

项目编号：XCS-CG-CS-2022018

# 宣城市青少年活动中心物业服务采 购项目

## 磋 商 文 件

采 购 人：宣城市青少年活动中心

采购代理机构：宣城市政府采购中心

## 目 录

- 一、磋商公告
- 二、供应商须知前附表
- 三、供应商须知
- 四、采购需求
- 五、磋商与评审
- 六、采购合同
- 七、响应文件格式
- 八、质疑函范本

# 一、宣城市青少年活动中心物业服务采购项目竞争性磋商公告

## 项目概况

宣城市青少年活动中心物业服务采购项目的潜在供应商应在宣城市公共资源交易中心网（ggzyjy.xuancheng.gov.cn）获取采购文件，并于 2022 年 4 月 11 日 10 时 00 分（北京时间）前递交响应文件。本项目实行全流程电子化采购、网上不见面开标。

## 一、项目基本情况

- 1、项目编号：XCS-CG-CS-2022018；
- 2、项目名称：宣城市青少年活动中心物业服务采购项目；
- 3、采购方式：竞争性磋商；
- 4、预算金额：35.3 万元/年；
- 5、最高限价：35.3 万元/年；
- 6、采购需求：详见附件；
- 7、合同履行期限：详见采购需求；
- 8、本项目不接受联合体磋商。

## 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：本项目专门面向采购人所定行业的中小企业采购；
- 3、供应商存在以下不良信用记录情形之一的，不得推荐为中标候选供应商，不得确定为中标供应商：
  - (1) 供应商被人民法院列入失信被执行人的；
  - (2) 供应商被工商行政管理部门列入企业经营异常名录的；

(3) 供应商被税务部门列入重大税收违法案件当事人名单的；

(4) 供应商被政府采购监管部门列入政府采购严重违法失信行为记录名单的。

4、本项目的特定资格要求：具备独立法人资格，具有合法有效的营业执照。

### 三、获取采购文件

1、时间：2022 年 3 月 31 日 12 时至 2022 年 4 月 11 日 10 时（磋商文件的发售期限自开始之日起不得少于 5 个工作日），每天上午 8:00 至 12:00，下午 14:30 至 17:30（北京时间，法定节假日除外）

2、地点：宣城市公共资源交易中心网（<http://ggzyjy.xuancheng.gov.cn>，以下不再赘述）

3、方式：本项目在线下载采购文件，潜在供应商须登录宣城市公共资源交易中心网点击“主体登录”根据相关操作提示下载采购文件。采购文件获取过程中如有疑问，请在工作时间（8:00-12:00，14:30-17:30）拨打服务热线（非项目咨询）：0563-2616639。

4、售价：免费获取

### 四、响应文件提交

1、截止时间：2022 年 4 月 11 日 10 时 00 分（北京时间）（自磋商文件开始发出之日起至供应商提交首次响应文件截止之日止不得少于 10 日）

2、地点：宣城市公共资源电子交易系统。

### 五、开启

1、时间：2022 年 4 月 11 日 10 时 00 分（北京时间）

2、地点：宣城市公共资源交易中心网—不见面开标大厅。

本项目采用不见面开标，不见面开标大厅登录方式：宣城市公共资源交易中心网，选择不见面开标大厅登录并在开启时间之前完成签到。供应商未按规定完成签到的，将无法参加后续开标活动，并视为放弃投标。

### 六、公告期限

自本项目公告发布之日起 3 个工作日。

## 七、其它补充事宜

1、响应保证金：本项目无需缴纳响应保证金。

2、本项目需落实的节能环保、中小微型企业扶持等相关政府采购政策详见采购文件；

3、采购项目的项目介绍、数量、规格描述或服务要求等详见采购需求；

4、供应商关于电子招投标的相关操作详见宣城市公共资源交易中心网-服务指南-服务规范-《供应商操作手册》；

5、供应商关于不见面开标的相关操作详见宣城市公共资源交易中心网-服务指南-服务规范-《宣城市不见面开标大厅-供应商操作手册》；

6、本公告同时在宣城市公共资源交易中心网、宣城市人民政府网、安徽省政府采购网、安徽省公共资源交易监管网、安徽省招标投标信息网、中国采购与招标网上发布。其他网站公告内容与宣城市公共资源交易中心网不一致的，以宣城市公共资源交易中心网为准。

## 八、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：宣城市青少年活动中心

地址：安徽省宣城市昭亭中路 177 号

邮箱：xcjycl@163.com

联系方式：0563-2517758

### 2. 采购代理机构信息

名称：宣城市政府采购中心

地址：宣城市梅园路 52 号政务服务中心大楼 6 楼

邮箱：1121990501@qq.com

联系方式：0563-2616616、0563-3013102

3. 项目联系方式

项目联系人：陈主任、秀工

电 话：0563-2517758 、0563-2616616、0563-3013102

2022 年 3 月 31 日

## 二、 供应商须知前附表

序号	内 容	
1	项目名称： 项目编号：	详见“磋商公告”
2	采购人： 采购人联系方式：	详见“磋商公告”
3	采购代理机构： 采购人联系方式：	详见“磋商公告”
4	包段划分：	详见“磋商公告”
5	磋商有效期：	磋商响应文件递交截止后 60 天
6	磋商响应保证金：	无
7	履约保证金：	供应商可自主选择以支票、汇票、本票、保险和保函等非现金形式缴纳或提交；退还条件、时间和不予退还的情形见采购需求。
8	项目预算：	详见“磋商公告”（超过项目最高限价为无效响应；如项目无最高限价，则超出项目预算金额为无效响应）
9	联合体响应：	详见“磋商公告”
10	提交磋商响应文件 截止时间及地点：	详见“磋商公告”
11	开标时间及地点：	同提交磋商响应文件提交截止时间及地点
12	评审方法：	综合评分法
13	质疑、答疑、澄清	<b>1、投标人质疑均应按照《中华人民共和国财政部令第 94 号—政府采购质疑和投诉办法》的规</b>

		<p><b>定：</b></p> <p>2、接受质疑的方式：投标人以书面形式（如传真、信件、电报等）向采购人和采购代理机构提出质疑的，同时发送一份与书面质疑内容一致的质疑电子版至采购人和采购代理机构邮箱（见招标公告）；<b>为保证质疑的及时处理，请质疑人在发出质疑后及时与采购人或代理机构电话确认；</b>通过宣城市公共资源电子交易系统方式提出质疑的，具体操作步骤和程序请参见服务指南-政府采购在线质疑操作手册；</p> <p>3、在线质疑回复：采购单位或代理机构通过宣城市公共资源电子交易系统对质疑人进行质疑回复，请质疑人及时登录宣城市公共资源电子交易系统查看；</p> <p>4、投标人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，否则将不予受理；</p> <p>5、各投标人在<b>投标截止时间前</b>务必登陆宣城市公共资源交易中心网-政府采购-答疑变更栏目查询是否有更正公告，否则造成的一切后果由投标人自行承担。网上公布的更正公告视同通知了所有投标人，为招标文件的有效组成部分；</p> <p>6、采购人和采购代理机构联系部门（负责人）、联系电话、通讯地址及邮箱详见公告。</p>
14	响应文件提交	<p>响应文件的提交是指供应商通过宣城市公共资源电子交易系统（以下简称“交易系统”）在提交响应文件截止时间<b>之前</b>完成加密电子响应文件的上传。</p>
15	响应文件解密	<p>供应商须携带最终生成加密响应文件的数字证书（CA）在供应商解密环节进行供应商解密。正常情形下，供应商应在解密指令发出后30分钟之</p>

		内完成解密。如遇意外情形，按《宣城市公共资源交易电子化项目操作规程（试行）》中第三章“意外情形”中规定处理。
16	逾期送达情形	<p>1、供应商未按规定上传加密的响应文件的；</p> <p>2、上传了加密响应文件未按规定完成解密； （供应商逾期送达的，响应文件为无效文件，上传的加密响应文件将被退回）</p>
17	对中小型企业产品的价格扣除	<p>1、依据财政部工业和信息化部《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）有关规定：本项目<u>（是）</u>专门面向中小企业，中小企业参加政府采购活动，应当出具《中小企业声明函》。</p> <p>非专门面向中小企业的项目，对符合规定的小微企业报价给予<u>  </u>的扣除，用扣除后的价格参加评审。接受大中型企业与小微企业组成联合体或者允许大中型企业向一家或者多家小微企业分包的采购项目，对于联合协议或者分包意向协议约定小微企业的合同份额占到合同总金额30%以上的，对联合体或者大中型企业的报价给予<u>  </u>的扣除，用扣除后的价格参加评审。组成联合体或者接受分包的小微企业与联合体内其他企业、分包企业之间存在直接控股、管理关系的，不享受价格扣除优惠政策。价格扣除比例或者价格加分比例对小型企业和微型企业同等对待，不作区分。</p> <p>2、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），监狱企业视同小型、微型企业。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</p>

