

郑州市第二十九中学物业招标项目

竞争性磋商文件

项目编号：管竞争性磋商（2025）29 号

郑州市管城回族区人民政府采购中心

目 录

第一章 竞争性磋商公告.....	3
第二章 供应商须知.....	6
第三章 评审办法（综合评分法）	19
第四章 采购需求.....	24
第五章 合同文本.....	28
第六章 响应文件格式.....	32

第一章 竞争性磋商公告

项目概况

郑州市第二十九中学物业招标项目的潜在投标人应在郑州市公共资源交易中心网站（<https://zzggzy.zhengzhou.gov.cn>）获取招标文件，并于 2025 年 9 月 2 日 10 时 00 分（北京时间）前递交响应文件。

一、项目基本情况

- 1、项目编号：管竞争性磋商（2025）29 号
- 2、项目名称：郑州市第二十九中学物业招标项目
- 3、采购方式：竞争性磋商
- 4、预算金额：1740000 元
最高限价：1739400 元

序号	包号	包名称	包预算 （元）	包最高限价 （元）	是否专门面向中小企业	采购预留金 额（元）
1	管竞争性磋商 （2025）29 号	郑州市第二十九 中学物业招标项 目	1740000	1739400	是	1740000

- 5、采购需求（包括但不限于标的的名称、数量、简要技术需求或服务要求等）

（1）基本概况：郑州市第二十九中学物业招标（具体内容详见附件）

三年总预算金额为 1740000 元，每年预算金额为 580000 元。三年最高限价：1739400 元，每年最高限价为 579800 元。

（2）服务期限：3 年（合同一年一签，年度到期经采购人考核合格可续签下一年合同；若不合格，采购人有权解除续签合同的权利。）

（3）服务地点：郑州市第二十九中学

- 6、合同履行期限：详见服务期限
- 7、本项目是否接受联合体投标：否
- 8、是否接受进口产品：否
- 9、是否为只面向中小企业采购：是

二、申请人资格要求

- 1、满足《中华人民共和国政府采购法》第二十二条的规定；
- 2、落实政府采购政策满足的资格要求：

本项目专门面向中小微企业采购（监狱企业、残疾人福利性企业视同小微企业）。服务由

中小微企业或监狱企业或残疾人福利性企业承接。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。

3、本项目的特定资格要求：

(1) 对列入失信被执行人、重大税收违法失信主体、政府采购严重违法失信行为记录名单的供应商，拒绝其参与本次政府采购活动；

(2) 单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系的不同供应商，不得参加同一合同项下的政府采购活动。

三、获取采购文件

1、时间：2025 年 8 月 21 日至 2025 年 8 月 28 日，每天上午 00:00 至 12:00，下午 12:00 至 23:59（北京时间，法定节假日除外。）

2、地点：郑州市公共资源交易中心网站（<https://zzggzy.zhengzhou.gov.cn/>）

3、方式：网上下载，供应商凭 CA 密钥登录“郑州市公共资源交易中心网”，点击“交易主体登录”下载所含格式（*.ZZZF）的采购文件及资料,供应商未按规定在网上下载磋商采购文件的，其响应文件可能无法上传，其磋商将被拒绝。

4、售价：0 元

四、响应文件提交

1、截止时间：2025 年 9 月 2 日 10 时 00 分（北京时间）

2、地点：郑州市公共资源交易中心（<https://zzggzy.zhengzhou.gov.cn>）电子交易平台

备 注：（1）电子响应文件（.ZZTF 格式）须在响应文件提交截止时间前通过“郑州市公共资源交易中心（<https://zzggzy.zhengzhou.gov.cn>）”电子交易平台加密上传；（2）电子响应文件为“郑州市公共资源交易中心（<https://zzggzy.zhengzhou.gov.cn>）”网站提供的“投标文件制作工具”软件制作生成的加密版响应文件；（3）各供应商需使用本单位 CA 锁（制作响应文件时所使用的 CA 锁）对本单位的加密电子响应文件进行远程不见面方式解密。

五、响应文件开启

1、时间：2025 年 9 月 2 日 10 时 00 分（北京时间）

2、地点：郑州市公共资源交易中心门户网站远程开标大厅（<https://zzggzy.zhengzhou.gov.cn/BidOpening/>）

六、发布公告的媒介及公告期限

本次公告在《河南省政府采购网》《郑州市政府采购网》《管城区政府采购网》《郑州市公共资源交易中心》上发布。公告期限为三个工作日。

七、其他补充事宜

1、本项目执行促进中小型（监狱、残疾人福利）企业发展、强制采购节能产品、优先采购节能环保产品等政府采购政策。

2、所有供应商应提前 30 分钟登录“郑州市公共资源交易中心门户网站远程开标大厅”，

先进行签到，其后应一直保持在线状态，保证能准时参加开标大会、响应文件的解密、现场答疑澄清、二轮报价等活动。

3、本项目不收取代理服务费。

4、尚未办理企业 CA 数字证书的，请登录郑州市公共资源交易中心网站（<https://zzggzy.zhengzhou.gov.cn>），查阅网站首页“通知公告”或“CA 及签章办理流程”中《关于数字证书(CA)互认功能上线试运行的通知》，及时办理 CA 数字证书及电子签章，并完成市场主体库相关信息。

八、凡对本次磋商提出询问，请按照以下方式联系

1、采购人信息

名称：郑州市第二十九中学

地址：管城区豫一路 29 号

联系人：刘竞选

联系方式：0371-56577507

2、采购代理机构信息

名称：郑州市管城回族区人民政府采购中心

地址：郑州市管城区商城路 2 号

联系人：魏毓萱 任委巍

联系方式：0371-66313222

3、项目联系方式

联系人：刘竞选

联系方式：0371-56577507

第二章 供应商须知

供应商须知前附表

条款号	条款名称	内容
1.2.1	采购人	名称：郑州市第二十九中学 地址：管城区豫一路 29 号 联系人：刘竞选 联系方式：0371-56577507
1.2.2	采购代理机构	采购代理机构：郑州市管城回族区人民政府采购中心 地址：郑州市管城区商城路 2 号 联系人：魏毓萱 任巍巍 联系方式：0371-66313222
1.2.3	项目名称及编号	项目名称:郑州市第二十九中学物业招标项目 项目编号：管竞争性磋商（2025）29 号
1.4.1	采购内容	郑州市第二十九中学物业招标（内容参数详见“第四章采购需求”）
1.4.2	服务期限	3 年（合同一年一签，年度到期经采购人考核合格可续签下一年合同；若不合格，采购人有权解除续签合同的权利。）
1.4.3	质量要求	合格且满足采购人要求
1.5.1	供应商资格条件	1、满足《中华人民共和国政府采购法》第二十二条的规定； 2、落实政府采购政策满足的资格要求： 本项目专门面向中小微企业采购（监狱企业、残疾人福利性企业视同小微企业）。服务由中小微企业或监狱企业或残疾人福利性企业承接。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。 3、本项目的特定资格要求： （1）对列入失信被执行人、重大税收违法失信主体、政府采购严重违法失信行为记录名单的供应商，拒绝其参与本次政府采购活动； （2）单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系的不同供应商，不得参加同一合同项下的政府采购活动。
1.5.2	是否接受联合体	不接受
1.10	现场踏勘	不组织
1.11	分包	不允许
2.1	构成竞争性磋商文件的其他材料	除竞争性磋商文件外，采购人对竞争性磋商文件所作的澄清、修改、补充、补遗和其它有效正式函件等内容均是竞争性磋商文件的组成部分
2.2.1	供应商要求澄清竞争性磋商文件	时间：提交首次响应文件截止时间 5 日前 形式：在郑州市公共资源交易中心电子招标投标交易平台提出
2.2.2	采购人书面澄清	提交首次响应文件截止之日前，采购人可以对已发出的磋商文件进行必要的澄清或者修改，澄清或者修改的内容作为磋商文件的组成部分。 澄清或者修改的内容可能影响响应文件编制的，采购人应当在提交首次响应文件截止时间至少 5 日前，将澄清文件上传到郑州市公共资源交易平台（ zzggzy.zhengzhou.gov.cn ），供应商凭企业身份认证锁进行网上下载；不足 5 日的，采购人应当顺延提交首次响应文件截止时间。 备注：供应商应在响应文件递交截止时间前每日关注郑州市公共资源交易平台（ zzggzy.zhengzhou.gov.cn ）是否发出本项目竞争性磋商文件澄清，并自行下载，否则由此引起的任何后果均由供应商自己承担，采购人和采购代理

