



贵州省智诚项目管理
咨询有限公司

采购文件

黔南州公共资源交易中心向社会公开购买物业服务项目

采购文件

项目编号：GZZC（CG）2021-0929-01 号

采 购 人：黔南州公共资源交易中心
招标代理机构：贵州省智诚项目管理咨询有限公司
日 期：2022 年 07 月

本项目采用电子招投标，电子投标文件的制作、上传及开评标相关约定如下：

(1) 加密的电子投标文件壹份（.QNTF 格式，由投标人在投标文件递交截止时间前上传至黔南州公共资源电子交易平台指定位置）。如未在投标文件递交截止时间前上传加密的电子投标文件的，视为未递交投标文件。

(2) 非加密的电子投标文件（.nQNTF 格式）电子光盘壹份（此电子光盘模式仅限于投标人在黔南州公共资源电子交易平台已成功上传了加密的电子投标文件后，但在开标时其投标文件解密失败的情况下使用）。（非加密的电子投标文件电子光盘可与备用的纸质投标文件一起封装，于投标文件递交截止时间前，在开标现场递交。）

(3) 如果开标现场解密失败，则采用电子光盘导入非加密的电子投标文件开评标，要求电子光盘中的非加密电子投标文件的内容、数据、文件生成时间等与已上传的加密电子投标文件必须一致。电子光盘不能读取，或由于电子光盘中的非加密电子投标文件的内容、数据、文件生成时间等与已上传的加密电子投标文件不一致导致导入失败的，其投标将被否决。

(4) 投标单位在投标文件递交截止时间前需递交一份纸质投标文件，并按要求封装。纸质投标文件仅作为备用文件使用，在黔南州公共资源电子开评标系统出现异常，或其他不可抗力因素，无法继续使用的情況时，由项目业主、监督部门、交易中心共同商议决定启用纸质投标文件开评标，并以纸质投标文件为准。

(5) 评标办法文本与系统评标办法设置应当一致。

(6) 采购人邀请所有投标人的法定代表人或其委托代理人参加开标会，请投标人注意携带投标企业 CA 锁参加开标会。

目 录

第一章 竞争性磋商公告	4
第二章 供应商须知	7
一、供应商须知前附表	7
二、总 则	13
三、磋商文件概要	15
四、响应文件编制要求	15
五、响应文件的递交	17
六、磋商保证金	18
七、无效标、废标	21
八、质疑及投诉受理	21
九、采购代理服务费率	22
十、成交和合同	23
十一、投标报价	24
第三章 采购需求	25
一、项目概况	25
二、服务内容	25
三、服务要求	27
五、商务要求	30
第四章 评审办法及评分标准	36
一、总则	36
二、评审办法及原则	36
三、磋商程序	37
四、评分标准	41
五、成交原则	43
第五章 合同格式及条款（参考文本）	44
第六章 响应文件格式	47

敬告： 1、请各投标供应商在投标前认真阅读并理解本文件
2、本磋商文件解释权归采购人

第一章 竞争性磋商公告

黔南州公共资源交易中心向社会公开购买物业服务项目 采购公告

贵州省智诚项目管理咨询有限公司受黔南州公共资源交易中心委托，就黔南州公共资源交易中心向社会公开购买物业服务项目组织竞争性磋商，相关事项如下：

一、项目名称：黔南州公共资源交易中心向社会公开购买物业服务项目

二、项目编号：GZZC（CG）2021-0929-01 号

三、项目序列号：GZZC（CG）2021-0929-01 号

四、项目联系人：赵工

五、项目联系电话：0854-7111965

六、采购方式：竞争性磋商

七、采购货物或服务情况：

（1）采购主要内容：清洁卫生及会务服务、绿化养护、物业设备设施的维护、疫情防控、消防监控、管理、消防水池维护等。

（2）采购数量：1 项

（3）采购预算：86 万元/年

（4）最高限价：86 万元/年

（5）简要技术要求、服务和安全要求：详见磋商文件

（6）交货时间或服务时间：自合同签订之日起服务期 1 年（合同期满后，由采购人对成交供应商物业管理服务工作进行测评，达到测评要求的，可按照“1+2”模式续签合同，最长服务期限不超过 3 年）

（7）交货地点或服务地点：采购人指定地点

（8）其他事项（如样品提交、现场踏勘等）：自行踏勘

八、投标人资格要求

（1）一般资格条件：

符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条及《政府采购法实施条例》第十七条规定：

1. 具有独立承担民事责任的能力：提供有效的三证合一的法人营业执照副本复印件或

其他组织的营业执照副本复印件；

2. 具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度：提供 2021 年度经具有审计资格的第三方机构出具的财务报告或基本开户银行出具的资信证明（附开户许可证）；

3. 具有履行合同所必须的设备和专业技术能力：附供应商履约能力承诺书（详见响应文件格式）；

4. 具有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录：提供 2022 年任意 3 个月有效的依法缴纳税收和社会保障资金的证明材料；（依法免税或不需要缴纳社会保障资金的需提供证明文件）

5. 参加本次政府采购活动前 3 年内，在经营活动中没有违法违规记录：提供参加本次政府采购活动近 3 年内在经营活动中没有重大违法记录的书面声明（详见响应文件格式）；

6. 根据财政部财库（2016）125 号通知要求，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且还在执行期的供应商，拒绝其参与本次采购活动。以“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）信用信息栏、中国政府采购网（www.ccgp.gov.cn）无以上不良记录的查询截图为准。

（2）特殊资格要求：无

（3）本次采购不接受联合体竞标。

九、获取磋商文件信息

（1）获取磋商文件时间：2022 年 07 月 08 日 09:00:00 至 2022 年 07 月 15 日 17:00:00；

（2）获取磋商文件地点：登录黔南州公共资源电子交易系统（<http://61.189.224.38:8888/TPBidder/memberLogin>）获取

（3）磋商文件获取方式：登录黔南州公共资源电子交易系统（<http://61.189.224.38:8888/TPBidder/memberLogin>）获取

注：首次进入黔南州公共资源交易中心的投标人，需先到黔南州公共资源交易中心办理入场登记和 CA 证书后才能在网上进行报名。

（4）磋商文件售价：0 元人民币（含电子文档）

十、投标截止时间（北京时间）：2022 年 07 月 18 日 上午 10:30（逾期递交的响应文件恕不接受）

十一、开标时间（北京时间）：2022 年 07 月 18 日 上午 10:30

十二、开标地点:黔南州公共资源交易中心(原州农机校内,具体开标室于当日在黔南州公共资源交易中心开标区获取)

十三、磋商保证金情况

(1)磋商保证金(元):10000.00

(2)磋商保证金交纳时间:2022年07月08日09:30:00至2022年07月17日16:00:00;

(3)磋商保证金交纳方式:详见采购文件

(4)开户银行:中国工商银行都匀分行桥城支行

单位名称:黔南布依族苗族自治州公共资源交易中心

账 号:9558832405000711005

十四、PPP项目:否

十五、采购项目需要落实的政府采购政策:本项目专门面向中小企业采购

十六、采购人名称:黔南州公共资源交易中心

联系地址:都匀经济开发区旗山大道原黔南州农机校内

项目联系人:覃亚萍

联系电话:0854-8221316

十七、采购代理机构全称:贵州省智诚项目管理咨询有限公司

联系地址:都匀市斗篷山路23号西苑大厦12层1210号

联系人:赵工

联系电话:0854-7111965

第二章 供应商须知

一、供应商须知前附表

条款	条款名称	说明与要求
1.1	采购人	名称：黔南州公共资源交易中心 地址：都匀经济开发区旗山大道原黔南州农机校内 联系人：覃亚萍 电话：0854-8221316
1.2	采购代理机构	名称：贵州省智诚项目管理咨询有限公司 地址：都匀市斗篷山路23号西苑大厦12层1210号 联系人：赵工 电话：0854-7111965
1.3	项目名称	黔南州公共资源交易中心向社会公开购买物业服务项目
1.4	项目编号	GZZC（CG）2021-0929-01号
1.5	项目实施地点	采购人指定地点
1.6	▲预算金额	86万元/年
1.7	▲最高投标限价	最高限价：86万元/年，供应商不得以高于最高限价的价格报价，否则视为无效投标。
1.8	▲服务内容	详见采购文件“第三章采购需求”
1.9	▲服务期	自合同签订之日起服务期1年（合同期满后，由采购人对成交供应商物业管理服务工作进行测评，达到测评要求的，可按照“1+2”模式续签合同，最长服务期限不超过3年），第一年期满后测评达不到业主要求或不认真履行合同义务的，一年期满后自动离场或提前解除合同。
1.10	▲服务要求	满足采购文件“第三章采购需求”
1.11	▲供应商资格条件	1、一般资格条件： 符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条及《政府采购法实施条例》第十七条之规定： （1）具有独立承担民事责任的能力：提供有效的三证合一的法人营业执照副本复印件或其他组织的营业执照副本复印件；

		(2) 具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度：提供2021年度经具有审计资格的第三方机构出具财务报告或基本开户银行出具的资信证明（附开户许可证）； (3) 具有履行合同所必须的设备和专业技术能力：附供应商履约能力承诺书（格式详见响应文件格式）； (4) 具有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录：提供2022年任意3个月有效的依法缴纳税收和社会保障资金的证明材料；（依法免税或不需要缴纳社会保障资金的需提供证明文件） (5) 参加本次政府采购活动前3年内，在经营活动中没有违法违规记录：提供参加本次政府采购活动近3年内在经营活动中没有重大违法记录的书面声明（格式详见响应文件格式）； (6) 根据财政部财库（2016）125 号通知要求，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且还在执行期的供应商，拒绝其参与本次采购活动。以“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）信用信息栏、中国政府采购网（www.ccgp.gov.cn）无以上不良记录的查询截图为准。 2、特殊资格要求：无 3、投标供应商有下列情形之一的不得参与此次采购活动： (1) 为采购人不具有独立法人资格的附属机构（单位）； (2) 为本次采购项目提供招标代理服务的； (3) 单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系的不同供应商； (4) 被责令停业的； (5) 参加本次政府采购活动前3年内在经营中有重大违法记录的； 4、本次采购不接受联合体竞标。
1. 12	踏勘现场	供应商自行进行踏勘，以便获取有关编制响应文件和签署合同所涉及现场的资料，供应商承担踏勘现场所发生的自身费用和安全责任。
1. 13	投标预备会	不召开
1. 14	▲投标有效期	投标有效期从投标截止之日起，60 日历天。
1. 15	▲供应商的选择性方案	供应商不可以递交备选投标方案。
1. 16	▲磋商保证金	一、保证金的交纳 凡进入黔南州公共资源交易中心（以下简称“中心”）交易的

