

竞争性磋商文件

项目名称：柳州海关2024年物业管理服务采购

项目编号：FC（ZB3）2024038C

采购单位：中华人民共和国南宁海关

代理机构：广西建设工程机电设备招标中心有限公司

2024年8月

目 录

第一章 竞争性磋商公告	2
第二章 供应商须知	5
第三章 采购需求	22
第四章 评审程序、评审方法和评审标准	33
第五章 响应文件格式	41
第六章 合同文本	65

第一章 竞争性磋商公告

广西建设工程机电设备招标中心有限公司

柳州海关 2024 年物业管理服务采购（FC（ZB3）2024038C）

竞争性磋商公告

项目概况

柳州海关 2024 年物业管理服务采购为政府采购项目，潜在供应商在广西阳光采购服务平台获取采购文件，并于2024 年 8 月 19 日 15 时 00 分（北京时间）前提交响应文件。

一、项目基本情况

1. 项目编号：FC（ZB3）2024038C
2. 项目名称：柳州海关 2024 年物业管理服务采购
3. 采购方式：竞争性磋商
4. 预算金额：104.00 万元
5. 最高限价：104.00 万元
6. 采购需求：

海关路大院：大院安保，办公楼（含办公室）、宿舍楼和公共区域保洁、水电维修，公共区域绿化除草养护等管理服务；高新南路 5 号大院：大院安保，公共区域保洁、绿化除草，公共区域水电维修等管理服务；代收外售房屋住户及租户的停车费、物业费、水电费等工作。

如需进一步了解详细内容，详见竞争性磋商文件。

7. 合同履行期限：自物业合同签订之日起 1 年。
8. 本项目不接受联合体。

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；
2. 落实政府采购政策需满足的资格要求：本项目属于专门面向小微企业采购的项目，供应商应为符合《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库〔2020〕46 号）、《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）、《关于促进残疾人就业政府采购政策的通知》（财库〔2017〕141 号）等规定条件的小微企业或监狱企业或残疾人福利性单位。
3. 本项目的特定条件：无
4. 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。
5. 对在“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）、中国政府采购网（www.ccgp.gov.cn）被列入失信被执行人、重大税收违法案件当事人名单、政府采购严重违法失信行为记录名单及其他不符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定条件的 供应商，不得参与政府采购

活动。

三、获取采购文件

时间：2024年8月8日至2024年8月15日（提供期限自本公告发布之日起不得少于5个工作日），每天上午8:00至12:00，下午3:00至6:00（北京时间，法定节假日除外）。

地点：广西阳光采购服务平台（网址：<https://gxygcg.ejy365.com>）首页→登录入口→供应商登录；

方式：网上获取，供应商请登录广西阳光采购服务平台购买及下载招标文件；

售价：300元人民币/套；平台服务费人民币200元，缴后不退

缴费方式：

①招标文件工本费缴纳方式：供应商请登录“广西阳光采购服务平台”点击“我的项目-投标阶段-招标文件”在“文件服务费支付状态”列表中点击“去支付”，根据系统提示进行操作。本项目招标文件工本费通过“电子钱包”线上支付，如果钱包账户中无可用余额，需要充值对应余额方可支付。

②钱包充值方式：点击“如何充值”，根据提示信息进行充值操作。注意：需要使用供应商基本信息中绑定的银行卡进行充值。

③平台服务费缴纳方式请参考招标文件工本费缴纳方式。

④供应商操作手册超链接：<https://www.ejy365.com/newsinfo?infoId=f68edcb1-3b6b-42c0-a52c-f3056a61d9fe>

（注意事项：此网址为超链接，请注意复制方式，点击“复制超链接”）

（超链接打开方式：按住键盘中的Ctrl键，鼠标单击网址以跟踪连接。）

广西阳光采购服务平台注册、使用咨询电话：0771-5581051、0771-5715031、0771-5808803

客服咨询电话：4008289082。

四、响应文件提交

1. 截止时间：2024年8月19日15时00分（北京时间）

2. 地点：南宁市青秀区枫林路18号广西国资交易中心二楼开标室

五、开启

1. 时间：2024年8月19日15时00分（北京时间）响应文件提交截止时间后

2. 地点：南宁市青秀区枫林路18号广西国资交易中心三楼评标室。

六、公告期限

自本公告发布之日起3个工作日。

七、其他补充事宜

1. 本项目需要落实的政府采购政策:

政府采购促进中小企业发展。

政府采购支持采用本国产品的政策。

强制采购节能产品；优先采购节能产品、环境标志产品。

政府采购促进残疾人就业政策。

政府采购支持监狱企业发展。

政府采购扶持不发达地区和少数民族地区政策。

2. 发布媒体：中国政府采购网（<http://www.ccgp.gov.cn/>）、中华人民共和国南宁海关网（<http://nanning.customs.gov.cn/>）、广西阳光采购服务平台（<https://gxygcg.ejy365.com/>）、广西招标网（<http://www.guangxibid.com.cn/>）

3. 磋商保证金

（1）金额：人民币壹万元整, 不得少于规定金额交纳，否则投标无效。

（2）磋商保证金的交纳方式：银行转账、支票、汇票、本票或者银行、保险机构出具的保函等非现金形式。采用银行转账方式的，在竞标截止时间前交至采购代理机构指定账户并且到账【开户银行：招商银行南宁分行营业部，开户名称：广西建设工程机电设备招标中心有限公司，银行账号：7719 0142 3310 201】，采用支票、汇票、本票或者保函等方式的，在竞标截止时间前，投标人应当递交单独密封的支票、汇票、本票或者保函原件，递交地址：南宁市青秀区枫林路 18 号广西国资交易中心二楼开标室；否则视为无效投标保证金。

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： 中华人民共和国南宁海关

地址：南宁市中柬路 1 号

联系方式：张工 0771-5369795

2. 采购代理机构信息

名 称： 广西建设工程机电设备招标中心有限公司

地 址： 南宁市良庆区凯旋路 15 号南宁绿地中心 5 号楼 6 层 615 室

联系方式：黄天懿 0771-2807659

3. 项目联系方式

项目联系人：黄天懿

电 话：0771-2807659

采购代理机构：广西建设工程机电设备招标中心有限公司

2024 年 8 月 8 日

第二章 供应商须知

供应商须知前附表

条款号	内 容
3	供应商的资格条件：详见竞争性磋商公告
5.1	是否接受联合体竞标： 详见竞争性磋商公告
5.2	如接受联合体竞标，联合体竞标要求如下：无
6.2	<input checked="" type="checkbox"/> 不允许分包 <input type="checkbox"/> 允许分包 分包内容：_____。 分包金额或者比例：_____。
12.1.1	资格证明文件 1. 供应商为法人或者其他组织的，证明文件为其营业执照复印件（如营业执照或者事业单位法人证书或者执业许可证等）；供应商为自然人的，证明文件为其身份证复印件；（ 必须提供，否则响应文件按无效响应处理 ） 2. 供应商依法缴纳税收的相关材料（ <u>2024</u> 年 <u>1</u> 月至 <u>2024</u> 年 <u>6</u> 月任意连续 <u>3</u> 个月的依法缴纳税收的凭据复印件；依法免税的，必须提供相应文件证明其依法免税。从成立之日起到响应文件提交截止时间止不足要求月数的，只须提供从成立之日起的依法缴纳税收相应证明文件）；（ 必须提供，否则响应文件按无效响应处理 ） 3. 供应商依法缴纳社会保障资金的相关材料[<u>2024</u> 年 <u>1</u> 月至 <u>2024</u> 年 <u>6</u> 月任意连续 <u>3</u> 个月的依法缴纳社会保障资金的缴费凭证（专用收据或者社会保险缴纳清单）复印件；依法不需要缴纳社会保障资金的，必须提供相应文件证明不需要缴纳社会保障资金。从成立之日起到响应文件提交截止时间止不足要求月数的只须提供从成立之日起的依法缴纳社会保障资金的相应证明文件]；（ 必须提供，否则响应文件按无效响应处理 ） 4. 供应商财务状况报告（ <u>2023</u> 年度财务报表复印件或者银行出具的资信证明；供应商属于成立时间在规定年度之后的法人或其他组织，需提供成立之日起至响应文件提交截止时间前的月报表或银行出具的资信证明；资信证明应在有效期内，未注明有效

	<p>期的，银行出具时间至响应文件提交截止时间不超过一年）；（除自然人外必须提供，否则响应文件按无效响应处理）</p> <p>5. 供应商直接控股、管理关系信息表（格式后附）；（必须提供，否则响应文件按无效响应处理）</p> <p>6. 竞标声明（格式后附）；（必须提供，否则响应文件按无效响应处理）</p> <p>7. 联合体竞标协议书（格式后附）；（联合体竞标时必须提供，否则响应文件按无效响应处理）</p> <p>8. 除磋商文件规定必须提供以外，供应商认为需要提供的其他证明材料；</p> <p>注：</p> <p>1. 以上标明“必须提供”的材料属于复印件的，必须加盖供应商公章，否则响应文件按无效响应处理。</p> <p>2. 竞标声明必须由法定代表人在规定签章处签字并加盖供应商公章，否则响应文件按无效响应处理。</p> <p>3. 供应商直接控股、管理关系信息表必须由法定代表人或者委托代理人在规定签章处签字并加盖供应商公章，否则响应文件按无效响应处理。</p> <p>4. 联合体竞标时，第 1-5 项资格证明文件联合体各方均必须分别提供，联合体各方分别盖章和签字，否则响应文件按无效响应处理。</p> <p>5. 分公司参加竞标的，应当取得总公司授权；</p>
12.1.2	<p>报价商务技术文件</p> <p>1. 无串通竞标行为的承诺函（格式后附）；（必须提供，否则响应文件按无效响应处理）</p> <p>2. 竞标报价表（格式后附）；（必须提供，否则响应文件按无效响应处理）</p> <p>3. 法定代表人身份证明书及法定代表人有效身份证正反面复印件（格式后附）；（除自然人竞标外必须提供，否则响应文件按无效响应处理）</p> <p>4. 授权委托书及委托代理人有效身份证正反面复印件（格式后附）；（委托时必须提供，否则响应文件按无效响应处理）</p> <p>5. 磋商保证金提交凭证；（则必须提供，否则响应文件按无效响应处理）</p> <p>6. 商务要求偏离表（格式后附）；（必须提供，否则响应文件按无效响应处理）</p> <p>7. 服务方案（格式自拟）</p> <p>8. 技术要求偏离表（格式后附）；（必须提供，否则响应文件按无效响应处理）</p> <p>9. 项目实施人员一览表（格式自拟）；</p>

