

汕头市六合现代产业示范区—现代产业园 C 区岭海
中小微企业创业园通用厂房物业管理项目

磋商文件

采购项目编号：HSCGZB2020049

采购人：汕头市澄海区岭海园区开发建设投资有限公司

采购代理机构：广东恒胜建设监理有限公司

发布时间：2020 年 12 月 17 日

目 录

第一部分 磋商邀请函

第二部分 供应商须知

第三部分 用户需求书

第四部分 合同条款

第五部分 报价文件格式

第一部分

磋商邀请函

磋商邀请函

广东恒胜建设监理有限公司受汕头市澄海区岭海园区开发建设投资有限公司的委托，拟对汕头市六合现代产业示范区—现代产业园C区岭海中小微企业创业园通用厂房物业管理项目进行竞争性磋商，欢迎符合资格条件的供应商参加。本项目将优先确定符合相应资格条件的自主创新产品、节能产品、环保产品供应商参加谈判。

一、采购项目编号：HSCGZB2020049

二、采购项目名称：汕头市六合现代产业示范区—现代产业园C区岭海中小微企业创业园通用厂房物业管理项目

三、采购项目预算金额（元）：1400000.00

四、采购数量：1年

五、项目内容及需求：（采购项目技术规格、参数及要求，需要落实的政府采购政策）

1. 项目内容及需求：

（1）物业管理服务区域：3-8栋通用厂房、公用开关站、门房、研发大楼、员工宿舍、食堂、首层停车场。

（2）物业服务内容主要包括：安保维保服务、清洁服务、绿化服务、水电设备服务、停车服务、交付服务等。

2. 简要技术要求或招标项目的性质：详细内容请参阅磋商文件第三部分用户需求书。

3. 需要落实的政府采购政策：

1) 《政府采购促进中小企业发展暂行办法》（财库〔2011〕181号）

2) 《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）

3) 《关于促进残疾人就业政府采购政策的通知》（财库〔2017〕141号）

4) 《关于环境标志产品政府采购实施的意见》（财库〔2006〕90号）

5) 《节能产品政府采购实施意见》的通知（财库〔2004〕185号）

6) 《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、粤财采购〔2019〕1号）

六、供应商资格：

1. 具备《政府采购法》第二十二条规定的条件：

- 1) 提供有效的营业执照或事业法人登记证等相关证明。
- 2) 提供 2019 年度财务状况报告（内容须包括资产负债表、现金流量表、利润表），或 2020 年基本开户行出具的资信证明。
- 3) 提供投标截止日前 6 个月内任意 1 个月依法缴纳税收和社会保障资金的相关材料。如依法免税或不需要缴纳社会保障资金的，提供相应证明材料。
- 4) 具有履行合同所必需的设备和专业技术能力。
- 5) 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。
- 6) 供应商必须符合法律、行政法规规定的其他条件。

2. 供应商未被列入“信用中国”网站(www.creditchina.gov.cn)“记录失信被执行人或重大税收违法案件当事人名单或政府采购严重违法失信行为”记录名单；不处于中国政府采购网(www.ccgp.gov.cn)“政府采购严重违法失信行为信息记录”中的禁止参加政府采购活动期间。（以采购代理机构于投标截止日当天在“信用中国”网站(www.creditchina.gov.cn)及中国政府采购网(<http://www.ccgp.gov.cn/>)查询结果为准，如相关失信记录已失效，供应商需提供相关证明资料）。

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，不得同时参加本采购项目（包组）投标。

4. 为本项目提供整体设计、规范编制或者项目管理、监理、检测等服务的供应商，不得再参与本项目投标。

5. 具有物业管理的经营范围（以营业执照为准）。

6. 本项目不接受联合体磋商。

符合以上要求的供应商，磋商小组以公开报名的方式确定其报价资格。

说明：供应商获取磋商文件时须提供以下资料（A4 纸格式，一式一份，所有报名资料复印件均需加盖供应商公章）：

1. 提交有效的营业执照（或事业法人登记证等相关证明）复印件；
2. 法定代表人证明书及法人身份证复印件；
3. 法定代表人授权委托书及授权委托人的身份证复印件（若有委托须提供）；

注：已办理报名并成功购买磋商文件的供应商参加投标的，不代表通过资格性审查或符合性审查。

七、符合资格的供应商应当在 2020 年 12 月 17 日至 2020 年 12 月 24 日期间（上午 09:00 至 12:00, 下午 14:30 至 17:30, 法定节假日除外, 不少于 5 个工作日）到广

东恒胜建设监理有限公司（详细地址：汕头市澄海区国道 324 线西侧协和大厦二楼 201 号）购买磋商文件，磋商文件每套售价 300 元（人民币），售后不退。

八、提交报价文件截止时间：2020年12月30日下午 15 时 00 分（14 时 30 分开始接收报价文件）

九、提交报价文件地点：汕头市澄海区国道 324 线西侧协和大厦二楼 201 号

十、磋商时间：2020年12月30日下午 15 时 00 分

十一、磋商地点：汕头市澄海区国道 324 线西侧协和大厦二楼 201 号

十二、本公告期限（3 个工作日）自 2020年12月17日至 2020年12月21日止。

十三、联系事项

（一）采购代理机构：广东恒胜建设监理有限公司

地址：汕头市澄海区国道 324 线西侧协和大厦二楼 201 号

联系人：林女士

联系电话：0754-85861273

传真：0754-85874173

邮编：515800

（二）采购人：汕头市澄海区岭海园区开发建设投资有限公司

地址：汕头市澄海区莱芜管委会综合大楼五楼

联系人：黄小姐

联系电话：0754-85511535

发布人：广东恒胜建设监理有限公司

发布时间：2020年12月17日

第二部分

供 应 商 须 知

一、说明

1 适用范围

1.1 本磋商文件仅适用于本竞争性磋商的采购招标项目。

2 定义

2.1 “采购人”指汕头市澄海区岭海园区开发建设投资有限公司。

2.2 “监管部门”是指：汕头市澄海区岭海园区开发建设投资有限公司监督部门。

2.3 “采购代理机构”指广东恒胜建设监理有限公司。

2.4 “供应商”指向采购代理机构提交报价文件并参与磋商的法人及其他组织。

2.5 “服务”是指物业服务。

2.6 磋商文件中规定的“书面形式”包括纸质文件。

3 合格的供应商

3.1 具有独立承担民事责任能力的中华人民共和国境内注册的法人、其他组织或者自然人（《磋商邀请函》另有规定的除外）；

3.2 是独立于采购人和采购代理机构的供应商；

3.3 有满足行政主管部门或行业协会对本服务的相关许可文件和其他资格证明文件（详见《磋商邀请函》）；

3.4 符合相关法规规定的供应商的其他条件（详见《磋商邀请函》）。

二、磋商文件

1 磋商文件的组成

磋商文件包括以下部分：

1.1 磋商邀请函；

1.2 供应商须知；

1.3 用户需求书；

1.4 合同条款；

1.5 报价文件格式；

1.6 其他资料。

2 磋商文件的澄清

2.1 采购代理机构负责对磋商文件解释并视情况对本项目中比较复杂的事项进行说明和依法回答供应商提出的疑问及问题。需要澄清和回答的疑问和问题应以书面形式按本文件规定的联系方式和地址送达采购代理机构。采购代理机构将根据具体情况采用其认为适当的方式予以回复，并在必要时将不标明问题来源的书面答复发给本项目的供应商。该澄清答复将视为本文件的组成部分。

3 磋商文件的补充和修改

3.1 根据项目的需要,采购代理机构可对磋商文件进行修改和变更。

3.2 磋商文件的修改将以书面的形式于报价递交截止时间前通知本磋商文件的所有收受人。该修改文件将构成磋商文件的一部分。供应商应在收到该修改文件后立即以书面形式予以确认并受其约束。

3.3 考虑到该修改和变更的影响,采购人和采购代理机构可决定推迟报价递交截止时间。

3.4 在磋商过程中,磋商文件内容如有实质性的变更,磋商小组应以书面形式通知所有参与磋商的供应商。若供应商对此类实质性变更不予接受,可以要求退出磋商,否则将被视为接受此变更并受其约束。

