

# 海南省政府采购 公开招标文件 (服务类)

项目名称：文昌市纪委监委办公室2025年度物业管理服务项目

项目编号：HNGP2025-89

采购人：文昌市机关事务服务中心  
代理机构：海南省政府采购中心

# 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 文昌市机关事务服务中心 委托， 海南省政府采购中心 对 文昌市纪委监委办公大院2025年度物业管理服务项目 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：HNGP2025-89
- 2.项目名称：文昌市纪委监委办公大院2025年度物业管理服务项目
- 3.预算金额： 5,487,336.00元 伍佰肆拾捌万柒仟叁佰叁拾陆元整
- 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：  
详见“第三章 采购需求 ”

### 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、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。：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

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。

## 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：文昌市机关事务服务中心

地址：文昌市文城镇清澜惠民路112号

邮编：571339

联系人：郭松

联系电话：63330774

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：570100

联系人：姚嘉

联系电话：0898-65321653

## 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
1	采购预算及最高限价	本项目各包采购预算金额如下： 采购包1：5,487,336.00元 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。
2.	评标方法	采购包1：综合评分法 (具体规则详见第二章第八点)
3.	是否接受联合体	采购包1：不接受 如接受联合体，需符合以下要求： 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。 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。 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。
4.	投标保证金	不收取保证金 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( <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。
5.	履约保证金	采购包1：不缴纳
6.	投标有效期	投标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。2在特殊情况下，采购中心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，投标保证金将尽快无息退还。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。
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	采购单位授权评标委员会按照采购文件规定的方式确定中标(成交)供应商。
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.	项目兼投不兼中规则	本项目可兼投1包, 本项目可兼中1包
17.	其他说明	<p>1.投标人(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。3.投标人使用智慧云平台系统遇到问题可致电技术支持: 4001691288。</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](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](http://www.creditchina.gov.cn)）被列入失信被执行人、重大税收违法失信主体，或在政府采购网（[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：采购单位

联系人：郭松

联系电话：63330774

地址：文昌市文城镇清澜惠民路112号

邮编：571339

答复主体：代理机构

联系人：姚女士

联系电话：089865321653

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：570100

**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

1.物业类型：文昌市纪委监委2025年度办公大院物业管理服务项目，包括但不限于安保、绿化、保洁、会务、音控、水电等管理服务。

2.座落位置：海南省文昌市文清大道。

3.项目规模：文昌市纪律检查委员会、文昌市监察委员会办公大院物业管理服务项目占地约4.5亩，建筑面积约2750平方；楼层共有6层，电梯一台；一楼为办案大厅，二楼设有1个圆形会议室，六楼设有1个报告厅和1个视频会议室。办公大院配有1个集供电、供水和发电机房；大院内共有65套，总功率为110KW/h的空调机。

采购标的

采购包1：

采购包预算金额（元）：5,487,336.00

采购包最高限价（元）：5,487,336.00

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	C99000000-其他服务	3.00	5,487,336.00	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	C99000000-其他服务	项	元	5,487,336.00	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：C99000000-其他服务

