

公开招标文件

项目名称: 校园物业管理

项目编号: HNZZ-2019-098

采购人名称: 三亚市第一中学

采购代理机构: 海南中穗项目管理有限公司



2019年7月

公开招标文件

项目名称:校园物业管理

项目编号: HNzs-2019-098

采购人名称: 三亚市第一中学

采购代理机构: 海南中穗项目管理有限公司

2019年7月

目 录

第一部分 商务部分

第一章 投标邀请

第二章 投标人须知

第三章 评标方法及标准

第四章 政府采购合同

第五章 投标文件格式

第二部分 技术部分

(本部分为项目采购需求)

第一部分 商务部分

第一章 投标邀请

海南中穗项目管理有限公司受三亚市第一中学委托，对校园物业管理进行公开招标，现邀请国内合格的供应或制造商来参加密封投标。

1、招标编号：HNZS-2019-098

2、招标项目及范围：校园物业管理（1个包）

包号：校园物业管理

2.1 项目名称：校园物业管理

2.2 项目编号：HNZS-2019-098

2.3 采购内容：校园物业管理

2.4 技术要求：技术要求参数详见招标文件第二部分

2.5 项目预算：本项目预算金额为¥4883160元/年，最高限价为¥4883160元/年。超出预算金额（最高限价）的报价，按无效投标处理。

2.6 服务期限：三年，合同一年一签。

3、供应商资格要求

3.1、1、在中华人民共和国境内注册、具有独立承担民事责任的能力（提供营业执照或事业单位法人证书）；

2、有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录（需提供2019年连续3个月或季度的完税证明及2019年连续3个月社会保障金缴纳证明）；

3、参加政府采购活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录，提供书面声明；

4、法律、行政法规规定的其他条件（提供信用查询记录）；

5、本项目不接受联合体。

3.2、投标时必须提交以上相关证明材料。

4、招标文件的获取

4.1、发售标书时间：2019年7月19日00:00:00—2019年7月26日00:00:00

4.2、下载标书地址：<http://zw.hainan.gov.cn/htms/login!register.do>

4.3、标书售价

校园物业管理：招标文件每套售价100.0元；投标保证金的金额：50000元。

4.4、投标人提问截止时间：2019年7月29日17:30:00（北京时间）。

5、投标文件和保证金的递交

5.1、投标文件递交截止时间：2019年8月8日09时00分（北京时间）。

5.2、投标文件递交地址(地点)为：三亚市政务中心公共资源交易大厅4号开标室。

5.3、开标时间：报名成功后于系统的项目信息中查看。

5.4、开标地点：报名成功后于系统的项目信息中查看。

5.5、保证金到账截止日期：2019年8月8日09时00分（北京时间），投标保证金的形式：网上支付，支付地址为：<http://zw.hainan.gov.cn/htms/login!register.do>。

5.6、公告发布媒介：全国公共资源交易平台（海南省）·三亚市 <http://zw.hainan.gov.cn/ggzy/syggzy/>和中国海南政府采购网 <http://www.ccgp-hainan.gov.cn/>。

6、其他

6.1、必须在海南省市场主体管理系统（<http://zw.hainan.gov.cn/ggzy>）中注册并备案通过，然后登陆电子招投标系统（<http://zw.hainan.gov.cn/htms/login!register.do>）下载、购买电子版的招标文件；

6.2、投标截止日期前，必须在网上上传电子投标文件——PDF 格式（使用 WinRAR 加密压缩）；

6.3、招标文件费用于开标现场缴纳；

6.4、公告期限：2019 年 7 月 19 日 00:00:00—2019 年 7 月 26 日 00:00:00。

7、联系方式

采购人：三亚市第一中学

地址：三亚市天涯区凤凰路 184 号

联系人：罗亲东

电话：13876858211

代理机构：海南中穗项目管理有限公司

地址：海南省海口市美兰区大英山东一路 10 号海阔天空国瑞城（铂仕苑）3#住宅楼 21 层 2-2101 房

联系人：崔经龙

电话：0898-65333992

第二章 投标人须知

投标人须知前附表

注：编列内容填写或选择。

序号	条款名称	编列内容规定
1	采购项目	校园物业管理
	采购预算	4883160 元/年
2	采购人	名称：三亚市第一中学 地址：三亚市天涯区凤凰路 184 号 电话：13876858211 联系人：罗亲东
3	采购代理机构	名称：海南中穗项目管理有限公司 地址：海南省海口市美兰区大英山东一路 10 号海阔天空国瑞城（铂仕苑）3#住宅楼 21 层 2-2101 房 电话：0898-65333992 联系人：崔经龙
4	投标人资格条件	1、在中华人民共和国境内注册、具有独立承担民事责任的能力（提供营业执照或事业单位法人证书） 2、有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录（需提供 2019 年连续 3 个月或季度的完税证明及 2019 年连续 3 个月社会保障金缴纳证明）； 3、参加政府采购活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录，提供书面声明。 4、法律、行政法规规定的其他条件（提供信用查询记录）； 5、本项目不接受联合体。
5	领取采购文件需提供的资料	网上购买，线下支付
6	联合体投标	<input checked="" type="checkbox"/> 不接受 <input type="checkbox"/> 接受 <input type="checkbox"/> 其他_____
7	采购进口产品	<input checked="" type="checkbox"/> 本采购项目拒绝进口产品参加投标 <input type="checkbox"/> 本采购项目已经财政部审核同意购买进口产品 <input type="checkbox"/> 其他_____

8	政府采购强制采购:节能产品	<input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 是, 采购《节能产品政府采购清单》(第__期)内的产品
9	政府采购优先采购:节能产品(非强制类)	/
	政府采购优先采购:环境标志产品	/
	支持中小企业发展	<input type="checkbox"/> 专门面向中小企业采购项目 <input checked="" type="checkbox"/> 非专门面向中小企业采购项目。对小型和微型企业产品的价格给予 6%~10%的扣除, 用扣除后的价格参与评审, 本项目的扣除比例为: 小型企业扣除 6%, 微型企业扣除 10% <input type="checkbox"/> 其他_____
	信息安全认证	/

序号	条款名称	编列内容规定
10	其他法律法规强制性规定或扶持政策	/
11	履约保证金	投标人不能低于成本价恶意报价, 如中标人的报价过低, 明显不符合市场价格, 则采购人有权要求中标人提供预算金额的 10% 作为履约保证金, 同时预付款比例调整为 0%。如中标人在实施过程中偷工减料、不按工期完成项目, 则采购人有权终止合同, 没收履约保证金, 并报主管部门严肃处理。
12	服务期	三年, 合同一年一签。
13	提交投标文件的截止时间、地点	时间: 2019年8月8日 09时 00分(北京时间) 地点: 三亚市政务中心公共资源交易大厅 4号开标室
14	澄清或者修改时间	提交投标文件截止时间 15 日前
15	备选方案	<input checked="" type="checkbox"/> 不接受 <input type="checkbox"/> 接受 <input type="checkbox"/> 其他_____
16	项目特殊要求	/

17	投标保证金	<input type="checkbox"/> 不要求提供 <input checked="" type="checkbox"/> 要求提供，数额不得超过采购项目预算金额的 2%，本项目的投标保证金为人民币 50000 元，提交方式为：网上支付。 支付地址为： http://zw.hainan.gov.cn/htms/login!register.do 。 账户名称：三亚市人民政府政务服务中心 账号：4605 0100 5136 0000 0808 开户银行：中国建设银行三亚市分行 保证金到账截止日期：2019 年 8 月 8 日 09:00 时前（北京时间）
18	投标有效期	60 日(日历日)
19	投标文件份数	正本 1 份， 副本 2 份， 电子文件 1 份(PDF 格式)
20	封套上应载明的信息	<u>校园物业管理投标文件</u> 项目编号： <u>HNZS-2019-098</u> 在 <u>2019 年 8 月 8 日 09 时 00 分</u> 之前不得启封 投标人名称：_____
21	开标时间、地点	时间： <u>2019 年 8 月 8 日 09 时 00 分</u> 地点：三亚市政务中心公共资源交易大厅 <u>4</u> 号开标室
22	招标代理服务费	采购人于发放中标通知书后 5 个工作日之内向采购代理机构缴纳采购代理服务费，采购代理服务费的收取标准按照国家计委《招标代理服务收费管理暂行办法》(计价格【2002】1980 号及发改价格【2011】534 号标准执行。 户名：海南中穗项目管理有限公司 账号：46050100233600000527 开户行：中国建设银行股份有限公司海口金盘支行
23	其他唱标内容	/

24	公告媒体	全国公共资源交易平台（海南省）•三亚市 http://zw.hainan.gov.cn/ggzy/syggzy/ 和中国海南政府采购网 http://www.ccgp-hainan.gov.cn/
----	------	--

