**柳州市政府集中采购中心**

**招标文件**

**项目名称：2025-2027年人才公寓1#楼物业服务采购**

**项目编号：[LZZC2025-G3-990535-LZSZ](https://www.gcy.zfcg.gxzf.gov.cn/gaea/api/project/flow/redirect?projectId=7219971785191063564&newUrl=https://www.gcy.zfcg.gxzf.gov.cn/micro-app-back-index/blank?_flow_type_=agency&_flow_projectId_=7219971785191063564&_jump_page_type_=project_procurement_management_flow&_app_=zcy.procurement&oldUrl=https://www.gcy.zfcg.gxzf.gov.cn/project-center/_procurement_/project-result-detail/7219971785191063564" \t "https://www.gcy.zfcg.gxzf.gov.cn/project-center/_procurement_/self-project/_blank)**

**采购人：柳州市机关事务管理局**

**采购代理机构：柳州市政府集中采购中心**

**2025年XX月XX日**

**目 录**

[第一章 公开招标公告 1](#_Toc21448)

[第二章 采购需求 5](#_Toc22413)

[第三章 投标人须知 23](#_Toc15448)

[第四章 评标方法及评标标准 37](#_Toc13656)

[第五章 合同主要条款格式及广西壮族自治区政府采购项目合同验收书格式 43](#_Toc11555)

# 第一章 公开招标公告

## 项目概况

2025-2027年人才公寓1#楼物业服务采购项目的潜在投标人应在广西政府采购云平台（https://www.gcy.zfcg.gxzf.gov.cn/）获取招标文件，并于2025年XX月XX日 09:20（北京时间）前在线提交投标文件。

**一、项目基本情况**

项目编号：[LZZC2025-G3-990535-LZSZ](https://www.gcy.zfcg.gxzf.gov.cn/gaea/api/project/flow/redirect?projectId=7219971785191063564&newUrl=https://www.gcy.zfcg.gxzf.gov.cn/micro-app-back-index/blank?_flow_type_=agency&_flow_projectId_=7219971785191063564&_jump_page_type_=project_procurement_management_flow&_app_=zcy.procurement&oldUrl=https://www.gcy.zfcg.gxzf.gov.cn/project-center/_procurement_/project-result-detail/7219971785191063564" \t "https://www.gcy.zfcg.gxzf.gov.cn/project-center/_procurement_/self-project/_blank)

项目名称：2025-2027年人才公寓1#楼物业服务采购

预算总金额（元）：3690000

采购需求：

标项名称：2025-2027年人才公寓1#楼物业服务采购
数量：1
预算金额（元）：3690000
简要规格描述或项目基本概况介绍、用途：2025-2027年人才公寓1#楼物业服务采购1项（具体内容详见招标文件第二章《采购需求》）
最高限价（如有）：3690000
合同履约期限：自提供服务之日起3年，具体服务起止时间以合同约定日期为准。
本标项（否）接受联合体投标
备注：本项目为线上电子招标项目，**采用远程异地评标**，有意向参与本项目的供应商应当做好参与全流程电子招投标交易的充分准备。

## 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：**本项目属于专门面向中小企业采购的项目，监狱企业、残疾人福利单位视同小型、微型企业；中小企业须符合本项目采购标的所属行业对应的中小企业划分标准；**

3.本项目的特定资格要求：无；

## 三、获取招标文件

时间：XX年XX月XX日至XX年XX月XX日，每天上午08:00至12:00，下午12:00至21:00（北京时间，法定节假日除外）

地点（网址）：广西政府采购云平台（https://www.gcy.zfcg.gxzf.gov.cn/）

方式：线上获取。登录广西政府采购云平台（https://www.gcy.zfcg.gxzf.gov.cn/），在“工作台”—“项目采购”—“获取采购文件”选择本项目，点击“申请获取采购文件”进行申请提交后，在已申请栏中选择下载本项目招标文件。提示：1.未注册的供应商可在广西政府采购云平台完成注册后再行获取招标文件。2.供应商只有在“广西政府采购云平台”完成获取招标文件申请并下载了招标文件后才视作依法获取招标文件（法律法规所指的供应商获取招标文件时间以供应商完成获取招标文件申请后下载招标文件的时间为准）。3.已获取招标文件的投标人不等于符合本项目的投标人资格。

售价（元）：0

## 四、提交投标文件截止时间、开标时间和地点

提交投标文件截止时间：2025年XX月XX日 09:20（北京时间）

投标地点（网址）：广西政府采购云平台（https://www.gcy.zfcg.gxzf.gov.cn/）（投标人应当在提交投标文件截止时间前完成电子投标文件的传输提交，提交截止时间前可以补充、修改或者撤回电子投标文件。补充或者修改电子投标文件的，应当先行撤回原文件，补充、修改后重新传输提交。提交投标文件截止时间前未完成传输的，视为撤回电子投标文件。提交投标文件截止时间后提交的电子投标文件，及未按规定编制并加密的电子投标文件，将被广西政府采购云平台拒收。）

 开标时间：2025年XX月XX日 09:20

 开标地点：广西政府采购云平台（https://www.gcy.zfcg.gxzf.gov.cn/）

## 五、公告期限

自本公告发布之日起5个工作日。

## 六、其他补充事宜

**（一）投标保证金：**本项目无需提交投标保证金。

**（二）发布媒体：**中国政府采购网（www.ccgp.gov.cn）、广西壮族自治区政府采购网（zfcg.gxzf.gov.cn）、柳州市政府采购网（zfcg.lzscz.liuzhou.gov.cn）。

（三）本项目需要落实的政府采购政策：落实促进中小企业发展政策、支持监狱企业发展政策、促进残疾人就业政府采购政策。如需进一步了解详细内容，详见公开招标文件第二章《采购需求》及第四章《评标方法及评标标准》。

（四）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的投标人，不得参与政府采购活动。

**（五）根据《柳州市财政局 人民银行柳州市中心支行 关于进一步做好线上“政采贷”融资工作的通知》（柳财采〔2022〕19号），供应商可凭中标通知书、政府采购合同，通过中征应收账款融资服务平台向银行在线申请“政采贷”融资。**

**（六）投标人参与电子投标特别说明**

1.本项目通过广西政府采购云平台实行电子投标，投标人应按照本项目公开招标文件和广西政府采购云平台的要求，通过“广西政府采购云平台客户端”编制、加密并提交电子投标文件。

2.参与电子标的投标人必须为广西政府采购云平台的正式供应商且申领CA证书，**各投标人应在开标前及时完成**平台注册、CA证书申领、CA证书绑定、下载投标客户端，熟悉并掌握广西政府采购云平台电子标系统操作。

（1）投标人应及时熟悉掌握电子标系统操作指南（见广西政府采购云平台电子卖场首页—服务中心—帮助中心—项目采购）

（2）投标人应及时完成CA申领和绑定（见广西壮族自治区政府采购网—办事服务—下载专区-政采云CA证书办理操作指南）：

http://www.ccgp-guangxi.gov.cn/luban/detail?parentId=66479&articleId=giG2hxujOLVnOuVjZr6wgQ

（3）**各投标人通过新平台参与政府采购项目投标需下载使用新版客户端，广西政府采购云平台客户端**软件请投标人自行前往下载并安装：

http://www.ccgp-guangxi.gov.cn/site/detail?parentId=66479&articleId=+06E5n62B1RzrGh0ew1OFg==&utm=site.site-PC-38919.1024-pc-wsg-secondLevelPage-front.1.5057b2c0cef811ee9fd599f289f082d5

3.电子标项目不要求参与投标的投标人到现场，但投标人应派法定代表人或委托代理人准时在线出席电子开评标会议，随时关注开评标进度，如在开评标过程中有电子询标，应在规定的时间内对电子询标函进行澄清回复。

**4.因未注册广西政府采购云平台、未办理CA证书、CA证书故障、操作不当等原因造成无法投标或投标失败等后果由投标人自行承担；**

**5.投标人在使用广西政府采购云平台参与投标过程中遇到涉及平台使用的任何问题，可致电广西政府采购云平台技术支持热线咨询，联系方式：95763。**

## 七、对本次招标提出询问，请按以下方式联系

1.采购人信息

名 称：柳州市机关事务管理局

地 址：广西柳州市三中路66号

项目联系人：薛杨

项目联系方式：0772-2806228

2.采购代理机构信息

名 称：柳州市政府集中采购中心

地 址：广西柳州市三中路64-2号

项目联系人：蔡洁霞

项目联系方式：0772-2992078

# 第二章 采购需求

**说明：**

**1.评审时，评审委员会发现采购文件存在歧义、重大缺陷导致评审工作无法进行，或者采购文件内容违反国家有关规定的，要停止评审工作并向采购人或采购代理机构书面说明情况，采购人或采购代理机构应当修改采购文件后重新组织采购活动；发现投标人提供虚假材料、串通等违法违规行为的，要及时向采购人或采购代理机构报告。**

