

# 海南省政府采购文件



**政源招标**  
ZHENGYUAN TENDERING

采购方式：公开招标

项目编号：HNZY2018-071

项目名称：白沙县荣邦乡政府两个居物业服务

分组包号：A包大岭居物业服务

采购单位：白沙黎族自治县荣邦乡人民政府

海南政源招标代理有限公司编制

2018年09月

# 目 录

第一部分	投标邀请函.....	1
第二部分	投标人须知.....	3
	（一）总则.....	3
	（二）招标文件.....	4
	（三）投标文件编制和数量.....	5
	（四）投标文件的递交.....	8
	（五）开标.....	8
	（六）评标.....	9
	（七）定标.....	17
	（八）合同.....	17
第三部分	合同条款及格式.....	19
第四部分	投标文件内容及格式.....	22
第五部分	用户需求书.....	31

# 第一部分 投标邀请函

受白沙黎族自治县荣邦乡人民政府（以下简称“采购人”）的委托，海南政源招标代理有限公司（以下简称“代理机构”）拟对白沙县荣邦乡政府两个居物业服务项目（项目编号：HNZY2018-071）所需的服务进行公开招标，现邀请国内合格的投标人或制造商参加密封投标。有关事项如下：

## 一、项目编号：HNZY2018-071

## 二、招标项目的名称、分包、预算、用途、数量及简要技术要求或招标性质：

- 1、项目名称：白沙县荣邦乡政府两个居物业服务
- 2、分组包号：A 包大岭居物业服务
- 3、A 包预算：¥1,928,092.59 元（超出采购预算金额的投标按无效投标处理）
- 4、用途：工作需要
- 5、数量：一批
- 6、简要技术要求或招标性质：详见《用户需求书》

## 三、投标人资格要求：（投标人必须具备以下条件并提交相关证明资料）

- 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、税务登记证、组织机构代码证复印件，或者三证合一复印件）；
- 2、具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度（需提供 2018 年任意一个月份的财务报表并加盖公章）；
- 3、有依法缴纳社会保障资金的良好记录（提供 2018 年任意一个月依法缴纳社会保障资金记录凭证）；
- 4、有依法缴纳税收的良好记录（提供 2018 年任意一个月依法缴纳税收记录凭证）；
- 5、提供企业在“信用中国”（<http://www.creditchina.gov.cn/>）网站上的“信用信息”处查询结果截图，包括报告查看时间在内（查看时间应在报名开始至开标前）；
- 6、购买本项目招标文件并缴纳投标保证金；
- 7、本项目不接受联合体投标。

## 四、招标文件的获取：

- 1、发售标书时间：2018 年 09 月 03 日上午 08:30 至 2018 年 09 月 10 日 17:00（北

京时间)；

2、标书获取网址：<http://zw.hainan.gov.cn/htms/login!register.do>；

3、标书售价：人民币¥200元/份（开标现场缴纳，未缴纳标书费用的企业不得参加本次投标），投标保证金为人民币**¥20000元**（提交保证金时须注明项目编号或项目名称）；

4、投标人提问截止时间：2018年09月12日17:00（北京时间）。

## 五、投标截止时间、开标时间及地点：

1、投标文件递交时间：2018年09月25日14:45至15:00（北京时间），逾期或不符合规定的投标文件恕不接收；

2、开标时间：报名成功后于系统的项目信息中查看；

3、开标地点：白沙黎族自治县公共资源交易服务中心开评标室1；

4、投标人务必在开标前将PDF格式的投标文件（使用WinRAR加密压缩）上传到网址<http://zw.hainan.gov.cn/htms/login!register.do>，并在开标时提交电子版、纸质版投标文件；

5、投标保证金到账截止时间：2018年09月25日12:00（北京时间），投标保证金的支付形式：网上支付，支付网址为：

<http://zw.hainan.gov.cn/htms/login!register.do>；

6、公告发布媒介：中国政府采购网、中国海南政府采购网、海南省人民政府政务服务中心网站。

## 六、联系方式

采购人：白沙黎族自治县荣邦乡人民政府

地 址：白沙黎族自治县荣邦乡人民政府

电 话：0898-27891245

联系人：陈先生

代理机构：海南政源招标代理有限公司

地 址：海口市蓝天路28号名门广场南区A座1002室

电 话：0898-65343462

联系人：杨先生

## 第二部分 投标人须知

### （一）总则

#### 1、适用范围

本招标文件仅适用于本次投标邀请中所叙述的项目。

#### 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。本次招标的采购人是白沙黎族自治县荣邦乡人民政府。

2.2 “招标代理机构”系指受采购人的委托依法办理招标事宜的机构。本次招标的采购代理机构是海南政源招标代理有限公司。

2.3 “投标人”系指实名购买招标文件拟参加投标和拟向采购人提供货物及相应服务的投标单位。其职责如下：

2.3.1 对招标文件错、漏之处提出澄清、说明要求或质疑；

2.3.2 按要求缴纳投标保证金；

2.3.3 按要求编制投标文件；

2.3.4 派投标代表投标（递交投标文件），参加开标活动，对评审小组就投标文件提出的问题澄清；“投标代表”系指在投标过程中代表投标单位处理投标事宜的人员，包括投标单位法定代表人或负责人及取得授权的投标单位人员；

2.3.5 配合相关职能部门就公开招标采购项目的质疑、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货物或服务；

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、检测等服务的投标人，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。