投标人须知正文

一、总则

1. 定义

1.1 “采购人”是指依法进行政府采购的国家机关、事业单位、团体组织。本次政府采购的采购人名称、地址、电话、联系人见**投标人须知前附表**。

1.2 “采购代理机构”是指集中采购机构和集中采购机构以外的采购代理机构。本次政府采购的采购代理机构名称、地址、电话、联系人见**投标人须知前附表**。

1.3 “投标人”是响应招标文件并且符合招标文件规定资格条件和参加投标竞争的法人、其他组织或者自然人。

1.4 “供应商”是指向采购人提供货物、工程或者服务的法人、其他组织或者自然人。

2. 采购项目预算

2.1 本项目采购资金已列入政府采购预算，预算金额见**投标人须知前附表**。

3. 投标人的资格要求

3.1 投标人应当符合下列资格条件要求：

(1)《政府采购法》第二十二条第一款规定的投标人基本资格条件；

(2)采购项目有特殊要求，招标文件规定的投标人特定资格条件，具体见**投标人须知前附表**。

3.2 投标人不得存在下列任意情形之一：

(1)与采购人或采购代理机构存在隶属关系或者其他利害关系。

(2)单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系的不同供应商，不得参加同一合同项下的政府采购活动。

(3)为采购项目提供整体设计、规范编制或者项目管理、监理、检测等服务的供应商，不得再参加该采购项目的其他采购活动。

(4)同一合同项（分包）下的货物，制造商参与投标的，不得再委托代理商参与投标。

4. 投标费用

4.1 投标人应自行承担所有参与投标的相关费用，不论投标的结果如何（**包括但不限于采购人中止采购活动而导致投标人产生的费用**），采购人或者采购代理机构均无义务和责任承担这些费用。

5. 授权委托

5.1 投标人代表不是投标人的法定代表人的，应持有法定代表人的授权委托书，同时提供投标人代表身份证明。

6. 联合体投标

6.1 联合体中有同类资质的供应商按照联合体分工承担相同工作的，应当按照资质等级较低的供应商确定资质等级。以联合体形式参加政府采购活动的，联合体各方不得再单独参加或者与其他供应商另外组

成联合体参加同一合同项下的政府采购活动。

6.2 本项目是否接受联合体投标及相关要求见**投标人须知前附表**。

7. 采购进口产品

7.1 本项目是否采购进口产品及相关要求见**投标人须知前附表**。

8. 政策与其他规定

8.1 产品属于政府强制采购节能产品范围，必须将是否列入最新一期节能清单作为采购产品的资格条件。本项目的详细要求见**投标人须知前附表**。

8.2 对列入最新一期节能清单(非强制类)、环保清单内的产品，具体要求如下：

(1)采用招标方式采购的(除评标方法采用最低评标价法外)或适用于竞争性磋商采购方式的，应当对列入“两个清单”的产品分别予以相应的加分；对于同时列入“两个清单”的产品，应当优先于只获得其中一项认证的产品。

(2)采用非招标方式(竞争性谈判、询价)及招标方式评标方法采用最低评标价法的，在报价相同的前提下，应优先采购“两个清单”内的产品；对于同时列入“两个清单”的产品，应当优先于只获得其中一项认证的产品。

本项目的详细要求见**投标人须知前附表**。

8.3 供应商享受支持中小企业发展政策优惠的，可用扣除后的最后报价参与价格比较。本项目价格扣除比例及相关要求见**投标人须知前附表**。

8.4 采购人使用财政性资金采购信息安全产品的，应当采购经国家认证的信息安全产品，应当在采购文件中载明对产品获得信息安全认证的要求，并要求产品供应商提供由中国信息安全认证中心按国家标准认证颁发的有效认证证书。本项目的详细要求见**投标人须知前附表**。

8.5 其他法律法规强制性规定或扶持政策。本项目的详细要求见**投标人须知前附表**。

9. 其他说明

9.1 履约保证金。中标人在收到采购人或采购代理机构的《中标通知书》后，签订合同前，应按照**投标人须知前附表**的规定提交履约保证金。中标人没有按照规定提交履约保证金的，视为放弃中标，其投标保证金不予退还。

9.2 招标代理服务费。中标人是否交纳投招标代理服务费及相关要求见**投标人须知前附表**。

9.3 其他规定。投标人应符合**投标人须知前附表**规定的其他规定。

9.4 本项目不召开(举行)答疑会，投标人自行组织现场踏勘，投标人踏勘现场发生的费用自理。

二、招标文件

10. 招标文件的构成

10.1 招标文件各章节的内容如下：

第一章 投标邀请

第二章 投标人须知

第三章 评标方法及标准

第四章 政府采购合同

第五章 投标文件格式

第六章 采购需求

10.2 本章第 11.1 款对招标文件所作的澄清、修改为招标文件的组成部分。

10.3 投标人应仔细阅读招标文件的全部内容，按照招标文件要求编制投标文件。任何对招标文件的忽略或误解不能作为投标文件存在缺陷或瑕疵的理由，其风险由投标人承担。

11. 招标文件的澄清与修改

11.1 采购人或采购代理机构对已发出的招标文件进行必要澄清或者修改的，应当在**投标人须知前附表**规定的提交投标文件截止时间 15 日前，以书面形式通知所有招标文件收受人，并在刊登招标公告的媒体上发布澄清公告，投标人应以书面形式回复确认。

11.2 如果澄清或者修改时间距本章第 11.1 款规定的投标截止时间不足 15 日，将相应顺延投标截止时间，澄清或者修改时间具体见**投标人须知前附表**。

11.3 对招标文件的澄清和修改，将通知已领取招标文件的潜在投标人。

11.4 在**投标截止时间前**，采购人可以视采购具体情况，**延长投标截止时间和开标时间**，并在招标文件要求递交投标文件的截止时间三日前，将变更的时间以书面的形式通知所有购买了招标文件的供应商，同时在文件公告的媒体上发布更改公告。

12. 偏离

12.1 本条所称偏离为投标文件对招标文件的偏离，即不满足或不响应招标文件的要求。

12.2 除法律、法规和规章规定外，招标文件中标注“★”符号的条款为实质性要求条款(即重要条款)，对其中任何一条的偏离，在评标时将其视为无效投标。

三、投标文件

13. 投标文件的语言

13.1 投标人提交的投标文件及投标人与采购代理机构就有关投标的所有来往函电均使用中文。投标人可以提交其他语言的资料，但应附有中文注释，有差异时以中文为准。

14. 计量单位

14.1 所有计量均采用中华人民共和国法定计量单位，未列明时应默认为我国法定计量单位。

15. 投标报价

15.1 投标人应按招标文件规定的供货及服务要求、责任范围和合同条件，以人民币进行报价。

15.2 投标人应按开标一览表和分项价格表的内容和格式要求填写各项货物及服务的分项价格和总价。

★15.3 除**投标人须知前附表**允许提交备选方案外，投标人对每种货物及服务只允许有一个报价，不接受可变动性报价，否则，在评标时将其视为无效投标。

15.4 投标人的报价均超过了采购预算，采购人不能支付的，本项目予以废标。

15.5 投标人之间不得相互串通投标报价，不得妨碍其他投标人的公平竞争，不得损害招标采购单位或者其他投标人的合法权益。

15.6 项目有特殊要求的见**投标人须知前附表**。

16. 投标保证金

★16.1 **投标人须知前附表**规定交纳投标保证金的，投标人应以支票、汇票、本票或金融机构、担保机构出具的保函等非现金形式，在本章第 11.1 款规定的投标截止时间前，向采购人或采购代理机构提交不超过采购项目预算 2%的投标保证金(数额采用四舍五入，计算至元)。投标保证金有效期应与本章第 17.1 款规定的投标有效期一致。投标人未按照招标文件要求提交投标保证金的，采购人或采购代理机构应当拒绝接收投标人的投标文件或评标委员会在评标时将其视为无效投标。

16.2 联合体投标的，可以由联合体中的一方或者共同提交投标保证金。以一方名义提交投标保证金的，对联合体各方均具有约束力。

16.3 未中标的投标人的投标保证金，将在中标通知书发出后 5 个工作日内无息退还。

16.4 中标的投标人的投标保证金，将在政府采购合同签订后 5 个工作日内无息退还。

16.5 有以下情形之一的，投标保证金将不予退还：

投标人在本章第 17.1 款规定的投标有效期内撤回或修改投标文件；

17. 投标有效期

★17.1 投标有效期见**投标人须知前附表**，在此期间投标文件对投标人具有法律约束力，以保证采购人有足够的时间完成评标、定标以及签订合同。投标有效期从本章第 11.1 款规定的投标截止之日起计算。投标有效期不足的，在评标时将其视为无效投标。

