

政府采购项目采购需求及 实施计划

(2025年7月)

项目名称：清镇市人民法院2025年物业管理服务项目（二次）

采 购 人：清镇市人民法院

地 址：贵州省贵阳市清镇市清州大道5号

联 系 人：张玲 联系电话：18008512389

代理机构：贵州华盾达招标有限公司

地 址：贵州省贵阳市高新区融创数据小镇A21栋13楼19号

联 系 人：项目部一部 联系电话：0851-84131233

一、采购需求应当清楚明了、表述规范、含义准确。技术要求和商务要求应当客观，量化指标应当明确相应等次，有连续区间的按照区间划分等次。需由供应商提供设计方案、解决方案或者组织方案的采购项目，应当说明采购标的的功能、应用场景、目标等基本要求，并尽可能明确其中的客观、量化指标。采购需求可以直接引用相关国家标准、行业标准、地方标准等标准、规范，也可以根据项目目标提出更高的技术要求。

二、本办法所称采购实施计划，是指采购人围绕实现采购需求，对合同的订立和管理所做的安排。采购实施计划根据法律法规、政府采购政策和国家有关规定，结合采购需求的特点确定。

三、采购需求和采购实施计划的调查、确定、编制、审查等工作应当形成书面记录并存档。采购文件应当按照审核通过的采购需求和采购实施计划编制。

项目采购需求

一、项目概述

清镇市人民法院位于清镇市职教路前段，属封闭式办公楼，是有 1 栋 4 层楼建筑、有 3 层地下停车场。物业建筑面积约 35000 平米，绿化面积约 8000 平米。另外清镇法院有 6 个派出法庭，分别是环保法庭 200 m²、红枫法庭 2200 m²、站街法庭 1000 m²、卫城法庭 1500 m²、王庄法庭 150 m²、流长法庭 100 m²。

二、项目执行的相关标准

本项目按国家相关标准及采购文件要求执行。

三、技术要求（功能和质量）

（一）服务内容

本次服务内容为安防安全管理、环境卫生管理、零星维修服务、绿化养护服务、电梯维保服务。

（二）物业服务区域

1. 法院 6 个派出法庭及法院机关楼宇、审判庭、调解室、羁押室、图书室、健身房、展厅、会议室等公共用房环境卫生，以及 1~4 层走廊、楼梯、栏杆、大厅、门窗、电梯、电梯厅、卫生间、地下 1 层停车场等要求保洁的大楼公共场所。

2. 法院 6 个派出法庭及法院机关楼宇周边空地及绿化带（花坛）、大门、围墙、停车场地等大楼外部公共部分的清扫保洁。

3. 审判庭、会议室、指挥中心管理

清扫保洁及室内桌椅、窗帘的管理，音响、灯光等设备设施的调试、日常维护及管理。

4. 公共设施设备的维修、巡检及管理

供配电、给排水、消防、通风、照明系统等设施的维修、巡检及管理，乙方报维修材料采购计划，维修材料由甲方提供。

5. 电梯维保服务

按照《电梯使用管理与维护保养规则》（TSGT5001-2009）对法院5台电梯完成半月、季度、半年、年保养项目，并做好维护保养记录。

6. 绿化维护及管理

（1）法庭及院机关办公楼内部公共场地、会议室、楼道摆放的绿植、盆景、花卉的维护及管理。

（2）法庭及院机关、派出法庭办公楼外部、顶楼花坛、绿化带养护、管理。

（三）清扫保洁服务要求

1. 工作程序：每天上午8：30点前保洁员到岗，并于上午9：00时前完成公共区域第一次整体清扫保洁；上班期间，保洁员要随时保洁，确保公共区域干净整洁；下午5：00时后，保洁员要求进行第二次整体清扫保洁，并清运垃圾，经保洁负责人检查合格，方可下班。

2. 清扫保洁标准如下：

(1) 门厅、门窗、玻璃、走廊、楼梯、电梯、电梯厅、前室等内部公共场地：每天彻底清扫保洁，做到地面无垃圾、无污迹、无积水、无杂物、无纸屑；门、窗光亮无污迹、无灰尘、无水迹、无手印；公共玻璃门通透亮洁。

(2) 灯具、开关、把手、楼梯扶手、栏杆、地脚线：每天擦拭，做到无灰尘、无污迹。

(3) 卫生间：每天进行彻底清洁，做到地面光洁、无污迹；便器具光亮、无污迹；墙面光亮、无污迹、无灰尘；洗手池无明显污垢；水龙头光亮洁净；台面整洁，无杂物、无积水、无污迹；镜面无污迹、无水迹、无手印；小便池及时更换卫生球，保持卫生间无异味。

