

# 海南省政府采购 公开招标文件 (服务类)

项目名称：2025-2026年物业管理服务项目

项目编号：[HKGSP]20250400005[GK]



采购人：海口市疾病预防控制中心

代理机构：海口市政府采购中心

# 政府采购电子招标投标活动须知

电子招标投标活动的相关规定适用本项目电子招标投标活动。

## 一、电子投标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 投标人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，均属于投标人真实意思表示，由投标人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 投标人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；投标人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 投标人在参加开标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 投标人需确保在开标时证书或电子签章在有效期内，若投标人证书或电子签章即将到期或已过期，投标人数字证书或电子签章在续期后务必在开标前重新制作和上传电子响应文件，否则将造成电子投标文件无法进行解密。

### 2 投标文件制作、密封

2.1 投标人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、加密投标文件，成功加密后将生成指定格式的电子投标文件和电子备用投标文件。所有投标文件不能进行任何修改、压缩、解压等操作。

2.3 投标人完成投标文件编制后，应按照招标文件第六章明确的签章要求，使用互认的证书及签章对投标文件进行电子签章和加密。

2.4 招标文件澄清或者修改的内容可能影响投标文件编制的，代理机构将重新发布澄清或者修改后的招标文件，投标人应重新获取澄清或者修改后的招标文件，按照澄清或者修改后的招标文件进行投标文件编制、标记、签章和加密。

### 3、投标文件递交

3.1. 在投标文件提交截止时间前，投标人须将电子投标文件成功完整上传到海南省政府采购智慧云平台，且取得投标回执。投标截止时间结束后，系统将不允许投标人上传投标文件。

3.2. 投标人应充分考虑设备、网络环境、人员对系统熟悉度等影响投标文件提交的各种因素，合理安排投标文件制作、提交时间，建议在投标截止时间前一个工作日的工作时间内完成上传投标文件。

### 4、投标文件的补充、修改、撤回

投标文件提交截止时间前，投标人可以补充、修改或者撤回已成功提交的投标文件；对投标文件进行补充、修改的，应当先行撤回已提交的投标文件，补充、修改后重新提交。投标人递交的投标文件撤回后，视为未成功递交投标文件。

### 5、关于“全称”、“投标人代表签字”及“加盖单位公章”：

5.1 在电子投标文件中，涉及“全称”和“投标人代表签字”的内容请根据采购文件要求完成签署。

5.2 电子投标文件中，涉及“加盖单位公章”的内容应使用投标人的CA数字证书完成，否则投标无效。

5.3 在电子投标文件中，若投标人按照本增列内容第5点第5.2项规定加盖其单位公章，则出现无全称、或投标人代表未签字等情形，不视为投标无效。

## 二、计算机辅助开标方法

### 1、开标

#### 1.1 远程不见面方式（投标人无需到现场）

投标人使用“投标客户端”编制、签章、生成加密投标文件，同时生成（同一版的备用投标文件），投标人自行留存，涉及“加盖公章”的内容应使用单位电子公章完成。

开标时，投标人应当使用数字证书在解密时限内完成全部已投标采购包的投标文件在线解密，若出现系统异常情况，工作人员可适当延长解密时长。如在开标过程中出现意外情况导致无法继续进行，由采购代理机构会同采购人决定是否允许投标人导入备用投标文件继续开标。

#### 1.2 现场网上方式（投标人需到现场）

投标人使用“投标客户端”编制、签章、生成加密投标文件，同时生成（同一版的备用投标文件），由投标人自行刻录、存储，涉及“加盖公章”的内容应使用单位电子公章完成。投标人必须保证电子存储设备能够正常读取备用投标文件，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、投标单位名称等信息。

投标人的法定代表人或其授权代表应当按照本项目招标公告载明的时间和地点参加开标。开标时，投标人应当使用数字证书完成全部已投标采购包的投标文件在线解密。如在开标过程中出现意外情况导致无法继续进行，由代理机构会同采购人决定是否允许投标人导入备用投标文件继续进行。

#### 1.3 开标时出现下列情况的，采购人、代理机构应当视为投标人不再参与政府采购活动。

- （1）至提交投标文件截止时，投标文件未完整上传的。
- （2）投标文件损坏或格式不正确的。
- （3）投标人未按招标文件要求提供“备用标书”备用投标文件的。
- （4）投标人未在规定时间内完成电子投标文件在线解密的。
- （5）使用数字证书无法解密投标文件的。
- （6）投标人因其他自身原因造成电子投标文件未能解密的。

## 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 投标邀请

## 投标邀请公告

受 海口市疾病预防控制中心 委托，海口市政府采购中心 对 2025-2026年物业管理服务项目 项目进行国内公开招标采购，诚邀请合格的供应商前来投标。

### 一、项目基本情况

- 1.项目编号: [HKGP]20250400005[GK]
- 2.项目名称: 2025-2026年物业管理服务项目
- 3.预算金额: 3,900,000.00元 叁佰玖拾万元整
- 4.采购需求: 详见“第三章 采购需求 ”
- 5.合同履行期限:  
采购包1:  
自2025年7月16日至2026年12月31日止

### 二、供应商资格要求

- 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：（如项目接受联合体投标，对联合体应提出相关资格要求；如属于特定行业项目，供应商应当具备特定行业法定准入要求。）

采购包1：

1、在中华人民共和国境内注册，具有独立承担民事责任的能力：提供营业执照副本、或事业单位法人证书（事业单位）、或执业许可证（非企业专业服务机构）、或身份证（自然人）的复印件。：符合采购文件要求

2、投标人在“信用中国”网站（[www.creditchina.gov.cn](http://www.creditchina.gov.cn)）未被列入失信被执行人(因信用中国网站失信被执行人查询时直接跳转中国执行信息公开网（<http://zxgk.court.gov.cn/shixin/>）,故以中国执行信息公开网“全国法院失信被执行人名单信息公布与查询”查询结果为准)、重大税收违法失信主体，在中国政府采购网（[www.ccgp.gov.cn](http://www.ccgp.gov.cn)）未被列入政府采购严重违法失信行为记录名单。（以资格审查时在上述网站查询的结果为准（投标人无需提供），如在上述网站查询结果均显示没有相关记录，视为没有上述不良信用记录，同时对信用信息查询记录和证据打印存档。如相关失信记录已失效，投标人须提供相关证明材料并加盖公章。）：符合采购文件要求

3、本项目不接受联合体投标。：投标函响应即可

### 三、获取招标文件

- 1.招标文件获取期限：遵照招标公告或更正公告的相关约定（北京时间）

2.在招标文件获取期限内，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）并获取招标文件(登录海南省政府采购智慧云平台进行文件获取)，否则投标将被拒绝。

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、提交投标文件截止时间、开标时间和地点

1.提交投标文件截止时间：遵照招标公告或更正公告的相关约定（北京时间）；

2.开标时间及地点：遵照招标公告或更正公告的相关约定（北京时间）

3.提交投标文件地点:投标人应在投标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文件上传至海南省政府采购智慧云平台，否则投标将被拒绝。

#### 五、公告期限

1.自本项目招标公告发布之日起5个工作日。

2.招标文件公告期限：招标文件随同招标公告一并发布，其公告期限与招标公告的公告期限保持一致。

#### 六、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。

#### 七、其他补充事宜

无

#### 八、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：海口市疾病预防控制中心

地址：海口市琼山区椰海大道56号

邮编：/

联系人：陈源

联系电话：18876669841

2.采购代理机构信息：海口市政府采购中心

地址：海口市海甸五西路28号建安大厦

邮编：/

联系人：王女士

联系电话：0898-65250519

#### 九、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](http://www.ccgp.gov.cn)。

（2）中国政府采购网海南分网（海南省政府采购智慧云平台），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（海南省政府采购智慧云平台）发布的为准。

2.有关本项目招标文件的补遗、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，招标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 投标人须知

### 一、须知前附表

序号	应知事项	说明和要求 (特别提示: 本表与招标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: <b>3,900,000.00元</b></p> <p>投标人报价不得超过招标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, 投标人报价不得超过最高限价。</p>
2.	评标方法	<p>采购包1: 综合评分法</p> <p>(具体规则详见第二章第八点)</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, 以一个投标人的身份参加投标。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.	投标保证金	<p>不收取保证金</p> <p>投标保证金提交方式: 投标保证金可以以电子投标保证金(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(<a href="https://ccgp-hainan.gov.cn/zcdservice/zcd/">https://ccgp-hainan.gov.cn/zcdservice/zcd/</a>)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.	投标有效期	提交投标文件的截止之日起不少于 <b>90天</b>
7.	代理服务费	本项目不收取代理服务费
8.	中标结果公告	<p>(1) 中国政府采购网, 网址<a href="http://www.ccgp.gov.cn">www.ccgp.gov.cn</a>。</p> <p>(2) 中国政府采购网海南分网(海南省政府采购智慧云平台), 网址<a href="https://ccgp-hainan.gov.cn/">https://ccgp-hainan.gov.cn/</a>。</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(海南省政府采购智慧云平台)发布的为准。</p>
9.	是否组织潜在投标人现场考察	不组织