	<p>10. 对应采购需求的技术要求、商务要求提供的其他文件资料（格式自拟）；</p> <p>11. 供应商认为需要提供的其他有关资料。</p> <p>注：以上标明“必须提供”的材料属于复印件的，必须加盖供应商公章，否则响应文件按无效响应处理。</p>
12.2	<p><input type="checkbox"/> 本项目不需提供响应文件电子版。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 本项目须提供响应文件电子版，具体规定如下：</p> <p>供应商在递交响应文件时，同时递交响应文件电子版。</p> <p>1. 响应文件电子版内容：与纸质响应文件全部内容一致。</p> <p>2. 响应文件电子版形式：可编辑的 word 文档格式 1 份和已签字盖章的响应文件正本的扫描件（PDF 格式）1 份。</p> <p>3. 响应文件电子版密封方式：响应文件电子版光盘（或者 U 盘）与纸质版响应文件一并装入响应文件袋中。</p>
15.2	<p>本项目实行总承包报价：包括货物及服务采购、服务区域内安保工具、清洁保养工具、日常水电维护工具、通讯交通工具、维保、服装、工具、清洁用品、装备等各种费用和售后服务、税金及其它所有成本费用的总和。（采购人不再支付任何费用）。</p>
16.2	<p>竞标有效期：自首次响应文件提交截止之日起 90 日</p>
17.1	<p><input type="checkbox"/> 本项目不收取磋商保证金。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 本项目收取磋商保证金，具体规定如下：</p> <p>磋商保证金人民币<u>壹万</u>元。</p> <p>磋商保证金的交纳方式：银行转账、支票、汇票、本票或者金融、担保金融、担保机构出具的保函，禁止采用现钞方式。采用银行转账方式的，在响应文件提交截止时间前交至指定账户并且到账（开户银行：<u>招商银行南宁分行营业部</u>，开户名称：<u>广西建设工程机电设备招标中心有限公司</u>，银行账号：<u>7719 0142 3310 201</u>）；采用支票、汇票、本票或者保函等方式的，在响应文件提交截止时间前，供应商必须提交支票、汇票、本票或者保函原件。否则视为无效磋商保证金。</p> <p>相关要求：</p> <p>1. 磋商保证金采用银行转账交纳方式的，在响应文件提交截止时间前交至指定账户并且到账，供应商应将银行转账底单的复印件作为磋商保证金提交凭证，放置于报价商务技术文件中，否则响应文件按无效响应处理。</p> <p>2. 磋商保证金采用支票、汇票、本票或者金融、担保机构出具的保函交纳方式的，供应商应将支票、汇票、本票或者金融、担保机构出具的保函的复印件作为磋商保证金提交凭证，放置于报价商务技术文件中，否则响应文件按无效处理。供应商必须在响</p>

	<p>应文件提交截止时间前将支票、汇票、本票或者金融、担保机构出具的保函原件提交给采购人或者采购代理机构，由采购人或者采购代理机构向供应商出具回执，并妥善保管。</p> <p>3. 供应商为联合体的，可以由联合体中的一方或者多方共同交纳磋商保证金，其交纳的保证金对联合体各方均具有约束力。</p> <p>备注：</p> <p>1. 磋商保证金在响应文件提交截止时间后提交的，或者不按规定交纳方式交纳的，或者未足额交纳的（包含保函额度不足的），视为无效磋商保证金。</p> <p>2. 供应商采用现钞方式或者从个人账户（自然人竞标除外）转出的磋商保证金，视为无效磋商保证金。</p> <p>3. 支票、汇票或者本票出现无效或者背书情形的，视为无效磋商保证金。</p> <p>4. 保函有效期低于竞标有效期的，视为无效磋商保证金。</p> <p>5. 采用金融、担保机构出具保函的，必须为无条件保函，否则视为无效磋商保证金。</p>
18.2	响应文件份数：正本一份、副本 <u>肆</u> 份。
20.1	<p>响应文件提交截止时间：详见竞争性磋商公告。</p> <p>响应文件提交地点：详见竞争性磋商公告。</p> <p>供应商必须在响应文件提交截止时间前，将响应文件密封送达首次响应文件提交地点。在响应文件提交截止时间后送达的响应文件为无效文件，采购代理机构应当拒收。</p>
24.1	磋商小组的人数： <u>3</u> 人。
26.2	<p>商务要求评审中允许负偏离的条款数为<u>0</u>项。</p> <p>技术要求评审中允许负偏离的条款数为<u>0</u>项。</p>
	<p>磋商的顺序：</p> <p>参与磋商前，供应商法定代表人或者委托代理人必须向磋商小组出示本人有效证件原件[有效证件可以是身份证（含临时身份证明）、机动车驾驶证、社会保障卡或者护照的其中一项]，若参与磋商的委托代理人不是响应文件中授权的委托代理人时，必须同时出示有效的授权委托书原件，否则磋商小组将拒绝其参与磋商。</p>
28.1	<p><input checked="" type="checkbox"/>本项目不收取履约保证金。</p> <p><input type="checkbox"/>本项目收取履约保证金，具体规定如下：</p> <p>履约保证金金额：按成交金额的____%（注：履约保证金不超过政府采购合同金额的5%）。</p> <p>履约保证金提交方式：银行转账、支票、汇票、本票或者金融、担保机构出具的保函</p>

	<p>等非现金方式。</p> <p>履约保证金指定账户：</p> <p>开户名称：_____</p> <p>开户银行：_____</p> <p>银行账号：_____</p> <p>备注：</p> <p>1. 履约保证金不足额缴纳的，或者金融、担保机构出具的保函额度不足的或者保函有效期低于合同履行期限（即签订采购合同之日起至履行完合同约定的权利及义务之日止）的，不予签订合同。</p> <p>2. 采用金融、担保机构出具的保函的，必须为无条件保函，否则不予签订合同。</p> <p>3. 供应商为联合体的，由联合体任意一方按规定提交的履约保证金，视为有效履约保证金。</p>
29.1	<p>签订合同携带的证明材料：</p> <p>委托代理人负责签订合同的，须携带授权委托书及委托代理人身份证原件等其他资格证件。</p> <p>法定代表人负责签订合同的，须携带法定代表人身份证明原件及身份证原件等其他证明材料。</p>
31.2	<p>接收质疑函方式：以书面形式。</p> <p>质疑联系部门及联系方式：广西建设工程机电设备招标中心有限公司 联系电话：0771-2807659，通讯地址：南宁市良庆区凯旋路15号南宁绿地中心5号楼6层615室</p> <p>业务时间：上午8时00分到12时00分，下午3时00分到6时00分，业务时间以外、双休日和法定节假日不办理业务。</p>
32.1	<p>1. 采购代理费支付方式： 本项目代理服务费由<u>成交供应商</u>领取成交通知书前，一次性向采购代理机构支付。</p> <p>2. 采购代理费收取标准： 以<input checked="" type="checkbox"/>成交价为计费额，按本须知正文第32.2条规定的收费计算标准（服务类）采用差额定率累进法计算出收费基准价格，采购代理收费以收费基准价格收取。</p> <p>3. 采购代理费收取银行账户 开户名称：广西建设工程机电设备招标中心有限公司， 开户银行：招商银行南宁分行营业部， 银行账号：7719 0142 3310 201</p>

33.1	<p>解释：构成本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，仅适用于竞标阶段的规定，按更正公告（澄清公告）、竞争性磋商公告、供应商须知、采购需求、评审程序、评审方法和评审标准、响应文件格式、合同文本的先后顺序解释；同一组成文件中就同一事项的规定或者约定不一致的，以编排顺序在后者为准；同一组成文件不同版本之间有不一致的，以形成时间在后者为准；更正公告（澄清公告）与同步更新的磋商文件不一致时以更正公告（澄清公告）为准。按本款前述规定仍不能形成结论的，由采购人或者采购代理机构负责解释。</p>
33.2	<p>1. 本磋商文件中描述供应商的“公章”是指根据我国对公章的管理规定，用供应商法定主体行为名称制作的印章，除本磋商文件有特殊规定外，供应商的财务章、部门章、分公司章、工会章、合同章、竞标/投标专用章、业务专用章及银行的转账章、现金收讫章、现金付讫章等其他形式印章均不能代替公章。</p> <p>2. 供应商为其他组织或者自然人时，本磋商文件规定的法定代表人指负责人或者自然人。本磋商文件所称负责人是指参加竞标的其他组织营业执照或者执业许可证等证照上的负责人，本磋商文件所称自然人指参与竞标的自然人本人，且应具备独立承担民事责任能力，自然人应当为年满 18 岁以上成年人（十六周岁以上的未成年人，以自己的劳动收入为主要生活来源的，视为完全民事行为能力人）。</p> <p>3. 本磋商文件中描述供应商的“签字”是指供应商的法定代表人或者委托代理人亲自在文件规定签署处亲笔写上个人的名字的行为，私章、签字章、印鉴、影印等其他形式均不能代替亲笔签字。</p> <p>4. 自然人竞标的，磋商文件规定盖公章处由自然人摁手指指印。</p> <p>5. 本磋商文件所称的“以上”“以下”“以内”“届满”，包括本数；所称的“不满”“超过”“以外”，不包括本数。</p>

供应商须知正文

一、总则

1. 适用范围

1.1 本项目采购人、采购代理机构、供应商、磋商小组的相关行为均受《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》《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》及本项目本级和上级财政部门政府采购有关规定的约束和保护。

1.2 本竞争性磋商文件（以下简称磋商文件）适用于本项目的所有采购程序和环节（法律、法规另有规定的，从其规定）。

2. 定义

2.1 “采购人”是指依法进行政府采购的国家机关、事业单位、团体组织。

2.2 “采购代理机构”是指政府采购集中采购机构和集中采购机构以外的采购代理机构。

2.3 “供应商”是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。

2.4 “服务”是指除货物和工程以外的其他政府采购对象。

2.5 “竞标”是指供应商按照本项目竞争性磋商公告或者邀请函规定的方式获取磋商文件、提交响应文件并希望获得标的的行为。

2.6 “书面形式”是指合同书、信件和数据电文（包括电报、电传、传真、电子数据交换和电子邮件）等可以有形地表现所载内容的形式。

2.7 “响应文件”是指：供应商根据本磋商文件要求，编制包含资格证明、报价商务技术等所有内容的文件。

2.8 “实质性要求”是指磋商文件中已经指明不满足则响应文件按无效响应处理的条款，或者不能负偏离的条款，或者采购需求中带“▲”的条款。

2.9 “正偏离”，是指响应文件对磋商文件“采购需求”中有关条款作出的响应优于条款要求并有利于采购人的情形。

2.10 “负偏离”，是指响应文件对磋商文件“采购需求”中有关条款作出的响应不满足条款要求，导致采购人要求不能得到满足的情形。

2.11 “允许负偏离的条款”是指采购需求中的不属于“实质性要求”的条款。

2.12 “首次报价”是指供应商提交的首次响应文件中的报价。

3. 供应商的资格条件

供应商的资格条件详见“供应商须知前附表”。

4. 竞标费用

供应商应承担参与本次采购活动有关的所有费用，包括但不限于获取磋商文件、勘查现场、编制和提交响应文件、参加磋商与应答、签订合同等，不论竞标结果如何，均应自行承担。

5. 联合体竞标

5.1 本项目是否接受联合体竞标，详见“供应商须知前附表”。

5.2 如接受联合体竞标，联合体竞标要求详见“供应商须知前附表”。

5.3 根据《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库〔2020〕46号）第九条第二款的规定，接受大中型企业与小微企业组成联合体或者允许大中型企业向一家或者多家小微企业分包的采购项目，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，采购人、采购代理机构应当对联合体或者大中型企业的报价给予2%-3%的扣除，用扣除后的价格参加评审。

6. 转包与分包

6.1 本项目不允许转包。

6.2 本项目是否允许分包详见“供应商须知前附表”，本项目不允许违法分包。允许分包的非主体、非关键性工作，根据法律法规规定承担该工作需要行政许可的，如该工作由供应商自行承担，供应商应具备相应的行政许可，如供应商不具备相应的行政许可必须采用分包的方式，但分包供应商应具备相应行政许可。

6.3 供应商根据磋商文件的规定和采购项目的实际情况，拟在成交后将成交项目的非主体、非关键性工作分包的，应当在响应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。

7. 特别说明

7.1 如果本磋商文件要求提供供应商或制造商的资格、信誉、荣誉、业绩与企业认证等材料的，资格、信誉、荣誉、业绩与企业认证等必须为供应商或者制造商所拥有或自身获得。

