

磋 商 文 件

磋商编号：CS2020-78

项目单位：兰州市实验幼儿园

项目名称：物业管理

兰州市公共资源交易中心

2020年6月

采 购 邀 请 函

兰州市公共资源交易中心受兰州市实验幼儿园的委托，现对物业管理项目以竞争性磋商方式进行采购，欢迎依法在中华人民共和国注册及经营，财务独立，运作合法，遵守国家有关法律、法规，具有相应资格，有能力，并能提供及时完善的后期服务保障的供应商前来参加竞争性磋商。

一、磋商文件编号：CS2020-78

二、磋商内容：物业服务（服务期限：2年）。

三、该项目采购预算：42.33万元/年

四、获取磋商文件的时间、方式

1、磋商文件获取时间：2020年6月19日至2020年6月28日0:00-23:59。

2、获取磋商文件方式

网 上 方 式： 供 应 商 可 登 陆 兰 州 市 公 共 资 源 交 易 网 (<http://lzzgzyjy.lanzhou.gov.cn>) 获得磋商文件。

五、递交响应性文件时间及地点：2020年6月30日09:30:00（北京时间）之前，逾期不再受理。

递交响应性文件地点：兰州市公共资源交易中心11楼开标六室（兰州市城关区甘南路石油大厦对面（互助巷1号）伊真大厦）。

六、开启时间及地点：

开启时间：2020年6月30日09:30:00（北京时间）。

开启地点：兰州市公共资源交易中心11楼开标六室（兰州市城关区甘南路石油大厦对面（互助巷1号）伊真大厦）。

六、其他事宜：投标人在投标文件递交截止时间前应主动登录甘肃省政府采购网或兰州市公共资源交易中心网信息公布栏，以便及时了解相关招标信息和补充信息。如因未主动登录网站或关注信息公布栏而未获取相关信息，对其产生的不利因素由投标人自行承担。

项目联系人：李霞 电 话：0931- 4608329

地 址：兰州市公共资源交易中心（兰州市城关区甘南路石油大厦对面（互助巷1号）伊真大厦）

网 址：甘肃政府采购网（<http://www.ccgp-gansu.gov.cn/>）

兰州市公共资源交易网（<http://lzzgzyjy.lanzhou.gov.cn/>）

本项目若有更正将通过原采购公告发布媒体发布，请及时关注甘肃政府采购网、兰州市公共资源交易中心网。

兰州市公共资源交易中心

2020年6月18日

磋商须知前附表

序号	内 容 规 定
1	综合说明： 1) 项目名称：物业管理 2) 交货时间：按合同规定
2	需 方：兰州市实验幼儿园（310003JH014） 联系人：曹有红 电话：13893251688
3	集中代理机构： 1) 单位名称：兰州市公共资源交易中心 2) 联系人：李霞 联系电话：0931-4608329
5	<p>供应商资质文件要求：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) 营业执照副本或事业单位法人证副本（复印件）； 2) 税务登记证副本（复印件）； 3) 组织机构代码证副本（复印件）； 4) 法人代表身份证（正、反面复印件）； 5) 法人授权函（原件）及被授权人身份证（正、反面复印件）； 6) 2018 年度以来最新的经权威机构审计的财务报表（复印件）（不满一年的新公司不提供该报表）； 7) 提供依法缴纳税收和社会保障资金的相关材料（复印件）； 8) 提供本项目采购活动前三年内在经营活动中没有重大违法记录的书面声明（必须为公告发布之日至投标截止时间内出具的原件，原件装订于正本内）； 9) 经营范围包含物业管理内容。 <p>以上条款为所有内容必须提供的文件，其中证书必须在有效期内，所有证书复印件必须加盖供应商公章。若法定代表人参加磋商，须提供第 4 项，若法人授权人参加磋商，须提供第 4 项和第 5 项。未按上述要求制作响应性文件的，将视为无效响应性文件。</p>
6	磋商有效期： 90 天

7	<p>磋商保证金交纳及退回方式：</p> <p>供应商可自行选择采用银行电汇或网银或保函非现金形式交纳磋商保证金。采用银行电汇或网银方式交纳磋商保证金的，由兰州市公共资源交易中心统一代收代退。采用保函形式交纳的磋商保证金由采购人收退和管理。</p> <p>1、供应商（须为供应商的基本账户）应于开标前将磋商保证金 4000 元入账到兰州市公共资源交易中心保证金账号（开户名称：兰州市公共资源交易中心，开户行：兰州银行恒通支行，收款账号：项目不同包段账号系统随机生成）。</p> <p>2、供应商必须自行交纳磋商保证金，不能以现金方式交纳磋商保证金，且磋商保证金单位名称必须与供应商报名时登记的单位名称一致，不得以分公司、办事处或其他机构名义交纳磋商保证金，否则视为无效磋商保证金，其响应性文件将被拒绝。</p> <p>3、供应商投两个及以上包段的，必须按每个包段分别交纳磋商保证金，否则投标将予以拒绝。</p> <p>4、开标前，采用电汇或网银方式交纳磋商保证金的，供应商须自行在兰州市公共资源交易网打印针对本项目的到账记录单，供应商在递交响应性文件的同时，须出示该到账记录单，否则投标将予以拒绝；采用保函形式交纳的磋商保证金的，投标人在递交响应性文件的同时，须出示保函原件，否则投标将予以拒绝。</p> <p>注：磋商保证金具体操作方法详见兰州市公共资源交易网新版网站“服务指南-操作手册”中的“兰州市公共资源电子招投标交易平台保证金操作手册”。</p> <p>在招标活动结束后，兰州市公共资源交易中心在成交通知书发出后 5 个工作日内退还未中标供应商的磋商保证金，在采购合同签订后 5 个工作日内退还中标供应商的磋商保证金。磋商保证金退回到投标人针对本项目交款的账户上。</p> <p>如果供应商有以下情况，视其情节轻重将记入不良记录名单或取消其参加兰州市政府采购的资格。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) 在磋商响应性文件递交截止时间后撤回其磋商响应性文件的； 2) 磋商供应商提供虚假响应性文件或虚假补充文件的； 3) 成交后无正当理由不与需方签订合同的； 4) 未能在规定期限内签署合同的； 5) 供应商与采购人、其他供应商或者采购代理机构恶意串通的。
8	<p>成交供应商在成交公告发布后在兰州市公共资源交易中心 13 楼 1312 室政府采购科领取成交通知书，不再另行通知。因逾期未领取造成的后果由供应商自行承担。</p>
9	<p>磋商响应性文件份数：</p> <p>磋商响应性文件为本正一份副本一份，装袋密封并签章。</p>
10	<p>该采购项目不收取任何服务费用。</p>

