

海南省政府采购 竞争性磋商文件 (服务类)

项目名称：海南体育职业技术学院文化体育公园部分园区物业委托管理服务项目

项目编号：**[HNGP]2025-43**



采购人：海南体育职业技术学院

代理机构：海南省政府采购中心

政府采购电子采购活动须知

电子采购活动的相关规定适用本项目电子采购活动。

一、电子响应文件的编制及报送要求

本项目实行电子化采购，使用海南省政府采购智慧云平台（以下简称“智慧云平台”），供应商应当按照以下要求，参与本次电子化采购活动。

供应商应当自行在海南省政府采购智慧云平台-下载专区查看相应的系统操作指南，并严格按照操作指南要求进行系统操作。

1、数字证书（CA）及电子签章

1.1 供应商应当使用纳入智慧云平台数字证书范围的数字证书（CA）及电子签章（以下简称“证书及签章”），进行系统操作。使用证书及签章登录智慧云平台进行的一切操作和资料传递，以及加盖电子签章确认采购过程中制作、交换的数据电文资料，均属于供应商真实意思表示，由供应商对系统操作行为和电子签章确认的事项承担法律责任。

1.2 供应商应当加强证书和电子签章日常校验和妥善保管，确保在参加采购活动期间证书和电子签章能够正常使用；供应商应当严格管理证书和电子签章的内部授权，防止非授权操作。

1.3 供应商在参加开启以前自行对使用电脑的网络环境、驱动安装、客户端安装以及证书的有效性等进行检测，保证可以正常使用。

1.4 供应商需确保在开启时证书或电子签章在有效期内，若供应商证书或电子签章即将到期或已过期，供应商数字证书或电子签章在续期后务必在开启前重新制作和上传电子响应文件，否则将造成电子响应文件无法进行解密。

2 响应文件制作、密封

2.1 供应商应使用海南省政府采购智慧云平台提供的投标客户端编制、标记、签章、加密响应文件，成功加密后将生成指定格式的电子响应文件和电子备用响应文件。所有响应文件不能进行任何修改、压缩、解压等操作。

2.3 供应商完成响应文件编制后，应按照磋商文件第六章明确的签章要求，使用互认的证书及签章对响应文件进行电子签章和加密。

2.4 磋商文件澄清或者修改的内容可能影响磋商文件编制的，代理机构将重新发布澄清或者修改后的磋商文件，供应商应重新获取澄清或者修改后的磋商文件，按照澄清或者修改后的磋商文件进行响应文件编制、标记、签章和加密。

3、响应文件递交

3.1. 在响应文件提交截止时间前，供应商须将电子响应文件成功完整上传到海南省政府采购智慧云平台，且取得投标（响应）回执。响应截止时间结束后，系统将不允许供应商上传响应文件。

3.2. 供应商应充分考虑设备、网络环境、人员对系统熟悉度等影响响应文件提交的各种因素，合理安排响应文件制作、提交时间，建议在响应截止时间前一个工作日的工作时间内完成上传响应文件。

4、响应文件的补充、修改、撤回

响应文件提交截止时间前，供应商可以补充、修改或者撤回已成功提交的响应文件；对响应文件进行补充、修改的，应当先行撤回已提交的文件响应，补充、修改后重新提交。供应商递交的响应文件撤回后，视为未成功递交响应文件。

5、关于“全称”、“供应商代表签字”及“加盖单位公章”：

5.1 在电子响应文件中，涉及“全称”和“供应商代表签字”的内容请根据采购文件要求完成签署。

5.2 电子响应文件中，涉及“加盖单位公章”的内容应使用供应商的CA数字证书完成，否则响应无效。

5.3 在电子响应文件中，若供应商按照本增列内容第5点第5.2项规定加盖其单位公章，则出现无全称、或供应商代表未签字等情形，不视为响应无效。

二、计算机辅助开启方法

1、开启

1.1 远程不见面方式（供应商无需到现场）

供应商使用“投标客户端”编制、签章、生成加密响应文件，同时生成（同一版的备用响应文件），供应商自行留存，涉及“加盖公章”的内容应使用单位电子公章完成。

开启时，供应商应当使用数字证书在解密时限内完成全部已响应采购包的响应文件在线解密，若出现系统异常情况，工作人员可适当延长解密时长。如在开启过程中出现意外情况导致无法继续进行时，由采购代理机构会同采购人决定是否允许供应商导入备用响应文件继续开启。

1.2 现场网上方式（供应商需到现场）

供应商使用“投标客户端”编制、签章、生成加密响应文件，同时生成（同一版的备用响应文件），由供应商自行刻录、存储，涉及“加盖公章”的内容应使用单位电子公章完成。供应商必须保证电子存储设备能够正常读取备用响应文件，电子存储设备（U盘或光盘）表面、外包装上应简要载明项目编号、项目名称、响应单位名称等信息。

供应商的法定代表人或其授权代表应当按照本项目采购公告载明的时间和地点参加开启。开启时，供应商应当使用数字证书完成全部已响应采购包的响应文件在线解密。如在开启过程中出现意外情况导致无法继续进行时，由采购代理机构会同采购人决定是否允许供应商导入备用响应文件继续进行。

1.3 开启时出现下列情况的，采购人、代理机构应当视为供应商不再参与政府采购活动。

- （1）至提交响应文件截止时，响应文件未完整上传的。
- （2）响应文件损坏或格式不正确的。
- （3）供应商未按磋商文件要求提供备用响应文件的。
- （4）供应商未在规定时间内完成电子响应文件在线解密的。
- （5）使用数字证书无法解密响应文件的。
- （6）供应商因其他自身原因造成电子响应文件未能解密的。

三、特殊情形处理

出现下列情形之一的，采购人或者采购代理机构应当中止电子化采购活动，并保留相关证明材料备查：

- 1、智慧云平台发生故障（包括感染病毒、应用或数据库出错）而无法正常使用的；
- 2、因组织场所停电、断网等原因，导致采购活动无法继续通过智慧云平台实施的；
- 3、其他无法保证电子化交易的公平、公正和安全的情况。

出现前款规定的情形，不影响采购公平、公正的，采购人或者采购代理机构可以待上述情形消除后继续组织采购活动；影响或者可能影响采购公平、公正的，采购人或者采购代理机构应当依法废标或者终止采购活动。

第一章 政府采购磋商邀请函

受海南体育职业技术学院的委托，海南省政府采购中心对海南体育职业技术学院文化体育公园部分园区物业委托管理服务项目进行竞争性磋商采购。现欢迎国内合格的供应商前来参加。有关事项如下：

一、项目基本情况

- 1.项目编号：[HNGP]2025-43
- 2.项目名称：海南体育职业技术学院文化体育公园部分园区物业委托管理服务项目
- 3.采购方式：竞争性磋商
- 4.预算金额：3,763,500.00元 叁佰柒拾陆万叁仟伍佰元整
- 5.采购需求：详见“第三章 采购需求”
- 6.合同履行期限：
采购包1：
详见“第三章 采购需求”

二、供应商资格条件

- 1.满足《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定的条件：
 - (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；有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录；
 - (3)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；
 - (4)供应商无不良信用记录；
 - (5)具有履行合同所必需的设备和专业技术能力；
 - (6)符合法律、行政法规规定的其他条件。
- 2.落实政府采购政策需满足的资格要求：
采购包1：不属于专门面向中小企业采购。
- 3.本项目的特定资格要求：
采购包1：
 - 1、参加政府采购活动前三年内，无环保类行政处罚记录。：提供无环保类行政处罚记录声明函，加盖公章。

三、获取磋商文件

- 1.时间：遵照竞争性磋商公告或更正公告的相关约定（北京时间）。
- 2.在磋商文件获取期限内，供应商应通过海南省政府采购智慧云平台注册账号（免费注册）并获取磋商文件(登录海南省政府采购智慧云平台进行文件获取)，否则报价响应将被拒绝。
- 3.地点及方式：注册账号后，通过海南省政府采购智慧云平台以下载方式获取。

四、响应文件提交

- 1.截止时间：遵照竞争性磋商公告或更正公告的相关约定（北京时间）。供应商应在响应截止时间前按照海南省政府采购智慧云平台的操作流程将电子投标（响应）文件上传至海南省政府采购智慧云平台，否则报价响应将被拒绝。
- 2.地点：遵照竞争性磋商公告或更正公告的相关约定。

五、开启

1.时间：遵照竞争性磋商公告或更正公告的相关约定。

2.地点：遵照竞争性磋商公告或更正公告的相关约定。

(注：以上提交响应文件时间和地点、响应文件开启时间及地点以发出的采购信息为准)

六、竞争性磋商公告期限

自财政部和海南省财政厅指定的政府采购信息发布媒体最先发布公告之日起5个工作日。

七、关于CA办理和使用

根据海南省政府采购智慧云平台相关规定，本平台实行CA证书办理厂商开放原则，不指定特定CA服务商。1. 请登录海南省政府采购智慧云平台门户，在"办事指南"栏目查看《CA数字证书及电子签章办理手册》；2. 各供应商应根据实际业务需求，结合所选CA证书的适配性要求，自主选择通过平台认证的CA厂商办理；3. 办理完成后，请严格遵照手册指引完成证书安装及电子签章配置。

八、其他补充事宜

1.请投标人（供应商）详阅本文件中《政府采购电子招标投标活动须知》，并自行在海南省政府采购智慧云平台-下载专区查看相应的系统操作指南，严格按照操作指南要求进行系统操作。2.本项目不接受联合体投标

