

项目编号：HNRW-ZFCS2023040

办事处办公楼物业服务管理公司

磋商 商 文 件

采购单位：儋州市人民政府干冲办事处

代理机构：海南融信招标代理有限公司

2023年05月

目 录

第一章 磋商邀请函	3
第二章 磋商须知	6
第三章 采购需求	24
第四章 合同文本	29
第五章 磋商程序	29
第六章 响应文件格式	40

第一章 磋商邀请函

项目概况

办事处办公楼物业服务管理公司的潜在供应商应在海南融伟招标代理有限公司（海口市美兰区南宝路39号中洋花苑3栋801室）获取采购文件，并于2023年05月22日10:00（北京时间）前提交响应文件。

一、项目基本情况

- 1、项目编号：HNRW-ZFCS2023040
- 2、项目名称：办事处办公楼物业服务管理公司；
- 3、采购方式：竞争性磋商；
- 4、预算金额：人民币叁拾玖万柒仟元整（¥397000.00元）；
- 5、最高限价：人民币叁拾玖万柒仟元整（¥397000.00元）；
- 6、采购需求：办事处办公楼物业服务管理公司（详见磋商文件第三章采购需求）；
- 7、合同履行期限：一年；
- 8、联合体投标：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：

《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库〔2020〕46号）、《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）、《节能产品政府采购实施意见》、《关于环境标志产品政府采购实施的意见》、《关于信息安全产品实施政府采购的通知》、《关于促进残疾人就业政府采购政策的通知》、《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书》等相关政府采购政策。

- 3、本项目的特定资格要求：

- 3.1 在中华人民共和国注册，具有独立承担民事责任的能力（提供有效的营业执照副本、组织机构代码证、税务登记证复印件加盖公章或其它有效证明材料，如为“三证合一”企业，提供有效的营业执照副本）；
- 3.2 具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度（提供2023年任意一个月或季度的财务报表）（复印件）；
- 3.3 具有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录（提供2023年任意1个月的纳税记

录和社保缴纳记录凭证）（复印件）；

3.4 具有履行合同所必需的设备和专业技术能力（提供承诺函原件）；

3.5 参加本项目采购近三年内（成立不足三年的从成立之日起算），在经营活动中没有重大违法记录（提供声明函原件）；

3.6 购买本项目的磋商文件并缴纳磋商保证金（银行转账凭证复印件）；

3.7 本项目不接受联合体投标。

三、获取采购文件

1、时间：2023年05月12日至2023年05月18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09:00至12:00，下午14:30至17:00（北京时间，法定节假日除外）；

2、地点：海南融伟招标代理有限公司（海口市美兰区南宝路39号中洋花苑3栋801室）；

3、方式：现场购买；

4、售价：磋商文件售价300元；

供应商需携带以下资料购买磋商文件：

购买人持单位法人授权委托书、法人身份证、被授权人身份证及营业执照复印件加盖公章留底。

四、响应文件提交

截止时间：2023年05月22日10:00（北京时间）

地点：海口市海秀东路74号鸿泰大厦14楼开标室1

五、开启

时间：2023年05月22日10:00（北京时间）

地点：海口市海秀东路74号鸿泰大厦14楼开标室1

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：

磋商发布媒介：中国政府采购网、洋浦经济开发区门户网。

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：儋州市人民政府干冲办事处

地址：海南省洋浦经济开发区

联系电话：李先生 0898-28836230

2、采购代理机构信息

名称：海南融伟招标代理有限公司

地址：海口市美兰区南宝路 39 号中洋花苑 3 栋 801 室

联系方式：王振 0898-66779179

3、项目联系方式

项目联系人：王振

联系电话：0898-66779179

第二章 磋商须知

一、磋商须知附表

序号	应知事项	说明和要求
1	预算金额	人民币叁拾玖万柒仟元整（¥397000.00元），报价不得高于该预算金额，否则按无效响应处理。
2	采购方式	竞争性磋商
3	评标方法	综合评分法
4	磋商保证金	磋商保证金：人民币壹仟伍佰元整（¥1500.00元） 保证金到账截止日期：2023年05月22日10:00（北京时间）； 保证金的支付形式：银行转账或保函、支票等非现金方式（保函或支票需现场提供原件或原件放进响应文件中）； 开户名：海南融伟招标代理有限公司 开户行：海口农村商业银行股份有限公司省府支行 账 号：1012193800000250
5	响应文件编制要求	1.供应商应按照磋商文件所提供的响应文件格式完成响应文件制作； 2.不接受备选响应方案和多个报价。
6	招标服务费	参照国家计委（计价格2002[1980]号）国家取费标准向成交供应商收取招标代理服务费。

二、总 则

1. 适用范围

1.1 本磋商文件仅适用于采购代理机构组织的本次采购活动。

2. 有关定义

2.1 “采购人”系指依法进行采购的国家机关、事业单位、团体组织。本次招标的采购人是儋州市人民政府干冲办事处。

2.2 “采购代理机构”系指根据采购人的委托依法办理招标事宜的采购机构。本次招标的采购代理机构是海南融伟招标代理有限公司。

2.3 “招标采购单位”系指“采购人”和“采购代理机构”的统称。

2.4 “供应商”：系指响应竞争性磋商文件要求，报名的法人、其他组织或者自然人。

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暂行办法》（财库【2011】181号）、财政部文件《关于促进残疾人就业政府采购政策的通知》（财库【2017】141号）及财政部司法部《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书》（财库【2014】68号）、《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库〔2020〕46号）、《财政部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）等有关规定的要求，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，政府采购项目的政策优惠条件及要求如下。

2.5.1 关于小微企业（供应商）残疾人福利性单位和监狱企业产品参与投标

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暂行办法》（财库【2011】181号）、财政部文件《关于促进残疾人就业政府采购政策的通知》（财库【2017】141号）及财政部司法部《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书》（财库【2014】68号）、《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库〔2020〕46号）、《财政部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）的要求，对于非专门面对中小微企业、残疾人福利性单位及监狱企业的项目，对小型和微型企业、残疾人福利性单位和监狱企业产品的价格给予10%

的扣除，供应商为联合体投标，联合体中有小型或微型企业且联合协议中约定小型、微型企业的协议合同金额占到联合体协议合同总金额 30% 以上的，产品的价格给予 4% 的扣除。（对于同时属于小型和微型企业、残疾人福利性单位和监狱企业的，不重复享受政策），用扣除后的价格参与评审。享受政策优惠的小型、微型供应商须提供合法有效的“中小企业声明函”或“残疾人福利性单位声明函”。详见附录 2、3。监狱企业参加本次采购活动时，应当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。

2.5.2 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

2.5.2.1 节能产品是指列入财政部、国家发展和改革委员会制定的《节能产品政府采购清单》(中国政府采购网 (<http://www.ccgp.gov.cn/>) 等网站发布)，且经过认定的节能产品；信息安全产品是指列入国家质检总局、财政部、认监委《信息安全产品强制性认证目录》，并获得中国国家信息安全产品认证证书的产品；环境标志产品是指列入财政部、国家环保总局制定的《环境标志产品政府采购清单》(中国政府采购网 (<http://www.ccgp.gov.cn/>) 等网站发布)，且经过认证的环境标志产品。对于节能产品、信息安全产品和环境标志产品的投标单价给予 2% 的扣除（同时属于节能产品、信息安全产品和环境标志产品的，投标单价只能给予 2% 的扣除），用扣除后的价格参与评审。

