

竞争性磋商文件



政好
ZHENGHAO

采购方式：竞争性磋商

项目编号：HNZH2018-013-001

项目名称：镇政府机关大院物业服务

采购单位：海口市秀英区西秀镇人民政府

海南政好项目管理有限公司编制

2018年11月

目 录

第一章	磋商邀请函.....	1
第二章	供应商须知.....	3
	(一) 总则.....	3
	(二) 竞争性磋商文件.....	4
	(三) 竞争性磋商文件的编制和数量.....	5
	(四) 响应文件的递交.....	8
	(五) 响应文件的开启.....	9
	(六) 磋商、评审及成交.....	9
	(七) 合同.....	16
第三章	合同内容及条款.....	17
第四章	响应文件内容及格式.....	20
第五章	用户需求书.....	31

第一章 磋商邀请函

受海口市秀英区西秀镇人民政府（以下简称“采购人”）的委托，海南政好项目管理有限公司（以下简称“采购代理机构”）拟对镇政府机关大院物业服务（项目编号：HNZH2018-013-001）所需的服务进行竞争性磋商采购工作，现邀请国内合格的供应商或制造商参加密封投标。有关事项如下：

一、采购项目的名称、预算、用途、数量及简要技术要求或招标性质：

- 1、项目名称：镇政府机关大院物业服务
- 2、项目编号：HNZH2018-013-001
- 3、资金来源：财政资金
- 4、项目预算：195 万元（超出采购预算金额的投标按无效投标处理）
- 5、用途：管理需要
- 6、数量：一项
- 7、简要技术要求或招标性质：详见《用户需求书》

三、供应商资格要求

- 1、在中华人民共和国注册，具有独立承担民事责任能力的法人（需提供营业执照、税务登记证、组织机构代码证复印件，或者三证合一复印件加盖公章）；
- 2、须提供 2018 年任意一个月的税收和社保记录凭证并加盖公章（无税收月份须提供税务部门盖章的零申报表）；
- 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（需提供供应商书面声明）；
- 4、购买本项目磋商文件并按时提交磋商保证金；
- 5、本项目不接受联合体参加磋商。

四、磋商文件的获取

- 1、发售磋商文件时间：2018 年 11 月 05 日至 2018 年 11 月 09 日（上午 08:30—11:30，下午 14:30—17:00，北京时间），节假日除外；
- 2、售价：人民币 200 元/份（售后概不退），**保证金：人民币贰万元整（¥20000.00 元）**；

开户名称：海南政好项目管理有限公司

银行账号：3401 0078 8015 0000 0231

开户银行：上海浦东发展银行股份有限公司海口分行

财务联系人：刘女士

联系电话：0898-31280118；

3、购买磋商文件时须提供：

(1)在中华人民共和国注册并具有独立承担民事责任能力的企业法人(提供有效年检的工商营业执照副本、税务登记证副本、组织机构代码证副本等或三证合一证件原件及复印件加盖公章，**原件查验**)；

(2)法人代表授权委托书原件及法人代表身份证复印件、授权代表须提供本人现公司近3个月社保证明材料及身份证复印件；

(3)供应商资格要求的相关资质证明材料；

(4)获取竞争性磋商文件地点(联系电话)：海口市龙华区玉沙路28号宝发国际大厦901房 杨女士 0898-31280158。

五、响应文件递交截止时间、开标时间及地点：

1、响应文件递交时间：2018年11月15日09:15至09:30(北京时间)，逾期或不符合规定的响应文件恕不接收；

2、开标时间：2018年11月15日09:30(北京时间)；

3、响应地点：海口市龙华区玉沙路28号宝发国际大厦901房。

六、招标代理机构联系方式：

1、项目联系人：陈工 电话：0898-32880168 传真：0898-31280128

2、联系地址：海口市龙华区玉沙路28号宝发国际大厦901房

七、采购人联系方式：

1、联系人：符先生 电话：0898-68701121

2、地址：海口市秀英区西秀镇人民政府

八、采购信息及采购结果发布媒体

中国政府采购网(www.ccgp.gov.cn)、中国海南政府采购网(www.ccgp-hainan.gov.cn)、海南省人民政府网(www.hainan.gov.cn)。

海南政好项目管理有限公司

2018年11月

第二章 供应商须知

（一）总则

1、适用范围

本竞争性磋商文件仅适用于本次磋商邀请中所叙述项目的服务性磋商。

2、有关定义及相应职责

2.1 “采购人”系指依法进行政府采购的国家机关、事业单位、团体组织。本次竞争性磋商的采购人是**海口市秀英区西秀镇人民政府**。

2.2 “采购代理机构”系指受采购人的委托依法办理采购事宜的机构。本次竞争性磋商的采购代理机构是**海南政好项目管理有限公司**。

2.3 “供应商”系指实名购买竞争性磋商文件拟参加竞争性磋商和拟向采购人提供服务的供应商。其职责如下：

2.3.1 对竞争性磋商文件错、漏之处提出澄清、说明要求或质疑；

2.3.2 按要求缴纳磋商保证金；

2.3.3 按要求编制响应文件；

2.3.4 派磋商代表递交响应文件，参加磋商活动，对评审小组就响应文件提出的问题澄清；“磋商代表”系指在磋商过程中代表提交响应文件单位处理磋商事宜的人员，包括单位法定代表人或负责人及取得授权的单位人员；

