

淇县职业中等专业学校2026年物业服务管理项目

磋商文件

采购编号：淇财磋商采购-2025-62

采 购 人：淇县职业中等专业学校

代理机构：中新创达咨询有限公司

日 期：二零二五年十二月

目录

第一章 招标公告	1
第二章 投标须知.....	5
第三章 评标办法.....	23
第四章 项目需求	30
第五章 合同格式（仅供参考）	35
第六章 投标文件格式.....	42

第一章 竞争性磋商公告

淇县职业中等专业学校2026年物业服务管理项目

竞争性磋商公告

项目概况

淇县职业中等专业学校2026年物业服务管理项目的潜在投标人可在有效时间内在鹤壁市公共资源交易服务平台（<https://ggzy.hebi.gov.cn:8060/>）或河南省政府采购网（www.hngp.gov.cn）自行下载采购文件、答疑文件及其他资料。获取磋商文件，并于2025年12月26日9:00（北京时间）前提交投标文件。

一、项目基本情况：

1、采购项目编号：淇财磋商采购-2025-62

2、采购项目名称：淇县职业中等专业学校2026年物业服务管理项目

3、采购方式：竞争性磋商

4、预算金额：42.84万元

最高限价：42.84万元

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	QXCG-2025-0480-01	淇县职业中等专业学校2026年物业服务管理项目	428400.00	428400.00	是	428400.00

5、采购需求：采购物业服务管理，做好后勤服务保障，满足办学需要，保证教育教学工作稳定健康开展。（详见磋商文件标示的全部内容）

6、合同履行期限：合同签订后一年。

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；

（1）具有独立承担民事责任的能力；（提供合格有效的营业执照）

- (2) 具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度；（提供承诺书）
- (3) 具有履行合同所必需的设备和专业技术能力；（提供承诺书）
- (4) 有依法缴纳税收的良好记录；（提供证明资料或提供承诺书）
- (5) 参加政府采购活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录；（提供书面声明）

2、落实政府采购政策需满足的资格要求：本项目落实节约能源、保护环境、促进中小企业、监狱企业、残疾人福利性单位发展等政府采购政策。

3、本项目的特定资格要求：

- 3.1、具有有效的营业执照。
- 3.2、人员配备：岗位需求14人：门岗保安4人；保洁人员5人；文印及档案整理的工作人员1人；实训室管理人员1人；舞蹈房及会议室管理人员1人；水电工2人。
(所有人员身体健康，无心脏病、高血压等基础疾病，需提供健康证或体检报告)

3.3、依据《财政部关于在政府采购活动中查询及使用信用记录有关问题的通知》（财库〔2016〕125号），供应商被“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；被“中国政府采购”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将被拒绝参与本项目政府采购活动，供应商需提供承诺书，对承诺书真实性负责，提供虚假承诺供应商承担全部责任。【查询渠道：“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）、中国政府采购网（www.ccgp.gov.cn）】。

三、获取采购文件：

1、时间：2025年12月16日至2025年12月25日每天上午00:00至11:59，下午12:00至23:59（北京时间，法定节假日除外。）

2、地点：鹤壁市公共资源交易服务平台（<https://ggfw.ggzy.hebi.gov.cn>）

3 、方式：潜在投标人凭本单位 CA 数字证书，请在有效时间内登录鹤壁市公共资源交易服务平台（<https://ggfw.ggzy.hebi.gov.cn>），点击“政府采购”，登陆鹤壁市政府采购交易系统后自行下载磋商文件、答疑文件及其他资料；

4 、售价：0 元

四、投标文件提交：

1 、截止时间：2025年 12 月 26 日 09 点 00 分（北京时间）

2 、地点：潜在投标人应在投标文件提交截止时间前，通过鹤壁市公共资源交易服务平台政府采购交易系统（<https://zgcg.ggzy.hebi.gov.cn/login>）上传加密电子投标文件。

五、投标文件开启：

1 、时间：2025 年 12 月 26 日 09 点 00 分（北京时间）

2 、地点：淇县公共资源交易中心第二远程开标室，投标人自行选择任意地点参加远程开标。

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》、《鹤壁市政府采购网》、《鹤壁市公共资源交易公共服务平台-全国公共资源交易平台(河南省·鹤壁市)》上发布。

公告期限为五个工作日2025年 12 月 16 日至 2025年12月 22 日。

七、其他补充事宜：

1. 本项目使用电子交易系统进行业务办理，供应商需先完成办理 CA 数字证书办理，并在鹤壁市公共资源交易公共服务平台 全国公共资源交易平台(河南省·鹤壁市) ”网站（<https://ggzy.hebi.gov.cn/>）中进行企业注册入库，详见“鹤壁市公共资源交易公共服务平台 全国公共资源交易平台(河南省·鹤壁市) ”网站（<https://ggzy.hebi.gov.cn/>）“服务指南”相关说明；

2. 关于本项目的疑问答复、澄清、修改等情况，均在鹤壁市公共资源交易服务平台网站进行公告，同时在鹤壁市公共资源交易公共服务平台 全国公共资源交易平台

台(河南省·鹤壁市) ”网站(<https://ggzy.hebi.gov.cn/>)内部以“答疑文件”形式告知各潜在供应商，各潜在供应商应及时关注并下载“答疑文件”(即最新的采购文件)；

3. 各潜在供应商可在获取磋商文件有效时间内自行下载招标(采购)文件，因鹤壁市公共资源交易公共服务平台 全国公共资源交易平台(河南省·鹤壁市) ”网站(<https://ggzy.hebi.gov.cn/>)在开标前具有保密性，各潜在供应商在“递交投标文件截止时间”前须自行查看项目进度、疑问答复、澄清、修改等，因供应商未及时查看造成的后果由供应商自己承担。

4. 供应商有合同融资意向的，请登录鹤壁市政府采购网进行融资意向登记，或者在“通知公告”栏目中查询线下合同融资渠道及联系方式。

八、凡对本次招标提出询问，请按照以下联系方式：

1. 采购人信息

名称：淇县职业中等专业学校

地址：鹤壁市淇县朝歌北路东段路北

联系人：赵女士

联系方式：0392-7267013

2. 采购代理机构信息(如有)

名称：中新创达咨询有限公司

地址：郑州市高新技术产业开发区翠竹街1号95幢

联系人：王先生

联系方式：17630390067

3. 项目联系方式

项目联系人：王先生

联系方式：17630390067

第二章 投标须知

投标人须知前附表

序号	名称	内 容
1	项目名称	淇县职业中等专业学校2026年物业服务管理项目
2	采购编号	淇财磋商采购-2025-62
3	采购方式	竞争性磋商
4	资金来源	财政资金
5	项目控制价	428400.00 元
6	招标人	招标人：淇县职业中等专业学校 联系人及联系方式：赵女士 0392-7267013
7	代理机构	招标代理机构：中新创达咨询有限公司 联系人及联系方式：王先生 17630390067
8	采购内容	详见磋商文件第四章项目需求
9	投标供应商资格条件要求	详见竞争性磋商公告
10	服务期和地点	地点：按招标人指定地点 服务期：合同签订后一年
11	投标文件递交截止时间及地点	详见磋商公告
12	开标时间及地点	详见磋商公告
13	开标程序	(1) 投标截止时间点宣布投标截止，宣布开标纪律； (2) 公布投标单位信息； (3) 响应人使用与制作响应文件时同一数字认证证书对响应文件进行解密（解密时间为 30分钟，未在规定时间完成解密的视为自动放弃）； (4) 响应人对开标过程进行确认；

