

2018年度海口市人民检察院物业外包

(项目编号: 琼 ZDZB-518001-18001)

竞争性磋商文件

采购单位: 海南省海口市人民检察院 (盖章)

采购代理单位: 海南正德润泰投资管理有限公司 (盖章)

二零一八年一月

目录

第一章 磋商邀请函	1
1.1 竞争性磋商项目名称、编号、预算及服务期限.....	1
1.2 采购内容.....	1
1.3 投标人资格条件.....	1
1.4 获取竞争性磋商文件的时间、地点、方式及磋商文件售价.....	2
1.5 联系方式.....	3
第二章 投标人须知	4
1.6 总则.....	4
1.7 竞争性磋商文件.....	5
1.8 响应文件的递交及编制.....	6
1.9 响应文件的递交.....	8
1.10 磋商与评审.....	9
1.11 确定成交、询问及质疑.....	12
1.12 授予合同.....	12
第三章 合同条款及格式	15
第四章 项目需求	16
第五章 磋商文件内容和格式	16
第六章 评审标准	30
附表 1、初步审查表.....	30
附表 2、综合评分表.....	31

第一章 磋商邀请函

海南正德润泰投资管理有限公司受海南省海口市人民检察院的委托，对 2018 年度海口市人民检察院物业外包 项目采用竞争性磋商方式进行采购，欢迎符合条件的供应商前来报名参加磋商。

1.1 竞争性磋商项目名称、编号、预算及服务期限

项目名称：2018 年度海口市人民检察院物业外包

项目编号：琼 ZDZB-518001-18001

项目预算：1310610.00 元（一年）

服务期限：一年（12 个月）

1.2 采购内容

2018 年度海口市人民检察院物业外包。主要为了物业、食堂的正常运作，提供更清洁、优质、安全的工作、生活环境，决定选有资源、有实力、有诚信、业绩好的物管企业提供专业化的物业管理与餐饮服务。详见第四章“项目需求”。

1.3 投标人资格条件

- 1、符合《政府采购法》第二十二条的规定；
- 2、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。必须提供工商营业执照、税务登记证、组织机构代码证或三证合一证件；（复印件加盖公章）
- 3、投标人营业执照经营范围需具有物业管理服务。；
- 4、依法缴纳社会保障资金的良好记录（需提供 2017 年任意三个月社会保障缴费记录，复印件加盖公章）；
- 5、具有良好的商业信誉（提供 2017 年任意三个月纳税证明，复印件

加盖公章)；

6、提供参加本次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函（加盖公章）；

7、本项目不接受联合体投标。

1.4 获取竞争性磋商文件的时间、地点、方式及磋商文件售价

1.4.1 获取招标文件时须提供（复印件加盖公章，现场审查原件）

1、营业执照副本、组织机构代码证副本、税务登记证副本或三证合一证件；

2、法人代表授权委托书原件及法人代表身份证复印件、授权代表须提供授权委托书)及身份证复印件；

3、投标人资格要求的相关资质证明材料。

1.4.2 发售标书时间：2018年1月9日08:30:00 — 2018年01月15日17:30:00。

1.4.3 发售标书地点：海南省海口市海甸岛沿江四路金达小区 A1 栋别墅。

1.4.4 标书售价/投标保证金金额

招标文件每套售价 300.00 元；投标保证金的金额：10000.00 元。

1.4.5 投标截止时间、开标时间及地点（北京时间）

1、投标文件递交截止时间：2018年01月23日09:30（北京时间）。

2、投标文件递交地址：海南省海口市海甸岛沿江四路金达小区 A1 栋别墅三楼会议室。

3、开标时间：2018年01月23日09:30（北京时间）。

4、开标地点：海南省海口市海甸岛沿江四路金达小区 A1 栋别墅三楼会议室。

5、投标保证金的金额：10000.00 元；保证金到账截止日期：2018年01月22日09:30（北京时间）；保证金用途：2018年度海口市人民检察院

物业外包磋商保证金，不标明用途当废标处理；投标保证金的形式：基本户转账，不接受现金，支付到指定账户：

户 名：海南正德润泰投资管理有限公司

开户行：交通银行海口美丽沙支行

账 户：461601206018010101620

6、公告发布媒介：中国政府采购网和中国海南政府采购网。

1.5 联系方式

采购单位		招标代理	
名称：	海南省海口市人民检察院	名称：	海南正德润泰投资管理有限公司
地址：	海南省海口市民生路	地址：	海南省海口市海甸岛沿江四路金达小区 A1 栋别墅
联系人：	陈主任	联系人：	杨工
电话：	18089860333	电话：	13368988320

