

汝州市第二高级中学物业管理服务项目

竞争性谈判文件

采购编号：汝财谈判采购-2026-46

采 购 人：汝州市第二高级中学

代理机构：汝州市政府采购中心

日 期：二零二六年七月

目 录

竞争性谈判公告.....	2
第一部分 谈判须知.....	5
第二部分 合同格式.....	15
第三部分 响应文件格式.....	21
第四部分 服务内容及要求.....	35

汝州市第二高级中学物业管理服务项目

竞争性谈判公告

项目概况

汝州市第二高级中学物业管理服务项目的潜在供应商应在《全国公共资源交易平台（河南省·汝州市）》（网址：www.rzggzy.com）获取采购文件，并于2026年7月23日08时30分（北京时间）前递交响应文件。

一、项目基本情况

- 1、采购项目编号：汝财谈判采购-2026-46
- 2、采购项目名称：汝州市第二高级中学物业管理服务项目
- 3、采购方式：竞争性谈判
- 4、预算金额：530000.00 元

最高限价：530000.00 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	1	汝州市第二高级中学物业管理服务项目	530000	530000	是	530000

- 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）

5.1 采购内容：物业服务

5.2 资金来源：财政资金

5.3 服务期限：1 年，合同到期前一个月内，双方若无异议，可续签合同，每次续签合同不超过一年，续签次数不超过两次

5.4 质量要求：符合国家及行业标准，满足采购人需求

5.5 谈判范围：服务内容及要求所包含的全部内容（详见竞争性谈判文件）

5.6 标段划分：本项目共划分为 1 个标段

- 6、合同履行期限：同服务期限

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、是否专门面向中小企业：是

二、申请人资格要求

- 1、满足《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定；

2、落实政府采购政策需满足的资格要求：落实的节能环保、中小微型企业扶持（含支持监狱企业发展、促进残疾人就业）等相关政府采购政策。本项目专门面向中小微企业采购。

3、本项目的特定资格要求：

3.1 具有独立承担民事责任的能力，具有有效的营业执照；

3.2 具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度（供应商无需提供证明材料，只需在响应文件格式中填写汝州市政府采购供应商信用承诺函）；

3.3 具有履行合同所必需的设备和专业技术能力（供应商无需提供证明材料，只需在响应文件格式中填写汝州市政府采购供应商信用承诺函）；

3.4 具有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录（供应商无需提供证明材料，只需在响应文件格式中填写汝州市政府采购供应商信用承诺函）；

3.5 参加政府采购活动近三年内，在经营活动中没有重大的违法记录（供应商无需提供证明材料，只需在响应文件格式中填写汝州市政府采购供应商信用承诺函）；

3.6 提供“中国执行信息公开网”网站的“失信被执行人”、“信用中国”网站的“重大税收违法失信主体”、“中国政府采购网”网站的“政府采购严重违法失信行为记录名单”各网站查询结果页面截图，不得有不良记录。（执行财库【2016】125 号文）；

3.7 本项目不接受联合体谈判申请。

注：采购人有权在签订合同前要求成交供应商提供相关证明材料以核实成交供应商承诺事项的真实性。

三、获取采购文件

1、时间：2026 年 7 月 20 日至 2026 年 7 月 22 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：全国公共资源交易平台（河南省·汝州市）（网址：www.rzggzy.com）

3. 方式：①供应商须在全国公共资源交易平台（河南省·汝州市）注册入库。操作说明：

<http://www.rzggzy.com/HNRZ/ServiceInteraction/indexMore.do?id=fdd6c8fc-bb0a-4c07-8715-d29609fc7a80>），并办理‘数字证书（CA）’；②登录交易系统选择进入计划投标的项目，下载电子采购文件（gef 格式），或者访问网站‘交易信息’找到并点开项目招标或采购公告，下载电子采购文件（gef 格式）；③电子采购文件（gef 格式）使用‘电子投标人工具箱’打开，电子投标人工具箱的安装包下载和使用说明见网站‘办事服务’-‘下载专区’和‘系统操作指南’。

4、售价：0 元。

四、响应文件提交

1、截止时间：2026 年 7 月 23 日 8 时 30 分（北京时间）

2、地点：全国公共资源交易平台（河南省·汝州市）电子交易系统上传

五、响应文件开启

- 1、时间：2026 年 7 月 23 日 8 时 30 分（北京时间）
- 2、地点：全国公共资源交易平台（河南省·汝州市）电子交易系统

六、发布公告的媒介及谈判公告期限

本次谈判公告在《河南省政府采购网》《汝州市政府采购网》《全国公共资源交易平台（河南省·汝州市）（www.rzggzy.com）》上发布，谈判公告期限为三个工作日。

