



济南市辅仁学校物业管理服务项目

竞争性磋商文件



项目编号: JNLXLD-2018-CS005

采 购 人: 济南市辅仁学校

采购代理单位: 山东蓝盾招标代理有限公司

二零一八年十月



目 录

第一部分 竞争性磋商公告	4
第二部分 供应商须知	6
一、适用范围	9
二、定义	9
三、踏勘现场	10
四、竞争性磋商文件说明	10
五、报价文件的编写	11
六、合格的供应商	14
七、报价有效期	15
八、磋商费用	15
九、投标保证金	15
十、无效报价	16
十一、解释权	16
十二、质疑	17
第三部分 项目需求	18
第四部分 公开报价、磋商、成交	20
第四部分 合同格式	24
第五部分 报价函部分格式	27
一、报 价 函	27
二、法定代表人授权委托书	28
三、投标保证金	29
四、报价一览表	30
五、报价明细表	31
六、近三年内，在经营活动中没有重大违法记录的声明	32
七、技术条款偏离表	33
八、商务条款偏离表	34
九、供应商概况表	35
十、财务状况	36
十一、项目负责人简历表	37
十二、近三年完成类似业绩一览表	38
十三、环境标志产品明细表（如有）	39
十四、节能产品明细表（如有）	40
十五、小型、微型企业产品明细表（如有）	41



十六、中小企业声明函等（如有）	42
十七、报价文件密封格式	43
第六部分 评分细则	45



第一部分 竞争性磋商公告

一、采购人: 济南市辅仁学校

地 址: 山东省济南市历下区旅游路与洪山路交叉口

联系方式: 许老师 联系方式: 19953161980

采购代理机构: 山东蓝盾招标代理有限公司

地址: 济南市高新区工业南路 59 号中铁财智中心 6 号楼 15 楼

联系人: 滕在霞

联系方式: 0531-88809762 转 8013 18596098698

二、采购项目名称: 济南市辅仁学校物业管理服务项目

采购项目编号: JNLXLD-2018-CS005

三、采购项目分包情况:

包号	名称	数量	用途	供应商资格要求	预算金额
/	济南市辅仁学校物业管理服务项目	1	详见磋商文件	1、供应商须满足《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定的条件; (一) 具有独立承担民事责任的能力; (二) 具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度; (三) 具有履行合同所必需的设备和专业技术能力; (四) 有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录; (五) 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; (六) 法律、行政法规规定的其他条件。 2、供应商须为在中华人民共和国境内登记注册, 具备独立法人企业资格, 能够提供本次所采购服务能力的供应商; 3、未被“信用中国”(www.creditchina.gov.cn)、中国政府采购网(www.ccgp.gov.cn)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(截图报名时须携带); 4、法律、法规规定的其他要求; 5、本项目不接受联合体投标;	33.35 万元



四、获取磋商文件:

1. 时间: 2018 年 10 月 16 日 9 时 00 分至 2018 年 10 月 22 日 16 时 30 分 (北京时间, 法定节假日除外)

2. 地点: 济南市高新区工业南路 59 号中铁财智中心 6 号楼 15 楼财务部

3. 方式: 报名及购买竞争性磋商文件时须提交的资料: 企业法人营业执照副本、税务登记证、组织机构代码证 (如三证合一, 只带营业执照副本即可)、开户许可证、法人代表授权委托书及授权代表身份证、信用查询结果截图。以上证件需提供原件及复印件 (加盖单位公章) 一份, 否则不予办理报名手续。报名时提交的资料查验不代表资格审查的最终通过或合格。

4. 售价: 300 元/份, 文件售后不退。

五、公告期限: 2018 年 10 月 16 日至 2018 年 10 月 22 日

六、递交响应文件时间及地点:

1. 时间: 2018 年 10 月 29 日 14 时 00 分至 2018 年 10 月 29 日 14 时 30 分 (北京时间)

2. 地点: 济南市高新区工业南路 59 号中铁财智中心 6 号楼 15 楼

七、磋商时间及地点:

1. 时间: 2018 年 10 月 29 日 14 时 30 分 (北京时间)

2. 地点: 济南市高新区工业南路 59 号中铁财智中心 6 号楼 15 楼

八、采购项目联系方式:

联系人: 滕在霞 联系方式: 18596098698 0531-88809762 转 8013

九、采购项目的用途、数量、简要技术要求等: 详见磋商文件。

十、采购项目需要落实的政府采购政策: 详见磋商文件。

附件: 1. 采购需求

2. 磋商文件

发布人: 山东蓝盾招标代理有限公司

发布时间: 2018 年 10 月 15 日



第二部分 供应商须知

前附表

序号	内容	说明与要求
1	综合说明	项目名称: 济南市辅仁学校物业管理服务项目 项目编号: JNLXLD-2018-CS005
2	采购单位	济南市辅仁学校 联系人: 许老师 联系方式: 19953161980
3	采购代理单位	山东蓝盾招标代理有限公司 联系人: 滕在霞 联系方式: 0531-88809762转8013
4	采购方式	竞争性磋商
5	供应商资格要求	1、供应商须满足《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定的条件; (一) 具有独立承担民事责任的能力; (二) 具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度; (三) 具有履行合同所必需的设备和专业技术能力; (四) 有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录; (五) 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; (六) 法律、行政法规规定的其他条件。 2、供应商须为在中华人民共和国境内登记注册, 具备独立法人企业资格, 能够提供本次所采购服务能力的供应商; 3、未被“信用中国”(www.creditchina.gov.cn)、中国政府采购网(www.ccgp.gov.cn)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(截图报名时须携带); 4、法律、法规规定的其他要求; 5、本项目不接受联合体投标;
6	资格审查方式	资格后审, 资质审查以见证机构最终审查结果为准;
7	资金来源	财政资金



