

澄海海关办公楼和生活综合楼（澄海区国道 324 线岭亭
路段），员工宿舍楼（澄海区泰安路）物业服务项目

磋商文件

采购项目编号：HSCGZB2021006

采购人：中华人民共和国澄海海关

采购代理机构：广东恒胜建设监理有限公司

发布时间：2021 年 4 月 15 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中华人民共和国澄海海关的委托，拟对澄海海关办公楼和生活综合楼（澄海区国道 324 线岭亭路段），员工宿舍楼（澄海区泰安路）物业服务项目进行竞争性磋商，欢迎符合资格条件的供应商参加。

一、采购项目编号：HSCGZB2021006

二、采购项目名称：澄海海关办公楼和生活综合楼（澄海区国道 324 线岭亭路段），员工宿舍楼（澄海区泰安路）物业服务项目

三、采购项目预算金额（元）：679030.08

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）包括：澄海海关办公楼和生活综合楼（澄海区国道 324 线岭亭路段），员工宿舍楼（澄海区泰安路）。

（2）物业委托管理面积

办公楼和生活综合楼：总建筑面积约 9600 平方米，空地面积约 4608 平方米，绿地管养面积约 1969 平方米。

员工宿舍楼：总建筑面积约 4960 平方米，空地面积约 4880 平方米，绿地管养面积约 800 平方米。

上述地点绿地植有乔木、灌木及草坪等；办公楼和生活综合楼配有电梯、水泵房、消防系统和闭路监控系统等公用设施设备。

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) 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）

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 或 2020 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 2021 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. 落实政府采购政策需满足的资格要求:

本项目属于专门面向中小微企业采购的项目。

3. 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)。

4. 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。

5. 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。

6. 具有物业管理的经营围(以营业执照为准)。

7. 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 2021 年 4 月 15 日至 2021 年 4 月 22 日期间（上午 08:30 至 11:30, 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：2021 年 4 月 25 日上午 9 时 30 分（9 时 00 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：2021 年 4 月 25 日上午 9 时 30 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 2021 年 4 月 15 日至 2021 年 4 月 19 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：中华人民共和国澄海海关

地址：汕头市澄海区国道 324 线岭亭路段

联系人：郑先生

联系电话：0754-88195885

发布人：广东恒胜建设监理有限公司

发布时间：2021 年 4 月 15 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”指中华人民共和国澄海海关。

2.2 “采购代理机构”指广东恒胜建设监理有限公司。

2.3 “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。

2.4 “服务”是指物业服务。

2.5 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

- 2.1 报价部分（参见磋商文件第五部分报价文件格式）；

- 2. 2 技术响应文件（参见磋商文件第五部分报价文件格式）；
- 2. 3 商务响应文件（参见磋商文件第五部分报价文件格式）；
- 2. 4 供应商认为需加以说明的其他内容；
- 2. 5 供应商报价的内容与磋商文件的技术、商务要求有偏离时，无论这种偏离是否有利于采购人，供应商都应按附件的格式如实填写技术规格偏离表和商务条款偏离表；
- 2. 6 供应商应按报价文件格式的要求提交资格文件，并对这些资格文件的真实性负责。

3 报价文件及报价保证金原件的签署、装订和密封

- 3.1 报价文件**正本一套、副本三套**、内容应一致，如果正本与副本不符，以正本为准。报价文件应由供应商的法定代表人或经法定代表人正式授权的代表在报价文件上签字，并需将以书面形式出具的“法定代表人授权书”附在报价文件中。报价文件每一页均须加盖供应商单位公章，任何行间插字、涂改和增删，必须由报价文件签字人用姓或首字母在旁边签字才有效。
- 3.2 所有报价文件应按 A4 纸规格制作；建议采用双面打印或复印。
- 3.3 报价文件须编页码，页码必须连续。
- 3.4 所有报价文件必须装入密封的信封或封套，并在信封或包装的封面上注明：

