**玉林市玉州区名山中学物业服务采购需求**

**一、物业服务内容**

（一）负责校内道路路面、绿化带等公共区域卫生保洁；

（二）负责所有教学楼公共厕所卫生保洁；

（三）园林维护，除草、修剪、补种、浇水、施肥、清理等；

(四)校园水电维修、木工维修工作；

(五)校园活动的摆花、现场布置等临时工作；

（六）负责服务范围内的除“四害”工作。

**二、物业服务的具体内容**

（一）卫生保洁

1、物业管理范围规定场所的日常卫生清洁，以及学校临时要求的突击清洁任务，如清洁会场、大扫除、环境消杀等，随时保洁。

（1）清洁时间应尽量避免打扰学校的正常工作和生活时间，对公共区域等每天采取循回保洁方式(含周末和节假日在内)。

（2）清洁时所用的清洁用品符合安全卫生要求。

（3）寒、暑假期间要对教学区和学生宿舍区的卫生保洁进行全面维护，确保开学前整个校园的卫生保洁。

2、负责门前三包，各楼层按上级有关部门要求定期消毒，除“四害”，防蚁、灭蚊、灭老鼠、灭蟑螂工作。协助学校与辖区内街道爱卫工作落实，并按学校的要求做好爱卫工作有关资料的建档工作。

3、负责物业范围的垃圾收集和清运，做到日产日清。不得在校园内私自焚烧或随意倒放，不影响交通，不影响校容。

4、所有保洁范围内做到设备设施完好、干净无尘；洗手间空气清新、无异味；茶水间干净，无杂物、无尘；地面光亮、无纸屑、无烟头、无积水、无污水污泥；墙身无尘，灯饰光亮、无尘；天花、风口无积尘、无污渍、无手印、无蜘蛛网；楼梯及扶手干净无尘；会议室、办公室整体干净，地毯无污渍无积尘；玻璃光亮无印、无污渍；定期消杀、消毒；无老鼠、无蟑螂、无白蚁。

（二）绿化养护

1、负责物业辖内绿地、植物的管理和养护。

2、按照花卉、植物的种类，每天保证植物、花卉水分充足，湿度适当并适时整形修剪，保持花卉表面清洁无尘，叶片茂盛。

3、定期对绿化场地松土、施肥、割除杂草。

4、根据学校的要求及时对绿化植物进行补植和更换，对新种、补种植物进行日常养护。保持公共绿化整体美观，有特色。

5、绿化区域内，根据树木形态、观赏效果、树木品种和生长情况等因素进行修剪整形，达到造型美观、有层次感，不会散发有害气味，危害身体健康。

6、对服务范围内的绿地、草坪和花果树木等随时检查和巡视，制止人为破坏行为。

7、对植物喷洒农药尽可能利用周末或假期开展，在喷洒前要通知校方，以防农药中毒。

（三）校园维护和维修

负责校园内给排水、外装饰、教室设备、学生宿舍水电基础设施、办公电器设备的管理与维护。利用寒、暑假期间对教学区和学生宿舍区的水电设施进行全面维护。

1、建筑主体及内外装饰的日常管理以及配套设施的日常管理、养护和一般性维修。包括各层教室、办公室、会议室、宿舍、图书馆、体育场（馆）、屋顶、内外墙面、地面、楼梯走道、走廊、天花、洗手间、阳台、门窗门锁，围栏等等。

2、物业共用设施和附属建筑物、构筑物的一般性维修、养护和管理，包括道路、院墙、室外上下水管道、沟渠、池井。

（1）给排水系统（大修除外）：雨水管、排污管、给水管、进水阀门等全部水系统的日常管理、保养、一般性维修和急修。

（2）照明及动力等电力系统：包括低压配电房末级开关后的电力系统。校园内外照明、开关插座、所有配电房，母线排及各线路的一般性保养、检查、维修和更换工作。

（3）空调系统：做好空调系统管理维护工作。

（4）外饰：夜饰照明系统的日常管理、使用和一般性维修。

3、在各栋校舍设有维修登记簿及联系专责维护人员联系电话，随时接受学校报修，满足学校各部门的工作需要（属专业保养公司维修范畴的除外）。

4、对校区内的办公、校舍设施进行简单的维修。对物业范围内的办公电器设备简单故障进行排除和维修。

（四）协助组织指导班级学生开展劳动实践。

按学校开设的劳动实践课程，根据教务科的课程安排，组织指导班级学生开展力所能及的劳动，培养学生热爱劳动、热爱校园、珍惜劳动成果的情怀。

学生劳动实践课主要内容：

1、校园内卫生保洁；

2、校园内其他绿化区域的除草、浇灌；

3、其他一些力所能及、无安全隐患且有教育意义的劳动实践。

（五）、其他

1、物业管理方要认真落实开展校园社会化 物业管理工作，制度建立健全，岗位人员分工到位，责任到人。

2、学校相关部门科室对物业管理责任落实情况进行监管与监督。

3、物业管理方要加强检查、排查、监督和反馈相结合的管理机制，并建立健全档案管理，有计划、有总结、有测评。

**三、校园物业服务人员配备及要求**

(一)物业服务人员配备共5人，其中保洁员3人、绿化工1人、水电工1人。年龄要求女性25-55岁(含55周岁）、男性23-58岁（含58周岁），所有服务人员需经过采购方面试合格后才可上岗，所有岗位人员必须具有其所在岗位所需的资质条件：

