

兰考县第二高级中学物业管理服务 项目(二次)

竞争性谈判文件

项目编号：兰财采字谈-2026-351



采购人：兰考县第二高级中学

采购代理机构：河南豪畅工程管理有限公司

编制日期：二〇二六年十月

招标文件编制的委托与批准

我单位拟实施 兰考县第二高级中学物业管理服务项目（二次），采购
工作委托 河南豪畅工程管理有限公司 负责组织代理招标，代理单位编制的
招标文件我们确认。

采购人：_____



我单位受采购人 兰考县第二高级中学 的委托，代理 兰考县第二高级中
学物业管理服务项目（二次） 招标工作，现已完成招标文件的编制工作。

采购代理机构：_____



招标文件公平竞争审查自查表



项目名称	兰考县第二高级中学物业管理服务项目（二次）		
标段名称	兰考县第二高级中学物业管理服务项目 第一包		
招标人	兰考县第二高级中学	联系人及联系电话	刘先生/13837872217
代理机构	河南豪畅工程管理有限公司	联系人及联系电话	刘先生/17760703337
序号	条款内容	审查结果	
1	设置限制、排斥不同所有制企业参与招投标的规定，以及虽然没有直接限制、排斥，但实质上起到变相限制、排斥效果的规定。	☐ 有	☒ 无
2	限定潜在投标人或者投标人的所在地、所有制形式或者组织形式，对不同所有制投标人采取不同的资格审查标准。	☐ 有	☒ 无
3	设定企业股东背景、年平均承接项目数量或者金额、从业人员、纳税额、营业场所面积等规模条件；设置超过项目实际需要的企业注册资本、资产总额、净资产规模、营业收入、利润、授信额度等财务指标。	☐ 有	☒ 无
4	设定明显超出招标项目具体特点和实际需要的过高的资质资格、技术、商务条件或者业绩、奖项要求。	☐ 有	☒ 无
5	将国家已经明令取消的资质资格作为投标条件、加分条件、中标条件；在国家已经明令取消资质资格的领域，将其他资质资格作为投标条件、加分条件、中标条件；将外地企业与本地企业组成联合体作为投标条件、加分条件、中标条件。	☐ 有	☒ 无

6	将特定行政区域、特定行业的业绩、奖项作为投标条件、加分条件、中标条件；将政府部门、行业协会商会或者其他机构对投标人作出的荣誉奖励和慈善公益证明等作为投标条件、中标条件。	☐ 有 ☒ 无
7	限定或者指定特定的专利、商标、品牌、原产地、供应商或者检验检测认证机构（法律法规有明确要求的除外）。	☐ 有 ☒ 无
8	要求投标人在本地注册设立子公司、分公司、分支机构，在本地拥有一定办公面积，在本地缴纳社会保险、纳税等。	☐ 有 ☒ 无
9	简单以注册人员、业绩数量等规模条件或者特定行政区域的业绩奖项评价企业的信用等级，或者设置对不同所有制企业构成歧视的信用评价指标。	☐ 有 ☒ 无
10	通过设置不合理的项目库、名录库、备选库、资格库等条件，排斥或限制潜在经营者提供商品和服务。	☐ 有 ☒ 无
11	其他不合理限制和壁垒。	☐ 有 ☒ 无
12	是否属于《公平竞争审查制度实施细则》例外规定。	☐ 是 ☒ 否

招标人审查意见： 经审查，本项目招标文件不存在影响市场主体公平竞争条款，符合现行法律、法规等公平竞争审查相关规定。

（单位签章）
2026年10月12日



目 录

第一章 竞争性谈判公告	1
第二章 供应商须知	5
供应商须知前附表	5
1. 总则	9
2. 竞争性谈判文件	10
3. 响应文件	11
4. 投标	13
5. 开标	13
6. 谈判	14
7. 合同授予	15
8. 重新招标	16
9. 纪律和监督	16
10. 代理服务费	17
11. 质疑（投诉）	17
12. 需要补充的其他内容	17
第三章 评标办法	20
评标办法前附表	20
1. 评审原则	25
2. 评审标准	25
3. 评审程序	25
第四章 合同条款及格式	28
第五章 服务需求及要求	32
第六章 响应文件格式	35

第一章 竞争性谈判公告

兰考县第二高级中学物业管理服务项目(二次)

竞争性谈判公告

项目概况

兰考县第二高级中学物业管理服务项目(二次)招标项目的潜在投标人应在《开封市公共资源交易中心（兰考分中心）》（<http://ggzy.lankao.gov.cn/>）获取招标文件，并于2026年10月20日09时30分（北京时间）前递交响应文件。

一、项目基本情况

- 1、项目编号：兰财采字谈-2026-351
- 2、项目名称：兰考县第二高级中学物业管理服务项目(二次)
- 3、采购方式：竞争性谈判
- 4、预算金额：1415268.00 元

最高限价：1415268.00 元

序号	包号	包名称	包预算（元）	包最高限价（元）
1	兰财采字 -2026-351-2- 1	兰考县第二高级中学物 业管理服务项目(二次) 第一包	1415268.00	1415268.00

- 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) 资金来源：财政资金
- (2) 采购内容：服务需求及要求包含的全部内容
- (3) 服务范围：学校物业管理服务（安全护卫、卫生保洁、学生寝室管理、水电木工值班等保障工作）
- (4) 服务要求：符合现行国家及相关行业标准并满足采购人要求
- (5) 服务时间：1 年
- (6) 服务标准：合格
- 6、合同履行期限：同服务时间
- 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、是否专门面向中小企业：否

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：

（1）本项目执行《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库〔2020〕46号）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等政府采购政策。

（2）为促进中小企业发展，根据《中华人民共和国政府采购法实施条例》“第六条”、《财政部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）和《河南省财政厅关于进一步做好政府采购支持中小企业发展有关事项的通知豫财购》（〔2022〕5号）的规定，落实支持中小企业发展政策，中小微企业划型标准见《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），供应商提供《中小企业声明函》，没有提供《中小企业声明函》的供应商将被视为不接受投标总价的扣除，用原投标总价参与评审。

（3）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。

3、本项目的特定资格要求：

（1）具有独立承担民事责任的能力（具有有效的营业执照）。

（2）具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度（提供2025年度经会计师事务所或者审计机构审计的财务报告或基本开户银行出具的资信证明；若成立未满1年的，需提供企业财务报表）。

（3）具有履行合同所必需的设备和专业技术能力（提供承诺书，格式自拟）。

（4）有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录（提供2026年1月1日以来任意1个月的纳税缴费和社保缴费相关证明材料，依法免税或不需要缴纳社保的供应商，应提供相应证明文件材料）。

（5）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（提供承诺书，格式自拟）。

（6）根据《关于在政府采购活动中查询及使用信用记录有关问题的通知》（财库〔2016〕125号）的规定，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，拒绝参与本项目采购活动[查询渠道：“中国执

行信息公开网（zxgk.court.gov.cn/shixin）”查询：失信被执行人名单；“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）查询：重大税收违法失信主体名单；“中国政府采购网”（www.ccgp.gov.cn）查询：政府采购严重违法失信行为记录名单]，采购人或采购代理机构在开标后查询供应商信用信息，信用信息查询记录及相关证据与其他采购文件一并保存；

（7）单位负责人为同一人或者存在控股、管理关系的不同单位，不得参加同一合同项下的采购活动（提供承诺书，格式自拟）；

（8）本次招标不接受联合体投标。

三、获取采购文件

1. 时间：2026 年 10 月 14 日至 2026 年 10 月 19 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：《开封市公共资源交易中心（兰考分中心）》（<http://ggzy.lankao.gov.cn/>）。

