
保亭县人民检察院物业管理 服务项目采购

竞争性磋商文件

采购编号：JKZB-HN-082

项目名称：保亭县人民检察院物业管理服务项目采购

采购人：保亭黎族苗族自治县人民检察院

采购代理机构：湖南建科工程项目管理有限公司

2017年6月



目 录

第一章 竞争性磋商邀请.....	1
第二章 竞争性磋商须知.....	3
第三章 采购合同（仅供参考）	13
第四章 用户需求书	17
第五章 响应文件的格式.....	22
第六章 评审办法和程序.....	38

第一章 竞争性磋商邀请

受保亭黎族苗族自治县人民检察院的委托，湖南建科工程项目管理有限公司根据《中华人民共和国政府采购法》等有关规定，现对保亭县人民检察院物业管理服务项目采购进行竞争性磋商采购，欢迎合格的供应商前来磋商。

一、招标项目的名称、用途、数量及简要技术要求：

- 1、项目名称：保亭县人民检察院物业管理服务项目采购
- 2、项目编号：JKZB-HN-082
- 3、采购预算：795842.00 元
- 4、采购内容：检察院安全保卫、卫生保洁、日常管理服务等。服务期为1年。
- 5、费用支付：物业管理费按合同支付。

二、供应商资格要求：（供应商必须具备以下条件并提交相关证明资料）

- 1、经工商行政部门登记成立的物业管理服务公司，各项证照合法、齐全；
- 2、具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度（需提供2016年至今任意1个月的资产负债表、利润表和现金流量表复印件并加盖公章）；
- 3、具有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录（2016年至今连续3个月的缴纳税收记录和社保缴纳记录凭证复印件）；
- 4、参加本次采购近三年内（成立不足三年的从成立之日起算），在以往类似物业管理等相关经营活动中没有社会负面报道、不良记录、法律纠纷、以及重大违法记录的声明函；
- 5、非本地投标人须通过海南省住建厅和房产管理局备案，并在海南省设立分公司（提供相关证明材料和本地人员近期连续三个月的社保缴纳记录）；
- 6、供应商必须按竞争性磋商文件要求提交磋商保证金；
- 7、本项目不接受联合体投标。

三、获取磋商文件：

- 1、时间：2017年06月26日至2017年06月30日（上午 08:30—11:30，下午 14:30—17:00，北京时间），节假日除外；
- 2、地点：海口市国贸大道 24 号海涯国际大厦 11 楼 11H 室；
- 3、售价：人民币 150 元/份（文件售后概不退）；
- 4、购买磋商文件时需持提供以下资料：企业法定代表人授权委托书原件和被授

权人身份证原件(附法定代表人身份证明)，营业执照副本、组织机构代码证副本、税务登记证副本（如已办以上三证合一的企业仅需提供统一社会信用代码的营业执照即可）。注：以上资料验原件并提供完整一套复印件留存招标代理公司，且必须加盖供应商单位公章。

四、响应文件递交截止时间及地点，响应文件开启时间及地点：

1、响应文件递交截止时间：2017年07月06日15:00时（北京时间），逾期或不符合规定的响应文件恕不接收；

2、响应文件递交地点：海口市蓝天路15号锦鸿温泉花园酒店四楼富贵厅，如有变动另行通知。

3、响应文件开启时间：2017年07月06日15:00时（北京时间）；

4、响应文件开启地点：海口市蓝天路15号锦鸿温泉花园酒店四楼富贵厅，如有变动另行通知。

五、采购信息发布媒体

本项目采购信息指定发布媒体为中国采购与招标网、中国海南政府采购网。

六、采购项目需要落实的政府采购政策

《政府采购促进中小企业发展暂行办法》、《节能产品政府采购实施意见》、《关于环境标志产品政府采购实施的意见》、《关于信息安全产品实施政府采购的通知》

七、联系方式：

1、采购人名称：保亭黎族苗族自治县人民检察院

采购人地址：保亭黎族苗族自治县

联系人：朱小姐

联系电话：0898-83661071

2、代理机构名称：湖南建科工程项目管理有限公司

代理机构地点：海口市国贸大道24号海涯国际大厦11楼11H室

联系人：范小姐

联系电话：0898-68572646

第二章 竞争性磋商须知

竞争性磋商须知前附表

本表关于采购内容的具体要求是对供应商须知的具体补充和修改，如有矛盾，应以本表为准。

序号	条款号	内容
1	1.1	采购人名称：保亭黎族苗族自治县人民检察院 采购人地址：保亭黎族苗族自治县 联系人：朱小姐 联系电话：0898-83661071
2	1.2	代理机构名称：湖南建科工程项目管理有限公司 代理机构地点：海口市国贸大道24号海涯国际大厦11楼11H室 联系人：范小姐 联系电话：0898-68572646
3	3.1	供应商资格要求： 1、经工商行政部门登记成立的物业管理服务公司，各项证照合法、齐全； 2、具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度（需提供2016年至今任意1个月的资产负债表、利润表和现金流量表复印件并加盖公章）； 3、具有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录（2016年至今任意1个月的缴纳税收记录和社保缴纳记录凭证复印件）； 4、参加本次采购近三年内（成立不足三年的从成立之日起算），在以往类似物业管理等相关经营活动中没有社会负面报道、不良记录、法律纠纷、以及重大违法记录的声明函； 5、非本地投标人须通过海南省住建厅和房产管理局备案，并在海南省设立分公司（提供相关证明材料和本地人员近期连续三个月的社保缴纳记录）； 6、供应商必须按招标文件要求提交投标保证金； 7、本项目不接受联合体投标。

