

# 竞争性磋商文件

采购方式：竞争性磋商

采购编号：HNZC2019-090-001

项目名称：海口九中物业服务

采购人：海口市第九中学

采购代理：海南政采招投标有限公司

2019年4月

# 目 录

第一章	采购公告	.....
第二章	用户需求书	.....
第三章	供应商须知	.....
第四章	合同条款	.....
第五章	响应文件内容和格式	.....
第六章	评审方法和程序	.....
	附表 1、初步审查表	
	附表 2、技术商务评分表	

# 第一章 采购公告

海南政采招投标有限公司受海口市第九中学的委托，就以下（采购编号：HNZC2019-090-001、海口九中物业服务）项目所需的相关服务，组织竞争性磋商，欢迎合格的国内供应商提交密封报价。有关事项如下：

一、竞争性磋商项目的名称、用途、数量、简要技术要求或项目基本概况及采购预算

- 1、名称：海口九中物业服务
- 2、用途：工作需要
- 3、数量及分包：一批不分包（详见用户需求书）
- 4、简要技术要求或项目基本概况：海口市第九中学采购海口九中物业服务服务，其他详见《用户需求书》。
- 5、本项目采购预算金额为 185.9148 万元，最高限价为 185.9148 万元，超出采购预算金额（最高限价）的报价，按无效报价处理。

二、供应商资格要求

- 1、必须在本公司报名并购买竞争性磋商文件参加本项目的，并按时提交保证金的。
- 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。
- 3、提供 2019 年任意一个月的社保缴费证明。
- 4、提供 2019 年任意一个月的税收缴纳证明。
- 5、提供参加政府采购活动近三年内，在经营活动中没有重大违法记录声明函。

6、供应商必须对本项目内所有的内容进行响应，不允许只对其中部分内容进行响应，否则视为无效报价。

7、本项目不接受联合体投标。

三、获取竞争性磋商文件的时间、地点、方式及竞争性磋商文件售价和保证金缴纳相关事项

1、获取竞争性磋商文件时间：2019年4月19日起至2019年4月25日（上午9:00-12:00 下午14:30-17:00）

2、获取竞争性磋商文件地点（联系电话）：海口市国贸路49号中衡大厦13楼A座梁安伟先生 18976367180

3、获取竞争性磋商文件方式：报名购买，出示单位法人授权委托书原件、营业执照副本原件、营业执照复印件、法人身份证复印件、被授权代表身份证复印件（以上复印件均加盖公章）。

4、竞争性磋商文件售价：人民币100元/套（售后不退）

5、保证金缴纳相关事项

保证金的金额：3000元

保证金到账截止时间：2019年4月28日11时00分

保证金缴纳帐户名称：海南政采招投标有限公司

开户银行：中国工商银行海口国贸支行

帐号：2201028119200122488

财务联系人：郑小姐 联系电话：0898-68501523

四、响应文件递交和截止时间、开启时间及地点

1、递交响应文件时间：2019年4月29日15:00-15:30时（北京时

间)

2、递交响应文件截止时间、开启时间：2019年4月29日15:30时  
(北京时间)

3、开启地点：海口市国贸路49号中衡大厦13楼A座会议室。

#### 五、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)

#### 六、采购人的名称、地址和联系方式

- 1、采购人名称：海口市第九中学
- 2、采购项目联系人：黄先生
- 3、采购人地址：海口市美兰区海南农机大厦东南角
- 4、联系电话：18976025496

#### 七、采购代理机构的名称、地址和联系方式

- 1、代理机构名称：海南政采招投标有限公司
- 2、项目联系人：符章林
- 3、代理机构地点：海口市国贸路49号中衡大厦13楼A座
- 4、联系电话：0898-68501524

电子邮箱：fuzhanglin@163.com

传真：0898-68501527 邮编：570125

海南政采招投标有限公司

2019年4月

## 第二章 用户需求书

- 一、服务期限与地点要求：合同签订后一年内，地点：用户指定地点。
- 二、付款条件：按合同执行。
- 三、供应商资格要求：见投标邀请
- 四、验收要求：按标书技术参数进行验收。
- 五、服务要求：

### （一）、项目概述

海口市第九中学总建筑面积 26523 平方米，校园绿化面积 5800 平方米，学校分两个校区，海秀校区位于海南省海口市海秀中路 26 号，学校占地面积 13540 平方米，建筑面积 14923 平方米。海口市第九中学海甸分校位于海口市海甸一东路 2 号，学校占地面积 33 亩， 建筑面积 11600 平方米。总校及分校在校学生 4836 人。为了给广大师生提供更清洁、优美、安全的教学、生活环境，学校决定选择有资质、有实力、有诚信、业绩好的物管企业为学校提供专业化的校园物业管理与服务。

### （二）、校园物业管理标准及要求

本项目的物业服务按中国物业管理协会《普通住宅小区物业服务等级标准》二级标准，具体技术规范与要求和部份差异如下：

- 1、服务与被服务双方签订规范的物业服务合同，双方权利义务关系明确；
- 2、承接项目时，对区内共用部位、共用设施设备进行认真查验，验收手续齐全；
- 3、管理人员、专业操作人员按照国家有关规定取得物业管理职业资格证书或岗位证书；
- 4、有完善的物业管理方案，质量管理、财务管理、档案管理等制度健全；
- 5、管理服务人员统一着装、佩戴标志，行为规范，服务以人为本、主动热情；
- 6、具备学校园物业管理经验和能力，能积极配合和协助学校管理。
- 7、中标后对校园物业管理服务必须达到国家或行业标准。

