

采购需求公示

一、项目信息

采购人：湖北财税职业学院

采购人地址：湖北省武汉市武昌区白沙洲大道 519 号

项目名称：湖北财税职业学院 2025 年物业服务项目

预算金额：1152.5 万元

二、项目概况

通过公开招标方式，确定 2025 年 1 月 8 日至 2027 年 7 月 7 日湖北财税职业学院物业服务公司，服务范围：学院安保、宿管、保洁等服务。

三、采购标的具体情况

详见附件。

四、公示期限

2024 年 11 月 20 日 至 2024 年 11 月 26 日（公示期限不得少于 3/5 个工作日）

五、意见反馈要求

本项目采购需求现公开征求意见，采购需求公示期间接受社会公众及潜在供应商的监督。请遵循客观、公正的原则，对本项目需求提出意见或者建议，并于公示期截止时间内将书面意见按下述联系方式反馈采购人，采购人将于公示期满 5 个工作日内予以答复处理。

六、联系方式

联系人：姚老师

联系电话：027-88111352

联系邮箱：30768425@qq.com

七、附件

采购需求

采 购 需 求

项目名称：湖北财税职业学院2025年物业服务项目

2024 年 11 月

目 录

1 项目概述.....	4
1.1 项目背景.....	4
1.1.1 项目目的、意义及背景.....	4
1.2 项目内容.....	4
1.2.1 项目建设思路.....	4
1.2.2 采购内容.....	4
1.2.3 项目实施要求.....	4
1.3 其他要求.....	6
1.3.1 采购标的需执行的相关标准规范.....	6
2 投标/响应要求.....	6
2.1 对供应商的要求.....	6
2.1.1 必备资质.....	6
2.1.2 优选资质/优选指标.....	7
2.1.3 是否允许联合体.....	7
2.1.4 是否专门面向中小企业.....	7
2.1.5 其他要求.....	7
2.2 技术部分投标/响应内容.....	7
2.2.1 技术投标/响应总要求.....	7
2.2.2 投标/响应方案要求.....	12
3 项目需求.....	12
3.1 总体要求.....	12
3.2 服务内容和要求.....	13
3.2.1 技术和服务客观指标.....	13
3.2.2 技术和服务其他要求.....	13
其他要求.....	17
4 人员要求.....	18
4.1 总体要求.....	18
4.2 管理团队.....	18

4.2.2 项目经理.....	18
4.3 技术团队.....	18
4.4 优选资质/优选指标.....	19
5 管理实施要求.....	19
6 风险管控要求.....	19
7 履约验收要求.....	22
7.1 总体要求.....	22
7.2 具体要求.....	22
8 其他要求.....	22
8.1 必备要求.....	22
8.1.1 通用必备要求.....	22
8.2 付款安排建议.....	23
8.3 其他要求.....	23
8.3.1 保密要求.....	23
8.3.2 知识转移要求.....	23
8.3.3 知识产权要求.....	23

1 项目概述

1.1 项目背景

1.1.1 项目目的、意义及背景

湖北财税职业学院坐落在武汉市武昌区白沙洲大道 519 号。校园占地面积 80 亩，总建筑面积 4 万多平方米，教学楼、实训楼、图书馆、学生公寓、食堂、体育场等各类设施齐全，馆藏图书资料近 30 万册，教学及实验实训仪器设备总资产价值 1100 万元，校内设有实验室、模拟室、实训基地、多媒体教室和语音室、校园调频电台、学生健身房等，建立了与宽带网络连接的校园局域网和远程教育网络。

1.2 项目内容

1.2.1 项目建设思路

结合学校项目实际情况，以服务教学、服务师生为已任，提供优质、安全、高效、有序的服务和管理，使学校在教学保障、校园环境保障、学生公寓保障、文化氛围营造、服务管理水平等方面再上新台阶。

1.2.2 采购内容

物业服务：包括安保、宿管、保洁等服务。

1.2.3 项目实施要求

1.2.3.1 实施范围要求

服务范围为：学院安保、宿管、保洁等服务。

服务内容

（一）安保服务内容

1. 校园安保

（1）对甲方校园三个进出门的人员、车辆及携带物资的检查登记；

（2）对甲方办公楼、教学楼、图书馆、食堂、实训楼、学生宿舍楼、停车场及全部校园道路进行日常 24 小时消防、治安巡查，维护甲方校园内部的正常治安、消防秩序。预防查处治安、消防事故，协助执法部门侦查治安、消防事故和案件；