九、采购人、采购代理机构信息的名称、地址和联系方式

1.采购人信息：海南体育职业技术学院

地址：海口市琼山区体坛路2号

邮编：570203

联系人：麦奕鸣

联系电话：0898-65393896

2.采购代理机构信息：海南省政府采购中心

地址：海口市美兰区大英山西二街政务二期大楼二楼208房（原省政府政务服务中心大楼北侧）

邮编：570000

联系人：梁安康

联系电话：66529821

十、采购信息发布媒体：

1.本项目采购信息指定发布媒体为：

（1）中国政府采购网，网址www.ccgp.gov.cn。

（2）中国政府采购网海南分网（海南省政府采购网），网址<https://ccgp-hainan.gov.cn/>。

※若出现上述指定媒体信息不一致情形，应以中国政府采购网海南分网（海南省政府采购网）发布的为准。

（2）有关本项目磋商文件的补遗、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，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。

第二章 供应商须知

一、须知前附表

序号	应知事项	说明和要求 (特别提示: 本表与响应文件对应章节的内容若不一致, 以本表为准。)
1.	采购预算及最高限价	<p>本项目各包采购预算金额如下:</p> <p>采购包1: 3,763,500.00元</p> <p>供应商报价不得超过磋商文件中规定的预算金额, 采购人可以在采购预算内合理设定最高限价, 供应商报价不得超过最高限价。</p>
2.	评审方法	<p>采购包1: 综合评分法</p> <p>(具体规则详见第四章)</p>
3.	是否接受联合体	<p>采购包1: 不接受</p> <p>如接受联合体, 需符合以下要求:</p> <p>一、两个以上供应商可以组成一个联合体, 以一个供应商的身份参加采购活动。联合体应当确定其中一方为本次采购活动的牵头单位, 代表联合体处理参加采购活动的一切事务。以联合体形式参加政府采购活动的, 联合体各方不得再单独参加或者与其他供应商另外组成联合体参加同一合同项下的政府采购活动。</p> <p>二、参加联合体的供应商均应当具备政府采购法第二十二条规定的条件, 并应当向采购人提交联合协议, 载明联合体各方承担的工作和义务。联合体中有同类资质的供应商按照联合体分工承担相同工作的, 应当按照资质等级较低的供应商确定资质等级。按照联合体分工承担不同工作的供应商, 应当具备承担对应工作内容的特定资格条件。</p> <p>三、联合体各方应当共同与采购人签订采购合同, 就采购合同约定的事项对采购人承担连带责任。</p>
4.	磋商保证金	<p>不收取保证金</p> <p>投标保函提交方式: 投标保证金可以以电子投标保函(保险)形式提供, 供应商可通过"海南省政府采购智慧云平台金融服务中心(https://ccgp-hainan.gov.cn/zcdservice/zcd/)在线自行办理, 成功出函的等效于现金缴纳投标保证金。</p>
5.	履约保证金	采购包1: 不缴纳
6.	响应有效期	<p>响应有效期为从递交投标文件的截止之日起60个日历日, 有效期短于此规定的投标文件将被视为无效。在特殊情况下, 采购中心可于磋商有效期满之前, 征得供应商同意延长磋商有效期, 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, 但须相应延长磋商有效期。受磋商有效期制约的所有权利和义务均应延长至新的有效期。</p>

7.	代理服务费	<p>本项目收取代理服务费</p> <p>代理服务费用收取对象：中标/成交供应商</p> <p>代理服务费收费标准：本项目收取代理服务费 代理服务费用收取对象：中标/成交供应商 代理服务费收费标准： 本项目向成交供应商收取服务费。参照《海南省物价局关于降低部分招标代理服务收费标准的通知》（琼价费管[2011]225号）标准的80%收取。费用由海南省公共资源交易服务中心收取并向成交供应商出具代理服务费票据。 缴纳方式：以公对公转账方式将服务费缴入指定账户（账户再另行通知）。 成交供应商须按磋商文件的规定缴纳成交服务费，否则，采购中心将不向其发出成交通知书。 不论磋商结果如何，供应商应自行承担其准备和参加本次采购活动所涉及的一切费用。</p>
8.	成交结果公告	<p>（1）中国政府采购网，网址www.ccgp.gov.cn。</p> <p>（2）中国政府采购网海南分网（海南省政府采购网）， 网址https://ccgp-hainan.gov.cn/。</p> <p>※若出现上述指定媒体信息不一致情形，应以中国政府采购网海南分网（海南省政府采购网）发布的为准。</p>
9.	是否组织潜在供应商现场考察	不组织
10.	是否召开启前答疑会	本项目不组织标前答疑
11.	是否允许分包	采购包1：不允许分包；
12.	成交人确认方式	采购单位应在政府采购招标投标管理办法规定的时限内确定中标人。
13.	成交候选人数量	采购包1：3名
14.	成交人数量	采购包1：1名
15.	质疑方式	书面方式（详见第二章第9.4条）
16.	其他说明	<p>1、供应商如对采购文件中“供应商资格要求”、“采购需求”及“详细评审标准”部分有质疑的，应直接向采购人提出。 2.本项目评审过程中如有价格修正、澄清、谈判/磋商/协商(二次报价)等环节，供应商需要按照海南省政府采购智慧云平台操作要求进行线上响应，不存在人为通知供应商上述所需响应的环节。根据《电子交易操作手册(供应商)》第四章评审中“供应商应当在项目评审过程中，在评审等候大厅关注评审委员会工作动态，及时做好响应评审有关准备”之规定，如供应商未在评审委员会设置的响应时间内进行线上响应，产生的一切后果由供应商自行承担。</p>

二、总则

2.1术语说明

2.1.1 “采购机构”指本次采购活动的执行机构。

2.1.2 “采购单位”指磋商文件中所述所有货物及相关服务的甲方。

2.1.3 “供应商”指按磋商文件规定取得磋商文件并参加交易活动磋商的供应商。

2.1.4 “成交人”是指经磋商小组评审，授予合同的供应商。

2.1.5 磋商文件中涉及的时间均为北京时间。

2.1.6 标注“★”的要求和条件为不允许偏离的实质性条款。

2.2适用范围

适用于磋商文件载明项目的政府采购活动（以下简称：“本次采购活动”）

2.3 合格的供应商

2.3.1 供应商资格条件

2.3.1.1 符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定的条件：

（1）具有独立承担民事责任的能力。

供应商是企业（包括合伙企业）的，提供在工商部门注册的有效的“企业法人营业执照”或“营业执照”；供应商是事业单位的，提供有效的“事业单位法人证书”；供应商是非企业专业服务机构的，如律师事务所，提供执业许可证等证明文件；供应商是个体工商户的，提供有效的“个体工商户营业执照”；供应商是自然人的，提供有效的自然人身份证明。要求提供的资料须是复印件加盖公章。

如供应商是银行、保险、石油石化、电力、电信行业的，分支机构可参与本项目的政府采购活动。磋商文件中涉及要求提供“法定代表人”相关证明材料的，提供分支机构“负责人”的相关证明材料。

只有中国公民才能以自然人的身份参加本项目的政府采购活动。

（2）具有履行政府采购合同所必需的产品和专业技术能力。

（3）具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度；有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录。提供商业信誉、财务会计制度、缴纳税收和社保的承诺函，加盖公章。

（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。

提供无重大违法记录声明函，加盖公章。

（5）供应商无不良信用记录。

供应商在“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）未被列入失信被执行人、重大税收违法失信主体，在中国政府采购网（www.ccgp.gov.cn）未被列入政府采购严重违法失信行为记录名单。

（6）法律、行政法规规定的其他条件。

2.3.1.2 满足第一章 政府采购磋商邀请函 “二、供应商资格条件”中除2.3.1.1条款外的其他资格条件。详见第四章特定资格审查。

2.3.2 未为本项目提供整体设计、规范编制或者项目管理、监理、检测等服务的供应商。

2.4 磋商费用

2.4.1 代理服务费详见第二章须知前附表

2.4.2 不论磋商结果如何，供应商应自行承担其准备和参加本次采购活动所涉及的一切费用。

2.5 现场考察、答疑会

2.5.1 现场考察（如有），采购单位应在规定的时间、地点组织已报名的潜在供应商进行现场考察。（组织时间、地点、联系人、联系电话：遵照竞争性磋商公告或更正公告的相关约定。）

2.5.2 答疑会（如有），采购单位应在规定的时间、地点组织已报名的潜在供应商召开答疑会。（组织时间、地点、联系人、联系电话：遵照竞争性磋商公告或更正公告的相关约定。）