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

1		<p><b>管理服务的内容</b></p> <p>1. 办公区房屋建筑共用部位巡查，包括：楼盖、屋顶、外墙面、承重结构、楼梯间、走廊通道、门厅等。</p> <p>2. 公用设施和附属建筑物、构筑物的巡查，包括院区内道路、沟渠、池、井。</p> <p>3. 会议与培训共用设施、设备的养护和运行管理，包括：话筒、投影机、空放机、音响喇叭、扩音器等。</p> <p>4.公用场地、绿地、花木等的养护管理和卫生管理。</p> <p>5.环境卫生管理，包括办公楼的公共场所、公共区域的清洁卫生、垃圾的收集；服务区域内的“四害”消杀。</p> <p>6.办公楼区域内交通车辆停放秩序的管理。</p> <p>7.维持公共秩序，包括门岗执勤、主楼楼层安检检查、外围巡查，组织防火防风防水防盗等。</p> <p>8.会务管理，领导办公室、会议室、视频会议室、多功能厅的清洁卫生和会议期间的服务接待，包括迎宾、会场安排与整理、倒茶倒水等。</p> <p>9.管理与物业相关的工程图纸、竣工验收资料。</p>																														
		<p><b>物业管理服务工作标准</b></p> <p><b>1、保安全管理工作与标准</b></p> <table><tr><th>序号</th><th>事 项</th><th>要 求</th></tr><tr><td>1</td><td>门岗</td><td>门岗<b>24</b>小时执勤，上下班时间及有客人来访时间立岗值班。</td></tr><tr><td>2</td><td>楼层安检岗</td><td>未经领导同意，访客不得入内；负责访客盘问、登记、检查，对访客引领工作。</td></tr><tr><td>3</td><td>巡查</td><td>甲方上班时间内外巡逻，重点部位巡查每两小时不少于一次。</td></tr><tr><td>4</td><td>安全防范警示标志</td><td>协助业主做好设备房、楼顶天台等危险部位的安全防范警示标志。</td></tr><tr><td>5</td><td>外来人员</td><td>进出各区域的装修工、临时服务人员实施发放临时出入证管理；对外来人员作盘问、登记管理；对访客登记、指引行走路径。</td></tr><tr><td>6</td><td>车辆管理</td><td>内部车辆，凭证出入；外来车辆禁止入内。</td></tr><tr><td>7</td><td>突发事件</td><td>火灾、水浸、刑事、地震、人员上访等突发事件有应急处理预案（每年预演一次）。</td></tr><tr><td>8</td><td>危险品</td><td>严格审查，未经同意禁止入内。</td></tr><tr><td>9</td><td>大件物品</td><td>大件物品凭证放行；未经确认，一律扣留。</td></tr></table>	序号	事 项	要 求	1	门岗	门岗 <b>24</b> 小时执勤，上下班时间及有客人来访时间立岗值班。	2	楼层安检岗	未经领导同意，访客不得入内；负责访客盘问、登记、检查，对访客引领工作。	3	巡查	甲方上班时间内外巡逻，重点部位巡查每两小时不少于一次。	4	安全防范警示标志	协助业主做好设备房、楼顶天台等危险部位的安全防范警示标志。	5	外来人员	进出各区域的装修工、临时服务人员实施发放临时出入证管理；对外来人员作盘问、登记管理；对访客登记、指引行走路径。	6	车辆管理	内部车辆，凭证出入；外来车辆禁止入内。	7	突发事件	火灾、水浸、刑事、地震、人员上访等突发事件有应急处理预案（每年预演一次）。	8	危险品	严格审查，未经同意禁止入内。	9	大件物品	大件物品凭证放行；未经确认，一律扣留。
序号	事 项	要 求																														
1	门岗	门岗 <b>24</b> 小时执勤，上下班时间及有客人来访时间立岗值班。																														
2	楼层安检岗	未经领导同意，访客不得入内；负责访客盘问、登记、检查，对访客引领工作。																														
3	巡查	甲方上班时间内外巡逻，重点部位巡查每两小时不少于一次。																														
4	安全防范警示标志	协助业主做好设备房、楼顶天台等危险部位的安全防范警示标志。																														
5	外来人员	进出各区域的装修工、临时服务人员实施发放临时出入证管理；对外来人员作盘问、登记管理；对访客登记、指引行走路径。																														
6	车辆管理	内部车辆，凭证出入；外来车辆禁止入内。																														
7	突发事件	火灾、水浸、刑事、地震、人员上访等突发事件有应急处理预案（每年预演一次）。																														
8	危险品	严格审查，未经同意禁止入内。																														
9	大件物品	大件物品凭证放行；未经确认，一律扣留。																														