17.2 特殊情况需延长投标有效期的，采购人或采购代理机构可于投标有效期届满之前，要求投标人同意延长有效期，采购人或采购代理机构的要求与投标人的答复均应为书面形式。投标人拒绝延长的，其投标在原投标有效期届满后将不再有效，但有权收回其投标保证金；投标人同意延长的，应相应延长其投标保证金的有效期，但不允许修改或撤回投标文件。

18. 投标文件的式样和签署

18.1 投标文件正本、副本、电子份数见**投标人须知前附表**。正本和副本的封面应注明“正本”或“副本”的字样，当正本和副本不一致时，以正本为准。投标文件电子版需包括 PDF 格式。

★18.2 投标文件应用不褪色的材料打印或书写，并在招标文件要求签字、盖章处盖单位章和由法定代表人或其授权代表签字。投标文件中的任何行间插字、涂改和增删，改动之处应加盖单位章或由投标人的法定代表人或其授权的代理人签字确认。不按上述要求盖章和签字的，在评标时将其视为无效投标。

19. 投标文件的密封和标记

19.1 投标文件按正本和副本分别包装，注明“正本”或“副本”，加贴封条，并在封套的封口处加

盖投标人单位章或由法定代表人或其授权的代理人签字。

19.2 投标文件封套或外包装上应载明的内容见**投标人须知前附表**。

19.3 投标文件如果未按上述规定密封和标记，采购人或采购代理机构应当拒绝接收。

19.4 为方便开标唱标，投标人应单独将开标一览表及投标保证金另行封装在同一密封套内，并标明开标一览表及投标保证金字样，投标时单独提交。

20. 投标文件的递交

20.1 投标文件应在本章第 11.1 款规定的投标截止时间之前送到**投标人须知前附表**指定的地点。

20.2 逾期送达或未送达指定地点的投标文件，采购人或采购代理机构应当拒绝接收。

21. 投标文件的修改和撤回

21.1 在本章第 11.1 款规定的投标截止时间前，投标人可以书面形式修改、补充或撤回已递交的投标文件，但应以书面形式通知采购人或采购代理机构。

21.2 修改、补充的内容为投标文件的组成部分。修改、补充的投标文件应按本章第 18、19、20 项规定编制、签署、密封、标记和递交，并标明“修改、补充”字样。

21.3 投标人按本章 20.1 款撤回投标文件的，采购人或采购代理机构自收到投标人书面撤回通知时及时退还已收取的投标保证金。

21.4 投标人在投标有效期内撤回投标文件的，投标保证金将不予退还。

21.5 投标人在投标有效期内不得修改其投标文件。

四、开标和评标

22. 开标

22.1 采购人或采购代理机构在**投标人须知前附表**规定的开标时间和开标地点组织公开开标，采购人、投标人和有关方面代表参加。

22.2 开标时，公布在投标截止时间前递交投标文件的投标人名称；由投标人或其推选的代表检查投标文件的密封情况，也可以由采购代理机构委托的公证机构检查并公证；经确认无误后，由采购人或采购代理机构当众拆封投标文件，宣读投标人名称、投标价格和**投标人须知前附表**规定的投标文件的其他主要内容，并记录在案。

22.3 未宣读的投标价格等实质性内容，评标时不予承认。

22.4 投标人代表及有关人员在开标记录上签字确认。

23. 评标委员会

23.1 评标由采购人或采购代理机构依法组建的评标委员会负责。评标委员会由政府采购评审专家和采购人代表组成。

24. 评标方法和标准

24.1 本项目评标方法和标准见招标文件第三章。

25. 评标程序

25.1 投标文件的初审

25.1.1 初审分为资格性检查和符合性检查。

资格性检查。根据政府采购法律法规规定和招标文件的规定，对投标文件中的资格证明、投标保证金等进行审查，以确定投标人是否具备投标资格。

符合性检查。依据招标文件的规定，从投标文件的有效性、完整性和对招标文件的响应程度进行审查，以确定是否对招标文件的实质性要求作出响应。

★25.1.2 有下列情形之一的，应在资格性、符合性检查时按照无效投标处理：

- (1) 投标人未按照招标文件规定提交投标保证金的；
- (2) 投标文件未按照招标文件规定要求密封、签署、盖章的；
- (3) 投标人不具备招标文件规定的投标人资格条件的；
- (4) 不满足标注★的实质性要求的；
- (5) 投标有效期不足的；
- (6) 不符合法律、法规和招标文件规定的实质性要求。
- (7) 提供虚假材料，严重干扰招投标程序的。**

25.2 核价原则

25.2.1 投标文件中开标一览表(投标报价表)内容与投标文件中明细表内容不一致的，以开标一览表(报价表)为准。

25.2.2 投标文件的大写金额和小写金额不一致的，以大写金额为准。

25.2.3 总价金额与按单价汇总金额不一致的，以单价金额计算结果为准。

25.2.4 单价金额小数点有明显错误的，应以总价为准，并修改单价。

25.2.5 对不同文字文本投标文件的解释发生异议的，以中文文本为准。

25.2.6 评标委员会将按上述修正错误的方法调整投标文件中的投标报价，调整后的价格应对投标人具有约束力。

25.3 投标文件澄清

25.3.1 对投标文件中含义不明确、同类问题表述不一致或者有明显文字和计算错误的内容，评标委员会将以书面形式通知投标人作出必要的澄清、说明，但不得超出投标文件的范围或对投标文件做实质性的修改(计算错误修正除外)。评标委员会不接受投标人主动提出的澄清、说明。

25.3.2 投标人的澄清、说明或者补正应该采用书面形式，由法定代表人或其授权的代理人签字，并按评标委员会的通知要求递交。

25.3.3 有效的书面澄清材料，是投标文件的补充材料，成为投标文件的组成部分。

25.4 废标条款

有下列情形之一的，评标委员会应予废标，并将理由通知所有投标人：

- (1) 符合专业条件的投标人或者对招标文件作实质性响应的投标人不足三家的；

- (2) 出现影响采购公正的违法、违规行为的；
- (3) 投标人的报价均超过了采购预算，采购人不能支付的；
- (4) 因重大变故，采购任务取消的。

25.5 比较与评价

25.5.1 评标委员会应按照招标文件中规定的评标方法和标准，对资格性检查和符合性检查合格的投标文件进行商务和技术评估，综合比较与评价。

25.6 推荐中标候选人名单

25.6.1 最低评标价法：评标委员会按经评审投标报价由低到高顺序推荐中标候选人。经评审投标报价相同时，按技术指标优劣顺序推荐中标候选人。

综合评分法：按评审后得分由高到低顺序排列。得分相同的，按投标报价由低到高顺序排列。得分且投标报价相同的，按技术指标优劣顺序排列。

25.7 定标

25.7.1 定标原则

采购人或其授权的评标委员会应按照评标报告中推荐的中标候选人排名顺序确定中标人。

25.7.2 定标程序

- (1) 采购代理机构应当在评标结束后 2 个工作日内将评标报告送采购人。
- (2) 采购人应当自收到评审报告之日起 5 个工作日内在评审报告推荐的中标候选人按顺序确定中标人。
- (3) 采购人或者采购代理机构应当自中标人确定之日起 2 个工作日内，在投标人须知前附表指定的媒体上公告中标结果。中标公告期限为 1 个工作日。

25.7.3 中标人变更

中标人拒绝与采购人签订合同的，采购人可以按照评标报告推荐的中标候选人顺序，确定排名下一位的候选人为中标人，也可以重新开展政府采购活动。

26. 公告的媒体

26.1 中标人确定后，中标信息将在**投标人须知前附表**指定的公告媒体上公布。

27. 中标通知

27.1 采购人或者采购代理机构应当自中标供应商确定之日起 2 个工作日内，发出中标通知书，中标通知书对采购人和中标供应商具有同等法律效力。

28. 询问、质疑、投诉

28.1 供应商对政府采购活动事项有疑问的，可以向采购人或采购代理机构提出询问。采购人或采购代理机构将在 3 个工作日内作出答复。

28.2 供应商认为采购文件、采购过程和中标、成交结果使自己的权益受到损害的，可以在知道或者应知其权益受到损害之日起 7 个工作日内，以书面形式向采购人或采购代理机构提出质疑。质疑时间按下面规定时间确定：