10.	是否召开标前答疑会	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.	中标人确认方式	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.	中标候选人数量	采购包1：3名
14.	中标人数量	采购包1：1名
15.	质疑方式	书面方式（详见第二章第10.4条）
16.	其他说明	<p>（1）本项目采用远程不见面方式开标，投标人无需到达开标现场，远程参加开标解密即可。开标时，投标人应使用编制本项目（采购包）电子投标文件时加密所用数字证书开始解密，解密时限以开标现场设置为准，各投标人在参加开标之前须自行对使用电脑的网络环境、驱动安装、客户端安装以及数字证书的有效性等进行检测，确保可以正常使用。请投标人自行查看海南省政府采购网/办事指南/海南省政府采购智慧云平台相应的系统操作手册，严格按照操作手册要求进行系统操作。投标人如遇技术问题请自行联系海南省政府采购智慧云平台客服。（2）本项目不接受投标人的备用投标文件，采购文件中关于备用投标文件的要求与使用不适用于本项目。以投标人成功加密后成功递交至海南省政府采购智慧云平台的电子投标文件为准。（3）在开标过程中，因投标人递交的文件损坏，投标人自身终端设备软硬件驱动和网络环境存在问题，数字证书遗失、损坏、更换、过期、密码遗忘和操作不熟练等原因，导致未能在规定时间内登录系统完成解密的，由投标人自行承担由此造成的不利后果。（4）投标人在项目评标期间，随时通过海南省政府采购智慧云平台接收评标委员会发出的询标信息，并在规定时间内答复，未能按时答复的，评标委员会将视为放弃澄清。开标、评标过程中，投标人的法人代表或授权委托人应参与远程音视频交互并始终为同一人，中途不得更换，且保持通讯畅通。投标人的操作人员均被视为法人代表或授权委托人，投标人自行承担更换人员所导致的一切后果。投标人确认参与项目时填写的联系人及联系电话应为授权代表的姓名与手机号码。若因确认参与项目时填写的授权代表信息有误而导致的不良后果，由供应商自行承担。（5）评标方法及评标结果排列顺序规定如下：①采用最低评标价法的，评标结果按投标报价由低到高顺序排列。投标报价相同的，由评标委员会根据投标情况推荐评标结果排列顺序或采取随机抽取方式确定评标结果排列顺序。②采用综合评分法的，评标结果按评审后得分由高到低顺序排列。得分相同的，按投标报价由低到高顺序排列。得分且投标报价相同的并列或评标委员会根据投标情况予以授标建议。（6）投标人家数的计算：①采用最低评标价法的采购项目，提供相同品牌产品（非单一产品采购项目，以核心产品为准。多个核心产品的，有一种产品品牌相同，即视为提供相同品牌产品。）的不同投标人参加同一合同项下投标的，以其中通过资格审查、符合性审查且报价最低的参加评标；报价相同的，评标委员采取随机抽取方式确定一个参加评标的投标人，其他投标无效。②使用综合评分法的采购项目，提供相同品牌产品（非单一产品采购项目，以核心产品为准。多个核心产品的，有一种产品品牌相同，即视为提供相同品牌产品。）且通过资格审查、符合性审查的不同投标人参加同一合同项下投标的，按一家投标人计算，评审后得分最高的同品牌投标人获得中标人推荐资格；评审得分相同的，评标委员会推选投标报价低的投标人获得中标人推荐资格；评审得分且投标报价相同的，评标委员采取随机抽取方式确定中标人推荐资格，其他同品牌投标人不作为中标候选人</p>

。（7）评标委员会对所有投标人的评审，都采用相同的程序 and 标准并严格按照采购文件的要求和条件进行。评标委员会决定投标实质性响应与否只根据投标文件本身的内容，以及述标和/或产（样）品演（展）示内容（如有），而不寻求其他的外部证据。

。（8）除采购文件另有规定外，初步评审标准及详细评审标准中凡涉及到提供授权书、承诺书、合同、报告、证书或认证等证明材料的，须提供清晰可见的证明材料并加盖投标人单位公章。如提供的证明材料不清晰、不在有效期内（如有）或者无法明确证明的将不予认可。如提供的证明材料与原件不一致的，无论是在评审过程中乃至中标后，其投标将以无效投标或取消中标资格论处，并上报政府采购监督管理部门。投标人对投标文件的真实性和合法性承担法律责任，如有提供虚假材料的，一经发现，视为无效投标，并依法上报政府采购监督管理部门处理。

。（9）质疑有效期的计算：采购文件的质疑有效期为获取采购文件之日（采购文件公告期限内获取采购文件的）或者采购文件公告期限届满之日（采购文件公告期限届满后获取采购文件的以采购文件公告期限届满之日为准）起七个工作日内；采购过程的质疑有效期为各采购程序环节结束之日起七个工作日内；采购结果的质疑有效期为采购结果公告期限届满之日起七个工作日内。

## 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”指采购文件中所述所有货物及相关服务的甲方。

2.1.3 “货物”是指投标人制造或组织符合采购文件要求的货物等。采购文件中没有提及采购货物来源地的，根据《政府采购法》的相关规定均应是本国货物，另有规定的除外。投标人所响应的货物必须是其合法生产的符合国家有关标准要求的货物，并能够按照货物合同规定的品牌、产地、质量、价格和有效期等。

2.1.4 “服务”是指除货物以外的其他政府采购对象,其中包括：投标人须承担的运输、安装、技术支持、培训以及其它类似附加服务的义务。投标人除按照采购文件的要求提供货物及服务外，还应提供下列服务：货物的现场安装、启动和试运行；提供货物组装和维修所需的工具；在质量保证期内对所交付货物提供运行监督、维修、保养等；并就货物的安装、启动、运行、维护等对采购单位人员进行必要的培训。以上服务的费用应包含在报价中，不单独进行支付。

2.1.5 “投标人”指响应招标、已按招标文件规定取得招标文件并参加投标竞争的法人、其他组织或自然人。

2.1.6 “中标人”是指经评标委员会评审，授予合同的投标人。

2.1.7 采购文件中涉及的时间均为北京时间。

2.1.8 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

适用于招标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 供应商资格要求

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。

投标人是企业（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”；投标人是事业单位的，提供有效的“事业单位法人证书”；投标人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；投标人是个体工商户的，提供有效的“个体工商户营业执照”；投标人是自然人的，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。

如投标人是银行、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。采购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设备和专业技术能力。

(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) 投标人无不良信用记录。

投标人在“信用中国”网站（[www.creditchina.gov.cn](http://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](http://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满足第一章投标邀请“2、供应商资格要求”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。

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、检测等服务的投标人。

## 2.4 投标费用

2.4.1 代理服务费详见第二章须知前附表。

2.4.2 不论招标结果如何，投标人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投标人进行现场考察。（组织时间、地点、联系人、联系电话：遵照招标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投标人召开答疑会。（组织时间、地点、联系人、联系电话：遵照招标公告或更正公告的相关约定。）

2.5.3 潜在投标人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，投标人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，供潜在投标人在编制投标文件时参考。采购单位不对潜在投标人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。如投标人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。

2.6.3 采购人、采购代理机构不得将投标人的注册资本、资产总额、营业收入、从业人员、利润、纳税额等规模条件作为资格要求或者评审因素，也不得通过将除进口货物以外的生产厂家授权、承诺、证明、背书等作为资格要求，对投标人实行差别待遇或者歧视待遇。

## 三、招标文件

### 3.1 招标文件的组成

3.1.1 招标文件由六部分组成，包括：

第一章 投标邀请

第二章 投标人须知

第三章 采购需求

第四章 评标办法

第五章 政府采购合同

## 第六章 投标文件格式要求

3.1.2 投标人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，本招标文件不再对上述情况进行描述。

3.1.3 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、提交投标文件，将有可能导致投标文件被拒绝接受，所造成的负面后果由投标人负责。

### 3.2 招标文件的澄清和修改

3.2.1 投标人应仔细阅读和检查招标文件的全部内容。如发现缺项或招标文件构成要件不全，应及时向采购代理机构提出，以便获得文件补全。

3.2.2 招标文件发出后，采购代理机构和采购单位可以对招标文件进行澄清和修改。澄清和修改的内容采购代理机构将以法定网站上公告的方式通知。（网址详见投标邀请）

3.2.3 当招标文件、更正公告等内容相互矛盾时，以最后发出的为准。

3.2.4 招标文件的澄清和更正内容是招标文件的组成部分，对投标人具有约束力，投标人应及时关注并按澄清和更正文件的要求编制投标文件。

3.2.5 为了给投标人合理的时间修改和调整，采购代理机构可以延长递交投标文件的截止日期，具体时间将在更正公告中写明。

## 四、投标文件

### 4.1 投标文件的组成

4.1.1 投标人应按不同采购包包段分别编制投标文件。

4.1.2 投标文件应按“第六章、投标文件格式要求”要求编制，如有必要可增加附页，并作为投标文件的组成部分。

### 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 投标保证金（如有）

4.3.1 投标保证金是参加本项目投标的必要条件，-保证金到账截止时间即提交投标文件截止时间（具体时间详见“第一章投标邀请”）。

#### 4.3.2 投标保证金缴纳方式：

4.3.2.1 投标人以汇款形式缴纳投标保证金的，应从其银行账户（基本存款账户）按照下列方式：公对公转账方式向招标文件载明的投标保证金账户提交投标保证金。

4.3.2.2 投标人以电子保函形式提交投标保证金的，可在招标文件载明的投标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）；在投标截止时间之前将电子保函文件放入投标文件中，否则视为未提交投标保证金。

4.3.2.3 若本项目接受联合体投标且投标人为联合体，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点规定提交投标保证金。

