

海口市龙华区中心幼儿园物业服务

竞争性磋商文件

项目名称：海口市龙华区中心幼儿园物业服务

项目编号：HNHS-2024-045

采购单位：海口市龙华区中心幼儿园

代理机构：海南和顺项目管理有限公司

2024年04月

目 录

第一章 磋商公告	- 3 -
一、项目基本情况	- 3 -
二、申请人的资格要求:	- 3 -
三、获取采购文件	- 4 -
四、响应文件提交	- 4 -
五、开启（竞争性磋商方式必须填写）	- 4 -
六、公告期限	- 4 -
七、其他补充事宜	- 4 -
八、凡对本次采购提出询问，请按以下方式联系。	- 4 -
第二章 供应商须知	- 6 -
供应商须知前附表	- 6 -
供应商须知正文部分	- 8 -
第三章 采购需求	- 20 -
一、项目概况	- 20 -
二、物业服务人员编制安排（需做实质性响应，不允许负偏离！！）	- 20 -
三、保洁、保安服务内容（需做实质性响应，不允许负偏离！！）	- 22 -
四、项目整体实施要求（需做实质性响应，不允许负偏离！！）	- 23 -
五、供应商的服务要求（需做实质性响应，不允许负偏离！！）	- 23 -
六、服务要求与标准（需做实质性响应，不允许负偏离！！）	- 24 -
七、付款方式（需做实质性响应，不允许负偏离！！）	- 25 -
第四章 合同草案条款	- 26 -
第五章 评审办法和程序	- 33 -
一、总则	- 33 -
二、评审纪律与原则	- 33 -
三、评审程序与办法	- 33 -
四、澄清、说明或者更正	- 37 -
五、关于政策性优惠	- 37 -
六、附表	- 43 -
第六章 磋商响应文件格式	- 48 -
一、封面内容及格式要求	- 48 -
二、磋商响应文件的内容及格式	- 49 -

第一章 磋商公告

项目概况

海口市龙华区中心幼儿园物业服务 采购项目的潜在供应商应在海口市蓝天路名门广场北区 B（6-9）1909 房获取采购文件，并于 **2024 年 05 月 08 日 10 点 30 分**（北京时间）前提交响应文件。

一、项目基本情况

项目编号：HNHS-2024-045

项目名称：海口市龙华区中心幼儿园物业服务

采购方式：竞争性磋商

预算金额：1399200.00 元（超出采购预算的报价，视为无效报价）

最高限价（如有）：1399200.00 元

采购需求：海口市龙华区中心幼儿园物业服务，具体要求详见第三章“采购需求”。

合同履行期限：合同签订之日起至 2024 年 12 月 31 日止。合同签订之前已经产生的校园物业服务费，中标单位应在合同签订并收到采购单位拨付的服务费后，15 天之内把前期已经履行的校园物业服务费付给之前的服务单位。

本项目是否接受联合体投标：不接受

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：无。

3. 本项目的特定资格要求：3.1 有独立承担民事责任的能力；（需提供有效的营业执照或其他相应证明的复印件）

3.2 具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度；（提供资格承诺函）

3.3 具有履行合同所必需的设备和专业技术能力；（提供资格承诺函）

3.4 有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录；（提供资格承诺函）

3.5 参加政府采购活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录；（提供资格承诺函）

3.6 信用记录查询：在“中国执行信息公开网(<http://zxgk.court.gov.cn/shixin/>)”、“信用中国(www.creditchina.gov.cn)”、中国政府采购网(www.ccgp.gov.cn)没有列入失信被执行人、重大税收违法失信主体、政府采购严重违法失信行为信息记录的；

3.7 参加政府采购活动前三年内，无环保类行政处罚记录；（提供资格承诺函）

三、获取采购文件

时间：2024 年 04 月 26 日至 2024 年 05 月 07 日（磋商文件的发售期限自开始之日起不得少于 5 个工作日），每天上午 08:30 至 12:00 ， 下午 14:30 至 17:30（北京时间，法定节假日除外）

地点：海口市蓝天路名门广场北区 B（6-9）1909 房

方式：现场报名。报名时提交的材料：营业执照或其他有效证件复印件、法定代表人授权委托书、法定代表人身份证、授权代理人身份证。（以上所提供的材料收加盖公章复印件）

售价：300 元

四、响应文件提交

截止时间：2024 年 05 月 08 日 10 点 30 分（北京时间）（从磋商文件开始发出之日起至供应商提交首次响应文件截止之日止不得少于 10 日）

地点：海口市美兰区蓝天路 51 号京航大酒店 5 楼开标室 7。

五、开启（竞争性磋商方式必须填写）

时间：2024 年 05 月 08 日 10 点 30 分（北京时间）

地点：海口市美兰区蓝天路 51 号京航大酒店 5 楼开标室 7。

六、公告期限

自本公告发布之日起 3 个工作日。

七、其他补充事宜

1、公告发布媒介：海口市公共资源交易公共服务平台

2、响应文件（投标文件）必须在提交截止时间前送达到提交地点（开标地点），逾期送达或没有密封的文件不予接收；本项目不接受电子投标或邮寄、传真、信函等非现场形式的投标。

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：海口市龙华区中心幼儿园

地 址：海口市

联系方式：0898-66750297

2. 采购代理机构信息

名 称：海南和顺项目管理有限公司

地 址：海口市蓝天路名门广场北区 B（6-9）1909 房

联系方式：0898-65377472

3. 项目联系方式

项目联系人：李工

电 话：0898-65377472

海南和顺项目管理有限公司

2024 年 04 月 26 日

第二章 供应商须知

供应商须知前附表

序号	项目	内容
1.	采购人及联系方式	名称： <u>海口市龙华区中心幼儿园</u> 地址： <u>海口市</u> 联系人：夏老师 联系方式： <u>0898-66750297</u>
2.	代理机构及联系方式	采购代理机构：海南和顺项目管理有限公司 联系人：李工 联系电话：0898-65377472 地址：海口市蓝天路名门广场北区B（6-9）1909房
3.	供应商资格	供应商资格要求：详见磋商公告
4.	磋商文件的澄清、修改	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。
5.	响应文件的格式及内容	供应商提供的磋商响应文件应以第六章磋商响应文件格式的要求为准。
6.	分包和转包	分包和转包：不接受
7.	备选方案	备选方案：不接受
8.	磋商保证金	本项目不做要求
9.	磋商响应文件有效期	自提交响应文件的截止之日起60天
10.	磋商响应文件的数量	磋商响应文件的数量： 1. 纸质响应文件：正本壹份，副本贰份 2. 电子响应文件：壹份（已签字盖章好的正本扫描件（PDF格式），U盘或光盘）
11.	响应文件递交地点、时间	磋商响应文件递交地点： <u>海口市美兰区蓝天路51号京航大酒店5楼开标室7。</u> 磋商响应文件递交截止时间： <u>2024年05月08日10点30分</u>
12.	开启时间及地点	开标时间：同磋商响应文件递交截止时间。 开标地点：同磋商响应文件递交地点。
13.	无效响应认定条件	出现以下情况将可导致响应文件被认定为无效响应： 1. 响应文件的签署、盖章不符合磋商文件的要求； 2. 供应商的资格证明文件不符合磋商文件的要求； 3. 响应函或磋商报价不符合磋商文件的要求； 4. 响应文件含有采购人不能接受的附加条件的； 5. 不符合法律、法规或磋商文件中规定的其他无效响应（投标）条件的。

14.	磋商小组	磋商小组共 <u>3</u> 名成员，由采购人代表和评审专家（从政府采购评审专家库中随机抽取）组成，其中评审专家人数不得少于磋商小组成员总数的2/3。
15.	成交候选人	推荐成交候选人 <u>3</u> 名
16.	采购代理服务 费	采购代理服务费： 1. 金额/收费标准：以中标金额为基数，参照“计价格[2002]1980号文”的收费标准进行记取。 2. 支付方式：由成交人在领取成交通知书时向海南和顺项目管理有限公司一次性支付。
17.	履约保证金	本次采购项目不作要求
18.	采购标的所属 行业	本次采购标的所属行业为 物业管理 （按照工信部联企业〔2011〕300号中小企业划型标准规定：从业人员1000人以下或营业收入5000万元以下的为中小微型企业。其中，从业人员300人及以上，且营业收入1000万元及以上的为中型企业；从业人员100人及以上，且营业收入500万元及以上的为小型企业；从业人员100人以下或营业收入500万元以下的为微型企业。
19.	其他	无

供应商须知正文部分

一、总则

资金来源：财政资金。

采购人：海口市龙华区中心幼儿园

采购代理机构：海南和顺项目管理有限公司

1. 合格的供应商

1.1 合格的供应商：见《磋商公告》及《供应商须知前附表》中规定的内容

1.2 供应商参加本次政府采购活动应当符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条的规定，并具备本采购文件第一章的“资格要求”规定的条件。具有独立承担民事责任的能力的补充说明：（1）供应商是企业（包括合伙企业）的，提供在工商部门注册的有效“企业法人营业执照”或“营业执照”；供应商是事业单位的，提供有效的“事业单位法人证书”；供应商是非企业专业服务机构的，如律师事务所，提供执业许可证等证明文件；供应商是个体工商户的，提供有效的“个体工商户营业执照”；供应商是自然人的（只有中国公民才能以自然人身份参加），提供有效的自然人身份证明。要求提供的资料须是复印件加盖公章。（2）银行、保险、石油石化、电力、电信运营商等有行业特殊情况的，其分支机构可参与投标，即其分支机构可视为“具有独立承担民事责任能力的法人”。（3）适用《合伙企业法》调整的律师事务所及其分所、会计师事务所及其分所，按要求提供执业许可证等证明文件的，可参加政府采购活动。

1.3 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，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。

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

1.5 招标（采购）文件中未明确规定允许进口产品参加的，均视为拒绝进口产品参加。（进口产品是指通过中国海关报关验放进入中国境内且产自关境外的产品）。

1.6 如以联合体形式参与投标的（是否接受联合体投标详见“第一章 磋商公告”的

相关要求），联合体的各成员均应当具备采购法第二十二条规定的条件，并应当向采购人提交联合协议，载明联合体各方承担的工作和义务。联合体各方应当共同与采购人签订采购合同，就采购合同约定的事项对采购人承担连带责任。联合体各方签订共同投标协议后，不得再以自己名义单独在同一项目中投标，也不得组成新的联合体参加同一项目投标。

2. 磋商费用

供应商应承担所有与准备和参加磋商有关的费用，不论磋商的结果如何，采购人和采购代理机构均无承担的义务和责任。

二、磋商文件

3. 磋商文件的构成

3.1 磋商文件包括：

第一章 磋商公告

第二章 供应商须知

第三章 采购需求

第四章 合同草案条款

第五章 评审办法和程序

第六章 磋商响应文件格式

3.2 供应商应审阅磋商文件中所有须知、格式、条款和规格。供应商未按磋商文件要求提供全部资料或提交的磋商响应文件未对磋商文件作出实质性响应，那么供应商将承担其风险并有可能导致磋商文件被拒绝。

