竞争性磋商文件

项目名称：贵州省康复医院物业管理服务采购项目

项目编号：THZB2025-442CGFW

采　　购　　人：贵州省康复医院

采购代理机构：泰禾云工程咨询有限公司

日　　期　：　2025　年　6　月

贵州省康复医院物业管理服务采购项目

采购代理机构通讯录及财务结算

采购代理机构通讯录：

单位全称：泰禾云工程咨询有限公司

办公地址：贵州省贵阳市观山湖区商业金融区内建勘大厦 16楼 1-9号

电子邮箱：2313946972@qq.com

联系电话：

1.招标采购部：0851-8582819、85842169、85824556-609

2.财务部：0851-8582819、85842169、85824556-606

代理服务费结算账户：

结算单位：泰禾云工程咨询有限公司

开户银行：中国银行股份有限公司贵阳市紫林支行

账　　号：132015036081

注：本公司财务部的工作时间为：工作日内上午09：30-12：00，下午13：30-16：30。

如需开取发票的，扫描下方二维码，相关信息确认提交后，备注邮箱号及普票还是专票，然后联系财务部开发票，发票会发送至邮箱。

敬告：参与磋商前请认真阅读本文件，采购代理机构对本文件保留解释权。

贵州省康复医院物业管理服务采购项目

目录

第一部分 竞争性磋商公告 4
第二部分 专用部分 8
第一章、竞争性磋商须知 8
第二章、 采购需求 8
第一节、采购清单及技术参数 .....
第二节、商务要求 22
第三节 阐述、演示、样品展示 24
第三章、评审方法及评审标准 25
第一节 评审方法 25
第二节 评审标准 25
第三节 废标条款 27
第四节 无效标条款 32
第三部分 通用部分 34
第四章、采购程序 34
第一节 发布采购公告 34
第二节 获取采购（磋商）文件 34
第三节 交纳保证金 35
第四节 递交响应文件 35
第五节 竞争性磋商程序 36
第六节 发布成交结果公告 39
第七节 支付代理服务费 42
第八节 签订采购合同 42
第九节 退还保证金 43
第五章、 采购合同 44
第四部分 响应文件编制规范 44
第六章、响应文件的编制 51
第一节 编制要求 51
第二节 响应文件格式范本 52

贵州省康复医院物业管理服务采购项目

第一部分 竞争性磋商公告

一、竞争性磋商公告

项目概况

贵州省康复医院物业管理服务采购项目的潜在供应商应在贵州省公共资源交易平台（http://ggzy.guizhou.gov.cn）网上获取竞争性磋商文件，并于**（按已发布的磋商公告载明的时间为准）**(北京时间)前提交响应文件。

一、项目基本信息

项目名称：贵州省康复医院物业管理服务采购项目

项目编号：THZB2025-442CGFW

采购方式：竞争性磋商

项目序列号：P52000020250007HF

预算金额：1398000.00 元/年

最高限价：1398000.00 元/年

采购需求：贵州省康复医院物业管理服务采购，详见采购文件

数量：1 批

简要规格描述：贵州省康复医院物业管理服务，具体内容详见磋商文件。

合同履约期限：2 年，合同 1 年 1 签

本项目（是/否）接受联合体投标：否；本项目（是/否）接受进口产品投标：否

二、申请人的资格要求

1.满足《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定；

①中华人民共和国境内能够独立承担民事责任的法人或其他组织，符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条之规定；

1.一般资格要求：

①具有独立承担民事责任的能力：

提供法人证明或其他组织的营业执照等证明文件；

②具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度：

提供 2024 年度第三方审计的财务审计报告或提供基本开户银行出具的资信证明。

③具有履行合同所必需的设备和专业技术能力：

贵州省康复医院物业管理服务采购项目

提供具备履行合同所必需的设备和专业技术能力的证明材料(提供证明材料或自行承诺)；

④具有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录：

供应商提供 2025 年 1 月以来任意 1 个月依法缴纳税收的证明材料、2025 年 1 月以来任意 1 个月依法缴纳社会保障资金的证明材料，提供真实有效的证明材料（依法免税的，提供有效的证明文件）(复印件加盖供应商公章)；

⑤参加本次政府采购活动前三年内，在经营活动中没有违法违规记录：

提供参加政府采购活动前 3 年内在经营活动中没有重大违法记录的书面声明（自行声明）；

⑥法律、行政法规规定的其他条件：

(1)供应商须承诺：在“信用中国” 网站(www.creditchina.gov.cn)、中国政府采购网(www.ccgp.gov.cn) 等渠道查询中未被列入失信被执行人名单、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中，如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行为记录名单中的供应商取消其投标资格，并承担由此造成的一切法律责任及后果。

(2)根据《省发展改革委省法院省公共资源交易中心关于推进全省公共资源交易领域对法院失信被执行人实施信用联合惩戒的通知》黔发改财金(2020)421 号文件要求，采购人或代理机构在递交投标文件截止时间后现场根据贵州信用联合惩戒平台反馈信息，查询供应商是否属于法院失信被执行人，如被列入取消其投标资格。

⑦本项目 是 专门面对中小企业采购，所属行业为：物业管理。供应商为中小微企业或监狱企业或残疾人福利性单位的，提供采购文件对应要求的《中小企业声明函》或《残疾人福利性单位声明函》或《监狱企业声明函》。

三、获取竞争性磋商文件

时间：**（按已发布的磋商公告载明的时间为准）**至**（按已发布的磋商公告载明的时间为准）**（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 00：00 至 11：59 ，下午 12：00 至 23：59（北京时间，法定节假日除外）

地点：贵州省公共资源交易中心网上获取（交易中心网址：https：//ggzy.guizhou.gov.cn/hallweb/）

方式：贵州省公共资源交易网->网上交易大厅->文件下载板块（交易中心网址：https://ggzy.guizhou.gov.cn/hallweb/）

售价：0.00 元

四、响应文件提交

截止时间： **（按已发布的磋商公告载明的时间为准）**

地点：本项目为电子招标，投标人须在递交投标文件截止时间前完整的将加密电子投标文件（.GPT 格式）上传到全国公共资源交易平台（贵州省）（网址：ggzy.guizhou.gov.cn ），投标截止时间前未完成投标文件传输的，视为撤回投标文件。投标截止时间后，贵州省公共资源交易平台不再接收投标文件。

五、响应文件开启

解密时间：**（按已发布的磋商公告载明的时间为准）**

开启时间：**（按已发布的磋商公告载明的时间为准）**

地点：贵州省公共资源交易中心。

六、公告期限

自本公告发布之日起 5 个工作日。

七、其他补充事宜

1. 是否需要提交样品或现场踏勘：否

2.交货地点或服务地点：采购人指定地点

3.其他事项：

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

采购人名称：贵州省康复医院

项目联系人：张老师

联系电话：16685351646

地址：贵州省贵阳市乌当区水田镇大坝口林场组 11 号

2.代理机构信息

代理全称：泰禾云工程咨询有限公司

联系人：刘玉瑶、张健、翁婉秋

贵州省康复医院物业管理服务采购项目

地址：贵阳市观山湖区金融商业区内建勘大厦 16 楼 1-9 号

联系方式：13595107478

3.项目联系方式

联系人：刘玉瑶、张健、翁婉秋

电话：13595107478

泰禾云工程咨询有限公司

贵州省康复医院物业管理服务采购项目

第二部分 专用部分

第一章、竞争性磋商须知

磋商须知前附表

序号	内 容	说明与要求
1.	项目名称	贵州省康复医院物业管理服务采购项目
2.	项目编号	THZB2025-442CGFW
3.	资金情况	已落实
4.	供应商资格要求	详见已发布的“竞争性磋商公告”
5.	是否面向中小企业采购	根据《政府采购促进中小企业发展管理办法》财库〔2020〕46 号规定：本项目是否专门面向中小企业采购（含监狱企业、残疾人福利性单位）：__是__，具体内容为：__/__。 **注：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。专门面向中小企业采购的项目或者采购包，不再执行价格评审优惠的扶持政策。**
6.	所属行业	依照工业和信息化部、国家统计局、国家发展和改革委员会、财政部联合下发的《关于印发中小企业划型标准规定的通知》（工信部联企业[2011]300 号文），**本项目所属行业为：物业管理。**
7.	进口产品	本项目不接受进口产品投标。
8.	联合体投标	本项目不接受联合体投标。
9.	采购范围	磋商文件所示范围
10.	服务期及服务地点	1.服务期：2 年，合同 1 年 1 签 2.服务地点：采购人指定地点；
11.	质量标准	符合现行的国家标准和磋商文件要求。
12.	验收标准、规范及方式	1.验收标准： 符合国家现行相关标准、规范及满足磋商文件要求。 2.验收规范： 符合国家现行相关标准、规范及满足磋商文件要求。 3.验收方式： 由采购人组织相关人员进行验收。
13.	报价方式	☑固定总价 ☐固定单价 ☐下浮率 ☐费率 ☐固定价 ☐多种报价（添加说明）
14.	调价原则	响应文件中出现任何含价格调整要求的内容，将被认为是不响应本次采购而予以拒绝。
15.	投标有效期	响应文件提交截止时间起生效，其有效期为 90 日历天。

16.	磋商报价轮次	采用 1 轮磋商、 2 次报价。供应商提交的电子响应文件中的报价为第一次报价。 注：供应商的第二次报价原则上不得高于第一次报价，若供应商第二次报价高于第一次报价，第二次报价无效，磋商小组将以供应商的第一次报价作为有效报价，进行评审。多次报价的，遵循不高于前次最低报价的原则。
17.	响应文件份数	本项目采商无须到现场递交响应文件和参加磋商会议。采用不见面方式进行磋商。
18.	投标保证金	1.交纳金额：20000.00 元； 2.保证金有效期：从投标截止日起至投标有效期截止日后 90 天。 3.投标保证金交纳。 3.1.投标保证金形式：供应商可以使用下列形式之一提交投标保证金：银行转账、银行保函、担保保函、保证保险。 1）银行转账： 应在投标截止时间之前从供应商企业基本账户以银行转账的形式，汇到磋商文件指定的投标保证金账户，供应商企业基本账户开户许可证上缴账号应与投标保证金转账回单上账号一致。 2）银行保函： 银行保函由银行出具，内容应载明采购人名称、供应商名称、项目名称及标段、保证金金额、保函有效期、银行官网网址。 银行保函通过互联网且无需任何授权即可在相应银行的官方网站验证真伪，如验证不通过，则视为未按规定提交投标保证金，资格审查不合格。 3）担保保函： 在有条件的地区推行工程担保公司保函。担保保函由工程担保公司出具，内容应载明采购人名称、供应商名称、项目名称及标段、保证金金额、保函有效期、工程担保公司官网网址。 担保保函通过互联网且无需任何授权即可在相应工程担保公司的官方网站验证真伪，如验证不通过，则视为未按规定提交投标保证金，资格审查不合格。 4）保证保险： 在有条件的地区推行工程保证保险。保证保险由保险公司出具，内容应载明采购人名称、供应商名称、项目名称及标段、保证金金额、保单有效期、保险公司官网网址。 保证保险通过互联网无需任何授权即可在相应保险公司的官方网站验证真伪，如验证不通过，则视为未按规定提交投标保证金，资格审查不合格。 为纵深推进贵州省大数据战略行动，大力推广使用电子保函，通过公共资源交易综合金融服务平台开具的电子银行保函、担保保函、保证保险，可直接在交易系统中确认。 3.2.投标保证金证明材料提交： 1）银行转账： 递交截止时间：同投标截止时间 开户名称：贵州省公共资源交易中心

		开户银行：贵州银行股份有限公司贵阳展览馆支行 账号：0109001400000182-0002 2）银行保函/担保保函/保证保险： 供应商在提交响应文件时将银行保函/担保保函/保证保险原件单独提交（或以特快专递）给采购人，否则视为未提交投标保证金。采购人应当做好接收工作，并由供应商授权委托人签字确认。 银行转账、银行保函、担保保函、保证保险的扫描件（加盖供应商单位印章）应作为响应文件中资格审查的组成部分，装订在响应文件中。 4.投标保证金退还 4.1.以银行转账形式提交的保证金：公示期结束后，采购人应在10日内书面通知公共资源交易中心退还未中标人的投标保证金及银行同期存款利息（如有异议或投诉情形的除外）。 采购人应当在法定时间内和中标人签订采购合同，并书面通知公共资源交易中心，公共资源交易中心应于5日内向中标人退还投标保证金及银行同期存款利息。在投标有效期后采购人仍未书面通知公共资源交易中心的，将视为采购人同意，公共资源交易中心将主动退还未中标人的投标保证金及银行同期存款利息。 4.2.以银行保函/担保保函/保证保险形式提交的保证金：第一中标候选人需退回银行保函/担保保函/保证保险原件的，在书面合同签订后投标有效期前，到采购人处领回；非中标候选人需退回的，在中标候选人公示结束后并在投标有效期前，到采购人处领回（以上项目存在异议、投诉的，须待异议、投诉处理完毕后方可领回）。
19.	代理服务费	由招标代理机构参照按计价格【2002】1980号文件标准收取，成交人在领取中标通知书前一次性缴纳。成交人须在接到通知后的三个工作日内到招标代理机构领取中标通知书原件，逾期将视为自动放弃中标资格。因成交人不领取中标通知书对采购人项目造成影响的，将不退其投标保证金。 单位名称：泰禾云工程咨询有限公司 单位地址：贵阳市观山湖区商业金融圈内建勘大厦16楼 开户银行：中国银行股份有限公司贵阳市紫林支行； 帐号：132015036081 **注：招标代理服务费应在领取中标通知书前缴纳。**
20.	成交通知书的领取	成交供应商须在接到采购代理机构通知之日起3个工作日内到采购代理机构领取成交通知书原件，逾期将视为自动放弃成交资格。
21.	发布公告的媒介	本次采购公告在《全国公共资源交易平台（贵州省）》、《贵州省政府采购网》上发布。
22.	履约保证金	中标供应商领取中标通知书后五个工作日内，向采购人缴纳人民币中标金额的10%的履约保证金（可以为银行转账、银行保函、担保保函、保证保险等形式）。中标供应商如不能按招标文件要求按时足额缴纳履约保证金或在规定限期内签订合同（中标通知书发出后三十日内），无论何种原因采购人均有权取消其中标资格、

