



中信国际招标有限公司
CITIC International Tendering Co., Ltd.

招标文件

(服务类——公开招标)

项目名称：广东省深圳市福田区消防救援
大队 2025 年物业管理服务采购项目

项目编号：0733ZXZB-25202370

采购人：深圳市福田区消防救援大队

采购代理机构：中信国际招标有限公司

2025 年 6 月

目录

第一章 投标邀请..... 1

第二章 投标人须知..... 5

 投标人须知前附表..... 5

 投标人须知正文..... 14

第三章 评分办法..... 29

第四章 合同条款与格式..... 41

第五章 投标文件格式..... 47

第六章 用户需求书..... 84

第一章 投标邀请

项目概况

广东省深圳市福田区消防救援大队 2025 年物业管理服务采购项目 招标项目的潜在投标人应在 深圳市福田区深南中路 2001 号中信国际大厦（信云大厦）1 栋 39 层 01A 单元 获取招标文件，并于 **2025 年 07 月 04 日 09 时 30 分**（北京时间）前递交投标文件。

一、项目基本情况

项目编号：0733ZXZB-25202370

项目名称：广东省深圳市福田区消防救援大队 2025 年物业管理服务采购项目

预算金额：人民币壹佰叁拾玖万零陆佰肆拾捌元整（¥1,390,648.00）

最高限价：人民币壹佰叁拾玖万零陆佰肆拾捌元整（¥1,390,648.00）

采购需求：

1. 本次招标项目共 1 个包，资金来源为财政性资金，资金已落实。

2. 采购需求概况如下：

序号	标的名称	数量	单位	简要服务要求
1	广东省深圳市福田区消防救援大队 2025 年物业管理服务采购项目	1	项	广东省深圳市福田区消防救援大队 2025 年物业管理服务采购项目，详见招标文件。

合同履行期限：两年（合同一年一签，第一年为本次招标的中标服务期限，合同一年一签，合同最多续签一次。如采购人对履约情况不满意，采购人不再续约。）具体以合同签订之日起算，协议期内所有合同实质性条款不得改变。

本项目**不接受**联合体投标。

二、申请人的资格要求：

1. 满足《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定；

2. 落实政府采购政策需满足的资格要求：本项目属于专门面向中小微企业采购的项目（提供符合要求的《中小企业声明函》，投标人必须属于中型企业或小型企业或微型企业；如投标人为残疾人福利性单位或监狱企业，视同小型、微型企业，提供《残疾人福利性单位声明函》或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亦视为符合）；

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复印件加盖公章，原件备查）；

（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、重大税收违法失信主体、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“重大税收违法失信主体”“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”、“深圳信用网”以及“深圳市政府采购监管网”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》及《投标人直接控股、管理关系情况声明》中作出声明，加盖公章）；【注：采购代理机构将通过国家企业信用信息公示系统(<https://www.gsxt.gov.cn/index.html>)、机关赋码和事业单位登记管理网(<http://gjsy.gov.cn/sydwfrxxcx/>)、全国社会组织信用信息公示平台(<https://xxgs.chinanpo.mca.gov.cn/gsxt/newList>)等网站查询供应商信息，相关信息以截标当日的查询结果为准】；

（6）不同投标人的法定代表人（负责人）、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或属同一单位或属同一单位缴纳社会保险；不同投标人的投标文件不得由同一单位或者同一人编制（由供应商在《政府采购投标及履约承诺函》及《人员情况表》中作出声明并按要求提供社保缴纳证明，加盖公章）；

（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、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）。

三、获取招标文件

时间：2025 年 06 月 13 日至 2025 年 06 月 23 日，每天上午 9:00 至 12:00，下午 14:00 至 17:00（北京时间，法定节假日除外）。

地点：深圳市福田区深南中路 2001 号中信国际大厦（信云大厦）1 栋 39 层 01A 单元

方式：

1. 申请人需提供的资料：

- ① 法定代表人（或单位负责人）授权书/介绍信（加盖公章或有效专用章）
- ② 被授权人身份证明复印件（加盖公章或有效专用章）

③ 《招标文件发售登记表》（详见招标公告附件）

④ 标书款汇款凭证

2. 现场获取招标文件

获取招标文件的截止时间前，申请人代表携上述资料（①至③）至采购代理机构，现场缴纳标书款并领取招标文件。

3. 邮购获取招标文件

获取招标文件的截止时间前，申请人代表以邮件形式将上述资料（①至④）扫描件发送至项目联系人邮箱办理招标文件领取手续。其中《招标文件发售登记表》需同时提供购买人签字扫描件及 EXCEL 文件。

售价：每套人民币 500 元；若同时需要邮购纸质招标文件的，邮费到付。

四、提交投标文件截止时间、开标时间和地点

提交投标文件截止时间：**2025 年 07 月 04 日 09 时 30 分**（北京时间）

开标时间：**2025 年 07 月 04 日 09 时 30 分**（北京时间）

地点：深圳市福田区深南中路 2001 号中信国际大厦（信云大厦）1 栋 39 层 01A 单元

五、公告期限

自本公告发布之日起 5 个工作日。

六、其他补充事宜

1. 递交投标文件注意事项

投标文件逾期送达或未送达指定地点或未按招标文件要求密封的，采购人和采购代理机构将予拒收。

本项目接受通过**现场递交/邮寄方式**递交的投标文件。投标人如通过邮寄方式递交投标文件的，邮寄前请先与项目联系人联系，邮寄后需及时与项目联系人确认是否收到投标文件。投标人应在提交投标文件截止时间前，按照招标文件密封要求将投标文件送达指定地点。邮寄过程中导致投标文件遗失、损坏、逾期送达或未送达指定地点的风险，由投标人自行承担责任。

