

海口市政府采购 公开招标采购文件

项目编号：HKGP-2022-0019

项目名称：海口市第二中学 2022-2024 年物业管理服务项目

采购人：海口市第二中学

海口市政府采购中心

二〇二二年八月

目 录

第一章	投标邀请	3-5
第二章	采购需求	6-20
第三章	供应商须知	21-36
第四章	评审标准	37-42
第五章	政府采购合同格式	43-44
第六章	响应文件格式及附件	45-53

第一章 投标邀请

海口市第二中学 2022-2024 年物业管理服务项目采购项目的潜在投标人应登录海口市公共资源交易中心 (<http://ggzy.haikou.gov.cn>) 网站首页, 选择“政府采购-交易公告”专栏查看采购公告, 免费下载项目采购文件, 并于 2022 年 9 月 20 日 09 时 00 分(北京时间)前提交投标文件。

一、项目基本情况

- 1、项目编号: HKGP-2022-0019
- 2、项目名称: 海口市第二中学 2022-2024 年物业管理服务项目
- 3、预算金额: 9120000.00 元(三年)
- 4、采购方式: 公开招标
- 5、采购需求一览表:

采购标的	数量/单位	备注
海口市第二中学 2022-2024 年物业管理服务项目	1 家	详细需求详见第二章《采购需求》

- 6、服务期限: 三年
- 7、服务地点: 海口市第二中学
- 8、付款方式: 物业管理服务费由采购人按月支付。中标人按月度向采购人提供依法纳税的服务费发票, 采购人依据中标人提供的发票于每月的 15 日前支付上月度的物业管理服务费。

二、投标人的资格要求:

- 1、满足《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定;
- 2、落实政府采购政策需满足的资格要求: 无
- 3、符合采购人根据采购项目实际情况要求的特定资格条件和其他法律法规规定的条件, 具体如下:

3.1、投标人未被列入“信用中国”网站 (www.creditchina.gov.cn) “失信被执行人或重大税收违法失信主体”的记录名单; 不处于“中国政府采购网”网站 (<http://www.ccgp.gov.cn/>) 中“政府采购严重违法失信行为信息记录”中的禁止参加政府采购活动期间(以资格审查时在上述网站查询的结果为准, 如在上述网站查询结果均显示没有相关记录, 视为没有上述不良信用记录, 同时对信用信息查询记录和证据打印存档。如相关失信记录已失效, 投标人须提供相关证明资料并加盖公章;

- 3.2、本项目不接受联合体投标。

三、投标程序及采购文件获取办法

1、查看采购公告及下载采购文件。登录海口市公共资源交易中心 (<http://ggzy.haikou.gov.cn>) 网站首页, 选择“政府采购-交易公告”专栏查看采购公告, 免费下载项目采购文件。

2、市场主体登记。新用户在海南省公共资源交易中心按照要求登记注册 (<http://zw.hainan.gov.cn/ggzy/ggzy/jyzn/63369.jhtml>), 已经在海南省或海口市公共资源交易中心网登记过的, 无须再登记。详情请咨询: 0898-66156091

3、投标申请并获取保证金账号。提交市场主体登记信息后, 在海口市公共资源交易中心网主页, 进入交易系统选择“我要投标”, 提交项目投标申请后获取投标保证金账号, 如未在规定时间内即确认投标期限内提交投标申请者, 视同放弃参与本项目采购活动。

四、投标截止时间、开标时间及地点

1、递交投标文件截止时间(投标截止时间): 2022年9月20日上午9:00(北京时间);

2、开标时间: 与递交投标文件截止时间为同一时间;

3、递交投标文件及开标地点: 海口市公共资源交易中心开标会议室(海口市海甸五西路28号建安大厦副楼202会议室, 详见会议室门前标识), 如有变动另行通知;

4、逾期送达或者未送达指定地点的投标文件, 视为**无效**投标文件不予接收。

五、采购信息发布媒体

1、本项目采购信息指定发布媒体为海南省政府采购网

(<http://www.ccgp-hainan.gov.cn>) 和海口市公共资源交易中心

(<http://ggzy.haikou.gov.cn>)。

2、采购文件下载网址: 海口市公共资源交易中心 (<http://ggzy.haikou.gov.cn>)。

3、有关本项目采购文件的补遗、澄清及变更信息以上述网站公告与下载为准, 采购代理机构不再另行通知, 采购文件与更正公告的内容相互矛盾时, 以最后发出的更正公告内容为准。

六、公告期限、确认投标期限和投标保证金到账截止时间

1、本项目采购公告、采购文件公告及确认投标期限自本公告发布之日起不少于5个工作日, 自2022年8月30日零时起至2022年9月6日24时止。

2、投标保证金到账截止时间: 与递交投标文件截止时间一致。

七、其他补充事宜: 本次采购活动采购代理机构不收取任何费用。

八、对本次招标提出询问, 请按以下方式联系

1、采购人信息:

名称: 海口市第二中学

地址: 海口市海甸一东路1号

联系人: 吴老师

联系方式: 0898-66259708

2、采购代理机构信息：

名 称：海口市政府采购中心

地 址：海口市海甸五西路 28 号建安大厦

联系方式：0898-65250519，65250512，68723985

3、项目联系方式：

项目联系人：孟女士

电 话：0898-65250519，65250512

第二章 采购需求

一、以下★条款为实质性条款，投标人须提供书面承诺函（格式自拟），不满足则导致投标无效。

★（一）本项目配备的所有服务人员不得少于 54 人。

★（二）所有的校园物业管理制度、方案必须经采购人审批同意才能执行，在合同履行过程中，如有不合理或不合适的管理方案必须无条件调整，因调整管理方案增加工作量或工作强度而产生的费用由中标人自行承担。

★（三）中标人应按照国家、省、市有关法律法规规定，负责为员工缴纳社保部门规定应缴的养老、医疗、工伤、失业等社保及法律法规要求企业须为员工办理的其他费用（如住房公积金等）。中标人所聘员工的工资待遇不能低于采购人当地政府规定的最低工资待遇标准。因中标人不为员工购买社保或住房公积金等原因引起的劳资纠纷由中标人负责。

★（四）校园物业管理服务必须达到以下各项指标：

- 1、杜绝火灾责任事故，防范刑事案件发生；
- 2、环境卫生、清洁率达 99%；
- 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 90%；
- 8、无偿的配合学校开展以下活动：
 - a. 省、校级运动会和校园文化周活动的相关秩序维护和服务工作；
 - b. 各种来校相关考察活动的接待；
 - c. 各类考务工作的后勤服务。

二、项目基本情况

海口市第二中学建于 1958 年 9 月，是海口市教育局直属的一所普通完全中学，海口市一级学校。学校位于海口市海甸岛沿江一东路，占地约 68 亩，建筑总面积 4 万平方米；配有标准的多功能报告厅、多媒体教室等各种功能室；建有 300 米田径跑道的体育运动场及排球场、篮球场。校园环境优美，风景宜人，教学区、运动区、生活区布局合理。

学校设有主教学楼 1 栋，学生公寓（男女生宿舍）1 栋 10 层楼，综合楼 1 栋，体育馆 1 栋，学校饭堂，排球场，篮球地，田径运动场等建筑设备设施，是目前海口市办学条件最接近国家标准的规范化校园。

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。现在按计划对校园物业进行公开招标。

三、采购服务内容

（一）物业服务中心

海口市第二中学物业管理服务岗位设置表

序号	部门	岗位设置	配备人数
1	服务中心	物业经理	1 人
		经理助理	1 人
2	工程 部	工程主管	1 人
		水电维修工	4 人
		综合维修工	1 人
3	保洁绿化部	保洁绿化主管	1 人
		校园保洁员	12 人
		绿化工	3 人
4	秩序维护部	秩序维护主管	1 人
		秩序维护员	16 人
		监控员	1 人
5	学生公寓部	宿舍主管（兼生活老师）	1 人
		公寓管理员	11 人
6	合计	总人数	54 人

要求：

1. 物业经理任职要求：50 岁以下，本科或以上学历，中级或以上职称，综合协调能力强，服务意识、表达能力强，形象佳，有亲和力。
2. 经理助理任职要求：45 岁以下，专科或以上学历，有 2 年及以上相关岗位工作经验，

工作细致认真，谨慎细心，责任心强，有工作激情。

3. 秩序维护主管任职要求：45 岁以下，专科或以上学历，具有保安员（二级）或以上证书和部队服役经历，有较强的工作责任心和工作组织协调能力。

4. 保洁绿化主管任职要求：45 岁以下，本科或以上学历（园林或园艺类专业），符合本职工作的相关高级或以上职称证书，身体健康，讲卫生，爱干净，工作认真负责，责任心、服务意识强。

5. 工程主管任职要求：50 岁以下，本科或以上学历（工程专业），符合本职工作的相关高级或以上职称证书，对学校物管服务有较深刻认识，综合协调能力强，服务意识、表达能力强，形象佳，有亲和力。

6. 宿舍主管（兼生活老师）任职要求：40 岁以下，本科或以上学历，身体健康，热爱宿管工作，热情大方，具有较强的沟通表达能力，普通话达到二级甲等或以上，责任心、服务意识强，有爱心、耐心，曾经任职老师或教导过学生。

标准：

- 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和考核指标；
- 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和课室卫生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、负责学校相关设备设施（包括配电房、水泵房、公共照明、门窗桌椅、临时物品搬运等）的运行管理和应急维修；
- 8、负责校园内乔木、绿篱、灌木、花坛及灌木花坛、草坪和地被植物、宿根花卉等日常管理工作。
- 9、负责宿舍的日常管理工作；
- 10、完成学校交办的其他任务。

（二）秩序维护及消防管理

建立并完善消防和秩序维护等各项管理制度，切实维护学校与师生的人身和财产安全。

要求：

1. 热爱祖国，热爱学校，热爱保卫工作，有较强的工作责任心和政治责任感。
 2. 遵纪守法，品行良好，无任何违法犯罪记录。
 3. 男性，身体健康，五官端正；会讲普通话，有较好的表达能力；年龄在 18-60 岁之间。复退军人年龄可适当放宽至 65 岁。
 4. 初中（含）以上文化程度（有毕业证书），有大专（含）以上文化程度的可优先考虑。
- 标准：
- 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《中小学校园安全管理办法》；
 - 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，对校园秩序维护服务满意率在 95%以上。
 - 10、要定期自行组织秩序维护员的法律法规、专业知识与技能培训，要有系统的体能训练计划和定期的消防演练计划。

（三）设备设施运行和维护

建立并完善设备设施运行管理制度；负责学校相关设备设施（包括配电房、水泵房、公共照明、门窗桌椅维修、临时物品搬运等）的运行管理和应急维修。

要求：

60 岁以下，有相关工作经验，持证上岗，具有良好的沟通协调能力，诚实稳重，责任心强。

标准：

- 1、对设施设备进行日常管理和维修养护；

- 2、建立设施设备档案，设施设备的运行、检查、维保记录齐全；
- 3、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；
- 4、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；
- 5、设备房保持安全、整洁、通风，无跑、冒、滴、漏等现象；
- 6、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；
- 7、历次考试各项设施设备运行正常；
- 8、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。

