

永州市政府采购文件

采购项目名称：零陵区数据局（政务中心）物业管理项目
采购人：永州市零陵区机关事务服务中心
采购方式：竞争性磋商
采购代理机构：永州市公共资源交易中心
委托代理编号：YZGZ-2026CGCS004
代理费收取方式：采购人支付代理费（按固定费用收取）
代理费支付标准：固定金额0元
专家评审费收取方式：专家评审费由集中代理机构支付
采购计划编号：永零财采计【2026】00036号
采购项目预算：428,665.12元
是否进行资格预审：否
需求编制时间：2026年04月16日

需求编制人签章：
吕海波

编制依据

《中华人民共和国政府采购法》（中华人民共和国国家主席令第14号修改）
《中华人民共和国政府采购法实施条例》（中华人民共和国国务院令第658号）
《政府采购非招标采购方式管理办法》（财政部令第74号）
《政府采购货物和服务招标投标管理办法》（财政部令第87号）
《政府采购框架协议采购方式管理暂行办法》（财政部令第110号）
财政部关于印发《政府采购需求管理办法》的通知（财库〔2021〕22号）
财政部关于印发《政府采购进口产品管理办法》的通知（财库〔2007〕119号）
财政部、工业和信息化部关于印发《政府采购促进中小企业发展管理办法》的通知（财库〔2020〕46号）
关于进一步加大政府采购支持中小企业力度的通知（财库〔2022〕19号）
湖南省财政厅湖南省司法厅关于政府采购支持监狱企业发展的有关通知
财政部关于《推进和完善服务项目政府采购有关问题》的通知（财库〔2014〕37号）
国务院办公厅关于政府向社会力量购买服务的指导意见（国办发〔2013〕96号）
湖南省财政厅关于印发《湖南省政府采购非招标采购方式管理办法实施细则》的通知（湘财购〔2014〕15号）
其他政府采购法律法规及政策

编制基本要求

采购人在招标公告、采购需求和评审标准中不得按以下不合理的条件对供应商实行差别待遇或者歧视待遇：

- （一）就同一采购项目向供应商提供有差别的项目信息；
- （二）设定的资格、技术、商务条件与采购项目的具体特点和实际需要不相适应或者与合同履行无关；
- （三）采购需求中的技术、服务等要求指向特定供应商、特定产品；
- （四）以特定行政区域或者特定行业的业绩、奖项作为加分条件或者中标、成交条件；
- （五）对供应商采取不同的资格审查或者评审标准；
- （六）限定或者指定特定的专利、商标、品牌或者供应商；
- （七）非法限定供应商的所有制形式、组织形式或者所在地；
- （八）以其他不合理条件限制或者排斥潜在供应商。

采购人应对采购标的的市场技术或服务水平、供应、价格等情况进行市场调查，根据调查情况科学、合理确定采购需求和价格测算。

采购需求应符合国家相关法律法规和政府采购政策的规定。

采购人根据价格测算情况，可以在采购预算额度内设定最高限价，但不得设定最低限价。

采购人根据编制依据和基本要求提出采购需求，采购需求中应落实节约能源、保护环境、扶持不发达地区和少数民族地区、促进中小企业发展等政府采购政策。

采购人应就采购公告、采购需求和评分标准自行组织征询专家意见（本系统、本单位人员不得作为专家参与征询意见）。

采购需求的内容应当完整、明确，主要包括：

（一）采购需求明细包括：货物或服务名称、技术规格和技术参数、产地类型（国产或进口）、是否接受进口产品、是否为采购节能环保产品、是否为核心产品（必要时需设置同品牌淘汰策略）、技术标准或服务标准、数量、单价（元）、小计（元）、总合计（元）等。

- （二）采购标的执行的国家相关标准、行业标准、地方标准或者其他标准、规范；
- （三）采购标的所要实现的功能或目标，以及需落实的政府采购政策；
- （四）采购标的需满足的质量、安全、节能环保、技术规格、服务标准等性能要求；
- （五）采购标的的物理特性，如尺寸、颜色、标志等要求；
- （六）采购标的的数量、采购项目交付或执行的时间和地点，以及售后服务要求；
- （七）采购标的的验收标准；
- （八）采购标的的其他技术、服务等要求。

第一章 项目分包

项目简述（本项目完全面向中小企业采购）：

本项目的供应商来源为公告邀请

编号	包名	采购金额（元）	评审方法
1	第一包	428,665.12	综合评分法

磋商文件获取方式、时间：

获取时间：详见采购公告

获取方式： 下载投标工具,安装后联网获取

项目对应的采购意向

意向项目名	涉及的预算金额（元）	采购内容概况	预期采购时间
零陵区数据局（政务中心）物业管理项目	428,665.12	保安、保洁、水电工、垃圾清运、绿化、消防。	2026-04

