

单一来源采购文件

采购方式：单一来源采购

项目编号：ZRHN-2021-024

项目名称：2021年亚龙湾公共区域综合物业管理项目

采购单位：三亚市吉阳区亚龙湾综合服务中心

致瑞（海南）项目管理有限公司编制

2021年六月

目 录

第一部分	响应邀请函.....	1
第二部分	评审办法.....	4
第三部分	响应资料表	7
第四部分	合同条款及格式.....	9
第五部分	响应文件内容及格式.....	12
第六部分	用户需求书.....	21

第一部分 响应邀请函

受三亚市吉阳区亚龙湾综合服务中心（以下简称“采购人”）的委托，致瑞（海南）项目管理有限公司（以下简称“招标代理机构”）拟对2021年亚龙湾公共区域综合物业管理项目（项目编号：ZRHN-2021-024）所需的服务组织单一来源采购工作，兹邀请符合本次单一来源采购要求的供应商进行密封响应，有关事项如下：

一、采购项目的名称、用途、资金来源及简要技术要求或性质：

- 1、项目名称：2021年亚龙湾公共区域综合物业管理项目
- 2、用途：工作需要
- 3、资金来源：政府投资
- 4、项目实施地点：海南省三亚市亚龙湾

二、预算金额：¥10,804,559.56元，最高限价为¥10,804,559.56元。超出预算金额（最高限价）的报价，按无效投标处理。

三、单一来源供应商：三亚亚龙湾开发股份有限公司

四、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（提供营业执照副本复印件加盖公章）；

2、具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度[提供2020年至今任意3个月的财务报表，至少含资产负债表和利润表（或损益表），复印件加盖公章]；

3、具有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录（提供2020年至今任意3个月的企业纳税证明和社保缴费记录证明复印件并加盖单位公章，无税收月份须提供税务部门盖章的零申报表）。

4、供应商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（提供供应商书面声明并加盖公章，营业执照不满三年的，按照营业执照注册年限起算）。

5、供应商未被列入“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）重大税收违法案件当事人名单、未被列入“中国执行信息公开网”网站（<http://zxgk.court.gov.cn/shixin/>）失信被执行人和未被列入“中国政府采购网”网站（<http://www.ccgp.gov.cn/search/cr/>）政府采购严重违法失信行为记录名单（提供信息查询结果界面截图或打印结果，加盖投标人公章）。

五、采购文件的获取：

1、采购文件发售时间：2021年05月25日（00:00 北京时间）至2021年06月01日（00:00 北京时间），节假日除外；

2、地点：全国公共资源交易平台（海南省）（<http://zw.hainan.gov.cn/ggzy/>）获取采购文件；

3、售价：人民币100元/份（文件售后概不退）；

六、响应文件递交截止时间、协商时间及地点：

1、递交响应文件截止时间：2021年06月03日09时00分（北京时间，下同），逾期或不符合规定的响应文件恕不接收；

2、协商时间：2021年06月03日09:00（北京时间）；

3、协商地点：

3.1 三亚市公共资源交易中心（三亚市吉阳区新风街259号）三亚开标室 2，如有变动另行通知；（适用于现场递交）

3.2 投标人应当通过数字身份认证锁登录全国公共资源交易平台（海南省）（<http://zw.hainan.gov.cn/ggzy/>）上传。（适用于网络递交）。

七、采购信息发布

1、本项目采购信息指定发布媒体为：

全国公共资源交易平台（海南省）·三亚市 <http://zw.hainan.gov.cn/ggzy/syggzy> 和中国海南政府采购网 <http://www.ccgp-hainan.gov.cn/>

2、有关本项目采购文件的补遗、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，采购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。

八、其它

1、投标人须在全国公共资源交易平台（海南省）企业信息管理系统（<http://zw.hainan.gov.cn/ggzy/>）中登记企业信息，然后登陆招标投标交易平台（<http://zw.hainan.gov.cn/ggzy/>）下载，查看电子版的招标文件及其他文件；

2、电子标（招标文件后缀名.GPZ）：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> 下载投标工具）制作电子版的投标文件；

3、非电子标（招标文件后缀名不是.GPZ）：必须使用电子签章工具（在 <http://zw.hainan.gov.cn/ggzy/ggzy/xgrjxz/index.jhtml> 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）；

4、投标截止时间前，必须在网上上传电子投标书——（电子标：投标书为 GPT 格式；非电子标：投标书需上传 PDF 加密压缩的 rar 格式）；

5、开标的时候必须携带加密锁(CA 数字认证锁)以及光盘/U 盘拷贝的电子版投标书。

九、联系方式

采购人：三亚市吉阳区亚龙湾综合服务中心

地 址：海南省三亚市吉阳区亚龙湾路 98 正东方向 147 米

电 话：0898-88563112

联系人：符工

代理机构：致瑞（海南）项目管理有限公司

地 址：海南省三亚市吉阳区迎宾路蓝立方苏商大厦 1205 室

邮 编：572000

电 话：0898-38210812

联系人：胡工

2021 年 05 月 24 日

第二部分 评审办法

一、**评委构成**：本采购项目的评委由相关的专家构成。

二、**评审纪律**：评审委员会必须公平、公正、客观，不带任何倾向性和启发性；不得向外界透露任何与评审有关的内容；任何单位和个人不得干扰、影响评审的正常进行；评审委员会及有关工作人员不得私下与供应商接触。

