海口市政府采购

公开招标采购文件

项目编号： HKGP-2023-1048

项目名称： 海口市龙华区政府龙昆北办公区、金园办公区物业管理服务采购项目

采购人： 海口市龙华区机关事务管理局

采购代理人： 海口市政府采购中心

日 期： 二〇二三 年 二 月

海口市龙华区政府龙昆北办公区、金园办公区物业管理服务采购项目-2023/2/16:45:25-ea61f6532698
435196738f17e6009175-7.8.5036.1003

目　录

第一章 投标邀请..... 1

第二章 采购需求..... 6

第三章 供应商须知..... 14

第四章 评标办法..... 33

一、评标办法前附表..... 34

【海口市龙华区政府龙昆北办公区物业管理服务采购项目】.... 34

【海口市龙华区政府金园办公区物业管理服务采购项目】..... 44

二、评标办法正文..... 56

三、评标办法附件..... 58

第五章 政府采购合同格式..... 59

第六章 响应文件格式及附件..... 61

响应文件封面..... 62

一、投标函..... 63

二、开标一览表..... 64

开标一览表..... 64

开标一览表..... 66

三、报价明细表..... 68

四、格式要求..... 69

第七章 其他..... 76

海口市龙华区政府龙昆北办公区、金园办公区物业管理服务采购项目-2023/12/9 16:45:25-ea61f6552698
435196738f276009175-7.8.5036.1060

第一章　投标邀请

海口市龙华区政府龙昆北办公区、金园办公区物业管理服务采购项目的潜在投标人应登录海口市公共资源交易中心（ http://ggzy.haikou.gov.cn/）网站首页，选择“交易公告-政府采购”专栏查看采购公告，免费下载项目采购文件，并在海口市公共资源交易中心政府采购交易系统点击关注项目，并于 2023 年 3 月 3 日 9 点 00 分 （北京时间）前递交投标文件。

一、项目基本情况

（一）项目编号：HKGP-2023-1048

（二）项目名称：海口市龙华区政府龙昆北办公区、金园办公区物业管理服务采购项目

（三）项目概述：

A 包：

1.海口市龙华区政府龙昆北办公区物业服务

2.物业类型：机关单位办公区；

3.服务位置：海口市龙华区龙昆北路 19 号；

4.建筑面积：龙昆北办公楼建筑总面积约 22490 平方米；

5.物业服务区域：办公区 1、2、3、4、5 号楼(5 号楼为原档案馆)公共区域及外围区域等（含电梯 6 部）。

B 包：

1.物业名称：海口市龙华区政府金园办公区物业服务

2.物业类型：机关单位办公区

3.服务位置：海口市龙华区金园路 2 号

4.建筑面积：办公大楼建筑面积约 8383.31 平方米

5.物业服务区域：金园办公区机关办公大楼公共区域及外围区域（含电梯 3 部）

（四）预算金额：

A 包： 13394083.24 元/3 年

B 包： 3063842.01 元/3 年

（五）采购方式：公开招标

海口市龙华区政府龙昆北办公区、金园办公区物业管理服务采购项目-2023/2/9 16:45:25-ea0f6332608
43519738f2f6009175-8.5036.1060

（六）采购需求一览表：

包号	标包名称（采购内容）	数量/单位	备注
A 包	海口市龙华区政府龙昆北办公区物业服务	1 家	详细需求详见第二章《采购需求》
B 包	海口市龙华区政府金园办公区物业服务	1 家	详细需求详见第二章《采购需求》

（七）服务期限（适用于 A、B 包）：3 年，合同每年一签。第一年服务期内，如果服务达不到甲方要求，甲方有权解除合同，同时不再签订第二年服务。第二年服务期内，如果服务达不到甲方要求，甲方有权解除合同，同时不再签订第三年服务合同。

（八）项目实施地点：A 包：海口市龙华区政府龙昆北办公区（海口市龙华区龙昆北路 19 号）。

B 包：海口市龙华区政府金园办公区（海口市龙华区金园路 2 号）。

（九）付款方式（适用于 A、B 包）：

招标人在次月 5 个工作日内向中标方支付上个月的物业服务费，中标方给甲方开具税务发票，税费由中标方承担。

二、投标人的资格要求：

1、满足《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定；

2、落实政府采购政策需满足的资格要求：无

3、符合采购人根据采购项目实际情况要求的特定资格条件和其他法律法规规定的条件，具体如下：

3.1、投标人未被列入“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）“失信被执行人和重大税收违法失信主体”的记录名单；不处于“中国政府采购网”网站（http://www.ccgp.gov.cn/）中“政府采购严重违法失信行为信息记录”中的禁止参加政府采购活动期间（以资格审查时在上述网站查询的结果为准，如在上述网站查询结果均显示没有相关记录，视为没有上述不良信用记录，同时对信用信息查询记录和证据打印存档。如相关失信记录已失效，投标人须提供相关证明资料并加盖公章）。

3.2、本项目不接受联合体投标。

三、获取采购文件

时间：2023 年 2 月 10 日 0 点 00 分 00 秒至 2023 年 2 月 16 日 23 点 59 分 59 秒（*提供期限自本公告发布之日起不得少于 5 个工作日*）

地点：海口市公共资源交易中心（ http://ggzy.haikou.gov.cn/）

海口市龙华区政府龙昆北办公区、金园办公区物业管理服务采购项目-2023/2/3 10:45:25-e361f652698
4531967562609175-7.85036.060

方式：在线获取（详见其他补充事宜）

四、提交投标文件截止时间（投标截止时间）、开标时间和地点

2023 年 3 月 3 日 9 点 00 分（北京时间）*（自招标文件开始发出之日起至投标人提交投标文件截止之日止，不得少于 20 日）*

线上提交投标文件：登录海口市公共资源交易中心政府采购交易系统（http://jypt.ggzy.haikou.gov.cn/zfcg/）进入“我的投标项目”选择本项目，在提交投标文件截止时间前成功上传投标文件并取得回执。逾期上传或者错误方式上传的投标文件，视为**无效**投标文件。

现场电子开标地点：海口市公共资源交易中心开标会议室（海口市海甸五西路 28 号建安大厦副楼 203 会议室，详见会议室门前标识），如有变动另行通知。

五、公告期限

自本公告发布之日起 5 个工作日。

六、其他补充事宜

（一）投标程序及采购文件获取办法

1、市场主体登记。新用户须在海口市公共资源交易中心（ http://ggzy.haikou.gov.cn/）网站首页，选择“主体管理”按照要求登记注册，登记注册以后选择“CA 认证”进行 CA 数字认证。已经在海南省公共资源交易互联互通服务平台-市场主体管理系统登记过的，无须再登记。

2、登录政府采购交易系统关注项目并下载采购文件。进行 CA 数字认证后，在海口市公共资源交易中心（ http://ggzy.haikou.gov.cn/）网站首页，选择“交易平台-政府采购-新版采购系统”进入政府采购交易系统关注项目并下载采购文件，如未在获取采购文件期限内关注项目并下载采购文件者，无法参加项目后续的投标活动，同时视同不参与本项目采购活动，不视为本项目潜在投标人。在海口市公共资源交易服务平台网站发布的采购公告附带的采购文件仅供查询之用，不作为正式获取采购文件的途径。

3、采购文件要求投标人提交投标保证金的，投标人如采用转账方式提交投标保证金，需在关注项目后获取投标保证金子账号，并按采购文件要求提交投标保证金；投标人如采用支票、汇票、本票或者金融机构、担保机构出具的保函等非现金方式提交投标保证金的，则无需获取投标保证金子账号。投标保证金到账截止时间与提交投标文件截止时间一致。

（二）采购信息发布媒体

海口市龙华区琼州北路龙华北片区 金园办公区物业管理服务采购项目-2023/2/9 16:47:23 ea0d1f653298 43d198538f27c60017 7.8.5036.1060

1、本项目采购信息指定发布媒体为海南省政府采购网（http://www.ccgp-hainan.gov.cn ）和海口市公共资源交易中心（http://ggzy.haikou.gov.cn/）。

2、政府采购交易系统网址：海口市公共资源交易中心交易平台（http://jypt.ggzy.haikou.gov.cn/zfcg/#/login）。

3、有关本项目采购文件的补遗、澄清及更正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，采购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。

（三）注意事项

1、电子标（采购文件后缀名为 GPZ）：必须使用最新版本的电子投标书编制工具（登录海口市公共资源交易中心（ http://ggzy.haikou.gov.cn/）网站首页，选择“服务指南-下载专区-政府采购招标文件及投标文件编制工具”的附件，在附件中下载投标文件编制工具，本项目投标文件编制工具版本号为：7.8.5036.1060）查看导出采购文件、编制投标文件，并使用 CA 数字证书（含手机 CA）的电子印章对投标文件进行签章，且使用 CA 数字证书（含手机 CA）对投标文件进行加密后生成电子投标文件（GPT 格式），在提交投标文件截止时间前将电子投标文件（GPT 格式）成功完整上传至政府采购交易系统并取得回执，否则视为无效投标。

2、投标人须携带加密投标文件的 CA 数字证书（含手机 CA）到开标现场参加开标解密。

3、投标人需将密封的存储有备用电子投标文件（GPT 格式）的光盘和 U 盘在提交投标文件截止时间前提交至开标地点。如交易系统上上传的投标文件在开标现场无法导入或解密时，而投标人又未将上述备用电子投标文件在提交投标文件截止时间前递交给采购代理机构的，由此产生的风险由投标人自行负责。

七、对本次招标提出询问，请按以下方式联系

1、采购人信息：

名 称：海口市龙华区机关事务管理局

地址：海口市龙昆北路 19 号

联系人：王女士

联系方式：0898-66568303

2、采购代理机构信息：

名 称：海口市政府采购中心

地　址：海口市海甸五西路 28 号建安大厦

联系方式：0898-65250519，65250512，68723985

3、项目联系方式：

项目联系人:康女士

电　话：0898-68723985，65250512

4、系统操作技术咨询电话：0898-66156091

海口市龙华区政府龙昆北办公区、金园办公区物业管理服务采购项目-2023/2/9 16:45:25-ea61f6532698
435196738f27e6009175-7.8.5036.1060

第二章　采购需求

一、以下★条款为实质性条款，投标人须提供书面承诺函（格式自拟），不满足要求或未提供则视为无效投标。（适用于 A、B 包）

★（一）物业管理整体要求及目标

1、海口市龙华区政府龙昆北办公区、金园办公区作为省、市确定的涉密单位，对物业服务人员要求严格。物业管理公司应确保服务人员无刑事犯罪记录，持有健康证及相应专业的岗位资格证书。

2、物业服务人员应遵守国家法律法规、遵守区政府各项规章制度、严格遵守机关保密制度。

3、未经允许，物业服务人员不得擅自更改服务范围内所有房屋、管线、设备等的位置和用途。

4、杜绝火灾责任事故，严防安全事故发生。

5、消防设备设施检查覆盖率 100%。

6、机电设备维修及时率 100%

7、环境卫生、清洁率达 95%以上。

8、花木病虫害防治及时、准确。无严重病虫害发生。完整率达 90%。

9、干部职工满意度达 85%以上。

★（二）人员配备

A 包：办公区的秩序维护、绿化养护管理、清洁保洁管理服务、水电维修服务、会务服务等，配置人数 75 人：

序号	岗位职称	人数
1	物业经理	1
2	秩序维护主管（保安队长）	1
3	报送员	3
4	会务员	11
7	秩序维护形象岗（门岗保安员）、秩序维护员（保安员）	26
8	保洁员	18
9	水电工程主管	1
10	水电工	3
11	绿化工	6
12	代管人员	3
13	文员	2
	总计	75

海口市龙华区政府龙昆北办公区、金园办公区物业管理服务采购项目-2023/2/9 16:45:25-ead1f6532698
43419673-f27e6009175-7.8.5036.1060

B 包：办公区的秩序维护、绿化养护管理、清洁保洁管理服务、水电维修服务、会务服务等，配置人数 18 人：

序号	岗位职称	人数
1	物业经理	1
2	秩序维护主管（保安队长）	1
3	会务员	2
4	秩序维护形象岗（门岗保安员）、秩序维护员（保安员）	8
5	保洁员	4
6	水电工	1
7	绿化工	1
总计		18

二、管理服务事项（适用于 A、B 包）

（一）办公区治安防范管理

1、门卫保安服务（包括大厅、大堂）。

2、巡逻保安服务。

3、车辆进出、停放及秩序管理服务。

4、消防管理服务。

5、对突发事件（包括火灾、斗殴、抢劫、水浸、伤病、盗窃等）提供应急处理服务。

（二）清洁保洁服务与电梯维护保养

1、公共区域，主要包括办公区内道路、公共场所、绿化带、其他附属建筑的清洁保洁。

2、办公楼，主要包括大堂、楼道、梯级、扶手、拦杆、走道、电梯轿厢、卫生间、玻璃窗、会议室、宣传栏等的清洁保洁。

3、办公区内禁塑、垃圾分类工作及垃圾的收集和清运。

4、负责办公楼电梯的日常维护保养，定期检测。

（三）绿化管理养护

1、办公区植树、草坪、绿蓠、花木等的修剪、更换、施肥、浇水、病虫害防治。

2、办公楼前绿化花木装饰、更换装饰花木及会议摆花。

（四）水电设施管理维护

1、管理区域水电的正常供应和供水供电设备的安全运行。

2、办公区内水电、消防设施的日常养护维修工作

海口市龙华区政府龙昆北办公区、全国办公区物业管理服务采购项目 2023/2/9 16:45:25-ea61f6532698
35156748f27e6009175-7.8.5036.1060

