

甘肃广播电视大学兰州市分校
物业服务项目

竞争性谈判文件

招标编号：BJFH-2019-采 023

采购人：甘肃广播电视大学兰州市分校

采购代理机构：北京泛华国金工程咨询有限公司

二〇一九年四月

目 录

第一章 竞争性谈判公告.....	2
第二章 谈判须知前附表.....	6
第三章 投标人须知.....	12
第四章 谈判响应文件格式.....	22
第五章 技术服务需求.....	45
第六章 合同格式.....	49

第一部分 竞争性谈判公告

第一章 竞争性谈判公告

甘肃广播电视大学兰州市分校物业服务项目

北京泛华国金工程咨询有限公司受甘肃广播电视大学兰州市分校的委托，现对甘肃广播电视大学兰州市分校物业服务项目以**竞争性谈判**的形式进行采购，欢迎符合资格的供应商前来参加。

一、招标文件编号：[BJFH-2019-采023](#)

二、采购项目预算金额：项目预算42.9万元

三、谈判内容：本项目共一个包

1、项目名称：甘肃广播电视大学兰州市分校物业服务项目

2、谈判内容：甘肃广播电视大学兰州市分校白银路校区、畅家巷校区内日常保洁及园林绿化服务等

3、服务期限：一年

5、预算金额：42.9万元/年

四、供应商资格要求：

1、必须符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定,并提供《中华人民共和国政府采购法实施条例》第十七条所要求的材料；在中华人民共和国境内注册，具有独立承担民事责任的能力；

1) 在中华人民共和国境内注册，具有营业执照、税务登记证、组织机构代码证或企业“三证合一”只需提供营业执照复印件并加盖公章；

2) 具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度，应提供近二年(2016、2017年)经合法审计机构出具的财务审计报告，成立不足两年的提供近一年(2017年)经合法审计机构出具的财务审计报告，成立不足一年的提供银行开具的资信证明(复印件须加盖单位公章)；

3) 具有履行合同所必需的设备和专业业技术能力；

4) 缴纳税收的有效票据凭证（复印件加盖公章）；

5) 缴纳社保资金的有效票据凭证（复印件加盖公章）；

6) 参加政府采购活动前三年内，经营活动中没有重大违法记录；

2、供应商营业执照经营范围包含物业服务等内容；

3、供应商须为未被列入“信用中国”网站(www.creditchina.gov.cn)记录失信被执行人或重大税收违法案件当事人名单或政府采购严重违法失信行为”记录名单；不处于中国政府采购网(www.ccgp.gov.cn)政府采购严重违法失信行为信息记录”中的禁止参加政府采购活动期间；未被列入“信用甘肃”网站(www.gscredit.gov.cn)记录失信被执行人或财政性资金管理使用领域相关失信责任主体、统计领域严重失信企业及其有关人员等的方可参加本项目的谈判。（以谈判截止日前两天在“信用中国”网站

(www.creditchina.gov.cn)、中国政府采购网(www.ccgp.gov.cn)及“信用甘肃”网站(www.gscredit.gov.cn)查询结果为准,如相关失信记录已失效,供应商需提供相关证明资料);

4、本项目不接受联合体。

五、项目需要落实的政府采购政策:

1、根据财政部发布的《政府采购促进中小企业发展暂行办法》规定,本项目对小型和微型企业产品的价格给予6%的扣除。

2、根据财政部发布的《关于政府采购支持监狱企业发展有关问题的通知》规定,本项目对监狱企业产品的价格给予6%的扣除。

3、根据财政部、民政部、中国残疾人联合会发布的《关于促进残疾人就业政府采购政策的通知》规定,本项目对残疾人福利性单位产品的价格给予6%的扣除。

六、发布公告的媒介

本次谈判公告在甘肃政府采购网(<http://www.gszfcg.gansu.gov.cn/>)、兰州市公共资源交易网(<http://lzzgzyjy.lanzhou.gov.cn/>)上发布。

七、获取谈判文件时间

1、2019年04月04日至2019年04月09日00:00:00-23:59:59(节假日除外)。

2、谈判文件的获取方式:

网上方式:已注册为会员的供应商可登陆兰州市公共资源交易网(<http://lzzgzyjy.lanzhou.gov.cn/>)报名并在线获得招标文件。

八、谈判文件递交截止时间及投标地点

1、谈判文件递交截止时间:

谈判时间:2019年04月12日上午09时30分(北京时间)之前,逾期不再受理。

2、谈判响应文件递交地点:

谈判地点:兰州市公共资源交易中心11楼第五开标室(兰州市城关区甘南路701之1号伊真大厦11楼)。

3、逾期送达或者未送达指定地点的投标文件,采购人不予受理;

(递交谈判响应文件时,供应商法定代表人或其授权的委托代理人必须携带法定代表人证明或法人授权委托书原件及身份证到场)

九、公告期限

3个工作日(自2019年04月04日至2019年04月09日)

十、联系方式

采 购 人：甘肃广播电视大学兰州市分校

联 系 人：李志国

电 话：0931-8812670

采购代理机构：北京泛华国金工程咨询有限公司

地 址：兰州市城关区和平新村 127 号元富大厦 16 楼

联 系 人：孙 莉

电 话：0931-8622178；13919183409

北京泛华国金工程咨询有限公司

二〇一九年四月三日

第二部分 供应商须知

第二章 谈判须知前附表

一、谈判知前附表

序号	条款名称	说明和要求
1	项目名称	甘肃广播电视大学兰州市分校物业服务项目
	招标文件编号	BJFH-2019-采023
	采购项目 预算金额	项目预算:42.9 万元 服务期限：一年；42.9 万元/年 注：供应商的投标报价超过采购预算的按无效投标处理。
	采购内容	详见谈判文件及技术参数
	采购方式	竞争性谈判
	公告媒体	甘肃政府采购网、兰州市公共资源交易网
	质量要求	达到国家现行技术标准
2	采购人	采 购 人：甘肃广播电视大学兰州市分校 联 系 人：李志国 电 话：13993158136
3	代理机构	代理机构：北京泛华国金工程咨询有限公司 地 址：兰州市城关区和平新村127号元富大厦16楼 联 系 人：孙莉 电 话：0931-8622178；13919183409
4	供应商资格 要求	供应商资格要求： 1、必须符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定,并提供《中华人民共和国政府采购法实施条例》第十七条所要求的材料；在中华人民共和国境内注册，具有独立承担民事责任的能力； 1) 在中华人民共和国境内注册，具有营业执照、税务登记证、组织机构代码证或企业“三证合一”只需提供营业执照复印件并加盖公章； 2) 具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度,应提供近二年(2016、2017年)经合法审计机构出具的财务审计报告，成立不足两年的提供近一年（2017年）经合法审计机构出具的财务审计报告，成立不足一年的提供银行开具的资信证明（复印件须加盖单位公章）；