三、**组织单一来源采购**：

3.1 供应商按照采购文件要求编制响应文件后，携带相关资格证明文件在采购文件规定的时间、地点参加协商。

3.2 谈判开始前，谈判小组将首先认真审查供应商提交的单一来源采购响应书，了解其与单一来源采购文件的要求是否有偏离，包括但不限于以下内容

- (1) 单一来源采购响应书是否照规定的要求进行编制、装订和签署；
- (2) 所提交的供应商资格证明文件是否真实、完整、合法、有效；
- (3) 供应商的报价是否满足采购要求，是否在采购预算内；
- (4) 所投产品（或服务）是否满足用户需求；
- (5) 单一来源采购响应书对法律、法规和单一来源采购文件其他明确要求的符合性。

3.3 在掌握了供应商单一来源采购响应书的基本情况后，谈判小组将与供应商进行磋商、谈判。

3.4 谈判小组在第一轮谈判中，首先会要求供应商就单一来源采购响应书中含糊不清、错漏的地方进行澄清，并提出问题，然后与供应商就其价格构成与高低进行谈判。在其后的谈判中，谈判小组将要求供应商就之前提出的问题确认，然后报出自己能承受的最终价格。

3.5 谈判中，采购单位的采购文件如果有实质性变动的，谈判小组应以书面形式通知供应商。供应商也可以对自己响应文件中有关技术配置、售后服务和报价等方面的问题进行修改，以符合单一来源采购文件的要求

(附表 1:) 资格及符合性审查表

资格及符合性审查表

项目名称：2021 年亚龙湾公共区域综合物业管理项目

项目编号：ZRHN-2021-024

序号	审查项目	评议内容（无效响应认定条件）	单一来源供应商
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	是否符合单一来源采购文件的样式和签署要求且内容完整无缺漏	
3	投标报价	投标报价唯一；未超出预算（最高限价）	
4	响应有效期	是否满足单一来源采购文件要求	
5	服务期限	是否满足单一来源采购文件要求	
6	响应文件数量	是否满足单一来源采购文件要求	
7	其它	是否有其它无效响应认定条件	
结 论			

3.2 采购小组对供应商授权代表身份进行验证。供应商授权代表身份与响应文件不符的，采购小组拒绝与之协商。

3.3 供应商授权代表身份与响应文件相符的，采购小组按照采购文件要求和协商方案，遵循物有所值和价格合理的原则，与供应商协商。协商中，供应商可以对响应文件进行修改。

3.4 在供应商提供的货物质量、数量和服务均能满足采购需求、最终报价不高于政府采购预算或协商方案拟定的价格承受上限的，采购小组确认采购成交。

3.5 供应商提供的货物质量、数量和服务不能满足采购要求、最终报价高于政府采购预算或协商方案拟定的价格承受上限，经协商不能达成一致，采购人需要调整政府采购项目预算额或采购项目配置标准的，报政府采购监督管理部门审批同意后采购人继续

协商；采购人不能调整政府采购项目预算额或采购项目配置标准的，采购项目取消。

3.6 协商过程由招标代理机构专人负责记录，并存档备查。

(附表 2:) 单一来源采购协商情况记录表

单一来源采购协商情况记录表

采购人名称	三亚市吉阳区亚龙湾综合服务中心
项目名称及预算金额	项目名称: 2021 年亚龙湾公共区域综合物业管理项目 预算金额: 10,804,559.56 元
项目编号	ZRHN-2021-024
协商日期	2021 年 06 月 03 日 09: 00
协商地址	三亚市公共资源交易中心 (三亚市吉阳区新风街 259 号) 三亚开标室 2
最后报价 (元)	大写 (人民币): 小写 (人民币):
服务期限/项目实施地点	服务期限: 项目实施地点:
供应商代表 (签字)	签字:
有异议的采购人员签字并说明理由	异议理由:
	签字:

四、发出成交通知书:

