

项目编号：TCZB-25SZFW040

招 标 文 件

【服务类】

项目名称：广东省深圳市消防救援支队 2025 年度战勤保障处物业管理服务采购项目

项目编号：TCZB-25SZFW040

采购方式：公开招标

采 购 人：深圳市消防救援支队

深圳市特采招标代理有限公司

二〇二五年四月

目录

第一册 专用条款3

第一章 招标公告3

第二章 关键信息6

第三章 招标项目需求16

第四章 合同条款及格式（仅供参考）28

第五章 投标文件的格式、附件33

第二册 通用条款48

第一章 总则.....48

第二章 招标文件50

第三章 投标文件的编制51

第四章 投标文件的递交52

第五章 开标.....53

第六章 评标.....53

第七章 评审程序及评标方法.....54

第八章 公开招标失败的后续处理56

第九章 合同的授予56

第十章 质疑处理57

第一册 专用条款

第一章 招标公告

一、项目概况

广东省深圳市消防救援支队 2025 年度战勤保障处物业管理服务采购项目的潜在投标人应在深圳市特采招标代理有限公司(深圳市罗湖区太白路 3031 号中冠商务大厦 1403)获取招标文件,并于 2025 年 5 月 21 日 9 点 30 分(北京时间)前递交投标文件。

二、项目基本情况

1. 项目编号: TCZB-25SZFW040

2. 项目名称: 广东省深圳市消防救援支队 2025 年度战勤保障处物业管理服务采购项目

3. 预算金额: 1951583.63 元

4. 最高限价(如有): 1951583.63 元

5. 采购需求: 本次招标物业服务的对象为战勤保障处以及维修所,共有 2 处物业,总建筑面积约 31824.31 平方米。为提升营区管理水平与质量,现向外聘请物业管理公司。

6. 合同履行期限: 一年(具体起始日为合同签订生效且中标单位按照本项目要求,全部服务人员到位并提供服务之日起算)。

7. 本项目不接受联合体投标。

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:

本项目落实《政府采购促进中小企业发展管理办法》财库(2020)46 号的规定,为专门面向中小企业采购的项目。投标人需提供为中型或小型或微型企业的《中小企业声明函》,符合政府采购政策的监狱企业、残疾人福利性单位,视同小型、微型企业,采购标的对应的中小企业划分标准所属行业: **物业管理**。

3. 本项目的特定资格要求:

(1) 投标人必须是具有独立法人资格或经其授权具有承接本项目能力的分支机构,或为具有独立承担民事责任能力的其它组织(提供营业执照或事业单位法人证书或其他证明材料,如果是分支机构投标,还须同时提供其具备独立法人资格的上级主体出具的有效授权书,证明材料均为加盖公章的复印件,原件备查)。本项目不接受总公司与分支机构同时参与投标,也不接受同一总公司有两个或以上分支机构参与投标;如出现以上情形,该两家或以上投标人的投标文件均按无效投标处理;

(2) 参与本项目政府采购活动时不存在被有关部门禁止参与政府采购活动且在有效期内的情况(由供应商在《政府采购投标及履约承诺函》中作出声明,加盖公章);

(3) 具备《中华人民共和国政府采购法》第二十二条第一款的条件(由供应商在《政府采购投标及履约承诺函》中作出声明,加盖公章);

(4) 未被列入失信被执行人、重大税收违法案件当事人名单、政府采购严重违法失信行为记录名单(由供应商在《政府采购投标及履约承诺函》中作出声明,加盖公章);【注:采购代理机构将通过“信用中国”中“信用服务”栏的“重大税收违法案件当事人名单”“失信被执行人”、“中国政府

采购网”中的“政府采购严重违法失信行为记录名单”查询供应商的信用信息，相关信息以开标当日的查询结果为准。信用信息查询记录将作为项目档案材料一并保存。】

(5) 单位法定代表人（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，不得同时参加本项目投标（由供应商在《政府采购投标及履约承诺函》中作出声明，加盖公章）；

(6) 不同供应商的法定代表人、主要经营负责人、项目投标授权代表人、项目负责人、主要技术人员不得为同一人、属同一单位或者在同一单位缴纳社会保险；不同投标供应商的投标文件不得由同一单位或者同一人编制；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，不得参加本项目政府采购活动（由供应商填写《供应商基本情况表》相关信息）。

(7) 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，不得参加本项目投标（由供应商在《政府采购投标及履约承诺函》中作出声明，加盖公章）；

(8) 本项目不接受联合体投标，不允许转包，不允许分包（由供应商在《政府采购投标及履约承诺函》中作出声明，加盖公章）。

四、获取招标文件

1. 时间：2025 年 4 月 30 日至 2025 年 5 月 12 日，每天上午 09:00 至 12:00，下午 14:00 至 17:00（北京时间，法定节假日除外）。

2. 现场报名时提交以下资料：

投标人应当携带法定代表人（负责人）证明书及授权委托书、营业执照复印件（以上资料加盖公章，提供原件），至深圳市特采招标代理有限公司填写《投标报名登记表》办理报名手续。（联系人：周工，联系电话：0755-82202060、13242055256），招标文件每份售价 600 元（招标文件工本费，售后不退），且不得转让他人。

3. 线上报名：

投标人应当将单位法定代表人（负责人）证明书及授权委托书、营业执照复印件、《投标报名登记表》（投标报名登记表可在我公司官网下载，以上资料加盖公章扫描发至邮箱：sz_tczb@163.com）原件邮寄到深圳市罗湖区太白路 3031 号中冠商务大厦 1403（不接受到付），联系人：周工，联系电话：0755-82202060、13242055256。招标文件每份售价 600 元（招标文件工本费，售后不退），且不得转让他人。

五、提交投标文件截止时间、开标时间和地点

1. 时间：2025 年 5 月 21 日 9:30（北京时间）

2. 地点：深圳市罗湖区太白路 3031 号中冠商务大厦 1403

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

1. 本项目实行网下投标，采用纸质投标文件。

2. 本招标公告及本项目招标文件所涉及的时间一律为北京时间。投标人有义务在招标活动期间浏览中国政府采购网（www.ccgp.gov.cn）和深圳市特采招标代理有限公司官网

（<http://www.sztczb.com/>），以上网站公布的与本次招标项目有关的信息视为已送达各投标人。

八、对本次招标提出询问，请按以下方式联系。

1. 采购人信息

名称：深圳市消防救援支队

地址：深圳市福田区华强北街道红荔路 2009 号

联系人：卓工

联系方式：0755-832372274

2. 采购代理机构信息

名称：深圳市特采招标代理有限公司

地址：深圳市罗湖区太白路 3031 号中冠商务大厦 1403

项目联系人：周工

联系方式：0755-82202060、13242055256

九、投诉受理单位

消防救援队伍政府采购项目投诉受理单位

联系人：财政部政府采购监督裁决处

电 话：010-68513070、010-68519967

地 址：北京市西城区月坛北小街 13 号中船宾馆北楼四层 8401 室、8403 室

深圳市特采招标代理有限公司

2025 年 4 月 30 日

第二章 关键信息

表一、投标须知前附表

序号	内 容	说明及规定				
1	项目预算或最高限价	总 预 算：1,951,583.63 元				
2	投标人的资质（格）要求	详见招标公告“申请人的资格要求”				
3	投标保证金	本项目不收取投标保证金。				
4	投标文件正副本	①开标一览表 ②正本 1 份、副本 4 份、电子版 U 盘 1 份（内容应为加盖投标人公章的投标文件正本扫描件，格式应为 PDF 格式）				
5	评标方法	综合评分法				
6	投标人的替代方案	不允许				
7	购买标书时间地点	详见招标公告中相关内容				
8	现场踏勘	本项目是否组织供应商进行现场踏勘：口是■否				
9	现场答疑会	本项目不安排现场答疑				
10	采购人对招标文件的澄清或修改、答疑的期限	投标人有义务在本项目招标期间上网浏览有关本项目的补充公告等信息				
11	投标文件的投递地址	深圳市罗湖区太白路 3031 号中冠商务大厦 1403				
12	投标截止时间	详见招标公告中相关内容				
13	开标时间和地点	详见招标公告中相关内容				
15	招标代理服务费	参照原《招标代理服务收费管理暂行办法》的通知（计价格[2002]1980 号）和国家发展改革委《关于降低部分建设项目收费标准规范收费行为等有关问题的通知》（发改价格[2011]534 号）的收费标准执行招标代理服务收费以中标/成交通知书公布的中标金额为计算基准,按差额定率累进法计算,作为招标代理服务费。				
		中标金额 (万元)	各类型招标代理服务费计算费率			下浮率
			货物招标	服务招标	工程招标	
		100 万元以下	1.5%	1.5%	1.0%	5%
		100 万元（含） -500 万元	1.1%	0.8%	0.7%	10%
500 万元（含） -1000 万元	0.8%	0.45%	0.55%	20%		

		1000 万元（含） -5000 万元	0.5%	0.25%	0.35%	30%
		5000 万元（含） -1 亿元	0.25%	0.1%	0.2%	40%
		1. 招标代理服务收费按差额定率累进法下浮比率（下浮率如上图）计算；单个项目最低收费 5000 元。 2. 本次招标为服务招标，招标代理（中标）服务费按服务招标计费标准收费。 3. 招标代理服务费缴纳至： 招标代理机构名称：深圳市特采招标代理有限公司 开户账号：757573016604 开户银行：中国银行深圳中建大厦支行				

表二、投标文件初审表

资格性检查表	
序号	检查内容
1	投标人不具备招标文件所列的资格要求，或未提交相应的资格证明资料(详见招标公告“申请人的资格要求”)。
符合性检查表	
序号	检查内容
1	出现将一个包或一个标段中的内容拆开投标；
2	对同一项目投标时，提供两套以上的投标方案（招标文件另有规定的除外）；
3	分项报价或投标总价高于预算金额（最高投标限价）的；
4	同一项目出现两个或以上报价，且根据招标文件通用条款“30. 错误的修正”内容，无法确定有效报价的；
5	评标委员会认为投标人的报价明显低于其他通过符合性审查投标人的报价，有可能影响产品质量或者不能诚信履约的，应当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；投标人不能证明其报价合理性的。（评审委员会成员对投标人提供的说明材料判断不一致的，按照“少数服从多数”的原则确定评审委员会的意见）；
6	所投货物、工程、服务在商务、技术等方面没有实质性满足招标文件要求的（是否实质性满足招标文件要求，由评标委员会根据《实质性条款响应情况表》做出评判）；
7	未按招标文件所提供的样式填写《投标函》；未按招标文件所提供的《政府采购投标及履约承诺函》进行承诺；未按招标文件对投标文件组成的要求提供投标文件的（投标文件组成不完整）；
8	投标报价有缺漏项目或对招标文件规定的货物、工程、服务清单项目及数量进行修改；
9	投标文件及开标一览表未按规定密封、签字、盖章；
10	法律、法规规定的其他情形。

注：有《资格性审查表》和《符合性审查表》中任意一项审查不通过的，按投标无效处理。

表三、评标信息

本次评标采用“**综合评分法**”。综合评分法，是指投标文件满足招标文件全部实质性要求，且按照评审因素的量化指标评审得分最高的投标人为中标候选人的评标方法。

价格分计算方法：

采用低价优先法计算，即满足招标文件要求且投标价格最低的投标报价为评标基准价，其价格分为满分。其他投标人的价格分统一按照下列公式计算：

投标报价得分=(评标基准价 / 投标报价)×10

评标总得分=F1×A1+F2×A2+……+Fn×An

F1、F2……Fn 分别为各项评审因素的得分；

A1、A2、……An 分别为各项评审因素所占的权重 (A1+A2+……+An=1)。

评标过程中，不得去掉报价中的最高报价和最低报价。

评分信息表

序号	评分项			权重
1	价格			10
	满足招标文件要求且投标价格最低的投标报价为评标基准价，其价格分为满分。 价格分计算公式: 投标报价得分=(评标基准价/有效投标报价)×10			
2	技术			36
	序号	内容	权重	评分准则
	1	实施方案	10	(一) 评审内容： 项目实施总体实施方案，主要包括物业总体规划方案、环境服务方案、共用（公用）设施设备维护与保养方案、会议服务方案、安保服务方案等内容，具体按以下标准进行打分： 1. 物业总体规划方案，至少包括物业服务的设想及规划、管理方式和运作模式、项目运营管理流程、服务保障措施； 2. 环境服务方案，至少包括垃圾处理、环境清洁卫生、消杀服务、室内外绿植养护； 3. 共用（公用）设施设备维护与保养方案，至少包括房屋本体养护、高低压供配电系统日常运行、给排水系统的日常运行、电梯运行维护管理、消防设备维护管理、空调设备维护管理、弱电智能化设备维护管理； 4. 会议服务方案，至少包含会议日常管理服务； 5. 安保服务方案，至少包括消防管理、车辆管理。 (二) 评分标准： 考察以上服务方案，满足五点得 8 分，满足任意四点得

