

三沙市永兴岛市委办公楼、市政府综合服务大楼、公用住房（1号楼、2号楼、3号楼）物业管理服务

招 标 文 件

采 购 人：三沙市永兴事务管理局

项目名称：三沙市永兴岛市委办公楼、市政府综合服务大楼、公用住房（1号楼、2号楼、3号楼）物业管理服务

招标编号：HNZN-HK-C2019019

代理机构：海南卓能工程管理有限公司

2019年06月



三沙市永兴岛市委办公楼、市政府综合服务大楼、公用住房（1号楼、2号楼、3号楼）物业管理服务

招 标 文 件

采 购 人：三沙市永兴事务管理局

项目名称：三沙市永兴岛市委办公楼、市政府综合服务大楼、公用住房（1号楼、2号楼、3号楼）物业管理服务

招标编号：HNZN-HK-C2019019

代理机构：海南卓能工程管理有限公司

2019年06月

目 录

第一章 招标公告.....	3
第二章 投标前附表.....	6
投标人须知.....	7
一、总则.....	7
二、招标文件.....	7
三、投标文件.....	8
四、投标文件的递交.....	9
五、开标及评标.....	10
六、授标及签约.....	11
第三章 用户需求书.....	13
一、项目概况及服务内容.....	13
二、物业管理事项.....	13
三、基本人员配置.....	14
四、服务标准.....	14
五、付款方式：.....	15
六、采购预算、服务期限.....	15
七、其他.....	15
第四章 评审办法和程序.....	16
一、评标办法.....	16
附表1：资格性审查表.....	20
附表2：符合性审查表.....	22
附表3：评审评分表.....	23
第五章 投标文件内容和格式.....	26
第六章 合同主要条款（供参考）.....	34

第一章 招标公告

海南卓能工程管理有限公司（简称“招标代理机构”下同）受三沙市永兴事务管理局（简称“采购人”下同）的委托，就三沙市永兴岛市委办公楼、市政府综合服务大楼、公用住房（1号楼、2号楼、3号楼）物业管理服务（项目编号HNZN-HK-C2019019）所需的相关服务组织公开招标，欢迎合格的国内投标人提交密封投标。有关事项如下：

项目名称：**三沙市永兴岛市委办公楼、市政府综合服务大楼、公用住房（1号楼、2号楼、3号楼）物业管理服务**

项目编号：HNZN-HK-C2019019

采购内容：详见《用户需求书》

本项目预算金额为：¥5501177.83元

服务期：1年

注：投标人必须对本项目内所有的内容进行投标，不允许只对其中部分内容进行投标，否则投标文件将被拒绝。

一、投标人资格要求（需在投标文件中提供以下相关资格证明材料）

（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，（需提供企业营业执照、组织机构代码证有效并通过年检、税务登记证有效合格或按照国家“三证合一、一照一码”登记制度申请核发的新版合法的营业执照副本，复印件加盖公章）；

（2）具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度（需提供2019年任意1个月的纳税证明或者2018年度经会计事务所出具的财务审计报告复印件加盖公章）；

（3）有依法缴纳社会保障资金的良好记录（需提供2019年任意1个月社保缴存费记录复印件加盖公章）；

（4）投标人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”的供应商（需提供开标时间前5天内的相关查询结果网页截图并加盖公章）；

（5）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（提供书面声明函）；

（6）本项目不接受联合体投标。

二、招标文件的获取

1、发售标书时间：2019年6月13日08:30:00—2019年6月19日17:30:00。

2、发售标书地点：<http://zw.hainan.gov.cn/htms/login!register.do>。

3、标书售价

项目自身：招标文件每套售价300.00元；投标保证金的金额：110000.00元整。

4、投标人提问截止时间：2019年6月19日17:30:00（北京时间）。

三、投标文件和保证金的递交

1、投标文件递交截止时间：2019年7月9日09:00:00（北京时间）。

2、电子投标文件上传网址：

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

纸质投标文件递交地址：海口市南海大道80号三沙市招标采购中心开标室。

3、开标时间：2019年7月9日09:00:00（北京时间）。

4、开标地点：海口市南海大道80号三沙市招标采购中心开标室。

5、保证金到账截止日期：2019年7月9日09:00:00（北京时间），投标保证金的形式：网上支付，支付地址为：

<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、全国公共资源交易平台（海南省）。

四、其他

1. 必须在海南省市场主体管理系统（<http://zw.hainan.gov.cn/G2>）中注册并备案通过，然后登陆电子招投标系统（<http://zw.hainan.gov.cn/htms/login!register.do>）下载、购买电子版的招标文件；