4. 磋商文件的澄清、修改

提交首次响应文件截止之日前，采购人、采购代理机构或者磋商小组可以对已发出的磋商文件进行必要的澄清或者修改，澄清或者修改的内容作为磋商文件的组成部分。澄清或者修改的内容可能影响响应文件编制的，采购人、采购代理机构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。

三、磋商响应文件

5. 磋商响应文件的编制

5.1 投标使用的文字

磋商响应文件应当使用中文编制。

5.2 磋商响应文件的组成

供应商应按第六章《磋商响应文件格式》中规定的结构和顺序编制磋商文件。

5.3 磋商响应文件格式

供应商应按磋商文件第六章提供的磋商响应文件格式编制磋商响应文件。

5.4 磋商报价

其他要求见《供应商须知前附表》。

5.5 投标货币

本次采购的货物以人民币进行报价，以其它货币标价的报价将被拒绝。

5.6 供应商的合格性和资格的声明文件

5.6.1 供应商须提交证明其有资格进行磋商和有能力履行合同的文件，做为磋商响应文件的一部分。

5.6.2 供应商提供的履行合同的资格声明文件应使采购人满意：

5.6.3 供应商具有履行合同所需的财务、技术和生产能力；

5.6.4 供应商应填写并提交磋商文件第六章“资格要求证明文件”中要求的所有内容。

5.7 货物的合格性及符合磋商文件规定的证明文件

5.7.1 供应商须提交证明其拟供货物或服务的合格性并符合磋商文件规定的证明文件，作为磋商文件的一部分。证明文件可以是文字资料、彩页和数据。

5.7.2 磋商文件规定的其他必要文件。

5.8 磋商保证金（本项目不适用）

5.8.1 供应商响应时按《供应商须知前附表》中的规定时间及金额提交磋商保证金。

5.8.2 磋商保证金是用于保护本次采购免受供应商的行为而引起的风险，根据文件的有关规定没收磋商保证金。

5.8.3 磋商保证金使用投标货币表示，只能采取下列形式：转账、支票、汇票、

本票或者金融机构、担保机构出具的保函等非现金形式。

5.8.4 未按上述规定提交磋商保证金的，将被视为非响应性投标而予以拒绝。

5.8.5 未成交供应商的保证金在成交通知书发出后 5 个工作日退还，成交供应商的保证金在采购合同签订后 5 个工作日退还。

5.8.6 有下列情形之一的，磋商保证金不予退还：

- (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、其他供应商或者采购代理机构恶意串通的；
- (5) 成交后未按规定缴付代理服务费的；
- (6) 磋商文件对履约保证金有要求，而成交供应商未按规定提交履约保证金
- (7) 磋商文件规定的其他情形。

5.9 磋商响应文件有效期

5.9.1 磋商响应文件有效期见《供应商须知前附表》中的规定。供应商的磋商响应文件有效期比规定短的可以视为非响应投标予以拒绝。

5.9.2 在特殊情况下，采购人可于磋商响应文件有效期满之前要求供应商同意延长有效期。要求与答复均应为书面形式往来。对于同意该要求的供应商，既不要求也不允许其修改磋商文件。

5.10 知识产权

5.10.1 供应商应保证在本项目中使用的任何产品和服务（包括部分使用），不会产生因第三方提出侵犯其专利权、商标权或其它知识产权而引起的法律和经济纠纷，如因专利权、商标权或其它知识产权而引起法律和经济纠纷，由供应商承担所有相关责任。

5.10.2 除非磋商文件特别规定，采购人享有本项目实施过程中产生的知识成果及知识产权。

5.10.3 如采用供应商所不拥有的知识产权，则在报价中必须包括合法获取该知识产权的相关费用。

5.11 磋商响应文件的式样、签署和盖章

5.11.1 供应商应按《供应商须知前附表》中规定的数量递交磋商响应文件，每一份磋商响应文件必须采用固定装订成册，不接受活页或可拆装的装订文件。并要明确注明

“正本”和“副本”，如正本和副本或电子版有差异，以正本为准。

5.11.2 磋商响应文件正本和副本须打印或用不退色墨水书写，响应文件正本需在指定地方加盖公章（并加盖封面和骑缝章），副本可以是已签字盖章好的正本复印件（并加盖封面和骑缝章），电子版响应文件是已签字盖章好的正本扫描件（PDF 格式）。

5.11.3 除供应商对错处作必要修改外，磋商文件中不许有加行、涂抹或改写。若有修改须由签署磋商文件的人进行签字，并加盖公章，否则视为无效。

5.11.4 传真、邮寄提交磋商响应文件的，概不接受。

6. 磋商响应文件的递交

6.1 磋商响应文件的密封和标记

6.1.1 供应商应将磋商响应文件正本、副本和电子版分别密封在三个报价专用袋（箱）中，并标明“正本”或“副本”或“电子版”。“正本”、“副本”和“电子版”的封口处应加盖供应商的公章。

6.1.2 “正本”、“副本”和“电子版”报价专用袋（箱）外包装均应写明：

致：海南和顺项目管理有限公司

项目名称：海口市龙华区中心幼儿园物业服务

项目编号：HNHS-2024-045

包 号：本项目

（正本/副本/电子版）磋商响应文件

供应商单位名称、联系人姓名和电话

注明：“请勿在开启时间（ 年 月 日 时）之前启封”

6.1.3 如果未按上述规定密封和标记，采购人对磋商响应文件的误投或提前拆封不负责任。对由此造成提前开封的磋商响应文件，采购人将予以拒绝，并退回供应商。

6.2 递交磋商响应文件的截止日期

6.2.1 采购人收到磋商响应文件的时间不得迟于《供应商须知前附表》中规定的截止时间。

6.2.2 采购人可按照有关规定修改磋商文件并酌情延长提交磋商响应文件的截止时间，因此，已规定的采购代理机构和供应商的一切权利和义务将按延期后的磋商响应文件递交截止时间履行。

6.3 迟交的磋商响应文件

6.3.1 采购人将拒绝接收任何迟于《供应商须知前附表》中规定的截止时间递交的磋商响应文件。

6.4 磋商响应文件的修改和撤回

6.4.1 供应商在提交磋商响应文件后可对其磋商文件进行修改或撤回，但采购人或采购代理机构须在提交磋商响应文件截止之日前收到该修改或撤回的书面通知。

6.4.2 供应商对磋商响应文件的修改或撤回的通知应按采购文件的有关规定进行准备、密封、标注和递送。

6.4.3 磋商响应文件递交截止时间后不得修改磋商响应文件。

6.4.4 供应商不得在磋商响应文件递交截止日起至磋商响应文件规定的磋商有效期届满前撤销磋商响应文件。

四、磋商与评审

7. 磋商

7.1 供应商应委派授权代表参加开标活动，参加开标的代表须持本人身份证件签名报到以证明其出席。未派授权代表或不能证明其授权代表身份的，采购人、招标代理机构对报价文件的处理不承担责任。

7.2 按照采购文件规定，提交了可接受的“撤回”通知的磋商文件将不予开封。

7.3 磋商时，纪检监察人员或供应商授权代表将查验响应文件密封情况，确认无误后由磋商小组对磋商响应文件进行评审。采购人、采购代理机构将采取必要措施，保证评审在严格保密的情况下进行。磋商中，参加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。

8. 组建磋商小组

磋商小组根据采购服务的特点，按照《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国政府采购实施条例》、《政府采购竞争性磋商采购方式管理暂行办法》及本项目采购人本级和上级财政部门的有关规定依法组建，并负责评审工作。

9. 响应文件的初审与澄清

9.1 响应文件的初审分为资格性检查和符合性检查。

9.1.1 资格性检查

指依据法律法规和竞争性磋商文件的规定，对响应文件中的资格证明文件进行审查，以确定供应商是否具备磋商资格。

9.1.2 符合性检查

依据竞争性磋商文件的规定，从响应文件的有效性、完整性和对竞争性磋商文件的响应程度进行审查，以确定是否对竞争性磋商文件的实质性要求做出响应。

9.2 响应文件的澄清

9.2.1 在评审或磋商期间，磋商小组有权以书面方式要求供应商在规定时间内对其响应文件中含义不明确、对同类问题表述不一致或者有明显文字和计算错误的内容作必要的澄清。供应商澄清应在磋商小组规定的时间内以书面方式进行，并不得超出响应文件范围或者改变响应文件的实质性内容。若供应商不能按时答复并提供磋商小组要求的文件（包括要求的正本），则磋商小组可视为该供应商未提供相关文件或相关应答不合格，并按自己的理解对竞争性磋商进行评比。

9.2.2 澄清文件将作为响应文件的一部分。

9.2.3 算术错误及文字歧义将按以下方法更正：响应文件中“报价一览表”（报价表）内容与响应文件中明细表内容不一致的，以“报价一览表”（报价表）为准。响应文件同一部分中，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，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。

9.2.4 如果供应商不接受对其错误和歧义的更改，其磋商将作为无效响应被拒绝。

10. 响应偏离与无效响应

10.1 对于响应文件中不构成实质性偏差的不正规、不一致或不规则，磋商小组可以接受，但这种接受不能损坏或影响任何供应商的相对排序。

10.2 在比较与评价之前，根据本须知的规定，磋商小组要审查每份响应文件是否实质上响应了竞争性磋商文件的要求。实质上响应文件应该是与竞争性磋商文件要求的全部条款、条件和规格相符，没有重大偏离的响应文件。对关键条款的偏离、保留和反对，将被认为是实质上的偏离，属于无效响应被拒绝。磋商小组决定响应文件的响应性只根据响应文件本身的内容，而不寻求外部的证据。

10.3 实质上没有响应竞争性磋商文件要求的响应文件将被作为无效响应被拒绝。供

应商不得通过修正或撤销不符合要求的偏离或保留从而使其响应文件成为实质上响应。

11. 比较与评价

11.1 经初审合格的响应文件，磋商小组将根据竞争性磋商文件确定的评审方法和标准，对其技术部分和商务部分作进一步的比较、评价和磋商。

11.2 评审严格按照竞争性磋商文件的要求和条件进行。详细评审标准见竞争性磋商文件第五章：

综合评分法是指响应文件满足竞争性磋商文件全部实质性要求且按照评审因素的量化指标评审得分最高的供应商为成交候选人的评审方法。

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。

当磋商文件未能详细列明采购标的的技术、服务要求，经磋商由供应商提供最终设计方案或解决方案，磋商结束后，磋商小组按照少数服从多数的原则投票推荐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。

最后报价是供应商响应文件的有效组成部分。

磋商小组成员应当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，按照评审得分由高到低顺序推荐成交候选供应商。

11.3 备选方案的评审。如供应商须知前附表中允许提交备选方案，评审过程中只考虑主方案。只有当主方案的供应商为第一成交候选供应商或成交供应商，且磋商时报出的备选方案满足竞争性磋商文件要求、报价低于主方案时，采购人才可考虑选用备选方案。

