

永州市政府采购文件

采购项目名称：宁远县公租房小区保安、保洁服务项目
采购人：宁远县住房保障服务中心
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-2026CGCS002
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]026024号
采购项目预算：600,000元
是否进行资格预审：否
需求编制时间：2026年04月09日

需求编制人签章：
蒋水旺

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	600,000	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
宁远县公租房小区保安、保洁服务项目	600,000	原种场二组(明德学校)、紫霞疑山(二中)、原种场三组(四友电子厂)、原种场一组(包括幸福小区楼梯房)、十里铺、大种地、鹅公井等小区，保安、保洁、绿化等服务招标。（具体服务内容及预算金额分配详见招标文件）	2026-01

第二章 项目采购需求

包名：第一包 采购金额：600,000元

包概述：原种场二组(明德学校)、紫霞疑山(二中)、原种场三组(四友电子厂)、原种场一组(包括幸福小区楼梯房)、十里铺、大种地、鹅公井等7个小区中的电梯房小区公共用电费用由县财政保障后，各小区的保安、保洁、绿化养护及公共设施设备的小维修维护等服务打包招聘专业服务公司提供服务				
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		
1. 具有独立承担民事责任的能力。 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。 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）。 4. 法律、行政法规规定的其他条件。 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。		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。 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）。 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。 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。 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。		
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		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		

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。	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。
--	--

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
1	一、宁远县公租房小区保安、保洁服务项目	1/年/1/次	600,000	1	600,000	C05040300-保安服务
		子服务编号	子服务名	子服务内容		
		01	宁远县公租房小区保安、保洁服务项目	采购需求 一、项目名称：宁远县公租房小区保安、保洁服务项目 二、项目地点：原种场二组（明德学校）、紫霞疑山（二中）、原种场三组（四友电子厂）、原种场一组（包括幸福小区楼梯房）、十里铺、大种地、鹅公井 三、预算金额:60万元 四、项目范围：原种场二组(明德学校)、紫霞疑山(二中)、原种场三组(四友电子厂)、原种场一组(包括幸福小区楼梯房)、十里铺、大种地、鹅公井等7个小区中的电梯房小区公共用电费用由县财政保障后，各小区的保安、保洁、绿化养护及公共设施设备的小维修维护等服务打包招聘专业服务公司提供服务，以确保小区承租户生命财产安全。 按照分类实施管理服务的原则，拟对原种场一组(包括幸福小区楼梯房)、十里铺、大种地、鹅公井等4个主要为城镇低收入无房户等租住群体承租的小区保安、保洁、绿化养护及公共设施设备的小维修维护等服务费用从公租房租金收入中保障，不再由承		

租户承担，招标控制价为60万元；对于原种场二组(明德学校)、原种场三组(四友电子厂)、紫霞疑山(二中)等3个主要为单位无房公职人员等承租群体承租的公租房小区，拟暂定物业服务费招标控制价为0.8元/平方米·月，由中标公司按最终中标价向承租户收取。

五、物业管理服务内容、要求、标准及处罚措施：

1保洁、绿化工作职责、工作标准及处罚措施

序号	内容	要求	标准	措施
1	遵守各类规章制度，服从安排、文明服务、礼貌待人、对工作认真负责，团结协作	严格遵守各项制度，服从工作安排，文明服务	服务态度好、服从工作安排，坚守工作岗位要求和遵守工作职责	未按规定时间上班，不服从工作安排、住户反映服务态度差，视情节每次处罚10-100元，一个月內出现两次、全年出现三次的给予辞退；迟到、离岗、串岗，视情节每次处罚10-200元，造成不良影响的对当事人给予辞退。
2	负责本责任区内的清洁卫生，维护辖区内良好的卫生环境，对保洁范围内的异常情况及时处理并向管理员汇报	维护小区良好卫生环境，有异常情况及时报告管理员	小区清洁卫生，物品摆放整洁，秩序安全稳定	发现有未尽责情形和有异常情况未及时报告，视情节处罚10-100元
3	严格遵守县政府	日常有宣传政策的行动、随	确保小区内无人燃放烟花爆	未及时发现和制止

					“禁燃”规定，小区内禁止燃放烟花爆竹，对违规人员要及时制止、及时报告并做好登记	时发现及时禁止、有异常情况及时报告	竹；对违规人员要及时制止、及时报告并做好影像记录和登记	的，每次处罚10-50元
				4	对乱扔垃圾、乱涂乱画张贴小广告的行为予以制止，并及时清除	对乱扔垃圾及时清除对乱涂乱画张贴小广告，应及时进行清除	无乱扔垃圾、乱涂乱画和粘贴小广告行为	发现未达标一处，视情节处罚5-50元
				5	确保小区院内地面、楼梯间、楼顶屋面、车棚、花池、院内水沟等公共区域卫生清洁，加强巡视保洁，做到随脏随扫	院内地面、车棚、花池、地面积水、水沟，每天全面清扫一次、做到随脏随扫楼顶屋面，每周全部清扫一次，随脏随扫	院内无垃圾杂物、无瓜皮果壳、树叶、无纸屑、烟蒂、塑料袋、无淤泥积、无积水；路面净，保洁后的垃圾及时运往各垃圾站点	发现未到位情形一次，视情节处罚5-50元
				6	院内标志牌、电表箱、灭火器和楼梯间窗玻璃、扶手等公共部	院内标志宣传牌、电表箱、灭火器、楼梯间扶手栏杆、门窗玻璃及导棚，每周擦拭、清洁一次	无尘土、无污渍无灰尘、无污渍、蜘蛛网	