		<p>(5) 开标结束。</p> <p>注：① 响应人的法定代表人或委托代理人在开标前及开标过程中必须保证全过程登陆系统在线。</p> <p>② 在评审过程中，请潜在响应人保证登陆并保持“政府采购交易系统”在线，专家会对潜在响应人发起澄清、说明，要求响应人对专家提出的澄清、说明及时做出响应、答复；本项目涉及二次报价，请响应人随时关注本项目评审进度，避免错过报价，专家发起报价时，会在潜在响应人系统弹出窗口，请响应人在规定的时间内进行报价，如超时未报价的，视为第一次报价为最终报价。</p>
14	投标文件的份数	无需递交纸质文件，潜在供应商应在投标文件提交截止时间前，通过鹤壁市公共资源交易公共服务平台政府采购交易系统上传加密电子投标文件。
15	签字和盖章	符合投标文件格式中要求。投标文件格式中的签字和盖章，均可使用电子印章或电子签名章代替。
16	投标文件有效期	投标文件递交截止时间后 60 日历天。
17	付款方式	每月15日前将上月的服务费以转账方式支付给乙方，乙方提供正式税务发票，不得无故拖延（节假日顺延支付）。
18	供应商提出问题或要求澄清磋商文件的截止时间	投标供应商应至少在开标前一个工作日提出问题，要求招标人对竞争性磋商文件予以澄清。
19	供应商代表出席开标会的要求	本项目采用“远程开标”开标方式，远程开标大厅的网址（ http://zgcg.gczy.hebi.gov.cn/bidopen_login ），供应商无需到鹤壁市公共资源交易中心现场参加开标会议，采购人或代理机构和所有供应商应当在投标文件递交截止时间前，登录远程开标大厅进行在线签到，在线准时参加开标活动。

20	磋商文件澄清、修改发出的形式	关于本项目的疑问答复、澄清、修改等情况，均在《鹤壁市公共资源交易公共服务平台 全国公共资源交易平台(河南省·鹤壁市)》网站进行公告，同时在鹤壁市政府采购交易系统内部以“答疑文件”形式告知各潜在供应商，各潜在供应商应及时关注并下载“答疑文件”（即最新的采购文件），并以此编制投标文件。如不以最新发布的“答疑文件”编制投标文件，造成响应无效的后果由供应商自己承担。
21	磋商小组的组建	1. 磋商小组构成：共 3 人，其中采购人代表 1 人、经济、技术类专家 2 人。 2. 评审专家确定方式从政府采购专家库中随机抽取评审专家。
22	评标办法	详见磋商文件的评标办法
23	磋商小组推荐成交候选人的人数	推荐的中标候选人数：3 名 1. 采购人将确定排名第一的中标候选人为成交供应商。 2. 如果排名第一的中标候选人放弃中标、因不可抗力提出不能履行合同、不按磋商文件要求提交履约保证金，或者被查实存在影响中标结果的违法行为等况，不符合中标条件的，采购人可以按照评标委员会提出的中标候选人名单顺序依次确定排名第二的中标候选人为成交供应商；依次类推。 3. 当所有中标候选人因上述同样原因不能签订合同的，采购人将依法重新招标
24	成交公告公示	代理机构在接到采购人通知后，将在公告信息发布同一媒体上发布成交公告公示，成交公告期限为 1 个工作日。
25	成交通知书	中标候选人在中标公告结束之日起 3 日内必须到代理机构领取中标通知书。
26	磋商文件质疑	供应商认为采购文件、采购过程和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或采购代理机构提出质疑，逾期不再接收。

27	解释权	构成本采购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；除采购文件中有特别规定外，仅适用于招标投标阶段的规定，按组成文件的先后顺序解释；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。按本款前述规定仍不能形成结论的，由招标人负责解释。不论中标与否，响应性文件均不退还。
28	注意	<p>1. 供应商须知前附表与正文部分出现不一致时，以供应商须知前附表为准。</p> <p>2. 供应商如认为本竞争性磋商（招标）文件含有标明特定的生产供应者、含有倾向性或排斥潜在供应商的条款而使自己的权益受到损害，请于下载竞争性磋商（招标）文件后，至少开标前一个工作日以书面形式提出澄清要求，否则将视为对本竞争性磋商文件要求无任何异议。</p> <p>3. 竞争性磋商文件及响应文件法定代表人同等经营者或负责人。</p> <p>4. “招标人”与“采购人”，“投标人”与“供应商”，“招标文件”与“采购文件”，“投标文件”与“报价响应文件”按照同一意思理解。</p>
29	其他说明	<p>电子招标说明： 1. 本项目采用电子化招投标，全部通过网上下载采购文件、制作 电子投标文件、网上加密上传、评标等相关事宜。</p> <p>2. 潜在供应商首次网上报名前需办理 CA 数字证书（进入河南互认 的 CA 数字证书），在 “《鹤壁市公共资源交易公共服务平台- 全国公共资源交易平台(河南省 · 鹤壁市)》” 点击“统一注册” 完成企业注册，具体操作程序请参考《鹤壁市公共资源交易公共服务平台-全国公共资源交易平台(河南省 · 鹤壁市)》下载中心的 相关说明。</p> <p>3. 潜在供应商须登录 “《鹤壁市公共资源交易公共服务平台-全国公共资源交易平台(河南省 · 鹤壁市)》” - “交易系统” 选择登录 鹤壁市政府采购交易系统，领取采</p>

	<p>购文件。</p> <p>4. 登录《鹤壁市公共资源交易公共服务平台-全国公共资源交易平台(河南省·鹤壁市)》网站，下载“制作软件”，制作所投标段 电子投标文件。电子投标文件制作流程详见采购文件有关要求。</p> <p>5. 请供应商根据自身互联网网速和稳定性、网络及系统平台可能 存在的非正常情况等多种因素，尽量提前上传电子投标文件，并 确保加密电子投标文件上传成功。</p> <p>6. 本项目采用“远程开标”开标方式，远程开标大厅的网址为</p> <p>(https://zgcg.ggzy.hebi.gov.cn/bidopen_login)，供应商无需到公共资源交易中心现场参加开标会议，采购人或代理机构和所有投标人应当在投标文件递交截止时间前，登录远程开标大厅进行在线 签到，在线准时参加开标活动。远程开标的具体事宜请查阅《鹤 壁市公共资源交易公共服务平台-全国公共资源交易平台(河南省·鹤壁市)》 “下载中心”专区的相关说明。</p> <p>7. 采购标的对应的中小企业划分标准所属行业：根据工信部联企业[2011]300 号文的规定，本项目采购标的对应的中小企业划分标准所属行业为：物业管理。</p>
--	--

一、总则

1. 项目说明:

1. 1 项目名称：见供应商须知前附表
1. 2 采购方式：见供应商须知前附表
1. 3 资金来源：见供应商须知前附表
1. 4 招标人：见供应商须知前附表
1. 5 代理机构：见供应商须知前附表
1. 6 采购内容：见第四章项目需求
1. 7 交货时间和地点：见供应商须知前附表

2. 供应商资格要求

供应商参加本招标活动应当符合供应商须知前附表中投标供应商资格条件要求的规定。请供应商务必详细阅读本竞争性磋商文件的全部条款，以减少不必要的失误。凡参加本次投标的供应商被视为已充分认识和理解了任何与本项目有关的影响事项和困难、风险等情况。

3. 费用承担

3. 1 供应商应承担所有与准备和参加招标有关的费用。不论招标的结果如何，代理机构和招标方均无义务和责任承担这些费用。

3. 2 招标代理费：招标代理服务费参考参照豫招协【2023】002号文计取，由成交人在领取成交通知书时向招标代理机构支付招标代理服务费用。

二、竞争性磋商文件

4. 竞争性磋商文件的构成

竞争性磋商文件由下述部分组成：

- (1) 竞争性磋商公告
- (2) 供应商须知
- (3) 评标办法
- (4) 项目需求
- (5) 合同格式
- (6) 响应文件格式

根据本章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。

三、响应文件

5. 响应文件的构成

响应文件应包括下列内容（但不限于）：

- 一、投标函
- 二、投标报价书
- 三、法定代表人身份证明
- 四、授权委托书
- 五、磋商报价表（初次）
- 六、投标承诺函
- 七、资格条件承诺函
- 八、资格证明材料
- 九、技术部分

响应文件应以中文书写。除在竞争性磋商文件的技术规格中另有规定外，计量单位应使用中华人民共和国法定计量单位（国际单位制和国家选定的其他计量单位）。

6. 投标报价

6.1 供应商应按本文件提出的采购范围、内容及要求进行报价；估算错误或漏项的风险由供应商自行承担；

6.2 除本文件另有规定外，响应报价应是本磋商文件所确定的全部工作内容的价格体现。其应包括人工费、各种保险、管理费、必要的物料费、相关税费等完成本采购项目的所有费用、有关部门规定必须缴纳的强制性费用、管理费、税金、各种风险等本文虽未提及但在完成本项目服务过程中必须支付的与本项目相关的其他一切费用。