11.4 本项目支持本国产品、节能产品、环境标志等产品、促进中小企业、监狱企业发展及残疾人就业等政府采购政策。根据《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库〔2020〕46号）、关于进一步加大政府采购支持中小企业力度的通知（财库〔2022〕19号）的要求，政府关于强制采购节能产品、信息安全产品和优先采购环境标志产品的实施意见，以及根据《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》和《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）的文件精神，本项目相应的政府采购政策优惠条件及要求详见竞争性磋商文件“第五章 评审办法和程序”。

12. 终止竞争性磋商采购活动

出现下列情形之一的，采购人或者采购代理机构应当终止竞争性磋商采购活动，发布项目终止公告并说明原因，重新开展采购活动：

- （一）因情况变化，不再符合规定的竞争性磋商采购方式适用情形的；
- （二）出现影响采购公正的违法、违规行为的；
- （三）除“〈政府采购竞争性磋商采购方式管理暂行办法〉的通知”（财库〔2014〕214号）第二十一条第三款”和“《关于政府采购竞争性磋商采购方式管理暂行办法有关问题的补充通知》（财库〔2015〕124号）”规定的情形外，在采购过程中符合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。

注：在采购活动中因重大变故，采购任务取消的，采购人或者采购代理机构应当终止采购活动，通知所有参加采购活动的供应商，并将项目实施情况和采购任务取消原因报送本级财政部门。

13 保密原则

13.1 采购人、采购代理机构应当按照政府采购法和本办法的规定组织开展竞争性磋商，并采取必要措施，保证磋商在严格保密的情况下进行（不进行唱标）。任何单位和个人不得非法干预、影响磋商过程和结果。

13.2 政府采购评审专家应当遵守评审工作纪律，不得泄露评审文件、评审情况和评审中获悉的商业秘密。

13.3 供应商试图影响采购人、采购代理机构和磋商小组的任何活动，将导致其响应文件被拒绝，并承担相应的法律责任。

五、确定成交供应商

14. 成交候选供应商的确定原则及标准

除“采购任务取消”外，磋商小组将根据评审标准，确定实质上响应竞争性磋商文件按供应商须知前附表中规定数量推荐成交候选供应商。

采用综合评分法的，评审结果按评审后综合得分由高到低顺序排列。综合得分相同的，按磋商报价由低到高顺序排列。综合得分与磋商报价均相同的，按技术部分得分由高到低顺序排列。综合得分、磋商报价和技术部分得分均相同的，按商务部分得分由高到低顺序排列。综合得分、磋商报价、技术部分得分和商务部分得分均相同的，由磋商小组举手表

决供应商的排名，并提交评审报告及评审推荐意见。

15. 确定成交供应商

采购代理机构应当在评审结束后 1 个工作日内将评审报告送采购人确认。

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

16. 成交结果公告与成交通知书

16.1 采购人或者采购代理机构应当在成交供应商确定后 1 个工作日内，在指定的媒体（同磋商公告媒介）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。

16.2 成交通知书是合同的组成部分。

17. 授予合同的准则

17.1 除“采购任务取消”外，合同将授予采购人确定的成交供应商。成交供应商放弃中标、或因不可抗力提出不能履行合同，或者磋商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，或者被他人质疑后证实确有其事的，采购人可以与排位其后第一位的供应商签订合同或重新组织招标，以此类推。

17.2 如采购人发现成交供应商在投标、提供资料时有弄虚作假的行为，经核实，采购人有权拒绝该成交供应商的投标。

17.3 其他法律、法规的相关规定。

18. 签署合同

18.1 采购人与成交供应商应当在成交通知书发出之日起 5 个工作日内，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采购合同。

采购人不得向成交供应商提出超出磋商文件以外的任何要求作为签订合同的条件，

不得与成交供应商订立背离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、技术和服务要求等实质性内容的协议。

18.2 成交供应商在收到成交通知书后，在成交通知书上规定的时间内，应派授权代表前往采购人指定地点签订合同。

19. 履约保证金

详见《供应商须知前附表》

20. 合同的补充

采购合同履行过程中，采购人需要追加与合同标的相同的货物或者服务的，在不改变合同其他条款的前提下，可以与成交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。

21. 采购代理服务费

详见《供应商须知前附表》

六、其他

22. 质疑与接收

22.1 供应商如认为采购文件、采购过程、中标或者成交结果使自己的权益受到损害的，可以在知道或者应知其权益受到损害之日起7个工作日内，以书面形式向采购人、采购代理机构提出质疑（联系电话、地址等信息详见本《采购文件》第一章）。供应商应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，否则采购人、采购代理机构有权不予受理。

22.2 提出质疑的供应商应当是参与所质疑项目采购活动的供应商。递交的质疑相关材料应符合《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）的有关要求，并加盖公章，否则不予受理。提交的质疑材料应包含：质疑函、营业执照副本复印件、法定代表人授权委托书（需法人签字并盖章）、法定代表人身份证复印件、代理人身份证复印件、报名凭证复印件，以上材料需加盖公章。质疑函应当包括下列内容（格式请参考中国海南政府采购网发布的模板）：

- 1) 供应商的姓名或者名称、地址、邮编、联系人及联系电话；
- 2) 质疑项目的名称、编号；
- 3) 具体、明确的质疑事项和与质疑事项相关的请求；
- 4) 事实依据；
- 5) 必要的法律依据；
- 6) 提出质疑的日期。

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

23. 现场考察和答疑会

不组织。

24. 采购任务取消

在采购活动中因重大变故，采购任务取消的，采购人或者采购代理机构应当终止采购活动，通知所有参加采购活动的供应商。

当采购任务取消时，采购人有权拒绝任何供应商成交，且对受影响的供应商不承担任何责任。

25. 其他

无。

第三章 采购需求

一、项目概况

项目名称：海口市龙华区中心幼儿园物业服务

项目编号：HNHS-2024-045

采购预算：1399200.00 元（超出采购预算的报价，视为无效报价）

最高限价（如有）：1399200.00 元

服务期：合同签订之日起至 2024 年 12 月 31 日止。合同签订之前已经产生的校园物业服务费，中标单位应在合同签订并收到采购单位拨付的服务费后，15 天之内把前期已经履行的校园物业服务费付给之前的服务单位。

服务地点：采购人指定

采购标的所属行业：物业管理

二、物业服务人员编制安排（需做实质性响应，不允许负偏离）

（一）南沙园园区服务人员编制共：8名

1、保安人员共：5名（其中保安班长1名，队员4名）保安班长负责协助项目主管管理园区保安日常事务；

2、保洁2名负责维护园区内日常保洁事务；

3、水电工1名负责园方区域公共设施设备维护和水电维修；

保安方面：保证全员勤务在岗，上学放学高峰时段园区在岗人员3人。调休人员由成交供应商自行安排决定。成交供应商按管理模式对保安队伍进行教育管理，并根据采购单位和成交供应商双方的要求确定岗位及职责要求执行安全防范任务，承担双方约定的保安服务责任。

4、保洁方面：园区保证保洁在岗2人，上学时段，保洁人员在岗上班。周末、寒暑假期间园区保证每天保洁人员1人上岗（如园方如有活动，全员在岗）。

5、成交供应商驻派采购单位的人员须持证上岗。

5.1 保洁人员须持健康证、无犯罪记录证明；（提供承诺函加盖公章，格式自拟）

5.2 保安人员须持保安证、无犯罪纪律证明、年龄不超过 50 岁；（提供承诺函加盖公章，格式自拟）

5.3 水电工须持特种作业操作证（低压证）、无犯罪纪律证明。（提供承诺函加盖公章，格式自拟）

(二) 秀峰园园区服务人员编制共：7名

1、保安人员共：4名（其中保安班长 1名，队员 3名）保安班长负责协助项目主管管理园区保安日常事务；

2、保洁 2名负责维护园区内日常保洁事务；

3、水电工 1名负责园方区域公共设施设备维护和水电维修；

保安方面：保证全员勤务在岗，上学放学高峰时段园区在岗人员 3人。调休人员由成交供应商自行安排决定。成交供应商按管理模式对保安队伍进行教育管理，并根据采购单位和成交供应商双方的要求确定岗位及职责要求执行安全防范任务，承担双方约定的保安服务责任。

4、保洁方面：园区保证保洁在岗 2人，上学时段，保洁人员在岗上班。周末、寒暑假期间园区保证每天保洁人员 1人上岗（如园方如有活动，全员在岗）。

5、成交供应商驻派采购单位的人员须持证上岗。

5.1 保洁人员须持健康证、无犯罪记录证明；（提供承诺函加盖公章，格式自拟）

5.2 保安人员须持保安证、无犯罪纪律证明、年龄不超过 50 岁；（提供承诺函加盖公章，格式自拟）

5.3 水电工须持特种作业操作证（低压证）、无犯罪纪律证明（提供承诺函加盖公章，格式自拟）。

(三) 友谊园园区服务人员编制共：7名

1、保安人员共：4名（其中保安班长 1名，队员 3名）保安班长负责协助项目主管管理园区保安日常事务；

2、保洁 2名负责维护园区内日常保洁事务；

3、水电工 1名负责园方区域公共设施设备维护和水电维修；

保安方面：保证全员勤务在岗，上学放学高峰时段园区在岗人员 3人。调休人员由成交供应商自行安排决定。成交供应商按管理模式对保安队伍进行教育管理，并根据采购单位和成交供应商双方的要求确定岗位及职责要求执行安全防范任务，承担双方约定的保安服务责任。

4、保洁方面：园区保证保洁在岗 2人，上学时段，保洁人员在岗上班。周末、寒暑假期间园区保证每天保洁人员 1人上岗（如园方如有活动，全员在岗）。

5、成交供应商驻派采购单位的人员须持证上岗。

5.1 保洁人员须持健康证、无犯罪记录证明；（提供承诺函加盖公章，格式自拟）

5.2 保安人员须持保安证、无犯罪纪律证明、年龄不超过 50 岁；（提供承诺函加盖公章，格式自拟）

5.3 水电工须持特种作业操作证（低压证）、无犯罪纪律证明。（提供承诺函加盖公章，格式自拟）

三、保洁、保安服务内容（需做实质性响应，不允许负偏离）

（一）保洁服务内容

1、园方每日保洁场所有：园方门前三包范围、园内操场、架空层、绿化带、花池、外场洗手台、下水道、垃圾屋等公共场所的保洁；

2、园区内除教室外的所有场地需进行保洁；时时保洁的有楼道、走廊、公共墙面、洗手间；园领导及教师办公室、各功能室每 2 日保洁一次。各楼层所有公共洗手间每周末彻底刷洗一次。

3、配合做好园区化粪池、落沙井、排污沟的清理；

4、垃圾收集、分类处理及环保垃圾屋保洁；

5、文化宣传橱窗、消防箱的保洁。

（二）保安服务内容：

1. 成交供应商为采购单位提供 24 小时的保安服务，维护采购单位的正常办学办公秩序、保障在园师生人身安全，严格执行采购单位的门卫和安全规章制度，做好幼儿园全面安全工作；