		机构不承担任何责任。
3.3.1	磋商有效期	60 日历天（提交首次响应文件的截止之日起）
3.4	磋商保证金	根据《河南省财政厅关于优化政府采购营商环境有关问题的通知》【豫财购（2019）4 号】文件的要求，本项目不收取磋商保证金。
3.6	是否允许递交备选磋商方案	不允许
3.8.3	提交响应文件	供应商须使用“郑州市公共资源交易中（ https://zzggzy.zhengzhou.gov.cn ）”网站提供的“投标文件制作工具”软件制作生成的加密版响应文件，并按要求上传经 CA 锁签章和加密的电子响应文件（.ZZTF 格式）。不再收取纸质响应文件及电子版本（U 盘）。
3.8.3.2	响应文件所附证书证件要求	响应文件全部采用电子文档，响应文件所附证书证件及其他证明材料应均为有效、清晰可辨的原件扫描件，并按磋商文件要求在相应位置加盖电子印章。
	签字盖章要求	磋商文件中明确要求响应文件须加盖供应商公章的，都须加盖供应商的 CA 印章。 所有要求法定代表人签字（或盖章）的地方都须加盖法定代表人的 CA 签章。若需委托代理人签字或盖章，且委托代理人没有 CA 锁的，可在纸质文件上签字（或盖章）后扫描上传生成上传所需的电子文件。
4.2.1	响应文件提交截止时间	2025 年 9 月 2 日 10 时 00 分（北京时间）
4.2.2	响应文件提交	①加密的电子响应文件（.ZZTF 格式）须在响应文件提交截止时间前通过“郑州市公共资源交易中心”电子交易平台加密上传； ②开标时，各供应商需使用本单位制作响应文件 CA 锁对加密响应文件进行解密，如因供应商自身原因导致解密失败，后果自行承担。
4.2.3	是否退还响应文件	否
5.1	磋商时间和地点	磋商时间：2025 年 9 月 2 日 10 时 00 分（北京时间） 磋商地点：郑州市公共资源交易中心不见面开标大厅 （ https://zzggzy.zhengzhou.gov.cn/BidOpening ）
6.1	磋商小组的组建	磋商小组由采购人代表和有关专家组成，成员人数为 3 人（含）以上单数。其中专家不少于成员总数的三分之二。磋商小组成员按有关规定从相关专家库中随机抽取，有关人员磋商小组成员名单必须严格保密。
7.1	是否授权磋商小组确定成交供应商	否
	推荐成交候选供应商数量	3 家
	是否专门面向中小企业采购	是
	本采购项目	采购标的所属行业为：物业管理

	所属行业	划定标准为：中小微企业划分按照《国家统计局关于印发<统计上大中小微型企业划分办法（2017）>的通知》国统字{2017}213 号文件及《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）规定的划分标准为依据。 其它未尽事宜，按国家有关法律、法规执行，若有冲突的，按最新的法律、法规执行。
	是否采用电子招标	是
	采购代理服务费	0 元
需补充的其他内容		
电子招标的有关说明	①为进一步优化营商环境，切实做好公共资源交易工作。请供应商在“郑州市公共资源交易中心网站（https://zzggzy.zhengzhou.gov.cn）”首页“通知公告”栏目中查看“关于实施在线磋商谈判的通知”的相关操作手册，认真阅读相关操作手册，确保供应商远程开标及多轮报价有序进行，否则由此造成的无法解密或解密失败或无法二次报价等问题由供应商自行承担。 ②评审过程中磋商、询问（澄清）、多次报价（或最终报价）发起后，系统会自动向供应商发出通知，各供应商须保持在线，及时关注系统提醒，并在规定的时间内完成相关工作。 ③各供应商因自身原因导致未能及时响应评审小组发起的磋商、询问（澄清）、多次报价（或最终报价）等要求的，其不利后果自行承担。	

注：本磋商文件中内容与供应商须知前附表中内容不一致时以供应商须知前附表中内容为准。

1.总则

1.1 适用范围：

本磋商文件依据《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国政府采购法实施条例》、《政府采购竞争性磋商采购方式管理暂行办法》等有关法律、法规和规章规定，编制本项目磋商文件。

1.2 采购项目说明

1.2.1 本项目采购人：见供应商须知前附表。

1.2.2 本项目采购代理机构：见供应商须知前附表。

1.2.3 项目名称及编号：见供应商须知前附表。

1.3 定义及解释

1.3.1 采购人：依法进行政府采购的国家机关、事业单位、团体组织。

1.3.2 采购代理机构：受采购人委托组织磋商活动的郑州市管城回族区人民政府采购中心。

1.3.3“服务”系指磋商采购文件规定供应商须承担的服务及其它相关配套的义务等。

1.3.4 供应商：供应商是响应磋商文件、参加竞争性磋商的中华人民共和国境内的法人。

1.3.5 响应文件：指供应商根据磋商文件提交的所有文件。

1.3.6 磋商小组：依据《政府采购竞争性磋商采购方式管理暂行办法》及有关法律、法规的规定依法组建的专门负责本次评审工作的临时机构。

1.3.7 偏离：响应文件的响应相对于磋商文件要求的偏差，该偏差优于磋商文件要求的为正偏离；劣于的，为负偏离。

1.3.8“日期”或“天”：指日历天。

1.3.9 合同：指依据本次服务竞争性磋商采购结果签订的协议或合约文件。

1.3.10 磋商文件中的标题或题名仅起引导作用，而不应视为对磋商文件内容的理解和解释。

1.4 采购内容及服务质量期限

1.4.1 本次采购项目采购内容：见供应商须知前附表。

1.4.2 本项目的服务期限：见供应商须知前附表。

1.4.3 本项目的质量要求：见供应商须知前附表。

1.5 供应商资格条件和能力

1.5.1 供应商资格条件：见供应商须知前附表。

1.5.2 是否接受联合体：见供应商须知前附表。

1.5.3 供应商不得存在下列情形之一：

- (1) 为采购人不具有独立法人资格的附属机构（单位）；
- (2) 被责令停业的；
- (3) 被暂停或取消投标资格的；
- (4) 财产被接管或冻结的；
- (5) 参加政府采购活动前三年内在经营活动中有重大违法记录的。
- (6) 单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系的不同供应商，不得参加同一合同项下的政府采购活动；

(7) 为采购项目提供整体设计、规范编制或者项目管理、监理、检测等服务的供应商，不得再参加该采购项目的其他采购活动。

1.6 费用承担

供应商准备和参加磋商活动发生的费用自理，不论磋商的结果如何，采购人和采购代理机构在任何情况下均无义务和责任承担这些费用。

1.7 保密

参与磋商活动的各方应对磋商文件和响应文件中的商业和技术等秘密保密，违者应对由此造成的后果承担法律责任。

1.8 语言文字

响应文件以及供应商所有与采购人及采购代理机构就磋商来往的函电均使用中文。供应商

提供的外文资料应附有相应的中文译本，并以中文译本为准。

1.9 计量单位

响应文件中所使用的计量单位，除在磋商文件的技术规格和要求中另有规定外，应采用中华人民共和国法定计量单位。

1.10 现场踏勘

不组织

1.11 分包

不允许

2. 磋商文件

2.1 磋商文件的组成

本磋商文件包括：

- (1)竞争性磋商公告；
- (2)供应商须知；
- (3)评审办法（综合评分法）；
- (4)采购需求；
- (5)合同格式；
- (6)响应文件格式。

根据本章第 2.2 款对磋商文件所作的澄清、修改，构成磋商文件的组成部分。

2.2 磋商文件的澄清

2.2.1 供应商应仔细阅读和检查磋商文件的全部内容。如发现缺页或附件不全，应及时向采购人提出，以便补齐。如有疑问，应在供应商须知前附表规定的时间前要求采购人对磋商文件予以澄清，否则由此引起的任何后果均由供应商自己承担，采购人与采购代理机构均不承担任何责任。

2.2.2 磋商文件的澄清将在供应商须知前附表规定的提交首次响应文件截止时间 5 日前通过郑州市公共资源交易平台发给所有下载竞争性磋商文件的供应商，但不指明澄清问题的来源。如果澄清发出的时间距提交首次响应文件截止时间不足 5 日，相应顺延提交响应文件截止时间。

2.2.3 通过郑州市公共资源交易平台发出的澄清、补充等文件视所有下载竞争性磋商文件的供应商均确认收到（供应商在递交响应文件截止时间前须有专人关注该交易系统关于本项目的一切信息，否则由此引起的任何后果均由供应商自己承担，采购人与采购代理机构均不承担任何责任）。