3. 方式：需通过 CA 在开封市公共资源交易中心（兰考分中心）网站“交易主体登录”入口登录后进行相关操作。

（1）未办理 CA 的投标人、供应商，报名前须登录开封市公共资源交易中心（兰考分中心）网站先进行“交易主体注册”，再办理 CA。

（2）已办理省内兰考县以外 CA 的，可以进行 CA 互认。省外的咨询相应 CA 公司。

互认步骤：在开封市公共资源交易中心（兰考分中心）网站先进行“交易主体注册”，再用 CA 进行绑定开封市公共资源交易中心（兰考分中心）交易系统。

4. 售价：0 元

四、响应文件提交

1. 截止时间：2026 年 10 月 20 日 09 时 30 分（北京时间）

2. 地点：在响应文件递交截止时间前，通过《开封市公共资源交易中心（兰考分中心）》（<http://ggzy.lankao.gov.cn/>）电子化交易系统，按提示上传、提交响应文件。加密的电子响应文件逾期上传或未上传到指定地点的，采购人不予受理

五、响应文件开启

1. 时间：2026 年 10 月 20 日 09 时 30 分（北京时间）

2. 地点：《开封市公共资源交易中心（兰考分中心）》（<http://ggzy.lankao.gov.cn/>）

六、发布公告的媒介及招标公告期限

本次招标公告在《河南省政府采购网》、《中国招标投标公共服务平台》、《开封市公共资源交易中心（兰考分中心）》上发布，招标公告期限为三个工作日。

七、其他补充事宜

本项目采用“远程不见面”开标方式，供应商无需到现场参加开标会议；应当在开标时间前，登录远程开标大厅，在线准时参加开标活动并进行响应文件解密、答疑等（系统解密时长默认为 40 分钟，错过解密时长者视为自动放弃本次投标），如对本项目有质疑（投诉），需按照相关流程通过线上提起。

八、凡对本次招标提出询问，请按照以下方式联系

1、采购人信息

名 称：兰考县第二高级中学

地 址：兰考县（007 县道）青莲湖公园西北侧 230 米

联系人：刘先生

联系方式：13837872217

2、采购代理机构信息

名 称：河南豪畅工程管理有限公司

地 址：河南省郑州市金水区天伦路 11 号院 1 号楼 1 单元 18 层 134 号

联 系 人：刘先生

联系方式：17760703337

3、项目联系方式

联 系 人：刘先生

联系方式：17760703337

第二章、供应商须知

供应商须知前附表

条款号	条款名称	编列内容
1.1.1	采购人	名 称：兰考县第二高级中学 地 址：兰考县（007 县道）青莲湖公园西北侧 230 米 联系人：刘先生 联系方式：13837872217
1.1.2	采购代理机构	名称：河南豪畅工程管理有限公司 地址：河南省郑州市金水区天伦路 11 号院 1 号楼 1 单元 18 层 134 号 联 系 人：刘先生 联系方式：17760703337
1.1.3	项目名称	兰考县第二高级中学物业管理服务项目(二次)
1.1.4	项目编号	兰财采字谈-2026-351
1.1.5	采购方式	竞争性谈判
1.2.1	资金来源	财政资金
1.2.2	资金落实情况	已落实
1.3.1	采购内容	服务需求及要求包含的全部内容
1.3.2	服务范围	学校物业管理服务（安全护卫、卫生保洁、学生寝室管理、水电木工值班等保障工作）
1.3.3	服务要求	符合现行国家及相关行业标准并满足采购人要求
1.3.4	服务时间	1 年
1.3.5	服务标准	合格
1.4.1	供应商资格条件	详见竞争性谈判公告“二、申请人资格要求”
1.10.1	偏离	不允许负偏离
1.11.1	谈判预备会	不召开
2.1.1	构成竞争性谈判文件的其他材料	除竞争性谈判文件外，采购人对竞争性谈判文件进行的澄清或者修改内容均是构成竞争性谈判文件的组成部分。
2.2.1	供应商提出问题的截止时间	递交响应文件的截止之日3日前。
2.2.2	供应商要求澄清竞	递交响应文件的截止之日3日前

	竞争性谈判文件的截止时间	
2.3.1	采购人书面澄清的时间	递交响应文件的截止之日3日前,通过开封市公共资源交易中心(兰考分中心)网站发布,一经发布即视为供应商已收到并确认,请各供应商及时关注本项目发出的相关信息。
3.1.1	构成响应文件的其他材料	/
3.3.1	响应有效期	60日历天(投标截止之日起)
3.6.1	响应文件份数	加密的电子响应文件_壹_份(在会员系统指定位置上传)
3.6.3	响应文件签字或盖章要求	按照竞争性谈判文件中“响应文件格式”要求在相应的位置签章。
4.1.1	响应文件提交截止时间	2026 年 10 月 20 日 9 时 30 分(北京时间)。
5.1.1	开标时间和地点	开标时间:同响应文件提交截止时间 开标地点:开封市公共资源交易中心(兰考分中心) (http://ggzy.lankao.gov.cn)。
4.1.1	是否退还响应文件	否
5.2.1	开标程序	开标程序: 1. 本项目采用“远程不见面”开标方式,供应商无需到现场提交原件资料、无需到兰考县公共资源交易中心现场参加开标会议;供应商应当在开标时间前,登录远程开标大厅,在线准时参加开标活动并进行响应文件解密、答疑澄清等(系统解密时长默认为 40 分钟,错过解密时长者视为自动放弃本次投标), 2. 主持人点击“开标”,解密开始倒计时,供应商对所上传加密的响应文件在规定时间内进行解密。因供应商原因造成响应文件未解密的,视为撤销其响应文件。部分供应商的响应文件未解密的,其他供应商的响应文件的开标会议可以继续。一个包解密的响应文件不足 3 家时该包不再继续进行。 3. 解密时间结束后 5 分钟为质疑时间,供应商可对开标会议提出质疑,无供应商提出质疑视为对开标会议无异议,开标结束。

6.1.1	谈判小组的组建	1. 谈判小组构成: 共 <u>3</u> 人, 其中采购人代表 <u>1</u> 人; 评标专家 <u>2</u> 人。 2. 评标专家确定方式: 参加评标的专家于开标前24小时内, 从符合相关法律法规规定的评标专家库中随机抽取。
6.1.2	是否授权谈判小组确定成交人	否, 推荐的成交候选人数: 3名
7.1.1	结果公告媒介及期限	1. 公示媒介: 《河南省政府采购网》、《中国招标投标公共服务平台》、《开封市公共资源交易中心(兰考分中心)》 2. 公示期限: 1 个工作日
7.2.1	签订合同	采购人和成交人应当自成交通知书发出之日起 30 天内, 根据竞争性谈判文件和成交人的响应文件订立书面合同。成交人无正当理由拒签合同的, 采购人取消其成交资格。
7.5.1	付款方式	以签订合同为准
11	质疑(投诉)	如对本项目有质疑(投诉), 需按照相关流程通过线上提起。
12	需要补充的其他内容	
12.1	电子响应文件	1、供应商应在响应文件递交的截止时间之前通过开封市公共资源交易中心(兰考分中心)网站递交电子响应文件, 并由供应商的法定代表人电子签章和企业电子签章; 2、请供应商在上传电子响应文件时认真检查上传响应文件是否完整、正确。 3、请供应商时刻关注开封市公共资源交易中心(兰考分中心)网站和公司 CA 密钥推送消息。 4. 加密电子响应文件逾期上传的, 采购人不予受理。 5. 按开标程序解密电子响应文件。 备注: 供应商的电子响应文件需到开封市公共资源交易中心(兰考分中心)网站凭 CA 密钥登录会员系统, 在“组件下载”中下载最新版本的响应文件制作工具安装包, 并使用安装后的最新版本响应文件制作工具制作电子响应文件(具体操作程序详见开封市公共资源交易中心(兰考分中心)网站操作规程); 供应商因交易中心电子交易系统问题无法上传电子响应文件时, 请在工作时间与兰考县公共资源交易中心联系。
12.2	需要补充的其他内容	1. 供应商如认为本竞争性谈判文件含有倾向性或排斥潜在供应商的条款而使自己的权益受到损害的, 请以网上质疑形式提出, 否则, 将视为对本竞争性谈判文件要求无任何异议。 2. 供应商一旦递交了响应文件, 即被认为接受了本竞争性谈判文件

