

竞争性磋商文件

项目编号：HNZJ-2025-40

项目名称：海口边检总站机关营区 2025 年物业社会化保障服务项目

采 购 人：中华人民共和国海口出入境边防检查总站

采购代理机构（盖单位章）：海南中晋建设项目管理有限公司

编制日期：二 0 二 五 年 三 月

目录

第一章	竞争性磋商公告	- 1 -
第二章	磋商须知	- 4 -
第三章	供应商资格证明材料及其他响应证明材料	- 22 -
第四章	采购需求	- 24 -
第五章	响应（投标）文件格式	- 25 -
第六章	评审方式	- 38 -
第七章	采购合同	- 49 -
	（供应商和采购人协商决定）	- 49 -

第一章 竞争性磋商公告

项目概况

海口边检总站机关营区 2025 年物业社会化保障服务项目的潜在供应商应在海南省海口市美兰区海秀东路 66 号国宾大厦 6 楼 609 房获取采购文件，并于 2025 年 4 月 7 日 14 时 30 分（北京时间）前提交响应文件。

一、项目基本情况

项目编号：HNZJ-2025-40

项目名称：海口边检总站机关营区 2025 年物业社会化保障服务项目

采购方式：竞争性磋商

预算金额：162.885769 万元

最高限价（如有）：162.885769 万元

采购需求：详见磋商文件第四章《采购需求》。

交付期：服务期一年，在一年服务周期结束后，将结合民警职工满意度调查等服务情况，进行综合考评，根据考评结果可选择续签或终止购买服务，最多续签两次，一次一年。

资金来源：中央财政资金

本项目（是/否）接受联合体：本项目不接受联合体投标。

二、申请人的资格要求：

1. 满足《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定：

1) 在中华人民共和国注册，具有独立承担民事责任的能力的法人：提供营业执照副本复印件并加盖公章或法人登记证书副本复印件并加盖公章(以上证照要求有效期内，发证机关有年检要求的，应按规定通过年检)；

2) 具有良好的商业信誉：提供承诺函并加盖公章,格式自拟；

3) 具有健全的财务会计制度：提供承诺函并加盖公章,格式自拟；

4) 具有履行合同所必需的设备和专业技术能力：提供承诺函并加盖公章,格式自拟；

5) 有依法缴纳税收的良好记录：提供承诺函并加盖公章,格式自拟。

6) 有依法缴纳社会保障资金的良好记录：提供承诺函并加盖公章,格式自拟。

7) 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：提供声明函及信用中国、中国政府采购网信用查询页面截图——在“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）没有列入“失信被执行人”、“重大税收违法失信主体”及在“中国政府采购网”网站（www.ccgp.gov.cn）没有列入“政府采购严重违法失信行为信息记录”名单的供应商,信用中国查询时间为招标公告后的时间，截图须体现时间。

2. 落实政府采购政策需满足的资格要求：本项目为专门面向中小企业采购项目，供应商须为中小企业（提供中小企业声明函，格式详见磋商文件中响应文件格式《中小企业声明函》）。

3. 本项目的特定资格要求：无。

三、获取采购文件

时间：2025年3月25日至2025年4月1日（磋商文件的发售期限自开始之日起不得少于5个工作日），每天上午08时30分至12时00分，下午14时00分至17时30分（北京时间，法定节假日除外），供应商应在规定的时间内到指定地点购买本竞争性磋商文件，如未在规定时间内购买竞争性磋商文件并缴纳磋商保证金的供应商均无资格参加该项目的磋商。

地点：海南省海口市美兰区海秀东路66号国宾大厦6楼609房

获取方式：

1、现场报名：由供应商法定代表人持法定代表人身份证明及本人身份证或法定代表人授权委托书及本人身份证原件参加。供应商在填写报名登记表时，必须如实认真填写项目信息及相关信息，若因错误信息给供应商的投标事宜造成影响的由供应商自行承担责任（供应商欲变更报名登记的项目信息，请于保证金截止日前到我单位重新填写报名登记表）；

2、线上报名：将法定代表人身份证明（含法定代表人身份证复印件）或法定代表人授权委托书原件（含法定代表人身份证及其授权代理人身份证复印件）、营业执照复印件扫描件发送至 939866990qq.com（邮件主题为项目名称+单位名称+联系人+联系电话）获取招标文件。

账户名称：海南中晋建设项目管理有限公司

基本户开户行：建行海口南沙路支行

基本户银行账号：4605 0100 4436 0000 1019

汇款凭证的备注栏须注明：HNZJ-2025-40 文件报名费。文件报名费须从报名单位账户转出，不接受个人汇款。

售价：300.00元/套，售后不退。

四、响应文件提交

截止时间：2025年4月7日14时30分（北京时间）（从磋商文件开始发出之日起至供应商提交首次响应文件截止之日止不得少于10日，逾期送达或者未按磋商文件要求密封的响应文件，采购代理机构不予接收。

地点：海南省海口市美兰区蓝天路51号京航大酒店5楼6号开标室

五、开启（竞争性磋商方式必须填写）

时间：2025年4月7日14时30分（北京时间）

地点：海南省海口市美兰区蓝天路51号京航大酒店5楼6号开标室

六、公告期限

自本公告发布之日起5个工作日。

七、其他补充事宜

1. 本项目采购信息指定发布媒体为：中国政府采购网（<http://www.ccgp.gov.cn/>）。

2. 有关本项目竞争性磋商文件的补遗、澄清和更正信息将统一通过本公告各发布媒体进行网上发布。供应商领取文件后请随时关注本公告各发布媒体关于本

次磋商的澄清、更正公告，不再另行通知，竞争性磋商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。因供应商未及时查看以上信息，影响投标的，其后果自负。

八、凡对本次采购提出询问，请按以下方式联系。

1. 采购人信息

名称：中华人民共和国海口出入境边防检查总站

地址：海南省海口市龙华区白水塘路 1 号海口边检总站

联系方式：梁警官 0898-66195615

2. 采购代理机构信息（如有）

名称：海南中晋建设项目管理有限公司

地址：海南省海口市美兰区海秀东路 66 号国宾大厦 6 楼 609 房

联系方式：苏工 0898-66736994

3. 项目联系方式

项目联系人：苏工

电话：0898-66736994

第二章 磋商须知

磋商须知附表

本须知前附表的条款号是与《磋商须知正文部分》中条款的项号相对应的。如果有矛盾的话，应以本附表为准。

序号	应知事项	说明和要求
1	采购预算 (实质性要求)	本项目采购预算为 <u>162.885769</u> 万元，超过采购预算的报价为无效投标。
2	是否专门面向中小企业或专门面向小微企业采购项目	本项目为专门面向中小企业采购，不再享受加分政策。
3	响应（投标）文件份数（实质性要求）	1. 响应（投标）文件一式 <u>叁</u> 份，固定装订，正本 <u>壹</u> 份，副本 <u>贰</u> 份。 2. 电子响应（投标）文件一份（WORD 和 PDF 格式响应文件拷入 U 盘或光盘，PDF 版格式电子响应（投标）文件需与纸质文件内容一致，可使用电子签章工具对 PDF 格式的电子响应文件进行盖章）。（副本可为正本的复印件）（正、副本可单独密封，也可以密封在同一包装内，电子版文件单独密封）。
4	封套上应载明的信息	采购人地址： 采购人名称： <u>（项目名称及标段）</u> 磋商响应文件 在年月日时分前不得开启
5	投标有效期 (实质性要求)	自首次递交响应文件截止时间起计算 <u>90</u> 日历天。
6	磋商时间、地点等要求	1) 磋商时间： <u>同递交响应文件截止时间</u> (2) 磋商地点： <u>同递交响应文件地点</u> (3) 其他要求： <u>供应商的法定代表人或其授权代表应当按时参加磋商，并在采购机构按磋商程序进行点名时，现场提交以下证明材料，以证明其出席。</u> 未提交以下资料的，其响应文件将被拒收。 A、法定代表人参加的，应提交法定代表人身份证明文件原件、本人身份证原件； B、授权代表参加的应提交法定代表人授权书原件、本人身份证原件。 以上证明资料格式可参照本磋商文件“第五章 响应（投标）文件格式”中的相应内容编制。
7	磋商小组的组成	评审专家人数： <u>3</u> 人，其中采购人代表 <u>0</u> 人，专家 <u>3</u> 人。 评审专家确定方式： <u>从海南招采电子信息平台评审专家库</u> 中随机抽取确定。
8	响应（投标）文件的	符合磋商文件要求。