（3）维护校园地面、地下停车场车辆的停放秩序；

(4) 甲方校园重大活动（开学迎新、大型文体活动等）的安全保卫工作；

(5) 对甲方校园外来人员可能造成的矛盾纠纷劝阻和制止。

2. 干训楼安保

(1) 对甲方干训楼进出门人员及携带物资的检查和登记；

(2) 对甲方干训楼进行日常 24 小时消防、治安巡查，巡查过程如发现客人遗留的物品，应及时上交；如发现可疑物品，应询问有关部门，有关部门未处置前，应对物品进行监护，不可随意搬动翻启；在巡楼中若抓获不法分子，应迅速带到后区处理，以免影响客人，在巡楼过程中若闻到异常气味，或听到可疑声音，应追根寻源，弄清原因，并向上级报告；

(3) 维护甲方干训楼内部治安、消防秩序。预防、查处治安事故，协助执法部门侦破违法犯罪案件和处理火灾；

(4) 负责组织调查甲方干训楼内外发生的重大案件、事故，并向总经理提出处理意见，汇报查处结果；

(5) 受理甲方干训楼客人对安全工作的意见及投诉，负责解决处理；

(6) 巡楼中遇有消防事故，应迅速与监控中心联系并及时处理，检查消防设施是否良好，如有问题应及时通知行财部与工程部联系，并下“工程维修单”；

(7) 每逢刮风下雨时注意检查客房窗户是否关好，同时要检查大厦各区域有无漏水现象；

(8) 密切关注电视监控及消防控制系统，发现设备运行异常须及时向上级报告，发现异常情况及时通知巡逻人员跟进，并做好工作记录。

(二) 宿舍管理、保洁服务内容

1. 对甲方办公楼、教学楼、图书馆、实训楼、学生宿舍楼及全部校园内的公共区域进行日常清洁维护；对教职工住宿楼的公共区域进行清洁维

护；对学院大门广场、室内体育馆、大学生活动中心、地下停车场、西区学术报告厅、东区会议室等区域进行日常清洁维护；

2. 甲方指定范围内的日常清洁及出渣；

3. 负责学生宿舍楼日常值班、管理、查寝、学生保修、外来人员及物品登记和保洁等工作；

4. 负责室内外垃圾桶的清洁和保管；

5. 负责以上这些楼栋的门窗、楼梯、走道、墙面的环境卫生保洁，学院外的部分公共场所卫生等。

1.2.3.2 实施时间要求

服务期限两年半（2025年1月至2027年7月）。合同一年一签，具体服务起止日期在签订合同时约定。

特别说明：采购人将在每一年的服务期末对中标人进行综合满意度评价考核，评价考核合格的采购人方与中标人继续履约，考核不合格的采购人有权与中标人终止合同，具体考核方式与指标在签订合同时约定。

1.2.3.3 实施地点要求

湖北财税职业学院

1.3 其他要求

1.3.1 采购标的需执行的相关标准规范

2 投标/响应要求

2.1 对供应商的要求

2.1.1 必备资质

2.1.1.1 投标人应遵守有关国家法律、法规和条例，具备《中华人民共和国政府采购法》第二十二条的规定和本文件中规定的条件。

2.1.1.2 本项目的特定资格要求

如项目接受联合体投标，对联合体应提出相关资格要求；如属于特定行业项目，供应商应当具备特定行业法定准入要求。

2.1.2 优选资质/优选指标

2.1.2.1 相关证书

序号	证书名称	颁发部门	相关要求
1	质量管理体系认证证书 (ISO9001)		
2	ISO 职业健康安全管理体系 认证证书		
3	ISO 环境管理体系认证证书		

2.1.2.2 成功案例

自 2021 年 12 月 1 日至今（以合同签订日期为准），供应商独立承担的公共建筑物业服务项目案例，每提供一个业绩得 1 分，最高可得 5 分。（须提供符合招标文件要求的相关证明材料复印件并加盖投标人公章）。

2.1.3 是否允许联合体

否

2.1.4 是否专门面向中小企业

本项目专门面向中小企业采购项目

2.1.5 其他要求

2.2 技术部分投标/响应内容

2.2.1 技术投标/响应总要求

评标项目	评标分项	分值	子项目及分值
技术服务水平 (60)	项目理解及重难点分析	9	一、评审内容： 根据投标人提供的项目理解及重难点分析进行综合评审，内容包括但不限于： （1）项目需求分析； （2）重难点分析及措施； （3）合理化建议。