## 2、保洁工作频次及标准

区域	清洁项目	工作频次			工作标准
		每日	每周	每月	
培 训 室 、 会 议 室 、 多 功 能 厅	地面	1次			无灰尘、无污渍
	墙壁低位（1.5M以下）		清洁1次		无灰尘、无污渍
	墙壁高位（1.5M以上）			掸尘1次	无积尘、无污渍、无蛛网
	门、窗、窗台		1次		无积尘、无污渍
	天花、风口、灯饰、牌			1次	无积尘、无污渍、无蛛网
	玻璃			刮洗1次	无积尘、无污渍、光亮
	墙壁附属设施		1次		无积尘、无污渍
	电脑、桌椅		3次		无积尘、无污渍
大 堂	大理石地面	随时保洁		保养1次	无灰尘、无污渍，显湿地效应
	墙面	随时保洁		全面清洁1次	无灰尘、无污渍，无蛛网
	门、玻璃	1次			无灰尘、无污渍、无水迹、光亮
	台阶	随时保洁		清洗2次	无灰尘、无污渍
	天花、风口，悬挂灯饰、牌		1次		无积尘、无污渍
	接待台	1次			无灰尘、无污渍
	垃圾桶	2次			无积尘、无污渍、无异味
	花卉植物	1次			干净鲜活，无积尘、无污渍
	装饰物	1次			无灰尘、无污渍
电 梯	电梯门	随时保洁			洁净光亮、油面均匀
	电梯轿厢	随时保洁			洁净光亮、无异味
	顶灯		1次		明亮、无尘、无蛛网
	踏板接缝		清理1次		无灰尘、无污渍
	地垫	1次			无垃圾、无污渍
区域	清洁项目	工作频次			工作标准
		每日	每周	每月	

消 防 通 道	平台地面、踏步	1次	拖洗2次	清洗1次	无积尘、无污渍
	墙壁低位（1.5M以下）		清洁1次		无灰尘、无污渍
	墙壁高位（1.5M以上）			掸尘1次	无积尘、无污渍、无蛛网
	门、窗、窗台		清洁1次		无积尘、无污渍
	天花、风口、灯饰、牌			1次	无积尘、无污渍、无蛛网
	玻璃内面			刮洗2次	无积尘、无污渍、光亮
	垃圾桶	2次			无积尘、无污渍、无异味
	地脚线		1次		无积尘、无污渍
	墙壁附属设施		1次		无积尘、无污渍
	扶手	1次			无灰尘、无污渍
	扶手铁翼		1次		无积尘、无污渍
楼 层 走 廊	大理石地面	随时保洁		晶面处理1次	无灰尘、无污渍，显湿地效应
	墙壁低位（1.5M以下）	1次			无灰尘、无污渍
	墙壁高位（1.5M以上）		掸尘1次		无积尘、无污渍、无蛛网
	门、窗、窗台	清洁1次			无灰尘、无污渍
	天花、风口，悬挂灯饰、牌			2次	无积尘、无污渍、无蛛网
	玻璃		刮洗1次		无积尘、无污渍、光亮
	烟灰桶	2次			无积尘、无污渍、石米干净
	地脚线		2次		无积尘、无污渍
	墙壁附属设施		2次		无积尘、无污渍

区域	清洁项目	工作频次			工作标准
		每日	每周	每月	
设备室 闲置房	地面	1次			无积尘、无污渍
	墙面、天花、 照明灯			1次	无积尘、无蛛网
	门窗、玻璃		1次		明亮、无积尘、无污 渍
	踏板接缝				按要求
洗手间	地面	随时保洁			无灰尘、无污渍、无 积水
	隔板、墙面	1次	清洁3次		洁净、无污渍
	理容镜	随时保洁			洁净、无污渍、光亮
	门、窗、窗台	1次			无积尘、无污渍
	天花、风口、 灯饰、牌			1次	无积尘、无污渍、无 蛛网
	窗玻璃内面			刮洗2次	无积尘、无污渍、光 亮
	垃圾桶	随时保洁			无严重污渍、垃圾不 超过2/3
	厕位	随时保洁		更换香球 1次	洁净、无污渍、无积 水
	小便池	随时保洁		更换香球 1次	无灰尘、无污渍、无 积水
	空气清新剂	随时喷洒			无异味，空气清新
领导 办公室	地面	2次			无灰尘、无污渍
	墙壁低位（1.5 M以下）		清洁3次		无灰尘、无污渍
	墙壁高位（1.5 M以上）			掸尘1次	无积尘、无污渍、无 蛛网
	门、窗、窗台		2次		无积尘、无污渍
	天花、风口、 灯饰、牌、玻 璃			1次	无积尘、无污渍、无 蛛网、光亮
	墙壁附属设施		2次		无积尘、无污渍
	电脑、桌椅	2次			无积尘、无污渍

