

第三章 招标项目技术、服务、商务及其他要求

（注：当采购包的评标方法为综合评分法时带“★”的参数需求为实质性要求，供应商必须响应并满足的参数需求，采购人、采购代理机构应当根据项目实际需求合理设定，并明确具体要求。带“▲”号条款为允许负偏离的参数需求，若未响应或者不满足，将在综合评审中予以扣分处理。）

（注：当采购包的评标方法为最低评标价法时带“★”的参数需求为实质性要求，供应商必须响应并满足的参数需求，采购人、采购代理机构应当根据项目实际需求合理设定，并明确具体要求。）

3.1 采购项目概况

成都市公安局某分局（以下简称“分局”）和成都市联程场站建设实业有限责任公司（公交场站运营单位）（以下简称“联程场站”）总建筑面积约三万零九百一十余平方米（含双方专用建筑面积和共用建筑面积），物业管理用房约一百多平方米；总绿地面积约九百余平方米（其中临街集中绿地面积约四百多平方米），有乔木约39棵，灌木约一百八十余平方米，外立面玻璃幕墙面积约九千余平方米，化粪池、雨污排水管网、污水沟共计约七十立方米。项目地上共十层，地下共三层，地下建筑面积约一万一千平方米。出入口共3个，2个为公交车出入口，1个为分局出入口。非机动车停车库面积约四百三十余平方米。

3.2 服务内容及服务要求

3.2.1 服务内容

采购包1:

采购包预算金额（元）：1,600,000.00

采购包最高限价（元）：1,599,730.48

序号	标的名称	数量	标的金额 (元)	计量单 位	所属行 业	是否 涉 及 核 心 产 品	是否涉 及采购 进口产 品	是否涉 及采购 节能产 品	是否涉 及 采 购 环 境 标 志 产 品
1	2024-2027年度 某分局业务技术 用房暨高朋公交 场站物业管理服 务	1.00	1,599,730.48	项	物业管 理	否	否	否	否

3.2.2 服务要求

采购包1:

标的名称：2024-2027年度某分局业务技术用房暨高朋公交场站物业管理服务

参数性质	序号	技术参数与性能指标

1

一、项目概况

成都市公安局某分局（以下简称“分局”）和成都市联程场站建设实业有限责任公司（公交场站运营单位）（以下简称“联程场站”）总建筑面积约三万零九百一十余平方米（含双方专用建筑面积和共用建筑面积），物业管理用房约一百多平方米；总绿地面积约九百余平方米（其中临街集中绿地面积约四百多平方米），有乔木约39棵，灌木约一百八十多平方米，外立面玻璃幕墙面积约九千多平方米，化粪池、雨污排水管网、污水沟共计约七十立方米。项目地上共十层，地下共三层，地下建筑面积约一万一千平方米。出入口共3个，2个为公交车出入口，1个为分局出入口。非机动车停车库面积约四百三十多平方米。本项目涉及到的公交场站方面采购内容不在本次采购预算中，其中：

（一）分局概况

1. 分局业务技术用房建筑面积约一万余平方米（不包含共用面积）；地面办公用房为四至十层；地下二层至三层共计约170个机动车位供分局使用，室内盆栽约40盆。

2. 有通力电梯（直梯）4台；监控点位约130个。

3. 办公楼装有中央空调、精密空调及分体空调，空调系统具体包括：海尔风冷模块1台；多联机13台；依米康精密空调9台；多联机内机末端44台；模块机内机盘管10台；落地风柜1台，分体式空调11台（品牌为格力、美的）。

（二）共用设备概况（即分局与联程场站的公共用设备）（合同履行期限内设备数量增加的，服务费用不予调整）

1. 项目内消防概况

项目内有1个单体建筑，包含分局办公楼，联程场站停地上停车库，项目地下停车库含负一至负三楼、食堂及相关设施。

（1）已建负一楼设有火灾自动报警联网管理控制中心。在二楼彩兔装饰区域设有消防控制室分控中心（只负责彩兔区域消防监控）。消防控制中心内设有电气火灾监控主机、火灾自动报警器、火灾联动控制器、消防电话主机、电源盘、直接控制盘、消防广播主机、图形显示器、消防电源监控主机。火灾自动报警联网管理控制中心与彩兔消防控制分机联通统一管理。

（2）建筑物内的配电房、柴油发电机房、信息机房、设有总共21套气体灭火系统。

（3）消防控制中心火灾自动报警系统组成：火灾自动报警系统、消防联动控制系统、消防

直通对讲电话系统、火灾应急广播系统、应急照明控制系统、电气火灾监控系统。本项目共设有4708个报警及联动点位。

（4）本项各部位根据其性质不同分别设有感烟、感温，每层另设有手动报警按钮及声光讯响器、楼层火灾显示盘、火警电话分机或插孔。

（5）本项火灾自动报警及消防联动控制系统采用总线制，系统信号线、控制线、电源线等均在各层端子箱内T接总线隔离模块安装在端子箱内；并设置火灾时切断非消防电源、电梯迫降、应急照明强制电亮等联动控制。

（6）消防控制中心具有自动、手动控制和显示功能。

（7）本项配电系统设置4套电气火灾监控系统。电气火灾监控主机设在负一楼消防控制室内。所有监控单元及监控模块均安装在各层总箱及部分分箱内。

（8）项目内设有厨房、餐厅，在厨房有使用燃气地方内设有可燃气体探测器，并在厨房内还安装有厨房设备灭火装置控制盘1台、气体报警控制系统2台、食用油专用灭火剂4瓶。

（9）消防设备：火灾报警控制器1台、消防广播主机1套、消防电话主机1台、联动控制盘1台、电气火灾监控主机1台、图形显示中心1台。项目内有1个高位消防水箱、消防水泵控制柜1台、消防水池1个、设有应急电源柜9台，

排风机、送风机8台。

2. 配电室包含但不限于以下设备，最终以现场实际设备种类及数量为准。

名称	设备型号	数量	单位
高压开关柜	KYN28	12	台
双市电电缆	10KV	2	套
直流电源屏柜	CZDW-65AH/110V	1	台
次有发电机	701KW	1	台
开关柜	MNS	1	台
开关柜	AAS	3	台
1号变压器	SCB11-1000/10 1000KVA	1	台
低压开关柜	GCS	9	台
2号变压器	SCB11-1000/10 1000KVA	1	台
低压开关柜	GCS	10	台
3号变压器	SCB11-500/10 500KVA	1	台
低压开关柜	GCS	7	台
4号变压器	SCB11-500/10 501KVA	1	台
低压开关柜	GCS	8	台
应急电源柜		4	台
电瓶	直流24V	120	个
食堂动力柜	XL380V 250A	1	台
食堂照明配电箱	XM220V	12	个
其他动力电源柜		18	台
其他动力电源柜		9	台
其他照明电源箱		13	个
其他照明电源箱		6	个

★（四）特别说明（说明：在投标文件中提供承诺）

1. 联程场站方面建筑面积约两千余平方米（不包含共用面积），联程场站业务技术用房面积约三百余平方米，配套商业建筑面积约六千余平方米；一层以及夹层（1楼和2楼之间）为联程场站及配套业务用房、二至三层为商业用房；负一层由联程场站使用，机动车位约66个。

2. 因该物业管理区域为分局与联程场站共用区域，在该物业管理区域内，双方存在共用人员和共用服务的情形，共用服务具体包括：项目管理、消防维保服务、高低压配电房维保、共用绿化养护、玻璃幕墙清洗、管网及化粪池清掏、“四害”消杀及白蚁防治、防雷装置检测、生活垃圾处理、公众责任险服务。此外，联程场站还需要的物业服务为对其所使用的负一层66个车位提供车位管理服务（已分摊到人员岗位费用中），该场站公司所需共用服务及车场管理服务的总控制价为不高于267566.07元/年（各项费用详见本章“十、报价说明”）。

3. 按照《物业管理条例》相关规定，该物业管理区域应由一个物业服务企业实施物业管理。故本次采购由采购人先行对分局所需物业服务实施政府采购，待确定中标供应商后，联程场站根据该单位的采购方式在其物业服务预算控制价内（267566.07元/年，不包含在本项目预算中）再与中标供应商另行签署物业服务合同，合同金额按照报价要求中对应分摊比例确定。

4. 物业管理区域内的非机动车停放，分局及联程场站均不再支付任何管理费，中标单位也不得向车位使用人收取费用。

5. 中标供应商不得以任何形式私自向地下车位使用人收取停车费、车位使用费、车辆临停费等一切费用。

★二、总体要求（说明：在投标文件中提供承诺）

（一）中标供应商须按照采购人的上班时间与作息制度开展服务工作，夜间派专人值守，确保物业管理区域的秩序维护、环境保洁到位，营造整洁、优美、安全、舒适、文明的办公环境。

（二）投标人承诺：本项目派驻人员为专职专岗的服务人员，全职在岗，均按照《中华人民共和国劳动合同法》签订劳动合同，执行标准工时制，接受采购人派遣。投标人须对其工作人员服务期间的疾病和人身安全、安全责任事故、人事关系、劳动纠纷等负责，采购人对此不承担任何责任和义务。