6.3 报价分为初次报价（书面报价）和最后报价，均不得超过采购控制价。供应商的最后报价一经提交，即不得以任何理由予以变更。

6.4 最后报价

6.4.1 供应商应在规定时间内提交最后报价，出现下列情况之一的，本次报价无效，供应商初次报价视同为最后报价。

6.4.1.1 未在规定时间内提交最后报价的；

6.4.1.2 有选择性报价的。

6.4.1.3 二次报价高于初次报价的。

6.5 小微企业价格折扣

6.5.1 根据财政部、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（财库〔2020〕46号）及《鹤壁市财政局关于进一步加大政府采购支持中小企业力度的通知》（

鹤财办购〔2022〕8号）文件规定：对小型、微型企业及监狱企业、残疾人福利性单位产品的价格给予20%的扣除，用扣除后的价格参与评审。计算结果保留小数点后2位（采用四舍五入法）。

6.5.2 属于小微企业、监狱企业、残疾人福利性单位产品的供应商，按照折扣后的价格参与评审。

6.5.3 供应商若不提供中小企业声明函的，将不能享受政府采购扶持小微企业的政策。

7. 供应商证明文件

7.1 供应商提交的证明文件应满足竞争性磋商文件中的要求，包括但不限于营业执照副本复印件、授权委托书、及其他竞争性磋商文件中要求提供的证明文件。

7.2 供应商对所提供的资格证明文件的真实性负全部责任。即使供应商提交的资格证明文件通过了审核，在招标过程中乃至定标后，如发现供应商所提供的资格证明文件不合法或不真实，仍可追究供应商的法律责任。

8. 响应文件有效期

8.1 在供应商须知前附表规定的响应文件有效期，供应商不得要求撤销或修改响应文件。

8.2 出现特殊情况需要延长响应文件有效期的，招标人以书面形式通知所有供应商延长响应文件有效期。供应商同意延长的，不得要求或被允许修改其响应文件的实质性内容或撤销其响应文件；供应商拒绝延长的，其投标失效。

9. 响应文件编制一般要求

9.1 投标人应仔细阅读本文件的所有内容，按本文要求编制投标文件，并保证所提供的全部资料真实有效；

9.2 投标文件应以中文编写。如投标文件出现中英文不一致的，以中文为准；

9.3 投标文件应当按照本文件指定的方式进行上传和递交，采购人不接受电报、电话、传真、邮寄等方式投标；

9.4 本项目投标文件以加密电子投标文件为准，开标、评标均使用加密电子投标文件。

9.5 除本文件另有规定外，计量单位为我国法定计量单位。

10. 响应文件的编制及组成

10.1 投标文件应标明项目名称、项目编号、投标人名称全称等字样。

10.2 投标文件应包括的内容详见本文件“第六章投标文件格式”和磋商文件中规定的其他内容，未按照磋商文件规定的格式要求编制且影响项目评审或项目履约的，按照无效投标处理。

10.3 投标文件的制作流程。本项目采用电子化招投标，潜在投标人须通过网上报名方式进行报名、下载磋商文件、制作电子投标文件、网上加密上传等相关事宜。

10.3.1 办理 CA 数字证书、企业入库：本项目使用电子交易系统进行业务办理，供应商需先完成办理 CA 数字证书办理，并在鹤壁市政府采购交易系统中进行企业注册入库，详见《鹤壁市公共资源交易公共服务平台 全国公共资源交易平台(河南省·鹤壁市)》(<https://ggzy.hebi.gov.cn:8060/>)“服务指南”相关说明；

10.3.2 报名和下载磋商文件。点击“鹤壁市公共资源交易公共服务平台 全国公共资源交易平台（河南省·鹤壁市）”(<https://ggzy.hebi.gov.cn:8060/>)上的“政府采购”按钮选择进入该系统后即可找到对应的项目公告，在公告上方点击【我要投标】按钮进入系统找到该项目进行报名及磋商文件下载。

10.3.3 编制电子投标文件。供应商须登录“鹤壁市公共资源交易公共服务平台 (<http://ggfw.ggyy.hebi.gov.cn>)”网站，点击“下载中心”，下载“鹤壁投标文件制作软件”，安装该客户端制作电子投标文件，制作完成后，须导出 (*.已加密投标文件) 加密电子投标文件，电子投标文件制作流程详见“下载中心”-“投标文件制作手册”。

10.3.4 上传加密电子投标文件。登录“鹤壁市公共资源交易公共服务平台”网站，点击“政府采购登陆”按钮选择进入“鹤壁市政府采购交易系统”，插入 CA 数字证书，点击 CA 登录，进入系统上传电子投标文件，上传加密的电子投标文件 (*.已加密投标文件)。上传时必须点击“保存”并提示“保存成功”显示二维码、文件名称、文件大小、上传时间方为上传成功。请各供应商在上传前务必认真检查上传电子投标文件是否完整、正确。

10.3.5 依据《河南省财政厅关于防范供应商串通投标促进政府采购公平竞争的通知》豫财购〔2021〕6号文要求，供应商存在下列情形之一的，其响应文件无效：

（一）不同供应商的电子投标（响应）文件上传计算机的网卡 MAC 地址、CPU 序列号和硬盘序列号等硬件信息全部相同的；

（二）不同供应商的投标（响应）文件由同一电子设备编制、打印加密或者上传；

（三）不同供应商的投标（响应）文件由同一电子设备打印、复印；

（四）不同供应商的投标（响应）文件由同一人送达或者分发，或者不同供应商联系人为同一人或不同联系人的联系电话一致的；

（五）不同供应商的投标（响应）文件的内容存在两处以上细节错误一致；

（六）不同供应商的法定代表人、委托代理人、项目经理、项目负责人等由同一个单位缴纳社会保险或者领取报酬的；

(七) 不同供应商投标（响应）文件中法定代表人或者负责人签字出自同一人之手；

(八) 其它涉嫌串通的情形。

11. 响应文件的递交及撤回

11.1 截止响应文件递交截止时间，供应商未按磋商文件要求完成加密电子响应文件上传的，视为其撤回响应文件，交易中心将拒绝其参加后续采购活动。

11.2 电子响应文件上传后至文件解密前，供应商不能对电子响应文件进行加密时所使用的 CA 数字证书进行更新、续费，可能引起的响应文件解密失败等相关后果由供应商自行承担。

11.3 递交文件截止时间前，供应商可对响应文件进行补充、修改或撤回；

11.4 供应商在响应文件递交截止时间前可通过鹤壁市政府采购交易系统撤回其已成功递交的电子响应文件，鹤壁市政府采购交易系统将予以记录。

11.5 如果在递交文件截止时间前需要对已经成功递交的电子响应文件进行修改、补充的，供应商应当重新制作导出完整的电子响应文件，并按要求重新上传至鹤壁市政府采购交易系统。

11.6 鹤壁市政府采购交易系统以供应商最后上传成功的响应文件为准。

12. 开标程序

12.1. 本项目采用“远程开标”开标方式，远程开标大厅的网址为（http://zgcg.ggyy.hebi.gov.cn/bidopen_login），供应商无需到鹤壁市公共资源交易中心现场参加开标会议，采购人或代理机构和所有供应商应当在投标文件递交截止时间前，登录远程开标大厅进行在线签到，在线准时参加开标活动。

12.2 供应商应在规定时间内对本单位的响应文件解密。

12.3 没有提交网上加密电子响应文件，响应无效。

特别提醒：

投标人代表应使用制作加密投标文件时的 CA 数字证书对电子投标文件进行解密。

(1) 投标文件递交截止时间前，各投标人代表应提前进入远程开标系统（大厅）进行在线签到，播放远程开标会议温馨提示测试音频。进入相应标段的开标会议区收听观看实时音视频交互效果并及时在群聊板中反馈，在线准时参加开标活动。

(2) 投标文件递交截止时间后，主持人将在系统内公布供应商名单，然后通过开标会议区发出的投标文件解密的指令后由投标人自行实施远程解密，因投标人未按规定远程操作解密，主持人可以通过系统内的开标会议区发出催办指令，发出的催办指令后五分钟内仍未响应的，视为供应商放弃投标。

