的使用情况），及时发现并上报安全、用电、火灾等隐患问题（4分） | 发现安全、用电、用水、火灾等隐患不及时报告兴宁区卫生健康局管理方的，每次扣2分。 |  |  |  |
| 分数合计 | | |  |  |  |
| 保洁部分（60分） | | | | |  |
| 1 | 统一穿着工作服装，统一佩戴标识保洁员身份的袖套。爱岗敬业，尽职尽责，积极完成各项工作任务。（8分） | 不穿工作服装、不佩戴标识的，每人次扣1分。例行检查时无故缺岗每人次扣1分；不服从工作安排每次扣2分；无故不落实管理员安排的任务每次扣2分。 |  |  |  |
| 2 | 保洁时间为7：30，工作时间按采购方要求适当提早或延长；保洁人员不得随意空岗、串岗。（6分） | 清扫工作每延迟半小时未完成，扣1分。保洁人员空岗、串岗，发现一次扣1分。 |  |  |  |
| 3 | 责任区内无明显的果皮、纸屑、瓜子壳、自然枯枝、大量落叶、砖石瓦片等垃圾，发现杂物及时清理，没有卫生死角。不得将垃圾扫入绿化带、水池和倒下山坡（6分） | 有明显的果皮、纸屑、瓜子壳、自然枯枝、大量落叶、砖石瓦片等垃圾不及时清理的（占地1平方米），每处扣1分。卫生死角不及时排除的，每处扣2分。将垃圾扫入绿化带、水池或倒下山坡每次扣2分。 |  |  |  |
| 4 | 道路、铺装路面的淤泥积水及时清扫，杂草及时拔除。（4分） | 积泥积水不及时清扫的，每处扣1分。有明显杂草不及时清除的，每处扣1分。 |  |  |  |
| 5 | 垃圾箱内垃圾及时清理，箱体定期不定期清洗。做到无污迹，无积水。 （4分） | 垃圾箱不及时清理、清洗的，每处扣0.5分。 |  |  |  |
| 6 | 草坪无垃圾，无明显碎石头、砖头、动物粪便及其他杂物（4分） | 草坪有垃圾，有明显碎石头、砖头、动物粪便及其他杂物，每发现1处扣0.5分。 |  |  |  |
| 7 | 厕所各种设施设备保持清洁，无异臭味、无明显积水、蹲位内外无积粪、无废纸、无苍蝇、无蛆虫爬行，便槽不堵塞，洗手盘清洁卫生，窗台天花板无积尘、蜘蛛网，墙壁无乱涂乱写和非法粘贴物。（6分） | 厕所各种设施设备肮脏，有异臭味、有明显积水、蹲位内外有积粪、有废纸、有苍蝇、有蛆虫爬行，便槽堵塞，洗手盘肮脏，窗台天花板有积尘、蜘蛛网，墙壁乱涂乱写和非法粘贴物及时不清理，每处扣1分 |  |  |  |
| 8 | 建（构）筑物墙面、支柱无积尘，无污渍，顶部无堆积的枝叶、垃圾及自生植物。无非法悬挂物、粘贴物、乱涂乱画。路灯、座椅、景石凳、警示牌等保持美观清洁卫生。（4分） | 建（构）筑物墙面有明显积尘、污渍、乱挂乱画的，每处扣1分。路灯、座椅、景石凳、警示牌有污积，发现一处扣1分。 |  |  |  |
| 9 | 归堆的垃圾、树叶、杂物等需装盛后临时存放在隐蔽的地方。当日垃圾当日清运到指定地点，不准垃圾过夜。严禁在责任区域范围内焚烧垃圾（6分） | 垃圾不及时归堆清运的，每处扣1分。在责任区域范围内焚烧垃圾每次扣3分。 |  |  |  |
| 10 | 配合开展灭杀四害药物投放任务，要求清洁区内无明显的四害活动痕迹。（4分） | 有明显的四害活动痕迹的，每处扣0.5分。 |  |  |  |
| 11 | 工具应整齐放在工具房或指定地点，堆放工具处整洁、干净，无乱堆杂物。（2分） | 工具房杂乱、工具乱丢乱放的，每处扣0.5分。 |  |  |  |
| 12 | 值班期间发现安全、用电、火灾等隐患问题须及时上报。（6分） | 发现安全、用电、用水、火灾等隐患不及时报告兴宁区卫生健康局管理方的，每次扣2分。 |  |  |  |
| 分数合计 | |  |  |  |  |

