海南省政府采购
竞争性磋商文件
（服务类）

项目名称：三亚市政府大院物业管理服务项目

项目编号：SYZFCG-2026-C16

采购人：三亚市机关事务管理服务中心

代理机构：三亚市公共资源交易中心

政府采购电子采购活动须知

电子采购活动的相关规定适用本项目电子采购活动。

一、电子响应文件的编制及报送要求

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

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

1、数字证书（CA）及电子签章

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

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

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

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

2 响应文件制作、密封

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

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

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

3、响应文件递交

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

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

4、响应文件的补充、修改、撤回

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

5、关于“全称”、“供应商代表签字”及“加盖单位公章”：

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

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

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

二、计算机辅助开启方法

1、开启

1.1远程不见面方式（供应商无需到现场）

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

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

1.2 现场网上方式（供应商需到现场）

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

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

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

（1） 至提交响应文件截止时，响应文件未完整上传的。

（2） 响应文件损坏或格式不正确的。

（3） 供应商未按磋商文件要求提供备用响应文件的。

（4） 供应商未在规定时间内完成电子响应文件在线解密的。

（5） 使用数字证书无法解密响应文件的。

（6） 供应商因其他自身原因造成电子响应文件未能解密的。

三、特殊情形处理

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

1、智慧云平台发生故障（包括感染病毒、应用或数据库出错）而无法正常使用的；

2、因组织场所停电、断网等原因，导致采购活动无法继续通过智慧云平台实施的；

3、其他无法保证电子化交易的公平、公正和安全的情况。

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

第一章 政府采购磋商邀请函

受 三亚市机关事务管理服务中心 的委托， 三亚市公共资源交易中心 对 三亚市政府大院物业管理服务项目 项目进行竞争性磋商采购。 现欢迎国内合格的供应商前来参加。 有关事项如下：

一、项目基本情况

1.项目编号： SYZFCG-2026-C16

2.项目名称： 三亚市政府大院物业管理服务项目

3.采购方式：竞争性磋商

4.预算金额： 1,326,529.46元 壹佰叁拾贰万陆仟伍佰贰拾玖元肆角陆分

5.采购需求：详见“第三章 采购需求 ”

6.合同履行期限：

采购包1：

1年（本项目暂.定1年服务期（起止时间以双方合同签订时间为准）。服务期内，如主楼加固工程竣工、各单位回迁主楼或发生其他办公场地调整，继续按合同履约将不符合实际工作需要的，采购方与成交供应商可在依法合规前提下协商签订补充协议，调整服务内容、服务标准及对应合同价款等；经协商无法达成一致的，双方可协商提前终止合同，物业服务费用按实际履约月份据实结算。）

7.是否涉及本国产品：

采购包1：

序号	采购品目名称	标的名称	产品名称
不涉及			

二、供应商资格条件

1.满足《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定的条件；

（1）具有独立承担民事责任的能力；

（2）具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度；

（3）有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录；

（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；

（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：

采购包1：

1、在“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）、中国执行信息公开网的网址https://zxgk.court.gov.cn、2023年以来未列入失信被执行人、重大税收违法失信主体名单、政府采购严重违法失信行为记录名单及严重失信主体名单的供应商。：在“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）、中国执行信息公开网的网址https://zxgk.court.gov.cn、2023年以来未列入失信被执行人、重大税收违法失信主体名单、政府采购严重违法失信行为记录名单及严重失信主体名单的供应商。

（提供信用中国查询记录及提供信用中国信用承诺书加盖公章）。

2、提供政府采购供应商信用承诺书，在磋商文件中附带格式文本，按照信用承诺内容进行承诺。：提供政府采购供应商信用承诺书，在磋商文件中附带格式文本，按照信用承诺内容进行承诺。

3、参加政府采购活动前三年内，无环保类行政处罚记录。：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）；

4、本项目不接受联合体投标。：本项目不接受联合体投标（提供非联合体投标声明函）。

5、单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系的不同供应商，不得参加同一合同项下的政府采购活动;单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系的不同供应商，不得参加同一合同项下的政府采购活动。除单一来源采购项目外，为采购项目提供整体设计、规范编制或者项目管理、监理、检测等服务的供应商，不得再参加该采购项目的其他采购活动。：单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系的不同供应商，不得参加同一合同项下的政府采购活动;单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系的不同供应商，不得参加同一合同项下的政府采购活动。除单一来源采购项目外，为采购项目提供整体设计、规范编制或者项目管理、监理、检测等服务的供应商，不得再参加该采购项目的其他采购活动。(提供声明函)。

6、本采购项目为专门面向中小企业采购，供应商须提供中小企业声明函。监狱企业、残疾人福利性单位视同中小企业。大型企业不得参与本项目投标。：本采购项目为专门面向中小企业采购，供应商须提供中小企业声明函。监狱企业、残疾人福利性单位视同中小企业。大型企业不得参与本项目投标。（提供中小企业声明函）

三、获取磋商文件

1.时间：遵照竞争性磋商公告或更正公告的相关约定（北京时间）。

2.在磋商文件获取期限内，供应商应通过海南省政府采购智慧云平台注册账号（免费注册）并获取磋商文件(登录海南省政府采购智慧云平台进行文件获取)，否则报价响应将被拒绝。

3.地点及方式：注册账号后，通过海南省政府采购智慧云平台以下载方式获取。

四、响应文件提交

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

2.地点：遵照竞争性磋商公告或更正公告的相关约定。

五、开启

1.时间：遵照竞争性磋商公告或更正公告的相关约定。

2.地点：遵照竞争性磋商公告或更正公告的相关约定。

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

六、竞争性磋商公告期限

自财政部和海南省财政厅指定的政府采购信息发布媒体最先发布公告之日起3个工作日。

七、关于CA办理和使用

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

八、其他补充事宜

1、本项目采购信息指定发布媒体为海南省政府采购网（海南省政府采购智慧云平台）（网址https://ccgp-hainan.gov.cn/）。关于本项目招标文件的补遗、澄清及变更信息以上述网站公告为准，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。 2、投标人（供应商）须在海南政府采购网(https://www.ccgp-hainan.gov.cn/zhuzhan/)中的海南省政府采购电子化交易管理系统平台进行注册并完善信息，然后下载参与投标项目电子招标文件（文件集）及其他文件； 3、电子标:必须使用投标工具（下载专区下载）制作电子版的投标文件， 并使用数字证书（https://www.yuque.com/haonan123/bzzx /ugmn1f）进行签字和加密，投标截止时间前，必须登录系统上传加密的电子投标/响应文件； 4、本项目为远程不见面开标，供应商无须到达开标现场，但开标前必须进入电子开标大厅在线签到（未签到视为无效投标），远程按时参加在线开标环节。 5、注意事项：电子标采用全程电子化操作，供应商应详细阅读海南政府采购网的通知《海南省财政厅关于进一步推进政府采购全流程电子化的通知》，供应商使用交易系统遇到问题请拨打以下热线电话： 热线一：4001691288。6、根据《三亚市人民政府办公室关于印发<三亚市创建一流营商环境2021年实施方案>的通知》（三府办〔2021〕44号）和《三亚市金融发展局关于印发<创建一流营商环境“获得信贷”指标2021年专项行动方案>的通知》，三亚市在探索开展“政采贷”业务，中标或成交供应商可凭借与采购单位签订的政府采购合同向开展政府采购合同融资业务的3家银行（中信银行三亚分行、兴业银行三亚分行和浦发银行三亚分行）的公司业务部申请信用贷款。7、其他说明：本项目评审过程中如有低价说明、澄清等环节，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。