第二章 项目采购需求

包名：第一包 采购金额：428,665.12元

包概述：服务范围内容：政务大厅及周边区域内设施、设备、水、电、绿化、亮化维护管理，卫生保洁、安全保卫、垃圾清运以及其他管理事宜等。				
评标方法：综合评分法	采购文件费：0元	资格合格最少供应商数：3个	是否接受联合体：否	是否完全面向中小企业：是
是否接受进口产品：否	资格预审后的合格供应商进入下一阶段投标/响应的数量限定：不进行资格预审	期望成交供应商数：1个	投标有效期：90个自然日	合同履约保证金：无
合同内容是否可变：是	需求是否可变：否	供应商二次报价的时长限制：15分钟		
本包所属行业：物业管理			本包类型：服务类	
是否设置了核心产品：否	核心产品同品牌供应商的确定中标/成交候选人规则：无			
特殊情况下确定成交/中标/入围供应商的约定：本包在评审过程中，若发现中标/成交/入围候选供应商存在得分相同且报价相同的，约定由采购人在5个工作日内自主确定最终中标/成交/入围供应商。				
根据《政府采购竞争性磋商采购方式管理暂行办法》（财库〔2014〕214号）第十九条规定：磋商小组所有成员应当集中与单一供应商分别进行磋商，并给予所有参加磋商的供应商平等的磋商机会。本次评标将有供应商磋商环节，请各供应商一直在开标室中保持在线状态，进入供应商磋商环节后磋商小组将分别与各供应商进行磋商对话；因供应商原因导致未能进行磋商的，由供应商自行承担责任。				
本包基本资格要求		本包基本资格证明材料上传要求		
<p>1. 具有独立承担民事责任的能力。</p> <p>2. 参加政府采购前三年内，在经营活动中无重大违法记录，有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录，具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度，具有履行合同所必需的设备和专业能力。</p> <p>3. 供应商不得为信用中国网站（www.creditchina.gov.cn）中列入失信被执行人和重大税收违法案件当事人名单的供应商，不得为中国政府采购网（www.ccgp.gov.cn）政府采购严重违法失信行为记录名单中被财政部门禁止参加政府采购活动的供应商（处罚决定规定的时间内）。</p> <p>4. 法律、行政法规规定的其他条件。</p> <p>5. 参加开标的是法定代表人（单位负责人）本人，需上传法定代表人（单位负责人）身份证复印件，若不是法定代表人（单位负责人）本人，需提供授权委托书。</p>		<p>1. 提供三证合一或五证合一的营业执照扫描件（加盖供应商公章）和法定代表人（单位负责人）身份证复印件（加盖供应商公章）的扫描件，若投标人是自然人的，提供身份证扫描件。具体见下述： （1）投标人为企业的，应提交营业执照或法人登记证书的复印件； （2）投标人为非法人组织的，应提交依法登记证书复印件； （3）投标人为个体工商户的，应提交个体工商户营业执照复印件； （4）投标人为自然人的，应提交自然人的身份证明复印件。</p> <p>2. 投标人提供湖南省政府采购供应商资格承诺函（下载投标工具后获取），须加盖供应商公章（可在模板中填写好后打印出来加盖公章，再拍照或扫描成图片上传）。</p> <p>3. 供应商无需上传证明材料，由评委在www.creditchina.gov.cn和www.ccgp.gov.cn现场联网查验。</p> <p>4. 提供承诺函，承诺：投标供应商与采购人或采购代理机构不存在隶属关系或者其他利害关系；投标供应商与参加本项目的其他供应商不存在控股、关联关系，或者与其他供应商法定代表人（或者负责人）为同一人；投标供应商未为本项目前期准备提供设计或咨询服务。下载模板填写上传（模板下载投标工具安装后可见），须加盖供应商公章。</p> <p>5. 下载投标工具后获取，须加盖供应商公章，可在模板中填写好后打印出来加盖公章，再拍照或扫描成图片上传。</p>		
本包特定资格要求		本包特定资格证明材料上传要求		
本包专门面向中小企业采购，指服务由中小企业承接，即提供服务的人员为中小企业按照《中华人民		提供财政部《政府采购促进中小企业发展管理办法》财库[2020]46号中规定格式的《中小企业声明函（工程、服务）》，加盖公章，使用		

共和国劳动合同法》订立劳动合同的从业人员；监狱企业、残疾人福利性单位视同小型、微型企业，服务由监狱企业/残疾人福利性单位承接的，需提供监狱企业/残疾人福利性单位声明函。	投标客户端时可自行下载模板。
--	----------------

