

公开招标洛阳职业技术学院伊滨校区一期物业服务项目

招 标 文 件

招标编号：洛直集采招标(2025)0010 号

采购人：洛阳职业技术学院

采购代理机构：洛阳市公共资源交易中心

二〇二五年八月五日

特 别 提 示

1、投标文件制作

1.1 投标人登录“洛阳市公共资源交易中心”网站，按要求下载“新点投标文件制作软件”。

1.2 投标人凭CA锁登录，并按网上提示自行下载招标文件。使用“新点投标文件制作软件”按要求制作电子投标文件。投标人在制作电子投标文件时，应按要求进行电子签章。投标人编辑电子投标文件时，根据招标文件要求用法定代表人CA锁和企业CA锁进行签章制作；最后一步生成电子投标文件（*.lytf格式和*.nlytf格式）时，只能用本单位的企业CA锁。联合体投标的，投标文件由联合体牵头人按上述规定进行签章。

1.3 加密的电子投标文件为“洛阳市公共资源交易中心”网站提供的“新点投标文件制作软件”制作生成的加密版投标文件。未加密的电子投标文件应与加密的电子投标文件为同时生成的版本。

1.4 投标文件格式所要求包含的全部资料应全部制作在投标文件内，严格按照本项目投标文件所有格式如实填写（不涉及的内容除外），不应存在漏项或缺项，否则将存在投标被否决的风险。

1.5 投标文件所附证明材料均为原件的扫描件（或照片），尺寸和清晰度应该能够在电脑上被阅读、识别和判断；若投标人未按要求提供证明材料或提供不清晰的扫描件（或照片）的，评标委员会有权认定其投标文件未对招标文件有关要求作出响应，涉及资格审查或符合性审查的将不予通过。

2、投标文件的提交

2.1 除电子投标文件外，投标时不再接受任何纸质文件、资料等。

2.2 投标人应在投标截止时间前上传加密的电子投标文件（*.lytf）到洛阳市电子招投标交易平台指定位置。上传时投标人须使用制作该投标文件的同一CA锁进行上传操作。请投标人在上传时认真检查上传投标文件是否完整、正确。投标人应充分考虑上传文件时的不可预见因素，未在投标截止时间前完成上传的，视为逾期送达，洛阳市电子招投标交易平台将拒绝接收。上传成功后将得到上传成功的确认。

2.3 投标人因洛阳市电子招投标交易平台问题无法上传电子投标文件时，请在工作时间与交易中心联系。

3、招标文件的澄清、修改

3.1 招标文件的澄清、修改将在河南省政府采购网和洛阳市公共资源交易中心网站上发布“变更公告”，如需修改招标文件，则同时在洛阳市电子招投标交易平台发布“澄清文件”（澄清文件指修改

后最新的招标文件)。对于各项目中已经成功获取并下载招标文件的投标人,将通过第三方短信群发方式提醒投标人进行查询。各投标人须重新下载最新的“澄清文件”,并以此编制投标文件。如不以最新发布的“澄清文件”编制投标文件,造成投标无效的后果由投标人自己承担。

3.2 因洛阳市电子招投标交易平台在开标前具有保密性,投标人在投标文件递交截止时间前须自行查看项目进展、变更通知、澄清及回复,因投标人未及时查看而造成的后果自负。

4、开标

4.1 采购人在招标文件规定的时间和地点开标,投标人授权代表应携带企业CA锁参加开标。

4.2 开标时,各投标人应在规定时间内对本单位的投标文件解密。开标时,采购代理机构将通过洛阳市电子招投标交易平台进行唱标。

5、为便于投标人(供应商)制作投标(响应)文件,本投标(响应)文件格式所列招标投标的主体称呼及专业术语,也适用于政府采购非招标方式(竞争性谈判、竞争性磋商、询价)对应的主体称呼及专业术语。

6、投标人《参与评审打分的证书(证件)一览表》及《参与评审打分的合同业绩一览表》中所填写内容须与表后所附的参与评审打分的证书(证件)扫描件、合同业绩扫描件相对应,否则将不予评审打分。采用公开招标(最低评标价法)、竞争性谈判、询价方式的,该两表不进行评审打分。

7、采购代理机构有权将《报价明细表》、《参与评审打分的证书(证件)一览表》及《参与评审打分的合同业绩一览表》内容进行公示。

8、(此条款仅适用于远程不见面交易的项目)本项目采用远程不见面交易的模式。

8.1 投标人(供应商)应当在招标文件(磋商文件、谈判文件、询价通知书)确定的投标截止时间前,登录“不见面开标大厅,在线准时参加开标活动并进行文件解密、答疑澄清等。投标人(供应商)应在开标当天及时关注本单位的情况,如遇问题,请拨打技术服务单位(国泰新点)电话:4009980000。

8.2 投标人(供应商)应认真学习洛阳市公共资源交易中心网站发布的《洛阳市公共资源交易中心不见面开标大厅操作手册(投标人)》,根据手册要求做好不见面开标的准备工作,否则由此引起的未能解密、解密失败或解密超时的将被拒绝。

8.3 投标人(供应商)应在解密时间内插入CA锁,输入密码,进行解密。

8.4 采购人及采购代理机构在招标文件(磋商文件、谈判文件、询价通知书)规定的时间及地点开标。投标人(供应商)无需到达开标现场,但在开评标期间,投标人(供应商)的法定代表人或其授权委托人应参与远程交互,中途不得更换,在废标、澄清、提疑、传送文件、最后报价等特殊情况下需要交互时,投标人(供应商)一端参与交互的人员将被视为是投标人(供应商)的法定代表人

或其授权委托人，投标人（供应商）不得以不承认交互人员的资格或身份等为借口抵赖推脱，投标人（供应商）自行承担随意更换人员或未按要求参与交互所导致的一切后果。

投标人（供应商）超时交互，由此产生的不利于投标人（供应商）的评审风险由投标人（供应商）自行承担。

9、开标前，投标人（供应商）务必在洛阳市电子招投标交易平台投标文件上传模块中使用“模拟解密”功能，验证自助解密环境。

第一章 招标公告

项目概况:

洛阳职业技术学院伊滨校区一期物业服务项目的潜在投标人应在洛阳市公共资源交易中心网站(www.lyggzyjy.cn)获取招标文件,并于2025年08月26日09时00分(北京时间)前递交投标文件。

一、项目基本情况

- 1、项目编号:洛采公开-2025-90
- 2、项目名称:洛阳职业技术学院伊滨校区一期物业服务项目
- 3、采购人式:公开招标
- 4、预算金额:8239408.8元

最高限价:8239408.8元

序号	包号	包名称	包预算(元)	包最高限价(元)
1	一	洛阳职业技术学院伊滨校区一期物业服务项目	8239408.8	8239408.8

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 招标编号:洛直集采招标(2025)0010号

5.2 本次招标项目为洛阳职业技术学院伊滨校区一期物业服务项目,共一个标段。伊滨校区一期在校师生(含从业人员)约13500人。占地面积约500998平方米(不含学校西边空地),其中室内建筑面积约332890平方米,包含图文信息中心、地下车库、大学生活动中心、戏曲实训中心、医学教学及实训楼3栋、校医院及医学检验实训中心、电子信息及大数据实训楼、公共教学楼、医学专业教学楼、文化传承及戏曲艺术教学楼和7栋学生公寓(不含1、2号餐厅、康复及高端养老实训中心、旅游烹饪教学及实训中心);室外场地面积约296436平方米(含体育场),绿化面积约16万平方米(含明思湖)。物业服务内容包含公共区域保洁、卫生间卫生打扫(含垃圾清运),学生公寓管理,水电线路、设备的日常运营管理、日常维修,学生公寓安全管理,学校绿化服务,配合学校做好迎检、重大活动以及采购人安排的其他临时性工作(详见招标文件)。

6、合同履行期限: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:否

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、落实政府采购政策满足的资格要求：无。
- 3、本项目的特定资格要求：无。

三、获取招标文件

1. 时间：2025 年 08 月 05 日至 2025 年 08 月 12 日，每天上午至 12:00，下午 12:00 至 23:59（北京时间，法定节假日除外。）

2. 地点：洛阳市公共资源交易中心网站（lyggzyjy.ly.gov.cn）

3. 方式：洛阳市公共资源交易中心网站（lyggzyjy.ly.gov.cn）上获取。请在“洛阳市公共资源交易中心网站”进行用户注册，办理数字证书后下载招标（采购）文件。如投多个标段（包），则应就所投每个标段（包）分别下载。联合体投标的，由联合体牵头人完成招标（采购）文件下载。详见洛阳市公共资源交易中心网站—办事指南内的“主体注册 CA 办理”和“洛阳政府采购系统操作手册（供应商用）”。

4. 售价：0 元

四、投标截止时间及地点

1. 时间：2025 年 08 月 26 日 09 时 00 分（北京时间）

2. 地点：洛阳市公共资源交易中心网站（lyggzyjy.ly.gov.cn）获取招标（采购）文件后，请下载并安装最新版本投标文件制作工具，制作电子投标（响应）文件，在投标截止时间前，上传加密的投标（响应）文件。供应商未在投标截止时间前完成上传的，视为逾期送达，洛阳市电子招投标交易平台将拒绝接收。

五、开标时间及地点

1. 时间：2025 年 08 月 26 日 09 时 00 分（北京时间）

2. 地点：洛阳市公共资源交易中心开标六室（洛龙区开元大道与永泰街交叉口西南角洛阳市民之家六楼）。本项目采用远程不见面交易的模式，开标当日，供应商无需到现场参加开标会议，应在投标截止时间前，登录“不见面开标大厅”，在线准时参加开标活动并进行投标（响应）文件解密等。因供应商原因未能解密或解密失败的将被拒绝。详见洛阳市公共资源交易中心网站—办事指南内的“洛阳市公共资源交易中心不见面开标大厅操作手册（投标人）”。除电子投标（响应）文件外，投标时不再接受任何纸质文件、资料等。

六、发布公告的媒介及招标公告期限

本次招标公告在河南省政府采购网、洛阳市公共资源交易中心网站上发布。招标公告期限为五个工作日。

七、其他补充事宜

代理服务费的收取：免收。

供应商在参与本项目招标采购活动期间应及时关注本网站获取相关澄清或变更等信息。

八、凡是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：洛阳职业技术学院

地址：洛阳市伊滨区科技大道6号

联系人：李先生

联系方式：0379- 62328728

2. 采购代理机构信息（如有）

名称：洛阳市公共资源交易中心

地址：洛阳市洛龙区开元大道与永泰街交叉口西南角洛阳市民之家六楼6013、6014

联系人：张先生 王女士

联系方式：0379- 69921028

3. 项目联系方式

项目联系人：李先生

联系方式：0379- 62328728

4. 监管部门、联系人和联系方式：

监管部门：洛阳市财政局

监管部门联系人：政府采购科

监管部门联系方式：0379-63259707

2025年08月05日

第二章 投标人须知

投标人须知前附表

条款号	名 称	内 容
1.1.2	采购人	名 称：洛阳职业技术学院 地址：洛阳市伊滨区科技大道6号 联系人：李先生 电话：0379- 62328728 13598155818
1.1.3	采购代理机构	名称：洛阳市公共资源交易中心 地址：洛阳市洛龙区开元大道与永泰街交叉口西南角洛阳市民之家六楼6013、6014 联系人：张先生 王女士 电 话：0379- 69921028
1.1.4	招标项目名称	洛阳职业技术学院伊滨校区一期物业服务项目
1.1.5	落实政府采购政策要求	支持中小企业。根据《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库〔2020〕46号）规定，本项目属于该办法第六条第三款规定的情形，不专门面向中小企业采购，对符合该办法规定的小微企业报价给予10%的扣除，用扣除后的价格参加评审。监狱企业、残疾人福利性单位视同小型、微型企业。
1.1.6	政府采购管理部门备案编号	洛采公开-2025-90
1.1.7	招标编号	洛直集采招标(2025)0010号
1.1.8	标段划分	本次招标共一个标段。 投标人应就该项目进行完整投标，否则将不被接受。
1.2.1	资金来源	财政资金
1.2.2	付款方式	由采购人付款。实行先服务，后付费的方式，根据月考核结果，按月进行支付。
1.3.1	服务期	一年。在年度预算财政资金不变，采购人根据工作需要、

		中标人服务质量得到采购人认可，可以通过一年一续签方式与中标人签订合同，续签期限总长不得超过两年。
1.3.2	履约验收	采购人根据国家有关规定、招标文件、中标人的投标文件以及合同约定的内容和验收标准进行验收。验收情况作为支付价款的依据。如有异议，以相关质量技术检验检测机构的检验结果为准，如产生检验检测费用，则该费用由过失方承担。
1.4.1	投标人资格要求	1、投标人应满足《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定（在投标文件中附《洛阳市政府采购投标人信用承诺函（资格承诺函）》，采购人有权在签订合同前要求中标人提供相关证明材料以核实中标人承诺事项的真实性）。 2、落实政府采购政策需满足的资格要求：无。 3、本项目的特定资格要求：无。 4、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），投标人被“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）列入失信被执行人、重大税收违法案件当事人名单，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（投标人无需提供证明材料）。
1.4.2	是否接受联合体投标	☒ 不接受（非联合体投标的，无需提供证明材料）
1.4.3	投标人不得存在的其他情形	/ 说明：供应商无需提供不存在1.4.3所列情形的证明材料，谈判文件中明确要求提供的证明材料除外。
1.9.1	踏勘现场	☒不召开 ☐召开，踏勘时间： 踏勘集中地点：
1.10.1	投标预备会	☒ 不召开

		☐ 召开，召开时间： 召开地点：
1.10.2	投标人在投标预备会前提出问题	时间：/ 形式：/
1.11.1	分包	☒ 不允许（投标人不分包的，无需提供证明材料）
1.12.1	实质性要求和条件	1、商务要求： 服务期： 付款方式： 2、服务内容与要求中条款（供应商应对“服务内容及要求”内容完全响应，无需提供证明材料，但“服务内容及要求”中明确要求提供的证明材料除外）； 3、其他：/
1.12.3	偏差	☒ 不允许 ☐ 允许，偏差范围：/ 最高项数：/
2.1	构成招标文件的其他资料	/
2.2.2	招标文件澄清、修改发出的形式	招标文件的澄清、修改将在河南省政府采购网和洛阳市公共资源交易中心网站（lyggzyjy.ly.gov.cn）上发布“变更公告”，如需修改招标文件，则同时在洛阳市电子招投标交易平台发布“澄清文件”（澄清文件指修改后最新的招标文件）。对于各项目中已经成功获取并下载招标文件的投标人，将通过第三方短信群发方式提醒投标人进行查询。各投标人须重新下载最新的“澄清文件”，并以此编制投标文件。如不以最新发布的“澄清文件”编制投标文件，造成投标无效的后果由投标人自己承担。
3.1.1	构成投标文件的其他资料	/
3.2.3	报价方式	总价
3.2.4	预算控制金额	预算金额：8239408.8，最高限价为8239408.8元。 投标人的投标报价不得超过预算金额（预算金额和最高限

		价不一致时,不得超过最高限价),否则其投标将被否决。
3.2.5	投标报价的其他要求	投标报价应包含:为完成本项目所需要的全部费用和税金。
3.3.1	投标有效期	提交投标文件截止时间后 90 天,有效期短于该期限的投标将被拒绝。
3.4.1	投标保证金	免收。
3.4.4	其他可以不予退还投标保证金的情形	/
3.5.3	资格审查资料的特殊要求	☒ 无 ☐ 有,具体要求:
3.6.1	是否允许提交备选投标方案	☒ 不允许 ☐ 允许
4.2.1	投标截止时间	见第一章招标公告。
4.2.2	提交投标文件地点	见第一章招标公告。
4.2.3	投标文件份数及其他要求	加密的电子投标文件一份 (*.lytf 格式);
4.2.5	投标文件上传问题联系方式	投标人因洛阳市电子招投标交易平台问题无法上传电子投标文件时,请在工作时间与交易中心联系。联系方式:400-998-0000; 0379-69921055。
5.1	开标时间和地点	开标时间:同投标截止时间 开标地点:同提交投标文件地点
5.3	开标疑义	通过“洛阳不见面开标大厅系统”现场在线提出
6.1.1	评标委员会的组建	评标委员会构成 5 人 其中采购人代表 1 人,专家 4 人。
6.3.2	评标委员会推荐中标候选人的人数	2 名/标段
7.1.1	是否授权评标委员会确定中标人	☒ 是 ☐ 否
7.1.2	定标原则	1、本次招标采用最低评标价法,评标委员会从质量和服务均能满足招标文件全部实质性响应要求的投标人中,按

