

竞争性磋商文件



项目名称：海口市龙华区公共卫生计生综合服务中心
物业服务项目

项目编号：ZZD-2019-0620

采购人：海口市龙华区卫生健康委员会

代理机构：中智达项目管理有限公司

二〇一九年六月

目 录

第一章	竞争性磋商采购邀请	1
第二章	供应商须知	4
第三章	用户需求书	25
第四章	审查标准及评标标准	32
第五章	拟签订的合同文本	45
第六章	响应文件格式	47

第一章 竞争性磋商采购邀请

中智达项目管理有限公司受海口市龙华区卫生健康委员会的委托，对海口市龙华区公共卫生计生综合服务中心物业服务项目（项目编号：ZZD-2019-0620）进行竞争性磋商方式采购，诚邀请合格的供应商前来投标。

一、项目情况

- 1.项目名称：海口市龙华区公共卫生计生综合服务中心物业服务项目
- 2.项目编号：ZZD-2019-0620
- 3.资金来源：财政资金
- 4.采购预算：1992205.80 元/两年（报价超过采购预算的按无效投标处理）；
- 5.采购需求：详见《用户需求书》；
- 6.项目地点：龙华区城西镇仁里村。
- 7.付款方式：按合同约定。
- 8.服务期： 2 年

二、供货商资格要求

- 1.符合《政府采购法》第二十二条规定的条件；

1.1 在中华人民共和国注册的国内企业，具有独立承担民事责任能力的法人（提供最新的营业执照副本、组织机构代码证副本、税务登记证副本或三证合一营业执照副本）；

1.2 有良好的商业信誉和健全的财务会计制度：提供 2019 年至今任意三个月企业依法缴纳税收或 2018 年度经会计师事务所出具的财务审计报告复印件或提供 2019 年任意 1 季度的财务报表复印件(加盖公章；新成立公司按实际情况提供，不能提供的应提供纳税机构出具的证明材料)；

1.3 提供 2019 年至今任意三个月企业社会保障资金的凭证（复印件加盖公章）新成立公司按实际情况提供，不能提供的应提供社保机构出具的证明材料）；

1.5 企业近三年内参加过的政府采购活动中没有重大违法记录，提供投标人无违法记录声明函（提供声明函原件、供应商注册成立时间不足三年的，从注册时间起算）；

- 1.6、供应商必须对本项目内所有的内容进行响应。

2.在“信用中国”网站(www.creditchina.gov.cn)、中国政府采购网(www.ccgp.gov.cn)

没有列入失信被执行人、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的投标人。

3.是否允许联合体投标： 否

三、竞争性磋商文件获取办法：

1、购买竞争性磋商文件时间：2019年07月05日至2019年07月11日（上午09:00-12:00，下午14:30-17:00，节假日除外），供应商应在规定的时间内到指定地点购买本竞争性磋商文件，如未在规定时间内购买竞争性磋商文件并缴纳磋商保证金的供应商均无资格参加该项目的磋商。

2、购买竞争性磋商文件地点：中智达项目管理有限公司（海口市蓝天路31号名门广场北区B2-2907室）。

3、供应商购买竞争性磋商文件时应携带以下资料：

携带有效的营业执照副本、授权委托书、被授权人身份证、资格要求中的相关材料，提供原件核查，复印件加盖公章。投标人在填写报名登记表时，必须如实认真填写项目信息及相关信息，若因错误信息给投标人的投标事宜造成影响的由投标人自行承担责任（投标人欲变更报名登记的项目信息，请于保证金截止日前到我单位重新填写报名登记表）。

四、响应文件递交截止时间、开标时间及地点

1.递交响应文件截止时间：2019年07月18日9时00分（北京时间）；

2.开标时间：同递交响应文件截止时间

3.递交响应文件及磋商地点：中智达项目管理有限公司会议室（海口市蓝天路31号名门广场北区B2-2907室）；

4.逾期送达或者未按磋商文件要求密封的响应文件，采购代理机构不予接收。

5.标书售价：¥300元/份（采购文件售后不退，投标资格不能转让）。

五、采购信息发布媒体：

1、本项目采购信息指定发布媒体为中国海南政府采购网等。

2、有关本项目竞争性磋商文件的补遗、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，竞争性磋商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

本项目采购公告时间不少于 5 个工作日

七、采购人、代理机构名称及联系方式

采购人名称：海口市龙华区卫生健康委员会

地 址：海南省海口市龙华区金园路 2 号

联 系 人：何工

联系方式：13178996591

采购代理机构名称：中智达项目管理有限公司

地 址：海口市蓝天路 31 号名门广场北区 B2-2907 室

联 系 人：朱工

联系方式：0898-65225385

第二章 供应商须知

投标人须知前附表

序号	项目	内 容
1	项目名称及项目编号	海口市龙华区公共卫生计生综合服务中心物业服务项目 项目编号：ZZD-2019-0620
2	采购人	海口市龙华区卫生健康委员会
3	招标方式	竞争性磋商
4	采购预算	1992205.80 元（报价超过采购预算的按无效投标处理）
5	服务期	2 年
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 60 天内有效。
8	投标保证金	<p>1. 投标保证金（数额不得超过采购项目预算金额的 2%）：贰万元整（20000.00 元）</p> <p>2. 交纳磋商保证金截止时间：投标截止前一天 17：30 前（北京时间）</p> <p>3. 保证金缴纳形式：银行转账形式缴纳，一次性转出</p> <p>4. 缴纳方式：投标保证金必须以供应商名义办理，从企业账户划转到招标文件指定的投标保证金收取账户，不得以供应商分支机构、个人或其它名义办理。</p> <p>5. 开户名称：中智达项目管理有限公司海南分公司</p> <p>6. 开户银行：中国光大银行海口蓝天支行</p> <p>7. 银行账号： 3923 0188 0002 2077 8</p> <p>8. 要求：投标保证金缴纳截止时间以保证金到帐时间为准。</p> <p>9. 提交保证金的付款人名称、供应商的公司名称须一致，</p>
9	开标一览表	<p>① “开标一览表”当中的响应总价必须与“分项报价明细表”当中的“总价”保持一致；</p> <p>② “开标一览表”的格式不得自行增减内容，否则自行承担响应无效的风险</p>

10	响应文件份数	投标文件一式叁份，固定装订，正本壹份，副本贰份。 电子文档一份（PDF 格式，附上光盘或 U 盘，电子版文件须与投标文件正本一致）
11	唱标信封内含	1、开标一览表； 2、电子文档一份（光盘或 U 盘）； 3、中小企业（监狱企业）声明函或残疾人福利性单位声明函（如是享受评审价格优惠的投标人则须提供, 如不享受不提供）。
12	响应文件封套上注明	响应文件：正本/副本/唱标信封/电子版响应文件 项目名称： 项目编号： 供应商的名称（加盖公章）： 供应商联系人姓名、联系电话： 于在 2019 年 月 日 时 分前（开标时间）不得开启
13	评标委员会的组成	从海南省综合评标专家库中随机抽取相关专家 2 名，采购人代表 1 名，由 3 人组成评标委员会，其中技术、经济等方面的专家不少于成员总数的 2/3。
14	唱标内容	1、“开标一览表”所载明的内容 2、供应商对响应报价若有说明应在开标一览表显著处予以注明，只有开标时唱出的响应价格、价格折扣等内容才会被考虑。供应商若有响应报价、价格折扣等未被唱出，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。
15	招标服务费	以成交金额作为计算基数, 参照国家计委计价格[2011]225 号文件规定, 由招标人在发放成交通知书后一个月内, 向采购代理机构交转付代理服务费。
16	验收要求	按标书服务要求和国家行业标准进行验收

一、总则

1. 基本要求

1.1 本磋商文件适用于本文件第二章中所述服务的磋商响应。

1.2 供应商若存在任何理解上无法确定之处，均应当按照磋商文件所规定的澄清等程序提出，否则，可能导致的任何不利后果均应当由供应商自行承担。

2. 定义

2.1 “采购人”指本项目的具体采购单位，名称详见供应商须知前附表第1条；

2.2 “采购代理机构”系指组织本次采购活动的中智达项目管理有限公司；

2.3 “服务”指本竞争性磋商文件第二章所述供应商应该履行的承诺和义务；

2.4 “潜在供应商”指符合本竞争性磋商文件各项规定的合格供应商；

2.5 “供应商”指符合本竞争性磋商文件规定并参加响应的供应商；

2.6 本竞争性磋商文件规定按日计算期间的，开始当天不计入，从次日开始计算。

期限的最后一日是国家法定节假日的，顺延到节假日后的次日为期限的最后一日。

3. 合格的供应商

3.1 合格供应商条件

3.1.1 具有本项目实施能力，符合、承认并承诺履行本竞争性磋商文件各项规定的国内供应商均可参加响应。

3.1.2 供应商应符合《中华人民共和国政府采购法》规定的条件：

- (1) 具有独立承担民事责任的能力；
- (2) 具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度；
- (3) 具有履行合同所必需的设备和专业技术能力；
- (4) 有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录；
- (5) 参加此项采购活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录；
- (6) 法律、行政法规规定的其他条件。

3.1.3 在“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）、中国政府采购网（www.ccgp.gov.cn）没有列入失信被执行人、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的供应商；

3.2 关系供应商限制

3.2.1 利害关系供应商处理。单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系的

不同供应商不得参加同一合同项下的政府采购活动，否则，其响应文件作为无效处理。

3.2.2 前期参与供应商处理。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，不得再参加该采购项目的其他采购活动。供应商为采购人、采购代理机构在确定采购需求、编制采购文件过程中提供咨询论证，其提供的咨询论证意见成为采购文件中规定的供应商资格条件、技术服务商务要求、评标因素和标准、政府采购合同等实质性内容条款的，视同为采购项目提供规范编制。

3.2.3 利害关系代理人处理。2家以上的供应商不得在同一合同项下的采购项目中，同时委托同一个自然人、同一家庭的人员、同一单位的人员作为其代理人，否则，其响应文件作为无效处理。

3.3 联合体响应

本项目不接受联合体投标。

3.4 供应商的风险

3.4.1 如供应商代表不是法定代表人，在递交响应文件时须出示法定代表人授权委托书原件，并递交身份证复印件（按竞争性磋商文件格式填写），否则响应文件将被拒绝；如供应商代表是法定代表人，在递交响应文件时须出示身份证原件，否则响应文件将被拒绝。

