

校园物业管理外包服务

竞争性磋商文件

招标编号：XHC19-050

采 购 人：海南陵水思源实验初级中学

招标代理机构：海南鑫海创工程咨询有限公司

二〇一九年九月

目 录

第一章	磋商邀请函	.....	1
第二章	供应商须知	.....	3
第三章	用户需求书	.....	9
第四章	合同条款	.....	14
第五章	响应文件内容和格式	.....	16
第六章	磋商程序	.....	28
	附件一、初步审查表		
	附件二、技术、商务评审评分表		

第一章 磋商邀请函

受海南陵水思源实验初级中学的委托，海南鑫海创工程咨询有限公司就校园物业管理外包服务（项目编号：XHC19-050）组织竞争性磋商，欢迎合格的国内供应商提交密封报价。有关事项如下：

一、项目情况

- 1、名称：校园物业管理外包服务
- 2、用途：国海南陵水思源实验初级中学工作需要。
- 3、技术要求：见“用户需求书”
- 4、本项目预算：¥89.435 万元，服务期：1 年。超过采购预算金额的报价文件按无效投标处理。

二、供应商资格要求

- 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 2019 年任意 1 个月企业纳税证明和 2019 年任意一个月财务报表）；
- 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 个月企业社保缴费记录复印件）；
- 4、履行合同所必需的设备和专业技术能力；
- 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（提供声明函）；
- 6、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。
- 7、购买本项目招标文件并缴纳投标保证金；
- 8、本项目不接受联合体投标。

三、磋商文件的获取

- 1、报名时间：于 2019 年 09 月 30 日至 2019 年 10 月 12 日（上午 09:00—12:00，下午 15:00—17:30，北京时间）（节假日除外）；
- 2、标书发售地点：海口市美兰区海府路 81 号华运大厦 802 房；
报名时需提交的材料（现场核查原件，收加盖公章复印件）：
营业执照副本、刻章许可证、资质证书、法定代表人授权委托书（原件）、被授权人身份证、社保。

3、标书售价：¥300 元/套（售后不退），报价保证金为：¥10000.00 元。

4、投标保证金应在投标截止前一天转入招标代理机构以下账户并注明汇款单位、项目编号以及项目名称（如有分包，则同时注明包号）。

户 名：海南鑫海创工程咨询有限公司

开户行：中国建设银行股份有限公司海口海府支行

帐 户：4605 0100 2236 0000 0262

四、报价截止时间、磋商时间及地点

1、递交报价文件时间：2019 年 10 月 14 日 15:30

2、报价截止时间：2019 年 10 月 14 日 15:30

3、磋商时间：2019 年 10 月 14 日 15:30

4、磋商地点：海口市美兰区海府路 81 号华运大厦 802 房；

5、中标结果请查询：中国海南政府采购网、中国政府采购网

五、招标代理机构联系方式

地址：海口市美兰区海府路 81 号华运大厦 802 房

联系人：张工

电话：15595967071

六、采购人联系方式

1、地址：海南陵水思源实验初级中学

2、联系人：赵主任

海南鑫海创工程咨询有限公司

二〇一九年九月

第二章 供应商须知

一、总 则

1、名词解释

1.1、采购人：海南陵水思源实验初级中学

1.2、招标代理机构：海南鑫海创工程咨询有限公司

1.3、供应商：已从采购代理机构购买竞争性磋商文件并向采购代理机构提交响应文件的供应商。

2、适用范围

本磋商文件仅适用于招标代理机构组织的本次报价活动。

3、合格的供应商

3.1、具备本次竞争性磋商资格，且有能力按照本竞争性磋商文件规定的要求交付物业管理服务的，均为合格的供应商。

3.2、供应商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竞争性磋商文件第一章“供应商资格条件”规定的条件。

3.3、本项目如为信息系统采购项目，供应商不得为该整体项目或其中分项目前期工作提供过编制、管理等服务的法人及附属单位。

3.4、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。除单一来源采购项目外，为项目提供整体规范编制或者项目管理，咨询等服务的供应商，不得再参加该采购项目的其他采购活动。

3.5、供应商在本项目招标公告前三年内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，以及存在其他不符合《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供应商不得参与投标。

