

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

参数性质	序号	技术参数与性能指标							
		项 目	数量	单位	要 求	备注			
	1	一、人员配置							
		学校安全与	10	人	身体健康				

	秩序			（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（不得低于8人）。
	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,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。	
	杂工	1	人	身体健康,符合国家法定用工年龄,女性不超过55岁,男性不超过60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。	
	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	
合	37	人		
计				

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人承担)。

(四) 绿化管理与服务标准

- 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)。

(五) 水电杂工服务标准

- 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。
- 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。
- 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

	<p>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>
★ 2	<p>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。）</p> <p>（一）学校安全与管理</p> <p>★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（不得低于 8 人）。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）。</p> <p>（二）学校宿舍卫生与管理</p> <p>★1、宿舍管理员 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</p>

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 55 岁，男性不超过 60 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. 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. 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，能胜任该份工作。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

包括但不限于房屋及配套设施维修维护、设施、设备运行管理及维护服务、保洁、秩序维护、公共服务及要求、综合服务费用及项目履行所需全部用品、器具等。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全部工作人员工资、食宿、社会保险费、残疾人保障金、党建经费、工会经费、加班工资等管理费用以及各项补助等，人员工资标准不得低于成都市远郊区市线的最低工资标准，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。（以详细报价表为准）

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

无。