		撤销其中标通知书，且中标供应商所缴纳的投标保证金、履约保证金将不予退还，并另选择中标供应商或重新招标。 在合同有效期内，中标供应商如因服务失误、工作事故等发生，若处理不及时或延迟处理，采购人有权使用履约保证金进行应急处理，处理的费用将从每月应支付的服务费中扣除。在服务期满后，经采购人确认未发生任何问题，由中标供应商提出申请，采购人不计息退还。 如出现因服务单位服务质量不达标或发生违约而解除服务合同的，履约保证金将不予退还。
23.	付款条件	付款方式为每月一付，根据考核情况于下月的 25 日前支付上月应付费用。（具体以实际签订的合同为准）；
24.	采购合同公告	中标供应商须在与采购人签订政府采购合同之日起 2 个工作日内将已签订的政府采购合同逐页扫描转换成一个 PDF 文件提交给采购代理机构（邮箱：2313946972@qq.com），PDF 文件需清晰、完整，文件名写清楚为：XXX 项目（品目 X）合同资料，采购代理机构在贵州省政府采购网上进行采购合同公告。
25.	履约验收公告	中标供应商须在采购人验收合格，且签署终验报告之日起 2 个工作日内将验收报告逐页扫描转换成一个 PDF 文件提交给采购代理机构（邮箱：2313946972@qq.com），PDF 文件需清晰、完整，文件名写清楚为：XXX 项目（品目 X）验收资料，采购代理机构在贵州省政府采购网上进行履约验收公告。
26.	最高限价	人民币 1398000.00 元/年；人员单价详见采购需求。
27.	报价要求	报价包括人工、服务费、设备、劳务费、验收费、交通、通讯、售后服务、保险、税金、利润、招标代理服务费以及后续技术指导等有关本项目的预测或未预测到的一切成本、费用的总和。除本项目合同价款外，采购人不再为本项目另付给成交供应商其他任何费用。 人员单价及总价均不能超过限价，根据实际情况据实结算。
28.	关爱残疾人健康	为支持残疾人事业发展，鼓励成交供应商对贵州省残疾人福利基金会进行捐赠，捐赠款项依法享受国家抵扣税政策待遇。
注释：1.本文件中“竞争性磋商文件”等同于“竞争性磋商文件”或其简称“磋商文件”。 2.磋商文件中内容与本表对同一事项表述不一致时，以本表内容为准。		

第二章、采购需求

一、项目概述

项目名称：贵州省康复医院物业管理服务

项目位置：贵州省贵阳市乌当区水田镇大坝口林场组 11 号

建筑面积：约 4 万平方米

物业类型：保安、保洁服务

物业级别：一级物业

测算年度：2 年

人员配置：

类别	人力配置	项目负责人	保洁员	安保
人数	34 人	1	16	17
单价限价		5000 元	1、普通 3000 元； 2、班长 4000 元	1、监控 4000 元 2、普通 3500 元

序号	部门	岗位	人数	职责范围	备注
1	服务中心	项目负责人	1	统筹项目物业服务工作，负责与甲方沟通，落实公司计划和工作标准（兼保安队长）	55 岁以内
2	安全管理（17 人）	出入岗	3	负责 24 小时院区安全，包括人员与车辆出入登记、检查，院区安全巡检、安全隐患排查与防范、可疑人物、车辆与突发事件处理等应急服务	40 岁以内
		门诊岗	1	检查登记出入门诊楼、住院楼来访人员信息（早 8 点 00 至下午 6 点 30）	40 岁以内

贵州省康复医院物业管理服务采购项目

		住院楼	2	检查登记出入住院楼来访人员信息及预防儿童外出（7：00-晚上 12 点）	45 岁以内
		综合楼	1	检查登记出入住综合楼来访人员信息，排查可疑人物（8:00-下午 6：00）	40 岁以内
		巡逻岗	5	24 小时负责院区人身、财产安全，保障消防、污水、水电、氧气等正常运行及排查安全隐患	45 岁以内
		两个监控室	5	保障 24 小时有人值守监控室、看守火灾报警系统、维护保养消防设施设备、完善交班信息记录	55 岁以内
3	环境清洁（16 人）	综合楼（一至三层、室外、地下车库）	2	含领导办公室、会议室、卫生间等公共区域卫生清洁，收集院内各临床科室医疗废物	55 岁以内
		住院楼一楼儿童治疗区及门诊三楼儿童孤独症中心	2	治疗室、公共区域、设施设备、用具、玩具、公厕等卫生	55 岁以内
		住院楼二楼儿童住院病区	1	病房、公共厕所、公共区域等卫生	55 岁以内
		住院楼三楼神康科、外科	1	病房、公共厕所、公共区域等卫生	
		住院楼四楼心肺康复及假肢中心	1	病房、公共厕所、车间、公共区域等卫生	
		ICU	1	ICU（专用保洁）	50 岁以内
		手术室	1	手术室（专保洁）	50 岁以内
		供应室	1	供应室内外	55 岁以内
		绿化管理员	1	院内所有绿化	55 岁以内
		门诊楼一至二层、住院楼负一楼及连廊	2	门诊大厅、各诊室、康复大厅、康复治疗、公共场所、公共区域等卫生	55 岁以内
		托养住院楼、综合楼	3	儿童福利院、中医科、儿童二病区，病房、治疗区、公共区域、公厕及集体宿舍公共区域等卫生	

贵州省康复医院物业管理服务采购项目

		节假日及周末		3 人轮流值白班（清理 ICU、手术室、病房等）	
合计			34	人员安排根据医院岗位需求增加或减少	

二、服务范围及服务内容

（一）保安服务

1.保安服务范围：

对物业红线范围内进行安保管理、消防安全巡查、污水站巡查、氧气瓶更换、以及水电等设备设施进行日常安全巡查、维护管理等工作。

2.保安服务内容：

（1）治安秩序维护：大门出入口 24 小时值守，各栋楼内外 24 小时治安巡逻，确保发生突发事件时能快速处置及报警，第一时间赶往事故现场协助公安机关处理；严格验证、登记，杜绝社会闲杂人员进入院内；不发生责任范围内治安、刑事案件。具体岗位责任如下：

①大门岗：门诊大门值班员早 8 点至下午 6 点 30，必须保证每班 1 名人员。值班期间杜绝闲杂人员进入院内。凡来访人员、患者及家属，须问清情况认真填写来访登记，登记外来人员信息，联系来访部门、人员，电话联系确认登记，进行安全盘查，防恐处置，为人员引道、放行。按照医院车辆管理办法的要求，对出入医院的车辆进行认真检查、询问，凭医院车辆通行证进入医院，凭车辆通行证停托养停车场或画有停车位停车。闲杂人员、推销商品人员一律不准进入医院；

②巡逻岗：各栋楼安全巡逻，检查下班期间秩序维护区内是否留有外来人员滞留，消除安全隐患。在巡逻过程中，对楼内各区域的消防设施进行安全检查，对有问题的要及时向医院管理人员反馈。对于出现消防安全问题要及时处理的同时向医院管理人员汇报。

③综合楼岗：综合楼值班员早 8 点至下午 6 点，必须保证每班 1 名人员。值班期间杜绝闲杂人员进入院内。凡来访人员、患者及家属，须问清情况认真填写来访登记，登记外来人

员信息，联系来访部门、人员，电话联系确认登记，进行安全盘查，防恐处置，为人员引道、放行、访问人员进入综合楼必须征得相关部门同意后放行。

④住院楼岗：检查登记出入住院楼来访人员信息及预防儿童外出，（7：00-晚上 12 点）。

（2）电梯使用秩序维护：电梯的维护保养由医院按相关规定委托有资质的电梯维保公司负责，中标人协助医院就电梯维护、保养等问题与电梯维保单位进行沟通，代表医院督促维保单位履行相关义务，并负责电梯日常使用过程中的秩序维护，在人流高峰期安排人员做到：宣传安全乘梯知识；引导乘客有序乘梯；帮扶老、幼、孕、残人员安全乘梯；劝阻影响电梯安全运行的不良行为。另须及时处理电梯使用过程中发生的突发事件；

（3）消防管理：每周检查记录楼内公共部位的消防设施，确保完好，绘制消防设施分布图，协助后勤做好室外设施的日常维护；建立消防器材的台帐记录，定期检查器材完好程度和有效期限；配合后勤经常性开展消防业务培训，制定完善的预案并演练，使每一个秩序维护员人员能胜任医院义务消防员的角色；发现有人擅自动用消防设施的，应及时制止并报告医院；发现火灾隐患，立即报告后勤或院领导并设法消除；发生火警，能冷静处置，按预案进行火灾报警、人员疏散、组织扑救、抢救物资等工作；

③监控室值班岗，持证上岗，保障 24 小时有人值守监控室、看守火灾报警系统、维护保养消防设施设备、完善交接班信息记录。

（二）保洁服务

1.保洁服务范围：

负责病房、治疗室、检查室及公共区域的日常清扫保洁；运动场公共区域的日常清扫保洁；室外公共区域的清扫保洁；绿地面上的保洁卫生；垃圾的清理清运服务。

2.保洁服务内容：

（1）综合楼、住院楼、门诊楼、托养，大厅、通道、走廊及设备楼一楼消毒供应室等清洁内容：

①定期清抹擦拭办公室外门和玻璃隔墙、防盗门、走廊灯具、开关、栏杆、扶手、花岗岩墙面、窗台板、电梯间等；门窗（玻璃、窗框、窗台）无手印、无污渍，保持光洁明亮；

②楼道每天至少拖擦一次；玻璃窗每月至少擦洗一次；

③楼道墙壁、扶手保持干净，无乱写、乱画、乱张贴行为，地面、地脚线、指示牌、座地烟灰盅无污渍、水迹、尘迹，蜘蛛网，保持光洁明亮；

贵州省康复医院物业管理服务采购项目

④灯饰、通风口、天花顶无蛛丝、无污尘；

⑤电梯间保持整洁，每天清洗消毒轿厢并记录；

⑥及时清理公共区域垃圾桶。垃圾需袋装运到垃圾中转站，日产日清；

⑦按行业标准配合做好除“四害”工作；

⑧按卫健要求做好垃圾分类。

（2）楼层公共区域部分清洁内容

①指示牌、悬挂牌光洁明亮。保持消防通道无杂物；

②地面、墙面、消防器材、果皮箱、垃圾桶干净无污；

③天花吊顶、送排风口无蜘蛛网和灰尘污渍；

④门、无印迹、镜子无水渍，明亮整洁。

（3）卫生间清洁内容

①保洁其墙面、地面、台面及卫生洁具，及时清倒、清洗垃圾桶，保证公共洗手间无异味、无堵塞、无杂物、无污渍；

②公共洗手间每天至少冲洗 1 次，小便器、坐厕、洗手盆无污渍、无积水、无垢，瓷器光洁；

（4）露天部分（含室外运动场）清洁内容

①地面无垃圾杂物、无明显污渍油迹；

②室外设施无明显张贴物；

③绿化带无杂物、枯枝叶、白色垃圾；

④灯饰、栏杆、指示牌无污渍及明显灰尘；

⑤垃圾桶无明显灰尘污渍，不超过三分二；

⑥阴沟、沙井、天台无明显杂物；

⑦立面、道路整洁，无堆放杂物现象。

（5）垃圾清运内容

①楼内垃圾箱、桶的垃圾存量不超过上沿，每日清理一次，垃圾不在筒箱内过夜，做到日产日清，定期清洗消毒，无明显积水，无蚊蝇；

②清洁工具在专门区域摆放整齐，垃圾及时清运；

③每日定时，定线收集院内各临床科室医疗垃圾。

贵州省康复医院物业管理服务采购项目

（三）服务要求：

3.1 服务管理要求

（1）物业公司内部管理要求：物业公司须切实加强公司的内部建设，具体要求如下：

①物业公司须抽派主要管理技术力量组成物业项目管理处，负责我院的物业管理工作。全面了解物业的情况，倾听意见，与我院协调物业管理工作的开展，拟定具体管理细则。

②加强员工素质培训，让每一位员工牢记“业主至上，服务第一”的物业管理宗旨，凡进入我院工作的工作人员均需严格岗前培训，达到岗位要求才能够上岗。

③建立健全各项台账记录：根据物业管理及主管部门需要分类分项建立管理服务台账；（a）安全（安保、消防）管理台账；（b）业务学习台账；（c）电梯、空调、供电、供水、污水处理等设备运行巡查台账；（d）交接班记录等。