4	11.2	<p>磋商保证金汇至：</p> <p> 开户名称：湖南建科工程项目管理有限公司海南分公司</p> <p> 开户银行：海口农商银行股份有限公司营业部</p> <p> 账 号：1010 0637 0000 0264</p> <p> 用途注明：JKZB-HN-082 保证金</p> <p> 截止时间：供应商最迟于递交响应文件截止时间的24小时前从公司基本存款帐户转入上方指定帐户（以到账时间为准）。磋商保证金提交凭据为收款人开具的收据，供应商必须携带企业基本账户开户许可证及保证金转账单原件到招标代理人处开具收据，否则不予办理。</p>
5	12.1	磋商有效期为从开标截止之日起计算的 60天 。
6	13.1	<p>响应文件分数：一正叁副，电子光盘或U盘一份。</p> <p>不得采用活页装订，建议胶装。</p>
7	14.2	<p>响应文件封套或外包装上应载明的内容</p> <p> 致：（采购单位）</p> <p> 项目名称：</p> <p> 项目编号：</p> <p> 注明：“请勿在开标时间 2017 年 0 月 日 15 时 00 分前启封”</p> <p> 供应商名称、联系人姓名和电话</p>
8	24	本项目不召开答疑会。

一、总则

1. 名词解释

1.1 采购单位：保亭黎族苗族自治县人民检察院。

1.2 采购代理机构：湖南建科工程项目管理有限公司。

1.3 供应商：从采购代理机构处购买竞争性磋商文件并向采购人提交竞争性磋商响应文件。

2. 适用范围

2.1 本竞争性磋商文件仅适用于采购人组织的本次磋商活动。

3. 合格的供应商

3.1、符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定的条件，并提供下列材料：（1）法人或者其他组织的营业执照等证明文件，自然人的身份证明；

（2）财务状况报告，依法缴纳税收和社会保障资金的相关材料；

（3）参加政府采购活动前3年内在经营活动中没有重大违法记录的书面声明。

3.2、本项目不接受联合体投标。

4. 费用承担

无论磋商过程中的结果如何，供应商均自行承担所有与参加磋商有关的全部费用。

5. 竞争性磋商文件的约束力

5.1 供应商一旦参加本项目磋商，即被认为接受了本竞争性磋商文件中的所有条件和规定。

二、竞争性磋商文件

6. 竞争性磋商文件的组成

6.1 竞争性磋商文件由六部分组成，包括：

第一章 竞争性磋商邀请

第二章 竞争性磋商须知

第三章 合同基本条款

第四章 用户需求书

第五章 响应文件的格式

第六章 评审办法和程序

请仔细检查竞争性磋商文件是否齐全，如有缺漏，请立即与采购代理机构联系解决。

6.2 供应商必须详阅竞争性磋商文件的所有条款、文件及表格格式。供应商若未按竞争性磋商文件的要求和规范编制、提交竞争性磋商响应文件，将有可能导致其竞争性磋商响应文件被拒绝接受，所造成的负面后果由供应商负责。

7. 竞争性磋商文件的澄清

供应商在收到竞争性磋商文件后，若有疑问需要澄清，应于递交竞争性磋商响应文件截止时间一个工作日前以书面形式（包括书面文字、传真等）向采购代理机构提出，采购代理机构将以书面形式进行澄清，澄清的内容作为竞争性磋商文件的组成部分。澄清的内容可能影响响应文件编制的，采购人、采购代理机构或者竞争性磋商小组应当在提交首次响应文件截止之日 5 日前，以书面形式通知所有接收竞争性磋商文件的供应商，不足 5 日的，应当顺延提交首次响应文件截止之日。

8. 竞争性磋商文件的更正或补充

8.1 在首次递交竞争性磋商响应文件截止时间前，采购代理机构可以对已发出的竞争性磋商文件进行必要的修改，修改的内容作为竞争性磋商文件的组成部分。修改的内容可能影响响应文件编制的，采购人、采购代理机构或者竞争性磋商小组应当在提交首次响应文件截止之日 5 个日前，以书面形式通知所有接收竞争性磋商文件的供应商，不足 5 日的，应当顺延提交首次响应文件截止之日。

8.2 当竞争性磋商文件与更正公告的内容相互矛盾时，以采购代理机构最后发出的更正公告为准。

8.3 为使供应商有足够的时间按竞争性磋商文件的更正要求修正竞争性磋商响应文件，采购代理机构有权决定推迟竞争性磋商截止日期和开标时间，并将此变更书面通知所有购买了同一竞争性磋商文件的供应商。

三、竞争性磋商响应文件

9. 竞争性磋商响应文件的组成

9.1 响应文件由商务技术响应文件、报价文件两部分组成

9.2 商务技术响应文件包括下列内容：

(1) 竞争性磋商响应函

- (2) 供应商的资格证明文件
- (3) 主要用户、业绩表及相关证明文件
- (4) 服务方案
- (5) 资格申明信
- (6) 小型、微型企业声明函
- (7) 竞争性磋商文件要求的其他资料

9.3 报价文件包括下列内容：

- (8) 开标一览表
- (9) 投标分项报价表
- (10) 技术规格响应偏离表
- (11) 供应商认为需提供价格资料及说明
- (12) 最后磋商报价（格式，单独提供）

9.4 商务技术响应文件(包括在递交响应文件截止时间后，应竞争性磋商小组要求而递交的“补充或修改商务技术响应文件”)中均不得有任何报价，否则为无效响应文件，其竞争性磋商资格可能被拒绝。

