

■天津外国语大学附属高新区海洋外国语学校采购 2026-2027 年物业服务项目 招标文件

(项目编号：TJBH-2026-D-0099)

天津市滨海新区政府采购中心

2026. 6

目录

第一部分投标邀请函

第二部分招标项目要求

第三部分投标须知

第四部分合同条款

第五部分投标文件格式

第一部分投标邀请函

受天津外国语大学附属高新区海洋外国语学校委托，天津市滨海新区政府采购中心将以公开招标方式，对天津外国语大学附属高新区海洋外国语学校采购2026-2027年物业服务项目实施政府采购。现欢迎合格的供应商参加投标。

本项目为远程招投标，一律不接受纸质投标文件，只接受加盖投标人电子签章的电子投标文件（以通过天津公共资源电子签章客户端正确读取签章信息为准）。供应商参加投标前须办理CA数字证书（USBKey）和电子签章。投标人须按招标文件的规定在天津市政府采购中心招投标系统中提交网上应答并上传加盖投标人电子签章的电子投标文件（以通过天津公共资源电子签章客户端正确读取签章信息为准）。

一、项目名称和编号

（一）项目名称：天津外国语大学附属高新区海洋外国语学校采购2026-2027年物业服务项目

（二）项目编号：TJBH-2026-D-0099

二、项目内容

第一包：物业管理服务1项，合同履行期限年。

三、项目预算

第一包：1201922元。

四、供应商资格要求（实质性要求）

（一）供应商应具备独立法人资格。

（二）供应商应具备《中华人民共和国政府采购法》第二十二条第一款和《政府采购法实施条例》第十八条规定的条件，提供以下材料：

1. 营业执照副本或事业单位法人证书或民办非企业单位登记证书或社会团体法人登记证书或基金会法人登记证书电子件或自然人的身份证明电子件。

2. 提供《供应商资格声明函》（格式见附件2）。

（三）本项目不接受联合体投标。

（四）本项目专门面向中小企业采购，提供《中小企业声明函》。

五、项目需要落实的政府采购政策

（一）本项目专门面向中小企业采购。

（二）根据财政部发布的《关于政府采购支持监狱企业发展有关问题的通知》规定，监狱企业视同小微企业。

（三）根据财政部、民政部、中国残疾人联合会发布的《关于促进残疾人就业政府采购政策的通知》规定，残疾人福利性单位视同小微企业。

注：中小微企业以投标人填写的《中小企业声明函》为判定标准，残疾人福利性单位以投标人填写的《残疾人福利性单位声明函》为判定标准，监狱企业须投标人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，否则不予认定。以上政策不重复享受。

（四）涉及商品包装或快递包装的，按照《财政部办公厅、生态环境部办公厅、国家邮政局办公室关于印发<商品包装政府采购需求标准（试行）>、<快递包装政府采购需求标准（试行）>的通知》（财办库〔2020〕123号）要求执行。

（五）按照《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）的要求，根据开标当日截止评审结束“信用中国”网站（<http://www.creditchina.gov.cn>）、中国政府采购网（<http://www.ccgp.gov.cn/>）的信息，对列入失信被执行人、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及其他不符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定条件的供应商，拒绝参与政府采购活动，同时对信用信息查询记录和证据进行打印存档。

（六）参与政府采购活动的中小微企业，在获取政府采购中标（成交）通知书后，可向本市相关金融机构申请“政采贷”融资支持。有融资需求的企业，请于正式签订政府采购合同之前，向相关金融机构联系咨询。注：金融机构相关信息请登录天津市

政府采购网政采贷板块（网址：<http://tjgp.cz.tj.gov.cn/zcd/zcdList.jsp>）了解。

（七）本项目付款事项如属于机关、事业单位采购货物、工程、服务支付中小企业款项，则应按照《保障中小企业款项支付条例》的相关规定执行：

机关、事业单位从中小企业采购货物、工程、服务，应当自货物、工程、服务交付之日起30日内支付款项；合同另有约定的，从其约定，但付款期限最长不得超过60日。法律、行政法规或者国家有关规定对上述条款付款期限另有规定的，从其规定。合同约定采取履行进度结算、定期结算等结算方式的，付款期限应当自双方确认结算金额之日起算。

机关、事业单位与中小企业约定以货物、工程、服务交付后经检验或者验收合格作为支付中小企业款项条件的，付款期限应当自检验或者验收合格之日起算。合同双方应当在合同中约定明确、合理的检验或者验收期限，并在该期限内完成检验或者验收，法律、行政法规或者国家有关规定对检验或者验收期限另有规定的，从其规定。机关、事业单位拖延检验或者验收的，付款期限自约定的检验或者验收期限届满之日起算。

（八）根据《关于推动解决政府采购异常低价问题的通知》（财库〔2026〕2号）的要求，当投标人报价出现以下情形之一时，评标委员会应当启动对该投标人的异常低价审查程序：

1. 投标人报价 $<$ 全部通过符合性审查投标人报价平均值 $\times 50\%$ ；
2. 投标人报价 $<$ 通过符合性审查的次低投标人报价 $\times 50\%$ ；
3. 投标人报价 $<$ 最高限价 $\times 45\%$ ；
4. 评标委员会基于专业判断，认为投标人报价过低，有可能影响产品质量或者不能诚信履约的其他情形。

六、获取招标文件时间、方式

（一）获取招标文件时间：2026年6月26日至2026年7月3日，每日9:00至17:00（北

京时间，法定节假日除外）。

（二）获取招标文件的方式：

1. 获取招标文件网址：使用天津数字认证有限公司发出的CA数字证书（原天津市电子认证中心发出尚在有效期内的CA数字证书仍可使用）登录天津市政府采购中心网（网址：<http://tjgpc.zwfw.tj.gov.cn/>）- “网上招投标” - “供应商登录” - “区级集采机构入口” 下载招标文件。

2. 供应商注册、CA数字证书（USBKey）领取、电子签章办理办法：

（1）天津市政府采购中心网注册：登录天津市政府采购中心网

（<http://tjgpc.zwfw.tj.gov.cn/>）首页点击“供应商注册”，填写相关内容。

（2）CA数字证书（USBKey）领取及电子签章办理：参见天津市政府采购中心网（<http://tjgpc.zwfw.tj.gov.cn/>）--服务指南--供应商注册、领取CA数字证书（USBKey）及电子签章制章的流程。

七、网上应答时间

2026年6月26日9:00至2026年8月4日8:30，使用天津数字认证有限公司发出的CA数字证书（原天津市电子认证中心发出尚在有效期内的CA数字证书仍可使用）登陆天津市政府采购中心网（网址：<http://tjgpc.zwfw.tj.gov.cn/>）- “网上招投标” - “供应商登录” - “区级集采机构入口” 进行应答并提交。

网上应答帮助链接：

<http://tjgpc.zwfw.tj.gov.cn/webInfo/getWebInfoListForwebInfoClass.do?fkWebInfoclassId=W008>

八、投标截止时间及方式

（一）投标截止时间：2026年8月4日8:30。投标截止时间前提交网上应答并上传加盖投标人电子签章的电子投标文件（以通过天津公共资源电子签章客户端正确读取签章信息为准）方为有效投标。

（二）投标方式：本项目投标采用网上电子投标方式，投标人须于投标截止时间

前使用天津数字认证有限公司发出的CA数字证书（原天津市电子认证中心发出尚在有效期内的CA数字证书仍可使用）登陆天津市政府采购中心网（网址：<http://tjgpc.zwfwb.tj.gov.cn>）-“网上招投标”-“供应商登录”-“区级集采机构入口”提交网上应答并上传加盖投标人电子签章的电子投标文件（以通过天津公共资源电子签章客户端正确读取签章信息为准）。

九、开标时间及方式

（一）开标解密时间：2026年8月4日8:30至9:30完成开标解密的投标为有效投标。

（二）开标解密方式：本项目采用网上开标方式，投标人须于规定时间内使用天津数字认证有限公司发出的CA数字证书（原天津市电子认证中心发出尚在有效期内的CA数字证书仍可使用）登陆天津市政府采购中心网（网址：<http://tjgpc.zwfwb.tj.gov.cn/>）-“网上招投标”-“供应商登录”-“区级集采机构入口”完成开标解密。

（三）网上开标公示时间：2026年8月4日9:30至12:00。投标人可在规定时间内使用天津数字认证有限公司发出的CA数字证书（原天津市电子认证中心发出尚在有效期内的CA数字证书仍可使用）登陆天津市政府采购中心网（网址：<http://tjgpc.zwfwb.tj.gov.cn/>）-“网上招投标”-“供应商登录”-“区级集采机构入口”自行查看开标信息。

十、采购代理机构名称、地址、联系人及联系方式

（一）采购代理机构名称：天津市滨海新区政府采购中心

（二）采购代理机构地址：天津市滨海新区塘沽营口道468号

（三）联系人：夏冰

（四）网址：<http://tjgpc.zwfwb.tj.gov.cn/>

（五）对外办公时间：法定工作日9:00～12:00，14:00～17:00

（六）咨询服务电话：

1. 供应商注册咨询：022-24538167

2. CA数字证书及电子签章办理咨询：022-24538059、400-0566-110

3. 采购文件咨询：022-25866107

4. 网上应答及解密操作咨询：022-24538309

（七）邮箱：bhzfzcb@tj.gov.cn

十一、采购人的名称、地址和联系方式

（一）采购人名称：天津外国语大学附属高新区海洋外国语学校

（二）采购人地址：滨海高新区海洋科技园东至宁海东路，南至铂祥道，西至桂海路，北至玉祥道

（三）采购人联系人：闫松

（四）采购人联系电话：022-84806258

十二、质疑方式

（一）供应商认为采购文件、采购过程和采购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，按照本项目采购文件第三部分《投标须知》“8. 询问与质疑”的相关规定，以书面原件形式针对同一采购程序环节一次性提出质疑，否则不予受理。

采购人针对采购文件质疑受理：

1.联系部门：天津外国语大学附属高新区海洋外国语学校

2.联系人：闫松

3.联系方式：15122668669

4.联系地址：滨海高新区海洋科技园东至宁海东路，南至铂祥道，西至桂海路，北至玉祥道

（二）供应商对质疑答复不满意的，或者采购人、天津市滨海新区政府采购中心未在规定期限内作出答复的，供应商可以在质疑答复期满后15个工作日内，向天津滨海高新技术产业开发区财政局综合业务科提出投诉，逾期不予受理。

十三、公告期限

招标公告的公告期限为5个工作日。

2026年6月26日

第二部分招标项目要求

一、商务要求

（一）报价要求

1. 投标报价以人民币填列。

2. 投标人的报价应包括：人员工资、福利、社险、住房公积金等人工费用、服装费、维修工具物料费、办公费、清洁和消杀工具物料费、设施设备维保检测费、日常零碎修费、工程维修费、绿化养护费、环境清洁费、企业利润及税金等为完成招标文件规定的一切工作所需的全部费用。投标人所报价格应为最终优惠价格。

3. 投标报价在不超采购预算的前提下，其合理性由评审委员会在评分中予以考虑。若出现异常低价投标情况，评审委员会启动异常低价投标审查程序（详见本文件第三部分 31.1）。

4. 验收相关费用由投标人负责。

（二）时间、地点要求

1. 时间要求：合同规定的服务起始之日起一年的服务期（特殊情况以合同为准）。

2. 服务地点：滨海新区海洋科技园铂祥道140号

（三）付款方式

按季度付款，经考核后，每月25日前支付上一月服务费（特殊情况以合同为准）。

（四）投标保证金和履约保证金

本项目不收取投标保证金和履约保证金。

（五）验收方法及标准

按照采购合同的约定和现行国家标准、行业标准或企业标准对每一服务环节、安全标准的履约情况进行考核与验收。必要时，采购人有权邀请参加本项目的其他投标人或者第三方机构参与验收。参与验收的投标人或者第三方机构的意见作为验收书的参考资料一并存档。验收结束后，应当出具验收书，列明各项服务的考核验收情况及

项目总体评价，由验收双方共同签署。

验收时，采购人通过查询发证机关官网、核对原件、向相关第三方核实等方式对中标供应商相关专业人员证书予以查验，若发现提供虚假材料的，采购人保留终止采购合同，并追求其违约责任的权利。

二、技术要求

★（一）投标人须承诺所提供的服务、人员、设备及耗材等均符合相关强制性规定。

★（二）投标人须承诺一旦中标，根据《中华人民共和国劳动合同法》及其他法律法规的要求与服务人员签订劳动合同，按国家及天津市相关政策规定，支付工资、加班费和福利费、缴纳社会保险及住房公积金等。

★（三）投标人须承诺相应专业人员须具备国家相关部门颁发的在有效期内的资质证书，项目实施过程中保证持证上岗。履约验收时，向采购人提供上述人员相关资质证书原件（以及发证机关官网查询结果）和缴纳社会保险证明等相关资料。

（四）具体需求详见本部分项目需求书。

三、评分因素及评标标准

第一部分价格（20 分）			分值
1	价格	(1) 投标报价超过采购预算的，投标无效，未超过采购预算的投标报价按以下公式进行计算。 (2) 投标报价得分=（评标基准价/投标报价）×20 注：满足招标文件要求且投标报价最低的投标报价为评标基准价。	20
第二部分客观分（47 分）			分值
1	投标人业绩	完全按照以下要求提供投标人曾实施的非住宅物业服务业绩，提供的证明材料均不得遮挡涂黑，否则不予认定加分。 A. 合同原件电子件。包括合同金额、买卖双方名称及盖章、物业服务期限（合同服务起始日期为 2023 年 1 月 1 日或以后，且已经履行至少 1 年的时间）、物业服务内容（包含但不限于保洁服务、消控服务、综合维修	10