第二章 投标人须知

1.6 总则

1.6.1 采购方式及定义

本次采购采用竞争性磋商方式（以下简称磋商），本竞争性磋商文件仅适用于竞争性磋商公告中所述项目。

采购人指本项目的需求方海南省海口市人民检察院。

1.6.2 合格的投标人

1. 满足竞争性磋商公告中投标人的资格条件的规定。
2. 满足本文件实质性条款的规定。

1.6.3 适用法律

本次竞争性磋商及由此产生的合同受中华人民共和国有关的法律法规制约和保护。

1.6.4 磋商费用

1. 采购人应自行承担所有与参加磋商有关费用，无论磋商过程中的做法和结果如何，采购人在任何情况下均无义务和责任承担这些费用。
2. 本次竞争性磋商采购人不收取文件工本费与成交服务费。
3. 本次采购活动采购代理服务费按相关规定收取，由采购人向招标代理机构支付。

1.6.5 竞争性磋商文件的约束力

投标人一旦下载了本竞争性磋商文件并决定参加磋商，即被认为接受了本竞争性磋商文件的规定和约束，并且视为自竞争性磋商公告期限届满之日起已经知道或应当知道自身权益是否受到了损害。

1.6.6 报价有效期

1. 报价有效期为从开标截止之日起计算的六十天，有效期短于此规定的报价文件将被视为无效。

2. 在特殊情况下，招标人可于报价有效期满之前，征得报价人同意延长报价有效期，要求与答复均应以书面形式进行。报价人可以拒绝接受这一要求而放弃报价，报价保证金将尽快无息退还。同意这一要求的报价人，无需也不允许修改其报价文件，但须相应延长报价保证金的有效期。受报价有效期制约的所有权利和义务均应延长至新的有效期。

1.7 竞争性磋商文件

1.7.1 竞争性磋商文件构成

竞争性磋商文件有以下部分组成：

1. 竞争性磋商邀请函
2. 投标人须知
3. 合同条款及格式
4. 项目需求
5. 磋商文件内容和格式
6. 评审标准

1.7.2 竞争性磋商文件的澄清及修改

1. 任何要求对竞争性磋商文件进行澄清的投标人，均应在提交首次响应文件截止时间五日前按竞争性磋商公告中的通讯地址，以书面形式通知采购人。提交首次响应文件截止之日前，采购人对已发出的磋商文件进行必要的澄清或者修改，澄清或者修改的内容作为磋商文件的组成部分。澄清或者修改的内容可能影响响应文件编制的，采购人将在提交首次响应文件截止时间至少 5 日前，在网上发布书面更正公告形式通知所有获取磋商文件的投标人。不足 5 日的，采购人应当顺延提交首次响应文件截止时间。
2. 采购人可以视采购项目的具体情况，组织投标人进行现场考察或召

开磋商前答疑会，但不单独或分别组织只有一个投标人参加的现场考察和答疑会。

1.8 响应文件的递交及编制

1.8.1 投标人应当在磋商文件要求的截止时间前，将响应文件密封送达指定地点。在截止时间后送达的响应文件为无效文件，采购人将拒收。投标人在提交响应文件截止时间前，可以对所提交的响应文件进行补充、修改或者撤回，并书面通知采购人。补充、修改的内容作为响应文件的组成部分。补充、修改的内容与响应文件不一致的，以补充、修改的内容为准。

1.8.2 投标人应当按照磋商文件的要求编制响应文件，并对其提交的响应文件的真实性、合法性承担法律责任。

1.8.3 响应文件的语言及度量衡单位

1. 投标人提交的响应文件以及投标人与采购人就有关磋商的所有来往通知、函件和文件均应使用简体中文。
2. 除技术性能另有规定外，响应文件所使用的度量衡单位，均须采用国家法定计量单位。

1.8.4 响应文件构成

1. 投标人应该按照磋商文件的要求编写响应文件。
2. 投标人应将响应文件按顺序装订成册，并编制响应文件资料目录。

1.8.5 证明投标人资格及符合竞争性磋商文件规定的文件

1. 投标人应按要求提交资格证明文件及符合竞争性磋商文件规定的文件。
2. 投标人除必须具有履行合同所需提供的货物及服务的能力外，还必须具备相应的财务、技术方面的能力。

