

海口市政府采购
公开招标采购文件

项目编号： HKGP-2024-0006

项目名称： 物业管理服务

采购人： 海口实验中学

采购代理人： 海口市政府采购中心

日期： 二〇二四年六月



物业管理服务-2024/6/28 18:58:46 3c9dcb941d84481ca683cc112861814d-7.8.5036.1510

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.....	15
第四章 评标办法.....	37
一、评标办法前附表.....	38
【物业管理服务】.....	38
二、评标办法正文.....	52
三、评标办法附件.....	54
第五章 政府采购合同格式.....	55
第六章 响应文件格式及附件.....	57
响应文件封面.....	58
一、投标函.....	59
二、开标一览表.....	61
开标一览表.....	61
三、格式要求.....	62
第七章 其他.....	72

物业管理服务-2024/6/28 18:58:48-8c9dcb941d84481ca683cc112861814d-7.8.5036.1510

第一章 投标邀请

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”专栏查看采购公告及采购文件, 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并下载采购文件, 并于 2024 年 7 月 19 日 9 点 00 分(北京时间) 前递交投标文件。

一、项目基本情况

- 1、项目编号: HKGP-2024-0006
- 2、项目名称: 物业管理服务
- 3、预算金额: 385.21 万元 (1 年)
- 4、采购方式: 公开招标
- 5、采购需求: (包括但不限于标的的名称、数量、简要技术需求或服务要求等)

标的名称	数量/单位	备注
物业管理服务	1 家	详细需求详见第二章《采购需求》

- 6、合同履行期限: 自合同签订之日起一年。
- 7、服务地点: 1. 海口市美兰区万兴路 11 号海口实验中学初中部 2. 海口市美兰区海府二横路 8 号海口实验中学高中部
- 8、付款方式: 服务费用按月支付, 每月 5 日前中标供应商提交上个月费用付款申请、有效的普通税务发票后, 经采购人审核符合付款要求后, 在 10 个工作日内根据上个月考核情况向中标供应商支付物业服务费用。

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” “重大税收违法失信主体”; 不处于“中国政府采购网”网站 (<http://www.ccgp.gov.cn/>) “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。

海口市政府采购中心

三、获取采购文件

时间：2024年6月28日至2024年7月5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政府采购交易系统

(<http://jypt.ggzy.haikou.gov.cn/zfcg/#/login>)

方式：线上获取（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

2024年7月19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中心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、采购文件公告期限与采购公告期限一致。
海口市政府采购中心

(二) 采购信息发布媒体

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、采购文件下载网址：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/#/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政府采购投标文件编制工具（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-工具下载”下载政府采购投标文件编制工具，本项目投标文件编制工具版本号：7.8.5036.1510）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: 海口实验中学

地址: 海口市海府二横路 8 号

联系人: 张老师

联系方式: 0898-65378299

海口市政府采购中心

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: 0898-65250512, 65250519, 68723985

3、项目联系方式:

项目联系人: 王工

电话: 0898-68723985

4、质疑联系方式:

质疑联系人: 陈先生、谭女士

联系方式：0898-65250539

5、系统操作技术咨询电话：0898-66156091

物业管理服务-2024/6/28 18:58:48-8c9dcb941d84481ca683cc112861814d-7.8.5036.1510

第二章 采购需求

一、项目概况

海口实验中学现有初中和高中两个校区(即“一校两址”),初中校区位于美兰区海甸岛 万美路 11 号,高中校区位于美兰区海府二横路 8 号。两个校区总占地面积 65268 平方米,总建筑面积 64179.14 平方米,校园绿化用地面积 25941 平方米,运动场地面积 26842 平方米。其中,初中校区建筑面积 27600 平方米,现有 42 个教学班,学生有 1759 人。高中校区建筑面积 36579.14 平方米,现有 48 个教学班,学生有 2300 余人。

二、服务要求

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,对区内共用部分、共用设施设备进行认真查验,验收手续齐全;
3. 各岗位人员按照国家有关规定取得物业管理职业资格认证或岗位证书;
4. 有完善的物业整体服务方案,针对本项目特点和实际情况,提出服务总体设想、服务宗旨、服务措施、重点关键问题、服务亮点等,质量管理、财务管理、档案管理等制度健全;
5. 提供各服务模块的服务方案,如安保消控管理、校园卫生清洁保洁服务、宿舍学生教育与管理工作的方案、绿化养护、设施设备维护、智能化管理软件系统等方案;
6. 提供各类突发事件的处理方案及应急预案;
7. 管理服务人员统一着装、佩戴标志,行为规范;
8. 具备物业管理经验和能力,能积极配合和协助学校管理;