3.2 所有服务人员要求：

（1）身体健康，职业道德良好，无不良劣迹。

（2）熟悉岗位职责、操作程序。

（3）文明用语，礼貌待客。

（4）人员着装统一，仪表整洁，用语规范。

（5）按时上下班，上班时间不得串岗聊天，不得酒后上岗。

（6）遇不可抗力因素、突发公共卫生事件、传染病暴发流行、全体人员必须服从医院安排，确保医院正常运转。

4.基础服务质量管理标准

（1）建立健全各项管理制度和各专业岗位工作标准，并有具体的落实措施和考核办法。

（2）定期征求院方意见和建议，针对提出的问题及时进行整改，服务满意度在 90%以上。形成书面材料以备查。

（3）所有人员应有日常的培训工作计划。

（4）建立完善的消防档案。

5、服务标准：

5.1、保洁服务标准

A、室外保洁

（1）场地、道路保洁

贵州省康复医院物业管理服务采购项目

a、保洁内容

①清扫场地、道路、墙角。

②擦抹宣传牌、标牌。

③清理下水道口杂物。

④果皮箱和垃圾箱清倒和清洗。

b、保洁要求

①地面、道路整洁。

②地面垃圾不滞留。

③目视地面无明显杂物、油污、血迹。

④雨后地面无大面积积水。

⑤宣传牌、标牌无积尘，无污染，无乱贴。

⑥果皮箱、垃圾箱内无异物，外无粘附物。

⑦下水道口无杂物堵塞。

⑧目视绿化带及景观水池内无漂浮物、无杂物、无枯枝叶等。

B、室内保洁

（1）大厅及公共走道

a、保洁内容

①清扫地面。

②擦抹大厅玻璃门、窗。

③清倒洗痰盂。

b、保洁要求

①地面清洁，无杂物、无积水、无痰迹。

②玻璃、门、窗光亮，无污迹。

③楼道保洁、痰盂外无粘附物、无满溢。

④做到一人、一巾，使用后必须清洁、消毒、并保证干燥。

⑤按院感要求，做到毛巾等分区。

⑥消毒液使用浓度需达标。

（2）楼梯及楼道窗户

a、保洁内容

贵州省康复医院物业管理服务采购项目

①扫拖楼梯台阶。

②擦抹楼梯扶手。

③擦抹楼道窗户。

b、保洁要求

①台阶清洁，无杂物，无痰迹，无积水。

②扶手无积灰。

③窗户玻璃明亮，无污迹。

（3）电梯

a、电梯保洁内容

①轿厢地面扫、擦。

②轿厢壁擦、抹、保养。

③轿厢天花、灯具擦、抹、保养。

④轿厢门擦、抹、保养。

b、保洁要求

①地面无杂物。

②厢壁光亮、无污迹。

③厢壁天花无积尘。

④轿厢门光亮、无污迹。

（4）卫生间保洁

a、保洁内容

①地面冲洗。

②便池洗刷。

③洗手池洗抹。

④水龙头擦、抹。

⑤栏板擦抹。

⑥门、窗擦、抹。

⑦天花除尘。

⑧纸篓清倒、更换垃圾袋。

⑨放置卫生球。

贵州省康复医院物业管理服务采购项目

b、保洁要求

①地面清洁、无杂物、无明显积水。

②便池无尿垢，室内无异味。

③扶手、门、窗无积尘、无污染、无张贴、无乱涂乱画。

④洗手池清洁，无粘附物。

⑤水龙头清洁，无粘附物。

⑥天花无明显积尘、无蜘蛛网。

（5）消防设施保洁

a、保洁内容 消防设施擦抹除尘。

b、保洁要求

①灭火器表面无积尘、无污迹。

②消防栓玻璃光亮、无污迹。

（6）标牌保洁

a、保洁内容 标牌表面擦抹除尘。

b、保洁要求 手摸无积尘，表面无污迹。

（7）室内天花、墙面保洁

a、保洁内容 墙面、天花除尘。

b、保洁要求

①目视天花无明显积尘、无蜘蛛网。

②目视墙面无积尘、无污染。

（8）病房内保洁

a、保洁内容

①地面扫拖、消毒，病床、家具擦抹、消毒。

②室内设备保洁。

③卫生间保洁、消毒。

④倒痰盂。

b、保洁要求

①地面清洁、无污物、无积水。

②卫生间无异物，便池无尿垢，洗手池、水龙头无污迹。

贵州省康复医院物业管理服务采购项目

③痰盂无满溢、外表无粘附物。

④垃圾袋无满溢、四周无散落。

⑤病床、床头柜、座椅、输液架无污迹。

⑥窗无积尘、无污迹。

⑦玻璃光亮，无污迹。

（9）会议室保洁

a、保洁内容

①地面扫拖。

②门窗擦抹。

③桌面擦抹。

b、保洁要求

①地面无杂物。

②会议室桌椅整洁（开会前、后）。

（10）过道垃圾桶（果皮箱）保洁

a、保洁内容

①清倒桶内垃圾。

②擦洗垃圾桶。

b、保洁要求

①垃圾桶内无异味。

②表面无粘附物。

③四周无散落垃圾。

（11）各类雨棚（含玻璃雨棚）、玻璃顶棚保洁

保洁要求：目视无污迹、无蜘蛛网、无烟蒂等散落垃圾。

（12）**医院业务用房保洁**

a.保洁内容

①地面扫拖，家具擦抹。

②室内设备保洁。

b、保洁要求

①地面清洁、无污物、无积水。

贵州省康复医院物业管理服务采购项目

②垃圾袋无满溢、四周无散落。

③沙发、柜子、座椅无污迹。

④窗无积尘、无污迹。

⑤玻璃光亮，无污迹。

5.2 电梯服务标准

1、通风、照明及其他附属设施完好。

2、如遇电梯关人，及时告知维保方做好配合工作。

3、电梯轿厢内安全及应急宣传标语张贴及更换。

5.3 安保服务标准

1.实行 24 小时值班及巡逻制度，保安人员熟悉管辖区域内的环境，执行国家有关法律法规和规定，遵守医院的有关规章制度，文明值勤、训练有素、言语规范、认真负责。

2.所有保安人员均应接受岗前培训。

3.保安人员应熟知各项安全保卫、消防管理规章制度并按照相关规定要求执行。积极参加消防演练，承担义务消防员职责。

4.制定安全巡查计划并严格按照计划执行，所有巡查均有详实的记录。对出入的人员和物资要认真查验，并有详细记录。

5.每月向后勤处书面报告各项检查和安全隐患排查情况。

6.制定院内各种应急事件预案，特别是医闹现象处置。负责职责内各种紧急情况的应急处置工作。

7.停车场有专人疏导，管理有序，排列整齐。

5.5 绿化服务标准

1.定期施肥、浇水、修剪、灭虫和清理杂草。

2.不能出现枯枝烂叶。

3.能动性美化环境，相关方案、花卉品种等经后勤处批准后实施。

6、需要说明的其他内容：

a、电力设施、监控系统、电梯系统、消防系统我院均有相对固定的维保单位，与医院均签有维保合同。物业有日常维护和及时通知维保方维修和督查的职责。

b、配合后勤处理全院的排污主下水道、沉淀池、化粪池、窨井、污水处理池等清理、维修。

温州省康复医院物业管理服务采购项目

c、劳务纠纷：中标方一旦履行合同，所有物业公司的劳务纠纷由物业公司自主妥善解决，与院方无关。并不得影响院方正常的医疗工作秩序 。

d、涉及物业管理职责所需各种设备、设施、保洁用具、劳保用品、服务耗材、办公用品均由中标供应商自行解决承担，院方不另行解决。

e、在确保日常病区保洁工作质量情况下，如医院工作需要，则物业应根据需要进行加班。

f、安全责任：物业公司人员出现任何安全事故，院方概不负责，一切责任由物业公司承担。

7、其他要求：

1.物业必须无条件配合后勤开展工作（比如配合后勤帮助临床科室搬家及院内物资转运等工作）。

2.如采购人对拟派人员不满意有权要求供应商进行跟换，人员的更换需经采购人同意后方可进行更换。

第二节、商务要求

一、服务期：2 年，合同 1 年 1 签

二、考核标准、验收标准：由采购人根据招标文件要求和相关法规进行考核及相关工作的验收。

三、付款方式：付款方式为每月一付，于下月的 25 日前支付上月应付费用。（具体以实际签订的合同为准）；

四、履约保证金：中标供应商领取中标通知书后五个工作日内，向采购人缴纳人民币中标金额的 10%的履约保证金（可以为银行转账、银行保函、担保保函、保证保险等形式）。中标供应商如不能按招标文件要求按时足额缴纳履约保证金或在规定限期内签订合同（中标通知书发出后三十日内），无论何种原因采购人均有权取消其中标资格、撤销其中标通知书，且中标供应商所缴纳的投标保证金、履约保证金将不予退还，并另选择中标供应商或重新招标。

在合同有效期内，中标供应商如因服务失误、工作事故等发生，若处理不及时或延迟处理，采购人有权使用履约保证金进行应急处理，处理的费用将从每月应支付的服务费中扣除。

贵州省康复医院物业管理服务采购项目

在服务期满后，经采购人确认未发生任何问题，由中标供应商提出申请，采购人不计息退还。

如出现因服务单位服务质量不达标或发生违约而解除服务合同的，履约保证金将不予退还。

五、 投标有效期：90 天

六、 其他商务要求

1. 服务质量监督考核标准根据采购人指定的考核标准执行；

2. 供应商在开展各项服务时，必须接受采购人相关部门的管理；

3. 供应商必须支持和配合采购人开展工作，保证采购人各项工作的正常运行；

4. 供应商对所聘用人员的安全负责，如在服务期间出现安全事故所造成的后果及相关赔偿由投标供应商自行负责，采购人均不承担责任。

5. 投标文件中项目团队配置的人员必须到岗，否则采购人有权视为违约。

6. 要求投标单位应结合实际判断结论和估价。中标后签订合同时和项目实施管理过程中，投标单位不得以不完全了解现场情况为由，提出任何形式的增加相关经费或索赔的要求。

7. 供应商须承诺在履行合同期间不能因专项资金和政府配套资金不到位而影响项目实施。

8. 投标人需承诺，全员上岗。

9. 供应商提供无拖欠工资的承诺及足额发放工资的承诺。

贵州省康复医院医院物业月度考核表			
		考核月份：	
物业公司		考核人	
一、基础管理（20 分）			
1. **制度执行**（5 分）	是否落实医院物业管理制度、应急预案		
	有无违规操作记录。		
2. **人员配置**（5 分	岗位人员是否足额到岗，持证上岗情况。		
	服务态度（患者/医护投诉记录）		
3. **档案管理**（5 分）	设备维护、保洁消毒等记录是否完整。		

贵州省康复医院物业管理服务采购项目

4. **沟通协调**（5 分	与医院科室的协作响应速度。		
二、环境卫生（30 分）			
1. **公共区域**（10 分）	地面、墙面、卫生间是否清洁无污渍。		
	医疗垃圾与生活垃圾分类存放、及时清运。		
2. **病房/诊室**（10 分）	床单元消毒、终末消毒是否达标。		
	无积尘、异味。		
3. **专项区域**（10 分）	手术室、ICU、检验科等高风险区域消毒频次是否符合要求		
三、设施设备巡查（20 分）			
1. **设备运行**（10 分）	电梯、空调、供水、供电、污水系统是否正常。		
2. **安全设施**（10 分）	消防器材、应急照明是否完好。		
	安全隐患整改及时性。		
四、安全管理（20 分）			
1. **治安管理**（10 分）	重点区域（药房、收费处、氧气房、配电房、地下室、污水站）巡查频次。		
	监控设备运行状况。		
2. **感染控制**（10 分）	医疗废物转运是否符合规范。		
	保洁人员防护措施是否到位。		
五、满意度调查（10 分）			
1. 医护人员满意度（5 分）			
2. 患者/家属满意度（5 分）			
医院管理科室确认（盖章）（日期）		物业公司负责人（签字）（日期）	
备注：1. 考核结果需双方签字确认，存档备查。 2. 重大失误（如感染事件、安全事故）实行一票否决。			
评分标准 - **优秀**（≥90 分）：全额支付物业费用，通报表扬。 - **良好**（80-89 分）：支付全额费用，提出改进意见。 - **合格**（60-79 分）：扣减 5%-10%费用，限期整改。 - **不合格**（＜60 分）：扣减 20%以上费用，约谈物业负责人。			

贵州省康复医院物业管理服务采购项目

第三节 阐述、演示、样品展示

1.本品目 □是 ☑否 需要阐述

阐述内容要求：/（若有可填）

2.本品目 □是 ☑否 需要演示

演示内容要求：详见评分表

3.本品目 □是 ☑否 需要提交样品

样品展示要求：/（若有可填）

贵州省康复医院物业管理服务采购项目

第三章 评审方法及评审标准

第一节 评审方法

本项目采用 综合评分法 进行评审。

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。

采用综合评分法的，评审结果按评审后得分由高到低顺序排列。评审得分相同的，按照最后报价由低到高的顺序推荐。得分且最后报价相同的，按照技术指标优劣顺序推荐。

第二节 评审标准

一、评分因素

评分的主要因素分为价格因素、技术因素、商务因素。具体内容详见评分表。评审分值保留至两位小数。评审专家依照评分表对每个有效供应商的响应文件进行独立评审、打分。

二、响应文件的初步审查

由磋商小组负责资格性审查及符合性审查，具体审查内容详见初步审查表。

初步审查表

资格性审查

序号	评审因素	评审标准
1	具有独立承担民事责任的能力	提供法人证明或其他组织的营业执照等证明文件；
2	具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度	提供 2024 年度第三方审计的财务审计报告或提供基本开户银行出具的资信证明。
3	具有履行合同所必需的设备和专业技术能力	提供具备履行合同所必需的设备和专业技术能力的证明材料(提供证明材料或自行承诺)
4	具有依法缴纳税收和社会障资金的良好记录	供应商提供 2025 年 1 月以来任意 1 个月依法缴纳税收的证明材料、2025 年 1 月以来任意 1 个月依法缴纳社会保