	印制、签署和包装、密封、标注	
9	联合体投标 (实质性要求)	本项目 不接受 联合体投标。
10	低于成本价不正当竞争预防措施 (实质性要求)	<p>在评审过程中，评审委员会认为报价人的报价明显低于所有通过符合性审查报价人的，有可能影响产品质量或者不能诚信履约的，应当要求其在磋商现场1小时内提供成本构成书面说明，并提交相关证明材料。供应商成本构成书面说明应当按照相关财务会计制度的规定要求逐项详细陈述。供应商书面说明应当由法人或其授权代表签字确认并加盖公章，否则无效。评标委员会应当结合采购项目采购需求、专业实际情况、财务状况报告和其他供应商报价情况对其书面说明进行评价比较，决定是否有效。供应商拒绝或者变相拒绝提供有效书面说明或者书面说明不能证明其报价合理性的，评审委员会应当将其响应文件视为无效。</p> <p>注：说明和材料可以为：</p> <p>(一) 成本构成。包含货物本身成本、人工费用、运输、税收等说明。</p> <p>(二) 较其他投标人且能支撑自己报更低价格的优势说明等。</p>
11	小微企业(监狱企业、残疾人福利性单位视同小微企业)价格扣除(如有) (实质性要求)	<p>1、根据《关于进一步加大政府采购支持中小企业力度的通知》财库〔2022〕19号的规定，对小型和微型企业产品的价格给予10%的价格扣除，用扣除后的价格参与评审。</p> <p>2、参加政府采购活动的中小企业应当提供《中小企业声明函》原件。监狱企业应当提供《监狱企业证明》原件。残疾人福利性单位应当提供《残疾人福利性单位声明函》原件。</p>
12	失信企业惩戒 (实质性要求)	<p>3、参加政府采购活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录：（提供声明函及信用中国、中国政府采购网信用查询页面截图——在“信用中国”网站(www.creditchina.gov.cn)没有列入“失信被执行人”、“重大税收违法失信主体”及在“中国政府采购网”网站(www.ccgp.gov.cn)没有列入“政府采购严重违法失信行为信息记录”名单的供应商，信用中国查询时间为招标公告后的时间)。</p>
13	政府采购节能、环保产品、无线局域网(如涉及) (实质性要求)	<p>1、本项目采购需求中涉及国家规定的强制采购范围内产品的，均应按照国家相关要求进行审核。不管磋商文件是否要求，供应商必须提供相关证明材料；若未提供，供应商自行承担由此带来的后果，其响应(投标)文件作无效响应处理。优先采购范围内的产品按磋商文件约定执行。</p> <p>2、无线局域网产品：根据《无线局域网产品政府采购实施意见》(财库〔2005〕366号)的规定，采购人用财政性资金采购无线局域网产品和含有无线局域网功能的计算机、通信设备、打印机、复印机、投影仪等产品的，应当优先采购符合国家无线局域网安全标准(GB15629.11/1102)并通过国家产品认证的产品。其中，国家有特殊信息安全要求的项目必须采购认证产品。供应商的投标产品须符合无线局域网 GB15629.11/1102 系列国家标准的相关</p>

		要求。
14	磋商情况公告	供应商资格审查情况、磋商情况、报价情况、磋商结果等在（ <u>同第一章竞争性磋商公告发布的媒价</u> ）上采购结果公告栏中予以公告。
15	磋商保证金（投标保证金） （实质性要求）	<p>1. 投标保证金是参加本项目报价的必要条件，投标保证金的金额：<u>人民币伍仟元整（¥5000.00 元）</u></p> <p>2. 投标保证金可采用下列形式之一，并符合下列规定：</p> <p>3. <u>投标保证金应当以银行转账形式或者银行、金融机构、担保机构出具的保函等非现金形式提交。</u></p> <p>4. 投标保证金以银行转账形式提交的，应符合以下要求：</p> <p>4.1 以银行转账凭证为准，须从投标单位的基本户转出。</p> <p>5. 投标保证金以银行、金融机构、担保机构出具的保函等非现金形式提交的，应符合以下要求：</p> <p>5.1 投标保函随着响应文件一起密封提交。</p> <p>5.2 投标保函应注明所投项目的项目编号及分包号(如有)。</p> <p>6. 截至时间前将保证金交至以下账户（以到账时间为准）</p> <p>户 名：海南中晋建设项目管理有限公司</p> <p>账 号：4605 0100 4436 0000 1019</p> <p>开户行：建行海口南沙路支行</p> <p>（注：交纳投标保证金截止时间：与递交投标文件截止时间一致。供应商未按照竞争性磋商文件要求提交投标保证金的，投标无效。）</p>
16	中标（成交）通知书 领取	采购结果公告在（ <u>同第一章竞争性磋商公告发布的媒价</u> ）上公告后，请中标（成交）供应商凭单位介绍信（加盖公章）、经办人身份证复印件（加盖公章）到采购代理机构领取中标通知书。
17	对磋商文件中供应商参加本次政府采购活动应当具备的条件，招标项目技术、服务、商务和其他要求以及评标细则及标准的询问、质疑	向采购人或采购代理机构提出，并由采购人或采购代理机构按相关规定作出答复。
18	对磋商文件中的其他内容、采购过程及中标结果的询问、质疑	向采购人或采购代理机构提出，并由采购人或采购代理机构按相关规定作出答复。
19	进口产品（如采购内容中涉及货物采购的） （实质性要求）	<p>1、磋商文件中未载明“允许采购进口产品”，拒绝进口产品的投标，响应（投标）文件中提供了进口产品的，该响应（投标）文件无效。</p> <p>2、磋商文件中载明“允许采购进口产品”，允许国产产品参与投标竞争。</p>

20	考察现场、标前答疑会	采购人如认为有必要，另行书面通知。
21	采购代理服务费的支付	经双方友好协商，招标代理服务费金额为人民币 13000.00 元(大写：壹万叁仟圆整)，采购代理服务费由 采购人 支付。
22	解释权	构成磋商文件的各个组成文件应互为解释，互为说明；除磋商文件中有特别规定外，按竞争性磋商公告、磋商须知、响应（投标）文件格式的先后顺序解释；同一组成文件中就同一事项的规定或约定不一致的，以编排顺序在后者为准；按本款前述规定仍不能形成结论的，由采购代理机构和采购人负责解释。
23	本项目对应的小微企业划分标准所属行业	<u>专业技术服务业</u>

一、总 则

1.1 适用范围

1.1.1 本磋商文件仅适用于本次磋商所叙述的货物/服务采购。

1.1.2 本磋商文件的解释权归采购人和采购代理机构所有。

1.2 采购主体

1.2.1 本次磋商的采购人是见磋商须知前附表。

1.2.2 本次磋商的采购代理机构是见磋商须知前附表。

1.3 合格供应商（实质性要求）

合格供应商应具备以下条件：

- 1) 本磋商文件“竞争性磋商公告”第二条规定的条件；
- 2) 在采购代理机构报名登记并领取了磋商文件；
- 3) 遵守国家有关的法律、法规、规章和其他政策制度；
- 4) 磋商文件和法律、行政法规规定的其他条件。

1.4 磋商费用

供应商应自行承担参加磋商活动的全部费用。

1.5 充分、公平竞争保障措施（实质性要求）

1.5.1 利害关系供应商处理。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不得参加同一合同项下的政府采购活动。

利害关系授权代表处理。两家以上的供应商不得在同一合同项下的采购项目中，委托同一个自然人、同一家庭的人员、同一单位的人员作为其授权代表，否则，其响应（投标）文件作为无效处理。

1.5.2 前期参与供应商处理。为采购项目提供整体设计、规范编制或者项目管理、监理、检测等服务的供应商，不得再参加该采购项目的其他采购活动。供应商为采购人、采购代理机构在确定采购需求、编制采购文件过程中提供咨询论证，其提供的咨询论证意见成为采购文件中规定的供应商资格条件、技术服务商务要求、评标因素和标准、政府采购合同等实质性内容条款的，视同为采购项目提供规范编制。

1.5.3 提供相同品牌产品处理。提供相同品牌产品的不同供应商参加同一合同项下采购活动的，以其中通过资格审查且报价最低的供应商参加磋商，报价相

同的，由采购人自主采取公平、择优的方式确定一个供应商参加磋商，其他响应（投标）文件无效。

非单一产品采购项目中，多家供应商提供的部分或所有核心产品品牌相同的，视为提供相同品牌产品。

1.5.4 投标人承诺给予采购人的各种优惠条件（如有）：

优惠条件事项不能包括采购项目本身所包括涉及的采购事项，不能以“赠送、赠予”等任何名义提供货物和服务以规避磋商文件的约束。否则，投标人提供的投标文件将作为无效投标处理，即使中标也将取消中标资格。

1.5.5 同一母公司的两家以上的子公司只能组成联合体参加本项目同一合同项下的采购活动，不得以不同供应商身份同时参加本项目同一合同项下的采购活动。

1.5.6 回避。政府采购活动中，采购人员及相关人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。

本项目政府采购活动中需要依法回避的采购人员是指采购人内部负责采购项目的具体经办工作人员和直接分管采购项目的负责人，以及采购代理机构负责采购项目的具体经办工作人员和直接分管采购活动的负责人。本项目政府采购活动中需要依法回避的相关人员是指磋商小组成员。

供应商认为采购人员及相关人员与其他供应商有利害关系的，可以向采购代理机构书面提出回避申请，并说明理由。采购代理机构将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。

1.5.7 供应商在参加政府采购活动过程中，不得无偿或以低于所提供的货物、服务的成本价格报价。在评审过程中，供应商的投标文件、响应（投标）文件涉嫌无偿或低于成本价报价的，供应商应按照《中华人民共和国政府采购法》及《政府采购货物和服务招标投标管理办法》（财政部令第60号）第六十条等规定提供相关证明材料，证明其报价的合理性。供应商无法证明其报价合理性的，其投标文件、响应（投标）文件应当按照无效（投标）处理。

在确定中标、成交供应商过程中，采购人通过调查核实供应商确实无偿或低于成本价报价，可能导致无法按照政府采购法律制度规定和政府采购合同约定履

约的，可以不确定该供应商作为中标、成交供应商。

供应商存在无偿或者低于成本价报价的，有权机关按照《中华人民共和国政府采购法》第七十七条第一款第(二)项以“采取不正当手段排挤其他供应商的”规定进行处罚。

1.5.8 供应商参加政府采购活动，采购文件要求供应商提供产品宣传资料以佐证其投标产品技术参数的，供应商应对其提供的产品宣传资料的真实性负责，不得在投标文件、响应(投标)文件中提供虚假产品宣传资料。经过调查核实或者检测检验，供应商投标产品的实际技术参数与其投标文件、响应(投标)文件中提供的投标产品的宣传资料标注的技术参数不一致的，有权机关按照《中华人民共和国政府采购法》第七十七条第一款第(一)项以“提供虚假材料谋取中标、成交的”规定进行处罚。

