

海南省政府采购 公开招标文件 (服务类)

项目名称：海南省农垦总局机关幼儿园2025年总园分园物业管理服务项目

项目编号：[HKG20250100001[GK]

采购人：海南省农垦总局机关幼儿园

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；
- 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 海南省农垦总局机关幼儿园 委托，海口市政府采购中心 对 海南省农垦总局机关幼儿园2025年总分园物业管理服务项目 项目进行国内公开招标采购，诚邀合格的供应商前来投标。

一、项目基本情况

- 1.项目编号: [HKGP]20250100001[GK]
- 2.项目名称: 海南省农垦总局机关幼儿园2025年总分园物业管理服务项目
- 3.预算金额: 2,550,996.60元 贰佰伍拾伍万零玖佰玖拾陆元陆角
- 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:
自合同签订之日起一年

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:

属于专门面向中小企业小微企业采购,预留比例为100%。

- 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、1、投标人未被列入“信用中国”网站 (www.creditchina.gov.cn)“失信被执行人”、“重大税收违法失信主体”;不处于“中国政府采购网”网站 (<http://www.ccgp.gov.cn/>)“政府采购严重违法失信行为信息记录”中的禁止参加政府采购活动期间: (以资格审查时在上述网站查询的结果为准,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。): (以资格审查时在上述网站查询的结果为准,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。)

- 2、本项目不接受联合体投标: (投标函承诺即可)

- 3、本项目不接受分包或转包: (投标函承诺即可)

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、其他补充事宜

本项目为远程不见面开标，投标人无须到达开标现场，远程按时参加在线开标解密即可

七、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： 海南省农垦总局机关幼儿园

地址： 海口市龙华区金岭路8号

邮编： /

联系人： 文婉玲

联系电话： 17889883520

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： 王先生

联系电话： 68723985

八、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: 2,550,996.60元</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.	投标有效期	提交投标文件截止之日起不少于90天
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(海南省政府采购智慧云平台), 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、未自备备份投标文件供应商可参加政府采购活动，但需行承担投因未自备备份文件而引起不利的后果。 2、供应商逾期上传的或未按指定方式上传的投标文件，供应商将无法参加后续采购活动。 3、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。修改后的投标文件应重新加密后提交，提交时间以采购文件规定的投标截止时间一致。 4、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。如无法确定的，由评标委员会确定。 5、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。如无法确定的，由评标委员会确定。 6、※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，投标人在开标结束前未向采购人或代理机构提出疑义、要求，或对开标记录未签字确认的，视为认可开标结果；如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）提出疑义、要求或提出质疑的，将不予支持。</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）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）被列入失信被执行人、重大税收违法失信主体，或在政府采购网（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 采购单位不得泄漏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16楼

邮编：/

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

为了给总园及分园的广大师生提供更清洁、优美、安全的教学、生活环境，幼儿园决定选择有资质、有实力、有诚信、业绩好的物业管理企业为幼儿园提供专业化的校园物业管理与服务。

采购标的

采购包1:

采购包预算金额（元）: 2,550,996.60

采购包最高限价（元）: 2,550,996.60

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	海南省农垦总局机关幼儿园2025年总分园物业管理服务项目	1.00	2,550,996.60	年	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	海南省农垦总局机关幼儿园2025年总分园物业管理服务项目	年	元	2,550,996.60	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：海南省农垦总局机关幼儿园2025年总分园物业管理服务项目

序号	参数性质	技术参数与性能指标
		<p>一、项目的基本概况</p> <p>为了给总园及分园的广大师生提供更清洁、优美、安全的教学、生活环境，幼儿园决定选择有资质、有实力、有诚信、业绩好的物业管理企业为幼儿园提供专业化的校园物业管理与服务。</p> <p>1.项目概况：</p> <p>（1）海南省农垦总局机关幼儿园位于海口市金岭路8号，占地面积为7377平方米、总建筑面积8133.66平方米，户外活动场地5348.15平方米，绿化面积1340平方</p>