				6 分，满足任意三点得 4 分，满足任意两点得 2 分，满足任意一点得 1 分，其他情况不得分； 在此基础上，专家根据各供应商的具体响应内容进一步评审： 1) 投标文件响应内容全面； 2) 投标文件响应内容具体； 3) 投标文件响应内容针对性强； 4) 投标文件响应内容科学合理； 5) 投标文件响应内容可操作性强。 满足以上五项要求的评价为优，得 2 分；满足以上四项要求的评价为良，得 1 分；满足以上三项要求的评价为中，得 0.5 分。其它情况的评价为差，不得分。
	2	项目重点难点分析、应对措施及相关的合理化建议	10	（一）评审内容： 1. 提供符合本项目服务特点的重点难点分析； 2. 针对重难点分析提出应对措施； 3. 结合上述内容提出相关的合理化建议。 （二）评分标准： 考察以上三点内容，满足三点得 8 分，满足任意两点得 6 分，满足任意一点得 4 分，其他情况不得分； 在此基础上，专家根据各供应商的具体响应内容进一步评审： 1) 投标文件响应内容全面； 2) 投标文件响应内容具体； 3) 投标文件响应内容针对性强； 4) 投标文件响应内容科学合理； 5) 投标文件响应内容可操作性强。 满足以上五项要求的评价为优，得 2 分；满足以上四项要求的评价为良，得 1 分；满足以上三项要求的评价为中，得 0.5 分。其它情况的评价为差，不得分。
	3	质量（完成时间、安全、环保）保障措施及方案	10	（一）评审内容： 考察投标人管理服务、应急反应等能力： 1. 针对本项目的规章制度、档案管理； 2. 各项服务内容的保障措施； 3. 应急预案。 （二）评分标准： 考察以上三点内容，满足三点得 8 分，满足任意两点得 6 分，满足任意一点得 4 分，其他情况不得分； 在此基础上，专家根据各供应商的具体响应内容进一步评审： 1) 投标文件响应内容全面； 2) 投标文件响应内容具体； 3) 投标文件响应内容针对性强； 4) 投标文件响应内容科学合理； 5) 投标文件响应内容可操作性强。

				满足以上五项要求的评价为优，得 2 分；满足以上四项要求的评价为良，得 1 分；满足以上三项要求的评价为中，得 0.5 分。其它情况的评价为差，不得分。
	4	项目完成（服务期满）后的服务承诺	3	（一）评审内容： 投标人承诺以下全部三项的得 3 分，否则不得分。 1. 服务期满后主动离岗； 2. 与后续服务公司进行交接； 3. 服务期满，后续服务公司未到位前仍按原合同服务承诺提供服务。 （二）评分标准： 要求提供承诺函（格式自定）作为得分依据，未提供承诺函或承诺内容不满足要求不得分。
	5	违约承诺	3	（一）评审内容： 投标人承诺以下全部三项的得 3 分，否则不得分。 1. 人员严格按照招标文件及投标承诺配置； 2. 服务质量达到招标文件要求； 3. 对未能达到的管理要求承担管理责任。 （二）评分标准： 要求提供承诺函（格式自定）作为得分依据，未提供承诺函或承诺内容不满足要求不得分。
3	综合实力			49
	序号	内容	权重	评分准则
	1	投标人通过相关认证情况	9	（一）评审内容： 1、投标人具有： ①质量管理体系认证证书 ②环境管理体系认证证书 ③职业健康安全管理体系认证证书 每提供一个得3分，全部具有的得9分。 （二）评分依据： 1. 要求提供有效的证书作为得分依据。 2. 认证证书需提供全国认证认可信息公共服务平台（认e云）查询有效的截图（http://cx.cnca.cn）。 3. 以上资料均要求提供扫描件（或官方网站截图），原件备查。评分中出现无证明资料或专家无法凭所提供资料判断是否得分的情况，一律作不得分处理。
	2	投标人同类项目业绩情况	5	（一）评审内容： 考察投标人自 2022 年 5 月 1 日至本项目投标截止之日，以合同签订日期为准）承担过的物业管理项目业绩（要求服务内容至少包含会务接待、公共设备设施的维护、绿化养护、卫生清洁四项内容，且验收或履约评价合格或其他最高评价等级，服务内容文字表述可不一致，意思相同即可）。符合上述要求的，得 5 分。 （二）评分依据：

				要求提供合同关键页扫描件（包括但不限于合同双方的单位名称、合同项目名称、项目内容和合同双方的落款盖章、签订日期）、验收报告（履约评价等）扫描件，需加盖合同甲方公章（或甲方业务章），原件备查。如未按要求提供证明材料，或所提供的证明材料未能体现上述评分内容的，视为该证明材料无效。
	3	投标人获奖情况	3	（一）评审内容： 投标人自 2022 年 5 月 1 日至投标截止日（以证书或文件落款时间为准）获副省级（或以上）政府部门颁发的“节能减排/降耗先进单位”相关荣誉的，得 3 分。 （二）评分依据： 要求提供投标人荣誉证书或政府红头文件等证明材料的复印件或扫描件。原件备查。如未按要求提供证明材料，或所提供的证明材料未能体现上述评分内容的，视为该证明材料无效。
	4	拟安排的项目负责人情况（仅限一人）	14	（一）评审内容： 拟安排的项目负责人须为投标单位自有员工（以社保为准），否则该人员情况不计分。在此基础上，按以下各项进行评分： 1、项目负责人具有建设部人事司或全国城建培训中心颁发的全国物业管理企业经理证或全国物业项目经理证的得 1 分，具有应急部门颁发的安全类证书的得 1 分，满分 2 分； 2、项目负责人具有人力资源（劳动）和社会保障部门颁发的中级或以上机电工程师职称的得 1 分，具有二级或以上电工职业资格证或职业技能等级证书的得 1 分，满分 2 分； 3、项目负责人具有一级劳动关系协调员职业资格证或职业技能等级证的，得 3 分，二级得 1.5 分，其他不得分； 4、项目负责人具有一级企业人力资源管理师职业资格证或职业技能等级证的，得 3 分，二级得 1.5 分，其他不得分； 5、项目负责人曾获得地市级或以上政府部门颁发的“优秀物业人或优秀项目经理或优秀物业经理”荣誉的，得 4 分。 （二）评分依据： 1. 要求提供通过投标人缴纳的 2025 年 2-4 月）的任意一个月的社保证明作为本单位员工的证明依据。若供应商成立不足一个月的，需提供成立情况说明函（格式自拟），无需提供相关人员社保，亦可得分；若为退休返聘人员，需提供说明函（格式自拟），无需提供相关人员社保，亦可得分。 2. 要求提供投标人相关证明资料作为得分依据。

			3. 涉及职业资格证书或职业技能等级证书的，需提供证书扫描件及技能人才评价证书全国联网查询系统 (http://jndj.osta.org.cn) 查询截图。由协会等社会组织颁发的证书，还需同时提供该组织在“中国社会组织政务服务平台（全国社会组织信用信息公示平台）https://xxgs.chinanpo.mca.gov.cn/”的查询截图（状态为正常），否则该证书不得分。 4. 以上资料均要求提供扫描件（或官方网站截图），原件备查。评分中出现无证明资料或专家无法凭所提供资料判断是否得分的情况，一律作不得分处理。
5	拟安排的项目主要团队成员（主要技术人员）情况（项目负责人除外）	16	（一）评审内容： 团队成员要求为公司自有员工（以社保为准），在此基础上： 1、拟投入本项目管理员（仅限一人）： ①具有人力资源和社会保障部门颁发的管理类中级（或以上）职称的得 2 分； ②具有一级企业人力资源管理师职业资格证书或职业技能等级证的得 2 分，二级得 1 分，其他不得分。 2、拟投入本项目安保主管（仅限一人）： ①具有一级安全类相关职业资格证书或职业技能等级证的得 2 分，二级得 1 分，其他不得分； ②具有物业管理师职业资格证书或职业技能等级证的得 1 分； ③具有应急救援员职业资格证书或职业技能等级证的得 1 分； ④具有退伍军人证明的得 1 分。 3、拟投入本项目绿化园丁（仅限一人）： ①园林或园艺类专业大专或以上学历的得 1 分； ②具有有害生物防制（治）员职业资格证书或职业技能等级证的得 1 分； ③具有二级（或以上）绿化工职业资格证书或职业技能等级证的得 1 分。 4、拟投入本项目水电工（仅限一人）： ①具有人力资源与社会保障部门颁发的中级（或以上）电气或建筑电气工程师职称的得 2 分； ②具有电工三级/高级职业资格证书或职业技能等级证的得 2 分。 以上 4 大项合计最高得 16 分，同一人不重复计分。 （二）评分依据： 1. 要求提供通过投标人缴纳的 2025 年 2-4 月的任意一个月的社保证明作为本单位员工的证明依据。若供应商成立不足一个月的，需提供成立情况说明函（格式自拟），无需提供相关人员社保，亦可得分；若为退休返聘人员，需提供说明函（格式自拟），无需提供相关人

				员社保，亦可得分。 2. 涉及职业资格证书或职业技能等级证书的，需提供证书扫描件及技能人才评价证书全国联网查询系统 (http://jndj.osta.org.cn) 查询截图。由协会等社会组织颁发的证书，还需同时提供该组织在“中国社会组织政务服务平台（全国社会组织信用信息公示平台）https://xxgs.chinanpo.mca.gov.cn/”的查询截图（状态为正常），否则该证书不得分。 3. 涉及学历的，需提供毕业证书及学信网查询记录。对于较早颁发的学历证书，学信网无法查询的，要求提供其他佐证材料（如毕业院校、人社部门等颁发机构或监管机构等单位出具的证明）作为可以得分的依据等证明文件作为得分依据。海外留学人员（含港澳台）学历无法通过学信网站查询，允许提供“教育部留学服务中心出具的国外学历认证证书以及教育部留学服务中心官网查询截图”等相关证明资料作为得分依据。 4. 须提供相关证书扫描件并加盖投标人公章，原件备查。未按要求提供相关材料或扫描件不清晰导致无法识别的不计得分。
	6	服务网点	2	（一）评审内容： 投标人在深圳市范围内设有服务网点的得 2 分；投标人承诺中标后在深圳市范围内设立服务网点的得 2 分。其他不得分。 （二）评分依据： 提供投标人（或投标人分支机构）营业执照或办公场所的房产证明或房屋租赁合同扫描件或承诺函（格式内容自拟），未提供或提供不清晰导致专家无法判断的不得分，原件备查。
4	诚信情况			5
	序号	评分因素	权重	评分准则
	1	诚信情况	5	（一）评分内容： 参照《深圳市财政局关于印发<深圳市财政局政府采购供应商信用信息管理办法>的通知》（深财规〔2023〕3 号）相关规定，如供应商在全国范围内存在因政府采购违法、违规行为受到财政部门罚款等一般行政处罚信息，或者存在该办法第十一条所称在本市集中采购活动中的一般违法失信行为记录信息，且在公示期内的，本项不得分，否则得满分。 （二）评分依据： 采购代理机构通过“信用中国”、“中国政府采购网”、“深圳市政府采购监管网”以及市、区财政部门认定的其他渠道查询供应商信用信息，投标人无需提供证明材料。

注：

1. 每一项的得分均不能超过该项最高分值。
2. 缺项则该项为 0 分或不合格为 0 分。
3. 价格、技术、商务部分为针对项目具体情况设置项目，累加满分为 100 分。
4. 综合以上分析比较，评委会将对各投标文件进行书面的量化评定，得分精确到小数点后一位。

第三章 招标项目需求

说明:

1、本招标项目要求中所出现的工艺、材料、设备或参照的品牌仅为方便描述而没有限制性，投标人可以在其提供的文件资料中选用替代标准，但这些替代标准要优于或相当于技术规格中要求的标准。

2、标注“▲”的条款为重点审查的要求，作为评分参考的标记，但不作为实质性要求和条件。

标注“★”的条款为不允许偏离的实质性要求和条件，不符合将视为不实质性满足招标文件要求，作投标无效处理；未标注“★”的条款不作为实质性要求和条件。

3、本项目由采购人授权评审委员会确定中标供应商，中标供应商数量为 1。

4、评标优惠政策:

(1) 根据《政府采购促进中小企业发展管理办法》及《关于政府采购支持监狱企业发展有关问题的通知》的规定，若供应商为小型或微型企业或监狱企业，将对所提供的由其制造的货物、承担工程、提供服务或提供其他小型或微型企业或监狱企业的货物的价格予以 /% 的扣除，用扣除后的价格参加评审。监狱企业视同小型、微型企业。监狱企业须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，中小企业须提供《中小企业声明函》。满足多项优惠政策的企业，不重复享受多项价格扣除政策。

备注：(a) 优惠主体包括小型企业、微型企业、监狱企业、残疾人福利性单位；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、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；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；(b) 优惠主体承接是指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。

(2) 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)，本项目采购标的(服务需求)对应的中小企业划型标准所属行业为物业管理。

(3) 小型企业、微型企业、残疾人福利性单位作为优惠主体的认定资料为《中小企业声明函》、《残疾人福利性单位声明函》；监狱企业作为优惠主体的认定资料为省级以上监狱管理局、戒毒管理局出具的监狱企业证明文件。声明函样式见“中小企业声明函”格式。

(4) 享受价格扣除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。

5、其他说明:

1. 鼓励采购人积极运用公共信用信息，明确对信用记录良好的投标人(特别是中小微企业)免收履约保证金，确需收取履约保证金的，列明通过保函等非现金方式收取；

2. 在采购合同中明确对上述企业加大首付款或预付款比例，具体由采购人根据项目实际情况确定；

3. 采购人拟采购的服务(工程)中，如涉及《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)中的产品，要依据该通知要求执行。

一、项目基本信息

项目编号	TCZB-25SZFW040
项目名称	广东省深圳市消防救援支队 2025 年度战勤保障处物业管理服务采购项目
预算金额	1951583.63 元（超出预算金额的报价将被当作无效投标处理）
服务期	本项目预算对应服务期限为一年(具体起始日为合同签订生效且中标单位按照本项目要求，全部服务人员到位并提供服务之日起算)。 长期服务政府采购合同履行期限最长不得超过三十六个月，合同一年一签。合同期满前二个月，采购单位将对中标单位总体服务质量进行年度考核；考核不合格的，采购单位有权依法终止合同；考核结果达到满意的，可续签服务合同，最多续签两次。 如因采购单位需求变化，缩减服务内容（包括但不限于服务人员数量、服务需求等），采购单位将提前告知中标单位，中标单位须无条件配合。除管理内容变更外，其它因素均不做价格调整。在合同执行期间，若按深圳市有关规定社保缴费基数需调整，则合同中的人员相应费用按实际情况予以适当调整。