4.3.3 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收。

### 4.4 投标保证金的退还

4.4.1 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个工作日内无息退还。

4.4.2 未中标的投标人的投标保证金将在中标通知书发出之日起5个工作日内无息退还。

4.4.3 发生下列情况之一，投标保证金将不予退还：

- （1）投标人在规定的投标有效期内撤销或修改其投标文件的；
- （2）中标后无正当理由，在规定期限内不能或拒绝按规定签订政府采购合同的；
- （3）投标人提供虚假材料谋取中标、成交的；

- (4) 与采购人、其它投标人或者采购代理机构恶意串通的；
  - (5) 向采购人、采购机构、评标委员会成员行贿或者提供其他不正当利益的；
  - (6) 将中标项目转包给他人，或者在投标文件中未说明，且未经采购代理机构和采购单位同意，将中标项目分包给他人
- 的。

#### 4.5 投标有效期

4.5.1 投标有效期为从递交投标文件的截止之日起，有效期短于此规定的投标文件将被视为无效。

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报价，投标保证金将在规定期限内无息退还。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。

#### 4.6 投标文件的编制及签署

##### 4.6.1 投标文件的编制

4.6.1.1 投标文件由“资格证明材料”、“符合性证明材料及技术、商务等响应材料”和“其他投标材料（如有）”组成。

4.6.1.2 投标文件应按“第六章 投标文件格式要求”的要求及顺序组织编写，如有必要可增加附页，并作为投标文件的组成部分。

4.6.1.3 投标人须在投标文件中正确地填写相对应的页码，不准确可能造成评标委员会无法直观定位应标内容而做出不利判断，投标人需独自承担可能产生的各种不利结果。

4.6.1.4 投标人应在投标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。

4.6.1.5 投标人应在投标文件中提供有资格参加本次采购活动的相关证明文件。

4.6.1.6 投标人应在投标文件中提供证明其所投货物、服务的合格性和符合招标文件规定的相关证明文件。

4.6.1.7 投标人在投标文件中提供的各种证明文件必须真实可靠而且合法有效。

4.6.1.8 投标人应在投标文件中完整表达履行本采购项目的相关技术方案、方法和措施，及证明其中标后具有良好履约能力的说明材料。

4.6.1.9 电子投标文件的编制及报送要求详见《政府采购电子招标投标活动须知》。

4.6.1.10 其他投标人需要补充的材料。

##### 4.6.2 投标文件的数量及签署

4.6.2.1 电子版投标文件，投标人应使用CA数字证书，对投标文件中须盖章的部位加盖电子印章。

4.6.2.2 本招标文件第六章“投标文件格式要求”中涉及法定代表人或授权代表签名的资料，必须使用法定代表人或授权代表的签字或盖章。投标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名（即签字或盖章）方才有效。

4.6.3.3 投标人的电子投标文件必须逐页盖章,否则视为投标无效。

## 五、投标文件的递交

### 5.1 投标文件的递交

5.1.1 递交方式及地址：详见“第一章 投标邀请”。

5.1.2 递交要求：递交投标文件截止时间前，投标人须在海南省政府采购智慧云平台上传电子投标文件（电子标：投标书为.标书格式），未上传电子投标文件的，视为其投标无效。

5.1.3 逾期上传的或未按指定方式上传的投标文件，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通知投标人。

### 5.2 修改与重投

5.2.1 投标人在递交投标文件截止时间前可修改或撤回其上传的投标文件。修改的响应内容应按规定要求上传。

5.2.2 投标人不得在递交投标文件截止时间以后修改投标文件。

## 六、开标

### 6.1 开标时间和地点

6.1.1 采购代理机构将按照招标公告或更正公告约定的时间和地点召开开标会。

6.1.2 开标会的主持人、唱标人、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标活动。

6.1.3 出席开标现场的代表必须携带本人身份证。

6.1.4 本项目的开标环节，投标人可自行选择到开标现场参加开标会或者远程参加开标会。远程参与开标流程的投标人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标会。如因投标人自身原因造成无法正常参与开标过程的，不利后果由投标人自行承担。

6.1.5 投标人到现场参加开标会应派其法定代表人或其授权代表准时参加开标会，并代表投标人进行签到、文件解密、确认开标记录表等工作。

6.1.6 文件解密时间：开标时开始进行解密，由于投标人自身原因，未能及时解密或解密失败的，其投标将被视作无效。

（注：以上6.1.1、6.1.2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 开标程序

到递交投标文件截止时间，递交投标文件的投标人不足三家的，不开标，项目按废标处理。达到三家的按以下程序进行开标。

6.2.1 首先由主持人宣布开标会须知，然后由投标人代表对电子投标文件的加密情况进行检查，经确认无误后，参加现场开标会投标人对电子投标文件进行解密。通过远程参与开标流程的投标人须在系统远程解密开启后，在代理机构规定时间内使用CA数字证书进行电子投标文件的解密操作，逾期未解密的视为放弃投标。

6.2.2 唱标时，唱标人将依次宣布“投标人名称”、“各投标人关于电子投标文件补充、修改或撤回的书面通知（若有）”、“各投标人的投标报价”和招标文件规定的需要宣布的其他内容（包括但不限于：开标一览表中的内容、唱标人认为需要宣布的内容等）。

6.2.3 唱标结束后，参加现场开标会的投标人代表应对开标记录进行签字确认，通过远程参与开标流程的投标人须在系统远程签章开启后，在系统规定时间内对开标结果进行签章确认。

6.2.4 投标人代表对开标过程和开标记录有疑义，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。投标人代表未按规定提出疑义又拒绝对开标记录签字或通过系统远程签章确认的，视为投标人对开标过程和开标记录予以认可。

6.2.5 若投标人未到开标现场参加开标会，也未通过远程参加开标会的，视同认可开标结果。

※若出现本章第6.2条第6.2.3、6.2.4、6.2.5款规定情形之一，则投标人不得在开标会后就开标过程和开标记录涉及或可能涉及的有关事由（包括但不限于：“投标报价”、“电子投标文件的格式”、“电子投标文件的提交”、“电子投标文件的补充、修改或撤回”等）向采购代理机构提出任何疑义或要求（包括质疑）。

6.3 出现下列情形之一的，将导致投标人本次投标无效。

- （1）投标文件未按规定要求上传的；
- （2）经检查CA数字证书中的证书无效的投标文件；
- （3）未在规定的时间内完成文件解密的；
- （4）不满足“供应商资格要求”或未按要求提供“供应商资格要求”中的有效证明文件的；
- （5）未按招标文件要求提交投标保证金的；
- （6）投标文件未按招标文件规定要求及给定的格式填写、签署及盖章的；
- （7）报价超过招标文件中规定的预算金额或者最高限价的；
- （8）评标委员会认为投标人的报价明显低于其他通过符合性审查投标人，有可能影响产品质量或者不能诚信履约的，且

投标人不能按评标委员会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

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。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。

评审委员会应当结合同类产品在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）不满足招标文件中规定的其他实质性要求和条件的；
- （10）投标文件含有采购人不能接受的附加条件的；
- （11）属于招标文件中规定的串通投标的情形的；
- （12）法律、法规和招标文件规定的其他投标无效的情形。

## 七、资格审查

### 7.1 资格审查人员

7.1.1 开标结束后，采购人或者采购代理机构应当依法对投标人的资格进行审查。

### 7.2 审查程序

7.2.1 资格审查人员对投标人所提交的投标文件进行资格审查。只有对招标文件所列各项资格性审查条款做出实质性响应的投标文件才能通过审查。资格审查的内容只要有一条不满足，则投标无效。

7.2.2 审查人员根据招标文件中要求的“供应商资格要求”对投标人进行资格审查，只有对“供应商资格要求”所列各项所要求提供的证明材料做出有效响应的投标文件才能通过审查。对是否有效响应招标文件的要求有争议的投标，资格审查人员将以记名方式表决，得票超过半数的投标人有资格进入下一阶段的评审，否则视为资格审查不通过。

7.2.3 通过资格审查的投标人不足三家的，按废标处理。

7.2.4 提供相同品牌产品的不同投标人参加同一合同项下投标的，按一家投标人计算。非单一产品采购项目，多家投标人提供的核心产品品牌相同的，按一家投标人计算。核心产品详见“采购需求”。

7.2.5 采购人查询投标人的信用记录。投标人存在不良信用记录的，其投标将被认定为投标无效。

7.2.6 不良信用记录指：投标人在“信用中国”网站（[www.creditchina.gov.cn](http://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[www.ccgp.gov.cn](http://www.ccgp.gov.cn)被列入政府采购严重违法失信行为记录名单。以联合体形式参加投标的，联合体任何成员存在以上不良信用记录的，联合体投标将被认定为投标无效。

7.2.7 查询时间：递交投标文件截止时间后至评标结束前。

投标人不良信用记录以资格审查小组查询结果为准。

在本招标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标依据。投标人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。

## 八、评标

### 8.1 评标委员会

评标委员会由采购单位代表和评审专家组成，成员人数为五人以上单数。评标委员会负责具体评标事务，根据有关法律法

规和招标文件规定独立履行评标委员会职责。

## 8.2原则和方法

8.2.1 评标活动应遵循客观、公正、审慎的原则。

8.2.2 评标委员会将按本招标文件中规定的评标方法进行评标。

8.2.3 评标委员会各成员应当独立对每个投标人的投标文件进行评价。

8.2.4 评审过程分为符合性审查、澄清说明补正（如需）、详细评审、推荐中标候选人。

8.2.5 评标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投标单位的最终得分。
- (4) 评标中如有未考虑到的问题，由评标委员会集体研究处理。

