

河南测绘职业学院 2025-2026 年 度物业服务项目

竞争性磋商文件

采购编号：豫财磋商采购-2025-987



采 购 人：河南测绘职业学院

集中采购机构：河南省公共资源交易中心

2025 年 9 月

目 录

第一章 竞争性磋商邀请	3
第二章 供应商须知前附表	6
第三章 供应商须知	11
第四章 竞争性磋商响应文件格式	29
第五章 项目需求及技术要求	48
第六章 磋商方法和标准	64
第七章 政府采购合同	70
第八章 附件.....	70

第一章 竞争性磋商邀请

河南测绘职业学院 2025-2026 年度物业服务项目-竞争性磋商公告

项目概况

河南测绘职业学院 2025-2026 年度物业服务项目的潜在投标人应在[河南省公共资源交易中心网（hnsaggzyjy.henan.gov.cn）](http://hnsaggzyjy.henan.gov.cn)获取招标文件，并于 **2025 年 9 月 19 日 09 时 00 分**（北京时间）前递交响应文件。

一、项目基本情况

- 1、项目编号：豫财磋商采购-2025-987
- 2、项目名称：河南测绘职业学院 2025-2026 年度物业服务项目
- 3、采购方式：竞争性磋商
- 4、预算金额：2230000 元
最高限价：2230000 元

序号	包号	包名称	包预算（元）	包最高限价（元）	是否专门面向中小企业
1	豫政采(1)20250217-1	河南测绘职业学院 2025-2026 年度物业服务项目	2230000	2230000	是

5、采购需求（包括但不限于标的的名称、数量、简要技术需求或服务要求等）

（1）采购内容：河南测绘职业学院 2025-2026 年度物业服务项目，共分 1 个包。包括已全校建筑物公共楼宇及学生宿舍的卫生保洁；水电木等设施、设备的管理、维护维修保养及安装；

学校的水电管网的维护维修；学生公寓的日常管理；室外区域环境保洁等服务。人员配备不低于 60 人。

(2) 服务期限：1 年

(3) 服务地点：河南测绘职业学院象湖校区（郑州市郑东新区工贸路 30 号）

(4) 服务质量：满足采购人要求。

6、合同履行期限：1 年

7、本项目是否接受联合体投标：否

8、是否接受进口产品：否

9、是否专门面向中小企业：是

二、申请人资格要求：

1、满足《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定；

2、落实政府采购政策满足的资格要求：

本项目专门面向中小企业采购。

3、本项目的特定资格要求

无

三、获取采购文件

1.时间：2025 年 9 月 8 日至 2025 年 9 月 15 日，每天上午 00:00 至 12:00，下午 12:00 至 23:59（北京时间，法定节假日除外。）

2.地 点：河南省公共资源交易中心网站（hnsaggzyjy.henan.gov.cn）

3.方式：供应商使用 CA 数字证书登录“河南省公共资源交易中心网（hnsaggzyjy.henan.gov.cn）”，并按网上提示下载采购项目所含格式(.hnzf)的竞争性磋商文件及资料。注册、登录、下载等具体事宜请查阅河南省公共资源交易中心网站“公共服务”→“办事指南”。

4.售价：0 元

四、响应文件提交

1.时间：2025 年 9 月 19 日 09 时 00 分（北京时间）

2.地点：河南省公共资源交易中心网（hnsaggzyjy.henan.gov.cn）

五、响应文件开启

1.时间：2025 年 9 月 19 日 09 时 00 分（北京时间）

2.地点：河南省公共资源交易中心远程开标室；“河南省公共资源交易中心网站（hnsggzyjy.henan.gov.cn）”。

六、发布公告的媒介及招标公告期限

本次招标公告在《河南省政府采购网》《河南省公共资源交易中心网》上发布，招标公告期限为三个工作日。

七、其他补充事宜

本项目落实中小企业扶持、促进残疾人就业等相关政府采购政策。

八、凡对本次招标提出询问，请按照以下方式联系

1.采购人信息

1.采购人信息

名称：河南测绘职业学院

地址：郑州市郑东新区工贸路 30 号

联系人：翟老师

联系方式：0371-62251886

2.采购代理机构信息（如有）

名称：河南省公共资源交易中心

地址：郑州市经二路 12 号

联系人：郭老师 余老师

联系方式：0371-65915560

3.项目联系方式

项目联系人：翟兵兵

联系方式：0371-62251886

第二章 供应商须知前附表

本表是对供应商须知的具体补充和修改，如有矛盾，应以本表为准。

条款号	内 容
1.2	采购项目：河南测绘职业学院 2025-2026 年度物业服务项目
1.3	采购编号：豫财磋商采购-2025-987
1.4	采购项目简要说明： 1.预算金额和最高限价：详见“第一章 竞争性磋商邀请”
2.2	采购人：河南测绘职业学院 地址：郑州市郑东新区工贸路 30 号 联系人：翟老师 联系方式：0371-62251886 邮箱：516533518@qq.com
2.3	集中采购机构：河南省公共资源交易中心 地址：郑州市经二路 12 号 联系人：郭老师 余老师 联系方式：0371-65915560 邮箱：hnggzyszfcg@163.com
2.5.1	是否为专门面向中小企业采购：是
2.5.2	是否允许采购进口产品：否
4.1	踏勘现场： ☒ 不组织，供应商可自行对项目现场和周围环境进行踏勘，踏勘现场所发生的费用由供应商自己承担。出现事故，责任由供应商自行承担。 ☐ 组织，踏勘时间：_/_/ 踏勘集中地点：_/_/

条款号	内 容
6.6	是否允许联合体磋商：否
16	如供应商对多个分包进行磋商响应，按照分包顺序可以成交：一个包
18.2	报价次数：二次，第二次报价为最后报价。 地点（方式）：河南省公共资源交易中心网站（hnsaggzyjy.henan.gov.cn）——市场主体登陆。
18.3	（1）磋商响应报价：完成采购文件规定的服务范围的所有费用，包括本次采购项目的所有成本、管理费、利润、税金、人员工资、加班费、服装费、工具费、培训费、消耗品、交通、工具、办公费、国家相关规定的保险费以及供应商按有关规定应在报价中考虑的费用等。 （2）磋商响应报价相关说明： ☐ 最低工资标准按最新《河南省人民政府关于调整河南省最低工资标准的通知》执行。 ☐ 岗位人员工资、社会保险费、税金取费不得低于国家规定的最低标准。 ☐ 若有特殊情况，请予以备注说明并提供相关证明。 （3）供应商各轮次总报价均不能超过最高限价，否则其磋商响应文件按无效处理。
19	磋商响应货币：人民币。
24.1	响应文件有效期：自响应文件提交截止时间起 60 天
26.1	加密电子竞争性磋商响应文件的上传：加密电子竞争性磋商响应文件须在响应文件提交截止时间前通过“河南省公共资源交易中心（ hnsaggzyjy.henan.gov.cn ）”电子交易平台加密上传。

条款号	内 容
27.1	响应文件提交截止时间：2025 年 9 月 19 日 09 时 00 分（北京时间）
30.1	开启及解密方式：“远程不见面”开启方式，供应商无需到河南省公共资源交易中心现场参加开启会议。在响应文件提交截止时间前，供应商登陆不见面开标大厅，在线准时参加开启活动并进行文件解密。未在规定时间内解密竞争性磋商响应文件的供应商，其竞争性磋商响应文件不予接受并退回。
30.2	远 程 开 标 大 厅 网 址：河南省公共资源交易中心”（ hnsggzyjy.henan.gov.cn ）——不见面开标大厅。
30.3	开启时间：详见“第一章 竞争性磋商邀请” 开启地点：详见“第一章 竞争性磋商邀请”
31	信用记录:根据《关于在政府采购活动中查询及使用信用记录有关问题的通知》(财库〔2016〕125 号)文的要求，采购人将在响应文件提交截止时间后当天在“信用中国”网站查询供应商“失信被执行人”和“重大税收违法案件当事人名单”，在“中国政府采购网”站查询供应商“政府采购严重违法失信行为记录名单”；供应商被列入失信被执行人、重大税收违法案件当事人名单、政府采购严重违法失信行为记录名单的，其响应文件作为无效处理。 查询及记录方式：采购人将查询网页打印、存档备查。供应商信用记录以采购人查询结果为准，采购人查询之后，网站信息发生的任何变更均不再作为资格审查或评审依据，供应商自行提供的与网站信息不一致的其他证明材料亦不作为资格审查或评审依据。
32.1	竞争性磋商小组负责具体评审事务。竞争性磋商小组由采购人代表和评审专家组成，成员人数应当为 <u>3</u> 人，其中评审专家不得少

条款号	内 容
	于成员总数的三分之二。
36.1	1.中小企业扶持 根据《政府采购促进中小企业发展管理办法》：预留采购份额专门面向中小企业采购。中小企业包括中型企业、小型企业和微型企业。中小企业的认定，根据供应商提供的《中小企业声明函》等材料（第四章 竞争性磋商响应文件格式）进行。 本采购项目所属行业：<u>物业管理</u>
37.1	磋商方法： 竞争性磋商小组对满足竞争性磋商文件全部实质性要求的竞争性磋商响应文件，按照竞争性磋商文件规定的评审因素的量化指标进行评审打分，以综合评审得分从高到低顺序确定成交候选供应商。（如综合评审得分相同的，按最后磋商响应报价由低到高顺序推荐排名；综合评审得分且最后磋商响应报价相同的，按技术指标等优劣顺序推荐排名。）
38	推荐成交候选供应商的数量：3 名。
41.1	成交结果公告媒介：《河南省政府采购网》《河南省公共资源交易中心网》
44	数量追加范围：采购人需追加与合同标的相同的服务的，在不改变合同其它条款的前提下，可以与供应商签订补充合同，但所有补充合同的采购金额不得超过原合同金额的百分之十。
46	履约保证金：无
48	招标代理费：免费。
49.2	供应商应在法定质疑期内针对同一采购程序环节的质疑次数： ☒一次性提出

条款号	内 容
50	需要补充的其他内容
50.1	付款方法和条件： 根据考核结果按月结算费用，成交供应商开具合法发票后，采购人进行支付。合同期内最后一个月的服务费待综合考核合格、双方办理完交接手续后，由采购人支付给成交供应商。若考核不合格，按照合同约定的考核办法扣减物业管理服务费。遇节假日或寒暑假则提前或顺延。
50.2	市场主体拨打 0371-61335566 即可咨询河南省公共资源交易中心业务的相关问题。