2.5.3 潜在供应商现场考察和参加答疑会所发生的费用自理。

2.5.4 除采购单位的原因外，供应商自行负责在现场考察中所发生的意外伤害和财产损失。

2.5.5 采购单位在现场考察和答疑会中所提供的信息，供潜在供应商在编制响应文件时参考。采购单位不对潜在供应商现场考察做出的判断和决策负责。

2.6 遵循标准

2.6.1 除专用术语外，与招标投标有关的文字语言均使用中文。必要时专用术语应附有中文注释。如供应商提交的支持文件或印刷文献是其他语言，应附有相应的中文翻译本。

2.6.2 所有计量均采用中华人民共和国法定计量单位。

三、磋商文件

3.1磋商文件的组成

3.1.1磋商文件由六部分组成，包括：

第一章 政府采购磋商邀请函

第二章 供应商须知

第三章 采购需求

第四章 评审方法

第五章 政府采购合同

第六章 响应文件内容及格式

3.1.2供应商被视为充分熟悉本采购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。

3.1.3 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。

3.2磋商文件的澄清和修改

3.2.1供应商应仔细阅读和检查磋商文件的全部内容。如发现缺项或磋商文件构成要件不全，应及时向采购代理机构提出，以便获得文件补全。

3.2.2磋商文件发出后，采购代理机构和采购单位可以对磋商文件进行澄清和修改。澄清和修改的内容将以法定网站上公告的方式通知。（网址详见政府采购磋商邀请函）

3.2.3当磋商文件、更正公告等内容相互矛盾时，以最后发出的为准。

3.2.4磋商文件的澄清和更正内容是磋商文件的组成部分，对供应商具有约束力， 供应商应及时关注并按澄清和更正文件的要求编制响应文件。

3.2.5为了给供应商合理的时间修改和调整，采购代理机构可以延长递交响应文件的截止日期，具体时间将在更正公告中写明。

四、响应文件

4.1响应文件的组成

4.1.1供应商应按不同采购包分别编制响应文件。

4.1.2响应文件应按“第六章、响应文件内容及格式”要求编制，如有必要可增加附页，并作为响应文件的组成部分。

4.2报价

4.2.1报价均须以人民币为计算单位。只能有一个报价，不接受有选择的报价。

4.3磋商保证金（如有）

4.3.1磋商保证金是参加本项目磋商的必要条件，保证金到账截止时间即提交响应文件截止时间（具体时间详见“第一章 政府采购磋商邀请函”）。

4.3.2磋商保证金缴纳方式：

4.3.2.1 供应商以汇款形式缴纳磋商保证金的，应从其银行账户（基本存款账户）按照下列方式：公对公转账方式向磋商文件载明的磋商保证金账户提交磋商保证金。

4.3.2.2 供应商以电子保函形式提交磋商保证金的，可在磋商文件载明的响应截止时间前通过海南省政府采购智慧云平台“保函服务”栏目办理电子保函并在电汇或银行转账单上注明（项目编号）；在响应截止时间之前将电子保函文件放入响应文件中，否则视为未提交磋商保证金。

4.3.2.3 若本项目接受联合体参与且供应商为联合体，则联合体中的牵头方应按照本章第4.3.2条第4.3.2.1、4.3.2.2点

规定提交磋商保证金。

4.3.3若供应商不按规定提交磋商保证金，其响应文件将被拒绝接收。

4.4磋商保证金的退还

4.4.1成交供应商的磋商保证金在其与采购人签订了采购合同之日起5个工作日内无息退还。

4.4.2未成交的供应商的磋商保证金将在成交通知书发出之日起5个工作日内无息退还。

4.4.3发生下列情况之一，磋商保证金将不予退还：

- (1) 供应商在规定的磋商有效期内撤销或修改其响应文件的；
- (2) 成交后无正当理由，在规定期限内不能或拒绝按规定签订政府采购合同的；
- (3) 供应商提供虚假材料谋取中标、成交的；
- (4) 与采购人、其它供应商或者采购代理机构恶意串通的；
- (5) 向采购人、采购机构、磋商小组成员行贿或者提供其他不正当利益的；
- (6) 将成交项目转包给他人，或者在响应文件中未说明，且未经采购代理机构和采购单位同意，将成交项目分包给他人的。

4.5磋商有效期

4.5.1磋商有效期为从递交响应文件的截止之日起，详见第二章 需求前附表，有效期短于此规定的响应文件将被视为无效。

4.5.2在特殊情况下，采购代理机构可于磋商有效期满之前，征得供应商同意延长磋商有效期，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，磋商保证金将在规定期限内无息退还。同意这一要求的供应商，无需也不允许修改其响应文件，但须相应延长磋商有效期。受磋商有效期制约的所有权利和义务均应延长至新的有效期。

4.6响应文件的编制及签署

4.6.1响应文件的编制

4.6.1.1响应文件应按本文件中“响应文件内容及格式”部分的要求组织编写，如有必要可增加附页，并作为响应文件的组成部分。

4.6.1.2电子响应文件：供应商须在响应截止时间前编制电子响应文件，并通过海南省政府采购智慧云平台上传指定格式的响应文件。

4.6.1.3供应商应在响应文件中提供证明其真实、合法身份和连续经营的相关证明文件。

4.6.1.4供应商应在响应文件中提供有资格参加本次采购活动的相关证明文件。

4.6.1.5 供应商应在响应文件中提供证明其所投货物、服务的合格性和符合磋商文件规定的相关证明文件。

4.6.1.6供应商在响应文件中提供的各种证明文件必须真实可靠而且合法有效，并需加盖单位公章。

4.6.1.7 供应商应在响应文件中完整表达履行本采购项目的相关工程清单、技术方案、方法和措施，及证明其成交后具有良好履约能力的说明材料。

4.6.1.8 其他供应商需要补充的材料。

4.6.2响应文件签署

4.6.2.1响应文件中，响应文件须经法人代表或授权代表签署和使用单位公章。

4.6.3本磋商文件第六章“响应文件内容及格式”中涉及法定代表人或授权代表签名的资料，响应文件中必须签名或盖章。响应文件中的任何行间重要插字、涂改和增删，必须由法定代表人或经其正式授权的代表在旁边签字或盖章才有效。

4.6.4磋商文件中《报价表》、《明细报价表》（若有）、《技术响应表》、《商务响应表》等要求盖章的文件需单位加盖公章。

4.6.5响应文件中的《法定代表人资格证明书》和《法定代表人授权委托书》（若有）除了需加盖单位公章外，还需法定代表人签字或盖章。

4.6.6供应商的电子响应文件必须逐页盖章,否则视为响应无效。

五、响应文件的递交

5.1 响应文件的递交

5.1.1 递交方式及地址：详见“第一章 政府采购磋商邀请函”。

5.1.2 递交要求：递交响应文件截止时间前，供应商须在海南省政府采购采购智慧云平台上上传电子响应文件（电子响应文件需上传.标书格式）。未上传电子响应文件的，视为其响应无效。

5.1.3 逾期上传或未按指定方式上传的响应文件，采购代理机构不予受理。

5.1.4 采购代理机构可根据需要调整文件递交时间，文件递交时间改变将会通过网络方式进行公告或书面通知已报名的供应商。

5.2 修改与重投

5.2.1 供应商在递交响应文件截止时间前可修改或撤回其上传的响应文件。修改的响应内容应按规定要求上传。

5.2.2 供应商不得在递交响应文件截止时间以后修改响应文件。

六、磋商

6.1 磋商时间和地点

6.1.1 供应商须在递交响应文件截止时间前将响应文件送达采购代理机构规定的地点。

6.1.2 若采购代理机构推迟了磋商时间（即递交响应文件截止时间），应以公告的形式通知所有供应商。在这种情况下，供应商的权利和义务均应以新的截止时间为准。

6.1.3 在递交响应文件截止时间后递交的响应文件，采购代理机构将拒绝接收。

6.1.4 采购代理机构 将按照竞争性磋商公告或更正公告约定的磋商形式、磋商时间组织磋商。开启会的主持人、记录人及其他工作人员（若有）均由采购代理机构 派出，现场监督人员（若有）可由有关方面派出。评标委员会成员不得参加开启活动。

6.1.5 本项目的开启环节，供应商可自行选择到开启现场参加开启会或者远程参加开启会。远程参与开启流程的供应商需提前在海南省政府采购智慧云平台-服务专区中下载电子交易系统操作手册，并按照操作手册的要求参与开启会。如因供应商自身原因造成无法正常参与开启过程的，不利后果由供应商自行承担。

6.1.6 供应商到现场参加磋商，供应商应派其法定代表人或其授权代表准时参加磋商会，并代表供应商进行签到、文件解密等工作，否则将导致响应无效。

6.1.7 出席磋商现场的人员必须携带本人身份证。

6.1.8 文件解密时间：开启时开始进行解密，由于供应商自身原因，未能及时解密或解密失败的，其响应将被视作无效。

（注：以上6.1.1、6.1.4项如更正公告有新的约定，则按最后更正公告的约定进行。）

6.2 磋商程序

到递交响应文件截止时间，递交响应文件的供应商不足三家的，按废标处理；达到三家的按以下程序进行。

（1）在竞争性磋商公告或更正公告规定的时间进行开启，由主持人宣布开启会须知，然后由供应商人代表对电子响应文件的加密情况进行检查，经确认无误后，参加现场开启会供应商对电子响应文件进行解密。通过远程参与开启流程的供应商须在系统远程解密开启后，在代理机构规定时间内使用CA数字证书进行电子响应文件的解密操作，逾期未解密的视为放弃响应。

（2）参加现场开启会的供应商代表应对开启记录进行签字确认，通过远程参与开启流程的供应商须在系统远程签章开启后，在系统规定时间内对开启结果进行签章确认。

（3）供应商代表对开启过程和开启记录有疑义，以及认为采购人（采购代理机构）相关工作人员有需要回避情形的，应当场或通过系统提出询问或回避申请。供应商代表未按规定提出疑义又拒绝对开启记录签字或通过系统远程签章确认的，视为供应商对开启过程和开启记录予以认可。

- (4) 若供应商未到开启现场参加开启会，也未通过远程参加开启会的，视同认可开启结果。
- (5) 采购人和采购代理机构对供应商的信用记录进行查询（详见6.4项规定）。
- (6) 磋商小组对供应商递交的响应文件进行初审。
- (7) 磋商小组与初审合格的供应商进行一对一磋商。
- (8) 供应商根据每轮磋商要求，修改并递交其响应文件以响应磋商。
- (9) 磋商小组按照磋商文件中规定的评审要求对供应商进行评审。
- (10) 磋商小组推荐成交顺序，提交评审报告，评审结束。