贵州省康复医院物业管理服务采购项目

		障资金的证明材料，提供真实有效的证明材料（依法免税的，提供有效的证明文件）(复印件加盖供应商公章)；
5	参加本次政府采购活动前三年内，在经营活动中没有违法违规记录	提供参加政府采购活动前 3 年内在经营活动中没有重大违法记录的书面声明(格式文件详见投标文件范本)；
6	法律、行政法规规定的其他条件	(1)供应商须承诺：在“信用中国”网站(www.creditchina.gov.cn)、中国政府采购网(www.ccgp.gov.cn)等渠道查询中未被列入失信被执行人名单、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中，如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行为记录名单中的供应商取消其投标资格，并承担由此造成的一切法律责任及后果。 (2)根据《省发展改革委省法院省公共资源交易中心关于推进全省公共资源交易领域对法院失信被执行人实施信用联合惩戒的通知》黔发改财金(2020)421 号文件要求，采购人或代理机构在递交投标文件截止时间后现场根据贵州信用联合惩戒平台反馈信息，查询供应商是否属于法院失信被执行人，如被列入取消其投标资格。
7	中小企业	本项目 是 专门面对中小企业采购，所属行业为：物业管理。供应商为中小微企业或监狱企业或残疾人福利性单位的，提供采购文件对应要求的《中小企业声明函》或《残疾人福利性单位声明函》或《监狱企业声明函》。

符合性审查

序号	评审因素	评审标准
1	技术及商务符合性审查	是否满足采购文件第二章“采购需求”中的所有。

2	投标保证金	提供保证金已交纳的依据
3	异常低价审查	投标人的报价明显低于其他通过符合性审查投标人的报价，有可能影响产品质量或者不能诚信履约的，应当要求其在评标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；投标人不能证明其报价合理性的，评标委员会应当将其作为无效投标处理。
4	无效标审查	按本项目采购文件无效标条款规定，审查是否通过

三、评审标准

磋商小组采用磋商文件规定的评审方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。具体评审内容详见评分表。

评分表

评分项及评分标准			
评分项名称	**评分点名称**	**评审标准**	**得分**
价格分（10.00）	价格分	价格分采用低价优先法计算，即满足采购文件要求的前提下，最低有效投标报价作为评标基准价，其价格分为满分。其余供应商价格分统一按照下列公式计算： 投标报价得分＝评标基准价／有效投标报价）×价格权值(10)	0.0~10.0分
	服务方案（主观分）	包括但不限于服务目标、服务内容、人员管理与服务培训、物资管理与设备维护、安全管理等内容 1、内容完整、描述清晰，思考全面，有实施性，有针对性，并符合医院保安保洁实际情况的得5分； 2、内容完整、描述清晰，思考不全面，有实施性，无针对性，并符合医院保安保洁实际情况的得3分； 3、内容完整、描述清晰，思考不全面，无实施性，无针对性，不符合医院保安保洁实际情况的得1分； 4、内容不完整、描述不清，不符合医院保安保洁实际的不得分。	0.0~5.0分
	质量控制措施（主	包括打不限于：质量保证体系、严格的服务流程和标准、	

贵州省康复医院物业管理服务采购项目

主观分（15.00）	观分）	质量监督与检查等内容 1、内容完整、描述清晰，思考全面，有实施性，有针对性，并符合医院保安保洁实际情况的得 5分； 2、内容完整、描述清晰，思考不全面，有实施性，无针对性，并符合医院保洁实际情况的得 3 分； 3、内容完整、描述清晰，思考不全面，无实施性，无针对性，不符合医院保 洁实际情况的得 1 分； 4、内容不完整、描述不清，不符合医院保安保洁实际的不得分。	0.0~5.0分
	应急预案（主观分）	包括但不限于：响应机制、各类应急应对措施、应急物资储备、员工应急培训与演练等内容 1、内容完整、描述清晰，思考全面，有实施性，有针对性，并符合医院保安保洁实际情况的得 5 分； 2、内容完整、描述清晰，思考不全面，有实施性，无针对性，并符合医院保 洁实际情况的得 3 分； 3、内容完整、描述清晰，思考不全面，无实施性，无针对性，不符合医院保安保洁实际情况的得 1 分； 4、内容不完整、描述不清，不符合医院保洁实际的不得分。	0.0~5.0分
客观分（75.00）	项目负责人	项目负责人具备以下条件的得 15 分： 1.年龄 55 周岁（含）以下(以提供身份证计算为准)； 2.具有本科及以上学历； 3.具有人社部门颁发的二级及以上保安员证（需在 http://zscx.osta.org.cn/certificate 技能人才评价证书全国联网查询中 查询有效，并提供截图）； 4.为退伍军人，持有退伍军人证； 5.具有人社部门颁发的二级及以上企业人力资源管理师证书； 6.具有全国物业管理企业经理证书； 7、具有保卫管理员（二级）及以上职业技能等级证书； 8、具有消防设施操作员或建构筑物消防员证书； 备注：**以上条件每缺一项扣 2 分，扣完为止**；提供项目负责人身份证、学历证、相关证书和供应商 2025 年 1 月至今任意 1 个月为其缴纳社会保险的证明材料，复印件加盖供应商公章，未按要求提供的不得分。	0.0~15.0分
	保安岗位	保安队长（10 分）： 1）年龄 50 周岁及以下； 2）具备大专及以上学历 3）具有退伍证；	0.0~18 分

贵州省政府采购物业管理服务类项目

		4）具有保安证； 5)具有三级及以上保卫管理员技能等级证书。 注：提供身份证及相关证书复印件、2025 年1月1日至今任意一个月社保证明材料，提供不全或未提供不得分。 监控室值班人员（5 分） **1）拟投入的监控室值班人员具有中级及以上的消防设施监控操作证；** **注：提供相关证书复印件或扫描件加盖公章。** **低压电工（3 分）：** **1）拟投入的人员中具有低压电工证** **注：提供相关证书复印件或扫描件加盖公章。**	
	安保设施设备	投标供应商应具备充足的安保装备储备（包括警棍、强光电筒、防割手套、催泪喷射器、对讲机、防刺服、防爆叉、 防爆盾牌等安保设备），提供 5 套装备的，得 4 分；在此基础上每增加 1 套加 1 分，满分 6 分。 注：提供相关装备清单及对应发票复印件或扫描件加盖公章作为证明材料，未提供或提供证明材料不全不得分。	0.0~6.0 分
	应急处置能力	投标供应商具备对应各类突发事件处理能力，与公安机关形成联动联防工作机制，提供承诺 1 小时内紧急出动 50 人及以上应急人员的得 5 分。 **注：提供承诺函，复印件或扫描件加盖公章，未按要求提供不得分。**	0.0~5.0 分
	保洁岗位 1	1.保洁班长：三年以上从事类似物业项目管理经验的得 3.5 分（投标人提供管理经验承诺函（格式自拟））， 2.绿化管理员：提供绿化相关资质证书的得 3.5 分 **注：提供劳动合同复印件或 2025 年 1 月 1 日至今任意一个月社保证明材料及相关证书复印件。**	0.0~7.0 分
	保洁岗位 2	1、拟投入保洁人员不超过 55 周岁；身体健康，无疾病；每提供一个具有有效期内的健康证的人员得0.5分，满分6分： **注：提供人员有效期内的健康证复印件加盖公章，提供不全或未提供不得分。**	0.0~6.0 分
	企业实力	投标供应商具有质量管理体系认证证书、环境管理体系认证证书、职业健康安全管理体系认证证书，且证书全部都在有效期内的，得 6 分，缺项或不提供不得分。 **注：提供相关证书复印件或扫描件加盖公章。**	0.0~6.0 分

贵州省康复医院物业管理服务采购项目

	业绩	投标人需提供2020年至今类似物业或保安或保洁业绩证明材料（合同扫描件或复印件加盖投标人公章），每提供1份有效业绩证明材料得3分，此项最多得12分。	0.0~12.0分
政策性加分（5.00）	政策性加分	一、节能环保产品加分 据财库[2019]18号所投产品属于“环境标志产品政府采购品目清单”或财库(2019)19号“节能产品政府采购品目清单”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“环境标志产品政府采购品目清单”和“节能产品政府采购品目清单”两个清单中产品的，每一项加0.5分，最高不得超过2分。 (投标人必须提供国家确定的认证机构出具的、处于有效期之内的节能产 品、环境标志产品认证证书复印件和政府采购品目清单对应页并加盖供应商公章，否则不予加分) 二、少数民族地区产品加分 按照黔财采(2014)15号 文件(《关于进一步落实 政府采购有关政策的通 知》)的规定，对原产地 在少数民族自治区(新疆 维吾尔自治区西藏自治 区、宁夏回族自治区、广 西壮族自治区、内蒙古自 治区)和享受少数民族自 治区待遇的省份(云南、 贵州、青海)的投标主产 品(不含附带产品，投标 主产品按照不得低于本 采购项目预算金额 50%加以确定)，享受政策性 加分和价格扣除，即采用 综合评分法或性价比法 进行评审的，在总得分基 础上加3分。(投标人必须提供相关的证明材料，否则不予加分。)	0.0~5.0分
得分		**105.0**	**100分+政策性加分**

政策性文件

1、因落实政府采购政策进行价格调整的，以调整后的价格计算评标基准价和投标报价。

（本项目不享受价格扣除优惠）

1.1 **小微企业**价格扣除（含监狱企业、残疾人福利性单位）在资格条件、实质性条款均满足磋商文件的前提下，本项目对（小型和微型企业、监狱企业、残疾人福利性单位）给予10%的价格扣除，用扣除后的价格参与评审。价格扣除只针对投标报价未超过财政控制值的供

应商有效。残疾人福利性单位属于小型、微型企业的，不重复享受政策。

（1）中小企业价格扣除

根据《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库〔2020〕46 号）规定，中小企业须提供中小企业声明函且声明函所载内容必须真实，如有虚假，将依法承担相应责任，包括取消中标资格、投标保证金不予退还等。中小企业划分标准依照《关于印发中小企业划型标准规定的通知》执行。

（2）监狱企业价格扣除

根据《财政部 司法部关于政府采购支持监狱企业发展有关问题的通知》（财库〔2014〕68 号）及相关规定，监狱企业参加政府采购活动时，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。

（3）残疾人福利性单位价格扣除

根据《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》（财库〔2017〕141 号）及相关规定，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。残疾人福利性单位属于小型、微型企业的，不重复享受政策。

注：其他未尽事宜，执行《政府采购促进中小企业发展管理办法》及其他相关规定。

贵州省康复医院物业管理服务采购项目

第三节 废标条款

出现下列情形之一的，本项目/品目作废标处理,项目/品目评审终止：

1.符合专业条件的或对竞争性磋商文件作实质响应的供应商不足三家的；

2.出现影响采购公正的违法、违规行为的；

3.供应商报价均超过了采购预算，采购人不能支付的；

4.因重大变故，采购任务取消的；

5.法律法规规定的其他情形。

第四节 无效标条款

出现下列情形之一的，供应商递交的响应文件作无效标处理，该供应商的响应文件不参与评审：

1.递交的响应文件不完整或未按磋商文件要求盖公章及签字的；

2.供应商不符合国家及竞争性磋商文件规定的资格条件的；

3.组成联合体参加磋商未提交联合协议书的；

4.第一轮报价经磋商小组认定低于成本价或高于最高限价的；

5.最后报价高于磋商文件载明的最高限价的；

6.响应文件未对磋商文件的实质性要求和条件作出响应的；

7.供应商有互相串通、弄虚作假、行贿等违法行为的；有下列情形之一的，视为供应商之间互相串通：

（一）不同供应商的响应文件由同一单位或者个人编制；

（二）不同供应商委托同一单位或者个人办理磋商事宜；

（三）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；

（四）不同供应商的响应文件异常一致或者报价呈规律性差异；

（五）不同供应商的响应文件相互混装；

（六）不同供应商的保证金从同一单位或者个人的账户转出。

（七）法律法规或经磋商小组认定的其他串通行为。

8.未交纳投标保证金的；

9.投标有效期不足的。

贵州省康复医院物业管理服务采购项目

10.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采购活动。

11.为本项目提供整体设计、规范编制或者项目管理、监理、检测等服务的供应商参加本采购项目的。

12.违反相关采购法律法规,足以导致响应文件无效的情形。

贵州省康复医院物业管理服务采购项目

第三部分 通用部分

第四章 采购程序

第一节 发布采购公告

一、公告发布媒体

详见磋商须知前附表。

二、变更公告

本项目将根据实际情况及需要，发布技术参数、递交响应文件截止时间调整等有关内容的变更公告。供应商须关注上述公告媒体发布的关于本项目的变更公告。变更公告是竞争性磋商文件的组成部分，与竞争性磋商文件具有同等法律效力。

第二节 获取磋商文件

一、获取时间

以本项目磋商公告载明的获取竞争性磋商文件时间为准。

二、获取方式

按本项目磋商公告确定的方式进行购买。

三、竞争性磋商文件获取

贵州省公共资源交易中心系统内免费获取

四、竞争性磋商文件的澄清和修改

（一）竞争性磋商文件的澄清和修改：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。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、采购代理机构应当在提交首次响应文件截止时间至少 5 日前，以书面形式通知所有获取磋商文件的供应商；不足 5 日的，采购人、采购代理机构应当顺延提交首次响应文件截止时间。补充变更文件是竞争性磋商文件的组成部分，对所有供应商均具有约束力。所有竞争性磋商文件的补充、变更将以变更公告形式发布。