七、其他补充事宜

- 1、受理投诉监督管理部门：汝州市财政局

联系电话：0375-6600017、0375-6862799

邮箱地址：rzcg406@163.com

联系地址：汝州市望嵩中路 116 号

2、本项目采用“不见面”谈判方式，供应商只需要递交电子谈判响应文件，无需到达现场提交原件资料、无需到现场参加谈判会议活动。

3、供应商应当在谈判会议活动开始前，登录谈判会议大厅，在线准时参加谈判会议活动并进行电子版谈判响应文件解密。

八、凡对本次谈判提出询问，请按照以下方式联系

- 1、采购人信息

名称：汝州市第二高级中学

地址：汝州市风穴路

联系人：张先生

联系方式：13503413207

- 2、采购代理机构信息

名称：汝州市政府采购中心

地址：汝州市电商大厦一楼公共资源交易中心

联系人：姚女士

联系方式：0375-7268917

- 3、项目联系方式

项目联系人：姚女士

联系方式：0375-7268917

第一部分 谈判须知

谈判须知前附表

序号	内容	说明与要求
1	采购人	名 称：汝州市第二高级中学 联系人：张先生 联系方式：13503413207
2	采购代理机构	名 称：汝州市政府采购中心 联系人：姚女士 联系方式：0375-7268917
3	项目名称	汝州市第二高级中学物业管理服务项目
4	采购内容	物业管理服务
5	结算方式	合同价
6	质量要求	符合国家及行业标准，满足采购人需求
7	服务期限	1 年，合同到期前一个月内，双方若无异议，可续签合同，每次续签合同不超过一年，续签次数不超过两次
8	资金来源	财政资金
9	供应商资格	见“竞争性谈判公告”二、申请人资格要求
10	谈判有效期	60 日历天(从响应文件递交截止时间算起)
11	踏勘现场	不组织
12	是否接受联合体	不接受
13	分包	不允许
14	提交响应文件截止时间及地点	2026 年 7 月 23 日 8 时 30 分（北京时间） 地点：全国公共资源交易平台（河南省·汝州市）电子交易系统
15	谈判时间和地点	时间：同提交响应文件截止时间 地点：同提交谈判响应文件地点
16	谈判小组组成	谈判小组构成:共 3 人组成；有相关经济类及技术类专家 2 人，业主代表 1 人构成。 谈判小组成员确定方式：经济、技术专家应在谈判前从符合相关规定的评标专家库中随机抽取确定。

17	成交供应商确定	谈判小组推荐 3 名成交候选人；谈判结束后，采购人依据谈判小组推荐的成交候选人确定成交供应商。
18	控制价	人民币： <u>伍拾叁万元整（¥：530000.00 元）</u> 超过控制价的，按无效供应商处理。
19	代理服务费	不收取
20	响应文件份数	本项目为全流程电子化交易项目，供应商只需要递交电子响应文件，不用再提供纸质响应文件。
21	签字或盖章	响应文件应按竞争性谈判文件中的要求加盖电子签章
22	供应商要求澄清谈判文件的时间	提交首次响应文件截止时间前 3 日
23	采购人发布澄清公告的时间	提交首次响应文件截止时间至少 3 日前，通过 “全国公共资源交易平台（河南省·汝州市）公共资源交易系统（ www.rzggzy.com ）” 电子交易平台进行公布，不再另行通知，请各供应商及时关注交易平台，因供应商未看到或其他原因造成的损失，由供应商自行负责。不足 3 日的，顺延提交首次响应文件截止时间。
24	响应文件的递交	1. 本项目为全流程电子化交易项目，供应商只需要递交电子投标文件，不用再提供纸质响应文件。 2. 使用浏览器访问-全国公共资源交易平台（河南省·汝州市）（网址：www.rzggzy.com），第一步：点击网站首页右上角‘市场主体登录’，登录交易系统选择进入计划投标的项目，点击‘我要投标’，下载当前项目或标段的‘电子投标响应文件(壳文件)’；第二步：使用‘电子投标人工具箱’打开电子投标响应文件，编辑投标信息并导入投标文件，然后使用数字证书（CA）进行签章并固化，最后进入‘我要投标’页面，上传已固化的电子投标文件（gef 格式），上传过程自动加密。 3. 投标人应在投标截止时间前上传加密的电子投标文件（gef 格式）到汝州市公共资源电子交易系统的指定位置。上传时必须得到电脑“上传成功”的确认。请投标人在上传时认真检查上传投标文件是否完整、正确。 4. 投标人应充分考虑到处理技术问题和上传数据等工作所需的时间问题，投标文件未在投标截止时间前成功上传的，其投标文件不予接收。

		5. 投标人对同一项目多个标段进行投标的, 电子投标文件应按标段分别提交。
25	远程解密及提交二次报价时间	远程解密（解密时间自开标时间始 30 分钟结束）、提交二次报价（自下达二次报价命令始 30 分钟结束），由于供应商错过解密、报价时间或其他自身原因导致远程解密不成功或者二次报价不成功，责任均由供应商自行承担。
26	谈判保证金、履约保证金、质量保证金	不收取
27	中小企业所属行业	物业管理