8	验收标准	根据国家或行业相关规定进行验收。
9	报价有效期	公开报价后 <u>90</u> 日历天
10	报价保证金	供应商须在 <u>2018 年 10 月 26 日 16:00</u> 前, 以 <u>电汇</u> 的形式交纳保证金: 人民币 <u>陆仟陆佰元整</u>。 投标保证金必须由投标单位的基本账户支出, 保证金递交时间以采购代理公司实际到账为准, 投标保证金须在规定的时间内提交, 否则视为无效投标。供应商须在备注栏注明 “【济南市辅仁学校物业管理服务项目】 报价保证金 ”。 开户单位: 山东蓝盾招标代理有限公司 开户银行: 中国农业银行股份有限公司济南会展中心分理处 帐 号: 15132401040008055 未成交供应商的保证金将在确定成交供应商后 5 个工作日内无息退还。成交供应商的保证金将在采购人与成交供应商签订合同并交由招标代理公司后, 五个工作日内无息退还保证金。(采购代理费于领取成交通知书之前交纳)。逾期办理造成的损失由成交供应商自行承担。 保证金退还办理流程: 请携带供应商对招标代理公司开的退保证金收据加盖财务章及开户许可证复印件加盖公章到公司财务部办理。 电话: 0531-88809761
11	报价文件份数	正本一份, 副本四份, 电子文档一份 (U 盘), 唱标单三份。
12	踏勘方式	自行踏勘现场
13	服务期	合同签订后 12 个月
14	付款方式	每月付一次, 据实结算。
15	提出疑问时间及方式	供应商对竞争性磋商文件如有疑问可要求澄清, 应在 2018 年 10 月 20 日下午 16: 00 前 (北京时间) 前以书面形式向采购代理机构提出澄清要求, 须将要求澄清内容发送电子邮件至 Ldzb002@163.com 并电话通知竞争性磋商资格公告所列的联系人。
16	递交报价文件	时 间: <u>2018 年 10 月 29 日 14:30 (北京时间)</u>



	截止时间、地点	地 点: 济南市高新区工业南路 59 号中铁财智中心 6 号楼 15 楼
17	公开报价 时间及地点	时间: <u>2018 年 10 月 29 日 14:30 (北京时间)</u> 地点: 济南市高新区工业南路 59 号中铁财智中心 6 号楼 15 楼
18	评标办法	综合评分法
19	节能、环保要求	1、本项目评标委员会在综合评审时将分别给予所属节能、环保产品的评标价格 5%的价格扣除;节能、环保产品将以扣除后的评标价格参与价格得分的计算及评审; 2、节能具体计算方式为: 节能产品的评标价格=其投标报价—投标报价*扣除比例; 环保具体计算方式为: 环境标志产品的评标价格=其投标报价—投标报价*扣除比例; 3、供应商所投产品如属于财政部、国家发展和改革委员会制定的最新的《节能产品政府采购清单》、《环境标志产品政府采购清单》中的产品, 应在投标文件显著位置提供《节能产品政府采购清单》或《环境标志产品政府采购清单》当前页复印件, 未按要求列明的, 将不给予价格扣除的政策优惠; 4、如发现供应商不如实填写、列明的, 如中标将取消中标资格; 同时采购人及采购代理机构有权向财政监管部门申请将其列入不诚信供应商名单并停止其参与一定期限的政府采购活动。 5、评标价格仅为评定价格, 不作为最终的中标价格。
20	中小微型企业有关政策	1、根据《政府采购促进中小企业发展暂行办法》的规定, 本项目评标委员会在综合评审时将给予小微企业的评标价格 6%的价格扣除; 小微企业将以扣除后的评标价格参与价格得分的计算及评审; 2、具体计算方式为: 小微企业的评标价格=其投标报价—投标报价*扣除比例; 3、如供应商为小微企业, 应根据工业和信息化部、国家统计局、国家发展改革委、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), 结合本公司实际情况如



		实填写中小企业声明函，并在投标文件中提供声明函原件及相关材料原件；未按要求提供声明函原件及证明材料原件的，将不予价格扣除的政策优惠； 4、按照《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）文件规定，在政府采购活动中，监狱企业视同小型、微型企业，享受评审中价格扣除的政府采购政策。 5、如发现供应商不如实填写小微企业声明函的，如中标将取消中标资格；同时采购人及采购代理机构有权向财政监管部门申请将其列入不诚信供应商名单并停止其参与一定期限的政府采购活动。 6、评标价格仅为评定价格，不作为最终的中标价格。
21	残疾人企业	根据财库（2017）141号文件规定，在政府采购活动中，残疾人福利性单位视同小型、微型企业，享受预留份额、评审中价格扣除等促进中小企业发展的政府采购政策。
22	投标文件装订方式	胶装，否则视为无效投标
23	封套上写明	采购地址： 采购人名称： <u>济南市辅仁学校物业管理服务项目</u>（项目名称） 报价文件 在 <u>2018</u> 年 ____ 月 ____ 日 ____ 时 ____ 分前不得开启
24	响应文件书脊要求	响应文件书脊（侧面）务必标注项目名称，正本或副本。（见附件）

一、适用范围

本竞争性磋商文件仅适用于本次竞争性磋商资格公告中所叙述的项目。通过竞争性磋商方式择优选择成交供应商。

二、定义

1. “采购人”系指济南市辅仁学校。
2. “采购代理机构”系指山东蓝盾招标代理有限公司。



3. “供应商”系指响应磋商并进行报价竞争的单位。

4. “成交供应商”系指由评审小组评审确定的取得与采购人签订合同资格的供应商。

三、踏勘现场

1. 各供应商应根据自身情况,对本项目的现场及周围环境进行踏勘和审阅,以便供应商获取有关编制报价文件和签署合同所涉及现场的资料,踏勘现场所需车辆及相关费用自理。

2. 供应商自行踏勘现场所获得的资料将被认为已了解了本项目的现场情况,掌握了编制报价文件的有关条件。采购人向供应商提供的有关现场的资料和数据,是采购人现有的能使供应商利用的资料。采购人对供应商由此而做出的推论、理解和结论概不负责。

3. 供应商及其人员经过采购人的允许,可为踏勘目的进入采购人的现场,但供应商及其人员不得因此使采购人及其人员承担有关的责任和蒙受损失。供应商并应对由此次踏勘现场而造成的死亡、人身伤害、财产损失、损害以及任何其它损失、损害和引起的费用和开支承担责任。

四、竞争性磋商文件说明

(一) 竞争性磋商文件的组成

第一部分 竞争性磋商公告

第二部分 供应商须知

第三部分 公开报价、磋商、成交

第四部分 合同格式

第五部分 报价函部分格式

第六部分 附件

(二) 竞争性磋商文件的修改

1. 采购代理机构对竞争性磋商文件必须修改的内容,需在竞争性磋商文件要求提交报价文件截止时间 3 日前,以书面形式通知已购买竞争性磋商文件的所有供应商。补充文件将作为竞争性磋商文件的组成部分,对所有供应商均具有约束力。

