

项目编号：FJJR-HNCG2019034

三沙市海口临时办公区（南海大道
80号）购买物业服务项目

招
标
文
件

采 购 人：三沙市海口事务管理局

采购代理机构：福建省建融工程咨询有限公司

2019年11月



目 录

第一章 招标公告	3
第二章 投标人须知	6
第三章 用户需求书	18
第四章 合同主要条款（参考文本）	23
第五章 评审方法和程序	25
第六章 投标文件格式	31

第一章 招标公告

福建省建融工程咨询有限公司受三沙市海口事务管理局委托,对三沙市海口临时办公区(南海大道 80 号)购买物业服务项目进行公开招标,现邀请国内合格的投标人来参加密封投标。

1. 招标编号: FJJR-HNCG2019034

2. 招标项目及范围: 三沙市海口临时办公区(南海大道 80 号)购买物业服务项目(1 个包)。

2.1、名称: 三沙市海口临时办公区(南海大道 80 号)购买物业服务项目

2.2、用途: 三沙市海口事务管理局工作需要

2.3、数量、简要技术要求: 详见《用户需求书》

2.4、预算金额: 196.75 万元

3. 投标人资格要求

3.1、在中华人民共和国注册,具有独立承担民事责任的能力(企业须提供三证合一营业执照复印件,事业单位须提供事业单位法人证书复印件);

3.2、具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度(需提供 2019 年至今任意 1 个月财务报表<含资产负债表、现金流量表、利润表>复印件或提供 2018 年经会计师事务所出具年度财务审计报告复印件);

3.3、具有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录(需提供近 2019 年内连续三个月的企业纳税证明和社保缴费记录复印件);

3.4、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);

3.5、投标人未被列入“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”三类不良信用记录(通过“信用中国”网站和中国政府采购网(www.ccgp.gov.cn)提供查询记录的证据截图);

3.6、本项目不接受联合体投标。

4. 招标文件的获取

4.1、发售标书时间：2019年12月03日08:30至2019年12月09日17:30（节假日除外）。

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

4.3、标书售价：招标文件每套售价 300 元；投标保证金的金额：20000.00 元。

4.4、投标人提问截止时间：2019年12月10日17:30时（北京时间）。

5. 投标文件和保证金的递交

5.1、投标文件递交截止时间：2019年12月23日15:00时（北京时间）。

5.2、投标文件递交地址（地点）：海口市南海大道80号三沙开标室。

5.3、开标时间：同投标文件递交截止时间。

5.4、开标地点：同投标文件递交地址（地点）。

5.5、保证金到账截止日期：2019年12月23日15:00时（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>。

5.6、公告发布媒介：中国海南政府采购网（www.ccgp-hainan.gov.cn）、全国公共资源交易平台（海南省）网（<http://zw.hainan.gov.cn/ggzy/>）。

6. 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<http://zw.hainan.gov.cn/ggzy/ggzy/xgrjxz/index.jhtml> 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

<http://zw.hainan.gov.cn/ggzy/ggzy/xgrjxz/index.jhtml> 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。

7. 联系方式

采购人:三沙市海口事务管理局

地址:海口市南海大道 80 号

联系人:李先生

联系电话:13876218008

采购代理机构:福建省建融工程咨询有限公司

地址:海口市国贸路 40 号长城大厦 1701 室

联系人:程工

电话:0898-68595567

第二章 投标人须知

一、项目说明

序号	应知事项	说明和要求
1	采购预算	1967500.00元
2	采购方式	公开招标
3	评标方法	综合评分法
4	投标保证金	保证金金额： <u>20000.00</u> 元 保证金到账截止日期：同投标文件递交截止时间（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
5	备选投标方案和报价	不接受备选投标方案和多个报价。
6	招标服务费	具体招标代理服务费按“发改价格[2011]534号”文标准收取，由采购人向采购代理机构支付招标代理服务费。

二、总则

1. 适用范围

1.1 本招标文件仅适用于本次公开招标采购项目。

2. 有关定义

2.1 “采购人”系指依法进行政府采购的国家机关、事业单位、团体组织。
本次招标的采购人是三沙市海口事务管理局。

2.2 “采购代理机构”系指根据采购人的委托依法办理招标事宜的采购机构。本次招标的采购代理机构是福建省建融工程咨询有限公司。

2.3 “招标采购单位”系指“采购人”和“采购代理机构”的统称。

2.4 “投标人”系指购买了招标文件拟参加投标和向采购人提供相应服务的投标人。

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、工程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招标文件第一章“投标人资格要求”规定的条件。

3.3 联合投标时，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。

3.4 本项目不接受联合体投标。

3.5 投标人应遵守中华人民共和国的有关法律、法规。

4. 投标费用

投标人参加投标的有关费用由投标人自行承担。

5、充分、公平竞争保障措施

5.1 投标人家数计算。

以投标文件递交数量为准。

三、招标文件

6. 招标文件的构成

6.1 招标文件是投标人准备投标文件和参加投标的依据，同时也是评标的重要依据，具有准法律文件性质。招标文件用以阐明招标项目所需的资质、技术、服务及报价等要求、招标投标程序、有关规定和注意事项以及合同主要条款等。