- (1) 关于招标文件的质疑，应从招标文件发出之日起 7 个工作日内提出。

(2)关于采购过程的质疑，应在采购程序环节结束之日起7个工作日内提出。

(3)关于中标结果质疑，应在中标结果信息发布后7个工作日内提出。

28.3 投标人提出质疑的，应提供质疑书原件。采购人或采购代理机构应当向质疑供应商签收回执。

28.4 质疑书应当由投标人法定代表人或其授权的代理人签字并加盖投标人单位章，质疑书由授权的代理人签字的应附投标人法定代表人委托授权书。

28.5 采购人或采购代理机构将在签收回执之日起7个工作日内作出书面答复，并以书面形式通知质疑投标人和其他有关的投标人。

28.6 投标人对采购人或采购代理机构的答复不满意，或采购人或采购代理机构未在规定的期限作出答复的，可在答复期满后15个工作日内，按政府采购法律法规规定及程序，向财政部提出投诉。

29. 签订合同

29.1 招标文件和中标供应商投标文件等均为签订政府采购合同的依据。

29.2 中标供应商应当在成交通知书发出之日起30日内，与采购人签订政府采购合同。

29.3 采购人不得向中标供应商提出超出招标文件以外的任何要求作为签订合同的条件，不得与中标供应商订立背离招标文件确定的合同文本以及采购标的、规格型号、采购金额、采购数量、技术和服务要求等实质性内容的协议。

29.4 自政府采购合同签订之日起2个工作日内，本项目政府采购合同在财政部指定的媒体上公告，具体见**投标人须知前附表**，但政府采购合同中涉及国家秘密、商业秘密的内容除外。

30. 保密

30.1 评标委员会小组成员以及与评标委员会工作有关的人员不得泄露评标情况以及评标过程中获悉的国家秘密、商业秘密。

31. 禁止行为

31.1 供应商不得与采购人、采购代理机构、其他供应商恶意串通；不得向采购人、采购代理机构或者评标委员会成员行贿或者提供其他不正当利益；不得提供虚假材料谋取中标；不得以任何方式干扰、影响采购工作。供应商违反政府采购法律法规相关规定的，依法追究法律责任。

第三章 评标方法及标准

一、评标方法

(一) 评标方法定义

本项目采用综合评分法进行评标。综合评分法，是指投标文件满足招标文件全部实质性要求且按照评审因素的量化指标评审得分最高的供应商为中标候选人的评标方法。投标人总得分为价格、技术、商务等评定因素分别按照相应权重值计算分项得分后相加，满分为 100 分。

(二) 评标程序

评标工作由采购代理机构负责组织，具体评标事务由采购代理机构依法组建的评标委员会负责。评标委员会由专家和采购人代表组成，其中经济、技术专家由海南省综合评标专家库中随机抽取 5 人+2 名采购人代表组成。评标委员会成员到位后，推举其中一位评审专家担任评审组长，并由评审组长牵头组织该项目评审工作。评标委员会按以下程序独立履行评审职责：

1、资格性检查。依据法律法规和招标文件的规定，对投标文件中的资格证明、投标保证金等进行审查，以确定投标人是否具备投标资格。资格性检查资料表如下：

序号	检查因素		检查内容
1	投标人应符合的基本资格条件	在中华人民共和国境内注册、具有独立承担民事责任的能力	提供营业执照或事业单位法人证书复印件加盖公章
		有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录	需提供 2019 年连续 3 个月或季度的完税证明及 2019 年连续 3 个月社会保障金缴纳证明。
		参加政府采购活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录	提供书面声明
		法律、行政法规规定的其他条件	“信用中国”网站 (www.creditchina.gov.cn) 查询：“失信被执行人”与“重大税收违法案件当事人名单”，查询截止时间：同投标截止时间。)； 中国政府采购网 (www.ccgp.gov.vn), 查询“政府采购严重违法

		法失信行为记录名单”。（提供查询结果网页打印件并加盖供应商公章）。
2	联合体	不接受联合体

2、符合性检查。依据招标文件的规定，从投标文件的有效性、完整性和对招标文件的响应程度进行审查，以确定是否对招标文件的实质性要求作出响应。符合性检查资料表如下：

序号	审查项目	评议内容（无效投标认定条件）	投标人 1	投标人 2	投标人 3
1	投标文件递交情况	正本和副本的数量是否符合采购文件要求			
2	投标文件的有效性	是否符合投标文件的式样和签署要求且内容完整无缺漏			
3	投标人应提交的相关文件	是否提交投标函、报价一览表			
4	实质性响应要求	技术、质量、服务是否均能满足采购文件实质性响应要求			
5	投标保证金	是否按时、足额缴纳了投标保证金			
6	投标有效期	投标有效期是否满足 60 天			
7	服务期限	是否满足招标文件要求			
8	报价唯一	只能在采购预算范围内报价，报价只能有一个有效报价，不得提交选择性报价。			
结 论					

3、澄清有关问题。对投标文件中含义不明确、同类问题表述不一致或者有明显文字和计算错误的内容，评标委员会可以书面形式（应当由评标委员会成员签字）要求投标人作出必要澄清、说明或者纠正。投标人的澄清、说明或者补正应当采用书面形式，由其法定代表人授权代表签字，其澄清的内容不得超出投标文件的范围或者改变投标文件的实质性内容。

4、比较与评价。按招标文件中规定的评标方法和标准，对资格性检查和符合性检查合格的投标文件进行商务和技术评估。

4.1、若同一合同项（分包）下为单一品目的货物采购招标中，同一品牌同一型号产品有多家供应商参加投标，只能按照一家供应商计算。评标中在其他条件（资格性检查、符合性检查）合格的前提下，选取报价最低的供应商进入评标，舍掉其他供应商。

4.2、评标委员会各成员独立对每个有效投标人的投标文件进行评价、打分，然后由评审组长组织评标委员会对各成员打分情况进行核查及复核，个别成员对同一投标人同一评分项的打分偏离较大的，应对投标人的投标文件进行再次核对，确属打分有误的，应及时进行修正。

4.3、复核后，评标委员会汇总每个投标人每项评分因素的得分。

5、推荐中标候选人名单。按评审后得分由高到低的排列顺序推荐综合得分排名前三的投标人为本分包（项目）中标候选人，排名第一的为第一中标候选人。若综合得分相同的，按投标报价由低到高顺序排列。

6、若综合得分且投标报价相同的，按技术指标优劣顺序排列；若综合得分、投标报价、技术指标均相同的，按商务部分的优劣顺序排列。

二、评分细则

序号	评分项目	评分标准	得分
商务评分标准（55分）			
1	人员实力 (6分)	投标人拟派驻本项目的管理人员： 1、项目经理具备全国物业管理企业经理岗位证书：3分 2、电工具有高级/三级电工职业资格证书：2分 3、保安员具有保安员证的：1分 （注：提供相关人员岗位证书/职业资格证书和提供在本单位近三个月社保的缴纳证明；原件核查，未提供原件不得分。）	6
2	类似项目业绩 (15分)	2016年至今对外承接学校项目单个合同年服务费总价超过人民币400（含）万元的得10分，200（含）万元到400（不含）万元的得4分，200万元以下的得2分；同时，项目业绩属于省市重点学校的加5分。本项满分15分。 （注：1、以上业绩以所提供的合同主体内容为依据，同类项目以最高服务费合同为准，业绩时间以合同签订时间为准；2、以上业绩须提供2019年连续三个月普通增值税发票证明记账联；3、原件核查，未提供原件不得分。）	15
3	商业信誉 (4分)	2017年度至今获得省级政府部门颁发的“诚信示范企业”称号的，提供一个得2分，满分4分。 （注：原件核查，未提供原件不得分。）	4
4	综合实力 (10分)	1、投标人在管项目有国优项目的，提供一个得5分，满分10分； 2、投标人在管项目有省优项目的，提供一个得4分，满分8分； 3、投标人在管项目有市优项目的，提供一个得2分，满分4分。 （注：最多提供两个项目，提供证明材料。）	10
5	认证 (6分)	1、通过ISO质量、职业健康安全、环境管理认证一个各2分，最高6分； （注：以提供认证证书或证明为准；原件核查，未提供原件不得分。）	6

