

政府采购项目采购需求

采购单位：达州技师学院

所属年度：2025年

编制单位：达州技师学院

编制时间：2025年09月29日

一、项目总体情况

(一) 项目名称： 物业管理服务

(二) 项目所属年度： 2025年

(三) 项目所属分类： 服务

(四) 预算金额（元）： 790,000.00元 ， 大写（人民币）： 柒拾玖万元整

(五) 项目概况：

达州技师学院位于四川省达州市通川区北外西南职业教育园区中部，紧邻园区南北主干道。占地近300亩，建筑面积80874平方米，全校有70余个教学班、3000余名学生。拟对物业服务管理进行采购，工作主要包括学院校区保洁、水电维护维修、校园绿化、垃圾清运及处置等。预算控制价：790000.00元/年（含垃圾处置至环卫部门要求的指定位置所产生的费用）

(六) 本项目是否有为采购项目提供整体设计、规范编制或者项目管理、监理、检测等服务的供应商： 否

二、项目需求调查情况

依据《政府采购需求管理办法》的规定，本项目不需要需求调查，具体情况如下：

三、项目采购实施计划

(一) 采购组织形式： 政府集中采购

(二) 采购方式： 竞争性磋商

(三) 本项目是否单位自行组织采购： 否

(四) 采购包划分： 不分包采购

(五) 执行政府采购促进中小企业发展的相关政策

本项目专门面向中小企业采购。面向中小企业采购金额为790000.00元，总体预留比例为100%，其中，面向小微企业采购金额为0.00元，占0%。

(六) 是否采购环境标识产品： 否

(七) 是否采购节能产品： 否

(八) 项目的采购标的是否包含进口产品： 否

(九) 采购标的是否属于政府购买服务： 否

(十) 是否属于政务信息系统项目： 否

(十一) 是否属于高校、科研院所的科研仪器设备采购： 否

(十二) 是否属于PPP项目： 否

(十三) 是否属于签订不超过3年履行期限政府采购合同的项目： 是

履行期限： 三年

四、项目需求及分包情况、采购标的

(一) 分包名称： 合同包一

1、执行政府采购促进中小企业发展的相关政策

1) 专门面向中小企业采购

2)面向的企业规模： 中小企业

3)预留形式： 专门采购包预留

4)预留比例： 100%

2、预算金额（元）： 790,000.00 ， 大写（人民币）： 柒拾玖万元整

最高限价（元）： 790,000.00 ， 大写（人民币）： 柒拾玖万元整

3、评审方法： 综合评分法

4、定价方式： 固定总价

5、是否支持联合体投标： 否

6、是否允许合同分包选项： 否

7、拟采购标的的技术要求

1	采购品目	C21040000 物业管理服务	标的名称	物业管理服务
	数量	1.00	单位	项
	合计金额（元）	790,000.00	单价（元）	790,000.00
	是否涉及强制采购节能产品	否	不涉及强制采购节能产品原因	无
	是否涉及优先采购环境标志产品	否	不涉及优先采购环境标志产品原因	无
	是否涉及采购进口产品	否	标的物所属行业	物业管理

标的名称： 物业管理服务

参数性质	序号	技术要求名称	技术参数与性能指标			
			一、服务人数及主要内容： ★1.服务人数：派遣服务总人数≥20人，男性60周岁以下，女性55周岁以下。 ★2.服务内容：			
			序号	服务/产品名称	人员（人）	技术规格及服务内容

		1 等	校园卫生和保洁		≥12	<p>(1) 全院的操场、绿化带、花台、教学楼楼道、栏杆、厕所、办公楼、橱窗等公共区域和学术厅、综合楼部分功能会议室和办公用房的清扫、保洁服务和管理工作，公共设施、设备的保养、运行保洁和维护；定期环境卫生的消杀。</p>
--	--	--------	---------	--	-----	--

2	水电管理	≥2	<p>(1) 水电管理人员需具备低压电工作业特种作业操作证，工作认真负责、吃苦耐劳，服务意识强，工作积极主动。</p> <p>(2) 负责学院水、电的维修与检查，发现故障，及时维修，保证学校正常办公、教学，负责学院（含各老校区家属院、联建房等）所有水、电、气费抄表及收取工作。</p> <p>(3) 配合学院做好水电的节能工作，严格执行学校的规章制度，负责各办公室、教室、学生宿舍、公共区域的用水、用电、下水管道疏通及维修，有权对违规用水、用电者进行制止、拆除，并向主管领导及时汇报。</p> <p>(4) 建立水电工24小时全天候值班制度。</p>
---	------	----	---