(4) 车道、绿化带（花坛）、围墙周边、停车场地等外部公共场地：每天清扫保洁，做到无垃圾、无污物、无杂物、无废弃物，保持干净整洁。

(5) 保洁桶、痰桶、垃圾箱：每天清理，做到完好、整洁、摆放整齐；无积尘，光亮、无异味，桶内垃圾不能超过三分之二。

3. 清洁工具及日常卫生消耗品由供应商提供：

(1) 清洁工具包含清洁过程中所使用的工器具及垃圾袋等物资；

(2) 日常卫生消耗品含卫生间洗手液、盘纸、擦手纸等。

(四) 公共设施设备日常维护要求

1. 供配电及照明系统

(1) 维修人员持有电工证。

(2) 熟悉大楼供配电系统的接线及设备性能、操作要求和日常维护方法，熟练掌握楼内电气设备系统各操作箱、配电柜等安装位置，以及电器设备安全技术性能。

(3) 每天监视、巡查配电系统设备的运行情况，按照规定检查抄录各种运行数据，发现问题及时处理，并做好记录。

(4) 发生事故时，第一时间（原则上 5 分钟内）向项目经理和甲方负责人汇报，并及时进行紧急处理，并做好记录。

(5) 严禁擅自开停设备。开停设备必须按规定办理手续，必须有相关人员在场守护操作，确保设备运行及维修安全，防止误操作。

(6) 配电房、配电室内的设备干净，工具和消防器材摆放整齐。

2. 给排水系统

(1) 每天检查泵房卫生、照明、变频器功能是否正常，压力表是否符合要求，并作好记录。

(2) 每周五对给排水系统进行一次仔细排查，查看水泵运行是否正常，盘根是否漏水，控制柜是否正常，接触器、继电器有无异响，接头有无松动过热现象，并作好记录。

(3) 定期对给排水系统进行电机绝缘测试，确保测试结果在规定范围。

(4) 每 3 天对油水分离房进行清理、排查。查看运行是否正常。

3. 消防系统

(1) 消防设施：检查各泵体、管道阀门是否完好，各喷雾器有无损坏，能否正常使用。无损坏、无锈蚀，冲水带完好。

(2) 消防箱：外观清洁，开启灵活；消防龙头、水枪、水带等设备齐全，无漏水；标识清晰无脱落。

(3) 应急灯：外观清洁，无灰尘、无损坏，正常发亮。

(4) 协助消防维保单位做好消防设施设备的维保工作。

4. 电梯系统安全管理及维保服务

(1) 每天巡查电梯的运行情况以及电梯相关附属设施情况是否正常，做好相关记录，对突发事件应急处理。

(2) 如遇电梯出现异常情况或出现故障时必须及时维修。

(3) 负责处理电梯临时停用挂牌以及相关问题的处理。

(4) 按照有关安全技术规范以及电梯产品安装使用维护说明书的要求，制定维保方案，确保其维保电梯的安全性能。

(5) 制定应急措施和救援预案，每半年至少针对乙方维保的不同类别（类型）电梯进行一次应急演练。

(6) 应对电梯发生的故障等情况，及时进行详细的记录。

(7) 建立每部电梯的维保记录，并且归入电梯技术档案。

(8) 协助采购人完善电梯的安全管理制度和应急救援预案。

(9) 安排维保人员配合特种设备检验检测机构几星电梯的定期检验。

(10) 在维保过程中，发现事故隐患及时告知采购人，发现严重事故隐患，及时向质量技术监督部门报告。

(11) 现场维保时，发现电梯仅依靠维保内容已经不能保证安全运行，需要改造、维修或者更换零部件及更新电梯时，应向采购人书面提出。

(12) 不定期对电梯的维保质量进行检查，并且进行记录。

(13) 包含所有零配件免费更换、电梯年检费、限速器校验费及电梯保险费。（涉及大修及重大部件更换，由中标人另行向采购人汇报，由采购人审批后另行处理）

5. 其他设施

(1) 日常巡查：由专人定时巡查审判庭桌椅、房间窗帘、门窗、照明、插座开关、卫生间设施等，每周五全面覆盖检查一次。房内外设施、公共道路、停车场、栏杆等每月一次。

(2) 公共设施修缮：对检查出的问题，小型修缮日常维护由物业公司自行安排处理，中型及大型工程维修汇报甲方，由甲方另行安排处理。（小型修缮指单次单品不超过 500 元的维修维护材料，维修耗材费用超过 500 元以外的由甲方另行处理）