2、投标截止日期前，必须在网上上传电子投标文件——PDF 格式(使用 WinRAR 加密压缩)。

五、招标代理机构联系方式

名称：海南卓能工程管理有限公司

地址：海南省三亚市吉阳区商品街12巷3号六楼

电话：0898-66510395 联系人：钟工

第二章 投 标 前 附 表

序号	项目	内 容
1.	项目名称及项目编号	三沙市永兴岛市委办公楼、市政府综合服务大楼、公用住房（1号楼、2号楼、3号楼）物业管理服务 HNZN-HK-C2019019
2.	采购人	三沙市永兴事务管理局
3.	招标方式	公开招标
4.	本项目服务期限及预算	本项目服务期限：1年 预算金额：5501177.83元
5.	实地考察	不组织实地考察，投标人报名后可自行考察。
6.	评标办法	综合评分法
7.	投标文件有效期	自投标文件递交截止之日起 <u>90</u> 天内有效。
8.	投标保证金	投标保证金的金额：110000.00 元（人民币壹拾壹万元整）。 保证金到账截止日期：2019 年 <u>7</u> 月 <u>9</u> 日 <u>09:00:00</u> （北京时间），投标保证金的形式：网上支付，支付地址为： http://zw.hainan.gov.cn/htms/login!register.do （如系统问题导致未显示保证金到账记录的，须提供海南省政务中心保证金托管银行出具的到账凭证） 其他：投标保证金缴纳须符合海南省人民政府政务服务中心电子招投标系统关于投标保证金缴纳的相关规定。
9.	投标文件的递交	投标人务必在投标截止日期前将电子投标文件——PDF 格式（使用 WinRAR 加密压缩）上传到 http://zw.hainan.gov.cn/htms/login!register.do 网址，并在开标前将纸质投标文件提交到开标地点（不接受以电报、电话、传真、电子邮件形式递交的投标文件），同时提供投标文件电子文档。
10.	投标文件份数	投标文件正本壹份，副本肆份，电子文档一份（word 或 PDF 版，光盘或 U 盘）
11.	投标文件递交截止时间	2019年 <u>7</u> 月 <u>9</u> 日 <u>09:00:00</u>
12.	开标时间及地点	2019年 <u>7</u> 月 <u>9</u> 日 <u>09:00:00</u> ； 海口市南海大道80号三沙市招标采购中心开标室。

投标人须知

一、总则

1. 名词解释

1.1 采购人：三沙市永兴事务管理局

1.2 招标代理机构：海南卓能工程管理有限公司

1.3 投标人：系指符合本项目采购要求相应资质、向招标方提交投标文件的物业服务企业。在签订和履行合同阶段称为中标方、服务方。

2. 适用范围

本招标文件仅适用于招标代理机构组织的本次投标活动。

3. 合格的投标人

3.1 凡有能力按照本招标文件规定的要求提供物业服务的投标单位均为合格的投标人。

3.2 投标人参加本次政府采购活动应当符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条的规定，并具备本招标文件第一章的“投标人资格要求”规定的条件。

4. 投标费用

无论招标投标过程中的做法和结果如何，投标人均自行承担所有与参加投标有关的全部费用。

5. 招标文件的约束力

5.1 投标人购买本招标文件后如在7天内未对招标代理机构提出书面质疑，即视为接受了本招标文件中的所有条款和规定。

5.2 本招标文件由招标代理机构负责解释。

二、招标文件

6. 招标文件的组成

6.1 招标文件由六部分组成，包括：

第一章 招标公告

第二章 投标人须知

第三章 用户需求书

第四章 评审办法和程序

第五章 投标文件内容和格式

第六章 合同主要条款（供参考）

请仔细检查招标文件是否齐全，如有缺漏，请立即与招标代理机构联系解决。

6.2 投标人必须详阅招标文件的所有条款、文件及表格格式。投标人若未按招标文件的要求和规范编制、提交招标文件,将有可能导致招标文件被拒绝接收,所造成的负面后果由投标人负责。

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,应于投标截止时间15天前以书面形式(包括书面文字、传真等)向招标代理机构提出,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分发给所有购买了此招标文件的投标人。