米。现有三栋建筑物分别为：一号教学楼、二号教学楼及食堂，全园现有班级**19**个，在园幼儿**567**名，全园教职工**108**人。幼儿园按照规范建设设计,场地条件较好，活动空间大，园内拥有安全舒适的活动场地。下设**5**所分园，分别是**（2）海南省农垦总局机关幼儿园椰海分园**，位于城西镇海马二横路电力明园西侧，是隶属于海口市龙华区教育局的一所公办幼儿园，**2020年9月1日**民转公正式开园。**2023年6月**通过市级幼儿园等级评定，荣获“市示范幼儿园”称号。占地面积约**4526.69m²**；城堡式独栋建筑，面积约**3389m²**，目前有**13**个班，幼儿人数**414**名;配有多功能室、阅读室、保健室及教研、行政办公区等区域;户外场地设有环形塑胶跑道、少儿草坪足球场、两个大型玩具、沙池、水池和花果蔬菜种植园；**（3）海南农垦总局机关幼儿园现代分园**，位于龙昆南金宇街道海德路9号现代花园内，**2014年5月**被评为海口市示范幼儿园。该园为一栋**3**层半建筑，房屋面积:**2162.59**，建筑面积约**1798.94**平方米，占地面积**2030**平方米，户外面积约**1044.07**平方米，办学规模**9**个班，学位**270**个左右。幼儿园按照规范建设设计,场地条件较好，教室与寝室分开，活动空间大，安全性能较高。园内拥有安全舒适的活动场地，趣味横溢的大型户外活动区，校园环境优美、童趣盎然、充满自然阳光的现代化乐园；**（4）海南省农垦总局机关幼儿园知和行分园**，位于金垦路**28**号农垦三叶集团小区内，始建于**2018年5月**。**2020年**在海口提升学前教育“两个比例”工作中，知和行分园由龙华区教育局接管，转为区属公办幼儿园。幼儿园占地**1500**平方，建筑面积**1789**平方，户外活动面积**752**平方，园所配套齐全，交通便捷，环境优雅，是一所全封闭式管理的幼儿园，拥有一支充满活力、认真专研教育教学、富有爱心的教师团队；**（5）海南省农垦总局机关幼儿园海口湾分园**，坐落于海口市龙华区海运路**20**号宝岛花园**E**栋一至二楼，新港、华侨宾馆、世纪大桥、恒大外滩附近，占地总面积**3431**平方米，建筑面积**2831**平方米，户外活动面积约**600**多平方米，目前我园共**9**各班，**251**名幼儿。幼儿园配有综合体能运动场、美术工室、幼儿图书阅览室、音乐舞蹈室等，各种设施设备齐全、先进，办学条件优越。近年来，海口湾分园在海南省农垦总局机关幼儿园总园的带领下，教育教学质量得到快速发展，稳定的师资队伍保障了教学工作高效、顺利开展。教师学历水平均为大专以上，教师资格证持证率达到**100%**；**（6）海南农垦总局机关幼儿园金牛岭分园**，坐落于海南省海口市金垦路**41**号宏达商城小区内部，采用全封闭式管理，享有宁静私密的社区环境，为幼儿提供安全、舒适的教育空间。幼儿园占地面积近**5000**平方米，建筑面积约**4000**平方米，充分满足幼儿身体发展的需求。园内配备现代化设施，每间教室面积宽广，约**160**平方米，办学规模为 **12** 个班，提供学位近**400**个。幼儿园精心规划的建筑架空层设计，确保了园内的自然采光及空气流通，创造健康舒适的室内环境。全园现有教职工**60**名，幼儿教师持证率**100%**。

2.物业管理服务内容及要求：

（1）物业管理服务包括：物业管理，安全管理、环境管理等达到全面安全、舒适的校园环境。

（2）质量、服务、安全、时限等要求：高质量的完成安全的工作并实施二十四小时值班制，能保证校园及全体师生的安全及环境的卫生整洁，负责做好日常的维修管理、设备设施管理、环境卫生管理、绿化景观管理等。

岗位人员要求

以下★条款为实质性条款，投标人须提供书面承诺函（格式自拟），不满足则视为

无效投标。

★（一）、后勤管理服务必须达到以下各项指标：

- （1）杜绝火灾责任事故，杜绝刑事案件；
- （2）环境卫生、清洁率达 95%；
- （3）消防设备设施巡查报告率 100%；
- （4）机电维修和运行率达 95%；
- （5）服务有效投诉少于1%，处理率 100%；
- （6）师生满意率 90%；
- （7）绿化完好率达 95%；

★（二）、人员配置要求（本项目人员必须配备不少于 43名）：

- （1）总园：秩序维护员：6名；保洁：6名
- （2）椰海分园：秩序维护员：4名；保洁员：2名；水电工：1名
- （3）现代分园：秩序维护员：4名；保洁员:1名；水电工：1名
- （4）知和行分园：秩序维护员：4名；保洁员:1名（兼顾海口湾分园）
- （5）海口湾分园：秩序维护员：4名；水电工：1名（兼顾知和行分园）
- （6）金牛岭分园：秩序维护员：4名；保洁员：3名；水电工：1名

