

兰考县高级技工学校2025年 度物业管理服务项目

招 标 文 件

项目编号：兰财采字磋-2025-12



中泰管理

招 标 人：兰考县高级技工学校

代理机构：中泰工程管理有限公司

日 期：二零二五年五月

兰考县高级技工学校2025年 度物业管理服务项目

招 标 文 件

项目编号：兰财采字磋-2025-12



中泰管理



招 标 人：兰考县高级技工学校

代理机构：中泰工程管理有限公司

日 期：二零二五年四月



招标文件编制的委托与批准

我单位拟建设兰考县高级技工学校 2025 年物业管理服务项目，
招标工作委托中泰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。

建设单位（业主）：兰考县高级技工学校（印鉴）



我单位受建设单位（业主）兰考县高级技工学校的委托，负责（代
理）兰考县高级技工学校 2025 年物业管理服务项目招标工作，现完
成招标文件编制工作。

招标（代理）单位：中泰工程管理有限公司（印鉴）



招标文件公平竞争审查自查表

项目名称	兰考县高级技工学校 2025 年物业管理服务项目		
标段名称	第 1 标段		
招标人	兰考县高级技工学校	联系人及联系电话	谢老师 13693909998
代理机构	中泰工程管理有限公司	联系人及联系电话	郑先生 18695895967
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	☐ 有 ☒ 无	

	者检验检测认证机构（法律法规有明确要求的除外）。	
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) 2022年5月7日		

目 录

第一章	竞争性磋商公告	1
第二章	供应商须知	6
第三章	评标办法（综合评分法）	21
第四章	合同条款及格式	29
第五章	服务要求	31
第六章	响应文件格式	33

第一章 竞争性磋商公告

项目概况

兰考县高级技工学校 2025 年度物业管理服务项目的潜在供应商应在《兰考县公共资源交易中心网站》进行下载，获取招标文件，并于 2025 年 05 月 21 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：兰财采字磋-2025-12
- 2、项目名称：兰考县高级技工学校 2025 年度物业管理服务项目
- 3、采购方式：竞争性磋商
- 4、预算金额：1202334.34 元，最高限价：1202334.34 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	兰财采字磋-2025-12-1-1	兰考县高级技工学校 2025 年度物业管理服务项目	1202334.34	1202334.34	是	1202334.34

5、采购需求

5.1 采购内容：兰考县高级技工学校 2025 年度物业管理服务；

5.2 服务范围：兰考县高级技工学校 2025 年度物业管理服务项目包括但不限于宿管、保洁、垃圾清运、秩序维护、日常养护维修、客服服务等；

5.3 服务要求：合格，满足采购人要求；

5.4 服务期限：三年；

5.5 包段划分：本项目共分 1 个包；

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：

(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），响应人提供《中小企业声明函》。

(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

3.1 投标人应具备《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定的条件；

①有独立承担民事责任的能力，具备有效营业执照；

②具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度；（提供2023年度或2024年度经审计的财务报告，若企业成立年份不足，则需提供开户行资信证明）

③具有履行合同所必需的设备和专业技术能力；（投标文件中做出书面声明或承诺，格式自拟）

④有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录；（提供单位2024年5月1日以来任意一个月缴纳税收和社保资金的证明材料，依法免税或不需要缴纳社保的，需出具有效的证明文件）

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；（投标文件中做出书面声明或承诺，格式自拟）

⑥法律、行政法规规定的其他条件。

3.2 通过“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）查询“失信被执行人”（查询提供“中国执行信息公开网”网站失信被执行人查询结果或“信用中国”网站失信被执行人查询结果均可）和“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”渠道查询自身信用记录。若上述对象有一个或一个以上存在失信记录的,拒绝其参与本次招标活动(查询结果需显示日期,查询日期应为在本公告发布之日后,查询对象为供应商,提供网页截图)。

3.3 本项目不接受联合体参与投标。

三、获取采购文件

1、时间:2025年05月10日至2025年05月20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:兰考县公共资源交易中心网站

3、方式:需通过CA在兰考县公共资源交易中心网站“投标人/供应商登录”入口登录后进行相关操作。

(1)未办理CA的投标人,报名前须登录兰考县公共资源交易中心网站先进行“企业注册”再办理CA。“企业注册”参考:<http://ggzy.lankao.gov.cn/xwtzgg/10414.jhtml>,办理CA参考:<http://ggzy.lankao.gov.cn/znbslc/24675.jhtml>。

(2)已办理省内兰考以外CA的,可以进行CA互认。省外的咨询相应CA公司。互认步骤:在兰考县公共资源交易中心网站先进行“企业注册”,再用CA进行绑定兰考县公共资源交易中心交易系统。

4、售价:0元

四、响应文件提交

1、时间:2025年05月21日09时30分(北京时间)

2、地点:兰考县公共资源交易中心

五、响应文件开启

1、时间:2025年05月21日09时30分(北京时间)

2、地点:兰考县公共资源交易中心

六、发布公告的媒介及公告期限

本次公告在《河南省政府采购网》《兰考县公共资源交易中心网》上发布,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,投标人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;投标人应当在开标时间前,登录远程开标大厅,在线准时参

加开标活动并进行投标文件解密、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）。

温馨提示：本项目为全流程电子化交易项目，请认真阅读招标文件，并注意以下事项。

1. 投标人应按招标文件规定下载、编制、提交电子投标文件，不接受投标人递交的电子投标文件以外的其他资料。

2. 电子文件下载、制作、提交期间和开标（电子投标文件的解密）环节，投标人须使用 CA 数字证书（证书须在一个有效周期内）。

3. 电子投标文件的制作

3.1 投标人登录《全国公共资源交易平台（河南省.兰考县）公共资源交易系统（<http://ggzy.lankao.gov.cn/>）下载“投标文件制作工具”，按招标文件要求制作电子投标文件。电子投标文件的制作，参考《全国公共资源交易平台（河南省.兰考县）》公共资源交易系统——组件下载——交易系统操作手册（投标人、供应商）。