三、报价文件

1 报价文件的编写

1.1 供应商应仔细阅读磋商文件的所有内容,并按其规定的内容和格式,提交完整的报价文件。

1.2 报价文件和来往函件应用中文书写,计量单位应使用中华人民共和国法定计量单位。(除非磋商文件中另有规定)

1.3 供应商应按磋商文件要求的报价范围进行报价。

1.4 供应商应以磋商价格进行报价。若由单价计算得出的总价与报价总价不一致,以单价计算得出的总价作为报价总价。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。

2 报价文件的构成及要求

(报价保证金原件信封)

于“ 年 月 日 时 分”之前不准启封(即磋商截止时间)

项目名称: 汕头市六合现代产业示范区一现代产业园C区岭海中小微企业创业园通用厂房物业管理项目

收件人名称: 广东恒胜建设监理有限公司

采购项目编号: HSCGZB2020049

供应商名称:

供应商地址:

联系人:

联系电话:

3.6 采购代理机构对因报价文件未装订成册而造成的报价文件的损坏、丢失不承担任何责任。

3.7 采购代理机构对不可抗力事件造成的报价文件的损坏、丢失不承担任何责任。

4 报价有效期

4.1 从报价递交截止时间起, 报价有效期为 60 天。在特殊情况下, 采购代理机构可于报价有效期满之前要求供应商同意延长有效期, 要求与答复均应以书面形式表示。供应商可以拒绝上述要求而其报价保证金不会被没收, 同意延期的供应商原报价有效期内应享之权利及应负之责任也相应延续。

5 报价保证金

5.1 本项目的报价保证金金额为(人民币): **贰万捌仟元整(¥28000.00元)**;

报价保证金是报价文件的组成部分。

5.2 报价保证金是为了保护采购代理机构和采购人免遭因供应商的行为所造成的损失, 采购代理机构和采购人在因供应商的行为而受到损害时, 可以根据本须知的规定没收供应商的报价保证金。

5.3 报价保证金提交形式:

5.3.1 报价保证金应当以金融机构或者担保机构出具的保函等非现金形式提交; 报价保证金有效期从提交报价文件的截止之日起算, 不少于 60 天。

5.3.2 凡未按规定形式提交报价保证金, 为无效报价。

5.4 如无质疑或投诉, 未中标的供应商报价保证金, 在成交通知书发出后五个工作日内退还; 如有质疑或投诉, 将在质疑和投诉处理完毕后退还。退还报价保证金时, 由供应商提供退还报价保证金的授权委托书向采购代理机构办理退回。

- 5.5 成交供应商的报价保证金的退还必须同时满足以下要求：
 - 5.5.1 成交供应商按本须知的规定签订了成交合同后5个工作日内退还；
 - 5.5.2 成交供应商按本须知的规定支付了成交服务费。
- 5.6 下列任何一种情况发生时，报价保证金将被没收：
 - 5.6.1 供应商在磋商文件规定的报价有效期内撤回其报价；
 - 5.6.2 成交供应商在规定期限内未能根据报价须知的规定签订合同。

6 报价文件及报价保证金原件的递交和撤回

- 6.1 供应商应按竞争性磋商邀请函中规定的时间和地点于报价递交截止时间之前递交报价文件及报价保证金原件。迟于报价递交截止时间递交的报价文件及报价保证金原件将被视为无效。
 - 6.1.1 磋商期间应磋商小组的要求所作的报价修改和最后报价应在磋商小组规定的时间内递交。
 - 6.1.2 在报价递交截止时间前供应商可以撤回报价，但在报价递交截止时间之后不允许撤回报价。

四、磋商及评审

1 磋商小组

- 1.1 本次采购依法组建磋商小组。磋商小组从采购代理机构专家库中随机抽取产生，磋商小组由3人组成（采购人可委派一名代表作为本次磋商小组的成员，但须提供书面授权书）。
- 1.2 磋商小组在磋商及评审过程中出现意见不一致时，应遵循少数服从多数原则。
- 1.3 磋商小组依法根据磋商文件的规定与供应商进行磋商及对最终形成的报价文件和最终磋商结果进行详细评审，并据此推荐候选成交供应商。

2 磋商程序

- 2.1 磋商小组将以报名先后顺序对供应商进行磋商排序。
- 2.2 磋商小组将在按磋商排序的顺序逐一与供应商分别就技术、商务和价格进行相同轮次（一个或多个回合）磋商，并形成磋商纪要文件。磋商目的在于澄清报价、明确需求，使所有供应商的响应具有可比性。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、报价和其他信息。
- 2.3 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。

- 2.4 最后报价：供应商应在磋商小组规定的时间内统一密封提交最后报价（最后报价时间视磋商进程由磋商小组决定）。
- 2.4.1 磋商过程对用户要求（包括规格、数量和服务等涉及价格变动因素）没有作出改变的，供应商的后次报价不得高于其前次报价；
- 2.4.2 若供应商的后次报价高于其前次报价的，磋商小组有权确定其报价为无效报价；
- 2.5 磋商的内容包括但不限于：商务要求、技术要求、合同执行计划、采购人配合等内容。
- 2.6 技术商务磋商的时间及地点(见磋商邀请函)。
- 2.7 在磋商过程中，供应商提交的响应文件、澄清文件、最后报价文件等，由供应商法人代表或授权代表当场签字后生效，供应商应受其约束。

3 评审

- 3.1 磋商小组将只对确定为实质上响应磋商文件要求的报价、澄清和最后报价等内容进行详细评审。
- 3.2 实质上没有响应磋商文件要求的报价文件将被视为无效报价。
- 3.3 磋商小组将按磋商文件规定的原则进行评审。

4 评审办法

4.1 评审原则

- 4.1.1 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：评审工作应依据国家部委和地方采购的有关规定，遵循“公开、公平、公正、择优、诚实信用”的原则。
- 4.1.2 本次竞争性磋商采购的评审采用**综合评分法**。本次评审是以磋商文件，最终形成的报价文件和磋商承诺文件和最后报价为依据，在需求明确的基础上，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、及综合实力强的候选成交供应商。
- 4.1.3 参加磋商工作的所有人员应遵守国家部委和地方采购的有关规定，严格保密，确保竞争性磋商工作公平、公正，任何单位和个人不得无理干预磋商小组的正常工作。

4.2 磋商评审程序和评审方法

- 4.2.1 按照磋商评审程序的规定，磋商小组首先阅读供应商的报价文件，据此与供应商进行技术、商务、价格的澄清、修正和磋商，磋商中发现供应商的报价文件资料不齐

或欠缺时,准许其在规定时间内补足相应资料,如不能补足,该报价则将会由于不符合磋商的基本要求而被拒绝。本项目磋商如无特殊情况,磋商小组要求供应商进行二轮报价,即在磋商后的第二次报价为最后报价。提交最后报价的供应商不得少于3家;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。

4.2.2.1 采购人或采购代理机构根据《资格性审查表》内容逐条对报价文件的资格性进行评审,审查每份报价文件是否满足供应商资格要求。

4.2.2.2 磋商小组根据《符合性审查表》内容逐条对报价文件进行符合性评审,审查每份报价文件是否符合《磋商文件》的符合性。对符合性评审认定意见不一致的,磋商小组按少于服从多数原则表决决定。

4.2.2.3 只有全部满足《资格性审查表》及《符合性审查表》所列各项要求的投标才是有效投标,只要不满足上述所列各项要求之一的,将被认定为无效投标。无效投标不能进入技术、商务及价格评审。

4.2.2.4 磋商小组对报价文件进行技术、商务及价格评审。

4.2.3 综合评分及其统计:按照评标程序、评分标准以及权重分配的规定,磋商小组成员分别就各个供应商的技术状况、商务状况及其对磋商文件要求的响应情况进行评议和比较,评出其技术商务评分。各评委的评分的算术平均值即为该供应商的技术商务评分。然后,评出磋商报价得分。将技术商务评分和价格评分相加得出综合得分,综合得分按由高到低顺序排列。综合得分相同的,优先排列顺序如下:①最后报价低者,②技术得分高者。综合得分最高的供应商为第一候选成交供应商,综合得分次高的供应商为第二候选成交供应商。

4.2.4 技术商务和价格的评审:

