

三沙市永兴码头综合大楼物业服务项目

招 标 文 件

采 购 人：三沙市永兴管理委员会

项目名称：三沙市永兴码头综合大楼物业服务项目

招标编号：HNZT2019-238

代理机构：海南政通招投标有限公司

2019年11月

目 录

第一章 投标邀请函.....	3
前附表.....	5
第二章 投标人须知.....	6
第三章 用户需求书.....	13
第四章 评审办法和程序.....	20
一、评审办法.....	20
二、初步评审（资格性审查和符合性审查）.....	20
三、详细评审.....	21
附表1：资格性审查表、符合性审查表.....	22
附表2 详细评审：综合评分表.....	23
第五章 投标文件内容和格式.....	25
第六章 合同文本（参考）.....	36

第一章 投 标 邀 请 函

海南政通招投标有限公司（简称“招标代理机构”或“招标人”下同）受三沙市永兴管理委员会（简称“采购人”下同）的委托，就三沙市永兴码头综合大楼物业服务项目（项目编号 HNZT2019-238）所需的相关服务或货物组织公开招标，欢迎合格的国内投标人提交密封投标。有关事项如下：

一、 招标项目

- 1、项目名称：三沙市永兴码头综合大楼物业服务项目
- 2、项目编号：HNZT2019-238
- 3、用 途：三沙市永兴管理委员会工作需要
- 4、采购预算：1845013.58元（超出采购预算金额（最高限价）的投标，按无效投标处理）
- 5、本项目分包情况：一批不分包
- 6、采购内容及技术要求：具体要求详见“用户需求书”

二、 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、符合《政府采购法》第二十二条的规定：

（1）、具有独立承担民事责任的能力（需提供营业执照副本复印件、税务登记证复印件、组织机构代码证复印件，或三证合一（一证一照）的新证复印件。

（2）、具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度和有依法缴纳社会保障资金的良好记录；（需提供 2019 年至今任意 1 个月的纳税证明和 2019 年至今任意 1 个月的社会保障缴费记录）。

（3）、参加本次采购近三年内（成立不足三年的从成立之日起算），在经营活动中没有重大违法记录（投标人提供声明函）。

（4）、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，提供网页查询结果合格的截图。

（5）、按时并足额缴纳投标保证金（提供缴纳保证金凭证复印件）。

（6）、本项目不接受联合体投标。

（7）、本项目不允许转包分包。

2、投标时必须提交以上相关证明资料。

三、 招标文件的获取

1、发售标书时间：2019 年 11 月 14 日 08:30:00 — 2019 年 11 月 20 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

招标文件售价 300.00 元（售后不退），报名费用在开标现场缴纳（现金）。

4、投标人提问截止时间：2019 年 11 月 21 日 17:30:00（北京时间）。

四、 投标文件和保证金的递交

1、投标文件递交截止时间：2019 年 12 月 4 日 09:00 时（北京时间）。

2、投标文件递交地址：同开标地点。

- 3、开标时间：2019年12月4日09:00时（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会议室。
- 5、保证金到账截止日期：2019年12月4日09:00时（北京时间），投标保证金的形式：网上支付或保函支付方式，投标保证金金额为：10000.00元，支付地址：<http://zw.hainan.gov.cn/htms/login!register.do>。
- 6、公告发布媒介：中国海南政府采购网。

五、 其他

1、必须在海南省市场主体管理系统（<http://zw.hainan.gov.cn/ggzy>）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、电子标（标书后缀名.GZBS）：必须使用最新版本的电子投标工具（在www.ggzy.hi.gov.cn下载专区下载投标工具）制作电子版的投标文件；非电子标（标书后缀名不是.GZBS）：必须使用电子签章工具（在www.ggzy.hi.gov.cn下载专区下载签章工具）对PDF格式的电子投标文件进行盖章（使用WinRAR对PDF格式的标书加密压缩）；

