



**大华建设项目管理有限公司**

Dahua Construction Project Management Co., Ltd.

# 竞争性磋商采购文件

项目名称：采购物业管理服务费

项目编号：CZZC2020-C3-000064-DHGS

采 购 单 位：中国共产党崇左市委员会政法委员会

采购代理机构：大华建设项目管理有限公司

2020年7月

# 目 录

第一章 竞争性磋商公告.....	1
第二章 评标方法.....	11
第三章 采购项目需求一览表.....	14
第四章 磋商响应文件格式.....	15
第五章 广西壮族自治区政府服务合同.....	25

# 大华建设项目管理有限公司

## 采购物业管理服务费（项目编号：CZZC2020-C3-000064-DHGS）

### 竞争性磋商公告

#### 项目概况：

采购物业管理服务费的潜在供应商应在大华建设项目管理有限公司崇左分公司【崇左市友谊大道东源名城D区9栋三单元202号】获取采购文件，并于2020年7月31日9点30分（北京时间）前提交响应文件。

#### 一、项目基本情况：

1.项目编号：CZZC2020-C3-000064-DHGS。

2.项目名称：采购物业管理服务费。

3.采购方式：竞争性磋商。

4.预算金额：人民币 壹拾玖万捌仟元整（198000.00）。

5.最高限价（如有）：人民币 壹拾玖万捌仟元整（198000.00）。

6.采购需求：中国共产党崇左市委员会政法委员会机关大院内物业服务管理工作：包括安全保卫、卫生保洁、绿化养护、设施设备巡检养护等，服务期为1年，如需进一步了解详细内容，详见采购文件。

7.合同履行期限：1年。

8.本项目不接受联合体。

#### 二、申请人的资格要求：

1.满足《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定；

2.落实政府采购政策需满足的资格要求：政府采购促进中小企业发展；政府采购支持采用本国产品的政策；强制采购、优先采购环境标志产品、节能产品；政府采购促进残疾人就业政策；政府采购支持监狱企业发展；扶持不发达地区和少数民族地区政策。

3.本项目的特定资格要求：3.1 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。

3.2 对在“信用中国”网站(www.creditchina.gov.cn)、中国政府采购网(www.ccgp.gov.cn)等渠道列入失信被执行人、重大税收违法案件当事人名单、政府采购严重违法失信行为记录名单及其他不符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定条件的供应商，不得参与政府采购活动。

#### 三、获取采购文件

1. 时间：2020年7月21日至2020年7月27日，每日上午9:00至12:00，下午15:00至17:30（北京时间，法定节假日除外）

2. 地点：大华建设项目管理有限公司崇左分公司【崇左市友谊大道东源名城D区9栋三单元202号】

3. 方式：法定代表人或委托代理人携带身份证原件及以下资料：（1）法定代表人身份证明书和身份证复印件；（2）法定代表人授权委托书原件和身份证复印件（授权时必须提供）；【注：以上资料复印件的均要求为一次复印件并需加盖单位公章，只有材料齐全且有效的投标人才能获取采购文件】

4. 售价：采购文件工本费每本250.00元，售后不退，不代邮寄。

#### 四、响应文件提交

截止时间：2020年7月31日9点30分（北京时间）前在大华建设项目管理有限公司崇左分公司【崇左市友谊大道东源名城D区9栋三单元202号】。

#### 五、开启

时间：2020年7月31日9点30分（北京时间）后在大华建设项目管理有限公司崇左分公司【崇左市友谊大道东源名城D区9栋三单元202号】开启响应文件。

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：本次招标公告同时在中国政府采购网、广西壮族自治区政府采购网上发布。

八、凡对本次采购提出询问，请按以下方式联系。

##### 1. 采购人信息

名称：中国共产党崇左市委员会政法委员会

地址：崇左市德天路16号

联系方式：蓝工 0771-7969178

##### 2. 采购代理机构信息

名称：大华建设项目管理有限公司

地址：崇左市友谊大道东源名城D区9栋三单元202号

联系人及电话：何工 0771-7911372

##### 3. 项目联系方式

项目联系人：何工 电话：0771-7924808

4. 监督部门：崇左市财政部采购监督管理科 电话：0771-5962613

采购单位：中国共产党崇左市委员会政法委员会

采购代理机构：大华建设项目管理有限公司

日期：2020年7月20日

## 第一章 磋商供应商须知前附表

序号	条款号	内 容
1	1.1	项目名称：采购物业管理服务费 项目编号：CZZC2020-C3-000064-DHGS
2	3.1	<p>供应商资格要求：</p> <p>1.满足《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定；</p> <p>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；政府采购支持采用本国产品的政策；强制采购、优先采购环境标志产品、节能产品；政府采购促进残疾人就业政策；政府采购支持监狱企业发展；扶持不发达地区和少数民族地区政策。</p> <p>3.本项目的特定资格要求：3.1 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。</p> <p>3.2 对在“信用中国”网站(www.creditchina.gov.cn)、中国政府采购网(www.ccgp.gov.cn)等渠道列入失信被执行人、重大税收违法案件当事人名单、政府采购严重违法失信行为记录名单及其他不符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定条件的供应商，不得参与政府采购活动。</p>
3	7.4	磋商报价：磋商供应商须就《采购需求一览表》中的全部服务内容作完整唯一报价，且不能超过采购预算控制价。
4	8.1	响应文件份数：正本一份，副本两份，副本可以是正本的复印件，最终以正本为准。
5		磋商有效期：自磋商文件要求的截止之日起 45 天。
6		<p>磋商保证金：人民币 叁仟元整（¥3000.00）。</p> <p>因疫情期间，按照桂财采〔2020〕25号广西壮族自治区财政厅关于加强政府采购促进经济稳定发展有关事项的通知，加快政府采购项目实施，支持企业稳定发展，磋商单位可自主选择采用选择以支票、汇票、本票、保函等非现金形式缴纳保证金，对受疫情影响的中小微企业，在提供真实可信证明材料的前提下，可免收保证金，如采用转账形式的，必须从单位基本户转出的磋商保证金。转账时请注明项目编号或项目名称，截标时核验转账/电汇单复印件。</p>