备注：

1、该考核细则满分为100分。

2、采购方对中标单位保安保洁工作的考核方式分为平时抽查和全面考核打分进行。

3、平时抽查：平时不定期抽查发现问题，能认真对待、及时整改的，不作扣分处理。若违反考核细则，并造成较大后果的，经提醒仍不整改的或无法整改的，按规定扣除相应分值，并计入当月月度考核总评分。

4、全面考核：采购方每月依照《南宁市兴宁区卫生健康综合大楼红线范围内安保保洁服务标准及考核办法》组织一次对中标单位保安工作的全面考核，存在问题产生的损失从合同价款的应付费用中扣除。

5、以上考核内容适用于主管局、“美丽南宁”、“三优一满意”等相关管理部门检查发现的问题，并按规定扣除相应分值，计入当月月度考核总评分。

6、采购方在对中标单位的平时抽查和全面考核中发现的问题以整改通知书的形式发出后，中标单位连续3次或累计5次未按整改通知书要求整改的，采购方有权单方面解除合同。

考核岗位人员签字：

考核组成员签字：

考核时间： 年 月 日

第三章 评分标准

**一、最低评标价法**

通过资格审查、符合性审查的投标人，评标委员会将按照有效报价从低到高排序并推荐中标候选人。报价相同的，评标委员会推荐方式见本章“第四节中标候选人推荐原则”。

说明：

（1）对于非专门面向中小企业的项目，投标人在其投标文件中提供《中小企业声明函》，且其服务为小型和微型企业承接的，对其小型和微型企业产品的最后报价给予20%的价格扣除，扣除后的价格为评标价，即评标价＝投标报价×（1-20%）；

（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，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，对联合体或者大中型企业的报价给予6%的扣除，用扣除后的价格参加评审，扣除后的价格为评标报价，即评标报价=投标报价×（1-6%）。

（3）按照《关于政府采购支持监狱企业发展有关问题的通知》(财库[2014]68号)认定为监狱企业的，在政府采购活动中，监狱企业视同小型、微型企业。

（4）按照《关于促进残疾人就业政府采购政策的通知》（财库〔2017〕141号）的规定，残疾人福利性单位视同小型、微型企业，享受预留份额、评审中价格扣除等促进中小企业发展的政府采购政策。残疾人福利性单位参加政府采购活动时，应当提供《残疾人福利性单位声明函》，并对声明的真实性负责。残疾人福利性单位属于小型、微型企业的，不重复享受政策。

（5）除上述情况外，评标价＝投标报价；

**二、综合评分法**

**1、价格分…………………………………………………………………………………10分**

价格分计算公式：

供应商最低评标价金额

某竞标人价格分 = ×10分

某供应商评标价金额

**2、技术分………………………………………………………………………………51分**

（本项评分由评标委员会讨论定档，各评委独立进行打分）

**（1）服务承诺分（满分5分）**

未满足要求不得分

一档（1分）：有服务承诺，并基本适用本项目用户需求；

二档（3分）：有较好的服务承诺，有保障、可行，并较好适用本项目用户需求；

三档（5分）**：**有优质的服务承诺，详细全面，可行、针对性强，完全满足本项目用户需求且较切合现场实际情况。

**（2）工作计划、项目管理规章制度及档案管理方案（满分6分）**

未满足要求不得分

一档（2分）：为本项目建立有工作计划、规章管理制度与档案管理制度，内容简单，基本能满足服务需求，操作性一般。

二档（4分）：为本项目建立有工作计划、规章管理制度与档案管理制度，内容较详细，基本能满足服务需求，操作性较好。

三档（6分）：为本项目建立有工作计划、规章管理制度与档案管理制度，内容详细完整、科学合理，完全满足本项目用户需求，可操作性强。具备智能物业智能化应用技术管理手段，并为提高管理水平，**使用管理软件（信息化管理服务平台、精细化综合物业管理软件）**，能够提供相关软件著作权证书扫描件并加盖公章，且材料充分可靠。

