

# 海南省政府采购文件

采购方式：竞争性磋商

项目编号：SZJX2019-8-12

项目名称：物业管理服务

采购单位：海南省府城强制隔离戒毒所

深圳市建星项目管理顾问有限公司编制

二〇一九年八月

# 目 录

第一章：竞争性磋商公告.....	3
第二章：谈判须知前附表.....	5
第三章：谈判须知.....	8
第四章：合同条款.....	19
第五章：用户需求书.....	21
第六章：谈判响应文件内容和格式.....	23
第七章：评审办法和程序.....	29

# 第一章 竞争性磋商公告

1、受海南省府城强制隔离戒毒所的委托，深圳市建星项目管理顾问有限公司就物业管理服务（项目编号：SZJX2019-8-12）所需的货物及服务欢迎国内合格的投标人参加投标，有关事项如下。

2、项目名称：物业管理服务

3、交付期：合同签订之日起 60 天内正式使用；

4、采购方式：竞争性磋商。

5、有意向的合格投标人可于 2019 年 9 月 18 日至 2019 年 9 月 24 日止每天(节假日除外)上午 9：00 时至下午 17：00(北京时间)在海口市龙昆南 73 号昌乐园 6 幢 2 楼 C 房购买磋商文件。本谈判文件售价为 500 元人民币（不接受邮购），售后不退。购买谈判文件时需提交公司营业执照副本或事业单位法人证复印件，法定代表人身份证复印件，介绍信（或委托函），及投标人资格要求中的相关证书复印件（以上复印件均需加盖公章）。

6、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能力的独立法人资格（提供工商营业执照副本或事业单位法人证、组织机构代码证、税务登记证复印件，或三证合一加盖公章）；

（2）具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度（需提供 2019 年至今任意 3 个月纳税证明或者 2018 年度会计师事务所出具的财务审计报告）；

（3）有依法缴纳社会保障资金的良好记录（2019 年至今任意 3 个月社会保障缴费记录复印件）；

（4）、必须为未被列入信用中国网站([www.creditchina.gov.cn](http://www.creditchina.gov.cn))的“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名单”和中国政府采购网([www.ccgp.gov.cn](http://www.ccgp.gov.cn))的“政府采购严重违法失信行为记录名单”的投标人（提供查询结果截图加盖单位公章）；

（5）参加本次采购活动的投标人，前三年内在经营活动中无重大违法、违规记录。

（6）购买本谈判磋商文件且缴纳投标保证金；

(7) 本项目不接受联合投标。

7、投标文件递交截止时间及地点：

投标文件应于 201 年 9 月 29 日 9 时（北京时间）前递交到海口市龙昆南路 73 号昌园 6 幢 2 楼 C 室。逾期的投标文件将被拒绝。

8、投标保证金的金额：8000 元/包。

9、开标时间及地点：

开标时间：同投标文件递交截止时间

开标地点：同投标文件递交地点

届时请投标人的法定代表人或其授权的投标代表出席开标会议。

10 公告媒体：中国海南政府采购网、海南省公共资源交易服务中心。

11、联系方式

代理机构：深圳市建星项目管理顾问有限公司

代理机构地点：海口市龙昆南路 73 号昌园 6 幢 2 楼 C 室

邮编：570203

项目联系人：吴先生

联系电话：66777136

## 第二章 谈判磋商须知前附表

本表关于招标内容的具体要求是对投标人须知的具体补充和修改，如有矛盾，应以本表为准。

投标人须知 条款号	内 容
1	项 目 名 称：物业管理服务 采购人名称：海南省府城强制隔离戒毒所 地 址：海南省海口市琼山区椰海大道 383 号 联 系 人：王先生 联系电话：0898-65857572
2	采购代理机构名称：深圳市建星项目管理顾问有限公司 采购代理机构地址：海口市龙昆南路 73 号昌园 6 幢 2 楼 C 室 联 系 人：吴先生 电 话： 0898-66777136 传 真： 0898-66797936
3	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能力的独立法人资格（提供工商营业执照副本或事业单位法人证、组织机构代码证、税务登记证复印件，或三证合一加盖公章）； （2）.具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度（需提供 2019 年至今任意 3 个月纳税证明或者 2018 年度会计师事务所出具的财务审计报告）； （3）有依法缴纳社会保障资金的良好记录（2019 年至今任意 3 个月社会保障缴费记录复印件）； （4）、必须为未被列入信用中国网站(www.creditchina.gov.cn)的“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名单”和中国政府采购网(www.ccgp.gov.cn)的“政府采购严重违法失信行为记录名单”的投标人（提供查询结果截图加盖单位公章）； （5）参加本次采购活动的投标人，前三年内在经营活动中无重大违法、违规记录。

	<p>(6) 购买本谈判磋商文件且缴纳投标保证金；</p> <p>(7) 本项目不接受联合投标。</p>
4	本项目不接受联合体投标、不允许转包。
5	谈判磋商文件的澄清：投标截止日前以书面形式（包括信函或传真）通知。
6	谈判磋商文件的修改：投标截止日前以书面形式（包括信函或传真）通知。
7	<p>投标人提供的投标文件应由以下两部分组成，实际响应中如有必要，投标人可对未涉及的部分予以补充：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1、投标函（表 1）</li> <li>2、开标一览表（表 2）</li> <li>3、技术要求响应表（表 3）</li> <li>4、投标人简介</li> <li>5、营业执照副本、组织机构代码证、税务登记证和资质证明文件复印件</li> <li>6、授权委托书（表 4，）</li> <li>7、法人代表、授权代表身份证复印件</li> <li>8、无违纪声明函（5）</li> <li>9、.有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录。（提供 2019 年任意 3 个月的缴纳税收、社保记录凭证复印件并加盖公章）</li> <li>10、具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度。（需提供 2019 年至今任意 3 个月纳税证明或者 2018 年度会计师事务所出具的财务审计报告）</li> <li>11、技术部分（包括且不仅限于产品质量保证、售后服务承诺等）</li> <li>12、投标人认为需要的其它材料</li> <li>13、为了便于评委对投标文件内容的审核，要求投标人针对本投标文件第六章中“技术商务评分表”编写响应页码索引表，即该评分项目内容在投标文件中的页码。</li> </ol> <p>注：所有复印件均需加盖公章。</p> <p>注：所有复印件均需加盖公章，原件备查。</p>
8	交付期：合同签订之日起 60 天内正式使用；
9	投标人应对所投包的全部内容投标，不得拆分。
10	投标备选方案：不接受。

