

附 件

附件 1：被推荐中标候选人名单和推荐理由：

推荐中标候选人名单：山东诚辉物业管理有限公司；

推荐理由：按照招标文件规定的各项因素进行综合评审，评审总得分最高；

附件 2：未中标原因：

青岛政采城市服务集团有限公司、山东河滨物业管理有限公司、明洁物业管理有限公司：
评审总得分低于第一中标候选人。

附件 3：投标人排名情况：

排名	投标人名称	得分
1	山东诚辉物业管理有限公司	94.38
2	青岛政采城市服务集团有限公司	93.50
3	山东河滨物业管理有限公司	83.56
4	明洁物业管理有限公司	82.05

附件 4：山东省政府采购评审劳务报酬支付表

烟台市政府采购评审劳务报酬支付表

项目编号SDGP370600000202502001338

项目名称烟台工程职业技术学院南北校区物业保洁

填表时间：2026 年 1 月 13 日

采购人烟台工程职业技术学院

采购代理机构山东省鲁成招标有限公司

分包数量1个

预算金额97.92 万元

中标金额97.82 万元

评审地点烟台市公共资源交易中心评标室（烟台市莱山区银海路 46 号裙楼西门三楼）

评审时间

2026 年 1 月 13 日 09 时 00 分至 2026 年 1 月 13 日 15 时 40 分

评审专家姓名及身份证号	开户银行及账号	评审劳务报酬（元）	误工补偿（元）	住宿费（元）	城市间交通费（元）	扣减（元）	支付金额	联系方式
姜晓光		500	✓	✓	✓	✓	500	姜晓光
刘立志		500	✓	✓	✓	✓	500	刘立志
于海芹		500	✓	✓	✓	✓	500	于海芹
张恩		500	✓	✓	✓	✓	500	张恩
合计								2000 元

采购代表：

采购代理机构项目负责人：徐爱霞

采购代理机构（加盖公章）

附件 5：服务要求

一、项目说明

本项目为烟台工程职业技术学院南北校区物业保洁，共 1 个包。投标人须对所报的采购内容全部响应，报价若有遗漏，视为对本项目让利，应免费提供。

二、服务内容及要求

（一）服务保洁范围

1. 学院北校区校园硬化区域 61000m²、绿化区域 56000m²（不包括 2-5 号公寓北侧绿化带）和图书办公大楼公共部分 3676m²（含 26 个男女卫生间，每个约 22m²，共 572m²，图书馆两付附楼梯 150m²）。

2. 学院北校区一号综合楼 1-4 楼四付楼梯，1、2、3、4 楼卫生间，1、2、3、4 楼大厅、走廊。楼梯面积约 400m²，卫生间面积 300m²，大厅、走廊面积约 2500m²。5 楼南、北楼梯和公共区域约 120m²。

3. 学院北校区二号综合楼 3 楼、4 楼五付楼梯、走廊、卫生间约 1900m²（含 8 个男女卫生间面积约 112m²）。数字产业园公共区域面积 619m²。5 楼南、北楼梯和公共区域约 120m²。

4. 学院体育场场地、主席台、看台等地点 22000m²（含 6 个男女卫生间，每个约 100m²，共 600 m²）。

5. 学院北校区礼堂四付楼梯面积约 240m²，卫生间两个约 60m²，礼堂大厅 850 套座椅，礼堂、舞台面积 1150m²，走廊面积 300m²。

6. 校园和体育场垃圾箱内垃圾集中清运至生活垃圾压缩站并进行压缩处理。

7. 学院范围内管道疏通（包含北校区、产教融合实践中心），产教融合实践中心、北校区教学楼、实训楼、公寓楼、综合楼、办公楼等室内外所有管道疏通。

8. 产教融合实践中心 5 号实训楼公共面积约 11633.31m²，产教融合实践中心 1 期室外公共区域面积 19826.87m²。

9. 学院北校区 1、2、3、8、13 号实训楼卫生间卫生清理，其中 1、2、3 号实训楼（24 个卫生间约 216m²）、8 号实训楼（2 个卫生间约 50m²）、13 号实训楼（12 个卫生间约 180m²），合计约 446m²。

10. 学院北校区 1 号、6 号公寓北侧空地卫生清理约 2000m²。

11. 产教融合实践中心二期室外约 9000m²。

12. 学院北校区和产教融合实践中心公共区域门窗、灯、水、开关的关闭，避免出现长流水、长明灯现象。

13. 产教融合实践中心 5 号楼 1 楼玻璃幕墙卫生清理，保持玻璃幕墙干净整洁。（每年至少清理 2 次）

14. 学院北校区和产教融合实践中心公共区域玻璃、水龙头、阀门等公共设施巡查学院北校区和产教融合实践中心空调、标识牌、宣传牌、落水管等悬挂物、附着物的巡查。冬季安全巡查、清除冰溜子、做好雨季防洪，配合做好办公楼前后的雪季扫雪工作。各项巡查做好详细记录。