2. 负责园区信件、报刊收发工作，并做好进出登记工作；

3. 对进出采购单位幼儿园大门的人员、车辆、物资等进行严格查证、登记，做好登记手续，按规定验证后或联系确认后方可放行；

4. 维护采购单位园方及园方周边的正常秩序，做好警卫室内外和园门口周边的环境卫生保洁工作。

5. 每天不定时进行巡逻，夜间至少有 2 次以上的巡检，认真做好防火防盗等安全防范工作。

6. 园方学生在正常上学时间，如要离园，须持有班主任老师的签字请假条，保安员在做好登记后，有家长前来签字接走，方可允许学生出园。

7. 园方安排的临时工作，成交供应商的工作人员应自觉服从并完成。

8. 做好幼儿园每天清场工作。

四、项目整体实施要求（需做实质性响应，不允许负偏离）

- 1、采购单位有权监督全体师生和物业使用人遵守公共卫生保洁保安管理制度；
- 2、采购单位有权监督供应商管理服务方案及制度的执行情况；
- 3、定期听取供应商关于物业管理服务履行的情况；
- 4、采购单位听取师生和物业使用人的意见和建议，协调师生和物业使用人与成交供应商的关系；
- 5、采购单位协调、配合供应商共同处理履行合同后发生的相关遗留问题；
- 6、采购单位有权委派专职或者兼职的管理人员协助供应商对派驻保洁保安员进行管理。
- 7、采购单位应协同供应商共同做好物业人员的思想工作，提高物业人员的工作能力和执勤水平；采购单位可随时检查物业人员工作是否称职，对不称职的物业人员采购单位可进行教育批评并应通知供应商，对三次教育不改者，可要求供应商予以调换，供应商需无条件在十个工作日内配合采购单位调换。
- 8、供应商物业人员的岗位职责、工作内容和工作要求按供应商制定的通行标准执行，采购单位有权要求供应商针对采购单位的保安特性对保安员提前进行培训。
- 9、如采购单位在监督管理过程中，发现供应商人员存在恶意损坏采购单位财物、监守自盗等行为，经查实，采购单位有权要求供应商赔偿，并视情节严重程度报警处理。

五、供应商的服务要求（需做实质性响应，不允许负偏离）

- 1、按照本项目约定的服务内容和标准，为采购单位提供专业化的物业管理服务；
- 2、供应商需要提供为派驻的物业人员履行物业服务合同职责所需的相关设施设备及相关条件。
- 3、积极宣传物业管理法律法规及有关规定，对师生和物业使用人违法、违规行为，根据情节轻重，采取批评、劝告、警告、制止、曝光等措施或协助有关部门处理；
- 4、协助处理物业区域内临时突发的问题；
- 5、不得擅自改变管理区域内共用场地的用途，不得擅自在管理区域内从事管理服务以外的经营活动（采购单位委托经营除外）；
- 6、物业人员在执行工作期间发生的包括但不限于伤残或死亡事故等，均由供应商承担人员民事赔偿，采购单位不承担赔偿；如采购单位由此遭受损失或卷入纷争及诉讼的，

由供应商承担全部赔偿责任；

7、因供应商的物业人员在履行物业服务合同职责过程中的故意或严重失职行为导致采购单位财物损失，经司法机关认定，供应商将依法承担相应赔偿责任。

8、根据国家保险法和保险合同的有关规定，供应商对采购单位的赔偿责任有以下豁免：现金、金银珠宝、古董文物有价证券业资料，信函邮以及其他难以确定价值或存在的物品。

9、供应商不得以工作理由打探采购单位内部管理及人员行踪，不得向无关人员泄露相关信息，一经发现立即终止合同，供应商无条件撤出；如造成恶劣影响的，由供应商全权负责。

10、本服务合同终止后二十日内，供应商必须向采购单位移交物业相关材料。

六、服务要求与标准（需做实质性响应，不允许负偏离）

（一）保洁人员工作责任

8 小时不间断巡回保洁，确保卫生区无杂物、无垃圾、无积水、无污迹、无异味，纸篓及时清理，无外溢，洗手池、墙面及镜面等光洁。房屋外观：制止乱涂、乱画、乱贴、乱挂，保持房屋外观整洁。负责整个园区（除常规教室外）所有区域的保洁。集体岗位：每天两次清洁外场、垃圾屋、冲洗、消毒轮流排班。

（二）保安人员岗位职责

（1）保安实行 24 小时保安服务

（2）对来访人员，使用“欢迎光临海口市龙华区中心幼儿园”、“请问有什么可以帮您”、“您找谁？”“您有预约吗？”“您有什么事？”“对不起”、“请出示有效证件”“请您登记”“请您稍后”“请他来接您”等文明用语，做到礼貌待人，文明执勤。

（3）外来人员因事需进园区，门卫值班人员需联系园方领导批准经允许后，由外来人员填写《来访人员登记表》，并联系被访人后方可进入。如未联系上被访人，可在门卫室内或指定地方等候。严禁闲杂或与园方工作无关人员进入园区。

（4）未经园方领导同意，任何人不得私自将车辆引入园区，不得私自带人进入幼儿园参观、拍照和录像。

（5）夜间外来人员来访，未经园方领导允许，一律不准入内，不予接待。

（6）加强组织纪律观念，遵守园方各项规章制度，认真执行保安员职责，做到准时上岗，坚守岗位，持械上岗，不擅离职守，严格执行岗位职责；上班时间不喝酒、吸烟，

不做私事，不准在工作岗位上接待亲友；非当值保安人员，未经保安班长允许不得在岗位上长时间逗留；坚持个人服从组织，下级服从上级的原则，服从命令，听从指挥。

（7）做到文明执勤，服装整齐，仪表端正，精神饱满，态度和蔼，办事公道、热情为客人和员工服务；严禁出现刁难人，打骂人，侮辱人格的行为；增强互助互爱，共同提高，维护队伍内部团结。

（8）严守园方秘密，未经园方同意不得以任何方式泄漏园方及老师的一切文件、数据。不得擅自把无关人员带入执勤范围。

（9）爱护园方财物，遵守园方设施与场地的使用守则，不得损坏园方的财物或设施。

（10）保安员应掌握保安服务常识，熟知发生火情、险情及意外事件的处理方式和程序，及时报警，减少损失，并在第一时间内向相关部门或领导汇报。

（11）保安服务活动应当文明、合法，不得损害社会公共利益或者侵犯他人合法权益。保安员依法从事保安服务活动，受法律保护。

（12）维持幼儿园及幼儿园周边的安全秩序，确保园方在园师生人员及财产的安全。

七、付款方式（需做实质性响应，不允许负偏离）

物业服务费的结付：按月支付，在中标供应商履行中标合同良好的情况下，采购人每月 20 日前支付上月的物业服务费；若中标供应商未履行合同或管理服务过失造成采购人的经济损失和声誉上影响，采购人可视情节的严重性，依据合同的约定，扣减中标供应商的物业服务费。

第四章 合同草案条款

合同编号：

****项目采购合同

甲方：_____

乙方：

签订日期：____年__月__日

物业服务合同

委托方（以下简称甲方）：海口市龙华区中心幼儿园

受托方（以下简称乙方）：

根据有关法律、法规，在自愿、平等、协商一致的基础上，甲方将海口市龙华区中心幼儿园内物业管理，含保安、保洁等业务委托乙方实行管理，订立本合同。

乙方提供服务的受益人为幼儿园的全体师生，本物业的师生均应对履行本合同承担相应的责任。

一、物业服务人员编制安排

第一条：园区服务人员编制共：__名

1、保安人员共：__名（其中保安班长__名，队员__名）保安班长负责协助项目主管管理园区保安日常事务；

2、保洁__名负责维护园区内日常保洁事务；

3、水电工__名负责园方区域公共设施设备维护和水电维修；

保安方面：保证全员勤务在岗，上学放学高峰时段园区在岗人员__人。调休人员由乙方自行安排决定。乙方按管理模式对保安队伍进行教育管理，并根据甲乙双方确定岗位及职责要求执行安全防范任务，承担双方约定的保安服务责任。

4、保洁方面：园区保证保洁在岗__人，上学时段，保洁人员在岗上班。周末、寒暑假期间园区保证每天保洁人员__人上岗（如园方如有活动，全员在岗）。

5、乙方驻派甲方的人员须持证上岗。

5.1 保洁人员须持健康证、新冠疫苗接种记录、无犯罪记录证明；

5.2 保安人员须持保安证、新冠疫苗接种记录、无犯罪纪律证明；

5.3 水电工须持特种作业操作证（低压证）、新冠疫苗接种记录、无犯罪纪律证明。

二、保洁、保安服务内容

第二条：保洁服务内容

1、园方每日保洁场所有：园方门前三包范围、园内操场、架空层、绿化带、花池、外场洗手台、下水道、垃圾屋等公共场所的保洁；

2、园区内除教室外的所有场地需进行保洁；时时保洁的有楼道、走廊、公共墙面、洗手间；园领导及教师办公室、各功能室每2日保洁一次。各楼层所有公共洗手间每周末彻底刷洗一次。

3、配合做好园区化粪池、落沙井、排污沟的清理；

4、垃圾收集、分类处理及环保垃圾屋保洁；

5、文化宣传橱窗、消防箱的保洁。

第三条：保安服务内容：

1. 乙方为甲方提供24小时的保安服务，维护甲方的正常办学办公秩序、保障在园师生人身安全，严格执行甲方的门卫和安全规章制度，做好幼儿园全面安全工作；

2. 负责园区信件、报刊收发工作，并做好进出登记工作；

3. 对进出甲方幼儿园大门的人员、车辆、物资等进行严格查证、登记，做好登记手续，按规定验证后或联系确认后方可放行；

4. 维护甲方园方及园方周边的正常秩序，做好警卫室内外和园门口周边的环境卫生保洁工作。

5. 每天不定时进行巡逻，夜间至少有2次以上的巡检，认真做好防火防盗等安全防范工作。

6. 园方学生在正常上学时间，如要离园，须持有班主任老师的签字请假条，保安员在做好登记后，有家长前来签字接走，方可允许学生出园。

7. 园方安排的临时工作，乙方工作人员应自觉服从并完成。

8. 做好幼儿园每天清场工作。

三、双方责任权利义务

第四条 甲方的权利和义务

1、监督全体师生和物业使用人遵守公共卫生保洁保安管理制度；

2、监督乙方管理服务方案及制度的执行情况；

3、定期听取乙方关于本合同履行情况；

4、听取师生和物业使用人的意见和建议，协调师生和物业使用人与乙方的关系；

5、协调、配合乙方共同处理本合同生效后发生的相关遗留问题；

6、甲方有权委派专职或者兼职的管理人员协助乙方对派驻保洁保安员进行管理。

7、甲方应协同乙方共同做好物业人员的思想工作，提高物业人员的工作能力和执勤水平；甲方可随时检查物业人员工作是否称职，对不称职的物业人员甲方可进行教育

批评并应通知乙方，对三次教育不改者，可要求乙方予以调换，乙方需无条件在十个工作日内配合甲方调换。

8、乙方物业人员的岗位职责、工作内容和工作要求按乙方制定的通行标准执行，甲方有权要求乙方针对甲方的保安特性对保安员提前进行培训。

9、如甲方在监督管理过程中，发现乙方人员存在恶意损坏甲方财物、监守自盗等行为，经查实，甲方有权要求乙方赔偿，并视情节严重程度报警处理。

第五条 乙方的权利和义务

1、按照本合同约定的服务内容和标准，为甲方提供专业化的物业管理服务；

2、乙方需要提供为派驻的物业人员履行物业服务合同职责所需的相关设施设备及条件。

3、积极宣传物业管理法律法规及有关规定，对师生和物业使用人违法、违规行为，根据情节轻重，采取批评、劝告、警告、制止、曝光等措施或协助有关部门处理；

4、协助处理物业区域内临时突发的问题；

5、不得擅自改变管理区域内共用场地的用途，不得擅自在管理区域内从事管理服务以外的经营活动（甲方委托经营除外）；

6、物业人员在执行工作期间发生的包括但不限于伤残或死亡事故等，均由乙方承担人员民事赔偿，甲方不承担赔偿；如甲方由此遭受损失或卷入纷争及诉讼的，由乙方承担全部赔偿责任；