二、实质性条款

序号	具体内容
1	满足第三章招标项目需求“五、商务要求”所有内容。

注：带“★”指标项为实质性条款，为不可负偏离条款，负偏离将视为未实质性满足招标文件要求作投标无效处理。

三、项目概况

（一）项目概况

本项目类型为服务类，本次招标物业服务的对象为战勤保障处以及维修所，共有 2 处物业，总建筑面积约 31824.31 平方米。为提升营区管理水平与质量，现向外聘请物业管理公司。

具体物业项目情况介绍如下：

- 1、战勤保障处位于深圳市龙华区梅龙路与白龙路交汇处，建筑面积 28686.31 平方米，主要负责办公楼、宿舍楼管理服务。
- 2、维修所位于深圳市罗湖区鹏兴路，建筑面积 3135 平方米。

（二）采购项目预算：1951583.63 元

（三）采购标的：

包号	序号	标的名称	品目分类编码	计量单位	数量	是否进口
1	1	广东省深圳市消防救援支队 2025 年度战勤保障处物业管理服务采购项目	C21040000 物业管理服务	项	1	否

四、技术要求

（一）项目服务内容：

1、公共设备设施的维护管理服务

红线范围内归属深圳市消防救援支队战勤保障处物业的公用设施（包括但不限于给水管、排水管、沟、渠、池、绿化、共用照明等）的检查、维修、养护和管理。红线范围内归属深圳市消防救援支队战勤保障处物业的共用设施设备（包括但不限于供配电系统、消防系统、分体空调、供水系统等）的检查、维修、养护和运行管理服务。

- （1）公共区域水龙头、阀门、灯泡、灯管、开关、水管维修。
- （2）接待房、宿舍内水龙头、灯泡、灯管、开关、水管、门锁维修。
- （3）公共区域的地面、墙面维护和修缮。
- （4）办公室的门窗、门锁的维修。
- （5）公共洗手间洁具、照明灯具、排风扇、给排水管道维护维修。
- （6）走廊、消防通道消防出口指示灯、电源转换开关箱维修。
- （7）公共洗手间感应烘手机、小便池感应器的检查、电池更换。
- （8）配电室、配电箱检查、维修。
- （9）协助采购单位处理其他物业服务管理工作。

2、环境卫生管理

- （1）红线范围内归属深圳市消防救援支队战勤保障处物业（宿舍室内除外）的环境卫生的清洁保洁、垃圾的收集和外运。
- （2）红线范围内归属深圳市消防救援支队战勤保障处物业的公共洗手间厕纸、洗手液、擦手纸、香薰的检查、更换。
- （3）红线范围内归属深圳市消防救援支队战勤保障处物业的接待餐厅、接待房的环境卫生清洁与管理。
- （4）环境卫生管理标准：

区域	清洁项目	清洁工作内容			清洁标准
		每天	每周	每月	
战勤保障处外围部分	地面	清扫 2 次并随时保洁	彻底清洁一次		无垃圾杂物、无污渍秽迹，无积水聚沙等
	楼顶天台花草	随时拾捡垃圾杂物并保洁	彻底清理干净杂物垃圾等	每季度施肥一次	如有花草枯萎，生长茂盛，及时更换，无垃圾杂物、无污渍秽迹，无积水聚沙等
	花槽(池)盆景植草砖	随时拾捡垃圾杂物并保洁	彻底清理干净杂物、垃圾等		干净整洁、无杂物、无垃圾等废弃物
	公共设施指示牌、广告牌及灯饰等	保洁	巡回清抹 2 次		无灰尘、无蛛网、无小广告
	明沟(井)管道、雨水井、污水井	明沟(井)清洁垃圾杂物 2 次并保洁	管道、雨水井、污水井清洁 1 次		无垃圾、杂物、无积水、畅通无阻
战勤保障处公共部分	梯级(阶梯)	用水拖抹 2-4 次，随时清扫保洁	清洗污渍沙泥 2 次		无垃圾、沙泥、无污渍油渍保持干净
	玻璃门、窗	用玻璃水清洗 2 次，随时清抹保洁			无灰尘、污渍、手印、光洁明亮
	公共走廊玻璃墙面(外侧)	保洁	用玻璃水清洗 1 次		无灰尘、污渍、手印、光洁明亮
	墙面	保洁	用绿水清抹 2 次		无灰尘、无污渍
	各层垃圾桶	上下午各收集 1 次并清洗垃圾桶			干净整洁无臭味
	走廊地面	清扫干净后用水湿拖 2 次并随时保洁	用洗地机擦洗地板污渍 1 次		无垃圾杂物、无沙尘、无污渍秽
	消防设施及指示牌等	清抹 1 次并保洁			无灰尘、蜘蛛网等
	天花、灯饰、冷风口等	保洁		巡回清抹 2 次	无灰尘、无蛛网
	不锈钢饰物及不锈钢信箱	保洁、随时清理污渍、灰尘	上不锈钢油 2 次		无灰尘、手印、污渍、钢锈
	瓷砖地面	清扫干净后水湿拖 2 次并巡回保洁			无垃圾、灰尘、无污渍秽迹等
战	管道及灯饰		扫除蛛网、灰尘 1 次		无蛛网、无灰尘等
	地面	清拖二次	清洗一次		干净、无污渍、无杂物

勤保障处餐厅	墙壁	清抹一次		用清洁剂清洗一次	干净、无污渍
	玻璃窗、门	清抹一次	用清洁剂清抹一次		无尘、无污渍
	桌、椅	随时清抹	全面清洗一次		干净、无污渍
	地毯		清洗一次		无尘、无污渍
公共洗手间	洗手间大门	用消毒剂清抹 1 次，保洁			无灰尘、无污渍手印
	地面	用消毒剂清洗 4 次			无灰尘
	墙身	用消毒剂清抹 1 次，保洁	用清洁剂清洗 1 次		无灰尘、无污渍、水渍、洁净
	玻璃镜	用玻璃水清洗 1 次，保洁			无灰尘、污渍、手印、光亮
	洗手盆、台面、水池	用消毒剂清抹 3 次，保洁			无水迹、无灰尘、无污渍、无痰渍
	大小便器	用消毒清洁剂清洗 3 次，随时保洁，定时放卫生球和喷空气清新剂	用消毒剂全面大清洁 1 次	定时检查管道畅通情况，发现堵塞及时处理	无臭味异味、无污渍无垢、干净清洁
办公室部分	间隔板和门	清抹 2 次，保洁	用清洁剂清洁污渍 1 次		无灰尘、无污渍
	灯饰、风口	保洁	清抹 1 次		无灰尘、无蜘蛛网
	地面、墙身	用清洁剂拖抹	用清洁剂重点清洁污渍 2 次		干净清洁、无污渍
	天花灯具	保洁		清抹 1 次	无灰尘、蜘蛛网
战勤保障处会议室	会前清抹桌椅灰尘，适当通风后开灯、开空调，整理桌椅以及在开会时提供开水。				
	会后清扫地面，擦拭并整理桌椅，清洗烟灰缸、清倒垃圾桶，关闭空调，照明				

3、消杀服务

（1）清洁人员对红线范围内归属深圳市消防救援支队战勤保障处物业的环境“四害”消杀管理，乙方应当确保实行“四害”消杀管理的安全保障。

（2）消杀服务标准：

序号	位置	消杀项目	药物消杀安排	工作标准
----	----	------	--------	------

			每周	每月	
1	卫生间	蟑螂	药剂交替喷洒到蟑螂藏身的洞穴、缝隙、角落、墙角等处，每周一次		灭鼠标准：鼠密度不超过 5%（粉迹法）； 灭蚊标准：积水中三龄幼蚊或蛹阳性率不超过 3%； 灭蝇标准：蝇类孳生地三龄虫和蛹检出率不超过 3%； 灭蟑螂标准：蟑螂密度不超过 1%（粉迹法）； 灭白蚁标准：按《城市房屋白蚁防治管理规定》执行。每月用烟雾炮机对全部管理区域消杀两次。 有新规定按新规定标准
		蚊、蝇	用药剂喷洒一次		
		老鼠		在老鼠经常出没之地投放鼠药毒饵两次，几种鼠药轮换投放	
2	消防通道	蟑螂	药剂交替喷洒到蟑螂藏身的洞穴、缝隙、角落、墙角等处，每周一次		
		老鼠		在老鼠经常出没之地投放鼠药毒饵两次，几种鼠药轮换投放	
3	污水井、污水沟	蟑螂	药剂交替喷洒到蟑螂藏身的洞穴、缝隙、角落、墙角等处，每周一次		
		蚊、蝇	用药剂喷洒一次	用球形芽孢喷洒两次	
4	污水井	老鼠		在老鼠经常出没之地投放鼠药毒饵两次，几种鼠药轮换投放	
5	垃圾中转站	蟑螂	药剂交替喷洒到蟑螂藏身的洞穴、缝隙、角落、墙角等处，每周一次		
		蚊、蝇	用药剂喷洒一次		
		老鼠		投放药物两次	
6	建筑物内外	白蚁		利用其生活习性和活动规律找巢，或利用药物借助白蚁习性，在群体内进行扩散，最后使全巢白蚁死亡，具体做法：用药物进行诱杀、毒杀一次	

7	食堂	蟑螂蚊、蝇	每周消杀一次（星期五晚消杀、星期日下午洗地）		
		老鼠	每月灭鼠一次		

4、绿化养护管理

（1）清洁人员对红线范围内物业区域的室外绿化养护管理，包括修剪施肥、浇水、杀虫及补种绿化及办公楼的室内绿化日常摆放和养护。

（2）绿化养护标准：

类别	修剪	淋水	施肥	喷药
乔木	1. 乔木的修剪要根据其叶芽和花芽的萌发期而进行。 2. 乔木的修剪整形与周围的环境相协调。 3. 行道树的修剪要按人行道车道高压线等公共设施的功能而进行。 4. 修剪操作要根据树冠美感，主侧枝的分布等因素而进行。 5. 修剪叶要尽量减少树干伤口。	定期或遇长时间干旱时树枝叶进行冲洒，以增加枝叶，空气及土壤的温度。	施放基肥时要以埋施的方式进行。	定期施放普性杀虫药，预防并抑制病虫害发生和蔓延。
	标准： (1)生长健壮、形态整齐、无凌乱枝条和冗长枝叶。 (2)适时适量浇水、松土、施肥，采用穴施或沟施肥，覆土平整，肥料不露出土面。 (3)基部无 30cm 高以上萌蘖枝，无杂草、杂物，土面不板结，透气良好。 (4)及时修剪，保持造型优美，修剪接口与枝位平齐，主侧枝分布均匀。 (5)无明显病害枝。			
灌木	每年 12 月一次剪除徒长枝、树身的萌蘖枝、病虫枝、交叉枝、扭伤枝、枯枝等；生长季非观花类每 25 天修剪 1 次，观花类每次观花后修剪 1 次。	生长季（非雨季）每周 3—4 次；非生长季（非雨季）每半月 1-2 次。	早春或入冬前施有机肥或复合肥 1 次；生长季每两个月追施复合肥 1 次。	每月喷施广普性杀菌条虫药 1 次；突发病虫害进行针对性防治。要求利用周末或下班时间喷药，不允许使用刺激性强或中等毒以上农药。
	标准： (1)株形整齐、造型植物轮廓清晰，修剪面平直整齐，棱角分明。 (2)适时适量浇水、松土、施肥，采用穴施或沟施肥，覆土平整，肥料不露出土面。 (3)灌木脚部整齐清洁，无过长杂草杂物，无严重黄叶、积尘。			

	(4) 及时修剪，造型优美。 (5) 无长 20cm 以上枯枝黄叶、折断枝、修剪残留枝。 (6) 无明显病害枝。 (7) 对遭受自然和人为损害的花木及时修补、扶持和补苗。			
绿篱	每年开春前将高度压到定高点重剪 1 次；生长季每 25 天修剪 1 次。	生长季（非雨季）每周 2-3 次；非生长季（非雨季）每半个月 2 次。	早春或入冬前施有机肥或复合肥 1 次；生长季每两个月追施复合肥 1 次。	每月喷施广普性杀菌条虫药 1 次；突发病虫害进行针对性防治。要求利用周末或下班时间喷药，不允许使用刺激性强或中等毒以上农药。
	标准： (1) 造型绿篱轮廓清晰，棱角分明； (2) 绿篱侧面垂直，平面水平，无明显缺剪漏剪，无崩口，脚部整齐； (3) 每次修剪原则上不超过上一次剪口，已定型的绿篱新枝留高不超过 5cm； (4) 片植绿篱修剪应有坡度变化，但坡度应平滑，不能有明显交接接口； (5) 绿篱内生出的杂生植物、爬藤等应及时予以连根清除。			
时花	每天清除残花黄叶 1 次；每周修花边 1 次；每月松土、除杂草 1 次。	生长季（非雨季）每天 1—2 次；非生长季（非雨季）每周 2 次。	地栽时花每年入冬前施 1 次磷钾肥，生长季花后追施全效有机肥或复合肥；盆栽时花出圃前施 1 次磷钾肥。	每月喷施广普性杀菌条虫药 1 次；突发病虫害进行针对性防治。要求利用周末或下班时间喷药，不允许使用刺激性强或中等毒以上农药。
	标准： (1) 无残花、黄叶，无高出花面的竹签、杂草等； (2) 花盆摆放整齐，盆内无杂物，最外一圈面对客人的盆边整洁美观； (3) 整个花坛待换花不超过 1 / 3； (4) 地栽时花生长良好，无杂草，无秃斑，边界分明，边界草不蔓入时花境内； (5) 无明显病虫害，大叶时花叶面无虫口； (6) 无缺水干旱现象，植株生长良好。			

