

# 政府采购项目 采购需求

采购单位：烟台三站批发交易市场服务中心

采购代理机构：烟台胜腾工程项目管理有限公司

项目名称：烟台三站批发交易市场服务中心三站市场公共区域运  
维项目

编制时间：2024年12月

### 一、项目概况及预算情况

烟台三站批发交易市场服务中心三站市场公共区域运维项目

### 二、采购项目预算

采购预算为：人民币 98.539142 万元。

### 三、采购标的汇总表

序号	标的名称	品目分类编码	计量单位	数量	是否进口
1	三站市场公共区域运维	C05990000	宗	1	否

### 四、技术商务要求

服务内容为：烟台三站批发交易市场内

序号	名称	服务内容	人数
1	负责人	负责领导其余人员对市场公共区域进行全面管理，要求有从业经验，有管理经验。40 周岁以下。	1 人
2	市场管理服务	负责市场公共区域的日常管理工作，包括经营秩序、交通秩序等，要求有相关管理从业经验。45 周岁以下。	4 人
3	市场安全保卫	负责市场公共区域的安全保卫工作，值班巡逻，保证消防通道畅通，处理安全和消防等突发事件。45 周岁以下。	4 人
4	市场监控、语音广播系统日常运行、维护	负责市场公共区域的监控系统和语音广播系统的运行，对设备和平台进行维护，大专以上学历，计算机类相关专业。35 周岁以下。	2 人

5	设备维修	负责市场公共区域公共设施的简单维护、维修，有水电施工经验，有电工证（高低压）。45周岁以下。	1人
以上人员的选配，要经采购人同意，保持相对固定，要服从采购人的统一管理、调配，工作认真负责。对不胜任的，采购人提出意见，供应商应及时调换。			
6	市场公共区域卫生保洁	负责对市场公共区域环境卫生进行全天候清扫保洁和垃圾压缩箱的操作管理。 保洁范围：三站市场内兴业路主道及辅道（消防通道）；三站市场内兴业路两侧行人步道；图书市场和电脑市场北侧场地；垃圾站的管理。 保洁标准：全天候干净整洁。除人工清扫外，每周至少安排一次湿式扫地车将承包范围内的道路清扫一遍，每月至少安排一次高压清洗车将主干道和人行道板清刷一遍。	保洁范围内提供固定保洁员3人，垃圾站管理人员1人
7	市场公共区域积雪清扫、清运	负责对市场公共区域的积雪及时清扫和清运。 下小雪要安排人员进行及时清扫，24小时内恢复路面整洁；遇有中、大雪要有应急预案，提前安排好人员和设备（铲车、清雪车），随下随清，并及时安排人员和车辆将积雪运送至规定的卸车点，48小时内恢复路面整洁。不能因积雪清扫、清运不及时而影响市场内正常的交通秩序。	
服务时间：各项采购内容的具体服务时间根据采购人实际要求执行。			

**服务要求：**

**（一）基本规范**

供应商应按采购人要求配置相应的负责人、市场管理服务、市场安全保卫、市场监控、语音广播系统日常运行、维护、设备维修、市场公共区域卫生保洁、市场公共区域积雪清扫、清运等人员，配置标准及人数不得低于磋商文件中服务内容之规定，合同签订后十个工作日内向采购人报送人员花名册。