(报价文件信封)	
于“ 年 月 日 时 分”之前不准启封（即磋商截止时间）	
项目名称：澄海海关办公楼和生活综合楼（澄海区国道 324 线岭亭路段），员工宿舍楼（澄海区泰安路）物业服务项目	
收件人名称：广东恒胜建设监理有限公司	
采购项目编号：HSCGZB2021006	
供应商名称：	
供应商地址：	
联 系 人：	联系电话：

- 3.5 报价保证金原件必须装入密封的信封或封套，并在信封或包装的封面上注明：

(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:澄海海关办公楼和生活综合楼(澄海区国道324线岭亭路段),员工宿舍楼(澄海区泰安路)物业服务项目

收件人名称:广东恒胜建设监理有限公司

采购项目编号:HSCGZB2021006

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):**壹万贰仟元整(¥12000.00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10分;其他供应商的价格分统一按照下列公式计算:

磋商报价得分=磋商基准价/最后磋商报价×10

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》）。

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	90	10

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/>)；④中华人民共和国汕头海关 (<http://shantou.customs.gov.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壹万零贰佰元整（¥10200.00 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 或 2020 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 2021 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范围（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。

澄海海关办公楼和生活综合楼（澄海区国道 324 线岭亭路段），员工宿舍楼（澄海区泰安路）物业服务项目（采购项目编号：HSCGZB2021006）

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：15分；良：10分；一般5分。	15分
2	人员管理	根据供应商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：10分；良：5分；一般1分。	10分
3	应急处理机制	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：10分；良：5分；一般1分	10分

7	供应商信誉情况	<p>1、近一年度获得市场监管部门颁发的“守合同重信用”或“重合同守信用”称号得3分。</p> <p>2、近一年度获得纳税信用荣誉证书A级，得3分；B级，得2分；其他不得分。</p> <p>3、获得企业信用等级证书AAA级，得3分；AA级，得2分；A级，得1分。</p> <p>4、获得企业资信等级证书AAA级，得3分；AA级，得2分；A级，得1分。</p> <p>5、获得质量服务诚信单位AAA级，得3分；AA级，得2分；A级，得1分。</p> <p>6、获得诚信经营示范单位AAA级，得2分；AA级，得1分；A级，得0.5分。</p> <p>7、获得重服务守合同企业AAA级，得2分；AA级，得1分；A级，得0.5分。</p> <p>（以上须提供有效期内证明材料复印件加盖供应商公章）</p>	19分
8	管理体系认证	<p>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3分，最高得9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）</p>	9分
9	同类项目业绩（以合同生效时间为准）	<p>提供近三年来（自2018年1月1日至今），供应商承接过政府机关或事业单位大楼物业管理服务项目业绩，每个项目得4分，最高得12分，同一个单位不重复计分。</p> <p>注：本项最多得12分，须提供证明材料，不提供不得分。</p> <p>[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]。</p>	12分
	合计		90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、项目名称：澄海海关办公楼和生活综合楼（澄海区国道 324 线岭亭路段），员工宿舍楼（澄海区泰安路）物业服务项目

二、采购项目编号：HSCGZB2021006

三、本次采购预算总金额为：人民币679030.08元

四、服务范围

（1）包括：澄海海关办公楼和生活综合楼（澄海区国道 324 线岭亭路段），员工宿舍楼（澄海区泰安路）。

（2）物业委托管理面积

办公楼和生活综合楼：总建筑面积约 9600 平方米，空地面积约 4608 平方米，绿地管养面积约 1969 平方米。

员工宿舍楼：总建筑面积约 4960 平方米，空地面积约 4880 平方米，绿地管养面积约 800 平方米。

上述地点绿地植有乔木、灌木及草坪等；办公楼和生活综合楼配有电梯、水泵房、消防系统和闭路监控系统等公用设施设备。

五、服务标准

（一）安保管理服务

1. 办公楼除法定工作日上班时段（上午 8 时至下午 6 时）外，由物业安保人员值守；宿舍楼执行 24 小时门岗值守。

2. 严格执行来访人员登记制度，非海关工作人员及澄海区报关公司人员进入办公楼一律应登记并通知采购方受访人员接送，严禁小商小贩、推销人员、闲杂人员等进入大院。新冠肺炎疫情防控期间，按采购方内部防控要求进行来访人员管理。