6	企业落实国家政策情况 (14分)	1、投标人拥有健全的企业工会并在海南省总工会直属工会登记备案的得8分，没有不得分。 (注：提供工会法人资格证书，原件核查，未提供原件不得分。) 2、投标人为残疾人提供工作岗位的，每提供一个残疾人工作岗位的得1分，最高得6分。 (注：提供残疾证和在本单位近三个月社保的缴纳证明；原件核查，未提供原件不得分。)	14
技术评分标准 (35分)			
1	物业服务方案	投标人对《物业管理整体方案》符合采购人要求，总体实质方案符合项目管理要求综合对比优，有具体可实施的办法，且表述详细有条理。方案较好得[7-4.1]分，一般得[4-1.1]分，差得[1-0]分。	7
2		投标人对《拟采取的管理方式、工作计划及物资装备》符合采购人要求，组织机构完善健全，综合对比优，有具体可实施的办法，且表述详细有条理。方案较好得[7-4.1]分，一般得[4-1.1]分，差得[1-0]分。	7
3		投标人对《物业管理人员配备及培训》符合采购人要求，人员配备合理，有详细的具有针对性的人员培训计划，培训内容综合对比优，具有完善的营运配套措施有具体可实施的办法，且表述详细有条理。方案较好得[7-4.1]分，一般得[4-1.1]分，差得[1-0]分。	7
4		投标人对《物业服务内容及质量标准》符合采购人要求，有具体可实施的办法，且表述详细有条理。方案较好得[7-4.1]分，一般得[4-1.1]分，差得[1-0]分。	7
5		投标人对《日常综合管理》符合采购人要求，有具体可实施的办法，且表述详细有条理。有完整的应急预案，方案较好得[7-4.1]分，一般得[4-1.1]分，差得[1-0]分。	7
投标价格 (10分)			
7	投标价格 10分	评标基准值=有效投标人最低投标报价 价格得分=评标基准值/投标报价*10分*100%	10

中标价格=投标人报价，由评标委员会根据评标结果，确定1名中标人，并推荐二、三中标候选人。

三、关于小微企业报价扣除比例说明

(一) 关于小微企业：

按《关于印发〈政府采购促进中小企业发展暂行办法〉的通知》(财库〔2011〕181号)之规定，中小企业的标准为：

1、提供本企业制造的货物、承担的工程或者服务，或者提供其他中小企业制造的货物，不包括提供或使用大型企业注册商标的货物。

2、本规定所称中小企业划分标准按照《工业和信息化部、国家统计局、国家发展和改革委员会、财政部关于印发中小企业划型标准规定的通知》(工信部联企业〔2011〕300号)执行。

3、小型、微型企业提供有中型企业制造的货物的，视同为中型企业；小型、微型、中型企业提供有大型企业制造的货物的，视同为大型企业。

（二）、依照〈财政部、司法部关于政府采购支持监狱企业发展有关问题的通知〉（财库〔2014〕68号）之规定，监狱企业应当符合以下条件：

1、监狱企业是指由司法部认定的为罪犯、戒毒人员提供生产项目和劳动对象，且全部产权属于司法部监狱管理局、戒毒管理局、直属煤矿管理局，各省、自治区、直辖市监狱管理局、戒毒管理局，各（设区的市）监狱、强制隔离戒毒所、戒毒康复所，以及新疆生产建设兵团监狱管理局、戒毒管理局的企业。

2、监狱企业参加政府采购活动时，视同小型、微型企业，应当提供由省级以上监狱管理局、戒毒管理局（含新疆生产建设兵团）出具的属于监狱企业的证明文件。

（三）残疾人福利性单位，根据《财政部 民政部 中国残疾人联合会关于促进残疾人就业政府采购政策的通知》（财库〔2017〕141号）的规定标准执行。

（四）具体投标报价扣除比例说明：

1、供应商为非联合体参与谈判的，对小型企业给予 6%的扣除，微型企业给予 8%的扣除（注册资金十五万及以下的微型企业给予 10% 的扣除），以扣除后的报价参与评审。

2、供应商为联合体参与谈判的，在联合协议中小型企业、微型企业的协议合同金额占到联合体协议合同总金额 30%以上的，与小型企业联合的可给予联合体 2%的报价扣除，与微型企业联合的可给予联合体 3%的报价扣除。

3、监狱企业、残疾人福利性单位属于微型企业的，应提供企业所在地的县级以上中小企业主管部门的证明文件复印件和微型企业承诺书。未提供以上资料的监狱企业、残疾人福利性单位视同小型企业。

第四章 政府采购合同

(本合同为样本, 仅供甲乙双方参考, 具体以双方签订的合同为准)

_____项目

合 同

合同编号: _____

甲 方: _____(采购人名称)

乙 方: _____(中标供应商名称)

日 期: _____年_____月_____日

_____ (采购单位名称) (以下简称：“甲方”)通过_____采购(采购方式)确定_____ (中标供应商名称) (以下简称：“乙方”)为_____项目(项目名称)的_____供应商。甲乙双方同意签署《_____项目(项目名称)合同》(合同编号：_____, 以下简称：“合同”)。

1. 合同文件

下列文件是构成本合同不可分割的部分：

- (1) 合同条款；
- (2) 报价表；
- (3) 投标文件技术部分；
- (4) 其他(根据实际情况需要增加的内容)。

2. 合同范围和条件

本合同的范围和条件应与上述合同文件的规定相一致。

3. 采购内容及数量

根据实际情况填写

4. 合同总金额

本合同总金额为人民币_____元(¥_____)。

5. 服务时间及地点

5.1 服务时间

5.2 服务地点

6. 履约保证金

根据实际情况填写。

7. 付款方式

根据实际情况填写。

8. 合同有效期

根据实际情况填写。

9. 合同纠纷的解决方式

首先通过双方协商解决，协商解决不成，则通过以下途径之一解决纠纷(请在方框内画“√”选择)：

- 提请仲裁委员会(根据实际情况填写)仲裁
- 向人民法院提起诉讼

10. 合同生效

本合同一式_____份，经甲乙双方法定代表人或被授权代表签字盖章，并在甲方收到乙方提交的履约保证金后生效。

甲方：(采购人名称)乙方：(中标供应商名称)

签字：_____

签字：_____

盖章：_____

盖章：_____

日期：____年____月____日

日期：____年____月____日

招标代理机构：海南中穗项目管理有限公司

日期：

合同前附表

序号	内 容
1	合同名称： 合同编号：
2	甲方名称： 甲方地址： 甲方联系人： 电话：
3	乙方名称： 乙方地址： 乙方联系人： 电话： 乙方开户银行名称： 账号：
4	合同金额：
5	付款方式：
6	履约保证金及其返还：
7	合同期限：

合同条款

1. 定义

本合同下列术语应解释为：

1.1 “甲方”是指采购人。

1.2 “乙方”是指中标供应商。

1.3 “合同”系指甲乙双方签署的、合同中载明的甲乙双方所达成的协议，包括所有的附件、附录和上述文件所提到的构成合同的所有文件。

1.4 “货物”是指根据本合同规定，乙方须向甲方提供的全部产品。

1.5 “服务”是指根据本合同规定，乙方承担与货物有关的相关服务，包括但不限于运输、保险、安装、调试、技术支持、售后服务、培训和合同中规定乙方应承担的其他义务。

1.6 除非特别指出，“天”均为自然天。

2. 标准和质量保证

2.1 标准

2.1.1 乙方为甲方交付的货物及服务应符合招标文件所述的内容，如果没有提及适用标准，则应符合相应的国家标准。这些标准必须是有关机构发布的最新版本的标准。

2.1.2 除非技术要求中另有规定，计量单位均采用中华人民共和国法定计量单位。

2.1.3 货物还应符合国家有关安全、环保、卫生的相关规定。

2.2 质量保证

(1)乙方应保证所供货物是全新的、未使用过的，并完全符合合同规定的质量、规格和性能的要求。乙方应保证其货物在正确安装、正常使用和保养条件下，在其使用寿命期内具有满意的性能，或者没有因乙方的行为或疏忽而产生的缺陷。在货物最终交付验收后不少于合同规定或乙方承诺(两者以较长的为准)的质量保证期内，本保证保持有效。

(2)在质量保证期内所发现的缺陷，甲方应尽快以书面形式通知乙方。

(3)乙方收到通知后应在合同规定的响应时间内以合理的速度免费维修或更换有缺陷的货物或部件。

(4)在质量保证期内，如果货物的质量或规格与合同不符，或证实货物是有缺陷的，包括潜在的缺陷或使用不符合要求的材料等，甲方可以根据本合同第 15.1 条规定以书面形式向乙方提出补救措施或索赔。

(5)乙方在约定的时间内未能弥补缺陷，甲方可以采取必要的补救措施，但其风险和费用将由乙方承担，甲方根据合同规定对乙方行使的其他权利不受影响。

3. 包装要求

3.1 乙方应提供本项目所需备品备件运至项目现场所需要的包装，这类包装应适应于远距离运输、防潮、防震、防锈和防野蛮装卸，以确保备品备件安全无损运抵指定现场。

3.2 乙方应承担由于其包装或防护措施不当而引起的货物损坏和丢失的任何损失责任和费用。

4. 知识产权

4.1 如果各采购人在使用乙方货物或货物的任何一部分过程中，第三方提出货物生产过程侵犯其专利权、工业设计权、使用权等知识产权，乙方应当修正以避免侵权。

4.2 如果各采购人在使用乙方货物或货物的任何一部分过程中，第三方指控货物生产过侵犯其专利权、工业设计权、使用权等知识产权，乙方将自费为甲方、各采购人答辩，并支付法院最终判决的甲方应支付第三方的一切费用。