3.4.2 供应商没有按照竞争性磋商文件的要求编制、签署、密封、标记、递交及修正响应文件的，自行承担响应无效的风险。

3.4.3 响应文件没有对竞争性磋商文件在各方面都做出实质性响应的，视为不合格供应商。

3.4.4 供应商提交的响应文件内容有下列情形之一的，一经发现，采购代理机构或采购人在任何时候都有权依法追究供应商的责任：

- (1) 提供虚假的资料。
- (2) 在实质性方面失实。

4. 响应费用

4.1 无论响应过程中的做法和结果如何，供应商自行承担所有与参加响应活动有关的全部费用，采购代理机构和采购人在任何情况下均无义务和责任承担这些费用；

4.2 本次招标采购活动，代理服务费的交纳详见供应商须知前附表要求。

5. 采购项目需要落实的政府采购政策：

《政府采购促进中小企业发展暂行办法》、《节能产品政府采购实施意见》（财库

【2004】185号）、《关于环境标志产品政府采购实施的意见》（财库【2006】90号）、《关于信息安全产品实施政府采购的通知》、《关于促进残疾人就业政府采购政策的通知》、《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书》。

5.1 政策优惠条件及要求:根据财政部、工业和信息化部关于《政府采购促进中小企业发展暂行办法》（财库【2011】181号）的要求，政府采购项目的政策优惠条件及要求如下：

根据财政部、工业和信息化部关于《政府采购促进中小企业发展暂行办法》（财库【2011】181号）的要求，对于非专门面对中小企业的项目，对小型和微型企业的价格给予6%的扣除，用扣除后的价格参与评审。

享受政策优惠的小型、微型供应商须提供合法有效的“中小企业声明函”原件及中华人民共和国工商行政管理总局官网上“小微企业名录”查询截图（<http://xwqy.gsxt.gov.cn/>）；未按要求提供的，视为放弃享受小微企业价格扣除优惠政策。

5.2 参加政府采购活动的残疾人福利性单位应当提供《残疾人福利性单位声明函》原件，残疾人福利性单位视同小型、微型企业，对残疾人福利性单位产品的价格给予6%的扣除，用扣除后的价格参与评审。未提供的，视为放弃享受小微企业价格扣除优惠政策。残疾人福利性单位属于小型、微型企业的，不重复享受政策。

中标、成交供应商为残疾人福利性单位的，采购人或者其委托的采购代理机构应当随中标、成交结果同时公告其《残疾人福利性单位声明函》，接受社会监督。

5.3 根据《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）及《海南省财政厅、海南省司法厅关于政府采购支持监狱企业发展的实施意见》（琼财采[2018]611号）的规定，在政府采购活动中，监狱企业视同小型、微型企业。（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复印件，提交原件核查）。

5.4 大中型企业和其他自然人、法人或者其他组织与小型、微型企业组成联合体共同参加非专门面向中小企业的政府采购活动的，联合体投标协议中约定，小型、微型企业的协议合同金额占到联合体投标协议合同总金额30%以上的，可给予联合体2%的价格扣除。

5.5 联合体各方均为小型、微型企业的，联合体视同为小型、微型企业享受规定的扶持政策。组成联合体大中型企业和其他自然人、法人或者其他组织，与小型、微型

企业之间不得存在投资关系。

5.6 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：

5.6.1 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。

5.6.2 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。

5.6.3 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。

5.6.4 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。

特别声明:对于未能按照要求填写及未能提供证明资料或提供资料不完整的视同未提供)

6. 注意事项

6.1 如果没有特别声明或要求,供应商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,本竞争性磋商文件不再对上述情况进行描述。

6.2 对与本项目有关的通知,采购人或采购代理机构将以书面(包括书面材料、手机短信、电子邮件、信函、传真、网上公告等方式,下同)或在本次招标公告刊登的媒体上发布公告的一种或多种形式,向潜在供应商发出,手机号码、地址、传真、邮箱等以潜在供应商登记的为准。如供应商信息登记有误、手机信号故障、传真线路故障、潜在供应商手机无法接通等原因,或其他任何意外情形,导致所发出的通知延迟送达或无法到达供应商,除非有充足的证据表明采购人或采购代理机构已经明知应当通知的事项并未实际有效到达,且采购人或采购代理机构认为仍有条件和必要及时再次补发通知而故意拖延或不予补发,采购人或采购代理机构不因此承担任何责任,有关的招标活动可以继续有效地进行。

7. 竞争性磋商文件的组成

竞争性磋商文件用以阐明供应商准备响应文件所必须的信息，以及响应、开标、评标和签订合同等有关规定。竞争性磋商文件由下述部分组成：

- (1) 响应邀请
- (2) 供应商须知
- (3) 采购需求
- (4) 审查标准和评标标准
- (5) 拟签订的合同文本（参考文本）
- (6) 响应文件格式及附件

8. 竞争性磋商文件的澄清和修改

8.1 在响应截止时间前，采购代理机构无论出于何种原因，可以对竞争性磋商文件进行澄清或者修改。

8.2 竞争性磋商文件的修改

(1) 在提交首次响应文件截止之日前，采购人、采购代理机构无论出于何种原因，可以对竞争性磋商文件进行必要的补遗、澄清或修改；补遗、澄清或修改内容可能影响响应文件编制的，采购代理机构须在首次递交响应文件截止时间至少 5 日前，发布公告或以书面形式通知所有获取竞争性磋商文件的潜在供应商；不足 5 日的，采购代理机构应当顺延首次递交响应文件和磋商时间，在此情况下，采购当事人受首次递交响应文件截止期制约的所有权利和义务均应延长至新的截止日期；

(2) 澄清或修改后的内容是磋商文件的组成部分，并对潜在供应商具有约束力。有关本项目磋商文件的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，潜在供应商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。磋商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 标前答疑会和现场踏勘

9.1.1 供应商须知前附表规定组织答疑会或/和现场踏勘的，采购代理机构按供应商须知前附表规定的时间、地点组织答疑会或/和供应商踏勘项目现场，供应商如不参加的，其风险由供应商自行承担，采购代理机构不承担任何责任。采购代理机构不组织踏勘现场的，供应商可以自行决定是否踏勘现场。

9.1.2 答疑会上，采购代理机构或/和采购人将解答供应商的疑问。

9.1.3 采购代理机构或/和采购人在踏勘现场中口头介绍的情况（如有），供供应商在编制响应文件时参考，采购代理机构或/和采购人不对供应商据此作出的判断和决策负责。

9.1.4 采购代理机构不单独或者分别组织只有 1 个供应商参加的现场考察。

9.1.5 供应商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“供应商须知前附表”有关规定。

10. 响应文件的语言和计量单位

10.1 供应商提交的响应文件（包括技术文件和资料、图纸中的说明）以及供应商与采购人或采购代理机构就有关响应的所有来往函电均应使用中文简体字。原版为外文的证书类文件，以及由外国人作出的本人签名、外国公司的名称或外国印章等可以是外文，但应当提供中文翻译文件（可以是复印件）并加盖供应商公章。原版为外文的证书类、证明类文件，与供应商名称或其他实际情况不符的，供应商应当提供相关证明文件。

10.2 计量单位：除技术规格及要求中另有规定外，本采购项下的响应均采用国家法定的计量单位。

10.3 货币单位：本次采购项目的响应均以人民币报价。

11. 知识产权

11.1 供应商应保证在本项目使用的任何产品和服务（包括部分使用）时，不会产生因第三方提出侵犯其专利权、商标权或其它知识产权而引起的法律和经济纠纷，如因专利权、商标权或其它知识产权而引起法律和经济纠纷，由供应商承担所有相关责任。

11.2 采购人享有本项目实施过程中产生的知识成果及知识产权。

11.3 供应商如欲在项目实施过程中采用自有知识成果，需在响应文件中声明，并提供相关知识产权证明文件。使用该知识成果后，供应商需提供开发接口和开发手册等技术文档，并承诺提供无限期技术支持，采购人享有永久使用权。

11.4 如采用供应商所不拥有的知识产权，则在响应报价中必须包括合法获取该知识产权的相关费用。

12. 响应文件要求

12.1 响应文件分为商务部分和技术部分。供应商应提交供应商须知前附表要求的技术文件和商务文件，具体填写要求详见竞争性磋商文件第六章。供应商应仔细阅读竞争

性磋商文件的全部内容。响应文件须对竞争性磋商文件中的内容做出实质性和完整的响应。

12.2 技术部分指供应商提交的能够证明供应商提供的货物及服务符合竞争性磋商文件规定的文件，这些文件可以是但不限于文字资料、图纸和数据等。商务部分指供应商提交的证明其有资格参加响应和成交后有履行能力的文件，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。

13. 响应文件编写

13.1 按照竞争性磋商文件中第六章对响应材料格式部分规定的顺序，统一编目编码并编制目录，响应文件应装订牢固不可拆卸（如：胶订）。由于编排混乱导致响应文件被误读或查找不到，责任应当由供应商承担。

13.2 供应商根据竞争性磋商文件载明的采购项目实际情况，拟在成交后将成交项目的非主体、非关键性工作交由他人完成的，应当在响应文件中载明分包承担主体、分包承担主体应当具备相应资质条件且不得再次分包。小型、微型企业不得分包或者转包给大型、中型企业，中型企业不得分包或者转包给大型企业。

14. 响应报价

14.1 响应报价要求

14.1.1 所有响应报价均以人民币元为计算单位。只要投报了一个确定数额的总价，无论分项价格是否全部填报了相应的金额或免费字样，报价应被视为已经包含了但并不限于各项购买服务及相关服务等费用和所需缴纳的所有价格、税、费。在其他情况下，由于分项报价填报不完整、不清楚或存在其他任何失误，所导致的任何不利后果均应当由供应商自行承担。

14.1.2 总投标价包括：该项目需要从事的工作费用（如资料费以及投标人认为完成本项目所需要的其他费用）及所有价内价外税金及合理利润等，采购人不再为此次项目支付任何费用。

14.1.3 供应商应按第六章分项报价明细表的内容填写服务内容、总价及其他事项。开标一览表中价格填报处不应有空白，如无费用可填报“/”。

14.1.4 供应商对响应报价若有说明应在开标一览表显著处注明，只有开标时唱出的报价和优惠才会在评标时予以考虑。

14.1.5 响应的报价优惠应对应开标一览表提供相应的明细清单。除报价优惠外，任何超出竞争性磋商文件要求而额外赠送的货物、免费培训等其他形式的优惠，在评标时将不

具有竞争优势。

14.1.6 对于有分项及特殊需求的服务内容，应由供应商自行设计相关格式。供应商按照上述要求分类报价，其目的是便于评标，但在任何情况下并不限制采购代理机构或采购人以其他条款签订合同的权利。

14.2 最低报价不能作为成交的保证。

14.3 响应文件报价出现前后不一致的，按照下列规定修正：

(1) 响应文件中开标一览表内容与响应文件中相应内容不一致的，以开标一览表为准；

(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。修正后的报价按照 23.9 条的规定经供应商确认后产生约束力，供应商不确认的，其响应无效。