		照评审报价由低到高的顺序推荐前两名中标候选人，并确定第一名为中标人； 2、如评审报价出现并列，由采购人代表提出中标候选人排名建议，由评标委员会投票决定。
7.2	中标结果公布媒介及期限	公布媒介：河南省政府采购网和洛阳市公共资源交易中心网站（lyggzyjy.ly.gov.cn）上公布。 公告期限：1 个工作日
7.4.1	履约保证金	☒ 免收履约保证金。
8.5.8	质疑函的递交方式	质疑函应当面递交或通过洛阳市电子招投标交易平台发送；因情况特殊而邮寄的，交邮前应通知采购人、采购代理机构。接受质疑函的采购人、采购代理机构的联系部门、联系电话和通讯地址详见本项目招标公告和投标人须知前附表。
9	需要补充的其他内容	1、监督部门及电话： 洛阳市财政局 0379-63259707

1、总则

1.1 招标项目概况

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，现进行招标。

1.1.2 采购人：见投标人须知前附表。

1.1.3 采购代理机构：见投标人须知前附表。

1.1.4 招标项目名称：见投标人须知前附表。

1.1.5 落实政府采购政策要求：见投标人须知前附表。

(1) 如果本项目报经政府采购管理部门批准允许采购进口产品，投标人可投进口产品，也可投国产产品。但进口货物及其有关服务必须符合原产地和/或中华人民共和国的设计和制造生产标准或行业标准。进口的货物必须具有合法的进口手续和途径，并通过中华人民共和国商检部门检验。

(2) 本项目执行财政部、工业和信息化部《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库〔2020〕46号）的规定。

中小企业是指在中华人民共和国境内依法设立，依据国务院批准的中小企业划分标准确定的中型企业、小型企业和微型企业，但与大企业的负责人为同一人，或者与大企业存在直接控股、管理关系的除外。符合中小企业划分标准的个体工商户，在政府采购活动中视同中小企业。

在服务采购项目中，服务由中小企业承接，即提供服务的人员为中小企业依照《中华人民共和国劳动合同法》订立劳动合同的从业人员。

非专门面向中小企业采购的采购项目（采购包）对符合《政府采购促进中小企业发展管理办法》规定的小微企业报价给予扣除（扣除比例详见投标人须知前附表）；专门面向中小企业采购的采购项目（采购包），不执行价格扣除政策。

（3）根据财政部司法部《关于政府采购支持监狱企业发展有关问题的通知》（财库〔2014〕68号）规定，监狱企业视同小型、微型企业，享受评审中价格扣除等政府采购促进中小企业发展的政府采购政策。

（4）根据财政部民政部中国残疾人联合会《关于促进残疾人就业政府采购政策的通知》（财库〔2017〕141号）规定，残疾人福利性单位视同小型、微型企业，享受评审中价格扣除等政府采购促进中小企业发展的政府采购政策。

（5）同一投标人（包括联合体），中小微企业产品、监狱企业产品、残疾人福利性单位产品价格扣除优惠只享受一次，不得重复享受。

1.1.6 政府采购管理部门备案编号：见投标人须知前附表。

1.1.7 招标编号：见投标人须知前附表。

1.1.8 标段划分：见投标人须知前附表。

1.2 招标项目的资金来源及付款方式

1.2.1 资金来源：见投标人须知前附表。

1.2.2 付款方式：见投标人须知前附表。

1.3 服务期及履约验收

1.3.1 服务期：见投标人须知前附表。

1.3.2 履约验收：见投标人须知前附表。

1.4 投标人资格要求

1.4.1 投标人资格要求：投标人应当符合《政府采购法》第二十二条第一款规定的条件，具体见投标人须知前附表。

1.4.2 投标人须知前附表规定接受联合体投标的，联合体除应符合本章第 1.4.1 项和投标人须知前附表的要求外，还应遵守以下规定：

（1）联合体各方应按招标文件提供的格式签订联合体协议书，明确联合体牵头人和各方权利义务，并承诺就中标项目向采购人承担连带责任；

(2) 两个以上的自然人、法人或者其他组织可以组成一个联合体，以一个投标人的身份共同参加政府采购。

(3) 联合体各方均应当符合《政府采购法》第二十二条第一款规定的条件，根据采购项目的特殊要求规定投标人特定条件的，联合体各方中至少应当有一方符合招标公告规定的投标人资格条件。联合体中有同类资质的投标人按照联合体分工承担相同工作的，应当按照资质等级较低的投标人确定资质等级。

(4) 联合体各方不得再以自己名义单独或参加其他联合体在本招标项目中投标，否则各相关投标均无效。

(5) 以联合体形式参加政府采购活动，联合体各方均为中小企业的，联合体视同中小企业。其中，联合体各方均为小微企业的，联合体视同小微企业。

1.4.3 投标人不得存在下列情形之一：

- (1) 与采购人存在利害关系且可能影响招标公正性；
- (2) 与本招标项目的其他投标人为同一个单位负责人；
- (3) 与本招标项目的其他投标人存在直接控股、管理关系；
- (4) 为本招标项目提供整体设计、规范编制或者项目管理、监理、检测等服务；
- (5) 为本招标项目的招标代理机构或与招标代理机构同为一个法定代表人；

(6) 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 (以开标后进行资格审查时查询结果为准，查询结果截图保存)；

(7) 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；

(8) 进入清算程序，或被宣告破产，或其他丧失履约能力的情形；

(9) 被“信用中国”网站 (www.creditchina.gov.cn) 列入失信被执行人、重大税收违法案件当事人名单 (以开标后进行资格审查时查询结果为准，查询结果截图保存)；

(10) 不具有履行合同所必需的设备和专业技术能力；

(11) 参加政府采购活动前三年内，在经营活动中有重大违法记录；

(12) 法律法规或投标人须知前附表规定的其他情形。

1.5 费用承担

投标人准备和参加投标活动发生的费用自理。

1.6 保密

参与招标投标活动的各方应对招标文件和投标文件中的商业和技术等秘密保密，否则应承担相应的法律责任。

1.7 语言文字

招标投标文件使用的语言文字为中文。专用术语使用外文的，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 投标人须知前附表规定组织踏勘现场的，采购人按投标人须知前附表规定的时间、地点组织投标人踏勘项目现场。部分投标人未按时参加踏勘现场的，不影响踏勘现场的正常进行。

1.9.2 投标人踏勘现场发生的费用自理。

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

1.9.4 采购人在踏勘现场中介绍的工程场地和相关的周边环境情况，供投标人在编制投标文件时参考，采购人不对投标人据此作出的判断和决策负责。

1.10 投标预备会

1.10.1 投标人须知前附表规定召开投标预备会的，采购人按投标人须知前附表规定的时间和地点召开投标预备会，澄清投标人提出的问题。

1.10.2 投标人应按投标人须知前附表规定的时间和形式将提出的问题送达采购人，以便采购人在会议期间澄清。

1.10.3 投标预备会后，采购人对投标人所提问题的澄清为招标文件的组成部分。

1.11 分包

1.11.1 投标人拟在中标后将中标项目分包的，应符合投标人须知前附表规定的分包要求。

1.11.2 中标人不得向他人转让中标项目，接受分包的人不得再次分包。中标人应当就分包项目向采购人负责，接受分包的人就分包项目承担连带责任。

1.12 响应和偏差

1.12.1 投标文件应当对招标文件的实质性要求和条件作出满足性或更有利于采购人的响应，否则，投标人的投标将被否决。实质性要求和条件见投标人须知前附表。

1.12.2 投标人应根据招标文件的要求提供服务要求响应与偏差表、商务要求响应与偏差表等内容以对招标文件作出响应，否则，投标人的投标将被否决。

1.12.3 投标人须知前附表规定了可以偏差的范围和最高偏差项数的，偏差应当符合投标人须知前附表规定的偏差范围和最高项数，超出偏差范围和最高偏差项数的投标将被否决。

1.12.4 投标文件对招标文件的全部偏差，均应在投标文件的服务要求响应与偏差表、商务要求响应与偏差表中列明，除列明的内容外，视为投标人响应招标文件的全部要求。

1.12.5 如投标文件服务要求响应与偏差表、商务要求响应与偏差表中列明的内容与投标文件的其他地方存在不一致，以服务要求响应与偏差表、商务要求响应与偏差表中列明的内容为准。

2、招标文件

2.1 招标文件的组成

本招标文件包括：

- (1) 招标公告；
- (2) 投标人须知；
- (3) 采购需求
- (4) 合同（样本）；
- (5) 资格审查与评标办法；
- (6) 资格审查与评审标准；
- (7) 投标文件格式；
- (8) 投标人须知前附表规定的其他资料。

根据本章第 1.9 款、第 2.2 款对招标文件所作的澄清、修改，构成招标文件的组成部分。

2.2 招标文件的澄清与修改

2.2.1 投标人应仔细阅读和检查招标文件的全部内容。如发现缺页或附件不全，应及时向采购代理机构提出，以便补齐。

2.2.2 招标文件的澄清、修改按投标人须知前附表规定的形式发出。澄清、修改发出的时间距投标截止时间不足 15 日的，并且修改内容可能影响投标文件编制的，将相应延长投标截止时间。

3、投标文件

3.1 投标文件的组成

3.1.1 投标文件应包括下列内容（详见招标文件第七章“投标文件格式”）：

- (1) 投标函；
- (2) 法定代表人授权书；
- (3) 资格证明材料
- (4) 开标一览表；
- (5) 报价明细表；
- (6) 技术要求响应与偏差表；

(7) 商务要求响应与偏差表;

(8) 投标人须知前附表规定的其他资料。

投标人在评标过程中作出的符合法律法规和招标文件规定的澄清确认, 构成投标文件的组成部分。

3.2 投标报价

3.2.1 投标报价涉及货币的应为人民币, 包括国家规定的增值税税金。投标人应按第七章“投标文件格式”的要求进行报价并填写报价明细表。

3.2.2 投标人应充分了解该项目的总体情况以及影响投标报价的其他要素。

3.2.3 投标报价为各分项报价金额之和, 投标报价与分项报价的合价不一致的, 应以各分项合价累计数为准, 修正投标报价; 如分项报价中存在缺漏项, 则视为缺漏项价格已包含在其他分项报价之中。

3.2.4 采用最低评标价法评标时, 除了算术修正和落实政府采购政策需进行的价格扣除外, 不能对投标人的投标价格进行任何调整。

3.2.5 采购人设有预算金额和最高限价的, 投标人的投标报价不得超过预算金额(预算金额和最高限价不一致时, 不得超过最高限价), 预算金额和最高限价在投标人须知前附表中载明。

3.2.6 投标报价的其他要求见投标人须知前附表。

3.3 投标有效期

3.3.1 除投标人须知前附表另有规定外, 投标有效期为 90 天。

3.3.2 在投标有效期内, 投标人撤销投标文件的, 应承担招标文件和法律规定的责任。

3.3.3 出现特殊情况需要延长投标有效期的, 采购人以书面形式通知所有投标人延长投标有效期。投标人应予以书面答复, 同意延长的, 应相应延长其投标保证金的有效期, 但不得要求或被允许修改其投标文件; 投标人拒绝延长的, 其投标失效, 但投标人有权收回其投标保证金。

3.5 资格审查资料

3.5.1 根据第六章内容提供证明材料。

3.5.2 投标人须知前附表规定接受联合体投标的, 联合体各方均应提供资格审查资料。

3.5.3 资格审查资料的特殊要求见投标人须知前附表。

3.6 备选投标方案

3.6.1 除投标人须知前附表规定允许外, 投标人不得提交备选投标方案, 否则其投标将被否决。

3.6.2 允许投标人提交备选投标方案的，只有中标人所提交的备选投标方案方可予以考虑。评标委员会认为中标人的备选投标方案优于其按照招标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。

3.6.3 投标人提供两个或两个以上投标报价，或者在投标文件中提供一个报价，但同时提供两个或两个以上供货方案的，视为提供备选方案。

3.7 投标文件的制作

3.7.1 投标人登录“洛阳市公共资源交易中心”网站，按要求下载“新点投标文件制作软件”。

3.7.2 投标人凭CA锁登录，并按网上提示自行下载招标文件。使用“新点投标文件制作软件”按要求制作电子投标文件。投标人在制作电子投标文件时，应按要求进行电子签章。投标人编辑电子投标文件时，根据招标文件要求用法定代表人CA锁和企业CA锁进行签章制作；最后一步生成电子投标文件（*.lytf格式和*.nlytf格式）时，只能用本单位的企业CA锁。联合体投标的，投标文件由联合体牵头人按上述规定进行签章。

3.7.3 加密的电子投标文件为“洛阳市公共资源交易中心”网站提供的“新点投标文件制作软件”制作生成的加密版投标文件。未加密的电子投标文件应与加密的电子投标文件为同时生成的版本。

3.7.4 投标文件格式所要求包含的全部资料应全部制作在投标文件内，严格按照本项目投标文件所有格式如实填写（不涉及的内容除外），不应存在漏项或缺项，否则将存在投标文件被否决的风险。

3.7.5 投标文件所附证明材料均为原件的扫描件（或照片），尺寸和清晰度应该能够在电脑上被阅读、识别和判断；若投标人未按要求提供证明材料或提供不清晰的扫描件（或照片）的，评标委员会有权认定其投标文件未对招标文件有关要求响应，涉及资格审查或符合性审查的将不予通过。

4、投标

4.1 投标文件的密封和标记

4.1.1 投标文件的密封和标记的要求：见投标人须知前附表。

4.1.2 未按要求密封和标记的投标文件，采购人将予以拒收。

4.2 投标文件的提交

4.2.1 投标人应在投标人须知前附表规定的投标截止时间前提交投标文件。不接受邮寄、电报、电话、传真等方式投标。除电子投标文件外，投标时不再接受任何纸质文件、资料等。

4.2.2 投标人提交投标文件的地点：见投标人须知前附表。

4.2.3 投标文件份数及其他要求：见投标人须知前附表。

4.2.4 投标人应在投标截止时间前上传加密的电子投标文件（*.lytf）到洛阳市电子招投标交易平台指定位置。上传时投标人须使用制作该投标文件的同一CA锁进行上传操作。请投标人在上传时

认真检查上传投标文件是否完整、正确。投标人应充分考虑上传文件时的不可预见因素，未在投标截止时间前完成上传的，视为逾期送达，洛阳市电子招投标交易平台将拒绝接收。上传成功后将得到上传成功的确认。

4.2.5 投标人因洛阳市电子招投标交易平台问题无法上传电子投标文件时，请在工作时间与交易中心联系。联系方式见投标人须知前附表。

4.2.6 除投标人须知前附表另有规定外，投标人所提交的投标文件不予退还。

4.3 投标文件的修改与撤回

4.3.1 投标人在提交投标文件后可对其投标文件进行修改并重新上传投标文件或在洛阳市电子招投标交易平台上进行撤回投标的操作。

4.3.2 投标截止时间以后不得修改投标文件。

5、开标

5.1 开标时间和地点

采购人在本章第 4.2.1 项规定的投标截止时间（开标时间）和投标人须知前附表规定的地点开标。

5.2 开标规定

5.2.1 采购人在招标文件规定的时间和地点开标，投标人授权代表应携带企业 CA 锁参加开标。

5.2.2 开标时，各投标人应在规定时间内对本单位的投标文件解密。开标时，采购代理机构将通过洛阳市电子招投标交易平台进行唱标。

5.3 开标疑义

投标人对开标有疑义的，应按投标人须知前附表规定的方式提出。

6、资格审查与评标

6.1 资格审查小组与评标委员会

6.1.1 采购人负责资格审查。采购人组建资格审查小组，可以由采购人代表以及评审专家、采购代理机构组成，在资格审查中为采购人提供支持和帮助。评标由采购人依法组建的评标委员会负责。评标委员会由采购人代表以及评审专家组成。评标委员会成员人数以及评审专家的确定方式见投标人须知前附表。

6.1.2 评标委员会成员有下列情形之一的，应当回避：

- (1) 参加采购活动前 3 年内与投标人存在劳动关系；
- (2) 参加采购活动前 3 年内担任投标人的董事、监事；
- (3) 参加采购活动前 3 年内是投标人的控股股东或者实际控制人；

(4) 与投标人的法定代表人或者负责人有夫妻、直系血亲、三代以内旁系血亲或者近姻亲关系；

(5) 与投标人有其他可能影响政府采购活动公平、公正进行的关系。

6.1.3 评标过程中，评标委员会成员有回避事由、擅离职守或者因健康等原因不能继续评标的，采购人有权更换。被更换的评标委员会成员作出的评审结论无效，由更换后的评标委员会成员重新进行评审。