		项目，由交易中心代收代退保证金，保证金实行“专户管理、专账核算、封闭运行”。 （一）按照招标人、采购人、出让人在交易文件中确定的保证金交纳方式、时间、金额交纳。 （二）保证金交纳方式：1. 银行账户转账，不得从银行直接存入现金；2. 保函。 （三）保证金交纳渠道。 1. 银行账户转账。须从贵州省公共资源交易平台诚信库登记的投标人或供应商账户交纳，交纳成功后自行打印保证金收据。未按规定方式交纳造成系统不能识别的，视为交纳不成功。 2. 保函。采取线上电子保函方式质押保证金的，可通过黔南州公共资源交易系统进入贵州省公共资源交易综合金融服务平台申请开具并自行打印。采取线下商业保函、银行保函方式质押保证金的，由投标人（供应商）按规定到相关机构开具。 （四）保证金的核验。采取线下商业保函、银行保函方式质押保证金的，开标时由招标人（代理机构）按照招标文件或采购文件要求进行核验。 二、保证金的退还 （一）招标人、采购人、出让人（代理机构）应按照相关法律法规规定的时限，通知中心退还交易保证金或暂缓退还保证金。 （二）中心收到招标人、采购人、出让人（代理机构）提交的退还或暂缓退还保证金通知后，应在一个工作日内进行审核，对符合退还条件的及时通知银行将投标保证金和银行同期存款利息原路退还至投标人、供应商账户，不符合退还条件的及时退回招标人、采购人（代理机构）重新发起退还通知。 （三）招标人、采购人、出让人根据相关法律法规规定不予退还的交易保证金，应书面告知中心，中心将交易保证金退还至招标人、采购人、出让人账户或按照相关部门意见转入指定账户。 （四）招标人、采购人、出让人（代理机构）超过相关法律法规规定时限仍未发起退还、暂缓退还、不予退还保证金通知的，中心将按照入场交易承诺，通过交易系统自动将交易保证金及银行同期存款利息原路退还至投标人、供应商、竞买人原交纳账户。 （五）因投标人、供应商、竞买人退付信息有误，导致退付失
--	--	--

		败的，由中心及时通知投标人、供应商、竞买人提供准确信息，中心收到后在 2 个工作日内退付保证金及银行同期存款利息。 （六）因交款人将款项误交入保证金账户的，由系统自行原路退还至交款人原账户。 三、保函的索赔 投标人（供应商）采取保函方式质押保证金的，当出现法律法规和招标（采购）文件规定的不予退还保证金的情形时，由招标人（代理机构）按照相关规定发起索赔。 1. 线上电子保函。投标人（供应商）通过贵州省公共资源交易综合金融服务平台在线开具电子保函的，由招标人或者招标代理机构在线通过公共资源交易综合金融服务平台向金融机构申请索赔，中心给予积极配合。索赔相关事宜按照省公共资源交易综合金融服务平台发布的相关规定执行。 2. 线下商业保函、银行保函。投标人（供应商）在银行、保险公司、担保公司等机构开具保函的，由招标人或者招标代理机构向开具保函的机构进行索赔。 四、保证金信息安全查询 （一）投标人、供应商、竞买人交纳和查询保证金，需自行登陆黔南州公共资源交易信息化平台，通过保证金管理系统统一交纳保证金或查看保证金的退款进度。 （二）凡进入中心交易的项目，未到规定交易时间，有关该项目的保证金交纳情况处于保密状态，任何人不得泄露该项目保证金信息和提供查询服务。 单位名称：黔南布依族苗族自治州公共资源交易中心 单位地址：都匀经济开发区黔南大道黔南州农机校内 开户银行：工商银行都匀分行桥城支行 虚拟子帐号：9558832405000711005 （3）投标保证金到账时间：2022 年 07 月 17 日 16 时 00 分前 （4）联系电话：0854-8226602
1. 17	▲响应文件份数	（1）加密的电子投标文件壹份（格式为.QNTF 格式，制作及上传：登陆黔南州公共资源交易中心网站（http://www.qnggzy.gov.cn/TPWeb_QN/）→下载中心→黔南州公共资源交易中心政府采购电子开评标相关材料→供应商（投标供应

		商)政府采购电子投标文件制作操作手册; (2) 纸质投标文件正本壹份, 副本壹份; (3) 备用的非加密电子光盘投标文件壹份(.nQNTF 格式, 仅限于解密失败时使用, 光盘中的非加密电子投标文件的内容、数据、文件生成时间等与已上传的加密电子投标文件必须一致。光盘不能读取, 或由于光盘中的非加密电子投标文件的内容、数据、文件生成时间等与已上传的加密电子投标文件不一致导致导入失败的, 其投标将被否决。) (4) 资格性审查资料壹份(包封套内含开标现场验证的投标供应商资格要求的所有材料复印件加盖公章一份)。
1. 18	▲响应文件装订	装订整齐, 响应文件不得使用合页夹等可拆卸方式装订。
1. 19	▲封套密封及标记	纸质投标文件正(副)本密封在壹个包封套内, 电子光盘单独密封在壹个封套内, 资格性审查资料单独密封在壹个封套内。 共叁个包封套。并在包封套的封口处加盖投标供应商单位章(原始封口处可加盖也可不加盖投标供应商单位章)。 载明的信息: 项目名称: 项目编号: 采购人名称: 投标文件内容: (纸质投标文件正(副)本/电子光盘/资格性审查资料) 投标供应商名称: (盖单位章) 在 年 月 日 时 分(即开标时间)以前不得开封。 注: (1) 未按照招标文件要求密封的投标文件, 采购人、采购代理机构将拒收。 (2) 如招标文件中要求提供原件查验的资料, 须持在投标供应商手中, 在开标结束后单独提交。
1. 20	▲响应文件(电子版、纸质文件)的递交	(1) 供应商应于截止时间前提交纸质响应文件至黔南州公共资源交易中心(都匀经济开发区旗山大道原黔南州农机校内)。 (2) 采购人或采购代理机构在投标截止时间以后收到的响应文件, 将被拒绝并退回给供应商。 (3) 采购人或采购代理机构可以以修改补充通知的方式, 酌情延长

		提交响应文件的截止时间。在此情况下，供应商的所有权利和义务以及供应商受制约的截止时间，均以延长后新的投标截止时间为准。
1. 21	响应文件编制要求	响应文件的编制应当符合《中华人民共和国政府采购法》及其实施条例、《政府采购竞争性磋商采购方式管理暂行办法》等相关法律法规及本磋商文件的规定，如因参加磋商的供应商未按照相关法规及磋商文件要求编制响应文件，造成其投标无效由供应商自行承担。
1. 22	响应文件的返还	进入评审阶段后响应文件不予返还。
1. 23	开标	(1) 开标时间:2022 年 07 月 18 日 10 时 30 分（北京时间） (2) 开标地点：黔南州公共资源交易中心 (3) 法定代表人参加开标会议的，持法定代表人身份证明和本人有效身份证原件，法人授权委托书参加开标会议的，持法定代表人身份证明、法人授权委托书原件和本人有效身份证原件。 (4) 资格审查：采购人或采购代理机构依照资格审查表对供应商进行资格性审查，以确定供应商是否具备投标资格。
1. 24	评审	(1) 本次评审采用综合评分法。 (2) 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 3 名成交候选供应商，并编写评审报告。（符合《政府采购竞争性磋商采购方式管理暂行办法》第二十一条第三款情形的，可以推荐 2 名成交候选供应商） (3) 综合评分相等时，按投标报价由低到高顺序排列；投标报价也相等的按照技术分由高到低顺序排列。
1. 25	成交	采购代理机构在评审结束后 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人中，确定排序第一的供应商为成交供应商。
1. 26	发布公告的媒介	本项目相关公告将在贵州省政府采购网、黔南州公共资源交易中心网站上进行发布。
1. 27	成交通知书	(1) 在评审结束后 7 个工作日内，采购人或采购代理机构将以书面形式向成交供应商发出成交通知。成交通知书为合同的组成部分。 (2) 对未成交的供应商，采购人将告知本人的评审得分与排序。
1. 28	▲相关费用	(1) 各供应商承担所有由于自身参加本项目投标而发生的全部费用；

		(2) 成交供应商承担本项目的采购代理服务费等与本项目相关的费用；成交供应商在领取成交通知书时，须向代理机构一次性支付应承担费用。
1. 29	▲履约保证金	(1) 履约保证金：合同金额的 5%。 (2) 交纳形式：成交供应商与采购人自行约定，成交供应商持交纳凭证与采购人签订合同； (3) 履约保证金的期限：自合同生效之日起至合同约定的成交供应商主要义务履行完毕止； (4) 履约保证金返还：履约保证金到期后 15 个工作日内无利息退还（合同有效期内成交供应商未按合同约定履约或因成交供应商原因导致合同终止，履约保证金不予退还）。
1. 30	▲付款方式	服务费用按月根据考核情况结算。 即：中标人于月度结束 5 日内向采购人开具正规发票，收到发票 7 个工作日内将物业服务费足额转至中标人账户。

注：①投标须知前附表中的内容如与磋商文件正文中内容不相符时，以本表内容为准！

②带“▲”条款，为实质性响应条款，必须满足或优于，否则视为无效投标！

二、总 则

（一）名词解释

1. “采购人”：黔南州公共资源交易中心
2. “采购代理机构”：贵州省智诚项目管理咨询有限公司
3. “投标人/供应商”：是指响应本项目磋商、参加磋商竞争的法人、其他组织或者自然人。
4. “磋商小组”：是依法组建，负责本次磋商工作的临时性机构。
5. “成交供应商”：经合法竞争性磋商程序评选出来的投标供应商。
6. “工程、货物和服务”：参加磋商的供应商按磋商文件规定，须向采购人提供黔南州公共资源交易中心向社会公开购买物业服务及其它伴随服务。
7. “服务期”：自采购合同签订并生效之日起至完成合同约定工作内容的期限。
8. “实质性响应”：是指符合磋商文件的所有要求、条款、条件和规定，且没有重大偏离或保留。重大偏离或保留是指影响到磋商文件规定的服务质量或限制了采购人的权利和供

