

招 标 文 件

项目编号： HNDY-2018003

采购人名称：乐东黎族自治县第二人民医院

项目名称：乐东县第二人民医院物业管理服务项目

海南东誉项目管理咨询有限公司

二〇一八年二月

目 录

第一章：招标公告.....	1
第二章：供应商须知.....	3
第三章：用户需求书.....	12
第四章：合同文本.....	17
第五章：投标文件组成.....	20
第六章：评标办法.....	32

第一章 招标公告

海南东誉项目管理咨询有限公司受乐东黎族自治县第二人民医院的委托，就乐东县第二人民医院物业管理服务项目进行国内公开招标，欢迎对本项目有兴趣的供应商前来投标。

1. 项目编号： HNDY-2018003

2. 项目简介：

- 2.1、项目名称：乐东县第二人民医院物业管理服务项目
- 2.2、资金来源：自筹资金
- 2.3、预算金额：340.00 万元
- 2.4、服务期限：签订合同后两年
- 2.5、用途：乐东黎族自治县第二人民医院工作需要
- 2.6、数量、简要技术要求或招标项目的性质：详见《用户需求书》

3. 供应商资格要求

- 3.1、符合政府采购法第二十二条之规定；
- 3.2、在中华人民共和国注册的、具有独立承担民事责任能力的法人{须提供营业执照副本复印件、税务登记证复印件、组织机构代码证复印件，或三证合一（一证一照）的新证复印件}；
- 3.3、有依法缴纳税收的良好记录（提供 2017 年任意一个月依法缴纳税收记录凭证）；
- 3.4、有依法缴纳社会保障资金的良好记录（提供 2017 年任意一个月依法缴纳社会保障资金记录凭证）；
- 3.5、财务状况报告（提供 2017 年任意一个月的财务报表：资产负债表、利润表和现金流量表）；
- 3.6、提供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的声明函；
- 3.7、对列入失信被执行人、重大税收违法案件当事人名单、政府采购严重违法失信行为记录名单的供应商拒绝参与政府采购活动；
- 3.8、本项目不接受联合体投标。

4. 招标文件的获取

- 4.1、发售招标文件时间：2018 年 3 月 7 日 08:30:00-2018 年 3 月 14 日 17:30:00
（办公时间）
- 4.2、发售招标文件地点：<http://218.77.183.48/htms>
- 4.3、文件售价：100 元人民币/套，售后不退。
- 4.4、投标人提问截止时间：2018 年 3 月 15 日 17:30（北京时间）

5. 投标文件和保证金的递交

- 5.1、投标文件递交截止时间：2018 年 3 月 27 日 14 时 40 分（北京时间）

5.2、投标文件递交地址：海南省公共资源交易服务中心(省政务中心旁)2楼 205 室

5.3、开标时间：2018年3月 27日 14 时 40 分(北京时间)

5.4、开标地点：海南省公共资源交易服务中心(省政务中心旁)2楼 205 室

5.5、保证金到账截止日期：2018年3月 27日 14 时 40 分前，投标保证金的形式：网上支付，支付地址为：<http://218.77.183.48/htms>

5.6、公告发布媒介：海南省公共资源交易服务中心网、中国政府采购网、中国海南政府采购网

6、其他

6.1、必须在海南省公共资源交易互联互通服务平台-市场主体管理系统(<http://www.ggzy.hi.gov.cn/G2>)中注册并备案通过，然后登陆电子招投标系统(<http://zw.hainan.gov.cn/htms/login!register.do>)下载、购买电子版的招标文件

6.2、投标截止日期前，必须在网上上传电子投标文件---PDF格式(使用WinRAR加密压缩)

6.3、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》、《关于促进残疾人就业政府采购政策的通知》、《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书》