九、采购人、采购代理机构信息的名称、地址和联系方式

1.采购人信息： 三亚市机关事务管理服务中心

地址： 三亚市春河小区2区

邮编： 572000

联系人： 陈丹琪

联系电话： 15595724577

2.采购代理机构信息： 三亚市公共资源交易中心

地址： 三亚市吉阳区东岸一路旅文•三亚总部港A3栋8楼

邮编： 572000

联系人： 邢美雯

联系电话： 0898-88250606

十、采购信息发布媒体：

1.本项目采购信息指定发布媒体为：

（1）中国政府采购网，网址www.ccgp.gov.cn。

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

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

（2）有关本项目磋商文件的补遗、澄清及变更信息以上述网站公告与下载为准，采购代理机构不再另行通知，磋商文件与更正公告的内容相互矛盾时，以最后发出的更正公告内容为准。

第二章 供应商须知

一、须知前附表

序号	应知事项	说明和要求
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1：1,326,529.46元 供应商报价不得超过磋商文件中规定的预算金额，采购人可以在采购预算内合理设定最高限价，供应商报价不得超过最高限价。
2.	评审方法	采购包1：综合评分法 （具体规则详见第四章）
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，以一个供应商的身份参加采购活动。联合体应当确定其中一方为本次采购活动的牵头单位，代表联合体处理参加采购活动的一切事务。以联合体形式参加政府采购活动的，联合体各方不得再单独参加或者与其他供应商另外组成联合体参加同一合同项下的政府采购活动。 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.	磋商保证金	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(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。
5.	履约保证金	采购包1：不缴纳
6.	响应有效期	投标截止时间起60个日历日。
7.	代理服务费	本项目不收取代理服务费
8.	成交结果公告	（1）中国政府采购网，网址www.ccgp.gov.cn。 （2）中国政府采购网海南分网（海南省政府采购网），网址https://ccgp-hainan.gov.cn/。 ※若出现上述指定媒体信息不一致情形，应以中国政府采购网海南分网（海南省政府采购网）发布的为准。
9.	是否组织潜在供应商现场考察	不组织
10.	是否召开启前答疑会	本项目不组织标前答疑
11.	是否允许分包	采购包1：不允许分包；
12.	成交人确认方式	采购单位应在政府采购招投标管理办法规定的时限内确定中标人。
13.	成交候选人数量	采购包1：3名

14.	成交人数量	采购包1：1名
15.	质疑方式	书面方式（详见第二章第9.4条）
16.	项目兼投不兼中规则	本项目仅有1包，无兼投不兼中规则。
17.	其他说明	1.单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系的不同供应商，不得参加同一合同项下的政府采购活动； 2.中小企业：中小企业参加本次政府采购活动，应当出具《中小企业声明函》；3.监狱企业：根据《财政部 司法部关 于政府采购支持监狱企业发展有关问题的通知》（财库[2014]68号）文件规定，监 狱企业参加政府采购活动时，应当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。监狱企业视同小型、微型企业。 4.残疾 人福利性单位：根据《财政部 民政部 中国残疾人联合会关于促进残疾人就业政府采 购政策的通知》（财库〔2017〕 141号）的规定，符合条件的残疾人福利性单位在 参加政府采购活动时，须提供《残疾人福利性单位声明函》。残疾人福利性单位视同 小型、微型企业。 5.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）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<全部通过符合性审查供应商投标（响应）报价平均值×50%；（2）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<通过符合性审查且报价次低供应商投标（响应）报价×50%；（3）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<采购项目最高 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。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。 6.根据《海 南省财政厅关于印发海南省政府采购领域优化营商环境提升措施的通知》琼财采(202 3)981号要求“除客观评审项外，针对同一供应商（投标人）的同一评审项，评审专家 的评分分值偏离幅度不得超过该评审项平均分值的30%，否则，该项评审意见无效。 ” 7.投标人如对采购文件中“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。 8.磋商小组由采购人代表和评审专家共人3以上单数组成，本项目由1名采购人代表和2名评审专家组成，评审专家从海南省综合评审专家库中随机抽取。

二、总则

2.1术语说明

2.1.1 “采购机构” 指本次采购活动的执行机构。

2.1.2 “采购单位”指磋商文件中所述所有货物及相关服务的甲方。

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

2.1.4 “成交人”是指经磋商小组评审，授予合同的供应商。

2.1.5 磋商文件中涉及的时间均为北京时间。

2.1.6 标注“★”的要求和条件为不允许偏离的实质性条款。

2.2适用范围

适用于磋商文件载明项目的政府采购活动（以下简称：“本次采购活动”）

2.3合格的供应商

2.3.1 供应商资格条件

2.3.1.1符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定的条件：

（1）具有独立承担民事责任的能力。

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

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

只有中国公民才能以自然人的身份参加本项目的政府采购活动。

（2）具有履行政府采购合同所必需的产品和专业技术能力。

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

（4）参加政府采购活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录。

提供无重大违法记录声明函，加盖公章。

（5）供应商无不良信用记录。

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

（6）法律、行政法规规定的其他条件。

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

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

2.4磋商费用

2.4.1 代理服务费详见第二章须知前附表

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

2.5现场考察、答疑会

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

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

2.5.3 潜在供应商现场考察和参加答疑会所发生的费用自理。

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

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

2.6 遵循标准

2.6.1 除专用术语外,与招标投标有关的文字语言均使用中文。必要时专用术语应附有中文注释。如供应商提交的支持文

件或印刷文献是其他语言，应附有相应的中文翻译本。

2.6.2 所有计量均采用中华人民共和国法定计量单位。

三、磋商文件

3.1磋商文件的组成

3.1.1磋商文件由六部分组成，包括：

第一章 政府采购磋商邀请函

第二章 供应商须知

第三章 采购需求

第四章 评审方法

第五章 政府采购合同

第六章 响应文件内容及格式

3.1.2供应商被视为充分熟悉本采购项目所在地的与履行合同有关的各种情况，包括自然环境、气候条件、劳动力及公用设施等，本磋商文件不再对上述情况进行描述。

3.1.3 供应商必须详阅磋商文件的所有条款、文件及表格格式。供应商若未按磋商文件的要求和规范编制、提交响应文件，将有可能导致响应文件被拒绝接受，所造成的负面后果由供应商负责。