8. 招标文件的修改或补充

8.1 在投标截止时间前15天,招标代理机构可以书面通知的方式修改/补充招标文件。修改/补充通知作为招标文件的组成部分,对投标人起同等约束作用。

8.2 当招标文件与修改/补充公告的内容相互矛盾时,以招标代理机构最后发出的修改/补充公告为准。

8.3 投标人收到修改/补充公告后,应在1个工作日内以书面形式回复招标代理机构,逾期不回者,被视为已收到修改/补充公告。

8.4 为使投标人有足够的时间按招标文件的修改/补充要求修正投标文件,招标代理机构有权决定推迟投标截止日期和开标时间,并将此变更书面通知所有购买了此招标文件的投标人。

三、投标文件

9. 投标文件的组成

9.1 投标文件应按“第五章 投标文件内容和格式”要求编制。

9.2 若投标人未按招标文件的要求提供资料,或未对招标文件做出实质性响应,将可能导致投标文件被视为无效。

10. 投标报价

10.1 报价均须以人民币为计算单位。

10.2 本次采购采用总承包方式,因此投标人的报价应包括全部物业服务的价格及相关税费等其他有关的所有费用。

10.3 投标人应按开标一览表的要求报价,不能提供有选择的报价。

10.4 中标候选人的报价如超过采购预算而采购人不能支付的,采购人有权拒绝而递选下一个顺位的候选人。

11. 投标保证金

11.1 投标保证金是参加本项目投标的必要条件,保证金金额见前附表。投标文件须附有缴纳保证金的相关证明单据(银行回执单),并在单据上注明三沙市永兴岛市委办公楼、市政府综合服务大楼、公用住房(1号楼、2号楼、3号楼)物业管理服务投标保证金,若投标人不按上述规定提交投标保证金视为无效投标。

11.2 投标保证金采用网上支付或保函方式支付形式。支付地址和保证金到

账截止日期详见须知前附表。

11.3 若投标人不按规定提交投标保证金，其投标文件将被拒绝接受。

11.4 投标保证金的退还

11.4.1 中标人的投标保证金在其与采购人签订了采购合同后退还。

11.4.2 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退还。

11.5 发生下列情况之一，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；

(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；

12. 投标有效期

12.1 投标有效期为从开标截止之日起计算的90天，有效期短于此规定的投标文件将被视为无效。

12.2 在特殊情况下，招标代理机构可于投标有效期满之前，征得投标人同意延长投标有效期，要求与答复均应以书面形式进行。投标人可以拒绝接受这一要求而放弃投标，投标保证金将尽快无息退还。同意这一要求的投标人，无需也不允许修改其投标文件，但须相应延长投标保证金的有效期。受投标有效期制约的所有权利和义务均应延长至新的有效期。

13. 投标文件的数量、签署及形式

13.1 投标文件一式伍份，固定装订。其中正本壹份，副本肆份（同时提供电子文档一份 word 或 PDF 版，光盘或 U 盘）。投标文件如有分包，不允许多包合并装订成一本，需分包装订。

13.2 投标文件须按招标文件的要求执行，每份投标文件在封面上清楚标明“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。

13.3 投标文件正本中，文字材料需打印或用不褪色墨水书写。投标文件的正本须经法人代表或授权代表逐页签署（含封面、封底）和加盖投标人公章，并在骑缝处盖投标人公章和法人章。

13.4 投标文件不得涂改和增删，如要修改错漏处，修改处必须由法人代表或授权代表签名、或盖公章。

13.5 传真投标、邮寄投标概不接受。

四、投标文件的递交

14. 投标文件的密封及标记

纸质投标文件

投标人应将投标文件正本和所有副本分别密封在两个报价专用袋(箱)中(正本一包, 副本一包), 并在报价专用袋(箱)上标明“正本”、“副本”字样, 同时提交一个“唱标信封”并将下列内容单独密封入该信封, 再将其封装于投标文件正本封套内:

- 1、从投标文件正本中复印的开标一览表;
- 2、缴纳投标保证金证明材料的复印件;
- 3、投标文件电子文档 U 盘或光盘。

纸质文件(正本一包、副本一包)封口处应加盖骑缝公章和法人章。封皮上均应写明

致: 海南卓能工程管理有限公司

项目名称: 三沙市永兴岛市委办公楼、市政府综合服务大楼、公用住房(1号楼、2号楼、3号楼)物业管理服务

项目编号: HNZN-HK-C2019019

包 号: (如有)

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

14.2 投标文件未按14.1款规定书写标记和密封者, 采购人对投标文件的误投或提前拆封不负责任。对由此造成提前开封的投标文件, 采购人将予以拒绝, 并退回投标人。

