

招标项目需求

一、项目概况

深圳市福田区外国语小学（景秀）创办于 1999 年秋，2023 年 9 月纳入福田区外国语教育集团管理，是一所公办省一级小学。

学校以“和而不同 美美与共”为办学理念、以“促进学生健康快乐成长”为办学目标，以制度立校、质量强校、特色兴校为办学方针，以提升学生核心素养为目标，以立德树人为核心，五育并举，构建多元特色课程体系和“和美少年”综合素养评价体系，打造健康校园、智慧校园，促进学生的全面发展。

二、技术要求

（一）保洁管理

1. 负责所有功能室、活动室、场馆的卫生，负责办公室、会议室及公共部位的日常规范保洁工作。
2. 做好公告栏、指示牌、垃圾箱、景观物、廊灯等公共设施的保洁工作。
3. 协助相关部门做好楼宇节水、节电工作。
4. 听从采购人有关部门的安排，任劳任怨，协助做好采购人上级检查、大型活动的准备工作。
5. 办公室、会议室及公共区域要求在上班前和下班前各打扫一次，包括办公卡位、会议室台面、门窗、楼梯以及走廊。
6. 卫生间要求在早中晚各打扫一次，保持大小便池清洁无积垢、无异味；水龙头、水管无锈斑；地面要求做到无纸屑、无污垢、无死角，纸篓垃圾桶每天倾倒，保持外观清洁；地面无积水；花草池内无塑料袋、废纸、烟头等杂物；各种栏杆、标牌无灰尘。
7. 每天及时清运垃圾。

（二）绿化养护管理

1. 对绿化的植物适时、适量浇水，确保苗木、草坪浓绿及正常生长。
2. 花草、树木、歪斜要及时扶正、培土。
3. 花草、树木、草坪叶片不正常或萎缩干枯要及时防治处理，控制病虫害的

蔓延。

4. 绿化管理责任区内的杂物、杂草必须及时清理，要保持绿化管理责任区内的清洁卫生。

5. 严禁其他人员、车辆擅自进入绿化区内损坏花草、树木等情况发生。

6. 未经许可，任何单位不得在绿化区内搭建临时设施、动土、或擅自将绿化区用作施工场地，或停放车辆、堆放物料和垃圾等。

7. 不得将污水、废渣等有毒有害或污染性的东西倾倒在绿化区内。

8. 提出绿化合理化建议。

（三）用电维护管理

1. 协助设备主管制定设备日常维修及定期大维修计划。

2. 负责制定用电设备设施的检修计划，确保用电设备设施的完好无损和整洁。

3. 负责各类相关的用电维护工作。

4. 坚守岗位，严格执行用电管理及操作规程，对违规违纪行为敢于揭发、制止和纠正。

5. 负责检查大楼安全用电，水电节约状况，杜绝跑、冒、滴、漏现象，严格执行必要的处罚制度。

6. 须认真、严谨和完整地每日重要工作事项做备忘录。

7 积极配合并完成采购人交办的其它任务。

（四）有关事项的说明

1. 中标人不得将本物业服务项目分包给其它单位。

2. 中标人应承诺保证录用人员队伍稳定，不随意调离本物业工作区域。

3. 中标人不得擅自改动物业范围内所有房屋的用途及管线、设备的位置，如需改动应报采购人审核、批准后执行。

4. 在处理特殊事件和紧急、突发事件时采购人对中标物业管理公司的人员有直接指挥权。

5. 管理用房

采购人没有义务但可以提供住宿将提供管理用房（含仓库及维修场所）。该用房在委托管理期限内由物业管理公司免费使用。

6. 管理费标准

由投标物业公司根据招标文件所提供的资料自行测算；评标时按本招标文件的要求计算分值，但最终签订委托管理合同的管理费标准仍以中标单位在标书中所提出的为准。

7. 公用水电及发电机燃油费

公用水电及发电机燃油费用由采购人承担（包括卫生间、绿化、空调、清洁卫生、生活等各类用水；消防、水泵、照明、电梯、各类机电设备等各类用电），中标人应加强对水电使用的管理、杜绝浪费。

8. 中标人在做好工作的同时，有责任向采购人提供合理化建议，以提高管理效率和管理质量。

9. 在合同执行期间，中标方须接受市、区行业主管部门的监管。

10. 中标人需在采购人统筹管理下开展日常物业服务工作。

★三、商务要求（注：以下商务要求条款均为实质性条款，供应商投标时不得负偏离，否则按投标无效处理）

（一）服务期限

1. 合同期限一年。

2. 本项目为长期服务项目，合同服务期满前，由采购人可根据中标人履约情况确定合同期限是否延长，但合同期限最长不超过三十六个月，合同每年一签。若采购人对中标人的履约情况不满意，采购人不再续签。

（二）验收方式

服务经过双方检验认可后，签署验收报告。

（三）付款方式

按月付款，每月 15 日为上月服务费用结算日，凭中标人完税发票，由采购人签署付款凭证，办理付款手续。

（四）报价要求

1. 项目服务价格上限：本次项目服务的控制金额为人民币 30 万元整，参加单位的报价不可高于控制金额，否则参加单位的投标文件视同无效。

2. 本项目服务费用采用包干制，应包括运营费、税费、合理利润等一切费用。如出现任何遗漏内容需产生额外费用，均由中标人自行承担，采购人将不再另支

付任何费用。由企业根据招标文件所提供的资料自行测算投标报价；一经中标，投标报价总价作为中标单位与采购单位签订的合同金额，合同期限内不做调整。

3. 投标人的投标报价，应是本项目招标范围和招标文件及合同条款上所列的各项内容中所述的全部，不得以任何理由予以重复，并以投标人在投标文件中提出的综合单价或总价为依据。

4. 除非招标代理机构通过修改招标文件予以更正，否则，投标人应毫无例外地按招标文件所列的清单中项目和数量填报综合单价或总价。投标人未填综合单价或总价的项目，在实施后，将不予支付，并视作该项费用已包括在其它有价款的综合单价或总价内。

5. 投标人应充分了解项目的位置、情况、道路及任何其它足以影响投标报价的情况，任何因忽视或误解项目情况而导致的索赔或服务期限延长申请将不获批准。

6. 投标人不得期望通过索赔等方式获取补偿，否则，除可能遭到拒绝外，还可能将被作为不良行为记录在案，并可能影响其以后参加政府采购的项目投标。各投标人在投标报价时，应充分考虑投标报价的风险；

7. 投标人应根据本企业的成本自行决定报价。评审委员会认为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，应当要求其在评审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；在此情况下，投标人仍不能证明其报价合理性的，评标委员会应当将其作为无效投标处理。（评审委员会成员对投标人提供的说明材料判断不一致的，按照“少数服从多数”的原则确定评审委员会的意见）。