4.2.4.1 技术商务评分:技术商务评分各单项所占权重详见附表《技术商务打分表》;(按四舍五入原则取值并保留小数点后两位有效数字。)

4.2.4.2 报价评分:取满足磋商文件要求且最后报价最低的供应商的价格为磋商基准价,其价格分为满分30分;其他供应商的价格分统一按照下列公式计算:

$$\text{磋商报价得分} = \text{磋商基准价} / \text{最后磋商报价} \times 30$$

如此类推,算出所有供应商的价格评分。(按四舍五入原则取值并保留小数点后两位有效数字。)

注：对小型或微型企业投标的扶持（监狱企业、残疾人福利性单位视同小型、微型企业，监狱企业参加政府采购活动时，监狱企业应当提供由省级以上监狱管理局、戒毒管理局(含新疆生产建设兵团)出具的属于监狱企业的证明文件，残疾人福利性单位应提交《残疾人福利性单位声明函》）：

1) 投标供应商为小型或微型企业（包括成员全部为小型或微型企业的联合体）且投标产品含小型或微型企业产品时，报价给予 C1 的价格扣除（C1 为 6%），即：评标价=核实价-小微企业产品核实价×C1；

2) 本条款所称小型或微型企业应当符合以下条件：符合小型或微型企业划分标准，提供本企业制造的货物或者提供其他小型或微型企业制造的货物；

3) 投标供应商认为其为小型或微型企业的应提交《中小企业声明函》，并明确企业类型，否则评审时不能享受相应的价格扣除。

4) 中小企业声明函（格式）

本公司郑重声明，根据《政府采购促进中小企业发展暂行办法》（财库[2011]181号）的规定，本公司为（请填写：中型、小型、微型）企业。即，本公司同时满足以下条件：

1、根据《工业和信息化部、国家统计局、国家发展和改革委员会、财政部关于印发中小企业划型标准规定的通知》（工信部联企业[2011]300号）规定的划分标准，本公司为（请填写：中型、小型、微型）企业。

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

本公司对上述声明的真实性负责。如有虚假，将依法承担相应责任。

供应商（公章）：

日 期：

注：本声明函对中小企业参与政府采购活动时适用。

5) 残疾人福利性单位声明函（格式）

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：

评标价的确定：按上述条款的原则校核修正后的价格为评标价。

4.2.5 技术商务及价格权重分配

评分项目	技术商务评分	价格评分
分值	70	30

评标总得分=技术商务评分+价格评分

4.3 推荐候选成交供应商

磋商小组按综合得分由高到低顺序排列推荐候选成交供应商（综合得分相同的，优先排列顺序如下①最后报价低者②技术得分高者），综合得分最高的供应商为第一候选成交供应商，综合得分次高的供应商为第二候选成交供应商。

4.4 评审报告

磋商小组依据评审结果出具评审报告。

4.5 磋商、评审过程的保密性。

4.5.1 接受报价后，直至成交供应商与采购人签订合同后止，凡与磋商、审查、澄清、评价、比较、确定候选成交供应商意见有关的内容，任何人均不得向供应商及与磋商评审无关的其他人透露。

4.5.2 从报价递交截止时间起到确定成交供应商日止，供应商不得与参加磋商、评审的有关人员私下接触。在磋商评审过程中，如果供应商试图在报价文件审查、澄清、比较及推荐成交供应商方面向参与磋商评审的有关人员和采购人施加任何影响，其报价将被拒绝。

4.6 接受和拒绝任何或所有报价的权利。

代理采购机构和采购人保留在成交之前任何时候接受或拒绝任何报价，以及宣布竞争性磋商无效或拒绝所有报价的权力，对受影响的供应商不承担任何责任。

4.7 变更技术方案的权利。

在竞争性磋商过程中，采购人有权变更技术方案或采购数量，如果供应商根据采购人提出的变更要求调整方案或价格后未能获得合同，采购人和采购代理机构不承担任何责任。

五、候选成交供应商及成交服务费

5.1 候选成交供应商的确定

5.1.1 根据磋商小组评审结果，采购人依法确定成交供应商。

5.2 成交结果公告

5.2.1 采购代理机构将在①中国采购与招标网(www.chinabidding.com.cn)；②中国招标投标公告服务平台 (<http://www.cebpubservice.com/>)；③广东恒胜建设监理有限公司网(<http://www.gdhsjl.cn/>)等网站公告成交结果。

5.3 质疑和投诉

供应商对评审结果有质疑或投诉的，可根据有关法规的规定，向相关部门书面提出，但需对质疑或投诉内容的真实性承担责任。

5.3.1 采购人或采购代理机构应在收到供应商书面质疑后 7 个工作日内，对质疑内容作出答复。

采购代理机构：广东恒胜建设监理有限公司

地址：汕头市澄海区国道 324 线西侧协和大厦北梯二楼 201 号

电 话：0754-85861273

传 真：0754-85874173

联系人：林女士

5.4 成交通知书

5.4.1 成交结果公告发布的同时，采购代理机构以书面形式向成交供应商发出经采购人及采购代理机构双方确认的《成交通知书》；成交供应商收到《成交通知书》后以书面形式向采购代理机构确认。

5.4.2 《成交通知书》将是合同的一个组成部分，对采购人和成交供应商具有同等法律效力；《成交通知书》发出后，采购人改变成交结果，或者成交供应商放弃成交，均应承担相应的法律责任。

5.5 签订合同

5.5.1 成交供应商在收到《成交通知书》后，应按照《成交通知书》指定的时间、地点，派遣其授权代表与采购人签署合同。

5.5.2 合同的组成基于但不限于以下部分：

5.5.2.1 《合同书》；

5.5.2.2 磋商文件及其澄清、补充文件；

5.5.2.3 成交供应商的报价文件及其澄清、补充文件；

5.5.2.4 《成交通知书》。

5.6 成交服务费

5.6.1 成交供应商在领取《成交通知书》时应向采购代理机构交纳成交服务费，成交服务费共计人民币壹万捌仟贰佰元整（¥18200.00 元）。

- 5.6.1.1 成交服务费以人民币支付。
- 5.6.1.2 成交服务费支付方式：一次性以电汇、支票或现金等形式支付（收款人：广东恒胜建设监理有限公司；开户银行：建设银行澄海支行；银行帐户：44001650101050418491）。
- 5.6.1.3 成交服务费包含在报价中。
- 5.6.1.4 供应商如果不按规定交纳成交服务费，采购代理机构将在成交供应商的报价保证金中抵扣服务费，并追究相关责任。

六、磋商文件的解释权

- 6.1 本磋商文件的解释权归广东恒胜建设监理有限公司所有。

1. 资格性审查表

审查项目	要求(与磋商公告和磋商文件第一部分投标邀请函中投标供应商资格要求一致)	供应商 A	供应商 B	供应商 C
资格性审查	<p>1. 具备《政府采购法》第二十二条规定的条件：</p> <p>1) 提供有效的营业执照或事业法人登记证等相关证明。</p> <p>2) 提供 2019 年度财务状况报告（内容须包括资产负债表、现金流量表、利润表），或 2020 年基本开户行出具的资信证明。</p> <p>3) 提供投标截止日前 6 个月内任意 1 个月依法缴纳税收和社会保障资金的相关材料。如依法免税或不需要缴纳社会保障资金的，提供相应证明材料。</p> <p>4) 具有履行合同所必需的设备和专业技术能力。</p> <p>5) 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。</p> <p>6) 供应商必须符合法律、行政法规规定的其他条件。</p>			
	<p>2. 供应商未被列入“信用中国”网站 (www.creditchina.gov.cn) “记录失信被执行人或重大税收违法案件当事人名单或政府采购严重违法失信行为”记录名单；不处于中国政府采购网 (www.ccgp.gov.cn) “政府采购严重违法失信行为信息记录”中的禁止参加政府采购活动期间。（以采购代理机构于投标截止日当天在“信用中国”网站 (www.creditchina.gov.cn) 及中国政府采购网 (http://www.ccgp.gov.cn/) 查询结果为准，如相关失信记录已失效，供应商需提供相关证明资料）。</p>			