（三）本项目涉及产品采购且属于政府强制采购节能产品清单中的产品，中标人提供的该产品均需具有国家确定的认证机构出具的节能产品认证证书。

（四）中标人提供的工具、耗材、设备等均为正规渠道采购，权属清晰，具有产品合格证等质量证明。

三、服务内容

在物业管理服务区域内提供环境维护服务、秩序维护服务、绿化维护服务、生活垃圾清运服务、玻璃幕墙清洗服务、“四害”消杀及白蚁防治服务、管网及化粪池清掏服务、设施设备日常管护及维修服务（含消防维保服务、高低压配电房维保服务、电梯维保服务、防雷设施检测服务、中央空调、精密空调及分体空调维保服务、安防及监控系统维护服务、二次供水检测及清洗服务及日常水电巡查维修及公共区域设施设备巡查维护等）。

★四、具体服务要求（说明：在投标文件中提供承诺）

（一）环境维护服务要求

物业服务区域内有规范的环境维护制度规章、流程、岗位职责，环境维护的管理规定符合项目实际。中标人负责物业服务区域内公共区域环境卫生维护，包括大厅、楼道、电梯轿厢、通道、各楼层卫生间、院坝、地下停车场、非机动车停车区、道路的环境卫生维护；外墙清洗、消毒、日常的雨污水系统疏通清理等。环境维护共设置3个岗位，其中岗位1负责对分局业务技术用房楼层进行卫生保洁，岗位2负责对院坝进行卫生保洁，岗位三负责对负一层至负三层车库进行卫生保洁。

1. 地面道路、绿地和停车场，每天全面清扫并巡回保洁。

2. 楼道、楼梯扶手、梯步、走廊、过道及公共场所全面清扫、擦抹等，做好巡回环境维护。

3. 电梯轿厢应保持无污迹，轿厢内的地垫每日轮换摆放。

4. 卫生间应进行巡回环境维护，要定期施放空气清新剂，保持卫生间无异味。

5. 保持大厅、各种指示牌、各种设施、设备的开关面板干净整洁。

6. 保证垃圾房内及周边地面无垃圾残留，垃圾房内无异味。

7. 油水分离设备，设备房内部及设备表面应保持清洁，及时排放和倾倒存油，每半月对设备除渣仓浮油进行一次打捞清除。

8. 门框、窗台、消防栓、指示牌表面应保持整洁。

9. 负责对物业服务区域内的阴沟、墙角边、垃圾堆放点、厕所、公共楼道、办公室、会议室、公区垃圾桶进行环境卫生消毒工作。

10. 分局大厅的地垫和防滑垫以及电梯地垫因使用老旧，单块地垫或地毯价格在500元及以下的由中标供应商进行更换。

11. 采购人安排的其他临时性保洁任务，制定各类迎检、接待前临时性保洁方案。

（二）秩序维护服务要求

物业服务区域内有规范的秩序维护制度规章、流程、岗位职责，秩序维护的管理规定符合项目实际。负责物业管理服务区域内的公共秩序安全，有效维护物业管理服务区域内正常的办公秩序。治安防范措施严密有效，治安安全隐患发现和处置及时。

1. 分局出入口设24小时固定岗哨，对来访人员礼貌询问，执行验证工作，与被访问人及时联系确认后方可入内；对不熟悉物业管理服务区域的办事人员要及时引导；严格控制闲杂人员或其他身份不明人员及各种无通行证车辆进入院内。大门及周边责任区禁止摆摊设点、车辆乱停乱放的管理。

2. 物品出入管理：值班人员应礼貌地询问是何物品，搬往何处；必要时可委婉地提出查验，确认无危险物品后，可予放入；当确认搬入物品属危险品时，值班人员应拒绝搬入。无法确认时，可报告采购人相关管理部门。对停车场的车辆进行停放和出入场的询问、指挥及严格看守，防止车辆及车内财物被盗。

3. 针对汛期配备防汛沙袋、防汛挡板、抽水设备等防汛物资器材。

4. 负责做好大楼内的安全巡逻工作，防盗、防聚众闹事、防各种破坏活动，保证日常办公环境井然有序，重大活动能顺利开展，项目设施财产不受损失。

（三）绿化维护服务要求

中标供应商负责物业服务区域内的绿化维护，有规范的绿化维护服务规程和服务制度，人员的配置和匹配的岗位职责符合项目实际。按规定摆放室内植物，制定合理的摆放计划，并提供绿植维护工作，植物无枯叶，盆内无杂物。若室内绿植因养护不当导致枯死，中标单位应负责更换枯死植物，对户外枯死植物及时补种补栽，绿化垃圾清运出物业管理区域。

（四）生活垃圾清运服务要求

生活垃圾分类及清运，按照《生活垃圾分类制度实施方案》要求，切实做好垃圾的分类工作。按照《成都市城市生活垃圾处理收费管理办法》等规定，由市政环卫部门负责将生活垃圾清运出该物业管理区域。中标供应商承担生活垃圾处理费用，该费用包含在本次报价内。

（五）玻璃幕墙清洗服务要求

负责物业服务区域内的外墙清洗保洁（含玻璃幕墙及高空作业，全年清洗1次）。

（六）“四害”消杀及白蚁防治服务要求

负责办公区域及公共场所定期进行预防性卫生消杀，采取综合措施消灭“四害”，对“白蚁”进行防治措施。控制室内外蚊虫孳生，达到基本无蝇，投药位置有明显标识，对公共区域、绿化带、强电设施设备房、食堂等重要位置进行每月2次的“灭四害”作业服务。

(七) 管网及化粪池清掏服务要求

对化粪池、雨污排水管网、污水沟（此三项方量共计约70m³，最终以现场实际方量为准）定期检查，每年进行两次清掏和疏通，保持管道通畅无阻塞，出现阻塞情况时及时疏通。

(八) 设施设备日常管护及维修服务要求

物业服务区域内有规范的设施设备维护服务规程、工作制度、人员配置和岗位职责，设施设备维护的管理规定符合项目实际。中标人负责物业服务管理区域内各种设施设备的日常运行、管理、维护保养工作，负责公共区域内及室内的水电维修，监控系统维护，高、低压配电房、电梯维保服务，中央空调、精密空调及分体空调维保服务，房屋主体及附属设施巡视检查工作。

1. 高、低压配电房维保服务要求

(1) 巡检维护：对本项目内高、低压配电房设备进行每月1次的巡检维护，并提供巡检报告给采购人。巡检中发现存在问题及时报告，发现损坏等故障及时维修。编制年度、月度检修保养计划报采购人审核。具体要求如下：

每月对设备进行1次巡检维护，并提供巡检报告给采购人；对高压电能参数进行统计和分析，可以应采购人要求提供节能方案；对熔断器使用情况进行检查；检查各类接触器、断路器、各类仪表是否正常；检查母线接头有无变形，有无放电的痕迹，紧固连接螺栓确保连接紧密，母线接头处有脏物时应清除，螺母有锈蚀现象应更换；检查配电柜中各种开关，看触头是否有损坏，紧固进出线的螺栓，试验操动机构的分合闸情况；检查电流互感器和各种仪表的接线，并逐个接好；检查熔断器的容体和插座是否接触良好，有无烧损，在检查中发现的问题，视其情况进行处理，该段母线上的配电柜检查完毕后，用同样的办法检查另一段，全部养护工作完成后恢复供电，并填写配电柜保养记录；根据相关安全规范和标准，确保设备及配件完好并运行和操作正常、可靠、无异常声音和异常发热现象；确保设备运行（含配电柜内开关及配件）安全、卫生整洁、无杂物；确保设备连接（含接插件）紧固、无松动、接触面光亮良好、无抢弧且无异常发热现象；确保高压操作用具（高压开关操作手柄、高压绝缘手套、高压绝缘鞋、验电器）的完好；确保设备绝缘、接地及安全设施良好、到位；每个季度对低压设备进行机械方面检查、测量绝缘电阻、对其线路进行检查。

(2) 故障处理：设备出现故障时（例如分、合闸指示灯不亮、开关合不起等），1小时内到达现场并进行处理或提供解决方案。当出现严重性故障，涉及主要元器件更换（例如高压断路器、继电保护器等），维护人员1小时以内到达现场，同时向采购人提供问题解决方案，并经采购人同意后迅速解决问题。发生电力线路及设备故障或遭受外力破坏，导致停电的，中标单位在接到采购人报修后及时组织人力到现场排障、抢修，尽快恢复送电。

(3) 有计划停、送电时应提前通知采购人、使用单位。突发停电时，备用回路或柴油发电机电源按设计时间要求投入运行。

(4) 中标单位根据采购人指令负责对高、低压配电房设备开展年检预试服务（三年服务期限内不超过2次），检验内容应包含但不限于变压器调试、高低压开关柜调试、补偿柜调试、电缆、封闭母线、套管、金属氧化物避雷器、电压互感器、保住装置、接地装置、自动装置试验等，具体检验项目以现场实际设备种类及数量为准，并向采购人出具国家电监委和供电局认可的《高压电气设备设施检测报告》。中标单位的检测结果必须真实有效，如因中标单位检测结果导致采购人未对安全隐患或缺陷进行维修，由此所造成的一切损失由中标单位负责，损失由中标单位赔偿。中标单位在进行高、低压电力设备试验过程中不能破坏采购人所有设施设备，若对采购人设施设备造成影响，所产生的责任后果概由中标单位承担。

