

更正内容：

1、原招标文件第五章 采购需求：

2、人员要求

（一）岗位人员数量

本项目需要服务岗位 56 个，原则上每个服务岗位不低于 1 人提供服务，项目经理、综合主管、公寓主管、工程主管等，需提供身份证电子件。中标方招聘的服务人员必须无不良记录，专业技术人员须按规定持有专业技术上岗证或资格证。工作人员须遵守学校的有关规章制度，接受校区治安管理与检查；人员的工资、社会保险、员工福利等全部由中标方负责，并严格执行国家相关法律法规规定的用人要求。中标方长期安排在本校区物业服务的人员需满足服务需求，服务岗位表如下所示：

序号	岗位名称	岗位数量
1	项目经理	1
2	综合文员	1
3	工程主管	1
4	公寓主管	1
5	保洁主管	1
6	公寓值班员	18
7	综合维修	4
8	高压配电室值守	8
9	电梯安全管理员	1
10	室内保洁员	14
11	室外环境保洁及垃圾清运员	4
12	绿化员	2
13	合计	56

（二）上岗条件

上岗人员在无犯罪记录的基础上符合以下条件：

1. 项目经理：

具有中级或以上职称、高压及低压操作证；具有 5 年及以上高校物业项目经理岗位工作经验。

2. 综合文员：熟练使用办公软件，具备公文撰写、台账档案管理能力，善于沟通协调，拥有较强服务意识与保密意识，能适配高校物业各类日常行政、师生对接及迎检专项工作。

3. 工程主管岗：具有机电类高级职称，具有 5 年及以上同类项目工程主管工作经验。

4. 公寓主管岗：具有中级或以上职称，具有 5 年及以上同类项目宿舍主管工作经验。

5. 保洁主管：具有中级或以上职称、有害生物防制员证书、具有 5 年及以上同类项目保洁主管工作经验。

6. 公寓值班员：身体健康，具有较强的亲和力和较高的工作责任心，具备 3 年及以上高

校公寓楼管员工作经验。（女生宿舍必须配备女性楼管员）

7. 综合维修：具备 3 年及以上本岗位工作经验，除综合维修工外，均应持有本岗位运行作业证或职业资格证书。

8. 高压配电值守：身体健康，具有 1 年及以上的相关工作经验，相关岗位作业需具备相应的作业证，符合国家相关要求。

9. 电梯安全管理员：身体健康，具有 1 年及以上的相关工作经验，相关岗位作业需具备相应的作业证，符合国家相关要求。

10. 室内保洁员、室外环境保洁及垃圾清运员：身体健康，全部持有健康证，具备 1 年及以上相关业态清洁服务工作经验。

11. 绿化员：身体健康，全部持有健康证，具备 1 年及以上相关业态绿环养护服务工作经验。

★12. 团队成员中至少有 1 人具备《特种设备安全管理和作业人员证》（代号为：A）（提供证书电子件加盖投标人公章）。

更正为：

2、人员要求

（一）岗位人员数量

本项目需要服务岗位 60 个，原则上每个服务岗位不低于 1 人提供服务，项目经理、综合主管、公寓主管、工程主管等，需提供身份证电子件。中标方招聘的服务人员必须无不良记录，专业技术人员须按规定持有专业技术上岗证或资格证。工作人员须遵守学校的有关规章制度，接受校区治安管理与检查；人员的工资、社会保险、员工福利等全部由中标方负责，并严格执行国家相关法律法规规定的用人要求。中标方长期安排在本校区物业服务的人员需满足服务需求，服务岗位表如下所示：

序号	岗位名称	岗位数量
1	项目经理	1
2	综合文员	1
3	工程主管	1
4	公寓主管	1
5	保洁主管	1
6	公寓楼长	4
7	公寓值班员	18
8	综合维修	4
9	高压配电室值守	8
10	电梯安全管理员	1
11	室内保洁员	14
12	室外环境保洁及垃圾清运员	4