**（3）卫生保洁服务方案分（满分6分）**

未满足要求不得分

一档（2分）：有服务方案，基本满足用户需求，方案可操作性一般，适用性一般；

二档（4分）：有服务方案，基本满足用户需求，方案内容较合理可行、可操作较好；

三档（6分）：有服务方案，基本满足本项目用户需求的服务方案，方案内容详细合理、可行性强、亮点多、可操作性强**【有新技术，保洁管理方案有创新如投入使用智能垃圾分类管理平台（环境管理系统），（提供相关软件著作权证书扫描件并加盖公章，智能垃圾分类还须提供应用平台截图）】。**

**（4）绿化养护服务方案分（满分5分）**

未满足要求不得分

一档（1分）：有服务方案，基本满足用户需求，方案内容简单，操作性、适用性一般；

二档（3分）：有基本适用于本项目用户需求的服务方案，方案内容较合理、可行、可操作较好；

三档（5分）：有完全适合于本项目用户需求的服务方案，方案内容详细合理、可行性强、亮点多、可操作性强。

**（5）安保服务方案分（满分6分）**

未满足要求不得分

一档（2分）：有基本适用于本项目用户需求的服务方案，方案内容简单，操作性、适用性一般；

二档（4分）：有基本适用于本项目用户需求的服务方案，方案内容较合理、可行，可操作性较好；

三档（6分）：有完全适合于本项目用户需求的服务方案，详细全面、科学合理、可行性强、亮点多、可操作性强。**投标人有专用许可或劳务用工许可的相关证书（如公安部门颁发的保安从业单位备案书或保安经营许可证、投标人获得行政主管部门颁发的劳务派遣许可证及人力资源服务许可证、具备楼宇消防智能化管理系统（提供计算机软件著作权登记证书），提供相关证件复印件并加盖公章）。**

**（6）水电管理服务方案分（满分6分）**

未满足要求不得分

一档（2分）：有基本适用于本项目用户需求的服务方案，方案内容简单，操作性、适用性一般；

二档（4分）：有基本适用于本项目用户需求的服务方案，方案内容较合理、可行，可操作性较好；

三档（6分）：有完全适合于本项目用户需求的服务方案，详细合理、可行性强、亮点多、可操作性强**（投标人具备新技术“工程维修智能化管理系统”，提供相关软件著作权证书扫描件并加盖公章）**。