2.3.10 政府采购法律法规所规定的其他职责。

#### 2.4 合格的投标人

2.4.1 符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定的投标人。

2.4.2 符合招标文件规定的资格要求，并有能力提供满足招标要求的相关货物及服务的法人实体。

2.5 “中标人”系指经评标委员会按照招标文件确定的评标标准和方法，对投标文件进行评审，推荐合格的中标候选人，招标人根据评标委员会提出的书面评标报告和推荐的中标候选人确定中标人。

### 3、合格的货物和服务

3.1 “货物”系指投标人制造或组织符合招标文件要求的货物等。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、本招标文件由招标人负责解释。

### 5、投标费用

5.1 投标人应承担所有与准备和参加投标有关的费用。不论投标的结果如何，招标代理机构和采购人均无义务和责任承担这些费用。

5.2 采购代理机构按照《招标代理服务收费管理暂行办法》计价格[2002]1980号文和发改价格[2011]534号文件标准向中标投标人收取代理服务费。中标人须在中标公告之日起至领取《中标通知书》前向招标代理机构支付招标代理费，逾期未付，每日按代理费的百分之五收取违约金，且招标代理机构有权拒绝向中标人发放《中标通知书》、在中标合同上拒签或盖章，因此造成的法律责任均由中标人承担。

## （二）招标文件

### 6、招标文件的构成

6.1 招标文件由下列文件以及在招标过程中发出的修正和补充文件组成：

第一部分 投标邀请函

第二部分 投标人须知

第三部分 合同条款及格式

第四部分 投标文件格式

第五部分 用户需求书

6.2 投标人须认真阅读招标文件中所有的事项、格式、条款和技术规范等。投标人没有按照招标文件要求提交全部资料，或者投标人未对招标文件在各方面都做出实质性响应，可能导致其投标被拒绝或流标等风险均由投标人承担。

## 7、招标文件的澄清

投标人在收到招标文件后，若有疑问需要澄清，可以书面形式（包括信函、传真、电传，下同）在投标截止时间 15 天前（逾期不受理）通知招标代理机构，招标代理机构将以书面形式进行答复，同时招标代理机构有权将答复内容（包括所提问题，但不包括问题来源）分发给所有购买了本招标文件的投标人。在上述期限内未对招标代理机构提出需要澄清的书面意见，或从收到招标文件之日起 7 个工作日内未向招标代理机构提出质疑，即视为接受了本招标文件中的所有条款和规定。

## 8、招标文件的修改

8.1 在投标截止时间 15 天前，招标代理机构和采购人可主动或在解答投标人提出的澄清问题时对招标文件进行修改。

8.2 招标文件的修改是招标文件的组成部分，招标代理机构将以书面或网上公告的形式通知所有购买本招标文件的潜在投标人，并对所有潜在投标人具有约束力。潜在投标人在收到上述通知后，应立即以书面形式向招标代理机构和采购人确认。

8.3 为使投标人准备投标时有充分的时间对招标文件修改部分进行研究，招标代理机构和采购人可适当推迟投标截止时间。

8.4 本招标文件的解释权属于招标代理机构和采购人。

### （三）投标文件的编制和数量

## 9、投标的语言

投标人提交的投标文件以及投标人与招标代理机构和采购人就有关投标的所有来往函电均应使用中文。投标人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，在解释投标文件时以翻译本为准。

## 10、投标文件的构成

投标人编制的投标文件应包括但不限于下列内容（详见第四部分）：

- （1）投标资格证明文件（招标文件“投标邀请函”中“投标人资格要求”）
- （2）投标承诺函
- （3）法定代表人授权书
- （4）资格申明信
- （5）投标一览表
- （6）投标报价明细表
- （7）技术响应情况表

- (8) 现场勘查确认函
- (9) 中小企业声明函（非中小企业无需提供）
- (10) 售后服务承诺
- (11) 投标人简介
- (12) 投标人认为应该附上的其它文件、资料

## 11、投标文件编制

11.1 投标人对招标文件中多个包进行投标的，其投标文件的编制应按各个包的要求分别装订和封装。

11.2 投标人应完整地填写招标文件中提供的《投标承诺函》、《投标一览表》等招标文件中规定的所有内容。

11.3 投标人保证投标文件所提供的全部资料真实可靠，须接受并配合招标代理机构对其提供的任何资料进行审查和核实。

11.4 如果投标文件填报的内容不详，或没有提供招标文件中所要求的全部资料及数据，使评标委员会无法正常评审的，由此产生的结果由投标人承担。

11.5 投标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，且与投标人名称完全一致，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。

11.6 投标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：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投标人自行承担。

11.7 任何行间插字、涂改和增删，必须由投标人授权代表在旁边签字或盖章后方可有效。

## 12、投标报价

12.1 本项目的采购预算金额为 ¥1,928,092.59 元。（超出采购预算金额的投标按无效投标处理）

12.2 报价应包括全部货物、服务的价格及相关税费、运输到指定地点的装运费用（如有）、安装调试（如有）、培训（如有）、售后服务等其它有关的所有费用。

12.3 投标人应按投标一览表的要求报价，不能提供有选择的报价。

12.4 中标候选投标人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中标候选投标人。

## 13、备选方案



本次招标只允许投标人有一个投标方案，否则视其投标文件无效。

## 14、投标保证金

14.1 投标保证金是参加本项目投标的必要条件，每个投标单位**¥20000元**。

14.2 投标保证金的支付形式：**网上支付**，支付网址为：

<http://zw.hainan.gov.cn/htms/login!register.do>;

如投标人的投标保证金未按要求到账的，视为无效投标并不接收投标文件。

14.3 投标保证金的退还

14.3.1 中标人的投标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 落标的投标人的投标保证金将在招标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，投标保证金将不予退还：

