

永州市政府采购文件

采购项目名称： 宁远县第二中学后勤保障物业管理服务
采购人： 宁远县第二中学
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-2026CGCS003
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： 永宁财采计[2026]026034号
采购项目预算： 1,050,000元
是否进行资格预审： 否
需求编制时间： 2026年03月20日

需求编制人签章：
黄振华

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	1,050,000	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
宁远县第二中学后勤保障物业管理服务	1,050,000	宿舍管理员、保洁员、水电工、绿化工等后勤保障物业管理服务人员32人	2026-03

第二章 项目采购需求

包名：第一包 采购金额：1,050,000元

包概述：宁远县第二中学后勤保障物业管理服务				
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：20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 responsibility。				
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《中华人民共和国劳动合同法》订立劳动合同的从业人员；监	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，使用投标客户端时可自行下载模板。			

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。	
--	--

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	1,050,000	1	1,050,000	C21040000-物业管理服务
		子服务编号	子服务名	子服务内容		
1.	采购需求	1.1.1	采购需求	<p>一、项目基本情况</p> <p>1、采购项目名称：<u>宁远县第二中学后勤保障物业管理服务</u></p> <p>2、基本情况：<u>宁远县第二中学占地面积约370亩，2026年上期有6600余名学生，490余名教职工在校区，为优化校园环境，更好地服务于师生，有效规避学校安全风险隐患，拟采购后勤保障物业管理服务9种岗位需32人。</u></p> <p>3、采购预算：<u>105万/年</u></p> <p>4、服务期：<u>壹年。</u></p> <p>二、项目概况</p> <p>1、服务内容：<u>根据实际需求，拟采购后勤保障物业管理服务共设绿化工；宿舍管理员；公共区域卫生保洁；教学楼男、女厕所保洁员；水、电工、弱电、疏通、零星维修工；图书馆、艺术楼、电教楼、综合楼体艺馆卫生和管理员；办公楼、青教楼卫生保洁员，垃圾托运员；后勤保障服务管理员等9种岗位需32人。</u></p> <p>2、服务范围：<u>宁远县第二中学校区内。</u></p> <p>3、校园保洁方面的费用，主要包括购买保洁工具（如扫把、垃圾铲、拖把、毛巾等及其他未列明用品）及日常保洁耗材（如消毒液、洁厕精、蚊香等及其未列明的用品）的费用。学校分发下来到各年级各班的工具及保洁耗材由学校负责，没有分发下来之外的工具及保洁耗材由供应商补充购买添置。</p>		

4、绿化养护方面的费用，主要包括负责购买日常养护用的化肥、农药、燃油等费用。

5、水电维修方面的费用，主要包括负责购买和维修所用的工具等费用，负责伍元及以下的单项耗材费用。日常维修耗材伍元（不含伍元）以上维修材料由维修人员提出使用计划，学校负责提供材料。所有人工费在500元及以下的维修项目均由服务公司负责完成（含因维修而更换的水电线路及设备安装等工作）。较大项目的维修由服务公司向学校提出计划，学校根据具体情况进行安排。

三、服务人员及岗位要求

1、岗位设置、人员要求：

根据实际，共设9种岗位需32人，具体如下：

（1）绿化工：修剪、灌溉、施肥、养护共2人。

（2）宿舍管理及宿舍安保：需住校，宿舍安保工作，开、关门，维修事项报修，公共区域卫生共12人。

（3）公共区域卫生保洁：运动场、广场日常保洁及迎检时的深度清洁共7人。

（4）教学楼男、女厕所保洁：教学楼厕所深度清洁共2人。

（5）水、电工、弱电、疏通、零星维修工：水、电、零星维修，更换灯，线路改造，水龙头，疏通堵塞厕所、下水道，处理其他水电事项，打印机、监控等弱电维护，需上夜班共4人。