应商的义务的规定，而纠正这些偏离将影响到其它供应商的公平竞争地位。

9. “磋商保证金”：是指按照采购项目总预算一定比例的，要求供应商在提交响应文件之前缴纳的金额，用于规避采购人在本次磋商项目中可能因供应商行为而蒙受的风险。

10. “磋商文件”：指由采购代理机构发出的本文件，包括全部章节、附件、修改通知。

（二）适用范围

1. 依据《中华人民共和国政府采购法》及其实施条例、《政府采购竞争性磋商采购方式管理暂行办法》等相关法律法规制定本文件。

2. 采购人、供应商及相关当事人适用本文件。

（三）应遵循的原则

1. 遵循公开、公平、公正和诚实信用的原则。

2. 坚持质量优先、价格合理的原则。

3. 利用法律手段强化竞争机制，贯彻统一、规范、简化、高效的要求。

（四）合格的货物和服务

1. 投标人提供的所有货物和服务，其质量、规格及技术等必须符合国家 and 该行业现行的规定。

2. 采购人有权拒绝接受任何不合格的货物和服务，由此产生的费用及相关后果均由供应商自行承担。

3. 为本项目提供服务的供应商，来源范围要求为中国境内注册，具有独立法人资格。

（五）知识产权

供应商应保证采购人在中华人民共和国境内使用本项目的响应资料、技术、服务或其任何一部分时，享有不受限制的无偿使用权，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，如发生其他方指控磋商采购人侵权，全部责任由供应商承担。如果供应商不拥有相应的知识产权，则须在报价中包括合法获取该知识产权的相关费用，并在响应文件中附有相关证明文件。

（六）磋商文件的约束力

供应商一旦购买了本磋商文件并参加本项目磋商，即被认为接受了本磋商文件中的所有条件和规定。

三、磋商文件概要

（一）磋商文件的组成

磋商文件包括：

第一章“竞争性磋商公告”

第二章“供应商须知”

第三章“采购需求”

第四章“评审办法及评分标准”

第五章“合同格式及条款（参考文本）”

第六章“响应文件格式”

（二）磋商文件的澄清、修改或补充

1. 磋商文件发出后，在磋商文件要求提交响应文件截止时间 5 日前采购代理机构可对磋商文件进行澄清修改或补充，不足 5 日的采购代理机构应当顺延提交响应文件的截止时间。该澄清、修改或补充的内容为磋商文件的组成部分，对所有供应商具备约束力，在此情况下，供应商的所有权利和义务以及磋商截止日期和磋商日期应以延长后新的截止日期为准。
2. 对磋商文件的修改或补充将在贵州省政府采购网(<http://cg.gzcz.gov.cn>) 和黔南州公共资源交易中心网(<http://61.189.224.38:8888/TPBidder/memberLogin>) 上发布更正公告。所有供应商有义务定期登陆上述网站获取相关信息，采购代理机构发布在上述网站的澄清、修改或补充公告视为已送达各供应商，请各供应商密切关注。
3. 当磋商文件与磋商文件的修改或补充内容表述不一致时，以修改或补充内容为准；当前后发出的修改或补充内容表述不一致时，以最迟发出的修改或补充内容为准。

四、响应文件编制要求

（一）语言和计量单位

响应文件和与本次磋商有关的所有文件均应使用简体中文。对于任何非中文的资料，都应提供中文翻译本，在解释时以中文翻译本为准。除技术规范另有规定外，响应文件使用的度量衡单位，均采用中华人民共和国法定计量单位。

（二）响应文件组成

包括但不限于以下所列文件及证明资料：

1. 资格部分

- (1) 法人营业执照副本复印件或其他组织的营业执照副本复印件；
- (2) 法定代表人身份证明、授权委托书；
- (3) 财务报告或资信证明；
- (4) 依法缴纳税收和社会保障资金的证明材料；
- (5) 供应商履约能力承诺书；
- (6) 供应商声明函；
- (7) “信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）信用信息栏、中国政府采购网（www.ccgp.gov.cn）无不良记录的查询截图。

2. 商务部分

- (1) 投标函
- (2) 报价一览表
- (3) 磋商保证金收据
- (4) 供应商基本情况表
- (5) 商务偏离表
- (6) 项目人员配置情况表
- (7) 业绩一览表（如有）

3. 技术部分

- (1) 项目服务方案
- (2) 人员培训与管理方案
- (3) 应急预案

4. 供应商认为需提供的其它材料

（三）响应文件的份数

详见供应商须知前附表

（四）响应文件编制注意事项

- 1. 供应商必须对本磋商文件的每一项要求给予响应，且每一项要求给予响应必须是唯一的，否则将视为不响应。

2. 供应商须确保在磋商过程中提供资料的真实性、准确性，若提供虚假材料，无论其材料是否重要，磋商小组将有权取消供应商的磋商资格，供应商需承担相应的后果及法律责任。

（五）投标有效期

1. 响应文件在开标后 60 天内有效。投标有效期比规定时间短的，视为投标无效。
2. 特殊情况下，在原投标有效期截止之前，采购人可书面要求供应商同意延长投标有效期。接受延长投标有效期的供应商将不会被要求和允许修正其响应文件，而只会被要求相应地延长其投标有效期。

（六）响应文件的式样和签署

1. 响应文件正、副本均需用 A4 纸打印装订成册，逐页标注页码并提供目录（图页及图纸、法律文书除外），如单独提供彩页必须加盖投标人公章。响应文件的封面须法定代表人或授权代理人签字或签章并加盖公章，且响应文件正本每页均须加盖投标单位公章，否则投标将被拒绝。响应文件的副本可采用正本的复印件，与正本具有同等法律效力。
2. 除法定代表人或法人授权代表签字可以手写外，响应文件其余部分须采用打印字体，禁止手写。
3. 响应文件一般不得涂改和增删，除对差错处做必要修改外，不得行间插字、涂改或增删。如有上述改动，须由签署响应文件的相关人员签字。
4. 响应文件应严格按采购文件提供的响应文件格式范本填写，采购文件中未提供格式范本的，由供应商自行编制。
5. 响应纸质文件应装订牢固不可拆卸（如：胶装），如因装订不牢固导致的任何损失由投标人承担。

五、响应文件的递交

（一）响应文件的密封和标记

1. 封套密封及标记：详见供应商须知前附表
2. 如果由于密封不严，导致响应文件非人为因素过早启封的，采购代理机构概不负责，并将该文件退还给供应商。

（二）响应文件递交的要求

1. 采购人或者采购代理机构收到响应文件后，如实记载响应文件的送达时间和密封情况，

签收保存，并向供应商出具签收回执。

2. 上传文件及递交份数

(1) 加密的电子投标文件壹份（格式为.QNTF 格式，制作及上传：登陆黔南州公共资源交易中心网站（http://www.qnggzy.gov.cn/TPWeb_QN/）→下载中心→黔南州公共资源交易中心政府采购电子开评标相关材料→供应商(投标供应商)政府采购电子投标文件制作操作手册；

(2) 纸质投标文件正本壹份，副本壹份；

(3) 备用的非加密电子光盘投标文件壹份（.nQNTF 格式，仅限于解密失败时使用，光盘中的非加密电子投标文件的内容、数据、文件生成时间等与已上传的加密电子投标文件必须一致。光盘不能读取，或由于光盘中的非加密电子投标文件的内容、数据、文件生成时间等与已上传的加密电子投标文件不一致导致导入失败的，其投标将被否决。）

(4) 资格性审查资料壹份（包封套内含开标现场验证的投标供应商资格要求的所有材料复印件加盖公章一份）。

2. 逾期送达或者未按照磋商文件要求密封的响应文件，采购人、采购代理机构应当拒收。

3. 采购代理机构对因不可抗力而造成的响应文件的损坏、丢失不承担任何责任。

（三）响应文件提交截止时间

1. 供应商提交给采购代理机构的响应文件不得迟于磋商文件中规定的截止时间。

2. 采购人因修改磋商文件，可酌情延长响应文件提交截止时间。在此情况下，采购代理机构和供应商受投标截止时间制约的所有权利和义务均延长至新的响应文件提交截止时间。

3. 采购代理机构将拒绝接收在规定的响应文件提交截止时间之后递交的任何响应文件。

（四）响应文件的修改和撤回

1. 供应商在递交响应文件后，可以修改或撤回其响应文件。但供应商必须在规定的投标截止时间之前向采购代理机构发出书面通知，且在响应文件递交截止时间之前再次递交完成。

2. 在投标截止时间之后，供应商不得对其响应文件做任何修改。从投标截止时间起至投标有效终止时间前，供应商不得撤回其投标。

六、磋商保证金

（一）保证金的交纳

凡进入黔南州公共资源交易中心（以下简称“中心”）交易的项目，由交易中心代收代退保证金，保证金实行“专户管理、专账核算、封闭运行”。

1. 按照招标人、采购人、出让人在交易文件中确定的保证金交纳方式、时间、金额交纳。
2. 保证金交纳方式：1. 银行账户转账，不得从银行直接存入现金；2. 保函。
3. 保证金交纳渠道。

（1）银行账户转账。须从贵州省公共资源交易平台诚信库登记的投标人或供应商账户交纳，交纳成功后自行打印保证金收据。未按规定方式交纳造成系统不能识别的，视为交纳不成功。

（2）保函。采取线上电子保函方式质押保证金的，可通过黔南州公共资源交易系统进入贵州省公共资源交易综合金融服务平台申请开具并自行打印。采取线下商业保函、银行保函方式质押保证金的，由投标人（供应商）按规定到相关机构开具。

4. 保证金的核验。采取线下商业保函、银行保函方式质押保证金的，开标时由招标人（代理机构）按照招标文件或采购文件要求进行核验。

（二）保证金的退还

1. 招标人、采购人、出让人（代理机构）应按照相关法律法规规定的时限，通知中心退还交易保证金或暂缓退还保证金。

2. 保证金 5 个工作日

3. 中心收到招标人、采购人、出让人（代理机构）提交的退还或暂缓退还保证金通知后，应在一个工作日内进行审核，对符合退还条件的及时通知银行将投标保证金和银行同期存款利息原路退还至投标人、供应商账户，不符合退还条件的及时退回招标人、采购人（代理机构）重新发起退还通知。

4. 招标人、采购人、出让人根据相关法律法规规定不予退还的交易保证金，应书面告知中心，中心将交易保证金退还至招标人、采购人、出让人账户或按照相关部门意见转入指定账户。

5. 招标人、采购人、出让人（代理机构）超过相关法律法规规定时限仍未发起退还、暂缓退还、不予退还保证金通知的，中心将按照入场交易承诺，通过交易系统自动将交易保证金及银行同期存款利息原路退还至投标人、供应商、竞买人原交纳账户。

6. 因投标人、供应商、竞买人退付信息有误，导致退付失败的，由中心及时通知投标人、供应商、竞买人提供准确信息，中心收到后在 2 个工作日内退付保证金及银行同期存款利息。
7. 因交款人将款项误交入保证金账户的，由系统自行原路退还至交款人原账户。