15. 响应保证金

15.1 响应保证金为响应文件的组成部分之一，响应保证金用于保护本次采购活动免受供应商的行为而引起的风险。

15.2 采购人或采购代理机构应当自成交通知书发出之日起 5 个工作日内退还未成交供应商的响应保证金，自签订合同之日起 5 个工作日内退还成交供应商的响应保证金或者转化为成交供应商的履约保证金。由于供应商的自身原因未及时办理响应保证金退还的，其责任和由此造成的后果由供应商自行承担。

15.3 供应商办理响应保证金手续时，请务必注明采购项目名称、编号（分包号），在“付款人”一栏中填写响应单位名称（须与购买竞争性磋商文件的单位名称一致，否则自行承担由此产生的风险）。

15.4 供应商在响应截止时间前撤回已提交的响应文件的，采购代理机构应当自收到供应商书面撤回通知之日起 5 个工作日内，退还已收取的响应保证金，但因供应商自身原因导致无法退还的除外。

15.5 发生以下情况之一的，响应保证金可以不予退还：

(1) 在竞争性磋商文件规定的响应截止时间后撤回响应的；

(2) 在采购人确定成交人以前放弃成交候选资格的；

- (3) 成交后放弃成交、不领取或者不接收成交通知书的；
- (4) 由于成交人的原因未能按照竞争性磋商文件的规定与采购人签订合同的；
- (5) 由于成交人的原因未能按照竞争性磋商文件的规定交纳履约保证金的；
- (6) 供应商提供虚假资料的；
- (7) 响应有效期内，供应商在政府采购活动中有违法、违规、违纪行为。
- (8) 响应有效期内，供应商撤销响应文件的。

上述不予退还响应保证金的情况给采购代理机构造成损失的，还要承担赔偿责任。

16. 响应文件的有效期

16.1 本项目响应文件的有效期详见供应商须知前附表第 14 条。有效期不足将导致其响应无效。响应截止时间后，供应商在响应有效期内不得撤销响应文件。

16.2 特殊情况下采购代理机构可于响应有效期满之前书面要求供应商同意延长有效期，供应商应在采购代理机构规定的期限内以书面形式予以答复，供应商答复不明确或者逾期未答复的，均视为拒绝上述要求。供应商拒绝上述要求的，其响应保证金可按规定予以退还。对于接受该要求的供应商，既不要求也不允许其修改响应文件，但将要求其相应延长响应保证金有效期，有关退还和不予退还响应保证金的规定在响应有效期延长期内继续有效。同意响应有效期延长的，供应商自行承担由此产生的费用；同意响应有效期延长的供应商不足三家的，予以废标。不同意延长响应有效期的，响应有效期满自动失效。

17. 响应文件的签署及其他规定

17.1 组成响应文件的各项文件均应遵守本条规定。

17.2 响应文件签署要求如下：

(1) 响应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，不能以其它业务章或附属机构印章代替，否则视为无效响应文件；

(2) 响应文件由投标人的投标代表在规定处签字，并逐页加盖公章；

(3) 响应文件如有改动，必须在改动之处加盖单位公章或投标代表签字摁手印；

(4) 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。正本与副本如有不一致，则以正本为准。响应文件正本所加盖的投标人公章必须为鲜章，否则投标无效。

(5) 因响应文件字迹潦草或表达不清所引起的不利后果由投标人承担。

17.3 投标人应按照竞争性磋商文件第六章中提供的“响应文件格式”编制响应文件，

如自有格式并按其格式编制的响应文件，其内容必须包含“响应文件格式”中所有的实质性内容并受其约束。

17.4 法定代表人/负责人授权委托书须法定代表人/负责人签字及名章。

18. 响应文件的密封和递交

18.1 响应文件的密封

投标文件纸质版一式叁份（正本壹份，副本贰份，固定装订（注：胶装），响应文件密封在投标专用袋（箱）中（正本1个包、副本1个包、唱标信封1个包）。开标一览表一份，独立信封密封，信封外注明“唱标信封”。提供电子PDF格式1份，并将U盘或光盘（标明公司名称）密封在“唱标信封”中。密封封口处须加贴封条，并在封套的封口处加盖投标人单位公章。响应文件封套上标示“投标人须知前附表”所规定的内容，封套上应清楚地标记“正本”、“副本”、“电子版响应文件”或“唱标信封”字样。封套上标示按“投标人须知前附表”所规定的内容。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。

18.2 响应文件的递交方式

18.2.1 投标方应将响应文件按照本须知正文第18.1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响应文件地址送至采购代理机构，不接受邮寄或传真的响应文件。如果未按上述规定进行密封和标记，或者在第一章/投标邀请中所规定的投标截止时间后送达，采购人、采购代理机构不予接收其任何文件。

18.2.2 截至投标截止时间，参加投标的投标人（以开标会场签到为准）不足三家的，予以废标，响应文件原封退还给投标人；

18.2.3 参加投标投标人数量满足三家或以上的，同一时间予以开标，开标后，响应文件一律不予退还。

19. 响应文件补充、修改和撤回

19.1 供应商在响应截止时间前，可以对所递交的响应文件进行补充、修改或者撤回，并书面通知采购人或者采购代理机构。补充、修改的内容应当按照竞争性磋商文件要求签署、盖章、密封后，作为响应文件的组成部分。

19.2 响应文件的修改文件应按第18条规定密封和递交，还须注明“修改响应文件”和“开标前不得启封”字样。修改文件须在响应截止时间前送达规定的响应地点。上述补充或修改若涉及响应报价，必须注明“最终唯一报价”字样，否则将视为有选择的报价。

19.3 供应商不得在响应截止时间以后修改或/和撤回响应文件。

20. 供应商注意事项

20.1 供应商有下列情形之一的, 评标委员会认定为供应商串通响应, 其响应无效, 书面报告财政部门:

- (1) 不同供应商的响应文件由同一单位或者个人编制;
- (2) 不同供应商委托同一单位或者个人办理响应事宜;
- (3) 不同供应商的响应文件载明的项目管理成员或者联系人员为同一人;
- (4) 不同供应商的响应文件异常一致或者响应报价呈规律性差异;
- (5) 不同供应商的响应文件相互混装;
- (6) 不同供应商的响应保证金从同一个单位或者个人账户转出。

20.2 供应商存在下列情形之一的, 响应无效:

- (1) 未按照竞争性磋商文件的规定提交响应保证金的;
- (2) 响应文件未按照竞争性磋商文件要求签署、盖章的;
- (3) 不具备竞争性磋商文件规定的资格要求的;
- (4) 报价超过竞争性磋商文件规定的预算金额或者最高限价的;
- (5) 响应文件含有采购人不能接受的附加条件的;
- (6) 法律、法规和竞争性磋商文件规定的其他无效情形。

20.3 在评标期间, 供应商企图影响采购人、采购代理机构或评标委员会评审公正性的任何活动, 将导致响应无效, 并由其承担相应的法律责任。

21. 开标

21.1 采购代理机构按照相关规定, 在磋商文件确定的时间、地点主持开标, 并邀请供应商代表参加。如果不参加开标的, 则视同该供应商承认开标记录, 且不得事后对开标记录提出任何异议, 否则, 其响应将作无效响应论处。

21.2 开标时按规定查验纸质响应文件密封情况。对密封等情形确认后响应文件当众拆封。

21.3 评审小组按照磋商文件的要求, 对供应商提供的资格审查文件进行审查。供应商的资格审查一般包括有效的营业执照、良好的商业信誉和健全的财务会计制度、依法纳税及社保资金的良好记录等(详见资格性审查表)。资格审查应按照磋商文件要求, 以确认承诺、现场查询等方式进行。

21.4 审查合格供应商进行磋商提交最终报价。

21.5 唱标环节由评审工作人员当众宣读供应商名称、投标报价等“开标一览表”所载明的内容及最终报价。供应商若有报价和优惠未被唱出，或对开标过程、开标记录有异议，以及认为相关人员有需要回避情形的，应及时声明。

21.6 评审工作人员做开标记录，并在开标后要求供应商法定代表人或供应商代表签字确认。供应商未参加开标的，视同认可开标结果。

22. 评审

22.1 评审步骤与要求

22.1.1 组建磋商小组

22.1.1.1 代理机构根据有关法律法规和本磋商文件的规定，结合本磋商项目的特点组建磋商小组，对具备实质性响应的响应文件进行评估和比较。磋商小组由三人以上单数组成，其中评审专家人数不少于磋商小组成员总数的三分之二。

22.1.1.2 采购人或代理机构就磋商文件征询过意见的专家，不作为评审专家参加评审，采购人代表不能以专家身份参与评审，代理机构工作人员不得参加评审。

22.1.1.3 评审专家应当从政府采购评审专家库内相关专业的专家名单中随机抽取。符合财政部关于《政府采购竞争性磋商采购方式管理暂行办法》的通知(财库〔2014〕214号)第三条第四项规定情形的项目，以及情况特殊、通过随机方式难以确定合适的评审专家的项目，经主管预算单位同意，可以自行选定评审专家。技术复杂、专业性强的采购项目，评审专家中应当包含1名法律专家。

22.2 磋商准备与初步评审

22.2.1 响应截止时间后，磋商小组将审查响应文件是否符合磋商文件的基本要求：内容是否完整、资格证明文件是否齐全、有无计算错误、文件签署是否齐全。

22.2.2 磋商小组所有成员应当集中与单一响应人分别进行磋商，并给予所有参加磋商的响应人平等的磋商机会。

22.2.3 在详细评审之前，磋商小组要审查每份响应文件是否实质上响应了磋商文件的要求。

(1) 实质上响应的响应是指与磋商文件的主要条款、条件和规格相符，没有重大偏离或保留。

(2) 重大偏离或保留系指响应产品的质量、数量和交货期限等明显不能满足磋商文件的要求，或者实质上与磋商文件不一致，而且限制了采购人的权利或响应人的义务，纠正这些偏离或保留将对其他实质上响应要求的响应人的竞争地位产生不公正的影响。

包括但不限于：

- ①应当交纳响应保证金的响应人未提交响应保证金或金额不足的；
- ②资格证明文件不全或无效的；
- ③响应文件未按磋商文件的规定密封、签署、盖章的；
- ④响应有效期不足的；
- ⑤响应产品性能、规格、数量、交货时间、货物包装方式、检验标准和方法、售后服务承诺等不满足磋商文件中的相关要求和超出采购人可接受的偏差范围的；
- ⑥未按照磋商文件规定报价的；
- ⑦不符合磋商文件有关分包、转包规定的；
- ⑧联合体响应文件未附联合体响应协议书的；
- ⑨响应文件附有采购人不能接受的条件；
- ⑩不符合磋商文件中规定的其他实质性要求。

