**招标文件**

**采购方式：校内招标**

**项目编号：XDFW2025004**

**项目名称：2025年6月-9月梅州校区物业管理服务（保洁、绿化及水电维护）服务商资格遴选采购项目**

**广东省粤东技师学院物资招标采购中心编制**

**发布日期：2025年5月19日**

**投标邀请函**

广东省粤东技师学院就2025年6月-9月梅州校区物业管理服务（保洁、绿化及水电维护）服务商资格遴选采购项目(采购编号：XDFW2025004)校内招标接受合格的投标人提交密封投标。有关事项如下：

**一、招标项目的名称、概况和预算**

1.项目名称：2025年6月-9月梅州校区物业管理服务（保洁、绿化及水电维护）服务商资格遴选采购项目

2.项目概况和预算：

（1）项目内容、需求及简要技术要求：详见“采购项目说明”。

（2）采购预算：最高限额人民贰拾陆万元整（￥260000.00元）。超过最高限价的投标报价为无效报价。

**二、合格投标人条件**

1.投标人应具备《政府采购法》第二十二条规定的条件(提供企业法人或者其他组织营业执照（或事业法人登记证或身份证等相关证明）副本复印件和及法人代表复印件并加盖公章)；

2.未列入失信被执行人、重大税收违法失信主体、政府采购严重违法失信行为记录名单的供应商（提供在“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）、中国政府采购网（www.ccgp.gov.cn）的查询结果截图为准；处罚期限届满的除外。如“信用中国”网站查询结果显示“没有找到您搜索的企业”或“没有找到您搜索数据”，视为没有上述三类不良信用记录（提供截图并盖公章，格式详见附件1）。

3.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，不得参加同一招标项目的采购活动。如同时参加，则评审时均作无效投标处理（提供承诺函并盖公章，格式详见附件2）。

4.本项目专门面向中小企业采购,供应商应为中小微企业、监狱企业、残疾人福利性单位。（提供《中小企业声明函》或属于监狱企业的证明材料或《残疾人福利性单位声明函》）。

5.响应供应商须为广东政府采购智慧云平台电子卖场集采馆中“物业管理服务”名录内的定点供应商，在遴选结果公告后，根据采购人要求在广东政府采购智慧云平台电子卖场参与项目定点议价程序及签订合同。（提供相关证明材料和承诺函，格式自拟）

6.本项目不接受联合体投标。

**三、获取招标文件时间及方式**

1.获取时间：2025年5月19日至22日。

2.获取方式：广东省粤东技师学院官网“通知公告栏”（https://www.gdydgj.com/）在线免费获取招标文件。

**四、投标截止时间、开标时间及地点**

1. 投标截止时间（投标人需现场提交报价文件）：2025年5月23日 15 时00 分。

2．投标文件送达地点：汕头市濠江区北山湾路32号广东省粤东技师学院行政楼314室物资招标采购中心（密封件加盖公章）。

3．开标评标时间（报价人可参加项目开标会）：2025年5月23日15时00分。

4．开标地点：汕头市濠江区北山湾路32号广东省粤东技师学院行政楼3楼评标室。

**五、采购人联系方式**

联系部门：广东省粤东技师学院物资招标采购中心

联系地址：汕头市濠江区北山湾路32号广东省粤东技师学院行政楼3楼314室物资招标采购中心

联系人：李老师

联系方式：0754-89690115、88307771

 广东省粤东技师学院

 2025年5月19日

**采购项目说明**

**一、服务要求、服务时间及服务地点**

（一）服务要求

详见附件1：用户需求书

（二）服务时间：2025年6月-9月。

（三）服务地点：梅州市梅江区环市北路63号广东省粤东技师学院梅州校区

**二、投标报价**

（一）投标报价的文件和编制要求

投标人只需按招标人提供的项目清单进行报价，提供《报价函》并由法人代表或授权代表（授权代表需附法人授权书）签名加盖公章。各投标人的项目总报价必须低于本项目的采购预算，且不能低于投标人的企业成本，否则作无效标处理。

提供有效的营业执照、法人代表身份证复印件（加盖投标人法人公章）。

《报价函》连同营业执照、法人代表身份证复印件装在同一密封袋内，在封口处加盖公章。

（二）标书编制的有关要求

1、投标人应充分分析市场的价格变动风险及本单位的承受能力，并不得低于成本报价。

2、报价依据

﹙1﹚投标人按市场价并结合企业自身实力、技术和资金能力，以及企业自身素质进行报价。

﹙2﹚招标文件。

﹙3﹚市场竞争。

﹙4﹚国家现行的技术规范和省市有关管理规定。

**三、其他要求**

供应商存在以下情形的，学院将其列入采购黑名单，三年内不得参加学院采购项目的投标工作。

（1）向评标成员行贿或者提供其他不正当利益；

（2）中标或者成交后无正当理由拒不签订合同;

（3）未按照采购文件确定的事项签订合同;

（4）将采购合同转包;

（5）提供假冒伪劣产品;

（6）擅自变更、中止或者终止合同。

（7）提供虚假材料谋取中标、成交的;

（8）串标、围标谋取中标、成交的。

**四、项目支付方式**

第一部分为预付款部分：合同签订后5天内中标(成交)供应商向采购人提供有效发票后10个工作日内，采购人将按合同金额的30%作为预付款，支付给中标(成交)供应商。第二部分为月结款部分：余下的70%合同金额将按月结形式，在当月服务结束并收到中标(成交)供应商提供的有效发票后，采购人将在10个工作日内支付给中标(成交)供应商。

**五、违约责任：**

1.采购人逾期支付服务费的，每逾期一天，采购人向乙方偿付欠款总额千分之五的滞纳金，累计滞纳金总额不超过欠款总额的百分之五。

2.乙方所提供的服务不符合合同规定的，采购人有权要求乙方在合理时间内对服务进行改进，规定时间内改进结果无法得到采购人满意时，乙方向采购人支付服务费总值百分之五的违约金。