(3) 对应急电源、消防设施、排水设备等定期进行检查、试运行、协助维护，确保出现突发事件能有效使用。

（五）绿化维护要求

1、熟知各养护区域内种植花草树木的名称、生长特性和养护管理程序。

2、负责绿化养护区域内植物的定期施肥、浇水、除草，并及时的修枝整形，补栽补种和草坪的管理，掌握植物病虫害的防治方法。

3、责任区域内绿化盆栽巡视，及时浇水修枝，保障盆栽存活。

4、正确并熟练园林养护机械的操作方法和安全使用规程。

5、负责对各责任区绿化进行管理，纠正一切破坏绿化行为的工作。

6、做好防旱、排涝、防台风工作，参加突发事件的应急处理。

7、服从领导的工作安排，遵守工作纪律，定期总结学习专业知识，提高养护技能，确保责任区域内的养护质量，完成上级交给的工作任务。

8、做好养护日志及绿化养护的日常巡视，对疑问及事故情况及时的向公司及甲方领导报告。

9、每半年一次集中修剪，按季节做好松土、施肥。

10、若因中标人管理不善导致的绿植死亡的，中标人应及时补植，恢复原有样貌。

（六）安保人员服务要求

确保法院及派出法庭人员及财产安全、审判执行工作秩序良好，为所有安保人员配备相应的安防器具，以随时应对突发情况。

1. 法院正大门岗（安检）。

（1）实行 24 小时值守，认真履行岗位职责，严格遵守工作纪律，不擅离职守，不做与工作无关的事。

（2）认真做好来访人员的查验、证件登记等工作，来访人员须取得联系同意后方可放行。

（3）按照“逢包必检”的原则，严禁管制刀具、易燃易爆物品进入院内，积极宣传引导外来人员进入安检区域。发现可疑物品，立即收缴并及时向有关领导汇报。

(4) 保证大门的正常通行，做好交接班记录。

2. 监控室（含消防控制室）。

(1) 监控室（含消防控制室）是整个院内安全的指挥机构，监控室（含消防控制室）当班人员必须具备高度的责任心，24 小时全程监控，及时掌握各区域的监控信息，发现可疑情况及时处理、上报。

(2) 熟悉监控室（含消防控制室）的设备功能，禁止删除监控视频信息。做好设备的日常保养，保持室内清洁，确保设备的正常运转。

(3) 遵守保密制度，保存监控资料。视频不得外传泄露。无关人员不准进入监控室（含消防控制室）。

(4) 严格按照规定时间上下班，不准随意离岗，不准在工作场所聊天、玩游戏，不准做与工作无关的事，认真做好交接班记录。

(5) 不少于 2 人具有消防设施操作员证或建（构）筑物消防员证。

3. 两个侧门岗。

(1) 认真履行岗位职责，严格遵守工作纪律，不擅离职守，不做与工作无关的事。

(2) 加强院内的治安巡逻和防范工作，清除院内安全隐患，对前来办事人员进行引导，防止人员长时间聚集、大声喧哗或争吵，影响法院工作秩序。

(3) 对进出车辆进行管理，防止车辆乱停乱放，保持大院交通顺畅有序，保证侧门的正常通行。

(4) 引导外来人员进入安检区域，进行安全检查。

4. 诉讼服务大厅、民商事服务中心，一、二层四个审判区域

(1) 认真履行岗位职责，严格遵守工作纪律，不擅离职守，不做与工作无关的事。

(2) 加强诉服中心、民商事中心、一二层审判法庭区域的治安巡逻和防范工作，清除院内安全隐患，对前来办事人员进行引导，防止人员长时间聚集、大声喧哗或争吵，影响法院工作秩序。

(3) 阻止纠纷发生和扩大，维护好大厅工作秩序。

5. 停车场岗。

(1) 认真维护进出口车辆的秩序，确保进出车辆畅通无阻。

(2) 注意观察车辆进入停车场时，提示驾驶员车辆外损情况，防止车辆在外损坏进入停车场，避免与安保人发生纠纷。

(3) 定期检查车场的消防设施是否完好有效，如有损坏要及时向甲方有关领导汇报。

(4) 认真做好车辆进出登记，交接工作。

6. 派出法庭岗。

(1) 负责完成派出法庭的安检、值守工作，做好安检、值守记录。

(2) 阻止庭审时纠纷，维护好庭审工作的治安秩序。

(3) 完成法庭安排的其他安保任务。

(七) 人员配置情况

根据清镇市人民法院的要求，按照定人、定岗、定责的原则，结合现场实际情况，需配置物业安保服务人员共 46 人，其中项目经理 1 人，工程维护员 3 人，保洁 14 人，绿化工 1 人，安保 26 人，（其中至少 2 人持有消防资格证书），电梯维护 1 人。