- (1) 投标人在投标有效期内撤回其投标文件的；
- (2) 投标人不按本章规定签订合同的；
- (3) 投标人提供虚假材料谋取中标、成交的；
- (4) 与采购人、其它投标人或者招标代理机构恶意串通的；
- (5) 向采购人、招标代理机构、评标委员会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、投标文件的有效期

15.1 投标文件应自开标之日起**60**个日历日内保持有效。投标有效期不足的投标，将被视为无效投标。

15.2 特殊情况下，在原投标有效期截止之前，招标代理机构和采购人可要求投标人延长投标有效期。这种要求与答复均应以书面形式提交。投标人可拒绝招标代理机构和采购人的这种要求，但其投标在原投标有效期满后将不再有效。同意延长投标有效期的投标人将不会被要求和允许修正其投标。

## 16、投标文件的数量和签署

16.1 投标文件纸质版一式五份（正本一份，副本四份），固定装订（注：胶装）。投标一览表一份，独立信封密封，信封外注明“投标一览表”。提供PDF格式或WORD格式电子介质的投标文件1份，电子介质的投标文件必须加盖公章（电子章），可以是纸质版投标文件正本的扫描件，并存储在U盘或光盘（标明公司名称）密封在“投标一览表”中，电子介质的投标文件与纸质投标文件具有同等的法律效力，电子介质的投标

文件与纸质投标文件不一致时以纸质投标文件正本为准。

16.2 投标文件须按招标文件的要求执行，每份投标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。

16.3 投标文件正本中，文字材料需打印或用不褪色墨水书写。字迹易于辨认，并由投标公司的法定代表人或其委托代理人，在投标文件正本要求签字盖章的地方必须签字盖章，副本可以复印，正本没有签字和盖章的文件将无法通过资格审查。

#### （四）投标文件的递交

#### 17、投标文件的密封及标记

17.1 投标人应将投标文件正本和所有副本分别密封在两个投标专用袋（箱）中（正本一份共一袋，副本四份共一袋）及投标一览表（独立信封密封一份），并在投标专用袋（箱）上标明“正本”、“副本”、“投标一览表”字样，封口处应加盖骑缝章。封皮上均应写明：

致：海南政源招标代理有限公司

项目名称：白沙县荣邦乡政府两个居物业服务

分组包号：A 包大岭居物业服务

项目编号：HNZY2018-071

注明：“请勿在开标时间之前启封”

投标单位名称、联系人姓名和电话

17.2 投标文件未按上述规定书写标记和密封者，招标代理机构不对投标文件被错放或先期启封负责。

#### 18、投标截止时间

18.1 投标人须在投标截止时间前将投标文件送达招标代理机构规定的地点。

18.2 投标人的授权代表须携带《法定代表人授权书》、法人身份证复印件及保证金转账、汇款的银行回单（均要求复印件加盖公章）及本人身份证原件亲临开标会现场以备查验。其现场所签署确认的文件均代表投标人的决定，并作为投标文件的补充内容，具有同等法律效力。

18.3 若招标代理机构推迟了投标截止时间，应以公告的形式通知所有投标人。在这种情况下，招标代理机构、采购人和投标人的权利和义务均应以新的投标截止时间为准。

18.4 在投标截止时间后递交的投标文件，招标代理机构将拒绝接收。

## （五）开标

### 19、开标

19.1 招标代理机构按“招标公告”或“投标邀请函”中规定的时间和地点组织开标，采购人代表、招标代理机构有关工作人员参加。投标人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件及相关授权证明材料签名报到以证明其出席。投标人未派授权代表或不能证明其授权代表身份的，招标代理机构对投标文件的处理不承担责任。

19.2 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。

19.3 开标时，投标人授权代表将查验投标文件的密封情况，确认无误后拆封唱标，公布每份投标文件中“投标一览表”的内容，以及招标代理机构认为合适的其他内容，招标代理机构将作开标记录。

19.4 若投标文件未密封，招标代理机构将拒绝接收该投标人的投标文件。

## （六）评标委员会的组成和评标方法

### 20、评标委员会的组成和评标方法

20.1 评标委员会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5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。该评标委员会独立评审，负责评审所有投标文件并确定中标候选人，提交评标报告。

20.2 评标委员会将按照招标文件确定的评标标准及方法进行评审。评标委员会对投标文件的评审分为符合性审查、技术评审和商务评审。

20.3 本次评标采用综合评分法，满分为100分。

20.4 综合评分法评标步骤：先进行资格审查，然后由评标委员会进行符合性审查以及技术、商务的详细评审。只有通过资格审查、符合性审查的投标人才能进入详细评审。

#### 20.5 资格审查

20.5.1 根据财政部第87号令第四十四条的规定，采购人、招标代理机构对投标人的资格进行审查。

20.5.2 采购人、海南政源招标代理有限公司根据“资格审查表”（附表1）对投标人的资格性进行评审，只有对“资格评审表”所列各项作出实质性响应的投标文件才能

通过资格评审。有以下情况的将不能通过初步评审：

- (1) 投标人未能满足投标人资格要求的；
- (2) 投标人未按招标文件要求的金额提交投标保证金的；
- (3) 投标有效期不足的；
- (4) 不符合招标文件规定的其它条件。

20.5.3 判断投标文件的响应与否只根据投标文件本身，而不寻求外部证据。

**20.5.4 通过资格审查的投标人不足 3 家，则本次招标失败。**

## 20.6 符合性审查

20.6.1 评标委员会根据“符合性审查表”（附表 2）对通过资格审查的投标文件的符合性进行评审，只有对“符合性审查表”所列各项作出实质性响应的投标文件才能通过符合性审查。对是否实质性响应招标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。

