

昆明市第三中学西山学校 2021 年物业管理服务购买计划

竞争性磋商文件

项目编号：4530112WT202100006

采购人：昆明市第三中学西山学校

采购代理机构：西山区政府采购中心

2021 年 01 月

目 录

第一章 竞争性磋商公告.....	2
第二章 供应商须知.....	2
供应商须知前附表.....	6
第三章 合同书样式及主要条款.....	22
合同条款前附表.....	22
第四章 响应文件格式.....	27
第五章 采购需求.....	58
第六章 评审方法.....	59
评审方法前附表.....	62

第一章 竞争性磋商公告

项目概况

“昆明市第三中学西山学校 2021 年物业管理服务购买计划”采购项目的潜在供应商应在云南省昆明市西山区前兴路与广福路交叉口中天融域小区 17 幢 1 单元 4 楼获取采购文件，并于 2021 年 01 月 26 日 10 点 00 分（北京时间）前提交响应文件。

一、项目基本情况

项目编号：4530112WT202100006；

项目名称：昆明市第三中学西山学校 2021 年物业管理服务购买计划；

采购方式：竞争性磋商；

预算金额：548000.00 元；

采购需求：

序号	产品（项目）名称	数量	计量单位
1	2021 年物业服务购买	1	项

说明：本项目为昆明市第三中学西山学校 2021 年物业管理服务购买计划，供应商必须对本项目所有内容进行完整报价，不得缺项、漏项，否则按无效响应处理。具体要求等详见本竞争性磋商文件第五章《采购需求》。

服务期限：一年。

服务地点：昆明市第三中学西山学校指定地点。

本项目不接受联合体。

二、供应商的资格要求：

1. 满足《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定；

1.1 供应商须具有独立承担民事责任的能力：供应商须在中华人民共和国境内注册、具有独立承担民事责任的能力，提供市场监督管理部门核发的有效的三证合一营业执照（复印件加盖公章）；

1.2 供应商须具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度；

1.2.1 供应商在本项目响应文件提交截止时间前在国家企业信用信息公示系统（www.gsxt.gov.cn）“行政处罚信息”、“列入经营异常名录信息”、“列入严重违法失信企业名单（黑名单）信息”查询栏中查询的信息记录未出现参加政府采购活动前三年内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、列入经营异常名录且未被移出、列入

严重违法失信企业名单（黑名单）且未被移出等不良情况（查询结果以采购人、采购代理机构查询结果为准）；

1.2.2 提供 2019 年度经第三方审计的财务报告及报表（报表至少应包括资产负债表、利润表（损益表）、现金流量表）（复印件加盖公章）；供应商成立时间不足一年的，可提供自响应文件提交截止时间前三个月内开户银行出具的资信证明或资金存款证明（复印件加盖公章）；

1.3 具有履行合同所必需的设备和专业技术能力：供应商须具有履行合同所必需的设备和专业技术能力证明材料（复印件加盖公章）或书面声明（原件加盖公章）；

1.4 供应商须具有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录：

1.4.1 供应商须提供缴税所属时间在 2020 年 01 月至本项目响应文件提交截止时间前任意 3 个月的税务局税收通用缴款书或银行电子缴税（费）凭证或税务局出具纳税情况的相关证明，依法免税的，应提供依法免税的相关证明文件（复印件加盖公章）；

1.4.2 供应商须提供缴费所属时间在 2020 年 01 月至本项目响应文件提交截止时间前任意 3 个月的社会保险费缴款书或银行电子缴税（费）凭证或社保管理部门出具的有效的缴款证明，依法免缴的，应提供依法免缴的相关证明文件（复印件加盖公章）；

1.5 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（重大违法记录，是指供应商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）的书面声明（原件加盖公章）；

1.6 法律、行政法规规定的其他条件：

1.6.1 供应商在本项目响应文件提交截止时间前在信用中国网站(www.creditchina.gov.cn)“信用信息”查询栏中查询下载的信用报告或“信用服务”查询栏中查询的信息记录（包括失信被执行人查询、重大税收违法案件查询、政府采购严重违法失信名单）中未出现不良信用信息查询记录（查询结果以采购人、采购代理机构查询结果为准）；

1.6.2 供应商在本项目响应文件提交截止时间前在中国政府采购网（www.ccgp.gov.cn）政府采购严重违法失信行为记录名单内无不良信息记录（查询结果以采购人、采购代理机构查询结果为准）；

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：无；

三、获取采购文件

时间：2021 年 01 月 15 日至 2021 年 01 月 22 日，每天上午 09:00 至 12:00，下午 01:30 至 05:30（北京时间，法定节假日除外）。

地点：云南省昆明市西山区前兴路与广福路交叉口中天融域小区 17 幢 1 单元 4 楼。

方式：凡有意参与本项目竞争性磋商采购活动的供应商请持营业执照等证明文件（复印件加盖公章）、法定代表人证明书（原件）、法定代表人授权委托书（原件）、法定代表人或其委托代理人身份证（原件及复印件加盖公章）到云南省昆明市西山区前兴路与广福路交叉口中天融域小区 17 幢 1 单元 4 楼获取本项目竞争性磋商文件。

售价：不收取。

四、响应文件提交

提交时间：2021 年 01 月 26 日 09 点 30 分至 10 点 00 分（北京时间）。

截止时间：2021 年 01 月 26 日 10 点 00 分（北京时间）。

地点：云南省昆明市西山区前兴路与广福路交叉口中天融域小区 17 幢 1 单元三楼一评标室。

五、开启

时间：2021 年 01 月 26 日 10 点 00 分（北京时间）

地点：云南省昆明市西山区前兴路与广福路交叉口中天融域小区 17 幢 1 单元三楼一评标室。

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

本次竞争性磋商公告在《云南省政府采购网》、昆明信息港网址（<http://www.kmxs.gov.cn/zfxxgk/fdzdgknr/zdlyxxgk/ggzypzly/>）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：昆明市第三中学西山学校

地址：昆明市西山区城中村改造 24 号地 A4 地块

联系方式：19808828892

2. 采购代理机构信息

名称：西山区政府采购中心

地址：昆明市西山区秀苑路 188 号

联系方式：0871-68100544

3. 项目联系方式

项目联系人：陈生媛、陈沿锦

电话：0871-68100544

4. 同级政府采购监督管理部门：昆明市西山区财政局

地址：西山区政府内

联系电话：0871-68228748

第二章 供应商须知

供应商须知前附表

序号	名称	内 容
1.2	采购人	昆明市第三中学西山学校
1.3	采购代理机构	西山区政府采购中心
1.4	项目名称及 项目编号	项目名称：昆明市第三中学西山学校 2021 年物业管理服务购买计划 项目编号：4530112WT202100006
2.1	预算金额	详见竞争性磋商文件第一章《竞争性磋商公告》“一、项目基本情况”
3.1	采购内容	详见竞争性磋商文件第一章《竞争性磋商公告》“一、项目基本情况”，具体要求等详见本竞争性磋商文件第五章《采购需求》。
3.2	服务期限及 服务地点	详见竞争性磋商文件第一章《竞争性磋商公告》“一、项目基本情况”
4.1	供应商资格要求	详见竞争性磋商文件第一章《竞争性磋商公告》“二、供应商的资格要求：”
4.2	采购人根据本项目的 特殊要求规定供应商应 具备的特定条件	详见竞争性磋商文件第一章《竞争性磋商公告》“二、供应商的资格要求：”
4.3	是否接受联合体参加	不接受
4.5	为采购项目提供整体 设计、规范编制和项目 管理、监理、检测等服 务的供应商	无
11.1	竞争性磋商文件的询问 时间	供应商应认真阅读竞争性磋商文件，如有疑问的，供应商可以向采购人或采购代理机构提出询问，采购人或者采购代理机构在接到询问后的3个工作日内对供应商依法提出的询问作出答复，但答复的内容不涉及商业秘密。

11.2	磋商文件询问联系方式	询问联系人：陈生媛、陈沿锦 电话：0871-68100544 传真：0871-63107005
11.4	竞争性磋商文件澄清、修改时间	澄清或者修改的内容可能影响响应文件编制的，采购人、采购代理机构将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、采购代理机构将顺延提交首次响应文件截止时间。
11.5	供应商确认收到竞争性磋商文件澄清、修改时间	供应商确认收到竞争性磋商文件澄清、修改后，应在收到澄清、修改后24小时内以书面形式通知采购人或采购代理机构，确认已收到该澄清、修改。
11.6	磋商小组可以根据磋商文件和磋商情况实质性变动的内容	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。
13.1	语言文字	供应商的响应文件以及供应商与采购人、采购代理机构、磋商小组就有关磋商的所有来往函电统一使用中文（特别规定除外）。
14.1	计量单位	响应文件中使用的计量单位除磋商文件中有特殊规定外，一律使用中国法定计量单位。
15.1.14	构成响应文件的其他资料	1、第五章《采购需求》中要求提供的其他资料； 2、磋商文件中所涉及到的相关资料及证明文件或供应商认为必须提供的其他相关资料。
17.1	响应文件有效期	响应文件提交截止之日起 90 天
18.1	磋商保证金	本项目不收取磋商保证金。
19.7	响应文件份数	正本壹份、副本叁份（副本可以是正本的复印件）及电子文档壹份（光盘刻录或 U 盘，电子文档包括响应文件全部 Word、Excel、PDF 版内容）。
20.4	备品备件	不要求
20.9	报价货币	人民币
21.1	响应文件的密封	供应商应将响应文件正、副本装入响应文件袋中加以密封，并在封贴处盖密封章（或单位章）。
21.2	响应文件的标记	响应文件袋的封面应注明项目名称、项目编号、所投标段号（若分标段时）、供应商名称等内容。