(3) 重大偏离不允许在响应截止时间后修正，但磋商小组将允许修正响应中不构成重大偏离的地方，这些修正不会对其他实质上响应磋商文件要求的响应人的竞争地位产生不公正的影响。

(4) 如果响应文件实质上没有响应磋商文件的要求，磋商小组将予以拒绝，响应人不得再对响应文件进行任何修正从而使其响应成为实质上响应的响应。

22.2.4 响应文件的细微偏差是指在实质上响应磋商文件要求，但在个别地方存在漏项或者提供了不完整的技术信息和数据等情况，并且补正这些遗漏或者不完整不会对其他响应人造成不公平的结果。细微偏差不影响响应文件的有效性。

22.3 响应的澄清

22.3.1 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，可以要求响应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。响应人的澄清、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。磋商小组要求响应人澄清、说明或者更正响应文件应当以书面形式作出，并由磋商小组专家签字。响应人的澄清、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。由授权代表签字的，应当附法定代表人授权书。响应人为自然人的，应当由本人签字并附身份证明。

22.3.2 响应人必须按照磋商小组通知的内容和时间做出书面答复，该答复经法定代表人或响应人代表的签字认可，将作为响应文件内容的一部分。澄清、说明或者补正不

得超出响应文件的范围或者改变响应文件的实质性内容。响应人拒不按照要求对响应文件进行澄清、说明或者补正的，磋商小组可拒绝该响应。

22.3.3 如磋商小组一致认为某个响应人的报价与各响应人报价的平均报价价差较大，存在明显不合理，有低于成本价或降低质量、不能诚信履行的可能，影响公平竞争时，磋商小组有权决定是否通知响应人限期进行书面解释或提供相关证明材料。若已要求，而该响应人在规定期限内未做出解释、作出的解释不合理或不能提供证明材料的，磋商小组可拒绝该响应。

22.4 对响应文件的详细评审

22.4.1 在磋商过程中，磋商小组可以根据磋商文件和磋商情况实质性变动采购需求中的技术、服务要求以及合同草案条款，但不得变动磋商文件中的其他内容。实质性变动的内容，须经采购人代表确认。对磋商文件作出的实质性变动是磋商文件的有效组成部分，磋商小组应当及时以书面形式同时通知所有参加磋商的响应人。响应人应当按照磋商文件的变动情况和磋商小组的要求重新提交响应文件，并由其法定代表人或授权代表签字或者加盖公章。由授权代表签字的，应当附法定代表人授权书。响应人为自然人的，应当由本人签字并附身份证明。

22.4.2 符合财政部关于《政府采购竞争性磋商采购方式管理暂行办法》的通知(财库〔2014〕214号)第三条第四项情形的，提交最后报价的响应人可以为2家。

22.4.3 已提交响应文件的响应人，在提交最后报价之前，可以根据磋商情况退出磋商。采购人、采购代理机构应当退还退出磋商的响应人的响应保证金。

22.4.4 经磋商确定最终采购需求和提交最后报价的响应人后，由磋商小组采用综合评分法对提交最后报价的响应人的响应文件和最后报价进行综合评分。

22.4.5 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响应人为成交候选响应人的评审方法。综合评分法评审标准中的分值设置应当与评审因素的量化指标相对应。磋商文件中没有规定的评审标准不得作为评审依据。

22.4.6 评审时，磋商小组各成员应当独立对每个有效响应的文件进行评价、打分，然后汇总每个响应人每项评分因素的得分。

22.4.7 综合评分法货物项目的价格分值占总分值的比重(即权值)为30%至60%，服务项目的价格分值占总分值的比重(即权值)为10%至30%。采购项目中含不同采购对象的，以占项目资金比例最高的采购对象确定其项目属性。符合财政部关于《政府采

购竞争性磋商采购方式管理暂行办法》的通知(财库〔2014〕214号)第三条第三项的规定和执行统一价格标准的项目，其价格不列为评分因素。

22.4.8 综合评分法中的价格分统一采用低价优先法计算，即满足磋商文件要求且最后报价最低的响应人的价格为磋商基准价，其价格分为满分。其他响应人的价格分统一按照下列公式计算：磋商报价得分=（磋商基准价/最后磋商报价）×价格权值×100。

22.4.9 磋商小组只对实质上响应磋商文件的响应进行评价和比较；评审应严格按照磋商文件的要求和条件进行；具体评审原则、方法和成交条件详见磋商文件第四章“审查及评审标准”。

22.5 确定成交供应商

22.5.1 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名以上成交候选响应人，并编写评审报告。符合财政部关于《政府采购竞争性磋商采购方式管理暂行办法》的通知(财库〔2014〕214号)第二十一条第三款情形的，可以推荐2家成交候选响应人。评审得分相同的，按照最后报价由低到高的顺序推荐。评审得分且最后报价相同的，按照技术指标优劣顺序推荐。

22.5.2 评审报告应当由磋商小组全体人员签字认可。磋商小组成员对评审报告有异议的，磋商小组按照少数服从多数的原则推荐成交候选响应人，采购程序继续进行。对评审报告有异议的磋商小组成员，应当在报告上签署不同意见并说明理由，由磋商小组书面记录相关情况。磋商小组成员拒绝在报告上签字又不书面说明其不同意见和理由的，视为同意评审报告。

22.5.3 采购人将确定排名第一的成交候选人为成交供应商并向其授予合同。排名第一的成交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响应保证金而在规定期限未能提交的，采购人可以按照财政部关于《政府采购竞争性磋商采购方式管理暂行办法》的通知(财库〔2014〕214号)第二十八条第二款规定的原则确定其他响应人作为成交供应商并签订政府采购合同。

22.5.4 采购代理机构将在评标结束后2个工作日内将评审报告送采购人。采购人自收到评审报告之日起5个工作日内，在评审报告确定的成交供应商候选人名单中按规定确定成交供应商，否则视同按评审报告推荐顺序确定排名第一的成交供应商候选人为成交供应商。采购人也可授权磋商小组按本条规定直接确定成交供应商。

22.5.5 除资格性检查认定错误、分值汇总计算错误、分项评分超出评分标准范围、客观分评分不一致、经磋商小组一致认定评分畸高、畸低的情形外，采购人或者采购代

理机构不得以任何理由组织重新评审。采购人、采购代理机构发现磋商小组未按照磋商文件规定的评审标准进行评审的，应当重新开展采购活动，并同时书面报告本级财政部门。

22.5.6 采购人或者采购代理机构不得通过对样品进行检测、对响应人进行考察等方式改变评审结果。

23. 定标准则

评审委员会推荐排名第一且经采购人确认的供应商即为成交人。

24. 成交通知

24.1 由采购代理机构在省级及以上财政部门指定媒体上公布成交结果，向成交供应商发送《成交通知书》，并向未成交的供应商发送《评审结果告知书》，但该成交结果的有效性不依赖于未成交的供应商是否已经收到该通知；

24.2 成交通知书是合同的有效组成部分；

24.3 成交通知书对采购人和成交供应商均具有法律效力。成交通知书发出后，采购人改变成交结果，或者成交供应商无正当理由放弃成交的，应当承担相应的法律责任；出现争议的，报财政部门处理。

24.4 成交供应商的响应文件如属于本应作为无效投标处理或者有政府采购法律法规规章制度规定成交无效情形的，采购代理机构在取得有权主体的认定以后，应当宣布发出的成交通知书无效，依法重新确定成交供应商或者重新开展采购活动。

25. 合同签订

25.1 成交人在收到《成交通知书》后，应在规定的时间内与采购人签订采购合同。由于成交人的原因逾期未与采购人签订采购合同的，将视为放弃成交，取消其成交资格并将按相关规定进行处理。

25.2 采购人不得向成交人提出任何不合理的要求作为签订合同的条件，不得与成交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竞争性磋商文件和成交人响应文件作实质性修改。

25.3 采购人如需追加与合同标的相同的货物，在不改变合同其他条款的前提下，成交供应商可与采购人协商签订补充合同，但所有补充合同的采购金额不得超过原合同金额的 10%。

25.4 供应商成交及签订合同后，不得擅自转包。

26. 合同履行

26.1 成交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。

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

27. 验收：

由采购人组织，供应商配合，根据对本项目采购需求响应情况及国家行业标准进行验收。采购人可以邀请参加本项目的其他供应商或者第三方机构参与验收。

28. 质疑提出

28.1 供应商认为竞争性磋商文件、采购过程和成交结果使自己的合法权益受到损害的，可以在知道或者应知其权益受到损害之日起七个工作日内，以书面形式向采购人、采购代理机构提出质疑。

28.2 供应商在法定质疑期内须一次性提出针对同一采购程序环节的质疑，采购人、采购代理机构在任何情况下有权拒绝接受供应商在法定质疑期多次性提出针对同一采购程序环节的质疑。

28.3 供应商可以委托代理人进行质疑和投诉。其授权委托书应当载明代理人的姓名或者名称、代理事项、具体权限、期限和相关事项。供应商为自然人的，应当由本人签字；供应商为法人或者其他组织的，应当由法定代表人/主要负责人签字或者盖章，并加盖公章。

代理人提出质疑和投诉，应当提交供应商签署的授权委托书。

29. 质疑函

29.1 质疑函须使用财政部制定的政府采购供应商质疑函范本进行编写。

29.2 质疑函包括下列内容：

- (1) 供应商的姓名或者名称、地址、邮编、联系人及联系电话；
- (2) 质疑项目的名称、编号；
- (3) 具体、明确的质疑事项和与质疑事项相关的请求；
- (4) 事实依据；
- (5) 必要的法律依据；
- (6) 提出质疑的日期。

按照“谁主张、谁举证”的原则，质疑书应当附上相关证明材料，否则质疑将视为无有效证据支持，将被予以驳回。

29.3 供应商为自然人的，应当由本人签字；供应商为法人或者其他组织的，应当由法定代表人/主要负责人，或者其响应代表签字或者盖章，并加盖单位公章，不得加盖合同专用章、投标专用章等各种形式的专用章。

30. 质疑受理

30.1 质疑书原件可采取当面递交或邮寄、快递的方式送达代理机构。以邮寄、快递方式递交的，质疑提起日期以邮寄件上的戳记日期、邮政快递件上的戳记日期或非邮政快递件上的签注之日计算，受理日期则以代理机构收到质疑函原件之日计算。