4.1 采购小组确认采购成交后, 招标代理机构向供应商发出成交通知书。

4.2 成交通知书发出后，采购人改变成交结果，或者成交供应商放弃成交的，应当承担相应的法律责任。

第三部分 响应资料表

该表是关于本次采购的具体资料，具体采用情况请参照下表，所有与本次采购有关的事宜，以本响应资料表规定的为准。

序号	内 容
一、总 则	
1	采购单位：三亚市吉阳区亚龙湾综合服务中心 项目名称：2021年亚龙湾公共区域综合物业管理项目 项目编号：ZRHN-2021-024
2	预算金额：10,804,559.56元；服务期限：2021年1月-2021年12月
3	单一来源供应商：三亚亚龙湾开发股份有限公司
4	投标保证金：无需缴纳。 投标保证金的金额：无需缴纳投标保证金。
二、响应文件的编制	
4	商务文件包括以下内容： <ol style="list-style-type: none"> (1) 响应承诺函 (2) 法定代表人授权委托书 (3) 供应商基本情况表 (4) 资格声明函 (5) 报价一览表 (6) 投标报价明细表 (7) 供应商认为需要的其它材料(如响应保证金及社保、纳税证明材料等)

5	技术文件包括以下内容： (1) 实施方案 (2) 专门针对本次采购内容所做的服务安排；
6	响应文件有效期：响应文件从提交响应文件截止时间结束后 60 天内有效。
7	供应商应提供：响应文件一正三副（正本一份，副本三份）。响应文件封面上注明须“正本”、“副本”字样。
8	提交响应文件截止时间：2021 年 06 月 03 日 09: 00（北京时间） 提交响应文件地点： 1、三亚市公共资源交易中心（三亚市吉阳区新风街 259 号）三亚开标室 2，如有变动另行通知；（适用于现场递交）投标人应当通过数字身份认证锁登录 全国公共资源交易平台（海南省）（http://zw.hainan.gov.cn/ggzy/）上传。（适用于网络递交）
三、评审与协商	
9	评审方法：见第二部分
四、成交结果	
10	成交供应商确定后，成交结果由招标代理机构在海南省政府采购网发布
11	履约保证金：由最终签订的合同方式确定
五、其他事项	
12	招标代理服务费：按国家有关收费标准（计价格[2002]1980 号文），由中标供应商在中标通知书发出时向致瑞（海南）项目管理有限公司支付。 户 名：致瑞（海南）项目管理有限公司 开户行：建设银行股份有限公司三亚迎宾支行 账 户：4605 0100 5141 0000 1361

第四部分 合同条款及格式

中标通知书下发后，由成交供应商按照采购文件及采购人的要求进行拟定，经采购人审查修改后确定具体合同条款。

第五部分 响应文件内容及格式

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，否则将影响对响应文件的评价：

- 1、响应承诺函
- 2、法定代表人授权委托书
- 3、供应商基本情况表
- 4、资格声明函
- 5、报价一览表
- 6、投标报价明细表
- 7、实施方案
- 8、供应商认为需要的其它材料(如响应保证金及社保、纳税证明材料等)

注：以上复印件均需要加盖公章。

响应承诺函

致：致瑞（海南）项目管理有限公司

根据贵单位 2021 年亚龙湾公共区域综合物业管理项目（项目编号：ZRHN-2021-024） 的单一来源采购邀请函，正式授权下述签字人 姓名：_____ 职务：_____ 代表供应商 （供应商名称），提交纸质响应文件正本一式一份，副本一式叁份。

本公司谨此承诺并声明：

1、同意并接受单一来源采购文件的各项条款要求，遵守文件中的各项规定，按单一来源采购文件的要求响应。

2、本响应文件的有效期为自提交响应文件截止时间起计算的 60 天，在此期间，本响应文件将始终对我们具有约束力，并可随时被接受澄清。如果我们成交，本响应文件在此期间之后将继续保持有效。

3、我方已经详细地阅读了全部单一来源采购文件及其附件，包括澄清及参考文件。我方已完全清晰理解单一来源采购文件的要求，不存在任何含糊不清和误解之处，同意放弃对这些文件所提出的异议和质疑的权利。

4、我方已毫无保留地向贵方提供一切所需的证明材料。不论在任何时候，将按贵方要求如实提供一切补充材料。

5、我方承诺在本次报价中提供的一切文件，无论是原件还是复印件均为真实和准确的，绝无任何虚假、伪造和夸大的成份，否则，愿承担相应的后果和法律责任。

6、我方完全服从和尊重评审小组所作的评审结果，同时我方保证我方已提供和将要提供的文件是真实的、准确的。

7、我方同意按单一来源采购文件规定向贵司支付招标代理服务费，如果获得成交并按《成交通知书》的要求，如期签订合同并履行其一切责任和义务。

我公司若有违反以上承诺和声明的行为，将无条件接受取消响应资格及成交资格、接受列入不良行为名单的处罚，对此造成的一切损失及法律责任，均由我公司承担。

供应商名称：_____（公章） 法定代表人：_____（签名或盖章）

被授权人：_____（签名） 职 务：_____

承诺日期：_____年____月____日

法定代表人授权委托书

致：致瑞（海南）项目管理有限公司

XXX（姓名、性别）在XXX公司（供应商名称）任XX职务，是XXX公司的法定代表人。现代表本公司授权（被授权代表）姓名：_____职务：_____为本公司的合法代理人，就 2021 年亚龙湾公共区域综合物业管理项目（项目编号：ZRHN-2021-024） 进行响应，以本公司的名义处理一切与之相关的事务，所签署的有关文件，本公司均予以认可并承担相应的法律责任。

