贵阳市南明甲秀高级中学 2025 年度综合物业管理服务采购项目

采购需求公示

一、申请人资格条件

供应商属于参加政府采购活动，有意愿向采购人提供服务的法人、非法人组织或者自然人。

(1) 符合《政府采购法》及其实施条例的有关规定并提供相应资料：

1. 具有独立承担民事责任的能力：提供法人或其他组织的营业执照等证明文件，或自然人身份证明；

2. 具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度：

具体要求：提供经合法审计机构出具的完整的 2024 年度经审计机构出具的财务审计报告或基本开户银行 2025 年以来出具的资信证明。

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必需的设备和专业技术能力的书面承诺函（承诺函格式自拟）；

4. 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 月至今任意一个月依法缴纳税收（非纳税组织或纳税零申报的供应商提供相关佐证证明材料）和 2025 年 1 月至今任意一个月依法缴纳社会保障资金的证明材料；

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：

提供参加政府采购活动前 3 年内在经营活动中没有重大违法记录的书面声明（格式文件详见投标文件范本）；

6. 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。

(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。

(3) 本项目所需特殊行业资质或要求：/

二、商务条件

(一) 服务期及服务地点

服务期：1 年，从签订合同之日起算。

服务地点：贵阳市南明甲秀高级中学；

（二）验收标准、规范

验收标准：根据采购文件要求和相关法规进行验收。

验收规范：根据采购文件要求和相关法规进行验收。

验收方式：1. 考核验收方式为日常考核检查，按月考核，由业主出具《考核表》。2. 考核依据为招标文件及物业管理相关法规。

（三）付款条件（进度和方式）：

采购人按中标供应商对其服务内容，每月进行综合考核，结合实际服务人数进行付款，每月一付。具体考核标准：考核在 90 分以上，付 100%款项；考核分每降低 1 分，支付金额下降 1 个百分点，当考评分在 60 分以下，不支付款项，如连续两次考核不达标的采购人有权解除双方合同，并不承担违约责任。（投标人需单独出具付款方式承诺函，不出具承诺函作为废标处理）

（四）投标有效期：投标截止之日起 90 日历天

（五）其它要求

1. 若招标采购文件评分标准中需对业绩进行评价，采购人及采购代理机构对同类或类似项目业绩进行准确的定义，避免供应商误解采购人对业绩的要求，而有损双方利益。

2. 为配合全流程电子化开、评标活动顺利进行，本项目不要求供应商现场提交原件查验，但供应商需确保提供的响应文件内容真实有效，若提供虚假材料谋取中标、成交的，中标、成交无效。

3. 投标报价

（1）投标人投标报价高于最高限价的，投标无效。

（2）投标报价如不满足国家相关规定或者异常低价，属于有可能影响服务质量或者不能诚信履约的情形之一；投标人在投标文件中应当提交的书面说明、相关证明材料，加盖投标人（法定名称）电子签章，投标人不能证明其投标报价（含分项报价）合理性的，评标委员会应当将其投标文件作为无效处理。

（3）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。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。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。

（4）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、专项费用（包含但不限于电梯维保服务、暖气维修调试费、耗品耗材费等）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，在本采购项目期限内，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）。物业成本费用的报价明细表中，投标人投标单项价格明显低于市场成本价，需由投标人提供相应证明材料及情况说明。投标人应逐一分项列明上述费用，分项报价不得缺项或漏项，所列明的计算过程不得违反相关法律、法规、

政策和采购文件报价要求，否则，未实质性响应作废标处理。具体如下：

①基本工资：员工月工资不得低于项目所在地最新贵阳市最低月工资标准2130元。（最低工资标准不得低于《贵州省人力资源和社会保障厅关于调整贵州省最低工资标准的通知》黔人社发〔2025〕4号文件要求）