		<p>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，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<b>监狱企业的证明文件</b>，不再提供《中小企业声明函》，不重复享受政策。</p> <p>3、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，残疾人福利性单位视同小型、微型企业。符合条件的残疾人福利性单位在参加政府采购活动时，提供141号文规定的《<b>残疾人福利性单位声明函</b>》，不再提供《中小企业声明函》。残疾人福利性单位属于小型、微型企业的，不重复享受政策。</p>
18	随成交公告一并公示的相关附件	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 项目采购文件；</li> <li>2. 成交供应商响应的《<b>主要标的信息</b>》；</li> <li>3. 被推荐供应商名单和推荐理由（适用于竞争性磋商采用书面推荐方式产生符合资格条件的潜在供应商的）（如有）；</li> <li>4. 成交供应商为中小企业的，公告其《中小企业声明函》（如有）；</li> <li>5. 成交供应商为残疾人福利性单位的，公告其《<b>残疾人福利性单位声明函</b>》（如有）；</li> <li>6. 成交供应商为注册地在国家级贫困县域内物业公司的，公告注册所在县扶贫部门出具的聘用建档立卡贫困人员具体数量的证明（如有）。</li> </ol>

19	不良信用记录查询渠道	<p>1、不良信用记录查询渠道如下（仅以下述渠道查询结果为准）：</p> <p>（1）失信被执行人：信用中国官网（www.creditchina.gov.cn）</p> <p>（2）企业经营异常名录：信用中国官网（www.creditchina.gov.cn）</p> <p>（3）重大税收违法案件当事人名单：信用中国官网（www.creditchina.gov.cn）</p> <p>（4）政府采购严重违法失信行为记录名单：中国政府采购官网（www.ccgp.gov.cn）</p> <p><b>供应商在编制响应文件时自行查询，符合要求的按磋商文件中格式提供《供应商声明函》；</b></p> <p>2、联合体供应商，联合体任何一方存在上述不良信用记录的，视同联合体存在不良信用记录。</p>
20	代理费用的收取标准和方式	<input checked="" type="checkbox"/> 集中采购项目：无 <input type="checkbox"/> 分散采购项目：
21	付款方式：	详见采购需求
22	签章要求	<p>1、磋商文件中要求签字的，应按文件要求签字或盖章。可采用数字证书的电子印章，也可签字后扫描上传。</p> <p>2、磋商文件中要求加盖供应商公章的，应加盖供应商数字证书的电子印章，也可加盖公章后扫描上传。</p>
23	其他	<p>投标人关于不见面开标的相关规定详见宣城市公共资源交易中心网（<a href="http://ggzyjy.xuancheng.gov.cn">http://ggzyjy.xuancheng.gov.cn</a>）-服务指南-服务规范-《宣城市公共资源交易不见面开标操作规定（试行）》</p>
24	备注	<p>供应商参与政府采购活动，应当诚信守法、公平</p>

		<p>竞争。如有以提供虚假材料（包括但不限于虚假承诺、虚假技术参数响应、虚假业绩、虚假证书、虚假检测报告等）、串通投标、隐瞒失信信息等谋取成交的行为，一经发现，将报监督管理部门严肃查处。</p>
--	--	---

## 三、供应商须知

### (一) 总 则

#### 1、制订及适用范围

1.1 本磋商采购文件是根据《中华人民共和国政府采购法》、《政府采购竞争性磋商采购方式管理暂行办法》等相关法律、法规制订。

1.2 本磋商采购文件仅适用于本次竞争性磋商采购所叙述的采购项目。

#### 2、定义

2.1 服务：系指除货物和工程以外的其他政府采购对象，包括咨询、调研、评估、规划、设计、监理、审计、保险、租赁、印刷、维修、物业管理等。

本采购文件所要求的证书、认证、资质，均应当是有权机构颁发，且在有效期内的。

2.2 采购代理机构：经批准设立的集中采购机构和按规定进行登记的其他采购代理机构。本次采购项目的采购代理机构具体为“供应商须知前附表”中规定。

2.3 采购人：是指依法进行政府采购的国家机关、事业单位、团体组织。既本次采购项目的业主方。

2.4 供应商：是指向采购人提供服务的法人、其他组织或者自然人。分支机构不得参加政府采购活动，但银行、保险、石油石化、电力、电信等特殊行业除外。

#### 3、合格的供应商

3.1 符合磋商公告中载明的资格要求。

3.2 符合本采购项目（或包）中的各项实质性要求。

3.3 单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系的不同供应商，不得参加同一合同项下的政府采购活动。

3.4 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。

3.5 符合法律、法规的其他各项规定。

#### 4. 现场考察

4.1 供应商自行决定是否对供货和服务现场及周围环境进行考察，以获取编制响应文件和签署合同所需的资料。考察现场的对象是以获取磋商文件的潜在供

应商；考察现场的截止时间同磋商截止时间；如供应商须知前附表中无另行规定，其现场考察方式为自行考察。考察地点、联系人、联系方式等详见供应商须知前附表。

4.2 现场考察所发生的费用由供应商自行承担。供应商要求进行现场考察的，采购人应提供必要的支持。未到供货和服务现场实地考察的，签订合同时和履约过程中，不得以不完全了解现场情况为由，提出任何形式的增加合同价款或索赔的要求。

4.3 除有特殊要求，不再单独提供供货和服务现场环境、气候条件、公用设施等情况，供应商视为熟悉上述与履行合同有关的一切情况。

## 5、供应商参与磋商活动的费用

供应商自行承担与参加磋商采购活动有关的一切费用。

## 6 纪律

6.1 供应商的参与磋商应遵守各相关法律、法规和规章，如出现以下情形，按相关法律、法规处理：

《政府采购法》规定的禁止情形：a.提供虚假材料谋取中标、成交的；b.采取不正当手段诋毁、排挤其他供应商的；c.与采购人、其他供应商或者采购代理机构恶意串通的；d.向采购人、采购代理机构行贿或者提供其他不正当利益的；e.在招标采购过程中与采购人进行协商磋商的；f.拒绝有关部门监督检查或者提供虚假情况的。

《政府采购法实施条例》规定的禁止情形：a.向评标委员会、竞争性磋商小组或者磋商小组成员行贿或者提供其他不正当利益；b.中标或者成交后无正当理由拒不与采购人签订政府采购合同；c.未按照采购文件确定的事项签订政府采购合同；d.将政府采购合同转包；e.提供假冒伪劣产品；f.擅自变更、中止或者终止政府采购合同。

6.2 《政府采购法实施条例》规定采购人、采购代理机构、供应商有下列情形之一的，属于恶意串通，按规定追究法律责任：

a.供应商直接或者间接从采购人或者采购代理机构处获得其他供应商的相关情况并修改其投标文件或者响应文件；

b.供应商按照采购人或者采购代理机构的授意撤换、修改投标文件或者响应文

件；

- c. 供应商之间协商报价、技术方案等投标文件或者响应文件的实质性内容；
- d. 属于同一集团、协会、商会等组织成员的供应商按照该组织要求协同参加政府采购活动；
- e. 供应商之间事先约定由某一特定供应商中标、成交；
- f. 供应商之间商定部分供应商放弃参加政府采购活动或者放弃中标、成交；
- g. 供应商与采购人或者采购代理机构之间、供应商相互之间，为谋求特定供应商中标、成交或者排斥其他供应商的其他串通行为。

6.3 依据《政府采购货物和服务招标投标管理办法》规定，在评审过程中发现供应商有下列情形之一的，视为供应商串通，其响应无效，并由竞争性磋商小组书面报告本级监督管理部门：

- a. 不同供应商的响应文件由同一单位或者个人编制；
- b. 不同供应商委托同一单位或者个人办理磋商事宜；
- c. 不同供应商的响应文件载明的项目管理成员或者联系人员为同一人；
- d. 不同供应商的响应文件异常一致或者报价呈规律性差异；
- e. 不同供应商的响应文件相互混装；
- f. 不同供应商的磋商保证金从同一单位或者个人的账户转出。