7.2 供应商应仔细阅读磋商文件的所有内容，按照磋商文件的要求提交响应文件，并对所提供的全部资料的真实性承担法律责任。

7.3 供应商在竞标活动中提供任何疑似虚假材料，将报监管部门查处；签订合同后发现的，成交供应商须依照《中华人民共和国消费者权益保护法》规定赔偿采购人，且民事赔偿并不免除违法供应商的行政与刑事责任。

7.4 在政府采购活动中，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。

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。

7.5 有下列情形之一的视为供应商相互串通竞标，响应文件将被视为无效：

- (1) 不同供应商的响应文件由同一单位或者个人编制；
- (2) 不同供应商委托同一单位或者个人办理竞标事宜；
- (3) 不同的供应商的响应文件载明的项目管理员为同一个人；
- (4) 不同供应商的响应文件异常一致或者报价呈规律性差异；
- (5) 不同供应商的响应文件相互混装；
- (6) 不同供应商的磋商保证金从同一单位或者个人账户转出。

7.6 供应商有下列情形之一的，属于恶意串通行为，将报同级监督管理部门：

- (1) 供应商直接或者间接从采购人或者采购代理机构处获得其他供应商的相关信息并修改其响应文件；
- (2) 供应商按照采购人或者采购代理机构的授意撤换、修改响应文件；
- (3) 供应商之间协商报价、技术方案等响应文件或者响应文件的实质性内容；
- (4) 属于同一集团、协会、商会等组织成员的供应商按照该组织要求协同参加政府采购活动；
- (5) 供应商之间事先约定一致抬高或者压低报价，或者在政府采购活动中事先约定轮流以高价位或者低价位成交，或者事先约定由某一特定供应商成交，然后再参加竞标；
- (6) 供应商之间商定部分供应商放弃参加政府采购活动或者放弃成交；
- (7) 供应商与采购人或者采购代理机构之间、供应商相互之间，为谋求特定供应商成交或者排斥其他供应商的其他串通行为。

二、磋商文件

8. 磋商文件的构成

- (1) 竞争性磋商公告/竞标邀请函；
- (2) 供应商须知；
- (3) 采购需求；
- (4) 评审程序、评审方法和评审标准；
- (5) 响应文件格式；
- (6) 合同文本。

9. 供应商的询问

供应商应认真阅读磋商文件的采购需求，如供应商对磋商文件有疑问的，如要求采购人作出澄清或者修改的，供应商尽可能在提交首次响应文件截止之日前，以书面形式向采购人、采购代理机构提出。

10. 磋商文件的澄清和修改

提交首次响应文件截止之日前，采购人、采购代理机构或者磋商小组可以对已发出的磋商文件进行必要的澄清或者修改，澄清或者修改的内容作为磋商文件的组成部分。澄清或者修改的内容可能影响响应文件编制的，采购人、采购代理机构或者磋商小组在提交首次响应文件截止之日3个工作日前，以书面形式通知所有获取磋商文件的供应商，不足3个工作日的，应当顺延提交首次响应文件截止之日。

三、响应文件的编制

11. 响应文件的编制原则

供应商必须按照磋商文件的要求编制响应文件，并对其提交的响应文件的真实性、合法性承担法律责任。响应文件必须对磋商文件作出实质性响应。

12. 响应文件的组成

12.1 响应文件由资格证明文件、报价商务技术文件两部分组成。

12.1.1 资格证明文件：详见须知前附表

12.1.2 报价商务技术文件：详见须知前附表

12.2 响应文件电子版：详见须知前附表

13. 计量单位

磋商文件已有明确规定的，使用磋商文件规定的计量单位；磋商文件没有规定的，应采用中华人民共和国法定计量单位，货币种类为人民币，否则视同未响应。

14. 竞标风险

供应商没有按照磋商文件要求提供全部资料，或者供应商没有对磋商文件在各方面作出实质性响应可能导致其响应无效，是供应商应当考虑的风险。

15. 竞标报价

15.1 竞标报价应按磋商文件中“竞标报价表”格式填写。

15.2 竞标报价的内容见“供应商须知前附表”。

15.3 竞标报价要求

15.3.1 供应商的竞标报价应符合以下要求，否则响应文件按无效响应处理：

（1）供应商必须就“采购需求”中所竞标的每个分标的全部内容分别作完整唯一总价报价，不得存在漏项报价；

（2）供应商必须就所竞标的分标的单项内容作唯一报价。

15.3.2 最后报价超过所竞标分标规定的采购预算金额或者最高限价的，其响应文件将按无效处理。

16. 竞标有效期

16.1 竞标有效期是指为保证采购人有足够的时间在提交响应文件后完成评审、确定成交供应商、合同签订等工作而要求供应商提交的响应文件在一定时间内保持有效的期限。

16.2 竞标有效期应由供应商按“供应商须知前附表”规定的期限作出响应。

16.3 供应商的响应文件在竞标有效期内均保持有效。

17. 磋商保证金

17.1 供应商须按“供应商须知前附表”的规定提交磋商保证金。

17.2 磋商保证金的退还

未成交供应商的竞标保证金自成交通知书发出之日起5个工作日内退还；成交供应商的磋商保证金自签订合同之日起5个工作日内退还。

17.3 磋商保证金不计息。

17.4 供应商有下列情形之一的，磋商保证金将不予退还：

- (1) 供应商在提交响应文件截止时间后撤回响应文件的；
- (2) 未按规定提交履约保证金的；
- (3) 供应商在响应文件中提供虚假材料的；
- (4) 除因不可抗力或者磋商文件认可的情形以外，成交供应商不与采购人签订合同的；
- (5) 供应商与采购人、其他供应商或者采购代理机构恶意串通的；
- (6) 法律法规规定的其他情形。

18. 响应文件编制的要求

18.1 供应商应按本磋商文件规定的格式和顺序编制、装订响应文件并标注页码，响应文件内容不完整、编排混乱导致响应文件被误读、漏读或者查找不到相关内容的，由此引发的后果由供应商承担。

18.2 响应文件应按资格证明文件、报价商务技术文件分别编制，资格证明文件、报价商务技术文件按顺序装订成册。响应文件正本一份，副本份数详见“供应商须知前附表”，响应文件的封面应注明“正本”、“副本”字样，提供响应文件正、副本数量不足的将按无效响应处理。由于响应文件装订松散而造成的丢失或者其他情况导致的不利后果由供应商自行承担。

18.3 响应文件的正本应打印或者用不褪色的墨水填写，响应文件正本除本“供应商须知”中规定的可提供复印件外均须提供原件，副本可为正本签字、盖章后的复印件，当副本和正本不一致时，以正本为准。

18.4 响应文件须由供应商在规定位置盖公章并签字（具体以供应商须知前附表或响应文件格式规定为准），否则其响应文件按无效响应处理。骑缝盖公章不视为在规定位置盖章。

18.5 响应文件中标注的供应商名称应与营业执照（事业单位法人证书、执业许可证、自然人身份证）及公章一致，否则其响应文件按无效响应处理。

18.6 响应文件应尽量避免涂改、行间插字或者删除。如果出现上述情况，改动之处应由供应商的法定代表人或者其委托代理人签字或者加盖公章。响应文件因涂改、行间插字或者删除导致字迹潦草或者表达不清所引起的后果由供应商承担。

19. 响应文件的密封和标记

19.1 响应文件正、副本全部装入一个或者多个包封袋/箱（响应文件的补充、修改可另行单独递交）中并加以密封，封口处必须加盖供应商公章或者法定代表人签字或者委托代理人签字，以示密封（密封要求达到不泄露供应商响应文件实质性内容为合格）。

19.2 响应文件外层包装封面上应标记“项目名称、项目编号、供应商名称、所竞分标、响应文件提交截止时间前不得启封”字样。

20. 响应文件的提交

20.1 供应商必须在“供应商须知前附表”规定的时间和地点提交响应文件。

20.2 采购代理机构工作人员收到响应文件后，应当如实记载响应文件的密封情况。

20.3 在响应文件提交截止时间后送达的或者未按照磋商文件要求密封的响应文件为无效文件，采购人或者采购代理机构应当拒收。

21. 首次响应文件的补充、修改与撤回

供应商在响应文件提交截止时间前，可以对所提交的响应文件进行补充、修改或者撤回，并书面通知采购人、采购代理机构。补充、修改的内容作为响应文件的组成部分。补充、修改的内容与响应文件不一致的，以补充、修改的内容为准。补充、修改的内容必须由供应商的法定代表人或者其委托代理人签字或者加盖公章，并按照本须知正文第 19 条的规定密封。

22. 首次响应文件的退回

在响应文件提交截止时间止提交响应文件的供应商不足 3 家时，应当由供应商法定代表人或者委托代理人签字领回响应文件，除此之外采购人和采购代理机构对已提交的响应文件概不退回。

23. 截止时间后的撤回

供应商在响应文件提交截止时间后向采购人、采购代理机构书面申请撤回响应文件的，将根据本须知正文 17.4 的规定不予退还其磋商保证金。

四、评审及磋商

24. 磋商小组成立

24.1 磋商小组由采购人代表和评审专家共 3 人以上单数组成，具体人数见“供应商须知前附表”，其中评审专家人数不得少于磋商小组成员总数的 2/3。采购单位专家库内评审专家不得参加本部门或者本单位采购项目的评审。采购代理机构人员不得参加本机构代理的采购项目的评审。达到公开招标数额标准的货物或者服务采购项目，或者达到公开招标规模标准的政府采购工程，经批准采用竞争性磋商方式采购的，磋商小组由 5 人以上单数组成。

24.2 评审专家应当从政府采购评审专家库内相关专业的专家名单中随机抽取。市场竞争不充分的科研项目，以及需要扶持的科技成果转化项目，以及情况特殊、通过随机方式难以确定合适的评审专家的项目，经主管预算单位同意，可以自行选定评审专家。技术复杂、专业性强的采

购项目，评审专家中应当包含 1 名法律专家。

25. 首次响应文件的开启

首次响应文件由磋商小组或者采购代理机构在“供应商须知前附表”规定的时间开启。

26. 评审程序、评审方法和评审标准

26.1 本项目的评审方法为综合评分法。

26.2 磋商小组按照“第四章 评审程序、评审方法和评审标准”规定的方法、评审因素、标准和程序对响应文件进行评审。

27. 确定成交供应商及结果公告

27.1 采购代理机构应当在评审结束后 2 个工作日内将评审报告送采购人确认。采购人应当在收到评审报告后 5 个工作日内，从评审报告提出的成交候选供应商中，按照排序由高到低的原则确定成交供应商，也可以书面授权磋商小组直接确定成交供应商。采购人逾期未确定成交供应商且不提出异议的，视为确定评审报告提出的排序第一的供应商为成交供应商。

27.2 采购代理机构应当在成交供应商确定后 2 个工作日内，在省级以上财政部门指定的媒体上公告成交结果，同时向成交供应商发出成交通知书。采购人或者采购代理机构发出成交通知书前，应当对成交供应商信用进行查询，对列入失信被执行人、重大税收违法案件当事人名单、政府采购严重违法失信行为记录名单及其他不符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定条件的供应商，取消其成交资格，并确定排名第二的成交候选人为成交供应商。排名第二的成交候选人因上述规定的同样原因被取消成交资格的，采购人可以确定排名第三的成交候选人为成交供应商，以此类推。以上信息查询记录及相关证据与磋商文件一并保存。成交供应商享受《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库〔2020〕46 号）规定的中小企业扶持政策的，采购人、采购代理机构应当随成交结果公开成交供应商的《中小企业声明函》。