负责人、市场管理服务具备较强的专业能力。

主管及以上人员应常驻现场（不少于 300 天/年），合同期内原则上不得调换、不得与其他项目兼任，如需调整应向采购人书面申请。

采购人可以要求投标单位调整、调换经多次考核不合格的主管及其他人员，服从采购人工作安排调度，投标单位要响应。

## （二）文明服务

弘扬爱岗敬业精神、忠于职守、勤奋学习，刻苦工作，胜任本职，乐于奉献。

树立全心全意为人民服务的意识，积极为旅客排忧解难。

工作人员规范着装，并做到仪表端庄、举止文明。

营造文明工作环境，环境整洁美观，使用文明用语，礼貌待人，热情服务。

## （三）档案资料管理

档案资料的管理有专职人员负责。

档案资料的存放地要有防火、防潮、防虫鼠、防霉、防蛀、防盗等有效措施。

档案资料包括但不限于以下内容：

- ①. 管理、运营和维修养护的指导性文件。
- ②. 各类运行、维修、值班日志和记录。
- ③. 国家、地方、行业的维修养护技术标准和维修养护操作规程。

## （四）安全管理

贯彻“安全第一，预防为主”方针，建立并落实安全生产岗位责任制及相关制度，提高全员安全生产意识。

建立安全管理领导小组，明确职责和任务，加强对作业人员的安全培训，工作中出现的安全问题由供应商全面负责。

科学、合理地调度和控制设备设施，秩序维护全运营。

电气专业维护作业人员按规定持有相对应的上岗证；作业人员具备与其工作相适合的健康条件，方可上岗。

检查市场内的消防设施、安全设施是否完好，确保设施的正常运行。

## （五）突发事件应急保障

建立应急处置领导小组，明确各自职责分工，制定应急处置预案。

建立恶劣天气及其他异常情况应急值班制度，及时上报各类信息，保持通讯联络畅通。

中标单位在重大节日、重大活动、“迎检”、“创建”等期间按要求，完成采购人交办

的突击性任务和指令性任务，以及环境的布置和装扮。

做好元旦、春节、五一、国庆等节假日和重大活动期间的综合保障，做好各类突发事件应急保障工作（含突发公共卫生事件的应急处理等）；

做好突发事件处理、疫情防控、台风抢险、汛期防汛、冰雪天铲冰除雪、防恐维稳、大客流滞留、重大活动保障等。

采购人交办的其他事项。

（六）巡查作业规范包括但不限于以下服务内容

要求中标人安排固定巡查人员，对管理区域实行徒步方式进行巡查。

巡查人员要全天在管理区域内不间断巡视。如遇节假日、重要节日、会议等，白天正常巡视外，夜间要安排车辆和人员进行防盗巡视等工作，并做好巡查记录，发现存在安全隐患的，要做好安全围挡，立即通知上级主管部门及采购人相关管理人员。