22.1	响应文件提交截止时间及地点	提交截止时间：详见竞争性磋商文件第一章《竞争性磋商公告》。 提交地点：详见竞争性磋商文件第一章《竞争性磋商公告》。
22.4	响应文件是否退还	否
24.2	磋商小组	磋商小组由采购人依法组建，磋商由磋商小组负责。磋商小组由采购人代表和评审专家共 3 人以上单数组成，其中评审专家人数不得少于磋商小组成员总数的 2/3。
24.5	评审方法	综合评分法
28.1	履约保证金	履约保证金金额为成交金额的 8%，形式为网银、电汇或转账支票方式。
29.1	采购代理服务费	无
31.6	需要补充的其他内容	提交响应文件时须按竞争性磋商文件的要求，携带下列证件（或资料），交由工作人员现场登记： 1. 营业执照等证明文件(复印件加盖公章)； 2. 法定代表人参加磋商时，需提供： ①法定代表人身份证明书（原件） ②法定代表人居民身份证（原件） 委托代理人磋商时，需提供： ①法定代表人身份证明书（原件） ②法定代表人授权委托书（原件） ③委托代理人居民身份证（原件） 工作人员将如实记录供应商提交核验的证件（或资料）情况，并交由磋商小组审查讨论。

一、总则

1 项目概况

1.1 根据《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》《政府采购竞争性磋商采购方式管理暂行办法》等有关法律、法规和规章的规定,经相关主管部门批准,采购代理机构受采购人委托,采用竞争性磋商方式选定供应商承担本项目。

1.2 本项目采购人:详见《供应商须知前附表》。

1.3 本项目采购代理机构:详见《供应商须知前附表》。

1.4 项目名称及项目编号:详见《供应商须知前附表》。

2 预算金额

2.1 预算金额:详见《供应商须知前附表》。

3 采购内容、服务期限及服务地点

3.1 采购内容:详见《供应商须知前附表》。

3.2 服务期限及服务地点:详见《供应商须知前附表》。

★4、供应商资格要求

4.1 供应商资格要求:详见《供应商须知前附表》。

4.2 采购人根据本项目的特殊要求规定供应商应具备的特定条件:详见《供应商须知前附表》。

4.3 是否接受联合体参加:不接受。

4.4 如供应商为满足供应商资格要求提供虚假材料,一经查实,视为未实质性响应竞争性磋商文件,供应商响应文件将按无效响应处理。

4.5 供应商不得直接或间接地与为采购项目提供整体设计、规范编制和项目管理、监理、检测等服务,不得与采购人、采购代理机构或其附属机构有任何关联。

5、费用承担

5.1 无论是否成交,供应商自行承担所有与参加本次竞争性磋商采购活动所产生的全部费用。

6、现场考察

6.1 本项目采购人不组织现场考察。

7、磋商前答疑会

7.1 本项目采购人不组织磋商前答疑会。

8、质疑

8.1 供应商认为竞争性磋商文件、采购过程、中标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。

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、采购代理机构有权拒收。

8.2 竞争性磋商文件第二章《供应商须知》8.1 条中“知道或者应知其权益受到损害之日”是指：

- （一）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；
- （二）对采购过程提出质疑的，为各采购程序环节结束之日；
- （三）对中标或者成交结果提出质疑的，为中标或者成交结果公告期限届满之日。

8.3 供应商可以委托代理人进行质疑。其授权委托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。代理人提出质疑，应当提交供应商签署的授权委托书。

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。

8.4 供应商提出质疑应符合《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）和财政部《政府采购供应商质疑函范本》的规定。供应商提出质疑应当提交质疑函和必要的证明材料。质疑函应当包括下列内容：

- （一）供应商的姓名或者名称、地址、邮编、联系人及联系电话；
- （二）质疑项目的名称、编号；
- （三）具体、明确的质疑事项和与质疑事项相关的请求；
- （四）事实依据；
- （五）必要的法律依据；
- （六）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。

8.5 供应商不得捏造事实、提供虚假材料或者以非法手段取得证明材料。

8.6 质疑函应当使用中文。相关当事人提供外文书证或者外国语视听资料的，应当附有中文译本，由翻译机构盖章或者翻译人员签名。相关当事人向财政部门提供的在中华人民共和国领域外形成的证据，应当说明来源，经所在国公证机关证明，并经中华人民共和国驻该国使领馆认证，或者履行中华人民共和国与证据所在国订立的有关条约中规定的证明手续。相关当事人提供的在香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区内形成的证据，应当履行相关的证明手续。

8.7 采购人、采购代理机构将在收到供应商质疑函后七个工作日内作出答复，但质疑答复的内容不涉及商业秘密。

8.8 供应商对评审过程、中标结果提出质疑的，采购人、采购代理机构可以组织原评标委员会协助答复质疑。质疑答复导致中标结果改变的，采购人或者采购代理机构会将有关情况书面报告本级财政部门。

8.9 接收质疑函的方式：书面方式；接收质疑函的部门：西山区政府采购中心；联系人、联系电话：陈生媛、陈沿锦 0871-68100544；通讯地址：云南省昆明市西山区前兴路与广福路交叉口中天融域小区 17 幢 1 单元 4 楼。

9. 投诉

9.1 投诉必须首先经过质疑程序。质疑供应商对采购人、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书面向财政部门提起投诉。

二、磋商文件

10、磋商文件的组成

采购人要求提供的货物、工程或者服务、采购过程及合同条款在竞争性磋商文件中均有说明，竞争性磋商文件共六章，各章的内容如下：

第一章 竞争性磋商公告

第二章 供应商须知

第三章 合同书样式及主要条款

第四章 响应文件格式

第五章 采购需求

第六章 评审方法

11、竞争性磋商文件的询问、澄清、修改

11.1 供应商应认真阅读竞争性磋商文件，如有疑问的，供应商可以向采购人或采购代理机构提出询问，采购人或者采购代理机构在接到询问后的 3 个工作日内对供应商依法提出的询问作出答复，但答复的内容不涉及商业秘密。

11.2 磋商文件询问联系方式：详见《供应商须知前附表》。

11.3 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。

11.4 澄清或者修改的内容可能影响响应文件编制的，采购人、采购代理机构将在提交首次响应

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、采购代理机构将顺延提交首次响应文件截止时间。

11.5 供应商确认收到竞争性磋商文件澄清、修改后，应在收到澄清、修改后 24 小时内以书面形式通知采购人或采购代理机构，确认已收到该澄清、修改。

11.6 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。本项目磋商小组根据与供应商磋商情况可能实质性变动的内容见《供应商须知前附表》。

11.7 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不得对涉及对竞争性磋商文件公平、公正性内容进行修改、变动。

三、响应文件

12、响应文件编写注意事项

12.1 供应商应仔细阅读竞争性磋商文件，在完全了解采购的内容、技术性能要求（见第五章《采购需求》）和商务条件后，根据竞争性磋商文件要求编写响应文件。

12.2 对磋商文件提出的实质性要求和条件作出响应是指供应商的响应文件必须对竞争性磋商文件中规定的成交实质性要求和条件作出满足或者优于原要求和条件的承诺，并提供相应的证明材料，否则按无效响应处理。

13、语言文字

13.1 供应商的响应文件以及供应商与采购人、采购代理机构、磋商小组就有关磋商的所有来往函电统一使用中文（特别规定除外）。

14、计量单位

14.1 响应文件中使用的计量单位除磋商文件中有特殊规定外，一律使用中国法定计量单位。

15、响应文件的组成

15.1 供应商编写的响应文件应由下列部分构成，并按第四章《响应文件格式》要求填写。有关文件的提交如未特别注明需提供原件的，可提供复印件。

15.1.1 磋商报价一览表

15.1.2 磋商申请书

15.1.3 资格证明文件

15.1.4 服务管理方案

15.1.5 应急预案

15.1.6 负责人简历表

15.1.7 人员配备表

15.1.8 供应商规范用工承诺书

15.1.9 拟提供的增值服务

15.1.10 商务条款偏离表

15.1.11 服务承诺

15.1.12 供应商内部管理制度

15.1.13 类似项目业绩列表

15.1.14 构成响应文件的其他资料

★16、响应文件的格式要求

16.1 供应商应按第四章《响应文件格式》提供的格式完整地填写，未按磋商文件规定格式填写的响应文件按无效响应处理。

★17、响应文件有效期

17.1 在《供应商须知前附表》规定的有效期内，供应商不得要求撤销或修改其响应文件。

17.2 因特殊情况需要延长响应文件有效期的，采购代理机构以书面形式通知所有供应商延长有效期。供应商同意延长的，应相应延长其响应文件中所有内容及磋商保证金的有效期，但不得要求或被允许修改或撤销其响应文件；供应商拒绝延长的，其响应文件失效，但供应商有权收回其磋商保证金。

★18、磋商保证金交纳及退还

18.1、本项目不收取磋商保证金。

19、响应文件的编制

19.1 响应文件须用不褪色的墨水书写或打印。并按竞争性磋商文件要求由供应商的法定代表人或其委托代理人签字或盖章并加盖供应商的公章。委托代理人签字的，响应文件应附法定代表人签署的授权委托书。

19.2 响应文件应尽量避免涂改、行间插字或删除。如果出现上述情况，改动之处应加盖供应商的公章或供应商法定代表人或其委托代理人签字确认。

19.3 响应文件应由法定代表人或其委托代理人在竞争性磋商文件规定签字处逐一签字或盖章，要求盖章处应加盖公章，若以“投标专用章”或“合同专用章”代替的，须出具供应商单位公章对“投标专用章”或“合同专用章”的授权函原件。