2.3.5 配合相关职能部门就竞争性磋商采购项目的质疑、投诉和举报的处理工作；

2.3.6 与采购人签订采购合同，按照合同规定向采购人提供服务；

2.3.7 单位负责人为同一人或者存在控股、管理关系的不同单位，不得参加同一标段投标或者未划分标段的同一招标项目投标。违反该规定的，相关投标均无效，由此产生的一切后果均由相关供应商承担。

2.3.8 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。

2.3.9 供应商被列入失信被执行人、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、或存在其他不符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定条件的情况的供应商不得参与投标。

2.4 合格的供应商

2.4.1 符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定的供应商。

2.4.2 符合竞争性磋商文件规定的资格要求，有能力提供满足竞争性磋商文

件要求的相关服务的法人实体。

2.5 “成交供应商”按照磋商文件确定的评审标准和方法，对响应文件进行评审，推荐合格的成交候选人，采购人根据磋商小组提出的书面评审报告和推荐的成交候选人确定成交供应商。

3、合格的货物和服务

3.1 “货物”系指供应商制造或组织符合磋商文件要求的货物等。所投货物必须是合法生产的合格货物，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。

3.2 “服务”系指除货物以外的其他政府采购对象，其中包括：卖方须承担的运输、安装、技术支持与升级、培训、验收以及其它类似附加服务的义务。

4、本磋商文件由采购人及采购代理机构负责解释。

5、投标费用

5.1 供应商应承担所有与准备和参加磋商有关的费用。不论磋商的结果如何，采购代理机构和采购人均无义务和责任承担这些费用。

5.2 采购代理机构按国家相关部门规定的标准向成交供应商收取代理服务费。中成交供应商须在成交公告之日起至领取《成交通知书》前向采购代理机构支付代理服务费，逾期未付，每日按代理费的百分之五收取违约金，且采购代理机构有权拒绝向成交供应商发放《成交通知书》、在成交合同上拒签或盖章，因此造成的法律责任均由成交供应商承担。

（二）竞争性磋商文件

6、竞争性磋商文件的构成

6.1 竞争性磋商文件由下列文件以及在磋商过程中发出的修正和补充文件组成：

第一章 磋商邀请函

第二章 供应商须知

第三章 合同内容及条款

第四章 响应文件内容及格式

第五章 用户需求书

注：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 6.2 供应商须认真阅读磋商文件中所有的事项、格式、条款和技术规范

等。供应商没有按照磋商文件要求提交全部资料，或者供应商没有对磋商文件在各方面都做出实质性响应，可能导致其响应被拒绝或无效响应等风险均由供应商承担。

7、竞争性磋商文件的澄清

应于递交响应文件截止时间前（逾期不受理）以书面形式向代理机构提出，采购代理机构将以书面形式进行答复，同时采购代理机构有权将答复内容分发给所有购买了本磋商文件的供应商。否则视为完全接受磋商文件所有条款及规定。

8、竞争性磋商文件的修改

8.1 在响应文件提交截止时间 5 天前，采购代理机构和采购人可主动或在解答供应商提出的澄清问题对磋商文件进行修改。

8.2 竞争性磋商文件的修改是竞争性磋商文件的组成部分，采购代理机构将以书面或网上公告的形式通知所有购买本竞争性磋商文件的供应商，并对供应商具有约束力。供应商在收到上述通知后，应立即以书面形式向采购代理机构和采购人确认。

8.3 为使供应商准备响应文件时有充分的时间对磋商文件修改部分进行研究，采购代理机构和采购人可适当推迟响应文件提交截止时间。

8.4 本竞争性磋商文件的解释权属于采购代理机构和采购人。

（三）竞争性磋商文件的编制和数量

9、响应文件的语言

供应商提交的响应文件以及供应商与采购代理机构和采购人就有关磋商的所有来往函电均应使用中文。供应商提交的支持文件和印刷的文献可以用另一种语言，但相应内容应附有中文翻译本，在解释响应文件时以翻译本为准。

10、响应文件的构成

10.1 响应文件应包括资质部分、商务部分、技术部分、第一次报价等内容（凡有具体格式要求详见竞争性磋商文件“第四章 响应文件内容及格式”，本竞争性磋商文件没有具体规定和要求的内容格式不限，由供应商自拟）。

10.2 若供应商未按竞争性磋商文件的要求提供资料，或未对竞争性磋商文件做出实质性响应，将作为无效响应文件。

10.3 资格的证明文件

响应文件由供应商的法定代表人或其授权代表（以下统称磋商申请人代表）递交，并出示本人有效身份证（或港澳台通行证、护照，下同）的原件，和授权

书原件（或说明磋商授权书原件装订在响应文件内），以证明授权代表的身份和被授权范围，并由采购人验证确认。

10.4 编制在响应文件中的以上所需的各种证书、证件、证明等若系复印件，须在复印件上加盖供应商单位公章，原件不要求与响应文件同时递交。

11、响应文件编制

11.1 供应商应完整地填写磋商文件中提供的《磋商承诺函》、《报价一览表》等磋商文件中规定的所有内容。

11.2 供应商必须保证响应文件所提供的全部资料真实可靠，并接受采购代理机构对其中任何资料进一步审查的要求。

11.3 如果响应文件填报的内容不详，或没有提供磋商文件中所要求的全部资料及数据，使磋商小组无法正常评审的，由此产生的结果由供应商承担。

11.4 响应文件外形尺寸应统一为 A4 纸规格，文件所使用的印章必须为企业公章，且与供应商名称完全一致，不能以其它业务章或附属机构印章代替。需签名之处必须由当事人亲笔签署。

11.5 响应文件自制部分必须打印，每页须按顺序加注页码，装订牢固且不会轻易脱落（注：如胶装）。如因装订问题而出现漏页或缺页，由此产生的一切后果由供应商自行承担。

