

FW2024052101

复旦大学
2024-2026 年度邯郸校区后勤员工集体宿舍
物业管理服务采购

招 标 文 件

项目编号：FW2024052101

项目名称：2024-2026 年度邯郸校区后勤员工集体宿舍物业管理服务采购

招标人：复旦大学

招标代理机构：上海中招招标有限公司

2024 年 06 月

总目录

投标邀请书.....	1
第一章 投标人须知及前附表.....	5
第二章 服务需求一览表.....	26
第三章 采购需求.....	28
第四章 合同条款.....	33
第五章 各种格式.....	41
第六章 资格证明文件格式.....	59
第七章 评标办法.....	67

招标文件

项目编号：FW2024052101

投标邀请书

投标邀请书

复旦大学（以下简称招标人）和上海中招招标有限公司（以下简称招标代理机构）兹邀请合格投标人就本项目提交投标文件。

一、项目基本情况：

- 项目编号：FW2024052101
- 项目名称：复旦大学 2024-2026 年度邯郸校区后勤员工集体宿舍物业管理服务采购
- 采购需求：

包件号	1
名称	2024-2026 年度邯郸校区后勤员工集体宿舍物业管理服务
数量	1 项
服务的范围、内容及主要技术要求	<p>复旦大学 2024-2026 年度邯郸校区后勤员工集体宿舍物业管理服务，包含国年路 260 号和 270 号后勤员工集体宿舍物业，含以上所有建筑物设施设备（含室外）的日常运维及管理、公共区域保洁；室外公共区域清洁卫生服务、公共秩序维护服务。</p> <p>服务区域内共 3 栋楼（366 间房间），包含：集体宿舍 305 间（1 号楼 113 间、2 号楼 106 间、3 号楼 86 间）居民房 41 间（2-3 号楼）、老干部处活动室 10 间、继教学院办公室 10 间。公共浴室 20 间，公共卫生间 15 间，盥洗室 9 间，公共洗衣间 4 间，配电房 5 间，自行车车棚 4 处。</p>
采购预算金额（人民币）	71.25 万元 （2024 年预算为 71.25 万元，2025 年和 2026 年预算均为 142.5 万元）
最高限价（人民币）	71.25 万元 （2024 年最高限价 71.25 万元，2025 年和 2026 年最高限价 142.5 万元）
合同履行期限	2024 年 7 月 1 日-2026 年 12 月 31 日（共 30 个月）。第一年服务期限为 2024 年 7 月 1 日-2024 年 12 月 31 日。本项目招标结果 30 个月有效，合同一年一签，服务期满，经考核合格后双方续签下一年合同，考核不合格不再续签。
中小微型企业划分标准所属行业	物业管理
本项目是否专门面向中小微型企业采购	否

二、本次招标的合格投标人应满足下列资格要求：

1、符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条第一款的规定。为此，投标人应按《中华人民共和国政府采购法实施条例》第十七条第一款的规定在投标文件中提供下列证明材料：（a）法人或者其他组织的营业执照等证明文件，自然

人的身份证明；（b）财务状况报告、依法缴纳税收和社会保障资金的相关材料或声明函；（c）具备履行合同所必需的设备和专业技术能力的证明材料；（d）参加政府采购活动前三年（2021年05月01日至今，以下简称“近三年”或“前三年”）内在经营活动中没有重大违法记录的书面声明。

2、近三年未被国家财政部指定的“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）、中国政府采购网（www.ccgp.gov.cn）等官方渠道列入失信被执行人、重大税收违法案件当事人名单或政府采购严重违法失信名单。

3、法人的分支机构以自己的名义参与投标时，应提供由法人出具的对本投标活动承担全部直接责任的承诺。

4、本项目不接受联合体投标。

三、本项目落实政府采购政策的情况：

本次招标执行政府强制或优先采购节能和环境标志产品、促进中小微型企业、促进残疾人就业、支持监狱和戒毒企业、扶持不发达地区和少数民族地区、支持科学进步以及限制采购进口产品等相关政策。

四、招标文件的获取：

1、本项目招标公告发布之日和招标文件开始发出之日为：2024年06月04日。

2、凡愿参加投标的潜在投标人应于招标文件的提供期限内通过复旦大学采购与招标管理系统（以下简称电子采购平台，网址为：<https://cz.fudan.edu.cn>）在线获取招标文件，逾期不再办理。招标文件的提供期限为招标文件开始发出之日和2024年06月04日至2024年06月12日16:00止（北京时间）。潜在投标人可进入电子采购平台后在“正在进行的项目”版块中选择项目进入在线获取招标文件流程并下载电子招标文件，电子招标文件售价零元。未按规定获取招标文件的供应商不得参加投标。招标文件获取阶段无资格审核流程，若电子采购平台显示有的也将直接通过。

注：投标人应授权一名联系人处理投标截止时间之前的联系工作，并对应上传供应商联系人授权（格式自拟）。

五、开标和投标截止时间：

开标和投标截止时间：2024年06月25日09:00时（北京时间），迟到或不符合规定的投标文件恕不接受。

六、开标和投标平台：

1、投标人应在投标截止时间之前按电子采购平台的操作步骤对其投标文件进行加密后递交（上传）至电子采购平台。

2、开标程序在电子采购平台进行，所有投标人应登录电子采购平台参加开标并在规定时间内进行投标文件解密。

七、公告期限：本项目招标公告的公告期限为5个工作日。

八、其他须知：本项目采用电子招标方式，并在电子采购平台（复旦大学采购与招标管理系统，网址为：<https://cz.fudan.edu.cn>）操作，进入平台后，供应商可在系统通知栏目下载供应商投标操作手册。电子采购平台技术咨询电话：400-808-5975 转 2。

九、联系方式：

**2024-2026 年度邯郸校区后勤员工集体宿舍物业管理服务采购招标文件（项目编号：
FW2024052101）**

招标人：复旦大学
地址：中国上海邯郸路 220 号
邮编：200433
联系人：陈老师
电话：021-65645621

招标代理机构：上海中招招标有限公司
地址：上海市共和新路 1301 号 D 座 2 楼
邮编：200070
联系人：陈永亮、唐闽、蒋颖
电话：021-66272917，18317094335
传真：021-66272917
邮箱：ba18317094335@163.com

招标文件

项目编号：FW2024052101

第一章 投标人须知及前附表

分目录

投标人须知前附表.....	8
投标人须知.....	10
一、总则.....	10
1 适用范围.....	10
2 招标人和招标代理机构.....	10
3 合格的投标人.....	10
4 政府采购政策.....	11
5 投标费用.....	12
6 质疑.....	12
二、招标文件.....	12
7 招标文件的构成.....	12
8 招标文件的澄清.....	12
9 招标文件的修改.....	13
三、投标文件的编制.....	13
10 投标语言.....	13
11 投标文件的构成.....	13
12 投标函.....	13
13 投标报价.....	13
14 投标货币.....	14
15 资格证明文件.....	14
16 证明服务合格性的文件.....	15
17 投标保证金.....	16
18 投标有效期.....	16
19 投标文件的式样和签署.....	17
四、投标文件的递交.....	17
20 投标文件的密封、标记和发送.....	17
21 投标截止时间.....	18
22 迟交的投标文件.....	18
23 投标文件的修改、撤回和撤销.....	18
五、开标与评标.....	18
24 开标和解密.....	18
25 资格审查.....	19

2024-2026 年度邯郸校区后勤员工集体宿舍物业管理服务采购招标文件（项目编号：FW2024052101）

26	评标过程的保密性	19
27	投标文件的澄清	20
28	评标办法	20
六、	授予合同	20
29	合同授予标准	20
30	资格复审	20
31	招标人接受和拒绝任一或所有投标的权利	20
32	中标通知书	20
33	签订合同	20
34	履约保证金（若合同条款有约定）	21
35	招标代理咨询服务费	21
	上海中招招标有限公司投标保证金提交和退还操作须知	22
	上海中招招标有限公司从业人员廉洁自律承诺	25

投标人须知前附表

注：本表是对投标人须知的具体补充和修改，两者之间如有矛盾，应以本表为准。

序号	条款号	内容
1	1	项目名称： 复旦大学 2024-2026 年度邯郸校区后勤员工集体宿舍物业管理服务采购 采购服务名称： 2024-2026 年度邯郸校区后勤员工集体宿舍物业管理服务 公告发布媒体： 中国政府采购网、复旦大学信息公开网、复旦大学采购与招标管理中心网站、中国招标投标公共服务平台
2	2	招标人名称： 复旦大学
3	2	招标代理机构名称： 上海中招招标有限公司 地址： 上海市共和新路 1301 号 D 座 2 楼 邮编： 200070 联系人： 陈永亮、唐闽、蒋颖 电话： 021-66272917，18317094335 传真： 021-66272917 邮箱： ba18317094335@163.com
4	4.2	中小微企业划分标准： 《中小企业划型标准规定》（工信部联企业〔2011〕300 号） 所属行业： 见投标邀请书
5	8	对招标文件提出澄清问题的截止时间： 2024 年 06 月 13 日 14:00 时（北京时间） 现场踏勘： 为帮助潜在投标人充分了解项目现场情况，招标人邀请所有潜在投标人参加现场踏勘。 踏勘形式： 统一组织现场踏勘 踏勘集合时间： 2024 年 06 月 13 日 09 时（北京时间） 踏勘集合地点： 上海市国年路 260 号门口 踏勘联系人： 陈永亮，联系电话：021-66272917，18317094335 注意事项： ①有意参加现场踏勘的潜在投标人应委派代表参加并携带身份证明材料（如：公司授权书、工作证等）。②迟到或未按上述地点集合的潜在投标人，视为放弃参加踏勘。③放弃参加踏勘的潜在投标人因未能参加现场踏勘而带来的损失，由潜在投标人自行承担。④每家潜在投标人可安排不超过 2 名代表参加踏勘，自备必要的工具和设备，自行安排交通并承担踏勘发生的全部费用。⑤如果踏勘后对招标文件进行修改的，招标人将按招标文件的规定以书面形式通知所有从规定渠道获取招标文件的潜在投标人。
6	17.1	投标保证金： 投标保证金的金额为预算的 1.5%；其有效期应至少能覆盖投标有效期（即其有效期的起始时间应不晚于投标截止时间，其有效期的届满日应不早于投标有效期的届满之日）；其收退规定见投标人须知附件
7	18.1	投标有效期： 开标后 90 天

2024-2026 年度邯郸校区后勤员工集体宿舍物业管理服务采购招标文件（项目编号：FW2024052101）

序号	条款号	内容
8	19.1	电子采购平台： 复旦大学采购与招标管理系统。投标人应使用电子采购平台及其工具编制数据电文形式的投标文件，最终生成并上传加密电子投标文件
9	20.1	递交投标文件的方法： 通过电子采购平台递交数据电文形式的投标文件。开标结束之前，本项目不接受纸质形式的投标文件
10	21.1	投标截止时间： 2024年06月25日09:00时（北京时间）
11	24.1	开标时间： 同投标截止时间
12	24.3	投标文件解密时限： 开标时间到达后60分钟
13	24.5	开标信息确认时限： 开标记录表生成后10分钟
14	33.1	合同签约地点： 复旦大学
15	其他	投标人不得相互串通投标，投标人不得与招标人或招标代理机构等串通投标，否则其投标文件将被判定为无效并依法各自接受有关监管部门的处罚。

投标人须知

一、总则

1 适用范围

本招标文件适用于本须知前附表第 1 项所列项目及服务的采购。

2 招标人和招标代理机构

本次招标的招标人和招标代理机构见本须知前附表第 2 项和第 3 项。

3 合格的投标人

3.1 单位负责人为同一人或者存在直接控股或管理关系的不同单位，不得参加同一包件的投标或者未划分包件的同一招标项目的投标。

3.2 投标人应未曾为招标人在本招标合同项下拟采购的服务提供设计、编制采购需求或者提供项目管理、监理、检测等服务。

3.3 投标人应满足**投标邀请书**中规定的合格投标人的各项资格要求。

3.4 如果本次招标允许两个或两个以上单位组成投标联合体参与投标，则整个投标联合体将被视为一个投标人，且组成投标联合体的牵头人及各成员应满足**投标邀请书**中所列明的相关资格要求。当由两个或两个以上单位组成投标联合体时，除须提交联合体各方各自的相关证明文件外，还应符合下列要求：

- (1) 应随投标文件一起提交一份“联合协议”，该协议中应明确指定联合体的牵头人，阐明联合体各方的职责和分工，声明联合体各方在合同执行过程中将承担各自独立和相互连带的责任；
- (2) 联合体各方的职责和分工应与各自的特长、专业工作经验和资质等级允许承担的工作范围（若有时）相适应；
- (3) 投标人的投标文件及中标后签署的合同文件，对联合体的每一成员均具有法律约束力；
- (4) 除牵头人之外的联合体其他各方的单位负责人应签署并提交一份授权书，以证明联合体牵头人的资格；
- (5) 联合体牵头人应被授权代表所有联合体成员承担责任和接受指令，并且由联合体牵头人负责整个合同的全面实施；
- (6) 联合体的各成员不得再以自己名义单独参加同一合同的投标，也不得同时加入两个或两个以上联合体参加同一合同的投标，如有违反将取消全部相关投标人的投标资格；
- (7) 由同一专业的单位组成的联合体，按照“联合协议”中分工承担该专业工作的资质等级较低的成员确定整个联合体该专业的资质等级。

3.5 如果本次招标允许合同分包履行的，则投标人应当在投标文件中载明分包承担的供应商，分包供应商均应满足**投标邀请书**中所列明的相关资格要求且不得再次分包。投标人和分包供应商除须提交各方各自的相关证明文件外，还应随投标文件一起提交一份“分包意向协议”。该协议中应明确分包供应商；阐明分包供应商的职责和工作内容；声明在合同执行过程中由中标人就采购项目和分包项目向招标人负责，分包供应商就分包项目承担责任。

4 政府采购政策

4.1 根据《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库〔2020〕46号）、《关于进一步加大政府采购支持中小企业力度的通知》（财库〔2022〕19号）的规定，本项目的招标公告或招标文件中所称中小企业，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，但与任一大型企业的负责人为同一人，或者与大型企业存在直接控股、管理关系的除外。对于货物采购项目，要求拟供货物由中小企业制造且不能使用大型企业的商号或商标；对于服务采购项目，要求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。本招标文件中所称的中小微型企业的含义均与此相同。

4.2 本项目所对应的中小微型企业划分标准及所属行业见**本须知前附表**第4项。中小微型企业划分标准中所提及的“从业人员”包括与企业建立劳动关系的职工人数和企业接受的劳务派遣用工人数。

4.3 如投标服务提供商为符合财库〔2020〕46号和财库〔2022〕19号文要求的中小微型企业，则投标人应在投标文件中提供格式符合财库〔2020〕46号附1要求的《中小企业声明函（服务）》；如投标人为残疾人福利性单位，则投标人应在投标文件中提供格式符合《关于促进残疾人就业政府采购政策的通知》（财库〔2017〕141号）要求的《残疾人福利性单位声明函》，残疾人福利性单位视同小型、微型企业；如投标人为监狱或戒毒企业，则投标人应在其投标文件中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）出具的属于监狱或戒毒企业的证明文件，监狱或戒毒企业视同小型、微型企业。投标人一旦中标将在中标公告中公告其声明函，接受社会监督；若提供声明函与事实不符的，将依照《中华人民共和国政府采购法》第七十七条第一款的规定追究法律责任。

4.4 本项目是否属于专门面向中小微型企业采购的项目见**投标邀请书**。

4.4.1 如果本项目为专门面向中小微型企业采购的项目。投标人提供的服务必须全部由中小企业承接，且在投标文件中须按照**本须知**第4.3条的要求提供文件。当在招标文件获取截止时间前获取招标文件的潜在投标人数量不足3家或者通过资格审查的投标人数量不足3家时，将中止本次采购活动，并按财库〔2020〕46号文有关规定重新组织采购活动。

4.4.2 如果本项目为非专门面向中小微型企业采购的项目。在评审时将按财库〔2020〕46号和财库〔2022〕19号文的规定，对由小型和微型企业承接的服务给予评标价格扣除。

5 投标费用

投标人应承担编制和递交投标文件的所有费用，不论投标的结果如何，招标人和招标代

理机构在任何情况下均无义务和责任承担这些费用。

6 质疑

如投标人认为招标文件、招标过程或中标结果使自己的合法权益受到损害的，应在有关法律、法规、部门规章及规范性文件所规定的质疑期限内，以符合要求的书面形式向**投标邀请书**中注明的招标人或招标代理机构一次性提出针对同一采购程序环节的全部质疑，否则将不予受理。

二、招标文件

7 招标文件的构成

7.1 招标文件包括：

章节	名称
	投标邀请书
一	投标人须知及前附表
二	服务需求一览表
三	采购需求
四	合同条款
五	各种格式
六	资格证明文件格式
七	评标办法

7.2 投标人应认真阅读招标文件中所有的章节、条款、格式、图样、附表和附件。如果投标人没有按照招标文件的要求提交全部资料，或者投标文件没有对招标文件在各方面都作出实质性响应，属于投标人的风险。根据**评标办法**的规定，没有实质上响应招标文件要求的投标将被判为无效。

7.3 如果招标人在**采购需求**中给出了的工艺、材料和设备的标准或者参照的品牌及型号，则它们仅仅起说明作用，并没有任何限制性，投标人在其投标文件中可以选用替代的工艺、材料、标准、品牌和（或）型号等，但这种替代要实质上优于或相当于**采购需求**中的相关要求，并能使招标人满意。

8 招标文件的澄清

任何要求对招标文件进行澄清的投标人，均应在**本须知前附表**第 5 项规定的截止时间前按**本须知前附表**第 3 项规定中的通讯地址以书面形式（如信函、传真或电子邮件，并应同时在电子采购平台上提交，下同）发给招标代理机构。招标代理机构对在该截止时间前收到的任何澄清要求将在原发布招标公告的媒体上发布澄清公告，同时将书面答复发送给每个从规定渠道获取招标文件的潜在投标人，答复中包括潜在投标人所问的问题及对问题的答复，但不包括问题的来源。

9 招标文件的修改

- 9.1 在投标截止时间之前的任何时候，无论出于何种原因，招标人和招标代理机构可主动地或在解答投标人提出的澄清问题时对招标文件进行修改。
- 9.2 对招标文件的修改将在原发布招标公告的媒体上发布修改公告，以书面形式通知所有从规定渠道获取招标文件的投标人，并对其具有约束力。投标人应立即以书面形式确认已收到了修改通知。
- 9.3 为使投标人在编制投标文件时有充足的时间对招标文件的修改部分进行研究，招标人可以自行决定，酌情延后投标截止时间。

三、投标文件的编制

10 投标语言

投标人递交的投标文件以及投标人与招标代理机构就有关投标的所有来往函电均应使用中文。投标人可以提交使用其他语言的资料，但有关的段落必须翻译成中文，在有差异和矛盾时以中文为准。

11 投标文件的构成

投标人编制的投标文件应包括下列部分：

- (1) 按照本须知第 12 条要求填写的投标函；
- (2) 按照本须知第 13 条和第 14 条要求填写的投标报价表；
- (3) 按照本须知第 15 条要求出具的资格证明文件，以证明投标人是合格的，中标后有能力履行合同；
- (4) 按照本须知第 16 条要求出具的证明文件，证明投标人提供的服务是合格的服务，且符合招标文件的规定；
- (5) 按照本须知第 17 条要求提交的投标保证金。

12 投标函

投标人应按照招标文件第五章中所附的“投标函格式”完整地填写投标函。

13 投标报价

- 13.1 投标人所填写的任一报价项的报价均应包括符合招标文件要求的与该报价项相关的所有费用（包括所有软硬件、服务费用、可能有的关税、增值税及其他税费等）。
- 13.2 投标人应按照招标文件第五章中所附的格式完整地填写投标报价表，说明所提供服务的数量、单价和总价。每一报价项只允许有一个报价，任何有选择的报价将不予接受。
- 13.3 投标人的报价不应有缺漏项。如有缺漏项，在授标时将被认为已包含在其他已标明价格的项目中（即合同价格将不予增加），但在评标时将把其他有效标中的该项最高报价计入

该投标人的评标价格之中。

13.4 投标人在其服务清单中如有超出招标文件服务需求一览表及**采购需求**要求的附加、辅助或额外的服务等，不论其是否标明分项价格，在计算评标价格时一律不予扣除。除非投标人在其“投标函”和“投标报价汇总表”中对这一部分价格作出了明确申明，且在开标时和开标记录中已扣除了这部分价格。

13.5 投标人不得将从第三方采购设备的随机备品、备件列为需要另行收费的备品、备件，否则在授予合同时将从授标对象的投标价格中扣除这部分费用，但在计算评标价格时这部分费用将不予扣除。

13.6 投标报价表中的价格应按下列方式分开填写：投标报价表中的价格应按下列方式分开填写：对所提供的服务进行报价，该报价必须包括投标人提供相关服务所包括的所有人力成本、操作成本、管理费用、增值税和其他全部税费。

13.7 投标人应按照**本须知**第 13.7 条的要求分类报价，其目的是便于评标委员会评标。在任何情况下，分类报价方式并不限制招标人以任何条款签订合同的权利。

13.8 投标报价表中标明的价格在合同执行过程中是固定不变的，不得以任何理由予以变更，以可调整的价格递交的投标将视为非响应性的投标而被判为无效。

14 投标货币

本采购项下的投标应以人民币（CNY）报价。

15 资格证明文件

15.1 按照**本须知**第 11 条的规定，投标人应提交证明其有资格参加投标和中标后有能力履行合同的文件，并作为其投标文件的一部分。对于本项目合格投标人资格条件中提及的与单位或个人相关的资质或资格证明文件，投标人可以在投标文件中直接提供相关资质或资格证明文件，也可以提供可以查询到相关资质或资格信息的有关官方网站的网址（必须保证此类查询无需任何费用，也无需事先办理注册或认证等手续）；如果投标人在其投标文件中既未提供上述资质或资格证明文件，也未提供可供查询的官方网站的网址，则将视为投标人未按规定提供资格证明文件。

15.2 投标人提交的证明其有资格参加投标和中标后有能力履行合同的文件应能使招标人和招标代理机构满意，并符合下列要求：

- (1) 法人或者其他组织的营业执照等证明文件，自然人的身份证明；
- (2) 财务状况报告，依法缴纳税收和社会保障资金的相关材料或声明函。为此，投标人应按照招标文件第六章中所附的格式提供书面声明或提供以下三项证明材料：
 - (a) 财务状况报告。投标人应提供经审计的财务报告或其基本开户银行出具的资信证明。部分其他组织和自然人，没有经审计的财务报告，可以提供银行出具的资信证明。投标人也可以提供《财政部关于开展政府采购信用担保试点工作方案》（财库〔2012〕124号）中规定的财政部门认可的政府