### (三)、项目内容

#### 1、校园物业综合管理处

建立并完善校园物业综合管理处各种责任、岗位制度等；管理处主任需 1 人；管理处副主任需 1 人，共 2 人

##### 标准：

- (1) 负责校园物业管理的全面工作,带领全体人员完成学校交给的工作任务和考核指标;
- (2) 根据职责范围组织制定各项规章制度和工作计划,做好总结及有关报表工作,处理校园物业常规性的事务;
- (3) 安排员工认真做好校园内的公共卫生工作;
- (4) 积极协助有关部门做好工作范围内的安全防范工作;
- (5) 负责全体员工政治,文化学习和职业道德建设,教育员工积极工作,认真完成各项任务,为教学,科研和师生员工提供良好的学习,工作,生活环境;
- (6) 经常深入工作现场、检查员工任务完成情况和制度执行情况,并根据规定实施奖罚;
- (7) 完成学校交办的其他任务。
- (8) 负责财务、综合事务管理。

#### 2、维护秩序与消防管理

建立并完善安全、消防和秩序各项管理制度,切实维护学校与师生的人身和财产安全;海秀校区需秩序维护员 8 人,海甸校区需秩序维护员 8 人。

##### 标准：

- (1) 校区主入口 24 小时站岗值勤;
- (2) 对重点区域、重点部位每 1 小时至少巡查 1 次,确保校园安全,维持校园秩序,维护校园稳定;
- (3) 对进出校区车辆进行管理,引导车辆有序通行、停放;校区主要道路及停车场交通标志齐全;
- (4) 对进出校园人员实行登记管理,严格执行《中小校园园安全管理办法》;
- (5) 各种消防设施、器材配备合理、更新及时、使用有效;制定火灾、治安、公共卫生等突发事件的应急预案,事发时及时报告学校和有关部门,并采取相应措施;
- (6) 消防设施设备完好,可随时启用,保证消防通道畅通;

- (7) 对突发事件有应急预案，完善责任制；
- (8) 依法办事，文明值勤，严格管理，保障学校财产和师生人身不受侵害，维护正常的教学、科研、生活秩序；
- (9) 全年无责任事故和责任案件发生，师生有安全感，对校园秩序维护服务满意率在 90%以上。

### 3、校园卫生清洁保洁服务

建立并完善校园保洁绿化服务管理制度；卫生保洁服务负责对校区的教学大楼、校道等环境清洁而进行的日常管理工作；海秀校区需保洁员 8 人，海甸校区需保洁员 9 人。（其中初中部教学区 5 人，小学部教学区 4 人）

#### 标准：

- (1) 设置垃圾桶，桶内生活垃圾每天清运一次，并摆放整齐，外观干净；
- (2) 校区道路、广场、停车场、绿地等每日清扫 1 次；楼道每日清扫拖洗 1 次，楼梯扶手每周擦洗，共用部位玻璃每周清洁，路灯、楼道灯每季清洁 1 次，及时消除区内主要道路积水；
- (3) 区内公共雨水、污水管道每年疏通 1 次；雨、污水井每季度检查 1 次，并视检查情况及时清掏，化粪池每 2 个月检查 1 次，每年清掏 1 次，发现异常及时清掏；
- (4) 二次供水箱按规定清洗，定时巡查，水质符合卫生要求；
- (5) 根据校园的实际情况定期进行消毒和灭虫除害；
- (6) 完成迎宾、迎检、迎新的突击性卫生清扫清运工作。

### 4、机电设备维修管理

建立并完善机电设备维修管理制度；负责机电设施设备（包括配电房、水泵房等）的日常维修及线路、供电供水终端的维修；机电工需 2 人。

#### 标准：

- (1) 对机电设施设备、线路等进行日常巡查，根据学校报修内容或自查内容组织日常维修。
- (2) 对机电设施设备定期组织检查，做好巡查记录，需要维修或大中修的，及时向学校提出报告与建议，根据学校的决定，组织维修；
- (3) 设备房保持安全、整洁、通风，无跑、冒、滴、漏等现象；
- (4) 容易危及人身安全的设施设备有警示标志和防范措施，对可能发生的各种突发设备故障有应急方案；
- (5) 设备出现故障时，维修人员应在接到报修后 5 分钟内到达现场，零修合格率 100%，一般性故障排除不过夜。



## 5、绿化养护服务管理

建立并完善绿化养护服务管理制度；绿化园艺工需 1 人。

### 标准：

- (1) 有专业人员实施绿化养护管理；
- (2) 对草坪、花卉、绿篱、树木定期进行修剪、养护；
- (3) 定期清除绿地杂草、杂物；
- (4) 适时组织浇灌、施肥和松土，做好防涝、防冻与防台风工作；
- (5) 适时喷洒药物，预防病虫害。