27.3 成交供应商拒绝签订政府采购合同（包括但不限于放弃成交、因不可抗力不能履行合同而放弃签订合同），采购人可以按照评审报告推荐的成交候选人名单排序，确定下一候选人为成交供应商，也可以重新开展政府采购活动。

28. 履约保证金

28.1 履约保证金的金额、提交方式、退付的时间和条件详见“供应商须知前附表”。成交供应商未按规定提交履约保证金的，视为拒绝与采购人签订合同。

28.2 在履约保证金退还日期前，若成交供应商的开户名称、开户银行、账号有变动的，请以书面形式通知履约保证金收取单位，否则由此产生的后果由成交供应商自行承担。

29. 签订合同

29.1 成交供应商在收到成交通知书后，应当在签订合同时向采购人出示相关证明材料，具体内容详见“供应商须知前附表”，经采购人核验合格后方可签订合同。

29.2 签订合同时间：按成交通知书规定的时间与采购人签订政府采购合同。

29.3 成交供应商拒绝与采购人签订合同的，按照本须知正文第 27.3 条的规定执行。

30. 政府采购合同公告

根据《中华人民共和国政府采购法实施条例》第五十条规定，采购人应当自政府采购合同签订之日起 2 个工作日内，将政府采购合同在省级以上人民政府财政部门指定的媒体上公告，但政府采购合同中涉及国家秘密、商业秘密的内容除外。

31. 询问、质疑和投诉

31.1 供应商对政府采购活动事项有疑问的，可以向采购人、采购代理机构提出询问，采购人或者采购代理机构应当在 3 个工作日内对供应商依法提出的询问作出答复，但答复的内容不得涉及商业秘密。

31.2 供应商认为磋商文件、采购过程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 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，接收质疑函的方式、联系部门、联系电话和通讯地址等信息详见“供应商须知前附表”。具体质疑起算时间如下：

（1）对可以质疑的磋商文件提出质疑的，为收到磋商文件之日或者竞争性磋商公告期限届满之日；

（2）对采购过程提出质疑的，为各采购程序环节结束之日；

（3）对成交结果提出质疑的，为成交结果公告期限届满之日。

31.3 供应商提出的询问或者质疑超出采购人对采购代理机构委托授权范围的，采购代理机构应当告知供应商向采购人提出。政府采购评审专家应当配合采购人或者采购代理机构答复供应商的询问和质疑。

31.4 供应商提出质疑应当提交质疑函和必要的证明材料，针对同一采购程序环节的质疑必须在法定质疑期内一次性提出。质疑函应当包括下列内容（质疑函格式后附）：

（1）供应商的姓名或者名称、地址、邮编、联系人及联系电话；

（2）质疑项目的名称、编号；

（3）具体、明确的质疑事项和与质疑事项相关的请求；

（4）事实依据；

(5) 必要的法律依据；

(6) 提出质疑的日期。

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，或者其委托代理人签字或者盖章，并加盖公章。

31.5 采购人、采购代理机构认为供应商质疑不成立，或者成立但未对成交结果构成影响的，继续开展采购活动；认为供应商质疑成立且影响或者可能影响成交结果的，按照下列情况处理：

(1) 对采购文件提出的质疑，依法通过澄清或者修改可以继续开展采购活动的，澄清或者修改采购文件后继续开展采购活动；否则应当修改采购文件后重新开展采购活动。

(2) 对采购过程或者成交结果提出的质疑，合格供应商符合法定数量时，可以从合格的成交候选人中另行确定成交供应商的，应当依法另行确定成交供应商；否则应当重新开展采购活动。

质疑答复导致成交结果改变的，采购人或者采购代理机构应当将有关情况书面报告本级财政部门。

31.6 质疑供应商对采购人、采购代理机构的答复不满意，或者采购人、采购代理机构未在规定时间内作出答复的，可以在答复期满后 15 个工作日内向《政府采购质疑和投诉办法》（财政部令第 94 号）第六条规定的财政部门提起投诉（投诉书格式后附）。

32. 其他内容

32.1 代理服务收取标准及缴费账户详见“供应商须知前附表”，供应商为联合体的，可以由联合体中的一方或者多方共同交纳代理服务费。

32.2 代理服务费收费计算标准：

费率 金额	货物类	服务类	工程类
100 万元以下	1.5%	1.5%	1.0%
100～500 万元	1.1%	0.8%	0.7%
500～1000 万元	0.8%	0.45%	0.55%
1000～5000 万元	0.5%	0.25%	0.35%
5000 万元～1 亿元	0.25%	0.1%	0.2%
1～5 亿元	0.05%	0.05%	0.05%
5～10 亿元	0.035%	0.035%	0.035%
10～50 亿元	0.008%	0.008%	0.008%

50~100 亿元	0.006%	0.006%	0.006%
100 亿以上	0.004%	0.004%	0.004%

注：

（1）按本表费率计算的收费为采购代理的收费基准价格；

（2）采购代理收费按差额定率累进法计算。

例如：某服务采购代理业务成交金额或者暂定价为 150 万元，计算采购代理收费额如下：

100 万元 $\times 1.5\% = 1.5$ 万元

$(150 - 100)$ 万元 $\times 0.8\% = 0.4$ 万元

合计收费 = $1.5 + 0.4 = 1.9$ 万元

33. 需要补充的其他内容

33.1 本磋商文件解释规则详见“供应商须知前附表”。

33.2 其他事项详见“供应商须知前附表”。

33.3 本磋商文件所称中小企业，是指在中华人民共和国境内依法设立，依据国务院批准的中小企业划分标准确定的中型企业、小型企业和微型企业，但与大企业的负责人为同一人，或者与大企业存在直接控股、管理关系的除外。符合中小企业划分标准的个体工商户，在政府采购活动中视同中小企业。在政府采购活动中，供应商提供的货物、工程或者服务符合下列情形的，享受本磋商文件规定的中小企业扶持政策：

（1）在服务采购项目中，服务由中小企业承接，即提供服务的人员为中小企业依照《中华人民共和国劳动合同法》订立劳动合同的从业人员，不对其中涉及的货物的制造商和工程承建商作出要求。

依据本磋商文件规定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。

第三章 采购需求

说明：

- 1. 为落实政府采购政策需满足的要求
(1) 本竞争性磋商采购文件所称中小企业必须符合《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库〔2020〕46号）的规定。
- 2. “实质性要求”是指采购需求中带“▲”的条款或者不能负偏离的条款或者已经指明不满足按响应文件按无效处理的条款。
- 3. 供应商应根据自身实际情况如实响应磋商文件，不得仅将磋商文件内容简单复制粘贴作为竞标响应，还应当提供相关证明材料，否则将按无效响应处理（定制采购不适用本条款）。对于重要技术条款或技术参数应当在响应文件中提供技术支持资料，技术支持资料以磋商文件中规定的形式为准，否则将视为无效技术支持资料。
- 4. 供应商必须自行为其竞标产品侵犯他人的知识产权或者专利成果的行为承担相应法律责任。

一、项目服务要求				
序号	服务名称	数量及单位	所属行业	服务要求
1	柳州海关2024年物业管理服务采购	1项	物业管理	<p>一、项目概况</p> <p>（一）服务范围</p> <p>1．海关路大院：负责整体院区安保，提供办公楼（含办公室和缉私办公楼）、宿舍楼和公共区域的保洁、水电维修、消防设施维护维修、电梯维护维修、五害消杀、化粪池清理，公共区域绿化除草养护等管理服务；</p> <p>2．高新南路5号大院：负责整体院区安保，提供办公楼（含办公室和缉私办公楼），宿舍楼和公共区域的保洁、水电维修、消防设施维护维修、电梯维护维修、五害消杀、</p>

			<p>化粪池清理，公共区域绿化除草养护等管理服务。</p> <p>3．代收外售房屋住户及租户的停车费、物业费、水电费等。</p> <p>（二）服务形式</p> <p>成交供应商在柳州海关所辖机关大院及办公区设置物业管理机构，派驻专业物业管理经理，全面负责上述服务范围的物业管理及代收外售房屋住户及租户的停车费、物业费、水电费等工作。建立完善的物业管理制度、保密措施、工作流程、工作记录和工作计划，按工作需求定期开展工作巡查，向业主单位反馈相关工作记录，业务上接受业主单位的监督和检查。</p> <p>二、采购项目需求</p> <p>（一）服务项目地域范围</p> <p>海关路大院、高新南路5号大院。</p> <p>（二）委托物业服务内容及相关要求</p> <p>1、服务范围</p> <p>（1）海关路大院：负责整体院区安保，提供办公楼（含办公室和缉私办公楼）、宿舍楼和公共区域的保洁、水电维修、消防设施维护维修、电梯维护维修、五害消杀、化粪池清理，公共区域绿化除草养护等管理服务；</p> <p>（2）高新南路5号大院：负责整体院区安保，提供办公楼（含办公室和缉私办公楼），宿舍楼和公共区域的保洁、水电维修、消防设施维护维修、电梯维护维修、五害消杀、化粪池清理，公共区域绿化除草养护等管理服务。</p>
--	--	--	--

			<p>(3) 代收外售房屋住户及租户的停车费、物业费、水电费等</p> <p>3、服务内容（禁止分包）和标准</p> <p>(1) 安保服务</p> <p>主要服务范围：海关路大院、高新南路5号大院。</p> <p>服务内容：做好服务区域内的维稳工作和社会治安综合治理，负责服务区域内安全保卫、安全生产、治安处置、突发事件、消防安全和视频监控等工作，维护服务区域安全秩序；负责服务区域各会议室会务工作，包括：会议对接、茶水服务、会场保洁等；配合做好业主单位举行的重大活动、仪式等服务保障工作、监控影像资料的保密服务；负责物业服务档案及资料的归档管理，保证各类档案，资料完整便于工作查询，合同期满将全部档案资料移交采购方；做好维稳工作，报告、调解、劝阻群体性事件，做好业主单位重大节日及重大活动的维稳工作；负责服务区域出入登记及24小时值班，办公区24小时巡逻，确保服务区域内不发生盗窃、破坏及刑事案件等；负责服务区的安防、消防、监控24小时值班，保证服务区域的监控系统、消防系统等设施设备每月进行2次定期检查，和特殊情况下的不定期检查，确保运转正常；负责来访人员的登记核查、大件物品进出审批放行、车辆出入检查工作；负责维持车辆停放秩序、维护车辆行驶秩序，保证大型活动及重要会议召开期间、上下班高峰期等时段设专人指挥车辆行驶、停放；参与业主单位组织的安全、消防检查活动，并要求安保人员能正确熟练掌握各</p>
--	--	--	---

			<p>种消防、物防、技防等设备的使用；做好安防设施、电器设备安全运行，日常检查、维护、保养，协助做好电梯解困处理工作；值岗安保人员要在各办公区下班后对公共区域的门窗、水电进行检查，确保电梯正常运行；值岗安保人员周末要关闭服务区大门自动门，防止可疑人员进出；积极配合业主单位完成临时性安保任务；做好交接班记录；组长负责把当班各守控岗位安全情况记录好并转交下一班接岗班长；各值勤点秩序维护员必须做好交接前检查记录；积极主动协助辖区派出所处理治安等案件。</p> <p>服务标准：处理突发事件果断及时；门卫值班按章办事、把关严格、准确无误；监控、巡逻要责任心强，发现问题及时汇报迅速处置；参与重大安保事务无差错；车辆出入及停放秩序井然。人员着装统一整齐，工作纪律严明，待人热情主动，服务文明有礼。</p> <p>（2）保洁绿化服务</p> <p>服务内容：①海关路大院：办公楼（含办公室）、宿舍楼和公共区域保洁、公共区域绿化除草养护；②高新南路5号大院：公共区域保洁，绿化除草。</p> <p>服务要求：道路、活动场所、停车场、绿地、楼道每日清扫。每日上下午上班前完成外围公共区域的清洁工作；办公区公共通道、走廊、公共楼梯、楼梯扶手每日清扫，并做好随时保洁；大厅每日拖洗，大厅玻璃每周清洁1次，并做好随时保洁，不存在污迹；每日定期完成电梯日常保洁消毒工作，上午、下午各清洁1次并巡视保洁，每周更换电梯地垫并</p>
--	--	--	--