3、投标截止日期前，必须在网上上传电子投标书——（电子标：投标书为GTBS格式；非电子标：投标书需上传PDF加密压缩的rar格式）；

4、电子标：开标时必须携带加密锁（公司CA锁）和光盘、U盘拷贝的投标书。

六、 采购人、招标代理机构联系方式

采购人：三沙市永兴管理委员会

地 址：海口市南海大道三沙市永兴管理委员会

联系人：尹先生 电话：0898-66968551

招标代理机构：海南政通招投标有限公司

地 点：海口市蓝天路西12号世纪港B901室

电 话：0898-68592663 传真：0898-68591227

联系人：简工 电子邮箱：hnztzb@163.com

海南政通招投标有限公司

2019年11月13日

前 附 表

序号	项目	内 容
1.	项目名称及项目编号	三沙市永兴码头综合大楼物业服务项目 HNZT2019-238
2.	采购人	三沙市永兴管理委员会
3.	招标方式	公开招标
4.	采购预算	1845013.58元（超出采购预算金额（最高限价）的投标，按无效投标处理）
5.	服务期	一年（2019年12月-2020年11月）
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_90_天内有效。
8.	投标保证金	投标保证金的金额：10000.00元（人民币壹万元整）。 保证金到账截止日期：2019年12月4日09:00时（北京时间），投标保证金的形式：网上支付或保函支付方式，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，须提供保证金托管银行出具的到账凭证）
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，同时电子版投标文件（PDF格式，不加密）随纸质版投标文件一起递交，否则视为无效投标。投标人提供的电子版投标文件（PDF格式）必须与纸质版投标文件的正本保持一致，否则自行承担由此带来的一切风险。
10.	投标文件的份数	纸质投标文件一式5份，固定装订，正本1份，副本4份。 电子版投标文件一式2份，光盘1份，U盘1份。
11.	投标文件递交截止时间及地点	2019年12月4日09:00时（北京时间），地点同开标地点。
12.	开标时间及地点	2019年12月4日09:00时（北京时间）； 海口市南海大道80号三沙市招标采购中心开标会议室。

第二章 投标人须知

一、总则

1. 名词解释

1.1 采购人：三沙市永兴管理委员会

1.2 招标人（招标代理机构）：海南政通招投标有限公司

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货物制造厂商或代理商。在投标阶段称为供应商，在签订和履行合同阶段称为中标方、供货方或卖方。

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交付货物和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。补充说明：根据《政府采购法实施条例》及有关释义，银行、保险、石油石化、电力、电信运营商等有行业特殊情况的，其分支机构可参与投标，即其分支机构可视为“具有独立承担民事责任能力的法人”。

3.3 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。

3.4 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设计、编制、管理等服务的法人及附属单位。

3.5 招标（采购）文件中未明确规定允许进口产品参加的，均视为拒绝进口产品参加。（进口产品是指通过中国海关报关验放进入中国境内且产自关境外的产品）

3.6 如允许联合投标时（第一章的“投标人资格要求”），联合体各方之间应当签订共同投标协议，明确约定联合体各方承担的工作和相应的责任，并将共同投标协议连同投标文件一并提交。联合体各方签订共同投标协议后，不得再以自己名义单独在同一项目中投标，也不得组成新的联合体参加同一项目投标。联合体中至少有一方完全满足投标人资格要求的特定条件。联合投标时，联合体内最多允许有两家单位。

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个工作日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。

5.3 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 投标邀请函
- 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 合同文本

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。

7. 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受，所造成的负面后果由投标人负责。

8. 招标文件的澄清或者修改

8.1 在投标截止时间至少 15 日前，招标代理机构有权以书面形式对招标文件进行必要的澄清或者修改，澄清或者修改的内容为招标文件的组成部分，对投标人起同等约束作用。

8.2 当招标文件与澄清或者修改公告的内容相互矛盾时，以招标代理机构最后发出的澄清或者修改公告为准。

8.3 投标人收到澄清或者修改公告后，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澄清或者修改要求修正投标文件，招标代理机构有权按照有关规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货物、服务的价格及相关税费、运输到指定地点的装运费用、安装调试、培训、售后服务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，保证金金额详见须知前附表。投标文件须附有缴纳保证金的相关证明单据(银行回执单)。

11.2 投标保证金采用的形式、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之日起5个工作日内退还中标人的投标保证金或者转为中标人的履约保证金。

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发出之日起5个工作日内退还。

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5份，固定装订，其中正本1份，副本4份。同时提供电子版投标文件一式2份，光盘1份，U盘1份。（投标人同时投多个包时，须分包编制投标文件，分包进行投标，不接受多包合并投标，否则按无效投标处理）

13.2 投标文件须按投标文件的要求执行，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。封面上应注明项目名称、项目编号、包号（如有）、投标单位名称、联系人和电话。