（三）保函的索赔

投标人（供应商）采取保函方式质押保证金的，当出现法律法规和招标（采购）文件规定的不予退还保证金的情形时，由招标人（代理机构）按照相关规定发起索赔。

1. 线上电子保函。投标人（供应商）通过贵州省公共资源交易综合金融服务平台在线开具电子保函的，由招标人或者招标代理机构在线通过公共资源交易综合金融服务平台向金融机构申请索赔，中心给予积极配合。索赔相关事宜按照省公共资源交易综合金融服务平台发布的相关规定执行。
2. 线下商业保函、银行保函。投标人（供应商）在银行、保险公司、担保公司等机构开具保函的，由招标人或者招标代理机构向开具保函的机构进行索赔。

（四）保证金信息安全查询

1. 投标人、供应商、竞买人交纳和查询保证金，需自行登陆黔南州公共资源交易信息化平台，通过保证金管理系统统一交纳保证金或查看保证金的退款进度。
2. 凡进入中心交易的项目，未到规定交易时间，有关该项目的保证金交纳情况处于保密状态，任何人不得泄露该项目保证金信息和提供查询服务。

（五）有下列情况之一的，磋商保证金将会被没收。情节严重的供应商，由财政部门将其列入不良行为记录名单，在一至三年内禁止参加政府采购活动，并予以通报：

1. 供应商在参与磋商投标活动期间，违反有关法律法规及贵州省政府采购管理部门规定的。
2. 供应商在响应文件中提供虚假材料的。
3. 供应商在投标截止时间后，在投标有效期内撤回其投标的。
4. 供应商在成交后未按磋商文件规定缴交采购代理服务费的。
5. 供应商相互串通，排挤其他供应商的公平竞争，损害采购人或者其他供应商的合法权益的。
6. 成交后无正当理由不与采购人签订采购合同的。
7. 成交供应商将成交项目转让给他人，或者在响应文件中未明确，且未经采购人同意，将

成交项目分包给他人的。

8. 磋商文件规定的其他情形。

七、无效标、废标

（一）有下列情况之一出现的，响应文件无效，按无效文件处理

1. 未按照磋商文件的规定提交磋商保证金的；
2. 响应文件未按磋商文件要求签署、盖章的；
3. 报价超过磋商文件中规定的预算金额或者最高限价的；
4. 响应文件含有采购人不能接受的附加条件的；
5. 不具备磋商文件中规定的资格要求的；
6. 法律、法规和磋商文件规定的无效情形。

（二）有下列情形之一的，视为供应商串通投标，其投标无效

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投标事宜；
3. 不同供应商的响应文件载明的项目管理成员或者联系人员为同一人；
4. 不同供应商的主要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账户转出；
7. 不符合法律、法规和磋商文件中规定的其他实质性要求的。

（三）有下列情况之一出现的，将作废标处理

1. 符合专业条件的供应商或者对磋商文件作实质响应的供应商未达到《财政部关于政府竞争性磋商采购方式管理暂行办法有关问题的补充通知》规定数量的；
2. 出现影响采购公正的违法、违规行为的；
3. 供应商的报价均超过采购预算，采购人不能支付的；
4. 因出现重大变故，采购项目取消的。

八、质疑及投诉受理

（一）供应商若对磋商文件、采购过程或成交结果存在质疑，应当遵循《中华人民共和国政府采购法》及其实施条例、《政府采购质疑和投诉办法》（中华人民共和国财政部令第

94号)等法律法规的规定,向采购代理机构一次性提交针对同一采购程序环节的质疑函原件(电话咨询、传真或电邮形式无效)。

(二)质疑函应当包括下列主要内容:

1. 供应商的姓名或者名称、地址、邮编、联系人及电话;
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;

(三)质疑受理联系方式:

联系人:赵工

联系电话:0854-7111965

联系地址:都匀市斗篷山路23号西苑大厦12层1210号

(四)采购代理机构自受理书面质疑函原件之日起,在《中华人民共和国政府采购法》及其实施条例、《政府采购质疑和投诉办法》(中华人民共和国财政部令第94号)规定的有效期限内作出书面答复。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,可以在答复期满后15个工作日内向同级政府采购监督管理部门投诉。

(五)投诉部门:黔南州政府采购管理委员会办公室

投诉电话:0854-8229533

(六)投诉人有下列情形之一的,属于虚假、恶意投诉,财政部门应当驳回投诉,将其列入不良行为记录名单,并依法予以处罚:

1. 一年内三次以上投诉均查无实据的;
2. 捏造事实或者提供虚假投诉材料的;
3. 供应商以非法手段取得证明材料。证据来源的合法性存在明显疑问,投诉人无法证明其取得方式合法的,视为以非法手段取得证明材料。

九、采购代理服务 fee

（一）收取标准

代理服务费以成交总金额作为计算基数，对照下表按分级累进方式向中标（成交）供应商收取。

项目	货物招标	服务招标	工程招标
100 万元及以下	1.48%	1.48%	0.98%
100 万元--500 万元	1.08%	0.78%	0.68%

注：本项目代理服务费按上表计算方式计收。成交供应商在签收成交通知书时，须向代理机构一次性支付代理服务费。

十、成交和合同

（一）采购代理机构在评标结束后 2 个工作日内将评标报告送采购人。

（二）采购人自收到评标报告之日起 5 个工作日内，从评审报告提出的成交候选人中，确定排序第一的供应商为成交供应商。

（三）成交供应商将在《贵州省政府采购网》、《黔南州公共资源交易中心》网站公告 1 个工作日。

（四）在成交公告发布的同时，采购代理机构将根据《中华人民共和国政府采购法》及其实施条例向成交供应商发出成交通知书，成交供应商在收到成交通知书后，应立即以书面形式予以确认。成交通知书对采购人与成交供应商具有同等法律效力。

（五）采购代理机构在发出成交通知书后应向未成交的供应商采取有效的通知方式，并根据规定退还其磋商保证金。

（六）成交供应商在收到成交通知书后，应在规定的时间内（30 日）与采购人签订合同，所签订的合同不得对磋商文件确定的事项和成交供应商响应文件作实质性修改。并在合同签订后向采购人提供所需的技术资料。“磋商文件”、成交供应商的“响应文件”、成交供应商的澄清文件及“成交通知书”等，均为签订合同的依据。

（七）成交供应商如未能按磋商文件要求，在规定限期内（30 日）签订合同，除不可抗力外采购代理机构将取消其成交资格、撤销其成交通知书，并另选择成交供应商或另行采购。

（八）成交供应商不得将该项目分解，不得将该项目转包、分包。

（九）采购合同履行中，采购人需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。

十一、投标报价

（一）投标报价应包括供应商成交后向代理机构支付的成交服务费及完成合同规定的全部工作所支付的人员工资、福利、保险、设施设备购置、电梯的维护及年检费用、日常耗材用品、供应商应缴纳的税款等应有的全部费用和拟获得的合理利润，供应商应充分考虑磋商文件遗漏项目，在响应文件中提出并详细说明。二次报价为最终报价，错算、漏算的费用均认为已包括在总价中，采购人将不再支付任何费用。

（二）响应文件中报价一览表（单独密封）内容与响应文件中相应内容不一致的，以报价一览表为准。

（三）供应商应在报价一览表上标明总价，如果报价金额大写与小写不一致的，以大写金额为准；对不同文字文本响应文件的解释发生异议的，以中文文本为准。任何有选择的报价将不予接受，其投标无效。

（四）除非合同条款中另有规定，否则供应商所报价格在合同实施期间不因市场变化因素而变动。

（五）供应商的报价一律以人民币为单位填报。

（六）供应商不得以低于成本的报价竞标，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，可要求供应商在一个小时内提供报价成本分析报告（供应商可提前准备），同时提供至少 2 个类似业绩的费用成本组成明细（并提供该合同复印件）如不能够在规定时限内提供或者磋商小组认定其材料不能详尽合理说明其成本的，则视为低于供应商成本价报价，其投标无效。

供应商应认真阅读磋商文件中所有的事项、格式、条款和规范等要求。如果供应商没有按照磋商文件的要求提交全部数据，或者响应文件没有对磋商文件做出实质性响应，可能导致其投标无效或被拒绝。

第三章 采购需求

一、服务概况

1. 黔南州公共资源交易中心于都匀经济开发区旗山大道原黔南州农机校内，开评标大楼、办公大楼建筑总面积为 5669 平方米，大楼户外区域约为 6724 平方米、五号楼专家隔夜评标休息室（半封闭式管理）约为 200 平方米。

2. 黔南州公共资源交易中心所属区域内的附属房屋设施、用水用电设备管理；电梯维修维护年检（含年检费用）、日常综合性维修服务（24 小时值班）和管理，中央空调维护、定时开关机、环境卫生管理、室外绿化养护管理；消防管理；车辆停放管理；会务服务、物业 24 小时值班服务、节假日按中心要求处理上述服务范围内的临时性工作、物业档案的整理和归档、物业管理的其他项目。

3. 中标供应商每日巡查中心公共设备设施，发现问题需及时上报并进行更换或维修。

二、服务内容

（一）保洁服务

1. 外围公共区域与停车场保洁服务

2. 办公楼及开评标大楼内各个房间、楼内门厅、走廊、通道、楼梯、电梯、门窗、厕所、户外公共区域的清洁保洁、五号楼专家隔夜评标休息室（半封闭式）的清洁保洁、定期消杀、日常垃圾的收集清运等（包括：窗帘洗涤服务，饮水机的清洗，公共卫生间保洁纸张及洗涤用品的配置供应，防鼠、灭虫等消杀）。

3. 物业设备设施的维护，包括维护和管理房屋建筑共用部位（楼盖、屋顶、外墙、承重结构、楼梯间、走廊通道、电梯、门厅及其他公共部位），消防设施、照明系统和给排水系统等。

4. 生活垃圾收集清运服务（含垃圾清运费），做到日产日清。

5. 消防水池的定期清洁和维护。

6. 园林绿化区域的维护养护和管理。

7. 开评标及会务服务。

8. 疫情防控工作。

9. 物业管理的其他项目。

（二）安保服务

1. 在指定位置值守，严禁脱岗。
2. 做好疫情防控来访人员测温核查登记工作。
3. 发现责任区域公物损坏向上级报告。
4. 备用钥匙管理。
5. 协助主管进行紧急服务处理。
6. 对保安主管负责，服从上级命令。
7. 巡逻中遇工作要求应及时提供服务。
8. 巡逻中发现可疑人员应进行询问、验证。
9. 检查机动车辆、非机动车辆停放情况。
10. 消防系统管理。