		<p>3) 具有履行合同所必需的设备和专业业技术能力；（原件）</p> <p>4) 缴纳税收的有效票据凭证（复印件加盖公章）；</p> <p>5) 缴纳社保资金的有效票据凭证（复印件加盖公章）；</p> <p>6) 参加政府采购活动前三年内，经营活动中没有重大违法记录；（原件）</p> <p>2、供应商营业执照经营范围包含物业服务等内容；（复印件须加盖单位公章）</p> <p>3、供应商须为未被列入“信用中国”网站(www.creditchina.gov.cn)记录失信被执行人或重大税收违法案件当事人名单或政府采购严重违法失信行为”记录名单；不处于中国政府采购网(www.ccgp.gov.cn)政府采购严重违法失信行为信息记录”中的禁止参加政府采购活动期间；未被列入“信用甘肃”网站（www.gscredit.gov.cn）记录失信被执行人或财政性资金管理使用领域相关失信责任主体、统计领域严重失信企业及其有关人员等的方可参加本项目的谈判。（以谈判截止日前两天在“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）、中国政府采购网(www.ccgp.gov.cn)及“信用甘肃”网站（www.gscredit.gov.cn）查询结果为准，如相关失信记录已失效，供应商需提供相关证明资料）；</p> <p>4、本项目不接受联合体。</p> <p>注：1) 以上要求原件的，原件编入谈判响应性文件正本；要求复印件的，复印件加盖公章编入谈判响应性文件，否则视为无效谈判。</p> <p>2) 以上条款为本项目必须提供的文件，其中证书必须在有效期内，所有证书复印件必须加盖竞争性谈判供应商公章。证书未在有效期内或未按上述要求提供、制作谈判响应性文件的，将视为无效谈判。</p> <p>3) 原件备查。</p>
5	政府采购政策支持	<p>1、根据财政部发布的《政府采购促进中小企业发展暂行办法》规定，本项目对小型和微型企业产品的价格给予6%的扣除。</p> <p>2、根据财财政部发布的《关于政府采购支持监狱企业发展有关问题的通知》规定，本项目对监狱企业产品的价格给予6%的扣除。</p> <p>3、根据财政部、民政部、中国残疾人联合会发布的《关于促进残疾人就业政府采购政策的通知》规定，本项目对残疾人福利性单位产品的价格给予6%的扣除。</p>

6	联合体投标	是 () 否 (√)
	构成谈判文件的其他文件	谈判文件的澄清、修改书及有关补充通知为谈判文件的有效组成部分
8	谈判响应文件递交截止时间	时 间: 2019年04月12日上午09时30分 (北京时间)之前,逾期不予受理。 地 点: 兰州市公共资源交易中心 11 楼第五开标室 (兰州市城关区甘南路701之1号伊真大厦11楼)
9	谈判时间及地点	时 间: 2019年04月12日上午09时30分 (北京时间) 地 点: 兰州市公共资源交易中心 11 楼第五开标室 (兰州市城关区甘南路701之1号伊真大厦11楼)
10	其他唱标内容	谈判一览表相关内容 备注: 为方便开标、唱标,请投标人另外准备一份“谈判一览表”单独密封,与投标文件同时提交。在封口处只加盖带有“密封”字样印章,注明谈判一览表、项目名称、项目编号。
11	谈判保证金	1、谈判保证金金额: 人民币伍仟元整 (¥5000.00元) 2、投标保证金交纳及退回方式: 1) 投标人(须为投标人的基本账户)应于开标前 3 天下午 4 点之前将投标保证金以电汇或网银的方式进账到兰州市公共资源交易中心保证金账号(开户名称:兰州市公共资源交易中心,开户行:兰州银行恒通支行,收款账号:项目不同包段账号系统随机生成)。 2) 投标人必须自行缴纳投标保证金,不能以现金方式缴纳投标保证金,且投标保证金单位名称必须与投标人报名时登记的单位名称一致,不得以分公司、办事处或其他机构名义缴纳投标保证金,否则视为无效投标保证金,其投标文件将被拒绝。 3) 投标人投两个及以上包段的,必须按每个包段分别交纳投标保证金,否则投标将予以拒绝。 4) 开标前,投标人须自行在兰州市公共资源交易网打印针对本项目的到账记录单,开标时,投标人在递交投标文件的同时,须出示该到账记录单,否则投标将予以拒绝。 注:投标保证金具体操作方法详见兰州市公共资源交易网新版网站

		<p>“服务指南-操作手册”中的“兰州市公共资源电子招投标交易平台保证金操作手册”。</p> <p>在招标活动结束后，兰州市公共资源交易中心在中标通知书发出后 5 个工作日内退还未中标供应商的投标保证金，在采购合同签订后 5 个工作日内退还中标供应商的投标保证金。投标保证金退回到投标人针对本项目缴款的账户上。如果投标人有以下情况，视其情节轻重将记入不良记录名单或取消其参加兰州市政府采购的资格。</p> <p>1) 在投标截止时间后撤回其投标文件的；</p> <p>2) 中标后无正当理由不与采购人签订合同的；</p> <p>3) 未能在规定期限内签署合同的。</p>
12	谈判报价范围及说明：	<p>谈判报价：最终总报价为包括完成本项目的人力成本、设备成本、管理费、利润、税金、保洁物料费、绿化物料费、化粪池清掏费、垃圾清运费、人员综合管理费、临时工作配合费等费用全部包含在物业服务总费用内，不再单独支付。供应商漏报或不报，采购人将视为该漏报或不报价部分的费用已包括在已报价的分项报价中而不予支付。投标报价均按照元/年进行报价。</p> <p>注：1、根据财政部发布的《政府采购促进中小企业发展暂行办法》规定，本项目对小型和微型企业产品的价格给予6%的扣除。</p> <p>2、根据财政部发布的《关于政府采购支持监狱企业发展有关问题的通知》规定，本项目对监狱企业产品的价格给予6%的扣除。</p> <p>3、根据财政部、民政部、中国残疾人联合会发布的《关于促进残疾人就业政府采购政策的通知》规定，本项目对残疾人福利性单位产品的价格给予6%的扣除。</p>
13	付款方式	本项目每半年（六个月）支付一次，共分两次付清。
14	谈判有效期	自投标文件截止时间起 90 日（日历日）
15	谈判响应文件的装订	正本和副本一并密封，用于唱标的“谈判一览表”及电子版投标文件单独装订。
16	谈判响应文件份数	正本 1 份，副本 2 份，电子文件 2 份（U 盘 1 份、光盘 1 份；文件须为 PDF 格式，与纸质版完全一致，包括签字盖章，并提供一

		份 Excel 的格式分项报价明细表) “谈判一览表”及电子版投标文件，单独密封。
17	信用查询	供应商须为未被列入“信用中国”网站(www.creditchina.gov.cn)记录失信被执行人或重大税收违法案件当事人名单或政府采购严重违法失信行为”记录名单；不处于中国政府采购网(www.ccgp.gov.cn)政府采购严重违法失信行为信息记录”中的禁止参加政府采购活动期间；未被列入“信用甘肃”网站(www.gscredit.gov.cn)记录失信被执行人或财政性资金管理使用领域相关失信责任主体、统计领域严重失信企业及其有关人员等的方可参加本项目的谈判。（以谈判截止日前两天在“信用中国”网站(www.creditchina.gov.cn)、中国政府采购网(www.ccgp.gov.cn)及“信用甘肃”网站(www.gscredit.gov.cn)查询结果为准，如相关失信记录已失效，供应商需提供相关证明资料）
18	资格审查	除明确要求在下载招标文件时需提供的资格证明文件外，本项目投标人的资格条件在开标结束后进行审查。投标人应在投标文件中按招标文件的规定和要求附上所有的资格证明文件，要求提供的复印件的必须加盖单位印章，（提供原件备查）若提供的资格证明文件不全或不实，将导致其投标或中标资格被取消。
19	招标代理服务费	招标代理服务费：参照国家计委颁发的《招标代理服务收费管理暂行办法》（计价格[2002]1980号）、《国家发展改革委办公厅关于招标代理服务收费有关问题的通知》（发改办价格[2003]857号）规定的标准由中标单位支付。
20	公共资源交易领域失信行为联合惩戒对象和联合惩戒措施	对于被司法部门列入失信被执行人名单或存在其他失信行为的个人或单位（包括以失信被执行人为法定代表人、主要负责人、实际控制人、董事、监事、高级管理人员的单位），依法限制其参与政府投资项目或主要使用财政性资金项目，限制其从事土地、矿产等不动产资源开发利用，限制其参与国有企业资产、国家资产等国有产权交易，限制其参与药品和医用耗材集中采购和阳光采购活动。对失信被执行人参与公共资源交易活动的，由评标（评审）委员会取消其投标资格或直接废标（上述条款，本项目参照执行，未尽事宜由招标人解释）。 1) 联合惩戒对象 有以下六种情形之一的，属于联合惩戒对象。