6.2 资格审查与评标原则

资格审查遵循公平、公正的原则，评标活动遵循公平、公正、科学和择优的原则。

6.3 资格审查与评标

6.3.1 资格审查小组与评标委员会按照第五章“资格审查与评标办法”规定的方法、评审因素、标准和程序对投标人进行资格审查，并对投标文件进行评审。第五章“资格审查与评标办法”没有规定的方法、评审因素和标准，不作为资格审查与评标依据。

6.3.2 通过资格审查的投标人的投标文件由评标委员会进行评审。评标完成后，评标委员会应当提交书面评标报告和中标候选人名单。评标委员会推荐中标候选人的人数见投标人须知前附表。

6.3.3 本次招标采用电子化评标，如“洛阳市电子招投标交易平台”系统出现故障，导致无法继续评审工作的，可暂停评标，对原有资料及信息作出妥善保密处理，待电子评标系统恢复正常之后组织评审。

7、定标及合同授予

7.1 定标

7.1.1 按照投标人须知前附表的规定，采购人或采购人授权的评标委员会依法确定中标人。

7.1.2 按投标人须知前附表规定的定标原则确定中标人。

7.2 中标结果

自中标人确定之日起2个工作日内，在投标人须知前附表规定的媒体上公告中标结果，招标文件随中标结果同时公告。

7.3 中标通知

《中标通知书》由采购代理机构通过洛阳市电子招投标交易平台向中标人发出，同时将中标结果通知未中标的投标人。《中标通知书》由中标人和采购人自行下载、打印，并对中标人和采购人均具有法律效力。

7.4 履约保证金

7.4.1 中标人应按投标人须知前附表规定的形式、金额和事先经过采购人书面认可的履约保证金格式向采购人提交履约保证金。除投标人须知前附表另有规定外，履约保证金为中标合同金额的10%。联合体中标的，其履约保证金以联合体各方或者联合体中牵头人的名义提交。

7.5 签订合同

7.5.1 采购人和中标人应当在中标通知书发出之日起 15 日内，根据招标文件和中标人的投标文件订立书面合同。中标人无正当理由拒签合同，在签订合同时向采购人提出附加条件，采购人有权取消其中标资格，其投标保证金不予退还；给采购人造成的损失，中标人应当予以赔偿。

7.5.2 发出中标通知书后，采购人无正当理由拒签合同，或者在签订合同时向中标人提出附加条件的，采购人向中标人退还投标保证金；给中标人造成损失的，还应当赔偿损失。

7.5.3 联合体中标的，联合体各方应当共同与采购人签订合同，就中标项目向采购人承担连带责任。

7.5.4 依据《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库〔2020〕46 号）规定享受扶持政策获得政府采购合同的，小微企业不得将合同分包给大中型企业，中型企业不得将合同分包给大型企业。

7.5.5 依据《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库〔2020〕46 号）规定，对于通过预留采购项目、预留专门采购包、要求以联合体形式参加或者合同分包等措施签订的采购合同，应当明确标注本合同为中小企业预留合同。其中，要求以联合体形式参加采购活动或者合同分包的，应当将联合协议或者分包意向协议作为采购合同的组成部分。

8、纪律和监督

8.1 对采购人的纪律要求

8.1.1 不得以不合理的条件对投标人实行差别待遇或者歧视待遇，排斥其他投标人公平参与竞争；

8.1.2 不得与投标人或采购代理机构串通损害国家利益、社会公共利益或者他人合法权益；

8.1.3 不得诱导、干预或影响评标委员会依法依规评标，不得诱导、干预或影响评标专家依法依规独立评标；

8.1.4 不得泄漏采购活动中应当保密的情况和资料；

8.1.5 不得接受投标人或采购代理机构的贿赂，或获取其他不正当利益；

8.1.6 不得无正当理由拒绝与中标人签订合同；

8.1.7 参与采购活动的相关人员与投标人有利害关系的应当回避；

8.1.8 采购过程中，不得有其他违法违规行为。

8.2 对投标人的纪律要求

- 8.2.1 不得以他人名义投标;
- 8.2.2 投标人不得相互串通投标, 不得与采购人、与采购代理机构串通投标;
- 8.2.3 不得向采购人或者评标委员会成员行贿, 或提供其他不正当利益谋取中标;
- 8.2.4 不得弄虚作假骗取中标, 不得虚假应标, 不得恶意低价抢标;
- 8.2.5 投标人不得以任何方式干扰、影响评标工作;
- 8.2.6 不得无正当理由弃标或中标后拒绝与采购人签订合同;
- 8.2.7 不得恶意诋毁其他投标人、采购人或采购代理机构;
- 8.2.8 在参与政府采购活动中, 不得有其他违法违规行为。
- 8.3 对评标委员会成员的纪律要求
 - 8.3.1 确定参与评标至评标结束前, 不得私自接触投标人;
 - 8.3.2 不得与投标人或采购代理机构串通损害国家利益、社会公共利益或者他人合法权益;
 - 8.3.3 不得接受投标人主动提出的与投标文件不一致的澄清和说明;
 - 8.3.4 不得征询采购人的倾向性意见;
 - 8.3.5 不得对主观评审因素协商评分;
 - 8.3.6 不得对客观评审因素评分不一致;
 - 8.3.7 评标委员会成员不得接受投标人、采购人和采购代理机构等他人的贿赂或者其他不正当利益;
 - 8.3.8 不得以不合理的条件对投标人实行差别待遇或者歧视待遇, 排斥其他投标人公平参与竞争;
 - 8.3.9 不得使用招标文件没有规定的评标方法和评标标准进行评标;
 - 8.3.10 不得诱导、干预或影响其他评标专家依法依规独立评标;
 - 8.3.11 在评标活动中, 评标委员会成员不得擅离职守, 影响评标工作正常进行;
 - 8.3.12 不得记录、复制或带走任何评标资料;
 - 8.3.11 不得泄露评标过程中获悉的对投标文件的评审和比较、中标候选人的推荐情况以及与评标有关的应当保密的情况和资料;
 - 8.3.13 评标委员会成员与投标人存在利害关系应当回避;
 - 8.3.14 在参与政府采购评标活动中, 不得有其他违法违规行为。
- 8.4 对与评标活动有关的工作人员的纪律要求
 - 8.4.1 不得接受投标人、采购人和采购代理机构等他人的贿赂或者其他不正当利益;

8.4.2 不得与投标人、采购代理机构或评标专家串通损害国家利益、社会公共利益或者他人合法权益；

8.4.3 不得以不合理的条件对投标人实行差别待遇或者歧视待遇，排斥其他投标人公平参与竞争；

8.4.4 不得诱导、干预或影响评标委员会及其成员依法依规独立评标；

8.4.5 不得擅自离职守，影响评标工作正常进行；

8.4.6 不得泄露采购活动中应当保密的情况和资料；

8.4.7 与投标人有利害关系的应当回避；

8.4.8 在参与或服务政府采购活动中，不得有其他违法违规行为。

8.5 质疑和投诉

8.5.1 投标人（供应商）对政府采购活动事项有疑问的，可以向采购人或采购代理机构提出询问。

8.5.2 投标人（供应商）认为招标（采购）文件、采购过程和中标（成交）结果使自己的权益受到损害时，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以书面形式向采购人或采购代理机构提出质疑。

8.5.3 前款“应知其权益受到损害之日”是指：

8.5.3.1 对可以质疑的招标（采购）文件提出质疑的，获取招标（采购）文件之日或招标（采购）公告期限届满之日；

8.5.3.2 对采购程序提出质疑的，为各采购程序环节结束之日；

8.5.3.3 对中标（成交）结果提出质疑的，为中标（成交）结果公告期限届满之日。

8.5.4 提出质疑的投标人（供应商）应当是参与本项目采购活动的投标人（供应商）。

8.5.5 投标人（供应商）可以委托代理人进行质疑。由代理人提出质疑的，须提交投标人（供应商）针对当次质疑签署的授权委托书。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。投标人（供应商）为自然人的，应当由本人签字；投标人（供应商）为法人或者其他组织的，应当由法定代表人、主要负责人签字或者签章，并加盖供应商公章。

8.5.6 投标人（供应商）提出质疑的，应当在法定质疑期内一次性提出针对同一采购程序环节的质疑，并提供质疑函和必要的证明材料。

8.5.7 质疑函应采用中华人民共和国财政部制定的范本（见附件：质疑函范本）。质疑函及授权委托书应按规定签字并加盖公章。

8.5.8 质疑函的递交方式：见投标人须知前附表。

8.5.9 采购人或采购代理机构将在收到质疑函后7个工作日内作出答复,并以书面形式(含电子形式)通知质疑供应商和其他有关的投标人(供应商)。

8.5.10 质疑供应商对采购人或采购代理机构的答复不满意以及采购人或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(项目所属)同级政府采购监督管理部门提起投诉。

8.5.11 质疑和投诉应有具体的质疑(投诉)事项和必要的证明材料或事实根据,投标人(供应商)对其质疑和投诉内容的真实性及其来源的合法性承担法律责任。

9、需要补充的其他内容

需要补充的其他内容:见投标人须知前附表。

10、公开招标失败转为竞争性谈判方式采购

10.1 本项目(标段)招标过程中提交投标文件并经评标委员会评审实质性响应招标文件要求的投标人只有两家时,采购人、采购代理机构按照规定程序报经本级财政部门批准后可以与该两家投标人进行竞争性谈判采购,采购人、采购代理机构应当根据招标文件中的采购需求编制谈判文件,成立谈判小组,由谈判小组对谈判文件进行确认。

10.2 公开招标失败项目转为竞争性谈判方式采购的,原招标文件的采购需求转为谈判文件的相应内容。投标人的原投标文件转为谈判响应文件。评标委员会转为谈判小组,不再按原评标办法对原投标人(以下称为供应商)进行评审打分,并按下述程序确定成交供应商。

10.3 谈判的主要程序

10.3.1 谈判小组对供应商的响应文件进行评审。未实质性响应谈判文件的响应文件按无效处理。

10.3.2 谈判小组所有成员集中与实质性响应谈判文件要求的单一供应商分别进行谈判,并给予所有参加谈判的供应商平等的谈判机会。

10.3.3 在谈判过程中,谈判小组可以根据谈判文件和谈判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。对谈判文件做出的实质性变动是谈判文件的有效组成部分,须经采购人代表签字确认。谈判小组以书面形式同时通知所有参加谈判的供应商。

10.3.4 供应商按照谈判文件的变动情况和谈判小组的要求重新提交响应文件的,由其法定代表人或其委托代理人签字或者加盖公章。

10.3.5 谈判文件详细列明采购项目的技术、服务要求后,谈判小组要求所有继续参加谈判的供应商在规定时间内提交最后报价。

10.3.6 最后报价是供应商响应文件的有效组成部分。

10.3.7 谈判小组从质量和服务均能满足谈判文件实质性响应要求的供应商中，按照最后报价由低到高的顺序推荐成交候选人。

附件：质疑函范本

质疑函

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。

第三章 采购需求

一、项目概况

1.项目基本情况

1、本次采购项目为洛阳职业技术学院伊滨校区一期物业服务项目，共一个包。

2、基本情况：伊滨校区一期在校师生（含从业人员）约 13500 人。占地面积约 500998 平方米（不含学校西边空地），其中室内建筑面积约 332890 平方米，包含图文信息中心、地下车库、大学生活动中心、戏曲实训中心、医学教学及实训楼 3 栋、校医院及医学检验实训中心、电子信息及大数据实训楼、公共教学楼、医学专业教学楼、文化传承及戏曲艺术教学楼和 7 栋学生公寓（不含 1、2 号餐厅、康复及高端养老实训中心、旅游烹饪教学及实训中心）；室外场地面积约 296436 平方米（含体育场），绿化面积约 16 万平方米（含明思湖）。

根据工业和信息化部、国家统计局、国家发展改革委、财政部《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），本次采购标的（服务）对应的中小企业划分标准均属于：物业管理。

二、服务内容及要求

1、服务内容：公共区域保洁、卫生间卫生打扫（含垃圾清运），学生公寓管理，水电线路、设备的日常运营管理、负责所管理区域内的水、电、暖通运行管理、日常维修等（各类耗材在建筑质保期内由承建单位负责），学生公寓安全管理，学校绿化服务，配合学校做好迎检、重大活动以及采购人安排的其他临时性工作。

2、服务要求

2.1. 物业服务内容、机具及人员要求

室外场地面积约 500998.76 m²（不含学校西边空地），建筑面积 332890.3 m²（不含 1、2 号餐厅、康复及高端养老实训中心、旅游烹饪教学及实训中心）；绿化面积 160000 m²（含明思湖）以上数据为按图计算）。

2.1.1 负责伊滨校区一期公共区域内室外面积约 296436.11 平方米（含体育场）的道路、广场、绿地、停车场、体育场（含看台、公共卫生间等）、运动场及各大门外广场等区域的卫生保洁、垃圾清运和消毒消杀；

2.1.2 负责伊滨校区一期建筑物内的门厅、走廊、楼梯、楼梯间、电梯、公共卫生间、洗衣房和建筑外部连廊、楼梯、平台、屋面等公共区域卫生保洁、垃圾清运和消毒消杀。建筑面积约 332890.3 平方米（包括 7 栋宿舍、11 栋教学及办公楼、88 间公共教室、11 间会议室、1 个报告厅、2 个剧场）。垃圾清运和消毒消杀，所需用品、工具、机具、耗材、车辆等均由物业服务公司提供；

教学及教辅等建筑情况

序号	名称	建筑面积 (m²)	地上 (层)	地下 (层)
1	图文信息中心	40523.91	9	
2	图文信息中心地下车库	19461.98		1
3	大学生活动中心	6662.47	4	
4	戏曲艺术实训中心	9209.55	2	
5	医学教学及实训楼 (一)	19185.77	5	
6	医学教学及实训楼 (二)	21668.27	5	
7	医学教学及实训楼 (三)	18790.21	5	
8	校医院及医学检验实训中心	10309.92	4	
9	电子信息及大数据实训楼	18193.17	4	
10	公共教学楼	16842.65	4	
11	医学专业教学楼	16703.63	4	
12	文化传承及戏曲艺术教学楼	17738.24	5	
合计		215289.77		

学生公寓建筑情况

序号	名称	建筑面积 (m²)	层数	房间数	备注
1	一号学生公寓	18355.02	6	328	
2	二号学生公寓	16407.32	6	280	
3	三号学生公寓	18194.27	6	328	
4	四号学生公寓	16043.05	6	328	
5	五号学生公寓	16278.91	6	304	
6	六号学生公寓	16278.91	6	304	
7	七号学生公寓	16043.05	6	328	
	合计	117600.53		2200	

88 间公共教室基本情况

序号	教室号	座位数	形式	备注
1	1-407	299	连排	
2	2-101	80	单桌	

3	2-102	80	单桌	
4	2-103	80	单桌	
5	2-104	100	连排	
6	2-105	98	连排	
7	2-106	70	单桌	
8	2-107	220	连排	阶梯教室
9	2-109	70	单桌	
10	2-201	70	单桌	
11	2-202	70	单桌	
12	2-203	80	单桌	
13	2-204	90	连排	
14	2-205	90	连排	
15	2-206	60	单桌	
16	2-207	216	连排	阶梯教室
17	2-209	60	单桌	
18	2-301	80	单桌	
19	2-302	80	单桌	
20	2-303	80	单桌	
21	2-304	100	连排	
22	2-305	98	连排	
23	2-306	70	单桌	
24	2-308	65	单桌	
25	2-401	50	单桌	
26	2-402	80	单桌	
27	2-403	80	单桌	
28	2-404	100	连排	
29	2-405	60	单桌	
30	2-406	55	单桌	
31	2-407	208	连排	阶梯教室

32	2-408	65	单桌	
33	2-110	152	连排	阶梯教室
34	2-111	152	连排	阶梯教室
35	2-113	152	连排	阶梯教室
36	2-212	152	连排	阶梯教室
37	2-213	152	连排	阶梯教室
38	2-215	152	连排	阶梯教室
39	2-311	152	连排	阶梯教室
40	2-312	152	连排	阶梯教室
41	2-314	152	连排	阶梯教室
42	2-411	152	连排	阶梯教室
43	2-412	152	连排	阶梯教室
44	2-414	152	连排	阶梯教室
45	3-101	120	连排	
46	3-102	120	连排	
47	3-104	105	连排	
48	3-105	119	连排	
49	3-201	110	连排	
50	3-202	110	连排	
51	3-204	105	连排	
52	3-205	110	连排	
53	3-301	110	连排	
54	3-302	110	连排	
55	3-304	105	连排	
56	3-305	110	连排	
57	3-401	110	连排	
58	3-402	110	连排	
59	3-404	105	连排	
60	3-405	110	连排	