15. 投标人须根据采购人与烟台经济技术开发区综合行政执法局签订的垃圾清运协议，及时缴纳采购人当年的垃圾清运费，费用由投标人承担。

16. 完成采购人临时交办的有关保洁方面的工作任务。

（二）服务要求

1. 人员要求

(1) 项目经理：3 年（含）以上物业管理工作经验。

(2) 中标人进驻现场前，需提供派驻本项目的所有人员的健康体检证明、无犯罪记录证明。

(3) 保洁员上岗前需经投标人专业技术岗前培训。

(4) 保洁员统一着装，佩带工号，干净整洁，仪容仪表符合服务行业及招标文件要求。

(5) 保洁员要求小学及以上文化程度，能识字写字，能进行日常交流，无意识形态问题，思想品德高尚，爱护学校设施。

(6) 采购人及其委托的管理机构定期对工作人员进行考核，对考核不合格者进行业务再培训，并根据采购人意见进行人员调整。

(7) 员工作风正派、业务熟练、工作责任心强，能忠于职守，有吃苦耐劳的精神，能够胜任岗位要求，让广大师生满意。

(8) 投标人应加强团队建设，确保人员相对稳定。

(9) 投标人应加强保洁员的安全教育和管理，合同期内投标人工作人员和保洁员发生的一切安全问题和财产、工资等纠纷由投标人负责。

(10) 投标人按时支付用工人员工资，留存工资发放记录，出现任何问题由乙方负责，与采购人无关。

(11) 投标人配备人员要求：

A. ★人员数量：北校区保洁 23 人，南校区保洁 10 人，疏通、维修 1 人。

B. 投标人工作人员和保洁人员不参与任何邪教组织，心理和身体健康，派驻本项目的所有人员必须是成年人且年龄尽量年轻，保洁人员年龄不超过 65 周岁，疏通、维修人员不超过 65 周岁，如果人员达不到工作要求，甲方有权要求更换。

(12) 严格执行和配合学院及上级关于保洁和校园环境、消杀等方面的有关政策和要求。

(13) 投标人需给工作人员缴纳国家规定的保险，如聘用已退休人员需缴纳意外伤害等保险。

2. 岗位纪律和举止要求

(1) 工作中用语礼貌，遇到教职员工主动问候，面带微笑，礼让先行；

(2) 在工作区域作业时，需保持良好的精神状态，步态平稳；

(3) 如发现设备设施不能正常运作、人员受伤或其它异常状况应立即汇报；

(4) 工作时应做到节约用水用电，看到有浪费水电的情况主动制止；

(5) 入室清运前先敲门，得到同意后方可进入；

(6) 不可在工作时间内接待亲友、接打私人电话；

(7) 上班时间不做与工作无关的事，如聊天、脱岗、睡岗、吃东西等，或在更衣室内睡觉、打瞌睡等；

(8) 员工工作时不能群聚聊天，不能在工作时间看书报；

(9) 分区分工，责任到人，不准随意离开工作区域；

(10) 当员工之间出现矛盾时，报项目经理处理，不能有争吵行为；

(11) 按时上下班，严格遵守劳动纪律；

(12) 工作时间不准饮酒和吸烟；

(13) 不得有任何盗窃、向师生借款等违法不良行为，一经发现立即辞退；

(14) 严格遵守国家法律法规及学院各项管理制度；

(15) 不许迟到、早退，值班人员不得脱岗；

(16) 爱护节约用品，严禁私人使用或随便赠与他人；

(17)工作时必须着工作服，仪表端庄、服装整洁、举止稳重大方、说话和气、礼貌待人、不佩带手饰、不浓装艳抹、不穿高跟鞋、不卑不亢；

(18)工作时间不得带无关人员进入校园；

(19)尊重校方工作人员，虚心听取校方意见，不因任何原因和校方发生冲突。损坏师生的物品要照价赔偿；

(20)不准传播流言蜚语、搬弄是非、中伤他人、挑拨离间、破坏和影响团结；

(21)工余节假日外出要遵守公共道德，交通规则，讲文明礼貌、注意人身财产安全、防止发生事故；

(22)私人物品由个人保管，贵重物品应采取妥善保管措施，如发生丢失由个人负责；

(23)要自尊、自重、自爱、自觉的保护个人权益不受侵害，如发生侵害行为事件时，要及时报警通知有关部门，请求援助；

(24)要服从领导听从调动，不得各行其是；

(25)要以校园为家，爱护学校财产，节约物料，正确使用和维护用具，因违反操作规程所造成的伤害事故，由个人负全部责任；

(26)保守学校机密，不该说的话不说，不该打听的不打听，不利于学校的事不做；

(27)个人负责的用具，要严格按照说明书规定的操作规范，使用的动作要领、清理维护的措施和要求去做，不得马虎、不得乱来，否则因责任造成的损坏、丢失、均由个人负责购置和修理；