区域	清洁项目	工作频次			工作标准
		每日	每周	每月	

外环境	路面、停车场	2次			无垃圾、无积水
	绿化带、花池沿	1次			无垃圾、无积水
	指示牌、铭牌、标示等		1次		无积尘、无污渍
	墙壁低位（1.5M以下）			2次	无积尘、无污渍
	漏沙井、排水沟			2次	无堵塞、无垃圾
	高位灯饰等			1次	无积尘、无污渍、无蛛网
	门岗房、电动门	1次			无积尘、无污渍
	垃圾中转站清洁	2次			无积水、无异味
	公共活动场所清扫	2次			无垃圾、无污迹
	区内公共雨、污水管道清洁			1次	无堵塞、无垃圾
其他	化粪池	每年清运一次			需要时，服务费另计
	外墙清洗	按甲方要求			需要时，服务费另计

### 3、绿化工作频次及标准

#### （1）草坪管理

工作内容	工作标准	服务频次	质量标准
1、浇水	草坪生长正常无“旱象”	据实	草种纯度90%以上，颜色茵绿，生长高度一致，不结堆
2、施肥	均匀撒施25克/m <sup>2</sup> ，施后浇水或雨后进行	每季度一次	
3、除杂草	杂草不超过1/10	不分季节时间	
4、修剪	草高度10厘米	每季度一次	
5、补植	死亡率60%面积达2 m <sup>2</sup> 需同类草皮补植；死亡率50%且具生长活力的可围养，同时做好标识；因荫蔽原因草死亡无须补植	即有即做	
6、病虫害	地下害虫人工扑捉或药物防治	既有即治	适时用药、对症下药、安全用药

7、清洁	垃圾、杂物收集	随时清运	无垃圾、无杂物
------	---------	------	---------

**(2)绿篱管理**

工作内容	工作标准	服务频次	质量标准
1、修整	60厘米≤高度≤120厘米 50厘米≤高度≤80厘米 高度一致，修剪平整，棱角分明	每季一次	长势旺盛，高度一致，整齐美观，不断段、不缺口
2、浇水	无“旱象”，浇水渗入土壤15cm以上	据实按需	
3、除草 松土	修剪后应除草、松土	每季一次	
4、修整	松土后株行间开10厘米沟或挖施复合肥，50克/ m <sup>2</sup> ，施后覆盖。不能用沟穴施的用撒施。	每季一次	
5、补植	缺口1米，同高度苗木补植压实，浇足定根水	即做即种	适时用药、对症下药、安全用药
6、病虫害防治	一经发现及时施药防治	即有即治	
7、清洁	垃圾、杂物收集	及时清运	无垃圾、无杂物

**(3)花木管理**

工作内容	工作标准	服务频次	质量标准
1、浇水	无“旱象”，根据花木高度渗入土壤20m--50 m	据实按需	枝繁叶茂，苍茏翠绿，株姿株态美
2、除草 松土	基本无杂草	每年两次	
3、施肥	松土后接着施肥，开深20厘米环形沟或在不同方向挖20厘米深的穴，沟（穴）中施肥，大树每株250克，小花木每株50-150克植物密集的花/花坛施复合肥25-50克/M <sup>2</sup> 。	每年两次：早春一次、秋末一次	
4、修整	乔木：无枯支败叶冠幅丰满成型小花木：观叶植物枝叶紧凑树姿美观，观花植物修剪冠幅匀称，造型形神兼备	按需修整	
5、补植 更新	无死株现象	随时	