9. 投标人需提供有效的公司资质证明，如体系认证、服务业绩、资质证书。

10. 物管处综合经理负责校园物业管理的全面工作，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。

11. 中标后对校园物业管理服务必须达到国家或行业标准。

三、服务内容

1、校园公共秩序维护、消防管理。

(1) 建立并完善秩序维护服务、消防等各项管理制度，切实维护学校与师生和财产安全。

(2) 实行 24 小时不间断值守制度，切实做好防火、防盗、防破坏工作，防止侵害学校财产及人员人身安全行为的发生，维护学校的正常教学、工作、学习、生活秩序，确保校园安全。

(3) 加强校园及所有建筑物的各项设备设施等财产的巡查、登记、反馈与管理，对重点部位 每 1 小时至少巡查一次，确保校园财产安全；

(4) 负责校区内交通与车辆停放秩序管理，包括车辆的出入、行驶、停放及物品出入校区的检查监督管理，严格登记制度，严把货物出入关。

(5) 负责维持校区内公共秩序，包括安全巡视、门岗执勤、地下室安全等。

(6) 建立严格的人员进出管理制度，严禁任何人翻越学校围墙，实行封闭式治安管理，学生未经许可不得擅自离开校园；负责对出入校区人员的管理及外来人员的接待管理工作（非校内工作人员及学生进入校区须经学校有关部门同意），在校园内有权制止各类案件、治安事件的发生，如：打架、抢劫、斗殴等。

(7) 制定火灾、治安、公共卫生等突发事件的应急预案，定期检查、登记和反馈消防设施设备及其运行情况，并及时作出整改意见；

(8) 对突发事件（火灾、斗殴、抢救、水浸、伤病等）事发时并采取相应措施，及时报告学校和有关部门；

(9) 负责做好门前三包工作(即包秩序、包容貌、包卫生),做好节假日、周末学生放学、返校时,前后门岗外的车辆疏通管理工作,禁止小摊小贩在校门口摆摊设店,禁止任何单位或个人依傍学校围墙或房墙构筑建筑物,禁止机动车辆在校门口乱停乱放,禁止学生叫外卖行为。

(10) 负责开展消防、防雷、防爆等管理工作,做好每月的消防设施的检查记录,发现问题及时报告给学校有关部门,及时检修。

(11) 对相关物业使用人(包括食堂、运动场所等)违反校区规章制度的行为,针对具体行为并根据情节轻重,采取批评、规劝、警告、制止等措施,涉及违法犯罪行为,中标单位应积极协助学校和公安机关开展相关调查、侦破工作。

(12) 中标单位必须及时检查、发现、处理,消除校内出现的各种不安全隐患,杜绝任何安全事故的发生。

(13) 为学校提供重大节日、校庆、运动会、文化节、大型活动及重要接待的安全保卫警戒工作及会场布置工作。

(14) 负责校区教师宿舍常住人员和临时居住人员的登记管理综合服务工作,建立校区内居住人员档案,协助学校、警方调查有关治安案件(包括违法、违纪行为)。

2、校园卫生清洁保洁服务。

建立并完善校园清洁、保洁服务管理制度,负责做好校园所有区域(除教职工个人宿舍外)的清洁保洁工作。

(1) 行政办公楼:包括走廊、楼梯、洗手间、阶梯教室、会议室、接待室、考务办公室、校领导办公室室内等清洁保洁。

(2) 教学楼:包括走廊、楼梯、洗手间、教师办公室、多功能室等公共部位的清洁保洁。

(3) 校园外场:主道路和分支道路、绿化、运动场、垃圾站、停车场、电动车停车棚等区域的日常清洁保洁。

(4) 负责对校区内道路灯具及不锈钢饰品、宣传栏、校牌、标示牌、楼梯栏杆、玻璃护栏、玻璃幕墙（学校另行计费）、铝合金百页栏、塑像、地面浮塑雨蓬的清洗和保洁。

(5) 负责对校区内化粪池的清理；定期抽吸、疏通化粪池。

(6) 负责垃圾的清运及垃圾池周边的清洗和保洁工作（中标单位负责垃圾的收集、中转、垃圾池清理及环卫外运的联络工作；涉及环卫部门垃圾外运费用及垃圾桶更新费用由学校负责）。