1、人员配置及职责

(1) 项目经理 1 人。负责整个项目的运营管理，员工培训，工作计划安排等统筹事宜。

(2) 工程维护员 3 人。工程维护员（有电工证）负责公共设施设备维护、供电系统、电梯维护管理、应急电源等巡检维护。

(3) 保洁人员 14 人。负责法院机关和 6 个派出法庭的室内外停车场、各楼层、楼宇周边公共区域以及部分办公室的卫生保洁。

(4) 绿化工 1 人。负责法庭及院机关办公楼内部公共场地、会议室、楼道摆放的绿植、盆景、花卉的维护及管理 and 法庭及院机关、6 个派出法庭的办公楼外部、顶楼花坛、绿化带养护、管理。

（5）人员法院正大门岗（安检）：配备 6 人。①实行 24 小时值守，认真履行岗位职责，严格遵守工作纪律，不擅离职守，不做与工作无关的事。②认真做好来访人员的查验、证件登记等工作，来访人员须取得联系同意后方可放行。③按照“逢包必检”的原则，严禁管制刀具、易燃易爆物品进入院内，积极宣传引导外来人员进入安检区域。发现可疑物品，立即收缴并及时向有关领导汇报。④保证大门的正常通行。做好交接班记录。

（6）监控室（含消防控制室）：配备 4 人，其中至少 2 人持消防资格证书。①监控室（含消防控制室）是整个院内安全的指挥机构，监控室（含消防控制室）当班人员必须具备高度的责任心，24 小时全程监控，及时掌握各区域的监控信息，发现可疑情况及时处理、上报。②熟悉监控室（含消防控制室）的设备功能，禁止删除监控视频信息。做好设备的日常保养，保持室内清洁，确保设备的正常运转。③遵守保密制度，保存监控资料。视频不得外传泄露。无关人员不准进入监控室（含消防控制室）。④严格按照规定时间上下班，不准随意离岗，不准在工作场所聊天、玩游戏，不准做与工作无关的事，认真做好交接班记录。

（7）两个侧门岗共配备 2 人。①认真履行岗位职责，严格遵守工作纪律，不擅离职守，不做与工作无关的事。②加强院内的治安巡逻和防范工作，清除院内安全隐患，对前来办事人员进行引导，防止人员长时间聚集、大声喧哗或争吵，影响法院工作秩序。③对进出车

辆进行管理，防止车辆乱停乱放，保持大院交通顺畅有序，保证侧门的正常通行。④引导外来人员进入安检区域，进行安全检查。

（8）诉讼服务大厅 4 人，民商事服务中心 3 人。①认真履行岗位职责，严格遵守工作纪律，不擅离职守，不做与工作无关的事。②加强诉服中心、民商事中心、一二层审判法庭区域的治安巡逻和防范工作，清除院内安全隐患，对前来办事人员进行引导，防止人员长时间聚集、大声喧哗或争吵，影响法院工作秩序。③阻止纠纷发生和扩大，维护好大厅工作秩序。

（9）停车场 1 人。①认真维护进出口车辆的秩序，确保进出车辆畅通无阻。②注意观察车辆进入停车场时，提示驾驶员车辆外损情况，防止车辆在外损坏进入停车场，避免与安保人发生纠纷。③定期检查车场的消防设施是否完好有效，如有损坏要及时向有关领导汇报。④认真做好车辆进出登记，交接工作。

（10）派出法庭 6 人。①负责完成派出法庭的安检、值守工作，做好安检、值守记录。②阻止庭审时纠纷，维护好审庭工作的治安秩序。③完成法庭安排的其他安保任务。

（11）电梯维保 1 人。①负责每月的电梯维护保养工作②负责电梯出现故障时及时修护。

（九）物业服务公司按贵阳市最低社保缴费基数测算，严格落实投标文件承诺规定，遵守当地相关法律规定。

(八) 人员岗位要求:

序号	区域名称	岗位名称	人员配置	说明	要求
1	综合管理	项目经理	1	负责项目整体工作管理工作	1. 50 岁及以下; 2. 物业管理企业经理或物业项目经理; 3. 本科及以上学历; 4. 人社部门颁发的二级及以上企业人力资源管理师职业资格证书; 5. 行政部门颁发的中级及以上职称证书; 6. (初级及以上)红十字救护员证; 7. 国家语言文字工作委员会制的二级乙等及以上普通话水平测试等级证书; 8. 国家应急管理部门颁发的安全管理人员证书。 9. 持人社部门颁发的应急救援员职业技能等级证书。 (注: 提供身份证、以上证件的扫描件及投标供应商为其缴纳的近 1 个月社保证明)
		工程维护员	3	负责本院及分院的水电维修、设备维护工作	1. 50 岁以下; 2. 持低压(或高压)特种作业操作证; (注: 提供身份证、以上证件的扫描件)
		电梯维保	1	负责本院的电梯维保、年检、维护工作	1. 50 岁及以下; 2. 本科及以上学历; 3. 行政部门颁发的电力或机电设备类中级及以上职称证书;