6.3出现下列情形之一的，将导致供应商本次响应无效。

- (1) 响应文件未按规定要求进行提交的；
- (2) 相关人员未按时进行磋商签到的；
- (3) 供应商未按要求提供“供应商资格条件”中的有效证明资料的；
- (4) 未按磋商文件要求提交保证金的；
- (5) 磋商有效期不足的；
- (6) 响应文件未按磋商文件规定要求及给定的格式填写、签署及盖章的；
- (7) 报价超过磋商文件中规定的预算金额或者最高限价的；

(8) 磋商小组认为供应商的报价明显低于其他通过符合性审查供应商，有可能影响产品质量或者不能诚信履约的，且供应商不能按磋商小组的要求证明其报价合理性的；根据《关于在相关自由贸易试验区和自由贸易港开展推动解决政府采购异常低价问题试点工作的通知》，试点地区政府采购评审中出现的异常低价情形如下：（一）投标（响应）报价低于全部通过符合性审查供应商投标（响应）报价平均值50%的，即投标（响应）报价 \leq 全部通过符合性审查供应商投标（响应）报价平均值 $\times 50\%$ ；（二）投标（响应）报价低于通过符合性审查且报价次低供应商投标（响应）报价50%的，即投标（响应）报价 \leq 通过符合性审查且报价次低供应商投标（响应）报价 $\times 50\%$ ；（三）投标（响应）报价低于采购项目最高限价45%的，即投标（响应）报价 \leq 采购项目最高限价 $\times 45\%$ ；（四）其他评审委员会认为供应商报价过低，有可能影响产品质量或者不能诚信履约的情形。

磋商小组启动异常低价投标（响应）审查后，应当要求相关供应商在评审现场合理的时间内提供书面说明及必要的证明材料，对投标（响应）价格作出解释。书面说明、证明材料主要是项目具体成本测算等与报价合理性相关的说明、材料。

磋商小组应当结合同类产品的主要电商平台的价格、该行业当地薪资水平等情况，依据专业经验对报价合理性进行判断。如果投标（响应）供应商不提供书面说明、证明材料，或者提供的书面说明、证明材料不能证明其报价合理性的，应当将其作为无效投标（响应）处理。审查相关情况应当在评审报告中记录。

- (9) 不按要求填写报价表等；
- (10) 不满足磋商文件中规定的其他实质性要求和条件的；
- (11) 响应文件含有采购人不能接受的附加条件的；
- (12) 属于磋商文件中规定的串通行为的情形的；
- (13) 法律、法规和磋商文件规定的其他无效情形。

6.4 信用记录查询

6.4.1评审小组查询供应商的信用记录。供应商存在不良信用记录的，将被认定为响应无效。

6.4.2不良信用记录指：供应商在“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）被列入失信被执行人、重大税收违法失信主体，或在中国政府采购网（www.ccgp.gov.cn）被列入政府采购严重违法失信行为记录名单。

以联合体形式参加磋商的，联合体任何成员存在以上不良信用记录的，将被认定为响应无效。

6.4.3查询时间：递交响应文件截止时间后至评审结束前。

供应商不良信用记录以评审小组查询结果为准。

在本磋商文件规定的查询时间之后，网站信息发生的任何变更均不再作为评审依据。供应商自行提供的与网站信息不一致

的其他证明材料亦不作为资格审查的依据。

七、评审

7.1磋商小组

磋商小组由采购人代表和有关专家共三人以上的单数组成。磋商小组负责具体评审事务，根据有关法律法规和磋商文件规定独立履行磋商小组职责。

7.2原则和方法

7.2.1 评审活动应遵循客观、公正、审慎的原则。

7.2.2 评审方法：综合评分法。

7.2.3 评审过程分为文件初审、澄清说明补正（如需）、磋商、综合评审、推荐成交候选供应商。

7.2.4 评审过程中的一些约定事项：

- （1）计算百分数时，保留百分数小数点后两位有效数字。
- （2）计算最终得分时，保留小数点后两位有效数字。
- （3）所有专家评分的算术平均值加上价格得分为供应商的最终得分。
- （4）评审中如有未考虑到的问题，由评标委员会集体研究处理。

7.3初步评审

7.3.1 磋商小组将根据磋商文件中要求的“供应商资格条件”以及符合性审查条款规定的评审标准对供应商递交的响应文件依次进行资格评审和符合性评审。资格审查和符合性审查的内容只要有一条不满足，则响应无效。

7.3.2 磋商小组将只根据响应文件本身的内容做出独立判断，而不需寻求其他外部证据。

7.3.3 提供相同品牌产品的不同供应商参加同一合同项下磋商的，按一家供应商计算。非单一产品采购项目，多家供应商提供的核心产品品牌相同的，按一家供应商计算。核心产品详见“采购需求”。

7.3.4 在评审过程中，磋商小组发现供应商有下列表现形式之一的，可以认定属于串通行为，其响应无效，具体表现形式如下：

- （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磋商事宜；
- （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）不同供应商的保证金从同一单位或者个人的账户转出；
- （7）不同供应商的标书硬件特征码一致。

7.4澄清、说明、补正

7.4.1 磋商小组对于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或数据，应当以书面形式要求供应商在规定的时限内做出必要的澄清、说明或者补正。

7.4.2 报价有计算上或累加上的算术错误，修正错误的原则如下：

- （1）报价表内容与响应文件中相应内容不一致的，以报价表为准；
- （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，以报价表的总价为准，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。修正后的报价采用书面形式，并加盖公章，或者由法定代表人或其授权的代表签字确认后产生约束力，供应商不确认的，其响应无效。

7.4.3 供应商的澄清、说明或者补正应当采用书面形式，并加盖公章，或者由法定代表人或者授权的代表签字。

7.4.4澄清、说明或补正的内容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。

7.4.5未按7.4.4条要求或未在规定时间内进行澄清、说明、补正的，其响应文件按无效处理。

7.5 磋商

7.5.1磋商小组集中与单一供应商分别进行磋商。在磋商过程中磋商的任何一方不得向他人透露与磋商有关的技术资料、价格或其他信息。

7.5.2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、服务要求以及合同文本条款，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，磋商小组须以通知所有参加磋商的供应商。供应商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。供应商为自然人的，应当由本人签字并附身份证明。

7.5.3 最后报价

7.5.3.1磋商文件详细列明采购标的的技术、服务要求的，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，提交最后报价的供应商不得少于3家，但政府购买服务项目（含政府和社会资本合作项目）的除外。政府购买服务项目（含政府和社会资本合作项目），在采购过程中符合要求的供应商（社会资本）只有2家的，竞争性磋商采购活动可以继续进行。

7.5.3.2磋商文件不能详细列明采购标的的技术、服务要求，需经磋商由供应商提供最终设计方案或解决方案的，磋商结束后，磋商小组应当按照少数服从多数的原则投票推荐3家以上供应商的设计方案或者解决方案，并要求其在规定时间内提交最后报价。

7.3.3市场竞争不充分的科研项目，以及需要扶持的科技成果转化项目，提交最后报价的供应商可以为2家。

以上7.5.3.1条、7.5.3.2条、7.5.3.3条，在提交最后报价之前，可以根据磋商情况退出磋商。

7.6 综合评审

7.6.1磋商小组将依据磋商文件规定的评分标准，对供应商所提交的响应文件进行综合评审并打分。

7.6.2 磋商小组将只根据响应文件本身的内容做出独立判断，而不寻求其他外部证据。

7.6.3 因落实政府采购政策

7.6.3.1对小型或微型企业的扶持（监狱企业、残疾人福利性单位视同小型、微型企业）：

本项目对小微企业的报价给予价格扣除（包括成员全部为小微企业的联合体），用扣除后的价格参加评审。

若接受大中型企业与小微企业组成联合体或者允许大中型企业向一家或者多家小微企业分包参与采购项目的，且联合协议或者分包意向协议约定小微企业的合同份额占到合同总金额30%以上的，对联合体或者大中型企业的报价给予价格扣除，用扣除后的价格参加评审。

（注：1、中小企业应当按要求在响应文件中提供《中小企业声明函》。供应商提供的货物、工程或者服务享受中小企业扶持政策的具体要求详见《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库[2020]46号）、《财政部关于进一步加大政府采购支持中小企业力度的通知》（财库[2022]19号）。2、监狱企业应当在响应文件中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。3、残疾人福利性单位应当在响应文件中提供《残疾人福利性单位声明函》。）

7.6.3.2节能产品、环境标志产品的落实

政府采购节能产品、环境标志产品实施品目清单管理。财政部、发展改革委、生态环境部等部门根据产品节能环保性能、技术水平和市场成熟程度等因素，确定实施政府优先采购和强制采购的产品类别及所依据的相关标准规范，以品目清单的形式发布并适时调整。依据品目清单和认证证书实施政府优先采购和强制采购。采购人拟采购的产品属于品目清单范围的，采购人及其委托的采购代理机构应当依据国家确定的认证机构出具的、处于有效期之内的节能产品、环境标志产品认证证书，对获得证书的产品实施政府优先采购或强制采购。

节能、环保产品须在响应文件中提供国家节能产品认证证书复印件、中国环境标志产品认证证书复印件。

7.6.4 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供应商的价格为磋商基准

价，其价格分为满分。其他供应商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，因落实政府采购政策进行价格调整的，以调整后的价格计算磋商基准价和最后磋商报价。

7.6.5磋商小组认为供应商的报价明显低于其他通过符合性审查供应商的报价，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合理的时间内提供书面说明，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，将作为无效响应处理。