3.2 投标人须将招标文件要求的资质、业绩、荣誉及相关人员证明材料等资料原件扫描件（或图片）制作到所提交的电子投标文件中。

3.3 投标人对同一项目多个标段进行投标的，应分别下载所投标段的招标文件，按标段制作电子投标文件，并按招标文件要求在相应位置加盖投标人电子印章和法人电子印章。

一个标段对应生成一个文件夹（xxxx 项目 xx 标段），其中包含 2 个文件和 1 个文件夹。后缀名为“.file”的文件用于电子投标使用。

4. 电子投标文件的提交

4.1 电子投标文件应在招标文件规定的投标文件提交截止时间（开标时间）之前成功提交至《全国公共资源交易平台（河南省.兰考县）》公共资源交易系统（<http://ggzy.lankao.gov.cn/>）。投标人应充分考虑并预留技术处理和上传数据所需时间。

5. 评标依据

5.1 采用全流程电子化交易评标时，评标委员会以电子投标文件为依据评标。

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：兰考县高级技工学校

地址：兰考县产业集聚区中州路西段

联系人：谢老师

联系方式：13693909998

2、采购代理机构信息

名称：中泰工程管理有限公司

地址：河南省郑州市金水区红专路 110 号名门国际中心 17 层 1706 室

联系人：郑先生

联系方式：0371-61866166 18695895967

3. 项目联系方式

项目联系人：郑先生

联系方式：0371-61866166

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
1.1.2	采购人	名称：兰考县高级技工学校 地址：兰考县产业集聚区中州路西段 联系人：谢老师 联系方式：13693909998
1.1.3	采购代理机构	名称：中泰工程管理有限公司 地址：河南省郑州市金水区红专路110号名门国际中心17层1706室 联系人：郑先生 联系方式：0371-61866166 18695895967
1.1.4	项目名称	兰考县高级技工学校2025年度物业管理服务项目
1.1.5	项目地点	兰考县高级技工学校
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	兰考县高级技工学校2025年度物业管理服务
1.3.2	服务要求	合格，满足采购人要求
1.3.3	服务期限	三年
1.3.4	服务范围	兰考县高级技工学校2025年度物业管理服务项目包括但不限于宿管、保洁、垃圾清运、秩序维护、日常养护维修、客服服务等
1.4.1	供应商资格条件	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： (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对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），响应人提供《中小企业声明函》。 (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 3.1 投标人应具备《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定的条件； ①有独立承担民事责任的能力，具备有效营业执照； ②具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度；（提供 2023 年度或 2024 年度经审计的财务报告，若企业成立年份不足，则需提供开户行资信证明） ③具有履行合同所必需的设备和专业技术能力；（投标文件中做出书面声明或承诺，格式自拟） ④有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录；（提供单位 2024 年 5 月 1 日以来任意一个月缴纳税收和社保资金
--	--	--

		的证明材料，依法免税或不需要缴纳社保的，需出具有效的证明文件） 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；（投标文件中做出书面声明或承诺，格式自拟） ⑥法律、行政法规规定的其他条件。 3.2 通过“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）查询“失信被执行人”（查询提供“中国执行信息公开网”网站失信被执行人查询结果或“信用中国”网站失信被执行人查询结果均可）和“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”渠道查询自身信用记录。若上述对象有一个或一个以上存在失信记录的，拒绝其参与本次招标活动（查询结果需显示日期，查询日期应为在本公告发布之日后，查询对象为供应商，提供网页截图）。 3.3 本项目不接受联合体参与投标。
1.4.2	是否接受联合体	不接受
1.9.1	踏勘现场	不统一组织，各单位自行踏勘
1.10.1	磋商预备会	不召开
1.10.2	供应商提出问题的截止时间	递交响应文件截止之日 5 日前通过兰考县公共资源交易中心电子交易平台
1.11	分包	不允许
1.12	偏离	不允许
2.2.1	供应商要求澄清磋商文件的截止时间	递交响应文件截止之日 5 日前通过兰考县公共资源交易中心电子交易平台
2.2.2	磋商文件澄清发出的时间	递交响应文件截止之日 5 日前通过兰考县公共资源交易中心电子交易平台

2.2.3	供应商确认收到磋商文件澄清的时间	所有澄清均通过“兰考县公共资源交易中心”电子平台发布，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通过兰考县公共资源交易中心系统发出的通知，如有遗漏自行负责。
2.3.2	供应商确认收到磋商文件修改的时间	所有修改均通过“兰考县公共资源交易中心”电子平台发布，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通过兰考县公共资源交易中心系统发出的通知，如有遗漏自行负责。
3.3.1	磋商有效期	自磋商截止之日起 60 日历天
3.4	磋商保证金	不收取
3.6	是否允许递交备选磋商方案	不允许
3.7.3	签字或盖章要求	所有要求供应商加盖公章的地方都应用供应商的 CA 密钥盖电子签章；所有要求法定代表人或其委托代理人签字或盖章的地方都应用法定代表人或其委托代理人的 CA 密钥盖电子签章。若有委托代理人，且委托代理人没有 CA 锁，则要求委托代理人签字的地方需上传有手写签名的扫描件。
4.2.2	递交响应文件地点	电子磋商响应文件：加密电子磋商响应文件须在磋商响应文件的上传截止时间前通过“兰考县公共资源交易中心”电子交易平台加密上传完毕
4.2.3	是否退还响应文件	否
5.1	磋商时间、地点及要求	磋商时间：同磋商截止时间 磋商地点：同响应文件递交地点 所有供应商登录“兰考县公共资源交易中心门户网站不见面开标大厅”后，及时登记开标联系人信息，其后应一直保持在线状态，确保响应文件解密、现场答疑澄清、多轮报价等活动能够正常进行（注：解密时间系统默认为 40

		分钟，40 分钟内供应商未进行解密的视为自动放弃投标
5.2	开标程序	本项目采用“远程不见面”开标方式, 供应商无需到兰考县公共资源交易中心现场参加开标会议。 供应商应当在竞争性磋商文件确定的响应文件截止时间前，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）。 开标程序： 1、主持人点击“开标”，解密开始倒计时。 2、供应商对所上传加密的响应文件在规定时间内进行解密。 3、解密时间结束, 无供应商提出异议，开标结束。 备注：供应商在响应文件截止时间前未上传电子响应文件的将视为放弃投标，因供应商原因造成响应文件未解密成功的，视为撤销其响应文件；本项目解密的响应文件不足三家时不再开标。
6.1.1	磋商小组的组建	磋商小组构成：由采购人代表 1 名，经济专家 1 名，技术专家 1 名共 3 人组成。 评标专家确定方式：在河南省政府采购专家库中随机抽取确定。
7.1	是否授权磋商小组确定成交人	否，推荐的成交候选人数：3 名
10	需要补充的其他内容	
10.1	最高限价：1202334.34 元/年，投标报价超过最高限价的按无效标处理。	
10.2	磋商保证金：不收取，根据豫财购[2019]4 号文件的相关规定，本次不收取保证金。	