（四）校园卫生保洁服务

建立并完善校园保洁服务管理制度；卫生保洁服务负责对校区的教学楼、办公楼、球场、家属楼、外围路面及绿化带等环境卫生清洁，进行的日常管理工作。

要求：

年龄不超过 60 岁，身体健康，讲卫生，爱干净，工作认真负责，责任心、服务意识强。

标准：

- 1、设置垃圾桶，桶内生活垃圾每天清运一次，并摆放整齐，外观干净；
- 2、校区道路、广场、停车场、绿地等每日清扫 1 次；楼道每日清扫拖洗 1 次，楼梯扶手每周擦洗，共用部位玻璃每周清洁，路灯、楼道灯每季清洁 1 次，及时消除区内主要道路积水；
- 3、区内公共雨水、污水管道每年疏通 1 次；雨、污水井每季度检查 1 次，并视检查情况及时清掏，化粪池每 1 个月检查 1 次，每年清掏 1 次，发现异常及时清掏；
- 4、二次供水箱按规定清洗，定时巡查，水质符合卫生要求；
- 5、根据校园的实际情况每半年定期进行一次消毒和灭虫除害；
- 6、完成迎宾、迎检、迎新的突击性卫生清扫清运工作。

（五）绿化养护管理服务

建立并完善绿化各项管理制度，负责校园内乔木、绿篱、灌木、花坛及灌木花坛、草坪和地被植物、宿根花卉等日常管理工作。

要求:

年龄不超过 60 岁, 具有园林绿化相关证书, 身体健康, 讲卫生, 爱干净, 工作认真负责, 责任心、服务意识强。

标准:

- 1、按照国家绿化三级养护质量标准为学校提供绿化养护服务
- 2、绿化比较充分, 植物配置基本合理, 基本达到黄土不露天。
- 3、行道树和绿地内无死树, 树木修剪基本合理, 树形美观, 能较好地解决树木与电线、建筑物、交通等之间的矛盾。
- 4、绿化垃圾要做到日产日清, 绿地内无明显的废弃物, 能坚持在重大节日前进行突击清理。
- 5、栏杆、园路、桌椅、井盖和牌饰等园林设施基本完善, 基本做到及时维护和油饰。
- 6、无较重的人为损坏。对轻微或偶尔发生难能控制的人为损坏, 能及时发现和处理、绿地、草坪内无堆物堆料、搭棚或侵占等。行道树树干无明显地钉刻画现象, 树下距树 2 米以内无影响树木养护管理的堆物堆料、搭棚、圈栏等。

(六) 学生公寓宿舍管理服务

建立并完善宿舍各项管理制度, 负责宿舍的日常管理工作。

要求:

年龄不超过 60 岁, 身体健康, 热爱宿管工作, 热情大方, 具有较强的沟通表达能力, 责任心、服务意识强, 有爱心、耐心。女生宿舍要求配备女性宿管员。

标准:

- 1、负责宿舍进、出人员的控制、日常宿舍的巡查、做好每日学生的异常登记及处理结果, 做好每日学生的日常报修及验收;
- 2、负责宿舍公共区域地板、楼梯、楼层垃圾日产日清、天花板、墙壁、垃圾的专业清洁、不锈钢饰物的保养等, 并严格按照本区域内的清洁服务常规执行;
- 3、对入住公寓的学生进行作息管理、内务管理、及水电定额管理等;
- 4、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;
- 5、学生中午放学、下晚修后对各楼层周围进行巡查, 及时发现学生的危险行为, 同时登记好并及时反馈给德育处;
- 6、早上早读、下午第一节课、晚修开始 15 分钟内宿舍管理人员对每间宿舍进行清查,

发现滞留宿舍的学生，立刻向班主任、年级组长、德育处汇报，同时做好登记备查；

7、晚上熄灯后，对住宿学生进行考勤，发现问题及时反馈给班主任，11：30 分之前考勤完毕；

8、对于宿舍出现违纪现象，特别是群体事件第一时间发现处理，并将违纪学生明确到人；

9、要加强对学生宿舍防火防盗安全管理，保持消防通道畅通；

10、对周末留宿学生进行登记，并进行安全管理。

(七) 物业档案资料管理要求

1、建立资料的收集、分类整理、归档管理制度。

2、在日常管理中要建立交接班、项目故障与维修、保养等登记制度。

3、档案资料包括：与物业相关的工程图纸、档案和竣工验收资料；实施管理和服务工作中的各种制度、规程、记录、图表、函件等。

4、在合同期内的凡是涉及到采购人的各项物业的相关档案在合同到期后必须完整的移交给采购人。

(八) 人员培训要求

中标供应商的管理和服务工作人员需经过上岗前培训（包括思想道德、法制、安全、礼仪、工作技能、管理制度、服务意识等教育），培训合格率达 100%，特殊技术岗位还需持有政府有关部门或行业管理部门核发的有效上岗证或资格证。

(九) 突发事件应急处理要求

1、落实各项安全保卫责任制，负责组织全体服务人员对各种可能发生的事件实施积极防范，以维护学校正常的运转秩序，创造安全、可靠的校园环境；

2、做好各类应急性、临时性、紧急性情况防范工作；

3、发现破坏、恶意污染或其它可疑情况以及发生的治安、刑事等案件要及时汇报、妥善处置，配合相关部门调查处理；

4、发生突发事件时，须沉着冷静，根据事件及现场情况迅速作出反应，并组织相关人员到达现场处理，根据情况立即拨打 110 或 119、120。

5、积极配合学校及相关部门处理突发事件及善后工作。

四、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，对校区内共用部位、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、佩戴标识，行为规范，服务以人为本、主动热情；
- 6、机电维修急修时要 5 分钟内到达现场处理，并有完整的维修记录；
- 7、每月学校组成考核小组，根据制定的考核标准对物业管理公司进行考核，考核总分需到达 80 分（含）以上；
- 8、每月对教学楼、信息综合楼、图书馆、食堂学生宿舍楼等建筑部分、水电、消防设施进行日常管理和维修养护，检修记录和保养记录齐全；
- 9、每日巡查 1 次楼梯通道、安全护栏以及其他共用部位的门窗、玻璃等，做好巡查记录，并及时维修养护；
- 10、建立共用设施设备档案(设备台帐)，设施设备的运行、检查、维修、保养等记录齐全；
- 11、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；
- 12、对共用设施设备定期组织巡查，做好巡查记录，需要维修，属于维修范围的，及时组织修复；属于需要更新改造的要及时上报学校，由学校请专业人员决定维修方案，然后实施；
- 13、载人电梯 24 小时正常运行；消防设施设备完好，可随时启用；消防通道畅通；
- 14、设备房保持整洁、通风，无跑、冒、滴、漏和鼠害现象；
- 15、校园道路平整，主要道路及停车场交通标识齐全、规范；
- 16、路灯、楼道灯、楼梯灯完好率不低于 95%；
- 17、校园雨、污水管道每年疏通清理一次，雨、污水井每月检查一次，视检查情况及时清掏；化粪池每月检查一次，每年疏通清理一次，发现异常及时给总务处汇报，并做好巡查及处理记录；
- 18、每学期开学前清洗二次供水水池、直饮水循环系统按规定的清洗，定时巡查；根据学校实际情况每半年定期进行一次消毒和灭虫除害；

19、草坪生长良好，及时修剪补栽补种，无杂草、杂物，定期组织浇灌、施肥和松土，做好防台风、暴雨工作，定期对花草树木喷洒药物，预防病虫害；

20、容易危及人身安全的设施设备有明显警示标识和防范措施；对可能发生的各种突发设备故障有应急方案。

21、服务人员 100%经过岗前培训合格才上岗，定期自行组织员工进行法律法规、专业知识与技能培训，要有系统的培训计划，定期提交培训记录。

22、须严格按照标准化的操作程序、完善的培训体系、考核体系和质量控制体系完成本项目，以保证物业管理工作安全、高效、有序和有计划地运转。

23、校方拟聘请具有可投入本项目使用的，且满足项目采购需求的管理系统软件的物业服务公司，如秩序维护和安全管理软件、设备设施维护软件、绿化养护管理系统、垃圾分类管理系统、停车场管理系统、校园物业运营管理系统、保洁质量管理控制软件。

五、物业管理费组成（包括但不限于）：

1、行政费用（含员工工资、福利、社保、服装等费用）；

2、清洁卫生费（含二次供水水池清洗消毒费、化粪池清理管道疏通费用、病媒防治消杀费、物业工作人员自身疫情防控设施费用及其他补贴等费用。不含垃圾清运费、可降解垃圾袋费用、高位玻璃幕墙清洁费用、校园疫情防控物资费用）；

3、秩序维护费（不含防爆“八大件”）；

4、绿化维护费（不含绿化修剪垃圾清运费）；

5、公众责任保险费用；

6、固定资产折旧费；

7、办公费；

8、合理利润；

9、法定税费。

补充说明：

1、本项目为总价包干制，如果投标人在中标并签署合同后或在管理期限内出现的任何遗漏，均由中标人负责，投标人应充分了解本项目的实际及任何其他足以影响投标报价的情况，充分考虑到投标报价的风险。

2、物业管理服务费的调整，根据政府最低工资标准和社保调整基数由双方共同协商调整。

六、其他说明

(1) 中标供应商要按照采购人的岗位设置的要求,按地点配置足够的服务人员,定员定岗,并配置足够的项目管理人员。

(2) 中标供应商的服务人员需持有与工作岗位相关的证件(如身份证等),无犯罪记录。同时遵守采购人的有关规章制度,接受采购人治安管理与检查。

(3) 中标供应商需根据不同的工种为项目人员配备相应的工作服装,并有工作号牌等标识物及必要的装备。

(4) 中标供应商聘用的员工,需符合法律、政策的有关要求,并向采购人提供有关身份证等证件的复印件,聘用人员的资料以表格形式汇总加盖公章交采购人物业主管部门备案(相关岗位上岗资质证书如电工操作证:高压证、低压证等)。采购人对岗位设置、人员选用与日常管理具有监督权。

(5) 中标供应商对所聘用员工,须按《中华人民共和国人口与计划生育法》进行管理,如有违反,中标供应商应负全部责任。

(6) 中标供应商要服从采购人管理,遵守采购人有关管理制度,严格按照采购人的要求提供管理服务,自觉接受采购人职能管理部门的业务检查和监督,并接受服务对象(师生员工)的监督。

(7) 小修小补项目须两小时内响应,并要求在 24 小时内完成。维修难度比较大,不能当天完成的须向用户解释说明情况并做好记录。涉及水龙头漏水、爆水管或停电的应立即更换零配件和组织抢修,不得拖延。如组织不力、维修不及时,人为原因造成经济损失的,中标供应商须承担责任。如可能会影响到正常教学或师生生活的应及时报告采购人物业主管部门。

(8) 如发生突发事件或爆水管、停电事故时,中标供应商应立即采取防止事故扩大的有效措施,如关水闸或拉电闸,立即组织人力尽快排除故障,并报告采购人相关管理部门。

(9) 特殊情况(如天气炎热、寒冷、风雨、雷电等恶劣天气情况和供用电系统大负荷运行时)需安排增加人员和巡查次数,保护设备,并作好情况记录,情况紧急时需立即报告采购人管理部门。