1.5.9 供应商参加政府采购活动，不得在获取采购文件过程中，或者在投标文件、响应(投标)文件中，或者在开标、评审现场，或者在确定采购结果过程中等，编造、传播虚假信息或者误导性信息，损害其他供应商的商业信誉、商品声誉。供应商参加政府采购活动过程中，编造、传播虚假信息或者误导性信息，损害其他供应商的商业信誉、商品声誉的，有权机关按照《中华人民共和国政府采购法》第七十七条第一款第(二)项以“采取不正当手段诋毁其他供应商的”规定进行处罚。

1.6 联合体竞争性磋商(实质性要求)

本项目**不接受**联合体参与采购活动：

1.7 磋商保证金(投标保证金)(实质性要求)

详见磋商须知附表——磋商保证金(投标保证金)要求。

二、未成交供应商的磋商保证金在成交通知书发出后五个工作日内退还；成交供应商的磋商保证金在采购合同签订(采购人如有要求成交人支付履约磋商保证金的，则增加：并向采购人支付履约磋商保证金)后五个工作日内退还。

注：(1)因供应商自身原因造成的保证金延迟退还，采购代理机构不承担相应责任；(2)供应商因涉嫌违法违规，按照规定应当不予退还保证金的，有关部门处理认定违法违规行为期间不计入退还保证金期限内。

三、发生下列情形之一的，投标保证金将不予退还：

- (一) 开标后，投标人在投标有效期内修改或撤回投标；
- (二) 投标人在本项目政府采购活动中有违规、违纪和违法的行为；
- (三) 无故放弃中标人资格的；

（四）由于中标人的原因在规定期限内，未按招标文件要求提交履约保证金或签订合同的；

（五）供应商在政府采购活动中提供虚假材料的。

1.8 响应（投标）文件有效期（实质性要求）

本项目响应（投标）文件有效期为递交磋商响应（投标）文件截止之日起天。供应商响应（投标）文件中必须载明响应（投标）文件有效期，响应（投标）文件中载明的响应（投标）文件有效期可以长于磋商文件规定的期限，但不得短于磋商文件规定的期限。否则，其响应（投标）文件将作为无效处理。

1.9 知识产权（实质性要求）

1.9.1 供应商应保证在本项目中使用的任何产品和服务（包括部分使用），不会产生因第三方提出侵犯其专利权、商标权或其它知识产权而引起的法律和经济纠纷，如因专利权、商标权或其它知识产权而引起法律和经济纠纷，由供应商承担所有相关责任。

1.9.2 除非磋商文件特别规定，采购人享有本项目实施过程中产生的知识成果及知识产权。

1.9.3 供应商将在采购项目实施过程中采用自有或者第三方知识成果的，应当在响应（投标）文件中载明，并提供相关知识产权证明文件。使用该知识成果后，供应商需提供开发接口和开发手册等技术资料，并承诺提供无限期支持，采购人享有使用权（含采购人委托第三方在该项目后续开发的使用权）。

1.9.4 如采用供应商所不拥有的知识产权，则在报价中必须包括合法获取该知识产权的相关费用。

二、磋商文件

2.1 磋商文件的构成（实质性要求）

2.1.1 磋商文件是供应商准备响应（投标）文件和参加磋商的依据，同时也是磋商的重要依据。磋商文件用以阐明磋商项目所需的资质、技术、服务及报价等要求、磋商程序、有关规定和注意事项以及合同主要条款等。

2.1.2 供应商应认真阅读和充分理解磋商文件中所有的事项、格式条款和规范要求。供应商应详细阅读磋商文件的全部内容，按照磋商文件的要求提供响应（投标）文件，并保证所提供的全部资料的真实性和有效性，一经发现存在虚假行为的，将取消其参加磋商或中标（成交）资格，并承担相应的法律责任。

2.2 磋商文件的澄清和修改

2.2.1 在磋商截止时间前，采购人或采购代理机构无论出于何种原因，可以对磋商文件进行澄清或者修改。

2.2.2 澄清或者修改的内容，采购人或采购代理机构应以书面形式通知所有在采购代理机构领取了磋商文件并报名登记的供应商，同时在“（同第一章竞争性磋商公告发布媒介）”上发布更正公告。该澄清或者修改的内容为磋商文件的组成部分。

2.2.3 澄清或者修改的内容可能影响响应（投标）文件编制的，采购人或采购代理机构应当在投标截止时间至少 5 日前对已发出的磋商文件进行澄清或者修改，不足日的应当顺延提交响应（投标）文件的截止时间。

2.3 答疑会和现场考察

2.3.1 根据采购项目和具体情况，采购人、采购代理机构认为有必要，可以在磋商文件提供期限截止后响应（投标）文件提交截止前，组织已获取磋商文件的潜在供应商现场考察或者召开答疑会。

2.3.2 采购人、采购代理机构组织现场考察或者召开答疑会的，将以书面形式通知所有获取磋商文件的潜在供应商。供应商接到通知后，不按照要求参加现场考察或者答疑会的，视同放弃参加现场考察或者答疑的权利，采购人、采购代理机构不再对该供应商重新组织，但也不会以此限制供应商提交响应（投标）文件或者以此将供应商响应（投标）文件直接作为无效处理。

2.3.3 供应商考察现场或者参加答疑会所发生的一切费用由供应商自己承担。

三、响应（投标）文件

3.1 响应（投标）文件的组成（实质性要求）

供应商应按照磋商文件的规定和要求编制响应（投标）文件。供应商在中标（成交）后将中标（成交）项目的非主体、非关键性工作分包他人完成的，应当在响应（投标）文件中载明或磋商过程中澄清。

供应商编写的响应（投标）文件应包括资格性响应部分和其他响应部分。供应商须提供的资料详见第三章《供应商资格证明材料及其他响应证明材料》。

注：投标人须在响应文件中提供第五章响应（投标）文件格式中的《报价一览表》供磋商小组参考。

一轮或多轮磋商结束以后，供应商按磋商小组要求提交最后报价（供应商

也可用本竞争性磋商文件中的空白《最后报价表》在采购代理机构指定区域填写、盖章或签字后提交最后报价）。

3.2 响应（投标）文件的语言（实质性要求）

3.2.1 供应商提交的响应（投标）文件以及供应商与采购人、采购代理机构就有关报价的所有来往书面文件均须使用中文。响应（投标）文件中如附有外文资料，应翻译成中文，若供应商响应（投标）文件中提供的外文资料未翻译成中文，则磋商小组可将其视为无效材料。（供应商的法定代表人为外籍人士的，法定代表人的签字和护照除外）。

3.2.2 翻译的中文资料与外文资料如果出现差异和矛盾，以中文为准。但不能故意错误翻译，否则，供应商的响应（投标）文件将作为无效处理。

3.3 计量单位（实质性要求）

除磋商文件中另有规定外，本次采购项目所有合同项下的报价均采用国家法定的计量单位。

3.4 报价货币（实质性要求）

本次磋商项目的报价货币为人民币，报价以磋商文件规定为准。

3.5 投标人承诺给予采购人的各种优惠条件（如有）（实质性要求）

优惠条件事项不能包括采购项目本身所包括涉及的采购事项，不能以“赠送、赠予”等任何名义提供货物和服务以规避磋商文件的约束。否则，投标人提供的投标文件将作为无效投标处理，即使中标也将取消中标资格。

3.6 响应（投标）文件格式

3.6.1 供应商应执行磋商文件第五章的规定要求。

3.6.2 对于没有格式要求的磋商文件由供应商自行编写。

3.7 响应（投标）文件的编制和签署

3.7.1 响应（投标）文件正本壹份副本贰份，并在其封面上清楚地标明响应（投标）文件、采购项目名称、采购项目编号、包件号及名称（若有）、供应商名称以及“正本”或“副本”字样。

3.7.2 响应（投标）文件正本和副本均须应在规定签章处签字和盖章。响应（投标）文件副本可采用正本的复印件，正副本不一致的地方，以正本为准。

3.7.3 响应（投标）文件的打印和书写应清楚工整，任何行间插字、涂改或增删，必须由供应商的法定代表人或其授权代表签字并盖供应商公章。

3.7.4（**实质性要求**）响应（投标）文件应由供应商法定代表人或其授权代表在响应（投标）文件要求的地方签字（或加盖私人印章），要求加盖公章的地方加盖单位公章，不得使用专用章（如经济合同章、投标专用章等）或下属单位印章代替。

3.7.5 响应（投标）文件正本和副本需要逐页编目编码。

3.7.6（**实质性要求**）响应（投标）文件正本和副本应当采用胶装方式装订成册，不得散装或者合页装订。

3.7.7（**实质性要求**）响应（投标）文件应根据磋商文件的要求制作，签署、盖章。

3.8 响应（投标）文件的密封和标注（不属于本项目磋商小组评审范畴，由采购人、采购代理机构在接收响应（投标）文件时及时处理）

3.8.1 响应（投标）文件可以单独密封包装，也可以所有响应（投标）文件密封包装在一个密封袋内。

3.8.2 响应（投标）文件密封袋的最外层应清楚地标明采购项目名称、采购项目编号、包件号及名称（若有）、供应商名称。

3.8.3 所有外层密封袋的封口处应粘贴牢固。

3.8.4 未按以上要求进行密封和标注的响应（投标）文件，采购人、采购代理机构将拒收或者在时间允许的范围内，要求修改完善后接收。

3.9 响应（投标）文件的递交

3.9.1 响应（投标）文件应于递交响应（投标）文件截止时间前送达指定地点，采购代理机构拒绝接收截止时间后送达的响应（投标）文件。

3.9.2 最后报价表在磋商后，磋商小组要求供应商进行最后报价时递交。

3.9.3 本次采购不接收邮寄的响应（投标）文件。

3.10 响应（投标）文件的修改和撤回（补充、修改响应（投标）文件的密封和标注按照本章“3.8 响应（投标）文件的密封和标注”规定处理）

3.10.1 供应商在提交响应（投标）文件后可对其响应（投标）文件进行修改或撤回，但该修改或撤回的书面通知须在递交截止时间之前送达采购代理机构，补充、修改的内容作为响应（投标）文件的组成部分。且该通知需经正式授权的供应商代表签字方为有效。 供应商在提交响应（投标）文件截止时间前，可以对所提交的响应（投标）文件进行补充、修改或者撤回，补充、修改的内容与响