两个以上的自然人、法人或者其他组织组成一个联合体，以一个供应商的身份共同参加政府采购活动的，联合体任意成员存在不良信用记录的，视同联合体存在不良信用记录。

3.6、本章 3.5 款的信用记录以“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）或中国政府采购网（www.ccgp.gov.cn）上公布的信用记录为准。

3.7、供应商应遵守中华人民共和国的有关法律、法规。

3.8、本项目不接受联合体报价。

4、报价费用

无论招标报价过程中的做法和结果如何，供应商均自行承担所有与参加报价有关的

全部费用。

5、磋商文件的约束力

供应商一旦参加本项目报价，即被认为接受了本磋商文件中的所有条件和规定。

二、磋商文件

6、磋商文件的组成

6.1、磋商文件由六部分组成，包括：

第一章 磋商邀请书

第二章 供应商须知

第三章 用户需求书

第四章 合同条款

第五章 响应文件内容和格式

第六章 磋商程序

请仔细检查磋商文件是否齐全，如有缺漏，请立即与招标代理机构联系解决。

6.2、供应商被视为充分熟悉本招标项目所在地的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，本磋商文件不再对上述情况进行描述。

6.3、供应商必须详阅磋商文件的所有条款、文件及表格格式。供应商若未按磋商文件的要求和规范编制、提交响应文件，将有可能导致响应文件被拒绝接受，所造成的负面后果由供应商负责。

7、磋商文件的澄清

供应商在收到磋商文件后，若有疑问需要澄清，应于报价截止时间一个工作日前以书面形式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（包括所提问题，但不包括问题来源）分发给所有购买了同一磋商文件的供应商。

8、磋商文件的更正或补充

8.1、在报价截止时间前，招标代理机构可以书面通知的方式修改磋商文件。修改通知作为磋商文件的组成部分，对供应商起同等约束作用。

8.2、当磋商文件与更正公告的内容相互矛盾时，以招标代理机构最后发出的更正公告为准。

8.3、为使供应商有足够的时间按磋商文件的更正要求修正响应文件，招标代理机构有权决定推迟报价截止日期，并将此变更书面通知所有购买了同一磋商文件的供应商。

三、响应文件

9、响应文件的组成

响应文件应按“第五章 响应文件内容和格式”要求编制。

10、报价

10.1、供应商应按开标一览表的要求报价，并且该报价在所有的响应文件中必须是统一的报价。

10.2、报价均须以人民币为计算单位。

10.3、报价时报价一览表须再单独用信封密封一份，否则将拒收响应文件。

11、磋商保证金

11.1、磋商保证金是参加本项目报价的必要条件，保证金支付要求见第一章。为避免资金在途不能及时到账，供应商需提前在报价截止时间一天前办理保证金支付手续。

11.2、若供应商不提交磋商保证金，其响应文件将被拒绝接受。

11.3、磋商保证金的退还

11.3.1、成交人的磋商保证金在其与采购人签订了采购合同后5个工作日内无息退还。

11.3.2、落标的供应商的磋商保证金将在招标代理机构发出成交通知书5个工作日内无息退还。

11.3.3、如磋商保证金为招标代理机构收取，则成交结果公告期满后，供应商应把磋商保证金退还申请函（必须注明项目名称、金额以及退还的银行账户）以便办理保证金退还手续；如保证金为海南省人民政府政务服务中心收取，则和政务中心办理退款手续，退款时请提供如下材料（加盖公章）：

（1）退款申请书；（2）法人代表及经办人身份证（复印件）；（3）授权委托书；（4）电汇单（复印件）；（5）开户许可证（复印件）。联系电话：65355520。

11.4、发生下列情况之一，磋商保证金将不予退还：

- （1）供应商在报价有效期内撤回期报价书的；
- （2）供应商不按本章规定签订合同；
- （3）供应商提供虚假材料谋取中标、成交的；
- （4）与采购人、其它供应商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、报价有效期

12.1、报价有效期为从开标截止之日起计算的60天，有效期短于此规定的响应文件将被视为无效。

12.2、在特殊情况下，招标代理机构可于报价有效期满之前，征得供应商同意延长报价有效期，要求与答复均应以书面形式进行。供应商可以拒绝接受这一要求而放弃报价，磋商保证金将尽快无息退还。同意这一要求的供应商，无需也不允许修改其响应文件，但须相应延长磋商保证金的有效期。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。

