杭州职业技术学院2025年学校房屋及设施维修养护物业服务项目

招标文件

 **（电子招投标）**

编号:HZZFCG-2024-219

杭州职业技术学院

杭州市公共资源交易中心

二〇二四年十二月十日

**目 录**

第一部分 招标公告

第二部分 投标人须知

第三部分 采购需求

第四部分 评标办法

第五部分 拟签订的合同文本

第六部分 应提交的有关格式范例

**第一部分 招标公告**

项目概况

杭州职业技术学院2025年学校房屋及设施维修养护物业服务招标项目的潜在投标人应在政采云平台（https://www.zcygov.cn/）获取（下载）招标文件，并于2024年12月31日10点30分00秒（北京时间）前递交（上传）投标文件。

**一、项目基本情况**

 **项目编号：**HZZFCG-2024-219

  **项目名称：**杭州职业技术学院2025年学校房屋及设施维修养护物业服务项目

  **预算金额（元）：5440000**

**最高限价（元）：5440000**

**采购需求：**2025年学校房屋及设施维修养护物业服务项目包括校园及含晖苑学生公寓区内所有房屋与公共设施设备维护维修、给排水系统维护维修、电力系统维护维修、空调（不含中央空调）维护维修、电梯维护管理、空气源热水系统监管、充电桩维护管理等。具体以招标文件第三部分采购需求为准，供应商可点击本公告右下方“浏览采购文件”查看采购需求。

**合同履约期限：**合同签订之日起至2025年12月15日，2024年12月16日至2025年度合同签订期间的物业服务，由2024年度供应商按2025年需求继续实施，费用由2025年度中标人按2025年度中标价单日金额乘以实际服务天数，与2024年度供应商结算。

**本项目接受联合体投标：**[x] **是；**[ ] **否**。

**二、申请人的资格要求：**

1. 满足《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定；未被“信用中国”（www.creditchina.gov.cn)、中国政府采购网（www.ccgp.gov.cn）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；

 2. 以联合体形式投标的，提供联合协议(本项目不接受联合体投标或者投标人不以联合体形式投标的，则不需要提供) ；

3.落实政府采购政策需满足的资格要求：

[x] 无（注：不得限制大中型企业与小微企业组成联合体参与投标）；

[ ] 专门面向中小企业

[ ] 服务全部由符合政策要求的中小企业承接，提供中小企业声明函；

[ ] 服务全部由符合政策要求的小微企业承接，提供中小企业声明函；

[ ] 要求以联合体形式参加，提供联合协议和中小企业声明函，联合协议中中小企业合同金额应当达到 %，其中小微企业合同金额应当达到 %;如果供应商本身提供所有标的均由中小企业制造、承建或承接，并相应达到了前述比例要求，视同符合了资格条件，无需再与其他中小企业组成联合体参加政府采购活动，无需提供联合协议；

[ ] 要求合同分包，提供分包意向协议和中小企业声明函，分包意向协议中中小企业合同金额应当达到 % ，其中小微企业合同金额应当达到 % ;如果供应商本身提供所有标的均由中小企业制造、承建或承接，并相应达到了前述比例要求，视同符合了资格条件，无需再向中小企业分包，无需提供分包意向协议；

4.本项目的特定资格要求：

[x] 无。

[ ] 有特定资格要求： ，该特定条件的法律法规依据： 。

5.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；为采购项目提供整体设计、规范编制或者项目管理、监理、检测等服务后不得再参加该采购项目的其他采购活动。

**三、获取招标文件**

**时间：**/至2024年12月31日，每天上午00:00至12:00 ，下午12:00至23:59（北京时间，线上获取法定节假日均可，线下获取文件法定节假日除外）

**地点（网址）：**政采云平台（https://www.zcygov.cn/）

**方式：**供应商登录政采云平台https://www.zcygov.cn/在线申请获取采购文件（进入“项目采购”应用，在获取采购文件菜单中选择项目，申请获取采购文件）。

**售价（元）：**0

**四、提交投标文件截止时间、开标时间和地点**

**提交投标文件截止时间：** 2024年12月31日10点30分00秒 （北京时间）

**投标地点（网址）：**政采云平台（https://www.zcygov.cn/）

**开标时间：**2024年12月31日10点30分00秒

**开标地点（网址）：**政采云平台（https://www.zcygov.cn/）

**五、公告期限**

自本公告发布之日起5个工作日。

**六、其他补充事宜**

 1.《浙江省财政厅关于进一步发挥政府采购政策功能全力推动经济稳进提质的通知》 （浙财采监（2022）3号）、《浙江省财政厅关于进一步促进政府采购公平竞争打造最优营商环境的通知》（浙财采监（2021）22号））、《浙江省财政厅关于进一步加大政府采购支持中小企业力度助力扎实稳住经济的通知》 （浙财采监（2022）8号）已分别于2022年1月29日、2022年2月1日和2022年7月1日开始实施，此前有关规定与上述文件内容不一致的，按上述文件要求执行。

 2.根据《浙江省财政厅关于进一步促进政府采购公平竞争打造最优营商环境的通知》（浙财采监（2021）22号）文件关于“健全行政裁决机制”要求，鼓励供应商在线提起询问，路径为：政采云-项目采购-询问质疑投诉-询问列表:鼓励供应商在线提起质疑，路径为：政采云-项目采购-询问质疑投诉-质疑列表。质疑供应商对在线质疑答复不满意的，可在线提起投诉，路径为：浙江政府服务网-政府采购投诉处理-在线办理。

3.供应商认为招标文件使自己的权益受到损害的，可以自获取招标文件之日或者招标文件公告期限届满之日（公告期限届满后获取招标文件的，以公告期限届满之日为准）起7个工作日内，以书面形式向采购人和采购代理机构提出质疑。质疑供应商对采购人、采购代理机构的答复不满意或者采购人、采购代理机构未在规定的时间内作出答复的，可以在答复期满后十五个工作日内向同级政府采购监督管理部门投诉。质疑函范本、投诉书范本请到浙江政府采购网下载专区下载。

4.其他事项：（1）需要落实的政府采购政策：包括节约资源、保护环境、支持创新、促进中小企业发展等。详见招标文件的第二部分总则。（2）电子招投标的说明：①电子招投标：本项目以数据电文形式，依托“政府采购云平台（www.zcygov.cn）”进行招投标活动，不接受纸质投标文件；②投标准备：注册账号--点击“商家入驻”，进行政府采购供应商资料填写；申领CA数字证书---申领流程详见“浙江政府采购网-下载专区-电子交易客户端-CA驱动和申领流程”；安装“政采云电子交易客户端”----前往“浙江政府采购网-下载专区-电子交易客户端”进行下载并安装；③招标文件的获取：使用账号登录或者使用CA登录政采云平台；进入“项目采购”应用，在获取采购文件菜单中选择项目，获取招标文件；④投标文件的制作：在“政采云电子交易客户端”中完成“填写基本信息”、“导入投标文件”、“标书关联”、“标书检查”、“电子签名”、“生成电子标书”等操作；⑤采购人、采购机构将依托政采云平台完成本项目的电子交易活动，平台不接受未按上述方式获取招标文件的供应商进行投标活动； ⑥对未按上述方式获取招标文件的供应商对该文件提出的质疑，采购人或采购代理机构将不予处理；⑦不提供招标文件纸质版；⑧投标文件的传输递交：投标人在投标截止时间前将加密的投标文件上传至政府采购云平台，还可以在投标截止时间前直接提交或者以邮政快递方式递交备份投标文件1份。备份投标文件的制作、存储、密封详见招标文件第二部分第15点—“备份投标文件”；⑨投标文件的解密：投标人按照平台提示和招标文件的规定在半小时内完成在线解密。通过“政府采购云平台”上传递交的投标文件无法按时解密，投标供应商递交了备份投标文件的，以备份投标文件为依据，否则视为投标文件撤回。通过“政府采购云平台”上传递交的投标文件已按时解密的，备份投标文件自动失效。投标人仅提交备份投标文件，未在电子交易平台传输递交投标文件的，投标无效；⑩具体操作指南：详见政采云平台“服务中心-帮助文档-项目采购-操作流程-电子招投标-政府采购项目电子交易管理操作指南-供应商”。（3）招标文件公告期限与招标公告的公告期限一致。

**七、对本次采购提出询问、质疑、投诉，请按以下方式联系**

 1.采购人信息

名 称：杭州职业技术学院

地 址：杭州市钱塘区下沙高教园区学源街68号

传 真： /

项目联系人（询问）：杨超群

项目联系方式（询问）：0571-56363836

质疑联系人：邹大东

质疑联系方式：0571-56700017 （请通过以下路径在线提起质疑：政采云-项目采购-询问质疑投诉-质疑列表）

 2.采购代理机构信息

名 称：杭州市公共资源交易中心

地 址：杭州市上城区之江路925号

 传 真： /

 项目联系人（询问）： 曹工

 项目联系方式（询问）：0571-89587855

 质疑联系人：谢栋华

 质疑联系方式：89587838（请通过以下路径在线提起质疑：政采云-项目采购-询问质疑投诉-质疑列表）

 3.同级政府采购监督管理部门

 名 称：杭州市财政局政府采购监管处 /浙江省政府采购行政裁决服务中心（杭州）

地 址：杭州市上城区清泰街549号城建综合大楼11楼（快递仅限ems或顺丰）

 传 真： /

 联系人 ：朱女士、王女士

 监督投诉电话：0571-87227671,0571-87800218

政策咨询：陈先生、厉先生，0571-89580460、89580456

若对项目采购电子交易系统操作有疑问，可登录政采云（https://www.zcygov.cn/），点击右侧咨询小采，获取采小蜜智能服务管家帮助，或拨打政采云服务热线95763获取热线服务帮助。

CA问题联系电话（人工）：汇信CA 400-888-4636；天谷CA 400-087-8198。

**第二部分 投标人须知**

**前附表**

| **序号** | **事项** | **本项目的特别规定** |
| --- | --- | --- |
| 1 | **项目属性** | 服务类。 |
| 2 | **采购标的及其对应的中小企业划分标准所属行业** | 标的：物业管理服务，属于 物业管理 行业； |
| 3 | **是否允许采购进口产品** | [x] 本项目不允许采购进口产品。[ ] 可以就 采购进口产品。优先采购向我国企业转让技术、与我国企业签订消化吸收再创新方案的供应商的进口产品，详见评分标准。 |
| 4 | **分包** | [x]  A同意将非主体、非关键性的 漏水注浆 工作分包。[ ]  B不同意分包。注：不得限制大中型企业向小微企业合理分包。 |
| 5 | **开标前答疑会或现场考察** | [x] A不组织。[ ] B组织，时间： ,地点： ，联系人： ，联系方式： 。 |
| 6 | **样品提供** | [x] A不要求提供。[ ] B要求提供（未提供样品或提供样品不满足采购需求实质性条件的供应商，投标无效）：（1）样品： ；（2）样品制作的标准和要求： ；（3）样品的评审方法以及评审标准：[x] 样品分未超过价格分的50%；[ ] 样品分超过价格分的50%，理由 ；详见招标文件第四部分评标办分法。 （4）是否需要随样品提交检测报告：[ ] 否；[ ] 是，检测机构的要求： ；检测内容： 。（5）提供样品的时间： ；地点： ；联系人： ，联系电话： 。请投标人在上述时间内提供样品并按规定位置安装完毕。超过截止时间的，采购人或采购代理机构将不予接收，并将清场并封闭样品现场。 (6)采购活动结束后，对于未中标人提供的样品，采购人、采购机构将通知未中标人在规定的时间内取回，逾期未取回的，采购人、采购机构不负保管义务；对于中标人提供的样品，采购人将进行保管、封存，并作为履约验收的参考。（7）制作、运输、安装和保管样品所发生的一切费用由投标人自理。 |
| 7 | **方案讲解演示** | [x] A不组织。[ ] B组织。（1）在评标时安排每个投标人进行方案讲解演示。每个投标人时间不超过20分钟，讲解次序以投标文件解密时间先后次序为准，讲解演示人员不超过3人。讲解演示结束后按要求解答评标委员会提问。（2）方案讲解演示可选择以下其中一种方式：方式一：政采云平台在线讲解演示。政采云平台在线讲解需投标人根据政采云平台操作要求做好准备工作，提前完善软硬件配置环境。方式二：交易中心现场讲解演示。现场讲解地点为杭州市公共资源交易中心4楼答疑室（讲标室），讲解演示所用电脑等设备由投标人自备。现场讲解演示人员进场时提供讲解人员名单（加盖公章或授权代表签名）及身份证明，否则不得讲解演示。注：因投标人自身原因导致无法演示或者演示效果不理想的，责任自负。因平台原因导致本项目方案讲解演示环节无法顺利开展，按照《浙江省政府采购项目电子交易管理暂行办法》相关规定执行。 |
| 8 | **投标人应当提供的资格、资信证明文件** | （1）资格证明文件：见招标文件第二部分11.1。投标人未提供有效的资格证明文件的，视为投标人不具备招标文件中规定的资格要求，投标无效。 |
| （2）资信证明文件：根据招标文件第四部分评标标准提供。 |
| 9 | **节能产品、环境标志产品政府优先采购或强制采购** | [ ] 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；其中，对产品名称XXX实施政府优先采购，详见评分标准；▲对产品名称XXX实施政府强制采购，**投标人就相应的投标产品未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的，投标无效**。[ ] 依据国家确定的认证机构出具的、处于有效期之内的环境标志产品认证证书，对获得证书的产品名称XXX实施政府优先采购，详见评分标准。[x] 无。 |
| 10 | **报价要求** | 有关本项目实施所需的所有费用（含税费）均计入报价。**投标文件开标一览表（报价表）是报价的唯一载体，如投标人在政府采购云平台填写的投标报价与投标文件报价文件中开标一览表（报价表）不一致的，以报价文件中开标一览表（报价表）为准。**投标文件中价格全部采用人民币报价。招标文件未列明，而投标人认为必需的费用也需列入报价。**提醒：验收时检测费用由采购人承担，不包含在投标总价中。****投标报价出现下列情形的，投标无效：****投标文件出现不是唯一的、有选择性投标报价的；****投标报价超过招标文件中规定的预算金额或者最高限价的;****报价明显低于其他通过符合性审查投标人的报价，有可能影响产品质量或者不能诚信履约的，未能按要求提供书面说明或者提交相关证明材料证明其报价合理性的;****投标人对根据修正原则修正后的报价不确认的。** |
| 11 | **中小企业信用融资** | 供应商中标后也可在“政采云”平台申请政采贷：操作路径：登录政采云平台 - 金融服务中心 -【融资服务】，可在热门申请中选择产品直接申请，也可点击云智贷匹配适合产品进行申请，或者在可申请项目中根据该项目进行申请。 |
| 12 | **备份投标文件送达地点和签收人员**  | 备份投标文件送达地点：杭州市之江路925号临江金座2号楼1010室（杭州市公共资源交易中心政府采购处） ；备份投标文件签收人员联系电话： 0571-89587880。**采购人、采购机构不强制或变相强制投标人提交备份投标文件。** |
| 13 | **特别说明** | 联合体投标的，联合体各方分别提供与联合体协议中规定的分工内容相应的业绩证明材料，业绩数量以提供材料较少的一方为准。招标文件第四部分评分标准有其他规定的，从其规定。 |
| [ ] 联合体投标的，联合体各方均需按招标文件第四部分评标标准要求提供资信证明文件，否则视为不符合相关要求。招标文件第四部分评分标准有其他规定的，从其规定。[x] 联合体投标的，联合体中有一方或者联合体成员根据分工按招标文件第四部分评标标准要求提供资信证明文件的，视为符合了相关要求。招标文件第四部分评分标准有其他规定的，从其规定。 |
| 招标文件第四部分评审因素对应的要求及第五部分采购合同的内容视为采购需求的一部分。 |
| 本项目评审报告推荐的中标候选人数量： 1 。 |

**一、总则**

**1. 适用范围**

本招标文件适用于该项目的招标、投标、开标、资格审查及信用信息查询、评标、定标、合同、验收等行为（法律、法规另有规定的，从其规定）。

 **2.定义**

2.1 “采购人”系指招标公告中载明的本项目的采购人。

2.2 “采购机构”系指招标公告中载明的本项目的采购机构。

2.3 “投标人”系指是指响应招标、参加投标竞争的法人、其他组织或者自然人。

2.4 “负责人”系指法人企业的法定负责人，或其他组织为法律、行政法规规定代表单位行使职权的主要负责人，或自然人本人。

2.5“电子签名”系指数据电文中以电子形式所含、所附用于识别签名人身份并表明签名人认可其中内容的数据；“公章”系指单位法定名称章。因特殊原因需要使用冠以法定名称的业务专用章的，投标时须提供《业务专用章使用说明函》（附件4）。

2.6“电子交易平台”是指本项目政府采购活动所依托的政府采购云平台（https://www.zcygov.cn/）。

2.7 “▲” 系指实质性要求条款，“[x] ” 系指适用本项目的要求，“[ ] ” 系指不适用本项目的要求。

**3.** **采购项目需要落实的政府采购政策**

3.1 本项目原则上采购本国生产的货物、工程和服务，不允许采购进口产品。除非采购人采购进口产品，已经在采购活动开始前向财政部门提出申请并获得财政部门审核同意，且在采购需求中明确规定可以采购进口产品（但如果因信息不对称等原因，仍有满足需求的国内产品要求参与采购竞争的，采购人、采购机构不会对其加以限制，仍将按照公平竞争原则实施采购）；优先采购向我国企业转让技术、与我国企业签订消化吸收再创新方案的供应商的进口产品。

3.2 支持绿色发展

3.2.1采购人拟采购的产品属于品目清单范围的，采购人及其委托的采购代理机构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。投标人须按招标文件要求提供相关产品认证证书。**▲采购人拟采购的产品属于政府强制采购的节能产品品目清单范围的，投标人相应的投标产品未获得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的，投标无效。**