15. 投标截止时间

15.1 投标人务必在投标截止日期前将电子投标文件——PDF 格式(使用 WinRAR 加密压缩)上传到 <http://zw.hainan.gov.cn/htms/login!register.do> 网址, 并在开标前将纸质投标文件提交到开标地点, 同时提供投标文件电子文档。

15.2 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截止时间为准。

15.3 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受。

五、开标及评标

16. 开标

16.1 招标代理机构按投标文件第一章规定的时间和地点进行开标, 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签名报到以证明其出席。未派授权代表或不能证明其授权代表身份的, 招标代理机构对投标文件的处理不承担责任。

16.2 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。

16.3 开标时, 投标人代表将查验投标文件密封情况, 确认无误后拆封唱标, 公布每份投标文件中“开标一览表”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。

16.4 若投标文件未密封, 招标代理机构将拒绝接受该投标人的投标文件。

17. 评标委员会

受采购人的委托, 评标委员会构成: 5 名, 其中采购人代表 1 名, 采购人从海南省综合评标专家库中随机抽取相关专家 4 名, 其中技术、经济等方面的专家不得少于成员总数的2/3。该评标委员会独立工作, 负责评审所有投标文件并确定中标候选人。

18. 评标

见“第四章 评审办法和程序”。

六、授标及签约

20. 定标原则

20.1 评标委员会将严格按照招标文件的要求和条件进行评标, 根据评标办法推荐出一至三人为中标候选人, 并标明排列顺序。采购人将确定排名第一的中标候选人为中标人并向其授予合同。排名第一的中标候选人因不可抗力或者自身原因不能履行合同, 或者本文件规定应当提交履约保证金而在规定期限未能提交的, 或者是评标委员会出现评标错误, 被他人质疑后证实确有其事的, 采购人将把合同授予排名第二的中标候选人。排名第二的中标候选人因前款规定的同样原因不能签订合同的, 采购人将把合同授予排名第三的中标候选人。

20.2 中标人确定后代理人将在政府采购指定媒体上(中国政府采购网、中国海南政府采购网、全国公共资源交易平台(海南省))公示中标结果。

21. 质疑处理

21.1 投标人如认为招标文件、采购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。

22. 中标通知

22.1 定标后, 招标代理机构应将定标结果通知所有的投标人。

22.2 中标人收到中标通知后, 应在规定时间内到招标代理机构处领取中标通知书, 并办理相关手续。

21.3 中标通知书将是合同的一个组成部分。

23. 签订合同

23.1 中标人应按中标通知书规定的时间、地点与采购人签订中标合同, 否则投标保证金将不予退还, 给采购人和招标代理机构造成损失的, 投标人还应承担赔偿责任。

23.2 投标文件、中标人的投标文件及评标过程中有关澄清文件均应作为合同附件。

24. 招标代理服务费

本次采购活动采购代理服务费按相关规定收取，由中标人向海南卓能工程管理有限公司海口分公司支付。

25. 其它

本项目不召开答疑会。

第三章 用户需求书

一、项目概况及服务内容

1、市委办公大楼

建筑面积：2997.83 平方米，楼高四层，其中办公室 35 间，会议室 4 间，面积计 661 平方米。设备室 4 处，卫生间 5 间，服务台 2 处。办公楼广场绿化面积 2300 平方米。

2、三沙市政府综合服务大楼

建筑面积：3849.04 平方米，每层 962.26 平方米、单栋建筑、四层综合楼，地上四层、无地下室，钢筋混凝土框架结构，配套建设绿化、电器及给排水工程。

3、永兴岛公用住房

1、2 号两栋楼建筑面积 3514.50 平方米，各类套间及双标房共 60 间，洗衣房 1 间，储物房 2 间。两栋住房门前广场绿化面积共计 6000 平方米。

3 号楼公用住房建筑面积 2097.08 平方米，总高 13.95 米，其中首层为 3.6 米，2-4 层高 3.3 米，每层建筑面积 523.52 平方米；框架结构，房间户型为三房一厅一卫和一房一厅一卫，规模 24 间（每层套房 5 间、双标一间），屋顶空气能设置、自备发电机组（380V/220V），负荷等级三级。