3.乙方逾期提供服务的，每逾期一天，乙方向采购人偿付逾期提供服务部分费用总额千分之五的滞纳金，累计滞纳金总额不超过逾期提供的服务部分费用总额的百分之五。逾期提供服务超过十天，采购人有权终止合同。

**六、评审方法**

（一）评审依据

评审工作依据国家及省、市颁布的有关法律、法规和广东省粤东技师学院关于采购管理的有关规定。

（二）评审方法

1. 由广东省粤东技师学院组成评标委员会首先对投标人的投标文件按招标文件的规定进行有效性的审查，无效投标文件不得进入下一程序。有效投标文件必须三家或三家以上，否则重新招标。

2. 本项目采用以下评标办法确定中标人：采用综合评分法。供应商能完全响应招标文件的前提下，综合评分最高的供应商为中标单位。

评分标准和细则

|  |  |
| --- | --- |
| 评分因素 | 分值 |
| 1、商务 | 40分 |
| 2、技术 | 30分 |
| 3、价格 | 30分 |

（1）商务评分：40分

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **评审项目** | **评分范围** | **分值** |
| 1 | 企业业绩(18.0分) | 投标人2022年1月1日至今承接的物业管理(须包含清洁保洁)或清洁保洁服务项目业绩，每提供一个有效的项目业绩得2分，合计最高得18分。（注1:业绩时间以合同签订时间为准。2:须提供合同关键页复印件(合同关键页包括:合同封面、服务内容页及双方签章页;并加盖投标人公章)。3:同一项目不同年份的合同按一份业绩计算，不重复计算业绩分数。同一业主在同一招标采购项目中续签的合同不重复计分。） | 18 |
| 2 | 项目投标人及人员配备(22.0分) | 1. 拟投入的项目经理（仅一人）:
2. 具有本科、预备技师或以上学历的得3分；具有大专、高技学历的得2分；大专以下学历的不得分(提供学历证明文件)，此项最高得3分；

（2）从事物业管理3 年（含）以上工作经验的得3分；1年（含）-3年（不含）工作经验的得1.5分，此项最高得3分； （3）具有政府部门、物业管理行业协会颁发的物业管理企业经理、部门经理、项目经理和管理员岗位合格证书的得3分，此项最高得3分；2.拟投入的保洁主管（仅一人）：（1）具有本科、预备技师或以上学历的得3分；具有大专、高技学历的得2分；大专以下学历的不得分(提供学历证明文件)，此项最高得3分；（2）从事物业管理3年（含）以上工作经验的得3分；1年（含）以上工作经验的得1.5分，此项最高得3分。（3）具有政府部门、物业管理行业协会颁发的管理员岗位合格证书的得2分，此项最高得2分。3.拟投入园林绿化管理人员 （仅一人）（1）从事物业管理1年（含）以上工作经验的得1.5分；2年（含）以上工作经验的得 3分。此项最高得3分。4..项目人员(除项目经理 、保洁主管、园林绿化管理人员以外）：1人具有电工证得2分，注：一人一证。此项最高得2分。以上须提供学历、各项相关证书原件扫描件加盖投标人公章；涉及工作经验的，须提供所服务单位出具的从业经验证明原件扫描件并加盖投标人公章、投标人为其连续缴纳社保至投标之日近6个月内任意一个月的证明材料扫描件加盖投标人公章方能得分；新成立公司提供成立至今的社保缴纳证明材料扫描件加盖投标人公章，不提供证书或社保缴纳凭证的不得分。 | 22 |
| **合计** | **40分** |

（2）技术评分：30分

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **评审项目** | **评分范围** | **分值** |
| 1 | 物业整体服务方案 （7.0分） | 根据投标人针对本项目制定的物业整体服务方案进行打分，至少包括以下 5点内容：①对本项目的分析理解②管理思路③整体设想④服务优势⑤运作流程。1.总体方案（包括但不限于：①对本项目的分析理解②管理思路③整 体设想④服务优势⑤运作流程）框架清晰，内容具体详细，对本项目的分析理解到位，管理思路、整体设想、服务优势、运作流程内容详尽完善，能完全满足采购需求的得7分；2.总体方案（包括但不限于；①对本项目的分析理解②管理思路③整体设想④服务优势⑤运作流程）有总体框架、内容 基本完整，有对本项目的分析理解，管理思路、整体设想、服务优势、运作流程内容基本完善，能基本满足采购需求的得5分；3.总体方案（包括但不限于；①对本项目的分析理解②管理思路③整体设想服务优势⑤运作流程 ）框架不清晰，对本项目的分析理解、管理思路、整体设想、服务优势、 运作流程内容有缺漏或不可行，不能满足采购需求的得3分；4.不提供不得分。 | 7 |
| 2 | 环境卫生管理及垃圾处理相关方 案 （5.0分） | 根据投标人针对本项目制定的环境卫生管理及垃圾处理方案进行打分，至少包括以下6点内容：①重点难点分析②保洁日常管理③作业流程④垃圾分类管理⑤作业安全防护⑥消杀管理。 1. 环境卫生管理及垃圾处理方案（ 包括但不限于：①重点难点分析 ②保洁日常管理 ③作业流程 ④垃圾分类管理 ⑤作业安全防护⑥消杀管理）框架清晰，内容具体详细，重点难点分析 到位，保洁日常管理、作业流程、垃圾分类管理、作业安全防护、消杀管 理内容详尽完善，能完全满足采购需求的得5分；
2. 环境卫生管理及垃圾 处理方案（包括但不限于：①重点难点分析 ②保洁日常管理 ③作业流程 ④ 垃圾分类管理 ⑤作业安全防护⑥消杀管理）有基本框架，内容基本完整，有重点难点分析，保洁日常管理、作业流程、垃圾分类管理、作业安全防护、消杀管理内容基本完善，能基本满足采购需求的得3分；
3. 环境卫生管理及垃圾处理方案（包括但不限于；①重点难点分析 ②保洁日常管理 ③ 作业流程 ④垃圾分类管理 ⑤作业安全防护⑥消杀管理）框架不清晰，重点难点分析、保洁日常管理、作业流程、垃圾分类管理、作业安全防护、消杀管理内容有缺漏或不可行，不能满足采购需求的得1分；