19.4 响应文件和来往函件均应采用中文书写，计量单位使用中国或国际标准单位。

19.5 最后报价采用人民币进行报价，若中文文字形式表示的数值与数字形式表示的数值不一致，以中文文字形式表示的数值为准。

19.6 响应文件的组成应包括下列内容（但不限于）：详见：《响应文件格式》部分。

19.7 响应文件份数：详见《供应商须知前附表》，响应文件正本与副本必须清晰并注明“正本”、“副本”字样以及项目名称、项目编号、供应商名称等内容，若副本和正本不符，以正本为准，副本可以是正本的复印件。

19.8 响应文件正本与副本应分别装订成册，并编制目录。响应文件装订应牢固，不得采用活页夹，并要求逐页标注连续页码。

19.9 响应文件中提供的资料（包括复印件）、关键内容必须清晰可辨，若出现字迹潦草、表达不清、未按要求填写而导致非唯一理解，视为未实质性响应竞争性磋商文件，供应商响应文件将按无效响应处理。

20、报价和报价货币

20.1 磋商结束后，磋商小组将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 2 家。最后报价超过采购预算金额的供应商将被视为未实质性响应竞争性磋商文件要求，按无效响应处理。

20.2 最后报价是供应商响应文件的有效组成部分，供应商必须对所参加项目内所有内容进行完整唯一报价，不得缺项、漏项，否则按无效响应处理。

20.3 供应商应依据磋商文件的要求及有关资料，执行国家或行业现行技术标准、定额及规范，自行测算出满足采购要求的货物、工程或者服务的竞争性报价，该报价应符合市场行情并能保证供应商完成履行合同所需的一切工作。合同一旦签订，此价格在合同实施期间将不因市场价格等的变化而调整。

20.4 备品备件要求：见《供应商须知前附表》

20.5 服务费用：包括但不限于保安员工资、社会保险（公司交金部分）、教育培训、安保设施费、意外险、项目管理费、利润、各种税收（增值税、城建税、教育附加税、所得税等）。

20.6 最后报价文件应由法定代表人或其委托代理人签字，在规定的时间内统一密封递交。若已递交的最后报价中出现含义不明确、同类问题表述不一致或者签署不完整、有明显文字和计算错误的，可以进行澄清、补充和修正，但不得改变响应文件中实质性内容。

20.7 供应商不得哄抬报价，也不应低于成本价（或进价）报价。磋商小组认为供应商的最后报价或者某些分项报价明显不合理或者低于成本，有可能影响商品质量和不能诚信履约的，将要求其

在规定的期限内提供书面文件予以解释说明，并提交相关证明材料。否则，磋商小组可以取消该供应商的成交候选资格。

20.8 供应商应保证其提供的货物、工程或者服务在采购人使用期间不受第三方可能提出的侵犯其所有权、知识产权、商标权、专利权、著作权等相关权利的起诉。

20.9 报价货币为人民币。

四、提交响应文件

21、响应文件的密封和标记

21.1 供应商应将响应文件正、副本装入响应文件袋中加以密封，并在封贴处盖密封章（或单位章）。

21.2 响应文件袋的封面应注明项目名称、项目编号、所投标段号（若分标段时）、供应商名称等内容。

21.3 逾期送达或者未按照磋商文件要求密封的响应文件，采购人、采购代理机构将拒收。

21.4 供应商在提交截止时间前，可以对所提交的响应文件进行补充、修改或者撤回，并书面通知采购人或者采购代理机构。补充、修改的内容应当按照磋商文件要求签署、盖章、密封后，作为响应文件的组成部分。

22、响应文件的提交

22.1 响应文件提交截止时间、提交响应文件的地点：详见《供应商须知前附表》。

22.2 供应商应当在磋商文件要求提交响应文件的截止时间前，将响应文件密封送达指定地点。采购人或者采购代理机构收到响应文件后，将如实记载响应文件的送达时间和密封情况，签收保存。任何单位和个人不得在磋商前开启响应文件。

22.3 逾期送达或者未按照磋商文件要求密封的响应文件，采购人、采购代理机构将拒收。

22.4 除《供应商须知前附表》另有规定外，供应商所提交的响应文件不予退还。

22.5 响应文件应由供应商法定代表人或委托代理人现场提交，采购人拒绝一切电传、电报、传真或非法定代表人或委托代理人提交。

23、响应文件的补充、修改或者撤回

23.1 供应商在提交响应文件截止时间前，可以对所提交的响应文件进行补充、修改或者撤回，并书面通知采购人、采购代理机构。补充、修改的内容作为响应文件的组成部分。补充、修改的内容与响应文件不一致的，以补充、修改的内容为准。

23.2 供应商在提交截止时间前撤回已提交的响应文件的，采购人或者采购代理机构将自收到供

应商书面撤回通知之日起 5 个工作日内，退还已收取的磋商保证金，但因供应商自身原因导致无法及时退还的除外。

五、磋商

24、磋商小组

24.1 磋商小组将在规定的时间和地点进行磋商，供应商的法定代表人或其委托代理人应按时参加。

24.2 磋商小组由采购人依法组建，磋商由磋商小组负责。磋商小组由采购人代表和评审专家共 3 人以上单数组成，其中评审专家人数不得少于磋商小组成员总数的 2/3。磋商小组应当推选组长，但采购人代表不得担任组长。

24.3 磋商小组成员人数及名单在磋商结束之前保密。

24.4 采购人委派代表参加磋商会议的，要向采购代理机构出具授权函。除授权代表外，采购人可以委派纪检监察等相关人员进入磋商现场，对磋商工作实施监督，但不得超过 2 人。

24.5 评审方法：综合评分法，是指响应文件满足磋商文件全部实质性要求且按评审因素的量化指标评审得分最高的供应商为成交候选供应商的评审方法。未实质性响应竞争性磋商文件的响应文件按无效响应处理，磋商小组应将告知提交响应文件的供应商，供应商不得再继续参加磋商。

24.6 磋商小组根据竞争性磋商文件规定的磋商程序和方法对各供应商的响应文件进行综合评分，按照评审得分由高到低顺序推荐 2 名以上成交候选供应商，评审得分相同的，按照最后报价（符合中小企业划分标准的用扣除后的价格参与评审）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。

24.7 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。

24.8 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。

24.9 在磋商中，磋商的任何一方不得透露与磋商有关的其他供应商的技术资料、价格和其他信息。磋商开始后，直到授予供应商合同止，凡是属于审查、澄清、磋商和比较的有关资料以及成交建议等均不向供应商或其他人员透露。

24.10 磋商小组发现磋商文件存在歧义、重大缺陷导致评审工作无法进行，或者磋商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磋商文件后重新组织采购活动；发现供应商提供虚假材料、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。

24.11 出现下列情形之一的，将终止竞争性磋商采购活动，并发布项目终止公告并说明原因，重新开展采购活动：

（1）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；

（2）出现影响采购公正的违法、违规行为的；

（3）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》的规定，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。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。

六、成交结果

25、成交供应商的确定

25.1 采购代理机构在评审结束后 2 个工作日内将评审报告送采购人确认。

25.2 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。本次竞争性磋商不保证合同授予最低报价的供应商。

25.3 采购代理机构无义务向未成交供应商解释未成交原因和退回响应文件。

26、成交通知书

26.1 成交供应商确定之日起 2 个工作日内，采购代理机构向成交供应商发出成交通知书，并在财政部门指定的政府采购信息发布媒体上公告成交结果。成交公告期限为 1 个工作日。

26.2 成交通知书是合同的一个组成部分。

27、签订合同

27.1 采购人与成交供应商应当在成交通知书发出之日起 30 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。

27.2 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。

27.3 除采购人与成交供应商在合同中另行商定将中标项目的非主体、非关键性工作分包的，成交供应商在中标后将中标项目分包的，采购人取消其中标资格，其磋商保证金不予退还；给采购人造成的损失超过磋商保证金数额的，成交供应商还应当对超过部分予以赔偿。

27.4 政府采购合同履行中，采购人需追加与合同标的相同的货物、工程或者服务的，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。

27.5 除不可抗力等因素外，成交通知书发出后，采购人改变成交结果，或者成交供应商拒绝签订政府采购合同的，应当承担相应的法律责任。

27.6 成交供应商拒绝签订政府采购合同的，采购人可以按照《政府采购竞争性磋商采购方式管理暂行办法》规定的原则确定其他供应商作为成交供应商并签订政府采购合同，也可以重新开展采购活动。拒绝签订政府采购合同的成交供应商不得参加对该项目重新开展的采购活动。

28、履约保证金

28.1 在签订政府采购合同前，成交供应商应向采购人提交履约保证金，履约保证金递交的金额及形式详见《供应商须知前附表》。

28.2 签订合同后，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，视为自动放弃，采购人将没收其全部履约保证金，履约保证金不足以赔偿损失的，按实际损失赔偿。

29、采购代理服务 fee

29.1 采购代理服务费：详见《供应商须知前附表》。

30、磋商文件编制依据

30.1 本磋商文件根据《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》《政府采购竞争性磋商采购方式管理暂行办法》等有关法律、法规和规章进行编制，解释权属于采购人、采购代理机构。

31、需要补充的其他内容

31.1 关于中小企业：

31.1.1 根据《关于印发〈政府采购促进中小企业发展管理办法〉的通知》（财库〔2020〕46号）的规定，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。

31.1.2 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。

31.1.3 在政府采购活动中，供应商提供的货物、工程或者服务符合下列情形的，享受《关于印发〈政府采购促进中小企业发展管理办法〉的通知》（财库〔2020〕46 号）规定的中小企业扶持政策：

（一）在货物采购项目中，货物由中小企业制造，即货物由中小企业生产且使用该中小企业商号或者注册商标；

（二）在工程采购项目中，工程由中小企业承建，即工程施工单位为中小企业；

（三）在服务采购项目中，服务由中小企业承接，即提供服务的人员为中小企业依照《中华人民共和国劳动合同法》订立劳动合同的从业人员。

31.1.4 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。

31.1.5 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。

31.1.6 中小企业参加政府采购活动，应当出具《关于印发〈政府采购促进中小企业发展管理办法〉的通知》（财库〔2020〕46 号）规定的《中小企业声明函》，否则不得享受相关中小企业扶持政策。