11	<p>投标保证金金额：8000 元/包。</p> <p>投标保证金有效期：应在投标有效期截止日后三十（30）天内保持有效。</p> <p>投标保证金缴纳形式：转账或电汇 。</p> <p>投标保证金缴纳银行信息如下：</p> <p>单位名称：深圳市建星项目管理顾问有限公司海南分公司</p> <p>开户行：中国建设银行股份有限公司海口国兴大道支行</p> <p>账 号： 4600 1002 5370 5250 2945</p> <p>投标保证金递交时间：须在投标文件递交日前。</p>
12	<p>投标有效期：开标后 60 天。</p>
13	<p>投标文件份数：正本壹份，副本贰份。</p>
14	<p>投标文件递交地点：海口市龙昆南路 73 号昌园 6 幢 2 楼 C 室。</p>
15	<p>递交投标文件截止时间：2019 年 9 月 29 日 9 时（北京时间）。</p>
16	<p>开标时间：同递交投标文件截止时间。</p> <p>开标地点：同投标文件递交地点。</p>
17	<p>本项目招标代理服务费按规定向中标人收取</p>
18	<p>出现以下情况将可导致投标人的投标被拒绝：</p> <p>投标文件的密封、签署、盖章不符合谈判文件的要求；</p> <p>投标人资格条件不符合谈判文件的要求；</p> <p>投标函或投标报价不符合谈判文件的要求；</p> <p>投标保证金不符合谈判文件的要求；</p> <p>投标文件的响应与谈判文件的实质性要求存在重大偏离；</p> <p>不符合法律、法规和谈判磋商文件中规定的其他实质性要求。</p> <p>谈判文件第五章用户需求书中，货物的技术描述及参数要求，仅供投标人在选择和配置产品时参考，如与某产品的技术规格或指标相同，并不具限制性。评标以产品功能、性能为主，产品达到和高于谈判磋商文件所要求质量、档次的同样可被接受。</p>

# 第三章 谈判磋商须知

## 一、总则

### 1. 资金来源：财政资金。

采购人：见《投标人须知前附表》

采购代理机构：见《投标人须知前附表》

### 2. 合格的投标人

2.1 合格的投标人：见《磋商公告》及《投标人须知前附表》中规定的内容

2.2 联合体投标:本次采购不接受联合体

2.3 合格的货物和服务：合同规定的货物和服务指其来源符合磋商文件要求的货物和服务。

### 3. 投标费用

无论投标过程中的作法和结果如何，投标人准备和参加投标活动发生的费用自理。投标人应承担所有与编写和递交磋商文件有关费用，采购人和采购机构在任何情况下不负担这些费用。

## 二、磋商文件

### 4. 磋商文件的构成

#### 4.1 磋商文件包括：

第一章 磋商公告

第二章 投标人须知前附表

第三章 投标人须知

第四章 合同条款

第五章 磋商响应文件格式

第六章 用户需求书

第七章 评审办法和程序

4.2 投标人应审阅磋商文件中所有须知、格式、条款和规格。投标人未按采购文件要求提供全部资料或提交的磋商文件未对磋商文件作出实质性响应，那么投标人将承担其风险并有可能根据第 23 款导致磋商文件被拒绝。



## **5. 磋商文件的澄清**

任何对磋商文件提出澄清的投标人，应在《投标人须知前附表》中规定的提交响应文件截止之日前 5 日以书面形式通知采购代理机构。采购机构将视情况对提交响应文件截止之日前 5 日收到的澄清要求采用适当方式或以书面形式予以答复，并在其认为必要时，将不标明查询来源的书面答复发给每一已购买磋商文件的潜在投标人。

## **6. 磋商文件的修改**

在提交响应文件截止之日前 5 日的任何时候，无论何故，采购人可主动地或在答复投标人提出澄清的问题时对磋商文件进行修改。

磋商文件的修改将以书面形式通知所有购买磋商文件的投标人，并对其具有约束力。投标人在接收后 1 日内应立即以传真的形式确认已收到该修改。

为使投标人在准备磋商文件时有合理的时间考虑磋商文件的修改，采购人可酌情推迟第 19 款中规定的提交响应文件截止之日。

# **三、磋商文件的编制**

## **7. 投标使用的文字**

磋商文件所有部分均应以中文编制。

## **8. 磋商文件的组成**

8.1 投标人准备的磋商文件应包括以下部分：

- 1) 按第五章磋商响应文件格式填写的投标函及开标一览表。开标一览表与投标函总价不符，以开标一览表为准。
- 2) 按第 13 款出具的，证明投标人有资格投标以及如果中标有能力履行合同的证明文件。
- 3) 按第 15 款出具的磋商保证金。