2.5.2.2 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。

2.5.2.3 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。

2.5.2.4 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。

3. 合格的供应商

合格的供应商应具备以下条件：

(1) 具备本磋商文件第一章“供应商资格要求”规定的条件。

(2) 遵守国家有关的法律、法规、规章和其他政策制度，供应商信用信息查询的查询渠道及截止时点、信用信息查询记录和证据留存的具体方式、信用信息的使用规则：

① 供应商不良信用记录查询网址：

信用中国网 <http://www.creditchina.gov.cn/>

中国政府采购网 <http://www.ccgp.gov.cn/>

② 信用信息查询时间：公告发布之日起至递交文件截止期间查询。

③对列入失信被执行人、重大税收违法失信主体、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，不能参与本次采购活动；必须是未被列入信用中国网站(www.creditchina.gov.cn)的“失信被执行人”、“重大税收违法失信主体”、“政府采购严重违法失信名单”和中国政府采购网(www.ccgp.gov.cn)的“政府采购严重违法失信行为记录名单”的供应商（提供四张网站截图）；

(3) 向采购代理机构购买了磋商文件并登记。

4. 报价费用

无论竞争性磋商采购的结果如何，供应商自行承担所有与参加竞争性磋商有关的全部费用。

5、磋商纪律要求

供应商参加磋商不得有下列情形：

- (1) 提供虚假材料谋取中标；
- (2) 采取不正当手段诋毁、排挤其他供应商；
- (3) 与采购单位、其他供应商恶意串通；
- (4) 向采购单位、评标委员会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单位进行协商谈判；
- (6) 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。

有上述情形之一的供应商，属于不合格供应商，其响应或成交资格将被取消。

三、磋商文件

6. 磋商文件的构成

6.1 磋商文件是供应商准备响应文件和参加竞争性磋商的依据，同时也是评标的重要依据，具有准法律文件性质。磋商文件用以阐明招标项目所需的资质、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草案条款等。本磋商文件包括以下内容：

- （一）磋商邀请函；
- （二）磋商须知；
- （三）采购需求；
- （四）合同草案条款（参考文本）；
- （五）磋商程序；
- （六）响应文件格式；

请仔细检查磋商文件是否齐全，如有缺漏，请立即与采购代理机构联系解决。

6.2 供应商被视为充分熟悉本项目所在地的与履行合同有关的各种情况，包括自然环境、气候条件、劳动力及公用设施等，本磋商文件不再对上述情况进行描述。

6.3 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。供应商没有对磋商文件全面做出实质性响应是供应商的风险。没有按照磋商文件要求作出实质性响应的响应文件将被拒绝。

7. 磋商文件的澄清、更正或补充

7.1 供应商在收到磋商文件后，若有疑问需要澄清，应于报价截止时间一个工作日以前以书面形式向采购代理机构提出，采购代理机构将以书面形式进行答复，同时采购代理机构有权将答复内容（包括所提问题，但不包括问题来源）分发给所有购买了同一磋商文件的供应商。

7.2 磋商文件的更正或补充

7.2.1 在报价截止时间前，采购代理机构可以书面通知的方式修改磋商文件。修改通知作为磋商文件的组成部分，对供应商起同等约束作用。

7.2.2 当磋商文件与更正公告的内容相互矛盾时，以采购代理机构最后发出的更正公告为准。

7.2.3 为使供应商有足够的时间按磋商文件的更正要求修正响应文件，采购代理机构有权决定推迟报价截止日期，并将此变更书面通知所有购买了同一磋商文件的供应商。

8.现场踏勘

8.1 供应商自行进行现场踏勘。

8.2 供应商现场踏勘所发生的一切费用由供应商自己承担。

四、响应文件

9. 响应文件的语言

9.1 供应商提交的响应文件以及供应商与采购单位就有关磋商的所有来往书面文件均须使用中文。响应文件中如附有外文资料，主要部分对应翻译成中文并加盖供应商公章后附在相关外文资料后面。

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

9.3 如因未翻译而造成的废标，由供应商承担。

10. 计量单位

除技术规格及要求中另有规定外，本采购项目均采用国家法定的计量单位。

11. 报价货币

本次采购项目的报价均以人民币报价。

12. 本项目不接受联合体报价。

13. 知识产权

13.1 供应商应保证在本项目使用的任何产品和服务（包括部分使用）时，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。

13.2 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。

13.3 供应商如欲在项目实施过程中采用自有知识成果，需在响应文件中声明，并

提供相关知识产权证明文件。

13.4 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。

14. 响应文件的组成

供应商应按照磋商文件的规定和要求编制响应文件。供应商拟在中标后将中标项目的非主体、非关键性工作交由他人完成的，应当在响应文件中载明。供应商编写的响应文件应包括下列部分：

14.1 报价部分。 供应商按照磋商文件要求填写的“报价一览表”及“分项报价明细表”。本次磋商报价要求：

(1) 供应商的报价是供应商响应本项目要求的全部工作内容的价格体现，包括供应商完成本项目所需的一切费用。

(2) 供应商只允许有一个报价，并且在合同履行过程中是固定不变的，任何有选择或可调整的报价将不予接受，并按无效响应处理。

(3) 本项目预算金额为：人民币叁拾玖万柒仟元整（¥397000.00元），报价不得高于该预算金额，否则按无效响应处理。

(4) 本次磋商采购采用现场报价，通过资格审查的磋商供应商按磋商小组要求进行二次报价。

14.2 技术部分。 供应商按照磋商文件要求做出的技术服务应答，主要是针对本项目的技术服务指标、技术服务要求做出的实质性响应和满足。供应商的技术服务应答应包括下列内容：

(1) 服务方案等；

14.3 商务部分。 供应商按照磋商文件要求提供的有关证明材料及优惠承诺。包含第一章磋商邀请函资格要求内容及综合评分表里的其他要求内容。

14.4 其他部分。 供应商按照磋商文件要求作出的其他应答和承诺。

15. 响应文件格式

15.1 供应商应严格按照磋商文件第六章中提供的“响应文件格式”填写相关内容。除明确允许供应商可以自行编写的外，供应商不得以“响应文件格式”规定之外的方

式填写相关内容，否则以无效响应处理。

15.2 对于没有格式要求的响应文件由供应商自行编写。

16. 磋商保证金

16.1 供应商在保证金到账截止日期，必须以银行转账或保函、支票等非现金方式提交磋商文件规定数额的保证金，并作为其响应的一部分（保函或支票需现场提供原件或原件放进响应文件中）。

16.2 未按磋商文件要求在规定时间内交纳规定数额保证金的响应文件将被拒绝。

16.3 供应商所交纳的保证金不计利息。

16.4 未成交供应商的保证金，将在成交通知书发出后 5 个工作日内全额退还（以非现金方式退还）。为确保保证金的退还，请各供应商用正楷填写本磋商文件附件一“保证金退还账户信息确认表”连同附件二资料在文件递交截止日期即磋商当天，磋商结束后，递交给本采购代理机构项目工作人员。