3. 对不符合要求进入单位的人员和车辆应进行礼貌劝阻，对可疑情况应提高警惕，加强排查，确保安全。

4. 对可疑人员进行监控，如发现盗窃、抢劫、打架、斗殴、行凶威胁人员安全等违法犯罪行为应及时制止，或向“110”报警，协助公安机关对事件进行处理，并在第一时间通知采购方和承包方公司。

5. 负责车辆进出指挥，引导车辆按指示方向行驶及按规定停放，维护车辆停放秩序；检查车辆门窗是否关闭和泄漏油料等不安全因素，并及时通知司机（车主）并进行恰当处置。

6. 负责闭路监控等安防设备设施日常管理，按时开闭控制路灯、射灯等。所有安防设施设备费用由采购方负责。

7. 加强安保巡查，特别是组织夜间围墙周边、车库、楼梯通道和各楼层的巡逻，发现火警或异常情况及时向“119”或“110”报警，同时迅速组织灭火（灭火工具及器材由采购方提供），并立即通知采购方。办公楼和生活综合楼夜间巡逻应建立台账可供采购方检查。

8. 下班后负责检查水电照明灯光使用情况，发现不能关闭的及时通知采购方处置，防止出现长流水、长明灯。

9. 台风季节及其他自然灾害，将政府有关部门灾情警报及时通知各用户，积极做好抗灾准备和抗灾过程中的各项工作及灾后迅速恢复正常生活和工作秩序。

10. 承包方必须向采购方提供不少于 6 名保安员的服务。其中，海关办公楼、生活综合楼不少于 4 名，每班至少 2 名；宿舍楼不少于 2 名。

（二）保洁管理服务

1. 保洁标准：

保洁范围		保洁措施	保洁标准
1	卫生间	每天冲洗公共卫生间2次、消毒1次,并做到多次巡查、及时冲洗。洗手台（盆）每天数次。镜子每天擦洗1次。卫生纸和洗手液及时补充（由采购方提供）。墙体、窗、天花板每季度清洁1次。	卫生间无臭味，地面整洁，无堵塞，无积水。洗手台（盆）无水渍、无污垢。厕盆、小便器无污垢。
2	办公楼二楼平台、二楼大堂、二楼报关大厅（含接待桌椅）、各楼层走廊通道	每天扫、拖多次，及时保洁。	地面洁净、无烟灰、烟头及其他废弃物，无手脚印迹、无残留水渍等。
3	办公楼大院地面、绿化带、球场等公共区域	每天清扫多次，及时保洁。大院视情况进行清洗。	无烟头、无纸屑、无落叶等杂物，无污迹，地面环境卫生持续整洁。
4	办公楼和生活综合楼电梯	每天擦拭1次，动态保洁。电梯地毯每周清洗更换1次。	无杂物、无污渍、无手印。
5	办公楼各科室室内	每周扫、拖1次。	地面干净无污渍。
6	办公楼步行梯	每天扫、拖1次，及时保洁。	地面干净无污渍。
7	办公楼标识牌、宣传栏等	每天擦拭1次，每周湿擦1次。	保持清洁明亮。
8	办公楼和生活综合楼的门窗玻璃	每月擦拭1次，大楼正门玻璃门及两边玻璃幕墙每天擦拭1次。	清洁明亮、无杂物、无污迹。