8.2 投标人应按第五章《磋商响应文件格式》中规定的结构和顺序编制磋商文件。

## **9. 磋商响应文件格式**

投标人应按磋商文件第五章提供的磋商响应文件格式编制磋商文件。

## **10. 投标报价**

10.1 本项目为固定预算价采购，任何有选择的报价将不予接受，只允许有一个报

价。

10.2 投标总报价及分项报价应包括：采购内容的全部费用。

10.3 除非另有规定，投标人只允许出现唯一报价，不得存在多个报价。

10.4 投标函和开标一览表中所填的价格在合同执行过程中是固定不变的；除非另有规定，非固定的投标价将根据第 23 款规定被采购人拒绝。

10.5 其他要求见《投标人须知前附表》。

## **11. 投标货币**

本次采购的货物以人民币进行报价，以其它货币标价的投标将被拒绝。

## **12. 投标人的合格性和资格的声明文件**

12.1 根据第 13.2 款规定，投标人须提交证明其有资格进行投标和有能力履行合同的文件，做为磋商文件的一部分。

12.2 投标人提供的履行合同的资格声明文件应使采购人满意：

- 1) 投标人具有履行合同所需的财务、技术和生产能力；
- 2) 投标人应填写并提交磋商文件第五章上所附的“资格证明文件”中的所有内容。

## **13. 货物的合格性及符合磋商文件规定的证明文件**

13.1 投标人须提交证明其拟供货物和辅助服务的合格性并符合磋商文件规定的证明文件，作为磋商文件的一部分。证明文件可以是文字资料、彩页和数据。

13.2 磋商文件规定的其他必要文件。

## **14. 磋商保证金**

14.1 根据第 9 款规定，投标人投标时按《投标人须知前附表》中的规定提交磋商保证金。

14.2 磋商保证金是用于保护本次采购免受投标人的行为而引起的风险，根据第 14.6 款规定，发生下述行为予以没收磋商保证金。

14.3 磋商保证金使用投标货币表示，只能采取下列形式：电汇或转账。

14.4 任何未按第 14.1 款和第 14.3 款规定提交磋商保证金的投标，将被视为非响应性投标而按第 23 款予以拒绝。

14.5 未中标候选人在中标通知书发出之日起 5 个工作日内由招标代理机构在系统中退其保证金。中标投标人的投标保证金需在与招标人签订政府采购合同后，

由招标代理机构在电子招投标系统中上传合同扫描件之后才能退其保证金。

14.6 若发生下列情况，采购人在书面通知后有权没收磋商保证金：

- 1) 投标人在提交响应文件截止时间后撤回响应文件的；
- 2) 投标人在响应文件中提供虚假材料的；
- 3) 除因不可抗力或磋商文件、磋商公告认可的情形以外，成交投标人不与采购人签订合同的；
- 4) 投标人与采购人、其他投标人或者采购代理机构恶意串通的；
- 5) 中标后未按规定缴付采购代理服务费的；
- 6) 磋商文件对履约保证金有要求，而成交投标人未按规定提交履约保证金。

## 15. 投标有效期

15.1 磋商文件将在开标日期后《投标人须知前附表》中规定的时间内有效。投标有效期比规定短的可以视为非响应标予以拒绝。

15.2 在特殊情况下，采购人可于投标有效期满之前要求投标人同意延长有效期。要求与答复均应为书面形式往来。投标人可以拒绝上述要求而其磋商保证金不被没收。对于同意该要求的投标人，既不要求也不允许其修改磋商文件，但将要求其响应延长磋商保证金的有效期。

## 16. 磋商文件的式样和签署

16.1 投标人应按《投标人须知前附表》中规定的数量递交磋商文件，每一份磋商文件必须装订成册。并要明确注明“正本”和“副本”，如正本和副本或电子文档有差异，以正本为准。

16.2 磋商文件正本和副本须打印或用不退色墨水书写，文字材料需打印或用不退色墨水书写。谈判响应文件须经法定代表人或授权代表签字和加盖供应商公章。

16.3 除投标人对错处作必要修改外，磋商文件中不许有加行、涂抹或改写。若有修改须由签署磋商文件的人进行签字，并加盖公章，否则视为无效。

16.4 传真投标、邮寄投标概不接受。

## 四、磋商文件的递交

### 17. 磋商文件的密封和标记

17.1 投标人应将磋商文件正本和副本分别密封在两个投标专用袋（箱）中，并标明“正本”或“副本”，《投标函》、《开标一览表》、磋商保证金缴纳凭证和电子文档应另多制一份单独密封一份于“唱标信封”内，独立于磋商文件之外一同递交。“正本”、“副本”和“唱标信封”的封口处均应加盖投标单位的公章，投标文件骑缝处须加盖骑缝章（单位公章）及投标人的法定代表人或其委托代理人签字。不按该项要求签字和盖章的投标文件将被拒绝。

17.2 “正本”、“副本”和“唱标信封”投标专用袋（箱）外包装均应：

- 1) 按《投标人须知前附表》所示注明开标地点。
- 2) 注明项目名称、采购编号、正本、副本或唱标信封及在磋商公告规定的开标日期及时间前注明“不准启封”的字样。
- 3) 写明投标人名称、地址、联系人和联系方式。

17.3 如果未按第 18.2 款规定密封和标记，采购人对磋商文件的误投或提前拆封不负责任。对由此造成提前开封的磋商文件，采购人将予以拒绝，并退回投标人。

### 18. 递交磋商文件的截止日期

18.1 采购人收到磋商文件的时间不得迟于《投标人须知前附表》中规定的截止时间。

18.2 采购人可按照第 7 款的规定修改磋商文件并酌情延长提交磋商文件的截止时间，因此，业已规定的采购代理机构和投标人的一切权利和义务将按延期后的磋商文件递交截止时间履行。

### 19. 迟交的磋商文件

根据第 19 款规定，采购人将拒绝接收任何迟于《投标人须知前附表》中规定的截止时间递交的磋商文件。

### 20. 磋商文件的修改和撤回

20.1 投标人在提交磋商文件后可对其磋商文件进行修改或撤回，但采购人须在提交提交响应文件截止之日前收到该修改或撤回的书面通知。

20.2 投标人对磋商文件的修改或撤回的通知应按第 17 款和第 18 款规定进行准备、

密封、标注和递送。

20.3 磋商文件递交截止时间后不得修改磋商文件。

20.4 投标人不得在磋商文件递交截止日起至第 15 款规定的磋商文件有效期期满前撤销磋商文件。否则采购人将按第 14.6（1）款规定没收其磋商保证金。

## 五、开标与评标

### 21. 开标

21.1 采购人在投标人代表自愿出席的情况下，在《投标人须知前附表》规定的地点和时间开标，出席代表需登记以示出席。

21.2 按照第 20 款规定，提交了可接受的“撤回”通知的磋商文件将不予开封。

21.3 开标时，采购代理机构将当众宣读开标一览表中投标人名称、投标总价、交货期、是否提交磋商保证金，以及采购人认为合适的其他内容，只有在开标时唱出的投标声明（如进一步折扣等）评标时才能考虑。