7.6.6磋商报价有计算上或累加上的算术错误，修正错误的原则如下：

7.6.6.1 响应文件的大写金额和小写金额不一致的，以大写金额为准；

7.6.6.2 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；

7.6.6.3 单价金额小数点有明显错位的，应以总价为准，并修改单价；

7.6.6.4 对磋商货物的关键、主要设备，供应商报价漏项的，作非实质性响应性处理；

7.6.7磋商小组对响应文件的各项评审因素进行评价、打分，经汇总各评审因素得分（价格评分除外）后取平均值，再与价格评分相加即得综合得分。综合得分相同的，按最后报价由低到高顺序排列。综合得分且最后报价相同的，按技术指标优劣顺序排列。

7.7推荐成交候选供应商

7.7.1采用综合评分法，磋商小组依据评审情况及磋商结果，按照评审得分由高到低顺序向采购单位推荐三名以上成交候选供应商及成交顺序，符合《政府采购竞争性磋商采购方式管理暂行办法》第二十一条第三款情形或《财政部关于政府采购竞争性磋商采购方式管理暂行办法有关问题的补充通知》规定的情形的,可以推荐2家成交候选供应商。评审得分相同的，按照最后报价由低到高的顺序推荐。评审得分相同且最后报价相同的，按技术指标优劣顺序推荐，并形成书面的评审报告。

7.7.2提供同品牌产品且通过资格审查、符合性审查的不同供应商参加同一合同项下响应的，评审后得分最高的同品牌供应商人获得成交人推荐资格；评审得分相同的，评标委员会推选响应价低的供应商获得成交人推荐资格。

7.8成交供应商的确定

7.8.1 成交供应商的确定方式：详见第二章须知前附表。

7.8.2采购代理机构依据确认结果，在“第一章 政府采购磋商邀请函”中规定的信息发布媒体上发布成交公告。

7.8.3对成交结果提出质疑的，若所公告的成交供应商确实存在问题的，采购单位将按照成交候选供应商的推荐排序重新公告成交结果，或按相关规定依法重新组织采购，确保公正性。

7.8.4 如确定的成交供应商因不可抗力或者自身原因不能履行政府采购合同的，采购单位可以按照成交候选人名单排序，确定下一候选人为成交供应商（以此类推），也可以重新开展政府采购活动。

八、合同授予

8.1成交通知

8.1.1根据确定的成交结果，采购代理机构 将向成交供应商发出成交通知书。

8.1.2 成交通知书对采购单位和成交供应商具有同等法律效力。成交通知书发出后，采购单位改变成交结果，或者成交供应商放弃成交的，应当承担相应的法律责任。

8.1.3成交通知书是政府采购合同的组成部分。

8.2履约保证

8.2.1 在签订合同前，供应商应在收到成交通知书，根据采购人的要求缴纳履约保证金。（具体帐号详见第二章须知前附表）

8.2.2 成交供应商不能在成交通知书发出后在8.3.1条规定的签订合同时间前缴纳履约保证金的，视为放弃成交，其磋商保证金不予退还，给采购单位造成的损失超过磋商保证金数额的，成交供应商还应当对超过部分予以赔偿。

8.3签订合同

8.3.1 合同签订周期：成交结果公告后5个工作日内。

8.3.2 采购单位应当自成交通知书发出后规定的时间内，按照磋商文件和成交供应商响应文件的约定，与成交供应商签订政府采购合同。所签政府采购合同不得对磋商文件和成交供应商的响应文件作实质性修改。

8.3.3 成交供应商应按成交通知书规定的时间、地点与采购单位签订成交合同,否则磋商保证金将不予退还，给采购人和采购代理机构造成损失的，供应商还应承担赔偿责任。

8.3.4 采购单位不得向成交供应商提出任何不合理的要求作为签订合同的条件，不得与成交供应商私下订立背离合同实质性内容的协议。

九、监督

9.1适用法规

9.1.1 政府采购项目的采购活动受《中华人民共和国政府采购法》和相关法律法规的约束，以确保政府采购活动的公开、公平和公正。

9.2 信息发布

9.2.1 政府采购活动过程中需对外发布的信息均统一发布在指定的信息发布媒体上，供应商可从本磋商文件“第一章 政府采购磋商邀请函”中指定的信息发布媒体获取信息。

9.3纪律要求

9.3.1 采购单位不得泄露政府采购活动中应当保密的情况和资料，不得与供应商串通损害国家利益、社会公共利益或者他人合法权益。

9.3.2 供应商不得相互串通报价或者与采购单位串通报价，不得向采购单位或者磋商小组成员行贿谋取成交，不得以他人名义报价或者以其他方式弄虚作假骗取成交；供应商不得以任何方式干扰、影响评审工作。以上行为一经发现，已经成交的，取消成交资格，未成交的，取消参评资格，并记入不良行为记录。

9.3.3 磋商小组成员不得收受他人的财物或者其他好处，不得向他人透漏对响应文件的评审和比较、成交候选人的推荐情况以及评审有关的其他情况；在评审活动中，磋商小组成员不得擅离职守，影响评审程序正常进行；不得使用未规定的评审因素和标准进行评审；不得发表有失公正和不负责任的言论，不得相互串通和压制他人意见，不得将个人倾向性意见诱导、暗示或强加于他人认同。

9.3.4 与评审活动有关的工作人员不得收受他人的财物或者其他好处，不得向他人透漏对响应文件的评审和比较、成交候选人的推荐情况以及评审有关的其他情况。在评审活动中，与评审活动有关的工作人员不得擅离职守，不得利用职务之便，干扰评审活动，影响评审程序正常进行。

9.4质疑处理

9.4.1 供应商认为磋商文件、磋商过程和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或采购代理机构提出质疑。

9.4.2 供应商在法定质疑期内必须一次性提出针对同一采购程序环节的质疑，采购人、采购代理机构不受理供应商针对同一采购程序环节的再次质疑。

9.4.3质疑函的递交

递交方式及所需证件：质疑人根据“质疑函范本”的要求递交纸质质疑函（质疑函范本请登录海南省政府采购网下载专区下载，下载网址：<https://ccgp-hainan.gov.cn/>），并附海南省政府采购智慧云平台的“获取采购文件回执单”加盖公章。

答复主体：采购单位

联系人：麦奕鸣

联系电话：0898-65393869

地址：海口市琼山区体坛路2号

邮编：570203

9.4.4采购代理机构应当在收到供应商的书面质疑后7个工作日内，依照政府采购法第五十一条、第五十三条的规定就采购单位委托授权范围内的事项，以书面形式向质疑供应商和其他有关供应商做出答复，但答复的内容不得涉及商业秘密。

9.5 投诉

9.5.1质疑供应商对采购人、采购代理机构的答复不满意或者采购人、采购代理机构未在规定的时间内作出答复的，可以在答复期满后十五个工作日内向政府采购监督管理部门投诉。

十、其它

10.1 不良行为

10.1.1供应商存在的以下情况，将被认定为不良行为：

- (1)供应商在政府采购活动中存在违反规定提供虚假、无效证件等行为的；
- (2)供应商有低于企业成本价，明显有恶意过高或过低报价行为的；
- (3)供应商在参加政府采购活动时，有围标、串标、陪标等行为的；
- (4)供应商不遵守磋商会场纪律,扰乱政府采购秩序的；
- (5)有其他违反行业市场及政府采购管理有关规定行为的。
- (6)有行政监督管理部门认定的其他不良行为的；

10.2 磋商控制价

磋商文件中规定的最高限价为磋商控制价；如未规定最高限价的，则项目预算金额为磋商控制价。

10.3 知识产权

构成本磋商文件各个组成部分的文件，未经采购单位书面同意，供应商不得擅自复印和用于非本采购项目所需的其他目的。采购单位全部或者部分使用未成交供应商响应文件中的技术成果或技术方案时，需征得其书面同意，并不得擅自复印或提供给第三人。

10.4 解释权

构成本磋商文件的各个组成文件应互为解释，互为说明；如有不明确或不一致，构成合同文件组成内容的，以合同文件约定内容为准；除磋商文件中有特别规定外，仅适用于磋商阶段的规定，按竞争性磋商公告、供应商须知、评审方法、响应文件格式的先后顺序解释；同一文件中就同一事项的规定或约定不一致的，以编排顺序在后者为准；同一文件不同版本之间有不一致的，以形成时间在后者为准。按本款前述规定仍不能形成结论的，由采购代理机构和采购单位负责解释。

第三章 采购需求

一、项目概况（采购标的）

项目概况

海南文化体育公园位于海口市国兴大道68号，是海南省政府投资兴建的大型公共文化体育项目，是海南省专业艺术生产、交流、演出聚集地，有众多省级文体事业机构如海南省文物考古研究院、海南省体育彩票管理中心、海南省文学艺术界联合会、海南省歌舞团在园区长驻办公。文体公园园区包含海南省艺术中心主体建筑和市民文化广场，其中海南省艺术中心包括海南省歌舞剧院剧场及其演出辅助用房、海南省考古研究院办公用房、海南省文学艺术界联合会业务用房等。

采购标的

采购包1：

采购包预算金额（元）：3,763,500.00

采购包最高限价（元）：3,763,500.00

序号	标的名称	数量	标的金额 (元)	计量 单位	所属 行业	是否核心 产品	是否允许进 口产品	是否属于节 能产品	是否属于环境标 志产品
1	C21040000-物业管理服务	1.00	3,763,500.00	次	物业管理	否	否	否	否