★（三）秩序维护员人员年龄在 50 周岁以下，且持有地市级以上公安机关核发的《中华人民共和国保安员证》。

三、具体服务要求

（一）总园及分园（椰海分园、现代分园、知和行分园、海口湾分园、金牛岭分园）校园卫生保洁

- 1、负责区域：主要负责总园及分园（椰海分园、现代分园、知和行分园、海口湾分园、金牛岭分园）保洁的人员安排统筹、日常管理、日常巡检等工作；负责各多功能室、公共区域及卫生间等日常保洁工作。
- 2、负责总园及分园（椰海分园、现代分园、知和行分园、海口湾分园、金牛岭分园）公共楼梯（含墙面、扶手、公共窗户、天花板、墙面装饰品、消防设备等附属卫生区域）、舞蹈室及一楼大厅卫生保洁消毒。上班时间按业主单位实际要求排班，人均每日工作时间不低于 8 小时。
- 3、负责总园及分园（椰海分园、现代分园、知和行分园、海口湾分园、金牛岭分园）室内大型玩具、室内体能器械、户外体能器械、自主游戏材料管理保洁，以及体能器械室、公共卫生间卫生保洁工作。
- 4、硬地、排水道、公共小垃圾桶、公共垃圾桶、泔水桶、排污口的清理工作。
- 5、行政办公室、公共厕所、隔离间、幼儿园门口片区、值班室大厅、值班室、快递储物间、公共大垃圾桶的日常保洁工作。
- 6、负责一至四楼大厅及楼道的盆栽、户外各类花草树木的养护保洁工作。
- 7、负责总园及分园（椰海分园、现代分园、知和行分园、海口湾分园、金牛岭分园）日常的收、放床工作。时间由总园及分园（椰海分园、现代分园、知和行分园、海口湾分园、金牛岭分园）统筹安排。
- 8、负责公共部分的清洁卫生，做好每天清扫，并经常性不间断巡回保洁，做到无死角，无垃圾，无积水；负责楼道、指定办公室卫生打扫垃圾的清运工作，做到无垃圾堆积，无异味，地面无污渍。重要活动日的保洁工作，做到活动前的布置清洁，活动中保持

清洁，活动后的整理清洁；完成学校交给的临时任务，做到无推诿，无扯皮，保质量。

9、保洁清洁洗刷工具全套配齐，公共区域配足可降解垃圾袋。

10、暑假期间负责所有公共区域的窗帘拆洗、晾晒、安装。

11、户外保洁区域每一天固定两大扫、室内每天两大扫、一湿拖，一消毒，保持干净整洁、无积水、无死角、无异味，同时，还需跟进随时保洁，并做好每月两次的日常病媒防治工作、防风防汛工作；户外保洁区域每一天固定两大扫、室内每天两大扫、一湿拖，一消毒，保持干净整洁、无积水、无死角、无异味，同时，还需跟进随时保洁，并做好每月两次的日常病媒防治工作、防风防汛工作；体能器械每天下午 4：30 后定时保洁、消毒，每周六定期大清扫，大清理、大消毒、大排查；每天按时开放关闭（上午 7:20 分前开放，下午 4:30 后整理上锁封闭管理）；每学期初期末定期清点整理登记上册，日常及时清理废旧破损体能器械、游戏材料；公共垃圾桶每天一清理，每周一大洗，保证无污迹、无积灰。公共厕所每天大冲洗上下午共两次，同时做好消毒，并视情况随时小冲洗，保证无异味、无堆积垃圾。负责所管区域每日安全隐患排查，做好台账记录，发现问题及时报修，及时排除隐患；绿化养护管理，做到定时浇水、修剪、施肥、养护到位、无枯叶、无杂草、无枯枝断枝隐患。双休日、国家法定节日、寒暑假照常保洁。

（二）总园及分园（椰海分园、现代分园、知和行分园、海口湾分园、金牛岭分园）秩序维护

1、负责上午高峰期入口把关，出入登记，下午高峰期大门片区执勤巡逻，其余时间负责校园周边、校园内巡逻，并做好各项值班记录。上班时间按业主单位实际要求排班，人均每日工作时间不低于 8 小时。

2、园区所有通用门岗实施 24 小时安保服务，秩序员统一着装上岗；熟悉辖区内情况，文明值班；来访人员实行登记记录、交接班记录，各项措施落实。做好园区内交通秩序管理工作，确保校园道路交通通畅。上、下学两个时段加强安保，指挥园区门口接送车辆，确保幼儿的人身安全。

3、保安室配齐橡胶棍、催泪喷射器、强光手电筒、防割手套、防暴钢叉、防刺背心、防暴盾牌、对讲机 6 个。

4、秩序维护员持地市级以上公安机关核发的《中华人民共和国秩序维护员证》上岗。

5、每个月秩序维护员培训至少一次。

6、严格遵守上班制度，按时开、关门，按要求做好日常安保巡逻工作，做好各项值班记录。坚守工作岗位，不得擅自离岗。锁门值班，严防幼儿走失。执勤期间，安保器械佩戴整齐，衣着整洁、礼貌待人。严格把关早接晚送时间段的入口处和出口处的安全保卫工作。认真检查，严格把关，做好来访人员登记工作，特殊来访须及时向相关领导报告确认后，方可进入。工作认真负责，不得聚众聊天。工作时间内无特殊情况不得拨打私人电话。园所内物品、财产无领导指示，不准带出大门。不准私自请人顶班。节假日要加强园内巡视，及时接听电话，有特殊情况要及时向领导汇报，发生盗警、火警要及时向有关部门报告。保安人员上岗前 5 小时和在岗期间不得饮酒、不得吸烟和不得食用槟榔。