3.2.2 修缮、装修类项目采购建材的，采购人应将绿色建筑和绿色建材性能、指标等作为实质性条件纳入招标文件和合同。

3.2.3为助力打好污染防治攻坚战，推广使用绿色包装，政府采购货物、工程和服务项目中涉及商品包装和快递包装的，供应商提供产品及相关快递服务的具体包装要求要参考《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）》。优先采购绿色包装产品、绿色物流配送服务以及循环利用产品。

3.3支持中小企业发展

3.3.1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。

3.3.2在政府采购活动中，投标人提供的货物、工程或者服务符合下列情形的，享受中小企业扶持政策：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。

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。

3.3.3对于未预留份额专门面向中小企业的政府采购服务项目，以及预留份额政府采购服务项目中的非预留部分标项，对小型和微型企业的投标报价给予10%-20%（招标文件第四部分评标办法明确具体的扣除比例，未明确的，给予20%的扣除）的扣除，用扣除后的价格参与评审。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政府采购服务项目，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，对联合体或者大中型企业的报价给予4%-6%（招标文件第四部分评标办法明确具体的扣除比例，未明确的，给予6%的扣除）的扣除，用扣除后的价格参加评审。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。

3.3.4符合《关于促进残疾人就业政府采购政策的通知》（财库〔2017〕141号）规定的条件并提供《残疾人福利性单位声明函》（附件1）的残疾人福利性单位视同小型、微型企业；

3.3.5符合《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）规定的监狱企业并提供由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证明文件的，视同为小型、微型企业。

3.3.6可享受中小企业扶持政策的投标人应按照招标文件格式要求提供《中小企业声明函》，投标人提供的《中小企业声明函》与实际情况不符的，不享受中小企业扶持政策。声明内容不实的，属于提供虚假材料谋取中标、成交的，依法承担法律责任。

3.3.7中小企业享受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。

3.4支持创新发展

3.4.1 采购人优先采购被认定为首台套产品和“制造精品”的自主创新产品。

3.4.2首台套产品被纳入《首台套产品推广应用指导目录》之日起3年内，以及产品核心技术高于国内领先水平，并具有明晰自主知识产权的“制造精品”产品，自认定之日起2年内视同已具备相应销售业绩，参加政府采购活动时业绩分值为满分。

3.4.3 采购人应当贯彻落实知识产权保护相关法律法规，应当采购使用正版软件。3.5平等对待内外资企业和符合条件的破产重整企业

平等对待内外资企业和符合条件的破产重整企业，切实保障企业公平竞争，平等维护企业的合法利益。**4. 询问、质疑、投诉、补偿救济**

4.1在线询问、质疑、投诉。根据《浙江省财政厅关于进一步促进政府采购公平竞争打造最优营商环境的通知》（浙财采监（2021）22号）文件关于“健全行政裁决机制”要求，鼓励供应商在线提起询问，路径为：政采云-项目采购-询问质疑投诉-询问列表；鼓励供应商在线提起质疑，路径为：政采云-项目采购-询问质疑投诉-质疑列表。质疑供应商对在线质疑答复不满意的，可在线提起投诉，路径为：浙江政府服务网-政府采购投诉处理-在线办理。

4.2供应商询问

供应商对政府采购活动事项有疑问的，可以提出询问，采购人或者采购代理机构应当在3个工作日内对供应商依法提出的询问作出答复，但答复的内容不得涉及商业秘密。供应商提出的询问超出采购人对采购代理机构委托授权范围的，采购代理机构应当告知供应商向采购人提出。

4.3供应商质疑

4.3.1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。潜在供应商已依法获取其可质疑的招标文件的，可以对该文件提出质疑。

4.3.2供应商认为招标文件、采购过程和中标结果使自己的权益受到损害的，可以在知道或者应知其权益受到损害之日起七个工作日内，以书面形式向采购人或者采购机构提出质疑，否则，采购人或者采购机构不予受理：

4.3.2.1对招标文件提出质疑的，质疑期限为供应商获得招标文件之日或者招标文件公告期限届满之日起计算。

4.3.2.2对采购过程提出质疑的，质疑期限为各采购程序环节结束之日起计算。4.3.2.3对采购结果提出质疑的，质疑期限自采购结果公告期限届满之日起计算。

4.3.3供应商提出质疑应当提交质疑函和必要的证明材料。质疑函应当包括下列内容：

　　4.3.3.1供应商的姓名或者名称、地址、邮编、联系人及联系电话；

　　4.3.3.2质疑项目的名称、编号；

　　4.3.3.3具体、明确的质疑事项和与质疑事项相关的请求；

　　4.3.3.4事实依据；

　　4.3.3.5必要的法律依据；

4.3.3.6提出质疑的日期。

供应商提交的质疑函需一式三份。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，或者其授权代表签字或者盖章，并加盖公章。

质疑函范本及制作说明详见附件2。

4.3.4对同一采购程序环节的质疑，供应商须在法定质疑期内一次性提出。

4.3.5采购人或者采购机构应当根据《杭州市集中采购委托协议》的约定，在收到供应商的书面质疑后七个工作日内作出答复，并以书面形式通知质疑供应商和其他与质疑处理结果有利害关系的政府采购当事人，但答复的内容不得涉及商业秘密。根据《杭州市财政局关于进一步加强政府采购信息公开优化营商环境的通知》（杭财采监〔2021〕17号）,采购人或者采购机构在质疑回复后5个工作日内，在浙江政府采购网的“其他公告”栏目公开质疑答复，答复内容应当完整。质疑函作为附件上传。

根据采购人与采购机构签订的《杭州市集中采购委托协议》的约定，质疑答复责任主体如下：

**质疑答复责任主体一览表**

|  |  |
| --- | --- |
| **质疑内容** | **质疑答复责任主体** |
| 对采购文件提出质疑 | 对采购文件中“申请人的资格要求”、“采购需求”、“评审办法”、“采购合同的主要条款”、“采购文件前附表内容”、“报价内容”的质疑 | 采购人 |
| 对采购文件中其他内容提出的质疑 | 采购机构 |
| 对采购过程、采购结果提出质疑 | 对“现场考察、答疑会”、 “甲方负责接收和保存的样品” 、“资格审查”等由采购人负责组织的环节的质疑 | 采购人 |
| 对采购过程、采购结果其他环节的质疑 | 采购机构 |

4.3.6询问或者质疑事项可能影响采购结果的，采购人应当暂停签订合同，已经签订合同的，应当中止履行合同。

4.4供应商投诉

4.4.1质疑供应商对采购人、采购机构的答复不满意或者采购人、采购机构未在规定的时间内作出答复的，可以在答复期满后十五个工作日内向同级政府采购监督管理部门提出投诉。

4.4.2供应商投诉的事项不得超出已质疑事项的范围，基于质疑答复内容提出的投诉事项除外。

4.4.3供应商投诉应当有明确的请求和必要的证明材料。

4.4.4以联合体形式参加政府采购活动的，其投诉应当由组成联合体的所有供应商共同提出。

4.4.5浙江省本级、杭州市本级、拱墅区、富阳区政府采购项目投诉材料可寄送浙江省政府采购行政裁决服务中心（杭州）， 地址：杭州市上城区清泰街549号城建综合大楼11楼（快递仅限ems或顺丰），联系人：朱女士，监督投诉电话：0571-87227671,0571-87800218

政策咨询：陈先生、厉先生，0571-89580460、89580456

投诉书范本及制作说明详见附件3。

4.5 补偿救济

采购人（行政机关）因政策变化、规划调整而不履行政府采购合同的，供应商可依据《杭州市涉企补偿救济实施办法（试行）》向采购人（行政机关）提起补偿申请。

 **二、招标文件的构成、澄清、修改**

**5．招标文件的构成**

5.1 招标文件包括下列文件及附件：

5.1.1招标公告；

5.1.2投标人须知；

5.1.3采购需求；

5.1.4评标办法；

5.1.5拟签订的合同文本；

5.1.6应提交的有关格式范例。

5.2与本项目有关的澄清或者修改的内容为招标文件的组成部分。

**6. 招标文件的澄清、修改**

6.1已获取招标文件的潜在投标人，若有问题需要澄清，应于投标截止时间前，以书面形式向采购机构提出。

6.2 采购机构对招标文件进行澄清或修改的，将同时通过电子交易平台通知已获取招标文件的潜在投标人。依法应当公告的，将按规定公告，同时视情况延长投标截止时间和开标时间。该澄清或者修改的内容为招标文件的组成部分。

**三、投标**

**7. 招标文件的获取**

详见招标公告中获取招标文件的时间期限、地点、方式及招标文件售价。

**8.开标前答疑会或现场考察**

采购人组织潜在投标人现场考察或者召开开标前答疑会的，潜在投标人按第二部分投标人须知前附表的规定参加现场考察或者开标前答疑会。

**9.投标保证金**

本项目不需缴纳投标保证金。

**10. 投标文件的语言**

投标文件及投标人与采购有关的来往通知、函件和文件均应使用中文。

**11. 投标文件的组成**

11.1**资格文件**：

11.1.1符合参加政府采购活动应当具备的一般条件的承诺函；

11.1.2联合协议（如果有)；

11.1.3落实政府采购政策需满足的资格要求（如果有)；

11.1.4本项目的特定资格要求（如果有)。

11.2 商务技术文件：

11.2.1投标函；

11.2.2授权委托书或法定代表人（单位负责人、自然人本人）身份证明；

11.2.3分包意向协议（如果有)；

11.2.4符合性审查资料；

11.2.5评标标准相应的商务技术资料；

11.2.6投标标的清单；

11.2.7商务技术偏离表；

11.2.8政府采购供应商廉洁自律承诺书；

11.3**报价文件：**

11.3.1开标一览表（报价表）；

11.3.2 报价情况说明（如供应商报价低于项目预算50%的，应当提交本文档，详细阐述不影响产品质量或者诚信履约的具体原因）；

11.3.3中小企业声明函。

**投标文件含有采购人不能接受的附加条件的，投标无效；**

**投标人提供虚假材料投标的，投标无效。**

**投标人应对投标文件中材料的真实性、合法性负责。**

**12. 投标文件的编制**

12.1投标文件分为资格文件、商务技术文件、报价文件三部分。各投标人在编制投标文件时请按照招标文件第六部分规定的格式进行，混乱的编排导致投标文件被误读或评标委员会查找不到有效文件是投标人的风险。

12.2投标人进行电子投标应安装客户端软件—“政采云电子交易客户端”，并按照招标文件和电子交易平台的要求编制并加密投标文件。投标人未按规定加密的投标文件，电子交易平台将拒收并提示。

12.3使用“政采云电子交易客户端”需要提前申领CA数字证书，申领流程请自行前往“浙江政府采购网-下载专区-电子交易客户端-CA驱动和申领流程”进行查阅。

**13.投标文件的签署、盖章**

13.1投标文件按照招标文件第六部分格式要求进行签署、盖章。**▲投标人的投标文件未按照招标文件要求签署、盖章的，其投标无效**。

13.2为确保网上操作合法、有效和安全，投标人应当在投标截止时间前完成在“政府采购云平台”的身份认证，确保在电子投标过程中能够对相关数据电文进行加密和使用电子签名。

13.3招标文件对投标文件签署、盖章的要求适用于电子签名。

**14. 投标文件的提交、补充、修改、撤回**

14.1 供应商应当在投标截止时间前完成投标文件的传输递交，并可以补充、修改或者撤回投标文件。补充或者修改投标文件的，应当先行撤回原文件，补充、修改后重新传输递交。供应商撤回投标不得损害国家利益、社会公共利益、采购人利益、代理机构利益、其他供应商利益，否则，供应商撤销（撤回）投标无效。投标截止时间前未完成传输的，视为撤回投标文件。投标截止时间后递交的投标文件，电子交易平台将拒收。

14.2电子交易平台收到投标文件，将妥善保存并即时向供应商发出确认回执通知。在投标截止时间前，除供应商补充、修改或者撤回投标文件外，任何单位和个人不得解密或提取投标文件。

14.3采购人、采购机构可以视情况延长投标文件提交的截止时间。在上述情况下，采购机构与投标人以前在投标截止期方面的全部权利、责任和义务，将适用于延长至新的投标截止期。

**15.备份投标文件**

 15.1投标人在电子交易平台传输递交投标文件后，还可以在投标截止时间前直接提交或者以邮政快递方式递交备份投标文件1份，**但采购人、采购机构不强制或变相强制投标人提交备份投标文件。**

15.2备份投标文件须在“政采云投标客户端”制作生成，并储存在DVD光盘中。备份投标文件应当密封包装并在包装上加盖公章并注明投标项目名称，投标人名称(联合体投标的，包装物封面需注明联合体投标，并注明联合体成员各方的名称和联合协议中约定的牵头人的名称)。**不符合上述制作、存储、密封规定的备份投标文件将被视为无效或者被拒绝接收。**

15.3直接提交备份投标文件的，投标人应于投标截止时间前在招标公告中载明的开标地点将备份投标文件提交给采购机构，采购机构将拒绝接受逾期送达的备份投标文件。

15.4以邮政快递方式递交备份投标文件的，投标人应先将备份投标文件按要求密封和标记，再进行邮政快递包装后邮寄。备份投标文件须在投标截止时间之前送达招标文件第二部分投标人须知前附表规定的备份投标文件送达地点；送达时间以签收人签收时间为准。采购机构将拒绝接受逾期送达的备份投标文件。邮寄过程中，电子备份投标文件发生泄露、遗失、损坏或延期送达等情况的，由投标人自行负责。

**15.5投标人仅提交备份投标文件，未在电子交易平台传输递交投标文件的，投标无效。**

**16.投标文件的无效处理**

有招标文件第四部分4.2规定的情形之一的，投标无效：

**17.投标有效期**

17.1投标有效期为从提交投标文件的截止之日起90天。▲**投标人的投标文件中承诺的投标有效期少于招标文件中载明的投标有效期的，投标无效。**

17.2投标文件合格投递后，自投标截止日期起，在投标有效期内有效。

17.3在原定投标有效期满之前，如果出现特殊情况，采购机构可以以书面形式通知投标人延长投标有效期。投标人同意延长的，不得要求或被允许修改其投标文件，投标人拒绝延长的，其投标无效。

17.4在投标截止时间起至投标有效期届满，供应商投标文件不可撤销。

**四、开标、资格审查与信用信息查询**

**18.开标**

18.1采购机构按照招标文件规定的时间通过电子交易平台组织开标，所有投标人均应当准时在线参加。投标人不足3家的，不得开标。

　18.2开标时，电子交易平台按开标时间自动提取所有投标文件。采购机构依托电子交易平台发起开始解密指令，投标人按照平台提示和招标文件的规定在半小时内完成在线解密。

　18.3**投标文件未按时解密，投标人提供了备份投标文件的，以备份投标文件作为依据，否则视为投标文件撤回。投标文件已按时解密的，备份投标文件自动失效。**

**19、资格审查**

19.1开标后，采购人将依据法律法规和招标文件的规定，对投标人的资格进行审查。

19.2投标人未按照招标文件要求提供与资格条件相应的有效资格证明材料的，视为投标人不具备招标文件中规定的资格要求，其投标无效。

19.3对未通过资格审查的投标人，告知其未通过的原因。

19.4合格投标人不足3家的，不再评标。

19.5金融、保险、通讯等特定行业的全国性企业所设立的区域性分支机构，以及个体工商户、个人独资企业、合伙企业，如果已经依法办理了工商、税务和社保登记手续，并且获得总机构授权或能够提供房产权证或其他有效财产证明材料，证明其具备实际承担责任的能力和法定的缔结合同能力，可以允许其独立参加政府采购活动。

**20、信用信息查询**

20.1信用信息查询渠道及截止时间：采购机构将在资格审查时通过“信用中国”网站(www.creditchina.gov.cn)、中国政府采购网(www.ccgp.gov.cn)渠道查询投标人接受资格审查时的信用记录。

20.2信用信息查询记录和证据留存的具体方式：现场查询的投标人的信用记录、查询结果经确认后将与采购文件一起存档。

20.3信用信息的使用规则：经查询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的投标人将被拒绝参与政府采购活动。

20.4联合体信用信息查询：两个以上的自然人、法人或者其他组织组成一个联合体，以一个供应商的身份共同参加政府采购活动的，应当对所有联合体成员进行信用记录查询，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。

**五、评标**

**21.** 评标委员会将根据招标文件和有关规定，履行评标工作职责，并按照评标方法及评分标准，全面衡量各投标人对招标文件的响应情况。对实质上响应招标文件的投标人，按照评审因素的量化指标排出推荐中标的投标人的先后顺序，并按顺序提出授标建议。**详见招标文件第四部分评标办法。**

**六、定 标**

**22. 确定中标供应商**

政府采购项目实行全流程电子化，评审报告送交、采购结果确定和结果公告均在线完成。为进一步提升采购结果确定效率，采购代理机构应当依法及时将评审报告在线送交采购人。采购单位应当自收到评审报告之日起2个工作日内在线确定中标或者成交供应商，为提高政府采购效率，鼓励在收到评审报告当天在线确定中标或者成交供应商。在采购结果确认环节，中标候选人撤销投标文件不能成为采购人不确认采购结果的正当理由。中标、成交通知书和中标、成交结果公告应当在规定时间内同时发出。

**23. 中标通知与中标结果公告**

23.1自中标人确定之日起2个工作日内，采购机构通过电子交易平台向中标人发出中标通知书，同时编制发布采购结果公告。采购机构也可以以纸质形式进行中标通知。

23.2中标结果公告内容包括采购人及其委托的采购机构的名称、地址、联系方式，项目名称和项目编号，中标人名称、地址和中标金额，主要中标标的的名称、规格型号、数量、单价、服务要求，开标记录、资格审查情况、评审专家抽取规则、符合性审查情况、未中标情况说明、中标公告期限以及评审专家名单、评分汇总及明细。