一、总则

1. 项目概况

1.1. 项目名称：汝州市第二高级中学物业管理服务项目

1.2. 资金来源：财政资金

1.3. 质量要求：符合国家及行业标准，满足采购人需求

1.4. 服务期：1 年，合同到期前一个月内，双方若无异议，可续签合同，每次续签合同不超过一年，续签次数不超过两次

1.5. 本次采购形式为竞争性谈判

2. 费用

2.1 供应商承担其响应文件编制与递交所涉及的一切费用。在任何情况下采购人和代理机构对上述费用均不负担任何责任。

3. 定义及解释

3.1. 项目：系指谈判人按谈判文件规定而提供的《汝州市第二高级中学物业管理服务项目》等内容；

3.2. 采购人：汝州市第二高级中学；

3.3. 供应商：是指响应谈判、参加谈判竞争的法人单位；

3.4. 日期：指公历日；

3.5. 谈判文件中所规定的“书面形式”，是指任何手写的、打印或印刷的资料，包括电报和传真发送。

4. 合格的供应商要求：详见谈判须知前附表

二、谈判文件

5. 谈判文件的组成

5.1. 谈判文件包括下列内容：

第一部分 谈判须知及前附表

第二部分 合同条款

第三部分 响应文件格式

第四部分 服务内容及要求

5.2. 供应商应详细阅读谈判文件中的所有条款内容、格式、表格、服务内容及要求所涉及的相关规范。如果供应商不按谈判文件的要求提交响应文件和资料的，或者响应文件没有对谈判文件提出的实质性要求和条件做出响应，将导致响应文件不被接受，其后果由供应商自己负责。

6. 谈判文件的澄清

6.1. 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，应在谈判须知前附表规定的时间前，以网上问题质询方式提交，逾期未提交或未按照要求提交的澄清函将不予受理。采购人将视情况对供应商的澄清要求以网上答疑形式予以答复，答复中不包括问题的来源。

6.2. 谈判文件的澄清将在谈判须知前附表规定的谈判截止时间3天前以网上答疑形式发给所有供应商，但不指明澄清问题的来源。如果澄清发出的时间距谈判截止时间不足3天且影响响应文件的编制的，相应延长谈判截止时间。

7. 谈判文件的修正

7.1. 在谈判截止时间3天前，采购人可以以网上发布变更公告形式修改谈判文件。如果修改谈判文件的时间距谈判截止时间不足3天且影响响应文件的编制的，相应延长谈判截止时间。

7.2. 各供应商应注意及时关注发布公告的媒介上发出的公告信息，自行下载竞争性谈判文件的澄清与修改，因供应商自身原因未及时获知澄清内容而导致的任何后果由供应商自行承担。

7.3 当谈判文件、补充（答疑）通知文件内容相互矛盾时，以最后发出的文件为准。

三、响应文件的编制

8. 一般说明

8.1. 语言

供应商提交的响应文件以及供应商与代理机构就有关谈判的所有往来通知、函电和文件均应使用中文。

9. 供应商响应文件

供应商必须提供符合谈判文件要求的响应文件，应包括但不限于以下内容：

一、响应函

二、响应报价表

三、法定代表人身份证明（适用于法人直接投标）或法定代表人授权书（适用于授权代理人投标）

四、服务方案

五、响应承诺函

六、供应商认为有必要提交的其他资料

10. 报价

10.1. 本项目设定控制价为人民币：伍拾叁万元整（¥：530000.00 元），谈判报价高于控制价的，按无效供应商处理。

10.2. 如响应报价表中的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；

10.3. 供应商的报价包含项目所发生的一切费用；

11. 全部报价均应以人民币为计量币种，并以人民币进行结算。

12. 响应文件有效期

12.1. 响应文件有效期从本须知前附表所规定的响应文件递交截止时间起开始计算。响应文件在本须知前附表所规定的日历天内保持有效；

12.2. 如果出现特殊情况，采购人可要求供应商将有效期延长一段时间。要求与答复在电子

交易系统中进行。

13. 响应文件的格式和签署

13.1. 响应文件按要求须有供应商的法定代表人或其授权代理人签字和加盖单位公章；

四、响应文件的递交

14. 响应文件递交截止时间

14.1. 响应文件递交截止时间详见谈判须知前附表；

14.2. 采购人可以根据发出谈判补充说明文件并酌情延长递交响应文件的截止期限。在上述情况下，采购人与供应商在原递交响应文件截止期方面的全部权力和义务将适用于延长后新的递交响应文件截止期；

14.3. 在递交响应文件的截止期限之后，供应商不得对其响应文件做任何修改。

五、谈判和确定

15. 一般说明

15.1. 本次谈判在前附表规定的时间和地点进行。

15.2. 截止时间后上传的响应文件，采购人和代理机构将不予受理。

16. 谈判会议程序

供应商应当在开标时间前，登录开标大厅，在线准时参加开标活动并进行响应文件解密。开标时，由供应商使用 CA 证书，在规定时间内（不超过 30 分钟）对其电子化响应文件进行解密（因供应商自身原因，未在规定时间内解密响应文件的，视为自动放弃本项目投标，后果由供应商自行承担。