					位 设施要随时保持 清洁			
				7	发现损坏公物行为（如：门窗、水龙头、下水道、花木等），应及时制止，并报告小区管理人员和业主	对公物进行全面盘查，随时发现随时报告及时处理	无损坏公物情形	发现有损坏情形一处，视情节处罚 10-50元，并对损坏公物照价赔偿
				8	发现下水道堵塞和水沟积淤，要及时清掏或及时通知业主安排人员维修	随时发现随时报告，并及时处理	下水道畅通、水沟无淤积、及时清掏	检查或有住户反映，未达标一次，视情节处罚10-50元
				9	督促住户不得在楼梯间、楼顶层面和院内公共场	对楼梯间、过道、楼顶层面和院落公共区域堆放物品及时制止及时处理	确保楼梯间、过道、楼顶层面和院落公共区域畅通，无乱堆乱放	发现未做到位情形一次，视情节轻重处罚5-50元

					所堆放物品，对 堆放物品的住户 进行劝阻，并 报 管理人员			
				10	发现公物被盗或 损坏要及时报告 管理人员和业主	及时处理，及时报告	经常巡查，无公物被盗和损坏情形出现	因工作失职造成的，视情节处罚10-100元，并赔偿损失
				11	在公共场所拾获 物品要及时上交 小区管理员处理	及时上交	捡拾物品及时上交	据为己有的，视情节处罚10-100元，造成不良影响的，对当事人给予辞退
				12	负责除“四害”施药，确保小区内所有绿植不受病虫害和人为损坏	加强绿化管理，按照除“四害”作业要求进行施药	确保绿植不受病虫害和人为损坏，并定期施药	工作失职，检查有不到位情形的，视情节每次处罚50-100元
				13	院内绿化养护浇	按照绿植不同周期和天气情	确保植物的存活和生长	发现养护不到位的

					灌管理，确保原 有绿植的存活和 生长	况进行管护施水、施肥		，视情节每次处罚 50-100元，苗木损 坏或死亡的由乙方 无偿补种到位，且 确保成活
				14	根据季节和植物的长势情况，对小区内所有植物进行修剪、培育和施肥	根据绿植生长规律的不同，对植物进行修剪和施肥	确保植物修剪和培育到位	发现有修剪和培育不到位的，视情节每次处罚10-100元
				15	服从临时性工作安排	特殊情况的临时性工作安排必须服从	按要求做好工作	有不服从安排的情形，每次处罚100-200元，累计3次对当事人给予辞退，因乙方管理不善，给业主方造成不良影响的，业主方有权解除合同