23.3公告期限为1个工作日。

**七、合同授予**

**24.** 合同主要条款详见第五部分拟签订的合同文本。

**25. 合同的签订**

25.1 采购人与中标人应当通过电子交易平台在中标通知书发出之日起三十日内，按照招标文件确定的事项签订政府采购合同，并在签订之日起2个工作日内将政府采购合同在浙江政府采购网上公告。鼓励有条件的采购人视情缩减采购合同签订时限，提高采购效率，杜绝“冷、硬、横、推”等不当行为。除不可抗力等特殊情况外，原则上应当在中标通知书发出之日起10个工作日内，与中标供应商按照采购文件确定的事项签订政府采购合同。

25.2中标人按规定的日期、时间、地点，由法定代表人或其授权代表与采购人代表签订合同。如中标人为联合体的，由联合体成员各方法定代表人或其授权代表与采购人代表签订合同。

25.3如签订合同并生效后，供应商无故拒绝或延期，除按照合同条款处理外，列入不良行为记录一次，并给予通报。

25.4中标供应商拒绝与采购人签订合同的，采购人可以按照评审报告推荐的中标或者成交候选人名单排序，确定下一候选人为中标供应商，也可以重新开展政府采购活动。

25.5采购合同由采购人与中标供应商根据招标文件、投标文件等内容通过政府采购电子交易平台在线签订，自动备案。

**26. 履约保证金**

拟签订的合同文本要求中标供应商提交履约保证金的，供应商应当以支票、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提交。履约保证金的数额不得超过政府采购合同金额的1%。鼓励和支持供应商以银行、保险公司出具的保函形式提供履约保证金。采购人不得拒收履约保函，项目验收结束后应及时退还，延迟退还的，应当按照合同约定和法律规定承担相应的赔偿责任。

## 供应商可登录政采云平台-【金融服务】—【我的项目】—【已备案合同】以保函形式提供：1、供应商在合同列表选择需要投保的合同，点击[保函推荐]。2、在弹框里查看推荐的保函产品，供应商自行选择保函产品，点击[立即申请]。3、在弹框里填写保函申请信息。具体步骤：选择产品—填写供应商信息—选择中标项目—确认信息—等待保险/保函受理—确认保单—支付保费—成功出单。政采云金融专线400-903-9583。

## **27.预付款**

采购单位应当在政府采购合同中约定预付款，对中小企业合同预付款比例原则上不低于合同金额的40％，不高于合同金额的70%；项目分年安排预算的，每年预付款比例不低于项目年度计划支付资金额的40％，不高于合同金额的70%；采购项目实施以人工投入为主的，可适当降低预付款比例，但不得低于20%。对供应商为大型企业的项目或者以人工投入为主且实行按月定期结算支付款项的项目，预付款可低于上述比例或者不约定预付款。在签订合同时，供应商明确表示无需预付款或者主动要求降低预付款比例的，采购单位可不适用前述规定。采购单位根据项目特点、供应商诚信等因素，可以要求供应商提交银行、保险公司等金融机构出具的预付款保函或其他担保措施。政府采购预付款应在合同生效以及具备实施条件后5个工作日内支付。政府采购工程以及与工程建设有关的货物、服务，采用招标方式采购的，预付款从其相关规定。供应商可登录政采云前台大厅选择金融服务 - 【保函保险服务】出具预付款保函，具体步骤：选择产品—填写供应商信息—选择中标项目—确认信息—等待保险/保函受理—确认保单—支付保费—成功出单。政采云金融专线400-903-9583。

**八、电子交易活动的中止**

2**8. 电子交易活动的中止。**采购过程中出现以下情形，导致电子交易平台无法正常运行，或者无法保证电子交易的公平、公正和安全时，采购机构可中止电子交易活动：

28.1电子交易平台发生故障而无法登录访问的；

28.2电子交易平台应用或数据库出现错误，不能进行正常操作的；

28.3电子交易平台发现严重安全漏洞，有潜在泄密危险的；

28.4病毒发作导致不能进行正常操作的；

28.5其他无法保证电子交易的公平、公正和安全的情况。

 29.出现以上情形，不影响采购公平、公正性的，采购组织机构可以待上述情形消除后继续组织电子交易活动，也可以决定某些环节以纸质形式进行；影响或可能影响采购公平、公正性的，应当重新采购。

**九、验收**

**30.验收**

30.1采购人应当根据采购项目的具体情况，自行组织项目验收或者委托采购代理机构验收。采购人组织对供应商履约的验收。大型或者复杂的政府采购项目，应当邀请国家认可的质量检测机构参加验收工作。验收方成员应当在验收书上签字，并承担相应的法律责任。如果发现与合同中要求不符，供应商须承担由此发生的一切损失和费用，并接受相应的处理。

30.2采购人可以邀请参加本项目的其他投标人或者第三方机构参与验收。参与验收的投标人或者第三方机构的意见作为验收书的参考资料一并存档。

30.3严格按照采购合同开展履约验收。采购人成立验收小组，按照采购合同的约定对供应商履约情况进行验收。验收时，按照采购合同的约定对每一项技术、服务、安全标准的履约情况进行确认。验收结束后，应当出具验收书，列明各项标准的验收情况及项目总体评价，由验收双方共同签署。验收结果与采购合同约定的资金支付及履约保证金返还条件挂钩。履约验收的各项资料应当存档备查。

30.4验收合格的项目，采购人将根据采购合同的约定及时向供应商支付采购资金、退还履约保证金。验收不合格的项目，采购人将依法及时处理。采购合同的履行、违约责任和解决争议的方式等适用《中华人民共和国民法典》。供应商在履约过程中有政府采购法律法规规定的违法违规情形的，采购人应当及时报告本级财政部门。

30.5 对于满足合同约定的采购资金支付条件的，供应商可通过政采云平台提起在线支付申请、查询支付结果，路径为政采云-我的工作台-合同管理-支付管理。对于供应商提起在线支付申请的，采购人应当按规定做好审核并完成支付。

**第三部分 采购需求**

属于实质性要求条款的，已用符号“▲”标明，否则属于非实质性要求。

服务内容为：校园及含晖苑学生公寓区内所有房屋与公共设施设备维护维修、给排水系统维护维修、电力系统维护维修、空调（不含中央空调）维护维修、电梯维护管理、空气源热水系统监管、充电桩维护管理等。本项目最少人员配置：项目经理（1人）、工程主管（1人）、综合管理员（1人）、报修接待（1人）、维修领班（2人）、高配电工（12人）、综合维修工（21人）、电梯安全管理员（1人）、木工（2人）、泥工（4人）、油漆工（3人）、共计49人。

一、物业概况

杭州职业技术学院位于杭州市钱塘区白杨街道学源街68号（含晖苑学生公寓位于学源街715号），总占地面积为636亩，在校生近13000人，教职工近千人。

物业范围内有教学实训楼、行政服务中心、学生活动中心、图书馆、体育馆、教工餐厅、足球场看台、门卫房、垃圾房等建筑37幢，总建筑面积约32.72万㎡，其中地上建筑面积为30.48万㎡，地下车库或架空层面积为2.24万㎡。学生公寓包含锦晖苑学生公寓和含晖苑学生公寓两个园区，共有公寓楼15幢，总占地面积约8.2万平方米，总建筑面积约13.8万平方米，总学生床位数12888个。主要有变配电房9个、生活水泵房2个、排污泵138台、中央空调外机199台、空气源热泵14套、汽车充电桩18套、自行车充电桩22套等设备。

二、服务期限

（一）服务时间：2024年12月16日起至2025年12月15日。

（二）空档期：2024年12月16日至2025年度合同签订期间的物业服务，由2024年度供应商按2025年需求继续实施，费用由2025年度中标人按2025年度中标价单日金额乘以实际服务天数，与2024年度供应商结算，同时扣除考核违约金交还采购人。

（三）服务单位在委托管理期限内不得擅自终止合同。如有不可抗力因素，需提前6个月向学校递交书面报告，经学校批准后方可终止合同（服务单位负责承担学校相应损失）。

（四）服务单位不得转让或变相转让项目，一经发现除限期整改外，须支付相应的违约金。

三、总体管理要求

（一）中标人须严格按承包协议中的质量保证体系做好各项工作，确保各类人员在岗在位、各尽其职，确保服务质量。

（二）中标人应建立包含服务要求的管理目标，包括但不限于安全生产责任事故次数、师生满意度、有效投诉解决率、房屋设施设备完好率、维修完成及时率等。

（三）中标人须在项目内设立管理处，制定各项内部管理制度，并由公司派专职督导人员定期进行现场督导，落实好各项制度。应主动配合采购人行政管理工作，服从调度，认真听取采购人有关部门提出的建议和意见，对在物业服务中出现问题和薄弱环节立即整改。

（四）中标人按《劳动合同法》规定为每位员工办理用工手续，负责支付上岗人员的工资、津贴、社会保险、专项保险及根据国家规定应支付的有关费用。

（五）中标人必须对上岗人员按规定进行岗位培训，并对上岗人员定期进行职业道德教育，端正服务态度，提高服务质量；遵守采购人的各项规章制度及工作规范，服从校方管理，接受校方监督、检查和指导，对发现的问题整改及时到位。做好员工的教育管理工作，具有良好的服务态度和意识，不与师生发生冲突，采购人有权对违反规定的中标人及员工进行处理，员工违反规章制度给校方造成损失的由中标人负责全额赔偿；履行合约前中标人须将全体工作人员基本情况报校方备案。

（六）中标人物业管理规范化：所制定方案具体措施需满足“绿色低碳、节能环保、安全高效，实现安全文明作业、专业人员持证上岗”等要素。

（七）采购人和中标人签订合同后由采购人委托后勤服务中心负责对中标人的日常监督管理。采购人按季度对物业管理服务质量进行考核，考核结果作为费用支付、中止物业管理合同的依据。中标人须于年底进行年度工作总结并向采购人反馈。

四、物业服务内容和要求

（一）日常巡视检查

做好每天巡查所辖区域房屋及附属设施、公共设备设施的完好状况，并做好巡查记录。对巡查中发现的问题，属于零星维修范围的应及时维修并做好记录，不属于零星维修范围的应及时报学校后勤服务中心并根据要求做好维修方案；对巡查中发现涉及安全隐患的问题，要及时上报并妥善消除安全隐患。

（二）日常零星维修

零星维修内容包括但不限于：

1.建筑物：保障学院所有内外建筑物状况良好。要求内外墙（含玻璃、镜子）、天花板无脱落，地面、地砖、墙砖、台阶无凹凸不平、无缺损，屋顶（含玻璃）和墙体无缺损、无漏水现象；栏杆扶手及时维修、除锈、油漆保养。发现问题及时修缮和处理。

2.门窗桌椅家具：保障学院所有门窗、桌椅、玻璃、锁具（包括配钥匙）、黑板、厨柜等（含教学用）家具能正常使用。对一般损坏要求能修理，对严重损坏要求及时更换；对存在安全隐患的要求紧急处理。

3.电器设备：保障学院楼宇公共区域、办公室、公共教室、学生寝室、食堂、合作运营商铺、有线电视、开水箱、风扇、水泵、洗车设备、电动汽车充电桩、电动自行车充电桩等所有小型电器设备的正常运行，发现故障，及时维修或更换。空调、空气源热泵系统、开水、洗衣机等校与投标人外的第三方运营的电气设备由中标人负责与外包商沟通协调及管理，及时上报维修并负责陪修，保证第三方运营商能正常为学生提供服务。

4.用水设施：保障学院室内外的正常供水和用水。节约用水，对水管、水计量表、积水坑水泵、龙头、阀门、上下管道等实行定期巡查，对每栋楼自来水管进行摸底，保证每栋楼外围能控制楼里面的龙头和水开关，清障维护，防冒滴漏，发现故障，及时维修（更换）。

5.照明负载：保障学院所有室内外开关电气照明负载（包括路灯、各类球场灯、景观灯、围墙灯等）正常运行。节约用电，定期巡查，排除隐患，发现故障，及时维修（更换）。

6.户外设施：保障学院所有户外设施状况良好。要求校园道路平整，围墙、休闲椅、凉亭、护栏等完好、侧石完整，井盖无缺损、无丢失，厕所上下水管道、房屋内外明暗沟保证畅通无堵，发现损坏立即修复、疏通，保持原有面貌，保证其安全使用。雨棚、玻璃顶棚、自行车车棚、钢结构的维修、除锈、油漆保养。

7.化粪池、隔油池清掏服务：负责对全部化粪池、隔油池进行常年清运，并且每月检查一次，一年确保清掏一次，清掏垃圾当天处理，确保化粪池、隔油池不满溢，保证不引发沼气爆炸。

8.其他要求。

（1）中标人必须分别在教学办公区、学生公寓区设立专人负责的24小时服务热线电话等服务渠道受理师生报修。

（2）正常工作时间内及应急的报修接到报修信息后15分钟内赶赴现场，提出维修方案，并及时安排维修，维修满意率达90%以上；

（3）日常零星维修一般不超过4小时的维修承诺，如有特殊情况需向后勤服务中心和用户说明原因，且维修时间不能超过3天。

（4）维修材料由中标方提供，品牌档次不得低于原有设施设备使用的材料。校方按学校规章制度及行业规范要求对服务方所提供的材料进行核验。

（三）给排水系统运行维护

1.水泵的维修养护。日常做好紧固机组螺栓、水泵外表清洁、除锈和刷油漆、轴承灵活性和漏水检查、定期加注润滑油，以及泵房巡检值班等工作。水泵房巡查每2小时1次，水泵保养检修每月1次，水泵房每半年全面养护1次。

2.控制柜的维修养护。日常做好控制柜内所有元器件清洁保养，保持柜内无积尘、无污物；检查、紧固所有的接线端子，发现故障，及时维修（更换），保持设备正常工作。控制柜每半年全面养护1次。

3.电机的维修养护。日常养护中要保持电机外观整洁、铭牌完好；接地线连接良好，否则应烘干处理；导线连接牢固紧密，发现故障，及时维修（更换），保持设备正常工作。电机每全面养护每半年1次。

4.相关阀门、管道及附件的维修养护。要定期做好阀门、管道及附件的漏水检查，保障正常供水，如损坏则应及时更换，清除压力室内污物，疏通控制水道，保持设备正常工作。

5.水池、水箱的维修养护。注重操作规程，保障用水安全。负责每年2次定期联系有资质的专业清洗服务公司进行全面清洗和保养，并提供合格检测报告、二次供水卫生许可证、水质化验单、操作人员健康证等资料。开水机要求每年进行2次清洗和保养，保证其运行正常。

6.室内外给排水管道设施的维修保养。定期检查室外给排水管道，确保水管阀门、路面井盖、雨污水井盖、食堂隔油池、化粪池盖等完好，保持水管、明暗沟无堵塞、无漏渗，流水通畅。每天巡查室内给排水设备设施，保障水管阀门、水泵、上下管道运行良好，无漏水，发现故障，及时维修（更换），保持设备正常工作。定期进行室内外给排水管道除锈、刷油漆保养，确保无明显锈蚀、无渗漏。要及时进行给水管道秋冬季防冻保养，保证二次供水正常。

7.其他要求。

（1）中标人必须按照国家或行业相关标准，负责物业范围内所有给排水设施设备的维护维修及保养工作，要制定《给排水设备设施维修养护标准作业规程》和《给排水设备设施维修养护计划》，并组织实施，达到五水共治的要求并整改到位。

（2）保证正常生活饮用水，有停水或水污染事件发生时，有应急预案并能及时启动。

（3）由专人对水箱、水泵进行封闭式管理，有严格的管理制度并上墙。

（4）保证雨季或暴雨天气地下室集水井排水设备的正常运行。

（5）按时做好水表抄录及收支统计工作，清晰准确的填写水表单。

（四）电力系统运行维护

1.高压配电值班。投标人负责在友嘉10KV总高配、南门10KV开闭所等配电室全天24小时专人值班、每班值班人员不少于2人/室，并配有专门维修电话；在其他变电室实行巡检值班，要求每次巡检时间间隔不大于2小时。值班人员具有特种作业操作证（高压电工作业），符合电力运行管理的资质。严格执行供配电操作规程，持证上岗，确保用电安全。定期进行高配间、户外变电站全面养护，并提供合格检测报告，保持供配电设备运行正常，电路接触可靠，控制柜清洁、机械机构灵活等。

2.配电箱养护。学校所有室内外配电箱每半年全面养护1次，保持电器设备运行正常接线可靠，箱内整洁无尘。每周至少巡视检查2次，发现故障，及时维修（更换），保持设备正常工作。

3.照明负载养护。每天检查学校室内外照明设施，确保照明、景观照明、线路、开关、插座等要保持运行良好，发现故障，及时维修（更换），保持照明设备正常工作。

4.其他要求。

（1）中标人必须按照国家或行业相关标准，负责物业范围内所有电气设备（包括配电房等）维护维修及保养工作，制定《供电设备设施维修养护标准作业规程》和《供电设备设施维修养护计划》，并组织实施。

（2）承诺拟派配电房管理人员具有特种作业操作证（高压电工作业）。

（3）对配电房各项安全运行制定安全规章制度并严格执行安全规章制度的操作。

（4）在配电房建立24小时值班和设备的定期巡视（每2小时1次）制度，做好巡检记录，及时做好设备故障的应急处理工作，并做好事故、故障的现场记录。

（5）熟悉配电房内各线路走向和各设备设施（含高低压电力监控系统）。

（6）服务范围内电气设备在保修期内发生故障时，配合采购人有关人员及时与设备供应商联系，进行设备的维修工作，及时处理故障并且做好记录。

（7）每月向采购人呈交设备运行状况统计报告。

（8）负责拟定站内消防安全规章制度并严格执行检查变配电室内有无火灾隐患，做到及时发现及时应急处理，并向采购人报告，做好记录。

（9）负责熟练掌握变配电系统接线情况，安全及时地完成各种运行方式下的电源联络切换操作；根据采购人和采购人授权的相关单位工程师的指令（停送电签准单）安全及时地操作好开关设备停送电工作和安全措施。