3. 响应文件

3.1 响应文件的组成

详见第六章“响应文件格式”。

3.2 磋商报价

3.2.1 最终磋商报价应为完成本项目采购需求及其要求的所有费用。**供应商三年报价（每年报价）高于政府采购三年最高限价（每年最高限价）的报价为无效报价。**

3.2.2 供应商的磋商报价均包括完成该项目的成本、利润、税金、风险等所有伴随的其他费用。

3.2.3 供应商不得以任何理由在磋商完成后对磋商报价予以修改，报价在投标有效期内是固定的，不因任何原因而改变。

3.2.4 响应文件报价出现前后不一致的，按照下列规定修正：

- （1）响应文件中开标一览表内容与响应文件中相应内容不一致的，以开标一览表为准；
- （2）大写金额和小写金额不一致的，以大写金额为准；
- （3）单价金额小数点或者百分比有明显错位的，以磋商报价表的总价为准，并修改单价；
- （4）总价金额与按单价汇总金额不一致的，以单价金额计算结果为准。

同时出现两种以上不一致的，按照前款规定的顺序修正。修正后的报价经供应商确认后产生约束力，供应商不确认的，其投标无效。

3.2.5 磋商小组发现供应商的投标报价明显低于其他投标报价，使得其投标报价可能低于其个别成本的，应当要求该供应商作出书面说明并提供相应的证明材料。供应商不能合理说明或者不能提供相应证明材料的，由磋商小组认定该供应商以低于成本报价竞标，其投标作废标处理。

3.3 磋商有效期

3.3.1 在供应商须知前附表规定的磋商有效期内，供应商不得要求撤销或修改其响应文件。

3.3.2 出现特殊情况需要延长磋商有效期的，采购人以书面形式通知所有供应商延长磋商有效期。但不得要求被允许修改或撤销其响应文件；供应商拒绝延长的，其响应文件失效。

3.4 磋商保证金

3.4.1 根据《河南省财政厅关于优化政府采购营商环境有关问题的通知》【豫财购〔2019〕4号】文件的要求，本项目不收取磋商保证金。

3.5 资格审查资料

详见第六章“关于资格的声明函”。

3.6 备选方案

除供应商须知前附表另有规定外，供应商不允许递交备选磋商方案。

3.7 响应文件的编制

3.7.1 响应文件应按第六章“响应文件格式”进行编写，如有必要，可以增加附页，作为响应文件的组成部分。响应文件内容不完整、编排混乱导致被误读、漏读或者查找不到相关内容

的，由供应商自行负责。

3.7.2 响应文件应当对磋商文件有关服务期限、有效期、质量要求、技术标准和要求等实质性内容作出响应。响应文件在满足磋商文件实质性要求的基础上，可以提出比磋商文件要求更有利于采购人的承诺。

3.7.3 供应商应提交证明其提供服务符合竞争性磋商文件要求的技术响应文件，该文件可以是文字资料、图纸和数据，并须提供相对应的详细描述。

3.7.4 供应商具有履行合同所需的财务、技术和服务能力的证明。

3.8 响应文件的形式和签署

3.8.1 响应文件应无涂改和行间插字，有改动时，修改处应由供应商代表签署证明或盖章，非供应商出具的材料，供应商改动无效。

3.8.2 未按本须知规定的格式填写响应性文件或上传解密电子响应文件、响应文件字迹模糊不清，导致磋商小组无法认定是否实质性响应竞争性磋商文件的，其响应文件将被作为无效响应文件。

3.8.3 供应商须在投标截止时间前制作并提交响应文件。

供应商须使用电子交易系统提供的投标文件制作工具进行电子响应文件的制作，并按要求上传经 CA 锁签章和加密的电子响应文件（.ZZTF 格式）。不再收取纸质响应文件及电子版本（U 盘）。

3.8.3.1 加密的电子响应文件为“郑州市公共资源交易中心（<https://zzggzy.zhengzhou.gov.cn>）”网站提供的“投标文件制作工具”软件制作生成的加密版响应文件。

3.8.3.2 响应文件全部采用电子文档，响应文件所附证书证件均为原件扫描件，并按磋商文件要求在相应位置加盖电子印章。磋商文件中明确要求响应文件须加盖供应商公章的，都须加盖供应商的 CA 印章。所有要求法定代表人签字（或盖章）的地方都须加盖法定代表人的 CA 签章。若需委托代理人签字或盖章，且委托代理人没有 CA 锁的，可在纸质文件上签字（或盖章）后扫描上传生成上传所需的电子文件。签字或盖章的具体要求见供应商须知前附表。

3.8.3.3 响应文件以外的任何资料采购人和采购代理机构将拒收。

4. 磋商

4.1 响应文件的密封和标记

4.1.1 本项目不再接受纸质响应文件及电子版 U 盘，无须递交密封形式的材料。

4.2 响应文件的递交

4.2.1 响应文件递交截止时间：见供应商须知前附表。

4.2.2 响应文件递交地点：见供应商须知前附表。

4.2.3 除供应商须知前附表另有规定外，供应商所递交的响应文件不予退还。

4.2.4 逾期送达的或者未送达指定地点的响应文件，采购人不予受理。

4.3 响应文件的修改与撤回

4.3.1 在供应商须知前附表规定的响应文件递交截止时间前，供应商可以修改或撤回已递交的响应文件，但应以书面形式通知采购人。

4.3.2 供应商有下列情形之一的，采购人将拒绝接受其响应文件：

- (1)在竞争性磋商文件规定的响应文件提交截止时间之后递交响应文件的；
- (2)响应文件未按竞争性磋商文件规定上传解密、密封的；
- (3)未按规定方式取得竞争性磋商文件参加磋商的。

5. 磋商开始

5.1 磋商时间和地点

采购人在本章第 4.2.1 项规定的响应文件提交截止时间和供应商须知前附表规定的地点进行磋商。

5.2 磋商程序

5.2.1 磋商小组对磋商文件进行熟悉确认。

5.2.2 磋商小组推选组长，讨论、通过磋商工作流程和磋商要点。

5.2.3 磋商开始后，磋商小组依据磋商文件规定，对供应商进行初步评审，初步评审包括资格性审查、符合性审查和实质性审查。

5.2.4 资格审查：磋商开始后，磋商小组依据磋商文件规定，对供应商进行资格审查，以确定磋商供应商是否具备参与磋商的资格。

5.2.5 符合性审查：对通过资格审查的供应商进行符合性审查，磋商小组依据磋商文件规定，对响应文件的内容是否完整、文件签署是否正确、响应文件是否符合磋商文件的要求等进行审查，以确定是否对磋商文件的实质性要求作出响应。

5.2.6 实质性审查：对通过资格审查和符合性审查的供应商进行实质性审查，磋商小组依据磋商文件规定，对涉及到的实质性内容进行审查。

5.2.7 磋商小组对通过资格性、符合性审查和实质性审查的响应文件进行评审，确定与各竞标人磋商的具体内容。

5.2.8 围绕磋商要点，磋商小组全体成员集中与单一供应商分别进行磋商。

5.2.9 磋商过程中，磋商小组可以根据磋商情况实质性变动采购需求中的技术、采购要求以及合同草案条款，但不得变动磋商文件中的其他内容。实质性变动的内容需经采购人代表确认。并以书面形式通知所有参加磋商的供应商，该变动是磋商文件的有效组成部分。供应商应当按照磋商文件的变动情况和磋商小组的要求重新提交响应文件并由其法定代表人或其授权代表签字并加盖公章。由授权代表签字的应当附法定代表人授权书。供应商为自然人的应当由本人签字并附身份证。供应商应根据磋商小组的要求，在规定时间内做出响应，未做出响应的响应文件将被视为无效竞标。若磋商小组没有实质性变动采购需求中的技术、服务要求以及合

同草案条款，则供应商的最后报价不得高于首次报价，否则按废标处理。

5.2.10 磋商小组对符合采购需求的供应商进行两轮报价（响应文件中报价为第一轮报价、通过初步评审后的报价为第二轮报价）；供应商只有通过资格审查、符合性审查、实质性审查方可进入下一轮报价，并在规定的时间内提交报价（即最终磋商报价），最终磋商报价不得超过响应文件中报价。

5.2.11 最终报价

磋商文件能够详细列明采购标的的技术、服务要求的，磋商结束后，磋商小组应当要求所有实质性响应的供应商在规定时间内提交最后报价，提交最后报价的供应商不得少于 3 家。

磋商文件不能详细列明采购标的的技术、服务要求，需经磋商由供应商提供最终设计方案或解决方案的，磋商结束后，磋商小组应当按照少数服从多数的原则投票推荐 3 家以上供应商的设计方案或者解决方案，并要求其在规定时间内提交最后报价。

最后报价是供应商响应文件的有效组成部分。依据《政府采购竞争性磋商采购方式管理暂行办法》（财库〔2014〕214 号）及《财政部关于政府采购竞争性磋商采购方式管理暂行办法有关问题的补充通知》（财库〔2015〕124 号）相关规定，符合《政府采购竞争性磋商采购方式管理暂行办法》（财库〔2014〕214 号）第三条（一）政府购买服务项目（含政府和社会资本合作项目）、（四）市场竞争不充分的科研项目以及需要扶持的科技成果转化项目情形的，提交最后报价的供应商可以为 2 家。