					4. 特种设备安全管理和作业人员证书（作业项目：特种设备安全管理，项目代号 A）； 5. 特种设备安全管理和作业人员证书（作业项目：电梯修理，项目代号 T）。 6. 持人社部门颁发的应急救援员职业技能等级证书。 （注：提供身份证、以上证件的扫描件及投标供应商为其缴纳的近 1 个月社保证明）
	小计		5		
2	安全管理	人员法院正大门岗（安检）	6	①实行 24 小时值守，认真履行岗位职责，严格遵守工作纪律，不擅离职守，不做与工作无关的事。②认真做好来访人员的查验、证件登记等工作，来访人员须取得联系同意后方可放行。③按照“逢包必检”的原则，严禁管制刀具、易燃易爆物品进入院内，积极宣传引导外来人员进入安检区域。发现可疑物品，立即收缴并及时向有关领导汇报。④保证大门的正常通行。做好交接班记录。	1. 50 岁以下； 2. 持公安部门颁发的保安员证。 （注：提供身份证及保安员证扫描件）
		监控室（含消防控制室）	4	负责消防监控室的 24 小时值岗，持消防相关证书	1. 50 岁及以下； 2. 大专及以上学历； 3. 至少 2 人持公安消防部门颁发的中级及以上消防设施操作员或建构筑物消防员证书； 4. 持三级及以上保卫管理员职业技能等级证书（需提供证书扫描件及全国证书查询系统

					http://zscx.osta.org.cn/ 中查询截图，一级大于二级大于三级大于四级 大于五级，五级级别最低。)
					5. 持公安部门颁发的保安员证； （注：提供身份证、以上证件的扫描件及投标供应商为其缴纳的近1个月社保证明）
		侧门值守岗	2	对进出车辆进行管理，防止车辆乱停乱放，保持大院交通顺畅有序，保证侧门的正常通行。引导外来人员进入安检区域，进行安全检查	50 岁以下； （注：提供身份证）
		诉讼服务大厅值守岗	4	①认真履行岗位职责，严格遵守工作纪律，不擅离职守，不做与工作无关的事。	1. 50 岁以下； 2. 持公安部门颁发的保安员证。 （注：提供身份证及保安员证扫描件）
		民商事服务中心值守岗	3	②加强诉服中心、民商事中心、一二层审判法庭区域的治安巡逻和防范工作，清除院内安全隐患，对前来办事人员进行引导，防止人员长时间聚集、大声喧哗或争吵，影响法院工作秩序。③阻止纠纷发生和扩大，维护好大厅工作秩序。	
		停车场值守岗	1	①认真维护进出口车辆的秩序，确保进出车辆畅通无阻。②注意观察车辆进入停车场时，提示驾驶员车辆外损情况，防止车辆在外损坏进入停车场，避免与安保人发生纠纷。③定期检查车场的消防设施是否完好有效，如有损坏要及时向有关领导汇报	50 岁以下； （注：提供身份证）

				报。④认真做好车辆进出登记,交接工作。	
		派出法庭 值守岗	6	①负责完成派出法庭的安检、值守工作,做好安检、值守记录。②阻止庭审时纠纷,维护好庭审工作的治安秩序。③完成法庭安排的其他安保任务。	50 岁以下; (注:提供身份证)
	小计		26		
3	环境管理	保洁员	14	负责法院机关和 6 个派出法庭的室内外停车场、各楼层、楼宇周边公共区域以及部分办公室的卫生保洁。	50 岁以下; (注:提供身份证)
		绿化养护员	1	负责法庭及院机关办公楼内部公共场地、会议室、楼道摆放的绿植、盆景、花卉的维护及管理和法庭及院机关、6 个派出法庭的办公楼外部、顶楼花坛、绿化带养护、管理	持有行政部门颁发的中级及以上园林工程职称证书。 (提供身份证、以上证件的扫描件及投标供应商为其缴纳的近 1 个月社保证明)
	小计		15		
5	合计		46		
注:以上内容为实质性要求,所有人员须按要求提供相关证明材料加盖公章。					