采购专业担保机构出具的投标担保函作为财务状况报告的证明；

- (b) 依法缴纳税收的相关材料。依法缴纳税收的相关材料指：由税务机关出具的投标人依法缴纳税收的凭证或依法享受免税的证明；
- (c) 依法缴纳社会保障资金的相关材料。依法缴纳社会保障资金的相关材料指：由投标人当地社保中心或类似机构出具的含有参保人数信息的投标人交纳社保资金证明材料；
- (3) 具备履行合同所必需的设备和专业技术能力的证明材料；
- (4) 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的书面声明；
- (5) 证明满足**投标邀请书**中规定的合格投标人的其他资格要求的文件；
- (6) 具备法律、行政法规规定的其他条件的证明材料。

15.3 投标人应填写并提交招标文件第六章中所附的资格证明文件。

15.4 投标人的信用情况将以招标代理机构从财政部指定的“信用中国”网站（www.credit.china.gov.cn）、中国政府采购网（www.ccgp.gov.cn）等官方渠道查得的信息为准，所查得的信用信息查询记录和证据将与招标文件等一并归档。

16 证明服务合格性的文件

16.1 按照本须知第 11 条的规定，投标人应提交有关证明文件，证明其按合同要求提供的所有服务的合格性，并能满足招标文件的要求。证明文件应作为投标文件的一部分。

16.2 证明货物及伴随服务合格性的文件应包括投标报价表中对货物及伴随服务原产地的声明。

16.3 证明服务能够满足招标文件要求的文件可以是文字资料、图样和数据，投标人应提供：

- (1) 服务的范围和内容；
- (2) 服务的时间；
- (3) 项目管理和技术人员、项目管理和技术支持方案等；
- (4) 售后服务计划（包括质量保证承诺、售后服务机构、维保计划、备品备件和特种工具储备等）；
- (5) 业绩证明；
- (6) 投标人的相关证书、制造商的相关证书、产品检测报告、制造商支持材料、证明投标符合招标要求或针对第七章**评标办法**可提升投标竞争力的其他资料等；
- (7) 逐条对**采购需求**进行评议，说明自己提供的服务是否作出了实质性响应，并按招标文件第五章中所附的格式逐条填报“技术要求响应/偏离表”；
- (8) 对招标人提出的商务条款进行评议，并按招标文件第五章中所附的格式填报“商务条款响应/偏离表”。

16.4 凡是投标文件的商务或技术部分与招标文件的要求之间存在负偏离（即不能满足招标文件要求）的，必须在投标文件的“商务条款响应/偏离表”或“技术要求响应/偏离表”中予以反映，否则在中标后一律不予考虑。但在评标时，如果在投标文件的“商务条款响应/偏离表”和“技术要求响应/偏离表”之外发现上述负偏离的，则将作出对投标人不利的评估。

17 投标保证金

17.1 投标人应提交一笔本须知前附表第 6 项规定的投标保证金，并作为其投标文件的一部分。

投标保证金是为了保护招标人和招标代理机构免遭因投标人的行为而蒙受的损失。招标人和招标代理机构在因投标人的行为而蒙受损失时，可根据本须知第 17.5 条的规定不退还其投标保证金。

17.2 对没有随附投标保证金的投标，在评标时将视为非响应性的投标而被判为无效。

17.3 未中标人的投标保证金，将在招标人向中标人发出中标通知书后的 5 个工作日内退还。

17.4 中标人的投标保证金，将在中标人按本须知第 33 条规定与招标人签订合同并按本须知第 34 条规定交纳履约保证金（若合同条款有约定）后的 5 个工作日内退还。

17.5 当发生下列任一情况时，投标保证金将不予退还：

- (1) 投标人在其投标函中承诺的投标有效期内撤销投标；
- (2) 中标人在规定期限内未能
 - (a) 根据本须知第 33 条规定与招标人签订合同；
 - (b) 根据本须知第 34 条规定提交履约保证金（若合同条款有约定）；
 - (c) 根据本须知第 35 条规定向招标代理机构支付招标代理咨询服务费。

18 投标有效期

18.1 投标人的投标应从本须知第 24 条规定的开标之日起，在本须知前附表第 7 项所规定的投标有效期内保持有效。投标有效期比规定短的投标将被视为非响应性的投标而被判为无效。

18.2 在特殊情况下，在原投标有效期届满之前，招标人可征得投标人的同意延长投标有效期。这种要求与答复均应采用书面形式。投标人可以拒绝招标人的这种要求，其投标保证金不会因此而不被退还。同意延长投标有效期的投标人既不能被要求也不允许修改其投标文件，但要相应延长其投标保证金的有效期。

19 投标文件的式样和签署

19.1 投标人应按照本须知第 11 条的要求，使用本须知前附表第 8 项规定的电子采购平台编制数据电文形式的投标文件。

19.2 凡招标文件的投标格式中要求投标人代表签名和加盖公章之处，投标文件对应文件均应由投标人的单位负责人或经正式授权并对投标人有约束力的代表签字和加盖投标人的单位公章（公章是指符合《国务院关于国家行政机关和企业事业单位印章的规定》（国发〔1999〕25 号）的单位正式印章。投标人是自然人时，无须加盖公章。如果要求加盖公章之处投标人加盖的是投标专用章等其他印章，则必须同时提供加盖了公章的声明函，声明所加盖的投标专用章等其他印章与其单位公章具有同等效力，否则不予认可。下同）。由授权代表签字时，须在投标文件中加附“法定代表人授权书”，其格式应符合招标文件第六章的规定（若投

标人为非法人企业，应参照法定代表人授权书的格式，由营业执照上的单位负责人签署授权书）。

19.3 投标人应按电子采购平台的要求将投标文件转换成规定的格式。

19.4 当要求投标人在递交数据电文形式投标文件的基础上在电子采购平台指定页面（或投标工具）的价格填报栏中直接填报价格时，上述投标文件及报价具有同等法律效力，投标人应保证相关内容间的一致性。如果在资格审查、评标或签署合同时发现某一投标人所递交上述文件或报价的内容存在不一致时，除按**评标办法**规定的报价计算错误修正外，评标委员会和招标人都将按不利于该投标人的原则进行处理。

四、投标文件的递交

20 投标文件的密封、标记和发送

20.1 本次招标要求投标人按**本须知前附表**第 9 项所规定的方式递交投标文件。

20.2 投标人应在投标截止时间之前按电子采购平台的操作规程对其投标文件进行加密后上传至电子采购平台。

20.3 由于投标人的原因造成其投标文件未加密的，招标人和招标代理机构对投标信息的意外泄露不承担责任。

20.4 对未按规定获取招标文件的潜在投标人递交的投标文件，未通过资格预审的申请人递交的投标文件，逾期送达，未按规定加密或未按规定上传的投标文件，招标代理机构将不予受理。

21 投标截止时间

21.1 招标代理机构收到投标文件的时间不得迟于**本须知前附表**第 10 项规定的截止日期和时间。投标截止时间之后，电子采购平台将不再接受投标人上传投标文件。

21.2 招标人和招标代理机构可以按**本须知**第 9 条的规定，通过修改招标文件自行决定酌情延后投标截止时间。在此情况下，招标人和招标代理机构与投标人之间受投标截止时间制约的所有权利和义务均应延后至新的截止时间。

22 迟交的投标文件

按照**本须知**第 20.4 条和第 21 条的规定，招标代理机构将拒收并原封退回在其规定的投标截止时间之后收到的任何投标文件。

23 投标文件的修改、撤回和撤销

23.1 投标人在上传投标文件后，可以通过电子采购平台修改其投标文件，但必须在规定的投标截止时间之前撤回并重新上传修改后的投标文件。开标时将以投标截止时间之前最后一次上传的投标文件为准。

23.2 投标人在上传投标文件后，可以通过电子采购平台撤回其投标文件，但必须在规定的投标截止时间之前进行撤回操作。

23.3 在投标截止时间之后，投标人不得对其投标文件做任何修改。

23.4 根据本须知第 17.5 条的规定，在投标截止时间至投标人承诺的投标有效期届满这段时间内，投标人不得撤销其投标，否则其投标保证金将不予退还。

五、开标与评标

24 开标和解密

24.1 招标代理机构将在本须知前附表第 11 项规定的时间组织公开开标。

24.2 开标程序在电子采购平台进行，所有投标人应准时登录电子采购平台在线参加开标。

24.3 开标时间到达后，投标人应在本须知前附表第 12 项所规定的时间内按电子采购平台的操作步骤对其投标文件进行解密。解密倒计时结束后，不论开标成功与否，投标人上传的数据电文形式投标文件未解密的视为放弃投标，如已解密但因投标人原因无法正常打开的视为投标无效，相关责任均由投标人自行承担。

24.4 投标文件解密后，电子采购平台将根据投标文件的内容生成开标记录表。只有在开标时汇总生成的报价变更声明才能在评标时予以考虑。

24.5 开标记录表生成后，投标人应及时检查开标记录表的数据是否与其投标文件一致，并在本须知前附表第 13 项所规定的时间内按电子采购平台的操作步骤对开标结果和过程进行确认和电子签名。因投标人自身原因未能在规定时间内作出确认并签名的视为其认可开标结果和过程。

25 资格审查

25.1 开标结束后，招标代理机构将依法对投标人的资格进行审查，审查的内容包括：

- (1) 投标人的资格是否符合本项目投标邀请书中列明的对合格投标人的资格要求（投标人应按要求提供相关证明材料）；
- (2) 投标文件的签署和盖章情况是否符合本须知第 19.2 条的规定（包括当投标文件由授权代表签字时，是否提交了格式符合招标文件第六章要求的“法定代表人授权书”）；
- (3) 对于专门面向中小微企业采购或预留部分预算专门面向中小微企业采购的项目，投标人是否按规定对专门面向中小微企业采购的部分提交中小企业声明函；
- (4) 对接受联合体投标项目，以联合体形式投标的投标人是否未按规定提交联合协议，或者提交的联合协议未明确牵头人、各成员间的分工和一旦中标将向招标人承担连带责任，或者投标单位以单独或联合成员形式在不同投标人中出现两次以上的。

25.2 如果投标人未通过上述资格审查，其投标将被直接判为无效，不再进入后续评标程序。

25.3 如通过资格审查的投标人数量不足 3 家，本项目将直接发布评标结果公告（或废标公告），不再启动后续评标程序。

26 评标过程的保密性

26.1 公开开标后，直至向中标方授予合同为止，凡与对投标文件的审查、澄清、评价和比较有关的资料以及授标意见等，均不得向投标人及与评标无关的其他人透露。

26.2 在评标过程中，如果投标人试图在投标文件的审查、澄清、评价、比较及授予合同方面向招标人、招标代理机构和（或）评标委员会的评委施加任何影响，其投标将被判为无效。

27 投标文件的澄清

为有助于对投标文件的审查、评价和比较，评标委员会或经评标委员会授权的招标代理机构可要求投标人对其投标文件进行澄清，有关澄清的要求和答复应以书面形式提交，但不得寻求、提供或允许对投标价格或投标文件中的其他实质性内容做任何更改。

28 评标办法

本次招标将按招标文件第七章**评标办法**所规定的评标方法和标准进行评标。

六、授予合同

29 合同授予标准

除本须知第 31 条规定外，招标人应将合同授予被确定为实质上响应招标文件要求的，能够满意履行合同义务的中标人。

30 招标人接受和拒绝任一或所有投标的权利

当因重大变故采购任务取消时，招标人保留在授标之前的任何时候接受或拒绝任一投标、宣布招标程序无效或拒绝所有投标的权利，对受影响的投标人不承担任何责任。

31 中标通知书

31.1 在投标有效期届满之前，招标代理机构将以书面通知的形式通知中标人。

31.2 中标通知书将成为合同的组成部分之一。

32 签订合同

32.1 中标人应当在招标代理机构发出中标通知书之日起三十（30）天内，按照招标文件和中标人投标文件的规定，与招标人签订书面合同。所签订的合同不得对招标文件确定的事项和中标人投标文件作实质性修改。合同签订地点为本须知前附表第 14 项注明的地点。

32.2 除不可抗力外，中标人拒绝与招标人签订合同的，招标人或招标代理机构将不向其退

还投标保证金；招标人可以按照评标报告推荐的中标候选人名单排序，确定下一候选人为中标人，也可以重新招标。中标人未在法律规定期限内与招标人签订合同（除招标人原因之外），或者拒绝按照招标文件和中标人投标文件的规定签订合同均视为拒绝与招标人签订合同。

32.3 当中标人被确认为中小微型企业时，所签订的中标合同中约定的支付条款将按《保障中小企业款项支付条例》（国务院第 728 号令）的规定作出相应调整。

32.4 依据财库（2020）46 号文的规定享受扶持政策获得政府采购合同的，小型和微型企业不得将合同分包给大型或中型企业，中型企业不得将合同分包给大型企业。

32.5 除招标文件规定的投标保证金和履约保证金（若合同条款有约定）外，本项目不收取其他保证金。若合同条款中提及收取其他保证金的，则相应内容应理解为可变更的非实质性条款，且合同实际签订时将不予考虑。

33 履约保证金（若合同条款有约定）

33.1 合同条款中约定履约保证金退还的方式、时间、条件和不予退还的情形，明确逾期退还履约保证金的违约责任。

33.2 投标人可以采用网上支付、电汇、支票、汇票、本票、保函等形式提交履约保证金。向招标人提交履约保证金银行保函的，其格式应为招标人可以接受的格式。

33.3 如果中标人没有按照上述第 33.1 或 34.1 条的规定执行，招标人和招标代理机构将有充分理由取消原先发出中标通知书，并不退还其投标保证金。在此情况下，招标人可将本标授予评标委员会推荐的下一个中标候选人，或重新招标。

34 招标代理咨询服务费

本次招标的招标代理咨询服务费由中标人支付，支付标准以中标通知书中列明的中标金额为准，按《招标代理服务收费管理暂行办法》（计价格〔2002〕1980 号、发改办价格〔2003〕857 号）所规定的服务类招标收费标准乘以 **62.68%** 计算；支付时间为收到中标通知书后十四（14）天内。如果中标人未按上述规定向招标代理机构支付招标代理咨询服务费，招标代理机构有权不退还其投标保证金。

附件 1:

上海中招招标有限公司投标保证金提交和退还操作须知

（2023 版）

1 接收投标保证金的银行账户信息

- (1) 开户银行：中国民生银行上海分行虹桥支行
- (2) 户名：上海中招招标有限公司
- (3) 账号：0208014210004789
- (4) 银行行号 305290002088

2 提交投标保证金的地点和时间

- (1) 地点：上海市共和新路 1301 号 D 座 2 楼 201
- (2) 时间：每个法定工作日的正常工作时间（北京时间 9:00 时～11:30 时和 13:00 时～16:30 时）

3 投标保证金的提交

3.1 投标人应当以网上银行、支票、汇票、本票或者金融机构、担保机构出具的保函等非现金形式提交。投标人未按照招标文件要求提交投标保证金的，投标无效。为提高效率，鼓励投标人用网上支付提交投标保证金。

3.2 当投标人为两家或两家以上单位组成的联合体时（前提是招标文件中未明确声明不接受联合体投标），应由联合体的一方或多方共同提交投标保证金（对于施工招标项目应由联合体的牵头人或联合体的各方提交投标保证金），且所提交的投标保证金应对联合体的所有成员均具有约束力（即只要有任一联合体成员在投标有效期内申明退出联合体，或在中标后不与采购人签订合同，或不按招标文件的规定提交履约保证金，或不按招标文件的规定向招标代理机构支付招标服务费，采购人和（或）招标代理机构均有权不退还全部投标保证金）。如果投标人不接受上述条件，必须在投标文件的“商务条款偏离表”或“商务条款响应/偏离表”中明确申明，否则视为接受。当由联合体的牵头人以联合体的名义提交投标保证金时，本须知中提及的投标人均指投标联合体的牵头人。

3.3 依法必须进行招标项目境内投标人用网上银行、支票、汇票、本票形式提交的投标保证金，均须从其基本存款账户转出。其他招标项目是否有此要求详见具体项目的招标文件。

3.4 投标人不得以现钞方式提交投标保证金，也不得用经过背书转让的支票、银行本票或银行汇票提交投标保证金。

3.5 投标人应当按照下列方式办理投标保证金的提交手续：

(1) 当采用网上支付方式提交投标保证金时，应在招标文件规定的投标截止时间之前，将相应款项直接付至本须知第 1 条指定的账户（以实际到账时间为准，宜适当提前办理）；在汇款附言中请务必注明：“投标保证金：项目编号”（示例：“投标保证金：FW2024052101”）。

(2) 当采用银行本票或银行汇票方式提交投标保证金时，应在招标文件规定的投标截止时间之前，委派代表携带银行本票或银行汇票，到本须知第 2 条的指定地点办理投标保证金提交手续；在办理过程中，投标人代表须向招标代理机构的经办人明确申明项目编号等信息。

(3) 当采用支票方式提交投标保证金时，应在招标文件规定的投标截止时间的 5 个工作日

2024-2026 年度邯郸校区后勤员工集体宿舍物业管理服务采购招标文件（项目编号：FW2024052101）

之前，委派代表携带支票，到本须知第 2 条的指定地点办理投标保证金提交手续；在办理过程中，在办理过程中，投标人代表须向招标代理机构的经办人明确申明项目编号等信息；投标人应保证提交的支票不是空头支票和不被银行退票，否则，在评标时将被视为未按规定提交投标保证金处理。

（4）当投标人选投一个招标项目的多个包件或标段时，必须在投标文件中用表格或其他方式清晰注明每个包件或标段的投标保证金金额。如投标人未在投标文件中注明其所投各包件或标段的投标保证金金额，且合计的保证金金额又不足时，评标委员会将按其所投全部包件或标段的投标保证金均不符合要求来处理。

4、投标保证金的退还

4.1 在具备向中标人发出中标通知书的条件之后，采购人和（或）招标代理机构将向中标人发出“中标通知书”，在未发生招标文件规定的采购人和（或）招标代理机构有权不退还投标保证金的情况时，中标人应在合同签订后将合同提交给招标代理机构的项目负责人，用于办理投标保证金退还手续。

4.2 在具备向中标人发出中标通知书的条件之后，采购人和招标代理机构将向未中标人发出“中标结果通知书”（或“未中标通知书”，下同），在未发生招标文件规定的采购人和（或）招标代理机构有权不退还投标保证金的情况时，未中标人的投标保证金将由招标代理机构办理退还手续。

4.3 招标代理机构原则上将采用网上支付方式将投标保证金退还到提交该保证金时的汇出银行账户。

5、其他

5.1 本须知如被具体招标项目的招标文件所引用，即成为该招标文件“投标人须知”的组成部分。如投标人欲对本须知中的相关内容作进一步咨询，可按招标文件“投标人须知”的相关规定以书面形式向招标代理机构提出，也可打电话向招标文件中列明的招标代理机构的项目负责人咨询。

5.2 对竞争性谈判、竞争性磋商、询价或比选等非招标采购项目，如果在竞争性谈判文件、竞争性磋商文件、询价通知书或比选文件等采购文件中要求供应商提交保证金（或者称为谈判响应保证金、磋商保证金、报价保证金或比选保证金等），则一旦在竞争性谈判文件、竞争性磋商文件、询价文件或比选文件等采购文件中引用了本须知，则表示本须知有关投标保证金提交和退还的规定将同样适用于对应的竞争性谈判、竞争性磋商、询价或比选等采购项目。此时，本须知中的“招标文件”应理解为“采购文件（也可分别理解为“谈判文件”“磋商文件”“询价通知书”或“比选文件”等）；“投标人”应理解为参加谈判、磋商或报价的“供应商”；“投标文件”应理解为“响应文件”；“投标保证金”应理解为“保证金”（也可理解为“谈判保证金”“磋商保证金”“报价保证金”或“比选保证金”等）；“评标委员会”应理解为“评审委员会”（也可理解为“谈判小组”“磋商小组”“询价小组”或“比选小组”等）；“评标”应理解为“评审”；“中标”应理解为“成交”。

5.3 对于因不可抗力等原因导致投标保证金未及时到账等情况，采购人和招标代理机构不承担任何责任。

附件 2:

上海中招招标有限公司从业人员廉洁自律承诺

为了加强上海中招招标有限公司（以下简称“上海中招”）的廉政建设，规范从业人员的代理行为，充分体现公开、公平、公正和诚实信用的原则，确保上海中招代理的各类项目均能依法、合规地进行操作，防止出现违法、违纪行为，特制定本廉洁自律承诺。

本廉洁自律承诺将在上海中招代理的每个招标项目的招标文件中予以公布，以接受招投标或采购活动有关当事人（包括监管部门、采购人、评审专家、供应商等，下同）的监督。

上海中招所有从业人员在招标及采购代理工作中须自觉遵守下列规定：

（1）不索取或接受采购人、供应商或其他利害关系人馈赠的现金、礼品、礼物、有价证券及其它财物等，无法拒绝的一律上缴并上报上海电气纪委备案。

（2）不要求供应商或其他利害关系人报销应由个人或上海中招支付的各项费用。

（3）不接受供应商或其他利害关系人安排的宴请、旅游、娱乐或其他有悖于法律规定和职业道德的各种活动。

（4）除采购人之外，在投标截止时间（包括提交谈判响应文件及报价文件的截止时间）之前不对外泄露潜在供应商的名称及数量；除依法公示评审结果或发出有关通知之外，不对外泄露评审情况，保守有关当事人的商业秘密。

（5）不与采购人或供应商串通，搞虚假招标，或者协助供应商作假、作弊、串标、陪标或围标等。

（6）除支付合理评审费之外，不向评审专家提供其他财物或好处以影响或干扰其独立、客观和公正地履行评审职责。

（7）严格遵守有关法律、法规和规章，自觉接受有关当事人及社会的监督。

（8）积极配合有关监管部门采取的对各类违法、违规行为的调查和处理。如上海中招人员有违反上述规定行为，有关当事人均可向上海中招反映，或直接向有关监管部门或纪检、监察部门举报。

上海中招监督电话：021-66279072，传真：021-66272917

上海中招招标有限公司

招标文件

项目编号：FW2024052101

第二章 服务需求一览表

服务需求一览表

序号	服务名称	数量	最高限价/分项最高限价 (人民币)
1	2024-2026 年度邯郸校区后勤员工集体宿舍 物业管理服务	1 项	2024 年最高限价 71.25 万元， 2025 年和 2026 年最高限价 142.5 万元。