21.4 采购代理机构将做开标记录，开标记录包括按第 22.3 款的规定在开标时宣读的全部内容。

### 22. 磋商文件的初审

22.1 采购人、磋商小组根据“初步评审表”对磋商文件的资格性和符合性进行评审，只有对“初步评审表”所列各项作出实质性响应的磋商文件才能通过初步评审。对是否实质性响应磋商文件的要求有争议的投标内容，磋商小组将以记名方式表决，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。具体工作包括：

- 1) 磋商小组将审查磋商文件是否完整、有无提供所需的磋商保证金、是否恰当地签署、是否大致编排有序等；
- 2) 根据第 25 款规定对磋商文件进行详细评估之前，磋商小组将确定每一磋商文件是否对磋商文件的要求作出了实质性的响应。所谓作出实质性响应的投标指的是符合磋商文件要求的全部条款、条件和规格而无任何重大偏离或保留。重大偏离或保留系指实质上影响到合同项下的供货范围、质量和性能，或指与磋商文件有实质不一致，限制了合同项下采购人的权利和投标人的义务，或对该重大偏离的修改对提交实质性响应投标的投标人将不

公平。磋商小组决定磋商文件的响应性是基于磋商文件的内容本身而不靠外部的证据。

22.2 磋商小组将拒绝被定为非响应性的投标，投标人不能通过修正或撤销不符之处而使其投标成为响应性投标。

**在采购采购中，出现下列情形之一的，应予废标：**

- (一) 符合专业条件的投标人或者对磋商文件作实质响应的投标人不足三家的；
- (二) 出现影响采购公正的违法、违规行为的；
- (三) 投标人的报价均超过了采购预算，采购人不能接受的；
- (四) 因重大变故，采购任务取消的。

废标后，采购人或采购代理机构应当将废标理由通知所有投标人。

22.3 磋商小组将对确定为实质上响应的投标进行审核，看其是否有计算上和累加上的算术错误，修正错误的原则如下：

- 1) 磋商文件中开标一览表(报价表)内容与磋商文件中明细表内容不一致的，以开标一览表(报价表)为准；
- 2) 磋商文件的大写金额和小写金额不一致的，以大写金额为准；
- 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；单价金额小数点有明显错位的，应以总价为准，并修改单价；
- 4) 对不同文字文本磋商文件的解释发生异议的，以中文文本为准。

22.4 磋商小组将按上述修正错误的方法调整磋商文件中的投标报价，调整后的价格应对投标人具有约束力。如果投标人不接受修正后的价格，则其投标将被拒绝，其磋商保证金将被没收。

22.5 对投标人报价经过上述修正和调整（包括缺漏项调整）后所得出的价格构成其“评标价”。

22.6 磋商小组将允许修正磋商文件中不构成重大偏离的、微小的、非正规的、不一致的或不规则的地方，但这些修正不能影响任何投标人相应的名次排列。

22.7 本项目非专门面向中小企业的项目，对小型和微型企业产品的价格给予 6% 的扣除，用扣除后的价格参与评审。

## **23. 磋商文件的澄清**

对磋商文件中含义不明确、同类问题表述不一致或者有明显文字和计算错误的内容，磋商小组可以书面形式要求投标人作出必要的澄清、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，由其授权的代表签字，并不得超出磋商文件的范围或者改变磋商文件的实质性内容。

**24. 磋商文件的详细评审：详见第七章《评审办法和程序》。**

#### **25. 确定成交投标人**

磋商小组根据综合评分情况，按照评审得分由高到低顺序推荐 3 名成交候选投标人。评审得分相同的，按照最后报价由低到高的顺序推荐。评审得分且最后报价相同的，按照技术指标优劣顺序推荐。采购代理机构应当在评审结束后 2 个工作日内将评审报告送采购人确认。采购人应当在收到评审报告后 5 个工作日内，从评审报告提出的成交候选投标人中，按照排序由高到低的原则确定成交投标人。采购人逾期未确定成交投标人且不提出异议的，视为确定评审报告提出的排序第一的投标人为成交投标人。采购人或者采购代理机构在成交投标人确定后 2 个工作日内，在省级以上财政部门指定的政府采购信息发布媒体上公告成交结果，同时向成交投标人发出成交通知书。

### **六、授予合同**

#### **26. 授予合同的准则**

26.1 除第 30 款规定外，合同将授予采购人确定的成交投标人。成交投标人放弃中标、或因不可抗力提出不能履行合同，或者磋商文件规定应当提交履约保证金而在规定的期限内未能提交的，采购人可以与排位其后第一位的投标人签订合同，以此类推。

26.2 如采购人发现成交投标人在投标、提供资料时有弄虚作假的行为，经核实，采购人有权拒绝该成交投标人的投标。

26.3 其他规定见《投标人须知前附表》。

#### **27. 资格后审**

对投标人的财务、技术、和供货能力及信誉，确定其是否有资格能圆满地履行合同。如果审查通过，则将合同授予该投标人；如果审查没有通过，则拒绝其投标。在此情况下，磋商小组将对排位其后第一位的投标人的能力做类似的审查。

#### **28. 政策优惠条件及要求**

根据财政部、工业和信息化部关于《政府采购促进中小企业发展暂行办法》（财库【2011】181号）的要求，以及政府关于强制采购节能产品、信息安全产品和优先采购环境标志产品的实施意见，政府采购项目的政策优惠条件及要求如下。