		<p>(一) 统计领域严重失信企业及其有关人员；</p> <p>(二) 农资领域严重失信的生产经营单位及其有关人员；</p> <p>(三) 严重违法失信超限超载运输车辆相关责任主体；</p> <p>(四) 海关失信企业；</p> <p>(五) 财政性资金管理使用领域和相关失信责任主体；</p> <p>(六) 涉金融严重失信人。</p> <p>2) 联合惩戒措施</p> <p>符合联合惩戒对象的相关失信企业和责任主体采取以下惩戒措施。</p> <p>(一) 依法限制参与建设工程招标投标；</p> <p>(二) 依法限制参与政府采购活动；</p> <p>(三) 依法限制参与国有企业资产、国家资产等国有产权交易。</p>
--	--	---

第三章 投标人须知

一、定义

1、定义

1.1 “政府采购当事人”是指在政府采购活动中享有权利和承担义务的各类主体，包括采购人、供应商和采购代理机构等。

1.2 “采购人”和“需方”是指甘肃广播电视大学兰州市分校。

1.3 “采购代理机构”是指北京泛华国金工程咨询有限公司。

1.4 “竞争性谈判供应商”是指向本次采购的代理机构提交谈判响应性文件的供应商。

1.5 “供应商”是指向采购人提供货物、安装或者服务的法人、其他组织或者自然人。

1.6 “竞争性谈判竞争性谈判文件”是指由采购代理机构发出的文本、文件，包括全部章节和附件及答疑会议纪要。

1.7 “谈判响应性文件”是指竞争性谈判供应商根据本竞争性谈判文件向采购代理机构提交的全部文件。

1.8 “货物”是指竞争性谈判供应商成交后根据竞争性谈判文件和合同的规定须向采购人提供的各种形态和种类的物品，包括原材料、燃料、设备等。

1.9 “安装”是指竞争性谈判供应商成交后按竞争性谈判文件和合同的规定在项目现场进行的安装、调试、检验、验收及修补缺陷等内容。供方应对所有现场作业、所有全部安装的完备性、稳定性和安全性负责。

1.10 “服务”是指竞争性谈判供应商成交后根据竞争性谈判竞争性谈判文件和合同的规定承担与供货、安装有关的服务，包括运输、仓储、保险以及其它的伴随服务，如售后、维修、更换和应承担的其它义务。

1.11 “自主创新产品”是指纳入财政部公布的《政府采购自主创新产品目录》(以下简称目录)的货物和服务。目录由财政部会同科技部等有关部门在国家认定的自主创新产品范围内研究制订。

1.12 “书面形式”是指任何手写、打印或印刷的各种函件，不包括电传、电报、传真、电子邮件。

1.13 “采购单位”系指“采购人”和“采购代理机构”的统称。

2. 合格的竞争性谈判供应商和合格的货物

2.1 凡具有独立法人资格或者具有独立承担民事责任的能力，遵守国家法律、行政法规，具有良好的信誉及履行合同的能力和良好履行合同记录，资金状况良好的，均为合格的竞争性谈判供应商。凡经中华人民共和国政府有关部门批准注册生产或在国内注册准销的，符合本次采购技术要求的设备，均为合格的货物。

3. 谈判费用

3.1 竞争性谈判供应商应承担与谈判活动有关的一切费用，不论谈判的结果如何，代理机构和采购人在任何情况下均无义务和责任承担这些费用。

4、谈判保证金

4.1 凡没有递交谈判保证金的，按放弃竞争性谈判对待。

4.2 未成交供应商的谈判保证金，在成交结果公示期满后由采购代理机构或代理机构提出退款申请，兰州市公共资源交易中心在接到退款申请 5 日内，向未成交供应商退还谈判保证金及同期银行存款利息。成交供应商的谈判保证金待与采购人签订合同并交纳了代理服务费后由采购代理机构向兰州市公共资源交易中心提出退款申请，兰州市公共资源交易中心接到退款申请 5 日内，向成交供应商退还谈判保证金及同期银行存款利息。代理服务费由成交供应商向北京泛华国金工程咨询有限公司支付。

4.3 当供应商在谈判有效期内撤回谈判或承诺，或成交供应商在规定时间内拒签或拖延签订合同，谈判保证金将不予退还。

4.4 谈判保证金金额，详见谈判须知前附表。

5、竞争性谈判文件的澄清、修改

5.1 在相关法律规定的期限内，无论出于何种原因，甘肃广播电视大学兰州市分校有权对竞争性谈判文件进行修改，修改内容将以书面形式通知所有参与谈判的供应商，并作为原文件的补充，与其具有同等法律效力。

5.2 竞争性谈判文件的解释权归甘肃广播电视大学兰州市分校。

6、谈判响应性文件文件的式样和签署

6.1 竞争性谈判供应商应按“谈判须知前附表”准备谈判响应性文件正本、副本和相应的电子文档。谈判响应性文件的正本和副本应在其封面右上角清楚地标明“正本”或“副本”字样。若正本和副本有不一致的内容，以正本书面谈判响应性文件为准。

6.2 谈判响应性文件的正本和副本均需打印或用不褪色、不变质的墨水书写，并由供应商的法定代表人或其授权代表在规定签章处签字和盖章。谈判响应性文件副本可采用正本的复印件。

6.3 谈判响应性文件的打印和书写应清楚工整，任何行间插字、涂改或增删，必须由供应商的法定代表人或其授权代表签字或盖个人印鉴。

6.4 谈判响应性文件正本和副本必须装订成册并逐页编目编码。

6.5 谈判响应性文件应根据竞争性谈判文件的要求制作，签署、盖章和内容应完整。

6.6 谈判响应性文件统一用 A4 幅面纸印制。

6.7 竞争性谈判供应商必须提供法定代表人和其正式授权代表的身份证复印件，其正式的授权代表如在谈判现场进行必要的澄清或答疑时还必须出示身份证原件以确认其有效身份，否则将视为无效报价。

7、谈判响应性文件的编制和密封

7.1 谈判响应性文件应提供以下文件，建立清晰目录并胶装成册：

- (1) 谈判响应函
- (2) 谈判报价表
- (3) 商务偏离表
- (4) 技术偏离表
- (5) 资格证明文件
- (6) 物业服务方案
- (7) 供应商认为需要提供的其他资料

7.2 谈判响应性文件格式：按照竞争性谈判文件所提供的格式编写。

7.3 谈判报价货币：人民币。

7.4 谈判响应性文件的递交：供应商应准备谈判响应性文件正本壹份、副本贰份，并各自装订成册，单独密封于信封内，**封口处只加盖密封印章。**

(注：谈判响应性文件电子版贰份：U 盘、光盘（PDF 格式）各壹份单独密封，**封口处只加盖密封印章**)