	<p>开户名称：大华建设项目管理有限公司崇左分公司</p> <p>开户行：中国农业银行股份有限公司崇左东源名城支行</p> <p>帐 号：20073301040005773</p> <p>注：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。</p>
7	<p>响应文件递交截止时间：2020 年 7 月 31 日 9 点 30 分止（此为磋商截止日期）</p> <p>地址：大华建设项目管理有限公司崇左分公司【崇左市友谊大道东源名城 D 区 9 栋三单元 202 号】</p>
8	<p>磋商时间：2020 年 7 月 31 日 9 点 30 分截标后（具体时间由采购代理机构另行通知）</p> <p>磋商地点：大华建设项目管理有限公司崇左分公司【崇左市友谊大道东源名城 D 区 9 栋三单元 202 号】。</p>
9	<p>采购代理服务费用参照原国家发展计划委员会计价格[2002]1980 号《招标代理服务费用管理暂行办法》、原发改办价格[2003]857 号、原发改价格[2021]534 号规定按包干标准计取，金额：5500.00 元，由成交人在领取成交通知书时，一次性向招标代理机构支付。</p>

# 磋商须知

## 一、总 则

### 1. 适用范围

1.1 本文件仅适用于本文件中所叙述的货物、服务类政府采购项目。

### 2. 定义

2.1 “采购人”是指：中国共产党崇左市委员会政法委员会。

2.2 “采购代理机构”是指：大华建设项目管理有限公司。

2.3 “磋商供应商”是指购买了竞争性磋商采购文件，响应本文件要求，参加磋商的法人或者其他组织，即“磋商供应商”。如果该供应商在本次磋商中成交，即成为“成交供应商”。

2.4 “货物”是指各种形态和种类的物品，包括原材料、燃料、设备、产品等。

2.5 “服务”是指除货物和工程以外的其他政府采购对象。

2.6 “竞争性磋商响应文件”是指：供应商根据本文件要求，编制包含报价、技术和服务等所有内容的文件，即“响应文件”。

2.7. 磋商供应商的基本条件：详见磋商供应商须知前附表 2.

### 3. 磋商费用

3.1 磋商供应商应自行承担所有与编写和提交竞争性磋商响应文件有关的费用，不论磋商结果如何，采购人和大华建设项目管理有限公司在任何情况下无义务和责任承担此类费用。

4. 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。

## 二、竞争性磋商响应文件的编制

### 5. 竞争性磋商响应文件编制基本要求

5.1 磋商供应商对竞争性磋商响应文件的编制应按要求装订和封装。

5.2 磋商供应商提交的竞争性磋商响应文件以及磋商供应商与大华建设项目管理有限公司和采购人就有关磋商的所有来往函电均应使用中文。磋商供应商提交的支持文件和印刷的文献可以使用别的语言，但其相应内容必须附有中文翻译文本，在解释竞争性磋商响应文件时以翻译文本为主。

5.3 磋商供应商应认真阅读，并充分理解本文件的全部内容（包括所有的补充、修改内容），承诺并履行本文件中各项条款规定及要求。

5.4 竞争性磋商响应文件必须按本文件的全部内容，包括所有的补充通知及附件进行编制。

5.5 如因磋商供应商只填写和提供了本文件要求的部分内容和附件，而给评审造成困难，其可能导致的结果和责任由磋商供应商自行承担。

5.6 竞争性磋商响应文件的组成：竞争性磋商响应文件包括价格文件和商务技术文件。

1) 磋商书（必须提供）；

2) 磋商报价表（必须提供）；

3) 商务响应表（必须提供，否则竞标无效）；

4) 磋商保证金缴纳证明复印件（必须提供，否则竞标无效）；

5) 有效的营业执照副本复印件（必须提供，否则竞标无效）；

6) 法定代表人有效的身份证复印件（必须提供，否则竞标无效）；

7) 法定代表人授权书原件和被授权人身份证复印件（委托代理时必须提供，否则竞标无效）；

8) 磋商供应商参加政府采购活动前三年内在经营活动中没有重大违法记录声明函（必须提供，否则竞标无效）；

9) 竞标截止前一年内磋商单位连续三个月依法缴纳社保证明材料或免社保证明材料复印件（必须提供，否则竞标无效）；

10) 竞标截止前一年内磋商单位连续三个月依法缴纳税费或依法免缴税费的证明复印件（必须提供，否则竞标无效）；

11) 磋商单位 2019 年年度的财务报表复印件；（新建企业按实际提供并作出说明）

12) 磋商供应商认为需要提供的其他有关资料。

以上有关材料应真实有效，并加盖磋商供应商公章（扫描公章无效）。属于“必须提供”的文件必须于本项目截标前与响应文件同时提交，否则，竞标无效。其余由磋商供应商视自身情况自行提交。

5.7 技术文件：

(1) 服务方案；必须提供

(2) 投标人对本项目的合理化建议和改进措施；

(3) 投标人需要说明的其他文件和说明（格式略）

6. 计量单位

6.1 除技术要求中另有规定外，本文件所要求使用的计量单位均应采用国家法定计量单位。

### 三、磋商报价要求

7.1 对于本文件中未列明，而磋商供应商认为必需的费用也需列入总报价。在合同实施时，采购人将不予支付成交供应商没有列入的项目费用，并认为此项目的费用已包括在总报价中。