## 8.3符合性审查

8.3.1 评标委员会将依据符合性审查条款规定的评审标准，对投标人所提交的投标文件进行符合性审查。符合性审查的内容只要有一条不满足，则投标无效。

8.3.2 评标委员会根据招标文件中符合性审查条款对投标人的符合性进行审查，只有对招标文件所列各项符合性审查条款做出实质性响应的投标文件才能通过审查。对是否实质性响应招标文件的要求有争议的投标，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，否则视为符合性审查不通过。

8.3.3 通过符合性审查的投标人不足三家的，按废标处理。投标人数量计算见7.2.4条规定。

8.3.4 在评审过程中，评标委员会发现投标人有下列表现形式之一的，视为投标人串通投标，其投标无效，具体表现形式如下：

- (1) 不同投标人的投标文件由同一单位或者个人编制；
- (2) 不同投标人委托同一单位或者个人办理投标事宜；
- (3) 不同投标人的投标文件载明的项目管理成员或者联系人员为同一人；
- (4) 不同投标人的投标文件异常一致或者投标报价呈规律性差异；
- (5) 不同投标人的投标文件相互混装；
- (6) 不同投标人的投标保证金从同一单位或者个人的账户转出；
- (7) 不同投标人的标书硬件特征码一致。

## 8.4澄清、说明、补正

8.4.1 评标委员会对于投标文件中含义不明确、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投标人在规定的时限内做出必要的澄清、说明或者补正。

8.4.2 投标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) 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，投标人不确认的，其投标无效。

8.4.3 投标人的澄清、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。

8.4.4 澄清、说明或补正的内容不得超出投标文件的范围或者改变投标文件的实质性内容。

8.4.5 未按8.4.4条要求或未在规定时间内进行澄清、说明、补正的，其投标文件按无效投标处理。

## 8.5 评审要求

8.5.1 评标委员会将对投标人递交的投标文件进行综合评审并打分。

#### 8.5.2 因落实政府采购政策

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

本项目对小微型企业的投标报价给予价格扣除（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投标文件中提供《中小企业声明函》。投标人提供的货物、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、监狱企业应当在投标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投标文件中提供《残疾人福利性单位声明函》。）

#### 8.5.2.2 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。

8.5.3 评标委员会认为投标人的报价明显低于其他通过符合性审查投标人的报价，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，将作为无效投标处理。

8.5.4 综合评分法中的价格分统一采用低价优先法计算，即满足招标文件要求且投标价格最低的投标报价为评标基准价，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：投标报价得分=(评标基准价 / 投标报价)×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评标基准价和投标报价。

评标委员会对投标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。

### 8.6 推荐中标候选人

8.6.1 采用综合评分法的，评标委员会向采购单位推荐不少于三名中标候选人，依据对各投标文件的评审结果，按得分由高到低顺序排列。得分相同的，按投标报价由低到高顺序排列。得分且投标报价相同的并列。投标文件满足招标文件全部实质性要求，且按照评审因素的量化指标评审得分最高的投标人为排名第一的中标候选人。

8.6.1.1 提供同品牌产品且通过资格审查、符合性审查的不同投标人参加同一合同项下投标的，评审后得分最高的同品牌投标人获得中标人推荐资格；评审得分相同的，评标委员会推选投标价低的投标人获得中标人推荐资格。

8.6.2 采用最低评标价法的，评标委员会向采购单位推荐不少于三名中标候选人，依据对各投标文件的评审结果，投标报价由低到高顺序排列。投标报价相同的并列。投标文件满足招标文件全部实质性要求且投标报价最低的投标人为排名第一的中标候选人。

8.6.2.1 提供相同品牌产品的不同投标人参加同一合同项下投标的，以其中通过资格审查、符合性审查且报价最低的参加评标；报价相同的，评标委员采取随机抽取方式确定，其他投标无效。

### 8.7 中标人的确定

8.7.1 中标人的确定方式：详见第二章须知前附表。

8.7.2 采购代理机构依据确认结果，在“第一章 投标邀请”中规定的信息发布媒体上发布中标公告。

8.7.3 对中标结果提出质疑的，若所公告的中标结果确实存在问题的，采购单位将按照中标候选人的推荐排序重新公告中

标结果，或按相关规定依法重新进行招标，确保公正性。

8.7.4 如确定的中标人因不可抗力或者自身原因不能履行政府采购合同的，采购单位将按中标候选人名单排序，确定下一候选人为中标供应商（以此类推），也可以重新开展政府采购活动。

## 九、合同授予

### 9.1 中标通知

9.1.1 根据确定的中标结果，采购代理机构将向中标人发出中标通知书。

9.1.2 中标通知书对采购单位和中标人具有同等法律效力。中标通知书发出后，采购单位改变中标结果，或者中标人放弃中标，应当承担相应的法律责任。

9.1.3 中标通知书是政府采购合同的组成部分。

### 9.2 履约保证

9.2.1 在签订合同前，供应商应在收到中标通知书，根据采购人的要求履约保证金（具体帐号详见第二章须知前附表）。

9.2.2 中标供应商不能在中标通知书发出后在9.3.1条规定的签订合同时间前缴纳履约保证金的，视为放弃中标，其投标保证金不予退还，给采购单位造成的损失超过投标保证金数额的，中标供应商还应当对超过部分予以赔偿。

### 9.3 合同签订

9.3.1 合同签订周期：中标结果公告后5个工作日内。

9.3.2 采购单位应当自中标通知书发出后规定的时间内，按照招标文件和中标人投标文件的约定，与中标人签订政府采购合同。所签政府采购合同不得对招标文件和中标人的投标文件作实质性修改。

9.3.3 中标人应按中标通知书规定的时间、地点与采购单位签订成交合同，否则投标保证金将不予退还，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。

9.3.4 采购单位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协议。

## 十、监督

### 10.1 适用法规

10.1.1 政府采购项目的招标活动受《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。

### 10.2 信息发布

10.2.1 招标活动过程中需对外发布的信息均统一发布到“第一章 投标邀请”中指定的信息发布媒体上，投标人可从前“第一章 投标邀请”中指定的信息发布媒体获取信息。

### 10.3 纪律要求

10.3.1 采购单位不得泄露招标投标活动中应当保密的情况和资料，不得与投标人串通损害国家利益、社会公共利益或者他人合法权益。

10.3.2 投标人不得相互串通投标或者与采购单位串通投标，不得向采购单位或者评标委员会成员行贿谋取中标，不得以他人名义投标或者以其他方式弄虚作假骗取中标；投标人不得以任何方式干扰、影响评标工作。以上行为一经发现，已经中标的，取消中标资格，未中标的，取消参评资格，并记入不良行为记录。

10.3.3 评标委员会成员不得收受他人的财物或者其他好处，不得向他人透漏对投标文件的评审和比较、中标候选人的推荐情况以及评标有关的其他情况；在评标活动中，评标委员会成员不得擅离职守，影响评标程序正常进行；不得使用未规定的评审因素和标准进行评标；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。

10.3.4 与评标活动有关的工作人员不得收受他人的财物或者其他好处，不得向他人透漏对投标文件的评审和比较、中标

候选人的推荐情况以及评标有关的其他情况。在评标活动中，与评标活动有关的工作人员不得擅离职守，不得利用职务之便，干扰评标活动，影响评标程序正常进行。

#### 10.4 质疑

10.4.1 投标人认为采购文件、采购过程和中标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。

10.4.2 投标人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投标人针对同一采购程序环节的再次质疑。

#### 10.4.3 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：代理机构

联系人：陈先生

联系电话：0898-65250539

地址：海口市海甸五西路28号建安大厦

邮编：570312

10.4.4 采购代理机构应当在收到投标人的书面质疑后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，以书面形式向质疑人和其他有关投标人做出答复，但答复的内容不得涉及商业秘密。

#### 10.5 投诉

10.5.1 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。

### 十一、其它

#### 11.1 不良行为

11.1.1 投标人存在的以下情况，将被认定为不良行为：

- (1) 投标人在投标活动中存在违反规定提供虚假、无效证件等行为的；
- (2) 投标人有低于企业成本价，明显有恶意过高或过低报价行为的；
- (3) 投标人在参加投标活动时，有围标、串标、陪标等行为的；
- (4) 投标人不遵守投标会场纪律，扰乱招投标秩序的；
- (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。

#### 11.2 招标控制价

招标文件中规定的最高限价为招标控制价；如未规定最高限价的，则项目预算金额为招标控制价。

#### 11.3 知识产权

构成本招标文件各个组成部分的文件，未经采购单位书面同意，投标人不得擅自复印和用于非本招标项目所需的其他目的。采购单位全部或者部分使用未中标人投标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。

#### 11.4 解释权

构成本招标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；除招标文件中有特别规定外，仅适用于招标投标阶段的规定，按招标公告、投标人须知、评标办法、投标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

海口市疾病预防控制中心隶属海口市卫生健康委员会，是由政府举办的实施疾病预防与公共卫生技术管理和服务的副处级公益一类事业单位，由椰海大道新址（琼山区椰海大道 56 号）、东湖旧址（龙华区东湖路1号）和海甸旧址（美兰区海甸二西路人民西里）三个区域组成，中心占地总面积**26264.258**平方米，办公区建筑总面积约**28379**平方米。绿化总面积约**8658**平方米。

(1) 项目编号：[HKGP]20250400005[GK]