(5) 负责每年活化1次加液蓄电池，并根据采购人指令对发电机组更换“三滤”、防冻液，该项服务属于配电房维保服务，不再单独报价。发电机每月试运行2次，每年1次带负荷运行，发电机运行所需柴油由采购人提供，柴油储量低于正常量时应及时告知采购人。

(6) 保证发电机直流操作系统运行正常，每季度进行1次电压检查及补充。每年至少1次配电、动力箱除尘，紧固（盘）螺丝、螺母及接地装置的保养工作。

(7) 中标单位负责每年对配电室中常用的安全工器具包括绝缘手套、绝缘鞋、绝缘垫、安全带、安全帽等进行一次检测。

(8) 涉及物业区域内高、低压配电房及柴油发电机组设施设备的维修更换时单项单次（材料费用或设备维修费用）500元及以下的维修项目费用由中标供应商承担。

2. 电梯维保服务要求

中标供应商负责物业服务区域内的电梯维保工作。

(1) 中标单位服务分局办公区4台直梯每月不低于2次正常养护，保证电梯的安全正常使用，定期检查调整每个安全部件及各活动部件，并定期进行清理润滑。

(2) 提供全天24小时应急维修服务，有突发事件和安全事故应急处置预案。发生电梯困人时，电梯安全管理员应在10分钟内到达现场，专业维修人员应在30分钟内到达现场。

(3) 中标单位代理4部电梯的年检工作，取得年检合格证，年检费用由中标单位承担。

(4) 中标单位对电梯日常运行须安排电梯安全员进行安全管理。电梯使用过程中由于管理和保养过程中的疏忽或失职，造成的任何安全责任事故或赔偿费用由中标单位承担。

(5) 涉及物业区域内电梯设施设备的维修更换时单项单次（材料费用或设备维修费用）500元及以下的维修项目费用由中标供应商承担。

3. 中央空调、精密空调及分体空调维保要求

(1) 负责物业服务区域内的空调设施（含中央空调、精密空调及分体空调）维保工作。中标单位应委托具有专业维护保养服务能力的实施单位进行空调设备维护保养服务。实施维保单位全年开展不低于2次的维护保养工作（含分体空调滤网清洗），每月对中央空调、精密空调设备开展不少于1次巡检工作，每年度维护两次，提供全天24小时应急维修服务，接故障通知后专业维修人员应在24小时内到达现场开展检查及时维修。

(2) 夏季根据采购人指令对达不到制冷效果的分体式空调进行加氟，达到正常制冷效果，采购人不再单独支付费用。

(3) 涉及物业区域内空调设施设备的维修更换时单项单次（维修材料或设备维修费用）在200元及以下的费用由中标单位承担，单项单次200元以上的根据采购人工作流程自行约定维修。

4. 消防维保服务

(1) 物业服务区域内应有规范的消防管理工作制度、服务规程、岗位职责，消防安全管理的规定符合项目实际，各种消防隐患发现、处置及时，发生火警，处置果断、规范、及时。消防维保服务机构应满足《消防技术服务机构从业条件》，管理过程应遵守《四川省消防条例》等相关法律法规。

(2) 严格执行消防管理制度，消防控制中心应24小时值守，登记的值守台账清晰。

(3) 每月对消防设备、灭火器及门禁联动设施进行例行检查做好记录，及时发现、排除各种消防安全隐患。及时处置消防报警、设备使用及初期火灾防范等相关工作。制定消防应急预案，整个物业管理区域全年开展不少于1次的消防综合应急演练。

(4) 对火灾自动报警系统日常误报警清查，报警系统运行检查，系统日常保养。确保报警系统的正常、灵敏、精确。

(5) 确保消防水泵、稳压泵、增压泵及所有相关设备运作正常，各水箱水位正常。

(6) 每半年需对喷淋泵、消火栓泵及管道系统的阀门轴心上润滑油，对正压风口、防火阀、风机除锈及上润滑油。

(7) 发现消防系统设施设备故障应及时联系维保单位到场处理。

(8) 遇现场报修，维保单位需一小时内到现场，在进场后六个月内由具有相关资质的第三方单位提供服务范围内的消防检测评审报告，以供对各系统设备运行状况有全面的了解，确保系统设施的正常运行。

(9) 在维护保养过程中如发现设备、零部件损坏，确需更换的，经采购人确认同意后，单项单次300元以上的根据采购人工作流程自行约定维修，300元及以下的材料配件由中标供应商更换。消防300元及以下物品包含但不限于下列清单中物品：喷淋、**烟感**探头、温感探头、手动报警器、手动消火栓按钮、声光报警器、阀门、65弯头、火灾显示盘、消防模块、应急疏散指示牌、消防设施小配件。

(10) 针对本项目的特点和现行规范，维保单位应每月定期派人测试各个消防系统设备设施状况，测试完毕后填写《建筑消防设施月度测试记录》，具体格式由供应商自拟。测试内容包括：

- a、对消防水系统进行末端试水，室外消火栓抽查检查；
- b、**烟感**探测报警点、温感探测报警点的场所分批次进行抽查吹**烟**测试灵敏度，全年检查率达到100%；
- c、对手动报警按钮、消防栓报警按钮进行分批次报警模拟测试，全年检查率达到100%；对消防水系统的联动检查测试。

(11) 应同采购人相关工作人员共同参与对每季度进行一次各系统的部分功能测试。测试各系统功能是否符合规定。特别是重点部位的手动报警系统，**烟感**、温感报警器报警精确度达99%。出水水量充裕，水压正常。

(12) 每半年进行一次各系统的全面检测及试验，并就测试情况出具测试报告。全面检测及试验内容包括：

- a、火灾自动报警系统
- b、消火栓灭火系统
- c、消防广播、消防电话系统
- d、应急照明和疏散指示系统
- e、喷淋系统
- f、七氟丙烷气体灭火系统
- g、防火分隔系统
- h、防排**烟**系统，包括检测防排**烟**设备及防火阀的功能。

5. 其他设施日常管护及维修服务要求

(1) 防雷设施检测服务：负责办公区防雷检测（约55个点位，最终以现场实际数量为准）。涉及物业区域内防雷装置的维修更换时单项单次（材料费用或设备维修费用）500元及以下的维修项目费用由中标供应商承担。

(2) 二次供水检测及清洗服务：全年对二次供水水箱进行2次清洗及4次水质检测并出具检测报告。

(3) 安防及监控系统维护服务

- ①负责分局所属安防监控系统的日常维护管理，确保安防监控系统正常运行存储，监控点位完好率应达100%。
- ②负责分局所使用的安防监控系统的日常维护管理，确保安防监控系统正常运行存储，涉及500元及以下材料（包括监控摄像头、存储硬盘、显示器、光纤或供电线缆、交换机、光纤交换机、各型号开关电源等）更换由中标单位提供。

(4) 日常水电巡查维修及公共区域设施设备巡查维护

①保障给排水系统设备、阀门、管道等工作正常，排水泵定期检查无堵塞，排水井定期清理，保证污水排放通畅。

②负责房屋建筑公共部位的日常维修、养护和管理，有年度维修养护计划，维修养护记录完整。内容包含楼面、外墙巡视维护，楼内门厅、楼梯间、走廊通道、扶手、天花板、吊顶巡视维护，道路、停车场、地面、窨井、窨井盖、沟渠巡视维护，燃气管道巡视维护，出现异常情况时，应向采购人报告，同时采取必要的防护措施，车位线应保持完整清晰。

③负责物业区域内办公区域内、外设施维护更换。

（九）其他服务要求

1. 供应商应具有安全管理制度，建立人员管理规章制度、安全管理制度，强化人员保密意识。
2. 完成采购人要求的如物品摆放、服务区域内搬运等临时性工作。
3. 物业管理服务区域内重大活动配合：采购人有重大活动（含迎检工作）时，要求供应商应具备相应的管理和配合能力，按采购人的要求提供重大活动的后勤保障服务，包括但不限于人员保障、应急设备保障等配合工作。
4. 在服务期限内采购人可提供管理办公用房、仓库用房给中标供应商使用。中标供应商应协助采购人对物业区域内的各类维修及施工进行现场监督，做好安全管理、质量监督，维修及施工项目中标供应商应派专业工程人员进行质量监督并参与维修及施工项目完成验收工作。
5. 中标供应商有责任配合采购单位接受上级领导部门的监督、检查，提供必须的资料。
6. 配合采购人做好该项目节能减排工作，根据采购人需求和工作目标参与“节约型公共机构”的建设工作。

★五、服务方案（说明：在投标文件中提供承诺）

投标人承诺在中标后按照以下要求提供方案，方案经采购人审核通过后实施。

（一）供应商为本项目提供总体方案，内容包含①对本项目定位和管理服务理念分析，搭建本项目管理机构，明确本项目物业管理工作职能；②承诺无条件地积极配合项目业主工作，并编制服务承诺具体保障措施。