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签署和加盖投标人公章。

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。

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

14.1 投标人应将投标文件正本、所有副本和唱标信封分别密封在三个报价专用袋（箱）中（正本一包，副本一包，唱标信封一包），并在报价专用袋（箱）上**标明“正本”、“副本”、“唱标信封”**字样，唱标信封内含：**正本中“开标一览表”的复印件、电子版投标文件和投标保证金缴纳凭证复印件**。封口处加盖骑缝章，封皮上均应写明：

致：海南政通招投标有限公司

项目名称：三沙市永兴码头综合大楼物业服务项目

项目编号：HNZT2019-238

包号：（如有）

投标单位名称、联系人姓名和电话

注明：“请勿在开标时间之前启封”

14.2 投标文件未按上述规定书写标记和密封者，招标代理机构不对其投标文件被错放或先期启封负责，并招标代理机构有权拒绝接受。

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光盘、U盘。

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

评标委员会一共5名成员，由从海南省综合评标专家库中随机抽取相关专业的专家和采购人代表组成评标委员会，其中技术、经济等方面的专家（即从海南省综合评标专家库中随机抽取相关专业的专家）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

18.1 评标办法见“第四章 评审办法和程序”。

18.2 关于政策性优惠

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实施意见，以及根据《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》和《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）的文件精神，本项目相应的政府采购政策优惠条件及要求如下：

18.2.1 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。

18.2.2 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。

18.2.3 投标人为小型和微型企业（含监狱企业和残疾人福利性单位）的情况：

18.2.3.1 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。

18.2.3.2 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，联合体各方均为小型、微型企业的，联合体视同为小型、微型企业；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%）。

18.2.3.3 投标人为工信部联企业〔2011〕300号文规定的小型和微型企业（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），否则无效。

18.2.3.4 监狱企业视同小型、微型企业，享受相同的价格扣除优惠政策；监狱企业属于小型、微型企业的，不重复享受政策。监狱企业是指由司法部认定的为罪犯、戒毒人员提供生产项目和劳动对象，且全部产权属于司法部监狱管理局、戒毒管理局、直属煤矿管理局，各省、自治区、直辖市监狱管理局、戒毒管理局，各地（设区的市）监狱、强制隔离戒毒所、戒毒康复所，以及新疆生产建设兵团监狱管理局、戒毒管理局的企业。监狱企业参加政府采购活动时，应当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，否则无效。

18.2.3.5 残疾人福利性单位视同小型、微型企业，享受相同的价格扣除优惠政策；残疾人福利性单位属于小型、微型企业的，不重复享受政策。残疾人福利性单位的具体标准及要求见“关于促进残疾人就业政府采购政策的通知（财库〔2017〕141号）”。属于残疾人福利性单位的，投标时需按照有关要求提供规定的《残疾人福利性单位声明函》（规定格式见“财库〔2017〕141号”的附件），并对声明的真实性负责，否则无效。

如有虚假骗取政策性优惠，将依法承担相应责任。

六、授标及签约

19. 定标原则

19.1 评标委员会将严格按照投标文件的要求和条件进行评标，根据评标办法推荐排名前三的投标人为中标候选人，其中排名第一的投标人为第一中标候选人。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或重新组织招标。如此类推。

19.2 招标代理机构将在指定的网站（见第一章中的“发布媒介”）上公示投标结果。

20. 质疑处理

20.1 供应商如认为采购文件、采购过程、中标或者成交结果使自己的权益受到损害的，可以在知道或者应知其权益受到损害之日起7个工作日内，以书面形式向采购人、采购代理机构提出质疑（联系电话、地址等信息详见本《招标文件》第一章）。供应商应在法定质疑期内一次性提出针对同一采购程序环节的质疑，否则采购人、采购代理机构有权不予受理。

20.2 提出质疑的供应商应当是参与所质疑项目采购活动的供应商。递交的质疑相关材料应符合《政府采购质疑和投诉办法》（中华人民共和国财政部令第94号）的有关要求，并加盖公章，否则不予受理。提交的质疑材料应包含：质疑函、营业执照副本