注：投标人的投标报价不得超过对应的最高限价（含可能有的分项最高限价）。若投标人的任意一项投标报价超过对应的最高限价或分项最高限价，则其投标将被判为无效。

招标文件

项目编号：FW2024052101

第三章 采购需求

一、总则

1. 本采购需求所提出的要求是对本次招标欲采购服务的基本技术要求，并未涉及所有技术细节，也未充分引述有关标准、规范的全部条款。投标人应保证其提供的服务除了满足本采购需求的要求外，还应符合中国国家、地方等有关标准、规范（尤其是必须符合中国国家标准的有关强制性规定）。除本采购需求有例外说明外，当上述标准、规范的有关规定之间存在差异时，应以要求高的为准；当上述标准、规范的有关规定与本采购需求的规定之间存在差异时，应以本采购需求为准（但当中国国家标准的有关强制性规定严于本采购需求的规定时，投标人应在获取招标文件后，尽快向招标人提出，以取得招标人的确认，如果投标人没有提出，则在中标后招标人仍有权在合同价格不变的前提下要求中标人按中国国家标准的有关强制性规定执行）。如投标人所投产品或服务有优于或超出本采购需求，或者优于或超出中国国家、地方等有关标准、规范之处，可以在投标文件的《技术要求响应/偏离表》中列明，并提供相关证明材料，以便评标委员会在评标时能够作出对其有利的评估。
2. 除有特殊说明之外，本采购需求中所有指定的具体技术参数或参数范围，均应理解为是招标人可接受的最低要求。也即，当对应技术参数或参数范围是越小越好时，则指定的具体技术参数或参数范围应理解为是上限值或最大允许范围；当对应技术参数或参数范围是越大越好时，则指定的具体技术参数或参数范围应理解为是下限值或最小允许范围。
3. 投标人针对招标文件中所规定的各项要求的响应不得弄虚作假。投标人中标之后，如果其实际提供的产品或服务的技术指标或状态达不到其在投标文件中承诺的参数值或水平时，招标人将向有关监管部门报告其弄虚作假行为，有关监管部门将按《中华人民共和国政府采购法》第七十七条的规定对其作出处罚（即将被处以“在一至三年内禁止参加政府采购活动”的处罚）；同时该投标人还应就其每一项达不到承诺值或承诺水平的技术指标或要求向招标人支付违约赔偿，且招标人保留终止合同的权利。
4. 本采购需求中所有加注“★”号的要求均为主要要求，投标人在投标文件中应对这些要求作出实质性响应。对于技术规格的主要要求，投标人应提供技术支持资料。如果投标人的投标未对任意一项主要要求作出实质性响应，或者未按要求提供技术支持资料，其投标将被判为无效。
5. 本采购需求中所有加注“▲”号的要求均为特别关注的要求，投标人在投标文件中应对这些要求作出实质性响应并按要求提供证明材料，否则评标委员会有权作出对投标人不利的评估。

二、采购需求

一、物业项目概述

物业名称：复旦大学 2024-2026 年度邯郸校区后勤员工集体宿舍物业管理服务；

物业类型：集体宿舍管理；

物业地址：上海市杨浦区国年路 260、270 号；

物业范围：1 号楼、2 号楼、3 号楼后勤员工集体宿舍和室外区域；

服务内容：本项目包含国年路 260 号和 270 号后勤员工集体宿舍物业形态，含以上所有建筑物设施设备（含室外）的日常运维及管理、公共区域保洁；室外公共区域清洁卫生服务、公共秩序维护服务。

二、物业基本情况

服务区域内共 3 栋楼（366 间房间），集体宿舍 305 间（1 号楼 113 间、2 号楼 106 间、3 号楼 86 间）；居民房 41 间（2-3 号楼）、老干部处活动室 10 间、继教学院办公室 10 间。

公共浴室 20 间，公共卫生间 15 间，盥洗室 9 间，公共洗衣间 4 间，配电房 5 间，自行车车棚 4 处。

三、物业管理服务委托事项：

- 1、综合管理服务；
- 2、设施设备的日常运维管理及（零星）维修管理服务；
- 3、公共环境卫生及生活垃圾分类管理服务；
- 4、公共秩序维护；
- 5、专项保养；
- 6、其他与上述服务相关的物业管理及服务。

四、物业管理的要求：（此要求为最低要求，投标人可以不仅限于此要求）

1、综合管理服务

(1) 中标方须按照国家《物业管理条例》中的相关规定标准对本项目进行物业管理。中标方须制定物业服务标准、服务规范、人员设置、岗位责任制等相关措施。建立完善的物业管理制度、作业流程、工作计划及实施时间。建立财务制度，财务收支符合国家有关规定。

(2) ★档案管理：负责物业管理、财务管理等资料归档管理，保证各类档案、资料完整便于工作查询，合同期满按照采购人要求全部档案资料及时移交。建立安全管理档案；建立维修、保洁等日常运作管理

2024-2026 年度邯郸校区后勤员工集体宿舍物业管理服务采购招标文件（项目编号：FW2024052101）

档案；建立楼宇运行数据、公用设施设备维护保养、房屋修缮、仓库管理及资产管理档案；制定有关人、财、物移交的管理规定，所有相关管理档案资料，必须保证完整、完好，撤离时全部移交采购人。

★运用采购人提供的宿舍人员管理制度进行入住人员管理，并做好数据归档工作。（须提供承诺函，格式自拟）。

(3)管理质量控制：按照 ISO9001 质量管理体系、ISO14001 环境管理体系、ISO45001 职业健康安全管理体系、ISO50001 能源管理体系的要求，建立起实用、有效的管理体系。

(4)提供一站式接待服务和一门式电话接通，按照首问责任制的要求，接受采购人所有关于物业服务的咨询、报修、建议等。根据物业服务内容制定的服务标准，公示 24 小时服务电话、有专人处理各项咨询、投诉、报修，并在承诺的时间内给予回复解决。急修项目 15 分钟内到场应急处置，一般维修 24 小时内上门服务，投诉 24 小时内答复处理。对采购人组织的与项目有关联的活动及工作适时增派相关人员予以协助。

(5)统一着装，佩戴标志，服务意识高，敬业精神高，业务素质强，行为语言规范，服务主动，热情。定期对服务人员进行物业管理业务培训、消防培训及其他服务培训。

(6)负责住宿区的安全管理工作，对违反规定私搭乱建、私自拆除管线和擅自改变房屋用途的行为及时制止并上报。

(7)负责协调本项目内社区事务，包括但不限于本项目所有辖区及周边的治安、交通、环境整治及社区配套服务等。协助完成社区安排的各项社会治安综合治理工作。

(8)做好各住宿单位住宿费的催缴，按照财务要求做好各类收费单据/凭证的核验并有台账记录。

(9)负责对空置房源的巡查并做好每月水电抄表登记，发现问题及时处理并上报。未经采购人同意，中标方不得擅自出租、出借和占用空置房源。

(10)按要求做好进退宿审核工作，完成相关手续的办理登记。及时登记房屋入住、使用情况，发现违规出租、出借、转让、调换、经营、空置、非法占用等情况及时制止并上报。

(11)第三方服务监管：有明确的监管措施，由采购人委托专业企业养护和管理的，需要协助采购人对专业企业进行管理，达到相关合同规定的质量要求。负责对供水、供电、供气、网络、设施设备、维修等第三方单位在辖区内的作业监督管理。

(12)资产管理：配合采购人做好固定资产清查，每年度向采购人提交固定资产清单等。

(13)接受采购人或采购人委托的第三方机构的监督考核。

2、设施设备日常运维管理及（零星）维修管理服务

2024-2026 年度邯郸校区后勤员工集体宿舍物业管理服务采购招标文件（项目编号：FW2024052101）

(1)负责建筑本体设施设备（上、下管道，落水管，照明，配电系统，消防设备，安防监控设施等）的维护、养护、清洁、管理、保证各种设施设备均处于良好状态，出现故障及时报修。中标方须做到每月一次对房屋室内外的设施设备进行检查，确保室内外设施设备的安全使用；做到对空置房屋的定期检查，确保室内装修及设施设备的完好性。

(2)负责公共设施和附属建筑物、构筑物的维护、养护和管理，包括但不限于道路、室外上、下水管道、排水道、各类电表、热水设备、监控设备、化粪池等。定期清理雨水井、污水管道及辖区明沟，保证通畅，相关设施无破损。安全出口、疏散指示灯、引路标志完好；消火栓和灭火器每月检查一次，保持消火栓箱内配件完好，重大节日增加检查次数，消防通道保持畅通；安全出口的防火门完好，防火门处于常闭状态。

(3)物业维修建立统一的报修流程、日常维修管理制度和快速反应机制，完善修理完毕后客户回访机制、用户评价机制。室内外公共区域范围内 10000 元以下零星维修业务由投标人提供 24 小时物业服务，即物业公共区域内单次单项零星维修、维护材料费小于等于 10000 元的由投标人负责维修维护并承担相应材料费用（由采购人提出的新建、改造、装饰项目除外）。其中，单个单项零星维修、维护材料费用大于 3000 元且小于等于 10000 元的，投标人在实施维修前，应将维修所用材料清单报请采购人审核，审核通过后方可实施；单次单项零星维修、维护材料费大于 10000 元的项目由投标人报采购人处理。

(4)维修范围包括招标范围内房屋公用部位及所有房间的照明灯、开关、水龙头、洁具、水管、门窗、门锁、玻璃、家具等的检查与维修，公共设施设备、室外区域零星维修，下水道及厕所的堵塞疏通。

(5)做好集体宿舍退宿后断电、换锁及钥匙管理。退宿后房间整体保洁及家具整修工作；做好应急预案，及时处理各种突发事件并上报。

(6)房屋专业设施设备（热泵、水泵等）的大修，中修，更新，改造等工作由采购人另行聘请专业单位负责，费用由采购人承担，中标人做好设备的日常管理和巡检，发现问题及时联系处理并做好相关配合工作。

(7)对物业项目内第三方施工跟进管理。对新增公共设施设备进行承接查验、跟进整改、图纸资料交接归档等现场交接工作，做好相关公共设施设备的维修保养档案。

3、公共环境卫生及生活垃圾分类管理服务

(1)负责公共环境（包括公共场地、道路、庭院、围墙、楼道、栏杆、消防设施、门厅、建筑物公用部分等），公共区域的公共饮水设备、垃圾桶等公共设施设备的环境卫生。

(2)负责生活垃圾分类、收集，将垃圾分类驳运至垃圾箱房，不得混装混运。

2024-2026 年度邯郸校区后勤员工集体宿舍物业管理服务采购招标文件（项目编号：FW2024052101）

(3) 按照上海市和采购人垃圾分类相关要求，合理配置生活垃圾分类投放容器。

(4) 对区域内的平屋顶、天沟进行定期清理；雨水收集系统、下水道、化粪池进行定期巡检，及时疏通和清理，防止堵塞和满溢。

(5) 负责招标区域室外保洁及树木修剪维护。

(6) 负责开展病媒生物防制工作，建立消杀工作管理制度，按要求做好公用部位消毒工作并根据项目内实际情况开展消毒并配合做好灭虫除害工作。

(7) 协助采购人进行宣传环境布置等其他临时性工作。

4、公共秩序维护

(1) 负责项目内安全防范、门岗执勤、监控、防范巡逻、防火防盗各项工作；各种安全应急预案齐备，处理突发事件及时并按要求及时上报，处置突发群体性事件果断、正确。发现项目内存在的安全隐患要及时处置并上报。

(2) 实行 24 小时值班、巡逻和监控。做好主要出入口全天专人值守。

(3) 做好外来人员出入管理。宿舍大门关闭时间为 24:00-次日 5:30，大门关闭期间人员进出必须出示出入证，严禁外来人员出入。做好大件物品出入管控。对可疑人员和物品进行盘问和检查，驱赶散放广告等闲杂人员。

(4) 对本项目内租住人员要经常进行核对，发现问题及时上报。

(5) 维护集体宿舍住宿秩序，制止集体宿舍区内打架、滋事事件。

(6) 做好车辆进出管理，禁止外来机动车、运载携带易燃危险品的人员、车辆入内，非机动车一律停放在自行车棚内，严禁电动自行车在宿舍楼内停放、充电，严禁共享单车进入宿舍区域。

(7) 协助配合公安机关和有关部门处理项目内一切与治安有关的事件，发生治安案件、刑事案件、交通事故时，应及时上报，配合做好项目周边治安秩序及其他安全事务，对管理不善发生物品失窃事件负相应的过失责任。

(8) 定期检查消防器材，健全管理制度并严格执行，责任落实到人。对所有物业人员进行消防培训，熟练掌握消防器材使用，并承担安全管理不善导致的相应赔偿责任。一旦发生火灾事故时必须及时处置并上报。

(9) 协助采购人开展入户安全检查等工作。按要求配合完成采购人组织的对承租人身份查验工作。

5、专项保养

(1) 地毯保养，每半年 1 次清洗消毒。

(2)对区域内的栏杆、护栏等有漆面的铁制品、木制品等设施设备进行除锈、油漆等维护保养。

6、其他与上述服务相关的物业管理及服务

(1)应急事件处置。根据公共卫生安全、消防安全以及项目实际情况，制定和完善各类应急预案。针对项目实际情况进行应急演练，对员工进行安全教育和技能培训，确保员工熟悉各项应急预案和灭火器的基本使用方法。

(2)节能管理。贯彻执行节能环境相关的法律法规要求，制定和实施有效降低能耗和环境污染的措施方案，对楼内节能设施进行日常维护，并配合第三方节能环保改造项目施工。

(3)防汛防台管理。

1)汛期内负责记录天气预报，针对天气情况发布气象预警。

2)汛期安排防汛值班人员在气象部门发布台风、暴雨警报时进行防汛防台值班，直至警报解除。

3)汛期组织抢险队伍在台风、暴雨时进行校区内防汛防台抢险任务。

4)汛期前后对楼宇周边明沟、平屋顶及其天沟进行集中清理疏通，保证排水畅通。

5)汛期发布预警后，安排人员进行24小时值班。

6)配合学校防汛防台工作所需的其他指示安排。

五、物业管理服务的标准要求

1、保洁服务标准

(1) **总体质量标准。**清洁内容包含楼宇内地面、墙面、楼梯、门窗、天棚、宣传窗、垃圾桶、配电箱、大小便器、洗手盆、台面、镜子、水管、龙头、更衣箱、开水炉、排气扇、通风口、定位杆、减速条、反光镜、灯具及开关等公共部位和公共设施，以及室外道路。

大厅、楼道：保持地面无水渍、无污渍，无垃圾，无积尘，光亮、干爽；墙面灰尘、无污渍，光亮，墙角无蜘蛛网；窗台和公共设施表面无积尘、无污渍、光亮；不锈钢表面无手印，无积尘，无污渍、光亮；玻璃上无手印，无积尘，无污渍、明亮。

公共卫生间、盥洗室、公共浴室：保持卫生间无异味、地面干爽、厕坑便具洁净无黄渍、镜面、水盆、台面无污点、无皂迹、无毛发，光洁光亮；保持浴室无异味、地面干爽、镜面、水盆、台面无污点、无皂迹、无毛发，光洁光亮；水槽洁净、无积垢、无杂物、无毛发、无异味；外露水管连接处无污垢，管道表面光亮、无灰尘；垃圾桶无满溢；墙面、天棚、墙角、灯具无积尘、无蜘蛛网；饮水设备达到卫生标准、安全可靠；地面无水渍、无污渍，无垃圾；保洁工具与保洁用品要区分用途，标示明显，统一放在指定地点。

集体宿舍及单元内部（仅限退宿后）：腾空寝室内地面、墙面、家具、门窗干净、无杂物、无积尘、无蛛网、无异味，边封无积尘。**室外道路：**保持洁净、无污迹、无垃圾、无积水、无枯枝；地沟下水道畅通、无落叶堆积；清扫道路时垃圾车应靠路边推行，不得将垃圾堆放在道路中央，扬尘较大时应先洒水后清扫；各类广告牌、海报栏、路名牌、车棚等立面保持清洁。雨、雪天气及时对小区内主干道的积水、积雪进行清扫。

（2）保洁频次及要求：投标人需根据采购人要求合理制定保洁方案，设置相应的保洁频次，并做好相关记录。

每日清扫拖洗地面、走道、楼梯、扶手、栏杆，且巡回保洁。每天清扫门厅、走廊、楼梯台阶至少一次，擦拭走廊，楼梯护手栏一次，盥洗室内洗手槽、洁具等至少洗刷两次，镜子擦洗一次。每周擦洗大厅的装饰门、门套、踢脚线，及时清理过期及不规范张贴物、悬挂物。每月清洁擦洗楼道踢脚线、墙面、天棚、门窗、排气扇、配电箱、消防设备、灯具及开关，定期清洁天沟、地沟、排水沟。每季度擦洗公共区域内玻璃（2米以下）。执行投标人有关垃圾分类的要求，每天清洗生活垃圾分类投放容器，垃圾清运日产日清，无垃圾桶满溢现象。按照采购人要求，对公共区域洗手水池、垃圾桶等公共设施表面进行消毒，对人员密集场所进行通风，填写保洁记录并在楼宇醒目位置张贴公示。同时，在以下区域需提供相应的服务：

集体宿舍内部：集体宿舍整体腾空后（集体退宿或个别调整）进行全面保洁。

公共浴室：每天洗刷地面、门帘、隔断等，每月两次擦洗瓷砖、吊顶、窗户，使用时巡回保洁。

2、楼宇巡视标准

（1）质量标准。楼宇巡视负责协调公寓楼内各项事宜，规范管理各类备用钥匙。定期检查卫生清洁、公共设施设备、各类标识标牌、安全通道等，发现问题和安全隐患及时报修并做好记录，发现遗失贵重物品及时上交；熟悉公寓情况，使用文明用语，微笑服务，挂牌服务，礼貌待客，提供向导咨询。

（2）实施频次要求

根据楼宇开放情况和实际需求合理安排人员巡视，基本巡视频率：白天巡视不少于两次，夜间巡视不少于一次。

3、零修服务质量标准

（1）建筑物及设备小修标准

散水、室内地面小修内容：散水严重破损影响其功能的、普通水泥楼面和地面起砂空鼓影响使用，楼面或地面的块料面层松动的，应修补；木楼板损坏、松动、残缺的，应修复，如磨损过薄影响安全的，

2024-2026 年度邯郸校区后勤员工集体宿舍物业管理服务采购招标文件（项目编号：FW2024052101）

可局部拆换。质量标准：普通水泥楼面地面及散水维修后应平整、光滑、接槎平顺；木质楼地面维修后应牢固、平整、拼缝严密。

室内墙面及顶棚小修内容：内墙及踢脚线抹灰空鼓、剥落的应修补；顶棚抹灰空鼓、剥落的应修补。质量标准：修缮后的内墙面及灰顶棚应恢复原有使用功能，抹面应接槎平整、不开裂、不空鼓、不起泡、不翘边，面层与基层结合牢固。

检修门窗及等家具小修内容：钢木门窗框松动、门窗扇开关不灵活、脱榫、糟朽、开焊，组合家具床架、床板、写字台、衣橱等零件缺失损坏，小五金缺损的应进行修补。质量标准：修后的钢木门窗应开关灵活不松动，框与墙体结合牢固，五金齐全。玻璃装钉牢固，腻子饱满，窗纱绷紧，不露纱头，家具、桌椅修复完整、配件齐全，保证安全耐用。

平面屋顶、采光井、落雨管等小修内容：每年应将屋顶、雨水口及采光井积存的杂物清扫干净；落雨管局部残缺、破损应及时更换。质量标准：屋面、采光井、雨水口应清扫干净。

遮雨棚装修小修内容：遮雨棚抹灰及块料面层局部严重空鼓有脱落危险的，应排除险情。质量标准：排除险情后的遮雨棚装修，应不存在安全隐患。

阳台、雨罩等结构构件小修内容：阳台、雨罩、梁等结构构件保护层开裂的，应封堵裂缝，防止钢筋锈蚀；保护层剥落的，应补抹。质量标准：经小修后的结构构件应不再有裂缝及露筋现象。

（2）上下水系统小修标准

室内给水系统小修、局部换管小修内容：楼房户表以内明管管道锈蚀脱皮的，应清除干净后，做防锈处理，管道锈蚀严重的，应予以更换；给水系统漏水的，应进行修理，严重的，予以更换，零件残缺的应予以补齐。质量标准：经修缮的给水系统畅通，部件应配齐全，无跑、冒、滴、漏现象，能正常使用。

卫生设备小修内容：卫生设备及配件残缺的应配齐，破损的应维修。质量标准：修缮后应做到给排水畅通，各部位零件齐全、灵活、有效，无跑、冒、漏、滴现象，能正常使用。

排水管道、检查井等小修内容：楼房排污管道堵塞，排污不畅通的应疏通；化粪池、检查井满溢或积存较多污物影响使用的应疏通或清掏，配件残缺应补齐。质量标准：楼房排污管道经疏通后，应达到排污管道畅通，不滴水

（3）供电设施设备小修标准

配电设施小修内容：①配电柜②配电箱③配电盘；质量标准：元器件齐全，显示正常、动作可靠，接地良好。

室内设备小修内容：①闸具②电源插座③开关④灯头⑤灯头⑥配电线路⑦导线⑧支持物；质量标准：绝缘良好完整可靠。

配电线路小修内容：①导线②支持物；质量标准：绝缘良好完整可靠。

4、前台接待服务标准

（1）**质量标准**。规范接听来电，清晰记录需求，快速协调资源处理问题。报修接待流程完善，修理单流转、归档清晰。积极做好客户回访工作，涉及不同部门的问题，协调改部门主管一同回访。

（2）实施细则

问讯解答用语标准：客服人员应熟悉情况，热情周到地予以解答。如遇到有人员吸烟，应礼貌劝阻：“对不起，这里是禁烟区，不能吸烟。”对师生的问讯，客服人员一定要始终保持热情的态度，耐心予以解答。师生如果道谢，则应礼貌回答：“别客气，这是我们应该做的。”可尽量简要回答。如遇接待高峰期，则应向师生表示歉意：“对不起，请稍等。”

日常电话接听规范：用户来电需在电话铃响三声内接听，并礼貌告之对方“您好！××物业，请讲！”。用户致电客服热线反映意见时，接待人员须遵循“五清楚，一报告”的原则“五清楚”即听清楚、问清楚、跟清楚、复清楚、记清楚。“报告”即若有特殊事件发生或设备损坏等均须及时上报。用户来电反映的意见，客服人员须认真接听并做好记录。