（二）根据本项目服务内容及要求提供服务方案：包含①环境维护服务方案；②绿化养护服务方案；③秩序维护服务方案；④中央空调、精密空调及分体空调维保服务方案；⑤管理制度的制定；⑥高低压配电房维保服务方案；⑦其他设施设备维保服务方案；⑧消防维保服务方案；⑨节能减排管理服务方案；⑩服务人员岗位设置和工作职责工作内容等要素。

★六、应急处理（说明：在投标文件中提供承诺）

投标人承诺在中标后按照以下要求提供方案，方案经采购人审核通过后实施。

制定针对政府机关办公区本项目的各项应急预案，主要包含发生各类治安、维稳事件，公共卫生事件，意外伤害事件，消防安全事故，自然灾害，设备设施故障事件处置方案。

（一）突发治安及维稳等群体性突发事件方面，体现在具有应对发生反恐防爆、公共治安、打架斗殴、发现爆炸物及可疑物的处置方案；能协助采购人及时有效控制非正常上访事件扩大。

（二）公共卫生事件方面能体现在发生突发卫生事件、公共疫情的应急办法。

（三）意外伤害事件方面能体现突发人员疾病、伤亡事件时的应急办法。

（四）消防安全方面能体现发生突发火灾的预案、紧急应急措施、善后处理处置方案，应对突发火灾事件有应急物资、应急人员。

（五）自然灾害方面能体现在发生地震灾害、暴风骤雨及洪涝、建筑物垮塌、极端天气时的处置方案。

（六）设备设施故障方面含电梯系统故障处置方案，水电气系统、雨污管网系统故障（发生断电、停水、停气、燃气泄漏、触电事故、化粪池外溢时候的处置方案）。

七、服务人员要求

★（一）人员岗位设置及要求（说明：在投标文件中提供承诺）

序号	部门	岗位	最低配置人数	工作时间及岗位要求	加班工资计算依据
1	/	项目经理 (兼绿化养护)	1	工作日上午08:30-12:00, 下午13:00-17:30。	/
2	环境维护部	环境维护员-楼层岗	7 (其中含1名领班)	(1) 上午07:30-11:30, 下午13:00-17:00。 (2) 休息日及法定节假日每日最低在岗人数: 4人。 (3) 休息日加班由中标人安排调休。 工作日除休息日调休人员, 其余人员均应在岗。	法定休假日按每日4人计算加班工资。
3		环境维护员-外围岗	2	(1) 上午07:30-11:30, 下午13:00-17:00。 (2) 休息日及法定节假日每日最低在岗人数: 1人。 (3) 休息日加班由中标人安排调休。 工作日除休息日调休人员, 其余人员均应在岗。	法定休假日按每日1人计算加班工资。
4		环境维护员-车库岗	2	(1) 上午07:30-11:30, 下午13:00-17:00。 (2) 休息日及法定节假日每日最低在岗人数: 1人。 (3) 休息日加班由中标人安排调休。 工作日除休息日调休人员, 其余人员均应在岗。	法定休假日按每日1人计算加班工资。

5	秩序维护部	秩序维护员-门岗	6	(1) 24小时有人在岗值守。工作日及休息日除调休人员，其余人员均应在岗。 (2) 法定节假日每日不少于4人上岗。	法定节假日按照每日4人计算加班工资。
6		秩序维护员-巡逻岗	4 (其中含1名领班)	(1) 24小时有人在岗值守。 (2) 法定节假日每日不少于3人上岗。	休息日加班按照每月(一年按12月计算)4人各加班1天计算加班工资； 法定节假日按照每日3人计算加班工资。
7		消防控制室值守岗	8	(1) 需24小时有人在岗值守。每日分三班，每班2人。 (2) 法定节假日每日最低在岗人数：不少于6人。	休息日按照每月(一年按12月计算)8人各加班1天计算加班工资；法定节假日按每日6人计算加班工资。
8	工程维护部	工程领班	1	(1) 上午08:30-12:00, 下午13:00-17:30。 (2) 休息日及法定节假日每日最低在岗人数：不少于3人，且保证不少于1人24小时在岗值守。 (3) 休息日加班由中标人安排调休。 工作日除休息日调休人员，其余人员均应在岗。	法定节假日按照每日3人计算加班工资。
9		电梯安全员	1		
10		综合维修工	4		
合计			36		

注：

1. 24小时值班的岗位，上述所有涉及休息日及法定节假日加班人员的工作时间均参考工作日上班时间，人员工作时间安排不得违反《中华人民共和国劳动法》的相关规定。具体时间可能根据使用单位情况进行调整，涉及调整的，采购人与中标人协商确定。服务人员具体服务地点可根据实际情况和采购人需求调整。

2. 本项目服务人员均要求四肢健全，无残疾。

(二) 人员素质要求

1. 项目经理兼绿化养护 (1人)

★ (1) 大专及以上学历，年龄不满50岁。(说明：提供有效身份证和学历证书复印件)

★ (2) 具有累计三年及以上非住宅类物业管理项目【工作内容至少包含保洁(或相同语义)】工作经验。【说明：(1) 在投标文件中提供具体的工作经验证明材料，证明材料内容至少包含：人员姓名及身份证号，具体到某年

某月某日的起、止工作时限；具体的非住宅物业名称及类别；物业地址；工作内容；职位，需业主方盖章确认（须法定名称章，非业务用章等），缺少任何一项内容视为未实质性响应；（2）若投标人拟派人员单个项目的服务时间少于3年的，则可提供多个项目且服务时间可累计；（3）若投标人拟派人员在同时段同时为2个及以上项目提供服务的，则该时段只能计算一次服务时间。】

（3）具备开展业务培训授课的能力，熟练掌握保洁工作运行规律、规章制度，善于管理、沟通。负责统筹本项目人员管理及服务质量的监督工作，做好与采购人对接沟通工作。

★（4）熟悉绿化养护相关工作技能。（说明：在投标文件中提供承诺）

2. 环境维护员

★（1）女性年龄不满50岁，男性年龄不满55岁，身体健康，进行过环境维护相关培训。（说明：在投标文件中提供承诺）

（2）其中1人兼任领班。

3. 秩序维护员-门岗

★女性年龄不满50岁，男性年龄不满55岁，形象气质好，身体健康，形象好，责任心强，接受过相关专业技能培训。（说明：在投标文件中提供承诺）

4. 秩序维护员-巡逻

★（1）女性年龄不满50岁，男性年龄不满55岁，身体健康，形象好，责任心强。

★（2）秩序维护队员中优先聘用退伍军人及具有红十字会颁发的红十字救护员证的人员。

（说明：上述（1）、（2）项在投标文件中提供承诺）

（3）其中1人兼任领班。

5. 工程领班（1人）

★（1）女性年龄不满50岁，男性年龄不满60岁，负责统筹本项目人员管理及服务质量的监督工作，做好与采购人对接沟通工作。

★（2）具有三年及以上从事机电设备维护工作经验，熟悉消防系统及电梯。

★（3）参与日常综合维修。

（说明：上述（1）-（3）项在投标文件中提供承诺）

★（4）应持有有效的《中华人民共和国特种作业操作证》（高压电工作业）证书上岗和具有机电专业中级及以上职称证书上岗。（说明：在投标文件中提供有效的证书复印件，证书如需复审应提供复审记录）

6. 电梯安全员（1人）

★（1）年龄女性不满50岁，男性不满60岁，身体健康，形象好，责任心强。在对电梯进行安全管理之外应兼任综合维修人员。（说明：在投标文件中提供承诺）

★（2）应持有有效的《中华人民共和国特种设备安全管理和作业人员证》（项目代号A），同时还应持有《中华人民共和国特种作业操作证》（低压电工作业）证书。（说明：在投标文件中提供有效的证书复印件，如需复审应提供复审记录）

（3）兼任综合维修工。

7. 综合维修工（4人）

★（1）女性年龄不满50岁，男性年龄不满60岁，身体健康，形象好，责任心强。（说明：在投标文件中提供承诺）

★（2）应持有有效的《中华人民共和国特种作业操作证》（低压电工作业）证书上岗。（说明：在投标文件中提供有效的证书复印件，如需复审应提供复审记录）

8. 消防控制室值守人员

★（1）所有人员必须具有中级（或四级）及以上建（构）筑物消防员证书【或者中级（或四级）及以上消防设施操作员证书】。（说明：在投标文件中提供有效证书复印件。）

★（2）承诺拟投入人员名单与实际使用人员名单相符，签订合同前，采购人有权核实投标文件人员清单。（说明：在投标文件中提供承诺）

★（三）服务人员管理制度（说明：在投标文件中提供承诺）

1. 供应商须保障采购人7×24小时的服务不间断，并满足采购人突发性安排，指派对应服务人员提供服务。
2. 服务人员着装统一、规范，佩戴标识，举止端庄，服务主动、热情。秩序维护人员实行 24 小时值班。
3. 服务人员应遵纪守法，严格遵守采购人的规章制度及要求 and 物业公司的各项规章制度，按时上、下班，服从采购人、项目经理的管理及工作安排。
4. 工作期间禁止做与工作无关的事。工作中不准擅离岗位，不准嬉笑打闹，不准看书报杂志，吃东西、睡觉或做其他与工作无关的事，不准酒后上岗、严禁上班时间饮酒。
5. 做到文明礼貌、讲礼节，遇有办事群众询问，应热情回答，不得态度冷漠，语言不文明，更不得发生争吵和肢体冲突。
6. 注重个人姿态，不穿便服上岗，不留长发、剃光头、染奇异发型，不得纹身，精神饱满。
7. 服务人员不得在服务区域内生火做饭；不得使用大功率电器，如电磁炉、电饭煲、烤火炉等。
8. 服务人员需完成采购人临时交办任务。