7.2 成交供应商负责本项目所需物业服务等全部工作。

7.3 磋商供应商应在竞标报价表上标明单价和总价。大写金额和小写金额不一致的，以大写金额为准；总价金额与按单价汇总金额不一致的，以单价金额计算结果为准；单价金额小数点有明显错位的，应以总价为准，并修改单价；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。除上述原因以外，如果因磋商供应商原因引起的报价失误，并在磋商时被接受，其后果由磋商供应商自负。

7.4 磋商供应商须就《采购项目需求一览表》中服务内容作完整唯一报价，且不能超过采购预算金额，超过采购预算金额的则竞标。

#### 四、竞争性磋商响应文件的份数、封装和递交

##### 8. 磋商响应文件的份数和封装

8.1 磋商供应商应将竞争性磋商响应文件正本一份、副本二份密封在信封（或包装袋或包装箱）中。

8.2 竞争性磋商响应文件的信封（或包装袋或包装箱）封面上应写明：

- 1) 竞争性磋商项目编号；
- 2) 竞争性磋商项目名称；
- 3) 磋商供应商名称。

##### 9. 竞争性磋商响应文件的递交及开标会议

9.1 采购人将于采购文件规定的时间和地点举行开标会议，并邀请所有获得竞争性磋商采购文件的竞标人参加。竞标人代表应携带有效证明材料【如法定代表人参加时须提供本人居民身份证原件竞标保证金转账底单复印件；如委托代理人参加时须提供法定代表人授权委托书原件及受托人有效居民身份证、竞标保证金缴纳证明复印件。】前往，用以证实其身份，并签到以证明其出席开标会议。

9.2 所有竞争性磋商竞争性响应文件应于“第一章 磋商供应商须知前附表”中规定的时间前递交到规定地点。

##### 10. 迟交的竞争性磋商响应文件

按《中华人民共和国政府采购法》的规定，大华建设项目管理有限公司将拒绝或原封退回在其规定的递交竞争性磋商响应文件截止时间之后收到的任何竞争性磋商响应文件。

#### 五、磋商的步骤

##### 11.1 实质审查

(1) 磋商小组审查磋商响应文件的实质性内容是否符合磋商采购文件的实质性要求。

(2) 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。

(3) 磋商小组要求供应商澄清、说明或者更正响应文件应当以书面形式作出。供应商的澄清、说明或者更正应当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。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。

(4) 对磋商文件作出的实质性变动是磋商文件的有效组成部分，磋商小组应当及时以书面形式同时通知所有参加磋商的供应商。

(5) 供应商应当按照磋商文件的变动情况和磋商小组的要求重新提交响应文件，并由其法定代表人或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。

(6) 磋商文件能够详细列明采购标的的技术、服务要求的，磋商结束后，磋商小组应当要求所有实质性响应的供应商在规定时间内提交最后报价，提交最后报价的供应商不得少于 3 家。财库(2025 124 号文)竞争性磋商只有 2 家机构仍可继续进行。

(7) 磋商文件不能详细列明采购标的的技术、服务要求，需经磋商由供应商提供最终设计方案或解决方案的，磋商结束后，磋商小组应当按照少数服从多数的原则投票推荐 3 家以上供应商的设计方案或者解决方案，并要求其在规定时间内提交最后报价。

(8) 最后报价是供应商响应文件的有效组成部分。符合本办法第三条第四项情形的，提交最后报价的供应商可以为 2 家。

(9) 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。采购人、采购代理机构应当退还退出磋商的供应商的磋商保证金。

(10) 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。

## 11.2 磋商文件修正

(1) 磋商小组根据与供应商磋商情况可能实质性变动的内容包括采购需求中的技术、服务要求。实质性变动的内容，须经采购人代表确认。

(2)对磋商文件作出的实质性变动是磋商文件的有效组成部分,磋商小组应当及时以书面形式同时通知所有参加磋商的供应商。

供应商应当按照磋商文件的变动情况和磋商小组的要求重新提交响应文件,并由其法定代表人或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。逾时不交的,视同放弃磋商。修正文件与响应文件同具法律效力。

### 11.3 最后报价

磋商小组只要求商务评审和技术(服务)评审合格的磋商供应商在规定的时间内进行最后报价,密封递交磋商小组。

11.5 响应供应商的最后报价均超过了政府采购预算,采购人不能支付的,磋商活动终止;终止后,采购人需要采取调整采购预算或项目配置标准等,或采取其他采购方式的,应当在采购活动开始前获得财政部门批准。

## 六、确定成交供应商办法

12.1 磋商小组将根据得分由高到低排列次序(得分相同时,以竞标报价由低到高顺序排列;得分相同且竞标报价相同的,按技术分高低顺序排列)并推荐三名成交候选供应商(见第二章评标方法)。

12.2 采购代理机构应当在评审结束后2个工作日内将评审报告送采购人确认。

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

12.4 采购人或者采购代理机构应当在成交供应商确定后2个工作日内,在省级以上财政部门指定的政府采购信息发布媒体上公告成交结果,同时向成交供应商发出成交通知书,并将磋商文件随成交结果同时公告

## 七. 签订合同

13.1 采购人与成交供应商应当在成交通知书发出之日起25日内,按照磋商文件确定的合同文本以及采购标的、规格型号、采购金额、采购数量、技术和服务要求等事项签订政府采购合同。

13.2 采购人或者采购代理机构应当在采购活动结束后及时退还供应商的磋商保证金,但因供应商自身原因导致无法及时退还的除外。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。

有下列情形之一的,磋商保证金不予退还:

- (一)供应商在提交响应文件截止时间后撤回响应文件的;
- (二)供应商在响应文件中提供虚假材料的;