（10）负责编制高低压设备、变压器的定期维护保养计划，提前两个月向采购人报告。

（11）保证设备干净整洁，绝缘良好，接触可靠。设备时刻处于完好状态，保障安全供电；按规定配合做好消防电气检测，并根据检测报告做好整改工作。

（12）按时做好电表抄录及收支统计工作，清晰准确的填写电表单。

（13）每周进行一次设备表面及环境卫生保洁。

（14）做好防雷设施检查，做到避雷设备完好、有效、安全。

（五）建筑物和户外设施养护

1.每天检查学校房屋的墙壁、天花板、门窗、卫生洁具、地面、地砖、墙砖、楼梯道、栏杆扶手、楼面（房顶）、建筑物外立面、散水等，保持房屋外观整洁，玻璃门窗完好，照明设备完好；卫生间给排水畅通，各部位零件齐全、灵活、有效，无跑、冒、漏、滴现象，能正常使用。

2.每天检查学校户外设施包括校园内围墙、道路、照明、校园大门、布告牌、报刊栏、直饮水机、路边固定垃圾箱、水电管线和户外设备等，保持围墙、道路、侧石、井盖、休闲椅、凉亭、雕塑、景观灯、景观小品、布告牌、电线杆、报刊栏、直饮水机、垃圾箱等良好面貌，保证其正常使用。

3.屋面排水沟、室内室外排水管保障畅通；雨前及时巡查，排除隐患。发现过滤网及管道破损及时修复或更换。每半年进行1次雨污水管道和房顶下水的全面维护和保养，并做好雨天抗洪排泄的设备保障与实施，确保畅通无堵。

4.发现屋面或其他防水层有气鼓、破裂，隔热板有断裂、缺损的，屋面、墙面有渗漏的，应在3个工作日内安排专项修理或向学校上报专项维修方案。

（六）电梯管理

1.贯彻执行国家及省市有关电梯管理的法律法规，建立健全学校电梯安全管理制度。

2.负责组织学校范围内的电梯安全使用培训和宣传工作。

3.负责制订学校电梯运行安全事故的应急预案，协调电梯运行事故的调查处理、统计和上报工作。

4.负责建立电梯安全技术档案，档案的保存期限不少于4年。

5.承诺配置电梯安全管理员1名，按照国家有关规定取得相应资格，方可从事相关工作。应当严格执行安全技术规范和管理制度。

6.做好电梯设备安全巡查工作，每天不少于一次，并记录电梯运行状况，具体工作要求为：巡查每台电梯的正常运行情况；检查标识标牌是否损坏；检查应急电话是否畅通；电梯显示楼层是否正常。

7.负责《电梯检验合格证》的取证与换证工作。

8.建立安全技术档案，保证安全技术资料的完整并指导采购人正确操作及安全使用，提供安全运行咨询服务。

9.在保证电梯安全运行的前提下降低电梯维护保养成本。

10.配合电梯检验机构对所有日常维修保养的电梯进行定期检验并通过特种设备检测合格，费用由中标方承担。

11.电梯设备在质保期内的，需要与质保厂商对接，监督管理质保期内厂商的保养维修服务。建立电梯的一机一档，维保维修记录等。

12.电梯维保单位由校方指定，中标方负责电梯维保单位的监管，需对维保单位维修及时率与质量进行跟踪并落实。对零配件的维修更换进行核价与质量监督。

13.须提供24小时的应急响应服务，且能在接到故障或事故报警后15分钟内到达现场，对电梯困人事故要求在10分钟内到达现场安抚乘客，协调维保人员解救乘客。

14.制定应急措施和救援预案，每年至少针对不同类别（类型）电梯进行一次应急演练。

15.实现维保记录电子化，要求统一使用电梯维保信息化管理系统，如已经自建系统，须通过数据接口的形式和市质监局电梯维保信息化管理系统对接，实现维保信息公示。

（七）空调维护

1.负责学校所有分体空调的维修、维护、清洗、移机和安装工作，保证分体空调正常运行。要求对学校所有分体空调每年全面养护2次，对有问题的空调及时维修。

2.负责与中央空调维护保养单位对接，监管维修保养服务，对维修及时率与质量进行跟踪并落实，对零配件的维修更换进行核价与质量监督，并不定时的检查机组运行情况，做好检查记录，保证空调正常运行。

3.负责建立中央空调的一机一档，建立维保维修记录，每次维修需建档，详细记录以下内容：故障情况、故障引起原因、部件损坏情况、部件来源情况、维修费用、维修时间、维修人员名单、维修地点等。

4.空调系统进行巡视，保证运行正常，空调运转正常且不超标，无漏水现象。

5.其他要求。

（1）工作人员持证上岗，有严格的岗位职责，确保系统正常运行。

（2）空调系统出现故障后，维修人员在15分钟内到达现场维修，小修及时处理，中修、大修及时联系厂家技术人员并协助维修；维修及时率100%；有故障应急处理方案。

（3）通过有效的管理措施及技术措施，积极开展节能管理工作。

（4）每年4月和11月提前做好保养和冷热空调运行的转换工作。

（八）空气源热水系统等第三方运营设备设施监管

1.空气源热水系统、洗衣机、开水机等设备设施由第三方运营商负责运行维护，中标人需负责管理、监督该厂商，确保空气源热水系统的正常运行。

2.中标人负责监督空气源热水系统、洗衣机、开水机等设备设施运营商的定期保养和接报修落实情况，对其维修及时率与质量进行跟踪并落实。

3.将第三方运营的设备设施报修服务接入校园报修网络，跟踪管理记录维修情况。

（九）充电桩巡查与养护

1.首先要保持车位的清洁和充电桩表面无异物、灰尘，检查充电桩是否能够正常充电、充电位的消防设施是否合规。

2.充电桩机体检查：查看充电桩指示灯是否正常；查看显示屏上的故障显示，如果有故障及时维修；查看充电桩是否有破损、变形的情况，检查断路器、防雷器有无损坏；检查充电桩表面是否温度过高；检查充电桩内部断路器漏电测试按钮，看断路器是否能够自动断开等。

3.外部充电线的检查：及时检查充电桩电线接口处、门锁、电源等是否损坏、变形、掉落，有无松动痕迹。

4.电气及控制系统的检查：检查充电桩各个控制电路板的内部设备有无老化现象、各项指标是否在正常值范围内。

（十）专项服务

1.突发事件应急处置。

建立意外停水停电、水管爆裂、污水满溢、台风和雨雪极端气候灾害等各类突发事件的应急预案，确保随时有备用方案实施需要的相关资金、设备及物资材料；发生情况应及时报告，迅速反应，采取措施；有全天候值班人员应急处理；及时向采购人通报。

2.专修、大修。

（1）根据学校设施设备运行需要或应急情况处理需要，对需专修项目制定实施方案并进行经费预算，报请采购人立项；负责落实经采购人立项同意的专项维修方案，并做好维修项目的工程进度、质量控制；协助做好专修项目验收和竣工结算资料归档等工作。

（2）根据场地和设施设备的实际维修需要，制定大修工程方案报采购人；负责做好经采购人立项同意的大修方案分项细化和制订详细工程实施方案，报采购人审批确定。

（3）做好专修和大修项目的施工现场管理；做好项目施工质量和进度的检查、监督，并及时向学校后勤服务中心报告。

（4）施工单位进场前，投标人应到施工现场检查、登记各类硬件（公共财产）损坏需修理的数量和所在部位。

（5）协助做好专修和大修项目的施工验收。

3.节能管理。

（1）完成校方水电管理部门下达的水电指标任务。杜绝长明灯、长流水，做到人走灯灭，人走水停，无跑、冒、滴、漏现象。各楼宇管理员负责巡视检查，发现水电浪费的行为要及时制止，检查情况要记录备案。

（2）根据学校的实际情况制定节能降耗方案，实施行为节能与技术节能相结合，做好日常水电检查工作，每天需组织人员巡视校园水电，防止水电资源流失，做好巡视记录，每周汇总至校方管理部门。

（3）水电表按月抄表并统计分析校园内水电实际消耗趋势，及时总结经验，负责查找处理水电抄表数据异常原因，对水电量波动大的用户需了解其用水用电情况及计量装置是否异常，及时调整改善。

（4）积极进行节水节电知识和政策的宣传，提高员工的水电节约意识，勇于纠正制止违章用水用电行为。

（5）熟悉校园水电供应网线及管道走向，建立相关档案。

（6）配合校方进行绿色学校创建，协助做好创建相关工作。

（7）根据学校年度节能计划，制订所负责能耗范围内的具体指标，制定具体的节能减排工作计划，报告学校；

（8）对所管理的各种用能设备设施，应保证在安全运行的前提下，进行经济运行管控；

（9）主动提供所负责用能设施设备的技能技改建议、技改计划。

4.综合管理。

（1）管理机构组建完整健全；管理规章制度健全，服务质量标准完善，物业管理档案资料齐全。

（2）工作计划周密，贯彻落实学校各项任务；定期检查各业务部门工作计划落实情况。

（3）每季度进行一次物业管理服务满意率调查，促进管理服务工作的改进和提高，物业管理服务满意率不低于90%。

（4）建立完整的技术、设备档案，有定期巡回检查、维修保养、日常运行档案记录。

（5）制定设备设施安全运行管理制度，落实安全运行岗位责任制，建立各种设备设施突发事件的应急处理机制和预案。

五、其他要求

**（一）工作要求。**

1.对发现的问题，属于中标人范围内的，中标人应及时处理；属于其他专业维修范围的，应及时向学校报告，经学校核准后实施，在学校委托的情况下，中标人负责技术验收。

2.中标人按要求做好按国家工程定额标准500元（材料）以下的小型零星安装维护，包括（但不限于）一般的空调插座、临时移动接线、小型水电安装和大型活动的值班等。

3.采购人有零星工作如移动平台搭台（每年搭台约15次），由采购人根据需要安排工作（每年200个人工工作日的量由采购人安排，提前2天通知中标人）。

4.采购人有特殊情况如新生报到、市级以上考试、大型活动、台风和雨雪极端气候灾害等，应另增加值班人员。

5.工程（改造）施工：由采购人组织实施场地、设施、设备改造。改造和涉及中标人维修养护范围的，中标人应每天到现场巡视，施工质量、施工进度的检查、监督及验收等工作；对施工中存在的问题及施工内容的变更，及时向采购人相关部门汇报。

6.突发事件发生时，应处理采购人所有设备设施（包括招标范围内外的设备设施及其他情况）出现的问题。

7.投标人须充分考虑以上明确的采购需求，相关费用均应计入总报价内。除此之外，为应对可能发生的不可预见的突发情况所需的应急维修服务等费用也应计入总报价内，出现突发情况时，中标人、学校须及时沟通协商，经学校审核后实施。

8.工作时间：根据学校要求时间做好服务（包括晚上、寒暑假、双休日、国定节假日等）;如有突发、应急工作应随时到位工作。

9.本物业服务范围不包括消防设施、弱电系统、实验实训室（车间）专用设备等的日常维修维护。

**（二）人员要求。**

▲1.按采购人服务要求设定工作岗位，分配工作任务，并对工作人员的工作情况实行监督、检查、考核管理。合理配置项目经理、电工、水管工、木工、泥工、电焊工、油漆工、电梯管理员等服务队伍。承诺人员最低配置要求如下：

| **序号** | **工种** | **人数** | **任职要求** |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | 项目经理 | 1 | 大专及以上学历，55周岁及以下，具有5年及以上担任项目经理工作经验。（8小时工作制，24小时责任制） |
| 2 | 工程主管 | 1 | 55周岁及以下，大专及以上学历，具有3年及以上物业管理行业工程管理工作经验，熟悉高低压设备操作、维护保养及设备运行管理，具有丰富的机房设备现场管理经验和良好的应对突发事件能力；工作积极主动，责任心强，能承受工作压力；有应急管理部门核发的特种作业操作证（高压电工作业、低压电工作业）。 |
| 3 | 综合管理员 | 1 | 本科及以上学历，35周岁及以下，熟练使用计算机等办公软件、吃苦耐劳。 |
| 4 | 报修接待 | 1 | 本科以上学历，35周岁及以下，熟练使用计算机等办公软件、吃苦耐劳。（8小时工作制，24小时责任制） |
| 5 | 维修领班 | 2 | 55周岁及以下,大专及以上学历，有至少两种以上（配电、制冷、空压、供水）设备维修管理经验，其中一人具有高压电工上岗证。 |
| 6 | 高配电工 | 12人 | 55周岁及以下,高中及以上学历，2年及以上高压电配工作经验，熟悉高压电工业务及操作,具有应急管理部门核发的特种作业操作证（高压电工作业）。 |
| 7 | 综合维修工（电工） | 21 | 55周岁及以下，具有应急管理部门核发的特种作业操作证（低压电工作业）和电工工作经验，其中至少4人具有人力资源和社会保障部门核发的高级及以上电工职业资格证，空调制冷、电焊、水管工等维修工种各至少2人。含5名值夜班人员。 |
| 8 | 电梯安全管理员 | 1 | 45周岁及以下，大专及以上学历，具有市场监督管理部门核发特种设备安全管理和作业人员证（A证），有2年及以上电梯管理经验。（8小时工作制，24小时责任制） |
| 9 | 木工 | 2 | 55周岁及以下，3年及以上木工工作经验。 |
| 10 | 泥工 | 4 | 55周岁及以下，3年及以上泥工工作经验。 |
| 11 | 油漆工 | 3 | 55周岁及以下，3年及以上油漆工作经验。 |
| **合计** | **49** |  |

2.投标人需确保投入本项目使用的服务人员均无犯罪记录。

3.电工作业(高压电工、低压电工)、制冷空调作业（制冷与空调设备运行操作、制冷与空调设备安装修理)、特种设备（电梯）安全管理员等岗位人员必须具有相应的特种作业操作证。

4.中标人应规范用工，全面承担工作人员涉及劳动关系的所有事宜，包括工伤、疾病、意外伤亡事故等责任及费用由中标人全部负责。如因中标人原因造成第三方损失的，由中标人全部负责。自行解决员工住宿、餐饮、交通等问题。外来务工人员必须具有公安部门核发的临时居住证。

5.中标人应了解工作人员的思想动态、工作表现、遵纪情况以及采购人其他合理要求，提供最佳服务。人员应相对稳定，如需调动需征求采购人意见。

6.建立健全各项规章制度、岗位责任制、操作规程和各项台账，遵守采购人规章制度。

7.有良好的职业道德，服务育人的意识，对学生有爱心、有耐心。工作文明礼貌、语言规范。遵纪守法，敬业爱岗，身体素质好，无不良行为记录，知晓本岗位的服务礼仪，经过岗前培训合格才上岗。上岗时统一标志，统一着装，仪容仪表规范整齐。

8.中标供应商可根据采购人的实际和物业管理的特点，秉持实事求是的原则，在确保服务质量、响应度、满意度、设备安全、各岗位人员按规范在岗等前提下，经采购人确认后，可适当优化配电房24小时值班人员调配。

（**三）安全要求。**

1.将安全管理作为日常工作的重要组成部分，建立安全管理制度，每月开一次安全会议并有记录，确保人身安全和教学秩序正常运行。

2.针对不同区域设备安全管理的特点，对存在的安全因素进行控制和管理。

3.按本招标文件服务需求的要求，有效开展有关安全设施的维护工作。

4.定期进行安全检查。对各类设备设施按有关规定做好安全标示或警示，保持标识的完整性、正确性、清晰性，以保证人员能得到必要的安全警示和提示。

5.配合学校开展常规性和专题性宣传教育，特别是开展消防、安全用电等方面的指导。

6.落实工作人员的安全职责和考核制度。制定《给排水（用电）设备设施维修养护标准作业规程》，制定《年度设备维修养护计划》，并组织监督该计划的实施。

**（四）维修材料要求。**

▲投标人在校园物业维修管理服务中所有的工具自备。承诺在合同服务期内不得少于110万元（其中预计校园维修材料费为50万元，锦晖苑学生公寓维修材料费为25万元，含晖苑学生公寓维修材料费为35万元）用于确保校园物业维修服务正常运行管理所必须产生的维修材料等费用（详见参考材料清单）。如材料费用报价少于110万元，中标人应承诺完成学校建筑楼宇屋顶防水等专项维修（该费用不受单项零星维修材料费少于500元的限制），风险自担，否则视为采购人不可接受条件。学校对投标人维修材料等费用的使用进行监督和确认，确保投标人采购的材料符合安全、节能、环保等相关国家标准，材料费的支出价格不能高于正规网上商城、正规建材超市等供应的材料价格。如出现物业维修相关的突发应急情况时，中标人承诺应无条件服从并第一时间解决，投标人应充分考虑突发情况处置的相关费用支出，突发情况处置的费用支出应包含在投标报价中，请投标人充分考虑该投标风险。（投标时对本条内容进行承诺）