(10) 如遇台风、水灾或火警等突发事件,中标供应商项目经理和主要管理人员应立即组织员工进行抢险救灾及做好善后工作。

(11) 中标供应商在提供管理服务时需做好各项安全防范措施,中标供应商所有工作人

员在合约期内如发生任何人身意外(生病、伤亡事故)、事故或触犯法律法规(包括劳动用工制度、发生劳资纠纷、违反校规校纪等)、或损坏采购人的设施和物品,由中标供应商负完全责任。在合约期内,如出现员工罢工或聚众闹事,经采购人确认,将按参加总人数每人每次 1000 元计算,在当月管理费中直接扣减,以示对公司管理不善的处罚。

(12) 中标供应商中标后,应提前做好履行合同的各项准备工作和移交工作。

(13) 中标供应商有责任对派驻采购人的物业管理服务部门的工作质量实行有效监管。中标供应商的质量管理部门定期会同采购人管理部门和中标供应商驻校物业项目经理检查物业管理服务工作质量。采购人物业主管部门将组织中标供应商项目经理及主要管理人员进行定期检查,并定期召开物业管理工作会议,对存在的问题要按采购人的要求抓好整改落实。并将整改落实情况直接纳入每月的考核,与管理费挂钩,实行扣罚。具体实施办法,按合同约定执行。(作为支付物业费依据)

(14) 物业管理范围内发生的人身伤害、物品被盗、人为损坏设备设施,属中标供应商及其工作人员管理不善原因造成的,由中标供应商负责赔偿。

(15) 所有值班岗均实行全年、全天 24 小时值班。所有员工需按劳动法规定,实行 8 小时用工制,不要擅自调整缩短或延长工作时间,如确需调整需经采购人物业主管部门同意方可,并做好延长(加班)和缩短(出现空档)人员安排,所增减引起的费用,需符合国家相关法律法规,违者按违约处理。

(16) 寒暑假期间的卫生保洁人员、绿化维保等岗位,在确保完成公共场所卫生的前提下可适当调整,相关工作安排需提前上报采购人,并经得同意后方可调整。否则按实际缺岗数和时间(按天数计算,超过 10 天按一个月计算,如此类推)扣除缺岗期间所有费用,并收取按缺岗总额费用 10%的违约处罚金。

(17) 中标供应商应配合采购人搞好物业管理服务场所的节能工作,按采购人(或课程表的安排)要求及时开启和关闭课室及其他楼堂馆所的空调、风扇、灯具等用电设备,并根据实际使用情况,尽量缩短使用时间,最大限度节约能源;禁止出现长明灯和长流水等浪费现象。同时配合采购人做好节能宣传和管理管理工作。

(18) 中标供应商应配合采购人搞好校园环境治理工作,制止各种违反校规校纪的行为。因管理不到位,导致绿化、路面、地砖等损坏或乱倒余泥垃圾无人负责的,由中标供应商负责,由此产生的各种费用由中标供应商承担。

(19) 中标供应商要积极配合采购人按上级爱卫部门的布置开展爱国卫生运动,配合做好环境卫生、除“四害”、灭杀红火蚁、白蚁和卫生防疫的工作,如若发生“登革热”等的

流行病疫情,中标供应商要按照当地防疫部门的要求,配合采购人做好宣传和环境消杀工作。

(20) 采购人如举行大型会议、庆典、迎接上级单位检查和教学评估、考试等重大活动,中标供应商应组织人力搞好相关卫生保洁、环境美化等工作,采购人不另行支付服务费用。

(21) 根据采购人当地政府及采购人对分类垃圾的要求,配合采购人做好各种工作。

(22) 垃圾清运包括校内树木修剪的树枝树叶、丢弃的废旧家具等的处理。

(23) 中标供应商服务人员需按岗位要求统一着装、佩戴工号牌上岗,做到衣冠整洁,精神面貌好,态度端正、服务文明,自觉遵守采购人规定,按时上下班,并接受采购人检查、监督与考核。

(24) 中标供应商向采购人书面明确在服务人员中合同的执行代表,以便就合同执行当中的具体事宜进行协调。采购人或服务对象(师生员工)对中标供应商所负责服务项目的投诉,中标供应商合同执行代表应立即处理,不得无故拖延,否则,将按合同规定进行处罚。

(25) 中标供应商的项目经理在合同期内原则上不能调整,因特殊原因,确需调整的,需经采购人同意后再作调整。工作人员岗位也不能随意更换,凡更换人员需做好交接班工作,若因交接班衔接不好,致使采购人工作受到影响者,则按相关规定进行处罚。否则交接不好的人数按缺岗数和时间(按天数计算,超过 10 天按一个月计算,如此类推)扣除缺岗期间所有费用,并收取按缺岗总额费用 10%的违约处罚金。

(26) 中标供应商在改进工作、加强管理、通过机械化操作提高工作效率,保证服务标准的情况下,经采购人同意,中标供应商可合理调整相应的岗位数量,由此不影响物业管理费的支付。

(27) 中标供应商及其工作人员在采购人交由中标供应商管理和服务的工作区域内如有违法犯罪行为,中标供应商应赔偿并承担相应的法律责任,并不得再使用当事员工。中标供应商因工作失误造成采购人物品损坏,中标供应商应照价赔偿。

(28) 中标供应商应对员工定期进行健康检查。工作中不得使用对有损害人身体健康的劣质清洁物品和化肥农药、电器。所有的清洁物料、化肥、农药及辅料等都需符合国家有关安全标准,否则,须承担由此产生的所有责任。

(29) 中标供应商应为从事特殊岗位人员(如负责高压维护检修的电工)配备必要的安全防护用品和作业器具。

(30) 采购人需要中标供应商每季度结束后一周内,向采购人物业主管部门提供本项目在职员工花名册一份(需加盖公司公章)。

(31) 采购人免费提供必要的工作场所,中标供应商可按实际需要进行装修、添置设备,

其费用由中标供应商负责，但装修前须提交书面方案向采购人申报，经采购人批准同意后方可施工。

(32) 合同期限届满时，中标供应商若不能续约，需无条件向采购人移交全部用房以及属采购人的所有工具与设施设备以及设备资产账目等有关档案资料。无条件配合新接管公司做好物业的所有交接工 作并按合同约定无条件退场。

七、海口市第二中学服务考核标准(试行)

物业管理工作考核表

(20 年 第 季度)

填表单位（盖章）：

被考核物业公司名称：

序号	测评事项	分值	物业服务标准	测评分
1	服务管理	20 分	工作人员违反规定、仪表不整洁、服务不规范，不文明用语，不礼貌待人每人次扣 1 分。	
2			工作人员未挂牌上岗每人扣 1 分。	
3			工作人员未统一着装每人扣 1 分。	
4			没有建立高效投诉处理机制的扣 1 分，投诉事项未及时处理或及时反馈每件扣 1 分。	
5			报修不及时，水电小修过夜每次扣 3 分。	
6	公共环境 卫生保洁 及病媒防 治服务	20 分	公共场所和办公场所保持清洁，如发现地面有纸屑、烟头、杂物等废弃物，扣 1 分；	
7			垃圾未定点投放每处扣 1 分；垃圾房、垃圾桶、垃圾箱损坏、不符合标准每个扣 1 分，脏每个扣 1 分。	
8			排水管、下水道等室内外沟渠保持通畅，如发现化粪池、沉沙井和水池有超量淤积，扣 2 分；	
9			卫生间有污迹、异味每处扣 1 分。	
10			墙面、玻璃污秽、破损每处扣 1 分。	
11			吸烟区乱丢烟头每处扣 1 分。	

12	公共秩序 维护及消 防管理服 务	15 分	消防通道上、人行道、楼道、车位被占每处扣 2 分；	
13			无消防安全验收合格证明，消防安全制度不健全，公共消防设施功能不完好的每项次扣 2 分；	
14			无消防检查记录或消防检查记录不及时更新的扣 2 分。	
15			安保人员不登记、不巡查、不报告导致治安问题、异常信访问题、重大突发事件、业主违规问题发生对责任人员每人次扣 5 分。	
16			出现一例偷盗事件，扣 2 分	
17	共用设施 设备的日 常维修、 养护和管 理	15 分	排水设施不完善、排水沟渠堵塞、明显积水、污水、淤泥每处扣 1 分。	
18			公共区域的电梯、牌、箱、桶、管、镜、灯、窗、电器等设备有污迹每处次扣 1 分。	
19			报修不及时，水电小修过夜每次扣 3 分。	
20			因维修不及时导致供水供电中断 1 天的扣每次扣 5 分。	
21	绿化养护 服务	15 分	绿化带内有杂草、有污物杂物，扣 1 分。	
22			绿化有病虫害危害症状及未及时处理，扣 2 分	
23			不定时浇水、施肥，扣 2 分	
24			绿化不足黄土裸露每处扣 1 分。	
25	宿舍服务	15 分	配合校方做好学生公寓管理，实时跟进中途入住、调整、退宿等工作，未按相关管理落实扣 1 分	
26			配合学校办理入住调宿退宿相关手续和登记工作，做好宿舍进出登记，夜归学生登记工作。积极巡查楼栋，发现违纪行为及时处理并上报相关部门，做好工作交接、巡查记录、失物登记等，未及时落实扣 2 分	
27			及时跟进维修完成情况，确保维修质量，维修服务态度良好。做好应急维修及相关维修部门联系工	

第三章 投标人须知

投标人须知前附表

“投标人须知前附表”用于进一步明确正文中的未尽事宜，由采购代理机构根据项目的具体特点和实际需要编制和填写，如有与本章正文内容不一致的，以本表的内容为准。

序号	条款名称	说明和要求
1	有无带★要求	有，带★的是实质性要求，投标人必须作出实质性响应，响应内容应满足或优于采购文件的要求，否则视为无效投标。
2	是否接受进口产品投标	不接受
3	标前现场考察或/和标前答疑会	不组织
4	述标和/或产（样）品演（展）示	无
5	本项目是否接受备选投标方案	不接受
6	本项目要求投标人提供的商务说明文件	<ol style="list-style-type: none"> 1、投标声明函； 2、法定代表人授权委托书（提供委托代理人的身份证复印件，非中国国籍的则提供护照复印件）（非法定代表人签署投标文件适用） 3、法定代表人身份证明书（提供法定代表人身份证复印件，非中国国籍的则提供护照复印件）； 4、提供营业执照副本、或事业单位法人证书（事业单位）、或执业许可证（非企业专业服务机构）的复印件；如果投标人为自然人的则提供身份证复印件； 5、具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度、具有履行合同所必需的设备和专业技术能力、有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录及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资格承诺函（详见格式 6）； 6、交纳投标保证金的有效证明文件并加盖单位公章（非