1.8.6 配置与分项报价表、分项明细报价一览表

1.8.7 投标人应按照竞争性磋商文件规定格式填报配置与分项报价表、分项明细报价一览表。每项费用只允许有一个报价，任何有选择的报价将不

予接受。

1. 采购人需求的货物和服务的供应、安装，调试及有关技术服务等。

1.8.8 其它费用处理

竞争性磋商文件未列明，而投标人认为必需的费用也需列入报价。

1.8.9 响应文件货币

响应文件中的货物单价和总价无特殊规定的采用人民币报价，以元为单位标注。竞争性磋商文件中另有规定的按规定执行。

1.8.10 配置与分项报价表上的价格应按下列方式分开填写：

1. 项目总价：包括买方服务需求所涉及的所有费用。
2. 项目单价按配置及分项报价表中要求填报。

1.8.11 参加竞争性磋商函

1. 投标人应按照竞争性磋商文件中提供的格式完整、正确填写竞争性磋商函。

1.8.12 磋商保证金

1. 投标人提交的磋商保证金必须在响应文件提交截止时间前送达，并作为其磋商响应的组成部分，否则将被视为非实质性响应而予以拒绝。
2. 磋商保证金是为了保护采购人免遭因投标人的行为而蒙受的损失，采购人在因投标人的行为遭受损失时，采购人可根据第 1.8.12 第 4 条的规定没收投标人的磋商保证金。
3. 成交人的磋商保证金在与采购人签订供货合同后 5 个工作日内无息退还。
4. 未成交投标人的磋商保证金将在成交通知书发出后 5 个工作日内无息退还。

有下列情形之一的，磋商保证金不予退还：

- 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) 磋商文件规定的其他情形。

1.8.13 响应文件份数和签署

1. 磋商文件一式肆份，固定装订。其中正本壹份，副本叁份（磋商文件封面需注明正副本）
2. 响应文件的正本和所有的副本均需打印或复印，正本由投标人法定代表人或其授权代表签字。授权代表须将“法人代表授权书”（原件）附在正本响应文件中。
3. 除投标人对错处做必要修改外，响应文件不得行间插字、涂改或删除。如有修改错漏处，必须由响应文件签署人签字或盖章。

1.9 响应文件的递交

1.9.1 响应文件的密封和标记

1. 投标人应将响应文件正本和所有副本密封，并加盖投标人公章。不论投标人成交与否，响应文件均不退回。
2. 密封的响应文件应：
 - 1) 注明投标人名称，如因标注不清而产生的后果由投标人自负。按竞争性磋商公告中注明的地址送达；
 - 2) 注明磋商项目名称、项目编号及“**请勿在 2018 年 01 月 23 日 9:30（响应文件提交截止时间）之前启封**”的字样。
3. 如果响应文件被宣布为“迟到”响应文件时，应原封退回。
4. 未按要求密封和加写标记，采购人对误投或过早启封概不负责。对由此造成提前开封的响应文件，采购人将予以拒绝，作无效响应处理。

5. 投标人须由法定代表人或其授权的本单位正式员工作为委托代理人参加磋商，随时准备对磋商小组的询问予以解答。并于递交响应文件时提供身份证原件及由法定代表人签署授权书的原件（须单独提供，并明确授权范围），该代理人在委托书上应标明有效联系方式，该联系方式在磋商有效期内始终保持有效。

1.9.2 响应文件提交截止时间

1. 采购人收到响应文件的时间不得迟于竞争性磋商公告中规定的截止时间。
2. 采购人可以按照规定，通过修改竞争性磋商文件有权酌情延长响应文件提交截止时间，在此情况下，投标人的所有权利和义务以及投标人受制的截止日期均应以延长后新的截止日期为准。

1.9.3 迟交的响应文件

采购人将拒绝并原封退回在其规定的响应文件提交截止时间后收到的任何响应文件。

1.10 磋商与评审

1.10.1 磋商仪式

1. 采购人将在竞争性磋商公告中规定的时间和地点组织磋商。投标人应委派携带有效证件的代表准时参加，参加磋商的代表需签名以证明其出席。
2. 磋商仪式由采购人主持，竞争性磋商领导小组成员、采购人代表、监督代表、投标人代表以及有关工作人员参加。
3. 磋商时请纪检监督人员或公证人员或投标人代表查验响应文件密封情况，至响应文件开启时间后由磋商小组开启响应文件。

1.10.2 磋商小组

1. 磋商仪式结束后，采购人将立即组织磋商小组进行磋商。
2. 磋商小组将按规定由采购人代表和评审专家共 3 人以上单数组成。

1.10.3 磋商工作纪律及保密

1. 评审专家应当遵守评审工作纪律，不得泄露评审情况和评审中获悉的商业秘密。

1.10.4 磋商小组工作原则

1.10.5 磋商小组成员应当按照客观、公正、审慎的原则，根据磋商文件规定的评审程序、评审方法和评审标准进行独立评审。未实质性响应磋商文件的响应文件按无效响应处理，磋商小组应当告知提交响应文件的投标人。磋商文件内容违反国家有关强制性规定的，磋商小组应当停止评审并向采购人或者采购代理机构说明情况。

1.10.6 响应文件审查

1.10.7 磋商小组在对响应文件的有效性、完整性和响应程度进行审查时，可以要求投标人对响应文件中含义不明确、同类问题表述不一致或者有明显文字和计算错误的内容等作出必要的澄清、说明或者更正。投标人的澄清、说明或者更正不得超出响应文件的范围或者改变响应文件的实质性内容。