		<p>二、评审标准：</p> <p>评审考核标准：</p> <p>（1）完整性：方案内容完整，符合项目实际需要；</p> <p>（2）合理性：方案合理、恰当，遵循客观规律，符合法律法规要求；</p> <p>（3）针对性：方案必须契合本项目实际情况。</p> <p>对上述 3 项评审内容进行打分，每项评审内容每满足一项评审标准的得 1 分，本评分项最高得 9 分。</p>
总体服务方案	9	<p>一、评审内容：</p> <p>根据投标人针对服务地点、场所，服务内容、涵盖方面提供的项目总体服务方案进行综合评审，内容包括但不限于：</p> <p>（1）总体方案；</p> <p>（2）实施计划。</p> <p>二、评审标准：</p> <p>评审考核标准：</p> <p>（1）完整性：方案内容完整，符合项目实际需要；</p> <p>（2）合理性：方案合理、恰当，遵循客观规律，符合法律法规要求；</p> <p>（3）针对性：方案必须契合本项目实际情况。</p> <p>对上述 2 项评审内容进行打分，每项评审内容每满足一项评审标准的得 1.5 分，本评分项最高得 9 分。</p>

日常维修、维护方案	4	<p>一、评审内容：</p> <p>根据投标人提供的日常维修服、维护务方案进行综合评审，内容包括但不限于：</p> <p>(1) 日常维修服务方案（含电器设备）；</p> <p>(2) 日常维护服务方案（含电器设备）。</p> <p>二、评审标准：</p> <p>评审考核标准：</p> <p>(1) 完整性：方案内容完整，符合项目实际需要；</p> <p>(2) 合理性：方案合理、恰当，遵循客观规律，符合法律法规要求。</p> <p>对上述 2 项评审内容进行打分，每项评审内容每满足一项评审标准的得 1 分，本评分项最高得 4 分。</p>
秩序维护方案	6	<p>一、评审内容：</p> <p>根据投标人提供的秩序维护方案进行综合评审，内容包括但不限于：</p> <p>(1) 相关岗位职责及配置方案；</p> <p>(2) 相关服务标准响应方案；</p> <p>(3) 管理区域内的安全保障方案。</p> <p>二、评审标准：</p> <p>评审考核标准：</p> <p>(1) 完整性：方案内容完整，符合项目实际需要；</p> <p>(2) 合理性：方案合理、恰当，遵循客观规律，符合法律法规要求。</p> <p>对上述 3 项评审内容进行打分，每项评审内容每满足一项评审标准的得 1 分，本评分项最高得 6 分。</p>
环境卫生方案	6	<p>一、评审内容：</p> <p>根据投标人提供的校园及办公环境卫生方案进行综合评审，内容包括但不限于：</p>

		<p>(1) 相关岗位职责及配置方案；</p> <p>(2) 相关服务标准响应方案；</p> <p>(3) 卫生消杀、垃圾分类服务方案。</p> <p>二、评审标准：</p> <p>评审考核标准：</p> <p>(1) 完整性：方案内容完整，符合项目实际需要；</p> <p>(2) 合理性：方案合理、恰当，遵循客观规律，符合法律法规要求。</p> <p>对上述 3 项评审内容进行打分，每项评审内容每满足一项评审标准的得 1 分，本评分项最高得 6 分。</p>
宿舍管理方案	6	<p>一、评审内容：</p> <p>根据投标人提供的宿舍管理方案进行综合评审，内容包括但不限于：</p> <p>(1) 相关岗位职责及配置方案；</p> <p>(2) 相关服务标准响应方案；</p> <p>(3) 卫生消杀、垃圾分类服务方案。</p> <p>二、评审标准：</p> <p>评审考核标准：</p> <p>(1) 完整性：方案内容完整，符合项目实际需要；</p> <p>(2) 合理性：方案合理、恰当，遵循客观规律，符合法律法规要求。</p> <p>对上述 3 项评审内容进行打分，每项评审内容每满足一项评审标准的得 1 分，本评分项最高得 6 分。</p>
培训方案	6	<p>一、评审内容：</p> <p>根据投标人提供的培训方案进行综合评审，内容包括但不限于：</p> <p>(1) 培训制度；</p> <p>(2) 培训计划；</p>