1、总 则

1.1 磋商文件涉及术语的内涵及解释

1) “政府采购当事人”是指在政府采购活动中享有权利和承担义务的各类主体，包括采购人、供应商和采购代理机构等。

2) “需方”是指兰州市实验幼儿园。

3) “集中代理机构”是指兰州市公共资源交易中心。

4) “磋商供应商”是指向本次代理机构提交磋商响应性文件的供应商。

5) “供方”是指与需方签订合同的成交供应商。

6) “磋商文件”是指由代理机构发出的文本、文件，包括全部章节和附件及答疑会议纪要。

7) “磋商响应性文件”是指磋商供应商根据本磋商文件向代理机构提交的全部响应性文件。

8) “货物”是指供方根据磋商文件和合同的规定须向需方提供的各种形态和种类的物品、服务、工程，包括原材料、燃料、设备、文件等。

9) “安装”是指供方按磋商文件和合同的规定在项目现场所进行的安装、调试、检验、验收及修补缺陷等内容。供方应对所有现场作业、所有全部安装的完备性、稳定性和安全性负责。

10) “服务”是指供方根据磋商文件和合同的规定承担与供货、安装有关的服务，包括运输、仓储、保险以及其它的伴随服务，如售后、维修、更换和应承担的其它义务。

11) “书面形式”是指任何手写、打印或印刷的各种函件，不包括电传、电报、传真、电子邮件。

2、磋商须知

2.1 磋商

2.1.1 综合说明

本项目按照《中华人民共和国政府采购法》及相关法规，已办理磋商申请，并得到设区的市、自治州以上人民政府财政部门的批准，现通过竞争性磋商来择优选定供应商。本磋商文件包括本文所列内容及按本须知发出的全部和补充资料。磋商供应商应认真阅读本磋商文件中所有的事项、格式、条款、技术规范等实质性的条件和要求。磋商供应商被视为充分熟悉本磋商项目的全部内容及与履行合同有关的全部内容，熟悉磋商文件的格式、条件和范围。磋商供应商没有按照磋商文件的要求提交相关资料，或者磋商供应商没有对磋商文件相关内容都做出实质性响应是谈判供应商的风险，并可能导致其谈判响应性文件无效。

2.1.2 合格的供应商

1) 供应商须为未被列入“信用中国”或“信用中国（甘肃兰州）”网站记录失信被执行人或重大税收违法案件当事人名单或政府采购严重违法失信行为记录名单；未被列入“信用中国”或“信用中国（甘肃兰州）”网站记录失信被执行人或财政性资金管理使用领域相关失信责任主体、统计领域严重失信企业及其有关人员等；不处于中国政府采购网政府采购严重违法失信行为信息记录中的禁止参加政府采购活动期间的方可参加项目投标，查询网址：信用中国（<https://www.creditchina.gov.cn/>），信用中国（甘肃兰州）（<http://credit.lanzhou.gov.cn/>），中国政府采购网（<http://www.ccgp.gov.cn/>）。

2) 凡有能力提供本磋商文件所述货物及服务的，符合本谈判文件规定资格要求的境内供货商或制造商均可能成为合格的供应商。

3) 供应商应遵守中国的有关法律、法规和规章的规定。

4) 一个供应商只能针对一个包段提交一个磋商文件。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。

5) 为该项目提供整体设计、规范编制或者项目管理、监理、检测等服务的供应商，不得再参加该采购项目的其他采购活动。

2.1.3 磋商文件的修改与补充

磋商响应性文件递交截止日期 5 天前的任何时候，无论出于何种原因，代理机构可

主动地或在解答磋商供应商提出的问题时对磋商文件进行修改。

磋商文件的修改将以书面形式或网上公告的形式通知所有购买磋商文件的供应商，并对其具有约束力。供应商在被告知、收到上述公告、通知或答疑书后，应立即向代理机构回函确认。未确认情况应当视为对磋商文件修改的知晓，也将视为对修改内容接受的默认。对于未在磋商响应性文件中对修改内容做实质性响应的，对其产生的不利因素由未确认者自行承担。

为使供应商准备参加磋商时有充分时间对磋商文件的补充或修改内容进行考虑和研究或由于其他原因，代理机构将延长磋商响应性文件递交截止时间和开启时间，并将此变更通知上述每一供应商。

2.1.4 磋商具体要求及说明

1) 供应商参加磋商应按照代理机构磋商文件要求有分包的按分包参与磋商，且每包只能报一个方案参与磋商，投若干包的可将分包投标书汇集于总标书中，否则视为对磋商不响应；

2) 供应商对参加磋商产品技术性能的描述因欠缺或漏报而影响对供应商的磋商响应性文件的评比，不利后果由供应商承担；

3) 供应商在磋商响应性文件中所列出的所有服务均视为包含在谈判项目以及报价中；

4) 供应商在本次项目中所提供的服务对于磋商文件中的技术参数要求必须满足，必须符合国家相关规定的要求，否则视为对磋商不响应；

5) 代理机构发现具有《政府采购法》第七十七条中第一至五项情形之一的，有权宣布磋商程序和结果无效；在涉及磋商的公正性与违法问题的调查或检查中，供应商如拒绝有关部门的监督检查，视其情节，代理机构也有权宣布磋商结果无效。代理机构同时报备同级财政部门确认，并对供应商、成交供应商的损失不承担任何责任；

6) 供应商应自行承担所有与准备和参加磋商有关的费用。不论磋商的结果如何，代理机构和需方均无义务和责任承担这些费用；

7) 本次磋商不接受联合体参加磋商；

8) 如技术参数具有特指性将不作为评判依据。

2.1.5 磋商文件的制作

供应商制作磋商响应性文件必须依据在代理机构购买的磋商文件，编写装订并分正副本密封，对磋商文件做出实质性响应。具体内容包括：

(1) 资质证明文件部分，包括：磋商响应函、磋商须知前附表中要求的资质文件、公司情况、业绩简介以及供应商认为有必要提供的其他有关资料文件。

(2) 服务清单部分，包括提供服务所需的全部的用料、人工、服务保障等。

(3) 磋商报价部分，包括：谈判报价表、工期、优惠率等。

2.1.6 磋商报价

此次磋商按照总报价（否则视为对磋商不响应）。磋商价格应包括完成磋商文件规定的磋商范围全部内容所需的全部费用。除非磋商文件另有规定，磋商报价应包括服务所需人工、检测、调试、培训、保修、保险、利润、税金、劳保统筹、政策性文件规定及合同包含的所有风险、优惠率、责任等各项应有费用。

磋商价格采用唯一价格，即不得为某一范围价格。报价货币为人民币。

2.1.7 磋商保证金的退还

在交易活动结果公示后，兰州市公共资源交易中心将退还未成交供应商的磋商保证金，在采购合同签订后5个工作日内退还成交供应商的磋商保证金（保证金退回到供应商针对本项目缴款的账户上）。

2.1.8 磋商响应性文件格式

磋商文件提供的规定格式包括以下内容：

- 1) 磋商响应函（见附件2）
- 2) 磋商报价表（见附件3）
- 3) 法人授权函（见附件4）
- 4) 报价明细表（见附件5）

磋商文件未提供的格式由谈判供应商自行编写。

2.1.9 磋商响应性文件的密封

供应商应将磋商响应性文件的正、副本分别用标有“正本”和“副本”字样的信封密封，并在信封上标明“项目名称”、“采购编号”、“供应商名称”（盖章）、“详细地址”、“邮政编码”、“电话”和“请勿于2020年6月30日09:30:00之前启封！”（盖骑缝章）的提示警句等。如果未按上述要求密封并加注标志，将被视为无效响应，且代理机构将不承担磋商响应性文件错放或提前开封的责任。