5、会务、接待服务

- (1) 会议室、接待室的会务服务（不含会务、接待用品的提供）。
- (2) 接待餐厅的服务（不含餐饮用品的提供）。

6、节能环保要求

建立智能化能源管理、加强夜间巡逻，推行垃圾分类和资源回收机制等节能管理和措施，降低能源消耗，减少环保污染。

（二）人员要求

1、人员配备（共配置 15 人）

序号	岗位	人数	工作时间	岗位要求	性别、年龄要求	备注
1	项目经理	1	标准工时制	具有人事部门颁发的中级工程师或以上职称	男，50 周岁以下	/
2	水电工	1	标准工时制	应具有相关部门颁发从业资格证等	男，50 周岁以下	/
3	保安	6	轮班综合工时制	应具有相应从业经验与岗位证书	男，50 周岁以下	/
4	清洁人员	5	轮班综合工时制	应具有健康证	55 周岁以下	/
5	绿化园丁	1	标准工时制	应具有健康证	55 周岁以下	/
7	客服	1	标准工时制	应具有健康证	35 周岁以下	/

2、人员素质要求：

原则是“精干、高效、专业、敬业、健康”。配备提供本服务的人员均应取得符合条件的健康证及要求的其他证件，且健康证及其他证件的有效期应当覆盖整个服务期限。

3、员工管理：

（1）员工管理实行采购单位备案制度（包括员工从业上岗资格和新进员工备案），投标方应当与指派提供本合同服务的员工形成合法的劳动用工法律关系，有关劳动争议以及其他一切争议或赔偿由投标方自行负责，与采购单位无关。

（2）对于不适合或不称职的员工，采购单位有权提出调整要求，中标单位应及时予以调整。

（3）员工的工作时间和具体工作轮休时间由中标单位根据国家有关规定及实际工作需要做具体安排。

（4）员工要言行规范，要注意仪容仪表、公众形象，自觉维护采购单位形象。男员工不准留胡须、蓄长发、染发（黑色除外）、刺青纹身、佩戴过分的饰物；女员工不准浓妆艳抹或佩戴过分的饰物，头发染色不能过艳。

（三）其他要求：

1、中标单位根据有关物业管理法规与采购单位签订的物业管理委托合同，在委托范围内对该物业实行统一管理，提供综合服务。

2、采购单位每半年度对该物业管理进行考核评比，如达不到上述要求，则可终止委托管理合同并进行财务审计，由中标单位承担违约和赔偿责任。

3、本次投标人的人工成本报价不得低于深圳市有关工资标准。在人员配置上，符合实际需求。

4、有关物业管理事项的说明：

（1）管理用房

采购单位将提供物业公司管理用房，该用房在委托管理期限内由中标单位指派提供本合同服务的工作人员免费使用，在使用过程中应当采取适当的管理措施，不得损坏或擅自改造、装修管理用房。

（2）公用水电费

公用水电及发电机燃油费用由采购单位承担（包括卫生间、绿化、空调、清洁卫生、生活等各类用水；消防、照明、各类机电设备等各类用电）。

★五、商务要求

（一）服务期限：

本项目预算对应服务期限为一年（具体起始日为合同签订生效且中标单位按照本项目要求，全部服务人员到位并提供服务之日起算）。

长期服务政府采购合同履行期限最长不得超过三十六个月，合同一年一签。合同期满前二个月，采购单位将对中标单位总体服务质量进行年度考核；考核不合格的，采购单位有权依法终止合同；考核结果达到满意的，可续签服务合同，最多续签两次。

如因采购单位需求变化，缩减服务内容（包括但不限于服务人员数量、服务需求等），采购单位将提前告知中标单位，中标单位须无条件配合。除管理内容变更外，其它因素均不做价格调整。在合同执行期间，若按深圳市有关规定社保缴费基数需调整，则合同中的人员相应费用按实际情况予以适当调整。

（二）违约责任与赔偿损失：

1. 中标单位及指派提供物业服务的人员必须服从采购单位相关部门的临时工作安排。采购单位有权对中标单位管理不善、服务不合格、达不到采购单位服务标准的行为进行提醒、警告及经济处罚，每次或每人次扣除 200 元及以下的管理费用。中标单位应先积极采取有效措施予以纠正，若未在规定时间内完成整改且无正当理由的，经协商仍不改进的，采购单位可单方依法终止合同，由此给采购单位带来的损失，应扣除相应的管理费用。

2. 如因中标单位原因，造成采购单位不能完成管理目标或直接造成采购单位经济损失的，中标单位应给予采购单位相应补偿。采购单位有权要求中标单位限期整改，中标单位无故不作改善采购单位有权依法终止合同，中标单位应承担本合同总管理费 5% 的违约金以及赔偿采购单位由此所产生的所有损失。

3. 中标单位违反国家相关法规，与其聘用人员发生纠纷，均由中标单位负责调解与处理，采购单位不承担任何责任。但不得因此影响本项目服务工作的开展，否则采购单位有权追究中标单位相应的违约责任。

4. 因中标单位试用期间不合格终止服务合同，中标单位应承担全部的责任及负责全部人员的安置，不得向采购单位提出赔偿。

5. 中标单位服务人员在岗履行工作职责期间，发生自身的人身伤害、伤亡，均由中标单位负责处理并承担经济和道义上的责任，采购单位不承担任何责任。

6. 中标单位人员在管理服务中违反国家相关法规或行业规范，因过失造成他人人身伤亡的，均由中标单位负责处理并承担经济和道义上的责任，采购单位不承担任何责任。若造成采购单位损失，中标单位仍应承担全部赔偿责任。

7. 由于不可抗力的原因造成损失的，双方不承担任何责任。

8. 中标单位应按合同约定提供相应的人员以及设备，如采购单位发现中标单位提供的人员以及设备不符合合同约定，中标单位应在 3 日内限期改正或者更换。中标单位逾期不改或者拒绝改正的，采购单位有权扣除相应服务费并单方解除合同，且中标单位需承担本合同总管理费 5% 的违约金。

9. 中标单位在合同终止后，不移交物业服务权，不撤出本物业和移交管理用房及有关档案资料等，每逾期一日应向甲方支付违约金人民币壹仟元，由采购单位在月结物业管理费中扣除。逾期十日及以上仍未撤出本物业及移交管理用房的，采购单位有权单方或聘请第三方腾空物业内属于中标单位的物品及管理用房，由此产生的费用及造成的经济损失，由中标单位承担。

10. 中标单位违反合同约定将不能分包的项目分包或以拆解分包的方式转让给第三方的，或者中标单位违反合同约定将能分包的项目分包给不符合合同约定资质第三方的，采购单位有权依法终止合同，中标单位应承担本合同总管理费 5% 的违约金以及赔偿采购单位由此所产生的所有损失。

11. 中标单位提供物业管理服务质量不符合采购单位要求或合同约定的，采购单位有权要求中标单位进行整改，中标单位拒绝整改或整改后仍不符合采购单位要求或合同约定的，采购单位有权扣除相应的物业管理服务费并有权终止合同，中标单位应承担本合同总管理费 5% 的违约金以及赔偿采购单位由此所产生的所有损失。

12. 本合同一方违约，导致另一方维权的，违约方需承担另一方支付的维权费用，包括但不限于律师费、诉讼费、保全费、担保费、公证费、公告费、调查费、差旅费、执行费等。

（二）服务地点：

1. 深圳市消防救援支队战勤保障处（深圳市龙华区梅龙路与白龙路交汇处）；
2. 莲塘维修所（深圳市罗湖区鹏兴路）。

（三）报价方式及说明

投标人的总报价不得超过采购预算限额和最高限价。

若该项目涉及分项报价，投标人自行提供（格式自拟）

本项目投标报价采用包干制，应包括成本、法定税费和相应的利润，应涵盖本项目招标范围和招标文件所列的各项内容中所述的全部。由投标人根据招标需求自行测算投标报价；一经中标，投标报价即作为中标单位与采购人签订的合同的总金额。物业消杀所需药剂药物，绿化维护所需肥料杀菌杀虫药剂及更换植株，洗手间厕纸、洗手液、擦手纸、香薰等耗材由采购单位承担。本项目服务范围内的设备设施日常维修、养护、检测(不包含办公设备、专用设备的维修、养护及配套设施的更新改造)单项单价 500 元(含)以下的维修、养护材料费，由中标单位承担和实施；单项单价 500 元以上的维修、养护材料费用由采购单位负担(涉及政府采购项目按规定办固定资产登记采购)。具体维修标准；中标单位依据实际情况，对单项单价超过 500 元的材料费提出申请(附维修事项的相片)，并提供三家以上的报价报告采购单位，经采购单位确认后方可实施，验收合格后，中标单位提供合法有效的发票及其他相关材料向采购单位报销(注：每三天将维修清单报送采购单位一次，不得累积)。紧急情况下，中标单位可口头或电话通知采购单位，经采购单位同意，中标单位可进行维修。

评标委员会认为投标人的报价明显低于其他通过符合性审查投标人的报价，有可能影响产品质量或者不能诚信履约的，应当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；投标人不能证明其报价合理性的，评标委员会应当将其作为无效投标处理。

(四) 质量要求：

中标单位应当按照深圳市关于物业服务的规定及采购单位的要求和招标文件约定提供采购物业范围内的物业服务，中标单位及相关人员在服务期间应当服从采购单位的管理要求，并安排合格人员保质保量的为采购单位服务，对采购单位的服务要求及时响应。

(五) 付款方式：

中标单位应在每月 10 日之前将物业服务管理总费用发票及相关附件提交给采购人，双方对上月物业管理服务费进行对账结算，结算完成，采购人应在收到中标单位提交的发票后 20 个工作日内将资金汇至中标单位指定的开户银行。

第四章 合同条款及格式（仅供参考）

（仅供参考，具体以项目需求及采购结果为准）

甲方：

地址：

联系人：

联系电话：

乙方：

地址：

联系人：

联系电话：

根据深圳***项目的投标结果，***单位为中标人。按照《中华人民共和国民法典》和《中华人民共和国政府采购法》等中华人民共和国政府采购相关法律法规等的规定，经深圳市消防救援支队（以下简称甲方）和单位（以下简称乙方）协商，就甲方委托乙方承担广东省深圳市消防救援支队 2025 年度战勤保障处物业管理服务采购项目，达成以下合同条款：

第一条 项目概况

项目名称：广东省深圳市消防救援支队 2025 年度战勤保障处物业管理服务采购项目

项目内容：

服务时间：

合同价款：本合同采用包干形式，合同总价为元，含一切税、费。本合同总价包括乙方为实施本项目***所需的服务人员报酬福利等、设备仪器费、车辆租赁费、服务和技术费用等成本，为固定不变价格，且不随通货膨胀的影响而波动。合同总价包括乙方履行本合同义务所发生的一切费用和支出和以各种方式寄送技术资料到甲方办公室所发生的费用。

支付方式：分期支付。

第二条 服务范围

乙方在本合同期限内，为本合同约定管理的物业区域内提供以下服务：

- 1、公共设备设施的维护管理服务；
- 2、环境卫生管理；

- 3、消杀服务；
- 4、绿化养护管理；
- 5、会务、接待服务；
- 6、采购文件中要求和乙方投标响应的在本合同未明示的相关服务和工作。

第三条 服务人员要求

- 1、人员配备：
- 2、人员素质：
- 3、员工管理：
- 4、其他要求：

第四条 服务期限和服务地点

1、服务期限：12 个月(具体起始日为合同签订生效且乙方按照合同约定全部服务人员到位并实际开始提供服务之日)。在合同执行期间，若按深圳市有关规定社保缴费基数需调整，则合同中的人员相应费用按实际情况予以适当调整。

2、服务地点：深圳市消防救援支队战勤保障处、莲塘维修所。

3、关于物业管理过程中的维修费用：

本项目服务范围内的设备设施日常维修、养护、检测（不包含办公设备、专用设备的维修、养护及配套设施的更新改造）单项单价 500 元(含)以下的维修、养护材料费，由乙方承担和实施；单项单价 500 元以上的维修、养护材料费用由甲方负担(涉及政府采购项目按规定办固定资产登记采购)。具体维修标准；乙方依据实际情况，对单项单价超过 500 元的材料费提出申请(附维修事项的相片)，并提供三家以上的报价报告甲方，经甲方确认后方可实施，验收合格后，乙方提供合法有效的发票及相关资料向甲方报销(注：每三天将维修清单报送甲方一次，不得累积)。紧急情况下，乙方可口头或电话通知甲方，经甲方同意，乙方可进行维修。

应当由甲方承担的维修费用的开票信息：

名称：

纳税人识别号：

第五条 甲方的权利义务

- 1、有权对乙方指派的服务人员提出异议，要求乙方更换不合格人员。
- 2、甲方应当根据合同约定提供物业管理所需的场所及其他保障和支持。
- 3、按时向乙方支付服务费用。

第六条 乙方的权利义务

- 1、根据合同要求及物业管理条例的相关规定履行物业服务义务。
- 2、乙方人员应当严格遵守甲方管理要求，乙方人员违反甲方管理要求一次的视为乙方的服务一次不合格，累计超过两次的，视为乙方的服务不合格。
- 3、按照要求配备符合甲方要求的服务人员，根据甲方要求更换不合格人员，乙方负责本服务的人员原则上不得随意更换，确因客观原因需要更换的，替换人员应当经过甲方审核同意。