成交供应商的磋商保证金在成交供应商与采购人签订合同并按规定交纳了履约保证金后 5 个工作日内无息退还（以非现金方式退还）。退还时请返还采购合同（原件）1 份及经采购方盖章确认的履约保证金缴纳凭证复印件（如要求）并确保已正常递交本磋商文件附件一“保证金退还账户信息确认表”连同附件二资料后，到本采购代理机构财务部办理。

16.5 发生下列情形之一的，采购代理机构将不予退还供应商交纳的磋商保证金：

- (1) 供应商在报价有效期内撤回期报价书的；
- (2) 成交供应商不按本章规定签订合同；
- (3) 供应商提供虚假材料谋取中标、成交的；
- (4) 与采购人、其它供应商或者采购代理机构恶意串通的；
- (5) 向采购人、采购代理机构、评标委员会成员行贿或者提供其他不正当利益的。

17. 报价有效期

17.1 报价有效期为 60 天。报价有效期短于此规定期限的响应，将被拒绝；

17.2 在特殊情况下，采购代理机构可于报价有效期满之前，征得供应商同意延长报价有效期，要求与答复均应以书面形式进行。供应商可以拒绝接受这一要求而放弃报价，磋商保证金将尽快无息退还。同意这一要求的供应商，无需也不允许修改其响应

文件，但须相应延长磋商保证金的有效期限。受报价有效期限制约的所有权利和义务均应延长至新的有效期限。

18. 响应文件的印制和签署

18.1 供应商应当准备响应文件正本 1 份、副本 2 份和相应的电子文档 1 份，以及用于唱标单独提交的“报价一览表”（壹份）。响应文件的正本和副本应在其封面右上角清楚地标明“正本”或“副本”字样。若正本和副本有不一致的内容，以正本书面响应文件为准。

18.2 响应文件的正本和副本均需打印或用不褪色、不变质的墨水书写，并由供应商的法定代表人或被授权代表在按照磋商文件规定签字并加盖供应商单位公章，骑缝处须加盖骑缝章（单位公章）。响应文件副本可采用正本的复印件，电子文档采用光盘或 U 盘制作。用于唱标单独提交的“报价一览表”应为原件。

18.3 提供与正本一致的电子文档（Word 及 PDF 格式）1 份，U 盘或光盘保存（标明公司名称、项目名称）密封在“唱标信封（报价一览表）”中，电子介质的响应文件与纸质响应文件具有同等的法律效力。

18.4 响应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或盖个人印鉴。字迹潦草、表达不清或可能导致非唯一理解的响应文件可能视为无效响应。

18.5 响应文件正本和副本必须装订成册，不得采用活页式装订。

18.5 响应文件应根据磋商文件的要求制作，签署、盖章和内容应完整，如有遗漏，将被视为无效响应。

18.6 响应文件统一用 A4 幅面纸印制。

19. 响应文件的密封和标注

19.1 供应商应在响应文件正本和所有副本的封面上注明供应商名称、地址、联系人、联系电话、项目编号、项目名称及分包号（如有分包）。

19.2 响应文件正本、所有副本和磋商文件要求单独提交的报价一览表，应分别封装于不同的密封袋内，密封袋上应分别标上“正本”、“副本”、“报价一览表”字样，并注明供应商名称、地址、联系电话、项目编号、项目名称及分包号（如有分包）。

19.3 所有外层密封袋的封口处应粘贴牢固，并在密封口处加盖单位公章。

20. 响应文件的递交

20.1 供应商应在磋商文件规定的递交响应文件截止时间前，将按磋商文件规定要求签署、密封的响应文件送达磋商地点；未按规定签署、密封或文件递交截止时间以后送达的文件将被拒绝（视为无效响应）。

20.2 本次竞争性磋商不接受邮寄的响应文件。

21. 响应文件的修改和撤回

21.1 供应商在递交了响应文件后，可以修改或撤回其响应文件，但必须在规定的文件递交截止时间前，以书面形式通知采购代理机构。

21.2 供应商的修改书或撤回通知书，应由其法定代表人或授权代表签署并盖单位印章。修改书应按磋商须知第 19 条规定进行密封和标注，并在密封袋上标注“修改”字样。

21.4 响应文件中如果出现计算上或累加上的算术错误，可按以下原则进行修改：

- (1) 用数字表示的金额和用文字表示的金额不一致，应以文字表示的金额为准。
- (2) 单价和数量的乘积与总价不一致时，以单价为准，并修正总价。
- (3) 单价金额小数点有明显错误的，以总价为准，修正单价。

按上述修正错误的方法调整的报价应对供应商具有约束力。如果供应商不接受修正后的价格，其响应文件将被拒绝。

五、磋商、评标

22. 磋商

22.1 采购代理机构按磋商文件第一章规定的时间和地点进行磋商。采购人代表、采购代理机构有关工作人员参加。采购主管部门、监督部门、国家公证机关公证员由其视情况决定是否派代表到现场进行监督。

22.2 供应商应委派授权代表参加采购活动，参加磋商的代表须持本人身份证证件签名报到以证明其出席。未派授权代表或不能证明其授权代表身份的，采购代理机构对响应文件的处理不承担责任。

22.3 磋商时，采购代理机构或供应商代表将查验响应文件密封情况，确认无误后

拆封，每位供应商单独确认报价，采购代理机构将作开标记录。

22.4 若响应文件未密封，采购代理机构将拒绝接受该供应商的响应文件。

22.5 所有响应文件唱标完毕，如供应商代表对宣读的“报价一览表”上的内容有异议的，应在获得主持人同意后当场提出。如确实属于唱标人员宣读错了的，经现场监督人员核实后，当场予以更正。

23. 磋商小组

采购代理机构从省综合评标专家库中随机抽取相关专家 3 名组成磋商小组，其中，技术、经济等方面的专家不少于成员总数的 2/3。该磋商小组独立工作，负责评审所有响应文件并确定成交候选人。

24. 磋商和定标

24.1 磋商、评分办法见“第五章 磋商程序”。

24.2 磋商小组将严格按照磋商文件的要求和条件进行评标,根据评标办法分别推荐出三人为成交候选人，并标明排列顺序。采购人将确定排名第一的成交候选人为成交供应商并向其授予合同。排名第一的成交候选人因不可抗力或者自身原因不能履行合同，或者排名第一的成交候选人提供虚假材料或存在其它违规行为的，或者是评标委员会出现评标错误，被他人质疑后证实确有其事的，采购人将把合同授予排名第二的成交候选人或重新组织招标。如此类推。

24.3 采购代理机构将在指定的网站上公告成交结果。

25. 成交通知书

25.1 成交通知书为签订采购合同的依据，是合同的有效组成部分。

25.2 成交通知书对采购人和成交供应商均具有法律效力。成交通知书发出后，采购人改变成交结果，或者成交供应商无正当理由放弃中标的，应当承担相应的法律责任。

25.3 成交供应商的响应文件本应作为无效响应处理或者有采购法律法规规章制度规定的中标无效情形的，采购代理机构在取得有权主体的认定以后，应当宣布发出的成交通知书无效，并收回发出的成交通知书，依法重新确定成交供应商或者重新开展采购活动。