	3	绿化工		≥ 2	<p>(1) 负责校园内绿化的养护，日常修枝剪叶，除害杀虫等，保证绿植存活率达95%以上。熟悉物业辖区内的概况，充分利用绿地面积，提出合理布局和花草树木种植建议。</p>
	4	垃圾清运		≥ 2	<p>(1) 负责学院垃圾定时清运，并按规定处置至环卫部门的指定位置，做到日清日洁。</p> <p>(2) 保证垃圾池、垃圾桶清洁卫生。</p>
	5	电梯管理员		≥ 1	<p>(1) 负责学院所有电梯的日常安全管理工作，保证电梯正常运行。</p> <p>(2) 电梯管理人员需具备特种设备安全管理和作业人员证。</p> <p>(3) 学院安排其它临时性工作。</p>
6		管理人员		≥ 1	<p>(1) 全面负责日常物业队伍的规范化管理。</p> <p>(2) 因学院工作需要，安排的突击性工作和其它临时性工作。</p>

二、其他要求

(一) 质量目标要求

1. 供应商应依托行业标准，根据采购人本项目实际需求及服务要求，制订切实可行的项目实施方案、管理制度、项目管理机构、服务应急保障、培训计划。（评审时评判及后期执行时所用）

★2. 供应商必须依法办事，文明值勤，严格管理，热情服务，保障学

1

采购项目技术、服务及其他要求

校师生人身及财产安全，提供整洁的学习工作环境，维护正常的教学、科研、生活秩序。

★3. 供应商按法律法规和地方政府的规定支付服务人员的工资、福利、保险、奖金和加班等一切费用，且必须按月发放，人员工资不得低于达州市最新规定的最低工资标准，不得将工资挪作它用或拖欠发放支付，不得无依据乱扣不发，供应商每月定期支付（垫付）给服务人员的工资将作为采购人每季度考核评分的首要条件。

★4. 供应商在提供服务时不得将服务内容及职责转给第三方。

★5. 本服务项目的所需耗材由供应商负责。

★6. 供应商报价含工资、绩效、保险、税费和提前垫付服务人员工资的利息，以及办公费、耗材费、管理费、服装费、人员工伤、劳保、垃圾清理、垃圾处置等一切费用。

★（二）队伍建设与管理要求：

1. 采购人负责提供物业管理办公用房（1间）、常用办公耗材（仅年度提供一次垃圾桶和垃圾车）；日常保洁工具、清洁工制服由供应商统一配备。

2. 从采购人安全实际出发，投标人应经常性开展在岗人员业务培训和紧急预案演练。

3. 供应商必须采取切实有效措施保持物业队伍的稳定，严格控制非违纪人员轮换岗比例，合同期限内轮换岗物业人数不得超过合同编制的50%，并在响应文件中作出承诺；物业队伍主要管理员更换，应提前一个月以书面形式通知采购人，其他队员更换要提前三天告知采购人；确保服务质量不因人员变动而受影响。（提供相关承诺函，格式自拟）

★（三）人员素质要求：

1. 从业人员应知法，懂法，守法，依法办事，必须严格遵守物业从业规范，模范遵守学院安全管理规定。

2. 从业人员个人素质条件：管理人员需高中以上文化程度，派驻的所有人员须身体健康，没有传染病及精神病等不能控制自己行为能力的疾病病史，并无违法犯罪记录。（说明：提供相关承诺函，格式自拟）