6.4 在确定成交供应商之前，供应商试图在投标文件审查、澄清、比较和评价时对竞争性磋商小组、采购人和代理机构施加任何影响都可能导致其响应无效。

## 7. 投标专用章的效力

磋商文件中明确要求签章的，供应商须按本须知中签章规定完成签章。在有授权文件（授权文件须放入响应文件中）表明投标专用章法律效力等同于供应商公章的情况下，可以加盖投标专用章，**否则将导致响应无效。**

## 8. 合同标的转包与分包

8.1 成交供应商不得向他人转包成交项目，也不得将成交项目向他人违法分包。

8.2 经采购人同意，成交供应商可以将成交项目的部分非主体、非关键性工作分包给他人完成。接受分包的人应当具备相应的资格条件，并不得再次分包。

如采购人允许分包，供应商根据采购项目的实际情况，拟在成交后将项目的非主体、非关键性工作交由他人完成的，应在响应文件中载明。

8.3 成交供应商就采购项目和分包项目向采购人负责，分包供应商就分包项目承担责任。

## (二)磋商采购文件

### 9、磋商采购文件构成

9.1 磋商采购文件包括：

- a. 磋商公告
- b. 供应商须知前附表
- c. 供应商须知
- d. 采购需求
- e. 评审办法
- f. 采购合同
- g. 响应文件格式
- h. 质疑函范本

9.2 供应商应认真阅读和充分理解磋商文件中所有的内容。如果其响应文件没有满足磋商文件的有关要求，其风险由供应商自行承担。

### 10、磋商采购文件的更正

10.1 供应商可以要求采购人对磋商文件中的有关问题进行答疑、澄清。

10.2 供应商对磋商文件如有疑问（询问或质疑）或建议，应按“供应商须知前附表”中规定联系采购人、采购代理机构。

10.3 采购人、采购代理机构对受理（接受）的且需要做出磋商文件澄清修改的问题，将以更正公告的形式在采购公告中指定的网址公告答复，但不说明问题的来源。该更正是磋商文件不可缺少的组成部分，对参与采购活动的有关各方均具有约束力。供应商应主动登陆采购公告中指定网址查询该项目的相关更正公告。采购人、采购代理机构不承担供应商未及时关注相关信息引发的相关责任。

10.4 为使供应商有充分时间对磋商文件的修改部分进行研究（或其他原因），采购人可以决定延长响应文件提交截止日期。延长响应文件提交截止日期的通

知将在指定的网址上发布，不再另行通知。

10.5 当磋商文件与磋商文件的更正公告就同一内容的表述不一致时，以最后发出的内容为准。

10.6 采购人、采购代理机构对受理（接受）的但无需要做出磋商文件修改的问题，只对问题来源进行回复，不再在指定网址公告。

### **（三）响应文件编制要求**

#### **11、响应文件的语言及度量衡单位**

11.1 供应商的响应文件、以及供应商与采购人就磋商的所有往来函电，均须使用简体中文。

11.2 除磋商文件中另有规定外，响应文件所使用的度量衡均须采用法定计量单位。

#### **12、磋商响应文件构成**

12.1 响应文件是对磋商文件的实质性响应及承诺文件。

12.2 除注明供应商可自行制作格式或格式自理的，响应文件应使用磋商文件提供的格式。

12.3 供应商应仔细阅读磋商文件的所有内容，按照磋商文件中规定格式和顺序进行编制，如有需要，可以增加，作为响应文件的组成部分。

12.4 如果项目分有多个包，除供应商前附表须知中有另外规定，供应商可以参与其中的一个或几个包的磋商，以包为单位分别编制响应文件。

12.5 供应商对其响应文件中的各项内容负责。供应商一旦成交，其响应文件将作为合同的重要组成部分。

#### **13、签章要求**

13.1 磋商文件中要求签字的，应按文件要求签字或盖章。可采用数字证书的电子印章，也可签字后扫描上传。

13.2 磋商文件中要求加盖供应商公章的，应加盖供应商数字证书的电子印章，也可加盖供应商公章后扫描上传。

#### **14、磋商报价**

14.1 报价应当低于同类服务和货物的市场平均价格。投标报价不得高于磋商文件（公告）列明的控制价、项目预算。

14.2 供应商的报价应包含所投所投服务、保险、税费、验收、利润和交付后约定期限内免费维保、培训等工作所发生的一切应有费用。报价为签订合同的依据。

14.3 供应商应按磋商文件要求在磋商文件中注明拟提供服务的单价明细和总价。

14.4 除磋商文件另有规定，报价可精确到小数点后两位，如超出两位，按照四舍五入方式计算至小数点后两位。

14.5 除特别要求，每个项目（或每个包）只允许有一个方案、一个报价。否则，多方案、多报价的投标书将作为无效标处理。

## 15、报价的货币

人民币。

## 16、响应内容填写及说明

16.1 响应文件须对磋商文件载明的资格、服务、技术、商务、报价等全部要求和条件做出实质性和完整的响应，其中关于服务、技术、商务部分的响应，要注明详细的响应内容并提供采购文件所要求的相应证明材料，如仅填写“响应”“满足”而无详细的响应内容或未按要求提供的相应证明材料，将导致投标无效。

16.2 供应商应在响应文件中提交磋商文件要求的所有服务符合磋商文件规定的证明文件（可以是手册、图纸和资料等），并作为其响应文件的一部分。包括：服务主要内容的详细描述等。

16.3 响应文件应字迹清楚、编排有序、内容齐全、不得涂改或增删。如有错漏处必须修改，应在修改处由法定代表人、主要负责人，或者其授权代表签字或者盖章，并加盖供应商电子签章（或公章）。

16.4 如果响应文件中附有外文资料，供应商必须把这些外文资料准确、完整地翻译成中文。对于关键性的证明文件，供应商应该提供与英文内容相同、且由同一人签署（或盖章）的中文原件，或经国内公证部门公证的中文翻译件。

## 18、磋商有效期

18.1 磋商有效期在“供应商须知前附表”中有明确的规定。

18.2 在特殊情况下，采购人或采购代理机构可于原磋商有效期满之前，向供

应商提出延长磋商有效期的要求。延长磋商有效期的要求将被刊登在指定的网站上。

18.3 供应商可以书面形式拒绝采购人或采购代理机构的这种要求。如在规定的时间内未提出书面意见表示拒绝，将视为同意延长磋商有效期。

#### **（四）磋商响应文件的加密、提交、撤回**

##### **19、响应文件的加密**

供应商应使用经交易系统认可的电子商务认证授权机构（CA 认证中心）颁发的数字证书（CA）对其电子响应文件认证并加密，未按要求认证并加密的响应文件，不予受理。

##### **20、响应文件的提交**

响应文件的提交是指供应商通过交易系统在**响应文件提交截止时间之前**完成加密电子响应文件的上传。除磋商文件另有规定外，供应商所提交的响应文件不予退还。

##### **21、响应文件的修改和撤回**

在响应文件提交截止时间前，供应商可以修改和撤回，修改和撤回后的响应文件可以重新提交。

#### **（五）采购程序**

##### **22、开标**

22.1 采购人或采购代理机构按磋商文件规定的时间、地点组织开标。采购人代表及有关工作人员参加，监管部门可视情况参加。

22.2 开标会议由采购代理机构项目负责人主持。开标会议上将当众公布供应商名称和磋商文件规定的需要宣布的其他内容。

22.3 供应商应携最终生成加密响应文件的数字证书（CA）按磋商文件规定的时间（**时间以系统时间为准**）、地点参加开标，完成签到和在响应文件解密环节进行供应商解密。**供应商未参加开标的，视同认可开标结果。**

22.4 开标会结束后，参与开标的供应商代表完成签到的联系电话应保持畅通，若接到项目负责人通知需要询标的，须联系供应商法定代表人或其授权委托人携其身份证明文件在 20 分钟之内参与询标。**供应商未按规定参与询标的，竞争性磋商小组将作出不利于供应商的评审。**

## 23、评审

23.1 评审工作由磋商小组进行，磋商小组由采购人代表和评审专家共 3 人以上单数组成，采购人可以在评审前说明项目背景和采购需求，说明内容不得含有歧视性、倾向性意见，不得超出磋商文件所述范围。

