

采购需求附件

(最终以发布公告的采购文件为准)

一、资格要求

1、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。

1.1 具有独立承担民事责任的能力

1.2 具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度

1.3 具有履行合同所必需的设备和专业技术能力

1.4 具有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录

1.5 参加本次政府采购活动前三年内，在经营活动中没有违法违规记录

1.6 法律、行政法规规定的其他条件

(1) 供应商在“信用中国”网站、中国政府采购网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。

(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号文件要求未被列入贵州信用联合惩戒平台。

2、本项目所需特殊行业资质或要求：不要求

3、本项目不接受联合体投标。

4、本项目是否专门面向中小企业采购：是((①供应商为中小企业(残疾人福利性单位、监狱企业视同小微企业)。提供中小企业声明函，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)出具的属于监狱企业的证明文件。②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)，本项目采购标的对应的中小企业划分标准所属行业为：物业管理)。

二、商务要求

(一) 服务期(日历天/工作日): 3 年。服务期内合同一签三年, 年度综合考核不合格的, 采购人有权终止合同。

(二) 服务地点: 贵阳市第一中学。

(三) 付款方式: 合同签订后, 次月支付上月服务费。付款时需提供上月员工考勤表。服务费根据每年考核分值, 达到 90 分及以上, 足额支付服务费。考核分值低于 90 分的每低 1 分, 扣除本年服务费的 1%, 从年度最后一个月服务费中扣除, 同时中标人必须按采购人要求进行整改; 考核分值低于 80 分, 采购人有权解除合同。

(四) 包装和运输: /

(五) 售后服务: /

(六) 保险: /

(七) 其他:

1、国家政策变动或其他不可抗因素下终止合同。

2、中标后发现供应商虚假应标的, 采购人有权终止合同的履行并要求赔偿。

3、履约保证金

不要求

4、投标有效期

递交响应文件截止之日起 90 个日历日。

5、踏勘

(1) 采购人不组织踏勘, 供应商可根据自身情况自行踏勘。

(2) 供应商自行承担踏勘现场的责任、风险和费用。

6、投标报价

6.1 分项报价明细要求投标人报价应符合政府采购及国家相关政策法规规定。投标人的报价应按招标文件要求提供分项报价明细表且逐一分项计入投标总报价, 如未按要求提供分项报价明细表或报价不满足招标文件要求的, 则视为未实质性响应。分项报价明细表中各明细费用也不得以免费或无偿、赠送或零报价提供服务。

6.2 投标人的物业成本费用包含完成所有服务内容所需的所有成本费用。本项目物业服务费用含所有人员基本工资、社会保险和医疗保险、专用费用等完成本项目物业服务所必须的相应成本开支费用即投标报价包括本项目采购需求和投入使用的所有费用。(投标人在报价时应考虑到人员最低月工资标准可能发生变动, 在本采购项目期限中, 投标人不得以贵阳市最低月工资标准发生变化要求采购人另行支付费用)。

7、中标单位全天 24 小时不间断提供服务, 包括处理各项突发事件及紧急任务;

8、中标单位必须给工作人员按照国家及贵阳市的有关规定支付工资和交纳正常的社会保险等。

9、供应商必须承诺响应业主物业范围及需求, 按物业行业规范要求服务。

10、供应商必须承诺自行聘用的物业从业人员按国家相关法律法规购买相关社保等相关手续办理, 若因中标单位的原因造成的后果由中标单位全权负责, 与业主单位无任何关系。

11、物业中标单位必须承诺自行承担物业人员相关事故纠纷处理, 与业主无

关。

12、物业中标单位必须承诺物业聘用人员生活就餐费用由物业公司自行负责，与业主无关。

13、物业中标单位承诺所聘用从业人员无犯罪前科，无心理疾病，不得做出伤害师生的行为。

14、物业中标单位承诺按相关诚信服务规范，合同期满后，业主按相关程序组织招标确定新服务队伍，在过度期间，原中标单位应按正常服务进行，确保业主方后勤保障服务正常运行。