20.6.2 判断投标文件的响应与否只根据投标文件本身，而不寻求外部证据。

20.6.3 评标委员会在符合性审查中，对算术错误的修正原则如下：

- (1) 开标一览表内容与投标文件中明细表内容不一致的，以开标一览表为准；
- (2) 投标文件的大写金额和小写金额不一致的，以大写金额为准；
- (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；
- (4) 单价金额小数点有明显错位的，以总价为准并修改单价；
- (5) 若投标人不同意以上修正，投标文件将视为无效。

20.6.4 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，将要求其在评标现场接到通知后 20 分钟内提供书面说明，必要时提交相关证明材料。投标人不能证明其报价合理性的，评标委员会将其作为无效投标处理。

**20.6.5 通过符合性审查的投标人不足 3 家，则本次招标失败。**

## 20.7 量化评审

20.7.1 评标委员会根据评审办法对通过初步评审的投标文件进行详细评审，并进行技术和商务的评审打分。

20.7.2 技术、商务评分：具体评审的内容详见（附表 3）。

20.7.3 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。若投标人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）。

20.7.4 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）。

20.7.5 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，应当要求其在评标现场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。

20.7.6 评标委员会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。持不同意见的评标委员会成员应当在评标报告上签署不同意见及理由，否则视为同意评标报告。

20.7.7 价格分统一采用低价优先法计算，将通过初步评审的所有投标人的投标价格，即满足招标文件要求且价格最低的投标报价为评标基准价，其价格分为满分（10 分）。其他投标人的价格分统一按照下列公式计算：

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

20.7.8 技术、商务及价格权重分配

评分项目	技术、商务项	价格项
权重	90%	10%

20.7.9 综合评分及其统计：按照评标程序、评分标准以及分值分配的规定，评标委员会成员分别就各个投标人的技术、商务状况，其对招标文件要求的响应情况进行评议和比较，评出各投标人的得分。综合得分最高的投标人为第一中标候选投标人，综合得分次高的投标人为第二中标候选投标人，以此类推。综合得分相同的，按技术指标由优至劣顺序排列。

**注：**1、技术项得分=（ $\Sigma$ 各评委所审技术参数得分）/（评委人数）；

2、商务项得分=（ $\Sigma$ 各评委所审商务参数得分）/（评委人数）；

3、价格项得分=（评标基准价 / 投标报价） $\times$  价格权值 $\times$  100；

4、投标人综合得分=技术项得分+商务项得分+价格项得分（保留二位小数）。

(附表 1)

## 资格审查表

项目名称：白沙县荣邦乡政府两个居物业服务

分组包号：A 包大岭居物业服务

项目编号：HNZY2018-071

序号	审查项目	评议内容（无效投标认定条件）	投标人 1	投标人 2	投标人 3
1	投标人的资格	是否符合投标人资格要求			
2	保证金	是否提交保证金的			
3	投标有效期	是否满足招标文件要求			
4	投标文件数量	是否满足招标文件要求			
5	其它	是否满足招标文件要求			
<b>结 论</b>					

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。

采购人代表：

海南政源招标代理有限公司：

海南政源招标代理有限公司

年 月 日

(附表 2)

## 符合性审查表

项目名称：白沙县荣邦乡政府两个居物业服务

分组包号：A 包大岭居物业服务

项目编号：HNZY2018-071

序号	审查项目	评议内容（无效投标认定条件）	投标人 1	投标人 2	投标人 3
1	投标文件符合性	是否满足招标文件的实质性要求			
2	投标文件的有效性、完整性	是否符合招标文件的式样和签署要求			
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	工期或交货期	是否满足招标文件要求			
5	现场勘查函	是否按要求提交现场勘查确认函原件			
6	其它	无其它无效投标认定条件			
7	<b>结 论</b>				

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。

评 委：

海南政源招标代理有限公司

年 月 日

(附表 3)

## 评分细则表

序号	评比项目	评比内容	分值	
1	综合得分 (90分)	物业管理整体实施方案	根据服务管理整体方案科学性、合理性、规范性,完全具备合同执行能力等因素进行综合评价,优得 5-6 分,中得 3-4 分,一般得 1-2 分,差得 0 分。	0-6 分
		物业人员配备、培训及管理方案	根据物业人员配备、培训及管理措施是否合理、详细、科学,是否符合采购人要求等因素进行评价,优得 4-5 分,中得 2-3 分,一般得 1 分,差得 0 分。	0-5 分
		房屋及机电设施设备维护管理方案	根据服务管理分项方案是否科学、合理、规范,服务标准与质量承诺是否符合采购要求等因素进行综合评价,优得 5 分,中得 3-4 分,一般得 1-2 分,差得 0 分。	0-5 分
		卫生保洁管理方案	根据服务管理分项方案是否科学、合理、规范,服务标准与质量承诺是否符合采购要求等因素进行综合评价,优得 5-6 分,中得 3-4 分,一般得 1-2 分,差得 0 分。	0-6 分
		绿化养护服务管理方案	根据服务管理分项方案是否科学、合理、规范,服务标准与质量承诺是否符合采购要求等因素进行综合评价,优得 5 分,中得 3-4 分,一般得 1-2 分,差得 0 分。	0-5 分
		安全应急事件处理预案	针对安全应急事件及对突发性事件应急措施的合理可行性,处置方案是否科学、合理、规范,服务标准与质量承诺是否符合采购要求等因素进行综合评价,优得 5-6 分,中得 3-4 分,一般得 1-2 分,差得 0 分。	0-6 分
		服务满意度	投标单位 2017 年至今承接的政府单位项目,业主单位对投标单位的服务评价满意的,每提供 1 份得 1 分,最高得 5 分。(须提供业主单位的评价意见并加盖业主单位公章或业务单位负责物业管理的相关办公室公章及物业服务合同复印件,原件备查,不提供原件不得分)	0-5 分
		相关类似项目经验	投标单位 2017 年至今承接过政府行政单位或事业单位物业管理服务的,每提供 1 个合同得 2 分,最高 10 分。(本项最高 10 分,同一单位视为一个合同,投标时须提供合同复印件加盖公章,原件备查,不提供原件不得分)	0-10 分
		ISO 认证情况	具有 ISO 质量管理体系认证证书、ISO 环境管理体系认证证书、ISO 职业健康安全管理体系认证证书,每具有一项证书得 3 分,满分 9 分。须提供证书复印件并加盖公章,原件备查,不提供原件不得分。	0-9 分
		信用等级证书情况	具有有效的“企业信用等级证书(AAA 级)”得 5 分,原件备查,不提供原件不得分。	0-5 分
		卫生先进表彰情况	投标单位近一年服务的项目被评为卫生先进单位的,每提供一个单位得 5 分,满分 15 分。(需提供相关单位表彰文件原件及物业服务合同复印件,原件备查,不提供原件不得分)	0-15 分
荣誉称号	所服务项目被所属行业授予文明规范服务百佳示范单位的,每提供	0-11 分		