17. 谈判程序

17.1. 成立谈判小组，其中相关经济、技术类专家 2 人，业主代表 1 人组成；参加谈判的专家在相关专家库中随机抽取；

17.2. 审查谈判文件，由谈判小组根据采购人要求最终确定谈判文件的技术、谈判内容；

18.1 响应文件有不符下列情况之一者，取消进入下一阶段谈判的资格：

审查项	评审因素	评审标准
资格评审	供应商资格	符合第二部分“供应商须知前附表”中供应商资格要求规定

符合性 评审	供应商名称	与营业执照一致
	响应文件格式	符合谈判文件“响应文件格式”的要求
	响应文件签字盖章	符合谈判文件规定签字盖章
	谈判报价	报价不得超过控制价
	服务期	符合第二部分“谈判须知”前附表规定
	质量要求	符合第二部分“谈判须知”前附表规定
	谈判有效期	符合第二部分“谈判须知”前附表规定
	投标内容	符合谈判文件服务内容及要求
	其他要求	符合谈判文件要求

18.2 本次竞争性谈判采购采取二轮报价制，第一轮报价为电子版谈判响应文件的报价，第二轮报价由谈判小组在电子交易系统中向通过审查的供应商发起二次报价（二次报价不得超过首次报价），参加谈判的供应商在规定的时间内（30 分钟）内在电子交易系统中进行最后报价，（超出 30 分钟的视为供应商放弃本轮报价，其本轮报价按上轮报价为准）。

注：1. 当出现两个或两个以上并列最低报价时，谈判小组将组织并列最低报价的响应人再次进行报价，直至出现唯一的最低报价。

2. 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。

3. 评标委员会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，有可能影响服务质量或者不能诚信履约的，应当要求该供应商在电子交易系统中作出说明并提供相应的证明材料，供应商在规定时间内不能合理说明或者不能提供相应证明材料的，由谈判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。

4. 其他：1) 根据《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）、《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）的规定，本项目属于专门面向中小企业采购，专门面向中小企业预留采购份额的，不再执行价格评审优惠政策。（中型、小型、微型）响应人须提供《中小企业声明函》。中小企业划型标准见《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）。

2) 依据财库〔2020〕46 号《财政部、工信部关于印发〈政府采购促进中小企业发展管理办法〉的通知》，享受扶持政策获得政府采购合同的，小微企业不得将合同分包给大中型企业，中型企业不得将合同分包给大型企业。

3) 根据《财政部、司法部关于政府采购支持监狱企业发展有关问题的通知》（财库〔2014〕

68 号)规定,本项目支持监狱企业参与政府采购活动。监狱企业参加本项目采购活动时,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,视同小型、微型企业。

4)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)规定,本项目支持残疾人福利性单位参与政府采购活动。在政府采购活动中,残疾人福利性单位视同小型、微型企业,享受预留份额的政府采购政策;参加政府采购活动的残疾人福利性单位应当提供《残疾人福利性单位声明函》,未填写残疾人福利性单位声明函的在评审过程中不予认可。

5)同一响应人,小微企业产品和监狱企业、残疾人福利性单位产品价格扣除优惠只享受一次,不得重复享受。

18.3 评审方法:谈判小组推荐 3 名成交候选人。谈判结束后,采购人依据谈判小组推荐的成交候选人确定成交人。

19 谈判结果的公示

19.1. 采购人根据谈判小组提交的评审报告,从谈判小组推荐的成交候选人中根据成交原则确定成交供应商,并将结果在政府指定网上予以公示。

采购人按规定确定成交供应商后,采购代理机构将同时在发布竞争性谈判公告的媒体上发布成交公告,公告期为一个工作日,各有关当事人对成交结果如有异议,可在成交公告期限结束后七个工作日内,以书面形式向采购人或采购代理机构提出质疑;

19.2. 供应商认为采购文件、采购过程、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,以书面形式向采购人、采购代理机构一次性提出针对同一采购程序环节的质疑。

供应商应按照中华人民共和国财政部令第 94 号规定的程序进行质疑和投诉,但须对质疑和投诉内容的真实性承担责任。

六、授予合同

20 合同授予

20.1. 本合同将授予经过谈判小组推荐并经采购人确认的成交供应商;

20.2. 采购人在授予合同时,保留对合同的范围和数量予以增减的权力。

21 成交通知

21.1. 在成交公告公示期结束之日起 2 个工作日内,由采购代理机构向成交供应商签发《成

交通知书》。成交供应商应于《成交通知书》签发之日起 15 日内及时到采购代理机构领取《成交通知书》。

21.2. 成交通知书是合同的组成部分；

21.3. 若供应商未能或拒绝按本文件中签订合同的规定签订合同，采购人可以根据推荐次序另选成交供应商。对未成交的供应商，不作任何未成交原因的解释。

22 签订合同

22.1. 采购人在成交通知书发送 30 日内与成交供应商签订政府采购合同，根据谈判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；给采购人造成的损失，成交供应商应当予以赔偿。无论是国库集中支付还是预算单位自行支付的政府采购合同，采购人都要自政府采购合同签订之日起 2 个工作日内，将政府采购合同在《河南省政府采购网》上公告，合同签订 3 个工作日内报本级财政部门备案。政府采购合同公告内容包括合同的约定资金支付方式、时间、条件和逾期支付资金的违约责任等，但涉及国家秘密、商业秘密的内容除外。

