

河南省郑州市第三十六中学物业服务采购项目

A包

竞
争
性
磋
商
文
件

项目编号：中原磋商-2024-66

采 购 人：河南省郑州市第三十六中学

采购代理机构：郑州市中原区政府采购中心

2024 年 11 月

目 录

第一章 磋商公告.....	2
第二章 供应商须知.....	9
第三章 评审办法及标准.....	17
第四章 采购需求及要求.....	22
第五章 合同草案.....	27
第六章 响应文件部分格式（参考）.....	33

第一章 磋商公告

项目概况

河南省郑州市第三十六中学物业服务采购项目的潜在供应商应在规定时间内凭 CA 密钥登录郑州市公共资源交易中心网站（<https://zzggzy.zhengzhou.gov.cn/>），点击“交易主体登陆”进入电子招投标交易平台下载所含格式（*.ZZZF 格式）的竞争性磋商文件及资料。供应商未按规定在网上下载竞争性磋商文件的，其响应文件将被拒绝。获取磋商文件，并于 2024 年 11 月 19 日 9 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：中原磋商-2024-66
- 2、项目名称：河南省郑州市第三十六中学物业服务采购项目
- 3、采购方式：竞争性磋商
- 4、采购总预算：360000 元。

最高限价：360000 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	A 包	河南省郑州市第三十六中学校园物业服务	190000	190000	是	190000
2	B 包	河南省郑州市第三十六中学学生公寓服务	170000	170000	是	170000

- 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：

河南省郑州市第三十六中学成立于 1959 年，是隶属于郑州市中原区教育局的公办全日制寄宿高中，现有 3 个教学年级，24 个教学班，在校学生 1300 余人，住宿生 1200 余人。校内有教学楼、办公楼、学生公寓、艺术中心、教师公寓等建筑，本次招标包括校区公共区域卫生保洁、垃圾清运和勤杂务管理、学生公寓管理。

5.2 包段划分：本项目分二个包。

5.3 服务质量：满足采购人要求。

5.4 服务期限：一年。

5.5 付款方式：物业服务每月经甲方验收合格，管理服务费次月十日前按工作实际岗、日计量支付，或按双方约定额度支付（注：有寒暑假等特殊情况），法定节假日顺延。

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、是否专门面向中小企业采购：是

二、申请人资格要求

1、满足《中华人民共和国政府采购法》第二十二条的规定；

2、落实政府采购政策满足的资格要求：本项目是专门面向中小企业采购项目，供应商应为中小微企业、监狱企业、残疾人福利性企业。

3、本项目的特定资格要求：

3.1 信用要求：被列入“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）列入“失信被执行人”、“重大税收违法失信主体”或被“中国政府采购网”网站（www.ccgp.gov.cn）列入“政府采购严重违法失信行为记录名单”的供应商，将被拒绝参与本次政府采购活动。

3.1.1 信息查询渠道：“中国执行信息公开网（zxgk.court.gov.cn）（信用中国网站可跳转）”查询：失信被执行人；“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）查询：重大税收违法失信主体；“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。

3.1.2 信息查询的截止时点为磋商截止时间，以采购人或代理机构在现场查询结果为准。查询记录与其他采购文件一并留存。

3.2 其他要求：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，不得参加同一合同项下的政府采购活动。

三、获取采购文件

1、时间：2024年11月7日至2024年11月14日，每天上午08:00至12:00，下午12:00至21:00（北京时间，法定节假日除外。）

2、地点：各潜在供应商请在规定时间内凭CA密钥登录郑州市公共资源交易中心网站（<https://zzggzy.zhengzhou.gov.cn/>），点击“交易主体登陆”进入电子招投标交易平台下载所含格式（*.ZZZF格式）的竞争性磋商文件及资料。供应商未按规定在网上下载竞争性磋商文件的，其响应文件将被拒绝。

3、方式：按照郑州市公共资源交易中心要求，供应商须注册成为郑州市公共资源交易中心网站会员并取得CA密钥后，才能通过公共资源交易平台参与交易活动，尚未办理企业CA锁的，河南省信息化发展有限公司开通了CA数字证书在线办理功能，郑州市公共资源交易中心各交易主体如需办理CA数字证书业务的，可通过以下链接：
（<https://xaca.hnxaca.com:8081/online/ggzyApply/index.shtml>）在线办理。客服电话0371-96596，技术咨询电话:0371-67188807,4009980000。

4. 售价：0元

四、响应文件递交

1.时间：2024年11月19日9时30分（北京时间）。

2.地点：郑州市公共资源交易中心（<https://zzggzy.zhengzhou.gov.cn/>）电子交易平台。

五、响应文件开启

1.时间：2024年11月19日9时30分（北京时间）。

2.地点：郑州市公共资源交易中心不见面开标大厅（<https://zzggzy.zhengzhou.gov.cn/BigOpening>）。

六、发布公告的媒介及磋商公告期限

本次公告在《河南省政府采购网》《中国政府采购网》《郑州市政府采购网》《中原区政府采购网》《郑州市公共资源交易中心》上发布。公告期限为三个工作日。

七、其他补充事宜

1、本项目实行电子开评标，获取竞争性磋商文件后，请供应商在“郑州市公共资源交易中心网站（<https://zzggzy.zhengzhou.gov.cn/>）”首页“办事指南”栏目中下载最新版本的“新点投标文件制作软件（河南省版）”，安装工具软件后，使用“文件查看工具”打开竞争性磋商文件认真阅读。制作电子响应文件时必须使用“投标文件制作软件”。

2、加密电子响应文件(*.ZZTF 格式)须在响应文件提交截止时间前在郑州公共资源电子招投标交易平台（<https://zzggzy.zhengzhou.gov.cn/TPBidder/>）加密上传。

3、本项目采用不见面开标方式开标，供应商无需到交易中心现场参加开标会议。各供应商在响应文件递交截止时间前 30 分钟登陆郑州市公共资源交易中心门户网站远程开标大厅（<https://zzggzy.zhengzhou.gov.cn/BidOpening>），先进行签到，其后应一直保持在线状态，保证能准时参加开标大会、响应文件的解密、现场答疑澄清、二轮报价等活动。[可查看“关于实施在线磋商谈判的通知”中的不见面开标大厅操作手册-供应商（磋商谈判）、供应商多轮报价操作手册、在线磋商（谈判、澄清）操作手册（<https://zzggzy.zhengzhou.gov.cn/tzgg/20220323/df8813b9-2939-4c3a-9e5b-1204b7c55441.htm>1）]。

4、贯彻落实优化营商环境的决策部署，创新扶持企业发展。“政采贷”是以政府采购合同预期支付能力为信用,以政府回款为还款来源的信贷产品。政府采购中标供应商可通过“中原区政府采购网-河南省政府采购合同融资平台”，选择意向银行，凭中标通知书向银行申请授信，解决缓解中小企业融资难、融资贵的问题。

5、本项目执行“信用+承诺”准入制、促进中小型企业发展政策（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。