	中的所有条款和规定.
12.3	本项目最高限价为：1415268.00 元 注：供应商的响应报价不得超过此最高限价，否则按废标处理。
12.4	代理服务费：参照《河南省招标代理服务收费指导意见》豫招协【2023】002 号，以本项目成交总金额为计费基数计取，由成交供应商支付，成交供应商须在领取成交通知书前足额缴纳；该费用包含在供应商的响应总报价中，不单独列项。
12.5	供应商从参与项目交易开始至项目交易活动结束止，应时刻关注电子交易系统的项目进度和状态，留意变更公告等内容，特别是项目开标后，谈判小组向供应商提出的澄清要求、报价要求等，供应商应自系统发出 30 分钟（另有约定的从其约定）内回复，错过重要信息或超过 30 分钟回复者，供应商自行承担责任。
12.6	本项目对应的中小企业划分标准所属行业：物业管理。

1. 总 则

1.1 项目概况

根据《中华人民共和国政府采购法》等有关法律、法规和规章的规定，本项目已具备采购条件，现对本项目进行招标。

1.1.1 本项目采购人：见供应商须知前附表。

1.1.2 本项目采购代理机构：见供应商须知前附表。

1.1.3 项目名称：见供应商须知前附表。

1.1.4 项目编号：见供应商须知前附表。

1.1.5 采购方式：见供应商须知前附表。

1.2 资金来源和落实情况

1.2.1 本项目的资金来源：见供应商须知前附表。

1.2.2 本项目的资金落实情况：见供应商须知前附表。

1.3 采购内容、服务范围、服务要求、服务时间、服务标准

1.3.1 采购内容：见供应商须知前附表。

1.3.2 服务范围：见供应商须知前附表。

1.3.3 服务要求：见供应商须知前附表。

1.3.4 服务时间：见供应商须知前附表。

1.3.5 服务标准：见供应商须知前附表。

1.4 供应商资格要求

1.4.1 供应商应具备资质条件：见供应商须知前附表。

1.4.2 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) 在最近三年内有骗取中标或严重违约的。

(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，同时参加同一合同项下的政府采购活动。

(7) 未达到供应商须知前附表其他要求。

1.5 费用承担

供应商准备和参加投标活动所发生的一切费用自理。

1.6 保密

参与招标采购投标活动的各方应对竞争性谈判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。

1.7 语言文字

除专用术语外，与招标投标有关的语言均使用中文。必要时专用术语应附有中文注释。

1.8 计量单位

所有计量均采用中华人民共和国法定计量单位。

1.9 偏离

见供应商须知前附表。

2. 竞争性谈判文件

2.1 竞争性谈判文件的组成

本竞争性谈判文件包括：

- (1) 竞争性谈判公告
- (2) 供应商须知
- (3) 评标办法
- (4) 合同条款及格式
- (5) 服务要求
- (6) 响应文件格式

除竞争性谈判文件外，采购人对竞争性谈判文件进行的澄清或者修改内容均是构成竞争性谈判文件的组成部分。

2.2 竞争性谈判文件的澄清

2.2.1 供应商应仔细阅读和检查竞争性谈判文件的全部内容。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以书面形式（包括信函、电报、传真等可以有形地表现所载内容的形式），要求采购人对采购文件予以澄清。

2.2.2 竞争性谈判文件的澄清将在供应商须知前附表规定的时间前以相关网站发布本项目信息形式给供应商，但不指明澄清问题的来源。如果澄清发出的时间不满

足相关要求，则按规定相应延长响应文件提交截止时间。

2.3 竞争性谈判文件的修改

2.3.1 在响应文件提交截止时间3日前，采购人可以书面形式修改竞争性谈判文件，采购人将通过公告发布网站，以“变更公告”或系统内部“答疑文件”形式告知供应商，以此编制响应文件，如果修改竞争性谈判文件的时间距响应文件提交截止时间不足3日，相应延长响应文件提交截止时间。

2.4 竞争性谈判文件的解释

竞争性谈判文件最终解释权归采购人，所有解释均依据本竞争性谈判文件及有关的法律、法规；在评标时，若出现竞争性谈判文件无明确说明和处理的情况时，由谈判小组讨论确定处理方案；谈判小组成员之间对处理方案有争议时，采取少数服从多数的投票方式确定。

3. 响应文件

3.1 响应文件的组成

3.1.1 响应文件应包括下列内容：

- 一、响应函
- 二、响应函附录
- 三、报价明细表
- 四、服务响应表
- 五、法定代表人身份证明和授权委托书
- 六、资格审查资料
- 七、服务方案
- 八、服务承诺
- 九、其他材料

3.2 响应报价

3.2.1 投标货币

响应文件中响应报价全部采用人民币表示。

3.2.2 响应报价

(1) 本项目设有最高限价，供应商的响应报价不得高于最高限价，否则按废标处理；

(2) 供应商应根据最高限价自主报价（含二次报价）。

(3) 如响应报价表中的响应报价大写金额和小写金额不一致的，以大写金额为准；

总价金额与单价金额不一致的，以单价金额为准，但单价金额小数点有明显错误的除外；对不同文字文本响应文件的解释发生异议的，以中文文本为准；

（4）供应商的响应报价包含并满足本项目服务范围、服务要求、服务时间、服务标准所发生的一切费用的总报价；

（5）响应报价不得低于企业成本。

3.2.3 在投标之前，供应商须仔细阅读竞争性谈判文件，如有问题须向采购代理机构或采购人咨询。

3.2.4 价格扣除

详见评标办法

3.3 响应有效期

3.3.1 在供应商须知前附表规定的响应有效期内，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响应有效期的，采购人以书面形式通知所有供应商延长响应有效期，但不得要求或被允许修改或撤销其响应文件；供应商拒绝延长的，其投标失效。

3.4 资格审查资料

3.4.1 资格审查资料：详见供应商须知前附表。

3.4.2 是否接受联合体投标：详见供应商须知前附表。

3.5 备选投标方案

供应商不得递交备选投标方案，按竞争性谈判文件规定提交备选投标方案的除外。

3.6 响应文件的编制

3.6.1 响应文件应按“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。

3.6.2 响应文件应当对竞争性谈判文件有关采购内容、服务范围、服务要求、服务时间、服务标准、响应有效期等实质性内容作出响应。

3.6.3 电子响应文件要求：电子响应文件全部采用电子文档，响应文件所附的证书证件均为原件扫描件并加盖供应商电子签章；并按竞争性谈判文件要求在相应位置加盖电子签章或签名，由供应商的法定代表人签字或加盖电子签章的，应附法定代表人身份证明，由代理人签字或加盖电子签章的，应附由法定代表人签署的授权委托书。