13、响应文件的数量、签署及形式

13.1、响应文件一式肆份，固定装订。其中正本壹份，副本叁份。

13.2、响应文件须按磋商文件的要求执行，每份报价书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。

13.3、响应文件正本中，文字材料需打印或用不褪色墨水书写。响应文件的正本须经法人代表或授权代表签署和加盖供应商公章。

13.4、响应文件不得涂改和增删，如要修改错漏处，必须由同一签署人在修改处签字和盖章。

四、响应文件的递交

14、响应文件的密封及标记

14.1、供应商应将响应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，封口处应加盖公章和法定代表人签章。封皮上均应写明：

致：海南鑫海创工程咨询有限公司

项目名称：校园物业管理外包服务

项目编号：XHC19-050

注明：“请勿在开标时间之前启封”

报价单位名称、联系人姓名和电话

14.2、响应文件未按上述规定书写标记和密封者，招标代理机构将有权拒绝接收。

15、报价截止时间

15.1、供应商须在报价截止时间前将响应文件送达招标代理机构规定的报价地点。

15.2、若招标代理机构推迟了报价截止时间，应以公告的形式通知所有供应商。在这种情况下，采购人和供应商的权利和义务均应以新的截止时间为准。

15.3、在报价截止时间后递交的响应文件，招标代理机构将拒绝接受。

五、磋商、评标及签约

16、磋商

16.1、招标代理机构按磋商文件第一章规定的时间和地点进行磋商。采购人代表、招标代理机构有关工作人员参加。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。

16.2、供应商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，招标代理机构对响应文件的处理不承担责任。

16.3、磋商时，招标代理机构或供应商代表将查验响应文件密封情况，确认无误后拆封唱标，公布每份响应文件中“报价一览表”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、若响应文件未密封，招标代理机构将拒绝接受该供应商的响应文件。

17、磋商小组

招标代理机构从省综合评标专家库中随机抽取相关专家3名和用户代表1名组成磋商小组，其中，技术、经济等方面的专家不少于成员总数的2/3。该磋商小组独立工作，负责评审所有响应文件并确定成交候选人。

18、关于政策性优惠

18.1、所投分包(如不分包则指本项目)的所有报价产品进入当期节能清单的，其评标价=报价*(1-2%)；供应商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。

18.2、所投分包(如不分包则指本项目)的所有报价产品进入当期环保清单的，其评标价=报价*(1-1%)；供应商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。

18.3、供应商为小型和微型企业（含联合体）的情况：

18.3.1、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。

18.3.2、具体评审价说明：

1) 供应商为小型或微型企业，其评审价=报价*(1-6%)；hzzb

2) 供应商为联合体报价，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=报价*(1-2%)。

18.3.3、供应商为工信部联企业(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)。如有虚假骗取政策性加分，将依法承担相应责任。

19、磋商和定标

19.1、磋商、评分办法见“第六章 磋商程序”。

19.2、磋商小组将严格按照磋商文件的要求和条件进行评标,根据评标办法推荐出三人为成交候选人，并标明排列顺序。采购人将确定排名第一的成交候选人为成交人并向其授予合同。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，或者排名第一的成交候选人提供虚假材料或存在其它违规行为的，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成交候选人或重新组织招标。如此类推。

19.3、招标代理机构将在指定的网站上公告成交结果。

20、成交通知

20.1、成交人收到成交通知后，到招标代理机构处办理有关手续。

20.2、成交通知书将是合同的一个组成部分。

21、签订合同

21.1、成交人应按成交通知书规定的时间、地点与采购人签订成交合同，否则磋商保证金将不予退还，给采购人和招标代理机构造成损失的，供应商还应承担赔偿责任。

21.2、磋商文件、成交人的响应文件及评标过程中有关澄清文件均应作为合同附件。

七、其它

22、采购代理服务费用

本次采购活动采购代理服务费用按国家相关规定向采购方收取。

23、其它

本项目不召开答疑会。

第三章 用户需求书

一、项目名称

海南陵水思源实验初级中学物业管理服务

预算资金:894350 元/年

服务期限: 1 年

付款方式: 双方签订合同时具体约定。

招标方式: 竞争性磋商

二、项目概述

海南陵水思源实验初级中学位于海南省陵水黎族自治县, 学校占地面积 133400 平方米, 总建筑面积 27886.08 平方米, 其中教学楼 1 栋及教学附属建筑 9370.85 平方米, 食堂 2751.84 平方米, 学生宿舍区 5 层 4 栋共 5149.8 平方米, 150 多间学生宿舍, 教师宿舍区 2879.92 平方米, 全日制在校生规模 1400 多人。四周有完整的围墙, 硬件设施齐全完整。