6、服务费：0 元。

八、凡对本次磋商提出询问，请按照以下方式联系

1、采购人信息

名称：河南省郑州市第三十六中学

地址：郑州市中原区建设西路 252 号

联系人：石海洲

联系方式：15303712236

2、代理机构信息

名称：郑州市中原区政府采购中心

地 址：郑州市桐柏路 239 号

联系人：宋春英 联系方式：0371-68635152

3、项目联系方式

联系人：石海洲 联系方式：15303712236

郑州市政府采购合同融资政策告知函

各供应商：

欢迎贵公司参与郑州市政府采购活动！

政府采购合同融资是郑州市财政局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）和《郑州市财政局关于加强和推进政府采购合同融资工作的通知》（郑财购〔2018〕4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，可在郑州市政府采购网“郑州市政府采购合同融资入口”查询联系。

大中小微型企业划分标准

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	$Y \geq 10000$	$2000 \leq Y < 10000$	$100 \leq Y < 2000$	$Y < 100$

					000	
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	$Y \geq 10000$	$1000 \leq Y < 10000$	$100 \leq Y < 1000$	$Y < 100$
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	$Y \geq 20000$	$1000 \leq Y < 20000$	$100 \leq Y < 1000$	$Y < 100$
	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	$Z \geq 12000$	$8000 \leq Z < 12000$	$100 \leq Z < 8000$	$Z < 100$
其他未列明行业 *	从业人员(X)	人	$X \geq 300$	$100 \leq X < 300$	$10 \leq X < 100$	$X < 10$

说明:

1. 大型、中型和小型企业须同时满足所列指标的下限，否则下划一档；微型企业只须满足所列指标中的一项即可。
2. 从业人员，是指期末从业人员数，没有期末从业人员数的，采用全年平均人员数代替。
3. 营业收入，工业、建筑业、限额以上批发和零售业、限额以上住宿和餐饮业以及其他

他设置主营业务收入指标的行业，采用主营业务收入；限额以下批发与零售业企业采用商品销售额代替；限额以下住宿与餐饮业企业采用营业额代替；农、林、牧、渔业企业采用营业总收入代替；其他未设置主营业务收入的行业，采用营业收入指标。

4. 资产总额，采用资产总计代替。

第二章 供应商须知

1. 总则

1.1 适用范围：

1.1.1 本磋商文件依据《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国政府采购法实施条例》、《政府采购竞争性磋商采购方式管理暂行办法》（财库〔2014〕214号）等政府采购相关法律法规规定编制，适用于本磋商公告中所述项目的政府采购服务。

1.1.2 所属行业：物业管理

1.2 定义及解释

1.2.1 采购人：文中所述的、依法进行政府采购的国家机关、事业单位、团体组织。

1.2.2 采购代理机构：通过政府采购备案，受采购人委托组织采购活动，在采购过程中负有相应责任的集中采购机构。

1.2.3 合格供应商：按照规定领取本项目磋商文件并符合磋商文件要求的供应商。

1.2.4 成交供应商：接到并接受成交通知，最终被授予合同的供应商。

1.2.5 响应文件：指供应商根据磋商文件要求提交的所有文件。

1.2.6 供应商：指参加政府采购市场的合法供应主体，具体是指向采购人提供货物、工程或者服务的法人、其他组织或者自然人。

1.2.7 货物/服务：指根据本磋商文件规定供应商须承担的提供货物/服务以及其他相关配套的义务等。

1.2.8 磋商小组：依据《中华人民共和国政府采购法》及有关法律、法规的规定依法组建的专门负责本次评审工作的临时机构。

1.2.9 偏离：响应文件的响应相对于磋商文件要求的偏差，该偏差优于磋商文件要求的为正偏离；劣于的，为负偏离。

1.2.10 “日”或“天”：指日历天。

1.2.11 合同：指依据本次服务采购成交结果签订的协议或合约文件。

1.2.12 磋商文件中的标题或题名仅起引导作用，而不应视为对磋商文件内容的理解和解释。

1.3 采购内容及要求

详见本文件第四章。

1.4 供应商资格要求

详见本文件第一章：磋商公告中“申请人资格要求”。

1.5 费用承担

1.5.1 代理费用的收取标准及方式：**无代理费**。

1.5.2 供应商准备和参加磋商活动发生的费用自理。不论磋商的结果如何，采购人和采购代理机构在任何情况下均无义务和责任承担这些费用。

1.6 保密

参与磋商活动的各方应对磋商文件和响应文件中的商业等秘密保密，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，与磋商有关的语言均使用中文。必要时专用术语应附有中文注释，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。

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 磋商货币

磋商以人民币报价。

1.10 分包

本项目不允许分包。

2. 磋商文件

2.1 磋商文件的组成

本磋商文件包括：

第一章 磋商公告

第二章 供应商须知

第三章 评审办法及标准

第四章 需求及要求

第五章 合同文本

第六章 响应文件部分格式

根据本章第 2.2 款对磋商文件所作的澄清、修改，构成磋商文件的组成部分。

2.2 磋商文件的澄清、修改

2.2.1 供应商应仔细阅读和检查磋商文件的全部内容。如发现缺页或附件不全，应及时向采购人提出，以便补齐。否则由此引起的任何后果均由供应商自己承担，采购人与采购代理机构均不承担任何责任。

2.2.2 磋商文件的澄清或者修改将在磋商截止时间 **5** 天前在原公告发布媒体上发布更正公告，并以书面形式通知所有获取采购文件的潜在供应商。如果澄清发出的时间距提交响应文件截止时间不足 **5** 天，相应延长提交响应文件截止时间。

3. 响应文件

3.1 响应文件的组成

详见第六章

3.2 磋商报价

3.2.1 供应商应在《报价表》中标明拟提供相关服务的总价。该费用包括应承担的正常运营所需相关的各种税金、服务费、物料费、工作人员的各种险金、职工应得福利等费用，同时包含磋商文件中未列出的相关辅助工作等费用。报价应以人民币为结算货币。请供应商认真测算所投项目全部所必需的所有费用。供应商应充分考虑合同履行期限内可能产生的物价变化、市场经营风险等多种因素，慎重报价。如果供应商对某项报价疏漏未计，则有关费用视作已包括在其它有价款的项目的单价或总价内。

3.2.2 磋商报价出现前后不一致的，按以下规定修正：

- ① 响应文件中报价表与明细表（内容）不一致的，以报价表为准；
- ② 报价的大写金额和小写金额不一致的，以大写金额为准；
- ③ 单价金额小数点有明显错位的，以报价表的总价为准，并修改单价；
- ④ 总价金额与按单价汇总金额不一致的，以单价金额计算结果为准。

同时出现两种以上不一致的，按照前款规定的顺序修正，修正后的报价经供应商确认后产生约束力，供应商不确认的，其响应文件无效。

3.2.3 任何包含价格调整要求和条件的磋商，将被视为非实质性响应而予以拒绝。

3.2.4 首次提交响应文件上的报价为磋商时的参考价格，磋商小组以供应商最后的报价确定成交供应商的成交价格。

最终结算价=最后报价

3.3 磋商有效期

3.3.1 磋商有效期为自响应文件递交截止之日起 **60** 日历天。供应商承诺的磋商有效期短于此规定时间的，将被视为非实质性响应而予以拒绝。

3.3.2 在规定的有效期内，供应商的响应文件承诺始终有效。除磋商小组经采购人同意提出实质性变动采购需求中的要求以及合同草案条款外，不得要求撤销或修改其响应内容。