（6）图书馆、艺术楼、电教楼、综合楼体艺馆卫生和管理员：开关门锁、日常保洁一周两次，有检查时深度清洁，公共区域及各办公室保洁共2人。

（7）办公楼、青教楼卫生保洁员：日常保洁一周三次，有会议时深度清洁全校范围内，清洁卫生死角、办公楼卫生间、大厅玻璃、顶及所有地面1人。

（8）垃圾托运员：把各个点的垃圾桶内垃圾拖到垃圾屋1人。

（9）后勤保障服务管理员：整个后勤保障服务的管理及夜间巡逻1人。

2、岗位要求：

(1)所有岗位必须是1人1岗，不得1人多岗。

(2)供应商必须为所有服务人员购买社保和相关保险。

(3)采购人分管政工工作副校长牵头每月对各岗位人员进行一次考核，考核结果纳入对供应商的评价。

四、采购人责任、权利、义务

1.对校园内的一切原有设施及设备享有所有权，并有对国有资产的保护使用和监督权。

2.负责审议、听取和采纳供应商提出的关于学校管理工作、后勤保障服务等方面的合理化建议。

3.为供应商履行合同提供必要条件，履行协助、通知义务。

4.负责按合同向供应商支付后勤保障费用。

5.采购人为供应商提供作业用水、用电。

6.采购人按批准的供应商上报维修材料清单，为供应商提供维修所需材料。

7.采购人为供应商提供必要的存放清洁工具、用品及员工更衣的房间。

8.采购人对供应商提供的后勤保障管理服务工作享有考核权、监督权和检查权，并对供应商在后勤保障管理工作中的考核结果给予经济处罚。

9.负责协调供应商与学校教师、学生之间的关系。

10.采购人应尊重供应商工作人员的工作，对供应商工作人员履行职责的行为予以支持、配合。

11.对工作不称职的供应商人员，采购人有权要求供应商在二周内予以调换。

12.采购人协调、处理合同生效前发生的管理遗留问题。

五、供应商责任、权利、义务

1.按合同内容保质保量地完成后勤保障管理与服务工作，认真执

行县政府创文巩卫各项工作要求，按文明校园建设标准保持学校市文明校园的称号。

2. 对校内的公共设施不得擅自占用或改变其使用功能，如必须改变的，应先经过采购人同意后方可实施。

3. 协助配合采购人做好上级临时安排的工作。

4. 供应商工作人员必须具有较高的职业素养，工作中需遵纪、守法、勤勉、自律，爱护采购人的一切校产。

5. 供应商要安排主管负责人管理本方员工，并与采购人主管后勤保障负责人进行相关工作的协调，保证后勤保障服务工作的顺利进行

6. 后勤保障服务工作中所需要的各种机械、设备、工具等，供应商可使用采购人现有资源，并爱护采购人所提供的资源。后期需增加的机械、设备工具等由供应商自行解决。

7. 供应商进校工作人员要衣帽整洁。

8. 供应商不得在采购人服务区域内未经采购人同意擅自承揽其他业务。

9. 供应商人员在采购人的每个工作日内必须例行后勤保障服务工作。

10. 供应商员工应及时制止楼内外随地吐痰、乱丢果皮杂物、乱泼污水、 焚烧纸物、涂画或污损建筑墙体等不文明行为，督促学生讲究公德，自觉遵守有关管理规定。

11. 节约用水，爱护楼内外的公共设施，如发现校内各种设施设备，如水龙头、脚踏水阀、水电管线、各种阀门、灯具等损坏或存在危险时，后勤保障管理公司应安排人员进行及时维。