(一) 物业管理区域秩序维护服务内容及基本要求:

1. 服务内容:

- 1.1 房屋建筑公用部位的维修维护和管理。
- 1.2 共用设备设施包括消防设施设备等的维修维护、运行和管理。
- 1.3 公用绿化的养护与管理。
- 1.4 公共环境清洁。
- 1.5 交通与车辆停放秩序的管理。
- 1.6 维护公共秩序管理(包括学生宿舍管理)。
- 1.7 学校“双创”区域的卫生保洁

2. 服务基本要求

- 2.1 采用人防技防相结合, 确保陵水思源初中区域内秩序正常。
- 2.2 重点部位设岗, 24 小时专人负责, 确保陵水思源中学区域内财产安全以及人员

的人身安全。

2.3 定时在校区内进行巡逻，制止违反学校相关规定的各种不良行为。

2.4 巡逻人员按规定按路线巡逻到位，发现可疑人立即询问，发生突发事件及时处理并上报。

2.5 维持校区内交通，确保行人及车辆安全和通道通畅、车辆停放有序、秩序井然。停车场禁止大型车辆，货车停放；外来车辆要登记，禁止外来车辆过夜。

2.6 消防安全管理坚持“预防为主、防消结合”的方针，建立符合消防法的消防制度和规定。

2.7 熟悉和爱护校区内配套的公共设施、机电设备、消防器材，并熟练掌握各种灭火器材的使用方法，确保校内各种消防设施完好；积极配合做好日常检查及维护工作，制止违章行为，确保不发生火灾、爆炸等恶性事故。

2.8 消防控制室及监控室 24 小时值班，发现情况及时调度处理并上报。

2.9 按时交接班，坚守岗位、严禁空班、漏班、迟到、早退和擅离职守，不得酗酒、打牌、贻误值班工作，认真做好值班记录。

2.10 秩序维护服务人员必须仪表整洁、言行举止得体，接待外来人员及咨询人员要态度温和有礼，使用文明用语并做好来访登记；遵守国家法令、法规，依法办事；坚守岗位，保持高度警惕，预防治安案件的发生。