61	3-108	160	连排	阶梯教室
62	3-109	160	连排	阶梯教室
63	3-110	100	连排	
64	3-111	104	连排	
65	3-112	104	连排	
66	3-113	104	连排	
67	3-208	100	连排	
68	3-209	100	连排	
69	3-210	153	连排	阶梯教室
70	3-211	153	连排	阶梯教室
71	3-212	93	连排	
72	3-213	97	连排	
73	3-214	95	连排	
74	3-215	95	连排	
75	3-308	100	连排	
76	3-309	100	连排	
77	3-310	153	连排	阶梯教室
78	3-311	153	连排	阶梯教室
79	3-312	93	连排	
80	3-313	97	连排	
81	3-314	97	连排	
82	3-315	97	连排	
83	3-408	108	连排	
84	3-409	108	连排	
85	3-410	299	连排	阶梯教室
86	1-509	198	连排	
87	2-508	192	连排	
88	3-506	258	连排	

2.1.3 负责一期内所有电力设施设备（非高压部分）的日常运行管理。承担管理区域内的水、电保障，进行水电数据统计及日常维修；

2.1.4 所管理区域内的水、电保障、日常维修等（直径6分以下的供用水设施、建筑内部供用电设施及小五金等，涉及土建内容的除外），并承担日常维修耗材费用；

办公楼、教学楼、实训楼、校医院楼等楼宇主要耗材

序号	分类	耗材名称	总数量	备注
1	卫生间	脚踏阀	2869	
		小便池	625	含排水
		小便池快冲阀	625	
		面盆	826	
		拖把池	134	
		无障碍座便	42	含 排水配件
		水龙头	1119	
		上水软管	1046	
		排水管	1118	
		角阀	1512	
		卫生间供水总阀	145	
		直饮水总阀	112	
		烧水箱	181	
		烧水箱配电箱（整套）	181	
		卫生间排风扇	626	
2	公区照明开关	照明开关1开	1131	
		照明开关2开	943	
		照明开关3开	240	
		照明开关4开	188	
		五孔插座	3830	
		走廊顶灯	759	小圆灯
		楼梯照明	2529	吸顶灯
		外连廊照明 日光灯管	5932	
		卫生间照明	489	吸顶灯
		大厅方灯 600*600	54	
3	路灯	方形柱灯	18	
		草坪灯	60	

		圆形柱灯	295	
4	门窗配件	办公室、教室、卫生间门锁	941	
		防火门 门锁	431	
		卫生间隔断门与合页	4080	含合页、门锁
		窗户锁	3941	
		公共区域纱窗	4154	
		1P16A 空开	1866	
		2P20A 空开	893	
		32A	82	
		40/63A	285	
		三项接触器	78	

学生公寓主要耗材

序号	分类	耗材名称	总数量	备注
1	学生宿舍	脚踏阀	2214	
		混水阀	2214	
		花洒	2214	整套（含支架）
		面盆水龙头	2214	
		阳台拖把池水龙头	2214	
		阳台洗衣池水龙头	2214	
		40 下水软管	6642	
		100cm 上水软管	6670	
		20 角阀	6670	
		75 卫生间供水总阀	2214	
		房间配电箱	2214	箱体、箱盖
		2P C32A 总开关	2214	
		25A 过欠压保护器	942	
		1PC16A 单开关	4428	
		2P+N C20A 带漏电开关	4428	
		暗装 1 开开关	2214	
		暗装 2 开开关	4428	
		36WLED 日光灯管	4428	
		卫生间方灯	2214	
		阳台圆灯	2214	

		卫生间排气扇	2214	
		暗装五孔插座	17712	
		空调面板	2214	
		窗户锁	2214	
		入户门锁	2214	
		卫生间门锁	2214	
		卫生间合页	2214	含合页
		镜子	2214	
2	学生公寓公共区域	脚踏阀	564	
		蹲便	564	
		小便池排水管	12	
		小便池延时冲水阀	12	
		面盆水龙头	368	
		公寓拖把池水龙头	84	
		下水软管	620	
		上水软管	620	
		角阀	620	
		卫生间供水总阀	188	
		房间配电箱	100	
		3PC25A 总开关	100	
		2P+N 带漏电开关	84	
		1P 开关	32	
		4PC25+N 开关	200	
		暗装 1 开开关	392	
		暗装 2 开开关	96	
		暗装 4 开开关	14	
		走廊照明圆灯	1697	
		楼梯照明圆灯		
		大厅方灯		
		大厅连廊圆灯		
		配套用房日光灯管	190	
		配套用房圆灯	42	
		卫生间圆灯	392	
		排气扇	364	

		明装五孔插座	168	
		暗装五孔插座	574	
		空调面板	60	
		防盗门锁	103	
		卫生间门锁	116	卫生间隔断门锁
		卫生间门	116	
		防火门、电井门锁	72	门锁含把手整套
		公区窗户纱窗	238	
		电热水器	168	

2.1.5 负责管理区域内生活垃圾收集,垃圾收集设施、设备的清洁、消毒等,并按照相关要求外运至城市垃圾处理厂(场)并承担相关费用;

2.1.6 负责7栋学生公寓的管理工作,按照学校和上级要求开展学生宿舍的分配调整、物品管理、进出管理、公共设施管理、应急事件处置等工作;

2.1.7 负责管理服务区域内各建筑排水管网(雨、污水)的疏通、化粪池的清淤及排水沟(渠)、雨污水井内的清淤和杂物清理等;

化粪池明细如下

序号	位 置	数量	容量	备注
1	一号实训楼东侧	1 座	100 立方米	
2	二号实训楼东南侧	1 座	75 立方米	
3	二、三号学生公寓辅楼之间	2 座	100 立方米/座	
4	二号学生公寓北侧	1 座	100 立方米	
5	一号学生公寓东北侧	1 座	100 立方米	
6	二号餐厅楼东南侧	2 座	100 立方米/座	
7	大学生活动中心西北侧	1 座	100 立方米	
8	四号教学楼东南侧	2 座	75 立方米/座	

2.1.8 负责一期区域内(含明思湖)所有乔木、灌木、草坪、地被植物、花卉的浇水、施肥、修剪、整形、病虫害防治、除杂草、松土、抹芽等绿化养护;局部区域新栽、移栽、补植;植物抗旱、抗风、抗涝、防寒等保护措施;落叶、枯枝清理等各项工作。水系内杂物的打捞、清理,所需工具、器具由物业服务公司承担;执行河南省城市绿地养护管理三级养护标准;

2.1.9 按照学校要求,配合做好所管理区域内控烟禁烟、文明校园创建等工作,完成校级以上大型活动保障及学校交办的其他临时性工作;

2.1.10 机具和车辆要求常驻校园，数量要求如下：

名称	单位	规格	数量 (不少于)	备注
洗地机	台		18	每栋建筑配置一台
办公电脑	台	台式	7	每栋学生公寓一台，配置不低于： i3-10105/16G/256SSD+1T/24 寸
两轮电动车	辆		4	用于学校服务保障
封闭四轮电动车	辆		2	用于学校服务保障
多功能机扫车	辆	18 吨	1	
雾炮洒水车	辆	18 吨	1	
勾臂垃圾清运车	辆		2	
压缩式对接垃圾车	辆	8 立方米	1	
压缩式垃圾箱	个	8 立方米	2	

注：所需机具设备要求常驻校园，耗材及费用由中标人承担。

2.2. 人员配备

2.2.1 物业管理：总岗不少于 215 个（人）年龄要求 18-60 岁，身体健康，无传染病，符合本岗位相关条件。部分岗位对年龄有特殊限制的，以限制年龄为准。（根据学校实际工作需要，可对其工作岗位及工作内容进行灵活调整）；

2.2.2 物业经理岗不少于 1 个（人）：负责校区项目的物业服务整体工作；55 岁以下，本科以上学历；（在投标文件中附身份证扫描件、学历证书扫描件、投标人为其缴纳的 2025 年以来任意一个月社保证明扫描件）。

2.2.3 公寓主管岗不少于 1 个（人）：负责项目日常内勤、报修、投诉等综合服务工作；年龄 50 岁以下，本科以上学历；

2.2.4 保洁主管岗不少于 1 个（人）：负责校区内保洁、消杀等工作；年龄 50 岁以下，大专以上学历；

2.2.5 绿化主管岗不少于 1 个（人）：负责校区绿化养护修剪种植及病虫害防治等工作；年龄 55 岁以下，大专以上学历；

2.2.6 维修主管岗不少于 1 个（人）：负责校区工程维修设备维保管理等工作；年龄 55 岁以下，大专以上学历；

2.2.7 学生公寓（共 7 栋）配备岗不少于 70 个（人）：

- (1) 公寓负责人不少于1个(人)/栋; (大专以上学历) 年龄45岁以下;
- (2) 公寓管理员岗不少于1个(人) 栋; (大专以上学历) 年龄45岁以下;
- (3) 公寓值班员岗不少于4个(人)/栋; (大专以上学历) 年龄45岁以下;
- (4) 公寓保洁员岗不少于4个(人) 栋; 年龄55岁以下

2.2.8 电工12个岗(人): 白天不少于8个岗(人), 夜班不少于4个岗(人)。年龄60周岁以下; (在投标文件中附至少6人身份证扫描件、投标人为其缴纳的2025年以来任意一个月社保证明扫描件、电工特种作业操作证扫描件)

2.2.9 日常维修不少于12个岗(人); 年龄55岁以下, 负责配合维修主管进行校区各类维修、设备维保管理等工作。

2.2.10 绿化养护不少于16个岗(人); 年龄60岁以下, 负责配合绿化主管进行校区绿化养护修剪种植及病虫害防治等工作。

2.2.11 卫生保洁不少于100个岗(人), 年龄60岁以下, 负责配合保洁主管进行校区内保洁、消杀等工作。

以上人员由中标的物业服务公司根据服务管理范围和工作标准等实际情况, 以高质高效完成物业服务管理工作为前提, 按需足量配置。

2.3. 物业人员要求

2.3.1 严格按照公开招标文件中规定进行人员配备, 严格遵守投标响应文件中制定的工作规范、服务标准进行物业管理。

2.3.2 根据学校实际工作需求, 可对其工作岗位及工作内容进行灵活调整。采购人有权依据工作需要, 对工作人数进行增加或减少, 但需提前10日以书面形式通知中标人, 同时按照实际增减人数核算服务费, 并签订补充协议。

2.3.3 员工管理实行校方备案制度(包括员工从业上岗资格和新进员工备案), 员工与中标人形成劳动用工法律关系, 有关劳动争议以及其他一切争议或赔偿由中标人自行负责, 与采购方无关。

2.3.4 对于不合适或不称职的员工, 采购方有权提出调整要求, 中标人应及时予以调整。

2.3.5 员工按岗位要求统一着装、言行规范, 要注意仪容仪表、公众形象, 自觉维护学校形象。

2.4 保洁卫生标准

2.4.1 建筑内、外公共区域(建筑内门厅、走廊、楼梯、楼梯间、电梯、内墙面、公共卫生间、洗衣房、公共教室、相关功能型房间等; 建筑外附属连廊、楼梯、平台等公共区域) 每日集中保洁2次, 全天巡扫保洁, 按照学校要求做好消毒通风(记录、台账齐全完整)。做到地面、台阶无水渍、无污渍、无垃圾、无积尘; 墙面无灰尘、无污渍, 无蛛网; 内墙面和天花板(走廊、楼梯间、公共卫

生间等)、栏杆和扶手(走廊、楼梯等)、校园公共设施表面(宣传窗、垃圾桶、装饰柱、灭火箱等)无积尘、无垃圾、无污渍、无手印、无张贴物、无蜘蛛网;高度2米以下的门、窗框、外立面表面干净、玻璃明亮、无积灰、无污垢、无水迹、无乱张贴。

2.4.2 电梯每日集中保洁2次,全天巡扫保洁,按照学校要求做好消毒通风(记录、台账齐全完整)。做到电梯轿厢内地面干净、无积尘、无污渍、无垃圾杂物;不锈钢表面无手印、无积尘,无污渍、无张贴物;灯具、指示板明亮;门槽内无垃圾杂物;

2.4.3 地下室每日保洁2次,全天巡扫保洁。做到干净整洁,无明显垃圾、杂物、无积水;各建筑屋面每季度清理2次,做到无垃圾、无杂物、无杂草和蔓生绿植等。

2.4.4 公共卫生间每日集中保洁2次,全天巡扫保洁,按照学校要求做好消毒通风(记录、台账齐全完整)。做到无异味、臭味,无烟头、无纸屑、无污渍,无蜘蛛网、无积水、无湿滑现象、无乱张贴现象;地漏盖板清洁完好,无垃圾堵塞现象;卫生设施表面清洁卫生、无污迹黄斑、烟头、纸屑,保持畅通;废纸篓干净、及时更换垃圾袋;墙面、隔板、器具表面无涂鸦和乱张贴;保洁工具、用品统一放在指定地点。

2.4.5 校园内道路、广场、绿地、运动场(含公共卫生间)、篮球场、排球场、乒乓球场、停车场等公共区域及生活垃圾收集设施每日集中保洁2次,全天巡扫,按照学校要求做好消毒消杀(记录、台账齐全完整)。公共场地、路面无泥沙;校园内无明显垃圾、无积水、无污痕、无落叶。硬化地面无杂草。雨雪等恶劣天气,及时启动应急预案。校园内设置的雕像、宣传、布告栏、墙面文化设施等每周清洁不少于1次,达到表面无积尘、无污渍、无乱张贴,定期查看天台及其排水沟、渠、井,及时清除杂物,确保排水通畅。

2.4.6 公共教室每天集中保洁1次,全天巡扫保洁。做到地面、桌面无水渍、无污渍、无垃圾、无积尘;墙面无灰尘、无污渍,无蛛网。每学期开学前和学生离校后均进行全面保洁。

2.4.7 校园生活垃圾收集桶(箱)及时清理、无溢满,周边地面干净整洁。校园垃圾统一清运至压缩式对接垃圾箱内,并外运至城市垃圾处理厂(场),做到日产日清。

2.4.8 水系水面无白色垃圾、饮料瓶、枯枝落叶等漂浮物,湖底无石块、杂物及食物残渣等淤积物。

2.5 学生公寓管理工作标准

2.5.1 学生公寓实行24小时工作制,建立健全工作交接本、学生公寓检查记录本、失物登记本、维修登记本、大件物品进出登记本、人员进出登记本等档案资料。

2.5.2 负责7栋学生公寓的管理工作,按照学校和上级要求开展学生宿舍的分配调整、物品管理、进出管理、公共设施管理、应急事件处置等工作。

2.5.3 物业管理服务人员必须熟悉学生公寓及相关区域的情况，熟知工作职责，及时上报学生公寓内的运转情况，及时处理好学生公寓内发生的各种突发事件，协调解决学生公寓内的各种问题，不得与师生发生任何冲突，如有纠纷及时向学校相关管理部门反映。

2.5.4 每天对学生公寓内公共区域的各类设施的状态进行检查，发现问题及时维修，涉及消防、弱电、网络、智能门禁等问题或故障及时上报有关部门，并做好巡查、维修、上报、处置等记录。

2.5.5 建立学生公寓内各类公共物品登记台账，并对其数量和使用状态进行日常检查和养护，完好率不低于 98 %。

2.5.6 做好学生公寓人员、物品进出管理，对进入学生公寓的外来人员和持请假条进入学生公寓的请假学生按要求做好登记记录。在学生进出学生公寓高峰时期，当班管理员要站立大门口维持秩序，防止出现拥挤、踩踏等安全事件发生。

2.5.7 做好“三防”（防火、防盗、防事故）工作，定时巡查学生公寓内安全秩序情况，及时制止违规用水、用电、用火等问题，并立即通告相关部门进行处理。保管好学生公寓大门和各消防通道的钥匙，遇重大安全事件时，在立即开门疏散人员的同时，向学校有关部门报告。

2.5.8 学生毕业离校后，对腾空的学生宿舍进行清扫，室内整洁干净、无垃圾杂物；新生报到前，提前对学生宿舍进行清扫、通风、消毒，保障室内墙面、地面、家具整洁干净、无污渍、无灰尘、无异味。