用户回访要求规范：对维修服务过程进行回访，努力提高用户对维修工作的满意程度。按用户反映意见的程度，可采取与用户交谈、现场查看、抽查等方式进行。对回访过程中发现用户有不满意的问题，应及时反馈解决。回访情况应做好记录。

日常报修服务规范：提供一门式 24 小时报修服务，对报修内容做好记录和回访，规范填写报修单。合理制定报修流程并由专人负责实施，对维修内容和更换的备品备件做好登记和确认，对不能一次完成的维修，及时告知用户并按要求提供后续维修服务。

5、公共秩序维护服务标准

（1）**质量标准**。秩序维护管理措施得力，人员尽责，监管到位，防范严密，无重大疏漏；相关人员要求具备良好的综合素质，责任心强，精神面貌佳，口齿伶俐，反应敏捷；认真遵守各项规章制度，熟练掌握工作流程。

（2）实施频次要求

实行 24 小时值班、巡逻和监控，做好本班值班记录，不得擅离职守。每月至少开展两次项目内安全检查，包括配电箱柜、线路、公共用电用水设备、楼道堆物、宿舍内违规私拉电线及使用大功率电器等，

2024-2026 年度邯郸校区后勤员工集体宿舍物业管理服务采购招标文件（项目编号：FW2024052101）

及时提醒、整改、清理和消除安全隐患，确保良好的住宿环境 and 安全。定期检查电气设备是否安全运行；电线、电缆有无老化、漏电、受潮、短路等现象，有无私拉电线情况。及时发现不安全因素，消除隐患，每半年至少进行一次消防演练。

以上保洁、巡视、维修、秩序维护、客服等服务内容包含但不仅限于此。

6、安全生产要求

（1）投标人应坚持“安全第一、预防为主、综合治理”的方针，加强安全工作，认真落实执行采购人部署的公共卫生安全、消防治安、生产作业及施工安全等要求，确保采购人正常的教学、科研秩序。

（2）公共卫生事件防控。投标人应严格遵守国家和采购人的公共卫生事件防控相关管理规定和要求，加强员工公共卫生事件防控知识和应急处置流程培训，督促员工做好个人卫生防护及相应处置措施。

（3）消防治安。投标人应加强服务人员日常管理，严格遵守和执行学校消防和治安管理的各项规章制度，不得违规使用消防器材和私自占用消防通道，应妥善保管各种工具、电器和易燃物等，规范使用，专人看管。服务人员电动自行车须使用符合安全标准充电器及电瓶，严禁使用拖线板为电动自行车充电。投标人应接受并配合采购人的随时检查，对发现的各种安全隐患，及时做出整改，若因各种充电操作和电器使用不当而造成的损失或人身安全事故，由投标人及使用人承担全部责任。

（4）生产作业。投标人应加强员工的安全教育和安全技能培训，依法依规做好员工劳动保护，自觉维护师生安全，杜绝人为因素造成的安全事故。做好用水、用电安全管理，禁止擅自拉接临时电线和违规使用明火。做好施工现场及人员安全防护，放置安全围挡设施和警示牌，不得在恶劣天气情况下擅自开展高空作业类操作。特种作业人员必须按照国家有关规定经过专门的安全作业培训，并取得特种作业操作资格证书后方可上岗作业，电焊、气割作业需办理动火审批手续。

（5）安全追责。投标人应抓好安全隐患排查和自查自纠工作落实，建立安全自查台账，制定各类突发事件应急预案，落实主要负责人 24 小时的电话值班制。由于投标人存在安全隐患而发生治安或消防安全事故的，应由投标人承担全部责任。按照谁施工谁负责的原则，施工作业中一旦出现责任事故的，投标人须立即向采购人报告，及时采取事故控制及抢救措施，并做好事故善后处理。

六、岗位配置要求

投标人须根据项目服务需求合理设置岗位数量并配置相应人员，岗位数量不少于 11 个岗位。项目经理、主管等管理人员不得兼职，如有人事变动、岗位调整须事先征得采购人同意后方可进行。采购人有权抽查中标单位派驻现场管理、服务人员名单、劳动合同及考勤记录。投标单位在编制预算时，必须遵守劳动法及国家、上海市人力资源和社会保障的各种政策、法规并作出承诺。

2024-2026 年度邯郸校区后勤员工集体宿舍物业管理服务采购招标文件（项目编号：FW2024052101）

基本岗位配置信息

岗位	岗位配置	工作时间
经理	1	工作日 08:00--17:00（周末轮流值班）
安全行政主管	1	工作日 08:00--17:00（周末轮流值班）
财务及宿舍管理	1	工作日 08:00--17:00
客服前台	1	工作日 08:00--17:00
1 号楼门岗/秩序维护	1	24 小时
2.3 号楼门岗/秩序维护	1	24 小时
室内外保洁	3	07:00--16:00
垃圾分类	1	08:00-20:00
维修巡视	1	07:00--19:00
合计	11	

1、管理团队要求

(1) 专业、科学、合理的配置投标人项目部门管理人员。

(2) 管理与服务岗位应根据物业管理的范围、内容和标准要求，确定服务区域和岗位，做到“定区定岗位”，各岗位应制订相应的职责和任职条件。

(3) 建立完善的培训体系，确保员工队伍整体的业务能力和技术水平的提高。

2、员工基本素质

(1) 管理岗位人员应取得相应的职业资格证书或岗位证书、专业技术证书，操作/服务岗位人员应取得相应的专业技能证书或职业技能资格证书。

(2) 现场管理与服务人员应符合入职审核的相关规定，均应通过政治审核，无刑事犯罪记录。

(3) 管理和服务人员应按规定统一着装、仪表整洁，佩戴标志、行为规范、服务主动。工作期间禁止饮酒、公共场所禁止吸烟。

(4) 管理和服务人员在工作中应保持良好的精神状态，表情自然、亲切，举止大方、有礼，用语文明、规范，对待入住人员主动、热情、耐心、周到并及时为入住人员提供服务。

(5) 建立对现场管理和服务人员的考评和奖惩制度，并提供具体的考评和奖惩的实施措施和办法，通过合理的激励机制，促使员工队伍优胜劣汰。

3、主要管理岗位人员的任职要求

2024-2026 年度邯郸校区后勤员工集体宿舍物业管理服务采购招标文件（项目编号：FW2024052101）

投标人提供主要管理岗位人员近3个月在本单位的社保缴费证明材料。主要管理岗位人员任职要求为：

项目经理：

（1）基本素质：有责任心、事业心强，吃苦耐劳，爱岗敬业，廉洁自律，具有很强的组织管理能力、协调能力和良好的心理素质。

（2）自然条件：五官端正、身体健康、男性≤55岁/女性≤50岁。

（3）文化程度：大专及以上学历。

（4）相关知识要求：熟悉物业管理服务专业知识及相关的法律法规。

（5）经验要求：担任过物业项目经理或负责人，有同类型物业管理3年以上的工作经验，有相关培训经历，获得过行业奖项。

安全行政主管：

（1）自然条件：男性≤60岁/女性≤50岁，身体健康、体貌端正，普通话标准。

（2）文化程度：具有职校或中专以上毕业证书。

（3）相关知识要求：工作细致，思维敏捷，有管理团队的能力，并有相关岗位3年以上工作经验。

财务及宿舍管理：

（1）自然条件：自然条件：男性≤60岁/女性≤50岁，身体健康、体貌端正，普通话标准。

（2）文化程度：具有职校或中专以上毕业证书。

（3）相关知识要求：2年以上相关工作经验；

（4）基本素质：吃苦耐劳、工作细致，有团队协作精神。

客服前台：

（1）自然条件：女性≤50岁，身体健康、体貌端正，普通话标准。

（2）文化程度：具有高中以上毕业证书。

（3）相关知识要求：2年以上相关工作经验

（4）基本素质：吃苦耐劳、工作细致，有团队协作精神，良好的沟通技巧和语言组织能力。

门岗/秩序维护人员：

（1）自然条件：男性≤55岁，身体健康、体貌端正，普通话标准。

（2）文化程度：具有职校或中专以上毕业证书。

（3）相关知识要求：2年以上相关工作经验,持保安证上岗。

（4）基本素质：吃苦耐劳、工作细致，有团队协作精神，良好的沟通技巧和语言组织能力。

保洁/垃圾分类：

- （1）自然条件：男性≤60岁/女性≤55岁，身体健康、体貌端正，普通话标准。
- （2）基本素质：吃苦耐劳，诚实守信，遵纪守法。

维修及巡视人员

- （1）自然条件：男性≤55岁，身体健康、体貌端正，普通话标准。
- （2）文化程度：具有职校或中专以上毕业证书。
- （3）相关知识要求：2年以上相关工作经验，有物业维修电工基础知识并有电工上岗证。
- （4）基本素质：吃苦耐劳、工作细致，有团队协作精神，熟练运用各种维修工具。

七、设施设备管理的要求

1、供配电系统

专业人员日常巡查（包括公共照明及宿舍内照明系统，应急照明、开关、插座），确保电气正常运行，照明正常。每日巡检楼内低配间配电装置、管线、表具、指示灯和保护装置等，张贴标志明显，检查记录完整；配合电力单位年检、专业服务单位监察巡视，完善故障报修流程和各项应急预案。

2、给排水系统

上水包括总水表之内的水表、水阀、水泵、管线、控制箱、阀门井，分阀、水嘴。每日由专人对水泵房进行巡检，保持控制箱、泵房整洁，各类指示灯信号正确、有效，照明正常，阀门无渗水现象，巡检记录完整；对给排水管道、盥洗室设备、水龙头、水阀及浴室冷热水设备进行日常巡检，定期养护管理；每季度对排水系统（包括管线、附件等）进行检查，定期进行防锈油漆；排水包括屋面落水、室内外落水、明沟落水、道路落水、雨水井排放、管线疏通（由于管路老化、建筑物、路面沉降而引起管路破裂、堵塞除外等设施等的日常管理、维护与安全防范，确保设备设施的正常运作，对容易外溢的排污管作定点巡检，发现堵塞及时疏通，发现渗漏破损及时报修。

3、消防设备设施

安全出口、疏散指示灯火灾时应维持90分钟以上的照明时间，引路标志完好；消火栓每月检查一次，保持消火栓箱内配件完好，每月对消防设备定期检查一次，重大节日增加检查次数，消防通道保持畅通；消火栓箱内的设备齐全，无故障、生锈、漏水，接口垫圈完整无缺，消火栓箱门完好无缺，能正常开启；灭火器配置齐全，疏散标识指示状态正常。

4、建筑物及附属物管理

2024-2026 年度邯郸校区后勤员工集体宿舍物业管理服务采购招标文件（项目编号：FW2024052101）

对区域内所有物业结构、屋面、外墙、装饰等定期巡查，发现损坏书面报采购人；对房屋共用部位、校铭牌、围墙围栏、道路、通道、明沟、窨井、停车场、停放点、垃圾桶、宣传橱窗、告示牌、标识等设施的日常管理巡检和维护，有计划的油漆；对公共部位门窗、玻璃、窗叶、门锁等公共设施定期检修及时维修；每年对避雷接地系统巡检一次，确保系统正常；每日对门禁系统进行巡检，排查故障原因，硬件问题及时修复，系统问题及时报采购人信息办维修；定期对晾衣架、车棚进行巡检，发现问题及时修复；对区域内屋顶、天沟、下水道等进行定期清理。

5、公共设备设施

因师生需求学校在公共空间引进多项公共服务设备，如24小时开水器等，需物业每日清洁、巡检，发现问题及时维修或报修，确保设备正常运转，不影响师生使用。对于如热泵、电子门禁、应急电源、不间断电源、电子显示屏设施等，专业维保单位负责上述设备设施的日常保养和管理，但物业单位应对维修保养专业服务过程、服务质量进行监管。

6、知识产权

在项目服务实施过程中无侵犯知识产权的行为，投标人提供承诺函。

八、日常维修备品备件

1、备品备件由投标人按采购人提供的备品备件明细表自行报价，并不应超过明细表中的每个单项的最高限价，实际发生的维修材料费用按中标方自报的备品备件价格进行结算。

2、若维修材料未包含在备品备件明细表中的，中标方必须在征得采购人同意并核定价格后另行采购。

3、备品备件参考价格表

电气类维修材料

序号	材料名称	品牌	规格	型号	单位	参考价格 (元)
1	球泡	欧司朗	40W-60W		只	4.50
2	螺旋节能灯	绿源	8W		只	12.00
3	螺旋节能灯	绿源	11W		只	14.00
4	螺旋节能灯	绿源	14W		只	14.50
5	螺旋节能灯	绿源	18W		只	26.00
6	螺旋节能灯	绿源	24W		只	29.00
7	螺旋节能灯	绿源	45W		只	36.00
8	螺旋节能灯	绿源	65W		只	48.00
9	螺旋节能灯	绿源	85W		只	60.00
10	螺口直身节能灯	飞利浦	18W	BN058C	只	36.00

2024-2026 年度邯郸校区后勤员工集体宿舍物业管理服务采购招标文件（项目编号：FW2024052101）

序号	材料名称	品牌	规格	型号	单位	参考价格 (元)
11	螺口节能灯	飞利浦	8W	E27	只	12.20
12	螺口节能灯	三基色	8W	2U	只	12.00
13	螺口节能灯(白光)	飞利浦	8W	E27220V	只	12.00
14	节能螺旋灯泡	绿源	8W	6500K	只	11.50
15	LED球泡灯	开尔	5W	6500K	只	10.90
16	ED球泡灯	飞利浦	3.5W	3000K	只	9.00
17	LED球泡灯	飞利浦	9W	6500K	个	16.90
18	插拔式节能灯	飞利浦	18W	18W/865	只	16.00
19	LED节能灯泡	佛山照明	25W	白光 6500K	只	19.90
20	ED节能灯泡	佛山照明	32W	白光 6500K	只	24.90
21	LED节能灯泡	佛山照明	42W	白光 6500K	只	29.90
22	LED节能灯泡	佛山照明	52W	白光 6500K	只	39.90
23	环型灯	飞利浦	32W	1810LUMEN	只	24.90
24	插管节能灯	飞利浦	13W		支	11.00
25	日光灯管	飞利浦	28W	3000K	根	9.00
26	日光灯管	飞利浦	6500K	36W	根	8.00
27	日光灯管	飞利浦	14W	6500K	根	8.00
28	日光灯管	飞利浦	220-14W	T5	支	8.00
29	日光灯管	赢辉	21W		只	14.00
30	日光灯管	飞利浦	14W	14W\865	根	7.50
31	日光灯管	雅比特	21W	T5	根	16.00
32	日光灯管	飞利浦	20W-40W		根	9.00
33	节能灯	开尔	4U35W	YBZ220/35-	只	26.00
34	节能灯	开尔	4U13W	YPZ220/13-	只	25.00
F el	日光灯	飞利浦	36W	TL-D36W/54 -	根	18.50
36	日光灯	飞利浦	30W	TL-D30W/54 -	根	15.50
37	日光灯	飞利浦	18W	18W/54-765	根	8.50
38	LED玻璃灯管	木林森	T18	8W 6500K	根	15.90
39	LED玻璃灯管	木林森	T8-60cm	8W 6500K	根	10.59
40	LED玻璃灯管	木林森	T8-90cm	12W 6500K	根	10.59
41	LED玻璃灯管	木林森	T8-120cm	16W 6500K	根	9.96
42	日光灯	赢辉	28W		只	23.00
43	环形灯	佛山	32W		只	18.90
44	节能灯	飞利浦	9W		只	13.50
45	日光灯	飞利浦	28W	TL5	根	9.00
46	灯管+支架	飞利浦	28W	YZ28RR16	套	42.00
47	灯管+支架	飞利浦	14W	TCH086	根	28.00
48	灯管接头	飞利浦	2*0.5cm		根	3.00
49	日光灯	赢辉	28W	T5	套	18.00
50	灯管	佛山	26W	T5	只	11.80
51	灯管与支架	飞利浦	28W		套	33.00

2024-2026 年度邯郸校区后勤员工集体宿舍物业管理服务采购招标文件（项目编号：FW2024052101）

序号	材料名称	品牌	规格	型号	单位	参考价格 (元)
52	节能灯	飞利浦	2U8W		只	12.20
53	节能灯	飞利浦	2U11W		只	18.50
54	单管灯架	飞利浦	20W		套	59.50
55	单管灯架	飞利浦	30W		套	68.00
56	单管灯架	飞利浦	40W		套	76.50
57	户外防水壁灯	暖朵	16W		个	85.00
58	碘钨灯管	飞利浦	1000W		根	27.30
59	碘钨灯管	飞利浦	500W		根	18.20
60	碘钨灯管	飞利浦	300W		根	18.20
61	LED筒灯	联浦	18W 6000K	YT-156寸	个	32.00
62	LED筒灯	联浦	24W 6000K	YT-158寸	个	51.00
63	LED筒灯	辉帅	220V-18W	A6-6.0-18	个	56.70
64	LED吸顶灯灯芯	佛山	13W		个	12.90
65	LED吸顶灯灯芯	佛山	17W		只	16.80
66	LED吸顶灯灯芯	佛山	24W		只	18.80
67	LED吸顶灯灯芯	佛山	24W	三基色	只	45.00
68	LED吸顶灯灯芯	欧普	18W		个	52.50
69	LED吸顶灯灯芯	欧普	22W			57.90
70	LED吸顶灯灯芯	欧普	40W		个	77.00
71	LED吸顶灯灯芯	雷士照明	12W		只	15.70
72	LED吸顶灯灯芯	雷士照明	18W		只	18.70
73	LED吸顶灯灯芯	雷士照明	24W		只	33.00
74	LED吸顶灯灯芯	雷士照明	36W		只	42.00
75	LED吸顶灯灯芯	雷士照明	48W		只	37.80
76	LED吸顶灯灯芯	雷士照明	60W		只	53.10
77	吸顶灯芯	佛山	17W		个	25.00
78	吸顶灯芯	幸福亮亮	18W		只	26.00
79	吸顶灯	佛山	17W		套	105.00
80	吸顶灯	科朗	16W	6400K	套	48.00
81	吸顶灯	佛山	25W		只	50.00
82	吸顶灯	绿西偌	24W		只	49.00
83	吸顶灯	国运光电	24W		只	45.00
84	LED吸顶灯	飞利浦	16W		套	75.80
85	LED吸顶灯	飞利浦	32W		套	116.00
86	LED吸顶灯	欧普	13W			48.00
87	LED吸顶灯	欧普	24W			85.00
88	LED吸顶灯	欧普	24W	感应式	套	110.00
89	LED吸顶灯	欧普	36W			138.00
90	T5 LED一体化支架灯	飞利浦	0.3米 3.4W	暖白光	套	29.90

2024-2026 年度邯郸校区后勤员工集体宿舍物业管理服务采购招标文件（项目编号：FW2024052101）

序号	材料名称	品牌	规格	型号	单位	参考价格 (元)
	日光节能灯			4000K		
91	T5 LED一体化支架灯日光节能灯	飞利浦	0.6米6.5W	暖白光4000K	套	30.90
92	T5 LED一体化支架灯日光节能灯	飞利浦	1米11W	暖白光4000K	套	34.40
93	T5 LED一体化支架灯日光节能灯	飞利浦	1.2米13W	暖白光4000K	套	34.90
94	T5日光灯管十支架	飞利浦	14W		根	75.00
95	T5日光灯支架	雅比特	14W	WT5-14W	根	21.50
96	T5日光灯28W(带支架) YZ28RR16	百分百	28W	YZ28RR16	根	40.00
97	T5日光灯	飞利浦	14W/8650.6米	白光6500K	根	12.90
98	T5日光灯	飞利浦	21W/8650.9米	白光6500K	根	13.90
99	T5日光灯	飞利浦	28W/8651.2米	白光6500K	根	14.90
100	T5灯管 T5/14W-28W	飞利浦	T5/14W-28W		支	14.80
101	T5LED灯	飞利浦	T5	6.5W	套	30.90
102	T5灯架	绿源	T5/8W		套	13.00
103	T5灯架	绿源	T5/14W		套	16.00
104	T5灯架	绿源	T5/21W		套	18.00
105	T5灯架	绿源	T5/28W		套	25.00
106	T8LED节能灯	木林森照明	120W	T8	根	18.64
107	T8LED日光灯加支架	佛山照明	0.9米12W	6500K	套	25.80
108	T8LED日光灯加支架	佛山照明	0.9米14W	6500K	套	32.80
109	T8LED日光灯加支架	佛山照明	1.2米18W	6500K	套	26.90
110	T8LED日光灯加支架	佛山照明	1.2米40W	6500K	套	38.70
111	日光灯架	飞利浦	36W		个	58.00
112	铝合金灯架	索辉	36W	T8	根	35.00
113	双管日光灯支架	飞利浦	36W	18W/815/2P	套	85.00
114	电子节能灯	三基色	13W	PL-CZP13W/865	只	11.00
115	紧凑型小罗口	飞利浦	5W	E27-5W-2U	只	11.00
116	筒灯	HYUNDAI	13W		只	25.00
117	日光灯支架	飞利浦	30W	TL-D30W/54	根	55.00
118	双管灯架	飞利浦	40W		套	60.00
119	日光灯十支架	赢辉	21W		套	30.00
120	格栅灯	木林森	600*600		套	98.00
121	格栅灯	欧普	20W	MDP11236	件	95.00
122	射灯	飞利浦	35W	C.D	只	8.00
123	自镇流贡灯	欧司朗	500W	E40	只	43.00