（三）分园（椰海分园、现代分园、知和行分园、海口湾分园、金牛岭分园）水电设备运行、维护和消防管理

- 1、负责分园（椰海分园、现代分园、知和行分园、海口湾分园、金牛岭分园）水电的维修，并做好各项维修记录。上班时间按业主单位实际要求排班，人均每日工作时间不低于 8 小时。
- 2、负责分园（椰海分园、现代分园、知和行分园、海口湾分园、金牛岭分园）水电设备设施的运行。如发现漏水断电等现象，必须在 30 分钟内解决；负责教学楼、办公综合楼、美术室、舞蹈室、音乐室、器材室、校医室、厕所、管道疏通等的维修。每月至少一次大的巡回检查维修。
- 3、负责分园（椰海分园、现代分园、知和行分园、海口湾分园、金牛岭分园）消防检查，并做好各项记录。每月消防设备检查不少于 2 次。
- 4、严格遵守幼儿园各项管理规章制度。树立主动服务意识。即要分工明确，又要团结协作，按时、按质、按量完成各类检修任务，保证各部门工作正常运转。每年利用寒、暑假全面检修全园的水、电线路、电器设备及门窗、玻璃等。每半个月到各部门巡检一次，并做好书面记录上交后勤主任处。每月检修防盗、防火设施两次，保证使用功能正常。每天按期检查报修登记表，当天登记，当天检修，先报先修，后报后修。（特殊情况可先修）如不按时完成，必须向部门说明，并定出完成时间。随时听从调配。随身携带手机，接到寻呼，立即回机或返回，否则将视情节轻重处罚。工作房里的物品、材料（包括拆卸、回收的材料）不得私自处理或私人借用。维修工具责任到人、不得外借，否则，损坏或丢失由责任人赔偿。严格执行安全操作规则，高空作业要做好防护措施，确保人身安全。每月 30 日登记水、电报表，并交后勤主任处。

（四）总园及分园（椰海分园、现代分园、知和行分园、海口湾分园、金牛岭分园）应急突发事件预案

1、暴力事件应急预案

- （1）值班秩序维护员配备警棍安保器械。严格门卫登记、验证制度，控制外来人员入园。
- （2）为防止非法侵入，严格 24 小时值班制度，定时或不定时巡逻。
- （3）严格执行接送制度，在接送孩子时段，值班人员在门口执勤站岗。可疑人员一律不准进园，一旦进入幼儿园马上采取措施控制，不能让可疑人员接近孩子。
- （4）加强对幼儿园周边环境及危险人物逐一排查，将安全隐患消灭在萌芽中。
- （5）一旦发生学校暴力事件，必须以保护孩子和教职工们的生命安全为主要目的，一般按照下列程序处理：
 - ①报警。马上启动秩序维护员室里的一键报警系统，并协助园方负责拨打“110”报警电话。
 - ②选派应变能力强的秩序维护员与犯罪嫌疑人周旋，对犯罪嫌疑人进行劝说，以拖延时间。
 - ③利用园内备用的警械控制歹徒，保护有关对象及全体孩子，并迅速将孩子护送到安全处。
 - ④一旦发生伤害事故，负责以最快的速度将伤员送往就近医院进行抢救，并及时让老师通知家长。
 - ⑤在警方的指导下维持秩序，配合警方调查，作善后处理。

2、自然灾害应急预案

- （1）做好全园幼儿和教职工疏散撤离工作和转移保护园贵重物品工作。

- (2) 在接到地震、台风、暴雨及冰雹等信息时，进入战备状态，随时待命。
- (3) 在发生灾害时，相关人员在下班前切断电源，检查和加固窗外的悬挂物，检查旗杆、墙报栏，防止高空悬挂物摔落伤人。
- (4) 当日值班秩序维护员负责巡逻教室、活动室、寝室内门窗情况。
- (5) 发生破坏性灾害时，立即做好抗灾自救工作，发扬艰苦奋斗、自力更生精神，开展自救活动。
- (6) 做好卫生防疫工作，做好灾后卫生消毒，防止传染疾病在校园滋生蔓延，做到大灾后无大疫。

3、火灾事故应急预案

- (1) 经常巡查，排除隐患。对教室的电源、易燃物的存放和用电、用火安全情况经常进行巡查。
- (2) 一旦发生火灾时，现场立即警报（吹哨）并马上组织幼儿疏散。当班秩序维护员立即拨打火灾报警电话“119”，并立即切断火灾现场电源。迅速配合教师组织幼儿有序疏散。
- (3) 组织灭火行动组；扑灭初起火源，关闭门窗，控制火势，为疏散争取更多时间。
- (4) 每月培训秩序维护员、保洁灭火知识，每人必须掌握灭火知识。

4、消防、地震演习

每月第一周的周三，配合园方完成幼儿、教职工防火、防震等相关灾难演习。

四、物业管理经费包括但不限于如下项目

- 1、行政费用（含员工工资、福利、五险一金、服装等费用）；
- 2、清洁卫生费（不含垃圾清运费、除“四害”费用、高位玻璃幕墙清洁费用、水池及粪池清理清洗的费用）；
- 3、秩序维护费（包含秩序维护工作过程中需要的设施设备，包括但不限于橡胶棍、催泪喷射器、强光手电筒、防割手套、防暴钢叉、防刺背心、防暴盾牌、对讲机等费用）
- 4、办公费；
- 5、合理利润
- 6、法定税费