		<p>(3) 培训内容。</p> <p>二、评审标准：</p> <p>评审考核标准：</p> <p>(1) 完整性：方案内容完整，符合项目实际需要；</p> <p>(2) 合理性：方案合理、恰当，遵循客观规律，符合法律法规要求。</p> <p>对上述 3 项评审内容进行打分，每项评审内容每满足一项评审标准的得 1 分，本评分项最高得 6 分。</p>
服务保障方案	8	<p>一、评审内容：</p> <p>根据投标人提供的服务保障方案进行综合评审，内容包括但不限于：</p> <p>(1) 应急预案：应急服务方式、应急服务管理制度和应急服务响应时间等；</p> <p>(2) 内控制度。</p> <p>二、评审标准：</p> <p>评审考核标准：</p> <p>(1) 完整性：方案内容完整，符合项目实际需要；</p> <p>(2) 合理性：方案合理、恰当，遵循客观规律，符合法律法规要求。</p> <p>对上述 2 项评审内容进行打分，每项评审内容每满足一项评审标准的得 2 分，本评分项最高得 8 分。</p>
人员岗位设置	2	<p>一、评审内容：</p> <p>根据投标人提供的人员岗位设置进行综合评审，内容包括但不限于：</p> <p>(1) 针对不同业务区域的实际，编制人员岗位设置方案。</p> <p>二、评审标准：</p> <p>评审考核标准：</p> <p>(1) 完整性：方案内容完整，符合项目实际需要；</p>

		<p>(2) 合理性：方案合理、恰当，遵循客观规律，符合法律法规要求。</p> <p>对上述 1 项评审内容进行打分，每项评审内容每满足一项评审标准的得 1 分，本评分项最高得 2 分。</p>
物资配备方案	4	<p>一、评审内容：</p> <p>根据投标人提供的物资配备方案进行综合评审，内容包括但不限于：</p> <p>(1) 总体方案：物资配备数量、标准（包含保洁设施设备配置清单、保洁低值易耗品配置清单等）；</p> <p>(2) 保洁设施设备保养方案及设备操作制度规范。</p> <p>二、评审标准：</p> <p>评审考核标准：</p> <p>(1) 完整性：方案内容完整，符合项目实际需要；</p> <p>(2) 合理性：方案合理、恰当，遵循客观规律，符合法律法规要求。</p> <p>对上述 2 项评审内容进行打分，每项评审内容每满足一项评审标准的得 2 分，本评分项最高得 4 分。</p>

2.2.2 投标/响应方案要求

以下相关方案，若作为评审因素，则投标人应在满足★关键指标项要求的前提下，根据项目特点和采购需求，制定更为完整、详细、可操作性强的方案。

3 项目需求

3.1 总体要求

1. 服务质量应达到规定的要求。
2. 教学楼、办公楼、宿舍楼等应做好日常维护保养，保持房屋建筑的完好和设施设备的正常运行。
3. 教学楼、办公楼、宿舍楼等物业管理服务宜从实际出发，充分考虑制定合适、有效的节约能源方案，并付诸实施。

4. 教学楼、办公楼、宿舍楼等物业管理服务应按时完成规定的环境保洁服务，确保整洁、卫生、安全、美观的环境。

5. 教学楼、办公楼、宿舍楼等物业管理服务应对管理范围内的绿地和室内绿化做好日常养护，保持办公楼整体的景观效果。

6. 教学楼、办公楼、宿舍楼物业管理服务应对自然灾害、停电停水、事故灾害、公共卫生事件等突发公共事件建立应急预案，事发时按规定采取相应措施并及时报告有关部门。

3.2 服务内容和要求

采购文件（技术部分）中有标注★号的，为必备服务要求，必须满足，如未作出响应，将导致响应无效。

3.2.1 技术和服务客观指标

3.2.1.1 服务 1

3.2.2 技术和服务其他要求

（一）安保服务要求

1. 人数：23 人（校园安保 16 人，干训楼安保 7 人）；

★2. 所有从事校园安保服务人员均要持证上岗，即持有公安部门颁发的保安员证；

3. 无犯罪记录，身体健康，无涉黄赌毒不良嗜好，实行三班倒工作制。

（二）宿管、保洁要求

1. 人数：宿舍管理员 17 人，保洁员 23 人；

2. 男女均可，身体健康，无不良嗜好和犯罪记录。

项目	服务范围	服务质量标准	备注
学生宿舍管理	按照学校要求做好学生入住工作安排，做好 24 小时值班，公共区域、公共场所卫生及毕	1. 宿舍卫生服务标准详见学生宿舍保洁范围及质量标准；2. 熟悉本公寓的情况（包括学生住宿分布、公寓的消防出口、设施设备等），尽快熟悉本公寓住宿的学生。门值人员要全面负责所在楼	