以邮寄、快递方式递交质疑函的，质疑人可以在质疑有效期内以清晰扫描及时将质疑事项告知代理机构，并提供邮寄件、快递件的有效查询方式。

30.2 质疑函接收信息

联系部门：中智达项目管理有限公司

联系电话及联系人：0898-65225385

通讯地址：海口市蓝天路 31 号名门广场北区 B2-2907 室

30.3 有下列情形之一的，属于无效质疑，采购人或采购代理机构可不予受理：

- (1) 未在有效期限内提出质疑的；
- (2) 质疑未以书面形式提出的；
- (3) 所提交材料未明示属于质疑材料的；
- (4) 质疑事项已经进入投诉或者诉讼程序的；
- (5) 其它不符合受理条件的情形。

30.4 质疑函的形式有下列情形之一的，采购人或采购代理机构应当一次性告知质疑人在法定质疑期内修改后重新提交。法定质疑期内质疑人未重新提交，或者重新提交的质疑仍不符合形式规定的，代理机构不予受理：

- (1) 质疑函未按照磋商须知正本 28.3 条要求提供的；
- (2) 质疑函未按照磋商须知正本 29.3 条要求签署和盖章的；
- (3) 质疑函未使用财政部制定的政府采购供应商质疑函范本进行编写的；
- (4) 质疑函内容不全的。

30.5 代理机构应于收到质疑函后一个工作日内对质疑函的形式进行审查，符合条件的质疑，应当受理并向质疑人发出质疑签收单。收到质疑函原件并向质疑人发出质疑签收单之日，为质疑正式受理之日。

质疑函在质疑有效期内需要修改、补充的，以提交修改或补充的质疑函原件并发出

质疑签收单之日作为质疑正式受理之日。

31. 采购项目终止

31.1 在磋商过程中，磋商小组发现有下列情形之一的，应当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) 除《政府采购竞争性磋商采购方式管理暂行办法》第二十一条第三款规定的情形外，在采购过程中符合要求的供应商或者报价未超过采购预算的供应商不足3家的。

竞争性磋商采购活动终止后，磋商小组应作出书面报告。

31.2 在采购活动中因重大变故，采购任务取消的，采购人或者采购代理机构应当终止采购活动，通知所有参加采购活动的响应人，并将项目实施情况和采购任务取消原因报送本级财政部门。

31.3 终止采购活动后，采购代理机构应当将终止采购活动原因通知所有响应人。

32. 保密和披露

32.1 供应商自领取磋商文件之日起，须履行本招标项目下保密义务，不得将因本次招标获得的信息向第三人外传。

32.2 采购人或采购代理机构有权将供应商提供的所有资料向有关政府部门或评审委员会披露。

32.3 在采购人或采购代理机构认为适当时、国家机关调查、审查、审计时以及其他符合法律规定的情形下，采购人或采购代理机构无须事先征求供应商同意而可以披露关于采购过程、合同文本、签署情况的资料、供应商的名称及地址、响应文件的有关信息以及补充条款等，但应当在合理的必要范围内。对任何已经公布过的内容或与之内容相同的资料，以及供应商已经泄露或公开的，无须再承担保密责任。

33. 法律法规适用

采购人、政府采购代理机构及供应商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。

第三章 用户需求书

一、物业基本情况

物业名称：海口市龙华区卫健大楼物业服务

物业类型：综合办公楼。

座落位置：龙华区城西镇仁里村

占地面积 6660 m²、建筑面积约计 11356 m²、地面层高 11 层、地下室一层，地面外围停车位约计 45 个、地下室停车位约计 50 个、生活水池约 15 立方米、化粪池 1 个

二、管理服务事项

（一）办公区治安防范管理

- 1、门卫保安服务（包括大厅、大堂）。
- 2、巡逻保安服务。
- 3、车辆进出、停放及秩序管理服务。
- 4、消防日常管理服务。
- 5、对突发事件（包括火灾、斗殴、抢劫、水浸、伤病、盗窃等）提供应急处理服务。

（二）清洁保洁服务与电梯维护保养

- 1、公共区域，主要包括办公区内道路、公共场所、绿化带、其他附属建筑的清洁保洁。
- 2、办公楼，主要包括大堂、楼道、梯级、扶手、栏杆、走道、电梯轿厢、卫生间、玻璃窗、会议室、局级领导办公室、宣传栏等的清洁保洁。
- 3、办公区内生活垃圾及医疗垃圾的收集工作。（不要清运）
- 4、负责办公楼 3 部电梯的日常维护保养，定期检测。（乙方可以委托第三方专业维保公司负责，涉及月维保费、零配件费、年审检测费根据实际产生由甲方承担）。

（三）绿化管理养护

- 1、办公区植树、草坪、绿篱、花木等的修剪、更换、施肥、浇水、病虫害防治。
- 2、办公楼前绿化花木装饰、领导办公室更换装饰花木及会议摆花装饰品由甲方提供，乙方协助摆放服务并适当进行养护；节假日营造气氛所需物品由甲方提供，乙方负责装饰。

三、日常管理服务职责和要求

1、保安消防管理

门岗及巡逻岗位实行 24 小时保安执勤制度，重点部位定人定岗，按时巡视办公区域及各楼层，定期巡查各楼层消防设备设施，目标管理为：在管理服务期间管理区域内刑事治安案件发生率为 1%、火灾水浸责任发生率为 1%、三车（汽车、电动车、自行车）丢失率为 1%。做好来访登记工作，维护管理区域治安秩序，提供咨询服务。

2、车场管理

(1) 按划定车辆行驶线路和人行线路，以保障管理区域内交通秩序、车辆和行人安全。（不要人车分流）

(2) 车辆凭证进出停车场。

(3) 停车场设秩序维护人员 2 个班次早 6 时至夜间 22 小时巡逻检查。

(4) 除区卫健大楼办公员工以及临时通知预留的会议车辆外，其它车辆必须经登记后方可进入停车场停放, 管理区域车位满后，禁止车辆入内停放。

3. 安全秩序维护

(1) 24 小时巡逻检查制度、排除管理区域消防、安全生产等各类安全隐患。

(2) 上班时不得有不文明举止，如：脚跷在桌椅上；不得做与工作无关的事，如：睡觉、玩电脑、手机游戏等。

(3) 下班时间及节假日秩序维护员应对管理区域每层进行严格检查，关闭楼层照明，发现未关闭电器的应向相关人员报告，避免引起安全事故。

(4) 对楼层及停车场库和隐蔽部位，要注意巡查，发现情况及时汇报处理，并做好登记。

(5) 秩序维护员应洁身自好，杜绝自盗；应保持警惕，防止盗窃及破坏活动。

4、清洁卫生

4.1. 管理区域

(1) 公共管理区域地面每日上下午各清扫 2 次，并随时保洁，保持干净无垃圾、无明显灰尘、无杂物、无污渍，保持材料本色。

(2) 每日清洁会议室及特定区域办公桌、办公椅等一次，保持电脑、电话机、插头、插座无灰尘、无污迹。

(3) 每日清洁门、扶手、每星期清洁门窗玻璃一次，保持无明显污迹、光亮、无手印。

- (4) 每月清抹天花板、百叶窗、纱窗灯具二次，保持无明显灰尘、无蜘蛛网。
- (5) 吸烟区随时保洁，保持清洁，无污痕（烟蒂即时处理）。
- (6) 墙面及走道设施、门框、每日一次，保持干净，无积灰、无蛛网、无划痕。
- (7) 灭火器箱、消防栓箱、墙面指示牌等每星期一次，保持无污迹、无积尘。

4.2. 大堂

- (1) 每日上下午各打扫一次，并随时保洁，保持地面无脚印、无污渍、无烟蒂、无痰迹、无垃圾。
- (2) 大堂内所有物品按要求规范摆放，每日洁净柱面、墙面、台面、栏杆、垃圾桶、沙发等，保持光亮、整洁，无灰尘。
- (3) 玻璃大门无手印及灰尘，保持干净、光亮、完好无损。
- (4) 领导办公室内桌椅、沙发随时摆放整齐，保持整洁，书本、杂志保持整齐、封面干净。

4.3. 卫生间

- (1) 每日上下午各一次，并随时保洁，保持门及隔间门干净无尘；地面无积水、无可见垃圾；天花板和墙面无蛛网、无水印、无灰尘；卫生间内无臭味。
- (2) 保持镜面光亮无灰尘，洗手盆台面无水迹、无毛发。
- (3) 保持卷纸盒保持干净，烘手器工作要正常，洁净无灰尘，特别注意擦拭烘手器后部。
- (4) 保持大便器要洁净畅通，不得有异物堵塞，不得有便渍和异味。
- (5) 保持小便池要洁净畅通，池内无烟头等异物；及时更换避味球。
- (6) 保持门转轴、闭门器和门通风孔无积灰。
- (7) 定时清理垃圾筒内污物，垃圾筒表面无污迹、水迹。
- (8) 保持水龙头光亮见本色，无污迹、水印。
- (9) 保持手纸、洗手液保持一定用量，洗手盆台面物品摆放整齐，清洁工具存放应避开人的视线。（由甲方提供）

4.4. 室外区域

- (1) 每日上下午各打扫 2 次，并随时保洁，保持走道四角及地角线保持干净、无垃圾、无杂物堆放。
- (2) 保持区管理区域垃圾间内垃圾箱放置整齐，四周无散积垃圾，无异味，垃圾桶

地面保持硬化。

(3) 保持室外场地的地面整洁，做到无垃圾、无灰尘、无落叶、无烟蒂、无纸屑、无乱搭建、乱堆放、乱停放，使人感到宽广、舒畅。

(4) 每日清运办公区垃圾；

(5) 按照市、双创病媒生物防治工作规定要求投放药物进行灭鼠、灭蝇、灭蚊、灭蟑螂行动；按区爱卫办安排做好消杀灭“四害”工作；

(6) 每半年清理消毒办公区的蓄水池一次并负责检测水质，确保饮水安全卫生，费用由乙方承担；

(7) 办公楼玻璃幕墙（外墙）根据甲方要求进行清洁（费用另行计算）；

(8) 每半年清理一次化粪池，费用由乙方承担。

5、绿化养护

5.1. 日常养护工作质量标准

(1) 除草及时，做到“除早、除小、除了”。树丛下、绿化带里、草坪上的杂草每半个月除一次，花盆内的杂草每三天除一次且要清除干净，并做好记录。

(2) 结合除草进行松土和施肥。避免肥料过高造成肥害。花木每季度松土和施肥一次，施肥后覆土淋水，并做好记录。

(3) 草坪要经常轧剪，每月须轧剪一次，草高度控制在 5 厘米以下，每季度施肥一次，施后淋水或雨后施用，并做好记录。

(4) 绿化带和 2 米以下的花木，每半个月修枝整形一次，并做好记录。

(5) 保持花卉正常生长与叶子清洁，每星期揩拭叶上灰尘一次，并做好记录。

(6) 发现病虫害要及时采取有效措施防治。喷药时要按规程进行，保证人和花的安全。既做到除病灭虫又保证花卉生长不受害。

(7) 管理区域内的树木每年台风季节前全面修剪一次。

5.2. 养护质量标准

(1) 清除杂草，整块草地无明显的阔叶杂草或已开花的杂草，纯净率达 80%。

(2) 清除石子，枯枝、败叶等杂物，保洁率达 90%。

(3) 草地、草坪修剪后平整美观，草的高度保持在 3—8 厘米，无明显起伏和漏剪；障碍物或树木边缘修剪整齐；践踏踩坏处及时修复，保持完整，绿地设施完整率达 95%。