23.2 磋商小组在采购活动过程中应当履行下列职责：

- a. 确认磋商文件；
- b. 从符合相应资格条件的供应商名单中确定不少于3家的供应商参加磋商；
- c. 审查供应商的响应文件并作出评价；确定成交候选人名单，以及根据采购人委托直接确定成交供应商；
- d. 对于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，竞争性磋商小组应当以书面形式要求供应商作出必要的澄清、说明或者补正；供应商的澄清、说明或者补正应当采用书面形式，并加盖公章，或者由法定代表人或其授权的代表签字。供应商的澄清、说明或者补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；
- e. 编写评审报告；
- f. 告知采购人、采购代理机构在评审过程中发现的供应商的违法违规行为。

23.3 竞争性磋商小组成员应当履行下列义务：

- a. 遵纪守法，客观、公正、廉洁地履行职责；
- b. 根据磋商文件的规定独立进行评审，对个人的评审意见承担法律责任；
- c. 完成评审报告；
- d. 配合采购人、采购代理机构答复供应商提出的质疑；
- e. 配合财政部门的投诉处理和监督检查工作。

23.4 响应文件报价出现前后不一致的，按照下列规定修正：

- a. 响应文件中开标一览表（报价表）内容与响应文件中相应内容不一致的，以开标一览表（报价表）为准；
- b. 大写金额和小写金额不一致的，以大写金额为准；

c. 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；

d. 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。修正后的报价须经供应商以书面形式加盖供应商公章或由法定代表人或其授权委托人签字确认后产生约束力，供应商不确认的，其响应文件无效。

23.5 竞争性磋商小组认为供应商的报价明显低于其他通过审查供应商的报价，有可能影响产品质量或者不能诚信履约的，应当要求其在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，竞争性磋商小组应当将其作为无效响应处理。

#### 24、磋商采购活动终止情形及响应文件无效情形

24.1 出现下列情形之一的，本项目磋商采购活动终止，发布项目终止公告并说明原因，重新开展采购活动：

- a. 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；
- b. 出现影响采购公正的违法、违规行为的；
- c. 在采购过程中符合竞争要求的供应商或者报价未超过采购预算的供应商不足 3 家的，但财库【2014】214 号办法第三条第四项及财库【2015】124 号规定情形除外。

24.2 供应商存在下列情况之一的，其响应文件无效：

- a. 响应文件未按照磋商文件要求签署、盖章的；
- b. 不符合磋商文件中规定的资格要求的；
- c. 响应文件出现重大偏差，未对磋商文件进行实质性和完整响应的；
- d. 报价超过磋商文件中规定的预算金额或者最高限价的；
- e. 响应文件含有采购人不能接收的附加条件的；
- f. 法律、法规和磋商文件规定的其他无效情形。

#### 25、二次采购

25.1 项目终止后，采购人可能发布二次公告，进行二次采购。

25.2 二次采购可能调整前次采购的各项规定及要求，包括采购方式、项目预算、供应商资格、付款方式、采购需求、评审办法等。供应商参与二次采购，应及

时获取二次采购文件，以二次采购文件为依据，编制二次响应文件。

25.4 前款所述“二次”，系指项目终止后的重新公告及采购，并不仅限于项目的第二次公告及采购。

## （六）授予合同

### 26、确定成交供应商及合同的签订与争议处理

26.1 采购人授权磋商小组将排名第一的成交候选人确定为成交供应商。

26.2 采购人按照评审报告中推荐的成交候选人顺序确定成交供应商。

26.3 采购人将在指定网址发布成交公告。

26.4 成交公告发布后，采购人将向成交供应商发放成交通知书。成交供应商应按规定及时领取成交通知书。

26.5 采购人与成交供应商应当在成交通知书发出之日起 10 个工作日内，按照磋商文件确定的合同文本以及采购标的、规格型号、采购金额、采购数量、技术和服务要求等事项签订政府采购合同。

26.6 采购合同在履行过程中发生的争议，由双方当事人协商解决，协商不成，提交宣城仲裁委员会仲裁。

### 27、履约保证金

27.1 成交供应商应按磋商文件-采购需求中的规定向采购单位缴纳履约保证金。

27.2 履约保证金的退还，由采购人在合同中约定。

### 28、成交通知书的领取

28.1 成交供应商确定后，采购人将在“指定网站”发布成交公告，同时通过“宣城市公共服务平台-电子交易系统”向成交供应商发出电子成交通知书。成交供应商登录交易系统-点击【采购业务】-【中标通知书】自行打印。

28.2 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。

成交供应商拒绝签订政府采购合同的，采购人可以按照《政府采购非招标采购方式管理办法》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。

## 29、代理费用的收取标准和方式

29.1 集中采购项目：无；

29.2 分散采购项目：按供应商须知前附表中规定。

## （七）质疑与投诉

### 30、质疑

30.1 提出质疑的供应商（以下简称质疑供应商）应当是参与本项目采购活动的供应商。潜在供应商已依法获取其可质疑的采购文件的，可以对该文件提出质疑。

30.2 质疑供应商认为采购文件、采购过程、成交结果使自己的权益受到损害的，可以在知道或者应知其权益受到损害之日起7个工作日内，向采购人、采购代理机构提出质疑。

30.3 质疑材料的接受详见《供应商须知前附表》；质疑材料格式详见第八章《质疑函范本》。

30.4 质疑实行实名制，依照《质疑函范本》编制，须内容要素齐全；应当有具体的事项及根据，不得进行虚假、恶意质疑，扰乱公共资源交易活动的正常工作秩序。

30.5 质疑供应商对采购文件、采购过程、成交结果的质疑，应当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。

30.6 供应商提出质疑应当提交质疑函和必要的证明材料。质疑函包括下列内容：

- a. 质疑供应商的姓名或者名称、地址、邮编、联系人及联系电话；
- b. 质疑项目的名称、编号，包别号（如有）；
- c. 具体、明确的质疑事项和与质疑事项相关的请求；
- d. 事实依据；
- e. 必要的法律依据；
- f. 提出质疑的日期。

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

30.8 质疑供应商为自然人的，应当由本人签字；质疑人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。

30.9 有下列情形之一的，不予受理：

- a. 提起质疑的主体不是参与该政府采购项目活动的供应商；
- b. 提起质疑的时间超过规定时限的；
- c. 质疑材料不完整或有误的；
- d. 质疑事项含有主观猜测等内容且未提供有效线索、难以查证的；
- e. 对其他投标供应商的投标文件详细内容质疑，无法提供合法来源渠道的；
- f. 质疑事项已进入投诉处理、行政复议或行政诉讼程序的。

30.10 经审查符合质疑条件的，自收到质疑之日起即为受理。采购人、采购代理机构将在质疑受理后 7 个工作日内作出答复或相关处理决定（需要检验、检测、鉴定、专家评审的，所需时间不计算在内），并以书面形式通知质疑人，答复的内容不得涉及商业秘密。

30.11 质疑供应商在答复期满前撤回质疑的，应由法定代表人或授权代表人签字确认，采购人、采购代理机构即终止质疑处理程序。质疑供应商不得以同一理由再次提出质疑。

30.12 质疑供应商对采购人、采购代理机构的答复不满意，或采购人、采购代理机构未在规定时间内做出答复的，可以在答复期满后 15 个工作日内向监督管理部门提起投诉。

30.13 质疑人有下列情形之一的，属于虚假、恶意质疑，将报监督管理部门予以处理。

- a. 捏造事实；
- b. 提供虚假材料；
- c. 以非法手段取得证明材料。证据来源的合法性存在明显疑问，质疑供应商无法证明其取得方式合法的，视为以非法手段取得证明材料。

## （八）未尽事宜

按政府采购法律法规的规定执行。

## 四、采购需求

（采购需求及评分标准由采购人：宣城市青少年活动中心提供并负责解释，联系方式见竞争性磋商公告）

前注：

1、本采购需求中提出的服务方案仅为参考，如无明确限制，供应商可以进行优化，提供满足采购人实际需要的更优服务方案，且此方案须经评审委员会评审认可；

2、供应商应当在响应文件中列出完成本项目并通过验收所需的所有各项服务等全部费用。成交供应商必须确保整体通过采购人及有关主管部门验收，所发生的验收费用由中标人承担；供应商应自行勘察项目现场，如供应商因未及时勘察现场而导致的报价缺项漏项废标、或成交后无法完工，供应商自行承担一切后果；

3、如对本采购文件有任何疑问或澄清要求，请按本采购文件“供应商须知前附表”中约定方式联系，或接受答疑截止时间前联系采购人和代理机构，否则视同理解和接受，供应商对采购文件、采购过程、成交结果的质疑，应当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；