3.2磋商文件的澄清和修改

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

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

3.2.3当磋商文件、更正公告等内容相互矛盾时，以最后发出的为准。

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

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

四、响应文件

4.1响应文件的组成

4.1.1供应商应按不同采购包分别编制响应文件。

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

4.2报价

4.2.1报价均须以人民币为计算单位。只能有一个报价，不接受有选择的报价。

4.3磋商保证金（如有）

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

4.3.2磋商保证金缴纳方式：

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

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

中，否则视为未提交磋商保证金。

4.3.2.3　若本项目接受联合体参与且供应商为联合体,则联合体中的牵头方应按照本章第4.3.2条第4.3.2.1、4.3.2.2点规定提交磋商保证金。

4.3.3若供应商不按规定提交磋商保证金，其响应文件将被拒绝接收。

4.4磋商保证金的退还

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

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

4.4.3发生下列情况之一，磋商保证金将不予退还：

（1）供应商在规定的磋商有效期内撤销或修改其响应文件的；

（2）成交后无正当理由，在规定期限内不能或拒绝按规定签订政府采购合同的；

（3）供应商提供虚假材料谋取中标、成交的；

（4）与采购人、其它供应商或者采购代理机构恶意串通的；

（5）向采购人、采购机构、磋商小组成员行贿或者提供其他不正当利益的；

（6）将成交项目转包给他人，或者在响应文件中未说明，且未经采购代理机构和采购单位同意，将成交项目分包给他人的。

4.5磋商有效期

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

4.5.2在特殊情况下，采购代理机构可于磋商有效期满之前，征得供应商同意延长磋商有效期，要求与答复均应以书面形式进行。供应商可以拒绝接受这一要求而放弃报价，磋商保证金将在规定期限内无息退还。同意这一要求的供应商，无需也不允许修改其响应文件，但须相应延长磋商有效期。受磋商有效期制约的所有权利和义务均应延长至新的有效期。

4.6响应文件的编制及签署

4.6.1响应文件的编制

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

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

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

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

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

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

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

4.6.1.8 其他供应商需要补充的材料。

4.6.2响应文件签署

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

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

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

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

代表人签字或盖章。

4.6.6供应商的电子响应文件必须逐页盖章,否则视为响应无效。

五、响应文件的递交

5.1响应文件的递交

5.1.1递交方式及地址：详见“第一章 政府采购磋商邀请函”。

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

5.1.3逾期上传或未按指定方式上传的响应文件，采购代理机构不予受理。

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

5.2修改与重投

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

5.2.2供应商不得在递交响应文件截止时间以后修改响应文件。

六、磋商

6.1磋商时间和地点

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

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

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

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

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

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

6.1.7出席磋商现场的人员必须携带本人身份证。

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

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

6.2磋商程序

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

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

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

（3）供应商代表对开启过程和开启记录有疑义，以及认为采购人（采购代理机构）相关工作人员有需要回避情形的，应

当场或通过系统提出询问或回避申请。供应商代表未按规定提出疑义又拒绝对开启记录签字或通过系统远程签章确认的，视为供应商对开启过程和开启记录予以认可。

（4）若供应商未到开启现场参加开启会，也未通过远程参加开启会的，视同认可开启结果。

（5）采购人和采购代理机构对供应商的信用记录进行查询（详见6.4项规定）。

（6）磋商小组对供应商递交的响应文件进行初审。

（7）磋商小组与初审合格的供应商进行一对一磋商。

（8）供应商根据每轮磋商要求，修改并递交其响应文件以响应磋商。

（9）磋商小组按照磋商文件中规定的评审要求对供应商进行评审。

（10）磋商小组推荐成交顺序，提交评审报告，评审结束。

6.3出现下列情形之一的，将导致供应商本次响应无效。

（1）响应文件未按规定要求进行提交的；

（2）相关人员未按时进行磋商签到的；

（3）供应商未按要求提供“供应商资格条件”中的有效证明资料的；

（4）未按磋商文件要求提交保证金的；

（5）磋商有效期不足的；

（6）响应文件未按磋商文件规定要求及给定的格式填写、签署及盖章的；

（7）报价超过磋商文件中规定的预算金额或者最高限价的；

(8)评标委员会强化政府采购异常低价审查 ,根据《关于推动解决政府采购异常低价问题的通知》财库〔2026〕2号:(一)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.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<全部通过符合性审查供应商投标(响应)报价平均值×50%； 2.投标(响应)报价低于通过符合性审查的次低报价供应商投标(响应)报价50%的,即投标(响应)报价<通过符合性审查的次低报价供应商投标(响应)报价×50%； 3.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<采购项目最高限价×45%； 4.评审委员会基于专业判断,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其他情形。 采购人可以结合具体项目实际情况,提高上述第1项至第3项中启动异常低价投标(响应)审查的数值标准,但是最高不得超过65%。 相关法律法规对供应商报价有规定的,从其规定。

（二）评审委员会启动异常低价投标（响应）审查后，属于前述第1项至第4项情形的，应当要求相关供应商在评审现场合理的时间内对投标（响应）价格作出解释，提供项目具体成本测算等与报价合理性相关的书面说明及必要的证明材料，包括但不限于原材料成本、人工成本、制造费用等，给予相关供应商的合理时间一般不少于30分钟。其中，属于第3项情形，供应商已随投标(响应)文件一并提交相关书面说明及必要的证明材料的,在评审现场可不再重复提交。 评审委员会依据专业经验，参考同类项目中标（成交）价格、类似产品市场价格水平、行业人工费用标准、国家有关部门指导行业协会发布的行业平均成本等情况，对报价合理性进行判断。投标（响应）供应商不能提供书面说明、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,评审委员会应当将其作为无效投标(响应)处理。 采购人、采购代理机构应当为评审委员会在评审现场及时获取同类项目中标（成交）价格、类似产品市场价格水平、行业人工费用标准、国家有关部门指导行业协会发布的行业平均成本等相关信息资料提供便利。评审委员会借助互联网等渠道查询相关信息的，应当严格遵守评审工作纪律,不得实施影响评审公正的行为。 异常低价投标(响应)审查的启动原因、审查意见和审查结果应当在评审报告中记录，并随供应商提供的相关书面说明及证明材料，以及评审委员会有关互联网浏览、查询历史一并归档。

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

磋商小组应当结合同类产品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）不按要求填写报价表等；

（10）不满足磋商文件中规定的其他实质性要求和条件的；

（11）响应文件含有采购人不能接受的附加条件的；

（12）属于磋商文件中规定的串通行为的情形的；

（13）法律、法规和磋商文件规定的其他无效情形。

6.4 信用记录查询

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

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

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

6.4.3查询时间：递交响应文件截止时间后至评审结束前。

供应商不良信用记录以评审小组查询结果为准。

在本磋商文件规定的查询时间之后，网站信息发生的任何变更均不再作为评审依据。供应商自行提供的与网站信息不一致的其他证明材料亦不作为资格审查的依据。

七、评审

7.1磋商小组

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

7.2原则和方法

7.2.1 评审活动应遵循客观、公正、审慎的原则。

7.2.2评审方法：综合评分法。

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

7.2.4 评审过程中的一些约定事项:

（1）计算百分数时，保留百分数小数点后两位有效数字。

（2）计算最终得分时，保留小数点后两位有效数字。

（3）所有专家评分的算术平均值加上价格得分为供应商的最终得分。

（4）评审中如有未考虑到的问题，由评标委员会集体研究处理。

7.3初步评审

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

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

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

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

（1）不同供应商的响应文件由同一单位或者个人编制；

（2）不同供应商委托同一单位或者个人办理磋商事宜；

（3）不同供应商的响应文件载明的项目管理成员或者联系人员为同一人；

（4）不同供应商的响应文件异常一致或者报价呈规律性差异；

（5）不同供应商的响应文件相互混装；

（6）不同供应商的保证金从同一单位或者个人的账户转出；

（7）不同供应商的标书硬件特征码一致。

7.4澄清、说明、补正

7.4.1 磋商小组对于响应文件中含义不明确、同类问题表述不一致或者有明显文字和计算错误的内容或数据，应当以书面形式要求供应商在规定的时限内做出必要的澄清、说明或者补正。

7.4.2 报价有计算上或累加上的算术错误，修正错误的原则如下：

（1）报价表内容与响应文件中相应内容不一致的，以报价表为准；

（2）大写金额和小写金额不一致的，以大写金额为准；

（3）单价金额小数点或者百分比有明显错位的，以报价表的总价为准，并修改单价；

（4）总价金额与按单价汇总金额不一致的，以单价金额计算结果为准。

同时出现两种以上不一致的，按照前款规定的顺序修正。修正后的报价采用书面形式，并加盖公章，或者由法定代表人或其授权的代表签字确认后产生约束力，供应商不确认的，其响应无效。

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

7.4.4澄清、说明或补正的内容不得超出响应文件的范围或者改变响应文件的实质性内容。

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

7.5 磋商

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

7.5.2在磋商过程中，磋商小组可以根据磋商文件和磋商情况实质性变动采购需求中的技术、服务要求以及合同文本条款，但不得变动磋商文件中的其他内容。实质性变动的内容，须经采购人代表确认，磋商小组须以通知所有参加磋商的供应商。供应商按照磋商文件的变动情况和磋商小组的要求重新提交响应文件，并由其法定代表人或授权代表签字或者加盖公章。由授权代表签字的，应当附法定代表人授权书。供应商为自然人的，应当由本人签字并附身份证明。

7.5.3 最后报价

7.5.3.1磋商文件详细列明采购标的的技术、服务要求的，磋商结束后，磋商小组应当要求所有实质性响应的供应商在规定时间内提交最后报价,提交最后报价的供应商不得少于3家，但政府购买服务项目（含政府和社会资本合作项目）的除外。政府购买服务项目（含政府和社会资本合作项目），在采购过程中符合要求的供应商（社会资本）只有2家的，竞争性磋商采购活动可以继续进行。

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

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

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

7.6 综合评审

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

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

7.6.3 因落实政府采购政策

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

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

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

（注：1、中小企业应当按要求在响应文件中提供《中小企业声明函》。供应商提供的货物、工程或者服务享受中小企业扶持政策的具体要求详见《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库[2020]46号）、《财政部关于进一步加大政府采购支持中小企业力度的通知》（财库[2022]19号）。2、监狱企业应当在响应文件中提供由省级以上监狱管理局、戒毒管理局(含新疆生产建设兵团)出具的属于监狱企业的证明文件。3、残疾人福利性单位应当在响应文件中提供《残疾人福利性单位声明函》。）

7.6.3.2节能产品、环境标志产品的落实

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

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

7.6.4 综合评分法中的价格分统一采用低价优先法计算,即满足磋商文件要求且最后报价最低的供应商的价格为磋商基准价，其价格分为满分。其他供应商的价格分统一按照下列公式计算：

磋商报价得分=(磋商基准价／最后磋商报价)×价格权值×100，因落实政府采购政策进行价格调整的，以调整后的价格计算磋商基准价和最后磋商报价。

7.6.5磋商小组认为供应商的报价明显低于其他通过符合性审查供应商的报价，有可能影响产品质量或者不能诚信履约的，应当要求其在磋商现场合理的时间内提供书面说明，必要时提交相关证明材料；供应商不能证明其报价合理性的，将作为无效响应处理。

7.6.6磋商报价有计算上或累加上的算术错误，修正错误的原则如下：

7.6.6.1 响应文件的大写金额和小写金额不一致的，以大写金额为准；

7.6.6.2 总价金额与按单价汇总金额不一致的，以单价金额计算结果为准；

7.6.6.3 单价金额小数点有明显错位的，应以总价为准，并修改单价；

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

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

7.7推荐成交候选供应商

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

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

7.8成交供应商的确定

7.8.1 成交供应商的确定方式：详见第二章须知前附表。

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

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

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

八、合同授予

8.1成交通知

8.1.1根据确定的成交结果，采购代理机构 将向成交供应商发出成交通知书。

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

8.1.3成交通知书是政府采购合同的组成部分。

8.2履约保证

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

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

8.3签订合同

8.3.1 合同签订周期：成交结果公告后5个工作日内。

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

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

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

九、监督

9.1适用法规

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

9.2 信息发布

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

9.3纪律要求

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

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

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

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

9.4质疑处理

9.4.1供应商认为磋商文件、磋商过程和成交结果使自己的权益受到损害的，可以在知道或者应知其权益受到损害之日起7个工作日内，以书面形式向采购人或采购代理机构提出质疑。

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

9.4.3质疑函的递交

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

答复主体：采购单位

联系人：陈丹琪

联系电话：155 9572 4577

地址：三亚市春河小区2区

邮编：572000

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

9.5投诉

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

十、其它

10.1 不良行为

10.1.1供应商存在的以下情况，将被认定为不良行为：

(1)供应商在政府采购活动中存在违反规定提供虚假、无效证件等行为的；

(2)供应商有低于企业成本价，明显有恶意过高或过低报价行为的；

(3)供应商在参加政府采购活动时，有围标、串标、陪标等行为的；

(4)供应商不遵守磋商会场纪律,扰乱政府采购秩序的；

(5)有其他违反行业市场及政府采购管理有关规定行为的。

(6)有行政监督管理部门认定的其他不良行为的；

10.2 磋商控制价

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

10.3 知识产权

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

10.4 解释权

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

第三章 采购需求

一、项目概况（采购标的）

项目概况

本项目为三亚市政府大院物业管理服务项目，服务地址位于三亚市吉阳区新风街257号、259号，占地面积约13500平方米。市政府办公大楼楼层共计6层，总建筑面积约为8000平方米，服务期一段时间内将处于加固施工状态。临时办公楼（原政务大楼）共计5层（含地下一层），总建筑面积约为7167.86平方米。

因三亚市政府大院主楼加固施工，本项目本次招标服务范围涵盖三亚市政府大院全域及临时办公楼（原政务大楼）。

本次物业服务内容如下：一是环境卫生保洁工作，负责办公楼公共区域、卫生间、信访办办公区域及大院公共区域的日常清洁保洁作业，保障全域环境整洁有序；二是应急保障处置工作，负责院区防汛、防风等各类应急保障工作，开展隐患排查、积水疏通、物资转运、场地清理及环境复原等工作；三是日常综合保障工作，承担大院绿植绿化养护、公共设施日常巡查巡检、垃圾清运、基础物业服务保障等常规工作；四是施工期间专项保障工作，负责大院主楼及周边施工区域的环境卫生监督、动态保洁作业，落实施工区域内用电安全巡查与监督管理工作。

