

# 校园物业管理外包服务

## 竞争性谈判文件

项目编号：LZJB-2018-006

采购单位：海南陵水思源实验初级中学

代理机构：海南绿洲济波招标代理有限公司

二〇一八年十月

# 校园物业管理外包服务

# 竞争性谈判文件

项目编号：LZJB-2018-006

采购单位：海南陵水思源实验初级中学

代理机构：海南绿洲济波招标代理有限公司

二〇一八年十月

# 目 录

第一部分 谈判邀请函.....	3
第二部分 供应商须知.....	5
(一) 总则.....	5
(二) 竞争性谈判文件.....	6
(三) 竞争性谈判文件的编制和数量.....	7
(四) 响应文件的递交.....	9
(五) 响应文件的开启.....	10
(六) 谈判、评审及成交.....	10
第三部分 合同内容及条款.....	18
第四部分 响应文件内容及格式.....	23
第五部分 用户需求书 .....	31

---

# 第一部分 谈判邀请函

受海南陵水思源实验初级中学（以下简称“采购人”）的委托，海南绿洲济波招标代理有限公司（以下简称“采购代理机构”）拟对校园物业管理外包服务（项目编号：LZJB-2018-006）所需的服务进行竞争性谈判采购工作，现邀请国内合格的供应商或制造商参加密封投标。有关事项如下：

一、项目编号：LZJB-2018-006

二、采购项目的名称、预算、用途、数量及简要技术要求或招标性质：

- 1、项目名称：校园物业管理外包服务
- 2、项目预算：¥872210.62（超出采购预算金额的投标按无效投标处理）
- 3、用途：管理需要
- 4、数量：一项
- 5、简要技术要求或招标性质：详见《用户需求书》

三、供应商资格要求

1、在中华人民共和国注册，具有独立承担民事责任能力的法人。（需提供营业执照副本（三证合一））；

2、有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录（需提供 2018 年任意 3 个月的税收、社保记录凭证并加盖公章）；

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（需提供供应商书面声明）；

4、投标人未被列入“信用中国”网站（[www.creditchina.gov.cn](http://www.creditchina.gov.cn)）失信被执行人名单、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和没有列入中国政府采购网（[www.ccgp.gov.cn](http://www.ccgp.gov.cn)）政府采购严重违法失信行为记录名单（提供信息查询结果界面截图，加盖供应商公章）

5、购买本项目谈判文件并按时提交谈判保证金；

6、本项目不接受联合体参加谈判。

四、谈判文件的获取

1、发售谈判文件时间：2018 年 10 月 15 日至 2018 年 10 月 17 日（上午 08:30—11:30，下午 14:30—17:00，北京时间），节假日除外；

2、地点：海府路南方电网旁边银都大厦 608 室；

3、售价：人民币 200 元/份（文件售后概不退）；

---

4、**购买谈判文件时须提供：**（复印件加盖公章，原件现场查验）

（1）营业执照副本（三证合一）、开户许可证；

（2）法人代表授权委托书原件及法人代表身份证复印件、授权代表须提供本人现公司近 3 个月社保证明材料及身份证复印件；

（3）供应商资格要求的相关资质证明材料。

**五、响应文件递交截止时间、开标时间及地点：**

1、响应文件递交时间截止：2018 年 10 月 19 日 10 :00（北京时间），逾期或不符合规定的响应文件恕不接收；

2、开启时间：2018 年 10 月 19 日 10:00（北京时间）；

3、响应地点：海口市海秀东路 74 号鸿泰大厦 14 楼开标室 2 号 。

4、公告发布媒介：中国政府采购网、中国海南政府采购网

**六、联系方式**

采购人：海南陵水思源实验初级中学

地 址：海南陵水县

电 话： 0898-83311841

联系人： 赵主任

代理机构：海南绿洲济波招标代理有限公司

地 址：海府路南方电网旁边银都大厦 608 室

电 话：13876317301

联系人：林工

---

## 第二部分 供应商须知

### （一）总则

#### 1、适用范围

本竞争性谈判文件仅适用于本次谈判邀请中所叙述项目的服务性谈判。

#### 2、有关定义及相应职责

2.1 “采购人”系指依法进行政府采购的国家机关、事业单位、团体组织。本次竞争性谈判的采购人是**海南陵水思源实验初级中学**。

2.2 “采购代理机构”系指受采购人的委托依法办理采购事宜的机构。本次竞争性谈判的采购代理机构是**海南绿洲济波招标代理有限公司**。

2.3 “供应商”系指实名购买竞争性谈判文件拟参加竞争性谈判和拟向采购人提供服务的供应商。其职责如下：

2.3.1 对竞争性谈判文件错、漏之处提出澄清、说明要求或质疑；

2.3.2 按要求缴纳谈判保证金；

2.3.3 按要求编制响应文件；

2.3.4 派谈判代表递交响应文件，参加谈判活动，对评审小组就响应文件提出的问题澄清；“谈判代表”系指在谈判过程中代表提交响应文件单位处理谈判事宜的人员，包括单位法定代表人或负责人及取得授权的单位人员；

2.3.5 配合相关职能部门就竞争性谈判采购项目的质疑、投诉和举报的处理工作；

2.3.6 与采购人签订采购合同，按照合同规定向采购人提供服务；

2.3.7 单位负责人为同一人或者存在控股、管理关系的不同单位，不得参加同一标段投标或者未划分标段的同一招标项目投标。违反该规定的，相关投标均无效，由此产生的一切后果均由相关投标人承担。

2.3.8 除单一来源采购项目外，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。

2.3.9 投标人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、或存在其他不符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定条件的情况的投标人不得参与投标。