注：《财政部关于政府采购竞争性磋商采购方式管理暂行办法有关问题的补充通知》（财库〔2015〕124 号）相关规定：采用竞争性磋商采购方式采购的政府购买服务项目（含政府和社会资本合作项目），在采购过程中符合要求的供应商（社会资本）只有 2 家的，竞争性磋商采购活动可以继续。采购过程中符合要求的供应商（社会资本）只有 1 家的，采购人（项目实施机构）或者采购代理机构应当终止竞争性磋商采购活动，发布项目终止公告并说明原因，重新开展采购活动。

5.2.12 经磋商确定最终采购需求，由磋商小组采用综合评分法对通过初步评审的供应商的响应文件进行综合评分。

6. 磋商小组

6.1 磋商小组

磋商小组由采购人代表和有专家组成，成员人数为 3 人（含）以上单数。其中专家不少于成员总数的三分之二。磋商小组成员按有关规定从相关专家库中随机抽取，有关人员磋商小组成员名单必须严格保密。

6.2 磋商原则

磋商活动遵循公平、公正、科学和择优的原则。

6.3 磋商

磋商小组按照第三章“评审办法”规定的方法、评审因素、标准和程序对响应文件进行评审。第三章“评审办法”没有规定的方法、评审因素和标准，不作为磋商依据。

6.4 回避

6.4.1 与供应商有利害关系的人员不得进入磋商小组；

6.4.2 采购单位就磋商文件征询过意见的专家，不得再作为评标专家参加磋商活动；

6.4.3 磋商成员有下列情形之一的，应当回避：

(1)本人、配偶或直系亲属三年内曾在参加该采购项目供应商中任职（包括一般工作)或担任顾问；

(2)近三年内与参加该采购项目的供应商发生过法律纠纷；

(3)已参与过该采购项目采购进口产品或采购文件、采购需求、采购方式的论证和咨询工作；

(4)与响应供应商为同一法定代表人或所在单位与响应供应商存在控股关系；

(5)个人或家庭与采购项目供应商之间存在投资或入股关系；

(6)与供应商有法律法规规定的其他经济利害关系的。

7. 合同授予

7.1 定标方式

磋商小组应当根据综合评分情况，按照评审得分由高到低顺序推荐成交候选供应商,数量见供应商须知前附表。

采购人应当在收到评审报告后 1 个工作日内，从评审报告推荐的成交候选供应商名单中确定成交供应商。

7.2 成交通知

在本章第 3.3 款规定的投标有效期内，采购人以书面形式向成交人发出成交通知书，同时将成交结果通知未成交的供应商。

7.3 签订合同

7.3.1 采购人和成交供应商应当自成交通知书发出之日起 2 个工作日内，根据磋商文件和成交供应商的响应文件订立书面合同。成交供应商无正当理由拒签合同的，采购人取消其成交资格；给采购人造成损失的，成交供应商应当予以赔偿。

7.3.2 发出成交通知书后，采购人无正当理由拒签合同的，给成交供应商造成损失的，还应当赔偿损失。

8.纪律和监督

8.1 对采购人的纪律要求

采购人不得泄漏磋商活动中应当保密的情况和资料，不得与供应商串通损害国家利益、社会公共利益或者他人合法权益。

8.2 对供应商的纪律要求

供应商不得相互串通或者与采购人串通，不得向采购人或者磋商小组行贿谋取成交，不得以他人名义或者以其他方式弄虚作假骗取成交；供应商不得以任何方式干扰、影响评审工作。

招标投标行政主管部门对供应商串通投标的处理处罚结果，政府采购活动中可以直接采信。

8.3 对磋商小组成员的纪律要求

磋商小组成员不得收受他人的财物或者其他好处，不得向他人透漏对响应文件的评审和比较、成交候选供应商的推荐情况以及磋商有关的其他情况。在磋商活动中，磋商小组成员不得擅自离职守，影响评审程序正常进行，不得使用第三章“评审办法”没有规定的评审因素和标准进行磋商。

8.4 对与评审活动有关的工作人员的纪律要求

与评审活动有关的工作人员不得收受他人的财物或者其他好处，不得向他人透漏对响应文件的评审和比较、成交候选供应商的推荐情况以及评标有关的其他情况。在评审活动中，与评审活动有关的工作人员不得擅自离职守，影响评审程序正常进行。

9. 质疑与投诉

9.1 质疑

供应商认为采购文件、采购过程、中标或成交结果使自己的权益受到损害的，可以在知道或者应知其权益受到损害之日起 7 个工作日内，按照《政府采购质疑和投诉办法》（财政部令第 94 号）以书面形式向采购人、采购代理机构提出质疑（邮寄件、传真件不予受理），逾期不再接收。

供应商应在法定质疑期内一次性提出针对同一采购程序环节的质疑。

9.2 投诉

供应商和其他利害关系人认为本次磋商活动违反法律、法规和规章规定的，有权向有关行政监督部门投诉。

10. 需要补充的其他内容

10.1 本采购项目所属行业：见供应商须知前附表。

10.1.1 中小企业：是指在中华人民共和国境内依法设立，依据国务院批准的中小企业划分标准确定的中型企业、小型企业和微型企业，但与大企业的负责人为同一人，或者与大企业存在直接控股、管理关系的除外。

10.1.2 符合中小企业划分标准的个体工商户，在政府采购活动中视同中小企业。

10.1.3 中小企业划分标准见《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）。供应商应如实填报，如有虚假，将依法追究其法律责任。

10.1.4 在政府采购活动中，供应商提供的货物、工程或者服务符合下列情形的，享受中小

企业扶持政策：

（一）在货物采购项目中，货物由中小企业制造，即货物由中小企业生产且使用该中小企业商号或者注册商标；

（二）在工程采购项目中，工程由中小企业承建，即工程施工单位为中小企业；

（三）在服务采购项目中，服务由中小企业承接，即提供服务的人员为中小企业依照《中华人民共和国劳动合同法》订立劳动合同的从业人员。

在货物采购项目中，供应商提供的货物既有中小企业制造货物，也有大型企业制造货物的，不享受中小企业扶持政策。

以联合体形式参加政府采购活动，联合体各方均为中小企业的，联合体视同中小企业。其中，联合体各方均为小微企业的，联合体视同小微企业。

10.2 本项目执行促进中小型企业政策（监狱企业、残疾人福利性企业视同小微企业）、强制采购节能产品、优先采购节能环保产品、优先采购国货等政府采购政策，本项目不接受进口产品。

10.2.1 监狱企业视同小型、微型企业，供应商应提供省级及以上监狱管理局、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。

10.2.2 残疾人福利性单位视同小型、微型企业，残疾人福利性单位须符合《财政部民政部中国残疾人联合会关于促进残疾人就业政府采购政策的通知》（财库〔2017〕141号）要求，提供《残疾人福利性单位声明函》。

10.3 中标、成交供应商享受《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库〔2020〕46号）规定的中小企业扶持政策的，随中标、成交结果公开中标、成交供应商的《中小企业声明函》。供应商提供声明函内容不实的，属于提供虚假材料谋取中标、成交，依照《中华人民共和国政府采购法》等国家有关规定追究相应责任。

10.4 需要补充的其他内容：见供应商须知前附表。

10.5 河南省政府采购合同融资政策告知函。

河南省政府采购合同融资政策告知函

各供应商：

欢迎贵公司参与河南省政府采购活动！

政府采购合同融资是河南省财政厅支持中小微企业发展，针对参与政府采购活动的供应商融资难、融资贵问题推出的一项融资政策。贵公司若成为本次政府采购项目的中标成交供应商，可持政府采购合同向金融机构申请贷款，无需抵押、担保，融资机构将根据《河南省政府采购合同融资工作实施方案》（豫财购〔2017〕10 号），按照双方自愿的原则提供便捷、优惠的贷款服务。