(7) 负责监督对区域内的“四害”消杀（费用由学校负责）。

(8) 实验楼走廊、楼道；教师周转房周转过程的清理；地下室的物品整理和卫生保洁。

3、负责宿舍学生教育与管理服务。

(1) 建立完善的学生公寓各项管理制度，负责学生的宿舍卫生、学生作息、秩序维护等学生教育与管理服务工作。

(2) 负责学生作息管理；

(3) 负责学生宿舍的内务（财产、卫生、水电使用等）管理；

(4) 负责学生公寓内外的安全保卫工作、公共区域的卫生清洁保洁、垃圾清运工作、公寓楼消防设施设备的检查管理工作、突发事件（包括火灾、斗殴、抢劫、水浸、伤病、疫情等）应急处理服务，确保学生公寓安全、文明、卫生；

(5) 负责处理好学生在公寓区的思想教育与行为规范管理等工作，及时向学校反馈相关情况；

(6) 负责做好每天对宿舍内部生活设施设备的检查工作，有损坏的设施设备及时报告校方维修。

4、绿化养护管理服务

4.1. 服务内容：负责校园（区）树木、花草、绿地等绿化日常养护和管理，以及办公楼、教学楼（区）门厅等公共区域花木摆放、养护和管理等。

4.2. 服务质量标准：

(1)建立并完善绿化养护服务管理制度,负责校园内所有绿化树(含高空树枝)、绿化带的修剪、施肥、除草、病虫害防治、浇水养护管理工作。

(2)绿地或花坛内各类乔、灌、草等绿化存活率 100%。

(3)植株修剪及时,做到枝叶紧密、圆整,无脱节、倾斜,无枯枝死杈,及时对绿地整治修剪,高度控制在 10cm 以下,年除杂草 7 次以上,杂草率 5%以下。

(4)花坛及门厅摆放花木,植物长势良好,无残花、杂草。

(5)适时喷洒药物,病虫害防治率 100%,危害率低于 5%。

(6)做好绿化养护应急处理工作,应对台风、暴雨、高温等恶劣天气做好应急处置措施。

5、设施设备维护管理

服务内容:负责校园(区)给排水系统、供电系统、消防监控系统等设施设备的日常养护维修,做好办公房屋的日常养护维修。

(1)建立完善的公共设备运行管理制度;负责做好水电、消防、公共设施、设备的正常运行管理工作和应急维护;

(2)定期对给排水系统进行维护保养,无跑、冒、滴、漏等现象,保障学校水、电及其设备(含水泵房、过滤罐、电房、热水系统等) 24 小时正常运行,做好清洁、保养与维护维修工作;

(3)定期对变配电设备设施进行检查、维护、清洁,并做好巡查记录,确保高(低)压变(配)电柜操作运行正常,各类表计显示正常,应急供电系统运行正常。需要维修的事项及时向学校提出报告与建议,根据学校的决定,组织维修;

(4)定期对消防、监控主机及各消防、监控点的设备进行巡查,确保运行无故障;

(5) 紧急性维修响应时间不超过 20 分钟。

(6) 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；

(7) 做好门窗（含窗帘）、柜、座椅、床、消防设施等的维护维修；

(8) 保证历次考试各项设施设备（水、电、门窗等）运行正常。

6、节能减排管理工作

(1) 建立完善的节能减排管理制度；负责学校节能减排的管理工作。

(2) 师生放学或离校后，负责对办公室、教室、功能室、宿舍进行巡查，确保办公室、教室、功能室、宿舍的电灯、风扇、空调、多媒体等设备设施，做到人走电关，关闭电源，关闭门窗。

(3) 负责对教学楼和宿舍楼卫生间进行定时定点巡查，确保无漏水、无损坏，发现漏水和损坏现象的要及时上报维修，杜绝卫生间的长水流。

(4) 负责协助学校做好节能减排巡查登记工作，对浪费水、电现象进行登记，并上报学校处理。

7、物业智能化管理软件系统

利用现代信息技术和物联网技术，提高物业管理的效率和质量，便于及时掌握校内人员动态，提升校园智能化安全水平。系统内容须包括但不限于保安消防系统、报修管理系统等。

(1) 保安消防系统

应能及时将各种有利于解决校园安全问题的信息，如安防排班、值班、巡检信息等传递到相关职能部门，促使相关职能部门做出正确的安全管理决策，有效地处理各种突发事件和灾害事故。

(2) 报修管理系统

可及时记录所有报修记录并形成工单，支持操作人员通过工单池设置报修事项、类型、派单方式等。维修人员可通过手机 App（或小程序）实时接单处理维修任务，并实时更新维修任务进行状态。