15、物业中标单位承诺不得拖欠农民工工资。

三、技术要求

1.服务范围

贵阳市第一中学红线范围内所有构筑物、建筑物、绿化地、道路物业管服务、设备设施进行维修维护、设备设施的更换、登记、记录管理（材料由学校负责）、电梯维保及年检、学校排水沟渠的疏通、学校公共区域及教学区清洁保洁、室外施肥、浇水、松土、除去杂草、剪枝修理等相关绿化工作。尤其是行政楼门头、音乐厅门头、科技馆门头、图书馆门头、校园内体育馆门头、行政楼玻璃清洗1-5层两侧(每年一次)等工作，物业管理服务总人数为45人（含项目经理）。

2.维修工作单位：人，数量：7

（1）服务区域范围为：全校内建筑、教室、宿舍、食堂（不含专用灶具、炊具设备、室内）、办公室、实验室、科技馆、音乐厅、图书馆、体育馆（不含对外出租部分）、医疗站、外教楼、阶梯教室、宣传栏、围墙围栏、建筑小品雕塑、常规类维修等，但所有维修、保修项目物业管理方均不负责提供材料。

（2）常规维修、维护、养护、检修的服务事项：

①房屋建筑共用部分的维修、养护和管理，包括：屋顶、外墙面检查、承重结构检查、楼梯间、走廊通道、门厅、门窗、停车场地等。（维修，维护必须按行业规范记录存档）。

②共用设施、设备的维修、养护、运行和管理，包括：共用的上下水管道、落水管、配电箱、供电线路、消防设施、沟渠井、污水管道疏通、共用照明、水泵房、电梯、供配电设备。房屋外观，无明显污迹，外观完好，无损坏。

大楼公用设施设备大、小维修（大、小维修材料由校方提供）。

小维修日常维护：范围包括屋顶屋面防水工程，电气管线，上下水管线，灯具，门窗维护，洗手间水龙头等。

大中维修及更新改造：物业公司按计划上报学校，由学校负责大，中维修及更新及改造。

③市政公用设施和附属建筑物、构筑物的维修、养护清掏和管理，包括：道路、室外上下水管道、化粪池、沟渠、池、井、停车场。每月对设施至少检查2次。

④公用绿地内建筑小品及设备设施的养护与管理。

⑤附属配套建筑和设施的维修、养护和管理。

⑥学校八台电梯的日常维护维保、年检工作及费用由物业管理方负责。但维修材料费用由学校负责。（物业管理方应提供合理的正规发票）

以上维修工作由学校负责提供维修材料，物业管理方负责维修。需厂商进行维修的由学校负责。如经检查核实是因物业管理方平时常规维修维护工作不到位或工作马虎不负责任而服务质量差导致学校维修成本增加的或出现安全责任事故的均由物业管理方负责。

（3）物业管理方根据学校委托服务事项因岗设人，确保人员到位，确保维修工作有序进行，维修人员须按岗位专业要求取得国家行业规定的资格证书方可上岗，宿舍、食堂、教室实行片区定人定岗责任制，物业管理方在服务期间要确保有对应维修资质的技术人员进行维修。确保学校常规运行的维修需求。

备注：所有人员年龄要求（60周岁以下）

3.校园环境绿化工作单位：人，数量：5

（1）委托服务区域范围为：校园所有绿化绿地树木花草的常规养护。

(2) 服务事项具体为：树木花草绿地的维护养护、施肥、修剪、喷药、补栽补种、山林的养护与管理（若因雷击造成火灾等不可抗力事故的损失，物业管理方协助学校及时处理）。学校提供树苗、药品、肥料及绿化工具、材料等物品费用。

4.校园公共环境卫生保洁单位：人，数量：26

(1) 委托服务区域范围为：公共环境卫生包括公共场所、馆、厅、医疗站、阶梯教室、道路、楼道楼梯、电梯（不含食堂电梯）、扶栏、广场、水池喷池、雕塑、建筑小品、公用厕所、考试空教室，公用大厅及门窗、墙面、管道、宣传栏、围栏、车库、领导干部办公室、房屋共用部位的日常清洁卫生保洁以及垃圾的收集归类分装至校内垃圾回收站。