	<p>业生离校和腾空寝室的内部卫生清理工作等。</p>	<p>栋的门卫安全与卫生管理，确保 24 小时在岗值班，公寓管理人员 24 小时在岗服务；3. 严格执行学校规定的作息时间表，督促学生自觉遵守学校的规章制度，对学生晚归现象要做好登记和批评教育并按规定上报。遵守公寓的各项规章制度，遵守劳动纪律，严格履行门卫制度；4. 加强安全措施，门岗 24 小时值班，不准擅离职守，凡带大件物品的要认真查看登记，不准无关人员随便进入公寓，不准男女生互窜公寓，严禁小商贩和推销人员进入公寓楼；5. 负责公寓内安全保卫工作，不定时的巡逻（协助保卫、学工等相关职能部门检查大功率电器违规用品），确保学生人身财产及楼内设施的安全，做好防火、防盗，发现安全隐患和学生异常情况应果断处理及时上报，发现可疑人员或可疑情况要及时上报；6. 值班员要配合学校所有职能部门、学生干部对宿舍楼栋巡查、配合学校对宿舍床位的统计、住宿方案的制定、调整和管理等；7. 值班员节假日内部轮休，寒暑假应按照学校统筹安排负责值班，保证提供留校学生正常住宿服务；8. 配合学校相关部门做好新生入校及毕业生离校和学生入住后的管理清查工作。值班员在新生报到、毕业生离校等重点服务时期要加强服务意识，密切配合学校工作；9. 做好学生宿舍日常的管理工作，发现公寓内吵闹打架或遇到火警、盗窃等突发事件应及时到场，果断处理，发现学生违规违纪现象应给予制止并及时报有关部门处理；10. 配合学校相关部门做好毕业生离校和迎接新生报到及学生住宿名册的核对等系统性工作。</p>	
<p>教学 楼</p>	<p>1. 大厅：地面、墙面、踢脚线、台</p>	<p>地面无水渍、无污渍，无垃圾，无积尘，光亮；墙面无灰尘、无污渍，光</p>	

	阶、装饰门及门套、宣传橱窗、垃圾桶、消防设施、灯具、装饰柱	亮；墙角无蜘蛛网；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。	
	2. 楼道：地面、楼道梯级、扶手、墙面、踢脚线、配电箱、消防设备、楼道门、窗、灯具及开关、垃圾桶	地面无水渍、无污渍，无垃圾，无积尘，光亮；墙面无灰尘、无污渍，光亮；墙角无蜘蛛网；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；窗台无积尘。	
	3. 公共卫生间：地面、墙面、大小便器、垃圾篓、台面、镜子、门窗、灯具、上下水管道	卫生间无异味、厕坑便具洁净无黄渍、镜面、水盆、台面无污点，光亮；纸篓随时清理；墙面、墙角、灯具无积尘、无蜘蛛网；地面无水渍、无污渍，无垃圾；保洁工具与保洁用品要统一放在指定地点。	
	1. 大厅：地面、墙面、踢脚线、台阶、天棚、装饰门及门套、宣传橱窗、垃圾桶、消防设施、灯具、装饰柱、植物花盆	地面无水渍、无污渍，无垃圾，无积尘，光亮；墙面无灰尘、无污渍，光亮；墙角无蜘蛛网；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；植物花盆无积尘，无污渍。	
行政 办公 楼	2. 楼道：地面、楼道梯级、扶手、墙面、踢脚线、配电箱、消防设备、楼道门窗、灯具及开关、垃圾桶	地面无水渍、无污渍，无垃圾，无积尘，光亮；墙面无灰尘、无污渍，光亮；墙角无蜘蛛网；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；窗台无积尘。	
	3. 公共卫生间：地面、墙面、踢脚线、大小便器、垃圾篓、洗手盆、台面、镜子、门窗标牌、灯具、排气扇、上下水管道、	卫生间无异味、厕坑便具洁净无黄渍、镜面、水盆、台面无污点，光亮；纸篓随时清理；墙面、天棚、墙角、灯具无积尘、无蜘蛛网，光亮；地面无水渍、无污渍，无垃圾；保洁工具与保洁用品要统一放在指定地点。	