以上所有要求提供的资格证明材料，供应商均需在电子投标工具的指定位置上传，不按指定位置上传的，将被视为无效投标。

本包服务类需求

服务编号	服务名	单位	单价（元）	数量	小计（元）	采购品目
		年	428,665.12	1	428,665.12	C21040000-物业管理服务
		子服务编号	子服务名	子服务内容		
1	零陵区数据局（政务中心）物业管理项目	1.1	采购需求	<p style="text-align: center;">零陵区数据局（政务大楼）物业管理服务采购需求</p> <p><u>一、项目概况</u></p> <p>项目名称：零陵区数据局（政务大楼）物业管理服务采购项目</p> <p>采购预算： 一年总费用：428665.12元</p> <p>合同履行期限：本项目服务期限为3年，具体起讫时间以合同为准，合同一年一签。</p> <p><u>二、投标报价和服务区域及范围</u></p> <p>1、投标报价：不超过预算价。</p> <p>2、零陵区数据局（政务服务中心）及周边区域</p> <p><u>三、委托内容：</u></p> <p>（1）房屋建筑主体及建筑公共部分的维护管理（材料费由业主负责）；</p> <p>（2）设备、设施的运行、维护、管理（大型设备提供和维修配件等采购由业主负责）；</p> <p>（3）水电、消防设施设备的运行、维护和管理；</p> <p>（4）办公楼内卫生间、电梯、楼梯间、公共走廊的卫生保洁及走廊玻璃窗；3米以下的玻璃外墙保洁；</p>		

(5) 绿化管理服务:负责物业服务区域内绿化的养护、修剪、除草、补种(只负责栽种)等养护工作。

(6) 室外公共区域的卫生保洁、垃圾清理工作;

(7) 公共秩序管理, 门卫管理和公务往来人员进出登记;

(8) 范围内交通秩序、车辆行驶和停车场管理;

(9) 交办的其他物业力所能及的管理事项。

四、服务标准和要求

服务范围内容: 政务大厅及周边区域内设施、设备、水、电、绿化、亮化维护管理, 卫生保洁、安全保卫、垃圾清运以及其他管理事宜等。物业管理作业内容、标准要求以《物业管理条例》及国家有关法律法规、行业标准为准。

五、物业服务人员配置要求

★本项目的物业服务人员总人数不得少于14人, 可按工作需要, 分配人员。根据政务大楼实际需求增加人员可签订补充协议。

(1) 人员配置要求:

1) 根据业主方实际情况, 物业管理需配备14名服务人员, (包括: 项目经理1人、保安5人、水电工1人、消防专员1人、保洁员6人), 所有人员年龄不得超过国家法律规定的用工年龄, 合同期员工所发生的一切事故由中标单位负责。