6、病虫害防治	喷药防治	据实按需	适时用药、对症下药、安全用药
7、清洁	垃圾、杂物收集	随时清运	无垃圾、无杂物

#### 4、会议服务标准

序号	项目	工作内容	质量标准
1	布置会场	1.按照主办方摆放桌椅； 2.家具干净、无灰尘； 3.必要时用家私蜡上光； 4.根据要求铺设桌布； 5.按照与会方要求摆放； 6.鲜花美观、鲜嫩、无虫害、无干叶； 7.用“绿宝”擦拭花卉叶子； 8.会标悬挂位置正确，保持在水平面。	会中关闭门窗； 温度适中（夏季26度）； 3.风向避开座位。
2	照明	1.每周检查照明灯具，发现损坏在无会议时修理； 2.会前开启照明灯具； 3.照明适度、无灭灯。	
3	通风	1.会前开启门窗通风； 2.下雨天气情况下应防止雨水进入室内； 3.大风天气应视情况确定开窗通风时间；	
4	卫生	1.地面无灰尘、污渍、纸屑； 2.会议桌、茶几无灰尘、手印； 3.沙发无灰尘，靠垫、沙发巾平整无褶皱。	
5	花卉	1.绢花在会议桌中间一字摆开； 2.鲜花美观、鲜嫩、无虫害、无干叶。	
6	重要会议	1.座位前正中摆放桌签； 2.下方距桌沿5CM摆放便笺； 3.桌边右侧放置笔筒； 4.便笺无印迹、无折印； 5.铅笔已削好。	1.无水迹、无印迹、无破损； 2. 湿巾均已消毒； 3. 便笺右上方依次摆放湿巾托盘和茶杯垫盘；
7	职工大会	1. 主席台桌签放置座前正上方居中； 2. 茶具放在座位右侧距桌沿30公分处； 3. 茶具左侧5公分摆放湿巾托盘（根据需要） 4. 4.座位中间距桌沿2公分放置文具。	4. 整齐摆放成一直线； 5. 摆放位置上端正； 6.检查茶具有无水迹、污迹、茶锈、破损。

8	迎宾	5. 指定地点等候客人； 6. 见到客人微笑示意，使用礼貌问候语； 7. 引客人至会议室落座； 8. 4.协助安放物品。	
8	迎宾	9. 指定地点等候客人； 10. 见到客人微笑示意，使用礼貌问候语； 11. 引客人至会议室落座； 12. 4.协助安放物品。	
9	润茶	13. 袋装茶提前放入杯中商标朝向客人，底部与杯柄对齐； 14. 2.散装茶叶用量充足； 15. 3.水量不超过杯子1/3。	
10	沏茶	16. 倒7成水量； 17. 领导提前到会场及时倒茶； 18. 杯盖留有0.5CM的空隙； 19. 4.倒水过程中避免水漫溢。	
11	续水	20. 姿势正确，在客人右后方进行茶水服务； 21. 桌面、笔记及信纸上不溅水； 22. 不得私自在会议室滞留； 23. 进入会议室需走路轻、讲话轻、动作轻； 24. 会中每20分钟续水一次； 25. 职工大会提供饮用水； 26. 7.部门各单位会议30分钟续水一次。	
12	送宾	27. 在会议结束前10分钟检查各区域是否正常； 28. 提醒并协助与会人员带好随身物品及衣物； 3.引客人至电梯间，待客人上梯后离开。	
13	会后	29. 迅速、准确； 30. 发现遗留物品封存上报； 31. 3.收台后，室内卫生要与会前相同。	

### 5.公共设施设备运行及维护管理工作与标准

序号	内容	工作内容和标准
1	设备运行	共用设施设备运行正常，维护良好，无事故隐患，有设备台帐、运行记录、检查记录、维修记录、保养记录。
2	值班报修	急修报修半小时内到达现场，预约维修报修按双方约定时间到达现场；回访率100%。
3	操作员工	技能熟练，严格执行操作规程，持证上岗。
4	消防管理	符合消防部门的有关规定进行管理，定期进行消防演习，保证消防通道畅通，设备保管使用合理。
5	道路、停车场	平整通畅，交通线标志齐全规范。
6	路灯、楼道灯等公共照明设备	完好率98%以上，按甲方规定时间、规定标准，定时开关。
7	制度	维修养护制度健全并在工作场所明示，工作标准及岗位责任制明确，执行良好。
8	设备故障及重大事件	有完善的应急方案、现场处理措施、处理记录以及分析培训工作。
9	设备房	卫生、整洁，主要设施设备标识清楚齐全。
10	设备房及公共场所、场地、危及人身安全隐患处	有明显标志和防范措施。
11	停水、停电	在接到相关部门通知后，按规定时间提前通知相关人员。