审查项目	要求(与磋商公告和磋商文件第一部分投标邀请函中投标供应商资格要求一致)	供应商 A	供应商 B	供应商 C
	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，不得同时参加本采购项目（包组）投标。			
	4. 为本项目提供整体设计、规范编制或者项目管理、监理、检测等服务的供应商，不得再参与本项目投标。			
	5. 具有物业管理的经营围(以营业执照为准)。			
	6. 本项目不接受联合体磋商。			
采购人或采购代理机构签名		结论		

1. 表中只需填写“√/合格”或“X/不合格”。
2. 在结论栏中按“一票否决”填写“合格”或“不合格”，任何一项出现“×”的，结论为不合格；不合格的为无效投标。
3. 不能通过资格性审查的报价供应商，不需进行符合性审查及技术商务评审。

2. 符合性审查表

审查项目	要求	供应商 A	供应商 B	供应商 C
符合性 审 查	1、报价保证金符合磋商文件要求，须提供原件校核，否则按不符合处理；			
	2、报价在本项目报价范围内；			
	3、磋商文件明示盖公章处有加盖公章；			
	4、磋商文件明示需签字或盖章处有法定代表人或授权代表签字或盖章的；			
	5、报价有效期满足磋商文件要求；			
	6、报价文件能按磋商文件的要求编制；			
	7、符合报价文件中规定的其它条款。			
评委签名		结论		

注：① 每一项符合的打“√/合格”，不符合的打“×/不合格”。

② “结论”一栏填写“合格”或“不合格”；任何一项出现“×”的，结论为不合格；不合格的确认为无效投标。

③ 汇总时出现不同意见的，评委会按简单多数原则表决决定。

④如果磋商小组认为供应商的报价明显低于其他通过符合性审查供应商的报价，有可能影响产品质量或者不能诚信履约的，将要求其在评标现场合理的时间内提供书面说明，必要时提交相关证明材料；供应商不能证明其报价合理性的，磋商小组应当将其作为无效投标处理。

汕头市六合现代产业示范区—现代产业园C区岭海中小微企业创业园通

用厂房物业管理项目（采购项目编号：HSCGZB2020049）

技术商务评分表

评委签名：_____

序号	评审项目	评审内容	分值
1	服务实施方案（设备、安全、绿化、环境）	根据供应商针对本项目设计的服务实施方案（设备、安全、绿化、环境）和相关措施是否符合项目要求、科学合理、实用可操作等，对各供应商进行评价。优：10分；良：6分；一般3分。	10分
2	人员管理	根据供应商针对本项目的安保人员、设备维护人员、保洁人员、绿化管养人员等的相关管理制度、方案是否健全、符合项目要求、针对性强等，对各供应商进行评价。优：5分；良：3分；一般1分。	5分
3	应急处机制	优：针对性强、机制完善且合理、可行性高，流失应急补充服务能力强，得5分； 良：针对性合理、机制合理、可行性合理，流失应急补充服务能力比较强，得3分； 差：没有针对性、机制不合理、可行性不合理，流失应急补充服务能力差，得1分；	5分
4	主要硬件设备投入	根据供应商拟投入本项目的主要硬件设备的情况，包括保洁、绿化、维修、安保设备等主要硬件设备进行分析比较，对各供应商进行评价。优：5分；良：3分；一般1分。	5分
5	重点难点认识和服务创新亮点	根据供应商是否深刻了解本项目的需求，对重点和难点能否有独到的见解及充分的认识，针对本项目能否提出服务创新措施和合理有益的建议等，对各供应商进行评价。优：5分；良：3分；一般1分。	5分
6	客户服务以及关系维护方案	根据供应商对客户服务及关系维护的理解，维护方案科学合理，具有针对性；优：5分；良：3分；一般1分	5分

7	供应商信誉情况	近一年度获得省级工商行政管理部门认定的“守合同重信用”或“重合同守信用”称号得2分。 (以上须提供证明材料复印件加盖供应商公章)	2分
8	管理体系认证	通过ISO质量管理体系认证、通过ISO环境管理体系认证、通过OHSAS职业健康安全管理体系认证：每个得1分，同时具备得4分。(提供相关证明文件复印件加盖供应商公章，证书必须在有效期内且能在认监委网站查询有效)	4分
9	管理服务人员的配备方案	1)拟投入负责消防安全工作人员有“建(构)筑物消防员证”，得2分； 2)拟投入设备设施维修维护负责人具有“维修电工高级技师证”，得2分； 3)拟投入保安队长具有“退伍军人证书”，得2分； 4)拟投入负责人有大专及其以上“房地产经营与物业管理”专业，得2分 5)拟投入管理人员有“注册物业管理师”证书，得2分 6)拟投入的绿化管理人员具有“育苗工证书”，得1分 注：须提供上述从业人员的从业资格证书复印件及供应商为该人员缴纳社保半年以上的证明复印件加盖供应商公章，不提供不得分。	11分
10	同类项目业绩(以合同生效时间为准)	提供近三年来(自2017年12月1日至今)，供应商承接的同类项目业绩，每个项目得1分，最高得8分，同一个单位不重复计分。 注：本项最多得8分，须提供证明材料，不提供不得分。 [以合同关键页(含签订合同双方的单位名称、合同项目名称、项目金额与签订合同双方的落款盖章、签订日期的关键页)及服务费用发票复印件加盖供应商公章作为同类业绩证明材料]。	8分
11	获奖情况及荣誉称号	供应商所服务物业管理项目获得“物业管理示范项目”称号，国家级的得6分，省级的得2分，市级的得1分(分数不累计)。 (以上各项须提供证明材料复印件加盖供应商公章) 供应商获得市级或以上部门认定的“优秀企业”称号：1年得2分，2年得4分，最高得4分。 (以上各项须提供证明材料复印件加盖供应商公章)	10分
	合计		70分

注：评委按分项的规定分数范围内给各供应商进行打分，并统计总分。

第三部分

用户需求书

一、合格供应商条件

1. 具备《政府采购法》第二十二条规定的条件：

1) 提供有效的营业执照或事业法人登记证等相关证明。

2) 提供2019年度财务状况报告（内容须包括资产负债表、现金流量表、利润表），或2020年基本开户行出具的资信证明。

3) 提供投标截止日前6个月内任意1个月依法缴纳税收和社会保障资金的相关材料。如依法免税或不需要缴纳社会保障资金的，提供相应证明材料。

4) 具有履行合同所必需的设备和专业技术能力。

5) 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。

6) 供应商必须符合法律、行政法规规定的其他条件。

2. 供应商未被列入“信用中国”网站(www.creditchina.gov.cn)“记录失信被执行人或重大税收违法案件当事人名单或政府采购严重违法失信行为”记录名单；不处于中国政府采购网(www.ccgp.gov.cn)“政府采购严重违法失信行为信息记录”中的禁止参加政府采购活动期间。（以采购代理机构于投标截止日当天在“信用中国”网站(www.creditchina.gov.cn)及中国政府采购网(<http://www.ccgp.gov.cn/>)查询结果为准，如相关失信记录已失效，供应商需提供相关证明资料）。

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，不得同时参加本采购项目（包组）投标。

4. 为本项目提供整体设计、规范编制或者项目管理、监理、检测等服务的供应商，不得再参与本项目投标。

5、具有物业管理的经营围（以营业执照为准）。

6. 本项目不接受联合体磋商。

二、项目技术要求

第一章 项目需求

一、项目名称：

汕头市六合现代产业示范区—现代产业园C区岭海中小微企业创业园通用厂房物业管理项目

二、采购项目编号：

HSCGZB2020049

三、本次采购预算总金额为：

人民币 1400000.00 元

四、物业管理服务区域：

3-8 栋通用厂房、公用开关站、门房、研发大楼、员工宿舍、食堂、首层停车场。

五、物业服务内容主要包括：

安保维保服务、清洁服务、绿化服务、水电设备服务、停车服务、交付服务等。

六、服务期限：

1 年。

第二章 服务要求

一、区位及范围

澄海区岭海工业园区位于澄海主城区东部，莱芜岛西侧，园区距离澄海区政府所在地约 8.6 公里，周边有金鸿大道、东海岸大道等若干较高级别道路。省道莱美路从园区中部穿过，直通澄海城区，交通便利。以莱美路为界，园区分为南片及北片。