（七）设施巡查内容

路面损毁、裂缝、松散、壅包、车辙、沉陷、剥落、坑槽、啃边等；

大理石缺失、沉陷、破损、松动、无高差等；

侧石断裂、翘头、损毁、缺失、松动、沉陷等；

窨井盖破损、缺失、检查井排水冒溢，车辆碾压后发出噪音、与路面高差较大等；

指示牌、景观小品、损坏、歪斜、锈蚀、画面破损、字体脱落、丢失、有无牛皮癣等；

无障碍标志牌歪斜、破损、有无牛皮癣；

隔离栏（墩）是否歪斜、破损、缺失；

是否有施工单位占道堆放材料、拌和砂浆、泵送混凝土未做铺垫处理、私自向道路排水，私开道口等损坏道路现象；

采购人安排的其他巡查任务。

（八）排水设施管养作业规范

要求排水设施检查人员每月巡查不少于 2 次，汛期加大巡查频率，并做好记录。

巡查内容：站区内雨水、污水排水管网、渠沟（暗、明沟）、检查井、雨水井、出水口。

巡查标准：排水设施完好，无阻水物，泄水孔畅通，无积水；排水管道畅通；各类管线井框固定平稳，井盖与井框吻合，无破损、缺失、异响。

发现缺失、破损的井盖要及时做好安全防护措施并上报。

缺失或损坏的井盖要在 24 小时内完成补装、更换。

及时按排水工程要求做好泄漏以及渗漏管道的专项维修和排水堵塞清淤工作。

#### （九）照明设施的管养作业规范

定期安排人员进行日常巡查，巡查内容包括设施完好率、亮灯率、各类故障、设施防盗等，并建立详细巡查台账。如发现重大故障以及设施被盗，要立即安全处理，并报主管部门。

灯杆、灯具、变压器、检查井、控制箱等设置规范，保持清洁，无乱贴乱画、歪斜、锈蚀、油漆脱落等现象；每月对照明设施、控制箱接地等情况进行测试。

#### （十）保洁作业规范包括但不限于以下服务内容

管理区域整体清洁，无果皮烟头纸屑白色垃圾、无杂物堆放、无枯枝落叶、无砖石瓦片、无砂砾泥土积尘、无痰迹污渍、无乱张贴刻画、雨后无积水、无杂草青苔、无污水污染；

路面干净、路牙侧石干净、墙面墙角干净、排水口窰井盖沟槽干净、隔离栏杆干净、景观小品干净、坐凳干净等。

管理区域内附属设施保持清洁，无非法张贴，垃圾收集容器内垃圾量不超过容量的三分之二。

对垃圾运输设施要每日清洗、消毒。垃圾清运采取密闭方式，运输过程中无泼洒滴漏。

垃圾的收集与运输要符合现行国家标准《环境卫生技术规范》GB51260 的有关规定。

生活垃圾分类应符合现行行业标准《城市生活垃圾分类及其评价标准》CJJ/T102 的有关规定。

#### （十一）物业秩序维护服务管理规范包括但不限于以下服务内容

项目服务人员要求身体健康、体态匀称、五官端正、无纹身。中标人须保证安保人员服装统一，着制式服装上岗。

所有法定节假日、重大事件及自然灾害等因素均不能作为中断服务的理由。

因秩序维护人员在管理过程中发生安全事故和媒体曝光等事件由中标单位自行负责。

安全巡查按规定路线巡视检查，不留死角；巡查内容包括：机动车与非机动车车辆停放情况，维护道路畅通，做好安全防范工作，防范和制止各类违反管理制度行为，并文明劝导。

熟练掌握公安、交警、交通执法、城管等职能部门的职责，协助各执法部门做好管辖区域的安全保卫工作。发现管理区域黄牛、乞讨、治安事件、违规停车、非法营运车辆等违法违规行爲，要立即阻止、教育、劝导，对不听劝导的，要立即报告当班班长、队长，队长组织人员进一步劝阻，在无效的情况下，上报到各相关职能部门，请求执法支持，当值管理人员要一起配合解决，并记录整个事件的时间、内容、处置结果等情况，及时汇总交至采购

人。

负责做好市场的秩序管理。遇到纠纷，当班管理人员在第一时间进行调解，遇调解不成功的立即上报；

（十二）公共区域保洁包括但不限于以下服务内容

要求卫生保洁到位，确保明亮、整洁、通透、面、墙面、柱面光洁，玻璃干净、明亮。

保洁人员应按照保洁标准进行保洁工作，在规定时间内完成所有保洁任务，每天实行 8 小时不间断保洁。

专人对公共区域地面进行不间断清洁，随时保持地面干净，每 100 平方米内不能出现烟头等杂物超过 5 个，所出现垃圾在 30 分钟内清理完毕。钢结构、地面、楼梯、扶梯采取循环清洁，随时保持清洁卫生，每 1000 平方米内不能出现烟头等杂物超过 5 个，所出现垃圾在 30 分钟内清理完毕。

垃圾日产日清。保洁用具及日常保洁品存放在指定房间，不得摆放在洗手间工具间以外区域等公共场所。

保洁人员统一着装，按规定挂牌，规范用语及行为。

清洁不得使用劣质、腐蚀性清洁剂，按规定程序保洁不得粗糙作业、野蛮作业损毁楼内设备、设施。若因保洁原因造成设备、设施、地面、墙面、门窗、玻璃幕墙等的损坏，必须照价赔偿。

公共区域无非法广告、无蜘蛛网、无印迹；高处无积尘、无杂物、无污迹，扶手、消防设施（内外）等物品干净无灰尘、摆放整齐。

垃圾桶外壳干净、无污物，垃圾不多于总容量的 2/3，无燃着的烟头。

各安全消防通道内地面台阶、玻璃隔断、不锈钢栏杆无烟头、纸屑、灰尘、污迹、杂物、水渍等。

标识、标牌、灯箱、消防栓箱内外部干净、无灰尘、污迹、蜘蛛网等。保洁人员要定时擦拭，擦拭完毕后确保调至正确位置。

（十三）节能管理

目前，构建节能型社会是当前社会发展的主旋律，中标企业要培养员工的主人翁意识，推广节电措施，节水办法，在服务过程中通过培养员工的主人翁意识，在服务过程中节约每一度电、每一滴水，降低运行成本，从而实现保值与增值的目的。并积极配合采购单位争创节水、节能单位。中标人应严格遵守采购人相关节能管理规定，节约用水用电，严禁违规违