2. 为使供应商有足够的时间按竞争性磋商文件的要求修改报价文件,采购代理机构可酌情推迟报价的截止时间和日期,并将此变更书面通知上述每一供应商。

(三) 竞争性磋商文件的澄清

供应商对竞争性磋商文件如有疑问可要求澄清,应在 2018 年 10 月 20 日下午 16:00 前(北京时间)前以书面形式向采购代理机构提出澄清要求,须将要求澄清内容发送



电子邮件至 Ldzb002@163.com 并电话通知竞争性磋商资格公告所列的联系人。采购代理机构将视情况采用适当方式予以澄清或以书面形式答复。在其认为必要时, 将不标明查询来源的书面答复于报价截止时间 5 日前发给所有购买竞争性磋商文件的供应商。供应商在收到该澄清文件后应于当日, 以书面形式给予确认, 逾期不确认视为认同。澄清或答复作为竞争性磋商文件的组成部分, 具有约束作用。在规定时间以后提出的澄清要求将不予受理。

五、报价文件的编写

供应商应仔细阅读竞争性磋商文件的所有内容, 按竞争性磋商文件的要求提供报价文件, 并保证所提供的全部资料的真实性、准确性及完整性, 以使其报价对竞争性磋商文件做出实质性响应。否则, 其报价有可能被拒绝或被视为无效。

(一) 报价文件的组成

供应商应按竞争性磋商文件的要求编写报价文件, 提交证明其有资格进行报价和有能力履行合同的文件。

报价文件由报价函部分、资格审查部分、商务部分、技术部分四部分组成。

1. 报价函部分

(1) 报价函

(2) 法定代表人授权委托书, 如法定代表人参加报价, 提供法定代表人证书复印件或身份证复印件 (加盖公章)

(3) 报价一览表

2. 资格审查部分

(1) 有关证明供应商法律地位的原始文件副本: 企业法人营业执照 (副本)、税务登记证、组织机构代码证 (三证合一只需一证)、开户许可证

(2) 法定代表人授权书 (见附件), 如法定代表人参加报价, 提供法定代表人证书复印件或身份证复印件 (加盖公章)。

(3) 参加政府采购活动前 3 年内在经营活动中没有重大违法记录的书面声明 (见附件)

(4) 自行到中国裁判文书网查询 (查询案由为: 行贿) 截图并加盖公章;

(5) 信用查询结果截图 (信用中国、信用山东、中国政府采购网)

(6) 供应商要求提供的其他资格证明文件 (包括投标保证金缴纳证明等)

3. 商务部分

(1) 投标函

(2) 唱标单



(3) 报价明细表

(4) 安全保障措施

(5) 技术条款偏离表

(6) 商务条款偏离表

4. 对招标文件的认同程度说明

(1) 对招标文件的认同程度的声明

(2) 要求买方提供的配合

(3) 企业的售后服务及承诺

5. 技术部分

1) 服务方案;

2) 服务承诺;

3) 所报货物服务的详细说明;

4) 项目业绩 (需提供合同原件)

5) 人员配备情况表

6) 服务要求偏离表;

7) 售后服务及其他。

8) 供应商认为需要加以说明的其他内容。

(二) 报价文件的编写方式

1. 报价文件按以上顺序装订成册(胶装), 并在首页编制“报价文件目录”。

2. 报价文件正本和副本投标文件均需采用 A4 纸 (如有图纸除外), 逐页标注页码, 不得采用活页夹。否则, 采购人对由于投标文件装订松散而造成的丢失或其它后果不承担任何责任。并提供电子文档(U 盘或光盘)一份, 以供备份。

4. “报价一览表”用 A4 幅面, 竖版。

5. 供应商在磋商文件中提供的一切证件的原件、复印件或影印件必须保证其真实性。如供应商提交虚假资料, 一经查出, 投标文件无效。

6. 供应商应认真审阅磋商文件中所有的投标人须知、合同条款、技术要求、规定格式。如果供应商编制的投标文件, 实质上不响应磋商文件的要求, 其投标文件将被拒绝。

(三) 报价文件的签署

供应商必须按竞争性磋商文件的规定签署报价文件 (正本、副本)、报价一览表, 并在报价文件封面、报价一览表上加盖供应商单位公章。

(四) 语言及计量单位



1. 供应商和采购代理机构就本项目交换的文件和来往信函, 使用中文。

2. 除竞争性磋商文件另有规定外, 报价文件中所使用的计量单位应使用中华人民共和国法定计量单位。

(五) 报价文件及电子文档的密封和标记

1. 供应商应准备五份报价文件, 一份正本和四份副本。在每一份报价文件上要明确注明“正本”或“副本”字样, 一旦正本和副本有差异, 以正本为准。

2. 供应商应将报价文件正本、副本、报价一览表(三份)、电子文档(U 盘)分别密封, 在封口处加盖供应商单位公章, 并在封面明显处注明:

(1) 项目编号、项目名称;

(2) 供应商名称(加盖公章)、地址、电话、传真;

(3) 包封内容(正本、副本、报价一览表、电子文档);

(4) 注明“于____(截止时间)____之前不准启封”字样。

(5) 加盖公章及骑缝章

电子文档表面需贴标签: 注明项目名称、供应商、日期。

(六) 报价文件的递交

1. 递交报价文件的地点和时间

地 点: 济南市高新区工业南路 59 号中铁财智中心 6 号楼 15 楼会议室

截止时间: 2018 年 10 月 29 日 14: 30 (北京时间)

2. 供应商代表必须在报价截止时间前将报价文件送达指定地点。如因竞争性磋商文件的修改推迟报价截止日期的, 则按采购代理机构通知规定的时间递交。

3. 采购代理机构收到报价文件后, 供应商在签到处进行签到。

4. 电报、电话、传真、电子邮件等形式的报价文件概不接受。

5. 对供应商提交的报价文件不予退还。

(七) 迟交的报价文件

采购代理机构将拒绝接收在报价截止时间后送达的报价文件。

(八) 报价文件的修改、补充和撤回

1. 供应商在竞争性磋商文件要求提交报价文件的截止时间前, 可以补充、修改或者撤回已提交的报价文件, 并以书面形式通知采购代理机构。补充、修改的内容作为报价文件的组成部分。任何补充或修改的内容必须由供应商的法定代表人或其授权代表签字。经法定代表人或其授权代表正式签署的修改和补充文件组成报价文件的一部分, 份数和密封要求同报价文件一致。