复印件、法定代表人授权委托书（需法人签字并盖章）、法定代表人身份证复印件、代理人身份证复印件、报名凭证复印件，以上材料需加盖公章。质疑函应当包括下列内容：

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

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，或者其授权代表签字或者盖章，并加盖公章。

21. 中标通知

21.1 定标后，招标代理机构应将定标结果通知所有的投标人。

21.2 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。

22. 签订合同

22.1 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。

22.2 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。

23. 招标代理服务费用

招标代理服务费用按照国家有关收费标准（计价格[2002]1980号文、发改价格[2011]534号文）进行计算，由中标人向海南政通招投标有限公司支付。

24. 其它

本项目不召开答疑会。

第三章 用户需求书

一、项目概况

三沙市永兴码头综合大楼位于三沙市西渔码头东侧，地上三层，一、二层层高 5.4 米、三层层高 4.8 米，框架结构，总建筑面积 6466.80 平方米。

大楼首层与二层主要为港务管理服务中心，其中：首层主要设计为售票厅、售票室、票数据库、普通旅客候船及休息厅，行包用房、客货安检大厅、港口值班室、配电室、公共洗手间、超市、仓库、维修用房等。

本项目配套建设消防楼梯 4 个、电梯 2 台、中央空调机组 3 组（每层一组）、变电所一间，每层设有公共卫生间约 20 平方米。室外绿化景观约占 3500 平方米（详见以下功能布局分配表）

楼层功能布局分配表

楼层	序号	功能布局分配	面积（平方米）	备注
一层	1	港务服务用房	1186.67	
	2	南方电网弱电间	98.84	含 1 号变电所
	3	公共卫生间	48.75	
	4	楼梯、电梯面积未计入		
	合计		1334.26	

楼层	序号	功能布局分配	面积（平方米）	备注
二层	1	办公用房	1095.96	
	2	天井	324.54	

	3	公共卫生间	82.31	
	合计		1502.81	

楼层	序号	功能布局分配	面积（平方米）	
三层	1	机房	97.26	
	2	办公用房	1038.54	
	3	公共卫生间	70.22	
	4	会议室	103	
	5	仓库	19	
	合计		1339.10	
总计面积			4176.17	

二、项目内容

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。

（一）综合管理服务

建立并完善物业服务中心各种责任、岗位制度等；**综合楼经理 1 名。综合楼主管兼秩序维护队长 1 名。**

服务内容：

- 1、负责中心物业管理的全面工作,带领全体人员完成永兴工委、管委会交给的工作任务和绩效考核指标；
- 2、根据职责范围组织制定各项规章制度和工作计划,做好总结及有关报表工作,处理物业常规性的事务；
- 3、安排员工认真做好区域内的物业管理工作；

- 4、积极协助有关部门做好工作范围内的安全防范工作；
- 5、负责全体员工政治,文化学习和职业道德建设,教育员工积极工作,认真完成各项任务,为业主提供良好的工作、生活环境；
- 6、经常深入工作现场、检查员工任务完成情况和制度执行情况,并根据规定实施奖励；
- 7、服务电话 24 小时有人接听；
- 8、负责财务、收发、综合事务管理；
- 9、完成采购人交办的其他任务。

(二) 秩序维护服务

负责区域内的秩序维护、消防、安全检查、监控和车辆交通管理, 24 小时值班；

秩序维护员 4 人；

服务内容

- 1、维持采购人的正常工作秩序；
- 2、采购人门岗等重点部位 24 小时安全管理。监控覆盖不到的死角地区、重点区域、重点部位每 1 小时巡查 1 次；
- 3、维持交通秩序, 疏导进出车辆, 保持通道畅通；
- 4、停车场确保无堵车、乱停车现象；正确引导外来车辆停放秩序管理, 确保行人及车辆安全, 确保停车场的各项设施的正常运转；
- 5、负责治安消防安全管理；
- 6、负责安全检查管理。