### 6.四害消杀工作及标准

工作内容	工作标准	服务频次
灭鼠	15平方米标准房间布放20×20厘米滑石粉块两块，一夜后阳性块不超过3%；有鼠洞、鼠粪、鼠咬痕等鼠迹的房间不超过2%；重点单位防鼠设施不合格处不超过5%。	每周1次
	不同类型的外环境累计2000米，鼠迹不超过5处。	每周1次
灭蝇蚊	居民住宅、单位内外环境各种存水容器和积水中，蚊幼及蛹的阳性率不超过3%。	每周1次
	用500ml收集勺采集城区内大中型水体中的蚊幼或蛹阳性率不超过3%，性勺内幼虫或蛹的平均数不超过5只。	每周1次
	特殊场所白天人诱蚊30分钟，平均每人次诱获成蚊数不超过1只。	每周1次
灭蟑螂	室内有蟑螂成虫或若虫阳性房间不超过3%，平均每间房大蠊不超过5只，小蠊不超过10只。	每周1次
	有活蟑螂卵鞘房间不超过2%，平均每间房不超过4只。	每周1次
	有蟑螂粪便、蜕皮等蟑迹的房间不超过5%。	每周1次

--	--	--

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	项目人员配置要求  本项目人员配备共计 <b>15</b> 人。其中，项目经理 <b>1</b> 名；保安队长 <b>1</b> 名；保安 <b>7</b> 名；绿化 <b>1</b> 名；保洁 <b>2</b> 名；外围保洁 <b>1</b> 名；会务人员 <b>1</b> 名；水电工 <b>1</b> 名。			
		部门	岗位	数量	备注
		综合管理部	项目经理	1	
		保安部	保安队长	1	保安人员需 <b>60</b> 周岁以下（含 <b>60</b> 周岁），且有保安上岗证。
			保安员	7	
		保洁部	保洁员	2	
			外围保洁员	1	
		绿化部	绿化普工	1	
		会务接待	会务员	1	
		工程部	水电工	1	水电工需具有低压电工作业证。
	合计	15			
	2	合同签订及费用结算  运营服务费：每月 <b>10</b> 日前供应商向采购人开具上月服务费发票，采购人在收到发票后的 <b>3</b> 个工作日内（特殊情况除外）向供应商支付上月服务费（节假日顺延）。注：开具发票时需附人员工资表（包含管理费、经营利润等），购置设备、工具等应需以发票作为支出的依据。			
★	3	人员配备承诺：（ <b>1</b> ）保安员要求年龄在 <b>60</b> 岁(含)以下，全部保安人员必须持有政府相关部门颁发的保安员证； 电工必须持有政府相关部门颁发的特种作业工作证（低压电工作业证）。投标人须承诺中标后配备至本项目的人员具备以上相关证书，提供承诺函（格式自拟），并加盖公章。			
★	4	服务时间：签订合同之日起三年  服务地点：文昌市纪委监委办公大院			
★	5	采购预算：本项目采购预算： <b>1829112.00</b> 元/年， <b>5487336.00</b> 元/三年（报价不得超过采购预算）			

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：

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.技术要求、商务要求”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 评标办法

### 初步评审标准

#### 一般资格审查

##### 采购包1:

序号	审查内容	具体标准和要求	关联投标（响应）文件格式文件
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）	响应文件格式
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）	响应文件格式
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）	响应文件格式
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）	响应文件格式
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）	响应文件格式
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。	响应文件格式

#### 特定资格审查

##### 采购包1:

序号	审查内容	具体标准和要求	关联投标（响应）文件格式文件
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。	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。	响应文件格式

#### 落实政府采购政策资格审查

##### 采购包1:

序号	审查内容	具体标准和要求	关联投标（响应）文件格式文件
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。	响应文件格式

#### 符合性审查标准

##### 采购包1:

序号	审查内容	具体标准和要求	关联投标（响应）文件格式文件
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。	响应文件格式
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。	响应文件格式
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。	响应文件格式 投标（响应）报价明细表 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。	响应文件格式 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。	响应文件格式
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”）	响应文件格式
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“须知前附表”第6点要求。	响应文件格式 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：