应（投标）文件不一致的，以补充、修改的内容为准。

3.10.2 供应商对响应（投标）文件修改的书面材料或撤回的通知应该按规定进行编写、密封、标注和递送，并注明“修改响应（投标）文件”字样。

3.10.3 供应商不得在递交截止时间起至响应（投标）文件有效期期满前撤销其响应（投标）文件。否则其磋商保证金不予退还。

3.10.4 响应（投标）文件中报价如果出现下列不一致的，可按以下原则进行修改：

（一）大写金额和小写金额不一致的，以大写金额为准，但大写金额文字存在错误的，应当先对大写金额的文字错误进行澄清、说明或者更正，再行修正。

（二）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，但单价或者单价汇总金额存在数字或者文字错误的，应当先对数字或者文字错误进行澄清、说明或者更正，再行修正。

（三）单价金额小数点或者百分比有明显错位的，以总价为准，修正单价。

同时出现两种以上不一致的，按照上述规定的顺序修正。修正后的报价经供应商确认后产生约束力，供应商不确认的，其响应（投标）文件作为无效处理。供应商确认采取书面且加盖单位公章或者供应商授权代表签字的方式。

3.10.5 供应商对其提交的响应（投标）文件的真实性、合法性承担法律责任。

四、评审

4.1 磋商小组的组建及其评审工作按照有关法律制度和本文件第六章的规定进行。

五、中标（成交）事项

5.1 推荐候选中标（成交）供应商

磋商小组根据综合评分排名顺序推荐候选中标（成交）供应商。

5.1.1 采购代理机构自评审结束后2个工作日内将磋商报告及有关资料送交采购人确定中标（成交）供应商。

5.1.2 采购人收到磋商报告及有关资料后，将在2个工作日内按照磋商报告

中推荐的中标（成交）候选供应商顺序确定中标（成交）供应商。中标（成交）候选供应商并列的，采购人自主采取公平、择优的方式选择中标（成交）供应商。采购人逾期未确定中标（成交）供应商且不提出异议的，视为确定磋商报告提出的排序第一的供应商为中标（成交）供应商。

5.1.3 采购人确定中标（成交）供应商过程中，发现中标（成交）候选供应商有下列情形之一的，应当不予确定其为中标（成交）供应商：

（1）发现中标（成交）候选供应商存在禁止参加本项目采购活动的违法行为的；

（2）中标（成交）候选供应商因不可抗力，不能继续参加政府采购活动；

（3）中标（成交）候选供应商无偿赠与或者低于成本价竞争；

（4）中标（成交）候选供应商提供虚假材料；

（5）中标（成交）候选供应商恶意串通。

中标（成交）候选供应商有本条情形之一的，采购人可以确定后一位中标（成交）候选供应商为中标（成交）供应商，依次类推。无法确定中标（成交）供应商的，应当重新组织采购。

5.2 中标（成交）结果

5.2.1 采购人确定中标（成交）供应商后，将及时书面通知采购代理机构，发出中标（成交）通知书并发布中标（成交）结果公告。

5.2.2 中标（成交）供应商应当及时领取中标（成交）通知书。

本项目需要交纳履约保证金的，中标（成交）供应商应当在签订合同前及时向采购人交纳。

5.3 中标（成交）通知书

5.3.1 中标（成交）通知书为签订政府采购合同的依据之一，是合同的有效组成部分。

5.3.2 中标（成交）通知书对采购人和中标（成交）供应商均具有法律效力。中标（成交）通知书发出后，采购人无正当理由改变中标（成交）结果，或者中标（成交）供应商无正当理由放弃中标（成交）的，将承担相应的法律责任。

5.3.3 中标（成交）供应商的响应（投标）文件作为无效响应（投标）文件处理或者有政府采购法律法规规章制度规定的中标（成交）无效情形的，采购人、采购代理机构在取得有权主体的认定以后，有权宣布发出的中标（成交）通知书无效，并收回发出的中标（成交）通知书（中标成交人也应当缴回），依法重新确定中标（成交）供应商或者重新开展采购活动。

六、合同事项

6.1 签订合同

6.1.1 中标（成交）供应商应在中标（成交）通知书发出之日起三十日内与采购人签订采购合同。由于中标（成交）供应商的原因逾期未与采购人签订采购合同的，将视为放弃中标（成交），取消其中标（成交）资格并将按相关规定进行处理。

6.1.2 磋商文件、中标（成交）供应商的响应（投标）文件及双方确认的澄清文件等，均为有法律约束力的合同组成部分。

6.1.3 采购人不得向中标（成交）供应商提出任何不合理的要求，作为签订合同的条件，不得与中标（成交）供应商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磋商文件和中标（成交）供应商响应（投标）文件确定的事项进行修改。

6.1.4 中标（成交）供应商因不可抗力原因不能履行采购合同或放弃中标（成交）的，采购人可以与排在中标（成交）供应商之后第一位的中标（成交）候选人签订采购合同，以此类推。

6.1.5 竞争性磋商文件、中标（成交）供应商提交的响应（投标）文件、磋商中的最后报价、中标（成交）供应商承诺书、中标（成交）通知书等均称为有法律约束力的合同组成内容。

6.2 合同分包（实质性要求）

6.2.1 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，但必须在响应（投标）文件中事前载明。这种要求应当在合同签订之前征得采购人同意，并且分包供应商履行的分包项目的品牌、规格型号及技术要求等，必须与中标（成交）的一致。

分包履行合同的部分应当为采购项目的非主体、非关键性工作，不属于中标（成交）供应商的主要合同义务。

6.2.2 采购合同实行分包履行的，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。

6.2.3 中小企业依据《关于进一步加大政府采购支持中小企业力度的通知》财库〔2022〕19号规定的政策获取政府采购合同后，小型、微型企业不得分包或转包给大型、中型企业，中型企业不得分包或转包给大型企业。

6.3 合同转包（实质性要求）

本采购项目严禁中标（成交）供应商将任何政府采购合同义务转包。本项目所称转包，是指中标（成交）供应商将政府采购合同义务转让给第三人，并退出原有政府采购合同当事人双方的权利义务关系，受让人（即第三人）成为政府采购合同的另一方当事人的行为。

中标（成交）供应商转包的，视同拒绝履行政府采购合同义务，将依法追究法律责任。

6.4 补充合同

采购合同履行过程中，采购人需要追加与合同标的相同的货物或者服务的，在不改变合同其他条款的前提下，可以与中标（成交）供应商协商签订补充合同，但所有补充合同的采购金额不得超过原合同采购金额的百分之十，该补充合同应当在原政府采购合同履行过程中，不得在原政府采购合同履行结束后，且采购货物、服务的名称、价格、履约方式、验收标准等必须与原政府采购合同一致。

6.5 履约保证金

6.5.1 本项目的履约保证金为 0，中标（成交）供应商应在合同签订之前交纳磋商文件规定数额的履约保证金，履约完毕后采购人无息退还。

6.5.2 如果中标（成交）供应商在规定的合同签订时间内，没有按照磋商文件的规定交纳履约保证金，且又无正当理由的，将视为放弃中标（成交）。

6.6 合同公告

采购人应当自政府采购合同签订（双方当事人均已签字盖章）之日起两个工作日内，将政府采购合同在同第一章竞争性磋商公告发布媒价网上公告，但政府采购合同中涉及国家秘密、商业秘密的内容除外。

6.7 合同备案

采购人应当将政府采购合同副本自签订（双方当事人均已签字盖章）之日起七个工作日内通过海南政府采购网报同级财政部门备案（如需）。

6.8 履行合同

6.8.1 中标（成交）供应商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。

6.8.2 在合同履行过程中，如发生合同纠纷，合同双方应按照《合同法》的有关规定和本磋商文件进行处理。

6.9 验收

6.9.1 本项目采购人及其委托的采购代理机构将严格按照政府采购相关法律法规的要求进行验收。

6.9.2 验收结果不合格的，履约保证金将不予退还，也将不予支付采购资金，还可能会报本项目同级财政部门按照政府采购法律法规等有关规定给予行政处罚或者以失信行为记入诚信档案。

七、磋商纪律要求

7.1 供应商不得具有的情形

供应商参加本项目磋商不得有下列情形：

- (1) 提供虚假材料谋取中标（成交）；
- (2) 采取不正当手段诋毁、排挤其他供应商；
- (3) 与采购人、采购代理机构、或其他供应商恶意串通；
- (4) 向采购人、采购代理机构、磋商小组成员行贿或者提供其他不正当利益；
- (5) 在磋商过程中与采购人、采购代理机构进行协商；
- (6) 中标（成交）后无正当理由拒不与采购人签订政府采购合同；
- (7) 未按照磋商文件确定的事项签订政府采购合同；
- (8) 将政府采购合同转包或者违规分包；
- (9) 提供假冒伪劣产品；
- (10) 擅自变更、中止或者终止政府采购合同；
- (11) 拒绝有关部门的监督检查或者向监督检查部门提供虚假情况；
- (12) 法律法规规定的其他情形。