2024-2026 年度邯郸校区后勤员工集体宿舍物业管理服务采购招标文件（项目编号：FW2024052101）

序号	材料名称	品牌	规格	型号	单位	参考价格 (元)
124	维护防爆灯		LED	300W		250.00
125	启辉器	飞利浦	C10	4-65W		2.00
126	启辉器	飞利浦	C2	4-22W	个	3.00
127	卤素灯	欧司朗	12V/35W	64432	支	14.00
128	金卤灯	欧司朗	250W		只	126.00
129	金卤灯	飞利浦	70W		只	98.00
130	金卤灯整流器	飞利浦	70W		只	102.00
131	金卤灯触发器	飞利浦	70W		只	32.00
132	金卤灯电容	飞利浦	70W		只	13.00
133	钠灯	飞利浦	400W		只	75.00
134	钠灯整流器	飞利浦	400W		只	220.00
135	钠灯触发器	飞利浦	400W		只	36.00
136	钠灯电容	飞利浦	400W		只	46.00
137	整流器	飞利浦	13W	22V-50HZ	只	23.00
138	整流器	飞利浦	18W	YDN182N	只	23.00
139	整流器	飞利浦	36W	BT-ALU 36W	只	22.00
140	整流器	飞利浦	20W-40W		只	36.00
141	一拖二电子镇流器	飞利浦	18W	EB-C 218 TLD	只	52.00
142	一拖三电子镇流器	飞利浦	18W	EB-C218TLD	只	56.00
143	T5 整流器	飞利浦	T5		只	23.00
144	电子整流器	佛山	55W	T5	付	16.00
145	电子整流器	飞利浦	36W		个	29.00
146	双色软电线	起帆	1.5m ²	60227iecou	米	1.65
147	电源线(塑铜线 mm ²)	起帆	1.5		米	1.70
148	电源线(塑铜线 mm ²)	起帆	2.5		米	3.08
149	电源线(塑铜线 mm ²)	起帆	4		米	4.80
150	电源线(塑铜线 mm ²)	起帆	6		米	7.07
151	电源线(塑铜线 mm ²)	起帆	10		米	7.10
152	电源线(塑铜线 mm ²)	起帆	16		米	12.05
153	电源线(塑铜线 mm ²)	起帆	25		米	18.06
154	电源线(塑铜线 mm ²)	起帆	35		米	25.80
155	护套线(mm ²)	熊猫	2×1.5		米	5.30
156	护套线(mm ²)	熊猫	3×2.5		米	8.90
157	护套线(mm ²)	熊猫	3×1.5		米	6.40
158	护套线	铭鹰	1.5m ²	2心	卷	1.80
159	护套线	铭鹰	2.5m ²	ZR-RVV	米	2.20
160	护套线	铭鹰	4m ²	ZR-RVV	米	2.90
161	电缆(mm ²)	起帆	3×10+1×6		米	32.00
162	电缆(mm ²)	起帆	3×16+1×10		米	46.00

2024-2026 年度邯郸校区后勤员工集体宿舍物业管理服务采购招标文件（项目编号：FW2024052101）

序号	材料名称	品牌	规格	型号	单位	参考价格 (元)
163	电缆 (mm ²)	起帆	3×25+1×16		米	75.00
164	电缆 (mm ²)	起帆	3×35+1×25		米	106.00
165	电缆 (mm ²)	起帆	3×50+1×16		米	143.00
166	电缆 (mm ²)	起帆	3×70+1×35		米	221.76
167	电缆 (mm ²)	起帆	3×95+1×50		米	306.10
168	电缆 (mm ²)	起帆	3×120+1×70		米	373.50
169	电缆 (mm ²)	起帆	3×150+1×70		米	438.80
170	电缆 (mm ²)	起帆	4×4+1×2.5		米	25.90
171	电缆 (mm ²)	起帆	4×6+1×4		米	37.90
172	电缆 (mm ²)	起帆	4×10+1×6		米	60.00
173	电缆 (mm ²)	起帆	4×16+1×10		米	94.00
174	单开	公牛	10A	86型	个	12.00
175	单开	公牛	10A	86型		16.00
176	双开	公牛	10A	86型		21.00
177	三开	公牛	10A	86型		19.00
178	2P空开	上海华通	40A	HAB1-63		14.00
179	2P空开	上海华通	20A	HAB1-63		14.00
180	2P空开	上海华通	32A	HAB1-63		14.00
181	3P空开	上海华通	40A	HAB1-63	个	21.00
182	3P空开	上海华通	20A	HAB1-63		21.00
183	3P空开	上海华通	25A	HAB1-63	个	21.00
184	3P空开	上海华通	32A	HAB1-63		21.00
185	空气开关	施耐德	1P10A		只	17.21
186	空气开关	施耐德	1P16A		只	19.24
187	空气开关	施耐德	1P20A		只	19.24
188	空气开关	施耐德	1P32A		只	21.61
189	空气开关	施耐德	1P40A		只	26.35
190	空气开关	施耐德	1P60A		只	34.81
191	空气开关	施耐德	2P32A		只	51.87
192	空气开关	施耐德	3P16A		只	75.12
193	空气开关	施耐德	3P20A		只	75.12
194	空气开关	施耐德	3P32A		只	81.32
195	空气开关	施耐德	3P40A		只	96.78
196	空气开关	施耐德	3P63A		只	116.00
197	空气开关	施耐德	3P80A		只	257.60
198	空气开关	施耐德	3P100A		只	283.00
199	空气开关	施耐德	C65N	20A	只	25.01

2024-2026 年度邯郸校区后勤员工集体宿舍物业管理服务采购招标文件（项目编号：FW2024052101）

序号	材料名称	品牌	规格	型号	单位	参考价格 (元)
200	空气开关	梅兰	I9	20A	只	26.00
201	双路开关	施耐德	单控	86型	只	12.00
202	带漏保开关	施耐德	2P32A		只	98.33
203	断路器	德力西	1P-10A	D型	组	22.00
204	断路器	德力西	1P-16A	D型	组	29.00
205	断路器	德力西	1P-20A	D型	组	32.00
206	断路器	德力西	1P-25A	D型	组	35.00
207	断路器	德力西	1P-32A	D型	组	39.00
208	断路器	德力西	1P-63A	D型	组	45.00
209	断路器	德力西	1P-80A	D型	组	53.00
210	断路器	德力西	2P-10A	D型	组	25.00
211	断路器	德力西	3P-16A	D型	组	28.00
212	断路器	德力西	2P-20A	D型	组	35.00
213	断路器	德力西	2P-25A	D型	组	45.00
214	断路器	德力西	2P-32A	D型	组	49.00
215	断路器	德力西	2P-63A	D型	组	55.00
216	断路器	德力西	2P-80A	D型	组	63.00
217	断路器	德力西	3P-10A	D型	组	28.00
218	断路器	德力西	3P-16A	D型	组	35.00
219	断路器	德力西	3P-20A	D型	组	45.00
220	断路器	德力西	3P-25A	D型	组	55.00
221	断路器	德力西	3P-32A	D型	组	65.00
222	断路器	德力西	3P-63A	D型	组	18.07
223	断路器	德力西	3P-80A	D型	组	123.00
224	带漏保开关	施耐德	3P32A		只	254.00
225	带漏保开关	施耐德	3P63A		只	362.00
226	漏电开关	正泰	40A		个	22.00
227	带漏保开关	施耐德	1P16A		只	47.00
228	漏电断路器	施耐德	16A		组	122.00
229	熔芯	人民	6A-10A		只	12.00
230	二眼插座	松日	10A		只	7.00
231	三眼插座	松日	10A		只	9.00
232	三眼插座	松日	16A	86型	只	16.00
233	五眼插座	公生	10A	86型	套	12.00
234	三眼插座	公牛	16A.250V	GN Z3	个	15.00
235	三眼插座	西门子	16A	GB1002	套	15.00
236	三眼插头	公生	10A		个	6.83
237	三眼插头	公牛	16A	GN-16	个	6.83
238	三眼带槽插座	施耐德	16A		只	15.00
239	五眼插座	西门子	10A	86型	只	11.00
240	开关面板	国运光电	18.5*16.7		只	11.00
241	开关	松日	86型单联		只	9.00

2024-2026 年度邯郸校区后勤员工集体宿舍物业管理服务采购招标文件（项目编号：FW2024052101）

序号	材料名称	品牌	规格	型号	单位	参考价格 (元)
242	开关	松日	86型双联		只	13.80
243	开关	松日	86型三联		只	15.50
244	PVC电线管	中财	D16		米	1.92
245	PVC电线管	中财	D20	GB/T5836.2 PVC /K2	米	3.00
246	PVC电线管	中财	D25	GB/T5836.2 PVC /K2.5	米	5.60
247	PVC电线管	中财	D32		米	5.30
248	PVC电线管	中财	D40		米	6.70
249	PVC直接	中材	20MM	20MM	只	2.40
250	黑螺型线管	包朔金属软管	直径 20mm	包朔型	米	4.60
251	黑螺型线管	包朔金属软管	直径 25mm	包朔型	米	5.60
252	PVC线槽	诚功	3CM	2米	米	7.00
253	PVC线槽	中财	20*10		米	3.00
254	PVC线槽	中财	24*14		米	5.00
255	PVC线槽	中财	30*15		米	7.00
256	PVC线槽	中财	39*19		米	7.00
257	PVC线槽	中财	50*25		米	12.00
258	PVC线槽	中财	60*40		米	19.00
259	PVC线槽	中财	80*50		米	28.00
260	PVC线槽	中财	100*50		米	32.00
261	PVC电线槽板	起帆	10×50		米	5.00
262	PVC电线槽板	中财	15×25		米	8.00
263	PVC电线槽板	中财	15×35		米	9.00
264	PVC电线槽板	中财	50×80		米	18.00
265	PVC电线槽板	中财	50×100		米	22.00
266	配电箱	远电	15*16	PZ30-4	个	20.00
267	配电箱	梅兰		2-4回路	只	20.00
268	回路明箱	梅兰	8回路	PZ30	只	65.00
269	回路明箱	梅兰	10回路	PZ30	只	68.00
270	回路明箱	梅兰	12回路	PZ30	只	74.00
271	回路箱	梅兰	16回路	PZ30	个	36.00
272	回路明箱	梅兰	18回路	PZ30	只	94.00
273	回路箱轨道	梅兰	1m	PZ30	根	16.00
274	回路箱轨道	人民	11m		根	15.00
275	暗盒盖板	万巨	8*8	86HS50	只	0.50
276	暗盒接口	万巨	2*3		只	0.30
277	明盒	万巨	86#		只	1.00
278	明盒	万巨	86型	86HS35	只	6.83
279	暗盒	万巨	86HS35		个	1.50

2024-2026 年度邯郸校区后勤员工集体宿舍物业管理服务采购招标文件（项目编号：FW2024052101）

序号	材料名称	品牌	规格	型号	单位	参考价格 (元)
280	过路盒		15×15		只	22.00
281	百叶窗式换气扇	正野	350mm	12寸 APB30B2-1	套	170.00
282	吸顶换气扇	艾美特	12寸卫生间	XC1506	套	129.00
283	吸顶换气扇	艾美特	24寸卫生间	XC2006	套	318.00
284	百叶窗式换气扇	豪庭	250mm	APB25	只	105.00
285	商用级大功率排气扇	艾美特	0-1000W	MV33H-17	套	149.00
286	挂壁扇	骆驼	400mm	FB-40	台	135.00
287	吸顶通扇	正泰	40W. 30*30	KHG-18B	套	115.00
288	吸顶通风扇	正泰	40W. 30*30		个	95.00
289	断路器	施耐德	单 PC20		个	22.00
290	墙式双向排气扇	正禾	20B		台	160.00
291	墙式排气扇	正禾	25B		台	180.00
292	排气扇	正野	10寸		只	150.00
293	排气扇	正野	12寸		只	182.00
294	排气扇	正野	44W\180mm	BPT18-44A	套	220.00
295	排气扇	正野	25b		只	178.00
296	尼龙扎带	ZHIBO	4×15 4×20		包	16.00
297	铜排		4cm		根	102.00
298	防火泥		20KG	DR A2HFHF01	袋	85.00
299	电工胶带	3m		高粘度	卷	3.50
300	电度表		单相		只	35.00
301	配电柜锁	地球	3CM*12		只	8.00
302	校内路灯配件		电熔		只	20.00
303	校内路灯配件		金卤灯 150W		只	62.00
304	校内路灯配件		触发器		只	20.00
305	校内路灯配件		熔芯		只	2.00

上下水维修材料

序号	材料名称	品牌	规格	型号	单位	参考价格 (元)
1	PVC管帽	伟星	4#	1.0MPA40	个	4.58
2	PVC存水弯	索邦	S	D50	个	5.50
3	PVC弯头	中财	∠45°	GB/T5836.2 PVC/U2	个	2.90
4	PVC弯头	中财	∠90°	GB/T5836.2	个	3.80

2024-2026 年度邯郸校区后勤员工集体宿舍物业管理服务采购招标文件（项目编号：FW2024052101）

序号	材料名称	品牌	规格	型号	单位	参考价格 (元)
				PVC/U3		
5	PVC三通	中财	D50	GB/T5836.2 PVC/U3	个	5.70
6	PVC直接	中财	D50	GB/T5836.2 PVC/U3	个	5.00
7	PVC管扣	中财	D20	GB/T5836.2 PVC/K2	只	0.20
8	排水管材	中财	D50		米	9.20
9	排水管材	中财	D75		米	19.50
10	排水管材	中财	D110		米	26.50
11	排水管材	中财	D160		米	63.00
12	排水管材	中财	D200		米	130.00
13	排水立管检查口	中财	50		个	8.00
14	排水立管检查口	中财	75			12.00
15	排水立管检查口	中财	110		个	26.00
16	排水立管检查口	中财	160		个	55.00
17	排水45°弯头	中材	25		个	3.80
18	排水45°弯头	中材	32			3.80
19	排水45°弯头	中材	40		个	4.40
20	排水45°弯头	中材	50		个	7.00
21	排水45°弯头	中材	63		个	9.00
22	排水45°弯头	中财	75		个	12.00
23	排水45°弯头	中财	110		个	13.70
24	排水45°弯头	中财	160		个	34.18
25	排水45°弯头	中财	200		个	68.00
26	排水90°弯头	中财	50		个	4.00
27	排水90°弯头	中财	75		个	7.22
28	排水90°弯头	中财	110		个	13.30
29	排水90°弯头	中财	160		个	47.50
30	排水90°弯头	中财	200		个	72.00
31	排水90°弯头检查口	中财	50		个	8.00
32	排水90°弯头检查口	中财	75		个	12.00
33	排水90°弯头检查口	中财	110		个	16.00
34	排水90°弯头检查口	中财	160		个	22.00
35	存水弯(P弯)	中财	50		个	9.00
36	存水弯(P弯)	中财	75		个	21.00
37	存水弯(P弯)	中财	110		个	44.00
38	存水弯(P弯)	中财	160		个	75.00
39	存水弯(S弯)	中财	— A		个	11.00
40	存水弯(S弯)	中财	75		个	29.00
41	存水弯(S弯)	中财	110		个	58.00
42	束节	中材	D16		个	0.50
43	束节	中材	D20		个	0.80
44	束节	中材	D25		个	0.90
45	束节	中材	D32		个	1.20

2024-2026 年度邯郸校区后勤员工集体宿舍物业管理服务采购招标文件（项目编号：FW2024052101）

序号	材料名称	品牌	规格	型号	单位	参考价格 (元)
46	束节	中材	D40		个	2.00
47	杯梳	中材	D16		个	0.80
48	杯梳	中材	D20		个	1.00
49	杯梳	中材	D25			1.40
50	杯梳	中材	D32		个	1.60
51	杯梳	中材	D40		个	1.80
52	杯梳	中材	D50		个	2.40
53	斜三通(异径)	中财	75×50		个	14.00
54	斜三通(异径)	中财	110×50			14.21
55	斜三通(异径)	中财	110×75			17.89
56	斜三通(异径)	中财	160×110			48.52
57	瓶型三通	中财	110×50			19.00
58	瓶型三通	中财	110×75			28.00
59	束节	中财	50			2.00
60	束节	中财	75			8.00
61	束节	中财	110			10.00
62	束节	中财	160			18.00
63	束节	中财	200			32.00
64	清扫口	中财	50			8.00
65	清扫口	中财	75			9.00
66	清扫口	中财	110			15.00
67	清扫口	中财	160			36.00
68	内牙弯头(带铜)PVC	中财	20		只	5.00
69	内牙弯头(带铜)PVC	中财	25		只	8.00
70	内牙弯头(带铜)PVC	中财	32		只	11.00
71	内牙街头(带铜)PVC	中材	20		只	5.60
72	内牙街头(带铜)PVC	中材	25		只	8.00
73	内牙街头(带铜)PVC	中材	32		只	11.00
74	强卡	中材	D16			1.00
75	强卡	中材	D20			1.00
76	强卡	中材	D25			1.20
77	强卡	中材	D32			1.60
78	强卡	中材	D40			1.80
79	强卡	中材	D50			1.80
80	月弯	中材	D32			3.00
81	月弯	中材	D40			6.00
82	月弯	中材	D50			9.00
83	正三通(等径)	中财	50			8.00
84	正三通(等径)	中财	75			14.00
85	正三通(等径)	中财	110		个	29.00
86	正三通(等径)	中财	110(背)			29.00
87	正三通(等径)	中财	110(侧)			29.00
88	正三通(等径)	中财	160			75.00
89	正三通(等径)	中财	200			98.00
90	异径接	中财	75×50			17.00

2024-2026 年度邯郸校区后勤员工集体宿舍物业管理服务采购招标文件（项目编号：FW2024052101）

序号	材料名称	品牌	规格	型号	单位	参考价格 (元)
91	异径接	中财	110×50			21.00
92	异径接	中财	110×75			21.00
93	异径接	中财	160×110			32.00
94	异径接	中财	200×160			54.00
95	伸缩节	中财	50			5.00
96	伸缩节	中财	75			10.00
97	伸缩节	中财	110			15.00
98	伸缩节	中财	160			31.40
99	伸缩节	中财	200		个	55.00
100	PPR水管	皮尔萨	D20	SHPRI	米	17.00
101	PPR水管	皮尔萨	D20	SHPRI	米	17.00
102	PPR水管	中材	20MM		米	10.61
103	PPR水管	美尔固	20×3.4		米	22.00
104	PPR水管	美尔固	25×4.2)	33.00
105	PPR水管	美尔固	32×5.4		米	52.00
106	PPR水管	美尔固	40×6.7		米	72.00
107	PPR水管	美尔固	50×8.3		米	95.00
108	PPR水管	美尔固	60×10.5		米	128.00
109	PPR内丝直接	皮尔萨	D25	PPR	只	9.00
110	PPR外丝弯头	皮尔萨	D25	PPR	只	9.00
111	PPR内丝直接	皮尔萨	D32	PPR	只	14.00
112	PPR内丝弯头	皮尔萨	D32	PPR	只	18.00
113	PPR内丝直接	中财	4分		只	17.00
114	PPR内丝三通	中财	4分		只	37.00
115	PPR弯头	皮尔萨	D20	PYS		8.00
116	PPR三通	皮尔萨	D20	PYS		9.00
117	PPR三通	皮尔萨	D25	XPDRNP		18.00
118	PPR直接	皮尔萨	D25	XPDRNP		15.00
119	PPR直接	皮尔萨	D32	PPR	只	14.00
120	PPR直接	皮尔萨	D20	PYS	个	9.00
121	直节PPR	美尔固	20		只	3.50
122	直节PPR	美尔固	25		只	6.00
123	直节PPR	美尔固	32		只	14.00
124	直节PPR	美尔固	40		只	22.00
125	直节PPR	美尔固	50		只	42.00
126	直节PPR	美尔固	63		只	50.00
127	三通PPR	美尔固	20		只	14.00
128	三通PPR	美尔固	25		只	22.00
129	三通PPR	美尔固	32		只	26.00
130	三通PPR	美尔固	40		只	44.00
131	三通PPR	美尔固	50		只	49.00
132	三通PPR	美尔固	63		只	53.00
133	90°弯头PPR	美尔固	20		只	6.00
134	90°弯头PPR	美尔固	25		只	9.00

2024-2026 年度邯郸校区后勤员工集体宿舍物业管理服务采购招标文件（项目编号：FW2024052101）

序号	材料名称	品牌	规格	型号	单位	参考价格 (元)
135	90°弯头 PPR	美尔固	32		只	12.00
136	90°弯头 PPR	美尔固	40		只	20.00
137	90°弯头 PPR	美尔固	50		只	36.00
138	90°弯头 PPR	美尔固	63		只	58.00
139	45°弯头 PPR	美尔固	20		只	3.40
140	45°弯头 PPR	美尔固	25		只	6.50
141	45°弯头 PPR	美尔固	32		只	13.00
142	45°弯头 PPR	美尔固	40		只	18.00
143	45°弯头 PPR	美尔固	50		只	33.00
144	45°弯头 PPR	美尔固	63		只	57.00
145	内牙三通 PPR	美尔固	20×%		只	26.00
146	内牙三通 PPR	美尔固	25×%		只	33.00
147	内牙三通 PPR	美尔固	25×%		只	43.00
148	内牙三通 PPR	美尔固	32×2		只	43.00
149	内牙三通 PPR	美尔固	32×4		只	48.00
150	内牙三通 PPR	美尔固	32×1		只	75.00
151	内牙三通 PPR	美尔固	40×1		只	83.00
152	内牙三通 PPR	美尔固	40×%		只	86.00
153	内牙三通 PPR	美尔固	50×14		只	98.00
154	内牙三通 PPR	美尔固	60×2		只	135.00
155	内牙接头 PPR	美尔固	20×%		只	29.00
156	内牙接头 PPR	美尔固	25×%		只	38.00
157	内牙接头 PPR	美尔固	25×/		只	43.00
158	内牙接头 PPR	美尔固	32×		只	45.00
159	内牙接头 PPR	美尔居	32×4		只	48.00
160	内牙接头 PPR	美尔固	32×1		只	76.00
161	内牙接头 PPR	美尔固	40×14		只	89.00
162	内牙接头 PPR	美尔固	40×1		只	96.00
163	内牙接头 PPR	美尔固	40×34		只	98.00
164	内牙接头 PPR	美尔固	50×1		只	145.00
165	内牙接头 PPR	美尔固	50×1%		只	155.00
166	内牙接头 PPR	美尔固	63×2		只	198.00
167	外牙接头 PPR	美尔固	20×		只	19.00
168	外牙接头 PPR	美尔固	25×%		只	35.00
169	外牙接头 PPR	美尔固	25×%		只	42.00
170	外牙接头 PPR	美尔固	32×%		只	45.00
171	外牙接头 PPR	美尔固	32×34		只	49.00
172	外牙接头 PPR	美尔固	32×1		只	77.00
173	外牙接头 PPR	美尔固	40×1		只	81.00
174	外牙接头 PPR	美尔固	40×94		只	96.00
175	外牙接头 PPR	美尔固	50×1		只	98.00
176	外牙接头 PPR	美尔固	50×1%		只	145.00
177	外牙接头 PPR	美尔固	63×2		只	186.00
178	外牙三通 PPF	美尔固	20×%		只	27.00
179	外牙三通 PPR	美尔固	25×%		只	39.00