(3) 未在投标文件递交截止时间之前进行在线签到或因供应商网络与电源不稳定、未按操作手册要求配置软硬件、解密锁发生故障或用错、故意不在要求时限内完成解密等自身原因，导致投标文件在规定时间内未能解密、解密失败或解密超时，视为供应商撤销其投标文件。

(4) 各投标人的授权委托人或法人代表未能在开标会议区内全程参与交互的，视为放弃交互和放弃对开评标全过程提疑的权利，投标人承担由此导致的一切后果。

(5) 因系统故障、投标人数量较多或其它非人为因素导致解密时间需要延长的，采购人（代理机构）有权适时延长解密、确认开标时间。

(6) 开标会议结束后，主持人将在系统内通过开标会议区发出确认开标的指令，投标人在各自地点按规定时间自行实施远程确认开标（投标人远程确认开标方法详见操作手册），投标人确认开标限定在倒计时发起后规定的时间内（在收到主持人在系统内通过开标会议区发出的确认开标的指令后自行实施远程确认开标，因投标人未按规定远程操作，主持人可以通过系统内的开标会议区发出催办指令，发出的催办指令后五分钟内仍未响应的，视为供应商放弃投标）在线确认开标。因供应商网络与电源不稳定、未按操作手册要求配置软硬件 CA 锁发生故障或用错、故意不在要求时限内完成确认等自身原因，导致投标文件在规定时间内未确认开标的，视为供应商放弃投标。

注：①供应商的法定代表人或委托代理人在开标前及开标过程中必须保证全过程登陆系统求在线。

(7) 电子开标的应急措施电子开标如出现下列原因，导致系统无法正常运行，或者无法正常运行，或者无法保证招投标过程的公平、公正和信息安全时，采购人、招标采购监管部门和交易中心应采取以下应急措施。

(1) 系统服务器发生故障或停电等情况，无法访问或无法使用系统；

(2) 系统的软件或数据库出现错误，不能进行正常操作；

(3) 系统发现由安全漏洞，有潜在的泄密危险；

- (4) 病毒发作或收到外来的攻击；
- (5) 其他无法保证招投标过程公平、公正和信息安全的情形。出现上述情况时，应对为未开标的项目暂停开标。已在系统内开标的立即停止，经采购人、招标采购监督部门、代理机构和市公共资源交易中心确认后，对原有资料及信息做出保密处理，或等待系统恢复正常后再组织进行开标。

13、签订合同

13.1 成交通知书、磋商文件、成交供应商的投标文件均应是合同的组成部分。

13.2 招标人和成交供应商应当自中标通知书发出之日起 1 天内，根据磋商文件和成交人的投标文件订立书面合同，否则给采购人和代理机构造成损失的，成交供应商还应承担赔偿责任。成交供应商和采购人不得私下订立背离合同实质性内容的协议，不得变更磋商文件和报价文件的实质性内容。

13.3 供应商签订合同后，成交供应商不得将货物及相关服务进行转包。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。

附件 1:

质疑函范本

一、质疑供应商基本信息

质疑供应商: _____

地址: _____ 邮编: _____

联系人: _____ 联系电话: _____ 授权代

表: _____

联系电话: _____

地址: _____ 邮编: _____

二、质疑项目基本情况

质疑项目的名称: _____

质疑项目的编号: _____ 包号: _____ 采购人

名称: _____

采购文件获取日期: _____

三、质疑事项具体内容

质疑事项 1: _____ 事实依

据: _____

法律依据: _____ 质疑事

项 2

.....

四、与质疑事项相关的质疑请求

请求: _____

签字(签章): _____ 公章: _____

日期:

质疑函制作说明：

1. 供应商提出质疑时，应提交质疑函和必要的证明材料。
2. 质疑供应商若委托代理人进行质疑的，质疑函应按要求列明“授权代表”的有关内容，并在附件中提交由质疑供应商签署的授权委托书。授权委托书应载明代理人的姓名或者名称、代理事项、具体权限、期限和相关事项。
3. 质疑供应商若对项目的某一分包进行质疑，质疑函中应列明具体分包号。
4. 质疑函的质疑事项应具体、明确，并有必要的事实依据和法律依据。
5. 质疑函的质疑请求应与质疑事项相关。
6. 质疑供应商为自然人的，质疑函应由本人签字；质疑供应商为法人或者其他组织的，质疑函应由法定代表人、主要负责人，或者其授权代表签字或者盖章，并加盖公章。

附件 2:

投诉书范本

一、投诉相关主体基本情况

投诉人: _____

地 址: _____ 邮编: _____

法定代表人/主要负责人: _____

联系电话: _____

授权代表: _____ 联系电话: _____

地 址: 邮编: _____

被投诉人 1: _____

地 址: 邮编: _____

联系人: 联系电话: _____

被投诉人 2

.....

相关供应商: _____

地 址: 邮编: _____

联系人: 联系电话: _____

二、投诉项目基本情况

采购项目名称: _____

采购项目编号: 包号: _____

采购人名称: _____ 代理

机构名称: _____

采购文件公告:是/否 公告期限: _____

采购结果公告:是/否 公告期限: _____

三、质疑基本情况

投诉人于____年____月____日,向_____提出质疑, 质疑事项为: _____

采购人/代理机构于____年____月____日,就质疑事项作出了答复/没有在法定期限内作出答复

。

四、投诉事项具体内容

投诉事项 1: _____

事实依据: _____

法律依据: _____ 投

诉事项 2

.....

五、与投诉事项相关的投诉请求

请求: _____

签字(签章): _____ 公章:

日期:

投诉书制作说明：

1. 投诉人提起投诉时，应当提交投诉书和必要的证明材料，并按照被投诉人和与投诉事项有关的供应商数量提供投诉书副本。
2. 投诉人若委托代理人进行投诉的，投诉书应按照要求列明“授权代表”的有关内容，并在附件中提交由投诉人签署的授权委托书。授权委托书应当载明代理人的姓名或者名称、代理事项、具体权限、期限和相关事项。
3. 投诉人若对项目的某一分包进行投诉，投诉书应列明具体分包号。
4. 投诉书应简要列明质疑事项，质疑函、质疑答复等作为附件材料提供。
5. 投诉书的投诉事项应具体、明确，并有必要的事实依据和法律依据。
6. 投诉书的投诉请求应与投诉事项相关。
7. 投诉人为自然人的，投诉书应当由本人签字；投诉人为法人或者其他组织的，投诉书应当由法定代表人、主要负责人，或者其授权代表签字或者盖章，并加盖公章。

附件 3：

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。

第三章评标办法

一、磋商小组

依据相关法律法规组建竞争性磋商小组，磋商小组由采购人代表 1 名，经济、技术类专家 2 名，共计 3 人组成。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。竞争性磋商小组负责对各供应商的报价、技术方案及服务进行评审。

二、磋商程序

1. 磋商小组所有成员集中与通过有效性和完整性审查的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。

2. 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。实质性变动的内容，须经采购人代表确认。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，磋商小组应当及时以书面形式同时通知所有参加磋商的供应商。

3. 供应商应当按照磋商文件的变动情况和磋商小组的要求重新提交相关响应文件，并由其法定代表人或授权代表签字或者加盖公章。

4. 磋商文件能够详细列明采购标的的技术、服务要求的，磋商结束后，磋商小组应当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效组成部分。

5. 磋商文件不能详细列明采购标的的技术、服务要求，需经磋商由供应商提供最终解决方案的，磋商结束后，磋商小组应当按照少数服从多数的原则投票推荐 3 家以上供应商的解决方案。

6. 磋商供应商在磋商过程中提交的响应文件，应当实质性响应磋商文件的要求，否则将按照无效响应文件处理。已提交响应文件的供应商，在提交最后报价之前，可以根据磋商情况退出磋商。

7. 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按评分标准进行综合评分。评审时，磋商小组各成员应当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。磋商小组成员给每一供应商评分的算术平均值为该磋商供应商的最终得分。最终得分非整数的，保留至小数点后两位，小数点后第三位按照四舍五入的规则计算。