第七条 保密要求

乙方及乙方人员在提供本服务过程中获取的甲方相关的信息、资料等应当履行严格的保密义务，不得外泄，否则应当承担支付人民币 20 万元的违约金。

第八条 验收

- 1、本项目实行服务内容全部完成后甲方对乙方的服务进行验收。
- 2、乙方应当向甲方提交服务期间的维修记录、服务记录、服务人员的有效健康证及其他体检证明、服务人员的有效劳动合同等验收资料。
- 3、验收标准：服从甲方的单位管理要求，并安排合格人员保质保量的为甲方服务，对甲方的服务要求及时响应。

第九条 付款方式

乙方应在每月 10 日之前将上月的物业服务管理总费用发票及相关附件提交给甲方，双方对上月物业管理服务费进行对账结算，结算完成，甲方应在收到乙方提交的发票后 20 个工作日内将资金汇至乙方指定的以下开户银行：

账户名：

账号：

开户行：

第十条 争议解决办法

执行本合同发生的争议，由甲乙双方协商解决，如协商不成的，应提交甲方所在地人民法院诉讼解决。

第十一条 违约责任

1. 乙方及指派提供物业服务的人员必须服从甲方相关部门的临时工作安排。甲方有权对乙方管理不善、服务不合格、达不到甲方服务标准的行为进行提醒、警告及经济处罚，每次或每人次扣除 200 元及以下的管理费用。乙方应先积极采取有效措施予以纠正，若未在规定时间内完成整改且无正当理由的，经协商仍不改进的，甲方可单方依法终止合同，由此给甲方带来的损失，应扣除相应的管理费用。

2. 如因乙方原因,造成甲方不能完成管理目标或直接造成甲方经济损失的,乙方应给予甲方相应补偿。甲方有权要求乙方限期整改,乙方无故不作改善甲方有权依法终止合同,乙方应承担本合同总管理费 5%的违约金以及赔偿甲方由此所产生的所有损失。

3. 乙方违反国家相关法规,与其聘用人员发生纠纷,均由乙方负责调解与处理,甲方不承担任何责任。但不得因此影响本项目服务工作的开展,否则甲方有权追究乙方相应的违约责任。

4. 因乙方试用期间不合格终止服务合同,乙方应承担全部的责任及负责全部人员的安置,不得向甲方提出赔偿。

5. 乙方服务人员在岗履行工作职责期间,发生自身的人身伤害、伤亡,均由乙方负责处理并承担经济和道义上的责任,甲方不承担任何责任。

6. 乙方人员在管理服务中违反国家相关法规或行业规范,因过失造成他人人身伤亡的,均由乙方负责处理并承担经济和道义上的责任,甲方不承担任何责任。若造成甲方损失,乙方仍应承担全部赔偿责任。

7. 由于不可抗力的原因造成损失的,双方不承担任何责任。

8. 乙方应按合同约定提供相应的人员以及设备,如甲方发现乙方提供的人员以及设备不符合合同约定,乙方应在 3 日内限期改正或者更换。乙方逾期不改或者拒绝改正的,甲方有权扣除相应服务费并单方解除合同,且乙方需承担本合同总管理费 5%的违约金。

9. 乙方在合同终止后,不移交物业服务权,不撤出本物业和移交管理用房及有关档案资料等,每逾期一日应向甲方支付违约金人民币壹仟元,由甲方在月结物业管理费中扣除。逾期十日及以上仍未撤出本物业及移交管理用房的,甲方有权单方或聘请第三方腾空物业内属于乙方的物品及管理用房,由此产生的费用及造成的经济损失,由乙方承担。

10. 乙方违反合同约定将不能分包的项目分包或以拆解分包的方式转让给第三方的,或者乙方违反合同约定将能分包的项目分包给不符合合同约定资质第三方的,甲方有权依法终止合同,乙方应承担本合同总管理费 5%的违约金以及赔偿甲方由此所产生的所有损失。

11. 乙方提供物业管理服务质量不符合甲方要求或合同约定的,甲方有权要求乙方进行整改,乙方拒绝整改或整改后仍不符合甲方要求或合同约定的,甲方有权扣除相应的物业管理服务费并有权终止合同,乙方应承担本合同总管理费 5%的违约金以及赔偿甲方由此所产生的所有损失。

12. 本合同一方违约,导致另一方维权的,违约方需承担另一方支付的维权费用,包括但不限于律师费、诉讼费、保全费、担保费、公证费、公告费、调查费、差旅费、执行费等。

第十二条 其他

1、本合同与招标文件、乙方投标文件如有抵触之处,以本合同条款为准。

2、下列文件均为本合同的组成部分:

(1) 号招标文件、答疑及补充通知;

(2) 投标文件;

(3) 本合同执行中共同签署的补充与修正文件。

本合同一式份，甲、乙双方各执份，具有同等法律效力。本合同自双方法人代表签字（盖章）认可之日起生效。

本合同未尽事宜，双方友好协商，达成解决方案，经双方签字后，可作为本合同的有效附件。

（以下空白无正文）

甲方（采购人）：	（盖章）	乙方（供应商）：	（盖章）
法定代表人：		法定代表人：	
委托代理人：		委托代理人：	
日期： 年 月 日		日期： 年 月 日	

第五章 投标文件的格式、附件

特别提醒：投标人在编辑投标文件时，在投标文件目录中属于本节点内容的必须在本节点中填写，填写到其他节点或附件的将可能导致废标，一切后果由供应商自行承担。

投标单位资格性审查自查表

资格性审查内容	是否满足要求	备注
1. 满足《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定；	☐ 满足 ☐ 不满足	
2. 落实政府采购政策需满足的资格要求： 本项目落实《政府采购促进中小企业发展管理办法》财库〔2020〕46 号的规定，为专门面向中小企业采购的项目。投标人需提供为中型或小型或微型企业的《中小企业声明函》，符合政府采购政策的监狱企业、残疾人福利性单位，视同小型、微型企业，采购标的对应的中小企业划分标准所属行业： <u>物业管理</u> 。	☐ 满足 ☐ 不满足	
3. 本项目的特定资格要求： （1）投标人必须是具有独立法人资格或经其授权具有承接本项目能力的分支机构，或为具有独立承担民事责任能力的其它组织（提供营业执照或事业单位法人证书或其他证明材料，如果是分支机构投标，还须同时提供其具备独立法人资格的上级主体出具的有效授权书，证明材料均为加盖公章的复印件，原件备查）。本项目不接受总公司与分支机构同时参与投标，也不接受同一总公司有两个或以上分支机构参与投标；如出现以上情形，该两家或以上投标人的投标文件均按无效投标处理； （2）参与本项目政府采购活动时不存在被有关部门禁止参与政府采购活动且在有效期内的情况（由供应商在《政府采购投标及履约承诺函》中作出声明，加盖公章）； （3）具备《中华人民共和国政府采购法》第二十二条第一款的条件（由供应商在《政府采购投标及履约承诺函》中作出声明，加盖公章）； （4）未被列入失信被执行人、重大税收违法案件当事人名单、政府采购严重违法失信行为记录名单（由供应商在《政府采购投标及履约承诺函》中作出声明，加盖公章）；【注：采购代理机构将通过“信用中国”中“信用服务”栏的“重大税收违法案件当事人名单”“失信被执行人”、“中国政府采购网”中的“政府采购严重违法失信行为记录名单”查询供应商的信用信	☐ 满足 ☐ 不满足	

息，相关信息以开标当日的查询结果为准。信用信息查询记录将作为项目档案材料一并保存。】 （5）单位法定代表人（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，不得同时参加本项目投标（由供应商在《政府采购投标及履约承诺函》中作出声明，加盖公章）； （6）不同供应商的法定代表人、主要经营负责人、项目投标授权代表人、项目负责人、主要技术人员不得为同一人、属同一单位或者在同一单位缴纳社会保险；不同投标供应商的投标文件不得由同一单位或者同一人编制；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，不得参加本项目政府采购活动（由供应商填写《供应商基本情况表》相关信息）。 （7）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，不得参加本项目投标（由供应商在《政府采购投标及履约承诺函》中作出声明，加盖公章）； （8）本项目不接受联合体投标，不允许转包，不允许分包（由供应商在《政府采购投标及履约承诺函》中作出声明，加盖公章）。		
---	--	--

备注：对应申请人的资格要求，请投标人逐一自查。

密封袋封条格式

投标文件/开标一览表

项目名称：广东省深圳市消防救援支队 2025 年度战勤保障处物业管理服务采购项目

项目编号：TCZB-25SZFW040

包号：

投标单位：_____（加盖公章）

单位地址：

法定代表人/被授权人：

联系电话：

【 年 月 日 时 分之前不得启封。】

备注：本封条应粘贴在投标文件/开标一览表的密封袋封面。

投标人应答索引表（供参考）

序号	招标项目内容	投标人应答内容	证明文件在投标文件中所在页码	备注
1	投标函			
2	政府采购投标及履约承诺函			
3	招标代理服务费承诺书			
4	法定代表人（负责人）证明书			
5	投标文件签署授权委托书			
6	开标一览表			
7	分项报价清单			
8	实质性条款响应情况表			
9	供应商情况介绍			
10	实施方案			
11	项目重点难点分析、应对措施及相关的合理化建议			
11	质量（完成时间、安全、环保）保障措施及方案			
12	项目完成（服务期满）后的服务承诺			
13	违约承诺			
14	投标人通过相关认证情况			
15	投标人同类项目业绩情况			
16	投标人获奖情况			
17	拟安排的项目负责人情况（仅限一人）			
18	拟安排的项目主要团队成员（主要技术人员）情况（项目负责人除外）			
19	服务网点			
20	投标人认为必要的其他资料			

备注：投标人根据编写的投标文件，填写此表，格式可调整。

一、投标函

致：深圳市特采招标代理有限公司

1. 根据已收到贵方的项目编号为 TCZB-25SZFW040 的广东省深圳市消防救援支队 2025 年度战勤保障处物业管理服务采购项目项目的招标文件，本人经我方法定代表人授权正式代表我公司，提交下述投标文件正本 1 份，副本 4 份，电子 U 盘一份。
2. 我方愿以开标一览表中的投标报价并按招标文件要求承包上述项目并修补其任何缺陷；
3. 我们承担根据招标文件的规定，完成合同的责任和义务。
4. 我们已详细审核了全部招标文件，包括招标文件修改书（如果有的话），参考资料及有关附件，我们完全理解并同意放弃对这方面有不清楚或误解的问题的权利。
5. 我公司已认真核对了投标文件的全部资料，所有资料均为真实资料。我方对投标文件中全部投标资料的真实性负责，如被证实我公司的投标文件中存在虚假资料的，则视为我公司隐瞒真实情况、提供虚假资料，我公司愿意接受主管部门作出的行政处罚。
6. 如果我公司中标，我公司将按照招标文件规定提交履约担保。
7. 我公司同意所递交的投标文件在“对通用条款的补充内容”中明确的投标有效期内有效，在此期间内我公司的投标有可能中标，我公司将受此约束。
8. 除非另外达成协议并生效，贵方的中标通知书和本投标文件将构成合同的重要内容。
9. 我公司理解贵方不一定接受最低投标价或任何贵方可能收到的投标文件的约束。
10. 同意向贵方提供贵方可能要求的与本投标有关的任何证据或资料。
11. 如我公司按项目要求提供样品，且未在规定时间内取回样品的，视同放弃取回，同意贵方对样品进行清理。
12. 如果我公司中标，则按招标文件及相关公告规定的标准支付招标代理服务费。

投标人（盖章）：_____

法定代表人或其委托代理人（签章）：_____

单位地址：_____

邮政编码：_____

电话：_____

邮箱：_____

传真：_____

开户银行名称：_____

开户银行帐号：_____

开户银行地址：_____

开户银行电话：_____

日期：_____年_____月_____日

二、政府采购投标及履约承诺函

致：深圳市特采招标代理有限公司

我公司承诺：

1. 我公司为本招标项目所投标（响应）的货物、工程或服务，不存在侵犯知识产权的情况。
2. 我公司参与本项目投标前三年内（投标人成立不足三年的可从成立之日起算），无行贿犯罪记录及在经营活动中没有重大违法记录。
3. 我公司参与本项目政府采购活动时不存在被有关部门禁止参与政府采购活动且在有效期内的情况。
4. 我公司具备《中华人民共和国政府采购法》第二十二条第一款的条件。
5. 我公司未被列入失信被执行人、重大税收违法案件当事人名单、政府采购严重违法失信行为记录名单。
6. 我公司参与该项目投标，严格遵循公平竞争的原则，不恶意串通，不妨碍其他投标人的竞争行为，不损害采购人或者其他投标人的合法权益。我公司已清楚，如违反上述要求，将作投标无效处理。
7. 我公司如果中标，做到守信，不偷工减料，依照本项目招标文件需求内容、签署的采购合同及本公司在投标中所作的一切承诺履约。
8. 我公司承诺本项目的报价不低于我公司的成本价，否则，我公司清楚将面临投标无效的风险；我公司承诺不恶意低价谋取中标；我公司对本项目的报价负责，中标后将严格按照本项目招标文件需求、签署的采购合同及我公司在投标中所作的全部承诺履行。我公司清楚，若我公司以“报价太低而无法履约”为理由放弃本项目中标资格时，愿意接受主管部门的处理处罚。若我公司中标本项目，我公司的报价明显低于其他投标人的报价时，我公司清楚，本项目将成为重点监管、重点验收项目，我公司将按时保质保量完成，并全力配合有关监管、验收工作；若我公司未按上述要求履约，我公司愿意接受主管部门的处理处罚。
9. 我公司已认真核对了投标文件的全部内容，所有资料均为真实资料。我公司对投标文件中全部投标资料的真实性负责，如被证实我公司的投标文件中存在虚假资料的，则视为我公司隐瞒真实情况、提供虚假资料，我公司愿意接受主管部门作出的行政处罚。
10. 我公司单位法人（或负责人）为同一人或者存在直接控股、管理关系的不同供应商，不同时参加本项目的投标。
11. 我公司不属于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。
12. 我公司承诺不联合体投标，不转包，不使用进口产品参与投标。
13. 我单位保证，其所提供的货物通过合法正规渠道供货，在提供给采购单位前具有完全的所有权，采购单位在中华人民共和国使用该货物或货物的任何一部分时，不会产生因第三方提出的包括但不限于侵犯其专利权、商标权、工业设计权等知识产权和侵犯其所有权、抵押权等物权及其他权利而引发的纠纷；如有纠纷，我单位承担全部责任。