4. 不提供不得分。 | 5 |
| 3 | 应急响应处置方案 （5.0分） | 投标人针对本项目实际需求提供如下应急响应处置方案进行打分，至少包 括以下5点内容：①人员聚集性突发事件维稳应急预案②地震、火灾应急预案③台风、暴雨应急预案④停水、停电、设备故障应急预案⑤公共卫生事件（含疫情防控）应急预案。 1.应急响应处置方案（包括但不限于：①人员聚集性突发事件维稳应急预案②地震、火灾应急预案③台风、暴雨应急预案④停水、停电、设备故障应急预案⑤公共卫生事件（含疫情防控）应急预案）完整详细，能切实保障本项目服务及时性及连续性，能完全满足 采购需求的得5分； 2.方案（包括但不限于：①人员聚集性突发事件维稳 应急预案②地震、火灾应急预案③台风、暴雨应急预案④停水、停电、设备故障应急预案⑤公共卫生事件（含疫情防控）应急预案）内容基本完整 ，能基本保障本项目服务及时性及连续性，能基本满足采购需求的得3分； 3.方案（包括但不限于：①人员聚集性突发事件维稳应急预案②地震、火灾应急预案③台风、暴雨应急预案④停水、停电、设备故障应急预案⑤ 公共卫生事件（含疫情防控）应急预案）有缺漏或不可行，难以保障本项目服务及时性及连续性，不能满足采购需求的得1分； 4.不提供不得分。 | 5 |
| 4 | 人员培训及管理方案 (5.0分) | 根据投标人针对本项目的人员培训及管理方案进行打分，至少包括以下5点内容：①人员录用考核③奖惩④培训方式⑤培训流程1. 人员培训及管理方案（包括但不限于：①人员录用②考核③奖惩④培训方式⑤培训流程）框架清晰，内容具体详细，措施详尽完善，能完全满足采购需求的得5分；

2.人员培训及管理方案（包括但不限于：①人员录用②考核③奖惩④培训方式⑤培训流程）有基本框架，内容基本完整，人员安排配置基本妥当，措施基本完善，能基本满足采购需求的得3分；3.人员培训及管理方案（包括但不限于：①人员录用②考核③奖惩④培训方式⑤培训流程）内容有缺漏或不可行，人员安排配置不妥当，措施不完善，不能满足采购需求的得1分；4.不提供不得分。 | 5 |
| 5 | 响应能力（8.0分） | 1.网点与本项目服务地点距离≤30公里的得8分；2.网点与本项目服务地点距离≤45公里的得5分；3.网点与本项目服务地点距离≤60公里的得2分；4.网点与本项目服务地点距离>60公里的得1分。注：须提供营业执照原件扫描件及该网点与本项目服务地点（项目服务地点为：梅州市梅江区环市北路63号广东省粤东技师学院梅州校区）,百度地图或高德导航截图（选距离短的）加盖投标人公章。网点包含公司或其分支机构。 | 8 |
| **合计** |  30 |

1. 价格评分

经评标委员会审核后，以满足招标文件要求且有效的最低评标价格定为评标基准价，其价格分为满分，其他投标人的价格分统一按下列公式折算递减：

投标报价得分＝(评标基准价/投标报价)×30

注：超过此本项目预算价的投标作无效投标处理。价格评分仅限于通过符合性审查的有效投标人。

（三）确定中标单位

根据上述的评标办法，评出本项目的中标单位，并将评审结果上报学院领导确认。中标通知书经确认后由招标人签发。招标人不接受非中标单位的查询，也不对不中标原因作出任何解释。

本招标文件的解释权和修正权归招标人所有。

附件1

**广东省粤东技师学院梅州校区物业管理服务**

**（保洁、绿化及水电维护）需求书**

**一、技术要求**

**(一)、物业基本情况**

**1、服务区域范围**

广东省粤东技师学院梅州校区位于梅州市梅江区环市北路63号，占地面积约53.92亩，总建筑面积约34000平方米。梅州校区共有建筑物23栋，详见《广东省粤东技师学院梅州校区建筑物及构筑物分布情况表》。

|  |
| --- |
| **广东省粤东技师学院梅州校区建筑物及构筑物分布情况表** |
| **序号** | **建筑物/构筑物** | **楼层** | **建筑面积（平方米）** | **备注** |
| 1 | 教学办公楼 | 7 | 3528 |  |
| 2 | 电工电子技训楼 | 5 | 1470 |  |
| 3 | 电化教学楼 | 5 | 1470 |  |
| 4 | 实训楼 | 6 | 4569.48 |  |
| 5 | 新食堂 | 4 | 2448.14 |  |
| 6 | 学生宿舍1 | 5 | 2107.63 |  |
| 7 | 学生宿舍2 | 6 | 2529.41 |  |
| 8 | 学生宿舍3 | 6 | 2920.49 |  |
| 9 | 人防地下车库 | 负一层 | 5520.46 |  |
| 10 | 体育馆 | 1 | 1738 |  |
| 11 | 校企合作基地 | 1 | 1082 |  |
| 12 | 实习工厂车间 | 1 | 1462.93 |  |
| 13 | 新能源实训车间 | 1 | 402.28 |  |
| 14 | 一区学生宿舍 | 3 | 1854.85 |  |
| 15 | 幼师实训场 | 1 | 814.28  |  |
| 16 | 烹饪实训场 | 1 | 814.28  |  |
| 17 | 学生饭堂 | 1 | 814.28  |  |
| 18 | 学生宿舍4号楼 | 5 | 1971.25  |  |
| 19 | 招待所 | 3 | 310.00  |  |
| 20 | 半坡仓库 | 1 | 456.35  |  |
| 21 | 汽车发动机车间 | 1 | 364.88  |  |
| 22 | 汽车电工实训车间 | 1 | 364.88  |  |
| 23 | 学生宿舍4号楼前仓库 | 1 | 375.00  |  |
| 建筑面积合计： | 33868.41 |  |
| 绿化面积 | 5500 |  |
| 室外硬化地面面积 | 11000 |  |
| 梅州校区占地面积 | 约54亩 |  |