			一个单位得 5 分，满分 5 分。（需提供相关荣誉证书及物业服务合同的复印件） 近两年参与社会公益活动，获得工商业联合会授予爱心企业的，每提供一个荣誉证书得 3 分，满分 6 分。（需提供相关荣誉证书复印件，证书原件备查）	
		投标文件质量	根据投标文件的制作规范性、提供资料是否齐全和文字是否清晰等情况在 0-2 分之间赋分，如标书中出现大量非招标文件要求的投标人材料或严重错误，影响评委阅读的，该项不得分。	0-2 分
2	价格项 (10分)	价格得分=(评标基准价/投标报价)×权重×100。（评标基准价指满足招标文件要求且投标价格最低的投标报价）		0-10 分

## （七）定标

### 21、定标

21.1 评标委员会依据对各投标文件的评审结果，提出书面评标报告，并根据招标文件的规定，按综合得分由高至低的顺序向采购人推荐最高的前三名为中标候选投标人，排名第一的为中标候选投标人，排名靠后的前二名为备选中标候选投标人。

21.2 中标候选投标人因特殊原因放弃中标或因不可抗力提出不能履行合同，才可依评标排名次序的备选中标候选投标人依次递补为中标人。

21.3 中标人确定后，招标代理机构将在政府采购指定媒体上公示中标结果。

21.4 凡是属于审查、澄清、评价和比较投标的有关资料以及授标意向等，评标委员会及有关工作人员自始至终均不得向投标人或其它无关的人员透露。

21.5 在评标期间，投标人企图影响采购人、招标代理机构和评标委员会而获得评标信息的任何活动，都将导致其投标被拒绝，并承担相应的法律责任。

### 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/>、海南省人民政府政务服务中心网站 <http://218.77.183.48/site/>）上发布招标公告、更正公告、通知、评标结果公告等招标过程中的所有信息，请务必时时关注网上公告。评标结果公告期为 1 个工作日。

### 23、质疑和投诉

23.1 如果投标人对本次招标活动有疑问，可依据《中华人民共和国政府采购法》和相关规定，向招标代理机构提出质疑。

23.2 招标代理机构在《中华人民共和国政府采购法》规定的时间内没有对投标人的质疑进行回复，或投标人对招标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 投标人如认为招标文件、招标过程和中标结果使自己的权益受到损害的，应在知道或应知道其权益受到损害之日起7个工作日内，以书面形式向招标代理机构提出质疑。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，采购人将与中标人签订供货合同。

### 25、接受和拒绝任何或所有投标的权力

在特殊情况下，评标委员会、招标代理机构和采购人在报经监管部门同意后，保留在授标之前拒绝任何投标以及宣布招标程序无效或拒绝所有投标的权力。

### 26、签订合同

25.1 采购人应按招标文件和中标人的投标文件订立书面合同，不得超出招标文件和中标人投标文件的范围，也不得另行订立背离合同实质性内容的其他协议。

25.2 采购人应在中标通知书发出之日起30天内与中标人签订政府采购合同。

### 27、付款

按照政府采购有关规定办理。

### 28、适用法律

采购人、招标代理机构及投标人的一切招标投标活动均适用于《中华人民共和国政府采购法》及相关规定。

## 第三部分 合同条款及格式

白沙黎族自治县荣邦乡人民政府  
白沙县荣邦乡政府两个居物业服务  
采购合同  
(仅供参考)

项目编号: HNZY2018-071

项目名称: 白沙县荣邦乡政府两个居物业服务  
(A包大岭居物业服务)

