**韶关市未成年人救助保护中心物业服务项目**

采

购

文

件

**发 包 人：韶关市未成年人救助保护中心**

**项目名称：韶关市未成年人救助保护中心物业服务项目**

**发布时间： 二〇二五年 七月**

**韶关市未成年人救助保护中心物业服务项目**

**采购文件**

|  |
| --- |
| **最高限价：人民币37.8万元/年，服务时间为全天24小时。** |
| **一、资格要求：**1. 分公司投标的，必须提供具有法人资格的总公司出具的书面授权书，授权范围应包括参与投标、签署合同、履行合同义务及承担违约责任等全部事宜，授权有效期自投标截止日起至合同履行完毕之日止。
2. 落实政府采购政策需满足的资格要求：本项目专门面向中小或小微企业采购（注：供应商必须提供《中小企业声明函》，格式参考本采购文件投标文件格式“中小企业声明函”）。中小企业划分标准所属行业为：物业管理。
3. 供应商须是广东省政府采购网供应商。
4. 本项目不接受联合体投标，中标项目不得转包。
5. 供应商在经营活动中没有重大违法记录、不存在失信行为（提供在“信用中国”官网和“中国政府采购网”查阅征信情况截图）。
 |
| **二、采购范围：**本项目确定1家中选供应商，为采购人提供物业服务。 |
| **三、政策要求：**1. 中选供应商应严格遵守《中华人民共和国劳动法》相关规定，服务人员工资不得低于韶关市企业职工最低工资标准（工资不含按国家规定供应商必须支付的社会保险及其他应付费用）；
2. 中选供应商应按照《中华人民共和国社会保险法》的相关规定，支付国家规定必须购买的社会保险费用。
 |
| 1. **报价须知：**

1.供应商应认真核对报价信息，确保符合采购需求，并对其真实性负责。若与实际不符，一经查实，将视为弄虚作假，当次报价无效。如在实际履约过程中发现与投标要求不符或未按服务方案提供服务，可无条件终止合同，不发生违约责任，由综合得分第二名的候选单位递补成为中选供应商。2.供应商报价含每年项目服务全部内容以及不可预见费用、承包风险、政策性调整风险等全部费用。包括但不限于物业人员工资补贴、加班费、管理费、节假日福利费、高温补贴、服装装备费用、社会保险、人身意外险、培训费、税费及其他杂项等。中选价即为合同价，中心不另行支付其他费用。3.人员配置：7名（消防设施操作员、兼职保安、保洁、厨师），身体健康，无犯罪记录服务人员。 |

**采购需求**

**一、项目概况**

1. 本项目确定1家中选供应商，为采购人提供物业服务。
2. 本项目服务性质为事业单位。
3. 本项目地点：韶关市武江区康乐村258号。
4. 本项目服务范围：韶关市未成年人救助保护中心大院。
5. 服务期限：一年（2025年8月6日至2026年8月5日）。本项目采取一年一签，一年期结束后，视服务情况，中心可选择与中选供应商续签物业服务合同，续签合同金额与第一年合同金额一致。
6. 结算方式：按月结算，每月30日中选供应商开具正规发票给中心，中心收到足额有效发票后于次月20日前以转账方式支付。**（注：中心向财政部门提出支付申请，即视为中心已履行付款义务。如因财政支付管理流程导致支付迟延，中心不承担责任，中选供应商不得以此为由迟延履行或不履行合同义务。）**

**二、****物业服务内容及要求**

【消防设施操作员服务管理及标准】

消防设施操作员工作职责：

1.执行24小时双人值班制，每2小时对中心消防设施及重点区域开展巡查，实时掌握消防安全动态，做好巡查记录、维修记录等台账登记与报告工作。

2.严格依照消防安全管理规定和操作规程，熟练操作、维护各类消防设施设备，确保其处于正常运行状态。

3.日常巡查中及时发现并处理消防设施设备故障，定期开展维护保养工作，保障消防设施的完好性与可靠性。

4.积极协助消防检查，对检查中发现的隐患及时整改；参与消防演练，熟练掌握消防应急处理技能，有效应对火灾等突发事件。

5.服从中心领导，完成中心领导指派的其他工作任务。

消防设施操作员工作要求：

1.具备扎实的消防设施操作与维护知识，熟练掌握各类消防设施设备的操作方法及常见故障处理手段。

2.拥有较强的学习能力、应变能力与抗压能力，在紧急情况下保持冷静，高效处理突发状况。

3.具有高度责任心和团队合作精神，严格遵守中心安全管理制度，认真落实中心各项工作要求。

【安保员服务管理及标准】

安保员服务管理：

1.对中心一号楼、二号楼、正门、通道、停车场等区域实施24小时不间断安保巡逻与值勤，巡逻发现问题及时记录并报修，严格按时交接班，做好值班记录填写和物品清点交接工作。