（三）物业共用部位、共用设施的运行维护内容及要求

1. 服务内容

1.1 乙方负责陵水思源中学公共场所照明线路、相关设备设施的检测、维修维护。

1.2 负责陵水思源中学排水、排污、供水系统及相关设备、设施的维修维护保养。

1.3 负责地震应急避难场所设施建设的维护。

1.4 负责区内道路、化粪池、沟渠、池、井、自行车棚、停车场等附属构筑物的维修维护、养护和管理。

1.5 做好防抗自然灾害的各项准备工作。

2. 服务要求

2.1 发电机设备、空调设备、给排水设备等定期进行日常养护，保证正常运行。

2.2 消防设施正常有效，消防水池水位长期保持正常。

2.3 负责公共设施的日常管理维修维护，完好率达 98%以上。

2.4 做好防抗各种自然灾害和突发事件的物资和技术准备。

(四) 物业管理公共区域清洁卫生、绿化养护服务内容及要求

1. 服务内容

1.1 卫生间、办公室、走道、公共区域清洁；

1.2 校区内垃圾的收集、清运；

1.3 区内道路、化粪池、沟渠、池、井、电动车车棚、停车场等构筑物的外表清洁；

1.4 校区内所有绿化的修剪、浇水、施肥等养护工作。

1.5 负责“双创”区域卫生

2. 服务要求

2.1 建立环境卫生管理制度并认真落实，环卫设施齐备。

2.2 大厅地面、楼道走廊地面干爽洁净，无污渍、积水、杂物等，楼道、扶手和栏杆干净无灰尘，屋顶、门框和墙壁无积尘和蜘蛛网。

2.3 垃圾日产日清，垃圾箱外表干净，无异味。

2.4 卫生间空气清新、无污迹、无积水、无异味，下水道保持畅通。

2.5 每日擦拭楼梯扶栏。

2.6 排水管、下水道等室内外沟渠保持通畅

2.7 水沟通畅，地面无积水，车库保持干净整洁。

2.8 定期对所管理区域实施灭“四害”工作。

(五) 校区学生宿舍管理，超市、医务室监管服务内容及要求

1. 服务内容

1.1 根据学校规定作息时间，按时开启或关闭宿舍楼大门，督促学生按时作息；

1.2 做好宿舍用电、防火安全检查、巡视；

1.3 做好宿舍管理评比、考核；

1.4 建立寝室、医务室、超市卫生检查标准；

2. 服务要求

2.1 建立宿舍管理制度并认真落实。

2.2 建立宿舍、医务室用电、文印室防火管理制度，并定时检查督促。

2.3 组织学生对宿舍、超市、医务室管理进行评比、考核。

（六）、岗位配备和要求

（1）项目经理 1 名

50 周岁以下，大专及以上学历，身体健康、五官端正、责任心强，不嚼槟榔，有三年以上的物业管理经验，具备行业岗位资格证书，具有较强的组织、协调和决策能力。

（2）安全保卫工作 6 名

1、设秩序维护队长 1 名，队员 5 名。

2、秩序维护员：高中以上学历，45 周岁以下，身高不低于 1.70 米，遵纪守法、思想品德好、身体健康，相貌端正，退伍军人优先、有保安证、不嚼槟榔、工作责任心强。

（3）清洁保洁及绿化工作 12 名

1、设清洁保洁工 11 人、绿化工 1 人。

2、保洁、绿化员：45 周岁以下，身体健康，责任心强，能吃苦耐劳，不嚼槟榔，熟悉办公楼的保洁工作。

（4）宿舍管理员 11 名

1、宿舍管理员：身体健康，责任心强，有爱心，不嚼槟榔，善于与学生沟通，大专以上学历，45 岁以下，需经中标方面面试审核。

严格按照要求配备岗位人员。所聘人员工资由物业公司决定，与县政府采购评审中心的评审文件附件中所涉及的人员工资等项数据无关。

三、其他要求

1、物业公司要制订火灾、盗窃、意外治安事件、重大设备事故和自然灾害的应急处理方案，并做必要演习。

2、物业公司要严格审核录用本物业项目工勤人员，要保证物业人员的稳定。

4、物业公司要保持同本项目业主方的密切联系，遇有重大事项及时报告和反馈信息。尊重项目业主方的意见，接受项目业主方的提议、监督和指导。物业不听从校方合理建议和意见导致不能及时完成任务的，校方有权终止合同。

5、投标人必须根据所投服务质量、资质资料等编写投标文件。在中标结果公示期间，采购人有权对中标候选人所投服务的资信等进行核查，如发现与其投标文件中的描述不一，代理机构将报政府采购主管部门严肃处理。

6、中标人在实施过程中如果不能按时保质保量完成服务项目，则采购人有权终止合同，并报主管部门严肃处理。

-
- 7、物业公司所聘所有人员的任何纠纷均自行解决，与甲方单位无关；
 - 8、物业公司无对外收费权；根据自身的需要订报刊、杂志，费用自理；
 - 9、物业公司人员的办公费用由物业公司自行承担；
 - 10、物业管理用房的提供情况：业主提供部分物业管理用房，其他用房的费用自理。
 - 11、物业管理饮食安排情况：学校不安排餐饮补助；
 - 12、招标方定期进行检查，每月将检查结果反馈给中标公司，检查结果是当月物业管理费支付的重要依据。

第四章 合同条款

通用合同条款

(略)

合同专用条款部分

甲方：_____

乙方：_____

甲、乙双方根据 年 月 日校园物业管理外包服务（项目编号：XHC19-050）竞争性

磋商结果及磋商文件的要求，经协商一致，同意以下专用条款作为本项目合同条款的补

充。当合同条款与专用条款不一致时，以专用条款为准。

一、合同标的及金额等

序号	项目/产品名称	项目内容	单价	数量	单位	合计	备注
1							
2							
...							
报价总额（小写）						大小写应一致	
报价总额（大写）							

二、付款

按季度凭票结算

三、违约赔偿

1、除下一条规定的不可抗力外，如果乙方没有按照合同规定的时间交货和提供服务，甲方可从合同款中扣除违约赔偿费，每延迟一个工作日迟交货物（含软件及相关服务）或未提供服务，按合同金额的 0.5% 计扣违约赔偿费。但违约赔偿费的最高限额为合同金额的 15%。如果乙方延迟交货时间超过一个月，甲方有权终止合同，并按合同约定及法律规定追究乙方的违约责任。