（五）其他

1、业主单位交办的其他工作。

三、具体管理服务职责和要求（适用于 A、B 包）

（一）公共秩序维护服务

1. 日常管理

（1）24 小时巡逻检查制度、排除管理区域消防、安全生产等各类安全隐患。

（2）秩序维护形象岗（门岗保安员）做好来访登记工作，维护管理区域治安秩序，提供咨询服务，

（3）上班时不得有不文明举止，如：脚跷在桌椅上；不得做与工作无关的事，如：睡觉、玩电脑、手机游戏等。

（4）下班时间及节假日秩序维护员应对管理区域每层进行严格检查，关闭楼层照明，发现未关闭电器的应向相关人员报告，避免引起安全事故。

（5）对楼层及停车场库和隐蔽部位，要注意巡查，发现情况及时汇报处理，并做好登记。

（6）秩序维护员（保安员）应洁身自好，杜绝自盗；应保持警惕，防止盗窃及破坏活动。

2.车场管理

（1）按划定车辆行驶线路和人行线路，实行人车分流，以保障管理区域内交通秩序、车辆和行人安全。

（2）车辆凭证进出停车场。

（3）停车场设秩序维护人员（保安员）24 小时巡逻检查。

（4）除区政府办公员工以及临时通知预留的会议车辆外，其它车辆必须经登记后方可进入区政府停车场停放。

3. 保安消防管理

（1）门岗及巡逻岗位实行 24 小时保安执勤制度，重点部位定人定岗，按时巡视办公区域各楼层，定期巡查各楼层消防设备设施。

（2）目标管理为：在服务期间管理区域内刑事治安案件发生概率为 1%、水灾水浸火灾等事故发生率为 1%、车辆、办公用品、基础设施等丢失率为 1%。

（二）卫生保洁服务

1.管理区域

（1）公共管理区域地面每日上下午各清扫 2 次，并随时保洁，保持干净无垃圾、无明

海口市龙华区政府龙昆北办公区、全园办公区物业管理服务采购项目-2023/2/9 16:45:23-ea61f6532698
4051967 38f2 e6009175-8.503-1060

显灰尘、无杂物、无污渍，保持材料本色。

（2）每日清洁 2 号楼会议室、及特定区域办公桌、办公椅等一次，保持电脑、电话机、插头、插座无灰尘、无污迹。

（3）每日清洁门、扶手、每星期清洁门窗玻璃一次，保持无明显污迹、光亮、无手印。

（4）每月清抹天花板、百叶窗、纱窗灯具二次，保持无明显灰尘、无蜘蛛网。

（5）吸烟区随时保洁，保持清洁，无污痕（烟蒂即时处理）。

（6）墙面及走道设施、门框、每日一次，保持干净，无积灰、无蛛网、无划痕。

（7）灭火器箱、消防栓箱、墙面指示牌等每星期一次，保持无污迹、无积尘。

2.大堂

（1）每日上下午各打扫一次，并随时保洁，保持地面无脚印、无污渍、无烟蒂、无痰迹、无垃圾。

（2）大堂内所有物品按要求规范摆放，每日洁净柱面、墙面、台面、栏杆、垃圾桶、沙发等，保持光亮、整洁，无灰尘。

（3）玻璃大门无手印及灰尘，保持干净、光亮、完好无损。

（4）领导办公室内桌椅、沙发随时摆放整齐，保持整洁，书本、杂志保持整齐、封面干净。

3.卫生间

（1）每日上下午各一次，并随时保洁，保持门及隔间门干净无尘；地面无积水、无可见垃圾；天花板和墙面无蛛网、无水印、无灰尘；卫生间内无臭味。

（2）保持镜面光亮无灰尘，洗手盆台面无水迹、无毛发。

（3）保持卷纸盒保持干净，烘手器工作要正常，洁净无灰尘，特别注意擦拭烘手器后部。

（4）保持大便器要洁净畅通，不得有异物堵塞，不得有便渍和异味。

（5）保持小便池要洁净畅通，池内无烟头等异物；及时更换避味球。

（6）保持门转轴、闭门器和门通风孔无积灰。

（7）定时清理垃圾筒内污物，垃圾筒表面无污迹、水迹。

（8）保持水龙头光亮见本色，无污迹、水印。

（9）保持手纸、洗手液保持一定用量，洗手盆台面物品摆放整齐，清洁工具存放应避开人的视线。（手纸、洗手液由甲方提供）

4.室外区域

(1)每日上下午各打扫 2 次，并随时保洁，保持走道四角及地角线保持干净、无垃圾、

海口市龙华区政府龙昆北办公区、金园小区物业管理服务采购项目-202312/9 10:45:25-ea6f6632698
4351973862760091 75-7 8.8936.1000

无杂物堆放。

(2)保持区管理区域垃圾间内垃圾箱放置整齐，四周无散积垃圾，无异味，垃圾桶地面保持硬化。

(3)保持室外场地的地面整洁，做到无垃圾、无灰尘、无落叶、无烟蒂、无纸屑、无乱搭建、乱堆放、乱停放，使人感到宽广、舒畅。

(4)每日清运办公区垃圾；

(5)按照病媒生物防治工作规定要求投放药物进行灭鼠、灭蝇、灭蚊、灭蟑螂行动；按区爱卫办安排做好消杀灭“四害”工作；

(6)每半年清理消毒办公区的蓄水池一次并负责检测水质，确保饮水安全卫生；

(7)办公楼玻璃幕墙（外墙）根据甲方要求进行清洁。

（三）绿化养护服务

1.日常养护工作质量标准

(1)除草及时，做到“除早、除小、除了”。树丛下、绿化带里、草坪上的杂草每半个月除一次，花盆内的杂草每三天除一次且要清除干净，并做好记录。

(2)结合除草进行松土和施肥。避免肥料过高造成肥害。花木每季度松土和施肥一次，施肥后覆土淋水，并做好记录。

(3)草坪要经常轧剪，每月须轧剪一次，草高度控制在 5 厘米以下，每季度施肥一次，施后淋水或雨后施用，并做好记录。

(4)绿化带和 2 米以下的花木，每半个月修枝整形一次，并做好记录。

(5)保持花卉正常生长与叶子清洁，每星期揩拭叶上灰尘一次，并做好记录。

(6)发现病虫害要及时采取有效措施防治。喷药时要按规程进行，保证人和花的安全。既做到除病灭虫又保证花卉生长不受害。

（7）管理区域内的树木每年台风季节前全面修剪一次。

2.养护质量标准

(1)清除杂草，整块草地无明显的阔叶杂草或已开花的杂草，纯净率达 80%。

(2)清除石子，枯枝、败叶等杂物，保洁率达 90%。

(3)草地、草坪修剪后平整美观，草的高度保持在 3－8 厘米，无明显起伏和漏剪；障碍物或树木边缘修剪整齐；践踏踩坏处及时修复，保持完整，绿地设施完整率达 95%。

(4)浇水施肥适时适量，花草树木生长良好，不缺肥短水。

(5)无裸露土面；枯死苗木应及时更换；无杂生植物；无残留施工垃圾和余土。

(6)乔木、灌木种植位置适当、需求，合乎设计要求，高低错落有致，形态整齐、美观；

海口市龙华区政务发展局办公区、金园办公区物业管理服务采购项目-2023/2/3 16:45:25-ea61f6032698

灌木等造型植物修剪合理，形体优美，景观丰富，修剪面整齐。

(7)乔木、灌木长势良好，无凌乱枝条、无枯枝、黄叶、残叶，枝叶无害虫，基部无过长杂草；乔木保护措施得当，有护树架，无倒伏、摇动现象。

(8)时令花盆和观叶植物摆放整齐、美观、健壮，无杂物、杂草、残花、黄叶，无明显病斑、虫口，无缺水干旱现象。

(9)绿化环境布置植物品种搭配合理，有层次，整体效果突出，符合时令要求；植物形态优美，生长健康，与环境格调和谐，具有观赏性。

(10)花木病虫害防治及时、准确。无严重病虫害发生。完整率达 90%。

(11)根据甲方需求做好节假日或会议摆放花木的服务。（花木由甲方提供）

（四）水电工服务标准

1.主要工作内容

乙方应确保甲方管理区域水电的正常供应和供水供电设备的安全运行。

2.水电服务工作要求

(1)水电工程主管及水电工应持证上岗，严格遵守公司各项规章制度和安全操作规程，对所负责区域的、视频会议系统、供电设备、供电线路、供水系统、监控系统、消防系统要熟悉，能正确掌握各种设备的使用方法并熟练操作。

(2)积极做好水电维修工作。特殊场所应在相关专业人员带领下进行维修。

(3)若需增加电源设备和供水设备时，需向甲方提出处理方案，并经主管部门审批后方可实施。

(4)在接到报修通知后，应及时出动，对一般线路和设备的故障问题应在 30 分钟内处理，对暂时无法处理的故障，迅速查明故障原因后，及时通知业主单位，做到非重大故障、一般故障不超过半天处理。

(5)根据设备的维护保养周期，按时对设备进行维护保养工作。

（五）设施设备和公共区域服务保障系统维修、养护及管理

1.水电设施维护保养标准

（1）每日对所有配电房巡回检查一次，并做好记录，检查设备运行状况、电房照明及附属设施状况（包括外观、声音、气味、温度、开关和指示灯状态等），并清扫配电房及配电机表面灰尘。

（2）每日对每层配电箱进行外观巡查及清洁，并做好记录。

（3）每日检查各楼层的供水管线有无跑冒滴漏、水龙头有无损坏，污水排放系统是否运转正常，并做好记录。

海口市龙华区政府龙昆南办公区、金园办公区物业管理服务采购项目-2023/2/2 10:45:25-aa61f6532698
4e19738f2f-6091f2-408.1036.1060

（4）每日检查高压水泵设施运行情况，并做好记录。

（5）每月统计用电量，并做好记录。

（6）每月检查灯具使用状况，进行清洁并做好记录；注意观察各类灯具及灯管的使用寿命，以此制定合理的选材方案。

（7）每季度对配电房设备进行一次系统性的维护保养工作。

（8）每年对变配电设备进行耐压、绝缘及功能性试验。

水电维修，实行巡查维修与报修相结合，维修及时率达 100%。

2.消防设施维护保养工作标准

（1）管理区域内的消防设施器材实行专人或定人管理制度。

（2）每周对消防器材定期进行检查和保养，确保器材的完好有效。

（3）发现消防器材有损坏丢失等问题，及时查清原因后报甲方进行维修和更换。

（4）发现消防设施器材到期，及时报甲方检测维修并予以办理更换。

（5）本着“谁主管，谁负责”的原则，正确管理好消防器材，切防丢失、损坏，如因乙方保管不当造成的损坏或丢失，由乙方负责。

（6）灭火器放置的位置要明显、合理，有紧急情况便于使用，但又不阻碍他人，灭火器必须按楼层号进行编号，防止遗失，灭火器箱必须用乙方统一印制的消防封条予以封住，杜绝别人乱使用。

（7）消防设施设备包括器材应印有统一的消防明显标志及编排号。

（8）消防水源、器材、设备未经甲方同意，不得擅自使用或挪用。

（9）消防栓应按编号，统一用消防封条进行封闭，杜绝有人乱使用水源和动用设施。

（10）消防斧、消防撬、消防水带，必须统一摆放、统一管理，交接班必须进行清点，并做好相关使用登记工作。

（11）消防泵必须保持正常运转供水，消防水泵必须控制在自动状态，以便于及时有效地进行灭火工作，发现故障报甲方确定维修金额 24 小时之内修复，乙方提供技术支持，费用由甲方承担。

（12）消防通道经常检查，不准放杂物，保持通道畅通干净，防火门应经常处于关闭状态，能够安全有效的隔绝不安全隐患。

（13）灭火器保养做到无灰尘、喷咀通，位置摆放符合规定，压力值正常，四周无其它物品堆放。

海口市龙华区政府龙昆北办公区 金园大公区物业管理服务采购项目-2023/2/9 16:45:25-ea61f653208
4531967382176009117-7.8.5030101010

（14）消防栓保养做到经常加油，并保持清洁，无生锈，衔接口正常，无滴水现象。

（15）水带做到卷紧放齐，保持水带无破裂，水带衔接口正常，水带箱玻璃保持清洁光亮，无灰尘。

（16）防火门和消防栓都要定期进行测试，凡失灵损坏的要及时维修更换，确保其处于正常的预警预防状态，费用由甲方承担。

（17）消防系统需停水维修时，必须先经过消防监督机构批准并安排有效的准备应急措施。

（18）根据消防设施的用途、特性，应制定具体合理的维修保养计划。

（六）会务管理服务

1.严格遵守会务服务人员行为规范、着装标准等，服务敬语始终贯穿于服务过程之中。

2.协助所有会议的登记、安排，熟知各会议室情况，确保会议安排高效无冲突。

3.负责会前会议室布置、会中秩序维护以及会后会议室的清理等工作。

4.要求掌握一定的视频会议设备操作技能，保障线上会议的顺利召开。

5.要求对会议内容严格保密，不得出现任何泄密、外传的情况。

6.完成领导交办的其他任务。

（七）应急管理方案

办公区内若出现扰乱秩序的情况投标人应有应急措施，确保突发情况下有相应的应对方案。例如出现打架斗殴、偷盗失窃、火灾或极端天气情况下，应如何应对，为防止出现上述情况应提前设置应急预案，并定期开展相关培训、演习来降低发生概率。

（八）房屋外观

制止乱涂、乱画、乱贴、乱挂，保持房屋外观整洁。

四、费用组成：

员工基本工资，工资包含节假日加班费、员工服装费、工会经费（根据《中华人民共和国工会法》）、培训教育经费（根据发改价格【2003】1864 号及《物业服务收费管理办法》）、残疾人就业保障金（根据琼残字[2010]81 号《关于印发<海南省地方税务部门代收残疾人就业保障金实施办法>的通知》）、海南省社会保险缴费（测算以海南省最低标准计算），清洁卫生费:日常保洁耗材费、秩序维护器械、办公用品及低值易耗品、税金（及附加税）等。

五、其它

未尽事宜由采购人与中标人在采购合同中详细约定。

海口市美华区政府机关电化办公区、金盘办公区物业管理服务采购项目-2025/2/9 10:45:25-a61f6632698
4251967367c2f6009175-7.8.5.0.36.1000