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

22.3 供应商在成交后可以持政府采购合同向融资机构申请贷款。（详见附件）

22.4. 谈判文件、响应文件及谈判过程中产生的谈判记录及承诺等均作为合同的不可分割的组成部分；

22.5. 如果成交供应商不按其响应文件承诺、谈判文件和谈判期间的承诺签订合同，采购人将有充分理由另行选择供应商。

七、其他

23. 本项目不收取代理服务费。

24. 成交供应商和其他利害关系人认为本次谈判活动违反法律、法规和规章规定的，有权向有关行政监督部门投诉、实名举报。

25. 未尽事宜按国家有关规定执行。

26. 本谈判文件的解释权归采购人。

27. 出现下列情形之一的，应予废标：

- （1）符合专业条件的供应商或者对谈判文件作实质响应的供应商不足三家的；
- （2）出现影响采购公正的违法、违规行为的；
- （3）响应人的报价均超过了采购预算，采购人不能支付的；

(4) 因重大变故，采购任务取消的。

废标后，除采购任务取消情形外，应当重新组织采购。

附 件

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。

第二部分 合同格式

(具体以成交供应商与采购人签订为准)

委托方(甲方):

受委托方(乙方):

根据《中华人民共和国民法典》及有关法律法规,在自愿、平等、协商一致的基础上,甲方与乙方就甲方学生宿舍提供物业管理服务事宜,双方达成协议如下:

一、物业基本情况

1、项目名称: _____

2、座落位置: _____

二、委托物业管理服务的内容

宿舍管理及安全工作

1、按照学校作息时间表,合理安排宿舍管理人员,每层1人(外加经理,执行主管各1名),负责学生宿舍内的安全、纪律和内务管理。

2、做好日常值班,保证24小时不间断巡查值班。确保学生公寓人身财产安全、环境卫生整洁、文明公寓。

3、在学校职能部门的指导下,参与文明宿舍创建与评选工作。

4、负责宿舍内公共区域及宿舍楼间天井院内的卫生打扫、保持和通风消毒工作。

5、协助学校相关管理部门处理好学生在公寓里的行为管理、思想政治等工作。

6、及时排查各类安全隐患,第一时间做好应急处理,需专业人员维修的设施要做好记录及时上报学校。

7、按照消防安全相关规定,做好每日防火巡查,维护好消防设施。

8、节假日安排好值班,履行好相应职责。

甲方将以上物业管理服务工作委托给乙方,乙方应为甲方提供专业的综合物业管理服务,为甲方创造一个安全、整洁、舒适的工作环境。

三、合同期限

本合同期限自____年__月__日起至____年__月__日止。

四、服务费用及付款方式

1、合同单价:人民币_____元/年,大写:_____。(以上费用包括但不限于:乙方人员工资、各项社会保险费、人身意外保险费、工具费、耗材费、设施设备维保及维修养护费、办公费、利润、税金等成本费用。)

2、付款方式及时间

(1)付款方式：每月为一个结账周期，每月金额为_____元，大写：_____，乙方每月___日前向甲方提供月度物业管理服务费相关票据。

(2)甲方依据考核标准对乙方作出的处罚，以书面形式通知乙方，相应从当月应付款项中扣除。

(3)由于甲方工作性质原因(每年有寒暑假)，每年按 10 个月支付。

五、验收方案

(一)由甲方组织人员对乙方工作及服务进行检查验收。

(二)验收标准：

1、宿舍楼道环境应整洁。清扫要及时，做到无杂物、蛛网、废纸、烟头、果皮、痰迹、积水等。

2、洗手间、卫生间排水排污设施应保持通畅，无污水外溢。

3、卫生间应保持干净整洁，无异味、无蚊蝇。

4、楼道内垃圾应日产日清，无暴露垃圾，无卫生死角。

5、各楼道内地面每天扫净拖净，无污渍、无尘迹、无痰渍，地面明洁、光亮如新。

6、建筑物内外无蛛网、无乱写、乱划、乱粘贴，无残标；楼梯扶手、消防箱等设施应定期擦拭，保持清洁。

7、工作人员熟练掌握消防知识和技能，无消防事故发生。

8、值班人员均按时值班，各宿舍纪律良好，无管理失责现象。

六、人员派驻及要求

1、甲方对乙方派驻人员的数量、质量、变动率等情况每月检查考核。

2、乙方派驻项目现场人员充足，根据实际情况需增加人员或减少人员时，经双方协商后，可签订补充协议增加或减少，服务费用按人员岗位工资数额做相应调整。如派驻人数不足，甲方可依据乙方实际派驻人数、岗位等情况，依照约定从合同金额中扣除相应部分。

3、乙方派驻项目现场人员应符合投标响应文件中政审、年龄、学历、技能要求及人员稳定性承诺，对项目负责人的变动需征得甲方同意，对重点区域配置的清洁人员、设备人员全年更换率应符合投标承诺，如不能满足承诺要求，甲方可依岗位设置对乙方予以处罚。