8、未尽事宜与合同商定为准。

★四、本项目校园物业管理服务必须达到的各项指标，投标人必须作出满足以下内容书面承诺，否则，视为无效投标。

- 1、杜绝火灾责任事故，防范刑事案件发生；
- 2、环境卫生、清洁率达 99%；
- 3、消防设备设施完好率 100%；
- 4、报修及时率 100%，返修率小于 1%；
- 5、服务有效投诉少于 1%，处理率 100%；
- 6、按服务定员要求向学校提供物业管理服务；
- 7、师生满意率 90%以上。

五、校园物业管理费包括但不限于如下项目：

- 1、行政费用（含员工工资、福利、保险、服装等费用）；
- 2、清洁卫生费（不含垃圾清运费、除“四害”费用、高位玻璃幕墙清洁费用、水池清理的费用）；
- 3、秩序维护费（不含安保器械购置费用、秩序维护器材和耗材费用、监控维护费用）；
- 4、办公费；
- 5、合理利润；
- 6、法定税费。

六、人员配备、主要管理人员任职资格及员工培训。

★1、（作出书面承诺，否则视为无效投标）本项目初中部共需要人员配备共 34 名，详见如下表：

序号	名称	单位	数量
1	物管经理	人	1
2	保安主管	人	1
3	宿舍主管	人	1
4	保洁主管	人	1
5	保安员（含消控值班岗）	人	12
6	宿舍值班员	人	9
7	保洁员	人	7
8	绿化员	人	1
9	维修员（有低压电工证）	人	1

★2、（作出书面承诺，否则视为无效投标）本项目高中部需要人员配备共 44 名，详见下表：

序号	名称	单位	数量
1	物管处综合经理	人	1
2	保安主管	人	1
3	宿舍主管	人	1
4	保洁主管	人	1
5	保安员（含消控值班岗）	人	16
6	宿舍值班员	人	13
7	保洁员	人	9
8	绿化员	人	1
9	维修员（有低压电工证）	人	1

3、物管处综合经理的任职资格：大学专科或以上学历，持有全国物业管理企业经理证书。

4、宿舍值班员任职条件：必须持有健康证上岗；

5、制定完善系统的培训计划，切实提高员工队伍整体素质，确保持证上岗率达到 100%。

6、员工培训至少包含以下内容：

①物业管理制度的学习培训：了解学校物业管理的相关法规和政策。

②校园公共秩序维护、消防管理培训：组织学习校园日常秩序管理规定；经常性开展消防业务培训，制定完善的预案并演练学习安全防范措施，定期组织消防演练，提高安全意识。

③校园卫生清洁保洁服务培训：组织学习环境健康管理要求，了解环境健康管理方法，结合学校日常保洁要求制定完善的工作监督机制，保证校园环境整洁。

④宿舍学生教育与管理培训：定期组织学习学校学生宿舍管理规定，加强服务与沟通培训，组织学习有效沟通技巧，加强特殊情况的处理学习，提高服务质量，高效处理客户投诉。

⑤绿化养护管理服务培训：组织学习绿化养护相关知识，建立并完善绿化养护服务管理制度管理。

⑥设备维护与管理培训：组织学习设备维护保养知识，确保设施正常运行；

⑦节能减排管理工作培训：了解节能减排相关要求，建立完善的节能减排管理制度，负责学校节能减排的管理工作。

⑧物业智能化管理软件系统培训：组织学习物业智能化管理，利用现代信息技术和物联网技术，提高物业管理的效率和质量。

物业管理服务-2024/6/28 18:58:48-8c9dcb941d84481ca683cc129861c4d78.5326.1666

第三章 投标人须知

投标人须知前附表

“投标人须知前附表”根据项目的具体特点和实际需要编制，用于进一步明确正文中未尽事宜，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	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。
2	是否接受进口产品投标	不接受
3	标前现场考察或/和标前答疑会	不组织
4	述标和/或产（样）品演（展）示	无
5	本项目是否接受备选投标方案	不接受
6	本项目要求投标人提供的资格及商务证明（说明文件	详见资格审查、符合性审查及技术商务评审要求。
7	投标有效期	自投标截止之日起90天。
8	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。
9	投标文件要求	<p>（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。</p> <p>（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，</p>