					2、保安、消防工作职责、工作标准及处罚措施																									
					<table><tr><th>序号</th><th>内容</th><th>要求</th><th>标准</th><th>措施</th></tr><tr><td>1</td><td>严格执行各项规章制度，热爱本职工作，忠于职守，坚持原则，精神饱满，文明执勤，与小区保洁员团结协作</td><td>严格遵守各项制度，服从工作安排，文明服务</td><td>服务态度好、服从工作安排，坚守工作岗位和遵守工作职责</td><td>上班时间不着保安服装，不服从工作安排、住户反映服务态度差，不协作共事的，视情节每次处罚10-100元，一个月内出现两次、全年出现三次的当事人给予辞退；情节严重造成不良影响的当事人给予辞退</td></tr><tr><td>2</td><td>坚守工作岗位，不得擅自离职，认真履行职责，文明、热情待人</td><td>定时不定时抽查</td><td>确保随时有人在岗</td><td>迟到、早退、串岗、离岗，视情节每次处罚10-100元，每月出现5次或造成不良影响的当事人给予辞退</td></tr><tr><td>3</td><td>门卫实行二十四小时值班制度，进入小区严格人员和车辆识别，发现房屋转借转租人员要及时向住保中心报告不得放行</td><td>有门卫值班日志和值班交班情况登记本，发现异常情况及时报告</td><td>小区住户及车辆经人脸和车辆识别系统验证通行，未录入该系统识别的来访人员和车辆，必须登记后方可进入小区，房屋转借转租人员不得放行</td><td>发现未达标一次，视情形处罚10-200元；因工作失职出现房屋转借转租情况的，由乙方负责清退，全年累计2次的，对当事人辞退；全年累计4次的，解除与乙方合同</td></tr><tr><td>4</td><td>严格遵守县政府“禁燃”规定</td><td>日常有宣传政策的行动、随时发现随时禁止、有</td><td>确保小区内无人燃放烟花爆竹；对违规人</td><td>未及时发现和制止的，每次处罚20-</td></tr></table>	序号	内容	要求	标准	措施	1	严格执行各项规章制度，热爱本职工作，忠于职守，坚持原则，精神饱满，文明执勤，与小区保洁员团结协作	严格遵守各项制度，服从工作安排，文明服务	服务态度好、服从工作安排，坚守工作岗位和遵守工作职责	上班时间不着保安服装，不服从工作安排、住户反映服务态度差，不协作共事的，视情节每次处罚10-100元，一个月内出现两次、全年出现三次的当事人给予辞退；情节严重造成不良影响的当事人给予辞退	2	坚守工作岗位，不得擅自离职，认真履行职责，文明、热情待人	定时不定时抽查	确保随时有人在岗	迟到、早退、串岗、离岗，视情节每次处罚10-100元，每月出现5次或造成不良影响的当事人给予辞退	3	门卫实行二十四小时值班制度，进入小区严格人员和车辆识别，发现房屋转借转租人员要及时向住保中心报告不得放行	有门卫值班日志和值班交班情况登记本，发现异常情况及时报告	小区住户及车辆经人脸和车辆识别系统验证通行，未录入该系统识别的来访人员和车辆，必须登记后方可进入小区，房屋转借转租人员不得放行	发现未达标一次，视情形处罚10-200元；因工作失职出现房屋转借转租情况的，由乙方负责清退，全年累计2次的，对当事人辞退；全年累计4次的，解除与乙方合同	4	严格遵守县政府“禁燃”规定	日常有宣传政策的行动、随时发现随时禁止、有	确保小区内无人燃放烟花爆竹；对违规人	未及时发现和制止的，每次处罚20-
序号	内容	要求	标准	措施																										
1	严格执行各项规章制度，热爱本职工作，忠于职守，坚持原则，精神饱满，文明执勤，与小区保洁员团结协作	严格遵守各项制度，服从工作安排，文明服务	服务态度好、服从工作安排，坚守工作岗位和遵守工作职责	上班时间不着保安服装，不服从工作安排、住户反映服务态度差，不协作共事的，视情节每次处罚10-100元，一个月内出现两次、全年出现三次的当事人给予辞退；情节严重造成不良影响的当事人给予辞退																										
2	坚守工作岗位，不得擅自离职，认真履行职责，文明、热情待人	定时不定时抽查	确保随时有人在岗	迟到、早退、串岗、离岗，视情节每次处罚10-100元，每月出现5次或造成不良影响的当事人给予辞退																										
3	门卫实行二十四小时值班制度，进入小区严格人员和车辆识别，发现房屋转借转租人员要及时向住保中心报告不得放行	有门卫值班日志和值班交班情况登记本，发现异常情况及时报告	小区住户及车辆经人脸和车辆识别系统验证通行，未录入该系统识别的来访人员和车辆，必须登记后方可进入小区，房屋转借转租人员不得放行	发现未达标一次，视情形处罚10-200元；因工作失职出现房屋转借转租情况的，由乙方负责清退，全年累计2次的，对当事人辞退；全年累计4次的，解除与乙方合同																										
4	严格遵守县政府“禁燃”规定	日常有宣传政策的行动、随时发现随时禁止、有	确保小区内无人燃放烟花爆竹；对违规人	未及时发现和制止的，每次处罚20-																										

					，小区内禁止任何人燃放烟花爆竹，对违规人员要及时制止、及时报告并做好登记	异常及时报告	员要及时制止、及时报告并做好影像记录和登记	100元，给业主方造成不良影响的对当事人给予辞退
				5	负责小区内的路灯开关，天亮关，天黑开，并将损坏的路灯记录上报小区管理员	小区院内所有路灯要经常检查，确保照明，发现异常随时报告	路灯、楼梯间灯根据天气情况开关，有异常及时报告及时维修	发现未达标情形，每台车（含单车、摩托车）处罚10元
				6	加强车辆的停放管理工作，车辆疏导，保证道路畅通，发现违章停放车辆，应查找车主劝其停放到指定位置，不得乱停乱放	经常巡逻车辆停放情况，发现乱停乱放及时处理	疏导车辆，保证道路畅通，无违章停放车辆情况（包括楼梯间入口）	
				7	调解处理好小区居民矛盾纠纷，发生各类治安事件要及时处理、及时报警	熟悉了解住户诉求，及时化解各类矛盾尤其是各类治安事件	创建平安和谐小区，及时化解矛盾，发生治安事件及时处理和报告小区管理员或业主方或报警	因工作失职，未及时处理和报告的，视其情节处50-200元，造成严重后果者，对当事人给予辞退，直至与乙方解除合同
				8	不准在院内张贴广告，不准推销人员、小商小贩人员进入院内，携带大件物品出入时要经门卫检查后方可通行	每天对小区全面巡查，禁止在院内张贴广告，禁止推销人员、小商小贩人员进入院内和外来人员入内登记制度	不得在院内粘贴无关广告和推销人员、小商小贩人员入内；登记、检查外来人员携带大件物品出入	未检查或有住户反映情况属实，未达标一次，视情节处罚10-100元
				9	加强小区日常巡	每天对小区进行全面巡查，发现	发现可疑人员进入小区要进	发现未做到位情形一次，视情节