2. 如果双方中任何一方由于战争、严重火灾、水灾、台风和地震以及其它经双方同意属于不可抗力事故，致使合同履行受阻时，履行合同的期限应予以延长，延长的期限应相当于事故所影响的时间。

四、合同纠纷处理

本合同执行过程中发生纠纷，作如下处理：

- 1、申请仲裁：仲裁机构为海南经济仲裁委员会。
- 2、提起诉讼：诉讼地点为采购人所在地。

五、合同生效

本合同由甲乙双方签字盖章后生效。

六、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磋商文件、报价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。

七、组成本合同的文件包括

1. 合同通用条款和专用条款；
2. 磋商文件及乙方的报价文件及磋商时的承诺文件；
3. 成交通知书；
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。

八、合同备案

本合同一式四份，中文书写。甲方、乙方、招标代理机构各执一份，另外一份由招标代理机构报政府采购主管部门备案。

甲方：_____（盖章）

乙方：_____（盖章）

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：本合同标的经海南鑫海创工程咨询有限公司依法定程序采购，合同主要条款内容与招报价文件的内容一致。

招标代理机构：海南鑫海创工程咨询有限公司（盖章）

经办人：

年__月__日

第五章 响应文件内容和格式

请供应商按照以下文件要求的格式、内容制作响应文件，并按以下顺序编制目录及页码，否则可能将影响对响应文件的评价。

- 1、投标函
- 2、报价一览表
- 3、服务要求响应表
- 4、授权委托书（法人代表、授权代表身份证复印件）
- 5、供应商资格相关证明材料
- 6、供应商基本情况表
- 7、供应商的类似项目业绩一览表
- 8、技术部分（包括实施方案、服务承诺等）
- 9、供应商认为需要的其它证明材料

为了便于评委对报价文件内容的审核，投标人可针对招标文件第六章中“技术、商务评分表”编写响应页码索引表，即投标文件中关于该评分项目内容的页码。

注：以上复印件需要加盖公章。

表 1、报价函

报价函

致：海南鑫海创工程咨询有限公司

根据贵单位组织采购校园物业管理外包服务（项目编号为 XHC19-050）的磋商邀请函要求，正式授权下述签字人_____（姓名和职务）代表供应商_____（报价单位名称），提交响应文件。

根据此函，我们宣布同意如下：

- 1、我方接受磋商文件的所有的条款和规定。
- 2、我方同意按照磋商文件第一章“供应商须知”的规定，本响应文件的有效期为从报价截止日期起计算的60天，在此期间，本响应文件将始终对我方具有约束力，并可随时被接受。
- 3、我们同意提供贵单位要求的有关本次报价的所有资料或证据。
- 4、如果我方成交，我们将根据磋商文件的规定严格履行自己的责任和义务。
- 5、如果我方成交，我方将支付本次磋商的成交服务费。

供应商名称：_____（公章）

授权代表：_____（签字或私章）

日期：_____

表 2、报价一览表

报价一览表

项目名称	
项目编号	
投标报价总计	(小写) : (大写) :
服务时间	
备注	

供应商名称: _____ (公章)

被授权人: _____ (亲笔签名)

注: 1、报价一览表格式不得自行改动。

2、报价一览表后应附报价明细表, 格式自拟。

表三、服务要求响应表

服务要求响应表

项目名称&项目编号：

供应商应逐条对应磋商文件“第三章 用户需求书”的“服务要求”，包括服务完成时间、付款方式等内容，并根据实际情况如实填写本表格。

A、 我公司已仔细阅读磋商文件中各项商务要求，所有商务要求均无偏离，成交后我公司将严格遵照执行。

B、 我公司已仔细阅读磋商文件中各项商务要求，除下述条款有偏离外，其余条款我公司均予以认可，成交后将严格遵照执行。

序号	磋商文件的商务条款	响应文件的商务条款

供应商名称（公章）：

法定代表人或被授权人（签字）：

日期：

表格填写说明：

1、供应商应根据实际情况，填写本表格，若无偏离，则勾选 A 项，签字盖章即可。若有偏离，则勾选 B 项，按表格要求及实际情况填写后，签字盖章。

2、表格中“响应文件的商务条款”请供应商根据实际情况如实、完整、准确的填写。

表 4、授权委托书

授权委托书

致：海南鑫海创工程咨询有限公司：

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_____代表我方参加海南鑫海创工程咨询有限公司组织的校园物业管理外包服务（项目编号为：XHC19-050）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、出席磋商会议；
- 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 _____（签字或私章）