章用电。

(十四) 人员管理

服务期内供应商应加强对项目服务人员的管理和培训，服务人员人身安全和因工作需要产生的加班、差旅费、餐费等相关费用由供应商全面负责。

(十五) 其他（以上内容包括但不限于以上服务内容）

除满足明确要求外，供应商还应具备满足采购人服务各项工作开展的工作条件、装备配备等。其他未尽事宜，具体以项目现场实际开展情况需要和采购人要求为准。

注：1、以上为本项目的最基本要求，供应商可提供相当于或优于以上服务，同时填写服务方案偏离表。

# 政府采购项目 采购实施计划

采购单位：烟台三站批发交易市场服务中心

采购代理机构：烟台胜腾工程项目管理有限公司

项目名称：烟台三站批发交易市场服务中心三站市场公共区域运  
维项目

编制时间：2024年12月

## 一、合同订立安排

### （一）开展采购活动的时间安排

本项目已于 2024 年 9 月 14 日进行意向公开。拟定于 2024 年 12 月中旬发布采购公告，2024 年 12 月下旬组织开评标仪式。

### （二）采购组织形式

分散采购。

### （三）委托代理安排

通过随机方式选定烟台胜腾工程项目管理有限公司作为采购代理机构

### （四）采购项目项目预（概）算及最高限价

预（概）算：人民币 98.539142 万元。

最高限价：人民币 98.539142 万元。

### （五）采购包划分与合同分包

序号	标的名称	品目分类编码	计量单位	数量	是否进口
1	三站市场公共区域运维	C05990000	宗	1	否

### （六）采购方式

#### （1）采购方式

竞争性磋商。

选择采购方式的理由：因本项目为烟台三站批发交易市场服务中心三站市场公共区域运维项目，采用竞争性磋商方式通过综合打分选择综合实力强的成交供应商。

#### （2）采购方式是否需要财政部门批准：

不需要。

### （七）投标人资格条件

供应商须具备《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定的条件，并提供以下证明材料：

#### （1）在中国境内注册，具有独立承担民事责任能力的法人或其他组织或自然人；

- (2) 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；
- (3) 提供财务状况报告，依法缴纳税收和社会保障资金的相关材料；
- (4) 具有履行合同所必需的设备和专业技术能力；
- (5) 无不良信用信息记录（采购人、采购代理机构负责查询）；
- (6) 本项目不接受联合体报价。

(7) 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企业预留份额采购项目（在政府采购活动中，残疾人福利性单位、监狱企业视同小型、微型企业，享受预留份额等政府采购促进中小企业发展的政府采购政策），供应商在满足上述条件的同时，应符合《政府采购促进中小企业发展管理办法》和《中小企业划型标准规定》规定的中小企业划分标准。供应商自行判定是否符合《政府采购促进中小企业发展管理办法》和《中小企业划型标准规定》的规定，因自身投报问题，造成废标或其他实质性不响应竞争性磋商文件的，后果自行承担。

(八) 竞争范围

磋商方式

(九) 评审规则

综合评分法，选择该评审规则的理由：本项目招标方式为竞争性磋商。

**评分细则**

序号	内容		标准分数	备注
1	报价		15 分	磋商基准价：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，其价格分为满分（15 分） 其他供应商磋商报价得分=（磋商基准价/最后磋商报价）×15（报价得分小数点后保留两位）
2	技术评分项	总体服务方案	18 分	由磋商小组根据供应商提供的总体服务方案情况进行独立评分： A. 负责人、市场管理服务总体管理设想以及整体服务方案详细健全； B. 市场监控、语音广播系统日常运行、维护、设备维修、市场公共区域卫生保洁服务定位准确、市场公共区域积雪