六、签约及履行合同和验收

26. 履约保证金（不适用）

26.1 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。

26.2 如果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，其交纳的磋商保证金将不与退还。

26.3 履约保证金的退回及及利息规定见合同具体要求。

27. 签订合同

27.1 成交供应商在收到采购人发出的《成交通知书》后，应在规定的时间内与采购人签订采购合同。由于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，取消其中标资格并将按相关规定进行处理。

27.2 磋商文件、成交供应商的响应文件及评标过程中有关澄清文件均应作为合同附件。

27.2 采购人不得向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成交供应商响应文件作实质性修改。

27.3 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的，采购人可以与排在成交供应商之后第一位的中标候选人签订采购合同，以此类推。

27.4 成交供应商在合同签订之后2个工作日内，将签订的合同（原件一份）送采购代理机构财务留存并在指定媒体发布公告。

28. 合同分包

28.1 经采购人同意，成交供应商可以依法采取分包方式履行合同。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，必须与中标的一致。

28.2 采购合同实行分包履行的，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。

29. 采购人增加合同标的权利

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。

30. 履行合同

30.1 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。

30.2 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》的有关规定进行处理。

31. 验收

成交供应商与采购人应严格按照磋商文件中验收的标准进行验收。

七、质疑和投诉

32. 质疑、投诉的接收和处理参照《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》、《政府采购质疑和投诉办法》、《财政部关于加强政府采购供应商投诉受理审查工作的通知》、《政府采购竞争性磋商采购方式管理暂行办法》的规定办理：

32.1 供应商对采购活动事项有疑问的，可以向采购人或采购代理机构提出询问，采购人或采购代理机构应当及时作出答复，但答复的内容不得涉及商业秘密。

32.2 供应商认为采购文件、采购过程和中标、中标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，按照附录1以书面形式向采购人或采购代理机构提出质疑。

32.3 接收质疑函的联系信息同磋商文件第一章联系方式。

32.4 采购人或采购代理机构应当在收到供应商的书面质疑后7个工作日内作出答复，并以书面形式通知质疑供应商和其他有关供应商，但答复的内容不得涉及商业秘密。

32.5 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

构未在规定的时间内作出答复的，可以在答复期满后 15 个工作日内向同级采购监督管理部门投诉。

32.6 采购监督管理部门应当在收到投诉后 30 个工作日内，对投诉事项作出处理决定，并以书面形式通知投诉人和与投诉事项有关的当事人。

32.7 采购监督管理部门在处理投诉事项期间，可以视具体情况书面通知采购人暂停采购活动，但暂停时间最长不得超过 30 日。

32.8 投诉人对采购监督管理部门的投诉处理决定不服或者采购监督管理部门逾期未作处理的，可以依法申请行政复议或者向人民法院提起行政诉讼。

附录 1

质疑函范本

一、质疑供应商基本信息

质疑供应商：_____

地址：_____ 邮编：_____

联系人：_____ 联系电话：_____

授权代表：_____

联系电话：_____

地址：_____ 邮编：_____

二、质疑项目基本情况

质疑项目的名称：_____

质疑项目的编号：_____ 包号：_____

采购人名称：_____

采购文件获取日期：_____

三、质疑事项具体内容

质疑事项 1：_____

事实依据：_____

法律依据：_____

质疑事项 2

.....

四、与质疑事项相关的质疑请求

请求：_____

签字(签章)：_____ 公章：_____

日期：_____

质疑函制作说明：

1、供应商提出质疑时，应提交质疑函和必要的证明材料。

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

3、质疑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、主要负责人签字或者盖章，并加盖单位公章。

附录 2

中小企业声明函

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）；承建（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）；承建（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：

附录 3

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（盖章）：

日期：

第三章 采购需求

一、项目概况

1、项目名称：办事处办公楼物业服务管理公司

2、预算金额：本项目预算为人民币叁拾玖万柒仟元整（¥397000.00元），报价不得高于本项目预算金额，否则按无效响应处理。

3、办公场所规模：约4700平方米（包含：主楼、副楼走廊、办公楼前后院子及停车场），日常上班人员约100人。

二、具体服务内容及要求

（一）物业服务管理

A.物业本体、设备设施部分

- 1.室内外照明系统定期检查、保养、零星维修/更换。
- 2.消防安全管理及报警系统相关设备及消防设施设备定期检查、保养、零星维修/更换。
- 3.给排水系统定期检查、保养、零星维修/更换。
- 4.弱电系统定期检查、保养、零星维修/更换。
- 5.供电系统定期检查、保养、零星维修/更换。
- 6.维修：合同规定范围内出现需要维修的情况，承包方应及时组织修复，所需耗材由业主单位提供。
- 7.承包方负责工程人员的薪资、社保、福利、风险等所有人工费用和办公费用。

B.秩序维护部分

- 1.车辆进出、交通、停放管理。
- 2.监控系统的管理。
- 3.安全检查、防范管理。
- 4.承包方负责秩序维护人员的所有人工费用、办公费用和工作需要的工具配备。

C.保洁部分

- 1.办公楼公共区域卫生清洁、保洁，包括办公楼前后院、办公室、楼道、走廊、会

会议室、各功能室及卫生间的卫生及副楼楼道清洁。

2.承包方负责保洁人员的所有人工费用、办公费用和工作需要的设备、工具、清洁剂、清洁易耗品配备。

(二) 基本要求

- 1.有完善的项目管理方案，并按规范签订服务合同。
- 2.建立质量管理体系和管理制度。
- 3.管理企业在区内管理中建立本企业的形象识别系统：服务理念、行为规范。
- 4.项目经理应具备物业管理从业经验。
- 5.特种作业员工持有政府或专业部门颁发的有效证书上岗。
- 6.建立完善的档案管理制度(日常管理档案等)。
- 7.制定切实可行的水电、消防、维护、保洁巡查登记机制。

(三) 服务标准

1.办公楼、副楼及配套管理

序号	事 项	要 求
1	管理依据	按有关法规政策规定和合同约定对儋州市人民政府干冲办事处进行管理服务
2	办公楼、副楼及配套 设施	(1)完好、整洁，公共楼梯间的面砖、玻璃等无污迹、无破损； (2)外墙及公共空间无乱张贴、乱涂、乱画、乱悬挂现象。

2.设施设备维修养护

序号	事 项	要 求
1	设备运行	共用设施设备运行正常，维护良好，无事故隐患；有设备台帐、运行记录、检查记录、维修记录、保养记录。
2	值班报修	急修报修半小时内到达现场，预约维修报修按双方约定时间到达现场。
3	操作员工	技能熟练，严格执行操作规程。
4	消防管理	符合消防部门的有关规定进行管理，设施设备及时维护、定期进行消防演习，保证消防通道畅通。
6	路灯、楼道灯等公共照明设备	完好率 98% 以上。
7	物业管理制度	健全维修养护制度，明确工作标准及岗位责任制。

8	设备故障及重大事件	有完善的应急方案和现场处理措施、处理记录。
9	设备房	对供水供电设施进行维护，确保正常使用，定期检查。
10	停水、停电	在接到相关部门通知后，按规定时间提前通知相关人员并做好应急措施。