3.3.3 出现特殊情况需要延长报价有效期的，采购人以书面形式通知所有供应商延长磋商有效期。供应商同意延长的，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，其响应文件失效。

3.4 磋商保证金

无需提供

3.5 踏勘现场

不统一组织踏勘现场，供应商自行踏勘现场。

3.6 响应文件的编制

3.6.1 本项目实行电子开评标，获取竞争性磋商文件后，请供应商在“郑州市公共资源交易中心网站（<https://zzggzy.zhengzhou.gov.cn/>）”首页“办事指南”栏目中下载最新版本的“新点投标文件制作软件（河南省版）”，安装工具软件后，使用“文件查看工具”打开竞争性磋商文件认真阅读。制作电子响应文件时必须使用“投标文件制作软件”。

3.6.2 响应文件应按第六章“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。其中，报价表在满足磋商文件实质性要求的基础上，可以提出比磋商文件要求更有利于采购人的承诺。

3.6.3 响应文件须加盖供应商公章或法定代表人或其委托代理人签字（或盖章）的地方，须加盖供应商的 CA 签章或法定代表人或其委托代理人的 CA 签章；若无法使用 CA 签章的，可在纸质文件上签字（或盖章）后扫描上传生成上传所需的响应文件。

3.6.4 加密的电子响应文件壹份（*.zztf 格式）。

4. 响应文件的递交

4.1 无需提供纸质版响应文件。

4.2 加密响应文件（.ZZTF 格式）应于响应文件递交截止时间前上传到郑州市公共资源交易中心电子交易平台（<https://zzggzy.zhengzhou.gov.cn/>）上传响应文件菜单中。

4.3 电子响应文件应在递交截止时间前将加密电子响应文件（.ZZTF 格式）成功上传至郑州市公共资源交易系统指定位置。供应商应充分考虑并预留技术处理和上传数据所需时间。加密电子响应文件逾期上传/送达的或者未上传/送达，采购人不予受理。

4.4 供应商应清楚磋商文件必须在郑州市公共资源交易中心平台上下载，未经下载仅根据复制的磋商文件编制的响应文件，或供应商名称与领取（下载）磋商文件时登记的名称不一致的响应文件，均将被拒收。

4.5 网上响应上传的电子响应文件应使用 CA 数字证书认证并加密，上传时必须得到电脑上传成功的确认，未按要求加密和 CA 数字证书认证的响应文件，将被视为无效响应文件，其响应文件将被拒绝，采购人不予受理。

4.6 供应商因交易中心投标系统问题无法上传电子响应文件时，请在工作时间与郑州市公共资源交易中心联系。

5. 响应文件的修改和撤回

5.1 供应商在递交响应文件后，在规定的首次响应截止时间前可以修改或撤回其响应文件。

5.2 在磋商截止期之后，供应商不得对其磋商做任何修改。

6. 迟交的响应文件

6.1 采购代理机构将拒绝接收在磋商截止期后递交的任何响应文件。

7. 磋商开始

7.1 磋商时间和地点

磋商在规定的响应文件首次提交截止时间和地点进行不见面开标。

7.2 磋商程序

7.2.1 磋商小组对磋商文件进行熟悉确认。

7.2.2 磋商小组推选组长，讨论、通过磋商工作流程和磋商要点。

7.2.3 磋商开始后，磋商小组依据竞争性磋商文件规定，对响应文件的资格评审、符合性评审进行审查，以确定竞争性磋商响应人是否具备磋商资格。

7.2.4 磋商小组对通过资格性和符合性审查的响应文件进行评估，确定与各供应商磋商的具体内容。

7.2.5 围绕磋商要点，磋商小组全体成员集中与单一供应商分别进行磋商。

7.2.6 磋商过程中，磋商小组可以根据磋商情况实质性变动采购需求中的技术、服务要求以及合同草案条款，但不得变动磋商文件中的其他内容。实质性变动的内容需经采购人代表确认。并通知所有参加磋商的供应商，该变动是磋商文件的有效组成部分。供应商应根据磋商小组的要求，在规定时间内做出响应，未做出响应的响应文件将被视为无效响应。若磋商小组没有实质性变动采购需求中的技术、服务要求以及合同草案条款，则供应商的最后报价不得高于首次报价，否则视为无效报价。

8. 磋商

8.1 磋商小组

磋商小组由采购人代表和评审专家共 3 人，其中：评审专家人数不得少于磋商小组成员总数的 2/3。采购人代表不得以评审专家身份参加本部门或本单位采购项目的评审。采购代理机构人员不得参加本机构代理的采购项目的评审。评审专家应当从政府采购评审专家库内相关专业的专家名单中随机抽取。

8.2 磋商原则

磋商活动遵循公开、公正、科学和择优的原则。

8.3 磋商

磋商小组按照第三章“评审办法及标准”的规定对响应文件进行评审。

9. 合同授予

9.1 定标方式

9.1.1 除磋商文件规定磋商小组直接确定成交供应商外，采购人依据磋商小组推荐的成交候选供应商确定成交供应商，**磋商小组按照评审得分由高到低顺序推荐 3 名成交候选供应商。**

9.1.2 采购代理机构应当在评审结束后 1 个工作日内将评审报告送采购人确认。采购人应当在收到评审报告后 2 个工作日内，按照评审报告中推荐的成交候选供应商顺序确定成交供应商。采购人逾期未确定成交供应商且不提出异议的，视为确定评审报告提出的排序第一的供应商为成交供应商。

9.1.3 采购人按照排序由高到低的原则确定成交供应商，若排名在前的成交候选供应商放弃中标、因不可抗力不能履行合同，或者被查实存在影响成交结果公平原则的违法行为等情形，不符合成交条件的，采购人可以按照磋商小组提出的成交候选供应商名单排序依次确定排名第二的成交候选供应商为成交供应商，也可以重新磋商。

9.1.4 政府采购合同履行中，采购人需追加与合同标的相同的货物的，在不改变合同其他条款的前提下，可以与供应商协商签订补充合同，但所有补充合同的采购金额不得超过原合同采购金额的百分之十。

9.2 成交通知书

采购人或采购代理机构应当在成交供应商确定后 1 个工作日内，在指定的政府采购信息发布媒体上公告成交结果，同时以书面形式向成交供应商发出成交通知书。

9.3 签订合同

9.3.1 成交供应商应按成交通知书指定的时间、地点，与采购人进行合同签订。根据磋商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，成交供应商还应当予以赔偿。

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

10. 纪律和监督

10.1 对采购人的纪律要求

采购人不得向磋商小组中的评审专家作倾向性、误导性的解释或说明；不得泄漏磋商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。

10.2 对供应商的纪律要求

供应商之间不得相互串通或者与采购人串通，不得向采购人或者磋商小组行贿谋取成交，不得以他人名义响应或者以其他方式弄虚作假骗取成交；供应商不得以任何方式干扰、影响评审工作。