五、其他事项

1、付款方式：按月转账，每月15日前支付上个月的费用，根据中标单位开具的发票金额支付，通过采购一体化系统支付。

2、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有关法律、法规和规章强制性规定执行。

2、监督考核与奖惩办法

学校由总务处、行政部组成监督小组对物业服务公司提供的服务每月进行一次考核，根据“三、具体服务要求”分校园卫生保洁、秩序维护、水电设备运行、维护和消防管理、总园及分园应急突发事件处理等4项服务按月考核，每项25分，满分为100分，奖惩办法建议如下：

- 1）、考核结果95分以上（含）为优秀，按月物业服务费的3%给予奖励；
- 2）、考核结果80-94（含）为良好，学校方对物业服务公司提出戒勉；

		<p>3)、考核结果低于70分时学校要求限期整改;</p> <p>4)、连续两次考核结果低于70分时,学校有权从当月的物业服务费中扣减3%作为对物业服务公司的经济处罚;</p> <p>5)、连续三次考核低于70分时,学校有权提前终止服务合同。</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	/

其他商务要求

无

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，则投标人应按照有关法律、法规和规章强制性规定执行。

2、其他:

/

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
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）	资格承诺函
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）	资格承诺函
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）	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）	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。	投标人承诺函 投标保证金缴纳证明材料 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	1、投标人未被列入“信用中国”网站（ www.creditchina.gov.cn ）“失信被执行人”、“重大税收违法失信主体”；不处于“中国政府采购网”网站（ http://www.ccgp.gov.cn ）“政府采购严重违法失信行为信息记录”中的禁止参加政府采购活动期间；（以资格审查时在上述网站查询的结果为准，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。）	（以资格审查时在上述网站查询的结果为准，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。）	资格承诺函

2	本项目不接受联合体投标	（投标函承诺即可）	投标函
3	本项目不接受分包或转包	（投标函承诺即可）	投标函

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
1	本采购包属于专门面向中小企业采购。	本采购包为专门面向中小企业采购，投标人须提供中小企业声明函。监狱企业、残疾人福利性单位视同小型、微型企业。	中小企业声明函 残疾人福利性单位声明函 供应商应提交的相关证明材料 监狱企业的证明文件

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。	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 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 供应商主动公示材料 其他材料 投标函 投标（响应）报价明细表 残疾人福利性单位声明函 供应商应提交的相关证明材料 法定代表人资格证明书或法定代表人授权委托书 投标保证金缴纳证明材料 监狱企业的证明文件 技术参数响应表 资格承诺函
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、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。	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 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 供应商主动公示材料 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 法定代表人资格证明书或法定代表人授权委托书 投标保证金缴纳证明材料 监狱企业的证明文件 技术参数响应表 资格承诺函
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。	投标（响应）报价明细表 开标（报价）一览表
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。	{{未填写}}
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”）	自觉抵制政府采购领域商业贿赂行为承诺书 资格承诺函
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	投标函	符合采购文件要求	投标函
9	法定代表人授权委托书	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
10	法定代表人身份证明书	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
11	投标人对★条款的响应情况	符合采购文件要求	其他材料 供应商应提交的相关证明材料
12	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；投标人不提供或不能证明其报价合理性的，评标委员会应当将其作为无效投标处理。	不存在或虽然存在但投标人提供书面说明且能证明其报价合理性	其他材料 投标（响应）报价明细表 开标（报价）一览表

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 64.00 分 商务部分 26.00 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

	校园卫生保洁方案1	根据投标人提供的校园卫生保洁方案对比第三章采购需求中的三、具体服务要求（一）总园及分园（椰海分园、现代分园、知和行分园、海口湾分园、金牛岭分园）校园卫生保洁的第1个要素要求(具体要素内容详见第三章采购需求)：满足1个要素要求的得1分，优于（优于用户需求，贴合实际、可操作性强）加1分，不满足（方案内容不符合项目实际要求或描述不详细缺乏针对性或缺乏可操作性前后相互矛盾等）或未响应不得分。本方案满分2分。	2.00	主观	其他材料
	校园卫生保洁方案2	根据投标人提供的校园卫生保洁方案对比第三章采购需求中的三、具体服务要求（一）总园及分园（椰海分园、现代分园、知和行分园、海口湾分园、金牛岭分园）校园卫生保洁的第2个要素要求(具体要素内容详见第三章采购需求)：满足1个要素要求的得1分，优于（优于用户需求，贴合实际、可操作性强）加1分，不满足（方案内容不符合项目实际要求或描述不详细缺乏针对性或缺乏可操作性前后相互矛盾等）或未响应不得分。本方案满分2分。	2.00	主观	其他材料