28.1 关于强制采购节能产品、信息安全产品和优先采购环境标志产品的要求

28.1.1 节能产品是指列入财政部、国家发展和改革委员会制定的《节能产品政府采购清单》(中国政府采购网 (<http://www.ccgp.gov.cn/>) 等网站发布)，且经过认定的节能产品；信息安全产品是指列入国家质检总局、财政部、认监委《信息安全产品强制性认证目录》，并获得中国国家信息安全产品认证证书的产品；环境标志产品是指列入财政部、国家环保总局制定的《环境标志产品

政府采购清单》(中国政府采购网 (<http://www.ccgp.gov.cn/>) 等网站发布)，且经过认证的环境标志产品。

28.1.2 提供的产品属于信息安全产品的，供应商应当选择经国家认证的信息安全产品投标，并提供有效的中国国家信息安全产品认证证书复印件。

28.1.3 提供的产品属于政府强制采购节能产品的，供应商应当选择《节能产品政府采购清单》中的产品投标，并提供有效的节能产品认证证书复印件。

28.1.4 提供的产品属于优先采购环境标志产品的，供应商应当选择《环境标志产品政府采购清单》中的产品投标，并提供有效的环境标志产品认证证书复印件。

28.2 所投分包(如不分包则指本项目)的所有投标产品进入当期节能清单的，其评标价=投标报价\*(1-2%)；投标人所投产品满足此规定的，必须提供声明函并提供相关证明文件。

28.3 所投分包(如不分包则指本项目)的所有投标产品进入当期环保清单的，其评标价=投标报价\*(1-1%)；投标人所投产品满足此规定的，必须提供声明函并提供相关证明文件。

28.4 供应商为小型和微型企业（含联合体）的情况：

28.4.1 中小企业的认定标准：

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,是指国务院有关部门根据企业从业人员、营业收入、资产总额等指标制定的中小企业划型标准(工信部联企业〔2011〕300号);

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。

4) 监狱企业视同为小型、微型企业。

(投标人为小型、微型企业,同时所投产品为小型、微型企业生产的才能享受政策性优惠)

28.5 具体评审价说明:

1) 供应商为小型或微型企业,其评审价=投标报价\*(1-6%);

2) 供应商为联合体投标,联合体中有小型或微型企业且联合协议中约定小型、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,其评审价=投标报价\*(1-2%)。

28.6 供应商为工信部联企业〔2011〕300号文规定的小型 and 微型企业(含联合体)的,必须如实填写“中小企业声明函”(内容、格式见财库〔2011〕181号),并提供中小企业认定机构的证明材料,否则无效。如有虚假骗取政策性加分,将依法承担相应责任。

## **29. 接受和拒绝任何投标或所有投标的权利 (适用)**

29.1 投标人的报价均超过了采购预算,且采购人不能支付的,将予以废标;

29.2 因重大变故或为维护国家利益,采购人在授予合同之前仍保留接受或拒绝任何投标或所有投标的权利。

## **30. 成交通知**

30.1 磋商文件有效期期满前,采购人将以书面形式通知成交投标人其投标被接受。

30.2 采购人向成交投标人发出书面通知的同时,采购人通知落选的投标人其投标未被接受,并按第15款规定退还其磋商保证金。

30.3 成交通知书是合同的一个组成部分。

## **31. 签署合同**

31.1 采购人通知成交投标人中标时,将提供磋商文件中的合同格式,包括双方之间的有关协议给成交投标人。

31.2 成交投标人在收到成交通知书和合同格式后,在成交通知书上规定的时间内,应派授权代表前往采购人指定地点签订合同。

**32. 履约保证金**

详见《投标人须知前附表》

**33. 采购代理服务费**

采购代理服务费支付方式:由成交投标人支付。

**34. 其它**

本项目不召开答疑会。

## 第四章 合同条款

合同专用条款部分

甲方：

乙方：

甲乙双方根据 年 月 日物业管理服务（项目编号：SZJX2019-8-12）竞争性谈判结果及竞争性谈判文件的要求，经协商一致，同意以下专用条款作为本项目合同条款的补充。当合同条款与专用条款不一致时，以专用条款为准。

一、货物及其数量、金额等

见成交人的“谈判响应文件”。

二、交货地点： 业主指定地点

三、项目交货期：合同签订之日起 60 天内正式使用

四、付款方法和条件由招标人与中标人签订合同时具体商定。

五、合同纠纷处理：本合同执行过程中发生纠纷，作如下处理：

1、由甲乙双方协商处理。

2、向海南省当地仲裁提请仲裁机构或向法院起诉。

六、合同生效：本合同由甲乙双方签字盖章后生效。

七、合同鉴证：采购人应当在本合同上签章，以证明本合同条款与谈判文件、谈判响应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。

八、组成本合同的文件包括：

（一）合同通用条款和专用条款；

（二）乙方的开标一览表；

（三）中标通知书；

（四）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。

九、合同备案

本合同一式陆份，中文书写。甲方叁份、乙方、政府监管部门、采购代理机构各执壹份。

甲方：

（盖章）

乙方：

（盖章）

地址：

法定（或授权）代表人：

年 月 日

地址：

法定（或授权）代表人：

年 月 日

采购人声明：本合同标的依法定程序采购。

采购代理机构： (盖章)

地 址：

经办人：

年 月 日

# 第五章 用户需求一览表

预算为：79.9875 万

## 一、项目概况：

海南省府城强制隔离戒毒所位于海南省海口市椰海大道6号,土地面积 30778.36 m<sup>2</sup>,建筑面积 7500 m<sup>2</sup>,有一个临椰海大道的出入口。项目总共配备物业服务人员 16 名,其中物业经理 1 名、保安 5 名、保洁人员 8 名、绿化 2 名。项目不用考虑设备维护及更新等工作,只需要考虑保安、保洁和绿化工作,也不用考虑物业的水电费。