第三章　投标人须知

投标人须知前附表

“投标人须知前附表”用于进一步明确正文中的未尽事宜，由采购代理机构根据项目的具体特点和实际需要编制和填写，如有与本章正文内容不一致的，以本表的内容为准。

序号	条款名称	说明和要求
1	本项目是否不见面开标（远程电子开标）	否
2	有无带★要求	有，带★的是实质性要求，投标人必须作出实质性响应，响应内容应满足或优于采购文件的要求，否则视为**无效**投标。
3	是否接受进口产品投标	不接受
4	标前现场考察或/和标前答疑会	不组织
5	述标和/或产（样）品演（展）示	无
6	本项目是否接受备选投标方案	不接受
7	本项目要求投标人提供的资格及商务说明文件	（1）投标函。 （2）法定代表人授权委托书（提供委托代理人的身份证复印件，非中国国籍的则提供护照复印件）（非法定代表人签署投标文件适用）。 （3）法定代表人身份证明书（提供法定代表人身份证复印件，非中国国籍的则提供护照复印件）。 （4）具有独立承担民事责任的能力：提供营业执照副本、或事业单位法人证书（事业单位）、或执业许可证（非企业专业服务机构）、或身份证（自然人）的复印件。 （5）具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度、具有履行合同所必需的设备和专业技术能力、有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录及参加政府采购活动

海口市龙华区政府龙昆北办公区、金园办公区物业管理服务采购项目-2023/2/9 16:45:25-ea6f6592698
435196738f27e6009175-7.8.5036.1060

序号	条款名称	说明和要求
		前三年内，在经营活动中没有重大违法记录的资格承诺函（详见格式六）。 （6）资格审查及符合性审查要求提供的其他资料（详见资格审查表及符合性审查表要求）。 （7）投标人认为需要提供的其他资格证明文件和商务资料。
8	投标有效期	自投标截止之日起90天。
9	投标保证金要求	本项目不收取投标保证金。采购文件中关于投标保证金的要求不适用于本项目。
10	投标文件要求	（1）加密的电子投标文件（GPT 格式） 1 份 ，须在提交投标文件截止时间前成功上传至海口市公共资源交易中心政府采购交易系统（http://jypt.ggzy.haikou.gov.cn/zfcg/）并取得回执。逾期上传或者错误方式上传的投标文件，视为**无效**投标文件。 （2）存储有备用电子投标文件（GPT 格式）的光盘和 U 盘各 1 个，需在提交投标文件截止时间前密封提交至开标地点，且密封处需加盖投标单位公章或投标代表签名。否则投标人自行承担由此带来的风险。 （3）需要导入光盘或者 U 盘中备用电子投标文件时，如投标人无法在规定的时间内完成备用电子投标文件的导入，将作**无效**投标处理。
11	投标文件封套上标示	备用电子投标文件 项目名称: 项目编号（分包号，如有）: 投标人的名称（加盖公章）: 投标人联系人姓名、联系电话: 于在 X 年 X 月 X 日 X 时 X 分前（开标时间）不得开启
12	参加开标会议时投标人代表身份证明文件	（1）个人身份证（或其他有效证件）复印件 （2）授权委托书原件（非法定代表人出席开标会议适用）

海口市龙华区政府龙昆北办公区、金园办公区物业管理服务采购项目-2023/2/9 16:45:25-ea61f6532698
435196738127600917-7.8.5036.1060

序号	条款名称	说明和要求
13	开标方式	现场电子开标。投标人未在投标截止时间前到达指定开标地点的视为不参与本项目开标与投标文件解密。参与本项目开标与投标文件解密的投标人不足三家的，不得开标。
14	开标程序	（1）主持人宣布开标会议开始； （2）介绍参加开标会议的人员； （3）宣读开标纪律； （4）查验各电子投标文件的密封性并予以确认； （5）投标文件解密； （6）唱标，唱标内容为“开标一览表”所载明的内容； （7）记录唱标结果及开标过程，投标人代表须在记录上确认； （8）主持人宣布开标会议结束。
15	投标文件解密	开标时，投标人须携带并使用编制本项目（采购包）电子投标文件的同一 CA 数字证书参加开标解密，投标人须在采购代理机构规定的时间内完成投标文件解密，投标人未携带 CA 数字证书或其他非系统原因导致逾期未解密投标文件的，将作**无效**投标处理。
16	开标解密时长	一般为一个小时 说明：具体时间以现场采购代理机构人员根据开标现场情况设置为准。
17	唱标内容	（1）“开标一览表”所载明的内容 （2）投标人对投标报价若有说明应在开标一览表显著处予以注明，只有开标时唱出的投标价格、价格折扣等内容才会被考虑。投标人若有投标报价、价格折扣等未被唱出的，应在唱标时及时提出。否则，采购代理机构对此不承担任何责任。 （3）由于采购文件编制工具的问题，“开标一览表”/要求/7、此表必须由供应商代表签名及加盖公章，由于“开标一览表”没有供应商代表签名的位置，故“开标一览表”只须供应商加盖公章即可。特此说明。
18	资格审查	开标结束后，先对投标人的资格进行审查，合格投标人

海口市龙华区政府龙昆北办公区、金园办公区物业管理服务采购项目-2023/2/9 16:45:25-ea61f6532698
4351967382780001 7-7.8.9036-1060

序号	条款名称	说明和要求
		不足 3 家的，不得评标。
19	评标方法	综合评分法
20	本项目采购标的对应的中小企业划分标准所属行业：物业管理	

一、总则

1、适用范围

本采购文件仅适用于本次投标邀请函中所述项目的采购。

2、定义

本采购文件中的下列术语应解释为：

2.1“采购人”系指本项目的采购人，是依法开展政府采购活动的国家机关、事业单位和团体组织。在履行合同阶段称为甲方或买方。

2.2“采购代理机构”系指组织本次采购活动的海口市政府采购中心。

2.3“投标人”系指向采购人提供货物、工程或者服务的法人、其他组织或者自然人。法人的分支机构由于其不能独立承担民事责任，不能以分支机构的身份参加政府采购活动，只能以法人身份参加。但银行、保险、石油石化、电力、电信等特殊行业除外。在投标阶段称为供应商、投标人，在签订和履行合同阶段称为乙方、卖方或中标人（中标供应商）。

法人包括企业法人、机关法人、事业单位法人和社会团体法人；其他组织主要包括合伙企业、非企业专业服务机构、个体工商户、农村承包经营户；自然人是指《中华人民共和国民法典》（以下简称《民法典》）规定的具有完全民事行为能力、能够承担民事责任和义务的公民。如投标人是企业（包括合伙企业），要提供在工商部门注册的有效“企业法人营业执照”或“营业执照”；如投标人是事业单位，要提供有效的“事业单位法人证书”；投标人是非企业专业服务机构的，如律师事务所、会计师事务所，要提供执业许可证等证明文件；如投标人是个体工商户，要提供有效的“个体工商户营业执照”；如投标人是自然人，要提供有效的自然人身份证明。

2.4 采购文件：系指包括本项目采购公告和采购文件及其补充、更正和澄清等一系列文件。

2.5 电子投标文件：系指使用海口市公共资源交易中心提供的最新版政府采购投标文件编制工具编制的投标文件。电子投标文件的编制及递交详见采购文件要求，技术咨询电话：0898-66156091（系统开发商广联达科技股份有限公司）。电子投标文件在系统中出现不能获取或解密失败等故障的，由系统开发商广联达科技股份有限公司有关代表负责认定故障原因。

2.6 电子签名和电子签章：系指为海南省政府采购电子交易系统提供电子认证服务机构签发的电子签名认证证书和电子签章，供应商应当到上述服务机构（海南省政务服务中心有驻点办事窗口，数字证书咨询电话：0898-66668096、0898-66664947，电子签章咨询电话：

海口市龙华区政府龙昆北办公区、金盘办公区物业管理服务采购项目-2023/2/9 16:45:25-ea61f6532698

0898-6520320）办理，已注册备案通过并取得数字证书和电子签章的供应商不需要再重新备案。电子签名及电子签章与手写签名或者盖章具有同等的法律效力。

3、投标人

3.1 合格投标人条件

3.1.1 在中华人民共和国境内注册，能够独立承担民事责任，有生产或供应能力的本国供应商，包括法人、其他组织或者自然人；

3.1.2 符合《政府采购法》第二十二条规定的条件：

3.1.2.1 具有独立承担民事责任的能力；

3.1.2.1 具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度；

3.1.2.1 具有履行合同所必需的设备和专业技术能力；

3.1.2.1 有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录；

3.1.2.1 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；

3.1.2.1 法律、行政法规规定的其他条件。

3.1.3 满足采购文件报价、商务和技术等实质性要求的。

3.2 投标人的风险

3.2.1 投标人没有按照采购文件的要求编制、签署、密封、标记、递交及修正投标文件的，或者投标文件没有对采购文件在各方面都做出实质性响应的，将导致投标**无效**。

3.2.2 投标人提交的投标文件内容有下列情形之一的，一经发现，视为**无效**投标，并依法上报政府采购监督管理部门处理：

（1）提供虚假材料。

（2）在实质性方面失实。

3.2.3 投标人享受政策优惠条件但提供的证明（说明）文件或承诺文件失实的，视同投标文件提供虚假材料论处。

4、投标费用

4.1 无论投标过程中的做法和结果如何，投标人自行承担所有与参加投标活动有关的全部费用；

4.2 本次招标采购活动不收取任何费用。

5、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管理办法》（财库〔2020〕46 号）、《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）和《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）的文件精神，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，相应的政府采购政策优惠条件及要求如下：

5.1 关于符合上述规定的小微企业（供应商）参与投标

海口市龙华区政府龙昆北办公区、全园办公区物业管理服务采购项目-2023/2/9 16:45:25-ea6118532698
435196738f27e6009475 7.8.5036.1060

5.1.1 监狱企业、残疾人福利性单位视同小型、微型企业；以联合体形式参加政府采购活动，联合体各方均为小微企业的，联合体视同为小微企业；

5.1.2 投标供应商为符合规定的小型或微型企业时，报价给予 10%的价格扣除，用扣除后的价格参与评审；

5.1.3 投标供应商为大中型企业和其他自然人、法人或者其他组织与小型、微型企业组成的联合体，且对于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，对联合体报价给予 4%的价格扣除，用扣除后的价格参与评审；

5.1.4 本条款中两种价格扣除优惠原则不同时使用；

5.1.5 组成联合体或者接受分包的小微企业与联合体内其他企业、分包企业之间存在直接控股、管理关系的，不享受价格扣除优惠政策；

5.1.6 投标供应商认为其为小型或微型企业的应提供合法有效的“中小企业声明函”（附件 2），并明确企业类型；投标供应商认为其为监狱企业须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(附件 3)；投标供应商认为其为符合条件的残疾人福利性单位在参加政府采购活动时，应当提供《残疾人福利性单位声明函》（附件 4），并对声明的真实性负责，否则评审时不能享受相应的价格扣除；

5.1.7 在货物采购项目中，供应商提供的货物既有小微企业制造货物，也有大中型企业制造货物的，不享受本办法规定的小微企业扶持政策；

5.1.8 享受扶持政策获得政府采购合同的，小微企业不得将合同分包给大中型企业，中型企业不得将合同分包给大型企业。

5.2 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

5.2.1 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。

5.2.2 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。

5.2.3 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。

5.2.4 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。

6、注意事项

6.1 采购文件第二章《采购需求》中列明标的物的技术要求是采购人基于实际工作需要而提出的基本需求，如果有专利、商标、品牌、规格型号等信息的，仅起技术说明、参考作用，不具有任何限制性，投标产品响应其指标性能要求即可。技术指标具体详见“投标人须知前附表”要求。

6.2 如果“采购需求”注明接受进口产品投标的，仍可接受国内产品参与竞争。所谓进口产品是指:通过中国海关报关验放进入中国境内且产自关外的产品。进口产品投标详见“投标人须知前附表”要求。

6.3 如果没有特别声明或要求，投标人被视为充分熟悉本招标项目所在地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，本采购文件不再对上述情况进行描述。

6.4 分包采购详见“投标人须知前附表”要求。

二、采购文件

7、采购文件的组成

采购文件用以阐明投标人准备投标文件所必须的信息，以及投标、开标、评标和签订合同等有关规定。采购文件以电子版（GPZ 格式）形式下载，采购文件由下述章节组成：

（1）投标邀请

（2）采购需求

（3）投标人须知

（4）审查标准和评标标准

（5）政府采购合同格式

（6）投标文件格式及附件

8、采购文件的澄清和修改

8.1 在投标截止时间前，采购代理机构无论出于何种原因，可以对采购文件进行澄清或者修改。

8.2 采购文件的补遗、澄清或修改

（1）在投标截止时间以前，采购代理机构可主动或依投标人要求澄清或质疑的问题对采购文件进行必要的补遗、澄清或修改；

（2）补遗、澄清或修改内容可能影响投标文件编制的，采购代理机构须在投标截止时间 15 日前发布公告；不足 15 日的，采购代理机构应当顺延提交投标文件的截止时间和开标时间，在此情况下，采购当事人受投标截止期制约的所有权利和义务均应延长至新的截止日期；

（3）补遗、澄清或修改后的内容是采购文件的组成部分，并对潜在投标人具有约束力。有关本项目采购文件的补遗、澄清及更正信息以第一章指定网站公告及下载内容为准，一经在指

海南市龙华区琼山龙昆北办公区、美园办公区物业管理服务采购项目-2023/2/9 16:48:25-eda1b653269
4001196738f27e6009175-7.8.5.56.1060

定媒体上发布后，更正公告将作为通知所有采购文件收受者的书面形式，采购代理机构不再另行通知，潜在投标人须及时关注关于本项目采购信息的更新事项，否则自行承担由此产生的风险。采购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为准。

（4）如更正公告有重新发布采购文件的，投标人应下载最新发布的采购文件制作投标文件。

（5）投标人在规定的时间内未对采购文件提出疑问、质疑或要求澄清的，将视其为无异议。对采购文件中描述有歧义或前后不一致的地方，评标委员会有权进行评判，但对同一条款的评判应适用于每个投标人。

9、其他

9.1 标前答疑会和现场考察

9.1.1 投标人须知前附表规定组织答疑会或/和现场考察的，采购人或/和采购代理机构按投标人须知前附表规定的时间、地点组织答疑会或/和投标人考察项目现场，投标人如不参加的，其风险由投标人自行承担，采购人或/和采购代理机构不承担任何责任。采购人或/和采购代理机构不组织现场考察的，投标人可以自行决定是否考察现场。