#### 2.4 合格的供应商

2.4.1 符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定的供应商。

2.4.2 符合竞争性谈判文件规定的资格要求，有能力提供满足竞争性谈判文

---

件要求的相关服务的法人实体。

2.5 “成交供应商”按照谈判文件确定的评审标准和方法，对响应文件进行评审，推荐合格的成交候选人，采购人根据谈判小组提出的书面评审报告和推荐的成交候选人确定成交供应商。

### 3、合格的货物和服务

3.1 “货物”系指供应商制造或组织符合谈判文件要求的货物等。所投货物必须是合法生产的合格货物，并能够按照货物合同规定的品牌、产地、质量、价格和有效期等。

3.2 “服务”系指除货物以外的其他政府采购对象，其中包括：卖方须承担的运输、安装、技术支持与升级、培训、验收以及其它类似附加服务的义务。

4、本谈判文件由采购人及采购代理机构负责解释。

### 5、投标费用

5.1 供应商应承担所有与准备和参加谈判有关的费用。不论谈判的结果如何，采购代理机构和采购人均无义务和责任承担这些费用。

5.2 采购代理机构按国家相关部门规定的标准向成交供应商收取代理服务费。中成交供应商须在成交公告之日起至领取《成交通知书》前向采购代理机构支付代理服务费，逾期未付，每日按代理费的百分之五收取违约金，且采购代理机构有权拒绝向成交供应商发放《成交通知书》、在成交合同上拒签或盖章，因此造成的法律责任均由成交供应商承担。

## （二）竞争性谈判文件

### 6、竞争性谈判文件的构成

6.1 竞争性谈判文件由下列文件以及在谈判过程中发出的修正和补充文件组成：

- 第一部分 谈判邀请函
- 第二部分 供应商须知
- 第三部分 合同内容及条款
- 第四部分 响应文件内容及格式
- 第五部分 用户需求书

**注：请仔细检查竞争性谈判文件是否齐全，如有缺漏，请立即与采购代理机构联系解决。**

6.2 6.2 供应商须认真阅读谈判文件中所有的事项、格式、条款和技术规范

---

等。供应商没有按照谈判文件要求提交全部资料，或者供应商没有对谈判文件在各方面都做出实质性响应，可能导致其响应被拒绝或无效响应等风险均由供应商承担。

## **7、竞争性谈判文件的澄清**

应于递交响应文件截止时间前（逾期不受理）以书面形式向代理机构提出，采购代理机构将以书面形式进行答复，同时采购代理机构有权将答复内容分发给所有购买了本谈判文件的供应商。否则视为完全接受谈判文件所有条款及规定。

## **8、竞争性谈判文件的修改**

8.1 在响应文件提交截止时间 5 天前，采购代理机构和采购人可主动或在解答供应商提出的澄清问题时对谈判文件进行修改。

8.2 竞争性谈判文件的修改是竞争性谈判文件的组成部分，采购代理机构将以书面或网上公告的形式通知所有购买本竞争性谈判文件的供应商，并对供应商具有约束力。供应商在收到上述通知后，应立即以书面形式向采购代理机构和采购人确认。

8.3 为使供应商准备响应文件时有充分的时间对谈判文件修改部分进行研究，采购代理机构和采购人可适当推迟响应文件提交截止时间。

8.4 本竞争性谈判文件的解释权属于采购代理机构和采购人。

## **（三）竞争性谈判文件的编制和数量**

### **9、响应文件的语言**

供应商提交的响应文件以及供应商与采购代理机构和采购人就有关谈判的所有来往函电均应使用中文。供应商提交的支持文件和印刷的文献可以用另一种语言，但相应内容应附有中文翻译本，在解释响应文件时以翻译本为准。

### **10、响应文件的构成**

10.1 详见竞争性谈判文件第四章响应格式的要求。

10.2 供应商应严格按照谈判文件第四章中提供的“响应文件格式”填写相关内容。除明确允许供应商可以自行编写的外，供应商不得以“响应文件格式”规定之外的方式填写相关内容，否则以无效投标处理。

10.3 资格的证明文件

响应文件由供应商的法定代表人或其授权代表（以下统称谈判申请人代表）递交，并出示本人有效身份证（或港澳台通行证、护照，下同）的原件，和授权书原件（或说明谈判授权书原件装订在响应文件内）以证明授权代表的身份和被

---

授权范围，以及法定代表人证明书，并由采购人验证确认。

**10.4 编制在响应文件中的所需的各种证书、证件、证明等若系复印件，须在复印件上加盖供应商单位公章。**

## **11、响应文件编制**

11.1 供应商应完整地填写谈判文件中提供的《谈判承诺函》、《报价一览表》等谈判文件中规定的所有内容。

11.2 供应商必须保证响应文件所提供的全部资料真实可靠，并接受采购代理机构对其中任何资料进一步审查的要求。

11.3 如果响应文件填报的内容不详，或没有提供谈判文件中所要求的全部资料及数据，使谈判小组无法正常评审的，由此产生的结果由供应商承担。

11.4 响应文件外形尺寸应统一为 A4 纸规格，文件所使用的印章必须为企业公章，且与供应商名称完全一致，不能以其它业务章或附属机构印章代替。需签名之处必须由当事人亲笔签署。

11.5 响应文件自制部分必须打印，每页须按顺序加注页码，装订牢固且不会轻易脱落（注：如胶装）。如因装订问题而出现漏页或缺页，由此产生的一切后果由供应商自行承担。