**2.标记“★”符号的为实质性响应内容，该内容仅限于“第二章 采购需求”，评审时投标人的响应内容发生负偏离一项以上的，视为投标无效。**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **★一、项目要求及服务需求** | | | |
| **项号** | **标的名称** | **服务内容要求** | **数量及单位** |
| 1 | 2025-2027年人才公寓1#楼物业服务采购 | **一、服务概况**  **（一）服务地址：**柳州市万象二路2号人才公寓1#楼。  **（二）服务范围：**位于河东综合交通枢纽及鱼峰区政府之间，万象二路2号人才公寓总规划用地面积为8116.26平米（合12.17亩）总建筑面积为21402.04平米，其中地下室建筑面积8416.02平米，地上建筑面积12986.02平米。项目设1#楼（1单元、2单元）及2号楼。其中1#楼为本次服务需求，总建筑面积为5245.00平米，地上6层20户，户型为三室两厅两卫（双阳台）每户建筑面积约为187平米，套内面积约为142平米。底层为配套设施用房，建筑面积为1024.14平米，其中有健身房、棋牌室、理发室、办公管理办公室各1间。员工值班室、理疗室各2间。食堂用餐区200平米，后厨及配套卫生约380平米。另有1#楼旁1500平米（30\*50米）土储用地用于塑胶跑道的绿化小公园。  本项目为柳州市人才公寓1#楼（含东面小公园及地下停车场）的物业服务及楼周边（围栏范围内）的环境卫生、绿化养护、果蔬种植、设施设备维修维护及安保等项目采购。  **二、岗位设置及人员素质要求：**  **（一）岗位设置**   |  |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | --- | | 序号 | 工作岗位 | 岗位人数 | 工作时间 | 备注 | | 1 | 项目主管 | 1人 | 行政班  上午8:00-12:00  下午15:00-18:00 | 实行每天24小时电话值班制度，特殊情况电话通知，需15分钟内到场处理。 | | 2 | 秩序维护员 | 9人 | 24小时值班，分早、中、夜、顶（机动岗轮休）4个班，  早班7:30-15:30；  中班15:30-23:30；  夜班23:30-7:30，  每班2人； | 设班长1名，负责本项目秩序维护员调度管理及监控管理。  班长上班时间：行政班（7:30—12:00,15:00-17:30），特殊情况电话通知，需15分钟内到场处理。 | | 3 | 工程维护员 | 2人 | 行政班  上午：8:00-12：00  下午：15:00-18:00 | 实行工程维护员每天24小时电话值班制度，特殊情况电话通知，需15分钟内到场处理。 | | 4 | 保洁员 | 3人 | 公共区域保洁  行政班  上午：7:00-11：00，下午：14:00-17:00 | 1.特殊情况电话通知，需15分钟内到场处理。  2.周末及节假日需安排1人值班。 | | 1人 | 楼道及室内公共保洁  行政班  上午：7:00-11:00  下午：14:00-17:00 | | 5 | 绿化员 | 1人 | 行政班  上午：8:00-12：00  下午：15:00-18:00 |  | | 合计 | | | 17人 | |   **（二）岗位人员素质要求**  **1.项目主管：**年龄在55岁以下，具有大专以上学历，具有累计两年以上办公楼物业主管工作经验，身体健康，形象良好，无违法犯罪记录。  **2.秩序维护员:**具有中专以上学历，年龄60岁以下，身体健康，形象良好，工作认真负责，能吃苦耐劳，无违法犯罪记录，均须持有效的保安员证。  **3.工程维护员：**年龄在60岁以下，身体健康，形象良好，能吃苦耐劳，无不良记录。须具备基础木工、泥水、管道、小家电维修、空调电器清洗等能力，其中1人具有《特种作业操作证》（低压电工证）。  **4.保洁员：**年龄在55岁以下，身体健康，形象良好，无不良记录。  **5.绿化员：**年龄要求男性在60岁以下，女性在50岁以下，身体健康，无不良记录。具有累计绿化养护一年以上工作经验，具有蔬菜、果树种植经验。  **注：1.中标人必须按需求配备服务人员，所有服务人员上岗时须统一着装。**  **2.为保持队伍稳定性，服务人员每月的流动不得超过1人，未经采购人同意不得抽调人员从事本项目以外的其它任务。**  **3.进场时由采购人按采购需求及中标人投标文件对所有服务人员的相关证明材料原件（身份证、学历证书、资格证书、工作证明材料等）进行验证，达不到要求的将不予验收。**  **三、物业服务内容**  **（一）项目主管**  **1.工作职责**  负责制定科学的管理制度以及考核标准并组织实施；负责对本项目所有服务的管理、协调工作。  **2.主要工作内容**  （1）严格履行合同约定，且针对项目的实际情况制定各岗位人员培训制度和工作安排计划方案并严格实施，全面掌握项目管理的各种情况，安排、协调各物业管理岗位的工作；  （2）团结物业服务人员，坚持做好服务人员思想工作，熟悉和掌握服务人员的思想动态、工作表现和工作能力；加强职业道德的教育;  （3）工作日每天必须对管辖区域检查3次以上，如实做好记录，并及时向采购人汇报检查情况，针对检查发现的问题立即整改；  （4）每周五下班前、每月5日前向采购人书面报告物业服务总体情况。  **（二）秩序维护员**  **1.工作职责**  负责服务区域内的治安和秩序维护工作，包括：大楼内以及外围服务区公共安全保卫、配合并协助采购人做好相关维保、年检工作、消防设备使用、更换及应急处理、监控室驻点值班、门岗站岗、信访处理、执勤巡逻、车辆秩序维护、处置突发事件等。  **2.工作标准及内容**  （1）秩序维护员在执勤中必须穿着统一的制服、佩带规定的保安器具、器械，依法文明执勤，遵守保密制度等有关规定。  （2）秩序维护员严格遵守各项规章制度，不得违反岗位标准和操作规程，上岗时间须着装规范，仪表端正，严禁酒后上岗、睡岗、脱岗，在岗位上玩手机、看书或做与工作无关的事。  （3）外来办事人员凭有效证件登记，经核对无误后方可放行，并做好记录；对待服务对象要热情礼貌，不得怠慢或与服务对象发生争执。  （4）做好服务区域内的巡视和防范工作。停车场车辆停放有序；楼内外消防通道应保持畅通，巡查有记录；遇到上访及突发事件时发现问题果断处理，及时向采购人报告并做好记录；做好安全防范工作，及时消除涉及服务区域内一切安全隐患,杜绝安全事故的发生。  （5）严格执行交接班制度，做好交接班记录，做到交班三清，即本班情况清、交接问题清、物品器械清。  （6）各岗亭内物品排放整齐、干净，不得停放车辆和堆放杂物。  （7）按采购人要求对服务区域内进行消防巡查，发现火灾隐患或发现监控、消防设施设备情况异常要及时向项目主管及采购人汇报。  （8）中标人制定突发事件的应急预案，发生故障时秩序维护员应立即处理，并及时向项目主管及采购人报告，及时消除管辖区域安全隐患。  （9）中标人须自行配备作业工具，详见附件一《物资配备表》。  **（三）工程维护员**  **1.工作职责**  负责本项目所有设施设备（包含空调、智能化、水电、木工、基础设施、低压配电系统）的日常运行、巡查、维护和管理。  **2.主要工作内容**  （1）有科学的岗位设置和严密、科学的操作规程和日常运行工作管理制度，操作程序符合工程作业规定。  （2）做好本项目建筑部位及楼内外所有设施设备的日常运行、巡查、维护和管理工作。做到巡查、维护有记录，发现问题五分钟内响应并及时向项目主管及采购人报告。  （3）按照节能管理规定，认真做好水、电的节约管理工作。  （4）制定突发事件的应急预案，发生故障时工程维护员应立即处理，并及时向项目主管及采购人报告，及时消除管辖区域安全隐患。  （5）实行工程维护员每天24小时电话值班制度，中标人须设立固定值班电话,随时能到现场处理相关故障。  （6）中标人须自行配备作业工具，具体见附件一《物资配备表》。  **（四）保洁员**  **1.工作职责**  负责服务区域内所有保洁卫生、垃圾处理、除四害、白蚁防治、消杀等工作。  **2.工作内容及标准**  （1）有完善的管理制度和专业清洁队伍，按照规范化、标准化进行管理，工器具摆放整齐有序。  （2）结合本项目的特点，合理安排作业的时间，杜绝休息时间的干扰。  （3）公共区域包括电梯地面、墙面、门窗、玻璃、照明灯具等：洁净、光亮无尘土、污迹、烟头、纸屑、油迹及杂物。根据需要地面定期冲洗打磨抛光，地毯定期更换。（费用由中标人承担）  （4）公共卫生间、拖把间的保洁做到无杂物，无灰尘，保持空气清鲜，无异味，无蚊蝇现象（所有购买保洁用品费用由中标人承担）。  （5）公共区域的垃圾日产日清，垃圾桶要求做到垃圾无明显露出桶外，外表光洁，无污垢，无异味散发。  （6）服务区内不得堆放有杂物、无明显的纸屑、烟头等垃圾，保洁人员在工作时间内要做到随时保洁。  （7）定期在服务区内消杀四害、防治白蚁等有害生物防治（春、夏两季每月一次，蚊蝇高发季，根据需求或防治效果及时调整施工次数。服务范围周边绿化容易引发蛇的侵害和滋扰，根据实际情况做好防制蛇患相关措施工作。秋、冬两季每两月一次。所有购买消杀用品费用由中标人承担）。  （8）在服务区内进行预防性消毒工作，根据消毒现场特点选用适合的消毒用品、配比浓度及消毒方法进行室内外消毒工作。（可用喷雾器、抹布、拖布等。所有购买消杀用品费用由中标人承担）  （9）按生活垃圾分类工作相关要求做好垃圾分类工作并做好台账记录，设置一名垃圾分类监督员，监督做好垃圾分类工作，避免垃圾混投混放。  （10）每月进行一次专业化粪池清理疏通工作，确保下水管道及食堂排水道畅通，每季度进行一次专业油烟管道深度清洗（费用由中标人承担）。  （11）根据需要进行节日氛围布置，悬挂灯笼、装饰物、摆放鲜花插盆等相关工作（所需物品费用由中标人承担）。  （12）每年安排不少于1次专业外墙墙面及外墙玻璃清洗（相关费用由中标人承担）。  （13）按照突发公共卫生事件的相关文件要求，做好相关人员管理和设施设备的清洗消毒工作，工作时须佩戴口罩。  （14）中标人应充分了解并研究采购人的运行情况和使用的建筑材料的特性，根据不同性质的建材而选用不同的清洁用品和清洁工具，尽量使用纯天然、合格的清洁剂。  （15）中标人必须服从采购人的管理，遵守采购人的有关规章制度。在合同期内对规定区域的卫生清洁负全部责任，有义务协助采购人做好各项检查。  （16）中标人须自行配备作业工具（可租用），其中须自行提供大型作业工具（如洗地机、高压清洗机、吸尘器、脱水机等）。  **（五）绿化员**  1.工作职责  负责服务区域内草坪绿地、绿篱、灌木、乔木、花坛、果树、蔬菜的种植、养护和管理；室内植物摆放、养护和管理。  2.工作内容  （1）中标人有专业的养护人员和完善的管理制度。  （2）对室外绿化进行养护、更换、补植；提供室内荫生植物，对长势不良的荫生植物及时更换，保持清洁。  （3）对室外绿化进行养护、更换、补植。  注：植物的补植、摆放、更换及租赁费用由中标人承担。  （4）室外绿化管养标准：  ①植物长势良好，无白蚁等病虫害，无枯黄叶，无黄土裸露（在进行病虫害防治前需书面报备）；  ②定期给草坪、绿篱等苗木修剪，草坪高度不得高于10厘米，绿篱保持平整且高度不得高于1.2米，乔木垂枝不得低于3米。  ③保证绿化完好率98%，草坪纯度达95%。  ④随季节播种时令蔬菜，及时除虫害，施肥，收成。  ⑤养护果树苗木，负责育苗、授粉、施肥、果实防护。  （5）对存在安全隐患的树木须进行维护及加固，消除安全隐患，因树木造成的安全事故，责任由中标人承担。  （6）中标人须负责高大树木的修剪及危树砍伐，且报批手续及费用由中标人负责。  （7）中标人须自行配备作业工具，须配备大型作业工具：割草机、油锯、手持或背负式绿化吹风机等。  （8）由绿化员使用的仓库，工程用具需按规定分类放置，确保仓库安全、规范使用。  （9）绿化员每月不少于两次业务培训（包括技能培训和实操演练）。负责公共区域内绿植、苗木种植及修剪整理。  **四、考核要求**  采购人依据公开招标文件制定的附件考核办法《柳州市人才公寓1#楼物业服务考核办法》（详见附件二）以及中标人针对该考核办法所响应的内容（响应表）均作为合同附件。其他未尽事宜，由双方协商后再制订相应补充协议。  **五、违约责任**  （一）中标人必须管理约束好自己的员工，在服务区域内工作的员工所发生的违法乱纪、人员意外伤害等责任事故，一切责任由中标人承担。  （二）因中标人责任造成财产损失、丢失及其它损失一切由中标人承担。  **六、保密要求**  中标人须严格执行国家有关的保密法律法规及规章制度，入驻后须与采购人签订保密协议，并定期对所有服务人员进行相关保密及法律法规教育。要求所有服务人员须做到不该问的不问，不该说的不说，不该看的不看，对在该项目服务时涉及的工作内容绝不外传。对采购人提供的物业管理资料，中标人应妥善保管，不得向第三方提供、转述该资料的任何部分，否则，造成严重后果的，采购人将追究其法律责任。  **七、其他需要说明的事项**  （一）采购人向中标人无偿提供水电和办公值班场所，不向本项目服务人员提供住宿、工作餐。  （二）中标人负责配备服务需要的材料、工具、消杀除四害药剂、服装等，均需符合国家相关的法律法规。户外作业人员应配备有冬季防寒制服。  （三）附属配套设备的中修、大修、更新和改造费用由采购人承担。单价100元以下的维修零配件费用由中标人负责；单价超过100元的维修零配件费用含照明灯具及水管耗材由采购人负责。  1.大修：指建筑主体（或设施设备）结构部位损坏严重及失效，为恢复原有使用价值而进行修复工作。  2.中修：指牵动或拆换少量建筑主体（或设施设备）的主体构件，但保持原有的规模和结构的工程。  3.小修：指及时修复小损小坏，以保持房屋（或设施设备）原外观为目的的日常养护工程。设备小修标准为：除照明灯具外单价100元以下的材料费。  4.更换：指设施及设备正常损耗后需要更换而产生的费用，不包括中标人疏于维修及养护所导致的前提损耗造成的更换费用。  （四）本合同期满后，中标人应积极配合采购人完成交接工作。  （五）本项目实行费用包干制。  （六）如中标人未及时足额为物业服务人员缴纳社保及支付加班等费用的，因此产生的一切后果由中标人负全责。  （七）中标人在物业服务合同期间内，若管理混乱，缺人缺岗，服务质量差，影响采购人正常秩序或声誉，因此类问题三次接到有效投诉的，采购人有权提前解除物业服务合同。  （八）中标人在物业服务合同期间内，违反双方所签订的保密协议产生法律责任的，中标人负全责，采购人有权提前解除物业服务合同。 | 1项 |