序号	条款名称	说明和要求
		原件票据适用)； 7、资格审查及符合性审查要求提供的其他资料（详见资格审查表及符合性审查表要求）； 8、评标标准要求提供的其他资料(详见评标细则要求)； 9、投标人认为需要提供的其他资格证明文件和商务资料。
7	本项目要求投标人提供的投标报价文件	1、开标一览表 2、投标报价明细表 要求： ① “开标一览表”当中的投标总价必须与“投标报价明细表”当中的“总价”保持一致； ② “开标一览表”的格式不得自行删减内容，否则自行承担投标报价无效的风险。
8	投标有效期	自投标截止之日起90天。
9	投标保证金要求	金额（大小写）：壹万伍仟元整（¥15000.00） 交纳投标保证金截止时间：与递交投标文件截止时间一致 一、投标保证金以转账方式提交的要求： 1、投标保证金账号：交易系统随机分配的唯一账号 2、仅接受投标单位以交易系统注册的银行账户使用转账的方式一次性提交，投标保证金交纳时间以保证金到帐时间为准。 3、不符合以上要求的保证金交纳情形视为不合格，投标人自行承担由此产生的风险。 二、投标保证金以电子保函方式提交的请前往： http://ggzy.haikou.gov.cn/xxgk/gsgg/01/3_201603-005_-221b3f7b.17640b4fa95.-7d6c.html 客服电话：4006587878 三、投标保证金以纸质投标保函方式提交的要求： 1、受益人写采购单位；

序号	条款名称	说明和要求
		<p>2、所有保函随着采购结果公告一起挂网公示；</p> <p>3、投标保函原件随着投标文件一起密封提交。</p> <p>纸质投标保函的退还：未中标供应商出具授权委托书和经办人身份证复印件可在中标公告（通知书）发布（发出）后到海口市政府采购中心 1601 室领取保函原件；中标供应商出具授权委托书和经办人身份证复印件可在合同公告发布后到海口市政府采购中心 1601 室领取保函原件。</p>
10	投标文件份数及电子版要求	<p>①正本 <u>一</u> 份 ②副本 <u>四</u> 份 ③电子版投标文件 U 盘一个。</p> <p>要求：</p> <p>1、少于数量要求的投标文件视为无效投标文件。</p> <p>2、电子版投标文件（电子版投标文件须是 PDF 格式）为正本完整版的扫描件，否则自行承担由此带来的风险。</p>
11	投标文件密封要求	<p>1、投标文件正本和副本须密封，并在密封处加盖单位公章或投标代表签名；</p> <p>2、电子版投标文件（PDF格式）密封，并在密封处加盖单位公章或投标代表签名。</p> <p>3、电子版投标文件和纸质版投标文件一起提交。</p> <p>要求：不符合要求的投标文件视为无效投标文件。</p>
12	投标文件封套上标示	<p>投标文件 正本（副本）</p> <p>项目名称：</p> <p>项目编号（分包号，如果有）：</p> <p>投标人的名称（加盖公章）：</p> <p>投标人联系人姓名、联系电话：</p> <p>于在 2022 年 9 月 20 日 9 时 00 分前（开标时间）不得开启</p>
13	参加开标会议时投标人代表身份证明文件	<p>个人身份证（或其他有效证件）复印件</p>
14	开标程序	<p>1、主持人宣布开标会议开始；</p> <p>2、介绍参加开标会议的人员；</p> <p>3、宣读开标纪律；</p>

序号	条款名称	说明和要求
		4、查验各投标文件的密封性并予以确认； 5、拆封投标文件； 6、唱标，唱标内容为“开标一览表”所载明的内容； 7、记录唱标结果及开标过程，投标人代表须在记录上签字确认； 8、主持人宣布开标会议结束。
15	唱标内容	1、“开标一览表”所载明的内容 2、投标人对投标报价若有说明应在开标一览表显著处予以注明，只有开标时唱出的投标价格、价格折扣等内容才会被考虑。投标人若有投标报价、价格折扣等未被唱出的，应在唱标时及时提出。否则，采购代理机构对此不承担任何责任。
16	资格审查	开标结束后，先对投标人的资格进行审查，合格投标人不足 3 家的，不得评标。
17	修正内容	投标文件中开标一览表（报价表）内容与投标文件中相应内容不一致的，以开标一览表（报价表）为准，但价格评审时则以最不利于评审结果的标准取值。
18	评标方法	综合评分法
19	本项目对应的中小企业划分标准所属行业：物业管理	

一、总则

1、适用范围

本采购文件仅适用于本次投标邀请函中所述项目的采购。

2、定义

本采购文件中的下列术语应解释为：

2.1 “采购人”系指本项目的采购人，是依法开展政府采购活动的国家机关、事业单位和团体组织。在履行合同阶段称为甲方或买方。

2.2 “采购代理机构”系指组织本次采购活动的海口市政府采购中心。

2.3 “投标人”系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。法人的分支机构不得参加政府采购活动，但银行、保险、石油石化、电力、电信等特殊行业除外。在投标阶段称为供应商、投标人，在签订和履行合同阶段称为乙方、卖方或中标人（中标供应商）。

3、投标人

3.1 合格投标人条件

3.1.1 在中华人民共和国境内注册，能够独立承担民事责任，有生产或供应能力的本国供应商，包括法人、其他组织或者自然人；

3.1.2 符合《政府采购法》第二十二条规定的条件：

3.1.2.1 具有独立承担民事责任的能力；

3.1.2.1 具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度；

3.1.2.1 具有履行合同所必需的设备和专业技术能力；

3.1.2.1 有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录；

3.1.2.1 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；

3.1.2.1 法律、行政法规规定的其他条件。

3.1.3 满足采购文件报价、商务和技术等实质性要求的；

3.2 投标人的风险

3.2.1 投标人没有按照采购文件的要求编制、签署、密封、标记、递交及修正投标文件的，或者投标文件没有对采购文件在各方面都做出实质性响应的，将导致投标**无效**。

3.2.2 投标人提交的投标文件内容有下列情形之一的，一经发现，视为**无效**投标，并依法上报政府采购监督管理部门处理：

(1) 提供虚假的资料。

(2) 在实质性方面失实。

3.2.3 供应商享受政策优惠条件但提供的证明（说明）文件或承诺文件失实的，视同投标文件提供虚假资料论处。

4、投标费用

4.1 无论投标过程中的做法和结果如何，投标人自行承担所有与参加投标活动有关的全部费用；

4.2 本次招标采购活动不收取任何费用。

5、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管理办法》（财库〔2020〕46号）、《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）和《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）的文件精神，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，相应的政府采购政策优惠条件及要求如下：

5.1 关于符合上述规定的小微企业（供应商）参与投标

5.1.1 监狱企业、残疾人福利性单位视同小型、微型企业；以联合体形式参加政府采购活动，联合体各方均为小微企业的，联合体视同为小微企业；

5.1.2 投标供应商为符合规定的小型或微型企业时，报价给予 10%的价格扣除，用扣除

后的价格参与评审；

5.1.3 投标供应商为大中型企业和其他自然人、法人或者其他组织与小型、微型企业组成的联合体，且对于联合协议或者分包意向协议约定小微企业的合同份额占到合同总金额30%以上的，对联合体报价给予4%的价格扣除，用扣除后的价格参与评审；

5.1.4 本条款中两种价格扣除优惠原则不同时使用；

5.1.5 组成联合体或者接受分包的小微企业与联合体内其他企业、分包企业之间存在直接控股、管理关系的，不享受价格扣除优惠政策；

5.1.6 投标供应商认为其为小型或微型企业的应提供合法有效的“中小企业声明函”(附件2)，并明确企业类型；投标供应商认为其为监狱企业须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(附件3)；投标供应商认为其为符合条件的残疾人福利性单位在参加政府采购活动时，应当提供《残疾人福利性单位声明函》(附件4)，并对声明的真实性负责，否则评审时不能享受相应的价格扣除；

5.1.7 在货物采购项目中，供应商提供的货物既有小微企业制造货物，也有大中型企业制造货物的，不享受本办法规定的小微企业扶持政策；

5.1.8 享受扶持政策获得政府采购合同的，小微企业不得将合同分包给大中型企业，中型企业不得将合同分包给大型企业。

5.2 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

5.2.1 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。

5.2.2 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。

5.2.3 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。

5.2.4 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。

6、注意事项

6.1 采购文件第二章《采购需求》中列明标的物的技术要求是采购人基于实际工作需要而提出的基本需求，如果有专利、商标、品牌、规格型号等信息的，仅起技术说明、参考作用，不具有任何限制性，投标产品响应其指标性能要求即可。技术指标具体详见“投标人须

知前附表”要求。

6.2 如果“采购需求”注明接受进口产品投标的，仍可接受国内产品参与竞争。所谓进口产品是指：通过中国海关报关验放进入中国境内且产自关外的产品。进口产品投标详见“投标人须知前附表”要求。

6.3 如果没有特别声明或要求，投标人被视为充分熟悉本招标项目所在地与履行合同有关的各种情况，包括自然环境、气候条件、劳动力及公用设施等，本采购文件不再对上述情况进行描述。

6.4 分包采购详见“投标人须知前附表”要求。

二、采购文件

7、采购文件的组成

采购文件用以阐明投标人准备投标文件所必须的信息，以及投标、开标、评标和签订合同等有关规定。采购文件以电子版形式下载，采购文件由下述章节组成：

- (1) 投标邀请
- (2) 采购需求
- (3) 投标人须知
- (4) 审查标准和评标标准
- (5) 政府采购合同格式
- (6) 投标文件格式及附件

8、采购文件的澄清和修改

8.1 在投标截止时间前，采购代理机构无论出于何种原因，可以对采购文件进行澄清或者修改。

8.2 采购文件的修改

(1) 在投标截止时间以前，采购代理机构可主动或依投标人要求澄清或质疑的问题对采购文件进行必要的补遗、澄清或修改；

(2) 补遗、澄清或修改内容可能影响投标文件编制的，采购代理机构须在投标截止时间 15 日前发布公告；不足 15 日的，采购代理机构应当顺延提交投标文件的截止时间和开标时间，在此情况下，采购当事人受投标截止期制约的所有权利和义务均应延长至新的截止日期；

(3) 补遗、澄清或修改后的内容是采购文件的组成部分，并对潜在投标人具有约束力。有关本项目采购文件的补遗、澄清及变更信息以第一章指定网站公告及下载内容为准，采购代理机构不再另行通知，潜在投标人须及时关注关于本项目采购信息的更新事项，否则自行承担由此产生的风险。采购文件与更正公告的内容相互矛盾时，以最后发出的更正公告为准。

9、其他

9.1 标前答疑会和现场考察

9.1.1 投标人须知前附表规定组织答疑会或/和现场考察的,采购人或/和采购代理机构按投标人须知前附表规定的时间、地点组织答疑会或/和投标人考察项目现场,投标人如不参加的,其风险由投标人自行承担,采购人或/和采购代理机构不承担任何责任。采购人或/和采购代理机构不组织现场考察的,投标人可以自行决定是否考察现场。

9.1.2 答疑会上,采购人或/和采购代理机构将解答供应商的疑问。会上所有的解答与澄清仅供投标人编制投标文件时参考,采购人或/和采购代理机构不对投标人据此作出的判断和决策负责。

9.1.3 采购人或/和采购代理机构在考察现场中口头介绍的情况(如有),供投标人在编制投标文件时参考,采购人或/和采购代理机构不对投标人据此作出的判断和决策负责。