### (四)、人员配备、主要管理人员任职资格及员工培训

- 1、本项目需要人员配备共 38 名，其中海秀校区 19 人，海甸校区 19 人。
- 2、提供校园物业管理人员配备方案；
- 3、管理处主任的任职资格：大学专科以上学历，持有物业管理经理证书，具有 3 年以上管理处主任任职资历；
- 4、秩序维护人员任职条件：以高中文化程度（含职高）为主体，受过专门的业务培训并取得上岗证，退伍军人佳；
- 5、制定完善系统的培训计划，切实提高员工队伍的整体素质，确保持证上岗率达到 100%。

## 第三章 供应商须知

### 一、总则

#### 1. 名词解释

1.1 采购人：海口市第九中学

1.2 采购代理机构：海南政采招投标有限公司

1.3 供应商：已从采购代理机构购买竞争性磋商文件并向采购代理机构提交响应文件的供应商。

#### 2. 适用范围

本竞争性磋商文件仅适用于采购代理机构组织的本次竞争性磋商采购活动。

#### 3. 合格的供应商

3.1 凡有能力按照本竞争性磋商文件规定的要求交付货物、工程和服务的，均为合格的供应商。

3.2 供应商参加本次政府采购活动应当符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条的规定并具备竞争性磋商文件第一章“供应商资格条件”规定的条件。

3.3 供应商应遵守中华人民共和国的有关法律、法规。

#### 4. 相关费用

无论报价过程中的做法和结果如何，供应商均自行承担所有与参加报价有关的全部费用。

#### 5. 法律适用

本次采购活动及由本次采购产生的合同受中华人民共和国的法律制约和保护。

6. 本竞争性磋商文件由采购代理机构负责解释。

### 二、竞争性磋商文件

#### 7. 竞争性磋商文件的组成

7.1 竞争性磋商文件由六部分组成，包括：

第一章 采购公告

第二章 用户需求书

第三章 供应商须知

第四章 合同条款

第五章 响应文件内容和格式

## 第六章 评比办法

### 附表 1、初步审查表

### 附表 2、技术商务评分表

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。

7.2 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，本竞争性磋商文件不再对上述情况进行描述。

7.3 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。

### 8. 竞争性磋商文件的澄清

若供应商对竞争性磋商文件有疑点，可用书面形式（包括信函、传真、电传，下同）在投标截止时间前通知采购代理机构，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（包括所提问题，但不包括问题来源）分发给所有购买了同一竞争性磋商文件的供应商。

### 9. 竞争性磋商文件的更正或补充

9.1 在递交响应文件截止时间前，采购代理机构均可对竞争性磋商文件用更正公告的方式进行修正。

9.2 对竞争性磋商文件的更正，将以书面形式通知所有供应商。更正公告将作为竞争性磋商文件的组成部分，对所有供应商有约束力。

9.3 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。

9.4 供应商在收到更正公告后，应于一个工作日内正式书面回函采购代理机构。逾期不回的，采购代理机构视同供应商已收到更正公告。

9.5 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响应文件，采购代理机构有权决定推迟递交响应文件截止日期和开启时间，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、响应文件

## 10. 响应文件的语言及度量衡

10.1 响应文件以及供应商与采购代理机构之间的所有书面往来都应用简体中文书写。

10.2 供应商已印刷好的资料如产品样本、说明书等可以用其他语言，但其中要点应附有中文译文。在解释响应文件时，以译文为准。

10.3 除在竞争性磋商文件第五章中另有规定外，度量衡单位应使用国际单位制。

10.4 本竞争性磋商文件所表述的时间均为北京时间。

## 11. 响应文件的组成

11.1 响应文件格式按竞争性磋商文件第五章“响应文件格式”要求编制。

11.2 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，将导致响应文件被视为无效。

## 12. 报价要求

12.1 本次采购采用总承包方式，因此供应商的报价应包括全部服务的价格及其他有关的所有费用。

12.2 采购代理机构不接受任何有选择的报价。

## 13. 报价货币

报价均须以人民币为计算单位。竞争性磋商文件另有规定的，从其规定。

## 14. 保证金

14.1 保证金是参加本项目报价的必要条件，保证金金额：3000 元/人民币，在保证金单据上必须注明采购编号。

14.2 保证金可采用下列形式之一，并符合下列规定：

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采招投标有限公司指定账户并注明汇款单位（开户银行及账号见竞争性磋商文件第一章），保证金未到达海南政采招投标有限公司指定账户，其响应文件将被拒绝。

14.3 若供应商不按规定提交保证金，或提交保证金而未注明所报价的项目编号及分包号的，其响应文件将被拒绝接受。

14.4 保证金的退还

14.4.1 成交供应商的保证金在其与采购人签订了采购合同后 5 个工作日内无息退还（除有特殊情况外）。

14.4.2 落标的供应商的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。

14.5 发生下列情况之一，保证金将不予退还：

- (1) 供应商在投标有效期内撤回报价的；
- (2) 成交供应商不按第 29 条规定签订合同；
- (3) 供应商提供虚假材料谋取成交的；
- (4) 采取不正当手段诋毁、排挤其他供应商的；
- (5) 与采购人、其他供应商或者采购代理机构恶意串通的；
- (6) 向采购人、采购代理机构行贿或者提供其他不正当利益的；