|  |  |
| --- | --- |
| **★二、商务要求** | |
| 报价要求 | 1.本项目投标报价为一次性报价，利润及风险由投标人自行考虑（包括广西壮族自治区人民政府调整最低工资标准后，按实际情况增加人工费及相应保险费用）；  2.投标人必须按照《中华人民共和国劳动合同法》的规定与员工签订劳动合同并按照国家及省市的相关规定为投入本项目人员统一办理社会保险、人员意外伤害保险并承担相关费用；  3.投标人报价必须包含本项目工资、保险费、福利费、管理费、加班费、服装费、交通费、通讯费、税费等相关费用；  4.投标人须自行承担管理服务所有的专用工具、保洁用品、消杀除四害药剂及化粪池、油烟管道清理费、下水道清理费、蔬果种植工具、蔬菜种子、除虫防护用品、肥料、补种苗木及需求里明确需要由投标人承担的费用；  5.其他相关费用由投标人自行承担。 |
| 服务期限 | 自提供服务之日起3年，具体服务起止时间以合同约定日期为准。 |
| 处理问题响应时间 | 接到采购人通知后15分钟内到达采购人指定现场。 |
| 服务交接时间及地点 | 1.服务交接时间：自合同约定提供服务之日起3日内办理完服务交接手续；  2.服务地点 ：广西柳州市万象二路2号。 |
| 付款方式 | 财政性资金按财政国库集中支付规定程序办理。  合同签订后采购人按季度向中标人支付，中标人应当于下季度首月开始后5个工作日内，将上季度合法、有效发票开具给采购人，采购人在收到发票后10个工作日内向中标人支付上季度服务费（不计利息）。  **注：资金支付等事项按照《保障中小企业款项支付条例》（国务院令第802号）、《广西壮族自治区财政厅关于持续优化政府采购营商环境推动高质量发展的通知》等要求执行。** |
| **★三、验收要求** | |
| 验收标准及要求 | 1.国家强制性标准及有关规定。  2.招标文件的采购需求及中标人投标文件响应的事项。 |
| **四、资信要求** | |
| ★政策性资格要求 | 1.根据《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库〔2020〕46号），本项目属于专门面向中小企业采购的项目，符合《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）规定条件的监狱企业以及符合《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）规定条件的残疾人福利单位视同小型、微型企业；  2.中小企业须符合本项目采购标的所属行业对应的中小企业划分标准：  （1）采购标的对应的中小企业划分标准所属行业：物业管理  （2）中小企业划分有关标准根据工信部等部委发布的《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）确定；  （3）为方便投标人识别企业规模类型，投标人可使用工业和信息化部组织开发的中小企业规模类型自测小程序生成企业规模类型测试结果。  自测小程序链接：https://baosong.miit.gov.cn/ScaleTest |
| 质量管理、企业信用要求（如有） | 1.投标人具备有效的质量管理体系认证证书；  2.投标人具备有效的职业健康安全管理体系认证证书；  3.投标人具备有效的环境管理体系认证证书。 |
| 能力或业绩要求（如有） | 投标人2023年1月1日起至今承接的同类服务项目。 |
| 人员要求（如有） | 详见第四章 评标方法及评标标准中的“人员配置方案”要求。 |
| **五、其他要求** | |
| 踏勘 | 踏勘：为便于投标人详细了解本项目现场环境设置现场勘察，投标人应在报价、项目实施方案中给予充分考虑。  （1）踏勘时间：请于XX年XX月XX日10:00前到达现场；  （2）踏勘地点：柳州市万象二路2号人才公寓1#楼；  （3）联系人及电话：XXX，XXXXXX；  （4）请按踏勘时间在踏勘地点集合，采购人将统一带领前来踏勘的投标人前往现场勘察，逾期不予接待。 |

**★附件**一**：**

**物资配备表**

**（一）秩序维护**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **物资名称** | **单位** | **数量/年** |
| 1 | 秩序维护员制服 | 套 | 夏装18套 秋冬装18套  共36套 |
| 2 | 防刺背心 | 件 | 2 |
| 3 | 防爆头盔 | 顶 | 2 |
| 4 | 防护盾牌 | 面 | 1 |
| 5 | 防割手套 | 双 | 5 |
| 6 | 防暴棍 | 根 | 2 |
| 7 | 强光手电筒 | 把 | 4 |
| 8 | 安全钢叉 | 把 | 2 |
| 9 | 手持对讲机 | 台 | 6 |
| 11 | 巡逻肩别式肩灯 | 个 | 2 |
| 12 | 警示棒 | 个 | 1 |
| 13 | 记录仪 | 台 | 1 |
| 14 | 警示锥桶 | 个 | 6 |
| 15 | 警戒带 | 卷 | 3 |
| 16 | 雨衣 | 套 | 2 |
| 17 | 雨鞋 | 双 | 2 |
| 18 | 雨伞 | 把 | 2 |
| 19 | 喊话器 | 个 | 1 |
| 20 | 安保器械置物架 | 个 | 1 |

**（二）工程维护、绿化**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **物资名称** | **单位** | **数量/年** |
| 1 | 工程维护员服装 | 套 | 夏装6套 秋冬装6套  共12套 |
| 2 | 数显测电笔 | 个 | 5 |
| 3 | 绝缘式人字梯 | 个 | 1 |
| 4 | 无线电锤 | 把 | 1 |
| 5 | 万能表 | 个 | 3 |
| 6 | 无线手电钻 | 把 | 1 |
| 7 | 维修工具整套箱 | 套 | 3 |
| 8 | 各类大中小扳手 | 套 | 1 |
| 9 | 消防栓扳手 | 把 | 1 |
| 10 | 绝缘手套 | 双 | 6 |
| 11 | 绝缘胶布 | 卷 | 12 |
| 12 | 绝缘鞋 | 双 | 6 |
| 13 | 安全帽 | 顶 | 3 |
| 14 | 高功率手电筒 | 把 | 3 |
| 15 | 电动管道疏通机 | 台 | 1 |
| 16 | 割草机 | 台 | 1 |
| 17 | 油锯 | 台 | 1 |
| 18 | 绿篱修剪机 | 台 | 1 |
| 19 | 打药机 | 台 | 1 |
| 20 | 斗车 | 台 | 1 |
| 21 | 高枝锯 | 台 | 1 |
| 22 | 高枝剪 | 把 | 1 |
| 23 | 大枝剪 | 把 | 1 |
| 24 | 小枝剪 | 把 | 1 |
| 25 | 铁楸钉耙 | 套 | 1 |
| 26 | 水管 | 条 | 3 |
| 27 | 水桶 | 个 | 2 |
| 28 | 户外作业帽 | 顶 | 1 |
| 29 | 手套 | 双 | 24 |
| 30 | 各类虫害药剂 | 瓶 | 24 |
| 31 | 植物营养液 | 份 | 12 |