序号	岗位名称	岗位数量
13	绿化员	2
14	合计	60

（二）上岗条件

上岗人员在无犯罪记录的基础上符合以下条件：

1. 项目经理：

具有中级或以上职称、高压及低压操作证；具有 5 年及以上高校物业项目经理岗位工作经验。

2. 综合文员：熟练使用办公软件，具备公文撰写、台账档案管理能力，善于沟通协调，拥有较强服务意识与保密意识，能适配高校物业各类日常行政、师生对接及迎检专项工作。

3. 工程主管岗：具有机电类高级职称，具有 5 年及以上同类项目工程主管工作经验。

4. 公寓主管岗：具有中级或以上职称，具有 5 年及以上同类项目宿舍主管工作经验。

5. 保洁主管：具有中级或以上职称、有害生物防制员证书、具有 5 年及以上同类项目保洁主管工作经验。

6. 公寓楼长：身体健康，具有较强的亲和力和较高的工作责任心，具备 3 年及以上高校公寓楼长工作经验。

7. 公寓值班员：身体健康，具有较强的亲和力和较高的工作责任心，具备 3 年及以上高校公寓楼管员工作经验。（女生宿舍必须配备女性楼管员）

8. 综合维修：具备 3 年及以上本岗位工作经验，除综合维修工外，均应持有本岗位运行作业证或职业资格证书。

9. 高压配电值守：身体健康，具有 1 年及以上的相关工作经验，相关岗位作业需具备相应的作业证，符合国家相关要求。

10. 电梯安全管理员：身体健康，具有 1 年及以上的相关工作经验，相关岗位作业需具备相应的作业证，符合国家相关要求。

11. 室内保洁员、室外环境保洁及垃圾清运员：身体健康，全部持有健康证，具备 1 年及以上相关业态清洁服务工作经验。

12. 绿化员：身体健康，全部持有健康证，具备 1 年及以上相关业态绿环养护服务工作经验。

★13. 团队成员中至少有 1 人具备《特种设备安全管理和作业人员证》（代号为：A）（提供证书电子件加盖投标人公章）。

2、原招标文件第四章 评标程序、评标方法和评标标准：

二、评标标准

序号	评分因素	评分标准		
1	价格 (10 分)	价格分采用低价优先法计算,即满足招标文件要求且报价最低的报价为评标基准价,其价格分为满分,其他投标人的价格分统一按下列公式计算: 报价得分=(评标基准价/报价)×10。		
2	商务部分 (14 分)	同类业绩	10 分	投标人近三年(2023 年 1 月起至今,以合同签订日期为准)承担过的同类业绩(服务内容至少包含:环境保洁、学生公寓、工程维修),每有 1 个得 2 分,最多得 10 分(需提供合同首页、服务内容页、服务金额页、服务时间页、签字盖章页电子件,并加盖投标人公章,否则该业绩不得分)
		体系认证	4 分	投标人具有有效的质量管理体系得 1 分、环境管理体系得 1 分、职业健康安全管理体系得 1 分、物业服务认证得 1 分。提供证书电子件,并加盖投标人公章,本项最多得 4 分,应当年重审而未年审的,该认证不得分。
3	技术部分 (76)	项目分析	8 分	1. 重难点分析全面明确、解决方案合理可行,具有针对性,得 8 分; 2. 重难点分析基本全面、明确,解决方案基本可行,具有一定的针对性,得 5 分; 3. 重难点的分析模糊、解决方案缺乏可行性、针对性,得 2 分; 4. 未提供不得分。
		保洁、绿化服务方案	9 分	1. 方案内容全面,工作流程描述详细,管理措施可落地,具有针对性,完全满足采购需求各项标准要求,得 9 分; 2. 方案内容基本全面,工作流程描述基本详细,管理措施基本可行,具有一定的针对性,基本满足采购需求各项标准要求,得 6 分; 3. 方案内容有明显缺失,可能存在不能完整履约的风险,得 3 分; 4. 未提供得 0 分。
		宿舍管理服务方案	9 分	1. 方案内容全面,工作流程描述详细,管理措施可落地,具有针对性,完全满足采购需求各项标准要求,得 9 分; 2. 方案内容基本全面,工作流程描述基本详细,管理措施基本可行,具有一定的针对性,基本满足采购需求各项标准要求,得 6 分; 3. 方案内容有明显缺失,可能存在不能完整履约的风险,得 3 分; 4. 未提供得 0 分。
		维修和设施设备运行管理等其他服务方案	9 分	1. 方案内容全面,工作流程描述详细,管理措施可落地,具有针对性,完全满足采购需求各项标准要求,得 9 分; 2. 方案内容基本全面,工作流程描述基本详细,管理措施基本可行,具有一定的针对性,基本满足采购需求各项标准要求,得 6 分; 3. 方案内容有明显缺失,可能存在不能完整履约的风