**2、其他情况**

服务区域内可向供应商提供物业办公/服务用房1间(约15平方米),位置：学校南二道门侧。

**(二)、物业服务需求内容明细**

物业管理服务范围包括公共场所、场地清洁、保洁服务；水电维护服务；水池清洗服务；化粪池清理服务；垃圾清理服务；管道疏通服务(含学生宿舍内卫生间);绿化养护服务；除四害消杀，蚁类、蜂、蛇防治，防疫消毒服务。

**1.环境卫生与保洁管理**

（1）每天1次门厅用水拖抹，雨天随脏随抹；对人员走动频繁之地，进行不间断巡回保洁。要求做到地面干净、保持材料本色，无明显灰尘、污渍和杂物，无积水。发现杂物、废弃物应在1小时内清理。特殊情况或特殊时期要每天1次消毒。

(2)区域内垃圾实行袋装化，在采购人指定的各公共部位设立公共垃圾箱，在露天公共部位设立杂物箱，由专人分类、清运、处理(包括联系环卫部门运出处理)。

(3)及时清扫服务区域地面积水、垃圾、烟头、枯叶等，使保持干净、无杂物、无积水等。

(4)根据相关设备、场地的污染程度，定期对垃圾筒清洁或清洗，定期对停车场、室外地面进行高压冲洗。

(5)不少于每天1次对采购人指定的公共设备、设施的表面进行清洁、抹净处理，保持洁净。每天1次擦净、抹净各会议室、接待室、休息室等的办公桌、讲台、文件柜等家具。门窗、梯间内、楼梯扶手、灯饰、栏杆、指示牌等无污渍及明显灰尘。不少于每月1次用水冲洗所有水泥地面、沥青地面等。

(6)每天清洗及保洁各公共区域的洗手间、检查更换洗手液。厕所内无臭无味，目视地面、坑位、小便池、洗手盆干净，无尿迹、痰迹和其它污迹，无茶渣、烟头、纸巾、果皮等垃圾存在，特殊情况需按实际加强消毒频次；相关消耗品的提供另行约定。

(7)不少于每周1次检查并清扫大楼天台、设备机房等。

(8)作业时应小心执扫，控制扬尘，不扰民，不溅污行人及住户衣物，避免妨碍行人和车辆正常行驶。

(9)垃圾分类：负责处理服务区域内垃圾分类工作，配合相关部门处理特定类型的垃圾。垃圾投放点按规定标注：垃圾分类标志，垃圾分类标志符合GB/T19095规范。

(10)垃圾清运、处理分为：生活垃圾(有机、无机、有害垃圾)清运处理、督促装修垃圾清运处理和废纸及可再生废物的回收。所有垃圾清运处理应符合广东省及省内各地有关法律、法规规定。

(11)垃圾清运、处理的范围分为：日常办公垃圾、日常生活垃圾、日常厨余垃圾、建筑垃圾、公共通道、园林、道路等的综合垃圾。

(12)垃圾清运、处理工作分为：收集区域内垃圾，并更换垃圾袋，不少于每天1次清洁垃圾筒。不少于每天2次定时清运、处理。将物业项目内所有桶内垃圾清理干净封好胶袋口。

(13)洁具、垃圾收集容器和运输工具：洁具、容器和运输工具要标识清楚，及时回收，定点摆放，保持洁净。扫帚、拖把、垃圾铲等洁具随用随清洗；运输用大垃圾桶、手推车或机动车清洗每天1次，容器和工具完好率为90%以上。

(14)果皮箱随满随掏，垃圾无爆满落地，周边无散落垃圾，无陈旧垃圾，无垃圾堆积。箱体经常擦拭、清洗，保持干净整洁，无异味、无旧污迹，无污水漫溢，箱桶周边地面整洁，无蝇、无臭。垃圾不外溢，周边无垃圾散落，无蝇、无臭、无残留或堆积垃圾。对服务区域内的清洁卫生检查工作符合DB44/T1047规范的要求。

(15)保洁时间为：8:00-11:30,14:00—18:00,公共区域须在每天8:00前和14:30前完成清洁工作。

(16)为保持污水管及各区域卫生间便池(含学生宿舍)通畅，保洁员及时对排水沟清扫(含明沟、暗沟),

(17)保持化粪池工作正常，每月1次检查，每半年1次清掏，发现异常及时清掏。

(18)室内高空保洁作业。对门厅、会议厅、多媒体室中的顶灯、壁灯、吊灯、投影仪、音箱等悬挂器材以及其他安装于天花、墙壁高处的设备，每月2次进行清洁打扫工作。

(19)蓄水池清洗

中标人定期(至少每学期一次)对校区的蓄水设备进行清洗、消毒，每季度对生活用水的水质进行检测，并及时将水质检测报告送交采购方管理部门。

(20)风扇、空调清洗

每年至少一次对校区所有的风扇和空调过滤网进行清洗。

**2.绿化的养护和管理**

(1)根据采购人需求提供苗木、盆栽及室内绿化、时花更换等服务。

(2)专业的绿化管理，根据植物种类、状况定期浇水，及时修剪枯枝、残技和养护树木、草坪、花卉、盆栽等，除杂草、除病虫害、防台风处理等执行专业的养护和管理工作。

(3)每月2次清理绿化区域内的鼠迹、蟑迹和鼠洞堵塞，清理绿化区域内乱张贴和乱搭挂物；每天清理花盆、绿化地中的垃圾、杂物。

(4)根据植物特性定期施肥，施用符合国家规范的肥料。

(5)负责区域内水塘/水池垃圾的清理，保持水体清洁、给排水畅通。

(6)服务区域内的树木按规定悬挂树种铭牌。

(7)服务区域内的人造绿化景点布置、设置。

(8)节假日或重大接待任务期间的绿化物装点、布置。

(9)草坪的养护及清洁：春夏两季每两月1次修剪，秋冬两季根据情况修剪。每次修剪后对草皮施肥1次，保持草坪常绿。草皮杂草每周1次巡查拔除，做到基本不见杂草。拾除草坪、花丛内纸屑、果皮等杂物。