2.5.9 按照学校相关要求，做好学生入住各项准备工作，同时，制定并执行学生宿舍分配方案，保障学生顺利入住。

2.5.10 对学生宿舍内各类公共物品和设施负有管理责任，定期进行核查，做好维修维护工作。

2.5.11 负责学生宿舍公共区域（楼道、楼梯、水房、卫生间、晾衣场等）卫生保洁工作。按照楼内卫生保洁标准的标准进行打扫。

2.6 绿化服务标准

2.6.1 浇水：根据墒情适时浇水，每次浇水应浇足浇透。夏季浇水在早晚进行、忌中午酷热时浇水，冬季浇水在中午进行。

2.6.2 施肥：每年至少施肥 3 次，要求每年至少施 1 次有机肥，严禁单独施尿素。应根据园林树木生长需要和土壤肥力情况，合理施肥，平衡土壤中各种矿质营养元素，保持土壤肥力和合理结构。

2.6.3 修剪：每年应根据不同植物的生长特性和周围环境，在休眠期和生长期内进行修剪整形。

2.6.4 清除杂草及枯草层，草坪杂草应随长随除。

2.6.5 明思湖水系水面无白色垃圾、饮料瓶、枯枝落叶等漂浮物，湖底有石块、杂物及食物残渣等淤积物。

2.6.6. 病虫害防治：应贯彻“预防为主，综合防治”的方针，根据不同树种易感染的病虫害、不同病虫害特性，加强病虫害检查，发现主要病虫害应及时采取防治措施。

2.6.7 防寒：加强肥水管理，特别是返青水和冻水，应适时浇灌，并浇足浇透。合理安排修剪时期和修剪量，使树木枝条充分木质化，有效控制病虫害的发生，提高抗寒能力，确保树木安全越冬。为达到防病虫害、防寒保暖及美观整洁的效果，应于秋季落叶后对行道树进行涂白。涂干高度为 1~1.2m。

2.6.8 秋冬季节，气候干燥，苗木含水量减少，草坪枯黄，容易发生火灾，注意做好防火工作。

按照河南省城市绿地养护管理三级养护标准，对校区内的绿植进行绿化养护，所需工具、器具由物业服务公司承担。

2.7 日常维修工作标准

2.7.1 所管理区域内的水、电保障、日常维修等（直径6分以下的供用水设施、建筑内部供用电设施及小五金等，涉及土建内容的除外）每日全面巡查1次，及时发现并解决相关问题和故障，所属区域供用水电设施完好率不低于95%；

2.7.2 按学校要求的时限做好各建筑水、电能耗抄验，建立能耗台账。

2.7.3 实行24小时值班制度，师生报修事项随报随修，自接到师生报修后，原则上十五分钟内必须到达现场、一小时内修复完毕，维修合格率达到98%。如遇维修事项较多或集中等特殊情况下，按照“轻重缓急”原则，先处理安全隐患后处理其他的顺序进行，且当日之内必须处理完毕或与报修人员预约修复日期（原则上不超出次日），同时做好维修记录。

2.7.4 如遇主供水、电设备、管网出现故障，应立即到达现场，做好紧急处置，减小影响，同时向学校报告，并配合做好维修期间相关工作。

2.7.5 负责管理服务区域各建筑排水管网（雨、污水）的疏通、化粪池的清淤及排水沟（渠）、雨污水井内的清淤和杂物清理等。每季度清理1次，雨季来临不定时检查、保持排水畅通。

2.7.6 负责一期内所有电力设施设备（非高压部分）的日常运行管理。承担管理区域内的水、电保障，进行水电数据统计及日常维修（各类耗材由中标人负责采购）。安排有专业资质证书的人员对电气管道、电线电缆、电源开关、动力插座、照明灯具等低压用电设施进行日常巡查、操作和检修。用电高峰期前对相关设施设备进行重点检修，确保用电安全。

2.8 其他要求

2.8.1 寒暑假期间，应按照学校假期管理规定，做好宿舍、教学、实训楼等所有区域的相关服务工作。寒暑假开学前一周，做好开学准备工作；寒暑假放假后一周，做好假期准备工作。

2.8.2 根据本项目的内容和特点制定绿化养护服务方案,并制定前期接管方案及合同到期时的交接方案(包括但不限于前期接管时间、人员、物资装备,后期交接时间、人员装物资备、档案、资料等)方案。

2.8.3 作业车辆配置:除满足采购需求的车辆外,拟投入的备用车辆及与项目实际相符合的实施方案。

2.8.4 对本项目提供重大活动保障方案,包括但不限于运动会、大型考试、晚会等大型活动等,提供卫生清洁、服务保障、环境优化等重大活动保障方案以及突发事件应急预案及处置措施、消防、防汛、传染性疾病等应急方案。

2.8.5 物业服务过程中,中标人负责每天对所管辖区域内的日常检查工作并填写日常记录表,于次月5日前交学校存档备查。

2.8.6 如遇学校有临时性工作,中标人须积极配合,配合管理部门完成服务保障工作。

2.8.7 中标人的服务人员必须自觉遵守学校制定的各项管理制度,服从学校对出入学校车辆、物品的查验。中标人对其所属的服务人员在学校的一切行为负责。

2.8.8 采购方对中标人所属人员的一切个人行为所引起的法律后果不承担任何责任,由中标人自行负责解决处理。采购方对中标人所属人员在执行工作任务期间,违反采购方规定或守则,所引起的法律后果不承担任何责任,由中标人自行负责解决处理。考核相关内容见合同。

3、其他需提供的材料

物业管理服务方案	投标人针对本项目结合管理要求,制定包括但不限于以下方案:接管方案、服务区保洁方案、其他管理方案、绿化管理服务方案、水、电设备管理服务方案、零星维修服务方案等。内容详实、操作性强。
服务承诺或特色服务	投标人针对本项目的实际需要提供服务、延伸服务、便利服务等服务承诺或特色服务方案。内容详实、特色突出。
物业管理服务质量保证措施	投标人针对本项目需求,制定服务目标和服务质量保证措施;服务质量检查、验收方法和标准;满意度测评等。内容详实、操作性强。
物业服务人员配备及管理方案	投标人针对本项目设立各岗位人员配备方案,制定岗位职责、人员培训、安全管理方案。职责明确、内容详实,针对性强。
突发事件应急保障措施	投标人结合管理要求,制定专项预案,包括但不限于:火情火警紧急处理应急预案、紧急疏散应急预案、停水停电应急预案、有限空间救援应急预案、高空作业救援应急预案、恶劣天气应对应急预案等。

机具配备及设备投入	投标人提供物业服务、设施维修、清洁保洁、安全保护、消防设施维护等机具配置方案和消毒药剂使用方案和节能降耗措施、针对本项目使用的工具和设备制定合理的节能降耗措施。配置科学、针对性强。
重大活动保障措施	投标人针对重要会议、重要接待、重要迎检、大型考试、运动会等重大活动，提供水电保障、环境清洁服务方案。内容详实、操作性强。
节能降耗措施	投标人针对本项目使用的工具和设备制定合理的节能降耗措施。内容详实，措施具体，操作性强。
以上项目方案内容应附在投标文件“项目实施方案”中，未提供的视为未实质性响应招标文件要求，按无效投标处理。	
投标人业绩	投标人提供 2022 年以来非居住类物业服务项目业绩 2 个，且被服务单位评价为“优”或“优秀”或“满意”。（1、业绩证明材料需在投标文件中附合同扫描件和中标（成交）结果公示（公告）网页截图，或附合同扫描件和合同备案公示（公告）网页截图。 2、服务单位评价证明材料需在投标文件中附服务单位加盖公章的书面考核评价证明材料扫描件。）
质量管理体系	投标人具有有效的质量管理体系认证证书（在投标文件中附证书扫描件，以及在全国认证认可信息公共服务平台（ http://cx.cnca.cn/ ）查询结果截图）。
环境管理体系	投标人具有有效的环境管理体系认证证书（在投标文件中附证书扫描件，以及在全国认证认可信息公共服务平台（ http://cx.cnca.cn/ ）查询结果截图）。
职业健康安全管理体系	投标人具有有效的职业健康安全管理体系认证证书（在投标文件中附证书扫描件，以及在全国认证认可信息公共服务平台（ http://cx.cnca.cn/ ）查询结果截图）。
管理软件或平台	投标人采用物业管理软件或平台进行辅助管理（在投标文件中附物业软件购买（或租用）合同扫描件或发票扫描件或自主研发物业软件著作权扫描件）。
合同交接过渡期的服务承诺	投标人提供合同交接过渡期的服务承诺书（在投标文件中附合同交接过渡期的服务承诺书）。
以上证明材料应附在投标文件“辅助资料表”中，未提供的视为未实质性响应招标文件要求，按无效投标处理。	

服务类

政府采购合同

项目名称：洛阳职业技术学院伊滨校区一期物业服务项目

政府采购管理部门备案编号：_____

招标采购文件编号：_____

甲方合同编号：_____

甲方：_____洛阳职业技术学院

乙方：_____

甲方合同法律审核部门：_____

签订时间：_____年____月____日

洛阳职业技术学院就伊滨校区一期物业服务项目委托洛阳市政府采购中心进行了政府采购，按照采购程序确定乙方为中标单位。现甲乙双方依法签订本合同。

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. (洛直集采招标()号)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
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

上述各文件之间内容如不一致的，按照编号排序确定其优先效力。同一编号的文件内容不一致的，以时间在后者为准。

第二条 合同内容

一、物业服务内容及方案

(一) 物业服务内容

1. 伊滨校区一期在校师生(含从业人员)约13500人。占地面积约500998平方米(不含学校西边空地)，其中室内建筑面积约332890.3平方米，包含图文信息中心、地下车库、大学生活动中心、戏曲实训中心、医学教学及实训楼3栋、校医院及医学检验实训中心、电子信息及大数据实训楼、公共教学楼、医学专业教学楼、文化传承及戏曲艺术教学楼和7栋学生公寓(不含1、2号餐厅、康复及高端养老实训中心、旅游烹饪教学及实训中心)；室外场地面积约296436.11平方米(含体育场)，绿化面积16万平方米(含明思湖)。

2. 负责伊滨校区一期公共区域内的室外面积约296436.11平方米。包括道路、广场、绿地、停车场、运动场(含看台、公共卫生间等)、篮球场、排球场、网球场、乒乓球场及大门外广场等区域的卫生保洁、垃圾清运和消毒消杀。

3. 负责伊滨校区一期建筑物内的门厅、走廊、楼梯、楼梯间、电梯、公共卫生间、洗衣房和建筑外部连廊、楼梯、平台、屋面等公共区域卫生保洁、垃圾清运和消毒消杀。(包括7栋宿舍、11栋教学及办公楼、88间公共教室、11间会议室、1个报

告厅、2 个剧场)。建筑面积约 332890.3 平方米。垃圾清运和消毒消杀,所需用品、工具、机具、耗材、车辆等均由物业服务公司提供。

教学及教辅等建筑情况

序号	名称	建筑面积 (m ²)	地上 (层)	地下 (层)
1	图文信息中心	40523.91	9	
2	图文信息中心地下车库	19461.98		1
3	大学生活动中心	6662.47	4	
4	戏曲艺术实训中心	9209.55	2	
5	医学教学及实训楼 (一)	19185.77	5	
6	医学教学及实训楼 (二)	21668.27	5	
7	医学教学及实训楼 (三)	18790.21	5	
8	校医院及医学检验实训中心	10309.92	4	
9	电子信息及大数据实训楼	18193.17	4	
10	公共教学楼	16842.65	4	
11	医学专业教学楼	16703.63	4	
12	文化传承及戏曲艺术教学楼	17738.24	5	
合计		215289.77		

学生公寓建筑情况

序号	名称	建筑面积 (m ²)	层数	房间数	备注
1	一号学生公寓	18355.02	6	328	
2	二号学生公寓	16407.32	6	280	
3	三号学生公寓	18194.27	6	328	
4	四号学生公寓	16043.05	6	328	
5	五号学生公寓	16278.91	6	304	
6	六号学生公寓	16278.91	6	304	
7	七号学生公寓	16043.05	6	328	
	合计	117600.53		2200	

88 间公共教室基本情况

序号	教室号	座位数	形式	备注
1	1-407	299	连排	
2	2-101	80	单桌	
3	2-102	80	单桌	
4	2-103	80	单桌	
5	2-104	100	连排	
6	2-105	98	连排	
7	2-106	70	单桌	
8	2-107	220	连排	阶梯教室
9	2-109	70	单桌	
10	2-201	70	单桌	
11	2-202	70	单桌	
12	2-203	80	单桌	
13	2-204	90	连排	
14	2-205	90	连排	
15	2-206	60	单桌	
16	2-207	216	连排	阶梯教室
17	2-209	60	单桌	
18	2-301	80	单桌	
19	2-302	80	单桌	
20	2-303	80	单桌	
21	2-304	100	连排	
22	2-305	98	连排	
23	2-306	70	单桌	
24	2-308	65	单桌	
25	2-401	50	单桌	
26	2-402	80	单桌	
27	2-403	80	单桌	

28	2-404	100	连排	
29	2-405	60	单桌	
30	2-406	55	单桌	
31	2-407	208	连排	阶梯教室
32	2-408	65	单桌	
33	2-110	152	连排	阶梯教室
34	2-111	152	连排	阶梯教室
35	2-113	152	连排	阶梯教室
36	2-212	152	连排	阶梯教室
37	2-213	152	连排	阶梯教室
38	2-215	152	连排	阶梯教室
39	2-311	152	连排	阶梯教室
40	2-312	152	连排	阶梯教室
41	2-314	152	连排	阶梯教室
42	2-411	152	连排	阶梯教室
43	2-412	152	连排	阶梯教室
44	2-414	152	连排	阶梯教室
45	3-101	120	连排	
46	3-102	120	连排	
47	3-104	105	连排	
48	3-105	119	连排	
49	3-201	110	连排	
50	3-202	110	连排	
51	3-204	105	连排	
52	3-205	110	连排	
53	3-301	110	连排	
54	3-302	110	连排	
55	3-304	105	连排	
56	3-305	110	连排	

57	3-401	110	连排	
58	3-402	110	连排	
59	3-404	105	连排	
60	3-405	110	连排	
61	3-108	160	连排	阶梯教室
62	3-109	160	连排	阶梯教室
63	3-110	100	连排	
64	3-111	104	连排	
65	3-112	104	连排	
66	3-113	104	连排	
67	3-208	100	连排	
68	3-209	100	连排	
69	3-210	153	连排	阶梯教室
70	3-211	153	连排	阶梯教室
71	3-212	93	连排	
72	3-213	97	连排	
73	3-214	95	连排	
74	3-215	95	连排	
75	3-308	100	连排	
76	3-309	100	连排	
77	3-310	153	连排	阶梯教室
78	3-311	153	连排	阶梯教室
79	3-312	93	连排	
80	3-313	97	连排	
81	3-314	97	连排	
82	3-315	97	连排	
83	3-408	108	连排	
84	3-409	108	连排	
85	3-410	299	连排	阶梯教室

86	1-509	198	连排	
87	2-508	192	连排	
88	3-506	258	连排	

4. 负责一期内所有电力设施设备（非高压部分）的日常运行管理。承担管理区域内的水、电保障，进行水电数据统计及日常维修。

5. 所管理区域内的水、电保障、日常维修等（直径6分以下的供用水设施、建筑内部供用电设施及小五金等，涉及土建内容的除外），并承担日常维修耗材费用。

办公楼、教学楼、实训楼、校医院楼等楼宇主要耗材

序号	分类	耗材名称	总数量	备注
1	卫生间	脚踏阀	2869	
		小便池	625	含排水
		小便池快冲阀	625	
		面盆	826	
		拖把池	134	
		无障碍座便	42	含 排水配件
		水龙头	1119	
		上水软管	1046	
		排水管	1118	
		角阀	1512	
		卫生间供水总阀	145	
		直饮水总阀	112	
		烧水箱	181	
		烧水箱配电箱（整套）	181	
2	公区照明开关	卫生间排风扇	626	
		照明开关1 开	1131	
		照明开关2 开	943	
		照明开关3 开	240	
		照明开关4 开	188	
		五孔插座	3830	

		走廊顶灯	759	小圆灯
		楼梯照明	2529	吸顶灯
		外连廊照明 日光灯管	5932	
		卫生间照明	489	吸顶灯
		大厅方灯 600*600	54	
3	路灯	方形柱灯	18	
		草坪灯	60	
		圆形柱灯	295	
4	门窗配件	办公室、教室、卫生间门锁	941	
		防火门 门锁	431	
		卫生间隔断门与合页	4080	含合页、门锁
		窗户锁	3941	
		公共区域纱窗	4154	
		1P16A 空开	1866	
		2P20A 空开	893	
		32A	82	
		40/63A	285	
		三项接触器	78	