(2) 项目名称：2025-2026年物业管理服务项目

(3) 项目地址：椰海大道新址（琼山区椰海大道 56 号）、东湖旧址（龙华区东湖路1号）、海甸旧址（美兰区海甸二西路人民西里）

(3) 采购方式：公开招标

(4) 预算金额:3900000.00元

(5) 最高限价：3382750.00元

(6) 服务期限：2025年7月16日至2026年12月31日止。

(7) 付款方式：按月支付，根据每月考核结果，次月底支付上月物业管理服务费用，采购人付款已进入审批流程而延迟支付，中标人不得追究采购人逾期付款的违约责任。

#### 采购标的

##### 采购包1:

采购包预算金额（元）：3,900,000.00

采购包最高限价（元）：3,382,750.00

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	3,900,000.00	项	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	项	元	3,382,750.00	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	★	详见附件第三章采购需求

### 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	详见附件第三章 采购需求

其他商务要求

详见附件第三章 采购需求

### 四、其他事项

1、除招标文件另有规定外，若出现有关法律、法规和规章有强制性规定但招标文件未列明的情形，则投标人应按照国家法律、法规和规章强制性规定执行。

2、其他：

1、除招标文件另有规定外，若出现有关法律、法规和规章有强制性规定但招标文件未列明的情形，则投标人应按照国家法律、法规和规章强制性规定执行。2、其他：（1）关于符合规定的中小微企业（供应商）参与投标 ① 在政府采购活动中，监狱企业、残疾人福利性单位视同小型、微型企业。② 符合中小企业划分标准的个体工商户，在政府采购活动中视同中小企业。③ 以联合体形式参加政府采购活动，联合体各方均为中小企业的，联合体视同中小企业。其中，联合体各方均为小微企业的，联合体视同小微企业。④ 供应商为符合规定的小型或微型企业时，报价给予价格扣除，用扣除后的价格参与评审。⑤ 专门面向中小企业采购的项目或者采购包，不再执行价格评审优惠的扶持政策。⑥ 大中型企业与小微企业组成联合体或者大中型企业向一家或者多家小微企业分包的，对于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，用扣除后的价格参与评审。组成联合体或者接受分包的小微企业与联合体内其他企业、分包企业之间存在直接控股、管理关系的，不享受价格扣除优惠政策。⑦ 《中小企业声明函》由参加政府采购活动的供应商出具。以联合体形式参加政府采购活动或者合同分包的，《中小企业声明函》中需填写联合体中的中小企业或签订分包意向协议的中小企业相关信息。对于联合体中由中小企业承担的部分，或者分包给中小企业的部分，必须全部由中小企业制造、承建或者承接。⑧ 本条款中两种价格扣除优惠原则不同时使用。⑨ 采购人应当根据政府采购有关规定和采购项目的实际情况，确定拟采购项目是货物、工程还是服务项目。享受中小企业扶持政策的供应商应当满足下列条件：在货物采购项目中，货物应当由中小企业制造，不对其中涉及的服务的承接商作出要求；在工程采购项目中，工程应当由中小企业承建，不对其中涉及的货物的制造商和服务的承接商作出要求；在服务采购项目中，服务的承接商应当为中小企业，不对其中涉及的货物的制造商作出要求。⑩ 在货物采购项目中，货物由中小企业制造，即货物由中小企业生产且使用该中小企业商号或者注册商标的，可享受相应的中小企业扶持政策。□ 在货物采购项目中，供应商提供的货物既有中小企业制造货物，也有大型企业制造货物的，不享受相应的中小企业扶持政策。□ 享受扶持政策获得政府采购合同的，小微企业不得将合同分包给大中型企业，中型企业不得将合同分包给大型企业。□ 供应商认为其为中型或小型或微型企业的应提供合法有效的《中小企业声明函》，并明确企业类型；供应商认为其为监狱企业的须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；供应商认为其为符合条件的残疾人福利性单位的应当提供《残疾人福利性单位声明函》。供应商须对以上材料的真实性负责，否则将不能享受相应的中小企业扶持政策。（2）《财政部关于促进政府采购公平竞争优化营商环境的通知》（财库〔2019〕38号）三、加强政府采购执行管理 .....不得因装订、纸张、文件排序等非实质性的格式、形式问题限制和影响供应商投标（响应）。3、本项目不专门面向中小企业理由：海口市疾病预防控制中心

心隶属海口市卫健委，为副处级公益一类事业单位，是全市突发公共卫生事件应急处置、疾病预防与控制、卫生监测检验与评价、卫生技术服务、健康教育、预防医学技术培训指导中心。承担全市突发公共卫生事件和重大疫情的调查处理以及重大公共卫生、重大传染病、慢性病、地方病、病媒生物监测，公共场所等健康有害因素卫生学监测检测以及疾病防治相关技术的科研应用和公众健康促进等工作任务。物业管理服务作为中心安全、应急处置及后勤保障等工作重要组成部分，在中心安全管理、突发事件应急处置、后勤保障工作中起到极其重要的作用，若只面向小微企业招标，预留采购份额无法确保充分供应、充分竞争。且中小企业存在人员流动大，资金链抗风险能力差，或者存在可能影响政府采购目标实现的情形。为更好地做好中心安全、应急管理及后勤保障等工作，采购有担当、有作为、管理水平高、服务质量好的优质物业管理服务公司为我中心服务，此次采购不专门面向中小企业招标。

## 第四章 评标办法

### 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）	具有独立承担民事责任的能力证明文件 资格承诺函
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）	商业信誉、财务会计制度、缴纳税收和社保的承诺函
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）	无重大违法记录声明函
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）	其他材料 资格承诺函
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）	投标函 资格承诺函
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。	投标函 资格承诺函

#### 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	在中华人民共和国境内注册，具有独立承担民事责任的能力；提供营业执照副本、或事业单位法人证书（事业单位）、或执业许可证（非企业专业服务机构）、或身份证（自然人）的复印件。	符合采购文件要求	法定代表人资格证明书或法定代表人授权委托书 具有独立承担民事责任的能力证明文件 资格承诺函

2	<p>投标人在“信用中国”网站（<a href="http://www.creditchina.gov.cn">www.creditchina.gov.cn</a>）未被列入失信被执行人(因信用中国网站失信被执行人查询时直接跳转中国执行信息公开网（<a href="http://zxgk.court.gov.cn/shixin/">http://zxgk.court.gov.cn/shixin/</a>）,故以中国执行信息公开网“全国法院失信被执行人名单信息公布与查询”查询结果为准)、重大税收违法失信主体，在中国政府采购网（<a href="http://www.ccgp.gov.cn">www.ccgp.gov.cn</a>）未被列入政府采购严重违法失信行为记录名单。（以资格审查时在上述网站查询的结果为准（投标人无需提供），如在上述网站查询结果均显示没有相关记录，视为没有上述不良信用记录，同时对信用信息查询记录和证据打印存档。如相关失信记录已失效，投标人须提供相关证明资料并加盖公章。）</p>	符合采购文件要求	投标函 供应商应提交的相关证明材料
3	本项目不接受联合体投标。	投标函响应即可	投标函 资格承诺函

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	式样、签署和盖章	须符合招标文件的式样、签署和盖章要求且内容完整无缺漏。	<p>供应商主动公示的材料 中小企业声明函 自觉抵制政府采购领域商业贿赂行为承诺书 封面 商业信誉、财务会计制度、缴纳税收和社保的承诺函 具有独立承担民事责任的能力证明文件 投标人承诺函 其他材料 投标函 残疾人福利性单位声明函 供应商应提交的相关证明材料 无重大违法记录声明函 法定代表人资格证明书 或法定代表人授权委托书 监狱企业的证明文件 资格承诺函</p>
2	文件要求	<p>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、法定代表人资格证明书（或法定代表人授权委托书）、投标人承诺函。</p>	<p>供应商主动公示的材料 开标（报价）一览表 中小企业声明函 自觉抵制政府采购领域商业贿赂行为承诺书 商业信誉、财务会计制度、缴纳税收和社保的承诺函 封面 具有独立承担民事责任的能力证明文件 投标人承诺函 投标（响应）报价明细表 其他材料 投标函 残疾人福利性单位声明函 供应商应提交的相关证明材料 无重大违法记录声明函 法定代表人资格证明书或法定代表人授权委托书 监狱企业的证明文件 资格承诺函</p>
3	交付（服务）期、交付（服务）地点	交付（服务）期、交付（服务）地点须满足招标文件要求。	开标（报价）一览表

4	投标报价	按照招标文件要求进行报价；投标价须是唯一的；不得超出预算或最高限价。	开标（报价）一览表 投标（响应）报价明细表
5	无认定为“投标无效”的其他情形	无认定为“投标无效”的其他情形。	开标（报价）一览表 供应商主动公示的材料 中小企业声明函 自觉抵制政府采购领域商业贿赂行为承诺书 封面 商业信誉、财务会计制度、缴纳税收和社保的承诺函 具有独立承担民事责任的能力证明文件 投标人承诺函 其他材料 投标（响应）报价明细表 投标函 残疾人福利性单位声明函 供应商应提交的相关证明材料 无重大违法记录声明函 法定代表人资格证明书或法定代表人授权委托书 监狱企业的证明文件 资格承诺函
6	无串通投标的情形	无串通投标的情形（详见“第二章 投标人须知中的第8.3.4条”）	投标函
7	投标有效期（从递交投标文件的截止之日起算）	投标有效期须满足投标人须知4.5.1要求。	投标函
8	投标人对带★条款的响应情况	提供书面承诺函逐条响应（格式自拟）	其他材料