		服务)。 B.上述合同履行良好的相关证明材料原件电子件(加盖上述合同甲方单位公章或上述合同中的甲方印章)。 每个业绩2分,最多10分 注:如投标人提供的业绩为同一甲方单位的业绩,则不重复享受得分。	
2	投标人相关证书评价	投标人具备相关行业的质量管理体系认证、环境管理体系认证、职业健康安全管理体系认证,提供证书电子件。 具备1个证书得1分,最高3分	3
3	派驻综合管理员评价	投入的综合管理员为投标单位正式员工,提供综合管理员姓名、综合管理员开标日当月或上一月的由投标单位或其分公司缴纳社会保险证明电子件,否则不予认定加分。 (1)提供综合管理员本科或以上学历的毕业证书电子件且满足招标文件要求:2分,其他:0分; (2)提供综合管理员用户服务证明电子件(加盖用户单位公章),用户服务证明能表明该综合管理员具备五年(含五年)以上非住宅物业管理经验的:2分,其他:0分; (3)提供综合管理员身份证电子件,该综合管理员年龄在45周岁或以下的:1分,其他:0分。	5
4	派驻服务人员评价	(1)综合维修工:提供《特种作业操作证(低压电工作业)》和《特种设备作业人员证(电梯作业)》(项目代号T)证书电子件且满足招标文件要求,每个合格的同时具有双证的人员得2分,最多2分; (2)综合维修工:提供上述综合维修工(已提供(1)合格证书电子件的)开标日当月或上一月的由投标单位或其分公司缴纳社会保险证明电子件,每个合格的人员社保证明电子件得2分,最多2分; (3)消防监控室人员:提供《职业资格证书(建(构)筑物消防员)》或《消防设施操作员》(四级及以上)证书电子件且满足招标文件要求,每个合格的人员得2分,最多6分; (4)消防监控室人员:提供上述消防监控室人员(已提供(3)合格证书电子件的)开标日当月或上一月的由投标单位或其分公司缴纳社会保险证	22

		明电子件，每个合格的人员社保证明电子件得 2 分，最多 6 分； （5）保洁员：提供卫生防疫部门或医疗机构颁发的健康证电子件且满足招标文件要求，每个合格的人员得 1 分，最多 3 分； （6）保洁员：提供上述保洁员（已提供（5）合格证书电子件的）开标日当月或上一月的由投标单位或其分公司缴纳社会保险证明电子件，每个合格的人员社保证明电子件得 1 分，最多 3 分。	
5	人员培训方案	人员培训方案应包含培训计划、培训方式、培训目标、言行规范、仪表仪容、公众形象等。 每提供上述 1 项内容的得 0.5 分，最多 3 分。	3
6	保洁耗材评价	提供具有检测资质的第三方检测机构出具的针对拟投入本项目保洁耗材的 CMA 检测报告电子件，每个合格的电子件得 0.5 分，最多 1 分。	1
7	投标人承诺评价	承诺完全满足招标文件“报价要求”、“时间地点要求”、“付款方式要求”和“技术要求”的：3 分，其他 0 分。	3
第三部分主观分（33 分）			分值
1	针对本项目特点的人员、岗位配置方案评价	人员配置方案满足招标文件要求，内容无瑕疵：5 分； 人员配置方案满足招标文件要求，但内容存在 1 处瑕疵：4 分； 人员配置方案满足招标文件要求，但内容存在 2 处瑕疵：3 分； 其他：0 分；	5
2	针对本项目特点的专业化管理方案评价	方案满足招标文件要求，内容无瑕疵：5 分； 方案满足招标文件要求，但内容存在 1 处瑕疵：4 分； 方案满足招标文件要求，但内容存在 2 处瑕疵：3 分； 其他：0 分；	5
3	针对本项目特点的重点、难点的理解评价	理解满足招标文件要求，内容无瑕疵：5 分； 理解满足招标文件要求，但内容存在 1 处瑕疵：4 分； 理解满足招标文件要求，但内容存在 2 处瑕疵：3 分； 其他：0 分；	5
4	针对本项目特点的应急预案评价	至少包含当出现不可预知紧急情况时（例如停水停电、极端天气、群体事件、自然灾害等，可根据项目具体情况列举），如何保证服务正常运转的措施，临时增配人员设备、现有人员岗位职责临时增加、与相关政府部门	5

		协调配合等措施。 预案满足招标文件要求，内容无瑕疵：5分； 预案满足招标文件要求，但内容存在1处瑕疵：4分； 预案满足招标文件要求，但内容存在2处瑕疵：3分； 其他：0分；	
5	针对本项目特点的人员保密管理方案评价	方案满足招标文件要求，内容无瑕疵：5分； 方案满足招标文件要求，但内容存在1处瑕疵：4分； 方案满足招标文件要求，但内容存在2处瑕疵：3分； 其他：0分；	5
6	针对本项目特点的人员稳定性方案评价	方案满足招标文件要求，内容无瑕疵：5分； 方案满足招标文件要求，但内容存在1处瑕疵：4分； 方案满足招标文件要求，但内容存在2处瑕疵：3分； 其他：0分；	5
7	价格测算方案评价	价格测算方案评价，根据投标文件报价情况综合评定，其中社会保险、住房公积金应在投标文件中对人员保险、公积金缴纳类别及测算标准另附说明，如有人员享有优惠政策，须将享有优惠政策的批准文件和政策文件一并提供，否则不予认定 投标报价在不超采购预算的前提下，其合理性由评审委员会在评分中予以考虑。 价格测算方案科学合理：3分； 价格测算方案合理性方面存在1处瑕疵：2分； 价格测算方案合理性方面存在2处瑕疵：1分； 未提供测算方案或方案存在3处及以上瑕疵的：0分。	3
合计			100
注：本项所称“瑕疵”是指内容缺项、不完整或缺少关键点；非专门针对本项目或不适用本项目特性、套用其他项目内容；对同一问题前后表述矛盾；存在逻辑漏洞、科学原理或常识错误；不利于本项目目标的实现、现有技术条件下不可能出现的情形等任意一种情形。			

四、投标文件内容要求

（一）投标人须按照《投标须知》“C 投标文件的编制”中的相关要求编制投标文

件。

(二) 投标文件格式参照第五部分“投标文件格式”。

项目需求书

一、项目背景

- 1、天津外国语大学附属高新区海洋外国语学校项目物业服务面积为 18970 平方米；
- 2、本项目所属行业：**物业管理**。
- 3、项目地上建筑面积为 13060 平方米，地下建筑面积为 5910 平方米，项目容积率为 0.90，绿化面积 2480 平方米。项目内设有机动车停车位 57 个，均位于地下室。非机动车停车位 192 个。地下室包括设备机房和停车位。
- 4、出入口数量：2 个
- 5、项目设备情况：

序号	系统	设备名称	位置	数量	参数
1	供配电系统	变压器	一层变电站	2 台	SCB10-1000KVA
2		高低压控制柜	一层变电站	2 台	10±2*2.5%/0.4KV Dyn11 Ud=6%
3	避雷系统		地下一层至四层	1 系统	二类防雷
4	电梯系统	客梯	地下一层至四层	1 部	奥的斯 GeN3 额定功率 6.2KW 载重量 1050KG
5	给排水系统	直饮水源水箱	地下一层人防区	2 台	有效容积 28m³、57m³
6		直饮水源水泵	/		
7		直饮水供水泵	/		
8		生活水箱	地下一层人防区	3 台	有效容积 6.6m³、28m³、47m³
9		生活提升泵	地下一层	2 台	Q=2.31L/s H=44m

			给水泵房		N=3KW Q=0.78L/s H=44m N=2.2KW
10		臭氧加注混合泵	地下一层 中水泵房	1 台	产量 10g/h 消耗功率 250W
11		中水水箱	地下一层 中水泵房	1 台	不锈钢制品
12		中水供水泵	地下一层 中水泵房	2 台	Q=3.47L/s H=45m N=5.5KW Q=1.22/s H=45m N=4KW
13		潜污泵		40 台	50WQC15-22-2.2 50WQC25-25-3 50WQC30-22-4
14	消防系统	火灾自动报警系统	一层消控安控室	1	
15		消防控制室	一层	1	
16		消防水箱	屋面水箱间	2	不锈钢板制，有效容积 18 吨
17		喷淋系统泵	地下室消防泵房	2	Q=40L/s H=80m N=75KW
18		消火栓泵	地下室消防泵房	2	Q=15L/s H=70m N=22KW

19	智能化 系统	电子巡查管理 系统	有	1 套	1. 巡更棒; 2. IP 级别 $\geq$ IP67; 3. 读卡距离: $\geq 3-5\text{cm}$; 4. 存储容量: ≥ 40000 条。
20		视频安防监控系统	有	1 套	共有监控点位 456 个; 支持云 台控制, 可控制云台 8 个转向、 缩放、光圈
21		入侵报警系统	有	1 套	
22	楼内外标识 系统		有		全部建筑
23	传达室	门卫室	学校主入口 (南侧)、 次入口 (北侧)	2 座	
24	出入口的设 置	电动伸缩门、 铁艺推拉门	学校主入口 (南侧)、 次入口 (北侧)	2 樘	
25	VRV空调	空调	教学楼、办公楼		VRV空调室外机组 24套 室内机组 236 套
26	空调	柜机和挂机空调	消控室、更衣室电 站、弱电机房、南门 岗、北门岗		柜机空调8台、 挂机空调2台
27	暖通系统	真空电热水机组	负一层	1套	海泰津热能源公司 (供热单位)
28	喷淋水管保 温	电伴热控制开关	一层电箱控制室	7个	电伴热共计约1000米

二、物业投入人员岗位及每个岗位的需要人数

序号	岗位名称	人数	要求	是否接受退休人员	工作时间
1	综合管理	1	男女不限，45 周岁以下（含 45 周岁），常驻此服务项目，不得兼管其他项目；具有较高的政治素养和奉献精神；本科及以上学历，五年（或以上）非住宅物业管理经验；为供应商正式员工。	否	正常班 8:00-17:00
2	综合服务	1	男女不限，55 岁以下，三年（或以上）相关管理经验；具有较高的政治素养和奉献精神。	否	正常班 8:00-17:00
3	综合维修工	2	男 60 岁以下，为投标人正式员工，持《中华人民共和国特种作业操作证(低压电工作业)》、《特种设备作业人员证（电梯作业）》（项目代号 T）证书上岗。	否	正常班 8:00-17:00
4	消控室人员	6	男，50 岁以下，均持国家认可的四级《建构筑消防证书》，爱岗敬业遵纪守法，具一年以上同岗位实际工作经验，熟悉消防日常工作操作流程，具良好服务意识，有敬业、刻苦精神。	否	8 小时/班 三班两运转 （与采购人共同值守）
5	保洁员工	6	男女不限，男 55 岁以下，女 50 岁以下，普通话标准，身体健康，爱岗敬业，具有良好的服务意识，持《健康证》	否	正常班 8:00-17:00
合计人数		16 人			

注：

一旦获得成交资格，上述人员按要求投入本项目服务，非经采购人同意，不随意更换人员。以上人员均不接受退休人员。按劳动法和国务院关于职工工作时间的规定，

正常情况下，上述人员每日工作不超过 8 小时，每周工作不超过 40 小时。但整体安排需要根据学校实际情况，安排加班的，成交供应商应配合并向劳动者支付加班费用。

三、各岗位人员具体工作内容、职责及服务标准

- 1、房屋本体的维修、养护管理服务
- 2、项目大修及设施设备运行服务服务
- 3、消防值班及监控系统管理服务
- 4、环境保洁维护服务
- 5、其它配套服务
- 6、其它综合管理服务

四、总体要求：

1. 物业公司为学校提供优质高效的物业管理服务，保障学校各项事业稳步发展。主要表现在为学校正常运行、师生家长满意、社会形象提升、事业长远发展四个方面提供科学而及时、热情而细致的服务。

2. 物业管理公司对所录用人员要严格政审，保证录用人员没有违法犯罪记录、持有所从事岗位的上岗资格，并保持人员稳定。本项目选派人员须经校方初筛面试，取得校方认可后方可派驻至学校工作。

3. 物业管理公司各类人员按岗位着装要求统一，各类管理人员要言行规范，保持仪容仪表，树立公众形象。

4. 合同期满后，原物业管理公司与新接管物业管理公司须绝对服从校方的指挥，进行设备清点、登记、移交，确保完好无损，并需将物业管理有关资料整理封存，无条件完整的移交，不得以任何理由、借口缓交或不交。

5. 物业全体员工需遵守学校相关规章制度。

6. 物业需配合学校做好日常后勤工作，服从综合办公室管理。

7. 除学校特别要求外，物业经理合同期内不能无故更换，如需更换必须有不少于半年的交接期。其他员工如需更换必须有不少于一个月的交接期。

8. 在处理特殊事件和紧急突发事件时，校方对物业管理公司的人员有直接指挥权。

五、服务内容及要求：

1. 节日布置内容及标准：

(1) 寒暑假后开学前完成节日布置：包括但不限于气球、横幅等，满足学校要求。

2. 环境保洁维护内容、标准

(1) 清洁保洁是指为保持校园教学楼内公共区域（大厅、大门、楼道、楼梯上述部位内所有设施用品和饰物）、庭院、外场（庭院、大门前、室外停车场、通道、广场、绿地等）、外墙外窗（建筑物的外墙和外窗），学校屋顶农场（随季节变化及时清理）的环境卫生清洁管理工作。卫生物料费（包括但不限于垃圾袋、扫帚、拖布、消毒液、洁厕灵、大盘纸等）由供应商承担。

(2) 保洁卫生实行责任制，有专职保洁人员和明确的责任范围，实行标准化清洁保洁，保障每个楼层有人员在师生到校前及在校期间将服务区内的卫生清洁好，同时学生课间休息时间尽量减少保洁服务活动，公共区域的保洁活动可安排在学生上课时间进行，但不可影响教学。保洁范围包括但不限于楼道、卫生间、功能教室（机房、实验室、艺术教室、自习室等）、会议室、接待室，小学教室每周做一次卫生、中学教室每月集中做两次卫生，教师办公室每月集中清理两次门窗，各区域功能教室每月清洁两次。在校保洁人员上岗需要与学校作息時間一致，保证学生在校期间清洁工作，保证周六日及法定节假日期间学校清洁工作。

(3) 公共区域服务标准

①地面光亮无水迹、污迹，无尘物。②楼梯、走廊、指示牌、门牌、通风窗口、地角线、墙壁、柱子、顶板无尘和无污物。③垃圾筒内垃圾不超过1/2，并摆放整齐，外观干净。④花盆外观干净，花叶无尘土，花盆内无杂物。⑤玻璃、门窗无污迹、水迹、裂痕，有明显安全标志。⑥厅堂内无蚊蝇。⑦灯饰和其它饰物无尘土、破损。⑧大厅入口地台、梯级、墙壁表面、所有玻璃门窗及设施无尘土、光亮、无污迹、水迹。⑨大厅天花板无尘埃。⑩无鼠害、无蚊蝇、无蟑螂。