供应商有上述情形的，按照规定追究法律责任，具备（1）-（12）条情形之一的，同时将取消被确认为中标（成交）供应商的资格或者认定中标（成交）无效。

八、询问、质疑和投诉

8.1 潜在供应商已依法获取本项目磋商文件的，可以对该文件提出质疑。

对磋商文件提出质疑的，应当在获取磋商文件或者采购公告期限届满之日起 7 个工作日内提出。

供应商认为磋商文件、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。

质疑供应商应在法定质疑期限内一次性提出针对采购文件、采购过程、中标或者成交结果等同一采购程序环节的质疑。

质疑函应使用中文。相关当事人提供外文书证或者外国语视听资料的，应当附有中文译本，由翻译机构盖章或者翻译人员签名。

询问、质疑的接收和处理严格按照《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》以及《政府采购质疑和投诉办法》的规定办理。

一、 供应商询问、质疑的对象

（一）供应商对磋商文件中供应商参加本次政府采购活动应当具备的条件、招标项目技术、商务和其他要求以及评标细则及标准提出询问或质疑的，应向采购人提出；

（二）供应商对除上述磋商文件中的其他内容、采购过程及中标结果提出询问或质疑的，应向采购代理机构提出。

二、 供应商提出的询问，应当明确询问事项，如以书面形式提出的，应由投标人签字并加盖公章。

三、 供应商提出质疑，应当提交《质疑函》和必要的证明材料。供应商为自然人的，应当由本人签字；供应商为法人或者其他组织的，应当由法定代表人、主要负责人，或者其授权代表签字或者盖章。

供应商可以委托代理人进行质疑。代理人提出质疑，应当提交供应商签署的授权委托书。其授权委托书应当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。供应商为自然人的，应当由本人签字；供应商为法人或者其他组织的，应当由法定代表人、主要负责人签字或者盖章。

（一）《质疑函》应当包括下列内容：

1. 法定代表人授权委托书份（委托代理人办理质疑事宜的需提供），须加盖公章；

2. 营业执照复印件份；

3. 法定代表人身份证复印件份；

4. 委托代理人身份证复印件份（委托代理人办理质疑事宜的需提供）；

5. 供应商的姓名或者名称、地址、邮编、联系人及联系电话；
6. 质疑项目的名称、编号；
7. 具体、明确的质疑事项和与质疑事项相关的请求；
8. 事实依据；
9. 必要的法律依据；
10. 提出质疑的日期。

（二）供应商提出质疑，应当提交《质疑函》正本 1 份，副本 2 份（副本可为正本的复印件）（如果质疑事项涉及更多的投标人须提供相应数量的副本）。

五、供应商对采购人、采购代理机构的质疑答复不满意，或者采购人、采购代理机构未在规定期限内作出答复的，供应商可以在答复期满后 15 个工作日内向同级财政部门提起投诉。

九、其 他

9.1 本磋商文件中所引相关法律制度规定，在政府采购中有变化的，按照变化后的相关法律制度规定执行。本章规定的内容条款，在本项目递交响应（投标）文件截止时间届满后，因相关法律制度规定的变化导致不符合相关法律制度规定的，直接按照变化后的相关法律制度规定执行，本磋商文件不再做调整。

9.2（**实质性要求**）在本次递交磋商文件之前一周内，供应商本次磋商中对同一品牌同一型号的产品报价与其在中国境内其他地方的最低报价相比不得高于10%

9.3（**实质性要求**）国家或行业主管部门对供应商和采购产品的技术标准、质量标准和资格资质条件等有强制性规定的，必须符合其要求。

9.4 本项目不允许采购进口产品，否则作无效处理。

第三章 供应商资格证明材料及其他响应证明材料

一、供应商应提交的资格证明材料

(一) 具有独立承担民事责任的能力的证明材料：

提供承诺函并加盖公章,格式自拟；

(二) 具有健全的财务会计制度的证明材料：

提供承诺函并加盖公章,格式自拟；

(三) 有依法缴纳税收的良好记录的证明材料：

提供承诺函并加盖公章,格式自拟；

(四) 有依法缴纳社会保障资金的良好记录的证明材料：

提供承诺函并加盖公章,格式自拟；

(五) 具有良好的商业信誉的证明材料：

提供承诺函并加盖公章,格式自拟；

(六) 具有履行合同所必需的设备和专业技术能力的证明材料：

提供承诺函并加盖公章,格式自拟；

(七) 参加本次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证明材料：提供声明函及信用中国、中国政府采购网信用查询页面截图——在“信用中国”网站(www.creditchina.gov.cn)没有列入“失信被执行人”、“重大税收违法失信主体”及在“中国政府采购网”网站(www.ccgp.gov.cn)没有列入“政府采购严重违法失信行为信息记录”名单的供应商，信用中国查询时间为招标公告后的时间。

提供声明函并加盖公章,格式自拟。

(八) 法定代表人身份证明书：

按第五章中提供的承诺函格式进行填写。

(九) 法定代表人授权委托书：

按第五章中提供的格式进行填写【响应（投标）文件均由供应商法定代表人签字的可不提供】。

(十) 投标保证金证明材料：

1. 银行转账形式的提供银行转账凭证和基本户开户许可证复印件加盖公章。

2. 保函形式的提供保函凭证。

(十一) 具备法律、行政法规规定的其他条件的证明材料(若采购人无要求,供应商具有有效的营业执照或法人证书即可,可不提供其他证明材料)。

二、供应商应提交的其他响应证明材料：

(一) 供应商基本情况表：

按第五章中提供的格式进行填写。

（二） 报价函：

按第五章中提供的报价函格式进行填写。

（三） 报价一览表：

按第五章中提供的报价一览表格式进行填写。

（四） 中小企业声明函：

按第五章中提供的承诺函格式进行填写(如未提供中小企业声明函或声明函签字盖章等不符合磋商文件要求的,则不能享受磋商文件规定的价格扣除,但不影响响应(投标)文件的有效性)。

（五） 残疾人福利性单位声明函：

按第五章中提供的承诺函格式进行填写。(如未提供残疾人福利性单位声明函或声明函签字盖章等不符合磋商文件要求的,不能享受磋商文件规定的价格扣除,但不影响响应(投标)文件的有效性)。

（六） 服务要求应答表：

按第五章中提供的格式进行填写。

（七） 供应商按照磋商文件要求作出的其他应答和承诺。（供应商自拟格式填写）。

注：本章中明确要求加盖单位公章、法定代表人或代理人签字盖章的资格证明材料和其他响应证明材料,须加盖单位公章、法定代表人或代理人签字盖章才有效。

第四章 采购需求

海口边检总站机关营区 2025 年物业社会化保障服务项目采购需求

- 1、采购人名称：中华人民共和国海口出入境边防检查总站
- 2、采购项目名称：海口边检总站机关营区 2025 年物业社会化保障服务项目
- 3、采购预算：162.885769万元。
- 4、采购内容：采购海口边检总站机关等营区范围内的物业服务等社会化服务保障。
- 5、合同履行期限（工期）：服务期一年，在一年服务周期结束后，将结合民警职工满意度调查等服务情况，进行综合考评，根据考评结果可选择续签或终止购买服务，最多续签两次，一次一年。
- 6、资金来源：中央财政资金。
- 7、付款方式：按月支付。
- 8、采购需求内容
 - 1、服务范围：总站机关办公区、总站遣返所、总站机关公寓区、海甸营区公寓区。
 - 2、服务面积：室内保洁面积 19795.54 平方米，室外保洁面积 41847.55 平方米、绿化面积 71626.8 平方米。
 - 3、人员配备：双方协商决定。
 - 4、服务标准要求：
 - 1、按专业化的要求配置管理服务人员；
 - 1.1 管理人员、专业操作人员按照国家有关规定取得岗位证书；
 - 1.2 服务人员统一着装、佩戴标志、行为规范、服务热情；
 - 2、物业管理服务与收费质价相符；
 - 3、根据业主的合理需求，提供物业服务合同之外的特约服务和代办服务的，公示服务项目于收费价目；
 - 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、设有服务接待中心，公司 24 小时服务电话。急修半小时内、其他报修按双方约定时间到达现场，有完整的报修、维修和恢复记录。

第五章 响应（投标）文件格式

一、本章所制响应（投标）文件格式，除格式中明确将该格式作为实质性要求的，一律不具有强制性，但是，供应商响应（投标）文件相关资料和本章所制格式不一致的，磋商小组将在评分时以响应（投标）文件不规范予以扣分处理。

二、本章所制响应（投标）文件格式有关表格中的备注栏，由供应商根据自身响应情况作解释性说明，不作为必填项。

三、本章所制响应（投标）文件格式中需要填写的相关内容事项，可能会与本采购项目无关，在不改变响应（投标）文件原义、不影响本项目采购需求的情况下，供应商可以不予填写，但应当注明。

项目编号：

(项目名称)

磋商响应文件

供应商名称：(盖单位章)

法定代表人或

其委托代理人：(签字或盖章)

日 期：年月日

一、法定代表人身份证明

供应商名称：

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（供应商）的法定代表人。

特此证明。

附：法定代表人身份证复印件正反面

身份证正面/背面复印件	身份证背面/正面复印件
-------------	-------------

（外籍人员为其护照复印件）

投标人名称：(盖单位章)

日 期：年月日

说明：上述证明文件在投标文件中附有法定代表人身份证复印件（身份证两面均应复印）或护照复印件（投标人的法定代表人为外籍人士的，则提供护照复印件）时才能生效。

二、法定代表人授权委托书

(采购人名称)：

本授权委托书声明：我(姓名)系(供应商名称)的法定代表人，现授权委托(姓名)为我公司本次磋商采购活动的授权代表，参加(采购人)的项目的磋商采购活动。授权代表在磋商、合同签订过程中所签署的一切文件和处理与之有关的一切事务，我均予以承认。