校园卫生保洁方案3	根据投标人提供的校园卫生保洁方案对比第三章采购需求中的三、具体服务要求（一）总园及分园（椰海分园、现代分园、知和行分园、海口湾分园、金牛岭分园）校园卫生保洁的第3个要素要求(具体要素内容详见第三章采购需求)：满足1个要素要求的得1分，优于（优于用户需求，贴合实际、可操作性强）加1分，不满足（方案内容不符合项目实际要求或描述不详细缺乏针对性或缺乏可操作性前后相互矛盾等）或未响应不得分。本方案满分2分。	2.00	主观	其他材料
校园卫生保洁方案4	根据投标人提供的校园卫生保洁方案对比第三章采购需求中的三、具体服务要求（一）总园及分园（椰海分园、现代分园、知和行分园、海口湾分园、金牛岭分园）校园卫生保洁的第4个要素要求(具体要素内容详见第三章采购需求)：满足1个要素要求的得1分，优于（优于用户需求，贴合实际、可操作性强）加1分，不满足（方案内容不符合项目实际要求或描述不详细缺乏针对性或缺乏可操作性前后相互矛盾等）或未响应不得分。本方案满分2分。	2.00	主观	其他材料

校园卫生保洁方案5	根据投标人提供的校园卫生保洁方案对比第三章采购需求中的三、具体服务要求（一）总园及分园（椰海分园、现代分园、知和行分园、海口湾分园、金牛岭分园）校园卫生保洁的第5个要素要求(具体要素内容详见第三章采购需求)：满足1个要素要求的得1分，优于（优于用户需求，贴合实际、可操作性强）加1分，不满足（方案内容不符合项目实际要求或描述不详细缺乏针对性或缺乏可操作性前后相互矛盾等）或未响应不得分。本方案满分2分。	2.00	主观	其他材料
校园卫生保洁方案6	根据投标人提供的校园卫生保洁方案对比第三章采购需求中的三、具体服务要求（一）总园及分园（椰海分园、现代分园、知和行分园、海口湾分园、金牛岭分园）校园卫生保洁的第6个要素要求(具体要素内容详见第三章采购需求)：满足1个要素要求的得1分，优于（优于用户需求，贴合实际、可操作性强）加1分，不满足（方案内容不符合项目实际要求或描述不详细缺乏针对性或缺乏可操作性前后相互矛盾等）或未响应不得分。本方案满分2分。	2.00	主观	其他材料

校园卫生保洁方案7	根据投标人提供的校园卫生保洁方案对比第三章采购需求中的三、具体服务要求（一）总园及分园（椰海分园、现代分园、知和行分园、海口湾分园、金牛岭分园）校园卫生保洁的第7个要素要求(具体要素内容详见第三章采购需求)：满足1个要素要求的得1分，优于（优于用户需求，贴合实际、可操作性强）加1分，不满足（方案内容不符合项目实际要求或描述不详细缺乏针对性或缺乏可操作性前后相互矛盾等）或未响应不得分。本方案满分2分。	2.00	主观	其他材料
校园卫生保洁方案8	根据投标人提供的校园卫生保洁方案对比第三章采购需求中的三、具体服务要求（一）总园及分园（椰海分园、现代分园、知和行分园、海口湾分园、金牛岭分园）校园卫生保洁的第8个要素要求(具体要素内容详见第三章采购需求)：满足1个要素要求的得1分，优于（优于用户需求，贴合实际、可操作性强）加1分，不满足（方案内容不符合项目实际要求或描述不详细缺乏针对性或缺乏可操作性前后相互矛盾等）或未响应不得分。本方案满分2分。	2.00	主观	其他材料

校园卫生保洁方案9	根据投标人提供的校园卫生保洁方案对比第三章采购需求中的三、具体服务要求（一）总园及分园（椰海分园、现代分园、知和行分园、海口湾分园、金牛岭分园）校园卫生保洁的第9个要素要求(具体要素内容详见第三章采购需求)：满足1个要素要求的得1分，优于（优于用户需求，贴合实际、可操作性强）加1分，不满足（方案内容不符合项目实际要求或描述不详细缺乏针对性或缺乏可操作性前后相互矛盾等）或未响应不得分。本方案满分2分。	2.00	主观	其他材料
校园卫生保洁方案10	根据投标人提供的校园卫生保洁方案对比第三章采购需求中的三、具体服务要求（一）总园及分园（椰海分园、现代分园、知和行分园、海口湾分园、金牛岭分园）校园卫生保洁的第10个要素要求(具体要素内容详见第三章采购需求)：满足1个要素要求的得1分，优于（优于用户需求，贴合实际、可操作性强）加1分，不满足（方案内容不符合项目实际要求或描述不详细缺乏针对性或缺乏可操作性前后相互矛盾等）或未响应不得分。本方案满分2分。	2.00	主观	其他材料

校园卫生保洁方案11	根据投标人提供的校园卫生保洁方案对比第三章采购需求中的三、具体服务要求（一）总园及分园（椰海分园、现代分园、知和行分园、海口湾分园、金牛岭分园）校园卫生保洁的第11个要素要求(具体要素内容详见第三章采购需求)：满足1个要素要求的得1分，优于（优于用户需求，贴合实际、可操作性强）加1分，不满足（方案内容不符合项目实际要求或描述不详细缺乏针对性或缺乏可操作性前后相互矛盾等）或未响应不得分。本方案满分2分。	2.00	主观	其他材料
秩序维护方案1	根据投标人提供的总园秩序维护方案对比第三章采购需求中的三、具体服务要求（二）总园及分园（椰海分园、现代分园、知和行分园、海口湾分园、金牛岭分园）秩序维护的第1个要素要求(具体要素内容详见第三章采购需求)：满足1个要素要求的得1.5分，优于（优于用户需求，贴合实际、可操作性强）加1.5分，不满足（方案内容不符合项目实际要求或描述不详细缺乏针对性或缺乏可操作性前后相互矛盾等）或未响应不得分。本方案满分3分。	3.00	主观	其他材料