(2) 常规保洁的具体服务事项包括：日常保洁、计划保洁、专项保洁。

(3) 常规保洁的垃圾袋、卫生清洁工具及材料由物业管理方自行负责。

5.其它委托服务事项类单位：人，数量：7

(1) 管理校方移交物业相关的工程图纸、竣工验收资料、物业连续管理的资料档案。

(2) 组织开展社区文化娱乐活动，承担学校正常的相关考试和活动布置工作，协助学校接待参观等会场布置等工作。

(3) 对公共场馆、共用教室钥匙的管理及标语横幅的挂取等。学校举行的各类活动，场地租用所举行的活动，寒暑假及新生招生，年级的更新配置，高考，成人高考，自学考试的场地布置，空教室卫生打扫，外教宿舍常规保洁。

(4) 节能减排工作及常规抄表测算事宜。

四、评分办法

评分项及评分标准			
评分项名称	评分点名称	评审标准	得分
价格分 (10 分)	投标报价 (10 分)	价格分采用低价优先法计算，即满足采购文件要求且投标最低的投标报价为评标基准价，其价格分为满分。其他供应商的价格分统一按照下列公式计算： $\text{投标报价得分} = (\text{评标基准价} / \text{有效的投标报价}) \times 10$ 注： 1. 投标报价超过本项目最高限价的作无效标处理。 2. 经评审被做无效标处理的报价，不进入价格分进行计算。	10 分
主观分 (15 分)	物业管理服务整体方案及策划 (5 分)	针对该项目物业管理服务的定位、目标、结合项目的特点提出方案及策划，满足以下要求： 1. 有满足现场要求的管理定位、管理目标，管理定位准确、管理目标清晰； 2. 有明确可行的管理思路，有管理学前沿理论的掌握及运用； 3. 具有满足现场要求的全方位服务意识和设想； 4. 有高标准、高水平的管理措施、管理策略，能满足实际需要。 由评标委员会根据方案的全面性、实施性进行综合评分： (1) 方案详细、实施性强、完全满足本项目需求的得 5 分； (2) 方案较详细、实施性较强、基本满足本项目需求的得 3 分； (3) 方案简明、实施性基本可行，基本满足本项目需求的得 1 分； (4) 方案粗糙、实施性一般有所遗漏，一般满足本项目需求的得 0.5 分； (5) 未提供方案的不得分。	5 分
	设备、设施的养护计划方案 (3 分)	供应商针对本项目编制设备、设施的养护计划方案包含以下内容： 1. 各类设备（如电梯、给排水系统、配电系统等）按年、季、月、周等日常维修计划、养护方案切实可行性，各类设备设施维护管理方案、技术人员配备科学性； 2. 各类设备系统应急抢修、应急处理预案，预案合理，切实可行，手段及措施等。 由评标委员会根据方案的全面性、实施性进行综合评分： (1) 方案详细、实施性强、完全满足本项目需求的得 3 分； (2) 方案较详细、实施性较强、基本满足本项目需求的得 2 分； (3) 方案简明、实施性基本可行，基本满足本项目需求的得 1 分； (4) 方案粗糙、实施性一般有所遗漏，一般满足本项目需求的得 0.5 分； (5) 未提供方案的不得分。	3 分

