

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

（一）项目概况与学校名称：都江堰市八一聚源高级中学地址：都江堰市聚兴大道373号，学校占地面积103亩，建筑面积37753平方米，有教学楼及综合楼4栋，建筑面积19506.86平方米，设置48个教学班，学生宿舍2栋，教师宿舍1栋，建筑面积11863.16平方米，在校学生2200余人，另有三层食堂1栋，室内体育场1栋，面积合计6382,98平方米。绿化面积19702平方米。（二）项目内容：1. 学校安全与管理；2. 校园卫生与保洁；3. 宿舍卫生与管理；4. 学生军事化要求与内务管理 5. 学校绿化管理与维护。按照项目需求，需要配备37名物业管理服务人员。

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）: 1,451,624.10

采购包最高限价（元）: 1,451,624.10

供应商报价不允许超过标的金额

（招单价的）供应商报价不允许超过标的单价

序号	标的名称	数量	标的金额（元）	计量单位	所属行业	是否核心产品	是否允许进口产品	是否属于节能产品	是否属于环境标志产品
1	物业管理服务	1.00	1,451,624.10	年	物业管理	否	否	否	否

3.2.2 服务要求

采购包1:

标的名称：物业管理服务

参数	序号	技术参数与性能指标
----	----	-----------

性质						
	1	一、人员配置				
		项目	数量	单位	要求	备注
		学校安全与秩序	10	人	身体健康（签订合同时需提供当年体检的健康证，体检需含有吸毒尿检，下同），品行良好，具有初中以上学历，无吸毒、犯罪、性侵等不良记录，符合国家法定用工年龄，女性不超过45岁，男性不超过50岁。持有公安机关颁发的保安证，安全管理人员中持有公安机关颁发的保安证，经当地公安机关审查和采集留存指纹等人体生物信息。	
		宿舍生活老师	12	人	符合国家法定用工年龄，女性不超过50岁，男性不超过55岁，身体健康，能胜任该岗位工作。	
		校园卫生与保洁	5	人	身体健康，能胜任该岗位工作。符合国家法定用工年龄，女性不超过50岁，男性不超过55岁。	
		水电技工	2	人	1人为电工(持电工证)，身体健康，能胜任该岗位工作。符合国家法定用工年龄，年龄不超过55岁。	
		绿化管理与维护	3	人	身体健康，符合国家法定用工年龄，女性不超过50岁，男性不超过55岁，能胜任该岗位工作。	
		杂务管理与维护	1	人	身体健康，符合国家法定用工年龄，女性不超过50岁，男性不超过55岁，能胜任该岗位工作	
		宿舍主管	1	人	身体健康，符合国家法定用工年龄，女性不超过50岁，男性不超过55岁，能胜任该岗位工作	
		项目经理	1	人	身体健康，符合国家法定用工年龄，女性不超过50	

			岁，男性不超过 55 岁，能胜任该岗位工作。符合《成都市学校安全防范标准（试行）》要求。	
军事与内务管理教官	2	人	符合国家法定用工年龄，不超过 50 岁。身体健康，能胜任该岗位工作（持有退伍军人证）	
合计	37	人	为本项目配置的所有人员为本项目定员定岗定编固定员工，只针对本项目提供物业服务，本项目所有物业服务人员均为全职不得兼职。上述人员应当全员与中标人签订《劳动合同》，并全员、全额购买社保，采购人有权根据实际情况调整岗位设置。	有学生在校期间学校为物业人员提供三餐，费用自理。

二、服务项目与要求（带★的以投标人承诺函承诺为准，承诺函格式自拟。）

（一）学校安全与管理

★1、学校安全与秩序 10 人，年龄要求：符合国家法定用工年龄，女性不超过 45 岁，男性不超过 50 岁。持有公安机关颁发的保安证，并经学校面试合格。安全管理员健康品行要求：身体健康（签订合同时需提供当年体检的健康证，体检需含有吸毒尿检，下同），品行良好，具有初中以上学历，无吸毒、犯罪、性侵等不良记录。安全管理员上岗证要求：安全管理人员中持有公安机关颁发的保安员证，经当地公安机关审查和采集留存指纹等人体生物信息的人员（（签订合同时需提供））。2、保证学校安全，维护公共秩序，配合学校处理各种突发事故。按学校的相关规定，实行 24 小时门卫值班制，不定时巡查制。（见附件三：物业管理相关制度）3、校园内车辆停放秩序的管理、学生自行车的进出管理。按照学校对此项的相关规定，并负责对学生自行车进出管理；（见附件三：物业管理相关制度）4、物业管理区域内消防安全管理；（见附件三：物业管理相关制度）5、有应急管理预案（如遇到地震、火灾、袭击等天灾和突发事件）。