## 二、服务内容：

### 1、公共秩序维护

配置一名保安队长,四名保安,其中三名保安专门值守门岗,三班轮换,一名保安负责巡逻。

1.1、门岗室美观整洁,人员统一着装,24 小时设专人值勤。对人员、车辆、携带物品出入登记和管理。(不提供检测设备)

1.2、白天按照规定路线和时间进行巡逻,对戒毒所行政区域重点部位不超过 2 小时巡查一次,并做好巡查记录。巡逻过程中对可疑人员进行询问,发现火警或治安隐患、事故及时报告有关部门。

1.3、对出入戒毒所行政区域的机动车辆进行引导,行驶有序并停放在指定位置。非机动车辆停放整齐。

1.4、看管室外公共区域内的财产,包括大楼的门、窗,室外的消防器材及区域内的表井盖、雨篦子、花、草、树木等。

1.5、对火灾、水浸等突发事件有应急处理预案。

1.6、定期对服务人员进行消防培训,保证消防通道畅通。(不提供消防器材)。

### 2、保洁服务

配置 8 名保洁人员,清理的内容具体如下:

2.1、戒毒所行政区域内公共区域的硬化地面、主次干道、篮球、场地、停车

场每周一至周五每日清扫1次，干净整洁；室外标识、宣传栏、信报箱等每周擦拭2次；绿化带内的落叶每周清理1次。

2.2、公共楼道、需清扫的办公室、会议室、卫生间等每天清扫1次；扶手每天擦洗1次，保持干净整洁。

2.3、按楼层收集垃圾，每天2次。

2.4、垃圾设施每天清洁1次，无异味。

2.5、公共区域玻璃每周擦洗1次。

2.6、对区内主路、干路积水及时进行清扫。

### **3、园林绿化：配置园林绿化工2位**

3.1、负责院内花草树木的培植、修剪。草皮每季度修剪一次；乔木每年修枝一次；灌木、园林小品每月修剪一次，适合造形的必须修整造形。

3.2、负责院内花草树木的施肥、浇灌、病虫害防治及台风防护工作。冬季施基肥一次，春节施基肥一次，乔木施肥应采用穴施或环施法；定期杀虫防病，要根据病虫害的具体情况对症下药，加以喷杀；定期浇灌，夏、秋生长季节每三天浇灌一次，冬季根据天气情况而定；台风季节对可能倒伏的树木进行消枝和加固，对已经倒伏的树木进行扶正。（加固费用另外申报）

3.3、负责院内花草树木的补栽。对各种原因枯死的花草树木，在适合栽种的季节要及时予以补缺栽种。（补苗费用另外申报）

3.4、负责保管好专用工具、农药和化肥。

3.5、协助清理绿化区域的果皮、纸屑及杂物。

## 第六章 投标文件格式

请投标人按照以下文件要求的格式、内容制作投标文件，并按以下顺序编制目录及页码，否则可能将影响对投标文件的评价：

- 1、投标函（表 1）
- 2、开标一览表（表 2）
- 3、技术要求响应表（表 3）
- 4、投标人简介
- 5、营业执照副本、组织机构代码证、税务登记证和资质证明文件复印件
- 6、授权委托书（表 4，）
- 7、法人代表、授权代表身份证复印件
- 8、无违纪声明函（5）
- 9、有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录。（提供 2019 年任意 3 个月的缴纳税收、社保记录凭证复印件并加盖公章）
- 10、具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度。（需提供 2019 年至今任意 3 个月纳税证明或者 2018 年度会计师事务所出具的财务审计报告）
- 11、技术部分（包括且不仅限于产品质量保证、售后服务承诺等）
- 12、投标人认为需要的其它材料
- 13、为了便于评委对投标文件内容的审核，要求投标人针对本投标文件第六章中“技术商务评分表”编写响应页码索引表，即该评分项目内容在投标文件中的页码。

注：所有复印件均需加盖公章，原件备查

## 表 1、投标函

致：深圳市建星项目管理顾问有限公司：

根据贵单位项目编号为\_\_\_\_\_的投标邀请函，正式授权下述签字人\_\_\_\_\_（姓名和职务）代表投标人\_\_\_\_\_（投标单位名称）提交\_\_\_\_\_投标文件。

根据此函，我们宣布同意如下：

- 1、我方接受招标文件的所有的条款和规定。
- 2、我方同意按照招标文件第二章“投标人须知”的规定，本投标文件的有效期为从投标截止日期起计算的60天，在此期间，本投标文件将始终对我方具有约束力，并可随时被接受。
- 3、我们同意提供贵单位要求的有关本次投标的所有资料或证据，并保证资料、证据的真实有效性。
- 4、如果我方中标，我们将根据招标文件的规定严格履行自己的责任和义务。
- 5、如果我方中标，我方将支付本次招标的服务费。

投标人名称：\_\_\_\_\_（公章）

地址：\_\_\_\_\_ 邮编：\_\_\_\_\_

电话：\_\_\_\_\_ 传真：\_\_\_\_\_

授权代表签字：\_\_\_\_\_ 职务：\_\_\_\_\_

日期：\_\_\_\_\_



表 2、开标一览表

项目名称：

项目编号：

序号	项目名称	报价（大写）	报价（小写）
<p>交付期：</p> <p>交付地点：</p> <p>服务期限：一年</p>			

注：1、投标总金额包括本包招标书中要求的所有货物、服务的费用；  
2、开标一览表格式不得自行改动。

### 表 3、技术响应表

说明：投标人必须仔细阅读招标文件中所有技术规范条款和相关功能要求，并对所有技术规范和功能条目列入下表，未列入下表的视作投标人不响应。带▲或★的指标列入下表时，必须在指标前面保留▲或★。投标人必须根据所投产品的实际情况（技术资料）如实填写，评标委员会如发现有虚假描述的，该投标文件作废标处理，并报政府采购主管部门严肃处理。

序号	项目名称	招标文件技术参数/ 功能描述	投标人技术参数/功能 描述	偏离情 况	页 码 索 引
1					
2					
3					
4					
5					
	...				