合同编号: \_\_\_\_\_

甲方: 白沙黎族自治县荣邦乡人民政府

乙方: \_\_\_\_\_ 中标人

签订日期: \_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

甲方：白沙黎族自治县荣邦乡人民政府

乙方：                  中标人                  

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

招标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

本合同一式陆份，中文书写。甲方、乙方各执贰份，贰份由招标代理机构备案。

#### 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

招标代理机构声明：本合同标的经海南政源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。

招标代理机构：\_\_\_\_海南政源招标代理有限公司\_\_\_\_（盖章）

地址：海口市蓝天路 28 号名门广场南区 A 座 1002 室

法定（授权）代表人：\_\_\_\_\_（签章）

签订日期：\_\_\_\_年\_\_月\_\_日

## 第四部分 投标文件内容及格式

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，否则将影响对投标文件的评价：

- 1、投标承诺函（表 1）
- 2、法定代表人授权委托书（表 2）
- 3、资格申明信（表 3）
- 4、投标一览表（表 4）
- 5、投标报价明细表（表 5）
- 6、技术响应情况表（表 6）
- 7、现场勘查确认函（表 7）
- 8、中小企业声明函（表 8，非中小企业无需提供）
- 9、售后服务承诺（包括实施方案、服务承诺、培训等）
- 10、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有效证件
- 11、投标人简介
- 12、投标人认为需要的其它材料

**注：以上复印件均需要加盖公章。**

(表 1)

## 1.1 投标承诺函

致：海南政源招标代理有限公司

根据贵单位白沙县荣邦乡政府两个居物业服务(A包大岭居物业服务)(项目编号：HNZY2018-071)的投标邀请函，正式授权下述签字人姓名：                     职务：             代表投标人(投标人名称)，提交纸质投标文件正本一式一份，副本一式四份。

本公司谨此承诺并声明：

1、同意并接受招标文件的各项条款要求，遵守文件中的各项规定，按招标文件的要求投标。

2、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们具有约束力，并可随时被接受澄清。如果我们中标，本投标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招标文件及其附件，包括澄清及参考文件。我方已完全清晰理解招标文件的要求，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、我方承诺在本次投标中提供的一切文件，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评审小组所作的评审结果，同时清楚理解到投标报价最低并不一定获得中标资格。

7、我方同意按招标文件规定向贵司缴纳投标保证金，如果获得中标并按《中标通知书》的要求，如期签订合同并履行其一切责任和义务。

8、我方在参与本次公开招标采购活动中，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。

投标人名称：   (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：海南政源招标代理有限公司

(投标人名称) 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，就白沙黎族自治县荣邦乡人民政府的白沙县荣邦乡政府两个居物业服务 (A 包  
大岭居物业服务) (项目编号：HNZY2018-071) 进行投标，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。

投标人名称：\_\_\_\_\_ (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

法定代表人

居民身份证复印件粘贴处

(正反两面)

被授权人

居民身份证复印件粘贴处

(正反两面)

注：本授权书内容不得擅自修改。



(表 3)

### 1.3 资格申明信

致：海南政源招标代理有限公司

为响应贵公司组织的白沙县荣邦乡政府两个居物业服务(A包大岭居物业服务)(项目编号：HNZY2018-071)服务的招标采购活动，我公司愿意参与投标。

我公司在法律、财务和运作上符合招标文件对投标人的资格要求，提供“用户需求书”中全部的货物及相关服务，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。

投标人名称：\_\_\_\_\_（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 投标一览表

(独立信封另密封一份)

项目名称	白沙县荣邦乡政府两个居物业服务
分组包号	A 包大岭居物业服务
投标报价总计	(小写) : _____ (大写) : _____
服务期限	合同签订后____年。
备 注	

投标人名称: \_\_\_\_\_ (公章)

被授权人: \_\_\_\_\_ (亲笔签名)

注:

- 1、投标一览表应准确填写，若投标一览表与投标文件不符时，以投标一览表为准；
- 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 5)

## 1.5 投标报价明细表

序号	项目/设备名称	规格配置或要求	数量	单位	单价 (元)	总价 (元)
1						
2						
3						
4						
5						
6	...					
投标报价总计		(小写) : _____ (大写) : _____				

投标人名称: \_\_\_\_\_ (公章)

被授权人: \_\_\_\_\_ (亲笔签名)

注:

- 1、此表为表样，行数可自行添加，但表式不变；
- 2、相关安装调试费用、质保及人员培训、后续服务及其他所有费用由投标人自行计算填列；
- 3、总价=单价×数量，数量由投标人自行计算并填表；
- 4、“投标报价明细表”中“投标报价总计”数应当等于“投标一览表”中“投标报价总计”数。

(表 6)

## 1.6 技术响应情况表

**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，未列入下表的视作报价人不响应。带★的指标列入下表时，必须在指标前面保留★，否则视为不响应。**投标人必须根据实际情况如实填写，如发现有虚假描述的，该投标文件无效，并报政府采购主管部门严肃处理，并没收其响应保证金。**

序号	项目名称	原技术规范主要条款描述	投标人技术规范描述	偏离情况说明 (+/-/=)
1				
2				
3				
4	...			

供应商名称：\_\_\_\_\_（公章）

被授权人：\_\_\_\_\_（亲笔签名）

注：

- 1、此表为表样，投标人必须把询价项目的全部技术参数列入此表，并对技术参数进行逐一应答，行数可自行添加，但表式不变。
- 2、按照招标项目技术参数要求的顺序对应填写“技术响应情况表”；
- 3、请在“投标人技术规范描述”中列出所响应的详细技术参数情况；
- 4、是否偏离用符号“+、=、-”分别表示正偏离、完全响应、负偏离，必须逐次对应响应。评审小组评审时不能只根据供应商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；
- 5、投标人必须据实填写，不得虚假填写，否则将取消其响应或中标资格。

(表 7)

## 1.7 现场勘察确认函 (格式)

(项目编号: HNZY2018-071)

我公司于\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日,对白沙黎族自治县荣邦乡人民政府的白沙县荣邦乡政府两个居物业服务(A包大岭居物业服务)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

(表 8)