9.1.2 答疑会上，采购人或/和采购代理机构将解答供应商的疑问。会上所有的解答与澄清仅供投标人编制投标文件时参考，采购人或/和采购代理机构不对投标人据此作出的判断和决策负责。

9.1.3 采购人或/和采购代理机构在考察现场中口头介绍的情况（如有），供投标人在编制投标文件时参考，采购人或/和采购代理机构不对投标人据此作出的判断和决策负责。

9.1.4 采购人或/和采购代理机构不单独或者分别组织只有 1 个投标人参加的现场考察及标前答疑会。

9.1.5 投标人自行承担参加答疑或现场考察所发生的一切费用。

9.2 述标和/或产（样）品演（展）示

具体要求详见第二章“采购需求”和/或“投标人须知前附表”有关规定。

三、投标文件的编制

10、投标文件的编制要求：

10.1投标文件中，所有内容均以电子文件编制，投标人应当根据采购文件的要求编制投标文件（包括签名和盖章），其格式要求详见第六章说明。如因不按要求编制导致系统无法检索、读取相关信息时，其不利后果由投标人自行承担。

10.2 投标人应使用海口市公共资源交易中心发布的最新版政府采购投标文件编制工具进行采购文件的查看、导出以及投标文件的编制、标记、加密。投标人须在投标文件编制工具中按要求填写单位相关信息以及投标必填信息，其他投标文件的文本内容另行编制完成后，

海口市龙华区政府发展和办公室 金地中区物业管理服务采购项目 2023/2/9 16:4:23 ea61f6632698

需在“投标文件编制工具”导入生成电子投标文件。为保证电子投标文件的合法性、安全性和完整性，电子投标文件编制完成后，应在规定部位加盖含有 CA 数字证书（含手机 CA）的电子印章，并使用 CA 数字证书（含手机 CA）进行加密，生成后缀名为 GPT 格式的加密投标文件。该文件为投标人在系统上传的投标文件。所有投标文件不能进行压缩处理。

10.3 本项目电子投标文件编制工具可通过海口市公共资源交易中心（http://ggzy.haikou.gov.cn/）首页选择“服务指南-下载专区”下载。

10.4 如有对多个采购包投标的，要对每个采购包独立制作电子投标文件。

10.5 投标人应当根据自己的商务能力、技术水平对采购文件提出的要求和条件逐条标明响应与否。如果因为投标文件填报的内容不详，或没有提供采购文件中所要求的全部资料及数据，则投标人自行承担由此产生的风险。

10.6 投标人提供的文件必须真实、充分、全面，并对投标文件所提供全部资料的真实性和合法性承担法律责任。

10.7 每一种规格的货物（服务）只允许有一个报价，否则将被视为**无效**投标。

10.8 只允许投标人有一个投标方案，否则将被视为**无效**投标。（采购文件允许有备选方案的除外）

10.9 投标人根据采购文件载明的采购项目实际情况，拟在中标后将中标项目的非主体、非关键性工作交由他人完成的，应当在投标文件中载明。

10.10 投标文件必须编页码，页码必须连续。

11、投标文件语言、货物及计量单位

11.1 除采购文件中另有规定外，投标人提交的投标文件及其与采购人和采购代理机构所有来往文件均应使用中文，若有不同文本，以中文文本为准。非中文的投标文件内容应翻译成中文。

11.2 货币单位：本次采购项目的投标均以人民币报价。

11.3 计量单位：除采购文件中另有规定外，投标人在投标文件中及其与采购人和采购代理机构所有往来文件中所使用的计量单位均应采用中华人民共和国法定计量单位。

12、投标文件的组成：由商务部分、技术部分、价格部分以及其他部分组成。所有证明材料、说明文件、投标要求详见“投标人须知前附表”的具体要求，供应商不提供或不按要求提供的则自行承担由此产生的风险。

12.1 投标文件的商务部分

12.1.1 商务部分是证明投标人是合格的，并且在中标后有能力履行合同的证明文件，这些文件可以是但不限于文字资料、证书复印件和数据报表等。

12.1.2 不满足服务期限要求的将视为**无效**投标。

12.2 投标文件的技术部分

技术部分是证明投标产品的技术（服务）标准以及安装、施工或验收标准是符合国家或

/和行业的强制标准（包括但不限于生产、经营许可或质量标准等），并符合采购文件要求的证明文件，这些文件可以是但不限于文字资料、图纸和数据等。

12.3 投标文件的价格部分

价格部分是投标人对投标货物和服务价格的构成所作的说明。该投标总价是投标人在可独立履行项目合同义务，通过准确核算，可满足预期实施效果、验收标准和符合自身合法利益的前提下所作出的综合性合理报价。对在采购文件和合同书中未有明确列述、市场剧变因素、应预见和不可预见的费用等均视为已完全考虑到并包括在投标报价之内；该投标总价不得高于预算金额或最高限价（如有），且须是本项目服务期限内所有服务费用的总和，否则视为**无效**投标。

12.4 投标文件的其他部分

其他部分由投标人根据编制投标文件需要提供的其他相关文件组成。

13、投标有效期

13.1 投标文件从“投标人须知前附表”所规定的投标截止期之后开始生效，在“投标人须知前附表”所规定的投标有效期期限内保持有效。有效期不足将导致其投标**无效**。

13.2 特殊情况下采购代理机构可于投标有效期满之前书面要求投标人同意延长有效期，投标人应在采购代理机构规定的期限内以书面形式予以答复，投标人答复不明确或者逾期未答复的，均视为拒绝上述要求。投标人拒绝上述要求的，其投标保证金可按规定予以退还。对于接受该要求的投标人，既不要求也不允许其修改投标文件，但将要求其相应延长投标保证金有效期，有关退还和不予退还投标保证金的规定在投标有效期延长期内继续有效。同意投标有效期延长的，投标人自行承担由此产生的费用；同意投标有效期延长的供应商不足三家的，予以废标。不同意延长投标有效期的，投标有效期满自动失效。

14、投标保证金

14.1 投标保证金为投标文件的组成部分之一。

14.2 投标人应在提交投标文件截止时前交纳“投标人须知前附表”所规定的投标保证金。联合体投标的，可以由联合体中的一方或者共同提交投标保证金，以一方名义提交投标保证金的，对联合体各方均具有约束力。投标保证金交纳账号采用动态账号（分包项目每一个包分别对应一个账号），项目采购结束后，系统自行退回投标保证金。若项目采购失败后又重新采购的，投标保证金交纳账号将会发生变化，投标人参与后续采购时，须获取新的投标保证金账号并按采购文件要求提交，不符合要求的，自行承担投标保证金**无效**的风险。

14.3 投标保证金用于保护本次采购活动免受投标人的行为而引起的风险。

14.4 投标人未按采购文件要求提交投标保证金的，视为**无效**投标。

14.5 未中标供应商的投标保证金将在中标通知书发出后5个工作日内退还，中标供应商的投标保证金将在合同送达采购代理机构存档及公告后5个工作日内退还。

海口市龙华区政府采购办公室 金园办公区 物业管理服务采购项目-2023/2/9 16:45:25 eea11855698
4e51967ef2e6097757e5936b0

14.6 投标保证金的有效期与投标有效期一致。

14.7 投标人交纳投标保证金的单位名称须与投标的单位名称一致，否则自行承担投标**无效**的风险。

14.8 发生以下情况之一的，投标保证金将不予退还：

（1）投标人在投标截止时间后撤回已提交的投标文件的；

（2）投标人在投标文件中提供虚假材料的；

（3）除因不可抗力或采购文件认可的情形以外，中标供应商放弃中标资格的；

（4）投标人与采购人、其他投标人或者采购代理机构恶意串通的；

（5）中标供应商无正当理由不与采购人签订合同的；

（6）供应商有违反政府采购法律、法规和扰乱会场秩序行为的；

（7）拒绝履行合同义务的；

（8）法律法规及采购文件规定的其他情形。

上述不予退还投标保证金的情况给采购人或采购代理机构造成损失的，还应承担赔偿责任。

15. 投标文件的格式及签署

15.1 投标文件应当由投标人的法定代表人或经其正式授权的授权代表签字，授权代表须出具书面的法定代表人授权委托书并附载于投标文件中，否则视为**无效**投标文件；

15.2 投标文件所使用的印章必须为单位公章，且与投标人单位名称完全一致，不能以其他业务章或附属机构印章代替，否则视为**无效**投标文件；

15.4 投标文件中的任何行间插字，涂改和增删，须由法定代表人或经其正式授权的代表在旁边签字方可有效；

15.5 投标人应按照采购文件第六章中提供的“投标文件格式”编制投标文件，如自有格式并按其格式编制的投标文件，其内容必须包含“投标文件格式”中所有的实质性内容并受其约束。

15.6 投标人须将投标文件的商务部分、技术部分和价格部分整合为一份投标文件，并制作详细目录、页码索引。

15.7 投标文件因字迹潦草或表达不清所引起的后果由投标人负责。

四、投标文件的提交

16.投标文件的提交

16.1在提交投标文件截止时间前，投标人须将加密的GPT格式电子投标文件1份成功完整上传至海口市公共资源交易中心政府采购交易系统并取得回执，时间以系统服务器的北京时间为准。投标截止时间后，系统将不允许投标人上传投标文件，已上传投标文件但未完成传输的文件系统将拒绝接收。

16.2 将加密的 GPT 格式电子投标文件复制到光盘及 U 盘各一份（须跟上传至政府采购

海口市龙华区政府发展研究办公室（全园办公室）物业管理服务采购项目-2023/2/ 16:45:2 25196738f27e00017b7:3.5036.1030 2ea61f6532698

交易系统的投标文件保存一致），按照采购文件中相对应条款的规定进行密封及提交。光盘表面应粘贴标签，写明项目名称、项目编号（分包号，如有）、投标人名称等信息。光盘及U盘里只能有跟上传至政府采购交易系统上的文件名一致、内容一致的GPT格式电子投标文件。开标时，以在政府采购交易系统上上传的投标文件导入开标系统为准，如上传的投标文件无法导入或无法解密时，则导入U盘上的投标文件，如U盘上的投标文件无法导入或无法解密时，则导入光盘上的投标文件。若政府采购交易系统上上传的投标文件、U盘和光盘上的投标文件全部无法导入或无法解密，则视为**无效**投标文件。提交的光盘及U盘介质中只能有内容一致且唯一电子投标文件，不能有其他任何文件，注意查杀电脑病毒。

16.3 因不可抗力事件造成投标文件损坏或丢失的，采购人或采购代理机构不承担任何责任。

16.4 出现下述情形之一的，属于未成功提交投标文件，按**无效**投标处理：

（1）至提交投标文件截止时，投标文件未完整上传至交易系统的。

(2)投标文件未按投标格式中注明需签字盖章的要求进行签名（含电子签名）和加盖电子印章，或签名（含电子签名）或电子印章不完整的。

（3）投标文件损坏或格式不正确的。

（4）投标文件解密不成功的。

16.5 投标人应将存储有备用电子投标文件的光盘和U盘在提交投标文件截止时间前密封提交至第一章/投标邀请注明的开标地点，投标文件密封袋上标示“投标人须知前附表”所规定的内容。未密封提交光盘和U盘的不视为无效投标，但拒绝接收逾期送达或未按要求密封的光盘和U盘。

16.6 如果未按上述规定进行密封和标记，采购代理机构将不承担由此造成的对投标文件的误投或提前拆封的责任。

16.7 投标文件应在第一章/投标邀请中所规定的投标截止时间前送达，迟到的投标文件将被拒收；未按照采购文件要求密封的投标文件将被拒收。

16.8 不接受邮寄或传真的投标文件。

16.9 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，投标文件不予拆封，由投标人自行处理；

16.10 参加投标供应商数量满足三家或以上的，同一时间予以开标，开标后，投标文件一律不予退还。

17.投标文件的修改和撤回

17.1 在提交投标文件截止时间前，投标人可以修改或撤回未解密的电子投标文件，并于提交投标文件截止时间前将修改后重新生成的电子投标文件上传至交易系统，提交投标文件截止时间后，将不允许修改或撤回投标文件。

17.2 投标人不得在投标截止时间以后补充、更换、修改或/和撤回投标文件。

五、开标与评标

18. 开标

18.1 在第一章/投标邀请所规定的开标时间和地点开标。开标由采购代理机构主持，采购人、投标人和有关方面代表参加。

18.2 开标时，供应商的法定代表人或经其正式授权的授权代表须携带个人身份证（或其他有效证件）复印件和授权委托书原件（非法定代表人出席开标会议适用）亲自出席开标会并确认开标情况。如果不参加开标会议的，则视为认可开标情况。

18.3 开标时，由投标人或者其推选的代表检查投标文件的密封情况，对密封等情形予以确认。

18.4 采购代理机构（或采购人）应安排熟悉计算机辅助开标系统的工作人员登录开标系统进行的开标工作。

（1）登录系统后，进入到项目管理界面，选择本次需要开标的项目，点击【进入开标系统】按钮即可以进入到项目开标主流程页面。

（2）在开标时间未到达之前，系统会显示开标倒计时剩余时间。到达开标时间后，开标准备、公布投标人情况、标书解密、唱标、开标报表、开标结束等功能方可进行操作。

（3）采购代理机构（或采购人）按照采购文件规定的时间进行开标，开标分为现场电子开标和远程电子开标两种。

采用现场电子开标的：投标人的法定代表人或其委托代理人应当按照本项目采购文件载明的时间和地点准时前往参加开标，并携带编制本项目（采购包）电子投标文件时加密所用的 CA 数字证书、存储有备用电子投标文件的光盘和 U 盘在投标截止时间前到达开标现场并签到。

采用远程电子开标的：开标时，投标人应当使用编制本项目（采购包）电子投标文件时加密所用 CA 数字证书在开始解密后在规定的时间内完成电子投标文件的解密，如遇不可抗力等其他特殊情况，采购代理机构（或采购人）可视情况延长解密时间，投标人过时未解密或解密不成的，视为**无效**投标文件。各投标人在参加开标之前须自行对使用电脑的网络环境、驱动安装、客户端安装以及 CA 数字证书的有效性等进行检测，建议使用 Win7 以上版本系统、IE11 版本浏览器登录系统操作，确保可以正常使用。

