

内蒙古自治区林业科学研究院



内蒙古自治区林业科学研究院关于 物业服务招标采购文件内容变更的说明

内蒙古自治区公共资源交易中心：

内蒙古自治区林业科学研究院物业服务项目招标文件中存在内容漏项，未包含院区绿化养护服务、职工餐厅运行服务相关内容，现对本项目招标文件内容进行补充变更。

一、项目基本情况

- 1.标的名称：内蒙古自治区林业科学研究院物业管理服务
- 2.项目编号：NMGZC-C-F-260244
- 3.采购计划备案号：内政采计划〔2026〕08113
- 4.采购预算金额：1,580,000.00（元）

二、补充变更情况

内蒙古自治区林业科学研究院就本次物业服务采购项目招标文件内容，结合单位物业服务需要，现申请对原有采购文件服务内容进行补充变更，具体变更内容如下：

补充变更内容 1：第三章 采购内容与技术要求中第二项【主要商务、技术要求】之第 1 小项【服务人员配置及要求】

中人员配备要求物业项目总体人员配备不少于 33 人。新增第 8 条：绿化维修工 1 人，负责园内绿化修剪，熟悉草木养护知识，有 3 年以上绿化工作经验。

补充变更内容 2：第三章 采购内容与技术要求中第二项【主要商务、技术要求】之第 2 小项【主要技术要求】中，**新增第七小项（七、绿化养护服务）：**绿化养护服务范围包含院内公共绿化带、景观绿植、草坪养护及绿化区域环境卫生维护等工作。服务内容主要包括日常浇灌、施肥、修剪、除草、病虫害防治、枯枝落叶清理、绿植补植养护、绿化杂物清理等常态化养护作业。要求中标方严格按照标准化园林养护标准开展日常工作，确保院区绿化整洁、美观、完好，持续保障院区整体绿化环境品质。

补充变更内容 3：第三章 采购内容与技术要求中第二项【主要商务、技术要求】之第 2 小项【主要技术要求】中，**新增第八小项（八、职工餐厅运行服务补充内容）：**职工餐厅运行服务内容、核心服务标准及管理要求具体如下：

1. 就餐保障：中标方需为内蒙古自治区林业科学研究院约 120 名在岗职工提供日常就餐保障服务，全面满足职工日常工作就餐需求。

2. 食材管理：食材采购费用由中标方承担，中标方须严格把控食材质量与食品安全，所有食材来源合规、可溯源，完全符合国家食品安全标准。职工日常用餐成本标准不低于 18 元/人/天，要求菜品营养均衡、食材足量充足、荤素搭配

合理。

3. 运营管理：中标方工作人员须严格服从甲方日常管理，按照甲方要求开展食堂运营、全域卫生消杀、台账登记、食品留样管理等各项工作，全面落实食品安全主体责任。

补充变更内容 4：第三章 采购内容与技术要求中第二项【主要商务、技术要求】中，**新增第 3 小项（3、需要说明的其他事项）：**

（1）人员配置及保险要求：本项目服务期内最低服务人数为 33 人。采购人支付的服务费用，已包含本项目服务人员五险、工装等全部相关费用。采购合同签订后，中标方须严格依照《中华人民共和国劳动法》和《中华人民共和国劳动合同法》等相关规定，为服务人员缴纳五险，特殊岗位人员须购买意外伤害保险。因中标方未按规定缴纳保险，导致服务人员发生安全事故或产生劳动纠纷的，全部责任由中标方自行承担；若因此对采购人造成不良社会影响或严重损失 3-失的，采购人有权单方终止合同，并依法追究中标方相关法律责任。

（2）设施设备维修要求：物业管理区域内公用设施设备单次 300 元及以内的小型维修工作及产生的全部费用，均由中标方承担。院区管道疏通、污水井清掏工作每年至少开展两次，确保排水排污系统通畅完好。

（3）物业配套耗材费用：物业管理区域公共秩序维护所需防暴用品、强光手电、对讲机等设备购置及运维费用，

由中标方承担；区域环境清洁所需全部清洁工具、耗材，以及公共区域卫生纸等日常保洁物资费用，均由中标方承担。

（4）考核及合同续签细则：采购人每季度对中标方物业服务工作开展一次考核评估，严格按照既定考核标准及评分细则执行，考核结果作为合同续签的核心依据。本采购合同一年一签，每季度考核分值均达到 95 分及以上的，采购人可予以续期采购，本项目合同最多可连续续签两年；考核不合格的，当年度服务合同到期后自动终止，不再续签。