评审内容		评审标准			
分值构成		技术部分 <b>50.00</b> 分 商务部分 <b>40.00</b> 分 报价得分 <b>10.00</b> 分			
评审因素分类	评审内容	具体标准和要求	分值	客观/主观	关联投标（响应）文件格式文件



	管理思路与工作计划	<p>投标人根据本项目的需求作出管理思路与工作计划（内容包括但不限于：①项目分析和理解；②服务宗旨及目标；③管理模式；④激励机制及信息反馈处理机制；⑤服务保障措施；⑥工作计划）对比采购需求进行评分：服务方案涵盖上述6项内容满足或优于采购需求的得6分。每缺少一项内容扣1分；每项内容存在一处缺陷，扣0.25分；每一项内容因缺陷最多扣0.75分。（缺陷是指：不满足采购需求或不适用本项目需求的情形。）</p>	6.0000	主观	响应文件格式
	人员管理方案	<p>投标人根据本项目的需求作出人员管理方案（内容包括但不限于：①人员配置方案；②人员考核办法；③奖罚淘汰机制；④薪资福利方案；⑤人员培训方案）对比采购需求进行评分：服务方案涵盖上述5项内容满足或优于采购需求的得5分。每缺少一项内容扣1分；每项内容存在一处缺陷，扣0.25分；每一项内容因缺陷最多扣0.75分。（缺陷是指：不满足采购需求或不适用本项目需求的情形。）</p>	5.0000	主观	响应文件格式
	保安管理服务方案	<p>根据项目实际需求，制定的保安管理服务方案，应包含但不限于以下内容：①服务内容及标准；②日常巡逻维护方案；③进出车辆管理方案；④交接班管理方案；⑤临时来访人员出入管理方案。根据投标人提供的安全防范服务方案综合评审：服务方案涵盖上述5项内容满足或优于采购需求的得5分。每缺少一项内容扣1分；每项内容存在一处缺陷，扣0.25分；每一项内容因缺陷最多扣0.75分。（缺陷是指：不满足采购需求或不适用本项目需求的情形。）</p>	5.0000	主观	响应文件格式

技术评审	保洁管理服务方案	根据项目实际需求，制定的保洁管理服务方案，应包括但不限于以下内容：①服务内容及服务标准；②公共域保洁；③卫生间茶水间保洁；④四害消杀方案；⑤垃圾清运方案。根据投标人提供的保洁方案综合评审：服务方案涵盖上述5项内容满足或优于采购需求的得5分。每缺少一项内容扣1分；每项内容存在一处缺陷，扣0.25分；每一项内容因缺陷最多扣0.75分。（缺陷是指：不满足采购需求或不适用本项目需求的情形。）	5.0000	主观	响应文件格式
	绿化管理服务方案	根据项目实际需求，制定的绿化管理服务方案，应包括但不限于以下内容：①服务内容及服务标准；②日常保洁绿化操作规范；③防台防护方案；④农药安全使用管理方案；⑤病虫害防治方案。根据投标人提供的绿化方案综合评审：服务方案涵盖上述5项内容满足或优于采购需求的得5分。每缺少一项内容扣1分；每项内容存在一处缺陷，扣0.25分；每一项内容因缺陷最多扣0.75分。（缺陷是指：不满足采购需求或不适用本项目需求的情形。）	5.0000	主观	响应文件格式
	会务、音控管理服务方案	根据项目实际需求，制定会务、音控服务方案，应包括但不限于以下内容：①服务内容及服务标准；②会议服务流程及标准；③会议服务保障方案；④员工礼仪要求；⑤音控设备管理方案。根据投标人提供的会务方案综合评审：方案涵盖上述5项内容满足或优于采购需求的得5分。每缺少一项内容扣1分；每项内容存在一处缺陷，扣0.25分；每一项内容因缺陷最多扣0.75分。（缺陷是指：不满足采购需求或不适用本项目需求的情形。）	5.0000	主观	响应文件格式