第三章 供应商须知

一、说明

1. 适用范围

1.1 本竞争性磋商文件仅适用于本次竞争性磋商所述的服务。

1.2 采购项目：见“供应商须知前附表”。

1.3 采购编号：见“供应商须知前附表”。

1.4 采购项目简要说明：见“供应商须知前附表”。

2. 定义

2.1 政府采购监督管理部门：河南省财政厅。

2.2 采购人：是指依法进行政府采购的国家机关、事业单位、团体组织。本项目的采购人见供应商须知前附表。

2.3 集中采购机构：“供应商须知前附表”中所述的受采购人委托组织集中采购的代理机构。

2.4 集中采购：是指政府集中采购目录及限额标准规定的集中采购项目的采购活动。

2.5 合格供应商：提供证明材料并通过初步审查的供应商。

2.5.1 若供应商须知前附表中写明专门面向中小企业采购的，如供应商为非中小企业，其磋商响应将被认定为响应无效。

2.5.2 若供应商须知前附表中写明允许采购进口产品，但不限制满足竞争性磋商文件要求的国内产品参与采购活动，供应商应保证所投产品可履行合法报通关手续进入中国关境内。若供应商须知前附表中未写明允许采购进口产品，如供应商提供产品为进口产品，其竞争性磋商响应文件将被认定为无效竞争性磋商响应文件。

2.6 竞争性磋商响应文件：指供应商根据竞争性磋商文件提交的所有文件。

3. 磋商响应费用

供应商须自行承担所有与参加磋商响应有关的费用，无论磋商结果如何，采购人和集中采购机构在任何情况下均无义务和责任承担这些费用。

4. 踏勘现场

4.1 “供应商须知前附表”规定组织踏勘现场的，采购人按“供应商须知前附表”规定的时间、地点组织供应商踏勘项目现场。

4.2 供应商踏勘现场发生的费用自理。

4.3 除采购人的原因外，供应商自行负责在踏勘现场中所发生的人员伤亡和财产损失。

4.4 采购人在踏勘现场中介绍的项目现场和相关的周边环境情况，供供应商在编制竞争性磋商响应文件时参考，采购人不对供应商据此作出的判断和决策负责。

5. 知识产权

所有涉及知识产权的成果，供应商必须确保采购人拥有其合法的、不受限制的无偿使用权，并免受任何侵权诉讼或索偿，否则，由此产生的一切经济损失和法律责任由供应商承担。

6. 联合体磋商

6.1 除非本项目明确要求不接受联合体形式磋商外，两个或两个以上供应商可以组成一个联合体，以一个供应商的身份共同参加磋商。

6.2 以联合体形式参加磋商的，联合体各方均应当符合《政府采购法》第二十二条第规定的条件，并应当向采购人提交联合协议，载明联合体各方承担的工作和义务。根据采购项目的特殊要求规定供应商特定条件的，联合体各方中至少应当有一方符合。

6.3 联合体中有同类资质的供应商按照联合体分工承担相同工作的，应当按照资质等级较低的供应商确定资质等级。

6.4 联合体磋商的，可以由联合体中的牵头人或者共同提交承诺函，以牵头人名义提交承诺函的，对联合体各方均具有约束力。

6.5 以联合体形式参加政府采购活动的，联合体各方不得再单独参加或者与其他供应商另外组成联合体参加同一合同项下的政府采购活动。

6.6 是否允许联合体磋商见供应商须知前附表。

7. 保密

参与竞争性磋商活动的各方应对竞争性磋商文件和竞争性磋商响应文件中的商业和技术等秘密保密，违者应对由此造成的后果承担法律责任。

8. 市场主体信息库

（1）供应商应及时对入库信息进行补充、更新，若供应商提供虚假信息或未及时对入库信息进行补充、更新，由供应商承担全部责任。

（2）供应商可将本项目评审涉及到的资质、业绩、人员、获奖、证书、纳税、社保等信息补充到其市场主体信息库中。

（3）供应商应当按照采购文件的要求编制响应文件，并予以提交。供应商的入库信息不作为评审的依据。

9. 采购信息的发布

与本次采购活动相关的信息，将在《河南省政府采购网》《河南省公共资源交易中心网》上及时发布。

二、竞争性磋商文件

10. 竞争性磋商文件的组成

10.1 竞争性磋商文件共八章，构成如下：

第一章 竞争性磋商邀请

第二章 供应商须知前附表

第三章 供应商须知

第四章 竞争性磋商响应文件格式

第五章 项目需求及技术要求

第六章 磋商方法和标准

第七章 政府采购合同

第八章 附件

10.2 竞争性磋商文件中有不一致的，有澄清的部分以最终的澄清更正内容为准；未澄清的，以供应商须知前附表为准；供应商须知前附表不涉及的内容，以编排在后的描述为准。

10.3 供应商应认真阅读竞争性磋商文件所有的事项、格式、条款和技术规范等。如供应商没有按照竞争性磋商文件要求提交全部资料，或者竞争性磋商响应文件没有对竞争性磋商文件的实质性要求做出响应，其磋商响应无效。

11. 竞争性磋商文件的澄清与修改

11.1 供应商应仔细阅读和检查竞争性磋商文件的全部内容。如有疑问，应及时向采购人或集中采购机构提出。

11.2 采购人或集中采购机构可主动地或在解答供应商提出的澄清问题时对竞争性磋商文件进行澄清（更正）或修改。将以发布澄清（更正）公告的方式，澄清（更正）或修改竞争性磋商文件，澄清（更正）或修改的内容作为竞争性磋商文件的组成部分。澄清（更

正)或者修改的内容可能影响竞争性磋商响应文件编制的,将在原公告发布媒体上发布变更(更正)公告(或澄清公告)。

11.3 竞争性磋商文件的澄清(更正)或修改在交易平台上公布给供应商,但不指明澄清问题的来源。

11.4 对已发出的竞争性磋商文件进行的澄清、更正或修改,澄清、更正或修改的内容将作为竞争性磋商文件的组成部分。通过“河南省政府采购网”(zfcg.henan.gov.cn/)“河南省公共资源交易网”(hnsaggzyjy.henan.gov.cn)网站“变更(澄清或更正)公告”和系统内部“答疑文件”告知供应商,各供应商重新下载最新的答疑、变更(澄清或更正)文件,以此编制竞争性磋商响应文件。

11.5 《河南省公共资源交易中心》交易平台供应商信息在提交首次磋商响应文件截止时间前具有保密性,供应商应当自行查看项目进展、答疑、变更(澄清或更正)通知、澄清及回复。

12. 响应文件提交截止时间的顺延

为使供应商有足够的时间对竞争性磋商文件的澄清或者修改部分进行研究而准备磋商响应或因其他原因,采购人将依法决定是否顺延响应文件提交截止时间。

三、竞争性磋商响应文件的编制

13. 磋商响应语言

竞争性磋商响应文件以及供应商所有与采购人及集中采购机构就磋商响应来往的函电均使用中文。供应商提供的外文资料应附有相应的中文译本,并以中文译本为准。

14. 竞争性磋商响应文件计量单位

除竞争性磋商文件中有特殊要求外,竞争性磋商响应文件中所使用的计量单位,应采用中华人民共和国法定计量单位。

15. 竞争性磋商响应文件的组成

供应商应完整地按照竞争性磋商文件提供的竞争性磋商响应文件格式及要求编写竞争性磋商响应文件。竞争性磋商响应文件中初步审查涉及的事项不满足竞争性磋商文件要求的，其磋商响应无效。

16. 竞争性磋商文件中的每个分包，是项目竞争性磋商不可拆分的最小磋商响应单元。供应商必须按各包分别编制各包的竞争性磋商响应文件，并按各包分别提交相应的文件资料，拆包磋商响应将视为漏项或非实质性响应，将承担其磋商响应无效的风险。供应商可对竞争性磋商文件中一个或几个分包进行磋商响应，除供应商须知前附表中另有规定。

17. 竞争性磋商响应文件编制

竞争性磋商响应文件应按竞争性磋商文件要求的内容编制竞争性磋商响应文件，应当对竞争性磋商文件提出的实质性要求和条件做出响应。

18. 响应报价

18.1 供应商报价超过竞争性磋商文件规定的预算金额或者分项、分包最高限价的，其磋商响应将被认定为无效。

18.2 报价次数：见“供应商须知前附表”。

18.3 报价（含税）应是竞争性磋商文件（包括合同条款及采购人提供的技术资料等）所确定的采购范围内全部工作内容的价格体现。应涵盖除根据采购人要求的变更外，采购人在竞争性磋商文件中所要求的所有采购内容。

18.4 除非“供应商须知前附表”明确规定允许多方案报价外，初次竞争性磋商响应只允许有一个方案报价，多方案报价的磋商响应文件将不被接受。

18.5 供应商各轮次总报价均不能超过最高限价，否则其磋商响应文件按无效处理。最高限价见“供应商须知前附表”。

19 磋商响应货币

除非“供应商须知前附表”另有规定，供应商提供的所有服务用人民币报价。

20 供应商商务证明文件

20.1 供应商应按竞争性磋商文件要求提交证明文件，证明其响应标的符合竞争性磋商文件规定。

20.2 上款所述的证明文件，可以是文字资料、图纸和数据。

21 供应商技术证明文件

21.1 供应商应按竞争性磋商文件要求提交证明文件，证明其响应标的符合竞争性磋商文件规定。

21.2 上款所述的证明文件，可以是文字资料、图纸和数据。

22 磋商响应函

22.1 供应商应按竞争性磋商文件规定的格式和内容提交磋商响应函。

22.2 下列任何情况发生时，按国家有关法律法规进行处理并按磋商响应函的约定向采购人支付违约金：

（1）供应商在竞争性磋商文件规定的响应文件有效期内实质上修改或撤回其磋商响应文件；

（2）在竞争性磋商响应文件中有意提供虚假材料；

（3）成交供应商拒绝在成交通知书规定的时间内签订合同。

23.磋商保证金

本项目供应商无需提交磋商保证金。

24.响应文件有效期

24.1 竞争性磋商响应文件在“供应商须知前附表”规定的时间内保持有效。响应文件有效期不足的响应文件无效。

24.2 在特殊情况下，采购人可征求供应商同意延长竞争性磋商响应文件的有效期。这种要求与答复均应以书面形式提交。供应商可以拒绝这种要求，原有效期到期后其竞争性磋商响应文件失效。同意延期的供应商将不会被要求也不允许修改其竞争性磋商响应文件，其竞争性磋商响应文件相应延长到新的有效期。