序号	条款名称	说明和要求
		<p>否则投标人自行承担由此带来的风险。项目未使用的备用电子投标文件，采购人或代理机构无需拆封，开标结束后原封退回投标供应商。本条款不适用于“不见面”开标（远程电子开标）。</p> <p>（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。</p>
10	投标文件封套上标示	<p>备用电子投标文件</p> <p>项目名称：</p> <p>项目编号（包号，如有）：</p> <p>投标人的名称（加盖公章）：</p> <p>投标人联系人姓名、联系电话：</p> <p>于在2024年7月19日9时00分前（开标时间）不得开启</p>
11	参加开标会议时投标人代表身份证明文件	<p>（1）个人身份证（或其他有效证件）复印件</p> <p>（2）授权委托书原件（非法定代表人出席开标会议适用）</p>
12	是否远程不见面开标	否
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	<p>（1）主持人宣布开标会议开始；</p> <p>（2）介绍参加开标会议的人员；</p> <p>（3）宣读开标纪律；</p> <p>（4）查验备用电子投标文件的密封性并予以确认；</p> <p>（5）投标文件解密；</p> <p>（6）唱标，唱标内容为“开标一览表”所载明的内容；</p> <p>（7）记录唱标结果及开标过程，投标人代表须在记录上确认；</p> <p>（8）主持人宣布开标会议结束。</p>
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

序号	条款名称	说明和要求
		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。
18	资格审查	开标结束后，先对投标人的资格进行审查，合格投标人不足 3 家的，不得评标。
19	评标方法	综合评分法
20	是否专门面向中小企业采购	否，为了获得稳定、可靠且高质量服务，由于该项目金额较大，项目情况较复杂，因此不专门面向中小企业。
21	是否允许分包方式履行合同	否
22	项目属性	服务类
23	采购标的对应的所属行业	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：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

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 20%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，大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.cccgp.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) 评标办法

(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,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,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的规定和采购项目的实际情况，拟在中标后将中标项目的非主体、非关键性工作分包的，应当在投标文件中载明分包承担主体，分包承担主体应当具备相应资质条件且不得再次分包。

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（合同履行期限）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（合同履行期限）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。

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；

15.3 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；

15.4 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。

15.5 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。

15.6 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（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）和加盖印章，或签名（含电子签名）或印章不完整的。

(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需携带本人身份证（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。

采用远程不见面开标的：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；

(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 and 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

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。

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。

$$\text{评标总得分} = F1 \times A1 + F2 \times A2 + \dots + Fn \times An$$

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：

$$\text{投标报价得分} = (\text{评标基准价} / \text{投标报价}) \times \text{价格权值} \times 100$$

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，向采购代理机构提出询问或以书面形式向其质疑。接收质疑的联系人：陈先生，谭女士联系方式：0898-65250539 通讯地址：海口市海甸五西路 28 号建安大厦 16 楼综合交易部。

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，如果发现下列情形之一者，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。

第四章、评标办法

物业管理服务-2024/6/28 18:58:48-8c9dcb941d84481ca683cc112861814d-7.8.5036.1510

一、评标办法前附表

【物业管理服务】

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	商务技术评审	85
4	报价评审	15

- 1、评分分值计算保留小数点后两位，小数点后第三位“四舍五入”。
- 2、投标人评审步骤的最终得分为该评审步骤中各评委对投标人评定的步骤总分（所有评审因素得分之和）的算术平均值。
- 3、投标人的最终得分为所有评审步骤的分值之和。

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	<p>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 6）</p>	符合采购文件要求
3	<p>投标人未被列入“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）“失信被执行人”、“重大税收违法失信主体”；不处于“中国政府采购网”网站（http://www.ccgp.gov.cn/）“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）。</p>	符合采购文件要求
4	本项目不接受联合体投标。	《投标函》响应即可

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

商务技术评审

序号	评审因素	评审标准	分值
1	校园公共秩序维护、消防管理方案	<p>根据投标人提供的校园公共秩序维护、消防管理方案对比第二章采购需求中的三、服务内容中的，校园公共秩序维护、消防管理方案，14个要素(具体要素 内容详见第二章采购需求)</p> <p>每满足1 项的得0.4分，每优于1项加0.1分，不满足或未响应不得分。每小项满分0.5分</p>	7