(4) 公共区域服务要求

①清理校园内的所有垃圾，对垃圾进行分类回收、收集及清理。②清洁所有出入口、大门及门牌、清洁所有窗户及指示牌。③清除所有手印、污渍，包括楼梯墙壁、所有扶手、栏杆及玻璃表面。④清扫所有通风窗口、清扫空调风口百叶及照明灯片、座椅、标识牌等进行刷漆维护。⑤拖擦地、台表面、清洁所有楼梯、走廊及窗户。⑥清洁所有灯饰、洗刷大厅入口地台、梯级、大厅天花板尘埃。⑦擦净入口大厅内墙壁表面和所有玻璃门窗及设施；⑧为学校提供擦手纸、卷纸、洗手液等消耗品。

(5) 公共卫生间服务标准

①门、窗、天花板、墙壁、隔板无尘物、无污迹、无尘物。②玻璃、镜面明亮无水迹。③地面墙角无尘、无污迹、无杂物、无蛛网、无水迹。④地面、水龙头、弯管、

马桶座及盖、水箱等无污迹、无污物，电镀件明亮。⑤便池无尘、无污迹、无杂物，小便池内香球不少于 2 个，并及时更换；小便池所用电池及时更换。⑥桶内垃圾不超 1/2 即清理。⑦设备（烘手器、灯、开关、暖气、通风口、门锁等）无尘、无污迹。⑧空气清新、无异味。⑨保证卫生间洗手液、擦手纸、卫生纸等物品的完备。

（6）公共卫生间服务要求

①擦净所有门、天花板。②擦冲及洗净所有洗手间设备。③擦净所有洗手间镜面。④擦净地、台表面。⑤天花板及照明设备表面除尘。⑥擦净排气扇。⑦提供并及时补充清洁液和卫生纸、抽纸等日常消耗品。⑧清理垃圾桶脏物。⑨清洁卫生洁具。便器清水冲洗后，使用洁厕灵刷洗次外围，随时保持清洁。⑩门把手、水龙头、门窗、洗手池、便池随时保持清洁，抹布、拖把明确标记，严格区分，不得混用，每次使用后冲洗消毒。

（7）外场保洁服务标准

①庭院、广场地面清洁无废弃物。②保洁重点是烟头、废纸、杂物等，随时捡拾入桶。③垃圾清运及时，垃圾站消毒，无蚊蝇滋生。④清扫及时，地面无积水、积雪。⑤按期开展消杀虫害、蟑螂、老鼠等工作，夏季每周进行清理。

（8）外场保洁服务要求

①室外垃圾桶内垃圾的清运。②围栏的清洁。③全楼垃圾清运。④庭院广场地面清洁。⑤夏季清除积水、冬季清扫积雪。⑥校园内无蚊蝇滋生。⑦校内无烟头及白色垃圾。

（9）报告厅及各开放功能区域（图书馆、家长接待室、体育馆、会客室、音乐教室、多功能教室、舞蹈教室等及校方安排的其他功能教室）

①每日清洁一次地面。②每周清洁一次门、窗台、窗框。③雨后及时清洁玻璃。④家具清洁及养护随时做。⑤灯具清擦寒暑假各一次。

（10）校园内

①随时清洁地面、主楼露台杂物。②随时清擦台阶。③每月清洁一次路灯、地灯。④每周清洁一次宣传栏。⑤每天清洁一次自行车存车处。⑥每日对食堂进行清洁。

（11）垃圾清运

①垃圾清运实行“定点定车定人，固定清运”的原则。②要经常清洗运送车辆，检修车辆，保持整洁、卫生和完好状态。③要保证安全操作清运，如有特殊情况发生，要及时停运，在第一时间告知主管领导另作处理，避免安全事故发生。④必须爱护垃

圾桶、垃圾箱、垃圾台等环卫设施，爱护清运车辆，不得野蛮清运，恶意损坏设施及车辆。⑤为保护清运人员的健康，清运人员在工作时要有必要的劳保用品。⑥生活垃圾外运费用由中标单位承担。

(12) 绿化养护管理

①负责校内绿化养护工作，保证绿化修剪整齐有序。② 教学楼绿植每周浇水、养护两次。③ 教学楼内植株品相端正，每周定期修剪。④ 每年定期进行施肥、除草、防冻灌溉作业。⑤做好冬季绿植的防寒防冻工作。⑥适时组织绿植打药，绿化面积 2480 m²，服务期内不少于 3 次。⑦屋顶农场种植应季蔬菜，定期养护，确保现场无杂物，确保通知学校及时采摘应季蔬菜。⑧提供室内绿植租摆：包括凤尾竹 6 个（规格 2 米）、小绿萝 73 个（规格 0.3 米）、发财树 1 个（规格 1.9 米）、绿萝柱 32 个（规格 1.5 米）、平安树 2 个（规格 1.6 米）、万年青 6 个（规格 1 米）、夏威夷竹 3 个（规格 1.7 米）、幸福树 2 个（规格 2.4 米）。室内绿植摆放合理，定期进行浇灌、更换，重要活动及节日按照校方要求进行环境布置，该费用由中标供应商提供。⑨室外植物（乔木、灌木 232 株等）因养护不周伤损的，要及时按照原质量、原品种补种，并养护成活，费用由中标供应商承担。

(13) 消杀虫控服务

①定期做好日常消杀虫控工作。②根据季节变化，定期对校区内公共区域各出入口、教室、卫生间、垃圾桶，面积 18970 平米，利用消杀、捕鼠器、鼠饵站、粘鼠板等进行消杀，鼠患 1 次/11-4 月，蚊蝇 1 次/11-4 月，2 次/5-10 月，确保消杀效果，符合相关卫生标准。

(14) 化粪池清掏服务

①校内化粪池 1 座，每学期清掏一次。

3. 设施设备管理服务内容及标准

代建交付的设备图纸、档案资料齐全，管理完善，配备有资质专业技术人员，维修和操作人员持证上岗。针对不同设备定期保养、检修、保持设备运行正常并有针对突发事件的应急措施；维修所需配件必须在3天内提供到位。

(1) 供配电系统

1) 对智慧电站设备进行 24 小时远程值守，并每天至少巡查两次，确保正常巡行。

- 2) 在服务期内完成变压器预防性检测一次、清扫两次、绝缘工器具检测两次，绝缘护具检测两次。
- 3) 统筹规划，做到合理、节约用电。保证 24 小时正常运行。
- 4) 加强日常维护检修，公共使用的照明、指示灯具线路和开关要保证完好。
- 5) 设备出现故障时，维修人员应在 10 分钟内到达现场，设备维修合格率达到 100%，一般性维修不过夜。巡站人员应持《特种作业操作证（低压电工）》。
- 6) 严格执行用电安全规范，确保用电安全，限电、停电按规定提前通知校方。
- 7) 负责与国家电网的日常工作联络。
- 8) 负责学校路灯及外围灯的维护。
- 9) 如供配电系统出现问题，包括电站内配件更换、各楼层及各站室空开，楼内教室、场馆及公区照明，外围道路照明、围墙灯、探照灯，及楼内外标识系统包括但不限于出入口标识、安全标识、门牌，对各类有源发光标识进行检修维护，随时更换损坏原件，配电室及附属箱柜，发现损坏立即维修。
- 10) 负责变电室日常巡视、清洁卫生、远传数据生成报表、24 小时监控、停电检修及缺陷管理，并有相关记录。
- 11) 以上检测或检查工作有记录，每月反馈至学校归档。

(2) 消防系统

- 1) 消防控制及消防系统配备齐全，完好无损，可随时使用。
- 2) 突发性应急预案齐备，流程完善，责任落实到人。
- 3) 每日检查管网水压情况，保证感应元件有效；重点消防设施每日巡查 1 次，消防泵、喷淋泵每月启动 1 次，按照相关部门要求定期进行消火栓功能年检，各项记录完善，责任到人。
- 4) 每年检查 1 次灭火器。按照相关部门要求每年对全部灭火器进行一次全面维修检测（现有 4kg 干粉灭火器 205 具，7kg 手提式二氧化碳灭火器 60 具，4kg 手提式磷酸铵盐干粉灭火器 20 具，服务期内若有新增的，也应纳入检测范围），具备使用功能。合同期内完成一次消防电器检测。
- 5) 紧急疏散通道畅通，照明设施，引路标志完好。
- 6) 消防排风系统完好无损，可随时启用。
- 7) 负责学校的消防系统日常运行维护保养工作。维护保养范围包括消防供配电设施，火灾自动报警系统，自动喷淋系统，消防给水系统，室内外消火栓系统，机械加压送

风系统、排烟系统、应急广播系统、消防专用电话系统、消防分割系统、应急照明疏散系统。对消防所有维保范围每月进行一次检测，形成报告报送消防部门备案并在学校留档。

8) 以上检测或检查工作有记录，每月反馈至学校归档。

(3) 电梯系统

- 1) 配有《特种设备作业人员证（电梯作业）》（项目代号 T）证书，不少于 1 人。
- 2) 委托专业维护保养单位进行定期保养，每年对校内 1 部电梯进行安全检测并持有效的《安全使用许可证》。
- 3) 电梯发生一般故障，专业维保人员一小时内到达现场维修，发生电梯困人或其他重大事件时，物业管理须人员在 2 分钟内到现场应急处理。
- 4) 以上检测或检查工作有记录，每月反馈至学校归档。

(4) 给排水系统

- 1) 给水：保证服务范围内用水供应，非市政停水时，十分钟内到现场处理供水系统故障；生活水箱按照相关规定每半年由专业单位进行水箱清洗一次，并出具相应的检测报告。
- 2) 排水：雨水井、排污泵、潜水泵能正常使用，污水井排水通畅，雨水井雨季到来前彻底清理一次，保证不存雨水。排污管网系统（化粪池）每月巡查 1 次，并每年负责清理 2 次；污水井、雨水井每周巡查 1 次，地下管井、每月检查 1 次，保证管井排水通畅、无堵塞外溢，井内无沉积物，保温层完好。
- 3) 每年进行 2 次生活水箱清洗（1 个 57m³ 水箱，1 个 9m³ 水箱）。
- 4) 以上检测或检查工作有记录，每月反馈至学校归档

(5) 直饮水机

- 1) 每日对直饮水机进行巡视记录。
- 2) 负责监管专业直饮水机厂家定期对系统进行维护保养；
- 3) 发现问题及时向校方汇报。

(6) 楼内外标识系统

保证楼内外各类标识的干净与完整，包括但不限于出入口标识、班牌、门牌的定期对各类有源发光标识进行检修维护，随时更换损坏原件。

(7) 避雷系统

按照天津市相关要求，定期对项目避雷设备设施进行检测，按照相关标准进行维

维护保养。每年雷雨季到来前委托专业机构进行一次防雷检测，检测报告反馈至学校归档。

(8) 空调系统（VRV 空调 分体空调 精密空调）

- 1) 定期做好出风口滤网及风道的清理，保证设备正常运行。如遇设备故障，及时维修。
- 2) 校内现有 VRV 空调机组 24 台。现有美的品牌室内 VRV 空调机组 236 套，美的品牌室外 VRV 空调机组 22 套，CL 品牌室外 VRV 空调机组 2 套。
- 3) 校内现有柜机空调8台、挂机空调2台。

(9) 暖通系统

- 1) 冬季供暖前对学校所有供暖区域设备进行统一检修，发现问题及时解决，保证冬季供暖的正常。
- 2) 负责监管供暖单位定期对热力机房设备进行维修养护。定期检查电表读数有无异常。

(10) 公共卫生间

- 1) 制定公共卫生间设备的岗位责任制，做好巡回检查、维护保养运行记录，制定管理维修档案等管理制度并严格执行。
- 2) 确保公共卫生间及无障碍卫生间的设施设备，性能完好，使用正常，无破损短缺。

(11) 外围设施（包括但不限于旗杆、景观设施、雕塑等）

外围公共设施，每日一次巡视检查发现损坏立即修复，保持原有风貌，并保证其使用安全。及时适当摆放绿植，保持原有景观、雕塑美观。对以上检测或检查工作进行记录，每月反馈至学校归档。

(12) 智能化系统运维

- 1) 多媒体会议系统、公共信息发布及智慧班牌系统、校园广播系统、多媒体教学系统及录播系统、计算机教室（英语听说）、校园智慧云平台、教师办公计算机、打印机、监控探头零配件维系更换；
- 2) 校内 456 个摄像头的正常运行和存储；
- 3) 根据学校实际需要，协助进行网络改造（包括但不限于网线改造、分线并线、学校采购的各类网络设备安装调试等）。

(13) 食堂设备维护

食堂设备预计 2026 年 9 月投入使用

- 1) 合同期内烟道、风机清洗 2 次；
- 2) 隔油池清理每季度一次，合同期内清理 4 次；

3)厨房燃气报警器，合同期内检测1次。

(14) 新风系统

1)夏季供冷前对出风口滤网及风道的进行清理，保证设备正常运行。

2)本合同期内为学校新风系统设备提供一次专业清洗工作，达到新风净化杀菌除尘效果。

(15) 各功能教室、教室、办公室等室内设施设备维修维护

区域设施设备进行维护检修，发现问题及时处理。

(16) 一层喷淋水管保温设备维修维护

定期检查电伴热系统，发现问题及时处理。

3. 消防、监控系统管理

监控系统管理是指负责校园内监控系统的值班、检查、检测。

(1) 服务要求

①控制室按国家要求配齐人员，双人24小时值班，随时了解校园消防自动报警系统及附属设备、通讯系统、自控系统及闭路监控系统的运行情况。②制定弱电设备维修计划，并组织实施。③制定停电、强电磁干扰、系统故障无法排除等非正常状态的应急措施。④及时排除各系统运行中的故障。⑤定期对各系统进行检查、检测，保证正常运行。⑥做好设备机房的卫生清洁、安全、防火、防鼠工作。⑦定期进行应急演练并反馈至学校。

(2) 服务标准

①24小时值班，消防监控室每班次值班人员不少于2人。②保证校园内消防自动报警系统、门禁系统、自控制系统及闭路监控系统运行正常，各系统工作稳定。③保证各系统设备灵敏可靠。④一般性故障立即排除，零维修合格率100%。暂时不能处理的通知有关部门采取应急措施，应急措施得当有效。⑤设备机房整洁、安全。⑥值班人员必须持证上岗。