10.3	本次磋商代理服务费的收取：招标代理服务费由成交人支付，招标代理服务费参照河南省招标投标协会《河南省招标代理服务收费指导意见》（豫招协【2023】002号）文件规定的收费标准收取。
10.4	投标人(供应商)向招标人（采购人）、招标代理机构（采购代理机构）提出质疑(异议)的方式为线上提起，并在规定时间内对投标人(供应商)的质疑函(异议书)进行回复。
10.5	磋商小组评标过程中均以响应文件中的扫描件或复印件为准，供应商必须保证响应文件中的所有证件的扫描件或复印件必须清晰可见，否则可能导致废标或不予加分。
10.6	二次磋商报价：供应商应及时关注兰考县公共资源交易中心系统上的二次报价倒计时的通知，应在规定的时间内进行第二次磋商报价，未在交易平台系统规定时间内进行第二次磋商报价或第二次磋商报价未提交成功的，采用其上一轮报价进行报价分计算，由此承担的一切后果由供应商自行承担。
10.7	硬件特征码：响应人必须承诺独立制作、修改和上传谈判响应文件，因“硬件特征码一致”所造成的不良后果由响应人自行承担。
10.8	解释权：构成本竞争性谈判文件的各个组成文件应互为解释，互为说明；如有不明确或不一致，构成合同文件组成内容的，以合同文件约定内容为准，且以专用合同条款约定的合同文件优先顺序解释；除竞争性谈判文件中有特别规定外，仅适用于招标投标阶段的规定，按招标公告、响应人须知、评标办法、谈判响应文件格式的先后顺序解释；同一组成文件中就同一事项的规定或约定不一致的，以编排顺序在后者为准；同一组成文件不同版本之间有不一致的，以形成时间在后者为准。
10.9	本项目所属行业：物业管理
10.10	注： 1、当供应商须知前附表与供应商须知正文内容不一致时，以供应商须知前附表为准。 2、本竞争性谈判文件的解释权归采购人。 3、本竞争性谈判文件未尽事宜，按现行法律法规等规定执行。

1、总则

1.1 项目概况

1.1.1 根据《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》等有关法律、法规和规章的规定，本招标项目已具备招标条件，现对本项目进行竞争性磋商。

1.1.2 采购人：见供应商须知前附表。

1.1.3 采购代理机构：见供应商须知前附表。

1.1.4 项目名称：见供应商须知前附表。

1.1.5 项目地点：见供应商须知前附表。

1.2 资金来源和落实情况

1.2.1 资金来源：见供应商须知前附表。

1.2.2 资金落实情况：见供应商须知前附表。

1.3 采购内容、服务要求、服务期限、服务范围

1.3.1 采购内容：见供应商须知前附表。

1.3.2 服务要求：见供应商须知前附表。

1.3.3 服务期限：见供应商须知前附表。

1.3.4 服务范围：见供应商须知前附表。

1.4 供应商资格要求

1.4.1 供应商资格要求：见供应商须知前附表。

1.4.2 是否接受联合体磋商：见供应商须知前附表。

1.4.3 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) 为本项目前期准备提供咨询服务的；
- (3) 为本项目提供招标代理服务的；
- (4) 与本项目的招标代理机构同为一个法定代表人的；
- (5) 与本项目的招标代理机构相互控股或参股的；
- (6) 与本项目的招标代理机构相互任职或工作的；
- (7) 被责令停业的；
- (8) 被暂停或取消磋商资格的；
- (9) 财产被接管或冻结的；
- (10) 在最近三年内有骗取中标或严重违约情况的。

1.5 费用承担

供应商准备和参加磋商活动发生的费用自理。本项目招标代理费参照河南省招标投标协会《河南省招标代理服务收费指导意见》（豫招协【2023】002号）文件规定的收费标准收取，由成交人向采购代理机构支付。

1.6 保密

参与招标投标活动的各方应对竞争性磋商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 踏勘现场

1.9.1 供应商须知前附表规定组织踏勘现场的，采购人按供应商须知前附表规定的时间、地点组织供应商踏勘项目现场。

1.9.2 供应商踏勘现场发生的费用自理。

1.9.3 除采购人的原因外，供应商自行负责在踏勘现场中所发生的人员伤亡和财产损失。

1.10 投标预备会

见供应商须知前附表。

1.11 分包

不允许。

1.12 偏离

见供应商须知前附表。

2、竞争性磋商文件

2.1 竞争性磋商文件的组成

本竞争性磋商文件包括：

- （1）竞争性磋商公告；
- （2）供应商须知；
- （3）磋商办法；

(4) 合同主要条款及格式;

(5) 服务要求;

(6) 响应文件格式;

根据本章第 2.2.1 款和第 2.2.2 款对竞争性磋商文件所作的澄清、修改,构成竞争性磋商文件的组成部分。

2.2 竞争性磋商文件的澄清

2.2.1 任何对竞争性磋商文件认为有需要澄清的疑问的潜在供应商,均应在递交响应文件截至之日 5 日前,将答疑问题直接提交至“兰考县公共资源交易中心”(http://ggzy.lankao.gov.cn/)电子交易平台。采购人和采购代理机构对潜在供应商在规定期限内提交的疑问将在“兰考县公共资源交易中心”(http://ggzy.lankao.gov.cn/)电子交易平台予以答复,同时有可能将不标明疑问来源的书面答复函发至所有潜在供应商,在规定的时间内未提出疑问的,将被视为对竞争性磋商文件完全认可,开标后,采购人和采购代理机构不接受任何对竞争性磋商文件内容的质疑。

2.2.2 竞争性磋商文件的澄清将在供应商须知前附表规定的时间前通过“兰考县公共资源交易中心”(http://ggzy.lankao.gov.cn/)发给所有下载竞争性磋商文件的供应商,但不指明澄清问题的来源。如果澄清发出的时间距响应文件递交截止时间不足 5 天且影响响应文件编制的,相应延长投标截止时间。

2.2.3 供应商在收到澄清后,应在供应商须知前附表规定的时间内通过“兰考县公共资源交易中心”(http://ggzy.lankao.gov.cn/)平台确认已收到该澄清。