	环境管理计划和实施方案 (2分)	供应商针对本项目编制环境管理计划和实施方案，提供详尽的清洁作业技术处理规程、保洁措施及操作处理程序，并提供保洁服务岗位人员配置清单，保洁人员岗位设置及岗位职责说明。 由评标委员会根据方案的全面性、实施性进行综合评分： (1) 方案详细、实施性强、完全满足本项目需求的得 2 分； (2) 方案较详细、实施性较强、基本满足本项目需求的得 1.5 分； (3) 方案简明、实施性基本可行，基本满足本项目需求的得 1 分； (4) 方案粗糙、实施性一般有所遗漏，一般满足本项目需求的得 0.5 分； (5) 未提供方案的不得分。	2 分
	其他管理方案 (5分)	供应商针对本项目编制的其他管理方案包含： 1. 应急方案（包括但不限于公共卫生安全应急预案、火灾、停电等方案）。 2. 高考及其他考试的保障方案； 3. 供应商开展的校区文化活动方案。 由评标委员会根据方案的全面性、实施性进行综合评分： (1) 方案详细、实施性强、完全满足本项目需求的得 5 分； (2) 方案较详细、实施性较强、基本满足本项目需求的得 3 分； (3) 方案简明、实施性基本可行，基本满足本项目需求的得 1 分； (4) 方案粗糙、实施性一般有所遗漏，一般满足本项目需求的得 0.5 分； (5) 未提供方案的不得分。	5 分
客观分 (75 分)	业绩 (10 分)	供应商提供 2021 年 1 月 1 日（以合同签订时间为准）至递交响应文件截止时间已完成的类似业绩，每提供 1 个业绩得 2.5 分，最多得 10 分。 证明材料：须提供合同或中标通知书（成交通知书）复印件或扫描件加盖供应商公章，未提供或未按要求提供则视为无效业绩。同一采购人续签合同的不累计记分。	10 分
	客户评价 (4 分)	投标供应商提供与业绩相对应的满意度评价，每提供 1 个获得（好评、优、100 分（百分制））的评价得 1 分，满分 4 分。其他情况不得分。 证明材料：提供证明材料复印件或扫描件加盖供应商公章。（满意度评价须有业主单位的公章）	4 分
	拟投入的项目管理团队配置 (61 分)	1、项目经理 1 人，年龄 45 周岁以下，并持有下列证书（13 分）： (1) 物业管理项目（企业）经理证或物业项目经理证或物业管理师证得 3 分； (2) 持有应急管理部消防救援局颁发的消防设施操作员中级（四级）的职业资格证书得 3 分； (3) 持有市场监督管理局颁发的“特种设备安全管理和作业人员证（代号 A 或 T）”得 2 分； (4) 大专及以上学历证书得 2 分。 (5) 提供中共党员证明（须有党支部关系证明）得 3 分。	60 分

	2、经理助理 1 人，年龄 45 周岁以下，并持有下列证书（9 分）： （1）物业管理项目（企业）经理证或物业项目经理证或物业管理师证得 3 分； （2）持有应急管理部消防救援局颁发的消防设施操作员中级（四级）的职业资格证书得 2 分； （3）持有人力资源和社会保障部门颁发的企业人力资源管理师证书得 3 分； （4）大专及以上学历证书得 1 分。 3、综合管理员 5 人，年龄 45 周岁以下，并持有下列证书（15 分）： （1）持有应急管理部消防救援局颁发的消防设施操作员中级（四级）的职业资格证书，提供 1 人得 1 分，满分 5 分； （2）物业管理项目（企业）经理证或物业项目经理证或物业管理师证，提供 1 人得 1 分，满分 5 分。 （3）大专及以上学历，提供 1 人得 1 分，满分 5 分。 4、环境管理部长 1 人，年龄 45 周岁以下，并持有下列证书（4 分）： （1）物业管理项目（企业）经理证或物业项目经理证或物业管理师证得 2 分； （2）持有应急管理部消防救援局颁发的消防设施操作员中级（四级）的职业资格证书得 2 分。 5、工程部长 1 人，年龄 50 岁以下，并持有下列证书（9 分）： （1）人力资源和社会保障部门颁发的电气工程师证得 2 分； （2）低压电工证或高压电工证得 2 分； （3）持有市场监督管理局颁发的“特种设备安全管理和作业人员证（代号 A 或 T）”得 2 分； （4）持有应急管理部消防救援局颁发的消防设施操作员中级（四级）的职业资格证书得 2 分。 （5）大专及以上学历证书得 1 分。 6、水电及维修服务人员 7 人，并持有下列证书（11 分）：同一人具有以下多种类型证书的不重复计分，以证书得分最高的计算。 （1）持有低压电工证书的，每提供 1 人得 1 分最多得 5 分； （2）持有高压电工证书的，每提供 1 人得 3 分，最多得 6 分。 证明材料：供应商需提供以上人员清单、相关的证书、身份证、学历证及 2025 年 1 月 1 日至递交响应文件截止时间供应商为其缴纳的社保证明复印件或扫描件并加盖供应商公章。	
得分	100 分	100 分