1.10.8 投标人澄清

1.10.9 磋商小组要求投标人澄清、说明或者更正响应文件将以书面形式作出。投标人的澄清、说明或者更正应当由法定代表人或其授权代表签字或者加盖公章。

1.10.10 磋商程序、最后报价、综合评分

1.10.11 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。

1. 响应文件通过资格性和符合性检查的供应商，将通过投标签到顺序决定磋商次序分别单独进行磋商。在磋商过程中，磋商的内容分为两部分，其中：第一部分：磋商小组就招标文件项目需求中服务要求是否完善和投标方案是否完全响应进行评议磋商；（如有实质性变

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供应商。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。）第二部分：磋商小组就报价进行磋商并做出最终报价。磋商文件中的其他内容不得变动。

2. 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。采购人将退还退出磋商的投标人的磋商保证金。
3. 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。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。
4. 评审时，磋商小组各成员独立对每个有效响应的文件进行评价、打分，然后汇总每个投标人每项评分因素的得分。
5. 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。
6. 评标因素及分值分配

评分项目	投标报价	商务技术评分
权 重	10	90

1.10.12 响应无效和终止磋商活动条款

1. 响应无效条款

- 1) 未按要求交纳磋商保证金的；

- 2) 未按照竞争性磋商文件规定要求密封、签署、盖章的；
- 3) 投标人不具备竞争性磋商文件中规定资格条件的；
- 4) 不符合法律、法规和竞争性磋商文件中规定的其他实质性要求的其他法律、法规及本竞争性磋商文件规定的属响应无效的情形。

2. 终止竞争性磋商采购活动的条款

出现下列情形之一的，采购人将终止竞争性磋商采购活动，发布项目终止公告并说明原因，重新开展采购活动：

- 1) 因情况变化，不再符合规定的竞争性磋商采购方式适用情形的；
- 2) 出现影响采购公正的违法、违规行为的；
- 3) 在采购过程中符合要求的投标人或者报价未超过采购预算的投标人不足 3 家的。

1.11 确定成交、询问及质疑

1.11.1 确定成交投标人

1. 采购人在收到评审报告后 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。
2. 采购人在成交投标人确定后 2 个工作日内在中国政府采购网、中国海南政府采购网公告成交结果。

1.11.2 询问及质疑

1. 询问及质疑依据《中华人民共和国采购法》、《中华人民共和国采购法实施条例》及相关法律法规处理。

1.12 授予合同

1.12.1 签订合同

1. 采购人与成交投标人应当在成交通知书发出之日起 30 日内，按照磋商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、技术和服务要求等事项签订采购合同。

2. 采购人不得向成交投标人提出超出磋商文件以外的任何要求作为签订合同的条件，不得与成交投标人订立背离磋商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。
3. 成交投标人拒绝签订采购合同的，采购人可以按照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重新确定其他投标人作为成交投标人并签订采购合同，也可以重新开展采购活动。拒绝签订采购合同的成交投标人不得参加对该项目重新开展的采购活动。
4. 竞争性磋商文件、成交投标人的响应文件及竞争性磋商过程中有关澄清、承诺文件均应作为合同附件。
5. 签订合同后，成交投标人不得将货物及其他相关服务进行转包。未经采购人同意，成交投标人也不得采用分包的形式履行合同，否则采购人有权终止合同，成交投标人的履约保证金将不予退还。转包或分包造成采购人损失的，成交投标人应承担相应赔偿责任。

1.12.2 货物和服务的追加、减少和添购

1. 采购结束后，采购人若由于各种客观原因，必须对采购项目所牵涉的货物和服务进行适当的减少时，在双方协商一致的前提下，可以按照竞争性磋商采购时的价格水平做相应的调减，并据此签订补充合同。
2. 项目结束后，采购人若由于各种客观原因，必须对采购项目所牵涉的货物和服务进行适当的添购时，由于须保证原有采购项目一致性或者服务配套的要求，可以继续从成交人处按照成交单价进行添购但金额不超过原合同金额的 10%，且所牵涉的货物和服务的价格水平不得超过本次竞争性磋商的水平且低于当时的社会平均价。货物

和服务的添购，应在本次采购合同的基础上，另行签订货物和服务的添购合同。

第三章 合同条款及格式

合同通用条款部分

第一节 通用条款部分

(略)

第二节 专用条款部分

(中标后自行协商拟定)

第四章 项目需求

本次采购预算总计 1310610.00 元/年，服务年限 1 年。

投标人报价不得超出此预算价，超出此预算价做废标处理。

一、项目概述

采购人办公区位于民生东路 8 号，占地面积约 15 亩，为了物业、食堂的正常运作，提供更清洁、优质、安全的工作、生活环境，决定选有资源、有实力、有诚信、业绩好的物管企业提供专业化的物业管理与餐饮服务，具体服务范围如下：