参考材料清单

| **序号** | **项目名称** | **预估年数量** | **单位** | **维修内容** | **品牌** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | 30cm圆形吸顶灯 | 300 | 只 | 换 | 雷士 |
| 2 | LED 12W模组灯 | 1000 | 只 | 换 | 阳光 |
| 3 | LED 18W模组灯 | 1000 | 只 | 换 | 阳光 |
| 4 | LED 灯带 白光 | 500 | 米 | 换 | 欧普 |
| 5 | LED 灯带 暖光 | 300 | 米 | 换 | 欧普 |
| 6 | LED 灯带 防水变压器 | 50 | 只 | 换 | 欧普 |
| 7 | LED灯管18W | 2000 | 支 | 换 | 阳光 |
| 8 | T8 18W LED 感应灯管 | 100 | 支 | 换 | 三雄 |
| 9 | 30\*30 LED平板灯 | 200 | 盏 | 换 | 阳光 |
| 10 | 30\*60 LED平板灯 | 200 | 盏 | 换 | 阳光 |
| 11 | 30\*120 LED平板灯 | 200 | 盏 | 换 | 阳光 |
| 12 | 60\*60 LED平板灯 | 300 | 盏 | 换 | 阳光 |
| 13 | 10\*100 LED平板灯 | 200 | 盏 | 换 | 阳光 |
| 14 | LED筒灯开孔5CM | 100 | 盏 | 换 | 雷士 |
| 15 | LED筒灯开孔7CM | 100 | 盏 | 换 | 雷士 |
| 16 | LED筒灯开孔10CM | 100 | 盏 | 换 | 雷士 |
| 17 | LED筒灯开孔12CM | 100 | 盏 | 换 | 雷士 |
| 18 | LED筒灯开孔18CM | 100 | 盏 | 换 | 雷士 |
| 19 | LED 5W球泡 | 200 | 只 | 换 | 阳光 |
| 20 | LED 9W球泡 | 200 | 只 | 换 | 阳光 |
| 21 | LED 18W球泡 | 500 | 只 | 换 | 阳光 |
| 22 | LED 48W球泡 | 200 | 只 | 换 | 阳光 |
| 23 | LED 草坪灯投光灯 | 100 | 盏 | 换 | 雷士 |
| 24 | 0.75mm²单芯线 | 50 | 卷 | 换 | 圆通 |
| 25 | 1.5mm²单线线 | 100 | 卷 | 换 | 圆通 |
| 26 | 2.5mm²单芯线 | 100 | 卷 | 换 | 圆通 |
| 27 | 4mm²单芯线 | 50 | 卷 | 换 | 圆通 |
| 28 | 6mm²单芯线 | 50 | 卷 | 换 | 圆通 |
| 29 | 10mm²电缆线 | 400 | 米 | 换 | 圆通 |
| 30 | 16mm²电缆线 | 400 | 米 | 换 | 圆通 |
| 31 | 25mm²电缆线 | 400 | 米 | 换 | 圆通 |
| 32 | 1.5mm²护套线 | 100 | 卷 | 换 | 中策 |
| 33 | 2.5mm²护套线 | 100 | 卷 | 换 | 中策 |
| 34 | 2P 25A漏电保护器 | 50 | 只 | 换 | 施耐德 |
| 35 | 2P 32A漏电保护器 | 50 | 只 | 换 | 施耐德 |
| 36 | 2P 40A漏电保护器 | 50 | 只 | 换 | 施耐德 |
| 37 | 3P 32A漏电保护器 | 30 | 只 | 换 | 施耐德 |
| 38 | 3P 40A漏电保护器 | 30 | 只 | 换 | 施耐德 |
| 39 | 3P 63A漏电保护器 | 30 | 只 | 换 | 施耐德 |
| 40 | 1P 16A空气开关 | 50 | 只 | 换 | 施耐德 |
| 41 | 1P 20A空气开关 | 50 | 只 | 换 | 施耐德 |
| 42 | 1P 32A空气开关 | 50 | 只 | 换 | 施耐德 |
| 43 | 2P 25A空气开关 | 50 | 只 | 换 | 施耐德 |
| 44 | 2P 32A空气开关 | 50 | 只 | 换 | 施耐德 |
| 45 | 2P 40A空气开关 | 50 | 只 | 换 | 施耐德 |
| 46 | 3P 16A空气开关 | 50 | 只 | 换 | 施耐德 |
| 47 | 3P 32A空气开关 | 50 | 只 | 换 | 施耐德 |
| 48 | 3P 40A空气开关 | 50 | 只 | 换 | 施耐德 |
| 49 | 3P 63A空气开关 | 30 | 只 | 换 | 施耐德 |
| 50 | 4P 40A空气开关 | 50 | 只 | 换 | 施耐德 |
| 51 | 4P 63A空气开关 | 30 | 只 | 换 | 施耐德 |
| 52 | 86型单开 | 100 | 块 | 换 | 鸿雁 |
| 53 | 86型双开 | 100 | 块 | 换 | 鸿雁 |
| 54 | 86型三开 | 100 | 块 | 换 | 鸿雁 |
| 55 | 86型四开 | 100 | 块 | 换 | 鸿雁 |
| 56 | 86型感应开关 | 100 | 块 | 换 | 鸿雁 |
| 57 | 86型10A五孔插座 | 100 | 块 | 换 | 鸿雁 |
| 58 | 86型 明盒 | 100 | 块 | 换 | 鸿雁 |
| 59 | 86型16A插座面板 | 100 | 块 | 换 | 鸿雁 |
| 60 | 86型16A 4T插座面板 | 100 | 块 | 换 | 鸿雁 |
| 61 | 86型25A 4T插座面板 | 100 | 块 | 换 | 鸿雁 |
| 62 | 86型单开双联面板 | 100 | 块 | 换 | 鸿雁 |
| 63 | 86型双开双联面板 | 100 | 块 | 换 | 鸿雁 |
| 64 | 86型三开双联面板 | 100 | 块 | 换 | 鸿雁 |
| 65 | 86型四开双联面板 | 100 | 块 | 换 | 鸿雁 |
| 66 | 10A 二插头 | 50 | 只 | 换 | 飞利浦 |
| 67 | 3T-10A 三插头 | 50 | 只 | 换 | 飞利浦 |
| 68 | 3T-16A 三插头 | 50 | 只 | 换 | 飞利浦 |
| 69 | 4T-16A 插头 | 50 | 只 | 换 | 飞利浦 |
| 70 | 4T-25A 插头 | 50 | 只 | 换 | 飞利浦 |
| 71 | 86型电风扇调速器 | 50 | 只 | 换 | 鸿雁 |
| 72 | 吊扇 2.5UF电容 | 100 | 只 | 换 | 太阳 |
| 73 | 换气扇30\*30 | 40 | 台 | 换 | 美的 |
| 74 | 抽屉轨道 | 50 | 付 | 换 | 固特 |
| 75 | 窗帘轨道 | 100 | 米 | 换 | 欧轩 |
| 76 | 吊扇56寸 | 180 | 台 | 换 | 美的 |
| 77 | 吸顶电风扇 | 280 | 台 | 换 | 美的 |
| 78 | 球形锁 | 100 | 把 | 换 | 固特 |
| 79 | 自碰锁 | 50 | 把 | 换 | 固特 |
| 80 | 抽屉锁 | 50 | 把 | 换 | 固特 |
| 81 | 通用挂锁 | 50 | 把 | 换 | 固特 |
| 82 | 木门执行锁架 | 200 | 把 | 换 | 固特 |
| 83 | 木门锁锁芯 | 200 | 把 | 换 | 固特 |
| 84 | 防盗门门锁锁芯 | 200 | 把 | 换 | 固特 |
| 85 | 门吸 | 50 | 个 | 换 | 固特 |
| 86 | 蹲坑 | 20 | 个 | 换 | 九牧 |
| 87 | 洗脸台盆 | 20 | 把 | 换 | 九牧 |
| 88 | 台盆龙头 | 200 | 只 | 换 | 潜水艇 |
| 89 | 洗衣机龙头 | 20 | 只 | 换 | 潜水艇 |
| 90 | 水龙头阀芯 | 200 | 只 | 换 | 潜水艇 |
| 91 | 三角阀 | 100 | 只 | 换 | 潜水艇 |
| 92 | 60cm金属软管 | 100 | 支 | 换 | 九牧 |
| 93 | 100cm金属软管 | 100 | 支 | 换 | 九牧 |
| 94 | 三角阀 | 100 | 个 | 换 | 潜水艇 |
| 95 | 小便冲水阀 | 100 | 只 | 换 | 桂花 |
| 96 | 大便冲水阀 | 100 | 只 | 换 | 桂花 |
| 97 | 大便冲水阀 阀芯  | 100 | 只 | 换 | 桂花 |
| 98 | 小便冲水阀阀芯  | 100 | 只 | 换 | 桂花 |
| 99 | 冲水阀按钮 | 100 | 只 | 换 | 桂花 |
| 100 | 台盆热冷两用龙头阀芯 | 50 | 只 | 换 | 桂花 |
| 101 | 大四通冲水阀 | 50 | 只 | 换 | 桂花 |
| 102 | 4分铜闸阀  | 30 | 只 | 换 | 埃美柯 |
| 103 | 6分铜闸阀  | 30 | 只 | 换 | 埃美柯 |
| 104 | 1寸铜闸阀  | 20 | 只 | 换 | 埃美柯 |
| 105 | 台盆下水管 塑料 | 100 | 只 | 换 | 九牧 |
| 106 | 台盆下水管 不锈钢 | 100 | 只 | 换 | 九牧 |
| 107 | 拖把池下水 开孔40 | 100 | 只 | 换 | 九牧 |
| 108 | 拖把池下水 开孔50 | 100 | 只 | 换 | 九牧 |
| 109 | 门合页 | 70 | 付 | 换 | 汇泰龙 |
| 110 | 地弹簧 | 25 | 只 | 换 | 皇冠 |
| 111 | 堵漏王 | 100 | 包 | 维修 | 雨虹 |
| 112 | 20PPR水管 | 150 | 米 | 换 | 伟星 |
| 113 | 25PPR水管 | 100 | 米 | 换 | 伟星 |
| 114 | 32PPR水管 | 80 | 米 | 换 | 伟星 |
| 115 | 40PPR水管 | 80 | 米 | 换 | 伟星 |
| 116 | 50PPR水管 | 50 | 米 | 换 | 伟星 |
| 117 | 63PPR水管 | 30 | 米 | 换 | 伟星 |
| 118 | 75PPR水管 | 30 | 米 | 换 | 伟星 |
| 119 | 16PVC管 | 300 | 米 | 换 | 中财 |
| 120 | 20PVC管 | 300 | 米 | 换 | 中财 |
| 121 | 25PVC管 | 200 | 米 | 换 | 中财 |
| 122 | 32PVC管 | 100 | 米 | 换 | 中财 |
| 123 | 40PVC管 | 50 | 米 | 换 | 中财 |
| 124 | 50PVC管 | 50 | 米 | 换 | 中财 |
| 125 | 75PVC管 | 50 | 米 | 换 | 中财 |
| 126 | 110PVC管 | 50 | 米 | 换 | 中财 |
| 127 | 内墙乳胶漆 | 100 | 桶(25L) | 翻新 | 立邦 |
| 128 | 内墙腻子粉 | 300 | 包 | 翻新 | 立邦 |
| 129 | 外墙涂料 | 50 | 桶(25L) | 翻新 | 立邦 |
| 130 | 外墙腻子粉 | 200 | 包 | 翻新 | 立邦 |
| 131 | 黄沙 | 60 | 吨 | 维修 |  |
| 132 | 水泥 | 200 | 包 | 维修 | 钱江 |

六、考核管理

（一）考核结果与履约保证金挂钩，每季度后勤服务中心对物业服务进行考核。

（二）物业服务考核分满分为100分，以季度为考核周期，季度考核平均得分为90分（含）以上的，不扣履约保证金；季度考核平均得分为80分（含）—90分（不含）的，扣除履约保证金的10%；季度考核平均得分为70分（含）—80分（不含）的，扣除履约保证金的20%；季度考核平均得分低于70分（不含）的全额扣除履约保证金，并责令服务单位整改。履约保证金扣除后，中标人必须在2周内补足。

（三）如服务单位连续两季度服务单位月考核分不足70分的采购人有权终止合同，全额扣除履约保证金，服务单位承担对采购人造成的损失。

| **考核项目** | **考核内容** |
| --- | --- |
| 基础管理（10分） | 质量体系管理、计划总结、资料建档、会议培训、检查记录、工作环境、年度各种奖励执行率等。 |
| 水电设施设备运行管理（15分） | 高低压配房、水泵房、中央空调、水电抄表、雨污管道等 |
| 维修管理（15分） | 及时率、设施完好率、无责任事故等。 |
| 安全检查（10分） | 门窗开关、门窗玻璃、架空层、配电房等。 |
| 大修专修管理（10分） | 配合做好大修专修项目管理。 |
| 应急处置（5分） | 员工熟知、记录健全、应急处置得当等。 |
| 满意度测评（20分） | 1.满意度测评由管理部门评分和师生满意度测评分组成，各占10分。2.师生满意度测评以调查问卷形式进行，每季度进行一次，每次抽查人数不少于100人。满意度95%及以上得10分，85%-95%（不含）得9分，80%-85%（不含）得8分，70%-80%（不含）得6分，70%（不含）以下得0-4分。3.满意度比例=100%－100%×（“总体评价”选择“不满意”的人员数）/抽查总人数。 |
| 师生投诉（15） | 未按要求做好相关物业管理服务工作，发生师生投诉且属实的，酌情扣1-5分/起。 |
| 如有以下情况可额外扣分 | 违反保卫处校园安全管理条例、严重违反学校管理制度行为或一个月内有三次师生投诉且属实的等行为的。 |

其它：招标文件第四部分评分办法中评审因素相应的其它要求及第五部分采购合同中相应的其他要求。

**第四部分** **评标办法**

**评标办法前附表**

| **序号** | **评标标准** | **最高分值** | **主观分/客观分** | **投标文件中评标标准相应的商务技术资料目录\*** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | 根据本项目物业管理服务特点提出合理的物业管理服务理念、服务定位、服务目标，并有针对性、切实可行的方案（完全满足得2分，基本满足得1分，不满足不得分）； | 2 | 主观分 | 物业管理服务理念、组织架构及管理制度情况 |
| 2 | 投标人提出文明服务的计划及承诺（满足采购需求得2分，部分满足采购需求得1分，不满足采购需求不得分） | 2 |
| 3 | 针对本项目有比较完善的组织架构，清晰简练地列出主要管理流程，包括①运作流程图、②激励机制、③监督机制、④自我约束机制、⑤信息反馈及处理机制。（满足采购需求得1分/项，不满足采购需求不得分） | 5 |
| 4 | 组织实施方案的科学性、合理性、规范性、可操作性等，包括：①项目管理机构及管理制度编制；②工作职能组织运行图；③阐述项目经理（物业经理）的管理职责；④内部管理的职责分工；⑤日常管理制度和考核办法目录、管理和协调方法、关键步骤的思路和要点等。（满足采购需求得1分/项，不满足采购需求不得分） | 5 | 主观分 | 组织实施方案 |
| 5 | 设施设备维护及维修管理服务方案，方案应结合学校实际制定，应包含：①日常零星维修；②日常巡视检查；③给排水系统运行维护；④电力系统运行维护；⑤空调运行维护；⑥电梯管理；⑦建筑物和户外设施养护；⑧充电桩巡查与养护；⑨空气源热水系统第三方设施监管；⑩临时性的紧急工程等服务方案的全面性、针对性、合理性，满足采购人要求。（满足采购需求得2分/项，部分满足采购需求得1分/项，不满足采购需求不得分）同时需阐述各服务方案的质量保证措施。（满足采购需求得1分/项，不满足采购需求不得分） | 30 | 主观分 | 校园物业维修管理服务方案 |
| 6 | 针对本项目建立：①意外停水停电；②水管爆裂；③污水满溢；④台风和雨雪极端气候灾害等各类突发事件的应急预案，确保随时有备用方案实施需要的相关资金、设备及物资材料；发生情况应及时报告，迅速反应，采取措施；有全天候值班人员应急处理；及时向采购人通报。（满足采购需求得2分/项，部分满足采购需求得1分/项，不满足采购需求不得分） | 8 | 主观分 | 突发事件应急处置 |
| 7 | 针对本项目采购需求制定相关作业管理规范：①物业管理人员行为规范；②物业人员巡查值守规范；③水、电设备运行管理规范；④维修材料费的管理规范；⑤房屋及户外设施维修维护服务规范；⑥空调运行维修养护规范；⑦电梯管理规范；⑧节能管理规定；⑨学校大修、专修相关规定；⑩安全管理相关规定。（满足采购需求得1分/项，不满足采购需求不得分） | 10 | 主观分 | 遵守采购人制定的规范管理要求 |
| 8 | 本项目所安排参与项目从业人员的年龄、服务素质、能力、资格、经验和人数等符合招标文件要求，承诺人员均无犯罪记录；工作经验证明需提供身份证、企业证明、社保（投标截止日前三个月中任一个月的社保）、资格证书等相关证明材料，否则不得分。 | （1）项目经理要求：①大专及以上学历；②55周岁以下；③具有5年及以上类似项目担任项目经理工作经验。（满足得1分/项，不满足不得分，总计3分） | 3 | 客观分 | 项目组人员要求 |
| （2）工程主管要求：①大专及以上学历；②55周岁以下；③具有3年及以上物业管理工作经验，主要负责校园维修管理工作。（符合1项得1分，不满足不得分，总计3分） | 3 |
| （3）维修领班要求：①大专及以上学历；②55周岁及以下；③有至少两种以上持证(配电、制冷、空压、供水) 设备维修管理经验。（满足1项得1分，不满足不得分，总计3分） | 3 |
| （4）高配电工要求：①高中及以上学历；②55周岁及以下；③2年及以上持证高压电配工作经验。（符合1项得1分，不满足不得分，总计3分） | 3 |
| （5）综合维修工要求：①55周岁及以下；②具有电工工作经验，其中电工（高级及以上）至少4人；③空调制冷、电焊、水管工等维修工种各至少2人。（符合1项得1分，不满足不得分，总计3分）。 | 3 |
| （6）电梯安全管理员要求：①大专及以上学历；②45周岁及以下；③具有2年及以上持证电梯管理经验。（符合1项得1分，不满足不得分，总计3分） | 3 |
| （7）其他人员要求：①综合管理员：本科及以上学历，35周岁及以下，承诺熟练使用计算机等办公软件；②报修接待：本科及以上学历，35周岁及以下，承诺能熟练使用计算机办公软件；③泥工：55周岁及以下，承诺具有3年及以上泥工工作经验；④木工：55周岁及以下，承诺具有3年及以上木工工作经验；⑤油漆工：55周岁及以下，承诺具有3年及以上油漆工工作经验。（满足1项得1分，不满足不得分，最高得5分）。 | 5 |
| 9 | 投标人获得的有效的质量管理体系、环境管理体系、职业健康安全管理体系、能源管理体系认证证书情况，提供扫描件（每一项得1分，最高4分）。（提供证书原件扫描件，全国认证认可信息公共服务平台<http://cx.cnca.cn/CertECloud/result/skipResultList>可查询。） | 4 | 客观分 | 投标人的资信 |
| 10 | 截止投标时间前三年以来（以合同签订时间为准）已完成（或在管）的类似物业管理服务项目业绩情况（物业管理服务内容必须包含维修、设施设备维护等内容），只提供合同的案例（以合同签订时间为准，复印件需加盖公章），每个得0.25分，最高得0.5分；同时提供合同案例（以合同签订时间为准，复印件需加盖公章）和合格的用户验收报告或用户评价意见（需加盖用户单位公章）的案例（以验收报告时间为准），每个得0.5分，最高得1分。一个单位分年度多次签订的案例，计入1个案例；同一个项目，分两期或以上建设完成的，计入1个案例。【原件备查，采购机构在项目评审直至合同签订、履约期间，有权要求投标人出具投标文件中的合同和用户验收报告（或用户评价意见），予以确认其的真实性和有效性，如出现与事实不符等情况，将根据有关规定以“提供虚假材料谋取中标（成交）”予以处理】，是否有良好的工作业绩和履约记录等情况；以分包方式履行政府采购合同的，还需提供该项目采购方同意分包的证明材料;如投标人提供的合同复印件等实施项目证明材料与投标主体无关或违规转包分包的，评标委员会将进行扣分直至认定投标无效。 | 1 | 客观分 | 投标人类似项目建设的成功经验 |
| 11 | 有效投标报价的最低价作为评标基准价，其最低报价为满分；按［投标报价得分=（评标基准价/投标报价）\*10］的计算公式计算。评标过程中，不得去掉报价中的最高报价和最低报价。对于未预留份额专门面向中小企业的政府采购服务项目，以及预留份额政府采购服务项目中的非预留部分标项，对小型和微型企业的投标报价给予10%的扣除，用扣除后的价格参与评审。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政府采购服务项目，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，对联合体或者大中型企业的报价给予4%的扣除，用扣除后的价格参加评审。 | 10 | 客观分 | 投标报价 |