（4）【标书解密】阶段中会显示投标单位名称、投标文件加密方式、文件状态、投标人解密时间。现场解密的，在开标电脑上，依次插入各投标人的 CA 数字证书进行投标文件解

海口市龙华区政府发昆北办公区、全国办公区物业管理服务采购项目-2023/2/9 16:45:25-ea61f6532690
4351967386276009177-7.3.5636.1060

密或投标人进行扫码解密；远程解密的，采购代理机构开启标书解密后，投标人在规定时间内使用 CA 数字证书（含手机 CA）自行解密。

解密结束后，界面上会显示绿色的“已解密”，表示解密成功，否则为未解密成功。如批量获取不成功或解密失败且非系统原因时，现场解密的，可使用投标人的光盘或 U 盘重新导入电子投标文件并重新解密，无法导入或解密不成功的，视为**无效**投标文件；远程解密的，过时未解密或解密不成功的，视为**无效**投标文件。

解密阶段完成后，在【唱标】页面可显示唱标信息，可由采购代理机构（或采购人）唱读各投标人的名称、报价、交付期/服务期等内容。

（5）【开标报表】页面记录开标过程产生的数据，并且可添加记录开标现场情况和开标现场人员情况，具体由采购代理机构（或采购人）进行操作记录。

（6）开标活动完成后，点击【开标结束】按钮可进行评标活动。

18.5 开标程序详见“投标人须知前附表”。

18.6 投标文件解密详见“投标人须知前附表”。

18.7 唱标要求详见“投标人须知前附表”。

18.8 资格审查：开标结束后，先对投标人的资格进行审查，以确定其是否具备合格的投标资格，合格投标人不足 3 家的，不得评标。依据法律法规和采购文件的规定，资格审查内容是指采购文件对投标人的资格要求等内容，详见《资格审查表》。

19、评标

评标委员会到齐后可进行评标工作

（1）公开招标和邀请招标类型的项目须由采购人或采购代理机构组织建立资格审查小组，进行资格审查工作，资格审查人员可登录系统进行资格审查。

（2）评标专家需使用个人账号和密码登录计算机辅助评标系统进行评标，根据采购文件设定的评标流程依次完成符合性评审或打分评审，即可完成本次评标工作。

（3）评标完成后，评标专家应使用 CA 数字证书在评标报表上加盖电子印章，最后会生成包含评标专家数字签名的电子评标报表，可供采购代理机构（采购人）打印书面评标报表。

19.1 评标委员会

19.1.1 评标委员会由采购人代表和评审专家组成，成员人数应当为 5 人以上单数，其中评审专家不得少于成员总数的三分之二。

19.1.2 评标委员会成员与供应商有下列利害关系之一的，应当回避：

（1）参加采购活动前 3 年内与供应商存在劳动关系；

（2）参加采购活动前 3 年内担任供应商的董事、监事；

（3）参加采购活动前 3 年内是供应商的控股股东或者实际控制人；

海口市龙华区政府采购北公区、金融公区物业管理服务采购项目 2023/2/9 16:45:25-ea41f6632698
13398387e60915-18.5036.106

（4）与供应商的法定代表人或者负责人有夫妻、直系血亲、三代以内旁系血亲或者近姻亲关系；

（5）与供应商有其他可能影响政府采购活动公平、公正进行的关系。

供应商认为评标委员会成员与其他供应商有利害关系的，可以向采购人或者采购代理机构书面提出回避申请，并说明理由。采购人或者采购代理机构应当及时询问被申请回避人员，有利害关系的被申请回避人员应当回避。评审专家发现本人与参加采购活动的供应商有利害关系的，应当主动提出回避。

19.1.3 评标委员会将严格遵守评审工作纪律，按照客观、公正、审慎的原则，根据采购文件规定的评审程序、评审方法和评审标准进行独立评审。

19.2 投标文件的评审

19.2.1 要求

评标委员会对所有投标人的评审，都采用相同的程序和标准并严格按照采购文件的要求和条件进行。评标委员会决定投标实质性响应与否只根据投标文件本身的内容，以及述标和/或产（样）品演（展）示内容（如果有），而不寻求其他的外部证据。

19.2.2 符合性检查：依据采购文件的规定，评标委员会将从投标文件的有效性、完整性和对采购文件的响应程度进行审查，以确定是否符合对采购文件的实质性要求作出响应。

19.2.3 投标文件的澄清

19.2.3.1 对投标文件中含义不明确、同类问题表述不一致或者有明显文字和计算错误的内容，评标委员会应当以书面形式要求投标人作出必要的澄清、说明或者补正。投标人的澄清、说明或者补正应当在评标委员会规定的时间内以书面形式作出，并加盖公章，或者由法定代表人或者其授权代表签字。投标人的澄清、说明或者补正不得超出投标文件的范围或者改变投标文件的实质性内容。

19.2.3.2 算术错误将按以下方法更正：

（1）投标文件中开标一览表（报价表）内容与投标文件中相应内容不一致的，以开标一览表（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，以开标一览表的总价为准，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；同时出现两种以上不一致的，按照前款规定的顺序修正。修正后的报价经投标人确认后产生约束力，投标人不确认的，其投标**无效**。

19.2.4 比较与评价

19.2.4.1 评标委员会将按第四章所规定的评标方法与标准，对资格检查和符合性检查合格的投标文件进行评审。

19.2.4.2 评标委员会认为投标人的报价明显低于其他通过符合性审查投标人的报价，有可能影响产品质量或者不能诚信履约的，应当要求其在合理的时间内提供书面说明，必要时提交相关证明材料；投标人不提供或不能证明其报价合理性的，经评标委员会投票认定，超过半数将以**无效**投标处理。

19.2.5 有下列情形之一的，视为投标人串通投标，其投标**无效**：

（一）不同投标人的投标文件由同一单位或者个人编制；

（二）不同投标人委托同一单位或者个人办理投标事宜；

（三）不同投标人的投标文件载明的项目管理成员或者联系人员为同一人；

（四）不同投标人的投标文件异常一致或者投标报价呈规律性差异；

（五）不同投标人的投标文件相互混装；

（六）不同投标人的投标保证金从同一单位或者个人的账户转出。

19.2.6 投标人存在下列情况之一的，投标**无效**：

（一）未按照采购文件的规定提交投标保证金的；

（二）投标文件未按采购文件要求签署、盖章的；

（三）不具备采购文件中规定的资格要求的；

（四）报价超过采购文件中规定的预算金额或者最高限价的；

（五）投标文件含有采购人不能接受的附加条件的；

（六）法律、法规和采购文件规定的其他无效情形。

20、废标的情形

招标采购中，出现下列情形之一的，予以废标：

（1）符合专业条件的供应商或者对采购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）投标人的报价均超过了预算，采购人不能支付的；

（4）因重大变故，采购任务取消的。

废标后，采购代理机构将在指定网站发布废标公告。

21、纪律和监督

21.1 对采购代理机构的纪律要求

采购代理机构不得泄漏招标投标活动中应当保密的情况和资料，不得与投标人串通损害国家利益、社会公共利益或者他人合法权益。

21.2 对投标人的纪律要求

投标人不得相互串通投标或者与采购代理机构串通投标，不得向采购代理机构或者评标委员会成员行贿谋取中标，不得以他人名义投标或者以其他方式弄虚作假骗取中标；投标人不得以任何方式干扰、影响评标工作。

21.3 对评标委员会成员的纪律要求

海口市龙华区政府龙昆北办公区、金国办公区物业管理服务采购项目-2023/2/9 16:45:25-ea61f6532695 4851967881 27e6001 17-7.3.5036.1060

评标委员会成员不得收受他人的财物或者其他好处，不得向他人透漏对投标文件的评审和比较、中标候选人的推荐情况以及评标有关的其他情况。在评标活动中，评标委员会成员应当客观、公正地履行职责，独立评审，遵守职业道德，不得擅离职守，影响评标程序正常进行，不得使用采购文件没有规定的评审因素和标准进行评标。

21.4 对与评标活动有关的工作人员的纪律要求

与评标活动有关的工作人员不得收受他人的财物或者其他好处，不得向他人透漏对投标文件的评审和比较、中标候选人的推荐情况以及评标有关的其他情况。在评标活动中，与评标活动有关的工作人员不得擅离职守，影响评标程序正常进行。

六、定标、合同与验收

22、定标准则

22.1 任何单项因素的最优不能作为中标的保证。

22.2 评标委员会推荐排名第一且经采购人确认的供应商即为中标供应商。

23、中标通知

23.1 由采购代理机构在省级及以上财政部门指定媒体上公布中标结果，并向中标供应商发送《中标通知书》。

23.2 中标通知书为签订政府采购合同的依据，是合同的有效组成部分。

23.3 中标通知书对采购人和中标人均具有法律效力。中标通知书发出后，采购人改变中标结果，或者中标人无正当理由放弃中标的，应当承担相应的法律责任。

24、合同签订

24.1 中标人在收到《中标通知书》后，应在规定的时间内与采购人签订采购合同。由于中标人的原因逾期未与采购人签订采购合同的，将视为放弃中标，取消其中标资格并将按相关规定进行处理。

24.2 采购人不得向中标人提出任何不合理的要求作为签订合同的条件，不得与中标人私下订立背离合同实质性内容的任何协议，所签订的合同不得对采购文件和中标人投标文件作实质性修改。

25、合同履行

25.1 中标人与采购人签订合同后，合同双方应严格执行合同条款，履行合同规定的义务，保证合同的顺利完成。

25.2 在合同履行过程中，如发生合同纠纷，合同双方应按照《民法典》的有关规定进行处理。

七、评标方法

26、政府采购招标评标方法分为:最低评标价法和综合评分法。

26.1 最低评标价法，是指投标文件满足采购文件全部实质性要求且投标报价最低的供应商为中标候选人的评标方法。

海口市龙华区政府投资北办公区 金园办公区物业管理服务采购项目-2023/2/9 16:45:23 ee61f65326 4f19679f2e6009175f · 5036.1060

26.2 综合评分法，是指投标文件满足采购文件全部实质性要求且按照评审因素的量化指标评审得分最高的供应商为中标候选人的评标方法。

评标总得分＝F1×A1＋F2×A2＋……＋Fn×An

F1、F2……Fn 分别为价格、商务和技术部分评分因素的汇总得分；A1、A2、……An 分别为价格、商务和技术部分评分因素所占的权重(A1＋A2＋.....＋An＝1)。

其中价格分统一采用低价优先法计算，即满足采购文件要求且投标价格最低的投标报价为评标基准价，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：

投标报价得分＝（评标基准价／投标报价）×价格权值×100

八、质疑

27、供应商认为采购文件、采购过程和中标或者成交结果使自己的合法权益受到损害的，应当在知道或者应知其权益受到损害之日起七个工作日（质疑有效期）内，原则上应从政府采购交易系统上向采购代理机构提出质疑。　接受质疑联系人：王先生　联系方式：0898-65250539　通讯地址：海口市海甸五西路 28 号建安大厦。

28、采购代理机构关于质疑受理事项依照《政府采购法》《政府采购法实施条例》《政府采购质疑和投诉办法》等法律法规及规章制度执行。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，否则不予受理。供应商不按质疑函格式要求填写或不符合质疑函制作说明的，将不予受理。

29、质疑有效期的计算

采购文件的质疑有效期为采购文件公告期限届满之日起七个工作日内；采购过程的质疑有效期为各采购程序环节结束之日起七个工作日内；采购结果的质疑有效期为采购结果公告期限届满之日起七个工作日内。

九、**无效**投标的其他情形：

30、除符合采购文件中载明的**无效**投标规定外，如果发现下列情行之一者，同样作**无效**投标处理，其中 30.1 至 30.3 款情形的所有相关投标人均作**无效**投标处理。因此产生其他法律责任的由供应商自行承担：

30.1 不同投标人的法定代表人、委托代理人等由同一个单位缴纳社会保险的；

30.2 由同一人携带两个及以上投标人的企业资料参与开标会议的；

30.3 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，同时参加同一合同项下的政府采购活动的；

30.4 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，再参加该采购项目的其他采购活动的；

30.5 属于采购人任何不具有独立法人资格的附属机构（单位）；

30.6 没有按要求提供补充文件，或调整补充内容超出规定范围。

30.7 投标文件含有采购人不能接受的附加条件的；

30.8 法律、法规和采购文件规定的其他**无效**情形。

31、其他法律法规及规章制度认定参加政府采购**无效**的情形等。

31.1 存在恶意串通投标行为的；

31.2 参与政府采购活动有不良行为记录且正处于处罚期内并适用于海口行政区域的；

31.3 企业在经营活动中存在不诚信记录且正处于处罚期内并适用于海口行政区域政府采购领域的；

31.4 其他法律法规及规章制度认定参加政府采购活动**无效**并适用海口行政区域的情形等。

十、适用法律

32、采购人、采购代理机构及投标人的一切招标投标活动均适用《政府采购法》、《政府采购法实施条例》及其配套的法规、规章、政策。

海口市龙华区政府龙昆北办公区、金园办公区物业管理服务采购项目-2023/2/ 16:45:25-ea61f5 698
435196738f27e6009175-7.8.5036.1060

第四章、评标办法

海口市龙华区政府龙昆北办公区、金园办公区物业管理服务采购项目-2023/2/9 16:45:25-ea61f6532698
435196738f27e6009175-7.8.5036.1060

一、评标办法前附表

【海口市龙华区政府龙昆北办公区物业管理服务采购项目】

本项目采用 综合评分法 进行评审。

综合评分法，是指在满足采购文件实质性要求的前提下，评标专家按照采购文件中规定的各项评审因素及其分值进行综合评分后，评分从高到低的顺序推荐供应商作为中标候选供应商的评标方法。

评审步骤

序号	评审步骤	分值（分）
1	资格审查	/
2	符合性审查	/
3	技术商务评审	85
4	报价评审	15

资格审查

序号	评审因素	评审标准
1	具有独立承担民事责任的能力：提供营业执照副本、或事业单位法人证书（事业单位）、或执业许可证（非企业专业服务机构）、或身份证（自然人）的复印件。	合法有效
2	具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度、具有履行合同所必需的设备和专业技术能力、有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录及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资格承诺函（详见格式六）。	符合采购文件要求