(10)乔灌木、花卉的养护及清洁：每月1次巡查，及时修剪枯枝、病虫枝、下垂妨碍观瞻和活动的枝条，修剪下的枝叶要立即清除。

(11)提倡生化物防治、人工防治，使用药剂须以不伤害人体健康为前提，使用高效低毒的农药。在使用农药时，须做好人员保护措施，使用喷雾器时，注意天气情况，避免药液扩散或喷溅。每次养护工作完成后，应即时予以记录备案。

(12)具体养护、管理服务内容及配套设备等符合DB44/T968及DB44/T1049规范，以及项目所在地关于园林绿化养护标准的要求。

**3.水电维护管理**

(1)给排水、供水系统：建立正常用水、供水、排水管理制度并根据实际使用情况制订年度设备、设施管理、维修保养计划及总体节能计划。节约用水，防止冒、滴、漏，或大面积跑水事故的发生。执行每日巡查制度，并做好记录工作，保持供水系统的正常运转，每周检查水泵运转情况；其中消防泵启动不少于每年4次。保持水池、水箱的清洁卫生，防止二次污染。每周检修维护供水系统管路、水泵、水池、水箱、阀门、水表，保证其正常运转。保证排水系统的正常运转，防止阻塞。遇停水应预先通知采购人及受影响部门，并张贴预告。

(2)机电、照明及自动化系统管理：对服务区域内供电系统高、低压电器设备、照明装置等设备正常运行使用进行日常管理和养护维修。建立严格的配送电运行制度和电气维修制度。电工维修人员须持证上岗。做到发现故障、及时排除。保证公共使用的照明、指示、显示灯完好；电气巡查、维保工作要满足用户的要求、确保配电设备安全运行。遇停电限电预先通知采购人及受影响部门，并张贴预告。对临时施工工程有用电管理措施。发生特殊情况，如火灾、地震、水灾时，及时切断电源。负责对路灯、庭园灯电源的操作，保证供电正常。确保办公区域内所有公共及专用照明灯管灯泡完好，发现损坏，及时调换。

**4.公共卫生应急要求**

(1)严格执行《突发公共卫生事件应急条例》等文件的要求，联合采购人或采购人下属分管部门成立公共卫生应急工作领导小组，制定突发公共卫生事件、防疫等相应防控措施和应急预案，在突发公共卫生事件及疫情发生时，负责做好组织、指挥、协调和服务保障工作，及时向有关部门汇报相关情况。相关管控措施符合DB44/T1048规范的要求。

(2)制定进入物业管理服务区域或范围内特定区域的人员管控措施方案，做好人员进出登记、管理工作。

(3)按防控措施针对性做好公共区域等场所的卫生消杀工作，环境及物品以清洁为主、预防性消毒为辅。出现受污染情况时及时进行清洁消毒。

(4)及时跟进所在地区的防疫政策，根据政策变化调配人手响应相关要求。

**5.人员进驻、管理及其他服务要求**

(1)进驻管理：详细审阅、熟悉所有整个物业管理服务区域的设计图纸，并从物业管理及用户角度对物业管理提出专业管理意见、改进方案。迅速熟悉服务区域内的机电设备系统、楼宇/场地智能化管理系统、网络系统、IT基础设施的性能、规格、造型、布置提出专业管理意见和建议。对采购人提供的图纸、资料、档案等提出专业意见和建议。提供24小时热线，响应采购人反应的紧急要求。

(2)档案管理：建立管理人员人事档案和各类行政文件、合同的存档工作。相关工作内容符合DB44/T1315规范的要求。健全所有建筑物、公用设施、设备的图纸资料，及时增加修改资料。建立设备、设施、保安、保洁等日常运作管理档案。所有资料及管理资料分为图、档、卡、册四类，安放于防火、防潮、防蛀之专用档案箱/盒/柜内。做好档案资料的保密工作，确保相关信息不外泄

**6.人员需求清单**

(1)在合同期内，保洁、绿化、水电维修人员年龄应在60周岁以下，如合同期内，国家延迟退休，人员年龄要求可做相应调整。(提供承诺函，格式自定)

(2)人员数量，针对项目实际需要共需配置19名服务人员，具体如下。

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **岗位** | **人员配置****(人)** | **配置说明** |
| 项目主管 | 1 |  |
| 文员 | 1 | 物业规范化管理与员工日常资料等工作 |
| 保洁员 | 14 | 教学区(含新实训楼、食堂)4人、体育馆及周边1人、宿舍一、二、三、地下车库共4人、宿舍四2人、南门至北门公共区域(含实训车间周边)3人 |
| 绿化工 | 1 |  |
| 水电工 | 2 |  |
| 合计 | 19 |  |

(3)供应商录用和配备的上述工作人员须没有违法犯罪记录、没有严重心理疾病或明显人格缺陷及无纹身。

(4)供应商应依法用工，投标(响应)时须承诺按服务区域所在地劳动用工相关标准支付服务人员的劳动报酬，工资部分不得低于梅州当地最低工资标准。并按《中华人民共和国社会保险法》等的相关规定，为服务人员购买社会保险费用。(提供承诺函，格式自定)

**6.额外专业服务**

专业除四害服务：根据相关等级提供对应的专业防制、管理、规划服务。除一般“四害”防治外，还提供如蚁、蚤、虱、蜱、螨等其他有害生物的预防和控制。按气候及环境变化除四害。其中4月-11月的灭四害消杀工作不少于每月2次，其余月份不少于每月1次。使用符合国家标准的消毒、杀虫害等药剂进行环保消杀工作。投放药物应事先告知，投药位置有明显标识。每次消杀后进行检查，并记录存档。

**7.特殊物业场景**

(1)教学区域工作：每天1次在课余时间对教学区域进行清洁打扫，不得干扰正常教学、实验、自习等活动。因教学、实验等原因导致保洁时间调整的，应及时记录并根据实际情况调整对应的卫生保洁时间。配合采购人对场馆、教具、多媒体设备、网络设备、实验室仪器等教学辅助支持工作，按采购人要求制定、执行相关管理服务方案。