2.1.10 磋商响应性文件递交

磋商响应性文件应在递交截止时间之前送达兰州市公共资源交易中心（地址：兰州市城关区甘南路石油大厦对面（互助巷1号）伊真大厦），代理机构将拒绝接受在磋商响应性文件递交截止时间后递交的磋商响应性文件。

2.1.11 磋商响应性文件递交截止时间

磋商响应性文件递交截止时间为2020年6月30日09:30:00（北京时间）。

2.1.12 磋商响应性文件的修改与撤回

供应商可以在递交磋商响应性文件以后，在规定的磋商响应性文件递交截止时间之前，可以书面形式向代理机构递交修改或撤回其磋商响应性文件的通知。在磋商响应性文件递交截止时间以后，不能更改磋商响应性文件。

磋商响应性文件的修改或撤回通知，应单独密封在一个信封中，在信封上注明“修改”或“撤回”的字样。同时，信封上还须按磋商响应性文件的密封要求加写标志。

3、澄清和质疑

3.1 对磋商文件的澄清

采购人、采购代理机构可以对已发出的磋商文件进行必要的澄清或者修改，澄清或者修改的内容作为磋商文件的组成部分。澄清或者修改的内容可能影响响应文件编制的，采购人、采购代理机构应在提交首次响应文件截止时间至少 5 日前，以书面形式或者电话形式通知所有获取磋商文件的供应商，不足 5 日的，顺延提交首次响应文件截止时间。

3.2 对磋商文件的质疑

供应商对政府采购活动事项有疑问的，以书面形式向采购人、采购代理机构提出质疑。提出质疑的供应商必须是参与本项目采购活动的供应商。对磋商文件提出质疑的，须在获取磋商文件或者磋商文件公告期限届满之日起 7 个工作日内提出。质疑函包括以下内容：供应商的姓名或者名称、地址、邮编、联系人及联系电话；质疑项目的名称、编号；具体、明确的质疑事项和与质疑事项相关的请求；事实依据；必要的法律依据；提出质疑的日期。质疑函应内容真实，证据充分，不得进行恶意质疑。由法定代表人递交质疑函时，提供法定代表人身份证复印件；由授权人递交质疑函时，还须提供法人授权函和质疑授权函（均为原件）及授权人的身份证复印件。身份证复印件须正反面清晰、有效，并要求由该身份证持有人在复印件正反面非空白位置注明“该复印件用于在 XXX 项目澄清或质疑使用”字样，并由身份证持有人签字确认。上述资料均须加盖公章。

采购人、代理机构在磋商响应性文件递交截止日 5 天前根据质疑函的具体内容相应作出答复，答复内容不得涉及商业秘密。以书面形式作出答复的将通知提出澄清或质疑的供应商和其他有关供应商，或在兰州市公共资源交易网上予以公布。递交质疑的供应商和其他有关供应商在被告知、收到上述公告、通知或答疑书后，应立即向代理机构回函确认。未确认情况应当视为对质疑答复的知晓，也将视为对质疑答复内容接受的默认，对其产生的不利因素由未确认者自行承担。

3.3 对磋商过程和拟成交结果的质疑

供应商认为磋商过程和拟成交结果使自己的权益受到损害的，可以在代理机构于发

布拟成交结果之日起7个工作日内，由质疑方的法定代表人或授权人（经法定代表人授权进行该项目磋商的被授权人）以书面形式向代理机构递交质疑函（原件）。质疑函须有法定代表人亲笔签字，除应说明需要质疑的内容外，还应提供能够证明质疑内容的相关书面证据。质疑函应内容真实，证据充分，不得进行恶意质疑。由法定代表人递交质疑函时，提供法定代表人身份证复印件；由磋商授权人递交质疑函时，还须提供法人投标授权函和质疑授权函（均为原件）及磋商授权人的身份证复印件。身份证复印件须正反面清晰、有效，并要求由该身份证持有人在复印件正反面非空白位置注明“该复印件用于在XXX项目质疑使用”字样，并由身份证持有人签字确认。上述资料均须加盖公章。

代理机构应在受理供应商的书面质疑后，可以组织原磋商小组协助答复质疑，根据质疑函的具体内容及时向递交质疑函的供应商作出答复，答复内容不得涉及商业秘密。

3.4 澄清或质疑不予受理的情况

有下列情形之一的，属于无效质疑：

- (一)不是参与该政府采购项目活动供应商的；
- (二)被质疑人为采购人或政府采购代理机构之外的；
- (三)所有质疑事项超过质疑有效期的；
- (四)以具有法律效力的文书送达之外方式提出的；
- (五)未按上述规定递交澄清或质疑函的；
- (六)其它不符合受理条件的情形。

4、技术参数

(详细参数附后)

5、售后服务

双方合同约定

6、磋商原则及办法

6.1 磋商工作中的原则及组织

6.1.1 原则

代理机构组织磋商，在监督部门监督下，根据《中华人民共和国政府采购法》及相关规定组建磋商小组，由采购人代表和评审专家共同组成，谈判小组成员应按照“客观、公正、审慎”的原则，认真细致地做好磋商评审工作。

1) 磋商小组成员人数为不少于3人及以上的单数，其评审专家人数不得少于磋商小组成员总数的2/3。

2) 磋商小组成员应当客观、公正的履行职责，遵守职业道德，对所提出的评审意见承担个人责任。

3) 磋商小组成员和与磋商活动有关的工作人员不得透露对磋商文件的评审和比较、成交候选人的推荐情况以及与磋商有关的其他情况。

6.1.2 组织

1) 磋商小组：由采购人代表和从专家库随机抽取的专家组成磋商小组。磋商小组根据磋商文件要求负责磋商响应性文件的审查评审。**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。**

2) 代理机构：由兰州市公共资源交易中心工作人员组成，负责磋商文件的制作，对外联系，磋商的会务工作，整理并向磋商小组分发磋商响应性文件；对磋商过程中的原始文件进行归档；随时印发需要的文件资料，对各种咨询函件及档案文件的统收统发。

3) 监督部门：根据国家有关法律、法规及谈判文件的规定，邀请相关部门对整个磋商过程进行监督，保证磋商的公正性，防止违法行为的产生。

6.2 磋商小组的职责

磋商小组完成磋商后，提出书面磋商报告。磋商报告是谈判小组根据全体谈判小组成员签字的原始谈判记录和谈判结果编写的报告，主要内容包括：

1) 邀请供应商参加采购活动的具体方式和相关情况；

2) 响应文件开启日期和地点；

- 3) 获取磋商文件的供应商名单和磋商小组成员名单;
- 4) 评审情况记录和说明, 包括对供应商的资格审查情况、供应商响应文件评审情况、磋商情况、报价情况等;
- 5) 提出的成交候选供应商的排序名单及理由。