7、联系方式

1) 采购人：乐东黎族自治县第二人民医院

采购人机构所在地点：海南省乐东黎族自治县

联系人：潘女士

联系电话：13006068585

2) 采购代理机构名称：海南东誉项目管理咨询有限公司

采购代理机构地点：海口市金贸中路1号半山花园海天阁6楼678房

项目联系人：蔡先生

联系电话：0898-68591077

传 真：0898-68591077

第二章 供应商须知

一 总则

1. 适用范围

1.1 本招标文件仅适用于本招标公告中所叙述的招标项目。

2. 定义

2.1 “采购人”系乐东黎族自治县第二人民医院

2.2 “采购代理机构”系指海南东誉项目管理咨询有限公司。

2.3 “供应商”系指向采购人提交投标文件的企业。

2.4 “中标供应商”系指经过招标确定的提供合同货物和服务的企业。

3. 合格的供应商

3.1 具有独立承担民事责任的能力；

3.2 具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度；

3.3 具有履行合同所必需的货物和专业技术能力；

3.4 有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录；

3.5 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；

3.6 法律、行政法规规定的其他条件；

3.7 满足本招标文件第一章第3条资格要求的供应商。

4. 投标费用

供应商应承担所有参与投标的相关费用，不论投标过程中的作法和结果如何，采购人和采购代理机构在任何情况下均无义务和责任承担这些费用。

5. 踏勘现场

5.1 采购人向供应商提供的有关现场的数据和资料，是采购人现有的能被供应商利用的资料，采购人对供应商做出的任何推论、理解和结论均不负责任。

5.2 经采购人允许，供应商可为踏勘目的进入采购人的项目现场，但供应商不得因此使采购人承担有关的责任和蒙受损失。供应商应承担踏勘现场的责任和风险。

5.3 踏勘时间：2018年3月 16 日10 :00 时

5.4 踏勘集中地点：乐东黎族自治县第二人民医院

5.5 联系人：潘雪果 联系方式：13006068585

二 招标文件

6、招标文件组成

6.1 招标文件包括下列内容：

第一章 招标公告

第二章 供应商须知

第三章 用户需求书

第四章 合同文本

第五章 投标文件格式

第六章 评标办法

6.2 供应商收到招标文件时，应检查页数和附件数量。供应商发现任何页数或附件数量的遗缺，任何数字或词汇模糊不清，任何词义含混不清，应告之采购代理机构补全或澄清。如果供应商不按上述提出要求而造成不良后果，采购人不承担责任。

7、招标文件的质疑

7.1 供应商对招标文件如有疑问，可要求澄清，应在招标文件开始发售之日起 7 个工作日内按招标公告中载明的地址以书面形式（包括信函、电报或传真）通知到采购代理机构，否则视为认可招标文件的全部条款。采购代理机构将视情况采用适当的方式予以澄清或以书面形式予以答复，并在其认为必要时，将不标明查询来源的书面答复发给已购买招标文件的每一供应商。

8、招标文件的修改

8.1 采购人和采购代理机构可以在招标文件要求的投标截止时间十五日前对已发出的招标文件进行必要澄清或者修改，并以书面形式通知所有招标文件收受人。招标文件澄清或者修改内容作为招标文件的组成部分，对所有的供应商均有约束作用。

8.2 经相关主管部门同意，采购人和采购代理机构可酌情推迟投标截止时间，并将此变更通知所有招标文件收受人。

三 投标文件的编制

9、投标语言及计量单位

9.1 供应商提交的投标文件及供应商与采购代理机构就有关投标的所有来往函电均

使用中文。供应商可以提交其它语言的资料，但有关段落必须翻译成中文，在有差异时以中文为准。

9.2 除在招标文件的技术规格中另有规定外，计量单位应使用我国法定计量单位（国际单位制和国家选定的其它计量单位）。

10、投标文件的组成

10.1 投标文件的组成：

（一）投标文件格式

附件1 投标函

附件2 开标一览表

附件3 投标分项报价

附件4 投标人应当提交的资格、资信证明文件

附件5 物业管理服务方案

附件6小型、微型企业声明函及残疾人福利性单位声明函

附件7 供应商认为有必要提供的其它资料

11、投标有效期

11.1 投标有效期60天的期限，在此期限内，凡符合本招标文件要求的投标文件均保持有效。

11.2 在特殊情况下，采购人在原定投标有效期内，可以根据需要以书面形式向供应商提出延长投标有效期的要求，对此要求供应商须以书面形式予以答复。供应商可以拒绝采购人这种要求，而不被没收投标保证金。同意延长投标有效期的供应商既不能要求也不允许修改其投标文件。

12、投标文件的份数和签署

12.1 投标文件正本一份、副本肆份、电子档文件一份（光盘或U盘），每套投标文件要明确注明“正本”或“副本”的字样。一旦正本和副本有差异，以正本为准；纸质文件和电子文件有差异，以纸质文件为准。

12.2 投标文件正本和副本须打印或复印，正本须由投标单位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。