澄海区岭海工业园区南片（首期）控规规划范围东起规划 20 米路，西至岭海南路，南至头份村界，北至万峰路，规划总面积 54.68 公顷。

二、基本要求

（一）物业服务目标

1、岭海通用厂房作为一个大型工业物业，是集办公和工业、宿舍、食堂为一体的园区。项目布局合理，设施完善，设备高档。整体形象应该跟着眼于全市、全省，乃至全国。整体形象目标为：开放、高效、规范。该项目总体要求按一级物业标准进行管理。

（二）服务定位

1、环 保：可再生资源回收，利用无毒无害药剂使用环保理念宣传与引导环保设施设备的合理配置。

2、便 捷：导行标识清晰明了，人员车辆进出快捷有序，现代化科技手段有效运用，具备个性化。

3、完好：设施设备始终处于额定运行状态，信息化技术的有效运用，良好工程保障团队。

4、温馨：舒适温馨的生产和生活环境，融洽的相互关系，积极健康的社区文化氛围，相关方的有效沟通与协调。

5、整洁：特殊时段现场环境维护，特殊材质介面专业保洁，特殊位置界面有效保洁，现代化保洁手段及工具应用。

6、安全：人身、财产、信息、消防安全项目，现场良好的心理安全体验，现代化安全防范管控技术及手段应用，完善的紧急事件处理机制。

（三）应急管理

1、供应商必须制定突发事件应急预案，并定期组织演练。

2、出现突发事件时，供应商必须立即组织力量处置，并服从采购人的统一调度，协助处置。

3、供应商有责任配合采购人接受上级部门的监督、检查，并提供必须的材料。遇有上级检查及大型活动等需要突击加班的，必须无条件服从安排。

4、供应商必须配合采购人和有关部门做好各类大型检查活动期间的相关工作，尤其是重大活动的迎检任务，迎检期间要无条件增加人力，以确保项目达到检查质量要求。由于工程施工、各类活动、节假日期间等因素导致作业量增加的费用，不论这些因素是可预测或不可预测的，均已包含在本项目限价中。

（四）安全服务

1、“三防”管理与天眼系统等智能化系统运用相结合；

2、办公区：出入管理，安全巡检，高峰期电梯管理；

3、厂房区：“三关一闭”专项工作，卸货平台管理，租户装修管理；

4、 宿舍区：独立组团，公共区域巡逻，确保公共区域设备完好等。

5、 消防安全管理：应急小组，日常消防巡检，定期专项检查，微型消防站建立，避难层管理标准化

6、 中央控制中心管理：以“及时发现、及时调度、及时处理”为工作核心，在日常安全管理中起到中控枢纽的把控作用；

7、 停车场管理：智能化设备运用、车辆引导、出入口管理、安全巡逻、大型活动交通保障。

8、 安保维保服务规范

1) 遵守国家的宪法、法律、法规以及公司各项规章制度。

2) 熟悉《治安管理条例》和《消防管理条例》的有关规定，坚决执行上级命令，执勤礼貌待人，按时完成任务。

3) 以“友善与威严并存，服务与警卫共举”这两句话作为安全秩序维护工作的座右铭。

4) 关心公司及服务项目业主，热爱本职工作，讲究职业道德，做到文明服务，维护商业形象与声誉。

5) 对秩序维护员装备及工作服、鞋、帽等应加以爱惜，不得任意毁坏。工作服、鞋、帽不得穿戴回家。

6) 不违背公司及服务项目业主服务宗旨，不泄露公司及服务项目业主机密。

7) 精诚团结，员工之间必须互助、互敬、互爱，严禁争吵及排拆他人。

8) 公私分明，不得假公济私，不得借公司名义向外招摇撞骗。

9) 依章办事，清廉克己，严禁以权谋私。

10) 树团队精神，敬业乐业,文明值班，礼貌待客，严禁打人、骂人，粗言秽语。

11) 对所属的工作范围及纲要，必须熟练掌握。项目、地库的一切公共设施要熟悉，如发现有任何不正常或特殊情况，要立即向上级报告。

12) 员工必须保持服装整齐按规定着装，仪容仪表端庄、整洁，给人以精干、威严、友善的感觉。

13) 秩序维护员头发不盖过耳及后衣领为适度，不准留胡子。

14) 每个员工必须保持头发整洁，指甲清洁，必须注意个人卫生。

15) 不允许出现以下的姿态和举止：

①服装穿戴不合要求，如帽子不正，钮扣未扣等。

②身体歪斜，倚墙而立或靠在其他物件上。

③抱手或插手，即两手环抱胸前或插在口袋里。

④禁烟场所抽烟。

⑤站岗过程下蹲或坐凳子。

⑥表情过分呆板。

秩序维护员每周队列训练2次，每季度进行一项演习（消防、治安、防汛）。

(3) 配备保安器械工具

(五) 组织人员机构

供应商拟派人员机构包括但不限于：项目经理1名、客服管家1人、次序维护12人、工程技术4人、环境服务8人、宿管4人。

三、投标限价

1、供应商的投标总报价需包含物业管理服务人员工资、五险一金、员工福利费、加班费、服装费、保安器械工具、管理费（含培训费）、税费，绿化费、地板及石材养护、门窗养护、化粪池及下水道清理。

2、成交供应商应按国家及省市相关法律法规和规定计算并支付投入本项目人员的各项劳动报酬。若因成交供应商不为员工购买社会保险等原因引起员工劳资纠纷，所有责任由成交供应商负责。

3、中标费用包括成交供应商本项目所有人员的人身意外保险费。

4、对报价文件中的漏项、错项、错算等引起的差异视为已包含在投标总报价中。

5、供应商须充分考虑协议履行期间可能出现的风险，如物价上涨、政策性因素的变化等因素，一旦中标，采购人不再额外增加服务费用给成交供应商，中标金额以投标总价为准。

6、采购预算作为最高限价，投标报价不得高于采购预1400000.00元，否则按无效投标处理。

四、付款方式

服务费按月结算，每月在双方联合考勤及考评结果的基础上进行结算，以实际服务量按月支付费用（服务费用包含派驻人员岗位工资福利、绩效工资、社保费、住房公积金、加班费、税费、管理服务费等其他相关费用，绿化费，地板及石材养护，门窗养护，化粪池及下水道清理，保安器械工具），年终清算。每月20号前为上月服务费用结算日，服务费用在乙方先开具相应数额的发票后，再由甲方通过银行转账支付，如遇节假日顺延。

五、履约保证金

1、成交供应商在签订合同前向采购人提交合同价的5%作为履约保证金（履约保证金提交形式：以金融机构或担保公司出具的履约保函形式提交；履约保证金有效期不少于合同服务期）。否则，采购人视作自动放弃中标资格，并没收投标保证金。合同终止后若成交供应商有意拖延、拒绝履行与本项目有关的涉及人、财、物、事等方面责任与义务或处理不力时，采购人有权动用履约保证金，解决前述相关事项问题，成交供应商不得有异议。若履约保证金不足以解决相关事项问题时，缺额资金仍由成交供应商负责，相关经济、法律责任由成交供应商承担。

2、在合同期满后，成交供应商没有出现任何违约或因任何原因单方中止履行合同义务时，且成交供应商完成下列工作并经采购人书面同意后，履约保证金事项不再要求。

- ①已妥善处理本项目的债权债务（工资、税费、社保及其他欠款）；
- ②做好交接期各项工作，确保本项目范围内各项设施的完好移交。

六、经验要求

供应商在经营范围内报价，且近年来资信良好，履约能力强，没有违法记录。

七、合同条款响应

同意接受合同范本所列述的各项条款。

第四部分

合同条款

第四部分 协议书格式

汕头市六合现代产业示范区—现代产业园 C 区岭海中
小微企业创业园通用厂房物业管理项目

协 议 书

甲 方：_____

乙 方：_____

日 期：_____

甲、乙双方，根据 _____ 的采购结果，按照《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国合同法》的规定，经双方协商，本着平等互利和诚实信用的原则，订立本合同，以供共同遵守。