11.6 任何行间插字、涂改和增删，必须由供应商授权代表在旁边签字或盖章后方可有效。

12、报价

12.1 **本项目的采购预算金额为 195 万元。**

12.2 供应商应按报价一览表的要求报价。

12.3 候选成交供应商的报价如超过预算且采购人不能支付的，采购人有权拒绝而递选下一个顺位的候选成交供应商。

12.4 供应商应按投标一览表的要求报价，不能提供有选择的报价。

12.5 中标候选供应商的报价如超过预算且采购人不能支付的，采购人有权拒绝而递选下一个顺位的候选供应商。

12.6 报价人为小型和微型企业（含联合体）的情况：

12.6.1 中小企业的认定标准：

1) 提供本企业制造的货物、承担的工程或者服务，或者提供其他中小企业制造的货物，不包括提供或使用大型企业注册商标的货物；

2) 本规定所称中小企业划分标准，是指国务院有关部门根据企业从业人员、

营业收入、资产总额等指标制定的中小企业划型标准（工信部联企业〔2011〕300号）；

3) 小型、微型企业提供有中型企业制造的货物的，视同为中型企业；小型、微型、中型企业提供有大型企业制造的货物的，视同为大型企业；

4) 监狱企业视同为小型、微型企业。

12.6.2 具体评审价说明：

1) 报价人为小型或微型企业，其评审价=报价*（1-6%）；

2) 报价人为联合体报价，联合体中有小型或微型企业且联合协议中约定小型、微型企业的协议合同金额占到联合体协议合同总金额 30% 以上的，其评审价=报价*（1-2%）。

12.6.3 报价人为工信部联企业〔2011〕300 号文规定的小型 and 微型企业（含联合体）的，必须如实填写“中小企业声明函”（内容、格式见财库〔2011〕181 号），并提供中小企业认定机构的证明材料，否则无效。**如有虚假骗取政策性加分，将依法承担相应责任。**

12.7 节能、环保产品价格扣除

12.7.1 所投分包(如不分包则指本项目)的所有投标产品进入当期节能清单的，其评标价=投标报价*（1-2%）；投标人所投产品满足此规定的，必须提供声明函并提供相关证明文件。

12.7.2 所投分包(如不分包则指本项目)的所有投标产品进入当期环保清单的，其评标价=投标报价*（1-1%）；投标人所投产品满足此规定的，必须提供声明函并提供相关证明文件。

13、备选方案

本次竞争性磋商只允许供应商有一个响应方案，否则视其响应文件无效。

14、磋商保证金

14.1 磋商保证金是参加本项目磋商的必要条件，每个参与响应的供应商 **¥20000.00 元**。

14.2 磋商保证金应在投标截止时间 **2018 年 11 月 14 日 17: 00 前**将保证金以支票、汇票、本票或者金融机构、担保机构出具的保函等非现金形式提交到海南政好项目管理有限公司指定账户并注明汇款单位、项目编号。如供应商磋商保证金未按要求到账的，视为无效投标并不接收响应文件。

开户名称：海南政好项目管理有限公司

银行账号：3401 0078 8015 0000 0231

开户银行：上海浦东发展银行股份有限公司海口分行

14.3 磋商保证金的退还

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

14.3.2 落选的供应商的磋商保证金将在采购代理机构发出中标通知书后 5 个工作日内无息退还。

14.4 发生下列情况之一者，磋商保证金将不予退还：

- (1) 供应商在有效期内撤回其响应文件的；
- (2) 供应商不按本章规定签订合同的；
- (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、采购代理机构、磋商小组成员行贿或者提供其他不正当利益的。
- (6) 采取不正当手段诋毁、排挤其他供应商的；
- (7) 逾期未支付招标代理服务费的。

15、响应文件的数量和签署

15.1 响应文件一式三份（正本一份，副本二份），固定装订（注：胶装）。报价一览表一份，独立信封密封。

15.2 响应文件须按磋商文件的要求执行，每份响应文件均须在封面上清楚标明“正本”或“副本”字样，“正本”和“副本”具有同等的法律效力；“正本”和“副本”之间如有差异，以“正本”为准。

15.3 响应文件正本中，文字材料需打印或用不褪色墨水书写。响应文件的正本须经法定代表人或授权代表签署和加盖供应商公章。

（四）响应文件的递交

16、响应文件的密封及标记

16.1 供应商应将响应文件正本和所有副本分别密封在两个专用袋（箱）中（正本一份共一袋，副本二份共一袋）及报价一览表（独立信封另密封一份），并在专用袋（箱）上标明“正本”、“副本”、“报价一览表”字样，封口处应加盖骑缝章。封皮上均应写明：

致：海南政好项目管理有限公司

项目名称：镇政府机关大院物业服务

项目编号：HNZH2018-013-001

注明：“请勿在开启时间之前启封”

供应商名称、联系人姓名和电话

16.2 响应文件未按上述规定书写标记和密封者，采购代理机构将有权拒收其响应文件。

17、响应文件提交截止时间

17.1 供应商须在响应文件提交截止时间前将响应文件送达采购代理机构规定的地点。

17.2 供应商的授权代表须携带《法定代表人授权书》及保证金转账、汇款的银行回单（均要求复印件加盖公章）及本人身份证原件亲临磋商活动现场以备查验。其现场所签署确认的文件均代表供应商的决定，并作为响应文件的补充内容，具有同等法律效力。