4、政府服务性保障工作

承担市政府大型活动的组织、策划和保障工作（包括场地布置、音响设备、物品搬运等环节）；组织人员到干部职工食堂端菜、洗碗、搬运、各部门货物等工作；参与市政府的卫生环境大整治，突发应急救援工作；承担文化、体育活动保障；承担岛上物质装卸工作等政府服务性的工作。

二、物业管理事项

1、房屋建筑共用部位的养护和管理，包括：楼梯间、走廊通道、门厅。

2、公用设施、设备的维修、养护、运行和管理，包括：公用的上下水管道、落水管、垃圾道、公用照明、天线、电视、空调（中央空调）、楼内消防设施设备、电梯。

3、市政公用设施和附属建筑物、构筑物的维修、养护和管理，包括：道路、

室外上下水管道、停车场。

- 4、环境卫生，包括：公共场所、房屋室内外的清洁卫生、垃圾的收集、清运。
- 5、车辆停放秩序的管理。
- 6、市委办公大楼、综合服务大楼的会务。

三、基本人员配置

三沙市永兴事务管理局物业管理服务人员配置计划表

序号	岗位	人员数量	备注
1	经理	1	
2	副经理	1	
3	主管	1	
4	仓库主管	1	
5	工程部主管	1	
6	高级技工	1	
7	音响园林技工	1	
8	水电维修工	2	
9	专项保洁主管	1	
10	专项保洁员	2	
11	客服主管	1	
12	客服接待	3	
13	会务服务	4	
14	客房服务员领班	3	
15	客房服务员	6	
16	办公楼领班	1	
17	保洁员	6	
18	秩序维护员	3	
19	洗涤服务员	3	
20	合计	42	

四、服务标准

(一) 基本要求

1. 有完善的项目管理方案，并按规范签订服务合同。
2. 建立质量管理体系和管理制度。
3. 管理企业在区内管理中建立本企业的形象识别系统：服务理念、行为规范（专业着装、佩戴标志、语言规范、文明服务等）。

4. 项目经理应具备物业管理从业人员从业资格证。
5. 管理人员持有物业管理上岗证书，特种作业人员持有政府或专业部门颁发的有效证书上岗。
6. 物业管理企业运用计算机管理。
7. 设置“服务热线”，公示服务联系电话。
8. 采取多种形式如走访部门、恳谈会、电话沟通、问卷调查等，每年与 50% 以上职工有效沟通；每年有效投诉处理率 100%；每年进行二次以上满意度测评；有效样本覆盖率大于 60%，并对薄弱环节持续改进。
9. 建立完善的档案管理制度(日常管理档案等)。
10. 建立完善的应急、突发事件、大型活动保障措施（包括场地布置、音响设备、物品搬运等环节）和保密制度；遇紧急情况、突发事件、大型活动能做到积极配合并响应调动安排，并承诺在 30 分钟（含）前能到达和配合，如有相临项目则更佳。

（二）市委办公楼、政府综合服务大楼物业服务标准：按建设部颁布的《物业管理服务等级标准》一级的内容标准要求

（三）1、2、3 号公用住房服务标准（可参照三星级酒店管理标准）

五、付款方式：

- 1、物业服务费最终以中标价格为准，实行包干制。
- 2、按月支付物业管理服务费。采购人须在每个月的 10 日前向中标人支付当月的物业服务费。

六、采购预算、服务期限

- 1、预算金额：¥5501177.83 元；
- 2、服务期限：1 年；
- 3、其他未尽事宜由双方在合同中详细约定。

七、其他

绿化补种费用、绿化水费不含在预算内；预算内包含保洁、绿化、安防相关耗材；招标方免费提供住宿；办公所用电脑自行提供；电梯数量 6 部。

第四章 评审办法和程序

一、评标办法

（一）评审规则

1、本次评标办法采用综合评分法。

2、综合评分法评标步骤：先由采购人、招标代理机构对投标人进行资格审查，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。

3、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，评出各投标人的总分，评分的算术平均值即为该投标人的合计得分。合计得分与投标报价分（投标报价的分值计算由招标代理机构工作人员负责计算）相加得出综合得分。综合得分相同的，按投标报价由低到高顺序排列。综合得分和投标报价均相同的，由采购人抽签决定。综合得分最高的投标人为第一中标候选人，综合得分次高的投标人为第二中标候选人，以此类推，评标委员会推荐出一至三名中标候选人。