本招标文件包括以下内容：

- （一）招标文件；
- （二）投标人须知；
- （三）用户需求书；
- （四）合同主要条款（参考文本）；
- （五）投标文件格式；
- （六）评标办法；

6.2 投标人应认真阅读和充分理解招标文件中所有的事项、格式条款和规范要求。投标人没有对招标文件全面做出实质性响应是投标人的风险。没有按照招标文件要求作出实质性响应的投标文件将被拒绝。

7. 招标文件的澄清和修改

7.1 在投标截止时间前，招标采购单位无论出于何种原因，可以对招标文件进行澄清或者修改。

7.2 采购单位对已发出的招标文件进行澄清或者修改，将在招标文件要求的提交投标文件截止时间十五日前进行，并以书面形式将澄清或者修改的内容通知所有购买了招标文件的投标人，同时在法定媒体上发布更正公告。该澄清或者修改的内容为招标文件的组成部分。

7.3 投标人要求对招标文件进行澄清的，均应在投标截止日 15 天前按招标文件中的联系方式，以书面形式通知采购代理机构。

7.4 在投标截止时间前，招标采购单位可以视采购具体情况，延长投标截止

时间和开标时间，并在招标文件要求提交投标文件的截止时间三日前，将变更时间以书面形式通知所有购买了招标文件的投标人，同时在法定媒体上发布变更公告。

8. 答疑会和现场考察

8.1 根据采购项目和具体情况，采购单位认为有必要，可以组织召开标前答疑会或组织投标人对项目现场进行考察。答疑会或进行现场考察的时间，招标采购单位将以书面形式通知所有购买了招标文件的投标人。

8.2 投标人考察现场所发生的一切费用由投标人自己承担。

四、投标文件

9. 投标文件的语言

9.1 投标人提交的投标文件以及投标人与招标采购单位就有关投标的所有来往书面文件均须使用简体中文。

9.2 翻译的中文资料与外文资料如果出现差异和矛盾时，以中文为准。但不能故意错误翻译，否则，投标人的投标文件将作为无效投标处理。

10. 计量单位

除技术规格及要求中另有规定外，本采购项下的投标均采用国家法定的计量单位。

11. 投标货币

本次招标项目的投标均以人民币报价。

12. 联合体投标

12.1 本次政府采购活动不接受联合体投标。

13. 知识产权

13.1 投标人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，由投标人

承担所有相关责任。

13.2 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。

13.3 投标人如欲在项目实施过程中采用自有知识成果，需在投标文件中声明，并提供相关知识产权证明文件。使用该知识成果后，投标人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。

13.4 如采用投标人所不拥有的知识产权，则在投标报价中必须包括合法获取该知识产权的相关费用。

14. 投标文件的组成

投标人应按照招标文件的规定和要求（见第六章“投标文件格式”要求）编制投标文件。投标人拟在中标后将中标项目的非主体、非关键性工作交由他人完成的，应当在投标文件中载明。投标人编写的投标文件应包括下列部分：

14.1 报价部分。投标人按照招标文件要求填写的“开标一览表”。本次招标报价要求：

（1）投标人的报价是投标人响应招标项目要求的全部工作内容的价格体现，包括投标人完成本项目所需的一切费用。

（2）投标人每项内容只允许有一个报价，并且在合同履行过程中是固定不变的，任何有选择或可调整的报价将不予接受，并按无效投标处理。

14.2 技术部分。投标人按照招标文件要求做出的技术应答，主要是针对招标项目的技术服务要求做出的实质性响应和满足。

14.3 商务部分。投标人按照招标文件要求提供的有关证明材料及优惠承诺。

14.4 其他部分。投标人按照招标文件要求作出的其他应答和承诺。

15. 投标文件格式

15.1 投标人应严格按照招标文件第六章中提供的“投标文件格式”填写相关内容。除明确允许投标人可以自行编写的外，投标人不得以“投标文件格式”规定之外的方式填写相关内容。

15.2 对于没有格式要求的投标文件由投标人自行编写。

16. 投标保证金

16.1 投标人投标时，必须以人民币提交招标文件规定数额的投标保证金，并作为其投标的一部分。

16.2 未按招标文件要求在规定时间内前交纳规定数额投标保证金的投标将被拒绝。

16.3 投标人所交纳的投标保证金不计利息。

16.4 未中标人的投标保证金，将在中标通知书发出后五个工作日内全额退还；中标人的投标保证金在中标人与采购人签订采购合同后 5 个工作日内退还。

16.5 发生下列情形之一的，招标代理机构将不予退还投标人交纳的投标保证金：

- (1) 在招标文件规定的投标有效期内撤回投标；
- (2) 在采购人确定中标人以前放弃中标候选资格的；
- (3) 由于中标人的原因未能按照招标文件的规定与采购人签订合同；
- (4) 投标有效期内，投标人在招标活动中有违法、违规、违纪行为。