（三）工程服务

1. 公用设施设备的日常开关、运行、维护、巡查与管理（包括：给排水系统、照明系统、弱电、供配电系统、避雷设备、空调定时开关机、水泵、电梯维修维护及年检、电动门维修维护、消防设施设备维修检查及 24 小时值守消防监控室、机房设施设备等）；
2. 房屋建筑及附属配套设施的日常管理、维护（包括：楼盖、屋顶、墙面、承重结构、楼梯间、电梯间、走廊通道、设备机房、职工之家、器材的日常检查机维护保养、档案室、门厅、门窗、玻璃、天花板及其他公共部位等）；
3. 红线范围内的公用设施、附属建筑物、构建物的维护和管理（包括：道路、化粪池、垃圾池（桶）、排水沟、池井、指示牌等）；
4. 日常综合性维修服务与管理（包括：维修办公桌椅，安装、搬（转）运办公器具，抄录、报送水、电、气数据和代收报刊、邮件、包裹等）；
5. 协助、监督质保单位的整改与维修；
6. 协助、监督专业单位的专项维保与年检、检测工作；
7. 节能降耗管理服务。

（四）接待、会务服务及开评标保障

协助布置会场，协助保障灯光、音响、空调的使用，提供茶水和现场服务等。

（五）区域绿化清洁、林木维护

负责采购人所有绿化养护。绿化养护所需各种杀虫剂、肥料、工具等由成交供应商负责。行道树及景观树的修剪及费用由成交供应商负责。

（六）物业档案资料的整理管理和归档

档案资料包括物业资料、工程资料、设备档案、设备运行维护保养资料、客户资料、管理服务资料，物业管理公司须对以上资料进行收集、编目、归档和管理，并做好保密工作。

三、服务要求

（一）清洁卫生及会务服务

1. 清洁卫生实行责任制,清洁人员有明确的责任范围;制订工作制度和考核标准,实行标准化清洁保洁,对工作质量进行考核。人员配置要求有从事过政府部门或写字楼保洁工作经验,仪表整洁、礼貌和蔼、积极主动、有良好素养和职业道德。

2. 开评标大楼、办公大楼、大楼户外区域、五号楼专家隔夜评标休息室(半封闭式管理)及附属区域的清洁保洁,建立保洁巡视制度,包括开评标大楼、办公大楼、大楼户外区域、五号楼专家隔夜评标休息室(半封闭式管理)、职工之家、门厅、走廊、通道、楼梯、电梯、门窗、玻璃、灯具、厕所、楼外公共区域及附属区域等,并视污染程度使用护理剂。

3. 每天及时收集清运垃圾(含清运费),做到日产日清,开评标大楼、办公大楼、大楼户外区域、五号楼专家隔夜评标休息室(半封闭式管理)、停车场、绿化带、道路整洁,无堆放杂物现象。

4. 每月定期杀蚊、蝇、鼠、蚁等,并做到无滋生源,并对卫生死角重点清洁。

5. 制订公共卫生事件预案。

6. 结合开评标大楼、办公大楼、大楼户外区域、五号楼专家隔夜评标休息室(半封闭式管理)及各附属区域特点,对使用完毕后的区域即时打扫;开评标大楼、办公大楼、大楼户外区域每日整体全面保洁2次;卫生间每小时打扫一次;专家隔夜评标休息室(半封闭式管理)按需打扫;遇召开会议要提供会务服务。

7. 对临时举办的会议或活动,根据需要应提供相应的会务服务。

（二）安保服务

1. 服务范围包括公共秩序的维护、治安管理、日常门岗值勤、评标专家门禁识别验证、安全防范、巡查，消防、监控管理、车辆停放管理等工作。
2. 制定可行的管理规章制度，组织一支思想素质高、业务能力强的安保队伍，执行严格的岗位纪律和岗位责任制，以确保整个物业管理范围的安全、有序。
3. 对进出中心的车辆实施管理，引导车辆有序通行、停放；主要道路及停车场交通标志齐全、规范。
4. 落实疫情防控政策，对来访办事人员扫码测温核验登记。在休息及节假日期间，做好进出人员的询问登记。
5. 做好禁烟工作，发现并及时制止室内吸烟行为。
6. 做好节能降耗，发现并及时制止浪费水、电、纸张等行为。
7. 定时巡逻，安保岗位 24 小时值班、24 小时监控。做到 24 小时有安全人员巡查。巡视内容包括照明、灭火器、消防栓、烟感、门、窗、防火门、停车场等。
8. 加强管理，预防重大火灾、刑事和交通事故的发生。对突发事件有应急处理程序和措施，一旦发现事件升级或不可控时必须立即报警和报告采购人，防止事态进一步恶化，并协助保护现场。
9. 执行好各类突发事件的应急处理预案。定期进行安保、反恐演习，保证中心区域安全。

（三）物业设备设施的维护

1. 各类人员有相关上岗资格证，能按操作规程熟练操作、维护、管理设备，制定和执行“设备维修、维护、保养计划”。
2. 物业设备设施包括：开评标大楼、办公大楼、大楼户外区域、五号楼专家隔夜评标休息室（半封闭式管理）供电配电、照明、给排水、化粪池（化粪池疏通包含清运费用）以及各楼层门窗和扶手等，物业管理公司负责对以上物业设备设施进行管理，实行定期巡查、维护维修并做好相关记录，节假日设备出现故障时能保证随喊随到。
3. 保证开评标大楼、办公大楼、大楼户外区域、五号楼专家隔夜评标休息室（半封闭式管理）及各附属区域外观完好、整洁。开评标大楼、办公大楼、大楼户外区域、五号楼专家隔夜评标休息室及附属区域、楼层、房号等标识标志明显。室外招牌按规定设置，整洁

统一美观，无安全隐患或破损。

4. 制订各类设备设施事故、故障应急处理预案。

5. 负责电梯的维护及年检费用。

（四）档案资料建立与管理

1. 建立完善的日常档案资料管理制度，对所有档案资料进行严格管理；

2. 要建立交接班、项目故障与维修、保养等登记制度。

3. 档案资料包括物业资料、工程资料、设备档案、设备运行维护保养资料、管理服务资料，物业管理公司须对以上资料进行收集、编目、归档和管理。

4. 档案的管理环境必须做到“三防”。即防火、防潮、防变质。

5. 做好委托方其他物业服务项目。

四、物业管理人员配置及日常耗材用品

（一）人员配置

序号	项目		
一	岗位设置	人数（人）	备注
1	项目负责人	1	负责项目运行整体工作
2	保洁员	6	负责保洁工作
3	综合维修工	1	设备日常综合维护保养
4	绿化工	1	负责绿化维护
5	保安人员	7	负责日常安保、疫情防控体温检测等工作
6	会议服务人员	1	负责日常会务布置及保障
合计		17	

（二）人员要求

1. 所有人员应身体健康；持证上岗；统一服装(由成交单位自理)、统一标识；

2. 专职管理人员（项目经理）：有从事相关物业管理工作经验(响应文件中须附其社保证明复印件)；

保洁人员：55 周岁以下，有相关保洁工作经验；

会务人员：40 岁以下，五官端正，有相关工作经验；

保安人员：55 岁以下，五官端正，有相关工作经验；

设施设备维护(修)人员：持有相关从业资格，有水电等方面的相关知识，熟悉空调、消防、安防监控等的使用和日常维护。

响应文件中载明的人员配置不得变动，因特殊情况确需变动的，须书面取得采购人同意；投标人应单独承诺严格按照国家规定给所有的员工缴纳社会保险，员工工资不得低于本地最低工资标准，不得违反国家相关法律法规。鼓励投标人在符合岗位条件下优先招用黔南州内建档立卡贫困劳动力和退伍军人。

（三）日常耗材用品

1. 卫生清洁：洗手液、消杀用品、防疫防护用品、工具、垃圾袋、厕纸等；
2. 园林绿化：药品、工具等；
3. 办公耗材：传真机、打印纸、笔、文具等；
4. 完成上述服务内容所需工具、器具等。

五、商务要求

（一）培训

1. 成交供应商每半年对所有服务人员进行业务培训至少一次；
2. 根据成交供应商提供的服务质量承诺和考核标准由中心进行日常综合检查，按月考核并由业主方出具考核测评结果，具体考核方式以合同约定为准。

（二）考核

按照中心制定的奖惩条件和考核标准要求进行考核。中心对所提供的物业服务进行考察评价，并根据评价结果做出“书面通报”、“约谈法定代表人”、“扣减当月物业服务费”、“解除服务合同”等处理决定，具体在合同中约定，履约保证金不予退还。

附件一：

考核标准暨评分表

项目	分值	检查标准内容	扣分标准	备注
保安	25	1、对外来访问、办事人员，建立询问登记制度，落实疫情防控扫码测温登记制度。	每违规一次 扣2分	
		2、交通、车辆、停车场(不收费)要有明显的停车管理制度，对非机动车停放要规范，集中管理。	每违规一次 扣1分	
		3、要控制噪音，制止喧闹现象，无闲杂人员随意流动。	每违规一次 扣1分	
		4、出入口24小时值班、24小时监控。办公区域做到24小时有安全护卫人员巡查，并且要有巡查点检记录。	每违规一次 扣1分	
		5、负责好防盗、防火工作，确保无重大火灾、刑事事故发生。要有消防检查记录备查；需有消防组织架构、及管理责任制，定期进行消防法规、消防知识技能培训，员工会使用消防器材，消防演习必须有记录并留存；确保消防配备齐全，完好，可随时启用；消防栓系统标识清楚，部件齐全，消防泵可随时启用。	每违规一次 扣5分	
		6、对突发事件有应急处理预案和措施，必要时及时报警并报告综合科，防止事态进一步恶化，协助保护现场。突发应急预案必须在明显处悬挂。	每违规一次 扣5分	
		7、保安人员熟悉岗位流程、熟悉巡查重点、清楚监控范围；熟练使用安防系统及技巧；岗位职责清晰、巡查要求明确。	每违规一次 扣2分	
		8、监控室管理要指定专人负责，明确监控室职责、明确交接班制度、监控室通讯时刻保持畅通。	每违规一次 扣2分	
		9、保安人员着装统一、整洁、行为规范、训练有素、服务用礼貌用语；保安指挥停车等手势规范。	每违规一次 扣2分	