2	校园卫生清洁保洁服务方案	<p>根据投标人提供的校园公共秩序维护、消防管理方案对比第二章采购需求中的三、服务内容中的，校园卫生清洁保洁服务方案，8个要素(具体要素 内容详见第二章采购需求)。</p> <p>每满足1 项的得0.4分，每优于1项加0.1分，不满足或 未响应不得分。每小项满分0.5分</p>	4
3	宿舍学生教育与管理工作方案	<p>根据投标人提供的宿舍学生教育与管理工作方案对比第二章采购需求中的三、服务内容中的宿舍学生教育与管理工作方案，6个要素(具体要素 内容详见第二章采购需求)。</p> <p>每满足1 项的得0.4分，每优于1项加0.1分，不满足或 未响应不得分。每小项满分0.5分</p>	3
4	绿化养护管理方案	<p>根据投标人提供的绿化养护管理方案对比第二章采购需求中的三、服务内容中的绿化养护管理方案，6个要素(具体要素 内容详见第二章采购需求)。</p> <p>每满足1 项的得0.4分，每优于1项加0.1分，不满足或 未响应不得分。每小项满分0.5分</p>	3
5	设施设备维护管理方案	<p>根据投标人提供的设施设备维护管理方案对比第二章采购需求中的三、服务内容中的设施设备维护管理方案，8个要素(具体要素 内容详见第二章采购需求)。</p> <p>每满足1 项的得0.4分，每优于1项加0.1分，不满足或 未响应不得分。每小项满分0.5分</p>	4

6	节能减排管理工作方案	<p>根据投标人提供的节能减排管理工作方案对比第二章采购需求中的三、服务内容中的节能减排管理工作方案，4个要素(具体要素 内容详见第二章采购需求)。</p> <p>每满足1项的得0.4分，每优于1项加0.1分，不满足或 未响应不得分。每小项满分0.5分</p>	2
7	物业智能化管理软件系统	<p>根据投标人提供的物业智能化管理软件系统对比第二章采购需求中的三、服务内容中的物业智能化管理软件系统，2个要素(具体要素内容详见第二章采购需求)。</p> <p>每满足1项的得0.8分，每优于1项加0.2分，不满足或 未响应不得分。每小项满分1分</p>	2
8	服务团队人员 要求		30

物业管理服务-2024/6/28 18:58:48-8c9dcb941c044812a6184d-7203:1529

8.1	服务团队人员 要求	<p>1、拟派本项目的物管经理（仅限1人，初中部）</p> <p>(1) 具有本科及以上学历，得2分；大专或中专学历，得1分。</p> <p>(2) 具有全国物业管理企业经理证，得2分。</p> <p>本小项满分4分。</p> <p>备注：</p> <p>1. 要求提供身份证、相关履历证明、资格证书、学历证书等相关扫描件。</p> <p>2. 提供劳动合同及投标人为其缴纳 2023 年来任意 1个月的社保证明或投标单位与其签订的在有效期内的劳动合同复印件)</p> <p>3. 未能提供社保、经验证明或相关证书扫描件不得分。</p>	4
-----	-----------	--	---

物业管理服务-2024/6/28 18:58:48-8c9dc1941044812a683cc1126181dd-7.8.5036.1529

8.2	服务团队人员 要求	<p>2、拟派本项目的物管处综合经理（仅限1人，高中部）</p> <p>(1) 具有大专及以上学历，得1分。</p> <p>(2) 具有全国物业管理企业经理证，得2分。</p> <p>(3) 具有由人力资源社会保障部实行统一编号登记管理颁发的消防设施操作员证或由消防行业职业技能鉴定指导中心颁发的建（构）筑物消防员证。持有初级证书得1分；中级证得2分；高级证书得3分。</p> <p>本小项满分 6 分。</p> <p>备注：</p> <p>1. 要求提供身份证、相关履历证明、资格证书、学历证书等相关扫描件。</p> <p>2. 提供劳动合同及投标人为其缴纳 2023 年来任意 1 个月的社保证明或投标单位与其签订的在有效期内的劳动合同复印件）</p> <p>3. 未能提供社保、经验证明或相关证书扫描件不得分。4. 同一类别证书以最高级别证书计分，不重复计分。</p>	6
-----	-----------	---	---

物业管理服务-2024/6/28 18:58:48-8c9dc10941d4481ca683cc11296181d-733150311529

8.3	服务团队人员 要求	<p>3、拟派本项目的宿舍主管（仅限 1 人）：</p> <p>(1)具有大专以上学历，得2分；中专学历，得1分。</p> <p>(2)具有全国物业项目经理证，得2分。</p> <p>本小项满分 4 分。</p> <p>备注：1 要求提供身份证、资格证书、学历证书等相关扫描件。</p> <p>2. 需提供投标人为其缴纳的2023年来任意1个月的社 保证明或投标单位与其签订的在有效期内的劳动合同复印件)</p> <p>3. 未能提供社保证明或相关证书扫描件不得分。</p>	4
8.4	服务团队人员 要求	<p>4、拟派本项目的保洁主管（仅限 1 人）</p> <p>(1) 具有大专以上学历，得 2 分；中专学历，得 1 分。</p> <p>(2) 具有全国物业项目经理证，得 2 分；</p> <p>本小项满分 4 分。</p> <p>备注：1 要求提供身份证、资格证书、学历证书等相关扫描件。</p> <p>2. 需提供投标人为其缴纳的2023年来任意1个月的社保证明；</p> <p>3. 未能提供社保证明或相关证书扫描件不得分。</p>	4