(三) 保洁、绿化服务

区域内的内、外环境的保洁、绿化。以上服务员 7 人。

(四) 房屋建筑、机电设备、设施的养护和管理

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。 水电工主管 1 人、高级技工 1 人。

（五）消防服务

1、有火情能及时发现、及时报告、及时处理，熟悉火灾处警流程，掌握消防设备的性能，并能熟练操作。每年至少组织 2 次火灾处置演练；

2、定期检查消防设备，对损坏、发生故障、工作不正常要及时发现、立即报告。

（六）紧急情况处置服务

1、紧急情况是指发生火灾、台风、停电、停水、盗窃、人员意外伤亡等情况。

2、一旦发生上述情况，有上述情况发生的处置预案，并能按照预案正确处置。

3、气象部门发布台风、暴雨、雷电预防信息后，告知相关处室和住户，备好防台风的物品，在灾害到来之前，绑好玻璃门、关闭窗户、切断电源，随时掌握灾情。

三、服务质量要求

提供高标准、高品位、全方位的按“四星级”标准酒店式管理服务。服务人员要求专业着装，佩戴标志，语言规范，文明服务。

1. 保安服务：严格管理，规范值勤，星级服务，礼仪为上，无缝覆盖，确保安全。保安人员思想品德要好，保安人员年龄不得超过 50 岁，形象好，相貌端正。

2. 保洁服务：窗明几净，无积尘、杂物、积水、污绩、纸屑、烟头、网蛛、异味等，地面大理石保养规范、生活垃圾日产日消不过夜，保洁人员思想品德要好，年龄不得超过 55 岁。

3. 所有服务工作人员需要持上岗证（先培训后上岗）、健康证（一线服务人员每年体检一次）。

4. 服务费已含工作所需的设备、物品、工具、服装和消耗品等费用，并且包含“五险社会保险”、住房公积金、加班费、员工福利费、税金等。

5. 服务年限：一年（2019年12月-2020年11月）。

四、基本人员配置

三沙市永兴码头综合服务大楼物业服务人员配置表

项目	岗 位	人数	工作时间	负责区域(职责)
管理	综合楼经理	1	07:30-11:30 14:00-17:30	负责码头综合楼物业服务工作安排和调配,沟通、协调,处理投诉;
	综合楼主管 兼秩序维护 队长	1	07:30-11:30 14:00-17:30	负责保洁服务工作及主管休假期间楼面管理工作; (不脱岗) 负责秩序维护、消防巡查及排班调度、顶班顶休等管理工作,处理投诉,协调采购人关于秩序维护的相关工作;
服务 员 7 人	1 楼服务员	3	07:30-11:30 14:00-17:30	负责 1 楼所辖服务区域及外走廊清洁卫生工作;
	2 楼服务员	2	07:30-15:00	负责 2 楼所辖服务区域清洁卫生工作;
	3 楼服务员	2	07:30-11:30 14:00-17:30	负责 3 楼所辖服务区域清洁卫生工作;
秩序 维护	秩序维护员	3	24 小时	负责大厅秩序维护工作;
	替班	1		负责顶替休假员工的工作;

工程	水电工主管	1		负责区域内机电维修/维护工作；
	高级技工	1		负责区域内机电维修/维护工作；
合计：		15 人		

说明：1、综合楼服务人员计划配置 15 人：经理 1 人、主管 1 人、服务员 7 人、秩序维护员

4 人（含替班 1 人）、水电工主管 1 人、高级技工 1 人。

2、经理、主管轮休，服务员相互轮休。

3、服务时间、岗位设置可根据采购人需求进行调整、安排。

五、其他要求

1、物业公司要制订详尽、具体、明确的各部位保洁操作规范，严格按清洁标准及作业频度操作，并建立督查、补洁制度，实行工作日“全天候”保洁管理。

2、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，并作必要演习。

3、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，不经业主批准不得随意更换。

4、物业公司管理人员和专业技术人员要持证上岗，员工要统一着装，佩带明显标志，工作规范，作风严谨，文明服务，严格考勤，对物业公司的服务满意率达到 95%。

5、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。

6、物业公司要按照项目业主方交办的重大会议、活动等其它突击性清洁保洁任务，所增加的工作量不另外计算费用。

7、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。

六、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。

七、采购预算、服务期限

- 1、预算金额：1845013.58 元（大写：壹佰捌拾肆万伍仟零壹拾叁元伍角捌分）（超出采购预算金额（最高限价）的投标，按无效投标处理）；
- 2、服务期限：一年（2019 年 12 月-2020 年 11 月）；
- 3、采购人不接受超预算报价。投标人的投标报价得分，按评分表计算。

第四章 评审办法和程序

一、评审办法

1、评标办法采用**综合评分法**。

2、综合评分法评标步骤：先进行初步评审，再进行技术、商务的详细评审。只有通过初步评审的投标人才能进入详细的评审。

3、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。

二、初步评审（资格性审查和符合性审查）

公开招标采购项目开标结束后，采购人或者采购代理机构根据“资格性审查表”对投标文件的资格性进行审查，合格投标人不足3家的，不得评标。评标委员会根据“符合性审查表”对投标文件的符合性进行审查。只有对“资格性审查表”和“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，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。有以下情况的将不能通过初步评审：