（二）学校宿舍卫生与管理

★1、宿舍生活老师 12 人，年龄要求：符合国家法定用工年龄，女性不超过 50 岁，男性不超过 55 岁 2、学生宿舍门卫值班及维护宿舍的公共秩序。随时保持门卫周围干净与整洁。实行 24 小时门卫值班制，维护正常的学生宿舍管理秩序；（见附件三：物业管理相关制度）3、宿舍内保洁服务（含：教师寝室）。定时清扫楼梯、走廊等学生宿舍内公共场所，做到干净、整洁；指导和督促学生定打扫寝室，整理内务，做到规范、干净、整洁。4、学生就寝纪律管理与服务。按时清查学生

到位情况，负责学生就寝（含午休）纪律管理；5、负责学生宿舍设施设备维护管理。6、宿舍管理；（见附件一：物业管理服务标准）7、有应急管理预案（如遇到地震、火灾、袭击等天灾和突发事件）。

（三）校园卫生与保洁

★1、卫生保洁员 5 人，年龄要求：符合国家法定用工年龄，女性不超过 50 岁，男性不超过 55 岁。2、负责校园公共环境卫生的保洁、垃圾收集、清运工作。3、实行卫生保洁制，严格执行清洁工作标准加强保洁巡视，发现问题及时处理；（见附件三：物业管理相关制度）

（四）学校水电管理与维护

★水电技工 2 人，年龄要求：符合国家法定用工年龄，年龄不超过 55 岁。2. 负责校园水电日常安装与维护工作。3. 加强巡逻，发现问题及时处理（见附件三：物业管理相关制度）

（五）学校绿化管理与维护管

★1. 绿化管理与维护管理员 3 人，年龄要求：符合国家法定用工年龄，女性不超过 50 岁，男性不超过 55 岁。 2. 负责校园绿化的日常管理修枝、除草、浇水、施肥，保证校园环境优美。3. 协助学校规划校园绿化工作。

（六）学校杂务管理与维护

★杂务管理与维护 1 人，年龄要求：符合国家法定用工年龄，女性不超过 50 岁，男性不超过 55 岁。2. 负责校园日常维修管理，保证基础设施设备正常运行。3. 学校安排的临时工作。

（七）学校军事与内务管理

★1. 军事与内务管理教官 2 人，符合国家法定用工年龄，不超过 50 岁。2、持有退伍军人证，身体健康，品行端正。3. 负责学校课间操、跑操、军体拳训练、宿舍内务整理及寝室规范化管理（见附件一）

（八）宿舍主管要求：

★1. 宿舍主管 1 人，符合国家法定用工年龄，女性不超过 50 岁，男性不超过 55 岁。2. 负责宿舍楼整体管理，协调好生活老师与学生的关系。3. 负责学生宿舍晚寝、午休管理。

（九）项目经理要求：

★1. 项目经理 1 人，年龄要求符合国家法定用工年龄，女性不超过 50 岁，男性不超过 55 岁。2. 有服务意识，能胜任该项工作。3. 符合《成都市学校安全规范标准》（试行）要求。

（十）★投标报价要求

★1、业绩要求

投标供应商自 2020 年 1 月 1 日(含 1 日)以后，至少具有 1 个非住宅物业服务项目业绩且业主评价为满意或优秀(或相同语意内容)，服务内容至少包含秩序维护(或安保服务或相同语意内容)和保洁管理(或环境卫生或清洁类服务或相同语意内容)。(说明：提供合同复印件)；2、同一业主的多个合同，按一个业绩计算；3、提供加盖业主公章的服务评价复印件(评价须为类似满意或优秀等语意)；4、以合同签订时间为准；)

★2、报价要求

报价应符合政府采购及国家相关政策规定。法定节假日上班人数为秩序维护人员 3 人、保洁人员 1 人，其余加班按轮休处理，供应商也可

在报价中自行考虑。供应商的报价应按招标文件要求逐项计入投标总报价，如未按要求逐列明各费用项目与报价、或报价等不满足招标文件要求的，则视为未实质性响应。

本项目实行固定总价包干，即投标人负责支付所派驻本项目服务期限内的全部人员经费，运行经费，管理费，各种税费等；投标人所派驻本项目人员工资标准参照成都市人民政府关于调整全市最低工资标准的通知（成府发【2022】11号）和社保标准不得低于成都市都江堰市的最低标准，在服务期内如遇政策性调整工资、社会保障费等相应增加的费用一律由中标供应商承担，采购人不再增加费用。