2.3 竞争性磋商文件的修改

2.3.1 响应文件递交截止时间 5 天前,采购人可以修改竞争性磋商文件。如有修改,应在兰考县公共资源交易中心平台上发给所有下载竞争性磋商文件的供应商。

2.3.2 供应商收到修改内容后,应在供应商须知前附表规定的时间内在兰考县公共资源交易中心平台上回复确认已收到该修改。

3、响应文件

3.1 响应文件的组成

响应文件应包括内容:

一、磋商函及磋商函附录

二、分项报价表

三、法定代表人身份证明或授权委托书

四、资格证明文件

五、技术部分

六、商务部分

七、其他材料

3.2 磋商报价

3.2.1 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。

3.2.2 供应商应根据最高限价自主报价，分二次报价：第一次报价应当按照报价格式填报，第二次报价在磋商中填报，第二次报价为最终报价（如果最终最低报价有相同者，相同人则进行第三次或更多次的报价）。

3.2.3 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。

3.2.4 供应商应按竞争性磋商文件要求对项目的全部内容进行报价，包括税费等的全部费用，采购人不再单独支付任何费用。

3.3 磋商有效期

3.3.1 在供应商须知前附表规定的磋商有效期内，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磋商有效期的，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，其磋商失效。

3.4 投标保证金

见供应商须知前附表。

3.5 资格审查资料

见供应商须知前附表第 1.4.1 项。

3.6 备选投标方案

除供应商须知前附表另有规定外，供应商不得递交备选投标方案。允许供应商递交备选投标方案的，只有中标人所递交的备选投标方案方可予以考虑。评审委员会认为中标人的备选投标方案优于其按照竞争性磋商文件要求编制的投标方案的，采购人可以接受该备选投标方案。

3.7 响应文件的编制

3.7.1 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。

3.7.2 响应文件应当对竞争性磋商文件有关服务期限、质量要求、磋商有效期、招标范围等实质性内容作出响应。

3.7.3 供应商应按照竞争性磋商文件的要求，规范、明确、准时的提交响应文件，如果没有按照竞争性磋商文件的要求提交全部资料并保证所提供全部资料的真实性，或没有对竞争性磋商文件做出实质性响应，其风险应由供应商自行承担。

4、磋商

4.1 响应文件的密封和标记

4.1.1 供应商应当按照磋商文件和电子招标投标交易平台的要求加密响应文件。

4.1.2 未按本章第 4.1.1 项要求密封的响应文件，采购人将予以拒收。

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磋商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：见供应商须知前附表。

4.2.3 除供应商须知前附表另有规定外，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磋商截止时间前，供应商可以修改或撤回已递交的响应文件，最终响应文件以递交截止时间前完成上传至兰考县公共资源交易中心交易系统最后一份响应文件为准。

4.3.2 供应商修改或撤回已递交响应文件的书面通知应按照磋商文件的要求签字盖章。

4.3.3 修改的内容为响应文件的组成部分。

5、磋商及报价

5.1 竞争性磋商时间和地点

5.1.1 采购人在本文件前附表规定的投标截止时间（开标时间）和供应商须知前附表规定的地点通过电子视频进行开标，在投标截止时间前登录远程开标大厅，在线准时参加开标活动并进行文件解密等。

5.1.2 供应商须在系统规定的解密时间内完成解密。

5.2 磋商程序

主持人按下列程序进行开标：

- 1、主持人点击“开标”，解密开始倒计时。
- 2、供应商对所上传加密的响应文件在规定时间内进行解密。
- 3、解密时间结束后，无供应商提出异议，开标结束。

5.3 磋商异议

供应商对开标有异议的，应当在开标时提出，采购人当场作出答复，并制作记录。

6、磋商小组

6.1 磋商小组

6.1.1 磋商小组会由有关技术、经济等方面的专家组成，成员人数以及技术、经济等方面专家的确定方式见供应商须知前附表。

6.1.2 磋商小组成员有下列情形之一的，应当回避：

- (1) 供应商或供应商主要负责人的近亲属；
- (2) 项目主管部门或者行政监督部门的人员；
- (3) 与供应商有经济利益关系，可能影响对磋商公正评审的；
- (4) 曾因在招标、评标以及其他与磋商有关活动中从事违法行为而受过行政处罚或刑事处罚的；
- (5) 与供应商有其他利害关系。

6.2 磋商原则

磋商活动遵循公平、公正、科学和择优的原则。

6.3 磋商过程的保密

磋商后，直到授予供应商合同为止，凡属于对响应文件的审查、澄清、评价和比较的有关资料以及成交候选人的推荐情况、与评标有关的其他任何情况均应严格保密。

6.4 评审

磋商小组按照第三章“磋商办法”规定的方法和程序对响应文件进行评审，第三章“磋商办法”没有规定的方法和标准，不作为评标依据。

注意事项：

- 1、本项目采用电子不见面开标，若出现异常情况导致无法正常采用电子开标时，在监督人员的监督下，则相应延长开标时间或变更开标日期。
- 2、开标后在规定的时间内供应商未解密响应文件，则按照供应商放弃供应商资格处理。因交易中心系统故障原因解密未成功的，经监督人同意可延长开标时间继续解密响应文件；其他非交易中心系统故障原因解密未成功的，均视为供应商放弃供应商资格处理。

3、供应商应及时关注兰考县公共资源交易中心系统上的通知，在规定的时间内进行第二轮报价，第二轮报价为最后报价，由磋商小组按照第二轮报价进行综合评分；供应商未在规定时间内在系统内进行报价的，且没有收到供应商放弃函（任意形式）的，采用其上一轮报价进行报价分计算，产生的后果由供应商自行承担。

7、合同授予

7.1确定成交供应商

7.1.1坚持公平公正的对待所有供应商。

7.1.2按照同一评审程序及标准评审供应商的响应文件。

7.1.3竞争性磋商小组将严格按照竞争性磋商文件的要求，按照最终得分由高到低的顺序推选成交候选人，磋商小组推荐成交候选人的人数见供应商须知前附表。

7.1.4采购人从评审报告提出的成交候选人中，采购人将依序确定排名第一的供应商为成交人，若第一成交候选人放弃成交、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，不符合成交条件的，采购人可以按照磋商小组提出的成交候选人名单排序依次确定其他成交候选人为成交人，也可以重新进行采购。