25 竞争性磋商响应文件形式和签署

25.1 供应商须在提交首次磋商响应文件截止时间前制作并提交加密的电子竞争性磋商响应文件。

25.2 供应商可登录“河南省公共资源交易中心（hnsggzyjy.henan.gov.cn）”网站查看公共服务—办事指南—新交易平台使用手册（培训资料）。

25.3 供应商在制作电子竞争性磋商响应文件时，按格式内容要求进行电子签章（包括企业电子签章、个人电子签章）。

25.4 竞争性磋商响应文件以外的任何资料采购人和集中采购机构将拒收。

25.5 其他形式的竞争性磋商响应文件一律不接受。

四、竞争性磋商响应文件的上传

26. 竞争性磋商响应文件的上传

26.1 加密电子竞争性磋商响应文件的上传：见“供应商须知前附表”。

26.2 供应商在上传时认真检查上传竞争性磋商响应文件是否完整、正确。供应商因交易中心交易系统问题无法上传电子竞争性磋商响

应文件时，请在工作时间与河南省公共资源交易中心联系，联系电话：0371-65915501。

27. 响应文件提交截止时间

27.1 供应商应在“供应商须知前附表”规定的响应文件提交截止时间前上传竞争性磋商响应文件。

27.2 采购人和集中采购机构可以按本章第 12 条规定，通过修改竞争性磋商文件自行决定酌情延长响应文件提交截止时间。

28. 迟交的竞争性磋商响应文件

供应商在响应文件提交截止时间后上传的竞争性磋商响应文件，将被拒绝。

29. 竞争性磋商响应文件的修改和撤回

29.1 在响应文件提交截止时间前，供应商可以修改或撤回已上传的竞争性磋商响应文件。

29.2 在响应文件提交截止时间后，供应商不得修改或撤回其竞争性磋商响应文件。

29.3 在竞争性磋商文件规定的响应文件有效期内，供应商不得实质上修改或撤回其磋商响应文件。

五、开启与评审

30. 开启

30.1 开启及解密方式：见“供应商须知前附表”。

30.2 不见面开标大厅网址：见“供应商须知前附表”。

30.3 磋商开启时间和地点：见“供应商须知前附表”。

30.4 开启时，集中采购机构将通过网上开标系统公布供应商名称。

31. 信用查询

信用记录的查询方法：见“供应商须知前附表”。

32. 竞争性磋商小组

32.1 评审由竞争性磋商小组负责，竞争性磋商小组由采购人代表和有关技术、经济等方面的专家组成，成员人数见“供应商须知前附表”。其中技术、经济等方面的专家不少于成员总数的三分之二。评审专家由采购人从河南省财政厅政府采购专家库中提交抽取申请，有关人员对竞争性磋商小组成员名单须严格保密。

32.2 与供应商有利害关系的人员不得进入竞争性磋商小组。

33. 竞争性磋商响应文件的澄清

33.1 为了有助于对竞争性磋商响应文件进行审查、评估和比较，竞争性磋商小组有权向供应商提出澄清，请供应商澄清其磋商响应内容。

33.2 澄清的答复应加盖供应商公章（或企业电子签章）或由法定代表人（或其委托代理人）签字或签章（或个人电子签章）。

33.3 供应商的澄清文件是竞争性磋商响应文件的组成部分。

33.4 竞争性磋商响应文件的澄清不得对磋商响应内容进行实质性修改。

34. 竞争性磋商响应文件的初步审查

34.1 竞争性磋商小组将审查竞争性磋商响应文件是否实质上响应竞争性磋商文件。

34.2 允许修正竞争性磋商响应文件中不构成重大偏离的、微小的、非正规的、不一致或不规则的地方。

34.3 在对竞争性磋商响应文件进行详细评审之前，竞争性磋商小组将确定竞争性磋商响应文件是否对竞争性磋商文件的要求做出了实质性的响应，而没有重大偏离。实质性响应是指提交磋商响应文件

符合竞争性磋商文件的实质性条款、条件和规定且没有重大偏离和保留。重大偏离和保留是指对竞争性磋商文件规定的采购需求、服务期限、服务质量、响应文件有效期、付款方式等产生重大或不可接受的偏差，或限制了集中采购机构、采购人的权利和供应商的义务的规定，而纠正这些偏离将影响到其它提交实质性磋商响应文件的供应商的公平竞争地位。

34.4 竞争性磋商小组判断竞争性磋商响应文件的有效响应仅基于竞争性磋商响应文件本身内容而不靠外部证据。

34.5 实质上没有响应竞争性磋商文件要求的磋商响应将按无效响应文件处理，供应商不得通过修正或撤消不符之处而使其磋商响应成为实质上响应。

34.6 参与同一个标段（包）的供应商存在下列情形之一的，其投标（响应）文件无效：

- （1）不同供应商的电子投标（响应）文件上传计算机的网卡 MAC 地址、CPU 序列号和硬盘序列号等硬件信息相同的；
- （2）不同供应商的投标（响应）文件由同一电子设备编制、加密或者上传；
- （3）不同供应商的投标（响应）文件由同一人送达或者分发，或者不同供应商联系人为同一人或不同联系人的联系电话一致的；
- （4）不同供应商的投标（响应）文件的内容存在两处以上专有细节错误一致；
- （5）其它涉嫌串通的情形。

34.7 有下列情形之一的，视为供应商串通磋商响应，其磋商响应无效：

- （1）不同供应商的竞争性磋商响应文件由同一单位或者个人编制；

- (2) 不同供应商委托同一单位或者个人办理磋商响应事宜；
- (3) 不同供应商的竞争性磋商响应文件载明的项目管理成员或者联系人员为同一人；
- (4) 不同供应商的竞争性磋商响应文件异常一致或者磋商响应报价呈规律性差异；
- (5) 不同供应商的竞争性磋商响应文件相互混装；
- (6) 不同供应商的磋商保证金从同一单位或者个人的账户转出。

35. 磋商响应的评价

35.1 竞争性磋商响应文件报价出现前后不一致的，按照下列规定修正：

- (1) 大写金额和小写金额不一致的，以大写金额为准；

同时出现两种以上不一致的，按照前款规定的顺序修正。修正后的报价经供应商确认后产生约束力，供应商不确认的，其磋商响应无效。

35.2 竞争性磋商小组认为供应商的报价明显低于其他通过初步审查供应商的报价，有可能影响服务质量或者不能诚信履约的，应当要求其在合理的时间内提供书面说明，必要时提交相关证明材料；供应商不能证明其报价合理性的，竞争性磋商小组应当将其作为无效磋商响应处理。

35.3 竞争性磋商小组只对已判定为实质性响应的竞争性磋商响应文件进行评价和比较。

36. 评审价的确定

36.1 根据《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库〔2020〕46号）和《财政部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，采购人在政府采购活动中支持中小企业发展：

（1）采购项目或采购包预留采购份额专门面向中小企业采购；

（2）未预留份额专门面向中小企业采购的采购项目，以及预留份额项目中的非预留部分采购包，对小微企业报价给予 10%—20%的扣除，用扣除后的价格参加评审。中小企业扶持政策：见“供应商须知前附表”。

（3）中小企业划分标准见《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）。成交供应商享受《政府采购促进中小企业发展管理办法》规定的中小企业扶持政策的，随成交结果公开成交供应商的《中小企业声明函》。供应商提供声明函内容不实的，属于提供虚假材料谋取成交，依照《中华人民共和国政府采购法》等国家有关规定追究相应责任。

（4）监狱企业视同小型、微型企业，供应商应提供省级及以上监狱管理局、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。

（5）残疾人福利性单位视同小型、微型企业，残疾人福利性单位须符合《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）要求，提供《残疾人福利性单位声明函》，提供的《残疾人福利性单位声明函》与事实不符的，依照《政府采购法》第七十七条第一款的规定追究法律责任。成交供应商为残疾人福利性单位的，随成交结果同时公告其《残疾人福利性单位声明函》，接受社会监督。

36.2 评审价不作为成交金额和合同签约价，成交金额和合同签约价仍以其磋商响应文件中的报价为准。

37.评审结果

37.1 竞争性磋商小组按照竞争性磋商文件中规定的磋商方法和标准，对初步审查合格的竞争性磋商响应文件进行商务和技术评审，综合比较与评价。

37.2 供应商的评审得分为所有评委评审得分的算术平均值，评审得分取至小数点后两位（第三位四舍五入）。

38.成交候选供应商的确定原则及标准

除非“供应商须知前附表”有特殊约定，否则竞争性磋商小组按评审后得分由高到低顺序排列。按供应商须知前附表中规定数量推荐成交候选供应商。

39.保密及其它注意事项

39.1 评审是竞争性磋商工作的重要环节，评审工作在竞争性磋商小组内独立进行。

39.2 竞争性磋商小组将遵照规定的磋商方法，公正、平等地对待所有供应商。

39.3 在评审期间，供应商不得向评委询问评审情况，不得进行旨在影响评审结果的活动。

39.4 为保证评审的公正性，开启后直至授予供应商合同，评委不得与供应商私下交换意见。

39.5 在评审工作结束后，凡与评审情况有接触的任何人不得擅自将评审情况扩散出评审人员之外。

39.6 评审结束后，概不退还竞争性磋商响应文件。

六、确定成交

40.确定成交供应商

40.1 采购人应当自收到磋商评审报告之日起 5 个工作日内，从磋商评审报告提出的成交候选供应商中，根据竞争性磋商小组推荐排名顺序的成交候选供应商中，选定第一成交候选供应商为成交供应商；也可以书面授权竞争性磋商小组直接确定成交供应商。

40.2 采购人在收到磋商评审报告 5 个工作日内未按磋商评审报告推荐的成交候选供应商顺序确定成交供应商，又不能说明合法理由的，视同按磋商评审报告推荐的顺序确定排名第一的成交候选供应商为成交供应商。

41 发布成交结果公告及发出成交通知书

41.1 采购人按规定确定成交供应商后，采购人或集中采购机构应将成交结果在“供应商须知前附表”规定的媒介上予以公告，成交结果公告期限为 1 个工作日。

41.2 发布成交结果公告同时向成交供应商发出成交通知书。

41.3 成交通知书发出后，采购人不得违法改变成交结果，成交供应商无正当理由不得放弃成交。

42. 接受和拒绝任何或所有磋商响应的权利

如出现重大变故，采购任务取消情况，集中采购机构和采购人保留因此原因在授标之前任何时候接受或拒绝任何磋商响应、以及宣布竞争性磋商无效或拒绝所有磋商响应的权利，对受影响的供应商不承担任何责任。