		10、责任区域内无重大刑事案件和资产（井盖、消防设施、设备）丢失案件、安全事故、恶性案件发生率为 0，一般性治安案件有效控制。	每违规一次 扣2分	
		11、有突发应急处理方案，反应快捷，中心范围内巡逻、防盗及时，没有监守自盗现象。	每违规一次 扣2分	
保洁	20	1、房屋立面、公共楼梯、标识牌、电梯、停车场、走道等整洁，无堆放杂物现象。	每违规一次 扣3分	
		2、区域内、走道、公共场所、沟、井、地面定期清洁、保养，保持畅通、无堵塞。	每违规一次 扣3分	
		3、按工作程序对范围内的场所进行日常定时清扫和不定时的清扫保洁，做到按制定标准全天候、全方位保洁。清洁区域明确划分并落实责任人。	每违规一次 扣3分	
		4、特别对卫生间做到按标准定人定点定时管理、巡查、监督。	每违规一次 扣3分	
		5、垃圾的收集、清运，做到垃圾日产日清，统一按规定堆放到指定地点。	每违规一次 扣2分	
		6、定期杀灭蚊、蝇、定期检查报告白蚁虫害情况，并做到无滋生源。需留存相关记录。	每违规一次 扣2分	
		7、污水排放通畅，定期清理化粪池、垃圾箱、下水沟、消防水池等。	每违规一次 扣2分	
		8、服务大厅、电梯每天至少检查四次以上，电梯保持光亮，无污迹，服务大厅保持光亮。	每违规一次 扣2分	
绿化管理	15	1、绿化长势良好，修剪整齐，无明显缺漏，及时补苗，如遇暴风雨等特殊情况，第一时间恢复。	每违规一次 扣2分	
		2、绿化养护定期松土、施肥、修剪、浇水、补种等。	每违规一次 扣2分	
		3、绿化工统一服装，带工作牌。	每违规一次 扣1分	
		4、有绿化养护制度及绿化保养记录。	每违规一次 扣2分	
		5、无大面积病虫害、无枯死、无斑秃、无大面积杂草等现象。	每违规一次 扣3分	
		6、绿地无改变使用用途和破坏、践踏、占用等现象。	每违规一次 扣3分	

		7、花卉摆放更换养护及时。	每违规一次 扣2分	
机电设 施设备 管理	24	1、报修处理及时率达100%，发现设施设备问题第一时间报告，原则上3日内完成处理。需有相关维修记录；专业人员持证上岗。	每违规一次 扣2分	
		2、有供水、排水设施年度、季度、月度维护检修计划，有每日巡查记录及维修保养记录，所有资料整齐有序，方便查询。	每违规一次 扣2分	
		3、供水管道网络、设备阀门：无跑、冒、滴、漏现象。	每违规一次 扣2分	
		4、供水系统（含水泵房设施设备、加压设备、管网等）定期清洗、除垢，做好记录。	每违规一次 扣2分	
		5、定期巡检排水系统（包括天台、地面各楼层，道路等处排水管网及雨水管口、排水井、排水口、明暗沟等）清除泥沙杂物，保持畅通，汛期道路无积水，楼内、地下室无积水、浸泡发生。	每违规一次 扣2分	
		6、抽水泵每周检查一次，保持设施正常运转，能及时启动排水，机械故障及时维修，建立维修记录，压力等其他仪表每周检查，保持正常显示，外观完好。	每违规一次 扣1分	
		7、发生水管爆裂或者因其他原因停水，5分钟内需到现场，做好通知、抢修、预防等工作。	每违规一次 扣2分	
		8、保持井盖数量、质量完好，无明显破裂、损坏现象。	每违规一次 扣2分	
		9、设施设备技术资料、图纸等档案齐全，记录完整、清晰，有年度、季度、月度保养及维修责任人，运行、保养、维修记录完整。	每违规一次 扣1分	
		10、制定设备安全运行指导书及岗位责任制度、定期巡检制、测试及监督维修制度，记录完整。	每违规一次 扣1分	
		11、配电房、发电机房的消防设施完善，按照相关标准执行；临时、应急用电管理严格、规范；有可行的应急处理方案保证在较短的时间内启动应急电源。	每违规一次 扣1分	
		12、弱电系统需定期检查，线头接触是否良好；弱电设施标识清楚、规范。	每违规一次 扣1分	

		13、中央空调设备有严格的管理制度，技术材料、图纸等齐全，有年度、季度、月度保养计划及责任人，日常有巡检记录可查，设备运转正常，有故障在5分钟内维修人员需到现场或维修。	每违规一次 扣1分	
		14、电梯有年度、季度、月度维修保养计划和责任人，运行、保养及维修记录完整，所有资料规范、完整；电梯管理制度明确、规范，设备无积尘、锈蚀、无油渍污物、油漆完好光洁，禁止烟火标志醒目，保持清洁；电梯运行需做相关检查及维修记录。	每违规一次 扣1分	
		15、做好节能降耗，有标识及节能降耗方案及措施。	每违规一次 扣1分	
		16、所有设施设备标识清楚，对重点设备要建立设备履历表。	每违规一次 扣1分	
		17、对公共设施门窗、玻璃、内外墙面、地面、天花、应急照明、护栏、扶手、楼梯、避雷设施等要有维修保养计划，并定期巡检，做好记录。	每违规一次 扣1分	
服务	6	1、会务服务人员统一工作服，戴工作牌，使用标准服务用语，面带微笑，工作规范。	每违规一次 扣2分	
		2、会务服务需及时、规范，服务对象用水准备充足，水壶、水杯严格消毒，并有消毒记录。	每违规一次 扣2分	
		3、落实便民服务，对有偿服务明码标价。	每违规一次 扣2分	
其他	10	1、要建立资料的收集、分类整理、归档管理制度。	每违规一次 扣2分	
		2、在日常管理中要建立交接班、项目故障与维修、保养等登记制度。	每违规一次 扣2分	
		3、建立24小时值班制度，报修、求助、询问、质疑、投诉等信息的收集反馈需及时处理，并建立台账。	每违规一次 扣2分	
		4、员工管理规范，无迟到早退，打架斗殴等不良情况。	每违规一次 扣2分	
		5、有完善的员工培训计划及实施计划记录。	每违规一次	

			扣2分	
--	--	--	-----	--

备注：1. 按百分制打分，90分（含）以上为合格，甲方全额支付中标人物业管理费用；90分以下甲方按得分比例支付乙方物业管理费（单月物业管理费=得分百分比 x 合同约定月物业管理费）。

2. 当年累计2个月得分为80分以下，甲方有权解除合同。

（三）付款方式

服务费用按月根据考核情况结算。

即：中标人于月度结束5日内向采购人开具正规发票，收到发票7个工作日内将物业服务费足额转至中标人账户。

第四章 评审办法及评分标准

一、总则

依据《中华人民共和国政府采购法》及其实施条例、《政府采购竞争性磋商采购方式管理暂行办法》等有关文件的规定，结合本项目实际，制定本评标标准和方法。

评标由采购人或采购代理机构依法组建的磋商小组负责，磋商小组由采购人熟悉相关业务的代表 0 人，以及有关技术、经济等方面的专家 5 人组成，成员人数为 5 人，其中技术、经济等方面的专家不得少于成员总人数的三分之二，由采购人或采购代理机构在开标前 24 小时内到黔南州公共资源交易中心从贵州省综合评标专家库中的相关专业专家名册中随机抽取。

二、评审办法及原则

（一）评审办法

本次评审采用综合评分法，综合评分法是指响应文件满足磋商文件全部实质性要求且按评审因素的量化指标评审得分最高的供应商为成交候选供应商的评审方法。

综合评分评审标准中的分值设置应该与评审因素的量化指标相对应，磋商文件中没有规定的评审标准不得作为评审依据。

（二）评审原则

1. 磋商小组遵循公平公正、科学择优、经济有效的原则，按照评标程序，依法依规，根据磋商文件所列评标标准，独立、认真、负责地开展评审工作，提出评审意见，并对自己的评审意见承担责任。

2. 评审过程的保密性

（1）评审后直至授予成交供应商合同为止，磋商小组成员和与评审工作有关的工作人员不得透露对响应文件的评审和比较、成交候选人的推荐情况以及与评审有关的其他情况。

（2）在响应文件的评审和比较、成交候选人推荐以及授予合同的过程中，供应商向采购人和磋商小组施加影响的任何行为，都将会导致其投标被拒绝。

3. 磋商小组成员有下列情形之一的，应当回避：

（1）采购人或供应商的主要负责人的近亲属；

(2) 项目主管部门或者行政监督部门的人员；

(3) 与供应商有经济利益关系，可能影响对磋商公正评审的；

4. 政府采购政策

(1) 根据《政府采购促进中小企业发展管理办法》(财库〔2020〕46号)第七条规定，本项目专门面向中小企业预留份额 100.00%。投标供应商需提供《政府采购促进中小企业发展管理办法》(财库〔2020〕46号)规定的《中小企业声明函》，并对声明函的真实性负责。

(2) 根据财库〔2014〕68号《财政部司法部关于政府采购支持监狱企业发展有关问题的通知》，监狱企业视同小微企业。监狱企业是指由司法部认定的为罪犯、戒毒人员提供生产项目和劳动对象，且全部产权属于司法部监狱管理局、戒毒管理局、直属煤矿管理局，各省、自治区、直辖市监狱管理局、戒毒管理局，各地(设区的市)监狱、强制隔离戒毒所、戒毒康复所，以及新疆生产建设兵团监狱管理局、戒毒管理局的企业。监狱企业投标时，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，不再提供《中小企业声明函》。

(3) 根据财库〔2017〕141号《三部门联合发布关于促进残疾人就业政府采购政策的通知》，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。向残疾人福利性单位采购的金额，计入面向中小企业采购的统计数据。残疾人福利性单位属于小型、微型企业的，不重复享受政策。

(4) 节能环保产品加分项：据黔财采〔2014〕15号，所投产品属于“节能产品清单”或“环保产品清单”有效期内中的产品（强制采购产品除外），每一项加 0.3 分；所投产品同时属于“节能产品清单”和“环保产品清单”两个清单中产品的，每一项加 0.5 分，最高不超过 2 分。

(5) 少数民族产品加分项：据黔财采〔2014〕15号，投标主产品原产地在少数民族自治区和少数民族自治待遇的省份投标主产品（不含附带产品）（省份：云南、贵州、青海），在总得分基础上加 3 分。

注：符合条件的残疾人福利性单位在参加政府采购活动时，应当提供《残疾人福利性单位声明函》，并对声明的真实性负责。

三、磋商程序

（一）开标

1. 会议签到：采购人或代理机构工作人员于投标截止时间前 30 分钟组织采购人、供应商、监督部门相关人员签到。
2. 宣读纪律：工作人员宣布开标会议开始，并宣读会场纪律和注意事项。
3. 资格审查：采购人或代理机构严格依据磋商文件规定，对照下表所列内容对供应商进行资格性审查，以确定供应商是否具备投标资格。审查通过的供应商进入磋商环节。未通过初步审查的响应文件不参与磋商及最后报价。通过资格审查的供应商未达到《财政部关于政府竞争性磋商采购方式管理暂行办法有关问题的补充通知》规定数量的，磋商工作结束。