★八、设施设备配置要求（说明：在投标文件中提供承诺）

（一）本项目采购人使用区域内的卫生间的卫生纸、擦手纸、洗手液由中标单位提供；服务人员的交通、食宿由中标单位负责。

（二）防暑降温药品、保洁工具（单面刮玻器带伸缩杆、单面刮玻器毛头子、单面刮玻器胶带子、单面刮玻器全套、塑料马桶刷、排拖、拖布、铲刀、除水拖帕杆、圆拖、蜡拖、刮水器、静音轮板车、小心地滑警示牌、扫把、撮箕、抹布、刮玻器、喷壶、毛头、高杆、高压冲洗机、洗地机）等均由中标供应商自行解决；分局日常保洁区域内所需的垃圾袋、清洁剂、不锈钢油、尘推油、洁厕剂、除胶剂、除油剂、玻璃清洗剂等清洁用品由中标单位提供。

（三）绿植所需各类药剂成本由中标单位承担，绿化养护所需的工具由中标单位提供。

（四）本项目采购人使用区域室内外、车库、其他指定服务区日常产生的零星维修事宜，维修工具（包括但不限于电焊机、切割机、应急潜污泵、钳工台、万用表、摇表、管道公用工具、电锤、钳形表、绝缘电阻表等）由中标供应商提供；室内外所需的维修材料单价在100元及以下的耗材由中标单位提供。维修材料包括但不限于以下种类：

各类电线、各类灯具、照明开关、明/暗线盒、插座（墙插）、插头、换气扇、温控开关、漏电开关、发热管、交流接触器、继电器、电工胶布、软管、浮球阀、电浮阀、淋浴头、淋浴软管、脚踏冲水阀、小便感应器、窗户把手、门吸、抽屉滑轨、锁芯、锁具、墙角防撞条、结构胶、外墙干粉腻子、卫生间纸巾盒、线槽、铝箔防水胶带、生料带、窗户伸缩支架、门禁开关、乳胶漆、电警铃、排钩、油漆、门锁、给排水管、水龙头、各型号螺丝和螺母、防漏阀、球阀、直通阀、地漏等。

（五）若发生应急事故，承诺可为本项目提供应急抢险设备（发电机、抽水机、探照灯）、抢险救援工程车、封闭式驾驶扫地机、高空作业车、多功能洗扫车。

（六）因本项目中标供应商中标后有部分服务区域为另一单位即联程场站，若涉及两家单位共用设施设备维修材料费且超过上述费用，维修更换时可由中标供应商出具维修预算报告，经分局、联程场站对所报预算价格共同认

可后实施维修，其实际支付维修费用不得超过分局、联程场站共同确认预算价格+双方认可的税费，分局承担维修费用的59.78%，联程场站承担维修费用的40.22%）

九、其他要求

★（一）供应商具有保密制度

1. 物业管理服务区域内服务人员具有保密意识、建立保密制度并在开展保密培训后上岗。

2. 供应商承诺中标后，中标供应商必须与采购人签订保密协议，派至本项目所有工作人员，必须与中标供应商签订保密协议。违反保密约定的，采购人有权追究相应的违约和其他法律责任。

★（二）供应商作为本项目的实际管理者，是消防、安全的责任主体，承担相应的法律和经济责任。因供应商原因导致物业服务区域出现安全事故，由供应商负责承担事故责任和赔偿责任。

★（三）供应商承诺中标后合同签订前需为本项目购买物业管理公众责任险（投保范围为：物业服务区域内设施设备管理和安全管理；赔付额度不少于300万元）。

★（四）在处置突发事件时，中标供应商须具备在1小时内组织不少于5人的应急处置队伍能力。

★（五）投标人承诺若服务人员实施服务过程中有不能胜任本岗位的，采购人可要求更换，中标供应商应按照采购人要求更换直至胜任为止，中标供应商应无条件配合采购人。为本项目提供管理人员及岗位人员变动或调整须提前书面报告采购人，新进人员须经采购人审核同意后方可上岗，且更换人员资质要求不得低于招标文件及中标供应商投标文件要求，同时需提供更换人员的身份信息报采购人备案。

★（六）中标供应商在与分包供应商签订合同前应提前报采购人审核，审核通过后方可进行合同签订，采购人有权对分包供应商进行项目实施监督。

【说明：上述（一）至（六）项在投标文件中提供承诺】

（七）本项目高低压配电房年检、维保服务，消防维保服务，电梯维保（含年检）服务，玻璃幕墙清洗服务，管网及化粪池清掏服务，“四害”消杀及白蚁防治服务，二次供水检测及清洗服务，中央空调及精密空调、分体空调维保服务，防雷设施检测服务的实施单位应具有专业维护保养服务能力及相关资质，中标人如不具备此能力的，则应委托具有专业维护保养服务能力的实施单位提供服务，费用已包含在服务费中。中标人应与实施单位签订合同，并负责对其进行监督考核。上述允许分包的项目，本项目采购人应当分摊的部分总预算约占本项目最高限价的8.8%（详见《分项报价明细表》），其中：

（1）玻璃内外墙清洗保洁，此项工作因涉及建筑登高架设作业，作业人员必须按照国家有关规定经专门的安全作业培训，取得《中华人民共和国特种作业操作证》（高处作业）。

（2）高低压配电房年检工作、维保工作的实施单位应具有行政部门颁发的有效的《承装（修、试）电力设施承试类许可证》，中标供应商如不具备此资质的，则须委托具有此资质的实施单位进行配电房设备年检工作、维保工作。

（3）4台电梯的维保及年检工作，供应商若不具有有效的《中华人民共和国特种设备安装改造维修许可证（电梯）》（至少含维修）或《中华人民共和国特种设备生产许可证》（含修理）资质的，则应委托具有资质的实施单位进行电梯维保及年检服务工作。

（4）防雷设施检测的实施单位应具有《雷电防护装置检测资质》，供应商如不具备此能力的，应委托具有相应资质的实施单位实施。

（5）二次供水检测机构需具备生活饮用水水质检测的CMA资质，清洗单位应取得县级以上卫生行政部门颁发的卫生许可证；负责清洗消毒工作的人员，必须经卫生行政部门进行健康检查和卫生知识考核，取得合格证后方可上岗，并每年进行一次健康复查。

（6）消防维保服务机构应满足《消防技术服务机构从业条件》等相关要求。

供应商若有分包，须按照招标文件2.6.2.1合同分包的要求据实填写并提供投标文件格式中的《非主体、非关键性工作承担主体情况及承诺》。

★十、报价要求（说明：按照报价要求填报分项报价明细表及报价其他要求）

（一）报价要求

本项目报价应包括本项目所有服务内容，因中标供应商自身原因造成漏报、少报皆由其自行承担，采购人不再补偿。具体包含（1）员工工资（包含基本工资、休息日加班费及法定节假日加班费）；（2）社会保险及住房公积金；（3）法定计提费用（包含工会经费、教育经费、残疾人就业保障金）；（4）设施设备及耗材费用；（5）员工服装费；（6）公共专项维护费用；（7）其他服务费；（8）企业合理利润；（9）企业管理费；（10）税金。投标人应将（1）至（10）一一计入投标总报价，如未列明视为未实质性响应。供应商报价应符合国家和地方关于税费、社保等的相关法律法规，结合项目所在地市场实际，并充分考虑项目所在地最低工资标准和社保缴费比率上调等因素。本项目服务期内如有最低工资标准、社保缴费基数等调整，按照最新的政策要求执行。

1. 员工工资

（1）员工基本工资：基本工资不低于成都市2022年最低工资标准第一档2100元/月/人（成府发〔2022〕11号）。

（2）休息日工资

根据《中华人民共和国劳动法(2018修正)》第四十四条(二)休息日安排劳动者工作又不能安排补休的，支付不低于工资的百分之二百的工资报酬。休息日工资按日工资的2倍计算并支付。岗位日工资=月工资标准÷21.75；岗位全年休息日加班工资=岗位日工资×2倍×加班天数×岗位每日加班人数。

（3）法定节假日工资

根据《中华人民共和国劳动法(2018修正)》第四十四条（三）法定节假日安排劳动者工作的，支付不低于工资的百分之三百的工资报酬。法定节假日按规定元旦、春节、清明节、劳动节、端午节、中秋节、国庆节，共11天计算。岗位全年法定节假日加班工资=岗位日工资×11天×3倍×岗位每日加班人数。