(2)大型活动支援：采购人在服务区域内举办大型活动(开学/毕业典礼、校庆、校运动会、集中考试、外单位交流活动等)增派人员支援。为活动现场提供环境清洁服务，活动结束后根据采购人需要提供专项清洁打扫及垃圾清运服务。

(3)文化建设：配合采购人对服务区域内的设施、场地开展文化、艺术、专业实践等活动。

**二、商务要求**

(一)服务的时间/周期、服务地点：

服务时间：2025年6月1日至2025年9月31日

服务地点：梅州市梅江区环市北路63号广东省粤东技师学院梅州校区

(二)付款条件

第一部分为预付款部分：合同签订后5天内中标(成交)供应商向采购人提供有效发票后10个工作日内，采购人将按合同金额的30%作为预付款，支付给中标(成交)供应商。第二部分为月结款部分：余下的70%合同金额将按月结形式，在当月服务结束并收到中标(成交)供应商提供的有效发票后，采购人将在10个工作日内支付给中标(成交)供应商。

(三)合同签订

采购人根据采购文件的约定及投标(响应)文件的响应内容与中标(成交)供应商签订合同。

(四)履约验收考核

根据采购人提出的(日常/月度)考核标准实施考核(详见表一、二、三)。

履约保证金：供应商在合同签订后的5个工作日内，以银行转账方式向采购人支付当前合同总金额的5%作为履约保证金。当前合同履约结束后，采购人于5个工作日内退还供应商。

采购人每月对中标人的服务进行验收考评，根据考核情况支付合同月结款：月验收评分和日常检查评分分值各为100分，各得分按50%比例汇总，综合考核得分达到85分或以上的，视为考核结果“合格”,按月结费用的100%支付；综合得分为75-85分，视为考核结果“基本合格”,按月结费用的85%支付，并启动整改机制(详见表四);考核分数未达到“基本合格”的，或一个年度内出现3次“基本合格”,或出现连续2次“基本合格”仍未能有效整改的，视为考核结果“不合格”,采购人有权解除合同，中标人应赔偿采购人因解除合同而受到的损失(即履约保证金不予退还，并退还剩余月数预付款)。出现其他违法违规情形的，将上报相关部门处理。

**三、费用承担要求**

(一)采购人承担的费用

1、公共水电费用(包括卫生间、绿化、空调、清洁卫生、生活等各类用水；消防、水泵、照明、各类机电设备等各类的用电)。

2、采购人将根据实际调配办公用房和仓库，在委托期限内交由中标人免费使用。

3、水电维护相关维修配件耗材由采购人负责提供。

(二)中标人承担的费用

1、采购人与中标人服务人员不发生任何劳动和雇佣关系，所有服务人员由中标人自行管理，并按法律法规和地方政府的规定支付服务人员的工资、福利、保险、奖金、加班费、服装等一切费用。

2、中标人应按照《中华人民共和国社会保险法》的相关规定，支付国家规定必须购买的社会保险(包括医疗、养老、工伤、失业、生育)。

3、清洁卫生费用：用于物业管理区域的清扫保洁、垃圾收集运输等服务所收取的费用，包括清洁耗材(垃圾袋、清洁剂等)、清洁工具(扫把、拖把、清洁刷、垃圾桶等)、垃圾清运(生活垃圾的收集、运输、处理等)、化粪池清理、清洁开荒(房屋在建设或装修后，需进行全面除尘、擦拭玻璃、表面养护、清洗地面、除污消毒、装修痕迹清理等)等费用。

4、绿化养护费用

用于绿化的浇水、修剪、除草、打药、补苗等所产生的费用，包括绿化材料、绿化工具(修剪机、割草机、打药机等)、绿化劳保用品(雨衣、雨鞋、安全帽等)、绿化垃圾清运等费用。

5、消杀费用

消杀费用包括四害(蚊、蝇、鼠、蟑螂)消杀、红火蚁防治、白蚁防治、捕蛇、捕蜂等费用。

6、水电维修费用

水电维修所需设备、工具等费用。

7、其他费用

用于保障物业管理区域内的办公设备(电脑、打印机等)、办公用品(纸张、笔墨等)、交通设备、交通费(车辆油耗、维修保养、车费)、通讯费(电话、手机等)等费用。

**表一、广东省粤东技师学院梅州校区保洁、绿化及水电维护服务月验收评分表**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **考核项目** | **考核标准** | 标准分值 | 考评得分 |
| **一、基础管理****(20分)** | 1.根据采购文件及学校要求，建立健全适合该项目的各项管理制度、服务质量标准、做好员工的专业培训工作、各工作岗位考核标准、奖惩办法完善，作风严谨。 | 6 |  |
| 2.物业管理人员和专业技术人员按岗位人员配置数量到岗，员工统一着装，佩戴明显标志，工作规范，服务态度良好。 | 6 |  |
| 3.进行科学管理，设立服务电话，联系通畅，受理学校管理部门的意见、建议、投诉等，及时做好信息的收集、处理、反馈、记录。 | 5 |  |
| 4.管理机构齐全，主要管理人员发生变化及时告知、备案。 | 3 |  |
| **二、保洁服务****(50分)** | 1.清洁卫生实行责任制，明确责任范围，落实到人；配有专业的清洁人员，并实行标准化考核。 | 8 |  |
| 2.整体卫生：教学区、学生宿舍区域无垃圾、污渍、水渍、灰尘；室外公共区域无明显垃圾污渍、水渍、积尘。 | 10 |  |
| 3.卫生间：保持干净，无异味、无蚊蝇滋生、垃圾及时清理。 | 8 |  |
| 4.各管网：雨水管道、沟渠、化粪池按规定及时进行清掏，确保各管道畅通。落实蓄水设备的清洗、消毒、检测，定期对生活用水的水质进行检测，每季度报送一次水质检测记录。 | 8 |  |
| 5.垃圾清运：每日收集两次垃圾，并及时进行集中清运。 | 6 |  |
| 6.四害消杀：定期消杀，发现跳蚤、蚊子、苍蝇滋生及时处理。在节日、庆典、会议等大型活动中按要求做好保洁工作，完成临时性卫生清洁任务。 | 6 |  |
| 7.按疫情防控要求定期对校园进行消杀，并做好记录。 | 4 |  |
| **三、绿化管理**(10分) | 1.浇水：保持植物应有的水分、浇水时地面无明显积水。 | 2 |  |
| 2.修剪：修剪及时，植株长势茂盛，树冠丰满、培养定干分叉，无枯枝烂头。 | 2 |  |
| 3.施肥：施肥及时，植物生长旺盛，花卉及时开花。 | 2 |  |
| 4.病虫害防治：植物长势健壮，保持应有的观赏状态，无病虫害。 | 2 |  |
| 5.养护：养护地块整洁，杂草及时清除，无明显杂草。 | 2 |  |
| **四、水电维护管理(20分)** | 1.建立日供水供电系统巡查制度，记录完整 | 8 |  |
| 2.设备设施故障处置及时， | 8 |  |
| 3.维修人员持证上岗，操作规范。 | 4 |  |
| **五、奖励加分** | 拾金不昧，及时返还，奖2-5分/次；见义勇为，事迹突出者，奖2-5分/次；及时制止治安、消防及其它突发事件，奖2-5分/次 |  |  |
| 合计 | 100 |  |