2024-2026 年度邯郸校区后勤员工集体宿舍物业管理服务采购招标文件（项目编号：FW2024052101）

序号	材料名称	品牌	规格	型号	单位	参考价格 (元)
180	外牙弯头 PPR	美尔固	20×%		只	42.00
181	外牙弯头 PPR	美尔固	25×%		只	47.00
182	外牙弯头 PPR	美尔固	25×34		只	58.00
183	外牙弯头 PPR	美尔固	32×4		只	59.00
184	外牙弯头 PPF	美尔固	32×1		只	62.00
185	外牙弯头 PPR	美尔固	40×1%		只	65.00
186	外牙弯头 PPR	美尔固	50×1%		只	116.00
187	外牙弯头 PPR	美尔固	63×2		只	165.00
188	内牙弯头 PPR	美尔固	20×%		只	28.00
189	内牙弯头 PPR	美尔固	25×%		只	36.00
190	内牙弯头 PPF	美尔固	25×		只	43.00
191	内牙弯头 PPR	美尔固	32×		只	43.00
192	内牙弯头 PPR	美尔固	32×4		只	48.00
193	内牙弯头 PPR	美尔固	32×1		只	76.00
194	内牙弯头 PPF	美尔固	40×1%		只	83.00
195	内牙弯头 PPF	美尔固	40×1		只	86.00
196	内牙弯头 PPR	美尔固	40×34		只	98.00
197	内牙弯头 PPR	美尔固	50×1%		只	135.00
198	内牙弯头 PPR	美尔固	63×2		只	180.00
199	金属管卡 PPR	美尔固	20		只	4.00
200	金属管卡 PPR	美尔固	25		只	5.00
201	金属管卡 PPR	美尔固	32		只	5.50
202	金属管卡 PPR	美尔固	40		只	6.00
203	金属管卡 PPR	美尔固	50		只	8.00
204	金属管卡 PPR	美尔固	63		只	10.00
205	伸缩节 PPR	美尔固	20		只	14.50
206	伸缩节 PPR	美尔固	25		只	16.50
207	伸缩节 PPR	美尔固	32		只	20.60
208	伸缩节 PPR	美尔固	40		只	25.00
209	伸缩节 PPR	美尔居	50		只	32.00
210	含铁法兰 PPR	美尔固	50		只	85.00
211	含铁法兰 PPR	美尔固	63		只	90.00
212	含铁法兰 PPR	美尔固	75		只	110.00
213	PPR 管卡	皮尔萨	3.2cm	PPR	个	2.80
214	PPR 管卡	皮尔萨	2cm	PPR	个	1.80
215	球墨管	壁厚 6	100		6 米	94.00
216	球墨管		150		6 米	128.00
217	球墨管		200		6 米	240.00
218	金属丝软管	荣图	30		根	23.00
219	金属丝软管	荣图	40		根	20.00
220	金属丝软管	荣图	50		根	24.00
221	金属丝软管	荣图	60		根	26.00
222	金属丝软管	荣图	80		根	45.00
223	不锈钢软管	舒逸	20cm	防爆型	根	17.00
224	不锈钢软管	恩贝拉	30cm	防爆型	根	19.00

2024-2026 年度邯郸校区后勤员工集体宿舍物业管理服务采购招标文件（项目编号：FW2024052101）

序号	材料名称	品牌	规格	型号	单位	参考价格 (元)
225	不锈钢软管	方威	32*20	防爆型	根	21.00
226	不锈钢下水软管	佳迪	80cm	防爆型	根	34.00
227	铜外丝直接	培松	4分		个	3.00
228	铜外丝	锦财	6分		个	28.00
229	铜直接	中财	25	CXL	只	16.00
230	铜弯头	中财	20	CXL	只	14.00
231	铜直接	培松	1寸	3.8*?	个	8.00
232	铜三通	中财	6寸	铜	只	26.00
233	铜三通	培松	1寸	T1" F	个	18.00
234	铜球控制器	埃美柯	20	4分	个	55.00
235	铜球阀	金沃达	6分		只	30.00
236	铜球阀	特力	1.6MPA	4#	个	30.00
237	管冒	中财	4分		只	1.50
238	管卡	中财	50		个	2.80
239		中财	75		个	5.00
240	管卡	中财	110		个	7.00
241	管卡	中财	160		个	9.00
242	管卡	中财	200		A	16.00
243	双活节铜球阀 PPF	美尔固	20		只	25.00
244	双活节铜球阀 PPR	美尔固	25		只	34.00
245	双活节铜球阀 PPR	美尔固	32		只	55.00
246	双活节铜球阀 PPR	美尔固	40		只	65.00
247	双活节铜球阀 PPR	美尔固	50		只	89.00
248	双活节铜球阀 PPR	美尔固	63		只	98.00
249	截止阀 PPR	美尔固	20		只	98.00
250	截止阀 PPR	美尔固	25		只	145.00
251	截止阀 PPR	美尔固	32		只	186.00
252	截止阀 PPR	美尔固	40		只	205.00
253	截止阀 PPR	美尔固	50		只	245.00
254	截止阀 PPR	美尔固	63		只	285.00
255	全塑活节(冷水) PPR	美尔固	20		只	28.00
256	全塑活节(冷水) PPR	美尔固	25		只	37.00
257	全塑活节(冷水) PPR	美尔固	32		只	43.00
258	全塑活节(冷水) PPR	美尔固	40		只	44.00
259	全塑活节(冷水) PPR	美尔固	50		只	48.00
260	全塑活节(冷水) PPR	美尔固	63		只	77.00
261	全塑球阀(冷水) PPR	美尔固	20		只	83.00
262	全塑球阀(冷水) PPR	美尔固	25		只	87.00
263	全塑球阀(冷水) PPR	美尔固	32		只	83.00
264	全塑球阀(冷水) PPR	美尔固	40		只	87.00
265	全塑球阀(冷水) PPR	美尔固	50		只	98.00
266	全塑球阀(冷水) PPR	美尔固	63		只	107.00
267	法兰闸阀	夏新	φ50			180.00
268	法兰闸阀	夏新	φ65		个	240.00
269	法兰闸阀	夏新	φ80		个	287.00

2024-2026 年度邯郸校区后勤员工集体宿舍物业管理服务采购招标文件（项目编号：FW2024052101）

序号	材料名称	品牌	规格	型号	单位	参考价格 (元)
270	法兰闸茂	夏新	Φ100		个	320.00
271	法兰闸阀	夏新	Φ150		个	590.00
272	法兰止回阀	光进	Φ50			190.00
273	法兰止回阀	光进	Φ65			245.00
274	法兰止回阀	光进	Φ80			310.00
275	法兰止回阀	光进	Φ100			340.00
276	法兰止回阀	光进	Φ150		个	580.00
277	阀门(铜)	杰克龙	Φ32		只	102.00
278	阀门(铜)	杰克龙	Φ40		只	136.00
279	阀门(铜)	杰克龙	Φ50		只	240.00
280	阀门(铜)	杰克龙	Φ65		只	354.00
281	阀门(铁)	厦新	Φ100		只	350.00
282	阀门(铁)	厦新	Φ150		只	520.00
283	阀门(铁)	厦新	Φ200		只	875.00
284	铁快接		Φ15		只	41.00
285	铁快接		Φ20		只	58.00
286	铁快接		Φ25		只	68.00
287	铁快接		Φ32		只	82.00
288	铁快接		Φ40		只	94.00
289	铁快接		Φ50		只	132.21
290	铁快接		Φ65		只	217.00
291	铁快接		Φ80		只	259.85
292	铁快接		Φ100		只	438.00
293	劳钢管		Φ15		米	9.60
294	劳钢管		Φ20		米	16.00
295	劳钢管		Φ25		米	22.30
296	劳钢管		Φ32		米	26.00
297	劳钢管		Φ40		米	32.00
298	劳钢管		Φ50		米	43.00
299	止回阀	光进	50		只	145.00
300	止回阀	光进	80		只	319.00
301	止回阀	光进	100		只	625.00
302	止回阀	光进	150		只	940.00
303	波纹管	公元	200		米	40.50
304	波纹管	公元	315		米	73.50
305	波纹管	公元	160		米	24.46
306	波纹管	中财	110		米	24.50
307	生料带	海立	19*15mm	无油型	卷	2.88
308	波纹水管	苏逸	40CM		根	16.00
309	低水箱进水阀	洁玉	蹲式		套	42.00
310	压力表	正保	1.6MPA	Y-100	个	28.00
311	液位控制器	精士	UOK,03		只	117.50
312	不锈钢外闷头	中财	4分	V2-150-304	只	4.50

五金类维修材料及其它

序号	材料名称	品牌	规格	型号	单位	参考价格 (元)
1	折手锁		依玛牌		把	65.00
2	折手锁		德朗牌		把	75.00
3	折手锁		天宇牌		把	88.00
4	厨房柜锁	帝高	138-32		把	15.44
5	抽屉锁	808	50MM		把	19.00
6	球形锁	奈我何	35mm-60mm	587S/SET	套	48.00
7	抽屉柜锁	小博士	2*6cm		个	19.00
8	长柄挂锁	地球	40mm	404B	把	18.00
9	配电柜锁	美琦	11*2.57		只	25.00
10	门锁	牛头	二保险	14246	把	22.00
11	门锁	牛头	三保险	6162/3B	把	26.00
12	铝合金大门地锁	丰收	全铜锁芯	9412	把	154.00
13	抽屉锁	小博士	4*4		把	5.00
14	铜锁挂锁	神吉	63mm	APL226	把	20.00
15	锁芯(常)	QUALITY	标 50MM		个	50.00
16	锁芯	QUALITY	50MM		只	55.00
17	锁芯	美琦	70mm	35mm+35mm	把	48.00
18	执手锁锁芯	品典	特 07-07		把	68.00
19	铝合金门锁芯	LOCK	70mm	28 型	把	36.00
20	卫生间门锁	TOTO	5cm	塑料	个	12.00
21	不锈钢插销	其他	2 寸		副	5.00
22	不锈钢插销	硕贝德	300mm		副	16.00
23	不锈钢插销	硕贝德	4 分		副	5.00
24	玻璃门地锁	YILI	PUS010		把	70.00
25	柜子插销	小博士	8*1		副	9.00
26	搭扣	纳多利	2#		个	3.00
27	横插销		300cm		副	26.00
28	门插销	杰科	200mm	不锈钢	副	23,50
29	门插销	硕贝德	不锈钢 8 寸		副	21.00
30	木门铰链	雷世龙	不锈钢		副	24.00
31	铰链	克尔希	大弯	10CM	副	16.00
32	铰链	奥胜	7*2.5		副	5.00
33	铰链	吉祥龙	不锈钢 4 寸		副	19.00
34	门吸	采雅	打孔强磁	LSL304	副	28.00
35	门吸	固特	A 级	206	个	28.00

2024-2026 年度邯郸校区后勤员工集体宿舍物业管理服务采购招标文件（项目编号：FW2024052101）

序号	材料名称	品牌	规格	型号	单位	参考价格 (元)
36	地弹簧	GMT	N818		只	299.00
37	抽屉滑槽(滑轮)		35cm		副	12.99
38	抽屉滑槽(滑轮)		40cm		副	14.89
39	抽屉滑槽(滑轮)		45cm		副	16.99
40	抽屉滑槽(滑轮)		50cm		副	18.99
41	抽屉滑槽(弹珠)		35cm		副	26.55
42	抽屉滑槽(弹珠)		40cm		副	28.00
43	抽屉滑槽(弹珠)		45cm		副	30.50
44	抽屉滑槽(弹珠)		50cm		副	33.45
45	毛刷	东海	10寸		把	7.60
46	小毛刷	实达	1寸		把	1.80
47	毛刷		5#		只	3.60
48	毛刷		3#		只	2.70
49	油漆刷	永固	2.5寸		把	3.00
50	油漆刷	永固	1寸		只	2.00
51	油漆刷	长命	5#		只	5.00
52	油漆刷	长命	1#		把	2.00
53	防锈漆(铁红)	申江	3kg		桶	45.00
54	中绿漆	古象	16KG		桶	280.00
55	调和漆中灰等	申江	3kg		桶	41.00
56	喷漆	保赐利	400ml	BB/T00047	瓶	12.00
57	除锈剂	蒙奇	400ml	Q/SJJH002	瓶	16.00
58	除锈剂	自由能	450ml		瓶	19.00
59	乳胶漆	立邦	20kg		桶	329.00
60	乳胶漆	中南	20kg		桶	235.00
61	细木工板		硫胺芯		张	192.00
62	细木工板		杉木芯		张	175.00
63	多层板	兔宝宝	五厘		张	139.00
64	多层板	兔宝宝	九厘		张	207.00
65	多层板	兔宝宝	十二厘		张	273.00
66	多层板	兔宝宝	三夹板		张	89.00
67	木方		4×3		根	12.68
68	夹芯板		5cm		平方米	79.00
69	夹芯板		7.5cm		平方米	95.00
70	石膏板	银城	59.5*59.5	绿色环保	块	16.00
71	石膏板	快云	2.8		平方米	17.50
72	石膏板		2.4m		张	35.00
73	石膏板		3m		张	50.00

2024-2026 年度邯郸校区后勤员工集体宿舍物业管理服务采购招标文件（项目编号：FW2024052101）

序号	材料名称	品牌	规格	型号	单位	参考价格 (元)
74	石膏板	快云	2.8		平方米	17.50
75	石膏板	银城	59.5*59.5	绿色环保	块	18.00
76	矿棉板	阿姆斯壮	60x60		块	11.50
77	角铁		5×5		米	19.00
78	角铁		4×4		米	13.50
79	角铁		3×3		米	12.00
80	膨胀螺丝	新证	200g	8#	个	2.00
81	膨胀管	海雷	直径6MM	长2.8CM	袋	25.00
82	铁膨胀	ZHIBO	6mm		只	1.30
83	铁膨胀	ZHIBO	8mm		只	1.90
84	铁膨胀	ZHIBO	10mm		只	2.60
85	铁膨胀	ZHIBO	12mm		只	3.20
86	铁膨胀	ZHIBO	14mm		只	4.60
87	膨胀管	ZHIBO	8mm		只	0.40
88	马桶盖	HCG	普通		个	95.00
89	马桶盖	HCG	加厚		个	135.00
90	马桶盖	洁康	118		个	90.00
91	铸铁窨井(圆)		600		套	678.00
92	铸铁客井(圆)		500		套	546.00
93	铸铁窨井(圆)		700		套	920.00
94	铸铁窨井(方)	25t	600		套	620.00
95	铸铁窨井(方)	25t	400		套	311.00
96	铸铁窨井(方)	45t	700		套	960.00
97	水泥窨井铁边		700×700		套	296.00
98	水泥客井铁边		600×600		套	234.00
99	水泥窨井铁边		500×500		套	195.00
100	水泥窨井铁边		600×600		套	285.00
101	水泥窨井铁边		600×500		套	325.00
102	水泥窨井铁边		500×500		套	300.00
103	水泥窨井铁边		500×400		套	210.00
104	水泥窨井铁边		650×650		套	310.00
105	水泥客井铁边		400×300		套	155.00
106	复合客井(圆)		600×600		套	630.00
107	复合客井(圆)		500×500		套	185.00
108	复合窨井(圆)		400×400		套	376.00
109	复合窨井(方)		600×600		套	295.00
110	复合客井(方)		500×500		套	175.00
111	复合窨井(方)		400×400		套	160.00

2024-2026 年度邯郸校区后勤员工集体宿舍物业管理服务采购招标文件（项目编号：FW2024052101）

序号	材料名称	品牌	规格	型号	单位	参考价格 (元)
112	水泥窨井(方)		650×650		套	165.00
113	水泥窨井(方)		600×600		套	195.00
114	水泥窨井(方)		500×500		套	195.00
115	污水井盖子		500		套	248.00
116	抢修节		φ50		只	70.00
117	抢修节		φ65		只	93.00
118	抢修节		φ80		只	102.00
119	水槽下水	绵亿	32MM		只	45.00
120	软管	柯宁	R15-30	F15	根	15.00
121	吊卡	中财	50		个	3.00
122	吊卡	中财	75		个	4.50
123	吊卡	中财	110		个	7.00
124	吊卡	中财	160		个	12.00
125	雨水斗(方)	中财	110		个	32.00
126	雨水斗(方)	中财	110×75		个	32.00
127	雨水斗(直落式)	中财	110		个	29.00
128	铆钉	宏达	4" *13		盒	31.00
129	铆钉	宏达	5" *16		盒	35.00
130	麻花钻		4mm		个	3.20
131	麻花钻	黑人	6MM		个	5.50
132	钻头	杭昌	6mm	6*140	根	3.50
133	冲击钻头	杭昌	8mm	8*150	个	16.00
134	中空膨胀螺栓	其他	M8*80		个	1.00
135	自攻螺丝	华司大扁头钻尾丝	4.2X13mm	MJL-ZW	盒	32.00
136	不锈钢螺丝		4mm		只	0.20
137	干壁钉	拉法特	3.5mm	高强度型	盒	23.00
138	圆柱型广告螺丝	金阳	16*25		套	1.50
139	白水泥	海螺	425		包	51.00
140	快干水泥	海螺	25kg		包	28.00
141	801 胶水	好易新	20kg		桶	195.00
142	AB 胶	鹏宇	小	100ML	合	16.00
143	AB 胶	鹏宇	大	200ML	合	28.00
144	万能胶	汉高百得	小		听	44.10
145	万能胶	汉高百得	大		桶	228.00
146	透明硅胶	道康宁	300ml	中性硅酮	支	18.00
147	透明硅胶	道康宁	300ML	防霉硅胶	支	43.00
148	万能胶	好上好	3L	环保型	桶	60.00
149	玻璃		3mm		平方米	55.00
150	玻璃		5mm		平方米	115.00
151	有机玻璃		3cm		平方米	79.00

2024-2026 年度邯郸校区后勤员工集体宿舍物业管理服务采购招标文件（项目编号：FW2024052101）

序号	材料名称	品牌	规格	型号	单位	参考价格 (元)
152	有机玻璃		4cm		平方米	90.00
153	有机玻璃		5cm		平方米	120.00
154	衣帽钩		5 档		只	22.00
155	衣帽钩		6 档		只	26.30
156	衣帽钩		7 档		只	28.00
157	闭门器	坚博	A-062		套	70.00
158	闭门器	GMT	052X	52kg	套	105.00
159	闭门器	GMT	0105X	105kg	套	180.00
160	窗户拉手	春光	100mm	不锈钢	副	11.00
161	镀克拉手		6 寸		只	4.80
162	防滑贴条	定制	宽 6VM		米	10.00
163	美文纸	快云	纸质		张	4.00
164	美纹纸	雅萍	宽 2 厘米		卷	4.00
165	警示胶带	永乐	4.8cm	黑黄	卷	17.90
166	警示胶带	永乐		金黄	卷	37.90
167	双面胶	进口	2 公分		卷	7.00
168	白色广场砖		10×10		箱	47.65
169	地砖		30×30		片	8.50
170	地砖		50×50		片	22.00
171	地砖		60×60		片	28.00
172	外墙砖		5×20		箱	79.00
173	墙面砖		20×30		片	9.50
174	龙骨	杰科	60.5*60.5	金槽型	根	18.00
175	龙骨架	杰科	3m	金槽型	根	32.37
176	自来水龙头	绿太阳	4 分		只	45.00
177	洗衣机龙头	绿太阳	4 分		只	45.00
178	台盆龙头	吉思达	单冷		只	69.00
179	台盆龙头	九牧	X77002-238		只	65.00
180	常用水龙头	水花	4mm		个	25.00
181	鹅颈龙头		单冷		只	45.00
182	冷热水龙头	格加仑	304		套	165.00
183	加长型自来水龙头	绿太阳	4 分		只	59.00
184	淋浴花洒	洋溢	4 分		只	30.00
185	尼龙落水	张家港	50MM		根	10.00
186	拖把池下水器	波士洁	BSJ026		个	18.00
187	不锈钢内闷头	中财	4 分	304	只	6.00
188	高水箱配件	天熠	DN50		套	30.00
189	花洒调节底座	奇欣	DN25MM		只	30.00
190	小便池下水软管	舒逸	250V	10A	只	20.00

2024-2026 年度邯郸校区后勤员工集体宿舍物业管理服务采购招标文件（项目编号：FW2024052101）

序号	材料名称	品牌	规格	型号	单位	参考价格 (元)
191	不锈钢焊条	金桥	2.5*300mm	A102	袋	32.00
192	电焊条	金桥	φ 3.2*350mm	5KG	盒(100根)	106.00
193	砂纸	祥麟	230MMX280MM	MODEL	张	0.33
194	砂纸	飞轮	粗, 细		张	1.00
195	润滑油	鲁岳	14KG	3#	桶	265.00
196	黄油	长青化工	250g	GB7324-94	包	19.00
197	批头	黑人	6.5cm	S2	个	4.60
198	锯条	大炮	300mm	18T	根	0.50
199	钢丝刷	永固	铁		把	10.00
200	水表	上水	20		只	124.00
201	二线槽橡胶减数带	定制	一孔线槽	高 2.5CM	米	32.00
202	铝合金检修口	鉴道	500*500	托板式	套	75.00
203	窗帘道轨	联科	25*20*1.2	重型	米	27.90
204	滚筒	华盛	5#		只	12.00
205	填缝膏		20kg		桶	54.59
206	水不漏	东方雨虹	环保		包	25.50
207	腻子粉	壁丽宝	20kg		袋	38.00
208	铝合金梯子	慧得	1.2m	铝合金	把	173.00
209	环卫桶	白云	240L		只	198.00

弱电维修材料

序号	材料名称	品牌	规格	型号	单位	参考价格 (元)
1	音频线	秋叶源	100 米		卷	414.00
2	VGA 线	绿联	5 米		根	46.00
3	VGA 线	绿联	10 米		根	85.00
4	VGA 线	绿联	15 米		根	138.00
5	HDMI 线(扁)	绿联	5 米		根	69.00
6	网线插座	公生	86 型	G07T102	个	23.20
7	拖线板	公牛	3m	GN-403	个	49.50
8	电池	南浮	5#	LR03-2B	节	2.48
9	电池	南浮	7#	LR03-3B	节	2.50
10	电池	金霸王	5#		节	2.50
11	电池	金霸王	7#	5004252	节	2.50
12	电池	白象	1#	高能	只	5.00

2024-2026 年度邯郸校区后勤员工集体宿舍物业管理服务采购招标文件（项目编号：FW2024052101）

序号	材料名称	品牌	规格	型号	单位	参考价格 (元)
13	电话线	起帆	四芯		米	1.20
14	电脑线	普联	超5类		米	3.05
15	电脑线	普联	6类		米	5.33
16	电脑线	普联	7类		米	9.55