本授权书自_____年___月___日至_____年___月___日内签字有效，特此声明。

供应商名称：_____（公章） 营业执照号码：_____

法定代表人：_____（签名或盖章） 联系电话：_____

职 务：_____ 身份证号码：_____

被授权人：_____（签名） 联系电话：_____

职 务：_____ 身份证号码：_____

日 期：_____年___月___日

法定代表人

居民身份证复印件粘贴处

（正反两面）

被授权人

居民身份证复印件粘贴处

（正反两面）

注：本授权书内容不得擅自修改。

供应商基本信息表

公司名称			
营业执照代码			
股东名单及持股比例			
法定代表人		单位负责人	
成立日期		公司性质	
业务联系人		联系人电话	
地 址			
经营范围			
银行账号			
开户银行		开户行所在地	

注：1、以上基本信息真实、有效、合法，若否，将承担一切法律责任；

2、若与参加本项目响应的其他供应商存在单位负责人为同一人或者存在直接控股关系、管理关系的情形，视为无效响应并承担因此产生的一切法律责任。

供应商名称：_____（公章）

日 期：____年____月____日

资格声明函

致：致瑞（海南）项目管理有限公司

为响应贵公司组织的 2021 年亚龙湾公共区域综合物业管理项目（项目编号：ZRHN-2021-024） 的采购活动，我公司愿意参与响应。

我公司在法律、财务和运作上符合单一来源采购文件对供应商的资格要求，提供“用户需求书”中全部货物或服务，提交的所有文件和全部说明是真实有效的和正确的。

我公司理解贵公司可能还要求提供更进一步的资格资料，并愿意应贵公司的要求提交。

我公司在参加本次政府采购活动前三年内，在经营活动中未有重大事故、违法记录。

特此声明

注：供应商必须为未被列入“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）重大税收违法案件当事人名单、未被列入“中国执行信息公开网”网站（<http://zxgk.court.gov.cn/shixin/>）失信被执行人和未被列入“中国政府采购网”网站（<http://www.ccgp.gov.cn/search/cr/>）政府采购严重违法失信行为记录名单（提供发布公告之日起至开标时间截止之前的查询打印结果或网页截图并加盖单位公章）。如供应商为被列入以上名单者，依法拒绝其参与政府采购活动。

供应商名称：_____（公章）

法定代表人或被授权人：_____（签名或盖章）

声明日期：_____年____月____日

报价一览表

项目名称	2021年亚龙湾公共区域综合物业管理项目
项目编号	ZRHN-2021-024
报价总计	(小写) : _____ (大写) : _____
服务期限	
备注	

供应商名称: _____ (公章)

被授权人: _____ (签名)

注:

- 1、报价一览表应准确填写，若报价一览表与响应文件不符时，以报价一览表为准；
- 2、报价中必须包含全部服务项目、税费、雇员费用等，合同的执行以服务时间为准；
- 3、在报价表内未有明确列述的项目费用应视为包括在报价之内。

投标报价明细表

序号	服务项目	服务内容	数量	单位	单价 (元)	总价 (元)
1						
2						
3						
4						
5						
6	...					
报价总计		(小写) : _____ (大写) : _____				

供应商名称: _____ (公章)

被授权人: _____ (签名)

注:

- 1、此表为表样，行数、列数可自行添加，但表式不变；
- 2、如有相关人员培训、后续服务及其他所有费用由供应商自行计算填列；
- 3、总价=单价×数量，数量由供应商自行计算并填表；
- 4、“报价明细表”中“投标报价总计”数应当等于“报价一览表”中“报价总计”数。

无重大违法记录声明函

为响应贵公司组织的 2021 年亚龙湾公共区域综合物业管理项目（招标编号为：ZRHN-2021-024）的招标采购活动，我司声明如下：

我公司在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，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。

供应商名称(加盖公章)：_____

日期：_____

反商业贿赂承诺书

我公司郑重承诺：

在_____（项目名称）_____招标活动中，我公司保证做到：

一、公平竞争参加本次招标活动。

二、杜绝任何形式的商业贿赂行为。不向国家工作人员、政府采购代理机构工作人员、评审专家及其亲属提供礼品礼金、有价证券、购物券、回扣、佣金、咨询费、劳务费、赞助费、宣传费和宴请等；不为其报销各种消费凭证，不支付其旅游、娱乐等费用。