9	<p>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：（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 &lt;全部通过符合性审查供应商投标（响应）报价平均值×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 &lt;通过符合性审查且报价次低供应商投标（响应）报价×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 &lt;采购项目最高限价×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。</p>	<p>不存在或虽然存在但能按评标委员会的要求证明其报价合理性。</p>	<p>投标（响应）报价明细表 开标（报价）一览表</p>
---	--	-------------------------------------	------------------------------

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
	基本服务/目标与责任	<p>根据采购需求2物业管理服务内容 及标准2.1基本服务/目标与责任方案 涵盖所有内容且满足采购需求的得1分， 内容中有少项缺项或者存在缺陷扣1分 （缺陷是指：非专门针对本项目或不适用本 项目需求的情形、套用其他项目方案、内容 前后矛盾、涉及的规范及标准内容错误及 其他情形等。）</p>	1.00	主观	其他材料

基本服务/人员配备培训	根据采购需求2物业管理服务内容及标准2.1基本服务/人员配备培训方案涵盖所有内容且满足采购需求的得1分，内容中有少项缺项或者存在缺陷扣1分（缺陷是指：非专门针对本项目或不适用本项目需求的情形、套用其他项目方案、内容前后矛盾、涉及的规范及标准内容错误及其他情形等。）	1.00	主观	其他材料
基本服务/服务改进	根据采购需求2物业管理服务内容及标准2.1基本服务/服务改进方案涵盖所有内容且满足采购需求的得1分，内容中有少项缺项或者存在缺陷扣1分（缺陷是指：非专门针对本项目或不适用本项目需求的情形、套用其他项目方案、内容前后矛盾、涉及的规范及标准内容错误及其他情形等。）	1.00	主观	其他材料
基本服务/重大活动后勤服务	根据采购需求2物业管理服务内容及标准2.1基本服务/重大活动后勤服务方案涵盖所有内容且满足采购需求的得1分，内容中有少项缺项或者存在缺陷扣1分（缺陷是指：非专门针对本项目或不适用本项目需求的情形、套用其他项目方案、内容前后矛盾、涉及的规范及标准内容错误及其他情形等。）	1.00	主观	其他材料
基本服务/应急保障服务	根据采购需求2物业管理服务内容及标准2.1基本服务/应急保障服务方案涵盖所有内容且满足采购需求的得1分，内容中有少项缺项或者存在缺陷扣1分（缺陷是指：非专门针对本项目或不适用本项目需求的情形、套用其他项目方案、内容前后矛盾、涉及的规范及标准内容错误及其他情形等。）	1.00	主观	其他材料

基本服务/服务方案及工作制度	根据采购需求2物业管理服务内容及标准2.1基本服务/服务方案及工作制度方案涵盖所有内容且满足采购需求的得1分，内容中有少项缺项或者存在缺陷扣1分（缺陷是指：非专门针对本项目或不适用本项目需求的情形、套用其他项目方案、内容前后矛盾、涉及的规范及标准内容错误及其他情形等。）	1.00	主观	其他材料
基本服务/服务热线及紧急维修	根据采需求2物业管理服务内容及标准2.1基本服务/服务热线及紧急维修涵盖所有内容且满足采购需求的得1分，内容中有少项缺项或者存在缺陷扣1分（缺陷是指：非专门针对本项目或不适用本项目需求的情形、套用其他项目方案、内容前后矛盾、涉及的规范及标准内容错误及其他情形等。）	1.00	主观	其他材料
房屋维护服务/日常房屋巡查	根据采购需求2物业管理服务内容及标准2.2房屋维护服务/日常房屋巡查方案涵盖所有内容且满足采购需求的得1分，内容中每有一处存在缺陷扣0.5分，因缺陷每项最多扣1分（缺陷是指：非专门针对本项目或不适用本项目需求的情形、套用其他项目方案、内容前后矛盾、涉及的规范及标准内容错误及其他情形等。）	1.00	主观	其他材料
房屋维护服务/其他设施巡查	2.2房屋维护服务/其他设施巡查方案涵盖所有内容且满足采购需求的得1分，内容中有少项缺项或者存在缺陷扣1分（缺陷是指：非专门针对本项目或不适用本项目需求的情形、套用其他项目方案、内容前后矛盾、涉及的规范及标准内容错误及其他情形等。）	1.00	主观	其他材料

房屋维护服务/ 装饰装修监督管理	2.2房屋维护服务/ 装饰装修监督管理方案涵盖所有内容且满足采购需求的得1分，内容中有少项缺项或者存在缺陷扣1分（缺陷是指：非专门针对本项目或不适用本项目需求的情形、套用其他项目方案、内容前后矛盾、涉及的规范及标准内容错误及其他情形等。）	1.00	主观	其他材料
房屋维护服务/ 标识标牌	2.2房屋维护服务/ 标识标牌方案涵盖所有内容且满足采购需求的得1分，内容中有少项缺项或者存在缺陷扣1分（缺陷是指：非专门针对本项目或不适用本项目需求的情形、套用其他项目方案、内容前后矛盾、涉及的规范及标准内容错误及其他情形等。）	1.00	主观	其他材料
公用设施设备维护服务/基本要求	根据采购需求2物业管理服务内容 及标准2.3公用设施设备维护服务/ 基本要求方案涵盖所有内容且满足 采购需求的得1分，内容中有少项 缺项或者存在缺陷扣1分（缺陷是 指：非专门针对本项目或不适用本 项目需求的情形、套用其他项目方 案、内容前后矛盾、涉及的规范及 标准内容错误及其他情形等。）	1.00	主观	其他材料
公用设施设备维护服务/设备机房维护	根据采购需求2物业管理服务内容 及标准2.3公用设施设备维护服务/ 设备机房维护方案涵盖所有内容且 满足采购需求的得1分，内容中有 少项缺项或者存在缺陷扣1分（缺 陷是指：非专门针对本项目或不适 用本项目需求的情形、套用其他项 目方案、内容前后矛盾、涉及的规 范及标准内容错误及其他情形等。 ）	1.00	主观	其他材料

公用设施设备维护服务/给排水系统维护	根据采购需求2物业管理服务内容及标准2.3公用设施设备维护服务/给排水系统维护方案涵盖所有内容且满足采购需求的得1分，内容中每有一处存在缺陷扣0.5分，因缺陷每项最多扣1分（缺陷是指：非专门针对本项目或不适用本项目需求的情形、套用其他项目方案、内容前后矛盾、涉及的规范及标准内容错误及其他情形等。）	1.00	主观	其他材料
公用设施设备维护服务/电梯系统维护	根据采购需求2物业管理服务内容及标准2.3公用设施设备维护服务/电梯系统维护方案涵盖所有内容且满足采购需求的得1分，内容中有少项缺项或者存在缺陷扣1分（缺陷是指：非专门针对本项目或不适用本项目需求的情形、套用其他项目方案、内容前后矛盾、涉及的规范及标准内容错误及其他情形等。）	1.00	主观	其他材料
公用设施设备维护服务/消防系统维护	根据采购需求2物业管理服务内容及标准2.3公用设施设备维护服务/消防系统维护方案涵盖所有内容且满足采购需求的得1分，内容中有少项缺项或者存在缺陷扣1分（缺陷是指：非专门针对本项目或不适用本项目需求的情形、套用其他项目方案、内容前后矛盾、涉及的规范及标准内容错误及其他情形等。）	1.00	主观	其他材料
公用设施设备维护服务/供配电系统维护	根据采购需求2物业管理服务内容及标准2.3公用设施设备维护服务/供配电系统维护方案涵盖所有内容且满足采购需求的得1分，内容中有少项缺项或者存在缺陷扣1分（缺陷是指：非专门针对本项目或不适用本项目需求的情形、套用其他项目方案、内容前后矛盾、涉及的规范及标准内容错误及其他情形等。）	1.00	主观	其他材料

公用设施设备维护服务/弱电系统维护	根据采购需求2物业管理服务内容及标准2.3公用设施设备维护服务/弱电系统维护方案涵盖所有内容且满足采购需求的得1分，内容中有少项缺项或者存在缺陷扣1分（缺陷是指：非专门针对本项目或不适用本项目需求的情形、套用其他项目方案、内容前后矛盾、涉及的规范及标准内容错误及其他情形等。）	1.00	主观	其他材料
公用设施设备维护服务/照明系统维护	根据采购需求2物业管理服务内容及标准2.3公用设施设备维护服务/照明系统维护方案涵盖所有内容且满足采购需求的得1分，内容中有少项缺项或者存在缺陷扣1分（缺陷是指：非专门针对本项目或不适用本项目需求的情形、套用其他项目方案、内容前后矛盾、涉及的规范及标准内容错误及其他情形等。）	1.00	主观	其他材料
保洁服务/基本要求	根据采购需求2物业管理服务内容及标准2.4保洁服务/基本要求方案涵盖所有内容且满足采购需求的得2分，内容中有少项缺项或者存在缺陷扣2分（缺陷是指：非专门针对本项目或不适用本项目需求的情形、套用其他项目方案、内容前后矛盾、涉及的规范及标准内容错误及其他情形等。）	2.00	主观	其他材料
保洁服务/办公区域保洁服务	根据采购需求2物业管理服务内容及标准2.4保洁服务/办公区域保洁服务方案涵盖所有内容且满足采购需求的得2分，内容中有少项缺项或者存在缺陷扣2分（缺陷是指：非专门针对本项目或不适用本项目需求的情形、套用其他项目方案、内容前后矛盾、涉及的规范及标准内容错误及其他情形等。）	2.00	主观	其他材料