4. 投标

4.1.1 开标时间：供应商须知前附表

4.1.2 开标地点：供应商须知前附表

4.2 响应文件的递交

4.2.1 供应商应在供应商须知前附表规定的响应文件提交截止时间前递交响应文件。

4.2.2 供应商递交响应文件的地点：详见供应商须知前附表。

4.2.3 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提交截止时间前，供应商可以修改或撤回已递交的响应文件。

4.4 评标中有下列情形之一的，其投标将会被拒绝：

- (1) 电子响应文件无法定代表人电子签章和企业电子签章的；
- (2) 未按规定格式填写，内容不全或关键字迹模糊、无法辨认的；
- (3) 供应商递交两份或多份内容不同的响应文件，或在一份响应文件中对同一项目报有两个或多个报价，且未声明哪一个有效，按竞争性谈判文件规定提交备选响应方案的除外；
- (4) 不按谈判小组要求澄清、说明或补正的；
- (5) 明显不符合招标采购需求、工作要求的要求；
- (6) 响应文件附加有采购人不能接受的条件；
- (7) 供应商以他人的名义投标、串通投标、欺诈、威胁、以行贿手段或其他弄虚作假方式谋取中标/成交，采取可能影响评标公正性的不正当手段的；
- (8) 不符合竞争性谈判文件中规定的其他实质性要求的；
- (9) 投标/响应行为违反相关法律、法规和规定的。

5. 开标

5.1 开标时间和地点

详见供应商须知前附表。

5.2 开标程序

详见供应商须知前附表。

6. 谈判

详见评审办法

7. 合同授予

7.1 定标方式

7.1.1 除供应商须知前附表规定谈判小组直接确定成交人外，采购人依据谈判小组推荐的成交候选人的顺序确定成交人，谈判小组推荐成交候选人的人数见供应商须知前附表。

7.2 中标通知

在规定的响应有效期内，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中标/成交的供应商。

7.3 签订合同

7.3.1 采购人和成交人应当自成交通知书发出之日起30天内（成交人应在发布成交结果公告后的3个工作日内领取成交通知书，逾期未领的，视同成交结果公告后的第1个工作日内已领取），根据竞争性谈判文件和成交人的响应文件订立书面合同。成交人无正当理由拒签合同的，采购人取消其中标资格。

7.3.2 发出成交通知书后，给成交人造成损失的，还应当赔偿损失。

8. 重新招标

8.1 重新招标

有下列情形之一的，采购人将重新招标：

- （1）响应文件提交截止时间止，供应商少于3家的；
- （2）经谈判小组评审后否决所有投标/响应的。

8.2 改变招标采购方式

重新招标采购后供应商仍少于3家或者所有投标被否决的，属于必须审批或核准的采购项目，经原审批或核准部门批准后改变招标采购方式。

8.3 重新采购的其他情形

采购人依据谈判小组推荐的成交候选供应商名单确定成交人。采购人原则上应当确定排名第一的成交候选供应商为成交人。若排名第一的成交候选供应商放弃中标/成交资格、因不可抗力不能履行合同，或者被查实存在影响成交结果的违法行为等情形，不符合中标/成交条件的，采购人可以按照谈判小组提出的成交候选供应商名单排序依次确定其他成交候选供应商为成交人，也可以重新招标采购。

9. 纪律和监督

9.1 对采购人的纪律要求

采购人不得泄漏招标投标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。

9.2 对供应商的纪律要求

供应商不得相互串通投标或者与采购人串通投标，不得向采购人或者谈判小组成员行贿谋取中标，不得以他人名义投标或者以其他方式弄虚作假骗取中标；供应商不得以任何方式干扰、影响评标工作。

9.3 对谈判小组成员的纪律要求

谈判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人的推荐情况以及评标有关的其他情况。在评标活动中，谈判小组成员不得擅离职守，影响评标程序正常进行，不得使用第三章“评标办法”没有规定的评审因素和标准进行评标。

9.4 对与评标活动有关的工作人员的纪律要求

与评标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、成交候选人的推荐情况以及评标有关的其他情况。在评标活动中，与评标活动有关的工作人员不得擅离职守，影响评标程序正常进行。

10. 代理服务费

代理服务费：详见供应商须知前附表。

11. 质疑（投诉）

如对本项目有质疑（投诉），需按照相关流程通过线上提起。

12. 需要补充的其他内容

12.1 未尽事宜按国家有关规定执行。

12.2 本竞争性谈判文件的解释权归采购人。

附件:大中小微型企业划分标准（国家政策和标准如有调整时以最新为准）

行业名称	指标名称	计量单位	大型	中型	小型	微型
农、林、牧、渔业	营业收入(Y)	万元	$Y \geq 20000$	$500 \leq Y < 20000$	$50 \leq Y < 500$	$Y < 50$
工业 *	从业人员(X)	人	$X \geq 1000$	$300 \leq X < 1000$	$20 \leq X < 300$	$X < 20$
	营业收入(Y)	万元	$Y \geq 40000$	$2000 \leq Y < 40000$	$300 \leq Y < 2000$	$Y < 300$
建筑业	营业收入(Y)	万元	$Y \geq 80000$	$6000 \leq Y < 80000$	$300 \leq Y < 6000$	$Y < 300$
	资产总额(Z)	万元	$Z \geq 80000$	$5000 \leq Z < 80000$	$300 \leq Z < 5000$	$Z < 300$
批发业	从业人员(X)	人	$X \geq 200$	$20 \leq X < 200$	$5 \leq X < 20$	$X < 5$
	营业收入(Y)	万元	$Y \geq 40000$	$5000 \leq Y < 40000$	$1000 \leq Y < 5000$	$Y < 1000$
零售业	从业人员(X)	人	$X \geq 300$	$50 \leq X < 300$	$10 \leq X < 50$	$X < 10$
	营业收入(Y)	万元	$Y \geq 20000$	$500 \leq Y < 20000$	$100 \leq Y < 500$	$Y < 100$
交通运输业 *	从业人员(X)	人	$X \geq 1000$	$300 \leq X < 1000$	$20 \leq X < 300$	$X < 20$
	营业收入(Y)	万元	$Y \geq 30000$	$3000 \leq Y < 30000$	$200 \leq Y < 3000$	$Y < 200$
仓储业*	从业人员(X)	人	$X \geq 200$	$100 \leq X < 200$	$20 \leq X < 100$	$X < 20$
	营业收入(Y)	万元	$Y \geq 30000$	$1000 \leq Y < 30000$	$100 \leq Y < 1000$	$Y < 100$
邮政业	从业人员(X)	人	$X \geq 1000$	$300 \leq X < 1000$	$20 \leq X < 300$	$X < 20$
	营业收入(Y)	万元	$Y \geq 30000$	$2000 \leq Y < 30000$	$100 \leq Y < 2000$	$Y < 100$
住宿业	从业人员(X)	人	$X \geq 300$	$100 \leq X < 300$	$10 \leq X < 100$	$X < 10$
	营业收入(Y)	万元	$Y \geq 10000$	$2000 \leq Y < 10000$	$100 \leq Y < 2000$	$Y < 100$
餐饮业	从业人员(X)	人	$X \geq 300$	$100 \leq X < 300$	$10 \leq X < 100$	$X < 10$
	营业收入(Y)	万元	$Y \geq 10000$	$2000 \leq Y < 10000$	$100 \leq Y < 2000$	$Y < 100$
信息传输业 *	从业人员(X)	人	$X \geq 2000$	$100 \leq X < 2000$	$10 \leq X < 100$	$X < 10$
	营业收入(Y)	万元	$Y \geq 100000$	$1000 \leq Y < 100000$	$100 \leq Y < 1000$	$Y < 100$
软件和信息技术服务业	从业人员(X)	人	$X \geq 300$	$100 \leq X < 300$	$10 \leq X < 100$	$X < 10$