报价设置

采购包1：

（1）报价要求：

序号	报价内容	计量单位	报价单位	最高限价	价款形式	报价说明
1	C21040000-物业管理服务	次	元	3,763,500.00	总价	无

二、技术和服务要求（以“★”标示的内容为不允许负偏离的实质性要求）

采购包1：

标的名称：C21040000-物业管理服务

序号	参数性质	技术参数与性能指标
----	------	-----------

1		<p>公共物业管理范围</p> <p>1、管理总面积：87786平方米。（含办公区、厕所16个、园区道路、绿化、健身设施、公共停车场和地下车库）。其中：海南文化体育公园部分园区（东侧市民文化广场）的物业，面积：73696 平方米。海南省文化艺术中心（除剧场及其配套辅助用房和省体育彩票管理中心办公用房之外）的物业，办公面积：14090 平方米。</p> <p>2、设施设备：园区动力附属设施设备，如给排水、高低压配电设备、发电机组、消防控制系统均由中标单位统一管理。具体包含：三菱电梯2台；配电房1间（内有2台1250KVA变压器、6面高压柜、24面低压柜、1个直流屏柜）；发电机房1间（内有康明斯900KW发电机1台）；水泵房1间（内有无负压供水设备1套，水泵3个，1台控制柜含变频器，消防水泵10个（其中水炮泵2个、水幕泵2个、喷淋泵2个、消火栓泵2个、稳压泵2个））。</p>
2		<p>人员配备要求</p> <p>本项目需管理服务人员50人，其中项目经理1人、环境主管1人、财务人员2人、机电工程管理4人（含主管）、保洁绿化10人、消防监控7人（含主管）、秩序维护25人（含主管）。要求如下：</p> <p>1、项目经理：50岁以下，大专学历且应持有物业管理师和演出经纪资格证，有3年以上管理省级公共文化项目工作经验，熟悉演出活动运作，有丰富的活动策划和安保经验。</p> <p>2、环境主管：本科学历，且持有全国物业管理企业经理和园林绿化工程师资格证，有3年以上省级公共文化项目环境管理经验。</p> <p>3、工程主管：大专学历且应持有低压电工作业、安全管理和作业人员证书，有3年以上省级公共文化项目设施设备管理经验，有丰富的演出（活动）保电经验。</p> <p>4、水电工：须持证上岗，服务人员至少持有低压电工证（3个）和高压电工证（1个）。</p> <p>5、消防主管：45岁以下，大专学历且应持有建（构）筑物消防员和全国物业管理企业经理资格证，有3年以上省级公共文化项目消防管理经验，熟悉剧场消防控制系统操作，有大型演出（活动）消防安全保障经验。</p> <p>6、保安队长：45岁以下，有3年以上省级公共文化项目安保管理经验，有大型演出（活动）安全保障经验。</p> <p>7、保安和监控人员：45岁以下，品行端正，上岗人员应持有保安员证、建（构）筑物消防员证或消防设施操作员证。</p> <p>8、保洁绿化人员：五官端正、身体健康、具有普通话沟通能力，有保洁和绿化养护经验。</p>
		<p>物业管理服务要求</p> <p>（一）综合服务管理</p> <p>（1）做好办公区内访客登记、车辆管理、咨询服务等。</p> <p>（2）与所在辖区各主管职能部门（包括但不限于公安、消防、城管、环卫、水电等市政主管部门）建立良好的工作协调机制，及时向业主发布相关信息，公示24小时服务电话。</p> <p>（3）房屋及公共设施的检查，每天巡查 2 次房屋的门窗、玻璃、消防通道。</p>

(4) 有完善的物业管理方案，质量管理、档案管理等制度健全。

(5) 管理服务人员统一着装、佩戴标志，行为规范，服务主动、热情，每年征询业主对物业服务的意见，满意率90%以上。

(6) 设备房保持整洁、通风，无跑、冒、滴、漏和鼠害现象。

(7) 熟悉公园和剧场运作管理，应有水电应急保障方案和消防应急预案，剧场演出期间如遇市政停电，须及时启动用电保障措施。如遇火灾，须及时启动消防应急预案，通知并配合剧场工作人员疏散观众、消除火灾。

(8) 应有大型演出及活动安保应急预案，配合协助采购单位定期在园区范围内举办各类大型公益性文化体育活动，做好现场秩序维护和安全防范。

(9) 凡省歌舞剧院剧场承接政府公益性演出或重大政治活动时，中标方应在演出期间配合公安和交警部门疏导观众车辆。

(二) 设施设备运行管理

1、服务内容

(1) 负责海南文化体育公园动力设备（高低压配电设备、发电机组、给排水系统）的日常运行管理、报修、维修及保养工作。

(2) 根据要求实施供配电设备安全操作，确保24小时供电正常运行。

(3) 负责编制供、配电设施设备维修保养计划，确保供、配电设施设备各项性能良好并且运行正常。

(4) 负责海南文化体育公园园区给排水设施设备保养及日常运行管理工作，确保给排水设施设备各项性能完好并且运行正常。

(5) 负责海南文化体育公园公共区域（除剧场之外）的消防设施设备的日常维保，确保消防管网设施运行正常。

2、管理要求

(1) 严格按照安全生产管理规范操作，注意安全，避免发生事故。

(2) 水电运行人员须持证并且熟悉相关专业设备操作后方可上岗。

(3) 所有设备的日常操作、运行、维修保养管理须符合海南文化体育公园的管理规定和要求。

(4) 日常维护属于小修范围的（如照明、给排水设备）等出现故障情况，物业中标方应及时组织维修并承担相关材料费及工费。

(5) 大、中型维修、更新、改造费：（包括但不限于变配电设备、照明设备、给排水设备、防雷设施、高低压及其他电力设备检测、消防监控设施设备、电梯和建筑翻新改造等）大型专业设备设施项目，中标方应编制维修保养计划，及时向采购方提出报告与建议，根据采购方资金预算配合采购单位组织修复。

(6) 消防维保、电梯维保、四害消杀均属于专业公司负责范围的工作内容，中标单位应根据行业要求委托第三方专业公司对本项目进行日常维护并承担费用。

(7) 中标方负责工程人员的薪资（含工资、社保、加班费、福利、劳保、风险等）所有人工费用，办公费用（含办公设备、维修工具、材料费）和工作需要的工具配备以及住宿（含用品）、餐费补助等费用。

(8) 中标单位负责承担海南文化体育公园的基本电费和园区公共区域水电费约120万元/年（以实际产生费用为准）。

(三) 秩序及消防管理

1、服务内容

- (1) 确保海南文化体育公园园区正常工作秩序，按要求管理好业主车辆，做来访登记工作。
- (2) 海南文化体育公园园区实行24小时安全管理制度，每2小时应对办公区域、楼梯通道、门窗、玻璃等及设施设备巡查1次并做好记录。
- (3) 停车场需有专人管理，确保无堵车、乱停车现象，正确引导外来车辆停放秩序管理，确保园区内行人及车辆安全，确保停车场的各项设施的正常运转。
- (4) 确保载人电梯24小时正常运行。
- (5) 确保消防设施设备完好，可随时启用，保持消防通道畅通。
- (6) 做好治安管理，与辖区公安、消防部门保持紧密联系，保障园区安全。

2、管理要求

- (1) 采用人防技防相结合，确保文体公园区内的正常秩序。
- (2) 重点部位设立固定岗位，24小时专人负责，确保园区内财产安全以及人员的人身安全，巡逻岗24小时不间断巡逻、按规定按路线对重点区域、重点部位每2小时巡查1次。发现可疑人及时询问，发生事件及时处理并上报。
- (3) 维持园区交通秩序，确保行人及车辆安全、道路通畅、车辆停放有序、秩序井然，车辆保管严密安全，杜绝车损和丢失，禁止外来车辆过夜。
- (4) 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（如海南文化体育公园值班制度、防火档案制度、防火岗位制度、设备管理及其他）。
- (5) 熟悉和爱护园区内的公共设施，秩序人员需熟练掌握灭火器材的使用方法，确保园区内各种消防设施完好；积极配合保洁、绿化、维修等其它服务，避免发生火灾、爆炸等恶性事故。
- (6) 消防控制室及监控室24小时值班，发现情况及时上报处理。工作人员应持消防员证上岗。
- (7) 确保有效及时处理自然灾害、事故等突发事件，最大限度减少园区人员损伤、财产损失。
- (8) 秩序维护服务人员必须仪表整洁、言行举止得体，接待外来人员要态度温和有礼，使用文明用语；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。
- (9) 秩序维护员年龄在45岁以内（条件比较优秀的年龄可以适当放宽），身高173CM以上，须具备高中以上文化程度，遵纪守法、思想品行好、工作责任心强、身体健康，应持有保安员证。

中标单位负责秩序维护人员的所有人员薪资、办公费用和工作需要的工具配备、餐费补助等。

（四）保洁服务管理

1、管理内容

- (1) 海南文化体育公园公共区域的环境卫生管理、空气管理、消杀防蛀工作，垃圾收集清运。
- (2) 中标单位负责保洁人员的所有人工费用、办公费用、按要求提供工作需要的清

洁药剂、清洁易耗品、物资等。

2、管理要求及标准

中标单位应建立环境卫生管理制度并认真落实，环卫设施齐备；楼梯、走廊、电梯间等所有公共区域和会议室、办公室等室内外保持清洁，无随意堆放杂物，无废弃物、污渍，卫生间洁净无异味，及时清扫积水，维护保洁合格率**95%**。严禁使用不符合国家标准的产品，对保洁员不能造成任何人身伤害。