					遛，确保住户和公共财产安全	异常及时处理及时报告	行盘查，无关人员及时劝出小区，巡逻过程中发现偷盗和其他犯罪行为要及时制止并立即报警	处罚10-100元，因工作失职造成严重后果的，对当事人给予辞退
				10	确保用电安全，电器线路不得私拉乱接，防止火灾事故发生	每天加强对小区内全面巡查，随时发现异常随时处理随时报告	电器线路不得私拉乱接，电动摩托车必须停入专用停车棚内充电，燃油摩托车不准停放在专用充电停车棚内，以防火灾事故发生	因工作失职，视其情节，每次处罚10-200元，并赔偿经济损失，情节严重者对当事人给予辞退，造成重大损失的，与乙方解除合同
				11	防止人员、车辆携带危险品、易燃易爆物品进入小区，出现安全隐患	严格实行外来人员和物品出入登记检查制度	防止人员、车辆携带危险品、易燃易爆物品进入小区，出现安全隐患	
				12	确保小区公共设备设施的完好和安全运行，对损坏公物的行为，由当事人承担赔偿责任，情节严重者移送公安机关处罚	每天加强对小区内公共设施全面巡查，随时发现异常及时处理及时报告	确保和管理小区公共设备设施的完好和安全运行，出现设施损坏情形及时制止或报警	损坏设备设施照价赔偿，因工作失职，视其情节每次处罚10-200元，对当事人累计出现3次的情形给予辞退
				13	因工作失职，玩忽职守，造成不良影响或造成重大经济损失的，给予经济处罚，情节严重的给予辞退直至追究法律责任	建立健全各种规章制度，实行严格的绩效考核打分制度，组织工作人员加强学习和培训	严格执行各项规章制度，热爱本职工作，坚持原则，忠于职守，维护国家核心利益	因工作失职，视其情节处罚50-200元，并赔偿经济损失，情节严重者给予当事人辞退，直至与乙方解除合同

					任			
				14	做好交值班记录	每天对交接班情况进行全面检查一次，有异常及时处理	要做好来访人员、车辆的出入登记；当班出现问题未作处理的情况，要做好登记和向物管负责人或业主反映，并做好值班移交手续。	发现未做到位情形一次，视情节处罚10-50元
				15	加强小区监控、人脸识别、车辆识别系统的管理	每天对小区的人车管理异常全面汇总，设备有异常情况及时向业主方反馈	乙方只负责人脸识别、车辆识别系统的遥控操作，信息录入删改由业主方确定专人负责，乙方不得擅自操作使用	擅自使用或人为损坏设备设施照价赔偿，视其情形每次处罚10-200元，对当事人累计出现2次的情形，给予辞退
				16	认真学习消防相关法律法规和相关知识，掌握各种器材操作技能及使用方法	定期不定期组织人员培训，学习消防相关知识和操练各种消防器材	建立健全各种消防制度和熟悉各种消防器材的使用	发现有不达标情形，每次处罚10-200元，并赔偿经济损失，因工作失职，造成重大损失的对当事人给予辞退，直至与乙方解除合同
				17	做好“三防”（防火、防盗、防事故）和“三及时”（及时发现、及时整改、及时报告）工作	搞好“三防”和“三及时”的巡查工作	每天对小区内进行全面安全检查，发现问题及时处理及时反映	
				18	做好消防器材、设备检查	每周对小区内消防器材设施进行全面检查一次	保证设备处于完好状况，一旦发生火警，即可投入使用	

				19	一旦小区发生火灾，要及时报警，及时投入现场抢救工作，不得借故逃避	每月组织保安、保洁学习消防知识，每半年演练一次，知晓救火流程，采取应急措施	知晓救火流程和逃生应急措施	
				20	防止高空坠物，摆放在阳台、窗户上的花盆和杂物及存在安全隐患和影响小区形象的，要求住户要及时处置	对高空坠物安全隐患每天全面排查，发现隐患及时清除	确保高空坠物隐患排查处理到位	发现有不达标情形，每次处罚10-100元，累计3次对当事人给予辞退
				21	确保楼道畅通和院内整洁，住户堆放在楼梯间和楼顶屋面及院内房前屋后的物品，要及时督促住户清除	每天对楼道通畅和院内整洁进行全面巡查，一经发现及时督促整改到位	楼道畅通，所有车辆按指定地点停放，院内整洁有序	
				22	服从临时性工作安排	特殊情况的临时性工作安排必须服从	按要求做好工作	有不服从安排的情形，每次处罚100-200元，累计3次对当事人给予辞退，因乙方管理不善，给业主方造成不良影响的，业主方有权解除合同
				相关补充条款： 1、由业主方管理人员对各小区工作人员的管理情况进行督查，对中标供应商接管15天内存在的管理问题给予指导、批评教育、提				