1、保洁员3人，需持有垃圾分类方面的证书或者(高级)公共卫生消毒员证书；

2、绿化工 1 人，需持有高级园林绿化工程师证；

3、水电工 1 人，需持有电工作业证。

【供应商须在响应文件中附以上岗位人员的资格证件复印件，身份证复印件、在竞标单位至响应文件递交截止时间前半年任意一个月的社保缴纳凭证】。

供应商的报价中必须按该条款要求充分考虑“人员配置要求”中各类人员的工资、福利、加班费、社保及其他应缴保险。报价时请按本项目“人员配置要求”提供各类人员的工资、社保及其他应缴保险等费用的预算表。项目执行过程中，如遇玉林市进行相关社保比例、社保基数等调整，上调部份由成交单位负责。

1. 物业服务人员基本要求。遵纪守法，无犯罪及其他不良记录；热爱本职工作，有良好的职业道德和责任心，言行举止得当，注重文明礼貌，服务安排，维护学校形象；物业管理方对物业人员进行系统的岗前培训；工作期间统一着装。

**四、考评监督要求**

采购人将定期对中标服务方的服务进行考核和监督，中标服务方不能达到约定考核分值的，按考核办法追究责任，并按考评分值扣减服务费，情节严重造成较大损失的，采购人有权追偿损失并终止服务合同，并通报采购部门。

月度考核：服务期内，采购人每月对中标服务方进行一次月度考核。月度考核结果不足90分，每少一分扣减当月服务费500元（在支付服务费时扣除，如当月发生其他扣款的，一并扣除）。物业服务企业要对被扣分值的相应项目，按服务标准在下月前3日内予以整改，如不及时整改，下月检查考核时再发现存在类似问题的，按所列分值加倍扣分。

季度考评：服务期内，采购人对中标服务方工作人员进行一次季度考核，中标服务方须将各岗位人员情况表汇总给采购人，如出现与岗位年龄不符或不符合岗位工作要求的，必须按服务标准3日内进行人员调配。

年度考核：合同签订之日起每满1年为一个年度周期，根据每个年度周期内部的每月考核情况，若考核分值低于90分的次数超过3次的，视为年度考核不达标。年度考核不达标的，采购人有权终止合同。在服务的过程中，采购方有权对以上人员的工作不满意时，可随时提出换人要求，物业公司需在一天内配齐缺失岗位人员。

**五、报价说明**

1、投标报价至少包含人员费用（工资、五险）、服装费、物业服务使用工具费用、企业利润、税金等。由供应商根据采购文件所提供的资料自行测算，并在响应文件中作出明确报价，报价必须具备合理性、可行性。拒绝恶意低价竞价,如不符合项目要求及未达到国家法定费用标准，报价无效。

（1）人员费用必须含工作人员的工资、社保等。从业人员工资水平应不低于玉林市2024年最低工资标准，成交供应商必须执行各级政府及有关部门的相关政策，必须为全部派出人员按照当地社保部门参保政策规定要求办理购买养老保险、医疗保险、工伤保险、失业保险和生育保险，上述人员涉及用工方面的劳务纠纷、福利待遇纠纷和劳动事故均由物业服务企业负责，与采购人无关。

（2）供应商必须就全部内容作完整唯一报价，漏项报价的或有选择的或有条件的报价，其投标将视为无效。

（3）如供应商的报价单价明显低于其他供应商报价，有可能影响产品质量或者不能诚信履约的，须同时提供书面文件予以合理解释说明，并提交相关证明材料，否则，采购人可视为不响应采购需求，将导致投标无效。

（4）报价超出采购预算金额的，将导致投标无效。

2、报价要与报价明细表一致，报价与明细表不符时做废标处理。

3、提供物业费用报价明细。

**六、商务条款**

▲1、合同签订期：自成交通知书发出之日起 25 日内。若因成交供应商自身原因未能在约定的时间内与采购人签订合同的，采购人将不再受理合同签订事宜，成交供应商自行承担由此产生的后果。