4、根据下列采购需求，供应商在响应文件《主要成交标的承诺函》中填写名称、服务范围、服务要求、服务时间、服务标准等信息，承诺函随评审结果一并公告；

5、★条款须满足或优于采购文件要求，否则响应无效；非★条款由评审委员会讨论后酌情评审。

## 一、项目介绍

**项目名称：**宣城市青少年活动中心物业服务采购项目

**项目预算：**35.3 万元/年

### （一）中心概况

宣城市青少年活动中心位于安徽省宣城市昭亭中路 177 号，现校园占地 10070 平方米，建筑面积 9846 平方米，进出通道有东大门和北门，校园内现有教学楼三幢（连体），室外篮球场两个。

### （二）招标范围

活动中心物业服务的范围：1、卫生保洁：所有室内外公共区域（含教室、活动室、红领巾剧场、楼梯、走廊、过道、运动场、绿化带、停车场、道路、地面等）公共卫生与保洁；2、安全保卫、秩序维护、门禁管理，日常安全巡查服务；3、水电安检、维护及常规维修。4、火灾、自然灾害、恶劣天气下的应急措施；5、公共区域生活垃圾分类工作；6、疫情防控、卫生城市、文明建设、课桌椅等教学物品移位等业主交办的其它工作。

## 二、服务要求及主要技术指标参数要求：

### （一）从业人员招聘要求：

（1）人员构成：项目经理 1 人，门卫（保安）4 人，卫生保洁员 4 人，水电工 1 名，共计 10 人。

序号	岗 位	人数(人)	备注
1	项目经理	1	（1）大专及以上学历；持有全国物业管理从业人员岗位证书（企业经理）。 （2）年龄在 55 周岁以下，男女不限。
2	安保员（门卫岗）	4	55 周岁以下，主门岗 2 人，次门岗 1 人，巡逻岗 1 人，持保安证。
3	保洁员	4	55 周岁以下，外场保洁 1 名、教学区保洁 3 名。
4	水电工	1	男性， 55 周岁以下，高中及以上

			学历，须有从事国家电网进网操作资格，具备五年以上物业管理供、配电岗位工作经验，持有电工操作证，熟悉低压配电设备程序，巡回检查和维护保养，对待工作责任心强，遇事沉着冷静，工作主动性强、有一定的沟通能力。
	合计	10	

★注：供应商针对上述表格内容进行承诺，承诺格式自拟，承诺需加盖供应商公章。

人员素质要求说明：

(1) 品德良好，工作态度端正，责任心强，无不良行为记录；

(2) 中标后须向业主方提供聘用人员名册、身份证(复印件)、相关岗位证书和体检材料。

(3) 身体健康，精力充沛，形体符合工作要求；所有工作人员政治素质高，具有良好的形象和工作态度，人员统一着装，佩戴工号牌。

★注：供应商针对人员素质要求说明（1）（2）（3）条款内容进行承诺，承诺格式自拟，承诺需加盖供应商公章。

(2) 相关要求：

A、以上人员需 55 周岁以下，初中以上文化，无违法犯罪记录、身体健康（有健康证明）、无精神病史和传染病史，保安需男性，保洁一般为女性。

B、因中心校外教育特殊性，中心平时周一、周二休息，周三至周日上班，周六、周日开展培训，其中有些时段为国家法定节假日；暑假（培训期间）一般是连续培训 6 天休息 1 天，寒假（培训期间）一般是连续培训 15 天左右，供应商要充分考虑到中心培训时段保障要求，除了照常做好非培训时段的日常物业服务工作之外，凡中心培训期间（含演出、比赛、开展活动等，少数在夜间进行），保安、保洁、水电需全时段在岗，并履行各自岗位职责。

C、所有聘用人员应聘、录用、离职等管理档案必须规范，手续齐全，相应资料必须报中心总务处备案。聘用人员如不能胜任工作或不服从管理，中心有权要求成交供应商在 3 日内予以换人。

## **(二) 物业服务要求：**

### **(1) 项目经理职责和要求（1 名）：**

1、负责对物业内的保安、保洁、维修人员的招聘、培训及考核工作及管理区域日常工作进行监督，做好排班等工作，确保管理水平。

2、按时上下班，每天巡查物业情况，检查各部各岗工作情况，遇外出或严重情况即时向采购人报告。

3、积极与采购人沟通，并与中心相关部门保持密切联系

4、定期征询意见，不断提高管理水平。

### **(2) 安保管理（保安、门卫）**

#### **A、岗位设置（4 人）**

中心设置 4 名保安人员，均需男性，主门岗 2 人，次门岗 1 人，巡逻岗 1 人，实行 24 小时值班和巡逻；中心开课及举办活动（含夜间）期间，白天 4 名保安需全部、全时段在岗；非上课时间及全年夜间东门和北门需各有一名保安 24 小时值班。

#### **B、岗位要求**

1、热爱安保工作，爱岗敬业，责任心强，能严格中心各项规章制度，服从管理。

2、按时上下班，不迟到早退，不脱岗、不漏岗，上岗期间不做与岗位无关的事。

3、成交人要定期对安保人员开展培训。安保人员必须接受相关的专业培训，钻研业务，除能胜任日常的门卫安保工作外，还应正确保管和使用消防器材、警务器具等，要具备一定的安保救防知识和应对突发事件的能力。

4、坚持文明值勤，树立良好形象。要统一着装，规范配戴，站姿端正，坐姿大方，注意保持仪容仪表的端庄整洁。要注意文明用语、微笑服务、坚持原则、以理服人。对待师生和家长要态度和蔼可亲，不得与师生、家长发生冲突，不准与校内

外人员发生争执，不得动粗斗殴。

### C、岗位职责

1、安保人员要加强中心校园内巡视，特别是夜间巡逻。师生离开中心后，认真检查教室（活动室、功能室）门、窗（尤其是走廊的窗子）、电等关闭情况，发现问题及时处理并做好汇报和记录工作，发现安全隐患及时上报。要及时做好巡视记录及整改工作，切实维护中心财产、治安和人员安全。

2、维持校园秩序，有效制止不法行为。严格执行中心各项管理制度，对因公来校人员，要礼貌用语，热情接待。对私自擅入人员，要坚持原则，坚决劝阻，把好大门，切实维护中心正常教学秩序。

3、安保人员要提高警惕，加强防范。一旦发生险情事故，要临危不惧，挺身而出，控制局面，保护现场并及时报警。要切实协助中心、社区、公安、消防等部门做好防盗、防灾、防事故、防破坏工作，不得监守自盗。

4、上下学时段重点做好门口周边交通秩序管理，对校门外的车辆停放要加以管理，对引导家长车辆有序停放。对放学期间校门口的交通拥堵要实施疏导，确保上下学高峰期人员通行畅通。

5、配合城管做好门口流动摊贩管理，对在校门附近设摊的要予以劝阻，对影响师生及家长正常通行的占道经营（发放小广告）等行为耐心进行劝止，不正面发生冲突。

6、中心培训期间，重点要做好门禁管理，不得让学员独自离开中心，严防学员走失；对家长没有按时接送的学员要提供帮助或向中心报告。

7、管理好中心的篮球场和负一楼乒乓球室（对外开放部分），按中心规定时间进行清场，并关闭大门。未经允许不得让外来人员私自使用中心教室（舞蹈房、报告厅等）和活动室。

8、自觉维护门岗环境，积极做好包干区域的环境卫生。中心门卫值班室要做到闲人莫入，窗明几净，无烟蒂杂物，无危险电器，保持门卫值班室环境的“洁、齐、

美”。

9、按要求升降国旗；下雨天及时放置防滑倒警示牌；及时收回和摆放大厅内的宣传展板。

10、完成中心交办的临时性工作。

### **(3) 清洁卫生及管理（保洁员 4 名）**

#### **A、清洁卫生管理范围**

1、教学大楼内教室、功能室、红领巾剧场、走廊、楼道、大厅、卫生间、会议室、负一楼等全方位的清洁和日常保洁。

2、中心所有广场、道路、运动场、绿化带、地面等公共场地及设施的全方位清洁和日常保洁。

3、收集中心所有的垃圾并清运至中心附近配套的垃圾转运站。

4、中标人要制定保洁人员职责、工作时间、确定每人保洁范围，合理安排统筹调度。

#### **B、岗位职责和要求**

1、热爱本职工作，态度热情，语言文明，服装整齐，能吃苦耐劳，树立全心全意为师生服务的思想，遵纪守法，遵守中心的各项规章制度。

2、按时上、下班，不迟到、不早退；每天保证在规定的清洁范围内搞卫生；不串岗、不离岗，有事离开先请假；

3、拾金不昧，拾到东西要主动归还或上交给中心。

#### **C、清洁工作质量标准**

1、环境卫生管理制度和标准完善，有完整工作质量考核记录。

2、环卫设施齐全，保洁设备及工具完整，按工作程序对范围内的场所进行日常定期清扫或不定期的清扫保洁，做到按制定标准全天候、全方位保洁。

3、对公共区域开展定期消毒。

4、有完备的“清洁应急工作预案”；如遇突发事件或突发检查时，积极配合中

心，搞好卫生工作；

5、公共场所整体保洁质量符合建设部《城市环境卫生质量标准》一级质量要求，场内公共走道果皮、纸屑、塑袋、烟头在每 500 m<sup>2</sup>内≤1 个。地面无垃圾、泥沙及明显污渍。