为保障项目的顺利实施，确保服务品质，供应商不得以企业和拟派遣的服务人员享受的优惠或减免（包含但不限于工资、社保、税收）等相关政策以及经营收入，抵减本项目实际运行开支而减少报价项目或报价金额，项目报价明细表中也不得免费或无偿、赠送提供服务，否则视为未实质性响应。投标报价明细表中须明确税费比例，未按要求响应的视为未实质性响应）。

其他经费报价表，若投标供应商除人员经费报价表以外还需体现分项报价的项目如：本项目所需的办公设备经费以及本项目派驻人员服装经费等，可使用其他经费报价表进行体现（报价表格式自拟）。

三、都江堰市八一聚源高级中学物业管理服务标准

（一）安全与管理服务标准

- 1、严格制止闲杂人员、小商贩、推销人员进入校区；
- 2、提高警惕,发现可疑人员和可疑事件应及时处理并迅速报告上级；
- 3、认真履行值班登记制度,详细记录值班中所发生、处理的各种情况；
- 4、24小时看守监控,定期和不定期巡逻校园,夜间定点定岗值守。
- 5、完成学校安排的临时性工作任务（所产生的加班等费用由中标人承担）。

（二）宿管卫生与管理服务标准

- 1、学生宿舍门卫值班及维护宿舍的公共秩序，宿舍内务管理，做到规范、干净、整洁。
- 2、学生就寝（含午休）管理与服务。按时清查学生到位情况，负责学生就寝（含午休）纪律管理。
- 3、负责学生宿舍设施设备维护管理，有应急管理预案（如遇到地震、火灾、袭击等天灾和突发事件）。完成学校安排的临时性工作任务（所产生的加班等费用由中标人承担）。

（三）卫生与保洁服务标准

- 1、公共区域地面要保持干净、整洁。
- 2、地面无污渍、无明显积水；墙面窗面无杂尘、污渍。
- 3、垃圾桶内的垃圾不能超过桶的三分之二。
- 4、草坪树叶清理。
- 5、卫生间干净整洁。
- 6、完成学校安排的临时性工作任务（所产生的加班等费用由中标

	<p>人承担)。</p> <p>(四) 绿化管理与服务标准</p> <p>1、校园绿化维护, 要求规范、美化; 定期(不少于6次/年)修剪草坪和树木。</p> <p>2、以防为主, 以治为辅, 及时防治花草树木病虫害。</p> <p>3、完成学校安排的临时性工作任务(所产生的加班等费用由中标人承担)。</p> <p>(五) 水电杂工服务标准</p> <p>1. 热爱本职工作, 树立全心全意为师生服务的思想, 态度和蔼, 随叫随到, 修理及时。</p> <p>2. 负责全校的电源、线路、水路、开关、照明、灯具、风扇等全面检查和维修工作。各楼道及室外公共照明的完好率达到98%以上, 杂工负责水电工以外的其它维修的工作。</p> <p>3、每天对校区内各日常设备进行巡检, 发现问题, 及时维修, 确保日常正常用电。</p> <p>(六) 军事教官服务标准</p> <p>1 教官对学生负有示范、引导、教育的职责。严禁体罚和变相体罚学生, 坐到依法依规、文明管理。</p> <p>2. 负责校园内和公寓内学生人身安全。实行24小时无缝管理。在非上课时间、午晚休时间必须留人值班。发现问题, 及时报告德育处。</p> <p>3. 发现学生上课有违纪行为(睡觉、玩手机、说话等), 不能在教师上课时间处理学生问题, 将违纪学生名单交由班主任处理。</p> <p>4. 排查学生矛盾纠纷, 发现情况第一时间联系班主任并上报德育处, 确保不发生学生打架斗殴、敲诈、赌博等恶性事件。</p> <p>四、考核办法</p> <p>1、每月《服务考核细则表》考核得分90分以上(含90分)不扣当月服务费; 得分80分-90分(含80分)之间扣当月服务费2000元; 得分70分-80分(含70分)之间扣当月服务费4000元; 得分60分-70分(含60分)之间扣当月服务费8000元; 得分60分以下扣当月服务费20000元, 并向物管公司发出整改通知书, 限期整改, 如果连续2个月得分60分以下, 将终止与物管公司的服务合同(详见附件二)。</p> <p>2、因管理不到位, 物管人员处置不当或不及时发生事故, 扣5-10分; 发生安全责任事故, 按照相关法律法规处理。</p>
--	--