投标人全称（公章）：

授权代表（签字）：

注：1、此表为表样，行数可自行添加，但表式不变。

2、投标人在“投标人技术参数/功能描述”中填写所投设备/项目的详细技术参数或功能描述情况。

3、偏离情况说明分正偏离、完全响应、负偏离，分别表示优于要求、满足要求、不满足要求。评委评标时不能只根据投标人填写的偏离情况说明来判断是否响应，而应认真查阅“投标文件技术参数/功能响应”内容以及相关的技术资料判断是否满足要求。

4、“页码索引”指“投标人技术参数/功能描述”所对应的证明材料在投标人投标文件中的页码。

## 表 4、授权委托书

致深圳市建星项目管理顾问有限公司：

本授权书声明：

委托人：

地 址：\_\_\_\_\_ 法定代表人：

受托人：姓名\_\_\_\_\_ 性别：\_\_\_\_ 出生日期：\_\_\_\_年\_\_月\_\_日

所在单位：\_\_\_\_\_ 职务：

身 份 证：\_\_\_\_\_ 联系方式：

兹委托受托人\_\_\_\_\_代表我方参加深圳市建星项目管理顾问有限公司组织的物业管理服务（项目编号：SZJX2019-8-12）的招标活动，并授权其全权办理以下事宜：

- 1、参加投标活动；
- 2、出席开标评标会议；
- 3、签订与中标事宜有关的合同；
- 4、负责合同的履行、服务以及在合同履行过程中有关事宜的洽谈和处理。

受托人在办理上述事宜过程中以其自己的名义所签署的所有文件我方均予以承认。受托人无转委托权。

委托期限：至上述事宜处理完毕止。

委托单位 \_\_\_\_\_（公章）

法定代表人 \_\_\_\_\_（签章）

受托人 \_\_\_\_\_（签名）

\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

## 表5、无违纪声明函

致深圳市建星项目管理顾问有限公司：

我单位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。

特此声明。

投标单位名称(加盖公章)： \_\_\_\_\_

日期： \_\_\_\_\_

# 第七章 评审办法和程序

## 一、评审原则

1. 本次采购采用竞争性磋商方式进行，评审由依法组成的磋商小组负责完成。  
评审基本原则：评审工作应依据《中华人民共和国政府采购法》、《政府采购竞争性磋商采购方式管理暂行办法》以及国家和地方政府采购的有关规定，遵循“公开、公平、公正、择优、诚实信用”的原则。

2. 本次评审是以磋商文件，磋商响应文件和磋商承诺文件和最终报价为依据，按公正、科学、客观、平等竞争的要求，推荐技术先进、报价合理、经验丰富、信誉良好、售后服务好、及综合实力强的成交投标人。

3. 参加磋商工作的所有人员应遵守《中华人民共和国政府采购法》以及国家和地方政府采购的有关规定，严格保密，确保竞争性磋商工作公平、公正，任何单位和个人不得无理干预磋商小组的正常工作。

4. 本次招标采用综合评分法，是指响应文件满足磋商文件全部实质性要求且按评审因素的量化指标评审得分最高的投标人为成交候选投标人的评审方法。

## 二、评审程序和评审方法

评审流程如下：

### 1. 评标准备

评标委员会成员阅读竞争性磋商文件，了解本次招标的范围和需求，熟悉评标方法；

### 2. 磋商响应文件初步评审

进入评审程序后，磋商小组先对投标人的磋商响应文件进行初步评审。磋商小组将根据评审办法的规定和附表 1 的内容，对磋商响应文件进行初步评审。

若出现以下情况，则磋商响应文件将被认定为不满足采购需求而不能通过初步审查：

- 1) 磋商响应文件无法定代表人签字，或签字人未经法定代表人授权的；
- 2) 投标人未按磋商文件要求的金额提交磋商保证金的；
- 3) 超出经营范围报价的；
- 4) 投标有效期不足的；

- 5) 磋商小组根据磋商文件检查磋商响应文件提供的资格证明材料不齐全、不满足磋商文件的要求，并在磋商小组规定的时间未能补充齐全的；
- 6) 磋商小组根据磋商文件对磋商响应文件的商务和技术部分进行初步审查，检查磋商响应文件提交的内容不齐全、不能证明有能力承担本项目的任务、未按磋商文件的要求作出相应的承诺的；
- 7) 报价过低，明显不合理，采购人认为无法保障质量而投标人不能合理说明的；
- 8) 主要技术规格和参数不满足技术参数要求以及商务有重大负偏离的；
- 9) 磋商小组认为报价未实质性响应磋商文件的要求的；
- 10) 没有按时作最终报价；
- 11) 违反国家和地方政府采购法律法规的；
- 12) 不满足磋商文件规定的其它条件的。

初步评审采用“一项否决”的原则，只有全部符合要求的才能通过初步评审。

### 3. 磋商

磋商小组所有成员应当集中与单一投标人分别进行磋商，并给予所有参加磋商的投标人平等的磋商机会。在磋商过程中，磋商小组可以根据磋商文件和磋商情况实质性变动采购需求中的技术、服务要求以及合同草案条款，但不得变动磋商文件中的其他内容。实质性变动的内容，须经采购人代表确认。

对磋商文件作出的实质性变动是磋商文件的有效组成部分，磋商小组应当及时以书面形式同时通知所有参加磋商的投标人。

投标人应当按照磋商文件的变动情况和磋商小组的要求重新提交响应文件，并由其法定代表人或授权代表签字或者加盖公章。由授权代表签字的，应当附法定代表人授权书。投标人为自然人的，应当由本人签字并附身份证明。