4.3 甲方委托乙方开发的产品，甲方享有知识产权，未经甲方许可不得转让任何第三人。

5. 权利瑕疵担保

5.1 乙方保证对其出售的货物享有合法的权利。

5.2 乙方保证在其出售的货物上不存在任何未曾向甲方透露的担保物权，如抵押权、质押权、留置权等。

5.3 如甲方使用该货物构成上述侵权的，则由乙方承担全部责任。

6. 保密义务

6.1 甲乙双方在采购和履行合同过程中所获悉的对方属于保密的内容，双方均有保密义务。

7. 履约保证金

7.1 乙方应在签署合同的同时，以银行保函、银行电汇或履约担保函形式向甲方提供。

7.2 履约保证金具体金额及返还要求见合同附表。

7.3 如乙方未能履行合同规定的其他义务，甲方有权按照本合同的约定从履约保证金中进行相应扣除。乙方应在甲方扣除履约保证金后 15 天内，及时补充扣除部分金额。

7.4 乙方不履行合同、或者履行合同义务不符合约定使得合同目的不能实现，履约保证金不予退还，给甲方造成的损失超过履约保证金数额的，还应当对超过部分予以赔偿。

8. 货物的验收

8.1 甲方在收到乙方交付的货物后应当及时组织验收。

8.2 货物的表面瑕疵，甲方应在验收时当面提出；对质量问题有异议的应在安装调试时进行记录。

8.3 在验收过程中发现数量不足或有质量、技术等问题，乙方应按照合同要求采取补足、更换或退货等处理措施，并承担由此发生的一切费用和损失。

8.4 甲方对货物进行检查验收合格后，应当及时履行验收手续。

8.5 大型或者复杂的货物采购项目，甲方可以邀请国家认可的质量检测机构参加验收工作，并由其出具验收报告。

9. 合同修改或变更

9.1 除了双方签署书面修改或变更协议，并成为本合同不可分割的一部分的情况之外，本合同的条款不得有任何变化或修改。

9.2 在不改变合同其他条款的前提下，甲方有权在合同价款 10% 的范围内追加与合同标的相同的货物或服务，并就此与乙方签订补充合同，乙方不得拒绝。

10. 违约责任

10.1 质量缺陷的补救措施和索赔

(1) 如果乙方提供的产品不符合质量标准或存在产品质量缺陷，而甲方在合同条款规定的检验、安装、调试、验收和质量保证期内，根据法定质量检测部门出具的检验证书向乙方提出了索赔，乙方应按照甲方同意的下列一种或几种方式结合起来解决索赔事宜：

① 乙方同意退货并将货款退还给甲方，由此发生的一切费用和损失由乙方承担。

② 根据货物的质量状况以及甲方所遭受的损失，经过甲乙双方商定降低货物的价格。

③ 乙方应在接到甲方通知后 7 日内负责采用符合合同规定的规格、质量和性能要求的新零件、部件和设备来更换有缺陷的部分或修补缺陷部分，其费用由乙方负担。同时，乙方应在约定的质量保证期基础上相应延长修补和更换件的质量保证期。

(2) 如果在甲方发出索赔通知后 10 日内乙方未作答复，上述索赔应视为已被乙方接受。如果乙方未能在甲方发出索赔通知后 10 日内或甲方同意延长的期限内，按照上述规定的任何一种方法采取补救措施，甲方有权从应付货款中扣除索赔金额或者没收质量保证金，如不足以弥补甲方损失的，甲方有权进一步要求乙方赔偿。

10.2 迟延交货的违约责任

(1) 乙方应按照本合同规定的时间、地点交货和提供服务。在履行合同过程中，如果乙方遇到可能妨碍按时交货和提供服务的情形时，应及时以书面形式将迟延的事实、可能迟延的期限和理由通知甲方。甲方在收到乙方通知后，应尽快对情况进行评价，并确定是否同意迟延交货时间或延期提供服务。

(2) 除本合同规定情况外，如果乙方没有按照合同规定的时间交货和提供服务，甲方有权从货款中扣除误期赔偿费而不影响合同项下的其他补救方法，赔偿费按每周（一周按 7 天计算，不足 7 日按一周计算）赔偿迟交货物的交货价或延期服务的服务费用的百分之零点五（0.5%）（根据实际情况设定）计收，直至交货或提供服务为止。但误期赔偿费的最高限额不超过合同价的百分之五（5%）（根据实际情况设定）。一旦达到误期赔偿的最高限额，甲方可以终止合同。

(3) 如果乙方迟延交货，甲方有权终止全部或部分合同，并依其认为适当的条件和方法购买与未交货物类似的货物，乙方应对购买类似货物所超出的那部分费用负责。但是，乙方应继续执行合同中未终止的部分。

11. 不可抗力

11.1 如果合同双方因不可抗力而导致合同实施延误或合同无法实施，不应该承担误期赔偿或不能履行合同义务的责任。

11.2 本条所述的“不可抗力”系指那些双方不可预见、不可避免、不可克服的客观情况，但不包括双方的违约或疏忽。这些事件包括但不限于：战争、严重火灾、洪水、台风、地震等。

11.3 在不可抗力事件发生后，当事方应及时将不可抗力情况通知合同对方，在不可抗力事件结束后 3 日内以书面形式将不可抗力的情况和原因通知合同对方，并提供相应的证明文件。合同各方应尽可能继续履行合同义务，并积极寻求采取合理的措施履行不受不可抗力影响的其他事项。合同各方应通过友好协商在合理的时间内达成进一步履行的协议。

12. 合同纠纷的解决方式

12.1 合同各方应通过友好协商，解决在执行合同过程中所发生的或与合同有关的一切争端。如协商

30 日内(根据实际情况设定)不能解决,可以按合同规定的方式提起仲裁或诉讼。

12.2 仲裁裁决应为最终裁决,对双方均具有约束力。

12.3 仲裁费除仲裁机关另有裁决外应由败诉方负担。

12.4 如仲裁或诉讼事项不影响合同其他部分的履行,则在仲裁或诉讼期间,除正在进行仲裁或诉讼的部分外,合同的其他部分应继续执行。

13. 合同中止与终止

13.1 合同的中止

合同在履行过程中,因采购计划调整,甲方可以要求中止履行,待计划确定后继续履行;合同履行过程中因供应商就采购过程或结果提起投诉的,甲方认为有必要或财政部责令中止的,应当中止合同的履行。

13.2 合同的终止

13.2.1 若出现如下情形,在甲方对乙方违约行为而采取的任何补救措施不受影响的情况下,甲方可向乙方发出书面通知书,提出终止部分或全部合同:

(1)如果乙方未能在合同规定的期限或甲方同意延长的期限内提供货物或服务;

(2)如果乙方未能履行合同规定的其他任何义务;

(3)如果甲方认为乙方在本合同的竞争或实施中有腐败和欺诈行为。

13.2.2 如果甲方根据上述第 13.2.1 条第一款的规定,终止了全部或部分合同,甲方可以适当的条件和方法购买乙方未能提供的货物或服务,乙方应对甲方购买类似货物或服务所超出的费用负责。同时,乙方应继续执行合同中未终止的部分。

13.2.3 如果乙方破产或无清偿能力,甲方可在任何时候以书面形式通知乙方终止合同而不给乙方补偿。

13.2.4 该终止协议将不损害或影响甲方已经采取或将要采取的任何行动或补救措施的权利。

14. 合同转让和分包

14.1 乙方不得以任何形式将合同转包。

14.2 除经甲方事先书面同意外,乙方不得以任何形式将合同分包。

15. 适用法律

15.1 本合同适用中华人民共和国现行法律、行政法规和规章,如合同条款与法律、行政法规和规章不一致的,按照法律、行政法规和规章修改本合同。

16. 合同语言

16.1 本合同语言为中文。

16.2 双方交换的与合同有关的信件和其他文件应用合同语言书写。

第五章 投标文件格式

政府采购 投标文件 (商务文件)

项目名称：_____

项目编号：_____

投 标 人：_____

____年____月____日

一、投标函

投 标 函

致_____ (采购人或采购代理机构):

根据_____ (项目名称) (项目编号: _____) 的投标邀请, _____ (姓名、职务) 代表投标人_____ (投标人名称、地址) 参加本项目招标的有关活动。据此函, 作如下承诺:

1. 同意在本项目招标文件中规定的开标日起_____ 天遵守本投标文件中的承诺, 且在期满之前均具有约束力。

2. 具备政府采购相关法律法规规定的参加政府采购活动的供应商应当具备的条件:

- (1) 具有独立承担民事责任的能力;
- (2) 具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度;
- (3) 具有履行合同所必需的设备和专业技术能力;
- (4) 有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录;
- (5) 参加此项采购活动前 3 年内, 在经营活动中没有重大违法记录。