3.2.3 人员配置要求

采购包 1:

对人员配置有要求的, 以“3.2.2 服务要求”为准。

3.2.4 设施设备配置要求

采购包 1:

对设施设备有要求的, 以“3.2.2 服务要求”为准。

3.2.5 其他要求

采购包 1:

对其他要求有要求的，以“3.2.2 服务要求”为准。

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 365 日

3.3.2 服务地点

采购包 1:

都江堰市聚源镇聚兴大道 373 号

3.3.3 考核（验收）标准和方法

采购包 1:

都江堰市八一聚源高级中学物业管理服务标准（一）（一）安全与管理服务标准 1、严格制止闲杂人员、小商贩、推销人员进入校区； 2、提高警惕,发现可疑人员和可疑事件应及时处理并迅速报告上级； 3、认真履行值班登记制度,详细记录值班中所发生、处理的各种情况； 4、坚持执行校区大宗及贵重物品凭证外移制度,确保学校财产安全； 5、维护校园正常公共秩序、机动车停放秩序,热情回答访客的咨询,必要时可为其向导。 6、24 小时看守监控,定期和不定期巡逻校园,夜间定点定岗值守。 7、完成学校安排的临时性工作任务（所产生的加班等费用由中标人承担）。（二）宿管卫生与管理服务标准 1、学生宿舍门卫值班及维护宿舍的公共秩序。 2、宿舍内务管理,做到规范、干净、整洁。 3、学生就寝（含午休）管理与服务。按时清查学生到位情况,负责学生就寝（含午休）纪律管理。 4、负责学生宿舍设施设备维护管理。 5、有应急管理预案（如遇到地震、火灾、袭击等天灾和突发事件）。 6、完成学校安排的临时性工作任务（所产生的加班等费用由中标人承担）。（三）卫生与保洁服务标准 1、公共区域地面要保持干净、整洁。 2、地面无污渍、无明显积水；墙面窗面无杂尘、污渍。 3、垃圾桶内的垃圾不能超过桶的三分之二。 4、草坪树叶清理。 5、卫生间干净整洁。 6、完成学校安排的临时性工作任务（所产生的加班等费用由中标人承担）。（四）绿化管理服务标准 1、校园绿化维护,要求规范、美化；定期（不少于 6 次/年）修剪草坪和树木。 2、以防为主,以治为辅,及时防治花草树木病虫害。 3、完成学校安排的临时性工作任务（所产生的加班等费用由中标人承担）。

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: 服务费按月支付, 当月服务完成后（如存在考核结果执行标准中列明的扣款情形, 则按相应标准扣除相应的服务费）, 达到付款条件起 30 日, 支付合同总金额的 8.33%。), 达到付款条件起 30 日, 支付合同总金额的 8.33%。

采购包 1: 付款条件说明: 服务费按月支付, 当月服务完成后（如存在考核结果执行标准中列明的扣款情形, 则按相应标准扣除相应的服务费）, 达到付款条件起 30 日, 支付合同总金额的 8.33%。), 达到付款条件起 30 日, 支付合同总金额的 8.33%。

采购包 1: 付款条件说明: 服务费按月支付, 当月服务完成后 (如存在考核结果执行标准中列明的扣款情形, 则按相应标准扣除相应的服务费), 达到付款条件起 30 日, 支付合同总金额的 8.33%。), 达到付款条件起 30 日, 支付合同总金额的 8.33%。

采购包 1: 付款条件说明: 服务费按月支付, 当月服务完成后 (如存在考核结果执行标准中列明的扣款情形, 则按相应标准扣除相应的服务费), 达到付款条件起 30 日, 支付合同总金额的 8.33%。), 达到付款条件起 30 日, 支付合同总金额的 8.33%。

采购包 1: 付款条件说明: 服务费按月支付, 当月服务完成后 (如存在考核结果执行标准中列明的扣款情形, 则按相应标准扣除相应的服务费), 达到付款条件起 30 日, 支付合同总金额的 8.33%。), 达到付款条件起 30 日, 支付合同总金额的 8.33%。

采购包 1: 付款条件说明: 服务费按月支付, 当月服务完成后 (如存在考核结果执行标准中列明的扣款情形, 则按相应标准扣除相应的服务费), 达到付款条件起 30 日, 支付合同总金额的 8.33%。), 达到付款条件起 30 日, 支付合同总金额的 8.33%。

采购包 1: 付款条件说明: 服务费按月支付, 当月服务完成后 (如存在考核结果执行标准中列明的扣款情形, 则按相应标准扣除相应的服务费), 达到付款条件起 30 日, 支付合同总金额的 8.33%。), 达到付款条件起 30 日, 支付合同总金额的 8.33%。