补充变更内容 5：第五章 评审标准及分值变更，将评审内容中分值构成原技术部分 75 分变更为 82 分；原商务部分 15 分变更为 8 分。

补充变更内容 6：总体方案原 33 分变更为 36 分。详细描述变更为：物业管理总体方案，标准如下：对项目有充分的认识，根据项目的特点及采购需求制定总体方案。计划可行性及操作性强，能有效考评实施方案。

- 1.管理设想及服务目标（3分）；
- 2.管理定位与运作模式（3分）；
- 3.管理重点难点及解决措施（3分）；
- 4.物业承接查验方案（3分）；
- 5.物业管理工作计划及实施时间（3分）；
- 6.大楼内外及机关大院环境保洁服务方案（3分）；
- 7.安全保卫服务方案（3分）；
- 8.会议服务方案（3分）；

9.设施设备维护与管理服务方案（3分）；

10.绿化服务方案（3分）；

11.餐厅运营服务方案（3分）；

12.人员管理及培训方案（3分）。

以上12项内容满分为36分，每一小项内容满分为3分，每项每有一处内容存在缺陷不足、内容不完整或不符合项目实际情况的扣1分，扣完为止。缺陷或不足是指：内容逻辑混乱、不符合相关的国家及行业标准。不完整是指：内容具有明显缺陷、前后内容不一致、缺少关键节点、套用其他项目内容。不符合项目实际情况是指：内容脱离了招标文件要求和未针对本项目实际情况，不利于项目实施。注：未提供不得分。

补充变更内容7：服务保障能力，原12分调整为9分，详细描述变更为：依据本项目物业服务特性提供科学、合理、可行的服务保障方案：

1.投标企业综合实力对项目运营保障的措施方案及相关能力证明（3分）；

2.对物业服务质量保障的措施方案及相关能力证明（3分）；

3.提供科学、合理、可行的公共环境消毒杀菌服务、垃圾分类运营服务及保密服务能力措施方案及证明资料（3分）。

以上3项内容满分为9分，每一项内容满分为3分，每项每有一处内容存在缺陷不足，内容不完整或不符合项目实

际情况的扣 1 分，扣完为止。缺陷或不足是指：内容逻辑混乱，不符合相关的国家及行业标准。不完整是指：内容具有明显缺陷，前后内容不一致，缺少关键节点，套用其他项目内容。不符合项目实际情况是指：内容脱离了招标文件要求和未针对本项目实际情况，不利于项目实施。注：未提供不得分。

补充变更内容 8：应急预案由原 5 分变更为 12 分，详细描述变更为：根据预案的完整性、可行性、科学性进行判定，包括：自然灾害类事件 2 分、消防事故灾难类事件 2 分、社会安全类事件 2 分、设施设备故障类应急预案 2 分、餐厅食品卫生类应急预案 2 分、公共卫生类事件 2 分。以上 6 项内容满分为 12 分，每一项内容满分为 2 分，每项每有一处内容存在缺陷不足，内容不完整或不符合项目实际情况的扣 1 分，扣完为止。缺陷或不足是指：内容逻辑混乱，不符合相关的国家及行业标准。不完整是指：内容具有明显缺陷，前后内容不一致，缺少关键节点，套用其他项目内容。不符合项目实际情况是指：内容脱离了招标文件要求和未针对本项目实际情况，不利于项目实施。注：未提供不得分。

补充变更内容 9：商务评审部分业绩由原 8 分变更为 3 分，详细描述变更为：提供 2023 年 5 月 1 日至今开展或完成的与本委托同类型项目业绩（非住宅类物业管理服务业绩，服务内容须包含安保、保洁、绿化、维修、会议、餐饮 6 项中任意 3 项及以上），以合同为准，并附合同扫描件，合同

完整，以签订日期为准，每个有效业绩得 1.5 分，最高得 3 分，不提供不得分。

补充变更内容 10: 商务评审部分体系认证，原 7 分变更为 5 分，详细描述变更为：投标人提供有效期内的，质量管理体系认证证书、环境管理体系认证证书、职业健康安全管理体系认证证书、信息安全管理认证证书、社会责任管理体系认证证书，每提供一个得 1 分，本项最高得 5 分，不提供不得分。

本次变更对原招标文件缺失的绿化养护服务、职工餐厅运行服务内容及评分标准进行变更完善，不改变原项目采购预算、采购方式。

特此说明，恳请贵中心审核批准。

内蒙古自治区林业科学研究院

2026 年 6 月 15 日