	营业收入(Y)	万元	$Y \geq 10000$	$1000 \leq Y < 10000$	$50 \leq Y < 1000$	$Y < 50$
房地产开发经营	营业收入(Y)	万元	$Y \geq 200000$	$1000 \leq Y < 200000$	$100 \leq Y < 1000$	$Y < 100$
	资产总额(Z)	万元	$Z \geq 10000$	$5000 \leq Z < 10000$	$2000 \leq Z < 5000$	$Z < 2000$
物业管理	从业人员(X)	人	$X \geq 1000$	$300 \leq X < 1000$	$100 \leq X < 300$	$X < 100$
	营业收入(Y)	万元	$Y \geq 5000$	$1000 \leq Y < 5000$	$500 \leq Y < 1000$	$Y < 500$
租赁和商务服务业	从业人员(X)	人	$X \geq 300$	$100 \leq X < 300$	$10 \leq X < 100$	$X < 10$
	资产总额(Z)	万元	$Z \geq 120000$	$8000 \leq Z < 120000$	$100 \leq Z < 8000$	$Z < 100$
其他未列明行业 *	从业人员(X)	人	$X \geq 300$	$100 \leq X < 300$	$10 \leq X < 100$	$X < 10$

第三章 评标办法

评标办法前附表

条款号		评审因素	评审标准
2.1.1	资格 评审 标准	具有独立承担民事责任的能力	符合第二章“供应商须知”1.4.1的规定
		具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度	符合第二章“供应商须知”1.4.1的规定
		具有履行合同所必须的设备和专业技术能力	符合第二章“供应商须知”1.4.1的规定
		纳税缴费和社保缴费证明材料	符合第二章“供应商须知”1.4.1的规定
		参加政府采购活动前三年内在经营活动中无重大违法记录	符合第二章“供应商须知”1.4.1的规定
		信用记录	符合第二章“供应商须知”1.4.1的规定
		其他要求	符合竞争性谈判文件其他资格要求
2.1.2	符合性 评审 标准	供应商名称	与营业执照一致
		响应函签字盖章	符合响应函签字盖章格式要求
		响应文件格式	符合“响应文件格式”的要求
		报价唯一	只能有一个有效响应报价
		采购内容	符合第二章“供应商须知”的规定
		采购范围	符合第二章“供应商须知”的规定
		服务要求	符合第二章“供应商须知”的规定
		服务时间	符合第二章“供应商须知”的规定
		服务标准	符合第二章“供应商须知”的规定
		响应有效期	符合第二章“供应商须知”的规定
		其他要求	符合竞争性谈判文件其他要求

1. 评审原则

本项目采用最低评标价法，评标活动遵循公平、公正、科学和择优的原则。

1.1 由谈判小组根据采购人要求最终确定谈判内容；

1.2 在与供应商谈判之前，谈判小组将根据竞争性谈判文件规定，首先审定每份响应文件是否在实质上响应了竞争性谈判文件的要求；

1.3 如果响应文件实质上未响应竞争性谈判文件要求，采购人将予以拒绝，并且不允许通过修正或撤消其不符合要求的差异或保留，使之成为具有响应性的投标；

1.4 谈判小组可以要求供应商对响应文件中含义不明确的内容作必要的澄清或者说明，但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。

2. 评审程序

2.1 首先由谈判小组依据本章前附表规定的标准对供应商的响应文件进行评审，确定入选谈判的供应商名单，有一项不符合评审标准的，作废标处理。

有以下情形之一的，作废标处理：

- (1) 串通投标或弄虚作假或有其他违法行为的；
- (2) 不按谈判小组要求澄清、说明或补正的；
- (3) 未按规定格式填写、内容不全或关键字迹模糊、无法辨认的；
- (4) 响应文件附有采购人不能接受的条件；
- (5) 不符合竞争性谈判文件规定的其他实质性要求。

2.2 谈判小组将在以下几个方面与入选谈判供应商进行充分谈判：

- (1) 物业服务组织架构、项目管理团队配置、人员保障方案；
- (2) 物业服务实施方案，包含保洁、秩序维护、绿化养护、公共设施日常管护等服务内容、作业标准、服务频次；
- (3) 服务质量管控机制、内部考核、投诉处理机制、履约保障措施；
- (4) 各类突发事件应急预案（消防安全、防汛、应急维修、突发事件处置等）；
- (5) 报价构成、人员薪酬保障及其他增值服务承诺。

谈判小组应当给予各入选谈判供应商平等谈判机会；谈判过程中如发生采购服务要求实质性变动，须经采购人代表确认并书面通知全部参与谈判供应商。

2.3 报价谈判

2.3.1 谈判小组与入选谈判供应商完成谈判后，组织供应商提交最后报价（第二轮报价），所有通过谈判、满足竞争性谈判文件实质性要求的供应商，须在规定时间内通过电子交易平台递交最后报价。未在规定时间内提交最后报价且无正当理由

由的，视为放弃最后报价，其报价按首次响应报价执行。经政府采购政策价格扣除后，多家供应商评审最终报价相同，且全部满足谈判文件实质性要求的，谈判小组首先对各供应商提交的服务方案、服务承诺进行综合比对；经比对不能区分服务优劣的，采用随机抽取方式确定成交候选人排序，抽取过程完整记录并存入评审档案。

2.3.2 谈判小组认为供应商报价低于成本或者明显低于其他供应商报价，有可能影响服务质量或者不能诚信履约的，应当要求其在电子交易平台规定时限内提交书面说明，必要时提交相关证明材料；供应商不能合理证明报价合理性的，经谈判小组评审确认后，可不推荐该供应商作为成交候选人，相关评审情况记入评审报告。

2.4 价格扣除

本项目执行《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库〔2020〕46号）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等政府采购政策。

根据《中华人民共和国政府采购法实施条例》“第六条”、《财政部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）和《河南省财政厅关于进一步做好政府采购支持中小企业发展有关事项的通知豫财购》（〔2022〕5号）、财库〔2020〕46号文件的规定，本项目给予小微企业20%的价格扣除优惠，大中型企业与小微企业组成联合体或者大中型企业向小微企业分包的（联合协议或者分包意向协议约定小微企业的合同份额应占合同总金额的30%），给予联合体或大中型企业6%的价格扣除优惠，用扣除后的价格参加评审。没有提供《中小企业声明函》的供应商将被视为不接受投标总价的扣除，用原投标总价参与评审；关于监狱企业：视同小微企业。须提供由省级以上监狱管理局、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，否则不考虑价格扣除；关于残疾人福利性单位：视同小微企业。须提供完整的“残疾人福利性单位声明函”，否则在价格评审时不予考虑价格扣除；同一供应商，价格扣除优惠只享受一次，不重复享受政策。

3. 评标结果

3.1 谈判小组完成评标程序后，根据供应商的最终报价，按最终报价从低至高的顺序推荐3名成交候选人，并向采购人提交由谈判小组集体签字的书面谈判报告。

3.2 采购人应当从谈判小组推荐的成交候选人中，根据质量和服务均能满足竞争性谈判文件实质性响应要求且最后报价最低的原则确定成交人。

第四章 合同条款及格式

(以采购人最终签订的内容为准)