②社保：投标人为本项目服务人员购买企业城镇职工社会保险。

③专项费用：包含但不限于电梯维保服务、生活热水锅炉维护、暖气维修调试费、耗品耗材费（投标人根据自身情况结合项目实际对日常行政办公、杂工、保洁、维修、绿化等所有的耗品耗材（仅供本项目单独使用，且不包含已计入其他项目成本或已有或库存的情形），后续不得以任何耗材费为由向采购人额外收取费用。）等招标文件约定的应由投标人承担的其他费用或投标人认为需报价的其他费用（如有）。

4. 投标人须单独承诺，因国家政策调整，最低工资标准和社保最低缴纳标准发生变化由中标供应商自行承担。（投标时需单独提供承诺函加盖投标人公章，格式自拟）

5. 投标人各分项报价及总报价涉及小数的按四舍五入法仅限保留到分或保留小数点后两位。投标人上述分项报价明细可由多张表格组成。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”等形式免费或无偿、赠送或零报价提供服务，也不得以本项目预算之外的各项补贴、奖金、福利、赠品等其他收入，作为本项目的成本构成或成本减免理由，也不接受各个行政区域、地方政策针对拟派项目人员的各项补贴，作为本项目的成本减免理由，否则视为未实质性响应。

6. 其他要求

(1) 中标单位须承诺按月足额发放员工薪资，并按月缴纳所有拟投入服务人员的社会保险。

(2) 在服务期间，若出现人身伤亡事故或其它重大安全责任事故，所有责任与采购人无关，由中标供应商承担。若事故的发生影响到采购人声誉的，采购人可直接与中标单位解除合同；

(3) 中标单位中标后在实际服务过程中，须严格遵守采购人各项规章制度，对采购人提出的合理要求积极响应并及时调整，积极配合采购人日常工作需求，不得影响采购人正常业务的开展。中标单位须保证在项目实施过程中所有物业工作人员须注意言行举止，不得出现不当文字、言论以及影响采购人形象和违反国家相关法律法规的行为。

(4) 中标单位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、亡等责任时由中标单位独立承担责任，采购人不承担任何直接或连带的责任，因物业工作人员原因造成采购人或他人损失的，由中标单位承担全部赔偿责任。

(5) 投标文件中配置的人员须与现场管理人员一致，中标后需按配置人员提供相关资料原件供采购人核查原件，如原件与投标文件不一致，或入场后如配置人员与投标文件人员不符，可认定为服务商有弄虚作假情况，取消中标资格。

(6) 服务期内，学校中组织各项活动，中标单位须积极配合，保障活动顺利完成。

(7) 其他未尽事宜在签订合同时协商。

三、采购内容和技术要求

(一) 物业服务人员设置

项目主管(班长)1人、保洁人员15人、维修工1人、绿化工1人
以上工作人员配置不得低于18人及上述要求,需与员工建立合法劳动用工关系,签订《劳动合同》,人员须身体健康,无犯罪行为记录,能适应学校工作且服从安排,女性55岁以下,男性60岁以下。

(二) 服务内容及要求

1. 环境卫生保洁:涵盖各公共区域日常清洁、保洁、定期或根据学校要求不定期消杀、垃圾集中收集等。供具体要求如下:

(1) 建立环境卫生管理制度,配足配齐清洁设施,实行家庭式清扫保洁标准,配置相应人员,实现校园环卫作业全覆盖,特定区域固定保洁人员。

(2) 道路、地面等公共区域需保持干净,无杂物、积水、污迹等;明沟、窞井无杂物、异味;指示标牌、路灯表面干净。

(3) 绿化带及水池需无杂物,花台表面干净,水池水质清澈、无漂浮物等。

(4) 大厅、楼宇、停车广场、会议室、办公室等区域地面、门窗、金属件等区域需干净整洁、无污渍、无灰尘。

(5) 公共卫生间各项设施需干净无污渍、异味。

(6) 垃圾桶等按指定位置摆放,定期清洁消毒。垃圾需日产日清,不落地,生活垃圾(不含建筑垃圾)堆放在指定地点。

(7) 消防设施、监控摄像头、学校办公室设施设备表面需光亮无积尘。

2. 维修维护:包括公用部位公共设施设备日常维护等,具体要求如下:

(1) 负责学校暖气、学生宿舍生活热水设备、电梯、空调、全校照明设备等设备的日常维护、调试、维修等工作。每月至少对全校的以上设备做一次全面检查并建立台账记录。

(2) 负责水、电、气及电梯维护的相关人员需取得相应资格证书,报修后按规定时间到达现场,维修合格率100%,路灯等完好率100%以上,每月至少检查供水设施1次,疏通下水管道不少于1次。

(3) 电梯维保服务:针对校内6台电梯(4台客梯、2台货梯),要求如下:

①保证电梯性能良好,定期维护,负责年检及年检费用。

②进行检查、润滑等工作,填写维护记录,平衡曳引绳张力、检查维修或更换张紧轮等。

③提供24小时紧急故障应急处理服务。

校园绿化养护维护:对学校绿化区域进行设计规划、剪枝、浇水、养护等,具体要求如下:

对绿化进行修枝、剪草等养护工作,并做好记录,根据实际情况决定浇水、施肥次数和用量,做好病虫害防治。

每天定时清理绿化带内烟头、塑料袋、枯枝、落叶等垃圾,保证设施完好。

4. 负责学校各种活动的物资设备的搬运工作

注:保洁所用劳动工具、消耗品、设备、员工服装等由物业公司负责提;绿化作用设施设备及养护肥料、补种植物等由物业公司负责;零星维修材料由物业公司提供;质保期内的设施设备等由物业公司协助校方交由相关方处理。

（三）岗位职责

（1）项目主管

1. 组织定期召开班组长级以上员工的例会及服务中心员工大会；
2. 负责制定对物业管理处各班组的检查、评比规定及评分标准；
3. 拟定物业项目工作的考核标准；
4. 负责辖区内的一切日常事务的安排和处理；
5. 计划并负责采购项目所需增加的办公用品及服务用具；
6. 经常定期或不定期地对各班组工作进行检查或抽查；
7. 与员工、学校沟通，了解各班组的管理、服务情况；
8. 组织、指导各班组及时、完善处理学校投诉，参与处理学校的重大投诉，调查研究，分清责任，向学校做好解释工作，直到学校满意。
9. 负责属下所有人员的行政管理（包括：招聘、培训、工作分配、工作效率及工作态度等）；
10. 根据既定管理服务内容及管理协议的有关条款，配合物业实际情况及需求，策划物业的管理基本方案及计划，并就该方案及计划服上级服务，并与上级领导商讨通过；
11. 负责落实所管理各方面的运作（包括安全管理、清洁绿化管理、工程维修保养管理等），确保项目管理工作的正常运作；
12. 对员工提出的问题不推诿、懈怠，积极给予解决，增强企业的凝聚力；
13. 根据公司相关制度对员工进行考核奖惩，务必使员工的工作达到公司的要求水准；
14. 负责领导交办的其他工作。

（2）保洁岗

- 具体负责全校公共区域的卫生保洁区、功能教室、领导办公室以及厕所的卫生。
1. 认真遵守劳动纪律，严格执行岗位制度。熟悉本岗位的工作任务与要求，明确服务宗旨，端正劳动态度，讲究工作效率。
 2. 遵守公司和项目单位的规定、要求，尽职尽责按照操作规程及保洁标准所要求做好本责任区工作。
 3. 负责保洁工作的具体实施，学习相关业务知识和技能，接受培训，掌握清洁工具基本操作技能。
 4. 因任何原因离开工作岗位事先征得主管同意，如对上级做的决定有不同意见，应先完成再进行讨论；对主管工作上的调动或安排必须绝对服从。
 5. 遵守正确的工作程序和方法，根据人流量多少随时做好保洁工作，并定时巡视重点区域。
 6. 严格按相应操作规程使用、存放、保管保洁设备、设施，发生损坏或丢失时及时上报备案，由项目经理按有关规定处理。正确使用各种清洁药剂，严禁浪费。
 7. 积极参加卫生突击工作，如：上级部门检测、门前积水、积雪的清扫突击工作。
 8. 劝阻并制止不卫生，不文明的现象和行为。
 9. 维护公共设施、设备的正常使用状况，在保洁过程中，如发现公共设施有损坏，应及时上报。