2.严格执行来访人员登记制度，杜绝非法人员进入。

3.完善监控管理、防火安全等制度，积极开展防盗、防火宣传，及时制止中心区域内的不文明及违法行为。

4.制定并落实停车场使用及管理规定，规范外来车辆进出登记，指挥车辆有序停放，禁止车辆在行车通道、消防通道及非停车位停放，禁止危险及不明车辆驶入，发现车辆异常情况及时联系车主。

5.服从中心领导，完成中心领导指派的其他工作任务。

安保类服务标准：

1.遵守中心规章制度，工作时着统一制服，注重仪容仪表，文明礼貌服务，严禁出现饮酒、赌博等不良行为，自觉接受监督与投诉。

2.保持值班室、停车场及周边环境整洁卫生，严禁随地吐痰、乱丢杂物。

3.拥有较强的学习能力、应变能力与抗压能力，在紧急情况下保持冷静，高效处理突发状况。

4.具有高度责任心和团队合作精神，严格遵守中心安全管理制度，认真落实中心各项工作要求。

【保洁类服务管理及标准】

保洁类服务管理：

1.负责中心领导办公室及公共区域环境的卫生打扫清理，并将收集的垃圾转运到垃圾集中堆放点，做到日产日清。

2.在进行日常保洁工作的同时，关注周边的治安、绿化的完好状况，发现问题及时报告。

3.服从中心领导，完成中心领导指派的其他工作任务。

保洁类服务标准：

1.遵守中心规章制度，工作时着统一制服，注重仪容仪表，文明礼貌服务，严禁出现饮酒、赌博等不良行为，自觉接受监督与投诉。

2.妥善保管清洁用品与工具，珍惜爱护并合理使用，严格执行保洁标准与操作规程，确保保洁工作质量。

【厨师类服务管理及标准】

（一）厨师类服务管理​

1.严格按照菜单和标准流程完成食材清洗、切配及菜品烹制，保证菜品口味与品相，正确操作并定期检查烹饪设备，及时上报设备故障。

2.负责厨房烹饪区、操作间的日常清洁消毒工作，包括灶台、厨具、地面等，严格遵守食品安全与消防安全规定，做到生熟分开，防止交叉污染和安全事故发生。

3.参与食材验收，严格把控食材新鲜度与质量，拒收不合格食材，规范存储食材，减少浪费。

4.服从中心领导，完成中心领导指派的其他工作任务。​

（二）厨房类服务标准

1.遵守中心的各项规章制度，上班时穿着统一制服，注意仪容仪表，讲文明讲礼貌，认真工作，禁止饮酒、赌博等不良行为，自觉接受单位的监督和投诉。

### 2.专人保管厨具，爱惜工具调料，合理使用避免浪费；严格执行烹饪标准与操作规程，确保菜品烧熟煮透。

### 3.保持厨房物品摆放有序、操作台干净整洁。

【专业除四害服务】

根据相关等级提供对应的专业防治、管理、规划服务。除一般“四害”防治外。按气候及环境变化除四害。灭四害消杀工作每季度不少于1次。使用符合国家标准的消毒、杀虫害等药剂进行环保消杀工作。如发现有白蚁现象，也应提供除白蚁服务。

### （二）人员要求

1.派驻的所有物业人员要求身体和精神健康(无隐疾，无传染病、心脏病或精神病等影响行为能力的疾病病史），五官端正，责任心强，作风良好，无不良嗜好，无犯罪记录，无赌博史、无吸毒史。