12.3 除供应商对错处作必要修改外，投标文件中不许有加行、涂沫或改写，若有修改须由签署投标文件的人进行签字并加盖公章。

12.4 电报、电话、传真、邮寄形式的投标概不接受。

12.5 投标文件因字迹潦草或表达不清所引起的后果由供应商自行负责。

13、投标保证金

13.1 投标保证金是参加本项目投标的必要条件，**投标保证金金额：人民币壹万元整（¥10000.00）**

13.2 投标保证金递交形式：网上支付，支付地址为：<http://218.77.183.48/htms>

13.3 投标保证金递交时间：须在投标文件递交日期前（2018年3月27日14时40分前）到达海南省人民政府政务服务中心指定帐户

13.4 未中标的投标单位的投标保证金，将在中标通知书发出后五个工作日内无息退还。

13.5 中标的投标单位的投标保证金，在中标人签订合同并交纳招标代理服务费后五个工作日内予以无息退还。

13.6 发生以下情况之一，投标保证金将不予退还：

- （1）开标后供应商在投标有效期内撤回投标；
- （2）评标期间，供应商不得进行影响评标的任何活动，否则将撤消其投标资格，并承担法律责任；
- （3）违反第22、23条的规定。

四、投标文件的提交

14、投标文件的装订、密封和标记

14.1 投标文件应装订成册，不得采用活页夹，否则由此造成的任何后果采购人均不负责。

14.2 供应商应将投标文件正本（含电子档文件）和副本分开密封包装，并标明供应商名称、采购编号、投标项目名称及“正本”或“副本”的字样，并在封口处加盖供应商公章。

14.3 如果投标文件没有按本投标须知的规定密封，其投标文件将予以拒绝，并退还给供应商。

15、投标文件的提交

15.1 供应商应按招标文件规定的地点，于投标截止时间前提交投标文件。

16、投标文件递交的截止时间

16.1 递交投标文件的截止时间为2018年3月27日14时40分（北京时间）。

16.2 采购人可按规定修改补充通知的方式，酌情延长提交投标文件的截止时间。在此情况下，供应商的所有权利和义务以及供应商受制约的截止时间，均以延长后新的投标截止时间为准。

16.3 截至投标截止时间，参加投标的供应商（以开标会场签到为准）不足三家的，予以废标，投标文件原封退还给供应商。

五、开 标

17、开标

17.1 采购人按规定的时间和地点公开开标，并邀请所有供应商参加。

17.2 参加开标的供应商代表应持法定代表人身份证明书或法定代表人授权委托书签名报到以证明其出席

六、评 标

18、评标委员会与评标

18.1 评标委员会由采购人代表和有关技术、经济等方面的专家组成，成员人数应当为五人以上单数。

18.2 评标委员会的组成属于保密内容。

19、评标委员会开展评审工作应当遵循的原则

19.1 客观原则。依据采购文件和投标文件及有效书面澄清材料作出客观评价，不得改变采购文件规定的评审方法、标准及中标条件，不得擅自增加、放宽或取消重要商务和技术条款（参数）。

19.2 公平原则。按照采购文件规定的评审程序、方法和标准，一视同仁对待所有供应商，不得对供应商实行差别待遇或歧视待遇。

19.3 合法原则。执行国家有关法律、法规和政策，维护国家和政府采购当事人的合法权益。

19.4 效益原则。在满足采购需求的前提下，应当坚持低价优先，体现物美价廉。

19.5 回避原则。评审委员会成员与投标供应商有利害关系的，应当主动申请回避。

本项规定所称的有利害关系包括但不限于以下情况：

- ① 评审专家三年内曾在投标供应商或生产厂商单位任职、兼职或者持有股份或担任顾问的；
- ② 评审专家任职单位与采购代理机构为同一法定代表的；
- ③ 评审专家配偶或直系亲属在投标供应商或生产厂商单位任职、兼职或者持有股份或担任顾问的；
- ④ 评审专家、其配偶或直系亲属与投标供应商发生过法律纠纷的；
- ⑤ 有其他利益关系的。

20、定标原则：

20.1 评标委员会将严格按照招标文件的要求和条件进行评标, 根据评标办法推荐出一至三人为中标候选人，并标明排列顺序。

20.2 采购代理机构将在指定的网站上公示投标结果。

21、质疑处理

21.1 供应商如认为采购文件、采购过程和中标结果使自己的权益受到损害的，应在知道或应知其权益受到损害之日起七个工作日内以书面形式向采购人提出质疑。匿名、非书面形式、七个工作日之外的质疑均不予受理。