7.2成交通知

在规定的磋商有效期内，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成交的供应商。

7.3签订合同

7.3.1自成交通知书发布之日起15日内，按照磋商文件和成交人响应文件的规定，与成交人签订书面合同。所签订的合同不得对磋商文件确定的事项和成交人响应文件作实质性修改。

7.3.2成交通知书、竞争性磋商文件、供应商的响应文件及磋商过程中有关澄清文件均应是合同的组成部分。

7.3.3签订合同后，成交供应商不得将货物、工程及其他相关服务进行转包。未经采购人同意，成交供应商不得采用分包的形式履行合同，否则采购人有权终止合同。转包或分包造成采购人损失的，成交供应商还应承担相应赔偿责任。

8、重新招标和不再招标

8.1重新招标

有下列情形之一的，采购人将重新招标：

(1)响应文件截止时间止，供应商少于3个的；

(2)经磋商小组评审后否决所有投标的。

8.2不再招标

重新招标后供应商仍少于3个或者所有投标被否决的，属于必须审批或核准的工程建设项
目，经原审批或核准部门批准后不再进行招标。

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，不得向采购人或者磋商小组成员行贿
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对磋商小组的纪律要求

磋商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，磋商小组不得擅离
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
行评审。

9.4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，影响评标程序正常进行。

9.5质疑、投诉

9.5.1供应商或有关当事人对磋商过程、成交结果有异议的，可以向采购人或者采购代理
机构提出询问，采购人或者采购代理机构应当在3个工作日内对供应商依法提出的询问作出答
复。

9.5.2供应商认为竞争性磋商文件、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、采购代理机构提
出质疑。

9.5.3 供应商已依法获取其可质疑的竞争性磋商文件的，可以对该文件提出质疑。对采购文件提出质疑的，应当在获取竞争性磋商文件或者竞争性磋商文件公告期限届满之日起7个工作日内提出。

9.5.4 采购人或者采购代理机构应当在收到供应商的书面质疑后7个工作日内作出答复，并以书面形式通知质疑响应单位和其他有关响应单位，但答复的内容不得涉及商业秘密。

9.5.5 质疑响应单位对采购人、采购代理机构的答复不满意或者采购人、采购代理机构未在规定的时间内作出答复的，可以在答复期满后15个工作日内向同级政府采购监督管理部门投诉。

9.5.6 供应商质疑、投诉应当有明确的请求和必要的证明材料，供应商投诉的事项不得超出已质疑事项的范围，但基于质疑答复内容提出的投诉事项除外

10、需要补充的其他内容

详见供应商须知前附表。

第三章 评标办法（综合评分法）

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	营业执照	符合第二章“供应商须知”规定
		财务审计报告	符合第二章“供应商须知”规定
		依法缴纳税收和社会保障金	符合第二章“供应商须知”规定
		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	符合第二章“供应商须知”规定
		具有履行合同所必需的设备和专业技术能力	符合第二章“供应商须知”规定
		信用查询	符合第二章“供应商须知”规定
2.1.2	符合评审标准	磋商函签字盖章	有法定代表人或其委托代理人签字或盖章并加盖单位公章
		响应文件格式	符合竞争性磋商文件格式要求
		采购内容	符合第二章“供应商须知”第1.3.1项规定
		服务要求	符合第二章“供应商须知”第1.3.2项规定
		服务期限	符合第二章“供应商须知”第1.3.3项规定
		服务范围	符合第二章“供应商须知”第1.3.4项规定
		磋商有效期	符合第二章“供应商须知”第3.3.1项规定
		磋商报价	磋商报价不得高于最高限价，否则视为不响应竞争性磋商文件要求，作废标处理

条款号		条款内容	编列内容
2.2.1		分值构成 (总分 100 分)	磋商报价：25 分 商务部分：15 分 技术部分：60 分
条款号		评分因素	评分标准
2.2.2 (1)		报价得分 (25 分)	即满足竞争性磋商文件要求且报价最低的供应商的价格为评标基准价，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： $\text{投标报价得分} = (\text{供应商报价} / \text{评标基准价}) \times 25$ 注：本项目专门面向中小（监狱、残疾人福利性单位）企业采购，评审时不再进行价格扣除。
2.2.2 (2)	商务部分 (15 分)	服务承诺 (10 分)	1、供应商提出的服务承诺内容全面、具体、详细、切实，完全满足采购人需求得 10 分； 2、供应商提出的服务承诺内容详细，满足采购人需求得 6 分； 3、供应商提出的服务承诺内容简单、粗略，基本满足采购人需求得 3 分； 4、缺项不得分。
		合理化建议 (5 分)	1、根据投标人提供的合理化建议是否有利于提高服务效率、节约成本、减少安全隐患、改善环境，内容详细、科学合理、切实可行得 5 分； 2、根据投标人提供的合理化建议是否有利于提高服务效率、节约成本、减少安全隐患、改善环境，方案内容较详细、合理、可行得 3 分； 3、根据投标人提供的合理化建议是否有利于提高服务效率、节约成本、减少安全隐患、改善环境，内容简单、基本可行得 1 分； 4、缺项不得分。

2.2.2 (3)	技术部分 (60 分)	项目的整体设想、策划及服务定位 (10分)	评标委员会根据投标人针对本项目的物业管理服务的整体设想、策划及服务定位等进行综合评审： (1) 对本项目难点和特点理解准确，提出的方案优于本项目采购需求，完整详细，可行性、针对性、实用性强的，得 10 分； (2) 对本项目难点和特点理解基本准确，提出的方案适用本项目采购需求，完整详细，具有可行性、针对性、实用性的，得 6 分； (3) 对本项目难点和特点理解有待提升，提出的方案基本适用本项目采购需求，可行性、针对性、实用性有待进一步完善的，得 2 分； (4) 方案不可行或者未提供的不得分。
		日常物业管理方案 (20 分)	评标委员会根据投标人针对本项目的日常物业管理方案进行综合评审： 1. 物业管理区域内公共秩序维护方案（含人员出入及车辆管理方案等）： (1) 方案详尽细致，可行性、针对性、实用性强的，得 5 分； (2) 方案较为细致，具有可行性、针对性、实用性的，得 3 分； (3) 方案可行性、针对性、实用性有待进一步完善的，得 1 分； (4) 方案不可行或者未提供的不得分。 2. 物业管理区域内环境清洁保洁方案（含垃圾分类工作方案等）： (1) 方案详尽细致，可行性、针对性、实用性强的，得 5 分； (2) 方案较为细致，具有可行性、针对性、实用性的，得 3 分； (3) 方案可行性、针对性、实用性有待进一步完善的，得 1 分； (4) 方案不可行或者未提供的不得分。 3. 绿化和园林建筑附属设施的维护、保养方案：