	水龙头		
教学 楼教 室	室内：地面、墙面、踢脚线、台阶、大门、黑板、黑板槽、课桌椅、抽屉、窗户玻璃	地面无水渍、无污渍，无垃圾，无积尘，光亮；墙面无灰尘、无污渍，光亮；墙角无蜘蛛网；课桌椅表面无积尘、无污渍，光亮；黑板无积尘，无污渍、黑板槽内无粉笔灰；玻璃上无手印，无积尘，无污渍。	
学生 宿舍	1. 大厅：地面、墙面、踢脚线、台阶、大门、及门套、宣传橱窗、垃圾桶、消防设施、灯具、装饰柱、植物花盆	地面无水渍、无污渍，无垃圾，无积尘，光亮；墙面无灰尘、无污渍，光亮；墙角无蜘蛛网；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。	
	2 楼道：地面、楼道梯级、扶手、墙面、踢脚线、配电箱、消防设备、楼道门、窗、灯具及开关、垃圾桶	地面无水渍、无污渍，无垃圾，无积尘，光亮；墙面无灰尘、无污渍，光亮；墙角无蜘蛛网；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；窗台无积尘。	
	3. 公共卫生间、开水房地面、墙面、大小便器、垃圾篓、洗手盆、台面、门窗标牌、灯具、上下水管道、水龙头、电开水箱	卫生间无异味、厕坑便具洁净无黄渍、镜面、水盆、台面无污点，光亮；纸篓随时清理；墙面、天棚、墙角、灯具无积尘、无蜘蛛网，光亮；地面无水渍、无污渍，无垃圾；开水房达到卫生标准、安全可靠；保洁工具与保洁用品要统一放在指定地点。	
运动	运动场	操场无污渍、无垃圾，网墙无悬挂物。	

场	道路	保持道路全天整洁干净，达到“九无”（无果皮、无纸屑、无塑膜、无痰迹、无污水、无暴露垃圾、无烟头、无乱张贴、路牙无泥沙）；“三净”（路面净、垃圾箱净、树木绿化带净）“一通”（下水道口通），主道宣传栏、电线杆上无任何牛皮癣，雨雪天气时，保证路面不积水、少结冰（中、大雪以上及时铲雪保证道路畅）。	
室内体育馆	包括公共场地、形体训练室、卫生间、更衣室等卫生保洁	场馆地面、玻璃、门窗干净明亮。	
外围绿化	绿化草坪	保持草坪绿化带全天整洁干净：无果皮、无纸屑、无塑膜、无痰迹、无污水、无暴露垃圾、无烟头、无枯枝叶、负责树木移栽、修剪。	

其他要求

1. 中标人为物业服务人员配备有统一标识的工作服装；
2. 中标人对为物业服务人员提供日常工作相关业务培训；
3. 中标人购买物业服务必须的工具和易耗品；
4. 中标人在提供物业服务中需遵循节能、环保的原则；
5. 中标人须无条件接受现有物业服务人员，并认可其工龄，承担遗留的所有劳动风险；
6. 以下费用不得作为物业服务的优惠条款：
 - (1) 员工加班费；
 - (2) 员工意外伤害保险；
 - (3) 员工服装；
 - (4) 物业服务必须的工具和易耗品；
 - (5) 物业服务合理利润（管理费）；

(6) 其他法定不得作为优惠性的规定。

7. 供应商须承诺自开始保安服务之日起 30 日内向所在地设区的市级人民政府公安机关备案。

报价要求

1. 投标报价应包含但不限于本项目文件中详细列明的服务费、税费等，包含物业服务所需的工具、物料耗材费用。

2. 各投标人的投标报价必须包含本文件所规定的两年半(一年(12个月)* 2.5)的物业管理服务费。

4 人员要求

4.1 总体要求

物业服务人员总数不低于 71 人，包括物业管理人员不少于 3 人，宿舍管理员不少于 12 人，教学楼楼管员不少于 2 人，保洁员不少于 27 人，安保人员不少于 23 人，绿化工不少于 1 人，水电工不少于 3 人。