8. 磋商小组对磋商供应商得分按照从高到低进行排序，得分相同的磋商供应商，报价低者排名在前，评审得分且最后报价相同的，按技术指标优劣顺序排列。

9. 磋商小组根据综合评分情况，按照评审得分由高到低顺序推荐 3 名成交候选供应商，并编写评审报告。

10. 保密及其它注意事项

10.1 有关响应文件的审查、澄清、评估和比较以及有关授予合同的意向的一切情况都不得透露给任一供应商或与上述评审工作无关的人员。

10.2 供应商不得干扰磋商小组的评审活动，否则将取消其磋商资格。

三、磋商评审

1. 竞争性磋商小组遵循公开、公平、公正的原则进行评审工作。

2. 竞争性磋商小组在对响应文件的有效性、完整性和响应程度进行审查时，可以要求供应商对响应文件中含义不明确、同类问题表述不一致或者有明显文字和计算错误的内容等作出必要的澄清、说明或者更正。供应商的澄清、说明或者更正不得超出响应文件的范围或者改变响应文件的实质性内容。

3. 经磋商确定最终采购需求和有效供应商后，由磋商小组采用综合评分法对有效供应商的响应文件进行综合评分。综合评分法，是指响应文件满足磋商文件全部实质性要求且按评审因素的量化指标评审得分最高的供应商为成交候选人的评审方法。磋商文件中没有规定的评审标准不得作为评审依据。

4. 初步评审即磋商开始后，磋商小组依据法律法规和磋商文件的规定，对供应商进行审查，以确定供应商的响应文件是否满足磋商文件全部实质性要求。

5. 符合性评审及资格评审标准

评审因素		评审标准
资格评审	营业执照	具有有效的营业执照
	符合《中华人民共和国政府采购法》第 22 条规定	提供相关证明或承诺
	信用中国承诺	符合磋商文件要求
符合性评审	投标供应商名称	投标供应商名称与营业执照一致
	投标文件签字盖章	按照磋商文件中明示的要求签字盖章

	投标文件格式	符合磋商文件规定的“投标文件格式”的要求
	投标内容	符合磋商文件要求，满足第四章项目需求内容要求
	服务期	合同签订后一年
	投标有效期	投标文件递交截止时间后 60 日历天
	有效报价	等于或小于最高投标限价的投标报价投标供应商视为有效报价。
	其他要求	符合磋商文件中的规定要求。

注：上述资格性审查、符合性审查因素中任何一项不合格，其供应商响应文件将由磋商小组按无效标处理，即不再参与下一步评审。

3.详细评审

详细评审是对资格及符合性评审合格投标人的投标文件的评审因素进行量化评分。总分 100 分，其主要内容和分值如下：

	分值构成 (总分 100 分)	报价部分：20分 技术部分：50 分 商务部分：30 分
评分因素	评分内容和分值	评审标准
报价部分 (20分)	投标报价 (20 分)	价格分统一采用低价优先法计算，价格分计算公式： $\text{投标报价得分} = (\text{评标基准价}/\text{投标报价}) \times 20$ 说明：1、评标基准价：即满足磋商文件要求且最后报价最低的供应商报价为评标基准价。 2、本项目专门面向中小企业，故不再进行价格折扣。 3、磋商小组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，有可能影响产品质量或者不能诚信履约的，应当要求其在评审现场合理的时间内提供书面说明，必要时提交相关证明材料。供应商不能证明其报价合理性的，磋商小组应当将其作为无效

		投标处理。
技术部分 (50 分)	整体主导服务思路 (10 分)	<p>投标人针对本项目的特点和要求，提供整体主导服务思路的实施方案、管理方案；</p> <p>实施方案、管理方案切实可行，程序详尽的，得 10 分；</p> <p>实施方案、管理方案基本可行，程序一般的，得 5 分</p> <p>实施方案、管理方案仅做简单描述的，得 2 分；</p> <p>缺项不得分。</p>
	应急方案 (10 分)	<p>应对突发事件（如自然灾害、设备损坏等）紧急处理方案，</p> <p>应急处理方案详细，具备较强的实施性的，得 10 分；</p> <p>应急处理方案基本合理，具备可实施性的，得 5 分；</p> <p>应急处理方案一般，可实施性一般的，得 2 分；</p> <p>缺项不得分。</p>
	安全保障措施 (10 分)	<p>投标人制定的各项安全制度、保障措施的科学合理、齐全的，得 10 分；</p> <p>各项安全制度、保障措施基本合理的，得 5 分；</p> <p>安全制度不全，保障措施简单的，得 2 分；</p> <p>缺项不得分。</p>
	清洁方案 (10 分)	<p>日常保洁和专业清洁服务：方案根据服务区域内实际情况，能满足服务质量标准。</p> <p>方案详细，具备较强的实施性切实可行且程序详尽的，得 10 分；</p> <p>方案满足基本要求并且能够结合项目特点的得 5 分；</p> <p>方案仅做简单描述的，得 2 分。</p> <p>缺项不得分。</p>
	人员工作岗位设置、 配备和分工要求	<p>配备人数与职责分工是否满足实际招标需要（投标人必须按不同岗位提供人员配备），</p> <p>人员配置合理，岗位分配清晰责任到人的，得 10 分；</p>

	(10 分)	人员配置基本合理，岗位分配基本清晰的，得 5 分； 人员配置一般，岗位分配不清晰的，得 2 分； 缺项不得分。
商务部分 (30 分)	服务承诺 (10 分)	投标人针对本采购项目的特点和要求，结合自身的条件和 潜力作出服务承诺，描述完整、详细、可行的，得 10 分； 描述符合项目需求、基本可行的，得 5 分； 仅做简单描述的，得 2 分； 不提供不得分。
	人员要求 (11 分)	<p>1. 投标人拟派项目负责人具有物业管理项目经理岗位证书(或物业管理师证书等同类型证书)的，得 3 分，没有证书不得分；</p> <p>2. 安保人员具有保安证件每提供一个得 1 分，最高得4 分；</p> <p>3. 持有国家认可的特种作业操作证（电工证），每提供一人得 2 分，最多得 4 分。</p> <p>注：以上人员需提供证书没有不得分。</p>
	综合实力 (9分)	投标人对服务单位有完善的内部管理制度及管理团队，得 5 分，没有不得分。 团队的分工设置清晰，岗位职责明确，得 4 分，没有不得分。

评标委员会按照中标候选人的顺序对各响应文件依次进行评审。评审结束后由评标委员会出具评标报告。

4、对磋商响应文件错误的修正

4.1 对磋商响应文件中明显的文字和计算错误，磋商小组可按下述原则修正：

4.1.1 响应文件中内容与初次报价一览表相应内容不一致的，以初次报价一览表为准；

4.1.2 大写金额和小写金额不一致的，以大写金额为准；

4.1.3 单价金额小数点或者百分比有明显错位的，以初次报价一览表的总价为准，并修改单价；

4.1.4 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；

4.1.5 对明显且可以推知其原义的笔误，依据其原义进行修正。同时出现两种以上不一致的，按照前款规定修正。修正后的价格应对磋商供应商具有约束力，磋商供应商不同意以上修正，其响应文件无效。

5、对磋商响应文件的澄清、说明或者更正

5.1 磋商小组有权要求供应商对响应文件中含义不明确、同类问题表述不一致或者有明显文字和计算错误等内容作必要的澄清、说明或者补正。

5.2 供应商必须按照磋商小组通知的内容和时间做出答复，该答复应由法定代表人或授权代表人按照磋商小组通知的内容 30 分钟内在远程开标大厅里询标记录中通过 pdf. 格式进行答复。作为响应文件的组成部分。澄清、说明或者补正不得超出响应文件的范围或者改变响应文件的实质性内容。

5.3 磋商小组认为供应商的报价明显低于其他通过有效性和完整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，应当要求其在合理的时间内提供说明，必要时提交相关证明材料；供应商不能证明其报价合理性的，磋商小组将按无效响应处理。

三、确定成交人

磋商小组严格按照磋商文件的要求和条件进行评审和打分，评审结果按评审后得分由高到低的顺序排列。得分相同的，按最后报价由低到高顺序排列。得分且最后报价相同的由采购人决定。

磋商小组完成评审后，应当向采购人提交书面评审报告和成交候选人名单。

四、纪律

1. 对采购人的纪律要求

招标人不得泄漏采购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。

2. 对投标供应商的纪律要求

供应商不得相互串通投标或者与招标人串通投标，不得向招标人或者评审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。