8.5	服务团队人员 要求	<p>5、拟派本项目的维修员（仅限 1 人）</p> <p>(1) 具有中专或大专以上学历，得 1 分；本科或以上学历，工程相关专业（如智能化工程、环境与设备工程专业），得 3 分。</p> <p>(2) 具有应急管理局颁发的低压电工作业证，得 2 分；</p> <p>本小项满分 5 分。</p> <p>备注：1 要求提供身份证、资格证书、学历证书等相关扫描件。</p> <p>2. 需提供投标人为其缴纳的2023年来任意1个月的社保证明或投标单位与其签订的在有效期内的劳动合同复印件)</p> <p>3. 未能提供社保证明或相关证书扫描件不得分。</p>	5
-----	-----------	---	---

物业管理服务-2024/6/28 18:58:48-8c9dc1941c44812a683cc112861814d-7.8.5036.1529

8.6	服务团队人员 要求	<p>6、拟派本项目的保安主管(仅限2人)</p> <p>(1)具有中专或大专以上学历，得 1 分；本科及以上学历，得 2 分。</p> <p>(2)公安部颁发的保安员上岗证或人社部颁发的保安员职业资格证。持有初级证书得1分；中级证得2分；</p> <p>(3)具有由人力资源社会保障部实行统一编号登记管理颁发的消防设施操作员证或由消防行业职业技能鉴定指导中心颁发的建（构）筑物消防员证。持有初级证书得1分；中级证得2分；高级证书得3分。</p> <p>本小项满分7分。</p> <p>备注：1 要求提供身份证、资格证书、学历证书等相关扫描件。</p> <p>2. 需提供投标人为其缴纳的2023年来任意1个月的社 保证明或投标单位与其签订的在有效期内的劳动合同复印件)</p> <p>3. 未能提供社保证明或相关证书扫描件不得分。</p> <p>4. 同一类别证书以最高级别证书计分，不重复计分。</p>	7
-----	-----------	---	---

9	体系认证	<p>供应商具有有效期内的质量管理体系认证证书、环境管理体系认证证书、职业健康安全管理体系认证证书、信息安全管理体系认证证书、合规管理体系认证证书、企业标准化管理体系认证证书、培训管理体系认证证书（每项认证均在有效期内且覆盖物业管理服务范围或物业管理服务所涉及的物业服务活动），每个证书得4分，满分20分。（须提供证书复印件、全国认证认可信息公共服务平台查询结果的网页复印件并加盖公章。）</p>	20
---	------	--	----

物业管理服务-2024/6/28 18:58:48-8c9dcb941d84481ca683cc1126181dd-73250331539

10	服务业绩	<p>投标人提供 2021 年1月1日至今（以合同签订时间为准）具有的同类项目业绩(如绿化、保洁、秩序维护、工程维修、教学楼管理、公寓管理，消防等)，每提供一个同类项目业绩合同得5 分，满分10 分； 评审依据：</p> <p>(1) 提供清晰可见的同类项目业绩合同复印件及相对应同类项目业绩合同期限内任意一个月的服务费用进帐单复印件为准，否则不予认可，不得分。以合同签订时间为准，同一业主不重复计分。</p> <p>注：1. 物业管理项目服务范围（至少同时提供五项物业管理服务内容：绿化、保洁、秩序维护、工程维修、教学楼管理、公寓管理，消防等；不足五项的，每缺一项扣 1分)</p> <p>2. 需提供物业合同(扫描件)，合同须包含合同首页、合同金额、服务期限及落款盖章页，上述要求材料缺一项不得分。</p>	10
----	------	---	----

报价评审

序号	评审因素	评审标准	分值
		<p>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。</p>	

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，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：20%；

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=1-[(1-下浮率报价)×（1-扣除率）]

扣除后的折扣率报价=折扣率报价*（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。

物业管理服务-2024/6/28 18:58:48-8c9dcb941d84481ca683cc112861814d-7.8.5036.1510

二、评标办法正文

(一) 基本要求:

1、资格审查、符合性审查或评审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、符合性审查或评审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) 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