贷款渠道和提供贷款的金融机构，可在河南省政府采购网“河南省政府采购合同融资平台”查询联系。

第三章 评审办法（综合评分法）

评审办法前附表

条款号		评审因素	评审标准
2.1.1	资格性审查标准	营业执照	具备有效的营业执照
		具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度能力	具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度的承诺书
		具有履行合同所必需的设备和专业技术能力	具有履行合同所必需的设备和专业技术能力的声明
		有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录	具有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录的承诺书
		没有重大违法记录的书面声明	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
		信用查询记录	通过“信用中国”网站（ www.creditchina.gov.cn ）、中国执行信息公开网”网站（ zxgk.court.gov.cn ）等渠道主页查询信用记录，对列入失信被执行人、重大税收违法失信主体、政府采购严重违法失信行为记录名单的供应商，拒绝其参与本次政府采购活动（查询时间为发布公告之日起）。
		单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系的不同供应商，不得参加同一合同项下的政府采购活动	单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系的不同供应商，不得参加同一合同项下的政府采购活动承诺
		中小企业	本项目专门面向中小企业采购，供应商可提供：中小企业声明函或残疾人福利性单位声明函。
2.1.2	符合性评审标准	供应商名称	与营业执照的单位名称一致
		法定代表人授权委托书	是否有效
		签章	符合第二章“供应商须知”第 3.8.3.2 项规定
		报价唯一	只能有一个有效报价
		投标报价	三年报价（每年报价）未超过本项目政府采购三年最高限价（每年最高限价）
		服务期限	符合第二章“供应商须知”第 1.4.2 项规定
		质量要求	符合第二章“供应商须知”第 1.4.3 项规定
		磋商有效期	符合第二章“供应商须知”第 3.3.1 项规定
		其他要求	响应文件中没有附采购人不能接受的条件且没有其他未符合磋商文件实质性要求的

评审办法（综合评分法）

评分项	评审内容	分值	评分准则
价格评分 15 分	最终磋商报价	15 分	满足磋商文件要求且最低的最终磋商报价为磋商基准价，其价格分为满分 15 分。其他供应商的报价得分按下列公式计算： $\text{报价得分} = (\text{磋商基准价} / \text{最终磋商报价}) \times 15$ 注：本项目专门面向中小微企业采购（监狱企业、残疾人福利性企业视同小微企业），专门面向中小微企业（监狱企业、残疾人福利性企业视同小微企业）采购的项目，不再享受小微企业服务、监狱企业服务和残疾人福利性企业价格扣除优惠政策
商务评分 22 分	业绩	9 分	供应商提供 2022 年以来（以合同签订日期为准）的类似业绩，每一份得 3 分，最多得 9 分。 供应商须在响应文件中附合同(或协议)的电子扫描件，否则不得分。
	服务承诺	11 分	①供应商承诺，在服务期内按采购人要求认真完成项目任务，并完全服从采购人相关管理规定，若因违反重大管理规定，采购人有权单方面终止合同的得 3 分，否则不得分。 ②提供对服务人员进行日常管理，随时接受采购人的监督检查，并对发现的问题能按要求整改到位的承诺得 3 分，否则不得分。 ③提供服务人员在工作期间所发生的人身安全事故和因工作失误、操作不当所带来的损失由供应商负责进行赔偿的承诺得 3 分，否则不得分。 ④提供遇重大活动时积极配合采购人进行作业的承诺得 2 分，否则不得分。
	其他实质性承诺	2 分	供应商承诺预防用工纠纷，并独立解决用工等纠纷、承诺组织安全生产等各类培训的每承诺 1 项得 1 分，最高得 2 分。没有提供不得分。
技术评分 63 分	整体服务方案	8 分	①方案详细合理，措施可行，得 8 分； ②方案基本详细合理，措施基本可行，得 4 分； ③方案基本合理，措施一般的，得 1 分； 缺项得 0 分。
	管理架构与制度	6 分	组织架构、管理制度、管理流程等方案措施： ①组织架构科学合理，管理制度非常完善、措施可行，得 6 分； ②组织架构、管理制度基本完善、措施基本可行，得 3 分； ③组织架构、管理制度一般，得 1 分； 缺项得 0 分。
	项目人员配备	6 分	拟投入本项目的人员符合采购人要求的配备、分工、职责情况： ①人员配置科学合理，职责清晰的，得 6 分； ②人员配置比较合理，职责基本清晰的，得 3 分； ③人员配置比较一般，职责基本一般，得 1 分； 缺本项得 0 分。

物料、物资配备	6分	拟投入本项目的物料及相关物资配备情况： ①各类物料、物资配备完善，得6分； ②各类设备、设施配备基本完善，得3分； ③各类设备、设施配备一般，得1分； 缺项得0分。
保洁及垃圾清运	8分	日常保洁及垃圾清运方案： ①方案详细合理，措施可行，得8分； ②方案基本详细合理，措施基本可行，得4分； ③方案措施一般，得1分； 缺项得0分。
设备巡检方案	5分	空调、消防器材等常规设备的日常巡检方案： ①方案详细合理，措施得力，得5分； ②方案基本详细合理，措施基本得力，得3分； ③方案措施一般，得1分； 缺项得0分。
秩序维护	6分	日常秩序维护服务方案： ①思路清晰、可行性强、措施得力，得6分； ②思路基本清晰、基本可行，得3分； ③思路一般，得1分； 缺项得0分。
质量标准、安全保障措施	6分	①针对日常服务工作中的质量标准、安全保障措施完善详实、科学合理，可行性强的得6分； ②针对日常服务工作中的质量标准、安全保障措施基本完整，可实施的得3分； ③针对日常服务工作中的质量标准、安全保障措施不完善，实施性较差的得1分。 缺项得0分。
应急预案	8分	①根据本项目实际情况，针对各种突发事件制定总体应急预案的内容完整详细，考虑周全，针对性强的得8分； ②根据本项目实际情况，针对各种突发事件制定总体应急预案的内容基本完善，可实施的得4分； ③根据本项目实际情况，针对各种突发事件制定总体应急预案的内容不完善，不合理的得1分。 缺项得0分。
档案管理	4分	档案管理措施： ①方案详细合理，措施可行，得4分； ②方案较合理，措施基本可行，得2分； ③方案基本合理，措施一般，得1分 缺项得0分。

1. 评审方法

本次评审采用综合评分法。

磋商小组对满足采购文件实质性要求的响应文件，按照本章规定的评分标准进行打分，磋

商小组应当根据综合评分情况，按照评审得分由高到低顺序推荐成交候选供应商,数量见供应商须知前附表。综合评分相等时，以投标报价低的优先。

2. 评审标准

2.1 初步评审标准

2.1.1 资格性评审标准：见评审办法前附表

2.1.2 符合性评审标准：见评审办法前附表

经磋商小组认定未实质性响应磋商文件要求的供应商，不再进入下一阶段的评审。

2.2 分值构成与评审标准

2.2.1 分值构成:见评审办法

2.2.2 评分标准:见评审办法

3. 评审程序

3.1 初步评审

3.1.1 磋商小组依据本章第 2.1 款规定的标准对响应文件进行初步评审。有一项不符合评审标准的，作废标处理。

3.1.2 供应商有以下情形之一的，其响应文件作无效处理：

(1)第二章“供应商须知”第 1.5.3 项规定的任何一种情形的；

(2)串通投标，或者依法被视为串通投标或弄虚作假或有其他违法行为的；

(3)不按磋商小组要求澄清、说明或补正的；

(4)资格证明文件不全或没有满足磋商文件规定的供应商资质要求的；

(5)响应文件没有法定代表人签字或签字人没有法定代表人有效委托书的、没有被委托代表签字和加盖公章的；

(6)响应文件中载明的标准和方法等不符合磋商文件要求的；

(7)不符合项目质量要求的；

(8)磋商三年报价（每年报价）超过本项目政府采购三年最高限价（每年最高限价）；

(9)不符合法规和磋商文件中规定的其他实质性要求的。

3.1.3 参与同一个标段（包）的供应商存在下列情形之一的，视为串通投标，其投标（响应）文件无效：

(1)不同供应商的电子投标（响应）文件上传计算机的网卡 MAC 地址、CPU 序列号和硬盘序列号等硬件信息相同的；

(2)不同供应商的投标（响应）文件由同一电子设备编制、打印加密或者上传；

(3)不同供应商的投标（响应）文件由同一电子设备打印、复印；

(4)不同供应商的投标（响应）文件由同一人送达或者分发，或者不同供应商联系人为同一人或不同联系人的联系电话一致的；

(5)不同供应商的投标（响应）文件的内容存在两处以上细节错误一致；

(6)不同供应商的法定代表人、委托代理人、项目经理、项目负责人等由同一个单位缴纳社会保险或者领取报酬的；

(7)不同供应商投标（响应）文件中法定代表人或者负责人签字出自同一人之手；

(8)不同供应商的投标文件由同一单位或者个人编制；

(9)不同供应商委托同一单位或者个人办理投标事宜；

(10)不同供应商的投标文件载明的项目管理成员或者联系人员为同一人；

(11)不同供应商的投标文件异常一致或者投标报价呈规律性差异；

(12)不同供应商的投标文件相互混装。

(13)其它涉嫌串通的情形。

3.2 详细评审

3.2.1 磋商小组按本章第 2.2 款规定的量化因素和分值进行打分，并计算出综合评分得分。

3.2.2 评分分值计算保留小数点后两位，小数点后第三位“四舍五入”。

3.2.3 供应商的最终得分以全部小组成员打分的算术平均值为准，作为该供应商的最终得分。

3.2.4 在磋商过程中，凡遇到磋商文件中无界定或界定不清、前后不一致使磋商小组意见有分歧且又难以协商一致的问题，均由磋商小组予以表决，获半数以上同意的即为通过，未获半数同意的即为否决。