## 1.8 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\_\_\_\_\_项目采购活动提供本企业制造的货物，由本企业承担工程、提供服务，或者提供其他\_\_\_\_\_（请填写：中型、小型、微型）企业制造的货物。本条所称货物不包括使用大型企业注册商标的货物。

本公司对上述声明的真实性负责。如有虚假，将依法承担相应责任。

企业名称（盖章）：

日期：

## 1.9 售后服务承诺

(包括实施方案、服务承诺、培训等)

- 1、本附件内容由各投标人进行填写，应至少包括招标文件要求的服务内容的响应条件；
- 2、保修期应明确；
- 3、其他的及售后方面的承诺参照以上进行，务求详细、可操作。

投标人名称： \_\_\_\_\_ (公章)

法定代表人或被授权人： \_\_\_\_\_ (亲笔签名)

承诺日期： \_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

## 第五部分 用户需求书

### 一、项目名称：白沙县荣邦乡政府两个居物业服务（A包大岭居物业服务）

### 二、大岭居物业服务概况

大岭居位于白沙县境内，场部距海榆西线 4.5 公里，距西线高速公路 6 公里。大岭居共 21 个连队及一个学校，总人口 4874 人。其中场部共有 463 户，人口 1805 人，21 个连队及学校共有 844 户，人口 3069 人。21 个连队分布较散，人口相对较少，空旷面积较大，对道路清扫的要求较高。物业公司负责大岭居场部主干道及所辖 17 个连队主干道清扫、清洗和街道生活垃圾收运等（较为偏远的 12 队、14 队、18 队、19 队）的垃圾转运及街道清扫不包含在内）。保洁服务范围不包括临街和区内建筑物（构筑物）立面、广告牌的保洁以及工程建筑垃圾和市政管网抢修垃圾区域的收运等。

### 三、大岭居场部及所辖连队环境卫生服务内容

#### （一）服务区域内主干道、分支道路的清洁工作

1、对服务区域内道路及道路两侧人行道内进行每日清扫，房前屋后及进各居民点的乡道不包含在保洁员工作范围内；

2、对服务区域内的标识牌站牌、座椅进行清洁服务；

3、对服务区域内粘贴的广告、标语进行清除、铲除服务。

#### （二）服务区域内垃圾桶管理

1、对服务区域内的垃圾桶身进行清洁服务；

2、对服务区划内垃圾桶进行维修及更换申请服务（费用由招标人支付）；

3、垃圾桶定期杀菌消毒服务。

#### （三）公共区域内环境管理

1、对区域内路面进行环境清洁服务；

2、对区域内绿化带树叶、进行清洁服务。

#### （四）垃圾清运的管理

1、负责场部及 17 个连队生活垃圾收集清运至打安垃圾填埋场的服务工作；

2、垃圾清运车产生小配件维修及更换采取包干制（单笔维修费用 1000 元以下由物业公司支付），大修采取实报实销（向大岭居主管部门提供正规发票实报实销）；



3、车辆按时停放在指定的场所，保洁干净美观。

#### 四、完善作业要求

(1) 按要求实行每天8小时保洁和二次清扫保洁制度。

(2) 实行每周管理例会、每日作业例会、交换班记录制度。

(3) 保洁作业人员主动接受主管部门督查人员的督查和现场指挥，严禁谩骂、殴打督查人员。

(4) 保洁作业人员编排合理，保洁作业时文明作业，礼貌待人，着装统一，无断岗、串岗、聚堆闲聊等现象。

(5) 保洁作业车辆和作业工具配备充足，齐全有效，摆放合理，不影响通行。

(6) 保洁作业所需的水、电到指定地点接取。

(7) 无条件配合相关部门实施的洒水降尘和冲洗路面作业。

(8) 无条件保质保量按时完成主管部门安排的指令性任务。

(9) 努力提高保洁质量和服务意识，做到无新闻曝光、主管部门批评或群众投诉。

(10) 道路保洁包括机动车道、人行道的清扫和中央分隔带、机非分隔带、道路两侧绿化带或3米范围内的垃圾拾捡工作；河道保洁包括河道水面漂浮物和两侧护坡垃圾清理。雨水管道清理要求雨水管道和雨水井清理干净、畅通，无淤泥、无堵塞现象。