3. 对评审小组成员的纪律要求

评审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，评审小组成员不得擅离职守，影响评标程序正常进行。

4. 对与评标活动有关的工作人员的纪律要求

与评标活动有关的工作人员不得收受他人的财物或者其他好处，不得向他人透漏对响应文件的评审和比较、中标候选人的推荐情况以及评标有关的其他情况。在评标活动中，与评标活动有关的工作人员不得擅离职守：影响评标程序正常进行。

第四章 项目需求

一、项目基本情况

- 1、采购项目名称：淇县职业中等专业学校2026年物业服务管理项目
- 2、采购项目编号：淇财磋商采购-2025-62
- 3.服务范围：采购物业服务管理，做好后勤服务保障，满足办学需要，保证教育教学工作稳定健康开展。
- 3、项目控制价：428400元；
- 4、合同履行期限：合同签订后一年。
- 5、质量要求：合格，符合国家及行业相关服务标准。
- 6、付款方式：每月15日前将上月的服务费以转账方式支付给乙方，乙方提供正式税务发票，不得无故拖延（节假日顺延支付）。

二、服务需求

1. 岗位需求 14 人：门岗保安 4 人；保洁人员 5 人；文印及档案整理的工作人员 1 人；实训室管理人员 1 人；舞蹈房及会议室管理人员 1 人；水电工 2 人。
2. 条件要求：门岗、电工要求不超过55周岁，其他人员不超过60周岁；所有人员身体健康，无心脏病、高血压等基础疾病，需提供健康证或体检报告。具有责任心，良好的执行能力和沟通能力，能够严格执行工作标准；勤奋努力，对工作有较高的工作热情；有相关工作经验者优先。

三、岗位职责

（一）门岗保安职责

1. 维护秩序：确保门口人员、车辆的进出秩序，注重礼仪礼貌，维持门口交通秩序，确保学校正常运营。
2. 安全检查：对进入学校的人员和车辆进行安全检查，防止危险品进入，确保学校安全。
3. 物品控制：负责检查进出门岗物品，防止物品丢失及危险品进入所管理区域。
4. 接待访客：接待外来访客，核实身份并引导他们进入正确的区域。

5. 环境维护：保持门卫室及周边环境的整洁有序，爱护公共设施和设备。
6. 应急处理：熟悉应对突发事件和紧急情况的程序，及时采取措施，保护学校财产安全。根据工作需要，完成指派任务。重大活动期间，要有大局意识，服从调配。严格执行工作的流程和规范。搞好各人分工内的保洁工作。

（二）保洁人员职责

1. 负责寝室楼、实训楼、教学楼、办公楼厕所及洗手间冲洗和垃圾清理工作，保证厕所内无污渍、无异味。
2. 负责寝室楼院内清扫，确保院内内无垃圾、无杂草，地面干净整洁。
3. 对所负责区域的基础设施进行安全排查，发现隐患及时上报。
4. 完成领导交办的其他安全工作和其他工作任务。

（三）文印及档案整理人员职责

1. 会议室卫生
 - (1) 清洁维护：需定期对会议室进行清洁和消毒，保持室内卫生。
 - (2) 通风与安全：确保会议室通风良好，维持空气质量，并及时处理任何安全隐患。
2. 打印和复印服务：
 - (1) 负责范围：负责学校各类文件、资料的打印、复印和装订，确保教学和行政工作的顺利进行。
 - (2) 设备维护：负责文印设备的日常维护和保养，确保设备处于良好工作状态。
 - (3) 印刷管理：在印刷试卷或其他重要文件前，确保所有必要的报批手续已完成，并进行登记。
 - (4) 紧急任务处理：能够及时、保质、保量地完成各处室送来的各种资料的文印，特别是在紧急情况下。
 - (5) 文件安全管理：妥善保管所有机密文件，防止文件泄露，确保学校信息安全。
3. 档案整理工作

- (1) 资料管理：负责档案的收集、整理和装订工作，确保资料的时效性和完整性。
- (2) 归档要求：归档的资料要求字迹清晰，书写工整。目录表和卷皮需写清楚整齐，对归档文件统一编号，填写案卷目录，备制检索工具。
- (3) 借阅管理：需办理登记手续后方可借阅文件档案，并需及时归还，避免丢失或错乱。
。
- (4) 保密与保管：严格遵守保密规定，妥善保管各类档案资料，防止丢失和泄密。
- (5) 定期检查：定期检查档案保管情况，对破损或退变的档案应及时修复，并编制必要的检查工具。

(四) 会议室和舞蹈房管理员职责

保障会议室和舞蹈房正常运行、安全有序及教育教学活动的顺利开展，工作时间包括寒假和暑假等节假日在内，

- 1. 日常管理：负责会议室和舞蹈房的开放、关闭，保持设备、工具、耗材摆放整齐。
- 2. 卫生管理：负责会议室和舞蹈房卫生的打扫与保持。
- 3. 耗材与资产管理：负责会议室和舞蹈房财产登记和保管，登记设备使用情况（如师生进出、设备借用），确保使用记录完整。定期盘点设备和资产，确保账物相符，防止丢失或损坏。
- 4. 设备维护：定期检查有关设备状态；联系专业人员维修故障，保障设备完好；按规范操作和保养设备，延长使用寿命。
- 5. 安全保障：落实安全制度，检查电路、消防设施、危险品（如耗材）存放情况；提醒师生规范操作设备，避免安全事故；发生突发情况时及时处理并上报。
- 6. 其他：需及时配合学校安排的具体工作及各级各项检查工作。

(五) 实训室管理人员职责

- 1. 岗位要求：负责会议室和舞蹈房卫生的开放、关闭、打扫与保持。

2. 耗材与资产管理：负责会议室和舞蹈房财产登记和保管，登记设备使用情况（如师生进出、设备借用），确保使用记录完整。定期盘点设备和资产，确保账物相符，防止丢失或损坏。

3. 设备维护：定期检查有关设备状态；联系专业人员维修故障，保障设备完好；按规范操作和保养设备，延长使用寿命。

4. 安全保障：落实安全制度，检查电路、消防设施、危险品（如耗材）存放情况；提醒师生规范操作设备，避免安全事故；发生突发情况时及时处理并上报。

5. 其他：需及时配合学校安排的具体工作及各级各项检查工作。

（六）水电工人员职责

1. 日常巡检与维护：周一到周五工作日 2 人全天在岗，双休日及节假日轮换在校值班应急维修。定期检查供水、供电、消防等设施，记录运行状态，发现隐患及时处理并上报。负责管道、电路、灯具、开关、门锁等设施的安装、维修及更换，确保正常使用。

2. 故障应急处理：快速响应突发停水停电事件，执行抢修并协调外部单位支援。处理私拉乱接等违规用电行为，消除安全隐患。

3. 节能与计量管理：抄录水电表数据，核算费用并督促缴纳，推行节水节电措施。

4. 优化设备运行：减少浪费（如杜绝“长明灯、长流水”）。保持工作区域整洁，做好维修记录和技术档案管理。

5. 安全管理与规范操作：严格遵守安全规程，持证上岗，需要有电工证，禁止冒险作业。定期检查配电室、发电机等关键设备，确保消防设施完好。

四、其他说明

1. 物业公司派驻人员要保持稳定，不得随意调换人员。品德端正，遵规守纪，无违法犯罪纪律。在校工作期间不得与师生之间发生冲突。

2. 职业素养。责任心强，服从安排，24小时待命应对紧急任务。按照学校要求开展工作，服从指挥调度。注重服务态度，不得索要财物或私自外借工具器材。

3. 服务人员应认真履行岗位职责，遵守采购人的规章制度，服从采购人根据工作需要做出的统一安排调配，遇紧急突发事件发生，按应急方案处理。

4. 采购人与成交供应商的服务人员不存在任何形式的劳动关系，在任何情况下采购人均不负责成交供应商服务人员的社会保险、工伤事故和赔偿等事宜。

5. 因成交供应商原因造成的与服务人员劳资纠纷，由成交供应商承担责任。成交供应商违反国家相关法规，与服务人员发生纠纷，均由成交供应商负责调解与处理，采购人不承担责任。