6、保洁要求：①各处的地面清洁，无泥灰，无积水，无垃圾，广场地面无落叶；②各处的天花和墙面清洁，无蛛网，无字迹，无污痕；③饮水处清洁，无积水，保持器具清洁；④卫生间内清洁，无积水，无积存大便，小便池不满溢、无烟头，及时清理便纸篓，保持洁具清洁；⑤垃圾桶或垃圾存放处及时清理，保持清洁；⑥安全使用垃圾运输车，保证其清洁；及时拖运垃圾；保持垃圾桶清洁；及时维修维护垃圾桶；⑦非培训期间（含放假）每天正常保洁；中心培训或开展活动期间，需全时段、不间断保洁，其中每日卫生间保洁不少于 6 次，教室、活动室不少于两次，走廊、过道、楼梯、前广场随时保洁，其他区域保洁不少于 2 次。

7、完成中心交办的临时性工作。

#### **（4）水电维修（护）及管理（水电工 1 名）**

1、执行中心的规章制度、工作程序，服从工作安排。工作不分昼夜和节假日，必须有 1 名水电工常驻中心。

2、坚守工作岗位，按照要求定时检查设备运行情况，做到“三勤”即“勤看、勤听、勤闻”，并做好巡查记录，发现问题及时解决处理，解决不了的问题及时汇报反映。

3、严格实行停、送电操作规程，没有停、送电书面指令，任何人不得擅自操作，如遇紧急情况威胁人身及设备安全而又来不及向上级汇报时，可先进拉闸停电，并立即报告上级。

4、保证全中心日常用电（含强电、弱电）安全运行，为用电安全直接责任人。每日对学校各处供电线路进行巡视，确保畅通，发现问题及时上报或处理，隐患及时排除，损坏及时维修或更换。认真做好设备运行记录，掌握设备运行状况。

5、提高警惕，严格执行安全安保制度，任何闲杂人员不得擅自进入配电间，保持配电场所电气设备干净整洁，保证配电重地与设备的安全。

6、负责全中心供水管道畅通，保证师生用水安全。每日对中心各处公用部分的用水场所与设施进行巡视，确保畅通，发现问题及时上报或处理，隐患及时排除，损坏及时维修或更换。

7、配合总务员采购水电器材，入库登记，有维修经核准后领出使用。协同财管员做好每月的水、电抄表工作。

8、按时送（停）水、电，厉行节约，保障供给。中心大型活动要配合做好水电器物安装及拆卸工作，全程保障水电安全。

9、协助财产管理员管理中心消防设施维护，指导师生安全节约使用。

10、完成水电维护相关的临时性工作。

#### **(5) 相关服务费用说明**

日常保洁耗材及用具、工作人员服装等费用由中标人提供。

#### **三、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：本项目专门面向采购人所定行业的中小企业采购；

3、供应商存在以下不良信用记录情形之一的，不得推荐为中标候选供应商，不得确定为中标供应商：

(1) 供应商被人民法院列入失信被执行人的；

(2) 供应商被工商行政管理部门列入经营异常名录的；

(3) 供应商被税务部门列入重大税收违法案件当事人名单的；

(4) 供应商被政府采购监管部门列入政府采购严重违法失信行为记录名单的。

4、本项目的特定资格要求：具备独立法人资格，具有合法有效的营业执照。

#### **四、供应商必须提交的证明文件：**

- 1、营业执照（扫描件加盖供应商公章）；
- 2、授权委托书（按格式提供）；
- 3、中小企业声明函（按格式提供）；
- 4、采购需求要求提供的其他文件（按采购需求提供）。

### 五、响应报价及其它要求

1、供应商报价时应综合考虑以下部分，其组成包括但不限于人员工资、社保、福利、服装费、培训费、低值易耗品、装备器材、利润、税金等为完成本次响应项目所发生的一切费用。

#### ★2、一般纳税人政策性费用要求：

	缴费项目	人数（人）	费用（元）	月（个）	小计（元）
A	最低人员工资	10	1500	12	180000
B	社会保险	10	1174.04	12	140884.8
	大病保险	10	120		1200
C	工会教育经费=A*3.5%=A*0.035				6300
D	小计（A+B+C）				328384.8
E	一般纳税人税金=（A+B+C）*6.72%=（A+B+C）*0.0672				22067.46
总计（A+B+C+E）保留到小数点后两位					350452.26

注：上表已按一般纳税人进行政策性费用测算，如供应商为小规模纳税人，请自行按小规模纳税人进行政策性费用测算且响应报价应不低于政策性费用测算的总价，否则按无效响应报价处理。一般纳税人响应报价应不低于上述政策性及规定要求报价，否则按无效响应报价处理。请供应商自行核算以上政策性费用及规定费用，如供应商对以上费用有疑问，请在本项目答疑期内提出。如无疑问，响应报价应不低于相关政策性及规定要求报价，否则将导致投标无效。

3、本项目人员成本测算不得低于宣城市规定的最低工资标准，社会保险按规定测算，否则按无效标处理，职工福利按国家要求执行。

4、供应商应考虑合同期内政策性费用调整的风险。履约期限内不得以工资标准、社会保险基数上调以及物价指数上涨等理由增加物业管理费用。因省、市政府出台文件调整人员保障工资的，成交供应商须无条件予以调整，该风险供应商响应时须综合考虑并承担，以后采购人不再给予。

5、成交供应商不得以任何形式将项目内容分包给第三方。

注：“分项报价表”中政策性费用及规定费用不接受赠送及优惠，“分项报价表”中其他项，作为可竞争费用，可由投标人自行报价。

#### **六、合同主要条款：**

1、付款方式：按季度结算，执行月考核，每下一季度支付上季度费用，由成交供应商开具有效发票后，采购人在收到发票十个工作日内支付相关款项。（季度费用结算时，其中季度费用的 10%作为个人工作成效考核，采购人可根据考核细则支付该部分费用，该部分费用与季度费用同时支付。）

2、履约保证金：无

3、合同争议处理：采购合同在履行过程中发生的争议，由双方当事人协商解决，协商解决不成的，提交宣城仲裁委员会仲裁。

4、服务期间所属员工发生人身事故、财产损失，均由成交人负责。

5、响应供应商与采购人共同制定物业管理服务考核评分细则，季度平均考核在标准分值以下的，采购方有权终止合同，造成的影响和损失由成交单位承担。

**七、进场时间：**签订合同并接到采购人通知之日起 2 日内进场工作。

#### **八、服务期：**

本项目服务年限为 1 年，服务期满经采购人考核合格后，可续签下一年合同，续签时间不超过壹年，合同一年一签，服务价格不变。采购人根据《物业管理服务考核规范》进行考核，若合同周期年内合同履行服务满意低于 80%，或出现重大消防、安全等事故和较大经济损失的，采购人可以终止合同。

#### **九、特别说明：**

1. 服务期间所属员工发生人身事故、财产损失，均由成交供应商负责，与采购人无关。

2. 投标报价按每年服务费进行报价。

十、本项目属于物业管理行业。

## 五、磋商与评审

### 一、总则

- 1、为规范评审活动，保证评审的公平、公正，维护磋商当事人的合法权益，依照政府采购相关法律、法规制定本评审办法；
- 2、本办法仅适用于本次采购项目的评审活动；
- 3、评审活动遵循公平、公正、科学、择优的原则；
- 4、评审活动依法进行，任何单位和个人不得非法干预或者影响评审过程和结果；
- 5、评审活动在严格保密的情况下进行；
- 6、评审活动及其当事人应当接受政府采购监督管理部门的监督。