15. 投标有效期

15.1 投标有效期为从开标截止之日起计算的六十天，有效期短于此规定的响应文件将被视为无效。

15.2 在特殊情况下，采购人可于投标有效期满之前，征得供应商同意延长投标有效期，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，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响应文件，但须相应延长保证金的有效期。受投标有效期制约的所有权利和义务均应延长至新的有效期。

16. 响应文件的数量、签署及形式

16.1 响应文件一式三份，固定胶装。其中正本壹份，副本贰份。

16.2 提供与正本一致的电子文件（PDF 格式）1 份，并将 U 盘（U 盘上请标明公司名称）密封在“报价信封”中，电子介质的投标文件与纸质投标文件具有同等的法律效力。

16.3 响应文件须按竞争性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。

16.4 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人代表或授权代表签署和加盖公章。

16.5 响应文件如有错误必须修改时，修改处须由法人代表或授权代表签名或加盖公章。

#### 四、响应文件的递交

17. 响应文件的密封及标记

17.1 供应商应将响应文件正本和所有副本分别密封在两个报价专用袋（箱）中（正本一包，副本一包），并在报价专用袋（箱）上标明“正本”、“副本”字样，封口处应加盖骑缝章。

17.2 报价专用袋（箱）上须按采购代理机构提供的格式注明：

（1）采购编号及项目名称：

（2）分包号（如有的话）：

（3）供应商的名称、地址、联系人、电话和传真：

17.3 响应文件未按第 17.1 和 17.2 条规定书写标记和密封者，采购人不对响应文件被错放或先期启封负责。

17.4 供应商提交响应文件时应备有一个“报价信封”，并将下列内容单独密封入该信封，再将其封装于响应文件正本封套内：

（1）从响应文件正本中复印的报价一览表；

（2）交纳保证金证明文件的复印件；

（3）响应函。

18. 响应文件递交截止时间

18.1 供应商须在竞争性磋商文件第一章规定的响应文件递交截止时间前将响应文件送达采购代理机构规定的地点。

18.2 若采购代理机构按 9.5 条规定推迟了响应文件递交截止时间，采购人和供应商受响应文件递交截止时间制约的所有权利和义务均应以新的截止时间为准。

19. 逾期送达或者未按照招标文件要求密封的投标文件，采购人、采购代理机构应当拒收。

20. 响应文件的修改和撤回

20.1 供应商在提交响应文件后可对其进行修改或撤回，但必须使采购代理机构在报价截止时间前收到该修改的书面内容或撤回的书面通知，该书面文件须由法人代表或其授权代表签署。

20.2 响应文件的修改文件应按第 16 条规定签署，正、副本分别密封，并按第 17.3 条规定标记，还须注明“修改响应文件”和“开标前不得启封”字样。修改文件须在报价截止时间前送达采购代理机构规定的地点。上述补充或修改若涉及报价，必须注明“最终唯一报价”字样，否则将视为有选择的报价。

20.3 供应商不得在报价截止时间以后修改响应文件。

20.4 供应商不得在报价截止时间起至投标有效期满前撤回响应文件，否则保证金将被没收。该供应商的响应文件不予退还。

## 五、开标及评审

### 21. 开标

21.1 采购代理机构按竞争性磋商文件第一章规定的时间和地点开标。采购人代表、采购人有关工作人员参加。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。

21.2 供应商应委派授权代表参加竞争性磋商活动，采购代理机构有权要求参加竞争性磋商活动的代表持本人身份证件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。

21.3 开标时，采购人、公证员（如有）或供应商代表将查验响应文件密封情况，确认无误后拆封报价，公布每份响应文件中“报价一览表”的内容，以及采购人认为合适的其他内容，采购代理机构将作开标记录。

21.4 若响应文件未密封，或供应商未按竞争性磋商文件规定提交保证金（包括保证金不符合第 14 条规定），采购代理机构将拒绝接受该供应商的响应文件。

21.5 按照第 20 条规定，同意撤回的响应文件将不予拆封。

### 22. 磋商小组

磋商小组由采购人的代表和有关专家共 3 人及以上的单数组成采购人代表不得担任磋商小组组长，其中专家的人数不得少于成员总数的 2/3，专家均从政府采购专家库中随机抽取产生。负责评审所有响应文件并推荐 3 名以上成交候选人。

### 23. 对响应文件的资格性审查和符合性审查

#### 23.1 资格性审查的内容包括：

- (1) 供应商资格是否符合竞争性磋商文件规定的条件

(2) 响应文件递交情况：正本和副本数量

(3) 响应文件签署情况

23.2 符合性审查的内容包括：

(1) 响应文件内容是否齐全

(2) 对竞争性磋商文件的响应是否存在重大负偏离

以上资格性审查和符合性审查的内容只要有一条不满足，则响应文件无效。

23.3 所谓偏离是指响应文件的内容高于或低于竞争性磋商文件的相关要求。所谓重大负偏离是指供应商所响应的范围、质量、数量和交货期限等明显不能满足竞争性磋商文件的要求。重大负偏离的认定须经磋商小组三分之二以上无记名投票同意。