(4) 浇水施肥适时适量，花草树木生长良好，不缺肥短水。

(5) 无裸露土面；枯死苗木应及时更换；无杂生植物；无残留施工垃圾和余土。

(6) 乔木、灌木种植位置适当、需求，合乎设计要求，高低错落有致，形态整齐、美观；灌木等造型植物修剪合理，形体优美，景观丰富，修剪面整齐。

(7) 乔木、灌木长势良好，无凌乱枝条、无枯枝、黄叶、残叶，枝叶无害虫，基部无过长杂草；乔木保护措施得当，有护树架，无倒伏、摇动现象。

(8) 时令花盆和观叶植物摆放整齐、美观、健壮，无杂物、杂草、残花、黄叶，无明显病斑、虫口，无缺水干旱现象。

(9) 绿化环境布置植物品种搭配合理，有层次，整体效果突出，符合时令要求；植物形态优美，生长健康，与环境格调和谐，具有观赏性。

(10) 花木病虫害防治及时、准确。无严重病虫害发生。完整率达 90%。

6. 水电服务工作标准

6.1. 主要工作内容

乙方应确保甲方管理区域水电的正常供应和供水供电设备的安全运行。

6.2. 水电服务工作要求

(1) 水电工应持证上岗，严格遵守公司各项规章制度和安全操作规程，对所负责区域的、视频会议系统、供电设备、供电线路、供水系统、监控系统、消防系统要熟悉，能正确掌握各种设备的使用方法并熟练操作。

(2) 积极做好水电维修工作。特殊场所应在相关人员带领下进行维修。

(3) 若需增加电源设备和供水设备时，需向甲方提出处理方案，并经主管部门审批后方可实施，费用由甲方承担。

(4) 根据设备的维护保养周期，按时对设备进行维护保养工作。

(5) 乙方负责设施设备的日常养护维修，中、大修更新改变由乙方编制维修方案、报价或联系第三方专营公司编制方案、报价报甲方同意后实施，所需费用由甲方承担。

6.3. 水电设施维护保养标准

(1) 每日对所有配电房巡回检查一次，并做好记录，检查设备运行状况、电房照明及附属设施状况（包括外观、声音、气味、温度、开关和指示灯状态等），并清扫配电房及配电机表面灰尘。

(2) 每日对每层配电箱进行外观巡查及清洁，并做好记录。

(3) 每日检查各楼层的供水管线有无跑冒滴漏、水龙头有无损坏，污水排放系统是否运转正常，并做好记录。

(4) 每日检查高压水泵设施运行情况，并做好记录。

(5) 每月统计用电量，并做好记录。

(6) 每月检查灯具使用状况，进行清洁并做好记录；注意观察各类灯具及灯管的使用寿命，以此制定合理的选材方案。

(7) 每年对变配电设备进行耐压、绝缘及功能性试验，费用由甲方承担。

四、人员配备：配置人数 19 人。

序号	岗 位	人数 (位)
1	主管	1
2	区公共卫生计生综合服务中心办公大楼秩序维护员	3
3	区公共卫生计生综合服务中心外围和地下停车场交通指挥岗	3
4	区公共卫生计生综合服务中心办公大楼监控室及消防控制室秩序维护岗	3
5	顶班秩序维护员	2
6	区公共卫生计生综合服务中心办公大楼一楼大厅保洁员	1
7	区公共卫生计生综合服务中心办公大楼 2-3 医疗区保洁员	1
8	区公共卫生计生综合服务中心办公大楼 4 楼手术室及所属楼层卫生	1
9	区公共卫生计生综合服务中心办公大楼 5-7 楼保洁班长	1
10	区公共卫生计生综合服务中心办公大楼 8-10 楼保洁员	1
11	区公共卫生计生综合服务中心办公大楼 11 楼、地下室及外围区域保洁员	1
12	水电工	1
13	合计	19

五、期限

服务期限为：2年。

六、物业管理服务费用及支付方式：按合同约定。

第四章 审查标准及评标标准

一、基本要求：

(一)资格审查或评标内容凡涉及到提供合同、资质证书或认证等证明材料的，须提供清晰可见的复印件加盖供应商单位公章。如有与原件不一致的，无论是在评审过程中乃至成交后，其响应将以无效响应或取消成交资格论处。

(二)无论是评审过程中或成交以后，采购人将视实际需要组织有关人员对成交候选供应商或成交供应商的响应文件进行现场核实，如实际情况与响应文件所载内容不符，则取消其成交候选供应商或成交供应商资格，同时按照评标结果顺序替补成交候选供应商或成交供应商。

二、评标标准

2.1 评标方法及评标结果排列顺序规定如下：

2.1.1 本项目采用综合评分法，本次综合评分的因素是：价格、技术、业绩、服务、对采购文件的响应程度以及环保、节能、自主创新产品等。

2.2.2 磋商小组成员应当根据自身专业情况对每个有效投标供应商的投标文件进行独立评分，加权汇总每项评分因素的得分，得出每个有效投标供应商的总分。技术类评分因素由技术方面磋商小组成员独立评分。经济类评分因素由经济方面磋商小组成员独立评分。政策合同类的评分因素由法律方面磋商小组成员独立评分。采购人代表原则上对技术类评分因素独立评分。价格和其他不能明确区分的评分因素由磋商小组成员共同评分。

2.2.3 每一供应商的最终得分为所有评委会成员给其评分的算数平均值。评审委员会共同认定的客观分评审部分，需评委会成员共同讨论、独立打分，存在不同意见的，评委会成员分别作出书面说明。根据综合评审结果从高到低排序，评标委员会推荐前3名候选供应商。

2.2.4 定标原则：本项目根据磋商小组推荐的中标候选供应商名单，按顺序确定中标供应商。

2.2.5 定标程序：

磋商小组将评标情况写出书面报告，推荐中标候选供应商。

采购代理机构在评审结束之日起2个工作日内将评审报告送采购人。

采购人在收到评审报告之日起 5 个工作日内在评审报告推荐的中标候选人中按顺序确定中标供应商。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，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；报价相同且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也相同的并列，由采购人自主采取公平、择优的方式选择中标供应商。

注意：采购人按照推荐的中标候选人顺序确定中标供应商，不能认为采购人只能确定第一中标候选人中标供应商，采购人有正当理由的，可以确定后一顺序中标候选供应商为中标供应商，依次类推。

三、磋商小组

评标工作由采购代理机构负责组织，具体评标事务由采购代理机构依法组建的评标委员会负责。评标委员会由采购人代表和有关技术、经济、法律等方面的专家组成。评标委员会磋商小组根据财库〔2012〕69 号《财政部关于进一步规范政府采购评审工作有关问题的通知》，判断投标文件资格性、符合性是否响应采购文件的要求，须以本采购文件的明确规定作为依据，而不寻求外部证据。否则，不能对投标文件作为无效处理。

3.1 本项目投标人或者其投标文件有下列情形之一的，作为无效投标处理：

- （一）投标文件正副本数量不足的；
- （二）投标文件的格式、语言、计量单位、报价货币、知识产权、投标有效期等不符合采购文件的规定，影响评标委员会评判的；
- （三）投标报价不符合采购文件规定的价格标底和其他报价规定的；

3.2 通过资格性检查和符合性检查后，磋商小组所有成员集中与单一供应商分别进行磋商，进行第二轮报价即最终报价（见附表 3）。

3.3 比较与评价。按采购文件中规定的评标方法和标准，对未作无效投标处理的投标文件进行技术、服务、商务等方面评估，综合比较与评价（详见评分表）。

3.3 复核。评分汇总结束后，评标委员会应当进行复核，特别要对拟推荐为中标候选供应商的、报价最低的、投标文件被认定为无效的的进行重点复核。

3.4 采购人、采购代理机构要对评审数据进行核对，核对，对畸高、畸低的

重大差异评分提示评委复核，保证公平公正评分。

3.5 推荐中标候选供应商。中标候选供应商应当排序。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，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供应商；报价相同且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也相同的并列，由采购人自主采取公平、择优的方式选择中标供应商。

3.6 出具评标报告。磋商小组推荐中标候选供应商后，应当向招标采购单位出具评标报告。评标报告应当包括下列内容：

- （一）招标公告刊登的媒体名称、开标日期和地点；
- （二）获取采购文件的投标人名单和评标委员会成员名单；
- （三）评标方法和标准；
- （四）开标记录和评标情况及说明，包括无效投标人名单及原因；
- （五）评标结果和中标候选供应商排序表；
- （六）评标委员会授标建议；
- （七）报价最高的投标人为中标候选人的，评标委员会应当对其报价的合理性予以特别说明。

磋商小组成员应当在评标报告中签字确认，对评标过程和结果有不同意见的，应当在评标报告中写明并说明理由。签字但未写明不同意见或者未说明理由的，视同无意见。拒不签字又未另行书面说明其不同意见和理由的，视同同意评标结果。

3.7 评标争议处理规则。磋商小组在评审过程中，对于资格性审查、符合性审查、对供应商投标文件做无效投标处理及其他需要共同认定的事项存在争议的，应当以少数服从多数的原则做出结论，但不得违背法律法规和采购文件规定。有不同意见的评标委员会成员认为认定过程和结果不符合法律法规或者采购文件规定的，应当及时向招标采购单位书面反映。招标采购单位收到书面反映后，应当书面报告采购项目同级财政部门依法处理。

3.8 供应商应当书面澄清、说明或者更正。

在评标过程中，供应商投标文件实质性符合采购文件要求的前提下，磋商小

组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，应当以书面形式（须由磋商小组全体成员签字）要求供应商作出必要的书面澄清、说明或者更正，并给予供应商必要的反馈时间。