9.1.4 采购人或/和采购代理机构不单独或者分别组织只有 1 个投标人参加的现场考察及标前答疑会。

9.1.5 投标人自行承担参加答疑或现场考察所发生的一切费用。

9.2 述标和/或产(样)品演(展)示

具体要求详见第二章“采购需求”和/或“投标人须知前附表”有关规定。

三、投标文件的编写

10. 投标文件的编制要求:投标人应当根据采购文件的要求编制投标文件(包括签名和盖章),否则自行承担由此产生的风险。

10.1 投标人应当根据自己的商务能力、技术水平对采购文件提出的要求和条件逐条标明响应与否。如果因为投标文件填报的内容不详,或没有提供采购文件中所要求的全部资料及数据,则供应商自行承担由此产生的风险。

10.2 投标人提供的文件必须真实、充分、全面,并对投标文件所提供全部资料的真实性和合法性承担法律责任。

10.3 每一种规格的货物只允许有一个报价,否则将被视为**无效**投标。

10.4 只允许投标人有一个投标方案,否则将被视为**无效**投标。(采购文件允许有备选方案的除外)

10.5 投标人根据采购文件载明的采购项目实际情况,拟在中标后将中标项目的非主体、非关键性工作交由他人完成的,应当在投标文件中载明。

10.6 投标文件的正本、副本和电子版投标文件的数量应当符合采购文件的要求。

10.7 投标文件必须编页码,页码必须连续。

10.8 投标文件应装订牢固不可拆卸(如:胶订),如因装订不牢固导致的任何损失及风险由投标人承担。

11. 投标文件语言、货物及计量单位

11.1 除采购文件中另有规定外,投标人提交的投标文件及其与采购人和采购代理机构所有来往文件均应使用中文,若有不同文本,以中文文本为准。非中文的投标文件内容应翻

译成中文。

11.2 货币单位：本次采购项目的投标均以人民币报价。

11.3 计量单位：除采购文件中另有规定外，投标人在投标文件中及其与采购人和采购代理机构所有往来文件中所使用的计量单位均应采用中华人民共和国法定计量单位。

12、投标文件的组成：由商务部分、技术部分、价格部分以及其他部分组成。所有证明材料、说明文件、投标要求详见“投标人须知前附表”的具体要求，供应商不提供或不按要求提供的则自行承担由此产生的风险。

12.1 投标文件的商务部分

12.1.1 商务部分是证明投标人是合格的，并且在中标后有能力履行合同的证明文件，这些文件可以是但不限于文字资料、证书复印件和数据报表等。

12.1.2 不满足服务期限要求的将视为**无效**投标。

12.2 投标文件的技术部分

技术部分是证明投标产品的技术（服务）标准以及安装、施工或验收标准是符合国家或/和行业的强制标准（包括但不限于生产、经营许可或质量标准等），并符合采购文件要求的证明文件，这些文件可以是但不限于文字资料、图纸和数据等。

12.3 投标文件的价格部分

价格部分是投标人对投标货物和服务价格的构成所作的说明。该投标总价是投标人在可独立履行项目合同义务，通过准确核算，可满足预期实施效果、验收标准和符合自身合法利益的前提下所作出的综合性合理报价。对在采购文件和合同书中未有明确列述、市场剧变因素、应预见和不可预见的费用等均视为已完全考虑到并包括在投标报价之内；该投标总价不得高于预算金额或最高限价，且须是本项目服务期限内所有服务费用的总和，否则视为**无效**投标。

12.4 投标文件的其他部分

其他部分由投标人根据编制投标文件需要提供的其他相关文件组成。

13、投标有效期

13.1 投标文件从“投标人须知前附表”所规定的投标截止期之后开始生效，在“投标人须知前附表”所规定的投标有效期期限内保持有效。有效期不足将导致其投标**无效**。

13.2 特殊情况下采购代理机构可于投标有效期满之前书面要求投标人同意延长有效期，投标人应在采购代理机构规定的期限内以书面形式予以答复，投标人答复不明确或者逾期未答复的，均视为拒绝上述要求。投标人拒绝上述要求的，其投标保证金可按规定予以退还。对于接受该要求的投标人，既不要求也不允许其修改投标文件，但将要求其相应延长投标保证金有效期，有关退还和不予退还投标保证金的规定在投标有效期延长期内继续有效。同意投标有效期延长的，投标人自行承担由此产生的费用；同意投标有效期延长的供应商不足三家的，予以废标。不同意延长投标有效期的，投标有效期满自动失效。

14、投标保证金

14.1 投标保证金为投标文件的组成部分之一。

14.2 投标人应在提交投标文件之前向采购代理机构交纳“投标人须知前附表”所规定的投标保证金。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。投标保证金交纳账号采用动态账号（分包项目每一个包分别对应一个账号），项目采购失败后，投标保证金交纳账号将会发生变化，请投标人参与后续采购时，注意勿将投标保证金错交至其他项目账号或前次公告账号。凡转账到其他项目账号或本项目前次公告账号的，投标保证金**无效**。

14.3 投标保证金用于保护本次采购活动免受投标人的行为而引起的风险。

14.4 投标人未按采购文件要求提交投标保证金的，视为**无效**投标。

14.5 未中标供应商的投标保证金将在中标通知书发出后5个工作日内退还，中标供应商的投标保证金将在合同送达采购代理机构存档及公告后5个工作日内退还。

14.6 投标保证金的有效期与投标有效期一致。

14.7 投标人交纳投标保证金的单位名称须与投标的单位名称一致，否则自行承担**无效**的风险。

14.8 发生以下情况之一的，投标保证金将不予退还：

- (1) 投标人在投标截止时间后撤回已提交的投标文件的；
- (2) 投标人在投标文件中提供虚假材料的；
- (3) 除因不可抗力或采购文件认可的情形以外，中标供应商放弃中标资格的；
- (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) 中标供应商无正当理由不与采购人签订合同的；
- (6) 供应商有违反政府采购法律、法规和扰乱会场秩序行为的；
- (7) 拒绝履行合同义务的；
- (8) 法律法规及采购文件规定的其他情形。

上述不予退还投标保证金的情况给采购人或采购代理机构造成损失的，还要承担赔偿责任。

15. 投标文件的格式及签署

15.1 投标文件正本一份，副本若干份，电子版投标文件（PDF 格式）U 盘一个。正本、副本必须打印装订，副本可以用正本的完整复印件，并在封面标明“正本”、“副本”字样。电子版投标文件（PDF 格式）为正本完整版的扫描件。正本与副本如有不一致，则以正本为准。

15.2 投标文件应当由投标人的法定代表人或经其正式授权的代表签字，授权代表须出具书面的法定代表人授权委托书并附载投标文件中，否则视为**无效**投标文件；

15.3 投标文件所使用的印章必须为单位公章，且与投标人单位名称完全一致，不能以其他业务章或附属机构印章代替，否则视为**无效**投标文件；

15.4 投标文件中的任何行间插字，涂改和增删，须由法定代表人或经其正式授权的代表在旁边签字方可有效；

15.5 投标人应按照采购文件第六章中提供的“投标文件格式”编制投标文件，如自有格式并按其格式编制的投标文件，其内容必须包含“投标文件格式”中所有的实质性内容并受其约束。

15.6 投标人须将投标文件的商务部分、技术部分和价格部分整合为一份投标文件，并制作详细目录、页码索引。

15.7 投标文件因字迹潦草或表达不清所引起的后果由投标人负责。

四、投标文件的提交

16. 投标文件的密封和递交

16.1 投标人应将纸质版投标文件和电子版投标文件（PDF 格式）密封提交，投标文件密封袋上标示“投标人须知前附表”所规定的内容。

16.2 投标方应将投标文件按照本须知正文第 16.1 条及第 16.2 条的规定进行密封和标记后，按第一章/投标邀请注明的递交投标文件地址送至采购代理机构指定地点。

16.3 如果未按上述规定进行密封和标记，采购代理机构将不承担由此造成的对投标文件的误投或提前拆封的责任。

16.4 投标文件应在第一章/投标邀请中所规定的投标截止时间前送达，迟到的投标文件为**无效**投标文件，将被拒收；未按照采购文件要求密封的投标文件将被拒收。

16.5 不接受邮寄或传真的投标文件。

16.6 截至投标截止时间，参加投标的供应商（以开标会场签到为准）不足三家的，予以废标，投标文件不予拆封，由投标人自行处理；

16.7 参加投标供应商数量满足三家或以上的，同一时间予以开标，开标后，投标文件一律不予退还。

17. 投标文件的修改和撤回

17.1 投标人在提交投标文件后可对其进行修改或撤回，但必须使采购代理机构在投标截止时间前收到该修改的书面内容或撤回的书面通知。

17.2 投标文件的修改文件应按第 15 条规定签署，并按第 16.1 条规定盖章及标记，还须注明“修改投标文件”和“开标前不得启封”字样。修改文件须在投标截止时间前送达规定的投标地点。上述补充或修改若涉及投标报价，必须注明“最终唯一报价”字样，否则将视为有选择的报价。

17.3 投标人不得在投标截止时间以后修改或/和撤回投标文件。

五、开标与评标

18. 开标

18.1 在第一章/投标邀请所规定的开标时间和地点开标。开标由采购代理机构主持，采购人、投标人和有关方面代表参加。

18.2 开标时，供应商法定代表人或法人授权的投标代表须携带个人身份证（或其他有效证件）复印件和授权委托书原件亲自出席开标会并确认开标情况。如果不参加开标会议的，则视为认可开标情况。

18.3 开标时，由投标人或者其推选的代表检查投标文件的密封情况，对密封等情形予以确认。投标人认为投标文件存在密封有瑕疵情形的，代理机构将现场如实记录，由评标委员会对投标文件实质性有效与否作出判断，由此产生的风险由投标人自行承担。

18.4 开标程序详见“投标人须知前附表”。

18.5 唱标要求详见“投标人须知前附表”。

18.6 资格审查：开标结束后，先对投标人的资格进行审查，以确定其是否具备合格的投标资格，合格投标人不足 3 家的，不得评标。依据法律法规和采购文件的规定，资格审查内容是指采购文件对投标人的资格要求和投标保证金要求等内容，详见《资格审查表》。

19、评标

19.1 评标委员会

19.1.1 评标委员会由采购人代表和评审专家组成，成员人数应当为 5 人以上单数，其中评审专家不得少于成员总数的三分之二。

19.1.2 评标委员会成员与供应商有下列利害关系之一的，应当回避：

- (1) 参加采购活动前 3 年内与供应商存在劳动关系；
- (2) 参加采购活动前 3 年内担任供应商的董事、监事；
- (3) 参加采购活动前 3 年内是供应商的控股股东或者实际控制人；
- (4) 与供应商的法定代表人或者负责人有夫妻、直系血亲、三代以内旁系血亲或者近姻亲关系；
- (5) 与供应商有其他可能影响政府采购活动公平、公正进行的关系。

供应商认为评标委员会成员与其他供应商有利害关系的，可以向采购人或者采购代理机构书面提出回避申请，并说明理由。采购人或者采购代理机构应当及时询问被申请回避人员，有利害关系的被申请回避人员应当回避。评审专家发现本人与参加采购活动的供应商有利害关系的，应当主动提出回避。