 \***备注：**投标人编制投标文件（商务技术文件部分）时，建议按此目录（序号和内容）提供评标标准相应的商务技术资料。

**一、评标方法**

**1.本项目采用综合评分法。**综合评分法，是指投标文件满足招标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投标人为中标候选人的评标方法。

**二、评标标准**

**2.** **评标标准：**见评标办法前附表。

**三、评标程序**

**3.1符合性审查。**评标委员会应当对符合资格的投标人的投标文件进行符合性审查，以确定其是否满足招标文件的实质性要求。不满足招标文件的实质性要求的，投标无效。

**3.2 比较与评价。**评标委员会应当按照招标文件中规定的评标方法和标准，对符合性审查合格的投标文件进行商务和技术评估，综合比较与评价。

**3.3汇总商务技术得分。**评标委员会各成员应当独立对每个投标人的商务和技术文件进行评价，并汇总商务技术得分情况。

**3.4报价评审。**

3.4.1投标文件报价出现前后不一致的，按照下列规定修正：

3.4.1.1投标文件中开标一览表(报价表)内容与投标文件中相应内容不一致的，以开标一览表(报价表)为准;

3.4.1.2大写金额和小写金额不一致的，以大写金额为准;

3.4.1.3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;

3.4.1.4总价金额与按单价汇总金额不一致的，以单价金额计算结果为准。

3.4.1.5同时出现两种以上不一致的，按照3.4.1规定的顺序修正。修正后的报价按照财政部第87号令 《政府采购货物和服务招标投标管理办法》第五十一条第二款的规定经投标人确认后产生约束力。

3.4.2投标文件出现不是唯一的、有选择性投标报价的，投标无效。

3.4.3投标报价超过招标文件中规定的预算金额或者最高限价的，投标无效。

3.4.4评标委员会认为投标人的报价明显低于其他通过符合性审查投标人的报价，有可能影响产品质量或者不能诚信履约的，应当要求其在合理的时间内提供书面说明，必要时提交相关证明材料;投标人不能证明其报价合理性的，评标委员会应当将其作为无效投标处理。

3.4.5对于未预留份额专门面向中小企业的政府采购服务项目，以及预留份额政府采购服务项目中的非预留部分标项，对小型和微型企业的投标报价给予10%-20%的扣除，用扣除后的价格参与评审。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政府采购服务项目，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，对联合体或者大中型企业的报价给予4%-6%的扣除，用扣除后的价格参加评审。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。

**3.5排序与推荐。**采用综合评分法的，评标结果按评审后得分由高到低顺序排列。得分相同的，按投标报价由低到高顺序排列。得分且投标报价相同的并列。投标文件满足招标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投标人为排名第一的中标候选人。

多家投标人提供相同品牌产品（单一产品采购项目中的该产品或者非单一产品采购项目的核心产品）且通过资格审查、符合性审查的不同投标人参加同一合同项下投标的，按一家投标人计算，评审后得分最高的同品牌投标人获得中标人推荐资格；评审得分相同的，采取随机抽取方式确定，其他同品牌投标人不作为中标候选人。

**3.6编写评标报告。**评标委员会根据全体评标成员签字的原始评标记录和评标结果编写评标报告。评标委员会成员对需要共同认定的事项存在争议的，应当按照少数服从多数的原则作出结论。持不同意见的评标委员会成员应当在评标报告上签署不同意见及理由，否则视为同意评标报告。

**四、评标中的其他事项**

**4.1投标人澄清、说明或者补正。**对于投标文件中含义不明确、同类问题表述不一致或者有明显文字和计算错误的内容需要投标人作出必要的澄清、说明或者补正的，评标委员会和投标人通过电子交易平台交换数据电文，投标人提交使用电子签名的相关数据电文或通过平台上传加盖公章的扫描件。给予投标人提交澄清、说明或补正的时间不得少于半小时，投标人已经明确表示澄清说明或补正完毕的除外。投标人的澄清、说明或者补正不得超出投标文件的范围或者改变投标文件的实质性内容。

**4.2投标无效。**有下列情形之一的，投标无效：

4.2.1投标人不具备招标文件中规定的资格要求的（投标人未提供有效的资格文件的，视为投标人不具备招标文件中规定的资格要求）；

4.2.2投标文件未按照招标文件要求签署、盖章的；

4.2.3采购人拟采购的产品属于政府强制采购的节能产品品目清单范围的，投标人相应的投标产品未获得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的；

4.2.4投标文件含有采购人不能接受的附加条件的；

4.2.5投标文件中承诺的投标有效期少于招标文件中载明的投标有效期的；

 4.2.6投标文件出现不是唯一的、有选择性投标报价的;

4.2.7投标报价超过招标文件中规定的预算金额或者最高限价的; 投标报价低于项目预算50%，未在报价文件中详细阐述不影响产品质量或者诚信履约的具体原因的；

4.2.8报价明显低于其他通过符合性审查投标人的报价，有可能影响产品质量或者不能诚信履约的，未能按要求提供书面说明或者提交相关证明材料，不能证明其报价合理性的；

4.2.9投标人对根据修正原则修正后的报价不确认的；

4.2.10投标人提供虚假材料投标的；

 4.2.11投标人有恶意串通、妨碍其他投标人的竞争行为、损害采购人或者其他投标人的合法权益情形的；

4.2.12投标人仅提交备份投标文件，未在电子交易平台传输递交投标文件的，投标无效；

4.2.13投标人未提供样品或提供的样品不满足采购需求实质性条件的，投标无效；

## 4.2.14 投标文件不满足招标文件的其它实质性要求的；

4.2.15法律、法规、规章（适用本市的）及省级以上规范性文件（适用本市的）规定的其他无效情形。

**5.废标。**根据《中华人民共和国政府采购法》第三十六条之规定，在采购中，出现下列情形之一的，应予废标：

5.1符合专业条件的供应商或者对招标文件作实质响应的供应商不足3家的；

5.2出现影响采购公正的违法、违规行为的；

5.3投标人的报价均超过了采购预算，采购人不能支付的；

5.4因重大变故，采购任务取消的。

废标后，采购机构应当将废标理由通知所有投标人。

**6.修改招标文件，重新组织采购活动。**评标委员会发现招标文件存在歧义、重大缺陷导致评标工作无法进行，或者招标文件内容违反国家有关强制性规定的，将停止评标工作，并与采购人、采购机构沟通并作书面记录。采购人、采购机构确认后，将修改招标文件，重新组织采购活动。

**7.重新开展采购。**有政府采购法第七十一条、第七十二条规定的违法行为之一，影响或者可能影响中标结果的，依照下列规定处理：

7.1未确定中标供应商的，终止本次政府采购活动，重新开展政府采购活动。

7.2已确定中标供应商但尚未签订政府采购合同的，中标结果无效，从合格的中标候选人中另行确定中标供应商；没有合格的中标候选人的，重新开展政府采购活动。

7.3政府采购合同已签订但尚未履行的，撤销合同，从合格的中标候选人中另行确定中标供应商；没有合格的中标候选人的，重新开展政府采购活动。

7.4政府采购合同已经履行，给采购人、供应商造成损失的，由责任人承担赔偿责任。

7.5政府采购当事人有其他违反政府采购法或者政府采购法实施条例等法律法规规定的行为，经改正后仍然影响或者可能影响中标结果或者依法被认定为中标无效的，依照7.1-7.4规定处理。

**第五部分 拟签订的合同文本**

合同编号：

**政府采购合同参考范本**

**（服务类）**

**第一部分 合同书**

项目名称：

甲方：

乙方：

签订地：

签订日期： 年 月 日

 年 月 日， 杭州职业技术学院 以 （政府采购方式） 对 杭州职业技术学院2025年学校房屋及设施维修养护物业服务项目HZZFCG-2024-219 项目进行了采购。经 （相关评定主体名称） 评定， （中标或者成交供应商名称） 为该项目中标或者成交供应商。现于中标或者成交通知书发出之日起10个工作日内，按照采购文件确定的事项签订本合同。

根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国政府采购法》等相关法律法规之规定，按照平等、自愿、公平和诚实信用的原则，经 杭州职业技术学院 (以下简称：甲方)和 （中标或者成交供应商名称） (以下简称：乙方)协商一致，约定以下合同条款，以兹共同遵守、全面履行。

**1.1 合同组成部分**

下列文件为本合同的组成部分，并构成一个整体，需综合解释、相互补充。如果下列文件内容出现不一致的情形，那么在保证按照采购文件确定的事项的前提下，组成本合同的多个文件的优先适用顺序如下：

1.1.1 本合同及其补充合同、变更协议；

1.1.2 中标或者成交通知书；

1.1.3 投标或者响应文件（含澄清或者说明文件）；

1.1.4 采购文件（含澄清或者修改文件）；

1.1.5 其他相关采购文件。

**1.2 标的**

1.2.1 服务内容： ；

1.2.2 服务标准： ；

1.2.3 技术保障：　　　　　　　　　 　 ；

1.2.4 服务人员组成：　　 　 ；

1.2.5合同 （是/否）涉及货物。若涉及货物的，则：

1.2.5.1 货物名称、品牌、规格型号、花色： ；

1.2.5.2 货物数量： ；

1.2.5.3 货物质量：　　　　　　　　　 　 ；

**1.3 价款**

本项目采用以下第 ***合同专用条款*** 条款规定的计价方式计价。

1.3.1总价合同，本合同总价（含税）为：￥ 元（大写： 元人民币）。

分项价格：

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 序号 | 分项名称 | 分项价格 |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
| 总价 |  |

1.3.2单价合同，本合同单价（含税）标准为： 。服务工作量的计量方式为： ***合同专用条款*** 。单价合同，在合同履行期间内，根据实际完成的工作量据实结算，但结算总价上限不得超过预算金额或者双方确定的金额￥ 元（大写： 元人民币）。

## 1.3.3其他计价方式： 。

## **1.4履约保证金**

## 乙方 合同专用条款 （是/否）需要支付履约保证金。若需要支付履约保证金的，则：

## 1.4.1履约保证金的比例为合同金额的 合同专用条款 %；

## 1.4.2履约保证金支付方式详见 合同专用条款 ；

## 1.4.3 如果乙方不履行合同，履约保证金不予退还；如果乙方未能按合同约定全面履行义务，那么甲方有权从履约保证金中取得补偿或赔偿，同时不影响甲方要求乙方承担合同约定的超过履约保证金的违约责任的权利；

1.4.4甲方在项目验收结束后及时退还履约保证金。甲方在项目通过验收之日起5 个工作日内将履约保证金无息退还乙方，逾期退还的，乙方可要求甲方支付违约金，违约金按每迟延退还一日的应退还而未退还金额的 0.05 %计算，最高限额为本合同履约保证金的 20 %。

**1.5预付款**

甲方 ***合同专用条款*** （是/否）需要支付预付款。若需要支付预付款的，则：

1.5.1预付款比例、支付方式、时间详见 ***合同专用条款*** ；

1.5.2预付款的扣回方式详见 ***合同专用条款*** ；

1.5.3预付款的担保措施详见 ***合同专用条款*** 。

**1.6资金支付**

1.6.1甲方应严格履行合同，及时组织验收，验收合格后及时将合同款支付完毕。对于满足合同约定支付条件的，甲方自收到发票后5个工作日内将资金支付到合同约定的乙方账户，有条件的甲方可以即时支付。甲方不得以机构变动、人员更替、政策调整、单位放假等为由延迟付款。

1.6.2资金支付的方式、时间和条件详见***合同专用条款***。

**1.7 履行期限、地点和方式**

1.7.1 服务交付（实施）的时间（期限）：***合同专用条款***；

1.7.2 服务交付（实施）的地点（地域范围）：***合同专用条款***；

1.7.3 服务交付（实施）的方式：***合同专用条款***。

1.7.4若服务涉及货物的，则货物的：

1.7.4.1 交付期限：详见***合同专用条款***；

1.7.4.2 交付地点：***合同专用条款***；

1.7.4.3 交付方式：***合同专用条款***。

**1.8违约责任**

1.8.1 除不可抗力外，如果乙方没有按照本合同约定的期限、地点和方式交付服务成果或者实施服务，那么甲方可要求乙方支付违约金，迟延履行违约金按每迟延履行一日的应提供而未提供服务价格的0.05 %计算，最高限额为本合同总价的 20 %；迟延履行的违约金计算数额达到前述最高限额之日起，甲方有权在要求乙方支付违约金的同时，书面通知乙方解除本合同；

## 1.8.2服务中涉及的货物，除不可抗力外，如果乙方没有按照本合同约定的期限、地点和方式交付货物，那么甲方可要求乙方支付违约金，违约金按每迟延交付货物一日的应交付而未交付货物价格的 0.05 %计算，最高限额为本合同总价的 20 %；迟延交付货物的违约金计算数额达到前述最高限额之日起，甲方有权在要求乙方支付违约金的同时，书面通知乙方解除本合同；

1.8.3除不可抗力外，如果甲方没有按照本合同约定的付款方式付款，那么乙方可要求甲方支付违约金，违约金按每迟延付款一日的应付而未付款的 0.05 %计算，最高限额为本合同总价的 20 %；迟延付款的违约金计算数额达到前述最高限额之日起，乙方有权在要求甲方支付违约金的同时，书面通知甲方解除本合同；

1.8.4 除不可抗力外，任何一方未能履行本合同约定的其他主要义务，经催告后在合理期限内仍未履行的，或者任何一方有其他违约行为致使不能实现合同目的的，或者任何一方有腐败行为（即：提供或给予或接受或索取任何财物或其他好处或者采取其他不正当手段影响对方当事人在合同签订、履行过程中的行为）或者欺诈行为（即：以谎报事实或者隐瞒真相的方法来影响对方当事人在合同签订、履行过程中的行为）的，对方当事人可以书面通知违约方解除本合同；

1.8.5 除前述约定外，任何一方未能履行本合同约定的义务，对方当事人均有权要求继续履行、采取补救措施或者赔偿损失等，且对方当事人行使的任何权利救济方式均不视为其放弃了其他法定或者约定的权利救济方式；

1.8.6如果出现政府采购监督管理部门在处理投诉事项期间，书面通知甲方暂停采购活动的情形，或者询问或质疑事项可能影响中标或者成交结果的，导致甲方中止履行合同的情形，均不视为甲方违约。

1.8.7违约责任***合同专用条款***另有约定的，从其约定。

**1.9合同争议的解决**

 本合同履行过程中发生的任何争议，双方当事人均可通过和解或者调解解决；不愿和解、调解或者和解、调解不成的，可以选择以下第 ***合同专用条款*** 条款规定的方式解决：

1.9.1 将争议提交***合同专用条款***仲裁委员会依申请仲裁时其现行有效的仲裁规则裁决；

1.9.2 向***合同专用条款***人民法院起诉。

**1.10 合同生效**

本合同自双方当事人盖章签字时生效。

**甲方**：  **乙方**：

统一社会信用代码： 统一社会信用代码或身份证号码：

住所： 住所：

法定代表人或 法定代表人或

授权代表（签字）： 授权代表（签字）:

联系人： 联系人：

约定送达地址： 约定送达地址：

邮政编码： 邮政编码：

电话: 电话:

传真: 传真:

电子邮箱： 电子邮箱：

开户银行： 开户银行：

开户名称： 开户名称：

开户账号： 开户账号：

**第二部分 合同一般条款**

**2.1 定义**

本合同中的下列词语应按以下内容进行解释：

2.1.1 “合同”系指采购人和中标或成交供应商签订的载明双方当事人所达成的协议，并包括所有的附件、附录和构成合同的其他文件。

2.1.2 “合同价”系指根据合同约定，中标或成交供应商在完全履行合同义务后，采购人应支付给中标或成交供应商的价格。

2.1.3 “服务”系指中标或成交供应商根据合同约定应向采购人履行的除货物和工程以外的其他政府采购对象，包括采购人自身需要的服务和向社会公众提供的公共服务。

2.1.4 “甲方”系指与中标或成交供应商签署合同的采购人；采购人委托采购代理机构代表其与乙方签订合同的，采购人的授权委托书作为合同附件。

2.1.5 “乙方”系指根据合同约定提供服务的中标或成交供应商；两个以上的自然人、法人或者其他组织组成一个联合体，以一个供应商的身份共同参加政府采购的，联合体各方均应为乙方或者与乙方相同地位的合同当事人，并就合同约定的事项对甲方承担连带责任。

2.1.6 “现场”系指合同约定提供服务的地点。

**2.2 技术规范**

服务所应遵守的技术规范应与采购文件规定的技术规范和技术规范附件(如果有的话)及其技术规范偏差表(如果被甲方接受的话)相一致；如果采购文件中没有技术规范的相应说明，那么应以国家有关部门最新颁布的相应标准和规范为准。

**2.3 知识产权**

2.3.1 乙方应保证其提供的服务不受任何第三方提出的侵犯其著作权、商标权、专利权等知识产权方面的起诉；如果任何第三方提出侵权指控，那么乙方须与该第三方交涉并承担由此发生的一切责任、费用和赔偿，乙方还应及时澄清相关信息，使甲方声誉免受损害，甲方保留追责的权利。

2.3.2 合同涉及技术成果的归属和收益的分成办法的，详见***合同专用条款***。

**2.4 履约检查和问题反馈**

2.4.1甲方有权在其认为必要时，对乙方是否能够按照合同约定提供服务进行履约检查，以确保乙方所提供的服务能够依约满足甲方之项目需求，但不得因履约检查妨碍乙方的正常工作，乙方应予积极配合；

2.4.2 合同履行期间，甲方有权将履行过程中出现的问题反馈给乙方，双方当事人应以书面形式约定需要完善和改进的内容。

**2.5 结算方式和付款条件**

详见***合同专用条款***。

**2.6 技术资料和保密义务**

2.6.1 乙方有权依据合同约定和项目需要，向甲方了解有关情况，调阅有关资料等，甲方应予积极配合；

2.6.2 乙方有义务妥善保管和保护由甲方提供的前款信息和资料等；

2.6.3 除非依照法律规定或者对方当事人的书面同意，任何一方均应保证不向任何第三方提供或披露有关合同的或者履行合同过程中知悉的对方当事人任何未公开的信息和资料，包括但不限于技术情报、技术资料、商业秘密和商业信息等，并采取一切合理和必要措施和方式防止任何第三方接触到对方当事人的上述保密信息和资料。

**2.7 质量保证**

2.7.1 乙方应建立和完善履行合同的内部质量保证体系，并提供相关内部规章制度给甲方，以便甲方进行监督检查；

2.7.2 乙方应保证履行合同的人员数量和素质、软件和硬件设备的配置、场地、环境和设施等满足全面履行合同的要求，并应接受甲方的监督检查。

**2.8 延迟履行**

甲乙双方签订合同后，乙方应按照合同约定履行合同义务，除不可抗力外，乙方不得延迟履行。在合同履行过程中，如果因不可抗力，乙方遇到不能按时提供服务的情况，应及时以书面形式将不能按时提供服务的理由、预期延误时间通知甲方；甲方收到乙方通知后，认为其理由正当的，可以书面形式酌情同意乙方可以延长履行的具体时间。

**2.9 合同变更**

合同继续履行将损害国家利益和社会公共利益的，双方当事人应当以书面形式变更合同。有过错的一方应当承担赔偿责任，双方当事人都有过错的，各自承担相应的责任。

**2.10 合同转让和分包**

合同的权利义务依法不得转让，但经甲方书面同意，乙方可以依法采取分包方式履行合同，即：依法可以将合同项下的部分非主体、非关键性工作分包给他人完成，接受分包的人应当具备相应的资格条件，并不得再次分包，且乙方应就分包项目向甲方负责，并与分包供应商就分包项目向甲方承担连带责任。

**2.11 不可抗力**

2.11.1如果任何一方遭遇法律规定的不可抗力，致使合同履行受阻时，履行合同的期限应予延长，延长的期限应相当于不可抗力所影响的时间；

2.11.2 因不可抗力致使不能实现合同目的的，当事人可以解除合同；

2.11.3 因不可抗力致使合同有变更必要的，双方当事人应在***合同专用条款***约定时间内以书面形式变更合同；

2.11.4受不可抗力影响的一方在不可抗力发生后，应在***合同专用条款***约定时间内以书面形式通知对方当事人，并在***合同专用条款***约定时间内，将有关部门出具的证明文件送达对方当事人。

**2.12 税费**

与合同有关的一切税费，均按照中华人民共和国法律的相关规定缴纳。

**2.13 乙方破产**

如果乙方破产导致合同无法履行时，甲方可以书面形式通知乙方终止合同且不给予乙方任何补偿和赔偿，但合同的终止不损害或不影响甲方已经采取或将要采取的任何要求乙方支付违约金、赔偿损失等的行动或补救措施的权利。

**2.14 合同中止、终止**

2.14.1 双方当事人不得擅自中止或者终止合同；

2.14.2合同继续履行将损害国家利益和社会公共利益的，双方当事人应当中止或者终止合同。有过错的一方应当承担赔偿责任，双方当事人都有过错的，各自承担相应的责任。

**2.15 检验和验收**

2.15.1 乙方按照***合同专用条款***的约定，定期提交服务报告，甲方按照***合同专用条款***的约定进行定期验收；

2.15.2 合同期满或者履行完毕后，甲方有权组织（包括依法邀请国家认可的质量检测机构参加）对乙方履约的验收，即：按照合同约定的标准，组织对乙方履约情况的验收，并出具验收书；向社会公众提供的公共服务项目，验收时应当邀请服务对象参与并出具意见，验收结果应当向社会公告；

2.15.3 检验和验收标准、程序等具体内容以及前述验收书的效力详见***合同专用条款****。*

**2.16 通知和送达**

2.17.1任何一方因履行合同而以合同第一部分尾部所列明的传真或电子邮件 发出的所有通知、文件、材料，均视为已向对方当事人送达；任何一方变更上述送达方式或者地址的，应于3个工作日内书面通知对方当事人，在对方当事人收到有关变更通知之前，变更前的约定送达方式或者地址仍视为有效。

2.17.2以当面交付方式送达的，交付之时视为送达；以电子邮件方式送达的，发出电子邮件之时视为送达；以传真方式送达的，发出传真之时视为送达；以邮寄方式送达的，邮件挂号寄出或者交邮之日之次日视为送达。

**2.17 合同使用的文字和适用的法律**

2.17.1 合同使用汉语书就、变更和解释；

2.17.2 合同适用中华人民共和国法律。

**2.18 计量单位**

除技术规范中另有规定外,合同的计量单位均使用国家法定计量单位。

**2.19合同份数**

合同份数按***合同专用条款***规定，每份均具有同等法律效力。

 **第三部分 合同专用条款**

本部分是对前两部分的补充和修改，如果前两部分和本部分的约定不一致，应以本部分的约定为准。本部分的条款号应与前两部分的条款号保持对应；与前两部分无对应关系的内容可另行编制条款号。

|  |  |
| --- | --- |
| **条款号** | **约定内容** |
| **1.3** | 1.3.1 |
| **1.4** | **乙方 是 需要支付履约保证金** |
| **1.4.1** | **履约保证金的比例为合同金额的1%** |
| **1.4.2** | 以支票、汇票、本票或者银行出具的保函等非现金形式，提交不超过合同金额1%的履约保证金；鼓励和支持乙方以银行出具的保函形式提供履约保证，乙方以银行出具保函形式提交履约保证金的，甲方不得拒收。 |
| **1.5** | **甲方 是 需要支付预付款** |
| **1.5.1** | 合同预付款比例为合同金额的40％，预付款应在合同生效以及具备实施条件后5个工作日内支付。 |
| **1.5.2** | **抵扣第一季度的**物业服务费， |
| **1.5.3** | 要求乙方提交银行出具的预付款保函。 |
| **1.6.2** | 1.2024年12月16日至2025年合同签订之日期间的物业服务，由2024年度供应商按2025年需求继续实施，费用由2025年度中标人按2025年度中标价单日金额乘以实际服务天数，与2024年度供应商结算，同时扣除考核违约金交还采购人。2.合同签订后5个工作日内支付首笔物业服务费，支付比例为中标价格的40%；乙方进场服务并通过甲方考核后，甲方凭供应商开具的正规发票和甲方认可的各项记录复印件支付后续物业费用，后续的物业服务费按季度支付，支付时间为该季度末月的30日前（第一季度不再支付）；3.甲方凭乙方开具的正规发票和相关资料（具体为：1.合同复印件；2.半年度履职报告；3.上半年度综合服务满意度测评结果），于2025年6月30日前支付第二笔物业服务费，支付比例为中标价格的15%；4.甲方凭乙方开具的正规发票和相关资料（具体为：1.合同复印件；2.第三季度考核结果），于2025年9月30日前支付第三笔物业服务费，支付比例为中标价格的25%；5.甲方凭乙方开具的正规发票和相关资料（具体为：1.合同复印件；2.全年年履职报告；3.下半年度综合服务满意度测评结果），于2025年12月15日前支付第四笔物业服务费，支付比例为中标价格的20%。 |
| **1.7.1** | 合同签订之日起至2025年12月15日 |
| **1.7.2** | **钱塘区杭州职业技术学院校内** |
| **1.7.3** | 合同期内持续性提供服务。 |
| **1.8.7** | 无 |
| **1.9** | 本合同履行过程中发生的任何争议，双方当事人均可通过和解或者调解解决；不愿和解、调解或者和解、调解不成的，可以选择以下第 1.9.1 条款规定的方式解决： |
| **1.9.1** | 将争议提交杭州仲裁委员会依申请仲裁时其现行有效的仲裁规则裁决； |
| **1.9.2** | 向合同履行地人民法院起诉。 |
| **2.3.2** | 无 |
| **2.5** | 合同签订后5个工作日内支付预付款，支付比例为中标价格的40%；乙方进场服务并通过甲方考核后，甲方凭供应商开具的正规发票和甲方认可的各项记录复印件支付后续物业费用，后续的物业服务费按季度支付，按1.6.2条款执行； |
| **2.11.3** | 因不可抗力致使合同有变更必要的，双方当事人应在15个工作日内以书面形式变更合同； |
| 2.11.4 | 应在3个工作日内以书面形式通知对方当事人，并在3个工作日内将有关部门出具的证明文件送达对方当事人。 |
| 2.15.1 | 1.每季度后勤服务中心对物业服务进行考核，考核结果与履约保证金挂钩。2.物业服务考核分满分为100分，以季度为考核周期，季度考核平均得分为90分（含）以上的，不扣履约保证金；季度考核平均得分为80分（含）—90分（不含）的，扣除履约保证金的10%；季度考核平均得分为70分（含）—80分（不含）的，扣除履约保证金的20%；季度考核平均得分低于70分（不含）的全额扣除履约保证金，并责令服务单位整改。履约保证金扣除后，中标人必须在2周内补足。3.如服务单位连续两季度服务单位月考核分不足70分的采购人有权终止合同，全额扣除履约保证金，服务单位承担对采购人造成的损失。 |
| 2.15.3 | 分季度考核，每次考核总分为100分，具体评分标准如下：1.基础管理（10分）：质量体系管理、计划总结、资料建档、会议培训、检查记录、工作环境、年度各种奖励执行率等。2.水电设施设备运行管理（15分）：高低压配房、水泵房、中央空调、水电抄表、雨污管道等3.维修管理（15分）：及时率、设施完好率、无责任事故等。4.安全检查（10分）：门窗开关、门窗玻璃、架空层、配电房等。5.大修专修管理（10分）：配合做好大修专修项目管理。6.应急处置（5分）：员工熟知、记录健全、应急处置得当等7.满意度测评（20分）：①满意度测评由管理部门评分和师生满意度测评分组成，各占10分。②师生满意度测评以调查问卷形式进行，每季度进行一次，每次抽查人数不少于100人。满意度95%及以上得10分，85%-95%（不含）得9分，80%-85%（不含）得8分，70%-80%（不含）得6分，70%（不含）以下得0-4分。③满意度比例=[100%－100%×（“总体评价”选择“不满意”的人员数）]/抽查总人数。8.师生投诉（15）：未按要求做好相关物业管理服务工作，发生师生投诉且属实的，酌情扣1-5分/起。9.如有以下情况可额外扣分：违反保卫处校园安全管理条例、严重违反学校管理制度行为或一个月内有三次师生投诉且属实的等行为的。 |
| 2.19 | 本合同一式陆份，甲方执肆份、乙方执贰份，每份均具有同等法律效力。 |

**第六部分 应提交的有关格式范例**

**资格文件部分**

**目录**

（1）符合参加政府采购活动应当具备的一般条件的承诺函……………（页码）

（2）联合协议………………………………………………………………（页码）

（3）落实政府采购政策需满足的资格要求………………………………（页码）

（4）本项目的特定资格要求………………………………………………（页码）

 **一、 符合参加政府采购活动应当具备的一般条件的承诺函**

杭州职业技术学院、杭州市公共资源交易中心：

我方参与杭州职业技术学院2025年学校房屋及设施维修养护物业服务项目【招标编号：HZZFCG-2024-219】政府采购活动，郑重承诺：

（一）具备《中华人民共和国政府采购法》第二十二条第一款规定的条件：

1、具有独立承担民事责任的能力；

2、具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度；

3、具有履行合同所必需的设备和专业技术能力；

4、有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录；

5、参加政府采购活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录；

6、具有法律、行政法规规定的其他条件。

（二）未被信用中国（www.creditchina.gov.cn)、中国政府采购网（www.ccgp.gov.cn）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。

（三）不存在以下情况：

1、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加同一合同项下的政府采购活动的；

2、为采购项目提供整体设计、规范编制或者项目管理、监理、检测等服务后再参加该采购项目的其他采购活动的。

投标人名称(电子签名)：

 日期： 年 月 日

注：根据《关于规范政府采购供应商资格设定及资格审查的通知》（浙财采监[2013]24号）的相关规定，金融、保险、通讯等特定行业的全国性企业所设立的区域性分支机构，以及个体工商户、个人独资企业、合伙企业，参与政府采购活动，如果已经依法办理了工商、税务和社保登记手续，**除提供上述《符合参加政府采购活动应当具备的一般条件的承诺函》外，还需提供下列材料：总公司（总机构）的授权书或提供房产权证或其他有效财产证明材料，证明其具备实际承担责任的能力和法定的缔结合同能力，可以独立参加政府采购活动，由单位负责人签署相关文件材料。**

**二、联合协议（如果有）**

**[以联合体形式投标的，提供联合协议（附件5）；本项目不接受联合体投标或者投标人不以联合体形式投标的，则不需要提供）]**

**三、落实政府采购政策需满足的资格要求（如果有）**

（根据招标公告落实政府采购政策需满足的资格要求选择提供相应的材料；未要求的，无需提供）

**A**.专门面向中小企业，服务全部由符合政策要求的中小企业（或小微企业）承接的，提供相应的中小企业声明函（附件7）。

**B.**要求以联合体形式参加的，提供联合协议（附件5）和中小企业声明函（附件7），联合协议中中小企业合同金额应当达到招标公告载明的比例；如果供应商本身提供所有标的均由中小企业承接的，并相应达到了前述比例要求，视同符合了资格条件，无需再与其他中小企业组成联合体参加政府采购活动，无需提供联合协议。

**C、**要求合同分包的，提供分包意向协议（附件6）和中小企业声明函（附件7），分包意向协议中中小企业合同金额应当达到招标公告载明的比例；如果供应商本身提供所有标的均由中小企业承接的，并相应达到了前述比例要求，视同符合了资格条件，无需再向中小企业分包，无需提供分包意向协议。

**四、本项目的特定资格要求（如果有）**

（根据招标公告本项目的特定资格要求提供相应的材料；未要求的，无需提供）

**商务技术文件部分**

**目录**

（1）投标函…………………………………………………………………………………（页码）（2）授权委托书或法定代表人（单位负责人、自然人本人）身份证明………（页码）

（3）分包意向协议…………………………………………………………………………（页码）

（4）符合性审查资料………………………………………………………………………（页码）

（5）评标标准相应的商务技术资料……………………………………………………（页码）（6）投标标的清单……………………………………………………………………（页码）（7）商务技术偏离表………………………………………………………………………（页码）

（8）政府采购供应商廉洁自律承诺书…………………………………………………（页码）

**一、投标函**

杭州职业技术学院、杭州市公共资源交易中心：

我方参加你方组织的杭州职业技术学院2025年学校房屋及设施维修养护物业服务项目【招标编号：HZZFCG-2024-219】招标的有关活动，并对此项目进行投标。为此：