9.5 根据《中华人民共和国政府采购法》第四十二条的规定，供应商无论成交与否，其响应文件不予退还。

10 报价

10.1 报价货币为人民币。

10.2 供应商根据竞争性磋商文件要求和范围报价。

10.3 供应商的报价不得超过采购项目预算，否则该供应商按废标处理。

11. 磋商保证金

11.1 磋商保证金是参加本项目投标的必要条件，**磋商保证金金额：人民币捌仟元整（¥8000.00）**

11.2 磋商保证金递交形式：磋商保证金汇至：

开户名称：湖南建科工程项目管理有限公司海南分公司

开户银行：海口农商银行股份有限公司营业部

账 号：1010 0637 0000 0264

用途注明：JKZB-HN-082 保证金

磋商保证金提交凭据为收款人开具的收据，供应商必须携带企业基本账户开户许可证及保证金转账单原件到招标代理人处开具收据，否则不予办理。

11.3 磋商保证金递交时间：供应商最迟于递交响应文件截止时间的 24 小时前从公司基本存款帐户转入上方指定帐户（以到账时间为准）。

11.4 磋商保证金有效期：磋商有效期截止日后六十（60）天内保持有效。

11.5 若供应商不按规定提交磋商保证金，其竞争性磋商响应文件将被拒绝接受。

11.6 磋商保证金的退还

11.6.1 成交供应商的磋商保证金在其与采购人签订了合同后 5 个工作日内无息退还。

11.6.2 落标的供应商的磋商保证金将在采购代理机构发出成交通知书 5 个工作日内无息退还。

11.7 发生下列情况之一，磋商保证金将不予退还：

- （1）供应商在磋商有效期内撤回竞争性磋商响应文件的；
- （2）成交供应商不按本章规定签订合同；
- （3）供应商提供虚假材料谋取中标、成交的；
- （4）与采购人、其它供应商恶意串通的；
- （5）向采购人或磋商小组成员行贿或者提供其他不正当利益的。

12. 磋商有效期

12.1 磋商有效期为从开标截止之日起计算的60 天，有效期短于此规定的竞争性磋商响应文件将被视为无效。

12.2 在特殊情况下，采购人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竞争性磋商，磋商保证金将尽快无息退还。同意这一要求的供应商，无需也不允许修改其竞争性磋商响应文件，但须相应延长磋商保证金的有效期。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。

13. 响应文件的数量、签署及形式

13.1 响应文件分为商务技术响应文件、报价文件两部分单独装订。响应文件的份数：

(1) 响应文件的“报价文件”正本一份和副本叁份；

(2) 响应文件的“商务技术响应文件”正本一份和副本叁份。

13.2 正本和副本的封面上应清楚地标记“正本”或“副本”的字样，当正本和副本有差异时，以正本为准，纸质文件和电子文件有差异，以纸质文件为准。

13.3 响应文件正本和副本应按竞争性磋商文件要求签章处盖单位章和由法定代表人或其委托代理人签字。

13.4 竞争性磋商响应文件正本和副本须打印或复印，正本须由供应商法定代表人或经其正式授权的代表逐页签字，副本可以采用正本复印件。

13.5 在竞争性磋商过程中，应竞争性磋商小组要求而递交的补充或修改商务技术响应文件或报价文件，可打印或用不退色墨水书写，但需经法定代表人或其委托代理人签字。

13.6 任何加行、涂改、增删，须有法定代表人或其委托代理人在旁边签字才有效。

四、响应文件的递交

14. 竞争性磋商响应文件的密封及标记

14.1 响应文件按正本和副本分别包装，加贴封条，并在封套的封口处盖供应商单位章或由法定代表人或其授权的代理人签字。响应文件电子版与正本一起密封。

14.2 响应文件封套或外包装上应载明的内容

致：（采购单位）

项目名称：

项目编号：

注明：“请勿在开标时间 2017 年 月 日 15 时 00 分前启封”

供应商名称、联系人姓名和电话

14.3 竞争性磋商响应文件未按上述规定书写标记和密封者，采购代理机构不对响应文件被错放或先期启封负责。

15. 响应文件递交截止时间

15.1 供应商须在竞争性磋商响应文件递交截止时间前将竞争性磋商响应文件送达竞争性磋商文件上规定的地点。

15.2 若采购代理机构推迟了响应文件递交截止时间,应以书面的形式通知所有供应商。在这种情况下,竞争性磋商方和供应商的权利和义务均应以新的截止时间为准。

15.3 在竞争性磋商响应文件递交截止时间后递交的文件,采购代理机构将拒绝接受。

五、竞争性磋商及评审

16. 竞争性磋商

16.1 采购人按竞争性磋商文件第一章规定的时间和地点进行竞争性磋商,采购人代表、采购代理机构有关工作人员参加。

16.2 **供应商应委派法定代表人或其委托的授权代表参加开标活动,参加开标的代表须持本人身份证签名报到以证明其出席。** 供应商法定代表人或其委托的授权代表不能证明其身份的,采购代理机构对竞争性磋商响应文件的处理不承担责任。

17. 竞争性磋商小组

从海南省综合评标专家库中随机抽取相关专家组成竞争性磋商小组,其中,技术、经济等方面的专家不得少于成员总数的 2/3。该竞争性磋商小组独立工作,负责评审所有竞争性磋商响应文件并确定成交候选人。

18. 竞争性磋商和评审

详见竞争性磋商文件第六章“评审办法和程序”。

六、授标及签约

19. 定标原则

19.1 竞争性磋商小组将严格按照竞争性磋商文件的要求和条件进行评审,根据评标办法推荐出 1-3 名成交候选人,并标明排列顺序。采购人将根据竞争性磋商小组推荐的结果确定成交供应商。排名第一的成交候选人因不可抗力或者自身原因不能履行合同,或者本文件规定应当提交履约保证金而在规定期限未能提交的,或者是磋商小组出现评标错误,被他人质疑后证实确有其事的,采购人将把合同授予排名第二的成交候选人。排名第二的成交候选人因前款规定的同样原因不能签订合同的,采购人将把合同授予排名第三的成交候选人。

20. 成交通知

20.1 成交后,采购代理机构应将成交结果通知所有的供应商,并向成交供应商发出成交通知书。

20.2 成交供应商收到成交通知书后，须立即以书面形式回复采购代理机构，确认成交通知书已收到，并同意接受。

20.3 成交通知书将是合同的一个组成部分。

21. 签订合同

21.1 成交供应商应按成交通知书规定的时间、地点与采购人签订成交合同，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，成交供应商还应承担赔偿责任。