三、若出现上述行为，我公司及参与投标的工作人员愿意接受按照国家法律法规等有关规定给予的处罚。

法定代表人：_____（签字或盖章）

受委托人：_____（签字）

供应商名称(加盖公章)：_____

日期：_____

政府采购供应商信用承诺书

承诺主体名称：

统一社会信用代码：

管理部门：三亚市财政局

采购项目名称：2021 年亚龙湾公共区域综合物业管理项目

为维护公平竞争、规范有序的市场秩序,营造诚实守信的信用环境,共同推进社会信用体系建设完善,树立企业诚信守法形象,本企业对本次采购活动郑重承诺如下:

(一) 对提供给注册登记部门、行业管理部门、司法部门、行业组织以及在政府采购活动中提交的所有资料的合法性、真实性、准确性和有效性负责;

(二) 严格按照国家法律、法规和规章开展采购活动,全面履行应尽的责任和义务,全面做到履约守信,具备《中华人民共和国政府采购法》第二十二条第一款规定的条件;

(三) 严格依法开展生产经营活动,主动接受行业监管,自愿接受依法开展的日常检查;违法失信经营后将自愿接受约束和惩戒,并依法承担相应责任;

(四) 自觉接受行政管理部门、行业组织、社会公众、新闻舆论的监督;

(五) 自觉做到自我约束、自我管理,不制假售假、商标侵权、虚假宣传、违约毁约、恶意逃债、偷税漏税、垄断和不正当竞争,维护经营者、消费者的合法权益;

(六) 提出政府采购质疑和投诉坚持依法依规、诚实信用原则,在全国范围 12 个月内没有三次以上查无实据的政府采购投诉;

(七) 严格遵守信用信息公示相关规定;

(八) 同意将承诺内容在“信用三亚”网站公示,接受社会监督;

(九) 如违反承诺,将依法依规承担相应责任,并自愿接受部门联合惩戒,纳入行业失信重点关注名单,由财政部门负责管理;

(十) 本承诺书自签订之日起生效。

承诺单位(签章):

法定代表人(负责人)签字或盖章:

年 月 日

注:法定代表人或负责人、主体名称发生变更的应当重新做出承诺。《信用承诺书》一式三份分别由信用承诺对象填写,一份由信用承诺对象留存、一份由代理机构留存、一份由财政部门留存。(开现场须单独提供两份加盖公章和签字的《信用承诺书》)。

服务方案(供应商自拟)

第六部分 用户需求书

根据三亚市政府的批示精神，《三亚市吉阳区人民政府关于亚龙湾国家旅游度假区公共区域综合物业管理招标采购事宜补充说明的函》（吉阳府〔2021〕155号）、《三亚市审计局关于亚龙湾公共区域综合物业管理招标采购事宜的意见》（三审字〔2021〕15号）及《三亚市财政局关于三亚市吉阳区人民政府亚龙湾公共区域综合物业管理招标采购事宜的意见》（三财〔2021〕238号）文件精神，结合三亚市吉阳区亚龙湾综合服务中心实际需要，拟定将三亚亚龙湾国家旅游度假区范围内的环卫保洁、垃圾清运服务、绿化养护（包含行道树养护）、公厕管理、公共设施巡查维护维修和治安管理等服务推向市场化管理。

本次服务采购将通过单一采购来源的方式确定成交供应商，制定方案如下：

一、项目名称

2021年亚龙湾公共区域综合物业管理项目

二、采购领导小组

成立三亚市吉阳区亚龙湾公共区域综合物业管理项目服务采购领导小组，负责亚龙湾公共区域综合物业管理项目服务采购事宜，成员如下：

组 长： 郝亮（三亚市吉阳区人民政府副区长）

副组长：黄国梁（吉阳区亚龙湾综合服务中心主任）

成 员：符芳谊（吉阳区亚龙湾综合服务中心副主任）

陈升德（吉阳区亚龙湾综合服务中心副主任）

吉 然（吉阳区亚龙湾综合服务中心办公室主任）

张朝顺（吉阳区亚龙湾综合服务中心工会主席）

领导小组下设办公室，设在三亚市吉阳区亚龙湾综合服务中心，办公室主任由符芳谊同志兼任，负责统筹安排项目采购事宜，联系电话 0898- 88563112。

三、项目目标

陆地环卫面积 578027.91 平方米、水面保洁面积 165061.01 平方米；绿化养护面积：240729.21 万平方米，行道树养护长度约 2.66 千米，相关区域垃圾清运服务，公厕 5 座，以及服务区域的公共设施巡查维护维修和治安管理，具体如下：

（一）环卫保洁服务，详见下表：

环卫保洁服务		
序号	采购品目名称	保洁标准
1	亚龙湾区域道路保洁	每日清扫保洁，垃圾收集清运、环卫应急处理，考核打分；
2	亚龙湾道路范围外边沟、自然绿化带	每日清扫保洁，垃圾收集清运、环卫应急处理，考核打分；
3	亚龙湾沙滩保洁	公共沙滩保洁、垃圾收集清运、环卫应急处理、涉及环卫的其他业务，考核打分；
4	水域保洁	每日巡视，发现水面上的垃圾、漂浮物应及时清理；