11.6 任何行间插字、涂改和增删，必须由供应商授权代表在旁边签字或盖章后方可有效。

## **12、报价**

12.1 本项目的采购预算金额为¥872210.62 元。

12.2 供应商应按报价一览表的要求报价。

12.3 候选成交供应商的报价如超过预算且采购人不能支付的，采购人有权拒绝而递选下一个顺位的候选成交供应商。

## **13、备选方案**

本次竞争性谈判只允许供应商有一个响应方案，否则视其响应文件无效。

## **14、谈判保证金**

14.1 谈判保证金是参加本项目谈判的必要条件，每个参与响应的供应商 **¥8000.00 元**。

14.2 投标保证金应在 2018 年 10 月 18 日 17 : 00 前划入或存入采购代理机构指定的账户并注明项目编号或项目名称。如供应商投标保证金未按要求到账的，视为无效投标并不接收响应文件。

---

开户名称：海南绿洲济波招标代理有限公司

银行账号：中国建设银行股份有限公司海口中山路支行

开户银行：46050100493600000162

#### 14.3 谈判保证金的退还

14.3.1 成交供应商的谈判保证金在其与采购人签订合同后5个工作日内无息退还。

14.3.2 落选的供应商的谈判保证金将在采购代理机构发出中标通知书后5个工作日内无息退还。

#### 14.4 发生下列情况之一者，谈判保证金将不予退还：

- (1) 供应商在有效期内撤回其响应文件的；
- (2) 供应商不按本章规定签订合同的；
- (3) 供应商提供虚假材料谋取中标、成交的；
- (4) 与采购人、其它供应商或者采购代理机构恶意串通的；
- (5) 向采购人、采购代理机构、谈判小组成员行贿或者提供其他不正当利益的。
- (6) 采取不正当手段诋毁、排挤其他投标人的；
- (7) 逾期未支付招标代理服务费的。

### 15、响应文件的数量和签署

15.1 响应文件一式三份（正本一份，副本二份），固定装订（注：胶装）。报价一览表一份，独立信封密封。

15.2 响应文件须按谈判文件的要求执行，每份响应文件均须在封面上清楚标明“正本”或“副本”字样，“正本”和“副本”具有同等的法律效力；“正本”和“副本”之间如有差异，以“正本”为准。

15.3 响应文件的正本和副本均需打印或用不褪色、不变质的墨水书写，并由供应商的法定代表人或授权代表逐页盖章并签字。响应文件副本可采用正本的复印件，电子文档采用光盘或U盘制作。

### （四）响应文件的递交

### 16、响应文件的密封及标记

16.1 供应商应将响应文件正本和所有副本分别密封在两个专用袋（箱）中（正本一份共一袋，副本二份共一袋）及报价一览表（独立信封另密封一份）和电子文档（独立信封密封并放入正本密封袋中），并在专用袋（箱）上标明“正

---

本”、“副本”、“电子文档”、“报价一览表”字样，并注明供应商名称、地址、联系电话、法人签字、被授权人签字、项目编号、项目名称及分包号（如有分包），并在密封处加盖单位公章及其法人代表签章。

16.2 供应商应在响应文件正本和所有副本的封面上注明供应商名称、地址、联系电话、被授权人签字、项目编号、项目名称及分包号（如有分包）。

16.3 响应文件未按上述规定书写标记和密封者，采购代理机构将有权拒收其响应文件。

## 17、响应文件提交截止时间

17.1 供应商须在响应文件提交截止时间前将响应文件送达采购代理机构规定的地点。

17.2 供应商的授权代表须携带《法定代表人授权书》、法定代表人证明、及保证金转账、汇款的银行回单（均要求复印件加盖公章）及个人身份证原件亲临谈判活动现场以备查验。其现场所签署确认的文件均代表供应商的决定，并作为响应文件的补充内容，具有同等法律效力。

17.3 若采购代理机构推迟了响应文件提交截止时间，应以公告的形式通知所有供应商。在这种情况下，采购代理机构、采购人和供应商的权利和义务均应以新的响应文件提交截止时间为准。

17.4 在响应文件提交截止时间后递交的响应文件，采购代理机构将拒绝接收。

## （五）响应文件的开启

### 18、响应文件的开启

18.1 采购代理机构按“谈判公告”或“谈判邀请函”中规定的时间和地点组织开标，采购人代表、采购代理机构有关工作人员参加。供应商应委派授权代表参加开标活动，参加开标的代表须持本人身份证及相关授权证明材料签名报到以证明其出席。未派授权代表或不能证明其授权代表身份的，采购代理机构对响应文件的处理不承担责任。

18.2 政府采购主管部门、监督部门、国家公证机关公证员由其视情况决定是否派代表到现场进行监督。

18.3 开标时，供应商授权代表将查验响应文件的密封情况，确认无误后拆封唱标，公布每份响应文件中“报价一览表”的内容，以及采购代理机构认为合适的其他内容，采购代理机构将作开标记录。

---

18.4 若响应文件未密封，采购代理机构将拒绝接收该供应商的响应文件。

18.5 根据财库〔2015〕124号《财政部关于政府采购竞争性谈判采购方式管理暂行办法有关问题的补充通知》在采购过程中符合要求的供应商(社会资本)只有2家的，竞争性谈判采购活动可以继续进行的。

## (六) 谈判、评审及成交

### 19、谈判小组的组成

谈判小组由采购人代表和从海南省综合评标专家库中随机抽取的相关专家共3人以上单数组成，其中，技术、经济等方面的专家人数不得少于成员总数的2/3。谈判小组成员将按照客观、公正、审慎的原则，根据谈判文件规定的评审程序、评审方法和评审标准进行独立评审。