采购标的

采购包1：

采购包预算金额（元）：1,326,529.46

采购包最高限价（元）：1,326,529.46

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	是否实施本国产品政策
1	C21040000-物业管理服务	1.00	1,326,529.46	项	物业管理	否	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	1,326,529.46	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.基本要求 （1）制定年度管理目标及服务方案，明确岗位职责，确保物业服务工作有序开展。 （2）管理人员必须持有相关资格证，项目经理需具备5年以上物业服务工作经验，具备专

业管理能力；专业技术操作人员应取得相应职业技能资格证书。

（3）管理服务人员统一着装，行为规范，主动热情提供优质服务。

（4）重视保密管理，严格把好政审关口，定期开展保密教育，增强保密意识。

（5）建立完善的物业信息和档案管理制度，对各类文件资料和服务记录进行分类整理、妥善归档保存，便于随时查阅和追溯。

（6）落实垃圾分类工作，践行节能环保理念，在日常管理中节约资源，坚决杜绝浪费现象，共同营造绿色办公环境。

2.卫生保洁要求

（1）每日办公楼大厅、电梯轿厢、楼梯通道、走廊、卫生间、消防通道、开水间等公共场所区域的墙面、地面进行全面清扫，确保无污迹、无杂物、无蜘蛛网；及时擦拭公区玻璃、公共区域指示牌、把手、灯具、开关等部位，保证无积尘、无污渍。

（2）卫生间保持干净整洁、无异味，每日进行细致检查和清扫。确保大小便器无污垢、无堵塞，洗手盆进水排水顺畅，玻璃镜面洁净明亮，及时更换垃圾袋，厕纸、擦手纸、洗手液等用品按需及时补充。

（3）对大院公共区域、地面停车场等区域实施每日清扫作业，保证地面无杂物、无污迹；定期检查化油池、化粪池等区域，确保其正常运行，无堵塞、外溢等情况发生。

（4）严格按照有关规定和标准执行垃圾分类工作。分类垃圾桶保持闭盖放置，外观干净整洁，周围无垃圾堆放；配置密闭式垃圾收集容器，做到每日垃圾及时清运，保持办公区域环境整洁。

（5）在台风、强降雨等特殊天气期间，迅速组织人员清扫积水、落叶，及时清理、疏通排水设施，确保办公区域无积水，避免因积水造成安全隐患和设施损坏。

3.设施设备维修养护要求

（1）保障项目所辖范围内水电正常运转，对基础水电设施设备进行定期检修维护，确保变、配电设备、应急发电机、给排水设备、照明设施、弱电设备等正常运行。技术人员每日对各部位、设备运行情况进行细致检查，发现异常及时上报处理。

（2）严格执行设施设备操作规程，确保安全防护设施齐全完好，设备标识清晰明确，工作记录真实、完整、齐全；针对设备故障及重大事件，制定完善的应急方案，具备有效的现场处理措施，并做好详细的处理记录，以便总结经验、改进工作。

（3）在共用部位检查和共用设施设备运行检查过程中，如发现问题和故障，及时上报采购人，并共同编制修缮计划，尽快完成修复修缮工作，减少对办公秩序的影响。

（4）在雷电、强降水、大风等极端天气前后，对设施设备进行全面检查，并落实相应的防范措施，如加固设备等，确保设施设备在恶劣天气条件下的安全运行。

（5）对消防设备、电梯和其他安全设备进行日常巡视，及时发现并处理潜在的安全隐患，保障办公人员的生命财产安全。

4.绿化养护要求

（1）每日对项目所辖范围内的绿化植物及花卉进行浇水、施肥、修剪等养护工作，及时清除杂草，保持盆内、草坪内无杂物；定期喷洒药剂，预防和治理病虫害，确保花木无枯萎及病虫害现象，促进绿化植物健康生长；若楼内绿植花卉出现枯萎情况，及时采购更换，保持办公区域绿化景观效果。

（2）制定植物浇水、施肥、修剪、松土、病虫害防治等养护工作计划，并做好养护工作记

录，以便跟踪植物生长状况，调整养护策略。

（3）每日及时清理绿化垃圾，保持绿化区域美观整洁；在台风天、汛期来临前，及时加固树木，消除安全隐患；对风倒树木树枝进行妥善处理，避免影响办公环境和人员安全。

5.人员配置标准及预算

根据服务需求配备工作人员，应具备（但不限于）以下岗位：

序号	岗位	人数配置	基本要求
1	物业项目经理	1	对接甲方开展工作，统筹物业项目整体运行，负责各项管理制度制定与工作落地执行。
2	低压电工	2	承担办公区域及大院全域用电设施及其他各类设施设备运维保障工作。
3	保洁主管	1	统筹保洁班组管理、保洁作业调度及质量管控。
4	保洁员	9	负责办公楼各楼层卫生间、公共区域、信访办及大院等区域环境卫生保洁。
5	绿化工	1	负责大院全域绿化养护工作。
	合计	14	

本项目预算金额1,326,529.46元/年，费用包含人工费（含工资、社保公积金、福利等）、办公费（含办公易耗品、交通、招聘费等）、卫生清洁耗材费、绿化养护及绿植购置费、公众责任保险、项目管理酬金及税费等。

6.服务方式

（1）本项目采用乙方包人工、包办公费、包卫生清洁耗材、包绿化养护及绿植采购、包保险、包管理、包质量、包税费。

（2）乙方自行配备保洁、绿化、设备维护维修服务所需的全部人员、保洁工具耗材及管理人员，甲方不提供任何人工、办公费、卫生清洁耗材、绿化养护绿植采购，不承担任何额外费用。

（3）乙方承诺全面负责甲方约定服务区域内的日常卫生保洁、绿化养护、日常设备巡检维护维修等工作，确保服务满足甲方现场作业及服务标准要求。

7.考核要求

1

甲方依据管理标准每月对乙方服务进行考核。

验收考核具体如下（考核标准详见附件）：

考核总分值为100分，每月对服务方进行综合量化考核分值，并根据考核分值确定服务费用扣除金额。扣除标准如下:

（1）低于85分（不含85分），将扣除乙方当月的2%的服务费。

（2）低于75分（不含75分），将扣除乙方当月的5%的服务费。

（3）低于60分（不含60分），将扣除乙方当月的10%的服务费。

（4）如乙方对设施设备维护不当或不及时，造成安全事故或严重影响办公秩序的，当月的考核评分均一律为零分，甲方有权根据实际影响情况扣除当月10%至50%的服务费，并有权根据实际情况决定是否解除合同。

附件

三亚市政府大院物业管理服务考核表

（服务周期:　　年　月）

考核日期:　年　月　日

项目	检查具体内容	评分标准	检查结果	分值	得分
基本要求（20分）	1.结合甲方要求、项目实际制定物业管理方案、保密管理制度、防风防汛应急预案等管理制度；制度按需更新。	无管理方案扣2分，缺少一项核心制度扣2分。		6	
	2.规范做好月度工作台账、物业服务档案、培训记录，资料完整、及时归档	无月度记录扣1分，资料未归档扣1分。		2	
	3.项目经理及低压电工持证上岗；服务人员统一着装、佩戴标识，言行规范，服务主动热情。	未统一着装扣1分、未佩戴标识扣1分；服务态度消极被投诉后查实的扣2分，工作人员无证上岗扣2分。		6	
	4.落实节能管理，巡查管控水电公共资源，杜绝长明灯、跑冒滴漏等浪费现象。	查实1起水电浪费扣1分。		2	
	5.落实保密管理：人员入职政审、签订保密协议；每月至少开展1次保密培训，严格执行保密管控要求。	未建立保密制度扣1分；未签订保密协议1人次扣1分；未开展月度保密培训扣1分；发生泄密事件或违规情形，本项0分并按规定处理。		4	