(三)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；

(四)供应商与采购人、其他供应商或者采购代理机构恶意串通的；

(五)磋商文件规定的其他情形。

## 八、竞标文件的有效性

14.1 竞标文件有下列情形之一的，采购人不予受理：

- (1) 逾期送达的或者未送达指定地点的。
- (2) 未按竞争性谈判采购文件要求密封的。
- (3) 竞标文件有下列情形之一的，在开评标过程中将作无效投标处理：
- (4) 竞标文件未采购文件要求装订、密封和标记的。
- (5) 竞标文件有关内容未按采购文件要求加盖竞标人法人公章或未在采购文件有关内容规定由法定代表人或其授权代理人签字或盖章的；虽由授权代理人签字或盖章，但未随竞标文件一起提交有效的“授权书”原件的。
- (6) 竞标文件未按规定的格式填写、内容不全或关键内容字迹模糊、无法辨认。
- (7) 竞标文件内容不真实。
- (8) 竞标人未按照竞争性谈判采购文件的要求提交磋商保证金。
- (9) 竞标人提交两份或多份内容不同的竞标文件，或在一份竞标文件中对同一采购项目报有两个或多个报价，且未声明哪一个有效。
- (10) 竞标人资格条件不符合国家有关规定或竞争性谈判采购文件要求的。
- (11) 竞标有效期超过竞争性谈判采购文件要求的。
- (12) 竞标报价超过竞争性谈判采购文件规定的招标上限控制价的。
- (13) 以他人的名义竞标、串通竞标、以行贿手段谋取成交或者以其他弄虚作假方式竞标的。经谈判小组认定竞标人的竞标报价低于成本价的。
- (14) 竞标截止时间止，竞标人少于有效人数的，宣布本次采购失败，重新组织采购。
- (15) 不符合法律、法规或采购文件规定的其他实质性要求和条件的

14.2 竞标供应商有下列行为的视为串标，竞标无效：

- 1) 不同投标人的投标文件由同一单位或者个人编制；或不同投标人报名的IP地址一致；
- 2) 不同投标人委托同一单位或者个人办理投标事宜；
- 3) 不同的投标人的投标文件载明的项目经理为同一个人；
- 4) 不同投标人的投标文件异常一致或投标报价呈现规律性差异；

- 5) 不同投标人的投标文件相互混装;
- 6) 不同投标人的投标保证金从同一单位或者个人账户转出。

## 九. 适用法律

15 采购当事人的一切活动均适用于《中华人民共和国政府采购法》及相关规定。最终磋商结束后，磋商小组不得再与磋商供应商进行任何形式的商谈。

## 第二章 评标方法

### 综合评分法

#### 一、评标原则

(一) 磋商小组构成：本磋商采购项目的磋商小组成员分别由依法组成的专家、采购人代表共 3 人以上单数构成，其中专家人数不少于成员总数的三分之二。

(二) 评标依据：磋商小组将以竞争性磋商采购文件、磋商供应商的磋商响应文件为评标依据，对磋商供应商的竞标报价、商务资信、技术方案、服务承诺等方面内容按百分制打分。

(三) 评标方式：以封闭方式进行。

(四) 按照《政府采购促进中小企业发展暂行办法》（财库[2021]181号），磋商供应商认定为小型和微型企业的（以投标文件提供的符合规定的有关证明材料为准），对磋商报价给予 6% 的扣除，扣除后的价格为评标报价，即评标报价=磋商报价×（1-6%）；除上述情况外，评标报价=磋商报价。

监狱企业视同小型、微型企业。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。

残疾人福利性单位视同小型、微型企业。符合条件的残疾人福利性单位在参加政府采购活动时，应当提供规定的《残疾人福利性单位声明函》，并对声明的真实性负责。

(五) 磋商小组认为磋商供应商的报价明显低于其他通过符合性审查磋商供应商的报价，有可能影响产品质量或者不能诚信履约的，应当要求其在磋商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；磋商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。

#### 二、评定方法

(一) 对进入详评的，采用百分制综合评分法。

(二) 计分办法（按四舍五入取至百分位）：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，其价格满分。

#### 1、价格分.....30 分

磋商报价得分=（磋商基准价/最后磋商报价）\*30 分

#### 2、技术分.....60 分

##### (1) 实施方案分（15 分）：

由评标委员会在打分前根据各投标文件中的服务方案，就工作服务方案、服务标准的完整性、合理性、科学性、先进性等方面集体讨论确定各投标人所属档次，由各评委在相应档次内独立打分。

一档（8 分）：提供了服务实施方案，对基本的服务内容描述，方案总体一般。

二档（13 分）：服务实施方案完整，对服务工作的重点、难点有了解，有应急预案，方案较好。

三档（15分）：服务实施方案完整详细，对服务工作的重点、难点有充分了解，有合理的应急预案，针对本项目提出了对用户有帮助的合理化建议，方案可行性强。

#### **(2) 人员配备方案分（满分 15 分）**

由评标委员会在打分前根据各投标文件中的人员配备的合理性、科学性，管理人员等方面集体讨论确定各投标人所属档次，由各评委在相应档次内独立打分。

一档（8分）：人员配备一般的，基本满足项目需求；

二档（13分）：人员配备较完善的，班次安排合理，能全面实施安保、清洁、绿化、水电维护服务；

三档（15分）：人员配备完善，有详细的操作流程或规范，能更好开展安保、清洁、绿化、水电维护服务。

#### **(3) 管理规章制度、管理方式分（满分 15 分）**

由评标委员会在打分前根据各投标文件中的管理规章制度和档案的建立与管理、拟采取的管理方式、操作规程、应急处置方案预案等内容的合理性、科学性、先进性、周密性、人性化管理、可行性等方面集体讨论确定各投标人所属档次，由各评委在相应档次内独立打分。