7、因乙方的物业人员在履行物业服务合同职责过程中的故意或严重失职行为导致甲方财物损失，经司法机关认定，乙方将依法承担相应赔偿责任。

8、根据国家保险法和保险合同的有关规定，乙方对甲方的赔偿责任有以下豁免：现金、金银珠宝、古董文物有价证券业资料，信函邮以及其他难以确定价值或存在的物品。

9、因下列情况之一造成损失，乙方不负赔偿责任

(1)因地震、战争、火灾、台风、暴雨、雷击、暴动、骚乱、政府原因或其他不可抗拒因素造成财产损失的。

(2)疑犯持凶器公然抢劫；甲方的经济债务或民事纠纷；甲方人员自盗或勾结他人造成的经济损失。

10、乙方不得以工作理由打探甲方内部管理及人员行踪，不得向无关人员泄露相关信息，一经发现立即终止合同，乙方无条件撤出；如造成恶劣影响的，由乙方全权负责。

11、本合同终止后二十日内，乙方必须向甲方移交物业相关材料。

四、服务要求与标准

第六条 乙方须按下列约定，实现目标管理。

（一）保洁人员工作责任

8 小时不间断巡回保洁，确保卫生区无杂物、无垃圾、无积水、无污迹、无异味，纸篓及时清理，无外溢，洗手池、墙面及镜面等光洁。房屋外观：制止乱涂、乱画、乱贴、乱挂，保持房屋外观整洁。负责整个园区（除常规教室外）所有区域的保洁。集体岗位：每天两次清洁外场、垃圾屋、冲洗、消毒轮流排班。

（二）保安人员岗位职责

（1）保安实行 24 小时保安服务

（2）对来访人员，使用“欢迎光临海口市龙华区中心幼儿园”、“请问有什么可以帮您”、“您找谁？”“您有预约吗？”“您有什么事？”“对不起”、“请出示有效证件”“请您登记”“请您稍后”“请他来接您”等文明用语，做到礼貌待人，文明执勤。

（3）外来人员因事需进园区，门卫值班人员需联系园方领导批准经允许后，由外来人员填写《来访人员登记表》，并联系被访人后方可进入。如未联系上被访人，可在门卫室内或指定地方等候。严禁闲杂或与园方工作无关人员进入园区。

（4）未经园方领导同意，任何人不得私自将车辆引入园区，不得私自带人进入幼儿园参观、拍照和录像。

（5）夜间外来人员来访，未经园方领导允许，一律不准入内，不予接待。

（6）加强组织纪律观念，遵守园方各项规章制度，认真执行保安员职责，做到准时上岗，坚守岗位，持械上岗，不擅离职守，严格执行岗位职责；上班时间不喝酒、吸烟，不做私事，不准在工作岗位上接待亲友；非当值保安人员，未经保安班长允许不得在岗位上长时间逗留；坚持个人服从组织，下级服从上级的原则，服从命令，听从指挥。

（7）做到文明执勤，服装整齐，仪表端正，精神饱满，态度和蔼，办事公道、热情为客人和员工服务；严禁出现刁难人，打骂人，侮辱人格的行为；增强互助互爱，共同提高，维护队伍内部团结；

（8）严守园方秘密，未经园方同意不得以任何方式泄漏园方及老师的一切文件、数据。不得擅自把无关人员带入执勤范围。

（9）爱护园方财物，遵守园方设施与场地的使用守则，不得损坏园方的财物或设施。

（10）保安员应掌握保安服务常识，熟知发生火情、险情及意外事件的处理方式和

程序，及时报警，减少损失，并在第一时间内向相关部门或领导汇报。

(11)保安服务活动应当文明、合法，不得损害社会公共利益或者侵犯他人合法权益。
保安员依法从事保安服务活动，受法律保护。

(12)维持幼儿园及幼儿园周边的安全秩序，确保园方在园师生人员及财产的安全。

五、合同服务期限

(一)本合同期限有效期从_____年____月____日至_____年____月____日

(二)本合同履行期满前1个月，任何一方不再续约，双方应提前1个月书面告知乙方以保障乙方有充分的时间做好交接工作，如本合同到期后未续签新合同前，乙方仍为甲方提供保洁保安服务，本合同条款对双方仍有约束力，但双方应及时协商签订新合同。如因故未签订新合同的，不视为任何一方违约。

六、收费标准及付款方式

第七条 物业服务的收费标准

(一)合同金额：_____元整（人民币大写：_____）；每月物业管理费标准为人民币_____元整（人民币大写_____）

(二)逢重大节日、园庆、运动会、家长会、文化周及重要接待等，乙方应根据甲方需要为甲方提供加派保洁、保安力量。

第八条

乙方在临时合同期内，自行垫付保洁、保安等物业服务费。

七、违约责任

第九条 如乙方未按本合同认真履行保洁、保安管理服务职责，影响甲方环境卫生、保安工作，甲方要求乙方整改，乙方拒不整改时，甲方有权提出终止合同，且不支付相关管理费。

第十条 本合同一经签订，双方必须严格执行，任何一方违反合同约定，给对方造成经济损失，对方有权限根据责任和造成后果追究违约金或赔偿金。

附 则

第十一条 本合同一式三份，甲方执两份，乙方执一份，具有同等法律效力。

第十二条 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有同等效力。

第十三条 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解决。

第十四条 本合同在履行中如发生争议，双方应通过协商解决。因履行本合同发生争

议 首先应友好协商解决, 协商不成可通过当地仲裁委员会仲裁。

第十五条 合同到期后甲方没有出具终止合同书面通知, 且乙方仍在为甲方提供合同规定的服务工作, 则合同自动顺延为临时合同, 乙方继续为甲方提供物业服务。

第十六条 本合同自盖章之日起生效。

甲方签章:

乙方签章:

法定代表人:

法定代表人:

开户银行:

账 号:

签订日期: 年 月 日

签订日期: 年 月 日

第五章 评审办法和程序

一、总则

1.1 本次采购采用竞争性磋商方式进行，评审由依法组成的磋商小组负责完成。评审基本原则：评审工作应依据《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》以及国家和地方政府采购的有关规定，遵循“公开、公平、公正、择优、诚实信用”的原则。

1.2 本次评审是以磋商文件，磋商响应文件和磋商承诺文件和最后报价为依据，按公正、科学、客观、平等竞争的要求，推荐技术先进、报价合理、经验丰富、信誉良好、售后服务好、及综合实力强的成交供应商。

1.3 参加磋商工作的所有人员应遵守《中华人民共和国政府采购法》以及国家和地方政府采购的有关规定。采购人、采购代理机构应当按照《中华人民共和国政府采购法》、《政府采购竞争性磋商采购方式管理暂行办法》的规定组织开展竞争性磋商，并采取必要措施，保证磋商在严格保密的情况下进行。任何单位和个人不得非法干预、影响磋商过程和结果。

1.4 本次采购采用综合评分法，是指磋商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。

二、评审纪律与原则

2.1 评审专家应当遵守评审工作纪律，不得泄露评审情况和评审中获悉的商业秘密。

磋商小组在评审过程中发现供应商有行贿、提供虚假材料或者串通等违法行为的，应当及时向财政部门报告。

评审专家在评审过程中受到非法干涉的，应当及时向财政、监察等部门举报。

2.2 磋商小组成员应当按照客观、公正、审慎的原则，根据磋商文件规定的评审程序、评审方法和评审标准进行独立评审。未实质性响应磋商文件的响应文件按无效响应处理，磋商小组应当告知提交响应文件的供应商。

2.3 磋商文件内容违反国家有关强制性规定的，磋商小组应当停止评审并向采购人或者采购代理机构说明情况。

三、评审程序与办法

3.1 评标准备

磋商小组正式评审前，应当对磋商文件进行熟悉和理解，内容主要包括磋商文件中供应商资格条件要求、采购项目技术、服务和商务要求、磋商办法和标准、政府采购政策要

求以及政府采购合同主要条款等。

3.2 资格性审查

3.2.1 磋商小组根据“附表 1.1 资格性审查标准”对响应文件中的资格证明文件进行资格性审查，以确定供应商是否具备磋商资格。

只有对“附表 1.1 资格性审查标准”所列各项作出实质性响应的磋商响应文件才能通过评审。对是否实质性响应磋商文件的要求有争议的响应内容，磋商小组将以记名方式表决，得票超过半数的供应商才能通过审查，否则将被淘汰。

3.2.2 资格性审查采用“一项否决”的原则，只有全部符合要求的才能通过审查。资格性审查结束后，符合条件的供应商不足 3 家的，采购活动终止。

3.2.3 资格审查中发现供应商响应文件属于下列情况之一的，应按照无效响应文件处理：

- 1) 供应商不具备磋商文件中规定的资格要求（或磋商小组无法通过网络公开的信息进行查证）的
- 2) 发现供应商提供的资料不实的。

3.3 磋商

3.3.1 磋商小组所有成员应当集中与单一供应商分别进行一轮或多轮磋商（磋商小组可以根据磋商情况调整磋商轮次），每轮磋商开始前，磋商小组应根据磋商文件的规定，并结合各供应商的响应文件拟定磋商内容。

3.3.2 在磋商过程中，磋商小组可以根据磋商文件和磋商情况实质性变动采购需求中的技术、服务要求以及合同草案条款，但不得变动磋商文件中的其他内容。实质性变动的内容，须经采购人代表确认。

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。供应商为自然人的，应当由本人签字并附身份证明。

3.3.3 磋商中，参加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。磋商小组应对磋商过程和重要磋商内容进行记录，磋商双方应在记录上签字确认。

3.3.4 第一轮磋商结束后，符合条件的供应商（符合性审查）不足 3 家的，磋商小组、采购人可以调整采购需求中的技术、服务要求以及合同草案条款后进行下一轮磋商。否则，除本章“3.4.2 符合以下情形的，提交最后报价的供应商可以为 2 家”中规定的情

形外，采购活动终止。

磋商小组根据“附表 1.2 符合性审查标准”对响应文件（含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）的进行符合性审查，从响应文件的有效性、完整性和对竞争性磋商文件的响应程度进行审查，以确定供应商是否对竞争性磋商文件的实质性要求做出响应。