海口市龙华区政府龙昆北办公区、金园办公区物业管理服务采购项目-2023/2/9 16:45:25-ea61f3532698
43319673f27e6009175-7.8.5036.1060

3	投标人未被列入“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）“失信被执行人和重大税收违法失信主体”的记录名单；不处于“中国政府采购网”网站（http://www.ccgp.gov.cn/）中“政府采购严重违法失信行为信息记录”中的禁止参加政府采购活动期间（以资格审查时在上述网站查询的结果为准，如在上述网站查询结果均显示没有相关记录，视为没有上述不良信用记录，同时对信用信息查询记录和证据打印存档。如相关失信记录已失效，投标人须提供相关证明资料并加盖公章）。	符合采购文件要求
4	是否联合体投标	否

符合性审查

序号	评审因素	评审标准
1	投标函	符合采购文件要求
2	投标文件签署、盖章	符合采购文件要求
3	法定代表人授权委托书	符合采购文件要求
4	法定代表人身份证明书	符合采购文件要求
5	付款方式	书面响应采购文件要求或投标函响应皆有效
6	投标有效期	书面响应采购文件要求或投标函响应皆有效
7	投标总价	唯一且未超预算金额
8	服务期限	符合采购文件要求

海口市龙华区政府龙昆北办公区、金园办公区物业管理服务采购项目-2023/2/9 16:45:25-ea61f6532698
435196738f27e6009175-7.8.5036.1060

9	投标人对★条款的响应情况	符合采购文件要求
10	是否存在采购文件规定无效投标的其他情形	不存在
11	是否存在其他法律法规规定的无效投标情形	不存在

技术商务评审

序号	评审因素	评审标准	分值
1	公共秩序维护服务	对比采购需求，投标人提供的方案： ①该方案内容丰富全面完整、针对性强、方案逻辑性强，明显优于采购需求的得9分； ②该方案内容较完整、针对性较强、逻辑性较强，基本优于采购需求的得6分； ③该方案内容完整性一般、方案针对性一般、逻辑性一般，满足采购需求的得3分； ④该方案不满足采购需求或不提供方案的不得分。	9
2	卫生保洁服务	对比采购需求，投标人提供的方案： ①该方案内容丰富全面完整、针对性强、方案逻辑性强，明显优于采购需求的得9分； ②该方案内容较完整、针对性较强、逻辑性较强，基本优于采购需求的得6分； ③该方案内容完整性一般、方案针对性一般、逻辑性一般，满足采购需求的得3分； ④该方案不满足采购需求或不提供方案的不得分。	9

海口市龙华区政府龙昆北办公区、金园办公区物业管理服务采购项目-2023/2/9 16:45:25-ea61f6532698
435196738f27e6009f55-7.4.503-1068

3	绿化养护服务	对比采购需求，投标人提供的方案： ①该方案内容丰富全面完整、针对性强、方案逻辑性强，明显优于采购需求的得9分； ②该方案内容较完整、针对性较强、逻辑性较强，基本优于采购需求的得6分； ③该方案内容完整性一般、方案针对性一般、逻辑性一般，满足采购需求的得3分； ④该方案不满足采购需求或不提供方案的不得分。	9
4	水电工服务要求	对比采购需求，投标人提供的方案： ①该方案内容丰富全面完整、针对性强、方案逻辑性强，明显优于采购需求的得9分； ②该方案内容较完整、针对性较强、逻辑性较强，基本优于采购需求的得6分； ③该方案内容完整性一般、方案针对性一般、逻辑性一般，满足采购需求的得3分； ④该方案不满足采购需求或不提供方案的不得分。	9

海口市龙华区政府龙昆北办公区、金园办公区物业管理服务采购项目-2023/2/9 16:45:25-ea61f6539698
435196738f27e6003175-8.5.36.1060

5	设施设备和公共区域服务保障系统维修、养护及管理	对比采购需求，投标人提供的方案： ①该方案内容丰富全面完整、针对性强、方案逻辑性强，明显优于采购需求的得9分； ②该方案内容较完整、针对性较强、逻辑性较强，基本优于采购需求的得6分； ③该方案内容完整性一般、方案针对性一般、逻辑性一般，满足采购需求的得3分； ④该方案不满足采购需求或不提供方案的不得分。	9
6	会务管理服务	对比采购需求，投标人提供的方案： ①该方案内容丰富全面完整、针对性强、方案逻辑性强，明显优于采购需求的得9分； ②该方案内容较完整、针对性较强、逻辑性较强，基本优于采购需求的得6分； ③该方案内容完整性一般、方案针对性一般、逻辑性一般，满足采购需求的得3分； ④该方案不满足采购需求或不提供方案的不得分。	9

海口市龙华区政府龙昆北办公区、金园办公区物业管理服务采购项目-2023/2/9 16:45:25-ea61f6539698
435196738f27e6001175-8.5.36.1060

7	应急管理方案	对比采购需求，投标人提供的方案： ①该方案内容丰富全面完整、针对性强、方案逻辑性强，明显优于采购需求的得6分； ②该方案内容较完整、针对性较强、逻辑性较强，基本优于采购需求的得4分； ③该方案内容完整性一般、方案针对性一般、逻辑性一般，满足采购需求的得2分； ④该方案不满足采购需求或不提供方案的不得分。	6
8	类似项目业绩	自2019年1月1日以来，具有省、市、县、区、镇政府或事业单位类似物业服务项目经验的，每提供一份业绩合同得2分，最高得6分。 注：同类物业服务项目指政府机关、事业单位办公楼物业项目。提供合同复印件并加盖投标人公章。以合同签订时间为准，同一业主不重复计分。	6

海口市龙华区政府龙昆北办公区、金园办公区物业管理服务采购项目-2023/2/9 16:45:25-ea61f6539698
435196738f27e6008175-7.8.5236.1060

9	物业经理资质	拟任本项目的物业经理（3分）： ①具有物业管理专业专科(含)以上学历，得1分。 ②具有全国物业管理企业经理证书，得0.5分； ③具有高处安装维护拆除作业证，得0.5分； ④具有应急管理部门（或公安部门）、人力资源管理和社会保障部门颁发的一级注册消防工程师资格证书，得0.5分； ⑤具有国家、省、市、区级相关机构颁发的救护员证，得0.5分； 满分3分。 注：需提供有效证书复印件、身份证复印件、上述人员2022年在投标单位任意一个月的社保缴费证明复印件并加盖投标人公章；缺1项对应扣分，不提供不得分。	3

海口市龙华区政府龙昆北办公区、金园办公区物业管理服务采购项目-2023/2/9 16:45:25-ea61f6532698
435196738f27e6005175-8.5.36.1060

10	秩序维护主管（保安队长）资质	拟任本项目的秩序维护主管（保安队长）（3分）： ①具有专科或以上学历，1分； ②具有人力资源与社会保障部门颁发的保安员（二级/技师）或以上职业资格证书，1分； ③具有部队经历（提供军人退役证或退伍相关证明），1分； 满分3分。 注：需提供有效证书复印件、身份证复印件、上述人员2022年在投标单位任意一个月的社保缴费证明复印件并加盖投标人公章，缺一项对应扣1分，不提供的不得分。	3
11	水电工程主管资质	拟任本项目的工程主管: ①具有大专(含)以上学历，得1分； ②具有电工职称初级或以上，得1分； ③具有应急管理或行业部门颁发的高压电工操作证及低压电工操作证，得1分； 满分3分。 注：需提供有效证书复印件、身份证复印件、上述人员2022年在投标单位任意一个月的社保缴费证明复印件并加盖投标人公章；缺1项扣1分，不提供不得分。	3

海口市龙华区政府龙岗北办公区、金园办公区物业管理服务采购项目-2023/2/9 16:45:25-ea61f6539698
435196738f27e6009175-8.5.36.1060

12	秩序维护员（保安员）资质	①秩序维护员（保安员）具有公安部门颁发的保安员证的，每提供一个得0.1分，最高得2分。 ②秩序维护员持消防设施操作员或建（构）筑物消防员证书人数需满足A包6人以上（含6人），满足的得1分，不满足得0分。 注：提供证书复印件并加盖投标人公章，不提供不得分。	3
13	服务能力调查	①对自2019年1月1日以来，投标人正在管理或已完成项目的业主满意度情况进行评分，每提供一份业主满意度为“满意”或“优秀”的证明材料得0.5分，最高2分； ②对自2019年1月1日以来，投标人正在管理或已完成的项目的安全性和保密性情况进行评分，每提供一份业主出具的服务期限内“无安全事故”证明或“无泄密情况”证明材料的得0.5分，最高2分。 注：提供业主单位证明材料（格式自拟）复印件盖有业主公章以及对应项目合同复印件，并加盖投标人公章；不提供不得分。	4

海口市龙华区政府龙昆北办公区、金园办公区物业管理服务采购项目-2023/2/9 16:45:25-ea61f6532698
435196738f27e6004175-8.5.36.1060

14	企业管理体系认证情况	投标人具有质量管理体系认证、环境管理体系认证、职业健康安全管理体系认证，每个认证计1分。 满分3分。 注：每项认证均在有效期内且涵盖物业管理服务相关范围，提供认证证书复印件并加盖投标人公章。	3

报价评审

序号	评审因素	评审标准	分值
1	投标报价	1、价格核准：评标委员会对符合性审查合格的投标人的投标报价明细进行复核，看其是否有计算错误，如有则按投标人须知有关规定修正或澄清。以修正后的报价进行报价得分计算。 2、报价得分计算 综合评分法，价格分统一采用低价优先法计算，即满足采购文件要求且评标价(指修正及价格扣除后的价格，下同)最低的为评标基准价，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： 价格评分=（评标基准价 / 评标价）×价格分值 3、响应报价对符合规定的小型、微型企业、监狱企业和残疾人福利性单位的价格给予扣除	15

海口市龙华区政府龙昆北办公区、金园办公区物业管理服务采购项目-2023/2/9 16:45:25-ea61f6532698
435196738f27e6000175-7 8.5836.1060

		，用扣除后的价格参与评审。 报价扣除说明： 小微企业价格扣除率：10% ； 对于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%以上的价格扣除率：4% ； 监狱、福利性企业视为：小微企业 扣除后的金额报价=金额报价*（1-扣除率） 扣除后的下浮率报价=下浮率报价*（1+扣除率） 备注：投标人或产品若同时享有以上价格扣除情况的，仅对“响应报价”进行一次价格扣除，并不作叠加扣除。	

海口市龙华区政府龙昌北办公区、金园办公区物业管理服务采购项目-2023/2/3 16:35:25-ea6196532098
4351967 3f27e6009175-7.8.5036.1060

【海口市龙华区政府金园办公区物业管理服务采购项目】

本项目采用 综合评分法 进行评审。

综合评分法，是指在满足采购文件实质性要求的前提下，评标专家按照采购文件中规定的各项评审因素及其分值进行综合评分后，评分从高到低的顺序推荐供应商作为中标候选供应商的评标方法。

评审步骤

序号	评审步骤	分值（分）
1	资格审查	/
2	符合性审查	/
3	技术商务评审	85
4	报价评审	15

资格审查

序号	评审因素	评审标准
1	具有独立承担民事责任的能力：提供营业执照副本、或事业单位法人证书（事业单位）、或执业许可证（非企业专业服务机构）、或身份证（自然人）的复印件。	合法有效
2	具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度、具有履行合同所必需的设备和专业技术能力、有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录及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资格承诺函（详见格式六）。	符合采购文件要求
3	投标人未被列入“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）“失信被执行人和重大税收违法失信主体”的记录名单；不处于“中国政府采购网”网站（http://www.ccgp.gov.cn/）中“政府采购严重违法失信行为信息记录”中的禁止参加政府采购活动期间（以资格审查时在上述网站查询的结果为准，如在上述网站查询结果均显示没有相关记录，视为没有上述不良信用记录，同时对信用信息查询记录和证据打印存档。如相关失信记录已失效，投标人须提供相关证明资料并加盖公章）。	符合采购文件要求

海口市龙华区政府龙昆北办公区、金国办公区物业管理服务采购项目-2023/2/9 16:45:25-ea61f6532698
4251963 8f27e6009175-7.8.5036.1060

4	是否联合体投标	否

符合性审查

序号	评审因素	评审标准
1	投标函	符合采购文件要求
2	投标文件签署、盖章	符合采购文件要求
3	法定代表人授权委托书	符合采购文件要求
4	法定代表人身份证明书	符合采购文件要求
5	付款方式	书面响应采购文件要求或投标函响应皆有效
6	投标有效期	书面响应采购文件要求或投标函响应皆有效
7	投标总价	唯一且未超预算金额
8	服务期限	符合采购文件要求
9	投标人对★条款的响应情况	符合采购文件要求
10	是否存在采购文件规定无效投标的其他情形	不存在
11	是否存在其他法律法规规定的无效投标情形	不存在

技术商务评审

序号	评审因素	评审标准	分值

海口市龙华区政府龙昆北办公区、金园办公区物业管理服务采购项目-2023/12/9 16:45:25-ea61f6532698
435196738127e6009175 7.8.5036.2060

1	公共秩序维护服务	对比采购需求，投标人提供的方案： ①该方案内容丰富全面完整、针对性强、方案逻辑性强，明显优于采购需求的得9分； ②该方案内容较完整、针对性较强、逻辑性较强，基本优于采购需求的得6分； ③该方案内容完整性一般、方案针对性一般、逻辑性一般，满足采购需求的得3分； ④该方案不满足采购需求或不提供方案的不得分。	9
2	卫生保洁服务	对比采购需求，投标人提供的方案： ①该方案内容丰富全面完整、针对性强、方案逻辑性强，明显优于采购需求的得9分； ②该方案内容较完整、针对性较强、逻辑性较强，基本优于采购需求的得6分； ③该方案内容完整性一般、方案针对性一般、逻辑性一般，满足采购需求的得3分； ④该方案不满足采购需求或不提供方案的不得分。	9