9	生活综合楼大堂、走廊、通道、步行梯及其他公共区域	每天扫、拖1次，动态保洁。	地面干净无污渍。
10	办公楼和生活综合楼消防箱体内外、灭火器、通道照明开关	每周擦拭1次	干净无灰尘、手印等污渍。
11	宿舍楼大院地面等公共区域	每天清扫1次，动态保洁。	无烟头、无纸屑杂物、无污迹。
12	宿舍楼步行梯	每周清扫多次，每月水洗1次。	地面干净无污渍。
13	路灯、射灯、楼梯灯等	每季度清洁1次。	保持清洁、明亮。
14	天台	视情况进行清理、保洁	无杂物，排水畅通。
15	沟井	每月疏通1次，如遇堵塞或强降水天气，及时疏通。	排水畅通。
16	门前周边的卫生三包场地、花草间道	及时清理清扫	周边无垃圾，符合地方政府双创卫标准要求。

2. 以上清洁项目除按规定执行外，如遇节假日或采购方接待任务的需要和自然灾害影响，应增加环境卫生的清洁次数。

3. 大楼垃圾实行袋装化，并把垃圾袋装置在垃圾桶内，垃圾桶每天清理 1-2 次，及时清运送到指定地点，做到垃圾日产日清无积压。

4. 配合采购方和垃圾收运处置单位，根据《汕头市城市生活垃圾分类实施方案》要求做好垃圾分类容器的安装摆放、垃圾的分类投放和回收，确保可回收物能收尽收，有害垃圾单独投放，厨余垃圾和其他垃圾分开投放。

5. 根据季节情况喷洒投放灭蚊、灭蝇、灭蟑、灭鼠药。负责室内外的蚊蝇、蟑螂、老鼠的灭杀工作。积极配合开展爱国卫生运动，按地方政府有关部门规定投放灭鼠药物，并及时处理死鼠。如有特殊传染病发生时，按防疫部门的要求，规范预防措施，控制疫情传播。

6. 承包方必须向采购方提供不少于 5 名保洁员的服务，其中办公楼和生活综合楼 4 名，宿舍楼 1 名。

（三）绿化管理和水电管理服务

1. 每日进行浇水养护，每周进行修复造型，根据需要进行喷药、施肥、除草及补苗、更新；按要求摆放及管养花卉。喷药应在晚上或节假日喷药，不能影响采购方工作。

2. 发现枯枝、病枝，应在 2 天内剪除，适时进行修剪或疏剪；大乔木（10 米以上）每年修剪 1 次，以修低枝及疏枝为主，非特殊性不得截顶枝；其他花草树木应按长势不同及采购方要求进行修剪；品种较名贵的盆景，必须征得采购方同意按要求进行修剪。

3. 绿地草坪做到八无：无杂草、无杂树、无积水、无沙土、无垃圾、无纸屑、无烟头、无塑料袋。

4. 树木做到四无：无刻画、无挂贴、无干支、无杂物。

5. 台风季节及时扶植、修剪歪斜或刮倒树木，并及时补种死株树木，做到道路整洁畅通。补种树苗费、购有机土、化肥、农药、水管和工具用品及台风后的残枝断木清运费由采购方负责。

6. 负责室内外水电管理，维修更换和保养。配合对海关配电房、水泵房的日常维护管理。配合对消防水泵维修保养，负责定期检查消防栓、消防器材，每月检查保养 1 次消防水泵等。水电相关设备、配件和工具等费用由采购方负责。