（1）室内环境卫生管理要求与标准

①办公区域安全通道、楼梯每日清扫**2**次，保证清洁无垃圾及卫生死角，楼梯扶手、墙壁及附属设施无灰尘。

②走廊地面、电梯厅墙面、示意牌光亮清洁无尘、无水迹。电梯按键清洁无污迹。地面无积水或水渍、油渍残留，有防滑措施及警示标志。

③卫生间保持干净无积水，卫生间保洁时必须设防滑标识。

④垃圾箱内外保持清洁，及时处理，无散乱垃圾，无积水，无异味。

⑤垃圾必须随时收集、清运。日产日清，所有垃圾不得在楼宇内过夜。

（2）公共区域管理要求

①园区内道路、停车场所、绿地、广场保持清洁，做到无果皮、无纸屑、无烟蒂等杂物；无积水、无痰迹、无污渍；雨、污水管水流畅通。

②公共场所垃圾站、垃圾筒每日清洗一次，外表无污迹。垃圾筒内垃圾每日分类清理，运送到垃圾中转站。

③绿化带内无杂物、果壳，树枝上无衣物晾晒。

④抹布、拖把、扫把必须做好标记，按要求定点摆放，严禁在室外草坪上随意晾晒拖把，抹布。工作结束后相关物品要在规定地点有序摆放。

⑤如遇各种检查时，保证卫生达标，并做好控烟工作。做好突发事件和灾难事件相关工作，完成相关部门指令性卫生工作。

（五）绿化养护管理

1、服务内容

（1）负责花卉、草坪、树木等绿化管理与养护，根据植物的习性，规范管理水分及施肥，确保植物水分充足生长旺盛。

（2）台风前后须及时扶正、加固歪斜树木。

（3）及时对绿化植物进行修剪，修剪后的草坪要均匀、平整、边角无遗漏；草屑应及时清除；绿篱带修剪应做到造型美观，线条流畅。

（4）适时组织浇灌、松土、定期喷洒药物，做好防涝、防台、防冻，预防病虫害。

（5）保持绿地土壤疏松、无积水，合理、有效施肥。

（6）每天清除草坪内的杂草，保持绿地整洁，无焚烧垃圾树叶现象。

（7）适时进行中耕、加土、填压，保持土壤平整和良好的透气性。

2、管理要求

（1）有园林管理专业人员负责。

（2）植物生长旺盛，叶色浓绿，配置合理，各种植物层次分明，色彩鲜艳。

（3）每年进行修剪整型**10-12**次，做到造型美观，线条流畅；

（4）绿地内无杂物及枯枝败叶。

（5）中标方负责绿化人员的所有人工费用、办公费用、按要求提供工作需要的工具

		<p>、药剂、易耗品、物资等配备。</p> <p>（六）紧急情况处置服务</p> <p>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。</p> <p>2、一旦发生上述情况，有上述情况发生的处置预案，并能按照应急预案正确处置。</p> <p>3、气象部门发布台风、暴雨、雷电预防信息后，告知相关处室和业主，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。</p> <p>4、每年至少组织2次全员消防疏散演练。</p>
--	--	--

三、商务要求（以“★”标示的内容为不允许负偏离的实质性要求）

采购包1：

商务要求性质	序号	商务要求明细
★	1	<p>合同执行计划</p> <p>服务期：2025年5月11日至2026年5月10日，2025年5月11日至新合同签订之日的服务费用由新中标单位支付给原服务方，按天支付费用为10310.98元/天（3763509元/年÷365天）。</p> <p>服务地点：采购人定地点</p> <p>备注：本项目采购预算为376.35万元/年（含实际产生的公共区域水电费和园区2台变压器基本电费），投标人应要求做好开源节流并自负盈亏，以确保本项目物业管理工作正常运行。</p>
	2	<p>物业管理经费（包括但不限于如下项目）</p> <p>1、行政费用（含员工工资、福利、社保、服装、办公用品等费用）；</p> <p>2、清洁卫生费（含生活垃圾清运费、易耗品、环境消杀等费用）；</p> <p>3、秩序维护费；</p> <p>4、绿化管理修剪、施肥、花草树木喷洒药物，预防病虫害等日常养护费；</p> <p>5、工程维护费：含消防维保、电梯维保、公共照明设备日常维护费；</p> <p>6、水电费：含园区2台变压器基本电费和公共区域水电费；</p> <p>7、管理费、税费、合理利润。</p> <p>备注：园区水电费中标方在中标后15个工作日内与相关水电单位协商，更换用户名及时办理缴纳园区水电费手续。中标单位中标后5个工作日内通知园区所有入驻单位，根据实际情况每月向中标单位缴纳水电费。园区公共区域水电费和园区2台变压器基本电费约120万元/年（以实际产生费用为准），均由中标单位承担。2025年5月11日至招标工作完成前产生的物业服务费用和水电费均由中标单位支付给该项目原委托单位，其中物业费支付标准以2024年全年物业服务费总额为准，水电费则以实际产生的费用为准。</p>
	3	<p>验收标准</p> <p>由采购人每年在指定地点对所提供服务进行验收，验收标准除投标文件所响应的服务要求外，可溯源到国家、行业相关标准；中标人提供的服务应达到有关标准的要求并确保整体通过采购人的验收。</p>
★	4	<p>本项目的采购预算：¥376.35万元（报价不得超过采购预算）</p> <p>注：标注“★”条款为不允许偏离的实质性要求和条件，如不满足则认定其投标无效</p>

其他商务要求

1、采购单位有权对物业管理服务进行绩效考核，如达不到合同约定标准的物业管理要求，可要求限期整改，整改后仍达不

到要求的，采购单位有权解除合同。

2、中标单位须加强与采购方沟通与协作，自觉接受采购单位的监督，广泛听取并接受采购单位的建议和意见，了解和熟悉区域内的实际情况，在不损害采购单位利益的前提下，利用本物业的一切条件，支持和配合采购人的工作。

3、中标单位根据有关物业管理法规与采购单位签订物业管理合同，对本物业实行管理和运营，自负盈亏。

4、执行时间从合同约定日期开始。

四. 其他事项

1、除磋商文件另有规定外，若出现有关法律、法规和规章有强制性规定但磋商文件未列明的情形，则供应商应按照有关法律、法规和规章强制性规定执行。

2、其他

注： 1.“★”条款为不允许偏离的实质性要求和条件，如不满足则认定其投标无效。 2.“二、技术和服务要求、三、商务要求”中加“★”条款须在技术、商务响应表中逐条响应，其它内容无须在技术、商务响应表中响应。

第四章 评审方法

初步评审标准

一般资格审查

采购包1:

序号	资格审查要求概况	评审点具体描述	关联格式
1	具有独立承担民事责任的能力	具有独立承担民事责任的能力。（详见投标人须知2.3.1.1）	自定义格式
2	具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度；有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录	提供商业信誉、财务会计制度、缴纳税收和社保的承诺函，加盖公章（详见投标人须知2.3.1.1）	自定义格式
3	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。	提供无重大违法记录声明函，加盖公章。（详见投标人须知2.3.1.1）	自定义格式
4	投标人无不良信用记录。	投标人无不良信用记录。（详见投标人须知2.3.1.1）	自定义格式
5	具有履行合同所必需的设备和专业技术能力	具有履行政府采购合同所必需的设备和专业技术能力声明函。（详见供应商须知2.3.1.1）	自定义格式
6	符合法律、行政法规规定的其他条件	符合法律、行政法规规定的其他条件。	自定义格式

特定资格审查

采购包1:

序号	资格审查要求概况	评审点具体描述	关联格式
1	参加政府采购活动前三年内，无环保类行政处罚记录。	提供无环保类行政处罚记录声明函，加盖公章。	自定义格式

落实政府采购政策资格审查

采购包1:

序号	资格审查要求概况	评审点具体描述	关联格式
无			

符合性审查标准

采购包1:

序号	符合审查要求概况	评审点具体描述	关联格式
1	响应文件完整性	须符合磋商文件的式样、签署和盖章要求且内容完整无缺漏。	{{未填写}}
2	文件要求	按要求提供供应商自觉抵制政府采购领域商业贿赂行为承诺书、供应商承诺函、法定代表人资格证明书（或法定代表人授权委托书）。	自定义格式

3	交付（服务）时间、交付（服务）地点	交付（服务）时间、交付（服务）地点须满足磋商文件要求。	投标（响应）报价明细表 开标（报价）一览表 自定义格式
4	响应报价	报价须是唯一的；不得超出采购预算或最高限价	投标（响应）报价明细表 开标（报价）一览表 自定义格式
5	无认定为“响应无效”的其他情形	无认定为“响应无效”的其他情形。	{{未填写}}
6	磋商有效期（从递交响应文件的截止之日起算）	磋商有效期须满足须知前附表第6点要求。	投标（响应）报价明细表 开标（报价）一览表 自定义格式
7	无串通行为的情形	无串通行为的情形（详见“第二章 供应商须知中的第7.3.4条”）	自定义格式

详细评审标准

采购包1：

评审因素		评审标准			
分值构成		技术部分 50.00 分 商务部分 40.00 分 报价得分 10.00 分			
评审因素分类	评审项	详细描述	分值	客观/主观	关联格式
	项目服务管理方案	投标人提供针对本项目特点制定的服务管理方案，方案内容包括但不限于：项目分析、管理目标、管理模式、管理措施、机构设置、服务保障。 1、方案涵盖上述所有内容且满足采购需求的得6分。 2、每缺少一项内容扣1分，每存在一个内容缺陷扣0.5分，扣完为止。（注:内容缺陷指不满足本项目采购需求，存在不适用本项目实际情况的情形）。	6.00	主观	自定义格式