磋商报告由磋商小组全体成员签字认可。磋商小组成员对评审报告有异议的, 磋商小组按照少数服从多数的原则推荐成交候选供应商, 采购程序继续进行。对评审报告有异议的磋商小组成员, 应在报告上签署不同意见并说明理由, 由磋商小组书面记录相关情况。磋商小组成员拒绝在报告上签字又不书面说明其不同意见和理由的, 视为同意评审报告。

6.3 磋商内容及标准

代理机构将组织磋商小组对磋商响应性文件进行审查, 评估供应商的财务、技术和生产能力。磋商小组可以对确定为实质上响应磋商文件要求的磋商响应性文件进行校核, 修正错误的标准如下:

- 1) 如果用数字表示的数额与用文字表示的数额不一致时, 以文字数额为准。
- 2) 当单价与总价之间不一致时, 通常以标出的单价为准。除非磋商小组认为有明显的小数点错位, 此时应以标出的总价为准, 并修改单价。
- 3) 对于磋商响应性文件中不构成实质性偏差的小的不正规、不一致或不规则, 磋商小组可以接受, 但这种接受不能损害或影响任何供应商的相对排序。
- 4) 磋商小组审查每份磋商响应性文件是否实质上响应了磋商文件的要求。实质上响应的磋商响应性文件应该与磋商文件要求的全部条款、条件和规格相符, 没有重大偏离。磋商小组决定磋商响应性文件的响应性只根据磋商文件本身的内容, 而不寻求外部的证据。
- 5) 如果磋商响应性文件实质上没有响应磋商文件的要求, 供应商不得通过修正或撤消不符合要求的偏离从而使其成为实质上响应。

6.4 磋商程序及方法

6.4.1 磋商形式及程序

磋商小组成员根据磋商文件规定的评审程序、评审方法及评审标准进行独立评审。

未实质性响应磋商文件的响应文件按无效响应处理，磋商小组应当告知提交响应文件的供应商。磋商文件内容违反国家有关强制性规定的，磋商小组应当停止评审并向采购人或者采购代理机构说明情况。

1) 资格审查：磋商小组先对资质证明文件、响应文件的有效性、完整性和对磋商文件的响应程度进行审查，以确定是否对磋商文件的要求做出实质性响应，未对磋商文件做出实质性响应的供应商不得进入具体磋商程序，合格者进入第二轮，不合格者即被淘汰。

2) 磋商：磋商小组所有成员应当集中与单一供应商分别进行磋商，并给予所有参加磋商的供应商平等的磋商机会。在磋商过程中，磋商小组可以根据磋商文件和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。对磋商文件作出的实质性变动是磋商文件的有效组成部分，磋商小组应及时以书面形式同时通知所有参加磋商的供应商。供应商应按照磋商文件的变动情况和磋商小组的要求重新提交响应性文件，并由法定代表人或授权代表签字或者加盖公章。

磋商文件能够详细列明采购需求的技术、服务要求的，磋商结束后，磋商小组将要求所有实质性响应的供应商在规定时间内提交最后报价。最后报价是供应商响应文件的有限组成部分。

已提交相应文件的供应商，在提交最后报价之前，可以根据磋商情况退出磋商。兰州市公共资源交易中心退还退出磋商的供应商的磋商保证金。

3) 最后报价：磋商小组应要求所有实质性响应的供应商在规定时间内提交最后报价，提交最后报价的供应商不得少于 3 家。报价必须以书面形式现场确认。

4) 综合评审：经磋商确定最终采购需求和提交最后报价的供应商后，由磋商小组采用综合评分法对提交最后报价的供应商的响应文件和最后报价进行综合评分。

评审时，评审小组各成员独立对每个有效响应的文件进行评价、打分，然后汇总每个供应商每项评分因素的得分。具体评分办法如下：

序号	评分项目	评分标准	分值
1	价格 标部分 (30)	在价格评分时，满足磋商文件要求且投标价格最低的有效投标的报价为评标基准价，其价格分为满分。其他有效合格投标的价格分按照下列公式计算： 投标报价得分=(评标基准价 / 投标报价) × 30% × 100	30

2	商务标部分 (15)	企业业绩	投标人提供近三年以来同类项目业绩并且在所提供的业绩中, 业主对物业履约情况书面评价“满意”的, 每提供1项得1分, 最高得5分 (复印件加盖公章)	5
		企业资质	投标人提供质量管理体系认证、环境管理体系认证和职业健康安全管理体系认证证书的 (复印件), 每提供一份得 1 分, 总共得 3 分	3
			投标人提供市级及以上住房保障和房产管理部门评定的物业服务企业信用 AAA 等级证书的得 3 分, AAAA 及以上得 4 分、不提供不得分。(复印件加盖公章)	4
			投标人近三年获得过市级及以上工商行政主管部门、行业管理部门颁发的“守合同重信用”等荣誉证书的, 每提供一项得 1 分, 不提供不得分, 最高得 3 分。(提供复印件加盖公章)	3
3	技术部分 (47)	人员要求	投标人物业管理服务人员具备良好的职业形象、服装统一、美观整洁、语言文明、工作态度积极主动得 1 分; 提供保洁人员健康证书得 1 分, (提供健康证书、业主考核意见书复印件, 不提供不得分)	2
		人员配备	(1) 项目管理人员 1 名统一负责两园物业管理协调, 资格要求: 持有物业管理师证书得 2 分; 持有物业经理资格上岗证书得 1 分 (不重复积分最高得 2 分)。(持证) (2) 水电暖维修工 1 名得 1 分。(持证) (3) 园林绿化养护人员 2 名得 2 分。(持证) (4) 总园、新区分园卫生保洁人员总共 6 名得 6 分、少一名扣 1 分。 提供证书复印件	11
		内环境清洁	(1) 幼儿园总园、新区分园办公区、教学楼公共区域门厅、楼门、楼道、墙面、楼梯及楼梯扶手、每天上、下午各清洁消毒一次得 1 分; 早、中、晚各清洁消毒一次得 3 分。 (2) 卫生间随时清洁、每天上、下午定时消毒一次、确保无异物、无异味得 2 分。 (3) 教学楼楼道、功能室内环境玻璃每周清洁消毒一次得 1 分, 会议室随时清洁, 做到随用随干净得 1 分。 (4) 各功能室卫生、防火门、灭火器等每周清洁消毒 1 次得 2 分。 (5) 对产生的垃圾、纸屑、污垢、油渍能随见随清洁、确保内环境地面、整体干净敞亮得 1 分。	10