(28)安全使用相关保洁设备（校园吸尘扫地机、树叶粉碎机等），由专人负责保管和使用，优化或错峰作业时间，确保师生人身安全和车辆安全，因使用保洁设备造成他人受伤或车辆损伤等，责任由投标人承担。使用设备发生的一切安全事故由投标人负责。

3. 服务标准

(1)保洁员形象整齐干净（统一着装、文明礼貌、主动让行问好）；

(2)卫生间清理及时无异味，地面台面镜面无水渍；

(3)地面、桌面干净；

(4)公共区域清扫及时，公共物品摆放整齐；

(5)保洁员接受过相关培训，操作规范，打扫过程中放置相关标识、入室保洁提前敲门，每日按作业表规定巡视清洁；

(6)保洁员要有责任意识、节能意识，随手关灯、关水阀，节约用水用电。工作期间加强水、电、暖等设施日常巡查，保障畅通安全，发现长流水、长明灯、物品损坏等情况及时处理，如无法处理及时告知甲方。如遇恶劣天气及时关闭负责区域门窗；

(7) 保洁项目经理定期巡视沟通，做到日清日结；

(8) 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；

(9) 履行合同期间，中标人未尽到合同规定的义务或要求，限期改正。

(10) 按照垃圾分类的要求进行垃圾分类管理，产生的垃圾按照垃圾分类的要求进行处理，有关垃圾分类的宣传制作等所产生的各种费用均由投标人负责。

(11) 做好对下雨、雪等恶劣天气的应急处置，保证校园路面无积水。服从学院安排，配合做好扫雪工作。

(12) 每天早晨 8:30 前将所属卫生区域卫生清扫完毕并符合标准。

(13) 做好校园环境消杀和防汛等。

(14) 高标准完成其他临时性关于保洁等方面的工作。

(15) 合同期内发生重大安全 and 人身伤亡事故，一切责任由中标方承担，采购人有权终止合同。

(三) 垃圾清理

(1) 在上午 7 点半-8 点半，下午 3 点半-4 点半学生集中投放垃圾的时间段需将垃圾进行压缩处理，不得进行分拣。其他时间段根据垃圾分类要求进行垃圾分类，可回收物需日集日清，每天 18 点前将回收物运离学校，不得在校园内堆放。可回收物由投标人进行集中处置。投标人须根据采购人与烟台经济技术开发区综合行政执法局签订的垃圾清运协议，及时缴纳采购人当年的垃圾清运费，费用由投标人承担。

乙方如不按时间要求进行垃圾分类，每发现一次直接扣除合同款 200 元，结算时集中从合同款中扣除。

(2) 垃圾桶清理及时，垃圾量未超过桶量 2/3, 垃圾桶表面洁净无污渍。

(3) 投标人每天上午 10:00 前清运小压站、垃圾场周围及校园垃圾桶垃圾，保证清运及时、打扫及时，当天垃圾每天 18:00 前清理完毕。

(4) 在学生毕业季或校内重大活动时要做好增加人员、机械等的垃圾清运预案，经采购人同意后方可实施。同时投标人应做好与当地环卫部门的沟通协调，做好垃圾清运、小压站维修、增加环卫临时清运车辆、转运等工作。

(5) 每天做好对校园垃圾集中放置点（9 号实训楼东，1 号教学楼西，篮球场、青春广场、南校区、景观垃圾桶）等的管理和及时清理，垃圾量不超过桶量 2/3。

(6) 严格执行小型移动式垃圾压缩站使用规定，发生的一切费用由投标人负责承担。

(7) 垃圾清运车辆手续齐全，驾驶人员证件齐全，校园内低速行驶，车速不超过 5km/小时，避开学生上、下课高峰期，清运时注意避让行人，在校园内发生任何车辆安全事故，造成他人伤、亡等由投标人负责。