受托人 _____（签字或私章）

_____年____月____日

注：附法定代表人和受托人身份证复印件

表 5、企业营业执照、组织机构代码证、税务登记证或三证合一营业执照合法有效（营业执照副本复印件加盖公章）等供应商资格证明材料

营业执照复印件等（加盖公章）

表 6、参加政府采购活动前三年内，在经营活动中未重大违法记录的声明函

未重大违法记录的声明函

致：海南鑫海创工程咨询有限公司

为响应贵公司组织的校园物业管理外包服务（项目编号为：XHC19-050）的招标采购活动，我司声明如下：

本项目招标公告前三年内，我司在经营活动中没有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等重大违法记录。

如有虚假，我司愿意接受相关处罚。

特此声明。

供应商：_____（盖章）

被授权人：_____（签字或签章）

日期： 年 月 日

注：提供信用中国或中国政府采购网信用查询页面截图。

表 7、供应商基本情况表

供应商基本情况表

供应商名称						
注册地址				邮政编码		
联系方式	联系人			电话		
	传真			网址		
法定代表人	姓名		技术职称		电话	
项目负责人	姓名		技术职称		电话	
成立时间			员工总人数：			

供应商名称（公章）：

法定代表人或被授权人（签字）：

日期：

表 8、供应商类似项目的业绩表

供应商类似项目的业绩表

序号	项目名称	业主单位	合同期内合同款	业主联系电话	备注

注：在此表后面按顺序附上各项目的合同复印件。

供应商： _____（盖章）

被授权人： _____（签字或签章）

日期： 年 月 日

表 9、资格承诺函

致：

我公司满足下列投标人的资格要求：

(一) 如为信息系统采购项目, 投标人不得为该整体项目或其中分项目前期工作提供过设计、编制、管理等服务的法人及附属单位

(二) 单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系的不同投标人, 不得参加同一合同项下的政府采购活动。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同时也满足本项目法律法规规章规定关于投标人的其它资格性条件, 未参与本采购项目前期咨询论证, 不属于禁止参加投标的投标人。

如违反以上承诺, 本公司愿承担一切法律责任。

投标人名称(公章)

法定代表人或被授权人(签字)：

日期：

12、技术部分（包括实施方案、服务承诺等）

服务技术方案内容，供应商应根据采购人的服务需求内容编写，但技术方案格式，供应商自定

13、供应商认为需要的其它证明材料

第二次报价单

根据磋商会议上明确的各项要求，本人经请示公司领导同意并代表本公司对本次项目做出最终报价（人民币）如下：

总报价：

相关补充说明：

法人代表或授权代表（签名）：

法人代表或授权代表联系电话：

谈判供应商（公章）：

二〇一九年__月__日

注：在开标时，投标人携带此第二次报价函，并盖好公章。开标现场招标代理工作人员通知开始第二次报价时，投标人方可填写第二次报价函，并递交招标代理公司工作人员，如未携带此第二次报价函，视为放弃本项目投标

第六章 磋商程序

一、评审原则

1、本次采购采用竞争性磋商方式进行，评审由依法组成的磋商小组负责完成。评审基本原则：评审工作应依据《中华人民共和国政府采购法》以及国家和地方政府采购的有关规定，遵循“公开、公平、公正、择优、诚实信用”的原则。

2、供应商的投标文件中使用的单位公章必为企业注册的公安机关备案的合法有效印章（应提供声明函）。若是非法印章，接受被取消投标及中标资格、没收谈判保证金，并接受被上报市级、省级建设行政主管部门进行处罚。

3、本次竞争性磋商采购的评审采用综合评分法。

二、磋商程序和评审方法

1、磋商小组对响应文件的有效性、完整性和响应程度进行审查，如发现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等内容，可以要求供应商作出必要的澄清、说明或者更正。供应商的澄清、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。