			<p>清洗备用；路灯、走廊灯每月清洁1次，并做好随时保洁；假山水池定期清洗换水；各办公区公共卫生间每天巡视清洁，不存在异味，地面无污迹，卫生间内不允许放置杂物；各办公区按楼层设置垃圾桶，垃圾处理须装袋，每日上下班后及时清运；户外按要求合理设置果壳箱或垃圾桶，每日清运1次；每日装运清理绿化垃圾、收集清运废弃物品，监督环卫部门清运生活垃圾；区域内给排水管、下水道等室内外沟渠保持通畅，化粪池、沉沙井和水池无超量淤积，能正常使用，化粪池、沉砂井按实际需要及时清理；大院绿化带及树木、花草、苗木的每日进行灌淋、养护，草坪、树木常规简单修剪、除草、施肥、药剂喷洒、树根涂白等工作情况定期进行；配合完成保洁临时性任务。</p> <p>服务标准：服务区域公共场所地面无纸屑、油渍、痰迹、口香糖、果皮、烟头、垃圾等；玻璃门窗、墙光亮、清洁，无污迹、水迹、灰尘以及明显手印；各楼层大厅、室内吊顶、吸音墙上无灰尘，天花板无蜘蛛网；公共场所、卫生间、各垃圾收集点无堆积物，垃圾箱外表干净、无积垢、无异味；卫生间保持清洁、干净，洗手盆上无杂物、无纸屑、无积水；及时清理脚印、水渍；镜子每日全面擦拭清洁；大小便池内外无痰垢；墙面、水管、隔断、门坎、窗台等无灰尘，厕所内无异味、无异物；大理石、瓷砖地面光亮、不锈钢（如电梯间、扶手、门把等）及时上不锈钢油，全面保养擦拭；化粪池、下水道无溢流，道路地面无“四害”粪便痕迹；每</p>
--	--	--	--

				<p>日使用的拖把每天清洁晾晒，保证卫生干净无异味。</p> <p>服务周期：每日至少进行1次保洁工作。</p> <p>(3) 水电维修服务。</p> <p>服务内容：对服务范围的公用设施、水电设备等的运行和管理。包括：所有服务范围内的门（含玻璃门）、锁及窗户维修和更换配件，仓库、上下水管道、绿地、道路、活动场所、公共楼道、走廊、卫生间排气扇、各种阀门、设备机房、室内室外共用照明、停车场设备用电系统等。</p> <p>服务要求：服务热情周到，维修及时有效；所有报修服务，在接到报修通知后 20 分钟内到达现场，及时维修处理，当日不能解决的问题需在当日下午下班前给出一个合理的答复，维修所需更换配件由成交供应商向采购管理人员申请提供，如在维修和施工作业中，需使用冲击钻等噪音较大的维修工具，施工维修前，需经采购管理人员同意许可，方可施工；成交供应商员工在维修服务时，需备有维修的工具，应统一着装、佩带标牌，做到活完场清；设备的运行与维修：做到正常运行，定期保养，管理规范，安全有序；做好供电系统维护、运行和管理，确保系统设备正常运转，定期进行检修，各连接处无跳火、发热等异常现象。指示灯、信号灯齐全，仪表准确；突发性停电的，应当于20分钟内到达现场，并根据故障原因进行初步分析判断，告知预计恢复供电所需时间和处理方案，如确定外网停电，成交供应商</p>
--	--	--	--	---

			<p>管理人员须立即与供电部门进行联系，咨询停电原因、恢复时间等事项，并将情况通报业主单位管理人员，成交供应商工程维护人员应按供电操作步骤恢复供电，无论发生何种情况，停电恢复供电后，成交供应商维护人员送电工作时，应严格检查服务区用电设施恢复供电后的运行情况，如有用电异常，应立即进行处理，直到正常。供电恢复正常后，方可转入常规运行管理；其它设施设备的管理，包括电梯、配电房弱电系统等设施设备出现故障时，应于故障发生10分钟内，向采购管理人员及时反馈按指导与指定的专业公司联系修复，并做好相应记录；物业所有窗、门、五金器具的局部损坏的修复，室内外上、下水管道，水闸损坏的修复，服务区照明电路明线、暗线及低电输出部分的局部修复，各服务区熔断丝、插座、插头、空气开关、漏电开关、电源插头座、各种灯头、灯座、灯泡、灯管、线路的故障维修，服务区各种水龙头失灵故障，水表故障维修，加强巡查，防止水“跑、冒、漏、滴”现象。</p> <p>服务标准：服务范围内的水电设施及配套设备，每月进行一次全面系统检查并做好检查记录，定时巡视检查，发现问题，向采购管理人员汇报，迅速处理、维修，突发性重大故障维修须半小时内赶到现场。</p> <p>▲（三）各类岗位人员配置</p> <p>成交供应商聘用员工必须符合国家法律、法规、政策的有关规定，对员工的健康和人身安全负责。发生的劳资纠纷由成交供</p>
--	--	--	--

			<p>应商负责，并承担独立法人单位应该承担的全部责任，包括计划生育、综合治理、刑事、民事、工伤、社保、员工劳保福利等一切责任。如成交供应商的工作人员在工作期间发生违法违规行为，由此所造成的一切后果及损失，由成交供应商承担责任和负责赔偿。</p> <p>本次采购按服务范围、服务内容、服务要求共配置具体工作人员共20人，并由成交供应商指派专门的物业经理对接和管理日常工作，各岗位人员配置要求如下：</p> <p>1、物业经理1人。要求身体健康，责任心强，具有体系化的物业管理工作经验，负责服务辖区内的物业统筹管理，严格按照标准完成物业统筹管理工作，年龄50岁以下，身体健康，无犯罪记录；</p> <p>2、保安队长 1 人。要求身体健康，有较强的沟通指挥能力，无犯罪记录，有同类项目安保管理服务工作经验，持电工证。年龄 45 岁以下。</p> <p>3、保安 12 人。要求五官端正，身体健康，无犯罪记录。形象好、素质高，能吃苦耐劳，具备良好的综合素质，上岗前必须经过岗位培训，岗中持续培训，无犯罪记录，能熟练操作监控录像系统、火灾自动报警系统设备，具备一定沟通能力，责任心强，反应敏捷，精神面貌佳，能认真遵守各项规章制度，熟练掌握工作流程，实行半军事化管理，上岗前必须经过岗位培训，岗中持续培训，年龄 50 岁以下，无犯罪记录。</p> <p>4、保洁、绿化员 5 人。要求身体健康，责任心强，有物业管理清洁保洁和绿化养护工</p>
--	--	--	--

			<p>作经验，负责服务辖区内的环境清洁卫生、垃圾的收集、清运及化粪池、沟渠、景观水池清理等清洁保洁服务，以及院区内公共绿地的定期修剪、枯枝清理、杀虫、水肥管理等养护工作，严格按照标准完成作业，年龄50岁以下，身体健康，无犯罪记录。</p> <p>5、水电主管1人：要求身体健康，责任心强，具备相关资格证件，年龄50岁以下，无犯罪记录，有相关水电工作经验及物业服务经验。</p> <p>六、物业公司负责配置易耗品和公共区域的维护维修耗材</p> <p>1、服务辖区内安保工具、清洁保养工具、日常水电维护工具、通讯交通工具等。</p> <p>2、经费预算包含维保、服装、工具、清洁用品、装备等费用。</p> <p>3、经费预算包含合同期内公共区域维护维修和耗材费用</p> <p>（1）消防设施维护和耗材费（2）保洁和卫生用品费（3）定期化粪池清理费用（4）定期灭四害费用（5）水电维修和耗材费用（6）公共区域的其他维修费用</p>
商务条款			
1、▲合同签订期	成交通知书发出之日起25日内		
2、▲服务期限	自物业合同签订之日起1年		
3、物业管理目标	<p>（一）总体目标</p> <p>供应商必须按“广西壮族自治区物业管理条例”的标准实施专业、优质的物业管理和服务。</p> <p>（二）具体管理目标</p> <p>1. 房屋完好率98%以上；</p> <p>2. 房屋零修、急修及时率99%以上；</p> <p>3. 维修工程质量合格率100%；</p> <p>4. 绿化完好率98%以上；</p> <p>5. 清洁、保洁率99%以上；</p> <p>6. 道路完好率及使用率98%以上；</p>		

	<p>7. 化粪池、雨水井、污水井完好率98%以上；</p> <p>8. 排水管、明暗沟完好率98%以上；</p> <p>9. 照明设备完好率98%以上；</p> <p>10. 停车场完好率98%以上；</p> <p>11. 无一般治安案件发生，无重大治安案件发生；</p> <p>12. 消防设施设备完好率99%以上；</p> <p>13. 火灾发生率0；</p> <p>14. 违章发生率1%以下及处理率100%；</p> <p>15. 有效投诉率1%以下及处理率100%；</p> <p>16. 管理人员专业培训合格率100%以上；</p> <p>17. 维修服务回访率100%；</p> <p>18. 业主单位对物业管理满意率99%以上；</p> <p>19. 执勤人员在岗率100%。</p>
4、报价要求及付款方式	<p>▲1、报价必须含以下部分，包括：</p> <p>本项目实行总承包报价：包括货物及服务采购、服务区域内安保工具、清洁保养工具、日常水电维护工具、通讯交通工具、维保、服装、工具、清洁用品、装备等各种费用和售后服务、税金及其它所有成本费用的总和。（采购人不再支付任何费用）</p> <p>2、付款方式：本合同无预付款，采购人按季度末向供应商支付物业管理费。</p> <p>从签约之日起开始计算，当季度的物业管理费，在下一个季度月份开始 5 日前支付，采购人以转账方式足额转入供应商指定账户。转账前供应商将相应金额的发票交给采购人。</p>
其他要求	<p>（1）供应商在提供管理服务时必须做好各项安全防范措施，供应商所有工作人员在合约期间如发生任何人身意外（生病、伤亡事故）、事故或触犯法律法规（包括劳动用工制度、发生劳资纠纷、采购人的规章制度等）或损坏采购人的设施和物品，由供应商负完全责任。</p> <p>（2）若供应商违约，未能达到竞争性磋商文件中约定的管理目标，采购人有权单方提前解除合同，供应商承担违约责任；造成采购人经济损失的，按造成的实际损失予以赔偿。</p> <p>（3）若供应商擅自转包、分包，或以任何形式与第三方进行合作的属违约，一经查实，供应商应向采购人承担违约责任，采购人可随时单方面解除合同。</p> <p>（4）供应商若违背本竞争性磋商中确定的义务，必须承担违约责任。</p> <p>（5）供应商必须执行各级政府及有关部门的相关政策，如保险：要按照国家有关规定为其员工购买劳动保险，费用由供应商负责；以及消防、环保等，若有违反规定，供应商承担相应责任。</p> <p>（6）供应商及其工作人员在采购人交由供应商管理和服务的工作区域内违法犯罪事实，供应商应赔偿并承担相应的法律责任，并不得再使用有关员工。</p> <p>（7）员工的薪酬、福利待遇以及物业管理服务中所发生的各项税收、费用由供应商承担。</p> <p>8、▲供应商须在竞争性磋商响应文件中提供廉洁承诺书。</p>