3.3 响应文件的澄清和补正

3.3.1 在磋商过程中，磋商小组可以书面形式要求供应商对所提交的响应文件中不明确的内容进行书面澄清或说明，或者对细微偏离进行补正。磋商小组不接受供应商主动提出的澄清、说明或补正。

3.3.2 澄清、说明和补正不得超出响应文件的范围或者改变响应文件的实质性内容（算术性错误修正的除外）。供应商的书面澄清、说明和补正属于响应文件的组成部分。

3.3.3 磋商小组对供应商提交的澄清、说明或补正有疑问的，可以要求供应商进一步澄清、说明或补正，直至满足磋商小组的要求。

3.4 评审结果

3.4.1 磋商小组应当根据综合评分情况，按照评审得分由高到低顺序推荐成交候选供应商，数量见供应商须知前附表。

3.4.2 磋商小组完成评审后，应当向采购人提交书面评审报告。

第四章 采购需求

一、项目概况

- 1.项目名称：郑州市第二十九中学物业招标项目
- 2.预算金额：1740000 元（三年总预算金额），每年预算金额为 580000 元。
- 3.最高限价：1739400 元（三年最高限价），每年最高限价为 579800 元。
- 4.最终磋商报价应为完成本项目采购需求及其要求的所有费用。均包括完成该项目的成本、利润、税金、风险等所有伴随的其他费用。
- 5.人员配备：保安 5 人，卫生保洁 4 人，宿舍管理 6 人，水电工 1 人，项目经理 1 人。

二、供应商资格

- 1.符合《政府采购法》第二十二条规定的供应商。
- 2.在中国境内注册，在法律上、财务上独立，合法运作并独立于采购人和集中采购机构的法人。
- 3.本项目不接受关联企业投标。
- 4.本项目不接受联合体投标，不允许响应供应商对本招标项目进行分包和转包。

三、采购项目需求清单

服务内容	服务期限	报价要求	备注
郑州市第二十九中学物业管理项目	3 年（合同一年一签，年度到期经采购人考核合格可续签下一年合同。若不合格，采购人有权解除续签合同的权利。）	1.三年总价 2.每年价格	

四、学校概况

学校位于郑州管城区南曹办事处豫一路 29 号，占地 90 亩，30 个教学班，在校师生为 1700 余人，是一所公办全寄宿制普通高中。

五、物业管理特点

- 1.学校采用封闭管理模式,是履行教书育人社会责任的场所,学校人员密集，学生作息時間统一，自我支配时间不多，监管时间相对集中。
- 2.校舍使用季节性分明，寒暑假、周六、周日、法定节假日基本上都放假。
- 3.住校生约 1600 人，人员密集，高中生正处心理好胜期和青春叛逆期，可能发生起哄、斗殴、高空抛物等安全事件，对保安及寝管有较高的管理能力要求。

六、学校物业服务要求

- （一）拟配备物业管理服务人员工种、区域、服务范围、人数、工作时间

序号	工种	区域	服务范围	人数	工作时间	备注
1	保安	大门岗	负责出入人员、车辆登记检查、校园巡查、安保消防、安全检查、监控值班、突发事件处理、校门内两侧绿植管理	5 人	24 小时值班	白 3 晚 2
2	卫生 保洁	综合楼及临街 七层楼一楼门 栋口	综合楼公共区域（走道步梯、卫生间）附属物保洁、前墙橱窗、办公楼与家属楼北夹道、临街七层楼一楼门栋口卫生保洁	1 人	8 小时/天	
		实验楼 1-5 层	男女卫生间保洁、走道、步梯、前墙橱窗、附属物及报告厅外门窗保洁等	2 人	8 小时/天	
		教工宿舍及其它区域	教工宿舍楼梯、教工车棚、东厕所、临街五层楼院内地面卫生保洁	1 人	8 小时/天	
3	宿舍 管理	男生宿舍 1-5 层	学生管理、安全检查、公共区域卫生、附属物保洁、擦拭、公物管理及简易维修	3 人	24 小时值班	晚 3 白 1
		女生宿舍 1-5 层	学生管理、安全检查、公共区域卫生、附属物保洁、擦拭、公物管理及简易维修	3 人	24 小时值班	晚 3 白 1
4	水电 工	全校	水电的安全检查、维修	1 人	12 小时/天	
5	项目 经理	全校	全面负责日常管理、安排、协调突发事件处理	1 人	12 小时/天	
6	附带 项	全校	校园绿植修剪、施肥、养护，校园杂草铲除等。假期校园保洁	由物业 统筹安排	由物业统筹 安排	施肥 每年 2 次。
合 计			17 人			

注：保洁员、宿管员每年工作时间为 10.5 个月，其他人员每年工作时间为 12 个月。

(二)服务内容

1.安保服务

1.1 负责校园的安全、秩序、环境、设施设备的 24 小时巡逻值守。

1.2 安保人员年龄不得超过 55 岁，精神饱满，站姿端庄，举止文明大方。

1.3 制定安全管理工作目标、方案的措施；维持秩序，做好校园内的治安防范、安全监督工作，预防危及校园设施设备、人员安全的行为发生，发现安全隐患须及时报告学生管理部门，协助整改完善。

1.4 负责进出校园的安全门禁管理，防止社会闲杂人员进入校园。

1.5 制定治安隐患应急处理方案及消防应急处理方案，做好现场应急理，为突发事件采取相应的应对措施。

1.6 组织安全教育、安全工作检查，及时发现和解决安全隐患，抓好各方面安全工作的落实。

1.7 防火、防盗、防破坏，保护校园内一切人身和财产安全。对火灾、治安、公共卫生等突发事件有应急预案，发生事件时及时报告学校和有关部门，并协助采取相应措施。

1.8 熟练掌握消防设施的使用方法，消防设施分布情况，对校园消防设备设施进行监督检查。

2.保洁服务

2.1 日常对服务区域内走廊、楼梯、卫生间、栏杆扶手、设施设备、消防器材等按既定的保洁时间、保洁程序、保洁要求实施保洁工作，并对以上区域实行巡检的保洁方式使环境卫生达到学校的卫生保洁要求。

2.2 校门口外左右 20 米范围内地面保洁，保证墙壁无张贴、无污渍。

2.3 及时清除校内主要道路积水，保持垃圾桶、标识等干净整洁。

3.寝室管理服务

3.1 寝室管理员年龄在 60 周岁以下，精神饱满，举止文明大方，具有一定的沟通能力。

3.2 实行 24 小时值班制度，男女部白天各一名管理人员值班，晚上各三人值班巡查和处理突发事件。

3.3 巡查与维护。每天定时进行寝室巡查，检查寝室设施的使用情况和安全隐患。发现问题及时处理，如灯具损坏、水龙头漏水等，积极与维修人员联系维修。按时清洁公共区域，维护寝室的卫生环境。