3. 具备本项目招标文件中规定的其他资格条件。

4. 提供投标人须知规定的全部投标文件, 包括投标文件正本_____ 份, 副本_____ 份, 电子文档_____ 份, 开标一览表(投标报价表、投标保证金)_____ 份。

5. 已详细审阅全部招标文件(包括招标文件澄清函), 理解投标人须知的所有条款。

6. 完全理解贵方“最低报价不能作为中标的保证”的规定。

7. 接受招标文件中全部合同条款, 且无任何异议; 保证忠实地执行双方所签订的合同, 并承担合同规定的责任和义务。

8. 完全满足和响应招标文件中的各项商务和技术要求, 若有偏差, 已在投标文件中明确说明。

9. 如果在开标后规定的投标有效期内撤回投标, 贵方可不予退还我方的投标保证金。

10. 愿意提供任何与投标有关的数据、情况和技术资料等。

11. 我方已详细审核全部投标文件、参考资料及有关附件, 确认无误。

12. 对本次招标内容及与本项目有关的知识产权、技术资料、商业秘密及相关信息保密。

13. 与采购人和采购代理机构无任何的隶属关系或者其他利害关系。

投标人名称: _____ 投标人公章: _____

投标人地址: _____ 邮编: _____

电话: _____ 传真: _____

法定代表人或投标人代表(签字或盖章): _____

联系电话: _____

日期: _____

二、开标一览表

开标一览表

项目名称	校园物业管理	项目编号	
服务期限		服务地点	
报价	大写：人民币_____元整/年 小写：¥_____元/年		

投标人名称(公章)：_____

法定代表人或其授权代表签字：_____

日期：_____年____月____日

说明：授权用招标专用章的，与公章具有相同法律效力。

三、分项价格表

分项价格表

项目名称：_____

项目编号：

金额单位：元

序号	服务名称	计量单位	单价	数量	合计	备注
	合计					

报价金额合计：小写：¥_____大写：人民币_____

说明：

1. 请供应商完整填写本表；
2. 该表可扩展；
3. 填写不全或超过投标最高限价或未按规定填写签字或盖章的，视为无效投标。

供应商名称：（公章）

法人或授权代表签字：

日期：

四、商务条款偏离表

商务条款偏离表

项目名称:

项目编号: _____

序号	招标文件条目号	招标文件的商务条款	投标文件的商务条款	偏离	说明

说明：如有偏离，则必须注明“偏离”；未注明偏离的，视为完全响应。

投标人名称(公章): _____

法定代表人或其授权代表(签字或盖章): _____

日期: _____年____月____日

说明：授权用招标专用章的，与公章具有相同法律效力。

五、投标保证金

六、投标人具备投标资格的证明文件

填写须知

(一)投标人有下列情形之一的，视为无效投标：

1. 未按招标文件要求提交资格证明文件的；
2. 提供的资格证明文件不符合招标文件要求或提供虚假资格证明文件的；
3. 资格证明文件未按招标文件要求加盖供应商单位章、签字的；
4. 资格证明文件过了有效期的或未按有关规定年审合格的。

(二)投标人应提供的证明材料

附 1. 法定代表人身份证明或附有法定代表人身份证明的授权委托书(包括附件 1—1、附件 1—2)

附 2. 法人或者其他组织的营业执照等主体资格证明文件，自然人的身份证明

附 3. 依法缴纳税收和社会保险费的相关证明

附 4. 参加采购活动前三年内在经营活动中没有重大违法记录的书面声明

附 5. 政府采购法律法规规定的其他资格条件证明文件

附 6. 提供政府采购政策产品等证明材料

附 7. 招标文件规定的其他资格条件证明文件

(三)其他

附件 1

附件 1-1 法定代表人身份证明复印件(法定代表人参加投标的)

附件 1-2

法定代表人授权委托书(授权代表参加投标的)

_____ (投标人名称)的法定代表人_____ (姓名、职务)授权_____ (投标人代表姓名、职务)为
本公司的投标人代表,就_____ (项目名称)投标及相关事务代表本公司处理与之有关的一切事务。

委托期限:_____。

代理人无转委托权。

本授权书于_____年____月____日签字生效,特此声明。

授权代表身份证复印件

投标人名称(公章):_____

法定代表人(签字或盖章):_____

授权代表(签字或盖章):_____

_____年____月____日

说明:授权用招标专用章的,与公章具有相同法律效力。

附件 2

供应商基本情况表

供应商：（公章）

供应商名称		法定代表人	
组织机构代码		邮政编码	
授权代表		联系电话	
电子邮箱		传真	
上年营业收入		员工总人数	
基本账户开户行及账号			
税务登记机关			
资质名称	等级	发证机关	有效期
备注	营业执照或事业单位法人证书复印件并加盖公章		

附件 3 依法缴纳税收和社会保险费的相关证明

备注：提供依法缴纳税收和社会保险费证明材料的复印件并加盖公章。

附件 4

参加政府采购活动前三年内在经营活动中没有重大违法记录的书面声明

致_____ (采购人或采购代理机构):

我单位在参加采购活动前三年内在经营活动中没有《政府采购法》第二十二条第一款第(五)项所称重大违法记录, 包括:

我单位或者其法定代表人、董事、监事、高级管理人员未因经营活动中的违法行为受到刑事处罚或者责令停产停业、吊销许可证或者执照、较大数额罚款等行政处罚。

特此声明!

投标人名称(公章): _____

法定代表人(签字或盖章): _____

日期: _____年____月____日

说明: 授权用招标专用章的, 与公章具有相同法律效力。

附件 5 政府采购法律法规规定的其他资格条件证明文件

不接受被列入失信被执行人、重大税收违法案件当事人名单、政府采购严重违法失信行为记录名单的投标人（查询渠道：通过“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）查询：“失信被执行人”与“重大税收违法案件当事人名单”，查询截止时间：同投标截止时间。）；

中国政府采购网（www.ccgp.gov.cn），查询“政府采购严重违法失信行为记录名单”。（提供查询结果网页打印件并加盖供应商公章）

附件 6

中小企业声明函

如不是中小微企业则不需要提供此项

本公司郑重声明，根据《政府采购促进中小企业发展暂行办法》（财库〔2011〕181 号）的规定，本公司为____（请填写：中型、小型、微型）企业。即，本公司同时满足以下条件：

1. 根据《工业和信息化部、国家统计局、国家发展和改革委员会、财政部关于印发中小企业划型标准规定的通知》（工信部联企业〔2011〕300 号）规定的划分标准，本公司为____（请填写：中型、小型、微型）企业。

2. 本公司参加_____单位的_____项目采购活动提供本企业制造的货物，由本企业提供服务，或者提供其他____（请填写：中型、小型、微型）企业制造的货物。本条所称货物不包括使用大型企业注册商标的货物。

本公司对上述声明的真实性负责。如有虚假，将依法承担相应责任。

企业名称(公章): _____

日期: _____

备注：填写前请认真阅读《工业和信息化部、国家统计局、国家发展和改革委员会、财政部关于印发中小企业划型标准规定的通知》（工信部联企业〔2011〕300 号）和《财政部 工业和信息化部关于印发政府采购促进中小企业发展暂行办法的通知》（财库〔2011〕181 号）相关规定。（是否细化自行确定）

监狱企业证明文件

如不是监狱企业则不需提供此项

以省级以上监狱管理局、戒毒管理局（含新疆生产建设兵团）出具的属于监狱企业的证明文件为准。

残疾人福利性单位声明函

如不是残疾人福利性单位则不需提供此项

本单位郑重声明，根据《财政部 民政部 中国残疾人联合会关于促进残疾人就业政府采购政策的通知》（财库〔2017〕141号）的规定，本单位为符合条件的残疾人福利性单位，且本单位参加单位的项目采购活动提供本单位制造的货物（由本单位承担工程/提供服务），或者提供其他残疾人福利性单位制造的货物（不包括使用非残疾人福利性单位注册商标的货物）。

本单位对上述声明的真实性负责。如有虚假，将依法承担相应责任。

投标人名称（盖章）：

日 期：

附件 7 招标文件规定的其他资格条件证明文件

七、其他

1、投标简介

2、其他有利于项目的有关资料，比如人员、业绩等（格式自拟）

政府采购
投标文件
(技术文件)

项目名称：_____

项目编号：_____

投标人名称：_____

_____年____月____日

八、服务条款偏离表

服务条款偏离表

项目名称：

项目编号：_____

序号	服务指标要求	投标响应情况	偏离	说明

说明：在偏离项必须注明正偏离、负偏离或无偏离。

投标人名称(公章)：_____

法定代表人或其授权代表(签字或盖章)：_____

日期：_____年____月____日

说明：授权用招标专用章的，与公章具有相同法律效力。

技术指标表(采购人或采购机构根据项目实际编制)