- (1) 未按照招标文件的规定提交投标保证金的；
- (2) 投标文件未按招标文件要求签署、盖章的；
- (3) 不具备招标文件中规定的资格要求的；
- (4) 报价超过招标文件中规定的预算金额或者最高限价的；
- (5) 投标文件含有采购人不能接受的附加条件的；
- (6) 法律、法规和招标文件规定的其他无效情形。

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。

3. 评标委员会在初审中，对算术错误的修正原则如下：

(1) 投标文件中开标一览表内容与投标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。修正后的报价经投标人确认后产生约束力，投标人不确认的，其投标无效。

4、评标委员会认为投标人的报价明显低于其他通过初步审查投标人的报价，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。

5. 通过初步评审的投标人不足三家，则本次招标失败。

三、详细评审

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。

2. 技术、商务评分：具体评审的内容详见“综合评分表”（附表2）；

3. 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价为基准价，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：

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

4. 如投标人满足第二章 投标人须知 18.2 “关于政策性优惠”规定的，应按该条规定对投标人的评标价进行调整。

5. 技术、商务及价格权重分配

评估因素	技术、商务	价格
权重	85%	15%

(1) 技术商务分统计：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，评出各投标人的技术商务总分，全部评委的评分的算术平均值即为该投标人的技术商务最终得分。

(2) 综合得分：技术商务最终得分与投标报价得分相加得出综合得分。

6、推荐中标候选人

评标委员会将严格按照招标文件的要求和条件进行评标，根据投标人综合得分由高到底进行排序，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，并标明排列顺序。

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（方案）由优至劣顺序排列。

附表1：资格性审查表、符合性审查表

资格性审查表

序号	审查项目	评议内容（无效投标认定条件）	投标人审查情况
1	投标人资格要求	是否符合招标文件第一章投标人资格要求	
2	投标文件的密封情况及份数	是否符合招标文件要求	
3	投标保证金	是否按招标文件要求提交缴纳投标保证金	
4	投标有效期	是否满足招标文件要求	
5	投标报价	是否超过最高限价或预算金额	
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。

符合性审查表

序号	审查项目	评议内容（无效投标认定条件）	投标人审查情况
1	投标文件的有效性	是否符合招标文件的式样和签署要求且内容完整无缺漏	
2	投标报价	投标报价是否满足招标文件要求（报价有效、不漏项、不超出采购预算）	
3	服务期	是否符合招标文件要求	
4	其它	无其他无效投标认定条件	
结论			

- 1、在表中的各项只需填写“√/通过”或“×/不通过”。
- 2、在结论中按“一项否决”的原则，只有全部是√/通过的，填写：“合格”；只要其中有一项×/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、符合以上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 详细评审：综合评分表

序号	项目	评分细则	满分
1	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 分，良得 4-3 分，一般得 2-1 分，差得 0 分。	6
2	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、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 8-6 分，良得 5-3 分，一般得 2-1 分，差得 0 分。	8
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 8-6 分，良得 5-3 分，一般得 2-1 分，差得 0 分。	8
4	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 8-6 分，良得 5-3 分，一般得 3-1 分，差得 0 分。	8
5	应急、保障措施	方案详细，条理清晰，可行性强。优得 3 分，良得 2 分，一般或差得 1 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、中标通知书复印件加盖公章，审核原件，无原件不得分。）	12
6	保密制度	方案详细，条理清晰，可行性强， 优得 4-3 分，良得 2-1 分，一般或差得 0 分。	4
7	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 分，良得 2 分，一般或差得 1 分。	3
8	企业综合实力	投标人通过 ISO9001 质量管理体系认证、ISO14001 环境管理体系认证、ISO45001 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
		1、投标人近 5 年（2014 年）获得“诚信示范企业”相关荣誉的；每获得 1 个得 1 分。（满分 5 分）	10

		2、2015 年至今, 所服务过的小区或大厦获得市级物业管理优秀项目奖项的, 每项得 1 分; 获得省级或以上物业管理优秀小区或大厦称号的, 每项得 2 分; 本项满分 5 分。 (提供证书复印件加盖公章, 审核原件, 无原件不得分。)	
		2017 年至今, 投标人具有类似物业服务在营项目经验的, 每提供一个物业服务项目业绩得 1 分, 最高得 12 分; 其中具有年服务费金额在 200 万元 (含) 以上的物业服务项目业绩的每个加 1 分, 最多加 5 分; 本项满分 17 分。 (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。)	17
9	价格分	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), 价格分=(基准价 / 投标报价) × 价格权值 × 100。	15
合计			100