### 20、评审方法及评审程序

20.1 根据财政部、工业和信息化部2012年1月1日颁布的《政府采购促进中小企业发展暂行办法》(财库[2011]181号)第五条规定，对小、微企业予以价格评分适当优惠。若供应商为小型或微型企业者，必须提供相关部门出具的证明材料，其参与评分的响应报价取值按响应报价的90%计(即按响应报价扣除10%后计算)。

20.2 根据财政部、环保总局文件2006年10月24日颁布《关于环境标志产品政府采购实施的意见》财库[2006]90号第五条规定政府采购属于节能清单中产品时，在技术、服务等指标同等条件下，应当优先采购节能清单所列的节能产品(需提供相关证明材料)。

#### 20.3 本项目评标办法采用最低价中标法

##### (一) 首先进行初步评审

1. 评标委员会根据“资格评审表”对投标文件的资格进行评审，只有对“资格审查表”所列各项作出实质性响应的投标文件才能通过初步评审。对是否实质性响应竞争性谈判文件的要求有争议的投标内容，评标委员会将以记名方式表决，得票超过半数的投标人有资格进入下一阶段的评审，否则将被淘汰。

2. 评标委员会将审查投标文件有关资格证明文件是否齐全有效、是否提交投标保证金、投标有效期是否满足要求、是否实质性响应竞争性谈判文件的要求。

3. 在详细评审之前，评标委员会要审查每份投标文件是否实质上响应了竞争性谈判文件的要求。只有通过初步评审的投标人才能进入详细的评审。

##### (二) 详细评审

---

评标小组对经初步评审合格的投标文件从技术部分和商务部分等作进一步评审、比较，在完全满足竞争性谈判文件要求的货物规格、性能、技术、数量、质量、售后服务、交货时间等的前提下以投标人的第二次报价最低价中标，并推荐给采购人。

根据财政部、工业和信息化部 2012 年 1 月 1 日颁布的《政府采购促进中小企业发展暂行办法》（财库[2011]181 号）第五条规定，对小、微企业（含监狱企业）予以价格评分适当优惠。若供应商为小型或微型企业者，必须提供相关部门出具的中小企业声明函，其参与评分的投标报价取值按投标报价的 94%计（即按投标报价扣除 6%后计算）。

(附表 1)

资格性、符合性审查表

项目名称：校园物业管理外包服务

项目编号：LZJB-2018-006

序号	审查项目	评议内容(无效投标认定条件)	供应商1	供应商2	供应商3
1	供应商的资格	是否符合供应商资格要求			
2	响应文件的有效性、完整性	是否符合谈判文件的样式和签署要求且内容完整无缺漏			
3	报价项目完整性	是否对本项目内所有的内容进行投标，漏报其投标将被拒绝			
4	投标有效期	是否满足谈判文件要求			
5	服务期限	是否满足谈判文件要求			
6	响应文件数量	是否满足谈判文件要求			
7	响应文件签署及式样	响应文件格式符合竞争性磋商文件的式样和签署要求，无重大偏差。			
8	其它	是否有其它无效投标认定条件			
结 论					

注：

- 1、表中只需填写“√”通过或“×”不通过；
- 2、在结论中按“一项否决”的原则，只有全部是“√”通过的，填写“合格”；只要其中有一项是“×”不通过的，填写“不合格”；
- 3、结论是合格的，才能进入下一轮，不合格的被淘汰。

20.8.1 谈判小组根据《资格性、符合性审查表》对响应文件的资格性和符

---

合性进行审查，只有对《资格性、符合性审查表》所列各项作出实质性响应的响应文件才能通过初步评审。对是否实质性响应谈判文件的要求有争议的内容，谈判小组将以记名方式表决，得票超过半数的供应商有资格进入下一阶段的评审，否则将被淘汰。有以下情况的将不能通过初步评审：

- (1) 供应商未能满足供应商资格要求的；
- (2) 供应商未提交法人授权委托书的；
- (3) 供应商未按谈判文件要求的金额提交谈判保证金的；
- (4) 响应文件未按谈判文件规定要求填写响应内容及签名盖章的；
- (5) 报价不是固定价或者报价不是唯一的；
- (6) 不符合谈判文件规定的其它条件。

21.8.3 谈判小组在初审中响应文件报价出现前后不一致的，除谈判文件另有规定外，按照下列规定修正：

(1) 响应文件中报价一览表内容与响应文件中相应内容不一致的，以报价一览表（为准；

(2) 大写金额和小写金额不一致的，以大写金额为准；

(3) 单价金额小数点或者百分比有明显错位的，以报价一览表的总价为准，并修改单价；

(4) 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。

(5) 若供应商不同意以上修正，其响应文件将视为无效。

21.9 供应商不得低于成本价恶意报价，若供应商的报价过低（低于预算金额的80%）有可能影响服务质量，应当要求其在评标现场合理的时间内提供成本分析书面说明，并提交相关证明材料，投标人不能证明其报价合理性的，评标委员会应当将其作为无效投标处理。

21.10 谈判小组成员对需要共同认定的事项存在争议的，应当按照少数服从多数的原则作出结论。持不同意见的谈判小组成员应当在评审报告上签署不同意见及理由，否则视为同意评审报告。

20.11 谈判小组对响应文件进行审核后，与各家供应商进行单独谈判。经谈判后确定最终采购需求，供应商可选择是否提交最终报价，不提交最终报价视为放弃本次谈判。

## 22、公告

代理机构将在指定的网站（中国海南政府采购<http://www.ccgp-hainan.gov.cn/>）上发布谈判公告、更正公告、通知、成交公告等谈判采购过程中的所有信息，请务必关