4、乙方派驻甲方的人员与甲方不存在劳动关系的劳务关系，甲方不负责乙方派驻人员的劳务报酬及其他福利待遇。

5、乙方应向甲方提供其与派驻人员的劳务用工合同，以便甲方备案。

6、乙方派驻的人员在工作过程中患病、死亡、意外伤害等情形，乙方应依法及时处理，甲方不承担任何法律责任。

七、管理目标

- 1、在合同期内乙方按照国家有关规定实施物业服务
- 2、各类服务人员上岗培训率、档案归档率、完整率达到 100%。
- 3、火灾发生率、治安案件发生率为 0。
- 4、安防系统运行正常率达到 98%。
- 5、服务有效投诉率不超过 1%，投诉处理率达到 100%。
- 6、清洁、保洁率达到 99%。

八、双方的权利和义务

1、甲方的权利和义务

- (1)甲方对乙方服务进行全面评估和考核，并依据考核结果对项目实施奖励与处罚。
- (2)负责处理非乙方原因而产生的纠纷，协助乙方做好物业管理和宣传教育。
- (3)对乙方制定的物业管理方案进行审查，结合实际情况提出修改意见和建议，乙方应合理采纳。
- (4)甲方有权对乙方不称职的上岗员工提出调整意见，乙方应及时予以调整。
- (5)负责教育本单位师生自觉遵守物业管理规定，支持配合乙方工作。
- (6)按时向乙方支付物业服务费用；若因财政拨款不及时造成付款逾期，甲方不承担违约责任，不计取违约金及利息，财政拨款到账后，甲方及时支付给乙方。
- (7)法规政策规定由甲方享有和承担的其他责任和权利。

2、乙方权利和义务

- (1)乙方应严格审查招录人员，建立员工档案，并报甲方备案。加强人员日常管理，建立各种规章制度，对员工进行职业道德、思想品德、礼貌礼节、业务技能等方面的教育和培训，并遵守甲方提出的各项规定。
- (2)负责制订并认真执行物业管理方案，保证在岗员工数量，落实各项服务承诺，为甲方提供专业化、标准化、规范化的物业管理服务，保证服务质量。
- (3)乙方保证按相关法规、政策规定及时按月支付员工工资及相关福利待遇，为全体员工投保商业意外伤害险，承担员工安全责任，全面负责乙方员工各项善后处理事宜。
- (4)乙方编制工作计划、工作完成情况、物料消耗情况，报甲方备案并接受甲方检查。
- (5)乙方应根据甲方实际情况制定岗位职责和管理制度，并严格执行，对各种设备、设施制定安全操作规程并严格执行，确保各种设施设备正常安全运行。
- (6)妥善保管使用甲方提供的各种档案资料、设施设备和工具物品(甲方固定资产)等，合同终止时退还甲方。如有丢失或者非正常损坏，应折价赔偿。
- (7)教育员工遵守甲方的规章制度，爱护设施设备和公共物品，落实节能减排措施，节

约使用水电、物料和消耗品。

(8) 乙方按要求配置必备的办公设备和工具、物料。

(9) 在日常检查、维护基础上，每学期对设备进行一次全面检查，提出大修、维护保养及预算方案，将方案呈报甲方。

(10) 乙方切实履行职责，爱护建筑物及室内外各种设施、设备，如因乙方原因造成对第三方伤害或设施设备受损的，应承担相应法律和经济责任。

(11) 法规政策规定由乙方享有和承担的其他责任和权利。

九、合同的变更及终止

1、在本合同有效期内，双方应该严格遵守合同约定。超越合同规定以外范围的物业管理项目，经双方协商后可签订补充协议。

2、因不可抗力(如:瘟疫、地震、法律法规)使合同无法履行时，合同自行终止，双方均不承担责任。

3、合同规定的管理期满，本合同自然终止。

十、甲方对乙方的量化考核

1、乙方工作人员办公室(住室)或乙方工作人员负责的楼层的储物间有杂物(可燃物)堆放，扣 1-2 分。

2、学生离校或到校要求乙方所有工作人员全部上岗，每缺一人次扣 2-5 分。

3、甲方对乙方人员的消防培训、消防演练每缺一人次或不能熟练掌握消防知识和技能每一人次扣 2-5 分。

4、晚上所有宿管员一律住校，一个小时一巡逻，白天每个寝室楼有一个宿管员值班，也是一个小时一巡查，离校、返校按时全员到岗，并填写巡查记录表，发现值班不到位，每缺一人次扣 2-5 分。

5、学生下晚自习到寝室至熄灯这段时间宿管员要在自己负责的楼层来回走动巡查，如发现三个及以上学生聚集应及时制止，否则扣 1-2 分。

6、夜间落实好学生点名制度，对学生的请假落实好请假手续是否完善，及时落实既没有请假又没有在寝室的学生，每漏点一名学生，扣 1-5 分。

7、时刻保持消防通道畅通，每层楼层管理员晚上必须有消防通道钥匙，必须能顺利打开消防通道门上的锁，每缺失一人次扣 1-5 分。

8、学生离开宿舍后，要逐一检查房间，不留空白。宿舍滞留学生要查明原因，及时给有关人员取得联系，学生持有请假条时要做好记录，发现异常情况要按处理流程及时报告，否则扣 1-5 分。