17.3 若采购代理机构推迟了响应文件提交截止时间，应以公告的形式通知所有供应商。在这种情况下，采购代理机构、采购人和供应商的权利和义务均应以新的响应文件提交截止时间为准。

17.4 在响应文件提交截止时间后递交的响应文件，采购代理机构将拒绝接收。

（五）响应文件的开启

18、响应文件的开启

18.1 采购代理机构按“磋商公告”或“磋商邀请函”中规定的时间和地点组织开标，采购人代表、采购代理机构有关工作人员参加。供应商应委派授权代表参加开标活动，参加开标的代表须持本人身份证及相关授权证明材料签名报到以证明其出席。未派授权代表或不能证明其授权代表身份的，采购代理机构对响应文件的处理不承担责任。

18.2 政府采购主管部门、监督部门、国家公证机关公证员由其视情况决定是否派代表到现场进行监督。

18.3 开标时，供应商授权代表将查验响应文件的密封情况，确认无误后拆封唱标，公布每份响应文件中“报价一览表”的内容，以及采购代理机构认为合适的其他内容，采购代理机构将作开标记录。

18.4 若响应文件未密封，采购代理机构将拒绝接收该供应商的响应文件。

18.5 根据财库〔2015〕124号《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》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的。

(六) 磋商、评审及成交

19、磋商小组的组成

磋商小组由采购人代表和从海南省综合评标专家库中随机抽取的相关专家共 3 人以上单数组成,其中,技术、经济等方面的专家人数不得少于成员总数的 2/3。磋商小组成员将按照客观、公正、审慎的原则,根据磋商文件规定的评审程序、评审方法和评审标准进行独立评审。

20、评审方法及评审程序

20.1 本次评审采用**综合评分法**。

20.2 综合评分法,是指响应文件满足磋商文件全部实质性要求且按评审因素的量化指标评审得分最高的供应商为成交候选供应商的评审方法。综合评分法评审标准中的分值设置与评审因素的量化指标相对应。

20.3 评审时,磋商小组各成员独立对每个有效响应的文件进行评价、打分,然后汇总每个供应商每项评分因素的得分。

20.4 磋商小组在对响应文件的有效性、完整性和响应程度进行审查时,可以要求供应商对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等作出必要的澄清、说明或者更正。供应商的澄清、说明或者更正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。

20.5 磋商小组要求供应商澄清、说明或者更正响应文件应当以书面形式作出。供应商的澄清、说明或者更正应当由法定代表人或其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。

20.6 初步审查:评审小组根据国家相关法律法规和磋商文件的规定,对供应商的资格证明文件进行资格性和符合性审查,如供应商不具备磋商资格,评审小组可按投票方式决定是否作无效响应处理(详见附表 1)。

(附表 1)

初步审查表

项目名称：镇政府机关大院物业服务

项目编号：HNZH2018-013-001

序号	审查项目	评议内容（无效投标认定条件）	供应商1	供应商2	供应商3
1	相关资格证明文件	企业营业执照、法人授权委托书			
		供应商资格要求			
2	响应文件递交情况	正本和副本的数量是否符合竞争性磋商文件要求			
3	响应文件的有效性	是否符合响应文件的式样和签署要求且内容完整无缺漏			
4	供应商应提交的相关文件	是否提交响应承诺函、报价一览表、服务要求响应情况表			
5	磋商保证金	是否提交保证金证明的			
6	投标有效期	投标有效期是否满足 60 天			
7	服务时间	是否满足竞争性磋商文件要求			
8	实质性响应要求	技术、质量、服务是否均能满足竞争性磋商文件实质性响应要求			
9	现场勘察确认函	是否提供现场勘察确认函			
10	其它	是否有其它无效报价认定条件			
结 论					

注：

- 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：_____

日期：_____

20.6.1 磋商小组根据《资格审查表》对响应文件的资格性和符合性进行审查，只有对《资格审查表》所列各项作出实质性响应的响应文件才能通过初步评审。对是否实质性响应磋商文件的要求有争议的内容，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) 供应商未按磋商文件要求的金额提交磋商保证金的；
- (4) 响应文件未按磋商文件规定要求填写响应内容及签名盖章的；
- (5) 报价不是固定价或者报价不是唯一的；
- (6) 不符合磋商文件规定的其它条件。

21.6.2 提供相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报价的，按一家供应商计算；非单一产品采购项目，根据采购项目技术构成、产品价格比重等合理确定核心产品，并在磋商文件中载明。多家供应商提供的核心产品品牌相同的，按前上述规定处理。

21.6.3 磋商小组在初审中响应文件报价出现前后不一致的，除磋商文件另有规定外，按照下列规定修正：

- (1) 响应文件中报价一览表内容与响应文件中相应内容不一致的，以报价一览表（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，以报价一览表的总价为准，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。
- (5) 若供应商不同意以上修正，其响应文件将视为无效。

21.7 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，应当要求其在评审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，磋商小组应当将其作为无效响应处理。

21.8 磋商小组成员对需要共同认定的事项存在争议的，应当按照少数服从多数的原则作出结论。持不同意见的磋商小组成员应当在评审报告上签署不同意见及理由，否则视为同意评审报告。

20.9 磋商小组对响应文件进行审核后，与各家供应商进行单独磋商。经磋

商后确定最终采购需求，供应商可选择是否提交最终报价，不提交最终报价视为放弃本次磋商。

20.10 量化评审

20.10.1 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。

20.10.2 技术、商务评分：具体评审的内容详见（附表2）。

20.10.3 价格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报价，即满足磋商文件要求且价格最低的报价为磋商基准价，其价格分为满分（10分）。其他供应商的价格分统一按照下列公式计算：