采购包 1: 付款条件说明: 服务费按月支付, 当月服务完成后 (如存在考核结果执行标准中列明的扣款情形, 则按相应标准扣除相应的服务费), 达到付款条件起 30 日, 支付合同总金额的 8.33%。), 达到付款条件起 30 日, 支付合同总金额的 8.33%。

采购包 1: 付款条件说明: 服务费按月支付, 当月服务完成后 (如存在考核结果执行标准中列明的扣款情形, 则按相应标准扣除相应的服务费), 达到付款条件起 30 日, 支付合同总金额的 8.33%。), 达到付款条件起 30 日, 支付合同总金额的 8.33%。

采购包 1: 付款条件说明: 服务费按月支付, 当月服务完成后 (如存在考核结果执行标准中列明的扣款情形, 则按相应标准扣除相应的服务费), 达到付款条件起 30 日, 支付合同总金额的 8.33%。), 达到付款条件起 30 日, 支付合同总金额的 8.33%。

采购包 1: 付款条件说明: 服务费按月支付, 当月服务完成后 (如存在考核结果执行标准中列明的扣款情形, 则按相应标准扣除相应的服务费), 达到付款条件起 30 日, 支付合同总金额的 8.33%。), 达到付款条件起 30 日, 支付合同总金额的 8.33%。

采购包 1: 付款条件说明: 服务费按月支付, 当月服务完成后 (如存在考核结果执行标准中列明的扣款情形, 则按相应标准扣除相应的服务费), 达到付款条件起 30 日, 支付合同总金额的 8.37%。), 达到付款条件起 30 日, 支付合同总金额的 8.37%。

3.3.6 违约责任与解决争议的方法

采购包 1:

1.在合同有效期内, 任何一方因不可抗力事件导致不能履行合同, 则合同履行期可延长, 其延长期与不可抗力影响期相同。 2.受阻一方应在不可抗力事件发生后尽快用电话通知对方并于事故发生后 30 天内将有关部门出具的证明文件等用特快专递或挂号信寄给对方审阅确认。 3.不可抗力事件延续 30 天以上, 双方应通过友好协商, 确定是否继续履行合同。

3.4 其他要求

(1) 在签订合同前, 中标人应提供投标文件中拟实际派遣人员包括但不限于身份证复印件、相关证书(采购文件有要求的人员)、劳动合同、经验证明材料(采购文件有要求的人员)、无犯罪记录证明等供采购人查验, 若采购人在查验审核中发现上述相关证书或证明材料不全、或与投标文件不一致或原件无效或可能存在虚假的情况, 采购人将按照政府采购法相关规定予以处理。(2)

中标人须按投标文件的项目拟配人数足额满编运行，服务人员因辞退或辞职等原因造成的缺岗，须在3天内补足，超出3天未到岗，则每缺岗一天按项目月物业服务费的1%扣除物业服务费。（3）合同履行期间，投标人拟任的项目经理、各部门主管不得随意更换，签订合同前上述员工须就各自负责的工作版块对服务区域组织架构设置、服务标准建立、规章制度实行向采购人进行报批，经同意后方可实施服务。（4）合同履行期间，除投标人拟任的项目经理、各部门主管以外的一线员工，入职及离职情况投标人须向采购人进行报备。（5）物业工作人员应具有高度的责任意识和保密意识；统一着装(说明:每人冬季、夏季、春秋季节服装各不低于一套，每人共计不低于三套)，整洁大方，佩证齐全；文明礼貌，行为规范，主动热情；尽职尽责，勤奋工作，规范操作；遵章守纪，厉行节约，爱护公物；工作人员在工作中应保持良好的精神状态，表情自然、亲切，举止大方、有礼，用语文明、规范，对待客户或外来人员主动、热情、耐心、周到，并及时为客户提供服务。（6）投标人须承诺对本项目人员工作期间的疾病和人身安全、安全责任事故、劳务纠纷等自行负责，采购人对此不承担任何的责任和义务。投标人须承诺本项目人员薪资不得低于成都市都江堰市最低薪酬标准，在职期间为其购买劳动法规定的各项保险，其人员工资标准、劳保、福利等应执行国家和地方政府的相关法律、法规和部门规章。（7）投标人应严格遵守和执行《中华人民共和国劳动法》、《成都市劳动用工和社会保险管理暂行规定》、《成都市人民政府关于调整全市最低工资标准的通知》及相关法律、法规。