磋商小组要求供应商澄清、说明或者更正，不得超出采购文件的范围，不得以此让供应商实质改变投标文件的内容，不得影响供应商公平竞争。本项目下列内容不得澄清：

- （一）按财政部规定应当在评标时不予承认的投标文件内容事项；
- （二）投标文件中已经明确的内容事项；
- （三）投标文件未提供的材料。

3.9 本项目采购过程中，投标文件出现下列情况的，不需要供应商澄清、说明或者更正，按照以下原则处理：

（一）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，但大写金额出现文字错误，导致金额无法判断的除外；

（二）总价金额与按单价汇总金额不一致的，以单价汇总金额计算结果为准，但是单价金额出现计算错误、明显人为工作失误的除外；

（三）单价金额小数点有明显错位的，应以总价为准，并修改单价；

（四）对不同语言文本投标文件的解释发生异议的，以中文文本为准。

出现本条第（二）项规定情形，单价汇总金额比总价金额高，且超过政府采购预算或者本项目最高限价的，供应商投标文件应作为无效投标处理；单价汇总金额比总价金额高，但未超过政府采购预算或者本项目最高限价的，应以单价汇总金额作为价格评分依据。

注：磋商小组当积极履行澄清、说明或者更正的职责。供应商的投标文件可以要求澄清、说明或者更正的，不得未经澄清、说明或者更正而直接作无效投标处理。

3.10 招标人现场复核评标结果。

3.10.1 评标结果汇总完成后，磋商小组拟出具评标报告前，招标采购单位应当组织 2 名以上的本单位工作人员，在采购现场监督人员的监督之下，依据有关的法律制度和采购文件对评标结果进行复核，出具复核报告。存在下列情形之一的，招标采购单位应当根据情况书面建议评标委员会现场修改评标结果或者重新

评标：

- （一）资格性审查认定错误的；
- （二）分值汇总计算错误的；
- （三）分项评分超出评分标准范围的；
- （四）客观评分不一致的。

存在本条上述规定情形的，由磋商小组自主决定是否采纳招标采购单位的书面建议，并承担独立评审责任。磋商小组采纳招标采购单位书面建议的，应当按照规定现场修改评标结果或者重新评标，并在评标报告中详细记载有关事宜；不采纳招标采购单位书面建议的，应当书面说明理由。招标采购单位书面建议未被评标委员会采纳的，应当按照规定程序要求继续组织实施采购活动，不得擅自中止采购活动。招标采购单位认为磋商小组评标结果不合法的，应当书面报告采购项目同级财政部门依法处理。

3.10.2 有下列情形之一的，不得修改评标结果或者重新评标：

- （一）磋商小组已经出具评标报告并且离开评标现场的；
- （二）招标采购单位现场复核时，复核工作人员数量不足的；
- （三）招标采购单位现场复核时，没有采购监督人员现场监督的；
- （四）招标采购单位现场复核内容超出规定范围的；
- （五）招标采购单位未提供书面建议的。

3.11 废 标

3.11.1 本次政府采购活动中，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二家的；
- （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采购预算，采购人不能支付的；
- （4）因重大变故，采购任务取消的。

废标后，采购代理机构应在海南政府采购网上公告，并公告废标的情形。投标人需要知晓导致废标情形的具体原因和理由的，可以通过书面形式询问招标采购单位。

3.11.2 对于评标过程中废标的采购项目，磋商小组应当对采购文件是否存在

倾向性和歧视性、是否存在不合理条款进行论证，并出具书面论证意见。

3.12 定标

3.12.1 采购代理机构在自采购人确定中标供应商之日起2个工作日内，向中标供应商发出中标通知书，并在省财政厅指定的海南省人民政府网/海南政府采购网上公告中标结果。采购文件同时公告。

3.12.2 招标采购单位不退回投标人投标文件和其他投标资料。

3.13 磋商小组专家在政府采购活动中应当遵守以下工作纪律：

（一）遵行《政府采购法》第十二条和《政府采购法实施条例》第九条及财政部关于回避的规定。

（二）评审前，应当将通讯工具或者相关电子设备交由采购组织单位统一保管。

（三）评审过程中，不得与外界联系，因发生不可预见情况，确实需要与外界联系的，应当在监督人员监督之下办理。

（四）评审过程中，不得干预或者影响正常评审工作，不得发表倾向性、引导性意见，不得修改或细化采购文件确定的评审程序、评审方法、评审因素和评审标准，不得接受供应商主动提出的澄清和解释，不得征询采购人代表的意见，不得协商评分，不得违反规定的评审格式评分和撰写评审意见，不得拒绝对自己的评审意见签字确认。

（五）在评审过程中和评审结束后，不得记录、复制或带走任何评审资料，不得向外界透露评审内容。

（六）服从评审现场采购组织单位的现场秩序管理，接受评审现场监督人员的合法监督。

（七）遵守有关廉洁自律规定，不得私下接触供应商，不得收受供应商及有关业务单位和个人的财物或好处，不得接受采购组织单位的请托。

3.14 评标委员会按照采购文件规定的评标方法和标准进行评标，并独立履行下列职责：

（一）熟悉和理解采购文件；

（二）审查供应商投标文件等是否满足采购文件要求，并作出评价；

（三）根据需要要求招标采购单位对采购文件作出解释；根据需要要求供应商对

投标文件有关事项作出澄清、说明或者更正；

(四) 推荐中标候选供应商，或者受采购人委托确定中标供应商；

(五) 起草评标报告并进行签署；

(六) 向招标采购单位、财政部门或者其他监督部门报告非法干预评标工作的行为；

(七) 法律、法规和规章规定的其他职责。

3.15 评标过程独立、保密。投标人非法干预评标过程的行为将导致其投标文件作为无效处理。

3.16 评标要求

3.16.1 熟悉和理解采购文件。

评标委员会正式评标前，应当对采购文件进行熟悉和理解，内容主要包括采购文件中投标人资格条件要求、采购项目技术、服务和商务要求、评标方法和标准以及可能涉及签订政府采购合同的内容等。

3.16.2 根据《中华人民共和国政府采购法》、财政部《关于进一步规范政府采购评审工作有关问题的通知》（财库〔2012〕69号）的规定，评标按照下列工作程序进行：

- (1) 投标文件初审（包括资格性检查附表1和符合性检查附表2）；
- (2) 澄清有关问题；
- (3) 比较与评价；
- (4) 推荐中标投标人名单；
- (5) 编写评标报告。

3.16.3 评标委员会根据采购文件中资格性和符合性要求对投标文件进行初审。

(一) 投标文件初审（初审分为资格性检查和符合性检查）。

1、资格性检查。依据法律法规和采购文件的规定，对投标文件中的资格证明、投标保证金等进行审查，以确定投标供应商是否具备投标资格（见附表1：资格性检查表）。

2、符合性检查。依据采购文件的规定，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，以确定是否对采购文件的要求作出响应（见附表2：

符合性检查表)。

3、磋商小组成员应当根据自身专业情况对每个有效投标供应商的投标文件进行独立评分，加权汇总每项评分因素的得分，得出每个有效投标供应商的总分。技术类评分因素由技术方面磋商小组成员独立评分。经济类评分因素由经济方面磋商小组成员独立评分。政策合同类的评分因素由法律方面磋商小组成员独立评分。采购人代表原则上对技术类评分因素独立评分。价格和其他不能明确区分的评分因素由磋商小组成员共同评分。

附表 1 资格性审查

项目名称：海口市龙华区公共卫生计生综合服务中心物业服务项目

项目编号：ZZD-2019-0620

序号	审查项目	评议内容	投标人1	投标人2	投标人3
1	具有独立承担民事责任的法人	提供最新的营业执照副本、组织机构代码证副本、税务登记证副本或三证合一营业执照副本；			
2	有良好的商业信誉和健全的财务会计制度	提供2019年至今任意三个月企业依法缴纳税收或2018年度经会计师事务所出具的财务审计报告复印件或提供2019年任意1季度的财务报表复印件			
3	依法缴纳社会保障资金	提供 2019 年至今任意三个月社会保障资金的凭证，新成立公司按实际情况提供，不能提供的应提供纳税机构和社保机构出具的证明材料			
4	“没有重大违法记录”声明函	企业近三年内参加过的政府采购活动中没有重大违法记录，提供投标人无违法记录声明函			
5	“信用记录”	通过“信用中国”网站（ www.creditchina.gov.cn ）查询投标人信用记录，未列入“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”			
6	投标保证金	投标人提供已成功递交本项目投标保证金的有效证明复印件；			
7	联合体	不接受联合体投标；			
结 论					

- 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：2019 年 月 日

附表 2

响应性评审表

项目名称：海口市龙华区公共卫生计生综合服务中心物业服务项目

项目编号：ZZD-2019-0620

序号	评审项目	评审内容（无效投标认定条件）	投标人 1	投标人 2	投标人 3
1	报价人的资格	是否符合报价人资格要求			
2	响应文件的有效性、完整性	是否符合磋商文件的式样和签署要求且内容完整无缺漏			
3	服务承诺	是否对本项目内所要求服务的内容进行承诺，不响应将被拒绝			
5	磋商保证金	是否提交磋商保证金的			
6	报价有效期	是否满足磋商文件要求			
7	服务期	是否满足磋商文件要求			
8	其它	无其它无效报价认定条件			
结 论					

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：2019年 月 日

附表 3 竞争性磋商结果（最终报价）

采购人	
项目名称	海口市龙华区公共卫生计生综合服务中心物业服务项目
采购编号	ZZD-2019-0620
价格承诺	大写（人民币）：
	小写：¥
服务期	
投标人名称	
法定授权代表签字	
备注	

日期： 年 月 日

- 注：1. 大写数字：壹贰叁肆伍陆柒捌玖零、亿、万、仟、佰、拾；
 2. 供应商填完此表应在投标报价大写及小写、签名处盖上手印。
 3. 该最终报价表单独准备1份，现场填写

综合评分详细表

序号	项 目	评分内容	分值	评分标准
一	投标报价 (20分)	投标报价	20	评标基准值=有效投标人最低投标报价 价格得分=评标基准值/投标报价*20 *100%
二	商务评分标准 (50分)	获得省级诚信示范企业 (2分)	0-2	投标人获得 “诚信示范企业” 称号的得2分 (须提供证明材料), 没有则0分。
		获得“安全生产工作先进企业” (10分)	0-10	投标人2013至今获得县、区或市级及以上政府部门三次安全生产工作先进企业得10分; 没有则0分。(提供明确颁发给投标人的证明材料, 原件核查)
		获得“综合治理先进集体” (5分)	0-5	投标人2013年至今获得获得市级及以上人民政府综合治理委员会颁发综合治理先进单位得5分, 没有则0分。(须提供颁发给投标人的证明材料, 原件核查)
		获得“双创”工作先进单位 (6分)	0-6	1、2015年至今获得县、区或市级政府部门颁发的创建“全国文明城市”“国家卫生城市”工作先进单位的得6分, 没有则0分。 (提供明确颁发给投标人的证明材料, 原件核查)
		医疗卫生系统类型物业服务经验 (18分)	0-18	具有医疗卫生系统类型物业服务业绩的, 每提供一项得1分; 满分18分。 (须提供医疗卫生系统物业服务合同复印件, 无则不得分)。
		物业管理优秀项目 (3分)	0-3	2015年至今获得市级物业管理优秀项目奖项的得3分, 没有则0分。(须提供证明材料)。
		管理体系认	0-6	具有ISO质量管理、环境管理、职业健康安全