符合性审查采用“一项否决”的原则，只有对“附表 1.2 符合性审查标准”所列各项作出实质性响应的磋商响应文件才能通过评审。对是否实质性响应磋商文件的要求有争议的响应内容，磋商小组将以记名方式表决，得票超过半数的供应商才能通过审查，否则将被淘汰。审查中发现供应商响应文件属于下列情况之一的，应按照无效响应文件处理：

- 1) 响应文件未按照磋商文件规定要求的式样、数量、签署和盖章，内容无实质性缺漏的；
- 2) 供应商以明显不合理或低于成本的价格参与磋商且未能应磋商小组要求证明其报价合理性的；
- 3) 服务期不符合磋商文件要求的；
- 4) 经最终磋商后，供应商的响应文件不能完全响应磋商文件的实质性要求的；
- 5) 未载明或者载明的采购项目实质性内容与本竞争性磋商文件要求不一致，且采购单位无法接受的。
- 6) 属于竞争性磋商文件中所列无效响应情形的；
- 7) 不符合法规或竞争性磋商文件中规定的其他实质性要求的。

3.4 最后报价

3.4.1 磋商文件能够详细列明采购标的的技术、服务要求的，磋商结束后，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。

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。

3.4.2 符合以下情形的，提交最后报价的供应商可以为 2 家：

（1）符合市场竞争不充分的科研项目，以及需要扶持的科技成果转化项目情形的，提交最后报价的供应商可以为 2 家；

（2）根据财政部关于政府采购竞争性磋商采购方式管理暂行办法有关问题的补充通知（财库〔2015〕124 号）“采用竞争性磋商采购方式采购的政府购买服务项目（含政府和社会资本合作项目），在采购过程中符合要求的供应商（社会资本）只有 2 家的，竞争

性磋商采购活动可以继续进行。采购过程中符合要求的供应商（社会资本）只有 1 家的，采购人（项目实施机构）或者采购代理机构应当终止竞争性磋商采购活动，发布项目终止公告并说明原因，重新开展采购活动”中的“在采购过程中符合要求的供应商（社会资本）只有 2 家的，竞争性磋商采购活动可以继续进行”。

政府购买服务，是指各级国家机关将属于自身职责范围且适合通过市场化方式提供的服务事项，按照政府采购方式和程序，交由符合条件的服务供应商承担，并根据服务数量和质量等因素向其支付费用的行为。各级国家机关是政府购买服务的购买主体；依法成立的企业、社会组织（不含由财政拨款保障的群团组织），公益二类和从事生产经营活动的事业单位，农村集体经济组织，基层群众性自治组织，以及具备条件的个人可以作为政府购买服务的承接主体；公益一类事业单位、使用事业编制且由财政拨款保障的群团组织，不作为政府购买服务的购买主体和承接主体。

政府购买服务的内容包括政府向社会公众提供的公共服务，以及政府履职所需辅助性服务。以下各项不得纳入政府购买服务范围：

- （一）不属于政府职责范围的服务事项；
- （二）应当由政府直接履职的事项；
- （三）政府采购法律、行政法规规定的货物和工程，以及将工程和服务打包的项目；
- （四）融资行为；
- （五）购买主体的人员招、聘用，以劳务派遣方式用工，以及设置公益性岗位等事项；
- （六）法律、行政法规以及国务院规定的其他不得作为政府购买服务内容的事项。

3.4.3 最后报价是供应商响应文件的有效组成部分。**最后报价单由代理机构在磋商现场提供。**

供应商在未提高响应文件中承诺的产品及其服务质量的情况下，其最后报价不得高于对该项目之前的报价，否则，磋商小组应当对其响应文件按无效处理，不允许进入综合评审，并书面告知供应商，说明理由。磋商小组认为供应商最后报价明显低于成本价，在磋商小组发出质询函后供应商未能提供合理的成本分析和价格构成的或对质函询的解释未被磋商小组采信，应按照无效响应文件处理。

3.4.4 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。

3.5 综合评审

3.5.1 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（详见附表 2：综合评分表）。

3.5.2 符合本章“五、关于政策性优惠”中规定的相关条件的，应给予相应比例的价格扣除，用扣除后的价格参与评审。

3.6 推荐成交供应商

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。符合本章规定的提交最后报价的供应商可以为 2 家情形的，可以推荐 2 家成交候选供应商。评审得分相同的，按照最后报价由低到高的顺序推荐。评审得分且最后报价相同的，按照技术指标优劣顺序推荐。

四、澄清、说明或者更正

4.1 在评审或磋商期间，磋商小组有权以书面方式要求供应商在规定时间内对其响应文件中含义不明确、对同类问题表述不一致或者有明显文字和计算错误的内容作必要的澄清。供应商澄清应在磋商小组规定的时间内以书面方式进行，并不得超出响应文件范围或者改变响应文件的实质性内容。若供应商不能按时答复并提供磋商小组要求的文件（包括要求的正本），则磋商小组可视为该供应商未提供相关文件或相关应答不合格，并按自己的理解对竞争性磋商进行评比。

4.2 澄清文件将作为响应文件的一部分。

4.3 算术错误及文字歧义将按以下方法更正：响应文件中“报价一览表”（报价表）内容与响应文件中明细表内容不一致的，以“报价一览表”（报价表）为准。响应文件同一部分中，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，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。

4.4 如果供应商不接受对其错误和歧义的更改，其磋商将作为**无效响应**被拒绝。

五、关于政策性优惠

根据《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库〔2020〕46 号）、关于进一步加大政府采购支持中小企业力度的通知（财库〔2022〕19 号）的要求，政府关于强制采购节能产品、信息安全产品和优先采购环境标志产品的实施意见，以及根据《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》和《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）的文件精神，本项目相应的政府采购政策优惠条件及要求如下：

5.1 节能环保优先政策

- 所投分包(如不分包则指本项目)的所有投产品进入当期节能清单的，其评标价=投标报价*(1-2%)；供应商所投产品满足此规定的，必须提供声明函并提供相关证明文件。
- 所投分包(如不分包则指本项目)的所有投产品进入当期环保清单的，其评标价=投标报价*(1-1%)；供应商所投产品满足此规定的，必须提供声明函并提供相关证明文件。

5.2 小型和微型企业（含监狱企业和残疾人福利性单位）优惠政策

特别说明：对于专门面向中小企业采购的项目或者采购包，将不再执行价格评审优惠的扶持政策。

5.2.1 中小企业扶持政策

中小企业的认定标准：

1) 中小企业，是指在中华人民共和国境内依法设立，依据国务院批准的中小企业划分标准确定的中型企业、小型企业和微型企业，但与大企业的负责人为同一人，或者与大企业存在直接控股、管理关系的除外。符合中小企业划分标准的个体工商户，在政府采购活动中视同中小企业；

2) 本规定所称中小企业划分标准，是指国务院有关部门根据企业从业人员、营业收入、资产总额等指标制定的中小企业划型标准（工信部联企业〔2011〕300号）；

3) 在货物采购项目中，供应商提供的货物既有中小企业制造货物，也有大型企业制造货物的，不享受本办法规定的中小企业扶持政策。以联合体形式参加政府采购活动，联合体各方均为中小企业的，联合体视同中小企业。其中，联合体各方均为小微企业的，联合体视同小微企业。

4) 既有货物又有服务/工程的采购项目，采购人应当根据政府采购有关规定和采购项目的实际情况，确定拟采购项目是货物、工程还是服务项目。享受中小企业扶持政策的供应商应当满足下列条件：在货物采购项目中，货物应当由中小企业制造，不对其中涉及的

服务的承接商作出要求；在工程采购项目中，工程应当由中小企业承建，不对其中涉及的货物的制造商和服务的承接商作出要求；在服务采购项目中，服务的承接商应当为中小企业，不对其中涉及的货物的制造商作出要求。

5.2.2 微型企业具体评审价说明

对于经主管预算单位统筹后未预留份额专门面向中小企业采购的采购项目，以及预留份额项目中的非预留部分采购包，对《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库〔2020〕46号）规定的小微企业的报价给予相应的价格扣除优惠。

1）货物服务采购项目给予小微企业 10%（工程项目为 3%）的价格扣除优惠，用扣除后的价格参加评审。

适用招标投标法的政府采购工程建设项目，采用综合评估法但未采用低价优先法计算价格分的，评标时在采用原报价进行评分的基础上增加其价格得分的 3%作为其价格分。

2）接受大中型企业与小微企业组成联合体或者允许大中型企业向一家或者多家小微企业分包的采购项目，对于联合协议或者分包意向协议约定小微企业的合同份额占到合同总金额 30%以上的，对联合体或者大中型企业给予 4%（工程项目为 1%）的报价扣除优惠，用扣除后的价格参加评审。

3）适用招标投标法的政府采购工程建设项目，采用综合评估法但未采用低价优先法计算价格分的，评标时在采用原报价进行评分的基础上增加其价格得分的 1%作为其价格分。

4）组成联合体或者接受分包的小微企业与联合体内其他企业、分包企业之间存在直接控股、管理关系的，不享受价格扣除优惠政策。

5）投标人为工信部联企业〔2011〕300号文规定的小型 and 微型企业（含联合体）的，必须如实填写“中小企业声明函”（内容、格式见“财库〔2020〕46号”附1），否则不得享受相关中小企业扶持政策。

5.2.3 监狱企业扶持政策

监狱企业视同小型、微型企业，享受相同的价格扣除优惠政策；监狱企业属于小型、微型企业的，不重复享受政策。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，否则不得享受相关扶持政策。

5.2.4 残疾人福利性单位扶持政策

残疾人福利性单位视同小型、微型企业，享受相同的价格扣除优惠政策；残疾人福利性单位属于小型、微型企业的，不重复享受政策。残疾人福利性单位的具体标准及要求见“关于促进残疾人就业政府采购政策的通知（财库〔2017〕141号）”。属于残疾人福利性单位的，投标时需按照有关要求提供规定的《残疾人福利性单位声明函》（规定格式见“财库〔2017〕141号”的附件），并对声明的真实性负责，否则不得享受相关扶持政策。

5.3 如有虚假骗取政策性优惠，将依法承担相应责任。

5.4（财库〔2020〕46号）附1

中小企业声明函（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）采购活动，提供的货物全部由符合政策要求的中小企业制造。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）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（采购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。

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。

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。

六、附表

附表 1. 1：资格性审查标准

评审因素	评审标准
1. 供应商资格要求	供应商是否具备磋商文件中规定的资格要求，并按要求提供相应的证明材料；具体要求见第一章磋商公告中“申请人的资格要求”，信用记录查询结果以采购人和采购代理机构的查询结果为准

附表 1. 2：符合性审查标准

评审因素	评审标准
1. 磋商响应文件	符合竞争性磋商文件规定的式样、数量、签署和盖章，且内容无实质性缺漏
2. 磋商响应文件的有效期	满足磋商文件要求（响应函中）
3. 响应报价	按磋商文件规定报价（报价合理有效、不漏项、不超出最高限价或预算金额）
4. 服务期	满足磋商文件要求
5. 采购需求响应情况	满足磋商文件第三章采购需求中的实质性要求，无负偏离的
6. 其他	无其他法规或磋商文件中规定的无效响应（投标）情形