七、授予合同

22、中标通知

22.1 评标结束后确定中标候选供应商，中标公告在法定媒体公示。

22.2 中标公告公示结束若无异议，采购代理机构将以书面形式向中标供应商发出中标通知书，《中标通知书》一经发出，即发生法律效力。中标供应商应当自中标通知书发出之日起三十日内，按照招标文件和其投标文件的约定，与采购人签订书面合同。

22.3 各供应商的投标文件不予退还，采购代理机构无须对未中标人解释落标理由。

22.4 《中标通知书》是合同的组成部分。

23、签订合同

23.1 中标人按《中标通知书》的要求与采购人签订合同。

23.2 招标文件、中标人的投标文件、澄清文件及其在评标中的书面承诺等均为签订合同的依据。

23.3 中标人应当按照合同约定履行义务，完成中标项目。中标人不得向他人转让中标项目，也不得将中标项目拆分后转包给他人。

24. 腐败和欺诈行为

本招标形成的合同项下的买方和卖方（中标人）在合同生效和实施过程中应遵守最高的道德标准。为此目的，定义下述条件：

（1）“腐败行为”是指通过提供、给予、接受、索取任何有价值的东西来影响采购人员在采购过程中或合同实施过程中的行为；

（2）“欺诈行为”是指为了影响采购过程或合同实施过程而谎报事实，损害买方和公共利益，包括供应商之间串通投标（递交投标文件之前和之后），人为地使投标丧失竞争性，剥夺了买方从竞争中所获得的利益。

如果被推荐的中标人被认为在本招标合同的竞争中有腐败和欺诈行为，则其投标将被拒绝。

25. 废标

在招标采购中，出现下列情形之一的，应予废标：

- （1）符合专业条件的供应商或者对招标文件作实质响应的供应商不足三家的；
- （2）出现影响采购公正的违法、违规行为的；
- （3）因重大变故，采购任务取消的。

26. 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）、财政部文件《关于促进残疾人就业政府采购政策的通知》（财库【2017】141号）及财政部司法部《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书》（财库【2014】68号）等有关规定的要求，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。

26.1 关于中小微企业（供应商）、残疾人福利性单位和监狱企业参与投标

26.1.1 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）、财政部文件《关于促进残疾人就业政府采购政策的通知》（财库【2017】141号）及财政部司法部《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书》（财库【2014】68号）的要求，对于非专门面对中小微企业、残疾人福利性单位及监狱企业的项目，对小型和微型企业、残疾人福利性单位和监狱企业产品的价格给予6%的扣除（对于同时属于小型和微型企业、残疾人福利性单位和

监狱企业的，不重复享受政策），用扣除后的价格参与评审。享受政策优惠的供应商须提供合法有效的“小型、微型企业声明函”或“残疾人福利性单位声明函”。详见附件。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。

26.2 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

26.2.1 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。

26.2.2 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。

26.2.3 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。

26.2.4 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。

26.2.5 所投产品进入最新一期节能产品采购清单中且属于优先采购的节能产品的、进入最新一期环境标志产品采购清单的投标单价给予1%的扣除（同时属于节能产品和环境标志产品的，投标单价只能给予1%的扣除），用扣除后的价格参与评审。

27. 对列入失信被执行人、重大税收违法案件当事人名单、政府采购严重违法失信行为记录名单及其他不符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定条件的供应商，将拒绝其参与政府采购活动。

27.1. 信用信息查询的查询渠道：“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）、中国政府采购网（www.ccgp.gov.cn）。

27.2. 信用信息查询的截止时点：至本项目投标文件提交截止时间止。

27.3. 信用信息查询记录证据留存的具体方式：查询记录的网页打印件。

27.4. 信用信息的使用规则：对列入失信被执行人、重大税收违法案件当事人名单、政府采购严重违法失信行为记录名单及其他不符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定条件的供应商，将拒绝其参与政府采购活动。

28. 其它

28.1 本项目不召开答疑会。

28.2 中标人须在领取《中标通知书》前向采购代理机构交纳招标代理服务费。

28.3 招标代理服务费交纳标准：

28.3.1 以中标总金额作为收费的计算基数；

28.3.2 招标代理服务费按国家计委《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；

28.3.3 招标代理服务费的交纳方式：银行支票、汇票、电汇、现金等。

第三章 用户需求书

一、采购内容

序号	项目名称	服务内容	服务期限
1	乐东县第二人民医院物业项目	物业服务	2年

二、项目概况：乐东县第二人民医院怀卷临时过渡安置区：总用地面积 63936 平方米，总建筑面积 15000 平方米；乐东县第二人民医院宿舍区：3 栋宿舍楼，其中 1 栋为 6 层 24 户，2 栋为 7 层 70 户。用地面积 5752 平方米。原黄流派出所门诊部：用地面积 3996 平方米，建筑面积 1500 平方米。