七、授予合同

43.合同授予标准

除本章第 42 条、47 条的规定之外，采购人将把合同授予被确定为实质上响应竞争性磋商文件要求并有履行合同能力的评审后综合得分最高的供应商。

44.合同授予时追加采购服务数量的权利

采购人在授予合同时有权在“供应商须知前附表”规定的范围内，对项目需求中规定的服务的数量予以增加，但不得服务内容或其它实质性的条款和条件做任何改变。

45.签订合同

45.1 采购人应当自成交通知书发出之日起 15 日内，按照竞争性磋商文件和成交供应商竞争性磋商响应文件的规定，与成交供应商签订书面合同。所签订的合同不得对竞争性磋商文件确定的事项和成交供应商竞争性磋商响应文件作实质性修改。

45.2 竞争性磋商文件、成交供应商的竞争性磋商响应文件和澄清文件等，均应作为签约的合同文本的基础。

45.3 如采购人对成交供应商拒签合同，依照《中华人民共和国政府采购法》《中华人民共和国政府采购法实施条例》《政府采购竞争性磋商采购方式管理暂行办法》（财库〔2014〕214 号）等规定承担相应的违约责任。

46.履约保证金

成交供应商应按采购文件的规定向采购人提交履约保证金，成交供应商应当以支票、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。采购人不得以成交供应商事先缴纳履约保证金作为签订合同的条件,并应在成交供应商履行完合同约定义务事项后及时退还。

47.如成交供应商不按本章第 45 条约定签订合同，依照《中华人民共和国政府采购法》《中华人民共和国政府采购法实施条例》《政府采购竞争性磋商采购方式管理暂行办法》（财库〔2014〕214 号）等规定承担相应的违约责任）。采购人可在按照磋商评审报告推荐的成交候选供应商名单排序，确定下一成交候选供应商为成交供应商，也可以重新开展政府采购活动。

48. 招标代理费

本项目是否由成交供应商向集中采购机构支付招标代理费，按照供应商须知前附表规定执行。

49. 质疑的提出与接收

49.1 供应商认为竞争性磋商文件、竞争性磋商过程和成交结果使自己的权益受到损害的，可以根据《中华人民共和国政府采购法》《中华人民共和国政府采购法实施条例》《政府采购质疑和投诉办法》的有关规定，依法向采购人或其委托的集中采购机构提出书面质疑。

49.2 质疑供应商应按照《政府采购质疑和投诉办法》的要求，在法定质疑期内以书面形式提出质疑，针对同一采购程序环节的质疑次数应符合供应商须知前附表的规定。

49.3 质疑供应商对采购人、采购代理机构的答复不满意，或者采购人、采购代理机构未在规定时间内作出答复的，可以在答复期满后 15 个工作日内向省级财政部门提起投诉。投诉人投诉时，请按照《政府采购质疑和投诉办法》（财政部第 94 号令）的要求提交相关内容及材料。

八、需要补充的其他内容

50.需要补充的其他内容：见“供应商须知前附表”。

51.本文件中的“以上”、“以下”、“以内”、“届满”，包括本数；所称的“不满”“不足”、“超过”、“以外”，不包括本数。

第四章 竞争性磋商响应文件格式

河南测绘职业学院 2025-2026 年度 物业服务项目

竞争性磋商响应文件

采购编号：豫财磋商采购-2025-987

供应商（企业电子签章）：

目 录

一、法人或者非法人组织的营业执照等证明文件或自然人的身份证明

二、具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度

三、依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录

四、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声明

五、具有履行合同所必需的设备和专业技术能力

六、其他资格证明文件

七、磋商响应函

八、法定代表人身份证明书

九、磋商响应报价表格

1. 磋商响应主要内容汇总表

2. 磋商响应分项报价表

十、综合证明文件

十一、企业声明函

十二、供应商关联单位的说明

十三、服务方案

十四、其他文件

一、法人或者非法人组织的营业执照等证明文件或自然人的身份证明

说明：1.提供有效的营业执照等证明文件原件或复印件的扫描件。

2.供应商为自然人的，应提供身份证明原件或复印件的扫描件。

3.联合体磋商应提供联合体各方满足以上要求的证明文件。

二、具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度

说明：

1.提供供应商 2024 年度财务审计报告，要求注册会计师签字并加盖会计师印章；截止到响应文件开启时间，供应商成立时间不足要求时限的，可提供银行资信证明材料。

三、依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录

说明：

- 1.供应商提供自 2025 年 1 月 1 日以来至少一个月的纳税证明和社保缴纳证明，依法免税或不需要缴纳社会保障资金的，应提供相应文件证明其依法免税或不需要缴纳。
- 2.如果是联合体磋商，联合体各方均需提供相关材料。

四、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 声明

致：河南测绘职业学院

我（单位/本人，以下统称我单位）自愿参加采购项目编号为豫财磋商采购-2025-987 的河南测绘职业学院 2025-2026 年度物业服务项目的竞争性磋商,并做出如下承诺：

我公司信誉良好，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。在“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）未被列入失信被执行人、重大税收违法案件当事人名单；在“中国政府采购网”（www.ccgp.gov.cn）未被列入政府采购严重违法失信行为记录名单。

我方保证上述信息的真实和准确，并愿意承担因我方就此弄虚作假所引起的一切法律后果。

特此声明！

供应商（企业电子签章）：

日期：____年__月__日

说明：

1. 供应商应按照相关法规规定如实做出说明。
2. 按照竞争性磋商文件的规定企业电子签章（自然人磋商响应的无需盖章，需要签字）。
3. 如果是联合体磋商，联合体各方均需提供上述证明。

五、具有履行合同所必需的设备和专业技术能力

致：河南测绘职业学院

我（单位/本人，以下统称我单位）自愿参加采购项目编号为豫财磋商采购-2025-987的河南测绘职业学院 2025-2026 年度物业服务项目的竞争性磋商,并做出如下承诺：

我方具有履行合同所必需的设备和专业技术能力。

我方保证上述信息的真实和准确，并愿意承担因我方就此弄虚作假所引起的一切法律后果。

特此声明！

供应商（企业电子签章）：

日期：____年__月__日

六、其他资格证明文件

说明：

- 1.应提供竞争性磋商文件要求的其他资格证明文件。
- 2.原件或复印件的扫描件上应加盖企业电子签章（自然人磋商响应的无需盖章，需要签字）。
3. 如果是联合体磋商，联合体各方需提供的满足竞争性磋商文件要求的其他资格证明文件。

七、磋商响应函

致：河南测绘职业学院

我们收到了采购编号为豫财磋商采购-2025-987的河南测绘职业学院 2025-2026 年度物业服务项目采购文件，经详细研究，我们决定参加该项目的竞争性磋商活动并按要求提交竞争性磋商响应文件。我们郑重声明以下诸点并负法律责任：

(1) 愿按照采购文件中规定的条款和要求，提供完成采购文件规定的全部工作，首次磋商响应总报价为（大写）_____元人民币，（小写）¥：_____元）。

(2) 如果我们的竞争性磋商响应文件被接受，我们将履行竞争性磋商文件中规定的各项要求。

(3) 我们同意本竞争性磋商文件中有关响应文件有效期的规定。如果成交，有效期延长至合同终止日止。

(4) 我们愿提供竞争性磋商文件中要求的所有文件资料。

(5) 我们已经详细审核了全部采购文件，如有需要澄清的问题，我们同意按采购文件规定的时间向采购人提出。逾期不提，我公司同意放弃对这方面有不明及误解的权利。

(6) 我们承诺，与采购人聘请的为此项目提供咨询服务及任何附属机构均无关联，非采购人的附属机构。

(7) 我公司同意提供按照采购人可能要求的与其磋商响应有关的一切数据或资料，完全理解采购人不一定接受最低价的磋商响应或收到的任何磋商响应。

(8) 如果我们的竞争性磋商响应文件被接受，我们将按竞争性磋商文件的规定签订并严格履行合同中的责任和义务。

(10)我公司独立参加采购项目，未组成联合体参加磋商响应。

☐在竞争性磋商文件规定的响应文件有效期内实质上修改或撤回磋商响应文件；

☐ 在竞争性磋商响应文件中提供虚假材料。

(12) _____（其他补充说明）。

地 址: 邮 编:

电话: 传真:

法定代表人（个人电子签章）：

38

八、法定代表人身份证明书

致：河南测绘职业学院

_____（姓名、性别、年龄、身份证号码）在我单位任_____（董事长、总经理等）职务，是我单位的法定代表人。

特此证明。

供应商（企业电子签章）：

详细通讯地址：

邮 政 编 码：

传 真：

电 话：

法定代表人身份证（人像面）	法定代表人身份证（国徽面）
---------------	---------------

注：自然人磋商响应的无需提供。

九、磋商响应报价表格

1. 磋商响应主要内容汇总表

采购编号：豫财磋商采购-2025-987 金额单位：元人民币

项目名称	河南测绘职业学院 2025-2026 年度物业服务项目
供应商名称	
首次报价	大写：_____ 元
	小写：_____ 元
服务期限	1 年
服务地点	河南测绘职业学院象湖校区（郑州市郑东新区工贸路 30 号）
服务质量	满足采购人要求
响应文件有效期	自响应文件提交截止时间起 60 天
付款方式	满足采购人要求
合同条款	满足采购人要求
备 注	

供应商（企业电子签章）：

法定代表人（个人电子签章）：

2. 磋商响应分项报价表

采购编号： 豫财磋商采购-2025-987

报价单位：人民币元

名称	数量	月费用	服务期费用	备注说明
岗位人员工资				
.....				
.....				
社会保险				
.....				
.....				
其他				
.....				
.....				
税金	%			
.....				
.....				
总计				

供应商（企业电子签章）：

法定代表人（个人电子签章）：

日期：____年__月__日

备注：

- 1、最低工资标准按最新《河南省人民政府关于调整河南省最低工资标准的通知》执行。
- 2、岗位人员工资、社会保险费、税金取费不得低于国家规定的最低标准。
- 3、若有特殊情况，请予以备注说明并提供相关证明材料。
- 4、格式供参考，不做统一规定，可由供应商自行设计。

十、综合证明文件

1. 综合实力

根据竞争性磋商文件要求，提供供应商认证等证书。（提供认证扫描件，扫描不清晰的不得分，竞争性磋商文件未要求的不需要提供）

2. 类似项目业绩

附表：相关项目业绩一览表

项目名称	简要描述	项目金额 (万元)	项目单位 联系电话

注：（1）供应商可按上述的格式自行编制，后附扫描件。

（2）业绩扫描不清楚或合同总金额不明确的不予认可，虚假业绩将自行承担相关责任。

（3）采购文件未要求提供业绩证明文件的，供应商可不提供。

十一、企业声明函

中小企业声明函（工程、服务）

（供应商属于中小企业的填写，不属于的无需填写或不提供此项内容）

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）参加河南测绘职业学院的河南测绘职业学院 2025-2026 年度物业服务项目招标采购活动，服务全部由符合政策要求的中小企业承接。相关企业（含联合体中的中小企业、签订分包意向协议的中小企业）的具体情况如下：