附表 2：综合评分表

序号	评审项	评审标准	满分
1	项目整体服务方案	<p>方案主要包括但不限于对项目的理解、服务定位、管理模式、质量保证等服务内容：</p> <p>（1）服务定位准确、条理清晰，管理措施得当，针对性与操作性强，得 10 分；</p> <p>（2）服务定位准确、条理清晰，管理措施得当，针对性与操作性一般，得 6 分；</p> <p>（3）服务定位较为准确，无相应的管理措施，得 2 分；</p> <p>（4）未提供方案或提供与本项目无关的，不得分。</p>	10
2	管理机构设置及人员配置及培训方案	<p>方案主要包括但不限于管理架构设置、人员配置、人员培训、人员管理等服务内容：</p> <p>（1）投标人提供的人员配置及培训计划合理，完全满足或优于采购要求的，得 12 分；</p> <p>（2）人员配置及培训计划基本合理，可行性操作性一般的，得 7 分；</p> <p>（3）人员配置及培训计划合理，未能完全满足采购要求的，得 2 分；</p> <p>（4）未提供方案或提供与本项目无关的，不得分。</p>	12
3	安全防范服务方案	<p>方案主要包括但不限于管理区域人员与车辆出入管理；停车场与车辆停放管理；财物防盗、防火、防破坏；暴雨、台风防范；维持办公场所公共秩序以及采购单位的重大活动秩序的维护等服务内容：</p> <p>（1）服务方案具备系统性、完整性，实施措施具备实用性、可靠性并具有针对性措施，方案描述全面、完善合理，完全满足或优于采购要求的，得 12 分；</p> <p>（2）服务方案具备系统性、完整性，实施措施具备实用性、合理性、可靠性，方案描述不够全面，基本满足项目采购要求的，得 7 分；</p>	12

		<p>(3) 服务方案不合理，实施措施合理性一般，方案描述不够全面，不能完全满足项目采购要求的，得 2 分；</p> <p>(4) 未提供方案或提供与本项目无关的，不得分。</p>	
4	保洁卫生服务方案	<p>方案主要包括但不限于管理区域道路、操场、绿地的环境卫生的维护和室内外地面、桌椅、柜台、宣传栏、告示牌、电子显幕和楼层的楼道、楼梯间、卫生间、户外窗、门牌以及会议室、接待室、活动室等部位的保洁卫生服务、办公垃圾的收拾清理等服务内容：</p> <p>(1) 服务方案具备系统性、完整性，实施措施具备实用性、可靠性并具有针对性措施，方案描述全面、完善合理，完全满足或优于采购要求的，得 12 分；</p> <p>(2) 服务方案具备系统性、完整性，实施措施具备实用性、合理性、可靠性，方案描述不够全面，基本满足项目采购要求的，得 7 分；</p> <p>(3) 服务方案不合理，实施措施合理性一般，方案描述不够全面，不能完全满足项目采购要求的，得 2 分；</p> <p>(4) 未提供方案或提供与本项目无关的，不得分。</p>	12
5	突发事件应急处理服务方案	<p>方案主要包括但不限于突发事件预防与应急处理、园区治安事件的预防与应急处理、停水停电预防与应急处理；供水管网跑冒水预防与应急处理、暴雨台风天气防范与应急处理等服务内容：</p> <p>(1) 服务方案具备系统性、完整性，实施措施具备实用性、可靠性并具有针对性措施，方案描述全面、完善合理，完全满足或优于采购要求的，得 12 分；</p> <p>(2) 服务方案具备系统性、完整性，实施措施具备实用性、合理性、可靠性，方案描述不够全面，基本满足项目采购要求的，得 7 分；</p> <p>(3) 服务方案不合理，实施措施合理性一般，方案描述不够全面，不能完全满足项目采购要求的，得 2 分；</p> <p>(4) 未提供方案或提供与本项目无关的，不得分。</p>	12

6	房屋使用管理与协助维护服务方案	<p>方案主要包括但不限于建筑屋楼盖、屋顶、梁、柱、内外墙体、基础等承重结构、外墙面等部位的使用管理与协助维护和协助采购人对房屋装饰装修监管以及防破坏等服务内容：</p> <p>（1）服务方案具备系统性、完整性，实施措施具备实用性、可靠性并具有针对性措施，方案描述全面、完善合理，完全满足或优于采购要求的，得 12 分；</p> <p>（2）服务方案具备系统性、完整性，实施措施具备实用性、合理性、可靠性，方案描述不够全面，基本满足项目采购要求的，得 7 分；</p> <p>（3）服务方案不合理，实施措施合理性一般，方案描述不够全面，不能完全满足项目采购要求的，得 2 分；</p> <p>（4）未提供方案或提供与本项目无关的，不得分。</p>	12
7	类似业绩	<p>2020 年 1 月 1 日至今（时间以签订的时间为准），供应商提供类似业绩合同，每份得 2 分，最高得 10 分。</p> <p>证明材料：需提供清晰可见的合同复印件加盖公章, 不提供不得分。</p>	10
8	价格分	<p>满足本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，其价格分为满分。其他供应商的价格分统一按照下列公式计算：磋商报价得分=(磋商基准价 / 最后磋商报价) × 价格权值 × 100</p> <p>注：在评审过程中，磋商小组会发现供应商的最后磋商报价明显低于其他供应商的最后磋商报价，其最后磋商报价可能低于成本价的，应当要求该供应商作出书面说明并提供相关证明材料。供应商不能合理说明或者不能提供相关证明材料的，由磋商小组认定该供应商以低于成本报价竞争，其投标作无效投标处理。</p>	20
合计			100

说明：

标段	评分因素	商务、技术	价格
----	------	-------	----

本项目	权重	80%	20%
-----	----	-----	-----

- (1) 商务技术分统计：按照评标程序、评分标准以及分值分配的规定，磋商小组成员分别就各个供应商的技术、商务状况，其对磋商文件要求的响应情况进行评议和比较，评出各供应商的技术商务总分，全部评委的评分的算术平均值即为该供应商的技术商务最终得分，全部评委的评分的算术平均值即为该供应商的技术商务最终得分。
- (2) 综合得分=商务技术得分+价格得分。按照综合得分由高到低的顺序推荐成交候选人。
- (3) 符合“因艺术品采购、专利、专有技术或者服务的时间、数量事先不能确定等原因不能事先计算出价格总额的”情形和执行统一价格标准的项目，其价格不列为评分因素。
- (4) 符合本章“五、关于政策性优惠”中规定的相关条件的，应给予相应比例的价格扣除，用扣除后的价格参与评审。
- (5) 如采购人所采购产品为政府强制采购的节能产品，供应商所投产品的品牌及型号必须为清单中有效期内产品并提供证明文件，否则其响应将作为无效响应被拒绝。

第六章 磋商响应文件格式

一、封面内容及格式要求

(以下为参考格式，报价人可自行排版，但必须包含下述参考格式中的内容)

项目名称： _____

项目编号： _____

包 号： 项目本身

磋商响应文件
【正本/副本】

供应商名称（公章）： _____

法定代表人或授权代表（签字或盖章）： _____

联系电话： _____

磋商日期： 年 月 日

二、磋商响应文件的内容及格式

请供应商按照以下文件要求的格式、内容、各包号制作响应文件，并按以下顺序编制目录及页码，否则可能将影响对响应文件的评价：

资格性审查页码索引表

符合性审查页码索引表

综合评分页码索引表

1. 响应函
2. 报价一览表
3. 分项报价明细表
4. 法定代表人证明书、法定代表人授权委托书
5. 非联合体投标声明
6. 供应商诚信承诺书、廉洁自律承诺书
7. 资格要求证明文件
8. 采购需求响应表
9. 类似项目业绩
10. 项目团队配置
11. 项目方案
12. 供应商认为需要提供的其他材料

注意事项

1. 供应商所提供的相关资料必须真实，一旦发现恶意提供虚假材料的，将视为无效响应，并通报给主管部门进行处罚。

3. 响应文件正本需在指定处加盖公章（并加盖封面和骑缝章），副本可以是已签字盖章好的正本复印件（并加盖封面和骑缝章）。

4. 电子版响应文件是已签字盖章好的正本扫描件（PDF 格式）。

资格性审查页码索引表

序号	评审项	响应情况	材料所在页码 (第__页)
1			
2			
.....			

符合性审查页码索引表

序号	评审项	响应情况	材料所在页码 (第__页)
1			
2			
.....			

综合评分页码索引表

序号	评审项	响应情况	材料所在页码 (第__页)
1			
2			
3			
.....			

1. 响应函

致：海南和顺项目管理有限公司

贵公司海口市龙华区中心幼儿园物业服务（HNHS-2024-045）的磋商文件（包括更正公告，如有）我方已收悉，我方经详细审阅和研究，现决定参加本次磋商活动。我方正式授权_____（授权代表全名，职务，身份证号）代表我方进行有关本磋商活动的一切事宜。

在此提交的磋商响应文件，正本 1 份，副本 2 份，电子版 1 份，磋商响应文件包括但不限于磋商文件要求的内容。我方已完全明白磋商文件的所有条款要求，并重申以下几点：

（1）我方满足《政府采购法》第二十二款的规定，在法律、财务和运作上符合磋商文件对供应商的资格要求，不存在禁止参加政府采购活动的情形；我方承诺提供满足“采购需求”的相应实质性要求，提交的所有文件和全部说明是真实的和正确的。

（2）我们接受磋商文件中的所有的条款和规定。

（3）已按要求缴纳磋商保证金。

（4）我们同意按照磋商文件第三章“供应商须知前附表”有关有效期的规定，**本磋商响应文件的有效期为自提交响应文件的截止之日起 60 天**，在此期间，本磋商响应文件将始终对我们具有约束力，并可随时被接受。如果我们成交，本磋商响应文件在此期间之后将继续保持有效。

（5）我们同意提供采购人要求的有关本次采购的所有资料。

（6）我们理解，你们无义务必须接受最低报价，并有权拒绝所有的报价。同时也理解你们不承担我们本次磋商的费用。

（7）如果我们成交，我们保证在领取成交通知书的同时按竞争性磋商文件的规定，以支票、汇票等形式，向贵公司一次性支付应由我们交纳的成交服务费用。

（8）如果我们成交，为执行合同，我们将按采购人的有关要求提供必要的履约保证金。

与本投标有关的一切正式往来信函请寄：

地址：_____ 传真：_____

电话：_____ 电子函件：_____

供应商开户银行（全称）：_____

供应商银行帐号：_____

供应商名称（全称并加盖公章）：_____

法定代表人或授权代表（签字或盖章）：_____

日 期：_____

2. 报价一览表

项目名称：海口市龙华区中心幼儿园物业服务

项目编号：HNHS-2024-045

包号：本项目

1	投标总报价	大写：人民币_____元 小写：¥_____元
2	合同履行期限 (服务期)	
3	政策性优惠政策 响应情况	<input type="checkbox"/> 无。 <input type="checkbox"/> 有。符合磋商文件第五章 评审办法和程序“五、关于政策性优惠政策”中规定的_____优惠条件，相应的证明材料见磋商响应文件第_____页。