一档（8分）：管理规章制度、管理方式一般的，各项管理工作可行性差；

二档（13分）：管理规章制度、管理方式较完善，应急方案有效应对突发性事件，能有效管理各人员的服务工作；

三档（15分）：管理规章制度、管理方式完善，提供岗后培训计划，提高服务人员综合素质，且各工种（岗位）有详细的操作流程或规范。

#### **(4) 服务装备分（满分 15 分）**

由评标委员会在打分前根据各投标人投入的清洁服务装备的优劣度（包含通讯、照明、安全防范装备及办公用品等）集体讨论确定各投标人所属档次，由各评委在相应档次内独立打分。

一档（8分）：投入的服务装备简单，配备物资装备一般；

二档（13分）：投入的服务装备齐全，配备物资装备较好，保持人员形象和专业能力；

三档（15分）：投入的服务装备齐全，配备物资装备好，能有效提高人员形象和专业能力，有效应付突发事件等。

### **3、信誉业绩分.....10 分**

(1) 磋商供应商具有近三年内承接类似项目的（以合同复印件、中标通知书或验收合格报告等证明材料为准），每项得 1 分，满分 10 分。（投标提供中标通知书或合同复印件加盖公章）

注：以上证明必须提供证书或相关材料复印件，否则不计分。

### **5、总得分 =1+2+3**

### **三、中标候选人推荐原则**

磋商小组将根据得分由高到低排列次序（得分相同时，以磋商最后报价由低到高顺序排列；得分相同且磋商报价相同的，按技术分高低顺序排列）并推荐三名成交候选供应商。采购人应当确定磋商小组推荐排名第一的成交候选供应商为成交供应商。排名第一的成交候选供应商放弃成交，因不可抗力提出不能履行合同，或者采购文件规定应当提交履约保证金而在规定的期限内未能提交的，采购人可以确定排名第二的成交候选供应商为成交供应商。排名第二的成交候选供应商因前款规定的同样原因不能签订合同的，采购单位可以确定排名第三的成交候选供应商为成交供应商。

## 第三章 采购项目需求一览表

### 一、物业服务内容：

中国共产党崇左市委员会政法委员会机关大院内物业服务管理工作：包括安全保卫、卫生保洁、绿化养护、设施设备巡检养护等，服务期为1年。

### 二、委托事项：

#### (一)、保洁服务

- 1、维护服务范围地点公共环境卫生的保洁(包括道路、广场、草坪、停车场、垃圾桶、路灯等)；
- 2、服务范围地点的公共场所保洁(包括大厅、会议室、走廊、门窗、栏杆、通道、电梯、楼梯、卫生间、杂物间等)；
- 3、垃圾日产日清，卫生间、楼层垃圾桶保洁；
- 4、电梯、机房、所有水电配电房等的日常保洁服务；

#### (二)、绿化养护

大院内公共绿地、花木的绿化养护和管理。包括公共绿地、通道、广场、门厅、大门口、会议室等绿化养护、管理服务；树木、花卉、灌木、绿篱、草坪的灌溉、修剪、施肥、病虫害、杂草防治；树木修剪；修剪草坪。

#### (三)、保安服务

按照公安机关、保安服务管理条例的门卫、巡逻、守护的规程和要求实施，切实维护中共崇左市委员会政法委员会机关大院的工作顺利进行：全天24小时安全监控、巡视、门岗执勤及辖区内的公共场所的安全防范和公共秩序管理、维护等安全工作，交通、车辆停放的管理，甄别进出车辆、往来人员，对来访人员进行登记、查验，对进出大件物品或危险物品的查验，做好防盗、防破坏、防事故的安全工作，保证大院安全和正常工作秩序；安全标识更新，消防器材养护、保证消防器材、设施完好；在紧急情况下组织人员疏散，配合、协助公安机关及有关部门处理物业管理辖区内切与治安有关的工作。

#### (四)、设施设备的养护

房屋、水电设施、设备的小维修、养护、运行和管理。包括：上下水道、落水管、照明、消防系统、供配电系统、二次加压供水系统及安防系统巡检。

#### (五)、其他事项：

协助甲方组织开展文化娱乐活动；物业及物业管理档案、资料管理；法规和政策规定的物业管理公司的其他事项。

**三、付款方式：**无预付款，由甲方在每季度物业服务结束书面（连同发票）向甲方申领该季度款项，甲方在收到申请后 10 个工作日内向乙方支付该季度款项。

## 第四章磋商响应文件格式

磋商响应文件的包装封面格式：

### 磋商响应文件

项目名称：

项目编号：

磋商文件名称：

磋商供应商名称：

磋商供应商地址：

在 年 月 日 时 分之前不得启封

年 月 日

# 目 录

- 1) 磋商书（必须提供）；
- 2) 磋商报价表（必须提供）；
- 3) 商务响应表（必须提供，否则竞标无效）；
- 4) 磋商保证金缴纳证明复印件（必须提供，否则竞标无效）；
- 5) 有效的营业执照副本复印件（必须提供，否则竞标无效）；
- 6) 法定代表人有效的身份证复印件（必须提供，否则竞标无效）；
- 7) 法定代表人授权书原件和被授权人身份证复印件（委托代理时必须提供，否则竞标无效）；
- 8) 磋商供应商参加政府采购活动前三年内在经营活动中没有重大违法记录声明函（必须提供，否则竞标无效）；
- 9) 竞标截止前一年内磋商单位连续三个月依法缴纳社保证明材料或免社保证明材料复印件（必须提供，否则竞标无效）；
- 10) 竞标截止前一年内磋商单位连续三个月依法缴纳税费或依法免缴税费的证明复印件（必须提供，否则竞标无效）；
- 11) 磋商单位 2019 年年度的财务报表复印件；（新建企业按实际提供并作出说明）
- 12) 磋商供应商认为需要提供的其他有关资料。

一 磋商书（必须提供）；

## 磋 商 书

\_\_\_\_\_（采购单位）：

依据贵方\_\_\_\_\_（项目名称）项目政府采购的磋商邀请，我方（姓名/职务）经正式授权并代表磋商供应商（公司名称），地址：\_\_\_\_\_提交下述竞争性磋商响应文件价格文件、技术服务文件正本一份和副本两份。