7. 承包方必须向采购方提供不少于 2 名绿化工（水电工）的服务。

（四）食堂厨房帮工服务

1. 协助做好采购方干部职工工作用餐、接待用餐等的烹饪、食堂卫生清洁、餐具清洁、分菜传菜、摆台、菜式设计、协助食品采购等工作。

2. 搞好饮食卫生及环境卫生，严格执行《食品卫生法》，遵守有关卫生管理规定，严把采购关。

3. 安排服务人员健康及卫生检查，经采购方同意后，费用由采购方承担。

4. 承包方必须向采购方提供不少于 1 名厨房帮工的服务。

（五）其他

承包方必须向采购方提供不少于 1 名管理员的服务，管理员负责制定并实施物业管理服务方案，负责与采购方对接，负责对承包方聘用人员的管理等。

六、服务期限

本项目服务期限为 1 年。

七、权利义务

（一）采购方的权利义务

1. 有权检查、监督、指导承包方物业管理服务工作的实施情况。

2. 无偿提供物业管理服务办公场所和清洗地面、楼梯等用水、用电。

3.对责任心不强、工作质量差的物业管理、服务人员，采购方有权提出调换，承包方应及时解决。

（二）承包方的权利义务

1.制订物业管理服务各项制度。

2.承包方拥有大楼物业管理服务人员的聘用、管理权。被聘用人员在工作期间发生的健康事故或者人身伤害事故，由承包方负责处理并承担相关的民事责任。

3.定期组织对大楼物业管理工作进行检查、考核、监督跟踪管理服务，提供持续稳定的优质服务，营造良好环境。

4.可选聘专营公司承担本物业的专项管理服务业务，但不得将本物业管理服务项目全部委托他人管理及不得将本物业的管理服务责任转让给第三方。

5.承包方聘用人员应自觉遵守法律法规和海关内部管理规定，听从指挥，克尽职守，文明服务。

6.承包方聘用人员的工资、福利、社保、医保等税费，以及管理、制服、培训等费用由承包方负责，承包方聘用人员与承包方订立的劳动关系以及由此产生的全部权利义务与采购方无关。

7.承包方聘用人员故意、失责或过失，给采购方造成损失的，承包方应负连带赔偿责任。

8.承包方须向采购方提供列明派驻人员的花名册。新冠肺炎疫情防控期间，按采购方要求配合做好内部防控和人员管理。

八、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算679030.08元，否则按无效投标处理。

九、付款方式

1、物业管理费根据合同实际服务期限按月计算支付物业管理费。

2、按月计为：每月人民币大写_____元（¥_____元）。

3、服务费支付方式及时间：

乙方在每月__日前向甲方出具上一个月服务费用的合法税务发票，数额为人民币大写元（¥ _____元）。甲方在收到乙方出具的上述发票之日起_____个工作日内向乙方支付服务费用，数额为人民币大写_____元（¥_____元）。

十、履约保证金

1、乙方自合同生效之日起_____日内，乙方向甲方缴纳合同金额的_____ %作为履约保证金（人民币大写_____元、小写¥_____元）。合同生效期限届满之日起15日内由甲方无息返还乙方。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。

十一、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。

十二、合同条款响应

同意接受合同范本所列举的各项条款。

第四部分

合同条款

物业管理服务合同

甲方：

乙方：

按照《中华人民共和国民法典》的规定，经双方协商，本着平等互利和诚实信用的原则，一致同意订立本合同。

本合同为劳务外包合同。

一、合同总金额

人民币大写_____元（¥_____元）。

二、服务范围

乙方为甲方提供_____共_____个物业项目的管理服务。《用户需求书》详见附件。

根据法律法规的规定、国家政策的调整以及上级部门的文件，需要对本合同所约定的服务范围、服务方式、服务时间、服务费用作相应调整的，可在甲方与乙方协商一致后作相应调整。