19.1.3 评标委员会将严格遵守评审工作纪律，按照客观、公正、审慎的原则，根据采购文件规定的评审程序、评审方法和评审标准进行独立评审。

19.2 投标文件的评审

19.2.1 要求

评标委员会对所有投标人的评审，都采用相同的程序 and 标准并严格按照采购文件的要求

和条件进行。评标委员会决定投标实质性响应与否只根据投标文件本身的内容，以及述标和/或产（样）品演（展）示内容（如果有），而不寻求其他的外部证据。

19.2.2 符合性检查：依据采购文件的规定，评标委员会将从投标文件的有效性、完整性和对采购文件的响应程度进行审查，以确定是否符合对采购文件的实质性要求作出响应。

19.2.3 投标文件的澄清

19.2.3.1 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，评标委员会应当以书面形式要求投标人作出必要的澄清、说明或者补正。投标人的澄清、说明或者补正应当在评标委员会规定的时间内以书面形式作出，并加盖公章，或者由法定代表人或者其授权代表签字。投标人的澄清、说明或者补正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。

19.2.3.2 算术错误将按以下方法更正：

（1）投标文件中开标一览表（报价表）内容与投标文件中相应内容不一致的，以开标一览表（报价表）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，以开标一览表的总价为准，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；同时出现两种以上不一致的，按照前款规定的顺序修正。修正后的报价经投标人确认后产生约束力，投标人不确认的，其投标**无效**。

19.2.4 比较与评价

19.2.4.1 评标委员会将按第四章所规定的评标方法与标准，对资格检查和符合性检查合格的投标文件进行评审。

19.2.4.2 评标委员会认为投标人的报价明显低于其他通过符合性审查投标人的报价，有可能影响产品质量或者不能诚信履约的，应当要求其在合理的时间内提供书面说明，必要时提交相关证明材料；投标人不提供或不能证明其报价合理性的，经评标委员会投票认定，超过半数将以**无效**投标处理。

19.2.5 有下列情形之一的，视为投标人串通投标，其投标**无效**：

（一）不同投标人的投标文件由同一单位或者个人编制；

（二）不同投标人委托同一单位或者个人办理投标事宜；

（三）不同投标人的投标文件载明的项目管理成员或者联系人员为同一人；

（四）不同投标人的投标文件异常一致或者投标报价呈规律性差异；

（五）不同投标人的投标文件相互混装；

（六）不同投标人的投标保证金从同一单位或者个人的账户转出。

19.2.6 投标人存在下列情况之一的，投标**无效**：

- (一) 未按照采购文件的规定提交投标保证金的；
- (二) 投标文件未按采购文件要求签署、盖章的；
- (三) 不具备采购文件中规定的资格要求的；
- (四) 报价超过采购文件中规定的预算金额或者最高限价的；
- (五) 投标文件含有采购人不能接受的附加条件的；
- (六) 法律、法规和采购文件规定的其他无效情形。

20、废标的情形

招标采购中，出现下列情形之一的，予以废标：

- (1) 符合专业条件的供应商或者对采购文件作实质响应的供应商不足三家的；
- (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预算，采购人不能支付的；
- (4) 因重大变故，采购任务取消的。

废标后，采购代理机构将在指定网站发布废标公告。

21、纪律和监督

21.1 对采购代理机构的纪律要求

采购代理机构不得泄露招标投标活动中应当保密的情况和资料，不得与投标人串通损害国家利益、社会公共利益或者他人合法权益。

21.2 对投标人的纪律要求

投标人不得相互串通投标或者与采购代理机构串通投标，不得向采购代理机构或者评标委员会成员行贿谋取中标，不得以他人名义投标或者以其他方式弄虚作假骗取中标；投标人不得以任何方式干扰、影响评标工作。

21.3 对评标委员会成员的纪律要求

评标委员会成员不得收受他人的财物或者其他好处，不得向他人透漏对投标文件的评审和比较、中标候选人推荐情况以及评标有关的其他情况。在评标活动中，评标委员会成员应当客观、公正地履行职责，独立评审，遵守职业道德，不得擅离职守，影响评标程序正常进行，不得使用采购文件没有规定的评审因素和标准进行评标。

21.4 对与评标活动有关的工作人员的纪律要求

与评标活动有关的工作人员不得收受他人的财物或者其他好处，不得向他人透漏对投标文件的评审和比较、中标候选人的推荐情况以及评标有关的其他情况。在评标活动中，与评标活动有关的工作人员不得擅离职守，影响评标程序正常进行。

六、定标、合同与验收

22、定标准则

22.1 任何单项因素的最优不能作为中标的保证。

22.2 评标委员会推荐排名第一且经采购人确认的供应商即为中标供应商。

23、中标通知

23.1 由采购代理机构在省级及以上财政部门指定媒体上公布中标结果，并向中标供应商发送《中标通知书》。

23.2 中标通知书为签订政府采购合同的依据，是合同的有效组成部分。

23.3 中标通知书对采购人和中标人均具有法律效力。中标通知书发出后，采购人改变中标结果，或者中标人无正当理由放弃中标的，应当承担相应的法律责任。

24、合同签订

24.1 中标人在收到《中标通知书》后，应在规定的时间内与采购人签订采购合同。由于中标人的原因逾期未与采购人签订采购合同的，将视为放弃中标，取消其中标资格并将按相关规定进行处理。

24.2 采购人不得向中标人提出任何不合理的要求作为签订合同的条件，不得与中标人私下订立背离合同实质性内容的任何协议，所签订的合同不得对采购文件和中标人投标文件作实质性修改。

25、合同履行

25.1 中标人与采购人签订合同后，合同双方应严格执行合同条款，履行合同规定的义务，保证合同的顺利完成。

25.2 在合同履行过程中，如发生合同纠纷，合同双方应按照《民法典》的有关规定进行处理。

七、评标方法

26、政府采购招标评标方法分为：最低评标价法和综合评分法。

26.1 最低评标价法，是指投标文件满足采购文件全部实质性要求且投标报价最低的供应商为中标候选人的评标方法。

26.2 综合评分法，是指投标文件满足采购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。

评标总得分 = $F1 \times A1 + F2 \times A2 + \dots + Fn \times An$

$F1$ 、 $F2$ …… Fn 分别为价格、商务和技术部分评分因素的汇总得分； $A1$ 、 $A2$ 、…… An 分别为价格、商务和技术部分评分因素所占的权重 ($A1 + A2 + \dots + An = 1$)。

其中价格分统一采用低价优先法计算，即满足采购文件要求且投标价格最低的投标报价为评标基准价，其价格分为满分。其他投标人的价格分统一按照下列公式计算：

投标报价得分 = $(\text{评标基准价} / \text{投标报价}) \times \text{价格权值} \times 100$

八、质疑

27、供应商认为采购文件、采购过程和中标或者成交结果使自己的合法权益受到损害的，应当在知道或者应知其权益受到损害之日起七个工作日（质疑有效期）内，向采购代理机构提出询问或以书面形式向其质疑。 接受质疑联系人：王先生 联系方式：0898-65250539

通讯地址：海口市海甸五西路 28 号建安大厦。

28、采购代理机构关于质疑受理事项依照《政府采购法》《政府采购实施条例》《政府采购质疑和投诉办法》等法律法规及规章制度执行。供应商在法定质疑期内必须一次性提出针对同一采购程序环节的质疑，否则不予受理。供应商不按质疑函格式要求填写或不符合质疑函制作说明的，将不予受理。

29、质疑有效期的计算

采购文件的质疑有效期为采购文件公告期限届满之日起七个工作日内；采购过程的质疑有效期为各采购程序环节结束之日起七个工作日内；采购结果的质疑有效期为采购结果公告期限届满之日起七个工作日内。

九、无效投标的其他情形：

30、除符合采购文件中载明的无效投标规定外，如果发现下列情形之一者，同样作无效投标处理，其中 30.1 至 30.3 款情形的所有相关投标人均作无效投标处理。因此产生其他法律责任的由供应商自行承担：

30.1 不同投标人的法定代表人、委托代理人等由同一个单位缴纳社会保险的；

30.2 由同一人携带两个及以上投标人的企业资料参与开标会议的；

30.3 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，同时参加同一合同项下的政府采购活动的；

30.4 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，再参加该采购项目的其他采购活动的；

30.5 属于采购人任何不具有独立法人资格的附属机构（单位）；

30.6 没有按要求提供补充文件，或调整补充内容超出规定范围。

30.7 投标文件含有采购人不能接受的附加条件的；

30.8 法律、法规和采购文件规定的其他无效情形。

31、其他法律法规及规章制度认定参加政府采购无效的情形等。

31.1 存在恶意串通投标行为的；

31.2 参与政府采购活动有不良行为记录且正处于处罚期内并适用于海口行政区域的；

31.3 企业在经营活动中存在不诚信记录且正处于处罚期内并适用于海口行政区域政府采购领域的；

31.4 其他法律法规及规章制度认定参加政府采购活动无效并适用海口行政区域的情形等。

十、适用法律

32、采购人、采购代理机构及投标人的一切招标投标活动均适用《政府采购法》、《政府采购法实施条例》及其配套的法规、规章、政策。

第四章 审查标准和评标标准

一、基本要求：

（一）资格审查、符合性审查或评标标准中凡涉及到提供针对本项目授权书、承诺书的，均须以原件为准，否则不予认可。

（二）资格审查、符合性审查或评标标准中凡涉及到提供合同、报告、证书或认证等证明材料的，须提供清晰可见的复印件并加盖投标人单位公章。如提供的证明材料不清晰、不在有效期内（如果有）或者无法明确证明的将不予认可。如提供的证明材料与原件不一致的，无论是在评审过程中乃至中标后，其投标将以**无效**投标或取消中标资格论处，并上报政府采购监督管理部门。

（三）凡小微企业或视同小微企业参与投标的，依照第三章 5.1 款规定执行。

二、审查标准（资格审查和符合性审查标准）

1、资格审查表和符合性审查表中所列内容全部审查意见为“合格”，方视为“合格”，其中有一项不合格，将视为不合格供应商。

2、在审查意见汇总的过程中，如存在不同审查意见，则按照少数服从多数的原则做出结论。

3、本表格“审查意见”栏默认“√”视为合格标示，“×”视为不合格标示。

（一）资格审查表

序号	资格审查内容	审查标准	审查意见
1	提供营业执照副本、或事业单位法人证书（事业单位）或执业许可证（非企业专业服务机构）的复印件；如果投标人为自然人的则提供身份证复印件；	合法有效	
2	具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度、具有履行合同所必需的设备和专业技术能力、有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录及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资格承诺函（详见格式6）；	符合采购文件要求	
3	投标人未被列入“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）“失信被执行人或重大税收违法失信主体”的记录名单；不处于“中国政府采购网”网站（http://www.ccgp.gov.cn/）中“政府采购严重违法失信行为信息记录”中的禁止参加政府采购活动期间（以资格审查时在上述网站查询的结果为准，如	符合采购文件要求	

序号	资格审查内容	审查标准	审查意见
	在上述网站查询结果均显示没有相关记录，视为没有上述不良信用记录，同时对信用信息查询记录和证据打印存档。如相关失信记录已失效，投标人须提供相关证明材料并加盖公章；		
4	是否联合体投标	否	