(一) 办公区物业服务人员共 16 人，含经理、安保、保洁、工程维修和会务。

(二) 干警职工食堂服务人员共 9 人，含厨师、服务员、厨杂工，为单位职工提供全年工作日早、中餐餐饮服务。

二、物业及餐饮管理服务内容：

1. 安保管理服务

① 办公区主要外出通道的人员和车辆进出及车辆停放秩序管理；

② 区域秩序 24 小时巡查，包括办公区走廊、楼梯及其余公共场所；

2. 保洁管理服务

办公区环境卫生，包括公共走廊、扶梯、电梯、卫生间、垃圾桶和垃圾周转房等。

3. 会务管理服务

会议室、培训室的会议服务接待、会议设备维护管理及会场清洁卫生，包括会场布置、空调开关、音响调控等。

4. 工程管理服务

办公区水电、灯管等日常维修、更换。

5. 餐饮管理服务内容

① 负责职工食堂的管理运营，为甲方 120 名职工提供工作日早餐、中餐及接待餐等相关供餐服务。

② 开餐时间：周一至周五（法定节假日除外），早餐：7:00-8:00；午餐：12:00-13:00；

③ 供餐类型：早餐零售、中餐自助，午餐餐标 12 元

6. 其他

管理与物业相关的工程图纸、竣工验收资料

三、人员配置

共计 25 名人员，其中经理 1 名、维修工 1 名、会务员 1 名、保安 9 名、保洁 4 名、主炒厨师 2 名、面点厨师 1 名、配菜厨师 1 名、服务员 4 名、厨杂工 1 名。

四、物业及餐饮管理服务要求：

（一）本物业管理服务应满足甲方需求。

（二）服务方应设有服务管理派出机构，全面负责项目人员及其服务管理工作，并制订各项目目标管理，确保合同如实履行，为被服务方提供符合要求、满意的物业服务。

（三）基本要求：

1、制定安保、保洁、会务、工程维修和餐饮管理方案，及人员培训管理方案。

2、项目经理应持有《全国物业管理从业人员岗位证书》。

（四）专项服务标准

1、保洁工作标准

区域	清洁项目	工作频次			工作标准
		每日	每周	每月	
外环境	路面、停车场	2次		冲洗一次	● 无杂物、无积水、无严重污渍
	绿化带、花池沿	2次			● 无纸屑、烟头等杂物
	指示牌、铭牌、标示等		1次		● 无积尘、无污渍
	墙壁低位（1.5M以下）			清洗1次	● 无积尘、无污渍
	漏沙井、排水沟			清理1次	● 无堵塞
	高位灯饰等			清洁一次	● 无严重积尘
	门岗房、电动门	1次			● 无积尘、无污渍
大堂	大理石地面	随时保洁		晶面处理1次	● 无灰尘、无污渍
	大理石地面、柱及其它石材	随时保洁		全面清洁1次	● 无灰尘、无污渍，无蛛网
	门、玻璃	刮洗1次			● 无灰尘、无污渍、无水迹、光亮
	台阶	随时保洁		机洗1次	● 无灰尘、无污渍
	天花、风口，悬挂灯饰、牌		1次		● 无积尘、无污渍
	接待台	1次			● 无灰尘、无污渍
	垃圾桶	2次			● 无积尘、无污渍、无异味
	花卉植物	1次			● 干净鲜活，无积尘、无污渍
	装饰物	1次			● 无灰尘、无污渍
消防通道	平台地面、踏步	清扫1次	拖洗2次	清洗1次	● 无积尘、无污渍
	墙壁低位（1.5M以下）		清洁1次		● 无灰尘、无污渍
	墙壁高位（1.5M以下）			掸尘1次	● 无积尘、无污渍、无蛛网
	门、窗、窗台		清洁1次		● 无积尘、无污渍
	天花、风口、灯饰、牌			1次	● 无积尘、无污渍、无蛛网
	玻璃内面			刮洗2次	● 无积尘、无污渍、光亮
	垃圾桶	2次			● 无积尘、无污渍、无异味
	地脚线		1次		● 无积尘、无污渍
	墙壁附属设施		1次		● 无积尘、无污渍
	扶手	1次			● 无灰尘、无污渍
扶手铁翼		1次		● 无积尘、无污渍	
楼层走廊	大理石地面	随时保洁		晶面处理1次	● 无灰尘、无污渍
	墙壁低位（1.5M以下）	1次			● 无灰尘、无污渍
	墙壁高位（1.5M以下）		掸尘1次		● 无积尘、无污渍、无蛛网
	门、窗、窗台	清洁1次			● 无灰尘、无污渍
洗手间	地面	随时保洁			● 无灰尘、无污渍、无积水
	隔板、墙面	1次	清洁1次		● 洁净、无污渍
	理容镜	随时保洁			● 洁净、无污渍、光亮
	门、窗、窗台	1次			● 无积尘、无污渍
	天花、风口、灯饰、牌			1次	● 无积尘、无污渍、无蛛网
	窗玻璃内面			刮洗1次	● 无积尘、无污渍、光亮