四、商务要求

一、供货期及供货地点

1 供货期：自合同签订之日起一年。

1 供货地点：清镇市人民法院。

二、验收标准、规范

由采购人按国家相关标准、地方要求和采购文件要求执行。

三、付款方式

每两个月支付一次，采购人根据月考核结果支付。得 90 分以上（含 90 分）为优秀，全额支付月费用；85 分（含 85 分）至 89 分为良好，支付月费用的 85%；80 分（含 80 分）至 84 分为合格，支付月费用的 70%；79 分（含 79 分）以下为不及格，支付 50%。

四、投标有效期

投标截止日起计算 90 个日历日。

五、其他要求

（一）投标报价：1. 本次服务所发生的报价包括人员工资、五险、管理费（含装备费用、加班费、服装费、培训费）等一切费用，即年度总价包干。2. 供应商必须对此次采购的所有服务进行总体报价，不得将该项目分解，不得将该项目转、分给其他供应商。3. 供应商的投标报价不得超过最高限价，否则按无效投标处理。

（二）其他要求：1、供应商须承诺自成立以来未拖欠员工工资。 2、供应商须承诺若中标须每月按时支付员工工资。3、供应商须提供承诺函，承诺本项目服务人员身体健康（中标后提供所有人员的健康证明），无犯罪记录。4、供应商须提供承诺函，承诺中标后派驻物业服务的所有工作人员，在工作岗位上出现因病、伤、亡等责任时由中标供应商独立承担责任，且不转嫁给采购人。5、供应商须提供承诺函，承诺因物业工作人员原因

造成经济和财产损失的，由中标供应商全部承担。6、供应商须承诺遵守当地相关法律法规规定，为本项目服务的所有工作人员交纳五险，工资发放标准不得低于贵州省最低工资标准（如若国家或上级部门文件对人员工资、五险进行调整，供应商须根据国家或上级部门文件要求对为本项目服务的所有工作人员的人员工资、五险进行调整）。7. 供应商须承诺若中标，将在中标公告发布后2个工作日内提供本项目中涉及的所有证书等原件至采购人处进行核验。如未按时提供或所提供的材料不完整的，视为虚假应标、取消其中标资格、依法追究其相应的法律责任、并向财政部门备案将其纳入不良行为记录名单（提供承诺函）。8. 其他未尽事宜，由采购人与中标供应商商议确定。

采购实施计划

一、合同订立与安排

(一) 采购项目预(概)算及最高限价：贰佰壹拾万零肆仟肆佰玖拾元叁角肆分 (¥2,104,490.34 元)

(二) 采购实施时间：

6月-7月

(三) 采购组织形式：

集中采购 ☐ 分散采购 ☒ 自行采购 ☐

(四) 委托代理机构安排：

贵州华盾达招标有限公司按政府采购公开招标程序进行。

(五) 采购包划分和合同分包：

1. 标的名称：无分包

2. 数量：1批

3. 是否进口产品：否

注：采购进口产品需报财政部门核准。

(六) 采购方式：

公开招标 ☒ 邀请招标 ☐ 竞争性谈判 ☐ 竞争性磋商 ☐ 询价 ☐

单一来源 ☐

理由：

(七) 供应商资格条件

本项目投标人资格条件要求如下：

一、投标人属于企业法人、其他组织或自然人

(一) 符合政府采购法第二十二条规定，提供政府采购法实施条例第十七条规定资料。

A、投标供应商应是在中华人民共和国依法注册，具有独立承担民事责任的能力：

具体要求：提供法人或其他组织的营业执照副本复印件（加盖投标单位公章）。

B、具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度：具体要求：提供投标供应商 2023 年度或 2024 年度完整的年度审计报告或提供银行出具近三个月内有效的资信证明。（复印件加盖投标单位公章）。

C、具有履行合同所必需的设备和专业技术能力：

具体要求：提供具备履行合同所需的设施、设备和专业技术能力的书面承诺（承诺函格式自拟，加盖投标单位公章）。

D、具有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录：具体要求：提供 2025 年 1 月至今任意 1 个月依法缴纳税收和社会保障资金的相关资料（税收和社保资金缴纳凭证），如不需缴纳的，需出具有效的证明材料（加盖投标单位公章）。

E、参加本次政府采购活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录：

具体要求：提供参加采购活动前三年内在经营活动中没有重大违法记录的书面声明；如公司成立不满三年，提供自公司成立之日起到参加招标活动前的无重大违法记录的书面声明（承诺函格式自拟，加盖投标单位公章）。