1. 河南测绘职业学院 2025-2026 年度物业服务项目，属于物业管理；承建（承接）企业为（企业名称），从业人员 人，营业收入为 万元¹，资产总额为 万元¹，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。

供应商（企业电子签章）：

日期：

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。

残疾人福利性单位声明函

（供应商属于残疾人福利性单位的填写，不属于的无需填写此项内容）

本单位郑重声明，根据《财政部 民政部 中国残疾人联合会关于促进残疾人就业政府采购政策的通知》（财库〔2017〕 141 号）的规定，本单位为符合条件的残疾人福利性单位，且本单位参加_____单位的_____项目采购活动提供本单位制造的货物（由本单位承担工程/提供服务），或者提供其他残疾人福利性单位制造的货物（不包括使用非残疾人福利性单位注册商标的货物）。

本单位对上述声明的真实性负责。如有虚假，将依法承担相应责任。

供应商（企业电子签章）：

日期： 年 月 日

注：1、中标、成交供应商为残疾人福利性单位的，采购人或者集采机构将随中标、成交结果同时公告其《残疾人福利性单位声明函》，接受社会监督。

2、供应商提供的《残疾人福利性单位声明函》与事实不符的，依照《政府采购法》第七十七条第一款的规定追究法律责任。

十二、供应商关联单位的说明

我单位作为本次采购项目的供应商，根据竞争性磋商文件要求，现郑重承诺如下：

我单位参加本次竞争性磋商采购活动，____（填写“存在”或“不存在”）与单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系的其他供应商参与同一合同项下的磋商响应活动行为。

供应商（企业电子签章）：

日 期：

十三、服务方案

十四、其他文件

第五章 项目需求及技术要求

一、项目概况

- 1、校园公共区域物业保洁、学校室外保洁、学生公寓管理及保洁。
- 2、学校楼宇配套设施、水电木等设备设施的管理、维护维修保养及安装。
- 3、体育器材室器材收发、管理。
- 4、学校文印室管理工作。
- 5、配合校内家具、办公用品、设备的搬迁任务。
- 6、突发性工作的完成。
- 7、学校交办的其他相关工作。

二、服务范围

河南测绘职业学院基本建设情况

南院	项目工程名称	建筑规模 (m ²)	占地面积 (m ²)	层数	房间	备注
1	学生宿舍 1# 楼	6191.28	1032.68	6	150	双梯、室内厕所、公共厕所
2	学生宿舍 2# 楼	6191.28	1032.68	6	150	双梯、室内厕所、公共厕所
3	学生宿舍 3# 楼	6191.28	1032.68	6	150	双梯、室内厕所、公共厕所
4	学生宿舍 4# 楼	6191.28	1032.68	6	150	双梯、室内厕所、公共厕所
5	学生宿舍 5# 楼	6191.28	1032.68	6	150	双梯、室内厕所、公共厕所

6	学生宿舍 6#楼	12566.32	1005.79	12	288	三电梯、双步梯、室内厕所、公共厕所
7	学生宿舍 7#楼	12566.32	1005.79	12	288	三电梯、双步梯、室内厕所、公共厕所
8	实训楼	17709.9	3857.28	5		A、B 座
9	1、2 号教学楼	21782	4143.5	6		
10	3 号教学楼	13506	2499.02	6		
11	健康驿站	1150	575	2		
12	食堂	17709.9	4417	4		4 楼办公区
	合计	127946.84	22666.78			

三、服务要求、质量和标准

（一）物业人员标准及要求

序号	岗位	人数 (人)	岗位职责	人员要求	备注
1	项目经理	1	负责全面管理服务工作及安全	50 周岁以下，大专以上学历，3 年以上类似项目管理经验。	
2	保洁服务 (室内区域)	24	负责校园室内公共区域、公共卫生间卫生保洁及楼宇垃圾清运。 1-3 号教学楼、实训楼、1-7 号学生公寓	60 周岁以下，身体健康。含保洁班长 1 名，保洁班长 55 周岁以下，有 3 年及以	

			楼、健康驿站、食堂（办公区）等 13 栋，公共厕所 72 个。	上类似工作管理经验。	
3	室外保洁服务	2	负责整个校园室外	60 周岁以下，身体健康。	
4	电梯安全管理员	1	负责学校所有电梯，监督电梯安全运行。	50 周岁以下，身体健康，持政府部门颁发的安全管理和作业人员证（作业项目为：特种设备安全管理），具有 2 年以上类似项目管理经验。	
5	宿舍管理服务	24	负责学生宿舍楼出入人员管理、安全巡查、报修等。7 栋宿舍楼 8 个出口，每出口配置 3 人（8 小时值班）	60 周岁以下，身体健康，能胜任本职工作，有相关工作经验。	
6	水电维修服务	6	校园供水管网、土建一般性维修维护，楼宇内管网疏通；高压、低压电路检修，内外照明、开关插座、所有配电房，母线排及各线路的一般性保养、检查、维修	电工需持政府部门考核发放的“特种作业操作证（电工）”（高压电工作业或低压电工作业）上岗。	

			和更换工作。电工 3 人，水、土工 3 人。		
7	体育场地器材管理员	1	体育器材室管理及收发体育器材、设备:餐厅四楼室内运动场管理及卫生打扫等。	60 周岁以下，身体健康，能胜任本职工作，有相关工作经验。	
8	文印室管理员	1	学校文印室日常工作、多功能报告厅及接待室日常保洁及管理工作、办公室安排的其它工作。	40 周岁以下，女，身体健康，精神面貌好,本科以上学历，熟练掌握办公软件，精通打字及文案编辑工作。	
	合计:	60			

(二) 各项物业服务标准

序号	指标名称	管理目标	标准
1	清洁保洁率	98% 以上	1.采取合理、科学的作业方式，给师生营造一个良好的工作环境。 2.垃圾分类处理，日产日清，封闭转运指定位置，杜绝二次污染。 3.定期进行消杀，区域内无白蚁、蚊蝇、鼠害。 4、杜绝乱张贴现象。
2	有效投	0.2% 以	1.以“师生至上、优质高效”为服务

	诉率	下	准则，竭诚为师生提供一流的服务。
3	投诉处理率	95% 以上	2.加强与师生的沟通，了解师生的愿望和要求，满足师生的需求。 3.设立 24 小时投诉电话。 4.接到投诉，及时记录并处理，同时建立档案，跟踪处理结果。
4	物业管理服务满意率	95%	每半年做一次师生意见调查，将征询到的信息进行统计分析，及时纠正和采取预防措施，并将处理结果予以公布。

具体要求：

1. 学生公寓管理服务工作标准

负责学生公寓 24 小时门卫值班、安全保卫等安全工作；外来人员的出入登记、学生报修登记以及各类信息与数据的统计处理上报工作；巡查卫生间、洗漱间设施损坏、宿舍没有锁门及安全隐患及时报公寓管理科维修、处置；腾空的毕业生房间的卫生清扫；保洁人员未经甲方公寓管理部门的许可一律不准私自进入学生宿舍；按照甲方的要求，承担与学生公寓管理与服务相关的其他工作。

2.房屋及附属物的维护和管理

(1) 房屋共用部位的维护和管理

1.定期和冬、雨季节或天气异常时对房屋外围状况进行检查维修，或居住人发现问题及时报修。对房屋易出问题的部位，及时作出记录备案，重点检查，上报。

2.建筑主体内外装饰的日常管理以及配套设施的日常管理、养护和一般性维修。

3.物业共用设施和附属建筑物、构筑物的一般性维修、养护和管理，楼宇的内外装饰的维修维护，包括道路、院墙、室内外上下水管道、沟渠、池井。

(2) 水电设施设备的运行维护管理

1.设立 24 小时维修技术人员值班备勤岗，随时接受学校报修，满足学校各部门的工作需要（所需维修材料由学校提供）。

2.维护、维修、保养、管理及相关项目的报修等服务，零星维修及时率达到 100%，维修质量合格率达到 100%，做到节水、节电、节约能源。

3.楼宇内给排水等设施的管理与维护、自来水二次增压设备的管理和维护。其中，关键区域的设施设备管理与维护可在学校指定专业技术人员的指导下实施。所有维修材料费由学校承担。

4.高低压配电房包括低压配电房末级开关后的电力系统。校区内外照明、开关插座、所有配电房，母线排及各线路的一般性保养、检查、维修和更换工作。

5.定期对共用部位及设施设备进行保养维护，保证设施设备的正常使用和运行。公寓公共设施设备完好率持续在 98%以上。正确操作和使用设施设备，无因操作使用不当而导致安全事故发生。

(3) 环境卫生服务标准

1) 楼宇内的环境、场地及公共部位。

标准：目视地面无杂物、无尘土、无积水、无污渍；墙面干净整洁，无灰尘、蜘蛛网、无乱贴乱画；区域内无废弃杂物、无乱堆乱放、无卫生死角、无异味等。

2) 楼道及公共设施设备。

标准：楼道和楼梯洁净、无污渍、积水；楼梯扶手、护栏、无污渍；门窗玻璃明净；天花板洁净无明显污渍，房角和设施设备无尘土和蜘蛛网等。

3) 楼宇内的公共卫生间。

标准：地面墙面干净、瓷砖无锈渍、室内无异味、便池内外无杂物无污渍，垃圾清理及时，设备完好无损，金属器具无锈迹、无长流水、无堵塞、无滴漏现象。

2、物业保洁

中标人主要负责校区现已投入使用的公共场所和楼宇的清洁卫生，垃圾收集、清运,校园内排水、排污井的日常管理等。具体要求：

(1) 主要负责各楼宇公共区域内的卫生，每天必须清扫 2 次以上，拖洗 2 次并全天保洁，达到地面无灰尘，无痰迹、污迹；墙面、天花板基本无污迹、无蛛网；踢角线、安全指示灯、各种标牌表面干净无灰尘、水迹、污迹、斑点；扶手、栏杆光洁、无灰尘、污迹；各种设施外表（如公告栏、宣传栏、消防栓箱等）干净整洁、无积尘、污迹；厕所无臭味、无污垢；及时清理学院安排的板报以外的乱贴乱画。对责任区域内的跑冒滴漏、物品损坏等要及时维修、报告。

(2) 负责道路地面、各栋楼宇外侧地面、生活区、运动场、球场等活动场地必须每天清扫 2 次以上，做到无杂物、杂草和垃圾；室外果垃圾箱每天清理一次，实行袋装并及时清运至垃圾转运场（车）保证垃圾不落地。