公共区域易耗品材料

序号	材料名称	品牌	规格	型号	单位	参考价格 (元)
1	洗手液	乐宜美	4GAL	RAYMAX	箱	196.00
2	洗手液	威露士	525ML		瓶	24.50
3	洗手液	蓝月亮	5KG		桶	65.00
4	擦手纸	五月花	200抽×20包	A181600	箱	135.20
5	擦手纸	清风	200抽×20包	913A	箱	147.00
6	卷筒纸	唯洁雅	120mm×95mm(2层)	VJ03AS1	箱	160.00
7	无尘粉笔	福牌	48支		盒	2.40
8	无尘粉笔	GIOTTO(法)	10支		盒	9.50
9	无尘粉笔	绘尔乐	12支	白色	盒	9.00
10	无尘粉笔	绘尔乐	12支	彩色	盒	9.00
11	无尘粉笔	天神	72/盒	白色	盒	58.00
12	无尘粉笔	天神	72/盒	彩色	盒	105.00
13	白板墨水笔	东洋	100支	Zp-1254	盒	105.00
14	纸杯	传美			只	0.50
15	板擦布				个	4.50
16	肥皂架		小		个	26.90
17	肥皂架		大		个	38.40
18	洗手液盒	瑞沃	500ML		只	28.00
19	除胶剂	奥大林	450ml	Q/DTHL	瓶	14.80

保洁材料

序号	材料名称	品牌	规格	型号	单位	参考价格 (元)
1	杀虫剂	雷达	600mL	无香	瓶	16.00
2	消毒片	申乐	100片	Q\VCMV2-20	瓶	8.50

2024-2026 年度邯郸校区后勤员工集体宿舍物业管理服务采购招标文件（项目编号：FW2024052101）

序号	材料名称	品牌	规格	型号	单位	参考价格 (元)
				14		
3	消毒粉	申乐	500g	Q\VCMV1-20 14	袋	14.00
4	垃圾袋		70x90	黑色	只	0.26
5	檀香	古城	12袋×4单 盘	HB62	盒	5.00
6	84消毒液	爱特福牌	1x20瓶	750ml	瓶	8.00
7	全能水清洁剂	洁霸牌	1x4桶		桶	118.00
8	帮洁		1x20瓶	清香型	箱	115.60
9	洁瓷精		1x50包		箱	82.00
10	洗衣粉	雕牌	1x20包		袋	1.90
11	厕所香片				片	4.50
12	芳香球				条	10.00
13	管道疏通剂		258g		瓶	22.50

九、其他要求

1、投标报价要求

物业管理服务费用为包干制，包含但不限于开办费、人员费用（含社保）、办公费用、服装费用、办公和维修人员所使用的设施设备/工具折旧及更新维护费用（包括车辆、动力机械等工具的维修费、租赁费），保洁物耗费用（楼宇和道路保洁人员所使用的环卫桶、毛刷、消毒剂等消耗费用等），日常维修备品备件费用（包括电气类维修、上下水维修、五金维修等备品备件），列明的专项保养及检测费用（包括不锈钢上光保养、室外场地栏杆、阳台护栏油漆等等），员工高温补贴、加班（福利）等费用，标识制作费，雇主责任险、公众责任险，劳防、培训费，管理费、利润、税费等。物业公共区域内单次单项零星维修、维护材料费小于 10000 元的由投标人负责维修维护并承担相应材料费用。

2、物业管理费付款方式及其他要求

- (1) 物业管理服务费每 3 个月支付一次，考核专用金待考核完成后一次性支付。
- (2) 在服务期限内，如遇人力资源和社会保障局对用工工资标准有所调整时，服务期限内招标人不承担上调工资标准所增加的任何费用。
- (3) 服务期限内，如有楼宇因整体修缮、停用等原因而暂停该楼宇全部物业服务的，招标人有权按照该楼宇在本合同中的物业服务费和暂停服务时间，在支付费用时扣除相应的物业管理服务费
- (4) 违约金：投标人不得无故提前终止合同，如有违约的，投标人应向招标人支付合同金额的 10%作为违约金；如造成招标人损失大于违约金的，投标人还应赔偿招标人损失

与违约金之间的差额。

（5）考核专用金支付标准：物业管理服务费的约 10%作为考核专用金，招标人有权根据考核结果决定是否支付合同中约定的考核专用金及支付的金额。

考核得分	考核专用金支付比例
60分以下（不含60分）	不达标，全部扣除
60~70分（含60分）	支付70%
70~80分（含70分）	支付80%
80~85分（含80分）	支付90%
85~90分（含85分）	支付95%
90~92分（含90分）	支付98%
92分以上（含92分）	支付100%

3、其他

投标文件需提供投标人合同签订时间在 2021 年 5 月 1 日至今与本项目类似非住宅物业管理服务业绩、2021 年 5 月 1 日至今与本项目类似的非住宅物业项目物业管理方面获得用户好评评价；ISO9001 质量管理体系认证、ISO45001 职业健康体系认证、ISO14001 环境管理体系认证证书；提供物业综合管理服务方案、设施设备的日常运维管理及（零星）维修管理服务方案、公共区域卫生清洁及垃圾分类管理服务方案、公共秩序维护方案、专项保养及检测服务方案、项目管理方案及质量保证措施（包含：房屋钥匙保管与建筑使用管理方案、物业接管及验收方案、物业服务管理制度和防汛防台方案等内容）、保洁服务的频次、楼宇巡视服务的频次、备品备件报价方案、应急事件处置方案、节能管理方案、日常培训方案及安全生产方案等内容。

招标文件

项目编号：FW2024052101

第四章 合同条款¹

¹ 如果本项目为专门面向中小微企业采购的项目，则本合同视为中小企业预留合同。

复旦大学邯郸校区后勤员工集体宿舍 物业管理服务合同

合同号：

第一条 本合同当事人

甲方：复旦大学

地址：上海市杨浦区邯郸路 220 号

开户行：中国农业银行上海翔殷支行

账号：03326708017003441

乙 方：

地 址：

开户行：

账 号：

根据国家相关法律、法规，在双方自愿、平等的基础上，经过公开招标程序，甲方委托乙方提供相关物业管理服务，为了明确双方权利义务特订立本合同。

第二条 物业基本情况

1. 物业名称：复旦大学 2024-2026 年度邯郸校区后勤员工集体宿舍物业管理服务
2. 座落位置：上海市杨浦区国年路 260、270 号
3. 物业范围：1 号楼、2 号楼、3 号楼后勤员工集体宿舍和室外区域。

第三条 管理服务要求

1. 管理服务内容、要求、标准。（详见附件 1）
2. 岗位组成及人员配置。（详见附件 2）

第四条 管理服务期限

本次招标期限为 _____ 年 _____ 月 _____ 日至 _____ 年 _____ 月 _____ 日，分三个阶段签订合同。本合同的期限为 _____ 年 _____ 月 _____ 日起至 _____ 年 _____ 月 _____ 日止。本合同期限到期前，甲方有权对乙方的服务质量进行考核，并根据考核结果决定考核金是否支付及支付的金额，同时决定是否签订下阶

段合同、是否提前终止招标期限。

第五条 物业管理服务费用

1. 本合同的物业管理服务费用为：人民币小写：_____元，大写_____元整，其中_____元作为考核专用金，支付金额参见本合同第七条。

2. 本合同的物业管理服务费每季度支付一次。

第一次支付：_____元（大写：_____），时间：_____；

第二次支付：_____元（大写：_____），时间：_____；

第三次支付：_____元（大写：_____），时间：_____；

第四次支付：_____元（大写：_____），时间：_____。

考核专用金待考核完成后及时支付。

第六条 双方权利义务

一、甲方权利义务

第一条 代表和维护产权人、使用人的合法权益。

第二条 检查、监督、考评乙方管理服务工作的执行情况；如甲方发现乙方工作未达到甲方的标准，甲方有权提出书面整改意见，乙方应按照甲方提出的整改意见执行。

第三条 向乙方免费提供管理用房（产权仍属于甲方），甲方如需调整管理用房，乙方应予无条件配合。

第四条 协调、处理本合同书生效前发生的管理遗留问题。

第五条 乙方从业人员不遵守校内各项规定、服务态度不好、工作不认真的，甲方有权要求乙方及时更换人员。

第六条 按合同约定向乙方支付物业管理服务费用。

第七条 本合同期限到期前，甲方有权对乙方的服务质量进行考核，并根据考核结果决定考核金是否支付及支付的金额，同时决定是否签订下阶段合同、是否提前终止招标期限。

二、乙方权利义务

1. 乙方应结合项目实际情况制定物业管理方案。

2. 对乙方服务人员违反法律、法规及管理制度的行为，乙方应及时予以处理，并报送甲方。

3. 乙方在选聘第三方专业公司承担本物业的专项项目服务时，应提前告知并征得甲方同意后实施，

但相关管理服务责任仍由乙方承担。

4. 指导用户单位正确使用物业设施。
5. 建立和完善项目内各项物业管理制度及工作规范。
6. 不得擅自占用、借用、变卖本项目的公共设施、设备(含无主物品)及维修材料等，不得擅自经营谋利。
7. 乙方应保持物业管理队伍的稳定，每年物业员工在试用期后流动率不得超过 20%。本项目主管及以上人员的调动需提前 10 天以书面形式向甲方征求意见，且不得兼职。
8. 在物业项目内发生设施设备故障、火情、汛情、水电故障等突发事件的，乙方应在 15 分钟之内通知甲方。因延迟报告造成甲方损失的，乙方应承担相应赔偿责任。
9. 乙方应加强夜间、双休日、法定节假日及寒暑假期间的零修、保洁、安全防范工作，制定相应值班制度和排班表及突发事件应急预案，定期组织安全检查工作。
10. 乙方应对其服务人员进行专业化培训。
11. 乙方人员在物业用房使用过程中，产生人为损坏的，乙方应及时维修，维修费由乙方自行承担。
12. 乙方服务人员应具备节能意识，应对能源浪费的情况及时处理，包括水管爆裂、漏水、不必要的照明等。
13. 乙方应按照国家规定向乙方服务人员发放工资、奖金、加班费、高温费等，缴纳各项税金、社会保险等。
14. 如有活动，需要乙方人员配合的，经甲方提前通知，乙方必须保证人员到位。
15. 乙方应建立、妥善保管和正确使用物业档案和资料，在物业服务合同终止时向甲方移交全部物业档案和资料，并向甲方移交全部物业管理用房。
16. 本合同到期后、交接完毕前，乙方应继续处理物业事务。

第七条 考核与奖惩

以下考核与奖惩的方式、办法及内容等，甲方有权根据学校事业发展予以调整。

一、考核方式

根据本合同所确定的服务要求及物业管理方案等，对物业各项工作进行考核，由管理方、用户方和第三方评估机构共同考核，各方考核成绩占比分别为 50%、40%、10%。

年度考核成绩=管理方考核分数×50%+用户方考核分数×40%+第三方考核分数×10%。

二、考核专用金：

2024-2026 年度邯郸校区后勤员工集体宿舍物业管理服务采购招标文件（项目编号：FW2024052101）

乙方同意甲方提取约本合同物业管理服务费的10%作为考核专用金,甲方有权根据考核结果决定是否支付本合同考核专用金及支付的金额。

考核得分	考核专用金支付比例
60分以下（不含60分）	不达标，全部扣除
60~70分（含60分）	支付70%
70~80分（含70分）	支付80%
80~85分（含80分）	支付90%
85~90分（含85分）	支付95%
90~92分（含90分）	支付98%
92分以上（含92分）	支付100%

三、奖惩内容

（一）奖励：在本合同考核成绩百分制的基础上以附加分的方式执行，累计最高加分为10分。

序号	加分内容	分值上限	评分细则
1	参加行业内的专业检查、评比、认证并获奖	3分	国家级+2/次；省市级+1/次，校级+0.5/次
2	不断创新，提供特色服务，得到用户方和学校有关部门表扬，如拾金不昧、义务服务等	2分	网络发帖+0.1/次；书面表扬+0.2/次；赠送锦旗+0.3/次；校内媒体+0.4/次；社交媒体+0.5/次
3	员工获得高级专业技能证书、荣誉证书	2分	国家级+1/次；省市级+0.5/次；校级+0.2/次
4	积极相应国家、学校号召，制定并执行节能降耗方案	2分	制定并落实方案+2
5	及时制止或妥善处置紧急突发事件	2分	酌情+0.5~1/次

（二）惩处：

第一级：扣分

在考核成绩的基础上，凡出现以下情况在考核成绩中予以扣分：

- （1）日常工作中，乙方未履行合同要求，如缺岗、服务不规范等，收到甲方书面整改通知，每1张在考核成绩中扣5分。
- （2）乙方未履行合同要求，经甲方提醒（会议记录、抽查记录记载）后未整改到位，或情节严重造成不良影响的，收到甲方书面整改通知，每1张在考核成绩中扣10分。
- （3）乙方管理存在重大安全隐患或存在安全隐患经甲方提醒仍未及时整改的，收到甲方书面整改通知，每1张在考核成绩中扣15分。

(4) 被用户以校长信箱、来电、来人、网络等形式投诉服务存在问题，经查属实，每次扣0.5分。

第二级：不再签订下一阶段物业合同

因乙方管理失职造成安全事故的，或考核结果不及格的，甲方有权扣除该项目全部物业考核金，且不再签订下一阶段物业合同。

第三级：提前终止物业合同

因乙方责任导致重大安全、治安事故，社会影响恶劣或造成重大经济损失，或者出现损害师生、学校、国家利益等行为，甲方有权提前终止合同并保留追究其法律和经济责任的权利。

第八条 违约条款

1. 甲乙双方均应按照本合同约定履行相关义务。
2. 乙方不得无故提前终止本合同；如有违约的，乙方应向甲方支付本合同金额的10%作为违约金；如造成甲方损失大于违约金的，乙方还应赔偿甲方损失与违约金之间的差额。

第九条 免责条款

一、在下列情形发生时，甲方可以免责。

1. 乙方服务人员的工资、税金、奖金、加班费、高温费、社会保险等均由乙方发放和缴纳，如乙方违反的，相应责任由乙方自行承担，与甲方无关，甲方不承担任何责任。

2. 乙方服务人员任何行为产生的不良后果均由乙方承担，与甲方无关。

二、在下列情形发生时，乙方可以免责。

1. 乙方因履行物业服务时需要停水、停电、停止公用设施设备使用，已事先告知甲方和物业使用人的，由此产生的损失，乙方不承担责任。

2. 非因乙方原因出现供水、供电及其他公用设施设备运行障碍造成损失的，乙方不承担责任。

第十条 附则

1. 甲方委派专人与乙方工作对接。甲、乙双方的联系方式如下：

甲方联系人： 地址：

电话：

2024-2026 年度邯郸校区后勤员工集体宿舍物业管理服务采购招标文件（项目编号：**FW2024052101**）

（此页无正文）

甲方：复旦大学

乙方：

法定代表人：

法定代表人：

授权代表人：

授权代表人：

单位公章：

单位公章：

日期：

日期：

附件：中标通知书

中标通知书（格式）

_____：	
复旦大学_____	采购招标项目（项目编号：_____），经评审确定贵司为中标单位，中标金额：人民币_____元（CNY_____），其中：
2024 年度金额人民币_____元（CNY_____），	
2025 年度金额人民币_____元（CNY_____），	
2026 年度金额人民币_____元（CNY_____）。	
请你单位在中标通知书发出之日起三十日内与采购单位签订合同。	
采购单位：复旦大学	
招标代理：上海中招招标有限公司	
日期：_____年____月____日	
注：本项目已在财政部备案 是（ <input type="checkbox"/> ） 否（ <input type="checkbox"/> ）	

招标文件
项目编号：

FW2024052101

第五章 各种格式

分目录

投标函.....	43
投标报价汇总表.....	45
分项报价表.....	47
服务说明一览表.....	48
技术要求响应/偏离表.....	49
商务条款响应/偏离表.....	50
投标保证金银行保函.....	51
服务提供者的声明.....	52
作为代理的声明.....	54
其它.....	56

投标函

致：_____（招标人和招标代理机构名称）

根据贵方_____项目招标采购的_____服务的投标邀请书（项目编号为：_____），现正式授权的下列签字人_____（姓名和职务）代表投标人_____（投标人的名称），递交下述投标文件：

- （1） 投标报价表；
- （2） 服务说明一览表；
- （3） 商务条款响应/偏离表；
- （4） 技术要求响应/偏离表；
- （5） 资格证明文件；
- （6） 由_____银行开具的金额_____的投标保证金；
- （7） “投标人须知”第 15 条和第 16 条要求投标人提交的全部文件。

据此函，签字人兹宣布同意如下：

（a） 按招标文件的规定提供服务的投标报价为人民币：

包件号	大写（元）	小写（元）

- （b） 我方将按招标文件的规定，承担完成合同规定的责任和义务。
- （c） 我方已详细审核了全部招标文件，包括招标文件的修改通知（如果有的话）、我方知道必须放弃对上述文件中所有条款提出存有含糊不清或不理解之问题的权利。
- （d） 我方同意在“投标人须知”第 24 条所述的开标日期起遵循本投标文件的承诺，并在“投标人须知”第 18 条规定的投标有效期届满之前对我方均具有约束力，而且有可能中标。
- （e） 我方承诺满足招标文件“投标人须知”第 3.1 条和 3.2 条中对合格投标人的要求。
- （f） 如果在开标后承诺的投标有效期内撤销投标，我方的投标保证金可不予退还。
- （g） 如果贵方有要求，我方愿意进一步提供与本投标有关的任何证据或资料。
- （h） 我方完全理解贵方不一定要接受最低报价的投标或收到的任何投标。

与本投标有关的正式通讯地址为：

地址：_____

邮政编码：_____

2024-2026 年度邯郸校区后勤员工集体宿舍物业管理服务采购招标文件（项目编号：
FW2024052101）

电话号码：_____

电子信箱：_____

投标人授权代表签字：_____

投标人公章：_____

日期：_____年_____月_____日

投标报价汇总表

* 项目名称	* 供应商	* 服务期限 (月)	* 报价(元/ 总价)	* 2024 年度 报价(元)	* 2025 年度 报价(元)	* 2026 年度 报价(元)	其它关键信 息

注：

1. 投标人须在本表的“其他关键信息”区内填入所有开标所需的信息。
2. 投标人若有报价变更（包括折扣或涨价），应尽量反映在对应分项报价表的具体报价分项中。如果投标人必须在本表所算得的投标总价基础上另附报价变更声明（包括折扣或涨价），则应同时声明具体的变更方式（如按百分比方式或按固定金额方式进行变更）和变更环节，否则在评标以及中标后的合同签署和执行过程中将一律按所有相关报价分项均作同比例变更的方式来加以考虑（但在招标文件中明确的暂定金额、暂估价及暂列金额除外）。

投标人授权代表签字：_____

投标人公章：_____

分项报价表

包件号： ____

____年度分项报价表

序号	分类名称	报价费用	备注
1			详见明细（ ）
2			详见明细（ ）
3			详见明细（ ）
4			详见明细（ ）
5			详见明细（ ）
6			详见明细（ ）
7			详见明细（ ）
报价合计			

说明：

- （1）所有价格均系用人民币表示，单位为元。
- （2）投标人应根据分类报价费用情况编制明细费用表并随本表一起提供。
- （3）分项目明细报价合计应与投标报价汇总表中本年度报价相等，需列明 2024 年度、2025 年度、2026 年度分项报价表。

投标人授权代表签字： _____

投标人公章： _____

_____年度楼宇分项报价表

序号	楼宇名称	服务内容	报价
1	1 号楼		
2	2 号楼		
3	3 号楼		
4			
5			
6			
7			
8			
总价			

注：

1. 投标人应按年度分别提供分项报价表，所填写的任一报价项的报价均应包括符合招标文件要求的与该报价项相关的所有费用。
2. 投标人应严格按照本表规定格式填报所有分项报价，如无法对某一报价项单独报价，须在其右侧对应报价栏中填入“已包含”。
3. 本表总价应为所有合价栏的价格之和。
4. 本表总价与投标报价汇总表中本年度报价相等，需列明 2024 年度、2025 年度、2026 年度分项报价表。

投标人授权代表签字：_____

投标人公章：_____

投标保证金银行保函

（若投标保证金采用电汇、支票等其他形式提供，则无需填写本格式）

致：_____（招标代理机构名称）

本保函作为_____（投标人名称）（以下简称投标人）对_____（买方名称）第_____号投标邀请书，关于提供_____（服务名称）的投标保证金。

_____（银行名称）无条件地、不可撤销地保证并约束本行及其后继者，一旦收到贵方提出的下列任何一种情况的书面通知后不管投标人如何反对，立即不可追索地向贵方支付总额为_____元的人民币：

- （1）投标人在开标后至投标有效期届满前撤销其投标；或
- （2）投标人在收到中标通知书后三十（30）天内，未与招标人签订合同；或
- （3）投标人在收到中标通知书后三十（30）天内，未向招标人提交可接受的履约保证金（若合同条款有约定）。
- （4）投标人在收到中标通知书后十四（14）天内，未向贵方支付招标代理咨询服务费。

除贵方提前终止或解除本保函外，本保函从开标之日起至投标有效期届满之日始终有效，且在贵方和投标人同意延长并通知本行的期限内继续有效。

银行授权代表（打印）：_____

银行授权代表（签字）：_____

银行名称：_____

银行盖章：_____

日期：_____年_____月_____日

银行地址：_____

服务提供者的声明

35 名称及其他情况

- (1) 服务提供者名称： _____
- (2) 地址： _____
- (3) 成立和（或）注册日期： _____
- (4) 企业性质： _____
- (5) 上年末资产负债表
- (a) 固定资产： _____
- (b) 流动资产： _____
- (c) 长期负债： _____
- (d) 短期负债： _____
- (e) 资产净值： _____

36 服务提供者提供此类服务的历史（年数）

37 近三年该服务提供给境内、外主要客户的名称地址

名称和地址	销售项目
_____	_____
_____	_____

38 近三年的年营业额

年份	总额
_____	_____
_____	_____

39 有关开户银行的名称和地址

银行名称	地址
_____	_____

40 其他情况

兹证明上述声明是真实、正确的，并提供了全部能提供的资料和数据，我方同意遵照贵方要求出示有关证明文件。

2024-2026 年度邯郸校区后勤员工集体宿舍物业管理服务采购招标文件（项目编号：
FW2024052101）

日期：_____

授权代表签字：_____

授权代表的职务：_____

电话号码：_____

电子信箱：_____

服务提供者公章：_____

其它

（如：中小企业声明函、投标人认为有需要提供其他文件等）

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（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（招标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（包括与企业建立劳动关系的职工人数和企业接受的劳务派遣用工人数）____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）；

2. （标的名称），属于（招标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（包括与企业建立劳动关系的职工人数和企业接受的劳务派遣用工人数）____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，不存在直接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。