2.派驻的物业人员须具有初中及以上文化水平，遵纪守法，无违法犯罪记录，政治面貌良好。

3.物业服务人员应不少于6人，人员相对固定，且需持有在有效期内且通过年检的消防设施操作员或注册消防工程师职业资格证书（6 人），供应商应在投标文件中附证书复印件，并在进场前提供原件核验，证书过期未更换的，按缺岗处理，并配备统一的物业服装及必要的警用器械(制服、器械等由中选供应商提供）。

**（三）其他注意事项**

1.人员工作安排应符合劳动法相关规定。

2.中选供应商进场服务前由采购人核查人员相关情况，如年龄、身体状况、培训情况、消防设施操作员或注册消防工程师职业资格证书持有情况。如人员未按照采购要求配备到位，采购人有权追究其违约责任。

3.供应商更换物业人员的，需提前7日书面通知采购人，新人员须符合本文件“人员要求”，经采购人核验通过后方可上岗，未经同意擅自更换的，每人次处罚2000元。

**三、投标事项**

1.投标文件须于2025年7月30日下午17点前（以采购人签收时间为准）当面送达或通过EMS邮寄至采购人指定地址（韶关市武江区康乐村258号）。邮寄投标文件的，供应商应预留3个工作日的邮寄时间，逾期送达的投标文件无效。

2.中选供应商收到中标通知后5个工作日内按采购人要求通过广东省政府采购网上集中，并按合同约定开始提供物业服务。

**四、服务费用**

服务费用包括但不限于以下各项费用：

1. 物业人员工资和补贴（餐费、税金、津贴、奖金、高温补贴、节假日补贴及加班费用等）；
2. 购置从事安保工作必备的统一的服装、器械等装备费用；
3. 物业人员社会保险、商业保险、重大疾病补助、意外险等费用；
4. 管理费及开具发票的税金；
5. 物业人员的培训费；

### 6.费用包括项目服务全部内容以及不可预见费、承包风险、政策性调整风险等全部费用，不再另行支付其他费用。供应商应综合考虑，自行报价。

**五、投标文件内容的组成**

1. 投标函；
2. 法定代表人证明书；
3. 法定代表人授权书；
4. 企业营业执照、资质证书、近期业绩等有关资料；
5. 服务方案；
6. 符合供应商资格要求的相关证明资料；
7. 中小企业声明函；
8. 同意付款方式承诺函；
9. 按服务区域所在地劳动用工相关标准支付服务人员的劳动报酬，工资部分不得低于当地最低工资标准。并按照《中华人民共和国社会保险法》和《住房公积金管理条例》的相关规定，为服务人员购买社会保险费用及缴存住房公积金（提供承诺函，格式自拟）；
10. 供应商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，提交承诺函或声明文件，格式自拟；
11. 单位负责人为同一人或存在直接控股、管理关系的不同供应商，不得同时参加本项目。不接受联合体响应。承接后不允许转包、分包，提交承诺函或声明文件，格式自拟；
12. 提供承诺函，承诺满足采购文件所有需求和要求。

**六、责任纠纷处置**

（一）物业人员串通他人收集、泄露采购人文件信息的，每发现一次，采购人有权对供应商处以5000元罚款；造成采购人损失的，供应商应全额赔偿，触犯法律的，追究相关人员法律责任。

（二）物业人员擅自外借采购人物品，完好归还的，按物品采购价的20%扣罚；物品损坏或未归还的，按物品采购价的100%扣罚，同时供应商应承担补办或赔偿责任。

（三）监守自盗经查实的，供应商应按财产损失价值的3倍向采购人支付违约金，同时赔偿实际损失；供应商须立即开除当事员工，涉嫌违法的，移交公安机关处理。

（四）因供应商原因造成重大责任事故或安全事故的，采购方可以单方面终止合同，供应商须赔偿给采购方造成的经济损失，情节严重的报公安机关处理。

（五）因合同发生的争议，双方应协商解决；协商不成的，提交采购人所在地人民法院诉讼解决。

（六）其他情况，经双方共同协商后处置。

**七、其他事项**

（一）在实际履约过程中，出现下列情形之一的，采购人可无条件终止合同，不产生违约责任：（1）消防设施操作员未执行24小时双人值班制累计达3次的；（2）安保巡逻记录缺失或虚假记录达5次的；（3）保洁区域卫生检查连续3次不达标（标准见附件《物业服务质量检查表》）的；（4）厨师未按食品安全规定操作被监管部门处罚的；（5）其他经双方确认的重大违约行为。