6. 采购人将对服务质量进行全过程监控，成交供应商日常工作不到位、不达标、或有违约现象，将依据合同约定和考核办法，作出相应的违约处理与处罚，甚至是解除服务合同。

第五章 合同格式（仅供参考）

一、合同签订要求

采购人与供应商成交后，应当按照下述格式和基本条款签订合同。本格式和基本条款供参考，采购人可与成交供应商协商后自行添加响应条款。但不得改变磋商时达成的实质性内容和条款，不得与磋商文件、响应文件、成交通知书、成交供应商磋商中所承诺内容等相抵触。

甲方：（购买方）

乙方：（服务方）

根据《中华人民共和国合同法》有关规定。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事宜，达成协议如下：

一、人员配置

甲方同意将本单位部分物业服务劳务工作委托给乙方，乙方为甲方提供门岗保安 4 人；保洁人员 5 人；文印及档案整理的工作人员 1 人；实训室管理人员 1 人；舞蹈房及会议室管理人 1 人；水电工 2 人。

二、委托物业服务劳务范围：

（一）门岗保安职责

1. 维护秩序：确保门口人员、车辆的进出秩序，注重礼仪礼貌，维持门口交通秩序，确保学校正常运营。
2. 安全检查：对进入学校的人员和车辆进行安全检查，防止危险品进入，确保学校安全。
3. 物品控制：负责检查进出门岗物品，防止物品丢失及危险品进入所管理区域。
4. 接待访客：接待外来访客，核实身份并引导他们进入正确的区域。
5. 环境维护：保持门卫室及周边环境的整洁有序，爱护公共设施和设备。

6. 应急处理：熟悉应对突发事件和紧急情况的程序，及时采取措施，保护学校财产安全。根据工作需要，完成指派任务。重大活动期间，要有大局意识，服从调配。严格执行工作的流程和规范。搞好各人分工内的保洁工作。

（二）保洁人员职责

1. 负责寝室楼、实训楼、教学楼、办公楼厕所及洗手间冲洗和垃圾清理工作，保证厕所内无污渍、无异味。
2. 负责寝室楼院内清扫，确保院内无垃圾、无杂草，地面干净整洁。
3. 对所负责区域的基础设施进行安全排查，发现隐患及时上报。
4. 完成领导交办的其他安全工作和其他工作任务。

（三）文印及档案整理人员职责

1. 会议室卫生
 - (1) 清洁维护：需定期对会议室进行清洁和消毒，保持室内卫生。
 - (2) 通风与安全：确保会议室通风良好，维持空气质量，并及时处理任何安全隐患。
2. 打印和复印服务：
 - (1) 负责范围：负责学校各类文件、资料的打印、复印和装订，确保教学和行政工作的顺利进行。
 - (2) 设备维护：负责文印设备的日常维护和保养，确保设备处于良好工作状态。
 - (3) 印刷管理：在印刷试卷或其他重要文件前，确保所有必要的报批手续已完成，并进行登记。
 - (4) 紧急任务处理：能够及时、保质、保量地完成各处室送来的各种资料的文印，特别是在紧急情况下。
 - (5) 文件安全管理：妥善保管所有机密文件，防止文件泄露，确保学校信息安全。
3. 档案整理工作
 - (1) 资料管理：负责档案的收集、整理和装订工作，确保资料的时效性和完整性。

(2) 归档要求：归档的资料要求字迹清晰，书写工整。目录表和卷皮需写清楚整齐，对归档文件统一编号，填写案卷目录，备制检索工具。

(3) 借阅管理：需办理登记手续后方可借阅文件档案，并需及时归还，避免丢失或错乱。

(4) 保密与保管：严格遵守保密规定，妥善保管各类档案资料，防止丢失和泄密。

(5) 定期检查：定期检查档案保管情况，对破损或退变的档案应及时修复，并编制必要的检查工具。

(四) 会议室和舞蹈房管理员职责

保障会议室和舞蹈房正常运行、安全有序及教育教学活动的顺利开展，工作时间包括寒假和暑假等节假日在内，

1. 日常管理：负责会议室和舞蹈房的开放、关闭，保持设备、工具、耗材摆放整齐。

2. 卫生管理：负责会议室和舞蹈房卫生的打扫与保持。

3. 耗材与资产管理：负责会议室和舞蹈房财产登记和保管，登记设备使用情况（如师生进出、设备借用），确保使用记录完整。定期盘点设备和资产，确保账物相符，防止丢失或损坏。

4. 设备维护：定期检查有关设备状态；联系专业人员维修故障，保障设备完好；按规范操作和保养设备，延长使用寿命。

5. 安全保障：落实安全制度，检查电路、消防设施、危险品（如耗材）存放情况；提醒师生规范操作设备，避免安全事故；发生突发情况时及时处理并上报。

6. 其他：需及时配合学校安排的具体工作及各级各项检查工作。

(五) 实训室管理人员职责

1. 岗位要求：负责会议室和舞蹈房卫生的开放、关闭、打扫与保持。

2. 耗材与资产管理：负责会议室和舞蹈房财产登记和保管，登记设备使用情况（如师生进出、设备借用），确保使用记录完整。定期盘点设备和资产，确保账物相符，防止丢失或损坏。

3. 设备维护：定期检查有关设备状态；联系专业人员维修故障，保障设备完好；按规范操作和保养设备，延长使用寿命。

4. 安全保障：落实安全制度，检查电路、消防设施、危险品（如耗材）存放情况；提醒师生规范操作设备，避免安全事故；发生突发情况时及时处理并上报。

5. 其他：需及时配合学校安排的具体工作及各级各项检查工作。

（六）水电工人员职责

1. 日常巡检与维护：周一到周五工作日 2 人全天在岗，双休日及节假日轮换在校值班应急维修。定期检查供水、供电、消防等设施，记录运行状态，发现隐患及时处理并上报。负责管道、电路、灯具、开关、门锁等设施的安装、维修及更换，确保正常使用。

2. 故障应急处理：快速响应突发停水停电事件，执行抢修并协调外部单位支援。处理私拉乱接等违规用电行为，消除安全隐患。

3. 节能与计量管理：抄录水电表数据，核算费用并督促缴纳，推行节水节电措施。

4. 优化设备运行：减少浪费（如杜绝“长明灯、长流水”）。保持工作区域整洁，做好维修记录和技术档案管理。

5. 安全管理与规范操作：严格遵守安全规程，持证上岗，需要有电工证，禁止冒险作业。定期检查配电室、发电机等关键设备，确保消防设施完好。

三、合同期限：

自____年____月____日至____年____月____日止，合同期满后可自行终止。

四、服务费标准、结算方式及日期：

签约合同金额：小写：_____（元）

大写：_____

物业管理费用每月合计_____元，大写：_____。

在每月15日前将上月的服务费以转帐方式支付给乙方，乙方提供正式税务发票，不得无故拖延(节假日顺延支付)。

五、甲方的权利和义务：

1. 甲方为乙方提供工作用水、电、办公室、物料存放处及员工更衣室。
2. 负责提供公共秩序维护报警用电话。
3. 教育本单位职工爱护本单位卫生环境，尊重乙方劳动成果。
4. 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。
5. 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。
6. 乙方尽职后按时足额向乙方支付服务费(有效期结束，甲方推迟支付最后一个月的服务费，乙方处理好所有债务，搬清个人物品，办清交接手续后即结算清)。
7. 乙方严格执行学校的财务纪律，需要出校的财务必须持有甲方政教处主任签字同意的手续，否则将按物品价值的三倍进行赔偿。

六、乙方的权利和义务：

1. 乙方人员属于乙方员工，其所有工资福利待遇和安全责任由乙方负责，乙方员工必须经过培训，保证向甲方提供标准化、规范化的优质服务。
2. 教育员工遵纪守法、文明服务，工作期间不抽烟、不喝酒、不闲聊、不随意接打电话，学生和教职工集中进出时间不允许就餐，不得与职工发生争吵、打闹等不良行为。
3. 负责校内教学区、生活区、实验区、办公区、活动区的巡查工作，发现安全隐患及时上报和处理，对学生违纪要及时劝阻。发现违纪学生如跳墙、吸烟、喝酒、打架等要核实清楚学生身份、及时上报政教处，并配合处理。
4. 爱护甲方公共设施、如有损坏要照价赔偿。
5. 乙方员工在工作中如造成自身或他人伤亡等事故，由乙方承担责任。
6. 发生被盗或闲杂人员进入校园发生事件，根据情况向乙方承担相应责任。