5	垃圾清运服务	清扫和果皮箱等垃圾及时收集、清理、装运、处理，考核打分。
---	--------	------------------------------

(二) 绿化养护（含行道树养护）服务，详见下表：

绿化养护服务		
序号	采购品目名称	养护标准
1	道路与交通设施用地附属绿地	环卫清扫及时，维持较好的绿化效果，植物养护及时，考核打分；
2	行道树养护	具备的绿化、观赏效果，植物长势良好，考核打分；
3	其他立体绿化	清扫及时，植物长势良好，具绿化效果，考核打分。

(三) 公厕管理服务，详见下表：

公厕综合管理服务		
序号	采购品目名称	管理标准
1	公厕管理	大型水冲，公厕内、外部每天及时清理保洁，公厕周围环境每天及时清理保洁，粪水污水及时清运处理，公厕硬件维护维修等，考核打分。

(四) 治安综合管理服务, 详见下表:

治安综合管理		
序号	采购品目名称	管理标准
1	公共区域治安管理	1、在治安巡逻过程中, 发现挑衅、打架斗殴等治安事件应及时劝阻, 若劝阻无效的应及时报警; 2、在公共区域内发现项目施工未经亚龙湾综合服务中心许可应及时制止, 制止无效的应及时汇报亚龙湾综合服务中心; 3、发现在公共区域施工的单位现场未设安全标示, 存在安全隐患的应予以制止; 4、巡逻过程中发现小商小贩占道经营、买快餐盒饭、张贴垃圾广告等应及时制止和劝离, 如相关人员不予配合应及时上报政府相关部门; 5、发现非法潜水车辆及人员应及时制止, 如相关人员不予配合应及时报警; 6、做好护林防火工作, 每日进行巡查, 发现火情及时上报市森林防火办;
2	交通疏导	1、在公共区域内发生交通事故时, 接到通知后 15 分钟内应赶赴现场维持现场秩序; 2、发现公共道路违规停放

		的车辆进行劝离，对不予配合的车辆应及时上报交警；
3	公共设施巡查	看护好度假区公共区域的设施设备，预防人为破坏和偷盗行为。

(五) 公共设施、公用设备维护维修服务，详见下表：

公共设施、公用设备维护维修服务		
序号	采购品目名称	服务标准
1	公共设施、公用设备维护维修	公共设施、公用设备及时维护、更换，出现故障应及时修理或上报亚龙湾综合服务中心进行妥善处置。

四、项目预算经费及经费来源

(一) 项目预算：2021 年亚龙湾公共区域综合物业管理项目预算金额为人民币 10,804,559.55 元（含税价），该预算为购买服务最高限价，成交价不得高于最高限价，具体预算如下：

1、环卫保洁服务

环卫保洁					
序号	采购品目名称	面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	单价 (元/年)	费用小计 (元/年)
1	陆地环卫保洁	578027.91	7		4046195.37
2	水面环卫保洁	165061.01	0.5		82530.51
3	垃圾清运			600000.00	600000.00
费用合计					4728725.88

2、绿化养护服务

绿化养护					
序号	采购品目名称	面积 (m ²)	行道树长度 (米)	单价 (元/米)	费用小计 (元/年)
1	绿化养护	240729.21		8	1925833.68
2	行道树养护		26666.65	15	400000
费用合计					2325833.68

3、公厕管理服务

公厕管理				
序号	采购品目名称	数量 (座)	单价 (元/座·年)	费用小计 (元/年)
1	公厕管理	5	150000.00	750000.00
费用合计				

4、治安综合管理服务

治安综合管理			
序号	采购品目名称	单价 (元/年)	费用小计 (元/年)
1	公共区域治安管理	2000000.00	2000000.00
2	交通疏导		
3	公共设施巡查		

5、公共设施、公用设备维护维修服务

序号	采购品目名称	单价(元/年)	费用小计(元/年)	备注
1	公共设施、公用设备维护维修	1000000.00	1000000.00	三亚市吉阳区亚龙湾综合服务中心委托成交供应商对公共设施、公用设备进行日常的维护维修,该项服务产生的费用采取实报实销的方式支付
费用合计			1000000.00	

(二) 经费来源: 该项目年经费人民币 10,804,559.56 元(含税价), 项目经费由三亚市吉阳区亚龙湾综合服务中心 2021 年本部门预算-公共区域管理费列支。

六、项目服务期限及承包方式

(一) 本项目服务期限为 2021 年 1 月-2021 年 12 月, 采购人根据成交供应商提供的服务质量每季度考核一次并据此评定各项考核等级, 服务费用按考核等级发放。考核等级分为:

- 1、“合格”等级:按 100%拨付该月服务费;
- 2、“不合格”等级:扣该月 2%~8%服务费。

甲方每季度考核一次并将结果告知乙方。

(二) 成交供应商履约期间, 如果政府出台政策性调整文件, 需要终止合同的, 本服务合同无条件解除, 成交供应商不得提出任何赔偿或补偿要求。

(三) 本项目采取全包干的方式, 即任务包干、经费包干、人员包干、设备包干、作业安全包干的方式实行全承包。服务面积有增减, 服务经费做相应调整。即采购人将三亚亚龙湾国家旅

游度假区范围内的环卫保洁、垃圾清运服务、绿化养护（包含行道树养护）、公厕管理、治安管理和公共设施巡查维护维修等物业和市政综合管理服务任务交给成交供应商，成交供应商按照采购人的服务要求和标准组织服务工作，并接受采购人的监督、检查、指导。

七、项目服务要求和监管、考核办法

（一）人员及设备要求

1、设备要求

名称	垃圾清运车 (辆)	机械清扫车 (辆)	洒水车 (辆)	保洁船 (艘)	电动保洁三轮车 (辆)	应急车辆	其他劳动工具
要求	符合道路清运规范，同时密闭收集	能开展机械清扫的道路，每天至少1次机械清扫作业	专项清洗道路污染物	对水域进行保洁	满足快速巡回保洁的要求，保洁人员至少一半以上要配备电动保洁三轮车	项目应急使用，皮卡/轻卡	采用新工具，提高保洁效率
数量	≥1	≥1	≥3	≥1	≥8	≥2	若干

2、人员要求

成交供应商根据项目实际情况，科学合理地配备相应岗位人员，配备的人员要满足项目工作需要，还需经过相应专业培训后上岗。

（二）监管、考核办法

1、监管单位：日常监管三亚市吉阳区亚龙湾综合服务中心，上级主管行政部门。

2、考核办法：

1) 采购人考核小组每月不定期进行检查，随时暗查，依据三亚市吉阳区城市环卫保洁和绿化养护的相关标准和规定，通过《亚龙湾国家旅游度假区公共区域管理考核验收表》（环卫保洁、园林绿化养护、治安管理）按百分制进行扣分，月底统计分数，并出具检查通报及相应处罚金额，检查通报及考核分数作为依据评定考核等级得分 70 分以下为较差，得分 70-84 分为中，得分 85 分—89 分为良，得分 90 分—100 分为优。

2) 按月考核分数确定付款比例。每月评为“优”的按“合格”等级 100%拨付服务费；其余的按“不合格”等级：扣该月 2%~8% 服务费。

3) 成交供应商有以下违规行为的，当月考核成绩“一票否决”，一次性扣 21 分：

3.1 成交供应商未按合同要求配备相关作业设备、工具、人员或工作不符合要求，在采购人书面通知整改后(整改期限一般为 7 日内，以下相同)，仍未按要求整改的。

3.2 成交供应商不落实安全生产和安全防范措施，在采购人书面通知整改后，仍未按要求整改的。

3.3 成交供应商对预先通知的迎接上级检查考核、重要国事赛事及文体活动等环境整治任务，未按要求和时限完成所分配的工作任务，直接导致重要工作任务未完成、迎检不合格或排名靠后

等严重不良后果的。

4) 成交供应商无故停工达到 3 天（含 3 天）以上、或因设施设备停工严重影响工作 7 天（含 7 天）以上的。

5) 成交供应商有以下严重违规行为的，采购人可直接终止与成交供应商的项目服务合同：

5.1 成交供应商未经甲方书面同意，擅自将成交项目的部分或全部转包或分包给他人的。

5.2 成交供应商无故停工达到 7 天（含 7 天）以上、或因设施设备停工严重影响工作 15 天（含 15 天）以上的。

6) 成交供应商对采购人书面通知拒不执行，造成严重不良后果的。

备注：成交供应商履约期间，如采购人出台新的考核方式及标准等，按新考核方式及标准执行。

（三）项目管理标准和要求

1. 成交供应商要按照要求配备相应服务人员与设备。

2. 成交供应商需在本市有固定的办公场所，有完善的管理机构。

3. 成交供应商投入的机械设备及工具必须是符合国家节能环保标准且必须满足国家有关技术操作规程的要求，同时必须要满足正常作业需要。

4. 成交供应商须编制《XXX 服务管理方法》，列明保证质量、安全、文明作业的措施；投标人应根据采购人确认的实施方案编制项目服务计划，并按此计划要求按时保质完成。