31.1.7 规定依据《关于印发〈政府采购促进中小企业发展管理办法〉的通知》（财库〔2020〕46 号）规定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。

31.1.8 本项目针对小微企业报价给予 10%的扣除，用扣除后的价格参与评审。

31.1.9 中标、成交供应商享受本办法规定的中小企业扶持政策的，采购人、采购代理机构应当随中标、成交结果公开中标、成交供应商的《中小企业声明函》。供应商按照本办法规定提供声明函内容不实的，属于提供虚假材料谋取中标、成交，依照《中华人民共和国政府采购法》等国家有关规定追究相应责任。

31.2 关于节能产品及环境标志产品：

31.2.1 根据《财政部 发展改革委 生态环境部 市场监管总局 关于调整优化节能产品、环境标志产品政府采购执行机制的通知》（财库〔2019〕9 号），对政府采购节能产品、环境标志产品实施品目清单管理。

31.2.2 节能产品是指列入财政部和发展改革委公布的《关于印发节能产品政府采购品目清单的通知》（财库〔2019〕19 号）《节能产品政府采购品目清单》中的产品，其中以“★”标注的为政

府强制采购产品。

31.2.3 环境标志产品是指列入财政部和生态环境部公布的《关于印发环境标志产品政府采购品目清单的通知》（财库〔2019〕18 号）《环境标志产品政府采购品目清单》中的产品。

31.2.4 产品属于节能产品或环境标志产品的，供应商需在响应文件中提供产品经国家确定的参与实施政府采购节能产品认证机构或参与实施政府采购环境标志产品认证机构出具的、处于有效期之内的节能产品、环境标志产品认证证书（复印件加盖公章），采购人及采购代理机构将对获得证书的产品实施政府优先采购或强制采购。

31.2.5 若供应商在响应文件中未提供或未按要求提供产品经国家确定的参与实施政府采购节能产品认证机构或参与实施政府采购环境标志产品认证机构出具的、处于有效期之内的节能产品、环境标志产品认证证书，磋商小组在评审过程中将不予认可，由此造成的一切后果供应商自行承担。

31.3 关于监狱企业：

31.3.1 根据《财政部 司法部关于政府采购支持监狱企业发展有关问题的通知》（财库〔2014〕68 号）的规定，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。

31.3.2 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。

31.3.3 在政府采购活动中，监狱企业视同小型、微型企业，享受预留份额、评审中价格扣除等政府采购促进中小企业发展的政府采购政策。

31.4 关于残疾人福利性单位：

31.4.1 根据《三部门联合发布关于促进残疾人就业政府采购政策的通知》（财库〔2017〕141 号）的规定，享受政府采购支持政策的残疾人福利性单位应当同时满足以下条件：

（一）安置的残疾人占本单位在职职工人数的比例不低于 25%（含 25%），并且安置的残疾人人数不少于 10 人（含 10 人）；

（二）依法与安置的每位残疾人签订了一年以上（含一年）的劳动合同或服务协议；

（三）为安置的每位残疾人按月足额缴纳了基本养老保险、基本医疗保险、失业保险、工伤保险和生育保险等社会保险费；

（四）通过银行等金融机构向安置的每位残疾人，按月支付了不低于单位所在区县适用的经省级人民政府批准的月最低工资标准的工资；

（五）提供本单位制造的货物、承担的工程或者服务，或者提供其他残疾人福利性单位制造的货物（不包括使用非残疾人福利性单位注册商标的货物）。

前款所称残疾人是指法定劳动年龄内，持有《中华人民共和国残疾人证》或者《中华人民共和国残疾军人证（1 至 8 级）》的自然人，包括具有劳动条件和劳动意愿的精神残疾人。在职职工人数是指与残疾人福利性单位建立劳动关系并依法签订劳动合同或者服务协议的雇员人数。

31.4.2 符合条件的残疾人福利性单位在参加政府采购活动时，应当按《三部门联合发布关于促进残疾人就业政府采购政策的通知》（财库〔2017〕141 号）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。

31.4.3 本项目针对残疾人福利性单位的报价给予 10%的扣除，用扣除后的价格参与评审。残疾人福利性单位属于小型、微型企业的，不重复享受政策。

31.5 鼓励优先采购聘用建档立卡贫困人员物业公司提供的物业服务

31.5.1 根据《财政部 国务院扶贫办关于运用政府采购政策支持脱贫攻坚的通知》（财库〔2019〕27 号）的规定，优先采购注册地在 832 个国家级贫困县域内，且聘用建档立卡贫困人员物业公司提供的物业服务。

31.6 其它需要补充的其他内容：详见《供应商须知前附表》。

第三章 合同书样式及主要条款

合同条款前附表

序号	内 容
1	服务期限：一年。 服务地点：昆明市第三中学西山学校指定地点。
2	付款方式：合同签订时具体商定。
3	违约责任：签订合同时根据竞争性磋商文件及响应文件商定。

合同编号：

合同自编号：

项目编号：

● 本合同须加盖甲乙双方骑缝章有效

云南省省级政府采购

（委托采购）

合 同 书

签订地点：

云南省财政厅 制

甲方（采购人公章）名 称：

地 址：

邮 编：

法定代表人或委托代理人：

项目（技术）负责人：

电 话：

签订日期：

乙方（供应商公章）名 称：

地 址：

邮 编：

法定代表人或委托代理人：

经办人：

电 话：

签订日期：

丙方（鉴证方公章）名 称：西山区政府采购中心

地 址：

邮 编：

法定代表人或委托代理人：

经办人：

电 话：

合同书样式

(本合同为参考合同，具体条款由双方在签订合同时另行约定，供应商需要与各采购人分别签订采购合同)

甲乙双方根据项目编号为(项目编号)“(项目名称)”招标结果，经双方协定达成一致，签订以下内容：

一、项目名称：

二、服务内容：

三、拟投入人员配置：

四、相关资料和配套要求

五、服务成果使用要求

服务成果符合本合同、竞争性磋商文件、响应文件和采购人相关规定标准，并满足甲方使用要求。

六、配套服务要求及合作条件

七、其他服务内容要求及条件

八、合同总价（大写）：_____（人民币元），小写：_____元

以上价格为乙方完成本合同所有服务内容并将符合验收标准的成果交付至甲方指定地点后甲方向乙方支付的全部金额，甲方有权拒付合同金额以外的其他任何费用。

九、甲乙双方的权利和义务

（一）甲方的权利和义务

1. 负责合同签订后组织项目实施的相关工作（如与乙方的具体联系和衔接，配备人员对服务成果进行验收）；

2. 负责提供服务过程中所必须的场地和环境；

3. 负责组织成立验收小组对服务成果和内容进行验收并签署验收报告；

4. 按合同规定享有乙方提供的整套相关服务。

（二）乙方的权利和义务

1. 乙方保证按本合同一、二、三、四、五条款负责完成甲方项目，并保证提供的服务是满足采购方需求（包括人员、软硬件）、符合竞争性磋商文件规定、符合国家有关标准、规范和服务标准的产品；服务及主要合同内容有效期自_____至_____止，并保证所提供服务成果满足甲方使用要求。具体服务内容：_____。合同有效期内，乙方对服务内容及成果提供完整的技术服务及保修与维护服务；合同期后，乙方应继续免费提供保修与维护服务（自然灾害及人为故意损坏除外）；

2. 乙方保证甲方在本合同服务过程中（包含本项目配套软硬件）不受第三方提出侵犯其专利权、

商标权和工业设计权的起诉。

3. 严格遵守商务谈判过程中所承诺的一切规定和条款；

4. 配合甲方共同对服务内容及成果进行验收。

十、以上内容与甲方服务需求和乙方服务承诺情况一致。

十一、甲乙双方联系人：。

甲方联系人：，联系电话：。

乙方联系人：，联系电话：。

十二、服务期限、服务地点：

1. 服务期限：。

2. 服务地点：。

十三、付款方式：。

十四、履约保证金：。

十五、违约责任：

十六、合同纠纷、诉讼：

甲乙双方在履行合同过程中发生纠纷，直接向甲方住所地人民法院提起诉讼。

十七、其他未尽事宜：

本合同其他未尽事宜，按国家《合同法》有关规定处理。

十八、合同份数：

本合同一式 份，甲方 份，乙方执 份，鉴证方 份。

十九、合同生效：

本合同自甲、乙双方签订之日起生效。

二十、本合同不可分割之部分包括以下所列文件之内容：

1. 合同书附件；2. 成交通知书；3. 乙方响应文件；4. 竞争性磋商文件；5. 甲乙双方签订合同过程中形成的其他文件。

二十一、本合同除签订合同之时的签名、手写日期为手写体外，其他手写体内容均不构成本合同及附件之内容。

第四章 响应文件格式

昆明市第三中学西山学校 2021 年物业管理服务购买计划

响 应 文 件

项目编号：

供应商：_____（加盖公章）

法定代表人或委托代理人：_____（签字或盖章）

_____年____月____日

目录

(1) 磋商报价一览表.....	()
(2) 磋商申请函.....	()
(3) 资格证明文件.....	()
(4) 服务管理方案.....	()
(5) 应急预案.....	()
(6) 负责人简历表.....	()
(7) 人员配备表.....	()
(8) 供应商规范用工承诺书.....	()
(9) 拟提供的增值服务.....	()
(10) 商务条款偏离表	()
(11) 服务承诺	()
(12) 供应商内部管理制度	()
(13) 类似项目业绩列表	()
(14) 构成响应文件的其他资料	()