7. 遵守甲方各项规章制度，做好保密工作。
8. 乙方有权按时足额向甲方收取服务费。
9. 乙方按协议内容保质保量完成物业管理与服务工作。
10. 乙方负责制订物业管理保洁人员的各项管理制度。
11. 乙方对校园内现有设施不得擅自变动，却因工作需要须经甲方同意后方可实施。
12. 乙方定期向甲方通报工作情况，对甲方提出的合理化整改意见及时执行。
13. 乙方不得转包、分包，不得将本物业管理内容和责任转移给第三方。
14. 乙方应建立并保存详细的物业管理档案资料。
15. 乙方及时发现并排除火灾隐患，确保消防安全。
16. 乙方人员属于乙方员工，其所有工资福利待遇和安全责任由乙方负责。

七、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。
5. 若因乙方工作人员失职而造成甲方财产被盗，由乙方承担赔偿责任。
6. 在学校年终测评中，满意度达不到80%，学校有权终止合同。

八、解决合同纠纷的方式：

甲乙双方先经友好协商解决，如协商不成可由司法机关调解处理。

九、本合同遇不可抗拒自然因素时自行终止。

十、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。

十一、本合同一式肆份，甲乙双方各持贰份，自签字之日起生效。

甲方：（盖章）

乙方：（盖章）

甲方代表：

乙方代表：

联系电话：

联系电话：

年 月 日

年 月 日

第六章 投标文件格式

(项目名称)

投 标 文 件

采购编号:

投标供应商: _____ (电子签章)

法定代表人: _____ (电子签名或电子印章)

年 月 日

目 录

- 一、投标函
- 二、投标报价书
- 三、法定代表人身份证明
- 四、授权委托书
- 五、磋商报价表（初次）
- 六、投标承诺函
- 七、资格条件承诺函
- 八、资格证明材料
- 九、技术部分

一、投标函

淇县职业中等专业学校：

我方收到_____（招标项目名称）磋商文件，经详细研究，决定参加该招标项目的投标。

1、我方全面研究了竞争性磋商文件，并能够正确理解其全部内容。我方根据竞争性磋商文件中的各项要求，对所投标段的投标总价见投标总价，投标单价见报价明细表，我方报价包括项目价格、税费等一切费用。

2、我方现提交的投标文件为：电子加密投标文件一份。

3、我方完全同意磋商文件中规定的评标办法；愿意自行承担我方在参与此次投标活动过程中所发生的一切费用。

4、如果我方中标，我方将履行磋商文件中规定的各项要求，按《中华人民共和国政府采购法》和合同约定条款承担我方的责任。

供应商（电子签章）：

地址：

电话：

年 月 日

二、投标报价书

致：淇县职业中等专业学校：

1. 我方已仔细研究了_____（项目名称）_____（包号）磋商文件的全部内容，愿意就本采购项目以人民币（大写）_____元；（小写）：¥_____的报价，按合同约定实施和完成本项目。

2. 我方承诺在报价文件有效期内不修改、撤销报价文件。

3. 服务期：_____年。

4. 投标有效期：自递交投标文件之日起 60 日历天。

我方已完全明白磋商文件的所有条款要求，并声明以下几点：

1. 我方已详细阅读本磋商文件，包括修改文件（如有）以及全部参考资料和有关附件。我们完全理解并同意放弃对这方面有不明及误解的权利。

2. 我方同意提供按照贵单位可能要求的与我方投标报价有关的一切数据或资料，我方完全理解不一定接受最低价格因素。

3. 我方同意在本项目投标文件中规定的投标文件有效期内遵守本投标报价文件中的承诺，且在此期限期满之前均具有约束力。

4. 我方完全理解报价超过采购预算价时，投标将被拒绝。

5. 我方保证忠实地执行双方所签订的合同，并承担合同规定的责任和义务。

投标供应商：_____（电子签章）

法定代表人：_____（电子签名或电子印章）

日 期： 年 月 日

三、法定代表人身份证明

投 标 人: _____

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 _____ (投标人名称) 的法定代表人。

特此证明。

投标人: _____ (企业电子签章)

年 月 日

四、授权委托书

致：淇县职业中等专业学校

本人（姓名）系_____（公司名称）的法定代表人，现授权
(被授权人姓名)前来办理关于_____（项目名称，包号）项目的一切工作。
代理人无转委托权。

附：法定代表人及被授权人身份证件。

投标供应商：_____（电子签章）

法定代表人：_____（电子签名或电子印章）

日 期： 年 月 日

五、磋商报价表（初次）

供应商名称：

采购编号：

货币单位：元/人民币

总报价	合同履行期限
大写：	
小写：	

供应商（电子签章）：

法定代表人（签字或盖章）：

日期：

联系电话：

注：

- 1、本表供应商不得自行增减，响应人必须如实完整填写本表。
- 2、报价不得填报选择性报价，可选择性价格提交报价的将被视为非响应性磋商文件，报价无效。
- 3、对于供应商在“初次报价表”和响应文件中列出的赠送条款，在评审时不作为调整报价的依据，也不作为优先成交的条件。
- 4、评审时，响应文件中“报价一览表”小写不一致的以大写为准。
- 5、初次报价表做入响应文件中。

六、投标承诺函

致：淇县职业中等专业学校

我公司作为本次采购项目的供应商，根据采购文件要求，现郑重承诺如下：

一、具备本项目要求的资格条件，完全响应竞争性磋商文件第四章项目需求的全部内容。

二、完全接受和满足本项目采购文件中规定的实质性要求，如对采购文件有异议，已经在递交投标文件截止时间届满前依法进行维权救济，不存在对采购文件有异议的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。

三、参加本次采购活动，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采购活动的行为。

四、参加本次采购活动，不存在为采购项目管理等服务的行为。

五、参加本次采购活动，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、同一家庭的人员、同一单位的人员作为代理人的行为。

六、参加本次采购活动要求在近三年内企业和其法定代表人没有行贿犯罪行为。

七、参加本次采购活动，不存在联合体投标。

八、采购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。

九、存在以下行为之一的愿意接受相关部门的处理：

(一) 投标有效期内撤销响应（投标）文件的；
(二) 在采购人确定中标人以前放弃中标候选资格的；
(三) 由于中标人的原因未能按照采购文件的规定与采购人签订合同；
(四) 在采购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) 投标有效期内，供应商（投标人）在采购活动中有违法、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。

投标供应商：_____ (电子签章)

法定代表人：_____ (电子签名或电子印章)

日 期：____年____月____日

七、资格条件承诺函

我方_____（供应商名称）符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条第一款第(一)项、第(二)项、第(三)项、第(四)项、第(五)项规定条件，具体包括：

1. 具有有效的营业执照，独立承担民事责任的能力；
2. 具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度；
3. 具有履行合同所必需的设备和专业技术能力；
4. 具有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录；
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。

我方对上述承诺的真实性负责，在评审环节结束后，自愿接受采购单位(采购代理机构)的检查核验，配合提供相关证明材料，证明符合《中华人民共和国政府采购法》规定的供应商基本资格条件。如有虚假，将依法承担相应法律责任。

特此承诺。

_____（供应商名称）（电子签章）

年 月 日

八、资格证明材料

1、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	
法定代表人	姓名	技术职称			电话
项目联系人	姓名	技术职称			电话
成立时间		员工总人数:			
统一信用代码			注册资金		
开户银行			账号		
经营范围					
备注					

2、资格证明材料

应附磋商文件要求的投标供应商具有的资格证明材料及供应商认为需要提供的其它材料。包括营业执照等证件的复印件。

3. 项目投入人员组成表

注：后附投入人员的身份证、劳务合同、健康证或体检报告等相关证明材料。

九、技术部分

- (一) 整体主导服务思路
- (二) 应急方案
- (三) 安全保障措施
- (四) 清洁方案
- (五) 人员工作岗位设置、配备和分工要求

附件：

中小企业声明函(物业管理)

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，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)：

监狱企业证明文件

注：若不能提供或无需提供声明函时，投标时不用提供。

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。

单位名称（盖章）：

日期：

注：“残疾人福利性单位”投标时填写此声明函；非“残疾人福利性单位”投标时可不填写。