21.2 竞争性磋商文件、成交供应商的竞争性磋商响应文件及评标过程中有关澄清文件均应作为合同附件。

22. 招标代理服务费用

22.1 由中标单位向采购代理机构支付采购代理服务费用

22.2 采购代理服务费用交纳标准：

22.2.1 以成交总金额作为收费的计算基数；

22.2.2 采购代理服务费用按国家计委《招标代理服务收费管理暂行办法》（计价格〔2002〕1980号）规定的标准计算；

23. 重新招标

有下列情形之一的，采购人将重新招标：

- （1）经竞争性磋商小组评审后否决所有竞争性磋商响应文件的；
- （2）成交候选人均未与采购人签订合同的；
- （3）法律规定的其他情形。

24. 其它

本项目不召开答疑会。

25. 政策优惠条件及要求：根据财政部、工业和信息化部关于《政府采购促进中小企业发展暂行办法》（财库【2011】181号）的要求，以及政府关于强制采购节能产品、信息安全产品和优先采购环境标志产品的实施意见，政府采购项目的政策优惠条件及要求如下。

25.1 关于小微企业（供应商）产品参与投标

根据财政部、工业和信息化部关于《政府采购促进中小企业发展暂行办法》（财库【2011】181号）的要求，对于非专门面对中小企业的项目，对小型和微型企业产品的价格给予6%的扣除，用扣除后的价格参与评审。享受政策优惠的小型、微型供应

商须提供合法有效的“小型、微型企业声明函”。详见附件 6

25.2 关于强制采购节能产品、信息安全产品和优先采购环境标志产品的要求

25.2.1 节能产品是指列入财政部、国家发展和改革委员会制定的《节能产品政府采购清单》(中国政府采购网 (<http://www.ccgp.gov.cn/>) 等网站发布), 且经过认定的节能产品; 信息安全产品是指列入国家质检总局、财政部、认监委《信息安全产品强制性认证目录》, 并获得中国国家信息安全产品认证证书的产品; 环境标志产品是指列入财政部、国家环保总局制定的《环境标志产品政府采购清单》(中国政府采购网 (<http://www.ccgp.gov.cn/>) 等网站发布), 且经过认证的环境标志产品。

25.2.2 提供的产品属于信息安全产品的, 供应商应当选择经国家认证的信息安全产品投标, 并提供有效的中国国家信息安全产品认证证书复印件。

25.2.3 提供的产品属于政府强制采购节能产品的, 供应商应当选择《节能产品政府采购清单》中的产品投标, 并提供有效的节能产品认证证书复印件。

25.2.4 提供的产品属于优先采购环境标志产品的, 供应商应当选择《环境标志产品政府采购清单》中的产品投标, 并提供有效的环境标志产品认证证书复印件。

第三章 采购合同（仅供参考）

项目编号：

项目名称：

包号：

合同编号：

甲方：

乙方：

签订日期：_____年____月____日

采购合同（仅供参考）

采购人（甲方）：

供应商（乙方）：

根据《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国合同法》及_____项目的《竞争性磋商文件》、乙方的《响应文件》及《中标通知书》，甲、乙双方同意签订本合同。详细技术说明及其他有关合同项目的特定信息由合同附件予以说明，合同附件及本项目的竞争性磋商文件、响应文件、《中标通知书》等均为本合同不可分割的部分。双方同意共同遵守如下条款：

一、合同金额

合同金额为（大写）：_____元（¥_____元）人民币。

二、服务范围

甲方聘请乙方提供以下服务：

1. 本合同项下的服务指_____。
2. ……

三、甲方乙方的权利和义务

- （一）甲方的权利和义务
- （二）乙方的权利和义务

四、服务期间（项目完成期限）

委托服务期间自_____年_____月至_____年_____月止。

五、付款方式

六、违约责任与赔偿损失：

七、争端的解决

1、合同执行过程中发生的任何争议，如双方不能通过友好协商解决，按相关法律法规处理。

八、不可抗力：任何一方由于不可抗力原因不能履行合同时，应在不可抗力事件结束后1日内向对方通报，以减轻可能给对方造成的损失，在取得有关机构的不可抗力证明或双方谅解确认后，允许延期履行或修订合同，并根据情况可部分或全部免于承担违约责任。