(3) 完成迎宾、迎新、运动会、双选会、培训等大型活动卫生清扫、清运及保障工作。

(4) 根据季节和环境的需要，不定期进行公共场所的卫生消杀毒工作，创建卫生健康的环境。

(5) 汛期期间，加强防汛应急管理，确保校园安全。

(5) 服从学院的管理调配，完成学院交办的其它工作如校内搬家、突发应急工作任务等。

四、费用约定

1、费用为完成服务内容的所有费用。

2、费用包干，合同期间不再根据最低工资标准调整而增加。

五、付款方式

(一) 采购人基于上述规定核算后，按月据实向中标人支付物业管理服务费。

(二) 采购人根据考核结果结算费用，中标人开具合法发票后，按采购人财务制度按月进行支付。合同期内最后一个月的管理服务费用待学校综合考核合格、双方办理完交接手续后，由采购人支付给中标人。若考核不合格，按照合同约定的考核办法扣减物业管理服务费。遇节假日或寒暑假则提前或顺延。

六、履约保证金

为落实优化营商环境相关政策，本项目不额外收取履约保证金。

七、其他相关要求

1. 供应商应在投标文件中提供业绩、人员配备（项目经理、保洁班长、保洁服务人员、宿舍管理服务人员、体育场地器材管理

员、电梯安全管理员、文印室管理员、水电维修服务人员)等证明材料。

2.供应商结合本项目需求提供服务承诺、实质性优惠,比如针对本项目提供相关主要设备、材料,重大活动或者突击性任务需要增加服务人员数量时,无条件按照采购人要求和安排落实等。

3.供应商结合本项目需求制定整体管理服务方案,包括但不限于环境卫生保洁服务、宿舍(公寓)管理服务、设备维修、体育器材管理、文印室管理、交接方案。

4.供应商结合实际,针对本项目特点,制定人员培训方案。方案应包括但不限于:培训的时间、地点、目标方式、内容、对象和措施。

5.供应商需针对本项目制定档案管理方案,方案至少包含档案的建立、档案的收集、档案的分类、档案的管理。

6.供应商针对本项目特点,制定突发事件应急预案及处置措施,水电气暖突发故障及事故、电梯故障及事故、食物中毒、高空坠落、火灾爆炸、公共突发事件、雨雪极端天气、消防应急预案及疫情等自然灾害应急预案及处置措施。

7.供应商针对本项目特点,制定质量保证措施。质量保证措施应包括但不限于:质量管控、保证措施、质量保证制度、质量标准、检查方法等内容。

9.供应商也可提供其他与本采购项目相关的其他必要具体内容。

八、考核办法

1.考核办法:考核实行百分制。每月1次检查抽查。

月度考核参照《河南测绘职业学院物业服务监督考核测评体系（试行）》（附件1）执行。

2.考核结果运用

- 1.月考核得分 ≥ 90 的，支付月费用的 100%；
2. $80 \leq$ 月考核得分 < 90 的，支付月费用的 95%；
3. $70 \leq$ 月考核得分 < 80 的，支付月费用的 90%；
- 4.月考核得分 < 70 的，支付月费用的 80%；
- 5.月考核得分连续 3 个月 < 70 的，直接解除协议。

附件 1：

河南测绘职业学院物业服务监督考核测评体系（试行）

类别	标准内容	分值	考核评分参考	扣分
管理	投诉受理情况	5	根据具体情况酌情扣分	
	建立楼宇保洁管理制度和工作标准，建立工作签到制度和工作质量考核制度，有岗位职责、考核办法，有《楼宇保洁工作应急预案》。	2	无制度和标准，扣 2 分；无预案扣 1 分；制度和标准不完善，扣 0.5 分。	
	环卫工具设施齐全，定期维护和保证保洁设备及工具完整且自身洁净，工具收纳于指定区域并摆放整齐有序。	2	工具设施不齐全、不清洁，每人每次扣 0.1 分；未配置，扣 0.5 分。	
楼梯楼道	1.楼内地面、台阶达到无水渍、无污渍、无垃圾、无积尘，光亮干净。雨雪天气要有防滑、防水措施。	15	未达到标准，每处扣 0.5 分；若后果严重，视严重程度酌情加倍扣分。	
	2.墙面、大厅玻璃、电梯无灰尘、无污渍、无乱悬			

	挂、无乱张贴、无蜘蛛网等，玻璃表面无手印、无明显积尘及污渍，明亮。			
	3.扶手、护栏及不锈钢物品、门、窗台等达到表面无积尘、无污渍。			
	4.果皮箱等垃圾容器及时清理，垃圾容器套袋且垃圾不超过容器的 2/3，外观及周边干净、无异味，楼内垃圾每天定时清理。			
	5.植物花盆达到无积尘，无污渍。			
	6.宣传、布告栏、门牌、墙面文化设施、指示灯、消防栓、消防箱、等其他设施达到表面无积尘、无污渍、无乱张贴、无损坏。			
公共卫生间	1.公共卫生间、盥洗室达到：地面、便具、面盆、台面、镜面、盥洗池达到地面无积水、无污渍、无垃圾、无积尘、无异味、光亮，污水管及下水道畅通，	14	未达到标准，每处扣 0.5 分；若后果严重，视严重程度酌情加倍扣分。	

	保持空气流通。			
	2.公共卫生间墙面、排气扇、间隔板等达到无灰尘、无乱悬挂、无乱张贴、无蜘蛛网等现象，及时清理卫生间内乱涂乱画，无小广告。			
	3.水龙头、落水管：光洁、明亮；不锈钢表面无积尘、无污渍，光亮。			
	4.纸篓等垃圾容器套袋且及时清理清运，内存不超过容器的 2/3，无外溢、异味、污迹，周边干净整洁。			
水电节能	加强用水用电设施设备巡查，根据学校主管部门规定定时开关宿舍开关走廊、过道等区域的照明灯，做好节水节电，避免出现长流水、长明电等浪费现象，保证公寓水电设备运转正常；	10	未达到标准，每处扣 0.5 分；若后果严重，视严重程度酌情加倍扣分。	

报修及设备管理	巡查发现故障或接到报修的紧急故障及时做应急处理并向甲方汇报，有处理记录；对服务范围内师生反映、报修或巡视发现的服务与设施设备等问题有登记、及时安排处理、进展或完成情况及时反馈，有回访制度和记录，同时，跟踪完成情况，逾时未完成的要及时催促。每月将有关情况汇总以书面和电子档形式报送甲方。	15	未达到标准，每处扣 0.5 分；若后果严重，视严重程度酌情加倍扣分。	
电梯	电梯轿厢内地面干净、无垃圾杂物，门槽内无垃圾杂物；电梯门、厢壁、天花板、灯具及开关、监控探头无积尘、无污渍、无粘贴物，不锈钢表面无手印、无浮灰污渍，光亮；	12	未达到标准，每处扣 0.5 分；若后果严重，视严重程度酌情加倍扣分。	
外围	道路干净，无白色垃圾、无大量落叶、无积水、无泥土；宣传栏无污渍、小广告；垃圾桶保持干净。建	12	未达到标准，每处扣 0.5 分；若后果严重，视严重程度酌情加倍扣	

	筑物外墙面（含门窗玻璃） 3 米以下无污损、小广告， 房檐、树无悬挂物等		分。	
其他	其他物业范围内的公共 设施及时清洁，达到表面无 积尘、无污渍、无损坏。	3	未达到标准， 每处扣 0.5 分；若 后果严重，视严重 程度酌情加倍扣 分。	
	楼顶及天台每半年至少 清洁 1 次，做到无垃圾、无 杂物、积水积叶，雨雪天及 时疏通排水口，保持畅通。	4	未达到标准， 每处扣 0.5 分；若 后果严重，视严重 程度酌情加倍扣 分。	
	工作时做好安全防护， 严格遵守安全操作规程及作 业流程。清洁禁止使用强腐 蚀性等对原材质有损害的物 料；.配合采购人或卫生防疫 部门做好卫生宣传、防疫和 查验，并完成采购人临时交 给的任务；遇重要节日、学 校重大活动，需根据学校要 求进行大清洁	3	未达到标准， 每处扣 0.5 分；若 后果严重，视严重 程度酌情加倍扣 分。	
	除四害消杀：达到爱卫	3	除四害未达到	

	会制定的标准。环境消杀冬 春季每周 2 次，夏秋季每周 1 次。		标准，每处扣 0.5 分；环境消杀每少 做一次扣 1 分。	
	考评人员签名	得分		

第六章 磋商方法和标准

一、磋商方法

采用综合评分法，总分值 100 分。竞争性磋商小组对各供应商的竞争性磋商响应文件进行初步审查、详细评审后，按综合评审得分由高到低顺序推荐排名。如综合评审得分相同的，按最后磋商响应报价由低到高顺序推荐排名；综合评审得分且最后磋商响应报价相同的，按技术指标等优劣顺序推荐排名。

（一）初步审查

竞争性磋商小组对各供应商的竞争性磋商响应文件进行初步审查，以确定其是否满足竞争性磋商文件的实质性要求。依据以下标准对供应商进行审查，有一项不符合初步审查标准的，该供应商为不合格。

1.雷同性分析：投标（响应）文件制作机器码和文件创建标识码不能一致；

2.具有有效的法人或者非法人组织的营业执照等证明文件或自然人的身份证明；

3.具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度的证明（提供 2024 年度财务审计报告，要求注册会计师签字并加盖会计师印章；截止到响应文件开启时间，供应商成立时间不足要求时限的，可提供银行资信证明材料）；

4.依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录（提供自 2025 年 1 月 1 日以来至少一个月的纳税证明和社保缴纳证明，依法免税或不需要缴纳社会保障资金的，应提供相应文件证明其依法免税或不需要缴纳）。

5.具有履行合同所必需的设备和专业技术能力；

6.参加政府采购活动前 3 年内在经营活动中没有重大违法记录的书面声明；

7.信用查询记录符合竞争性磋商文件规定；

8.签章或盖章或签字符合竞争性磋商文件要求；

9.磋商响应文件有效期符合竞争性磋商文件规定；

10.磋商响应文件无重大或不可接受的偏差；

11.供应商首轮报价未超过最高限价；

12.磋商响应文件未附有采购人不能接受的条件；

13.供应商为中小企业；

14.竞争性磋商文件及法律法规规定的其他情形。

（以上要求中，如有供应商成立时限不足要求时限的，由供应商根据自身成立时间提供证明资料。）

（二）详细评审

1. 澄清有关问题

1.1 对于竞争性磋商响应文件中含义不明确、同类问题表述不一致或者有明显文字和计算错误的内容，竞争性磋商小组应当以书面形式要求供应商作出必要的澄清、说明或者补正。