17. 投标有效期

17.1 投标有效期为开标后 90 天。投标有效期短于此规定期限的投标，将被拒绝。

17.2 特殊情况下，采购人可于投标有效期满之前要求投标人同意延长有效期，要求与答复均应为书面形式。投标人可以拒绝上述要求，其投标保证金不被没收。拒绝延长投标有效期的投标人不得再参与该项目后续采购活动。同意延长投标有效期的投标人不能修改其投标文件，关于投标保证金的有关规定在延长的投标有效期内继续有效。

18. 投标文件的数量、签署及形式

18.1 投标文件一式伍份，固定胶装。其中正本壹份，副本肆份。

18.2 提供与正本一致的电子版文件（PDF 格式）壹份，刻录成光盘（光盘上请标明公司名称）密封在“唱标信封”中，电子版的投标文件与纸质投标文件具有同等的法律效力。

18.3 投标文件须按招标文件的要求执行，每份投标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。

18.4 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，投标文件须逐页加盖投标人公章且骑缝处须加盖投标人公章。

18.5 投标文件如有错误必须修改时，修改处须由法人代表或授权代表签名或加盖公章。

19. 标书费的缴纳方式：请于开标现场缴纳。

五、投标文件的递交

20. 投标文件的密封及标记

20.1 投标人应将投标文件正本和所有副本分别密封在两个投标专用袋（箱）中（正本一包，副本一包），并在投标专用袋（箱）上标明“正本”、“副本”字样，封口处应加盖骑缝章（公章）。

20.2 投标专用袋（箱）上须按采购人提供的格式注明：

- (1) 采购编号及项目名称：
- (2) 分包号（如有的话）：
- (3) 注明：“请勿在投标文件提交截止时间之前启封”
- (4) 投标人的名称、地址、联系人、电话

20.3 投标文件未按规定书写标记和密封者，采购人不对投标文件被错放或先期启封负责且采购人有权拒绝其投标文件，由此引起的后果由投标人自行负责。

20.4 投标人提交投标文件时应备有一个“唱标信封”，并将下列内容密封入该信封，再将其封装于投标文件正本封套内，封口处应加盖骑缝章（公章）：

- (1) 从投标文件正本中复印的开标一览表；
- (2) 交纳投标保证金证明文件的复印件；
- (3) 投标函；

(4) 投标文件电子版（光盘）。

21. 投标截止时间

21.1 投标人须在招标文件第一章规定的投标截止时间前将投标文件送达采购人规定的投标地点。

21.2 若采购人按规定推迟了投标截止时间，采购人和投标人受投标截止时间制约的所有权利和义务均应以新的截止时间为准。

22. 迟交的投标文件

在投标截止时间后递交的投标文件，采购人将拒绝接受。

23. 投标文件的修改和撤回

23.1 投标人在提交投标文件后可对其进行修改或撤回，但必须使采购人在投标截止时间前收到该修改的书面内容或撤回的书面通知，该书面文件须由法人代表或其授权代表签署。

23.2 投标文件的修改文件应按规定签署，正、副本分别密封，并按规定标记，还须注明“修改投标文件”和“开标前不得启封”字样。修改文件须在投标截止时间前送达采购人规定的投标地点。上述补充或修改若涉及投标报价，必须注明“最终唯一报价”字样，否则将视为有选择的报价。

23.3 投标人不得在投标截止时间以后修改投标文件。

23.4 投标人不得在投标截止时间起至投标有效期满前撤回投标文件，否则投标保证金将被没收，该投标人的投标文件不予退还。

六、开标和评标

24. 开标

24.1 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**携带本人身份证原件及授权委托书（如法定代表人到场参加开标则携带法定代表人身份证证明书及身份证件）**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，**招标代理机构应对其投标文件的处理不承担责任且将其投标按无效投标处理。**

24.2 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。

24.3 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。

24.4 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。

25. 评标委员会

评标委员会由技术、商务等方面的专家和采购人代表共 5 人组成，其中采购人代表 1 人，技术、商务等方面的专家 4 人从海南省综合评标专家库中随机抽取，且人数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。

26. 关于政策性加分

26.1 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。

26.2 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。

26.3 投标人为小型和微型企业（含联合体）的情况：

26.3.1 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。

26.3.2 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%）。

26.3.3 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。

26.3.4 根据财政部、司法部自 2014 年 6 月 10 日发布的《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）的有关规定，在政府采购活动中，监狱企业视同小型、微型企业。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。监狱企业参加谈判时，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，不再提供《中小微企业声明函》。

26.3.5 根据财政部、民政部、中国残疾人联合会自 2017 年 9 月 1 日印发的《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，在政府采购活动中，残疾人福利性单位视同小型、微型企业，享受预留份额、评审中价格扣除等促进中小企业发展的政府采购政策。符合条件的残疾人福利性单位在参加政府采购活动时，应当提供“残疾人福利性单位声明函”并加盖公章（格式见财库[2017]141 号的附件），并对声明的真实性负责，投标人不再提供《中小微企业声明函》。