1. 报价表；
2. 技术响应、偏离情况说明表；
3. 按竞争性磋商文件磋商须知和采购项目需求一览表所提供的有关文件；
4. 资格证明文件；

在此，授权代表宣布同意如下：

1. 将按竞争性磋商文件的约定履行合同责任和义务；
2. 已详细审查全部竞争性磋商文件，包括（补遗书）（如果有的话）；我们完全理解并同意放弃对这方面有不明及误解的权力；
3. 同意提供按照贵方可能要求的与其磋商有关的一切数据或资料；
4. 与本磋商有关的一切正式往来信函请寄：地址：\_\_\_\_\_

电话/传真：\_\_\_\_\_

法定代表人或法定代表人授权代表签字：\_\_\_\_\_

磋商供应商名称（盖章）：\_\_\_\_\_

开户银行：\_\_\_\_\_

帐号：\_\_\_\_\_

日期：\_\_\_\_\_

二 磋商报价表（必须提供）

磋商报价表

采购项目编号：\_\_\_\_\_

采购项目名称：\_\_\_\_\_

金额单位：人民币（元）

序号	项目名称	服务内容	竞标报价 (元)	备注
1				
总报价：人民币（大写）（¥ 元）				
合同期限：1年				

法定代表人或法定代表人授权代表签字：\_\_\_\_\_

磋商供应商名称（盖章）：\_\_\_\_\_

日期：\_\_\_\_\_

### 三 商务响应表（必须提供）

## 商务响应表

采购项目编号：\_\_\_\_\_

采购项目名称：\_\_\_\_\_

项目	磋商采购文件要求	是否响应	磋商供应商的承诺或说明
服务内容			
服务要求			
服务期限			

表格可以根据实际情况进行调整编制。

法定代表人或法定代表人授权代表签字：\_\_\_\_\_

磋商供应商名称（盖章）：\_\_\_\_\_

日期：\_\_\_\_\_

四 磋商保证金缴纳证明复印件（必须提供）

五 有效的营业执照副本复印件（必须提供）

六 法定代表人有效的身份证复印件（必须提供）

七 法定代表人授权书原件和被授权人身份证复印件（委托代理时必须提供，否则竞标无效）

## 法定代表人授权书

\_\_\_\_\_（采购单位）：

兹授权\_\_\_\_\_同志为我公司参加贵单位组织的\_\_\_\_\_（项目名称）采购活动的竞标代表人，全权代表我公司处理在该项目活动中的一切事宜。代理期限从\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日起至\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日止。

授权单位（签章）：\_\_\_\_\_

法定代表人（签字或盖章）：\_\_\_\_\_

签发日期：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

附：代理人工作单位：\_\_\_\_\_

职务：\_\_\_\_\_ 性别：\_\_\_\_\_ 联系方式：

身份证号码：\_\_\_\_\_

八、磋商供应商参加政府采购活动前三年内在经营活动中没有重大违法记录声明函(必须提供,否则竞标无效)

参加政府采购活动前三年内在经营活动中没有重大违法记录和不良信用记录的书面声明函

致: 中国共产党崇左市委员会政法委员会

我单位在参加政府采购活动前三年内在经营活动中没有《中华人民共和国政府采购法》第二十二条第一款第(五)项所称重大违法记录,包括:无。

我单位或者其法定代表人、董事、监事、高级管理人员未因经营活动中的违法行为受到刑事处罚或者责令停产停业、吊销许可证或者执照、较大数额罚款等行政处罚。

我单位在“信用中国”网站([www.creditchina.gov.cn](http://www.creditchina.gov.cn))、中国政府采购网([www.ccgp.gov.cn](http://www.ccgp.gov.cn))等渠道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。

特此声明!

投标人名称(公章): \_\_\_\_\_

法定代表人或被授权人签字: \_\_\_\_\_

日期: 2020年  月  日

九、竞标截止前一年内磋商单位连续三个月依法缴纳社保证明材料或免社保证明材料复印件（必须提供，否则竞标无效）；

十、竞标截止前一年内磋商单位连续三个月依法缴纳税费或依法免缴税费的证明复印件（必须提供，否则竞标无效）；

十一、磋商单位 2019 年年度的财务报表复印件；（新建企业按实际提供并作出说明）

十二、磋商供应商认为需要提供的其他有关资料。

#### 中小企业声明函（格式）

本公司郑重声明，根据《政府采购促进中小企业发展暂行办法》（财库[2021]181号）的规定，本公司为（请填写：中型、小型、微型）企业。即，本公司同时满足以下条件：

1. 根据《工业和信息化部、国家统计局、国家发展和改革委员会、财政部关于印发中小企业划型标准规定的通知》（工信部联企业[2021]300号）规定的划分标准，本公司为\_\_\_\_\_（请填写：中型、小型、微型）企业。

2. 本公司参加\_\_\_\_\_单位的\_\_\_\_\_项目采购活动提供本企业制造的货物，由本企业承担工程、提供服务，或者提供其他\_\_\_\_\_（请填写：中型、小型、微型）企业制造的货物。本条所称货物不包括使用大型企业注册商标的货物。

本公司对上述声明的真实性负责。如有虚假，将依法承担相应责任。

企业名称（盖章）：

日期

备注：如磋商供应商属于小型或微型企业的，以提供工商注册地的工业和信息化部门出具的相关证明材料为准，并提供该生产企业最近一年的年度财务审计报告，否则不认可该公司为小型或微型企业公司。