注：响应文件内容须按照以上目录顺序进行装订，并每页连续标注页码。

格式 1

磋商报价一览表

项目名称：

项目编号：

供应商名称	
磋商报价	小写：_____元； 大写：_____；
服务期限	
服务地点	
磋商保证金形式	
备注	

注：1. 本表中“磋商报价”应与格式 2 中“磋商报价”一致。

供应商：_____（加盖公章）

法定代表人或其委托代理人：_____（签字或盖章）

日期：_____年_____月_____日

格式 2

磋商申请函

致：（采购人名称）

我方仔细研究了（项目名称）（项目编号：_____）项目磋商文件的全部内容，正式授权下述签字人_____（姓名和职务）全权代表供应商_____（供应商全称）参加磋商，并提交响应文件。

据此函，签字人兹宣布同意如下：

1、按磋商文件及采购需求和磋商报价汇总表，磋商报价（大写）_____元，（¥_____），在_____（服务期限）完成。

2、我方已详细审查磋商文件的全部内容，包括（澄清文件）（如果有）。我方完全理解磋商文件相关要求，并承担对磋商文件有不明及误解的后果。

3、在供应商须知规定的提交日期起遵循本磋商文件，并在供应商须知第 17.1 条规定的响应文件有效期届满之日前均具有约束力。

4、同意磋商文件中关于没收磋商保证金的规定。

5、同意应贵方要求提供与本项目有关的任何数据或资料，并保证数据和资料的完整性和真实性。

6、完全理解贵方不一定要接受最低报价的供应商为成交供应商的行为。

7、如我方成交：

（1）我方承诺在收到成交通知书后，在成交通知书规定的期限内与你方签订合同，并履行相应的合同责任和义务。

（2）我方承诺按照磋商文件的规定向你方递交履约保证金。

（3）我方承诺将承担售后服务及质量责任。

8、我方在此声明，所递交的响应文件及有关资料内容完整、真实和准确。

9、_____（其他补充说明）。

我单位正式通讯地址为：

地址：_____ 邮政编码：_____

电话：_____ 传真：_____

开户名称：_____ 开户银行：_____

帐号：_____

供应商（加盖公章）：_____

法定代表人或委托代理人（签字或盖章）：_____

日期：_____年_____月_____日

格式 3

资格证明文件

1. 供应商应填写和提交下述规定的有关资料。
2. 所附格式要求填写的全部内容都必须填写。
3. 供应商应保证全部声明和填写的内容是真实的和正确的。
4. 供应商提交的材料将被保密，但不退还。

格式 3-1

供应商须具有独立承担民事责任的能力：供应商须在中华人民共和国境内注册、具有独立承担民事责任的能力，提供市场监督管理部门核发的有效的三证合一营业执照（复印件加盖公章）；

格式 3-2

供应商须具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度：

2 提供 2019 年度经第三方审计的财务报告及报表（报表至少应包括资产负债表、利润表（损益表）、现金流量表）（复印件加盖公章）；供应商成立时间不足一年的，可提供自响应文件提交截止时间前三个月内开户银行出具的资信证明或资金存款证明（复印件加盖公章）；

格式 3-3

具有履行合同所必需的设备和专业技术能力：供应商须具有履行合同所必需的设备和专业技术能力证明材料（复印件加盖公章）或书面声明（原件加盖公章）；

格式 3-4

供应商须具有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录：

1 供应商须提供缴税所属时间在 2020 年 01 月至本项目响应文件提交截止时间前任意 3 个月的税务局税收通用缴款书或银行电子缴税（费）凭证或税务局出具纳税情况的相关证明，依法免税的，应提供依法免税的相关证明文件（复印件加盖公章）；

2 供应商须提供缴费所属时间在 2020 年 01 月至本项目响应文件提交截止时间前任意 3 个月的社会保险费缴款书或银行电子缴税（费）凭证或社保管理部门出具的有效的缴款证明，依法免缴的，应提供依法免缴的相关证明文件（复印件加盖公章）；

格式 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（重大违法记录，是指供应商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）的书面声明（原件加盖公章）；

格式 3-6

落实政府采购政策需满足的资格要求：无；

格式 3-7

本项目的特定资格要求：无；

格式 3-8

法定代表人身份证明书

供应商名称：_____

单位性质：_____

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。

供应商：_____（加盖公章）

日期：_____年_____月_____日

附：法定代表人居身份证复印件。

格式 3-9

法定代表人授权委托书

本授权书声明：____（供应商全称）的法定代表人代表本公司授权____（委托代理人姓名）为本公司合法代理人，就贵方组织的有关____（项目名称）项目（项目编号：_____）的竞争性磋商，以本单位名义参加。代理人在本项目磋商过程中所签署的一切文件和处理与之有关的一切事务，我方均予承认。

代理人无转委托权。

供应商：_____（加盖公章）

法定代表人：_____（签字或盖章）

委托代理人：_____（签字或盖章）

日期：_____年_____月_____日

附：

委托代理人姓名：

职 务：

居民身份证号码：

详 细 地 址：

电 话：

注：

1. 委托代理人提交响应文件的，应提供本人居民身份证（如非中国国籍应提供护照）原件交由工作人员核验。
2. 附委托代理人居民身份证复印件。

格式 3-10

供应商具备参加政府采购活动条件承诺书

致：（采购人名称）：

（供应商自行承诺及说明，内容自拟）

供应商：_____（加盖公章）

法定代表人或其委托代理人：_____（签字或盖章）

日期：_____年_____月_____日

注：

- 1、供应商应对是否满足“具有独立承担民事责任的能力；良好的商业信誉和健全的财务会计制度；具有履行合同所必需的设备和专业技术能力；有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录；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；法律、行政法规规定的其他条件。”（《政府采购法》第二十二条规定）进行说明和承诺；
- 2、若磋商文件中明确要求提供证明资料的，以证明资料为准。

格式 3-11

供应商企业情况声明

1. 名称及概况：

(1) 供应商名称：_____

(2) 地址：_____

电传 / 传真 / 电话号码：_____

(3) 成立和 / 或注册日期：_____

(4) 实收资本：_____

(5) 近期资产负债表(截止____年____月____日)

① 固定资产：_____

② 流动资产：_____

③ 长期负债：_____

④ 流动负债：_____

⑤ 净值：_____

(6) 主要负责人姓名：_____

2. 近 3 年的年营业额：

年份 总额

3. 近 3 年类似项目客户的名称、地址：

(名称和地址) (项目名称)

(名称和地址) (项目名称)

4. 有关开户银行的名称和地址：_____

5. 所属的集团公司，如有的话：_____

6. 其他情况：_____

兹证明上述声明是真实、正确的，并提供了全部能提供的资料和数据，我们同意遵照贵方要求出示有关证明文件。

供应商（加盖公章）：_____

签字人姓名和职务：_____

签字人（签字或盖章）：_____

签字日期：_____

传真：_____

电话：_____

电子函件：_____

格式 3-12

《中小企业声明函》（原件，符合《《关于印发〈政府采购促进中小企业发展管理办法〉的通知》（财库〔2020〕46 号）价格扣减条件的供应商需提交）

中小企业声明函

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，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：

注：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。

格式 3-13

《监狱企业证明文件》（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）价格扣减条件的供应商需提交）

监狱企业证明文件

根据《财政部 司法部关于政府采购支持监狱企业发展有关问题的通知》（财库〔2014〕68 号）的规定，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。

注：符合条件的监狱企业在参加政府采购活动时，应当按《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）提供规定的《监狱企业证明文件》，并对证明文件的真实性负责。

格式 3-14

《残疾人福利性单位声明函》（符合《三部门联合发布关于促进残疾人就业政府采购政策的通知》（财库〔2017〕141 号）价格扣减条件的供应商需提交）

残疾人福利性单位声明函

本单位郑重声明，根据《财政部 民政部 中国残疾人联合会关于促进残疾人就业政府采购政策的通知》（财库〔2017〕141 号）的规定，本单位为符合条件的残疾人福利性单位，且本单位参加_____单位的_____项目采购活动提供本单位制造的货物（由本单位承担工程/提供服务），或者提供其他残疾人福利性单位制造的货物（不包括使用非残疾人福利性单位注册商标的货物）。

本单位对上述声明的真实性负责。如有虚假，将依法承担相应责任。

单位名称（盖章）：

日 期：

注：符合条件的残疾人福利性单位在参加政府采购活动时，应当按《三部门联合发布关于促进残疾人就业政府采购政策的通知》（财库〔2017〕141 号）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。

格式 4

服务管理方案

（格式自拟，但至少应包含以下内容）

- （1）总体服务管理方案；
- （2）设备运行服务管理方案；
- （3）保洁服务管理方案；
- （4）保安服务管理方案；
- （5）绿化养护服务管理方案；
- （6）房屋养护维护服务管理方案；
- （7）消防系统维护服务管理方案；

供应商：_____（加盖公章）

法定代表人或其委托代理人：_____（签字或盖章）

日期：_____年_____月_____日

格式 5

应急预案

（格式自拟，但至少应包含以下内容）

- （1）大型活动保障方案；
- （2）消防应急处置方案；
- （3）安全隐患发现排除措施；
- （4）突发自然灾害处置方案；

供应商：_____（加盖公章）

法定代表人或其委托代理人：_____（签字或盖章）

日期：_____年_____月_____日

格式 6

负责人简历表

姓名		性别		年龄	
职务		职称		学历	
毕业院校				专业	
2018 年至今完成的类似项目业绩情况					
项目名称		服务时间		担任职务	考核评价意见

注：

1. 响应文件中须提供项目负责人简历表及项目负责人资料复印件加盖公章，项目负责人资料包括：身份证、毕业证、项目负责人缴纳社保证明（缴纳单位须供应商本单位）、项目负责人与供应商签订的合法有效劳动合同、职业资格证书、承担过的类似物业管理项目业绩合同（合同首页、标的及金额所在页及合同签字盖章页）和合同签订单位对项目负责人的考核评价意见，未提供项目负责人资料或提供资料不齐全的不得分。
2. 供应商可根据实际情况拓展本表，但不得改变格式。

供应商：_____（加盖公章）

法定代表人或其委托代理人：_____（签字或盖章）

日期：_____年_____月_____日

格式 7:

人员配备表

项目名称:

项目编号:

序号	姓名	性别	年龄	学历	身高	工作岗位	已获得的职业技术资格证书	备注
1								
2								
3								
...								