7.5 谈判响应性文件有效期：自递交谈判响应性文件之日起 90 天。

8、谈判响应性文件的修改和撤回

8.1 竞争性谈判供应商在递交谈判响应性文件后，可以修改和撤回其谈判响应性文件，但代理机构必须在规定的谈判截止期之前收到该修改或撤回的书面通知。

8.2 竞争性谈判供应商的修改或撤回通知书，应按本须知规定密封、标注和递送，并应在封套上加注“修改”或“撤回”字样。

8.3 谈判截止期之后的修改和撤回均无效。

8.4 竞争性谈判供应商不得在报价截止日起至谈判响应性文件有效期期满前撤回谈判响应性文件，否则其谈判保证金将被没收。

二、谈判

9、谈判要求

9.1 代理机构将在“谈判须知前附表”规定的时间、地点组织谈判。谈判供应商应委派代表参加。

9.2 提交了可接受的“撤回”通知的报价将不予开封。

9.3 代理机构将做报价记录。

10、谈判小组组建及工作

10.1 代理机构将按照《中华人民共和国政府采购法》及有关规定组建谈判小组。

10.2 谈判小组由采购人代表及政府采购专家库抽取的有关专家或全部从政府采购专家库中抽取的有关专家组成。

10.3 谈判小组负责谈判工作，依据竞争性谈判文件对谈判响应性文件进行评审，并向采购人提交书面谈判报告。

10.4 评审方法：最低评标价法。

11、谈判过程的保密性

11.1 从开始谈判，直到向成交的谈判供应商授予合同时止，凡与审查、澄清、评价和比较报价的有关资料以及授标意见等，均不得向谈判供应商及与谈判无关的其他人透露。

11.2 在谈判过程中，如果谈判供应商试图在谈判响应性文件审查、澄清、比较及授予合同方面向采购人施加任何影响，其报价将被拒绝。

12、谈判响应性文件的初审

12.1 谈判小组将审查谈判响应性文件是否完整、有无计算上的错误，是否提交了谈判保证金，文件签署是否合格，谈判响应性文件是否大体编排有序。

12.2 在详细谈判之前，谈判小组要审查每份谈判响应性文件是否实质上响应了竞争性谈判文件的要求，实质上响应的谈判响应性文件应该是与竞争性谈判文件要求的主要条款、条件和规定内容相符，没有偏离或保留的报价。

12.3 谈判小组将对确定为实质上响应的报价进行审核，看其是否有计算上和累加上的算术错误，修正错误的原则如下：

(1) 如果以数字表示的金额和用文字表示的金额不一致时，应以文字表述的金额为准；

(2) 当单价与数量的乘积和总价不一致时，以单价为准，并修正总价及报价。

12.4 如果谈判供应商不接受修正后的价格，则其报价将被拒绝，其谈判保证金将不予退还。

12.5 谈判小组判断谈判响应性文件的响应性只根据谈判响应性文件内容，而不寻求外部的证据。

12.6 如果报价没有实质性响应竞争性谈判文件的要求，其报价将被拒绝。谈判供应商不得通过修正或撤消不合要求的偏离或保留从而使其报价成为实质上响应的报价。如发现有下列情形之一的，其报价将被拒绝：

(1) 谈判响应性文件的格式不符合谈判文件要求、内容字迹模糊、无法辨认或者涂改处未加盖投标人公章及法人或法人授权的代理人的印章或签字的；

(2) 未按谈判文件要求提供报价保证金；

(3) 谈判响应性文件未按谈判文件规定有效签字和盖章；或由谈判供应商授权代表签字，但未随谈判响应性文件一起提交有效的“授权委托书”原件；

(4) 超出谈判供应商经营范围参与谈判的；

(5) 超出采购预算的；

(6) 报价有效期不足的；

(7) 资格证明文件不符合的；

(8) 谈判响应性文件中每包以两个及两个以上的方案参与竞争性谈判的（谈判文件另有规定的除外）；

(9) 谈判响应性文件未能对谈判文件提出的要求和条件作出实质性响应的；

(10) 谈判供应商资格条件不符合国家有关规定和谈判文件要求的，或者拒不按照要求对谈判响应性文件进行澄清、说明或者补正的；

(11) 谈判响应性文件附有采购人不能接受的条件；

(12) 谈判文件规定的其他无效情形。

13、谈判响应性文件的澄清

为有助于对谈判响应性文件的审查、评价和比较，谈判期间可分别要求谈判供应商对其谈判响应性文件进行澄清或答疑，有关澄清或答疑要求的答复应以书面形式提交。

14、谈判组织、原则及方法

14.1 谈判组织

1) 谈判小组：依据《中华人民共和国政府采购法》组建谈判小组，由采购人代表及从政府采购专家库随机抽取的有关专家或全部从政府采购专家库随机抽取的有关专家组成。谈判小组依据竞争性谈判文件对谈判响应性文件进行评审，并向采购人提交书面谈判报告。

2) 谈判综合组：由代理机构和相关工作人员组成，负责接收谈判响应性文件、谈判的会务工作，做好报价和开标会议记录；整理并向谈判小组分发谈判响应性文件、报价资料等；对谈判过程中的原始文件进行归档；随时印发需要的文件资料，对各种咨询函件及档案文件的统收统发。

3) 谈判监督组：由项目有关监督管理部门组成，根据国家有关法律、法规及竞争性谈判文件的规定，对开标谈判整个过程进行监督和公证，保证谈判的公正性，防止违规、违纪行为的产生。

14.2 谈判原则

1) 谈判工作遵循“公平、公正、科学、择优”的原则，对所有谈判供应商一视同仁、公平对待。

2) 谈判活动依法进行，任何单位和个人不得非法干预或者影响谈判过程和结果。

3) 谈判人员严格遵守国家的有关保密法律、法规的规定，严格自律，同时接受有关部门的监督、审查。

4) 谈判只对实质上响应竞争性谈判文件要求的有效谈判响应性文件进行评议。

5) 谈判将依据竞争性谈判文件确定的标准和方法, 结合谈判响应性文件及其补充文件进行, 不得忽视谈判响应性文件的实质性内容进行谈判。

6) 从开始谈判直至宣布授予成交人合同前, 谈判人员不得向谈判供应商或与该报价过程无关的其他人透露对谈判响应性文件的评审、澄清、比较、成交候选人的推荐情况以及与谈判有关的其他情况。

7) 谈判供应商申报的关于资质、业绩等文件和材料必须真实准确, 不得弄虚作假。

8) 谈判供应商不得以任何形式搜集谈判机密, 不得以任何形式干扰谈判或授标工作。

9) 谈判供应商在谈判响应性文件的评审、澄清、比较以及授予合同过程中对谈判人员施加影响的任何行为, 都将导致被取消报价资格。

10) 谈判供应商应具备较强的技术力量及综合实力, 在众多服务项目中业绩、信誉良好, 并能确保本次采购的长远售后服务。

14.3 谈判的形式、程序及方法

14.3.1 谈判形式

合格进入最终报价的供应商, 谈判小组所有成员集中与各供应商分别进行谈判, 采取背对背方式现场统一报价, 现场宣布谈判结果, 谈判小组不得让供应商逐一报价。

14.3.2 谈判程序

(1) 资格审查: 谈判小组先对资质证明文件部分进行审查, 合格者进入第二轮, 不合格者即被淘汰。

(2) 技术审查: 对资质合格谈判供应商的技术参数及相关资料部分, 依据谈判文件中技术参数及要求进行审查, 并与之进行相应的谈判(包括人工、报价、工期等情况), 合格者进入第三轮, 不合格者即被淘汰。

(3) 价格谈判: 资质、技术合格的谈判供应商可进入最后报价阶段。符合谈判文件规定的拆封报价, 作为第一次报价。价格谈判轮次可视情况而定, 每轮谈判价格必须以书面形式现场确认。