2) 项目经理须具有大专或以上学历。

3) 消防专员、水电维修人员, 男性, 身体健康, 须持有专业上岗执业证书。

4) 保洁员须身体健康。

(2) 具体人员配置参考表

序号	工种	★人数	备注
1	物业管理人员	1	

2	保洁人员	6	
3	保安人员	5	
4	水电工	1	
5	消防专员	1	
	共计	14	

六、双方权利义务：

（一）甲方、责任

1、按合同约定对乙方进行绩效考核，零陵区数据局向乙方支付物业管理费。

2、为乙方提供物业管理等服务的用水、用电。

3、对乙方物业管理等服务质量应及时监督检查，发现质量问题及时要求乙方返工，直至达到质量标准。

4、教育有关人员遵守制度，共同维护区内环境，爱护院内设施。

5、为乙方提供必要的物料仓库、物业管理办公室，并为保安员提供工作用餐。

6、积极采纳乙方在物业管理方面的合理化建议，协助乙方处理有关投诉。

7、甲方有权建议乙方更换不服从管理或不胜任工作的物业管理人员。

（二）乙方责任

1、按照招标文件内的《零陵区数据局（政务服务中心）物业管理相关规定》认真完成甲方规定的作业项目和标准，负责对工作未达到标准的事项进行整改。

2、按照招标文件内的《零陵区数据局(政务服务中心)物业管理服务绩效考核制度》接受甲方的绩效考核。

3、乙方用工必须遵照《劳动合同法》，签订劳动合同，办理相关用工手续。

4、乙方各岗位人员业务上受乙方和甲方双重领导。

5、乙方工作人员要统一着装，衣帽整齐，遵守甲方各项内部规章制度，不得从事岗位工作之外的业务。

6、乙方应遵守甲方规定的时间要求，工作人员在工作期间不得随意离开岗位，乙方管理人员要巡查各岗位的工作情况，发现问题及时与甲方主管部门协调处理。

7、乙方应教育员工爱护办公大楼建筑物及室内外各种设施，要求工作人员做好各种防护措施，注意节水节电，不得擅自挪用甲方的物品。

七、项目其他重要说明

1、付款方式及其它：

(1) 本项目服务期限为3年，采用按年包干、按月支付。

(2) 每月15日为上月管理服务费结算日，凭中标单位完税发票，甲方根据服务满意度调查情况及考评情况，由甲方签署付款凭证后，办理付款手续。

(3) 中标单位支付给员工的工资、保险等要符合国家相关政策规定。

2、其它要求：

(1) 采购人每月考评中标人，如中标人的物业托管服务工作存在不合格时，对中标人作出相应处罚和处理。

(2) 中标人应倡导环保、水电节能理念，并采取相应措施计划。

★(3) 物业管理服务费包含中标人人工费用（含工资、加班费、职工福利、基本养老保险、医疗保险、失业保险、工伤保险、生育保险、防暑降温、体检及教育培训费用、商业保险等）、材料及工具费用、管理费、税金、利润和不可预见费用（如对应应急突发事件发生的费用），以及物业服务内容相关工作范围内的所有费用。

(4) 本项目人员成本测算不能违反国家有关最低工资、社会保险等规定，职工福利应按国家要求执行。

★工资标准：所有人员工资及国家法定假日加班费不得低于湖南省永州市零陵区2026年度最低工资标准要求。

八、零陵区政务中心物业管理服务处罚制度

为了充分保障零陵区政务中心物业管理服务的质量，维护政府形象。经甲、乙、丙三方协商，特订立了以下处罚制度。

（一）管理机构与人力资源配置方面

1、没按合同约定的人员配置，每减少一人，就对应的按该岗位的实际工资双倍进行处罚。

2、允许有一周的招聘时间。

（二）管理服务方面

1) 在服务过程中，有如下行为及现象扣罚10--20元

1、员工见到进出人员不问好或不让道或不行注目礼（点头微笑）的；

2、员工上班着装不按规定穿着配带胸牌或服饰不干净、着装不整（如歪戴帽，裤脚长，衣扣不整，腰带领带松垮，穿白色波鞋等）的；

3、员工按规定必须站立而没有按“跨立”的规范姿势站立的；

4、员工上班迟到30分钟以内的；

5、员工对损坏公共设施设备及其它财物的行为视而不见的；

6、员工值班时将报刊杂志、收音机等与工作无关物品带到岗位上的；

7、员工在岗位上随地吐痰，乱扔废弃物及其他不讲究卫生行为的；

8、员工站岗值班时吹口哨者；

9、员工工作期间将手插在衣裤袋里；

10、员工在禁止吸烟的地方吸烟、吃东西或随意说笑、打闹、勾肩搭背的。

2) 服务过程中，如有以下行为扣罚20-50元。

1、员工值班过程中睡觉或打瞌睡的；

2、员工不按规范“坐姿”坐的（如翘二郎腿、东倒西歪等）；

3、员工巡查时，不按自然、规范姿势行走的（如两手插裤袋、吸烟、吃零食、嬉戏

) ;