				险，得 3 分； 4. 未提供得 0 分。
		人 员 配 备	17 分	岗位要求：项目经理、综合文员、工程主管、公寓主管、保洁主管、公寓值班员、综合维修、高压配电室值守、电梯安全管理员、室内保洁员、室外环境保洁及垃圾清运员、绿化员，共计 12 个岗位。 1. 项目经理配备完全满足采购需求岗位要求，得 3 分； 2. 工程主管、公寓主管、保洁主管配备完全满足采购需求对应岗位要求的，每满足 1 岗，得 2 分，本项共 6 分； 3. 其他人员配备完全满足采购需求对应岗位要求的，每满足 1 岗，得 1 分，本项共 8 分； 注：提供人员配备清单、简历、相关证书电子件，加盖投标人公章。
		人 员 管 理方案	6 分	1. 管理方案符合项目特点，管理措施完善，具有详细的培训机制，得 6 分； 2. 管理方案基本符合项目特点，管理措施基本完善，具有培训机制，得 3 分； 3. 管理方案过于简单，缺乏培训机制，得 1 分； 4. 未提供得 0 分。
		日 常 管 理制度	6 分	1. 日常管理制度完整，符合项目特点，具有针对性，得 6 分； 2. 日常管理制度基本完整，基本符合项目特点，具有一定的针对性，得 3 分； 3. 日常管理制度内容有缺失，缺乏针对性，得 1 分。 4. 未提供得 0 分。
		绩 效 考 核制度	6 分	1. 绩效考核制度完善，内容详细，与服务内容完全匹配，得 6 分； 2. 绩效考核制度基本完善，内容基本详细，与服务内容基本匹配，得 3 分； 3. 绩效考核制度有缺失，与服务内容不匹配，得 1 分； 4. 未提供得 0 分。
		应 急 预 案	6 分	1. 应急预案充分考虑项目需求特点及风险点，合理可行，且启动预案的条件措施具体、及时有效，得 6 分； 2. 应急预案考虑了项目需求特点及风险点，基本可行，措施基本有效，得 3 分； 3. 应急预案有缺失、内容不详细，得 1 分； 4. 未提供得 0 分。

更正为：

序号	评分因素	评分标准
1	价格 (10 分)	价格分采用低价优先法计算，即满足招标文件要求且报价最低的报价为评标基准价，其价格分为满分，其他投标人的价格分统一按下列公式计算： 报价得分=（评标基准价/报价）×10。