技术评审

<p>保洁服务/公共场地区域保洁服务</p>	<p>根据采购需求2物业管理服务内容及标准2.4保洁服务/公共场地区域保洁服务方案涵盖所有内容且满足采购需求的得2分，内容中有少项缺项或者存在缺陷扣2分（缺陷是指：非专门针对本项目或不适用本项目需求的情形、套用其他项目方案、内容前后矛盾、涉及的规范及标准内容错误及其他情形等。）</p>	<p>2.00</p>	<p>主观</p>	<p>其他材料</p>
<p>保洁服务/垃圾处理服务</p>	<p>根据采购需求2物业管理服务内容及标准2.4保洁服务/垃圾处理服务方案涵盖所有内容且满足采购需求的得2分，内容中有少项缺项或者存在缺陷扣2分（缺陷是指：非专门针对本项目或不适用本项目需求的情形、套用其他项目方案、内容前后矛盾、涉及的规范及标准内容错误及其他情形等。）</p>	<p>2.00</p>	<p>主观</p>	<p>其他材料</p>
<p>保洁服务/卫生消毒服务</p>	<p>根据采购需求2物业管理服务内容及标准2.4保洁服务/卫生消毒服务方案涵盖所有内容且满足采购需求的得2分，内容中有少项缺项或者存在缺陷扣2分（缺陷是指：非专门针对本项目或不适用本项目需求的情形、套用其他项目方案、内容前后矛盾、涉及的规范及标准内容错误及其他情形等。）</p>	<p>2.00</p>	<p>主观</p>	<p>其他材料</p>
<p>保洁服务/其他</p>	<p>根据采购需求2物业管理服务内容及标准2.4保洁服务/其他方案涵盖所有内容且满足采购需求的得2分，内容中有少项缺项或者存在缺陷扣2分（缺陷是指：非专门针对本项目或不适用本项目需求的情形、套用其他项目方案、内容前后矛盾、涉及的规范及标准内容错误及其他情形等。）</p>	<p>2.00</p>	<p>主观</p>	<p>其他材料</p>

绿化服务/基本要求	根据采购需求2物业管理服务内容及标准2.5绿化服务/基本要求方案涵盖所有内容且满足采购需求的得2分，内容中有少项缺项或者存在缺陷扣2分（缺陷是指：非专门针对本项目或不适用本项目需求的情形、套用其他项目方案、内容前后矛盾、涉及的规范及标准内容错误及其他情形等。）	2.00	主观	其他材料
绿化服务/室内、外绿化养护服务	根据采购需求2物业管理服务内容及标准2.5绿化服务/室内、外绿化养护服务方案涵盖所有内容且满足采购需求的得2分，内容中有少项缺项或者存在缺陷扣2分（缺陷是指：非专门针对本项目或不适用本项目需求的情形、套用其他项目方案、内容前后矛盾、涉及的规范及标准内容错误及其他情形等。）	2.00	主观	其他材料
安保服务/基本要求	根据采购需求2物业管理服务内容及标准2.6安保服务/基本要求方案涵盖所有内容且满足采购需求的得1分，内容中有少项缺项或者存在缺陷扣1分（缺陷是指：非专门针对本项目或不适用本项目需求的情形、套用其他项目方案、内容前后矛盾、涉及的规范及标准内容错误及其他情形等。）	1.00	主观	其他材料
安保服务/出入管理服务	根据采购需求2物业管理服务内容及标准2.6安保服务/出入管理服务方案涵盖所有内容且满足采购需求的得1分，内容中有少项缺项或者存在缺陷扣1分（缺陷是指：非专门针对本项目或不适用本项目需求的情形、套用其他项目方案、内容前后矛盾、涉及的规范及标准内容错误及其他情形等。）	1.00	主观	其他材料

<p>安保服务/值班巡查服务</p>	<p>根据采购需求2物业管理服务内容及标准2.6安保服务/ 值班巡查服务方案涵盖所有内容且满足采购需求的得1分，内容中有少项缺项或者存在缺陷扣1分（缺陷是指：非专门针对本项目或不适用本项目需求的情形、套用其他项目方案、内容前后矛盾、涉及的规范及标准内容错误及其他情形等。）</p>	<p>1.00</p>	<p>主观</p>	<p>其他材料</p>
<p>安保服务/监控值守服务</p>	<p>根据采购需求2物业管理服务内容及标准2.6安保服务/ 监控值守服务方案涵盖所有内容且满足采购需求的得1分，内容中有少项缺项或者存在缺陷扣1分（缺陷是指：非专门针对本项目或不适用本项目需求的情形、套用其他项目方案、内容前后矛盾、涉及的规范及标准内容错误及其他情形等。）</p>	<p>1.00</p>	<p>主观</p>	<p>其他材料</p>
<p>安保服务/车辆停放服务</p>	<p>根据采购需求2物业管理服务内容及标准2.6安保服务/ 车辆停放服务方案涵盖所有内容且满足采购需求的得1分，内容中有少项缺项或者存在缺陷扣1分（缺陷是指：非专门针对本项目或不适用本项目需求的情形、套用其他项目方案、内容前后矛盾、涉及的规范及标准内容错误及其他情形等。）</p>	<p>1.00</p>	<p>主观</p>	<p>其他材料</p>
<p>安保服务/消防安全管理服务</p>	<p>根据采购需求2物业管理服务内容及标准2.6安保服务/ 消防安全管理服务方案涵盖所有内容且满足采购需求的得1分，内容中有少项缺项或者存在缺陷扣1分（缺陷是指：非专门针对本项目或不适用本项目需求的情形、套用其他项目方案、内容前后矛盾、涉及的规范及标准内容错误及其他情形等。）</p>	<p>1.00</p>	<p>主观</p>	<p>其他材料</p>

<p>安保服务/突发事件处理服务</p>	<p>根据采购需求2物业管理服务内容 及标准2.6安保服务/ 突发事件处理 服务方案涵盖所有内容且满足采购 需求的得1分，内容中有少项缺项 或者存在缺陷扣1分（缺陷是指： 非专门针对本项目或不适用本项目 需求的情形、套用其他项目方案、 内容前后矛盾、涉及的规范及标准 内容错误及其他情形等。）</p>	<p>1.00</p>	<p>主观</p>	<p>其他材料</p>
<p>安保服务/大型活动秩序服务</p>	<p>根据采购需求2物业管理服务内容 及标准2.6安保服务/ 大型活动秩序 服务方案涵盖所有内容且满足采购 需求的得1分，内容中有少项缺项 或者存在缺陷扣1分（缺陷是指： 非专门针对本项目或不适用本项目 需求的情形、套用其他项目方案、 内容前后矛盾、涉及的规范及标准 内容错误及其他情形等。）</p>	<p>1.00</p>	<p>主观</p>	<p>其他材料</p>
<p>行政与会议服务/行政管理</p>	<p>根据采购需求2物业管理服务内容 及标准2.7行政与会议服务/行政管 理方案涵盖所有内容且满足采购需 求的得1分，内容中有少项缺项或 者存在缺陷扣1分（缺陷是指：非 专门针对本项目或不适用本项目需 求的情形、套用其他项目方案、内 容前后矛盾、涉及的规范及标准内 容错误及其他情形等。）</p>	<p>1.00</p>	<p>主观</p>	<p>其他材料</p>
<p>行政与会议服务/会议服务</p>	<p>根据采购需求2物业管理服务内容 及标准2.7行政与会议服务/会议服 务方案涵盖所有内容且满足采购需 求的得1分，内容中有少项缺项或 者存在缺陷扣1分（缺陷是指：非 专门针对本项目或不适用本项目需 求的情形、套用其他项目方案、内 容前后矛盾、涉及的规范及标准内 容错误及其他情形等。）</p>	<p>1.00</p>	<p>主观</p>	<p>其他材料</p>

实验室洗涤清洁服务/ 基本要求	根据采购需求2物业管理服务内容及标准2.8实验室洗涤清洁服务/基本要求方案涵盖所有内容且满足采购需求的得1分，内容中有少项缺项或者存在缺陷扣1分（缺陷是指：非专门针对本项目或不适用本项目需求的情形、套用其他项目方案、内容前后矛盾、涉及的规范及标准内容错误及其他情形等。）	1.00	主观	其他材料
实验室洗涤清洁服务/ 实验室洗涤	根据采购需求2物业管理服务内容及标准2.8实验室洗涤清洁服务/实验室洗涤方案涵盖所有内容且满足采购需求的得1分，内容中有少项缺项或者存在缺陷扣1分（缺陷是指：非专门针对本项目或不适用本项目需求的情形、套用其他项目方案、内容前后矛盾、涉及的规范及标准内容错误及其他情形等。）	1.00	主观	其他材料
实验室洗涤清洁服务/ 实验室清洁	根据采购需求2物业管理服务内容及标准2.8实验室洗涤清洁服务/实验室清洁方案涵盖所有内容且满足采购需求的得1分，内容中有少项缺项或者存在缺陷扣1分（缺陷是指：非专门针对本项目或不适用本项目需求的情形、套用其他项目方案、内容前后矛盾、涉及的规范及标准内容错误及其他情形等。）	1.00	主观	其他材料
实验室洗涤清洁服务/ 实验室消毒	根据采购需求2物业管理服务内容及标准2.8实验室洗涤清洁服务/实验室消毒方案涵盖所有内容且满足采购需求的得1分，内容中有少项缺项或者存在缺陷扣1分（缺陷是指：非专门针对本项目或不适用本项目需求的情形、套用其他项目方案、内容前后矛盾、涉及的规范及标准内容错误及其他情形等。）	1.00	主观	其他材料