（二）竞争性磋商文件的质疑：供应商或潜在供应商对竞争性磋商文件中存在的任何含糊、遗漏、相互矛盾之处，或对技术规格及其他条件不清楚，或竞争性磋商文件具有不合理、不公平、歧视性、限制性、指向性条款损害潜在供应商权益的，或供应商有疑问的其他事项，供应

商或潜在供应商可向采购人或代理机构提出书面质疑，对采购人或采购代理机构质疑回复不满意的可向相关监督部门进行投诉。未递交质疑函的视为充分理解并认可竞争性磋商文件及补充变更的所有内容。

竞争性磋商文件质疑、投诉的具体要求和流程详见本竞争性磋商文件第四章第六节：发布成交结果公告，第二点：采购活动的质疑投诉。

第三节 交纳保证金

详见磋商须知前附表。

第四节 递交响应文件

一、递交时间

本项目采用不见面开标，供应商无须到现场递交响应文件和参加磋商会议。

二、递交地点

本项目采用不见面开标，供应商无须到现场递交响应文件和参加磋商会议。

三、响应文件的补充、修改和撤回

1.供应商在提交响应文件后，在递交文件截止时间前可对其响应文件进行补充、修改或撤回。

2.响应文件撤回必须在递交响应文件截止时间前提交由项目授权代表签署的撤回响应文件的通知，采购代理机构可以退回其响应文件。

3.递交响应文件截止时间以后不得补充、修改或撤回响应文件。

贵州省康复医院物业管理服务采购项目

第五节 竞争性磋商程序

一、磋商开始时间

同响应文件递交截止时间。如发布变更公告的，以变更公告时间为准。

二、磋商地点

本项目采用不见面开标，供应商无须到现场递交响应文件和参加磋商会议。

三、磋商流程

1.解密：采购人或代理机构工作人员于响应文件递交截止时间后在系统内发起解密指令，供应商需在规定时间进行解密并对投标报价进行确认。

2.专家签到：磋商小组成员需在交易系统内进行进行签到。

3.初步审查：磋商小组严格依据响应文件所提供的资料，对照《初步审查表》所列内容对供应商进行资格性审查及符合性审查，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最后报价。通过初步审查的供应商不足三家的，本项目废标，磋商工作结束。

(1)资格性检查：磋商小组根据法律法规和竞争性磋商文件《初步审查表》中所列供应商资格要求，对供应商资格证明文件的齐全性和有效性等情况进行审查。由同一专业的单位组成的联合体，按照资质等级较低的单位确定资质等级。

(2)符合性检查：磋商小组根据《初步审查表》的符合性审查内容审查响应文件是否对竞争性磋商文件作了实质性响应。

(3)澄清、说明或更正：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、说明或者更正应当由法定代表人或其授权代表签字或者加盖公章。由授权代表签字的，应当附法定代表人授权书。供应商为自然人的，应当由本人签字并附身份证明。

4.磋商：磋商小组所有成员集中与单一供应商分别进行磋商。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的供应商。在磋商过程中，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。

报价的轮次详见磋商须知前附表，确实需要增加磋商、报价轮次的，应当在磋商文件中载明或经磋商小组认定，并在评审报告中注明理由。

4. **最后报价及承诺：**磋商结束后，磋商小组应当要求所有实质性响应的供应商在规定时间内提交最后报价，提交最后报价的供应商不得少于 3 家。供应商须随时关注交易系统发出的报价指令，在规定时间内提交最后报价。若供应商未在规定时间进行最后报价提交及签章的，视为供应商自动放弃，自动放弃最后报价的供应商视为无效供应商。

注：如竞争性磋商文件专用部分无特别说明，报价方式为总价的，供应商经磋商后提交的最后报价为总报价。采购清单内所有货物的最后单价报价按下列公式进行调整：

最后报价单价=响应文件内该货物单价报价×(最后报价/响应文件总报价)

5. 综合评分：磋商小组各成员严格按照评分表逐项对响应文件进行评分。评分依据为响应文件提供的有效资料。磋商响应文件中未提供的资料、未明确的内容，评审专家不得以个人的意愿、猜想、推测等方式得出的结论作为评分依据。评审专家须独立评分，不得相互抄袭评分分值（价格分除外）。

6. 评分汇总：磋商小组各成员将评分表汇总到评分汇总表，评分汇总表保留两位小数，按最终得分由高至低依次对供应商进行推荐排序。得分相同的，按磋商报价由低到高顺序排列，得分且磋商报价相同的，按技术指标优劣顺序排列。

7. 评审报告：磋商小组编写评审报告。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；

（2）响应文件开启日期和地点；

（3）获取磋商文件的供应商名单和磋商小组成员名单；

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

（5）提出的成交候选供应商的排序名单及理由。

其中，供应商有串通竞标、弄虚作假、行贿等违法行为的，磋商小组写入评审报告，报采购人及有关监督部门。

8. 评审复核：在最终签署评审报告之前，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，磋商小组全体成员签署评审报告。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。

9. 磋商结束：磋商小组出具评审报告并复核无误后，磋商评审工作结束。

注：

（1）当采购过程中符合竞争要求的供应商或者报价未超过采购预算的供应商不足 3 家的，或出现影响采购公正的违法违规行为，或因重大变故采购任务取消的，磋商程序终止。

（2）响应文件的评审和比较、成交候选供应商的推荐排序以及评审有关的其他情况，磋商小组成员、采购人和采购代理机构等人员均不得泄露。

（3）演示：如项目有演示需求的，由采购代理机构工作人员组织。

四、磋商小组

磋商小组由采购人代表和评审专家共 3 人以上单数组成，其中评审专家人数不少于磋商小组成员总数的 2/3。达到公开招标数额标准的货物或者服务采购项目，或者达到招标规模标准的政府采购工程，磋商小组由 5 人以上单数组成。技术复杂、专业性强的竞争性磋商采购项目，评审专家中应当包含 1 名法律专家。磋商小组成员应以科学、公正的态度参加评审工作，在评审过程中不受任何干扰，独立、负责地提出评审意见，并对自己的评审意见承担责任。

1.磋商小组在采购活动过程中应当履行下列职责：

（1）确认或者制定磋商文件；

（2）从符合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；

（3）审查供应商的响应文件并作出评价；

（4）要求供应商解释或者澄清其响应文件；

（5）编写评审报告；

（6）告知采购人、采购代理机构在评审过程中发现的供应商的违法违规行为。

2.磋商小组成员应当履行下列义务：

（1）遵纪守法，客观、公正、廉洁地履行职责；

（2）根据竞争性磋商文件的规定独立进行评审，对个人的评审意见承担法律责任；

（3）参与评审报告的起草；

（4）配合采购人、采购代理机构答复供应商提出的质疑；

（5）配合监督部门的投诉处理和监督检查工作。

贵州省康复医院物业管理服务采购项目

第六节 发布成交结果公告

一、公告发布媒体

详见磋商须知前附表。

采购人或采购代理机构根据评审报告将相关成交结果进行公告。供应商可在相关网站上查询成交结果信息。

采购代理机构应将评审报告送交采购人。采购人应当在评审报告推荐的成交候选人中按顺序确定成交供应商。采购代理机构发出成交通知书。成交通知书对采购人和成交供应商具有同等法律效力。成交通知书发出后，采购人改变成交结果，或者成交供应商放弃成交，应当承担相应的法律责任。

二、采购活动的质疑投诉

（一）质疑

供应商认为竞争性磋商文件、采购过程和成交结果使自己的权益受到损害的，可以在法定时间内提出质疑：

1.对可以质疑的竞争性磋商文件提出质疑的，为收到竞争性磋商文件之日或者竞争性磋商文件公告期限届满之日；

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；

4.供应商在法定质疑期内一次性提出针对同一采购程序环节的质疑。

（二）受理条件

1.供应商所提出质疑，必须有认为竞争性磋商文件、采购过程、成交结果等使自己的利益受到损害的事实和依据，对与采购活动无关的供应商或者没有提出使自己的利益受到损害的事实和依据的质疑，可不予受理；

2.质疑必须以书面形式提出并署名，质疑人为法人或其他组织的，质疑书应当加盖质疑单位公章，以口头形式提出的，可不予受理；

3.在法定时间内提出质疑。

（三）质疑具体要求及注意事项：

1.质疑文件递交要求：质疑须以书面形式提出，按照质疑函范本的要求制作（详见附：质疑函范本），质疑函签章完整后，送本项目代理机构。

2.质疑文件递交地点：

代理机构：泰禾云工程咨询有限公司

详细地址：贵州省贵阳市观山湖区商业金融区内建勘大厦 16 楼

联系人及联系电话：详见磋商须知前附表

（四）质疑答复：采购人或者采购代理机构应当在 7 个工作日内对供应商依法提出的质疑作出答复。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。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。

（五）提出质疑的供应商对采购人或代理机构的答复不满意或采购人、采购代理机构在规定的时间内未作出答复的，可在收到答复之日起或答复期满后十五个工作日内向采购人监督部门投诉。

贵州省康复医院物业管理服务采购项目

附：

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：

竞争性磋商文件获取日期：

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. 质疑供应商若对项目的某一分包进行质疑，质疑函中应列明具体分包号。

4. 质疑函的质疑事项应具体、明确，并有必要的事实依据和法律依据。

5. 质疑函的质疑请求应与质疑事项相关。

6. 质疑供应商为自然人的，质疑函应由本人签字；质疑供应商为法人或者其他组织的，质疑函应由法定代表人、主要负责人，或者其授权代表签字或者盖章，并加盖公章。

注：其他未尽事宜按照中华人民共和国财政部令第 94 号《政府采购质疑和投诉办法》相关规定进行处理

昆明省康复医院物业管理服务采购项目

第七节 支付代理服务费

一、收费标准

服务费金额：详见磋商须知前附表。

成交供应商须在接到通知后的三个工作日内到采购代理机构领取成交通知书原件，逾期将视为自动放弃成交资格。

二、支付方式

成交供应商在领取成交通知书前向代理机构支付代理服务费。代理服务费可采取现金、银行汇款、电汇款等采购代理机构认可的方式进行支付。

三、账户信息

账户名称：泰禾云工程咨询有限公司

开户银行：中国银行股份有限公司贵阳市紫林支行

银行账号：132015036081

第八节 签订采购合同

一、签订时间

《成交通知书》发出之日起三十日内。成交供应商拒绝与采购人签订合同的，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，也可以重新开展采购活动。

二、合同内容

本项目拟签订的采购合同见第五章有关内容。成交供应商与采购人须按照本项目的竞争性磋商文件和响应文件所载内容，及磋商过程中有关澄清文件内容签订采购合同。

贵州省康复医院物业管理服务采购项目

第九节 退还保证金

一、退还时间

未成交供应商的磋商保证金应当在成交通知书发出后 5 个工作日内退还，成交供应商的磋商保证金应当在采购合同签订后 5 个工作日内退还。

二、退还方式

交易系统自动退还。

三、发生下列情况之一，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. 供应商在响应文件中提供虚假材料的；
3. 除因不可抗力或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；
4. 供应商与采购人、其他供应商恶意串通的；
5. 法规法规或磋商文件规定的其他情形。

贵州省康复医院物业管理服务采购项目

第五章、 采购合同

（合同模板，仅供参考）

仅供参考，具体内容以甲乙双方约定为准

_____物业管理委托合同

合同当事人：

采购人：

企业名称：_____

企业法定代表人：_____

授权委托人：_____

地　　址：_____

联系电话：_____

乙方：

企业名称：_____

企业法定代表人：_____

授权委托人：_____

地　　址：_____

联系电话：_____

根据《中华人民共和国民法典》、《物业管理条例》、《贵阳市物业管理规定》等有关法律、法规的规定，双方在自愿、平等、协商一致的基础上，采购人将_____（物业名称）委托于乙方实行物业管理， 订立本合同。

贵州省康复医院物业管理服务采购项目

第一章 物业管理区域概况

第一条 物业基本情况

物业名称：_____

物业类型：

座落位置：_____

地　　址：_____

建筑面积：_____平方米_____

第二章 委托服务事项

第二条 采购人委托乙方提供的公共性物业服务的主要内容为：

1、管理区域内给排水、房屋的维护、维修管理（包括所辖区域内给排水系统的管道，设备的维护、维修、运行管理，包括道路、室内外上下水管道、水泵、污水管道、消防供水系统等；）

2、管理区域内供电、用电设备的管理，包括供电系统的日常维护、检修、运行和管理，配电室（低压）、变压器（低压）、由配电室至办公区域（低压）、食堂操作间、公共场所的配电箱、柜、供电线路、照明设施；电梯的日常维护，包括年检及限速器校验。

3、管理区域内公共区域的日常维修服务（包括：修理门窗、更换玻璃、照明灯具、门锁、水嘴、小五金修配，疏通下水管道等）；

4、配合外委空调、监控的日常维护、运行的管理；

5、对管理区域内的监控、LED 大屏、会议室音响设备、消防、空调、停车场等外委维保的项目应全程配合与监管；

6、凡是国家、行业规定必须年检的设备系统每年的年审费由采购人支付，乙方协助办理年审手续。乙方在巡查、服务过程中发现的问题及时书面通知采购人，并与相关维修保养单位联系及时维修。

7、管理区域内环境卫生、保洁管理（管理区域环境包括：道路、停车场、室内外、宣传栏、门前三包区域的清扫和保洁；工作区建筑物内部的楼道、大厅、会议室、健身房、群众休息区、公共场地、卫生间的清扫和保洁，大楼消杀等）；