		设施设备维修养护（36分）	1.配电房设备运行正常，无安全隐患；设备巡检、维保记录齐全；安全防护装备完好有效且在有效期内；配电房、机房环境卫生达标。配合做好主楼用电安全巡查提醒。	发现一项不合格扣2分。		8	
			2.办公楼配电柜、公共区域照明设施每日巡检，故障及时处置，做好巡检维修记录。	发现一项不合格扣2分。		8	
			3.消防设施器材齐全完好，无老化缺失，保持清洁；每日巡查并做好记录，隐患及时上报处置。	发现一项不合格扣2分。		8	
			4.电梯设备运行平稳，维保记录齐全；轿厢内照明、按键完好，电梯地毯及时更换。	发现一项不合格扣2分。		6	
			5.大院景观灯、路灯、供水供电设施运行正常；无跑冒滴漏、长明灯，阀门管件完好无锈蚀，每日巡查并记录。	发现一项不合格扣2分。		6	
		保洁绿化（40分）	1.大院道路、外围通道整洁，无杂物、污渍；垃圾桶密闭摆放、外观干净、垃圾及时分类清运，无外溢、无垃圾堆放；公共设施干净，无乱张贴。	发现一项不合格扣2分。。		6	
			2.电梯轿厢、楼梯通道、消防通道、墙面窗户扶手洁净，无积灰、杂物、蜘蛛网；垃圾袋及时更换，垃圾桶内胆定期清洗。	发现一项不合格扣2分。		6	
			3.办公楼公共区域、卫生间、信访办保洁到位；地面干净无异味，便器无污垢、无堵塞；卫生间垃圾及时收拾，洗手盆给排水通畅；厕纸、擦手纸、洗手液等物资及时补充。	发现一项不合格扣2分。		6	
			4.主楼加固施工专项保洁配合：对主楼及施工周边区域开展卫生监督、巡回保洁，做好施工区域外围环境卫生管控，及时清理施工散落垃圾。	未开展巡回保洁或监督巡查，每次扣2分；因配合不到位造成大面积脏乱，本项扣3分。		6	
			5绿地整洁无垃圾、无大面积黄土裸露，每日清理绿化垃圾。	发现一项不合格扣2分。		4	

				6.绿化养护有年度/月度工作计划，浇水、施肥、修剪、松土、病虫害防治有序开展，留存养护台账记录。	缺少养护计划或者无养护记录，扣2分。		4	
				7.按需科学浇水、施肥或松土改良；根据植物习性修剪、清除杂草；台风、暴雨等恶劣天气后及时清理倒伏树木、断枝残叶。	浇水养护不当造成绿植枯死1株扣1分；恶劣天气后未及时清理倒伏树枝，1次扣1分。		4	
				8.室内绿植摆放整齐美观，叶面无明显积尘；定期养护更换，绿植干枯及时更换。	摆放杂乱、叶面积尘，1次扣1分；绿植干枯未及时更换，1株扣1分。		4	
			应急专项管理（4分）	防风防汛、突发事件应急处置：落实隐患排查、积水疏通、应急物资管理、灾后清理复原等工作，接到指令及时响应。	未开展汛期隐患排查、应急物资缺失、响应迟缓，1次扣2分。		4	
			一票否	因设施维护、物业服务履职不当，	£发生 £未发生			

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	**1.采购金额：**1,326,529.46元/年（超出最高限价（预算金额）的报价，按无效报价处理） **2.服务期：**1年（本项目暂.定1年服务期（起止时间以双方合同签订时间为准）。服务期内，如主楼加固工程竣工、各单位回迁主楼或发生其他办公场地调整，继续按合同履约将不符合实际工作需要的，采购方与成交供应商可在依法合规前提下协商签订补充协议，调整服务内容、服务标准及对应合同价款等；经协商无法达成一致的，双方可协商提前终止合同，物业服务费用按实际履约月份据实结算。） **3.服务地点：**三亚市政府大院 **4.验收** 中标供应商与采购人应严格按照海南省财政厅关于印发《海南省政府采购履约验收管理暂行办法》的通知（琼财采规〔2023〕16号）文件及相关法律法规要求、磋商文件文件要求和合同约定相关条款进行验收。具体由采购人组织验收，按照考核表标准进行验收。 **5.付款方式：** 付款方式：自管理服务开始，每月实际结算金额依据甲方月度考核结果。 （1）首期服务费：乙方根据甲方验收结果确定首期服务费后，乙方开具合规税务发票交付甲方后，甲方须在3个工作日内向乙方支付首期款项； （2）后续月度服务费：于次月15日前完成上月验收考核并确定服务费，乙方开具合规税务发票交付甲方，甲方向乙方支付上月服务费。 因财政拨款、财务报账、内部审批等非甲方自身原因导致的延迟履行付款义务的，则付款时间相应的进行迟延，甲方不承担任何责任，乙方表示理解并保证不向甲方主张任何违约付款责任。

其他商务要求

无

四. 其他事项

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

2、其他

2.1 所属行业 根据《关于印发中小企业划型标准规定的通知》（工信部联企业〔2011〕300号）及《统计上大中小微型企业划分办法（2017）》，本项目所属行业为物业管理行业。 2.2凡涉及磋商文件的补充说明和修改，均以招标代理机构在海南省政府采购智慧云平台(https://ccgp-hainan.gov.cn/)网上公告为准。 2.3 本磋商文件由采购人负责解释。采购人保留在合同签订前对相关条款进行必要澄清和修改的权利，但不得改变磋商文件的实质性内容。

第四章 评审方法

初步评审标准

一般资格审查

采购包1：

序号	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）	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）	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）	6投标人无不良信用记录
5	具有履行合同所必需的设备和专业技术能力	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）	具备履行合同所必需设备和专业技术能力的声明函
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。	供应商承诺函 5诚信投标、诚信履约承诺书 1投标函

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	在“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）、中国执行信息公开网的网址https://zxgk.court.gov.cn、2023年以来未列入失信被执行人、重大税收违法失信主体名单、政府采购严重违法失信行为记录名单及严重失信主体名单的供应商。	在“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）、中国执行信息公开网的网址https://zxgk.court.gov.cn、2023年以来未列入失信被执行人、重大税收违法失信主体名单、政府采购严重违法失信行为记录名单及严重失信主体名单的供应商。（提供信用中国查询记录及提供信用中国信用承诺书加盖公章）。	6投标人无不良信用记录
2	提供政府采购供应商信用承诺书，在磋商文件中附带格式文本，按照信用承诺内容进行承诺。	提供政府采购供应商信用承诺书，在磋商文件中附带格式文本，按照信用承诺内容进行承诺。	2政府采购供应商信用承诺书