学生公寓主要耗材

序号	分类	耗材名称	总数量	备注
1	学生宿舍	脚踏阀	2214	
		混水阀	2214	
		花洒	2214	整套（含支架）
		面盆水龙头	2214	
		阳台拖把池水龙头	2214	
		阳台洗衣池水龙头	2214	
		40 下水软管	6642	
		100cm 上水软管	6670	

		20 角阀	6670	
		75 卫生间供水总阀	2214	
		房间配电箱	2214	箱体、箱盖
		2P C32A 总开关	2214	
		25A 过欠压保护器	942	
		1PC16A 单开关	4428	
		2P+N C20A 带漏电开关	4428	
		暗装 1 开开关	2214	
		暗装 2 开开关	4428	
		36WLED 日光灯管	4428	
		卫生间方灯	2214	
		阳台圆灯	2214	
		卫生间排气扇	2214	
		暗装五孔插座	17712	
		空调面板	2214	
		窗户锁	2214	
		入户门锁	2214	
		卫生间门锁	2214	
		卫生间合页	2214	含合页
		镜子	2214	
2	学生公寓公共区域	脚踏阀	564	
		蹲便	564	
		小便池排水管	12	
		小便池延时冲水阀	12	
		面盆水龙头	368	
		公寓拖把池水龙头	84	
		下水软管	620	
		上水软管	620	
		角阀	620	

		卫生间供水总阀	188	
		房间配电箱	100	
		3PC25A 总开关	100	
		2P+N 带漏电开关	84	
		1P 开关	32	
		4PC25+N 开关	200	
		暗装 1 开开关	392	
		暗装 2 开开关	96	
		暗装 4 开开关	14	
		走廊照明圆灯	1697	
		楼梯照明圆灯		
		大厅方灯		
		大厅连廊圆灯		
		配套用房日光灯管	190	
		配套用房圆灯	42	
		卫生间圆灯	392	
		排气扇	364	
		明装五孔插座	168	
		暗装五孔插座	574	
		空调面板	60	
		防盗门锁	103	
		卫生间门锁	116	卫生间隔断门锁
		卫生间门	116	
		防火门、电井门锁	72	门锁含把手整套
		公区窗户纱窗	238	
		电热水器	168	

6. 负责管理区域内生活垃圾收集，垃圾收集设施、设备的清洁、消毒等，并按照相关要求外运至城市垃圾处理厂（场）并承担相关费用。

7. 负责 7 栋学生公寓的管理工作，按照学校和上级要求开展学生宿舍的分配调

整、物品管理、进出管理、公共设施管理、应急事件处置等工作。

8. 负责管理服务区域各建筑排水管网（雨、污水）的疏通、化粪池的清淤及排水沟（渠）、雨污水井内的清淤和杂物清理等。

化粪池明细如下

序号	位 置	数量	容量	备注
1	一号实训楼东侧	1 座	100 立方米	
2	二号实训楼东南侧	1 座	75 立方米	
3	二、三号学生公寓辅楼之间	2 座	100 立方米/座	
4	二号学生公寓北侧	1 座	100 立方米	
5	一号学生公寓东北侧	1 座	100 立方米	
6	二号餐厅楼东南侧	2 座	100 立方米/座	
7	大学生活动中心西北侧	1 座	100 立方米	
8	四号教学楼东南侧	2 座	75 立方米/座	

9. 负责一期区域内(含明思湖)所有乔木、灌木、草坪、地被植物、花卉的浇水、施肥、修剪、整形、病虫害防治、除杂草、松土、抹芽等绿化养护；局部区域新栽、移栽、补植；植物抗旱、抗风、抗涝、防寒等保护措施；落叶、枯枝清理等各项工作。水系内杂物的打捞、清理，所需工具、器具(如绿化修剪机器、洒水车、清扫车等)。由物业服务公司承担；执行河南省城市绿地养护管理三级养护标准。

10. 按照学校要求，配合做好所管理区域内控烟禁烟、文明校园创建等工作，完成校级以上大型活动保障及学校交办的其他临时性工作。

11. 在服务期限内，学校根据实际需求对物业服务内容和范围进行调整时，根据实际服务内容和范围支付物业服务费用。

（二）乙方需提供的物业服务方案

1. 服务管理方案；
2. 人员的配备、培训与管理；
3. 服务管理工作程序及细则；
4. 服务措施及承诺等；

5. 其他乙方需投入设备，详情见下附表。

机具和车辆要求常驻校园，数量要求如下

名称	单位	规格	数量	备注
洗地机	台			每栋建筑配置不少于一台
办公电脑	台	台式		每栋学生公寓不少于一台，配置不低于：i3-10105/16G/256SSD+1T/24寸
两轮电动车	辆			用于学校服务保障
封闭四轮电动车	辆			用于学校服务保障
多功能机扫车	辆	18 吨		
雾炮洒水车	辆	18 吨		
勾臂垃圾清运车	辆			
压缩式对接垃圾车	辆	8 立方米		
压缩式垃圾箱	个	8 立方米		

注：所需机具设备要求常驻校园，耗材及费用由乙方承担。

二、人员配备及要求：

（一）人员配置

1. 物业经理岗 （人）：负责校区项目的物业服务整体工作；年龄 55 岁以下，本科以上学历。

2. 公寓主管岗 （人）：负责项目日常内勤、报修、投诉等综合服务工作；年龄 50 岁以下，本科以上学历。

3. 保洁主管岗 个（人）：负责校区内保洁、消杀等工作；年龄 50 岁以下，大专以上学历。

4. 绿化主管岗 个（人）：负责校区绿化养护修剪种植及病虫害防治等工作；年龄 55 岁以下，大专以上学历。

5. 维修主管岗 个（人）：负责校区工程维修设备维保管理等工作；年龄 55 岁以下，具有相关的资格证书，大专以上学历。

6. 学生公寓人员配备 个岗（人）：

（1）公寓负责人 岗（人）/栋，（大专以上学历）年龄 45 岁以下，共计： 岗

(人) (7 栋× 人/栋);

(2) 公寓管理员 岗 (人) /栋, (大专以上学历) 年龄 45 岁以下, 共计: 岗 (人) (7 栋× 人/栋);

(3) 公寓值班员 岗 (人) /栋, (大专以上学历) 年龄 45 岁以下, 共计: 岗 (人) (7 栋× 人/栋);

(4) 公寓保洁员 岗 (人) /栋, 共计: 岗 (人) 年龄 55 岁以下, (7 栋× 人/栋);

7. 电工岗 个岗 (人): 白天不少于 个岗 (甲方要求至少 8 人以上), 夜班不少于 岗 (甲方要求至少 4 人以上)。(具有低压电工证, 年龄 60 周岁以下),

8. 日常维修岗: 个岗 (人), 年龄 55 岁以下。

9. 绿化养护岗: 个岗 (人) 年龄 60 岁以下。

10. 卫生保洁岗: 个岗 (人) 年龄 60 岁以下。

以上人员由物业服务公司根据服务管理范围和工作标准等实际情况, 以高质高效完成物业服务管理工作为前提, 按需足量配置。

11. 总岗 (人) 数: 不少于 215 个岗 (人); 18-60 岁, 身体健康, 无传染病, 符合本岗位相关条件。部分岗位对年龄有特殊限制的, 以限制年龄为准。(根据学校实际工作需求, 可对其工作岗位及工作内容进行灵活调整)。

(二) 要求

1. 严格按照公开招标文件中规定进行人员配备, 严格遵守投标响应文件中制定的工作规范、服务标准进行物业管理。

2. 根据学校实际工作需求, 可对其工作岗位及工作内容进行灵活调整。甲方有权依据工作需要, 对工作人数进行增加或减少, 但需提前 10 日以书面形式通知乙方, 同时按照实际增减人数核算服务费, 并签订补充协议。

3. 员工管理实行校方备案制度 (包括员工从业上岗资格和新进员工备案), 员工与乙方形成劳动用工法律关系, 有关劳动争议以及其他一切争议或赔偿由乙方自行负责, 与甲方无关。

4. 对于不合适或不称职的员工, 甲方有权提出调整要求, 乙方应及时予以调整。

5. 员工按岗位要求统一着装、言行规范, 要注意仪容仪表、公众形象, 自觉维护学校形象。

6. 管理人员应与响应文件中提交的关于该项目服务期间相关管理人员信息一致。

四、物业服务标准及要求

（一）保洁卫生标准及要求

1. 建筑内、外公共区域（建筑内门厅、走廊、楼梯、楼梯间、电梯、内墙面、公共卫生间、洗衣房、公共教室、相关功能型房间等；建筑外附属连廊、楼梯、平台等公共区域）每日集中保洁1次，全天巡扫保洁，按照学校要求做好消毒通风（记录、台账齐全完整）。做到地面、台阶无水渍、无污渍、无垃圾、无积尘；墙面无灰尘、无污渍，无蛛网；内墙面和天花板（走廊、楼梯间、公共卫生间等）、栏杆和扶手（走廊、楼梯等）、校园公共设施表面（宣传窗、垃圾桶、装饰柱、灭火箱等）无积尘、无垃圾、无污渍、无手印、无张贴物、无蜘蛛网；高度2米以下的门、窗框、外立面表面干净、玻璃明亮、无积灰、无污垢、无水迹、无乱张贴。

2. 电梯每日集中保洁1次，全天巡扫保洁，按照学校要求做好消毒通风（记录、台账齐全完整）。做到电梯轿厢内地面干净、无积尘、无污渍、无垃圾杂物；不锈钢表面无手印、无积尘，无污渍、无张贴物；灯具、指示板明亮；门槽内无垃圾杂物；

3. 地下室每日保洁1次，全天巡扫保洁。做到干净整洁，无明显垃圾、杂物、无积水；各建筑屋面每季度清理1次，做到无垃圾、无杂物、无杂草和蔓生绿植等。

4. 公共卫生间每日集中保洁2次，全天巡扫保洁，按照学校要求做好消毒通风（记录、台账齐全完整）。做到无异味、臭味，无烟头、无纸屑、无污渍，无蜘蛛网、无积水、无湿滑现象、无乱张贴现象；地漏盖板清洁完好，无垃圾堵塞现象；卫生设施表面清洁卫生、无污迹黄斑、烟头、纸屑，保持畅通；废纸篓干净、及时更换垃圾袋；墙面、隔板、器具表面无涂鸦和乱张贴；保洁工具、用品统一放在指定地点。

5. 校园内道路、广场、绿地、运动场（含公共卫生间）、篮球场、排球场、乒乓球、篮球场、停车场等公共区域及生活垃圾收集设施每日集中保洁2次，全天巡扫，按照学校要求做好消毒消杀（记录、台账齐全完整）。公共场地、路面无泥沙；校园内无明显垃圾、无积水、无污痕、无落叶。硬化地面无杂草。雨雪等恶劣天气，及时启动应急预案。校园内设置的雕像、宣传、布告栏、墙面文化设施等每周清洁不少于1次，达到表面无积尘、无污渍、无乱张贴，定期查看天台及其排水沟、渠、井，及时清除杂物，确保排水通畅。

6. 公共教室每天集中保洁1次，全天巡扫保洁。做到地面、桌面无水渍、无污渍、无垃圾、无积尘；墙面无灰尘、无污渍，无蛛网。每学期开学前和学生离校后均进行全面保洁。

7. 校园生活垃圾收集桶（箱）及时清理、无溢满，周边地面干净整洁。校园垃圾统一清运至压缩式对接垃圾箱内，并外运至城市垃圾处理厂（场），做到日产日清。

8. 水系水面无白色垃圾、饮料瓶、枯枝落叶等漂浮物，湖底无石块、杂物及食物残渣等淤积物。

（二）学生公寓管理工作标准

1 学生公寓实行 24 小时工作制，建立健全工作交接本、学生公寓检查记录本、失物登记本、维修登记本、大件物品进出登记本、人员进出登记本等档案资料。

2. 负责 7 栋学生公寓的管理工作，按照学校和上级要求开展学生宿舍的分配调整、物品管理、进出管理、公共设施管理、应急事件处置等工作。

3. 物业管理服务人员必须熟悉学生公寓及相关区域的情况，熟知工作职责，及时上报学生公寓内的运转情况，及时处理好学生公寓内发生的各种突发事件，协调解决学生公寓内的各种问题，不得与师生发生任何冲突，如有纠纷及时向学校相关管理部门反映。

4. 每天对学生公寓内公共区域的各类设施的状态进行检查，发现问题及时维修，涉及消防、弱电、网络、智能门禁等问题或故障及时上报有关部门，并做好巡查、维修、上报、处置等记录。

5. 建立学生公寓内各类公共物品登记台账，并对其数量和使用状态进行日常检查和养护，完好率不低于 98 %。

6. 做好学生公寓人员、物品进出管理，对进入学生公寓的外来人员和持请假条进入学生公寓的请假学生按要求做好登记记录。在学生进出学生公寓高峰时期，当班管理员要站立大门口维持秩序，防止出现拥挤、踩踏等安全事件发生。

7. 做好“三防”（防火、防盗、防事故）工作，定时巡查学生公寓内安全秩序情况，及时制止违规用水、用电、用火等问题，并立即通告相关部门进行处理。保管好学生公寓大门和各消防通道的钥匙，遇重大安全事件时，在立即开门疏散人员的同时，向学校有关部门报告。

8. 学生毕业离校后，对腾空的学生宿舍进行清扫，室内整洁干净、无垃圾杂物；新生报到前，提前对学生宿舍进行清扫、通风、消毒，保障室内墙面、地面、家具整洁干净、无污渍、无灰尘、无异味。

9. 按照学校相关要求，做好学生入住各项准备工作，同时，制定并执行学生宿舍分配方案，保障学生顺利入住。

10. 对学生宿舍内各类公共物品和设施负有管理责任，定期进行核查，做好维护维护工作。

11. 负责学生宿舍公共区域（楼道、楼梯、水房、卫生间、晾衣场等）卫生保洁工作。按照楼内卫生保洁标准的标准进行打扫。

（三）绿化服务标准

（1）浇水

根据墒情适时浇水，每次浇水应浇足浇透。夏季浇水在早晚进行、忌中午酷热时浇水，冬季浇水在中午进行。

（2）施肥

2.1 每年至少施肥 3 次，要求每年至少施 1 次有机肥，严禁单独施尿素。应根据园林树木生长需要和土壤肥力情况，合理施肥，平衡土壤中各种矿质营养元素，保持土壤肥力和合理结构。

（3）修剪：

每年应根据不同植物的生长特性和周围环境，在休眠期和生长期内进行修剪整形。

（4）清除杂草及枯草层

草坪杂草应随长随除。

（5）明思湖水系水面无白色垃圾、饮料瓶、枯枝落叶等漂浮物，湖底有石块、杂物及食物残渣等淤积物。

（6）病虫害防治

应贯彻“预防为主，综合防治”的方针，根据不同树种易感染的病虫害、不同病虫害特性，加强病虫检查，发现主要病虫害应及时采取防治措施。

（7）防寒

加强肥水管理，特别是返青水和冻水，应适时浇灌，并浇足浇透。合理安排修剪时期和修剪量，使树木枝条充分木质化，有效控制病虫害的发生，提高抗寒能力，确保树木安全越冬。为达到防病虫、防寒保暖及美观整洁的效果，应于秋季落叶后对行道树进行涂白。涂干高度为 1~1.2m。

（8）秋冬季节，气候干燥，苗木含水量减少，草坪枯黄，容易发生火灾，注意做好防火工作。

按照河南省城市绿地养护管理三级养护标准，对校区内的绿植进行绿化养护，所

需工具、器具由物业服务公司承担。

（四）日常维修工作标准

1. 对所属区域日常维修内容（直径6分以下的供用水设施、建筑内部供用电设施及小五金等，涉及土建内容的除外）每日全面巡查1次，及时发现并解决相关问题和故障，所属区域供用水电设施完好率不低于95%；

2. 按学校要求的时限做好各建筑水、电能耗抄验，建立能耗台账。

3. 实行24小时值班制度，师生报修事项随报随修，自接到师生报修后，原则上十五分钟内必须到达现场、一小时内修复完毕，维修合格率达到98%。如遇维修事项较多或集中等特殊情况下，按照“轻重缓急”原则，先处理安全隐患后处理其他的顺序进行，且当日之内必须处理完毕或与报修人员预约修复日期（原则上不超出次日），同时做好维修记录。