<p>实验室洗涤清洁服务/ 医疗废物处置</p>	<p>根据采购需求2物业管理服务内容 及标准2.8实验室洗涤清洁服务/医 疗废物处置方案涵盖所有内容且满 足采购需求的得1分，内容中有少 项缺项或者存在缺陷扣1分（缺陷 是指：非专门针对本项目或不适用 本项目需求的情形、套用其他项目 方案、内容前后矛盾、涉及的规范 及标准内容错误及其他情形等。）</p>	<p>1.00</p>	<p>主观</p>	<p>其他材料</p>
<p>企业资质</p>	<p>1.投标人具有在有效期内的以下认 证证书（认证范围至少覆盖物业管 理服务且在有效期内），每项得1 分，满分3分：（1）质量管理体系 认证；（2）职业健康安全管理体系； （3）环境管理体系。需提供 国家认证认可监督管理委员会网 络（网址<a href="http://www.cnca.gov.cn/">http://www.cnca.gov.c n/</a>）查询截图及证书复印件加盖投 标人公章。</p>	<p>3.00</p>	<p>客观</p>	<p>供应商应提交的相关 证明材料</p>
<p>企业业绩</p>	<p>投标人自2022年1月1日以来，投 标人具有类似物业服务项目，服务 内容应包含：①安保；②保洁；③ 绿化；④房屋和公用设施设备；⑤ 消防。每一份提供的业绩中满足任 意3项服务内容得1分、满足任意4 项服务内容得2分、满足5项（含以 上）服务内容得3分，最高得9分。 （同一业主不重复计分，有效业绩 至多3份）。需提供业绩合同（20 22年1月1日以来，以合同签订日 期为准），提供合同复印件并加盖 投标人公章及合同期间任意一个月 的付款凭证，合同须包含首页、合 同金额、服务内容、期限及落款盖 章页，上述要求材料缺一项不得分 。（注：类似物业服务项目指非住 宅类物业项目，包括党政军机关、 企事业单位、园区等综合物业服务 业绩。）</p>	<p>9.00</p>	<p>客观</p>	<p>供应商应提交的相关 证明材料</p>

<p>项目经理</p>	<p>投标人针对本项目拟派任的项目经理：（1）本科（含）以上学历，得1分；（2）具有3年（含）以上物业管理项目经验，得1分；（3）具有物业管理行业从业人员岗位证书-全国物业行业项目经理证书，得2分。投标人需提供：①身份证复印件；②毕业证书复印件。③物业管理行业从业人员岗位证书-全国物业行业项目经理证书复印件。④管理经验证明：提供包含项目经理名称的合同或者业主单位出具的项目经理服务证明及投标人与业主单位签订的物业服务合同复印件。⑤提供拟派的项目经理在2024年3月份至今任意1个月投标人为其缴纳社保证明材料，否则均不得分。所提供复印件需加盖投标人公章。注：此评分项与其它评分项中提供的人员不得重复，若有重复，该人员在所涉及的评分项均不得分。</p>	<p>4.00</p>	<p>客观</p>	<p>供应商应提交的相关证明材料</p>
-------------	---	-------------	-----------	----------------------

	工程维护主管	<p>投标人针对本项目拟派任的工程维护主管具备以下条件：（1）同时持有应急管理部门颁发的高压电工作业证、低压电工作业证，得2分；（2）中专（含）以上学历且同时具有3年（含）以上物业管理工作经验，得1分；（3）具有人力资源和社会保障部门颁发的机电工程师中级（含）以上职称的得1分；</p> <p>投标人需提供：身份证复印件；提供高压电工作业操作证、低压电工作业操作证、特种设备安全管理人员证书复印件；提供机电工程师中级（含）以上职称证书复印件；提供拟派的维修主管在2024年3月份至今任意1个月投标人为其缴纳社保的证明材料，否则均不得分。所提供复印件需加盖投标人公章。注：此评分项与其它评分项中提供的人员不得重复，若有重复，该人员在所涉及的评分项均不得分。</p>	4.00	客观	供应商应提交的相关证明材料
商务评审					

保安队长	<p>投标人选派担任本项目的保安主管具备以下条件：（1）中专（含）以上学历，且同时具有保安员二级/技师及以上证书，得2分；（2）具有中级及以上《消防设施操作员证》或者中级及以上《建（构）筑物消防员证》，得2分。投标人需提供：身份证复印件；毕业证书复印件；提供保安员二级/技师及以上证书复印件；提供中级及以上消防设施操作员证书或建（构）筑物消防员证书复印件。提供拟派的保安队长在2024年3月份至今任意1个月投标人为其缴纳社保证明材料，否则均不得分。所提供复印件需加盖投标人公章。注：此评分项与其它评分项中提供的人员不得重复，若有重复，该人员在所涉及的评分项均不得分。</p>	4.00	客观	供应商应提交的相关证明材料
环境主管（保洁绿化）	<p>投标人选派担任本项目环境主管具备以下条件：（1）具有大专及以上学历，得1分；（2）具有人社部门颁发的园林绿化或花卉园艺类中级（含）以上职称证书，得2分。投标人需提供：身份证复印件；毕业证书复印件；人社部门颁发证书的复印件，所提供复印件需加盖投标人公章。提供拟派的环境主管在2024年3月份至今任意1个月投标人为其缴纳社保的证明材料的证明，否则均不得分。注：此评分项与其它评分项中提供的人员不得重复，若有重复，该人员在所涉及的评分项均不得分。</p>	3.00	客观	供应商应提交的相关证明材料

<p>其他人员/工程维护人员</p>	<p>1.工程维护人员： 在满足实质性需求（至少1名工程维护人员同时持有低压电工作业证、高压电工作业证）的基础上，新增1名工程维护人员同时持有低压电工作业证、高压电工作业证的得2分，最高得2分。 投标人需提供：①身份证复印件；②相关证书复印件及网络查询截图；③在2024年3月份至今任意1个月投标人为其缴纳社保的证明材料，否则均不得分。所提供复印件需加盖投标人公章。注：此评分项与其它评分项中提供的人员不得重复，若有重复，该人员在所涉及的评分项均不得分。</p>	<p>2.00</p>	<p>客观</p>	<p>供应商应提交的相关证明材料</p>
<p>其他人员/保安人员</p>	<p>2.保安人员： 在满足实质性需求的基础上，新增1名保安人员具有红十字会颁发的救护员证的，每提供1人得1分，最高得5分。 投标人需提供：①身份证复印件；②相关证书复印件及网络查询截图；③在2024年3月份至今任意1个月投标人为其缴纳社保的证明材料，否则均不得分。所提供复印件需加盖投标人公章。注：此评分项与其它评分项中提供的人员不得重复，若有重复，该人员在所涉及的评分项均不得分。</p>	<p>5.00</p>	<p>客观</p>	<p>供应商应提交的相关证明材料</p>

	其他人员/消防监控人员	<p>3.消防监控人员： 在满足实质性需求（至少3人持有中级及以上《消防设施操作员证》或者中级及以上《建（构）筑物消防员证》）的基础上，新增1名消防监控人员具有中级及以上消防设施操作员证书或中级及以上的建（构）筑物消防员证书的，每提供1个得3分，最高得6分。 投标人需提供：①身份证复印件；②相关证书复印件及网络查询截图；③在2024年3月份至今任意1个月投标人为其缴纳社保的证明材料，否则均不得分。所提供复印件需加盖投标人公章。 注：此评分项与其它评分项中提供的人员不得重复，若有重复，该人员在所涉及的评分项均不得分。</p>	6.00	客观	供应商应提交的相关证明材料
价格分	合计	<p>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。</p>	10.00	客观	开标（报价）一览表 投标（响应）报价明细表

异常低价 审查	异常低价审查	<p>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&lt;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&lt;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&lt;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。</p>	0.00	客观	投标（响应）报价明 细表 开标（报价）一览表
------------	--------	---	------	----	------------------------------

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	20.00%	<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>开标（报价）一览表</p> <p>投标（响应）报价明细表</p> <p>中小企业声明函</p> <p>残疾人福利性单位声明函</p> <p>监狱企业的证明文件</p>
---	-----------------------	-------------------	--------	--	--

## 第五章 政府采购合同

### 合同文本

详见附件：政府采购合同格式.docx

## 第六章 投标文件格式要求

### 投标文件格式

详见附件：投标（响应）报价明细表

# 开标（报价）一览表

项目编号：[HKGP]20250400005[GK]

项目名称：2025-2026年物业管理服务项目

采购包：2025-2026年物业管理服务项目

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项	3382750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：封面

详见附件：投标人承诺函

详见附件：中小企业声明函

详见附件：监狱企业的证明文件

详见附件：残疾人福利性单位声明函

详见附件：具有独立承担民事责任的能力证明文件

详见附件：无重大违法记录声明函

详见附件：自觉抵制政府采购领域商业贿赂行为承诺书

详见附件：法定代表人资格证明书或法定代表人授权委托书

详见附件：供应商应提交的相关证明材料

详见附件：商业信誉、财务会计制度、缴纳税收和社保的承诺函

详见附件：其他材料

详见附件：供应商主动公示的材料

详见附件：投标函

详见附件：资格承诺函

### 投标文件格式补充说明