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

20.10.4 技术、商务及价格权重分配

评分项目	技术/商务项	价格项
权重	90%	10%

20.11 提交最终报价后，由磋商小组采用综合评分法对提交最后报价的供应商的响应文件和最后报价进行综合评分。磋商小组根据综合评分情况，按照评审得分由高到低顺序推荐2名以上成交候选供应商，并编写评审报告。评审得分相同的，按照最后报价由低到高的顺序推荐。评审得分且最后报价相同的，按照技术指标优劣顺序推荐。

注：

- 1、技术项得分=（ Σ 各评委所审技术参数得分）/（评委人数）；
- 2、商务项得分=（ Σ 各评委所审商务参数得分）/（评委人数）；
- 3、价格项得分=（基准价 / 报价） \times 价格权值 \times 100；
- 4、供应商综合得分=技术项得分+商务项得分+价格项得分（保留二位小数）。

附表 2

技术商务评分表

序号	评比项目	评比内容	分值
1	物业服务 标准及方 案	物业管理思路： 方案合理、措施具体且有针对性的 8-10 赋分。 方案合理但指导性一般，措施具体但针对性一般的 4-7 赋分。 方案基本合理，缺乏指导性，措施存在一定问题的 1-3 赋分。 无方案或方案存在明显问题的，不得分。	0-10 分
		绿化养护： 方案合理、措施具体且有针对性 11-15 赋分。 方案合理但指导性一般，措施具体但针对性一般的 6-10 赋分。 方案基本合理，缺乏指导性，措施存在一定问题的 1-5 赋分。 无方案或方案存在明显问题的，不得分。	0-15 分
		安保服务： 方案合理、措施具体且有针对性 11-15 赋分。 方案合理但指导性一般，措施具体但针对性一般的 6-10 赋分。 方案基本合理，缺乏指导性，措施存在一定问题的 1-5 赋分。 无方案或方案存在明显问题的，不得分。	0-15 分
		维修服务： 方案合理、措施具体且有针对性 8-10 赋分。 方案合理但指导性一般，措施具体但针对性一般的 4-7 赋分。 方案基本合理，缺乏指导性，措施存在一定问题的 1-3 赋分。 无方案或方案存在明显问题的，不得分。	0-10 分
		公共清洁卫生： 方案合理、措施具体且有针对性 11-15 赋分。 方案合理但指导性一般，措施具体但针对性一般的 6-10 赋分。 方案基本合理，缺乏指导性，措施存在一定问题的 1-5 赋分。 无方案或方案存在明显问题的，不得分。	0-15 分
		应急处置： 方案合理、措施具体且有针对性 11-15 赋分。 方案合理但指导性一般，措施具体但针对性一般的 6-10 赋分。	0-15 分

		方案基本合理，缺乏指导性，措施存在一定问题的 1-5 赋分。 无方案或方案存在明显问题的，不得分。	
2	业绩	自 2016 年 1 月 1 日至今，类似项目业绩每提供一份得 5 分，最高得 10 分。（提供合同原件备查，不提供原件不得分）	0-10 分
3	价格项	价格得分=（评标基准价/投标报价）×权重×100（评标基准价指满足招标文件要求且投标价格最低的投标报价）。	10 分

21、确定成交供应商的标准

21.1 磋商小组依据对各响应文件的评审结果，提出书面评审报告，并根据磋商文件的规定，由磋商小组采用综合评分法对提交最后报价的供应商的响应文件和最后报价进行综合评分，最终按照综合得分由高到低的顺序向采购人推荐前三名为成交候选供应商，排名第一的为成交候选供应商，排名靠后的前 2 名为备选成交候选供应商。

21.2 成交候选供应商因特殊原因放弃成交或因不可抗力提出不能履行合同，才可依评标排名次序的备选成交候选供应商依次递补为成交供应商。

21.3 成交供应商确定后，采购代理机构将在政府采购指定媒体上公示成交结果。

21.4 凡是属于审查、澄清、评价和比较报价的有关资料以及成交意向等，磋商小组及有关工作人员自始至终均不得向供应商或其它无关的人员透露。

21.5 在评审期间，供应商企图影响采购人、采购代理机构和磋商小组而获得评审信息的任何活动，都将导致其响应文件被拒绝，并承担相应的法律责任。

22、公告

代理机构将在指定的网站（中国海南政府采购<http://www.cccp-hainan.gov.cn/>）上发布磋商公告、更正公告、通知、成交公告等磋商采购过程中的所有信息，请务必关注网上公告。成交结果公示期为 1 个工作日。

23、质疑和投诉

23.1 如果供应商对本次磋商活动有疑问，可依据《中华人民共和国政府采购法》和相关规定，向采购代理机构提出质疑。

23.2 采购代理机构在《中华人民共和国政府采购法》规定的时间内没有对供应商的质疑进行回复，或供应商对采购代理机构的回复不满意时，可向政府采购监管部门投诉。

23.3 供应商如认为磋商文件、招标过程和成交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7个工作日内，以书面形式向采购代理机构提出质疑。匿名、非书面形式、7个工作日之外的质疑均不予受理。