（4）延时加班工资：本项目不涉及。

2. 社会保险：单位缴纳的社会保险应包含养老保险、失业保险、工伤保险、医疗保险及生育保险，上述保险缴纳比例、缴纳基数应符合四川省及成都市最新政策文件规定。

3. 住房公积金：单位缴存的公积金应符合《成都住房公积金管理中心关于印发〈成都住房公积金缴存管理实施细则〉的通知》（成公积金〔2021〕42号），缴存基数按照成都住房公积金管理委员会发布的最新文件要求执行。

4. 法定计提费用：工会经费、教育经费、残疾人就业保障金。

（1）本项目应分摊的工会经费：工会经费应按照《中华人民共和国工会法》、《中国工会章程》等政策法规执行，本项目应分摊的工会经费年缴纳额=本项目全员年工资总额×2%。

（2）本项目应分摊的教育经费：按照国家法定要求进入费用报价。

《国务院关于大力推进职业教育改革与发展的决定》(国发〔2002〕16号)第十九条“各类企业要按《中华人民共和国职业教育法》的规定实施职业教育和职工培训，承担相应的费用一般企业按照职工工资总额的1.5%足额提取教育培训经费，从业人员技术素质要求高、培训任务重、经济效益较好的企业可按2.5%提取，列入成本开支……”

（3）本项目应分摊的残疾人就业保障金应符合财政部及成都市[如《成都市残疾人就业保障金征收使用管理实施细则》（成财规〔2021〕1号）]等相关规定。

本项目涉及的工资总额按照《关于工资总额组成的规定》执行。

5. 设施设备及耗材费按照招标文件本章“八、设施设备及耗材配置要求”，设施设备应将租赁或购买折旧费计入本项目服务期，耗材费用应覆盖本项目履约所需。

6. 服务人员服装费：由供应商按自身经验结合本项目情况计算。每人4套（2套夏装，2套冬装），服装样式需采购人审核通过后方可使用。

7. 公共专项维护费用：包含高低压配电房维保（包含年检）、消防维保、玻璃幕墙清洗、化粪池及排污管网清掏、四害消杀及白蚁防治、公共责任险、防雷装置检测、生活垃圾处理费用。

8. 其他服务费：包含电梯维保、电梯检测、二次供水箱清洗及检测、空调维保费用。

10. 税金：税金应包含增值税及附加税。投标人应明确增值税纳税人身份即明确是增值税一般纳税人还是小规模纳税人，在投标报价中应明确增值税率比例，并考虑服务期内纳税人身份可能产生的变化。

11. 分项报价明细表中各明细费用不得以“企业让利”、“已有耗材或设施设备库存”、“协议供货”等形式无偿、赠送提供服务，否则视为未实质性响应。

12. 投标人在本项目服务期及成本范围内应当缴纳的法定费用，但依法享受优惠或减免等政策，须提供政府部门相应证明材料或政策文件，及投标人的情况说明。

若优惠或减免政策涉及招用相关人员为基础的，除提供以上证明外，还应提供相应人员的身份证复印件及证明其符合优惠或减免对应的身份证明材料，并承诺享受优惠或减免的人员是为本项目提供服务的人员。

若投标人享受优惠或减免政策，享受期不能覆盖完本项目服务期的，按已覆盖项目服务期与未覆盖项目服务期进行分段计算并平均到服务期内，否则视为未实质性响应。

享受优惠或减免应对应到本项目具体分项报价中，不得用于其他分项报价抵扣，否则视为未实质性响应。

13. 供应商报价不得超出参与本项目的范围计算。

14. 若有供应商履约所需其他成本，可在表中自行添加报价项目并计入投标总报价。投标报价中各费用若有适时政策变化，按最新政策执行。

15. 费用计算说明

（1）表1-1人员费用：序号1-2岗位的相应费用由分局与联程场站分别支付，分局支付该项合同金额的59.78%，联程场站支付该项合同金额的40.22%。具体详见表中计算方式。

（2）表1-2人员费用：序号1-8岗位的相应费用由分局与联程场站分别支付，分局支付该项合同金额的95.65%，联程场站支付该项合同金额的4.35%（该合同金额的4.35%由联程场站以车位管理费支出）。具体详见表中计算方式。

（3）表2专项维护费用：由分局与联程场站共同承担，分局承担该项服务金额的59.78%，联程场站承担该项服务金额的40.22%。

（4）表3其他费用：服装费按照人员共用情况进行分摊，具体详见表格中计算方式。

（二）分项报价明细表

表1-1人员费用

序号	岗位	岗位人数 (人)	基本工资 (元/人/月)	加班工资 (元/年)	社会保险 (元/人/月)(单位部分)	住房公积金 (元/人/月) (单位部分)	岗位小计 (元/年)	备注：建议列明 加班费、社会保险、住房公积金、法定计提费用的计算过程

1	项目经理 (兼绿化养护)							
2	消防控制室 值守人员							
3	序号1-2年工 资总额(元/ 年)							
4	序号1-2岗位 合计(元/ 年)							
5	序号1-2的法 定计提费用 (元/年)	工会经费	序号3×2%=					
6		教育经费						
7		残疾人就业保 障金						
8	本表需计入本项目投标报价的 金额(元/年)	(序号4+序号5+序号6+序号7) × 59.78%=						

填表说明:

1. 加班工资按照人员岗位设置及要求中的加班要求计算,包含日常延长加班工资(若有)、休息日加班工资(若有)、法定节假日加班工资(若有);
2. 岗位小计=(基本工资+社会保险+公积金)×岗位人数×12个月+加班工资;
3. 序号3年工资总额=(序号1基本工资×岗位人数+序号2基本工资×岗位人数)×12个月+(序号1加班工资+序号2加班工资);
4. 序号4=序号1至2的岗位小计之和;
5. 序号7:全额缴纳就业保障金的计算公式:年度残疾人就业保障金=(序号1至2的人数之和×1.6%-该2个岗位安排的残疾人数之和)×序号3÷序号1至2的人数之和;
6. 上述计算均未考虑政策减免等情况,如投标人有优惠减免,应在对应项目基础上调整。

表1-2人员费用

序号	岗位	岗位人数 (人)	基本工 资(元/ 人/月)	社会保 险(元/ 人/ 月)(单 位 部分)	住房公 积金 (元/ 人/ 月)(单 位 部分)	加班工 资(元/ 年)	岗位小 计(元/ 年)	备注:建议 列明加班 费、社会 保险、住 房公 积金、法 定 计 提 费 用 的 计 算 过 程

1	工程领班（兼综合维修工）							该三个岗位加班工资合并计算，故岗位小计合并计算
2	电梯安全员（兼综合维修工）							
3	综合维修工							
4	秩序领班（兼巡逻员）							该两个岗位加班工资合并计算，岗位小计合并计算
5	秩序楼宇巡逻员							
6	秩序维护门岗							
7	环境管理领班（兼环境保洁员楼层岗）							该两个岗位加班工资合并计算，岗位小计合并计算
8	环境保洁员楼层岗							
9	环境保洁员外围岗							
10	环境保洁员车库岗							
11	序号1-10年工资总额（元/年）							

12	序号1-1 0岗位合 计（元/ 年）		
13	法定计提费用 （元/年）	工会经费	序号11×2%=
14		教育经费	
15		残疾人就业保障金	
16	本表需计入本项目投标报价的金额 （元/年）	（序号12+序号13+序号14+序号15）×95.65%=	

填表说明：

1. 加班工资按照人员岗位设置及要求中的加班要求计算，包含日常延长加班工资（若有）、休息日加班工资（若有）、法定节假日加班工资（若有）；
2. 岗位小计=（基本工资+社会保险+公积金）×岗位人数×12个月+加班费；
3. 序号11年工资总额=[序号1（基本工资×岗位人数）+ … +序号10（基本工资×岗位人数）]×12个月+（序号1加班工资+ … +序号10加班工资）；
4. 序号12=序号1至10的岗位小计之和；
5. 序号15：全额缴纳就业保障金的计算公式：年度残疾人就业保障金=（序号1至10的人数之和×1.6%-该10个岗位安排的残疾人数之和）×序号11÷序号1至10的岗位人数之和；
6. 上述计算均未考虑政策减免等情况，如投标人有优惠减免，应在对应项目基础上调整。

表2 专项维护费用

序号	专项维护项目	年度费用（元/年）	1至8项合计（元/年）
1	高低压配电房维保及年检		
2	玻璃幕墙清洗		
3	管网及化粪池清掏		
4	“四害”消杀及白蚁防治		
5	防雷装置检测		
6	消防维保服务		
7	生活垃圾处理		
8	公众责任险服务		
9	本表需计入本项目投标报价的金额（元/年）	序号1至8项合计金额×59.78%= _____	

表3-1其他费用

序号	项目	年度费用（元/年）	备注
----	----	-----------	----

1	电梯维保及检测		表2中1至6项合计金额元×59.78%+本表序号1至3项合计金额=_____元。金额不能超过本项目最高限价的8.8%。
2	二次供水箱清洗及检测		
3	中央空调及精密空调和分体空调维保		
4	设施设备及耗材		
5	服装费		服装费需计入本项目投标报价金额为：服装费 ×86.68%=_____元。
6	本表需计入本项目投标报价的金额（元/年）	序号1-4的合计金额+序号5中计入本项目的投标报价金额=（元）	