3. 供应商应树立“服务第一，师生至上”的思想，切实维护学院与师生的人身和财产安全。

4. 供应商的服务应坚持原则、慎密严谨；服务以人为本、主动热情；处理问题高度警惕、有理有节。

5. 供应商上岗人员仪表端庄，着装统一、规范，业务操作规范，礼貌待人，保持岗位卫生整洁。

6. 供应商服务工作应依法办事，文明执勤，不与师生发生争吵、冲突，禁止管理人员出手伤及师生人身安全。

7. 师生有求必应，有险必帮。

★（四）人员管理要求：

1、采购人与派驻服务人员不发生任何劳动和雇佣关系，派驻服务人员由成交供应商方自行管理。

2、若采购人加班期间要求提供相关保洁服务的，成交供应商应按上班期间的要求，保质保量地做好服务保障工作。

3、供应商派驻的服务人员应遵守安全操作规章制度，若发生人身伤害等工伤事故，由供应商负责，与采购人无关。

4、供应商全部工作人员应专职服务本项目，不得擅自抽调，如遇特殊情况需借用本项目工作人员，必须报采购人批准，并保证本项目正常运行。

5、投诉自理率**100%**，且及时、妥善，有完整的记录档案。

6、所有派驻服务人员都须经采购人审查确认方可进入，同时接受采购人生产指导，采购人有权向供应商提出服务人员的解聘事宜。

★（五）考核办法

1、供应商应接受采购人每季度组织的对其服务的综合性验收。验收标准依据本项目要求，由采购人及中标供应商按照考核明细表实行考核验收。在服务期间，对于完成工作的情况，采购人将采取按季度检查方式进行考核（考核标准均按采购人的工作要求执行），考核合格（90分-100分）全额发放当季度服务费用，（80分-89分）发放当季度服务费的80%，（60分-79分）发放当季度服务费的60%，（60分以下）不发。考核合格等次以下应按采购人要求立即整改，成交供应商拒绝整改或整改不到位的，采购人有权向上级部门汇报，按照上级部门要求及相关规定执行。（详见考核表3）

2、年度考核以季度考核情况统计为准，考核等次分为：优秀、合格、不合格，服务年度内每个季度考核合格为优秀，服务年度内若连续有两个季度考核不合格为年度考核不合格等次，采购人有权不续签下一年合同，其余情况为合格等次。

3、考核表

序号	服务/产品名称	服务要求	分值	得分
	按时支付（垫支） 人员工资及各种福利费用 (10分)	每月按时足额支付（垫支）人员工资及各种福利费用，并提供支付凭证。	10	
		服从院方的绝对领导，按时按量完成院方的各项服务要求，完成院方及领导交办的临时性任务。	4	

二	学院卫生和保洁 (24)分)	环境整洁，清扫及时，做到无杂物、废纸、烟头、果皮、痰迹、积水等，院区随时保持干净。	4	
		办公楼、教学楼楼道厕所、实训基地、操场每日打扫1次，楼道玻璃每月1次。	4	
		学院内垃圾日产日清，无暴露垃圾，无卫生死角。垃圾箱和果皮箱应完好清洁，周围地面无杂物污迹。	4	
		建筑物内外无乱写、乱划、无粘贴、无残标。卫生按规定时间清扫完毕，上课期间不得有任何影响授课的清扫活动。	4	
		公共过道：地面清洁，无污垢，水迹，烟头等杂物，无灰尘，挂灰，无蜘蛛网。	4	
三	水电管理 (20分)	协助学院各部门组织各项活动的用电工作。	3	
		定期全校水、电的维修与检查，发现故障，及时维修，并建好台账，保证学院正常教学，完成院方交办的临时性任务。	5	
		配合学院做好水电的节能工作，严格执行学院的规章制度，经常检查各办公室、教室、学生宿舍的用水、用电情况，有权对违规用水、用电者进行制止、拆除，并向主管领导及时汇报。	10	
		保证全院的正常供水、供电，落实水电工值班制度。	2	
绿化		乔木、灌木：（1）长势茂盛，无枯枝死杈，无病虫害，树木无钉枪捆绑；（2）绿篱、绿地无杂草、杂物、；（3）完好率达到98%。	5	
		绿篱：（1）成型、造型美观，花卉时节开放，四季常青。（2）新长枝不超过30厘米 3.绿地微喷面积达到总面积的80%。	5	
		病虫害防治：无明显枯枝、死杈，有虫害枝条2%以下。	5	

			四	(20分)	抗旱：(1) 冬季早晚不浇水，夏季中午不浇水，浇水时不遗漏。(2) 浇水透土深度为：树木3厘米，草地2厘米，无旱死、旱枯的现象(3) 花卉 ：花叶不染泥土，土不压苗心，水不冲倒苗。	5		
					补植：(1) 无明显黄土裸露，最大裸露块在0.4平方米。(2) 裸露面积在总面积的0.5%以下。(3) 缺株在0.5%以下。	5		
				五	垃圾清运工(15分)	负责学院垃圾定时清运并处置至环卫部门要求的指定位置，做到日清日洁。	7.5	
						保证垃圾池、垃圾桶清洁卫生。	7.5	
				六	管理 人员 (11分)	全面负责日常物业队伍的规范化管理。	5.5	
						完成学院安排的突击性工作和其它临时性工作。	5.5	
					合计			

