

合肥市第五中学

招标文件

项目名称：合肥市第五中学（和平校区）物业管理服务

项目编号：2020HFWZZW01

一、招标邀请函

尊敬的投标单位：

根据《中华人民共和国政府采购法》的规定，合肥市第五中学拟就“合肥市第五中学（和平校区）物业管理服务”项目以公开招标的方式进行采购。

招标须知前附表	
序号	内容
1	项目名称：合肥市第五中学（和平校区）物业管理服务 项目性质：服务类 项目编号：2020HFWZZW01 项目预算：人民币 29.8 万元，超过预算的报价无效
2	采购单位：合肥市第五中学 地址：合肥市长江东路 789 号
3	投标文件递交地点：合肥市第五中学致知楼二楼总务处 投标文件递交时间：2020 年 6 月 30 日—2020 年 7 月 2 日（上午 8：30—11：00；下午 2：30—5：00，节假日除外）。逾期递交的投标文件或不符合规定的投标文件恕不接受。 评标时间：2020 年 7 月 3 日 上午 9:00 评标地点：合肥市第五中学致知楼三楼会议室 项目联系人和投标文件接收人：徐老师、王老师 电话/传真：0551-64631377
4	联合体投标： <input type="checkbox"/> 允许 <input checked="" type="checkbox"/> 不允许
5	服务地点：采购人指定地点

6	<p>付款方式：本项目合同以人民币付款。合同签订后，中标方缴纳中标价 10%的履约保证金至学校账户。物业服务费三个月一支付，每次支付的是上三个月的物业服务费。履约期满，双方无争议，履约保证金无息退还。</p> <p>投标人提交的投标文件中如有关于付款条件的表述与招标文件规定不符，投标无效。</p>
7	<p>投标文件份数：正本壹份，副本贰份（正副本叙述有差异时以正本为准），密封提交（正副本均装在一个密封袋）。</p>
8	<p>招标评定方法：综合评分法</p>
9	<p>合同有效期：签订之日起一年期，如成交供应商履约良好，且年度预算能保障的前提下，经采购人和成交供应商双方同意后可按规定办理续签合同，合同一年一签。</p>
10	<p>备注：投标人自行踏勘现场，投标人投标时应充分考虑学校现状及需求结合现场踏勘情况，综合报价。</p>

二、投标单位资质要求

1. 符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定；
2. 在中华人民共和国境内注册，经年检合格，具备从事物业服务的资质，所投货物或服务在其经营范围内；
3. 具有税务登记证，并能开具符合税法规定的发票；
4. 符合国家法律、法规规定的其他条件。

三、评标概要

1. 评标办法：本次招标采用综合评分法。根据公司资质、投标价格、公司业绩、服务等因素综合确定中标单位；

2. 投标按总分高低确定第一中标人、第二中标人，招标人不对未中标原因作任何解释；

3. 中标人对招标人提供全年 365 天无休服务，服务的响应时间不超过 24 小时，且中标人应保证能够随时接受招标人的服务需求，遇到学校大型活动，必须到现场保障整个活动的进行；

4. 为做好新型冠状病毒感染肺炎疫情防控工作，投标人需在投标文件中提供授权代表手机号码，以备接受远程询标，评标时，投标人无需前往现场。

5. 投标人须缴纳 500 元评标费，投递标书时缴纳，无论中标与否，该费用均不退还，投标文件一律不予退还。

四、标书内容

参加投标单位需密封提交标书，标书封面注明正副本，标书需包含材料审核项中的内容和以下但不限于以下内容：

1. 本文件第九条列出的内容（如有）；
2. 本文件附件中的内容；
3. 其他有利于投标单位中标的合法资料。

五、特别告知事项

招投标文件是将来签订正式合同的组成部分，与正式合同具有同等法律效力；中标后，签订合同价格为完成服务内容的最高价格，招标方不会支付额外的费用。本次招标的物业服务中各岗位人数为意向上限人数，需视和平校区改扩建