表3-2 其他费用

序号	项目	年度费用（元/年）	备注
1	企业管理费		①本税金计算基数为：表1-1序号8的金额+表1-2序号16+表2序号9的金额+表3-1序号6+表3-2序号（1+2）的金额； ② 增 值 税 及 附 加 税 计 算 公 式：
2	企业合理利润		
3	本项目应缴纳的税金（增值税税率：_____）（服务期内增值税税率有变化的，也应明确税率）		
4	本表1-3项合计		

填表说明：上述4个表格中的空白单元格和横线空格部分由投标人填写。本项目报价较为复杂，建议供应商仔细核对，保证前后一致并计算正确。

表4 投标报价

投标总报价（元/年）：		投标总报价计算方式：表1-1中序号8+表1-2中序号16 +表2中序号9+表3-1中序号6+表3-2中序号4。
-------------	--	---

（三）报价其他要求

- ① 表1-1中（序号4+序号5+序号6+序号7）×40.22%=_____（元/年）；
- ② 表1-2中（序号12+序号13+序号14+序号15）×4.35%=_____（元/年）；
- ③ 表2中序号1至8项合计金额×40.22%=_____（元/年）；
- ④ 表3-1中序号5服装费年度费用×13.32%=_____（元/年）。
- ⑤ ①+②+③+④的税金年度费用=_____（元/年）。
- ⑥ ①+②+③+④+⑤=_____（元/年），该合计金额不应超过267566.07元/年。

★十一、考核（说明：在投标文件中提供承诺）

（一）考核方法

1. 考核标准由采购人按照考核细则（详见招标文件附件1）进行，使用单位参与考核，每月一考核，达到扣款条件的，在当月服务费中予以扣减。如当月考核结果不合格的，按照考核结果不合格执行。

2. 对日常检查发现的重大问题或违规情况等严重影响采购人利益或形象的（包括但不限于：**酒**后上岗、在岗**酗酒**、在岗赌博、违规操作、违规带人进入服务场地、在岗打架、偷窃、吸毒、拒不服从管理等）须立即将违规人员撤离服务岗位，并在4小时内将人员临时补齐（同时提供该人员的身份证明、劳动合同）。由采购人出具整改通知书，并限期7个自然日（含）内确定固定人员，如整改期内未完成整改，采购人有权解除合同并扣除当月全部服务费（特殊情况另行约定），在当期服务费中扣除。

3. 工作时间内，驻场服务人员有事需提前向采购人请假，一月内累计3天（不含）以上出现有人员不在岗（不仅限于同1人）的情况，中标供应商须派符合项目要求的人员替补相应工作，以满足项目要求。如一季度内累计超过7天（不含）未经采购人书面同意出现人员缺岗而中标供应商未进行补充，视为考核不合格采购人有权解除合同并扣除当月全部服务费（特殊情况另行约定），在当期服务费中扣除。

（二）考核分值

1. 总分为100分。

2. 考核结果95分以上（含95分）为合格，90分（含90分）-95分（不含95分）为基本合格，90分（不含90分）以下为不合格。

（三）考核结果运用

1. 考核结果为合格的，采购人按合同支付当月100%合同金额。

2. 每月考核，考核结果为基本合格的，按每0.1分扣除100元（例如：若考核结果为93分，则扣款金额为： $(95-93)/0.1*100=2000$ 元），在当期服务费中予以扣除，在采购人发出整改通知书后应立即整改，经二次整改仍不合格视为月度最终考核为不合格，采购人有权解除合同，不再支付后续合同费用，且中标供应商应退还采购人已支付款项（如涉及）。考核结果为不合格的，在考核结果为基本合格扣款最大金额（5000元）的基础上，按每扣0.1分扣除200元（例如：若考核结果为87分，则扣款金额为： $(90-87)/0.1*200+5000=11000$ 元），在当期服务费中予以扣除，经限期整改后仍不合格的视为月度最终考核为不合格，扣除当月50%服务费并采购人有权解除合同，扣款在当期服务费中予以扣除，不再支付后续合同费用，且中标供应商应退还采购人已支付款项（如涉及）。

（四）其他有权解除合同情况

人员配置不合格的（以下任意一项）：

1. 未按投标文件中响应的配置人员配置的。
2. 派驻服务人员不能胜任本岗位的，且中标供应商拒绝更换的。

★十二、商务要求（说明：在投标文件中提供承诺）

（一）服务期限

本项目服务期限三年，合同一年一签。采购人每月对供应商工作进行考核，如达不到要求则采购人有权根据考核标准扣减费用，一年合同到期后，经采购人考评合格（全年累计三次及以上最终月度考核不合格视为年度考核不合格），供应商与采购人续签一年合同，最多续签到第三年。合同续签时，根据采购人实际需求，并遵照相关规定执行。

（二）服务地点

成都市中环武阳大道三段515号及其他采购人指定位点。

（三）付款方式

1. 合同签订前，中标供应商需缴纳合同金额5%的履约保证金，中标供应商派至本项目服务人员进场经采购人核实后，双方签订服务合同，当月服务履约情况在次月内完成考核，依照考核结果及整改情况按季度进行结算和支付。支付进度为在采购人收到中标供应商符合采购人要求的等额有效发票后10个工作日内，涉及扣款的在当期应支付服务费中予以扣除。

2. 每季度支付服务费金额=（合同总金额/4）-该季度每月扣除款项总和。

3. 服务费支付时，中标供应商未及时提供符合采购人要求的等额有效普通发票的，造成采购人未按合同约定时间支付的采购人不承担任何违约责任，且中标供应商不得以此为由拒绝履行合同。

4. 履约保证金：

（1）缴纳金额：合同金额的5%。

（2）交付时间：领取中标通知书后，签订合同前。

（3）交付方式：应当在中标通知书发出后，采购合同签订前以对公转账、支票、汇票、本票、保函等非现金方式缴纳给甲方。

收款单位：成都市公安局后勤服务中心

开户银行：成都银行德盛支行

银行账号：29012012219995200015

（4）退还时间及方式：每年服务期满后，采购人收到中标供应商提交履约保证金退还申请书，根据采购人退还流程10日内无息原路退还。（若合同续签后，则履约保证金自动流转进入下一年度，若以保函方式缴纳的，乙方应重新按本合同要求重新开具保函。）

（5）履约保证金不予退还情形：①中标供应商不履行与采购人订立的合同的，履约保证金不予退还，给采购人造成的损失超过履约保证金数额的，还应当对超过部分予以赔偿。②项目验收结果不合格的，履约保证金将不予退还。③如采购人有权扣除相应或全部履约保证金，以弥补采购人的损失。④其他违反国家相关法律法规的情形。

履约保证金不予退还的，采购人将按照有关规定上缴国库。逾期退还履约保证金的，采购人将依法承担法律责任，并赔偿中标供应商损失。

注：提供保函的担保机构必须是依法成立的具有相关资质和偿付能力的担保机构。保函是银行等金融机构出具的，保函必须要在中国人民银行征信系统能够进行查询。

如以保函形式提交，保函格式不限，但保函必须满足以下几点要求：

1. 需为见索即付效力的保函，且不得附加任何付款条件（按银行要求提供的必要文书除外）。

2. 保函持续有效，有效期不短于签订合同的有效期。

（四）履约方式

中标供应商在当年度合同期内第一至第九个月考核合格或基本合格，采购人可以与中标供应商双方续签下一年度合同，如剩余三个月最终考核不合格且验收不通过的则采购人有权终止续签合同并不支付续签合同的任何费用。

(五) 违约责任与解决争议的方法

违约责任:

1. 采购人与中标供应商双方必须遵守本合同并执行合同中的各项规定, 保证本合同的正常履行。因采购人原因导致变更、中止或者终止政府采购合同的, 采购人应当依照合同约定对供应商受到的损失予以赔偿或者补偿。

2. 如因中标供应商工作人员在履行职务过程中的疏忽、失职、过错等故意或者过失原因给采购人造成损失或侵害, 包括但不限于采购人本身的财产损失、由此而导致的采购人对任何第三方的法律责任等, 中标供应商对此均应承担全部的赔偿责任。

3. 中标供应商在服务期内无服务质量问题和违约行为的, 采购人应准时支付供应商服务费。如逾期的, 除应及时付足服务费外, 应按应付合同金额每日1%标准向供应商赔付违约金。(年终财务结算关账除外)

4. 因中标供应商不能履行合同约定要求, 对采购人工作造成严重延误或损失的, 采购人有权解除合同, 没收全部履约保证金, 由此给采购人带来的损失, 中标供应商应承担赔偿责任并按合同总价的10%的款额向采购人偿付违约金。

5. 合同履行期间, 采购人除定期考核外有权对中标供应商进行监督和不定期检查, 若中标供应商有不合同约定或中标供应商投标文件响应的, 采购人有权向中标供应商发出整改通知书, 中标供应商应按照采购人整改通知载明内容在要求的期限内完成整改。中标供应商拒不整改或限期整改仍然不符合采购人要求的, 采购人有权解除本合同, 没收全部履约保证金。本合同解除的, 采购人未支付中标供应商的费用不再支付。