4、涉及详细评审的数值均保留小数点后两位，小数点后第三位“四舍五入”。

（二）资格审查

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。

2、采购人、招标代理机构根据“附表 1 资格审查表”对投标人的资格性进行评审，只有对“附表 1 资格审查表”所列各项做出实质性响应的投标文件才能通过资格评审。

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。

4、通过资格审查的投标人不足三家，则本次招标失败。

（三）符合性审查

1、评标委员会根据“附表 2 符合性审查表”对投标文件进行符合性审查，只有对“附表 2 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初步评审。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。

2、评标委员会将审查投标文件是否完整、有关资格证明文件是否齐全有效、是否提交投标保证金（如有）、文件签署是否合格、投标有效期是否满足要求、投标文件的总体编排是否基本有序等。

3、在详细评审之前，评标委员会要审查每份投标文件是否实质上响应了招标文件的要求。

（四）详细评审

本项目采用如下综合打分法，总分为 100 分，具体打分方法如下：

项目评定标准及评分表见“附表 3 评审评分表”

评分项目	技术商务评分	价格评分
权重	85%	15%

1、价格占 15 分：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：价格分=（评标基准价 / 投标报价）× 价格权值 × 100。

1.1 关于政策性加分

1.1.1 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。

1.1.2 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。

1.1.3 投标人为小型和微型企业（含联合体）的情况：

1.1.3.1 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）

1.1.3.2 具体评审价说明：

1) 投标人为小型或微型企业，其评审价=投标报价*（1-6%）；

2) 投标人为联合体投标，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%）。

1.1.3.3 投标人为工信部联企业〔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。

2、整个项目的技术商务分占85分，具体由评委根据投标人的投标文件等资料说明情况进行打分，详见“附表3 评审评分表”。

其中价格评审按如下方法处理：

（1）投标人不得以低于成本的报价竞标。如果评标委员会发现投标人的报价明显低于其他投标报价，使得其投标报价可能低于其个别成本的，将要求该投标人作书面说明并提供相关证明材料。投标人不能合理说明或不能提供相关证明材料的，评标委员会将认定该投标人以低于成本报价竞标，其投标作无效投标处理。

（2）投标报价有计算上或累加上的算术错误，修正错误的原则如下：

- 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；
- 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；

附表1：资格性审查表

项目名称：三沙市永兴岛市委办公楼、市政府综合服务大楼、公用住房（1号楼、2号楼、3号楼）物业管理服务

项目编号：HNZN-HK-C2019019

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	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	需提供有效的营业执照副本、组织机构代码证副本、税务登记证副本或按照国家“三证合一、一照一码”登记制度申请核发的新版合法的营业执照副本复印件加盖公章			
2	具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度	需提供 2019 年任意 1 个月的纳税证明或者 2018 年度经会计事务所出具的财务审计报告复印件加盖公章			
3	具有依法缴纳社会保障资金的良好记录	需提供 2019 年任意 1 个月社保缴存费记录复印件加盖公章			
4	投标人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”的供应商（需提供开标时	需提供开标时间前 5 天内的相关查询结果网页截图并加盖公章			

	间前 5 天内的相关查询结果网页截图并加盖公章);				
5	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	提供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声明函			
结 论					

注: 1、表中只需填写“√”通过”或“×”不通过”。

2、在结论中按“一项否决”的原则, 只有全部是“√”通过的, 填写“合格”; 只要其中有一项是“×”不通过的, 填写“不合格”。

3、结论是合格的, 才能进入下一轮; 不合格的被淘汰。

采购人:

招标代理机构:

监督人:

日期:

附表2: 符合性审查表

项目名称: 三沙市永兴岛市委办公楼、市政府综合服务大楼、公用住房(1号楼、2号楼、3号楼)物业管理服务

项目编号: HNZN-HK-C2019019

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	投标文件的有效性、完整性	是否符合招标文件的式样和签署要求且内容完整无缺漏			
2	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			
3	投标保证金	是否提交投标保证金的证明			
4	投标报价	投标价是否唯一(报价有效、不漏项、不超过采购预算)			
5	投标有效期	投标有效期是否满足 90 天			
6	本项目服务期限	是否满足招标文件要求			
7	投标文件递交情况	正本和副本的数量是否符合招标文件要求			
8	其它	无其它无效投标认定条件			
结 论					

注:

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

评委:

日期:

附表3：评审评分表

项目名称：三沙市永兴岛市委办公楼、市政府综合服务大楼、公用住房（1号楼、2号楼、3号楼）物业管理服务

项目编号：HNZN-HK-C2019019

序号	项目	内容	评分细则	满分	投标人1
1	对本项目的理解	投标人对本项目的工作内容理解全面、深刻，针对本项目实际情况，对项目难点、要点的分析合理，应对措施科学可行	根据投标人对本项目的具体工作内容分析详细程度，针对项目难点、要点分析对比得分。优得3-2（不含）分，良得2-1（不含）分，一般或差得1-0分。	3	
2	整体管理、方案策划、具体实施方案	完全满足项目需求，方案思路新、针对性强、起点高，管理设想新颖、服务定位明确、可行。各项物业维护、维修、管理服务内容、实施方案与措施具体。	根据各投标人提供的方案横向对比，优得6-5（不含）分，良得5-3（不含）分，一般得3-0（不含）分，差得0分。	6	
3	管理机构及管理制度	满足项目需求，管理机构设置合理，有明确的管理各部门职责。工作流程完整、科学、可行。各类规章制度健全规范，管理机构实际操作性强；针对物业所做的规划客观、明确。工作分工明确，责任分明，检查验收有据可依。	根据各投标人提供的制度横向对比，优得8-5（不含）分，良得5-3（不含）分，一般得3-0（不含）分，差得0分。	8	
4	服务标准	以本项目内容要求，以国家、省规定的相关标准，以及项目实际情况，各项内容的服务标准完善。包括但不限于设备设施的管理、前台接待、客房、洗涤、会务（会议）、保洁及绿化服务，秩序维护等。	根据各投标人提供的服务标准横向对比，优得8-5（不含）分，良得5-3（不含）分，一般得3-0（不含）分，差得0分。	8	
5	人员配置和管理、职工待遇	各类人员配置充足、科学、分工明确。专业人员持证上岗。人员考核有标准、有措施、奖罚淘汰机制。职工待遇符合国家法律法规要求。	根据各投标人提供的制度横向对比，优得8-5（不含）分，良得5-3（不含）分，一般得3-0（不含）分，差得0分。	8	

6	保密制度	方案详细，条理清晰，可行性强	优得 4-2（不含）分，良得 2-1（不含）分，一般或差得 1-0 分。	4	
7	应急、保障措施	方案详细，条理清晰，可行性强	优得 3-2（不含）分，良得 2-1（不含）分，一般或差得 1-0 分。	3	
		遇紧急情况、突发事件、大型活动组织相邻项目人员 30 分钟（含）前到达配合	有相邻项目的，每提供1个相邻项目的得4分。满分12分 （提供服务合同或其他证明材料复印件加盖公章，审核原件，无原件不得分。）	12	
8	企业综合实力	体系认证	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，每提供 1 项有效的证书得 2 分，满分 6 分。（提供证书复印件加盖公章，审核原件，无原件不得分。）	6	
		企业信誉、荣誉	1、投标人具有近五年（即 2014 至 2018 年度）省级及以上“诚信示范企业”相关荣誉的，每个得 2 分，本项满分 10 分； 2、2015 年 1 月 1 日（时间以证书颁发的时间为准）至今企业曾荣获省级及以上物业管理协会颁发的关于物业服务综合实力的奖项得 2 分，没有不得分。本项满分 2 分。 3、2015 年 1 月 1 日至今物业服务的小区或大厦获得省级及以上物业管理优秀小区或大厦称号的 3 分，满分 3 分。 （提供证书复印件加盖公章，审核原件，无原件不得分。）	15	
		投标人物业管理服务经验	2017 年 1 月 1 日至今投标人物业管理服务经验，每提供一个项目业绩得 1 分，最高得 8 分。其中具有年服务费金额在 500 万元（不含）-1000 万元（含）的物业服务项目业绩加 2 分；1000 万元（不含）-2000 万元（含）	12	

			<p>的物业服务项目业绩加 3 分； 2000 万元（不含）以上的物业服务项目业绩加 4 分，最高加 4 分。</p> <p>本项满分 12 分。</p> <p>（时间以合同签订的时间为准，提供服务合同和中标通知书复印件加盖公章，审核原件，无原件不得分。）</p>		
9	价格分		<p>价格分=(基准价 / 投标报价) × 价格权值 × 100</p> <p>满足招标文件要求且投标报价中以所有投标单位的最低报价为评标基准价（其价格分为满分）</p>	15	
	合计			100	