4. 如遇主供水、电设备、管网出现故障，应立即到达现场，做好紧急处置，减小影响，同时向学校报告，并配合做好维修期间相关工作。

5 负责管理服务区域各建筑排水管网（雨、污水）的疏通、化粪池的清淤及排水沟（渠）、雨污水井内的清淤和杂物清理等。每季度清理1次，雨季来临不定时检查、保持排水畅通，

6 负责一期内所有电力设施设备（非高压部分）的日常运行管理。承担管理区域内的水、电保障，进行水电数据统计及日常维修（各类耗材由中标人负责采购）。安排有专业资质证书的人员对电气管道、电线电缆、电源开关、动力插座、照明灯具等低压用电设施进行日常巡查、操作和检修。用电高峰期前对相关设施设备进行重点检修，确保用电安全。

五、其他要求

1. 寒暑假期间，应按照学校假期管理规定，做好宿舍、教学、实训楼等所有区域的相关服务工作。寒暑假开学前一周，做好开学准备工作；寒暑假放假后一周，做好假期准备工作。

2. 根据本项目的内容和特点制定绿化养护服务方案，并制定前期接管方案及合同到期时的交接方案（包括但不限于前期接管时间、人员、物资装备，后期交接时间、人员装物资备、档案、资料等）方案。

3. 作业车辆配置：除满足采购需求的车辆外，拟投入的备用车辆及与项目实际相符的实施方案。

4. 对本项目提供重大活动保障方案，包括但不限于运动会、大型考试、晚会等大型活动等，提供卫生清洁、服务保障、环境优化等重大活动保障方案以及突发事件应急预案及处置措施、消防、防汛、传染性疾病等应急方案。

5. 物业服务过程中，中标人负责每天对所管辖区域内的日常检查工作并填写日常记录表，于次月5日前交学校存档备查。

6. 如遇学校有临时性工作，中标人须积极配合，配合管理部门完成服务保障工作。

7. 中标人的服务人员必须自觉遵守学校制定的各项管理制度，服从学校对出入学校车辆、物品的查验。中标人对其所属的服务人员在学校的一切行为负责。

8. 甲方对乙方人员的一切个人行为所引起的法律后果不承担任何责任，由乙方自行负责解决处理。甲方对乙方人员在执行工作任务期间，违反甲方规定或守则，所引起的法律后果不承担任何责任，由乙方自行负责解决处理。

第三条 合同总金额

本合同服务总金额：¥_____元。

大写：_____元。

本合同总价款包括服务期间必需的人工、日常物料、易耗品、维修耗材、工具、机具调试费、培训费、管理费、合理利润及税金等相关费用。

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，但因此而增加的服务费用不得超过原中标金额的10%。

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、场地等必需的基础工作条件。如乙方有需要，还应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法律权利。一旦出现投诉、索赔或诉讼，乙方应承担全部责任并赔偿甲方全部损失（包括但不限于甲方为处理前述事项所支出的罚款、和解费、赔偿、诉讼费、律师费、调查取证费、差旅费等）。乙方保证严格遵守国家安全生产法律法规，服务不存在危及人身及财产安全的隐患，不存在违反国家法律法规、法令，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 考核及付款方式

1. 甲方以不定期抽查、专项检查、反映投诉等相结合的形式对物业服务质量每月进行考核，并以月考核结果为准，依据“违约细则”有关标准，按月核算、支付服务费用。

2. 物业管理服务费每月月底核算、次月结算。不定期抽查、专项检查、反映投诉等所产生的违约金、扣除费用等累计计算，甲方有权从当月或此后任何一期物业管理服务费中核减。

3. 乙方根据甲方月考核结果核算的金额，向甲方提交正规发票，经甲方审核无误后支付物业服务费，本合同项下所有款项均以人民币支付。

4. 公共教室、功能性房间等卫生保洁数量未超过现有总量的 30% 的，由物业服务公司无偿承担。超出 30% 以上的，物业服务费协商解决。

5. 如遇甲方放假、财政审批、封账等因素暂时无法支付的，付款期限顺延，不属于违约。

第六条 违约考核细则

（一）日常检查和不定期抽查

1. 日常检查与人员管理

1.1 若物业日常工作记录本填写内容与抽查结果不符的每处扣除 50 元。

1.2 在服务期内乙方原则不允许需更换物业经理，确需更换必须经过甲方同意后方可更换，且更换的物业经理需在本行业须有 3 年以上工作经验。未经甲方同意擅自更换的扣除二万元。

1.3 档案、信息、资料、台账、措施、计划、方案等不完善的视情节扣除 100—500 元/次。

1.4 不按要求统一着装、着装不规范，工作期间出现迟到、早退、脱岗、离岗及其他与工作无关的行为等，扣除 50 元/次；工作期间饮酒或酒后上岗（未发生安全责任事故），扣除 300 元/人/次；严重者甲方有权要求乙方立即更换相关人员。

1.5 不服从管理，对检查时提出的问题不配合、整改不及时，除扣除 100 元/次外；且甲方有权要求乙方立即更换相关人员。

1.6 服务不规范、不标准、不使用礼貌用语，和师生发生争执的，视情节扣除 50—500 元/次；严重者甲方有权要求乙方立即更换相关人员。

1.7 对交办的临时工作，存在推诿扯皮现象，视情节扣除 100 元—500 元/次。严重者甲方有权要求乙方立即更换相关人员。

2. 卫生保洁

2.1 保洁工具乱摆乱放，摆放不整齐划一，摆放位置卫生不干净不整洁，扣除 50 元/次；

2.2 保洁方法不得当，使用强酸、强腐蚀性等，造成相关物品损坏的除照价赔偿外，另扣除 100 元/次。

2.3 服务区域内卫生保洁不符合要求，有白色垃圾、污渍痰渍、积水、异味、杂物堆放的，扣除 50 元/次；存在卫生死角，扣除 50 元/次；发现烟头，每次扣除 10 元；

2.4 走廊、门窗、楼道、墙面等存在乱张贴、乱摆放没有清理的广告等粘贴物的，扣除 20 元/处/次；

2.5 建筑内、外分类垃圾桶（箱）摆放不整齐，表面不干净，存在垃圾外溢现象，扣除 50 元/次；勾臂式垃圾箱摆放不整齐，表面不干净，存在垃圾外溢现象，扣除 50 元/次；压缩式对接垃圾箱未做到日产日清的，扣除 200 元/次。

3. 日常维修

3.1 日常巡查不认真全面，巡查记录不完整，未能及时发现和处理相关问题，扣除 50 元/次；

3.2 节能意识不强，负责区域内出现长明灯、长流水现象，扣除 50 元/处/次；

3.3 因操作不当，造成公共设施设备损坏，但未发生安全责任事故和影响学院正常工作的，除照价赔偿外，扣除 100 元/件/次；影响学院正常工作的，除照价赔偿外，视情节，扣除 500—1000 元/件/次；如发生安全责任事故，除照价赔偿外，视情节追究其法律责任并解除物业服务合同；

4. 学生公寓管理

4.1 未落实 24 小时值班制度，发现问题不及时，值班记录不完整，扣除 100 元/次；

4.2 未落实学生公寓进出管理规定，存在无关人员随意进出现象，扣除 100 元/次；

4.3 学生公寓工作交接、检查记录、维修登记、大件物品进出登记、人员进出登记等台账不完整、不及时，扣除 50 元/次；

4.4 学生公寓物品交接记录不清，每次扣 50 元；造成物品丢失的，除照价赔偿外，每次扣除 100 元—500 元；

4.5 学生公寓管理不严，私自调配宿舍，扣除 100 元/次。

5. 绿化管理

5.1 各类植物生长旺盛，生长季节无卷叶、焦叶，黄化、枯萎现象，每处扣 50 元。服务期间树木死亡，除补栽外，每棵扣除 100 元。

5.2 各类乔木、花灌木修剪留枝合理并符合开花特性，各类应疏除枯枝未疏除或疏剪不合理每次扣 10 元；残花或种子未及时清理每次扣 10 元；整形植物冒梢超过 10 厘米每次扣 10 元；修剪时间及方法不合理、不规范，伤害到植物生长视情况每次扣 50-200 元。

5.3 校园绿地内植物根据病虫害程度酌情每处扣 50-200 元，药害酌情每处扣 50-200 元。

5.4 土壤板结，有明显杂草杂木或斑秃，有缺肥及肥害现象，每次扣 20 元；有坑洼或突起每次扣 20 元；积水每处扣 10 元；有旱象视严重程度每次扣 100-500 元。

5.5 规范使用园林机械及农药，保证工作人员及学校师生安全。发现使用机械、农药不按规范操作一项每处扣 100 元。

（二）专项检查

在学校大型活动、迎检、创卫创文等工作中，未按要求履行职责或工作标准不高、时效性不强等，造成工作被动、滞后的，视情节扣除 500—3000 元/次。

第七条 履约保证金

1. 乙方在签订本合同之日，向甲方提交合同履约保证金 / 元（履约保证金的数额不得超过政府采购合同金额的 10%）。

2. 履约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。

3. 如乙方未能履行或未能完全履行合同规定的义务，甲方有权从履约保证金中取得补偿。履约保证金扣除甲方应得的补偿后的余额在合同期满后 / 天内无息退还乙方。

第八条 验收

1. 服务期限： 2025 年 / 月 / 日至 2026 年 / 月 / 日 。

服务地点： 洛阳职业技术学院伊滨校区（洛阳市伊滨区科技大道 6 号） 。

验收时间： 每月由甲方采取抽查、定期考核等方式进行验收 。

验收地点： 洛阳职业技术学院伊滨校区（洛阳市伊滨区科技大道 6 号） 。

2. 乙方应对提供的服务成果作出全面自查和整理，并列出清单，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限期免费整改到位，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，由双方共同签署《验收报告》。在经过 2 次限期整改后，服务仍达不到合同文件规定内容的，甲方有权拒收，并可以解除合同；由此引起甲方损失及赔偿责任由乙方承担。

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，也可以视项目情况邀请参加本项目投标的落标人参与验收。

5. 如根据项目实施情况需要分阶段验收，则双方分阶段签署《验收报告》。

6. 如果合同双方对《验收报告》有分歧，双方须于出现分歧后 3 天内给对方书面声明，以陈述己方的理由及要求，并附有关证据。分歧应通过协商解决。

7. 服务期为 12 个月，自 2025 年 月 日起至 2026 年 月 日止。根据中华人民共和国财政部令第 102 号《政府购买服务管理办法》和《河南省财政局、机关事务管理局关于印发洛阳市市直机关物业管理办法（暂行）的通知》等文件精神，本次招标期限为一年，服务期满后在年度预算有保障的前提下，采购人根据工作需要、中标人服务质量考核合格后，可以通过一年一续签方式与中标人续签合同，续签不得超过两次。

第九条 项目管理服务

乙方应组建技术熟练、称职的团队全面履行合同，并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：

乙方组建的服务团队成员应为与乙方建立劳动合同关系的正式员工。

第十条 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，签署《验收报告》之日起 1 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. 质量保证期内，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 1 小时之内做出及时响应，在 24 小时之内赶到现场实地解决问题。若问题在 24 小时后仍无法解决，乙方应在出现问题的 48 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十三条的约定承担赔偿责任。

第十一条 分包

除招标采购文件事先说明且经甲方事先书面同意外，乙方不得分包、转包其应履行的合同义务。

第十二条 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《中华人民共和国政府采购法》第四十九条、第 50 条第二款规定的情形外，甲乙双方不得擅自变更、终止或终止合同。

第十三条 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 3 个工作日内采取补救措施，逾期仍未采取有效措施的，甲方有权解除合同并要求乙方赔偿因此造成的损失；同时乙方应向甲方支付合同总价 15% 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 15% 的违约金。

3. 乙方无正当理由逾期交付服务的（含整改逾期的），每逾期 1 天，乙方向甲方偿付合同总额的 1 % 的违约金。如乙方逾期达 7 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. 其他未尽事宜，以《中华人民共和国民法典》和《中华人民共和国政府采购法》等有关法律法规规定为准，无相关规定的，双方协商解决。

第十四条 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 3 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。

第十五条 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①种方式解决：

①向甲方所在地法院提起诉讼；

②向洛阳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。

第十六条 其他

符合《中华人民共和国政府采购法》第四十九条规定的，经双方协商，办理政府采购手续后，可签订补充合同，所签订的补充合同与本合同具有同等法律效力。

本合同一式捌份，甲方执陆份、乙方执贰份。

甲 方：

乙 方：

名称：（盖章）

名称：（盖章）

地址：

地址：

法定代表人（签字）：

法定代表人（签字）：

授权代表（签字）：

授权代表（签字）：

开户银行：

开户银行（基本账户）：

银行账号：

银行账号（基本账户）：

社会统一信用代码：

时间： 年 月 日

第五章 资格审查与评标办法

1、资格审查与评标方法

本次资格审查和符合性审查采用合格制，评标方法采用**最低评标价法**。评标委员会对满足招标文件实质性要求的投标文件，按照本章 2.2 款规定的办法进行评审，按评标报价由低到高顺序推荐中标候选人，或根据采购人授权直接确定中标人，但投标报价明显低于其他通过符合性审查投标人的报价，有可能影响产品质量或者不能诚信履约的除外。投标人最低报价相同的，按投标报价由低到高顺序排列。投标报价相同的并列。

2、资格审查与评审标准

2.1 资格审查与符合性审查标准

2.1.1 资格审查标准：见第六章；

2.1.2 符合性审查标准：见第六章。

2.2 评标委员会应当对投标文件进行审查，以确定其是否实质性响应招标文件的要求。未实质性响应的其投标文件将被否决，评标委员会应当告知有关投标人。

3、资格审查与评标程序

3.1 资格审查与符合性审查

3.1.1 资格审查小组依据本章第 2.1.1 款规定的标准对投标文件进行资格审查。有一项不符合审查标准的，应当否决其投标。评标委员会依据本章第 2.1.2 款规定的标准对投标文件进行符合性审查。有一项不符合审查标准的，应当否决其投标。

3.1.2 投标人有以下情形之一的，评标委员会应当否决其投标：

- (1) 投标文件没有对招标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 有下列情形之一的，视为投标人串通投标，其投标无效：

- (1) 不同投标人的投标文件由同一单位或者个人编制；
- (2) 不同投标人委托同一单位或者个人办理投标事宜；
- (3) 不同投标人的投标文件载明的项目管理成员或者联系人员为同一人；
- (4) 不同投标人的投标文件异常一致或者投标报价呈规律性差异；
- (5) 不同投标人的投标文件相互混装；
- (6) 不同投标人的投标保证金从同一单位或者个人的账户转出。

3.1.4 投标文件报价出现前后不一致的,评标委员会按以下原则要求投标人对投标报价进行修正,并要求投标人书面澄清确认。投标人拒不澄清确认的,评标委员会应当否决其投标:

- (1) 投标文件中开标一览表内容与投标文件中相应内容不一致的,以开标一览表为准;
- (2) 大写金额和小写金额不一致的,以大写金额为准;
- (3) 单价金额小数点或者百分比有明显错位的,以开标一览表的总价为准,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。

3.2.4 评标委员会认为投标人的报价明显低于其他通过符合性审查投标人的报价,有可能影响产品质量或者不能诚信履约的,应当要求其在评标系统合理的时间内提供说明,必要时提交相关证明材料;投标人不能证明其报价合理性的,评标委员会应当将其作为无效投标处理。

3.3 投标文件的澄清

3.3.1 在评标过程中,评标委员会可以书面形式要求投标人对投标文件中含义不明确、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。评标委员会不接受投标人主动提出的澄清、说明或补正。

3.3.2 澄清、说明或补正不得超出投标文件的范围且不得改变投标文件的实质性内容,并构成投标文件的组成部分。

3.3.3 评标委员会对投标人提交的澄清、说明或补正有疑问的,可以要求投标人进一步澄清、说明或补正,直至满足评标委员会的要求。

3.4 评标结果

3.4.1 评标委员会严格按照招标文件的要求和条件进行评标,评标结果按评标报价由低到高的顺序排列;评标报价相同的并列。

3.4.2 评标委员会完成评标后,应当向采购人提交书面评标报告和中标候选人名单。

4、评审标准说明

4.1 关于价格扣除和评标报价的说明

4.1.1 采用最低评标价法评标时,除了算术修正和落实政府采购政策需进行的价格扣除外,不能对投标人的投标价格进行任何调整。

4.1.2 价格扣除

服务全部由小微企业承接的,对符合《政府采购促进中小企业发展管理办法》规定的小微企业报价给予扣除(扣除比例详见投标人须知前附表),用扣除后的价格参与评审。参加投标的企业,应当