**（7）应急服务方案分（满分5分）**

未满足要求不得分

**一档（1分）：**有基本适用于本项目用户需求的应急服务方案，方案内容简单，操作性、适用性一般；

**二档（3分）：**有基本适用于本项目用户需求的应急服务方案，方案内容较合理、可行，可操作性较好**（投标人在应急管理部门有进行“生产经营单位生产安全事故应急预案备案”（提供备案登记表复印件并加盖公章）**；

**三档（5分）**：在二档基础上，有完全适合于本项目用户需求的应急服务方案，详细全面、科学合理、可行性强、亮点多、可操作性强**（投标人具备应急管理部分颁发的《安全生产标准化企业》证书，提供相关证明材料复印件并加盖公章）**。

**（8）人员配置方案分**①管理人员的配备（包括物业服务中心经理简历，各类人员数量，文化素质和专业素质、各岗人员的配置等），②管理人员的培训，③管理人员的管理，包括：录用及考核，淘汰机制，协调关系，服务意识等。**（满分12分）**

**一档（6分）**：为本项目制订有人员配置方案，人员配置基本满足服务需求，内容应包括：各类人员数量，文化程度和专业素质，各岗位人员的配置合理，服务人员的培训满足项目实际需要，服务人员的管理满足项目实际需要。

**二档（8分）**：为本项目制订有人员配置方案，人员配置方案比较详细，可行。内容应包括：各类人员数量，文化程度和专业素质、各岗人员的配置合理，服务人员的培训满足项目实际需要；各类人员的培训有计划、有考核方式及考核标准，服务人员的管理满足实际需要。有考核录用制度，淘汰制度，信息反馈制度等。**拟派驻的项目经理具有全日制物业管理专业大专或以上学历、中级工程师证书及全国物业行业项目经理职业资格证书；保安队长具备大专或以上学历，持有中级工程师证书。**

**三档（10分）**：在二档基础上，为本项目制订有人员配置方案，人员配置方案详细、全面，可行，针对性、可操作性强。内容应包括：各类人员数量，文化程度和专业素质，各岗人关的配置合理，拟投入的服务人员专业资格证较完备，服务人员的培训满足项目实际需要；各类人员的培训有计划、有考核方式及考核标准。服务人员的管理满足项目实际需要。提供相关证书复印件或其他可靠证明（原件备查）。有考核录用制度、淘汰制度，信息反馈制度等。**拟派驻的项目经理持有力资源管理师（四级/中级工）证及经过省级行政主管部门安全管理人员培训并取得证明；绿化员具备大专或以上学历并持有风景园林或园林工程中级职称证书。**

**四档（12分）**：在三档基础上，为本项目制订有人员配置方案，人员配置方案详细、全面、可行，针对性、可操作性比较强。内容应包括：各类人员数量，文化程度和专业素质，各岗人关的配置合理，拟投入的服务人员专业资格证较完备，服务人员的培训满足项目实际需要；各类人员的培训有计划、有考核方式及考核标准。服务人员的管理满足项目实际需要。提供相关证书复印件或其他可靠证明（原件备查）。有考核录用制度、淘汰制度，信息反馈制度等。**拟派驻的保安队长经过省级行政主管部门安全生产培训并取得证明。**

**注：以上拟派驻的主要人员须提供开标前六个月内任意连续三个月磋商人为其缴纳社保的缴纳明细扫描件。**

**3、商务分…………………………………………………………………………………39分**

（1）投标人通过IS09001国际质量管理体系认证、IS014001 环境管理体系认证、IS045001 职业健康安全管理体系认证、SA8000企业社会责任管理体系认证、生活垃圾分类服务能力认证证书、应急预案管理能力评价认证证书的每项得0.5分，满分3分（以上证书均要求在有效期内，否则不得分，提供证书扫描件，中标后原件备查）。

（2）投标人成立有中国共产党党支部得0.5分，2019年以来获得市级或以上行政部门/政府部门党委授予的“两新组织党建工作示范点”得1分，2019年以来连续两年获得市级或以上行政部门/政府部门党委授予的“先进基层党组织”得1.5分，满分3分（出具党支部证明文件或奖项扫描件）。

（3）2019年以来，投标人或其所服务的项目获得行政主管部门/政府部门颁发的奖项或荣誉证书的，地市级的每有1项得2分，省（自治区、直辖市）级的每有1项得3分，国家级的每有1项得4分，本项满分13分（以获得荣誉落款时间为准，提供所获荣誉的相关证明材料扫描件。以上荣誉奖项，属同一项目获得荣誉的仅计分一次，提供所获荣誉的相关证明材料复印件并盖公章，属服务项目获得荣誉的，提供物业服务合同复印件。）

（4）投标人2019年以来承接的办公楼或医疗卫生系统业绩的，每项得1分，满分20分；（以业绩合同期限的起始日期为准，同一采购项目**仅计分一次**，以中标通知书或服务合同扫描件为准，中标后原件备查）。