1.2 供应商的澄清、说明或者补正不得超出竞争性磋商响应文件的范围或者改变竞争性磋商响应文件的实质性内容。

1.3 磋商小组所有成员应当集中与单一供应商分别进行磋商，并给予所有参加磋商的供应商平等的磋商机会。

2. 综合比较与评价

2.1 竞争性磋商小组按照竞争性磋商文件中规定的磋商方法和标准，对初步审查合格的竞争性磋商响应文件进行商务和技术评审，综合比较与评价。

2.2 磋商及最后报价：

2.2.1 磋商文件能够详细列明采购标的的技术、服务要求的，磋商结束后，磋商小组要求所有实质性响应的供应商在规定时间内提交最后报价，最后报价是供应商磋商响应文件的有效组成部分。

2.2.2 磋商文件不能详细列明采购标的的技术、服务要求，需经磋商由供应商提供最终设计方案或解决方案的，磋商结束后，磋商小组应当按照少数服从多数的原则投票推荐 3 家以上供应商的设计方案或者解决方案，并要求其在规定时间内提交最后报价。最后报价是供应商磋商响应文件的有效组成部分。

2.2.3 最后报价是供应商响应文件的有效组成部分。竞争性磋商小组在线向通过初步审查的供应商发起竞争性磋商响应最后报价（二次）。供应商登录远程采购项目，在评审过程中收到远程报价通知时，即可远程在线报价，供应商未提交最后报价的，视为供应商退出磋商，其响应文件无效。

2.2.4 经磋商确定最终采购需求和提交最后报价的供应商后，由磋商小组采用综合评分法对提交最后报价的供应商的响应文件和最后报价进行综合评分。

2.3 磋商文件中没有规定的评审标准不得作为评审依据。

2.4 竞争性磋商小组完成评审后，应当出具书面磋商评审报告。

2.5 竞争性磋商小组成员对需要共同认定的事项存在争议的，应当按照少数服从多数的原则作出结论。持不同意见的竞争性磋商小组成员应当在磋商评审报告上签署不同意见及理由，否则视为同意磋商评审报告。

二、 评分标准（满分 100 分）

评分内容	评分因素	评分标准	分值
价格部分 (20 分)	报价	满足磋商文件要求且最后报价最低的供应商的价格为磋商基准价，其价格为满分。其他供应商的价格分统一按照下列公式计算： 磋商报价得分=（磋商基准价/最后磋商报价） $\times 20 \times 100\%$	20
综合部分 (20 分)	业绩	提供供应商自2021年1月1日以来签订的类似业绩（以合同签订日期为准），每提供一份得4分，最高得12分。（完整业绩=合同扫描件+该项目服务过程中任意一个月的项目发票扫描件+采购方评价报告（含采购方联系人、联系电话），业绩扫描不清楚、不完整或无法辨认的不予认可，虚假业绩将自行承担相关责任。）	12
	服务承诺	供应商结合本项目需求提供服务承诺、实质性优惠，包含针对本项目提供相关主要设备、材料，重大活动或者突击性任务需要增加服务人员数量时，无条件按照采购人要求和安排落实等。 供应商对每项内容论述详细,完全贴合项目采购需求的得8分;供应商对每项内容虽阐述但未贴合采购需求进行论述,或内容未包括具体细节的得5分;供应商提供的内容不完整存在明显缺陷的得2分;未提供应相关内容的得 0 分。	8
技术部分 (60 分)	服务方案	供应商结合本项目需求制定整体管理服务方案，包含但不限于环境卫生保洁服务、宿舍（公寓）管理服务、设备维修、体育器材管理、文印室管理、交接方案。 供应商对每项内容论述详细,完全贴合项目采购需求的得9分； 供应商对每项内容虽阐述但未贴合采购需求进行论述,或内容未包括具体细节的得6分； 供应商提供的内容不完整存在明显缺陷的得3分； 未提供应相关内容的得 0 分。	9

	人员 配备	1.拟派项目经理（8分）□ （1）年龄在 50 周岁以下的得 3 分（需提供身份证扫描件）； （2）具有大专以上学历得 2 分（需提供证明文件扫描件）； （3）具有 3 年以上类似项目管理经验，得 3 分（提供服务合同及加盖业主单位公章的证明材料）。 2.供应商拟派本项目其他人员（19分） （1）保洁班长：年龄在 55 周岁以下的，有 3 年及以上类似工作管理经验得 2 分。（同时提供身份证扫描件和加盖业主单位公章的证明材料扫描件） （2）承诺拟派本项目的保洁服务人员、宿舍管理服务人员、体育场地器材管理员年龄均在 60 周岁以下的，得 4 分。（提供承诺函，格式自拟） （3）拟派本项目的电梯安全管理员，50 周岁以下，持安全管理和作业人员证（作业项目为：特种设备安全管理）上岗，具有 2 年以上类似项目管理经验的得 5 分。（需同时提供身份证扫描件、证件扫描件、服务合同及加盖业主单位公章的证明材料） （4）承诺拟派本项目的文印室管理员年龄在 40 周岁以下，本科以上学历的得 2 分。（同时提供身份证扫描件和学历证明文件扫描件） （5）拟派本项目的水电维修服务人员，具有政府部门考核发放的“特种作业操作证（电工）”（高压电工作业或低压电工作业），每提供一份证书得 1 分，最多得 6 分。 注：所有人员不得重复任职，同一人持多项证书仅计 1 次得分。年龄计算以投标截止日为准。	27
	人员 培训 方案	供应商结合实际，针对本项目特点，制定人员培训方案。方案应包括但不限于：培训的时间、地点、目标方式、内容、对象和措施。 对每项内容论述详细,完全贴合项目采购需求的得 6 分;对每项内容虽阐述但未贴合采购需求进行论述,或内容未包括具体细节的得 4 分;提供的内容	6

		不完整存在明显缺陷的得 2 分;未提供应相关内容的得 0 分。	
	档案 管理 方案	供应商需针对本项目制定档案管理方案，方案至少包含档案的建立、档案的收集、档案的分类、档案的管理。 对每项内容论述详细,完全贴合项目采购需求的得 6 分;对每项内容虽阐述但未贴合采购需求进行论述,或内容未包括具体细节的得 4 分;提供的内容不完整存在明显缺陷的得 2 分;未提供应相关内容的得 0 分。	6
	应急 方案	供应商针对本项目特点，制定突发事件应急预案及处置措施，水电气暖突发故障及事故、电梯故障及事故、食物中毒、高空坠落、火灾爆炸、公共突发事件、雨雪极端天气、消防应急预案及疫情等自然灾害应急预案及处置措施。 对每项内容论述详细,完全贴合项目采购需求的得 7 分;对每项内容虽阐述但未贴合采购需求进行论述,或内容未包括具体细节的得 4 分;提供的内容不完整存在明显缺陷的得 1 分;未提供应相关内容的得 0 分。	7
	质量 保证 措施	供应商针对本项目特点，制定质量保证措施。质量保证措施应包括但不限于：质量管控、保证措施、质量保证制度、质量标准、检查方法等内容。 对每项内容论述详细,完全贴合项目采购需求的得 5 分;对每项内容虽阐述但未贴合采购需求进行论述,或内容未包括具体细节的得 3 分;提供的内容不完整存在明显缺陷的得 1 分;未提供应相关内容的得 0 分。	5

第七章 政府采购合同

河南测绘职业学院 2025-2026 年度物业服务项目合同

甲方：河南测绘职业学院

乙方：

甲乙双方根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国政府采购法》等相关法律法规，严格遵循（采购编号：豫财磋商采购-2025-987）文件中相关规定，本着平等、自愿原则，经友好协商，签订以下合同：

第一条 物业服务基本情况

物业服务对象：河南测绘职业学院；

座落位置：。

占地面积：平方米；

总建筑面积：平方米。

第二条 委托服务项目

全校建筑物公共楼宇及学生宿舍的卫生保洁；水电木等设施、设备的管理、维护维修保养及安装；学校的水电管网的维护维修；学生公寓的日常管理；室外区域环境保洁等服务，人员配备不低于60人。

【详细服务项目及标准参照采购文件和乙方响应文件执行】

第三条 合同价款及支付

1、物业服务费金额：¥ 元（大写）。

甲方根据考核结果结算费用，乙方开具合法发票后，按采购人财务制度按月进行支付。合同期内最后一个月的管理服务费用待甲方综合考核合格、双方办理完交接手续后，由甲方支付给乙方。若考核不合格，按照合同约定的考核办法扣减物业管理服务费。遇节假日或寒暑假则提前或顺延。

第四条 合同期限

本合同期限为 年，期限自 年 月 日起至 年 月 日止。

第五条 双方权利与义务

甲方权利与义务

代表和维护物业产权人的合法权益；

审定乙方制定的物业安全管理制度，检查、监督乙方管理工作及各项方案和计划的实施及各项制度的执行情况，并定期对乙方服务工作进行检查考核，每年对乙方按照本合同约定履行物业服务情况进行一次全面考核评定；

3、依据采购文件中制定的《物业管理服务方案》，分项对乙方进行监督考核，根据考核情况扣减物业服务费用，乙方物业服务人员自觉接受服务对象的监督和评议；

4、依据招投标文件有关内容和甲乙双方共同制定的《物业管理服务方案》进行奖惩；若乙方工作人员出现问题连续两次或累计三次以上，甲方有权通知乙方解聘该人员的工作岗位，另换他人；

5、协助乙方做好物业管理工作及宣传文化教育活动，为乙方履行合同提供办公用房、库房以及必要的协助配合等条件；

6、不得干涉乙方依法、依本合同约定内容所进行的物业服务活动；

7、依约支付物业管理服务费用，合同范围以外的服务项目，由双方协商，费用由甲方支付。

（二）乙方权利与义务

1、根据有关法律法规及本合同的约定，制定各项物业管理制度，并要求物业服务人员严格遵守管理制度，保证服务质量与形象；

2、按照投标文件中明确的技术标准提供服务，及时完成甲方委托管理的事项，并不妨碍甲方正常工作；

3、遵守甲方各项规章制度，接受甲方对物业服务工作的监督检查，定期向甲方报告物业服务合同履行情况，听取甲方有利于改善工作的安排，不得从事任何违法违规活动；

4、爱护各种设备设施，因乙方管理不善或物业服务人员使用不当损坏、丢失，由乙方承担赔偿责任；

5、乙方物业服务人员在工作期间如发现工作区域内供水、供电设施损坏或出现异常情况应及时向物业公司经理或主管报告，物业公司在及时处理的同时向甲方主管部门报告。正常检修和维修应及时报甲方相关部门；