(二) 符合性审查表

序号	符合性审查内容	审查标准	审查意见
1	投标保证金	符合采购文件要求	
2	投标声明函	符合采购文件要求	
3	投标文件签署、盖章	符合采购文件要求	
4	法定代表人授权委托书	符合采购文件要求	
5	法定代表人身份证明书	符合采购文件要求	
6	投标人对付款方式的响应情况	书面响应采购文件要求或 投标声明函响应皆有效	
7	投标有效期	书面响应采购文件要求或 投标声明函响应皆有效	
8	投标总价	唯一且未超预算金额	
9	服务期限	符合采购文件要求	
10	投标人对★条款的响应情况	符合采购文件要求	
11	是否存在采购文件规定无效投标的其他情形	不存在	
12	是否存在其他法律法规规定的无效投标情形	不存在	

三、评标标准

(一) 评标方法及评标结果排列顺序规定如下：

采用综合评分法的，评标结果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并列或者评标委员会根据投标情况推荐评标结果排列顺序或予以授标建议。

(二) 评审因素及分值分配

评审因素	技术商务	价格
分值	90 分	10 分

(三) 投标报价的评审要求

1、价格核准：评标委员会对符合性审查合格的投标人的投标报价明细进行复核，看其是否有计算错误，如有则按投标人须知有关规定修正或澄清。

2、价格评审：

综合评分法，价格分统一采用低价优先法计算，即满足采购文件要求（通过资格审查和符合性审查）且评标价（指修正及价格扣除后的价格，下同）最低的为评标基准价，其价格分为满分。其他投标人的价格分统一按照下列公式计算：

价格评分=（评标基准价 / 评标价）× 价格分值

3、投标报价对小型、微型企业或者视同小型、微企业参与投标的参照第三章 5.1 款的规定以扣除后的价格参与评审。

4、在评标过程中，不得去掉报价中的最高报价和最低报价。

（四）评标细则

序号	评审因素	评审标准	分值
1	秩序维护及消防管理方案	对比“第二章采购需求/三、采购服务内容/（二）秩序维护及消防管理”，投标人提供的秩序维护及消防管理方案：①完全适合本项目采购需求，完整详细、科学合理、措施具体，方案针对性、可行性强，得 4 分；②基本适用本项目采购需求，措施较为完善，得 2 分；③未提供或不能适用本项目采购需求，得 0 分。	4
2	设备设施运行和维护方案	对比“第二章采购需求/三、采购服务内容/（三）设备设施运行和维护”，投标人提供的设备设施运行和维护服务方案：①完全适合本项目采购需求，完整详细、科学合理、措施具体，方案针对性、可行性强，得 4 分；②基本适用本项目采购需求，措施较为完善，得 2 分；③未提供或不能适用本项目采购需求，得 0 分。	4
3	校园卫生保洁服务方案	对比“第二章采购需求/三、采购服务内容/（四）校园卫生保洁服务”，投标人提供的校园卫生保洁服务方案：①完全适合本项目采购需求，完整详细、科学合理、措施具体，方案针对性、可行性强，得 4 分；②基本适用本项目采购需求，措施较为完善，得 2 分；③未提供或不能适用本项目采购需求，得 0 分。	4
4	绿化养护管理服务方案	对比“第二章采购需求/三、采购服务内容/（五）绿化养护管理服务”，投标人提供的绿化养护管理服务方案：①完全适合本项目采购需求，完整详细、科学合理、措施具体，方案针对性、可行性强，得 4 分；②基本适用本项目采购需求，措施较为完善，得 2 分；③未提供或不能适用本项目采购需求，得 0 分。	4
5	学生公寓宿舍管理服务方案	对比“第二章采购需求/三、采购服务内容/（六）学生公寓宿舍管理服务”，投标人提供的学生公寓宿舍管理服务方案：①完全适合本项目采购需求，完整详细、科学合理、措施具体，方案针对性、可行性强，得 4 分；②基本适用	4

序号	评审因素	评审标准	分值
		本项目采购需求，措施较为完善，得 2 分；③未提供或不能适用本项目采购需求，得 0 分；	
6	物业档案资料管理方案	对比“第二章采购需求/三、采购服务内容/（七）物业档案资料管理要求”，投标人提供的档案资料管理方案：①完全适合本项目采购需求，完整详细、科学合理、措施具体，方案针对性、可行性强，得 3 分；②基本适用本项目采购需求，措施较为完善，得 1 分；③未提供或不能适用本项目采购需求，得 0 分。	3
7	人员培训方案	对比“第二章采购需求/三、采购服务内容/（八）人员培训要求”，投标人提供的人员培训方案：①完全适合本项目采购需求，完整详细、科学合理、措施具体，方案针对性、可行性强，得 3 分；②基本适用本项目采购需求，措施较为完善，得 1 分；③未提供或不能适用本项目采购需求，得 0 分。	3
8	突发事件应急预案	对比“第二章采购需求/三、采购服务内容/（九）突发事件应急处理要求”，投标人提供的突发事件应急预案：①完整、科学，整体性、针对性和可操作性强，完全满足采购需求，得 3 分；②基本完整可行，针对性和可操作性较强，基本满足采购需求，得 2 分；③不完整可行，针对性和可操作性差，不能完全满足采购需求，得 1 分；④不提供预案不得分。	3
9	企业管理体系认证	投标人具有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、物业服务认证证书（五星级）、企业诚信管理体系认证证书、生活垃圾分类服务能力认证体系证书每个得 1 分，最高得 6 分。（提供上述在有效期内的认证证书复印件及在国家认证认可监督管理委员会官网(http://www.cnca.gov.cn)上查询到的有效期内的截图或打印件，不提供或提供不全不得分。）	6
10	项目业绩	根据 2019 年 1 月 1 日以来（以合同服务期时间为准）投标人已完成或在管的同类物业管理项目，项目服务内容包包括（名称不同指向相同即可）：①清洁保洁或环境卫生 ②园林绿化或绿化养护 ③宿舍管理或学生公寓管理 ④维护维修或工程维修管理 ⑤安全维护管理或秩序维护服务。同时具有 5 项服务内容的每个业绩得 4 分；同时具有 4 项服务内容的每个业绩得 2 分。以上业绩最多提供 4 份，其他情况不得分，最高得 16 分。（同一业主不重复计分）。 注：提供项目中标（成交）公告网站截图、中标（成交）通知书复印件、合同复印件（合同中没有明确内容的需要提供合同甲方出具的证明材料并加盖甲方或甲方项目主管部门公章），不提供或提供不齐全不得分。	16
11	客户评价	上述序号 10 的有效得分项目业绩的甲方对该项目所提供	4

序号	评审因素	评审标准	分值
		服务的评价为正面的（类似优秀、优、满意），每提供 1 份得 1 分，最高得 4 分。（同一业主不重复计分） 注：提供上述序号 10 的有效得分项目业绩的甲方出具的服务正面评价（类似优秀、优、满意）的证明文件复印件，不提供不得分。	
12	企业荣誉	（1）根据 2019 年 1 月 1 日以来，投标人获得政府部门颁发的关于“生活垃圾分类”相关荣誉或奖项的得 1.5 分，不提供不得分。 （2）根据 2019 年 1 月 1 日以来，投标人获得人社部门颁发的劳动关系和谐企业证书的得 1.5 分，不提供不得分。 （3）投标人获得市级或以上政府部门颁发的安全工作先进集体荣誉的得 1.5 分，不提供不得分。 （4）投标人获得政府部门颁发的用户满意服务明星企业证书的得 1.5 分，不提供不得分。 注：提供相关证书复印件并加投标人公章，不提供不得分。	6
13	人员资质评价	（1）拟投入物业经理： ①具有本科或以上学历毕业证书的，得 1 分。 ②具有人社部门颁发的保安员（二级）或以上证书的，得 1 分。 ③具有退伍军人相关证件的得 1 分。 ④具有人社（人事）部门颁发的中级或以上职称证书，得 1 分。 本小项最高得 4 分。 （2）拟投入秩序维护主管： ①具有专科或以上学历毕业证书证书的，得 0.5 分。 ②具有人社部门颁发的保安员（二级）或以上证书的，得 0.5 分。 ③具有退伍军人相关证件的，得 1 分。 ④具有 3 年或以上学校类保安主管或秩序主管工作经验的，得 1 分。 本小项最高得 3 分。 （3）拟投入保洁绿化主管： ①具有本科（园林或园艺类专业）或以上学历毕业证书的，得 2 分。 ②具有人社（人事）部门颁发的园林绿化或风景园林类高级职称证书的，得 2 分。 本小项最高得 4 分。 （4）拟投入工程主管： ①具有本科（工程专业）或以上毕业证书的得 2 分。 ②持有人社（人事）部门颁发的机电工程类高级职称证书的，得 2 分。 本小项最高得 4 分。 （5）拟投入宿舍主管（兼生活老师）：	19

序号	评审因素	评审标准	分值
		①具有本科或以上学历毕业证书的得 2 分。 ②具有普通话二级甲等或以上证书的，得 1 分。 ③具有曾经任职老师或教导过学生的证明（如：教师资格证）的，得 1 分。 本小项最高得 4 分。 注：提供证书复印件、业主单位盖章的工作经验证明复印件，另需提供投标单位为以上人员缴纳的投标截止日之前六个月以内任意月份的代缴个税税单或社保缴纳证明。不提供的不得分。	
14	物业管理智能化	投标人须具备投入使用智能化管理系统，系统内容包括但不限于（秩序维护和安全管理、设备设施维护、绿化养护管理、垃圾分类管理、停车场管理、校园物业运营、保洁质量）等相关功能的信息化管理系统或软件，每提供一种得 1 分，本项最高得 7 分，没提供或提供不相符的不得分。（如投标人自有的，需提供国家版权局颁发的软件著作权登记证书复印件；如投标人是租赁的，需提供租赁合同扫描复印件及软件著作权登记证书复印件。）	7
15	设施设备投入	拟投入本项目自有（或租赁）的主要设施设备包括但不限于：打草机、洗地机、油锯，每提供 1 项得 1 分，满分 3 分。 注：提供上述设施设备的购买发票凭证复印件或租赁合同复印件并加盖投标人公章，不提供的不得分。	3
16	价格	价格分统一采用低价优先法计算，即满足采购文件要求（通过资格审查和符合性审查）且评标价（指修正及价格扣除后的价格，下同）最低的为评标基准价，其价格分为满分。其他投标人的价格分统一按照下列公式计算： 价格评分=（评标基准价 / 评标价）× 价格分值	10
合计			100

第五章 政府采购合同格式

采购人：（以下简称甲方）

中标方：（以下简称乙方）

根据《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国民法典》之规定，本合同当事人在平等、自愿基础上，经协商一致，同意按下述条款和条件签署本合同（以下为合同基本格式，签约各方根据采购项目具体情况对条款细化补充）。

第一条 项目名称、服务内容及合同价。

第二条 交付地点、时间（或服务期限）。

第三条 质量标准和要求：乙方所出售标的物的质量标准按照国家标准或行业标准或企业标准确定。没有国家标准、行业标准和企业标准的，按照通常标准或者符合合同目的的特定标准确定。