3.公共秩序维护

序号	项目名称	要 求
1	大厅及门岗值守	工作日 07:30--19:30 在一楼大厅值守，其他时间可在保安亭值守。
2	监控	24 小时监控，建立完善的值班登记台帐，及时上报突发及意外情况。
3	公共区域巡逻	不定时开展公共区域巡逻，关闭无关电源,做好巡逻记录登记。
4	汽车、摩托车、电动车、自行车	外来车辆按照固定车位停放，严禁可疑车辆进入停车场；车辆要停放整齐、安全，加强巡查，防止火灾隐患。

4.清洁工作最低频次及标准

区域	清洁项目	工作频次			工作标准
		每日	每周	每月	
办公楼办公室（含各功能室）	地面、楼道、走廊、会议室、大餐厅各功能室	随时			无积尘、无污渍、无积水
	门、窗		1 次		无积尘、无污渍
	天花、风口、灯饰、牌			1 次	无积尘、无蛛网
	玻璃内面			刮洗 1 次	无积尘、无污渍、光亮
	垃圾桶	1 次			无污渍、无蛛网
	墙壁附属设施		1 次		无积尘、无污渍
	办公桌、椅、文件柜			2 次	无灰尘、无污渍
公共洗手间	地面	随时			无灰尘、无污渍、无积水
	隔板、墙面		清洁 3 次		无灰尘、无污渍
	门、窗	随时			无积尘、无污渍、
	天花、风口、灯饰、牌		1 次		洁净、无污渍、无蛛网

	玻璃内面			刮洗 2 次	洁净、无污渍、光亮
	厕位、垃圾桶、小便池	随时		更换香球 1 次	无积尘、无污渍

5.人员配置最低要求

序号	岗位	岗位职责	岗位条件
1	物业主管 1人(兼)	率领物业管理全体员工按照公司规定确保市场正常的运转，使市场环境、公共秩序、设备运行良好。	1.有物业管理工作经验。 2.熟悉物业管理的特性，具备良好的沟通协调能力及应变处理能力。
2	水电维修工 1人(兼)	负责市场内公共设施、设备的维护、运行、保养。	1.熟悉本专业的工作，持有电工操作证。 2.具有较强工作责任心。
3	保安 4 人	1.负责市场 24 小时的安全防范工作。 2.负责汽车停放管理。 3.负责监控系统的管理。	政治思想端正，责任心强，听从工作安排。
4	保洁员： 2 人	1.负责市场综合楼等公共区域的保洁及垃圾的收集清运。 2.完成业主单位临时交办的其它任务。	1.刻苦耐劳，能安于本职工作。 2.具备较强的服务意识、工作责任心。 3.较熟悉一般清洁工作的 workflows 及清洁工具、清洁用品的使用。

三、项目包含费用

- 1、物业服务成本：包含各服务区域所需要的物业服务岗位、基本工资、社保（五项保险）、住房公积金、福利费、设备折旧、材料费、管理费、税金以及其它费用。
- 2、公开设备维护：具备各种工作用具，高效率维护好水电等设备。
- 3、清洁卫生：每年至少修剪公共区域树木不少于 2 次、工具保洁易耗垃圾清运、卫生间用纸、洗手液、洗厕液。
- 4、保安耗材：保安装备等。

备注：报价应是最终用户验收合格后的总价，包含完成本项目的全部费用。

四、商务要求

- 1、服务标准：符合采购人技术要求；
- 2、安全标准：符合国家、行业相关标准；

-
- 3、物业服务管理：包干制。承包人工成本和管理成本。
 - 4、合同的实质性条款：按采购文件要求实施；
 - 5、服务期限：一年。
 - 6、服务地点：儋州市人民政府干冲办事处办公区域。
 - 7、付款方式：按季度支付。（具体以签订合同为准）。

第四章 合同文本（参考文本）

合同编号：HNRW-ZFCS2023040

签订地点：

签订时间：2023 年 月 日

采购人（业主单位）：_____

供应商（承包方）：_____

根据《政府采购竞争性磋商采购方式管理暂行办法》、《中华人民共和国民法典》及海南融伟招标代理有限公司办事处办公楼物业服务管理公司（项目编号：HNRW-ZFCS2023040）的《磋商文件》、承包方的《响应文件》及《成交通知书》，甲、乙双方同意签订本合同。详细技术说明及其他有关合同项目的特定信息由合同附件予以说明，合同附件及本项目的磋商文件、响应文件、《成交通知书》等均为本合同不可分割的部分。双方同意共同遵守如下条款：

一、合同金额

合同金额为（大写）人民币：_____元（¥_____元）；报价应包含人员工资、管理经费等所有其他有关各项的含税费用及完成本项目的全部直接、间接费用；

二、服务范围

业主单位聘请承包方提供以下服务：

1. 本合同项下的服务指_____。
2. ……

三、业主单位承包方的权利和义务

- （一） 业主单位的权利和义务
- （二） 承包方的权利和义务

四、服务期间（项目完成期限）

委托服务期间自_____年_____月至_____年_____月止。

五、服务时间、付款方式、验收

- 1、服务时间：一年；
- 2、服务地点：儋州市人民政府干冲办事处办公区域；
- 3、付款方式：按季度支付。（具体以签订合同为准）。

六、违约责任与赔偿损失：

- 1) 承包方提供的服务不符合磋商文件、响应文件或本合同规定的，业主单位有权拒收，并且承包方须向业主单位方支付本合同总价 5%的违约金。
- 2) 承包方未能按本合同规定的交付时间提供服务，从逾期之日起每日按本合同总价 3%的数额向业主单位支付违约金；逾期半个月以上的，业主单位有权终止合同，由此造成的业主单位经济损失由承包方承担。
- 3) 业主单位无正当理由拒收接受服务，到期拒付服务款项的，业主单位向承包方偿付本合同总的 5%的违约金。业主单位逾期付款，则每日按本合同总价的 3%向承包方偿付违约金。
- 4) 其它违约责任按《中华人民共和国民法典》处理。

七、争端的解决

合同执行过程中发生的任何争议，如双方不能通过友好协商解决，按相关法律法规处理。

八、不可抗力：任何一方由于不可抗力原因不能履行合同时，应在不可抗力事件结束后 1 日内向对方通报，以减轻可能给对方造成的损失，在取得有关机构的不可抗力证明或双方谅解确认后，允许延期履行或修订合同，并根据情况可部分或全部免于承担违约责任。