注：1. 响应文件中须提供人员配备表及相对应人员资料复印件加盖公章，人员资料包括身份证、及第五章 采购需求“一、采购需求一览表”中要求的其他资料。未提供人员资料或提供资料不齐全的不得分。

2. 供应商可根据实际情况拓展本表，但不得改变格式。

供应商：_____（加盖公章）

法定代表人或其委托代理人：_____（签字或盖章）

日期：_____年_____月_____日

格式 8

供应商规范用工承诺书

致：（采购人名称）

为规范劳动用工行为，保障劳动者合法权益不受侵害，建立和谐的劳动关系，促进经济发展和社会进步，根据《中华人民共和国劳动法》、《中华人民共和国劳动合同法》等法律、法规规定，我公司郑重承诺：

1. 严格遵守劳动法律法规规章，维护好职工的合法权益。
2. 依法及时与劳动者签订劳动合同，遵循平等自愿、协商一致原则订立、变更、终止劳动合同，合同内容和公司制度规定不违反法律、法规的规定。
3. 依法及时支付劳动者工资，严格执行最低工资标准，工资以货币形式按月支付给劳动者本人，不克扣和无故拖欠劳动者工资。
4. 依法及时为劳动者办理社会保险登记，按时足额为劳动者缴纳社会保险费。
5. 严格遵守工作时间和休息休假规定，每周至少保证劳动者休息 1 日，法定节假日安排劳动者休息，如需延长工作时间的，依法足额支付劳动者加班工资。
6. 坚决不招用不满 18 周岁的未成年人，定期对招用的职工进行健康检查，依法维护好女职工的合法权益。
7. 严格遵守劳动法律法规规定的其他事项。
8. 未经采购人同意，我公司不随意撤换响应文件中列明的人员，如采购人发现我公司人员有任何损害采购人利益的行为，我公司承诺立即无条件更换直至满足采购人要求为止。
9. 若因为我公司不规范用工行为导致的一切职工劳动纠纷、人身、财产、名誉损失的，均由我公司自行承担，我公司放弃向采购人主张任何赔偿的权利。
10. 若因我公司职工劳动过程中不当行为给采购人或采购人人员造成人身、财产、名誉损失的，均由我公司承担一切不利后果。

供应商：_____（加盖公章）

法定代表人或其委托代理人：_____（签字或盖章）

日期：_____年_____月_____日

格式 9

拟提供的增值服务

具体格式由供应商自拟

供应商：_____（加盖公章）

法定代表人或其委托代理人：_____（签字或盖章）

日期：_____年_____月_____日

格式 10

商务条款偏离表

供应商须逐条对应磋商文件中要求的商务条款，认真填写该表。

商务条款是指：磋商文件第三章《合同条款前附表》中要求的有关内容。

项目名称：_____

项目编号：_____

序号	磋商文件商务条款	响应文件响应情况	偏离

注：

- 1、表格中“偏离”一列，供应商只能如实填写“正偏离”、“负偏离”或“无偏离”。凡响应内容高于磋商文件要求的，按“正偏离”填写；低于磋商文件要求的，按“负偏离”填写；满足磋商文件要求的，按“无偏离”填写。
- 2、序号应对应该商务条款在第三章《合同条款前附表》中的序号。
- 3、各供应商必须对磋商文件第三章《合同条款前附表》中的商务条款作出全面、真实的反映，若响应文件中响应情况与磋商文件商务条款不符或无有效证明，而供应商又未在磋商文件中作出说明和解释的，磋商小组在评审时可以视为不响应该条商务条款的规定。
- 4、供应商可根据磋商文件商务条款拓展本表，但不得改变格式。

供应商：_____（加盖公章）

法定代表人或其委托代理人：_____（签字或盖章）

日期：_____年_____月_____日

格式 11

服务承诺

具体格式由供应商自拟

供应商：_____（加盖公章）

法定代表人或其委托代理人：_____（签字或盖章）

日期：_____年_____月_____日

格式 12

供应商内部管理制度

具体格式由供应商自拟

供应商：_____（加盖公章）

法定代表人或其委托代理人：_____（签字或盖章）

日期：_____年_____月_____日

格式 13

类似项目业绩列表

序号	项目名称	采购人	合同金额 (元)	证明人及电话

注：

1. 注：响应文件中须提供供应商业绩列表及相对应的业绩证明材料（复印件加盖公章），业绩证明材料为合同（合同首页、标的及金额所在页及合同签字盖章页）或中标/成交通知书。无证明材料或证明材料不明确、不齐全、不一致、无法体现业绩内容的不得分。
2. 供应商可根据实际情况拓展本表。

供应商：_____（加盖公章）

法定代表人或其委托代理人：_____（签字或盖章）

日期：_____年_____月_____日

格式 14

构成响应文件的其他资料

详见第二章《供应商须知前附表》第15.1.14条，请自拟格式。

- 1、第五章《采购需求》中要求提供的其他资料；
- 2、磋商文件中所涉及到的相关资料及证明文件或供应商认为必须提供的其他相关资料。

第五章 采购需求

说明：

- 1、各供应商必须对竞争性磋商文件第五章《采购需求》中的服务要求作出全面、真实的反映，同时填写技术规格偏离表。若响应文件中响应情况与竞争性磋商文件服务内容，技术要求不符或无有效证明，而供应商又未在响应文件中作出说明和解释的，磋商小组在评审时可以视为不响应该条服务内容、技术要求的规定。
- 2、供应商必须对本项目所有内容作出完整唯一的投标报价，不得缺项、漏项，否则响应文件将按无效处理。
- 3、供应商应保证其提供的货物、工程或者服务在采购人使用期间不受第三方可能提出的侵犯其所有权、知识产权、商标权、专利权、著作权等相关权利的起诉。本项目系统知识产权归采购人拥有，在没有经过甲方认可情况下，不得向第三方转让。
- 4、供应商应对在项目服务的过程中，涉及到甲方的工作信息等秘密内容进行保密。双方应共同对系统中涉及的技术情报和资料进行保密。

一、采购需求一览表

服务名称	服务时间	服务内容	人数	服务要求	所属行业
物业管理服务	设备运行服务	2021 年 1 月-2021 年 12 月 学校电子设备维修维护(如: 电脑、打印机、空调、监控等)	1	1. 派到学校人员须有行业专业技能, 从业经验不少于三年, 持有维修电工二级/技师资格证书; 2. 派到学校须身心健康, 服从学校管理, 无不良嗜好; 3. 公司需对派到学校人员进行行业标准培训 and 安全教育; 4. 服务响应时间为: 服务需求发出的 24 小时内做出响应; 5. 维修维护设备范围: 学校办公电脑、打印机、计算机室、广播系统、电子大屏、演播厅监控系统、多媒体等。 6. 服务期内学校新增设备的养护维修服务, 纳入服务范围。	物业管理
	保洁服务	2021 年 1 月-2021 年 12 月 学校所有公共区域的清洁 (校园占地 20779.36 平方米 (31.17 亩), 建筑面积 9187.94 平方米, 卫生间 22 个, 目前使用 10 个)	3	1. 派到学校人员须身心健康, 服从学校管理, 无不良嗜好从业经验不少于三年, 持有保洁员证书; 2. 公司需对派到学校人员进行行业标准培训 and 安全教育; 3. 学校公共区域卫生需经常保持整洁。	
	保安服务	2021 年 1 月-2021 年 12 月 学校安保服务	3	1. 保安队长须持有保安管理师证和保安员证; 2. 派驻人员须持有保安员证; 3. 派驻人员平均年龄不超 45 岁; 4. 须如实提供派驻人员身份证复印件及派驻人员背景调查相关资料; 5. 派驻人员须身心健康, 服从学校管理, 无不良嗜好; 6. 公司需对派驻人员进行行业标准培训 and 安全教育。	
	绿化养护服务	2021 年 1 月-2021 年 12 月 学校所有各植株进行管养 (学校绿地面积为 6783.79 平方米, 绿地率为 32.65%)	1	1. 按照植物不同品种、不同习性、不同季节、不同生长期适地适树的进行精心管理, 最大程度发挥植物的季节变化, 营造出一个景观绚烂、绿意盎然的景象。 2. 乔木、灌木和地被, 生长良好, 无病虫害、无杂草、无枯枝枯叶; 草坪覆盖率 98%	