8、会务服务和内务服务（会务服务包括：包括礼宾、桌牌、植物摆放、摆果盘、烟灰缸、茶水服务；内务服务包括：办公室卫生维护，办公家具保养、净水设备维护、物资管理、地面保养、书报代送等）；

9、前台接待（包括：来访人员接待、登记、咨询放行；业主各类服务需求的处理和电话回访、反馈；来访人员纠纷处理和答疑解惑；投诉接待；重要来宾礼仪引领）；

~~10、秩序维护服务、辖区公共区域及工作秩序维持（根据采购人要求对辖区内实施管理，实行 24 小时门岗值班、辖区巡视；秩序维护人员着装统一、配备齐全，按秩序维护规程进行规范操作；对辖区内的治安、消防等突发事件及时赶到现场跟踪处理，尽可能的将事件控制在萌芽状态，情况严重时按照规程及时通知公安、消防、医疗救护等部门前来处理；~~

~~11、责任区道路交通及车辆管理：根据中心特点维护道路秩序，设置标识、标牌，~~

~~对停车场的车辆行驶、停放指挥实施有序管理；各出入口车辆的交通指挥手势、军礼等礼宾服务，停车场外来人员及车辆的排查管理以及停车收费（代收）等；~~

12、物业档案资料规范管理，包括：与物业相关的工程竣工图纸、竣工验收资料、设施设备运行维护记录及其他运行管理记录；

13、乙方负责协助采购人委托的专业公司对专用设备设施进行维修养护；

14、物业服务费和本合同规定的其他费用的收取；

15、服务的相关内容；

16、法律政策规定应由乙方管理服务的其它服务事项。

第三章　委托管理期限

第三条　委托管理期限＿＿＿个 月。自＿201*＿ 年＿＿ 月＿＿日＿＿时起至＿201*＿年＿＿月＿＿日时止。

第四条　有以下情形之一的，采购人有权提前解除本合同：

1、因不可抗力因素，致使物业服务合同无法正常履行；

2、乙方违反本合同约定，不按本合同履行义务的；

3、未按投标时投标书承诺的内容执行服务的；

第四章　双方权利义务

第五条　采购人权利义务

1、代表和维护产权人、使用人的合法权益；

2、制定大楼公约并监督物业使用人遵守公约；

3、审定乙方拟定的物业管理制度和大、中型维修计划；对乙方的管理服务进行指导；

4、检查监督乙方管理工作的实施及制度的执行情况（每月由乙方定期向采购人提交管理处月度工作计划及完成情况、采购人有权参与乙方对管理区域组织实施的月检、有权对乙方工作情况进行定期检查或不定期抽查，对检查发现问题有权要求乙方在指定期限内整改、有权对乙方工作提出合理化意见、建议、有权参与乙方组织实施的每半年一次的客户满意度调查）；

5、采购人有权对乙方派驻工作人员日常工作进行监督考核（采购人考核权重占乙方被考核人员总考核成绩的 40%）；对乙方人员不能满足工作标准的员工可提出更换建议。

6、审定乙方提出的物业管理服务年度计划、管理目标；

7、采购人向乙方提供工作所需的物业管理用房（包括办公室、库房等），乙方应爱护采购人提供的相关设施，人为损坏照价赔偿。

8.采购人负责收集、整理物业管理所需全部图纸、档案、资料，并及时向乙方提供，并在乙方管理期满时予以收回。

9、采购人负责支付管理区域内水、电等各项能耗费用；

四川省康复医院物业管理服务采购项目

10、委托乙方管理的房屋、设施、设备应达到国家验收标准要求。如存在质量问题，按以下第（1）、（2）种方式处理：

贵州省康复医院物业管理服务采购项目

(1) 由采购人责成质保方维修并向乙方提供维修档案；

(2) 委托乙方返修，支付全部费用；

11、协助乙方做好物业管理工作和宣传教育、安全管理、文化活动及管理区域每半年一次的服务质量跟踪调查表的发放、回收；

12、由采购人协调周边相关单位及下属部门与乙方的工作协调等相关事宜。

13、采购人负责支付管理区域内各项政府行政管理部门收取的规费。

14、监督乙方是否将专项管理业务的管理职责转嫁给选聘的专营公司承担，如出现该情形，采购人有权责令乙方限期改正。在规定期限内乙方不改正的，采购人有权解除合同。

15、采购人负责制定物业管理考核标准（甲乙双方共同协商认可），按季度对乙方的服务满意度进行综合考核，乙方综合服务满意度未达到管理目标要求，采购人提出整改意见，乙方仍达不到管理目标要求，采购人可提出解约而不支付违约金。

15、半年考核未达到管理目标要求，采购人可提出整改，如乙方仍达不到管理目标要求，采购人可提出解约而不支付违约金。

第六条 乙方权利义务

1、根据有关法律法规及本合同的约定，制订各项物业管理办法、规章制度、实施细则，在采购人指导下，自主开展各项相关管理服务工作；接受物管管理主管部门及有关政府部门的监督、指导、处罚，并同时接受采购人监督；

2、按照国家相关法律法规，对物业使用人违反法规、规章的行为，提请采购人有关部门协调处理；

3、每年 11 月 30 日前负责编制房屋、附属建筑物、构筑物、设施、设备等的年度维修养护计划；

4、向物业使用人告知物业使用的有关规定，当物业使用人装修物业时，告知有关装修管理规定，办理装修管理手续，签定装修管理书面约定，并负责监督；

5、负责编制物业管理年度管理计划、管理费用预算报告；

6、对本物业的公用设施乙方不得擅自占用和改变使用功能，如需在本物业内改、扩建或完善配套项目，须与采购人协商并经采购人同意后报有关部门批准方可实施；

7、本合同终止时，乙方必须向采购人移交全部管理用房及物业管理的全部档案资料；

8、乙方派驻人员在采购人区域工作期间发生的任何人身、财产安全事故由乙方自行负责，采购人不承担由此带来的一切责任（采购人委托乙方管理的人员相关安全责任及工资、食宿等待遇见补充协议）；

9、在乙方负责的范围内，由于乙方安全方面工作失职所造成的后果，乙方按照相关规定承担相应赔偿责任。

贵州省康复医院物业管理服务采购项目

10、乙方负责物业管理人员服装、日常保洁、卫生间洗手液、卫生纸、会议服务茶叶、垃圾处理等消耗品费用。

。

第五章 物业服务质量

第七条 乙方提供的物业管理服务应达到约定的标准(详见附件：采购人的招标文件及乙方的投标文件和承诺)。

第六章 物业管理服务费用

第八条 物业管理服务费

1、本合同约定物业管理费用为：_____。

2、支付方式为：详见投标须知前附表；

3、采购人按季度对乙方的服务满意度进行综合考核。具体考核方法为总分100分，其中服务满意率80分为及格，90分为优秀，打分结果不满80分，将按比例扣除乙方管理服务费，分值在70-80分扣除当季管理服务费的5%，分值在70-60分扣除当季管理服务费的10%，60分以下，采购人有权扣除当季物业费用的30%， 并解除合同。

4、采购人向乙方按约定的标准交纳物业服务费后，乙方按本合同约定的服务内容和标准提供服务，盈余或亏损由乙方享有或承担。

6、采购人无故逾期交纳物业管理费的，从逾期之日起每月按年度总管理费用的万分之五向乙方交纳滞纳金。

第七章 违约责任

第九条 乙方因工作失职造成房屋建筑质量、设施设备质量损害或安全事故，达不到使用功能和造成重大事故的，经第三方评估产生的一切费用、损失均由乙方承担责任。

第十条 采购人不履行本合同约定的应尽义务，乙方可要求采购人履行，由此引起的损失，采购人应承担相应的责任。

第十一条 无故违反本约定的违约方，按物业服务费年度总额5‰的标准向对方一次性支付违约金。

第十二条 双方约定，以下条件下所致的损害，可构成对乙方的免责事由：

1、因不可抗力导致的中断服务或物业价值的贬损；

2、因物业本身固有的瑕疵造成的损害；

资阳市康复医院物业管理服务采购项目

3、因维修、养护共用部位、共用设施设备需要而暂时停水、停电或停止共用设施设备的使用（乙方应提前通知采购人，并尽快恢复）；

4、因非乙方责任造成的供水、供电、供热、供冷、通讯、有线电视及其他共用设施设备的障碍和损失。

第十三条 除因违约而造成的解除合同外，任何一方需提前解除本合同的，应提前 60 天以书面形式通知对方，在征得对方书面意见，且向对方一次性支付年度总管理费用的10%作为违约金后，可以解除合同。合同经双方协商解除后，在解除之日起二十日内办理交接。

合同期满，经双方协议一致后可续签本合同，如续签合同，应在合同期满的 30 天前向对方提出书面意见；若不续签合同，双方不另行支付违约金，并在终止之日起二十日内办理交接。

第八章 附则

第十四条 双方可对本合同的条款进行补充，以书面形式签订补充协议，补充协议与本合同具同等效力。

第十五条 本合同执行期间，如遇不可抗力，致使合同无法履行时，双方应按有关法律规定及时协商处理。

第十六条 本合同在履行中如发生争议，双方可自行协商解决；协商不成，可向采购人辖区人民法院诉讼解决。

第十七条 本合同自 双方签字并盖章之日起生效。

第十八条 本合同一式八份，甲、乙双方各执四份，具有同等法律效力。未尽事宜，双方另行商议。

采购人（公章）： 乙方（公章）：

代表人：_____ 代表人：_____

签定日期：_年_月_日 签定日期：_年_月_日

本合同条款应按照中华人民共和国现行的法律、法规进行解释。

贵州省康复医院物业管理服务采购项目

注：本合同为参考合同，合同条款供中标人与采购人在签订合同时参考。

第四部分 响应文件编制规范

第六章 响应文件的编制

第一节 编制要求

一、格式

1.响应文件及与本次竞争性磋商有关的所有来往函电均使用中文简体字。原版为外文的证书类文件，以及由外国人做出的本人签名、外国公司的名称或外国印章等可以是外文，但应当提供中文翻译文件并加盖供应商公章。必要时磋商小组可以要求供应商提供附有公证书的中文翻译文件或者与原版文件签章相一致的中文翻译文件。对于未附有中文译本和中文译本不准确引起的对供应商的不利后果，由供应商自行负责。

2.响应文件中所使用的计量单位，除竞争性磋商文件有要求的外，均使用国家法定计量单位。

3.响应文件中的图片资料、复印件等应清晰可见，不得随意放大缩小。内容不得倒置、歪斜，由于响应文件不清晰或不利于阅读所造成的后果，由供应商自行负责。

4.除法定代表人或法人授权代表签字可以手写外，其余所有响应文件内容须采用打印字体。除响应文件封面及目录以外，其余内容均须编辑页码

5.响应文件应严格按磋商文件提供的响应文件格式范本填写，磋商文件中未提供格式范本的，由供应商自行编制（如国家有相关要求的，还需按照国家相关要求提供格式文件）。竞争性磋商文件未要求，但本章格式范本中提供了格式内容要求的，可不提供，以磋商文件要求为准。

注：供应商必须保证上传的电子响应文件内容清晰可见，如因上传的响应文件内容模糊，磋商小组无法识别其正确内容的，所带来的一切后果供应商自负。

第二节 响应文件格式范本

封面格式

XXXXX（项目名称）

响应文件

（正本 / 副本/电子响应文件）

项目名称：_____

采购方式：_____

项目编号：_____

供应商名称：_____

详细地址：_____

联 系 人：_____ 电 话：_____

年 月 日

目 录

贵州省康复医院物业管理服务采购项目

（供应商按照响应文件组成内容自行完善目录明细）

第一、报价文件

（一）报价函
（二）磋商一览表

第二、资格文件

（一）供应商授权委托书
（二）一般资格
（三）特殊资格材料
（四）符合性审查材料

第三、商务响应文件

（一）同类或类似业绩一览表（参考模板）
（二）履约评价表（参考模板）

第四、技术响应文件

（一）产品技术参数响应情况
（二）其他技术响应文件

第五、供应商认为有必要提供的其他资料

贵州省康复医院物业管理服务采购项目

第一、报价文件

(一)报 价 函

致：

1、我方愿意提供招标文件提供要求的全部投标文件，一式肆份，投标文件电子光盘或U盘贰份；

2、投标报价：详见开标一览表；

3、按规定提交投标保证金（人民币大写_____￥_____）；

4、本项目服务期限为：_____；

5、保证遵守招标文件中的有关规定；

6、保证投标文件中所述本单位情况属实；

7、保证忠实地履行买卖双方所签订的合同，承担合同规定的责任和义务；

8、我方已详细阅读了全部招标文件，我们完全理解并同意招标文件所有内容；

9、我方愿意向贵方提供与该项目有关的情况及技术资料；

10、本投标文件在招标文件规定的投标有效期内有效。如果在规定的有效期内撤回投标文件，我方的投标保证金可不予退还。

与本投标有关的一切往来通讯请寄：

单位名称：（公章）_____传真：_____

单位地址：_____

电话：_____邮编：_____

法定代表人或授权代表人签字：_____

投标日期：_____

贵州省康复医院物业管理服务采购项目

磋商一览表

供应商姓名（盖章）：

项目名称	
服务期	2年，合同1年1签
物业服务部分报价： 综合单价_____元/月 每年报价：大写_____元每年（小写：￥_____元/年）	

注：本表格式及内容不可修改

投标人盖章:

法定代表人或授权委托人签字或盖章:

投标日期:

贵州省康复医院物业管理服务采购项目

第二、资格文件

供应商授权委托书

1.1、法定代表人身份证明

致（采购代理机构）：

（供应商全称）法定代表人姓名（身份证号码：），参加贵公司组织的（项目名称）（项目编号：）的采购活动，代表本公司处理采购活动中的一切事宜。

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）

法定代表人（签字或印章）：

供应商（公章）：

贵州省康复医院物业管理服务采购项目

1.2、法定代表人授权委托书

致（采购代理机构）：

（供应商全称）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：）的采购活动，代表本公司处理采购活动中的一切事宜。

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）

法定代表人（签字或印章）：被授权代表签字：

供应商（公章）：年月日

贵州省康复医院物业管理服务采购项目

（二）一般资格材料（详见磋商文件第三章“初步审查表”）

按照“初步审查表”要求及顺序提供

（三）特殊资格材料

按照“初步审查表”要求及顺序提供

（四）符合性审查材料

按照“初步审查表”要求及顺序提供

1.商务要求偏离表格式

按磋商文件规定填写			按供应商实际内容填写	
序号	名称	商务要求	商务要求响应情况	偏离说明
1				
2				
3				
4				
...				