	垃圾桶	随时保洁		● 无严重污渍、垃圾不超过 2/3
	厕位	随时保洁	更换香球 1 次	● 洁净、无污渍、无积水
	小便池	随时保洁	更换香球 1 次	● 无灰尘、无污渍、无积水
	空气清新剂	随时喷洒		● 无异味，空气清新
其它	楼顶、平台	每月清洁 1 次		● 无垃圾、无堵塞

2、安保管服务规范

序号	服务特性	验收标准
1	确保本案良好正常的治安环境，维护业主生命财产安全	<ul style="list-style-type: none"> ● 有一支合格的秩序维护队伍； ● 本案内秩序井然，业主人身和财产安全有保障。
2	安全保卫措施切实有力，效果好	<ul style="list-style-type: none"> ● 有健全的岗位职责和完善的安全管理措施 ● 实施全天候，多方位治安管理 ● 节假日、夜间管理制度完善
3	秩序维护人员文明执勤，礼貌服务	<ul style="list-style-type: none"> ● 秩序维护人员具有较高的业务和身体素质 ● 风纪严明，处事文明，无违法、违纪现象 ● 白天上班时间，站岗执勤
4	建立了完善的进出物品管理制度	<ul style="list-style-type: none"> ● 控制易燃、易爆危险物品的进入 ● 物品搬出放行手续齐全
5	秩序维护设施和装备完善	<ul style="list-style-type: none"> ● 秩序维护设施和装备配置按法定程序逐级申请审批 ● 秩序维护装备的使用符合《秩序维护岗位安全设备、服装、警用器械发放使用规定》
6	治安问题处置及时	<ul style="list-style-type: none"> ● 对治安问题高度重视，认真对待，及时处置
7	法制宣传教育的形式多样内容丰富，效果明显	<ul style="list-style-type: none"> ● 有法制宣传教育的制度和计划 ● 法制宣传教育计划得实施

3、会务服务标准

服务内容	服务标准
会前准备	根据要求布置会场，按需要将指示牌、会标、签到表、座椅、席卡、笔、纸、资料、纸巾、茶水等放置到位，提前半小时，将会议室灯、门、空调、开水等一切设备准备就绪。

会中服务	开会时按要求为参会人员提供迎宾、沏茶、更换纸巾等服务。
会后收尾	会后，做好清理保洁，关闭会议室。
备注：全年服务，按每天8小时制上班。	

4、工程维修服务标准

服务内容	服务标准
日常检修及维护	负责办公区日常水电检修及办公区设备日常维护，并做好记录；
其它维修	其它需要特殊维修或重大维修的及时报告甲方，甲方安排维修，并做好记录。
备注：全年服务，按每天8小时制上班。	

五、甲方承担以下费用（限于为本项目提供服务的人员、物料等相关费用）

1. 服务费（含人工费用、社保、公积金、物业物耗费、管理费和税金等）；
2. 清洁卫生费（含垃圾清运、灭“四害”、外墙清洗、窗帘干洗、打蜡窗风、地面瓷砖、高位玻璃幕墙清洁、供水池及化粪池清理清洗等费用）；
3. 物耗（含食堂日常运营所需厨具、餐具、一次性用品筷子、锅碗、器皿、垃圾袋、洗洁精、洗手液、保鲜膜一次性口罩、手套、打包盒等，以及会议保障所需用品）；
4. 维修费（含日常维修需购买的材料、特殊维修和重大维修等费用）；
5. 提供能正常使用的管理用房、具有电话和网络的办公场地、设备材料保管仓库、食品加工制作场地、生产加工设备、刷卡设备等，并承担食堂产生的水电气能耗；需新增大中型设备设施，乙方报甲方申请同意后购买，甲方承担相应采购费用；
6. 为乙方提供秩序维护人员的防护装备。