4、员工在规定必须站立值班时不站立而走入室内或坐岗的；

5、员工被业主有效投诉的（业主投诉，经查属实）；

6、员工服务时间内看书报、电视、听收音机、使用手机玩游戏的；

7、员工让非本岗位员工、老乡、朋友等在工作岗位上滞留、嬉戏、聊天的（包括非执勤保安人员）；

8、员工闹不团结、吵架、骂人、出口带脏话或恶语中伤他人的；

9、留胡须、长发、留长指甲、带装饰品（耳环、戒指等）、纹身等仪容不整的；

10、酒后上班执勤的；

11、下一班未接上班便离开岗位的；

12、上班时间做与工作无关事情的（如修指甲、写书信等）；

13、不注意文明用语或违反服务单位规定导致发生争执或投诉的；

14、撕毁工作记录本及发文规定等或在上面（含墙壁、地板、机动车身）乱涂乱画的；

15、对岗位责任区内卫生脏、乱、差的现象不清理，不报告或视而不见的；

16、对责任区域内的车辆（包括自行车）乱停乱放的现象不管理、不纠正的。

3) 工作过程中，有如下行为之一的，发现一次扣罚20-50元。

1、员工值班登记本上、应登记的项目未登记上；

2、员工交接班不仔细检查所辖区的门窗、停放的车辆、财物是否正常，随便办理交接班手续或不办理交接办手续的；

3、员工利用职权放可疑人员进入机关大院的行为；

4、员工对出入之人员、车辆未按服务单位门岗规定进行检查；

7、员工擅自离开工作岗位但未造成损失的；

8、员工执勤时言行轻浮的；

9、员工见到有破坏公共设施、花草树木、绿化卫生等行为不劝导不制止的；

10、员工上班时对外来人员进入机关大院未加以管制询问的；

11、员工无故损坏机关大院内财物或盗窃财物的行为，按财物价格的双倍赔偿；

13、员工在工作过程中无故打人（指非正当防卫），非工作时间在外打架闹事（包括保安之间打架）的；

14、员工在辖区内发生问题即不处理也不报告的行为；

15、员工发现犯罪分子作案不及时采取应对措施的行为；

16、员工与社会上不法分子来往的；

17、员工泄露机关大院内单位及人员秘密的；

18、员工向来大院内的领导或客人索要小费或物品的行为。

4) 如有下列行为之一的，处罚30--50元

1、员工偷开车辆的；

2、员工有赌博、吸毒、嫖娼、兜售或阅看黄色制品、酗酒闹事行为的；

3、员工上班时间内喝酒的；

4、员工有盗窃行为的；

5、员工用污言秽语或其他手段恐吓威胁业主或客人的；

6、员工包庇有盗窃行为之嫌疑人的；

7、员工利用职权之便向客户索取钱物（含利是）的；

8、员工散布谣言、教唆他人闹事的；

9、员工斗殴或怂恿打架斗殴的。

（三）秩序维护与安全服务

1、 门卫保安方面没按规定做到位的，每项处罚10-20元。

2、 巡逻保安方面没按规定做到位的，每项处罚20-30元。

3、 安全监控方面没按规定做到位的，每项处罚20-50元。

4、 交通和车辆停放管理方面没按规定做到位的，每项处罚10-20元。

5、 消防安全管理方面没按规定做到位的，每项处罚50元。

6、 安全生产及灾害预防方面没按规定做到位的，每项处罚50元。

			<p>(四) 环境保洁服务方面</p> <p>1、环卫设施方面没及时添置和购买的按该物件双倍的价格进行处罚；</p> <p>2、清洁、保洁方面没按规定做到位的，每项处罚10-20元。</p> <p>3、各区域清洁方面没按规定达标的，每项处罚10-30元。</p> <p>4、环境消杀管理方面没按规定实施的，每项处罚50元。</p> <p>5、垃圾清运方面做到日产日清，否则每天处罚20-50元。</p> <p>6、保洁工作中的应急处理方面没做好的每项处罚50元。</p>
--	--	--	---

本包服务类需求的实质性评审(标)规则

服务编号	服务名	子服务编号	子服务名	是否需要提供证明材料	证明材料类型	提供证明材料要求
1	零陵区数据局（政务中心）物业管理项目	1.1	采购需求	详见子服务内容	详见子服务内容	详见子服务内容

本包其他评审要求

序号	需求名	需求类型	需求描述
1	同类业绩	商务	投标人近三年内(投标截止时间前三年内)的类似业绩。
2	服务团队	商务	<p>投标人拟任本项目的项目经理及成员具有：一、项目经理：1、具有大专及以上学历；2、具有人社部门或人社部门认可的第三方机构颁发的三级/高级（含）以上的物业管理师证书或物业管理企业经理证。二、其他项目成员：1、水电工：①具有人社部门或人社部门认可的第三方机构颁发的二级/技师（含）以上电工职业技能等级证书；②具有政府部门颁发的高压电工操作证书和高处作业证书；③具有政府部门颁发的熔化焊接与热切割作业证书。2、消防专员：具有政府部门颁发的保安证；②具有政府部门颁发的四级/中级（含）以上消防设施操作员证书（操作方向：消防设施监控操作和消防设施检测维修保养）；③具有政府部门颁发的五级/初级（含）以上应急救援员证书。3、保安人员至少有2人，具有政府部门颁发的四级/中级（含）以上消防设施操作员证书和五级/初级（含）以上应急救援员证书。4、保洁人员中至少有1人，具有人社部门或人社部门认可的第三</p>