序号	内容	标准分数	备注
			<p>清扫、清运目标管理及服务方案详细合理；</p> <p>C. 服务质量保证措施科学合理健全。</p> <p>满分共 18 分，每缺一小项减 6 分；每小项出现一处不完善或不合理或经比较存在欠缺的减 0.5 分，（每项最多减 4 分）。</p> <p>此项未描述的不得分。</p>
	岗前培训方案	18 分	<p>由磋商小组根据供应商提供的岗前培训方案情况进行独立评分：</p> <p>A. 个人防护和安全意识培训全面；</p> <p>B. 工作规范和服务礼仪培训完善；</p> <p>C. 应急处置培训全面。</p> <p>满分共 18 分，每缺一小项减 6 分；每小项出现一处不完善或不合理或经比较存在欠缺的减 0.5 分（每项最多减 4 分）。</p> <p>此项未描述的不得分。</p>
	应急保障及安全措施等各类预案	16 分	<p>由磋商小组根据供应商制定的应急保障及安全措施预案独立进行评分：</p> <p>A. 突发事件应急预案步骤清晰；</p> <p>B. 具有针对性的应急措施、手段及培训计划；</p> <p>C. 应急处理小组人员职责、分工明确。</p> <p>D. 贴合项目实际服务要求。</p> <p>满分16分，每缺一项减4分；每小项出现一处不完善或不合理或经比较存在欠缺的减0.5分（每项最多减2分）。</p> <p>此项未描述的不得分。</p>
	拟投入本项目人员情况	9 分	<p>由磋商小组根据供应商拟投入本项目人员情况进行独立评分：</p> <p>A. 服务人员的岗位职责和任务划分科学合理；</p> <p>B. 服务人员数量充足，年龄结构合理；</p> <p>C. 服务人员考核方案全面。</p> <p>满分共9分，每缺一小项减3分；每小项出现一处不完善或不合理或经比较存在欠缺的减0.5分（每项最多减2分）。</p> <p>此项未描述的不得分。</p>
	市场安全保	9 分	由磋商小组根据供应商市场安全保卫服务方案进行独立评

序号	内容	标准分数	备注
	卫服务方案		分： A. 值班、安全检查、保证消防通道畅通，处理安全和消防等突发事件服务方案条理清晰； B. 服务流程、环节安排得当； C. 具有针对性的详细实施方案，贴合项目实际服务要求； 满分共9分，每缺一小项减3分；每小项出现一处不完善或不合理或经比较存在欠缺的减0.5分（每项最多减2分）。 此项未描述的不得分。
3	供应商的内控管理制度	5分	由磋商小组根据供应商描述的内控管理制度完善情况进行独立评分： A. 财务管理制度 B. 岗位责任制度 C. 奖惩制度 D. 档案管理制度 E. 保密制度 本项满分共5分，每缺一小项减1分；每小项出现一处不完善或不合理或经比较存在欠缺的减0.25分（每项最多减0.5分）。 此项未描述的不得分。
4	供应商综合实力、信誉、履约能力	5分	由磋商小组根据供应商描述的综合实力、信誉、履约能力情况进行独立评分。 A. 综合实力、信誉 B. 履约能力 本项满分共5分，每缺一小项减2.5分；每小项出现一处不完善或不合理或经比较存在欠缺的减0.25分（每项最多减1.5分）。 此项未描述的不得分。
5	售后服务承诺	3分	由磋商小组根据供应商描述的售后服务承诺完善情况进行独立评分： 售后服务内容须包括：服务措施，本地化服务，服务完整性，以及服务承诺落实的保障措施等； 本项满分共3分；每小项出现一处不完善或不合理或经比

序号	内容	标准分数	备注
			较存在欠缺的减 0.5 分，最多减 2 分。 此项未描述的不得分。
6	合理化建议	2 分	根据供应商对本项目现状的认识，有针对性地提出经磋商小组认可的合理化建议，专业度高、切实可行的，每有一条实质性的合理化建议得 1 分，本项最高得 2 分。 未提供或评委不认可的不得分。

## 二、合同管理安排

### （一）合同类型

政府采购买卖合同

选择合同类型的理由：参考政府采购合同范本

### （二）定价方式

  /  

### （三）合同文本的主要条款：

  (项目名称)   经   (采购代理机构名称)   以   (项目编号)   号磋商文件在国内以竞争性磋商方式进行采购。经评标委员会确定   (乙方)   为成交供应商，甲、乙双方根据《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国民法典》等相关法律以及本项目磋商文件的规定，经平等协商达成合同如下：