3	参加政府采购活动前三年内，无环保类行政处罚记录。	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）；	8无环保类行政处罚记录声明函
4	本项目不接受联合体投标。	本项目不接受联合体投标（提供非联合体投标声明函）。	7非联合体投标声明
5	单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系的不同供应商，不得参加同一合同项下的政府采购活动;单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系的不同供应商，不得参加同一合同项下的政府采购活动。除单一来源采购项目外，为采购项目提供整体设计、规范编制或者项目管理、监理、检测等服务的供应商，不得再参加该采购项目的其他采购活动。	单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系的不同供应商，不得参加同一合同项下的政府采购活动;单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系的不同供应商，不得参加同一合同项下的政府采购活动。除单一来源采购项目外，为采购项目提供整体设计、规范编制或者项目管理、监理、检测等服务的供应商，不得再参加该采购项目的其他采购活动。(提供声明函)。	3未参与本采购项目的整体设计、规范编制等服务的书面声明 4与参与本项目的其他投标人之间不存在关联关系的声明
6	本采购项目为专门面向中小企业采购，供应商须提供中小企业声明函。监狱企业、残疾人福利性单位视同中小企业。大型企业不得参与本项目投标。	本采购项目为专门面向中小企业采购，供应商须提供中小企业声明函。监狱企业、残疾人福利性单位视同中小企业。大型企业不得参与本项目投标。（提供中小企业声明函）	残疾人福利性单位声明函 中小企业声明函 供应商应提交的相关证明材料 监狱企业的证明文件

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，供应商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。大型企业不得参与本项目投标。（提供中小企业声明函）	残疾人福利性单位声明函 中小企业声明函 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	审查内容	具体标准和要求	关联投标（响应）文件格式文件

1	响应文件完整性	须符合磋商文件的式样、签署和盖章要求且内容完整无缺漏。	3未参与本采购项目的整体设计、规范编制等服务的书面声明 商务应答表 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 6投标人无不良信用记录 1投标函 其他材料 供应商应提交的相关证明材料 2政府采购供应商信用承诺书 法定代表人资格证明书或法定代表人授权委托书 7非联合体投标声明 监狱企业的证明文件 具备履行合同所必需设备和专业技术能力的声明函 开标（报价）一览表 8无环保类行政处罚记录声明函 中小企业声明函 具有独立承担民事责任的能力证明文件 供应商承诺函 投标（响应）报价明细表 残疾人福利性单位声明函 5诚信投标、诚信履约承诺书 4与参与本项目的其他投标人之间不存在关联关系的声明 无重大违法记录声明函 技术参数响应表

2	文件要求	按要求提供供应商自觉抵制政府采购领域商业贿赂行为承诺书、供应商承诺函、法定代表人资格证明书（或法定代表人授权委托书）。	供应商承诺函 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
3	交付（服务）时间、交付（服务）地点	交付（服务）时间、交付（服务）地点须满足磋商文件要求。	投标（响应）报价明细表 开标（报价）一览表 商务应答表
4	响应报价	报价须是唯一的；不得超出采购预算或最高限价	开标（报价）一览表 投标（响应）报价明细表

5	无认定为“响应无效”的其他情形	无认定为“响应无效”的其他情形。	3未参与本采购项目的整体设计、规范编制等服务的书面声明 商务应答表 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 6投标人无不良信用记录 1投标函 其他材料 供应商应提交的相关证明材料 2政府采购供应商信用承诺书 法定代表人资格证明书或法定代表人授权委托书 7非联合体投标声明 监狱企业的证明文件 具备履行合同所必需设备和专业技术能力的声明函 8无环保类行政处罚记录声明函 开标（报价）一览表 中小企业声明函 具有独立承担民事责任的能力证明文件 供应商承诺函 投标（响应）报价明细表 残疾人福利性单位声明函 4与参与本项目的其他投标人之间不存在关联关系的声明 5诚信投标、诚信履约承诺书 无重大违法记录声明函 技术参数响应表
6	响应有效期（从递交响应文件的截止之日起算）	响应有效期须满足供应商须知4.5.1要求。	商务应答表 1投标函

7	无串通行为的情形	无串通行为的情形（详见“第二章 供应商须知中的第7.3.4条”）	3未参与本采购项目的整体设计、规范编制等服务的书面声明 商务应答表 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 6投标人无不良信用记录 1投标函 其他材料 供应商应提交的相关证明材料 2政府采购供应商信用承诺书 法定代表人资格证明书或法定代表人授权委托书 7非联合体投标声明 监狱企业的证明文件 具备履行合同所必需设备和专业技术能力的声明函 开标（报价）一览表 8无环保类行政处罚记录声明函 中小企业声明函 具有独立承担民事责任的能力证明文件 供应商承诺函 投标（响应）报价明细表 残疾人福利性单位声明函 5诚信投标、诚信履约承诺书 4与参与本项目的其他投标人之间不存在关联关系的声明 无重大违法记录声明函 技术参数响应表

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62.00分 商务部分28.00分 报价得分10.00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**
	项目实施方案	投标人须按竞争性磋商文件要求编制项目实施方案，内容包含但不限于①对服务项目的理解（重点突出本项目管理的特点及重难点）、②管理目标及定位、③管理思路及服务理念、④项目管理机构及组织运行、⑤服务质量保障措施、⑥与采购人协调方案、⑦保密措施。 1.方案涵盖上述所有内容且满足采购需求的得14分； 2.以上7项内容，每小项2分，每项因缺项扣2分，每有一项内容有缺陷扣0.5分，以上7项内容因缺陷最多每项扣2分； 3.不提供得0分。 （内容缺陷指不满足本项目采购需求，不适用本项目实际情况，与项目实际不匹配、不符合项目特点、逻辑不清晰、科学原理错误以及不可实现的夸大情形）。	14.0000	主观	其他材料 技术参数响应表 商务应答表 供应商应提交的相关证明材料
	组织架构及人员管理方案	供应商根据采购需求制定组织架构及人员管理方案，包含但不限于以下内容：①组织架构及岗位职责；②物业人员配备情况、配备标准；③行为规范；④培训制度。 1.方案涵盖上述所有内容且满足采购需求的得12分； 2.以上4项内容，每小项3分，每项因缺项扣3分，每有一项内容有缺陷扣1分；以上4项内容因缺陷最多每项扣3分； 3.不提供得0分。 （内容缺陷指不满足本项目采购需求，不适用本项目实际情况，与项目实际不匹配、不符合项目特点、逻辑不清晰、科学原理错误以及不可实现的夸大情形）。	12.0000	主观	其他材料 技术参数响应表 商务应答表 供应商应提交的相关证明材料