如有虚假骗取政策性加分，将依法承担相应责任。

27. 评标

27.1 见“第五章 评审方法和程序”。

七、签订及履行合同和验收

28. 签订合同

28.1 中标人在收到采购人发出的《中标通知书》后，应在规定的时间内与采购人签订采购合同。由于中标人的原因逾期未与采购人签订采购合同的，将视为放弃中标，取消其中标资格并将按相关规定进行处理。

28.2 采购人不得向中标人提出任何不合理的要求，作为签订合同的条件，不得与中标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招标文件和中标人投标文件作实质性修改。

28.3 中标人因不可抗力原因不能履行采购合同或放弃中标的，采购人可以与排在中标人之后第一位的中标候选人签订采购合同，以此类推。

28.4 中标人在合同签订之后三个工作日内，将签订的合同（原件一份）送采购代理机构财务留存。

29. 合同分包

29.1 经采购人同意，中标人可以依法采取分包方式履行合同。这种要求应当在合同签订之前征得采购人同意，并且分包投标人履行的分包项目的品牌、规格型号及技术要求等，必须与中标的一致。

29.2 采购合同实行分包履行的，中标人就采购项目和分包项目向采购人负责，分包投标人就分包项目承担责任。

30. 采购人增加合同标的权利

采购合同履行过程中，采购人需要追加与合同标的相同的货物或者服务的，在不改变合同其他条款的前提下，可以与中标投标人协商签订补充合同。

31. 履行合同

31.1 中标人与采购人签订合同后，合同双方应严格执行合同条款，履行合同中规定的义务，保证合同的顺利完成。

31.2 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。

八、投标纪律要求

32. 投标人不得具有的情形

投标人参加投标不得有下列情形：

- (1) 提供虚假材料谋取中标；
- (2) 采取不正当手段诋毁、排挤其他投标人；
- (3) 与招标采购单位、其他投标人恶意串通；
- (4) 向招标采购单位、评标委员会成员行贿或者提供其他不正当利益；

(5) 在招标过程中与招标采购单位进行协商谈判；

(6) 拒绝有关部门的监督检查或者向监督检查部门提供虚假情况。

有上述情形之一的投标人，属于不合格投标人，其投标或中标资格将被取消。

第三章 用户需求书

一、项目概况

- 1、项目名称：三沙市海口临时办公区（南海大道 80 号）购买物业服务项目
- 2、项目编号：FJJR-HNCG2019034
- 3、服务范围：
 - （1）房屋建筑公用部位的维修、维护和管理；
 - （2）共用设备设施的维修养护、运行和管理；
 - （3）市政共用设施和附属建筑物、构筑物的维修养护和管理；
 - （4）公用绿化、建筑小品等的养护与管理；
 - （5）附属配套建筑物和设施的小修、养护和管理；
 - （6）公共环境清洁；
 - （7）交通与车辆停放秩序的管理；
 - （8）维护公共秩序管理。
- 4、采购预算：196.75 万元（超过预算报价无效）。
- 5、资金来源：财政资金。
- 6、服务期限：12 个月（自 2020 年 1 月 1 日至 12 月 31 日止）。
- 7、服务地点：海口市南海大道 80 号。
- 8、付款方式：按照合同约定的付款方式付款。