23.3.1 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。

23.4 磋商小组在初审中，对算术错误的修正原则如下：

23.4.1 报价一览表内容与响应文件中明细表内容不一致的，以报价一览表为准

23.4.2 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；

23.4.3 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；

23.4.4 单价金额小数点有明显错位的，以总价为准并修改单价。

23.4.5 若供应商不同意以上修正，响应文件将视为无效。

24. 响应文件的澄清

24.1 在评审期间，磋商小组有权要求供应商对其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进行澄清。供应商应派授权代表和技术人员按磋商小组通知的时间和地点接受询标。

24.2 磋商小组认为有必要，可要求供应商对某些问题作出必要的澄清、说明和纠正。供应商的澄清、说明或者补正应当采用书面形式，由其授权的代表签字，并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。供应商的书面澄清材料作为响应文件的补充，

24.3 供应商不按磋商小组规定的时间和地点作书面澄清，将视为放弃该权利。

24.4 并非每个供应商都将被询标。

25. 评审及推荐成交候选人



25.1 采购人、磋商小组分别对通过资格性审查和符合性审查的响应文件进行评价和比较。

25.2 磋商小组按竞争性磋商文件“第六章”中公布的评审办法对每份响应文件进行评审，推荐3名以上成交候选人。最低报价等任何单项因素的最优不能作为成交的保证。

25.3 关于政策性加分

25.3.1 投标人为小型和微型企业（含联合体）的情况：

(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。

(2) 具体评审价说明：

1) 投标人为小型或微型企业，其评审价=投标报价\*（1-6%）；

2) 投标人为联合体投标，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=投标报价\*（1-2%）。

(3) 投标人为工信部联企业〔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。

26. 评审过程保密

26.1 在宣布预成交结果之前，凡属于审查、澄清、评价、比较响应文件和预成交意向等有关信息，相关当事人均不得泄露给任何供应商或与评审工作无关的人员。

26.2 供应商不得探听上述信息，不得以任何行为影响评审过程，否则其响应文件将被作为无效响应文件。

26.3 在评审期间，采购代理机构将有专门人员与供应商进行联络。

26.4 采购代理机构和磋商小组不向落标的供应商解释落标原因，也不对评审过程中的细节问题进行公布。

## 六、授标及签约

### 27. 推荐成交候选人原则

27.1 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, 根据评审办法推荐 3 名以上成交候选人, 并标明排列顺序。采购人将确定排名第一的供应商为预成交供应商并向其授予合同。成交供应商拒绝与采购人签订合同的, 采购人可以按照评审报告推荐的成交候选人名单排序, 确定下一候选人为成交供应商, 也可以重新开展政府采购活动。成交供应商将在中国海南政府采购网上公示。

27.2 出现下列情形之一的, 采购人或者采购代理机构应当终止竞争性磋商采购活动, 发布项目终止公告并说明原因, 重新开展采购活动:

(一) 因情况变化, 不再符合规定的竞争性磋商采购方式适用情形的;

(二) 出现影响采购公正的违法、违规行为的;

(三) 在采购过程中符合竞争要求的供应商或者报价未超过采购预算的供应商不足 3 家的。

### 28. 质疑处理

28.1 接收质疑函方式: 供应商认为采购文件、采购过程、中标或者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、采购代理机构提出质疑。

28.2 联系部门、联系电话和通讯地址详见本采购文件中第一章招标公告。

28.3 供应商应在法定质疑期内一次性提出针对同一采购程序环节的质疑。

### 29. 成交通知

29.1 采购代理机构应按评审报告的评审结果向预成交供应商发出成交通知书。

29.2 预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人, 确认成交通知书已收到, 并同意接受(若到采购人领取则无需回复)。

29.3 成交通知书将是合同的一个组成部分。

### 30. 签订合同

30.1 预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，否则保证金将不予退还，给采购人和采购代理机构造成损失的，预成交供应商还应承担赔偿责任。

30.2 竞争性磋商文件、预成交供应商的响应文件及评审过程中有关澄清文件均应作为合同附件。

30.3 签订合同后，成交供应商不得将货物、工程及其他相关服务进行转包。未经采购人同意，成交供应商不得采用分包的形式履行合同。否则采购人有权终止合同，成交供应商的履约保证金（如有）将不予退还。转包或分包造成采购人损失的，成交供应商还应承担相应赔偿责任。

### 31. 采购代理服务费用

本次采购活动的代理服务费和评审费由采购人向海南政采招投标有限公司支付。

# 第四章 合同条款

## 合同通用条款部分 (略)

## 合同专用条款部分

甲方: \_\_\_\_\_

乙方: \_\_\_\_\_

甲乙双方根据 2019 年 \_\_\_\_ 月 \_\_\_\_ 日 (采购编号: HNXC2019-090-001、海口九中物业服务) 竞争性磋商及竞争性磋商文件的要求, 经协商一致, 同意以下专用条款作为本项目合同条款的补充。当合同条款与专用条款不一致时, 以专用条款为准。

### 一、合同标的及金额等(详见附件清单)

序号	项目名称	金额 (元)	服务时间
1			签订合同后 1 年
/	合 计		
项目地点:			