九、税费：在中国境内、外发生的与本合同执行有关的一切税费均由承包方负担。

十、其它：

- 1) 本合同所有附件、磋商文件、响应文件、成交通知书均为合同的有效组成部分，与

本合同具有同等法律效力。

2) 在执行本合同的过程中，所有经双方签署确认的文件（包括会议纪要、补充协议、往来信函）即成为本合同的有效组成部分。

3) 如一方地址、电话、传真号码有变更，应在变更当日内书面通知对方，否则，应承担相应责任。

4) 除业主单位事先书面同意外，承包方不得部分或全部转让其应履行的合同项下的义务。

十一、合同生效

本合同在甲乙双方代表或其授权代表签字盖章后生效。

十二、其它：

1、如有未尽事宜，由双方依法订立补充合同。

2、本合同一式五份，自双方签章之日起生效。业主单位二份，承包方二份，采购代理机构一份。

业主单位：（盖章）

承包方：（盖章）

法定代表人（授权代表）：

法定代表人（授权代表）：

地 址：

地 址：

开户银行：

开户银行：

账号：

账号：

电 话：

电 话：

传 真：

传 真：

签约日期：XX年XX月XX日

签约日期：XX年XX月XX日

见证单位：（盖章）

法定代表人（授权代表）：

地 址：

电 话：

传 真：

签约日期：XX年XX月XX日

注：1.该合同模板仅供各地参考，各市县须根据本地工作实际，合理确定合同内容，并按照各地合同签订相关规定和程序拟定最终合同。

2.在购买服务的过程中，要注重审查承接机构负责人、发起人和管理人员的政治素质、从业经历和职业道德，对政治不合格的一律不予通过。

第五章 磋商程序

一、评审原则

1、本次采购采用竞争性磋商方式进行，评审由依法组成的磋商小组负责完成。评审基本原则：评审工作参照《中华人民共和国政府采购法》、《政府采购竞争性磋商采购方式管理暂行办法》以及国家和地方采购的有关规定，遵循“公开、公平、公正、择优、诚实信用”的原则。

2、本次竞争性磋商采购的评审采用综合评分法。

二、磋商程序和评审方法

1、磋商小组对响应文件的有效性、完整性和响应程度进行审查，如发现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等内容，可以要求供应商作出必要的澄清、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、磋商小组根据磋商文件的内容，对响应文件进行初步评审，只有通过初步评审的供应商才能继续进行磋商程序。初审分为资格性检查和符合性检查（详见附表一）。

2.1 资格性检查。依据法律法规和磋商文件的规定，对响应文件中的资格证明进行审查，以确定供应商是否具备应选资格。供应商响应文件属于下列情况之一的，在资格性检查时按照无效响应处理：

- (1) 不具备磋商文件第一章中规定的资格要求的；
- (2) 未按照磋商文件规定的格式要求编制，且影响响应文件的资格性的；
- (3) 供应商响应报价超出本项目预算价，且采购人无法支付的；
- (4) 未按磋商文件制作要求签字、盖章的；
- (5) 磋商文件规定的其他无效响应情形；

2.2 符合性检查。依据磋商文件的规定，从响应文件的有效性、完整性和对磋商文件的响应程度进行审查，以确定是否对磋商文件的实质性要求作出响应。供应商响应文

件属于下列情况之一的，在符合性检查时按照无效响应处理：

(1) 服务技术标准明显不符合招标项目的要求，且招标采购单位无法接受的；

(2) 未载明或者载明的招标项目履约时间、方式、数量及其他采购合同实质性内容与磋商文件要求不一致，且招标采购单位无法接受的；

(3) 附有采购人不能接受的条件或者不符合磋商文件规定的其他实质性要求。

2.3 在响应初审过程中，如果出现评标委员会成员意见不一致的情况，按照少数服从多数的原则确定，但不得违背采购基本原则和磋商文件规定。

除符合“政府采购竞争性磋商采购方式管理暂行办法”第三条第四项情形的，通过初步评审的供应商必须不少于 2 家，否则磋商失败。

3、磋商小组所有成员应当集中与单一供应商分别进行磋商。

4、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（最后报价表格由代理机构现场提供填写，报价不得高于预算金额，否则视为无效响应）。最后报价是供应商响应文件的有效组成部分。

已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。

5、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。

6、综合评分具体评审的内容详见（附表二），技术、商务及价格权重分配如下：

类别	技术、商务	价格
权重	80	20

注：本项目总预算为人民币叁拾玖万柒仟元整（¥397000.00 元），报价不得高于该预算金额，否则按无效响应处理。

7、综合评分及其统计：磋商小组成员对各供应商评分的算术平均值为该供应商的综合评分。综合得分最高的供应商为第一中标候选供应商，综合得分次高的供应商为第二中标候选供应商，以此类推。综合得分相同的，按报价由低到高顺序排列；综合得分及报价都相同的，按服务方案得分由高到低顺序排列。

三、磋商、评审过程的保密性

1、接受报价后，直至成交供应商与采购人签订合同后止，凡与磋商、审查、澄清、

评价、比较、确定成交供应商意见有关的内容，任何人均不得向供应商及与磋商、评审无关的其他人透露。

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

四、接受和拒绝任何或所有报价的权利

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

五、变更技术方案的权利

在竞争性磋商过程中，采购人有权变更技术方案或采购数量，如果供应商根据采购人提出的变更要求调整方案或价格后未能获得合同，采购人和采购代理机构不承担任何责任。

附表一

资格性、符合性审查合格条件表

序号	审查项目	评审标准（无效响应文件的认定条件）	供应商名称
1	在中华人民共和国注册，具有独立承担民事责任的能力	提供有效的营业执照副本、组织机构代码证、税务登记证复印件加盖公章或其它有效证明材料，如为“三证合一”企业，提供有效的营业执照副本；	<input type="checkbox"/> 合格
2	具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度	提供 2023 年任意一个月或季度的财务报表复印件加盖公章；	<input type="checkbox"/> 合格
3	具有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录	提供 2023 年任意 1 个月的纳税记录和社保缴纳记录凭证复印件加盖公章；	<input type="checkbox"/> 合格
4	具有履行合同所必需的货物和专业技术能力	提供承诺函	<input type="checkbox"/> 合格
5	自 2020 年 1 月 1 日起至今参加采购项目（成立不足三年的从成立之日起算），在经营活动中没有重大违法记录	提供声明函原件	<input type="checkbox"/> 合格
6	具备法律、行政法规规定的其他条件	提供资格承诺函原件	<input type="checkbox"/> 合格
7	购买本项目的磋商文件并缴纳磋商保证金	银行转账凭证复印件加盖公章	<input type="checkbox"/> 合格
8	不接受联合体投标	提供无联合体声明原件	<input type="checkbox"/> 合格
结 论			<input type="checkbox"/> 合格