二、服务内容及要求

2.1 物业管理机构要求

2.1.1 物业管理服务机构健全、专业；

2.1.2 物业管理主要人员具备相应的任职资格，管理人员和专业技术人员持证上岗；

2.1.3 有完善的物业管理制度、质量管理、财务管理、档案管理等制度健全，服务规程、工作标准规范；

2.1.4 具有科学合理的物业管理服务流程；

2.1.5 管理服务人员统一着装，佩戴明显标志，工作规范，服务主动，热情，作风严谨；

2.1.6 物业管理企业应用计算机、智能化设备等现代化管理手段，提高管理效率；

2.1.7 符合法律法规的其他要求。

2.2 物业管理服务要求

2.2.1 综合管理服务要求

A. 服务与被服务双方签订规范的物业服务合同，双方权利义务关系明确；

B. 承接项目时，对本大厦共用部位、共用设施设备进行认真查验，验收手续齐全；

C. 管理人员、专业操作人员按照国家有关规定取得物业管理职业资格证书或岗位证书；

D. 管理服务人员统一着装、佩戴标志，行为规范，服务主动、热情；

E. 房屋外观整洁、完好，外墙面砖、涂料等装饰材料无脱落、无污迹；

F. 依法制止违反规划私搭、乱建等违规现象；

G. 冷凝水集中收集，支架无锈蚀；

H. 房屋装饰装修符合规定，未发生危及房屋结构安全及拆改管线和损害他人利益的现象；

I. 按规定制定水、电、气等各项费用的收缴办法；

J. 对房屋进行维护、维修时由甲方支付维护维修等费用；

K. 房屋及其共用设施设备档案资料齐全，分类成册，管理完善；

L. 建立大厦使用人档案、房屋及其配套设施权属清册；

M. 设有服务接待中心，公示 24 小时服务电话。急修 1 小时内，其它报修按双方约定时间到达现场，有完整的报修、维修和回访记录；

N. 经常与大厦各部门沟通及时解答使用人的咨询和处理使用人投诉，进行物业管理服务满意率调查，征求使用人的意见，改善服务质量。

0. 每年组织开展健康有益的社区文化活动。

2.2.2 房屋管理

A. 对房屋共用部位进行日常管理和维修养护，检修记录和保养记录齐全。

B. 根据房屋实际使用年限，定期检查房屋共用部位的使用状况，需要维修，属于小修范围的，及时组织修复；属于大、中修范围的，及时编制维修计划和住房专项维修资金使用计划，向相关主管部门提出报告与建议，根据其决定，组织维修。

C. 每日巡查 1 次大厦各楼层单元门、楼梯通道以及其他共用部位的门窗、玻璃等，做好巡查记录，并及时维修养护。

D. 按照办公楼装饰装修管理有关规定和业主临时公约要求，建立完善的办公楼装饰装修管理制度。装修前，依规定审核业主（使用人）的装修方案，告知装修人有关装饰装修的禁止行为和注意事项。至少巡查 1 次装修施工现场，发现影响房屋外观、危及房屋结构安全及拆改共用管线等损害公共利益现象的，及时劝阻并报告有关主管部门。

E. 对违反规划私搭乱建和擅自改变房屋用途的行为及时劝阻，并报告有关主管部门。

F. 大厦主出入口设有大厦平面示意图，主要路口设有路标。

2.2.3 共用设施设备管理

A. 对共用设施设备进行日常管理和维修养护（依法应由专业部门负责的除外）。

B. 建立共用设施设备档案（设备台帐），设施设备的运行、检查、维修、保养等记录齐全。

C. 设施设备标志齐全、规范，责任人明确；操作维护人员严格执行设施设备操作规程及保养规范；设施设备运行正常。

D. 对共用设施设备定期组织巡查，做好巡查记录，需要维修，属于小修范围的，及时组织修复；属于大、中修范围或者需要更新改造的，及时编制维修、

更新改造计划和住房专项维修资金使用计划，向相关主管部门提出报告与建议，根据其决定，组织维修或者更新改造。

E. 消防设施设备完好，可随时启用；消防通道畅通。

F. 设备房保持整洁、通风，无冒、滴、漏和鼠害现象。

G. 大厦道路平整，主要道路及停车场交通标志齐全、规范。

H. 对照明设备按规定时间定时开关，每天检查，及时更换。

I. 容易危及人身安全的设施设备有明显警示标志和防范措施；对可能发生的各种突发设备故障有应急方案。

J. 接到相关部门停水、停电通知后，应向使用人做好通知工作。

2.2.4 绿化管理

A. 有专业人员实施绿化养护管理；

B. 草坪生长良好，及时修剪和补栽补种，无杂草、杂物。

C. 花卉、绿篱、树木应根据其品种和生长情况，及时修剪整形，保持观赏效果。

D. 定期组织浇灌、施肥和松土。

E. 定期喷洒药物、预防病虫害。

2.2.5 保洁服务管理

A. 每层至少设置一个垃圾桶，每日清理垃圾 1 次。垃圾袋装化，保持垃圾桶清洁、无异味。

B. 合理设置果壳箱或垃圾桶，每日清理 1 次；

C. 大厦道路、广场、停车场、绿地等每日清扫 1 次；楼道每日清扫 1 次，每周拖洗 1 次；一层共用大厅每日拖洗 1 次；楼梯扶手每日擦洗 1 次；共用部位玻璃每周清洁 1 次；路灯、楼道间每月清洁 1 次；及时清除道路积水。

D. 共用雨、污水管道每年疏通 1 次；雨、污水井每月检查 1 次，视检查情况及时清掏；化粪池每月检查 1 次，每半年清掏 1 次，发现异常及时清掏。

E. 根据当地实际情况定期进行消毒和灭虫除害。

2.2.6 公共秩序管理

- A. 大厦主出入口 24 小时站岗值勤。
- B. 对重点区域、重点部位每 2 小时至少巡查 1 次，配有安全监控设施的，配备专门人员实施 24 小时监控；
- C. 对进出大厦的车辆行走、停放标志，对进出大厦的车辆实施证、卡管理，引导车辆有序通行、停放。
- D. 对进出大厦的装修、家政等劳务人员实行临时出入证管理。
- E. 每年对服务人员进行消防培训，对火灾、治安、公共卫生等突发事件有应急预案，事发时及时报告相关主管部门，并协助采取相应措施。

第四章 合同主要条款（参考文本）

合同编号：

物业管理服务合同

甲方：（以下简称甲方）

乙方：（以下简称乙方）

根据《中华人民共和国合同法》，就甲方聘任乙方提供物业管理服务事宜，双方协商一致，签订合同如下：

一、服务范围

- （1）房屋建筑公用部位的维修、维护和管理；
- （2）共用设备设施的维修养护、运行和管理；
- （3）市政共用设施和附属建筑物、构筑物的维修养护和管理；
- （4）公用绿化、建筑小品等的养护与管理；
- （5）附属配套建筑物和设施的小修、养护和管理；
- （6）公共环境清洁；
- （7）交通与车辆停放秩序的管理；
- （8）维护公共秩序管理。