2、磋商小组根据附表 1 的内容，对响应文件进行初步评审，只有通过初步评审的供应商才能继续进行磋商程序。

除符合“政府采购竞争性磋商采购方式管理暂行办法”第三条第四项情形的，通过初步评审的供应商必须不少于 2 家，否则磋商失败。

3、磋商小组所有成员应当集中与单一供应商分别进行磋商。

4、磋商结束后，磋商小组应当要求所有实质性响应的供应商在规定时间内提交最后报价。最后报价是供应商响应文件的有效组成部分。

磋商认为供应商的报价明显低于其他通过资格审查供应商的报价，有可能影响产品质量或者不能诚信履约的，应当要求其在磋商现场 20 分钟内提供书面说明，必要时提交相关证明材料；供应商不能证明其报价合理性的，磋商小组应当将其作为无效报价处理。

已提交响应文件的供应商，在提交最后报价之前，可以根据磋商情况退出磋商。

5、经磋商确定最终采购需求和提交最后报价的供应商后，由磋商小组采用综合评分法对提交最后报价的供应商的响应文件和最后报价进行综合评分。

6、综合评分具体评审的内容详见（附表 2），技术、商务及价格权重分配如下：

评分项目	技术商务评分	价格评分
权 重	80%	20%

7、价格分计算方法：

满足磋商文件要求且最终报价最低的报价为基准价，价格分统一按照下列公式计算：
 价格分=(基准价 / 最终报价) × 价格权值 × 100

如供应商满足第二章第 17 条“关于政策性加分”规定的，应按该条规定对供应商的最终报价进行调整。

8、综合评分及其统计：磋商小组成员对各供应商评分的算术平均值为该供应商的综合评分。综合得分最高的供应商为第一中标候选人供应商，综合得分次高的供应商为第二中标候选人供应商，以此类推。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，按技术指标由优至劣顺序排列。

三、磋商、评审过程的保密性

1、接受报价后，直至成交供应商与采购人签订合同后止，凡与磋商、审查、澄清、评价、比较、确定成交人意见有关的内容，任何人均不得向供应商及与磋商、评审无关的其他人透露。

2、从报价递交截止时间起到确定成交供应商日止，供应商不得与参加磋商、评审的有关人员私下接触。在磋商评审过程中，如果供应商试图在响应文件审查、澄清、比较及推荐成交供应商方面向参与磋商、评审的有关人员和采购人施加任何影响，其报价将被拒绝。

四、接受和拒绝任何或所有报价的权利

招标代理机构和采购人保留在成交之前任何时候接受或拒绝任何报价，以及宣布竞争性磋商无效或拒绝所有报价的权力，对受影响的供应商不承担任何责任。

五、变更技术方案的权利

在竞争性磋商过程中，采购人有权变更技术方案或采购数量，如果供应商根据采购人提出的变更要求调整方案或价格后未能获得合同，采购人和招标代理机构不承担任何责任。

附表 1

初步审查表

项目名称：校园物业管理外包服务

项目编号：XHC19-050

序号	审查项目	评议内容（无效报价认定条件）	供应商 1	供应商 2	供应商 3
1	供应商的资格	是否符合供应商资格要求			
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	报价项目完整性	是否对本项目内所有的内容进行报价，漏报其报价将被拒绝			
4	投标文件的密封盒签署	是否满足磋商文件要求			
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			
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×/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。
- 4、符合资格要求的投标人至少达到三家或以上，才能进入公开招标程序。

附表 2

评分细则表

条款号	分值	评分因素	评分标准	投标人
1	20分	投标报价	满足招标文件要求且价格最低的投标价为基准价，价格分统一按照下列公式计算：价格分=(基准价 / 投标报价) × 价格权值 × 100	
2	60分	服务方案	<p>1、安保管方案是否做到全面无缺，根据投标人技术设计方案合理性及可行性横向对比： 认定优的得20-14分，基本满足得13-8分，内容不完整、不科学合理得7-0分。</p> <p>2、校园绿化管理方案是否做到全面无缺，根据投标人技术设计方案合理性及可行性横向对比： 认定优的得20-14分，基本满足得13-8分，内容不完整、不科学合理得7-0分。</p> <p>3、宿舍管理方案是否做到全面无缺，根据投标人技术设计方案合理性及可行性横向对比： 认定优的得20-14分，基本满足得13-8分，内容不完整、不科学合理得7-0分。</p>	
3	20分	业绩	<p>1、2017年至今投标人承担过同类项目的业绩每个得5分，本项最高得20分。</p> <p>(原件核查，无原件不得分)</p>	