			方机构三级/高级保洁员证书。；三、项目配备人员中：1、具有政府部门颁发的五级/初级(含)以上应急救援员证书；2、具有政府部门颁发的特种设备安全管理和作业人员A证。
3	突发事件 处置预案	技术	根据供应商针对本项目提供可能发生的突发事件的处置预案，内容包括但不限于：1对突发事情的预估、2突发事情的应急响应、3突发事情的处置措施等。
4	合同	商务	<p style="text-align: center;">物业服务合同书</p> <p>甲方：</p> <p>乙方：</p> <p>根据国家和地方政府有关保洁、安保、水电的法律、法规和政策规定，甲、乙双方本着自愿、平等原则，就甲方应聘请乙方为区数据局保洁、安保、水电绿化项目提供管理服务事宜充分协商一致，签订此合同，以资信守履行。</p> <p>第一条 甲方聘请乙方为物业项目提供管理服务。（一）现由甲方将安保、保洁、水电工、绿化委托给乙方实行统一管理，综合服务。（二）经甲、乙双方协调，将零陵区数据局(政务大楼)区域内的保洁、安保、水电、绿化和垃圾清运、垃圾清运等项目，全部委托给乙方负责。</p> <p>第二条 乙方提供的保洁、安保、水电、绿化和垃圾清运、垃圾清运服务包括以下内容：（一）乙方原则上以甲方要求为准，乙方为甲方保洁、安保、水电、绿化和垃圾清运提供管理服务(具体内容见附件，合同按照附件 1.2标准实施)；（二）乙方收到合同价款后，视为甲方已按合同约定履行付款义务；（三）乙方必须按照招标文件的要求履行服务责任和义务，认真做好和履行消防安全管理服务责任，同时，乙方提供的服务质量标准必须符合国家和地方政府的相关规定及本合同约定的保洁、安保、水电、绿化和垃圾清运和垃圾清运工程质量要求。甲方负责提供相应的消防器材和物资保障。</p> <p>第三条 合同含税金额保洁、安保、水电、绿化和垃圾清运费： 元整/每年(小写 元/年)。服务期： 年 月 日至 年 月 日。付款方式：由甲方定期向乙方支付物业费用，甲方在三方签订合同后的第二个月20号前按月支付到位，具体支付金额根据甲方对乙方的绩效考核结果核定。</p> <p>第四条 甲方权利义务(一)按有关法律、法规和政策规定和合同的约定制订保洁、清运垃圾服务方案和工作计划，全面负责督促乙方按采购需求和承诺的要求做好所有内容，甲方不定期巡查发现问题及时向乙方提出整改意见，根据情况做</p>

出处理。(二)法律、法规、政策规定的其他权利、义务。

第五条 乙方权利义务(一)严格按照合同内容和法律规定标准提供服务,积极主动接受甲方提出的整改意见并第一时间加以落实。(二)乙方必须向甲方提供本项目工作人员花名册及联系方式,必须依法用工按国家规定履行对本项目中为甲方服务人员的劳动报酬支付、社会保险缴纳、人身意外伤害保险缴纳等法定责任与义务,如服务人员发生工伤、安全事故、劳动争议等纠纷,由乙方负责依法处置、承担责任,与甲方无关。(三)法律、法规、政策规定的其他权利、义务。

第六条 甲方权利义务(一)加强日常服务的管理和监督,及时有效开展巡查工作,发现不配合或未按合同约定提供应提供的服务时及时根据情况作出处理。甲方对物业服务提出合理化意见建议的权利,并要求乙方落实。(二)法律、法规、政策规定的其他权利、义务。

第七条 甲、乙双方违约责任(一)甲方未按合同的约定向乙方付款,由甲方按合同约定承担违约责任。(二)若乙方未按本协议的约定向用工人员付款,由乙方按合同约定承担违约责任。(三)甲方监督乙方按合同约定履行责任。(四)任何一方违约的,应向未违约方赔偿相应的违约金,按附件2规定的内容履行。

第八条 不可抗力条款(一)本合同所指不可抗力,是指不能预见、不能避免并不能克服的客观情况。包括自然灾害,如火灾、水灾、旱灾、风灾、雪灾、-4-冰灾、地震、山崩等;政府行为,如政策变化、征收、征用等;社会异常事件,如战争、动乱、罢工、禁运、疫病等。国家另有规定的,应遵从其规定。(二)由于不可抗力事件致使合同无法履行时,无法履行合同义务的一方当事人应以合理方式立即将不能履行合同的事实通知另一方;如因一方怠于通知而造成另一方损失或损失扩大的,怠于通知的一方应负责赔偿另一方的相应损失。

第九条 合同的变更、中止与解除(一)在合同履行过程中,碰到确有不可克服的困难需要变更、解除合同时,经甲、乙双方协商一致,可以对合同进行修改、变更,并签订补充合同。(二)有下列情形之一的,当事人可以解除本合同:1、因不可抗力致使不能实现合同目的;2、在履行期限届满前,当事人一方明确表示或者以自己的行为表明不履行主要义务;3、当事人一方迟延履行主要义务,经催告后在30日内仍未履行;4、当事人一方迟延履行义务或者有其他违约行为致使不能实现合同目的;5、法律规定的其他情形。(三)有下列情形之一的,甲方有权解除本合同:1、乙方迟延合同内容超过2日,且经甲方催告后1日内仍未-5-履行的。(四)合同解除后,尚未履行的,终止履行;已经履行的,在承担违约责任后,根据履约情况据实结算。