#### 一、合同文件

本合同所附下列文件是构成本合同不可分割的部分：

- （一）磋商文件
- （二）响应文件
- （三）合同格式、合同条款
- （四）评审过程中做出的有关澄清、说明或者补正文件
- （五）乙方在磋商时的书面承诺
- （六）成交通知书
- （七）合同补充条款或说明

(八) 本合同附件

二、服务内容为：

三、乙方提供的服务应符合响应文件中所记载的基本服务方案、增值服务方案、等内容，并应附有此类服务完整、详细的资料和说明文件。

四、合同总价款：

人民币（大写）：

人民币（小写）：

五、期限及付款方式：

六、监督、检查：

(1) 服务应符合相应的国家标准。

(2) 甲方将联合芝罘区有关职能部门对服务机构进行不定期抽查，服务达不到采购文件的要求，甲方有权拒收，并可以解除合同；由此引起甲方损失及赔偿责任由乙方承担。

七、分包与转让：

(1) 除甲方事先书面同意并成为合同的一部分外，乙方不得部分转让或全部转让其应履行的合同义务。

(2) 除了合同各方共同签署书面修改协议，并成为本合同不可分割的一部分情况之外，本合同的条件不得有任何变化或修改。

八、合同的生效

本合同经甲乙双方授权代表签署并加盖公章或合同章后生效。

九、违约条款：

(1) 乙方不履行合同或履行该合同不符合约定，应向甲方支付违约金。乙方应按响应文件承诺的时间给予理赔，每迟一天，按合同总金额的万分之五支付违约金。除理赔服务时间以外，乙方若出现其它违约行为，每天应按合同总金额万分之五支付违约金。

(2) 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。

(3) 乙方迟延履行合同、不完全履行合同，除支付违约金外，乙方仍应实际履行合同；不履行或履行合同不符合约定，甲方均有权解除合同，并就乙方违约给甲方造成的损失向乙方索赔。

(4) 其它未尽事宜，以《中华人民共和国民法典》和其它有关法律、法规规定为准，无相关规定的，双方协商解决。

## 十、不可抗力

甲、乙方中任何一方，因不可抗力不能及时或完全履行合同的，应及时通知对方，并在5天内提供相应证明。未履行完合同部分是否继续履行、如何履行等问题，可由双方协商解决，但确定为不可抗力原因造成的损失，免于承担责任。

## 十一、争议的解决方式

(1) 在解释或者执行本合同的过程中出现疑问或发生争议时，双方应通过协商方式解决。

(2) 经协商不能解决的争议，可向烟台市有管辖权的法院提起诉讼。

(3) 除有争议部分外，本合同其他部分仍应按合同条款继续履行。

十二、本合同未尽事宜，经双方协商可签订补充协议，所签订的补充协议与本合同具有同等的法律效力。

十三、本合同一式六份，甲、乙双方各执两份，采购代理机构、烟台市芝罘区财政局各一份。

## (四) 履约验收方案

(1) 履约验收主体：烟台三站批发交易市场服务中心

(2) 履约验收时间：/

(3) 履约验收方式：现场验收

(4) 履约验收程序：由采购人组织相关负责人至项目现场验收。

(5) 履约验收内容：查看是否按照招标文件要求供货安装调试，项目效果是否达到预期等。

(6) 履约验收标准：按国标、部标或行业标准要求制造、验收，需进口的应执行原产地国家有关部门最新颁布的相应正式标准，要求达到合格标准。

(7) 履约验收其他事项：无。

## (五) 风险管控措施

(1) 国家政策变化应对措施：按照国家最新标准政策执行。

(2) 实施环境变化应对措施：按照国家最新标准政策执行。

(3) 重大技术变化应对措施：按照国家最新标准政策执行。

- (4) 预算项目调整应对措施：按照国家最新标准政策执行。
  - (5) 因质疑投诉影响采购进度应对措施：按照国家最新标准政策执行。
  - (6) 采购失败应对措施：按照国家最新标准政策执行。
  - (7) 不按规定签订或者履行合同应对措施：按照国家最新标准政策执行。
  - (8) 出现损害国家利益和社会公共利益情形应对措施：按照国家最新标准政策执行。
- (六) 项目负责人联系方式：0535-6222212