9、学生在公寓内的自伤、互伤等事故，宿管员务必第一时间到达现场处理，按处理流

程及时处理并报告宿管处。宿管员要严格防控学生互串宿舍，如发现应及时上报，未及时上报扣 5-10 分，并承担由此引起的一切责任。

10、宿管员不准说脏话、粗话，更不得发生肢体冲突；不准处罚或变相处罚学生，发现一次扣 1-5 分。

11、没有按照学校要求按时熄灯息声，发现一次扣 1-5 分；学生在寝室吸烟、喝酒、卖东西、打架等，未发现或未及时上报，发现一次扣 1-5 分。

12、对宿舍内的床铺、用电设施(电灯、电扇、空调等)、用电线路安全(包括私拉乱扯)及时的组织有关人员进行检查、维修和整改，未及时上报的，发现一次扣 1-5 分。

以上每月对乙方工作的量化考核分值均折合为相应金额进行结算。

十一、违约责任：

乙方有以下情形，甲方有权单方面解除合同；同时，乙方承担违约金。

- 1、乙方在合同期内的物业服务项目发生严重的安全生产事故，造成一定影响的；
- 2、乙方在合同期内的物业服务项目多次不能通过考核，且整改不力的；
- 3、乙方由于物业服务不达标，给甲方造成严重社会不良影响的。

十二、其他约定

1、乙方员工违规操作或者渎职失职，给甲方人员、财产造成严重损失，依据相关部门责任认定，乙方负赔偿责任。造成严重后果的，并依法追究乙方的法律责任。

2、因乙方的原因给第三方造成损失，由乙方承担相应的法律和经济责任。

十三、其它事宜

- 1、合同未尽事宜，由双方协商解决，协商无法解决，可向汝州市人民法院起诉。
- 2、本合同一式___份，甲方持有___份，乙方持有___份。经双方签字盖章后生效。

（以下无正文，为签字页）

甲方（盖章）：

乙方（盖章）：

甲方法人代表或委托代理人：

乙方法人代表或委托代理人：

地 址：

地 址：

联 系 人：

联 系 人：

联系电话：

联系电话：

开户银行：

开户银行：

账 号：

账 号：

纳税人识别号：

纳税人识别号：

签订时间： 年 月 日

签订时间： 年 月 日

第三部分 响应文件格式

(项目名称)

响 应 文 件

采购编号：

供应商（电子签章）：

法定代表人或委托代理人（签字或盖章）：

日期：

响应文件目录

一、响应函

二、响应报价表

三、法定代表人身份证明（适用于法人直接投标）或法定代表人授权书
（适用于授权代理人投标）

四、服务方案

五、响应承诺函

六、供应商认为有必要提交的其他资料

注：供应商按照以下文件的要求格式、内容，顺序制作响应文件，并请编制目录及页码，否则可能将影响对响应文件的评价。

一、响 应 函

致：_____(采购人)_____

1、我方已仔细研究了_____（项目名称）_____谈判文件的全部内容，愿按照谈判文件中规定的条款和要求，完成本项目。谈判报价为人民币大写_____，小写_____元，服务期限_____，质量标准_____。

2、我方承诺谈判有效期 60 日历天，且在谈判有效期内不修改、撤销响应文件。

3、如我方中标：

（1）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。

（2）随同本响应函递交的响应报价表属于合同文件的组成部分。

（3）我方承诺在合同约定的期限内完成并移交全部合同内容。

4、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。

5、响应该谈判文件合同条件规定的权利和义务及本项目的技术标准要求。

供应商（电子签章）：

法定代表人或委托代理人（签字或盖章）：

联系方式：

日期：

二、响应报价表

项目名称	
供应商名称	
投标报价（元）	大写： 小写： 注：（供应商应在此填列第一次报价，但以供应商最后一次的谈判报价为成交价）
服务期	
质量要求	
谈判有效期	
其它说明	

供应商(电子签章)：

法定代表人或委托代理人（签字或盖章）：

日期：

三、法定代表人身份证明（适用于法人直接投标）

供应商名称：_____

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：_____

系_____（供应商名称）的法定代表人，为（项目名称）

的报价，签署上述项目的谈判文件、进行合同谈判、签署合同和处理与之有关的一切事务。

特此证明。

供应商(电子签章)：

法定代表人或委托代理人（签字或盖章）：

日期：

附：法定代表人身份证复印件

法定代表人授权书（适用于授权代理人投标）

本人_____（姓名）系_____（供应商名称）的法定代表人，现委托____（姓名）为我公司代理人，以本公司的名义参加_____（项目名称）采购编号为_____的竞争性谈判活动。代理人在递交文件、谈判、签署合同过程中所签署的一切文件和处理与之有关的一切事务，我均予以承认。