二、服务内容

_____。

三、甲方责任

_____。

四、乙方责任

_____。

五、服务费用支付

_____。

六、争议解决方式

因履行本合同或与本合同相关的事项而产生的争议,合同各方应本着友好之原则协商解决;协商不成的,任何一方有权本合同签订地有管辖权的法院提起诉讼,本合同签订地为_____。

七、其他

1、本合同一式____份,甲方执____份,乙方执____份,采购代理机构执1份。

2、本合同从三方签字之日起生效,履行完毕即告终止。

3、在合同履行过程中,若需变更合同条款,须经三方协商同意,并签订补充协议,补充协议与本合同具有同等的法律效力。

甲方: _____ (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

采购代理机构声明:本合同标的经福建省建融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投标文件的内容一致。

采购代理机构: 福建省建融工程咨询有限公司 (盖章)

经办人: _____

_____年__月__日

第五章 评审方法和程序

一、评审方法

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、综合评分及其统计：按照评标程序、评分标准以及分值分配的规定，评标委员会成员分别就各个投标人的技术、商务状况，其对招标文件要求的响应情况进行评议和比较，评出各投标人的总分，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份（投标报价的分值计算由采购人工作人员负责计算）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，按技术指标由优至劣顺序排列。综合得分最高的投标人为第一中标候选投标人，综合得分次高的投标人为第二中标候选投标人，以此类推，评标委员会推荐出一至三名中标候选投标人。

二、初步评审

1、采购人或采购代理机构根据“资格性审查表”（附表1）对投标文件的资格性，评标委员会根据“符合性审查表”（附表2）对符合性进行评审，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，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、采购人、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、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。

4、无效投标的认定

投标文件出现但不限于下列情况的将被认定为无效投标

- (1) 投标人未按要求提供企业法人营业执照；
- (2) 投标人未提交投标保证金或金额不足的；
- (3) 投标有效期不足的；
- (4) 投标人未提交法人授权委托书的；
- (5) 投标文件未按招标文件规定要求填写投标内容及签名盖章的；
- (6) 投标价不是固定价或投标价不是唯一的；
- (7) 对招标文件的响应存在重大负偏离的；

5、若通过初步评审的投标人不足三家，则本次招标无效。

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（附表3）；

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. 如投标人满足相关“政策性加分”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

评分项目	商务及技术	价格
权重	90%	10%

6. 综合评分及其统计：按照评标程序、评分标准以及分值分配的规定，评标委员会成员分别就各个投标人的技术、商务状况，其对招标文件要求的响应情况进行评议和比较，评出各投标人的得分，得分与投标报价分相加得出综合得分。综合得分最高的投标人为第一中标候选投标人，综合得分次高的投标人为第二中标候选投标人，以此类推。综合得分相同的，按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。

附表 1

资格性审查表

项目名称：三沙市海口临时办公区（南海大道 80 号）购买物业服务项目

项目编号：FJJR-HNCG2019034

序号	审查项目	评议内容	投标人
1	在中华人民共和国注册，具有独立承担民事责任的能力	企业须提供三证合一营业执照复印件，事业单位须提供事业单位法人证书复印件	
2	具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度	需提供 2019 年至今任意 1 个月财务报表<含资产负债表、现金流量表、利润表>复印件或提供 2018 年经会计师事务所出具年度财务审计报告复印件	
3	具有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录	需提供近 2019 年内连续三个月的企业纳税证明和社保缴费记录复印件	
4	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	
5	投标人未被列入“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”三类不良信用记录	通过“信用中国”网站(www.creditchina.gov.cn)、中国政府采购网(www.ccgp.gov.cn)，投标人提供查询记录的证据截图	
6	联合体投标情况	不接受联合体投标	
7	其他要求	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。

采购人或采购代理机构：_____ 日期：_____

附表 2

符合性审查表

项目名称：三沙市海口临时办公区（南海大道 80 号）购买物业服务项目

项目编号：FJJR-HNCG2019034

序号	审查项目	评议内容	投标人
1	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	
2	投标报价	投标报价是否超过最高限价或预算金额	
3	投标文件的有效性	是否符合投标文件的式样和签署要求且内容完整无缺漏	
4	投标人应提交的相关文件	是否满足第六章投标文件格式要求	
5	投标有效期	投标有效期是否满足 90 天	
6	服务期限	是否满足招标文件要求	
7	服务地点	是否满足招标文件要求	
8	其它	是否有其它无效标认定条件	
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