供应商名称（全称并加盖公章）：_____

法定代表人或授权代表（签字或盖章）：_____

日期：_____年_____月_____日

3. 分项报价明细表

项目名称：海口市龙华区中心幼儿园物业服务

招标编号：HNHS-2024-045

包号：本项目

品目序号	名称	服务内容	数量	单位	单 价	总价
1						
2						
3						
4						
5						
6						
...				
投标报价 (总价)		(小写)：¥_____ (大写)：人民币				

供应商名称（全称并加盖公章）：_____

法定代表人或授权代表（签字或盖章）：_____

日期： 年 月 日

注：①供应商必须按“分项报价明细表”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“分项报价明细表”投标报价（总价）应当与“报价一览表”投标总报价数相等。

③所报价格应包含：本项目的整体运维费用、备品备件、所配备的工作人員工资、差旅费、报告的编制及制作、对报告内容的必要解释或咨询等售后服务、以及可预见及不可预见的相关费用。

4. 法定代表人证明书、授权委托书

说明：法定代表人证明书和法定代表人授权书按以下格式填写，如由法定代表人到现场进行磋商并签署磋商响应文件，只需提供法定代表人证明书，否则需同时提供法定代表人证明书和法定代表人授权书。

法定代表人证明书

供应商名称：_____

单位性质：_____

地址：_____

成立时间：_____年____月____日

经营期限：_____

姓名：_____性别：_____年龄：_____职务：_____

系_____（供应商名称）的法定代表人。

特此证明。

附：法定代表人身份证正反面复印件

法定代表人：_____（签字或盖章）

供应商名称：_____（全称并加盖公章）

_____年____月____日

授权委托书

致：海南和顺项目管理有限公司：

本授权书声明：

委托人：_____

地 址：_____ 法定代表人：_____

受托人：姓名_____ 性别：_____ 出生日期：_____年____月____日

所在单位：_____ 职务：_____

身 份 证：_____ 联系方式：_____

兹委托受托人_____代表我方参加海南和顺项目管理有限公司组织的海口市龙华区中心幼儿园物业服务（项目编号为：HNHS-2024-045）的政府采购活动，以我方名义全权处理该项目有关磋商采购、签订合同以及执行合同等一切事宜。受托人在办理上述事宜过程中以其自己的名义所签署的所有文件我方均予以承认。

受托人无转委托权。委托期限：至上述事宜处理完毕止。

附：受托人身份证正反面复印件

法定代表人：_____（签字或盖章）

受托人（授权代理）：_____（签字）

供应商名称：_____（全称并加盖公章）

_____年____月____日

5. 非联合体投标声明

格式自拟

6. 磋商保证金证明单据

无

7. 供应商诚信承诺书、廉洁自律承诺书

7.1 供应商诚信承诺书

海口市龙华区中心幼儿园：

我单位在参加海口市龙华区中心幼儿园物业服务（招标编号：HNHS-2024-045）的招标采购活动中，郑重承诺如下：

1、我方在此声明，本次采购活动中提交的所有资料都是真实、准确的，不存在违反“《政府采购法实施条例》第十八条 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。”所规定的有关情形，如发现提供虚假资料，或与事实不符而导致报价（投标）无效，甚至造成任何法律和经济责任，完全由我方负责；

2、我方承诺无围标、串标、行贿、资质挂靠、资质造假、违法转包违规分包等违法违纪行为，如发现有上述违法违纪行为的，立即取消我方的供应商资格，我方承担相应的法律责任及所造成的损失赔偿，接受采购人或有关主管部门的处罚；

3、我方在以往的招标采购活动中，无重大违法、违规的不良记录；

4、我方未被地市级及其以上行政主管部门做出取消投标资格的处罚且该处罚在有效期内的；

5、我方一旦成交，将严格按照我方所承诺的报价、质量、工期、措施、人员配备等内容组织实施；

6、我方一旦成交，将按规定及时与采购单位签订合同。

若我单位以上承诺不实，我单位愿意承担一切法律责任或负面后果。

供应商名称：_____（全称并加盖公章）

法定代表人：_____（签字或盖章）

日期：_____年_____月_____日

7.2 廉洁自律承诺书

海口市龙华区中心幼儿园：

为规范项目建设过程中我方各项活动，防止各种谋取不正当利益的违纪违法行为发生，保护国家、集体和当事人的合法权益，确保将项目建设成为优质工程、廉洁工程，作为海口市龙华区中心幼儿园信息化项目的供应商，特向贵单位作出如下承诺：

一、严格遵守市场准入、招投标、财政、行业规定和项目建设管理的各项规章制度，将廉洁从业的各项要求贯彻始终。

二、严格遵守职业道德，业务活动坚持公开、公平、公正、诚信、透明的原则（除法律法规另有规定者外），不获取不正当利益，更不为获取不当得利而损害国家、集体和业主单位利益。

三、加强对本单位工作人员职务行为的监督和管理，不断增强其廉洁意识、守法意识和守约意识。

四、不得以任何理由向业主、相关单位及其工作人员赠送礼金、有价证券、贵重物品、回扣、好处费、感谢费及基金等。

五、不得以任何理由为业主、相关单位及其工作人员装修住房、婚丧嫁娶、配偶子女的工作安排以及出国（境）、旅游等提供方便。

六、不得以任何理由为业主、相关单位及其工作人员组织有可能影响公正执行公务的宴请、健身、娱乐等活动。

七、不得以任何理由为业主、相关单位及其工作人员报销应由对方或个人支付的费用。

八、不得以任何理由为业主、相关单位及其工作人员提供用车、借车等服务。

九、发现业主、相关单位及其工作人员在业务活动中有违规、违纪、违法行为的，应及时向其上级主管部门或纪检监察、司法等有关机关举报。

九、遵守财经法规，厉行节约，杜绝铺张浪费，严格控制开支，节约资金。

十、定期不定期地对项目建设过程中的廉政建设和廉洁从业情况进行内部监督检查，

并主动接受外部有关部门依法依规的监督检查，及时发现和整改存在的各种问题。

供应商名称：_____（全称并加盖公章）

法定代表人：_____（签字或盖章）

日期：_____年_____月_____日

8. 资格要求证明文件

说明：

- (1) 按照“第一章 磋商公告”中“二、申请人的资格要求”，提供相应的证明材料。
- (2) 资格要求承诺函（附件1）
- (3) 无重大违法记录声明函格式要求如下：

无重大违法记录声明函

致：海南和顺项目管理有限公司

为响应贵公司组织的海口市龙华区中心幼儿园物业服务（招标编号为：HNHS-2024-045）的招标采购活动，我公司（单位）声明如下：

我公司（单位）在参加本次政府采购活动前三年内（成立不足三年的从成立之日起算），在经营活动中没有重大违法记录，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、较大数额罚款等行政处罚。

如有不实，我公司（单位）愿意接受相关处罚。

特此声明。

供应商名称：_____（全称并加盖公章）

日期：_____年____月____日

较大数额罚款的说明：根据《财政部关于〈中华人民共和国政府采购法实施条例〉第十九条第一款“较大数额罚款”具体适用问题的意见》有关规定，《中华人民共和国政府采购法实施条例》第十九条第一款规定的“较大数额罚款”认定为200万元以上的罚款，法律、行政法规以及国务院有关部门明确规定相关领域“较大数额罚款”标准高于200万元的，从其规定。

附件 1 资格要求承诺函**满足 《 中华人民共和国政府采购法 》 第二十二条规定
的承诺函**

致：（采购人、采购代理机构）

我单位参与（项目名称）（项目编号： ）项目的政府采购活动，现承诺如下：

1. 我单位具有符合《中华人民共和国政府采购法》《中华人民共和国政府采购法实施条例》及采购文件资格要求规定的良好的商业信誉和健全的财务会计制度。
2. 我单位具有符合《中华人民共和国政府采购法》《中华人民共和国政府采购法实施条例》及采购文件资格要求规定的履行合同所必需的设备和专业技术能力。
3. 我单位具有符合《中华人民共和国政府采购法》《中华人民共和国政府采购法实施条例》及采购文件资格要求规定的依法缴纳税收和社会保障资金的相关证明材料。
4. 我单位符合《中华人民共和国政府采购法》《中华人民共和国政府采购法实施条例》及采购文件资格要求规定的在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。
5. 在“中国执行信息公开网（<http://zxgk.court.gov.cn/shixin/>）”、“信用中国（www.creditchina.gov.cn）”、中国政府采购网（www.ccgp.gov.cn）我单位没有被列入失信被执行人、重大税收违法失信主体以及政府采购严重违法失信行为记录名单。
6. 我单位符合《中华人民共和国政府采购法》《中华人民共和国政府采购法实施条例》及采购文件资格要求规定的参加政府采购活动前三年内，无环保类行政处罚记录。
7. 同意此承诺书在媒体公告上公示，接受社会各界监督。

若我单位以上承诺不实，自愿承担提供虚假材料谋取中标、成交的法律责任。

供应商（全称并加盖公章）：

单位负责人或授权代表（签字或签章）：

日期：

9. 采购需求响应表

采购需求响应表

项目名称：海口市龙华区中心幼儿园物业服务

项目编号：HNHS-2024-045 包号：本项目

说明：供应商必须仔细阅读本项目《磋商文件》磋商文件第三章 采购需求中所有的服务要求，并按顺序逐条进行响应，不得漏项；如出现漏项或磋商小组认为供应商的响应情况实际上是不能满足采购需求的，则该项指标将被视作“负偏离”。

序号	磋商文件中 服务条款的具体内容	供应商响应的具 体情况	偏离情况 (正偏离/完全响应/ 负偏离)	说明或相关证明 材料的页码索引 (如有)

供应商名称（全称并加盖公章）：_____

日期： 年 月 日

注： 1、此表为样表，行数可自行添加，但格式不变。
2、供应商根据所投产品的响应情况，在“偏离情况”栏填写“正偏离”或“完全响应”或“负偏离”。

10. 类似项目业绩

序号	项目名称	业主名称	完成情况	合同金额	签订日期	备注

注:1. 供应商应按所列的类似项目业绩,提供相应的书面证明材料,如提供合同复印件等。
2. 表格长度和内容可根据需要自行调整, 供应商根据采购文件要求结合实际情况和自身状况进行填写; 供应商无类似项目业绩的, 表中可填写 “无”。

供应商名称（全称并加盖公章）： _____
日期： 年 月 日

11. 项目团队配置

序号	姓名	性别	身份证号	职称（证书名称、证书编号）	拟派承担本项目的工作内容	备注

注：1、供应商应按所列的人员信息，提供相应人员的身份证等证明材料。
2、表格长度和内容可根据需要自行调整，供应商根据采购文件要求结合实际情况和自身状况进行填写。

供应商名称（全称并加盖公章）：_____

日期： 年 月 日

12. 项目方案

（内容、格式自拟。供应商应充分了解本项目的采购需求，结合自身实际情况提供具体的方案；可参考综合评分表中的相关方案评审标准进行编写）

13. 供应商认为需要提供的其他材料

【末页】