以上承诺，如有违反，愿依照国家相关法律处理，并承担由此给采购人带来的损失。

投标人（盖公章）：

年 月 日

三、招标代理服务费承诺书

致：深圳市特采招标代理有限公司

我们在贵司代理的广东省深圳市消防救援支队 2025 年度战勤保障处物业管理服务采购项目（项目编号：TCZB-25SZFW040）招标采购活动中若获中标，我们承诺并保证在收到“领取《中标（成交）通知书》通知”的电子邮件后 5 日内按本项目《招标文件》的规定，以现金或电汇向贵公司指定的深圳市特采招标代理有限公司的银行帐号一次性支付全额招标采购代理服务费。如有违反，我们全责承担因我方违反行为而可能引起的诚信记录、无法合规签订合同及顺利完成后续审计验收工作、经济损失赔偿等法律后果。

特此承诺。

投标人（盖公章）：

年 月 日

四、法定代表人（负责人）证明书

_____同志，现任我单位_____职务，为法定代表人（负责人），特此证明。

投标人：_____（盖章）

法定代表人（负责人）姓名：_____（签字或盖章）

身份证号：_____

联系电话：_____

说明：

- 1. 法定代表人为投标人（企业事业单位、国家机关、社会团体）的主要行政负责人。
- 2. 内容必须填写真实、清楚，涂改无效，不得转让、买卖。

附：中国国籍人员，需提供法定代表人身份证扫描件（正反两面），港澳台居民可提供来往通行证扫描件；非中国国籍人员，可提供公安部门认可的身份证明材料扫描件。要求投标供应商同时提供上述身份证明材料扫描件作为附件方为有效。

五、投标文件签署授权委托书

本授权委托书声明：我_____（姓名）系_____（投标供应商名称）的法定代表人（负责人），现授权委托_____（姓名）为我公司签署本项目已递交的投标文件的法定代表人（负责人）的授权委托代理人，代理人全权代表我所签署的本项目已递交的投标文件内容我均承认。代理人无转委托权，特此委托。

投标人：_____（盖章）

法定代表人（负责人）：_____（签字或盖章）

代理人：_____（签字）

联系电话：_____

手机：_____

身份证号码：_____

职务：_____

授权委托日期：_____年____月____日

附：中国国籍人员，需提供代理人身份证扫描件（正反两面），港澳台居民可提供来往通行证扫描件；非中国国籍人员，可提供公安部门认可的身份证明材料扫描件。要求投标供应商同时提供上述身份证明材料扫描件作为附件方为有效。

六、开标一览表

开标一览表

项目编号：TCZB-25SZFW040

项目名称	投标报价（元）	服务期限	备注
广东省深圳市消防救援支队 2025 年度战勤保障处物业管理服务采购项目	小写： 大写：		

投标人公章：_____

投标人代表签字：_____

日期：_____

说明：

1、开标一览表加盖公章单独封装，以备开标会之用。

2、开标一览表单独密封，标明“开标一览表”字样，并将信封单独封装（开标一览表还应包括法人授权委托书及法人身份证和被授权人身份证复印件）。

七、实质性条款响应情况表

序号	实质性条款内容	投标人响应情况
1	满足第三章招标项目需求“五、商务要求”所有内容。	

- 注：1. 上表所列内容为不可负偏离条款。
2. “投标人响应情况”一栏应如实填写“响应”或“不响应”。
3. “实质性响应条款响应情况”与投标文件其它内容冲突的，以“实质性响应条款响应情况”为准。

投标人（盖公章）：

年 月 日

八、供应商情况介绍

1. 投标人情况介绍：

供应商基本情况表

填表单位：（加盖单位公章）

填表日期： 年 月 日

采购人		项目名称			
投标（响应） 供应商		供应商统一社会信用 代码			
投标（响应）供应商相关人员情况					
序号	职务	姓名	身份证号码	劳动合同 关系单位	缴纳社会 保险单位
1	法定代表人/单位负责人/主要经营负责人				
2	项目投标授权代表人				
3	项目负责人				
4	主要技术人员				
5	投标文件编制人员				
说明：同一职务有多人担任（如主要技术人员），应分行填写。					
投标（响应）供应商关联关系情况					
序号	关联关系类型	关联主体名称	备注		
1	控股股东		指出资额（或持有股份）占投标（响应）供应商资本总额（或股本总额）50%以上的股东，以及出资额（或持有股份）的比例虽然		

			不足 50%，但依其出资额（或持有股份）所享有的表决权已足以对投标（响应）供应商股东会（或股东大会）的决议产生重要影响的股东。
2	管理关系		指对投标（响应）供应商不具有出资持股关系，但对其存在管理关系的主体。
说明：同一关联关系类型有多个主体的，应分行填写。			

2. 资格证明材料：

投标人须按招标文件中“申请人的资格要求”提供相关的证明材料，投标文件中未提供或提供不完整、不符合要求的，将按投标无效处理。提交报名资料并购买招标文件的单位，不代表资格审查通过。

3. 中小企业声明函、残疾人福利性单位声明函及监狱企业声明函（可选项）

填写指引：

1、该部分内容由投标人根据自身实际情况填写，不符合要求的投标人可以不填写或直接删除相应的声明函。投标人提供的声明函不属实的，属于提供虚假资料谋取中标，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。

2、该部分内容填写需要参考的相关文件包括但不限于：(1) 财政部《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库〔2020〕46 号）；(2) 《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，以下简称 300 号文）；(3) 《统计上大中小微型企业划分办法(2017)》（国统字〔2017〕213 号）；(4) 《关于促进残疾人就业政府采购政策的通知》（财库〔2017〕141 号）；(5) 《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、请依照提供的格式和内容填写声明函，不要随意变更格式；声明函不需要盖章或签字；满足多项优惠政策的投标人，不重复享受多项价格扣除政策。

4、声明函具体填写要求：

（1）声明是中小企业须填写《中小企业声明函》的以下内容：

第一处，在“采购人名称”下划线处如实填写采购人名称（深圳市特采招标代理有限公司不是本项目的采购人，而是组织实施机构）；

第二处，在“项目名称”下划线处如实填写采购项目名称；

第三处，在“标的名称”下划线处填写本项目的具体名称（以招标文件第一册第三章用户需求书“基本信息”的“项目名称”一栏为准）；

第四处，在“采购文件中明确的所属行业”下划线处填写采购标的对应的中小企业划分标准所属行业（所属行业以招标文件第一册第三章项目需求书所列明的为准）；《中小企业声明函》中制造商、承接/承建企业所属行业应当与招标文件要求的行业相一致，供应商如有疑问，可根据《国民经济行业分类》（GB/T4754-2002），结合《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）进行判断。事业单位、社会组织等非企业主体不享受中小企业扶持政策，但事业单位、社会组织等非企业主体提供全部由中小企业制造的货物参加货物采购项目的除外。

第五处，在“企业名称”下划线处如实填写制造商名称；在“从业人员”、“营业收入”、“资产总额”下划线处如实填写从业人员、营业收入、资产总额；在“中型企业、小型企业、微型企业”下划线处如实依照 300 号文填写相应的企业类型；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以不填报。

(2) 声明是残疾人福利性单位须填写《残疾人福利性单位声明函》的相关内容（填写位置的字体已加粗），具体参照以上《中小企业声明函》填写要求执行。

(3) 声明是监狱企业须填写《监狱企业声明函》的相关内容（填写位置的字体已加粗），具体参照以上《中小企业声明函》填写要求执行。

5、声明函的有效性最终由采购代理机构或评标委员会判定，如采购代理机构或评标委员会判定声明函无效，相关供应商作投标无效处理或不享受相应的价格扣除。除专门面向中小企业采购的项目外，声明函的有效性最终由评审委员会判定；如评审委员会判定声明函无效，相关供应商不享受价格扣除（但不作投标无效处理）。供应商应严格按照“填写指引”的要求进行填写，否则可能被判定无效。

1、中小企业声明函（服务类）

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），属于物业管理行业；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），属于物业管理行业；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：

2、残疾人福利性单位声明函（服务类）

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（单位名称）单位的（项目名称）项目采购活动提供本单位服务。

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。

本投标人已知悉《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，承诺提供的声明函内容是真实的，如提供声明函内容不实，则依法追究相关法律责任。

企业名称（盖章）：

日 期：

3、监狱企业声明函

【服务类，监狱企业如需享受优惠政策，还须另行提供省级以上监狱管理局、戒毒管理局（含新疆生产建设兵团）出具的监狱企业证明文件】

本投标人郑重声明，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，本投标人参加（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监狱企业承接。相关监狱企业的具体情况如下：

1. （标的名称），承接单位为（企业名称），属于监狱企业；

2. （标的名称），承接单位为（企业名称），属于监狱企业。

.....

本投标人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。

附：省级以上监狱管理局、戒毒管理局（含新疆生产建设兵团）出具的监狱企业证明文件。

企业名称（盖章）：

日 期：

九、实施方案

（格式自定，投标人可根据评分标准自行决定是否保留该节点）

十、项目重点难点分析、应对措施及相关的合理化建议

（格式自定，投标人可根据评分标准自行决定是否保留该节点）

十一、质量（完成时间、安全、环保）保障措施及方案

（格式自定，投标人可根据评分标准自行决定是否保留该节点）

十二、项目完成（服务期满）后的服务承诺

（格式自定，投标人可根据评分标准自行决定是否保留该节点）

十三、违约承诺

（格式自定，投标人可根据评分标准自行决定是否保留该节点）

十四、投标人通过相关认证情况

（格式自定，投标人可根据评分标准自行决定是否保留该节点）

十五、投标人同类项目业绩情况

（格式自定，投标人可根据评分标准自行决定是否保留该节点）

十六、投标人获奖情况

（格式自定，投标人可根据评分标准自行决定是否保留该节点）

十七、拟安排的项目负责人情况（仅限一人）

（格式自定，投标人可根据评分标准自行决定是否保留该节点）

十八、拟安排的项目主要团队成员（主要技术人员）情况（项目负责人除外）

（格式自定，投标人可根据评分标准自行决定是否保留该节点）

十九、服务网点

（格式自定，投标人可根据评分标准自行决定是否保留该节点）

二十、投标人认为必要的其他资料

（格式自定，投标人可根据评分标准自行决定是否保留该节点）

第二册 通用条款

第一章 总则

1. 招标说明

本项目根据《中华人民共和国政府采购法》及其实施条例等有关规定，通过公开招标择优选定供应商。

本招标文件的解释权归属深圳市特采招标代理有限公司。

2. 定义

招标文件中下列术语应解释为：

2.1 “采购代理机构”，系指根据采购人的委托，代理政府采购事宜的机构，在此特指拥有采购代理资格的深圳市特采招标代理有限公司。

2.2 “采购人”、“采购单位”：系指利用财政性资金依法进行政府采购的国家机关、事业单位、团体组织。

2.3 “投标人”、“投标方”，即供应商，是指愿意按照招标文件要求向采购人提供货物、工程或者服务的法人、其他组织或者自然人。

2.4 “评审委员会”是依据《中华人民共和国政府采购法》有关规定组建的专门负责本项目评标工作的临时性机构。

2.5 “日期”指公历日。

2.6 “合同”指由本次招标所产生的合同或合约文件。

2.7 “纸质投标文件”指根据本招标文件模板的要求规范填写，打印输出并盖有投标单位公章的投标文件。

2.8 “现场投标”指在规定时间内直接向采购代理机构（深圳市特采招标代理有限公司）提交纸质投标文件。

2.9 招标文件中的标题或题名仅起引导作用，而不应视为对招标文件内容的理解和解释。

3. 投标人的资质要求

参加本项目的投标人应具备的资格条件详见本项目招标公告中“申请人的资格要求”内容。

4. 政府采购供应商责任

4.1 欢迎诚信、有实力和有社会责任心的供应商参与政府采购事业。

4.2 供应商在政府采购项目投标过程中应诚实守信，不弄虚作假，不隐瞒真实情况，不围标串标，不恶意质疑投诉。如违反上述要求，经核实后，供应商的投标将作废，没收投标保证金，将该供应商列入不良记录名单并在网上曝光，同时提请政府采购监督管理部门给予一定年限内禁止参加政府采购活动的处罚或其他处罚。