14.3.3 拟成交供应商确定的原则

谈判小组根据采购要求, 在全部满足谈判文件实质性要求且质量、服务等相等的前提下, 以价格最低的原则确定成交供应商。

如出现下列情况, 评标委员会必须按照相应规定进行评审:

1、根据《政府采购促进中小企业发展暂行办法》（财库〔2011〕181号）第五条规定，对小型和微型企业产品的价格给予6%的扣除，用扣除后的价格参与评审；大中型企业和小微企业组成联合体的，小微企业的合同金额占联合体协议合同总金额30%以上的，给予联合体3%的价格扣除，用扣除后的价格参与评审。参加政府采购活动的中小企业必须提供《中小企业声明函》（原件）（见附件6）。

2、根据《关于环境标志产品政府采购实施的意见》（财库〔2006〕90号）的规定，采购的产品属于环境清单中品目的，在性能、技术、服务等指标同等条件下优先采购环境标志产品，环境清单详见中国政府采购网（<http://www.ccgp.gov.cn/>）《关于调整公布第十九期环境标志产品政府采购清单的通知》。

3、根据《财政部司法部关于政府采购支持监狱企业发展有关问题的通知》（财库〔2014〕68号）的规定，对监狱企业产品的价格给予6%的扣除，用扣除后的价格参与评审。参加政府采购活动的监狱企业必须提供由省级以上监狱管理局、戒毒管理局（含新疆生产建设兵团）出具的属于监狱企业的证明文件（复印件，谈判时原件必查）。

15、拟成交供应商的确定

根据《中华人民共和国财政部令》第74号令等规定，原则上在确定最低谈判报价的前提下，确定拟成交供应商。谈判小组认为，排在前面的成交候选供应商的最低投标价或者某些分项报价明显不合理或者低于成本，有可能影响商品质量和不能诚信履约的，应当要求其在规定的期限内提供书面文件予以解释说明，并提交相关证明材料；否则，评标委员会可以取消该供应商的成交候选资格，按顺序由排在后面的成交候选供应商递补，以此类推。

拟成交供应商确定后，由代理机构以公告的方式向拟成交供应商以及其他采购当事人发出拟成交公告，拟成交公示期满后，由代理机构向成交供应商发出成交通知书，并要求其与采购人签订合同。

16、谈判人员必须遵守的法律法规

参与谈判工作的所有人员必须遵守《中华人民共和国政府采购法》及有关政令法规的规定，以确保评审的公平、公正。

三、授予合同

17、成交通知书

代理机构根据谈判小组的评审结果，公布拟成交结果。在法定公示时间后且无质疑的情况下，该结果将作为是正式成交或签订合同的凭证，代理机构将以书面形式通知成交的谈判供应商。在该通知书中将给出成交供应商应按本合同实施、完成和维护项目的成交价格（合同条件中称为“合同价格”）、交工日期、地点以及其他相关事项。

成交通知书将成为合同的组成部分。

18、合同授予原则

代理机构将把合同授予经谈判小组评审推荐，在法定公示时间后，收到成交通知书的谈判供应商。

19、合同的签署

成交供应商按成交通知书中规定的时间和地点，由法定代表人或被授权人与需方签订合同。需方与成交供应商是合同权利与义务的直接、全部责任承担人。代理机构所发出的成交通知书对需方和成交供应商具有同等法律效力。

除不可抗力等因素外，成交通知书发出后，需方改变成交结果，或者成交供应商拒绝签订政府采购合同的，承担相应的法律责任。若成交供应商不能在规定时间内与需方签订合同，采购人确定其他供应商作为成交供应商并签订政府采购合同，也可重新开展采购活动。**拒绝签订政府采购合同的成交供应商不得参加对该项目重新开展的采购活动并没收其谈判保证金。**

20、履约保证金

20.1 成交人应在合同签订之前交纳竞争性谈判文件规定数额的履约保证金。

20.2 除 19.1 规定的情形外，政府采购利用担保试点范围内的项目，成交人可以按照财政部门的规定，向采购人提供合格的履约担保函。

20.3 如果成交人在规定的合同签订时间内，没有按照竞争性谈判文件的规定交纳履约保证金，且又无正当理由的，将视为放弃成交，其交纳的报价保证金将不与退还。

21、合同文件

21.1 除包括“竞争性谈判文件”规定的全部内容外，还应包括：

(1) 与谈判有关的澄清、说明；

- (2) 竞争性谈判供应商在报价时随同谈判响应性文件递交的资料与附图；
- (3) 在商谈本合同书时，双方共同签字的补充文件；
- (4) 有关技术要求的补充内容。

22、成交未果

在谈判采购中，出现下列情形之一的，宣布成交未果：

- 1) 因情况变化，不在符合规定的竞争性谈判代理机构式适用情形的；
- 2) 出现影响采购公正的违法、违规行为的；
- 3) 在采购过程中符合竞争要求的供应商或者报价未超过预算的供应商不足三家的，依据财政部第 74 号令第二十七条规定变更为竞争性谈判的除外；
- 4) 因重大变故，采购任务取消的。

宣布成交未果后，代理机构应当将成交未果理由通知所有采购当事人。

23、本谈判文件由代理机构负责解释，未尽事宜另行商定。

第四章 谈判响应文件格式

一、谈判响应函

_____（采购人名称）：

我方全面研究了“项目名称”项目谈判件（文件编号：），决定参加贵单位组织的本项目谈判。我方授权（姓名、职务）代表我方（投标单位的名称）全权处理本项目谈判的有关事宜。

1、我方自愿按照谈判文件规定的各项要求向采购人提供所需货物/服务，总投标价为人民币 _____ 万元（大写：_____）。

2、一旦我方中标，我方将严格履行合同规定的责任和义务，保证于合同签字生效后_____日内完成项目的进场物业服务。

3、我方同意按照谈判文件的要求，向贵单位交纳人民币_____万元（大写：_____）的投标保证金。并承诺：下列任何情况发生时，我方将不要求退还投标保证金：

- （1）如果我方在投标有效期内撤回投标；
- （2）我方提供了虚假响应谈判文件的谈判响应文件；
- （3）在谈判过程中有违规违纪行为；

4、我方为本项目提交的谈判响应文件正本1份，副本2份，电子文档（U盘）1份，光盘1份，用于开标唱标的“谈判一览表”1份。

5、我方愿意提供贵中心可能另外要求的，与投标有关的文件资料，并保证我方已提供和将要提供的文件资料是真实、准确的。

6、我方完全理解采购人不一定将合同授予最低报价的供应商的行为。

供应商名称：（盖章）

法定代表人或授权代表（签字）：

通讯地址：

邮政编码：

联系电话：

传 真：

投标日期：

二、法定代表人授权书

_____（采购人名称）：

本授权声明：（供应商名称）（法定代表人姓名、职务）授权（被授权人姓名、职务）为我方“_____”项目（招标编号：_____）投标活动的合法代表，以我方名义全权处理该项目有关投标、签订合同以及执行合同等一切事宜。

特此声明。

法定代表人签字：

法定代表人身份证复印件（正面）	被授权人身份证复印件（正面）
法定代表人身份证复印件（反面）	被授权人身份证复印件（反面）

授权代表签字：

供应商名称：（盖章）

投标日期：

法定代表人身份证明书

（法定代表人姓名）在（投标供应商名称）任（职务名称）职务，是（投标供应商名称）的法定代表人（附法定代表人身份证复印件）。

特此证明。

法定代表人身份证复印件粘贴处（正反面）

投标供应商名称：

法定代表人签字或盖章：

投标供应商名称及公章：

谈判日期：

三、资格证明文件

资格证明文件要求

1、参加政府采购活动的供应商应当具备符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定,并提供《中华人民共和国政府采购法实施条例》第十七条所要求的材料;