授权代表无转委托权。特此委托。

授权代表(姓名)： 性别： 年龄：

单 位： 部门： 职务：

附：授权代表身份证复印件正反面

供应商名称(盖单位章)：

法定代表人(签字或盖章)：

授权代表(签字或盖章)：

日期：年月日

代理人身份证正面/背面复印件	代理人身份证背面/正面复印件
----------------	----------------

(外籍人员为其护照复印件)

说明：、上述证明文件在响应(投标)文件中附有代理人身份证复印件(身份证两面均应复印)时才能生效。、响应(投标)文件均由供应商法定代表人签字的,响应(投标)文件中可不提供该法定代表人授权委托书。

三、供应商基本情况表

供应商名称						
注册地址						
联系方式	联系人				联系电话	
	传真				邮箱	
组织结构						
法定代表人	姓名		职位		联系电话	
项目负责人	姓名		职位		联系电话	
成立时间			备注（如有）：			
营业执照号						
注册资金						
开户银行						
账号						
经营范围						
备注						

备注：本表后应附企业法人营业执照、开户许可证材料的复印件。

供应商名称：(盖单位章)

日期：年月日

四、报价函

（采购人名称）：

我方全面研究了（采购项目、项目编号）竞争性磋商文件，决定参加贵单位组织的本项目磋商。我方授权（姓名、职务）代表我方（供应商名称）全权处理本项目磋商的有关事宜。

一、我方自愿按照磋商文件规定的各项要求向采购人提供所需货物/服务，**投标报价以《最后报价表》为准。**

二、我单位提供的产品符合国家或行业主管部门对供应商和采购产品的技术标准、质量标准和资格资质条件等的强制性规定。

三、一旦我方为中标（成交）供应商，我方将严格履行合同规定的责任和义务，否则将承担由此产生的一切责任。

四、我方已知晓全部磋商文件的内容，包括修改文件（如有）以及全部相关资料和有关附件，并对上述文件均无异议。

五、响应（投标）文件有效期为递交响应（投标）文件截止之日起 90 天。

六、我方愿意提供采购人可能另外要求的、与磋商有关的文件资料，并保证我方已提供和将要提供的文件资料是真实、准确的，并对此承担一切法律后果。

七、我单位联系方式：（联系人/手机）

供应商名称：（盖单位章）

法定代表人或

其授权委托代理人：（签字或盖章）

地 址：

邮政编码：

日 期：年月日

五、报价一览表

项目编号	
项目名称	
供应商名称	
投标报价	大写： 小写：¥

注：

1. 此表必须编入响应（投标）文件中。
2. 所有报价均用人民币表示，所报价格是交货地的验收价格，其总价即为履行合同的固定价格。运输、安装、调试、检验、培训、税金和保险等费用以及磋商文件规定的其他费用均应包含在报价中。
3. 应完整填写产品的品牌和型号或项目内容。
4. 在本次递交磋商文件之前一周内，供应商本次磋商中对同一品牌同一型号的产品报价与其在中国境内其他地方的最低报价相比不得高于 10%。

供应商名称：（盖单位章）

法定代表人或授权代表签字：

日期：年月日

六、最后报价表（单独出具）

项目编号	
项目名称	
投标人名称	
投标报价	大写： 小写：¥

注：

1. 供应商在一轮或多轮磋商结束以后按磋商小组要求提交最后报价时必须单独提交该表。该表不用在响应文件中体现。

2. 所有报价均用人民币表示，所报价格是交货地的验收价格，其总价即为履行合同的固定价格。运输、安装、调试、检验、培训、税金和保险等费用以及磋商文件规定的其他费用均应包含在报价中。

3. 应完整填写产品的品牌和型号或项目内容。

4. 在本次递交磋商文件之前一周内，供应商本次磋商中对同一品牌同一型号的产品报价与其在中国境内其他地方的最低报价相比不得高于 10%。

供应商名称：（盖单位章）

法定代表人或授权代表签字：

日期：年月日

七、中小企业声明函（服务）

本公司（联合体）郑重声明，根据《政府采购促进中小企业发展暂行办法》（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）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）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¹，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。

企业名称：（盖章）

日期： 年 月 日

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。

八、残疾人福利性单位声明函（如有）

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（采购人名称）单位的（项目名称、项目编号）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。

说明：

1、残疾人福利性单位视同小型、微型企业，享受预留份额、评审中价格扣除等促进中小企业发展的政府采购政策。如未提供残疾人福利性单位声明函的，则其提供的投标报价不能享受磋商文件规定的价格扣除，但不影响响应（投标）文件的有效性。

2、中标（成交）供应商为残疾人福利性单位的，采购人或者其委托的采购代理机构应当随中标、中标（成交）结果同时公告其《残疾人福利性单位声明函》，接受社会监督。

3、供应商提供的《残疾人福利性单位声明函》与事实不符的，依照《政府采购法》第七十七条第一款的规定追究法律责任。

4、为扶持残疾人福利性单位的发展，提供残疾人福利性单位声明函的价格给予10%的扣除，用扣除后的价格参与评审【即：投标报价-（投标报价×10%）】。残疾人福利性单位属于小型、微型企业的，不重复享受政策。

供应商名称：（盖单位章）

日期：年月日

九、服务要求响应表

序号	磋商文件要求	响应（投标）文件响应

注：供应商必须根据磋商文件要求据实逐条填写，不得虚假响应，虚假响应的，其响应（投标）文件无效并按规定追究其相关责任。

供应商名称：（盖单位章）

日期：年月日

十、磋商保证金缴纳凭证

（供应商附基本户银行开户许可及“银行转账凭证”）

十一、其他材料

供应商根据竞争性磋商文件要求认为需提供的其他说明材料，格式自拟。

第六章 评审方式

1.1 总则

1.1.1 根据《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》、《政府采购竞争性磋商采购方式管理暂行办法》等法律制度，结合本采购项目特点制定本磋商方法。

1.1.2 磋商工作由采购代理机构负责组织，具体磋商由采购代理机构依法组建的磋商小组负责。

1.1.3 磋商工作应遵循公平、公正、科学及择优的原则，并以相同的磋商程序和标准对待所有的供应商。

1.1.4 磋商小组按照磋商文件规定的磋商程序、评分方法和标准进行评审，并独立履行下列职责：

（一）熟悉和理解磋商文件，根据需要书面要求采购人、采购代理机构对磋商文件作出解释；

（二）审查供应商响应（投标）文件是否满足磋商文件要求，并作出公正评价；

（三）根据需要要求供应商对响应（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等作出必要的澄清、说明或者更正；

（四）推荐中标（成交）候选供应商，或者受采购人委托确定中标（成交）供应商；

（五）起草评审报告并进行签署；

（六）向采购人/采购代理机构、财政部门或者其他监督部门报告非法干预评审工作的行为；

（七）法律、法规和规章规定的其他职责。

1.1.5（实质性要求）磋商过程独立、保密。供应商非法干预磋商过程的，其响应（投标）文件作无效处理。磋商小组评价响应（投标）文件，除磋商小组要求其澄清、说明或者纠正而提供的资料外，仅依据响应（投标）文件本身的内容，不寻求供应商提供其他外部证据。

1.2 只有两家供应商情形的处理。

依据《财政部关于政府采购竞争性磋商采购方式管理暂行办法有关问题的补充通知》“采用竞争性磋商采购方式采购的政府购买服务项目（含政府和社会资本合作项目），在采购过程中符合要求的供应商（社会资本）只有2家的，竞争性磋商采购活动可以继续进行的”规定：在采购过程中符合要求的供应商（社会资本）只有2家的，且采购人同意后，竞争性磋商采购活动继续进行。

1.3 磋商程序

1.3.1 审查磋商文件。

磋商小组正式评审前，应当对磋商文件进行熟悉和理解，内容主要包括磋商文件中供应商资格条件要求、采购项目技术、服务和商务要求、磋商办法和标准、政府采购政策要求以及政府采购合同主要条款等。

1.3.2 资格性审查和符合性审查（响应【投标】文件的有效性、完整性和响应程度等实质性审查）。

磋商小组应依据法律法规和磋商文件的规定，对响应（投标）文件是否按照规定要求提供资格性证明材料、是否属于禁止参加磋商的供应商等进行审查。磋商小组应依据磋商文件规定的实质性要求，对符合资格的响应（投标）文件进行有效性、完整性和响应程度审查，以确定参加磋商的供应商名单。

资格性审查和符合性审查结束后，磋商小组应当出具资格性及符合性审查报告，没有通过审查的供应商，磋商小组应当在审查报告中说明原因。

1.3.3 磋商小组宣布未通过资格性和符合性审查的供应商名单时，应当告知供应商未通过审查的原因。通过资格性审查的供应商不足三家的，终止本次采购活动，并发布终止采购活动公告（具有第六章条规定的情形除外）。