备注：表中只需在“合格”前的“□”内打“√”或“×”。

磋商小组组长：

磋商小组成员：

时间：

附表二

综合评分表

序号	评审项目	评分标准	最高分值
1	相关业绩	供应商 2020 年至今（以签订合同时间为准）具有物业管理类似业绩的，每提供 1 个合同得 3 分，本项最高得 12 分。（提供合同关键页复印件或中标通知书并加盖公章）	12 分
2	人员实力	1、拟配物业经理具有大专（含）以上学历且持有物业经理岗位证书得 7 分； 2、拟配水电工持有高压或低压电工证得 6 分； 3、拟配秩序维护员中有中级（含）以上消防操作员证得 6 分， 证明材料：提供相关证书及 2022 年 6 月份至今任意 3 个月在本单位社保证明，复印件加盖公章。	19 分
4	服务方案	对本项目的熟悉与理解程度服务方案： 供应商提供对本项目熟悉与理解程度的管理方案，分析本项目特点、重点，整体设想和策划，项目入驻及服务承诺等相关内容进行综合比较评分：A、方案科学合理，实施最规范、服务标准高、管理措施相对全面具体、适用性强，得 7 分；B、方案较合理可行、实施较规范、服务标准基本达标、管理措施相对较具体、适用性较强，得 5 分；C、方案较可行性较弱、服务标准较低、管理措施相对片面、适用性较差，得 3 分；D、未提供者不得分。	7 分
		物业人员配备、培训及管理方案： 供应商提供的物业人员配备、培训及管理方案，根据项目人员配备、培训及管理措施等相关因素进行综合比较评分：A、项目人员配备合理，培训详细专业、管理措施全面具体、合理、科学，适用可行性最强得 7 分；B、项目人员配备较合理，培训较具体专业、管理措施较全面、合理，较有可行性，得 5 分；C、项目人员配备基本合理，培训、管理措施相对较弱，可行性不强，得 3 分；D、未提供者不得分。	7 分
		秩序维护、消防服务方案： 供应商提供的秩序维护、消防服务方案，根据秩序维护、消防安全管理、组织实施方案、质量保证体系及措施等相关因素进行综合比较评分：A、方案科学合理，实施规范、服务标准高、管理措施全面具体、适用性最强，得 7 分；B、方案较合理可行、实施较规范、服务标准基本达标、管理措施较具体、适用性较强，得 5 分；C、方案较可行性较弱、服务标准较低、管理措施片面、	7 分

		适用性较差，得3分；D、未提供者不得分。	
		<p>卫生保洁服务方案： 供应商提供卫生保洁服务方案，根据保洁管理思路、清洁管理规章制度及档案管理、清洁管理计划、具体实施措施、操作标准等相关因素进行综合比较评分：A、方案科学合理，实施规范、服务标准高、管理措施全面具体、适用性强，得7分；B、方案较合理可行、实施较规范、服务标准基本达标、管理措施较具体、适用性较强，得5分；C、方案较可行性较弱、服务标准较低、管理措施相对片面、适用性较差，得3分；D、未提供者不得分。</p>	7分
		<p>设备设施运行和维护方案： 供应商提供设备设施运行和维护方案，根据供配电系统设备的定期维护保养、消防设施、设备的定期维护与保养、设施设备运行检修维护、各项设备的保养方案等相关因素进行综合比较评分：A、方案科学合理，实施规范、服务标准高、管理措施全面具体、适用性强，得7分；B、方案较合理可行、实施较规范、服务标准基本达标、管理措施较具体、适用性较强，得5分；C、方案较可行性较弱、服务标准较低、管理措施相对片面、适用性较差，得3分；D、未提供者不得分。</p>	7分
		<p>管理制度及档案资料管理方案： 供应商提供的管理规章及档案资料管理方案，根据质量管理、财务管理、档案管理、安全生产管理等相关因素进行综合比较评分：A、方案科学合理，实施规范、服务标准高、管理措施全面具体、适用性最强，得7分；B、方案较合理可行、实施较规范、服务标准基本达标、管理措施较具体、适用性较强，得5分；C、方案较可行性较弱、服务标准较低、管理措施相对片面、适用性较差，得3分；D、未提供者不得分。</p>	7分
		<p>紧急、突发事件处理方案： 供应商提供的突发事件应急处理方案，根据应急服务保障方案等相关因素进行综合比较评分：A、方案科学合理，应急措施及时规范、处理措施全面快捷有效，得7分；B、方案较合理可行、应急措施较规范、处理措施较有效适用，得5分；C、方案较弱、应急措施较差、处理措施不够有效快捷，得3分；D、未提供者不得分。</p>	7分
5	报价	<p>评标基准值=满足磋商文件要求且投标价格最低的投标报价为评标基准价。</p> <p>投标报价得分=(评标基准价 / 投标报价) × 20% × 100</p> <p>磋商小组认为供应商的报价明显低于其他通过符合性审查供应商的报价，有可能影响服务质量或者不能诚信履约的，应当要求</p>	20分

		其在评审现场合理的时间内提供书面说明,必要时提交相关证明材料;供应商不能证明其报价合理性的,磋商小组应当将其作为无效投标处理。	
合计			100 分

备注:

1、磋商工作结束后采购人将现场实地开展核实第一成交候选人所提供的证书、人员、办公场所等材料的工作;

2、经核实,若供应商所提供的证书、业绩、人员、办公场所等材料有虚假材料,将没收其磋商保证金,若给采购人造成损失的,应给予赔偿,并上报主管部门进行处罚。

第六章 响应文件格式

以下封面仅供参考

(正本/副本)

响应文件 (封面)

项目名称：办事处办公楼物业服务管理公司

项目编号：HNRW-ZFCS2023040

供应商名称：_____（盖章）

法定代表人：_____

地址：_____

联系电话：_____

响应代表：_____

手机：_____

日期：2023年____月____日

目录

一、响 应 函	43
二、法人代表身份证明	44
法定代表人授权书	45
三、供应商基本情况表	46
四、无严重违法记录的声明函	47
五、承诺函	48
六、资格承诺函	49
七、无联合体声明函	50
八、诚信响应、诚信履约承诺书	51
九、其他资格证明材料	47
十、报价一览表	53
十一、采购需求响应表	54
十二、 服务方案	55
十三、供应商信用信息查询渠道	56
十四、其它说明材料	53

一、响应函

致：海南融伟招标代理有限公司：

根据贵单位办事处办公楼物业服务管理公司（项目编号为 HNRW-ZFCS2023040）的磋商邀请函要求，正式授权下述签字人_____（姓名和职务）代表供应商_____（报价单位名称），提交响应文件。

根据此函，我们宣布同意如下：

- 1、我方接受磋商文件的所有的条款和规定。
- 2、我方同意按照磋商文件第一章“供应商须知”的规定，本响应文件的有效期为从报价截止日期起计算的____天，在此期间，本响应文件将始终对我方具有约束力，并可随时被接受。
- 3、我们同意提供贵单位要求的有关本次报价的所有资料或证据。
- 4、如果我方成交，我们将根据磋商文件的规定严格履行自己的责任和义务。

供应商名称：_____（公章）

地址：_____ 邮编：_____

电话：_____ 传真：_____

授权代表：_____（签字或私章） 职务：_____

日期：_____

二、法人代表身份证明

供应商名称：

注册号： _____

注册地址： _____

成立时间： _____年____月____日

经营范围： _____

姓名： _____ 性别： _____ 年龄： _____ 系 _____（供应
商名称）的法定代表人。

特此说明。

附件： 法定代表人身份证复印件

法定代表人签字或签章：

供应商名称： _____（盖章）

日 期： _____

**法定代表人
居民身份证复印件正面粘贴处**

**法定代表人
居民身份证复印件反面粘贴处**

法定代表人授权书

海南融伟招标代理有限公司：

本授权声明：_____（供应商名称）_____（法定代表人姓名、职务）授权_____（被授权人姓名、职务）为我方“_____”项目（项目编号）竞争性磋商采购活动的合法代表，以我方名义全权处理该项目有关磋商、签订合同以及执行合同等一切事宜。