	<p>9、▲合同期限为 1 年，采购人年终对供应商进行考核，如考核不及格，可单方面提前终止合同，所有责任由供应商负责，并在竞争性磋商响应文件中单独提供承诺函原件，由法定代表人签名并加盖单位公章。</p>
--	---

第四章 评审程序、评审方法和评审标准

一、评审程序和评审方法

1. 资格审查

1.1 响应文件开启后，磋商小组依法对供应商的资格证明文件进行审查。

注：采购人或者采购代理机构在资格审查结束前，对供应商进行信用查询。

（1）查询渠道：

（2）信用查询截止时点：

查询记录和证据留存方式：

（3）信用信息使用规则：

1.2 资格审查标准为本磋商文件中载明对供应商资格要求的条件。资格审查采用合格制，凡符合磋商文件规定的供应商资格要求的响应文件均通过资格审查。

1.3 供应商有下列情形之一的，资格审查不通过，其响应文件按无效响应处理：

（1）不具备磋商文件中规定的资格要求的；

（2）未按磋商文件规定的方式获取本磋商文件的供应商；

（3）响应文件的资格证明文件缺少任一项“供应商须知前附表”资格证明文件规定的“必须提供”的文件资料的；

（4）响应文件中的资格证明文件出现任一项不符合“供应商须知前附表”资格证明文件规定的“必须提供”的文件资料要求或者无效的；

（5）同一合同项下的不同供应商，单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系的；为本项目提供过整体设计、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。

1.4 通过资格审查的合格供应商不足 3 家的，不得进入符合性审查环节，采购人或者采购代理机构应当重新开展采购活动。

2. 符合性审查

2.1 由磋商小组对通过资格审查的合格供应商的响应文件的竞标报价、商务、技术等实质性要求进行符合性审查，以确定其是否满足磋商文件的实质性要求。

2.2 磋商小组在对响应文件进行符合性审查时，可以要求供应商对响应文件中含义不明确、同类问题表述不一致或者有明显文字和计算错误的内容等作出必要的澄清、说明或者更正。供应

商的澄清、说明或者更正不得超出响应文件的范围或者改变响应文件的实质性内容。

2.3 磋商小组要求供应商澄清、说明或者更正响应文件应当以书面形式作出。供应商的澄清、说明或者更正应当以书面形式按照磋商小组的要求作出明确的澄清、说明或者更正，未按磋商小组的要求作出明确澄清、说明或者更正的供应商的响应文件将按照有利于采购人的原则由磋商小组进行判定。供应商的澄清、说明或者更正必须由法定代表人或者其授权代表签字或者加盖公章。由委托代理人签字的，若委托代理人不是响应文件中授权的委托代理人时，必须同时出示有效的授权委托书原件。供应商为自然人的，必须由本人签字并附身份证明。

2.4 首次响应文件报价出现前后不一致的，按照下列规定修正：

- (1) 响应文件中报价表内容与响应文件中相应内容不一致的，以报价表为准；
- (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，以报价表的总价为准，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，按照以上（1）-（4）规定的顺序逐条进行修正。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，其响应文件按无效响应处理。

2.5 商务技术报价评审

在评审时，如发现下列情形之一的，将被视为响应文件无效处理：

（1）商务技术评审

- 1) 提供响应文件正、副本数量不足；
- 2) 响应文件未按磋商文件要求签署、盖章；
- 3) 委托代理人未能出具有效身份证或者出具的身份证与授权委托书中的信息不符的；
- 4) 提交的磋商保证金无效的或者未按照磋商文件的规定提交磋商保证金；
- 5) 响应文件未提供任一项“供应商须知前附表” 报价商务技术文件中 “必须提供” 或者“委托时必须提供” 的文件资料；响应文件提供的报价商务技术文件出现任一项不符合“供应商须知前附表” 报价商务技术文件中 “必须提供” 或者“委托时必须提供” 文件资料要求的规定或者提供的报价商务技术文件无效。
- 6) 商务要求允许负偏离的条款数超过“供应商须知前附表” 规定项数的；
- 7) 未对竞标有效期作出响应或者响应文件承诺的竞标有效期不满足磋商文件要求；
- 8) 响应文件的实质性内容未使用中文表述、使用计量单位不符合磋商文件要求；
- 9) 响应文件中的文件资料因填写不齐全或者内容虚假或者出现其他情形而导致被磋商小组认定无效；

- 10) 响应文件含有采购人不能接受的附加条件;
- 11) 属于“供应商须知正文”第 7.5 条情形;
- 12) 技术要求允许负偏离的条款数超过“供应商须知前附表”规定项数;
- 13) 虚假竞标, 或者出现其他情形而导致被磋商小组认定无效;
- 14) 磋商文件未载明允许提供备选(替代)竞标方案或明确不允许提供备选(替代)竞标方案时, 供应商提供了备选(替代)竞标方案的;
- 15) 响应文件标注的项目名称或者项目编号与磋商文件标注的项目名称或者项目编号不一致的;
- 16) **竞争性磋商文件明确不允许分包, 响应文件拟分包的;**
- 17) 未响应磋商文件实质性要求;
- 18) 法律、法规和磋商文件规定的其他无效情形。

(2) 报价评审

- 1) 响应文件未提供“供应商须知前附表” 报价商务技术文件中规定的“竞标报价表”;
- 2) 未采用人民币报价或者未按照磋商文件标明的币种报价;
- 3) 供应商未就所竞标分标进行报价或者存在漏项报价; 供应商未就所竞标分标的单项内容作唯一报价; 供应商未就所竞标分标的全部内容作完整唯一总价报价; 供应商响应文件中存在有选择、有条件报价的(磋商文件允许有备选方案或者其他约定的除外);
- 4) 最后报价超过所竞标分标规定的采购预算金额或者最高限价的(如本项目公布了最高限价);
- 5) 修正后的报价, 供应商不确认的; 或者经供应商确认修正后的最后报价超过所竞标分标规定的采购预算金额或者最高限价(如本项目公布了最高限价);
- 6) 响应文件响应的标的数量及单位与竞争性磋商采购文件要求实质性不一致的。

2.6 磋商小组对响应文件进行评审, 未实质性响应磋商文件的响应文件按无效处理, 磋商小组应当将资格和符合性不通过的情况告知有关供应商。磋商小组从符合磋商文件规定的相应资格条件的供应商名单中确定不少于 3 家的供应商参加磋商。

2.7 通过符合性审查的合格供应商不足 3 家的, 不得进入磋商环节, 采购人或者采购代理机构应当重新开展采购活动。

3. 磋商程序

3.1 磋商小组按照“供应商须知前附表” 确定的顺序, 集中与单一供应商分别进行磋商, 并给予所有参加磋商的供应商平等的磋商机会。3.2 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采购需求中的技术、服务要求以及合同草案条款，但不得变动磋商文件中的其他内容。实质性变动的内容，须经采购人代表确认。可能实质性变动的内容为采购需求中的技术、服务要求以及合同草案条款。

3.3 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，由磋商小组及时以书面形式同时通知所有参加磋商的供应商。

3.4 供应商必须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文件，并由其法定代表人或者授权代表签字或者加盖公章。由委托代理人签字的，若委托代理人不是响应文件中授权的委托代理人时，必须同时出示有效的授权委托书原件。供应商为自然人的，必须由本人签字并附身份证明。参加磋商的供应商未在规定时间内重新提交响应文件的，视同退出磋商。

3.5 磋商中，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。

3.6 采购代理机构对磋商过程和重要磋商内容进行记录，磋商双方在记录上签字确认。

3.7 磋商过程中重新提交的响应文件，供应商可以在开启前补充、修改。

3.8 根据《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》（财库〔2015〕124号）的规定，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。采购过程中符合要求的供应商（社会资本）只有1家的，采购人（项目实施机构）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。

3.9 对磋商过程提交的响应文件进行有效性、完整性和响应程度审查，通过审查的合格供应商不足3家的，采购人或者采购代理机构应当重新开展采购活动。

4. 最后报价

4.1 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，由磋商小组要求所有继续参加磋商的供应商在规定时间内密封提交最后报价，除本章第4.3条外，提交最后报价的供应商不得少于3家，否则必须重新采购。

4.2 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后设计方案或者解决方案的，磋商结束后，由磋商小组按照少数服从多数的原则投票推荐3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密封提交最后报价。

4.3 最后报价是供应商响应文件的有效组成部分。符合《政府采购竞争性磋商采购方式管理暂行办法》（财库〔2014〕214号）第三条第四项“市场竞争不充分的科研项目，以及需要扶持的科技成果转化项目”和本章第3.8条情形的，提交最后报价的供应商可以为2家。

4.4 已经提交响应文件的供应商，在提交最后报价之前，可以根据磋商情况退出磋商，退出磋商的供应商的响应文件按无效响应处理。采购人、采购代理机构将退还退出磋商的供应商的保证金。

4.5 供应商未在规定时间内提交最后报价的，视同退出磋商。

4.6 磋商小组收齐某一分标最后报价后统一开启，磋商小组对最后报价进行有效性、完整性和响应程度的审查。

4.7 响应文件最后报价出现前后不一致的，按照本章第 2.4 条的规定修正。

4.8 经供应商确认修正后的最后报价作为评审及签订合同的依据。

4.9 供应商出现最后报价按无效响应处理或者响应文件按无效处理时，磋商小组应当告知有关供应商。

4.10 最后报价结束后，磋商小组不得再与供应商进行任何形式的商谈。

5. 比较与评价

5.1 评审方法：综合评分法。

5.2 经磋商确定最终采购需求和提交最后报价的供应商后，由磋商小组采用综合评分法对提交最后报价的供应商的响应文件和最后报价进行综合评分。

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

（1）磋商小组按照磋商文件中规定的评审标准计算各供应商的报价得分。项目评审过程中，不得去掉最后报价中的最高报价和最低报价。

（2）各供应商的得分为磋商小组所有成员的有效评分的算术平均数。

5.4 评审价为供应商的最后报价进行政策性扣除后的价格，评审价只是作为评审时使用。最终成交供应商的成交金额等于最后报价（如有修正，以确认修正后的最后报价为准）。

5.5 由磋商小组根据综合评分情况，按照评审得分由高到低顺序推荐 3 名以上成交候选供应商，并编写评审报告。符合本章第 4.3 条情形的，可以推荐 2 家成交候选供应商。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。

5.6 评审报告应当由磋商小组全体人员签字认可。磋商小组成员对评审报告有异议的，磋商小组按照少数服从多数的原则推荐成交候选供应商，采购程序继续进行。对评审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，视为同意评审报告。

二、评审标准

6. 评审依据：磋商小组将以磋商响应文件为评审依据，对供应商的报价、技术、商务等方面内容按百分制打分。（计分方法按四舍五入取至百分位）

序号	评审因素	评审因素具体内容	分值
1	价格分	<p>（1）价格分统一采用低价优先法计算，即满足磋商文件要求且评标价最低的有效供应商的评标价为磋商基准价，其价格分为满分。</p> <p>（2）其他供应商的价格分统一按照下列公式计算：</p> <p>某有效供应商价格分=（磋商基准价/某有效供应商评标价）×10 分</p> <p>注：本项目属于专门面向中小企业采购项目，不再执行价格优惠政策。</p>	满分 10 分
2	技术分	评审因素	分值 满分 60 分
2.1	服务方案分	<p>一档（10分）：对本项目的服务有基本理解与认识，表述基本清晰，质量保证措施和服务承诺基本能满足项目要求。针对本项目提供能提供快速的技术服务响应，并提供服务联系人姓名、电话、详细地址等信息；</p> <p>二档（15分）：对本项目的服务有较深刻理解与充分认识，质量保证措施和服务承诺能满足项目 要求。同时供应商承诺应采购人需求，如有临时活动任务的，能立即予以解决处理，加派人手，并提供服务联系人姓名、电话、详细地址等信息；</p> <p>三档（20 分）：对本项目的服务及措施明显有利于项目的实施，方案详细，针对性强，并能确保 项目高质量、高效率完成，确保后续服务的响应及时、各</p>	满分 20 分