序号	项 目	评分内容	分值	评分标准
		证 (6分)		认证的得6分. 具有其中二个认证得3分. 具有其中一个认证得1分. (提供证明材料; 原件核对查)
三	技术评分标准 (30分)	物业服务整体设想及策划 (5分)	0-5	提供的方案体现项目特色、服务定位、目标及具体措施适合本项目特点, 充分展现项目承接优势。 优得5分; 中得3分; 差得1分。
		物业服务标准及方案 (20分)	0-20	管理服务人员的配备、任职资格、选聘以及劳资管理和岗位培训, 符合项目特点, 方案合理、可行、完善。 优得5分; 中得3分; 差得1分。
				管理工作必需的物资装备计划, 符合项目特点, 方案合理、可行、完善。 优得5分; 中得3分; 差得1分。
				物业管理服务区域内秩序、保洁管理、维修方案; 符合行业规范, 有条理。 优得5分; 中得3分; 差得1分。
				质量管理方案; 符合行业规范, 有条理。 优得5分; 中得3分; 差得1分。
物业服务应急预案 (5分)	0-5	符合项目特点、服务特性, 方案合理、可行、完善。 优得5分; 中得3分; 差得1分。		

根据财政部发布的《政府采购促进中小企业发展暂行办法》规定, 对于非专门面向中小企业的项目, 对小型和微型企业产品的价格给予一定的扣除, 用扣除后的价格参与评审, 折扣比例参见供应商须知正文 5. 采购项目需要落实的政府采购政策要求。

第五章 拟签订的合同文本

注：本合同仅为参考版本，使用过程中，由采购人和成交供应商结合具体项目协商签订正式合同

采购人：（以下简称甲方）

成交方：（以下简称乙方）

一、合同格式

根据《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国合同法》，甲、乙双方同意签订本合同。详细技术说明及其他有关合同项目的特定信息由合同附件予以说明，合同附件及本项目的招标文件、投标文件、《中标通知书》等均为本合同不可分割的部分。

二、合同重要条款要求

- 1、标的物及服务的详细名称及数量或有关内容的详细描述。
 - 2、合同总价：物业管理服务费最终以政府采购中标价格为准，实行包干制。
 - 3、服务质量要求及供方对质量的负责条件和期限：按用户采购需求书。
 - 4、其它需要随服务或项目提交的资料和证明文件：按用户采购需求书。
 - 5、交付服务时间、地点、方式：合同签订 15 个工作日内，采购人按合同约定支付服务费；即每季度首月 20 号前，向中标方支付当季度的物业管理服务费。
 - 6、本项目的投标有效期：开标之日起 60 天。
 - 7、安装、调试、培训和验收方式：按用户采购需求书。
 - 8、付款方式：不付现金，银行转账。
 - 9、违约责任：采购人与中标方另行约定。
 - 10、争议处理办法：按政府采购法相关规定。
 - 11、增加项目的处理办法。如因增加项目引起的价格改变，必须控制在原造价的 10%，需书面报请相关部门，经同意后方可变更。
 - 12、中标供应商与用户单位所签订的合同，应送用户单位行政主管部门和指定的部门备案。
- 三、合同附录《采购产品明细表》《中标通知书》《投标文件》《售后服务承诺书》

甲方：（盖章）

乙方：（盖章）

法定代表人（授权代表）：

法定代表人（授权代表）：

地 址：

地 址：

开户银行：

开户银行：

账 号：

账 号：

电 话：

电 话：

传 真：

传 真：

签约日期： 年 月 日

签约日期： 年 月 日

本项目经中智达项目管理有限公司依政府采购程序组织公开招标，合同主要条款内容与招标文件的内容一致。

政府采购代理机构：中智达项目管理有限公司（盖章）

经办人：

日期： 年 月 日

第六章 响应文件格式

(项目名称)

磋商响应文件

供应商：_____ (单位盖章)

法定代表人或其授权代表：_____ (签字)

年 月 日

初步评审表各项页码索引表

序号	评审项	响应情况	材料所在页码 (第__页)
1			
2			
3			
...			

综合评分表各项页码索引表

序号	评审项	响应情况	材料所在页码 (第__页)
1			
2			
3			
...			

一、价格标的组成

1、开标一览表格式

项目名称：

招标编号：_____

包号：

列名称	列内容
投标单位名称	
投标报价总计（元）	¥ _____ 元 人民币（大写）：_____元/两年
服务期	2年

投标单位：_____（公章）

法定代表人（或授权代理人）：_____（签字）

日期：_____（公章）

注：① 投标报价应包括招标文件所规定的招标范围的全部内容；投标总金额包括本招标书中要求的所有货物和服务的费用，包含运输、保险、税收等相关费用，招标方不再进行二次投入，请投标方注意。

② 本项目投标总报价超过采购预算的将视为无效投标。

二、商务标的组成

1、 投标函

致：海口市龙华区卫生健康委员会

根据贵单位_____（项目编号为_____）的投标邀请函，正式授权下述签字人_____（姓名）代表投标人 _____（投标单位名称），提交投标书正本1份，副本2份，唱标信封1份，电子版一份。

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“供应商须知”的规定，本投标文件的有效期为从投标截止日期起计算的60天，在此期间，本投标文件将始终对我方具有约束力，并可随时被接受。
3. 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。
8. 如果我方中标，我方将根据招标文件的规定递交履约保证金。

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：_____年 月 日

2、法定代表人身份证明

投标人名称：_____

地 址：_____

姓 名：_____性别：_____ 职务：_____

身份证号码_____系 _____的法定代表人。

特此证明。

法定代表人
居民身份证复印件粘贴处
(正反两面)

投标人名称（盖单位章）

日 期：_____年____月____日

3、法人授权委托书

我_____（姓名）系_____（投标人全称）法定代表人，兹委派我单位_____（全权代表姓名）参加贵方组织的_____ 招标项目（招标编号：_____）_____ 包的投标活动，全权代表我单位处理本次投标中的有关事务。本授权书于签字盖章后生效，特此声明。

委托期限：_____年 月 日 _____年 月 日止。

授权人无转委托。

附全权代表情况：

姓名：_____ 性别：_____ 身份证号码：

部门：_____ 职务：

通讯地址：_____ 邮政编码：

移动电话：_____ 固定电话：

授权代表：（签字）

被授权人
居民身份证复印件粘贴处
(正反两面)

投标人（盖章）

（或盖章）：

年 月 日

年 月 日

4、联合投标协议书（不接受联合体）
无

5、投标保证金缴付凭证

注：附开户许可证投标保证金缴付凭证复印件，加盖公章。

6、投标人诚信承诺书

我单位在参加 包的投标活动中，郑重承诺如下：

1、我方在此声明，本次招标投标活动中申报的所有资料都是真实、准确完整的，如发现提供虚假资料，或与事实不符而导致投标无效，甚至造成任何法律和经济责任，完全由我方负责；

2、我方在本次投标活动中绝无资质挂靠、串标、围标情形，若经贵方查出，立即取消我方投标资格并承担相应的法律责任；

3、我方在以往的招标投标活动中，无重大违法、违规的不良记录；我方人员针对维护项目没有重大违法记录；

4、我方未被地市级及其以上行政主管部门做出取消投标资格的处罚且该处罚在有效期内的；

5、我方一旦中标，将严格按照投标文件中所承诺的报价、质量、工期、措施、项目负责人等内容组织实施；

6、我方一旦中标，将按规定及时与采购单位签订合同。

投标人名称：_____（盖公章）

法定代表人（或授权代理人）：_____（签字）

日期： 年 月 日

7、投标人类似项目业绩一览表

序号	项目名称	业主名称	完成情况	合同金额	签订日期	联系方式	备注

注：

1. 业绩表中所列项目业绩应提供相关业绩合同证明材料复印件，业绩表中应写明联系人及联系方式；
2. 表格长度和内容可根据需要自行调整，投标人根据招标文件要求结合实际情况和自身状况进行填写；
3. 投标人须提供类似项目业绩（不含分包），并附提供合同文本复印件。

投标人名称：（盖章）

日期： 年 月

8、资格审查资料

供应商名称						
单位地址						
营业执照号				成立时间		
资质等级				资质证书 编号		
基本账户开户 银行				账号		
联系方式	联系人				电 话	
	传 真				手 机	
法定代表人	姓名		技术职称		电话	
技术负责人	姓名		技术职称		电话	
员工总人数：						
各类注册执业人员						
高级职称及以上人数						
中级职称人数						
初级职称人数						
经营范围						
备注						

附：营业执照副本或事业单位法人证书、复印件加盖公章。

8.1、无重大违法记录声明函

企业近三年内参加过的政府采购活动中没有重大违法记录，企业
人员近三年内针对维护项目没有重大违法记录

(格式自定)

投标人名称（加盖公章）

日 期：____年__月__日

9、相关证明材料

10、小型、微型企业声明函

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：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：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：小型、微型）企业制造的货物。本条所称货物不包括使用大型、中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：

11、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。

12、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。

单位名称（盖章）：

日期：

三、技术标的组成

1、技术标偏离表

说明：请投标人对应招标文件的“投标人须知前附表”、“用户需求书”中有关项目交货期、投标有效期、质保期、投标保证金等商务要求以及该项目技术与服务等内容的要求，如实、完整、准确的填写该表。投标文件有正、负偏离均应在下表中列明。若无偏离，请标明“完全响应”。

序号	招标文件条款	招标文件中技术要求	投标文件响应	偏离
1				
2				
3				
4				
...		未列入本表的条款	全部接受	完全响应

投标单位全称（公章）：_____ 法定代表人（或授权代理人）：（签字）_____

- 注：
- 1、此表为样表，行数可自行添加，但格式不变。
 - 2、此表后面按响应顺序附上要求的各产品资质文件、检测报告等复印件（如有）否则视为不满足。
 - 3、据投标文件响应情况，分别注明“正偏离”、“完全响应”、“负偏离”
 - 4、对招标文件无偏离，视为对未列入本表的条款全部接受，注明“完全响应”。

2、技术方案

(格式自定)