(11) 保持窨井盖及周围整洁，无烟蒂、纸巾等杂物，无痰迹、血迹等污迹，无泔脚、粪便等污物，沟牙畅通。

(12) 台风天气后及时清除路面杂物，避免影响通行。

(13) 清扫道路时严禁将垃圾扫入河道、绿化带和窨井内，严禁焚烧树叶等垃圾。

(14) 每天至少对果壳箱等垃圾存放容器保洁2次，保持容器内外整洁，无乱涂乱贴，无痰渍、油渍等污渍。

(15) 保持作业车辆整洁完好，每天作业结束后清洗车辆，车体外部无灰垢，无污渍，及时对破损、残缺部位进行修理，保持车辆封闭性能良好。

(16) 保持路面和公共设施上无乱涂乱贴，乱涂写清理时做到色彩与原色一致，无明显反差，覆盖整齐，不挂边，呈长方形。乱张贴清理时做到不留明显痕迹，不损伤表面。

#### 五、清洁服务时间及人员编制说明

**(一) 清洁服务时间**

环境管理服务时间为：**场部地区环卫工采用正常工作 8 小时制，各连队保洁员采用不定时工作模式。**

**(二) 大岭居人员编制说明表**

服务区域或管理内容说明	岗位名称	编制数量
大岭居环卫清洁项目	项目经理兼司机	1
环卫站车队	环卫车司机	1
环卫站车队	环卫车跟车员	2
场部地区	环卫工	6
大岭居	供水人员	3
大岭居 1 队	街道保洁员	1
大岭居 2 队	街道保洁员	1
大岭居 3 队	街道保洁员	1
大岭居 4 队	街道保洁员	1
大岭居 5 队	街道保洁员	1
大岭居 6 队	街道保洁员	1
大岭居 7 队	街道保洁员	1
大岭居 8 队	街道保洁员	1
大岭居 9 队	街道保洁员	1
大岭居 10 队	街道保洁员	1
大岭居 11 队	街道保洁员	1
大岭居 13 队	街道保洁员	1
大岭居 15 队	街道保洁员	1
大岭居 16 队	街道保洁员	1
大岭居 17 队	街道保洁员	1
大岭居 20 队	街道保洁员	1
大岭居 21 队	街道保洁员	1

合计	30
----	----

备注：中标方需接收 13 名农场移交人员，经培训后合理安排工作岗位。

## 六、物业服务工作要求与质量标准

指标名称	质量标准	物业服务工作要求
环境清洁率	100%	管理人员实行每日多次巡检以确保环境清洁无死角。
清洁及时率	98%	一线清洁人员实施巡回保洁作业确保清洁及时。
员工培训上岗率	100%	设立人事部对员工进行岗前培训，经培训合格后上岗，以确保安全作业及规范作业。
垃圾收集及时率	100%	按照收集路线合理制定收集时间确保收集工作及时。

## 七、保障机制

### 1. 设立组织管理机构。

保洁服务企业需要在大岭居设立环卫保洁服务管理处（分公司），全面负责大岭居环境保洁服务管理及垃圾收集清运的工作。

### 2. 现有人员资产管理

2.1 现有人员管理。现有农场移交人员 13 人保洁服务企业全部接收，属于合同制职工的，享受国家合同制职工一切待遇，达到退休年龄或申请提前退休的，由保洁服务企业报行政主管部门申请办理退休手续。属于现有聘用人员的，改由保洁服务企业聘用，并保持相对稳定，对违法、违法劳动纪律和本企业规定的，要以教育为主，拒不改正的，保洁服务企业可按照有关规定作出解聘或开除处理。

2.2 严格落实保洁责任。保洁服务企业按照科学合理的原则，建立健全保洁责任区和垃圾收集点信息平台，强化保洁服务监督管理，确保保洁服务全覆盖。统筹安排清扫车、压缩车，司机工作时间必要时实行一人多车管理，确保清扫、洗地、垃圾收运等各项工作有序运行，切实提高保洁标准和质量。

### 3. 合同的签订与服务费的拨付

物业服务费经审核批准后，由采购人与物业服务企业先签订《大岭居购买物业服务合同》，为更好的直接管理及完善服务，物业服务企业需与大岭居另行签订物业服务合同，采购人将物业服务经费拨付至大岭居，由大岭居按照每月物业服务情况向中标方支

付物业费用。

#### 4. 加强检查监督

物业服务企业对保洁责任区和垃圾收集点每天巡查 2 次，检查指导保洁服务工作，发现问题责令保洁员立即整改，并登记备案和复查。大岭居主管部门每月全面检查 1 次，对存在问题逐一登记造册，责令物业服务企业限期整改，对存在问题较多或拒不整改或整改不到位的，按照有关规定对物业服务企业进行行政处罚或终止购买服务合同。

## 八、现场勘查

为保证本项目顺利实施，要求投标人到项目实施地踏勘以充分了解项目位置、情况、道路、储存空间、装卸限制及任何其它足以影响报价的情况，在投标报价中作为考量，任何因忽视或误解工地情况而导致的索赔或工期延长申请将不获批准。投标人必须在报名结束后的第 1 天内（办公时间内，节假日除外）自行前往项目实施地勘察，根据实地踏勘情况且结合招标文件要求进行投标，并提供指定格式的《现场勘察确认函》；如未提供《现场勘察确认函》，视为无效投标（依据为经采购人签名盖章确认的指定格式《现场勘察确认函》，并将证明原件放入响应文件正本中）。有关费用自理，踏勘期间如发生意外自负。

联系人：陈先生；

联系电话：0898-27891245；

勘察地址：白沙县荣邦乡大岭居委会。

注：潜在投标人现场勘察代表须携带本人身份证、投标单位营业执照、授权委托书、投标单位已报名投标的有效证明文件等（均须加盖投标单位公章）。

## 九、物业服务费测算依据、结算方式

### 1、物业服务费构成

根据国家《物业管理条例》和《海南省物业服务收费管理办法》的规定，物业服务费包括但不限于以下项目：

- 1) 行政费用（含员工工资、福利、保险、服装等费用）；
- 2) 清洁卫生费（不含垃圾清运费、除“四害”费用）；
- 3) 设备设施日常运行及维修保养费（不含维修耗材）；

- 4) 垃圾清运费（含车辆油费、不含车辆保险费用）；
- 5) 管理设备分摊及固定资产折旧费；
- 6) 管理费；
- 7) 法定税费；
- 8) 合理利润。

## 2、结算方式

采用包干制，即物业公司方投标报价成功签订合同后，亏损、受益由物业公司方自理，采购人不承担任何责任。

## 十、验收标准和要求：

- 1、服务期限：合同签订后 3 年；
- 2、预算经费：642697.53 元/年，即控制价为 1928092.59 元。预算费用不包含垃圾筒配置费用、车辆保险费用；
- 3、交付地点：用户指定地点；
- 4、付款条件：采购双方签订合同时另行约定。