报价总计：¥ \_\_\_\_\_

人民币（大写） \_\_\_\_\_

二、报告交付地点：用户指定。

三、付款：由中标方与采购人协商决定。

四、合同纠纷处理：本合同执行过程中发生纠纷，作如下\_\_\_处理：

1、由甲乙双方协商处理。

2、申请仲裁。仲裁机构为海南省经济仲裁委员会。

3、提起诉讼。诉讼地点为采购人所在地。

五、合同生效：本合同由甲乙双方签字盖章后生效。

六、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竞争性磋商文件、响应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。

七、组成本合同的文件包括：

（一）合同通用条款和专用条款；

（二）乙方的开标一览表及报价明细表；

（三）中标通知书；

（四）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。

八、合同备案

本合同一式四份，中文书写。甲方、乙方、招标人各执一份，另外一份由招标人报政府采购管理部门备案。

甲方： \_\_\_\_\_（盖章）

地址： \_\_\_\_\_

法定（授权）代表人： \_\_\_\_\_

二〇一九年\_\_月\_\_日

乙方： \_\_\_\_\_（盖章）

地址： \_\_\_\_\_

法定（授权）代表人：\_\_\_\_\_

二〇一九年\_\_月\_\_日

户名：\_\_\_\_\_

开户银行：\_\_\_\_\_

账号：\_\_\_\_\_

**采购代理机构声明：本合同标的经采购代理机构依法定程序采购，合同主要条款内容与招响应文件的内容一致。**

**采购代理机构：海南政采招投标有限公司（盖章）**

地 址：海口市国贸路 49 号中衡大厦 13 楼 A 座

经办人：\_\_\_\_\_

二〇一九年\_\_月\_\_日

## 第五章 响应文件格式

注：请按照以下文件的要求格式、内容，顺序制作响应文件，并请编制目录及页码，否则可能将影响对响应文件的评价。

### 一、商务部分

#### 1、响应函

海南政采招投标有限公司：

你们\_\_\_\_\_号竞争性磋商文件（包括更正公告，如果有的话）收悉，我们经详细审阅和研究，现决定参加本项目的报价。

（1）我们郑重承诺：我们是符合《政府采购法》第 22 条规定的供应商，并严格遵守《政府采购法》第 77 条的规定。

（2）我们接受竞争性磋商文件所有的条款和规定。

（3）我们同意按照竞争性磋商文件第三章“供应商须知”第 15 条的规定，本响应文件的有效期为从报价截止日期起计算的六十天，在此期间，本响应文件将始终对我们具有约束力，并可随时被接受。

（4）我们同意提供采购人要求的有关本次采购的所有资料。

（5）如果我们为预成交供应商，为执行合同，我们将按供应商须知有关要求提供必要的履约保证。

供应商名称：\_\_\_\_\_（公章）

地址：\_\_\_\_\_ 邮编：\_\_\_\_\_

电话：\_\_\_\_\_ 传真：\_\_\_\_\_

法定代表人或被授权人（签字）：\_\_\_\_\_

职务：\_\_\_\_\_

日期：\_\_\_\_\_

## 2、报价一览表

### 2.1 报价一览表

采购编号：HNZC2019-090-001

序号	项目名称	金额（元）	服务时间
1			签订合同后 1 年
	合 计		
项目地点： 报价总计：¥ _____ 人民币（大写） _____			

供应商名称（公章）： \_\_\_\_\_

法定代表人或被授权人（签字） \_\_\_\_\_

- 注：①报价应包括竞争性磋商文件所规定的采购范围的全部内容；  
 ② 报价总计包括一切相关费用。



### 3、用户需求响应表

#### 项目名称&采购编号：

投标人应逐条对应招标文件第二章“用户需求要求”，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、 我公司已仔细阅读招标文件中各项用户需求条款，所有用户需求均无偏离，成交后我公司将严格遵照执行。

B、 我公司已仔细阅读招标文件中各项用户需求，除下述条款有偏离外，其余条款我公司均予以认可，成交后将严格遵照执行。

序号	招标文件的用户需求条款	投标文件的用户需求响应条款

投标人名称（公章）：\_\_\_\_\_

法定代表人或被授权人（签字）\_\_\_\_\_

#### 表格填写说明：

1、投标人应根据实际情况，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“投标文件的用户需求响应”请投标人根据实际情况如实、完整、准确的填写。

## 4、法定代表人授权书格式

### 法定代表人授权书

致海南政采招投标有限公司：

兹授权：\_\_\_\_\_先生/女士作为我公司的合法授权代理人，参加海南政采招投标有限公司组织的（采购编号:HNZC2019-090-001、海口九中物业服务）的政府采购活动。

**授权权限：**全权代表本公司参与上述采购项目的竞争性磋商采购活动，并负责一切响应文件的提供与确认，其签字与我司公章具有相同的法律效力。有效期限：与竞争性磋商文件中标注的投标有效期相同，自法定代表人签字之日起生效。

被授权人：\_\_\_\_\_（亲笔签名） 联系电话：\_\_\_\_\_

职 务：\_\_\_\_\_ 身份证号码：\_\_\_\_\_

公司名称：\_\_\_\_\_（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：\_\_\_\_\_

生效日期：20 年 月 日

<p><b>法定代表人</b></p> <p><b>居民身份证正面复印件粘贴处</b></p>
---

<p><b>被授权人</b></p> <p><b>居民身份证正面复印件粘贴处</b></p>
--

<p><b>法定代表人</b></p> <p><b>居民身份证反面复印件粘贴处</b></p>
---

<p><b>被授权人</b></p> <p><b>居民身份证反面复印件粘贴处</b></p>
--

注：本授权书内容不得擅自修改。

## 5、基本情况表

投标人名称						
注册地址				邮政编码		
联系方式	联系人			电话		
	传真			网址		
法定代表人	姓名		技术职称		电话	
项目负责人	姓名		技术职称		电话	
成立时间						
员工总人数						
营业执照号						
经营范围备注						