5. 联合体投标

5.1 以下有关联合体投标的条款仅适用于允许投标人组成联合体投标的项目。

5.2 由两个或两个以上的自然人、法人或者其他组织可以组成一个联合体，以一个供应商的身份共同投标时，应符合以下原则：

5.3 投标联合体各方参加政府采购活动应当具备下列条件：

5.4 具有独立承担民事责任的能力；

5.5 有良好的商业信誉和健全的财务会计制度；

5.6 具有履行合同所必需的设备和专业技术能力；

5.7 有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录；

5.8 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”，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。（较大数额罚款按照发出行政处罚决定书的部门所在省级政府，或实行垂直领导的国务院有关行政主管部门制定的较大数额罚款标准，或罚款决定之前需要举行听证会的金额标准来认定）】；

5.9 法律、行政法规规定的其他条件。

5.10 投标联合体各方必须有一方先行注册成深圳市政府采购供应商；

5.11 采购人根据采购项目的特殊要求规定投标人特定条件的，联合体各方中至少应当有一方符合采购人规定的特定条件。对于招标公告对投标人某一资格有要求的，按照联合体各方中最低资质等级确定联合体的资质等级；联合体各方的不同资质可优势互补。

5.12 投标人的投标文件及中标后签署的合同协议对联合体各方均具法律约束力；

5.13 联合体各方应当签订共同投标协议，明确约定各方拟承担的工作和责任，并将该共同投标协议随投标文件一并递交采购代理机构；

5.14 联合体中标后，联合体各方应当共同与采购单位签订合同，就中标项目向采购单位承担连带责任；

5.15 联合体的各方应当共同推荐一联合体投标授权代表方，由联合体各方提交一份授权书，证明其有资格代表联合体各方签署投标文件，该授权书作为投标文件的组成部分一并提交给采购代理机构；

5.16 参加联合体的各方不得再以自己名义单独在同一项目中投标，不得组成新的联合体参加同一项目投标，也不得以分包商或其它形式参与同一项目投标，出现上述情况者，其投标和与此有关联合体、总包单位的投标将被拒绝；

5.17 除非另有规定或说明，本通用条款中“投标人”一词亦指联合体各方。

6. 本项目若涉及采购货物，则合格的货物及相应服务应满足以下要求：

6.1 必须是全新、未使用过的原装合格正品（包括零部件），如安装或配置了软件的，须为正版软件。

6.2 国产的货物及其有关服务必须符合中华人民共和国的设计和制造生产标准或行业标准。招标公告有其他要求的，亦应符合其要求。

6.3 进口货物及其有关服务必须符合原产地和/或中华人民共和国的设计和制造生产标准或行业标准。进口的货物必须具有合法的进口手续和途径，并通过中华人民共和国商检部门检验。招标公告有其他要求的，亦应符合其要求。

6.4 投标人应保证，其所提供的货物在提供给采购单位前具有完全的所有权，采购单位在中华人民共和国使用该货物或货物的任何一部分时，不会产生因第三方提出的包括但不限于侵犯其专利权、商标权、工业设计权等知识产权和侵犯其所有权、抵押权等物权及其他权利而引发的纠纷。如有纠纷，投标人应承担全部责任。

6.5 投标人应保证，其所提供的货物应具有行政主管部门颁发的资质证书或国家质量监督部门的产品《检验报告》。设备到货验收时，还必须提供设备的产品合格证、质量保证文件。若中标后，除非另有约定，投标人必须按合同规定完成设备的安装，并达到验收标准。

6.6 对工期的要求：投标人在投标时对其所投项目应提交交货进度、交货计划等，在合同规定的时间内完成项目实施工作。

6.7 投标人必须承担的设备运输、安装调试、验收检测和提供设备操作说明书、图纸等其他相关及类似的义务。

7. 投标费用

不论投标结果如何，投标人应承担其编制投标文件与递交投标文件所涉及的一切费用。

8. 踏勘现场

8.1 如有需要（详见专用条款），采购人或采购代理机构将组织投标人对项目现场及周围环境进行踏勘，以便投标人获取有关编制投标文件和签署合同所需的资料。踏勘现场所发生的费用由投标人自行承担。投标人应按招标文件所约定的时间、地点踏勘现场。

8.2 投标人及其人员经过采购人的允许，可以进入采购人的项目现场踏勘。若招标文件要求投标人于统一时间地点踏勘现场的，投标人应当按时前往。

8.3 采购人应当通过采购代理机构向投标人提供有关现场的书面资料和数据。

8.4 任何人或任何组织在踏勘现场时向投标人提供的任何书面资料或口头承诺，未经采购代理机构在网上发布或书面通知，均作无效处理。

8.5 未参与踏勘现场不作为否定投标人资格的理由。

9. 招标答疑

任何要求对招标文件进行澄清或者对招标文件有限制性、倾向性条款提出疑问的投标人，均应于“招标公告”中所述答疑截止时间前在书面通知采购代理机构。采购代理机构对规定时间内收到的对招标文件的疑问，视情况予以答复。具体答疑方式请见本招标文件第一册第一章之规定。

第二章 招标文件

10. 招标文件的组成

10.1 招标文件除以下内容外，采购代理机构在招标期间发出的答疑文件和其他补充修改文件，均是招标文件的组成部分，对投标人起约束作用；

招标文件包括下列内容：

第一册 专用条款

关键信息

第一章 招标公告

第二章 关键信息

第三章 招标项目需求

第四章 合同条款及格式

第五章 投标文件的格式、附件

第二册 通用条款

第一章 总则

第二章 招标文件

第三章 投标文件的编制

第四章 投标文件的递交

第五章 开标

第六章 评标

第七章 评审程序及评标方法

第八章 公开招标失败的后续处理

第九章 合同的授予

第十章 质疑处理

10.2 投标人获得招标文件后，应仔细检查招标文件的所有内容，如有残缺应在投标答疑截止时间之前向采购代理机构提出，否则，由此引起的投标损失自负；投标人同时应认真审阅招标文件所有的事项、格式、条款和规范要求等，如果投标人的投标文件没有按招标文件要求提交全部资料或者投标文件没有对招标文件做出实质性响应，其风险应由投标人自行承担，并根据有关条款规定，其投标有可能被拒绝。

10.3 任何人或任何组织向投标人提交的任何书面或口头资料，未经采购代理机构在网上发布或书面通知，均作无效处理，不得作为招标文件的组成部分。采购代理机构对投标人由此而做出的推论、理解和结论概不负责。

11. 招标文件的澄清

11.1 任何要求对招标文件进行澄清或者对招标文件有限制性、倾向性条款提出质疑的投标人，均应于“招标公告”中所述答疑截止时间前通知采购代理机构。采购代理机构对规定时间内收到的对招标文件的澄清或者质疑，视情况予以答复。具体答疑方式请见本招标文件第二册第一章之规定。

11.2 对于没有提出澄清或者质疑又参与了该项目投标的供应商将被视为完全认同该招标文件，投标截止期后不再受理针对招标文件的相关质疑、投诉。

11.3 对招标文件中描述有歧义或前后不一致的地方，评审委员会有权进行评判，但对同一条款的评判应适用于每个投标人。

12. 招标文件的修改

12.1 招标文件发出后，在投标截止日期前任何时候，确需要变更招标内容的，采购代理机构可主动地或在解答投标人提出的澄清问题时对招标文件进行修改；

12.2 招标文件的修改以书面形式（包括网站公开发布方式）发送给所有投标人，招标文件的修改内容作为招标文件的组成部分，并具有约束力。

12.3 招标文件、招标文件澄清（答疑）纪要、招标文件修改补充通知内容均以网站公开发布或书面形式的内容为准。当招标文件、修改补充通知、澄清（答疑）纪要内容相互矛盾时，以最后发出的通知（或纪要）或修改文件为准；

12.4 采购代理机构保证招标文件澄清（答疑）纪要和招标文件修改补充通知在投标截止时间前以网站公开发布形式或书面形式发送给所有投标人。为使投标人在编写投标文件时有充分时间对招标文件的修改部分进行研究，采购代理机构可以酌情延长递交投标文件的截止日期，具体时间将在修改补充通知中明确。

第三章 投标文件的编制

13. 投标文件的语言及度量单位

13.1 投标人与采购代理机构之间与投标有关的所有往来通知、函件和投标文件均用中文表述。投标人随投标文件提供的证明文件和资料可以为其它语言，但必须附中文译文，且应以中文为准；

13.2 除技术规范另有规定外，投标文件使用的度量单位，均采用中华人民共和国法定计量单位。

14. 投标文件的组成

（具体内容请详见第一册第五章的相关内容）

15. 投标文件格式

投标文件包括本通用条款第 14 条中规定的内容。如招标文件提供了投标文件格式，则投标人提交的投标文件应毫无例外地使用招标文件所提供的相应格式（表格可以按同样格式扩展）。

16. 投标货币

本项目的投标应以人民币计。

17. 投标有效期

17.1 投标有效期为从投标截止之日算起的日历天数。在此期限内，所有投标文件均保持有效；

17.2 在特殊的情况下，采购代理机构在原定的投标有效期满之前，采购代理机构可以根据需要以书面形式向投标人提出延长投标有效期的要求，对此要求投标人须以书面形式予以答复，投标人可以拒绝采购代理机构此项要求，而不被没收投标保证金，其投标在原投标有效期满后不再有效。同意延长投标有效期的投标人不能要求也不允许修改其投标文件，但需要相应的延长投标担保的有效期，在延长的投标有效期内本通用条款关于投标保证金的退还与没收的规定仍然适用；

17.3 中标供应商的投标书有效期，截止于完成本招标文件规定的全部项目内容，并通过验收及保修结束。

18. 投标保证金

本项目不收取投标保证金。

19. 投标人的替代方案

19.1 投标人所提交的投标文件应完全满足招标文件（包括图纸和技术规范所示的基本技术设计）的要求。除非招标文件中允许投标人提交替代方案，否则投标人有关替代方案的条款将不予考虑。

19.2 如果允许投标人提交替代方案，则准备提交替代方案的投标人除应提交一份满足招标文件（包括图纸和技术规范所示的基本技术设计）要求的投标文件外，还应提交需评审其替代方案所需的全部资料，包括项目方案书、技术规范、替代方案报价书、所建议的项目方案及有关的其它详细资料。

20. 投标文件的构成及编写

20.1 投标文件的构成

20.1.1 投标人编写的投标文件应包括资格性文件、符合性文件、技术文件、商务文件等，编排顺序参见投标文件格式。

20.1.2 投标文件的构成应符合法律法规及招标文件的要求。

20.2 投标文件的编写

20.2.1 投标人对招标文件中多个包组进行投标的，其投标文件的编制可按每个包组的要求分别装订和密封。投标人应当对投标文件进行装订，对未经装订的投标文件可能发生的文件散落或缺损，由此造成的后果和责任由投标人承担。

20.2.2 投标人应准备纸质投标文件正本、开标一览表、电子文件各一份及招标文件中规定数目的纸质副本。投标文件的副本可采用正本的复印件。每套投标文件须清楚地标明“正本”或“副本”。若副本与正本不符，以正本为准。

20.2.3 投标人必须对投标文件所提供的全部资料的真实性承担法律责任，并无条件接受采购人或者采购代理机构或者采购监督管理部门对其中任何资料进行核实的要求。

20.2.4 如果因为投标人的投标文件只填写和提供了本招标文件要求的部分内容和附件，或没有提供招标文件中所要求的资料及数据，由此造成的后果和责任由投标人承担。

20.2.5 投标人应认真阅读、并充分理解招标文件的全部内容（包括所有的补充、修改内容重要事项、格式、条款和技术规范、参数及要求等）。投标人没有按照招标文件要求提交资料，或者投标文件没有对招标文件在各方面都作出实质性响应是投标人的风险，有可能导致其投标被认定为无效投标或被确定为投标无效。

第四章 投标文件的递交

21. 投标文件的递交

21.1 投标文件的密封和标记。

21.1.1 投标人应将开标一览表、投标文件（含正本和所有副本、投标文件电子光盘）分开单独密封，并标明招标编号、包号、招标项目名称及“正本”或“副本”。

21.1.2 密封包上注明按招标文件所规定的开标时间（指招标公告中规定的开标时间）前不准启封的字样。

21.1.3 如投标文件由专人送交，投标人应将投标文件按“投标须知前附表”规定进行密封和标记后，按招标公告注明的地址送至采购代理机构。

21.1.4 邮寄、电报、电话、传真形式的投标概不接受，招标公告或招标文件有特殊要求的除外。

21.2 投标截止时间

采购代理机构收到投标文件的时间不得迟于招标公告所规定的时间。

21.3 迟交的投标文件

采购代理机构将拒绝并原封退回在其规定的投标截止期后收到的任何投标文件。

22. 投标文件的修改和撤销

22.1 投标人在递交投标文件后，可以修改或撤回其投标文件。

22.2 投标人的修改或撤回通知书应按招标文件的规定编制、密封、标记和发送，并应在封套上加注“修改”或“撤回”字样。

22.3 在投标截止期之后，投标人不得对其投标文件做任何修改。

22.4 从投标截止期至投标人在投标书中确定的投标有效期之间的这段时间内，投标人不得撤回其投标。

第五章 开标

23. 开标

23.1 采购代理机构将按招标公告规定的日期、时间和地点组织公开开标。投标人应委派代表参加，参加开标的投标人代表应签名报到以证明出席。投标人未参加开标的，视同认可开标结果。

23.2 开标时，采购代理机构将当众宣读投标人名称、修改和撤回投标的通知、开标一览表。

23.3 除了按照招标文件规定属于原封退回的投标文件情形之外，开标时将不得拒绝任何已参与报名的投标人的投标文件。

23.4 按照本通用条款第 21 条规定，提交了可接受的“撤回”通知的投标将不予开封。

23.5 无论在开标时没有启封和读出的投标文件在评标时将不予考虑。撤回的投标文件将原封退回投标人。

23.6 投标人对开标有异议的，应当在开标现场提出。采购代理机构将做开标记录，并要求出席有关人员签字确认。

23.7 公开招标采购项目开标结束后，采购人或者采购代理机构应当依法对投标人的资格进行审查，且在评标现场委托评标委员会对资格审查进行复核，最终由采购人或者采购代理机构签字确认。资格性检查：依据法律法规和采购文件的规定，对投标文件中的资格证明等进行审查，以确定投标供应商是否具备投标资格。