（七）合同

24、合同授予标准

除本须知第14.4条的规定之外，采购人将与成交供应商签订供货合同。

25、接受和拒绝任何或所有响应文件的权力

在特殊情况下，磋商小组、采购代理机构和采购人在报经监管部门同意后，保留在授予合同之前拒绝任何报价以及宣布磋商程序无效或拒绝所有响应的权力。

26、签订合同

26.1 采购人应按磋商文件和成交供应商的响应文件订立书面合同，不得超出磋商文件和成交供应商响应文件的范围，也不得另行订立背离合同实质性内容的其他协议。

26.2 采购人应在成交通知书发出之日起30天内与成交供应商签订政府采购合同。

27、付款

按照政府采购有关规定办理。

28、适用法律

采购人、采购代理机构及供应商的一切磋商活动均适用于《中华人民共和国政府采购法》及相关规定。

甲方：海口市秀英区西秀镇人民政府乙方：成交供应商

根据《中华人民共和国合同法》的有关规定，甲乙双方按照平等互利和诚实守信的原则订立本合同。依据本合同，甲方与乙方依法建立民事委托代理关系，乙方因承担甲方外包业务使用的各类人员，与甲方不存在劳动关系，乙方承担用人主体相应的管理职责和义务。约定如下：

（条款内容自拟）

一、合同纠纷处理

本合同执行过程中如发生纠纷，作如下处理：

- 1、申请仲裁。仲裁机构为海南仲裁委员会。
- 2、提起诉讼。诉讼地点为采购人所在地。

二、合同生效

本合同由甲乙双方签字盖章后生效。

三、合同鉴证

采购代理机构应当在本合同上签章，以证明本合同条款与采购文件、投标文件的相关要求相符并且未对采购货物和技术参数进行实质性修改。

四、组成本合同的文件包括：

- 1、合同通用条款和专用条款；
- 2、招标文件、乙方的投标文件和评标时的澄清函（如有）；
- 3、中标通知书；
- 4、甲乙双方商定的其他必要文件。

上述合同文件内容互为补充，如有不明确，由甲方负责解释。

五、合同备案

本合同一式伍份，中文书写。甲方、乙方各执贰份，壹份由采购代理机构备案。

六、合同转让和分包

乙方不得全部或部分转让合同。除非甲方事先书面同意外，不得分包其应履

行的合同义务。

甲方：_____（盖章）

地址：_____

法定（授权）代表人：_____（签章）

签订日期：_____年____月____日

乙方：_____（盖章）

地址：_____

法定（授权）代表人：_____（签章）

银行户名：_____

开户银行：_____

银行账号：_____

签订日期：_____年____月____日

采购代理机构声明：本合同标的经海南政好项目管理有限公司依法定程序采购，合同主要条款内容与招投标文件的内容一致。

采购代理机构： 海南政好项目管理有限公司（盖章）

地址： 海口市龙华区玉沙路 28 号宝发国际大厦 901 房

法定（授权）代表人：_____（签章）

签订日期：_____年____月____日

第四章 响应文件内容及格式

请供应商按照以下文件要求的格式、内容制作响应文件，并按以下顺序编制目录及页码，否则将影响对响应文件的评价：

- 1、响应承诺函（表 1）
- 2、法定代表人授权委托书（表 2）
- 3、供应商基本情况表（表 3）
- 4、资格申明信（表 4）
- 5、报价一览表（表 5）
- 6、中小企业声明函（表 6，非中小企业无需提供）
- 7、服务要求响应情况表（表 7）
- 8、现场勘察确认函（表 8）
- 9、服务承诺（包括实施方案、服务承诺、培训等）
- 10、供应商简介
- 11、企业需提供营业执照、税务登记证、组织机构代码证复印件或者三证合一复印件，事业单位需提供实业单位法人证书，以及报价人资格要求中的所有材料复印件
- 12、企业纳税证明
- 13、社会保障缴费记录
- 14、保证金缴纳证明复印件
- 15、供应商认为需要的其它材料

注：以上复印件均需要加盖公章。

(表 2)

1.2 法定代表人授权委托书

致：海南政好项目管理有限公司

_____(供应商名称)在下面签字的(法定代表人)姓名：_____ 职务：_____ 代表本公司授权下面签字的(被授权代表)姓名：_____ 职务：_____ 为本公司的合法代理人，就海口市秀英区西秀镇人民政府的镇政府机关大院物业服务 (项目编号：HNZH2018-013-001)进行响应，以本公司的名义处理一切与之相关的事务。

本授权书自_____年____月____日至_____年____月____日内签字有效，特此声明。

供应商名称：_____ (公章) 营业执照号码：_____

法定代表人：_____ (亲笔签名) 联系电话：_____

职 务：_____ 身份证号码：_____

被授权人：_____ (亲笔签名) 联系电话：_____

职 务：_____ 身份证号码：_____

生效日期：_____年____月____日

法定代表人
居民身份证正反面
复印件粘贴处

被授权人
居民身份证正反面
复印件粘贴处

注：本授权书内容不得擅自修改。

(表 3)

1.3 供应商基本情况表

供应商名称						
注册地址				邮政编码		
联系方式	联系人			电话		
	传真			网址		
组织结构						
法定代表人	姓名		技术职称		电话	
技术负责人	姓名		技术职称		电话	
成立时间			员工总人数：			
企业资质等级			其中	注册人员		
营业执照号				高级职称人员		
注册资金				中级职称人员		
开户银行				初级职称人员		
账号				技工		
经营范围备注						

注：请供应商如实填写表格内容，如没有的情形则填写“无”。

供应商名称：_____（公章）

法定代表人或被授权人：_____（亲笔签名）

申明日期：_____年____月____日

(表 4)