技术、商务及报价评分表

项目名称：三沙市海口临时办公区（南海大道 80 号）购买物业服务项目

项目编号：FJJR-HNCG2019034

商务、技术部分（90 分）			
序号	评审项	评分标准	满分
1	企业综合实力 (30 分)	1、投标人 2016 年 1 月 1 日至今获得过 AAA 级信用等级证书的得 4 分； 2、投标人 2016 年 1 月 1 日至今获得过省级工商行政管理部门颁发的“守合同重信用”称号的得 3 分； 3、投标人 2016 年 1 月 1 日至今获得过税务部门颁发纳税信用 A 级及以上纳税人称号的得 3 分。 证明材料：提供相关证书复印件加盖公章。	10
		1、投标人担任过市级及以上物业行业协会会长单位的得 5 分，担任过市级及以上物业行业协会副会长的得 3 分，属于物业行业协会会员的得 1 分，本项最高得 5 分。（以上不重复计分，以得分最高项的计入得分） 证明材料：提供相关证明材料复印件加盖公章。 2、投标人承接过的物业管理服务项目获得“广厦奖”的得 10 分。 证明材料：提供相关证明材料复印件加盖公章。	15
		1、投标人承接过的大厦/办公楼物业服务项目获得过全国物业管理示范大厦的得 5 分； 2、投标人承接过的大厦/办公楼物业服务项目获得过省级物业管理示范大厦的得 3 分； 3、投标人承接过的大厦/办公楼物业服务项目获得过市级物业管理示范大厦的，得 1 分；本项满分 5 分。 （以上不重复计分，以得分最高项的计入得分）。 证明材料：提供相关证明材料复印件加盖公章。	5

2	企业业绩（10分）	投标人 2016 年至今承担过的非住宅物业服务项目业绩的，每个得 2 分，最高得 10 分。 证明材料：提供合同协议书复印件加盖公章。	10
3	物业服务整体设想及策划（10分）	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 10-7.1 分；良得 7.0-3.1 分；差得 3.0-0 分。	10
4	物业服务标准及方案（25分）	管理服务人员的配备、选聘以及劳资管理和岗位培训，符合项目特点，根据方案合理性、可行性、完善性，优得 5.0-3.1 分；良得 3.0-1.1 分；差得 1.0-0 分。	5
		管理工作必需的物资装备计划，符合项目特点，根据方案合理性、可行性、完善性，优得 5.0-3.1 分；良得 3.0-1.1 分；差得 1.0-0 分。	5
		物业管理区域内各专业（清洁、绿化、安防等）方案；符合行业规范，有条理性，优得 10-7.1 分；良得 7.0-3.1 分；差得 3.0-0 分。	10
		服务承诺、质量管理标准等方案；符合行业规范，有条理性，优得 5.0-3.1 分；良得 3.0-1.1 分；差得 1.0-0 分。	5
5	物业服务应急预案（5分）	符合项目特点、服务特性，能够针对突发事件或紧急需求，临时变更，能够提出应急处理方案，根据方案合理性、可行性、完善性，优得 5.0-3.1 分；良得 3.0-1.1 分；差得 1.0-0 分。	5
6	服务要求响应（5分）	“服务要求响应表”中，完全满足要求得 5 分，每一项指标为“负偏离”的扣 1 分，扣满 5 分为止。	5
7	文件制作（5分）	文件制作规范完整，索引页码清晰。优得 5.0-3.1 分；良得 3.0-1.1 分；差得 1.0-0 分。	5
价格部分（10分）			
8	报价得分	满足招标文件要求且价格最低的投标价为基准价，价格分=(基准价 / 投标报价)×价格权值×100	10

第六章 投标文件格式

项目编号：

_____（项目名称）

投标文件

投标人：_____（盖单位章）

法定代表人或其授权代表：_____（签字）

_____年_____月_____日

注：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。

一、投标函

二、开标一览表

三、服务要求响应表

四、授权委托书

五、资格承诺函

六、投标人资格证明材料

七、服务实施方案

八、同类项目业绩一览表

九、其他资料

一、投标函

三沙市海口事务管理局:

我方全面研究了“_____”项目招标文件（包号：_____），决定参加贵单位组织的本项目投标。我方授权_____（姓名、职务）代表我方（投标单位的名称）全权处理本项目投标的有关事宜。