6. 合同履行期间, 中标供应商应遵守保密承诺, 不泄露采购人的相关信息, 若违反承诺造成采购人损失或带来不良影响的, 采购人有权解除合同, 没收全部履约保证金且中标供应商应向采购人支付合同总金额10%的违约金, 中标供应商还应退还采购人已支付的全部款项及利息(按照1pr(同期银行拆借利息)进行计算), 中标供应商及涉事人员还需承担相关的法律责任。

7. 在本合同履行过程中, 若因乙方提供的服务侵犯第三方知识产权或其他单位及个人任何权益, 由此造成本合同履行迟延、无法继续履行或甲方承担经济或法律责任的, 甲方有权解除本合同, 没收全部履约保证金并要求乙方支付合同总金额10%的违约金并承担全部损失。

8. 乙方偿付的违约金不足以弥补甲方损失的, 还应按甲方损失尚未弥补的部分, 支付赔偿金给甲方。

解决争议的方法:

1. 因服务的质量问题发生争议, 由采购人或其指定的第三方机构进行质量鉴定。服务符合标准的, 鉴定费由采购人承担; 服务不符合质量标准的, 鉴定费由中标供应商承担。

2. 合同履行期间, 若双方发生争议, 可协商或由有关部门调解解决, 协商或调解不成的, 按照下列方式解决: 向采购人所在地人民法院起诉。

3. 诉讼期间, 除正在进行诉讼的部分外, 合同其余部分继续履行。

3.2.3 人员配置要求

采购包1:

详见3.2.2服务要求

3.2.4 设施设备配置要求

采购包1:

详见3.2.2服务要求

3.2.5 其他要求

采购包1:

详见3.2.2服务要求

3.3 商务要求

3.3.1 服务期限

采购包1:

自合同签订之日起1095日

3.3.2 服务地点

采购包1:

成都市中环武阳大道三段515号及其他采购人指定位点。

3.3.3 考核（验收）标准和方法

采购包1:

1、履约验收方案（1）验收主体：验收由采购人组织，中标供应商配合进行。（2）验收时间：每年服务期满后中标供应商提交验收申请后20日内。（3）验收组织方式：采购人自行组织验收。（4）验收程序：a、中标供应商陈述其合同履行情况。b、验收小组核查中标供应商合同期内履约情况。c、验收小组形成最终结论。（5）履约验收内容：根据本项目招标文件要求、中标人投标文件、合同对中标供应商履约情况进行总体评价。（6）履约验收标准：中标供应商与采购人将按照《政府采购需求管理办法》《财政部关于进一步加强政府采购需求和履约验收管理的指导意见》（财库〔2016〕205号）和相关规定的要求进行验收。2、验收合格双方签署验收报告。

3.3.4 支付方式

采购包1:

分期付款

3.3.5. 支付约定

采购包1：付款条件说明：1. 合同签订前，中标供应商需缴纳合同金额5%的履约保证金，中标供应商派至本项目服务人员进场经采购人核实后，双方签订服务合同，当月服务履约情况在次月内完成考核，依照考核结果及整改情况按季度进行结算和支付。支付进度为在采购人收到中标供应商符合采购人要求的等额有效发票后10个工作日内，涉及扣款的在当期应支付服务费中予以扣除。2. 每季度支付服务费金额=（合同总金额/4）-该季度每月扣除款项总和。3. 服务费支付时，中标供应商未及时发现符合采购人要求的等额有效普通发票的，造成采购人未按合同约定时间支付的采购人不承担任何违约责任，且中标供应商不得以此为由拒绝履行合同。（因系统无法选择工作日，后文中的10日均指10个工作日），达到付款条件起10日内，支付合同总金额的25.00%。

采购包1：付款条件说明：当月服务履约情况在次月内完成考核，依照考核结果及整改情况按季度进行结算和支付。支付进度为在采购人收到中标供应商符合采购人要求的等额有效发票后10个工作日内，涉及扣款的在当期应支付服务费中予以扣除。2. 每季度支付服务费金额=（合同总金额/4）-该季度每月扣除款项总和。3. 服务费支付时，中标供应商未及时发现符合采购人要求的等额有效普通发票的，造成采购人未按合同约定时间支付的采购人不承担任何违约责任，且中标供应商不得以此为由拒绝履行合同。（因系统无法选择工作日，后文中的10日均指10个工作日），达到付款条件起10日内，支付合同总金额的25.00%。

采购包1：付款条件说明：当月服务履约情况在次月内完成考核，依照考核结果及整改情况按季度进行结算和支付。支付进度为在采购人收到中标供应商符合采购人要求的等额有效发票后10个工作日内，涉及扣款的在当期应支付服务费中予以扣除。2. 每季度支付服务费金额=（合同总金额/4）-该季度每月扣除款项总和。3. 服务费支付时，中标供应商未及时发现符合采购人要求的等额有效普通发票的，造成采购人未按合同约定时间支付的采购人不承担任何违约责任，且中标供应商不得以此为由拒绝履行合同。（因系统无法选择工作日，后文中的10日均指10个工作日），达到付款条件起10日内，支付合同总金额的25.00%。

采购包1：付款条件说明： 当月服务履约情况在次月内完成考核，依照考核结果及整改情况按季度进行结算和支付。支付进度为在采购人收到中标供应商符合采购人要求的等额有效发票后10个工作日内，涉及扣款的在当期应支付服务费中予以扣除。 2. 每季度支付服务费金额=（合同总金额/4）-该季度每月扣除款项总和。 3. 服务费支付时，中标供应商未及时提供符合采购人要求的等额有效普通发票的，造成采购人未按合同约定时间支付的采购人不承担任何违约责任，且中标供应商不得以此为由拒绝履行合同。（因系统无法选择工作日，后文中的10日均指10个工作日），达到付款条件起 10 日内，支付合同总金额的 25.00%。

3.3.6 违约责任与解决争议的方法

采购包1：

违约责任： 1. 采购人与中标供应商双方必须遵守本合同并执行合同中的各项规定，保证本合同的正常履行。 2. 如因中标供应商工作人员在履行职务过程中的疏忽、失职、过错等故意或者过失原因给采购人造成损失或侵害，包括但不限于采购人本身的财产损失、由此而导致的采购人对任何第三方的法律责任等，中标供应商对此均应承担全部的赔偿责任。 3. 中标供应商在服务期内无服务质量和违约行为的，采购人应准时支付供应商服务费。如逾期的，除应及时付足服务费外，应按应付合同金额每日1%标准向供应商赔付违约金。（年终财务结算关账除外） 4. 因中标供应商不能履行合同约定要求，对采购人工作造成严重延误或损失的，采购人有权解除合同，没收全部履约保证金，由此给采购人带来的损失，中标供应商应承担赔偿责任并按合同总价的10%的款额向采购人偿付违约赔偿金。 5. 合同履行期间，采购人除定期考核外有权对中标供应商进行监督和不定期的检查，若中标供应商有不合同约定或中标供应商投标文件响应的，采购人有权向中标供应商发出整改通知书，中标供应商应按照采购人整改通知载明内容在要求的期限内完成整改。中标供应商拒不整改或限期整改仍然不符合采购人要求的，采购人有权解除本合同，没收全部履约保证金。本合同解除的，采购人未支付中标供应商的费用不再支付。 6. 合同履行期间，中标供应商应遵守保密承诺，不泄露采购人的相关信息，若违反承诺造成采购人损失或带来不良影响的，采购人有权解除合同，没收全部履约保证金且中标供应商应向采购人支付合同总金额10%的违约金，中标供应商还应退还采购人已支付的全部款项及利息（按照1pr（同期银行拆借利息）进行计算），中标供应商及涉事人员还需承担相关的法律责任。 7. 在本合同履行过程中，若因乙方提供的服务侵犯第三方知识产权或其他单位及个人任何权益，由此造成本合同履行迟延、无法继续履行或甲方承担经济或法律责任的，甲方有权解除本合同，没收全部履约保证金并要求乙方支付合同总金额10%的违约金并承担全部损失。 8. 乙方偿付的违约金不足以弥补甲方损失的，还应按甲方损失尚未弥补的部分，支付赔偿金给甲方。 解决争议的方法： 1. 因服务的质量问题发生争议，由采购人或其指定的第三方机构进行质量鉴定。服务符合标准的，鉴定费由采购人承担；服务不符合质量标准的，鉴定费由中标供应商承担。 2. 合同履行期间，若双方发生争议，可协商或由有关部门调解解决，协商或调解不成的，按照下列方式解决：向采购人所在地人民法院起诉。 3. 诉讼期间，除正在进行诉讼的部分外，合同其余部分继续履行。

3.4 其他要求

温馨提示：请投标人注意，投标文件格式中《分项报价表》“服务名称”、“服务范围”、“服务要求”、“服务时间”、“服务标准”，请投标人按照招标文件具体要求及响应内容进行填写，请勿填写“完全响应招标文件内容”类似描述。若因字数限制无法将全部内容填入，可在填写的具体内容后附上“因字数限制，其余内容详见投标文件”。【此项仅为提示投标人如何填写《分项报价表》，不作为审查项】