按照《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库〔2020〕46号）的规定提供《中小企业声明函》（中小企业划分标准详见《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）。

投标人为联合体的，对于联合协议约定小微企业的合同份额占到合同总金额30%以上的，对联合体的报价给予扣除（扣除比例详见投标人须知前附表），用扣除后的价格参加评审。

允许分包的项目，对于分包意向协议约定小微企业的合同份额占到合同总金额30%以上的，对大中型企业的报价给予扣除（扣除比例详见投标人须知前附表），用扣除后的价格参加评审。

根据财政部司法部《关于政府采购支持监狱企业发展有关问题的通知》（财库〔2014〕68号）规定，本项目在评审中对监狱企业视同小型、微型企业，享受价格扣除政策。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。

根据财政部民政部中国残疾人联合会《关于促进残疾人就业政府采购政策的通知》（财库〔2017〕141号）规定，本项目在评审中对残疾人福利性单位视同小型、微型企业，享受价格扣除政策。残疾人福利性单位参加政府采购活动时，应当提供《残疾人福利性单位声明函》。

同一投标人（包括联合体），中小微企业、监狱企业、残疾人福利性单位的价格扣除优惠只享受一次，不得重复享受。

专门面向中小企业采购的采购项目（采购包），不执行价格扣除政策。

4.1.2 评标报价=投标报价-价格扣除。

第六章 资格审查与评审标准

初步条款	评分点名称	评审标准
符合性评审	投标人名称	与营业执照一致
	投标文件签字盖章	符合招标文件要求
	投标报价	只能有一个有效报价，且未超过预算金额（预算金额和最高限价不一致时，不得超过最高限价），并按规定填报开标一览表、报价明细表
	投标有效期	符合投标人须知前附表的规定
	分包	符合投标人须知前附表的规定
	备选投标方案	除招标文件明确允许提交的备选投标方案外，投标人不得提交备选投标方案
	实质性要求和条件	符合投标人须知前附表的规定
	偏差	超出偏差范围和最高偏差项数的投标文件将被否决
资格审查	满足《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定	符合投标人须知前附表的规定
	联合体投标	符合投标人须知前附表的规定
	不存在禁止投标的情形	不存在第二章“投标人须知”第 1.4.3 项规定的任何一种情形

详细条款	最低分	最高分	评分点名称	评审标准
------	-----	-----	-------	------

第七章 投标文件格式

投标文件

项目名称：

招标编号：

投标人名称：

日期：

附件1:投标函

投标函

致：（采购代理机构）

根据贵方招标编号为_____的招标公告，我方签字代表经正式授权并代表投标人提交投标文件及相关资料，并对之负法律责任。

据此函，签字代表宣布同意如下：

- 1、依法依规、诚实守信、公平竞争参加本次招标活动。
- 2、我方保证投标文件中的所有资料均为真实、准确、完整、有效的，且不具有任何误导性，否则，我方承诺投标文件无效并自愿承担一切法律责任。
- 3、我方的投标报价详见开标一览表。
- 4、我方承诺除服务要求响应与偏差表、商务要求响应与偏差表列出的偏差外，我方响应招标文件的全部要求。
- 5、我方愿遵守《中华人民共和国政府采购法》及相关的政府采购法律法规，按《中华人民共和国民法典》履行我方的全部责任。
- 6、我方已认真仔细研究招标文件全部内容，包括修改文件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力。
- 7、我方承诺投标有效期为提交投标文件截止时间后 90 天，并在招标文件规定的投标有效期内不撤销投标文件。
- 8、如果我方的行为符合本招标文件规定的投标保证金不予退还情形的，我方同意不退还我方提交的投标保证金。
- 9、我方同意按照贵方的要求提供与投标有关的一切数据或资料，理解贵方不一定接受最低报价的投标或收到的任何投标。
- 10、我方在此声明，所提交的投标文件及有关资料内容完整、真实和准确，且不存在第二章“投标人须知”第 1.4.3 项规定的任何一种情形。
- 11、如果我方被确定为中标人，我方愿意按招标文件的规定交纳履约保证金。我方如不可抗力，放弃中标，或者未履行招标文件、投标文件和合同条款的，一经查实，我方愿意赔偿由此而造成的一切损失，并同意接受按相关法律法规和招标文件的相关要求对我方进行的处罚。
- 12、采购人若需追加采购本项目招标文件所列内容及相关伴随服务的，在不改变合同其他实质性条款的前提下，我方将按相同或更优惠的折扣率保证提供服务。

13、我方决不提供虚假资料谋取中标，决不采取不正当手段诋毁、排挤其他投标人，决不与采购人、采购代理机构或者其它投标人恶意串通，决不向采购人、代理机构工作人员和评委进行商业贿赂，决不拒绝相关监管部门的监督检查，不向相关监管部门提供虚假情况，如有违反政府采购法律法规的行为，无条件接受贵方及相关监管部门的依法依规处罚。

14、本此招标若废标，在收到贵方的通知后，如果我方同意参加贵方组织的本项目的竞争性谈判，则本投标函及所有投标文件中声明、授权、承诺、盖章签字等仍然有效。我方遵守贵方招标文件关于特殊情形采用竞争性谈判采购的相关规定，并无异议。

15、与本投标有关的一切正式函件往来请寄：

地址：	邮政编码：	
电话：	传真：	电子信箱：

投标人（企业电子章）：

法定代表人（个人电子章）：

日期：

本投标人承诺：以上地址等信息为邮寄函件的真实有效准确信息，收件人为法定代表人或投标人代表。如我方对往来函件拒收，邮寄方可视为已送达，由此造成的一切后果由本投标人承担。

注：除可填报内容外，对本投标函内容的任何实质性修改将被视为非实质性响应投标，从而导致该投标被拒绝。

附件2:法定代表人授权书

法定代表人授权书

本人_____（姓名）系_____（投标单位名称）的法定代表人，现授权委托本单位在职员工_____（姓名，职务）（身份证号码：_____、手机号码：_____）作为投标人代表以我方的名义参加贵单位组织的项目（招标编号：_____）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。

代理人无权转让委托权。

本授权书至投标有效期结束前始终有效。

特此声明。

投标人（企业电子章）：

法定代表人（个人电子章）：

日期：

附件3:法人被授权人身份证扫描件

1、法定代表人身份证正面和反面扫描件

2、投标人代表（被授权人）身份证正面和反面扫描件

附件4:资格证明材料

资格证明材料

须知

1、投标人应按要求提供下列的证明材料

附件1：法人或者其他组织的营业执照等主体资格证明文件，自然人的身份证明

附件2：符合特定资格（要求）条件证明材料扫描件或者情况说明

附件3：洛阳市政府采购供应商信用承诺函（资格承诺函）

2、投标人以联合体形式参与投标的，除应提交联合协议外，联合体的各方均应提交上述资格证明材料。

附件1： 法人或者其他组织的营业执照等主体资格证明文件，自然人的身份证明

法人或者其他组织的营业执照等主体资格证明文件，自然人的身份证明

注：按要求提供。

- (1) 投标人为法人的，应提交营业执照或法人登记证书的扫描件；
- (2) 投标人为非法人组织的，应提交依法登记证书扫描件；
- (3) 投标人为个体工商户的，应提交个体工商户营业执照扫描件；
- (4) 投标人为自然人的，应提交自然人的身份证明扫描件。

附件2： 符合特定资格（要求）条件证明材料扫描件或者情况说明

符合特定资格（要求）条件证明材料扫描件或者情况说明

注：按招标文件第二章第1.4.1项要求提供。

附件3：洛阳市政府采购供应商信用承诺函（资格承诺函）

洛阳市政府采购供应商信用承诺函（资格承诺函）

致_____（采购人或采购代理机构）：

单位名称（自然人姓名）：_____

统一社会信用代码（身份证号码）：_____

法定代表人（负责人）：_____

联系地址和电话：_____

为维护公平、公正、公开的政府采购市场秩序，树立诚实守信的政府采购供应商形象，我单位（本人）自愿作出以下承诺：

一、我单位（本人）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，无条件遵守本次政府采购活动的各项规定。我单位（本人）郑重承诺，我单位（本人）符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定和采购文件、本承诺书的条件：

- （一）具有独立承担民事责任的能力；
- （二）具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度；
- （三）具有履行合同所必需的设备和专业技术能力；
- （四）有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录；
- （五）参加政府采购活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录；
- （六）未被列入经营异常名录或者严重违法失信名单、失信被执行人、重大税收违法案件当事人名单、政府采购严重违法失信行为记录名单；
- （七）未被相关监管部门作出行政处罚且尚在处罚有效期内；
- （八）未曾作出虚假采购承诺；
- （九）符合法律、行政法规规定的其他条件。

二、我单位（本人）保证上述承诺事项的真实性。如有弄虚作假或其他违法违规行为，自愿按照规定将违背承诺行为作为失信行为记录到社会信用信息平台，并视同为“提供虚假材料谋取中标、成交”按照《政府采购法》第七十七、七十九条规定，处以采购金额千分之五以上千分之十以下的罚款，列入不良行为记录名单，在一至三年内禁止参加政府采购活动，有违法所得的，并处没收违法所得，情节严重的，由市场监管部门吊销营业执照；构成犯罪的，依法追究刑事责任；给他人造成损失的，并应依照有关民事法律规定承担民事责任。

投标人（企业电子章）：

法定代表人、负责人、本人、或授权代表（签字或电子印章）：

日期：_____年_____月_____日

注：1. 投标人须在投标文件中提供此承诺函（内容不得修改），未提供的视为未实质性响应招标文件要求，按无效投标处理。

2. 投标人的法定代表人或者授权代表的签字或盖章应真实、有效，如由授权代表签字或盖章的，应提供“法定代表人授权书”。

附件5:开标一览表

开 标 一 览 表

分包编号:

项目名称:

标题	内容
投标总报价	
项目负责人(姓名)	

附件6:报价明细表

报价明细表

序号	服务内容	是否属于小型微型（监狱、残疾人福利性单位）企业承担的服务	数量	单价	总价
投标报价人民币小写:					
投标报价人民币大写:					

投标人（企业电子章）:

注：1、投标人可根据需要自行增减表格行数。

2、投标人对所报相关内容的真实性负责，采购代理机构有权将相关内容进行公示，因弄虚作假导致的后果由投标人自行承担。

中小企业（监狱企业、残疾人福利性单位）说明

1、投标人须在投标文件中提供《中小企业声明函》；如未按要求提供或相关内容表述不清的或内容不全的，将不予认可。

2、根据财政部、司法部发布的《关于政府采购支持监狱企业发展有关问题的通知》（财库〔2014〕68号）规定，本项目在评审中对监狱企业视同小型、微型企业，享受价格扣除政策。监狱企业作为投标人须提供由省级以上监狱管理局、戒毒管理局（含新疆生产建设兵团）出具的属于监狱企业的证明文件的扫描件，否则不予认定。

3、根据财政部、民政部、中国残疾人联合会《关于促进残疾人就业政府采购政策的通知》（财库〔2017〕141号）规定，本项目在评审中对残疾人福利性单位视同小型、微型企业，享受价格扣除政策。残疾人福利性单位作为投标人须提供《残疾人福利性单位声明函》，否则不予认定。

4、投标人对所报相关内容的真实性负责，采购代理机构有权将相关内容进行公示，因弄虚作假导致的后果由投标人自行承担。

5、相关证明资料附后。

附件6-1:中小微企业声明函（投标人）

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。工程的施工单位全部为符合政策要求的中小企业（或者：服务全部由符合政策要求的中小企业承接）。相关企业（含联合体中的中小企业、签订分包意向协议的中小企业）的具体情况如下：

1、（标的名称），属于（采购文件中明确的所属行业）：承建（承接）企业为（企业名称），从业人员_____人，营业收入为_____万元，资产总额为_____万元¹，属于（中型企业、小型企业、微型企业）；

2、（标的名称），属于（采购文件中明确的所属行业）：承建（承接）企业为（企业名称），从业人员_____人，营业收入为_____万元，资产总额为_____万元，属于（中型企业、小型企业、微型企业）；

.....

以上企业，不属于大企业的分支机构，不存在控股股东为大企业的情形，也不存在与大企业的负责人为同一人的情形。

本企业对上述声明内容的真实性负责。如有虚假，将依法承担相应责任。

投标人（企业电子章）：

日期：

注：1、从业人员、营业收入、资产总额填报上一年度数据，无上一年度数据的新成立企业可不填报。

2、中小企业划分标准见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规定的通知》（工信部联企业〔2011〕300号）。

附件6-2:残疾人福利性单位声明函

残疾人福利性单位声明函

本单位郑重声明，根据《财政部 民政部 中国残疾人联合会关于促进残疾人就业政府采购政策的通知》（财库〔2017〕141号）的规定，本单位为符合条件的残疾人福利性单位，且本单位参加_____单位的_____项目采购活动提供本单位的服务。

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。

投标人（企业电子章）：

附件6-3:监狱企业证明文件

监狱企业证明文件

(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。

注:在投标文件中附扫描件

附件 7:服务要求响应与偏差表

对商务要求、服务内容及要求的承诺函

采购项目名称：洛阳职业技术学院伊滨校区一期物业服务项目

采购项目编号：洛直集采招标(2025)0010 号

我方作为参加本项目的投标人（供应商），在此郑重承诺：

我方完全理解并响应招标文件（采购文件）中有关商务要求的所有要求，无偏差。

我方完全理解并响应招标文件（采购文件）第三章采购需求中“服务内容及要求”的所有要求，无偏差。

我方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，我方愿意接受以提供虚假材料谋取中标（成交）的法律责任。

特此承诺。

投标人（企业电子章）：

附件8:项目实施方案

项目实施方案

投标人根据招标项目要求及自身情况自行填报。

如本项目为暗标，则投标人需要严格按照暗标规则填报，具体的暗标规则详见：
<https://lyggzyjy.ly.gov.cn/bszn/005002/005002001/20240725/be3be1b7-8ffc-4ee1-aa3f-f82f3b5cc33b.html>。

附件9:辅助资料表

辅助资料表

一、投标企业综合说明

二、项目经理简历表（必须包含以下内容）

姓名		性别		年龄	
职务		职称		学历	
参加工作时间					
已完成项目情况					
采购单位	项目名称	项目主要概况		工期	

拟投入本项目人员表

拟设 职务	姓名	性 别	年 龄	职称	服务年限	学历及专业
电工						
其中：具有高级技术职称 人； 具有中级技术职称 人。 具有初级技术职称 人。						

计划用于本项目的机械设备

序号	设备名称	型号	制造年份及使用年限	现状 (新旧程度)	数量	自有或 租赁
1	洗地机					
2	办公电脑	台式				
3	两轮电动车					
4	封闭四轮电动车					
5	多功能机扫车	18 吨				
6	雾炮洒水车	18 吨				
7	勾臂垃圾清运车					
8	压缩式对接垃圾车	8 立方米				
9	压缩式垃圾箱	8 立方米				

参与评审的证书（证件）扫描件：

参与评审的合同业绩扫描件:

合同交接过渡期的服务承诺

致：_____（采购人）

我司参加投标的_____项目，若我单位能中标，在合同交接过渡期做出以下承诺：

- 1、在本项目结果公告发出后，签订合同前将全部服务人员的身份证、相关证书、相关证明材料原件交采购人核验并提交复印件，若采购人在查验审核中发现上述相关证书或证明材料不全或与投标文件不一致或原件无效或可能存在虚假的情况，采购人可以不予签订合同，并可追究我方的责任。
- 2、项目进场前派出专项管理人员进驻进场，做好交接准备。如采购人需要，我方优先考虑聘用现有物业服务人员。
- 3、服务期满后主动离岗，把项目服务相关档案及资料在退场前交给采购人；配合后续服务公司接管工作，明确双方的责、权、利（如交接双方具体人员、具体时间、注意事项等）。
- 4、在退场后5日内，根据项目需求，我方在重要专项管理岗位保留部分服务人员，处理移交后续工作，以保障物业管理的连续和顺利。
- 5、服务期满、后续服务公司未到位前，如采购人需要，我方仍按原合同服务承诺提供物业管理服务。

特此承诺

投标人（加盖公章）：_____

承诺书

我公司承诺在_____项目中，我公司投入的人员中有脱贫地区脱贫人员或低收入家庭人员或低保人员。

特此承诺。

投标人（企业电子章）：

附件 10:其他需要提供的资料

其他需要提供的资料

投标人根据招标项目要求及自身情况自行填报。

附件 11:河南省政府采购合同融资政策告知函

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。

附件 12:其他材料