F、法律、行政法规规定的其他条件：

（1）供应商须承诺：在“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）、中国政府采购网（www.ccgp.gov.cn）等渠道查询中未被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中，如被列入失信被执行人、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中的供应商取消其投标资格，并承担由此造成的一切法律责任及后果。（承诺函格式自拟，加盖投标单位公章）

（2）根据《省发展改革委 省法院 省公共资源交易中心关于推进全省公共资源交易领域对法院失信被执行人实施信用联合惩戒的通知》黔发改财金（2020）421 号文件要求，采购人或代理机构在递交投标文件截止时间后现场根据贵州信用联合惩戒平台反馈信息，查询供应商是否属于法院失信被执行人，如被列入取消其投标资格。

（二）特殊资格要求：

2.1 /

2.2 本项目专门面向中小企业采购。投标供应商须为中小微企业（监狱企业和残疾人福利性单位视同小微企业），依据本项目采购标的行业划型标准提供《中小微企业声明函》或《残疾人福利性单位声明函》或省级以上监狱管理局、戒毒管理局（含新疆生产建设兵团）出具的证明其属于监狱企业的文件。（声明函格式附后，行业划型标准详见“序号三”）

（三）本项目中小企业划型标准依照工业和信息化部、国家统计局、国家发展和改革委员会、财政部联合下发的《关于印发中小企业划型标准规定的通知》（工信部联企业〔2011〕300号）执行并参考《2017国民经济行业分类注释》，本项目采购标的属于：物业管理。

（四）本项目不接受联合体参加投标。

（八）竞争范围：/

（九）评审规则（评审方法、评审因素、价格权重等）

一、评标办法

本项目采用低价评分法进行评审。

最低评标价法，是指投标文件满足招标文件全部实质性要求且投标报价最低的投标人为中标候选人的评标方法。

二、评分因素

应当从质量和服务均能满足采购文件实质性响应要求的投标人中，按照最后报价由低到高的顺序提出3名以上成交候选人。

三、评分标准

1. 资格性审查表：资格审查人负责资格性审查
2. 符合性审查表：评标委员会负责符合性审查

资 格 审 查 表

项目名称：清镇市人民法院 2025 年物业管理服务项目

序列号：

项目编号：

2024. X. X

序号	供应商名称		供 应 商 1	供 应 商 2	供 应 商 3	供 应 商 4
	资格要求					
1	经营资格审查	提供法人或其他组织的营业执照副本复印件（加盖投标单位公章）				
2		提供投标供应商 2023 年度或 2024 年度完整的年度审计报告或提供银行出具近三个月内有效的资信证明。（复印件加盖投标单位公章）。				
3		具有履行合同所必需的设备和专业技术能力：具体要求：提供具备履行合同所需的设施、设备和专业技术能力的书面承诺（承诺函格式自拟，）。				
4		提供 2025 年 1 月至今任意 1 个月依法缴纳税收和社会保障资金的				

	相关资料（税收和社保资金缴纳凭证），如不需缴纳的，需出具有效的证明材料（加盖投标单位公章）				
5	提供参加采购活动前三年内在经营活动中没有重大违法记录的书面声明；如公司成立不满三年，提供自公司成立之日起到参加招标活动前的无重大违法记录的书面声明（承诺函格式自拟，加盖投标单位公章）				
6	供应商须承诺：在“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）、中国政府采购网（www.ccgp.gov.cn）等渠道查询中未被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中，如被列入失信被执行人、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中的供应商取消其投标资格，并承担由此造成的一切法律责任及后果。（承诺函格式自拟，加盖投标单位公章）				
7					
8	根据《省发展改革委 省法院 省公共资源交易中心关于推进全省公共资源交易领域对法院失信被执行人实施信用联合惩戒的通知》黔发改财金（2020）421号文件要求，采购人或代理机构在				

		递交投标文件截止时间后现场根据贵州信用联合惩戒平台反馈信息，查询供应商是否属于法院失信被执行人，如被列入取消其投标资格。				
9	专业资格审查	本项目专门面向中小企业采购。投标供应商须为中小微企业（监狱企业和残疾人福利性单位视同小微企业），依据本项目采购标的行业划型标准提供《中小微企业声明函》或《残疾人福利性单位声明函》或省级以上监狱管理局、戒毒管理局（含新疆生产建设兵团）出具的证明其属于监狱企业的文件。（声明函格式附后）；				
10	投标保证金审查	/				
资格审查结论（通过或不通过）						

资格审查成员（签字）：

符合性审查表

序列号:

项目编号:

日期:

备注：投标供应商的报价明显低于其他通过符合性审查投标供应商的报价，有可能影响货物质量或者不能诚信履约的，应当要求其在评标现场合理的时间内提供书面说明，必要时提交相关证明材料；投标供应商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。