物业管理服务合同书

合同编号：_____

项目名称：_____

项目编号：_____

甲方（采购人）：_____

乙方（供应商 / 成交人）：_____

根据《中华人民共和国民法典》等法律法规，本项目采购文件、乙方响应文件、成交通知书及相关澄清、更正文件，甲乙双方经平等协商，订立本合同，共同信守。

第一条 合同文件组成及解释顺序

下列文件互为补充，构成合同完整组成部分。文件之间如有冲突，按下列优先级从高到低解释：

1. 本合同及经双方签署的书面补充协议；
2. 成交通知书；
3. 本项目采购文件（含采购公告、更正公告、答疑澄清文件、采购需求、评审办法、合同主要条款）；
4. 乙方响应文件、响应函、报价明细表、服务方案、人员配置、承诺函、中小企业声明函、资格证明等全部响应资料；

乙方在响应文件中承诺的优于采购文件要求的服务内容、标准，属于乙方合同义务，对双方具有约束力。

第二条 服务项目概况

1. 服务名称：_____

2. 服务地点：_____

3. 服务内容：_____

4. 服务期限：_____年_____月_____日起至_____年_____月_____日止。

本合同到期自动终止，不自动续期。如需继续采购服务，采购人须按政府采购相

关规定重新组织采购，乙方不享有优先续约权。

第三条 合同价款

1. 本合同含税总价款（人民币）：大写：_____元整（¥_____元）。

2. 本合同总价为包干总价，包含为完成本项目全部服务所需人工费、社会保险费、住房公积金、福利费、服装费、保洁耗材、工具器具、设备使用费、保险费、管理费、安全生产费、培训费、交通、税金、利润、风险费、应急处置费、责任赔偿费等完成本合同全部义务的一切费用。除本合同另有书面约定外，采购人不再另行支付任何款项。

3. 本合同价款包含全部税费，乙方须按国家税收法律法规开具合法有效的发票。

第四条 付款方式

1. 付款周期：_____。

2. 支付流程：_____。

3. 扣减规则：_____。

4. 履约保证金：_____。

5. 付款账户：_____。

第五条 服务验收与考核

1. 考核主体：_____。

2. 考核依据：_____。

3. 日常检查：_____。

4. 月度考核：_____。

5. 项目总验收：_____。

6. 验收产生争议：聘请第三方专业机构参与验收，费用由责任方承担。

第六条 本项目实施月度服务考核，考核结果作为服务费结算依据，成交供应商必须接受该考核管理要求。

第六条 甲方权利与义务

1. 按合同约定及时组织考核、支付合同价款。

2. 向乙方提供服务所需基础作业条件。

3. 有权对乙方服务质量、在岗人员、安全管理进行监督、检查，对不合格事项要求乙方限期整改，有权要求乙方更换不符合校园管理要求的工作人员。

4. 向乙方交底校园管理制度、校园安全要求、重点管控区域及应急预案。

5. 不干预乙方企业内部人事、薪酬管理，但有权要求乙方人员遵守学校规章制度。

6. 甲方发现乙方存在转包、违法分包、人员脱岗、服务严重不达标等重大违约情形，有权按合同约定行使合同解除权。

第七条 乙方权利与义务

1. 乙方须严格按照采购需求、响应方案、本合同及附件配齐全部岗位人员，所有人员必须依法签订劳动合同，足额缴纳工资、社保、工伤保险，购买人身意外伤害保险；乙方承担全部用工责任，如发生劳动纠纷、工伤事故、人身伤害、财产损失，全部赔偿、法律责任均由乙方承担，如甲方因此被追责、垫付费用，甲方有权向乙方全额追偿。

2. 乙方派驻现场人员须遵守学校规章制度，服从甲方合理管理；乙方人员出现违纪、服务态度恶劣、不能胜任岗位的，甲方有权要求乙方 7 日内更换人员，乙方不得拒绝。

3. 乙方不得将本项目转包、违法分包。一经查实转包或违法分包，甲方有权单方解除合同，没收履约保证金，乙方承担由此造成的全部损失。

4. 落实安全生产、消防安全管理，制定校园突发事件应急预案，定期组织应急演练；做好学生安全防护，防范服务区域内安全事故。因乙方管理、操作不当造成人身伤害、财产损毁，全部损失由乙方承担。

5. 做好资料保密，乙方及所有工作人员对在校师生信息、校内资料、校园内部管理信息负有保密义务，合同终止后保密义务持续有效，不得泄露、外传。

6. 乙方负责服务工具、保洁物料、劳保用品的采购、保管、更换，保证物资充足，满足服务标准。

7. 乙方须建立内部管理制度、岗位台账、人员考勤记录、巡检记录、整改台账，甲方有权随时查阅。

8. 乙方须自行承担派驻人员食宿、交通、劳动保护等相关费用。

第八条 违约责任

1. 乙方未按甲方整改通知要求按期整改或整改后仍不达标的，甲方按考核细则扣减当期服务费；同一问题多次整改不合格，甲方有权暂停支付服务费直至整改到位。

2. 乙方擅自转包、违法分包项目，甲方有权单方解除合同，没收履约保证金，乙方赔偿甲方全部经济损失。

3. 乙方人员脱岗、缺岗、擅自离岗，按考核细则扣款；造成校园安全事故、财

产损失的，乙方全额赔偿。

4. 乙方擅自单方面停止服务、撤场的，视为根本违约，甲方有权解除合同、没收履约保证金，乙方赔偿甲方另行采购产生的差价损失。

5. 甲方逾期支付服务费，逾期部分按全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率（LPR）计算违约金。因乙方未按时提交发票、验收资料或考核争议造成的逾期付款，甲方不承担违约责任。

6. 任何一方其他违约行为，违约方赔偿守约方的实际直接损失。

第九条 合同变更、中止与解除

1. 本合同实质性内容不得擅自变更。确需变更的，须符合政府采购法律法规要求，双方签订书面补充协议，按规定履行政府采购备案程序。未经法定程序的变更无效。

2. 发生不可抗力导致合同无法继续履行的，双方可协商中止或解除合同，互不承担违约责任，按实际已完成服务据实结算。

3. 乙方发生下列情形之一，甲方有权单方解除合同：

- （1）转包、违法分包本项目；
- （2）连续两个月月度考核不合格，整改后仍无法达到服务标准；
- （3）擅自停止服务、擅自撤场；
- （4）出现重大安全责任事故，造成严重影响；
- （5）提供虚假资料、弄虚作假履约。

4. 合同解除后，乙方须在甲方要求期限内完成现场移交、人员撤离，配合甲方完成交接，逾期不移交造成损失由乙方承担。

第十条 知识产权与保密

1. 乙方为本项目编制的服务方案、应急预案、管理制度等成果资料，采购人拥有使用权。

2. 乙方及其工作人员对服务过程接触到的师生个人信息、学校内部资料承担保密义务，未经甲方书面同意不得向第三方泄露，保密义务不因合同终止而失效。如乙方违反保密义务，须赔偿甲方全部损失。