**（三）保洁**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **物资名称** | **单位** | **数量/年** |
| 1 | 保洁员服装 | 套 | 夏装8套 秋冬装8套  共16套 |
| 2 | 高压清洗机 | 台 | 1 |
| 3 | 吸水吸尘一体机 | 台 | 1 |
| 4 | 强力吹干机 | 台 | 2 |
| 5 | 多功能清洁杂物车 | 辆 | 1 |
| 6 | 废物清运卸斗车 | 台 | 2 |
| 7 | 清洁桶 | 个 | 20 |
| 8 | 小号/中号/大号水桶 | 个 | 6 |
| 9 | 小型脚踏梯 | 个 | 3 |
| 10 | 楼道分类垃圾桶 | 个 | 21 |
| 11 | 公共区域大型分类垃圾桶 | 个 | 4 |
| 12 | 管道刷、尘埃刷 | 个 | 10 |
| 13 | 地板铲刀 | 个 | 12 |
| 14 | 抹水器 | 套 | 20 |
| 15 | 不锈钢玻璃刮 | 个 | 12 |
| 16 | 毛巾抹布 | 张 | 150 |
| 17 | 公共卫生间卷纸筒 | 个 | 4 |
| 18 | 公共卫生间大卷纸 | 卷 | 360 |
| 19 | 公共洗手间熏香机 | 台 | 2 |
| 20 | 洗手液 | 瓶 | 24 |
| 21 | 大中小喷壶 | 个 | 6×6×6 |
| 22 | 铁垃圾铲 | 套 | 20 |
| 23 | 扫把 | 把 | 120 |
| 24 | 竹扫把 | 捆 | 24 |
| 25 | 地板刷 | 把 | 10 |
| 26 | 警示牌 | 个 | 2 |
| 27 | 清洁剂、化油剂 | 瓶 | 10 |
| 28 | 洁厕剂、全能剂 | 瓶 | 10 |
| 29 | 地面保养剂 | 瓶 | 2 |
| 30 | 强力去污剂 | 瓶 | 24 |
| 31 | 除胶剂 | 瓶 | 6 |
| 32 | 橡胶手套 | 双 | 150 |
| 33 | 工业胶手套 | 双 | 100 |
| 34 | 大中小垃圾袋 | 个 | 9084 |
| 35 | 钢丝球 | 个 | 120 |
| 36 | 洗衣粉 | 包 | 120 |
| 37 | 各类杀虫剂 | 瓶 | 12 |
| 38 | 灭鼠、灭蚊、灭蝇等除四害药剂 | 份 | 16 |

**★附件二：**

**柳州市人才公寓1#楼物业服务考核办法**

根据柳州市人才公寓1#楼物业服务采购项目的工作需要，订立本《柳州市人才公寓1#楼物业服务考核办法》，内容如下：

**一、考核措施**

（一）中标人要严格按岗位要求配备17名工作人员，如人数达不到要求，每人次每天扣款300元，缺人连续超过3天的从第四天起每人次每天扣款500元；配备的工作人员年龄、证书等达不到要求的，每人次每天扣款200元，连续超过3天的从第四天起每人次每天扣款300元。工作人员请假3天以上需书面向采购人报备，并安排项目外有相应资质的工作人员顶岗，否则按缺人处理。

（二）中标人工作人员有脱岗、睡岗、酒后上班、做与工作无关的事情等违反相关规定的，同一人第一次扣款200元，第二次扣款500元，第三次扣款1000元后，中标人必须将该员工立即调离本项目。

（三）采购人日常检查工程、绿化、保洁交接班管理及岗位秩序时发现问题的，每处扣200元。

（四）采购人检查发现：1.室外植物及花卉长势不良未及时补植、露黄土、造型树及绿篱未及时修剪影响美观或存在危树等安全隐患未能及时处置的，每处扣200元；2.室内摆放的荫生植物数量、高度不符合要求，品种搭配不合理，布局不美观大方，长势不良、有枯叶、存在病虫害及有积尘等不符合要求的，每处扣200元。3.果树、蔬菜长势不良未及时除虫、施肥或补种，影响美观及环境的，每处扣200元。上述存在问题未在整改期满前处置的，每处每天扣500元。

（五）中标人的工作人员在工作期间未能按工作标准履行职责的，经采购人核实，同一人第一次扣200元，第二次扣500元，第三次扣1000元后，中标人须将该员工立即调离本项目。

（六）中标人工作人员在工作期间遇投诉，经采购人核实为有效投诉的，每次扣500元，被有效投诉两次以上或情节严重的员工，中标人须将其立即调离本项目。

（七）中标人工作人员如有变动，需提前书面报采购人备案，并在老员工离职前配备新员工到岗。否则，每次扣200元。项目主管如有变动，需提前一个月书面报采购人备案并立即配备新项目主管到岗熟悉工作，否则每次扣1000元。

（八）中标人对物业服务人员须进行入职培训和每月不少于一次业务培训，采购人对培训效果进行考核，考核的具体内容为：

1.主动服务意识。物业服务人员在工作期间必须有主动服务意识，对其负责的区域环境卫生、绿化美化、设施设备的巡查和维修等所有事务主动负责、灵活处置。

2.强化礼节礼貌。加强物业服务人员的礼节礼貌培训，要求其在工作岗位期间有礼有节，微笑服务，热情接待。

3.加强处理问题灵活能力的培训。物业服务人员在工作期间，根据实际情况，对所发生的问题应灵活处理、耐心解释、及时汇报、妥善解决，杜绝一切纠纷的发生。

采购人不定期对以上培训效果进行考核，考核不合格的，一律不能上岗，违者每次扣300元。

（九）因中标人员工工作失误造成不良影响的，每次扣1000元。

（十）因中标人原因发生责任事故，造成恶劣影响的，每次扣10000元。

**二、考核形式**

由采购人按《柳州市人才公寓1#楼物业服务考核办法》对中标人在人才公寓1#楼的物业服务履行情况随时进行实地考核，考核结果由采购人、中标人双方签字确认。按本考核办法考核发现问题时，将相应的扣款作为违约金从服务费中扣除。

考核中约定的扣除服务费条款，扣除服务费总额最多不超过合同总金额的15%,如扣除服务费超过合同总金额的15%，采购人可以提前终止合同。

# 第三章 投标人须知

**前附表**

|  |  |
| --- | --- |
| **序号** | **内 容** |
| 1 | 项目名称：2025-2027年人才公寓1#楼物业服务采购  项目编号：[LZZC2025-G3-990535-LZSZ](https://www.gcy.zfcg.gxzf.gov.cn/gaea/api/project/flow/redirect?projectId=7219971785191063564&newUrl=https://www.gcy.zfcg.gxzf.gov.cn/micro-app-back-index/blank?_flow_type_=agency&_flow_projectId_=7219971785191063564&_jump_page_type_=project_procurement_management_flow&_app_=zcy.procurement&oldUrl=https://www.gcy.zfcg.gxzf.gov.cn/project-center/_procurement_/project-result-detail/7219971785191063564" \t "https://www.gcy.zfcg.gxzf.gov.cn/project-center/_procurement_/self-project/_blank) |
| 2 | 采购资金来源：财政性资金  预算资金（人民币）：叁佰陆拾玖万元整（¥ 3,690,000.00）。 |
| 3 | 投标报价及费用：  1.本项目投标应以人民币报价；  2.不论投标结果如何，投标人均应自行承担所有与投标有关的全部费用；  3.本次招标文件和代理服务费用全免。 |
| 4 | 投标保证金为：本项目无需提交投标保证金。 |
| 5 | 答疑与澄清：投标人如认为招标文件表述不清晰或对政府采购活动事项有疑问的，应当以书面形式向采购人提出询问、澄清；答疑内容是招标文件的组成部分，并将以书面形式送达所有已获取招标文件的投标人；采购人或采购代理机构可以视采购具体情况，延长招标文件提供期限，并在财政部门指定的政府采购信息发布媒体上发布公告。 |
| 6 | 本项目属于专门面向中小企业采购的项目，监狱企业、残疾人福利单位视同小型、微型企业： 1.中小企业以投标人填写的《中小企业声明函》为判定标准（格式见公开招标文件第六章）； 2.残疾人福利性单位以投标人提供的《残疾人福利性单位声明函》为判定标准（格式见公开招标文件第六章）； 3.监狱企业以投标人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为判定标准。 |
| 7 | 电子投标文件：1.投标人应按照本项目公开招标文件和广西政府采购云平台的要求，通过“广西政府采购云平台客户端”编制、加密电子投标文件，并于提交投标文件截止时间前在广西政府采购云平台上提交加密的电子投标文件。2.未按规定传输提交电子投标文件的将被广西政府采购云平台拒绝。3.电子投标文件成功提交后，投标人可自行打印投标文件接收回执。 |
| 8 | 投标文件提交截止时间及地点：详见公开招标公告。 |
| 9 | 开标时间：详见公开招标公告。 |
| 10 | 电子投标文件解密时间：采购代理机构开启解密标书后30分钟内，投标人必须在此时间段内登录广西政府采购云平台，用“项目采购-开标评标”功能完成电子投标文件的解密。若投标人在规定时间内未按时解密的，视为投标无效。 |
| 11 | 评标方法：综合评分法 |
| 12 | 发布媒体：中国政府采购网（www.ccgp.gov.cn）、广西壮族自治区政府采购网（zfcg.gxzf.gov.cn）、柳州市政府采购网（zfcg.lzscz.liuzhou.gov.cn）。 |
| 13 | 一、信用信息使用规则： 采购人或者采购代理机构将对供应商信用记录进行甄别，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，拒绝其参与政府采购活动。 二、甄别方式：1.在本项目资格性审查时，采购人将对投标人信用进行查询，并按照以上信用信息使用规则处理；2.在中标通知书发出前，采购人或者采购代理机构将对中标人信用进行查询，并按照以上信用信息使用规则处理；3.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》（财库〔2022〕3 号），“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。 |
| 14 | 中标公告及中标通知书：采购代理机构在采购人依法确认中标人后两个工作日内发布中标公告和中标通知书。 根据《柳州市财政局 人民银行柳州市中心支行 关于进一步做好线上“政采贷”融资工作的通知》（柳财采〔2022〕19号），供应商可凭中标通知书、政府采购合同，通过中征应收账款融资服务平台向银行在线申请“政采贷”融资。 |
| 15 | 签订合同时间：中标通知书发出后25日内。 |
| 16 | 投标文件有效期：投标截止日期后不得少于90天。 |
| 17 | 解释：本招标文件的解释权属于采购代理机构。 |
| 18 | 政府采购合同公告：根据《中华人民共和国政府采购法实施条例》第五十条规定，采购人应当自政府采购合同签订之日起2个工作日内，将政府采购合同在省级以上人民政府财政部门指定的媒体上公告，但政府采购合同中涉及国家秘密、商业秘密的内容除外。因此请各投标人应在投标文件中注明投标文件内容中涉及商业秘密的部分，未注明的视为投标文件中不涉及商业秘密。 |
| 19 | 1.本招标文件中描述投标人的“公章”是指投标人的CA电子签章。 2.本招标文件描述的投标人“签字”是投标人的法定代表人或授权委托代理人的电子签名或电子签章或手写签名或盖章。涉及的法定代表人或授权委托代理人签字的内容，如果投标人没有法定代表人或授权委托代理人电子签名或电子签章，投标人可以线下签字或盖章后扫描上传。 |