		(1) 方案详尽细致，可行性、针对性、实用性强的，得 3 分； (2) 方案较为细致，具有可行性、针对性、实用性的，得 2 分； (3) 方案可行性、针对性、实用性有待进一步完善的，得 1 分； (4) 方案不可行或者未提供的不得分。 4. 物业管理区域内共用设施设备的运行、维修养护方案（内容涵盖房屋和给排水、供电系统，含节水、节电管理方案）： (1) 方案详尽细致，可行性、针对性、实用性强的，得 4 分； (2) 方案较为细致，具有可行性、针对性、实用性的，得 2 分； (3) 方案可行性、针对性、实用性有待进一步完善的，得 1 分； (4) 方案不可行或者未提供的不得分。 5. 客服服务方案： (1) 方案详尽细致，可行性、针对性、实用性强的，得 3 分； (2) 方案较为细致，具有可行性、针对性、实用性的，得 2 分； (3) 方案可行性、针对性、实用性有待进一步完善的，得 1 分； (4) 方案不可行或者未提供的不得分。	(1) 方案详尽细致，可行性、针对性、实用性强的，得 3 分； (2) 方案较为细致，具有可行性、针对性、实用性的，得 2 分； (3) 方案可行性、针对性、实用性有待进一步完善的，得 1 分； (4) 方案不可行或者未提供的不得分。
		应急预案 (5分)	评标委员会根据投标人针对本项目的专项应急预案进行综合评审，包括但不限于： 1. 应对突发自然灾害的专项应急预案； 2. 应对安全事故灾难的专项应急预案； 3. 应对公共卫生事件的专项应急预案； 4. 应对社会安全事件的专项应急预案； 5. 其他专项应急预案等。 (1) 方案详尽细致，可行性、针对性、实用性强的，得 5 分；

			(2) 方案较为细致，具有可行性、针对性、实用性的，得 3 分； (3) 方案可行性、针对性、实用性有待进一步完善的，得 1 分； (4) 方案不可行或者未提供的不得分。
		人员培训与管理方案 (5 分)	评标委员会根据投标人所提供的对各类服务人员的培训计划、方式、目标及行为规范培训，人员录用与考核、淘汰机制、奖罚、协调关系、服务意识等内容的全面完整性、针对性、可行性等进行综合评审： (1) 方案详尽细致，可行性、针对性、实用性强的，得 5 分； (2) 方案较为细致，具有可行性、针对性、实用性的，得 3 分； (3) 方案可行性、针对性、实用性有待进一步完善的，得 1 分； (4) 方案不可行或者未提供的不得分。
		管理制度 (5 分)	评标委员会根据投标人提供服务公众的相关制度、企业内部岗位责任制、管理维护运作制度及标准、人员考核制度与标准等要求符合规范，体现高标准、详细完整，进行综合评审： (1) 管理制度详细完善规范、高标准，利于本项目顺利实施的，得 5 分； (2) 管理制度较为详细，基本可行，基本可以保障本项目实施的，得 3 分； (3) 管理制度较简单，有待进一步提升完善的，得 1 分； (4) 未提供相关内容的，不得分。
		组织架构 (5 分)	评标委员会根据投标人提供的针对本项目设置服务组织机构进行综合评审： (1) 组织机构设置可行性、针对性、实用性强的，得5分； (2) 组织机构设置可行性、针对性、实用性较强的，得3分；

			(3) 组织机构设置具有一定可行性、针对性、实用性的，得1分； (4) 组织机构设置不可行或者未提供的不得分。
		文化建设 (5 分)	评标委员会根据投标人提供的针对本项目物业服务特点制订的文化活动计划等进行综合评审： (1) 计划详尽细致、可行性、针对性、实用性强的，得5分； (2) 计划可行性、针对性、实用性较强的，得3分； (3) 计划具有一定可行性、针对性、实用性的，得1分； (4) 计划不可行或者未提供的不得分。
		物业承接管理方案 (5 分)	由评标委员会根据投标人提供的针对本项目的接收管理方案进行综合评审： (1) 内容详尽细致，可行性、针对性、实用性强的，得5分； (2) 物业承接管理方案可行性、针对性、实用性较强的，得3分； (3) 内容具有一定可行性、针对性、实用性的得1分； (4) 内容不可行或者未提供的不得分。

注：1、磋商报价共分二次进行，响应文件中的内容为第一次报价，第二次报价为最终磋商报价。

2、供应商的报价明显低于其他通过符合性审查供应商报价，有可能影响项目质量或者不能诚信履约的，磋商小组应当要求其在评标现场合理的时间内提供书面说明，必要时提供相关证明材料。供应商不能证明其报价合理性的，竞争性磋商小组应当将其作为无效投标处理。

1. 评标方法

本次评标采用综合评估法。磋商小组对满足磋商文件实质性要求的响应文件，按照本章第 2.2 款规定的评分标准进行打分，并按得分由高到低顺序推荐成交候选人。综合评分相等时，以投标报价低的优先；投标报价也相等的，以技术方案得分高的优先；如果技术方案也相等，按照评标办法前附表的规定确定成交候选人顺序。

2. 评审标准

2.1 初步评审标准

2.1.1 资格性评审标准：见评标办法前附表。

2.1.2 符合性评审标准：见评标办法前附表。

2.2 分值构成与评分标准

2.2.1 分值构成：见评标办法前附表。

2.2.2 评分标准：见评标办法前附表。

3. 评标程序

3.1 初步评审

3.1.1 磋商小组可以要求供应商提交第二章“供应商须知”规定的有关证明，以便核验。磋商小组依据本章第 2.1 款规定的标准对响应文件进行初步评审。有一项不符合评审标准的，磋商小组应当否决其投标。

3.1.2 供应商有以下情形之一的，磋商小组应当否决其投标：

- (1) 响应文件没有对磋商文件的实质性要求和条件作出响应；
- (2) 有串通投标、弄虚作假、行贿等违法行为。

3.1.3 投标报价有算术错误及其他错误的，磋商小组按以下原则要求供应商对投标报价进行修正，并要求供应商书面澄清确认。供应商拒不澄清确认的，磋商小组应当否决其投标：