第十一条 争议解决

因履行本合同发生争议，双方先行友好协商；协商不成，向甲方所在地人民法院提起诉讼。

第十二条 通知与送达

双方所有书面通知、函件、整改通知，以合同载明地址、联系人、电话作为有效送达地址；邮寄、现场签收、电子邮箱送达均视为有效送达，地址变更须提前书面告知对方。

第十三条 其他约定

1. 政府采购政策：本项目评审阶段享受的中小企业价格扣除仅用于评审，不改变合同成交总价。

2. 廉政约定：甲乙双方不得发生商业贿赂行为，一经发现，守约方可单方解除合同并上报监管部门。

3. 本合同未尽事宜，双方可签订书面补充协议，补充协议与本合同具有同等法律效力。补充协议不得改变采购文件、响应文件、成交通知书的实质性内容。

4. 本合同一式【肆】份，甲方贰份，乙方壹份，政府采购备案壹份；自甲乙双方法定代表人或授权代表签字并加盖公章之日生效。

（以下无正文）

甲方（采购人）（盖章）：_____

法定代表人 / 授权代表：_____

联系电话：_____

日期：____年____月____日

乙方（成交供应商）（盖章）：_____

法定代表人 / 授权代表：_____

联系电话：_____

统一社会信用代码：_____

开户银行：_____

银行账号：_____

日期：____年____月____日

第五章 服务需求及要求

一、服务需求

序号	服务内容	人数	服务月数	工作要求
1	行知楼保洁	2	9	1 栋, 6层8220.94m ² ,每人负责三层, 8:00—20:00, 其中 1、5 层每节课打扫一遍
2	水电工	2	9	负责校园全部区域, 共 12 万平方, 24 小时有人在岗
3	宿舍楼保洁	4	9	4 栋, 每栋6层8671.71m ² ,每人负责一栋, 每天打扫一遍, 垃圾全部清运到指定位置
4	寝管	4	9	4 栋, 每栋6层8671.71m ² ,每人负责一栋, 24 小时在岗
5	管理人员	1	12	负责校园全部区域, 学生在校期间在岗
6	保安	8	12	南门 4 人、北门 4 人, 24 小时有人在岗
7	教学楼保洁	30	9	6 栋, 每栋 5 层共 5642.29m ² ;每人负责一层, 8:00-20:00, 每节课打扫一遍:

二、岗位人员要求

1. 行知楼保洁

(1) 年龄：55 周岁及以下，身体健康，无传染性疾病，能够适应高中课间大流量高频保洁作业；

(2) 岗位工作要求：完成楼道、楼梯扶手、卫生间、公共区域清扫保洁，垃圾及时归集清运，做好保洁作业记录；课间如出现呕吐物、积水、污渍，15 分钟内到场处置，防止学生滑倒摔伤；作业避开上课时间，不干扰正常教学秩序。

(3) 其他：无不良嗜好；上岗完成校园管理制度、保洁操作、学生服务礼仪、安全防护岗前培训；统一着装、佩戴岗位工牌；不得与学生发生争吵，不向学生兜售任何物品；服从项目主管及学校后勤管理。

2. 水电工

(1) 年龄：55 周岁及以下，身体健康，身体健康，无高空、带电作业职业禁忌；

(2) 岗位工作要求：负责教学楼、宿舍楼水电照明、门窗、给排水、公共设施的日常巡检、维修、应急抢修；晚自习、夜间出现漏水、断电等突发故障优先处置；建立完整维修报修台账，做到报修 — 派工 — 维修 — 销号闭环；严格执行带电、高空作业安全操作规程；维修作业尽量避开上课时间，减少对教学干扰；小型维修耗材由成交供应商自备。

(3) 其他：持有有效低压电工特种作业操作证，掌握给排水、木工维修实操技能；证书到期前完成复审，证书原件可供采购人随时备查；作业完毕做到工完场清。

3. 宿舍楼保洁

(1) 年龄：55 周岁及以下，身体健康，适合保洁体力作业；

(2) 岗位工作要求：每日对宿舍楼道、楼梯、公共卫生间清扫擦拭，垃圾桶每日清洗消杀，垃圾全部清运至学校指定位置；避开学生休息高峰开展作业，减少对学生休息干扰；做好保洁作业台账记录。

(3) 其他：参加宿舍专项岗前培训；统一着装；不得私自进入学生宿舍房间，未经学校允许不得翻动学生私人物品；服从项目管理人员及宿管部门调度。

4. 寝管

(1) 年龄：55 周岁及以下，身体健康，心理素质良好，责任心强，善于与高中生沟通；

(2) 岗位工作要求：严格执行 24 小时在岗值守制度，夜间不得脱岗、不得在值班室卧床睡觉；严格执行学校作息制度，落实熄灯管理；晚间定时查寝，做好晚归、缺勤学生登记，发现学生未归第一时间上报学校；常态化排查宿舍违规电器、私拉电线、管制物品；遇到学生争吵、身体不适、宿舍漏水漏电等突发事件第一时间处

置上报；完整留存查寝、安全巡查台账。

(3) 其他：上岗开展宿舍管理、消防应急、高中生沟通方式专项培训；严禁训斥、辱骂、体罚学生，不得私自扣留学生私人物品；接到学校人员更换通知 7 日内完成人员替换；不得留宿外来人员。

5. 管理人员

(1) 年龄：50 周岁及以下，身体健康；

(2) 岗位工作要求：全面统筹校园全部物业服务工作，学生在校（含晚自习）期间在岗；负责全体物业人员排班调度、日常巡检；接收学校整改通知，做到限时整改闭环；考试、大型活动期间统筹物业保障工作；统筹消防、防汛、突发事件应急处置；手机保持 24 小时通讯畅通；按月整理全套物业服务台账资料，配合学校月度考核；对物业人员违纪、服务质量问题进行内部管理。

(3) 其他：上岗完成校园管理、应急处置专项培训。

6. 保安

(1) 年龄：55 周岁及以下，身体健康，反应灵敏；

(2) 岗位工作要求：严格落实高中校园门禁制度，外来人员、外来车辆必须登记核实方可入校；严格配合学校学生外出审批制度，无学校审批手续严禁放学生私自离校；定时对围墙、宿舍周边、教学楼周边开展夜间巡逻；熟练操作消防器材；对校外无关人员滋扰校园及时处置上报；做好巡逻、门禁登记台账；严禁睡岗、脱岗，晚自习、放学高峰期加强校门值守。

(3) 其他：持有有效保安员证；严禁和师生发生言语冲突；发现校园安全隐患第一时间上报学校。

7. 教学楼保洁

(1) 年龄：55 周岁及以下，身体健康，可适应高中课间大流量、晚自习保洁工作；

(2) 岗位工作要求：每节课结束后开展巡回保洁；及时清理走廊、楼梯、卫生间垃圾、污渍；课间学生集中活动时段重点做好地面防滑保洁；出现呕吐、积水 15 分钟内处置；作业避开上课，不干扰课堂教学；做好保洁作业记录；期中、期末等大型考试期间加强保洁频次。

(3) 其他：完成校园制度、保洁规范岗前培训；统一工作服、佩戴工牌；不进入教室内部、不触碰学生学习物品；服从现场管理。

三、全体人员通用要求

1. 本项目岗位人员分为劳动关系人员、退休返聘人员两类。

(1) 劳动关系人员：须按月足额发放劳动报酬，承担用工主体全部法定责任，与劳动关系人员签订劳动合同并足额缴纳职工社会保险，遵守国家、河南省劳动及

社会保险相关法律法规。

(2) 退休返聘人员（已办理退休并享受养老保险待遇）：须按月足额发放劳动报酬，与退休返聘人员签订书面退休返聘（劳务）协议并足额投保雇主责任险，明确岗位、工作时间、劳动报酬、岗位职责、安全责任；遵守国家、河南省劳动及社会保险相关法律法规。

(3) 仅年龄超龄，但未办理退休、未享受养老保险待遇的人员，不属于退休返聘，按劳动关系人员执行。

2. 校园专项培训：全体人员岗前必须完成校园专项培训：高级中学管理制度、高中生沟通礼仪、消防安全、岗位操作规程、保密教育、学生突发事件处置；每季度至少组织一次应急演练（消防、防汛、宿舍突发事件），留存演练记录及照片。