**投标人须知**

**一、总 则**

**1. 适用范围**

1.1本招标文件适用于2025-2027年人才公寓1#楼物业服务采购项目的招标、投标、评标、定标、验收、合同履约、付款等行为（法律、法规另有规定的，从其规定）。

**2.定义**

2.1“采购人”是指：柳州市机关事务管理局；“采购代理机构”是指柳州市政府集中采购中心。

2.2“投标人”系指响应本公开招标文件要求，参加投标的法人或其他组织或自然人。如果该投标人在本次投标中中标，即成为“中标人”。

2.3“产品”系指投标人按招标文件规定，须向采购人提供的一切设备（含安装）、保险、税金、备品备件、工具、手册及其它有关技术资料和材料。

2.4“服务”系指除货物和工程以外的其他政府采购对象。

2.5“项目”系指投标人按招标文件规定向采购人提供的产品和服务。

2.6“签字”系指投标人的法定代表人或授权委托代理人的电子签名或电子签章或手写签名或盖章，表示同意、认可、承担责任或义务的行为。

2.7“电子投标文件”系指完整的投标文件，内容包括资格文件、报价要求文件、商务技术文件。

2.8“★”系指本次采购项目“第二章 采购需求”中的实质性要求。

2.9 公开招标文件中所称的“以上”、“以下”、“内”、“以内”、“届满”，包括本数；所称的“不满”、“不足”、“以外”，不包括本数。

2.10“法定代表人”系指投标人的法定代表人、负责人或自然人。

**3.招标方式**

3.1公开招标方式。

**4.投标委托**

4.1如投标人代表不是法定代表人，须有法定代表人出具的授权委托书（格式见第六章投标文件格式）。

**5.投标费用**

5.1投标人均应自行承担所有与投标有关的全部费用（招标文件有相关规定的除外）。

**6.联合体投标**

6.1本项目不接受联合体投标。

**7.转包与分包**

7.1本项目不允许转包。

7.2本项目不可以分包。

7.2.1享受扶持政策获得政府采购合同的，小微企业不得将合同分包给大中型企业，中型企业不得将合同分包给大型企业。

**8.特别说明**

8.1投标人投标所使用的资格、信誉、荣誉、业绩与企业认证必须为投标人所拥有。投标人投标的采购项目负责人必须为投标人员工（或必须本投标人或其控股公司员工）。

8.2投标人应仔细阅读招标文件的所有内容，按照招标文件的要求提交投标文件，并对所提供的全部资料的真实性承担法律责任。

8.3关联供应商不得参加同一合同项下的政府采购活动，否则投标文件将被视为无效：

8.3.1 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。

8.4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。

**9.质疑和投诉**

**注：投标人对电子标项目提出质疑和投诉的，应按照《政府采购质疑和投诉办法》（财政部令第94号）规定的方式提交质疑和投诉。**

9.1投标人认为招标文件、招标过程或中标结果使自己的合法权益受到损害的，可以在知道或者应知其权益受到损害之日起七个工作日内，以书面形式向采购人或采购代理机构提出质疑。权益受到损害之日是：

9.1.1对可以质疑的采购文件提出质疑的，为收到采购文件之日或者采购文件公告期限届满之日；

9.1.2对采购过程提出质疑的，为各采购程序环节结束之日；

9.1.3对成交结果提出质疑的，为成交结果公告期限届满之日。

投标人对采购人或采购代理机构的答复不满意或者采购人、采购代理机构未在规定时间内作出答复的，可以在答复期满后十五个工作日内向同级政府采购监管部门投诉。

9.2采购人或采购代理机构（采购代理机构应当按照有关规定就采购人委托授权范围内的事项）在收到供应商的书面质疑后七个工作日内作出答复，但答复的内容不得涉及商业秘密。

9.3质疑、投诉应当采用书面形式，质疑函、投诉书均应明确阐述招标文件、招标过程或中标结果中使自己合法权益受到损害的实质性内容，提供相关事实依据和证据及其来源或线索，便于有关单位调查、答复和处理。

9.4质疑书面要求

9.4.1质疑人质疑时须提交质疑函和必要的证明材料，供应商须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。质疑函至少包括下列主要内容：

1. 供应商的姓名或名称、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，或其授权代表签字或者盖章，并加盖公章。

代理人提出质疑和投诉，应当提交供应商签署的授权委托书。

9.5接收质疑函的方式：质疑人必须以书面形式向采购人、采购代理机构提出质疑，质疑人至我中心提交质疑函时必须出示有效证件，法定代表人凭本人有效的居民身份证原件；委托代理人凭法定代表人授权委托书原件（委托授权书应当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，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、主要负责人签字或者盖章，并加盖公章）和本人有效的居民身份证原件。

9.6联系部门：柳州市政府集中采购中心监督科。

9.7联系电话：0772-2992103。

9.8通讯地址：广西柳州市三中路64-2号。

9.9现场提交质疑办理业务时间：工作日8时00分到12时00分，15时00分到18时 00分，业务时间以外、双休日和法定节假日不办理业务。

9.10投诉的书面要求

9.10.1符合《政府采购质疑和投诉办法》（财政部第94号令）要求。

**二、招标文件**

**10.招标文件的构成**

（1）公开招标公告；

（2）采购需求；

（3）投标人须知；

（4）评标方法及评标标准；

（5）合同主要条款及验收书格式；

（6）投标文件格式。

**11.投标人的风险**

11.1投标人没有按照招标文件要求提供全部资料，或者投标人没有对招标文件在各方面作出实质性响应是投标人的风险，并可能导致其投标被拒绝。

**12.招标文件的澄清与修改**

12.1投标人应认真阅读本招标文件，发现其中有误或有不合理要求的，投标人必须以书面形式询问采购人或采购代理机构。采购代理机构对已发出的招标文件进行必要澄清、答复、修改或补充的，应当在招标文件要求提交投标文件截止时间十五日前，在财政部门指定的政府采购信息发布媒体上发布更正公告，并以书面形式通知所有获取招标文件的供应商。该澄清或者修改的内容为招标文件的组成部分。

12.2采购人或采购代理机构以书面形式答复投标人询问的问题，除书面答复以外的其他澄清方式及澄清内容均无效。

12.3招标文件澄清、答复、修改、补充的内容为招标文件的组成部分。当招标文件与招标文件的答复、澄清、修改、补充通知就同一内容的表述不一致时，以最后发出的书面文件为准。

12.4招标文件的澄清、答复、修改或补充都应该通过本采购代理机构以法定形式发布，采购人非通过代理机构，不得擅自澄清、答复、修改或补充招标文件。

12.5采购人或采购代理机构可以视采购具体情况，延长招标文件提供期限，并在财政部门指定的政府采购信息发布媒体上发布公告。

**三、投标文件的编制**

**13.投标文件的组成**

**13.1投标文件由资格文件、报价要求文件、商务技术文件三部分组成。**

**13.1.1资格文件**

**注：以下各项必须提供并加盖投标人CA电子签章、按照第六章格式要求签字，否则其投标无效。**

  （1）法定代表人身份证明书（**必须提供**，格式见第六章）；

  （2）法定代表人授权委托书（**委托代理时必须提供**，格式见第六章）；

  （3）投标人资格声明函（**必须提供**，格式见第六章）；

  （4）投标人有效主体资格证明（如营业执照、事业单位法人证书、执业许可证、自然人身份证等）（**必须提供**）；

  （5）本项目属于专门面向中小企业采购的项目，投标人**必须提供**以下中小企业证明材料之一：  
   ①中小企业声明函（服务由中小企业承接的**必须提供**，格式见第六章）；  
   ②残疾人福利性单位声明函（服务由残疾人福利性单位承接的**必须提供**，格式见第六章）；  
   ③监狱企业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（服务由监狱企业承接的**必须提供**）；

**13.1.2报价要求文件**

**注：以下各项必须提供并加盖投标人CA电子签章、按照第六章格式要求签字，否则其投标无效。**

（1）开标一览表（**必须提供**，格式见第六章）；

（2）投标报价明细表（**必须提供，**格式见第六章）。

**13.1.3商务技术文件**

**注：以下第（1）至第（4）项必须提供并加盖投标人CA电子签章、并按照第六章格式要求签字，否则投标无效。其余各项如有请提供，同时要加盖投标人CA电子签章，否则该材料被视为无效。**

  （1）投标函（**必须提供**，格式见第六章）；

  （2）项目要求及服务需求响应表（**必须提供**，格式见第六章）；

  （3）商务响应表（**必须提供**，格式见第六章）；

  （4）拟投入服务团队承诺函（**必须提供**，格式见第六章）；

  （5）拟投入服务团队一览表（如有，格式见第六章）；

  （6）针对本项目的理解分析和工作方案（如有，格式见第六章）；

  （7）针对本项目的管理模式和管理机制（如有，格式见第六章）；

  （8）物业服务方案（如有，格式见第六章）；

  （9）应急预案和应急配合方案（如有，格式见第六章）；

  （10）特色服务方案（如有，格式见第六章）；

  （11）针对本项目的保密工作方案（如有，格式见第六章）；

  （12）物资配备方案（如有，格式见第六章）；

  （13）人员管理方案（如有，格式见第六章）；

  （14）投标人同类项目经验一览表（如有，格式见第六章）；

  （15）投标人具备有效的质量管理体系认证证书（如有）；

  （16）投标人具备有效的职业健康安全管理体系认证证书（如有）；

  （17）投标人具备有效的环境管理体系认证证书（如有）；

  （18）投标人对本项目的合理化建议和改进措施（如有，格式自拟）；

  （19）投标人认为必要提供的声明及文件资料（如有，格式自拟）。

**14.投标文件的语言及计量**

14.1投标文件以及投标人与采购代理机构就有关投标事宜的所有来往函电，均应以中文汉语书写。除签字、盖章、专用名称等特殊情形外，以中文汉语以外的文字表述的投标文件视同未提供。

14.2投标计量单位，招标文件已有明确规定的，使用招标文件规定的计量单位；招标文件没有规定的，应采用中华人民共和国法定计量单位，否则视同未响应。

**15.投标报价**

15.1投标报价应按招标文件中相关附表格式填写。

15.2投标报价是履行合同的最终价格。

15.3投标文件只允许有一个总报价，有选择的或有条件的报价将不予接受。

**16.投标文件的有效期**

16.1 投标截止日期后不得少于90天，投标文件应保持有效。有效期不足的投标文件将被拒绝，视为投标无效。

16.2在特殊情况下，采购人可与投标人协商延长投标书的有效期，这种要求和答复均以书面形式进行。

16.3投标人可拒绝接受延长有效期要求，同意延长有效期的投标人不能修改投标文件其它内容。

16.4投标人的投标文件在投标有效期内保持有效；如中标，投标文件至合同履行完毕止均应保持有效。

**17.投标保证金**

17.1本项目无需提交投标保证金。

**18.电子投标文件的编制、加密要求**

18.1投标人应按本招标文件规定的格式、顺序和广西政府采购云平台“政府采购项目电子交易管理操作指南-供应商”的有关要求编制电子投标文件并进行关联定位，以便评标委员会在评审时，点击评审项可直接定位到该评审项内容；如电子投标文件因内容不完整、投标人未设置或设置关联点错误导致电子投标文件被误读、漏读或者查找不到相关内容，导致评标委员会在评审时做出对投标人不利的评审，所引起的后果由投标人自行承担。