特此声明。

法定代表人签字或签章：

被授权代表签字：

供应商名称： （盖章）

日 期：

附：法定代表人身份证复印件及被授权人身份证复印件

**法定代表人
居民身份证复印件正面粘贴处**

**被授权人
居民身份证复印件正面粘贴处**

**法定代表人
居民身份证复印件反面粘贴处**

**被授权人
居民身份证复印件反面粘贴处**

三、供应商基本情况表

供应商名称						
注册地址				邮政编码		
联系方式	联系人			电话		
	传真			网址		
法定代表人	姓名		技术职称		电话	
技术负责人	姓名		技术职称		电话	
成立时间			员工总人数：			
企业资质等级			其中	项目经理		
营业执照号				技术人员		
注册资金				市场人员		
开户银行				售后服务人员		
账号				客服人员		
经营范围						
备注						

供应商名称： （盖章）

法定代表人或授权代表（签字）：

日期：

四、无重大违法记录的声明函

致海南融伟招标代理有限公司：

本公司_____（公司名称）参加_____（项目名称）

的采购活动，现承诺：

我公司自 2020 年 1 月 1 日起至今参加采购项目（成立不足三年的从成立之日起算），
在经营活动中没有重大违法记录。

同时也满足本项目法律法规规章规定关于供应商的其他资格性条件，未参与本采购项目前期咨询论证，不属于禁止参加磋商的供应商。

如违反以上承诺，本公司愿承担一切法律责任。

供应商名称：_____（盖公章）

法定代表人或被授权代表（签字或签章）：_____

日期： 年 月 日

五、承诺函

海南融伟招标代理有限公司：

本公司_____（公司名称）参加_____（项目名称）
的竞争性磋商采购活动，现承诺：

我公司具有履行合同所必需的设备和专业技术能力。

如违反以上承诺，本公司愿承担一切法律责任。

供应商名称：_____（盖公章）

法定代表人或被授权代表（签字或签章）：_____

日期： 年 月 日

六、资格承诺函

致海南融伟招标代理有限公司：

本公司 _____（公司名称）参加 _____（项目名称）
的采购活动，现承诺：

我公司满足下列供应商的资格要求：

（一）如为信息系统采购项目，供应商不得为该整体项目或其中分项目前期工作提供过设计、编制、管理等服务的法人及附属单位。

（二）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。除单一来源采购项目外，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。

同时也满足本项目法律法规规章规定关于供应商的其他资格性条件，未参与本采购项目前期咨询论证，不属于禁止参加磋商的供应商。

如违反以上承诺，本公司愿承担一切法律责任。

供应商名称：（全称并加盖公章）

法定代表人或被授权代表（签字或签章）：

日期： 年 月 日

七、无联合体声明函

海南融伟招标代理有限公司：

本公司_____（公司名称）参加_____（项目名称）

的竞争性磋商采购活动，现声明：

我公司在本次采购过程不组织联合体参与磋商，如有虚假我公司愿意承担一切法律责任。

供应商名称：_____（盖章）

法定代表人或被授权代表（签字或签章）：

日期：_____年 月 日

九、其他资格证明材料

1、在中华人民共和国注册的、具有独立承担民事责任的能力（企业单位需提供营业执照副本、税务登记证、组织机构代码证,三证合一的只需提供营业执照；如是民办非企业单位，需提供民办非企业登记证书）（复印件）；

2、具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度（提供 2023 年任意一个月或季度的财务报表）（复印件）；

3、具有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录（提供 2023 任意 1 个月的纳税记录和社保缴纳记录凭证）（复印件）；

4、购买本项目的磋商文件并缴纳磋商保证金（银行转账凭证复印件）；

注： 1、供应商提供的以上资格证明材料为复印件的均应加盖供应商公章。

2、供应商应对其所提供的资格证明材料来源的合法性、真实性负责。

十、报价一览表

项目编号/包号：

项目名称：

包号	项目内容	总报价 (人民币/元)	服务期限	备注
项目本身	办事处办公楼 物业服务管理 公司	大写： 小写：		

注：1. 报价应是最终用户验收合格后的总价，包含完成本项目的全部费用。

2. “报价一览表”为多页的，每页均需由法定代表人或授权代表签字并盖供应商印章。

3. “报价一览表”以包为单位填写。

供应商名称： （盖章）

法定代表人或被授权代表（签字或签章）：

日期：

十一、采购需求响应表

项目编号/包号：

项目名称：

序号	磋商文件采购要求	响应文件应答情况	偏离/响应	备注

注：1. 按照文件第三章采购需求顺序对应逐条应答。

2. 供应商必须据实填写，不得虚假填写，否则将取消其报价或中选资格。

供应商名称： （盖章）

法定代表人或被授权代表（签字或签章）：

日期：

十二、服务方案

(格式自定)

供应商名称: (盖章)

法定代表人或被授权代表 (签字或签章):

日期:

十三、供应商信用信息查询渠道

- 1、供应商近 3 年以来未被列入“失信被执行人”、“重大税收违法失信主体”、“政府采购严重违法失信名单”等。
- 2、信用记录查询渠道：“信用中国”网（<http://www.creditchina.gov.cn/>）、中国政府采购网（<http://www.ccgp.gov.cn/>）等网站查询。
- 3、提供供应商信用信息查询记录页面，截图放于响应文件中。

十四、其它说明材料

项目名称： _____

项目编号： _____

磋商文件要求提供的其它证明材料或供应商根据情况自行提供补充证明材料证明的文件。（格式自定）

供应商名称： _____（盖章）

法定代表人或被授权代表（签字或签章）：

日期：

附件一：保证金退还账户信息确认表

项目名称： 项目编号： 提交时间：

应退磋商保证金	小 写：	
	大 写：	
单位（盖章）	单 位 名 称	
	开 户 行	
	账 号	
	联系人及电话	

附件二：原交款、汇款凭证复印件

有关保证金收退的温馨提示：

1.磋商保证金应当以支票、汇票、本票或者金融机构出具的保函等非现金形式提交。供应商未按照磋商文件要求提交磋商保证金的，响应无效。保证金提交以到账时间为准。请各报名供应商在规定时间内缴纳磋商保证金，避免因银行退票等，出现保证金未按时到账等情况影响您的正常响应。

2.为了更好的退还保证金，请各供应商用正楷填写附件一“确认表”连同附件二资料在递交响应文件截止日期即磋商采购当天，采购仪式结束后，递交给我司项目工作人员。

3.成交结果公告发布网站为：[中国政府采购网](#)、[中国采购与招标网](#)。

4.我司工作人员将在法定时间内通知成交的供应商领取成交通知书。成交人请在确认成交服务费已到账后（财务部查询电话：0898-66779179），携带单位介绍信原件及领取人身份证复印件（原件备查）前往我司办理领取手续。

5.保证金退还程序：

未成交供应商：我司将在成交通知书发出之日起5个工作日内退还未成交供应商的磋商保证金，各供应商可自行查账，若项目成交通知书发出后5个工作日没有收到保证金的，可拨打（财务电话：0898-66779179）查询。

成交供应商：我司将在收到成交供应商提供的①采购合同原件一份、②经采购方盖章确认的履约保证金缴纳凭证复印件、③保证金退还账户信息确认表之日起5个工作日内为您办理保证金退还手续。若提交资料后5个工作日内未收到保证金的，可拨打（财务电话：0898-66779179）查询。