---

注网上公告。成交结果公示期为 1 个工作日。

### 23、质疑和投诉

23.1 如果供应商对本次谈判活动有疑问，可依据《中华人民共和国政府采购法》和相关规定，向采购代理机构提出质疑。

23.2 采购代理机构在《中华人民共和国政府采购法》规定的时间内没有对供应商的质疑进行回复，或供应商对采购代理机构的回复不满意时，可向政府采购监管部门投诉。

23.3 供应商如认为谈判文件、招标过程和成交结果使自己的权益受到损害的，应在知道或应知其权益受到损害之日起 7 个工作日内，以书面形式向采购代理机构提出质疑。匿名、非书面形式、7 个工作日之外的质疑均不予受理。

## （八）合同

### 24、合同授予标准

除本须知第14.4条的规定之外，采购人将与成交供应商签订供货合同。

### 25、接受和拒绝任何或所有响应文件的权力

在特殊情况下，谈判小组、采购代理机构和采购人在报经监管部门同意后，保留在授予合同之前拒绝任何报价以及宣布谈判程序无效或拒绝所有响应的权力。

### 26、签订合同

26.1 采购人应按谈判文件和成交供应商的响应文件订立书面合同，不得超出谈判文件和成交供应商响应文件的范围，也不得另行订立背离合同实质性内容的其他协议。

26.2 采购人应在成交通知书发出之日起30天内与成交供应商签订政府采购合同。

### 27、付款

按照政府采购有关规定办理。

### 28、适用法律

采购人、采购代理机构及供应商的一切谈判活动均适用于《中华人民共和国政府采购法》及相关规定。



甲方：海南陵水思源实验初级中学

乙方：成交供应商

根据《中华人民共和国合同法》的有关规定，甲乙双方按照平等互利和诚实守信的原则订立本合同。依据本合同，甲方与乙方依法建立民事委托代理关系，乙方因承担甲方外包业务使用的各类人员，与甲方不存在劳动关系，乙方承担用人主体相应的管理职责和义务。约定如下：

(条款内容自拟)

### 一、合同纠纷处理

本合同执行过程中如发生纠纷，作如下处理：

- 1、申请仲裁。仲裁机构为海南仲裁委员会。
- 2、提起诉讼。诉讼地点为采购人所在地。

### 二、合同生效

本合同由甲乙双方签字盖章后生效。

### 三、合同鉴证

采购代理机构应当在本合同上签章，以证明本合同条款与采购文件、投标文件的相关要求相符并且未对采购货物和技术参数进行实质性修改。

### 四、组成本合同的文件包括：

- 1、合同通用条款和专用条款；
- 2、招标文件、乙方的投标文件和评标时的澄清函（如有）；
- 3、中标通知书；
- 4、甲乙双方商定的其他必要文件。

上述合同文件内容互为补充，如有不明确，由甲方负责解释。

### 五、合同备案

本合同一式伍份，中文书写。甲方、乙方各执贰份，壹份由采购代理机构备案。

### 六、合同转让和分包

乙方不得全部或部分转让合同。除非甲方事先书面同意外，不得分包其应履

---

行的合同义务。

甲方：\_\_\_\_\_（盖章）

地址：\_\_\_\_\_

法定（授权）代表人：\_\_\_\_\_（签章）

签订日期：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

乙方：\_\_\_\_\_（盖章）

地址：\_\_\_\_\_

法定（授权）代表人：\_\_\_\_\_（签章）

银行户名：\_\_\_\_\_

开户银行：\_\_\_\_\_

银行账号：\_\_\_\_\_

签订日期：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

**采购代理机构声明：本合同标的经海南绿洲济波招标代理有限公司依法定程序采购，合同主要条款内容与招投标文件的内容一致。**

采购代理机构： 海南绿洲济波招标代理有限公司（盖章）

地址：\_\_\_\_\_

法定（授权）代表人：\_\_\_\_\_（签章）

签订日期：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

---

## 第四部分 响应文件内容及格式

请供应商按照以下文件要求的格式、内容制作响应文件，并按以下顺序编制目录及页码，否则将影响对响应文件的评价：

- 1、响应承诺函（表 1）
- 2、法定代表人授权委托书（表 2）
- 3、供应商基本情况表（表 3）
- 4、资格申明信（表 4）
- 5、报价一览表（表 5）
- 6、报价明细表（表 6）
- 7、中小企业声明函（表 7，非中小企业无需提供）
- 8、服务承诺
- 9、营业执照副本、组织机构代码证副本、税务登记证副本及相关资质证复印件
- 10、现场勘察确认函
- 11、供应商概况
- 12、供应商认为需要的其它材料(如投标保证金等)

**注：以上复印件均需要加盖公章。**

## 1.1 响应承诺函

致：海南绿洲济波招标代理有限公司

根据贵单位校园物业管理外包服务（项目编号：LZJB-2018-006）的谈判邀请函，正式授权下述签字人姓名：\_\_\_\_\_ 职务：\_\_\_\_\_代表供应商（供应商名称），提交纸质响应文件一式三份，正本一份，副本两份。

本公司谨此承诺并声明：

1、同意并接受谈判文件的各项条款要求，遵守文件中的各项规定，按谈判文件的要求响应。

2、本响应文件的有效期为从谈判截止日期起计算的60天，在此期间，本响应文件将始终对我们具有约束力，并可随时被接受澄清。如果我们成交，本响应文件在此期间之后将继续保持有效。