			<p>第十条 争议解决本合同在履行过程中发生争议时,甲、乙双方应及时协商解决;协商不成的,双方同意向甲方住所地有管辖权的人民法院提起诉讼。</p> <p>第十一条 生效条款本合同自双方法定代表人或授权代表在本合同签字并加生效。</p> <p>本合同一式肆份,双方各执贰份,具有同等法律效力。</p> <p>甲方(签字盖章) 乙方(签字盖章)</p> <p>联系人及电话: 联系人及电话:</p> <p>签约时间:</p>
5	资质实力	商务	投标人提供质量管理体系认证、环境管理体系认证、职业健康安全管理体系认证
6	业绩荣誉	商务	投标人近三年内(投标截止时间前三年内),其在管物业服务项目获得政府部门颁发的奖项或荣誉。
7	员工培训方案	技术	根据本项目提供员工培训方案,包括但不限于:1.岗前、在职培训、2.基本素养培训、3.基本技能培训、4.安全管理培训、5.绿化工作和水电工工作技能培训等相关方案。
8	服务管理实施方案	技术	投标人针对本项目提供的服务管理实施方案包括但不限于:1.日常管理制度、2.各岗位职责、3.各岗位服务工作要求(包含需求中的保洁员、水电工、保安等工种人员)、4.员工招聘标准5.稳定员工队伍的措施等相关方案。

本包其他评审要求的实质性评审(标)规则

序号	需求名	需求类型	是否需要上传证明材料	上传证明材料类型	上传证明材料要求
1	合同	商务	否	无	无

本包的评分规则

序号	分数性质	分数类型	分值	是否需要上传证明材料	上传证明材料类型	评分规则描述和上传证明材料要求
1	客观分	报价分	10	否	无	<p>【报价】的评分规则：报价得分=(评标基准价/投标报价)*报价分（超出预算视为无效投标，评审小组认为供应商的报价明显低于其他通过符合性审查供应商的报价，有可能影响产品质量或者不能诚信履约的，应当要求其在磋商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，供应商不能证明其报价合理性的，评审小组应当将其作为无效响应处理。）</p>
2	客观分	商务分	9	是	图片	<p>【同类业绩】的评分规则：投标人近三年内(投标截止时间前三年内)的类似业绩，提供一个业绩计3分，提供二个业绩计6分，提供三个业绩计9分，本小项满分9分。须提供网中标公告、中标通知书、合同复印件，合同重要内容有涂改、遮盖或难以辨认或内容不全的，不计分。同一项目不同年份签订的合同业绩仅按一个案例计分，不累加计算。</p> <p>【同类业绩】的上传证明材料要求：投标人提供网中标公告、中标通知书、合同复印件，合同重要内容有涂改、遮盖或难以辨认或内容不全的，不计分。同一项目不同年份签订的合同业绩仅按一个案例计分，不累加计算。</p>
3	客观分	商务分	15	是	图片	<p>【服务团队】的评分规则：投标人拟任本项目的项目经理及成员具有：一、项目经理：1、具有大专或以上学历的计1分；2、具有人社部门或人社部门认可的第三方机构颁发的三级/高级（含）以上的物业管理师证书或物业管理企业经理证的计1分；二、其他项目成员：1、水电工：①具有人社部门或人社部门认可的第三方机构颁发的二级/技师（含）以上电工职业技能等级证书的得1分；②具有政府部门颁发的高压电工操作证书和高处作业证书的得1分；③具有政府部门颁发的熔化焊接与热切割作业证书的得1分。2、消防专员：具有政府部门颁发的保安证的得1分；②具有政府部门颁发的四级/中级（含）以上消防设施操作员证书（操作方向：消防设施监控操作和消防设施检测维修保养）的得2分；③具有政府部门颁发的五级/初级（含）以上应急救援员证书得1分。3、保安人员至少有2人，具有政府部门颁发的四级/中级（含）以上消防设施操作员证书和五级/初级（含）以上应急救援员证书2分。4、保洁人员中至少有1人，具有人社部门或人社部门认可的第三方机构三级/高级保洁员证书得2分。三、项目配备人员中：1、具有政府部门颁发的五级/初级(含)以上应急救援员证书的得1分；2、具有政府部门颁发的特种设备安全管理和作业人员A证的得1分。</p> <p>【服务团队】的上传证明材料要求：投标人提供拟派人员的身份证复印件，学历证书复印件，相对证书的复印件和政府部门认可的网上查询截图（非政府部门颁发的证书或非政府部门认可的第三方机构颁发的证书作为虚假证书处理，并追究责任），以及拟派本项目人员在投标人公司近3个月中任意一个月缴纳社保的证明材料加盖投标人公章。未提供或提供不全的不得分。</p>
4	主观分	技术分	15	是	图片	<p>【突发事件处置预案】的评分规则：根据供应商针对本项目提供可能发生的突发事件的处置预案，内容包括但不限于：1对突发事情的预估、2突发事情的应急响应、3突发事情的处置措施等进行综合评审，1.上述小项方案具有针对性和可行性，内容完整合理，满足或优于采购需求要求的每项得5分，满分计15分:2.小项方案存在般缺陷:方案内容前后不一致、内容简单或有缺失、语言错误或存在歧义，内容不合理，但不影响项目的实施的，每存在一处缺陷扣2分，缺项不得分，扣完5分为止13.方案存在重大缺陷或未提供方案的(重大缺陷是指方案凭空编造、与采购项目和采购需求无关，无法指导项目实施)，计0分。</p> <p>【突发事件处置预案】的上传证明材料要求：投标人提供对本项目可能发生的突发事件的处置预案，内容包括但不限于：1对突发事情的预估、2突发事情的应急响应、3突</p>