供应商盖章：

法定代表人或授权人签字或印章：

日期：

说明：供应商对不能响应的商务要求，应如实的填写在偏离栏目中。未如实填写偏离表者，按未响应竞争性磋商文件处理。

贵州省康复医院物业管理服务采购项目

2.提供投标文件内容真实性、合法性的承诺函

尊敬的]：

我公司，[**供应商名称**]，在此郑重承诺，提交给贵单位的投标文件内容真实、合法，不存在任何虚假、误导或隐瞒信息的情况。我方保证所提供的所有资料、数据、证明文件等均符合招标文件的要求，并且是最新、有效的。

我方理解并同意，如投标文件内容被发现存在虚假或不实之处，将可能面临取消投标资格、合同无效或其他法律后果。我方愿意承担由此产生的一切法律责任。

此致

敬礼！

供应商名称（盖章）

日期：

3.提供未采用联合体投标的承诺函

尊敬的 [：

我公司，[**供应商名称**]，在此郑重承诺，对于贵单位发布的[项目名称]（项目编号：　　）的投标，我们不会以联合体的形式参与投标。

我们理解联合体投标是指两个或两个以上的法人或者其他组织组成一个联合体，以一个投标人的身份共同投标。我们确认，本次投标将完全由我们公司独立完成，不与其他任何法人、组织或个人组成联合体。

我们承诺，如果违反上述声明，愿意承担由此产生的一切法律后果和责任。

此致，

敬礼！

供应商名称（盖章）

日期：

贵州省康复医院物业管理服务采购项目

4.提供投标廉政承诺书

投标廉政承诺书

为了维护项目招标采购及建设实施工作的正常秩序，有效防止违法违规违纪行为的发生，确保项目合规合法开展，顺利实施，现请将有关廉政事项承诺如下：

1.我单位按法律要求参加_____项目投标，并承诺绝不串标、围标，如果发现并核实，自愿放弃投标或中标（成交）资格。

2.我单位承诺绝不非法转包中标（成交）项目，如果发现并核实，自愿放弃中标（成交）资格。

3.我单位绝不向招标代理机构工作人员及采购人单位工作人员进行商业贿赂，如果发现并核实，自愿放弃投标或中标（成交）资格。

4.我单位承诺严格按照政府采购法、招投标法及相关法律法规开展投标、项目建设事宜。

承诺人（单位公章）：

法定代表人（盖章）：

承诺时间：　　年　　月　　日

贵州省康复医院物业管理服务采购项目

5.不串标围标承诺书

不串标围标承诺书

致：_____（招标单位/机构名称）

我方（公司/个人名称）：，统一社会信用代码/身份证号：，自愿参与_____（项目名称）的投标活动。为维护公平竞争的市场秩序，杜绝违法违规行为，我方郑重承诺如下：

一、自觉遵守《中华人民共和国招标投标法》《中华人民共和国反不正当竞争法》等相关法律法规及招标文件规定，诚信参与投标活动。

杜绝串标围标行为

二、不与其他投标人相互串通投标报价，不协商投标策略或约定中标后利益分成；

三、不以任何形式排挤其他投标人的公平竞争；

四、不通过行贿、利益输送等不正当手段影响招标单位、评标委员会或其他关联方；

五、不以他人名义投标，或允许其他单位或个人以我方名义参与投标。

六、真实提供投标资料，保证提交的营业执照、资质证书、业绩证明、人员信息等资料真实、合法、有效，不伪造、变造文件或提供虚假信息。

七、主动接受监督，积极配合招标单位及监管部门对投标活动的监督、调查，如实提供所需材料及说明。

八、违约责任。如违反本承诺，我方自愿承担以下责任：

1.自动放弃投标或中标资格；

2.接受招标方及相关部门的处罚（包括但不限于列入失信名单、限制市场准入等）；

3.承担由此引发的全部法律责任及经济赔偿。

承诺方（盖章/签字）：

法定代表人/授权代表（签字）：_____

联系电话：_____

日期：_____年____月____日

贵州省康复医院物业管理服务采购项目

6.第三、商务响应文件

（一）商务要求响应情况

注：供应商按照商务分评分要求及顺序提供证明文件

同类或类似业绩一览表（参考模板）

序号	采购单位	项目名称	合同金额	采购内容	采购方式	合同签订时间	验收或评价意见	采购单位联系人及电话
1.								
2.								
3.								
4.								
5.								
6.								
7.								
8.								

备注：证明材料按表格顺序依次排放。

贵州省康复医院物业管理服务采购项目

供应商名称（盖章）：

法定代表人或授权代表（签字）：

投标日期：

第三技术响应文件

（一）产品技术参数响应情况

1、技术规格偏离表

按磋商文件规定填写			按供应商所投产品的实际内容填写	
序号	名称	技术要求及规格	产品技术规格及配置描述	偏离说明

供应商盖章：
法定代表人或授权人签字或印章：
日期：

说明：1.应根据本竞争性磋商文件“采购内容及技术要求”中产品的技术要求及规格将所投产品的技术要求及规格逐一如实填写。

2.供应商对不能响应的技术参数，应如实的填写在偏离栏目中。未如实填写偏离表者，按未响应文件处理

贵州省康复医院物业管理服务采购项目

（一）其他技术响应文件

注：供应商按照技术分评分要求及顺序提供证明文件

贵州省康复医院物业管理服务采购项目

中小企业声明函（工程、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，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。

企业名称（盖章）：

日期：

[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。

贵州省康复医院物业管理服务采购项目

根据《政府采购促进中小企业发展管理办法》第二十条供应商按照本办法规定提供声明函内容不实的，属于提供虚假材料谋取中标、成交，依照《中华人民共和国政府采购法》等国家有关规定追究相应责任。

中小微企业声明函（货物）

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），（品目名称）采购活动，提供的货物全部由符合政策要求的中小微企业制造。相关企业（含联合体中的中小微企业、签订分包意向协议的中小微企业）的具体情况如下：

1.（标的名称），属于（竞争性磋商文件中明确的所属行业）行业；制造商为（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（竞争性磋商文件中明确的所属行业）行业；制造商为（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）：

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。

根据《政府采购促进中小企业发展管理办法》第二十条供应商按照本办法规定提供声明函内容不实的，属于提供虚假材料谋取中标、成交，依照《中华人民共和国政府采购法》等国家有关规定追究相应责任。

贵州省康复医院物业管理服务采购项目

第六供应商认为有必要提供的其他资料附件：

贵州省康复医院物业管理服务采购项目

供应商保证金缴纳须知

投标保证金应以招标文件规定的交纳形式进行交纳，供应商可通过**贵州省公共资源交易综合金融服务平台PC端**或移动端（贵州交易通APP）在线办理电子保函（注：其内容应载有采购人名称、供应商名称、 项目名称、标段名称、保证金金额、有效期，且其有效期应不小于投标有效期），直接在交易系统中确认；未通过贵州省公共资源交易综合金融服务平台**交纳投标保证金的，应在交易系统中选择“纸质保函” 交纳方式，并上传保函扫描件，上传内容确保清晰可见。采购人（代理机构）在开标时对其进行真伪验证，通过上传保函中提供的在线官 网地址进行查验，检查未通过或不能查验的视为未按规定交纳投标保 证金。**

履约保证金：供应商可通过“**贵州省公共资源交易综合金融服务平台**“在线办理电子履约保函（银行保函、保证保险、担保保函），安全可靠、快速出函。登录交易大厅（https://ggzy.guizhou.gov.cn/hallweb/#/login）进入“**金融服务-电子保函及贷款**”即可办理，咨询电话：0851-85971629、0851-85971703。

报价与最高限价表

标包名称：贵州省康复医院物业管理服务采购项目

序号	报价名称	报价形式	最高限价	报价单位	是否主报价	报价形式说明
1	投标总价	金额报价	1398000.00	元	是	详见采购文件

评标办法前附表

1、项目基本信息

项目编号：P52000020250007HF

项目名称：贵州省康复医院物业管理服务采购项目

采购方式：竞争性磋商

项目资金来源：财政资金

PPP项目：否

2、标包信息

标包1：贵州省康复医院物业管理服务采购项目

基本信息

标包编号：P52000020250007HF001

标包名称：贵州省康复医院物业管理服务采购项目

评标办法：综合评分法

是否考虑小微型企业价格扣除：否

是否考虑政策性加分：是

资格审查方式：资格后审

是否接受联合体：否

是否缴纳投标保证金：是

中标方法：推荐中标候选人

核心产品名称：无

报价评审：有

预算金额(元)：1398000

评标参数：

磋商及多轮报价：(注:磋商与报价的次数是包含投标文件中的报价次数)

磋商最大轮次：2

报价最大轮次：2

评标步骤	序号	评审因素	评审标准	分值
资格性审查	1	具有独立承担民事责任的能力	提供法人证明或其他组织的营业执照等证明文件	
	2	具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度	提供2024年度第三方审计的财务审计报告或提供基本开户银行出具的资信证明。	
	3	具有履行合同所必需的设备和专业技术能力	提供具备履行合同所必需的设备和专业技术能力的证明材料(提供证明材料或自行承诺)	
	4	具有依法缴纳税收和社会障资金的良好记录	供应商提供2025年至今任意1个月依法缴纳税收的证明材料、2025年至今任意1个月依法缴纳社会保障资金的证明材料，提供真实有效的证明材料(复印件加盖供应商公章)	
	5	参加本次政府采购活动前三年内，在经营活动中没有违法违规记录	提供参加政府采购活动前3年内在经营活动中没有重大违法记录的书面声明(格式文件详见投标文件范本)	

评标步骤	序号	评审因素	评审标准	分值
	6	法律、行政法规规定的其他条件	(1)供应商须承诺：在“信用中国”网站(www.creditchina.gov.cn)、中国政府采购网(www.ccgp.gov.cn)等渠道查询中未被列入失信被执行人名单、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中，如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行为记录名单中的供应商取消其投标资格，并承担由此造成的一切法律责任及后果。 (2)根据《省发展改革委省法院省公共资源交易中心关于推进全省公共资源交易领域对法院失信被执行人实施信用联合惩戒的通知》黔发改财金(2020)421号文件要求，采购人或代理机构在递交投标文件截止时间后现场根据贵州信用联合惩戒平台反馈信息，查询供应商是否属于法院失信被执行人，如被列入取消其投标资格。	
	7	中小企业	项目 是 专门面对中小企业采购，所属行业为：物业管理。供应商为中小微企业或监狱企业或残疾人福利性单位的，提供采购文件对应要求的《中小企业声明函》或《残疾人福利性单位声明函》或《监狱企业声明函》。	
符合性审查	1	投标保证金	提供保证金已交纳的依据	
	2	技术及商务符合性审查	是否满足采购文件第二章“采购需求”中的所有。	

评标步骤	序号	评审因素	评审标准	分值
	3	异常低价审查	投标人的报价明显低于其他通过符合性审查投标人的报价，有可能影响产品质量或者不能诚信履约的，应当要求其在评标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；投标人不能证明其报价合理性的，评标委员会应当将其作为无效投标处理。	
	4	无效标审查	按本项目采购文件无效标条款规定，审查是否通过	
商务评审	1	项目负责人	项目负责人具备以下条件的得15分： 1.年龄55周岁（含）以下(以提供身份证计算为准)； 2.具有本科及以上学历； 3.具有人社部门颁发的二级及以上保安员证（需在httpzscx.osta.org.cncertificate技能人才评价证书全国联网查询中查询有效，并提供截图）； 4.为退伍军人，持有退伍军人证； 5.具有人社部门颁发的二级及以上企业人力资源管理师证书； 6.具有全国物业管理企业经理证书； 7、具有保卫管理员（二级）及以上职业技能等级证书； 8、具有消防设施操作员或建构筑物消防员证书； 备注：以上条件每缺一项扣2分，扣完为止；提供项目负责人身份证、学历证、相关证书和供应商2025年1月至今任意1个月为其缴纳社会保险的证明材料，复印件加盖供应商公章，未按要求提供的不得分。	15.00