			出整改意见的方式与中标供应商搞好协调配合规范管理，接管期内不予采取处罚措施。 2、接管期后，业主方管理人员对各小区工作人员的管理情况实行不定期进行督查，对管理方面存在的问题，业主方本着实事求是的原则，并在做好影像记录的前提下，按“处罚措施”项目标准用文字形式下达处罚通知书，由物管方签字认可，并在月或季结算和拨付物业管理费时扣除罚款总额。 3、中标供应商负责人每天白班必须有人在岗在位，对物管辖区进行巡查管理和处理日常事务，其他时间出现突发性事件和矛盾纠纷必须及时到岗到位，并作出妥善处置，重大事件通知业主方协助，对工作失职造成不良影响和后果的，由中标供应商承担一切责任，并给予1000元以上处罚，情节特别严重的，业主方有权解除合同。 4、在物业管理服务过程中出现人为损坏公共设备设施的、公共财产和住户财产被盗的赔偿处理：①由中标供应商找当事人照价赔偿或修复完善，并可视其情节给予一定的处罚（包括写出检讨、罚款、报警等）；②找不到当事人的由中标供应商照价赔偿或修复完善；③因管理人员工作失职玩忽职守造成的，中标供应商未及时处理、及时上报的，业主方有权对当事人和物管公司视其情节给予500元以上罚款，并写出公开检讨等处理。 5、服务区域内保安亭等物管公司用水、用电均由中标方负责缴纳。 6、因中标供应商管理不善，业主方提出整改意见且屡教不改的，业主方每下达一次整改通知，罚款1000元；一年内累计下达三次整改通知的，业主方有权单方面解除合同。 四、人员配备 （一）服务人员数量及人员基本配置：本项目总人数16人（工作量）。16人是指该 物业服务项目固定时间段内的物业服务内容满足23人的工作总量。本项目中的人员数量，并非指所有人均是全勤工作人员，因不同岗位所需服务时长或时段不同，投标人可通过组织效能和机器替代人工的方式对服务总人数进行合理优化配置。其中本项目设
--	--	--	---

			置项目经理1人，项目副经理1人；消防巡查专员1人；与工作对应的保安10人；保洁、绿化人员3人。具体要求如下： 1、项目经理、副经理：必须具有对应管理资质，两年以上物业管理工作经验。具有开拓创新精神，责任心强，组织、协调和决策能力强。 2、消防巡查专员：具有消防员证（初级或中级以上），有消防安全管理经历或从事消防相关工作满2年及以上，要求身体健康，仪表端庄，品德良好，工作认真负责，能吃苦耐劳。 3、保安人员：需要经过专业培训，持有保安员上岗证，要求男性，身高165CM以上，无不良记录或嗜好，须持证上岗，退伍军人优先，年龄法定以内。 4、保洁（绿化）员：要求品貌端正，身体健康，勤劳朴实。女性、男性年龄均法定以内。 5、该项目人员岗位安排须按采购人要求执行。在实施过程中，项目负责人不得随意更换，如需更换，须提前一个月报告采购人，经批准同意后方可更换。基层岗位人员月流动不得超过10%。更换后也需告知采购人并及时更新花名册。 （二）服务人员优化配置。物业服务属于劳动密集型行业，对于非资质需求人员如保洁工作的人员配备，在总体效能、工作量及服务要求不变的情况下，鼓励采用机械化、自动化的新设备和优化组织管理手段提升组织能力和劳动效率但必须达到并满足招标文件规定的服务内容、服务事项、服务标准及文件要求为前提，经招标人与投标人按公平、公正、实事求是的原则，可对相关人员数进行适当的优化并在合同与考核要求中予以明确。 （三）人员劳动保障要求 1、中标人必须按照《中华人民共和国民法典》等相关规定聘用服务人员，必须与服务人员签订书面劳动合同，按规定为服务人员购买工伤保险、人身意外伤害保险等社会保险，工资不得低于当地最低工资标准。 2. 中标人应按时发放服务人员相关费用（含基本工资、岗位津贴，高温津贴、节假日加班或者延长工作时间工资、春节慰问金、社会保险缴纳费用、人身意外伤害保险、教育培训、处理一切伤
--	--	--	---