4. 日常维修及耗材管理

1)完成跑道维修（约20平方米），铺设不锈钢板（约10平方米）；

2)完成公区1.2米以下墙面涂刷（约800平方米）；

3)完成其他工程类小型维修，包括但不限于卫生间漏水、室内门窗更换、线路改造等；库房备件充足，包括但不限于水龙头、平顶灯、防锈漆、护角条、插座、玻璃胶等。

4) 房屋本体的维修、养护管理内容及标准包括但不限于：房屋外檐外观完好、整洁、无脱落、无污渍、无纸张乱贴、乱涂、乱画和乱悬挂现象，如有以上问题，需及时解决。

屋面无违反规划私搭乱建、无杂物堆放。天花板无破损、无脱落隐患，如有以上问题，需及时解决。地面：平整、干净、无塌陷、无污染、无杂物，及时更换损坏的各类井盖。

房屋的大修、拆改维修费用单项在 10000 元（该报价为物业询价和学校询价）以下由物业承担维修，超出维修范围由物业提供维修及改造方案经学校同意后进行维修改造，具体维修情况及费用以实际发生情况为准。须随时为学校室内外高空作业维修提供保障，包括但不限于旗杆、体育馆、大厅等室内外高空维修。

六、费用承担说明

1. 物业服务费的结算形式采用根据服务内容据实审计结算。

2. 投标人为本项目配备的管理服务人员，其工资、社保、福利等须符合天津市劳动用工政策。

3. 本项目其他日常运营费用投标人按招标要求进行测算，报价成本核算中，管理人员、维修人员、保洁、消控等人员分开报价。

七、项目管理要求

(1) 思想政治要求

1. 政治上与政府保持高度一致

物业公司所体现和代表的是学校的管理与服务机构，学校的所有人员包括物业服务人员都代表着学校的形象。因此，物业管理公司必须服从与学校的统一领导和指挥，在政治上必须与政府保持高度一致。为此，物业公司人员特别是管理人员、骨干人员和重要岗位人员要加强政治思想学习，了解和掌握党的方针、政策，不断提高自身政治修养，并在日常的管理服务中加以落实。

2. 要具有高度的政治敏锐性和警惕性

物业管理公司员工除了执行本岗职能外，要严格遵守《保密守则》。

3. 加强政治思想教育

党员干部要带头组织大家学习党的路线、方针、政策，进行经常性的政治思想教育，建立长效机制，充分发挥党员的先锋模范作用，不断提高广大员工的政治思想觉悟。

4. 遵守校规，驻场员工不得与师生发生任何冲突。

(2) 管理人员要求

1. 中标人派驻现场项目综合管理人员须为投标人正式员工，在投标文件中须提供劳务合同复印件；要求有三年以上物业管理经验，并有较好业绩，需持有由国家住建部颁发的《中华人民共和国物业管理师资格证书》或天津市物业管理办公室颁发的《天津市物业管理项目经理岗位证书》。

2. 主要岗位负责人，要求有一年以上物业管理工作经验，并有较好业绩。

3. 工程技术人员必须具有相关专业的上岗证书。

4. 重要岗位工作人员要具有较高的政治素质，共产党员优先考虑，或在重要岗位上注意培养共产党员。

(3) 服务人员要求

1. 服务人员按岗位要求统一着装、言行规范，仪容仪表端庄；无不良嗜好和犯罪记录，身体健康无传染病，派驻人员入校前必须提供体检健康报告。

2. 工程服务人员具有各岗位从业人员上岗证（如：高压电工、维修电工、制冷与空调工等上岗证件），60 岁以下，持证上岗。

3. 环境部人员要求平均年龄在 55 岁以下，身体健康无传染疾病，爱岗敬业。

4. 消控值班人员须持消防设施操作员职业资格证书上岗，50 岁以下，具备应急处置能力；实行 24 小时双人值班制，确保监控系统正常运行；定期开展消防演练与技能培训，提升实战响应水平。

八、应急服务要求

当出现不可预知紧急情况时（例如停水停电、极端天气、群体事件、自然灾害等），物业保证服务正常运转的措施，包括但不限于临时增配人员、临时调集设备、现有人员岗位职责临时增加、与相关政府部门协调配合等。

九、人员保密要求

保证物业服务过程中有可能获取的保密信息不泄露的措施，包括但不限于制定保密制度、服务人员保密培训、重点岗位双人服务、泄密惩罚办法。

十、人员稳定性要求

在整个服务期内，人员更换率不得超过 20%，更换人员不得低于采购需求，且应经采购人同意。

十一、进驻和接管要求

中标（成交）后，及时配齐所需人员、工具、设备等，在规定的时间内保证全体服务人员按时进场服务，如果为新任服务公司，则还需与前任公司进行交接，保留相关记录，做到服务平稳过渡，对采购人工作无不良影响。

十二、费用分割

1. 物业服务人员的统一服装、绿植租摆等费用由中标供应商提供。
2. 物业服务（环境清洁、工程维修）中使用的工具和耗材等由中标供应商提供。
3. 绿植租摆、垃圾清运、烟道清洗、隔油池清掏、化粪池清掏、灭火器更换、消防系统检测及运维、消杀生物病媒防治、电梯检测和避雷系统检测费由中标供应商提供。
4. 配电室集中控制运维服务费用由中标供应商提供。
5. 单件 10000 元以下的维修及物料费用由物业承担，包括但不限于房屋本体的修补、供配电、消防、电梯、给排水、空调、智能化等，及小型施工、改造。
6. 不提供物业服务人员免费食宿；
7. 物业办公所需办公家具及办公设备由中标供应商提供。

十三、服务过程中，对中标供应商评价考核验收标准

按照采购合同的约定和现行国家标准、行业标准或企业标准对每一服务环节、安全标准的履约情况进行考核与验收。必要时，采购人有权邀请参加本项目的其他投标人或者第三方机构参与验收。参与验收的投标人或者第三方机构的意见作为验收书的参考资料一并存档。验收结束后，应出具验收报告，列明各项服务的考核验收情况及项目总体评价，由验收双方共同签署。

十四、其他要求

1. 在委托管理期限内，采购人将提供必要的管理用房，供中标人免费使用，不提供住宿。
2. 投标人应根据本企业的成本自行决定报价，但不得以低于其企业成本的报价投标；投标人的投标报价，应是本项目采购范围和招标文件及合同条款上所列的各项内容中所述的全部。

3. 由于项目服务的特殊性，正常工作时间外、节假日物业管理服务均属于应提供正常服务的时间，中标方已将由此产生的加班和服务延时等所有费用，招标方无需另行支付，请投标方充分考虑此部分费用。如招标单位临时性任务需中标方人力支持所产生的用工费用，招标方均不再另行支付。

4. 所有人员工资待遇不得违反国家最新修订的《劳动合同法》和《劳动法》规定及天津市本地区相关规定，投标人自负盈亏及独立承担一切与合同有关的相关责任。

5. 供应商应保持项目管理服务人员稳定，从事特殊工种的物业服务人员，必须按法规要求持相应有效期内资格证书上岗，且特殊岗位人员离职、更换需征求采购人认可。

6. 中标方须对本项目实施独立和完整的项目管理，在人员、财务等方面不得与其他项目合并管理和使用。

7. 中标方及其全部工作人员均应服从招标方领导，完成招标方交办的临时性工作任务。遇特殊天气、防灾、防汛等特殊情况，中标方工作人员应提前到岗或延迟离岗，服从招标方统一调度，保证项目正常运行。

8. 中标方所聘员工身体健康，品行端正，提供无犯罪证明。

9. 中标方及其全部工作人员均应服从招标方领导，招标方领导有权对中标方项目负责人及员工提出人员更换。

10. 中标方应配合相关政采要求，对员工进行健康管理。

第三部分投标须知

A 说明

1. 概述

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》《中华人民共和国招标投标法》等有关法律、法规和规章的规定，本采购项目已具备招标条件。

1.2 本招标文件仅适用于投标邀请函中所叙述项目货物和服务的采购。

1.3 参与招标投标活动的所有各方，对在参与招标投标过程中获悉的国家、商业和技术秘密以及其它依法应当保密的内容，均负有保密义务，违者应对由此造成的后果承担全部法律责任。

2. 定义

2.1 “采购人”和“招标人”系指本次招标活动的采购单位。“采购代理机构”系指组织本次招标活动的机构，即“天津市滨海新区政府采购中心”。

2.2 “投标人”系指响应招标、参加投标竞争的法人、其他组织或者自然人。

2.3 “服务”系指招标文件规定的投标人为完成采购项目所需承担的全部义务。

3. 解释权

3.1 本次招投标的最终解释权归为采购人、采购代理机构。

3.2 本文件未作须知明示，而又有相关法律、法规规定的，采购人、采购代理机构将对此解释为依据有关法律、法规的规定。

4. 合格的投标人

4.1 符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条供应商参加政府采购活动应当具备的条件及其他有关法律、法规关于供应商的有关规定，有能力提供招标采购服务的供应商。

4.2 符合《投标邀请函》中关于供应商资格要求（实质性要求）的规定。

4.3 关于联合体投标

若《投标邀请函》接受联合体投标的：

（1）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，以一个供应商的身份共同参加政府采购。

（2）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《投标邀请函》规定的供应商资格条件（实质性要求）。

（3）联合体各方之间应当签订共同投标协议并在投标文件内提交，明确约定联合体主体及联合体各方承担的工作和相应的责任。联合体各方签订共同投标协议后，不得再以自己名义单独在同一合同项下投标，也不得组成新的联合体参加同一合同项下的投标。

（4）下载招标文件时，应以联合体协议中确定的主体方名义下载。

（5）联合体投标的，应以主体方名义提交投标保证金（如有），对联合体各方均具有约束力。

（6）由同一专业的单位组成的联合体，按照同一项资质等级较低的单位确定资质等级。业绩等有关打分内容根据共同投标协议约定的各方承担的工作和相应责任，确定一方打分，不累加打分；评审标准无明确或难以明确对应哪一方的打分内容按主体方打分。

（7）联合体中任意一方为中小企业的，该方应提供《中小企业声明函》。

（8）联合体各方应当共同与采购人签订采购合同，就采购合同约定的事项对采购人承担连带责任。

4.4 关于关联企业

除联合体外，法定代表人或单位负责人为同一个人或者存在直接控股、管理关系的不同供应商，不得同时参加同一项目或同一子项目的投标。如同时参加，则评审时

将同时被拒绝。

4.5 关于分公司投标

根据国务院《物业管理条例》第三十二条的规定“从事物业管理活动的企业应当具有独立的法人资格”，因此本项目不接受分公司投标。

4.6 关于提供前期服务的供应商

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，不得再参加该采购项目的其他采购活动。

4.7关于中小微企业投标

中小微企业是指符合《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库[2020]46号）规定的供应商。中小微企业参与投标应提供《中小企业声明函》。

根据财库〔2014〕68号《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》，监狱企业视同小微企业。监狱企业是指由司法部认定的为罪犯、戒毒人员提供生产项目和劳动对象，且全部产权属于司法部监狱管理局、戒毒管理局、直属煤矿管理局，各省、自治区、直辖市监狱管理局、戒毒管理局，各地(设区的市)监狱、强制隔离戒毒所、戒毒康复所，以及新疆生产建设兵团监狱管理局、戒毒管理局的企业。监狱企业投标时，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，不再提供《中小企业声明函》。

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，残疾人福利性单位视同为小型、微型企业。

5. 合格的服务

5.1 投标人所提供的服务应当没有侵犯任何第三方的知识产权、技术秘密等合法权益。

5.2 投标人提供的服务应当符合招标文件的要求，并且其质量完全符合国家标准、行业标准或地方标准。

5.3系统软件、通用软件必须是具有在中国境内的合法使用权或版权的正版软件，涉及到第三方提出侵权或知识产权的起诉及支付版税等费用由投标人承担所有责任及费用。

6. 投标费用

6.1 本项目不收取招标代理服务费。

6.2 无论投标过程中的做法和结果如何，投标人自行承担所有与参加投标有关的费用。

7. 信息发布

本项目需要公开的有关信息，包括招标公告、更正公告、中标公告、终止公告等与招标活动有关的通知，采购人、采购代理机构均将通过“天津政府采购网（<http://tjgp.cz.tj.gov.cn>）”和“天津政府采购中心网（<http://tjgpc.zwfwb.tj.gov.cn/>）”公开发布。投标人在参与本采购项目招投标活动期间，请及时关注上述媒体和天津市政府采购中心招投标系统“查看项目文件”的相关信息。因没有及时关注而未能如期获取相关信息，投标人自行承担由此可能产生的风险。

8. 询问与质疑

8.1 根据《政府采购质疑和投诉办法》（财政部令第94号）、《天津市财政局关于转发<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>的通知》（津财采[2017]4号）的要求及委托代理协议的授权范围，针对采购文件的询问、质疑应当向采购人提出；针对采购过程、采购结果的询问、质疑应当向天津市滨海新区政府采购中心提出。

8.2 询问

（1）询问可以采取电话、当面或书面等形式。

（2）采购人应当自收到供应商询问之日起3个工作日内作出答复，但答复的内容不得涉及商业秘密或者依法应当保密的内容。

8.3 质疑

(1) 提出质疑的供应商应当是参与所质疑项目采购活动的供应商。

(2) 供应商认为采购文件、采购过程和采购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,以书面原件形式针对同一采购程序环节一次性向采购人提出质疑,否则不予受理。

针对采购结果的质疑,供应商可通过天津市政府采购中心招投标系统“质疑”模块在线提出。

(3) 质疑函应当符合《政府采购质疑和投诉办法》(财政部令第94号)第十二条的规定,并按照统一格式提出(具体格式可参照天津市政府采购网(<http://tjgp.cz.tj.gov.cn>)“下载专区”中的“质疑函格式文本”)。质疑函应当明确阐述采购文件、采购过程、采购结果使自己的合法权益受到损害的法律依据、事实依据、相关证明材料及证据来源,以便于有关单位调查、答复和处理。