技术评审	秩序维护方案2	根据投标人提供的总园秩序维护方案对比第三章采购需求中的三、具体服务要求（二）总园及分园（椰海分园、现代分园、知和行分园、海口湾分园、金牛岭分园）秩序维护的第2个要素要求(具体要素内容详见第三章采购需求)：满足1个要素要求的得1.5分，优于（优于用户需求，贴合实际、可操作性强）加1.5分，不满足（方案内容不符合项目实际要求或描述不详细缺乏针对性或缺乏可操作性前后相互矛盾等）或未响应不得分。本方案满分3分。	3.00	主观	其他材料
	秩序维护方案3	根据投标人提供的总园秩序维护方案对比第三章采购需求中的三、具体服务要求（二）总园及分园（椰海分园、现代分园、知和行分园、海口湾分园、金牛岭分园）秩序维护的第3个要素要求(具体要素内容详见第三章采购需求)：满足1个要素要求的得1.5分，优于（优于用户需求，贴合实际、可操作性强）加1.5分，不满足（方案内容不符合项目实际要求或描述不详细缺乏针对性或缺乏可操作性前后相互矛盾等）或未响应不得分。本方案满分3分。	3.00	主观	其他材料

秩序维护方案4	根据投标人提供的总园秩序维护方案对比第三章采购需求中的三、具体服务要求（二）总园及分园（椰海分园、现代分园、知和行分园、海口湾分园、金牛岭分园）秩序维护的第4个要素要求(具体要素内容详见第三章采购需求)：满足1个要素要求的得1.5分，优于（优于用户需求，贴合实际、可操作性强）加1.5分，不满足（方案内容不符合项目实际要求或描述不详细缺乏针对性或缺乏可操作性前后相互矛盾等）或未响应不得分。本方案满分3分。	3.00	主观	其他材料
秩序维护方案5	根据投标人提供的总园秩序维护方案对比第三章采购需求中的三、具体服务要求（二）总园及分园（椰海分园、现代分园、知和行分园、海口湾分园、金牛岭分园）秩序维护的第5个要素要求(具体要素内容详见第三章采购需求)：满足1个要素要求的得1.5分，优于（优于用户需求，贴合实际、可操作性强）加1.5分，不满足（方案内容不符合项目实际要求或描述不详细缺乏针对性或缺乏可操作性前后相互矛盾等）或未响应不得分。本方案满分3分。	3.00	主观	其他材料

秩序维护方案6	根据投标人提供的总园秩序维护方案对比第三章采购需求中的三、具体服务要求（二）总园及分园（椰海分园、现代分园、知和行分园、海口湾分园、金牛岭分园）秩序维护的第6个要素要求(具体要素内容详见第三章采购需求)：满足1个要素要求的得1.5分，优于（优于用户需求，贴合实际、可操作性强）加1.5分，不满足（方案内容不符合项目实际要求或描述不详细缺乏针对性或缺乏可操作性前后相互矛盾等）或未响应不得分。本方案满分3分。	3.00	主观	其他材料
水电设备运行、维护和消防管理方案1	根据投标人提供的分园水电设备运行、维护和消防管理方案对比第三章采购需求中的三、具体服务要求（三）分园（椰海分园、现代分园、知和行分园、海口湾分园、金牛岭分园）水电设备运行、维护和消防管理的第1个要素要求(具体要素内容详见第三章采购需求)：满足1个要素要求的得1.5分，优于（优于用户需求，贴合实际、可操作性强）加1.5分，不满足（方案内容不符合项目实际要求或描述不详细缺乏针对性或缺乏可操作性前后相互矛盾等）或未响应不得分。本方案满分3分。	3.00	主观	其他材料

水电设备运行、维护和消防管理方案2	根据投标人提供的分园水电设备运行、维护和消防管理方案对比第三章采购需求中的三、具体服务要求（三）分园（椰海分园、现代分园、知和行分园、海口湾分园、金牛岭分园）水电设备运行、维护和消防管理的第2个要素要求(具体要素内容详见第三章采购需求)：满足1个要素要求的得1.5分，优于（优于用户需求，贴合实际、可操作性强）加1.5分，不满足（方案内容不符合项目实际要求或描述不详细缺乏针对性或缺乏可操作性前后相互矛盾等）或未响应不得分。本方案满分3分。	3.00	主观	其他材料
水电设备运行、维护和消防管理方案3	根据投标人提供的分园水电设备运行、维护和消防管理方案对比第三章采购需求中的三、具体服务要求（三）分园（椰海分园、现代分园、知和行分园、海口湾分园、金牛岭分园）水电设备运行、维护和消防管理的第3个要素要求(具体要素内容详见第三章采购需求)：满足1个要素要求的得1.5分，优于（优于用户需求，贴合实际、可操作性强）加1.5分，不满足（方案内容不符合项目实际要求或描述不详细缺乏针对性或缺乏可操作性前后相互矛盾等）或未响应不得分。本方案满分3分。	3.00	主观	其他材料