## 技术文件

- (1) 服务方案；必须提供
- (2) 投标人对本项目的合理化建议和改进措施；
- (3) 投标人需要说明的其他文件和说明（格式略）

## 第五章 广西壮族自治区政府服务合同

### 合同格式

合同编号：\_\_\_\_\_

采购单位（甲方）\_\_\_\_\_

采购计划号\_\_\_\_\_

供应商（乙方）\_\_\_\_\_

项目编号\_\_\_\_\_

签订地点\_\_\_\_\_

签订时间\_\_\_\_\_

#### 第一章 总则

根据《中华人民共和国合同法》、物业管理条例实施细则等国家、地方有关物业管理法律、法规和政策，在平等、自愿、协商一致的基础上，就甲方委托乙方对采购物业管理服务费（项目名称）实行专业化、一体化的物业管理订立本合同。

##### 第一条 本合同当事人

甲方：中国共产党崇左市委员会政法委员会（以下简称甲方）

乙方：\_\_\_\_\_（以下简称乙方）

##### 第二条 物业基本情况

物业概况：中国共产党崇左市委员会政法委员会机关大院内物业服务管理工作：包括安全保卫、卫生保洁、绿化养护、设施设备巡检养护等。

#### 第一章 合同期限

##### 第三条 合同期限

本合同期限为1年。自2020年6月1日起至2021年5月31日止。

#### 第三章 委托管理事项

##### （一）、保洁服务

- 1、维护服务范围地点公共环境卫生的保洁(包括道路、广场、草坪、停车场、垃圾桶、路灯等)；
- 2、服务范围地点的公共场所保洁(包括大厅、会议室、走廊、门窗、栏杆、通道、电梯、楼梯、卫生间、杂物间等)；
- 3、垃圾日产日清，卫生间、楼层垃圾桶保洁；
- 4、电梯、机房、所有水电配电房等的日常保洁服务；

##### （二）、绿化养护

大院内公共绿地、花木的绿化养护和管理。包括公共绿地、通道、广场、门厅、大门口、会议室等绿化养

护、管理服务；树木、花卉、灌木、绿篱、草坪的灌溉、修剪、施肥、病虫害、杂草防治；树木修剪；修剪草坪。

### （三）、保安服务

按照公安机关、保安服务管理条例的门卫、巡逻、守护的规程和要求实施，切实维护中共崇左市委员会政法委员会机关大院的工作顺利进行：全天 24 小时安全监控、巡视、门岗执勤及辖区内的公共场所的安全防范和公共秩序管理、维护等安全工作，交通、车辆停放的管理，甄别进出车辆、往来人员，对来访人员进行登记、查验，对进出大件物品或危险物品的查验，做好防盗、防破坏、防事故的安全工作，保证大院安全和正常工作秩序；安全标识更新，消防器材养护、保证消防器材、设施完好；在紧急情况下组织人员疏散，配合、协助公安机关及有关部门处理物业管理辖区内切与治安有关的工作。

### （四）、设施设备的养护

房屋、水电设施、设备的小维修、养护、运行和管理。包括：上下水道、落水管、照明、消防系统、供配电系统、二次加压供水系统及安防系统巡检。

### （五）、其他事项

协助甲方组织开展文化娱乐活动；物业及物业管理档案、资料管理；法规和政策规定的物业管理公司的其他事项。

## 第四章 双方权利和义务

### （一） 甲方的权利和义务

- 1、与乙方议定年度管理计划。
- 2、对乙方的管理实施监督检查，每月进行一次考核评定，如因乙方管理不善，造成重大经济损失或管理失误，有权终止合同。
- 3、甲方在合同生效之日起按规定向乙方提供本物业具备的办公条件的物业管理办公室。
- 4、不得干涉乙方依法或依本合同规定内容所进行的管理活动。
- 5、负责处理非乙方原因而产生的各种纠纷和协调工作。
- 6、协助乙方做好物业管理工作。
- 7、法规政策规定由甲方承担的其他责任。

### （二） 乙方的权利和义务

- 1、根据有关法律、法规政策及本合同的规定，制订该物业的各项管理办法、规章制度、实施细则，自主开展各项管理活动。
- 2、有权先聘专营公司承担本物业及保安的专项管理业务并支付费用，但不得将整体管理责任及利益转让给其他

人或单位，不得将重要专项业务承包给个人。

3、接受物业管理主管部门及有关政府部门的监督、指导，并接受甲方的监督。

4、对本物业的公用设施不得擅自占用和改变使用功能。

5、建立本物业的物业管理档案并负责及时记载有关变更情况。

6、本合同终止时，乙方必须向甲方移交原委托管理的全部物业及其各类管理档案、财务等资料；

## 第五章 物业管理服务质量

### 物业服务标准

物业制度健全，管理落实到位。管理人员、专业操作人员按照国家有关规定取得物业管理职业资格证书或岗位证书。管理服务人员佩戴标志，行为规范，服务主动、热情，对物业工作满意率达到 95%。具体标准如下：

#### (一) 保洁服务

1、院内公共场所保持清洁，地面无纸屑、烟头、杂物等废弃物。

2、办公楼楼道走廊地面干爽洁净，无污渍、积水、杂物等，楼道、扶手和栏杆干净无灰尘，公共门框和墙壁无积尘和蜘蛛网。

3、大楼大厅地面整洁无污迹，玻璃窗无积尘污迹，大厅立柱、墙壁、灯具、天花板及其它设备无积尘污迹。

4、垃圾日产日清，垃圾箱外表面干净，无异味。

5、定期对电梯进行保洁消毒，每天更换电梯地垫并清洗备用；备换电梯地垫由采购单位负责购买。

6、排水管、下水道等室内外沟渠保持通畅，能正常使用。

7、协助大楼内单位进行宣传环境布置等其它日常工作。

#### (二) 保安服务

1. 门卫值班

(1) 严格执行单位相关规章制度。

(2) 实施单位大门 24 小时值班制度。上岗期间应保持良好的形象。

(3) 熟悉单位基本情况，包括人员数量、相貌特征、常规出入时间及周边环境的掌握了解。

(4) 阻止闲杂人员进入单位，来访人员需持有效证件进行只做好记录备查，并与被访人员取得联系。遇上级领导或前来指导、参观的社会各界人士，应立即敬礼，并将人数、单位等情况做好记录备查，指示客人到单位相关部门。