(4) 供应商质疑应当有明确的请求和必要的证明材料。质疑内容不得含有虚假、恶意成份。依照谁主张谁举证的原则,提出质疑者必须同时提交相关确凿的证据材料和注明证据的确切来源,证据来源必须合法,采购人或天津市滨海新区政府采购中心有权将质疑函转发质疑事项各关联方,请其作出解释说明。对捏造事实、滥用维权扰乱采购秩序的恶意质疑者,将上报天津市滨海新区财政局政府采购办公室依法处理。

8.4 针对询问或质疑的答复内容需要修改采购文件的,其修改内容应当以天津市政府采购网发布的更正公告为准。

9. 其他

本《投标须知》的条款如与《投标邀请函》、《招标项目需求》就同一内容的表述不一致的,以《投标邀请函》、《招标项目需求》中规定的内容为准。

B 招标文件说明

10. 招标文件的构成

10.1 招标文件由下述部分组成:

- (1) 投标邀请函
- (2) 招标项目需求
- (3) 投标须知
- (4) 合同条款
- (5) 投标文件格式
- (6) 本项目招标文件的更正公告内容（如有）

10.2 除非有特殊要求，招标文件不单独提供招标项目使用地的自然环境、气候条件、公用设施等情况，投标人被视为熟悉上述与履行合同有关的一切情况。

10.3 加注“★”号条款为实质性条款，不得出现负偏离，发生负偏离即做无效标处理。

10.4 招标文件中涉及的参照品牌、型号仅起说明作用，并没有任何限制性，投标人在投标中可以选用其他替代品牌或型号，但这些替代要实质上优于或相当于招标要求。

11. 招标文件的澄清和修改

11.1 投标截止前，采购人、采购代理机构需要对招标文件进行补充或修改的，采购人、采购代理机构将会通过“天津市政府采购网”、“天津市政府采购中心网”以更正公告形式发布。

11.2 更正公告一经在“天津市政府采购网”、“天津市政府采购中心网”发布，天津市政府采购中心招投标系统将自动发送通知至已报名供应商的“查看项目文件”，视同已书面通知所有招标文件的收受人。请参与项目的供应商及时关注更正公告，由此导致的风险由投标人自行承担，采购人、采购代理机构不承担任何责任。

11.3 更正公告的内容为招标文件的组成部分。当招标文件与更正公告就同一内容

的表述不一致时，以最后发出的更正公告内容为准。

11.4 招标文件的澄清、答复、修改或补充都应由采购代理机构以更正公告形式发布，除此以外的其他任何澄清、修改方式及澄清、修改内容均属无效，不得作为投标的依据，由此导致的风险由投标人自行承担，采购人、采购代理机构不承担任何责任。

12. 答疑会和踏勘现场

12.1 采购人、采购代理机构召开答疑会的，所有投标人应按《投标邀请函》规定的时间、地点参加答疑会。投标人如不参加，其风险由投标人自行承担，采购人、采购代理机构不承担任何责任。

12.2 采购人、采购代理机构组织踏勘现场的，所有投标人按《投标邀请函》规定的时间、地点参加踏勘现场活动。投标人如不参加，其风险由投标人自行承担，采购人、采购代理机构不承担任何责任。

12.3 采购人、采购代理机构在答疑会或踏勘现场中口头介绍的情况，除经“天津市政府采购网”、“天津市政府采购中心网”以更正公告的形式发布外，不构成对招标文件的修改，不作为投标人编制投标文件的依据。

C 投标文件的编制

13. 要求

13.1 投标人应仔细阅读招标文件的所有内容，按招标文件要求编制投标文件，以使其投标对招标文件做出实质性响应。否则，其投标文件可能被拒绝，投标人须自行承担由此引起的风险和责任。

13.2 投标人应根据招标项目需求和投标文件格式编制投标文件，保证其真实有效，并承担相应的法律责任。

13.3 投标人应对投标文件所提供的全部资料的真实性承担法律责任，并无条件接受采购人、采购代理机构对其中任何资料进行核实（核对原件）的要求。采购人、采

购代理机构核对发现有不一致或供应商无正当理由不按时提供原件的，按有关规定执行。

14. 投标语言及计量单位

14.1 投标人和采购代理机构就投标交换的文件和来往信件，应以中文书写，全部辅助材料及证明材料均应有中文文本，并以中文文本为准。外文资料必须提供中文译文，并保证与原文内容一致，否则投标人将承担相应法律责任。除签名、盖章、专用名称等特殊情形外，以中文以外的文字表述的投标文件，评审委员会有权拒绝其投标。

14.2 除在招标文件中另有规定，投标文件所使用的计量单位均应使用中华人民共和国法定计量单位。

15. 投标文件格式

15.1 投标人应按招标文件中提供的投标文件格式完整填写。因不按要求编制而引起系统无法检索、读取相关信息时，其后果由投标人自行承担。

15.2 投标人可对本招标文件“招标项目要求”所列的所有服务进行投标，也可只对其中一包或几包的服务投标；若无特殊说明，每一包的内容不得分项投标，采购人原则上按照整包确定中标供应商。

15.3 投标人根据招标文件的规定和采购项目的实际情况，拟在中标后将中标项目的非主体、非关键性工作分包的，应当在投标文件中载明分包承担主体，分包承担主体应当具备相应资质条件且不得再次分包。

15.4如投标多个包的，要求按包分别独立制作投标文件。

15.5投标文件（包括封面和目录）的每一页，从封面开始按阿拉伯数字1、2、3...顺序编制页码。

16. 投标报价

16.1 投标书、开标一览表等各表中的报价，若无特殊说明应采用人民币填报。

16.2投标报价是为完成招标文件规定的一切工作所需的全部费用的最终优惠价格。

16.3 除《招标项目需求》中说明并允许外，投标的每一个货物、服务的单项报价以及采购项目的投标总价均只允许有一个报价，任何有选择的报价，采购人、采购代理机构均将予以拒绝。

17. 投标人资格证明文件

投标人必须提交证明其有资格进行投标和有能力履行合同的文件，作为投标文件的一部分。

- (1) 《投标邀请函》中规定的供应商资格要求（实质性要求）证明文件；
- (2) 若国家及行业对投标项目有特殊资格要求的，还须提供特殊资格证明文件；
- (3) 涉及本须知中“4. 合格的投标人”相关要求的，按其要求执行。

18. 技术响应文件

18.1 投标人须提交证明其拟提供的服务符合招标文件规定的技术响应文件，作为投标文件的一部分。

18.2 上述技术响应文件可以是文字资料、图纸或数据，其内容应包括但不限于人力、物力等资源的投入以及服务内容、方式、手段、措施、质量保证及建议等。

19. 投标保证金

19.1 按照《招标项目要求》要求执行。

19.2 符合《政府采购货物和服务招标投标管理办法》和《政府采购法实施条例》相关规定。

20. 投标有效期

20.1 投标有效期为提交投标文件的截止之日起60天。投标书中规定的有效期短于招标文件规定的，其投标将被拒绝。

20.2 特殊情况下，采购代理机构可于投标有效期满之前，向投标人提出延长投标有效期的要求。答复应以书面形式进行。投标人可以拒绝上述要求，但不被没收投标保证金。对于同意该要求的投标人，既不要求也不允许其修改投标文件，但将要求其

延长投标保证金的有效期。

21. 投标文件的签署及规定

21.1 投标文件应按《招标项目要求》和《投标文件格式》如实编写，未尽事宜可自行补充。投标文件内容不完整、格式不符合导致投标文件被误读、漏读或者查找不到相关内容的，投标人自行承担由此产生的风险。

21.2 投标人按照《投标邀请函》的要求提交网上应答并上传加盖投标人电子签章的电子投标文件（以通过天津公共资源电子签章客户端正确读取签章信息为准）。

21.3 若有修改须于规定时间内重新提交电子投标文件。投标文件因模糊不清或表达不清所引起的后果由投标人自负。

21.4 文件中的电子件指扫描件、电子证照、照片等形式电子文件；要求第三方出具的盖章件原件（如联合协议、分包意向协议、制造商授权书等），投标文件中应使用原件的电子件。

D 投标文件的网上应答和提交

22. 投标人须按《投标邀请函》规定提交网上应答并上传加盖投标人电子签章的电子投标文件（以通过天津公共资源电子签章客户端正确读取签章信息为准）。具体方式：使用天津数字认证有限公司发出的CA数字证书（原天津市电子认证中心发出尚在有效期内的CA数字证书仍可使用）登陆天津市政府采购中心网（网址：<http://tjgpc.zwfwb.tj.gov.cn/>）-“网上招投标”-“供应商登录”-“区级集采机构入口”提交网上应答并上传加盖投标人电子签章的电子投标文件（以通过天津公共资源电子签章客户端正确读取签章信息为准）。如有需要，投标人可于工作时间且在招标文件规定的截止时间前到天津市河东区红星路79号天津市政府采购中心窗口完成上述操作。

23. 制作和上传电子投标文件要求

23.1 投标人须下载天津市政府采购中心网-下载中心-《天津公共资源电子签章客户端安装包及使用说明》。

23.2 投标人须按照招标文件的规定制作电子投标文件，对所需提供的一切纸质材料进行扫描后加入电子投标文件，按照《天津公共资源电子签章客户端安装包及使用说明》规定的要求制作加盖投标人电子签章的电子投标文件（以通过天津公共资源电子签章客户端正确读取签章信息为准），并于投标截止时间前上传至天津市政府采购中心招投标系统。

特别提醒：

（1）由于投标人网络接入速率不可控等网络传输风险，建议投标人在网上应答上传加盖电子签章的电子投标文件后，对上传文件进行下载，核对文件完整性，如是否缺页少页、图片是否显示完整、签章是否有效等，并按照《天津公共资源电子签章客户端安装包及使用说明》要求的文件检查方法进行检查，确保投标文件上传准确、有效。

（2）投标人应当按照天津公共资源电子签章客户端使用说明的要求使用电子签章客户端软件。不按本使用说明使用电子签章客户端软件，或使用word等其它软件进行签章工作，将会造成天津公共资源电子签章客户端无法读取签章信息，并导致投标无效。

23.3 投标人须保证电子投标文件清晰，便于识别，如因上传、扫描、格式等原因导致评审时受到影响，由投标人自行承担相应责任。

24. 投标人须承诺接受电子投标的方式，并自行承担由此带来的废标、无效投标的风险。

25. 未按招标文件的规定提交网上应答和上传加盖投标人电子签章的电子投标文件（以通过天津公共资源电子签章客户端正确读取签章信息为准）的投标将被拒绝。

E 开标和评标

26. 开标解密和资格审查

26.1 投标人须于《投标邀请函》中规定的时间内使用天津数字认证有限公司发出的CA数字证书（原天津市电子认证中心发出尚在有效期内的CA数字证书仍可使用）登陆天津市政府采购中心网（网址：<http://tjgpc.zwfwb.tj.gov.cn/>）-“网上招投标”-“供应商登录”-“区级集采机构入口”完成开标解密。

26.2 由于投标人原因，没有在规定时间内进行网上开标解密，视为无效投标。

26.3 开标解密后，对开标结果进行网上公示，投标人报价为空、为零的将被视为无效投标。

26.4 开标解密后，投标代表人应保持电话畅通并具备相应的网络环境，随时准备接受评委的网上询标。

26.5 投标人须于规定时间内通过天津市政府采购中心招投标系统“询标解答”对评委的网上询标予以解答。如投标代表人被要求到评审现场答疑时，须携带身份证等有效证件原件，以备查验。

26.6 投标截止时间后，投标人不足3家的，不得开标。

26.7 开标解密后，采购人或采购代理机构应当依法对投标人的资格进行审查。资格审查合格的投标人不足3家的，不得评标。

27. 评审委员会

27.1 评审委员会成员由采购人代表和评审专家组成，成员人数应当为5人以上单数，其中评审专家不得少于成员总数的三分之二。

27.2 评审委员会负责审查投标文件是否符合招标文件的要求，并进行审查、询标、评估和比较。评审委员会认为必要时，可向投标人进行询标。

27.3 出现符合专业条件的供应商或者对招标文件作实质性响应的供应商不足三家，或投标人的报价均超过了采购预算，采购人不能支付的情况时，或出现影响采购公正的违法、违规行为时，评审委员会有权宣布废标。

27.4 评审委员会负责完成全部评标工作，向采购人提出经评审委员会签字的书面

评标报告。

28. 对投标文件的审查和响应性的确定

28.1 符合性检查。评审委员会依据法律法规和招标文件的规定，对投标文件的内容是否完整、有无计算错误、要求的保证金是否已提供、文件签署是否正确、实质性要求等进行审查，确定每份投标文件是否实质上响应了招标文件的要求。

28.2 投标截止时间后，除评审委员会要求提供外，不接受投标人及与投标人有关的任何一方递交的材料。

28.3 实质上没有响应招标文件要求的投标文件，将被拒绝。投标人不得通过修改或撤回不符合要求的重大偏离而使其投标成为响应性的投标。如出现下列情况之一的，其投标将被拒绝或中标无效：

- (1) 投标文件未按招标文件的要求加盖电子签章的；
- (2) 投标有效期短于招标文件要求的；
- (3) 投标文件中提供虚假或失实资料的；
- (4) 不能满足招标文件中全部实质性要求，或加注“★”号条款出现负偏离，或经评审委员会认定未实质性响应招标文件要求，或投标内容不符合相关政策性规定的；
- (5) 未按时进行网上解密或电子投标文件损坏、无效的；
- (6) 投标报价超出采购预算或最高限价；
- (7) 存在串通情形的；
- (8) 单位负责人或法定代表人为同一人，或者存在控股、管理关系的不同供应商，参加同一包或者未划分包的同一项目投标的，相关投标均无效；
- (9) 根据《关于推动解决政府采购异常低价问题的通知》（财库〔2026〕2号）的规定被判定为异常低价，投标人在合理的时间内又不能提供书面说明和必要的证明材料并对投标价格作出解释的。
- (10) 其他法定投标无效的情形。

28.4 评审委员会对确定为实质上响应的投标进行审核，投标文件报价出现前后不一致的，修改错误的原则如下：

（1）投标文件中开标一览表（报价表）内容与投标文件中相应内容不一致的，以开标一览表（报价表）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。