资格性和符合性审查表

审查项		通过条件	结论
1、具有独立承担民事责任的能力		提供营业执照副本复印件并加盖公章或法人登记证书副本复印件并加盖公章（以上证照，要求在有效期内，发证机关有年检要求的，应按规定通过年检）；	
2、具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度	(1)具有 良好的商业信誉的证明材料	提供承诺函并加盖公章,格式自拟；	
	(2)具有 健全的财务会计制度的证明材料	提供承诺函并加盖公章,格式自拟；	
3、具有履行合同所必须的设备和专业技术能力		提供承诺函并加盖公章,格式自拟；	
4、有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录	(1) 缴纳社会保障资金的证明材料	提供承诺函并加盖公章,格式自拟；	
	(2) 缴纳税收的证明材料	提供承诺函并加盖公章,格式自拟；	
5、参加政府采购活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录		提供声明函并加盖公章,格式自拟。供应商登陆信用中国、中国政府采购网信用查询页面截图——在“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）没有列入“失信被执行人”、“重大税收违法失信主体”及在“中国政府采购网”网站（www.ccgp.gov.cn）没有列入“政府采购严重违法失信行为信息记录”名单的供应商,信用中国查询时间为招标公告后的时间。	
6、法律、行政法规规定的其他条件		具备法律、行政法规规定的其他条件的证明材料（若采购人无要求，投标人具有有效的营业执照或法人证书即可，可不提供其他证明材料）。	
7、法定代表人身份证明书		按照第章的格式填写，应附身份证复印件或护照复印件【注：法定代表人身份证复印件（身份证正面背面均应复印，在有效期内）或护照复印件（法定代表人为外籍人士的，按此提供）。】。	
8、法定代表人授权委托书		按照第章的格式填写，应附身份证复印件【注：（1）代理人身份证复印件（身份证正面背面均应复印，在有效期内）；（2）如投标文件均由投标人法定代表人签字的，则可不提供。】	
9、不属于禁止参加投标的投标人		（1）根据招标文件的要求不属于禁止参加投标的投标人； （2）采购人或者采购代理机构未发现或者未知晓投标人存在属于国家相关法律法规规定的禁止参加投标的投标人。	
10、响应文件签署、盖章		按磋商文件要求签字、盖章（评分标准中要求提供的证明材料除外）	
11、响应文件正、副本数量		正本壹份、副本贰份。	
12、响应文件的装订、组成、格式、计量单位、语言、报价货币、投标有效		符合磋商文件要求	

期		
13、第四章的采购需求内容条款	符合磋商文件要求	
14、其他（如有）	符合磋商文件要求	

1.3.4 磋商。

1.3.4.1 磋商小组所有成员集中与单一供应商分别进行一轮或多轮磋商，并给予所有参加磋商的供应商平等的磋商机会。磋商顺序以现场抽签的方式确定。磋商过程中，磋商小组可以根据磋商情况调整磋商轮次。查验供应商法定代表人或其代理人身份证明原件（身份证原件）事宜由磋商小组决定并组织实施。

温馨提示：供应商法定代表人或其委托代理人务必随身携带身份证明原件（身份证原件）以备查验。

1.3.4.2 每轮磋商开始前，磋商小组应根据磋商文件的规定，并结合各供应商的响应（投标）文件拟定磋商内容。

1.3.4.3 在磋商过程中，磋商小组可以根据磋商文件和磋商情况实质性变动磋商文件的技术、服务要求以及合同草案条款，但不得变动磋商文件中的其他内容。实质性变动的内容，须经采购人代表书面确认。

1.3.4.4 对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。

1.3.4.5 磋商过程中，磋商文件变动的，供应商应当按照磋商文件的变动情况和磋商小组的要求重新提交响应（投标）文件，并由其法定代表人或其授权代表签字或者加盖公章。磋商过程中，供应商根据磋商情况自行决定变更其响应（投标）文件的，磋商小组不得拒绝，并应当给予供应商必要的时间，但是供应商变更其响应（投标）文件，应当以有利于满足磋商文件要求为原则，不得变更为不利于满足磋商文件规定，否则，其响应（投标）文件作为无效处理。

1.3.4.6 磋商过程中，磋商的任何一方不得透露与磋商有关的其他供应商的技术资料、价格和其他信息。

1.3.4.7 磋商过程中，磋商小组发现或者知晓供应商存在违法、违纪行为的，磋商小组应当将该供应商响应（投标）文件作无效处理，不允许其提交最后报价。

1.3.4.8 磋商完成后，磋商小组应出具磋商情况记录表，磋商情况记录表需包含磋商内容、磋商意见、实质性变动内容等。

1.3.5 最后报价。

1.3.5.1 磋商文件能够详细列明采购标的的技术、服务要求的，磋商结束后，磋商小组应当要求所有实质性响应的供应商在规定时间内提交最后报价，提交最后报价的供应商不得少于 3 家（具有第六章条规定的情形提交最后报价的供应商不得少于 2 家）；或磋商文件不能详细列明采购标的的技术、服务要求，需经磋

商由供应商提供最终设计方案或解决方案的,磋商结束后,磋商小组应当按照少数服从多数的原则投票推荐 3 家(具有第六章条规定的情形磋商小组应当按照少数服从多数的原则投票推荐 2 家)以上供应商的设计方案或者解决方案,并要求其在规定时间内提交最后报价。

1.3.5.2 磋商结束后,磋商小组应当要求所有实质性响应的供应商在规定时间内提交最后报价。两轮(若有)以上报价的,供应商在未提高响应(投标)文件中承诺的产品及其服务质量的情况下,其最后报价不得高于对该项目之前的报价,否则,磋商小组应当对其响应(投标)文件按无效处理,不允许进入综合评分,并书面告知供应商,说明理由。

1.3.5.3 供应商最后报价应当由法定代表人或其授权代表签字确认或加盖公章。最后报价是供应商响应(投标)文件的有效组成部分。

1.3.5.4 最后报价中的算术错误将按以下方法修正:响应(投标)文件的大写金额和小写金额不一致的,以大写金额为准;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;单价金额小数点有明显错位的,应以总价为准,并修改单价。如果小写、大写金额和单价、总价金额出现明显文字错误,应当按照澄清、说明或者更正程序先纠正错误后,再行修正,不得经过澄清、说明或者更正,直接将供应商响应(投标)文件作为无效处理。对不同文字文本响应(投标)文件的解释发生异议的,以中文文本为准。

1.3.6 比较与评价。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(投标)文件和最后报价进行综合评分,具体要求详见本章综合评分部分。

1.3.7 推荐中标(成交)候选供应商。磋商小组应当根据综合评分情况,按照评审得分由高到低顺序推荐家以上中标(成交)候选供应商(若本项目符合第七章条中规定的情形,则按照评审得分由高到低顺序推荐家中标(成交)候选供应商),并编写磋商报告。评审得分相同的,按照最后报价由低到高的顺序推荐。评审得分且最后报价相同的,按照技术指标优劣顺序推荐。评审得分且最后报价且技术指标分项得分均相同的,中标(成交)候选供应商并列。

1.3.8 磋商小组复核。磋商小组评分汇总结束后,磋商小组应当进行评审复核,对拟推荐为中标(成交)候选供应商的、报价最低的、供应商资格审查未通过的、供应商响应(投标)文件作无效处理的重点复核。

1.3.9 编写磋商报告。磋商小组推荐中标(成交)候选供应商后,应向采购代理机构出具磋商报告。磋商报告应当包括以下主要内容:

- (1) 邀请供应商参加采购活动的具体方式和相关情况;
- (2) 响应(投标)文件开启日期和地点;
- (3) 获取磋商文件的供应商名单和磋商小组成员名单;

(4) 评审情况记录和说明, 包括对供应商的资格审查情况、供应商响应(投标) 文件审查情况、磋商情况、报价情况等;

(5) 提出的中标(成交) 候选供应商的排序名单及理由。

磋商报告应当由磋商小组全体人员签字认可。磋商小组成员对磋商报告有异议的, 磋商小组按照少数服从多数的原则推荐中标(成交) 候选供应商, 采购程序继续进行。对磋商报告有异议的磋商小组成员, 应当在报告上签署不同意见并说明理由, 由磋商小组书面记录相关情况。磋商小组成员拒绝在报告上签字又不书面说明其不同意见和理由的, 视为同意磋商报告。

1.3.10 磋商异议处理规则。在磋商过程中, 磋商小组成员对响应(投标) 文件是否符合磋商文件规定存在争议的, 应当以少数服从多数的原则处理, 但不违背磋商文件规定。有不同意见的磋商小组成员认为认定过程和结果不符合法律法规或者磋商文件规定的, 应当在磋商报告中予以反映。

1.3.11 供应商澄清、说明

1.3.11.1 磋商小组在对响应(投标) 文件的有效性、完整性和响应程度进行审查时, 可以要求供应商对响应(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等作出必要的澄清、说明或者更正。供应商的澄清、说明或者更正不得超出响应(投标) 文件的范围或者改变响应(投标) 文件的实质性内容。

1.3.12 磋商小组要求供应商澄清、说明或者更正响应(投标) 文件应当以书面形式作出。供应商的澄清、说明或者更正应当由法定代表人或其授权代表签字或者加盖公章。

1.3.13 终止磋商采购活动。

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:

(1) 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;

(2) 出现影响采购公正的违法、违规行为的;

(3) 在采购过程中符合要求的供应商或者报价未超过采购预算(最高限价) 的供应商不足 3 家的【若本项目符合第六章条中规定的情形, 在采购过程中符合要求的供应商或者报价未超过采购预算(最高限价) 的供应商不足 2 家的, 应当终止竞争性磋商采购活动】。

1.4 综合评分

1.4.1 本次综合评分的因素是: 报价、业绩、响应文件的规范性等。

1.4.2 除价格因素外, 磋商小组成员应当根据自身专业情况独立对每个有效供应商的响应(投标) 文件进行评价、打分。技术、与技术有关的服务及其他技

术类评分因素由抽取的技术方面磋商小组成员独立评分。财务状况及其他经济类评分因素由抽取的经济方面磋商小组成员独立评分。政府采购政策功能、政府采购合同主要条款及其他政策合同类的评分因素由抽取的法律方面磋商小组成员独立评分。采购人代表原则上对技术、与技术有关的服务及其他技术类评分因素独立评分。价格及其他不能明确区分的评分因素由磋商小组成员共同评分。（这部分根据项目具体情况修改）