10.3 对磋商小组成员的纪律要求

10.3.1 磋商小组在评审过程中发现供应商有行贿、提供虚假材料或者串通等违法行为的，应当及时向财政部门报告。

10.3.2 评审专家在评审过程中受到非法干涉的，应当及时向财政、监察等部门举报。

10.3.3 磋商小组成员应当遵守评审工作纪律，不得泄露评审情况和评审中获悉的商业秘密；不得收受供应商及他人的财物或者其他好处，不得向供应商及他人透漏对响应文件的评审和比较、成交候选供应商的推荐情况以及评审有关的其他情况。在磋商活动中，磋商小组成员不得擅离职守，影响评审程序正常进行，不得使用没有规定的评审因素和标准进行评审。

10.4 对与评审活动有关的工作人员的纪律要求

与评审活动有关的工作人员不得收受供应商及他人的财物或者其他好处，不得向供应商及他人透漏对响应文件的评审和比较、成交候选供应商的推荐情况以及评审有关的其他情况。在评审活动中，与评审活动有关的工作人员不得擅离职守，影响评审程序正常进行。

10.5 质疑和投诉

10.5.1 投标人认为采购文件、采购过程和中标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七个工作日内，按照《政府采购质疑和投诉办法》（中华人民共和国财政部令 94 号）以书面形式向采购人、采购代理机构提出质疑，逾期不再接收。

10.5.2 在法定质疑期内投标人针对同一采购程序环节的质疑应当一次性提出。

10.5.3 质疑事项相关，请按照以下方式联系：

①采购人信息

名称：河南省郑州市第三十六中学

地址：郑州市中原区建设西路 252 号

联系人：石海洲 联系方式：15303712236

②代理机构信息

名称：郑州市中原区政府采购中心

地址：郑州市桐柏路 239 号

联系人：宋春英 联系方式：0371-68635152

第三章 评审办法及标准

一、★资格评审

序号	资格审查资料	审查要求
1	满足《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定	1. 供应商是企业（包括合伙企业），提供在工商部门注册的有效“企业法人营业执照”或“营业执照”； 供应商是个体工商户的，提供有效的“个体工商户营业执照” 2. 提供“资格承诺声明函”。
2	资质要求	本项目是面向中小微企业采购。 1. 供应商参加本项目投标时，须提供《中小企业声明函》。 2. 残疾人福利性单位参加本项目投标时，须提供《残疾人福利性单位声明函》。 3. 监狱企业参加本项目投标时，须提供相关证明材料，并对材料的真实性负责。
3	其他要求	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，不得参加同一合同项下的政府采购活动。 提供不存在以上情形的声明函。
4	信用要求	信息查询渠道：“中国执行信息公开网（zxgk.court.gov.cn）（信用中国网站可跳转）”查询：失信被执行人；“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）查询：重大税收违法失信主体； “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。 以采购人或代理机构在现场查询结果为准。

二、★符合性评审

序号	符合性审查资料	审查要求
1	响应文件正文的签署	授权委托书（若有）、磋商函、磋商承诺函应按磋商文件的要求签字或盖章。
2	报价	报价唯一且不超最高限价
3	服务质量	满足采购人要求
4	合同履行期限	一年
5	响应文件有效期	自响应文件递交截止之日起 60 日历天
6	采购需求响应	完全满足第四章采购需求及要求

三、评审办法及标准（综合评分法，适用于 A、B 包）

分值	评审因素	评审标准
报价 30 分	最后磋商 报价	<p>价格分统一采用低价优先法计算，即满足磋商文件要求且报价最低的供应商价格为磋商基准价，其价格分为满分。其他供应商的价格分统一按照下列公式计算：</p> <p>磋商报价得分=（磋商基准价/最后磋商报价）×30%×100</p> <p>注：本项目是专门面向中小企业采购的项目，不再执行价格评审优惠的扶持政策。</p>

技术 部分 54分	管理方式和工作计划 9分	<p>针对本项目制定合理、全面、切实可行的管理方式和工作计划，包含：管理方式具体内容、工作目标和规划、工作任务和时间安排等。</p> <p>管理方式和工作计划详细，内容合理可行，具有针对性，能很好的满足项目需求的，得9分；管理方式和工作计划内容基本满足项目需求，有个别细节需要完善和提高，得6分；管理方式和工作计划内容有缺失或纰漏，针对性不强得3分；缺项不得分。</p>
	人员配备 8分	<p>拟派项目经理：</p> <p>(1) 年龄在25-50周岁（需提供身份证扫描件），得1分；</p> <p>(2) 专科及以上学历，得2分；</p> <p>(3) 提供投标人2024年1月1日以来任意一个月为其缴纳的社保证明材料，得2分；</p> <p>(4) 具有2年及以上项目管理经验，得3分（需提供服务合同或业主证明材料，并加盖公章）。</p>
	培训方案 6分	<p>投标人结合实际，针对本项目特点，制定人员培训方案。方案应包括但不限于：培训时间、培训地点、培训内容等；</p> <p>对方案的科学性可行性进行综合评审，方案科学有效且具有可操作性的得6分；方案一般且能满足需要的得4分；方案不完整但能基本满足需要的得2分；方案存在明显缺陷的或无方案的不得分。</p>
	组织架构及管理制度 8分	<p>投标人针对本项目，制定组织架构及管理制度。组织架构及管理制度应包括但不限于：组织架构设置、各项管理制度设置、服务质量检查等内容。</p>

		组织架构完善、制度清晰且具有可操作性得8分；组织架构及管理制度一般且能满足需要得5分；组织架构及管理制度不完整但能基本满足需要得2分；缺项不得分。
	档案管理方案 6分	投标人需针对本项目制定档案管理方案，方案至少包含档案的建立、档案的收集、档案的分类、档案的管理。 方案科学有效且具有可操作性的得6分；方案一般且能满足需要的得4分；方案不完整但能基本满足需要的得2分；方案存在明显缺陷的或无方案的不得分。
	质量保证措施 9分	投标人针对实现本项目服务目标，制定质量保证措施。质量保证措施应包括但不限于：质量管控、保证措施、质量标准等内容。 措施内容全面，措施合理可行，具有针对性，能很好的满足项目需求的，得9分；措施内容基本满足项目需求，有个别细节需要完善和提高，得6分；措施内容有明显缺失或纰漏，得3分；缺项不得分。
	应急方案 8分	针对本项目特点，制定突发事件应急预案及处置措施，①针对迎新季、毕业季、重要会议、大型考试、运动会、全校性比赛等重大活动提供的服务保障方案；②水电气暖突发故障及事故、电梯故障及事故、食物中毒、高空坠落、火灾爆炸、公共突发事件、雨雪极端天气、消防应急预案等自然灾害应急预案及处置措施。 方案科学有效且具有可操作性的得8分；方案一般且能满足需要的得5分；方案不完整但能基本满足需要的得2分；方案存在明显缺陷的或无方案的不得分。
商务	业绩	2021年1月1日以来的类似项目合同，每有一份得3分，最