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(复印件加盖公章、三证合一有效);

②财务状况报告(由会计事务所出具的 2016、2017 年度财务审计报告)、依法缴纳税收(近三个月)、社会保障资金(近三个月)的相关材料(复印件加盖公章);

③参加政府采购活动前 3 年内在经营活动中没有重大违法记录的书面声明(原件装入投标文件正本);

致:甘肃广播电视大学兰州市分校

我公司在参加本次政府采购活动前,做出以下郑重声明:

一、参加本次政府采购活动前三年内,在经营活动中没有重大违法记录。

二、在本次政府采购活动前三年内,我公司在甘肃政府采购网等政府采购信息发布平台及当地工商局企业信用查询系统中,无任何重大违法记录。

若发现我方上述声明与事实不符,愿按照政府采购相关规定接受相关处罚。

特此声明。

投标人(公章):

法定代表人或法人授权代表(签字):

日期: 年 月 日

④具备法律、行政法规规定的其他条件的证明材料。

2、供应商营业执照经营范围包含物业服务等内容；

3、供应商须为未被列入“信用中国”网站(www.creditchina.gov.cn)记录失信被执行人或重大税收违法案件当事人名单或政府采购严重违法失信行为”记录名单；不处于中国政府采购网(www.ccgp.gov.cn)政府采购严重违法失信行为信息记录”中的禁止参加政府采购活动期间；未被列入“信用甘肃”网站(www.gscredit.gov.cn)记录失信被执行人或财政性资金管理使用领域相关失信责任主体、统计领域严重失信企业及其有关人员等的方可参加本项目的谈判。（以谈判截止日前两天在“信用中国”网站(www.creditchina.gov.cn)、中国政府采购网(www.ccgp.gov.cn)及“信用甘肃”网站(www.gscredit.gov.cn)查询结果为准，如相关失信记录已失效，供应商需提供相关证明资料）

4、本项目不接受联合体投标；

5、供应商认为有必要提供的其他有关资料。

投标文件内的资格证明文件（复印件或扫描件）须加盖供应商公章，原件须带至开标现场交由评标委员会核对，否则，复印件无效。

政府采购政策产品等证明材料（如有）

以下声明函为加盖供应商（制造商）单位鲜章的原件，否则不予认可。

（1）中小企业声明函（供应商）

本公司郑重声明，根据《政府采购促进中小企业发展暂行办法》（财库[2011] 181 号）的规定，本公司为（请填写：中型、小型微型）企业。即，本公司同时满足以下条件：

1. 根据《工业和信息化部、国家统计局、国家发展和改革委员会、财政部关于印发中小企业划型标准规定的通知》（工信部联企业[2011] 300 号）规定的划分标准，本公司为（请填写：中型、小型、微型）企业。

2. 本公司参加单位的项目采购活动提供本企业制造的货物，由本企业承担工程、提供服务，或者提供其他（请填写：中型、小型、微型）企业制造的货物。

本条所称货物不包括使用大型企业注册商标的货物。本公司对上述声明的真实性负责。如有虚假，将依法承担相应责任。

供应商（盖章）：

法定代表人或委托代理人（签字）：

日期： 年 月 日

说明：1. 填写前请认真阅读《工业和信息化部、国家统计局、国家发展和改革委员会、财政部关于印发中小企业划型标准规定的通知》（工信部联企业[2011] 300号）和《财政部工业和信息化部关于印发〈政府采购促进中小企业发展暂行办法〉的通知》（财库[2011] 181 号）相关规定。

2. 中小企业部分提供其他中小企业制造货物的应另附说明，并与后面的谈判一览表保持一致。

3. 未按上述要求提供、填写的，评审时不予以考虑。

(2) 残疾人福利性单位声明函（供应商）

本单位郑重声明，根据《财政部民政部中国残疾人联合会关于促进残疾人就业政府采购政策的通知》（财库〔2017〕141号）的规定，

本单位为符合条件的残疾人福利性单位。本单位对上述声明的真实性负责。如有虚假，将依法承担相应责任。

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

供应商（盖章）：

法定代表人或委托代理人（签字）：

日期： 年 月 日

注：提供其他残疾人福利性单位制造的货物，必须同时提供该残疾人福利性单位的声明函。

(3) “监狱企业产品”证明材料（如有）
（格式自拟）

供应商近三年物业管理业绩一览表

业主名称	规 模		合同期限	合同价格	联系人	联系电话	备 注
	面积 (万m ²)	楼层 (层)					

注：（需提供物业服务合同或中标通知书，附复印件加盖公章，原件备查）；

供应商名称：（盖章）

法定代表人或授权代表（签字）

投标日期：

物业管理项目情况一览表

供应商名称：

招标编号：

项目名称	
项目所在地	
发包人名称	
承担的工作	
项目负责人	
项目描述	
备 注	

注：供应商以上业绩需提供有关书面证明材料。“合同金额”需提供合同复印件

附表：

分项报价表（各报价人自行填报，须分别列出各分项费用）

格式自拟

供应商（签字、盖章）：

日期： 年 月 日

五、供应商基本情况表

供应商名称						
注册地址				邮政编码		
联系方式	联系人			电 话		
	传 真			网 址		
组织结构						
法定代表人	姓名		技术职称		电话	
技术负责人	姓名		技术职称		电话	
成立时间			员工总人数：			
企业信用等级			其中	项目经理		
营业执照号				高级职称人员		
注册资金				中级职称人员		
开户银行				初级职称人员		
账号				技工		
经营范围						
备 注						

供应商名称： （盖章）

法定代表人或授权代表（签字）：

投标日期： 年 月 日

六、物业管理服务方案

供应商应递交完整的实施方案设计，主要包括：（内容格式由各供应商自拟）

- 1、供应商应递交完整的实施方案设计，主要内容：
- 2、投标人实力介绍；
- 3、物业管理整体设想及策划；
- 4、各项服务内容及标准
- 5、人员的配备、培训与管理方案；
- 6、职能分工和各岗位职责
- 7、各项管理制度
- 8、绿化养护管理方案；
- 9、保洁清洁管理方案；
- 10、各项作业操作程序；
- 11、供应商认为有必要提供的材料。

七、供应商本项目管理、技术、服务人员情况表

项目经理简历表（拟投入本项目）

姓 名		性 别		年 龄	
拟任职务		职 称		学 历	
参加工作时间			从事项目经理年限		
已完成物业管理项目情况					
业 主	项 目 名 称		建 设 规 模	时 间	质 量
主 要 简 历					
学习工作经历					
培训情况					

注：项目经理请简历表必须后附能证明该人员是本公司员工的证明材料（社会保障资金部门出具的公司为相关人员缴纳社会保障资金的证明材料），后附职称及资格证书。

供应商（盖章）：

法定代表人或法人授权代表（签字）：

投标日期：

项目管理机构配备情况表（拟投入本项目）

职务配备	姓名	性别	年龄	文化程度	技术职称	从事物业管理 工作年限

供应商（盖章）：

法定代表人或法人授权代表（签字）：

投标日期：

个人简历及资格证书

序号：1

姓名		性别		民族	
籍贯		党派		参加工作时间	
身份证号码			出生年月		
职务			职称		
学历			专业		
学习工作经历					
培训情况					
核准			时间		