			(规划核定 30.00%), 乔木种植面积为 5606.47 平方米, 种植比例为绿地面积的 82.65%, 乔木种植数量为 750 株, 乔木胸径为 8 厘米-20 厘米, 其中常绿乔木种植数量为 600 株, 种植数量比例为 80.00%。)		以上, 草色均一; 达到国家园林绿化行业养护规范一级标准。定期对室外园林设施(含绿化区域中水支管及龙头)进行检查、维护, 确保随时处于完好或正常使用状态。 3. 具有从事绿化养护专业资质人员 1 人, 从业经验不少于三年, 持有绿化相关专业证书, 身体健康、品行端正、认真负责, 服从学校场地管理。公司需对派到学校人员进行行业标准培训 and 安全教育。 4. 配备园林植物养护所需的剪草机、绿篱机、打药机、割灌机等工具, 常用园林植物农药、肥料以及防寒物资; 5. 服务期内学校新增植被的养护, 需按照上述标准进行管养。	
	房屋养护维护服务	2021 年 1 月-2021 年 12 月	学校房屋建筑部件, 附属构件物(如: 地面、墙面、门窗、楼梯、蓄水池、供水管路、排水管、消防栓、消毒、防汛)等 500 元以下的单个维修零配件材料费的日常维护维修	1	1. 派到学校人员须有行业专业技能, 从业经验不少于三年, 持有建筑工程中级职称证书; 2. 派到学校须身心健康, 服从学校管理, 无不良嗜好; 3. 公司需对派到学校人员进行行业标准培训 and 安全教育; 4. 服务响应时间为: 服务需求发出的 24 小时内做出响应; 5. 维修维护设备范围: 学校房屋建筑部件, 附属构件物(如: 地面、墙面、门窗、楼梯、蓄水池、供水管路、排水管、消防栓、消毒、防汛)等 500 元以下的单个维修零配件材料费的日常维护维修。 6. 服务期内学校新增建筑物的养护维修服务, 纳入服务范围。	
	消防系统维护服务	2021 年 1 月-2021 年 12 月	灭火器、自动报警系统、自动喷淋系统、安全疏散系统、红外线报警器等日常管理养护。	1	1. 派到学校人员须有行业专业技能, 从业经验不少于三年, 持有构(建)筑物消防员证书; 2. 派到学校须身心健康, 服从学校管理, 无不良嗜好; 3. 公司需对派到学校人员进行行业标准培训 and 安全教育; 4. 服务响应时间为: 服务需求发出的 24 小时内做出响应; 5. 维修维护设备范围: 灭火器、自动报警系统、自动喷淋系统、安全疏散系统、红外线报警器等日常管理养护。	

					6. 服务期内学校新增消防设施设备的养护维修服务，纳入服务范围。	
--	--	--	--	--	----------------------------------	--

第六章 评审方法

评审方法前附表

条款号		评审内容	评审标准
2.1	实质性 评审标准	资格条件	符合第二章“供应商须知”第4项规定
		磋商有效期	符合第二章“供应商须知”第17.1项规定
		证件核验	符合第二章“供应商须知”第31.6项规定
		磋商申请函	有法定代表人或其委托代理人签字或盖章，并加盖公章；符合第四章“响应文件格式”中规定的格式及内容。
		法定代表人身份证明书	符合磋商文件规定的格式及内容，并加盖公章；响应文件正本中法定代表人身份证明书为原件。
		法定代表人授权委托书	有法定代表人签字或盖章，并加盖公章；符合磋商文件规定的格式及内容；响应文件正本中法定代表人授权委托书为原件。
		供应商具备参加政府采购活动条件承诺书	符合《政府采购法》第二十二条规定
		报价	最后报价未超过预算金额
		其它实质性条件	实质性响应磋商文件中标注★条款内容且响应文件中未出现竞争性磋商文件中规定的其他无效情形
2.2	详细评审标准	1) 评审得分计算公式	供应商的评审得分满分 100 分， 供应商的评审得分 = F1 + F2 + F3 其中：F1、F2、F3 分别为报价评分、技术部分评分、商务部分评分 3 项评审因素的汇总得分。
		2) 评审因素权重	报价评分 F1 满分 10 分。 技术部分评分 F2 满分 70 分。 商务部分评分 F3 满分 20 分。
		3) 报价评分 F1 (满分 10 分)	报价评分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，其报价分为满分。其他供应商的报价分统一按照下列公式计算： 磋商报价得分 = (磋商基准价 / 最后报价) × 10 即：F1 = C / (B1, B2, ..., Bn) × 10 注： 1) C 为磋商基准价，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； 2) B1, B2, ..., Bn 为第 n 个经实质性审查合格的最后报价。 3) 在计算磋商报价得分时，对小型和微型企业报价或残

条款号		评审内容	评审标准
			疾人福利性单位报价给予最终报价 10%的扣除,用扣除后的价格参与评审,残疾人福利性单位属于小型、微型企业的,不重复享受政策。
		4) 技术部分评分 F2(满分 70 分) (1) 服务管理方案评审评分 (满分 35 分)	①总体服务管理方案评审评分 (满分 5 分) 第一档次 (5 分): 供应商针对本项目提出的总体服务管理方案完全满足竞争性磋商文件要求,内容完整详细,重点突出,针对性强,可行性强,完全满足采购人实际需求情况; 第二档次 (3 分): 供应商针对本项目提出的总体服务管理方案基本满足竞争性磋商文件要求,内容基本完整,基本突出重点,有一定针对性,有一定可行性,基本满足采购人实际需求情况; 第三档次 (1 分): 供应商针对本项目提出的总体服务管理方案基本满足竞争性磋商文件要求,内容空洞,未突出重点,缺乏针对性、可行性,难以满足采购人实际需求情况; 第四档次 (0 分): 供应商未针对本项目提出总体服务管理方案。
			②设备运行服务管理方案评审评分 (满分 5 分) 第一档次 (5 分): 供应商针对本项目提出的设备运行服务管理方案内容完整详细、合理,针对性强,可行性强,完全满足采购人实际需求; 第二档次 (3 分): 供应商针对本项目提出的设备运行服务管理方案内容基本合理,针对性一般,可行性一般,基本满足采购人实际需求; 第三档次 (1 分): 供应商针对本项目提出的设备运行服务管理方案内容空洞缺陷,缺乏针对性、缺乏可行性,不满足采购人实际需求; 第四档次 (0 分): 供应商未针对本项目提出设备运行服务管理方案。
			③保洁服务管理方案评审评分 (满分 5 分) 第一档次 (5 分): 供应商针对本项目提出的保洁服务管理方案内容完整详细、合理,针对性强,可行性强,完全满足采购人实际需求; 第二档次 (3 分): 供应商针对本项目提出的保洁服务管理方案内容基本合理,针对性一般,可行性一般,基本满足采购人实际需求; 第三档次 (1 分): 供应商针对本项目提出的保洁服务管理方案内容空洞缺陷,缺乏针对性、缺乏可行性,不满足采购人实际需求; 第四档次 (0 分): 供应商未针对本项目提出保洁服务管理方案。
			④保安服务管理方案评审评分 (满分 5 分) 第一档次 (5 分): 供应商针对本项目提出的保安服务管

条款号		评 审 内 容	评 审 标 准
			理方案内容完整详细、合理，针对性强，可行性强，完全满足采购人实际需求； 第二档次（3分）：供应商针对本项目提出的保安服务管理方案内容基本合理，针对性一般，可行性一般，基本满足采购人实际需求； 第三档次（1分）：供应商针对本项目提出的保安服务管理方案内容空洞缺陷，缺乏针对性、缺乏可行性，不满足采购人实际需求； 第四档次（0分）：供应商未针对本项目提出保安服务管理方案。 ⑤绿化养护服务管理方案评审评分（满分 5 分） 第一档次（5分）：供应商针对本项目提出的绿化养护服务管理方案内容完整详细、合理，针对性强，可行性强，完全满足采购人实际需求； 第二档次（3分）：供应商针对本项目提出的绿化养护服务管理方案内容基本合理，针对性一般，可行性一般，基本满足采购人实际需求； 第三档次（1分）：供应商针对本项目提出的绿化养护服务管理方案内容空洞缺陷，缺乏针对性、缺乏可行性，不满足采购人实际需求； 第四档次（0分）：供应商未针对本项目提出绿化养护服务管理方案。 ⑥房屋养护维护服务管理方案评审评分（满分 5 分） 第一档次（5分）：供应商针对本项目提出的房屋养护维护服务管理方案内容完整详细、合理，针对性强，可行性强，完全满足采购人实际需求； 第二档次（3分）：供应商针对本项目提出的房屋养护维护服务管理方案内容基本合理，针对性一般，可行性一般，基本满足采购人实际需求； 第三档次（1分）：供应商针对本项目提出的房屋养护维护服务管理方案内容空洞缺陷，缺乏针对性、缺乏可行性，不满足采购人实际需求； 第四档次（0分）：供应商未针对本项目提出房屋养护维护服务管理方案。 ⑦消防系统维护服务管理方案评审评分（满分 5 分） 第一档次（5分）：供应商针对本项目提出的消防系统维护服务管理方案内容完整详细、合理，针对性强，可行性强，完全满足采购人实际需求； 第二档次（3分）：供应商针对本项目提出的消防系统维护服务管理方案内容基本合理，针对性一般，可行性一般，基本满足采购人实际需求； 第三档次（1分）：供应商针对本项目提出的消防系统维护服务管理方案内容空洞缺陷，缺乏针对性、缺乏可行性，