一、合同金额

合同金额为（大写）： _____ 元（¥ _____ 元）人民币。

二、工作区域及工作范围、要求及标准

1. 工作区域：汕头市澄海区岭海通用厂房3-8栋通用厂房、公用开关站、门房、研发大楼、员工宿舍、食堂、首层停车场。

2. 工作范围及标准：详见《汕头市六合现代产业示范区一现代产业园C区岭海中小微企业创业园通用厂房物业管理项目磋商文件》及其附件，甲方根据需要作适当调整，经乙方认可后执行。

3. 组织人员机构

乙方拟派人员机构包括但不限于：项目经理1名、客服管家1人、次序维护12人、工程技术4人、环境服务8人、宿管4人。

三、服务期限

1. 服务期限：一年（以实际签定日期起计算）。若因国家政策规定发生变化，或乙方在合同期内发生违法违规行为，甲方有权提前终止合同。

2. 乙方必须在合同签订之日起5日内进场实施管理，否则视为违约，合同终止，由此造成甲方的损失应由乙方负责赔偿。

3. 未经甲方同意，乙方不得在合同期限内将服务项目转包或分包，否则，视为乙方违约，甲方可以解除服务合同。造成甲方经济损失的，乙方应给予相应的经济赔偿。

四、甲方、乙方的权利和义务

1. 甲方权利和义务

(1) 审定乙方制定的物业管理方案、制度，并检查监督乙方物业服务管理工作情况。

(2) 负责对乙方每月物业管理服务进行验收评分，按岗位类别评价乙方服务质量，根据物业管理服务考核综合评分情况进行扣罚，乙方必须配合，无条件接受考核和考核结果。

(3) 提供物业服务必要的办公用房及存放保洁相关物资场地，在合同期限内交由乙方免费使用，乙方自行保管一切的相关设备。合同期满后应如数移交给甲方。

(4) 有权对物业服务岗位进行调整，并要求乙方做出相应变动，对未能满足使用需求的乙方派驻人员有权要求乙方调换。

(5) 处理合同期间在物业管理服务工作中需甲方出面协调的问题。

2. 乙方的权利和义务

(1) 根据有关法律、法规及合同的约定，制定物业管理方案、制度及具体实施方案，报甲方备案。做好派驻人员的监督检查工作，并服从接受甲方考核结果。

(2) 负责教育派驻人员遵纪守法，执行甲方各项规章制度，服从甲方的工作管理；负责派驻人员的考勤管理和日常工作管理；在工作过程中发现问题及时向甲方报告，保证甲方环境秩序正常。对不能满足甲方使用需求的派驻人员，应在2个工作日内更换派驻人员。

(3) 乙方派到甲方提供管理服务的人员只与乙方存在劳动关系，与甲方不存在劳动关系。负责派驻人员岗位工资福利、绩效工资、社保费、住房公积金、加班费、税费、管理服务费、派驻人工服、培训费等其他相关费用，服务过程出现的经济补偿金等各项费用。自行解决派驻人员劳动纠纷，并承担因此产生的一切法律责任和经济责任等。

(4) 承担派驻人员在本合同服务期限内发生的工伤（包括视同工伤）或意外事故造成的伤害的一切责任和费用，甲方不承担所有涉及乙方派驻人员的所有责任和各项费用。

(5) 在本合同服务期限内因乙方的过失造成甲方财产损失，乙方应按实际情况及时负责赔偿。

(6) 乙方履行本合同及乙方派驻人员履职过程中应承担保密义务，所知悉甲方及甲方工作人员的任何信息不得向第三方泄露。如违反相关规定泄露国家秘

密的，应承担相应法律责任，泄露甲方其他秘密造成损失的，乙方应承担赔偿责任。

(7) 乙方必须按照国家相关劳动法规的规定合法用工、规范用工、自主用工。乙方应当与由其派驻并为甲方提供服务的人员签订书面劳动协议，并按有关规定为这些人员缴纳所有应缴社保费用(乙方应将缴纳社保费用凭证的复印件一份提交给甲方存档，原件交甲方校对)。乙方必须将所有用工劳动合同及工人名册及基本情况等用工资料送甲方备案。

(8) 凡进入工作场地的乙方工作人员必须穿着及佩戴统一制服和工作证。

五、服务考核

甲方对乙方进行定期与不定期检查进行考核评估，评估分为每月评估和年度评估，每月评估结果与服务费挂钩，年度评估结果作为是否续约的依据。每月考核等级分为优(90分以上(含))、良(80分以上(含))、一般(70分以上(含))、差(70分以下)四个等级，若当月评估结果为“差”等级的，甲方将提出警告并要求限期整改；若下个月评估结果仍为“差”等级的，将扣除当月服务费的5%作为罚金；如累计三个月的评估结果为“差”等级，则采购人有权终止协议。

六、付款方式：

1. 服务费按月结算，每月在双方联合考勤及考评结果的基础上进行结算，以实际服务量按月支付费用(服务费用包含派驻人员岗位工资福利、绩效工资、社保费、住房公积金、加班费、税费、管理服务费等其他相关费用，绿化费，地板及石材养护，门窗养护，化粪池及下水道清理，保安器械工具等)，年终清算。

2. 每月20号前为上月服务费用结算日，服务费用在乙方先开具相应数额的发票后，再由甲方通过银行转账支付，如遇节假日顺延。

七、违约责任与赔偿损失

1. 乙方提供的服务不符合磋商文件、乙方报价文件或本合同规定的，甲方有权拒收，并且乙方须向甲方支付本合同总价5%的违约金。

2. 乙方未能按本合同规定的时间提供服务，从逾期之日起每日按本合同总价3%的数额向甲方支付违约金；逾期半个月以上的，甲方有权终止合同，由此造成的甲方经济损失由乙方承担。

3. 甲方无正当理由拒收接受服务，到期拒付服务款项的，甲方向乙方偿付本合同总的5%的违约金。甲方逾期付款，则每日按本合同总价的3‰向乙方偿付违约金。

甲方有权定期检查和随时抽查乙方物业管理服务情况，如乙方提供的服务不符合要求，并经甲方三次警告仍不能符合要求的，甲方有权解除合同，由此造成甲方的损失由乙方承担。

5. 在本合同服务期限内因乙方派驻人员工作不力或失职造成甲方安全事故或财产损失的，甲方可以追究乙方的经济责任及有关法律责任。

6. 其它违约责任按磋商文件要求、乙方报价文件承诺处理。

7. 未尽事宜按《中华人民共和国合同法》处理。

八、争端的解决：合同执行过程中发生的任何争议，如双方不能通过友好协商解决，按相关法律法规处理。

九、不可抗力：任何一方由于不可抗力原因不能履行合同时，应在不可抗力事件结束后1日内向对方通报，以减轻可能给对方造成的损失，在取得有关机构的不可抗力证明或双方谅解确认后，允许延期履行或修订合同，并根据情况可部分或全部免于承担违约责任。

十、税费：本合同执行有关的一切税费均由乙方负担。

十一、其它

1. 本合同所有附件、磋商文件、乙方报价文件、中标通知书均为合同的有效组成部分，与本合同具有同等法律效力。

2. 在执行本合同的过程中，所有经双方签署确认的文件（包括会议纪要、补充协议、往来信函）即成为本合同的有效组成部分。

3. 如一方地址、电话、传真号码有变更，应在变更当日内书面通知对方，否则，应承担相应责任。

4. 本合同履行期间，如遇不可抗力，致使本合同无法履行时，双方应按有关法律规定及时协商处理。

5. 本合同如有未尽事宜，或甲方需乙方提供本合同约定范围以外的服务项目时，经双方同意后，可用书面形式进行补充或修改。补充或修改部分与本合同具有同等法律效力。

十二、本协议一式陆份，甲方执叁份，乙方执贰份，采购代理机构执壹份。

甲方：国家税务总局汕头市澄海区税务局 乙方：

签约代表：

签约代表：

签约日期： 年 月 日

签约日期： 年 月 日

附件

附件一、考核监督

1. 采购人

1.1 采购人在日常管理中派出相应的代表对成交供应商进行监督、协调。

1.2 采购人定期对成交供应商进行考核评估，评估分为每月评估和年度评估，每月评估结果与服务费挂钩，年度评估结果作为是否续约的依据。每月考核等级分为优（90分以上（含））、良（80分以上（含））、一般（70分以上（含））、差（70分以下）四个等级，若当月评估结果为“差”等级的，采购人将提出警告并要求限期整改；若下次月度评估结果仍为“差”等级的，将扣除当月服务费的5%作为罚金；如累计有三个月的评估结果为“差”等级，则采购人有权终止协议。