注：后附职称及资格证书

八、本物业拟用设备一览表

序号	名称	厂家	数量	备注

供应商（盖章）：

法定代表人或法人授权代表（签字）：

投标日期：

九、商务偏离表

项目名称：

招标编号：

序号	包号	谈判要求	谈判响应	偏离及其影响

注：供应商必须据实填写，不得虚假响应，否则将取消其投标或中标资格，并按有关规定进行处罚。

供应商（公章）：

法定代表人或法人授权代表（签字）：

日期： 年 月 日

十、技术规格偏离表

项目名称:

招标编号:

序号	包号	服务名称	谈判文件要求	谈判响应	偏离对服务的影响

注：本章条款与技术规格书中的相关条款同时执行。

供应商（公章）：

法定代表人或法人授权代表（签字）：

日期： 年 月 日

十一、物业管理服务承诺书

格式各供应商自拟。

供应商（公章）：

法定代表人或法人授权代表（签字）：

日期： 年 月 日

十二、企业认证及获奖情况

项目名称：

招标编号：

级别	名 称	获取时间	发证机关

投 标 人（公章）：

法定代表人或法人授权代表（签字）：

日 期： 年 月 日

第五章 技术服务需求

甘肃广播电视大学兰州市分校物业服务范围、内容及标准

一、服务范围：

1、白银路校区：一幢教学楼，1700 平方米，周边公共区域面积 500 平方米；

2、畅家巷校区：二幢教学楼，共 7400 平方米（其中一幢 5150 平方米，另一幢 2250 平方米），平房 17 间共 272 平方米；校园区域面积 5000 多平方米；家属楼 2 幢共 4100 平方米（其中一幢 5 层，另一幢 6 层），家属楼周边公共通道区域 800 平方米。

二、人员配备及服务内容

1、保洁员 8 人：主要工作为教室 50 间、多功能厅 2 间、报告厅 1 间、会议室 1 间、接待室 1 间、计算机房 11 间、网络设备控制室 3 间、消防报警控制室 1 间，楼道楼梯、护栏扶手、卫生间、盥洗间、水箱间、地下室、配电室、电梯轿厢、校园公共区域以及家属楼楼道楼梯和周边公共通道区域的卫生保洁（包含桌椅和计算机等设施的除尘保洁）。

2、司炉工 3 人：季节性用工，供暖期三班，供暖前 15 天检修保养，停暖后 15 天内检修保养。取得燃气锅炉操作资格证。

3、水暖工 1 人：主要对服务范围内的上下水管道、供暖管道、水龙头、洗手盆、洁具等进行检修维护。出现故障须及时解决，原则上不超过 1 小时。

4、电工 1 人：主要物业服务范围内所有电路管线、电器插座、灯管等检修维护更换。出现故障须及时解决，原则上不超过 1 小时。

5、园林 1 人：主要对畅家巷校区内的树木花草进行修剪、施肥、喷药等养护工作，农药和肥料包含在内，甲方不另行购买。

6、电梯管理员 1 人：完成物业服务范围内电梯的运行管理工作（不含维保），取得相关上岗资格证。

7、高压配电室管理员 1 人：完成物业服务范围内高压配电室的日常检查、维护及保养工作，取得相关上岗资格证。

8、项目负责人 1 人：负责管理好参与物业服务工作所有人员的安全、任务安排、监督检查、考核等工作（可兼任）。

8、完成物业服务范围内化粪池的清掏疏通及维护维修工作。化粪池共 6 个，每个季度彻底清掏疏通 1 次（共 4 次/年），每次清掏需见底，污水排放管道强力疏通，排污通畅。

化粪池和排污管道出现溢出或堵塞，专业疏通设备和人员须在 2 个小时内到达现场排除故障。

9、完成物业服务范围内所有垃圾清运，每天至少清运 1 次。

10、畅家巷校区家属楼 66 户水费的收缴工作，至少每个季度收缴 1 次。

11、参与物业服务的全部人员须按时完成甲方安排的临时性工作，如搬运桌椅设备、大扫除等工作。

三、服务标准

服务名称	服务内容	服务量
教学楼	<p>1. 公共部位的日常保洁，含大厅、走廊、楼梯、消防箱及直饮水间等。做到地面无积水、无污垢、无痰迹、无纸屑、无瓜皮果壳；</p> <p>2. 内、外墙面保持整洁，无污染、无污点、无乱贴乱刻乱画现象。</p> <p>3. 清扫保洁质量达到“六净五无”标准，即：地面净、墙面净、暖气包净、窗户净、宣传画框净、楼梯扶手净；无果皮纸屑、无烟蒂痰迹、无积水、无遗散物、无漏扫区域。</p> <p>4. 校方对公共部位环境卫生的满意率达到 98%以上。</p>	<p>1. 大厅、走廊、楼梯, 每天清洁 3 次、清拖 3 次。每天八小时巡回清拖，随时保洁，保持干净。</p> <p>2. 防护栏、墙面每天清洁擦拭 2 次，保持墙面无积尘，保持扶手护栏表面光洁；</p> <p>3. 门窗每天清洁擦拭 1 次。保持无积尘、无污渍。</p> <p>4. 各类公共设施标识等表面保持干净整洁，无积尘、无污渍。</p> <p>5. 各种设施每日检查两次，发现问题及时维修，确保正常使用。</p> <p>6. 直饮水机台面随时擦拭，保持台面及周围干净，无污渍，垃圾桶随满随倒，保持洁净。</p> <p>7. 主管每日检查、确保质量。</p> <p>8. 每日保洁 8 小时。</p> <p>9. 清扫保洁质量达到“六净五无”标准。</p> <p>10. 每年对教学楼墙面清扫两次。</p>
教师办公区域 计算机房	<p>1. 公共部位的日常保洁，含大厅、走廊、楼梯及消防箱等。做到地面无积水、无污垢、无痰迹、无纸屑、无瓜皮果壳；</p>	<p>1. 走廊、楼梯, 每天清洁 3 次、清拖 3 次。每天八小时巡回清拖，随时保洁，保持干净。</p> <p>2. 防护栏、墙面每天清洁擦拭 2</p>

	<p>2. 卫生间无异味、无积水、无污垢；墙面保持整洁，无污染、无乱贴现象。</p> <p>3. 清扫保洁质量达到“六净五无”标准，即：地面净、墙面净、暖气包净、窗户净、宣传画框净、楼梯扶手净；无果皮纸屑、无烟蒂痰迹、无积水、无遗散物、无漏扫区域。</p> <p>4. 校方对公共部位环境卫生的满意率达到 98%以上。</p>	<p>次，保持墙面无积尘，保持扶手护栏表面光洁；</p> <p>3. 门窗每天清洁擦拭 1 次。保持无积尘、无污渍。</p> <p>4. 卫生间每天全面清洁 3 次，清拖 3 次，每节课间后巡视保洁，随时清拖，其他时间随时保洁，无异味、无蚊蝇，隔板、面盆、镜面、台面无污渍、无灰尘，地面无积水、无污垢，墙面保持干净，卫生间洁具洁净无黄渍，目视无尘无积污渍。垃圾篓垃圾随满随倒，垃圾桶每天清洗消毒。</p> <p>5. 各类公共设施标识等表面保持干净整洁，无积尘、无污渍。</p> <p>6. 楼内设施每日检查两次，发现问题及时维修，确保正常使用。</p> <p>7. 每日早晨保洁时清理垃圾箱，每天擦洗 2 次，每周消毒 1 次，垃圾随满随倒，保持洁净；</p> <p>8. 主管每日检查、确保质量。</p> <p>9. 每日保洁 8 小时。</p> <p>10. 清扫保洁质量达到“六净五无”标准。</p> <p>11. 每年对教师办公楼墙面清扫两次。</p>
校园区域	<p>操场、体育设施、休闲椅、道路、小径、路灯等校内所有卫生保洁，外环境设施的维修与保养。</p> <p>操场无垃圾、无纸屑、无树枝残叶，球场清扫无垃圾、无积尘，及时修剪树木、绿篱、草坪；</p> <p>室外卫生间做到无异味、无积水、无污垢；墙面保持整洁，无污染、</p>	<p>1. 学校大院每日清扫 3 次。八小时巡视保洁，保持地面干净整洁。</p> <p>2. 运动场及跑道，每天清扫 3 次，其他时间巡视保洁；每两个月用水清洗 1 次。</p> <p>3. 卫生间每日清洁 3 次、清拖 3 次。八小时巡视保洁，垃圾随满随倒，保持干净整洁。</p>