条款号		评审内容	评审标准
			不满足采购人实际需求； 第四档次（0 分）：供应商未针对本项目提出消防系统维护服务管理方案。
		(2) 应急预案评审评分(满分 18 分)	①大型活动保障方案评审评分（满分 5 分） 第一档次（5 分）：供应商针对本项目提出的大型活动保障方案内容完整、具体，切实合理、针对性强、可行性强； 第二档次（3 分）：供应商针对本项目提出的大型活动保障方案内容基本完整、较为合理但针对性一般，可行性一般； 第三档次（1 分）：供应商针对本项目提出的大型活动保障方案有缺漏，内容粗糙，不合理，缺乏针对性，缺乏可行性； 第四档次（0 分）：供应商未针对本项目提出大型活动保障方案。
			②消防应急处置方案评审评分（满分 5 分） 第一档次（5 分）：供应商针对本项目提出的消防应急处置方案内容完整详尽，重点突出，针对性强、可行性强； 第二档次（3 分）：供应商针对本项目提出的消防应急处置方案内容基本完整，有侧重点，针对性一般，可行性一般； 第三档次（1 分）：供应商针对本项目提出的消防应急处置方案有缺漏，内容粗糙，重点不明确，缺乏针对性，缺乏可行性； 第四档次（0 分）：供应商未针对本项目提出消防应急处置方案。
			③安全隐患发现排除措施评审评分（满分 5 分） 第一档次（5 分）：供应商针对本项目提出的安全隐患发现排除措施内容完整详尽，阐述合理，针对性强，可行性强； 第二档次（3 分）：供应商针对本项目提出的安全隐患发现排除措施内容基本完整，较为合理，针对性一般，可行性一般； 第三档次（1 分）：供应商针对本项目提出的安全隐患发现排除措施有缺漏，阐述不合理，缺乏针对性，缺乏可行性； 第四档次（0 分）：供应商未针对本项目提出安全隐患发现排除措施。
			④突发自然灾害处置方案评审评分（满分 3 分） 第一档次（3 分）：供应商针对本项目提出的突发自然灾害处置方案内容完整详细，类别齐全，针对性强，可行性强；

条款号		评 审 内 容	评 审 标 准
			第二档次（2 分）：供应商针对本项目提出的突发自然灾害处置方案内容基本完整，类别虽然齐全但针对性一般，可行性一般； 第三档次（1 分）：供应商针对本项目提出的突发自然灾害处置方案内容粗糙、类别缺漏，缺乏针对性，缺乏可行性； 第四档次（0 分）：供应商未针对本项目提出突发自然灾害应急处置方案处置方案。
		(3) 拟派往本项目的项目负责人评审评分（满分 6 分）	①拟派往本项目的项目负责人具有本科及以上学历的得 2 分； ②拟派往本项目的项目负责人具有全国城建培训中心颁发的《全国物业行业项目经理职业资格证书》的得 2 分； ③拟派往本项目的项目负责人 2018 年至今承担过类似物业管理项目的，每提供一个得 1 分，满分 2 分； 注：响应文件中须提供项目负责人简历表及项目负责人资料复印件加盖公章，项目负责人资料包括：身份证、毕业证、项目负责人缴纳社保证明（缴纳单位须供应商本单位）、项目负责人与供应商签订的合法有效劳动合同、职业资格证书、承担过的类似物业管理项目业绩合同（合同首页、标的及金额所在页及合同签订盖章页）和合同签订单位对项目负责人的考核评价意见，未提供项目负责人资料或提供资料不齐全的不得分。
		(4) 人员配置情况评审评分（满分 6 分）	第一档次（6 分）：拟派往本项目的服务人员人数优于竞争性磋商文件要求，年龄结构、专业搭配科学、合理，岗位职责分工明确； 第二档次（4 分）：拟派往本项目的服务人员人数满足竞争性磋商文件要求，年龄结构、专业搭配科学、合理，岗位职责分工明确； 第三档次（2 分）：拟派往本项目的服务人员人数基本满足竞争性磋商文件要求，年龄结构、专业搭配基本合理，岗位职责分工基本明确； 第四档次（1 分）：拟派往本项目的服务人员人数不满足竞争性磋商文件要求，年龄结构、专业搭配不合理，岗位职责分工不明确； 第五档次（0 分）：未提供人员配备表或未提供人员资料或提供资料不齐全。 注：响应文件中须提供人员配备表及相对应人员资料复印件加盖公章，人员资料包括身份证、及第五章 采购需求“一、采购需求一览表”中要求的其他资料。未提供人员资料或提供资料不齐全的不得分。

条款号		评审内容		评审标准
			(5) 拟提供的增值服务评审评分(满分 4 分)	第一档次(4 分): 供应商针对本项目提出的增值服务承诺内容、方案特别全面, 针对性强、切实可行, 有具体的保证措施, 完全符合采购人实际需求; 第二档次(2 分): 供应商针对本项目提出的增值服务承诺内容、方案合理, 有基本保证措施, 有一定可行性, 基本符合采购人实际需求; 第三档次(1 分): 供应商针对本项目提出的增值服务承诺内容空洞、有缺陷, 无保证措施, 不具备可行性; 第四档次(0 分): 供应商未针对本项目提出增值服务承诺及保障措施。
			(6) 聘用建档立卡贫困人口提供的物业服务评审评分(满分 1 分)	供应商注册地在 832 个国家级贫困县域内, 且聘用建档立卡贫困人口达到公司员工(含服务外包用工) 30% 以上的供应商得 1 分。 注: 需提供供应商注册所在县扶贫部门出具的聘用建档立卡贫困人口具体数量的证明。未提供证明的, 不予认可。
		5) 商务部分评分 F3(满分 20 分)	(1) 服务承诺评审评分(满分 5 分)	第一档次(5 分): 供应商针对本项目提出的服务承诺全面、具体、完整、详细, 针对性强, 可行性强; 第二档次(3 分): 供应商针对本项目提出的服务承诺有基本完整, 针对性一般, 可行性一般; 第三档次(1 分): 供应商针对本项目提出的服务承诺有缺漏、内容粗糙, 缺乏针对性, 缺乏可行性; 第四档次(0 分): 供应商未针对本项目提出服务承诺。
			(2) 供应商内部管理制度评审评分(满分 5 分)	第一档次(5 分): 供应商具备完善的内部管理制度, 内容详细、合理、科学、规范、专业性强。 第二档次(3 分): 供应商具备内部管理制度, 内容完整、合理、规范、专业性好。 第三档次(1 分): 供应商具备基本的内部管理制度, 内容较为合理、较为规范、专业性一般。 第四档次(0 分): 供应商不具备内部管理制度或内部管理制度不健全, 内容缺漏、缺乏合理性、缺乏规范性、缺乏专业性。
			(3) 供应商类似项目业绩评审评分(满分 10 分)	根据供应商 2018 年至本项目响应文件提交截止时间前已完成或正在实施过程中的类似物业管理业绩进行评价打分, 每提供一个类似案例得 2 分, 满分 10 分。 注: 响应文件中须提供供应商业绩列表及相对应的业绩证明材料(复印件加盖公章), 业绩证明材料为合同(合同首页、标的及金额所在页及合同签字盖章页)或中标/成交通知书。无证明材料或证明材料不明确、不齐全、不一

条款号		评审内容		评审标准
				致、无法体现业绩内容的不得分。

1、评审原则及方法

1.1 评审原则：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，该供应商不得再继续参加磋商。

1.2 评审方法：综合评分法，是指响应文件满足磋商文件全部实质性要求且按评审因素的量化指标评审得分最高的供应商为成交候选供应商的评审方法。磋商小组根据竞争性磋商文件规定的磋商程序和方法对各供应商的响应文件进行综合评分，

2、实质性评审、详细评审

2.1 磋商小组依据竞争性磋商文件第五章《评审方法》2.1 实质性评审标准规定的内容，对供应商响应文件中进行审查，以确定供应商是否具备参加本项目竞争性磋商采购活动的资格，未通过实质性评审的响应文件将按无效响应处理。

2.2 磋商小组各成员将按照竞争性磋商文件中规定的详细评审标准独立对每个有效响应的文件进行评价、打分，然后汇总每个供应商每项评分因素的得分，最终按以下公式计算出各供应商的评审得分。

$$\text{评审得分} = F1 + F2 + \dots + Fn$$

F1、F2……Fn 分别为每项评分因素的汇总得分。

3、磋商及最后报价

3.1 磋商小组所有成员集中与单一供应商分别进行磋商，并给予所有参加磋商的供应商平等的磋商机会。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。

3.2 在磋商过程中，磋商的任何一方不得透露与磋商有关的其他供应商的技术资料、价格、折扣和其他信息。

3.3 有助于对响应文件的详细审查、评价和比较，磋商小组可要求对供应商分别进行技术询问、澄清，有关要求和答复均现场进行。磋商小组对供应商提交的澄清、说明有疑问的，可以要求供应

商进一步澄清、说明。

3.4 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。

3.5 磋商结束后，磋商小组将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 2 家，最后报价应由法定代表人或其委托代理人签字，在规定的时间内统一密封递交，最后报价是供应商响应文件的有效组成部分。在提交最后报价之前，供应商可以根据磋商情况退出磋商，其磋商保证金按规定的时间予以退还。

4、评审及统分原则

4.1 磋商小组成员要依法独立审查，并对审查意见承担个人责任。磋商小组成员对需要共同认定的事项存在争议的，按照少数服从多数的原则做出结论。持不同意见的磋商小组成员应当在评审报告上签署不同意见并说明理由，否则视为同意。

4.2 磋商小组对供应商的价格分等客观评分项的评分应当一致，对其他需要借助专业知识评判的主观评分项，应当严格按照评分细则公正评分。

4.3 供应商各项评分因素得分为该项因素各成员评分的算术平均值（保留小数点后两位），小数点后第三位“四舍五入”。

5、推荐成交候选供应商及确定成交供应商

5.1 磋商小组按照评审得分由高到低顺序推荐 2 名以上成交候选供应商，并编写评审报告。评审得分相同的，按照最后报价（符合中小企业划分标准或残疾人福利性单位报价的用扣除后的价格参与评审）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。

5.2 采购人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。

6、竞争性磋商的保密性

6.1 评审结束后，至确定成交供应商与采购人签订合同后止，凡与审查、澄清、评价、比较、推荐成交候选供应商意见有关的内容，任何人均不得向供应商及与磋商无关的其他人透露。

6.2 从响应文件提交截止日起到确定成交供应商之日止，供应商不得与参加磋商的有关人员私下接触。在磋商过程中，如果供应商试图在响应文件审查、澄清、比较及推荐方面向参与磋商的有关人员施加任何影响，其响应文件按无效响应处理。