1、我方自愿按照招标文件规定的各项要求向采购人提供所需服务，总投标价为人民币_____万元（大写：_____）。

2、一旦我方中标，我方将严格履行合同规定的责任和义务。

3、我方同意按照招标文件的要求，向贵单位交纳人民币_____元（大写：_____）的投标保证金。并承诺：下列任何情况发生时，我方将不要求退还投标保证金：

(1) 如果我方在投标有效期内撤回投标；

(2) 我方提供了虚假响应招标文件的投标文件；

(3) 在投标过程中有违规违纪行为；

(4) 我方在投标有效期内收到中标通知书后，由于我方原因未能按照招标文件要求提交履约保证金或与采购人签订并履行合同。

4、我方为本项目提交的投标文件正本 1 份，副本 4 份，电子文档（光盘）1 份。

5、我方承诺投标有效期为开标后____天（日历天）。

6、我方愿意提供贵公司可能另外要求的，与投标有关的文件资料，并保证我方已提供和将要提供的文件资料是真实、准确的。

7、我方完全理解采购人不一定将合同授予最低报价的投标人的行为。

8、如果我方成交，我们将根据招标文件的要求，支付本次项目招标代理服务费。

投标人名称（盖章）：

法定代表人或授权代表（签字）：

通讯地址：

邮政编码：

联系电话：

日 期：

二、开标一览表

项目名称：三沙市海口临时办公区（南海大道 80 号）购买物业服务项目

项目编号：FJJR-HNCG2019034

项目名称	三沙市海口临时办公区（南海大道 80 号）购买物业服务项目
投标报价	(小写): _____ (大写): _____
服务期限	
服务地点	
备注	

注：1、投标报价，大小写不一致时以大写为准；

2、投标报价总额包括本招标文件中要求的所有服务及售后服务、全额含税发票、雇员费用等一切费用。

3、在表内未有明确列述的项目费用应视为包括在投标报价之内；

4、报价一览表格式不得自行改动。此表为表样，行数可自行添加，但表式不变。

投标人（盖章）：

法定代表人或其授权代表（签字）：

日期：_____年_____月_____日

三、服务要求响应表

项目名称：三沙市海口临时办公区（南海大道 80 号）购买物业服务项目

项目编号：FJJR-HNCG2019034

投标人应逐条对应招标文件第三章“用户需求”，包括服务完成时间、付款方式、履约保证金等内容，并根据实际情况如实填写本表格。

A、 我公司已详细阅读招标文件中各项用户需求，所有用户需求均无偏离，成交后我公司将严格遵照执行。

B、 我公司已详细阅读招标文件中各项用户需求，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	招标文件的需求条款	投标文件的需求响应条款	偏离情况

投标人名称（公章）：_____

法定代表人或被授权人（签字）：_____

表格填写说明：

1、投标人应根据实际情况，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“投标文件的用户需求条款”偏离情况为正偏离或负偏离请投标人根据实际情况如实、完整、准确的填写。

四、授权委托书

致：三沙市海口事务管理局

兹授权：_____先生/女士作为我公司的合法授权代理人，参加三沙市海口事务管理局组织的（项目名称：三沙市海口临时办公区（南海大道 80 号）购买物业服务项目（项目编号：FJJR-HNCG2019034）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、出席开标会议，处理开评标过程的一切事宜；
- 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。
有效期限：与招标文件中标注的投标有效期相同，自法定代表人签字之日起生效。受托人无转委托权。

被授权人：_____（亲笔签名）

联系电话：_____

职 务：_____

身份证号码：_____

公司名称：_____（盖公章）

营业执照号码：_____

法定代表人：_____（亲笔签名）

联系电话：_____

职 务：_____

身份证号码：_____

生效日期：_____年_____月_____日

法定代表人

居民身份证复印件粘贴处

（正、反面）

被授权人

居民身份证复印件粘贴处

（正、反面）

五、资格承诺函

致：三沙市海口事务管理局

我公司响应 三沙市海口临时办公区（南海大道 80 号）购买物业服务项目（项目编号为 FJJR-HNCG2019034）的采购要求参加投标。我们将严格遵守国家法律法规的要求，并郑重承诺满足下列资格要求：

1、具有履行合同所必需的设备和专业技术能力，同时也满足法律、行政法规关于投标人的其他资格条件；

2、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；

3、法定代表人或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；

如违反以上承诺，我公司愿承担一切法律责任。

投标人（盖章）：

法定代表人或其授权代表（签字）：

日期：_____年_____月_____日

六、投标人资格证明材料

(1) 投标人基本情况表

投标人名称			
注册地址		邮政编码	
成立时间		注册资金	
开户银行		账 号	
联系方式	联系人		电 话
	传 真		网 址
法定代表人		联系电话	
组织结构			
员工总人数		技术人员数	
售后服务网 点	服务机 构名称		负责人
	地 点		联系电话
投标人简介 及经营范围			
备 注			

备注：企业须提供三证合一营业执照复印件，事业单位须提供事业单位法人证复印件。

(2) 具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度

备注：需提供 2019 年至今任意 1 个月财务报表<含资产负债表、现金流量表、利润表>复印件或提供 2018 年经会计师事务所出具年度财务审计报告复印件（须加盖本单位公章）。

(3) 具有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录

备注：附 2019 年连续 3 个月的企业纳税证明及社保缴费记录证明（须加盖本单位公章）。

(4) 投标保证金

备注：附投标保证金银行转账凭证（须加盖本单位公章），未按规定提交投标保证金的投标文件将被拒绝。

(5) 投标人参加政府采购活动前三年内（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的声明函（参考格式）

声明函

致 三沙市海口事务管理局：

我公司在参加本次政府采购（项目编号：FJJR-HNCG2019034）活动前三年内，在经营活动中没有重大事故，没有任何违法行为记录。

特此声明。

投标人（盖章）：

法定代表人或其授权代表（签字）：

日期：_____年_____月_____日

(6) 其他资格证明材料（格式自拟）

七、服务实施方案

备注：由投标人根据自身实际情况并结合招标文件相关要求编制（包括但不限于物业服务整体设想及策划、物业服务标准及方案、保洁服务应急预案），格式自拟。

八、同类项目业绩一览表

项目名称：三沙市海口临时办公区（南海大道 80 号）购买物业服务项目

项目编号：FJJR-HNCG2019034

序号	项目名称	采购单位	项目金额	签约时间

注：附合同复印件加盖公章

九、其他资料

备注：附本项目招标文件要求的其他材料和投标人认为有助于本次采购的其他资料。