三、人员配置表

部门	岗位	拟定编制
管理处	经理	1
	账务兼行政文秘	1
	仓管	1
小计		3
维护队	秩序维护队队长	1
	秩序维护员	15
小计		16
保洁组	保洁主管	1
	保洁领班	1

	保洁员	20
小计		22
被服中心	布草收发员	4
绿化	绿化工	2
小计		6
合计		47

四、服务要求

（一）服务内容

1. 保洁服务

室内外卫生的整洁（含排水系统），室内卫生达到医院控制感染标准。医疗垃圾的收集、运送到院内指定地点。

2. 被服中心服务

被服收发、洗涤、熨烫，被服供应畅通。

3. 绿化服务

树木、草坪、绿篱、盆栽养护。按时修剪、浇水、施肥。

4. 公共秩序维护及消防设备检查

全院区内公共秩序维护，消防设备日常检查，包含突发事件应急处理。

(二) 服务标准

服务项目	一、保洁服务标准
大厅、走廊	地面、墙面、电梯门、照明灯具、房门、通道门、不锈钢面、装饰物等表面无尘土、污迹、无异味、无广告乱张贴。
洗手间（公共、病房）	洗手池、大小便器洁净无污垢、黄迹；地面墙面、顶板、隔板要洁净、无污迹、无尘土、无异味、无广告乱张贴。
病房、办公室	地面、墙面、桌面、中央空调机和分体空调机表面要明亮、无尘土、无积灰、无污迹；灯具、天花板无蜘蛛网、积灰、无异味，桌面、空气细菌培养数达到标准要求。
院落道路	路面干净整洁，院落无杂草，无烟头、垃圾和落叶等杂物，无积水，无卫生死角，无广告乱张贴。
生活垃圾清运	严禁医疗垃圾、生活垃圾、绿化垃圾、建筑垃圾混装混运；按照规定将生活垃圾用黑色袋包装好，做到生活垃圾日产日清不积压，每天清运二次以上，运送到医院垃圾房，途中杜绝泄漏；负责垃圾房、垃圾场地、垃圾桶的卫生清洁，加盖存放、减少异味和空气污染。
公共排水管道	定期清理雨沙井、明沟、清除沉积沙石和污物，保持通畅，维护井盖的完好性。
	二、被服中心服务标准
被服中心	严格按操作程序，负责全院医疗及办公布草类收发、洗涤、熨烫、晾晒服务。
	三、绿化服务标准
绿化	实施绿化养护管理。对绿草地及绿篱、绿树要定期修整造型，拔除杂草，

	绿化垃圾收集；定期施肥、浇水；台风灾害前及时对高大乔木类修枝，台风后及时修整树木。
	四、秩序维护服务标准
秩序维护队 伍基础建设	秩序维护队要有 1-2 名管理人员，招聘的维护员无犯罪行为，须经业务培训。
岗位设置和 人员配备	按医院的实际情况，设置固定岗和巡逻岗，24 小时轮班制，每两个岗位配 7 人，配足秩序维护员。
工作职责和 范围	担负医院住宅区和医疗病区的秩序维护值班，包括停车场、摩托车、单车棚，采取严格的管理制度和防范措施；维护医院正常的医疗、生活秩序，应对医院突发事件的处理，保护发生案件现场，及时报案，并配合公安部门进行处理。
负责院内 交通管理	负责院内的交通管理，维护院内道路的交通秩序，制止一切车辆乱停乱放，保持道路的畅通；在设置的停车场，维护员负责引导指挥车辆有序停放。
做好医院安 全消防工作	对医院内建（构）筑物设置的消防设备，建立健全安全消防检查管理制度和责任制；定期对消防设施进行巡视、检查；检查工作要有记录，建立消防检查台账。
责任的承担	接受院保卫部门对秩序维护队工作的监督检查和工作指导；对医院设置的摩托车、单车棚 24 小时设维护员专职看管；对医院的公共设施和公共财产，建立健全各项管理制度，落实治安防范措施；值班巡逻到位，发现隐患及时报告。