2	商务部分 (14分)	同类业绩	10分	投标人近三年(2023年1月起至今,以合同签订日期为准)承担过的同类业绩(服务内容至少包含:环境保洁、学生公寓、工程维修),每有1个得2分,最多得10分(需提供合同首页、服务内容页、服务金额页、服务时间页、签字盖章页电子件,并加盖投标人公章,否则该业绩不得分)
		体系认证	4分	投标人具有有效的质量管理体系得1分、环境管理体系得1分、职业健康安全管理体系得1分、物业服务认证得1分。提供证书电子件,并加盖投标人公章,本项最多得4分,应当年重审而未年审的,该认证不得分。
3	技术部分 (76)	项目分析	8分	1.重难点分析全面明确、解决方案合理可行,具有针对性,得8分; 2.重难点分析基本全面、明确,解决方案基本可行,具有一定的针对性,得5分; 3.重难点的分析模糊、解决方案缺乏可行性、针对性,得2分; 4.未提供不得分。
		保洁、绿化服务方案	9分	1.方案内容全面,工作流程描述详细,管理措施可落地,具有针对性,完全满足采购需求各项标准要求,得9分; 2.方案内容基本全面,工作流程描述基本详细,管理措施基本可行,具有一定的针对性,基本满足采购需求各项标准要求,得6分; 3.方案内容有明显缺失,可能存在不能完整履约的风险,得3分; 4.未提供得0分。
		宿舍管理服务方案	9分	1.方案内容全面,工作流程描述详细,管理措施可落地,具有针对性,完全满足采购需求各项标准要求,得9分; 2.方案内容基本全面,工作流程描述基本详细,管理措施基本可行,具有一定的针对性,基本满足采购需求各项标准要求,得6分; 3.方案内容有明显缺失,可能存在不能完整履约的风险,得3分; 4.未提供得0分。
		维修和设施设备运行管理等其他服务方案	9分	1.方案内容全面,工作流程描述详细,管理措施可落地,具有针对性,完全满足采购需求各项标准要求,得9分; 2.方案内容基本全面,工作流程描述基本详细,管理措施基本可行,具有一定的针对性,基本满足采购需求各项标准要求,得6分; 3.方案内容有明显缺失,可能存在不能完整履约的风险,得3分; 4.未提供得0分。
		人员配备	18分	岗位要求:项目经理、综合文员、工程主管、公寓主管、保洁主管、公寓楼长、公寓值班员、综合维修、高压配电室值守、电梯安全管理员、室内保洁员、室外环境保洁及垃圾清运员、绿化员,共计13个岗位。 1.项目经理配备完全满足采购需求岗位要求,得3分;

				2. 工程主管、公寓主管、保洁主管配备完全满足采购需求对应岗位要求的，每满足 1 岗，得 2 分，本项共 6 分； 3. 其他人员配备完全满足采购需求对应岗位要求的，每满足 1 岗，得 1 分，本项共 9 分； 注：提供人员配备清单、简历、相关证书电子件，加盖投标人公章。
		人员管理方案	6 分	1. 管理方案符合项目特点，管理措施完善，具有详细的培训机制，得 6 分； 2. 管理方案基本符合项目特点，管理措施基本完善，具有培训机制，得 3 分； 3. 管理方案过于简单，缺乏培训机制，得 1 分； 4. 未提供得 0 分。
		日常管理制度	6 分	1. 日常管理制度完整，符合项目特点，具有针对性，得 6 分； 2. 日常管理制度基本完整，基本符合项目特点，具有一定的针对性，得 3 分； 3. 日常管理制度内容有缺失，缺乏针对性，得 1 分。 4. 未提供得 0 分。
		绩效考核制度	6 分	1. 绩效考核制度完善，内容详细，与服务内容完全匹配，得 6 分； 2. 绩效考核制度基本完善，内容基本详细，与服务内容基本匹配，得 3 分； 3. 绩效考核制度有缺失，与服务内容不匹配，得 1 分； 4. 未提供得 0 分。
		应急预案	5 分	1. 应急预案充分考虑项目需求特点及风险点，合理可行，且启动预案的条件措施具体、及时有效，得 5 分； 2. 应急预案考虑了项目需求特点及风险点，基本可行，措施基本有效，得 3 分； 3. 应急预案有缺失、内容不详细，得 1 分； 4. 未提供得 0 分。