投标人名称：                    （盖章）

法定代表人或被授权人（签字）：

投标日期：

## 6、类似项目业绩一览表

序号	年份	用户名称	项目名称	完成时间	合同金额	完成项目质量	备注

注：以上业绩需提供有关书面证明材料。“合同金额”需提供合同复印件；

供应商名称：                    （盖章）

法定代表人或被授权人（签字）：

日期：

7、提供营业执照副本（复印件加盖公章）

8、提供 2019 年任意一个月的社保缴费证明。（复印件加盖公章）

9、提供 2019 年任意一个月的税收缴纳证明。（复印件加盖公章）

## 10、近三年无重大违法记录声明函

海南政采招投标有限公司：

本公司声明如下：

本单位在参加（采购编号：HNZC2019-090-001、海口九中物业服务）项目的政府采购活动近三年内，未有任何违法行为记录。

供应商名称（公章）：

法定代表人或被授权人（签字）：

签发日期：20 年 月 日

## 11、保证金证明单据

## 12、认为对其报价有利的其它书面材料

## 二、投标方案

## 第六章 评审方法和程序

### 一、评审原则

本次采购采用**竞争性磋商**方式进行，评审由依法组成的采购评审组负责完成。评审基本原则：评审工作应依据《中华人民共和国政府采购法》以及国家和地方政府采购的有关规定，遵循“公开、公平、公正、择优、诚实信用”的原则。

本次**竞争性磋商**采购的评审采用综合评分法。本次评审是以采购文件，最终形成的报价文件和磋商承诺文件和最终报价后进行综合评分，按公正、科学、客观、平等竞争的要求，推荐技术先进、报价合理、经验丰富、信誉良好、售后服务好、及综合实力强的供应商。

参加磋商工作的所有人员应遵守《中华人民共和国政府采购法》以及国家和地方政府采购的有关规定，严格保密，确保**竞争性磋商**工作公平、公正，任何单位和个人不得无理干预采购评审组的正常工作。

### 二、评审程序和评审方法

按照评审程序的规定，采购评审组首先阅读供应商的报价文件，据此与供应商进行技术、商务内容的澄清、修正和磋商，磋商中发现供应商的报价文件资料不齐或缺时，准许其在规定时间内补足相应资料，如不能补足，该报价则将会由于不符合磋商的基本要求而被拒绝。

在磋商的同时采购评审组对供应商的报价文件进行初步评审。

1、初步评审：采购评审组将根据评审办法的规定，对报价文件进行初步评审。（附表1）；



**出现下列情况的报价文件将被认定为不满足采购需求而被拒绝：**

- (1) 报价文件无法定代表人签字，或签字人未经法定代表人授权的；
- (2) 供应商未按采购文件要求的金额提交报价保证金或保函的；
- (3) 超出经营范围报价的；
- (4) 报价有效期不足的；
- (5) 采购评审组根据采购文件检查报价文件提供的资格证明材料不齐全、不满足采购文件的要求，并在采购评审组规定的时间未能补充齐全的；
- (6) 采购评审组根据采购文件对报价文件的商务和技术部分进行初步审查，检查报价文件提交的内容不齐全、不能证明有能力承担本项目的任务、未按采购文件的要求作出相应的承诺的。
- (7) 报价明显不合理而供应商不能合理说明的；
- (8) 主要功能不满足用户需求书的要求以及商务有重大偏离或保留的。
- (9) 采购评审组认为未实质性响应采购文件的要求；
- (10) 没有按时作最终报价、最终报价超过采购预算且采购人无法接受的；
- (11) 违反国家和地方政府采购、法规的。

2、经磋商确定最终采购需求和提交最后报价的供应商后，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。

评审时，磋商小组各成员应当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。

价格分值占总分值的比重为 10%。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：

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

### 3、供应商数

有效供应商数必须达到法定家数，如果有效供应商数未达到法定家数，按废标处理。

## 三、报价的核对

采购评审组详细分析、核对价格表，看其是否有计算上或累加上的算术错误，修正错误的原则如下：

若用数字表示的金额和用文字表示的金额不一致，以文字表示的金额为准；

当单价与数量的乘积与总价不一致时，以单价为准，并修正总价；（小数点明显标示错误的除外）。

采购评审组将按上述修正错误的方法调整报价文件中的报价，调整后的价格对供应商具有约束力。如果供应商不接受修正后的价格，则其报价将被拒绝。

## 四、推荐成交供应商

有效报价是指通过文件初审的供应商最终报价经价格核对后的

评审价格，且不超过采购人的预算。

如果有效报价达到 3 家或以上，采购评审组按综合评分由低到高对供应商进行排名，得分最高的供应商为本次**竞争性磋商**的成交候选人。

## 五、评审报告

(1) 采购评审组依据评审结果出具评审报告。

## 六、磋商、评审过程的保密性

接受报价后，直至成交供应商与采购人签订合同后止，凡与磋商、审查、澄清、评价、比较、确定成交人意见有关的内容，任何人均不得向供应商及与磋商评审无关的其他人透露。

从报价递交截止时间起到确定成交供应商日止，供应商不得与参加磋商、评审的有关人员私下接触。在评审过程中，如果供应商试图在报价文件审查、澄清、比较及推荐成交供应商方面向参与评审的有关人员和采购人施加任何影响，其报价将被拒绝。