保密工作方案	<p>保密工作方案：①保密工作目标及工作标准；②保密工作措施及人员保密规程；③泄密应急管理预案。</p> <p>根据投标人提供的保密方案综合评审：方案涵盖上述3项内容满足或优于采购需求的得6分。每缺少一项内容扣2分；每项内容存在一处缺陷，扣0.5分；每一项内容因缺陷最多扣1.5分。（缺陷是指：不满足采购需求或不适用本项目需求的情形。）</p>	6.0000	主观	响应文件格式
公共设施设备运行及维护方案	<p>公共设施设备运行及维护方案：①给排水系统维护方案；②供电系统维护方案；③电梯维护方案；④房屋维护方案；⑤零星修缮工作方案。</p> <p>根据投标人提供的公共设施设备运行及维护方案综合评审：方案涵盖上述5项内容满足或优于采购需求的得5分。每缺少一项内容扣1分；每项内容存在一处缺陷，扣0.25分；每一项内容因缺陷最多扣0.75分。（缺陷是指：不满足采购需求或不适用本项目需求的情形。）</p>	5.0000	主观	响应文件格式
应急管理服务方案	<p>应急管理服务方案：①应急工作小组的组建与分工；②停水停电应急预案；③防风防灾应急预案；④应急抢修预案及其他应急预案。</p> <p>根据投标人提供的应急管理方案综合评审：方案涵盖上述4项内容满足或优于采购需求的得8分。每缺少一项内容扣2分；每项内容存在一处缺陷，扣0.5分；每一项内容因缺陷最多扣1.5分。（缺陷是指：不满足采购需求或不适用本项目需求的情形。）</p>	8.0000	主观	响应文件格式

商务评审	管理体系	投标人具有有效期内的ISO9001质量管理体系认证证书、ISO14001环境管理体系认证证书、ISO45001职业健康安全管理体系认证证书，每具有一项证书得3分，满分9分。（证明材料：提供合法有效的相关证书复印件加盖公章）	9.0000	客观	响应文件格式
	企业实力	投标人自2022年1月以来管理过的项目曾获得过市县及以上政府部门颁发的“先进单位”或“优秀企业”的1个得3分，本项最多得6分，没有不得分。（证明材料：提供合法有效的相关证书复印件加盖公章）	6.0000	客观	响应文件格式
	类似项目业绩	投标人2022年1月1日起至今为业主提供类似项目服务，类似项目指为同一业主单位提供（1）保安、（2）绿化、（3）保洁、（4）水电，全部包含以上4项内容得5分，每缺少项扣1.25分，扣完为止。最高提供2个类似项目，最高得10分。（证明材料：以合同签订时间为准，提供合同关键页（项目名称、签署时间、签署人签名、具体服务内容等复印件加盖公章）	10.0000	客观	响应文件格式
	人员配置(一)	拟派项目负责人资格要求（1）具有本科（含）以上学历的，得3分。（2）具有3年（含）以上类似工作经验的，得3分；具有5年（含）以上类似工作经验的，得6分。（证明材料：1.需提供以上相关人员2025年1月1日至今在投标单位任意3个月的社保缴纳证明、相关证书及等证明材料复印件加盖公章；2.工作经验需提供服务业主方的证明和履约合同等证明材料复印件加盖公章）	9.0000	客观	响应文件格式

	人员配置（二）	拟派保安队长资格要求（1）具有大专（含）以上学历的，得3分。 （2）具有3年（含）以上类似工作经验的，得3分。（证明材料：1.需提供以上相关人员2025年1月1日至今在投标单位任意3个月的社保缴纳证明、相关证书等证明材料复印件加盖公章；2.工作经验需提供服务业主方的证明和履约合同等证明材料复印件加盖公章）	6.0000	客观	响应文件格式
价格评审	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。	10.0000	客观	响应文件格式 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	<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>	0.0000	客观	<p>响应文件格式 投标（响应）报价明 细表 开标（报价）一览表</p>
------------	--------	--	--------	----	--

价格扣除

序号	价格扣除评审内容	适用情形	扣除比例 (C1)	具体标准和要求	关联投标（响应）文 件格式文件
无					

## 第五章 政府采购合同

### 合同文本

详见附件：（最终版）海南省政府采购项目合同书.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： HNGP2025-89  
项目名称： 文昌市纪委监委办公大院2025年度物业管理服务项目  
采购包： 一  
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	C99000000-其他服务	3.00项	5487336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：响应文件格式

投标文件格式补充说明