4.2 管理团队

4.2.2 项目经理

4.3 技术团队

序号	岗位	所需人数	岗位描述	必备条件	备注
1	物业管理 人员	3 人及 以上	负责学院与物业公司日常协调工作，监督物业服务人员的日常工作，处理应急突发性事件，实行 8 小时工作制。	无犯罪记录，无涉黄赌毒等不良嗜好，身体健康，能熟练使用 OFFICE 办公软件，具有物业项目经理证书。	需处理应急突发事件。
2	宿舍管 理员	12 人及 以上	负责学生宿舍巡查、来宾登记、宿舍维修登记、物品进出登记、学生宿舍应急突发事件的处理等工作，实行 24 小时值班制。	无犯罪记录，无涉黄赌毒等不良嗜好，身体健康，需住校（实行 24 小时值班）。	需处理应急突发事件。

3	西区教学楼楼管员	2人及以上	负责西区教学楼安全巡查、教学楼的来宾登记、维修登记、物品进出登记、应急突发事件的处理等工作，实行24小时值班制。	无犯罪记录，无涉黄赌毒等不良嗜好，身体健康，需住校（实行24小时值班）。	需处理应急突发事件。
4	保洁员	27人及以上	负责校园室内、学生宿舍、公共区域、户外、停车场、会议室、体育馆、家属楼公共区域等区域的卫生保洁工作，并负责教室门的开关，实行8小时工作制。	无犯罪记录，无涉黄赌毒等不良嗜好，身体健康。	需开关教室的门。
5	绿化工	1人及以上	负责学院的苗木养护、浇水、施肥、打虫、修剪等工作，实行8小时工作制。	能熟练使用割草机、喷雾器，熟悉大部分的苗木习性，能科学的养护，会修枝造型，无犯罪记录，身体健康。	
6	水电工	3人及以上	负责学院的水电设备维护、巡查、检修，学生宿舍的水电维修，突发性的抢修工作（实行24小时值班）。	持有高压和低压电工证，从事水电行业10年以上，无犯罪记录，身体健康。	需处理突发抢修工作。
7	校园安保人员	16人	负责学院校门进出人员、车辆及携带物资的检查及登记、校园（教学楼、办公楼、学生宿舍楼、图书馆、实训楼、家属楼、停车场）24小时不间断消防及治安巡查、校园重大活动（开学迎新、大型文体活动等）的安全保卫工作、校园车辆管理、门禁管理、夜间行政值班、校园应急突发事件的处理等工作。	无犯罪记录，身体健康，无涉黄赌毒等不良嗜好，实行三班倒工作制；消防控制室值班人员须持证上岗。	
8	干训楼安保人员	7人	负责学院干训楼进出人员及携带物资的检查及登记、干训楼24小时不间断消防、治安巡查，干训楼应急突发事件的处理等工作。	无犯罪记录，身体健康，无涉黄赌毒等不良嗜好，实行三班倒工作制。	
	合计	71人	该项目一招两年半，每年预算461万元，两年半共计1152.5万元，按照合同进行结算。		

4.4 优选资质/优选指标

5 管理实施要求

见 3.2.2 技术和服其他要求

6 风险管控要求

1. 国家政策变化应对措施：持续关注政府发布的相关政策，了解政策的具体内容、影响范围和实施时间，按照国家政策变化内容进行调整。

2. 实施环境变化应对措施：定期进行环境风险评估，以识别可能影响项目的潜在风险，针对识别出的环境风险，制定相应的应对策略。策略应包括预防措施、应急预案和长期规划。

3. 重大技术变化应对措施：在技术变化发生之前，进行预测和规划。包括了解新技术的发展趋势，评估其可能对现有项目产生的影响，以及制定相应的应对策略。

4. 预算项目调整应对措施：明确预算调整原因，例如：市场环境变化：如行业政策调整、市场需求变化等。内部管理需求：如项目进度、人员调整、业务发展等。外部因素影响：如突发事件、自然灾害等。