2. 成交供应商

2.1 成交供应商必须成立至少由1名专职人员组成的服务质量自查队伍，每月10日前把上个月质检情况书面上报采购人。

2.2 成交供应商在服务期内的有关工作记录、管理资料要根据采购人的要求填报，每月应要求按时送交采购人存档。

2.3 每半年至少2次征询采购人对各项服务的意见，自觉接受采购人的监督、检查，及时改善管理和服务，满意率符合相关要求。

3. 权责明确

3.1 成交供应商在签订合同前向采购人提交合同价的5%作为履约保证金（履约保证金提交形式：以金融机构或担保公司出具的履约保函形式提交；履约保证金有效期不少于合同服务期）。否则，采购人视作自动放弃中标资格，并没收投标保证金。合同终止后若成交供应商有意拖延、拒绝履行与本项目有关的涉及人、财、物、事等方面责任与义务或处理不力时，采购人有权动用履约保证金，解决前述相关事项问题，成交供应商不得有异议。若履约保证金不足以解决相关事项问题时，缺额资金仍由成交供应商负责，相关经济、法律责任由成交供应商承担。

3.2 在合同期满后，成交供应商没有出现任何违约或因任何原因单方中止履行合同义务时，且成交供应商完成下列工作并经采购人书面同意后，履约保证金事项不再要求。

①已妥善处理本项目的债权债务（工资、税费、社保及其他欠款）；

- ②做好交接期各项工作，确保本项目范围内各项设施的完好移交。
- 3.3通过考核，合同生效，如没有通过，则协议解除。
- 3.4成交供应商出现有下列任何一种情况的，采购人有权即时终止协议。
 - 3.4.1成交供应商放弃承包经营权。
 - 3.4.2累计有三个月的评估结果为“差”等级。
 - 3.4.3如成交供应商有违法纵容、煽动工人怠工、罢工等过激行为的，或因成交供应商无视工人权益引致工人有怠工、罢工等过激行为的。
 - 3.4.4如成交供应商有违法经营行为的。
- 4.考核标准在签订合同时，由采购人制定。

第五部分

报价文件格式

(报价文件须编页码, 且页码必须连续)

正/副本

汕头市六合现代产业示范区—现代产业
园 C 区岭海中小微企业创业园通用厂房
物业管理项目

报 价 文 件

供应商：_____（盖单位章）

法定代表人

或其委托代理人：_____（签字）

年 月 日

目 录

- 一、 自查表
- 二、 项目报价表
- 三、 报价函
- 四、 法定代表人证明书
- 五、 法定代表人授权委托书
- 六、 资格证明文件
- 七、 商务响应表
- 八、 技术响应表
- 九、 技术、商务文件
- 十、 报价保证金
- 十一、 其它有关文件

注：供应商报价时须按目录进行编制并标注响应的页码，本目录不得随意更改。

一、自查表

评审内容	磋商文件要求	自查结论
资格性检查 准入条件 (资格条件证明文件)	1. 具备《政府采购法》第二十二条规定的条件： 1) 提供有效的营业执照或事业法人登记证等相关证明。 2) 提供 2019 年度财务状况报告（内容须包括资产负债表、现金流量表、利润表），或 2020 年基本开户行出具的资信证明。 3) 提供投标截止日前 6 个月内任意 1 个月依法缴纳税收和社会保障资金的相关材料。如依法免税或不需要缴纳社会保障资金的，提供相应证明材料。 4) 具有履行合同所必需的设备和专业技术能力。 5) 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。 6) 供应商必须符合法律、行政法规规定的其他条件。 2. 供应商未被列入“信用中国”网站(www.creditchina.gov.cn)“记录失信被执行人或重大税收违法案件当事人名单或政府采购严重违法失信行为”记录名单；不处于中国政府采购网(www.ccgp.gov.cn)“政府采购严重违法失信行为信息记录”中的禁止参加政府采购活动期间。（以采购代理机构于投标截止日当天在“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）及中国政府采购网（http://www.ccgp.gov.cn/）查询结果为准，如相关失信记录已失效，供应商需提供相关证明资料）。 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，不得同时参加本采购项目（包组）投标。 4. 为本项目提供整体设计、规范编制或者项目管理、监理、检测等服务的供应商，不得再参与本项目投标。 5、具有物业管理的经营范围（以营业执照为准）。 5. 本项目不接受联合体磋商。	<input type="checkbox"/> 通过 <input type="checkbox"/> 不通过
符合性审查	1、报价保证金符合磋商文件要求，须提供原件校核，否则按不符合处理；	<input type="checkbox"/> 通过 <input type="checkbox"/> 不通过
	2、报价在本项目报价范围内；	<input type="checkbox"/> 通过 <input type="checkbox"/> 不通过
	3、磋商文件明示盖公章处有加盖公章；	<input type="checkbox"/> 通过 <input type="checkbox"/> 不通过
	4、磋商文件明示需签字或盖章处有法定代表人或授权代表签字或盖章的；	<input type="checkbox"/> 通过 <input type="checkbox"/> 不通过
	5、报价有效期满足磋商文件要求；	<input type="checkbox"/> 通过 <input type="checkbox"/> 不通过
	6、报价文件能按磋商文件的要求编制；	<input type="checkbox"/> 通过 <input type="checkbox"/> 不通过
	7、符合报价文件中规定的其它条款。	<input type="checkbox"/> 通过 <input type="checkbox"/> 不通过

注：以上材料将作为供应商合格性和有效性审核的重要内容之一，供应商必须严格按照其内容及序列要求在报价文件中对应如实提供，对缺漏和不符合项将会直接导致无效报价！在对应的□打“√”。

供应商（公章）：

授权代表（签名或盖章）：

日期：

二、项目报价表

报价文件格式

供应商应按附表 2.1 的格式提交报价表。

附表 2.1

报价总表

序号	内容	数量	报价 (单位：元) 大写及小写
1			
2			
.....			
合计总价 (单位：元) 大写及小写			
报价保证金	详见随附《报价保证金》		
报价有效期	从报价递交截止时间起，报价有效期为 60 天。		
备注			

注：1. 供应商须按要求填写所有信息，不得随意更改本表格式。

2. 报价应为履行本项目全部义务所发生的所有费用。

3. 此表是报价文件的必要文件，是报价文件的组成部分。

供应商（公章）：

授权代表（签名或盖章）：

日 期：

三、报 价 函

致:汕头市澄海区岭海园区开发建设投资有限公司和广东恒胜建设监理有限公司

我方确认收到贵方提供的 汕头市六合现代产业示范区—现代产业园 C 区岭海中小微企业创业园通用厂房物业管理项目 的磋商文件的全部内容,我方: (供应商名称) 作为报价者正式授权 _____ (授权代表全名, 职务) 代表我方进行有关本磋商的一切事宜。

在此提交的报价文件, 正本一份, 副本三份, 报价文件包括如下等内容:

一、 报价文件第一部分

(一) 项目报价表

二、 报价文件第二部分

(一) 报价函

(二) 法定代表人证明书

(三) 法定代表人授权委托书

(四) 资格证明文件

(五) 报价保证金金额为: (注明币种及金额大、小写) _____

(六) 商务响应表

(七) 按磋商文件供应商须知要求提供的报价文件格式的其它有关文件

三、 报价文件第三部分

(一) 技术响应表

四、 报价文件第四部分

(一) 技术、商务文件

(二) 我方已完全明白报价文件的所有条款要求, 并重申以下几点:

(1) 我方决定参加: 采购项目编号为 HSCGZB2020049 的报价;

(2) 报价总价 (详见报价表);

(3) 本报价文件的有效期限从报价递交截止时间起 60 天内有效, 如成交, 有效期限将延至合同终止日为止;

(4) 我方已详细研究了磋商文件的所有内容包括修改文件 (如果有) 和所有已提供的参考资料以及有关附件并完全明白, 我方放弃在此方面提出含糊意见或误解的一切权力。