部分	6分	多得6分。（以合同签订日期为准）
16分	服务承诺及措施 10分	应提供包括但不限于在服务期限内对业主的服务承诺、遵守业主各项规章制度服从业主的管理承诺、其他实质性的服务承诺、响应采购人的要求等。服务承诺全面具体有效且措施到位的得10分；服务承诺较全面有效，措施得当的得6分；服务承诺不完整、措施一般的得3分；缺项不得分。

1. 推荐原则

磋商小组根据综合评分情况，每个包按照评审得分由高到低顺序**推荐三名成交候选供应商**。评审得分相同的，按照最后报价由低到高的顺序推荐；评审得分且最后报价相同的，按照技术部分优劣顺序推荐。

2. 评审

2.1 资格审查

具体评审标准详见本章“一、资格审查”表；

2.2 符合性审查

具体评审标准详见本章“二、符合性评审”表；

2.3 磋商及最后报价

磋商小组分别与通过资格审查和符合性审查的各供应商分别进行磋商，并要求其进行最后报价。

2.4 详细评审

2.4.1 磋商小组根据各供应商的最后报价，以及磋商文件规定的量化因素和分值进行详细评审打分，并计算出综合评分得分。

2.4.2 评分分值计算保留小数点后两位，小数点后第三位“四舍五入”。

2.4.3 供应商的最终得分以磋商小组成员打分的算术平均值为准，作为该供应商的最终得分。

2.4.4 在磋商过程中，凡遇到磋商文件中无界定或界定不清、前后不一致使磋商小组意见有分歧且又难以协商一致的问题，均由磋商小组予以表决，以少数服从多数的原则进行认定。

2.5 废标条款

★磋商小组依据本章规定的标准对响应文件进行评审。供应商有以下情形之一的，按无效标处理：

- (1) 串通响应或弄虚作假或有其他违法行为的；
- (2) 不按磋商小组要求澄清、说明或补正的；
- (3) 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) 不符合磋商文件规定的其他实质性要求。

2.6 响应文件的澄清和补正

2.6.1 在磋商过程中，磋商小组可以书面形式要求供应商对所提交的响应文件中不明确的内容进行书面澄清或说明，或者对细微偏离进行补正。磋商小组不接受供应商主动提出的澄清、说明或补正。

2.6.2 磋商小组对供应商提交的澄清、说明或补正有疑问的，可以要求供应商进一步澄清、说明或补正，直至满足磋商小组的要求。

2.7 评标结果

2.7.1 除授权直接确定成交供应商外，磋商小组按照得分由高到低的顺序推荐三名成交候选供应商。

2.7.2 磋商小组完成评标后，应当向采购人提交评审报告。

第四章 采购需求及要求

A 包：校园物业服务

1. 项目概况：学校公共区域占地面积 20000 余平方米，含教学楼一栋（五层）、综合楼一栋（三层）、单身教师公寓一栋（五层）、艺术中心一栋（三层）、教师住宅区域（长椿南路 46 号）。
2. 保洁岗位 4 个、垃圾清运岗位 1 个、基本维护和勤杂务岗位 1 个；
3. 内容：校园环境整理、保洁；绿化部分修整、养护；垃圾清运、日常基本维修和勤杂工作。
4. 人员：用工年龄为不超过 60 周岁，勤务人员应具备电工操作证。
5. 服务方案：供应商应针对本项目的需求制定服务方案，应至少包含管理方式和工作计划、人员配备、培训方案、组织架构及管理制度、档案管理方案、质量保证措施、应急方案等。
6. 供应商应对服务人员进行管理，若出现不正常中断服务情况的，供应商应及时补充相应人员到位。
7. 供应商应为服务人员办理合法的劳动用工手续，并签订劳动合同，进行管理并承担相应责任；应及时为服务人员办理入离职手续，按时发放工资和福利待遇。
8. 供应商应为服务人员办理合法的劳动用工手续，并签订劳动合同，进行管理并承担相应责任；应及时为服务人员办理入离职手续，按时发放工资和福利待遇。
9. 服务人员发生的工伤事故（工作期间及工作之外的伤亡事故）等一切劳动争议、纠纷，均由供应商负责，采购人应提供配合，不负任何责任。

10. 纪律要求：服务人员要遵守采购人的各项规定。不得随意缺勤、旷工、迟到、早退等；因工作需要加班时，按时到岗；遵守采购人的廉洁管理规定，杜绝不廉洁事件；对办公环境、办公物品以及工作尽责等方面，服从采购人管理。若违反纪律要求，采购人有权扣除服务费或更换服务人员。

11. 采购人每月对当月服务情况按要求及标准进行考核。

校园保洁、垃圾清运和勤杂务工作要求及验收标准

项目	内容及范围	周期	标准
走廊	走廊内地面	2次/日，拖洗擦拭	洁净、无灰尘、无痰迹
地面	公共区域内所有硬质地面的拖洗保养	1次/日拖洗、巡视保洁	光亮、洁净、无烟头、无痰迹、纸屑及其他杂物、无死角
墙裙	公共区域内瓷砖墙裙的擦拭	1次/日擦拭	洁净、无污迹、无灰尘
玻璃	公共区域内玻璃	1次/周擦拭	洁净、光亮、无污迹、无手印
墙壁	墙壁的掸尘	1次/周掸尘	无积尘、无蛛网
步梯	台阶正面、门、窗台的擦拭和立面的拖洗	1次/日拖洗	无积尘、无杂物、无污迹、无死角
	转向台以及转向台窗户的擦拭	1次/周擦拭拖洗	无杂物、无死角、无灰尘
	扶手栏杆的擦拭	1次/日拖洗	无灰尘、无蜘蛛网
卫生间	地面的拖洗	2次/日巡视保洁	干净、无污水、无杂物
	管道的擦拭	1次/日擦拭	干净、无积尘

	便池隔板的擦拭	1次/日擦拭	干净、无污迹
	大小便池的冲刷	2次/日冲刷，巡视 保洁	干净、无干便、无异味
	手纸篓的倾倒	1次/日倾倒	纸篓内垃圾不过 2/3
门窗	门、窗的擦拭	1次/天擦拭	洁净、无积尘
垃圾桶	垃圾清除及 桶外壁的擦拭	2次/日倾倒 1次/日刷洗	垃圾桶、痰桶外壁洁净、桶内 垃圾不超过 2/3
吊灯壁灯	掸尘、去污	1次/周掸尘	无蛛网、无灰尘
消防栓	消防栓的清理擦拭	2次/周 擦拭、掸尘	无蜘蛛网、无积尘、无灰尘
垃圾清运	1. 垃圾清运要求使用垃圾清运专用车辆。2. 垃圾清运要及时，每天上下午各一次，节假日每日一次。3.将垃圾清运至指定地点，不允许随意倾倒。随意倾倒所引起的一切后果由物业公司负责。4.加强对垃圾清运人员的管理和文明素质教育，规范着装，言语文明。		
勤杂务	1.每日对校园水电设施进行巡查，及时检修更换损坏的灯、开关等；2.定期对学校绿植树木进行管理养护，保证良好生长；3.根据总务处安排，完成学校安排的后勤杂务工作。		