学校考核人(签名): 服务单位负责人(签名):

时间： 年 月

表二、

**广东省粤东技师学院梅州校区**

**保洁、绿化及水电维护管理日常检查评分表**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 地点 | 序号 | 考核内容 | **考核标准(共100分)** | 得分 | 备注 |
| 教学区(26分) | 1 | 地面、墙面、天花、天棚 | 保持干净，无垃圾、无杂物、无蛛网各得1分，共4分 |  |  |
| 2 | 指示牌、悬挂牌、宣传栏 | 无明显目视污渍、尘渍各得1分，共2分 |  |  |
| 3 | 消防设施 | 无明显目视污渍、尘渍各得1分，共2分 |  |  |
| 4 | 玻璃、不锈钢、楼梯护栏 | 无明显目视手印、污渍、尘渍、水迹各得1分，4分 |  |  |
| 5 | 绿化盆栽 | 盆内无杂物、盆身洁净、花叶无积尘各得1分，共3分 |  |  |
| 6 | 垃圾桶、垃圾 | 无臭味，垃圾日产日清，垃圾桶洁净得3分 |  |  |
| 7 | 门窗 | 无明显目视污渍、尘渍各得1分，共2分 |  |  |
| 8 | 卫生间 | 无明显目视污垢、污渍，无臭味、蚊虫各得1分，共4分 |  |  |
| 9 | 防疫消杀 | 按要求次数、质量消杀各得1分，共2分 |  |  |
| 女生宿舍(21分) | 10 | 地面、墙面、天花、天棚 | 保持干净，无垃圾、无杂物、无蛛网各得1分，共4分 |  |  |
| 11 | 指示牌、悬挂牌、宣传栏 | 无明显目视污渍、尘渍各得1分，共2分 |  |  |
| 12 | 消防设施 | 无明显目视污渍、尘渍各得1分，共2分 |  |  |
| 13 | 玻璃、不锈钢、楼梯护栏 | 无明显污渍、尘渍各得1分，2分 |  |  |
| 14 | 垃圾桶、垃圾 | 无臭味，垃圾日产日清，垃圾桶洁净得3分 |  |  |
| 15 | 门窗 | 无明显目视污渍、尘渍各得1分，共2分 |  |  |
| 16 | 卫生间、浴室 | 无明显目视污垢、污渍，无臭味、蚊虫各得1分，共4分 |  |  |
| 17 | 防疫消杀 | 按要求次数、质量消杀各得1分，共2分 |  |  |
| 男生宿舍(21分) | 18 | 地面、墙面、天花、天棚 | 保持干净，无垃圾、无杂物、无蛛网各得1分，共4分 |  |  |
| 19 | 指示牌、悬挂牌、宣传栏 | 无明显目视污渍、尘渍各得1分，共2分 |  |  |
| 20 | 消防设施 | 无明显目视污渍、尘渍各得1分，共2分 |  |  |

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | 21 | 玻璃、不锈钢、楼梯护栏 | 无明显污渍、尘渍各得1分，2分 |  |  |
| 22 | 垃圾桶、垃圾 | 无臭味，垃圾日产日清，垃圾桶洁净得3分 |  |  |
| 23 | 门窗 | 无明显目视污渍、尘渍各得1分，共2分 |  |  |
| 24 | 卫生间、浴室 | 无明显目视污垢、污渍，无臭味、蚊虫各得1分，共4分 |  |  |
| 25 | 防疫消杀 | 按要求次数、质量消杀各得1分，共2分 |  |  |
| 公共区域(20分) | 26 | 道路、地面 | 保持干净，无垃圾、无杂物各得1分，共2分 |  |  |
| 27 | 公告、宣传栏 | 无明显目视污渍、尘渍各得1分，共2分 |  |  |
| 28 | 公共灯具 | 无明显目视污渍、尘渍各得1分，共2分 |  |  |
| 29 | 绿化带 | 绿化带无杂草虫害、保持干净、定时修剪并植物生长旺盛各得1分，共3分 |  |  |
| 30 | 栏杆 | 无明显目视污渍、尘渍各得1分，共2分 |  |  |
| 31 | 沟渠、管道 | 保持畅通得1分，共1分 |  |  |
| 32 | 雨水成砂池 | 保持畅通得1分，共1分 |  |  |
| 33 | 生活水池 | 定期消毒、清洗各得1分，共2分 |  |  |
| 34 | 化粪池 | 按要求清理，保持畅通得2分，共2分 |  |  |
| 35 | 垃圾中转箱 | 无臭味，垃圾日产日清，垃圾桶洁净得1分 |  |  |
| 36 | 防疫消杀 | 按要求次数、质量消杀各得1分，共2分 |  |  |
| 水电维护(10分) | 37 | 日常巡查 | 按要求次数巡检，发现问题及时，记录填写规范清晰，各得2分，共6分 |  |  |
| 38 | 故障处置 | 处置及时，效果较好，各得2分，共4分 |  |  |
| 人员到岗率(2) | 39 | 人员到岗率 | 按人员配置要求到岗率100%,得2分，未达到100%不得分 |  |  |
| 合计 |  |  |