2. 报价文件的有效期为公开报价后 90 天（日历日），在有效期内不得撤回。

（九）报价要求

1. 本次报价非一次性报价，报价币种为人民币。本项目除报价一览表外，还有第二次报价机会。评审小组评审时，以第二次报价为最终报价。二次报价单价为同比例下调。供应商如无第二次报价时，以报价一览表报价为最终报价。

2、供应商应报出符合要求的固定总价。包括保洁、秩序维护、人员服装、劳保用品、物业管理公共责任险、意外伤害保险、税费、管理费等所有费用。与本次磋商相关的一切费用采购人均视为已包含在此固定总价中，如果供应商缺项、漏项，应视为已分摊在其它项目中。供应商应使用磋商文件规定的报价格式，但本格式可进行扩展使用。

3. 如果需要一般的专用工具，专用工具均在报价范围内，要求供应商按照规定格式单独报价。

4. 采购代理机构不接受可选择的报价方案和报价。任何有选择的或可调整的报价方案和报价将被视为非响应性报价而被拒绝。

5、投标报价应根据有关计价要求，并按照下列依据自主报价。

（1）本磋商文件；

（2）其他的相关资料（国家、省、市现行有关规定）。

（十）报价错误的修正

1. 如果正本与副本或电子文档不一致，以正本为准；如果单独的报价一览表与报价文件正本有差异，以报价一览表为准；报价文件中的报价一览表与报价文件中明细表内容不一致的，以报价一览表为准。

2. 如果以文字表示的数据与数字表示的有差别，以文字为准。如果大写金额和小写金额不一致的，以大写金额为准。

3. 调整后的数据对投标人具有约束力，投标人不同意以上修正，其投标将被拒绝。

六、合格的供应商

符合以下条件的供应商，为合格的供应商：

1、供应商须满足《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定的条件；

（一）具有独立承担民事责任的能力；

（二）具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度；

（三）具有履行合同所必需的设备和专业技术能力；

（四）有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录；

（五）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；



(六) 法律、行政法规规定的其他条件。

2、供应商须为在中华人民共和国境内登记注册, 具备独立法人企业资格, 能够提供本次所采购服务能力的供应商;

3、未被“信用中国”(www.creditchina.gov.cn)、中国政府采购网(www.ccgp.gov.cn)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(截图报名时须携带);

4、法律、法规规定的其他要求;

5、本项目不接受联合体投标;

七、报价有效期

1. 从报价截止之日, 报价有效期为 90 天(日历日)。

2. 特殊情况下, 在磋商有效期满之前, 采购代理机构可以以书面形式要求供应商同意延长磋商有效期。供应商可以书面形式拒绝或接受上述要求。拒绝延长磋商有效期的供应商有权收回投标保证金; 同意延长磋商有效期的供应商应当相应延长其投标保证金的有效期, 但不得修改报价文件的实质性内容。

八、磋商费用

1. 无论磋商结果如何, 供应商自行承担自己所有与参加磋商活动有关的全部费用。

2. 成交服务费: 成交供应商在领取成交通知书前, 应交纳成交服务费。

3. 如果有律师见证的, 成交供应商在签订合同前按成交金额的 1% 向律师事务所交纳律师见证费。(不足 300 元的按 300 元收取)。

九、投标保证金

1. 保证金的缴纳: 陆仟陆佰元整

供应商须在 2018 年 10 月 26 日 16:00 前, 以 电汇 的形式交纳保证金。

投标保证金必须由供应商基本账户支出

单位名称: 山东蓝盾招标代理有限公司

开户银行: 中国农业银行股份有限公司济南会展中心分理处

帐号: 15132401040008055

未按规定交纳报价保证金的供应商, 其报价文件不予接收。

①投标保证金必须由投标单位的基本账户支出

②保证金递交时间以代理公司实际到账时间为准。



③投标保证金须在规定的时间内提交，否则视为无效投标。供应商须在备注栏注明“【济南市辅仁学校物业管理服务项目】报价保证金”。

④未成交供应商的保证金将在确定成交供应商后5个工作日内退还。成交供应商的保证金将在采购人与成交供应商签订合同并交由招标代理公司后，五个工作日内退还保证金。（采购代理费于领取成交通知书之前交纳）。逾期办理造成的损失由成交供应商自行承担。

十、无效报价

（一）供应商有下列情况之一，其报价将被视为无效：

1. 供应商未按规定提交投标保证金的。
2. 报价文件未按竞争性磋商文件的规定签署或密封的。
3. 报价一览表未加盖本单位公章、法定代表人或其授权代表未签字的。
4. 供应商对竞争性磋商文件的要求未做出实质性响应的。
5. 供应商不参加报价仪式及磋商的。
6. 法律、法规规定的其他情况。

（二）供应商有下列情况之一，其报价不仅被视为无效，而且采购人将严格按照相关法律、法规及规章制度的规定行使权利并没收其投标保证金。供应商给采购人和采购代理机构造成损失的，应予以赔偿。

1. 供应商在报价有效期内撤回报价。
2. 供应商提供的有关资格、资质证明文件不真实或提供虚假材料。
3. 以他人名义报价或者以其他方式弄虚作假，骗取成交。
4. 供应商向采购人、采购代理机构、评审小组成员提供不正当利益。
5. 在整个报价、磋商、评审过程中，供应商有企图影响成交结果公正性的任何活动或以任何方式诋毁其他供应商或串通报价的。
6. 成交供应商不按规定签订合同的。
7. 法律、法规规定的其他情况。

十一、解释权

1. 本次采购的最终解释权为采购代理机构，当对一个问题有多种解释时以采购代理机构的书面解释为准。

2. 竞争性磋商文件未做明示，而又有相关法律、法规规定的，采购代理机构对此所做解释以相关的法律、法规的规定为依据。



十二、质疑

1. 供应商对采购活动事项有疑问的, 可以向采购人或采购代理机构提出询问, 采购人或采购代理机构将依法作出答复, 但答复的内容不涉及商业秘密。

2. 供应商认为评审过程和成交结果使自己的合法权益受到损害的, 可以在知道或者应当知道其权益受到损害之日起 7 个工作日内, 以书面形式向采购人或采购代理机构提出质疑, 超过期限不予受理。

3. 质疑文件应包括以下主要内容, 并按照“谁主张、谁举证”的原则, 附上相关证明材料。否则, 采购人或采购代理机构不予受理:

(1) 质疑项目名称、项目编号、包号、公告发布时间、公开报价时间;

(2) 具体的质疑事项及法律依据(具体条款);

(3) 质疑相关证明文件或证明材料;

(4) 质疑供应商名称、地址、联系方式(包括手机、传真号码);

(5) 法定代表人签署本人姓名或印盖本人姓名章并加盖单位公章, 或法定代表人特别授权加盖单位公章, 并由参加采购项目的授权代表签署本人姓名或印盖本人姓名章等。

4. 供应商不得虚假质疑和恶意质疑, 并对质疑内容的真实性承担责任。供应商或者其他利害关系人通过捏造事实、伪造证明材料等方式提出异议或投诉, 阻碍采购活动正常进行的, 属于严重不良行为, 采购人或采购代理机构将提请财政部门列入不良行为记录名单, 并依法予以处罚。

5. 采购人或采购代理机构在收到供应商的书面质疑后将及时组织调查核实, 在 7 个工作日内作出答复, 并以书面或在网站公告形式通知质疑供应商和其他有关供应商, 答复的内容不涉及商业秘密。



第三部分 项目需求

一、项目概况

学校占地 102 亩，整体建筑面积 41580 平方米，主要包括教学楼 14160 平方米、办公楼 2536 平方米，其中多功能教室 2142 平方米，体育馆面积 5538 平方米。其他为功能性用房。绿化面积 3500 平方米，在校生 3206 人，教职工 213 人。

二、物业服务要求

1、校园内部保安工作要求：

1) 校园内包括校内全部建筑物，操场，道路及小广场等全年 24 小时监控巡查，每天白天三次，夜间两次对整个校园进行巡查，排查安全隐患；学校监控室全年 24 小时有专人值班；每个课间要在校园内监控学生安全，上学放学时间在教学楼门口监控学生安全；巡视过程中发现校园设施损坏及时上报学校维修部门；建立完善的值班制度及排班时间表，每日巡视做好巡查记录并妥善保管，学校定期检查。

2) 保安用品（不含服装）由学校提供。

2、校内保洁工作要求：

1) 楼内保洁：办公楼内及教学楼内走廊，楼梯，大门，对外窗户窗台，卫生间，垃圾桶不定时进行清洁，全天保持整洁卫生；垃圾每天倾倒，更换新的垃圾袋；楼内无卫生死角；卫生清洁用品摆放整齐，小心使用。办公楼会议室，教学楼内多功能教室保洁工作。

2) 校园外围保洁：校园道路、操场、校门口每日进行清洁，保证路面、操场无垃圾；校园内垃圾桶每周清洁保持卫生。

3) 卫生工具及耗材由学校提供。

3、校园设施维修工作要求：

主要包括校园内各种教育教学设施的零星维修，要求接到报修后 30 分钟内响应，2 小时内完成修理，如遇较为复杂的维修工作及时上报总务处，联系专业人员维修；做好维修登记，



整理保存以备检查;学校监控室 24 小时专人值守并做好登记;学校配电室及发电机房、水泵房等专用设备室有专人每日进行检查,做好巡查登记以备检查。维修工具及耗材由学校提供。

4、校园绿化工作要求:

1) 包括校园内全部植物的浇水,修剪,除虫,冬季养护,以及花坛内卫生清洁工作。

保证花草树木成活率在 90%以上,造型美观,外表清洁,花坛内无杂物。

2) 绿化工具及耗材由学校提供。

5、项目经理

物业公司需配备项目经理(1 人),根据学校作息时间表按时到岗。所有工作人员要求爱岗敬业,认真负责。其中保安、维修等工作的从业人员要求持相关资格证上岗。全体工作人员要求统一工作服装,仪表整洁。

三、人员配备

人员配备	项目经理 1 人,保安 3 人,内保洁 5 人,外保洁 1 人,维修人员 1 人,共 11 人。
------	--

四、其他要求

1、服务人员年龄不超过 60 岁。

2、服务期限:12 个月。

3、服务人员保证随叫随到



第四部分 公开报价、磋商、成交

一、报价文件的递交及公开报价仪式

1. 报价文件递交时间、地点:

时间: 2018 年 10 月 29 日 14:00-14:30 (北京时间)。

地点: 济南市高新区工业南路 59 号中铁财智中心 6 号楼 15 楼

2. 开标时间、地点

时间: 2018 年 10 月 29 日 14:30 (北京时间)

地点: 济南市高新区工业南路 59 号中铁财智中心 6 号楼 15 楼

3. 招标代理机构组织投标文件的递交, 递交投标文件的供应商代表应签字确认。

4. 见证律师、供应商代表、采购人代表对各供应商提交的投标文件密封情况按签到顺序进行检查, 并当场宣布检查结果。

5. 唱标: 工作人员当众按供应商的签到顺序开启唱标一览表, 唱标员宣读供应商名称、投标报价等主要内容, 法定代表人或其授权代表现场签字确认。

6. 开标会议结束后, 评审专家、见证律师或监督或公正人对供应商的供应商相关资格证书进行审验。

为方便见证律师或监督或公正人检查供应商的资格, 请供应商携带营业执照(副本)(三证合一的只提供营业执照即可)、组织机构代码证(副本)、税务登记证(副本)、法人代表授权委托书及授权代表身份证原件、开户许可证、信用截图、中国裁判文书网截图、参加政府采购活动前 3 年内在经营活动中没有重大违法记录的书面声明、保证金缴纳证明以上资料的原件及复印件一套参加开标会议, 以备通过资格审查。

二、评标程序

1. 组建磋商小组: 招标人将根据本项目的特点组建磋商小组, 其成员由招标人及有关方面的专家 3 人及以上单数组成, 其中经济、技术等方面的专家不得少于成员总数的三分之二, 磋商小组负责对投标文件进行审查、澄清、评审, 推荐中标候选人或经招标人授权直接确定成交供应商。

2. 选举磋商小组组长, 由磋商小组组长分工组织评标。

3. 评标准备工作。

4. 对供应商进行资格后审、符合性鉴定, 审查合格者方可进入下一步评审。



5. 技术部分评审, 参照执行评分细则。
6. 商务部分评审, 参照执行评分细则。
7. 整理评审结果, 编制评标报告并由磋商小组全体成员签字确认后, 向招标人递交评标报告。
8. 磋商小组解散, 评标结束。