3、我方已经详细地阅读了全部谈判文件及其附件，包括澄清及参考文件。我方已完全清晰理解谈判文件的要求，不存在任何含糊不清和误解之处，同意放弃对这些文件所提出的异议和质疑的权利。

4、我方已毫无保留地向贵方提供一切所需的证明材料。不论在任何时候，将按贵方要求如实提供一切补充材料。

5、我方承诺在本次响应中提供的一切文件，无论是原件还是复印件均为真实和准确的，绝无任何虚假、伪造和夸大的成份，否则，愿承担相应的后果和法律责任。

6、我方完全服从和尊重谈判小组所作的评审结果，同时清楚理解到响应报价最低并不一定获得成交资格。

7、我方同意按谈判文件规定向贵司缴纳谈判保证金，如果获得成交并按《成交通知书》的要求，如期签订合同并履行其一切责任和义务。

8、我方在参与本次竞争性谈判采购活动中，不以任何不当手段影响、串通、排斥有关当事人或谋取、施予非法利益，如有不当行为，愿承担此行为所造成的不利后果和法律责任。

供应商名称：\_\_\_\_\_（公章） 法定代表人：\_\_\_\_\_（亲笔签名）

被授权人：\_\_\_\_\_（亲笔签名） 职 务：\_\_\_\_\_

承诺日期：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

(表 2)

## 1.2 法定代表人授权委托书

致：海南绿洲济波招标代理有限公司

\_\_\_\_\_(供应商名称)在下面签字的(法定代表人)姓名：\_\_\_\_\_ 职务：\_\_\_\_\_ 代表本公司授权下面签字的(被授权代表)姓名：\_\_\_\_\_ 职务：\_\_\_\_\_ 为本公司的合法代理人，就海南陵水思源实验初级中学的校园物业管理外包服务(项目编号：LZJB-2018-006)进行响应，以本公司的名义处理一切与之相关的事务。

本授权书自\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日至\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日内签字有效，特此声明。

供应商名称：\_\_\_\_\_ (公章) 营业执照号码：\_\_\_\_\_

法定代表人：\_\_\_\_\_ (亲笔签名) 联系电话：\_\_\_\_\_

职 务：\_\_\_\_\_ 身份证号码：\_\_\_\_\_

被授权人：\_\_\_\_\_ (亲笔签名) 联系电话：\_\_\_\_\_

职 务：\_\_\_\_\_ 身份证号码：\_\_\_\_\_

生效日期：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

<p>法定代表人</p> <p>居民身份证复印件粘贴处</p> <p>(正反两面)</p>
---

<p>被授权人</p> <p>居民身份证复印件粘贴处</p> <p>(正反两面)</p>
--

注：本授权书内容不得擅自修改。

(表 3)

## 1.3 供应商基本情况表

供应商名称						
注册地址				邮政编码		
联系方式	联系人			电话		
	传真			网址		
组织结构						
法定代表人	姓名		技术职称		电话	
技术负责人	姓名		技术职称		电话	
成立时间			员工总人数:			
企业资质等级			其中	注册人员		
营业执照号				高级职称人员		
注册资金				中级职称人员		
开户银行				初级职称人员		
账号				普通职工		
经营范围备注						

注：请供应商如实填写表格内容，如没有的情形则填写“无”。

供应商名称：\_\_\_\_\_（公章）

法定代表人或被授权人：\_\_\_\_\_（亲笔签名）

申明日期：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

---

(表 4)

## 1.4 资格申明信

致：海南绿洲济波招标代理有限公司

为响应贵公司组织的校园物业管理外包服务（项目编号：LZJB-2018-006）的谈判采购活动，我公司愿意参与报价。

我公司在法律、财务和运作上符合谈判邀请函对供应商的资格要求，提供“用户需求书”中全部的要求及相关服务，提交的所有文件和全部说明是真实的和正确的。

我公司理解贵公司可能还要求提供更进一步的资格资料，并愿意应贵公司的要求提交。

我公司在参加本次政府采购活动前三年内，在经营活动中没有重大事故、违法记录。

供应商名称： \_\_\_\_\_（公章）

法定代表人或被授权人： \_\_\_\_\_（亲笔签名）

申明日期： \_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

(表 5)

## 1.5 报价一览表

\_\_\_\_\_：（采购人名称）

根据你方招标项目\_\_\_\_\_（项目名称）项目编号：\_\_\_\_\_的招标文件，经考察现场和研究招标文件，我方同意响应招标文件，承担该项目的规划编制工作，所递交的投标函的投标报价以下表为准：

项目名称		
供应商名称		
报价（元）	大写	
	小写	
服务期限		
质量标准	合格	
对招标文件的认同程度	完全认同	
供应商确认：	单位盖公章： 法定代表人或授权代理人签字：	
是否小微企业产品：	是（ ）；否（ ）	
是否监狱企业参加采购活动：	是（ ）；否（ ）	
注：1. 本报价一览表作为投标文件的一部分，本报价函须与投标文件一起装订密封。 2. 本报价应包括招标文件所规定的招标范围的全部内容； 3. 本报价精确到小数点后两位数。		

供应商名称：\_\_\_\_\_（公章）

被授权人：\_\_\_\_\_（亲笔签名）

注：

1、报价一览表应准确填写，若报价一览表与响应文件不符时，以报价一览表为准；

2、报价中必须包含货物及零配件的购置和安装、运输保险、装卸、培训辅导、质保期售后服务、全额含税发票、雇员费用等，合同的执行以交付时间为准；

3、在报价表内未有明确列述的项目费用应视为包括在报价之内。

(表 6)