检查人(签名): 服务单位主管(签名)：

时间： 年 月 日

**表三、广东省粤东技师学院梅州校区物业管理服务月验收考核汇总表**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 考核类别 | 考核方式 | 平均分数 | 所占比例 | 得分 |
| 保洁、绿化及水电维护服务 | 由后勤部门按保洁及绿化服务月验收考核评分表内容考核 |  | 50% |  |
| 由日常检查人员按日常检查评分表内容考核 |  | 50% |  |
| 综合考核得分： |  |
| 说明：综合考核得分达到85分或以上的，视为考核结果“合格”,按月结费用的100%支付；综合得分为75-85分，视为考核结果“基本合格”,按月结费用的85%支付，并启动整改机制；考核分数未达到“基本合格”的，或一个年度内出现3次“基本合格”,或出现连续2次“基本合格”仍未能有效整改的，视为考核结果“不合格”,采购人有权解除合同，中标人应赔偿采购人因解除合同而受到的损失(即履约保证金不予退还，并退还剩余月数预付款)。出现其他违法违规情形的，将上报相关部门处理。 |

汇总人： 审核人：

汇总时间： 年 月 日

**表四：广东省粤东技师学院梅州校区**

**物业管理服务监督管理日常考核记录表**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 考核项目 | 检查情况 | 物业岗位责任人签名 | 整改情况 | 整改落实跟进人员签名 | 备注 |
| 1 | 卫生保洁管理 |  |  |  |  |  |
| 2 | 绿化养护管理 |  |  |  |  |  |
| 3 | 水电维护管理 |  |  |  |  |  |
| 3 | 奖励加分 |  |  |  |  |  |
| 考核人：审批人：考核日期： |

**表五、广东省粤东技师学院梅州校区物业管理服务满意情况调查表**

年 月 日

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 序号 | 内容 | 满意程度 |
| 1 | 员工的仪表，文明举止 | 满意()基本满意()不满意() |
| 2 | 热情为师生服务 | 满意()基本满意()不满意() |
| 3 | 各楼宇的卫生保洁状况 | 满意()基本满意()不满意() |
| 4 | 楼宇周边环境情况 | 满意()基本满意()不满意() |
| 5 | 垃圾清理情况 | 满意()基本满意()不满意() |
| 6 | 管道疏通情况 | 满意()基本满意()不满意() |
| 7 | 校园绿化养护情况 | 满意()基本满意()不满意() |
| 8 | 除四害消杀，蚁类、蜂、蛇防治，防疫消毒情况 | 满意()基本满意()不满意() |
| 9 | 学校重大活动的配合工作 | 满意()基本满意()不满意() |
| 10 | 水电维护情况 | 满意()基本满意()不满意() |
| 其它意见和建议 |  |

**报价文件格式**

**报 价 函**

广东省粤东技师学院：

我方己仔细研究了 (采购编号： )项目招标文件的全部内容，愿意以人民币（大写）  （￥ 元）作为本项目总价（含税）。

在此，我方声明如下：

1.同意并接受采购文件的各项要求，遵守采购文件中的各项规定，按采购文件的要求提供报价。

2. 我方如果成交，将保证履行招标文件中的全部责任和义务，按质、按量、按期完成。

3.我方承诺在本次报价响应中提供的一切文件，无论是原件还是复印件均为真实和准确的，绝无任何虚假、伪造和夸大的成份，否则，愿承担相应的后果和法律责任。

4.我方完全服从和尊重学校评标委员会所作的评定结果。

响应供应商名称(公章)：

地址：

电话：

响应供应商（法定代表人授权代表）代表签字：

开户银行：

帐号：

日期：

**附件1、报价人通过“信用中国”网站与中国政府采购网查询到的信用记录截图**

注：“信用中国”网站网址：www.creditchina.gov.cn；中国政府采购网网址：www.ccgp.gov.cn。

**附件2、关于投标人资格的声明函**

**关于投标人资格的声明函**

致采购人：

关于你方单位组织的采购项目“ （采购编号： ）”，我单位自愿参与本项目投标，同时声明：

一、我单位所提供的用于本项目投标的一切书面证明材料（包含本声明函所声明的内容）均属实，如出现提供虚假证明材料或发表虚假声明，所造成的一切损失、不良后果及法律责任均由我单位承担，我单位愿意接受相关处罚，并放弃可能获得的本项目中标人资格。

二、我单位完全具备《中华人民共和国政府采购法》第二十二条所规定的下列条件：

 （一）具有独立承担民事责任的能力；

 （二）具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度；

 （三）具有履行合同所必需的设备和专业技术能力；

 （四）有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录；

 （五）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；

 （六）法律、行政法规规定的其他条件。

三、我单位与本项目其他报价人不存在负责人为同一人的情况，也不存在直接控股、管理的关系，我单位承诺不携同存在上述关系的其他单位共同参与本项目投标。

四、我单位承诺在参与本项目采购活动的过程中遵纪守法，不采取不正当的手段谋取项目中标，并承诺绝不出现下列情形：

 （一）提供虚假材料谋取中标、成交的；

 （二）采取不正当手段诋毁、排挤其他供应商的；

 （三）与采购人或其他供应商恶意串通的；

 （四）向采购人行贿或者提供其他不正当利益的；

 （五）在招标采购过程中与采购人进行协商谈判的；

 （六）拒绝有关部门监督检查或者提供虚假情况的。

特此声明！

报价人（投标人公章）：

法定代表人或授权代表（签字）：

日　期： 年 月 日