三、权利和义务

（一）甲方权利和义务

1. 审定乙方拟定的物业管理方案、措施及工作计划。
2. 检查监督乙方管理方案的实施及制度执行情况。

3.自合同生效之日起，为乙方劳务人员提供备勤用房、保洁工具房和工作用房。因正常开展工作必需的水、电等费用由甲方负责。

4.协助乙方做好与公安部门和有关管理部门的联络、协调工作，为乙方进行管理服务创造良好的外部条件。

5.乙方劳务人员有下列情形之一的，甲方有权将其退回乙方，乙方应当自退回之日起1个工作日重新指派其他人员顶替从事该劳务人员所在岗位工作，乙方不得因此降低服务质量：

(1) 不符合甲方用工要求的；

(2) 严重违反甲方劳动纪律和各项管理规章制度的；

(3) 失职或者营私舞弊，给甲方造成重大经济损失或者信誉损害的；

(4) 被依法追究刑事责任或者治安管理行政处罚的；

(5) 与其它单位建立劳动关系且对完成甲方工作任务造成影响的；

(6) 泄露国家秘密或者甲方工作秘密的；

6.甲方可对乙方进行服务质量综合评估，综合评估结果作为甲方是否续约和甲方是否扣除乙方一定费用的依据。

(二) 乙方权利和义务

1.乙方应当根据有关物业管理法律法规和本合同约定，制定物业管理制度，并按照本合同约定的服务范围，编制具体实施方案。物业管理制度和服务范围应当报甲方备案。

2.乙方负责乙方工作人员的管理、工资、制服、社保、医疗、培训等的费用。乙方工作人员在工作期间发生的健康事故或者人身伤害事故，由乙方负责处理并承担相关的民事责任，甲方在发现上述事故后应当及时通知乙方。

3.物业场所发生突发事件时，乙方必须立即报告甲方值班人员，同时积极采取措施控制事态的扩大。当乙方确认无能力处理时，应当立即报警，并积极协助公安部门进行处理。如突发电梯故障的，乙方应当第一时间协助救人并维持秩序。

4.乙方应当积极配合甲方相关部门做好防洪、防风工作和甲方各项突击性任务。

5.乙方不得擅自改变物业用房的使用功能，不得在物业用房内存放或者使用非正常开展工作的物品。

6.本合同生效日期届满之日，乙方应当向甲方移交物业管理用房、图纸、文件资料和相关配套物品。

7.乙方如确须更换本方工作人员的，应当提前与甲方沟通。

8.在本合同服务期限内因乙方及其劳务人员过错造成甲方财产损失，乙方应当负全部赔偿责任。

9.（本条款可选择性使用，项目如无相关内容的，合同可不列入本条款）乙方自合同生效之日起_____日内，乙方向甲方缴纳合同金额的_____ %作为履约保证金（人民币大写_____元、小写¥_____元）。合同生效期限届满之日起15日内由甲方无息返还乙方。

四、服务期限

服务期限自_____年__月至_____年__月止（或者：本合同期限为_____年，自本合同生效之日起算）。

五、质量考核

（一）为确保乙方物业服务工作质量符合甲方工作要求，甲方指定_____为乙方质量监管考核部门，质量考核以综合评分方式进行。

（二）每月综合得分是衡量乙方工作是否达标的依据，综合得分90分（含90分）以上的，视为达标，综合得分90分以下的，每10分扣除服务费用的10%。如：考核分数81-89扣10%，71-79扣20%。（合同拟制单位可根据本单位实际情况对扣除费用的比例另行约定）。

（三）乙方考核分数低于70分（含）的，视为管理工作不达标，甲方有权暂停本合同的执行，并要求乙方整改，乙方经整改后仍不达标的，甲方可以提前解除本合同，并不再向乙方支付本合同未履行部分的款项，甲方已将合同未履行部分的款项支付乙方的，乙方应当立即全额退还甲方。

六、付款方式

（一）物业管理费根据合同实际服务期限按月计算支付物业管理费。

（二）按月计为：每月人民币大写_____元（¥_____元）。

（三）服务费支付方式及时间：

乙方在每月___日前向甲方出具上一个月服务费用的合法税务发票，数额为人民币大写_____元(¥ _____元)。甲方在收到乙方出具的上述发票之日起_____个工作日内向乙方支付服务费用，数额为人民币大写_____元(¥ _____元)。

七、违约责任与赔偿损失

(一) 乙方如未按照合同约定或者未完全按照合同约定执行合同内容的，自违约之日起每日按本合同总价3‰的数额向甲方支付违约金；自违约之日起达到15日的，或乙方经甲方通知后无法在甲方要求时间内完善的，甲方有权终止合同，并不予退还履约保证金。提前终止合同的，甲方不再向乙方支付合同未履行部分的款项；甲方已将合同未履行部分的款项交付乙方的，乙方应当立即全额退还甲方。乙方应当赔偿甲方因此造成的经济损失。