12. 供应商应协助采购人做好校内的管理工作，发现隐患及可疑人员应及时上报采购人有关人员。

13. 供应商工作人员将各保洁区域内清扫的垃圾集中到采购人指定的地点存放，并保持垃圾点周围干净、整洁。

14. 采购人如因临时性工作和特殊情况需要供应商配合时，供应商应服从采购人的调动，并保质保量完成任务。

15. 卫生管理工作过程中因供应商原因，给采购人人身或财物造成损害的由供应商承担维修和赔偿责任。

16. 遵守采购人的各项规章制度，接受采购人监督和考核，听取采购人对供应商有利改善工作的安排，不得从事任何违法违规活动。

17. 供应商书面提出夜间保安服务范围内的安全隐患意见，采购人应及时研究解决。

18. 供应商在本公司员工上岗前要对员工进行自身安全及工作安全操作培训。供应商员工在上下班期间及工作中所发生的任何伤害事故均由供应商负责，与采购人无关。

19. 未经采购人同意不得将本后勤保障管理内容和责任转移给第三方。

20. 及时完成采购人委托的管理及服务事项，并不得妨碍采购人正常工作。

21. 供应商为公司员工购买社保(按照国家相关要求执行)，若因产生相关纠纷与采购人无关。

21. 合同终止时供应商必须向采购人移交采购人的财产、物品。

六、后勤保障管理及服务范围

1. 校园内的公共绿化养护、管理修剪工作。

2. 教学楼厕所的卫生服务工作，注意与男生厕所尿液收集公司进行好协调配合。

3. 校园内分区域地面卫生管理。

4. 图书馆、实验楼、报告厅、会议室、体育馆楼道、走廊、天花板、厕所的卫生服务工作。

5. 艺术楼楼道、走廊、天花板、厕所的卫生以及夜班值守服务工作。

6. 教师周转房楼道、走廊、天花板卫生以及田径场厕所卫生服务，校园内垃圾清运等。

7. 学校公共设施、设备的维修、保养、运行和管理工

8. 学校公共建筑部分的维修保养工作。
9. 教师周转房及食堂的维修和保养工作。
10. 学校水电供应的维修管理工作。
11. 学生宿舍的管理及内务整理工作。
12. 夜间巡逻值班工作。
13. 其它采购人需要委托的合理工作。

七、服务标准

供应商应按以下标准实现服务管理目标。

1、校园绿化美化工作

(1) 按不同季节对花卉苗木的养护要求进行养护，并做到：树灌木完整，长势茂盛，无病虫害；绿篱、绿地无杂物，无堆物料。完好率应达到95%以上。适时做好浇水、施肥、除虫工作。

(2) 对各种古树应重点保护，防止损伤和坏死。

(3) 绿地、树木应按养护要求进行浇灌。

2、环境卫生工作

(1) 道路环境应整洁。清扫要及时，做到无杂物、废纸、烟头、果皮、痰迹、积水等。

(2) 卫生间应保持干净整洁，无异味、无蚊蝇、无粪便、无污水外溢。

(3) 垃圾集中堆放处地面和周围无散落垃圾，应根据垃圾日产量及时调整垃圾箱数量。

(4) 楼梯、扶手、地面、玻璃、窗台、灯具、消防箱等无积尘；天棚、墙角无蛛网；楼外各垃圾箱及时清理；

(5) 保持上、下水管道的畅通；及时解决用电、用水方面的故障；及时处理有关门窗墙砖方面出现的问题。

(6) 校内垃圾应日产日清，无暴露垃圾，无卫生死角。垃圾箱及果皮箱应完好清洁，周围地面无杂物污渍。

(7) 艺术楼、实验楼、图书馆内外无乱粘贴，无残标；公共设施、牌匾、路标、雕塑、亭廊、石桌椅应定期擦拭，保持清洁。

(8) 校园主要干道、广场的地面卫生应每日清扫两次。公共场所应定期清扫，保持清洁。上课期间不得有任何影响授课的清扫活动。

(9) 道路、地面不得直接搅拌水泥沙浆，维修材料应按指定地点摆放整齐

(10) 对其他施工单位的建筑垃圾影响道路通畅和环境卫生的现象要及时通知施工单位整改清运。

(11) 应及时清理校内主要干道的积水积雪，保证道路通畅和安全。如洒盐水除雪，不得将积雪清扫堆放到绿篱和绿地内。

3、公共场所维护工作

(1) 要保证全校正常供水、供电工作。水、电设备齐全，服务维修及时到位，设备完好率应在98%以上。

(2) 水、电维修应24小时值班。要制定应急处置方案。确保服务安全、到位。特别是晚自习期间供电，必须保持3分钟内有响应。

(3) 节能措施得力，杜绝长明灯、长流水和跑、冒、滴漏现象。

(4) 接到报修通知后及时修复，杜绝发生事故。

(5) 按要求对校内水路电路进行检查，防止发生意外事故。

4、宿舍管理工作

(1) 每栋宿舍楼每晚要有专人值班，陪同学生就寝，保证新生报到、每学期开学妥善安排好学生住宿，定期检查学生晚归和外宿，将晚归和外宿学生名单报年级组及班主任。

(2) 谨防重大事件发生，宿舍按时开关门、开关灯、开关水，宿舍就寝时间落锁后无特殊情况，学生及宿管员不能离开宿舍楼。如遇学生夜间就医等特殊情况需联系班主任或年级领导到宿舍接学生。