三、商务要求

在财政资金保障的情况下，年度考核合格，可续签合同，合同一年

一签，最多续签两年

8、供应商一般资格要求

序号	资格要求名称	资格要求详细说明
1	具有独立承担民事责任的能力。	供应商需在使用投标(响应)客户端编制响应文件时，按要求填写《投标（响应）函》完成承诺并进行电子签章。
2	具有良好的商业信誉	供应商需在使用投标(响应)客户端编制响应文件时，按要求填写《投标（响应）函》完成承诺并进行电子签章。
3	具有健全的财务会计制度。	供应商提供截至响应文件提交截止之日前一年内，经审计的财务报告（包含审计报告和审计报告中所涉及的财务报表和报表附注）或者银行出具的资信证明。未经审计的提供财务报告（包括资产负债表、利润表、现金流量表、所有者权益变动表及其附注）。供应商注册时间截至响应文件提交截止之日前不足一年的，也可提供在相关主管部门备案的公司章程等证明材料。供应商需在使用投标(响应)客户端编制响应文件时，按要求上传相应证明材料并进行电子签章。

序号	资格要求名称	资格要求详细说明
4	具有履行合同所必需的设备和专业技术能力。	供应商需在使用投标(响应)客户端编制响应文件时, 按要求填写《投标(响应)函》完成承诺并进行电子签章。
5	有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录。	供应商需在使用投标(响应)客户端编制响应文件时, 按要求填写《投标(响应)函》完成承诺并进行电子签章。
6	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。	供应商需在使用投标(响应)客户端编制响应文件时, 按要求填写《投标(响应)函》完成承诺并进行电子签章。
7	符合《中华人民共和国政府采购法实施条例》第十八条第一款规定。	供应商需在使用投标(响应)客户端编制响应文件时, 按要求填写《投标(响应)函》完成承诺并进行电子签章。
8	符合《中华人民共和国政府采购法实施条例》第十八条第二款规定。	供应商需在使用投标(响应)客户端编制响应文件时, 按要求填写《投标(响应)函》完成承诺并进行电子签章。为采购项目提供整体设计、规范编制或者项目管理、监理、检测等服务的供应商, 可以同时承担前述服务内容, 但不得再参加采购项目前述服务之外的其他采购活动。

9、供应商特殊资格要求

序号	资格要求名称	资格要求详细说明
无		

10、分包的评审条款

评审项编号	一级评审项	二级评审项	详细要求	分值	客观评审项
1	详细评审	报价	以本次有效的最低投标报价为基准价, 投标报价得分=(基准价 / 投标报价)*30分*100% 注: 小微企业(监狱企业视同小微企业)价格扣除按照本招标文件投标人须知附表规定执行	30.0000	是

评审项编号	一级评审项	二级评审项	详细要求	分值	客观评审项
2	详细评审	项目实施方案	根据投标人针对本项目实际情况提供的实施方案（方案包括服务整体方案、工作流程、工作计划安排、保洁工作制度、绿化养护方案、服务保障措施、节能降耗措施）进行综合评审，以上内容且完全满足招标文件要求得21分。每缺一项或不满足扣3分；有一项有缺陷的扣1.5分；扣完为止，不提供不得分。注：缺陷是指方案中涉及的规范或标准错误或项目名称错误或项目地点错误或不满足本项目采购需求或与本项目需求无关。	21.0000	否
3	详细评审	管理制度	根据投标人针对本项目实际情况提供的管理制度（制度包括岗位职责、安全操作规程、质量监管方案、职能运行方案）进行综合评审，以上内容且完全满足招标文件要求得8分。每缺一项或不满足扣2分；有一项有缺陷的扣1分；扣完为止，不提供不得分。注：缺陷是指方案中涉及的规范或标准错误或项目名称错误或项目地点错误或不满足本项目采购需求或与本项目需求无关。	8.0000	否
4	详细评审	项目管理机构	根据投标人对本项目管理机构（包括机构的设置、卫生清洁管理、内部考核内容）等方面进行综合评审，以上内容且完全满足招标文件要求得9分。每缺一项或不满足扣3分；有一项有缺陷的扣1.5分；扣完为止，不提供不得分。注：缺陷是指方案中涉及的规范或标准错误或项目名称错误或项目地点错误或不满足本项目采购需求或与本项目需求无关。	9.0000	否
5	详细评审	服务应急保障	根据提供应急保障方案（包括：应急预案组织计划、可疑人员处理流程、应急处理措施、应急岗位职责、针对（触电事故、盗窃和破坏事件、水浸、突发停水、停电等）处理措施等）进行综合评审，以上内容且完全满足招标文件要求得15分，每缺一项或不满足扣3分；有一项有缺陷的扣1.5分；扣完为止，不提供的不得分。注：缺陷是指方案中涉及的规范或标准错误或项目名称错误或项目地点错误或不满足本项目采购需求或与本项目需求无关。	15.0000	否
6	详细评审	培训计划	根据投标人针对本项目提供的培训方案（培训内容包括秩序维护日常培训、保洁技术培训、安全培训、绿化养护培训等）进行综合评审，以上内容且完全满足招标文件要求得8分，每缺一项或不满足扣2分；有一项有缺陷的扣1分；扣完为止，不提供的不得分。注：缺陷是指方案中涉及的规范或标准错误或项目名称错误或项目地点错误或不满足本项目采购需求或与本项目需求无关。	8.0000	否
7	详细评审	业绩	供应商提供从2022年1月1日（含）以来，具有一个类似业绩得3分，本项最多得9分。注：提供中标（成交）通知书或合同复印件并加盖投标人鲜章。	9.0000	是