B包：学生公寓服务

1. 项目概况：男生公寓、女生公寓各一，建筑面积共计 6200 平方米，五层建

筑，住宿生 1200 余人；男生公寓宿舍 74 间（含 2 个管理员住室），女生公寓学生宿舍 69 间（含 2 个管理员住室）。

2. 男、女生宿舍管理员岗位各 3 个，用工年龄为不超过 60 周岁，女生寝室值班员要求必须为女性，身体健康。

3. 内容：（1）住宿纪律管理；（2）宿舍楼卫生保洁；（3）宿舍楼日常安全检查、设备维护；

4. 要求：每天晚上就寝时段和中午午休时段同时在岗男、女管理员各 2 人，日间其他时间至少各 1 人；确保宿舍楼学生就寝秩序稳定，保证学生住宿安全，宿舍楼住宿环境整洁。

5. 服务方案：供应商应针对本项目的需求制定服务方案，应至少包含管理方式和工作计划、人员配备、培训方案、组织架构及管理制度、档案管理方案、质量保证措施、应急方案等。

6. 供应商应对服务人员进行管理，若出现不正常中断服务情况的，供应商应及时补充相应人员到位。

7. 供应商应为服务人员办理合法的劳动用工手续，并签订劳动合同，进行管理并承担相应责任；应及时为服务人员办理入离职手续，按时发放工资和福利待遇。

8. 服务人员发生的工伤事故（工作期间及工作之外的伤亡事故）等一切劳动争议、纠纷，均由供应商负责，采购人应提供配合，不负任何责任。

9. 纪律要求：服务人员要遵守采购人的各项规定。不得随意缺勤、旷工、迟到、早退等；因工作需要加班时，按时到岗；遵守采购人的廉洁管理规定，绝不廉洁事件；对办公环境、办公物品以及工作尽责等方面，服从采购人管理。若违反纪律要

求，采购人有权扣除服务费或更换服务人员。

10. 采购人每月对当月服务情况按如下标准进行考核：

宿舍管理要求及考核办法

宿舍管理工作在学校政教处领导下开展，具体职责和要求如下：

一、负责住宿生就寝纪律检查，维持秩序，督促学生按时就寝和起床，检查宿舍情况，并将统计结果报政教处。

二、负责各宿舍财产管理，核查财产保护与损坏情况，及时维护维修（日常维修）或报总务处落实维修（重大维修）。

三、负责按学校编制的住宿生情况一览表进行核查，并及时作出处理，必要时上报政教处或值班领导。

四、及时处理和上报各种偶发事件，及时排查宿舍隐患，确保学生安全。

五、夜晚值班管理员应按规定在值班室守护，按时巡查，坚守岗位，尽职尽责，及时上报并处理偶发事件。

六、按学校规定时间开、锁大门，按时给各楼层供水、送电、关灯。

七、搞好宿舍纪律、卫生检查评比工作，保存各宿舍一把钥匙，以备随时检查。

八、负责宿舍楼学生寝室外各部分公共场所的卫生打扫及维护，按要求进行打扫、保洁、消杀，保障宿舍楼清洁卫生。

九、学生在校住宿期间男女宿舍管理值班均要求双人在岗。男女宿舍管理至少各配备三个管理人员，女生宿舍必须配备女管理员。

十、完成上级交办的其他临时性工作。

十一、考核验收：

宿舍管理工作由政教处按月考核验收，当月内不得出现以下情况，否则将视为失职失责：

1. 对学生宿舍的脏、乱、差现象置之不理，不能及时管理或上报学生违纪情况及检查表格的；
2. 未能按要求巡视，导致学生宿舍纪律混乱，造成恶劣影响或引发安全事故发生的；
3. 明知学生有严重违纪行为或重大违纪苗头，却未能及时制止或上报，导致打架斗殴或其他严重违纪现象发生的；
4. 学生离寝后，未能及时巡检各宿舍，发生学生滞留宿舍从而引发严重违纪或安全隐患的；
5. 出现脱岗或私自离岗现象的。

A、B包：商务要求

- 1、资金来源：财政资金。
- 2、服务期限：一年。
- 3、付款方式：物业服务每月经甲方验收合格，管理服务费次月十日前按工作实际岗、日计量支付，或按双方约定额度支付（注：有寒暑假等特殊情况），法定节假日顺延。
- 4、服务质量：满足采购人要求。
- 5、包段划分：2个包段。

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、是否为只面向中小企业采购：是。

第五章 合同草案

1、校园物业服务合同

合同编号：中原磋商-2024-66-A

甲方：河南省郑州市第三十六中学

乙方：

经双方协商，遵循公平、合理的原则，就乙方向甲方提供有关物业服务劳务派遣事宜，达成协议如下：

一、甲方同意将本单位部分物业服务劳务工作委托给乙方，由乙方派人员进行日常工作，向甲方提供优质服务。

二、委托物业服务劳务范围：

1. 公共区域卫生保洁。
2. 校区勤杂务工作。

三、合同期限：

自 年 月 日至 年 月 日止，合同期满后可自行终止，如有意续签合同，双方进行友好协商。

四、服务费标准、结算方式及日期：

配备人员 名，年服务费合计为 元（ 元），物业服务每月经甲方验收合格，管理服务费次月十日前按工作实际岗、日计量支付，或按双方约定额度支付（注：有寒暑假等特殊情况），法定节假日顺延。

五、甲方的权利和义务：

1. 无偿提供工作用水、电、办公室、物料存放处及员工更衣室。
2. 教育本单位职工爱护本单位卫生环境，尊重乙方劳动成果。
3. 负责提供公共区域垃圾袋、垃圾桶、痰桶、废纸篓及卫生消毒药剂。
4. 有权对乙方的服务工作进行监督和检查，对乙方人员服务不称职可向乙方提出要求进行调换。
5. 负责向乙方支付服务费，其他一切费用有乙方承担，在工作中如造成自身或他人伤亡等事故，有乙方承担责任。
6. 按时足额向乙方支付服务费。

六、乙方的权利和义务：

1. 员工必须经过培训，同一着装、佩带胸卡、持证上岗，保证向甲方提供标准化、规范化的优质服务。按规定时间上下班，工作时间为8小时/天。
2. 教育员工遵纪守法、文明服务，不得与职工发生争吵、打闹等不良行为。
3. 爱护甲方公共设施，如有损坏要照价赔偿。
4. 乙方负责提供部分保洁工具、物料。
5. 遵守甲方各项规章制度，做好保密工作。
6. 乙方有权按时足额向甲方收取服务费。