**18.2公开招标文件中规定须由投标人在规定处盖章的，投标人应加盖CA电子签章，否则视为投标无效。**

**18.3公开招标文件描述的投标人“签字”是投标人的法定代表人或授权委托代理人的电子签名或电子签章或手写签名或盖章。涉及的法定代表人或授权委托代理人签字的内容，如果投标人没有法定代表人或授权委托代理人电子签名或电子签章，投标人可以线下签字或盖章后扫描上传，否则视为投标无效。**

18.4电子投标文件不得涂改，若有修改错漏处，须加盖投标人CA电子签章或者法定代表人或授权委托代理人签字。电子投标文件因扫描不清晰或乱码或表达不清所引起的后果由投标人负责。

18.5电子投标文件所提供的相关材料的尺寸和清晰度应该能够在电脑上被阅读、识别和判断。

18.6电子投标文件内容无法阅读、识别和判断的，视为未提供。

18.7电子投标文件的容量大小须符合广西政府采购云平台客户端规定。

**18.8电子投标文件的加密要求**

电子投标文件应按广西政府采购云平台客户端软件有关规定加密，否则广西政府采购云平台将拒收，由此造成的风险由投标人承担。

**19.电子投标文件的提交、修改、撤回和解密**

19.1本项目实行“网上投标、电子评标”，投标人应于提交投标文件截止时间前在广西政府采购云平台上提交已经加密的电子投标文件。

19.2未按规定上传的电子投标文件将被广西政府采购云平台拒收，由此造成电子投标文件解密失败或被误投的风险由投标人自行承担。

19.3 投标人应当在提交截止时间前完成电子投标文件的提交，提交截止时间前可以补充、修改或者撤回电子投标文件。补充或者修改电子投标文件的，应当先行撤回原文件，补充、修改、加密后重新传输提交。提交截止时间前未完成传输的，视为撤回电子投标文件。提交截止时间后上传的文件，将被广西政府采购云平台拒收。

**19.4电子投标文件成功提交后，投标人可自行打印投标文件接收回执。**

19.5截标后，广西政府采购云平台电子交易平台自动提取所有投标人的电子投标文件，采购代理机构向各投标人发出解密通知，投标人须在采购代理机构开启解密标书后30分钟内对上传广西政府采购云平台的投标文件进行解密。

非广西政府采购云平台技术原因造成的投标人超过解密时限未完成解密的，或投标文件无法解密或解密失败，视为投标人放弃投标，投标无效。

**20.投标无效的情形**

20.1实质上没有响应招标文件要求和条件的投标将被视为无效投标。投标人不得通过修正或撤消不合要求的偏离或保留从而使其投标成为实质上响应的投标，除资格证明文件外经评标委员会认定属于28.澄清问题的形式规定情形的，应当允许其在评标结束之前通过广西政府采购云平台进行澄清或者补正，澄清或者补正投标文件必须以书面形式进行。限期内不补正或经补正后仍不符合招标文件要求的，应认定其投标无效。投标人澄清、补正投标文件后，不影响评标委员会对其投标文件所作的评价和评分结果。

**20.1.1投标人存在下列情况之一的，投标无效：**

（1）投标文件未按招标文件要求签署、盖章的；

（2）不具备招标文件中规定的资格要求的；

（3）报价超过招标文件中规定的预算金额或者最高限价的；

（4）投标文件含有采购人不能接受的附加条件的；

**（5）投标人在线制作电子投标文件时填写的报价金额与解密后“电子加密投标文件”中《开标一览表》填写的金额不一致并拒绝按公开招标文件要求接受调整的；**

（6）法律、法规和招标文件规定的其他无效情形。

**20.1.2在资格性审查时，如发现下列情形之一的，投标文件将被视为无效：**

（1）资格证明文件不全的，或者不符合招标文件标明的资格要求的；

（2）无法定代表人或其授权委托代理人签字，或未提供法定代表人授权委托书或者填写项目不齐全的；

（3）委托代理人与法定代表人授权委托书中的代理人不符的。

**20.1.3在符合性评审时，如发现下列情形之一的，投标文件将被视为无效：**

（1）投标有效期、服务期限、付款方式等商务条款不能满足招标文件要求的；

（2）投标人就采购需求中标记 “★”符号的实质性响应内容发生负偏离一项以上的；

（3）投标技术方案不明确，存在一个或一个以上备选（替代）投标方案的；

（4）未采用人民币报价或者未按照招标文件标明的币种报价的；

（5）报价超出最高限价，或者超出采购预算金额的；

（6）投标报价具有选择性，或者开标价格与投标文件承诺的优惠（折扣）价格不一致的；

（7）评标委员会认为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，应当通过广西政府采购云平台发起询标函，要求其在评标现场合理的时间内通过广西政府采购云平台提供书面说明，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。

**20.1.4在评审时有下列情形之一的视为投标人相互串通投标，投标文件将被视为无效：**

（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（获取文件）的IP地址一致的；

（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管理成员或者联系人员为同一个人；

（4）不同投标人的投标文件异常一致或投标报价呈规律性差异；

（5）不同投标人的投标文件相互混装。

**20.1.5被拒绝的投标文件为无效。**

**20.2特别说明**

20.2.1广西政府采购云平台如对电子化开评标程序有调整的，按调整后的程序操作。

20.2.2评审在严格保密的情况下进行，任何一方不得透露与评审有关的其他投标人的技术资料、价格和其他信息。

**20.3可中止电子交易活动的情形**

采购过程中出现以下情形，导致广西政府采购云平台无法正常运行，或者无法保证电子交易的公平、公正和安全时，采购代理机构可中止电子交易活动：

20.3.1广西政府采购云平台发生故障而无法登录访问的；

20.3.2广西政府采购云平台应用或数据库出现错误，不能进行正常操作的；

20.3.3广西政府采购云平台发现严重安全漏洞，有潜在泄密危险的；

20.3.4病毒发作导致不能进行正常操作的；

20.3.5其他无法保证电子交易的公平、公正和安全的情况。

出现前款规定情形，不影响采购公平、公正性的，采购代理机构可以待上述情形消除后继续组织电子交易活动，也可以决定某些环节以纸质形式进行；影响或可能影响采购公平、公正性的，应当重新采购。

**四、开标**

**21.开标准备**

21.1采购代理机构按公开招标文件规定的时间、地点通过“广西政府采购云平台”组织开标、开启解密电子投标文件，所有投标人均应当准时在线出席开标会。投标人因未在线参加开标而导致电子投标文件无法按时解密等一切后果由投标人自行承担。

**22.开标程序**

22.1开标会由采购代理机构主持；

22.2截标后，广西政府采购云平台电子交易平台自动提取所有投标人的电子投标文件，采购代理机构向各投标人发出解密通知，投标人须在采购代理机构开启解密标书后30分钟内对上传广西政府采购云平台的投标文件进行解密。非广西政府采购云平台技术原因造成的投标人超过解密时限未完成解密的，或投标文件无法解密或解密失败，视为投标人放弃投标，投标无效。

22.3电子投标文件解密结束，开启报价要求文件。投标人在线制作投标文件时填写的报价金额与解密后“电子加密投标文件”中《开标一览表》填写的金额不一致的，以解密后“电子加密投标文件”中《开标一览表》填写的金额为准，投标人拒绝接受此调整的，按无效投标处理。

22.4公开报价；

22.5报价确认：采购代理机构开启签字时段，投标人应及时通过CA证书对报价记录表进行确认。未在规定时间内确认的，视同认可开标结果；

22.6开标会结束。

**五、资格性审查**

23.采购人应当依法对投标人的资格进行审查。

24.合格投标人不足三家的，不得评标。

**六、评标**

**25.组建评标委员会**

25.1本项目评标委员会由采购人代表和评审专家组成。

**26.评标的方式**

26.1本项目采用不公开方式评标，评标的依据为招标文件和投标文件。

**27.评标程序**

**27.1符合性审查**

（1）评标委员会审查、评价投标文件是否符合招标文件的商务、技术等实质性要求。

（2）评标委员会将根据投标人的投标文件进行审查、核对，如有疑问，评标委员会将通过广西政府采购云平台，以询标函的方式要求投标人在线对相关问题进行澄清或者说明。

**27.2投标文件的比较和评价**

（1）各投标人的技术得分为所有评委的有效评分的算术平均数。

（2）评标委员会完成评标后，评委对各部分得分汇总，计算出本项目最终得分等。评标委员会按评标标准推荐中标候选人同时起草评标报告。

**28.澄清问题的形式**

28.1对于投标文件中含义不明确、同类问题表述不一致或者有明显文字和计算错误的内容，评标委员会应当通过广西政府采购云平台发起电子询标函，以书面形式要求投标人在规定的时间内作出必要的澄清、说明或者补正。

28.2投标人应当在规定时间内通过广西政府采购云平台进行澄清、说明或者补正，并加盖投标人CA电子签章。投标人的澄清、说明或者补正不得超出投标文件的范围或者改变投标文件的实质性内容。

28.3投标人超过规定时间或者拒绝澄清或者澄清的内容改变了投标文件的实质性内容的，评标委员会有权视该投标文件无效。

**29.错误修正**

29.1投标文件报价出现前后不一致的，除招标文件另有规定外，按照下列规定修正：

（1）投标文件中开标一览表（报价表）内容与投标文件中相应内容不一致的，以开标一览表（报价表）为准；

（2）大写金额和小写金额不一致的，以大写金额为准；

（3）单价金额小数点或者百分比有明显错位的，以开标一览表的总价为准，并修改单价；

（4）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。

**同时出现两种以上不一致的，按照前款规定的顺序修正。评标委员会通过广西政府采购云平台发起询标函，投标人在规定时间内通过广西政府采购云平台确认，投标人的确认应当加盖投标人CA电子签章。修正后的报价按照87号令第五十一条第二款的规定经投标人确认后产生约束力，投标人不确认的，其投标无效。**

**30.评标原则和评标方法**

30.1评标原则。评标委员会必须公平、公正、客观，不带任何倾向性和启发性；不得向外界透露任何与评标有关的内容；任何单位和个人不得干扰、影响评标的正常进行；评标委员会及有关工作人员不得私下与投标人接触。