**八、**投标文件一式一份，要求密封（格式附后），投标文件不退回。

地址：韶关市武江区康乐村258号

联系人：邓文杰

电话：0751-8833669

 韶关市未成年人救助保护中心

 2025年7月22日

附件：投标文件格式

**韶关市未成年人救助保护中心物业服务项目**

**投标文件**

报价人：（公章）

 2025 年 月 日

一、投标函

**投标函**

韶关市未成年人救助保护中心（采购人名称）：

我方已仔细研究了韶关市未成年人救助保护中心物业服务项目采购文件的全部内容，充分理解并掌握了本次采购的全部有关情况。

现经我方认真分析研究，同意接受采购文件的全部内容和条件，并按投标报价： 元/年完成本项目物业服务。

投标人全称：（盖章）

 年 月 日

二、法定代表人证明书

**法定代表人证明书**

 现任我单位 职务，为法定代表人，特此证明。

有效期限：

附：代表人性别： 年龄： 身份证号码：

注册号码： 企业类型：

经营范围：

投标人名称（盖章）：

地址：

法定代表人（签字或盖章）：

职务：

日期： 年 月 日

三、法定代表人授权书

**法定代表人授权书**

致：韶关市未成年人救助保护中心

本授权书声明： 是注册于 （国家或地区）的 （投标人名称）的法定代表人，现任 职务，有效证件号码： 。现授权 （姓名、职务）作为我公司的全权代理人，就“韶关市未成年人救助保护中心物业服务项目”采购的投标和合同执行，以我方的名义处理一切与之有关的事宜。

本授权书于 年 月 日签字生效，特此声明。

投标人（盖章）：

地址：

法定代表人（签字或盖章）：

职务：

被授权人（签字或盖章）：

职务：

日期： 年 月 日

四、投标文件、企业营业执照、资质证书、近期业绩等资料。

五、服务方案。

六、符合供应商资格要求的相关证明资料。

七、中小企业声明函（承接本项目服务为中小企业时提交本函，所属行业应符合采购文件中明确的本项目所属行业）

**中小企业声明函**

本公司郑重声明，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，本公司参加（单位名称）的（项目名称）采购活动，服务全部由符合政策要求的中小企业承接。相关企业的具体情况如下：

1.（标的名称），属于（采购文件中明确的所属行业）行业；承建（承接）企业为（企业名称），从业人员 人，营业收入为 万元，资产总额为 万元，属于（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。

企业名称（盖章）：

日期： 年 月 日

1.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。

2.投标人应当自行核实是否属于小微企业，并认真填写声明函，如声明虚假，采购人有权取消其中选资格、终止合同，供应商应向采购人支付合同总金额20%的违约金，且采购人保留追究其法律责任的权利。

1. 同意付款方式承诺函

**同意付款方式承诺函**

致：韶关市未成年人救助保护中心有限公司

如果我方在贵中心组织的项目名称：“韶关市未成年人救助保护中心物业服务项目”采购的投标和合同执行，项目中被确定为中选供应商，我方同意以下结算方式：

按月结算，每月30日中选供应商开具正规发票给中心，中心收到足额有效发票后于次月20日前以转账方式支付。

**（注：中心向财政部门提出支付申请，即视为中心已履行付款义务。如因财政支付管理流程导致支付迟延，中心不承担责任，中选供应商不得以此为由迟延履行或不履行合同义务。）**

特此承诺！

供应商全称（加盖公章）：

日期： 年 月 日

九、按服务区域所在地劳动用工相关标准支付服务人员的劳动报酬，工资部分不得低于当地最低工资标准。并按照《中华人民共和国社会保险法》和《住房公积金管理条例》的相关规定，为服务人员购买社会保险费用及缴存住房公积金（提供承诺函，格式自拟）；

十、供应商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，提交承诺函或声明文件，格式自拟；

十一、单位负责人为同一人或存在直接控股、管理关系的不同供应商，不得同时参加本项目。不接受联合体响应。承接后不允许转包、分包，提交承诺函或声明文件，格式自拟；

十二、提供承诺函，承诺满足采购文件所有需求和要求。