公共区域保洁标准

室内：1. 教学楼楼内公共区域：架空层、楼梯踏步扶手、楼层通道、公共卫生间、露天花园、楼顶等。（标准：地面无灰尘、污渍、水迹；门窗无手脚印、污渍、

保持光洁明亮；天花板、通风口、灯具无蛛网、无污尘；指示牌、消防器材、垃圾桶无污渍、无污迹；及时清理过道外丢弃物、废弃物；公共卫生间区域大小便池干净无垢、无异味，镜面光亮无水迹、无污迹，台面无皂迹和水迹，地面无积水、无污迹，墙面、门、隔板无污迹、无蛛迹、无灰尘，下水管道水流畅通，纸篓不溢满、随时倾倒；教学楼玻璃门每半月清洁一次，并有清洁记录，保持光洁明亮）。

2. 专用教室、报告厅、会议室的日常清洁、保洁服务。（标准：桌椅、沙发干净无尘；地面、墙面无污迹；天花板、吊顶无蜘蛛网和灰尘；门窗无印迹、灰尘；家具、电器设施无灰尘；会议室每天至少检查1次，使用后未清洁的茶具及时处理，保证随时可用）。

室外：1. 运动场、体育馆周边、外围道路、室外停车场等室外公共区域的日常清洁、保洁服务。（标准：运动场无垃圾、指示牌、悬挂牌光洁明亮；车道保持通畅无落叶、树枝等杂物；地面无污渍、烟头、水迹、污迹，保持光洁明亮；扶手无污渍、无尘迹；玻璃、窗框、窗台无污渍、无尘迹，室外停车场、道路等区域无积水、无明显垃圾）。

2. 体育馆内演艺大厅、篮球运动场、乒乓球室、健身房、各相应洗手间等保洁服务。

（3）维修岗

1. 具备责任心与服务意识，工作细致，主动巡查并及时处理隐患，避免因维修延误影响教学秩序、态度友善，耐心响应师生报修需求，无投诉记录。

2. 严格遵守安全操作规程，确保维修过程中人身及设备安全，具备基本消防安全知识，能正确使用灭火器等应急设备。

3. 服从安排，能与后勤、保洁、安保等部门协调配合。协助监督外包维修服务质量，发现问题及时上报。

4. 熟练掌握水、电、木工、泥瓦等基础维修技能，能确保学校二次供水抽水工作正常，满足各部门生活用水，能独立完成常见故障排查与修复（如水管漏水、电路跳闸、门窗损坏等），熟悉学校常见设施（课桌椅、黑板、照明系统、给排水系统）的维修方法。