30.2本项目评标方法是综合评分法，具体评标内容及评标标准等详见第四章：评标方法及评标标准。

**31.评标过程的监控**

31.1本项目评标过程实行全程录音、录像监控（或政府采购监督管理部门工作人员进行现场监督），投标人在评标过程中所进行的试图影响评标结果的不公正活动，可能导致其投标被拒绝。

**七、评标结果**

32.采购人或者采购代理机构核对评标结果。

33.采购人或者采购代理机构在公告中标结果的同时，对未通过资格审查的投标人，应当告知其未通过的原因；采用综合评分法评审的，还应当告知未中标人本人的评审得分与排序。

34.采购人或者采购代理机构在评标结束后2个工作日内将评标报告送采购人，采购人在收到评标报告之日起5个工作日内，在评标报告确定的中标候选人名单中按顺序确定中标人。中标候选人并列的，由采购人或者采购人委托评标委员会按照招标文件规定的方式确定中标人；招标文件未规定的，采取随机抽取的方式确定。

35.采购人或采购代理机构应当自中标人确定之日起2个工作日内，在中国政府采购网、广西壮族自治区政府采购网、柳州市政府采购网发布中标公告。在发布中标公告的同时，向中标人发出中标通知书。

36.在中标通知书发出前，采购人或采购代理机构应当对中标人信用进行查询，并按照信用信息使用规则处理。

37.投标人对中标公告有异议的，应当在中标公告期限届满之日起七个工作日内，以书面形式向采购人或采购代理机构提出质疑，并及时索要书面回执。

38.采购人或采购代理机构（采购代理机构应当按照有关规定就采购人委托授权范围内的事项）在收到投标人的书面质疑后七个工作日内作出答复，但答复的内容不得涉及商业秘密。

**八、签订合同**

**39.合同授予标准**

39.1合同将授予被确定实质上响应招标文件要求，具备履行合同能力，综合评分排名第一的投标人。

**40.签订合同**

40.1中标人接到中标通知书后，应按有关规定与采购人签订合同。

40.2中标人因不可抗力或者自身原因不能履行采购合同的，采购人或采购代理机构应将该情况报政府采购监督管理部门，从合格的中标候选人中另行确定中标人或重新开展政府采购活动。

# 第四章 评标方法及评标标准

**评标方法及评标标准**

**一、评标原则**

（一）评委构成：本招标采购项目的评委分别由依法组成的评审专家、采购人代表共五人或以上单数构成，其中专家人数不少于评标委员会成员总数的三分之二。

**（二）评标依据：评委将以招投标文件为评标依据，对投标人的价格、服务方案、信誉、业绩等方面按百分制打分。**

（三）评标方式：以封闭方式进行。

（四）评标委员会认为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，应当通过广西政府采购云平台发起询标函，要求其在评标现场合理的时间内通过广西政府采购云平台提供书面说明，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。

**二、评标方法**

（一）对进入详评的，采用百分制综合评分法。

（二）计分办法（分值计算保留小数点后两位，第三位四舍五入）：

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **客观分** | | | | |
| **评分项** | **评审因素** | **评分标准说明** | **分值** | **对应的投标文件格式** |
| **价格分** | **价格** | 1.满足招标文件要求且投标价格最低的投标报价为评标基准价，其投标人的报价分为最高分18分；  2.其他投标人的报价得分按以下公式计算：  报价得分=（评标基准价／某投标人投标报价）×18分；  **注：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。** | **18** |  |
| **人员配置方案** | **项目主管** | 1.具有本科以上学历得2分，满分2分；  2.具有具有《退伍军人证》或《退出现役证书》或《退役军人优待证》或其他可直接证明退役军人身份的证书得1分，满分1分；  3.具备累计4年以上物业管理经验的得2分，满分2分；  **注：投标人提供供以下材料：**  **1.项目主管为本公司正式员工的相关证明材料（如劳动合同、协议等），否则该人员不予计分。**  **2.提供项目主管相关学历、证书、工作经验证明材料，未提供的，对应加分项不予计分。** | **5** | 拟投入服务团队一览表 |
| **其余人员配置方案** | **1.工程维护员（7分）：**  （1）**承诺**每增加1人具有《特种作业操作证》（低压电工证）得1分，满分1分；  （2）**承诺**每有1人具有家电维修累计2年以上工作经验，得2分，满分2分；  （3）**承诺**每有1人具有木工累计2年以上工作经验，得2分，满分2分；  （4）**承诺**每有1人具有网络、弱电维修累计2年以上工作经验，得2分，满分2分；  **2.秩序维护员（9分）：**  （1）**承诺**每有1人从事相关工作累计3年以上得1分，满分5分；  （2）**承诺**每有1人具有《退伍军人证》或《退出现役证书》或《退役军人优待证》或其他可直接证明退役军人身份的证书得0.5分，满分4分；  **3.保洁员（3分）：**  （1）**承诺**每有1人从事相关工作累计1年以上且不满4年得0.5分，每有1人从事相关工作累计4年以上得1分，满分3分。  **4.绿化员（3分）：**  （1）**承诺**具有累计3年以上绿化养护工作经验得1分，满分1分；  （2）**承诺**具有累计3年以上蔬菜、果树种植经验得2分，满分2分。  **注：承诺是指投标人在《拟投入服务团队一览表》中响应人员素质信息，无需提供相关证明材料。** | **22** | 拟投入服务团队一览表 |
| **信誉分** | **体系认证** | 1.投标人具备有效的质量管理体系认证证书得1分，满分1分；  2.投标人具备有效的职业健康安全管理体系认证证书得1分，满分1分；  3.投标人具备有效的环境管理体系认证证书得1分，满分1分。  **注：投标人提供上述证书材料并加盖投标人CA电子签章，否则不予计分。** | **3** | 相关认证证书材料 |
| **业绩分** | **同类项目经验** | 投标人2023年1月1日起至今承接的同类服务项目，每有一项得1分，满分4分。  **注：1.同类服务项目指包含秩序维护、保洁、工程维护、绿化任意一项内容的项目。**  **2.承接时间以合同签订时间为准。**  **3.投标人提供上述合同材料并加盖投标人CA电子签章，否则不予计分。** | **4** | 投标人同类项目经验一览表 |
| **客观分总分** | | | **52** |  |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **主观分** | | | | |
| **评分项** | **评审因素** | **评分标准说明** | **分值** | **对应的投标文件格式** |
| **服务方案** | **针对本项目的理解分析和工作方案** | **一档(6分）：**在满足二档的前提下，对项目需求理解透彻，方案针对需求，难点定位准确、分析合理，措施得力，内容严谨、详细、有明显优势，能针对项目特点提出工作思路及方案；  **二档(4分）：**在满足三档的前提下，需求理解到位，方案基本满足采购需求，难点分析较合理；解决措施可行、较详细，能分析工作中可能出现的服务重点和难点；  **三档(2分）：**需求理解不够到位，方案和解决措施可行性和合理性较差，能提出服务重点和难点相应解决措施。  **注：1.该方案内容可以包括（1）针对项目特点提出工作思路及方案；（2）分析工作中可能出现的服务重点和难点；（3）提出服务重点和难点相应解决措施；**  **2.未提供方案或提供的内容与本项目无关的得0分。** | **6** | 针对本项目的理解分析和工作方案 |
| **服务方案** | **针对本项目的管理模式和管理机制** | **一档(5分）：**在满足二档的前提下，方案针对需求，切合实际，科学合理，各项管理制度完善、详细、可行，建立有工作记录及档案管理（包括交接验收资料、巡视记录、档案管理、投诉与处理记录、其它管理与服务活动记录等）；  **二档（3分）：**在满足三档的前提下，方案能较好满足采购需求，具有一定的科学合理性，各项管理制度较完善、详细，建立有服务沟通机制；  **三档(1分）：**满足采购需求，管理制度内容简单，操作基本可行，建立有岗位责任制度。  **注：1.该方案内容可以包括（1）岗位责任制度；（2）服务沟通机制；（3）工作记录及档案管理（包括交接验收资料、巡视记录、档案管理、投诉与处理记录、其它管理与服务活动记录等）；**  **2.未提供方案或提供的内容与本项目无关的得0分。** | **5** | 针对本项目的管理模式和管理机制 |
| **服务方案** | **物业服务方案** | **一档(10分）：**在满足二档的前提下，方案完全符合采购需求，切合实际，科学合理，描述准确,内容完善可行、针对性强，有秩序维护方案和保洁方案；  **二档(7分）：**在满足三档的前提下，方案能较好满足采购需求，符合实际，具有一定的合理性，内容详细，针对性、可操作性较强，有工程维护方案和绿化方案；  **三档(4分）：**方案满足采购需求，科学合理性较弱，方案一般、简单，基本能操作，有综合服务方案。  **注：1.该方案内容可以包括（1）综合服务方案；（2）工程维护方案；（3）保洁方案；（4）秩序维护方案；（5）绿化方案。**  **2.未提供方案或提供的内容与本项目无关的得0分。** | **10** | 物业服务方案 |
| **服务方案** | **应急预案和应急配合方案** | **一档（3分）：**在满足二档的前提下，方案的报告程序，处理措施、注意事项及相关记录科学合理、可操作性强，有突发火灾及电力故障方面的方案和设备故障方面的方案；  **二档（1分）：**方案科学性、可操作性一般，有公共安全及卫生方面的方案。  **注：1.该方案内容可以包括（1）突发火灾及电力故障方面；（2）设备故障方面；（3）公共安全及卫生方面；**  **2.未提供方案或提供的内容与本项目无关的得0分。** | **3** | 应急预案和应急配合方案 |
| **服务方案** | **特色服务方案** | **一档（8分）**：在满足二档的前提下，方案完全符合采购需求，切合实际，有详细的垃圾分类、投放和搬运方案，制定用水用电节能降耗方案，描述准确，内容完善可行、针对性强，有提供针对本项目的垃圾分类方案；  **二档（5分）：**在满足三档的前提下，方案能较好满足采购需求，符合实际，具有一定的合理性，内容详细，针对性、可操作性较强，有提供针对本项目的节能方案；  **三档（2分）：**方案满足采购需求，科学合理性较弱，方案一般、简单，基本能操作。  **注：1.该方案内容可以包括（1）提供针对本项目的垃圾分类方案；（2）提供针对本项目的节能方案；**  **2.未提供方案或提供的内容与本项目无关的得0分。** | **8** | 特色服务方案 |
| **服务方案** | **针对本项目的保密工作方案** | **一档（5分）：**方案针对性、可行性强，对保密措施、保密培训、保密承诺等方面有详细的阐述；  **二档（3分）：**方案针对性、可行性较强，内容阐述较详细；  **三档（1分）：**方案针对性、可行性一般，内容简单。  **注：未提供方案或提供的内容与本项目无关的得0分。** | **5** | 针对本项目的保密工作方案 |
| **服务方案** | **物资配备方案** | **一档（6分）：**拟投入本项目的设备设施品类齐全、性能优越、设备较新、针对性强，利于本项目服务；  **二档（3分）：**拟投入本项目的设备设施品类、性能、新旧程度一般，针对性、可操作性较强；  **三档（1分）：**拟投入本项目的设备实施品类较少，设备性能一般，设备较陈旧，针对性较弱。  **注：1.该方案内容可以包括：产品说明书、发票、租赁合同（协议）等可体现产品使用期限、产品性能等信息的材料。**  **2.未提供方案或提供的内容与本项目无关的得0分。** | **6** | 物资配备方案 |
| **服务方案** | **人员管理方案** | **一档（5分）：**在满足二档的前提下，服务团队组建方案科学合理，从业经验丰富切合实际，稳定性、针对性强，方案详细、全面、可行，有提供服务团队组建方案和人员培训考核、奖惩制度；  **二档（3分）：**在满足三档的前提下，服务团队组建方案具有一定的合理性稳定性、针对性较强，方案较详细、可行，有提供人员管理制度；  **三档（1分）：**服务团队组建方案一般，满足项目服务要求，有提供人员稳定性方案及承诺。  **注：1.该方案内容可以包括（1）提供服务团队组建方案；（2）人员培训考核、奖惩制度；（3）人员管理制度；（4）人员稳定性方案及承诺。**  **2.未提供方案或提供的内容与本项目无关的得0分。** | **5** | 人员管理方案 |
| **主观分总分** | | | **48** |  |