- (1) 响应文件中的大写金额与小写金额不一致的，以大写金额为准；
- (2) 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。

3.2 详细评审

3.2.1 磋商小组按本章第 2.2 款规定的量化因素和分值进行打分，并计算出综合评估得分。

- (1) 按本章第 2.2.2 (1) 目规定的评审因素和分值对磋商报价计算出得分 A；

(2) 按本章第2.2.2(2)目规定的评审因素和分值对商务部分计算出得分B;

(3) 按本章第2.2.2(3)目规定的评审因素和分值对技术部分计算出得分C;

3.2.2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”。

3.2.3供应商得分=A+B+C。

3.2.4磋商小组发现供应商的报价明显低于其他投标报价,使得其投标报价可能低于其个别成本的,应当要求该供应商作出书面说明并提供相应的证明材料。供应商不能合理说明或者不能提供相应证明材料的,磋商小组应当认定该供应商以低于成本报价竞标,并否决其投标。

3.3响应文件的澄清

3.3.1 在评标过程中,磋商小组可以书面形式要求供应商对响应文件中含义不明确、对同类问题表述不一致或者有明显文字和计算错误的内容作必要的澄清、说明或补正。澄清、说明或补正应以书面方式进行。磋商小组不接受供应商主动提出的澄清、说明或补正。

3.3.2 澄清、说明或补正不得超出响应文件的范围且不得改变响应文件的实质性内容,并构成响应文件的组成部分。

3.3.3 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。

3.4评标结果

3.4.1 除第二章“供应商须知”前附表授权直接确定中标人外,磋商小组按照得分由高到低的顺序推荐成交候选人,并标明排序。

3.4.2 磋商小组完成评标后,应当向采购人提交书面评标报告和成交候选人名单。

第四章 合同条款及格式

(以实际签订的合同文本为准)

甲方(采购人): _____

乙方(供应商): _____

根据《中华人民共和国民法典》及相关法律法规的规定,甲乙双方在平等、自愿、公平、诚实信用的基础上,就_____项目采购事宜,经协商一致,订立本合同。

一、服务内容

乙方负责甲方校内区域的物业管理服务,包括但不限于宿管、保洁、垃圾清运、秩序维护、日常养护维修、客服服务等。

二、服务期限

本合同服务期限自_____年____月____日起至_____年____月____日止。合同期满后,双方如无异议,则自动延续_____。

三、双方权利义务

(一) 甲方权利义务

1. 有权对乙方的服务质量进行监督和检查,提出合理的整改意见和建议。
2. 按照本合同约定向乙方支付服务费用。
3. 为乙方提供必要的工作条件和协助,包括但不限于提供办公场地、水电等。

(二) 乙方权利义务

1. 按照本合同约定的服务内容、标准和要求,提供优质、高效的物业管理服务。
2. 配备足够的专业人员,确保服务的正常开展。
3. 定期向甲方汇报服务工作情况,接受甲方的监督和检查。
4. 因乙方原因给甲方或第三方造成损失的,应承担赔偿责任。
5. 中标企业需按照业主要求代缴项目相关费用,实际发生的金额由中标单位和业主在合同中另行约定。

四、服务费用及支付方式

1. 服务费用:本项目物业管理服务费用为每月人民币_____元(大写:_____)。
2. 支付方式:甲方应在每月15日前,将上月的服务费用支付至乙方指定的银行账户。
3. 乙方收款账户信息:

开户银行：_____

银行账号：_____

五、违约责任

1. 若甲方未按照本合同约定支付服务费用，每逾期一日，应按照未支付金额的____%向乙方支付违约金。逾期超过____日的，乙方有权暂停服务直至甲方支付费用及违约金。

2. 若乙方未按照本合同约定的服务内容、标准和要求提供服务，甲方有权要求乙方限期整改。若乙方经整改后仍不符合要求，甲方有权扣除相应的服务费用，甚至解除本合同，并要求乙方按照合同总金额的____%向甲方支付违约金。

六、争议解决

本合同在履行过程中发生的争议，由双方协商解决；协商不成的，任何一方均有权向合同签订地有管辖权的人民法院提起诉讼。

七、其他条款

1. 本合同自双方签字（或盖章）之日起生效。

2. 本合同一式两份，甲乙双方各执一份，具有同等法律效力。

3. 本合同未尽事宜，可由双方另行签订补充协议。补充协议与本合同具有同等法律效力。

甲方（盖章）：_____

乙方（盖章）：_____

法定代表人（签字）：_____

法定代表人（签字）：_____

签订日期：_____年____月____日

签订日期：_____年____月____日

第五章 服务要求

一、服务内容及要求

1、乙方按照甲方要求配备可满足校方需求的最低人员配置。寒暑假及法定节假日，按照校方要求，合理安排员工上岗，确保工作质量。

场所	序号	岗位	人数	备注
兰考县高级技工学校	综合管理部			
	1	经理	1	
	2	副经理	1	
	3	出纳	1	
	小计		3	
	物业管理部			
	1	保安员	8	
	2	保洁员	14	
	3	水电维修工	1	
	4	园林绿化员	2	
	5	宿管员	12	
	小计		37	