5. 成交供应商必须按法律、法规及有关政策规定为其服务人

员购买社会养老、工伤、医疗、失业、计划生育、人身意外等相关社会保险。

6. 成交供应商必须落实好安全生产的措施和配置安全作业的劳保用品。且穿着统一标识的工作服，成交供应商的作业车辆要求统一标识。

八、委托代理机构

拟委托致瑞（海南）项目管理有限公司组织采购工作，主要负责制定单一来源采购文件，收集采购相关文件，组织评审、协商等一切采购工作。

- 附件：1、环卫保洁考核表；
2、绿化养护考核表；
3、治安管理考核表；

附件一、环卫保洁考核表

亚龙湾国家旅游度假区公共区域管理考核验收汇总表

项目	网格名称	保洁面积 (平米)	管理费 (元/月)	得分 分值	月扣款 金额(元)
环卫 保洁					
合计				-	-
月结算金额					
扣款 说明	月扣款金额算法=管理费 元/月*扣款比例 (%) 优: 90 分以上 (含 90 分), 按 100%支付月度投资款; 良: 89-85 分, 扣除该项质量标准 2%的月度投资款; 中: 84-70 分, 扣除该项质量标准 4%的月度投资款; 差: 70 分以下 (不含 70 分), 扣除该项质量标准 8%的月度投资款。				

甲方 (签名) :

乙方 (签名) :

注: 本表一式两份, 甲乙双方各执一份。

附件二、绿化养护考核表

亚龙湾国家旅游度假区公共区域管理考核验收汇总表

(年 月)

项目	网格名称	绿化面积 (平米)	管理费 (元/月)	得分 分值	月扣款 金额(元)
园林 绿化 养护					
合计					
月结算金额					
扣款 说明	月扣款金额算法=管理费 元/月*扣款比例 (%) 优: 90 分以上 (含 90 分), 按 100%支付月度投资款; 良: 89-85 分, 扣除该项质量标准 2%的月度投资款; 中: 84-70 分, 扣除该项质量标准 4%的月度投资款; 差: 70 分以下 (不含 70 分), 扣除该项质量标准 8%的月度投资款。				

甲方 (签名) :

乙方 (签名) :

注: 本表一式两份, 甲乙双方各执一份。

附件三、治安管理考核表

亚龙湾国家旅游度假区公共区域管理考核验收汇总表

项目	质量标准	评定办法	是否合格
治安管 理	在治安巡逻过程中，发现挑衅、打架斗殴等治安事件应及时劝阻，若劝阻无效的应及时报警。（15%）	治安巡逻过程中，发现挑衅、打架斗殴等治安事件是否及时劝阻或报警。	
	在公共区域内发现项目施工未经亚龙湾管委许可应及时制止，制止无效的应及时汇报管委。（10%）	发现项目施工未经许可是否及时制止或报管委。	
	发现在公共区域施工的单位现场未设安全标示，存在安全隐患的应予以制止。（10%）	发现施工现场未设安全标示，存在安全隐患的是否予以制止。	
	巡逻过程中发现小商小贩占道经营、买快餐盒饭、张贴垃圾广告等应及时制止和劝离，如相关人员不予配合应及时上报政府相关部门。（10%）	巡逻过程中发现小商小贩占道经营，买快餐盒饭，张贴垃圾广告，是否及时制止或上报。	
	发现非法潜水车辆及人员应及时制止，如相关人员不予配合应及时报警。（15%）	发现非法潜水车辆及人员是否制止或报警。	
	看护好度假区公共区域的设施设备，预防人为破坏和偷盗行为。（10%）	亚龙湾公共区域每季度发生的人为破坏和偷盗行为不超过3起。	
	做好护林防火工作，每日进行巡查，发现火情及时上报市森林防火办（10%）	发现火情是否及时上报市森林防火办。	
	在公共区域内发生交通事故时，接到通知后15分钟内应赶赴现场维持现场秩序。（10%）	发生交通事故接到通知后在正常天气和道路不堵塞的情况下是否15分钟内赶到现场进行处置。	
	发现公共道路违规停放的车辆进行劝离，对不予配合的车辆应及时上报交警。（10%）	发现公共道路违规停放的车辆是否进行劝离或上报。	
验收意见			
备注	扣款金额算法=管理费 元*1/12*项目（%）*扣款比例（%）		

甲方（签名）：

乙方（签名）：

注：本表一式两份，甲乙双方各执一份。

附件四、公厕管理考核表

项目	名称	内部检查	外部检查	设施/设备检查	检查时间	得分 分值	月扣款 金额(元)
公厕管理							
合计							
月结算金额							
扣款说明			1、公厕开放时间为每天早上 7 点至晚上 11 点。重大活动或重要节日期间实施 24 小时开放使用；2、保持厕所内外干净整洁、无异味，定期消毒，下水通畅，工具用品摆放整齐。3、设施齐全，供电正常。 优： 90 分以上（含 90 分），按 100%支付月度投资款； 良： 89-85 分，扣除该项质量标准 2%的月度投资款； 中： 84-70 分，扣除该项质量标准 4%的月度投资款； 差： 70 分以下（不含 70 分），扣除该项质量标准 8%的月度投资款。				