**（三）总得分=客观分+主观分**

**三、中标标准及中标候选人推荐原则**

**评标委员会将根据综合得分由高到低排列次序（得分相同时，以投标报价由低到高顺序排列；得分相同且投标报价相同的，按技术指标优劣顺序排列）并推荐综合得分前三名为中标候选人。采购人应当确定评审委员会推荐排名第一的中标候选人为中标人。排名第一的中标候选人放弃中标、因不可抗力提出不能履行合同的，采购人或采购代理机构应将该情况报政府采购监督管理部门，从合格的中标候选人中另行确定中标人或重新开展政府采购活动。**

**在中标通知书发出前，采购人或采购代理机构应当对中标人信用进行查询，并按照信用信息使用规则处理。当中标人属于信用信息使用规则中应被拒绝参与政府采购活动的情形时，采购人或采购代理机构应将该情况报政府采购监督管理部门，从合格的中标候选人中另行确定中标人或重新开展政府采购活动。**

# 第五章 合同主要条款格式及广西壮族自治区政府采购项目合同验收书格式

**合同使用说明：1.根据《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国民法典》等法律、法规规定，按照招标文件规定条款和中标人投标文件及其承诺，甲乙双方签订本合同。**

**2.本合同为中小企业预留合同。**

**合同书**

合同编号：

采购单位（甲方） 采 购 计 划 表 编 号：

供 应 商（乙方）

项目名称及编号：

签 订 地 点： 签 订 时 间： 年 月 日

根据《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国民法典》等法律、法规规定，按照招投标文件规定条款和中标供应商承诺，就甲方委托乙方提供2025-2027年人才公寓1#楼物业服务采购之相关事宜，达成以下协议，并承诺共同遵守。

1. **合同标的**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 服务名称 | 服务内容 | 数量 | 单位 | 单价（元） | 金额（元） |
| 1 |  |  |  |  |  |  |
| 人民币合计金额（大写） （小写）¥ | | | | | | |
| 服务交接时间：自合同约定提供服务之日起 日内办理完服务交接手续。 | | | | | | |

合同合计金额包括为了实施和完成服务所需的各种费用及合同包含的所有风险、责任等各项应有的费用。如招投标文件对其另有规定的，从其规定。

**第二条 服务基本情况：**

（一）具体管理范围及构成详见本项目采购文件中第二章《采购需求》的相关内容。

**（二）乙方提供的管理服务包括以下内容：**

1.具体服务内容包含乙方投标文件承诺服务内容。

2.

3.

**第三条 服务期限、服务人数及工作时间**

（一）服务期限：自 年 月 日起至 年 月 日止，共 年。

（二）服务人数：乙方向甲方派服务人员 名。

**第四条 质量保证**

乙方提供的服务质量标准按国家和地方政府的规定和本合同约定的服务质量要求及乙方在投标文件中的承诺执行。

**第五条 服务费及支付**

（一）资金性质： 。

（二）合同总金额：（大写） （小写）¥ ；

（三）支付办法：

本项目合同正式生效之日起，甲方按 向乙方支付服务费。具体支付约定见本项目采购文件中第二章《采购需求》的相关内容。

（四）支付方式：转账或电汇形式

（五）甲方将服务费付至乙方指定的以下银行账号：

开户名：

开户银行：

账号：

**第六条 税费**

本合同执行中相关的一切税费均由乙方负担。

**第七条 甲方的权利和义务**

（一）包含招标文件的第二章《采购需求》中约定的甲方的权利和义务。

（二）

（三）

**第八条 乙方的权利和义务**

（一）包含招标文件的第二章《采购需求》中约定的乙方的权利和义务。

（二）

（三）

**第九条 违约责任**

（一）合同双方均应按约定履行，如存在逾期提供服务或逾期付款的，每逾期一日应按逾期提供服务所对应的款项或逾期应付款的 ‰支付违约金；逾期超过 日的，守约方有权解除合同，并要求违约方按合同总价款的 %支付违约金；

（二）乙方未按合同约定全面提供服务的，对于未完成部分，甲方有权不予付款，并要求乙方按未完成部分价款的 %支付违约金。如未完成部分与整个合同的履行有直接影响，导致合同无法履行或无法实现合同目的的，甲方有权解除合同，并要求乙方按合同总价款的 %支付违约金；

（三）1.如乙方提供的服务不符合合同约定，甲方有权解除合同，并要求乙方按合同总价款的 %支付违约金。2.如甲方同意由乙方继续履行合同或重新提供符合合同约定服务的，乙方除继续履行外，仍需按合同总价款的 %支付违约金（此项违约金的设置比例不得高于前款所约定的违约金比例）；

（四）若乙方违约，造成甲方的损失超过违约金额的，乙方应赔偿甲方超出违约金部分的损失；

（五）合同一方违约，另一方为主张权利而支付的费用（该包括但不限于诉讼费、律师费、公告费等），由违约方承担。

（六）违约金的约定支付比例按相关法律法规规定自行约定。

**第十条 不可抗力事件处理**

（一）在合同有效期内，任何一方因不可抗力事件导致不能履行合同，则合同履行期可延长，其延长期与不可抗力影响期相同。

（二）不可抗力事件发生后，应立即通知对方，并寄送有关权威机构出具的证明。

（三）不可抗力事件延续30天以上，双方应通过友好协商，确定是否继续履行合同。

**第十一条 争议解决**

（一）因履行本合同引起的或与本合同有关的争议，甲乙双方应首先通过友好协商解决，如果协商不能解决，可向甲方住所地的人民法院提起诉讼。

（二）诉讼期间，本合同继续履行

**第十二条 合同生效及其它**

（一）合同经双方法定代表人或授权代表签字并加盖单位公章后生效。

（二）合同执行中涉及采购资金和采购内容修改或补充的，须经财政监督管理部门审批，并签书面补充协议报财政监督管理部门备案，方可作为主合同不可分割的一部分。

（三）本合同未尽事宜，遵照《中华人民共和国民法典》有关条文执行。

**第十三条 合同的变更、终止与转让**

（一）除《中华人民共和国政府采购法》第五十条规定的情形外，本合同一经签订，甲乙双方不得擅自变更、中止或终止。

（二）乙方不得擅自转让其应履行的合同义务。

**第十四条 签订本合同依据**

（一）政府采购招标文件；

（二）乙方提供的采购投标（或应答）文件；

（三）投标承诺书；

（四）中标或成交通知书。

**第十五条 合同组成部分及解释顺序**

下列文件作为合同的组成部分，互为补充和解释，如有不清楚或相互矛盾之处，以下面所列顺序在前的为准。

（一）双方签订的补充协议、双方协商同意的变更、纪要、协议；

（二）本合同书；

（三）中标或成交通知书；

（四）投标文件及承诺。

**第十六条** 本合同一式 份，具有同等法律效力，采购代理机构 份，甲方 份，乙方 份（可根据需要另增加）。

|  |  |
| --- | --- |
| 甲方（章）  年 月 日 | 乙方（章）  年 月 日 |
| 单位地址： | 单位地址： |
| 法定代表人： | 法定代表人： |
| 委托代理人： | 委托代理人： |
| 电 话： | 电 话： |
| 电子邮箱： | 电子邮箱： |
| 开户银行： | 开户银行： |
| 账 号： | 账 号： |
| 邮政编码： | 邮政编码： |
| 经办人：  年 月 日 | |

**合 同 附 件**

**（服务类）**

|  |  |
| --- | --- |
| 1.供应商承诺具体事项： | |
| 2.服务期责任： | |
| 3.其他具体事项： | |
| 甲方（章）  年 月 日 | 乙方（章）  年 月 日 |

**注：**填不下时可另加附页

**广西壮族自治区政府采购项目合同验收书（格式）**

根据政府采购项目（采购合同编号：­   ）的约定，我单位对（ 项目名称 ）政府采购项目中标供应商（ 公司名称 ）提供的服务进行了验收，验收情况如下：

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 验收方式： | | □自行验收    □委托验收 | | | | |
| 序号 | 名 称 | 服务内容、标准 | | | 数量 | 金 额 |
|  |  |  | | |  |  |
|  |  |  | | |  |  |
|  |  |  | | |  |  |
| 合  计 | | | | |  |  |
| 合计大写金额： | | | | | | |
| 服务开始日期 |  | | 合同验收日期 |  | | |
|  |  | |  |  | | |
| 验收具体内容 | （应按采购合同、采购文件、投标响应文件及验收方案等进行验收；并核对中标供应商配备的服务人员数量、人员素质、服务规范要求等方面是否达到合同约定。可附件） | | | | | |
| 验收小组意见 | 验收结论性意见： | | | | | |
| 有异议的意见和说明理由：                                   签字： | | | | | |
| 验收小组成员签字： | | | | | | |
| 监督人员或其他相关人员签字：  或受邀机构的意见（盖章）： | | | | | | |
| 中标供应商负责人签字或者盖章： 采购人或受托机构的意见（盖章）：  联系电话：       年   月   日 联系电话：         年   月   日 | | | | | | |

**备注：本验收书一式三份（采购人一份、中标人一份、采购代理机构一份）**