(5) 外来车辆一般不允许驶进单位，如有必要驶进，则必须进行仔细检查、登记车牌号，并指导有关人员将车辆有序停放。防止单位内车辆人为破坏和被盗，若有车辆损坏、被盗，值班保安将承担相应的赔偿责任。

(6) 严格做好物品出门登记工作，发现可疑情况及时与单位相关部门联系。

(7)根据单位安排，服从相关部门调配，做好单位各项活动的安全保卫工作。

(8)保证监控系统的正常运行并随时监控，在监控过程中发现异常治安问题及时向单位汇报，监控系统出现故障及时向单位报修。

(9)非经批准，严禁任何人将非教学用品、易燃易爆物品、有毒物品、动物和管制刀具等危险物品带入单位。

## 2. 应急处理

建立突发事件应急预案，以便在突发事件发生时，能第一时间赶到现场，并井然有序地处理突发事件。

## 3. 单位财产安全管理

(1) 建立单位财产安全巡查机制，对单位重点区域、重要场所、重要设备进行重点监控；

(2)对出大门的贵重物品进行必要的巡查机制，并与相关部门取得联系，做好核查登记工作；由于工作不到位所造成的财产损害、被盗，承包方需承担相应的赔偿责任。

## 4. 其他职责

协助单位的临时性工作，如交通指挥等。

## (三) 设施设备养护标准

1. 房屋外观。外观完好、整洁，外墙装饰无脱落、无污迹、无乱搭乱建、公共设施无随意占用。

### 2. 设备运行

(1) 保证公共设施设备及水、电等运行正常、无事故隐患。

(2) 预防故障和养护及管理到位。

### 3. 房屋及设施、设备的维修、养护

(1) 建立共享部位共享设施设备养护管理制度：

(2) 保证房屋共享部位、共享设施设备完好，无随意改变用途现象。

(3) 设施设备有专人负责，发生故障有应急预案，急修要求十五分钟内到位，小修要求半小时内到位。

## (四) 绿化养护标准

1. 绿地无改变使用用途和破坏、践踏、占用现象：

2. 园林设施完好整洁，绿植物常绿常新，花草树木长势良好、无病虫害、无枯死。

3. 常年保证有效供水，有低洼及时整平，基本无积水；

4. 病虫害防治及时做好病虫害防治；

5. 树木：篱、球、造型植物及时修剪，每年不少于五遍，做到枝叶紧密、圆整、无脱节；地被、攀援植物修剪及时，每年不少于三次，基本无枯枝；

6. 扶正加固：树木基本无倾斜；

7. 修剪及时清除枯萎的花蒂、黄叶、杂草、垃圾；

## 第六章 管理服务费用

(一)、物业管理服务费及其他费用收取标准及办法:

1. 管理服务费用的合同单月费用合计: \_\_\_\_\_。

(二)、物业管理服务费的支付方式:

付款方式: 无预付款, 由甲方在每季度物业服务结束书面(连同发票)向甲方申领该季度款项, 甲方在收到申请后 10 个工作日内向乙方支付该季度款项。

## 第七章 违约责任

- 1、如因甲方原因, 造成乙方未完成规定管理目标或直接造成乙方经济损失的, 甲方应给予乙方相应补偿; 乙方有权要求甲方限期整改, 并有权终止合同。
- 2、如因乙方原因, 造成不能完成规定管理目标或直接造成甲方经济损失的, 乙方应给予甲方相应补偿。甲方有权要求乙方限期整改, 并有权终止合同。
- 3、甲、乙双方如有采取不正当竞争手段而取得管理权或致使对方失去管理权, 或造成对方经济损失的, 应当承担全部责任。
- 4、甲乙任一方无正当理由提前终止合同的, 应向对方支付年度服务费 20% 元的违约金; 给对方造成的经济损失超过违约金的, 还应给予赔偿。

## 第八章 其他事项

- 1、双方可对本合同的条款进行修订更改或补充, 但应书面签订补充协议, 补充协议与本合同具有同等效力。
- 2、合同规定的管理期满, 本合同自然终止, 双方如续订合同, 应在合同期满 1 个月前向对方提出书面意见。
- 3、本合同执行期间如遇不可抗力, 致使合同无法履行时, 双方均不承担违约责任并按有关法规政策规定及时协商处理。
- 4、本合同在履行中如发生争议, 双方应协商解决; 协商不成时, 提请物业管理主管部门调解; 调解不成的, 可向合同履行地有管辖权的人民法院提起诉讼。
- 5、本合同之附件均为合同有效级成部分, 本合同及其附件内空格部分填写的文字与印刷文字具有同等效力。本合同及其附件和补充协议中未规定的事项, 均遵照中华人民共和国有关法律、法规和政策执行。
- 6、本合同一式肆份, 甲乙双方各执两份, 具有同等法律效力。
- 7、本合同自双方签字盖章之日起生效。
- 8、其他约定事项: 合同履行中, 如需修改或补充合同内容, 由双方协商另签署书面修改或补充协议作为本合同

不可分割的一部分。

委托方	受托方
委托方（章）：	受托方（章）：
住所：	住所：
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：
邮政编码：	邮政编码：

合同签订时间：

合同签订地点：

合 同 附 件

1. 供应商承诺具体事项:	
2. 售后服务具体事项:	
3. 保修期责任:	
4. 其他具体事项:	
甲方（章）	乙方（章）
年 月 日	年 月 日

注：售后服务事项填不下时可另加附页