3.4 设备管理。对寝室设备进行登记管理，确保设备完好无损。制定设备使用规范，告知寝室成员正确使用设备，防止损坏和滥用。

定期检查设备状态，发现问题及时修理或更换。

3.5 安全工作。熟悉消防设施位置，掌握消防设备技能，做好救火与逃生演练。平时做好寝室违禁用品及刀具的巡查管理工作。

4.综合管理

4.1 档案管理--建立物业管理档案，包括服务记录及基础档案，包括与校园物业相关联的水、电线路、管网、给排水的施工档案。

4.2 服务沟通--经常与学校沟通，提供优质的物业管理服务。

4.3 服务监督--接受校方职能部门和师生的外部监督，建立自身内部服务检查监督体系，不断完善管理服务。

4.4 服务报告--定期向学校报告服务情况，做好服务工作的同时有责任向校方提供合理化建议，以提高管理效率和服务质量。

5.其它要求

5.1 学校除解决宿舍管理员、保安员的住宿外，其他一切人员的住宿由承包方自行解决，与校方无任何关系

5.2 承包方员工的就餐、医疗、工伤、意外保险、治安等劳保问题由承包方自行解决与校方无任何关系。

5.3 承包方日常保洁所需的设备、工具等费用由承包方承担，学校方只需承担协议期内的承包劳务费用及清洁剂、垃圾袋等。

5.4 承包方的工作人员必须统一着装，服从校方日常及临时的工作安排。

5.5 承包方的工作人员必须严格遵守校方的各项规章制度，绝对禁止各工种人员进入及动用与其基本工作无关的区域及物品。

5.6 为确保服务质量及与对方沟通联络，校方与承包方须各自设立专职人员，负责对承包项目、范围、服务质量的检查监督及日常业务衔接沟通联系。

5.7 周末、节假日学校卫生清洁由承包方负责打扫，承包方因此增加的费用支出校方不再承担。

5.8 承包方必须服从校方的管理，并按校方的要求和作息时间提供优质服务。

七、合同执行

1.承包方必须按规定上足岗位人员，不得兼职。

2.付款方式：按月结算。

3.服务期限：3年（合同一年一签，年度到期经采购人考核合格可续签下一年合同；若不合格，采购人有权解除续签合同的权利。）

4.项目服务到期前 30-60 天采购人对成交服务商启动绩效考核。根据绩效考核评估结果采购人可决定是否续签一年合同。

5.合同到期配合交接完毕，支付剩余物业费用。

6.质量要求：合格且满足采购人要求。

第五章 合同文本

物业管理合同书

合同编号：

甲方：_____

乙方：_____

根据《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》等相关物业管理法律、法规，在平等、自愿、协商一致的基础上，甲方同意将_____物业管理服务工作委托给乙方，乙方按照合同要求开展相关物业管理工作，向甲方提供合格服务，就本区域物业管理事项订立本合同。

第一条 物业基本情况

座落位置：_____；

占地面积：_____平方米； 建筑面积：_____平方米；

服务类型：_____。

第二条 服务内容及范围

1.保安（5人）：大门岗24小时值班。负责出入人员、车辆登记检查、校园巡查、安保消防、安全检查、监控值班、突发事件处理、校门内两侧绿植管理。

2.保洁（4人）：（1）综合楼及临街七层楼一楼门栋口1人。负责综合楼公共区域（走道步梯、卫生间）附属物保洁、前墙橱窗、办公楼与家属楼北夹道、临街七层楼一楼门栋口卫生保洁。（2）实验楼1-5层2人。负责男女卫生间保洁、走道、步梯、前墙橱窗、附属物及报告厅外门窗保洁等。（3）教工宿舍及其它区域1人。负责教工宿舍楼梯、教工车棚、东厕所、临街五层楼院内地面卫生保洁。

3.寝室管理（6人）：（1）男生宿舍1-5层。负责学生管理、安全检查、公共区域卫生、附属物保洁、擦拭、公物管理及简易维修。（2）女生宿舍1-5层。负责学生管理、安全检查、公共区域卫生、附属物保洁、擦拭、公物管理及简易维修。

4.水电工（1人）：负责全校水电的安全检查、维修。

5.项目经理（1人）：全面负责日常管理、安排、协调突发事件处理。

第三条 甲方权利和义务

1.甲方有权对乙方物业管理工作进行监督、检查、指导，监督检查各项方案计划的实施。若发现问题，可对乙方提出批评和建议。

2.依据本合同，甲方有权要求乙方定期或不定期报告本合同区域内物业管理工作状况，共同协商重大物业管理事项。

3.依照相关政策，无偿向乙方提供工作必要场所和工作条件。

4.在合同期内，乙方物业服务人员的人身意外保险由乙方负责并承担费用。

5.按时足额向乙方支付物业管理费。

6.如因甲方公共设施破旧损坏等，非乙方原因所造成的人员事故由甲方负责。

7.甲方只需承担协议期内的承包劳务费用及清洁剂、垃圾袋等。

8.若乙方工作人员存在违规行为或其它不尽责行为，甲方有权利要求更换工作人员。

9.依据法律、法规规定享有的其他权利和义务。

第四条 乙方权利和义务

1.乙方须自觉接受甲方的监督与管理，建立健全各项规章制度。

2.乙方应严格依照上级文件要求和服务标准提供各项服务。门岗保安必须经过保安公司培训后持上岗证且与保安公司签订合同、年龄在 55 岁以下职工；其他人员不超过 60 岁。所有人员需持健康证及无犯罪记录证明上岗。

3.教育员工爱护甲方建筑物及室内外各种设施，如员工失误造成损坏由乙方承担相应的经济责任。

4.进行职业道德、思想品德、礼貌礼节、业务技能等方面的教育和培训。

5.因乙方原因造成甲方财产损失的，乙方应当承担相应的责任，但甲方须提供正规发票且事故经相关部门认定应由乙方负全责。

6.乙方应按时购买员工意外险，员工因工作自身受到的伤害，其产生的费用和责任均与甲方无关。

7.由乙方工作疏忽等原因造成学生、老师及其它人员受到损害（包括财产和人身），由乙方负责，与甲方无关。

8.法律法规规定的其他权利和义务。

第五条 物业服务质量标准

按照双方约定质量标准执行。

第六条 费用及支付：

1.本物业管理服务费用按招标中标价为准，中标三年总价为¥_____元，每年费用为¥_____元/年，折合每月应支付款额为¥_____元，大写人民币_____。

2.支付方式：物业管理费用按月支付，甲方在每月 _____之前以转账形式支付乙方当月的物业管理费。乙方必须在每月_____日之前将正式发票送至甲方（节假日可顺延）。

第七条 合同期限

合同中标期限为_____年,合同一年一签，年度到期前 30-60 天甲方对乙方启动绩效考核。考核合格可续签下一年合同；若不合格，甲方有权解除续签合同的权利。

本次合同服务期为：_____年__月__日至_____年__月__日。

第八条 合同解除条款

- 1.若甲方不能按合同约定支付乙方物业管理费用，乙方有权终止本合同。
- 2.合同期间，如乙方在服务管理工作中未按合同约定履行职责发生重大责任事故时，乙方承担相应法律责任，对财产损失部分遵循协商的原则予以解决，甲方有权终止本合同。

第九条 其它约定

- 1.超出合同约定服务范围以外的其它服务项目，由甲、乙双方协商书面确认，据此由甲方向乙方支付费用。
- 2.本合同其他未尽事宜，由甲、乙双方协商解决，必要时可签订补充协议。

第十条 本合同在履行中发生争议，由双方协商解决，若协商不成，双方可向郑州仲裁委员会申请仲裁。

第十一条 本合同一式肆份，甲、乙双方各贰份，经双方签字、盖章后生效。

（本页无正文，为签字盖章页）

甲方（公章）：

乙方（公章）：

法定代表人（签字）：

法定代表人（签字）：

委托代理人（签字）

委托代理人（签字）：

地址：

地 址：

电 话：

电 话：

开户银行：

开户银行：

账 号：

账 号：

签订日期： 年 月 日

附件：物业人员配置表

第六章 响应文件格式

项目名称

(项目编号)

响 应 文 件

供应商：_____（公章）

法定代表人或委托代理人：_____（签字或盖章）

日 期：_____ 年 月 日

目 录

- 一、磋商函
- 二、磋商报价表
- 三、法定代表人身份证明和法定代表人授权委托书
- 四、报价明细表
- 五、资格文件
- 六、中小企业声明函
- 七、残疾人福利性单位声明函
- 八、商务评分资料
- 九、技术评分资料
- 十、企业业绩信息
- 十一、反商业贿赂承诺书
- 十二、投标人认为有必要提供的其他资料

一、磋商函

磋 商 函

致：_____（采购人）

根据贵方磋商公告（项目编号：_____），签字代表_____（姓名、职务）_____经正式授权并代表供应商_____（全名、地址）提交响应文件，并对此负法律责任。

根据此函，签字代表宣布同意如下：

- 1、所附磋商报价表中按规定应提供服务的报价详见磋商报价表。
- 2、如果我们的响应文件被接受，我们将按《中华人民共和国民法典》和管竞争性磋商（2025）29号磋商文件的规定签订合同并严格履行合同中的责任和义务。
- 3、我们详细审查了磋商文件，包括修改文件以及全部参考资料和有关附件，我们完全理解并同意放弃对这方面有不明及误解的权力。
- 4、磋商有效期为提交首次响应文件的截止之日起 60 日历天
- 5、除非另外达成协议并生效，成交通知书和本磋商响应文件将成为约束双方的合同文件的组成部分。

6、与本磋商有关的一切正式往来请寄：

地址：

联系人：

手机号码：

电子邮箱：

供应商名称（公章）：

法定代表人或委托代理人（签字或盖章）：

日期： 年 月 日

二、磋商报价表

项目名称	
项目编号	
供应商名称	
磋商报价（大写）	三年报价： 每年报价：
磋商报价（小写）	三年报价¥： _____元， 每年报价¥_____元
服务期限	
质量要求	
付款方式	
磋商有效期	
备注	