### 二、评审委员会的组建

- 1、评审工作由竞争性磋商小组进行，竞争性磋商小组由采购人代表和评审专家共3人以上单数组成，其中评审专家不得少于成员总数的三分之二，评审专家由采购人依法通过随机抽取的方式确定。
- 2、根据项目特点和评审中遇到的特殊情况，按照法律、法规的规定。

### 三、评审方法

本项目采用**综合评分法**。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。因落实政府采购政策进行价格调整的，以调整后的价格计算评审价。

### 四、评审程序

- 1、采购人可以在评审前说明项目背景和采购需求，说明内容不得含有歧视性、倾向性意见，不得超出磋商文件所述范围。
- 2、**初审**。磋商小组对所有供应商响应文件进行初审；
- 3、**磋商**。初审合格后，磋商小组将集中与通过初审的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。如供应商在接到项目代理机构通知后未参与磋商的，视同放弃该权利。

4、**报价**。磋商结束后，磋商小组应当要求所有实质性响应的供应商在规定时间内提交最后报价。

5、在提交最后报价之前，供应商可以根据磋商情况退出磋商。

6、**综合评分**。经磋商确定最终采购需求和提交最后报价的供应商后，由磋商小组采用综合评分法对提交最后报价的供应商的响应文件和最后报价进行综合评分。

7、在磋商过程中，磋商小组可以根据磋商文件和磋商情况实质性变动采购需求中的技术、服务要求以及合同草案条款，但不得变动磋商文件中的其他内容。实质性变动的内容，须经采购人代表确认。对磋商文件作出的实质性变动是磋商文件的有效组成部分，磋商小组应当及时以书面形式同时通知所有参加磋商的供应商。供应商应当按照磋商文件的变动情况和磋商小组的要求重新提交响应文件，并由其法定代表人或授权代表签字或者加盖公章。由授权代表签字的，应当附法定代表人授权书。供应商为自然人的，应当由本人签字并附身份证明。

8、磋商结束后，要求所有继续参加磋商的供应商在规定时间内以书面形式提交最终报价，若供应商未在规定时间内提交报价，则视上一轮报价为该供应商最终报价；在磋商内容不做实质性变更或重大调整的前提下，供应商下轮报价不得高于上一轮报价，否则视该供应商所有轮次报价均为无效报价，**报价部分评审不得分**。

9、磋商小组应当根据综合评分情况，按照评审得分由高到低顺序推荐3名以上成交候选供应商，并编写评审报告。符合财库【2014】214号第三条第四项或财库【2015】124号规定情形的，可以推荐2家成交候选供应商。评审得分相同的，按照最后报价由低到高的顺序推荐。评审得分且最后报价相同的，按照技术指标优劣顺序推荐。

10、对于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，磋商小组应当以书面形式要求供应商作出必要的澄清、说明或者补正；

11、编写评审报告。

## 五、评审细则

宣城市青少年活动中心物业服务采购项目初审审查表				
供应商:				
审查指标				
序号	指标名称	指标要求	是否通过	格式或提交资料要求
1	营业执照	合法有效		合法有效的营业执照扫描件并加盖供应商公章
2	供应商声明函	按照规定格式		
3	磋商承诺函	符合磋商文件要求		按照规定格式
4	授权委托书	符合磋商文件要求		按规定格式提供。法定代表人参加投标的, 提供身份证明扫描件
5	获取磋商文件方式	符合磋商文件要求		
6	响应文件规范性	符合磋商文件要求; 按规定格式、无严重的编排混乱、内容不全或字迹模糊辨认不清、前后矛盾情况, 对评审无实质性影响的		
7	响应文件响应情况	付款响应、服务期、履约保证金等		
8	服务要求及其他实质性响应情况	响应磋商文件要求, 所提供满足磋商文件实质性要求		实质性要求是指本磋商文件中用带“★”或“必须”的商务和技术等要求。
9	报价	最终投标报价未超过本项目控制价		超过本项目控制价(预算价)为无效响应
10	中小企业声明函	按格式提供		

11	其他	其他证明材料(按采购需求提供)		
审查意见:				
磋商小组签字:				
评审时间:				

备注：1、审查结论分为通过和未通过。对否定的审查指标，要提出充足的否定理由，并填写在符合性审查表上。供应商必须通过上述全部指标，否则响应文件无效。

2、所要求提供的相关证明文件，供应商应按磋商文件规定格式制作。

### 详细评价表

评分项目	分项	评审要点及说明
响应报价 (60分)	报价 (60分)	采用低价优先法计算，即满足磋商文件要求且最终响应价格最低的响应报价为评标基准价，其价格分为满分。其他应供应商的价格分按照下列公式计算（小数点保留两位）。 响应报价得分=(评审基准价 / 最终响应报价) × 60
技术部分 (27分)	服务方案 (15分)	评审委员会根据响应供应商提供的物业管理服务方案整体上的科学性、有效性、合理性进行综合比较打分，优得 15 分；良得 10 分；中等得 8 分；一般得 6 分；差和未提供方案的，不得分。
	管理规章制度、岗位职责及服务标准 (4分)	根据投标人提出的管理规章制度及各岗位职责进行综合评分： 1、管理规章制度及各岗位职责结合项目特点，切实可行，合理完善的，得 4 分； 2、管理规章制度及各岗位职责较为结合项目特点，有一定可行性，整体一般的，得 2 分； 3、差或未提供相关内容不得分。
	人员的培训、管理 (4分)	根据投标人对人员的培训情况进行综合比较打分。培训情况是指：对各类人员的培训计划、方式、目标及行为规范的培训等，有详细的培训计划。人员的管理：录用与考核、淘汰机制、奖罚、协调关系、服务意识、量化管理及标准运作等，有细致科学的管理、奖惩制度。 1、人员培训管理科学合理，全面细致，完全满足采购人需求的，得 4 分； 2、人员培训管理基本满足采购人需求的，得 2 分； 3、差或未提供相关内容不得分。

	应急预案 (4分)	针对项目特点制定公共事件、水、电等设施设备及安全等各种突发事件应急处理预案,可操作性强物业管理应急措施是否科学、合理、可行。 1、应急预案科学合理,结合项目特点,可操作性高的,得4分; 2、应急预案科学较合理,有待进一步完善的,得2分; 3、差或未提供相关内容不得分。
商务部分 (13分)	获奖情况 (2分)	1、自2018年1月1日至响应递交文件截止日(以表彰时间为准),投标人物业管理项目获得区级及以上行业主管部门授予“物业管理示范或优秀物业项目”的得1分 2、自2018年1月1日至响应递交文件截止日(以表彰时间为准),企业获得区级及以上文明单位的得1分。须提供表彰文件,否则不予得分。
	体系认证 (3分)	投标人通过ISO9001质量管理体系认证、ISO14001环境管理体系认证、OHSAS18001职业健康安全管理体系认证,每个得1分,共3分,没有不得分。 注:提供有资质的专业机构相关证明文件为准。
	业绩 (8分)	2018年1月1日至投标截止日(以合同签订时间为准),投标人具有单个物业服务项目(不含住宅和工业园区)总建筑面积在1万平方米及以上的(服务内容至少包含秩序维护、保洁、水电维修),每个得2分,满分8分; 注:需提供单位名称、项目名称、地址及其联系人、联系电话等,供采购人考察。提供业绩合同和中标通知书,且须体现评审所需信息,否则还需提供业主单位证明材料,否则不得分。

注:所要求提供的相关证明文件,投标人应按文件规定格式制作。

## 六、采购合同

采购合同在成交后，由双方商议后自行拟定。

## 七、响应文件格式

\_\_\_\_\_项目（\_包）

响  
应  
文  
件

供 应 商：\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_年\_\_月\_\_日

## (一) 供应商综合情况简介

(供应商可自行制作格式)

(二) 开标一览表

项 目 名 称	
供应商全称	
包段	第 包（项目不分包时可写整包或不填写）
最终响应报价 （人民币元）	响应总价：小写： _____ 大写： _____
备注	

供应商公章：

备注：

此表中报价作为本次磋商的首轮报价。

### (三) 磋商承诺函

致：\_\_\_\_\_（采购人）

根据贵方的磋商公告，据此函，我方承诺如下：

1、如我公司成交，我公司承诺愿意按磋商文件规定缴纳履约保证金。按本次磋商文件规定及报价承诺施工。

2、我方根据本次磋商文件的规定，严格履行合同的责任和义务，并保证于买方要求的日期内完成施工，并通过买方验收。

3、我方承诺报价低于同类货物和服务的市场平均价格。

4、我方已仔细阅读本次磋商文件，包括磋商文件附件、参考资料、磋商文件修改书或图纸（如有），我方正式认可并遵守本次磋商文件，并对磋商文件各项条款、规定及要求均无异议。