六、费用结算

(一) 每季度提前 20 个工作日乙方向甲方开具下季度发票，甲方在收到发票的 20 个工作日内向乙方预付下季度物业服务费。

(二) 每月 3 号前乙方向甲方开具上月甲方餐费发票，甲方在收到发票后的 7 个工作日内将上个月餐费拨付给乙方。

七、服务承诺

(一) 服务与被服务双方签订规范的物业服务合同，双方权利义务关系明确；

(二) 承接项目时，对区内共用产位、共用设施设备进行认真查验，验收手续齐全；

(三) 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；

(四) 有完砮的物业管理方案，质量管理、财务管理、档案管理等制度健全；

(五) 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；

(六) 具备物业管理经验和能力，有为本系统类似项目提供物业服务经验，能答极配合和协助管理；

(七) 所有服务人员为中标人派入人员，其劳动合同签订及相应法律责任均由中标人承担，中标人遵守《中华人民共和国劳动法》的相关规定。

(八) 协助甲方做好所需要的各项事务。

第五章 磋商文件内容和格式

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

1. 首次响应报价（表1）
2. 后勤服务费用分项详细预算表（格式自拟）

商务标的组成：

3. 竞争性磋商函（表2）；
4. 法定代表人证明书（表3）
5. 授权委托书（表4）
6. 投标保证金证明单据
7. 投标人基本情况（表5）
8. 类似项目业绩一览表（表6）
9. 供应商资格证明文件：见第一章报价人资格要求
10. 其他材料：拟投入本项目人员一览表（表7）

技术标的组成：

1. 物业管理方案；
2. 餐饮管理方案；
3. 应急预案；
4. 人员配备；
5. 投标人认为需要提供的其他材料。

※所提供的复印件须加盖供应商的公章。

表 1、首次响应报价

基于 2018 年度海口市人民检察院物业外包磋商文件的要求，我们首次响应报价如下：

报价合计：[大写]_____ [小写]_____元

服务期限：__年

注：1、报价应包含服务、税费等所有费用报价；

2、大写、小写不一致的以大写为准。

供应商名称（盖章）：

授权代表签名：

职位（法定代表人或授权代表）：

日期：

表 2、竞争性磋商函

致：海南正德润泰投资管理有限公司：

根据贵方的琼 ZDZB-518001-18001 的竞争性磋商文件，正式授权下述签字人_____（姓名和职务）代表我方_____（投标人的名称），全权处理本次项目磋商的有关事宜。

据此函，_____签字人兹宣布同意如下：

1. 我司已收悉招标文件中“投标人须知”的各项规定。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。

2. 按竞争性磋商文件规定的各项要求，向买方提供所需货物与服务。

3. 我们完全理解贵方不一定将合同授予最低报价的投标人。

4. 我们已详细审核全部竞争性磋商文件及其有效补充文件，我们知道必须放弃提出含糊不清或误解问题的权利。

5. 我们同意从规定的响应文件开启时间起遵循本响应文件。

6. 如果在确定成交后拒绝签订合同，我们的磋商保证金可被贵方没收。

7. 同意向贵方提供贵方可能另外要求的与磋商有关的任何证据或资料，并保证我方已提供和将要提供的文件是真实的、准确的。

8. 一旦我方被确认成交，我方将根据竞争性磋商文件的规定，严格履行合同的责任和义务，并保证在竞争性磋商文件规定的时间完成项目，交付买方验收、使用。

9. 遵守竞争性磋商文件中要求的收费项目和标准。

10. 与本磋商有关的正式通讯地址为：

地址：

邮编：

电话：

传真：

投标人开户行：

账户：

投标人授权代表姓名（签字）：

投标人名称（公章）：

日期：_____年___月___日

表 3、法定代表人证明书

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

法定代表人： _____（签字或盖章）：

投标人： _____（盖单位章）

_____年____月____日

表 4、授权委托书

致：海南正德润泰投资管理有限公司

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_____代表我方参加海南正德润泰投资管理有限公司 组织的 2018 年度海口市人民检察院物业外包（项目编号为：琼 ZDZB-518001-18001）的政府采购活动，并授权其全权办理以下事宜：

- 1、参加报价活动；
- 2、出席谈判会议；
- 3、签订与成交事宜有关的合同；
- 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（签字或盖章）：

受托人： （签名）

年 月 日

表 5、投标人基本情况

投标人名称						
联系方式	联系人			电话		
法定代表人	姓名		技术职称		电话	
成立时间			员工总人数：			
营业执照号				高级职称人员		
注册资金				中级职称人员		
备注						

报价人名称（盖章）：

法定代表人或授权代理人（签字或盖章）：

投标日期：

表 6、类似项目业绩一览表

年份	用户名称	项目名称	服务时间	合同金额	项目质量	备注

注：投标人以上业绩需提供有关书面证明材料。“合同金额”需提供合同复印件；

投标人名称： （盖章）

法定代表人或授权代表（签字）：

投标日期：

第六章 评审标准

附表 1、初步审查表

项目名称：2018 年度海口市人民检察院物业外包

项目单位：海南省海口市人民检察院

项目编号：琼 ZDZB-518001-18001

日 期： 年 月

日

序号	审查项目	评议内容（无效投标认定条件）	投标人		
			1#	2#	3#
1	投标人的资格	是否符合招标文件第一章投标人资格要求			
2	投标文件的有效性	是否符合招标文件的式样和签署要求且内容完整无缺漏			
3	保证金	是否按要求提交保证金证明的			
4	投标有效期	是否满足招标文件要求（60 天）			
5	投标报价	投标报价是否满足招标文件要求（报价有效、不漏项、不超过采购预算）			
6	服务期限	是否符合招标文件要求			
7	其它	无其他无效投标认定条件			
结论					