(8) 做好小压站防火工作，按照消防要求配备足够数量灭火器，小压站区域禁止吸烟和使用任何火种。加强日常安全检查，小压站区域所有用电设备，人走断电。因小压站违规用电、用火等原因造成的一切损失由投标人负责。

（四）考核办法

附件1

保洁服务综合考评办法

为了确保校园室内、外保洁服务合同的有效实施，加强对保洁服务质量和水平度的监督管理，依照烟台工程职业技术学院室内、外保洁服务内容和技术要求和政府采购合同的相关条款，对保洁服务提出以下综合考评办法，以作为对保洁服务的督促、处罚、付费、续约或终止合同的依据。具体考核办法如下：

一、考核方法

（一）采购人组织成立专门的检查考核小组，实施具体检查考核工作。

（二）检查方式：

1. 定期检查：检查考核小组成员组成评分团，每月 1 次对保洁情况进行检查。定期检查的考核结果及处理意见，形成书面材料，下发给中标人，限期整改，计入考核评分。

2. 不定期巡查：考核小组成员不定期对考核内容进行巡视检查，对巡视中发现的问题，通过现场照相、现场指正等方式及时记录，形成书面材料，下发给中标人，限期整改，计入当月考核评分。

二、考核评分办法：

考核内容分为计分考核和不计分考核 2 类：

（一）计分考核：在保洁服务范围内，以附件《实地检查评分标准》为标准，每月累计定期检查及不定期巡查发现的扣分项，考核实行百分制，每月考核分值=100 分-当月定期考核扣分值-当月不定期巡查考核扣分值。

每月计分考核分值不低于 90 分为合格，合格则不发生扣款，低于 90 分则每低 1 分扣款 200 元，从合同价款中扣除。

（二）不计分考核：发生以下不计分考核项目，无须计分直接按如下标准扣除合同款：

1. 如因中标人未按时发放工人工资引发人员上访、政府热线投诉等情况，发生一次扣款 2000 元。

2. 如发生新闻媒体（含网络媒体）曝光或受到上级领导批评，保洁服务出现问题，情况属实，发生一次扣款 2000 元。

3. 如在学生毕业季未能按方案要求及时完成垃圾清运工作，造成环境破坏，每延迟一天完成垃圾清运工作，扣款 2000 元。

（三）根据每月计分考核项目得分和不计分考核项目情况，计算每月扣款金额；扣款金额从合同款中扣除。

三、退出机制

（一）严重违约退出：若中标人在合同履行期间出现以下严重违约行为，采购人有权立即终止合同，中标人无条件退出该保洁服务项目：

1. 未经采购人书面同意，擅自将保洁服务项目整体转包或部分分包给第三方，一经查实，采购人有权解除合同，并要求中标人承担因此给采购人造成的全部损失。

2. 若中标人在保洁服务期间，因自身管理不善，发生重大安全事故，中标人应承担全部法律责任和经济赔偿责任。同时，采购人有权立即终止合同，中标人退出项目。采购人有权扣除中标人部分或全部合同费用，以弥补事故造成的损失，不足部分采购人有权继续向中标人追偿。

（二）考核不达标退出：在合同期内，若中标人保洁服务考核结果当月低于 90 分（满分 100 分），采购人有权向中标人发出书面整改通知并按考核办法处罚。若中标人在收到整改通知后的下一个月考核中，对上一个月的整改通知内容未进行整改，且成绩仍未达到 90 分的，则采购人有权单方面解除合同，中标人退出该项目。采购人按照实

际完成量支付中标人服务费用，但需扣除中标人因退出项目给采购人造成的额外成本，如重新招标费用等。

附件2:

实地检查评分标准

序号	考核检查内容	评分要求
1	校园内路面、停车场： 有沙石、尘土、纸屑、落叶、断枝、废弃包装材料、瓜果皮核、烟头、口香糖残渍、硬化地面缝隙杂草等。	-1.0/处
2	绿化带、行道、休闲园内树穴： 有碎石瓦砾、垃圾、杂草、落叶、断枝等杂物，未清除绿化植物上的漂浮物；清理清除干净绿化带边缘根部的杂物杂草。	-1.0/处
3	宣传栏、公益广告牌、路牌、雕塑： 有张贴物、灰尘、污渍和雨水露水流淌残留痕迹。	-1.0/处
4	垃圾箱及周边： 垃圾箱摆放不整齐，箱盖补到位，周边有垃圾散落现象，垃圾清运不及时。	-1.0/处
5	楼道地面： 所有楼道地面，包括大理石地面、瓷砖地面有灰尘、垃圾、杂物、油腻、污迹、污渍、蜘蛛网、涂抹痕迹；公用窗户、玻璃等未保持光洁明亮。	-1.0/处
6	楼道内设施： 台阶、扶手、墙面、消防设施、消防报警装置、供暖设施、“安全出口”指示、标识牌、楼道门窗、楼道灯开关及灯具，目视有烟头、果皮、纸屑、包装废弃物、蜘蛛网、积尘、污迹等。	-1.0/处
7	公用卫生间 地面、墙面、隔断、便器、水池、洗手台、供暖设施、门窗、卫生纸篓，有灰尘、垃圾、杂物、油腻、污迹、污渍、蜘蛛网；大量水、印迹；镜面未保持光洁明亮；室内有异味；便池有污渍。	-1.0/处
8	玻璃门等 玻璃门、门厅镜面装饰柱、各种镜面上有污迹、水迹，有明显灰尘。	-1.0/处
9	电梯： 有污渍、手印痕迹；镜面不光亮，有污迹、灰尘；按键、显示屏不清晰、光亮；沟槽内有杂物存留；地毯有明显污物存留。	-1.0/处
10	大厅 地面有烟头、纸屑等杂物，有污渍；工艺品、浮雕画、索引标识、地毯、信报箱等有明显灰尘；玻璃门有水迹、污渍等。	-1.0/处
11	生活垃圾压缩站 不定期保养设备，下班不关闭水、电源、锁箱，不清理地面、箱体，有异味；装压建筑垃圾、木板、泥土等；垃圾箱周边清理不净；不按时完成垃圾清理；不按时间要求进行垃圾分类。	-1.0/处
其它	1. 人员月度缺失率控制在 2%之内，每超 1 个百分点	-5.0/处
	2. 工作人员利用工作之便搜集废品据为己有，每发现一次	-2.0/处

附件 3:

小型移动式垃圾压缩站使用协议

根据《城市环境卫生质量标准》，对小区移动式生活垃圾压缩站制定以下规定：

- 1、垃圾压缩站由专人管理使用，按规定程序操作。
- 2、定期维修保养。每半个月打注垃圾压缩站所有润滑点黄油一次。
- 3、节约水电。每天小压站工作结束后，关闭电源点开关和水阀，并锁好表箱。
- 4、每次工作结束后应清洗地面，擦拭压缩站箱体，箱体整洁，保持地面清洁、无异味。
- 5、垃圾压缩站不得装压建筑垃圾、木板、渣土等。
- 6、垃圾压缩站满后，应在每日下午 4：00 以前通知清运所。
- 7、垃圾压缩站清运通道应始终保持畅通，不得停放杂物或停放车辆。
- 8、以上规定经检查，发现一项不合格罚款 200 元。

开发区市政环卫

三、其他要求

1、为保障办公、教学和常规管理，投标人应该编写详细的服务方案，包括但不限于项目整体方案、人员管理方案、保洁服务方案、消杀服务方案、生活垃圾压缩站管理方案、重大活动保障和突发事件应急事件处理方案，保证校园环境的整洁、舒适，有效地保证教育教学的正常进行。

2、投标人应投入数量充足、专业齐全的专业人员，以保障项目的顺利开展。

3、投标人应具有完善的内部管理制度。

4、投标人可根据自身情况针对本项目提供更多的增值服务，能在满足采购人要求基础上提供更优质的增值服务、为采购人提出合理化建议，但不能提供与采购无关的其他商品、服务。

5、投标人应对项目实施环境和条件充分了解，评估可能产生的影响，并承担相应风险与责任。在全部合同工作中，投标人提交响应文件，视为投标人已充分估计了应承担的责任和风险。

附件 6 《中小企业声明函》

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（烟台工程职业技术学院）的（南北校区物业保洁）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. （南北校区物业保洁），属于物业管理行业；承接企业为（山东诚辉物业管理有限公司），从业人员 885 人，营业收入为 7597.10 万元，资产总额为 4648.05 万元，属于 （中型企业）；

.....

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。

投标人名称（公章）：山东诚辉物业管理有限公司
日 期：2026 年 1 月 13 日



附件 7 类似项目业绩清单（以下业绩均合格）

类似项目业绩清单

序号	项目名称	签订时间
1	党校物业管理服务	2022.12.12
2	芝罘区政府办公区保洁、绿化、设施维护等相关服务	2023.4.27
3	火车站广场保洁、绿化养护服务	2024.1.1
4	南北校区校园保洁及公寓物业化服务（A包）	2024.1.17
5	烟台二中物业服务采购	2024.2.2
6	桐林园物业服务项目	2025.1.1

投标人名称（盖章）：山东诚海物业管理有限公司

日期：2026 年 1 月 13 日