1.4.3 综合评分明细表

1.4.3.1 综合评分明细表的制定以科学合理、降低评委会自由裁量权为原则。

1.4.3.2 综合评分明细表

一、价格评分表

价格分	评分标准
15 分	<p>评分基准价确定方法：全部通过评审的有效最后磋商报价的最低报价为评分基准价。</p> <p>报价评分标准：满足采购文件要求且经价格加成和扣除后的最低投标报价为评标基准价。</p> <p>磋商报价得分=（评分基准价/最后磋商报价）×价格权值×100。</p>

二、商务技术评分表

序号	评审因素	评审内容	满分
1	物业管理整体、策划、实施方案	<p>对投标人针对本项目特点提供物业管理整体方案进行评审。方案内容包括但不限于：（1）对项目特点的理解（重点突出本项目物业管理的特点及重难点）；（2）服务理念及服务定位；（3）管理模式及管理目标；（4）物业内部岗位责任制及服务标准；（5）管理维护运行制度、措施、标准及操作流程；（6）管理人员考核制度；（7）物业使用人档案、管理运行档案。</p> <p>方案涵盖上述所有内容的得 8 分；每缺少一项上述内容或每存在一项缺陷的，扣 1.5 分，扣完为止。（缺陷是指：不满足本项目采购需求，存在不适用本项目实际需求情况的情形与项目实际不匹配不符合项目特点、内容缺少关键节点、套用其他项目方案、内容前后矛盾、涉及的规范及标准错误，不利于项目实施，不可能实现的情形等）；</p>	8
2	消防管理及停车场服务方案	<p>对投标人针对本项目特点提供物业管理整体方案进行评审。方案内容包括但不限于：（1）消防责任制度；（2）消防设备设施管理；（3）电气与设备安全管理；（4）停车场停车管理服务；（5）停车场安全监控与防护；（6）停车场环境保护与清洁。</p> <p>方案涵盖上述所有内容的得 8 分；每缺少一项上述内容或每存在一项缺陷的，扣 1.5 分，扣完为止。（缺陷是指：不满足本项目采购需求，存在不适用本项目实际需求情况的情形与项目实际不匹配不符合项目特点、内容缺少关键节点、套用其他项目方案、内容前后矛盾、涉及的规范及标准错误，不利于项目实施，不可能实现的情形等）；</p>	8
3	秩序维护服务方案	<p>对投标人针对本项目特点提供物业管理整体方案进行综合评比。方案内容包括但不限于：（1）管理思路及措施；（2）秩序维护管理的服务标准；（3）消防监控管理；（4）人员、物品及日常巡逻管理；（5）车辆安全管理；（6）突发事件应急处理等进行描述。</p> <p>方案涵盖上述所有内容的得 10 分；每缺少一项上述内容或每存在一项缺陷的，扣 1.5 分，扣完为止。（缺陷是指：不满足本项目采购需求，存在不适用本项目实际需求情况的情形与项目实际不匹配不符合项目特点、内容缺少关键节点、套用其他项目方案、内容前后矛盾、涉及的规范及标准错误，不利于项目实施，不可能实现的情形等）；</p>	10

4	清洁保洁服务方案	<p>对投标人针对本项目特点提供物业管理整体方案进行综合评比。方案内容包括但不限于：（1）管理思路及管理措施；（2）保洁安全操作规范；（3）各类保洁清洁剂和设备工具的使用和保养规范；（4）保洁服务考核标准等进行描述。</p> <p>方案涵盖上述所有内容的得 8 分；每缺少一项上述内容或每存在一项缺陷的，扣 2 分，扣完为止。（缺陷是指：不满足本项目采购需求，存在不适用本项目实际需求情况的情形与项目实际不匹配不符合项目特点、内容缺少关键节点、套用其他项目方案、内容前后矛盾、涉及的规范及标准错误，不利于项目实施，不可能实现的情形等）；</p>	8
5	设施设备维修保养和管理方案	<p>对投标人针对本项目特点提供物业管理整体方案进行综合评比。方案内容包括但不限于：（1）管理思路及措施；（2）房屋管理、水电设施设备系统的运行与日常养护制度；（3）设施设备制度及规范；（4）管理的工作流程及服务标准；（5）设备设施管理的预防措施及应急预案等内容进行描述。</p> <p>方案涵盖上述所有内容的得 8 分；每缺少一项上述内容或每存在一项缺陷的，扣 2 分，扣完为止。（缺陷是指：不满足本项目采购需求，存在不适用本项目实际需求情况的情形与项目实际不匹配不符合项目特点、内容缺少关键节点、套用其他项目方案、内容前后矛盾、涉及的规范及标准错误，不利于项目实施，不可能实现的情形等）；</p>	8
6	投标人管理人员的配备、培训和管理方案	<p>对投标人针对本项目特点提供物业管理整体方案进行综合评比。方案内容包括但不限于：（1）人员素质要符合物业岗位需求中职责、能力等要求；（2）提供岗位配置方案；（3）提供培训方案；（4）提供考核标准。</p> <p>方案涵盖上述所有内容的得 8 分；每缺少一项上述内容或每存在一项缺陷的，扣 2 分，扣完为止。（缺陷是指：不满足本项目采购需求，存在不适用本项目实际需求情况的情形与项目实际不匹配不符合项目特点）、内容缺少关键节点、套用其他项目方案、内容前后矛盾、涉及的规范及标准错误，不利于项目实施，不可能实现的情形等）；</p>	8
7	物业管理服务应急详细预案及方案	<p>紧急情况处置方案包括：（1）突发意外事故应急处置；（2）火灾应急处置；（3）盗窃、破坏事件处置；（4）突发停水、停电处置；（5）防台暴雨应急处置。</p> <p>方案涵盖上述所有内容的得 10 分；每缺少一项上述内容或每存在一项缺陷的，扣 2 分，扣完为止。（缺陷是指：与采购需求内容不适用项目特性的情形、内容缺少关键节点、套用其他项目方案、内容前后矛盾、涉及的规范及标准错误，不利于项目实施，不可能实现的情形）；</p>	10
8	保密工作方案	<p>对投标人针对本项目特点提供物业管理整体方案进行综合评比。方案内容包括但不限于：（1）完善的保密制度；（2）保密保障措施；（3）责任追究制度。</p> <p>方案涵盖上述所有内容的得 10 分；每缺少一项上述内容或每存在一项缺陷的，扣 4 分，扣完为止。（缺陷是指：不满足本项目采购需求，存在不适用本项目实际需求情况的情形与项目实际不匹配不符合项目特点）、内容缺少关键节点、套用其他项目方案、内容前后矛盾、涉及的规范及标准错误，不利于项目实施，不可能实现的情形等）；</p>	10

9	类似服务 业绩	投标人自 2021 年 1 月 1 日以来，承接过物业服务项目经验的， 每项得 5 分，最高得 15 分； 本项最高得分 15 分，同一个服务单位不重复得分；提供合同关键页证明复印件，原件备查。	15
合计			85

注： 1、评分的取值按四舍五入法，保留小数点后两位。

1.5 磋商纪律及注意事项

1.5.1 磋商小组内部讨论的情况和意见必须保密，任何人不得以任何形式透露给供应商或与供应商有关的单位或个人。

1.5.2 在磋商过程中，供应商不得以任何形式对磋商小组成员进行旨在影响磋商结果的私下接触，否则将取消其参与磋商的资格。

1.5.3 对各供应商的商业秘密，磋商小组成员应予以保密，不得泄露给其他供应商。

1.5.4 磋商小组独立评判，推荐中标（成交）候选人，并写出书面报告。

1.5.5 磋商小组可根据需要对供应商进行实地考察。

1.6 磋商小组在政府采购活动中承担以下义务：

（一）遵守评审工作纪律；

（二）按照客观、公正、审慎的原则，根据磋商文件规定的评审程序、评审方法和评审标准进行独立评审；

（三）不得泄露评审文件、评审情况和在评审过程中获悉的商业秘密；

（四）及时向财政部门报告评审过程中发现的采购人、采购代理机构向评审专家做倾向性、误导性的解释或者说明，以及供应商行贿、提供虚假材料或者串通等违法行为；

（五）发现磋商文件内容违反国家有关强制性规定或者磋商文件存在歧义、重大缺陷导致评审工作无法进行时，停止评审并向采购人或者采购代理机构书面说明情况；

（六）及时向财政、监察等部门举报在评审过程中受到非法干预的情况；

（七）配合答复处理供应商的询问、质疑和投诉等事项；

（八）法律、法规和规章规定的其他义务。

1.7 评审专家在政府采购活动中应当遵守以下工作纪律：

（一）不得参加与自己有《中华人民共和国政府采购法实施条例》第九条规定的利害关系的政府采购项目的评标活动。发现参加了与自己有利害关系的评审活动，须主动提出回避，退出评审；

（二）评审前，应当将通讯工具或者相关电子设备交由采购代理机构统一保管；

（三）评审过程中，不得与外界联系，因发生不可预见情况，确实需要与外界联系的，应当在监督人员监督之下办理；

（四）评审过程中，不得发表影响评审公正的倾向性、歧视性言论，不得征询或者接受采购人的倾向性意见，不得明示或暗示供应商在澄清时表达与其响应（投标）文件原义不同的意见，不得以磋商文件没有规定的评审方法和标准作为评审的依据，不得修改或者细化评审程序、评审方法、评审因素和评审标准，不得违规撰写评审意见，不得拒绝对自己的评审意见签字确认；

（五）在评审过程中和评审结束后，不得记录、复制或带走任何评审资料，不得向外界透露评审内容；

（六）评审现场服从采购代理机构工作人员的管理，接受现场监督人员的合法监督；

（七）遵守有关廉洁自律规定，不得私下接触供应商，不得收受供应商及有关业务单位和个人的财物或好处，不得接受采购代理机构的请托。

第七章 采购合同

（ 供应商和采购人协商决定 ）