三、评标原则和评标办法

(一) 评标原则

“公平、公正、择优、效益”为本次评标的基本原则, 磋商小组按照这一原则的要求, 公正、平等地对待各供应商。同时, 在评标过程中恪守以下原则:

1. 客观性原则: 磋商小组将严格按照采购文件的要求, 对供应商的投标文件进行认真评审; 磋商小组对投标文件的评审仅依据投标文件本身, 而不依据投标文件以外的任何因素。
2. 统一性原则: 磋商小组将按照统一的评标原则和评标方法, 用同一标准进行评标。
3. 独立性原则: 评标工作在磋商小组内部独立进行, 不受外界任何因素的干扰和影响。评委对出具的评标意见承担个人责任。
4. 保密性原则: 采购代理机构应当采取必要的措施, 保证评标在严格保密的情况下进行。
5. 综合性原则: 磋商小组将综合分析、评审供应商的各项指标, 而不以单项指标的优劣评定出中标候选人或成交供应商。

(二) 评标办法

本次评标采用综合评分法, 磋商小组成员根据磋商文件中确定的评分办法综合评定各供应商提交的投标文件, 磋商小组成员打分取算术平均值计算综合总得分, 按照得分由高到低排序, 择优选取一名成交供应商。

1. 初步评审

磋商小组对供应商进行资格审查。资格审查指依据法律、法规和竞争性磋商文件的规定, 对报价文件中的资格证明、报价保证金等进行审查, 如果供应商出现没有按照要求提交全部资格证明文件或资格证明无效; 未按要求提交报价保证金等则视为该供应商资格审查不合格。

2. 磋商:



磋商小组将与通过资格审查的供应商分别进行磋商。在磋商中,磋商的任何一方不得透露与磋商有关的其他供应商的技术资料、价格和其他信息。竞争性磋商文件有实质性变动的,磋商小组将以书面形式通知所有参加磋商的供应商。

- (1) 供应商在磋商小组规定的时间内按要求再次以书面形式报价,并由法定代表人或授权代理人签字确认。
- (2) 最终报价后,重大偏离不允许被修正,但磋商小组将允许修正报价中不构成重大偏离的地方,这些修正不会对其他实质上响应竞争性磋商文件要求的供应商的竞争地位产生不公正的影响。
- (3) 如出现供应商达不到法定数量,供应商最终报价均超出采购预算,磋商小组有权否决所有报价,采购人报请监督管理机构批准后另行采购。

3. 确定成交供应商

以供应商最后一轮的报价及承诺作为磋商小组确定成交供应商的依据。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成交候选供应商。

四、评标纪律

1. 磋商小组内部讨论的情况和意见必须保密,任何人不得以任何形式透露给供应商或与供应商有关的单位或个人。
2. 磋商小组成员在磋商期间不得与供应商进行私下接触,不得私自离开磋商现场,如确需离开现场须在公证员监督下进行,并按时返回。
3. 在磋商过程中,供应商不得以任何形式对磋商小组成员进行旨在影响磋商及结果的任何行为,否则取消其磋商资格。
4. 在磋商过程中,供应商对报价文件的内容在符合竞争性磋商文件的前提下可进行修改,但最终报价必须以书面形式确认。
5. 投标单位瑕疵滞后的处理
 - 5.1 无论基于何种原因,各项本应作拒绝处理的情形即便未被及时发现而使该投标单位进入初审、综合评审或其它后续程序,包括已经签订合同的情形,一旦在任何时间被发现存在上述情形,则招标代理机构均有权随时视情形决定是否取消该投标单位的此前评议结果,或随时视情形决定是否对该报价予以拒绝,并有权决定采取相应的补救或纠正措施。一旦该投标单位被拒绝或被取消该投标单位的此前评议结果,其现有的位置将被其他供应商依序替代,相关的一切损失均由该投标单位承担。



5.2 若已经超过质疑期限而没有被发现且已经签订了相关的合同,之后才发现存在上述情形,经评标委员会/招标代理机构再行审查认为其在技术、必要资质等方面并不存在问题而仅属于商务方面存在瑕疵的问题,且若一旦取消该投标单位的此前评议结果或采取类似效果的处理措施将对本次采购更为不利,在此情形下准备考虑维持结果,评标委员会/招标代理机构有权要求该存在瑕疵的投标单位提供特别担保金用以承担可能产生的赔偿责任,若其拒绝提供该等担保或所实际提供的担保金额不足要求金额,评标委员会/招标代理机构有权并且应当决定取消投标单位的此前评议结果或采取类似效果的措施。

6. 特殊情况下的处理方法

根据政府采购法律法规的有关规定,出现下列情形之一的,评标委员会将否决所有投标单位的报价。

- 1) 出现影响采购公正的违法、违规行为的;
- 2) 供应商的最终报价均超过了采购预算;
- 3) 因重大变故,采购任务取消的。

五、定标

本项目招标人根据磋商小组提交的书面评标报告依法确定成交供应商。

六、中标通知书

确定中标结果后,在投标有效期内,采购代理机构向成交供应商签发《成交通知书》。对未中标者,招标人不对未中标原因做出解释,同时亦不退还投标文件。

七、授予合同

《成交通知书》发出后 30 日内,采购人与成交供应商签订合同。磋商文件、成交供应商的投标文件以及评标过程中的有关澄清、承诺文件均为合同的组成部分。



第五部分 合同格式

资金编号:

济南市历下区政府采购合同

(服务类采购方式: 磋商)

项目名称:

合同编号:

甲 方:

乙 方:

代 理 公 司: 山东蓝盾招标代理有限公司

合同生成日期: 2018 年 月 日



_____ (甲方) 所需 _____ (项目名称) 经 山东蓝盾招标代理有限公司 (代理机构名称) 以 _____ 文件进行 _____ 方式采购。经审定 _____ (乙方) 为中标供应商。甲、乙双方根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国政府采购法》和其他法律、法规的规定, 并按照公正、平等、自愿、诚实信用的原则, 同意按照以下条款和条件, 签署本合同。

一、本合同由合同文本和下列文件组成

1. 磋商文件
2. 成交供应商报价文件
3. 成交供应商在磋商过程中做出的有关澄清、说明或者补正文件
4. 本合同附件

二、项目的名称、内容

_____ (可后附详细项目内容)

三、合同金额

合同总金额: 人民币 _____ (大写)

人民币 _____ (小写)