九、税费：在中国境内、外发生的与本合同执行有关的一切税费均由乙方负担。

十、其它：

1、 本合同所有附件、采购文件、响应文件、成交通知书均为合同的有效组成部分，与本合同具有同等法律效力。

2、 在执行本合同的过程中，所有经双方签署确认的文件（包括会议纪要、补充协议、往来信函）即成为本合同的有效组成部分。

3、 如一方地址、电话、传真号码有变更，应在变更当日内书面通知对方，否则，应承担相应责任。

4、 除甲方事先书面同意外，乙方不得部分或全部转让其应履行的合同项下的义务。

十一、合同生效

本合同在甲乙双方代表或其授权代表签字盖章后生效。

十二、其它：

1、 如有未尽事宜，由双方依法订立补充合同。

2、 本合同一式五份，自双方签章之日起生效。甲方二份，乙方二份，采购代理机构一份。

甲方： （盖章）

乙方： （盖章）

法定代表人（授权代表）：

法定代表人（授权代表）：

地 址：

地 址：

开户银行：

开户银行：

账号：

账号：

电 话：

电 话：

传 真：

传 真：

签约日期：XX 年 XX 月 XX 日

签约日期：XX 年 XX 月 XX 日

见证单位：（盖章）

法定代表人（授权代表）：

地 址：

电 话：

传 真：

签约日期：XX 年 XX 月 XX 日

第四章 用户需求书

一、项目情况介绍

(一) 采购单位：保亭黎族苗族自治县人民检察院

(二) 单位概况：保亭黎族苗族自治县人民检察院建筑总面积 8838 m²，户外配套、设备房、内部道路及园林绿化面积共计 15216.96 m²。

(三) 项目内容：检察院安全保卫、卫生保洁、日常管理服务等。

1、全面负责检察院内的各类安全保卫管理工作；

2、负责检察院范围内（建筑物、庭院场所）的环境卫生、垃圾清运等工作；

(四) 项目关键信息：

1、预算控制金额：795842 元；

2、服务期为 1 年；

3、物业管理费按合同支付。

二、项目技术及管理要求

(一) 投标供应商资格要求

1、投标供应商必须具有合法的营业范围及独立法人资格；

2、本项目不接受联合体投标。

(二) 安全保卫、卫生服务

1、人员配置及管理要求

(1) 根据本项目实际情况，按 18 人配置设岗如下：

①设保安队长 1 人，负责管理本项目的物业管理保安人员，安排本项目的日常物业管理工作的开展，监督检查。

②设保安 6 人，分别负责县检察院办公大楼、配电机房房、门岗安检室的安全秩序维护工作。

③设保安 1 人，负责响水检察室的安全秩序维护工作。

④设保洁员 6 人，分别负责办公大楼、大院的日常保洁工作。

⑤设保洁员 1 人，分别负责响水检察室的日常保洁工作。

⑥设物业主管 1 人，负责管理本项目的所有物业人员的日常管理及考勤灯，负

责该项目与县检察院的沟通及反馈。

⑦设园林绿化员 1 人，负责管理县检察院的园林绿化。

⑧设水电工 1 人，负责管理县检察院的水电设施正常运转。

(2) 成交供应商须提供本项目物业管理人员上岗证、健康证及其他规定应提交的证明文件。

(3) 成交供应商应承诺 24 小时内撤换工作表现差或出现事故的管理人员。

(4) 成交供应商须与所有选派到本项目管理的工作人员签定劳动合同并为他们办理政府规定的各项保险。

(5) 成交供应商必须承诺保证员工工资福利的实际收入(扣除各种应缴交的费用)不低于以下标准：保安员每人每月 2000 元，保洁员、园林绿化及水电工每人每月 1800 元。如成交供应商在中标后不能按此标准执行，采购单位有权拒绝或终止合同。

(6) 各种管理人员必须符合以下条件：

A、保安员：高中毕业以上，身高 165 厘米以上，五官端正，身体健康，具备普通话、海南话沟通能力，年龄 20 至 45 周岁之间。无违法犯罪史，持证上岗。

B、保洁员：50 岁以下，工作认真，人品好，持有有效的健康证。

2、安全管理要求

县检察院的安全秩序维护管理工作。

(1) 县检察院大院实行 24 小时保安值班制度，穿统一制服，带统一标牌，用语礼貌，文明值勤。

(2) 响水检察室实行每天 8 小时（8:00—12:00、14:00—18:00）值班制度，穿统一制服，带统一标牌，用语礼貌，文明值勤。

(3) 门岗执勤保安在特殊时段（上、下班期间，领导参观等）保持在岗，控制人员、车辆进出，外来人员应登记并经许可后方可进入，严禁闲杂人员进入，门岗保安人员礼貌提供咨询服务。

(4) 对火警事故、交通事故、治安事故以及其他应急情况 制订处理预案。

(5) 协助法警进行监控值班，发现问题协助法警及时处理。

(6) 保安员发现当事人发生纠纷时应立即制止，避免双方正面冲突，并及时报告值班保安队长，并视情况报告值班法警及派出所处理。

3、卫生管理要求

县检察院外场保洁

(1) 每天清扫保洁两次并循环保洁，在工作人员上班前完成一次清扫，保持大院无烟头、纸屑和石子等杂物，及时处理乱堆乱放的物品。

(2) 保持停车场地整洁，路面无积水，定期清洗出入口的外立面，每天清理绿化带内无杂物，做到绿化带内无杂物、烟头。

楼层公共区域保洁

(1) 楼层公共区域、活动室、图书阅览每天保洁 2 次，并每天循环保洁，保持场地无烟头、无纸屑、无痰迹、无污迹，大堂、过道全天候保洁。

(2) 所有楼道每天清扫，湿拖 2 次，擦拭楼梯扶手，无污迹，无痰迹，无积灰，玻璃、灯具光亮清洁。

(3) 每天保洁电梯轿箱 2 次，保持地面无尘，箱内无异味，电梯内无任何手印痕迹。

会议室保洁

(1) 每天打扫会议室，使房间随时处于备用状态，定期做好会议室的通风工作。

(2) 会议前提前做好会议的布置工作，会议前配备茶水，烟灰缸，纸布等相关物品，在会议中做好倒水，续水及其他会议服务等事宜。

(3) 会议结束后及时清理会场，清洗茶具，台布，毛巾等用品，并关好电源和门窗。

卫生间保洁

卫生间保洁每 2 小时保洁 1 次，清洁内容包括：通风换气，冲洗烟灰缸，洁具，清扫地面垃圾，清倒垃圾篓垃圾，换新的垃圾袋，用快捷布擦洗洗手盆并冲洗干净，用毛巾抹墙面，台面开关，门牌；用毛巾擦干净玻璃，镜面，用拖把拖干净地面。