（三）、服务期限：签订合同后两年。

(四)、服务地点：按采购人要求。

(五)、付款方式、时间及条件：按每月支付物业服务费。

(六)、服务标准及验收要求

6.1 服务标准：符合采购人技术要求；

6.2 验收要求：按招标文件、投标文件及采购人其他要求，以及国家、行业相关标准。

五、本项目预算金额为 340.00 万元，投标人报价超过预算价的将作为废标处理。

第四章合同文本

(仅供参考, 具体的合同条款由采购单位与中标单位在合同中约定)

采购人(甲方):

中标人(乙方):

甲乙双方根据 2018 年__月__日_____采购项目名称 (项目编号: _____) 招标结果和有关招、投标文件的要求, 经双方协商一致, 订立以下合同:

第一条 标的、数量及金额等(详见附件清单)

序号	项目名称	数量	质量	单价	合计(元)	备注
1						
2						
合同总额		(小写): ¥ 元				
		(大写): 元整				
甲方		联系人: 联系方式: 住所:				
乙方		联系人: 联系方式: 住所:				

第二条 履行期限及地点和方式:

_____。

第三条 验收要求:

_____。

第四条 付款时间、方式及条件:

_____。

第五条 违约责任

(1) 乙方的违约责任

1. 乙方所提供的服务质量、拟投入人员不符合合同规定的，由乙方负责按照原**招标文件、更正公告内容和质疑答疑文件、投标文件、中标通知书等实质性内容重新免费提供该项目服务内容。**

2. 每推迟一天按总价的 1% 罚款。

(2) 甲方的违约责任

1. 甲方逾期付款的，每日应向乙方偿付合同总额的千分之五作为违约金。

2. 甲方违反合同规定拒绝接货的，应当承担由此对乙方造成的损失。

第六条 不可抗力

1. 不可抗力事故系指买卖双方**在缔结合同时**所不能预见的，并且它的发生及其后果是无法避免和无法克服的事故。受阻一方应在不可抗力事故发生后尽快用电报、传真或电话通知对方，并于事故发生后 14 个日历日内将有关当局出具的证明文件用专人递交、特快专递或挂号信寄给对方审阅确认。

2. 签约双方任一方由于不可抗力事故的影响而不能执行合同时，经确认后，允许延期履行、部分履行或不履行合同，根据情况可部分或全部免于承担违约责任。

第七条 争议的解决

1. 因服务的质量问题发生争议，由法律及有关规章规定的技术单位进行质量鉴定，双方无条件服从该鉴定的结论。

2. 合同实施或与合同有关的一切争议应通过双方友好协商解决。如果友好协商不能解决，争议可提交仲裁或向有管辖权的人民法院提出诉讼。仲裁费或诉讼费应由败诉方负担。

第八条 监督和管理

1. 甲乙双方均应自觉配合**监督管理部门**对合同履行情况的监督检查，如实反映情况，提供有关资料。

第九条 无效合同

甲乙双方如因违反国家法律、法规和有关政府采购规定，合同无效的，责任由过错方承担。

采购人：

中标人：

法定代表人：

法定代表人：

委托代理人：

地址：

开户银行：

帐号：

电话：

2018年 月 日

委托代理人：

地址：

开户银行：

帐号

电话：

2018年 月 日

第五章 投标文件组成（格式）

附件 1 投标函

附件 2 开标一览表

附件 3 投标分项报价

附件 4 投标人应当提交的资格、资信证明文件

附件 5 物业管理服务方案

附件 6 小型、微型企业声明函及残疾人福利性单位声明函

附件 7 供应商认为有必要提供的其它资料

附件 1 投标函（格式）

致：海南东誉项目管理咨询有限公司：

根据贵方项目编号为 _____ 的 _____（项目名称）_____ 招标文件，经研究招标文件的投标须知、技术要求等文件后，我方愿意参加该项目的投标。为此，我方郑重声明以下诸点，并负法律责任。

1、我方已详细审核全部招标文件，包括修改文件及有关附件。我方放弃对招标文件有不明和误解的权利。

2、我方承认投标函及相关文件是我方投标文件的组成部分。

3、如果我方中标，我方将按照招标书和合同的规定履行责任和义务。如果未中标，我方不争辩、不要求解释。

4、我方同意所提交的投标文件在 _____ 天的投标有效期内有效，在此期间内如果中标，我方将受此约束。如我方在该投标有效期内撤回投标，投标保证金可以被贵方没收。

5、除非另外达成协议并生效，贵方的招标文件、中标通知书和本投标文件将成为约束双方的合同文件的组成部分。

投 标 人：

法定代表人或委托代理人：

电话： _____ 传真：

日期： ____年__月__日

附件 2 开标一览表

项目名称:

项目编号:

项目名称	投标总价(小写)(元)	服务期限
投标总价(大写):		

供应商名称(公章):

法定代表人或其委托代理人(签字):

日期:

附件 3 投标分项报价

投标人根据项目情况和自身情况列明各分项价格，要求各分项价格之和等于开标一览表中的投标总价。各分项价格要求完整无漏项，完全包括完成与本项目有关的一切费用，否则视同免费提供。

供应商名称（单位章）：

法定代表人或其授权的代理人(签字)：

日期：_____年_____月_____日

附件 4 投标人应当提交的资格、资信证明文件

表 1 法定代表人身份证明、法定代表人授权委托书

表 2 提供营业执照副本复印件、税务登记证复印件、组织机构代码证复印件，或三证合一（一证一照）的新证复印件

表 3 提供 2017 年任意一个月依法缴纳税收记录凭证（加盖单位公章）

表 4 提供 2017 年任意一个月依法缴纳社会保障资金记录凭证（加盖单位公章）

表 5 提供 2017 年任意一个月的财务报表：资产负债表、利润表和现金流量表（加盖单位公章）

表 6 提供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的声明函（加盖单位公章）

表 7 需提供投标保证金缴费凭证（加盖单位公章）

表 1 法定代表人身份证明

投 标 人：

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：法定代表人二代身份证复印件

供应商：_____（盖单位章）

_____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海南东誉项目管理咨询有限公司组织的_____（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。

代理人无转委托，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_____

投标方（公章）：

法定代表人签字：_____

授权日期：_____

代理人（被授权人）（签字）：

注：投标文件由代理人（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。

表 2 提供营业执照副本复印件、税务登记证复印件、组织机构代码证复印件，或三证合一（一证一照）的新证复印件

表 3 提供 2017 年任意一个月依法缴纳税收记录凭证（加盖单位公章）

表 4 提供 2017 年任意一个月依法缴纳社会保障资金记录凭证（加盖单位公章）

表 5 提供 2017 年任意一个月的财务报表：资产负债表、利润表和现金流量表（加盖单位公章）

表 6 提供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的声明函（加盖单位公章）

表 7 需提供投标保证金缴费凭证（加盖单位公章）

附件 5 物业管理服务方案

项目编号：

根据项目要求、国家及行业要求、自身情况提供方案。

供应商名称（单位公章）：

法定代表人或其授权的代理人(签字)：

日期：_____年____月____日

附件6 小型、微型企业声明函及残疾人福利性单位声明函

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：

残疾人福利性单位声明函

残疾人福利性单位声明函

本单位郑重声明，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，本单位为符合条件的残疾人福利性单位，且本单位参加_____单位的_____项目采购活动提供本单位制造的货物（由本单位承担工程/提供服务），或者提供其他残疾人福利性单位制造的货物（不包括使用非残疾人福利性单位注册商标的货物）。

本单位对上述声明的真实性负责。如有虚假，将依法承担相应责任。

单位名称（盖章）：

日 期：

附件 7 供应商认为有必要提供的其它资料（格式自拟）

第六章 评标办法

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：先进行资格符合性审查，再进行技术、商务的详细评审。只有通过资格符合性审查的投标人才能进入详细的评审。

二、资格符合性审查

1. 采购人或者采购代理机构及评标委员会根据“资格性审查表”及“符合性审查表”分别对投标文件的资格性和符合性进行审查，只有对“资格性审查表”及“符合性审查表”（附表 1）所列各项作出实质性响应的投标文件才能通过资格符合性审查。对是否实质性响应招标文件的要求有争议的投标内容，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，否则将被淘汰。有以下情况的将不能通过资格符合性审查：

- 投标人未能满足投标人资格要求的；
- 投标人未提交法人授权委托书的；
- 投标人未按招标文件要求的金额提交投标保证金的；
- 投标有效期不足的；
- 服务期限不满足要求的；
- 投标文件未按招标文件规定要求填写投标内容及签名盖章的；
- 投标价不是固定价或者投标价不是唯一的；
- 不符合招标文件规定的其它条件。

2. 判断投标文件的响应与否只根据投标文件本身，而不寻求外部证据。

3. 评标委员会在初审中，对算术错误的修正原则如下：

- (1) 开标一览表内容与投标文件中明细表内容不一致的，以开标一览表为准
- (2) 投标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) 若投标人不同意以上修正，投标文件将视为无效。