（5）同时出现两种以上不一致的，按照前款规定的顺序修正。修正后的报价经投标人确认后产生约束力，投标人不确认的，其投标无效。

28.5 评审委员会将要求投标人按上述修改错误的方法调整投标报价，投标人同意后，调整后的报价对投标人起约束作用。如果投标人不接受修改后的报价，其投标将被拒绝。

29. 投标文件的澄清

29.1 澄清有关问题。为了有助于对投标文件进行审查、评估和比较，评审委员会有权要求投标人对投标文件中含义不明确、同类问题表述不一致或者有明显文字和计算错误的内容作出必要的澄清、说明或者纠正。投标人有义务按照评审委员会通知的时间、地点指派投标代表人就相关问题进行澄清。

29.2 投标人澄清、说明、答复或者补充的内容须为并加盖电子签章后上传至天津市政府采购中心招投标系统。

29.3 投标人的澄清、说明、答复或者补充应在规定的时间内完成，并不得超出投标文件的范围或对投标内容进行实质性的修改。

29.4 澄清文件将作为投标文件的一部分，与投标文件具有同等的法律效力。

30. 投标的评估和比较

评审委员会将根据招标文件确定的评标原则和评标方法对确定为实质上响应招标文件要求的投标进行评估和比较。

31. 评标原则和评标方法

31.1 评标原则

(1) 评审委员会应当按照客观、公正、审慎的原则，根据招标文件规定的评审程序、评审方法和评审标准进行独立评审。

(2) 评审委员会发现招标文件存在歧义、重大缺陷导致评标工作无法进行，或者招标文件内容违反国家有关强制性规定的，应当停止评标工作，与采购人或者采购代理机构沟通并作书面记录。采购人或者采购代理机构确认后，应当修改招标文件，重新组织采购活动。

(3) 对招标文件中描述有歧义或前后不一致的地方，但不影响项目评审的，评审委员会有权进行评判，但对同一条款的评判应适用于每个投标人。

(4) 政府采购评审中出现下列情形之一的，评审委员会应当启动异常低价投标审查程序：1. 投标报价低于全部通过符合性审查供应商投标报价平均值50%的，即 $\text{投标报价} < \text{全部通过符合性审查供应商投标报价平均值} \times 50\%$ ；2. 投标报价低于通过符合性审查的次低报价供应商投标报价50%的，即 $\text{投标报价} < \text{通过符合性审查的次低报价供应商投标报价} \times 50\%$ ；3. 投标报价低于采购项目最高限价45%的，即 $\text{投标报价} < \text{采购项目最高限价} \times 45\%$ ；4. 评审委员会基于专业判断，认为供应商报价过低，有可能影响产品质量或者不能诚信履约的其他情形。采购人可以结合具体项目实际情况，提高上述第1项至第3项中启动异常低价投标审查的数值标准，但是最高不得超过65%。相关法律法规对供应商报价有规定的，从其规定。

评审委员会启动异常低价投标审查后，属于前述第1项至第4项情形的，应当要求相关供应商在评审现场合理的时间内对投标价格作出解释，提供项目具体成本测算等与报价合理性相关的书面说明及必要的证明材料，包括但不限于原材料成本、人工成

本、制造费用等，给予相关供应商的合理时间一般不少于30分钟。其中，属于第3项情形，供应商已随投标文件一并提交相关书面说明及必要的证明材料的，在评审现场可不再重复提交。

评审委员会依据专业经验，参考同类项目中标价格、类似产品市场价格水平、行业人工费用标准、国家有关部门指导行业协会发布的行业平均成本等情况，对报价合理性进行判断。投标供应商不能提供书面说明、证明材料，或者提供的书面说明、证明材料不能证明其报价合理性的，评审委员会应当将其作为无效投标处理。

31.2 评标方法

（1）采用“综合评分法”的评标方法，具体评审因素详见《招标项目需求》。评标采用百分制，各评委独立分别对实质上响应招标文件的投标进行逐项打分，对评审委员会各成员每一因素的打分汇总后取算术平均分，该平均分为供应商的得分。

（2）根据《中华人民共和国政府采购法实施条例》和《关于进一步规范政府采购评审工作有关问题的通知》（财库〔2012〕69号）的规定，评审委员会成员要依法独立评审，并对评审意见承担个人责任。评审委员会成员对需要共同认定的事项存在争议的，按照少数服从多数的原则做出结论。持不同意见的评审委员会成员应当在评审报告上签署不同意见并说明理由，否则视为同意。

（3）评审委员会审查产品资质或检测报告等相关文件符合性时，应综合考虑行业特点、交易习惯、采购需求最本质原义等情况，而不应以投标文件中产品名称与招标文件产品名称是否一致作为审查的标准。

（4）中标候选人产生办法：按得分由高到低顺序确定中标候选人；得分相同的，按投标报价由低到高顺序确定中标候选人；得分且投标报价相同的，按服务优劣顺序确定中标候选人，采购人按中标候选人顺序确定中标供应商。

注：中标候选人以上办法中排名前两名的供应商。

（5）根据《政府采购货物和服务招标投标管理办法》（财政部令第87号）第43

条规定，如评审现场经财政部门批准本项目转为其他采购方式的，按相应采购方式程序执行。

32. 其他注意事项

32.1 在开标、投标期间，投标人不得向评审委员会成员或采购代理机构询问评标情况、施加任何影响，不得进行旨在影响评标结果的活动。

32.2 为保证定标的公正性，在评标过程中，评审委员会成员不得与投标人私下交换意见。在开、评标期间及招标工作结束后，凡与评标情况有接触的任何人不得透露审查、澄清、评价和比较等投标的有关资料以及授标建议等评标情况。

32.3 本项目不接受赠品、回扣或者与采购无关的其他商品、服务。

F 授予合同

33. 中标供应商的产生

33.1 采购人可以事先授权评审委员会直接确定中标供应商。

33.2 采购人也可以按照《政府采购法》及其实施条例等法律法规的规定和招标文件的要求确认中标供应商。

34. 中标通知

34.1 中标公告发布同时，采购代理机构将通过天津市政府采购中心招投标系统以电子形式向中标供应商发出《中标通知书》（请使用天津数字认证有限公司发出的CA数字证书（原天津市电子认证中心发出尚在有效期内的CA数字证书仍可使用）登陆天津市政府采购中心网（网址：<http://tjgpc.zwfwb.tj.gov.cn/>）- “网上招投标” - “供应商登录” - “区级集采机构入口”，并从“供应商系统”的“查看项目文件”中获取）。《中标通知书》一经发出即发生法律效力。

35. 投标人可使用天津数字认证有限公司发出的CA数字证书（原天津市电子认证中心发出尚在有效期内的CA数字证书仍可使用）登陆天津市政府采购中心网（网址：

<http://tjgpc.zwfwb.tj.gov.cn/>) - “网上招投标” - “供应商登录” - “区级集采机构入口”，并从“供应商系统”的“查看项目文件”中获取未通过资格审查的原因或从“供应商系统”的“综合得分及排名”中获取未中标人本人的评审得分与排序。

36. 签订合同

36.1 采购人与中标供应商应当在中标通知书发出之日起三十日内，按照招标文件确定的事项签订政府采购合同。合同文本请使用天津数字认证有限公司发出的CA数字证书（原天津市电子认证中心发出尚在有效期内的CA数字证书仍可使用）登陆天津市政府采购中心网（网址：<http://tjgpc.zwfwb.tj.gov.cn/>） - “网上招投标” - “供应商登录” - “区级集采机构入口”，并从“供应商系统”的“合同”中获取。

36.2 招标文件、中标供应商的投标文件及其澄清文件等，均为签订合同的依据，且为合同的组成部分。

37. 履约保证金

37.1 若《招标项目要求》规定须提交履约保证金的，合同签订前，中标供应商须按照规定要求提交履约保证金，履约保证金的有效期限至货到并最终验收合格之日。

37.2 中标供应商未能按合同规定履行其义务，采购人有权没收其履约保证金。

38. 中标供应商拒绝与采购人签订合同的，采购人可以按照评审报告推荐的中标候选人名单排序，确定下一候选人为中标供应商，也可以重新开展政府采购活动。

39. 合同分包

39.1 未经采购人同意，中标供应商不得分包合同。

39.2 政府采购合同分包履行的，中标供应商就采购项目和分包项目向采购人负责，分包供应商就分包项目承担责任。

G 政府采购“明白纸”

40.1 政府采购支持中小企业政策“明白纸”

(1)《区财政局区发展改革委区住房城乡建设委区交通运输局区水务局区政务服务办关于进一步贯彻落实政府采购支持中小企业政策的通知》(津滨财采[2022]8号)(以下简称通知)提出了哪些进一步支持中小企业的措施?

一是阶段性提高政府采购工程面向中小企业预留份额。400万元以下的工程采购项目适宜由中小企业提供的应专门面向中小企业采购。超过400万元的工程采购项目中适宜由中小企业提供的,2022年下半年面向中小企业的预留份额由30%以上阶段性提高至40%以上。

二是调整对小微企业的价格评审优惠幅度。货物服务采购项目给予小微企业的价格扣除优惠,由6%-10%提高至10%-20%。大中型企业与小微企业组成联合体或者大中型企业向小微企业分包的,评审优惠幅度由2%-3%提高至4%-6%。货物、服务采购项目适宜由中小企业提供的,以及大中型企业与小微企业组成联合体或者大中型企业向小微企业分包的,对小微企业给予价格扣除优惠时按照上述比例区间上限执行。

(2)《通知》是如何降低中小企业参与政府采购成本的?

《通知》在保证金收取、资金支付、合同融资等方面对支持中小企业也作出了规定,多措并举降低中小企业参与政府采购成本。

一是明确政府采购项目不得在法律法规允许的收费项目及收费幅度之外收取任何保证金及其他费用。依法收取的保证金,应当允许以支票、汇票、本票、保函等非现金形式缴纳或提交。二是鼓励采购人、代理机构向供应商免费提供采购文件,政府集中采购机构应当免费提供采购文件。三是要求采购人严格按照合同约定和有关规定及时支付采购资金。四是鼓励建立预付款制度并提高预付款比例。五是要求采购人按照规定及时完整准确公开政府采购合同,积极配合中小企业开展合同融资。

(3)怎样确保政策落实到位?

一是强化政策宣传。政策印发后,新区财政局制定政府采购支持中小企业政策“明白纸”,细致解读政策内容,通过开展线上腾讯会议营商环境大讲堂对政策进行宣讲

解读，提高中小企业政策知晓率。

二是形成监督合力，新区财政、发展改革、住房城乡建设、交通运输、水务、政务服务等部门根据各自职责分工，积极调整完善执行工程招投标领域有关标准文本、评标制度等规定和做法，广泛开展政策宣贯，确保预留份额、评审优惠等政策措施在全口径政府采购工程项目中得到有效贯彻执行，提高中小企业合同规模。

（4）中小企业怎样知晓采购项目是否面向中小企业？

《政府采购促进中小企业发展管理办法》明确采购项目涉及中小企业采购的，预留份额、价格扣除比例或价格加分比例等内容应当在采购文件中明确。因此，中小企业可在采购文件中获取相关信息。

（5）中小企业享受扶持政策应提供什么份证明材料？

中小企业参与政府采购活动、享受扶持政策，只需要出具《中小企业声明函》作为中小企业身份证明文件，任何单位和个人不得要求中小企业供应商提交《中小企业声明函》之外的证明文件，或事先获得认定及进入名录库等。中小企业对其声明内容的真实性负责，声明函内容不实的，属于提供虚假材料谋取中标、成交，依照《中华人民共和国政府采购法》等国家有关规定追究相应责任。

（6）企业不清楚自身是否为中小企业，怎么办？

关于企业标准的判定，参与政府采购的企业可根据《中小企业划型标准规定》（工信部联企业〔2011〕300号）要求判定是否为中小企业。此外，为方便广大中小企业、政府部门和社会公众识别企业规模类型，工业和信息化部组织开发了中小企业规模类型自测小程序，并于2020年2月27日上线运行，在国务院客户端和工业和信息化部网站上均有链接，广大中小企业和各类社会机构填写企业所属的行业和指标数据自动生成企业规模类型测试结果。

40.2 滨海新区财政局“政采贷”明白纸

中小企业是建设现代化经济体系、实现经济高质量发展的重要基础，财政部、市

财政局及新区财政局先后出台多项政府采购政策、办法扶持中小企业。为进一步支持中小企业参与政府采购活动，促进中小企业良性发展，新区财政局印发了《滨海新区财政局关于进一步优化政府采购营商环境的通知》，鼓励中小企业在签署政府采购合同前明确融资需求，在采购合同中细化收款账号等融资信息，切实缓解参与政府采购活动的中小企业资金周转压力。本“政采贷”明白纸遵循“市场主导、银企自愿、风险自担”原则，旨在向政府采购中有融资需求的潜在中标、成交供应商介绍“政采贷”业务。

一、“政采贷”概念

“政采贷”即政府采购合同融资的简称，是金融机构以中小企业的诚信考量和信用审查为基础，基于其取得并提供的政府采购合同，按优惠贷款利率直接向中小企业发放贷款的一种融资方式。政采贷能有效减轻企业融资成本和负担，助力解决民营企业、中小企业“融资难、融资贵、资金不足”的困难。

二、“政采贷”基本流程介绍

“企业申请” - “银行接受申请” - “获取政采业务数据、订单信息、合同信息等”
- “线下尽调、审核资质” - “银行风控评估” - “预授信” - “放款、提款”

三、我市主要金融机构开通“政采贷”情况

目前“政采贷”业务已经逐步在各大商业金融机构上线，未来我市主要金融机构“政采贷”业务将实现全覆盖，中标供应商可以根据自身情况自行选择。其中部分金融机构及咨询电话见下表(后续将持续更新):

序号	金融机构名称	参考利率及额度	现阶段面向范围	申请条件	咨询电话
----	--------	---------	---------	------	------