领导办公室保洁

(1) 每日两次对办公室进行全面保洁，其中在上班前全面保洁一次。

(2) 保持室内空气新鲜，畅通，办公室桌面无积灰，无水渍，文件，办公用品摆放整齐，办公室墙面，顶面，地面无污垢，无脏迹，茶具每天清洗一次，电话机每周消毒一次。

(3) 领导接待客人后即时进入保洁，保持室内干净整洁，积极完成领导临时布置的各项工作。

响水检察室的日常保洁

(1) 每日做好响水检察室的日常保洁，使响水检察室内桌椅、地面保持干净无尘，对使用的话筒，投影仪等设施经常进行擦拭。

(2) 根据响水检察室工作计划做好检察室的打扫工作。

垃圾清运及环境美化

生活垃圾每日收集各 2 次，上、下午各 1 次，垃圾袋装满，及时外运。

4、其他服务要求

(1) 协助接收外送物品及法院干警快递等物品，重大活动无偿提供协助服务。

(2) 若检察院举行大型活动，成交供应商应无条件安排足够的人员给予配合，及时高效地完成各种临时性工作任务，达到检察院的要求。

(3) 遇突发事件和自然灾害应无条件协助抢险救灾，要求管理人员 3 分钟内到现场处理。

5、特别声明

(1) 检察院只提供卫生清洁工具房一间，保安员工具房一间，其他涉及到费用的项目一律由成交供应商负责解决。

(2) 检察院有关主管部门在合同签订后发布的有关法院安全或管理的相关规定自动补充进入合同附件。

三、物业管理经费应包括但不限于以下项目

(一) 行政费用（含员工工资、保险等费用）

(二) 管理设备分摊费；

(三) 固定资产折旧费；

(四) 治安保卫费、不可预见费用等；

(五) 法定税费；

(六) 物业管理佣金；

(七) 实施管理本项目物业所必需的其他费用。

四、物业管理有关说明

(一) 成交供应商根据有关物业管理法规与采购单位签订的物业管理委托合同，对该物业实行统一管理，综合服务，自主经营，自负盈亏。

(二) 成交供应商不得将本物业管理项目分包。

(三) 成交供应商实行本项目管理的标准必须达到标书、委托管理合同的有关规定。

(四) 采购单位不定时对该物业管理进行抽查，如达不到采购文件和合同上的服务标准和要求，采购单位可终止委托管理合同，由此造成的损失由成交供应商承担违约和赔偿责任。

第五章 响应文件的格式

一、商务技术响应文件

附件 1 竞争性磋商响应函

附件 2 供应商的资格证明文件

附件 3 主要用户、业绩表及相关证明文件

附件 4 质量保证及服务承诺书

附件 5 资格声明信

附件 6 小型、微型企业声明函

附件 7 竞争性磋商文件要求的其他资料

二、报价文件

附件 8 开标一览表

附件 9 报价明细表

附件 10 技术规格偏离响应表

附件 11 供应商认为需提供价格资料及说明

竞争性磋商响应文件

(商务技术响应文件)

采购项目名称：_____

项目编号：_____

供应商名称（加盖单位公章）：_____

附件 1、竞争性磋商响应函

致：（采购单位）

_____（供应商单位全称）授权_____（全权代表姓名）_____（职务、职称）为全权代表，参加贵方组织的招标有关活动，并对此项目进行磋商。为此，我方声明如下：

1. 同意并接受竞争性磋商文件的各项要求，遵守竞争性磋商文件中的各项规定，按竞争性磋商文件的要求提供报价。

2. 磋商有效期为递交响应文件之日起60天，成交供应商磋商有效期延至合同签订之日。

3. 我方已经详细地阅读了全部竞争性磋商文件及其附件，包括澄清及参考文件（如果有的话）。我方已完全清晰理解竞争性磋商文件的要求，不存在任何含糊不清和误解之处，同意放弃对这些文件所提出的异议和质疑的权利。

4. 我方已毫无保留地向贵方提供一切所需的证明材料。

5. 我方承诺在本次竞争性磋商响应中提供的一切文件，无论是原件还是复印件均为真实和准确的，绝无任何虚假、伪造和夸大的成份，否则，愿承担相应的后果和法律责任。

6. 我方完全服从和尊重评委会所作的评定结果，同时清楚理解到报价最低并非意味着必定获得成交资格。

7. 我方同意按竞争性磋商文件规定向（招标代理公司）缴纳招标代理服务费。

8. 如果我方投标被接受，则至合同履行完成和质量保证期满为止，本投标书保持有效。

供应商名称(签章)：

供应商（法定代表人授权代表）代表签字：

地址：

传真：

电话：

附件 2 供应商资格证明文件

表 1 法定代表人身份证明、法定代表人授权委托书

表 2 企业法人营业执照（副本）、税务登记证（副本）及组织机构代码证（副本）（复印件加盖单位公章）

表 3 提供 2016 年至今连续 3 个月份的依法缴纳税收记录凭证（复印件加盖单位公章）

表 4 提供 2016 年至今连续 3 个月份依法缴纳社会保障资金记录凭证（复印件加盖单位公章）

表 5 提供 2016 年至今任意 1 个月份的的财务报表、资产负债表、利润表和现金流量表）（复印件加盖单位公章）

表 6 竞争性磋商文件要求的其他证明文件

表 1 法定代表人身份证明

供应商名称：

单位性质：

地址：

成立时间：____年____月____日

经营期限：

姓名：____性别：____年龄：____ 职务：

系____（供应商名称）的法定代表人。

特此证明。

附：法定代表人身份证复印件。

供应商：_____（盖单位章）

日期：____年____月____日

法定代表人授权委托书

本授权委托书声明：注册于_____（地址）的_____（授权单位名称），法人代表为_____（法人代表姓名、职务）。现授权委托_____（被授权人的姓名）为本单位的合法代理人，并将以本单位名义参加（招标代理公司）组织的_____（采购编号）招标投标活动。代理人（被授权人）在本项目投标活动中所签署的一切文件和处理的一切有关事宜，我单位均予承认。

代理人无转委权，特此委托。

附：代理人（被授权人）二代身份证复印件

代理人（被授权人）情况：

姓名_____性别_____年龄_____职务_____

联系地址_____

邮编_____电话_____传真_____

身份证_____

供应商（公章）：

法定代表人签字：_____

授权日期：_____

代理人（被授权人）（签字）：

注：竞争性磋商响应文件由代理人（被授权人）签署的，须同时提供法定代表人身份证明和法定代表人授权委托书。

附件 3 主要业绩表及相关证明文件

项目名称：

项目编号：

序号	项目名称	采购单位	项目金额	签约时间

注：提供中标通知书和合同（复印件，加盖单位公章）。

供应商（公章）：

法定代表人或其授权代表签字：

附件 4 服务方案

供应商应根据项目要求和行业特点，服务及承诺满足要求，保证质量，切实可靠。

供应商（公章）：

法定代表人或其授权代表签字：

附件 5 资格申明信

致：（采购单位）

为响应贵单位组织的（项目名称及编号）的招标采购活动，我公司愿意参与该项目的报价活动。

我方在此声明，我公司自 年 月 日起至今：

- 1、我公司在参加本次政府采购活动前三年内，在经营活动中没有重大事故、违法记录。
- 2、投标资格没有被取消、暂停；
- 3、没有处于被责令停业、财产被接管、冻结、破产状态；
- 4、未在被行政主管部门作出取消投标资格处罚期内。