（4）绿化管理及维护岗

1. 熟悉常见的花草树木的种植、修剪、病虫害防治方法，掌握草坪养护、绿篱造型、花卉培育等基本技术；

2. 能熟练操作绿篱机、电锯、花剪、割草机、喷雾器等绿化工具。

3. 了解不同季节的绿化养护重点（如春季补种、夏季抗旱、秋季修剪、冬季防冻）；

4. 能根据学校需求进行节日花坛布置（如国庆、校庆等）。

5. 熟悉农药、化肥的安全使用规范，避免环境污染；具备基本机械操作安全意识，防止工伤事故。

6. 服从后勤部门安排，与保洁、维修等岗位协同工作。

附件 1：工作考核表

考核内容	总分值	评分细则
一、环境卫生保洁（70 分）		
1. 执行有关卫生的文件和规定，积极配合后勤部门的卫生管理工作。	10 分	不认真执行有关卫生的文件和规定 1 次扣 1 分，不积极配合后勤部门的卫生管理工作 1 次扣 0.5 分。
2. 加强卫生基础管理，建立健全管理制度，努力提高自身管理水平。	6 分	相应管理制度不建立健全的一项扣 0.1 分。
3. 合理安排卫生保洁，保持环境卫生整洁。	6 分	因卫生安排不合理造成卫生死角，发现一处扣 0.1 分。
4. 清洁卫生有专职的清洁人员和明确的责任范围，实行标准化清洁、保洁。	6 分	无专职清洁人员和责任范围的一处扣 0.1 分，未实行标准化保洁的一处扣 0.1 分。
5. 垃圾日产日清，定时收集，定时清运，每月进行卫生消毒消杀。	8 分	不日产日清或定时的一次扣 0.1 分，未按期进行卫生消毒消杀的一次扣 0.5 分。
6. 操场、道路、绿化地、人行道等所目视地面无杂物、无明显污渍、每 1 平方米杂物控制在 5 个以内（烟盒大小垃圾）；路面垃圾滞留时间不能超过 4 小时。	8 分	公共场所目视地面有杂物、有明显污渍、每平方米杂物在 5 个以上的 1 次扣 0.1 分，路面垃圾滞留时间超过 4 小时以上的 1 次扣 0.1 分。
7. 公共部位（包括楼顶）目视地面无杂物、无明显污渍，墙体无蜘蛛网。	5 分	目视地面有明显污渍 1 次扣 0.1 分，墙体有蜘蛛网 1 次扣 0.1 分。
8. 路灯、雕塑、宣传标识牌、果皮箱、垃圾桶等每 1 个月保洁一次，无蜘蛛网、苍蝇、蚊虫等迹象。	5 分	有蜘蛛网、苍蝇、蚊虫等迹象或未按期进行保洁 1 次扣 0.1 分
9. 公共部位的玻璃（2 米以下）和楼梯扶手清洁明亮，无明显污渍，无蜘蛛网，2 米以上 3 月清洗一次。	5 分	有明显污渍，蜘蛛网 1 次扣 0.1 分。
10. 公共卫生间无明显异味，地面整洁，下水通畅，无蜘蛛网。	5 分	有明显异味 1 次扣 0.1 分，地面不整洁，有蜘蛛网 1 次扣 0.1 分。
11. 加强卫生责任宣传，加大员工卫生责任意识，员工无违反卫生责任，造成事故。	6 分	违反卫生责任造成事故 1 次扣 2 分。
二、维修维护（20 分）		
1. 定期巡回检查、维护维修、运行记录管理、维修档案等管理制度，并严格执行配备所需各种专业技术人员，严格执行操作规程。	6 分	未按要求执行 1 次扣 0.2 分
2. 设备保持整洁，无杂物、灰尘，符合安全生产及消防要求。	4 分	未按要求执行 1 次扣 0.1 分
3. 设备状态良好，运行正常，服务期内无重	3 分	未按要求执行 1 次扣 0.2 分

大事故。		
4、维修人员上岗按规定统一着工作服，作装干净整齐，无破损、赤膊、穿拖鞋等现象，并佩戴上岗证。	2分	未按要求执行1次扣0.2分
5、维修人员必须进行学校设备设施安全知识与职业道德培训。	2分	未按要求执行1次扣0.2分
6、维修人员须保持24小时电话畅通，预防应急情况发生及处理。	3分	未按要求执行1次扣0.5分
三、绿化养护维护（10分）		
1、主动巡查绿化区域，发现问题及时上报或处理	2分	未按要求执行1次扣0.2分
2、作业时佩戴安全装备（如手套等），规范使用工具，无安全事故	2分	未按要求执行1次扣0.2分
3、按标准流程作业（如修剪高度、农药配比），避免人为损害植物。	2分	未按要求执行1次扣0.2分
4、修剪整齐美观，无大面积病虫害、折损现象，绿地无纸屑、烟头、石块等杂物。	4分	未按要求执行1次扣0.2分

四、评分标准

本次招标采用综合评分法。评标委员会只对通过了资格审查和符合性审查的投标进行评审。

特别说明：本公示内容仅为采购人对本项目的需求公示，具体内容以最终发布的招标文件为准。