管理机构设置及人员配置	<p>投标人根据本项目的采购需求编制管理机构设置及人员配置方案。方案内容包括但不限于：岗位配置、人员配备、岗位职责、人员培训、人员管理等。1、方案涵盖上述所有内容且满足采购需求的得5分。</p> <p>2、每缺少一项内容扣1分，每存在一个内容缺陷扣0.5分，扣完为止。（注：内容缺陷指不满足本项目采购需求，存在不适用本项目实际情况的情形）。</p>	5.00	主观	自定义格式
制度和档案管理方案	<p>投标人根据本项目的采购需求建立制度和档案管理方案，方案内容包括但不限于：人员管理制度、养护管理制度、安全管理制度、档案建立流程、档案管理制度等。1、方案涵盖上述所有内容且满足采购需求的得5分。</p> <p>2、每缺少一项内容扣1分，每存在一个内容缺陷扣0.5分，扣完为止。（注：内容缺陷指不满足本项目采购需求，存在不适用本项目实际情况的情形）。</p>	5.00	主观	自定义格式
设施设备维护管理方案	<p>投标人根据本项目的采购需求编制设施设备维修、保养和管理方案。方案内容包括但不限于：房屋维护管理、设备维护管理、供电系统维护管理、消防系统维护管理、电梯运行管理等。1、方案涵盖上述所有内容且满足采购需求的得5分。</p> <p>2、每缺少一项内容扣1分，每存在一个内容缺陷扣0.5分，扣完为止。（注：内容缺陷指不满足本项目采购需求，存在不适用本项目实际情况的情形）。</p>	5.00	主观	自定义格式

技术评审	秩序维护方案	投标人根据本项目的采购需求编制秩序维护管理方案，方案内容包括但不限于：公共秩序管理要求、公共秩序管理内容、安全事件处理程序、秩序维护人员作业规范、车辆安全管理方案等。1、方案涵盖上述所有内容且满足采购需求的得5分。2、每缺少一项内容扣1分，每存在一个内容缺陷扣0.5分，扣完为止。（注:内容缺陷指不满足本项目采购需求，存在不适用本项目实际情况的情形）。	5.00	主观	自定义格式
	公共清洁卫生	投标人根据本项目的采购需求编制公共清洁卫生方案，方案内容包括但不限于：环境卫生管理、卫生消杀管理、公园及厕所保洁管理、垃圾清运管理等。1、方案涵盖上述所有内容且满足采购需求的得4分。2、每缺少一项内容扣1分，每存在一个内容缺陷扣0.5分，扣完为止。（注:内容缺陷指不满足本项目采购需求，存在不适用本项目实际情况的情形）。	4.00	主观	自定义格式
	绿化养护方案	投标人根据本项目的采购需求编制绿化养护管理方案，方案内容包括但不限于：管理标准、实施方案、养护计划、工作重点与措施等。1、方案涵盖上述所有内容且满足采购需求的得4分。2、每缺少一项内容扣1分，每存在一个内容缺陷扣0.5分，扣完为止。（注:内容缺陷指不满足本项目采购需求，存在不适用本项目实际情况的情形）。	4.00	主观	自定义格式

	应急措施及预案	<p>投标人根据本项目的采购需求编制应急预案，包括但不限于：火灾应急处置预案、防汛防台应急预案、消防应急预案、电梯困人应急预案、公共卫生防疫预案、刑事案件应急预案、节假日车辆管理疏导预案、大型活动应急预案。1、方案涵盖上述所有内容且满足采购需求的得8分。2、每缺少一项内容扣1分，每存在一个内容缺陷扣0.5分，扣完为止。（注：内容缺陷指不满足本项目采购需求，存在不适用本项目实际情况的情形）。</p>	8.00	主观	自定义格式
	服务保障	<p>投标人能投入物业智能管理系统为本项目的日常物业管理工作（巡检管理、客户服务、疫情防控）提供服务保障，并做出承诺得8分。注：投标人须提供物业智能管理系统的合同扫描件、发票扫描件和国家版权局给开发者颁发的计算机软件著作权登记证书扫描件，同时提交物业智能管理系统的登入页面以及物业管理系统工作主页面截图（页面须清楚显示投标人单位名称，简称或全称均可），所有资料须加盖投标人公章。不提供不得分。</p>	8.00	主观	自定义格式
	认证体系	<p>投标人通过ISO9001质量管理体系认证、ISO14001环境管理体系认证、ISO45001职业健康安全管理体系认证，每项认证可得5分，共15分。证明材料：投标人须提供覆盖范围为物业管理服务且在有效期内的认证证书扫描件加盖公章，并提供在国家认证认可监督管理委员会官方网站（http://www.cnca.gov.cn/）的查询截图，加盖投标人公章。不提供不得分。</p>	15.00	客观	自定义格式

商务评审	拟派本项目的负责人 资质能力	项目经理要求： 50 岁以下，大专（含）以上学历（提供学历证书），具有 3 年以上类似物业项目管理经验（提供任职经历证明），得 5 分。以上完全响应方可得分，缺项不得分。 证明材料：投标人须提供拟派人员开标前 6 个月（不含当月投标）在投标单位参保的社保缴纳证明、相关证书和身份证扫描件、任职经历证明，加盖公章。不提供不得分。	5.00	客观	自定义格式
	管理团队能力	拟派团队须具有 3 年以上公共文化项目物业管理从业经验，且有环境管理、消防保障、工程维护、安保服务经验，具体要求如下：（1）环境主管：本科（含）以上学历，且有 3 年以上类似项目管理经验可得 2 分。（2）工程运维团队：具有应急管理或相关政府部门颁发的低压电工作业证（ 4 个）和高压电工作业证（ 1 个），市场监督管理或相关政府部门颁发的特种设备安全管理和作业人员证（ 1 个），得 3 分。（3）消防主管：大专（含）以上学历，且持有消防部门颁发的消防设施操作员证（四级/中级）和建（构）筑物消防员证（五级/初级），得 2 分。（4）消防保障能力：其他管理人员另有消防部门颁发的“建（构）筑物消防员证”或“消防设施操作员证”（ 4 个），得 3 分。（5）安保服务能力：具有公安部门颁发的保安员证（ 10 个），得 2 分。 证明材料：以上每项须完全响应方可得分，缺项不得分。投标人须提供拟派人员开标前 6 个月（不含当月投标）在投标单位参保的社保缴纳证明和相关证书扫描件，加盖公章。不提供不得分。	12.00	客观	自定义格式

	投标人同类项目管理 业绩	根据投标人自 2022年1月1日至今 (以合同签订时间为准), 已完成 或正在履行的类似物业服务项目业 绩, 且提供(含保安、消防、工程 维修、保洁绿化等)综合服务管理 合同, 每个项目得4分, 最高得8分 。 投标人须提供物业服务合同扫描 件或复印件(含封面盖章、服务内 容、签章页、签字页、合同时间) ， 不提供不得分。	8.00	客观	自定义格式
价格分	合计	F1 指价格项评审因素得分=(评标 基准价/投标报价)×100×价格项 评审因素所占的权重(注: 满足招 标文件要求且投标价格最低的投标 报价为评标基准价。)最低报价不 是中标的唯一依据。因落实政府采 购政策进行价格调整的, 以调整后 的价格计算评标基准价和投标报价 。	10.00	客观	自定义格式 投标(响应)报价明 细表 开标(报价)一览表

异常低价 审查	异常低价审查	根据《关于在相关自由贸易试验区和自由贸易港开展推动解决政府采购异常低价问题试点工作的通知》，政府采购评审中出现下列情形之一的，评审委员会应当启动异常低价投标（响应）审查程序：（1）合计响应报价低于全部通过符合性审查供应商响应报价平均值50%的，即合计响应报价<全部通过符合性审查供应商响应报价平均值×50%。（2）合计响应报价低于通过符合性审查且报价次低供应商响应报价50%的，即合计响应报价<通过符合性审查且报价次低供应商响应报价×50%。（3）合计响应报价低于最高限价45%的，即合计响应报价<最高限价×45%。（4）其他评审委员会认为供应商报价过低，有可能影响产品质量或者不能诚信履约的情形。评审委员会启动异常低价投标（响应）审查后，应当要求相关供应商在评审现场合理的时间内提供书面说明及必要的证明材料，对投标（响应）价格作出解释。	0.00	客观	自定义格式 开标（报价）一览表 投标（响应）报价明 细表
------------	--------	---	------	----	---------------------------------------

价格扣除

序号	情形	适用对象	比例	说明	关联格式
----	----	------	----	----	------

1	小型、微型企业，监狱企业，残疾人福利性单位	投标人或者联合体均为小型、微型企业	10.00%	<p>1、对小、微企业报价给予相应比例的扣除。</p> <p>2、监狱企业视同小型、微型企业，评审中价格扣除按照小、微企业的扣除比例执行。</p> <p>3、残疾人福利性单位提供本单位制造的货物、承担的工程或服务，或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），视同小型、微型企业，按小微企业的扣除比例执行。</p>	<p>投标（响应）报价明细表 开标（报价）一览表 自定义格式</p>
---	-----------------------	-------------------	--------	--	------------------------------------

第五章 政府采购合同

合同文本

详见附件：合同书--文体公园物业(1).docx

第六章 响应文件内容及格式

响应文件格式

详见附件：投标（响应）报价明细表

开标（报价）一览表

项目编号：[HNGP]2025-43
项目名称：海南体育职业技术学院文化体育公园部分园区物业委托管理服务项目
采购包： 1
投标人名称：

序号	报价内容	数量（计量单位）	最高限价	响应报价	价款形式	服务范围	服务期限
1	C21040000-物业管理服务	1.00次	3763500元	{ 供应商响应 }元	总价	{ 供应商响应 }	{ 供应商响应 }

合计：

备注：无

时间： 年 月 日
签章：

详见附件：自定义格式

响应文件格式补充说明

重要提示：

- 1. 供应商提供的证明材料，除需要供应商填报或有特殊说明外，均须提供该材料的复印件。
- 2. 供应商在编制响应文件时，对于给定格式的文件内容，必须按照给定的标准格式进行填报；对于没有给定标准格式的文件内容，可以由供应商自行设计。