▲2、服务期限：12 个月

服务地点：玉林市玉州区名山中学

▲3、服务要求：

（1）成交供应商应严格遵守国家有关保密法律法规，不得泄露与本项目有关的秘密，不得将其用于履行本项目之外的其他用途，造成泄密的，将依法追究有关人员的法律责任。

（2）服务及验收标准：按国家有关服务行业规定执行，如标注有“▲号”的服务内容则在竞标时必须满足；

（3）成交供应商需承诺严格遵守国家有关保密的法律法规，绝对保密任何有关采购人的资料和信息。未经采购人同意，成交供应商不得将采购人的任何资料数据泄露给第三方，否则成交供应商承担由此造成的责任，并赔偿相应的损失。

（4）成交供应商在进行日常维护工作中，必须遵守相关安全法律法规，并确保安全，由于成交供应商原因造成的安全事件，成交供应商承担全部责任。

▲4、售后服务：按国家有关规定执行“三包”并按学校要求派驻工作人员服务。

▲5、付款方式：按学校实际使用的数量据实进行结算付款。

6、供应商自觉接受我单位的监督和检查，如发现不按规定和标准执行的，我单位有权视情况扣除物业服务相关费用，供应商对此无异议。

7、供应商委派驻场的工作人员必须按时到岗，全勤在岗，工作时佩戴工作牌。

8、请参与在线询价的供应商看清相关文件要求后再进行报价，如出现故意、恶意竞标者，我单位将上报相关部门并追究相应责任。

9、供应商在进行报价响应时必须上传响应文件，响应文件中的报价必须与政采云系统报价一致，否则报价无效。

**七、供应商在政采云系统内报价的同时须上传响应文件，包含但不限于以下内容：**

1、供应商应按照服务采购需求、商务需求逐条作出明确响应，并作出偏离说明（格式自拟）；

2、供应商有效的营业执照复印件。

3、提供 2024 年度经第三方审计机构出具的审计报告或财务报表。新成立单位据实提供。

4、响应文件递交截止之日前半年内供应商连续 3 个月的依法缴纳税费或依法免缴税费的证明复印件；无纳税记录的，应提供由供应商所在地主管税务部门出具的《依法纳税或依法免税证明》复印件。新成立单位据实提供。

5、响应文件递交截止之日前半年内供应商连续 3 个月的依法缴纳社保费的缴费凭证复印件；无缴费记录的，应提供由供应商所在地社保部门出具的《依法缴纳或依法免缴社保费证明》复印件。新成立单位据实提供。

6、报价明细表。

7、拟派驻服务人员名单及资料（包括姓名、性别、出生日期、相关证件复印件等文件）。

8、参加政府采购活动前 3 年内在经营活动中没有重大违法记录和不良信用记录的书面声明（格式自拟）。投标人未被列入失信被执行人、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，须提供投标人在“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn) 、中国政府采购网（www.ccgp.gov.cn）、国家企业信用信息公示系统（http://gx.gsxt.gov.cn/）的主体信用记录查询结果或界面截图。“信用中国”查询内容：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查询结果或界面截图。“中国政府采购网”查询内容：政府采购严重违法失信行为信息记录（查询界面截图须显示投标人名称以及查询结果）。国家企业信用信息公示系统查询内容：行政处罚信息、列入经营异常名录信息、列入严重违法失信名单（黑名单）信息。以上查询或打印截止时间于投标截止 15 天内。

9、投标人须提供2个项目业绩：自2022年1月1日以来承接的学校类物业项目（每一个业绩服务内容含保洁、绿化、设施及设备维护服务）。备注：以项目合同期限的起始日期为准，合同签订的同一单位业绩不可重复计算，提供合同或中标/成交通知书原件扫描件，中标后原件备查。

# 八、成交规则

（一）经对上传的响应文件比较，以全部条件完全响应本询价要求及单位采购需求原则且价格最低者确定成交供应商。

（二）本次报价如果第一候选人放弃后，以第二候选人入选递补，以此类推。

（三）如只在系统内报价，不提供响应文件或响应文件内容不全的，我单位以无效投标处理。

（四）供应商上传的响应文件必须加盖单位公章，以PDF格式进行上传，内容必须清晰可见，否则竞标无效。供应商参与在线询价时，应在响应文件中提交完全符合询价资格条件的证书复印件，供应商没有按照本项目询价公告要求提供全部资料，或者供应商没有对上述采购需求的所有内容作出实质性响应的，其竞标无效。预成交信息发布后，中标商应提交材料原件备查。

**九、其他要求**

中标服务方试用期为三个月，如果有下列行为之一的，采购人可终止合同：

（1）出现重大责任事故的；

（2）岗位人员不按工作要求或与岗位年龄不符的，人数超过2人的并在3日内不整改的；

（3）拒绝接受监督、检查的；

（4）不按采购人要求整改累计超过3次的。