技术评审	卫生保洁服务方案	供应商根据采购需求编制卫生保洁服务方案，包含但不限于以下内容：①工作范围及要求；②岗位职责及工作程序；③管理制度及应急预案；④垃圾分类及卫生消毒。 1.方案涵盖上述所有内容且满足采购需求的得12分； 2.以上4项内容，每小项3分，每项因缺项扣3分，每有一项内容有缺陷扣1分，以上4项内容因缺陷最多每项扣3分； 3.不提供得0分。 （内容缺陷指不满足本项目采购需求，不适用本项目实际情况，与项目实际不匹配、不符合项目特点、逻辑不清晰、科学原理错误以及不可实现的夸大情形）。	12.0000	主观	供应商应提交的相关证明材料 技术参数响应表 商务应答表 其他材料
	水电设施设备等维修养护方案	供应商根据采购需求编制水电设施设备等维修养护方案，包含但不限于以下内容：①工作范围及要求；②维修养护方案及应急预案；③工作职责及管理制度。 1.方案涵盖上述所有内容且满足采购需求的得12分； 2.以上3项内容，每小项4分，每项因缺项扣4分，每有一项内容有缺陷扣1分，以上3项内容因缺陷最多每项扣4分； 3.不提供得0分。 （内容缺陷指不满足本项目采购需求，不适用本项目实际情况，与项目实际不匹配、不符合项目特点、逻辑不清晰、科学原理错误以及不可实现的夸大情形）。	12.0000	主观	供应商应提交的相关证明材料 技术参数响应表 其他材料 商务应答表

	绿化养护方案	供应商根据采购需求编制绿化养护方案，包含但不限于以下内容：①工作范围及要求；②岗位职责及工作程序；③管理制度及应急预案。1.方案涵盖上述所有内容且满足采购需求的得12分； 2.以上3项内容，每小项4分，每项因缺项扣4分，每有一项内容有缺陷扣1分，以上3项内容因缺陷最多每项扣4分； 3.不提供得0分。（内容缺陷指不满足本项目采购需求，不适用本项目实际情况，与项目实际不匹配、不符合项目特点、逻辑不清晰、科学原理错误以及不可实现的夸大情形）。	12.0000	主观	其他材料 商务应答表 供应商应提交的相关证明材料 技术参数响应表
	项目业绩	供应商2023年1月1日至今（以合同签订日期为准），承接过类似项目业绩，每提供一份业绩得2分，最高得8分。 证明材料：提供合同复印件（至少提供合同关键页）加盖供应商公章。	8.0000	客观	供应商应提交的相关证明材料 商务应答表 其他材料 技术参数响应表

商务评审	服务团队	1.项目经理：（1）45岁（含）以下，且专科（及）以上学历，得2分。（2）具有人社部门或其备案的第三方评价机构颁发的企业人力资源管理师证书，一级得4分，二级得2分，三级（及）以下得1分（该证书需附技能人才评价证书全国联网查询截图），最高得4分。此项小计6分。2.水电工人员1：（1）具有专科（及）以上学历，得2分。（2）具有人力资源和社会保障部门颁发的维修电工资格证（三级/高级技能），得4分；（该证书需附技能人才评价证书全国联网查询截图）。（3）具有人力资源和社会保障部门颁发的维修电工资格证（四级/中级技能），得2分；（该证书需附技能人才评价证书全国联网查询截图）。此项小计6分（此项最高得6分）。3.水电工人员2：（1）持有由应急管理厅颁发的高处作业证书及低压电工操作证的，得3分。4.保洁主管：（1）具有大专（及）以上学历，50岁以下，得1分；（2）具有3年以上保洁主管工作经验的，得2分；（3）具有消毒员证书，得2分。此项小计5分。注：以上人员需提供证书复印件和在投标单位2026年至今任意1个月的社保缴纳证明复印件并加盖公章，人员重复不得分，不提供证明材料不得分。	20.0000	客观	供应商应提交的相关证明材料 其他材料 技术参数响应表 商务应答表

异常低价审查	异常低价审查	根据《关于推动解决政府采购异常低价问题的通知》（财库〔2026〕2号）等相关规定，政府采购评审中出现下列情形之一的，评审委员会应当启动异常低价投标（响应）审查程序：（1）合计响应报价低于全部通过符合性审查供应商响应报价平均值50%的，即合计响应报价<全部通过符合性审查供应商响应报价平均值×50%。（2）合计响应报价低于通过符合性审查且报价次低供应商响应报价50%的，即合计响应报价<通过符合性审查且报价次低供应商响应报价×50%。（3）合计响应报价低于最高限价45%的，即合计响应报价<最高限价×45%。（4）其他评审委员会认为供应商报价过低（数量报价过高），有可能影响产品质量或者不能诚信履约的情形。评审委员会启动异常低价投标（响应）审查后，应当要求相关供应商在评审现场合理的时间内提供书面说明及必要的证明材料，对投标（响应）价格作出解释。	0.0000	客观	开标（报价）一览表 其他材料 投标（响应）报价明细表 供应商应提交的相关证明材料
价格评审	合计	报价得分=(评审基准价／评审报价)×100×价格权重。满足采购文件要求且评审报价最低的为基准价，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基准价和评审报价。注：若报价形式为总价、单价、折扣、上浮率时，评审报价=投标报价，扣除价=评审报价×扣除比例=投标报价×扣除比例，扣除后评审报价=评审报价-扣除价=投标报价×（1-扣除比例）。	10.0000	客观	投标（响应）报价明细表 开标（报价）一览表

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：三亚市政府大院物业管理服务项目合同（范本）.docx

第六章 响应文件内容及格式

响应文件格式

详见附件：投标（响应）报价明细表

开标（报价）一览表

项目编号： SYZFCG-2026-C16

项目名称： 三亚市政府大院物业管理服务项目

采购包号： 1

采购包名称： (三亚市政府大院物业管理服务项目)

供应商名称:

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	备注
1	C21040000-物业管理服务	1.00项	1326529.46元	{供应商响应}元	总价	{供应商响应}	{供应商响应}	

合计:

低价异常风险提示：为促进项目价格充分竞争，保证项目顺利进行，建议提前准备具体成本测算等与报价合理性相关的书面说明及必要的证明材料。若你公司被认定为异常低价的，将由评审委员会启动异常低价审查。评审现场无法提供上述说明及材料的，你公司将承担不利后果。

日期:

年 月 日

详见附件：封面

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：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：无重大违法记录声明函

详见附件：具备履行合同所必需设备和专业技术能力的声明函

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：供应商承诺函

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：中小企业声明函

详见附件：残疾人福利性单位声明函

详见附件：监狱企业的证明文件

详见附件：供应商应提交的相关证明材料

详见附件：其他材料

详见附件：技术参数响应表

详见附件：商务应答表

详见附件：1投标函

详见附件：3未参与本采购项目的整体设计、规范编制等服务的书面声明

详见附件：4与参与本项目的其他投标人之间不存在关联关系的声明

详见附件：7非联合体投标声明

详见附件：2政府采购供应商信用承诺书

详见附件：5诚信投标、诚信履约承诺书

详见附件：6投标人无不良信用记录

详见附件：8无环保类行政处罚记录声明函

响应文件格式补充说明

重要提示:

1.供应商提供的证明材料，除需要供应商填报或有特殊说明外，均须提供该材料的复印件。

2．供应商在编制响应文件时，对于给定格式的文件内容，必须按照给定的标准格式进行填报；对于没有给定标准格式的文件内容，可以由供应商自行设计。