水电设备运行、维护和消防管理方案4	根据投标人提供的分园水电设备运行、维护和消防管理方案对比第三章采购需求中的三、具体服务要求（三）分园（椰海分园、现代分园、知和行分园、海口湾分园、金牛岭分园）水电设备运行、维护和消防管理的第4个要素要求(具体要素内容详见第三章采购需求)：满足1个要素要求的得1.5分，优于（优于用户需求，贴合实际、可操作性强）加1.5分，不满足（方案内容不符合项目实际要求或描述不详细缺乏针对性或缺乏可操作性前后相互矛盾等）或未响应不得分。本方案满分3分。	3.00	主观	其他材料
总园及分园应急突发事件预案1	根据投标人提供的总园及分园应急突发事件预案对比第三章采购需求中的（四）、总园及分园（椰海分园、现代分园、知和行分园、海口湾分园、金牛岭分园）应急突发事件预案要求的第1个要素要求(具体要素内容详见第三章采购需求)：满足1个要素要求的得1.5分，优于（优于用户需求，贴合实际、可操作性强）加1.5分，不满足（方案内容不符合项目实际要求或描述不详细缺乏针对性或缺乏可操作性前后相互矛盾等）或未响应不得分。本方案满分3分。	3.00	主观	其他材料

总园及分园应急突发事件预案2	根据投标人提供的总园及分园应急突发事件预案对比第三章采购需求中的（四）、总园及分园（椰海分园、现代分园、知和行分园、海口湾分园、金牛岭分园）应急突发事件预案要求的第2个要素要求(具体要素内容详见第三章采购需求)：满足1个要素要求的得1.5分，优于（优于用户需求，贴合实际、可操作性强）加1.5分，不满足（方案内容不符合项目实际要求或描述不详细缺乏针对性或缺乏可操作性前后相互矛盾等）或未响应不得分。本方案满分3分。	3.00	主观	其他材料
总园及分园应急突发事件预案3	根据投标人提供的总园及分园应急突发事件预案对比第三章采购需求中的（四）、总园及分园（椰海分园、现代分园、知和行分园、海口湾分园、金牛岭分园）应急突发事件预案要求的第3个要素要求(具体要素内容详见第三章采购需求)：满足1个要素要求的得1.5分，优于（优于用户需求，贴合实际、可操作性强）加1.5分，不满足（方案内容不符合项目实际要求或描述不详细缺乏针对性或缺乏可操作性前后相互矛盾等）或未响应不得分。本方案满分3分。	3.00	主观	其他材料

	总园及分园应急突发事件预案4	根据投标人提供的总园及分园应急突发事件预案对比第三章采购需求中的（四）、总园及分园（椰海分园、现代分园、知和行分园、海口湾分园、金牛岭分园）应急突发事件预案要求的第4个要素要求(具体要素内容详见第三章采购需求)：满足1个要素要求的得1.5分，优于（优于用户需求，贴合实际、可操作性强）加1.5分，不满足（方案内容不符合项目实际需求或描述不详细缺乏针对性或缺乏可操作性前后相互矛盾等）或未响应不得分。本方案满分3分。	3.00	主观	其他材料
商务评审	综合实力	1、投标人具备有效的公安机关核发的《保安 服务许可证》或保安从业单位备案证明复印件加盖公章，得5分。 2.拟指派本电工资格要求：具有工程类高压电工证； 满足得3分。 证明材料：提供人员身份证、工程类高压电工证证书复印件等材料。	8.00	客观	其他材料
	体系认证	投标人具备质量体系认证证书、环境管理体系认证证书、职业健康安全管理体系认证证书（须含物业管理范围），每具有一项得3分，满分9分。 注：提供在有效期内的证书和国家认证认可监督委员会官网查询截图复印件，未按要求提供不得分。	9.00	客观	其他材料
	业绩	投标人2020年1月1日至今完成的或正在管理的物业管理项目业绩，每个合同得3分，本项满分9分。 证明材料：提供合同复印件加盖公章。同一业主不重复计分，按最高得分取值。 注：服务内容包含卫生保洁、秩序维护、水电设备运行、维护和消防管理，不满足或不符合上述内容的不得分，名称表述不同，服务内容相同均认可。	9.00	客观	其他材料

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	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
无					

第五章 政府采购合同

合同文本

详见附件：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]20250100001[GK]
项目名称： 海南省农垦总局机关幼儿园2025年总分园物业管理服务项目
采购包： 海南省农垦总局机关幼儿园2025年总分园物业管理服务项目
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	海南省农垦总局机关幼儿园2025年总分园物业管理服务项目	1.00年	2550996.6 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：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：投标保证金缴纳证明材料
- 详见附件：技术参数响应表
- 详见附件：其他材料
- 详见附件：资格承诺函
- 详见附件：供应商主动公示材料
- 详见附件：投标函

投标文件格式补充说明