## 七、接受和拒绝任何或所有报价的权利

磋商人和采购人保留在成交之前任何时候接受或拒绝任何报价，以及宣布**竞争性磋商**无效或拒绝所有报价的权力，对受影响的供应商不承担任何责任。

## 八、变更技术方案的权利

在磋商过程中，磋商小组可以根据竞争性磋商文件和磋商情况实质性变动采购需求中的技术、服务要求以及合同草案条款，但不得变动竞争性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。

对竞争性磋商文件作出的实质性变动是磋商文件的有效组成部分，磋商小组应当及时以书面形式同时通知所有参加磋商的供应商。

供应商应当按照竞争性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。

附表 1

(HNZC2019-090-001) 采购初步审查表

序号	审查项目	评议内容	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	是否提交响应函、报价一览表、 <b>投标 方案</b>			
5	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	<b>服务时间</b>	是否满足竞争性磋商文件要求			
8	<b>实质性响应要求</b>	<b>技术、质量、服务是否均能满足竞争性谈判文件实质性响应要求</b>			
9	其它	是否有其它无效报价认定条件			
结 论					

- 1、在表中的各项只需填写“√/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\_\_\_\_\_

附表 2

(HNZC2019-090-001) 技术商务评分表

序号	项目	评分内容	分值	评分标准
一	投标报价	投标报价	10	投标报价得分=（评标基准价/投标报价）×价格权重×100 基准价为满足招标文件要求且价格最低的投标报价。
二	校园物业管理接管实施方案	物业管理整体设想及策划	3	物业管理整体设想及策划按优劣给 0-3 分。
		管理方式和工作计划	4	管理方式和工作计划按优劣给 0-4 分。
		管理人员及技术人员的配备、资历及劳资管理、培训	6	管理人员及技术人员的配备、资历及劳资管理、培训按优劣给 0-6 分。
		制度和档案的建立与管理	5	制度和档案的建立与管理按优劣给 0-5 分。
		成本与利润分析	3	成本与利润分析按优劣给 0-3 分。
		机电维修服务	4	机电维修服务按优劣给 0-4 分。
		秩序维护、消防、交通秩序管理	6	秩序维护、消防、交通秩序管理按优劣给 0-6 分。
		校园卫生保洁及绿化养护服务	5	校园卫生保洁服务及绿化养护服务按优劣给 0-5 分。
三	在管校园物业综合服务业绩	以在管服务公立初中或以上学校物业数量为准	30	每提供一个在管校园物业综合服务业绩的得 3 分，满分 30 分。（综合服务业绩是指提供的业绩合同至少包括秩序维护、保洁、机电维护、绿化养护、学生公寓管理中任意二项） 1、以正在履行合同的公立初中或以上学校为准； 2、以提供清晰可见的合同复印件，原件核查，不提供原件不得分； 3、提供的业绩合同需附有相应服务项目的中标通知书复印件； 4、相应业绩合同需提供合同期限内任意一个月的服务费用进账单复印件
			0	没有提供在管校园物业综合服务业绩的或提供的是单项服务内容业绩的

四	在管校园 物业综合 服务满意 度评价	以在管服务公立初中或以上学校物业满意度评价为准	12	<p>每提供一个连续在管 2 年（及 2 年以上）公立初中或以上学校 2017 年度、2018 年度的物业综合服务满意度评价均为优的，得 3 分，</p> <p>1、以正在履行合同的公立初中或以上学校为准；</p> <p>2、提供综合性物业服务的（综合服务是指提供的服务至少需包括秩序维护、保洁、机电维护、绿化养护、学生公寓管理中任意二项）</p> <p>3、满意度评价应加盖业主方公章，满分 12 分。</p> <p>以上材料提供原件核查，不提供原件不得分</p>
			0	<p>有以下一项不满足的，记为 0 分：</p> <p>1、凡提供在管校园物业满意度评价达不到优；</p> <p>2、在管校园物业连续不满二年的；</p> <p>3、在管是单项服务内容的校园物业的</p> <p>以上材料提供原件核查，不提供原件不得分</p>
五	公司获奖 情况	2015 年 1 月以来在管物业获市级以上“平安校园创建工作先进单位”的，以获奖文件为准。	12	<p>每提供一个 2015 年 1 月以来在管物业获市级以上“平安校园创建工作先进单位”称号的得 3 分；</p> <p>在管物业自 2015 年 1 月以来连续两年获市级“平安校园创建工作先进单位”称号的得 4 分。满分 12 分。</p>

为了便于评委对投标文件内容的审核，投标人可针对本投标文件第六章中“技术商务评分表”编写响应页码索引表，即该评分项目内容在投标文件中的页码。