		<p>项措施合理、可行，完全符合采购要求。同时 供应商承诺应采购人需求，如有临时活动任务的，能立即予以解决处理，加派人手，并提供服务联系人姓名、电话、详细地址等信息。</p> <p>注：未提供方案不得分</p>	
2.2	管理制度分	<p>一档（10 分）：供应商提供的各项管理制度简单，勉强能符合业主服务要求；</p> <p>二档（15 分）：供应商提供的各项管理制度较全面，较完整，较完善，能符合业主服务要求；</p> <p>三档（20 分）：供应商提供的各项管理制度全面，完整，内容非常详细，且措施非常合理、操作性非常强，完全满足本项目的采购需求；</p> <p>注：未提供方案不得分</p>	满分 20 分
2.3	拟投入的人员分	<p>备用团队配备的设备及人员须满足“服务内容及技术参数要求”中的“人员配置”要求</p> <p>一档（10 分）：拟投入本项目技术人员专业不匹配、配置不合理，管理制度、人员架构设置合理、技术人员数量配备、素质、技术、经验情况都与项目采购要求不符；</p> <p>二档（15 分）：拟投入本项目技术人员专业基本配套、配置基本合理技术力量较充足，人员经验较丰富，技术力量较充足，管理制度、人员架构设置合理性、技术人员数量配备、素质、技术、经验情况按项目采购要求设置，能满足采购要求；</p> <p>三档（20 分）：拟投入本项目技术人员专业配套、经验丰富、配置合理、技术力量强且充足，人员经验丰富，技术力量强且充足，管理制度、人员架构设置合理性、技术人员数量配备、素质、技术、经验情况按项目采购实际要求设置，能满足采购要求，并且提供增值服务。</p> <p>注：未提供方案不得分</p>	满分 20 分

3	商务分	评审因素	分值
			满分 30 分
3.1	信誉分	<p>(1) 供应商通过 ISO9001 质量管理体系认证，通过 ISO14001 环境管理体系认证，通过 ISO45001 职业健康安全管理体系认证的每个得 3 分，满分 9 分。（响应文件中需提供有效证书复印件，否则不予计分）</p> <p>(2) 供应商近三年内，获得纳税信用 B 级以上的，每年得 3 分，满分 9 分。</p>	满分 18 分
3.2	业绩分	<p>供应商承接的同类项目业绩中，有连续服务满 1-3 年（含 3 年）的，每个得 1 分，满分 4 分；有连续服务满 3-6 年（含 6 年）的，每个得 1 分，满分 4 分；有连续服务满 6 年以上的，每个得 1 分，满分 4 分；同个项目不重复计分，本项目满分为 12 分。（提供合同或成交通知书复印件，原件备查；同类项目指类似物业服务项目）</p>	满分 12 分
总得分=1+2+3			

7. 由磋商小组根据综合评分情况，按照评审得分由高到低顺序推荐 3 名以上成交候选供应商，并编写评审报告。符合本章第 4.3 条情形的，可以推荐 2 家成交候选供应商。评审得分相同的，按照最后报价（不计算价格折扣）由低到高的顺序推荐。评审得分且最后报价（不计算价格折扣）相同的，按照技术指标优劣顺序推荐（按技术得分由高到低排序，技术得分相同的按照技术要求偏离分由高到低排序）。评审得分、最后报价（不计算价格折扣）、技术得分、技术要求偏离分均相同的，由磋商小组随机抽取推荐。

磋商小组认为，某供应商的磋商报价明显不合理或者低于成本，有可能影响服务质量和不能诚信履约的，可要求其在规定的期限内提供书面文件予以解释说明，并提交相关证明材料，否则，评标委员会可以取消该供应商的成交候选人资格，按顺序由排在后面的成交候选人递补，以此类推。

第五章 响应文件格式

（响应文件外层包装封面格式）

响 应 文 件

项目名称：

项目编号：

所竞分标：

供应商名称（盖单位公章）：

响应文件提交截止时间前不得启封

年 月 日

一、资格证明文件格式

1. 资格证明文件封面格式：

正本/副本

响 应 文 件

资 格 证 明 文 件

项目名称：

项目编号：

所竞分标：

供应商名称（盖单位公章）：

年 月 日

2. 资格证明文件目录

根据磋商文件规定及供应商提供的材料自行编写目录（部分格式后附）。

供应商直接控股、管理关系信息表

供应商直接控股股东信息表

序号	直接控股股东名称	出资比例	身份证号码或者统一社会信用代码	备注
1				
2				
3				
.....				

注：

1. 直接控股股东：是指其出资额占有限责任公司资本总额百分之五十以上或者其持有的股份占股份有限公司股份总额百分之五十以上的股东；出资额或者持有股份的比例虽然不足百分之五十，但依其出资额或者持有的股份所享有的表决权已足以对股东会、股东大会的决议产生重大影响的股东。

2. 本表所指的控股关系仅限于直接控股关系，不包括间接的控股关系。公司实际控制人与公司之间的关系不属于本表所指的直接控股关系。

3. 供应商不存在直接控股股东的，则填“无”。

法定代表人或者委托代理人签字：_____

供应商（盖单位公章）：_____

年 月 日

供应商直接管理关系信息表

序号	直接管理关系单位名称	统一社会信用代码	备注
1			
2			
3			
.....			

注：

1. 管理关系：是指不具有出资持股关系的其他单位之间存在的管理与被管理关系，如一些上下级关系的事业单位和团体组织。
2. 本表所指的管理关系仅限于直接管理关系，不包括间接的管理关系。
3. 供应商不存在直接管理关系的，则填“无”。

法定代表人或者委托代理人签字：_____

供应商（盖单位公章）：_____

年 月 日

竞标声明

致：（采购人名称）：

（供应商名称）系中华人民共和国合法供应商，经营地址_____。

我方愿意参加贵方组织的（项目名称）项目的竞标，为便于贵方公正、择优地确定成交供应商及其竞标产品和服务，我方就本次竞标有关事项郑重声明如下：

1. 我方向贵方提交的所有响应文件、资料都是准确的和真实的。

2. 我方不是为本次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。

3. 在此，我方宣布同意如下：

- （1）将按磋商文件的约定履行合同责任和义务；
- （2）已详细审查全部磋商文件，包括澄清或者更正公告（如有）；
- （3）同意提供按照贵方可能要求的与磋商有关的一切数据或者资料；
- （4）响应磋商文件规定的竞标有效期。

4. 我方承诺符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定：

- （1）具有独立承担民事责任的能力；
- （2）具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度；
- （3）具有履行合同所必需的设备和专业技术能力；
- （4）有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录；
- （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；
- （6）法律、行政法规规定的其他条件。

5. 我方在此声明，我方在参加本项目的政府采购活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录（重大违法记录是指供应商因违法经营受到刑事处罚或者责令停产停业、吊销许可证或者执照、较大数额罚款等行政处罚），未被列入失信被执行人、重大税收违法案件当事人名单、政府采购严重违法失信行为记录名单，完全符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定的供应商资格条件，我方对此声明负全部法律责任。

6. 根据《中华人民共和国政府采购法实施条例》第五十条要求对政府采购合同进行公告，但政府采购合同中涉及国家秘密、商业秘密的内容除外。我方就对本次

响应文件进行注明如下：（两项内容中必须选择一项）

☐我方本次响应文件内容中未涉及商业秘密；

☐我方本次响应文件涉及商业秘密的内容有：_____；

7. 与本磋商有关的一切正式往来信函请寄：_____ 邮政编号：_____

电话/传真：_____ 电子函件：_____

开户银行：_____ 账号：_____

8. 以上事项如有虚假或者隐瞒，我方愿意承担一切后果，并不再寻求任何旨在减轻或者免除法律责任的辩解。

特此承诺。

注：如为联合体竞标，盖章处须加盖联合体各方公章并由联合体各方法定代表人签署，否则其响应文件按无效响应处理。

法定代表人（签字或者盖章）：_____

供应商（盖单位公章）：_____

年 月 日

二、报价商务技术文件格式

1. 报价商务技术文件封面格式

正本/副本

响 应 文 件

报 价 商 务 技 术 文 件

项目名称：

项目编号：

所竞分标：

供应商名称（盖单位公章）：

年 月 日

2. 报价商务技术文件目录

根据磋商文件规定及供应商提供的材料自行编写目录（部分格式后附）。

无串通竞标行为的承诺函

一、我方承诺无下列相互串通竞标的情形：

1. 不同供应商的响应文件由同一单位或者个人编制；
2. 不同供应商委托同一单位或者个人办理竞标事宜；
3. 不同供应商的响应文件载明的项目管理员为同一个人；
4. 不同供应商的响应文件异常一致或者竞标报价呈规律性差异；
5. 不同供应商的响应文件相互混装；
6. 不同供应商的磋商保证金从同一单位或者个人账户转出。

二、我方承诺无下列恶意串通的情形：

1. 供应商直接或者间接从采购人或者采购代理机构处获得其他供应商的相关信息并修改其响应文件；
2. 供应商按照采购人或者采购代理机构的授意撤换、修改响应文件；
3. 供应商之间协商报价、技术方案等响应文件的实质性内容；
4. 属于同一集团、协会、商会等组织成员的供应商按照该组织要求协同参加政府采购活动；
5. 供应商之间事先约定一致抬高或者压低竞标报价，或者在竞争性磋商项目中事先约定轮流以高价位或者低价位成交，或者事先约定由某一特定供应商成交，然后再参加竞标；
6. 供应商之间商定部分供应商放弃参加政府采购活动或者放弃成交；
7. 供应商与采购人或者采购代理机构之间、供应商相互之间，为谋求特定供应商成交或者排斥其他供应商的其他串通行为。

以上情形一经核查属实，我方愿意承担一切后果，并不再寻求任何旨在减轻或者免除法律责任的辩解。

供应商（盖单位公章）：

年 月 日

竞 标 报 价 表

项目名称：_____项目编号：_____

分标（如有）：_____

供应商名称：_____

单位：元

序号	服务名称	数量①	单价②	竞标报价 ③=①×②
1				
..		
竞标报价（人民币）：_____（¥_____）				
服务期限：				

注：

1. 供应商的报价表必须加盖供应商公章并由法定代表人或者委托代理人签字，
否则其响应文件按无效响应处理。

2. 报价一经涂改，应在涂改处加盖供应商公章或者由法定代表人或者委托代理人签字或者盖章，否则其响应文件按无效响应处理。

3.