1.4 资格申明信

致：海南政好项目管理有限公司

为响应贵公司组织的镇人民政府机关大院物业服务（项目编号：HNZH2018-013-001）的磋商采购活动，我公司愿意参与报价。

我公司在法律、财务和运作上符合磋商邀请函对供应商的资格要求，提供“用户需求书”中全部的要求及相关服务，提交的所有文件和全部说明是真实的和正确的。

我公司理解贵公司可能还要求提供更进一步的资格资料，并愿意应贵公司的要求提交。

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。

供应商名称：_____（公章）

法定代表人或被授权人：_____（亲笔签名）

申明日期：_____年____月____日

(表 5)

1.5 报价一览表

(独立信封另密封一份)

项目名称	镇人民政府机关大院物业服务
报价总计	(小写)：_____ (大写)：_____
服务期限	合同签订生效之日起____个月。
备 注	

供应商名称：_____ (公章)

被授权人：_____ (亲笔签名)

注：

1、报价一览表应准确填写，若报价一览表与响应文件不符时，以报价一览表为准；

2、报价中必须包含货物及零配件的购置和安装、运输保险、装卸、培训辅导、质保期售后服务、全额含税发票、雇员费用等，合同的执行以交付时间为准；

3、在报价表内未有明确列述的项目费用应视为包括在报价之内。

(表 6)

1.6 中小企业声明函

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：中型、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：中型、小型、微型）企业。

2. 本公司参加_____单位的_____项目采购活动，由本企业提供服务，或者提供其他_____（请填写：中型、小型、微型）企业提供的配套服务。本条所称服务不包括使用大型企业的专利服务。

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：

(表 7)

1.7 服务要求响应情况表

供应商应逐条对应竞争性磋商文件第二章“服务要求”，包括服务完成时间、付款方式、履约保证金等内容，并根据实际情况如实填写本表格。

A、 我公司已仔细阅读竞争性磋商文件中各项商务要求，所有商务要求均无偏离，成交后我公司将严格遵照响应文件执行。

B、 我公司已仔细阅读竞争性磋商文件中各项商务要求，除下述条款有商偏离外，其余条款我公司将严格遵照响应文件执行。

项目名称：镇政府机关大院物业服务

项目编号：HNZH2018-013-001

序号	竞争性磋商文件的商务条款	响应文件的商务条款	偏离情况说明 (+/-/=)
1			
2			
3			
4			

供应商名称：_____（公章）

被授权人：_____（亲笔签名）

表格填写说明：

1、供应商应根据实际情况，填写本表格，若无偏离，则勾选 A 项，签字盖章即可。若有偏离，则勾选 B 项，按表格要求及实际情况填写后，签字盖章。

2、表格中“响应文件的商务条款”请供应商根据实际情况如实、完整、准确的填写。

(表 8)

1.8 现场勘察确认函（格式）

(项目编号：HNZH2018-013-001)

我公司于_____年____月____日,对海口市秀英区西秀镇人民政府镇政府机关大院物业服务项目的现场进行了实地踏勘,对现场情况都进行了了解和确认,并编制(或绘制)了相关实施(或设计)方案。

踏勘单位: _____ (盖章)

业主单位: _____ (盖章)

踏勘单位代表签名: _____

业主单位代表签名: _____

日期: _____年____月____日

日期: _____年____月____日

1.9 服务承诺

项目名称：镇政府机关大院物业服务

项目编号：HNZH2018-013-001

1、本附件内容由各供应商进行填写，应至少包括磋商文件要求的服务内容的响应条件；

2、服务期限应明确；

3、其他的及服务方面的承诺参照以上进行，务求详细、可操作。

供应商名称： _____（公章）

法定代表人或被授权人： _____（亲笔签名）

承诺日期： _____年____月____日

1.10 保证金退还申请书

致：海南政好项目管理有限公司

我司于_____年____月____日为海口市秀英区西秀镇人民政府镇政府机关大院物业服务（项目编号：HNZH2018-013-001）所提交的保证金人民币¥20000.00，请贵司退还时划到以下账户：

开户名称			
开户银行全称		联系人	
银行账号		联系电话	

供应商名称：_____（公章）

被授权人：_____（亲笔签名）

日期：_____年____月____日

注：此申请书在中标公示结束后，请提交至海南政好项目管理有限公司财务部，联系地址：海口市龙华区玉沙路28号宝发国际大厦901房，联系人：刘女士，联系电话：0898-31280118（财务室）。（递交响应文件时需单独提交此文，勿放入响应文件中）

第五章 用户需求书

一、物业管理预算：195 万元

按月（或季）支付服务费（含人员工资、社保、办公费用及企业利润和税费等）。

二、服务期限：合同签订生效之日起 30 个月

三、物业概况

海口市秀英区西秀镇人民政府位于海榆西线，地处海口市郊，办公地点较偏僻，占地面积约 30 亩。海秀镇政府办公用房共有 7 幢楼房，分别为：镇政府办公楼（社保局）1 幢 5 层、西秀镇人口和家庭公共服务中心 1 幢 3 层、西秀镇便民中心 1 幢 3 层、西秀镇综治中心 1 幢 3 层、西秀镇农产品安全监管站 1 幢 2 层、职工宿舍楼（周转房）1 幢 5 层、其他附属楼 1 幢 3 层。

四、管理目标

物管公司应本着“科学规范、竭诚高效、安全文明”的质量方针，坚持“以人为本”的服务管理理念，提供优质的服务，加强对国有资产的安全规范管理，使镇政府或使用人能真切地感受到物业管理服务所带来的超值享受。