1	中国银行	参考利率: 根据当期 lpr 进 行 综 合 核 定, 原则上不 3.85% 融资额度: 小微企业不超 过 1000 万元, 大中型企业具 体以政府采购 金额为测算依 据, 无金额限 制	小微企业	1、在政府采购中无不良履约记录; 2、企业及其实际控制人、法定代表人、受 益所有人等关联人员不存在涉及洗钱、恐 怖融资、金融诈骗、偷逃税、侵犯知识产 权等违法犯罪行为或违反制裁规定的行 为; 3、政府采购的参与主体、内容、程序、实 施和管理机制及相关合同应符合国务院、 财政部、银保监会等相关部门对于政府债 务、融资平台、政府采购、政府预算管理 等相关法律法规要求。	27106030 吴楠
2	邮储银行	参考利率: 约 4.95% 融资额度: 不超过 200 万 元	小微企业	企业经营满一年以上, 有一年以上政府中 标历史记录, 当前有生效政府中标订单, 企业及法定代表人征信记录良好	13820988723 张 日超
3	光大银行	参考利率: 约 4% 融资额度: 不超过 1000 万	小微企业	1. 具有独立承担民事责任的能力, 有固定 经营场所, 将我行账户作为政府采购合同 唯一回款账户。 2. 企业成立 1 年以上, 且实际控制人具有 3 年以上的实际行业经验, 具有良好的纳税 记录、工商登记记录; 3. 企业具有履行合同所必须的设备和服 务能力; 4. 生产经营符合国家法律法规, 产业政 策和环境保护要求, 符合我行信贷政策; 5. 人行征信信息查询系统查询显示借 款人、实际控制人无重大不良记录, 政府 采购履约无不良记录。	18722110192 谢 凝 18622858578 马嵘
4	浦发银行	参考利率: 约 3.8% 融资额度: 不 超过 500 万	中小微企 业	1、申请人不得有失信记录; 2、订单对应的政府采购部门在天津市, 中 标企业注册地在天津。	13612152218 刘扬
5	齐鲁银行	参考利率: 4.50%起 融资额度: 不超过 1000 万	大中小微 企业	1、获得政府采购订单, 中标信息可在公开 网站查询。如无法查询, 可出示国家扶持 政策内不公开中标信息文件。 2、采购合同回款账户为齐鲁银行, 并做质 押登记。 3、符合我行客户准入要求(同上一条)。	022-23271885 朱怡璇
6	天津银行	参考利率: 不低于 3.85% 融资额度: 不超过 1000 万	中小微企 业	1、连续从事政府采购活动一年以上, 或主 要股东从事政府采购活动两年以上, 且交 易及信用记录良好; 2、持有政府采购中标通知书、签订政府采 购合同等资料。	28405397 王小一

7	天津农商 银行	参考利率: 结合借款人经 营规模、偿债 能力、营运效 率等因素合理 确定 融资额度: 不超过 5000 万	大中小微 企业	1、中标供应商财务状况良好, 记录良好, 有资质且具有 1 年(含)以上与天津市各类 政府采购成功经验; 2、生产经营符合国家政策; 3、无违法、违约、不良信用记录, 未发生 过政府采购业务纠纷等; 4、银行要求的其他条件。	022-83872249 林向宇
8	天津滨海 农商银行	参考利率: 致电咨询 融资额度: 100-5000 万	大中小微 企业	1、具有 2 年(含) 以上连续经营记录; 2、有固定生产经营场所; 本行要求的其他 条件。	13612141823 高 飞
9	民生银行	参考利率: 最低 4% 融资额度: 信用额度最高 1000 万 信用+担保额 度最高 3000 万	中小微企 业	1、企业成立满一年, 经营良好、征信良好; 2、实控人 25-65 周岁, 征信良好; 3、近 12 个月有政府采购中标且正常履约、 回款	18102027371 陈宗山
10	平安银行	参考利率: 约 6.00% 融资额度: 最高 200 万元	大中小微 企业	1、申请人为企业法定代表人或第一大自 然人股东, 通过微信申请; 2、企业及申请人信用记录良好, 无不良、 违法行为; 3、企业为天津市政府部门、事业单位的供 应商; 4、企业有政府采购历史合作记录(近 24 个月 2 次, 合计 50 万以上订单记录) 且交 易记录良好	18698167095 张 伟
11	渤海银行	参考利率: 年化约 3.85% 融资额度: 最高 1000 万 元	小微企业	1、有固定的经营场所, 企业划型符合小微 企业; 2、信用记录良好, 无不良、违法行为; 3、持续经营 2 年以上或实际控制人从业 3 年以上; 具备政府采购投标资格且交易记 录良好; 4、采购项目符合国家产业政策和资源环 保政策要求;	022-58879322 姚斌
12	中国建设 银行	参考利率: 4.00%-5.00% 融资额度: 最高 2000 万 元	小微企业	1、企业已获得政府采购中标通知, 并与集 中采购机构、采购代理机构或采购人签订 采购合同, 企业不得采用分包或转包方式 履行政府采购合同。政府采购合同明确了 《民法典》规定的基本要素并符合商业惯	58751595 赵望宇 58750209 肖毅

				例和行业规范，政府采购履约期限和付款期限距贷款申请日均在 1 年（含）以内。 2、应收账款融资模式下，企业已按政府采购合同的约定履行了交货、工程施工或提供服务等主要义务并且无任何违约行为。 3、采购合同融资模式下，企业在政府采购活动中与政府成功合作 2 年（含）以上，且近 2 年政府采购供应量、工程量或服务量均不低于 100 万元（含）。 4、（四）企业向政府提供的货物、工程或服务质量稳定，与政府合作历史中未产生纠纷，与上、下游客户未发生重大债权、债务纠纷，近三年未被政府采购部门列入不良记录名单	
13	中国农业银行	参考利率： 约 4% 融资额度：最高 1000 万元	小微企业	1、公司成立 1 年（含）以上，属于政采中标供应商，履约记录良好。 2、在我行开立账户，自愿接受农业银行信用监督和结算监管。 3、法定代表人年满 18 周岁且不超过 65 周岁，非港、澳、台及外籍人士。注：具体开办的业务种类及办理程序、办理条件等以中国农业银行当地分行有关规定为准。	13920727755 李倩
14	招商银行	参考利率： 一般性贷款利率 融资额度：最高 3000 万元	大中小微企业	1、企业及实际控制人征信及各项社会记录较好。 2、企业成立两年以上或实际控制人本行业经营两年以上。 3、财务报表未出现连续两年经营亏损。	28301244
16	广发银行	参考利率： 贷款利率最低 Lpr 融资额度：最高 1000 万元	小微企业	1、供应商至少有一次政府采购订单履约记录； 3、在我行内部信用评级不低于 BB+；3、近三年至少有一期营业利润或净利润或上年度经营性现金流净额为正（任选其一即可）； 4、资产负债率不超过 85%；企业主含实际控制人/主要股东或其配偶拥有本地户口或房产或在本地有连续一年含以上的社保缴交记录（满足其一即可）	13820640544 胡小宁
17	浙商银行	参考利率： 5% 融资额度：最高 1000 万元	小微企业	1、符合我行小企业授信客户界定标准的小型、微型企业； 2、须连续经营 2 年及以上或实际控制人有 3 年及以上相关行业从业经验，经营状况良好，信用记录良好；3、与采购人无关联关系，行业相关证照齐全；	23271307 刘燊

				4、借款人须在本行开立单位结算账户或保证金账户，并将该账户指定为采购活动项下应收账款的唯一回款账户。	
18	中信银行	参考利率： 3.75%-3.95% 融资额度：最 高 1000 万元	小微企业	1、借款企业持续经营 1 年（含）以上或在本行业持续经营 2 年（含）以上； 2、借款企业实际控制人年龄在 18 周岁（含）至 65 周岁（含）之间； 3、采购品类为货物类或服务类； 4、借款企业政采合作月数不少于 6 个月；	13767182800 唐朝
19	后续持续 更新				

以上内容均为当前政策内容，未来不排除各大金融机构针对政采贷业务的相关政策会有修改和变动，本“政采贷”明白纸仅供参考，详情请自行致电咨询。

第四部分 合同条款

采购人（甲方）：

供应商（乙方）：

甲、乙双方根据 项目（项目编号： ）的政府采购结果和招标文件（或采购文件）的要求，并经双方协商一致，达成本合同：

☐ 本合同为中小企业预留合同

☐ 本合同非中小企业预留合同

第一条委托物业的基本情况

物业名称：

物业类型：

坐落位置：

物业管理区域四至：

东至：南至：

西至：北至：

占地面积：大楼总建筑面积：

其中：地上面积：平方米

地下面积：平方米

标准层面积：平方米

人防建筑面积：平方米

建筑层数：地上层，地下层

建筑尺寸：长：米，宽：米，高：米

建筑层高：

建筑结构：

第二条物业服务内容及标准

（一）房屋本体和共用部位的维修、养护和管理：

（二）共用设施设备运行、维修、养护：

1.供、配电设施设备：

2.给、排水设施设备：

3.升降系统：

4.消防系统：

5.空气调节系统：

6.智能化系统：

7.楼宇自动化系统（通讯系统等）：

8.停车场管理系统：

9.其他：

（三）共用部位和共用场地的环境保洁和绿化养护：

（四）物业装饰装修的管理：

（五）车辆行驶和停放秩序的服务、管理：

（六）物业管理区域内公共秩序的维护和消防管理：

（七）物业档案的建立、保管和使用：

(八) 其他委托事项:

1、

2、

3、

第三条物业服务合同期限

物业服务合同期限为年。

自 年 月 日起至 年 月 日终止。

第四条甲方权利义务

(一) 代表和维护采购人所有人员在物业管理服务活动中的合法权益;

(二) 制定、修改管理规约, 监督采购人所有人员遵守管理规约;

(三) 审定物业服务合同内容, 选聘、解聘物业服务企业;

(四) 审定乙方提出的物业管理服务年度计划及管理制度, 监督并配合乙方管理服务工作的实施及制度的执行;

(五) 制定、修改、审议物业管理区域内共用部位和共用设施设备的使用、公共秩序和环境卫生的维护等方面的规章制度或者物业服务企业提出的其他管理事项;

(六) 负责提供物业管理服务所需相关文件和资料;

(七) 其他:

1、

2、

3、

第五条乙方权利义务

(一) 依照国家、本市有关规定和本合同约定, 制定物业管理服务方案和制度, 对物业及其共用设施设备、消防、公共秩序及环境卫生等进行管理服务;

(二) 在本物业管理区域内的显著位置, 将服务内容、服务标准和收费项目、收费标准等有关情况进行公示;

(三) 依照本合同约定向采购人收取物业管理服务费;

(四) 建立物业项目的管理档案;

(五) 对采购人违反国家和本市有关物业管理方面的法律、法规和规章及管理约定的行为, 进行劝阻、制止, 并向甲方和有关部门报告;

（六）对侵害物业共用部位、共用设施设备的行为要求责任人停止侵害、排除妨害、恢复原状；

（七）不得将物业项目全部委托给他人管理，但可以将专项服务委托专业公司承担；

（八）负责编制物业的年度维修养护计划，并组织实施；

（九）提前将装饰装修房屋的有关规定书面告知采购人，当采购人装饰装修房屋时，对不符合安全要求和影响公共利益的行为，进行劝阻制止，劝阻无效时向有关行政管理部门报告；

（十）负责编制物业服务年度计划；

（十一）对本物业的共用部位、设施及场地不得擅自占用和改变使用功能，如需在本物业内改、扩建或者完善配套设施设备，经甲方同意后报有关部门批准方可以实施；

（十二）本合同终止乙方不再管理本物业时，在合同终止之日起十日内，除向甲方移交本合同规定的资料外，还必须办理下列移交事项：

- 1、预收的物业管理服务费等收益余额；
- 2、物业管理项目的档案资料；
- 3、物业管理用房和属于采购人的场地、设施设备。

（十三）应当协助公安部门做好物业管理区域内的公共秩序维护和安全防范工作。在本物业管理区域内发生治安案件或者各类灾害事故时，应当及时向公安和有关部门报告，并积极协助做好调查和救助工作；

（十四）接受采购人的监督；

（十五）接受物业管理行政主管部门的监督指导；

（十六）其他：

第六条 物业管理服务费用

本物业管理区域内的物业管理服务费采取包干制的形式，年服务费用为大写：（小写：）。

乙方按照上述标准收取物业服务费用，并按本合同约定的服务内容和质量标准提供服务，盈余或亏损由乙方享有或承担。

付款方式如下：

第七条物业管理用房

在合同生效之日起日内，甲方向乙方无偿提供并移交建筑平方米、坐落于的物业管理用房，用于物业管理服务活动。物业管理用房属采购人所有，乙方负责维修、养护，不得买卖和抵押；任何单位和个人不得占用或者改作他用。

第八条物业及物业管理交接

自本合同生效之日起，由甲方向乙方移交下列资金、物品和资料：

（一）竣工总平面图，单体建筑、结构、设备的竣工图，附属配套设施、地下管网工程竣工图等资料；

（二）物业竣工验收资料；

（三）共用设施设备安装、使用、维护和保养技术资料；

（四）物业质量保证书和使用说明书；

（五）物业管理服务费等余额；

（六）物业管理需要的其他资料；

（七）物业管理用房和属于采购人的场地、设施设备。

第九条采购人装饰装修房屋，应当遵守国家和本市有关规定。

采购人应当与物业服务企业签订装饰装修管理服务协议。装饰装修管理服务协议一般包括装饰装修工程的内容和期限、允许施工的时间、废弃物的清运和处置以及相关费用等。

第十条违约责任

（一）甲方违反合同第四条的约定，使乙方未完成规定的管理服务目标，乙方有权要求甲方解决，逾期未解决的，甲方承担违约责任；造成乙方经济损失的，甲方应当给予乙方经济赔偿。

（二）乙方违反本合同第二、五条的约定，未能达到约定的管理服务目标，甲方有权要求乙方在日内整改，逾期未整改的，乙方承担违约责任；造成甲方经济损失的，乙方应当给予甲方经济赔偿。

（三）乙方违反本合同第六条约定，擅自提高收费标准的，甲方有权要求乙方清退；造成甲方经济损失的，乙方应当给予甲方经济赔偿。

（四）合同期满，乙方未按规定时间向甲方办理移交事项，乙方向甲方支付违约金元。

（五）若采购人部分人员拒绝、阻碍乙方对物业共用部位、共用设施设备进行维修、养护，造成损失的，甲方应当承担赔偿责任。

（六）甲、乙任何一方无正当理由提前终止合同的，应当向对方支付 元的违约金；违约方还应当承担超过违约金部分的经济损失。

（七）其他：

第十一条质量纠纷的约定

因房屋建筑质量、设施设备质量或者安装技术等原因，达不到使用功能，造成重大事故的，由甲方向开发建设单位反映并作善后处理。产生质量事故的直接原因，以有资质的鉴定部门的鉴定为准。