第五章 投标文件内容和格式

一、投标文件的封面：以下为参考格式，投标人可自行排版，但必须包含下述参考格式中的内容。

项目名称：

项目编号：

包 号： （如有分包）

投 标 文 件

【正本/副本】

投标人名称（公章）：

法定代表人或授权代表签字：

联系人及联系电话：

日期： 年 月 日

二、投标文件的格式和内容

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：

资格性审查表各项页码索引表

符合性审查表各项页码索引表

综合评分表各项页码索引表

1. 开标一览表（表 1）
2. 报价明细表（表 2）
3. 投标函（表 3）
4. 政府采购供应商承诺书（表 4）
5. 法定代表人证明书（表 5）
6. 授权委托书（表 6）
7. 投标保证金证明单据
8. 投标人简介：如简要历史、既往同类项目的完成情况、投标人技术能力简要介绍（字数控制在二页纸以内）。
9. 投标人资格要求证明文件：详见第一章 投标人资格要求
10. 无违纪声明函（表 7）
11. 投标人类似项目业绩一览表(如有)（表 8）
12. 投标人认为需要提供的其他材料

三、注意事项

1、为了便于评委对投标文件内容的审核，投标人应针对本招标文件第四章中“资格性审查表”、“符合性审查”和“综合评分表”的各项编写响应页码索引表。用于唱标的“开标一览表”须与投标文件正本中的“开标一览表”内容保持一致，否则视为无效报价。

2、所提供的相关资料必须真实、一旦发现提供弄虚作假的证明材料，则取消中标资格，并按骗取中标行为通报给主管部门进行处罚。

3、投标文件正本需每页加盖公章（并加盖封面和骑缝章），副本可以是已签字盖章好的正本复印件（并加盖封面和骑缝章）。

资格性审查表各项页码索引表

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

符合性审查表各项页码索引表

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			
.....			

表 1、开标一览表

项目名称：三沙市永兴码头综合大楼物业服务项目

招标编号：HNZT2019-238

金额单位：元

本项目投标总报价 (大小写一致)	(小写)：
	(大写)：
服务期	
服务地点	采购人指定地点（海南省内）

报价人全称：（盖章） 授权代表（签字）：

日期：

注：1、本项目投标总报价包括全部货物、服务的价格及相关税费、运输到指定地点的装
运费用、安装调试、培训、售后服务等其他有关的所有费用；

- 2、报价一览表格式不得自行改动。
- 3、不接受超出采购预算的报价。

表 2、报价明细表

项目名称：三沙市永兴码头综合大楼物业服务项目

招标编号：HNZT2019-238

格式自拟								
1								
2								
3								
交货地点：用户指定； 报价总计：（小写）¥_____元； （大写）人民币_____。								

报价人全称：（盖章） 授权代表（签字）：

日期：

注：

(1) 此表为表样，行数可自行添加，但表式不变；

(2) 本项目投标总报价包括全部货物、服务的价格及相关税费、装运费用、培训、售后服务等其他有关的所有费用。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列；

(4) 本表中“报价总计”数应当等于“开标一览表”中“投标总报价”数。

表 3、投标函

致：海南政通招投标有限公司

根据贵司三沙市永兴码头综合大楼物业服务项目（项目编号为 HNZT2019-238）的投标邀请函，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），提交纸质投标书正本__份，副本__份；电子投标文件 U 盘__份，光盘__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：_____

表 4、政府采购供应商承诺书**政府采购供应商承诺书**

我公司自愿参与本次项目采购活动，严格遵守《中华人民共和国政府采购法》等相关法律法规的规定，坚守公平竞争，并无条件地遵守本次采购活动各项规定。我们郑重承诺：如果在本次招标活动中有以下情形的，愿接受政府采购监管等部门给予相关的处罚并承担法律责任：