进度逐步配齐，费用按照实际到岗人数、根据实际工作时间进行计算。

六、法律责任

中标单位有下列行为，学校可以追究其责任，中标单位所中标为废标，学校有权单方面解除合同并要求中标单位承担赔偿责任。

1. 任何投标单位恶意串通，相互陪标的；
2. 中标单位不按照本招标文件规定进行合同变更的。

七、合同包含内容

拟定合同时必须明确以下内容：

1. 招投标文件以及附件是合同的组成部分；
2. 中标单位已经充分知晓并且愿意遵守“特别告知事项”和“法律责任”；
3. 中标后合同有效期自签订之日起一年。一年期满经采购人考核合格，经双方同意，可按规定办理续签合同；
4. 履行地为合肥五中；
5. 对于服务质量、标准、付款，违约责任等事宜有清楚的规定。

八、物业管理服务采购需求

(一) 项目简介

合肥五中和平校区占地面积 38586 平方米，约 57.88 亩。学校现有各类建筑五栋，包括教学楼，实验图书楼，科

学馆，综合办公楼，西教学楼，东教学楼，体育综合楼和300米运动场等。由于该校区即将进行改扩建，暂无教育教学活动。本次拟招标一家物业管理服务公司，负责日常看护校园（包括看护学校资产、大环境保洁、水电管理），保证国有财产安全。

（二）服务标准

中标供应商提供的物业服务应当符合《物业管理条例》、《安徽省物业管理条例》、《合肥市物业管理若干规定》等现行有关物业管理服务的法律的规定和招标文件的要求。

（三）物业服务要求

1. 学校门卫

确保在校师生的人生安全和学校财产安全，做好来访人员登记，做好师生入校离校证件查验，管理入校离校的机动车、非机动车，24小时在岗，全年无休。

2. 校园公共区域卫生保洁及服务

（1）对会议室、公用教室、机动车库、非机动车库、公用走道和楼梯、卫生间、电风扇、走廊灯、窗户、玻璃、花坛、绿地、广场等进行定时打扫和随时保洁，始终保持室内外洁净；对可上人的屋顶和雨水沟不定期清扫；对垃圾每天进行清除、外运，对垃圾箱（桶）每天清刷。

（2）对窨井（含集水井）、明沟进行定期清洗，

（3）做好雨雪天气校区道路防滑保畅工作。

3. 日常维护及维修

校园内各类设备、设施的维修，确保门、窗、玻璃、门锁、给水、下水、阀门、龙头、卫生间水箱、节水装置、灯具、灯座、开关、插座、洁具、消防等设施设备完好率达到98%以上，保证学校教育教学活动正常开展。

以上维修所产生的材料费用由学校承担。

(四) 物业服务人员配备

1. 水电工兼职项目负责人 1 人；
2. 保洁 2 人；
3. 门卫 4 人。

注：

1. 本项目费用其组成包括但不限于人员工资、管理费、施工费、服装费、办公费、交通费、通讯费、培训费、税金、利润、劳动保险费、合同工期内的风险费用、清洁费、工具费、福利待遇等为完成本项目所发生的一切费用。成交供应商自行解决员工保险及劳保、工资、福利、食宿、员工上下班交通及成交供应商为完成服务所发生的一切费用等有关问题。