第十二条不可抗力的约定

本合同执行期间，如遇不可抗力，致使合同无法履行时，双方应当按有关法律规定及时协商处理。

第十三条免责条款

以下情况乙方不承担责任：

- 1、乙方已履行本合同约定义务，但因物业本身固有瑕疵造成损失的；
- 2、因维修养护物业共用部位、共用设施设备需要且事先已告知采购人，暂时停水、停电、停止共用设施设备使用等造成损失的；
- 3、因非乙方责任出现供水、供电、供气、供热、通讯、有线电视及其他共用设施设备运行障碍造成损失的。

第十四条合同的解除

本合同因任何一方原因而无法继续履行的，解除合同的一方应当在三个月前将解除时间、原因书面告知合同另一方，解除前应报请政府采购主管部门备案（通知）。

合同解除后，按照有关规定办理相关交接手续。

第十五条争议处理

由于甲、乙双方在履行本合同过程中出现问题，由甲、乙双方直接协商解决，包括采用诉诸法律的手段。

本合同未作明示约定，而又有相关法律、法规规定的，从其规定。本合同发生争议产生的诉讼，由合同履行所在地人民法院管辖。

第十六条 合同附件

有关涉及本合同乙方向天津市政府采购中心所提交的投标文件及有关澄清资料和服务承诺均视为本合同不可分割的部分，对乙方具有约束力。

本合同及其附件和合同特殊条款中未规定的事宜，均遵照国家和本市有关法律、法规和规章执行。

第十七条 合同生效

本合同一式 份，甲方持 份，乙方持 份，均具同等效力，签字盖章后生效。

采购人-甲方（公章）：

供应商-乙方（公章）：

地址：

地址：

法定代表人：

法定代表人：

委托代理人：

委托代理人：

电话：

电话：

时间： 年 月 日

合同特殊条款

合同特殊条款是合同一般条款的补充和修改。如果两者之间有抵触，应以特殊条款为准。

合同特殊条款由甲、乙双方根据采购项目的具体情况协商拟订。

第五部分投标文件格式

投标文件封面格式

投标文件

(加盖电子签章)

项目编号:

项目名称:

投标包号:

投标单位名称:

投标代表人姓名:

投标日期: 年月日

投标文件总目录
(投标人自行编制)

评分因素及评标标准页码检索

(需投标人按招标文件“评分因素及评标标准”中每个评分项逐项列明页码)

附件 1

投标书

致：天津市滨海新区政府采购中心

根据贵方为项目（项目编号：）的投标邀请，投标人代表（姓名/职务）经正式授权并代表我公司（投标单位名称、地址）提交网上应答及上传加盖电子签章的投标文件。

据此函，投标人代表宣布同意如下：

1. 所附投标报价表中规定的应提供服务的投标总价为：

第包，¥元（人民币），大写。

.....

2. 我公司将按招标文件的规定履行合同责任和义务。

3. 我公司已详细审查全部招标文件，包括更正公告以及全部参考资料和所有附件。

我们完全理解并同意放弃对这方面有不明及误解的权利，并认为全部招标文件（包括更正公告以及全部参考资料和所有附件）公平公正，无倾向性和排他性。

4. 我公司的投标有效期为开标之日起 60 天。

5. 我公司同意按照招标方要求提供的与投标有关的一切数据或资料，并声明投标文件及所提供的一切资料均真实有效。由于我公司提供资料不实而造成的责任和后果由我公司自行承担。

6. 我公司保证所投产品来自合法的供货渠道，若中标，则有义务向采购人提供其需要的有效书面证明材料。如果提供非法渠道的商品，视为欺诈，并承担相关责任。

7. 我公司已熟知贵中心关于本项目电子招投标的要求和规定。我公司完全响应本次招投标通过网上进行的方式，我方承诺投标数据以应答截止时间贵中心网络服务器数据库的记录为准，一切因网络通信或我方操作失误造成的应答数据错误或缺失均与贵中心无关，我方愿承担因此出现的任何风险和责任。

8. 我公司承诺完全符合《政府采购法》、《政府采购法实施条例》等法律法规规定，并随时接受采购人、采购代理机构的检查验证。在整个招标过程中，我公司若有违规行为，我公司完全接受贵中心依照相关法律法规和招标文件的规定给予处罚。

9. 我公司承诺未列入“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）失信被执行人、重大税收违法案件当事人名单，也未列入中国政府采购网（www.ccgp.gov.cn）政府采购严重违法失信行为记录名单，符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定的各项条件，具备履行合同所必需的设备和专业技术能力，投标截止日前3年在经营活动中没有重大违法记录。

10. 我公司若中标，本承诺将成为合同不可分割的一部分，与合同具有同等的法律效力。

11. 如违反上述承诺，我公司投标无效且接受相关部门依法作出的处罚，并承担通过“天津市政府采购网”等相关媒体予以公布的任何风险和责任。

12. 与本投标有关的一切正式往来通讯请寄：

地址：

邮政编码：

电话：

传真：

投标人名称：

日期：年月日

附件 2

供应商资格声明函

天津市滨海新区政府采购中心：

我单位自愿参与本项目的政府采购活动，郑重承诺如下：

- （一）我单位具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度；
- （二）我单位依法缴纳税收和社会保障资金；
- （三）我单位具备履行合同所必需的设备和专业技术能力；
- （四）参加政府采购活动前 3 年我单位在经营活动中没有重大违法记录（截至开标日成立不足 3 年的供应商为自成立以来无重大违法记录）；
- （五）我单位不存在为采购项目提供整体设计、规范编制或者项目管理、监理、检测等服务后，再参加该采购项目的其他采购活动的情形。
- （六）与我单位存在“单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系”的其他单位信息如下：

序号	单位名称	相互关系类型
1		
2		
3		

上表未填写的，视为不存在第（六）条所列情形

上述声明真实有效，否则我单位承担全部责任和不利后果。

投标人名称：

日期：

附件 3

开标一览表

项目名称:

项目编号:

单位: 元

包号	服务名称	数量	投标总价	备注

投标人名称:

日期:

附件 4

开标分项一览表

项目名称:

项目编号:

包号:

单位: 元

序号	价格分项组成		报价	备注 (不涉及的 条目请在本 栏标注)
1	人员费用	人员工资:		
		社会保险:		
		住房公积金:		
		福利费:		
		其他:		
2	日常运行维护工具耗材费用			
3	保洁工具耗材费用			
4	秩序维护工具耗材费用			
5	绿化养护费用			
6	餐费			
7	服装费用			
8	办公费用			
9	固定资产折旧			
10	利润			
11	税金			
12	其他需要列明的费用			
合计				

注: 1. 上述合计价格应为服务期的最终优惠价格。

2. 上表合计价格应与《开标一览表》报价金额保持一致。

3. 上表中人员工资+社会保险+住房公积金+福利费应与《人员费用分项一览表》合计金额保持一致。

4. 福利费包含但不限于防暑降温费、冬季取暖补贴和集中供热采暖补贴等费用。

5. 上述报价不得出现 0 报价。

投标人名称:

日期:

附件 5

人员费用分项一览表

项目名称:

项目编号:

包号:

单位: 元

序号	具体岗位	人数 (人)	月工资/人	月保险/人	月公积金 /人	月福利费 /人	月小计	招标文件规定的服务期 小计
	人员费用合计							

备注:

1、上表中工资是指在扣除劳动者个人负担的社会保险费、个人负担的公积金、个人所得税等合理费用之前的应发工资;

2、投标人应按国家及天津市社会保险、住房公积金、福利费等相关规定为本项目人员缴纳社会保险、住房公积金、福利费,在投标文件中对人员保险、公积金、福利费缴纳类别及测算标准另附说明,如有人员享有优惠政策,须将享有优惠政策的批准文件和政策文件一并提供,否则不予认定。

3、上表中的月小计=人数* (月工资/人+月保险/人+月公积金/人+月福利费/人),
招标文件规定的服务期小计=月小计*招标文件规定的服务月数

4、上表中的金额保留两位小数,第三位及以后非零则向第二位进1

投标人名称:

日期:

附件 6

商务要求点对点应答表

项目名称:

项目编号:

包号:

序号	招标要求	投标应答	偏离说明	备注
(一) 报价要求				
(二) 时间、地点要求				
(三) 付款方式				
(四) 投标保证金和履约保证金				

注:

1. 不如实填写偏离情况的投标文件将视为虚假材料。
2. 招标要求指招标文件中规定的具体要求，投标应答指投标文件的具体内容。
3. 偏离说明指招标要求与投标应答之间的不同之处。

投标人名称:

日期:

附件 7-1

技术要求点对点应答表

项目名称:

项目编号:

包号:

序号	招标要求	投标应答	偏离说明	备注
1	★（一）投标人须承诺所提供的服务、人员、设备及耗材等均符合相关强制性规定。			
2	★（二）投标人须承诺一旦中标，根据《中华人民共和国劳动合同法》及其他法律法规的要求与服务人员签订劳动合同，按国家及天津市相关政策规定，支付工资、加班费和福利费、缴纳社会保险及住房公积金等。			
3	★（三）投标人须承诺相应专业人员须具备国家相关部门颁发的在有效期内的资质证书，项目实施过程中保证持证上岗。履约验收时，向采购人提供上述人员相关资质证书原件（以及发证机关官网查询结果）和缴纳社会保险证明等相关资料。			
4. 项目需求书要求				
序号	招标要求	投标应答	偏离说明	备注

注:

1. 不如实填写偏离情况的投标文件将视为虚假材料。
2. 招标要求指招标文件中规定的具体要求，投标应答指投标文件的具体内容。
3. 偏离说明指招标要求与投标应答之间的不同之处。
4. 投标人在上表“项目需求书要求”的投标应答中必须列出具体数值或内容。如投标人未应答或只注明“符合”、“满足”等类似无具体内容的表述，将被视为不符合招标文件要求。投标人自行承担由此造成的一切后果。

投标人名称:

日期

附件 7-2

项目人员及岗位安排

项目名称:

项目编号:

包号:

序号	岗位名称	投入人数	人员情况简介	是否退休	工作时间	备注
合计人数						

我公司承诺上述人员身体健康，一旦我公司获得中标，承诺上述人员投入本项目服务，非经采购人同意，不随意更换人员。

按劳动法和国务院关于职工工作时间的规定，正常情况下，上述人员每日工作不超过 8 小时，每周工作不超过 40 小时。采购人需安排加班的，我公司积极配合并向劳动者支付加班费。

投标人名称:

日期

附件 8

主要相关项目业绩一览表

项目名称:

项目编号:

包号:

序号	用户单位名称	项目内容	实施地点	用户联系人及联系方式	项目起止时间	合同金额

备注：若招标文件第二部分评分因素及评标标准中要求提供业绩的，投标人所列业绩应按其要求将证明材料按顺序附后。

投标人名称:

日期

附件 9

投标代表人授权书

致：天津市滨海新区政府采购中心

我单位授权委托本月/上月（本月尚未缴纳社保的，则填写上月）由我单位缴纳社会保险的在职职工_____（姓名）（身份证号码：_____、联系电话：_____）作为投标代表人以我方的名义参加贵中心组织的_____项目（项目编号：_____）的投标活动，并代表我方全权办理针对上述项目的投标、开标、投标文件澄清、签约等一切具体事务和签署相关文件。

我方对投标代表人的签名事项负全部责任。

本授权书至投标有效期结束前始终有效。

投标代表人无转委托权，特此委托。

年月日

投标代表人身份证正面	投标代表人身份证背面
------------	------------

附件 10-1

中小企业声明函（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（请填写项目名称）采购活动，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. （请填写标的名称），属于（请填写本项目采购文件中明确的所属行业）行业；承接企业为（请填写承接该标的企业名称），从业人员人，营业收入为万元，资产总额为万元，属于（请根据中小企业划分标准填写中型企业/小型企业/微型企业）；

2. （请填写标的名称），属于（请填写本项目采购文件中明确的所属行业）行业；承接企业为（请填写承接该标的企业名称），从业人员人，营业收入为万元，资产总额为万元，属于（请根据中小企业划分标准填写中型企业/小型企业/微型企业）；

.....

以上企业，不属于大型企业的分支机构，不存在控股股东为大型企业的情形，也不存在与大型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。

投标人名称：

日期：

注：

1. 标的名称须按照采购文件中明确的标的名称进行填写；所属行业须按照采购文件中明确的所属行业进行填写，否则不享受中小企业扶持政策。

2. 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。除新成立企业外，上表填写不全的，不享受中小企业扶持政策。

3. 中标（成交）供应商享受中小企业扶持政策的，将随中标（成交）结果同时公告其《中小企业声明函》，接受社会监督。

附件 10-2

若投标人不是残疾人福利性单位，投标文件中可不提供此声明函

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。

投标人名称：

日期：年月日

注：

中标供应商为残疾人福利性单位的，将随中标结果同时公告其《残疾人福利性单位声明函》，接受社会监督。

若不是残疾人福利性单位，投标文件中可不提供此声明函。

附件 11：招标文件第一部分供应商资格要求的证件

附件 12

管理大纲

请投标人根据招标文件“评分因素及评标标准”中的要求，按顺序提供详细的方案、证明材料等，自行编排序号。

投标人将专项服务委托专业公司承担的，应当进行说明。

投标人名称:

日期:

附件 13-1

项目负责人资格审查表

姓名		性别		年龄	
职称		毕业学校		毕业时间	
所学专业		最高学历		联系电话	
所获证书及编号			从事物业管理 工作年限		
近三年来的主要工作业绩及担任的主要工作经历					
时间	地点	单位	职务	主要工作	
曾担任负责人的项目					
时间	委托单位	项目名称	项目规模	项目类型	备注

投标人名称:

日期:

附件 13-2

拟在本项目使用的主要设备一览表

序号	主要设备名称	规格型号	购入时间	数量	备注

投标人名称:

日期:

附件 13-3

采购人须向供应商提供的条件

序号	设施或设备 名称	单位	数量	是否有偿提 供	如有偿提供的说明
备注：凡需采购人提供的设备、房屋、通讯及其他办公设施，应注明免费提供或不免费提供，如有偿提供，采购人承担多少，供应商承担多少，本表应详细列清。					

投标人名称：

日期：

附件 14:

承诺书

我单位承诺完全满足招标文件“报价要求”、“时间地点要求”、“付款方式要求”和“技术要求”。

投标人名称:

日期:

附件 15：投标人认为需要提供的其他资料