(3) 服务热情，态度和蔼，语言文明。中午、下午课外活动时间要巡逻各楼层安全工作。若遇学生吵架、打架等情况，应立即上

			<p>前制止，劝阻无果的上报班主任处理。</p> <p>(4) 监督学生保持公寓内务整洁，环境干净，培养学生讲卫生的良好习惯保持学生公寓的卫生状况良好。</p> <p>(5) 协助各年级组抓好学生寝室内务考评工作，将考评数据每日交年级组记录备用。</p> <p>5、水电维修服务</p> <p>后勤保障服务包括但不限于下列学校所有建筑及设施设备的维修、运行和管理服务工作。</p> <p>(1) 用水:校内的给排水系统(管线、各种阀门、感应器等)、饮水间、洗手间、各实验室上下水系统等。</p> <p>(2) 用电:校内的配电系统、电源开关、插座、配电箱、照明灯系统等。</p> <p>(3) 门、窗、桌椅维修服务:包括校园内各楼各处各类门、窗、桌椅。</p> <p>(4) 水、电维修应设置24小时值班联系电话并公示，确保维修服务及时、安全、高效。</p> <p>(5) 节能措施得力，杜绝长明灯、长流水和跑、冒、滴漏现象。</p> <p>八、付款方式:按合同约定。</p> <p>九、其他:本项目采用费用包干方式，供应商应根据项目要求和现场情况，详细了解项目所需的差旅、食宿、人工、材料或设备、管理、财务、税务、保险等所有费用，如一旦中标，在项目实施中出现任何遗漏，均由中标人免费提供，采购人不再支付任何费用。供应商在投标前，如需自行踏勘现场，有关费用自理，踏勘期间发生意外自负。</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
1.1	采购需求	1.1.1	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	类似业绩	商务	供应商近三年内（投标截止时间前三年内）承担过类似业绩，每提供一个计5分，最多计10分。（投标文件中提供类似业绩的合同协议书的复印件或中标通知书复印件加盖公章，否则不计分）
2	公司荣誉	商务	供应商近三年内（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项省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；每提供1项市级政府部门颁发的奖项或荣誉的有效证明的得2分，本小项满分10分。
3	拟投入设备	商务	供应商承诺按采购需求的人员工作要求投入配备办公、清洁、工程维修、绿化等设施设备，如割草机、绿化浇灌设施设备、小型高空作业设备设施等。提供承诺书(格式自拟)得5分，未提供不得分；供应商具有且能提供购买发票或者其他佐证资料的每项加1分，最高加5分。本项合计10分。
4	突发事情处置预案	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2分，缺项不得分，扣完5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。
5	人员培训方案	技术	根据供应商针对本项目提供的人员培训方案，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. 食品安全条例、除四害常识培训、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。
6	服务管理实施方案	技术	根据供应商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（包含需求中的卫生管理员、宿管员、水电维修工、杂工、保安等6个工种人员）、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。
7	项目团队	商务	供应商拟任本项目的项目经理及组成员具有：

			<p>一、项目经理：</p> <p>1、具有本科或以上学历的，计1分；</p> <p>2、具有人社部门（或人社部门核准备案机构，须提供相关核准备案证明）颁发的高级职称证书的，计1分；</p> <p>3、具有人社部门（或人社部门核准备案机构，须提供相关核准备案证明）颁发的一级人力资源管理师的，计1分；</p> <p>4、具有省级或以上行政部门或物业管理行业协会授予的先进个人荣誉的，计1分；</p> <p>二、其他项目成员：</p> <p>1. 提供园林绿化类专业中级及以上技术职称证书或园林绿化工职业资格证书（技能等级证书）的，计 1 分，最多计 1 分。</p> <p>2. 提供人社部门（或人社部门核准备案机构，须提供相关核准备案证明）颁发的中级或以上有害生物防制员证书的，计1分，最多计1分；</p> <p>3. 提供人社部门（或人社部门核准备案机构，须提供相关核准备案证明）颁发的中级或以上维修电工的，计1分，最多计3分；</p> <p>4. 提供四级（即中级工）及以上建（构）筑物消防员（或消防设施操作员）职业资格证书（技能等级证书）的，计1分，最多计2分；</p> <p>5. 提供中级（国家职业资格四级）及以上保洁员职业资格证书（技能等级证书），计1分，最多计 2 分。</p> <p>6. 提供三级（即高级工）及以上物业管理师（员）职业资格证书（技能等级证书），计 1分，最多计2分。</p>
8	合同	商务	详见采购需求内容，合同未尽事宜双方签订合同时另行商议。