四、付款

1. 付款方式: 费用每月付一次, 据实结算。

五、时间、地点、验收方式

1. 服务期限:
2. 服务地点:
3. 验收方式:

六、合同生效

本合同为附条件生效合同, 除甲乙双方签章, 同时加盖代理机构合同审核章后, 合同生效。

七、合同保存

本合同一式六份, 甲方二份, 乙方一份, 代理机构三份。

八、违约条款

- (1) 合同一方违约, 违约方向对方支付违约金, 违约金额为成交金额的 10%。中标人违约, 可直接从当月费用中扣除; 采购单位违约, 从采购款项中扣除。



- (2) 成交供应商给采购单位造成的实际损失高于违约金的, 成交供应商应给采购单位对高出违约金的部分予以赔偿。
- (3) 成交供应商迟延履行合同、不完全履行合同或提供的服务不符合磋商文件的要求, 除支付违约金外, 采购单位有权要求其继续履行合同或重新提供符合要求的服务或解除本合同。采购单位要求解除本合同的, 成交供应商应退回采购单位已付合同价款并赔偿损失。
- (4) 其它未尽事宜, 以《中华人民共和国合同法》规定为准。

九、争议解决

本合同履行过程中发生的或者与本合同有关的任何争议, 甲乙双方应协商解决, 协商不成的, 应向甲方住所地人民法院起诉解决。

甲 方 (公章):

乙 方 (公章):

法定代表人或授权代理人: (签字)

法定代表人或授权代理人: (签字)

开户单位:

开户单位:

开户银行:

开户银行:

帐 号:

帐 号:

地 址:

地 址:

邮政编码:

邮政编码:

电 话:

电 话:

签订时间:

签订时间:

此处加盖代理机构合同审核章, 并签署日期 (同时甲方、乙方、代理机构加盖骑缝章)



第六部分 报价函部分格式

一、报 价 函

招标人: _____,

经研究,我方决定参加项目编号为 _____ 的政府采购项目的竞争性磋商活动并提交报价文件,为此,我方郑重声明以下诸点,并负法律责任。

1、我方提交的报价文件,正本一份,副本五份。

2、如果我方的报价文件被接受,我方将履行竞争性磋商文件中规定的每一项要求,并按我方报价文件及其承诺按期、保质、保量提供服务。

3、我方理解贵机构有选择成交供应商的权利。

4、我方愿按《中华人民共和国合同法》履行自己的全部责任。

5、我方同意按竞争性磋商文件规定交纳投标保证金并遵守贵机构有关磋商会议的各项规定。

6、我方的报价文件自公开报价之日起有效期为 90 日历日。

7、我方若未成为成交供应商,贵机构有权不做解释。

8、我方同意按招标文件规定交纳投标保证金、中标服务费、公证费(见证费),并遵守贵机构有关磋商会议的各项规定。

供应商代表姓名、职务:

供应商单位全称(公章)

法定代表人或其授权代理人签字:

地 址:

邮政编码:

电 话:

传 真:

年 月 日



二、法定代表人授权委托书

_____ (供应商名称) 法定代表人_____ 授权我单位_____ (职务或职称) _____ (姓名) 为我单位本次磋商授权代理人, 全权办理此次_____ 竞争性磋商政府采购项目 (项目编号: _____) 的一切事宜。代理人在该项目活动中所签署的一切文件, 我 (单位) 均予承认。

代理人无转委托权。

特此授权。

被授权人身份证复印件粘贴处 (正反两面)

授权单位 (公章):

法定代表人 (签字):

被授权人 (签字):



日期: _____年____月____日

三、投标保证金

鉴于_____（下称“供应商”）于_____年____月____日参加（下称“采购人”）_____项目的竞争性磋商。供应商在此承担向采购人支付总金额_____元的责任。

投标保证金在报价有效期内保持有效。

投标保证金证明

（粘贴处）

供应商：（盖章）

法定代表人或其授权代理人（签字）：

日期: _____年____月____日



四、报价一览表

货币单位: 元 (人民币)

项目名称			
项目编号			
磋商前基础 报价 (总价)	大写		
	小写		
质量标准		承诺服务期	
对磋商文件 及合同条款 的认同程度			
法定代表人或委托代 理人现场确认 (签字)			

供应商 (盖章)

法定代表人: (签字或盖章)

_____年_____月_____日

注: 1、本唱标单与投标文件装订在一起 (本格式应放在投标文件的第 2 页), 并单独密封三份与投标文件分别密封后共同递交。各项内容务必认真填写详细, 可以填满, 表格自行扩展但不得分页。



五、报价明细表

项目编号:

供应商名称: (公章) _____ 法定代表人或授权代理人签字:

仅供参考, 可根据实际情况进行扩充修改。

供应商 (盖章):

法定代表人或授权代表 (签字或盖章):

日期: _____ 年 _____ 月 _____ 日



六、近三年内，在经营活动中没有重大违法记录的声明

致:

我单位近三年内在经营活动中没有重大违法记录，特此声明。

若招标采购单位在本项目采购过程中，发现我单位近三年内在经营活动中有重大违法记录，我单位将无条件退出本项目的投标，并承担因此引起的一切后果。

投标供应商名称（公章）:

法人代表或其授权人（签字）:

日 期:

解释：《中华人民共和国政府采购法实施条例》条例第十九条 政府采购法第二十二条第一款第五项所称重大违法记录，是指供应商因违法经营受到刑事处罚或者责令停产停业、吊销许可证或者执照、较大数额罚款等行政处罚。供应商在参加政府采购活动前3年内因违法经营被禁止在一定期限内参加政府采购活动，期限届满的，可以参加政府采购活动。



七、 技术条款偏离表

供应商名称:

序号	磋商文件条款		投标书条款		与磋商文件的 偏离说明
	条款号	条款内容	条款号	条款内容	

供应商（盖章）:

法定代表人或授权代表（签字或盖章）:

日期: _____年____月____日



八、商务条款偏离表

供应商名称:

序号	磋商文件条款		投标书条款		与磋商文件的 偏离说明
	条款号	条款内容	条款号	条款内容	

供应商 (盖章):

法定代表人或授权代表 (签字或盖章):

日期: _____年____月____日



九、供应商概况表

单位性质		隶属 关系		地址		法定 代表人		职 务	
注册资本		职工 总数		平均工人 技术等级		电话		传 真	
成立/或 注册日期			主营			兼营			
注册资金			固定 资产			净资产			
有职称管 理人员	高级		中级		初级		技术员		
组织机构	(附本表后)			法定代表人及技术负责人简历			(附本表后)		
单位简历 及概况									
单位优势									