5、我方同意从供应商须知规定的磋商日期起遵循本磋商文件，并在供应商须知规定的磋商有效期之前均具有约束力。

6、我方同意按贵方要求在规定时间内向贵方提供与其磋商有关的任何证据或补充资料，否则，我方的响应文件可被贵方拒绝。

7、我方完全理解贵方不一定接受最低报价。

8、我方同意磋商文件规定的付款方式、免费质保等要求。

9、我方对响应文件中所提供资料、文件、证书及证件的真实性和有效性负责。

供应商名称：\_\_\_\_\_

（供应商公章）

法定代表人或其授权代表（签字或盖章）：\_\_\_\_\_

日 期：\_\_\_\_\_

通讯地址： \_\_\_\_\_

邮政编码： \_\_\_\_\_ 电 话： \_\_\_\_\_

传 真： \_\_\_\_\_

供应商开户行： \_\_\_\_\_

账 号： \_\_\_\_\_

### (四) 分项报价表

序号	分项报价指标	单位	数量	单价(元)	小计(元)	备注
1						
2						
3						
4						
5						
6						
7						
8						
9						
10						
	其他费用					
	...					
	...					
	...					
	合计					

供应商公章:

**备注:**

- 1、表中所列报价须为完成项目应有的全部费用。如有漏项或缺项，供应商承担全部责任；
- 2、如报价涉及政策性规定的，不能低于政策性规定的价格（例如规定的最低人员工资及社保等），否则将导致投标无效。

### (五) 主要成交标的承诺函

我公司同意成交结果公告中公示以下主要成交标的并承诺：响应文件中所提供的主要成交标的均真实有效。若被发现存在任何虚假、隐瞒情况，我公司承担由此产生的一切后果。

序号	名称	服务范围	服务要求	服务时间	服务标准	备注
1						
2						
3						
4						
5						
...						
...						

**备注：**

- 1、表中所列内容为满足本项目要求的主要成交标的；
- 2、以上承诺情况（名称、服务范围、服务要求、服务时间，服务标准），将按约定随成交公告公示。
- 3、本页《主要成交标的承诺函》由供应商准确填写。

**供应商公章：**

## (六) 磋商响应表

按磋商文件规定填写		按供应商所投内容填写		
<b>第一部分：技术部分响应</b>				
序号	品名	磋商文件服务要求	供应商承诺的服务	偏离说明
1				
2				
3				
...				
<b>第二部分：商务部分响应</b>				
序号	内容	磋商文件要求	供应商承诺	不允许负偏离
1	服务期			
2	付款			
3	投标有效期			
4	履约保证金			
5	其他			
	.....			
<b>第三部分：服务说明一览表（如有）</b>				

投标人公章：

**备注：**

- 1、供应商可以对采购人的服务方案进行优化，提供满足采购人实际需要更优的服务方案，须在上表偏离说明中详细注明，且此方案须经评审委员会评审认可；采购人提出的实质性的要求不允许负偏离，商务部分响应不允许负偏离；
- 2、响应部分可后附详细说明及技术资料、相关技术和服务方案。

### (七) 授权委托书

本授权书声明：\_\_\_\_\_公司(工厂)授权本公司(工厂)\_\_\_\_\_ (供应商授权代表姓名、职务)代表本公司(工厂)参加本项目采购活动，全权代表本公司处理采购活动的一切事宜，包括但不限于：开标、评审、磋商、签约等。供应商授权代表在采购过程中所签署的一切文件和处理与之有关的一切事务，本公司均予以认可并对此承担责任。供应商授权代表无转委托权。

特此授权。

本授权书自出具之日起生效。

授权代表身份证明扫描件或影印件：

授权代表联系方式：\_\_\_\_\_ (请填写手机号码)

特此声明。

**供应商公章：**

日期：\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

**备注：**

- 1、本项目只允许有唯一的供应商授权代表，提供身份证明扫描件或影印件；
- 2、供应商法定代表人参加磋商的无需提供授权委托书，提供身份证明扫描件或影印件。

(八) 服务方案、人员配备

(投标人可自行制作格式)

## (九) 服务承诺

(投标人可自行制作格式)

## (十) 供应商声明函

根据《中华人民共和国政府采购法》及《中华人民共和国政府采购法实施条例》的规定，本公司郑重声明：

1、我公司完全符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定：

- (1) 具有独立承担民事责任的能力；
- (2) 具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度；
- (3) 具有履行合同所必需的设备和专业技术能力；
- (4) 有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录；
- (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；
- (6) 符合法律、行政法规规定的其他条件。

2、我公司已按照磋商文件中供应商须知前附表中规定进行了查询，无以下不良信用记录情形：

- (1) 公司被人民法院列入失信被执行人；
- (2) 公司、法定代表人或拟派项目经理（项目负责人）被列入行贿犯罪档案；
- (3) 公司被工商行政管理部门列入企业经营异常名录；
- (4) 公司被税务部门列入重大税收违法案件当事人名单；
- (5) 公司被政府采购监管部门列入政府采购严重违法失信行为记录名单。

我公司承诺：合同签订前，若我公司不符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定，或具有不良信用记录情形，贵方可取消我公司成交资格或者不授予合同，所有责任由我公司自行承担。同时，我公司愿意无条件接受监管部门的调查处理。

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：\_\_\_\_\_

## (十一) 中小企业声明函（服务）

本公司（联合体）郑重声明，根据《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库〔2020〕46号）的规定，本公司（联合体）参加（单位名称）的（项目名称）采购活动，服务全部由符合政策要求的中小企业制造。相关企业（含联合体中的中小企业、签订分包意向协议的中小企业）的具体情况如下：

1. （标的名称），属于（采购文件中明确的所属行业）行业；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）；

2. （标的名称），属于（采购文件中明确的所属行业）行业；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。

## 残疾人福利性单位声明函

(非残疾人福利性单位投标, 不需此件) (如有将随评审结果一并公示)

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, 且本单位参加本项目政府采购活动提供服务。

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。

供应商公章: \_\_\_\_\_

日期: \_\_\_\_\_

注: 残疾人福利性单位属于小型、微型企业的, 不重复享受政策。

**(十二) 与评审有关的证明文件**  
(供应商可自行制作格式)

**备注：**

- 1、与评审有关的证明文件详见采购需求、评审办法；
- 2、请供应商自行将所要求的证明、证件资料按采购需求和评审办法的评审顺序依次制作，并制作目录、标明页码。
- 3、与评审有关的证明文件索引目录格式：

序号	磋商文件“评审办法”评审对应指标	陈述、说明、方案 及 证明资料名称	对应本章节页码范围 (注：不在本章节体现的证明资料，须注明其证明材料在响应文件中所在章节位置，例如资格审查指标中“供应商声明函”，供应商应注明详见响应文件第十章-供应商声明函，无需在本章节中重复提供)
一	审查指标		
1			
2			
3			
4			
5			
.....			

## 八、质疑函范本

### 一、质疑供应商基本信息

质疑供应商： .....

地址： ..... 邮编： .....

联系人： ..... 联系电话： .....

授权代表： .....

联系电话： .....

地址： ..... 邮编： .....

### 二、质疑项目基本情况

质疑项目的名称： .....

质疑项目的编号： ..... 包号： .....

采购人名称： .....

采购文件获取日期： .....

### 三、质疑事项具体内容

质疑事项1： .....

事实依据： .....

法律依据： .....

质疑事项2

.....

### 四、与质疑事项相关的质疑请求

请求： .....

签字(签章):

公章:

日期:

### **质疑函制作说明:**

1. 供应商提出质疑时，应提交质疑函和必要的证明材料。

2. 质疑供应商若委托代理人进行质疑的，质疑函应按要求列明“授权代表”的有关内容，并在附件中提交由质疑供应商签署的授权委托书。授权委托书应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。

3. 质疑供应商若对项目的某一分包进行质疑，质疑函中应列明具体分包号。

4. 质疑函的质疑事项应具体、明确，并有必要的事实依据和法律依据。

5. 质疑函的质疑请求应与质疑事项相关。

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