七、履约验收

- (1) 履约验收主体：河南省郑州市第三十六中学
- (2) 履约验收时间：乙方服务后，每一个月由采购人组织勘查现场验收。

(3) 履约验收方式：根据《中华人民共和国合同法》、《物业管理条例》及其实施细则等国家物业管理法律、法规和政策每月考核一次，考核合格视为验收通过。

(4) 履约验收程序：根据《中华人民共和国合同法》、《物业管理条例》及其实施细则等国家物业管理法律、法规和政策。

(5) 履约验收内容：本次采购范围内的全部内容。

(6) 履约验收验收标准：符合国家及行业相关质量合格标准。

(7) 履约验收其他事项：

八、违约责任

1. 甲方违反合同相关条款的约定，使乙方无法完成约定的服务目标，乙方有权要求甲方及时解决，否则，乙方有权终止合同；造成乙方经济损失的，甲方应给予乙方经济赔偿。

2. 乙方违反合同相关条款的约定，未能达到约定的服务目标，甲方有权要求乙方限期整改，否则，甲方有权终止合同；造成甲方经济损失的，乙方应给予甲方经济赔偿。

3. 因乙方工作失误给甲方造成经济损失的根据情况乙方承担相应的经济赔偿。

4. 甲乙任何一方无正当理由不得提前终止合同，否则，应向对方支付违约金；违约金为全年服务费的 5%，给对方造成的经济损失超过违约金的，还应给予赔偿。

九、其他约定

1. 若因甲方工作需要需另增加服务内容，或延长工作时间，甲方应增加相应的服务费。

2. 超越合同约定服务范围以外的其他服务项目，经双方协商后另签协议，服务费另计，亦可通过调整变更服务费解决。

3. 在合同履行期间，遇到国家和地方工资政策的调整，经双方协商同意后适当调整服务费用。

十、解决合同纠纷的方式：

甲乙双方先经友好协商解决，如协商不成可由合同签订所在地司法机关调解处理。

十一、本合同遇不可抗拒自然因素时自行终止。

十二、本合同未尽事宜，可续签补充合同，手写和打印同样具有法律效力。

十三、本合同一式肆份，甲乙双方各持贰份，自签字盖章之日起生效。

甲方：（盖章）

乙方：（盖章）

地址：郑州市中原区建设西路 252 号

地址：

法定代表人（签章）：

法定代表人（签章）：

或授权代表（签字）：

或授权代表（签字）：

签订日期： 年 月 日

签订地点：

2、学生公寓服务合同

合同编号：中原磋商-2024-66-B

甲方：河南省郑州市第三十六中学

乙方：

经双方协商，遵循公平、合理的原则，就甲方委托乙方有关部分物业服务事宜，达成协议如下：

一、甲方同意将河南省郑州市第三十六中学部分物业管理服务工作委托给乙方，乙方按照合同所列标准进行日常工作，并向甲方提供优质服务。

二、委托物业服务项目、范围：

宿舍楼管理值班。

三、合同期限：

自 年 月 日至 年 月 日止，合同期满后本合同自行终止，如有意续签合同，双方进行友好协商。

四、服务费总额及付款方式：

配备宿舍管理人员 名，总服务费为每年 元；物业服务每月经甲方验收合格，管理服务费次月十日前按工作实际岗、日计量支付，或按双方约定额度支付

（注：有寒暑假等特殊情况的），法定节假日顺延。

五、甲方的权利、义务：

(1) 有权对乙方的服务工作进行监督、检查、指导，在服务中出现质量问题，甲方有权要求乙方及时整改。

(2) 教育本单位人员配合乙方工作。

(3) 按时足额向乙方支付服务费用。

(4) 对乙方服务不称职的人员，甲方有权要求乙方进行调换。

六、乙方的权利、义务：

(1) 乙方人员接受甲方监督，积极配合甲方做好大型活动。

(2) 员工必须经过培训，保证向甲方提供标准化、规范化的优质服务，达到甲方满意。

(3) 教育员工文明服务、热情服务，不得与甲方工作人员或外来人员发生争吵、打闹等不良行为。

(4) 员工统一着装，佩戴胸卡。

七、履约验收

(1) 履约验收主体：河南省郑州市第三十六中学

(2) 履约验收时间：乙方服务后，每一个月由采购人组织勘查现场验收。

(3) 履约验收方式：根据《中华人民共和国合同法》、《物业管理条例》及其实施细则等国家物业管理法律、法规和政策每月考核一次，考核合格视为验收通过。

(4) 履约验收程序：根据《中华人民共和国合同法》、《物业管理条例》及其实施细则等国家物业管理法律、法规和政策。

(5) 履约验收内容：本次采购范围内的全部内容。

(6) 履约验收验收标准：符合国家及行业相关质量合格标准。

(7) 履约验收其他事项：

八、违约责任：

1. 甲方违反合同相关条款的约定，使乙方无法完成约定的服务标准，乙方有权向甲方出具书面通知要求及时解决，如果乙方向甲方出具两次书面通知而甲方仍未妥善解决的，乙方有权终止合同，造成乙方经济损失的，甲方应给予乙方经济赔偿。

2. 乙方违反合同相关条款的约定，未能达到合同约定的服务标准，甲方有权要求乙方限期整改，在整改期间未能达到服务标准的，甲方有权终止合同；造成甲方经济损失的，乙方应给予甲方经济赔偿。

3. 甲乙任何一方无正当理由不得提前终止合同，否则，应向对方支付违约金；违约金为全年服务费的 5%，给对方造成的经济损失超过违约金的，还应给予赔偿。

九、其他约定：

1. 超越合同约定服务范围以外的其他服务项目，经双方协商后另签协议，服务费另计，亦可通过调整变更服务费解决。

2. 在合同履行期间，如遇到政府最低工资标准上涨，甲方应按照最低工资标准调整幅度相应调整服务费用。

十、解决合同纠纷的方式：

甲乙双方先经友好协商解决，如协商不成可由合同签订所在地司法机关调解处理。

十一、本合同一式肆份，甲、乙双方各持贰份，双方签字盖章后生效，甲乙双方应共同遵守。

十二、本合同未尽事宜，甲乙双方协商解决。

甲方：（盖章）

乙方：（盖章）

地址：郑州市中原区建设西路 252 号

地址：

法定代表人（签章）：

法定代表人（签章）：

或授权代表（签字）：

或授权代表（签字）：

签订日期： 年 月 日

签订地点：

第六章 响应文件部分格式（参考）

封面：

响 应 文 件

项目名称：

项目编号：

供应商：（公章）

日期：

响应文件目录

（自拟）

第一部分 资格文件

1、供应商应满足《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定：

(1) 具有独立承担民事责任的能力：

 供应商是企业（包括合伙企业），提供在工商部门注册的有效“企业法人营业执照”或“营业执照”；

 供应商是个体工商户的，提供有效的“个体工商户营业执照”；

(2) 资格承诺声明函

资格承诺声明函

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，依法诚信经营，依法遵守本次政府采购活动的各项规定。我单位郑重承诺声明如下：

一、我单位全称为_____，注册地点为_____，统一社会信用代码为_____，法定代表人（单位负责人）为_____，联系方式为_____。

二、我单位具有独立承担民事责任的能力。

三、我单位具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度。

四、我单位具有履行合同所必需的设备和专业技术能力。

五、我单位有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录。

六、我单位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。（重大违法记录，是指供应商因违法经营受到刑事处罚或者责令停产停业、吊销许可证或者执照、较大数额罚款等行政处罚。）