海口市龙华区政府龙昆北办公区、金园办公区物业管理服务采购项目-2023/2/9 16:45:25-ea61f6539698
435196738f27e6003175-8.5.36.1060

3	绿化养护服务	对比采购需求，投标人提供的方案： ①该方案内容丰富全面完整、针对性强、方案逻辑性强，明显优于采购需求的得9分； ②该方案内容较完整、针对性较强、逻辑性较强，基本优于采购需求的得6分； ③该方案内容完整性一般、方案针对性一般、逻辑性一般，满足采购需求的得3分； ④该方案不满足采购需求或不提供方案的不得分。	9
4	水电工服务要求	对比采购需求，投标人提供的方案： ①该方案内容丰富全面完整、针对性强、方案逻辑性强，明显优于采购需求的得9分； ②该方案内容较完整、针对性较强、逻辑性较强，基本优于采购需求的得6分； ③该方案内容完整性一般、方案针对性一般、逻辑性一般，满足采购需求的得3分； ④该方案不满足采购需求或不提供方案的不得分。	9

海口市龙华区政府龙昆北办公区、金园办公区物业管理服务采购项目-2023/2/9 16:45:25-ea61f6539698
435196738f27e6001175-8.5.36.1060

5	设施设备和公共区域服务保障系统维修、养护及管理	对比采购需求，投标人提供的方案： ①该方案内容丰富全面完整、针对性强、方案逻辑性强，明显优于采购需求的得9分； ②该方案内容较完整、针对性较强、逻辑性较强，基本优于采购需求的得6分； ③该方案内容完整性一般、方案针对性一般、逻辑性一般，满足采购需求的得3分； ④该方案不满足采购需求或不提供方案的不得分。	9
6	会务管理服务	对比采购需求，投标人提供的方案： ①该方案内容丰富全面完整、针对性强、方案逻辑性强，明显优于采购需求的得9分； ②该方案内容较完整、针对性较强、逻辑性较强，基本优于采购需求的得6分； ③该方案内容完整性一般、方案针对性一般、逻辑性一般，满足采购需求的得3分； ④该方案不满足采购需求或不提供方案的不得分。	9

海口市龙华区政府龙昆北办公区、金园办公区物业管理服务采购项目-2023/2/9 16:45:25-ea61f6539698
435196738f27e6003175-8.5.36.1060

7	应急管理方案	对比采购需求，投标人提供的方案： ①该方案内容丰富全面完整、针对性强、方案逻辑性强，明显优于采购需求的得6分； ②该方案内容较完整、针对性较强、逻辑性较强，基本优于采购需求的得4分； ③该方案内容完整性一般、方案针对性一般、逻辑性一般，满足采购需求的得2分； ④该方案不满足采购需求或不提供方案的不得分。	6
8	类似项目业绩	自2019年1月1日以来，具有省、市、县、区、镇政府或事业单位类似物业服务项目经验的，每提供一份业绩合同得2分，最高得6分。 注：同类物业服务项目指政府机关、事业单位办公楼物业项目。提供合同复印件并加盖投标人公章。以合同签订时间为准，同一业主不重复计分。	6

海口市龙华区政府龙昆北办公区、金园办公区物业管理服务采购项目-2023/2/9 16:45:25-ea61f6539698
435196738f27e6009175f7.8.3036.2060

9	物业经理资质	拟任本项目的物业经理（3分）： ①具有物业管理专业专科(含)以上学历，得1分。 ②具有全国物业管理企业经理证书，得0.5分； ③具有高处安装维护拆除作业证，得0.5分； ④具有应急管理部门（或公安部门）、人力资源管理和社会保障部门颁发的一级注册消防工程师资格证书，得0.5分； ⑤具有国家、省、市、区级相关机构颁发的救护员证，得0.5分； 满分3分。 注：需提供有效证书复印件、身份证复印件、上述人员2022年在投标单位任意一个月的社保缴费证明复印件并加盖投标人公章；缺1项对应扣分，不提供不得分.	3

海口市龙华区政府龙昆北办公区、金园办公区物业管理服务采购项目-2023/2/9 16:45:25-ea61f6532698
435196738f27e6005175-8.5.36.1060

10	秩序维护主管（保安队长）资质	拟任本项目的秩序维护主管（保安队长）（3分）： ①具有专科或以上学历，1分； ②具有人力资源与社会保障部门颁发的保安员（二级/技师）或以上职业资格证书，1分； ③具有部队经历（提供军人退役证或退伍相关证明），1分； 满分3分。 注：需提供有效证书复印件、身份证复印件、上述人员2022年在投标单位任意一个月的社保缴费证明复印件并加盖投标人公章，缺一项对应扣1分，不提供的不得分。	3
11	水电工程主管资质	拟任本项目的工程主管: ①具有大专(含)以上学历，得1分； ②具有电工职称初级或以上，得1分； ③具有应急管理或行业部门颁发的高压电工操作证及低压电工操作证，得1分； 满分3分。 注：需提供有效证书复印件、身份证复印件、上述人员2022年在投标单位任意一个月的社保缴费证明复印件并加盖投标人公章；缺1项扣1分，不提供不得分。	3

海口市龙华区政府龙昆北办公区、金园办公区物业管理服务采购项目-2023/2/9 16:45:25-eab1f6539698
435196738f27e600175-8.5636.1060

12	秩序维护员（保安员）资质	①秩序维护员（保安员）具有公安部门颁发的保安员证的，每提供一个得0.5分，最高得2分。（因B包所需人数较少） ②秩序维护员持消防设施操作员或建（构）筑物消防员证书人数需满足B包2人以上（含2人），满足的得1分，不满足得0分。 注：提供证书复印件并加盖投标人公章，不提供不得分。	3
13	服务能力调查	①对自2019年1月1日以来，投标人正在管理或已完成项目的业主满意度情况进行评分，每提供一份业主满意度为“满意”或“优秀”的证明材料得0.5分，最高2分； ②对自2019年1月1日以来，投标人正在管理或已完成的项目的安全性和保密性情况进行评分，每提供一份业主出具的服务期限内“无安全事故”证明或“无泄密情况”证明材料的得0.5分，最高2分。 注：提供业主单位证明材料（格式自拟）复印件盖有业主公章以及对应项目合同复印件，并加盖投标人公章；不提供不得分。	4

海口市龙华区政府龙昆北办公区、金园办公区物业管理服务采购项目-2023/2/9 16:45:25-ea61f6532698
435196738f27e600175-8.5.36.1060

14	企业管理体系认证情况	投标人具有质量管理体系认证、环境管理体系认证、职业健康安全管理体系认证，每个认证计1分。 满分3分。 注：每项认证均在有效期内且涵盖物业管理服务相关范围，提供认证证书复印件并加盖投标人公章。	3

报价评审

序号	评审因素	评审标准	分值
1	投标报价	1、价格核准：评标委员会对符合性审查合格的投标人的投标报价明细进行复核，看其是否有计算错误，如有则按投标人须知有关规定修正或澄清。以修正后的报价进行报价得分计算。 2、报价得分计算 综合评分法，价格分统一采用低价优先法计算，即满足采购文件要求且评标价(指修正及价格扣除后的价格，下同)最低的为评标基准价，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： 价格评分=（评标基准价 / 评标价）×价格分值 3、响应报价对符合规定的小型、微型企业、监狱企业和残疾人福利性单位的价格给予扣除	15

海口市龙华区政府龙昆北办公区、金园办公区物业管理服务采购项目-2023/2/9 16:45:25-ea61f6532698
435196738f27e6009175 7.8.3036.1060

		，用扣除后的价格参与评审。 报价扣除说明： 小微企业价格扣除率：10% ； 对于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%以上的价格扣除率：4% ； 监狱、福利性企业视为：小微企业 扣除后的金额报价=金额报价*（1-扣除率） 扣除后的下浮率报价=下浮率报价*（1+扣除率） 备注：投标人或产品若同时享有以上价格扣除情况的，仅对“响应报价”进行一次价格扣除，并不作叠加扣除。	

海口市龙华区政府龙昆北办公区、金园办公区物业管理服务采购项目-2023/2/16:35:25-ea6166532698
435196738f27e6009275-7.8.5016.1060

一、基本要求：

1、资格审查、符合性审查或评标标准中凡涉及到提供针对本项目授权书、承诺书的，均须以原件为准，否则不予认可。

2、资格审查、符合性审查或评标标准中凡涉及到提供合同、报告、证书或认证等证明材料的，须提供清晰可见的复印件并加盖投标人单位公章。如提供的证明材料不清晰、不在有效期内（如果有）或者无法明确证明的将不予认可。如提供的证明材料与原件不一致的，无论是在评审过程中乃至中标后，其投标将以**无效**投标或取消中标资格论处，并上报政府采购监督管理部门。

3、凡小微型企业或视同小微企业参与投标的，依照第三章 5.1 款规定执行。

二、审查标准（资格审查和符合性审查标准）

1、资格审查表和符合性审查表中所列内容全部审查意见为“合格”，方视为“合格”，其中有一项不合格，将视为不合格供应商。

2、在审查意见汇总的过程中，如存在不同审查意见，则按照少数服从多数的原则做出结论。

3、资格审查表和符合性审查表中“审查意见”栏默认“√”视为合格标示，“×”视为不合格标示。

三、评标标准

（一）评标方法及评标结果排列顺序规定如下：

采用综合评分法的，评标结果按评审后得分由高到低顺序排列。得分相同的，按投标报价由低到高顺序排列。得分且投标报价相同的并列或者评标委员会根据投标情况推荐评标结果排列顺序或予以授标建议。

（二）评审因素及分值分配

评审因素	技术商务	价格
分值	85 分	15 分

（三）投标报价的评审要求

1、价格核准：评标委员会对符合性审查合格的投标人的投标报价明细进行复核，看其是否有计算错误，如有则按投标人须知有关规定修正或澄清。

2、价格评审：

综合评分法，价格分统一采用低价优先法计算，即满足采购文件要求（通过资格审查和符合性审查）且评标价(指修正及价格扣除后的价格，下同)最低的为评标基准价，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：

价格评分=（评标基准价 / 评标价）×价格分值

3、投标报价对小型、微型企业或者视同小型、微企业参与投标的参照第三章 5.1 款的

海口市龙华区物业管理办公室、金园办公区物业管理服务采购项目-2023/2/9 1:45:25-ee61265529698
4391967382976009375-7.8.5536.1020

规定以扣除后的价格参与评审。

4、在评标过程中，不得去掉报价中的最高报价和最低报价。

海口市龙华区政府龙昆北办公区、金园办公区物业管理服务采购项目-2023/2/9 16:45:25-ea61f6532698
435196738f27e6009175-7.8.5036.1060

三、评标办法附件

海口市龙华区政府龙昆北办公区、金园办公区物业管理服务采购项目-2023/2/9 16:45:25-ea61f6532698
435196738f27e6009175-7.8.5036.1060

第五章　政府采购合同格式

采购人：　　（以下简称甲方）

中标方：　　（以下简称乙方）

根据《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国民法典》之规定，本合同当事人在平等、自愿基础上，经协商一致，同意按下述条款和条件签署本合同(以下为合同基本格式，签约各方根据采购项目具体情况对条款细化补充)。

第一条 项目名称、服务内容及合同价。

第二条 交付地点、时间（或服务期限）。

第三条 质量标准和要求：乙方所出售标的物的质量标准按照国家标准或行业标准或企业标准确定。没有国家标准、行业标准和企业标准的，按照通常标准或者符合合同目的的特定标准确定。

第四条　权利瑕疵担保

4．1 乙方保证对其出售的标的物享有合法的权利；

4．2 乙方应保证在其出售的标的物上不存在任何未曾向甲方透露的担保物权，如抵押权、质押权、留置权等；

4．3 乙方应保证其所出售的标的物没有侵犯任何第三人的知识产权和商业秘密等权利。

4．4 如甲方使用该标的物构成上述侵权的，则由乙方承担全部责任。

第五条　甲方权利和义务

第六条　乙方权利与义务

第七条　验收要求

第八条　付款

8．1 本合同以人民币付款。

8．2 具体的付款条件、方式与期限

第九条　合同转让和分包

9．1 乙方不得全部或部分转让合同。除甲方事先书面同意外，不得分包其应履行的合同义务。

第十条　违约责任

第十一条 解决争议的方法

11.1 合同各方应通过友好协商，解决在执行本合同过程中所发生的或与本合同有关的一切争端。

11.2 如从协商开始十天内仍不能解决，可以向　　提请调解。

11.3 调解不成则提交海口市仲裁委员会根据其仲裁规则和程序进行仲裁，仲裁是终局的。

11.4 如仲裁事项不影响合同其它部分的履行，则在仲裁期间，除正在进行仲裁的部分外，

海口市龙华区政府龙华区办公区、金园办公区物业管理服务采购项目-2023/2/1 16:45:25-ea61f3532698
435196738f27e6009757 7.8.5036.1060

本合同的其它部分应继续执行。

第十二条　不可抗力

12．1 如果合同各方因不可抗力而导致合同实施延误或不能履行合同义务的话，不应该承担误期赔偿或不能履行合同义务的责任。

12．2 本条所述的“不可抗力”系指那些双方不可预见、不可避免、不可克服的事件，但不包括双方的违约或疏忽。这些事件包括但不限于：战争、严重火灾、洪水、台风、地震、国家政策的重大变化，以及其它双方商定的其他事件。

12.3 在不可抗力事件发生后，当事方应尽快以书面形式将不可抗力的情况和原因通知对方。合同各方应尽实际可能继续履行合同义务，并积极寻求采取合理的方案履行不受不可抗力影响的其他事项。合同各方应通过友好协商在合理的时间内达成进一步履行合同的协议。

第十三条　合同生效

13．1 本合同自双方签字及盖章之日起生效。

13.2 本合同一式四份，甲乙双方各一份，财政部门和海口市政府采购中心各存档一份。

第十四条　合同附件

14．1 本合同附件包括：本项目的采购文件、中标（成交）方投标文件、中标（成交）通知书等，本合同附件与合同具有同等效力。

14．2　本合同格式未尽事宜可签订补充协议，补充协议具有同等法律效力。

14.3　合同文件应能相互解释，互为说明。若合同文件之间有不明确或不一致之处，以合同约定次序在后者为准。

签约各方：

签约时间：

海口市龙华区政府龙昆北办公区、金园办公区物业管理服务采购项目-2023/2/9 16:43:25-ea61f5532698
435196738f27e6009175 7.8.5036.1060