- 一、提供虚假材料谋取中标的；
- 二、采取不正当手段诋毁、排挤其他供应商的；
- 三、与招标采购单位、其他投标人恶意串通的；
- 四、向招标采购单位提供其他不正当利益的；
- 五、在招标过程中与招标采购单位进行协商谈判、不按照招标文件和投标文件订立合同，或者与采购人另立背离合同实质性内容协议的；
- 六、开标后擅自撤销投标，影响招标继续进行的或领取招标文件缴纳投标保证金后不投标导致废标的；
- 七、中标后无正当理由，在规定时间内不与采购单位签订合同的；
- 八、将中标项目转让给他人或非法分包他人的；
- 九、无正当理由，拒绝履行合同义务的；
- 十、无正当理由放弃中标（成交）项目的；
- 十一、擅自或与采购人串通或接受采购人要求，在履约合同中通过减少货物数量，更换品牌、降低配置、技术要求、质量和服务标准等，却仍按原合同进行虚假验收或终止政府采购合同的；
- 十二、与采购人串通，对尚未履约完毕的采购项目出具虚假验收报告的；
- 十三、无不可抗力因素，拒绝提供售后服务、售后服务态度恶劣、故意提高维修配件价格（高于市场平均价）的；
- 十四、恶意投诉的行为：投诉经查无实据的、捏造事实或者提供虚假投诉材料的；
- 十五、拒绝有关部门监督检查或者提供虚假情况的；
- 十六、财政、监察部门认定的其他不诚信行为。

承诺单位：（公章）

地 址：

电 话：

全权代表：（签字）

邮 编：

日 期：

表 5、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：_____（盖单位章）

_____年___月___日

表 6、授权委托书

致：海南政通招投标有限公司

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_____代表我方参加海南政通招投标有限公司组织的三沙市永兴码头综合大楼物业服务项目（项目编号为：HNZT2019-238）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：至上述事宜处理完毕止。

附：受托人身份证复印件

法定代表人：____（签字）

受托人：____（签字）

委托单位：____（公章）

_____年____月____日

表 7、参加政府采购活动前三年内，在经营活动中没有重大违法
记录的声明函

致：海南政通招投标有限公司

为响应贵公司组织的三沙市永兴码头综合大楼物业服务项目（项目编号为：
HNZT2019-238）货物及服务的招标采购活动，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。

注：提供信用中国或中国政府采购网信用查询页面截图。

投标人名称：_____（公章）

地址：_____ 邮编：_____

电话：_____ 传真：_____

授权代表：_____（签字）_____ 职务：_____

日期：_____

表 8：投标人类似项目业绩一览表(如有)

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 合同文本（参考）

合同通用条款部分

（略）

合同专用条款部分

甲方：

乙方：

甲乙双方根据_____年___月___日_____项目（项目编号：_____）招标采购结果及采购文件的要求，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	建设项目（设备）	技术指标	单价	数量	合计	备注
1						
2						
3						
...						
合同总额		(小写)				
		(大写)				

二、项目建设进度及地点：

1、项目建设进度：

2、地点：采购人指定地点（海南省内）。

三、付款方式

具体付款比例及进度可由双方协商确定。

四、验收要求

五、违约责任及赔偿

1. 除规定的不可抗力外，如果乙方没有按照合同规定的时间提供服务，甲方可以从合同款中扣除违约赔偿费，每延迟一个工作日未提供服务，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%。如果乙方延迟提供服务时间超过一个月，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、乙方必须保证按质完成合同义务，如违反本合同第四条约定内容的，甲方将对乙方进行违约赔偿的追偿，金额为合同金额的 15%，并追究因乙方保卫服务失职所造成的其他财产损失责任。

六、合同纠纷处理

本合同执行过程中发生纠纷，选择以下第（2）种作如下处理：

- 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。

七、合同生效

本合同由甲乙双方签字盖章后生效。

八、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。

九、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. 成交通知书；
4. 甲乙双方商定的其他必要文件。
5. 用户需求书

上述合同文件内容互为补充，如有不明确，由甲方负责解释。

十、合同备案

本合同一式____份，中文书写。甲方____份、乙方____份、招标代理机构 1份和政府采购主管部门 1份各执壹份。

甲方：_____（盖章）

甲方法定代表或委托代理人：

地址：

电话：

开户银行：

开户账号：

签约日期： 年 月 日

乙方：_____（盖章）

乙方法定代表（签字）：

委托代理人（签字）：

地址：

电话：

开户银行：

开户账号：

签约日期： 年 月 日

招标代理机构声明：本合同标的经招标代理机构依法定程序采购，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：_____（盖章）

经办人：

_____年__月__日

【末页】