		<p>外环境清洁</p> <p>(1) 幼儿户外活动场地、平台、沙池每天早、晚各清洁消毒一次得 1 分；早、中、晚各清洁消毒一次得 3 分。 (2) 后院每天清扫 1 次得 0.5 分；每天清扫 2 次得 1 分。 (3) 幼儿户外活动场地、平台等每季度用专用清洁设备彻底清洗 1 次得 1 分；每月彻底清洗 1 次，达到无油污、无污渍、干净靓丽得 2 分，不清洗不得分。 (4) 教学楼、食堂外墙面每学期清洁一次得 1 分，不清洁不得分。 (5) 教学楼外楼道、功能室外玻璃每月清洁消毒 1 次得 1 分；每周清洁、消毒一次得 2 分。 (6) 园内垃圾随时清洁，达到“六净五无”标准，即：地面净、墙面净、排水井口净、垃圾箱净、绿化带净；无果皮纸屑、无烟蒂痰迹、无积水、无遗散物、无漏扫区域得 1 分。 (7) 外环境出现的地面损坏、墙面脱落等小型维修维护，幼儿园提供材料、物业无偿做好维修维护得 1 分。</p>	11
	大型玩具	<p>园内大型玩具及户外活动器械每天按要求冲洗、擦拭、清洁、消毒、并做好安全排查、清洁消毒记录，确保器械卫生、干净、安全使用。每天一次得 1 分；上、下午各一次得 2 分。</p>	2
	绿化服务	<p>绿化养护管理措施：两园绿化区域绿植管护、季节性盆花养护、园内山楂树、苹果树等各种树木定期养护、施肥、修剪、补苗、病虫害防治，确保幼儿园绿化区域苗木茁壮、无病虫害、无纸屑、杂物等，成活率达到 95% 以上。优得 3 分，良 2 分、一般得 1 分、没有不得分。</p>	3
	水暖设施维护	<p>(1) 对两园水、电、暖、地沟、管道、化粪池等设施设备每月进行安全排查 1 次、有排查方案、排查记录得 1 分； (2) 对两园水、电、暖、地沟、管道设施设备出现的损坏、破裂能及时维修维护且有维修维护记录得 1 分； (3) 对两园化粪池每季度清理排查一次且有清理排查记录得 1 分； (4) 对两园设施设备实行 24 小时管理，完好率达到 98% 以上，确保幼儿园水电暖所有设施设备正常运行得 1 分。</p>	4
	重大活动	<p>遇幼儿园临时性保教、培训、节日活动及上级部门检查参观指导等大型活动、物业保洁人员能积极配合幼儿园无条件彻底做好卫生保洁和场地布置协助工作得 1 分，物业项目管理人员积极主动到位安排做好卫生保洁工作加 1 分。</p>	2
	保洁设备	<p>能够配备使用大、中型专业清洗保洁设备、提供足量常用保洁用具、用品、并在投标文件中提供常用设施、设备清单表（按年配备）优得 2 分；一般 1 分、没有不得分。</p>	2

4	保障措施 (8)	投标人对本项目有明确的组织架构、职能分工、岗位职责。有完备的教学楼、户外活动场地、功能室、卫生间、玻璃等区域的保洁及日常管理有科学合理的计划安排。优得 3 分，良得 2 分，一般得 1 分，没有不得分。	3
		应急预案：有及时应对突发事件、雨雪天气、幼儿园重大活动的应急预案，全面且方案合理符合招标要求，优得 3 分、良得 2 分、一般得 1 分，没有不得分。	3
		有完善的物业管理、财务管理、培训管理、考勤管理、档案管理、作业流程、工作计划及实施方案，有员工录用、考核、奖惩、淘汰制度，体现标准化优质服务，优得 2 分，良好得 1 分，一般不得分。	2

根据《政府采购促进中小企业发展暂行办法》（财库〔2011〕181号）第五条规定，对小型和微型企业产品的价格给予 6% 的扣除，用扣除后的价格参与评审；大中型企业和小微企业组成联合体的，小微企业的合同金额占联合体协议合同总金额 30% 以上的，给予联合体 3% 的价格扣除，用扣除后的价格参与评审。参加政府采购活动的中小企业必须提供《中小企业声明函》（原件）（见附件 6）。

6.4.3 拟成交供应商确定的原则

磋商小组应根据综合评分情况，按照评审得分由高到低顺序确定成交供应商，评审得分相同的，按照最后报价最低者优先确定，评审得分且最后报价相同的，按照技术指标优者优先确定。

6.5 拟成交供应商的确定

根据《政府采购竞争性磋商采购方式管理暂行办法》第二十八条规定，授权磋商小组直接确定成交供应商。

除资格性检查认定错误、分值汇总计算错误、分项评分超出评分标准范围、客观分评分不一致、经磋商小组一致认定评分畸高、畸低的情形外，采购人或者采购代理机构不得以任何理由组织重新评审。采购人、采购代理机构发现磋商小组未按照磋商文件规定的评审标准进行评审的，应当重新开展采购活动，并同时书面报告本级财政部门。

6.6 合同的授予

6.6.1 成交通知书

代理机构根据磋商小组的评审结果，公布拟成交结果。在法定公示时间后且无质疑的情况下，该结果将做为是正式成交或签订合同的凭据，代理机构将以书面形式通知成交供应商。在该通知书中将给出成交供应商应按本合同实施、完成和维护项目的成交价格（合同条件中称为“合同价格”）以及其他相关事项。

成交通知书将成为合同的组成部分。

6.6.2 合同授予原则

代理机构将把合同授予经磋商小组评审推荐，在法定公示时间后，收到成交通知书的供应商为最终成交供应商。

6.6.3 合同的签署

成交供应商按成交通知书中规定的时间和地点，由法定代表人或被授权人与需方签订合同。需方与成交供应商是合同权利与义务的直接、全部责任承担人。代理机构所发出的成交通知书对需方和成交供应商具有同等法律效力。

成交通知书发出后，需方拒绝签订供货合同或擅自改变成交内容，按照《中华人民共和国合同法》定金罚则及损害赔偿的原则处罚并办理。若成交供应商不能在规定时间内与需方签订合同，或变相签订合同。拒绝签订政府采购合同的成交供应商不得参加对该项目重新开展的采购活动。

6.7 成交未果

在磋商采购中，出现下列情形之一的，宣布成交未果：

1) 符合专业条件的或者对磋商文件作实质响应的谈判供应商不足三家的，依据财政部财库（2014）214号第三条第四项及财政部财库（2015）124号情形除外；

2) 出现影响采购公正的违法、违规行为的；

3) 供应商的报价均超过了采购预算，需方不能支付的；

4) 因情况变化，不再符合规定的竞争性磋商代理机构式适用情形的；

5) 因重大变故，采购任务取消的。

宣布成交未果后，代理机构应当将成交未果理由通知所有采购当事人。

6.8 磋商无效响应

遇到下列情况之一时, 供应商递交的磋商响应性文件将被视为无效响应:

- 1) 供应商未按要求交纳磋商保证金或金额不足的;
- 2) 供应商未按要求递交提交本项目磋商保证金进帐单或电汇凭证等银行证明文件的;
- 3) 磋商响应性文件未按规定编制、标注、密封、封装的;
- 4) 超出供应商经营范围参与磋商的;
- 5) 磋商响应性文件中无供应商公章和法人或者法人授权代理人的印章或签字的;
- 6) 磋商函、法人授权函、生产厂家授权函、投标报价表及投标货物偏离表未按规定格式填报的;
- 7) 供应商未能提供法人授权函等证明文件和资料的, 或提供的证件不齐或无效;
- 8) 磋商响应性文件未按照磋商文件规定的格式填写, 或者填写的内容不全, 或者辨认不清产生歧义, 或者涂改处未加盖投标人公章及法人或法人授权的代理人的印章或签字的;
- 9) 磋商响应性文件中每包以两个及两个以上的方案参与竞争性磋商的 (磋商文件另有规定的除外);
- 10) 磋商响应性文件未能对磋商文件提出的要求和条件作出实质性响应的;
- 11) 供应商资格条件不符合国家有关规定和谈判文件要求的, 或者拒不按照要求对磋商响应性文件进行澄清、说明或者补正的;
- 12) 磋商响应性文件附有代理机构不能接受的条件;
- 13) 参与磋商的产品 (同一品牌、型号), 在同一地区同一时间段内成交供应商不能保证其实际成交价格低于其他任何非政府采购价格的; 其中:
 - ① 磋商阶段应视为无效响应;
 - ② 已成交而无供货的视为成交无效;
 - ③ 已供货者, 成交供应商应承担由此给需方造成的损失。
- 14) 经评审委员会认定, 认为生产制造企业通过控制授权函等方式, 恶意抬高其产品价格。降低服务质量, 价格明显高于在同一地区同一时间段内任何政府采购价格的;
- 15) 磋商有效期不足 90 天的;
- 16) 在磋商过程中, 如果供应商试图在审查、澄清、比较及授予合同方面向代理机构施加任何影响的;
- 17) 供应商以他人名义参加谈判、串通参加谈判、以行贿手段谋取成交或者以弄虚作假等方式谋取成交的;

- 18) 经核实两个或两个以上供应商的谈判响应性文件有雷同或有抄袭行为的；
 - 19) 对于同一品牌同一型号产品生产制造商总部委托两家及两家以上代理商参加磋商的；
 - 20) 违反《中华人民共和国政府采购法》的；
 - 21) 磋商文件规定的其它无效响应条件。
- 本磋商文件由代理机构负责解释，未尽事宜另行商定。

7、附件

附件 1：合同格式及条款

附件 2：磋商响应函

附件 3：磋商报价表

附件 4：法人授权函

附件 5：磋商服务数量、价格明细表

附件 6：中小企业声明函

（以上附件内容详见后附件）

注：未给出的表格请按自身行业特点自行编制

附件 1

政府采购合同

(服务类待签样本)

项目名称:

政府采购管理部门备案编号: _____

采购文件编号:

甲方合同编号:

甲方:

乙方:

采购代理机构:

签订时间: 年 月 日

根据《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国合同法》等法律法规的规定，甲乙双方按照兰州市公共资源交易中心的结果签订本合同。

第一条 合同文件

下列与本次采购活动有关的文件及附件是本合同不可分割的组成部分，与本合同具有同等法律效力，这些文件包括但不限于：

1. 招标采购文件
2. 投标文件
3. 乙方在投标时的书面承诺
4. 中标通知书或成交通知书
5. 合同补充条款或说明
6. 保密协议或条款
7. 相关附件、图纸及电子版资料

第二条 合同内容

服务名称：详见合同附件中《服务一览表》

第三条 合同总金额

本合同服务总金额：¥_____元。

大写：_____元。

分项价款在《服务一览表》中有明确规定。

本合同总价款包括服务期间必须的日常易耗品、工具、调试费、培训费等相关费用。

本合同执行期内因工作量变化而引起的服务费用的变动，在双方事先协商一致的前提下签订补充合同。

第四条 权利义务和质量保证

1. 甲方保证服务期间，对乙方工作给予支持，提供水、电、场地等必须的基础工作条件。如乙方有需要，还要提供履行合同所必需的有关图纸、数据、资料等。没有甲方事先同意，乙方不得将甲方资料提供给与履行本合同无关的任何其他人。即使向履行本

合同有关的人员提供，也应注意保密并限于履行合同的必需范围内。

2. 乙方保证所提供的服务或其任何一部分均不会侵犯任何第三方的专利权、商标权或著作权。一旦出现侵权，索赔或诉讼，乙方应承担全部责任。乙方保证服务不存在危及人身及财产安全的隐患，不存在违反国家法规、法令、法律以及行业规范所要求的有关安全条款，否则应承担全部法律责任。

第五条 付款方式

1. 本合同项下所有款项均以人民币支付。

2. 乙方向甲方提交下列文件材料，经甲方审核无误后支付采购资金：

(1) 经甲方确认的发票；

(2) 经甲乙双方确认签订的《验收报告》（或按项目进度阶段性《验收报告》）；

(3) 其他材料。

3. 款项的支付进度以招标采购文件的有关规定为准。如招标采购文件未作特别规定，则付款进度应符合如下约定：

第一次验收合格后支付至合同总价的_____%，第二次验收合格后支付至合同的_____%，第____次验收合格后支付至合同总价的_____%，余款_____%作为质量保证金于服务运行满____月后，并经甲乙双方复验合格后的____个工作日内付清。

第六条 质量保证金

1. 乙方在签订本合同之日，向甲方提交合同质量保证金_____元（质量保证金的数额不得超过政府采购合同金额的 5%）。

2. 质量保证金有效期为甲乙双方最终验收后 1 个月内。到期后，甲方向乙方无息退还。

第七条 验收

1. 服务期限：_____至_____。

服务地点：_____。

验收时间：_____。

验收地点：_____。

2. 乙方应对提供的服务成果作出全面自查和整理，并列清单，作为甲方验收和使用的服务条件依据，清单应随提供的服务成果交给甲方。

3. 验收时，甲乙双方必须同时在场，乙方所提供的服务不符合合同内容规定的，甲方有权拒绝验收。乙方应及时按本合同内容规定和甲方要求免费进行整改，直至验收合格，方视为乙方按本合同规定完成服务。验收合格的，由双方共同签订《验收报告》。

4. 甲方可以视项目规模或复杂情况聘请专业人员参与验收，大型或复杂项目，以及涉及专业服务内容的应当邀请国家认可的第三方质量检测机构参与验收。

5. 如项目实施情况需要分阶段验收，则根据实际情况分阶段出具《验收报告》。

第八条 项目管理服务

乙方要指定不少于一人全权全程负责本项目服务的落实，包括服务的咨询、执行和后续工作。

项目负责人姓名：_____； 联系电话：_____。

第九条 售后服务

1. 乙方提供服务的质量保证期为自服务通过最终验收起____个月。若国家有明确规定的质量保证期高于此质量保证期的，执行国家规定。

2. 服务期内，乙方应提供相关服务支持。对甲方所反映的任何服务问题在_日（小时）之内做出及时响应，在____日（小时）之内赶到现场实地解决问题。若问题在____工作日（小时）后仍无法解决，乙方应在____日（小时）内免费提供服务的补偿、替换方案，直至服务恢复正常。