供应商名称（公章）：
法定代表人或委托代理人（签字或盖章）：

日期： 年 月 日

三、 法定代表人身份证明和法定代表人授权委托书

(一) 法定代表人身份证明

供应商名称：_____

单位类型：_____

地址：_____

成立时间：_____年 _____月 _____日

营业期限：_____

姓名：_____ 性别：_____ 年龄：_____ 职务：_____ 系_____

(供应商名称)的法定代表人。

特此证明。

供应商：_____ (盖章)

_____年__月__日

附：法定代表人身份证正反面扫描件

（二）法定代表人授权书

本授权书声明：注册于_____（注册地址）的_____（供应商名称）的_____（法定代表人姓名、职务）代表本公司授权_____（单位）的_____（被授权人的姓名、职务）为本公司的合法代理人，以本公司的名义参加郑州市管城回族区人民政府采购中心组织的（项目名称）（项目编号）的采购活动，以本公司名义处理一切与之有关的事务。

本授权书自 年 月 日起生效，特此声明。

法定代表人（签字或盖章）：

委托代理人（签字或盖章）：

供应商（公章）：

附：法定代表人及委托代理人身份证正反面扫描件

四、报价明细表

格式自拟

供应商名称（盖章）：_____

法定代表人或委托代理人（签字或盖章）：_____

日期：

五、资格文件

关于资格的声明函

致：_____（采购人）：

我单位自愿参加本次政府采购活动，严格遵守《中华人民共和国政府采购法》及相关法律法规，依法诚信经营，依法遵守本次政府采购活动的各项规定。我单位郑重承诺声明如下：

我单位全称为_____，注册地点为_____，统一社会信用代码为_____，法定代表人（单位负责人）为_____，联系方式为_____。

一、我单位具有独立承担民事责任的能力。

二、我单位具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度。

三、我单位具有履行合同所必需的设备和专业技术能力。

四、我单位有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录。

五、我单位参加政府采购活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录。（重大违法记录，是指供应商因违法经营受到刑事处罚或者责令停产停业、吊销许可证或者执照、较大数额罚款等行政处罚。）

六、我单位具备法律、行政法规规定的其他条件。

我单位保证上述声明的事项都是真实的，符合《中华人民共和国政府采购法》规定的供应商资格条件。如有弄虚作假，我单位愿意按照“提供虚假材料谋取中标、成交”承担相应的法律责任，同意将违背承诺行为作为失信行为记录到社会信用信息平台，并承担因此所造成的一切损失。

供应商名称（盖章）：

法定代表人（签字或盖章）：

日期： 年 月 日

资格声明函所需资料：

- (一) 营业执照
- (二) 具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度承诺书

我公司承诺，我公司具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度，我公司对上述声明的真实性负责。如有虚假，愿承担相应的法律责任。

供应商名称：_____（盖单位公章）
法定代表人或委托代理人：_____（签字或盖章）
年 月 日

(三) 具有履行合同所必需的设备和专业技术能力的声明

致：_____（采购人）：

我单位具备履行合同所必需的设备和专业技术能力，特此声明。

供应商名称：_____（公章）
法定代表人或委托代理人：_____（签字或盖章）
年 月 日

(四) 有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录承诺书

我公司承诺，我公司有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录，我公司对上述声明的真实性负责。如有虚假，愿承担相应的法律责任。

供应商名称：_____（盖单位公章）
法定代表人或委托代理人：_____（签字或盖章）
年 月 日

(五) 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

我单位参加本次政府采购活动前 3 年内在经营活动中没有重大违法记录。我单位声明内容真实、有效，并对此声明内容的真实性负法律责任并愿意承担一切责任。
特此声明！

供应商名称：_____（盖单位公章）
法定代表人或委托代理人：_____（签字或盖章）
年 月 日

(六) 单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系的不同供应商，不得参加同一合

同项下的政府采购活动承诺

本人____（法定代表人）（身份证号码）代表 ____（公司名称）在此郑重承诺，我单位参加本次采购活动，不存在与单位负责人为同一人或者存在直接控股管理关系的其他供应商参与同一合同项下的政府采购活动的情形。本公司对上述承诺的真实性负责。如有虚假，将依法承担相应责任。

供应商名称：____（盖单位公章）

法定代表人或委托代理人：____（签字或盖章）

年 月 日

（七）信用查询网页（网页截图）

通过“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）、中国执行信息公开网”网站（zxgk.court.gov.cn）等渠道主页查询信用记录，对列入失信被执行人、重大税收违法失信主体、政府采购严重违法失信行为记录名单的供应商，拒绝其参与本次政府采购活动（查询时间为发布公告之日起）。

六、中小企业声明函

中小企业声明函（服务）

（属于中小微企业的填写，不属于的无需填写此项内容）

本公司郑重声明，根据《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库〔2020〕46号）的规定，本公司参加（采购单位名称）的（项目名称）采购活动，服务全部由符合政策要求的中小企业承接。相关企业的具体情况如下：

（标的名称），属于（采购文件中明确的所属行业）；承接企业为（企业名称），从业人员 人，营业收入为 万元，资产总额为 万元，属于（中型企业、小型企业、微型企业）；

以上企业，不属于大企业的分支机构，不存在控股股东为大企业的情形，也不存在与大企业的负责人为同一人的情形。

本企业对上述声明内容的真实性负责。如有虚假，将依法承担相应责任。

企业名称（盖章）：

日 期：

注：从业人员、营业收入、资产总额填报上一年度数据，无上一年度数据的新成立企业可不填报。

七、残疾人福利性单位声明函

残疾人福利性单位声明函

(属于残疾人福利性单位的填写, 不属于的无需填写此项内容)

本单位郑重声明, 根据《财政部民政部中国残疾人联合会关于促进残疾人就业政府采购政策的通知》(财库〔2017〕141 号)的规定, 本单位为符合条件的残疾人福利性单位, 且本单位参加 (采购单位名称) 单位的 (采购项目名称) 项目采购活动提供本单位制造的货物(由本单位承担工程/提供服务), 或者提供其他残疾人福利性单位制造的货物(不包括使用非残疾人福利性单位注册商标的货物)。

本单位对上述声明的真实性负责。如有虚假, 将依法承担相应责任。

供应商(公章):

年 月 日

注:

如果供应商不是残疾人福利性单位, 则不需要提供《残疾人福利性单位声明函》。否则, 因此导致虚假投标的后果由供应商自行承担。中标或成交供应商为残疾人福利性单位的, 随中标或成交结果同时公告其《残疾人福利性单位声明函》, 接受社会监督。

《财政部民政部中国残疾人联合会关于促进残疾人就业政府采购政策的通知》(财库 2017〔141〕号)的规定:

1. 享受政府采购支持政策的残疾人福利性单位应当同时满足以下条件:

(1) 安置的残疾人占本单位在职职工人数的比例不低于 25% (含 25%), 并且安置的残疾人人数不少于 10 人 (含 10 人);

(2) 依法与安置的每位残疾人签订了一年以上 (含一年) 的劳动合同或服务协议;

(3) 为安置的每位残疾人按月足额缴纳了基本养老保险、基本医疗保险、失业保险、工伤保险和生育保险等社会保险费;

(4) 通过银行等金融机构向安置的每位残疾人, 按月支付了不低于单位所在区县适用的经省级人民政府批准的月最低工资标准的工资;

(5) 提供本单位制造的货物、承担的工程或者服务 (以下简称产品), 或者提供其他残疾人福利性单位制造的货物 (不包括使用非残疾人福利性单位注册商标的货物)。

八、商务评分资料

九、技术评分资料

十、企业业绩信息

序号	业绩项目名称	采购单位	合同签订时间	合同金额

注：1、以上业绩须提供有关证明材料（业绩合同）扫描件，以合同签订时间为准。证明材料中须显示出采购单位名称、业绩项目名称，供应商名称等关键性文字。

2、表格不够供应商可按以上表格形式进行扩充复制。

供应商名称：（盖单位公章）

法定代表人或委托代理人：（签字或盖章）

年 月 日

十一、反商业贿赂承诺书

反商业贿赂承诺书

我公司承诺：

在_____招标活动中，我公司保证做到：

- 一、公平竞争参加本次招标活动。
- 二、杜绝任何形式的商业贿赂行为。不向国家工作人员、政府采购代理机构工作人员、评审专家及其亲属提供礼品礼金、有价证券、购物券、回扣、佣金、咨询费、劳务费、赞助费、宣传费、宴请；不为其报销各种消费凭证，不支付其旅游、娱乐等费用。
- 三、若出现上述行为，我公司及参与投标的工作人员愿意接受按照国家法律法规等有关规定给予的处罚。

供应商（公章）：

年 月 日

十二、投标人认为有必要提供的其他资料