### 1.6 报价明细表

序号	项目名称	简要描述	数量	单位	单价 (元)	总价 (元)
1						
2						
3						
4						
5						
6	...					
响应报价总计		(小写) : _____ (大写) : _____				

供应商名称: \_\_\_\_\_ (公章)

被授权人: \_\_\_\_\_ (亲笔签名)

注:

- 1、此表为表样，行数及列数可以根据项目实际情况自行添加，但表式不变；
- 2、相关明细费用、质保及人员培训、后续服务及其他所有费用由供应商自行计算填列；
- 3、总价=单价×数量，数量由供应商自行计算并填表；
- 4、“报价明细表”中“报价总计”数应当等于“报价一览表”中“报价总计”数。

---

(表 8)

## 1.7 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,由本企业提供服务,或者提供其他\_\_\_\_\_ (请填写:中型、小型、微型)企业提供的配套服务。本条所称服务不包括使用大型企业的专利服务。

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(盖章):

日期:

---

## 1.8 服务承诺

1、本附件内容由各供应商进行填写，应至少包括谈判文件要求的服务内容的响应条件；

2、服务期限应明确；

3、其他的及服务方面的承诺参照以上进行，务求详细、可操作。

供应商名称： \_\_\_\_\_（公章）

法定代表人或被授权人： \_\_\_\_\_（亲笔签名）

承诺日期： \_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

---

## 1.9 其他证明材料

营业执照副本、组织机构代码证副本、税务登记证副本及相关资质证复印件

---

## 1.10 现场勘察确认函（格式）

（项目编号：LZJB-2018-006）

我公司于\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日，对校园物业管理外包服务的现场进行了实地踏勘，对现场情况都进行了了解和确认，并编制（或绘制）了相关实施（或设计）方案。

踏勘单位：\_\_\_\_\_（盖章）

业主单位：\_\_\_\_\_（盖章）

踏勘单位代表签名：\_\_\_\_\_

业主单位代表签名：\_\_\_\_\_

日期：\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

日期：\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

---

## 1.11、供应商概况

格式自拟

---

## 1.12、供应商认为需要的其它材料(如投标保证金等)

附本项目招标文件要求的其他材料和投标人认为有助于本次招标的其他资料，格式自拟。

---

# 第五部分 用户需求书

## 一、项目概况

项目名称:校园物业管理外包服务

服务期限: 1 年

采购预算: 872210.62 元/年, 最高限价: 872210.62 元/年

付款方式: 双方签订合同时具体约定。

## 二、项目概述

海南陵水思源实验初级中学位于海南省陵水黎族自治县, 学校占地面积 133400 平方米, 总建筑面积 27886.08 平方米, 其中教学楼及实验楼 9370.85 平方米, 食堂 2751.84 平方米, 学生宿舍区 2513.64 平方米, 教师宿舍区 2879.92 平方米, 全日制在校生规模约 1200 人。四周有完整的围墙, 硬件设施齐全完整。

### (一) 物业管理区域秩序维护服务内容及基本要求:

#### 1. 服务内容:

- 1.1 房屋建筑公用部位的维修、维护和管理。
- 1.2 共用设备设施包括消防设施设备等的维修养护、运行和管理。
- 1.3 公用绿化的养护与管理。
- 1.4 公共环境清洁。
- 1.5 交通与车辆停放秩序的管理。
- 1.6 维护公共秩序管理。

#### 2. 服务基本要求

- 2.1 采用人防技防相结合, 确保陵水思源中学区域内的正常秩序。
- 2.2 重点部位设岗, 24 小时专人负责, 确保陵水思源中学区域内财产安全以及人员的人身安全。
- 2.3 定时在校区内进行巡逻, 制止违反学校相关规定的各种不良行为。
- 2.4 巡逻人员按规定按路线巡逻到位, 发现可疑人即行询问, 发生突发事件及时处理并上报。

---

2.5 维持校区内交通，确保行人及车辆安全和通道通畅、车辆停放有序、秩序井然。停车场禁止大型车辆，货车停放；禁止外来车辆过夜。

2.6 消防安全管理坚持“预防为主、防消结合”的方针，建立符合消防法的消防制度和规定。

2.7 熟悉和爱护校区内配套的公共设施、机电设备、消防器材，并熟练掌握各种灭火器材的使用方法，确保校内各种消防设施完好；积极配合做好日常检查及维修工作，制止违章行为，确保不发生火灾、爆炸等恶性事故。

2.8 消防控制室及监控室 24 小时值班，发现情况及时调度处理并上报。

2.9 按时交接班，坚守岗位、严禁空班、漏班、迟到、早退和擅离职守，不得酗酒、打牌、贻误值班工作，认真做好值班记录。

2.10 秩序维护服务人员必须仪表整洁、言行举止得体，接待外来人员及咨询人员要态度温和有礼，使用文明用语；遵守国家法令、法规，依法办事；坚守岗位，保持高度警惕，预防治安案件的发生。