23.8 合格投标人不足 3 家的，不得评标。

第六章 评标

24. 评审会议

24.1 开标会结束后召开评审会议，由评审委员会负责对投标文件进行评审并根据采购人的授权确定中标供应商和出具书面评审报告。

24.2 评审委员会由采购代理机构依法组建，由采购单位代表和有关专业领域等方面的专家组成，成员人数为 5 人以上（含 5 人）单数，其中专业领域等方面的专家不少于成员总数的三分之二。评审委员会成员应当严格遵守评标规则，按照法律、法规规定的评审办法和评审标准，公正地进行评审和履行职责。

24.3 采购人派代表参加评审委员会的，须持本单位签发的《评标授权书》参加评标。采购人不派代表参加评审委员会的，应在开标前提交《采购单位不派代表参与项目评标的函》给采购代理机构。

24.4 评标、定标应当遵循公平、公正、科学、择优的原则。

24.5 评审活动依法进行，任何单位和个人不得非法干预评审过程和结果。

24.6 评审过程中不允许违背评审程序或采用招标文件未载明的评标方法或评审因素进行评标。

24.7 评审委员会成员对需要共同认定的事项存在争议的，应当按照少数服从多数的原则作出结论。持不同意见的评审委员会成员应当在评标报告上签署不同意见及理由，否则视为同意评标报告。

24.8 开标后，直到授予中标供应商合同为止，凡属于对投标文件的审查、澄清、评价和比较的有关资料以及中标供应商的确定情况、与评标、定标有关的其他任何情况均严格保密（明确需公开的内容除外）。

25. 向评审委员会提供的资料

25.1 公开发布的招标文件，包括图纸、服务清单、答疑文件等。

25.2 其他评标必须的资料。

25.3 评审委员会应当认真研究招标文件，至少应了解熟悉以下内容：

- （1）招标的目的；
- （2）招标项目需求的范围和性质；
- （3）招标文件规定的投标人的资格、资质、财政预算限额、商务条款；
- （4）招标文件规定的评审程序、评标方法和评审因素；
- （5）招标文件所列示的投标无效条款；

26. 独立评审

评审委员会成员的评审活动应当独立进行，并应遵循投标文件初审、澄清有关问题、比较与评价、确定中标供应商、编写评审报告的工作程序。

第七章 评审程序及评标方法

27. 投标文件初审

27.1 投标文件初审包括资格性检查和符合性检查。资格性检查：依据法律法规和招标文件的规定，对投标文件中的资格证明、投标保证金等进行审查，以确定投标供应商是否具备投标资格。符合性检查：依据招标文件的规定，从投标文件的有效性、完整性和对招标文件的响应程度进行审查，以确定是否对招标文件的实质性要求作出响应。

27.2 投标文件初审内容请详见《投标文件初审表》部分。投标人若有一条审查不通过则按投标无效处理。

28. 投标文件初审中关于供应商家数的计算：

28.1 采用最低评标价法的采购项目，提供相同品牌产品的不同投标人参加同一合同项下投标的，以其中通过资格审查、符合性审查且报价最低的参加评标；报价相同的，由采购人或者采购人委托评审委员会按照招标文件规定的方式确定一个参加评审的投标人，招标文件未规定的采取随机抽取方式确定，其他投标无效。

28.2 采用综合评分法的采购项目，提供相同品牌产品且通过资格审查、符合性审查的不同投标人参加同一合同项下投标的，按一家投标人计算，评审后得分最高的同品牌投标人获得中标人推荐资格；评审得分相同的，由采购人或者采购人委托评审委员会按照招标文件规定的方式确定一个投标人获得中标人推荐资格，招标文件未规定的采取随机抽取方式确定，其他同品牌投标人不作为中标候选人。

28.3 非单一产品采购项目，采购人应当根据采购项目技术构成、产品价格比重等合理确定核心产品，并在招标文件中载明。多家投标人提供的核心产品品牌相同的，按前两款规定处理。

29. 澄清有关问题

为了有助于投标文件的审查、评价和比较，对投标文件含义不明确、同类问题表述不一致或者有明显文字和计算错误的内容，评审委员会可以用书面形式(应当由评审委员会全体成员签字)要求投标供应商作出必要的澄清、说明或者纠正。投标人的澄清、说明或者补正应当采用书面【书面形式是指文书、信件(含电子邮件)、电报、电传、传真等形式】，并加盖公章(或者由法定代表人或其授权的代表签字)，并不得超出投标文件的范围或者改变投标文件的实质性的内容。根据本通用条款第 30 条，凡属于评审委员会在评审中发现的算术错误进行核实的修改不在此列。

30. 错误的修正

投标文件报价出现前后不一致的，除招标文件另有规定外，按照下列规定修正：

30.1 若开标一览表中投标报价内容与投标文件中投标报价相应内容不一致，以开标一览表投标总价为准。

30.2 若投标文件的大写金额和小写金额不一致，以大写金额为准。

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

30.4 总价金额与按单价汇总金额不一致的，以单价金额计算结果为准。

30.5 同时出现两种以上不一致的，按照前款规定的顺序修正。修正后的报价按照本通用条款第 39 条的规定，经投标人确认后产生约束力，投标人不确认的，其投标无效。

31. 投标文件的比较与评价

评审委员会按招标文件中规定的评标方法和标准，对资格性检查和符合性检查合格且报价不超过预算控制金额的投标文件进行商务和技术评审，综合比较与评价。

32. 评标方法

评标方法分为最低评标价法、综合评分法、法规允许的其它评标办法。

32.1 最低评标价法

最低评标价法，是指投标文件满足招标文件全部实质性要求，且投标报价最低的投标人为中标候选人评标方法。

32.2 综合评分法

综合评分法，是指投标文件满足招标文件全部实质性要求，且按照评审因素的量化指标评审得分最高的投标人为中标候选人的评标方法。

32.3 本项目采用的评标方法

(请详见招标文件第一册“专用条款”的相关内容)

33. 定标

33.1 评审委员会依据本招标文件所约定的评标方法进行评审和比较，并根据评标方法比较评价结果从优到劣进行排序，向采购代理机构提交书面评审报告，并根据评标结果推荐中标候选人或确定中标供应商；

33.2 采用最低评标价法的，按投标报价由低到高顺序排列，投标报价相同的，按技术指标优劣顺序排列。投标文件满足采购文件全部实质性要求且投标报价最低的投标人为排名第一的中标候选人。

33.3 采用综合评分法的，按评审后得分由高到低顺序排列。得分相同的，按投标报价由低到高顺序排列。得分且投标报价相同的，按技术指标优劣顺序排列。投标文件满足招标文件全部实质性要求，且按照评审因素的量化指标评审得分最高的投标人为排名第一的中标候选人。

34. 编写评审报告

评审报告是评审委员会根据全体评标成员签字的原始评标记录和评标结果编写的报告，评审报告由评审委员会全体成员签字。对评标结论持有异议的评审委员会成员可以书面方式阐述其不同意见和

理由。评审委员会成员拒绝在评审报告上签字且不陈述其不同意见和理由的，视为同意评标结论。评审委员会应当对此作出书面说明并记录在案。

35. 中标结果

为体现“公开、公平、公正”的原则，评标结束后，采购代理机构将在主管部门指定的政府采购网站和采购代理机构网站（详见招标公告中的查询网址）上同时发布中标结果公告，公示期为三日。供应商如对评标结果有异议，请于公示期内，以书面形式向采购代理机构反映。若在公示期内未提出异议，则视为认同该评标结果。

36. 中标通知书

36.1 中标公告公示期满后，采购代理机构将向中标人发出《中标通知书》。

36.2 中标通知书是合同的重要组成部分。

36.3 因质疑投诉或其它原因导致项目结果变更或采购终止的，采购代理机构有权吊销或收回中标通知书。

第八章 公开招标失败的后续处理

37. 公开招标失败的处理

37.1 本项目公开招标过程中若由于投标截止后实际递交投标文件的供应商数量不足、经评审委员会评审对招标文件作实质响应的供应商不足等原因造成公开招标失败，可由采购代理机构重新组织采购。

37.2 重新组织采购有以下两种组织形式：

（1）由采购代理机构重新组织公开招标；

（2）根据实际情况需要向政府采购监督管理部门提出非公开招标方式申请，经政府采购监督管理部门批准，公开招标失败采购项目可转为竞争性谈判或单一来源谈判方式采购。

37.3 公开招标失败的采购项目重新组织公开招标，由采购代理机构重新按公开招标流程发布招标公告和招标文件、组成评审委员会等组织采购活动。

37.4 公开招标失败的采购项目经政府采购监督管理部门批准转为竞争性谈判或单一来源谈判方式采购的，按规定要求组织政府采购工作。

第九章 合同的授予

38. 合同授予标准

本项目的合同将授予经本招标文件规定评审确定的中标供应商。

39. 接受和拒绝任何或所有投标的权力

采购代理机构和采购单位保留在投标之前任何时候接受或拒绝任何投标或所有投标，以及宣布招标无效的权力，对受影响的投标人不承担任何责任，也无义务向受影响的投标人解释采取这一行动的理由。

40. 合同的签订

40.1 中标人将于中标通知书发出之日起 30 日内，按照招标文件和投标文件内容与采购单位签订书面合同，合同的实质性内容应当符合招标文件的规定；

40.2 中标人如不按本通用条款第 40.1 款的规定与采购单位签订合同，承担相应法律责任；

40.3 中标人应当按照合同约定履行义务，完成中标项目，不得将中标项目转让（转包）给他人；

40.4 采购人与中标人签订的合同必须遵守本招标文件的合同条件，并且不得更改合同条件。

41. 履约担保

41.1 在签订项目承包合同的同时，中标人应按招标文件规定的金额向采购单位提交履约担保；

41.2 允许供应商自主选择以支票、汇票、本票、保函等非现金方式提交履约担保；中标人提交履约担保不是合同签订的前提条件，不要求中标人提供除法律、法规明确规定外的其他担保。

第十章 质疑处理

42. 质疑受理机构

采购代理机构负责受理和答复质疑。

43. 质疑处理原则

43.1 质疑处理遵循公平、公正、规范、高效的原则。

43.2 供应商质疑实行实名制和“谁质疑，谁举证”的原则，质疑应有具体的事项及事实根据。

44. 质疑受理的时效和范围

44.1 供应商认为采购文件、采购过程和中标、成交结果使自己权益受到损害的，可以在知道或者应知其权益受到损害之日起七个工作日内，以书面形式向采购代理机构提出质疑。

44.2 供应商对采购文件有疑问的，采购代理机构按答疑程序处理；供应商对采购文件有异议的，按质疑程序处理。

45. 质疑条件

45.1 提出质疑的应是直接参与相应采购项目的供应商。以联合体形式参与的，由联合体共同提出；

45.2 提供质疑的项目名称和编号、质疑供应商的单位名称、详细地址、邮政编码、联系人及联系电话等基本情况；

45.3 有质疑的具体事项、请求及理由，并附相关证据材料；

45.4 质疑书加盖公章，被授权人进行质疑的同时提交法人授权委托书；

45.5 质疑材料中有外文资料的，应一并附上中文译本，并以中文译本为准。

45.6 不符合上述条件的，采购代理机构不予受理。

46. 受理质疑办理程序

46.1 先与质疑供应商进行沟通，以消除因误解或对采购规则和程序的不了解而引起的质疑。对沟通情况满意的，供应商撤回质疑，质疑处理程序终止。

46.2 处理质疑一般进行书面审查；必要时听取各方当事人的陈述和申辩、进行相关调查；组织原评审委员会或谈判小组进行复议。

46.3 在质疑处理期间，采购代理机构视情形决定暂停采购活动。

46.4 采购代理机构原则上在质疑受理之日起七个工作日内书面答复质疑供应商。答复函以直接领取、传真或邮寄方式送达。

46.5 供应商向采购代理机构提出质疑后，在质疑处理期限内，不得同时向其他方面提起同一质疑。质疑供应商如已就同一事项提起投诉、提请行政复议或诉讼的，质疑程序终止。

47. 质疑投诉的处理

采购人、采购代理机构认为供应商质疑不成立，或者成立但未对中标、成交结果构成影响的，继续开展采购活动；认为供应商质疑成立且影响或者可能影响中标、成交结果的，按照下列情况处理：

（一）对采购文件提出的质疑，依法通过澄清或者修改可以继续开展采购活动的，澄清或者修改采购文件后继续开展采购活动；否则应当修改采购文件后重新开展采购活动。

（二）对采购过程、中标或者成交结果提出的质疑，合格供应商符合法定数量时，可以从合格的中标或者成交候选人中另行确定中标、成交供应商的或重新开展采购活动。

48. 相关责任与义务

48.1 采购单位、评标专家和相关供应商等当事人应积极配合采购代理机构进行质疑调查，如实反映情况，及时提供证明材料。

48.2 质疑供应商有下列情形之一的，属于虚假、恶意质疑，采购代理机构将该供应商列入不良行为名单并在网上公布，并视情节提请政府采购监督管理部门给予一定年限内禁止参与政府采购活动资格或其他处罚：

48.3 捏造事实或提供虚假证明材料的；

48.4 假冒他人名义进行质疑的；拒不配合进行有关调查、情节严重的。