注: 附企业法人营业执照、组织机构代码证、税务登记证、认证证书等复印件。



十、近三年（2015 年-2017 年）财务状况

1、基本资料

资产总额	元	其中	固定资产	元
负债总额	元	其中	流动资产	元
年平均完成投资	元			
最高年制造/销售能力	元			

2、近三年每年完成销售额和本年预计完成销售额

年度	完成金额（元）

3、可以查到财务信息的开户银行的银行名称、地址，及供应商向其的授权书。



十一、项目负责人简历表

项目编号:

供应商名称: (公章) _____

法定代表人或授权代理人签字:

姓名		性别		年龄	
职务		职称		学历	
参加工作时间			担任项目负责人年限		
完成项目情况					
发包单位		项目名称			

备注: 其他服务人员简历表参照本表编制。



十二、近三年（2015 年至今）完成类似业绩一览表

使用单位	项目名称	规模	服务周期	合同价格 (万元)	服务质量

注：本表可按同样格式扩展



十三、环境标志产品明细表 (如有)

项目编号:

供应商名称 (盖章):

授权代表签字:

序号	产品名称	企业名称	注册商标	规格型号	中国环境标志 认证证书编号	认证证书有效 截止日期	价格
1							
2							
3	...						
4	合计						

说明:

- 1、环境标志产品根据财政部、环境保护部最新公布的环境标志产品政府采购清单确定。
- 2、如所投产品为环保产品，须按规定格式逐项填写，否则评分时不予认可。



十四、节能产品明细表（如有）

项目编号:

供应商名称（盖章）:

授权代表签字:

序号	产品名称	制造商	产品型号	节能标志认证证书号	节能产品认证证书有效截止日期	价格
1						
2						
3	...					
4	合计					

说明:

- 1、节能产品根据财政部、国家发展改革委最新公布的节能产品政府采购清单确定。
- 2、如所投产品为节能产品（强制采购产品除外），须按规定格式逐项填写，否则评分时不予认可。



十五、小型、微型企业产品明细表（如有）

项目编号:

供应商名称（盖章）:

授权代表签字:

序号	产品名称	制造商	产品型号	价格
1				
2				
3	...			
4	合计			

说明：如所投货物为小型、微型企业产品，须按本附件规定格式逐项填写并按附件十四规定提供《中小企业声明函》、《从业人员声明函》、上一年度资产负债表、损益表的复印件，否则评分时不予认可。



十六、中小企业声明函等（如有）

（一）中小企业声明函

供应商名称（公章）：

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

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

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

本公司对上述声明的真实性负责。如有虚假，将依法承担相应责任。

年 月 日

（二）从业人员声明函

供应商名称（公章）：

本公司郑重声明：根据《政府采购促进中小企业发展暂行办法》（财库[2011]181号）、《工业和信息化部、国家统计局、国家发展和改革委员会、财政部关于印发中小企业划型标准规定的通知》（工信部联企业[2011]300号）规定，本公司从业人员数为_____。

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。

年 月 日

（三）上一年度资产负债表、损益表的复印件



十七、报价文件密封格式

报价一览表	资质证明文件
项目编号:	项目编号:
项目名称:	项目名称:
供应商名称 (公章):	供应商名称 (公章):
地址:	地址:
电话:	电话:
传真:	传真:

报价文件 (正本)	报价文件 (副本)
项目编号: 项目名称:	项目编号: 项目名称:
供应商名称 (公章):	供应商名称 (公章):
地址:	地址:
电话:	电话:
传真:	传真:

封口格式:

.....于 2018 年 月 日 ____: ____ 之前不准启封 (公章)



各投标单位, 书脊内容请按照以下格式填写。(见附件)

附件:

投标文件书脊

标书背面	正本 (副本) 项目名称 投标单位名称	标书正面
------	--------------------------------------	------

注: 书脊内容从上到下分别是: 正(副)本、项目名称、投标单位名称。



第六部分 评分细则

评分因素	评分内容	满分
报价得分 10 分	以满足磋商文件要求且最低的报价为评标基准价,其价格分为满分,其他供应商的价格分按照下列公式计算: 报价得分 = (评标基准价/报价) × 10% × 100。	10
技术、服务部分 74 分	1、磋商小组对供应商针对本项目的物业管理综合说明(含管理理念、整体设想和策划)进行评估,管理理念先进、整体设想和策划完善得 9-12 分;管理理念一般、整体设想和策划具备一定的可操作性得 5-8 分;管理理念陈旧、整体设想和策划可操作性不强得 1-4 分	12
	2、磋商小组根据各供应商提供的管理成本构成、费用测算是否全面细致合理进行综合评估,在 1-6 分之间打分	6
	3、磋商小组根据各供应商提供的岗位设置是否合理、人员配备是否完善进行综合评估,在 1-6 分之间打分	6
	4、磋商小组对供应商提供的保洁服务方案是否全面细致合理进行综合评估,在 1-6 分之间打分	6
	5、磋商小组对供应商提供的绿化服务方案是否全面细致合理进行综合评估,在 1-6 分之间打分	6
	6、磋商小组对供应商提供的公司内部管理制度和物业管理方案,在 1-8 分之间打分	6
	7、磋商小组对供应商提供的环境卫生保洁、秩序维护工作等具体实施方案,得 5-10 分	10
	8、磋商小组根据各供应商提供的突发事件处置预案是否细致完善合理进行评估,在 1-6 分之间打分	6
	9、磋商小组对供应商服务承诺及优惠进行综合评估,在 1-6 分之间打分	6
	10、磋商小组对供应商提供的保证服务项目顺利接管的措施是否完善细致在 1-5 分之间打分	5



	11、磋商小组对供应商提供的人员培训方案是否完善细致在 1-5 分之间 打分	5
企业业绩 (10 分)	供应商近 3 年 (2015 年至今) 签订的类似政府采购项目案例, 每提供 一份合同原件得 2 分, 最多得 10 分。 (以上业绩提供合同原件, 合同以签订时间为准, 否则不得分)	10
标书制作 (6 分)	对响应文件制作情况进行比较: 响应文件制作是否规范, 内容是否完整, 文字是否清晰, 响应文件中对技术等各部分的描述是否准确在 1-6 分之 间打分	6