第六章、响应文件格式及附件

海口市龙华区政府龙昆北办公区、金园办公区物业管理服务采购项目-2023/2/9 16:45:25-ea61f6532698
435196738f27e6009175-7.8.5036.1060

公开招标响应文件

项目编号：_____

项目名称：_____

标包名称：_____

标包编号：_____

供应商：_____（单位盖章）

日 期：__年__月

海口市龙华区政府龙昆北办公区、金园办公区物业管理服务采购项目-2023/2/9 16:45:25-ea61f6532698
43396738f27e6009175-7.8.5036.1060

格式一： **投标函**

致：海口市政府采购中心

根据贵方_____（项目名称）_____项目（项目编号:_____）的投标邀请，我方愿参与投标。____（投标人名称）_____作为投标人正式授权_____（授权代表全名,职务）代表我方全权处理有关本投标的一切事宜。

据此函，我方承诺如下内容（本承诺内容为投标基本要求，如不满足或有缺漏项的，视为**无效**投标）：

1、我方是符合本项目采购文件“第三章 投标人须知/一、总则/3.1 合格投标人条件”所规定的供应商，且不存在本项目采购文件“第三章 投标人须知/九、**无效**投标的其他情形”中所规定的情形，并严格遵守《政府采购法》第 77 条的规定；所提供的服务是符合行政法规、行业强制性标准或政府采购的相关要求。

2、我方对投标文件的真实性和合法性承担法律责任，我方无条件接受采购人、采购代理机构及政府采购监督管理部门等对其中任何资料进行核实的要求；

3、我方接受采购文件中所表述的付款方式；

4、我方在《开标一览表》中的报价为唯一报价；

5、我方确认收到贵方提供的本项目采购文件的全部内容，我方在参与投标前已详细研究了采购文件的所有内容，包括澄清、修改文件（如果有）和所有已提供的参考资料以及有关附件，我方完全明白并认为此采购文件没有倾向性，也不存在排斥潜在投标人的内容，我方同意采购文件的相关条款，放弃对采购文件提出误解和质疑的一切权力。

6、我方保证遵守采购文件的全部规定，如果中标，将保证履行采购文件以及采购文件修改文件（如果有）中的全部责任和义务，按质、按量、按期完成《合同书》中的全部任务。

7、本投标文件的投标有效期为：自投标截止之日起 90 天。

8、如果发生采购文件第三章《投标人须知》正文第 14.8 条所述情况，我方同意不予退还投标保证金或接受政府采购监督管理部门所作出的惩戒处理决定。

9、与本项目投标有关的一切正式往来通讯请寄：

地址： 邮编：

电话： 传真：

法定代表人或授权代表（签字或盖章）：_____

投标人（盖单位章）：_____

日期：

海口市龙华区政府龙昆北办公区、美园办公区物业管理服务采购项目-2023/2/3 16:45:21-ea6196532698

开标一览表

开标一览表（金额报价）

项目名称：海口市龙华区政府龙昆北办公区、金园办公区物业管理服务采购项目

项目编号：HKGP-2023-1048

标包名称：海口市龙华区政府龙昆北办公区物业管理服务采购项目

标包编号：HKGP-2023-1048A

投标总价(小写)（元）
投标总价（大写）：
服务期限：
备注：
是否为符合条件的小微型企业:是（ ）；否（ ）
是否符合为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:是（ ）；否（ ）
是否监狱企业参加采购活动：是（ ）；否（ ）
是否为符合条件的残疾人福利性单位：是（ ）；否（ ）
备注：（其他需要说明的情形）

投标人名称：　　（公章）

日期：

要求：

1、以上为开标会议唱标的内容，投标人不得自行删减；

2、投标总价必须与“报价明细表”当中的“总价”保持一致。

3、是否为小微型企业栏，在相应的括弧里打勾（√）,空白则默认为非小微型企业产品投标。

4、是否符合为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%以上栏，在相应的括弧里打勾（√）,空白则默认为为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%

海口市龙华区政府龙昆北办公区、金园办公区物业管理服务采购项目-2023/2/9 16:45:25-ea61f6532698
4351967381276609175-7.8.5036.1060

以上投标。

5、是否为监狱企业栏，在相应的括弧里打勾（√）,空白则默认为非监狱企业参与投标。

6、是否为残疾人福利性单位栏，在相应的括弧里打勾（√）,空白则默认为非残疾人福利性单位参与投标。

7、此表必须由供应商代表签名及加盖公章；

8、本表格需按照以上要求填写，否则自行承担不利于评审结果的风险。

海口市龙华区政府龙昆北办公区、金园办公区物业管理服务采购项目-2023/2/9 16:45:25-ea61f6532698
435196738f27e6009175-7.8.5036.1060

开标一览表

开标一览表（金额报价）

项目名称：海口市龙华区政府龙昆北办公区、金园办公区物业管理服务采购项目　　项目编号：HKGP-2023-1048

标包名称：海口市龙华区政府金园办公区物业管理服务采购项目　　标包编号：HKGP-2023-1048B

投标总价(小写)（元）
投标总价（大写）：
服务期限：
备注：
是否为符合条件的小微型企业:是（　）；否（　）
是否符合为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:是（ ）；否（ ）
是否监狱企业参加采购活动：是（　）；否（　）
是否为符合条件的残疾人福利性单位：是（ ）；否（　）
备注：（其他需要说明的情形）

投标人名称：　　（公章）

日期：

要求：

1、以上为开标会议唱标的内容，投标人不得自行删减；

2、投标总价必须与“报价明细表”当中的“总价”保持一致。

3、是否为小微型企业栏，在相应的括弧里打勾（√）,空白则默认为非小微型企业产品投标。

4、是否符合为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%以上栏，在相应的括弧里打勾（√）,空白则默认为为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%

海口市龙华区政府龙昆北办公区、金园办公区物业管理服务采购项目-2023/2/9 16:45:25-ea61f6532698
43519673827e6009175-7.8.5036.1060

以上投标。

5、是否为监狱企业栏，在相应的括弧里打勾（√）,空白则默认为非监狱企业参与投标。

6、是否为残疾人福利性单位栏，在相应的括弧里打勾（√）,空白则默认为非残疾人福利性单位参与投标。

7、此表必须由供应商代表签名及加盖公章；

8、本表格需按照以上要求填写，否则自行承担不利于评审结果的风险。

海口市龙华区政府龙昆北办公区、金园办公区物业管理服务采购项目-2023/2/9 16:45:25-ea61f6532698
435196738f27e6009175-7.8.5036.1060

格式三： **报价明细表**

项目名称： 项目编号（分包号，如有）：

序号	服务费用明细	单项总价	备注
1			
2			
3			
……			
总价（3 年）（大小写）：			

法定代表人或授权代表（签字或盖章）：_____

投标人（盖单位章）：_____

日期：

要求：

1、服务费用明细参照第二章 采购需求/四、费用组成。

2、报价明细表当中的“总价”须与开标一览表中的“投标总价”保持一致。

3、以上费用为完成本项目服务所需的全部费用。

海口市龙华区政府龙昆北办公区、金融办公区物业管理服务采购项目-2023/2/9 16:45:25-ea61f6532698
435196738127e6009175-7.8.5036.1060

格式四： **法定代表人授权委托书**

海口市政府采购中心：

本人_____（姓名）系_____（投标人名称）的法定代表人，现委托_____（姓名）为我方代理人。代理人根据授权，以我方名义签署、澄清、说明、补正、递交、撤回、修改_____（项目名称）项目（项目编号（分包号，如有）：_____）投标文件、签订合同和处理有关事宜，其法律后果由我方承担。代理人无转委托权。

委托期限：_____。

法定代表人（签字或盖章）：_____

委托代理人（签字或盖章）：_____

附：委托代理人身份证复印件

投标人：_____（盖单位章）

年　　月　　日

海口市龙华区政府龙昆北办公区、金园办公区物业管理服务采购项目-2023/2/9 16:45:25-ea6116539698
435196738f27e6009175-7.8.5036.1060

格式五： **法定代表人身份证明书**

投标人名称：_____

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_____（投标人名称）的法定代表人。

特此证明。

附：法定代表人身份证复印件。

投标人：_____（盖单位章）

年 月 日

海口市龙华区政府龙昆北办公区、金园办公区物业管理服务采购项目-2023/2/1 10:45:25-ea61f6532698
435196738f27e6009175-7.8.5036.1060

格式六：　　资格承诺函

致：（采购人、采购代理机构）

我单位参与（项目名称）（项目编号（分包号）：　）项目的政府采购活动，现承诺如下：

1.我单位具有符合《中华人民共和国政府采购法》《中华人民共和国政府采购法实施条例》及采购文件资格要求规定的良好的商业信誉和健全的财务会计制度。

2.我单位具有符合《中华人民共和国政府采购法》《中华人民共和国政府采购法实施条例》及采购文件资格要求规定的履行合同所必需的设备和专业技术能力。

3.我单位具有符合《中华人民共和国政府采购法》《中华人民共和国政府采购法实施条例》及采购文件资格要求规定的依法缴纳税收和社会保障资金的相关证明材料。

4.我单位符合《中华人民共和国政府采购法》《中华人民共和国政府采购法实施条例》及采购文件资格要求规定的在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.如违反上述承诺，同意将相关失信行为纳入海口市信用信息共享平台。

6.同意此承诺书在市公共资源中心的政府采购信息发布平台公示，接受社会各界监督。

若我单位以上承诺不实，自愿承担提供虚假材料谋取中标、成交的法律责任。

承诺供应商（全称并加盖公章）：

单位负责人或授权代表（签字或盖章）：

日期：

海口市龙华区政府龙昆北办公区、金园办公区物业管理服务采购项目 2023/2/9 16:45:25-ea01f6532698
435196738f27e6009175-7.5036.0060

格式七：具有独立承担民事责任的能力：提供营业执照副本、或事业单位法人证书（事业单位）、或执业许可证（非企业专业服务机构）、或身份证（自然人）的复印件。

海口市龙华区政府龙昆北办公区、金园办公区物业管理服务采购项目-2023/2/9 16:45:25-ea61f6532698
435196738f27e6009175-7.8.5036.1060

附件 1：质疑函格式

关于（项目名称）的质疑函

海口市政府采购中心：

一、质疑供应商基本信息

质疑供应商：

地址：　　邮编：

联系人：　　联系电话：

授权代表：　　联系电话：

地址：　　邮编：

二、质疑项目基本情况

质疑项目的名称：

质疑项目的编号：　　包号：

采购人名称：

采购文件获取日期：

三、质疑事项具体内容

质疑事项 1：

事实依据：

法律依据：

质疑事项 2

……

四、与质疑事项相关的质疑请求

请求：

签字(签章)：　　公章：

日期：

质疑函制作说明：

1.供应商提出质疑时，应提交质疑函和必要的证明材料。

2.质疑供应商若委托代理人进行质疑的，质疑函应按要求列明“授权代表”的有关内容，并在附件中提交由质疑供应商签署的授权委托书。授权委托书应载明代理人的姓名或者名称、代理事项、具体权限、期限和相关事项。

3.质疑供应商若对项目的某一分包进行质疑，质疑函中应列明具体分包号。

质疑函的质疑事项应具体、明确，并有必要的事实依据和法律依据。

5.质疑函的质疑请求应与质疑事项相关。

6.质疑供应商为自然人的，质疑函应由本人签字；质疑供应商为法人或者其他组织的，质疑函应由法定代表人、主要负责人，或者其授权代表签字或者盖章，并加盖公章。

7.不按以上质疑函格式要求填写或不符合质疑函制作说明的，采购代理机构将不予受理。

海口市龙华区政府入驻北办公区、金园办公区物业管理服务采购项目-2023/2/9 16:45:25-ea61f6532698
435196738f27e6009175-7.8.5036.1060

附件 2： **中小企业声明函（服务类）**

本公司（联合体）郑重声明，根据《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库〔2020〕46 号）的规定，本公司（联合体）参加（单位名称）的（项目名称、项目编号、包号）采购活动，服务全部由符合政策要求的中小企业承接。相关企业（含联合体中的中小企业、签订分包意向协议的中小企业）的具体情况如下：

1. （标的名称），属于（采购文件中明确的所属行业）；承接企业为（企业名称），从业人员____人，营业收入为____万元，资产总额为_____万元，属于（中型企业、小型企业、微型企业）；

2. （标的名称），属于（采购文件中明确的所属行业）；承接企业为（企业名称），从业人员____人，营业收入为_____万元，资产总额为_____万元，属于（中型企业、小型企业、微型企业）；

……

以上企业，不属于大企业的分支机构，不存在控股股东为大企业的情形，也不存在与大企业的负责人为同一人的情形。

本企业对上述声明内容的真实性负责。如有虚假，将依法承担相应责任。

投标人名称（盖章）：

日期：

备注：

①从业人员、营业收入、资产总额填报上一年度数据，无上一年度数据的新成立企业可不填报。

②供应商提供《中小企业声明函》内容不实的，属于“隐瞒真实情况，提供虚假资料的”情形，依照有关规定追究相应责任。

③投标人应当自行核实是否属于小微企业，并认真填写中小企业声明函，中小企业划分标准按《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）执行。

海口市龙华区政府龙昆北办公区、金园办公区物业管理服务采购项目-2023/2/9 15:46:25-ea61f6530698
435196738f27e6009175f7.8.5036.1060

附件 3：监狱企业证明文件

享受政策优惠的监狱企业须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。

海口市龙华区政府龙昆北办公区、金园办公区物业管理服务采购项目-2023/2/9 16:45:25-ea61f653269
435196738f27e6009175-7.8.5036.1060

附件 4 ：　　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（项目名称、项目编号、包号）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。

投标人名称（盖章）：

日期：

第七章、其他

海口市龙华区政府龙昆北办公区、金园办公区物业管理服务采购项目-2023/2/9 16:45:25-ea61f6532698
435196738f27e6009175-7.8.5036.1060