符合性审查成员（签字）：

二、合同管理安排

（一）合同类型（按照民法典规定的典型合同类别，结合采购标的实际情况确定）

政府采购合同（服务类）

（二）定价方式（定价方式可单一或组合定价）

固定总价 ☒ 固定单价 ☐ 成本补偿 ☐ 绩效激励 ☐

（三）合同主要条款（包括但不限于以下内容）

1. 采购名称:清镇市人民法院 2025 年物业管理服务项目;

2. 采购金额: 中标金额;

3. 履约时间: 签订合同后直至本项目结束为止;

4. 地点和方式: 清镇市人民法院;

5. 付款进度安排: 每两个月支付一次, 采购人根据月考核结果支付。

得 90 分以上（含 90 分）为优秀, 全额支付月费用; 85 分（含 85 分）至 89 分为良好, 支付月费用的 85%; 80 分（含 80 分）至 84 分为合格, 支付月费用的 70%; 79 分（含 79 分）以下为不及格, 支付 50%。

6. 资金支付方式: 银行转账或现金支票;

7. 验收、交付标准和方法:

按照招标文件、投标文件、合同及采购人相关规定执行。

8. 服务内容和质保期: /

9. 违约责任与解决争议: 在合同中拟定。

注: 符合《政府采购需求管理办法》（财库〔2021〕22 号第十一条）规定的采购项目合同文本需经采购人聘请的法律顾问审定。

（四）履约验收方案

1. 履约验收主体：清镇市人民法院
2. 履约验收时间：服务期满后验收
3. 履约验收方式：采购人自行组织验收
4. 履约验收程序：服务期满后供应商申请验收，采购人收到申请后五个工作日内答复，按双方约定的时间、地点、人员进行验收。
5. 履约验收内容：采购文件、投标文件及合同中规定的内容
6. 履约验收标准：

（1）按照《财库[2016]205 号财政部关于进一步加强政府采购需求和履约验收》要求执行。

（2）参照《贵阳市财政局关于加强政府采购履约验收管理工作有关问题的通知》（筑财采〔2022〕4 号）要求执行。

（3）按照招标文件、投标文件、合同及采购人相关规定执行。

7. 其他：/

（五）风险管控措施

1. 国家政策变化：项目实施中如国家政策发生变化，供应商无条件按国家政策执行。

2. 实施环境变化：本项目在实施期间实施环境发生实质性变化，供应商无条件按国家相关法律、法规及政策执行。

3. 重大技术变化：本项目在实施期间发生重大技术变化，采购人与供应商友好协商，协商不成的，按签订的合同中争议解决方式执行。

4. 预算项目调整：

(1) 采购公告未发布之前，项目预算调整，按调整后的预算采购；

(2) 采购公告发布之后，在项目开标前项目预算调整，项目废标。用调整后的预算重新组织采购；

(3) 项目评标完毕，合同签订前项目预算调整，项目废标。用调整后的预算重新组织采购；

(4) 合同签订后项目预算调整的，采购人与供应商友好协商，协商不成的，按签订的合同中争议解决方式执行。

5. 因质疑和投诉影响进度：

(1) 采购文件严格按《中华人民共和国政府采购法》及其实施条例、《政府采购货物和服务招标投标管理办法》（财政部令第 87 号）等相关法律、法规要求进行制作。

(2) 采购文件制作完毕后进行专家论证，对文件再次审核，在启动正式采购过程前最大可能杜绝质疑和投诉情况的发生。

(3) 项目采购过程中因质疑和投诉，按《中华人民共和国财政部令第 94 号——政府采购质疑和投诉办法》要求执行。

6. 采购失败：

(1) 如因投标供应商报名家数不足三家或通过资格审查、符合性审查不足三家的，分析具体原因后再次发布公告进行采购。

(2) 如因采购文件问题（含投标人投诉成立监管部门要求废标的），分析具体原因并修改采购文件后再次发布公告进行采购。

(3) 如因国家政策调整（采购项目取消）等不可抗力因素，项目采购结束。

7. 不按规定签订或者履行合同：按《中华人民共和国政府采购法》及其实施条例等相关法律、法规规定执行。

8. 出现损害国家利益和社会公共利益情形：按《中华人民共和国政府采购法》及其实施条例等相关法律、法规规定执行。

9. 其他： /

注：符合《政府采购需求管理办法》（财库〔2021〕22 号第十一条）规定的采购项目，要研究采购过程和合同履行过程中可能存在的风险，提出有针对性的应当措施。