五、管理原则

为实现即定管理目标，追求最佳的管理服务效益，在物业服务过程中要始终把握以下原则：

（一）服务第一、从严管理的原则

“服务第一”是物业管理的宗旨，因此在管理中要秉承“以人为本”的管理理念，从镇政府或使用人的需求出发，强化服务机能，丰富服务内涵，提供优质、周到、及时的服务。“管理从严”是服务保障和基础，包括对物业的维护管理、员工的管理以及对使用人不当行为的管理和劝阻，建立严格、周全的管理制度，实施从严管理、科学管理以确保物业管理服务收到应有的成效。

（二）科学管理和业主自治管理相结合的原则

在日常管理中，要充分发挥两个积极性，即物业管理公司的积极性和使用人的积极性。物业管理公司应当尊重并按照镇政府或使用人的要求，通过管理处对物业实施科学化的管理，同时努力争取使用人支持与配合，使其能正确使用和维护物业，并自觉遵守制度和公约，共同创建文明的办公环境。

六、管理方法

（一）实施物业服务管理，物业管理公司应从管理角度对物业提出合理化的

建议，构筑一个良好的物业管理硬件环境。

（二）成立（镇政府）物业管理处，配备各类管理人员，实施科学化管理。

（三）在公司现有管理资源基础上，努力打造和组建一支高效的物业管理队伍竭诚为本物业服务。

（四）紧密结合物业具体实际，制定一套切合实际的规章制度，以制度促管理，寓管理于服务。

七、物业管理服务项目

（一）镇政府办公区域及门禁的安全保卫工作，维护公共秩序，包括安全监控、巡视、门岗执勤。

（二）镇政府大院内（镇政府办公区域）的公用设施设备（路灯、办公照明、空调等配电弱电系统，停车场，监控设备）的日常保养护理管理工作。

（三）公共环境（镇政府办公区域）的走廊、通道及卫生间的清洁，垃圾的收集，发现公共环境受到污染及时清洗。

（四）镇政府院内的交通、车辆（含非机动车辆如电动自行车、摩托车等）行驶及停泊的管理。

（五）职工宿舍楼（镇政府周转房）的公共部位的走廊、通道的卫生清洁、垃圾的收集。

（六）本物业服务区域内的公共绿化地带的清保洁及花草养护工作。

（七）维持本物业服务区域内的公共治安防范和秩序，配合和协助当地公安机关做好大院其它安保工作。

（八）完成合同条款以外的由双方协商决定的其它有偿或无偿服务事项。

八、物业服务管理措施

治安管理采取站岗执勤和巡逻执勤相结合方式，遇到险情，迅速赶到现场处理，协助公安机关做好公共秩序维护工作，防止和制止任何危及或影响物业、使用人安全的行为。

（一）门岗的任务

1、礼仪服务，保安人员的行为要规范，服装统一，佩证上岗，语言文明，举止得当。

2、维护出入口的交通秩序，车辆按有关规定的停车制度执行，加强机动车、非机动车管理，做到停放有序。

3、对外来车辆和人员，特别是夜间外来人员进行询问和登记；遇到外来人员将大件物品带出大院，要及时核实，必要时做好登记。

（二）巡逻岗的任务.

- 1、按物业服务区域管理范围进行巡视检查，不留死角。
- 2、对镇政府办公区域的安全检查防范。
- 3、防范和制止各类违反镇政府大院管理制度行为。
- 4、巡查车辆停放情况，维护道路畅通、车辆安全，做好安全防范工作。
- 5、防范和协助公安机关处理各类治安案件。

（三）卫生、绿化保洁管理

1、卫生清洁：通过日常保洁工作，使镇政府办公区域的公共环境、公共部位及公共设施整洁、洁净、无异味。

2、物业服务区域的公共区域卫生环境保持清洁，无随意堆放杂物和占用公共场所现象，随时清除各类污渍、积水。

3、物业服务区域的公共卫生间巡回清洁，保持整洁无异味；楼层公共烟缸巡回清理，无烟蒂堆积；服务大厅巡回保洁，无明显印渍。

4、楼道扶梯等各类公共设施，每天保洁 1 次。

5、每天收集垃圾 1 次，以免渗漏，每周要对垃圾桶进行清洁，确保卫生环境美观。

6、对违反环境卫生管理规定的行为进行制止。

7、绿化保洁管理：绿化养护要做到管理日常化，及时清除杂草、枯枝，对遭受损坏的花木及时扶正、修整；对物业服务区域公共场所的绿地和花草植被进行管理养护。

（四）公共设备设施管理

加强对物业服务区域范围内的公用设施设备（路灯、办公照明、空调等弱电系统，停车场，监控设备）的巡查，做好日常保养护理工作。

九、物业人员配置要求

根据本物业的具体情况及管理需要，现对物业管理机构的设置和人员的配备作如下安排：

1、管理机构设置：物业管理处

2、配备物业人员拟定 15 人，其中物业管理人员 2 人，保安员 5 名；保洁员 5 名；引导员 1 名；食堂服务 2 名。

十、现场勘察

1、为更好的理解采购人的实施意图和需求，投标人必须对 海口市秀英区西秀镇人民政府 进行实地踏勘，根据实地踏勘情况并结合招标文件要求进行投标，

并提供指定格式的《现场勘察确认函》；

2、采购人实地踏勘联系人：符先生，联系电话：0898-68701121；如未提供《现场勘察确认函》，视为无效投标。（依据为经采购人盖章确认的指定格式《现场勘察确认函》，并将证明原件放入投标文件正本中），有关费用自理，踏勘期间如发生意外自负。

十一、其他要求

- 1、服务地点：用户指定地点。
- 2、验收要求：按标书服务要求和国家行业标准进行验收。