1、我方承诺投标有效期从提交投标文件的截止之日起 天（不少于90天），本投标文件在投标有效期满之前均具有约束力。

2、我方的投标文件包括以下内容：

2.1资格文件：

2.1.1承诺函；

2.1.2联合协议（如果有)；

2.1.3落实政府采购政策需满足的资格要求（如果有）；

2.1.4本项目的特定资格要求（如果有)。

2.2 商务技术文件：

2.2.1投标函；

2.2.2授权委托书或法定代表人（单位负责人）身份证明；

2.2.3分包意向协议（如果有)；

2.2.4符合性审查资料；

2.2.5评标标准相应的商务技术资料；

2.2.6投标标的清单；

2.2.7商务技术偏离表；

2.2.8政府采购供应商廉洁自律承诺书；

2.3报价文件

2.3.1开标一览表（报价表）；

2.3.2 报价情况说明（如果有）；

2.3.3中小企业声明函（如果有）。

3、我方承诺除商务技术偏离表列出的偏离外，我方响应招标文件的全部要求。对投标文件中材料的真实性、合法性负责。

4、如我方中标，我方承诺：

4.1在收到中标通知书后，在中标通知书规定的期限内与你方签订合同；

4.2在签订合同时不向你方提出附加条件；

4.3按照招标文件要求提交履约保证金；

4.4在合同约定的期限内完成合同规定的全部义务。

5、其他补充说明: 。

投标人名称（电子签名）：

 日期： 年 月 日

注：按本格式和要求提供。

**二、授权委托书或法定代表人（单位负责人、自然人本人）身份证明**

**授权委托书（适用于非联合体投标）**

杭州职业技术学院、杭州市公共资源交易中心：

现委托 （姓名）为我方代理人（身份证号码： ，手机： ，所在单位： ），以我方名义处理杭州职业技术学院2025年学校房屋及设施维修养护物业服务项目【招标编号：HZZFCG-2024-219】政府采购投标的一切事项，其法律后果由我方承担。

 委托期限：自 年 月 日起至 年 月 日止。

 特此告知。

 投标人名称(电子签名)：

 签发日期： 年 月 日

 **授权委托书（适用于联合体投标）**

杭州职业技术学院、杭州市公共资源交易中心：

现委托 （姓名）为我方代理人（身份证号码： ，手机： ，所在单位： ），以我方名义处理杭州职业技术学院2025年学校房屋及设施维修养护物业服务项目【招标编号：HZZFCG-2024-219】政府采购投标的一切事项，其法律后果由我方承担。

 委托期限：自 年 月 日起至 年 月 日止。

 特此告知。

联合体成员名称(电子签名/公章)：

联合体成员名称(电子签名/公章)：

……

 日期： 年 月 日

注：▲供应商委派不在本单位缴纳社保的人员作为授权代表（代理人）的，应当在投标（响应）文件中，说明具体原因、授权代表缴纳社保的单位，并附列该授权代表缴纳社保清单。

**法定代表人、单位负责人或自然人本人的身份证明（适用于法定代表人、单位负责人或者自然人本人代表投标人参加投标）**

身份证件扫描件：

|  |
| --- |
| 正面： 反面： |

 投标人名称(电子签名)：

 日期： 年 月 日

**三、分包意向协议（如果有）**

[**中标后以分包方式履行合同的，提供分包意向协议(附件6)；采购人不同意分包或者投标人中标后不以分包方式履行合同的，则不需要提供。**]

**四、符合性审查资料**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **实质性要求** | **需要提供的符合性审查资料** | **投标文件中的****页码位置** |
| 1 | 投标文件按照招标文件要求签署、盖章。 | 需要使用电子签名或者签字盖章的投标文件的组成部分 | 见投标文件第 页 |
| 2 | 投标文件中承诺的投标有效期不少于招标文件中载明的投标有效期。 | 投标函 | 见投标文件第 页 |
| 3 | 投标文件满足招标文件的其它实质性要求。 | 招标文件其它实质性要求相应的材料（“▲” 系指实质性要求条款，招标文件无其它实质性要求的，无需提供） | 见投标文件第 页 |

注：按本格式和要求提供。

**五、评标标准相应的商务技术资料**

**（按招标文件第四部分评标办法前附表中“投标文件中评标标准相应的商务技术资料目录”提供资料。）**

**六、人员配置清单**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **岗位名称** | **服务区域** | **人数** | **备注** |
| 1 |  |  |  |  |
| 2 |  |  |  |  |
| 3 |  |  |  |  |
| 4 |  |  |  |  |
| ...... | ...... |  |  |  |
| **合计** |  |  |

注：按本格式和要求提供。

**七、商务技术偏离表**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **招标文件章节及具体内容** | **投标文件章节及具体内容** | **偏离说明** |
| 1 |  |  |  |
| 2 |  |  |  |
| …… |  |  |  |

投标人保证：除商务技术偏离表列出的偏离外，投标人响应招标文件的全部要求

注：按本格式和要求提供。

**八、政府采购供应商廉洁自律承诺书**

杭州职业技术学院、杭州市公共资源交易中心：

我单位响应你单位项目招标要求参加投标。在这次投标过程中和中标后，我们将严格遵守国家法律法规要求，并郑重承诺：

一、不向项目有关人员及部门赠送礼金礼物、有价证券、回扣以及中介费、介绍费、咨询费等好处费；

二、不为项目有关人员及部门报销应由你方单位或个人支付的费用；

三、不向项目有关人员及部门提供有可能影响公正的宴请和健身娱乐等活动；

四、不为项目有关人员及部门出国（境）、旅游等提供方便；

五、不为项目有关人员个人装修住房、婚丧嫁娶、配偶子女工作安排等提供

好处；

六、严格遵守《中华人民共和国政府采购法》《中华人民共和国招标投标

法》《中华人民共和国民法典》等法律法规，诚实守信，合法经营，坚决抵制各种违法违纪行为。

如违反上述承诺，你单位有权立即取消我单位投标、中标或在建项目的建设资格，有权拒绝我单位在一定时期内进入你单位进行项目建设或其他经营活动，并通报市财政局。由此引起的相应损失均由我单位承担。

投标人名称（电子签名）：

日期： 年 月 日

注：按本格式和要求提供。

**报价文件部分**

**目录**

（1）开标一览表（报价表）………………………………………………………（页码）

（2）报价情况说明…………………………………………………………………（页码）

（3）中小企业声明函………………………………………………………………（页码）

一、开标一览表（报价表）

杭州职业技术学院、杭州市公共资源交易中心：

按你方招标文件要求，我们，本投标文件签字方，谨此向你方发出要约如下：如你方接受本投标，我方承诺按照如下开标一览表（报价表）的价格完成杭州职业技术学院2025年学校房屋及设施维修养护物业服务项目【招标编号：HZZFCG-2024-219】的实施。

**开标一览表（报价表）(单位均为人民币元)**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **名称** | **服务范围** | **服务要求** | **服务时间** | **服务标准** | **备注（如果有）** |
| 1 | 杭州职业技术学院2025年学校房屋及设施维修养护物业服务项目 |  |  | 合同签订之日起至2025年12月15日，2024年12月16日至2025年度合同签订期间的物业服务，由2024年度供应商按2025年需求继续实施，费用由2025年度中标人按2025年度中标价单日金额乘以实际服务天数，与2024年度供应商结算。  |  |  |
| **投标报价（小写）** |  |
| **投标报价（大写）** |  |

**注：**

1、投标人需按本表格式填写**，否则视为投标文件含有采购人不能接受的附加条件，投标无效；**。

2、有关本项目实施所涉及的一切费用均计入报价。采购人不得向供应商索要或者接受供应商给予的赠品、回扣或者与采购无关的其他商品、服务；如供应商承诺提供赠品、回扣、采购预算中本身不包含的其他商品或服务，视作无效承诺，不得因无效承诺对供应商实行差别待遇或者歧视待遇，也不得将其作为中标（成交）条件或者合同签订条件；总价不为零，报价明细表中部分产品、服务单价为零的，视作已包含在总价中。**采购内容未包含在《开标一览表（报价表）》名称栏中，投标人不能作出合理解释的，视为投标文件含有采购人不能接受的附加条件的，投标无效。**

3、特别提示：采购机构将对项目名称和项目编号，中标供应商名称、地址和中标金额，主要中标标的名称、服务范围、服务要求、服务时间、服务标准等予以公示。

4、符合招标文件中列明的可享受中小企业扶持政策的投标人，请填写中小企业声明函。注：投标人提供的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。

**相关费用明细表**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **工种** | **年费用单价****(元/人/年)** | **拟投入人数** **(** **人** **)** | **年费用合计(元)** | **备注** |
| 1 | 项目经理 |  |  |  |  |
| 2 | 工程主管 |  |  |  |  |
| 3 | 综合管理员 |  |  |  |  |
| 4 | 报修接待 |  |  |  |  |
| 5 | 维修领班 |  |  |  |  |
| 6 | 高配电工 |  |  |  |  |
| 7 | 综合维修工(电工) |  |  |  |  |
| 8 | 电梯安全管理员 |  |  |  |  |
| 9 | 木工 |  |  |  |  |
| 10 | 泥工 |  |  |  |  |
| 11 | 油漆工 |  |  |  |  |
| 12 | **合计** | / |  |  |  |

二、报价情况说明（如果有）

（如供应商报价低于项目预算50%的，应当提交本文档，详细阐述不影响产品质量或者诚信履约的具体原因**，否则投标无效。**）

三、中小企业声明函（如果有）

**[招标公告落实政府采购政策需满足的资格要求为“无”即本项目或标项未预留份额专门面向中小企业时，符合《政府采购促进中小企业发展管理办法》规定的小微企业拟享受价格扣除政策的，需提供中小企业声明函（附件7）。]**

# 附件

**附件1：**

**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，且本单位参加杭州职业技术学院单位的杭州职业技术学院2025年学校房屋及设施维修养护物业服务项目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。

 投标人名称（电子签名）：

 日 期：

**附件2：质疑函范本及制作说明**

**质疑函范本**

一、质疑供应商基本信息

质疑供应商：

地址： 邮编：

联系人： 联系电话：

授权代表：

联系电话：

地址： 邮编：

二、质疑项目基本情况

质疑项目的名称：

质疑项目的编号： 包号：

采购人名称：

采购文件获取日期：

三、质疑事项具体内容

质疑事项1：

事实依据：

法律依据：

质疑事项2

……

四、与质疑事项相关的质疑请求

请求：

签字(签章)： 公章：

日期：

**质疑函制作说明：**

1.供应商提出质疑时，应提交质疑函和必要的证明材料。

2.质疑供应商若委托代理人进行质疑的，质疑函应按要求列明“授权代表”的有关内容，并在附件中提交由质疑供应商签署的授权委托书。授权委托书应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。

3.质疑供应商若对项目的某一分包进行质疑，质疑函中应列明具体分包号。

4.质疑函的质疑事项应具体、明确，并有必要的事实依据和法律依据。

5.质疑函的质疑请求应与质疑事项相关。

6.质疑供应商为自然人的，质疑函应由本人签字；质疑供应商为法人或者其他组织的，质疑函应由法定代表人、主要负责人，或者其授权代表签字或者盖章，并加盖公章。

**附件3：投诉书范本及制作说明**

**投诉书范本**

一、投诉相关主体基本情况

投诉人：

地 址： 邮编：

法定代表人/主要负责人：

联系电话：

授权代表： 联系电话：

地 址： 邮编：

被投诉人1：

地 址： 邮编：

联系人： 联系电话：

被投诉人2

……

相关供应商：

地 址： 邮编：

联系人： 联系电话：

二、投诉项目基本情况

采购项目名称：

采购项目编号： 包号：

采购人名称：

代理机构名称：

采购文件公告:是/否 公告期限：

采购结果公告:是/否 公告期限：

三、质疑基本情况

投诉人于 年 月 日,向 提出质疑，质疑事项为：

采购人/代理机构于 年 月 日,就质疑事项作出了答复/没有在法定期限内作出答复。

四、投诉事项具体内容

投诉事项 1：

事实依据：

法律依据：

投诉事项2

……

五、与投诉事项相关的投诉请求

请求：

签字(签章)： 公章：

日期：

**投诉书制作说明：**

1.投诉人提起投诉时，应当提交投诉书和必要的证明材料，并按照被投诉人和与投诉事项有关的供应商数量提供投诉书副本。

2.投诉人若委托代理人进行投诉的，投诉书应按照要求列明“授权代表”的有关内容，并在附件中提交由投诉人签署的授权委托书。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。

3.投诉人若对项目的某一分包进行投诉，投诉书应列明具体分包号。

4.投诉书应简要列明质疑事项，质疑函、质疑答复等作为附件材料提供。

5.投诉书的投诉事项应具体、明确，并有必要的事实依据和法律依据。

6.投诉书的投诉请求应与投诉事项相关。

7.投诉人为自然人的，投诉书应当由本人签字；投诉人为法人或者其他组织的，投诉书应当由法定代表人、主要负责人，或者其授权代表签字或者盖章，并加盖公章。

**附件4：业务专用章使用说明函**

杭州职业技术学院、杭州市公共资源交易中心：

我方 (投标人全称)是中华人民共和国依法登记注册的合法企业，在参加你方组织的杭州职业技术学院2025年学校房屋及设施维修养护物业服务项目【招标编号：HZZFCG-2024-219】投标活动中作如下说明：我方所使用的“XX专用章”与法定名称章具有同等的法律效力，对使用“XX专用章”的行为予以完全承认，并愿意承担相应责任。

特此说明。

投标单位（法定名称章）：

 日期： 年 月 日

**附：**

投标单位法定名称章（印模） 投标单位“XX专用章”（印模）

**附件5：联合协议**

**（以联合体形式投标的，提供联合协议；本项目不接受联合体投标或者投标人不以联合体形式投标的，则不需要提供）**

（联合体所有成员名称）自愿组成一个联合体，以一个投标人的身份参加杭州职业技术学院2025年学校房屋及设施维修养护物业服务项目【招标编号：HZZFCG-2024-219】投标。

一、各方一致决定，（某联合体成员名称）为联合体牵头人，代表所有联合体成员负责投标和合同实施阶段的主办、协调工作。

二、所有联合体成员各方签署授权书，授权书载明的授权代表根据招标文件规定及投标内容而对采购人、采购机构所作的任何合法承诺，包括书面澄清及相应等均对联合投标各方产生约束力。

三、本次联合投标中，分工如下：

（联合体成员1）承担的工作和义务为： ；

（联合体成员2）承担的工作和义务为： ；

……

四、联合体成员中小企业合同份额。

1、（联合体成员X,……）提供的服务由小微企业承接，其合同份额占到合同总金额 %以上。**（****未预留份额专门面向中小企业采购的的采购项目，以及预留份额中的非预留部分采购包，接受联合体投标的，联合协议约定小微企业的合同份额占到合同总金额30%以上的，对联合体报价按评标标准确定的比例给予扣除。供应商拟享受以上价格扣除政策的，填写有关内容。）**

2、中小企业合同金额达到 %，其中小微企业合同金额达到 %。**（要求以联合体形式参加的项目或采购包，供应商按招标文件第一部分招标公告申请人的资格要求中规定的联合协议中中小企业、小微企业合同金额应当达到的比例要求填写。）**

五、如果中标，联合体各成员方共同与采购人签订合同，并就采购合同约定的事项对采购人承担连带责任。

六、有关本次联合投标的其他事宜：

1、联合体各方不再单独参加或者与其他供应商另外组成联合体参加同一合同项下的政府采购活动。

2、联合体中有同类资质的各方按照联合体分工承担相同工作的，按照资质等级较低的供应商确定资质等级。

3、本协议提交采购人、采购机构后，联合体各方不得以任何形式对上述内容进行修改或撤销。

联合体成员名称(电子签名/公章)：

联合体成员名称(电子签名/公章)：

 ……

日期： 年 月 日

注：按本格式和要求提供。

**附件6：分包意向协议**

（**中标后以分包方式履行合同的，提供分包意向协议；采购人不同意分包或者投标人中标后不以分包方式履行合同的，则不需要提供。**）

（投标人名称）若成为杭州职业技术学院2025年学校房屋及设施维修养护物业服务项目【招标编号：HZZFCG-2024-219】的中标供应商，将依法采取分包方式履行合同。（投标人名称）与（所有分包供应商名称）达成分包意向协议。

一、分包标的及数量

（投标人名称）将 XX工作内容 分包给（分包供应商1名称），（分包供应商2名称），具备承担XX工作内容相应资质条件且不得再次分包；

## ……

二、分包供应商中小企业合同份额

1、（分包供应商X,……）提供的服务全部由小微企业承接，其合同份额占到合同总金额 %以上。**（未预留份额专门面向中小企业采购的的采购项目，以及预留份额中的非预留部分采购包，允许分包的，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，对大中型企业的报价按评标标准确定的比例给予扣除。供应商拟享受以上价格扣除政策的，填写有关内容。）**

2、中小企业合同金额达到 %，其中小微企业合同金额达到 %。**（要求合同分包形式参加的项目或采购包，供应商按招标文件第一部分招标公告申请人的资格要求中规定的分包意向协议中中小企业、小微企业合同金额应当达到的比例要求填写。）**

三、分包工作履行期限、地点、方式

四、质量

五、价款或者报酬

六、违约责任

七、争议解决的办法

八、其他

中小企业合同金额达到 %，小微企业合同金额达到 % 。 投标人名称(电子签名)：

分包供应商名称(电子签名/公章)：

……

 日期： 年 月 日

注：按本格式和要求提供。

**附件7：中小企业声明函**

**中小企业声明函（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 杭州职业技术学院 的 杭州职业技术学院2025年学校房屋及设施维修养护物业服务项目 采购活动，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：物业管理服务，属于 物业管理 行业；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。

投标人名称（电子签名）：

日 期：

**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。**

 注：

1、填写要求：①“标的名称”、“采购文件中明确的所属行业”依据招标文件第二部分投标人须知前附表中“采购标的及其对应的中小企业划分标准所属行业”的指引逐一填写，不得缺漏；②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；③中型企业、小型企业、微型企业等3种企业类型，结合以上数据，依据《中小企业划型标准规定》（工信部联企业〔2011〕300号）确定；④投标人提供的《中小企业声明函》与实际情况不符的或者未按以上要求填写的，中小企业声明函无效，不享受中小企业扶持政策。声明内容不实的，属于提供虚假材料谋取中标、成交的，依法承担法律责任。

2、符合《关于促进残疾人就业政府采购政策的通知》（财库〔2017〕141号）规定的条件并提供《残疾人福利性单位声明函》（附件1）的残疾人福利性单位视同小型、微型企业；根据《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）的规定，投标人提供由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证明文件的，视同为小型和微型企业。