法定代表人或者委托代理人（签字）：

供应商（盖单位公章）：

日期： 年 月 日

法定代表人证明书

供应商名称：_____

地 址：_____

姓 名：_____性 别：_____

年 龄：_____职 务：_____

身份证号码：_____

系（供应商名称）的法定代表人。

特此证明。

附件：法定代表人有效身份证正反面复印件

供应商（盖单位公章）：

_____年_____月_____日

注：自然人竞标的无需提供，联合体竞标的只需牵头人出具。

授权委托书

致：（采购人名称）：

我（姓名）系（供应商名称）的（☐法定代表人/☐负责人/☐自然人本人），现授权（姓名）以我方的名义参加_____项目的竞标活动，并代表我方全权办理针对上述项目的所有采购程序和环节的具体事务和签署相关文件。

我方对委托代理人的签字事项负全部责任。

本授权书自签署之日起生效，在撤销授权的书面通知以前，本授权书一直有效。委托代理人在授权书有效期内签署的所有文件不因授权的撤销而失效。

委托代理人无转委托权，特此委托。

附：法定代表人身份证明书及委托代理人有效身份证正反面复印件

委托代理人（签字）： 法定代表人（签字或者盖章）：

委托代理人身份证号码：

供应商（盖单位公章）：

年 月 日

注：1. 法定代表人必须在授权委托书上亲笔签字或者盖章，委托代理人必须在授权委托书上亲笔签字，否则其响应文件按无效响应处理。

2. 法人、其他组织竞标时“我方”是指“我单位”，自然人竞标时“我方”是指“本人”。

商务要求偏离表格式

所竞分标：_____

项目	磋商文件商务要求	供应商的响应	偏离说明

注：

- 1. 说明：应对照磋商文件“第三章 采购需求”中的商务要求逐条作出明确响应，并作出偏离说明。
- 2. 供应商应根据自身的承诺，对照磋商文件要求在“偏离说明”中注明“正偏离”、“负偏离”或者“无偏离”。既不属于“正偏离”也不属于“负偏离”即为“无偏离”。

法定代表人或者委托代理人（签字）：

供应商（盖单位公章）：

日期： 年 月 日

技术要求偏离表

采购项目编号：_____

采购项目名称：_____

分标号：_____

序号	名称	磋商文件技术要求	竞标响应	偏离说明
1				
2				
3				
4				
5				
...				

注：

1. 说明：应对照磋商文件“第三章 采购需求”中的技术要求逐条作出明确响应，并作出偏离说明。
2. 供应商应根据自身的承诺，对照磋商文件要求，在“偏离说明”中注明“正偏离”、“负偏离”或者“无偏离”。既不属于“正偏离”也不属于“负偏离”即为“无偏离”。

法定代表人或者委托代理人（签字）：

供应商（盖单位公章）：

日期： 年 月 日

项目实施人员一览表格式

项目实施人员一览表

所竞分标：_____分标

姓名	职务	专业技术资格 (职称) 或者 职业资格或者 执业资格证或 者其他证书	证书编号	参加本单位 工作时间	劳动合同编号

注：

- 1. 在填写时，如本表格不适合供应商的实际情况，可根据本表格式自行制表填写。
- 2. 供应商应当附本表所列证书的复印件并加盖供应商公章。

法定代表人或者委托代理人签字：_____

供应商（盖单位公章）：_____

日 期：_____

其他文书、文件格式

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）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。

企业名称（盖单位公章）：

日 期：

注：享受《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库〔2020〕46号）规定的中小企业扶持政策的，采购人、采购代理机构应当随成交结果公开成交供应商的《中小企业声明函》。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。

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。

单位名称（盖单位公章）：

日 期：

注：请根据自己的真实情况出具《残疾人福利性单位声明函》。依法享受中小企业优惠政策的，采购人或者采购代理机构在公告中标结果时，同时公告其《残疾人福利性单位声明函》，接受社会监督。

质疑函（格式）

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：_____

采购人名称：_____

质疑事项：

☐ 采购文件 采购文件获取日期：_____

☐ 采购过程

☐ 成交结果

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：_____

单位名称（盖公章）：

法定代表人或委托代理人（签字或盖章）：

日期：

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。
4. 质疑函的质疑请求应与质疑事项相关。
5. 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。

投诉书（格式）

一、投诉相关主体基本情况：

供应商：_____

地址：_____ 邮编：_____

法定代表人/主要负责人：_____

联系电话：_____

授权代表：_____ 联系电话：_____

地址：_____

邮编：_____

被投诉人 1：

地址：_____

邮编：_____

联系人：_____ 联系电话：_____

被投诉人 2：

.....

相关供应商：_____

地址：_____ 邮编：_____

联系人：_____ 联系电话：_____

二、投诉项目基本情况：

采购项目的名称：_____

采购项目的编号：_____

采购人名称：_____

代理机构名称：_____

招标文件公告：是/否公告期限：_____

采购结果公告：是/否公告期限：_____

三、质疑基本情况

投诉人于_____年____月____日，向_____提出质疑，质疑事项为：

采购人/代理机构于____年__月__日，就质疑事项作出了答复/没有在法定期限内作出答复。

四、投诉事项具体内容

投诉事项 1: _____

事实依据: _____

法律依据: _____

投诉事项 2

.....

五、与投诉事项相关的投诉请求:

请求: _____

单位名称（盖公章）:

法定代表人或委托代理人（签字或盖章）:

日期:

说明:

1. 投诉人提起投诉时，应当提交投诉书和必要的证明材料，并按照被投诉人和与投诉事项有关的供应商数量提供投诉书副本。

2. 投诉人若委托代理人进行投诉的，投诉书应按要求列明“授权代表”的有关内容，并在附件中提交由投诉人签署的授权委托书。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。

3. 投诉书应简要列明质疑事项，质疑函、质疑答复等作为附件材料提供。

4. 投诉书的投诉事项应具体、明确，并有必要的事实依据和法律依据。

5. 投诉书的投诉请求应与投诉事项相关。

6. 投诉人为法人或者其他组织的，投诉书应由法定代表人、主要负责人，或者其

授权代表签字或者盖章，并加盖公章。

第六章 合同文本

说明：

1、本合同书仅供签订正式合同时参考用，项目合同成交后由采购人和成交人根据本采购文件和相关法律法规自行补充修改完善。

《政府采购合同》

合同编号：

采购人（甲方）：_____

供应商（乙方）：_____

采购项目名称和编号：_____

签 订 地 点：_____ 签 订 时 间：_____

根据《中华人民共和国民法典》等法律、法规规定，按照竞争性协商文件规定条款和乙方供应文件及其承诺，甲乙双方签订本合同。

第一条 合同标的

1、服务名称：

2、服务数量：

3、服务内容：

第二条 合同金额

本项目合同金额：

合同总金额包括乙方完成本项目采购要求、人员要求所产生的全部费用。甲方不再另行向乙方支付其他任何费用

第三条 提交成果时间、地点及服务期限

1、服务地点：

2、服务期限：

第四条 售后服务

1、乙方应按照国家有关法律法规以及竞争性磋商文件、响应文件和本合同所附的服务承诺，为甲方提供售后服务。

2、乙方提供的服务承诺、质保期及其他具体约定事项。

第五条 付款方式

1、资金性质：_____。

2、付款方式：_____。

第六条 税费

本合同执行中相关的一切税费均由乙方负担。

第七条 验收

1. 甲方对乙方提交的服务依据响应文件上的服务要求和国家有关质量标准进行现场初步验收，符合响应文件技术要求的，给予签收，初步验收不合格的不予签收。甲方应当在乙方的服务成果提交后七个工作日内进行验收。

2. 乙方提交服务成果前应对提交的服务成果作出全面检查和对验收文件进行整理，并列出清单，作为甲方验收和使用的技术条件依据，检验的结果应随服务成果交给甲方。

3. 对技术复杂的服务，甲方应请国家认可的专业检测机构参与初步验收及最终验收，并由其出具质量检测报告。

4. 验收时乙方必须到现场，验收完毕后作出验收结果报告；验收费用由乙方负责。

第八条 违约责任

1、乙方在收到甲方支付的首笔合同款后，保证收到甲方支付的款项专款专用，不得违反相关法律法规、弄虚作假、挪用、挤占合同款。甲方有权检查、监督合同款的使用情况，了解乙方的计划执行、工作进度等，如乙方不按规定使用合同款的，甲方有权收回部分或全部款项；乙方利用合同款进行违法活动的，由有关机关对乙方追究相关责任，情节严重的，由司法机关追究刑事责任。

2、乙方所提供的服务成果质量不合格的，应及时更换，更换不及时的按逾期提交服务成果处罚；因质量问题甲方不同意接收的或特殊情况甲方同意接收的，乙方应向甲方支付违约服务成果款额 5%违约金并赔偿甲方经济损失。

3、甲方无故延期接收服务成果、乙方逾期提交服务成果的，每天按合同总金额的 3‰向对方支付违约金，超过____天对方有权解除合同。守约方解除本合同的，违约方承担因此给对方造成经济损失；甲方逾期支付合同款的，每天向乙方偿付逾期合同款额 3‰滞纳金。

4、乙方未按本合同和响应文件中规定的服务承诺提供售后服务的，乙方应按本合同总金额 5‰向甲方支付违约金。

5、乙方提供的服务成果在质量保证期内，因供应商和其它质量原因造成的问题，由乙方负责，费用从履约保证金中扣除，不足另补。

6、其它违约行为按合同总金额 5%收取违约金。

7、乙方支付的违约金不足以弥补甲方损失的，还应承担赔偿责任，甲方有权继续向乙方追偿。乙方应当赔偿因此给甲方造成的所有损失，包括但不限于甲方直接损失、预期利益损失、向第三人承担的违约金、赔偿金、另行委托第三人的成本、为索赔支出的费用、律师费、诉讼费、仲裁费、调查费、公证费、鉴定费等。

第九条 不可抗力事件处理

1. 在合同有效期内，任何一方因不可抗力事件导致不能履行合同，则合同履行期可延长，其延长期与不可抗力影响期相同。由于不可抗力事件不能全部或部分履行合同义务时，任一方可中止履行其在本合同项下的义务（在不可抗力事件发生前已发生的应履行但未履行义务除外）。

2. 不可抗力事件发生后，应立即通知对方，并寄送有关权威机构出具的证明。声称受到不可抗力的一方应在任何时候采取合理的行动，以避免或尽量减少不可抗力事件的影响。因主观原因延误，未及时采取必要措施而导致损失扩大的，不能免除责任。

3. 不可抗力事件延续一百二十天以上，双方应通过友好协商，确定是否继续履行合同。

第十条 合同争议解决

1、因服务成果质量问题发生争议的，应邀请国家认可的质量检测机构对服务成果质量进行鉴定。服务成果符合标准的，鉴定费由甲方承担；服务成果不符合标准的，鉴定费由乙方承担。

2、因履行本合同引起的或与本合同有关的争议，甲乙双方应首先通过友好协商解决，如果协商不能解决，向甲方所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。

3、诉讼期间，本合同继续履行。

第十一条 合同生效及其它

1. 合同经双方法定代表人（负责人）或授权代表签字并加盖单位公章后生效。

2. 本合同未尽事宜，遵照《中华人民共和国民法典》有关条文执行。

第十二条 合同的变更、终止与转让

1、本合同一经签订，甲乙双方不得擅自变更、中止或终止。

2、乙方不得擅自转让其应履行的合同义务。

第十三条 签订本合同依据

1、采购文件；

2、乙方提供的响应文件；

3、成交通知书。

第十四条 本合同一式伍份，具有同等法律效力，采购代理机构各一份，甲乙双方各二份。

甲方（盖单位公章） 年 月 日	乙方（盖单位公章） 年 月 日
单位地址：	单位地址：
法定代表人（负责人）：	法定代表人（负责人）：
委托代理人：	委托代理人：
电话：	电话：
电子邮箱：	电子邮箱：
开户银行：	开户银行：
账号：	账号：
邮政编码：	邮政编码：