5. 因质疑投诉影响采购进度应对措施：

(1) 成立专门小组：由领导和相关部门负责人组成，以便更好地处理质疑投诉问题。

(2) 主动联系质疑/投诉人：及时了解具体情况，并与质疑/投诉人保持沟通，以便更好地了解诉求。

(3) 调查核实：针对质疑/投诉人提出的问题，进行详细的调查核实，确保质疑/投诉的真实性和准确性。

(4) 及时反馈：针对调查核实后的结果，及时向质疑/投诉人反馈，并提供相应的解决方案。

(5) 制定解决方案：针对质疑/投诉人提出的问题，制定合理的解决方案，确保采购进度不受影响。

(6) 加强内部管理：对采购流程进行审查，确保采购过程的合规性和透明度，减少质疑投诉的发生。

(7) 提供培训和支持：对采购相关人员进行培训，提高业务水平和
服务意识，以便更好地应对质疑/投诉。

(8) 与供应商保持良好的合作关系：加强与供应商的沟通与合作，
确保采购过程中的信息透明，减少质疑/投诉的发生。

(9) 持续改进：对质疑/投诉处理过程中的经验教训进行总结，不断
完善采购流程和管理制度，提高采购效率和质量，减少质疑/投诉的发生。

6. 采购失败应对措施：重新采购

7. 不按规定签订或者履行合同应对措施：按照《民法典》规定执行

8. 出现损害国家利益和社会公共利益情形应对措施：

(1) 及时报警：当出现损害国家利益和社会公共利益的情况时，应
第一时间向主管部门汇报备案。

(2) 收集证据：在报备的同时，积极收集和保存相关证据，如现场
照片、视频、书面证据、证人证言等。

(3) 配合调查：积极配合主管部门进行调查，如实提供相关信息和
证据。

(4) 法律援助：根据具体情况，寻求律师或其他法律专业人士的帮
助，提供法律支持和指导。

(5) 发表声明：对于涉及损害国家利益和社会公共利益的情况，可
通过官方渠道发表声明，表达立场和态度。

(6) 舆论引导：通过媒体或社交平台，积极引导舆论，向公众传递
正确的价值观和信息，避免误导和恐慌。

(7) 联合行动：与相关部门、企业和民间组织合作，共同应对损害
国家利益和社会公共利益的行为，形成合力。

(8) 预防措施：针对损害国家利益和社会公共利益的行为，加强法
律法规宣传教育，提高公众的法律意识，预防类似行为的发生。

(9) 持续关注：对损害国家利益和社会公共利益的行为保持持续关注，确保问题得到及时解决。

7 履约验收要求

7.1 总体要求

验收名称	验收要求
第 1 次验收	采购人将在每一年的服务期末对中标人进行综合满意度评价考核，评价考核合格。

7.2 具体要求

8 其他要求

8.1 必备要求

8.1.1 通用必备要求

1. 本项目中如涉及商品包装和快递包装的，其包装需求标准应不低于《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）规定的包装要求，如有其他包装需求，详见采购文件技术部分相关章节。

2. 本项目中如涉及网络关键设备或网络安全专用产品的，应严格执行国家互联网信息办公室、工业和信息化部、公安部、财政部和国家认证认可监督管理委员会 2023 年第 1 号《关于调整网络安全专用产品安全管理有关事项的公告》及国家互联网信息办公室、工业和信息化部、公安部和国家认证认可监督管理委员会 2023 年第 2 号《关于调整〈网络关键设备和网络安全专用产品目录〉的公告》等相关文件要求，所投标（响应）设备或产品至少符合以下条件之一：一是已由具备资格的机构安全认证合格或安全检测符合要求；二是已获得《计算机信息系统安全专用产品销售许可证》，且在有效期内。

3. 本项目中如涉及国家强制性产品认证证书（CCC 认证证书）、电信设备进网许可证、无线电发射设备核准证等市场准入类资质的，应严格执行国家相关法律法规的要求。

以上相关要求，由供应商在响应时应答，在履约验收中，采购人将按照采购文件、中标/成交供应商响应文件、采购合同等对中标/成交供应商提供的货物和服务进行验收，必要时依法依规开展相应检测、认证。

8.2 付款安排建议

付款名称	付款要求	付款比例 (%)
第 1 次付款	按月完成工作量达到服务要求后付款	8.33
第 2 次付款	按月完成工作量达到服务要求后付款	8.33
第 3 次付款	按月完成工作量达到服务要求后付款	8.33
第 4 次付款	按月完成工作量达到服务要求后付款	8.33
第 5 次付款	按月完成工作量达到服务要求后付款	8.33
第 6 次付款	按月完成工作量达到服务要求后付款	8.33
第 7 次付款	按月完成工作量达到服务要求后付款	8.33
第 8 次付款	按月完成工作量达到服务要求后付款	8.33
第 9 次付款	按月完成工作量达到服务要求后付款	8.33
第 10 次付款	按月完成工作量达到服务要求后付款	8.33
第 11 次付款	按月完成工作量达到服务要求后付款	8.33
第 12 次付款	按月完成工作量达到服务要求后付款	8.37

8.3 其他要求

8.3.1 保密要求

8.3.2 知识转移要求

8.3.3 知识产权要求