### 4. 最后报价

磋商结束后，磋商小组应当要求所有实质性响应的投标人在规定时间内提交最后报价，提交最后报价的投标人不得少于 3 家。已提交响应文件的投标人，在提交最后报价之前，可以根据磋商情况退出磋商。采购人、采购代理机构应当退还退出磋商的投标人的磋商保证金。（最终报价表格式见附表 2）

### 5. 综合评审

经磋商确定最终采购需求和提交最后报价的投标人后，由磋商小组采用综合评

分法对提交最后报价的投标人的响应文件和最后报价进行综合评分。（评审标准详见附表3）

#### 6. 推荐成交投标人

磋商小组应当根据综合评分情况，按照评审得分由高到低顺序推荐3名成交候选投标人，并编写评审报告。评审得分相同的，按照最后报价由低到高的顺序推荐。评审得分且最后报价相同的，按照技术指标优劣顺序推荐。

### 三、磋商、评审过程的保密性

1. 接受报价后，直至成交投标人与买方签订合同后止，凡与磋商、审查、澄清、评价、比较、确定成交人意见有关的内容，任何人均不得向投标人及与磋商评审无关的其他人透露。
2. 从磋商响应文件递交截止时间起到确定成交投标人之日止，投标人不得与参加磋商、评审的有关人员私下接触。在磋商评审过程中，如果投标人试图在磋商响应文件审查、澄清、比较及推荐成交投标人方面向参与磋商评审的有关人员和采购人施加任何影响，其磋商响应文件将被拒绝。

### 四、接受和拒绝任何或所有报价的权利

采购人保留在成交之前任何时候接受或拒绝任何报价，以及宣布竞争性磋商无效或拒绝所有磋商响应文件的权力，对受影响的投标人不承担任何责任。

### 五、变更技术方案的权利

在竞争性磋商过程中，采购人有权变更技术方案或采购数量，但不超过原合同采购金额的百分之十，如果投标人根据采购人提出的变更要求调整方案或价格后未能获得合同，采购人和采购代理机构不承担任何责任。

附表 1

初步审查表

评委：

日期

序号	审查项目	评议内容 (无效磋商文件认定条件)			
1	投标人的资格	是否符合投标人资格要求			
2	磋商文件的有效性	是否符合磋商文件的式样和签署要求且内容完整无缺漏			
3	保证金	是否提交足额磋商保证金证明的			
4	投标有效期	投标有效期是否满足			
5	服务期	是否满足文件要求			
6	投标报价	报价超过预算为无效			
7	其它	是否有其它无效磋商文件认定条件			
		<b>结论</b>			

- 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，才能通过初步评审。



附表 2

## 评分办法

序号	项 目	分值	评分标准
1	技术部分 (44分)	10	物业服务方案：依据项目特点拟定相对应的物业服务方案，并根据各投标人提供方案的完整性、针对性及可操作性进行评价。优 7-10 分，良 4-6 分，一般 1-3 分；不提供不得分。
		7	物业管理机构设置：机构设置清晰、扁平，管理职责明确，工作流程完整、科学、可行，相互协调运作有效。优 5-7 分，良 3-4 分，一般 1-2 分，不提供不得分。
		6	保洁卫生：卫生保洁及病媒防治管理服务。优 5-6 分，良 3-4 分，一般 1-2 分，不提供不得分。
		8	公共设备设施和养护及管理：设施设备和公共区域服务保障系统维修，服务养护及管理。优 6-8 分，良 3-5 分，一般 1-2 分，不提供不得分。
		6	档案保密机制：有严格的保密制度，保密措施到位。优 5-6 分，良 3-4 分，一般 1-2 分，不提供不得分。
		7	各类应急管理制度：针对本项目属性制定相应的应急管理机制。优 5-7 分，良 3-4 分，一般 1-2 分，不提供不得分
2	获奖情况 (13分)	3	提供物业服务的小区或大厦获得过市级及以上物业管理优秀小区或大厦称号的得 3 分，没有不得分。（提供相关证明材料复印件并加盖公章）
		10	2013 年起至获得过一个“诚信示范企业”称号得 2 分，满分 10 分 （提供相关证明材料复印件并加盖公章）
3	管理认证证书（3分）	3	提供投标人有效期内的《质量管理体系认证证书》、《职业健康安全管理体系认证证书》、《环境管理体系认证证书》；投标人每提供有效期内的一个证书得 1 分，最多得 3 分（投标人需提供证书复印件并加盖公章）
4	管理业绩 (30分)	30	2013 年至今接管过的类似物业项目：每管理服务过 1 个一年（含）以上的政府机关或企事业单位办公楼或办公区或办公场所的，每提供一个合同得 1.5 分，最多得 30 分。（投标人需提供合同复印件及合同期内任意两个月的付款凭证等证明材料复印件并加盖公章）
5	报价得分	10	满足招标文件资格性和符合性审查且价格最低的投标价为基准价，价格分统一按照下列公式计算：价格分=(基准价 / 投标报价)×价格权值×100

注：根据政府采购法第七十七条规定：若投标人提供虚假材料，将处以采购金额千分之五以上千分之十以下的罚款，上报有关部门追究其法律责任，提请省级主管部门将其列入不良企业名单，若给采购人造成损失的，应给予赔偿，若其为中标单位，将取消其中标资格，若已签订合同则视为合同无效。）

附表 3

## 二次报价表

项目名称：物业管理服务

项目编号：SZJX2019-8-12

	报价（大写）	报价（小写）
总报价（人民币/元）		
<p>交付期： 合同签订之日起 60 天内正式使用</p> <p>交付地点： 业主指定地点</p> <p>服务期限： 一年</p>		

供应商全称：

全权代表或法定代表人(签字)：

日 期： 年 月 日

说明：本表中谈判报价在开标后，由供应商根据现场开标情况，在谈判现场手工填写（盖手印）作为供应商对本项目的最终报价。