注：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。

企业名称（盖章）：

日期：

评审内容索引表

评审因素 序号	评审因素	投标文件中 涉及对应评审因素的页码	简要说明 (不超过 20 字)
1	价格 (示例)	第XX 页 (示例)	报价XXXX 元, 中型企业 (示例)
2	业绩 (示例)	第XX~XX 页 (示例)	业绩X 个, 附证明 (示例)
3			
4			
5			
6			
7			
8			
9			
10			

投标人授权代表签字：_____ 投标人公章：_____

注：该表应制作在投标文件的扉页中。

招标文件

项目编号：FW2024052101

第六章 资格证明文件格式

分目录

营业执照.....	50
保证金递交凭证.....	50
法定代表人授权书.....	50
财务状况报告，依法缴纳税收和社会保障资金的相关材料或声明函.....	51
信用查询记录的相关材料.....	51
具备履行合同所必需的设备和专业技术能力的证明.....	52
无重大违法记录声明函.....	52
承诺函.....	53
法人出具的承诺函.....	53
其它.....	54

营业执照

（复印件加盖投标人公章）

保证金递交凭证

（提供递交凭证复印件加盖投标人公章，如：汇款凭证、银行汇票等）

法定代表人授权书

（若投标人为非法人企业，应参照此格式，由营业执照上的单位负责人签署此授权书）

本授权书声明：注册于_____的_____（单位）的在下面签字的_____（法定代表人姓名、职务）代表本公司授权_____（单位）的在下面签字的_____（被授权人的姓名、职务）为本公司的合法代理人，就_____项目作为投标人授权代表递交投标文件、澄清答复、谈判、签约、执行、完成和保修，并以本公司名义处理一切与之有关的事务。

本授权书于_____年_____月_____日签字生效，有效期为_____天。

特此声明。

附：被授权人身份证复印件。

法定代表人签字或盖章：_____

被授权人（投标人授权代表）签字：_____

投标人公章：_____

财务状况报告，依法缴纳税收和社会保障资金的相关材料或声明函

（投标人应提供以下书面声明或提供招标文件“投标人须知”第 15.2（2）条规定的三项证明材料）

致：_____（招标人名称）

我方_____（投标人名称）符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二
条第一款第（二）项、第（四）项规定条件，具体包括：

1. 具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度；
2. 具有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录。

特此声明。

我方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：_____

投标人公章：_____

日期：_____年____月____日

信用查询记录的相关材料

（复印件加盖投标人公章）

近三年未被国家财政部指定的“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）、中国政府采购网（www.ccgp.gov.cn）等官方渠道列入失信被执行人、重大税收违法案件当事人名单或政府采购严重违法失信名单的网页截图：

具备履行合同所必需的设备和专业技术能力的证明

致：_____（招标人名称）

我们_____（投标人名称）是按中华人民共和国法律正式成立的一家公司，
主要营业地点设在_____（投标人地址）。我司具备履行本项目合同所必需的
设备和专业技术能力。

特此证明。

投标人名称：_____

投标人公章：_____

日期：_____年____月____日

无重大违法记录声明函

致：_____（招标人名称）

我们_____（投标人名称）是按中华人民共和国法律正式成立的一家公司，
主要营业地点设在_____（投标人地址）。我司在参加本次采购活动前三年内，
我方没有因违法经营而受到下列处罚：

- （1） 刑事处罚；
- （2） 被责令停产停业、吊销许可证或执照；

（3） 被处以较大数额罚款等行政处罚（注：较大数额罚款的标准见《财政部关于〈中
华人民共和国政府采购法实施条例〉第十九条第一款“较大数额罚款”具体适用问题的意见》
（财库〔2022〕3号）的规定）。

特此声明。

投标人名称：_____

投标人公章：_____

日期：_____年____月____日

承诺函

致：_____（招标人名称）

我们_____（投标人名称）是按中华人民共和国法律正式成立的一家公司，
就_____项目作为投标人，承诺我司不存在以下情况：

（1） 与我司单位负责人为同一人或者存在直接控股或管理关系的不同单位，参加同一包件的投标或者未划分包件的同一招标项目的投标。

（2） 我司曾为招标人在本招标合同项下拟采购的服务提供设计、编制采购需求或者提供项目管理、监理、检测等服务。

特此承诺。

投标人名称：_____

投标人公章：_____

日期：_____年____月____日

法人出具的承诺函

（若由法人依法设立的分支机构以自己的名义直接参与投标或竞争时，须在投标或响应文件中提供本承诺函，否则将判定该分支机构的资格不符合本项目合格投标人的资格要求）

敬启者：

_____（填入分支机构的名称）是由我公司设立的分支机构，该分支机构已按国家有关法律、行政法规规定进行了登记。在本承诺函载明的有效期内，该分支机构参与的所有投标、竞争性谈判、竞争性磋商、询价、比选或类似竞争性活动所产生的民事责任均直接由我公司承担。

本承诺函的有效期为：_____年____月____日至_____年____月____日。

法人名称（加盖公章）：_____

法人的法定代表人或单位负责人签名：_____

_____年____月____日

其它

（如：满足投标邀请书中规定的合格投标人的其他资格要求的证明文件等）

招标文件

项目编号：FW2024052101

第七章 评标办法

第七章 评标办法

41 基本要求

41.1 整个评标工作应符合下列总要求：

- (1) 严格遵循客观、公正、审慎的原则；
- (2) 任何单位和个人不得非法干预或者影响评标过程和结果；
- (3) 保证评标活动在严格保密的情况下进行；
- (4) 评标活动及其当事人应接受依法实施的监督。

41.2 评标委员会成员及其他参与评标工作的有关人员都必须严格保守有关秘密。应当予以保密的信息包括但不限于：

- (1) 评标委员会的人员组成；
- (2) 对投标文件的初步评审及详细评审情况；
- (3) 对各投标人的澄清问题及投标人的答复；
- (4) 评委发表的评审意见；
- (5) 中标候选人的推荐情况。

41.3 参与本项目评标工作的其他人员应按诚实、信用和勤勉的原则完成评标委员会交办的事务性工作，并主动接受评标委员会的监督。

42 评标细则

42.1 评标步骤

本次招标的评标工作将按下列步骤进行：

- (1) 初步评审；
- (2) 详细评审；
- (3) 排序并推荐中标候选人。

42.2 本项目的详细评审采用综合评分法，其中价格评审采用低价优先法。

43 初步评审

43.1 评标委员会首先对各投标文件的投标报价进行核价，在核价过程中如果发现投标报价存在计算错误，则将按下列原则进行纠正：

- (1) 当单价与数量的乘积与合价不符时，将以单价与数量的乘积为准修改合价（除单价金额存在明显的小数点错误外）；
- (2) 当分项合价之和与总价不符时，将以分项合价之和为准修改总价。

43.2 评标委员会将按上述纠正错误的方法调整投标文件中的投标报价，调整后的价格对投标人具有约束力。如果投标人不接受调整后的价格，则其投标将判为无效。

43.3 评标委员会将依据法律法规和招标文件的规定确认资格审查情况并对通过资格审查的投标文件进行符合性审查，凡投标人的投标文件中存有下列情况之一的，将判定其投标文

件无效：

- (1) 不同投标人的单位负责人为同一人或者相互之间存在直接控股、管理关系；
- (2) 投标人有疑似串通投标、弄虚作假、行贿等违法行为，并经评标委员会认定的，包括但不限于：
 - (a) 不同投标人的投标文件由同一单位或者个人编制；
 - (b) 不同投标人委托同一单位或者个人办理响应事宜；
 - (c) 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；
 - (d) 不同投标人的投标文件异常一致或者响应报价呈规律性差异；
 - (e) 不同投标人的投标文件相互混装；
 - (f) 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；
 - (g) 不同投标人的联系人姓名、电话、邮箱、公司地址等基本信息雷同；
 - (h) 不同投标人的投标文件由同一电子设备编制、加密或者上传；
 - (i) 不同投标人的投标文件的网卡（MAC）地址或硬盘序列号等信息相同；
 - (j) 不同投标人的投标文件的编制、加密、提交等信息雷同，经评标委员会认定的；
 - (k) 有法律、法规或规章明确规定的其他串通响应、弄虚作假、行贿等违法行为。
- (3) 对于列入节能产品政府采购品目清单的政府强制采购产品，未提供由国家市场监督管理总局公布的政府采购节能产品认证机构出具的、处于有效期之内的节能产品认证证书；
- (4) 投标文件对招标文件采购需求中任意一项加注“★”号的技术要求未作出具体、明确的响应性说明，或者未按要求提供技术支持资料，或者提供的技术支持资料不能证明其投标服务能够满足相关要求的；
- (5) 有关法律、法规或规章和招标文件明确规定的其他将导致投标文件被判定投标无效的情况。

43.4 当评标委员会认为某一可能通过符合性审查的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，将要求其在评标现场合理的时间内提供书面说明，必要时提交相关证明材料；若该投标人不能证明其报价合理性的，评标委员会将判定其投标无效。

43.5 符合性审查不合格的投标人将被判定为无效投标人，不再进入后续的详细评审。

43.6 根据政府采购法律法规的有关规定，出现下列情形之一的，评标委员会将否决所有投标：

- (1) 符合专业条件的投标人或者对招标文件作实质响应的投标人不足三家；
- (2) 出现影响采购公正的违法、违规行为；

(3) 因重大变故，采购任务取消。

44 详细评审

44.1 评标委员会将按照本评标办法规定，对符合性审查合格的投标文件进行商务和技术响应情况的详细评审。

44.2 针对表 1 所列的各项评审因素的评审内容，由评标委员会成员对进入详细评审的各投标人进行独立评审，并给出相应的评分。

表 1 各评审因素、满分分值、评审内容和评分标准一览表

序号	评审因素	满分分值	评审内容和评分标准
1	价格	30	以进入详细评审的各投标人的评标价格的最低价为评标基准价，价格得分=评标基准价/评标价格×30
2	类似业绩	5	投标人合同签订时间在近三年（自 2021 年 5 月 1 日起）具有与本项目类似业绩（业绩需提供合同复印件或中标通知书作为证明材料，且证明材料中需体现出业绩内容、合同的签署时间和签署页，有 1 项业绩得 1 分，最多得 5 分；未提供则不得分）。
3	获奖情况	2	根据 2021 年 5 月 1 日至今投标人与本项目类似非住宅物业项目物业管理方面获得用户好评评价（锦旗、感谢信等），提供相应证明材料（加盖用户方公章），每有一项得 0.5 分，最多得 2 分。
4	管理体系认证情况	6	投标人通过 ISO9001 质量管理体系认证、ISO45001 职业健康安全体系认证、ISO14001 环境管理体系认证。每通过 1 项得 2 分，最多得 6 分，需提供认证有效期内的证书复印件。
5	项目岗位人员配备情况	3	项目经理： 大专及以上学历，担任过物业项目经理或负责人，有相关培训经历。提供近 3 个月本单位社保缴纳证明，提供完整的得 2 分；否则不得分；若项目经理获得过行业奖项，加 1 分。（需提供学历及相关证明材料，否则不予认可）
		3	项目经理具有物业服务经验，担任过类似业绩主管岗位，业绩要求：服务内容至少包含物业综合管理服务、公共物业巡视、维护保养和（零星）维修管理服务、公共区域卫生清洁及垃圾分类管理服务、集体宿舍管理、专项保养及检测等五项内容中的四项（名称可以不一致，涵盖内容、意思一致即可）。 每有 1 个有效业绩得 1 分，最多得 3 分，未提供资料或提供资料不全该项服务经验不得分。（如涉及考察人员工作经验，要求提供项目合同关键信息作为得分依据，通过合同关键信息无法判断是否得分的，还须同时提供合同甲方出具的证明文件。）

2024-2026 年度邯郸校区后勤员工集体宿舍物业管理服务采购招标文件（项目编号：FW2024052101）

序号	评审因素	满分分值	评审内容和评分标准
		3	主要服务人员： 安全行政主管、财务及宿舍管理人员、门岗/秩序维护人员等：年龄结构、岗位配置、职（执）业资格、专业及技术能力、从业经验各方面均完全满足采购需求的得 3 分；经评审人员配置略有不足，仅能基本满足采购需求的得 1 分；经评审无法满足采购需求的不得分。
		3	投标人根据物业管理的范围、内容和标准要求，确定配置人员的服务区域和岗位并进行排班。物业服务人员合理排班，优于招标要求得 3 分，满足得 2 分，不满足不得分。
		3	人员培训及考核方案： 投标人根据采购服务需求提供合理的人员岗位职责、任职条件及培训流程并提供拟实施的人事管理及通报制度。 方案中体现各岗位考核标准、监督机制及淘汰办法得 3 分；方案中体现各岗位考核标准、监督机制及淘汰办法其中两项得 2 分； 方案中体现各岗位考核标准、监督机制及淘汰办法任意一项得 1 分；未提供，得 0 分。
6	针对本项目的工作方案	3	综合管理服务方案： 投标人应针对本次招标内容，提供详细综合管理服务方案。方案论述具有针对性且内容详实合理，能够完全满足采购需求的，得 3 分；方案论述针对不强、或者内容有缺失、或者经评审存在少许不合理处，能基本满足采购需求的，得 2 分；方案论述缺乏针对性、或者内容有缺失、或者经评审存在不合理处，仅能基本满足采购需求的，得 1 分；提供无针对性方案，或者投标方案为照抄招标文件内容，或者方案经评审明显无法满足采购需求的，0 分。
		3	设施设备的日常运维管理及（零星）维修管理服务： 投标人应针对本次招标内容，提供详细设施设备的日常运维管理及（零星）维修管理服务方案。方案论述具有针对性且内容详实合理，能够完全满足采购需求的，得 3 分；方案论述针对不强、或者内容有缺失、或者经评审存在少许不合理处，能基本满足采购需求的，得 2 分；方案论述缺乏针对性、或者内容有缺失、或者经评审存在不合理处，仅能基本满足采购需求的，得 1 分；提供无针对性方案，或者投标方案为照抄招标文件内容，或者方案经评审明显无法满足采购需求的，0 分。
		3	公共环境卫生及生活垃圾分类管理服务： 投标人应针对本次招标内容，提供详细公共环境卫生及生活垃圾分类管理服务。方案论述具有针对性且内容详实合理，能够完全满足采购需求的，得 3 分；方案论述针对不强、或者内容有缺失、或者经评审

2024-2026 年度邯郸校区后勤员工集体宿舍物业管理服务采购招标文件（项目编号：FW2024052101）

序号	评审因素	满分分值	评审内容和评分标准
			存在少许不合理处，能基本满足采购需求的，得 2 分；方案论述缺乏针对性、或者内容有缺失、或者经评审存在不合理处，仅能基本满足采购需求的，得 1 分；提供无针对性方案，或者投标方案为照抄招标文件内容，或者方案经评审明显无法满足采购需求的，0 分。
		3	公共秩序维护方案： 投标人应针对本次招标内容，提供详细公共秩序维护方案。方案论述具有针对性且内容详实合理，能够完全满足采购需求的，得 3 分；方案论述针对不强、或者内容有缺失、或者经评审存在少许不合理处，能基本满足采购需求的，得 2 分；方案论述缺乏针对性、或者内容有缺失、或者经评审存在不合理处，仅能基本满足采购需求的，得 1 分；提供无针对性方案，或者投标方案为照抄招标文件内容，或者方案经评审明显无法满足采购需求的，0 分。
		3	专项保养及检测服务方案： 投标人应针对本次招标内容，提供详细专项保养方案。方案论述具有针对性且内容详实合理，能够完全满足采购需求的，得 3 分；方案论述针对不强、或者内容有缺失、或者经评审存在少许不合理处，能基本满足采购需求的，得 2 分；方案论述缺乏针对性、或者内容有缺失、或者经评审存在不合理处，仅能基本满足采购需求的，得 1 分；提供无针对性方案，或者投标方案为照抄招标文件内容，或者方案经评审明显无法满足采购需求的，0 分。
7	项目管理及质量保证措施	3	投标人应提供详细的项目管理方案及质量保证措施，项目管理方案包含：房屋钥匙保管与建筑使用管理方案、物业接管及验收方案、物业服务管理制度和防汛防台方案等内容。方案论述具有针对性且内容详实合理，能够完全满足采购需求的，得 3 分；方案论述针对不强、或者内容有缺失、或者经评审存在少许不合理处，能基本满足采购需求的，得 2 分；方案论述缺乏针对性、或者内容有缺失、或者经评审存在不合理处，仅能基本满足采购需求的，得 1 分；提供无针对性方案，或者投标方案为照抄招标文件内容，或者方案经评审明显无法满足采购需求的，0 分。
		3	根据投标人针对采购需求“七、设施设备管理的要求”，对相关高校物业管理服务工作中可能发生的各类典型或常见质量问题是否提供合理的设施设备配置方案，且深入的认识与分析。科学性、合理性强，符合项目特点、表述清晰且完整，得 3 分；基本满足需求，针对性不足，个别内容表述不完整，得 2 分；科学性、合理性差，内容有较多缺漏，得 1 分；未提供，得 0 分。

2024-2026 年度邯郸校区后勤员工集体宿舍物业管理服务采购招标文件（项目编号：FW2024052101）

序号	评审因素	满分分值	评审内容和评分标准
		3	根据投标人是否按“物业管理服务的标准要求-保洁频次及要求”，合理设置保洁服务的频次进行评分： 是的，得3分； 不符合招标要求或未提供的，得0分。
		3	根据投标人是否按“物业管理服务的标准要求-楼宇巡视标准及要求”，合理设置巡视服务的频次进行评分，白天巡视不少于两次，夜间巡视不少于一次。 优于基本巡视频率的，得3分； 满足招标要求的，得2分； 不符合招标要求或未提供的，得0分。
		3	根据投标人对备品备件报价方案进行评分： 若全部报价均未超过招标文件提供的参考价格、品质和性能上优于或相当于参考品牌的则得3分；否则得0分。
8	应急预案	3	投标人应提供详细的应急预案分析及应对方案，应急预案应包括：消防火灾、意外伤害、电梯困人、停水停电等。方案论述具有针对性且内容详实合理，能够完全满足采购需求的，得3分；方案论述针对不强、或者内容有缺失、或者经评审存在少许不合理处，能基本满足采购需求的，得2分；方案论述缺乏针对性、或者内容有缺失、或者经评审存在少许不合理处，仅能基本满足采购需求的，得1分；未提供针对性方案，或者方案经评审明显无法满足采购需求的，0分。
		3	根据节能管理方案 方案科学性、合理性强，符合项目特点、表述清晰且完整，得3分； 方案存在瑕疵，但整体基本可以按招标需求完成工作，得2分； 方案科学性、合理性差，内容有较多缺漏，得1分；未提供，得0分。
9	日常培训方案	3	根据投标人的日常培训方案进行评分 具有完善的培训体系、明确的岗前、岗中培训方案，表述清晰且完整，得3分； 方案存在瑕疵，但基本可以按招标需求完成工作，得2分； 方案存在较大纰漏，对服务质量可能产生影响的，得1分； 方案存在较大纰漏，对服务质量可能产生影响的，得1分； 未提供，得0分。
10	安全生产方案	3	根据投标人的安全生产方案进行评分 安全生产方案有明确的工作计划，完全满足招标需求，符合项目特点、表述清晰且完整，得3分；方案存在瑕疵，但基本可以按招标需求完成工作，得2分；方案存在较大纰漏，对服务质量可能产生影响的，

2024-2026 年度邯郸校区后勤员工集体宿舍物业管理服务采购招标文件（项目编号：FW2024052101）

序号	评审因素	满分分值	评审内容和评分标准
			得 1 分；未提供，得 0 分。

注：针对表中第 X 项评审因素的各项评审内容，投标人在其提交的投标文件中应当设置专节（所谓专节是指投标文件中设有对应小标题的一节，下同）来对各项评审内容作出应答。如果投标人的投标文件未对其中的任意一项评审内容有应答，或者经评委评审后认定为所作出的响应性说明明显不合理或不具有适用性和针对性的，则应在其个人撰写的评审意见中对此加以说明。

44.3 评标价格是指对可能存在的算术计算错误、折扣或涨价声明、暂列金额以及报价缺漏项均已进行了纠正、考虑、扣除和增加，以及考虑了因执行政府采购政策而应当给予的价格优惠之后的价格。

44.4 本项目为非专门面向中小微型企业采购的项目。在评审时将按财库〔2020〕46 号和财库〔2022〕19 号文的规定，对由小型和微型企业承接的服务给予 10% 的价格扣除。如投标服务提供商为符合财库〔2020〕46 号文要求的小型或微型企业，则投标人应在投标文件中提供格式符合财库〔2020〕46 号附 1 要求的《中小企业声明函（服务）》。如投标人为残疾人福利性单位，应在投标文件中提供符合财库〔2017〕141 号文格式要求的《残疾人福利性单位声明函》；在评标时残疾人福利性单位将视同小型、微型企业，执行上述促进小型和微型企业的相同政策。如投标人为监狱或戒毒企业，应在其投标文件中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）出具的属于监狱或戒毒企业的证明文件；在评标时监狱或戒毒企业将视同小型、微型企业，执行上述促进小型和微型企业的相同政策。但当任一投标人同时满足促进小型和微型企业、促进残疾人就业和支持监狱和戒毒企业这三项政策中任意两项以上时，将不能重复享受两次以上价格扣除。

44.5 除有特别说明外，**采购需求**中有编号或标志的任一最低层条款均算作一项。

44.6 进入详细评审的各有效投标人的最终得分为评标委员会全体成员对其各项评审因素的合计评分的算术平均值。

45 推荐中标候选人

评标委员会应根据进入详细评审的各有效投标人的最终得分从高到低进行排序，向招标人推荐前三名投标人作为本次招标的中标候选人。当因两家或两家以上投标人的综合得分刚好相等而影响中标候选人的按序推荐时，将按依次按下列步骤决定相互间的排序：

- （1）凡投标产品列入了国家有关部门最新公布的政府采购节能产品、环境标志产品品目清单，则提供了由国家确定的认证机构出具的、处于有效期之内的节能产品、环境标志产品认证证书的投标人排序在前（当投标货物包含多个产品时，则上述产品价格占比高的投标人排序在前）；
- （2）相关投标人的价格得分高者排序在前；
- （3）由评标委员会按有利于采购资金使用效益的原则投票决定。

46 定标

招标人将确定排名第一的中标候选人为本次招标的中标人。如排名第一的中标候选人放弃中标，因不可抗力提出不能履行合同，不按招标文件要求提交履约保证金（若合同条款有约定），或者被查实存在影响中标结果的违法行为等情形而不符合中标条件的，招标人有权按序确定后续排名的中标候选人为本次招标的中标人，或组织重新采购。