			亡事故等费用），如中标人应发未发影响服务的，采购人可在管理服务费中代扣代发。采购人书面通知中标人及时整改：中标人未按要求时限整改的，采购人有权单方终止合同，经济损失和法律责任由中标人承担。中标人在申请发放管理服务费之时，还须提供工资发放表及银行转账单。上述费用由中标人自行承担，采购人不再支付任何费用。 3. 中标人与服务人员解除劳动合同的，应当依据《中华人民共和国劳动合同法》的规定向服务人员支付经济补偿金：服务人员死亡的，中标人应当根据永州市有关规定支付遗属津贴。 五、应急预案及措施 遇到大面积停水停电时，应立即上报维修部门及业主单位相关部门。并及时汇报突发事件的变化情况。中标供应商人员必须在10分钟内赶到事发现场。并查明停水停电等突发事件的原因，急修须在6小时内完成。 六、其他事项 1、供应商可自行组织到项目所在地实地踏勘。由此产生的费用自理。人身安全等事项由供应商自行处理。采购人不承担任何责任。 2、采购人移交的垃圾收集容器（桶），各种电器设备包括视频监控设备、配电、红外线、供水系统，围墙、护栏等室外设施由中标人在作业期间保持同等数量及设施完好。采购人将不定期巡视检查，遗失或损坏应及时向业主单位和有关部门报告。 3、物业服务工作人员离职或休假，中标人应及时调配人员补充，不能出现缺岗现象。治安和人身伤害保险等问题由中标人自行解决，与采购人无任何关系。工作人员在待岗、休息等待时间，所受到的人身伤害，由中标人负责承担责任。 4、中标人应定期对员工进行岗位培训，不断提高员工服务技能：从业人员要有较强的服务、责任，保密意识以及稳定性。如因违反相关规定，未提供劳动保护条件而发生安全事故等由中标人负责。为确保项目顺利地实施，合同签订时，中标人的法定代表人与采购人签订合同，切不可分包、拆包或转包，否则采购人有权拒签合同或者终止合同。本方案作为签订合同的有效依据。
--	--	--	---

			5、中标人需为工作服务人员配备统一服装。 6、中标人的工作人员必须服从采购人的一切正当、合理的工作安排。 7、本项目物业管理服务费用包括物业管理所需的所有人员工资、按国家政策规定购买的保险、福利、工作服装费、企业管理费及法定税金等按招标文件规定为完成本项目所需的一切费用。 8. 中标人的工作人员必须遵守国家各项法律法规和社会公德，遵守采购人各项规章制度。热爱本职工作，自尊自强。爱岗敬业。责任心强，有良好的职业道德，严格要求自己，服从领导。不徇私情，不谋私利，勇于导正、制止各种不法行为。不得有采购人从未明显不适宜本管理区域工作的不良行为或趋向。如因服务人员在工作中失职，工作不到位或违法行为造成采购方的人身，财产受到损害，中标人应承担所有损失，并承担相应法律责任。 9. 合同签订时，中标方要向甲方交纳中标合同价的10%履约保证金，合同期满甲方扣除各种应扣款后，余款退还中标方。 七、履行合同的时间：采购合同签订之日起10天内开始履行合同 八、付款方式： 根据当月考核情况，核算物业管理服务费，按月支付。每月10日前，由乙方凭完税发票和所聘人员工资发放表及银行转账单到甲方申报上月物业管理服务费。 九、其他事项： 物业服务合同终止前1个月，物业服务公司退出时按照《物业管理条例》规定的内容向业主方移交相关资料和设施设备。 对于上述项目要求，供应商应在响应文件中进行回应，作出承诺及说明。 第三节 商务要求 注：商务要求是指取得采购标的的时间、地点、财务和服务要求，包括交付（实施）的时间（期限）和地点（范围），付款条件（进度和方式），包装和运输，售后服务，保险等。 一、其他要求及说明
--	--	--	--

			1、服务周期：一年，中标人在满足采购人服务要求的情况，且采购人预算稳定的情况下，合同实行一年一签，最高续签两次，每次续签一年，最高服务期限三年。 2、服务时间：发出中标通知书10天内签订合同，签订合同后5天内所投人员必须上岗服务。 3、服务地点：原种场二组（明德学校）、紫霞疑山（二中）、原种场三组（四友电子厂）、原种场一组（包括幸福小区楼梯房）、十里铺、大种地、鹅公井等7个公共租赁住房住宅小区。 4、本项目采用费用包干方式建设，投标人应根据项目要求和现场情况，详细列明项目所需的所有人工、管理、社会保险、财务等所有费用，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。中标单位所聘工作人员与采购单位不构成任何法律关系，中标单位工作人员享受的待遇和报酬（含工资及各类社会保险、人身安全等事项）均由中标人自行负责，中标人不得拖欠员工工资，中标人的工作人员住宿及交通问题由中标单位自行负责。 5、投标人在投标前，如需踏勘现场，有关费用自理，踏勘期间发生的意外自负。 6、中标单位在签订合同前，所投上岗人员必须满足招标文件要求并通过采购人现场审核，如因中标单位原因，导致超过法律规定的合同签订期限，视为虚假投标处理。 7、供应商书面承诺： （1）承诺：中标单位在签订合同前，投入的上岗人员必须完全满足招标文件的要求，且通过采购人的现场审核方为合格。因中标单位的原因导致合同未能在规定的期限内签订的，视中标单位为虚假应标，供应商在投标时必须提供本条款的承诺书签原件，否则视为无效响应。 （2）投标人应书面承诺：拟派本项目物业管理服务人员工资发放标准符合国家、省、市相关政策及法律法规，符合湖南省及项目所在地最低工资标准，并按相关规定足额缴纳社会保险费等费用。（提供相应承诺书，格式自拟）
--	--	--	--