### **(三) 物业共用部位、共用设施的运行维护内容及要求**

#### **1. 服务内容**

1.1 乙方负责陵水思源中学公共场所照明线路、相关设备设施的检测、维修。

1.2 负责陵水思源中学排水、排污、供水系统及相关设备、设施的维修保养，负责储水池和供水池的清洗、消毒及水质检验合格。

1.3 负责地震应急避难场所设施建设的维护。

1.4 负责区内道路、化粪池、沟渠、池、井、自行车棚、停车场等附属构筑物的维修、养护和管理。

1.5 做好防抗自然灾害的各项准备工作。

#### **2. 服务要求**

2.1 发电机设备、空调设备、给排水设备等定期进行日常养护，保证正常运行。

2.2 消防设施正常有效，消防水池水位长期保持正常。

2.3 负责公共设施的日常管理维护，完好率达 98%以上。

2.4 做好防抗各种自然灾害和突发事件的物资和技术准备。

---

#### **(四) 物业管理公共区域清洁卫生、绿化养护服务内容及要求**

##### **1. 服务内容**

- 1.1 卫生间、办公室、走道、公共区域清洁；
- 1.2 校区内垃圾的收集、清运；
- 1.3 区内道路、化粪池、沟渠、池、井、电动车车棚、停车场等构筑物的清洁；
- 1.4 校区内所有绿化的修剪、浇水、施肥等养护工作。

##### **2. 服务要求**

- 2.1 建立环境卫生管理制度并认真落实，环卫设施齐备。
- 2.2 大厅地面、楼道走廊地面干爽洁净，无污渍、积水、杂物等，楼道、扶手和栏杆干净无灰尘，屋顶、门框和墙壁无积尘和蜘蛛网。
- 2.3 垃圾日产日清，垃圾箱外表干净，无异味。
- 2.4 卫生间空气清新、无污迹、无积水、无异味，下水道畅通。
- 2.5 每日擦拭楼梯扶栏。
- 2.6 排水管、下水道等室内外沟渠保持通畅，化粪池、沉沙井和水池无超量淤积，能正常使用。
- 2.7 水沟通畅，地面无积水，车库保持干净整洁。
- 2.8 定期对所管理区域实施灭“四害”工作。

#### **(五) 校区学生宿舍管理，食堂、超市、医务室监管服务内容及要求**

##### **1. 服务内容**

- 1.1 根据学校规定作息时间，按时开启或关闭宿舍楼大门，督促学生按时作习；
- 1.2 宿舍用电、防火安全检查、巡视；
- 1.3 宿舍管理评比、考核；
- 1.4 建立食堂、超市、医务室卫生检查标准；

##### **2. 服务要求**

- 2.1 建立宿舍管理制度并认真落实。
- 2.2 建立宿舍、食堂、超市、医务室用电、防火管理制度，并定时检查督促。
- 2.3 组织学生对宿舍、食堂、超市、医务室管理进行评比、考核。

---

## （六）、岗位配备和要求

（1）项目经理，1名

50周岁以下，大专及以上学历，身体健康、五官端正、责任心强，不嚼槟榔，有五年以上的物业管理经验，具备行业岗位资格证书，具有较强的组织、协调和决策能力。

（2）安全保卫工作，8名

1、设秩序维护队长1名，队员7名。

2、秩序维护员：高中以上学历，45周岁以下，身高不低于1.70米，遵纪守法、思想品德好、身体健康，相貌端正，退伍军人优先、有保安证、不嚼槟榔、工作责任心强。

（3）清洁保洁及绿化工作，14名

1、设清洁保洁工13人、绿化工1人。

2、保洁、绿化员：45周岁以下，身体健康，责任心强，能吃苦耐劳，不嚼槟榔，熟悉办公楼的保洁工作。

（4）水电工负责设备设施的维护和日常维修，负责给学校开具水电费收据和水电费充值,2名。

持有政府或专业部门颁发的有效上岗证书

（5）宿舍管理员，12名

1、宿舍管理员：身体健康，责任心强，有爱心，不嚼槟榔，大专以上学历，45岁以下，需经招标方面面试审核。

中标企业必须按以上要求配备人员（其中现有公益岗9人划归物业管理，2名电工，2名校警，2名清洁，2名宿管，1名绿化工）。

## 三、其他要求

1、物业公司要制订火灾、盗窃、意外治安事件、重大设备事故和自然灾害的应急处理方案，并作必要演习。

2、物业公司要严格审核录用本物业项目工勤人员，要保证物业人员的稳定。

4、物业公司要保持同本项目业主方的密切联系，遇有重大事项及时报告和反馈信息，尊重项目业主方的意见，接受项目业主方的提议、监督和指导。

5、投标人必须根据所投服务质量、资质资料等编写投标文件。在中标结果

---

公示期间，采购人有权对中标候选人所投服务的资信等进行核查，如发现与其投标文件中的描述不一，代理机构将报政府采购主管部门严肃处理。

6、投标人不能低于成本价恶意报价，如中标人的报价过低（低于预算金额的80%），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、不按质按量完成服务项目，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。

7、物业公司所聘所有人员的任何纠纷均自行解决，与甲方单位无关；

8、物业公司无对外收费权；根据自身的需要订报刊、杂志，费用自理；

9、物业公司人员的通信等办公费用由物业公司自行承担；

10、物业管理用房的提供情况：业主提供部分物业管理用房，其他需要用房需向学校支付房租，所有水电费用自理；

11、物业管理饮食安排情况：学校不安排餐饮补助；

12. 公司必须给水电工交人身意外保险

13、招标人定期进行检查，每月将检查结果反馈给承包人，检查结果是当月物业管理费支付的重要依据。

#### 14、其他

为了保证本项目的服务质量，投标报名单位可根据实际情况持本单位介绍信自行前往现场考察做出自己的判断结论做出报价与相应的服务方案，相关费用由投标方自行承担。中标后签订合同时和实施物业管理过程中，投标单位不得以不完全了解现场情况为由，提出任何形式的增加物业经费或索赔的要求。现场勘察时间统一为2018年 月 日上午9:00到12点。由采购人盖章的现场勘察确认函作为投标单位参与现场考察的凭证。（采购人联系电话：）