我方保证上述信息的真实和准确，并愿意承担因我方就此弄虚作假所引起的一切法律后果。

特此承诺

供应商（公章）：

法定代表人或其授权代表签字：

申明日期： 年 月 日

附件 6：小型、微型企业声明函

小型、微型企业声明函

本公司郑重声明，根据《政府采购促进中小企业发展暂行办法》（财库[2011]181号）的规定，本公司为_____（请填写：小型、微型）企业。即，本公司同时满足以下条件：

1.根据《工业和信息化部、国家统计局、国家发展和改革委员会、财政部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）规定的划分标准，本公司为_____（请填写：小型、微型）企业。

2.本公司参加_____单位的_____项目采购活动提供本企业制造的货物，由本企业承担工程、提供服务，或者提供其他_____（请填写：小型、微型）企业制造的货物。本条所称货物不包括使用大型、中型企业注册商标的货物。

本公司对上述声明的真实性负责。如有虚假，将依法承担相应责任。

企业名称（盖章）：

日期：

附件7 竞争性磋商文件要求的其他资料

竞争性磋商响应文件

(报价文件)

采购项目名称：_____

项目编号：_____

供应商名称（加盖单位公章）：_____

附件 8 开标一览表（格式）

项目编号：_____ 货币单位：

项目名称	
报价总计	(小写) ¥ (大写)
服务期	
保证金	

供应商（公章）：

法定代表人或其授权代表签字：

日期：_____年____月____日

附件 9 报价明细表（格式）

项目编号： _____

货币单位：

序号	工作内容及工作量	单价	小计	收费标准
1				
2				
...				
总价合计				

说明：

(1) 如果单价与总价不符时，以单价为准，并修正总价。

供应商（公章）：

法定代表人或其授权代表签字：

日期： _____年____月____日

附件 10 技术规格响应偏离表（格式）

说明： 供应商必须仔细阅读竞争性磋商文件中所有技术规范条款和相关功能要求，并对所有技术规范和功能条目列入下表，未列入下表的视作报价人不响应。带★的指标列入下表时，必须在指标前面保留★，否则视为不响应。供应商必须根据所投货物或服务的实际情况如实填写，如发现有虚假描述的，该响应文件无效，并报政府采购主管部门严肃处理，并没收其磋商保证金。

序号	条款号	原技术规范主要条款描述	供应商技术规范描述	偏离情况说明 (+/-/=)
1				
2				
3				
4				
5	...			

供应商（公章）：

法定代表人或其授权代表签字：

日期：_____年____月____日

注：

1、此表为表样，供应商必须把采购项目的全部技术参数列入此表，并对技术参数进行逐一应答，行数可自行添加，但表式不变。

2、按照采购项目技术参数要求的顺序对应填写“技术规格响应偏离表”；

3、请在“供应商技术规范描述”中列出所投货物或服务的详细技术参数情况；

4、是否偏离用符号“+、=、-”分别表示正偏离、完全响应、负偏离，必须逐次对应响应。评委评标时不能只根据投标人填写的偏离情况说明来判断是否响应，而应认真查阅“响应文件技术参数/功能响应”内容以及相关的技术资料判断是否满足要求；

5、投标人必须据实填写，不得虚假填写，否则将取消其投标或中标资格。

附件 11 供应商认为需提供的其他资料

最后磋商报价（格式，单独提供）

日期：2017年 月 日

项目名称	
项目编号	
供应商名称：	
报价 (单位：元)	大写： 小写：
价格承诺	
法定代表人或授权代理人签字	
磋商小组签字	
备注	

第六章 评审办法和程序

一、评审办法

1、评标办法采用综合评分法。

2、综合评分法评标步骤：先进行初步评审，再进行技术、商务的详细评审。只有通过初步评审的供应商才能进入详细的评审。

二、初步评审

1. 竞争性磋商小组根据“初步评审表”对响应文件的资格性和符合性进行评审，只有对“初步评审表”（附表1）所列各项作出实质性响应的响应文件才能通过初步评审。对是否实质性响应竞争性磋商文件的要求有争议的响应文件内容，磋商小组将以记名方式表决，得票超过半数的供应商有资格进入下一阶段的评审，否则将被淘汰。有以下情况的将不能通过初步评审：

- （1）供应商未能满足供应商资格要求的；
- （2）供应商未提交法人授权委托书的；
- （3）供应商未按竞争性磋商文件要求的金额提交投标保证金的；
- （4）磋商有效期不足的；
- （5）交货期或工期不满要求的；
- （6）响应文件未按竞争性磋商文件规定要求填写投标内容及签名盖章的；
- （7）响应报价不是固定价或者响应报价不是唯一的；
- （8）不符合竞争性磋商文件规定的其它条件。

2. 判断响应文件的响应与否只根据响应文件本身，而不寻求外部证据。

3. 磋商小组在初审中，对算术错误的修正原则如下：

- （1）开标一览表内容与响应文件中明细表内容不一致的，以开标一览表为准
- （2）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；
- （3）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；
- （4）单价金额小数点有明显错位的，以总价为准并修改单价。
- （5）若供应商不同意以上修正，响应文件将视为无效。