			(3) 采购人有义务保障投标人按照以上标准发放员工工资标准和福利待遇的职责。 (4) 安全要求：中标人负责并承担服务期限内所有岗位人员安全和设备设施安全责任，如发生人员及安全责任事故由中标人承担所有责任。 (5) 投标报价要求。本项目采用费用包干方式，报出投标总价作为最终唯一报价，投标总价均不得超过控制价上限，投标报价包括人力资源成本（岗位工资、绩效工资、加班工资、年终奖金）、社会保险、行政成本（办公、招聘与培训费等）、管理费、服装费用、日常耗费、物资、人员食宿、税金等全部费用，任何原因皆不得调整，财务 风险、管理风险及由此导致的失信风险均由投标人自行承担，分项报价表不作为评审要求及废标条款。 (6) 中标人工作人员流动及必要的失业保险、医疗保险、养老保险、工伤保险和人员意外伤害保险等费用全部由中标人承担。 二、合同续签条件 若在服务期限内出现下列情况之一将不予续签并进行处罚； (1) 服务期限月度考核处罚超过五次以上的； (2) 服务期限内采购人发现人员配置不符合要求的情况，出现三次以上的； (3) 服务期满后，小区居民满意度评价不合格； (4) 采购人次年项目预算无保障 (5) 不可抗力的其他条件 三、保密条款 1、采购人根据国家有关保密工作法及自身实际，制订并实施本保密制度，投标人必须严格遵守； 2、采购人的保密资料：人事资料，新的服务开发计划、财务资料，合同书，接待计划等各种秘密载体，包括以文字、数据、符号、图形、图像、声音等方式记载秘密信息的纸介质，磁介质，光盘 等各类物品；
--	--	--	--

			3、因工作需要掌握的保密资料，未经批准，任何人员无权向他人提供，员工离职时或服务期满时，必须交回手中全部与采购人业务有关的各种记录、图纸和文件； 4、员工要做到不该打听的不打听，不该看的不看，不要求传达的不传达，不该外借的不外借； 5、投标人对于关于采购人基地没有长期保留价值的图文资料应报采购人审核后统一销毁，不可擅自处理或散落在外； 6、保护小区住户隐私，身份证信息、电话号码、生活情况敏感数据。 7、无论通过任何途径泄露采购人机密的行为，均属严重违纪、违法行为，采购人有权根据相关规定作出相应处理。 四、报价要求 1、投标报价要求。本项目采用费用包干方式，报出投标总价作为最终唯一报价，投标总价均不得超过控制价上限，投标报价包括人力资源成本（岗位工资、绩效工资、加班工资、年终奖金）、社会保险、行政成本（办公、招聘与培训费等）、管理费、服装费用、日常耗费、物资、人员食宿、税金等全部费用，任何原因皆不得调整，财务风险、管理风险及由此导致的失信风险均由投标人自行承担，分项报价表不作为评审要求及废标条款。 2、中标人工作人员流动及必要的失业保险、医疗保险、养老保险、工伤保险和人员意外伤害保险等费用全部由中标人承担。 3、供应商书面承诺：中标单位在签订合同前，投入的上岗人员必须完全满足招标文件的要求，且通过采购人的现场审核方为合格。因中标单位的原因导致合同未能在规定的期间内签订的，视中标单位为虚假应标，供应商在投标时必须提供本条款的承诺书签原件，否则视为无效响应。 4、投标人应书面承诺：拟派本项目物业管理服务人员工资发放标准符合国家、省、市相关政策及法律法规，符合湖南省及项目所在地最低工资标准，并按相关规定足额缴纳社会保险费等费用。（提供相应承诺书，格式自拟）。 5、采购人有义务保障投标人按照以上标准发放员工工资标准和福
--	--	--	--

				利待遇的职责。 6、安全要求：中标人负责并承担服务期限内所有岗位人员安全和设备设施安全责任，如发生人员及安全责任事故由中标人承担所有责任。 五、履约要求 1 中标人应按照国家 and 地方的相关法律法规和政策，提供符合合同约定和服务标准的服务。 2 中标人应建立健全物业服务管理制度，提高服务质量，确保业主满意度。 3 供应商与采购人签订政府采购合同时需提交采购合同金额10%的履约保证金，保证金应以支票、汇票、本票或者金融机构、担保机构出具的保函等非现金形式提交。待供应商履行完合同约定权利义务事项后退还。 六、违约责任 1 因中标人的责任造成采购人财产损失、丢失，中标人应按相关法律法规规定承担责任并赔偿采购人损失。 2 如因中标人管理不善，造成重大经济损失，经有关部门认定，采购人有权终止服务合同，并追究中标人的经济责任。 3 中标人未完成合同规定的各项管理目标，采购人可发出警告或整改通知，具体考核以考核评价表为准，否则视为中标人无能力继续履行合同，采购人有权终止服务合同。
--	--	--	--	---