(二) 甲方如逾期付款的，每日按本合同总价的3‰向乙方偿付违约金。

(三) 甲乙双方订立本合同时所依据的客观情况发生重大改变，致使本合同无法履行的，合同提前终止，甲方不再向乙方支付合同未履行部分的款项；甲方已将合同未履行部分的款项交付乙方的，乙方应当立即全额退还甲方。

(四) 其它违约责任按《中华人民共和国民法典》处理。

八、争议的解决

与合同有关的争议，双方应友好协商，无法协商或者经协商无法解决的，向甲方所在地人民法院起诉。

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之日起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者经双方协商一致后，予以延期履行或者修订合同，并可根据情况部分或者全部免于承担违约责任。

十、税费

在中国境内、外发生的与本合同执行有关的一切税费均由乙方负担。

十一、合同生效

本合同自甲乙双方盖章之日起生效。本合同一式份，甲方持____份，乙方持____份。

十二、其它

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。

除甲方事先书面同意外，乙方不得部分或全部转让其应履行的合同项下的义务。

附件：1.《用户需求书》

2.《物业管理服务考核表》

甲方（盖章）：_____ 乙方（盖章）_____

年 月 日

年 月 日

附件 1

用户需求书

一、 _____

二、 _____

三、 _____

四、 _____

五、 _____

六、 _____

七、 _____

八、 _____

其他事项： _____

附件2

_____物业管理服务考核表

(年 月)

考核内容	人数	分数	扣分	得分	扣分备注
保洁					
总分					
综合得分					
整改意见					
签名	甲方 (代表签名)				
	乙方 (负责人签名)				

注：甲方根据监管记录、现场检查，对该考核表进行评分，扣分备注注明扣分依据。

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

澄海海关办公楼和生活综合楼（澄海区国道
324 线岭亭路段），员工宿舍楼（澄海区泰
安路）物业服务项目

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	<p>准入条件 (资格条件证明文件)</p> <p>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 或 2020 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 2021 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. 落实政府采购政策需满足的资格要求： 本项目属于专门面向中小微企业采购的项目。 3. 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）。 4. 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。 5. 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。 6. 具有物业管理的经营范围（以营业执照为准）。 7. 本项目不接受联合体磋商。</p>	<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：

- (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权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：中华人民共和国澄海海关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。在澄海海关办公楼和生活综合楼（澄海区国道 324 线岭亭路段），员工宿舍楼（澄海区泰安路）物业服务项目 项目报价[采购项目编号为：HSCGZB2021006]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 或 2020 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 2021 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：中华人民共和国澄海海关和广东恒胜建设监理有限公司

为响应你方组织的 澄海海关办公楼和生活综合楼（澄海区国道 324 线岭亭路段），员工宿舍楼（澄海区泰安路）物业服务项目 采购项目的磋商 [采购项目编号为：HSCGZB2021006]，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

中华人民共和国澄海海关和广东恒胜建设监理有限公司:

关于贵公司发布的澄海海关办公楼和生活综合楼（澄海区国道324线岭亭路段），员工宿舍楼（澄海区泰安路）物业服务项目（采购项目编号：HSCGZB2021006）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、我方具有履行合同所必需的设备和专业技术能力。
- 2、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。
- 3、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澄海海关办公楼和生活综合楼(澄海区国道 324 线岭亭路段),
员工宿舍楼(澄海区泰安路)物业服务项目的磋商中获成交(采购项目编号:HSCGZB2021006),
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：中华人民共和国澄海海关和广东恒胜建设监理有限公司

为响应你方组织的 澄海海关办公楼和生活综合楼（澄海区国道 324 线岭亭路段），员工宿舍楼（澄海区泰安路）物业服务项目 的竞争性磋商[采购项目编号为：HSCGZB2021006]，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