- 1、在表中的各项只需填写“√/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。

附表 2、综合评分表

序号	项目	评分内容	分值	评分标准
1	报价 (10%)	报价	10	满足招标文件要求且价格最低的投标价为基准价，报价得分=（评标基准价 / 投标报价）× 价格权重×100。
2	资格信誉 (39%)	企业资格 信誉	9	投标人通过 ISO9001 质量管理体系认证、ISO14001 环境管理体系认证、OHSAS18001 职业健康安全体系认证，每个认证计 3 分，最高得 9 分。（每项认证均在有效期内且覆盖物业服务及餐饮服务范围，提供认证证书复印件并加盖投标人公章）。
			6	1、2015 年以来投标人获得省级信用评价中心颁发” AAA 信用等级证书”且在有效期内的计 3 分； 2、投标人从 2014 年-2016 年连续 3 年获得省级信用评价中心颁发”诚实守信示范单位”的，得 3 分。 （以上须提供证件或证明材料的复印件加盖公章）
			6	投标人所管理的食堂项目获食品药品监督管理局颁发的餐饮服务食品安全等级评定 A 级 1 个项目 3 分，最高得 6 分，B 级（含）以下不得分。
		企业荣誉	6	2015 年以来，投标人获得省级(含)以上政府直属部门物业或餐饮表彰或表扬的得 3 分（提供荣誉证书、表扬信、锦旗或牌匾等证明材料），最高得 6 分。
			6	2015 年以来，投标人获中国物业服务百强企业称号的,对投标人进行横向比较排名，投标人排名第一的得 6 分，第二名得 3 分，第三名得 1 分，未进入前三名或未进入百强企业均不得分。提供复印件并加盖公章。
			6	2015 年以来，投标人获“中国团餐百强企业”称号的，对投标人进行横向比较排名，投标人排名第一的得 6 分，第二名得 3 分，第三名得 1 分，未进入前三名或未进入百强企业均不得分。得 6 分。提供复印件并加盖公章。
3	业绩 (14%)	企业业绩	14	1. 投标人有与本项目类似项目管理经验的(为同个业主提供物业加食堂服务)，每 1 个项目得 3 分，满分 9 分； 2. 与政府单位有过类似项目管理经验且同一项目连续 5 年以上合作经验者得 5 分，需提供相关管理合同等相关证明材料。

序号	项目	评分内容	分值	评分标准
4	服务管理 (37%)	物业管理方案	5	服务定位准确、思路清晰，方案量身定制，具备较强的针对性与操作性，优为 5-4 分，良为 3-2 分，一般得 1 分。
		餐饮管理方案	12	1、服务定位准确、思路清晰，方案量身定制，具备较强的针对性与操作性，优为 5-4 分，良为 3-2 分，一般得 1 分。 2、投标人具有专用食品安全检测室，配置生化培养箱、恒温水浴锅、灭菌锅、微生物显微镜等设备及相关检测试剂，可检测卫生指示菌（大肠菌群、菌落总数）、非法添加物（吊白块、硼砂、瘦肉精、甲醛、氯霉素、呋喃西林代谢物）、食材理化指标（农药残留、二氧化硫、亚硝酸盐、食用油酸价/过氧化值）等得 7 分（需提供检测设备采购证明资料，检测室照片、操作照片作为评分依据），不提供不得分。
		应急预案	5	针对本项目的生产安全的控制方案，并制定相应的应急管理预案，优为 5-4 分，良为 3-2 分，一般得 1 分。
		人员配置 资质	3	拟任本项目的项目经理须具有行政管理部门或行业管理部门颁发的物业管理师证书或“全国物业管理项目经理岗位技能证”及大专或以上学历的得 3 分。须提供证书复印件及用人单位 2017 年任意 3 个月社保缴纳清单
			4	服务团队中具备中级或以上职称工程师的，每个计 1 分，最多计 4 分。须提供证书复印件及用人单位 2017 年任意连续 6 个月社保缴纳清单
			4	专业食品安全检测团队，具有中华人民共和国人力资源和社会保障部印发的食品检验高级职业资格证书 1 个得 1 分，最高得 4 分。须提供证书复印件及用人单位 2017 年任意连续 6 个月社保缴纳清单。
			2	配备人员具有省级食品药品监督管理局印发的食品安全员证书的，得 2 分。须提供证书复印件及用人单位 2017 年任意连续 6 个月社保缴纳清单。
2	配备人员具有中华人民共和国人力资源和社会保障部印发的营养师资格证书的，得 2 分。须提供证书复印件及用人单位 2017 年任意连续 6 个月社保缴纳清单。			