6、乙方作为用人单位，与物业服务人员签订书面劳动合同，物业服务人员发生的疾病或者在工作期间及上下班途中受伤、致残、死亡等意外事故以及除此之外的劳务纠纷或者其他纠纷，由乙方负责，均与甲方无关；

7、本合同依法解除、协商解除、单方解除或者期满终止时，乙方应当按照有关规定和本合同约定退出本建筑区划的物业服务，并按有关规定和本合同约定办理移交手续和项目退出手续。

第六条 违约责任

1、因甲方原因致使乙方未能按规定完成服务项目目标，甲方不得追究乙方相应责任，如给乙方造成损失甲方需进行赔偿；

2、乙方如未按照本合同的约定标准履行物业服务，甲方有权解除合同，如因此造成甲方损失的，乙方应承担相应赔偿责任；

3、本合同履行期间，因不可抗力致使物业服务中断或者合同无法履行的，或者因建筑物本身固有瑕疵造成损失的，或者非因乙方责任出现供水、供电、供气、信息、通讯及其他附属设施设备运行障碍造成损失的，乙方不承担赔偿责任。

第七条 争议解决

在履行合同的过程中双方发生的争议，应由双方协商解决，协商达不成一致意见时，任何一方均可向新郑市人民法院提起诉讼，由此产生的费用(包括但不限于诉讼费、律师费、保全费、执行费、差旅费等)由过错方承担。

第八条 其他

1、本合同未尽事宜，双方可以对本合同的条款进行补充，或以书面的形式另行签订补充协议，与本合同具有同等的效力；

2、合同期内、如遇不可抗拒因素，甲方根据乙方每月实际到岗人数实结算物业服务费，如因国家重大政策方案调整，甲乙双方依据招标文件协商处理；

3、本合同共 页，一式 份，甲方执 份，乙方执 份。本合同自双方签字盖章起生效。

甲方（盖章）：

乙方（盖章）：

授权代表人（签字）：

授权代表人（签字）：

开户银行：

开户银行：

账号：

账号：

统一社会信用代码：

统一社会信用代码：

地址：

地址：

电话：

电话：

日期：

日期：

第八章 附件

附件1：河南省政府采购合同融资政策告知函

河南省政府采购合同融资政策告知函

各供应商：

欢迎贵公司参与河南省政府采购活动！

政府采购合同融资是河南省财政厅支持中小微企业发展，针对参与政府采购活动的供应商融资难、融资贵问题推出的一项融资政策。贵公司若成为本次政府采购项目的中标成交供应商，可持政府采购合同向金融机构申请贷款，无需抵押、担保，融资机构将根据《河南省政府采购合同融资工作实施方案》（豫财购[2017]10号），按照双方自愿的原则提供便捷、优惠的贷款服务。

贷款渠道和提供贷款的金融机构，可在河南省政府采购网“河南省政府采购合同融资平台”查询联系。

附件 2：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

各省、自治区、直辖市人民政府，国务院各部委、各直属机构及有关单位：

为贯彻落实《中华人民共和国中小企业促进法》和《国务院关于进一步促进中小企业发展的若干意见》（国发〔2009〕36 号），工业和信息化部、国家统计局、发展改革委、财政部研究制定了《中小企业划型标准规定》。经国务院同意，现印发给你们，请遵照执行。

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

二〇一一年六月十八日

附件：

中小企业划型标准规定

一、根据《中华人民共和国中小企业促进法》和《国务院关于进一步促进中小企业发展的若干意见》（国发〔2009〕36 号），制定本规定。

二、中小企业划分为中型、小型、微型三种类型，具体标准根据企业从业人员、营业收入、资产总额等指标，结合行业特点制定。

三、本规定适用的行业包括：农、林、牧、渔业，工业（包括采矿业，制造业，电力、热力、燃气及水生产和供应业），建筑业，批发业，零售业，交通运输业（不含铁路运输业），仓储业，邮政业，住宿业，餐饮业，信息传输业（包括电信、互联网和相关服务），软件和信息技术服务业，房地产开发经营，物业管理，租赁和商务服务业，其他未列明行业（包括科学研究和技术服务业，水利、环境和公共设施管理业，居民服务、修理和其他服务业，社会工作，文化、体育和娱乐业等）。

四、各行业划型标准为：

（一）农、林、牧、渔业。营业收入 **20000** 万元以下的为中小微型企业。其中，营业收入 **500** 万元及以上的为中型企业，营业收入 **50** 万元及以上的为小型企业，营业收入 **50** 万元以下的为微型企业。

（二）工业。从业人员 **1000** 人以下或营业收入 **40000** 万元以下的为中小微型企业。其中，从业人员 **300** 人及以上，且营业收入 **2000** 万元及以上的为中型企业；从业人员 **20** 人及以上，且营业收入 **300** 万元及以上的为小型企业；从业人员 **20** 人以下或营业收入 **300** 万元以下的为微型企业。

（三）建筑业。营业收入 **80000** 万元以下或资产总额 **80000** 万元以下的为中小微型企业。其中，营业收入 **6000** 万元及以上，且资产总额 **5000** 万元及以上的为中型企业；营业收入 **300** 万元及以上，且资产总额 **300** 万元及以上的为小型企业；营业收入 **300** 万元以下或资产总额 **300** 万元以下的为微型企业。

（四）批发业。从业人员 **200** 人以下或营业收入 **40000** 万元以下的为中小微型企业。其中，从业人员 **20** 人及以上，且营业收入 **5000** 万元及以上的为中型企业；从业人员 **5** 人及以上，且营业收入

1000 万元及以上的为小型企业；从业人员 5 人以下或营业收入 1000 万元以下的为微型企业。

（五）零售业。从业人员 300 人以下或营业收入 20000 万元以下的为中小微型企业。其中，从业人员 50 人及以上，且营业收入 500 万元及以上的为中型企业；从业人员 10 人及以上，且营业收入 100 万元及以上的为小型企业；从业人员 10 人以下或营业收入 100 万元以下的为微型企业。

（六）交通运输业。从业人员 1000 人以下或营业收入 30000 万元以下的为中小微型企业。其中，从业人员 300 人及以上，且营业收入 3000 万元及以上的为中型企业；从业人员 20 人及以上，且营业收入 200 万元及以上的为小型企业；从业人员 20 人以下或营业收入 200 万元以下的为微型企业。

（七）仓储业。从业人员 200 人以下或营业收入 30000 万元以下的为中小微型企业。其中，从业人员 100 人及以上，且营业收入 1000 万元及以上的为中型企业；从业人员 20 人及以上，且营业收入 100 万元及以上的为小型企业；从业人员 20 人以下或营业收入 100 万元以下的为微型企业。

（八）邮政业。从业人员 1000 人以下或营业收入 30000 万元以下的为中小微型企业。其中，从业人员 300 人及以上，且营业收入 2000 万元及以上的为中型企业；从业人员 20 人及以上，且营业收入 100 万元及以上的为小型企业；从业人员 20 人以下或营业收入 100 万元以下的为微型企业。

（九）住宿业。从业人员 300 人以下或营业收入 10000 万元以下的为中小微型企业。其中，从业人员 100 人及以上，且营业收入 2000 万元及以上的为中型企业；从业人员 10 人及以上，且营业收入

100 万元及以上的为小型企业；从业人员 10 人以下或营业收入 100 万元以下的为微型企业。

（十）餐饮业。从业人员 300 人以下或营业收入 10000 万元以下的为中小微型企业。其中，从业人员 100 人及以上，且营业收入 2000 万元及以上的为中型企业；从业人员 10 人及以上，且营业收入 100 万元及以上的为小型企业；从业人员 10 人以下或营业收入 100 万元以下的为微型企业。

（十一）信息传输业。从业人员 2000 人以下或营业收入 100000 万元以下的为中小微型企业。其中，从业人员 100 人及以上，且营业收入 1000 万元及以上的为中型企业；从业人员 10 人及以上，且营业收入 100 万元及以上的为小型企业；从业人员 10 人以下或营业收入 100 万元以下的为微型企业。

（十二）软件和信息技术服务业。从业人员 300 人以下或营业收入 10000 万元以下的为中小微型企业。其中，从业人员 100 人及以上，且营业收入 1000 万元及以上的为中型企业；从业人员 10 人及以上，且营业收入 50 万元及以上的为小型企业；从业人员 10 人以下或营业收入 50 万元以下的为微型企业。

（十三）房地产开发经营。营业收入 200000 万元以下或资产总额 10000 万元以下的为中小微型企业。其中，营业收入 1000 万元及以上，且资产总额 5000 万元及以上的为中型企业；营业收入 100 万元及以上，且资产总额 2000 万元及以上的为小型企业；营业收入 100 万元以下或资产总额 2000 万元以下的为微型企业。

（十四）物业管理。从业人员 1000 人以下或营业收入 5000 万元以下的为中小微型企业。其中，从业人员 300 人及以上，且营业收入 1000 万元及以上的为中型企业；从业人员 100 人及以上，且营

业收入 500 万元及以上的为小型企业；从业人员 100 人以下或营业收入 500 万元以下的为微型企业。

（十五）租赁和商务服务业。从业人员 300 人以下或资产总额 120000 万元以下的为中小微型企业。其中，从业人员 100 人及以上，且资产总额 8000 万元及以上的为中型企业；从业人员 10 人及以上，且资产总额 100 万元及以上的为小型企业；从业人员 10 人以下或资产总额 100 万元以下的为微型企业。

（十六）其他未列明行业。从业人员 300 人以下的为中小微型企业。其中，从业人员 100 人及以上的为中型企业；从业人员 10 人及以上的为小型企业；从业人员 10 人以下的为微型企业。

五、企业类型的划分以统计部门的统计数据为依据。

六、本规定适用于在中华人民共和国境内依法设立的各类所有制和各种组织形式的企业。个体工商户和本规定以外的行业，参照本规定进行划型。

七、本规定的中型企业标准上限即为大型企业标准的下限，国家统计部门据此制定大中小微型企业的统计分类。国务院有关部门据此进行相关数据分析，不得制定与本规定不一致的企业划型标准。

八、本规定由工业和信息化部、国家统计局会同有关部门根据《国民经济行业分类》修订情况和企业发展变化情况适时修订。

九、本规定由工业和信息化部、国家统计局会同有关部门负责解释。

十、本规定自发布之日起执行，原国家经贸委、原国家计委、财政部和国家统计局 2003 年颁布的《中小企业标准暂行规定》同时废止。