- (5) 我方明白并愿意在规定的磋商时间和日期之后, 报价有效期之内撤回报价, 则报价保证金将被贵方没收。
- (6) 我方同意按照贵方可能提出的要求而提供与报价有关的任何其它数据或信息。
- (7) 我方理解贵方不一定接受最低标价或任何贵方可能收到的报价。
- (8) 我方如果成交, 将保证履行磋商文件以及磋商文件修改文件(如果有的话)中的全部责任和义务, 按质、按量、按期完成《用户需求书》及《合同书》中的全部任务。
- (9) 如我方被授予合同, 由我方就本次磋商支付或将支付的服务费列于磋商文件要求的承诺书中。
- (10) 我方作为在法律、财务和运作上独立于采购人、采购机构的投标供应商, 在此保证所提交的所有文件和全部说明是真实的和正确的。
- (11) 我方投标报价已包含应向知识产权所有人支付的所有相关税费, 并保证采购人在中国使用我方提供的成果文件时, 如有第三方提出侵犯其知识产权主张的, 责任由我方承担。
- (12) 我方对在本函及报价文件中所作的所有承诺承担法律责任。
- (13) 所有与本招标有关的函件请发往下列地址:
- 地 址: _____ . 邮政编码: _____ .
- 电 话: _____ . 传 真: _____ .
- 代表姓名: _____ . 职 务: _____ .

供应商(公章):

授权代表姓名(签名或盖章):

日 期:

四、法定代表人证明书

供应商名称： _____

单位性质： _____

地址： _____

成立时间： _____

经营期限： _____

姓名： _____ 性别： _____ 年龄： _____ 职务： _____

系 _____ 的法定代表人。

特此证明。

供应商（公章）：

日 期：

五、法定代表人授权委托书

致：汕头市澄海区岭海园区开发建设投资有限公司和广东恒胜建设监理有限公司

本授权书声明：_____是注册于_____（国家或地区）的_____（供应商名称）的法定代表人。现任_____职务。在汕头市六合现代产业示范区—现代产业园 C 区岭海中小微企业创业园通用厂房物业管理项目 项目报价[采购项目编号为：HSCGZB2020049]的报价和合同执行过程中，现授权_____（姓名、职务）作为我公司的全权代理人，以我方的名义处理一切与之有关的事宜。

本授权书于_____年____月____日签字生效，特此声明。

法人代表身份证复印件（粘贴正反面）

供应商（公章）：

地 址：

法定代表人（签字或盖章）：

职 务：

被授权人身份证复印件（粘贴正反面）

被授权人（签字或盖章）：

职 务：

六、资格证明文件

[说明] 供应商应**按照磋商文件第一部分《磋商邀请函》第二条《供应商资格要求（合格供应商的条件）》**的要求做出全面的响应。其内容应包括但不限于以下各项：

1. 提供有效的营业执照或事业法人登记证等相关证明复印件加盖公章
2. 提供 2019 年度财务状况报告（内容须包括资产负债表、现金流量表、利润表），或 2020 年基本开户行出具的资信证明复印件加盖公章
3. 提供投标截止日前 6 个月内任意 1 个月依法缴纳税收和社会保障资金的相关材料复印件加盖公章（如依法免税或不需要缴纳社会保障资金的，提供相应证明材料）
4. 具有履行合同所必需的设备和专业技术能力的书面声明
5. 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的书面声明
6. 供应商必须符合法律、行政法规规定的其他条件的书面声明
7. 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，不得同时参加本采购项目（包组）投标的书面声明
8. 为本项目提供整体设计、规范编制或者项目管理、监理、检测等服务的供应商，不得再参与本项目投标的书面声明

注：序号 4-8 按磋商文件第五部分报价文件格式附件 2 的格式提供。

附件 1:

资格声明

致：汕头市澄海区岭海园区开发建设投资有限公司和广东恒胜建设监理有限公司

为响应你方组织的 汕头市六合现代产业示范区—现代产业园 C 区岭海中小微企业创业园通用厂房物业管理项目 采购项目的磋商[采购项目编号为：HSCGZB2020049]，我方愿参与报价。

我方作为（供应商）是在法律、财务和运作上独立于采购人、采购代理机构的供应商，提交所有文件和全部说明是真实的和正确的。

我方理解你方可能还要求提供更进一步的资格资料，并愿意应你方的要求提交。

供应商（公章）：

授权代表（签名或盖章）：

日 期：

附件 2:

书面声明

汕头市澄海区岭海园区开发建设投资有限公司和广东恒胜建设监理有限公司:

关于贵公司发布的汕头市六合现代产业示范区—现代产业园C区岭海中小微企业创业园通用厂房物业管理项目（采购项目编号：HSCGZB2020049）的采购项目，我单位愿意参加报价并在此承诺：

一、我方具备《政府采购法》第二十二条规定的条件，承诺如下：

- 1、我方参加本项目政府采购活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录。
- 2、我方符合法律、行政法规规定的其他条件。

二、我方在此声明与其他投标供应商不存在单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系。

三、我方在此声明未为本项目提供整体设计、规范编制或者项目管理、监理、检测等服务。

四、我方作为在法律、财务和运作上独立于采购人、代理采购机构的投标供应商，在此保证所提交的所有文件和全部说明是真实的和正确的。

本单位若有违反本声明内容的行为，被采购人、采购代理机构发现或被他人举报查实，将无条件接受政府采购监管部门作出的取消报价资格、成交资格、不良行为记录的处罚。对造成的损失，任何法律和经济责任完全由我方负责。

供应商（公章）：

授权代表（签名或盖章）：

日 期：

附件 3:

成交服务费承诺书

承诺书号:

致: 广东恒胜建设监理有限公司

如果我方在贵公司组织的汕头市六合现代产业示范区—现代产业园 C 区岭海中小微企业创业园通用厂房物业管理项目的磋商中获成交（采购项目编号：HSCGZB2020049），我方保证在收到《成交通知书》前，按磋商文件规定“供应商须知”向贵公司交纳成交服务费。

我方如违约，愿凭贵公司开出的违约通知，按上述承诺金额的 200% 在我方提交的报价保证金（保函）及采购人给我方的成交合同规定的货款中扣付，并在此同意和要求报价保函开立银行及采购人（应广东恒胜建设监理有限公司的要求）办理支付手续。

特此承诺！

供应商（公章）:

授权代表（签名或盖章）:

日 期:

附件 4:

企业同类项目介绍

序号	客户名称	项目名称	签订时间
1			
2			
...			

供应商（公章）：

授权代表（签名或盖章）：

日 期：

附件 5:

同意磋商文件条款声明

致：汕头市澄海区岭海园区开发建设投资有限公司和广东恒胜建设监理有限公司

为响应你方组织的 汕头市六合现代产业示范区—现代产业园 C 区岭海中小微企业创业园通用厂房物业管理项目 的竞争性磋商[采购项目编号为：HSCGZB2020049]，我方在参与报价前已详细研究了磋商文件的所有内容，包括修改文件（如果有的话）和所有已提供的参考资料以及有关附件，我方完全明白并认为此竞争性磋商文件没有倾向性，也没有存在排斥潜在供应商的内容，我方并同意竞争性磋商文件的相关条款。

特此声明。

供应商（公章）：

授权代表（签名或盖章）：

日 期：

七、商务响应表格式

合同条款响应表

[说明] 供应商应对照磋商文件第四部分《合同书》所列合同条款的内容进行响应，完全满足的此表不用填写（但须盖章签字），有差异的则在“具体内容”栏中写明具体内容。

序号	磋商文件合同要求		报价文件内容	
	条目	简要内容	条目	具体内容

供应商（公章）：

授权代表（签名或盖章）：

日 期：

八、技术响应表

(1) 用户需求响应表

供应商应按照磋商文件要求，根据《用户需求书》相关内容作出响应。编制和提交的内容应包括但不限于以下各项。完全满足的此表不用填写（但须盖章签字），若有差异的请在“差异栏”将差异情况说明。

用户需求响应表

序号	用户需求书要求条款	响应情况	差异

供应商（公章）：

授权代表（签名或盖章）：

日 期：

九、技术商务文件

技术商务文件按技术商务评分表的内容进行编制，复印件加盖公章，格式自拟。

十、报价保证金

复印件加盖公章，原件备查。

十一、其他有关文件