2. 人员工资不得低于合肥市市区现行最低标准，保险按国家相关规定执行。成本核算时所有配备的人员都应计算保险部分，不得以使用 40、50 岁人员为由不予核算。

3. 供应商应考虑合同期内政策性费用调整的风险。报价

应考虑合肥市最低工资标准上调等风险，履约期限内不得以最低工资标准上调以及物价指数上涨等理由要求增加服务费用

4. 承包期内因省、市政府出台文件调整最低人员保障工资的，成交供应商须无条件予以调整，该风险供应商报价时须综合考虑并承担，中标后采购人不再给予调整。

九、材料审核及评分标准（满分 100 分）

本表中所有材料均需加盖投标单位公章

类别	评分内容	评分标准
资质部分 (必备项, 缺一即为 废标)	投标函	必备
	投标授权书	必备
	公司营业执照复印件	必备
	公司法定代表人身份证复印件	必备
技术分 (45 分)	<p>物业管理服务理念：根据本项目的实际情况，提出科学合理的整体设想和服务定位，针对采购项目管理的重点、难点，提出高标准、高水平的管理措施和服务模式，承诺的服务内容和标准应具体明确且切实可行。</p>	评委会按 0-3 分酌情评分。
	<p>物业管理方案：根据本项目的实际情况，提出针对本项目的物业管理方案，至少包括物业日常管理方案、物业接管方案、紧急事件处理预案等日常管理方案应包含：</p> <p>(1) 物业管理区域内环境清洁保洁方案</p> <p>(2) 物业管理区域内保安管理维护方案</p> <p>(3) 物业管理区域内共用设施设备的维修方案</p>	评委会按 0-10 分酌情评分。
	<p>物业管理制度情况：是否有档案管理制度、公众制度等物业管理制度；是否有物业管理工作计划、作业流程及实施时间；管理工作是否符合国家和行业标准。</p>	评委会按 0-5 分酌情评分。
	<p>物业管理组织架构：有比较完善的组织架构，清晰简练地列出主要管理流程，包括工作计划、运作流程、各项管理、服务项目的长远计划和短期安排等，激励监督机制、自我约束机制、信息反馈渠道及处理机制，管理指标承诺达到物业管理标准。制定物资装备、管理服务人员后勤保障等方案。</p>	评委会按 0-5 分酌情评分。
	<p>人员管理：拟为本项目配备的人员，分配是否合理，培训计划是否周密；人员的录用与考核、淘汰机制、协调能力、服务意识、量化管理及标准运作等。</p>	评委会按 0-5 分酌情评分。

<p>应急突发事件的处理：针对项目特点制定公共事件、水、电等设施设备及环境维护等各种突发事件应急处理预案,可操作性强物业管理应急措施是否科学、合理、可行。</p>	<p>评委会按0-5分酌情评分。</p>
<p>人员配备：1、拟派驻项目经理： (1)具有全国物业管理企业经理岗位证书，得1分； (2)具有市级及以上优秀项目经理荣誉证书，得1分； (3)具有中级及以上工程类上岗证书的，得2分； (4)具有中国物业管理协会颁发的物业承接查验与设施设备专业岗位师资培训结业证，得2分。 (5)2016年1月1日以来(以获奖时间为准),具有人民政府颁发的先进个人荣誉,每个荣誉得2分,本小项满分2分。 2、拟派保安队长： (1)具有大专及以上学历或学位证书，得1分； (2)退出现役证书或退伍证，得1分。 (3)具有人社部门颁发的保安职业资格证书或公安部门颁发的保安员上岗证，得2分。 注：投标文件中须提供上述证书扫描件或影印件；投标供应商提供近六个月为拟配备人员缴纳的社保证明材料。社保证明材料具体可通过下述形式之一： 1) 社保局官方网站查询的个人缴费记录截图扫描件或影印件； 2) 社保局的书面证明材料； 3) 其他经评标委员会认可的证明材料。 4) 经投标供应商委托的第三方人力资源服务机构或与投标供应商有直接隶属关系的机构可以代缴社保,但须提供有关证明材料并经评标委员会确认。</p>	<p>0-12分</p>

	<p>投标供应商业绩：投标供应商 2016 年 1 月 1 日（以合同签订时间为准）具有学校物业管理服务业绩的每个得 5 分，本项满分 20 分。</p> <p>投标供应商 2016 年 1 月 1 日（以合同签订时间为准）具有市级及及上事业单位管理服务业绩的每个得 4 分，本项满分 20 分。</p> <p>注：投标文件里须提供相关合同扫描件或影印件，须能体现投标供应商名称以及相关评审因素，如无法体现，须另附相关证明。</p>	0-20 分
<p>资信分 (35 分)</p>	<p>认证证书及相关荣誉：1. 具有经中国国家认证认可监督管理委员会认证机构颁发有效的下列证书：</p> <p>（1）ISO9001 质量管理体系认证，得 2 分；</p> <p>（2）ISO14001 环境管理体系认证，得 2 分；</p> <p>（3）GB/T28001 职业健康体系认证，得 2 分；</p> <p>（4）社会责任管理体系认证证书，得 2 分。</p> <p>2. 近五年内获得工商部门颁发的“守合同重信用”（或“重合同守信用”）的，得 2 分。</p> <p>3. 供应商设有中共党团组织及工会组织的，得 3 分，以上组织中受到过市级及以上党政机关表彰的，加 2 分。</p> <p>注：投标文件中须提供证书扫描件或影印件，否则不得分。</p>	0-15 分
<p>价格分 (20 分)</p>	<p>价格分统一采用低价（费率）优先法，即满足招标文件要求且投标价格最低的投标报价（费率）为评标基准价，其价格分为满分 20 分。其他供应商的价格分统一按照下列公式计算：投标报价得分 = （评标基准价/投标报价）× 20 % × 100</p>	0-20 分