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	一、宁远县公租房小区保安、保洁服务项目	01	宁远县公租房小区保安、保洁服务项目	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	物业管理具体实施方案	技术	根据投标人拟定的物业管理具体实施方案（服务方案应包含对本项目的整体设想及管理定位、管理方式及工作计划、保洁、保安工作流程和服务标准、绿化工作流程和服务标准、保证优质服务的管理措施等5项）进行综合评分： 1、方案欠完善或针对性欠缺的每项扣2分，上述扣分扣完为止；2、方案缺漏项或不合理的每项扣3分，上述扣分扣完为止；3、未提供的不计分。
2	机构与制度建设	技术	根据投标人内部组织机构、管理与服务制度的完善、规范情况计分：1、方案欠完善或针对性欠缺的每项扣2分，上述扣分扣完为止；2、方案缺漏项或不合理的每项扣3分，上述扣分扣完为止；3、未提供的不计分。
3	突发事件处置预案	技术	根据投标人提供的突发事件处置预案进行综合评估，突发事件处置预案种类齐全、措施周全计分：1、方案欠完善或针对性欠缺的每项扣2分，上述扣分扣完为止；2、方案缺漏项或不合理的每项扣3分，上述扣分扣完为止；3、未提供的不计分。
4	应急管理方案	技术	投标人须根据采购需求提供针对本项目的应急管理方案，方案应包括：1. 消防应急、2. 设备突发事故、3. 高空抛物、4. 宠物伤人、5. 火灾、6. 自然灾害、7. 公共卫生事件、8. 群体事件等处置计分： 1、方案欠完善或针对性欠缺的每项扣2分，上述扣分扣完为止；2、方案缺漏项或不合理的每项扣3分，上述扣分扣完为止；3、未提供的不计分。
5	服务与质量承诺	技术	投标人应提供在项目服务实施过程中保证管理人员、服务人员配备不低于招标文件人员配备要求，服务项目范围内的各种技术服务标准、安全、文明服务措施不低于招标文件要求的承诺，记4分，承诺不全面的每少一处扣2分，扣完为止，不承诺的不记分。
6	拟派驻人员资质要求	商务	具体人员要求：1、项目经理：具有大专及以上学历物业项目经理证书。
7	同类业绩	商务	投标人提供具有党政机关、企事业单位物业服务类似业绩合同，每有1份得5分，最多不超过15分（提供合同关键页、盖章页的复印件/影印件）

			说明：同一项目不同年份签订的合同业绩仅按一个案例计，不累加计算。
8	合同	商务	依合同约定

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	30	否	无	【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。）
2	主观分	技术分	15	否	无	【物业管理具体实施方案】的评分规则：根据投标人拟定的物业管理具体实施方案（服务方案应包含对本项目的整体设想及管理定位、管理方式及工作计划、保洁、保安工作流程和服务标准、绿化工作流程和服务标准、保证优质服务的管理措施等5项）进行综合评分：1、方案欠完善或针对性欠缺的每项扣2分，上述扣分扣完为止；2、方案缺漏项或不合理的每项扣3分，上述扣分扣完为止；3、未提供的不计分。
3	主观分	技术分	9	否	无	【机构与制度建设】的评分规则：根据投标人内部组织机构、管理与服务制度的完善、规范情况计分：1、方案欠完善或针对性欠缺的每项扣2分，上述扣分扣完为止；2、方案缺漏项或不合理的每项扣3分，上述扣分扣完为止；3、未提供的不计分。
4	主观分	技术分	6	否	无	【突发事件处置预案】的评分规则：根据投标人提供的突发事件处置预案进行综合评估，突发事件处置预案种类齐全、措施周全计分：1、方案欠完善或针对性欠缺的每项扣2分，上述扣分扣完为止；2、方案缺漏项或不合理的每项扣3分，上述扣分扣完为止；3、未提供的不计分。
5	主观分	技术分	18	否	无	【应急管理方案】的评分规则：投标人须根据采购需求提供针对本项目的应急管理方案，方案应包括：1.消防应急、2.设备突发事故、3.高空抛物、4.宠物伤人、5.火灾、6.自然灾害、7.公共卫生事件、8.群体事件等处置计分：1、方案欠完善或针对性欠缺的每项扣2分，上述扣分扣完为止；2、方案缺漏项或不合理的每项扣3分，上述

						扣分扣完为止；3、未提供的不计分。
6	主观分	技术分	4	否	无	【服务与质量承诺】的评分规则：投标人应提供在项目服务实施过程中保证管理人员、服务人员配备不低于招标文件人员配备要求，服务项目范围内的各种技术服务标准、安全、文明服务措施不低于招标文件要求的承诺，记4分，承诺不全面的每少一处扣2分，扣完为止，不承诺的不记分。
7	客观分	商务分	3	是	图片	【拟派驻人员资质要求】的评分规则：具体人员要求：1、项目经理：具有大专及以上学历物业项目经理证书。 【拟派驻人员资质要求】的上传证明材料要求：须提供清晰证明文件，并加盖投标人公章
8	客观分	商务分	15	是	图片	【同类业绩】的评分规则：投标人提供具有党政机关、企事业单位物业服务类似业绩合同，每有1份得5分，最多不超过15分（提供合同关键页、盖章页的复印件/影印件说明：同一项目不同年份签订的合同业绩仅按一个案例计，不累加计算。 【同类业绩】的上传证明材料要求：须提供清晰证明文件，并加盖投标人公章