评标步骤	序号	评审因素	评审标准	分值
	2	保安岗位	保安队长（10分）： 1）年龄50周岁及以下； 2) 具备大专及以上学历 3）具有退伍证； 4）具有保安证； 5)具有三级及以上保卫管理员技能等级证书。 注：提供身份证及相关证书复印件、2025 年1月1日至今任意一个月社保证明材料，提供不全或未提供不得分。 监控室值班人员（5分） 1）拟投入的监控室值班人员具有中级及以上的消防设施监控操作证； 注：提供相关证书复印件或扫描件加盖公章。 低压电工（3分）： 1）拟投入的人员中具有低压电工证 注：提供相关证书复印件或扫描件加盖公章。	18.00
	3	安保设施设备	投标供应商应具备充足的安保装备储备（包括警棍、强光电筒、防割手套、催泪喷射器、对讲机、防刺服、防爆叉、 防爆盾牌等安保设备），提供5套装备的，得4 分；在此基础上每增加1 套加1 分，满分 6 分。 注：提供相关装备清单及对应发票复印件或扫描件加盖公章作为证明材料，未提供或提供证明材料不全不得分。	6.00
	4	应急处置能力	投标供应商具备对应各类突发事件处理能力，与公安机关形成联动联防工作机制，提供承诺1 小时内紧急出动50 人及以上应急人员的得5分。 注：提供承诺函，复印件或扫描件加盖公章，未按要求提供不得分。	5.00

评标步骤	序号	评审因素	评审标准	分值
	5	保洁岗位1	1.保洁班长：三年以上从事类似物业项目管理经验的得3.5分（投标人提供管理经验承诺函（格式自拟））， 2.绿化管理员：提供绿化相关资质证书的得3.5分 注：提供劳动合同复印件或2025年 1 月 1 日至今任意一个月社保证明材料及相关证书复印件。	7.00
	6	保洁岗位2	1、拟投入保洁人员不超过55周岁；身体健康，无疾病； 每提供一个具有有效期内的健康证的人员得0.5分，满分6分： 注：提供人员有效期内的健康证复印件加盖公章，提供不全或未提供不得分。	6.00
	7	企业实力	投标供应商具有质量管理体系认证证书、环境管理体系认证证书、职业健康安全管理体系认证证书，且证书全部都在有效期内的，得 6 分，缺项或不提供不得分。 注：提供相关证书复印件或扫描件加盖公章。	6.00
	8	业绩	业绩 投标人需提供2020年至今类似物业或保安或保洁业绩证明材料（合同扫描件或复印件加盖投标人公章），每提供 1份有效业绩证明材料得3分，此项最多得12分。	12.00

评标步骤	序号	评审因素	评审标准	分值
技术评审	1	服务方案（主观分）	1、内容完整、描述清晰，思考全面，有实施性，有针对性，并符合医院保安保洁实际情况的得 5分； 2、内容完整、描述清晰，思考不全面，有实施性，无针对性，并符合医院保安保洁实际情况的得 3 分； 3、内容完整、描述清晰，思考不全面，无实施性，无针对性，不符合医院保安保洁实际情况的得 1 分； 4、内容不完整、描述不清，不符合医院保安保洁实际的不得分。	5.00
	2	质量控制措施（主观分）	包括打不限于：质量保证体系、严格的服务流程和标准、质量监督与检查等内容 1、内容完整、描述清晰，思考全面，有实施性，有针对性，并符合医院保安保洁实际情况的得5 分； 2、内容完整、描述清晰，思考不全面，有实施性，无针对性，并符合医院保洁实际情况的得 3 分； 3、内容完整、描述清晰，思考不全面，无实施性，无针对性，不符合医院保 洁实际情况的得 1 分； 4、内容不完整、描述不清，不符合医院保安保洁实际的不得分。	5.00

评标步骤	序号	评审因素	评审标准	分值
	3	应急预案（主观分）	包括但不限于：响应机制、各类应急应对措施、应急物资储备、员工应急培训与演练等内容 1、内容完整、描述清晰，思考全面，有实施性，有针对性，并符合医院保安保洁实际情况的得 5 分； 2、内容完整、描述清晰，思考不全面，有实施性，无针对性，并符合医院保 洁实际情况的得 3 分； 3、内容完整、描述清晰，思考不全面，无实施性，无针对性，不符合医院保安保洁实际情况的得 1 分； 4、内容不完整、描述不清，不符合医院保洁实际的不得分。	5.00

评标步骤	序号	评审因素	评审标准	分值
政策性加分评审	1	政策性加分	一、节能环保产品加分 据财库[2019]18 号所投产品属于“环境标志产品政府采购品目清单”或财库(2019)19 号“节能产品政府采购品目清单”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“环境标志产品政府采购品目清单”和“节能产品政府采购品目清单”两个清单中产品的，每一项加 0.5 分，最高不得超过 2 分。 (投标人必须提供国家确定的认证机构出具的、处于有效期之内的节能产 品、环境标志产品认证证书复印件和政府采购品目清单对应页并加盖供应商公章，否则不予加分) 二、少数民族地区产品加分 按照黔财采(2014)15 号文件(《关于进一步落实 政府采购有关政策的通 知》)的规定，对原产地 在少数民族自治区(新疆 维吾尔自治区西藏自治 区、宁夏回族自治区、广 西壮族自治区、内蒙古自 治区)和享受少数民族自 治区待遇的省份(云南、贵州、青海)的投标主产品(不含附带产品，投标 主产品按照不得低于本 采购项目预算金额 50%加以确定)，享受政策性 加分和价格扣除，即采用 综合评分法或性价比法 进行评审的，在总得分基 础上加 3 分。 (投标人必须提供相关的证明材料，否则不予加分。)	5.00
报价评审	1	报价评审	报价评审得分 = （最低投标总价 / 各投标人的投标总价） * 10.00	10.00

开标一览表

项目名称：贵州省康复医院物业管理服务采购项目　　项目编号：P52000020250007HF

（一）唱标记录

标包名称:贵州省康复医院物业管理服务采购项目

序号	投标单位名称	投标总价(元)	服务期(年)	签名
1				
2				
3				
4				
5				
6				
7				
8				

（二）开标过程中的其他事项记录

（三）出席开标会的单位和人员（附签到表）

招标人代表：_____ 记录人：_____ 监标人：_____　　____年____月____日

投标文件格式

序号	文件夹/文件名称
1	响应文件
2	开标一览表
3	中小企业声明函

非公开招标电子招标不见面开标须知

一、关于开标(解密)程序

本项目采用不见面开标（磋商、谈判、询价、协商），供应商无须到现场递交投标（响应）文件和参加开标（磋商、谈判、询价、协商）会议。

1.响应准备：供应商应在投标（响应）截止时间之前使用数字证书（实体CA锁或贵州交易通APP）自行登陆不见面开标系统，根据系统检测提示完成开标电脑环境配置。（环境配置及加解密注意事项详见：https://ggzy.guizhou.gov.cn/fwzn/xzzx/czsc/）

2.出现下列情形之一，将予以拒收投标（响应）文件：①投标（响应）截止时间前未完整上传；②未按规定进行电子签名、加密。③投标（响应）截止时间前未交纳投标保证金。

3.投标（响应）文件远程解密：在解密前采购人（代理机构）对递交的纸质保函真伪进行验证，验证未通过的视为投标保证金交纳不成功，不得参加解密。在采购人（代理机构）发出解密指令后，供应商应使用加密投标（响应）文件的数字证书（实体CA锁或贵州交易通APP），在代理机构设置的时间内完成解密。如因供应商网络问题、访问设备终端问题、未按操作手册要求完成设备环境设置或检测、解密数字证书发生故障或用错等，导致投标（响应）文件未在规定时间内完成解密，视为无效投标（响应）文件。

（环境配置及加解密注意事项详见：https://ggzy.guizhou.gov.cn/fwzn/xzzx/czsc/）

4.报价结果确认：供应商在解密完成后，应对响应内容在规定的时间范围内进行确认。未在规定时间内对响应内容进行确认且未提出异议（质疑）的，视为默认报价结果，报价结果不会进行公开。（政府采购法第三十八条规定：(四)谈判。谈判小组所有成员集中与单一供应商分别进行谈判。在谈判中，谈判的任何一方不得透露与谈判有关的其他供应商的技术资料、价格和其他信息。谈判文件有实质性变动的，谈判小组应当以书面形式通知所有参加谈判的供应商。）

5.供应商如发现系统提取的自身投标信息不正确的，可通过不见面开标系统向采购人（代理机构）提出异议。

二、关于非公开招标方式电子标程序

1.参与磋商（谈判、询价、协商）：在完成不见面解密后，供应商需使用不见面开标系统在线等待专家发出的磋商(谈判、询价、协商)议题，收到信息后需要在规定的时间范围内在线答复以及上传附件。答复后需要使用数字证书（实体CA锁或贵州交易通APP）进行签章，需签章成功后点击信息发送；未在规定时间范围内完成动作的视为供应商放弃磋商(谈判、询价、协商)；责任由供应商自行承担。（政府采购法第四十条(三)询价。询价小组要求被询价的供应商一次报出不得更改的价格。）

2.参与多轮报价：供应商需使用不见面开标系统在线等待专家发出的多轮报价询问，收到后可进行报价以及上传附件。答复后需要使用

数字证书（实体CA锁或贵州交易通APP）进行签章。需签章成功后点击信息发送；未在规定时间范围内完成动作的视为供应商放弃磋商(谈判、询价、协商)；责任由供应商自行承担。

3．最终报价：供应商需对专家发起的最终报价进行答复，答复后需要使用数字证书（实体CA锁或贵州交易通APP）进行签章。签章完成后可将回复内容发送至专家。最终报价答复完成后不允许修改报价。未在规定时间范围内完成动作的视为供应商放弃；责任由供应商自行承担。

4.放弃磋商（谈判、询价、协商）/报价：供应商可在每一轮收到专家发送的磋商（谈判、询价、协商）/报价信息后选择放弃磋商（谈判、询价、协商）/报价，放弃后需要使用数字证书（实体CA锁或贵州交易通APP）进行签章。签章完成后可将放弃内容发送至专家。放弃后供应商不可参与后续评审，即被视为无效供应商。

5.回复超时：未在规定时间内完成操作的供应商将被视为放弃磋商（谈判、协商）不参与评标计算。该供应商会被视为无效供应商。

二、关于投标（响应）文件递交方式及要求

本项目为不见面开标项目：供应商须在递交投标（响应）文件截止时间前完整的将加密电子投标（响应）文件（.GPT对应格式）上传到全国公共资源交易平台（贵州省）（网址：ggzy. guizhou.gov.cn)，加密上传的电子投标（响应）文件最大不超过500MB。投标截止时间前未完成投标（响应）文件传输或撤回投标（响应）文件的，视为未递交投标（响应）文件。投标（响应）截止时间后，贵州省公共

资源交易平台不再接收投标（响应）文件。不见面开标需使用数字证书（实体CA锁或贵州交易通APP）进行远程解密，解密证书必须是生成投标（响应）文件时使用的加密数字证书。

公示期结束后，中标人（成交供应商）须按采购人要求提交与电子投标（响应）文件一致的纸质投标（响应）文件。

三、关于异常情况处置

出现下列情形之一的，暂停项目开标（磋商、谈判、询价、协商），并根据实际情况向监督部门报告：

1.交易系统发生服务器故障、业务系统故障、数据库故障等，导致无法正常访问网站或无法正常使用交易系统；

2.受到网络攻击或发生安全漏洞等问题，导致交易系统有潜在泄密风险；

3.发生计算机病毒，导致交易系统无法正常运行；

4.发生电力或网络故障，导致交易系统无法运行；

5.其他非供应商原因，导致开标（磋商、谈判、询价、协商）无法正常进行。

若发生的故障在三个小时内排除，则重新启动项目开标（磋商、谈判、询价、协商）；若三个小时内未排除故障，则另行通知开标（磋商、谈判、询价、协商）时间。

四、关于注意事项

1.不见面开标以及磋商（谈判、询价、协商）会议期间，供应商均应在开标设备旁，直至开标/磋商（谈判、询价、协商）结束，如因不

能及时响应或反馈导致出现问题的供应商自行承担。

2.供应商参加不见面开标（磋商、谈判、询价、协商）项目，应在投标（响应）截止时间前完整上传经过数字证书（实体CA锁或贵州交易通APP）加密的投标（响应）文件。

3.供应商应提前完成数字证书的检查，确保参与本次投标活动中使用的数字证书与加密投标（响应）文件的数字证书为同一证书（实体CA锁或贵州交易通APP绑定的移动证书），确保磋商（谈判、询价、协商）过程中可正常在线进行投标（响应）文件解密、确认报价、磋商（谈判、询价、协商）异议等网上交互相关操作。（环境配置及加解密注意事项详见：https://ggzy.guizhou.gov.cn/fwzn/xzzx/czsc/）

4.投标（响应）文件加解密只能始终选择实体CA证书（实体CA锁）或移动CA证书（贵州交易通APP）其中一种方式，在交易活动过程中不能交叉操作使用。注：贵州交易通APP的注册办理及咨询，可拨打官方服务热线：400-658-7878，操作手册下载地址：https://service.ebidsun.com/#/activity/guizhou）

5.请早于项目开标（磋商、谈判、询价、协商）时间1天登录贵州省公共资源交易平台，使用平台提供的环境检测工具进行开标环境检测（实体CA锁检测地址：https://ggzy.guizhou.gov.cn/hallweb/open-web/#/detection,移动CA证书（贵州交易通APP）检测地址：https://service.ebidsun.com/#/activity/guizhou/check）。

6.开标及磋商（谈判、询价、协商）全过程中，供应商参与远程交互的人员应始终为同一人，若随意更换自行承担由此导致的一切后

果。

7.因供应商使用的操作终端（软件或硬件）发生故障或参数设置等问题，导致不能参与交易活动，由供应商自行承担一切后果。

8.供应商在开标、磋商（谈判、询价、协商）过程中操作遇到问题时，请及时向贵州省公共资源交易中心咨询。

(咨询电话：0851-85971671/85971629；QQ群：530035634 贵州交易通服务热线：400-658-7878 QQ群：597556561)

(如采购文件中其他章节关于不见面开标描述与本须知不一致的以本须知为准)