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	10	是	图片	<p>【类似业绩】的评分规则：供应商近三年内（投标截止时间前三年内）承担过类似业绩，每提供一个计5分，最多计10分。（投标文件中提供类似业绩的合同协议书的复印件或中标通知书复印件加盖公章，否则不计分）</p> <p>【类似业绩】的上传证明材料要求：（投标文件中提供类似业绩的合同协议书的复印件或中标通知书复印件加盖公章，否则不计分）</p>
3	客观分	商务分	10	是	图片	<p>【公司荣誉】的评分规则：供应商近三年内（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项省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；每提供1项市级政府部门颁发的奖项或荣誉的有效证明的得2分，本小项满分10分。</p> <p>【公司荣誉】的上传证明材料要求：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>
4	客观分	商务分	10	是	图片	<p>【拟投入设备】的评分规则：供应商承诺按采购需求的人员工作要求投入配备办公、清洁、工程维修、绿化等设施设备，如割草机、绿化浇灌设施设备、小型高空作业设备设施等。提供承诺书(格式自拟)得5分，未提供不得分；供应商具有且能提供购买发票或者其他佐证资料的每项加1分，最高加5分。本项合计10分。</p> <p>【拟投入设备】的上传证明材料要求：提供承诺书(格式自拟)得5分，未提供不得分；供应商具有且能提供购买发票或者其他佐证资料的每项加1分，最高加5分。本项合计10分。</p>
5	主观分	技术分	15	否	无	<p>【突发事情处置预案】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2分，缺项不得分，扣完5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>
6	主观分	技术分	15	否	无	<p>【人员培训方案】的评分规则：根据供应商针对本项目提供的人员培训方案，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.食品安全条例、除四害常识培训、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>
7	主观分	技术分	15	否	无	<p>【服务管理实施方案】的评分规则：根据供应商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(包含需求中的卫生管理员、宿管员、水电维修工、杂工、保安等6个工种人员)、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</p>

						项目和采购需求无关，无法指导项目实施)，计0分。
8	客观分	商务分	15	是	图片	<p>【项目团队】的评分规则：供应商拟任本项目的项目经理及组成员具有：一、项目经理：1、具有本科或以上学历的，计1分；2、具有人社部门（或人社部门核准备案机构，须提供相关核准备案证明）颁发的高级职称证书的，计1分；3、具有人社部门（或人社部门核准备案机构，须提供相关核准备案证明）颁发的一级人力资源管理师的，计1分；4、具有省级或以上行政部门或物业管理行业协会授予的先进个人荣誉的，计1分；二、其他项目成员：1.提供园林绿化类专业中级及以上技术职称证书或园林绿化工职业资格证书（技能等级证书）的，计1分，最多计1分。</p> <p>2.提供人社部门（或人社部门核准备案机构，须提供相关核准备案证明）颁发的中级或以上有害生物防制员证书的，计1分，最多计1分；3.提供人社部门（或人社部门核准备案机构，须提供相关核准备案证明）颁发的中级或以上维修电工的，计1分，最多计3分；4.提供四级（即中级工）及以上建（构）筑物消防员（或消防设施操作员）职业资格证书（技能等级证书）的，计1分，最多计2分；5.提供中级（国家职业资格四级）及以上保洁员职业资格证书（技能等级证书），计1分，最多计2分。</p> <p>6.提供三级（即高级工）及以上物业管理师（员）职业资格证书（技能等级证书），计1分，最多计2分。</p> <p>【项目团队】的上传证明材料要求：注：以上人员不可一人持多证。投标文件中提供：①身份证、资质证书扫描件，②学历证书扫描件(附学信网查询截图)，③投标截止日前六个月内任意一个月投标人为其缴纳的的社保证明材料。不需要缴纳社会保障资金的投标人应提供相关文件证明，对于依法免税的投标人应提供相关文件证明。未提供或提供不全的不得分。</p>

本包偏离无效投标设置

除已设置评分项和实质性需求外，本包【货物技术参数】和【其他评审设置】中的偏离检查项最多偏离3项，超过将导致无效投标