	<p>无乱贴等现象；</p> <p>清扫保洁质量达到“六净五无”标准，即：地面净、墙面净、暖气包净、窗户净、宣传画框净、楼梯扶手净；无果皮纸屑、无烟蒂痰迹、无积水、无遗散物、无漏扫区域。</p> <p>校方对公共部位环境卫生的满意率达到 98%以上。</p>	<p>4. 外环境设施每日检查两次，发现问题及时维修，确保正常使用。</p> <p>5. 每日早晨保洁时清理垃圾箱，每天擦洗 2 次，消毒 1 次，垃圾随满随倒，保持洁净；</p> <p>6. 主管每日检查、确保质量。</p> <p>7. 每日保洁 8 小时。</p> <p>8. 清扫保洁质量达到“六净五无”标准。</p>
日常水电暖维修	<p>负责学校日常水电暖维修工作，保证学校供用水设施正常运行，完好率达到 100%。确保学校的正常教学有序进行。受理报修，一般情况下 10 分钟内维修人员到场，维修及时率 100%。紧急情况随叫随到，维修结束后，将场地清理干净，物品归位，并按照总务处要求填写维修单。</p>	<p>日常维修与定期水电暖维修相结合，对设施实行 24 小时管理。</p>
节能服务	<p>做好节水节电工作，公共卫生间、水房无长流水、长明灯现象。</p>	<p>做好节水节电工作，公共卫生间、水房无长流水、长明灯现象，养成人走灯关的习惯。</p>
绿化	<p>校园草坪、绿化带、绿化篱的浇水、施肥、修剪、灭虫养护。</p>	<p>学校所有草坪、绿化带、绿化篱的浇水、施肥、修剪、灭虫养护；树种的修剪，树牌的清洁及更换；所有盆栽花、花箱的清洁及养护（不含办公室内）。</p>
重大活动及上级检查的卫生保洁	<p>积极配合学校所承担的各类考试和其他活动所需的卫生保洁及水电暖维修工作。遇有重大检查参观事宜，必须全力配合并做好本校各处公共区域的卫生清洁工作。校方对公共部位环境卫生的满意率达到 98%以上。</p>	<p>遇学校临时性重大活动、各类考试和其他活动，一次性可无偿调集 10 名以上服务人员，做好应急工作。</p>
其他服务	<p>接受学校临时性的工作安排和突发事件的工作安排。保证按质按量的完成工作。</p>	<p>能够无偿配合校方在节假日或周末进行的各项临时性保洁活动，保证按质按量的完成工作。</p>

第六章 合同格式

_____合同（服务类合同参考范本）

采购方：_____（以下简称甲方）

服务方：_____（以下简称乙方）

甲、乙双方根据年月日公开采购招标（招标编号：）的招标结果和有关招标、投标文件的要求，依照《中华人民共和国合同法》及有关法律、法规，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，双方就本服务项目事项协商一致，订立本合同：

第一条 服务项目概况

服务项目名称：甘肃广播电视大学兰州市分校物业服务项目

服务项目地点：甘肃广播电视大学兰州市分校（白银路校区、畅家巷校区）

服务期限：一年

服务项目名称：详见招标项目要求。

第二条 付款方式：本项目每半年（六个月）支付一次，共分两次付清。

第三条 服务期：起始日期：_____年__月__日

终止日期：_____年__月__日

第四条 质量标准及检查验收办法：详见招标项目要求。

第五条 合同价款：_____万元/年。

第六条 本项目管理、技术、服务人员须有物业服务单位购买的社会保险和工伤保险。

第七条 依据《兰州市物业服务企业量化考核办法》，在服务结束后对物业服务公司进行量化考核。

第八条 违约责任

1. 甲方未按合同规定的期限向乙方支付合同款的，每逾期 1 天甲方向乙方偿付欠款总额的_____%违约金，但累计违约金总额不超过欠款总额的_____%。

2. 甲方无正当理由拒绝服务，甲方应向乙方偿付拒付服务费用_____%的违约金。

3. 乙方所交付服务成果不符合本合同规定的，甲方有权拒收，乙方在得到甲方通知之日起____个工作日内采取补救措施，逾期仍未采取有效措施的，甲方有权要求乙方赔偿因此造成的损失或扣留履约保证金；同时乙方应向甲方支付合同总价_____%的违约金。

4. 乙方无正当理由逾期交付服务的，每逾期 1 天，乙方向甲方偿付合同总额的_____%的违约金。如乙方逾期达____天，甲方有权解除合同，甲方解除合同的通知自到达乙方

时生效。在此情况下，乙方给甲方造成的实际损失高于违约金的，对高出违约金的部分乙方应予以赔偿。

5. 其它未尽事宜，以《合同法》和《政府采购法》等有关法律法规规定为准，无相关规定的，双方协商解决。

第九条 不可抗力：甲乙双方任何一方由于不可抗力原因不能履行合同时，应及时向对方通报不能履行或不能完全履行的理由，以减轻可能给对方造成的损失，在取得有关机构证明后，允许延期履行、部分履行或不履行合同，并根据情况可部分或全部免于承担违约责任。

第十条 争议的解决：执行本合同发生纠纷，当事人双方应当及时协商解决，协商不成的按下列第_____种方式解决。

A、 提交兰州仲裁委员会仲裁；

B、 依法向人民法院提起诉讼。

第十一条 监督和管理

1、双方应严格按合同执行，任何一方均不能单方对本合同内容做任何实质性变更。订立补充合同不得与原合同发生冲突。

2、甲乙双方均应自觉配合兰州市财政局政府采购管理办公室对合同履行情况的监督检查，如实反映情况，

提供有关资料；否则，兰州市财政局政府采购管理办公室将有权视情节轻重对有关单位、当事人按照有关规定予以处罚。

3、兰州市财政局政府采购管理办公室对合同具有监督管理权限。

第十二条 投诉

甲方如对乙方所提供的设备质量及服务提出投诉，经核查如属有效投诉，兰州市财政局政府采购管理办公室有权取消乙方的成交资格，并没收其履约保证金或质量保证金。

第十三条 附则

本合同一式陆份，经甲乙双方签字盖章后生效，须经招标代理机构见证，其中甲方乙双方各执贰份，招标代理机构归档壹份，送兰州市财政局政府采购管理办公室备案壹份。

(盖章页, 此页无正文)

甲方: (章) 地址: 电话: 邮编:	乙方: (章) 地址: 电话: 邮编:
法定代表人或委托代理人: (签字或盖章) 日期:2019年 月 日	法定代表人或委托代理人: (签字或盖章) 日期:2019年 月 日
开户行: 账 号: 行号:	开户行: 账 号: 行号:
采购代理机构: 北京泛华国金工程咨询有限公司 法定代表人或委托代理人 (签字或盖章): 日期:2019年 月 日	