						发事情的处置措施等进行综合评审。
5	客观分	商务分	12	是	图片	<p>【资质实力】的评分规则：投标人通过质量管理体系认证、环境管理体系认证、职业健康安全管理体系认证的，每有一项计4分，本项最多计12分。上传证明材料要求：证书需在有效期内，提供证书复印件和全国认证认可公共服务平台网址认证结果查询截图，并加盖投标人公章，否则不计分。</p> <p>【资质实力】的上传证明材料要求：上传证明材料要求：证书需在有效期内，提供证书复印件和全国认证认可公共服务平台网址认证结果查询截图，并加盖投标人公章，否则不计分。</p>
6	客观分	商务分	9	是	图片	<p>【业绩荣誉】的评分规则：投标人近三年内(投标截止时间前三年内)，其在管物业服务项目获得政府部门颁发的奖项或荣誉的，每提供1项市级及以上政府部门颁发的奖项或荣誉的有效证明材料得3分，本小项满分9分。须提供在管项目物业服务合同及该奖项或荣誉对应的证明材料扫描件(如证书原件扫描件)，或政府官方渠道公示信息截图(如政府官网公示页面截图)，或政府红头文件扫描件等具备法律效力的有效凭证加盖投标人公章，未提供不得分。</p> <p>【业绩荣誉】的上传证明材料要求：投标人须提供在管项目物业服务合同及该奖项或荣誉对应的证明材料扫描件(如证书原件扫描件)，或政府官方渠道公示信息截图(如政府官网公示页面截图)，或政府红头文件扫描件等具备法律效力的有效凭证加盖投标人公章，未提供不得分。</p>
7	主观分	技术分	15	是	图片	<p>【员工培训方案】的评分规则：根据本项目提供的员工培训方案，包括但不限于：1. 岗前、在职培训、2. 基本素养培训、3. 基本技能培训、4. 安全管理培训、5. 绿化工作和水电工工作技能培训等相关方案进行综合评审。1. 上述小项方案具有针对性和可行性，内容完整合理，满足或优于采购需求要求的每项得3分，满分计15分；2. 小项方案存在一般缺陷：方案内容前后不一致、内容简单或有缺失、语言错误或存在歧义，内容不合理，但不影响项目的实施的，每存在一处缺陷扣1分，缺项不得分，扣完3分为止；3. 方案存在重大缺陷或未提供方案的(重大缺陷是指方案凭空编造、与采购项目和采购需求无关，无法指导项目实施)，计0分。</p> <p>【员工培训方案】的上传证明材料要求：投标人根据采购需求上传针对本项目提供的员工培训方案，包括但不限于：1. 岗前、在职培训、2. 基本素养培训、3. 基本技能培训、4. 安全管理培训、5. 绿化工作和水电工工作技能培训等相关方案。</p>
8	主观分	技术分	15	是	图片	<p>【服务管理实施方案】的评分规则：根据投标人针对本项目提供的服务管理实施方案包括但不限于：1. 日常管理制度、2. 各岗位职责、3. 各岗位服务工作要求(包含需求中的保洁员、水电工、保安等工种人员)、4. 员工招聘标准5. 稳定员工队伍的措施等相关方案进行综合评审。1. 上述小项方案具有针对性和可行性，内容完整合理，满足成优于采购需求要求的每项得3分，满分计15分；2. 小项方案存在一般缺陷：方案内容前后不一致、内容简单或有缺失、语言错误或存在歧义内容不合理，但不影响项目的实施的，每存在一处缺陷扣1分，缺项不得分；3. 方案存在重大缺陷或未提供方案的(重大缺陷是指方案凭空编造、与采购。</p> <p>【服务管理实施方案】的上传证明材料要求：投标人根据采购需求上传针对本项目提供的服务管理实施方案包括但不限于：1. 日常管理制度、2. 各岗位职责、3. 各岗位服务工作要求(包含需求中的保洁员、水电工、保安等工种人员)、4. 员工招聘标准5. 稳定员工队伍的措施等相关方案。</p>