1、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。

2、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

3、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。

物业管理服务-2024/6/28 18:58:48-8c9dcb941d84481ca683cc112861814d-7.8.50361510

三、评标办法附件

物业管理服务-2024/6/28 18:58:48-8c9dcb941d84481ca683cc112861814d-7.8.5036.1510

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（或服务地点）、时间（或服务期限、合同履行期限）。

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（或考核要求）

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。经采购人同意，中标、成交供应商可以依法采取分包方式履行合同。

9.2 政府采购合同分包履行的，中标、成交供应商就采购项目和分包项目向采购人负责，分包供应商就分包项目承担责任。

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，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：

第六章、响应文件格式及附件

物业管理服务-2024/6/28 18:58:48-8c9dcb941d84481ca683cc112861814d-7.8.5036.1510

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

物业管理服务-2024/07-28
58:48-8c9dcb941d84481ca683cc112861814d-7.8.5036.1510

第六章 投标文件格式及附件

格式 1: 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（包号，如有））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，所提供的货物及服务符合行政法规、行业强制性标准及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、我方投标报价已包含应向知识产权所有人支付的所有相关税费，并保证采购人在中国使用我方提供的货物时，如有第三方提出侵犯其知识产权主张的，责任由我方承担。
- 4、我方与其他投标人不存在单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系。
- 5、我方承诺未为本项目提供整体设计、规范编制或者项目管理、监理、检测等服务。
- 6、我方非联合体投标。
- 7、我方接受采购文件中所表述的付款方式。
- 8、我方在《开标一览表》中的报价为唯一报价。
- 9、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。
- 10、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。
- 11、本投标文件的投标有效期为：自投标截止之日起 90 天。
- 12、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。
- 13、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：

物业管理服务-2024/6/28 18:58:48-8c9dcb941d84481ca683cc112861814d-7.8.5036.1510

开标一览表

开标一览表（金额报价）

项目名称：物业管理服务

项目编号：HKGP-2024-0006

标包名称：物业管理服务

标包编号：HKGP-2024-000600

投标总价(小写)(元)
投标总价(大写):
合同履行期限:
备注:
是否为符合条件的小微企业: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: (盖单位章)

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。

报价明细表

格式 3:

项目名称:

项目编号 (包号, 如有):

序号	服务费用明细	单项总价	备注
1			
2			
3			
.....			
总价 (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/五、校园物业管理费包括但不限于如下项目
- 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。

法定代表人授权委托书

格式 4:

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/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

物业管理服务-2024/6/28 18:58:48-8c9dcb31d84481ca683cc112861814d-7.8.50301410

法定代表人身份证明书

格式 5:

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

物业管理服务-2024/6/28 18:58:48-8c9dcb941d84481ca683cc112861d14c7.8.5036.1510

资格承诺函

格式 6:

致: (采购人、采购代理机构)

我单位参与(项目名称)(项目编号(包号,如有):)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:

格式 7：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。

物业管理服务-2024/6/28 18:58:48-8c9dcb941d84481ca683cc112861814d-7.8.5036.1510

格式 8：根据国家、省级、市级优化营商环境的相关政策，增加政府采购信息透明度。因此，投标人在此格式文件应当附上以下材料（涉及投标人商业机密除外）：

- (1) 资格承诺函；
- (2) 营业执照；
- (3) 资质；
- (4) 获奖；
- (5) 各类证书；
- (6) 标的名称、规格型号；
- (7) 其他根据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等。

备注：

- 1、以上材料是投标人经评审后确定为中标人或第一中标候选人时，在政府采购法定网站对外公示的材料；
- 2、以上材料是采购人或代理机构在发布中标公告或候选人公示时，根据优化营商环境相关政策将中标人或第一中标候选人投标文件中投标响应材料公示，强化社会监督。
- 3、涉及商业秘密的资料或信息投标人自行屏蔽涉密处理，未做屏蔽处理视为可允许公开资料或信息。

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，应提交质疑函原件，法定代表人身份证复印件、营业执照副本复印件和必要的证明材料。
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，并在附件中提交由法定代表人签署的授权委托书。授权委托书应载明代理人的姓名（附身份证复印件）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。
4. 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。

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，如有））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。

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。

物业管理服务-2024/6/28 18:58:48-8c9dcb941d84481ca683cc112861814d-7.8.5036.1510

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，如有）_____）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：

物业管理服务-2024/6/28 18:58:48-8c9dcb941d84481ca683cc112661c84d-7.8.5036.1800

第七章、其他

物业管理服务-2024/6/28 18:58:48-8c9dcb941d84481ca683cc112861814d-7.8.5036.1510