七、我单位具备法律、行政法规规定的其他条件。

我单位保证上述声明的事项都是真实的，符合《中华人民共和国政府采购法》规定的供应商资格条件。如有弄虚作假，我单位愿意按照“提供虚假材料谋取中标、成交”承担相应的法律责任，同意将违背承诺行为作为失信行为记录到社会信用信息平台，并承担因此所造成的一切损失。

供应商（公章）：

法定代表人或代理人（签名或盖章）：

日期： 年 月 日

注：1. 供应商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磋商文件要求，按无效投标处理。

2. 供应商的法定代表人或者代理人的签字或盖章应真实、有效。

2、资质要求：

供应商参加本项目投标时，须提供《中小企业声明函》。

残疾人福利性单位参加本项目投标时，须提供《残疾人福利性单位声明函》。

监狱企业参加本项目投标时，须提供相关证明材料。

（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，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）行业；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）；

2. （标的名称），属于（采购文件中明确的所属行业）行业；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：

成交供应商为小微企业的，采购人或者其委托的采购代理机构应当随成交结果同时公告其《中小企业声明函》，接受社会监督。

（二）残疾人福利性单位声明函（若有）

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，本单位为符合该文件之规定条件的残疾人福利性单位，参加本次政府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名称）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，将承担相应的法律责任。

供应商（公章）：

日期：

注：《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：

享受政府采购支持政策的残疾人福利性单位应当同时满足以下条件：

（一）安置的残疾人占本单位在职职工人数的比例不低于 25%（含 25%），并且安置的残疾人人数不少于 10 人（含 10 人）；

（二）依法与安置的每位残疾人签订了一年以上（含一年）的劳动合同或服务协议；

（三）为安置的每位残疾人按月足额缴纳了基本养老保险、基本医疗保险、失业保险、工伤保险和生育保险等社会保险费；

（四）通过银行等金融机构向安置的每位残疾人，按月支付了不低于单位所在区县适用的经省级人民政府批准的月最低工资标准的工资；

（五）提供本单位制造的货物、承担的工程或者服务（以下简称产品），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）。

成交供应商为残疾人福利性企业的，采购人或者其委托的采购代理机构应当随成交结果同时公告其《残疾人福利性单位声明函》，接受社会监督。

（三）监狱企业相关证明材料（若有）

成交供应商为监狱企业的，采购人或者其委托的采购代理机构应当随成交结果同时公告其监狱企业相关证明材料，接受社会监督。

3、其他声明：

声 明 函

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，未同时参加本项目同一合同项下的政府采购活动。

本公司对上述声明的真实性负责。如有虚假，将依政府采购相关法律法规承担相应责任。

供应商（公章）：

日期： 年 月 日

4、信用要求：以采购人或代理机构在现场查询结果为准。

第二部分 商务、技术文件

一、磋商函

（采购人名称）：

1. 我方在充分研究（项目名称）_____磋商文件的全部内容，愿意以竞争性磋商报价表中的报价进行首次磋商，投标产品质量要求_____，按合同约定实施和完成全部项目，合同履行期限_____。

2. 我方承诺在响应文件有效期内（自响应文件递交截止之日起 60 日历天）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）随同本磋商函递交的竞争性磋商报价表属于合同文件的组成部分。

（3）我方承诺按照磋商文件及“合同文本”规定的权利义务履行合同。

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. _____（其他补充说明）_____。

联系邮箱：

供应商：（公章）

法定代表人或委托代理人：（签字或盖章）

日期： 年 月 日

二、磋商承诺函

我公司作为参加本次采购项目的供应商，根据磋商文件要求，现郑重承诺如下：

一、完全接受和满足本项目磋商文件中规定的实质性要求，如对磋商文件有异议，已经在提交响应文件截止时间届满前依法进行维权，不存在对磋商文件有异议同时又参加投标以求侥幸中标或者为实现其他非法目的的行为。

二、不存在与单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系的其他供应商参与同一合同项下的政府采购活动的行为。

三、不存在为采购项目提供整体设计、规范编制或者项目管理、监理、检测等服务的行为。

四、不存在和其他供应商在同一合同项下的采购项目中，同时委托同一个自然人、同一单位的人员作为代理人的行为。

五、近三年内公司和法定代表人没有行贿犯罪行为。

六、响应文件中提供的能够给予我公司带来优惠、好处的任何材料资料和技术、服务、商务等响应承诺情况都是真实的、有效的、合法的。

七、如本项目评审过程中需要提供样品，则我公司提供的样品即为成交后将要提供的成交产品，我公司对提供样品的性能和质量负责，因样品存在缺陷或者不符合磋商文件要求导致未能成交的，我公司愿意承担相应不利后果。

八、存在以下行为之一的愿意接受相关部门的处理：（一）磋商有效期内撤销响应文件的；（二）在采购人确定成交供应商以前放弃成交候选资格的；（三）由于成交供应商的原因未能按照磋商文件的规定与采购人签订合同；（四）在响应文件中提供虚假材料谋取中标；（五）与采购人、其他供应商或者采购代理机构恶意串通的；（六）磋商有效期内，供应商在政府采购活动中有违法、违规、违纪行为。

由此产生的一切法律后果和责任由我公司承担。我公司声明放弃对此提出任何异议和追索的权利。

本公司对上述承诺的内容事项真实性负责。如经查实上述承诺的内容事项存在虚假，我公司愿意接受以提供虚假材料谋取中标追究法律责任。

供应商：（公章）

法定代表人或代理人：（签字或盖章）

日期：

三、报价表

供应商（公章）：

供应商名称	
磋商报价（大写）	
磋商报价	¥: _____元
响应文件有效期	
服务质量	
合同履行期限	
采购需求响应	完全满足第四章采购需求及要求
其他声明：	

四、法定代表人身份证明

单位名称：_____

地址：_____

成立时间：_____年____月____日

姓名：_____性别：_____年龄：_____职务：_____

系_____（供应商名称）的法定代表人。

特此证明。

此处附：法定代表人身份证（正反面）

供应商：（公章）

_____年____月____日

五、授权委托书

我（姓名）系（供应商名称）的法定代表人，现授权委托（姓名）作为供应商代表以我方的名义参加贵单位组织的_____（项目名称及项目编号）_____的投标活动，并代表我方全权处理一切与之有关的具体事务和签署相关文件，我均予以承认。

本授权书于_____年____月____日签名生效，本授权书至投标有效期结束前始终有效。

代理人无转委托权。

此处附：法定代表人和代理人身份证（正反面）

法定代表人（签字或盖章）：

代理人（签字或盖章）：

供应商：（公章）

六、其他材料

包括磋商文件要求的其他内容及供应商认为需要提供的资料

(格式自拟)

七、反商业贿赂承诺书

我公司承诺：

在_____项目名称及编号_____招标活动中，我公司保证做到：

一、公平竞争参加本次招标活动。

二、杜绝任何形式的商业贿赂行为，不向国家工作人员、政府采购机构工作人员、评审专家及其亲属提供礼品礼金、有价证券、购物券、回扣、佣金、咨询费、劳务费、赞助、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、若有上述行为，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。

法定代表人（签字）

或代理人（签字）

公章

年 月 日