资格审查表

审查因素	审查标准
法定代表人本人到场参加本项目投标活动的，须由供应商法定代表人递交法定代表人身份证明及本人身份证原件；委托代理人到场参加本项目投标活动的，由委托代理人提交法定代表人身份证明、本人的身份证原件及授权委托书原件。	符合要求，有效签章
营业执照或法人证书	有效的法人营业执照副本复印件或其他组织的营业执照副本复印件，加盖公章
良好的商业信誉和健全的财务会计制度	2021 年度经具有审计资格的第三方机构出具财务报告或基本开户银行出具的资信证明（附开户许可证），加盖公章
依法缴纳税收和社会保障资金的相关材料	提供 2022 年任意 3 个月有效的依法缴纳税收和社会保障资金的证明材料，加盖公章（依法免税或不需要缴纳社会保障资金的需提供证明文件）
供应商履约能力承诺书	符合要求，加盖公章
供应商声明函	符合要求，加盖公章
“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）信用信息栏、中国政府采购网（www.ccgp.gov.cn）无不良记录的查询截图	加盖公章

4. 唱标：开标时，由供应商或者其推选的代表检查响应文件的密封情况，也可以由采购人委托的公证机构检查并公证；经确认无误后由代理机构工作人员按供应商签到顺序依次当众拆封，并宣读报价一览表中供应商名称、投标报价、交货期、投标声明等相关内容。
5. 开标记录：采购人或代理机构工作人员对唱标内容进行记录，开标记录表由采购人代表和监督人员签字确认。若供应商代表对开标唱标有异议的，可举手示意，待核验身份后提出异议。
6. 会议结束：开标唱标完毕后，采购人或代理机构工作人员宣布开标会结束，供应商按照抽签先后顺序安排参加磋商。

（二）评审

1. 专家签到：磋商小组专家需在磋商时间前到评审地点签到，并将手机等各种通信工具锁入指定位置。
2. 符合性检查：依据磋商文件规定，对照下表所列内容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，以确定响应文件是否对磋商文件的实质性要求作出响应。

符合性审查表

审查因素	审查标准
无效标检查	按本项目采购文件无效标条款规定，审查是否通过
响应文件的签字、盖章	符合磋商文件要求
响应文件份数、装订、格式、签署	符合磋商文件要求
商务符合性	对磋商文件要求作出响应

3. 澄清、说明或更正

（1）磋商小组在对响应文件的有效性、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。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、说明或者更正应在磋商小组规定的时间内以书面形式作出，并由法定代表人或其授权代表签字或者加盖公章。

（2）澄清、说明和补正不得改变响应文件的实质性内容（算术性错误修正的除外）。供

应商的书面澄清、说明和补正属于响应文件的组成部分。

(3) 磋商小组对供应商提交的澄清、说明或补正有疑问的，可以要求供应商进一步澄清、说明或补正，直至满足磋商小组的要求。

4. 磋商

(1) 磋商小组所有成员应当集中与单一供应商分别进行磋商，并给予所有参加活动磋商的供应商平等的磋商机会。在磋商中，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。

(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，并以书面形式通知所有参加磋商供应商。

(3) 磋商结束后，磋商小组应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，并要求其在规定的时间内进行最后报价及承诺，由其法定代表人或授权代表签字或者加盖公章。最后报价是供应商响应文件的有效组成部分。

(4) 经磋商确定最终采购需求和提交最后报价的供应商后，磋商小组各成员按综合评分法独立对每个有效供应商的响应文件进行评价、打分，然后汇总每个供应商每项评分因素的得分，并按得分由高到低顺序推荐 3 名供应商为成交候选人，并标明推荐顺序。综合评分相等时，按最后报价由低到高顺序排列；评审得分且最后报价相同的，按技术指标优劣顺序推荐。

5. 评审报告

磋商小组推荐一名专家主持编写评审报告。评审报告至少需涵盖以下内容：

- (1) 邀请供应商参加采购活动的具体方式和相关情况，以及参加采购活动的供应商名单；
- (2) 评审日期和地点，磋商小组成员名单；
- (3) 评审情况记录 and 说明，包括对供应商的资格审查情况、供应商响应文件评审情况、磋商情况、报价情况等；其中，供应商有串通投标、弄虚作假、行贿等违法行为的，磋商小组写入评审报告，报采购人及行政主管部门。
- (4) 提出的成交候选供应商的排序名单及理由；

6. 评审复核：磋商小组对评审环节和评审结果进行复核。磋商小组可对评审过程和结果中

存在的遗漏或偏差进行修正，完成复核后，确定磋商结果及推荐排序。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，按照少数服从多数的原则推荐成交候选人，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。

四、评分标准

本采购项目评分由价格分值、技术分值、商务分值三部分组成。其中投标报价评分 20 分，技术部分评分 40 分，商务部分评分 40 分，合计 100 分。评分分值计算保留小数点后两位，第三位四舍五入。

评 分 表

评分项目		评分标准	分值
报价分 (20 分)		综合评分法中的价格分统一采用低价优先法计算，即满足磋商文件要求且最后报价最低的供应商的价格为磋商基准价，其价格为满分。其他供应商的价格分统一按照下列公式计算： $F = P / H_n \times 20$ F：磋商报价得分（四舍五入取小数点后两位） P：磋商基准价 H_n：各供应商最后报价	20 分
技术分 (40 分)	项目服务方案	项目服务方案包括但不限于保洁服务、安保、工程服务、会务服务、绿化维护、档案管理等内容，要求方案内容全面、思路科学、服务规范、措施得当，能满足项目要求。投标供应商针对本项目服务方案：（1）方案内容贴合甲方实际需求，内容详尽、实用性强得 15-8.1 分；（2）方案内容贴合甲方实际需求，内容详尽、实用性一般得 8-3.1 分；（3）方案内容贴合甲方实际需求，内容详尽、实用性差得 3-1 分；（4）未提供不得分。	15 分
	人员培训与管理方案	供应商针对本项目提供的人员培训与管理方案包括但不限于培训计划、培训方式、人员的录用与考核、	15 分

		激励与淘汰机制等内容，根据方案完善性、合理性、操作性等进行综合评审。 注：磋商小组对各供应商进行综合评分 15-0 分酌情给分，未提供方案不得分。	
	应急预案	根据采购人要求各投标人提供应对处理突发事件的方案： （1）根据供应商的方案内容的详尽程度、描述准确完整且实用性强的得 10-6.1 分； （2）方案内容详尽程度、描述完整、实用性一般得 6-3.1 分； （3）方案内容详尽程度、描述不完整、实用性差得 3-1 分； （4）未提供不得分。	10 分
商务分 (40 分)	项目组人员 配备	供应商根据人员具体岗位设置要求，配备满足数量、持证要求的项目组人员，得 15 分。每少 1 人，扣 1 分，扣完为止。具体要求如下： 1. 保洁人员不少于 6 人持有健康证； 2. 保安人员不少于 7 人持有健康证、保安员证； 3. 绿化工 1 人持有健康证、绿化工资格证； 4. 综合维修工 1 名持有健康证、水电工资格证； 5. 会议服务人员 1 名持有健康证； 6. 项目负责人 1 名持有健康证、物业管理人员资格证； 注：提供人员身份证复印件、健康证复印件、资格证书复印件、劳动合同复印件，上述复印件需加盖公章。	15 分
	供应商业绩	投标供应商提供 2018 年 1 月 1 日至投标截止时间止已完成或正在服务期间的行政事业单位或国有企业的物业、保安服务项目业绩，每提供 1 份业绩得 5 分，最多得 15 分。 注：提供业绩合同或相关证明材料复印件（扫描件）加盖公章。原件备查。	15 分
	服务满意度	投标供应商提供业绩合同对应单位的服务满意度评价，每提供一份服务满意度评价得 2 分，满分 8 分。 注：提供证明材料复印件加盖被服务单位公章。	8 分
	本地化服务	为保障服务质量，投标供应商需在中标后在黔南州内设立售后服务机构并配置相关服务人员，得 2 分。以投标	2 分

		供应商的承诺函为准，未提供不得分。	
--	--	-------------------	--

五、成交原则

1. 根据《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》等政府采购相关法规、文件精神，遵循公平、公正、科学、择优的原则。
2. 采购人按照成交候选人推荐顺序名单，依法确定排序第一的供应商为成交供应商。
3. 成交供应商因不可抗力放弃或被取消成交资格的，经政府采购监管部门调查审核后，采购单位可以顺延下一候选供应商为成交供应商或重新组织采购。

第五章 合同格式及条款（参考文本）

依照《中华人民共和国民法典》及其他有关法律、法规、规章和规范性文件的规定，甲、乙双方根据_____项目名称_____项目（交易编号：_____）的竞争性磋商结果，甲方接受乙方为本项目的供应商。甲乙双方根据本项目采购文件、投标文件及磋商过程中确定的有关内容，签署本合同。

第一条 项目概况

1、项目概况：

2、服务期限：

3、服务地点：

第二条 合同金额

1、合同金额为（大写）：_____元（小写）_____元人民币。

第三条 付款方式

服务费用按月根据考核情况结算。

即：中标人于月度结束5日内向采购人开具正规发票，收到发票7个工作日内将物业服务费足额转至中标人账户。

第四条 双方权利义务

甲方：

1、甲方有权监督、检查乙方服务项目的完成情况，对不符合要求的事项，有权要求乙方修改；

2、协调处理各部门与乙方在服务工作中的有关问题；

3、制定考核办法，对乙方服务质量进行考核和监督；

3、按合同规定，向乙方支付报酬。

乙方：

- 1、根据实际需求完成服务内容；
- 2、认真履行服务承诺；
- 3、提出合理化建议。

第五条 分包：

本项目不允许分包

第六条 税费

在中华人民共和国境内、外发生的与本合同执行有关的一切税费均由乙方承担。

第七条 违约责任

（双方自行约定）

第八条 争议的解决

未尽事宜友好协商，协商不成的应在甲方所在地具有管辖权的人民法院起诉。

第九条 保密

1、双方均应保护对方的知识产权，未经对方同意，任何一方均不得对本协议相关方的资料及文件擅自修改、复制或向本协议无关方转让或用于本协议项目外的项目。如发生以上情况，泄密方承担一切由此引起的后果并承担赔偿责任。