11、合同管理安排

- 1) 合同类型：物业管理合同
- 2) 合同定价方式：固定总价
- 3) 合同履行期限：自合同签订之日起365日
- 4) 合同履行地点：达州技师学院
- 5) 支付方式：分期付款
- 6) 履约保证金及缴纳形式：

中标/成交供应商是否需要缴纳履约保证金：否

7) 质量保证金及缴纳形式：

中标/成交供应商是否需要缴纳质量保证金：否

8) 付款进度安排：

1、付款条件说明：进度款，按季度支付，依据当季度考核结果核算本季度实际应支付服务费用支付（第一个服务季度），达到付款条件起 15 日内，支付合同总金额的25.00%。

2、付款条件说明：进度款，按季度支付，依据当季度考核结果核算本季度实际应支付服务费用支付（第二个服务季度），达到付款条件起 15 日内，支付合同总金额的25.00%。

3、付款条件说明：进度款，按季度支付，依据当季度考核结果核算本季度实际应支付服务费用支付（第三个服务季度），达到付款条件起 15 日内，支付合同总金额的25.00%。

4、付款条件说明：进度款，按季度支付，依据当季度考核结果核算本季度实际应支付服务费用支付（第四个服务季度），达到付款条件起 15 日内，支付合同总金额的25.00%。

9) 验收交付标准和方法：成交供应商与采购人应严格按照采购需求及《财政部关于进一步加强政府采购需求和履约验收管理的指导意见》（财库[2016]205号）以及国家相关规定和采购文件以及供应商的响应文件和采购合同进行验收。

10) 质量保修范围和保修期：不涉及

11) 知识产权归属和处理方式：不涉及

12) 成本补偿和风险分担约定：按照采购相关法律法规及合同约定执行

13) 违约责任与解决争议的方法：1、甲方违反合同规定，使乙方未能完成合同规定的服务和管理目标，乙方有权视不同情况限期向甲方提出解决意见，（双方协商）。） 2、乙方违反合同所规定的内容或未达到的服务标准，或师生员工反映强烈且不能及时解决的，甲方有权要求乙方限期改正。

14) 合同其他条款：以合同约定为准

12、履约验收方案

1) 验收组织方式：自行验收

2) 是否邀请本项目的其他供应商：否

3) 是否邀请专家：否

4) 是否邀请服务对象：否

5) 是否邀请第三方检测机构：否

6) 履约验收程序：分段/分期验收

7) 履约验收时间：

1、验收条件说明：第一个季度服务期满，供应商提出验收申请之日起，达到验收条件起 7 日内，验收合同总金额的 25%；

2、验收条件说明：第二个季度服务期满，供应商提出验收申请之日起，达到验收条件起 7 日内，验收合同总金

额的 25%;

3、验收条件说明：第三个季度服务期满，供应商提出验收申请之日起，达到验收条件起 7 日内，验收合同总金额的 25%;

4、验收条件说明：第四个季度服务期满，供应商提出验收申请之日起，达到验收条件起 7 日内，验收合同总金额的 25%;

8) 验收组织的其他事项：无

9) 技术履约验收内容：按照采购需求、响应文件内容及合同约定执行

10) 商务履约验收内容：按照采购需求、响应文件内容及合同约定执行

11) 履约验收标准：成交供应商与采购人应严格按照采购需求及《财政部关于进一步加强政府采购需求和履约验收管理的指导意见》（财库[2016]205号）以及国家相关规定和采购文件以及供应商的响应文件和采购合同进行验收。

12) 履约验收其他事项：无

五、风险控制措施和替代方案

该采购项目按照《政府采购需求管理办法》第二十五条规定，本项目是否需要组织风险判断、提出处置措施和替代方案：否