九、服务方案（格式自拟）

第二部分 技术部分

第六章、采购需求

第一部分、项目服务需求

一、项目概述

三亚市第一中学校址位于三亚市凤凰路 186 号,是一所寄宿制学校。总用地面积 163245.30 平方米,总建筑面积 79208.82 平方米,绿化面积 50285 平方米,在校生约 4200 人,其中住校生约 3800 人。校园按教学区、运动区、生活区设置。为了给广大师生提供更清洁、优美、安全的教学、生活环境,学校决定选择有资质、有实力、有诚信、业绩好的物管企业为学校提供专业化的校园物业管理与服务。

二、校园物业管理标准及要求

本项目的物业服务按中国物业管理协会《普通住宅小区物业服务等级标准》二级标准实施,具体技术规范与要求:

1. 服务与被服务双方签订规范的物业服务合同,双方权利义务明确;
2. 承接项目时,对区内共用部位、共用设施设备进行认真查验,验收手续齐全;
3. 管理人员、专业操作人员按照国家有关规定取得物业管理职业资格证书或岗位证书;
4. 有完善的物业管理方案,质量管理、财务管理、档案管理等制度健全;
5. 管理服务人员统一着装、佩戴标志,行为规范,服务以人为本、主动热情;
6. 具备校园物业管理经验和能力,能积极配合和协助学校管理。

三、委托服务项目及内容

1. 校园物业服务中心

建立并完善校园物业服务中心各种责任、岗位制度等。

服务内容:

- ①负责校园物业管理的全面工作,带领全体人员完成学校交给的工作任务;
- ②根据职责范围组织制定各项规章制度和工作计划,做好总结及有关报表工作,处理校园物业常规性的事务;
- ③安排员工认真做好校园内的公共卫生工作以及课室物业管理工作;

④积极协助有关部门做好工作范围内的安全防范工作；

⑤负责全体员工政治、文化学习和职业道德建设，教育员工积极工作，认真完成各项任务，为教学、科研和师生员工提供良好的学习、工作、生活环境；

⑥经常深入工作现场、检查员工任务完成情况和制度执行情况，并根据规定实施奖罚；

⑦完成学校交办的其他任务。

2. 维护秩序与消防管理

建立并完善保安、消防和秩序各项管理制度，切实维护学校与师生的人身和财产安全；大门岗、西门岗、校内各功能区巡逻岗。

服务内容：

①校区主、次出入口 24 小时站岗值勤；

②对重点区域、重点部位每 1 小时至少巡查 1 次，确保校园安全，维持校园秩序，维护校园稳定；

③对进出校区车辆进行管理，引导车辆有序通行、停放；校区主要道路及停车场交通标志齐全；

④对进出校园人员实行登记管理，严格执行《中小校园安全管理办法》；

⑤各种消防设施、器材配备合理、更新及时、使用有效；制定火灾、治安、公共卫生等突发事件的应急预案，事发时及时报告学校和有关部门，并采取相应措施；

⑥消防设施设备完好，可随时启用，保证消防通道畅通；

⑦对突发事件有应急预案，完善责任制；

⑧依法办事，文明值勤，严格管理，保障学校校财产和师生人身不受侵害，维护正常的教学、科研、生活秩序；

⑨全年无责任事故和责任案件发生，师生有安全感，对校园保安服务满意率在 95%以上。

3. 学生公寓管理

服务内容：

①对入住公寓的学生进行作息管理、内务管理、会客管理等；

②负责学生公寓内外的保卫、公共卫生清扫，确保学生公寓安全、卫生、文明；

③协助学校相关管理部门处理好学生在公寓内的行为习惯管理及思想教育等工作。

4. 校园卫生保洁服务

(1)管理范围:

①校园、主要包括道路、公共场所、绿化带、运动场及其附属建筑的清洁保洁。

②教学综合楼, 主要包括大堂、楼梯、走廊、扶手、玻璃窗、天花板、墙壁、卫生间等公共区域及报告厅、会议室和指定办公室等保洁清洁。

(2)服务内容:

①负责公共部分的清洁卫生, 做好每天清扫, 并经常性不间断巡回保洁。

②负责各幢楼楼道、指定办公室卫生打扫垃圾的清运工作。

③负责校区各厕所的保洁工作。

④协助会议或活动的接待工作。

⑤完成学校交给的临时任务。

5. 水机电设备养护维修

建立并完善机电设备运行管理制度; 负责机电设备设施(包括配电房、水泵房等)的运行管理和应急维修; 整个校园的水、电、门窗、锁等小型设施设备维修。

服务内容:

①对公共场所的水(龙头、管道)、灯(路灯、感应灯、开关)、厕所(水箱、下水)做到每天巡视, 一旦发现问题及时报修, 由专人进行及时修理。

②对班级、宿舍、办公室(灯、开关、窗户、门锁、桌椅、扣件、水电设施设备)等的报修, 及时了解情况, 迅速安排专人进行修理。

③建立机电设施设备档案, 设施设备的运行、检查、维保记录齐全;

④设施设备标识齐全、规范, 责任人明确, 操作维护人员严格执行设施设备操作规程及保养规范, 设施设备运行正常;

⑤对机电设施设备定期组织检查, 做好巡查记录, 需要维修或大中修的, 及时向学校提出报告与建议, 根据学校的决定, 组织维修;

⑥设备房保持安全、整洁、通风, 无跑、冒、滴、漏等现象;

⑦容易危及人身安全的设施设备有警示标志和防范措施, 对可能发生的各种突发设备故障有应急方案;

⑧保证历次考试各项设施设备运行正常;

⑨设备出现故障时，维修人员应在接到报修后 5 分钟内到达现场，零修合格率 100%，一般性故障排除不过夜。

6. 绿化养护服务管理

服务内容：

- ①有专业人员实施绿化养护管理；
- ②对草坪、花卉、绿篱、树木定期进行修剪、养护；
- ③定期清除绿地杂草、杂物；
- ④适时组织浇灌、施肥和松土，做好防涝、防冻与防台风工作；
- ⑤适时喷洒药物，预防病虫害。

7. 非正常上班期间学生管理

服务内容：

非正常上班期间（中午、晚上、双休日），学生在校的管理。

四、校园物业管理服务必须达到的各项指标，并作出书面承诺。

1. 杜绝火灾责任事故，杜绝刑事案件；
2. 环境卫生、清洁率达 95%；
3. 消防设备设施完好率 100%；
4. 机电设备完好率 100%；
5. 零修、报修及时率 100%，返修率小于 1%；
6. 服务有效投诉少于 1%，处理率 100%；
7. 师生满意率 85%。

五、人员配置

物业中心主任 1 人，财务 1 人，保安 23 人，保洁 23 人，绿化养护 8 人，水电设备维护 4 人，学生公寓管理员（生活老师）28 人，共 88 人。由于生活老师涉及学生管理，因此人员录用安排由学校负责。（随着学校建设不断完善，经双方协商，人员也相应增加）

第二部分：项目商务需求

一、服务期限、服务地点

服务期限：三年，合同一年一签。

服务地点：采购人指定地点

二、报价要求

本次招标项目预算是 4883160 元/年。招标服务期限为三年，合同一年一签，第一年从学校公用经费和教育综合经费中分摊开支，第二第三年资金落实后并且中标人无终止合同情形方可续签合同。本次招标项目费用实行总价包干，包括但不限于：人员基本工资、加班工资、福利费、社保、住房公积金、办公支出、管理费、税金及其他费用。

日常维修养护费：校区房屋建筑共同部位、市政公用设施和附属配套建筑和设施等日常性质的养护特点和需要维修的项目及费用由学校负责。

三、付款方式

服务费按月支付。采购人于每月 10 号(如遇节假日顺延)前以银行划账形式向中标人支付上月应付的服务费。如中标人提供的服务不足一个月则按实际工作日计算。中标人须在采购人办理支付手续前 10 个工作日内，提供等额的正式发票给采购人。

四、其他

(一) 投标人应充分考虑市场因素，中标后合同履行期间，若三亚市最低工资标准有调整，双方协商，报相关部门同意后可以适时调整。

(二) 请投标人报价时应充分考虑服务期内物价水平及人员薪金的调整因素。因用工引起的劳资纠纷问题由中标人负责解决。

(三) 投标人必须在投标文件中对以上条款和服务承诺明确列出，承诺内容必须达到本篇及招标文件其他条款的要求。

(四) 中标人应针对以上服务项目或内容要求，并结合采购人服务需求实情，制定科学、完备的服务及管理方案，纳入合同附件。

(五) 其他未尽事宜由供需双方在采购合同中详细约定。