三、详细评审

1.磋商小组根据评审办法对通过初步评审的响应文件进行详细评审，并进行技术和商务的评审打分。

2.技术、商务评分：具体评审的内容详见（附表2）；

3.磋商报价分统一采用低价优先法计算，将通过初步评审的所有供应商的磋商报价，即满足竞争性磋商文件要求且价格最低的最后磋商报价为基准价，其磋商报价分为满分。其他供应商的磋商报价分统一按照下列公式计算：

$$\text{磋商报价分} = (\text{基准价} / \text{最后磋商报价}) \times \text{价格权值} \times 100$$

4.技术、商务及价格权重分配

评估因素	技术、商务	价格
权重	75%	25%

5. 综合评分及其统计：按照评标程序、评分标准以及分值分配的规定，磋商小组成员分别就各个供应商的技术、商务状况，其对竞争性磋商文件要求的响应情况进行评议和比较，评出各供应商的得分，得分与磋商报价分相加得出综合得分。综合得分最高的供应商为第一中标候选供应商，综合得分次高的供应商为第二中标候选供应商，以此类推。综合得分相同的，按最后磋商报价由低到高顺序排列。综合得分和最后磋商报价均相同的，按技术指标由优至劣顺序排列。

附表 1

初步审查表

序号	评审因素	评审标准
1	磋商响应函	符合磋商文件要求，且磋商有效期为递交响应文件之日起 60 天
2	法定代表人身份证明书	合法有效
3	法定代表人授权委托书	合法有效
4	磋商保证金	1、提供银行转账回单和代理机构开具的磋商保证金收据的复印件及原件 2、足额、按时
5	报名、交纳保证金及参与报价的单位名称	一致
6	营业执照、税务登记证、组织机构代码证	合法有效 ①营业执照复印件要求清晰反应企业经营范围；②如果供应商为自然人或其他组织，本项资质证书符合有关法律法规要求（如事业法人登记证等）即可
7	提供 2016 年至今任意 1 个月的资产负债表、利润表和现金流量表	合法有效 ①如有新注册成立的供应商，本项目所提供的证明文件符合有关法律法规要求即可；②如果供应商属于自然人、其他组织或其他情况的，本项资质证明文件符合有关法律法规或行业要求即可

8	提供2016年至今连续3个月企业纳税证明和2016年至今连续3个月的社会保障缴费记录	合法有效 ①如有新注册成立的供应商，本项目所提供的证明文件符合有关法律法规要求即可；②如果供应商属于自然人、其他组织或其他情况的，本项资质证明文件符合有关法律法规或行业要求即可
9	响应文件密封、签署、盖章	符合竞争性磋商文件要求
10	无重大违法记录声明	符合竞争性磋商文件要求
11	报价	唯一且不超预算
12	竞争性磋商文件规定被视为无效报价的其它条款	不存在

- 1、表中只需填写“√/通过”或“×/不通过”。
- 2、在结论中按“一项否决”的原则，只有全部是√/通过的，填写“合格”；只要其中有一项是×/不通过的，填写“不合格”。
- 3、结论是合格的，才能通过初步评审。

附表 2

技术、商务评分表

评审内容		评分标准	分值
服务方案 (45分)	物业管理整体实施方案	根据服务管理整体方案科学性、合理性、规范性,完全具备合同执行能力等因素进行综合评价,优得 4-5 分,中得 2-3 分,一般得 1 分,差得 0 分;	5
	物业管理制 度	根据管理制度健全性、合理性、有效性进行评价,优得 4-5 分,中得 2-3 分,一般得 1 分,差得 0 分;	5
	人员配置及 管理	根据业主需求,合理的安排职位及人员数量,保证正常的管理需要,配置科学合理、符合采购需求,优得 8-10 分,中得 4-7 分,一般得 1-3 分,差得 0 分;	10
	安全管理及 应急事件处 理预案	针对办公区安全应急事件及对突发性事件应急措施的合理可行性,处置方案是否科学、合理、规范,服务标准与质量承诺是否符合采购要求等因素进行综合评价,优得 8-10 分,中得 4-7 分,一般得 1-3 分,差得 0 分;	10
	卫生保洁管 理方案	根据服务管理分项方案是否科学、合理、规范,服务标准与质量承诺是否符合采购要求等因素进行综合评价,优得 8-10 分,中得 4-7 分,一般得 1-3 分,差得 0 分;	10
	安全保密管 理方案	根据安全保密方案是否科学、合理、规范,服务标准与质量承诺是否符合采购要求等因素行综合评价,优得 4-5 分,中得 2-3 分,一般得 1 分,差得 0 分;	5
商务分 (30分)		<p>供应商单位具有人力资源和社会保障部职业技能鉴定中心颁发的物业管理师证,每个物业管理师证得 4 分,最高得 8 分。</p> <p>证明材料:人力资源和社会保障部职业技能鉴定中心颁发的物业管理师证,以及该人员在本单位近一个月购买社保的证明材料。以上材料提供盖章复印件及原件,不提供原件或原件不齐</p>	8

	全的不得分。	
	<p>供应商自 2014 年至今承接过一项类似检察院、法院等行政机关的物业管理，且业主单位对供应商的服务评价为满意的，得 10 分。</p> <p>证明材料：提供中标通知书、物业管理合同及业主单位的评价意见，评价意见须加盖业主单位公章或业务单位负责物业管理的相关办公室公章。以上材料提供盖章复印件及原件，不提供原件或原件不齐全的不得分。</p>	10
	<p>1、供应商获得质量管理体系认证证书，认证范围为资质范围内物业管理服务，且在有效期内的，得 5 分。</p> <p>2、供应商具有“AAA 级企业信用等级证书”且在有效期内的，得 5 分。</p> <p>证明材料：质量管理体系认证证书，AAA 级企业信用等级证书。以上材料提供盖章复印件及原件，不提供原件的不得分。</p>	10
	<p>供应商的响应文件按采购文件规定的格式、顺序编制，有目录、编页码，装订成册，书面整洁无涂改，没有缺漏项，价格数量等计算准确的，计 2 分；不符合要求的，每处扣 0.5 分，扣完为止。</p>	2