2、上述人员安排，是根据甲方目前的在校学生数及校园环境设定，随着学生人数的增加、校园环境的改变，以及校方要求的提升，甲乙双方可协商增加服务人员数。

3、所有人员应无违法犯罪记录，男士年龄不超过60周岁，女士年龄不超过55周岁，身体健康，无不良嗜好，能胜任相应岗位工作。

4、服务要求：

负责学生宿舍的日常管理工作，维护宿舍环境卫生，确保学生的住宿与生活质量。

落实学校规章制度，引导学生遵守宿舍管理规定，维护宿舍秩序，每天进行纪律及卫生检查评比。

学生在宿舍期间进行不间断巡逻，及时发现并处理宿舍内突发事件，确保学生的人身安全与财产安全。

每天进行不定期检查宿舍设施，发现损坏及时进行维修，以维护宿舍环境，确保宿舍设施完好。

加强与学生的沟通交流，关心学生的生活，及时解决学生在生活中遇到的困难。

定期向学校汇报宿舍管理工作情况，不断改进管理措施。

按照学校要求，及时分类清理校园所有垃圾，保持校园环境干净、整洁。

二、乙方权利和义务：

1、遵守甲方的各项规章制度，服从甲方的管理。对甲方检查或验收不合格之处，乙方应于接到通知当日及时整改。

2、乙方员工统一着装，员工工装由乙方负责。

3、协议期间乙方不得擅自转包，认真做好服务工作。

4、为保证管理到位，乙方应配备物业经理1名，学生在校期间做到24小时吃住在校，做好日常记录，保持好与学校管理部门的沟通协调。甲方遇上级检查，乙方应积极配合。

5、乙方对从业人员、作业活动的安全负责，给员工购买保险，甲方不承担乙方员工的工伤事故、劳资纠纷及其他任何责任。

6、乙方与从业人员或其他第三人的任何纠纷由乙方自行解决，不得影响甲方日常教学秩序。

7、垃圾清运要及时、清理要彻底，必须达到甲方要求，同时包含垃圾分类处理、垃圾运输、垃圾车辆维修保养等所有工作，此过程中产生的所有问题及费用均有乙方负责。

第六章 响应文件格式

_____（项目名称）

响应文件

项目编号：

供应商：（盖单位章）

法定代表人或其委托代理人：（签字或盖章）

年 月 日

目 录

- 一、磋商函及磋商函附录
- 二、分项报价表
- 三、法定代表人身份证明或授权委托书
- 四、资格证明文件
- 五、技术部分
- 六、商务部分
- 七、其他材料

一、磋商函及磋商函附录

（一）磋商函

致：_____（采购人）

1、我方已仔细研究了（项目名称）竞争性磋商文件的全部内容，愿意以大写：_____，
小写：_____元/年报价实施本项目，服务要求_____，服务期限_____。

2、我方承诺在磋商有效期内不修改、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）随同本磋商函递交的磋商函附录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保证本项目的实施。

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、如我方中标，我方保证按竞争性磋商文件要求（含补充文件），向采购代理机构支付
招标代理服务费。

供应商：_____（盖单位章）

法定代表人或其委托代理人：_____（签字或盖章）

日期：_____年 月 日

（二）磋商函附录

项目名称	
磋商报价（元/年）	大写：_____ 小写：_____
采购内容	
服务范围	
服务期限	
服务要求	
磋商有效期	
备注	

供应商：_____（盖单位章）

法定代表人或其委托代理人：_____（签字或盖章）

日期： 年 月 日

二、分项报价表

兰考县高级技工学校2025年度物业管理服务项目				
场所	序号	岗位	人数	报价（元/年）
兰考县高级技工学校	综合管理部			
	1	经理	1	
	2	副经理	1	
	3	出纳	1	
	小计		3	
	物业管理部			
	1	保安员	8	
	2	保洁员	14	
	3	水电维修工	1	
	4	园林绿化员	2	
	5	宿管员	12	
	小计		37	
	物业区域环境清洁卫生费用			
	物业区域绿化养护费用			
	合计			

供应商：_____（盖单位章）

法定代表人或其委托代理人：_____（签字或盖章）

日期：_____年 月 日

三、法定代表人身份证明或授权委托书

（一）法定代表人身份证明

供应商名称：_____

地址：_____

姓名：_____性别：_____年龄：_____职务：_____

系_____（供应商名称）的法定代表人。

特此证明。

附：法定代表人身份证复印件

供应商：（盖单位章）

日期： 年 月 日

（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）响应性文件、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：自磋商截止之日起 60 日历天

代理人无转委托权。

附：委托代理人身份证复印件

供应商：____（盖单位章）

法定代表人：____（签字或盖章）

委托代理人：____（签字或盖章）

日期： 年 月 日

四、资格证明文件

（一）供应商基本情况表

供应商名称						
注册地址				邮政编码		
联系方式	联系人			电话		
	传真			网址		
组织结构						
法定代表人	姓名		技术职称		电话	
技术负责人	姓名		技术职称		电话	
成立时间			员工总人数：			
企业资质等级			其中	项目负责人		
营业执照号				高级职称人员		
注册资金				中级职称人员		
开户银行				初级职称人员		
账号				技工		
经营范围						
备注						

（二）资格承诺声明函

致_____（采购人）：

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_____，联系地址和电话为_____。

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。

承诺单位（盖章）：_____

法定代表人或授权代表（签名或盖章）：_____

日期：____年____月____日

（三）资格证明材料

包括但不限于营业执照（或事业单位登记证书等投标人身份证明材料）、财务状况报告、纳税证明、社会保险证明、信用查询等，详见供应商须知前附表第1.4.1项。

五、技术部分

（格式自拟）

六、商务部分

（格式自拟）

七、其他材料

（一）反商业贿赂承诺书

我公司承诺：

在（采购项目名称）投标活动中，我公司保证做到：

一、公平竞争参加本次采购活动。

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：_____（盖单位章）

法定代表人或其授权委托人：_____（签字或盖章）

日期： 年 月 日

（二）中小企业声明函（工程、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）；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）；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。

供应商：____（盖单位章）

日期：____年__月__日

注：

1、投标人属于中小企业的填写，不属于的无需填写此项内容。

2、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。

（三）残疾人福利性单位声明函（如有）

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：_____（盖单位章）

日期： 年 月 日

注：属于残疾人福利性单位的填写，不属于的无需填写此项内容。

（四）监狱企业证明材料（如有）

监狱企业参加政府采购活动时，应当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。

附件

统计上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	$Y \geq 10000$	$2000 \leq Y < 10000$	$100 \leq Y < 2000$	$Y < 100$
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	$X \geq 300$	$100 \leq X < 300$	$10 \leq X < 100$	$X < 10$

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. 附表中各行业的范围以《国民经济行业分类》（GB/T4754-2017）为准。带*的项为行业组合类别，其中，工业包括采矿业，制造业，电力、热力、燃气及水生产和供应业；交通运输业包括道路运输业，水上运输业，航空运输业，管道运输业，多式联运和运输代理业、装卸搬运，不包括铁路运输业；仓储业包括通用仓储，低温仓储，危险品仓储，谷物、棉花等农产品仓储，中药材仓储和其他仓储业；信息传输业包括电信、广播电视和卫星传输服务，互联网和相关服务；其他未列明行业包括科学研究和技术服务业，水利、环境和公共设施管理业，居民服务、修理和其他服务业，社会工作，文化、体育和娱乐业，以及房地产中介服务，其他房地产业等，不包括自有房地产经营活动。

3. 企业划分指标以现行统计制度为准。

（1）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。

（2）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。

（3）资产总额，采用资产总计代替。

（五）其他资料

响应人认为有必要的其他资料