本授权书于_____年____月____日签名生效并至谈判有效期结束前始终有效。代理人无转委托权。

附：法定代表人身份证复印件及授权人身份证复印件

供应商(电子签章)：

法定代表人（签字或盖章）

身份证号码：

委托代理人（签字或盖章）：

身份证号码：

日期：

四、服务方案

五、响应承诺函

致：_____(采购人)_____

_____（供应商全称）参加贵方_____（项目名称）的谈判活动，就我公司在响应及后续工作中做出如下承诺：

- 1、遵守有关法规规定，主动维护采购活动秩序，不串通作弊、哄抬标价；
- 2、保证所提供证件或证明材料的真实有效性；
- 3、在规定的响应有效期内不随意撤销、修改所提交响应文件；
- 4、在收到成交通知书后，按照相关法规规定及时签订合同协议书；

如果我方违反以上承诺，我方自愿承担相关法律责任。造成采购人及其他第三方损失的，我公司承诺同意采购人以其他方式（包括并不限于通过法律途径、报送相关部门）对本公司进行经济追偿、执照资质吊销、扣分、列入黑名单等惩罚行为。

供应商(电子签章)：

法定代表人或委托代理人（签字或盖章）：

日期：

六、供应商认为有必要提交的其他资料

附件 1:

汝州市政府采购供应商信用承诺函

致(采购人):

单位名称:

统一社会信用代码:

法定代表人:

联系地址和电话:

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,坚守公开、公平、公正和诚实信用的原则,依法诚信经营,无条件遵守本次政府采购活动的各项规定。并且郑重承诺,本单位符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定的条件:

- (一)具有独立承担民事责任的能力;
- (二)具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度;
- (三)具有履行合同所必需的设备和专业技术能力;
- (四)有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录;
- (五)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;
- (六)法律、行政法规规定的其他条件。

我单位保证上述承诺事项的真实性,如有弄虚作假或其他违法违规行为,愿意承担一切法律责任,并承担因此所造成的一切损失。

供应商(电子签章):

法定代表人或授权代表人(签字或盖章):

日期:

注：1、响应人须在响应文件中按此模板提供承诺函，未提供视为未实质性响应谈判文件要求，按无效投标处理。

2、供应商的法定代表人或者授权代表的签字或盖章应真实、有效，如由授权代表签字或盖章的，应提供“法定代表人授权书”，前文已提供的此处不再重复提供。

3、采购人有权在签订合同前要求供应商提供相关证明材料以核实成交供应商承诺事项的真实性。（提供有效的营业执照，2025 年经审计合格的财务审计报告（若为新成立企业，则以企业成立年月份向后推算，提供相应年月份的经审计合格的财务审计报告或财务报表）；2025 年 7 月以来任意一个月依法纳税证明和社保缴纳证明；未被列入“中国执行信息公开网（<http://zxgk.court.gov.cn>）”网站的“失信被执行人”和“信用中国（www.creditchina.gov.cn）”网站的“重大税收违法失信主体”及中国政府采购网（www.ccgp.gov.cn）的“政府采购严重违法失信行为名单”（执行财库【2016】125 号文），并提供查询截图）。

附件 2:

一、中小企业声明函（服务）

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为符合政策要求的中小企业（或者：服务全部由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¹，属于（中型企业、小型企业、微型企业）；

2. （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（盖章）：

日期：

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。

二、关于监狱企业（如有）

1、政府采购政策

财政部、司法部关于政府采购支持监狱企业发展有关问题的通知（财库【2014】68 号）

2、附证明材料

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，否则投标报价评审时不予价格扣除优惠。

说明：若是监狱企业则需提供证明文件，若不是监狱企业则不需要提供。

三、关于促进残疾人就业的政府采购政策（如有）

1、 政府采购政策

关于促进残疾人就业政府采购政策的通知（财库〔2017〕141 号）

2、附声明函 残疾人福利性单位声明函

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。

供应商： （盖单位公章）

日期：

说明：若是残疾人福利性单位则需提供上述“残疾人福利性单位声明函”，若不是残疾人福利性单位则不需要提供。

第四部分 服务内容及要求

- 1、按照学校作息时间表，合理安排宿舍管理人员，每层 1 人(外加经理，执行主管各 1 名)，负责学生宿舍内的安全、纪律和内务管理（不少于 24 人）。
- 2、做好日常值班，保证 24 小时不间断巡查值班。确保学生公寓人身财产安全、环境卫生整洁、文明公寓。
- 3、在学校职能部门的指导下，参与文明宿舍创建与评选工作。
- 4、负责宿舍内公共区域及宿舍楼间天井院内的卫生打扫、保持和通风消毒工作。
- 5、协助学校相关管理部门处理好学生在公寓里的行为管理、思想政治等工作。
- 6、及时排查各类安全隐患，第一时间做好应急处理，需专业人员维修的设施要做好记录及时上报学校。
- 7、按照消防安全相关规定，做好每日防火巡查，维护好消防设施。
- 8、节假日安排好值班，履行好相应职责。