第四条 权利瑕疵担保

4.1 乙方保证对其出售的标的物享有合法的权利；

4.2 乙方应保证在其出售的标的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；

4.3 乙方应保证其所出售的标的物没有侵犯任何第三人的知识产权和商业秘密等权利。

4.4 如甲方使用该标的物构成上述侵权的，则由乙方承担全部责任。

第五条 甲方权利和义务

第六条 乙方权利与义务

第七条 验收要求

第八条 付款

8.1 本合同以人民币付款。

8.2 具体的付款条件、方式与期限

第九条 合同转让和分包

9.1 乙方不得全部或部分转让合同。除甲方事先书面同意外，不得分包其应履行的合同义务。

第十条 违约责任

第十一条 解决争议的方法

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

11.2 如从协商开始十天内仍不能解决，可以向 提请调解。

11.3 调解不成则提交海口市仲裁委员会根据其仲裁规则和程序进行仲裁，仲裁是终局的。

11.4 如仲裁事项不影响合同其它部分的履行，则在仲裁期间，除正在进行仲裁的部分外，

本合同的其它部分应继续执行。

第十二条 不可抗力

12.1 如果合同各方因不可抗力而导致合同实施延误或不能履行合同义务的话,不应该承担误期赔偿或不能履行合同义务的责任。

12.2 本条所述的“不可抗力”系指那些双方不可预见、不可避免、不可克服的事件,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、国家政策的重大的变化,以及其它双方商定的其他事件。

12.3 在不可抗力事件发生后,当事方应尽快以书面形式将不可抗力的情况和原因通知对方。合同各方应尽实际可能继续履行合同义务,并积极寻求采取合理的方案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合同的协议。

第十三条 合同生效

13.1 本合同自双方签字及盖章之日起生效。

13.2 本合同一式四份,甲乙双方各一份,财政部门和海口市政府采购中心各存档一份。

第十四条 合同附件

14.1 本合同附件包括:本项目的采购文件、中标(成交)方投标文件、中标(成交)通知书等,本合同附件与合同具有同等效力。

14.2 本合同格式未尽事宜可签订补充协议,补充协议具有同等法律效力。

14.3 合同文件应能相互解释,互为说明。若合同文件之间有不明确或不一致之处,以合同约定次序在后者为准。

签约各方:

签约时间:

第六章 投标文件格式及附件

格式 1: 投 标 声 明 函

致：海口市政府采购中心

根据贵方___(项目名称)___项目(项目编号(分包号): _____)的投标邀请,本签字代表(全名、职务)代表投标人(投标人名称、地址)提交下述文件正本一份和副本___份及电子版 U 盘一个。

据此函,签字代表承诺如下内容(本承诺内容为投标基本要求,如不满足或有缺漏项的,视为投标**无效**):

1、我方是符合本项目采购文件“第三章 投标人须知/一、总则/3.1 合格投标人条件”所规定的供应商,且不存在本项目采购文件“第三章 投标人须知/九、无效投标的其他情形”中所规定的情形,并严格遵守《政府采购法》第 77 条的规定;所提供的服务是符合行政法规、行业强制性标准或政府采购的相关要求;

2、我方对投标文件的真实性和合法性承担法律责任,我方无条件接受采购人、采购代理机构及政府采购监督管理部门等对其中任何资料进行核实的要求;

3、我方接受采购文件中所表述的付款方式;

4、我方在《开标一览表》中的报价为唯一报价;

5、我方已详细研究了采购文件的所有内容包括修改文件(如果有)、所有已提供的参考资料以及有关附件,并完全明白此采购文件没有倾向性及排斥潜在供应商的内容,以及采购文件关于实质性及评审要求的内容,我方放弃在此方面提出含糊意见或误解的一切权力。

6、我方保证遵守采购文件的全部规定,如果中标,将保证履行采购文件以及采购文件修改文件(如果有)中的全部责任和义务,按质、按量、按期完成《合同书》中的全部任务。

7、本投标文件自投标截止之日起投标有效期为:在采购文件“投标人须知前附表”所规定的投标有效期期限内保持有效。

8、如果发生采购文件第三章《投标人须知》正文第 14.8 条所述情况,我方同意不予退还投标保证金或接受政府采购监督管理部门所作出的惩戒处理决定。

9、与本项目投标有关的一切正式往来通讯请寄:

地址: 邮编:

电话: 传真:

投标人代表签字:

投标人(全称并加盖公章):

日 期:

格式 2:

开标一览表

项目名称:

项目编号 (分包号):

投标总价 (三年) (小写) (元)	服务期限
投标总价 (三年) (大写):	
是否为符合条件的小微企业:是 () ; 否 ()	
是否监狱企业参加采购活动:是 () ; 否 ()	
是否为符合条件的残疾人福利性单位:是 () ; 否 ()	
备注: (其他需要说明的情形)	

投标人名称:

(公章)

投标人代表签名:

日期:

要求:

- 1、以上为开标会议唱标的内容, 投标人不得自行删减;
- 2、投标总价必须与“投标报价明细表”当中的“总价”保持一致。
- 3、是否为小微企业栏, 在相应的括弧里打勾 (√), 空白则默认为非小微企业投标。
- 4、是否为监狱企业栏, 在相应的括弧里打勾 (√), 空白则默认为非监狱企业参与投标。
- 5、是否为残疾人福利性单位栏, 在相应的括弧里打勾 (√), 空白则默认为非残疾人福利性单位参与投标。
- 5、此表必须由供应商代表签名及加盖公章;
- 6、本表格需按照以上要求填写, 否则自行承担不利于评审结果的风险。

格式 3: 投标报价明细表

项目名称:

项目编号 (分包号):

序号	服务费用明细	单项总价	备注
1			
2			
3			
.....			
总价 (大小写):			

投标人名称: (公章)

投标人代表签名: 日期:

要求:

- 1、服务费用明细参照第二章 采购需求/五、物业管理费组成 (包括但不限于)
- 2、投标报价明细表当中的“总价”须与开标一览表中的“投标总价”保持一致
- 3、以上费用为完成本项目服务所需的全部费用

格式 4: 法定代表人授权委托书

海口市政府采购中心:

本人_____ (姓名)系_____ (投标人名称)的法定代表人, 现委托_____ (姓名)为我方代理人。代理人根据授权, 以我方名义签署、澄清、说明、补正、递交、撤回、修改_____ (项目名称)项目(项目编号(分包号): _____)投标文件、签订合同和处理有关事宜, 其法律后果由我方承担。代理人无转委托权。

委托期限: _____。

法定代表人: _____ (签字)

委托代理人: _____ (签字)

附: 委托代理人身份证复印件

投标人: _____ (盖单位章)

年 月 日

格式 5:

法定代表人身份证明书

投标人名称: _____

单位性质: _____

地址: _____

成立时间: ____ 年 ____ 月 ____ 日

经营期限: _____

姓名: _____ 性别: _____ 年龄: _____ 职务: _____

系 _____ (投标人名称) 的法定代表人。

特此证明。

附: 法定代表人身份证复印件。

投标人: _____ (盖单位章)

年 月 日

格式 6:

资格承诺函

致: (采购人、采购代理机构)

我单位参与(项目名称)(项目编号(分包号):)项目的政府采购活动,现承诺如下:

1. 我单位具有符合《中华人民共和国政府采购法》《中华人民共和国政府采购法实施条例》及采购文件资格要求规定的良好的商业信誉和健全的财务会计制度。

2. 我单位具有符合《中华人民共和国政府采购法》《中华人民共和国政府采购法实施条例》及采购文件资格要求规定的履行合同所必需的设备和专业技术能力。

3. 我单位具有符合《中华人民共和国政府采购法》《中华人民共和国政府采购法实施条例》及采购文件资格要求规定的依法缴纳税收和社会保障资金的相关证明材料。

4. 我单位符合《中华人民共和国政府采购法》《中华人民共和国政府采购法实施条例》及采购文件资格要求规定的在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。

5. 如违反上述承诺,同意将相关失信行为纳入海口市信用信息共享平台。

6. 同意此承诺书在市公共资源中心的政府采购信息发布平台公示,接受社会各界监督。

若我单位以上承诺不实,自愿承担提供虚假材料谋取中标、成交的法律责任。

承诺供应商(全称并加盖公章):

单位负责人或授权代表(签字):

日期:

附件 1：质疑函格式

关于（项目名称）的质疑函

海口市政府采购中心：

一、质疑供应商基本信息

质疑供应商：

地址： 邮编：

联系人： 联系电话：

授权代表： 联系电话：

地址： 邮编：

二、质疑项目基本情况

质疑项目的名称：

质疑项目的编号： 包号：

采购人名称：

采购文件获取日期：

三、质疑事项具体内容

质疑事项 1：

事实依据：

法律依据：

质疑事项 2

.....

四、与质疑事项相关的质疑请求

请求：

签字(签章)： 公章：

日期：

质疑函制作说明：

1. 供应商提出质疑时，应提交质疑函原件，法定代表人身份证复印件、营业执照副本复印件和必要的证明材料。
2. 质疑供应商若委托代理人进行质疑的，质疑函应按要求列明“授权代表”的有关内容，并在附件中提交由法定代表人签署的授权委托书。授权委托书应载明代理人的姓名（附身份证复印件）或者名称、代理事项、具体权限、期限和相关事项。
3. 质疑供应商若对项目的某一分包进行质疑，质疑函中应列明具体分包号。
4. 质疑函的质疑事项应具体、明确，并有必要的事实依据和法律依据。
5. 质疑函的质疑请求应与质疑事项相关。
6. 质疑供应商为自然人的，质疑函应由本人签字；质疑供应商为法人或者其他组织的，质疑函应由法定代表人、主要负责人，或者其授权代表签字或者盖章，并加盖公章。
7. 不按以上质疑函格式要求填写或不符合质疑函制作说明的，采购代理机构将不予受理。

附件 2: 中小企业声明函（服务类）

本公司（联合体）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（联合体）参加（单位名称）的（项目名称、项目编号、包号）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（含联合体中的中小企业、签订分包意向协议的中小企业）的具体情况如下：

1. （标的名称），属于（采购文件中明确的所属行业）；承接企业为（企业名称），从业人员 人，营业收入为 万元，资产总额为 万元，属于（中型企业、小型企业、微型企业）；

2. （标的名称），属于（采购文件中明确的所属行业）；承接企业为（企业名称），从业人员 人，营业收入为 万元，资产总额为 万元，属于（中型企业、小型企业、微型企业）；

.....

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（盖章）：

日期：

备注：

①从业人员、营业收入、资产总额填报上一年度数据，无上一年度数据的新成立企业可不填报。

②供应商提供《中小企业声明函》内容不实的，属于“隐瞒真实情况，提供虚假资料的”情形，依照有关规定追究相应责任。

温馨提示：

投标人应当自行核实是否属于小微企业，并认真填写中小企业声明函，中小企业划分标准按《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。

附件 3：监狱企业证明文件

享受政策优惠的监狱企业须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。

附件 4：

残疾人福利性单位声明函

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（项目名称、项目编号、包号）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：