三、详细评审

1. 评标委员会根据评审办法对通过初步评审的投标文件进行详细评审，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. 价格分统一采用低价优先法计算，将通过资格符合性审查的所有投标人的投标价格，即满足招标文件要求且价格最低的投标价为基准价，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：

$$\text{价格分} = (\text{基准价} / \text{投标报价}) \times \text{价格权值} \times 100$$

4. 技术、商务及价格权重分配

评估因素	技术、商务	价格
权重	90%	10%

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，评标委员会成员分别就各个投标人的技术、商务状况，其对招标文件要求的响应情况进行评议和比较，评出各投标人的得分，得分与投标报价分相加得出综合得分。综合得分最高的投标人为第一中标候选投标人，综合得分次高的投标人为第二中标候选投标人，以此类推。综合得分相同的，按投标报价由低到高顺序排列。综合得分和投标报价均相同的，按技术指标由优至劣顺序排列。

附表 1

资格性审查表

项目名称：

项目编号：

序号	审查项	审查内容（无效投标资格认定条件）	供应商
1	有依法缴纳税收的良好记录	是否满足招标文件要求	
2	有依法缴纳社会保障资金的良好记录	是否满足招标文件要求	
3	财务状况报告	是否满足招标文件要求	
4	投标保证金	是否满足招标文件要求	
5	提供营业执照副本复印件、税务登记证复印件、组织机构代码证复印件，或三证合一（一证一照）的新证复印件		
6	提供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的声明函		
7	未列入失信被执行人、重大税收违法案件当事人名单、政府采购严重违法失信行为记录名单的供应商		
8	其它	是否无其它无效投标资格认定条件	
9	结论		

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，才能进入下一轮；不合格的被淘汰。

符合性审查表

项目名称：

项目编号：

序号	审查项目	评议内容（无效投标认定条件）	供应商
1	投标文件的有效性、完整性	是否符合招标文件的式样和签署要求且内容完整无缺漏	
2	投标有效期	是否满足招标文件要求	
3	服务期限	是否满足招标文件要求	
4	其它	是否无其它无效投标认定条件	
5		结论	

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，才能进入下一轮；不合格的被淘汰。

评委签字：

附表 2

商务、技术评分表

序号	评审内容	评分标准	得分
1	物业管理服务方案 (50分)	根据投标人提供的物业服务内容进行评比。优 5-4 分，良 3-2 分，一般 1-0 分。	50
		根据投标人提供的物业服务标准进行评比。优 5-4 分，良 3-2 分，一般 1-0 分。	
		根据投标人提供的管理模式进行评比。优 6-5 分，良 4-3 分，一般 2-0 分。	
		根据投标人提供的服务理念进行评比。优 5-4 分，良 3-2 分，一般 1-0 分。	
		根据投标人提供的物业管理的应急措施进行评比。优 6-5 分，良 4-3 分，一般 2-0 分。	
		根据投标人提供的项目管理机构运作方法及管理制度进行评比。优 6-5 分，良 4-3 分，一般 2-0 分。	
		根据投标人提供的人员配备、人员培训进行评比。优 5-4 分，良 3-2 分，一般 1-0 分。	
		根据投标人提供的清洁管理措施进行评比。优 6-5 分，良 4-3 分，一般 2-0 分。	
		根据投标人提供的绿化管理措施进行评比。优 6-5 分，良 4-3 分，一般 2-0 分。	
2	业绩要求 (30分)	投标人 2012 年至今连续 6 年及以上具有物业管理的业绩的计 15 分，连续 5 年具有物业管理的业绩的计 12 分，连续 4 年具有物业管理的业绩的计 9 分，连续 3 年具有物业管理的业绩的计 6 分，连续 2 年具有物业管理的业绩的计 3 分。（须提供业绩合同复印件，原件核验，不提供原件不得分）	15
		投标人 2012 年至今连续 6 年及以上具有物业管理项目单项合同占地面积 4 万平方米(含) 以上得 15 分；3 万平方米(含) 至 4 万平方米(不含) 得 10 分；3 万平方米以下得 5 分。（须提供业绩合同复印件，原件核验，不提供原件不得分）	15
3	投标文件质量（10分）	投标文件按招标文件规定的格式、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 10 分；不符合要求的，每处扣 1 分，扣完为止。	10
4	价格分 (10分)	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，价格分统一按照下列公式计算： $\text{投标报价得分} = (\text{评标基准价} / \text{投标报价}) \times \text{价格权值} \times 100$	10
5	合计		100