第五章 投标文件内容和格式

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：

目 录

评审评分表各项索引表

一、 价格标的组成

1. 开标一览表（格式 1）
2. 物业服务费用分项详细预算表（格式自拟）

二、 商务标的组成

3. 投标函（格式 2）
4. 法定代表人证明书（格式 3）
5. 授权委托书（格式 4）
6. 投标人简介：
7. 投标人基本情况表（格式 5）
8. 投标人资格要求证明文件：
9. 其他：

三、 技术标的组成

根据物业管理服务的内容、标准制定的具体物业管理服务方案

四、 投标人认为需要提供的招标文件中要求的材料或其他材料

注：

1. 根据招标文件出的服务内容及其工作要求，投标人可先查看现场再编制投标文件，为了便于评委对投标文件内容的审核，建议投标人针对本招标文件中“评审评分表”的各项编写响应页码索引表。
2. 投标文件中的复印件均必须加盖公章。

评审评分表各项页码索引表

序号	评比项	材料所在页码 (第__页)
1		
2		
3		
.....		

格式1、开标一览表

项目名称：三沙市永兴岛市委办公楼、市政府综合服务大楼、公用住房（1号楼、2号楼、3号楼）物业管理服务

招标编号：HNZN-HK-C2019019

金额单位：元

项目名称	三沙市永兴岛市委办公楼、市政府综合服务大楼、公用住房（1号楼、2号楼、3号楼）物业管理服务
本项目投标报价 (大小写一致)	小写：
	大写：
项目服务期限	

投标人全称：（盖章）

授权代表（签字）：

日期：

注：1、物业管理服务投标报价包括本项目全部服务、货物及相关税费等的所有费用；

2、开标一览表格式不得自行改动。

格式2、投标函

致：海南卓能工程管理有限公司

根据贵司_____（项目编号为_____）的招标公告，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），提交投标书正本一式壹份，副本肆份，用于开标唱标的“开标一览表”1份。

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_90_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. 如果在开标后规定的投标有效期内撤回投标，我方的投标保证金可被贵方没收。
4. 我方完全理解贵方不一定要接受最低价的投标。
5. 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。
6. 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。
7. 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：_____

开户名：_____

开户行：_____

账 户：_____

授权代表签字：_____ 职务：_____

日期：_____

格式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：_____（签章）

投标人：_____（盖章）

_____年____月____日

格式4、授权委托书

致：海南卓能工程管理有限公司：

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_____代表我方参加海南卓能工程管理有限公司组织的_____

（项目编号为：_____）的政府采购活动，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：_____年____月____日至_____年____月____日。

附：受托人身份证复印件

法定代表人（签章）_____

受托人（签字）_____

委托单位（公章）_____

_____年____月____日

格式5 投标人基本情况表

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						

附：投标人提供企业营业执照、组织机构代码证有效并通过年检、税务登记证有效合格或按照国家“三证合一、一照一码”登记制度申请核发的新版合法的营业执照副本复印件。

投标人名称： （盖章）

法定代表人或授权代表（签字）：

投标日期：

格式 6、类似项目业绩一览表

序号	年份	项目名称	业主情况			物业类型	项目面积 与金额 (万元)
			单位名称	经办人	联系方式		
1							
2							
3							
4							

附：以上业绩的合同复印件及有关书面证明材料。

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 合同主要条款（供参考）

甲方：三沙市永兴事务管理局

乙方：_____

甲乙双方根据_____年___月___日三沙市永兴岛市委办公楼、市政府综合服务大楼、公用住房（1号楼、2号楼、3号楼）物业管理服务项目（项目编号：HNZN-HK-C2019019）采购招标结果及招标文件的要求，经协商一致，达成以下意见。

（具体条款由甲、乙双方依据本项目招标文件、乙方投标文件进行协商。）

一、合同纠纷处理

本合同执行过程中发生纠纷，按照下面第2款处理：

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招标文件、投标文件的相关要求相符并且未对采购服务和技术参数进行实质性修改。

四、组成本合同的文件包括：

- （一）本项目招标文件；
- （二）乙方的投标文件和询标时乙方的书面承诺（如有）；
- （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。

五、合同备案

本合同一式陆份，中文书写。甲方、乙方各执两份；招标代理机构和主管财政部门各执一份。

甲方：三沙市永兴事务管理局（盖章） 乙方：_____（盖章）
地址：_____ 地址：_____

法定（或授权）代表人：_____ 法定（或授权）代表人：_____

_____年__月__日 _____年__月__日

招标代理机构声明：本合同标的经海南卓能工程管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：海南卓能工程管理有限公司（盖章）

经办人：_____

_____年__月__日

【末页】