2、双方约定，不论本合同是否变更、解除、终止，本条款均有效。

3、双方违反以上条款造成泄密的，如情节严重，构成犯罪的，依法追究法律责任；尚不构成犯罪的，由相关机构依法处以行政拘留，侵犯人员个人利益的，可依法提请经济赔偿。

第十条 知识产权

1、在合同有效期内，乙方保证交付给甲方的货物和服务在中华人民共和国境内使用时，免受第三方提出的侵犯其知识产权的索赔或诉讼。甲方如因此遭受损失，乙方应予赔偿。

2、在合同有效期内，如果甲方在使用该货物和服务的任何一部分时被任何第三方诉

称侵犯了该第三方知识产权或任何其它权利，甲方立即通知乙方；乙方负责处理这一指控并由乙方自负费用向起诉方提出抗辩。由此可能产生的一切法律责任和经济责任均由乙方承担。甲方如因此遭受损失，乙方应予赔偿。

第十一条 合同生效及有效期

1、本合同应在双方签字盖章之日起生效。

2、本合同一式陆份，其中甲、乙双方各执贰份，政府采购监督管理部门执壹份，采购代理机构执壹份。

3、下述合同附件为本合同不可分割的部分并与本合同具有同等效力：

相关附件

甲方（盖章）：

乙方（盖章）：

地址：

地址：

法定代表人：

法定代表人：

委托代理人：

委托代理人：

电话：

电话：

传真：

传真：

开户银行：

开户银行：

账号：

账号：

签约时间：年 月 日

签约时间：年 月 日

注意事项：本合同条款仅供参考，条款内容可根据需要自行调整或增删。所有未尽事宜由甲乙双方自行约定，原则上不能超越和违背采购及补充文件、响应文件及投标有关承诺的范围及内容。

第六章 响应文件格式

黔南州公共资源交易中心向社会公开购买物业服务项目

竞争性磋商响应文件

正本（副本）

供应商：_____（盖单位章）

法定代表人或委托代理人：_____（签字或签章）

日期： 年 月 日

目 录

(投标供应商自行编写页码)

附件：相关格式范本

评分索引表

序号	评分项目		分值	响应文件 导航
1	价格部分	投标报价得分 = (评标基准价 / 有效投标报价) × 价格权值 (X%) × 100		响应文件 页码
2	技术部分	1、磋商文件规定的技术评分内容		响应文件 页码
		2、.....		响应文件 页码
		3、.....		响应文件 页码
3	商务部分	1、磋商文件规定的商务评分内容		响应文件 页码
		2、.....		响应文件 页码
		3、.....		响应文件 页码

一、报价文件

(一) 投标函

1. 投标报价

(1) 我公司就（项目名称）的投标总报价为（大写）：零万零千零百零拾元人民币，小写： 元。本投标报价为承担全部服务工作。包含设备材料购置费、税费、人员工资费、保洁服务的日常耗材、服装费、保险费、措施费、安装及调试、人员培训以及实施时与相关单位的配合发生的费用等一切费用。本报价在投标有效期内固定不变，并在合同有效期内不受利率波动的影响。

(2) 服务期：_____。

(3) 服务地点: _____。

(4) 投标有效期: 。

2. 递交资料

投标文件正本壹份, 副本壹份, 电子光盘壹份, 资格性审查资料壹份。

3. 相关承诺

(1) 本投标报价在法律法规及采购文件规定的投标有效期内有效。

(2) 我方不是采购人的附属机构；在获知本项目采购信息后，与采购人聘请的为此项目提供咨询服务的公司及其附属机构没有任何联系。

(3) 我公司已详细审查全部采购文件及有关的澄清/修改文件，完全理解和同意，并保证遵守采购文件有关条款规定。

(4) 保证在中标后忠实地执行与采购人所签署的合同，并承担合同规定的责任义务。保证在中标后按照采购文件的规定支付中标服务费。

(5) 承诺应贵方要求提供任何与该项目投标有关的数据、情况和技术资料。

(6) 承诺与为采购人采购本次的产品进行设计、编制规范和其他文件所委托的咨询公司或其附属机构无任何直接或间接的关联。

（7）本投标文件提供的报价、资格、技术、商务等文件均真实、有效、准确。若有违背，我方愿意承担由此而产生的一切后果。

供应商名称（盖章）：XXXXXXX 有限公司

法定代表人或授权代表（签字或盖章）：

投标日期：2022 年 月 日

（二）开标一览表

项目名称：

项目编号：

投标报价为人民币（大写）：_____；

（小写）：_____；

服务期期

服务质量

满足国家相关质量要求

项目负责人

投标保证金

投标保证金收据扫描件

投标人（加盖公章）：

法定代表人或委托代理人（签字）：

联系电话：

日期：2022 年 月 日

备注：

《开标一览表》内容应与投标文件内容相一致，当两者不相符时，以《开标一览表》为准，且不得出现选择性内容。

报价明细表（服务类）

项目名称：

单位：元

序号	服务内容	单项价格
1		
2		
3		
...		
投标总价：大写：小写：		

注：1. 供应商须按“报价明细表”的格式详细报出投标总价的各个组成部分的报价，否则作无效投标处理。
2. “报价明细表”各分项报价合计应当与“开标一览表”报价合计相等。

供应商名称（盖章）：XXXXXXX 有限公司
法定代表人或授权代表（签字或盖章）：
投标日期：

（1）具有独立承担民事责任的能力：提供有效的三证合一的法人营业执照副本复印件或其他组织的营业执照副本复印件；

（2）具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度：提供 2021 年度经具有审计资格的第三方机构出具财务报告或基本开户银行出具的资信证明（附开户许可证）；

（3）具有履行合同所必须的设备和专业技术能力：附供应商履约能力承诺书（详见响应文件格式）；

（4）具有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录：提供 2022 年任意 3 个月有效的依法缴纳税收和社会保障资金的证明材料；（依法免税或不需要缴纳社会保障资金的需提供证明文件）

（5）参加本次政府采购活动前 3 年内，在经营活动中没有违法违规记录：提供参加本次政府采购活动近 3 年内在经营活动中没有重大违法记录的书面声明（详见响应文件格式）；

（6）根据财政部财库（2016）125号通知要求，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且还在执行期的供应商，拒绝其参与本次采购活动。以“信用中国”网站

（www.creditchina.gov.cn）信用信息栏、中国政府采购网

（www.ccgp.gov.cn）无以上不良记录的查询截图为准。

附件格式 1

供应商声明函

致：_____（采购人或采购代理机构）

_____（供应商全称），参加贵单位组织的 _____（项目名称）

（项目编号：）的政府采购活动。在此郑重声明：

- （1）（为或不为） 采购人不具有独立法人资格的附属机构（单位）；
 - （2）（为或不为） 本次采购标项目提供招标代理服务；
 - （3）（有或没有） 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且还在执行期；
 - （4）我单位在参加本项目政府采购活动前 3 年内在经营活动中（有或没有） 安全责任事故。
 - （5）我单位在参加本项目政府采购活动前 3 年内在经营活动中（有或没有） 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、被暂停或取消投标资格、较大数额罚款等行政处罚。
- 如上述承诺不实，将承担由此产生的全部责任。

供应商（公章）：

法定代表人或授权代表（签字或签章）：

日期：年 月 日

附件格式 2

供应商履约能力承诺书

致：（采购人名称）

我单位承诺：我单位具备履行采购合同所必需的设备和专业技术能力，愿为本项目实施提供必需的设备和专业技术人员，如有任何虚假和不实，我单位自愿放弃参与本次政府采购活动的资格并承担一切相关责任。

供应商（公章）：

法定代表人或授权代表（签字或签章）：

日期：年 月 日

(7) 法人授权委托书（或法定代表人身份证明）

法人授权委托书

致（招标代理机构）：

（投标单位全称）法定代表人姓名授权被授权人姓名（身份证号码： ）
为本公司合法代理人，参加贵方组织的项目名称（项目编号： ）的招标投标
活动，代表本公司处理招标投标活动中的一切事宜。

本授权委托书签章即生效，被委托人无转委托权。

法定代表人身份证复印件 正面 （身份证复印件需清晰可辨认）	被授权人身份证复印件 正面 （身份证复印件需清晰可辨认）
法定代表人身份证复印件 反面 （身份证复印件需清晰可辨认）	被授权人身份证复印件 反面 （身份证复印件需清晰可辨认）

注：（1）身份证复印件如为粘贴的，须在身份证复印件与本页接缝处加盖公章；

（2）本委托书需另行签署一份，在开标时验证被授权人身份时使用；

法定代表人（签字或盖章）：

被授权代表（签字或盖章）：

供应商（公章）：

年 月 日

法人代表身份证明

致（招标代理机构）：

（投标单位全称）法定代表人姓名（身份证号码：__），参加贵方组织的项目名称（项目编号：__）的招标投标活动，代表本公司处理招标投标活动中的一切事宜。

法定代表人身份证复印件 正面 (身份证复印件需清晰可辨认)	法定代表人身份证复印件 反面 (身份证复印件需清晰可辨认)
---	---

注：（1）身份证复印件如为粘贴的，须在身份证复印件与本页接缝处加盖公章；

（2）本委托书需另行签署一份，在开标时验证被授权人身份时使用；

法定代表人（签字或盖章）：

供应商（公章）：

年 月 日

(8) 其它供应商认为需要说明的情况（盖章）。

三、技术文件

（一）技术材料

1. 详见技术部分评分标准
2. 供应商认为需要提供的技术材料

四、商务文件

（一）商务响应明细

一、服务期

服务期……

二、验收标准、规范

验收标准……

三、售后服务

售后服务……

四、质保期

质保期……

五、付款条件

付款……

六、其他要求

其他要求……

(二) 商务偏离表

商务偏离表

序号	商务条款	采购文件要求	投标文件响应情况	偏离情况
1	服务期			
2	验收标准、规范			
3	售后服务			
4	质保期			
5	付款条件			
6	其他要求			
7				

注：无论供应商递交的投标文件与采购文件商务条款的要求是否有偏离，均应逐条列在商务偏离表中。

（三）商务材料

1. 详见商务部分评分标准
2. 供应商认为需提供的其它商务材料（格式自拟）

代理服务费确认书

贵州省智诚项目管理咨询有限公司：

根据《贵州省物价局 贵州省住房和城乡建设厅关于降低部分建设项目收费标准规范收费行为等有关问题的通知》（黔价房〔2011〕69号）文件的有关规定，本次（采购项目名称）（项目编号： ）的采购代理服务费若我单位中标，将按采购文件规定的费率在领取中标（成交）通知书的同时，向贵单位支付代理服务费。

供应商：（公章）

法定代表人或被授权代表人（签字或盖章）：

日 期： 年 月 日

中小企业声明函

（采购人名称）：

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，工程的施工单位全部为符合政策要求的中小企业（或者：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^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。

供应商名称（盖章）：

法定代表人或授权代表（签字或签章）：

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。

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_____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。

供应商名称（盖章）：

法定代表人或授权代表（签字或签章）：

日期：年 月 日