3. 乙方必须遵守甲方的有关管理制度、操作规程。对于乙方违规操作造成甲方损失的，由乙方按照本合同第十二条的约定承担赔偿责任。

第十条 分包

乙方不得分包、转包其应履行的合同义务。

第十一条 合同的生效

1. 本合同经甲乙双方授权代表签字并加盖公章或合同专用章后生效。

2. 生效后，除《政府采购法》第 49 条、第 50 条第二款规定的情形外，甲乙双方不得擅自变更、中止或终止合同。

第十二条 违约责任

1. 乙方所交付服务成果不符合本合同规定的，甲方有权拒收，乙方在得到甲方通知之日起____个工作日内采取补救措施，逾期仍未采取有效措施的，甲方有权要求乙方赔偿因此造成的损失或扣留履约保证金；同时乙方应向甲方支付合同总价____%的违约金。

2. 甲方无正当理由拒收服务，甲方应向乙方偿付拒付服务费用____%的违约金。

3. 乙方无正当理由逾期交付服务的，每逾期 1 天，乙方向甲方偿付合同总额的____%的违约金。如乙方逾期达____天，甲方有权解除合同，甲方解除合同的通知自到达乙方时生效。在此情况下，乙方给甲方造成的实际损失高于违约金的，对高出违约金的部分乙方应予以赔偿。

4. 甲方未按合同规定的期限向乙方支付合同款的，每逾期 1 天甲方向乙方偿付欠款总额的____%违约金，但累计违约金总额不超过欠款总额的____%。

5. 其它未尽事宜，以《合同法》和《政府采购法》等有关法律法规规定为准，无相关规定的，双方协商解决。

第十三条 不可抗力

甲、乙方中任何一方，因不可抗力不能按时或完全履行合同的，应及时通知对方，并在____个工作日内提供相应证明，结算服务费用。未履行的部分是否继续履行、如何履行等问题，可由双方初步协商，并向主管部门和政府采购管理部门报告。确定为不可抗力原因造成的损失，免于承担责任。

第十四条 争议的解决方式

1. 因服务质量问题发生争议的，应当邀请国家认可的质量检测机构对服务进行鉴定。服务符合标准的，鉴定费由甲方承担；不符合质量标准的，鉴定费由乙方承担。

2. 在解释或者执行本合同的过程中发生争议时，双方应通过协商方式解决。

3. 经协商不能解决的争议，双方可选择以下第___种方式解决：

①向兰州市有管辖权的法院提起诉讼；

②向兰州仲裁委员会提出仲裁。

4. 在法院审理和仲裁期间，除有争议部分外，本合同其他部分可以履行的仍应按合同条款继续履行。

第十五条 其他

1. 本合同自签订之日起生效。

2. 本合同一式两份，甲乙双方各执壹份。

3. 兰州市公共资源交易中心为甲方的采购代理机构，根据甲方的授权代其采购确定乙方为中标单位，但不承担本合同规定的甲方的权利和义务。

4. 其他未尽事宜由双方签订补充协议。

5. 本合同应按照中华人民共和国的现行法律进行解释。

供方全称（盖章）：

需方全称（盖章）：

地址：

地址：

邮编：

邮编：

电话：

电话：

法定代表人或委托代理人（签字）：

法定代表人或委托代理人（签字）：

经办人：

经办人：

特别说明：

1. 本范本根据《政府采购法》、《合同法》等法律法规制定。具体项目的采购合同条款，在本范本框架内由甲乙双方协商一致签订。空格处划横线。
2. 收款单位名称应与本合同乙方单位名称、项目中标单位名称、开具发票单位名称相一致。
3. 甲方（采购单位）应盖本单位公章（不允许盖内设科室章），乙方应盖单位公章或合同专用章，合同双方应盖骑缝章。
4. 除涉密项目外，根据《政府采购法实施条例》第 50 条规定：采购人应当自政府采购合同签订之日起 2 个工作日内，将政府采购合同在省级以上人民政府财政部门指定的媒体上公告。

附件 2:

磋商响应函

致：兰州市公共资源交易中心

根据已收到的采购编号为_____的兰州市_____所需_____项目磋商文件，我单位经认真研究上述磋商文件，决定参加本次磋商。我方提交磋商响应性文件并保证其真实性。我方愿承担该项目的实施和保修任务，履行采购文件中对成交单位的要求和应承担的责任和义务。同时我方郑重做出如下声明：

- 1、我方完全接受磋商文件中的内容，并将按磋商文件的规定履行责任、义务。
- 2、我方已详细审查全部磋商文件，包括修改文件、参考资料及有关附件，无其他不明事项。
- 3、我方同意提供贵方可能要求的与磋商有关的任何证据或资料。
- 4、如果我方成交，我方将按《成交通知书》要求签订、履行合同，承担责任、义务。
- 5、我方同意所递交的磋商响应性文件在 90 天的磋商有效期内有效，在此期间我方将受此约束。

6、与磋商有关的一切资金往来请使用以下帐户：

开户行：

户 名：

账 号：

8、与磋商有关的一切正式信函请使用以下地址：

地 址：

邮 编：

电 话：

传 真：

单位公章：

法定代表人或授权代表人签字：

年 月 日

附件 3

磋 商 报 价 表

采购项目名称：

项目编号：

单位：元

序号	磋商报价（大/小写）	交货时间	交货地点

注：1、磋商价须包括本项目所需一切费用，否则视为无效。报价合计必须与附件 5 明细表中的报价合计一致；

2、报价只能按一种方案报，否则视为无效。

供应商单位全称（公章）：

全 权 代 表 （ 签 字 ）：

谈 判 日 期： 年 月 日

附件 4:

法人授权函

致：兰州市公共资源交易中心

本授权函声明：_____（谈判供应商全称）任命_____（被授权人姓名、职务）_____为我公司的授权代表人，参与采购编号为_____的兰州市-----所需-----项目磋商活动，以供应商的名义签署磋商响应性文件、进行合同磋商、签署合同和全权处理与之有关的一切事务。

特签字如下，以资证明。

供应商名称：（公章）

供应商地址：

法定代表人：（签字或印章）

被授权人：（签字或印章）：

被授权人信息：性别：

年龄：

身份证号：

授权日期：_____年____月____日

附件 5:

投标服务数量、价格明细表

序号	服务名称	服务内容	服务量	投标总价（元）
合 计				

本表为样表，投标人可根据具体项目自行编制。

附件 6:

中小企业声明函

本公司郑重声明，根据《政府采购促进中小企业发展暂行办法》（财库〔2011〕181号）的规定，本公司为_____（请填写：中型、小型、微型）企业。即，本公司同时满足以下条件：

1、根据《工业和信息化部、国家统计局、国家发展和改革委员会、财政部关于印发中小企业划型标准的通知》（工信部联企业〔2011〕300号）规定的划分标准，本公司为_____（请填写：中型、小型、微型）企业。

2、本公司参加_____单位的_____项目采购活动提供本企业制造的货物，由本企业承担工程、提供服务，或者提供其他_____（请填写：中型、小型、微型）企业制造的货物。本条所称货物不包括使用大型企业注册商标的货物。