3. 纪律要求

①严禁辱骂、训斥、体罚学生，严禁与学生发生争吵冲突；

②严禁物业工作人员与学生发生任何经济往来，不得向学生售卖物品、索要财物；

③未经学校许可，不得私自进入学生宿舍、教室翻动学生个人物品；

④严禁留宿外来人员。

4. 保密义务：不得泄露学生个人信息、家庭信息、学校内部管理资料；人员离职后保密义务继续生效。

5. 用工安全责任：本项目所有劳动纠纷、工伤事故、人身伤害赔偿、社保补缴、滞纳金、行政处罚全部责任由成交供应商承担；若给学校造成损失，供应商须全额赔偿。

6. 重大活动保障：期中、期末、高考、学考、学校大型活动，成交供应商须无条件配合学校完成物业保障，按需加强岗位力量。

第六章 响应文件格式

_____（项目名称）

响应文件

项目编号：_____

供应商：_____（单位电子签章）

法定代表人或其委托代理人：_____（个人电子签章）

日 期：_____

目 录

一、响应函

二、响应函附录

三、报价明细表

四、服务响应表

五、法定代表人身份证明和授权委托书

六、资格审查资料

七、服务方案

八、服务承诺

九、其他材料

一、响应函

致：_____（采购人名称）

1. 我方已仔细研究了_____（项目名称）竞争性谈判文件的全部内容，愿意按照竞争性谈判文件中规定的条款和要求，完成本项目所包含的全部内容，响应报价为大写：_____，小写：_____元。
2. 我方承诺在响应有效期内不修改、撤销响应文件。
3. 我方承诺在收到成交通知书后，在成交通知书规定的期限内与你方签订合同。
4. 我方承诺在合同约定的期限内完成全部合同内容。
5. 我方承诺在领取成交通知书之前，按竞争性谈判文件的相关规定向采购代理机构支付代理服务费。
6. 我方在此声明，所递交的响应文件及有关资料内容完整、真实和准确。
7. _____（其他补充说明）。

供应商：_____（单位电子签章）

法定代表人或其委托代理人：_____（个人电子签章）

日期：_____

二、响应函附录

项目名称		
供应商名称		
响应内容		
响应范围		
响应报价	(大写)	(小写)
服务要求		
服务时间		
服务标准		
响应有效期		
备注		

供应商：_____（单位电子签章）

法定代表人或其委托代理人：_____（个人电子签章）

日期：_____

三、报价明细表

(一) 报价明细表

项目名称：_____

项目编号：_____

序号	服务内容	人数	服务月数	单价（元 / 人·月）	合计（元）
1					
2					
3					
4					
5					
6					
7					
....					
共计	大写			小写	

注：

1. 此报价为含税包干总价，包含完成本项目全部物业服务所需的全部费用；
2. 如表格不足时供应商可根据需要自行扩展。

供应商：_____（单位电子签章）

法定代表人（负责人）或其委托代理人：_____（个人电子签章）

日期：_____

(二) 预算表

项目名称: _____

项目编号: _____

序号	岗位	人数	服务月数	岗位应发月工资(元/人·月)	单位承担社保缴费金额(元/人·月)	雇主责任险(元/人·月)	其他人工(加班费/福利/劳保)	月分摊耗材、管理、税费、利润	单人综合月包干单价(元)	岗位月度合计(元)	岗位服务周期总计(元)	用工性质(劳动关系/退休返聘)
1												
2												
3												
4												
5												
6												
7												
...												
共计	大写									小写		

注:

1. 本表所有金额均为人民币含税价;劳动关系人员岗位应发工资标准不得低于项目所在地现行最低工资标准;供应商自行承担合同期内最低工资标准、社保缴费基数政策上调等全部法定及实际发生成本;

2. 退休返聘人员无需缴纳职工社保的,但报价必须包含雇主责任险费用,须在“用工性质”栏明确标注,劳动关系人员的雇主责任险栏填写“/”;退休返聘人员的单位承担社保缴费金额栏填写“/”;

3. 单人综合月包干单价=岗位应发月工资+单位承担社保+雇主责任险+其他人工+月分摊耗材、管理、税费、利润;岗位月度合计=人数×单人综合月包干单价;岗位服务周期总合计=岗位月度合计×服务月数;本表“单人综合月包干单价”必须与(一)报价明细表中“单价(元/人·月)”保持完全一致;本表岗位、人数须与《报价明细表》保持一致;

4. 除采购人出具书面变更外,采购人不再支付任何额外费用;

5. 如表格不足时供应商可根据需要自行扩展。

供应商: _____ (单位电子签章)

法定代表人(负责人)或其委托代理人: _____ (个人电子签章)

日期: _____

四、服务响应表

项目编号：_____

项目名称：_____

序号	服务需求及要求		对竞争性谈判文件的偏差	描述	备注
	竞争性谈判文件	响应文件			
1					
2					
3					
4					
5					
6					
7					
...					

注：

1. “对竞争性谈判文件的偏差”一栏写明偏离情况。优于竞争性谈判文件要求的填写“正偏离”且详细列出偏离内容，不完全满足的填写“负偏离”，无偏离的填写“无”。

2. 如表格不足时供应商人可根据需要自行添加。

供应商：_____（单位电子签章）

法定代表人（负责人）或其委托代理人：_____（个人电子签章）

日期：_____

五、法定代表人身份证明和授权委托书

（一）法定代表人身份证明

供应商：_____

单位性质：_____

地址：_____

成立时间：_____年_____月_____日

经营期限：_____

姓名：_____ 性别：_____ 年龄：_____ 职务：_____ 联系电话：_____

系_____（供应商）的法定代表人。

特此证明。

附：法定代表人身份证件扫描件。

供应商：_____（单位电子签章）

日期：_____

（二）授权委托书

本人 _____（姓名）系_____（供应商）的法定代表人，现委托（姓名）为我方代理人。代理人根据授权，以我方名义签署、澄清、说明、补正、递交、撤回、修改_____（项目名称）响应文件、签订合同和处理有关事宜，其法律后果由我方承担。

委托期限：_____

代理人无转委托权。

附：法定代表人及受托人身份证明扫描件

供应商：_____（单位电子签章）

法定代表人或其委托代理人：_____（个人电子签章）

日期：_____

六、资格审查资料

（一）供应商基本情况表

供应商名称				
统一社会信用代码				
注册地址				
注册时间				
法定代表人	姓名		电话	
联系人	姓名		电话	
是否依法缴纳税收			是否依法缴纳社会保障资金	
开户银行				
账号				
经营范围				

（二）资格审查相关证明材料

七、服务方案

（格式自拟）

八、服务承诺

（格式自拟）

九、其他材料

（一）反商业贿赂承诺书

在_____（项目名称）招标采购活动中，我公司保证做到：

一、公平竞争参加本次招标采购活动。

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、资助费、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：_____（单位电子签章）

法定代表人或其委托代理人：_____（个人电子签章）

日期：_____

（二）其他材料

（供应商认为有必要的其他材料，格式自拟）

附件 1

中小企业声明函

（属于中小微企业的供应商提供，不属于的无需填写此项内容）

本公司(联合体)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(联合体)参加_____（单位名称）的_____（项目名称）采购活动，工程的施工单位全部由符合政策要求的中小企业（或者：服务全部为符合政策要求的中小企业承接）。相关企业（含联合体中的中小企业、签订分包意向协议的中小企业）的具体情况如下：

1. _____（标的名称），属于_____（采购文件中明确的所属行业）；
承建(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）；
1. _____（标的名称），属于_____（采购文件中明确的所属行业）；
承建(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：_____（单位电子签章）
日期：_____

注：1、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。

附件 2

残疾人福利性单位声明函

（符合政策要求的供应商提供，不符合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_____单位的_____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。

单位名称（单位电子签章）：

日 期：

附件 3

监狱企业证明

（符合政策要求的供应商提供，不符合的无需填写此项内容）

提供由省级以上监狱管理局、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。