十、其它

1. 本招标文件的最终解释权归合肥市第五中学。

附件一：投标函

附件二：投标授权书

附件三：服务承诺书

附件四：项目报价书

附件一

投标函

致：合肥市第五中学

根据贵方所发“合肥市第五中学（和平校区）物业管理服务”（项目编号：2020HFWZZW01）公开招标公告，提交投标文件正本壹份、副本贰份。

据此函，签字人兹宣布同意如下：

1. 按招标文件规定及报价承诺完成合肥市第五中学多媒体教学设备运维服务相关服务；
2. 我们根据招标文件的规定，严格履行合同的 responsibility 和义务，并保证于买方要求的日期内完成合同内容；
3. 我们已详细审核全部招标文件，包括招标文件附件、参考资料（如果有的话），我们知道必须放弃提出含糊不清或误解的问题的权利；
4. 我们同意从投标人须知规定的招标日期起遵循本投标书，并在投标人须知规定的招标有效期之前均具有约束力；
5. 同意按贵方要求在规定时间内向贵方提供与其投标有关的任何证据或补充资料，否则，我们的投标文件可被贵方拒绝；
6. 我方（投标人）对投标文件中所提供资料、文件、证书及证件的真实性和有效性负责；
7. 我们完全理解贵方不一定接受最低报价的投标。
8. 与本投标有关的通讯地址：

电话：_____ 传真：_____

法定代表人（签字）：_____（单位公章）

年 月 日

附件二

投标授权书

本授权书声明：_____公司（工厂）授权本公司（工厂）_____（投标供应商授权代表姓名、职务）代表本公司（工厂）参加“合肥市第五中学（和平校区）物业管理服务”（项目编号：2020HFWZZW01）投标活动，全权代表本公司处理投标过程的一切事宜，包括但不限于：投标、参与开标、谈判、签约等。投标供应商授权代表在投标过程中所签署的一切文件和处理与之有关的一切事务，本公司均予以认可并对此承担责任。投标供应商授权代表无转委托权。特此授权。

本授权书自出具之日起生效。

授权代表身份证明扫描件或影印件：

授权代表联系方式：_____（请填写手机号码）

特此声明。

投标供应商签章：_____

日期：____年__月__日

注：

1. 本项目只允许有唯一的投标供应商授权代表，提供身份证明扫描件或影印件；
2. 法定代表人参加投标的无需提供投标授权书，提供身份证明扫描件或影印件。

附件三

服务承诺书

<p>合肥市第五中学：</p> <p>我公司郑重承诺，如我公司被确定为“合肥市第五中学（和平校区）物业管理服务”（项目编号：2020HFWZZW01）供应商，我公司将遵守学校各项规章制度，按照招标文件和贵校的具体要求订立合同，按物业管理相关标准，给贵校提供优质的物业服务。</p>	
<p>其他优惠条件和服务承诺 <small>（如有则填写，没有填“无”）</small></p>	
<p>其他说明：</p>	

投标单位（盖章）：

法人代表人签字：

年 月 日

附件四

项目报价书

项目名称	合肥市第五中学（和平校区）物业管理服务
项目编号	2020HFWZZW01
项目预算	人民币贰拾玖万捌仟元整（¥298000.00）
投标单位报价	人民币（大写） _____ 人民币（小写） _____ (人民币大小写不一致时，以大写金额为准)

投标单位（盖章）：

法人代表人签字：

年 月 日