本公司对上述声明的真实性负责。如有虚假，将依法承担相应责任。

供应商全称（公章）：

全权代表（签字）：

联系电话：

投标日期： 年 月 日

参 数

兰州市实验幼儿园总园、新区分园物业管理招标参数

一、幼儿园基本情况

1. 兰州市实验幼儿园是兰州市教育局主管，拨款的一所省级示范性幼儿园。由市区总园、新区分园两个园组成。经费来源全部由兰州市财政局统一拨款。2019年12月份在职教职工89人，在园幼儿504人。

二、物业管理招标需求

兰州市实验幼儿园总园、新区分园物业管理招标项目，因市区总园占地面积和绿化面积较小，为节约资金支出、便于幼儿园物业统一管理、我园拟将两园物业费合并招标，新区分园物业中标单位统一负责两园物业清洁、水暖维修、校园绿化、化粪池、污水井清理等物业服务及管理工作、总园只配备清洁人员。

三、物业服务面积

新区分园物业管理：新区分园位于兰州新区教育集群，占地面积16488.70平方米，总建筑面积6191平方米，三层建筑。

总园物业管理：兰州市实验幼儿园位于城关区南滨河东路466号南河新村小区园内，占地面积2919.50平方米，建筑面积2271.94平方米，三层建筑。

四、物业管理服务期限

本次招标物业服务期限2年

五、物业管理服务人员配备

项目管理人员1人、绿化养护人员2人、水电工1名、负责两园物业管理协调、绿化养护、水电暖维修维护，确保幼儿园所有设施设备正常运行。新区分园卫生保洁人员4人，总园卫生保洁人员2人。

六、物业服务管理具备条件

1. 物业人员配置要求：物业管理及保洁人员身体健康、具备良好的职业外在形象、文明礼貌、吃苦耐劳、善良朴实、无传染性疾病、能胜任物业管理和保洁工作，无不良嗜好、无精神病史和心理疾病、持健康证及专业管理证书上岗。

七、物业清洁服务要求

1. 新区分园物业服务管理

(1) 内环境物业管理：含幼儿办公区、教学楼公共区域门厅、楼门、各层防火门、

灭火器箱、楼道、楼梯及楼梯扶手、地面、墙面、门窗玻璃等卫生清洁消毒。做到地面无积水、无污垢、无痰迹、无纸屑、墙面及门窗玻璃保持干净整洁。楼道卫生、楼梯扶手早、中、晚按要求清洁、消毒各一次；卫生间随时清洁、上、下午定时消毒一次、确保无异物、无异味。做好新区分园音乐厅、会议室等功能室整体卫生清洁消毒，每周一次。会议室随时清洁消毒，做到随用随干净。

(2) 外环境物业管理：幼儿园园落环境卫生及幼儿户外活动场地、交通训练活动平台、沙池、长廊、等每天早、中、晚各清洁一次。做到随脏随清洁，地面无积水、无污垢、无痰迹、无纸屑、保持地面平整度。幼儿大型玩具及户外活动器械每天上、下午按时冲洗、擦拭、清洁、消毒、安全排查一次，确保干净、卫生。

(3) 新区分园绿化管理：负责幼儿园绿化环境定期养护、施肥、修剪、补苗（补种苗木由幼儿园负责）、病虫害防治等，确保幼儿园绿化区域苗木茁壮、卫生干净，无纸屑、杂物等，确保绿化苗木成活率 95%以上。

2. 总园物业服务管理

(1) 总园内环境物业管理：含幼儿园办公区、教学楼公共区域门厅、楼门、外楼道门窗、灭火器箱、楼道、楼梯及楼梯扶手早、中、晚各按要求清洁、消毒一次。做到地面无积水、无污垢、无痰迹、无纸屑、墙面保持整洁、无污染、无乱贴乱画等现象。卫生间随时清洁、上、下午定时消毒一次、确保无异物、无异味。教室走廊外窗玻璃每周清洁一次。音乐厅、玩具吧等功能室每周清洁、消毒一次，会议室随时清洁消毒，做到随用随干净。

(2) 总园外环境物业管理：总园园落环境卫生及幼儿户外活动场地、二楼、三楼幼儿活动平台每天早、中、晚各清扫、擦拭、消毒一次。做到地面无积水、无污垢、无痰迹、无纸屑、保持地面平整度。沙池、鱼池做到每周清洁一次。幼儿大型玩具及户外活动器械每天上、下午按时擦拭、清洁、消毒、安全排查一次，确保干净卫生。

(3) 总园园内绿化：负责幼儿园四周绿化带及园内山楂树、苹果树定期养护、施肥、修剪、补苗、病虫害防治，根据季节做好院内周边花箱、一楼、音乐厅楼梯盆花养护，确保幼儿园绿化区域苗木茁壮、卫生干净，无纸屑、杂物等。确保绿化苗木几盆花成活率 95%以上。

5. 每月对总园、新区分园所有教学楼外窗户玻璃清洁一次，每季度对教学楼外墙面整体清洁一次。

6. 每季度对总园、新区分园化粪池、污水井定期清理一次，每月做好管道、地沟、污水井等安全排查并有排查记录。及时清理幼儿园公共环境垃圾，不得随意堆放，不得

影响幼儿园整体环境。

7. 总园、新区分园水电暖及日常维修：认真做好总园、新区分园节水节电工作，公共卫生间、水池无长流水、常明灯现象。及时对两园水、电、暖出现的故障、管道破裂、地面破损、及时进行维修维护、确保不影响正常教学秩序。

8. 临时性工作：积极配合总园、新区分园所承担的保教、培训、上级部门检查、参观等其他活动所需的卫生保洁工作，遇有重大检查参观事宜，必须全力配合并做好两园公共区域的卫生清洁工作及活动场地布置协助工作、主动做好环境卫生，不找借口、不推诿。

9. 师生对物业管理服务环境卫生的满意率达到 95%以上。

八、付款方式

1. 中标价的总额按十二个月分摊，第二月支付前一月的费用，依次类推。付款前幼儿园相关部门根据平时物业服务考核情况作为付款依据。

九、属于物业管理服务范畴内的工作

物业公司责任：

(1) 负责对所有物业服务人员的全面管理工作。

(2) 承担提供保洁工作所用合格的设备和物料及工作人员的劳保和服装。

(3) 承担所聘员工养老保险、医疗保险、意外伤害保险、治安等责任。

(4) 公司要遵守幼儿园的安全规章制度和国家的相关法律规定，未经园方同意，所有员工不得进入与工作无关的场所及区域，不得动用与工作无关的设施、设备及物品。加强对所聘员工的安全教育、保洁员、水电暖工做到安全操作，高空作业必须有安全防护措施。

(5) 投标方的报价中，包括人工工资、法律规定的各项社会保险金、消耗用品和工具材料、法定税金、管理费等一切费用。

(6) 保洁物料由中标物业公司负责，维修材料由业主负责。