2. 采购项目需要落实的政府采购政策

（1）政府采购促进中小企业发展有关政策；

（2）政府采购其他相关政策。

3. 评分方法：综合评分法

4. **本项目采购标的对应的中小企业划分标准所属行业：**《中小企业划型标准规定》（工信部联企业〔2011〕300 号）中（十四）物业管理。

5. 采购项目相关公告查询：

<http://www.ccgp.gov.cn>（中国政府采购网）

<http://www.bidding.citic>（中信国际招标有限公司）

注：相关公告在以上媒体上公布之日即视为有效送达，不再另行通知。

6. 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。

7. 采购代理机构账户信息（标书购买、保证金提交）：

开户名称：中信国际招标有限公司深圳分公司

开户银行：中信银行深圳分行营业部

账 号：7441 0101 8260 0192 391

（分公司账户仅用于标书款收款及收退保证金，标书款及代理费发票由总公司即“中信国际招标有限公司”开具。）

七、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：深圳市福田区消防救援大队

地 址：深圳市福田区梅林街道梅华路街 114 号

联系方式：联系人：方工，联系电话：0755-83186119

2. 采购代理机构信息

名 称：中信国际招标有限公司

地 址：深圳市福田区深南中路 2001 号中信国际大厦（信云大厦）1 栋 39 层 01A 单元

联系方式：0755-88911788（总机）

3. 项目联系方式

项目联系人：周鑫亚、王世钦

电 话：0755-88911788（分机号 8961 或 8959）

电子邮箱：zhouxyzb@ck.citic.com

第二章 投标人须知

投标人须知前附表

本表关于要采购的货物和服务的具体资料是对投标人须知的具体补充和修改，如有矛盾，应以本表为准。

条款号	内容
1.1	采购人名称：深圳市福田区消防救援大队 采购代理机构名称：中信国际招标有限公司
1.2	合格的投标人（供应商）： 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：本项目属于专门面向中小微企业采购的项目（提供符合要求的《中小企业声明函》，投标人必须属于中型企业或小型企业或微型企业；如投标人为残疾人福利性单位或监狱企业，视同小型、微型企业，提供《残疾人福利性单位声明函》或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亦视为符合）； 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复印件加盖公章，原件备查）； （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、重大税收违法失信主体、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“重大税收违法失信主体”“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”、“深圳信用网”以及“深圳市政府采购监管网”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》及《投标人直接控股、管理关系情况声明》中作出声明，加盖公章）；【注：采购代理机构将通过国家企业信用信息公示系统（https://www.gsxt.gov.cn/index.html）、机关赋码和事业单位登记管理网（http://gjsy.gov.cn/sydwfrxxcx/）、全国社会组织信用信息公示平台（https://xxgs.chinanpo.mca.gov.cn/gsxt/newList）等网站查询供应商信息，相关信息以截标当日的查询结果为准】； (6) 不同投标人的法定代表人（负责人）、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或属同一单位或是在同一单位缴纳社会保险；不同投标人的投标文件不得由同一单位或者同一人编制（由供应商在《政府采购投标及履约承诺函》及《人员情况表》中作出声明并按要求提供社保缴纳证明，加盖公章）； (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、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）。
2	采购项目预算金额：人民币 <u>1,390,648.00</u> 元；最高限价：人民币 <u>1,390,648.00</u> 元。 资金来源：<u>财政性资金，资金已落实</u>。 投标人的投标总价高于采购项目预算或最高限价（如有）的，其投标无效。 特别提示： 采购人按财政集中付款程序办理付款手续，且在财政拨款到位后按财政支付程序支付费用，若因财政程序或中标人原因导致付款延迟的，采购人不承担任何责任，中标人应按本合同约定继续履行相关义务。若因财政原因无法继续履行，采购方应及时书面通知，中标方收到采购方书面通知时双方合同即告终止，双方无需承担任何违约责任，中标方应当立即停止相应工作，并及时提交相关结算材料，经采购方确认后，采购方按合同约定的价格或合同补充协议约定的价格支付相应价款。 服务费最终结算价以政府发改部门批复价为准，但采购人向中标人实际支付的服务费，将不高于发改部门批准的项目立项中服务费的数额，服务费中超出该数额部分采购人将予以扣除，不足部分采购人将不另行支付。如批复价高于中标金额，则结算总价以中标金额为准。
5.1	澄清截止日期：投标文件递交截止时间 10 天前。

5.2	标前答疑会：无
7.1	招标服务内容及范围详见招标文件第六章《用户需求书》
8.1	投标文件应按照以下章节编制，包括但不限于以下内容： 第一部分：资格审查文件（单独装订） 投标人未提交以下任一资格证明文件，或提交的任一资格证明文件无效的，其投标无效。 1. 资格声明（格式见招标文件第五章） 2. 投标人基本情况表（格式见招标文件第五章） 3. 落实政府采购政策需满足的资格要求证明材料（格式见招标文件第五章）：本项目属于专门面向中小微企业采购的项目（提供符合要求的《中小企业声明函》，投标人必须属于中型企业或小型企业或微型企业；如投标人为残疾人福利性单位或监狱企业，视同小型、微型企业，提供《残疾人福利性单位声明函》或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亦视为符合）； 4. 特定资格要求证明材料（序号（2）至（8）格式见招标文件第五章）： （1）投标人必须是具有独立法人资格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复印件加盖公章，原件备查）； （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、重大税收违法失信主体、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“重大税收违法失信主体”“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”、“深圳信用网”以及“深圳市政府采购监管网”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》及

《投标人直接控股、管理关系情况声明》中作出声明，加盖公章）；【注：采购代理机构将通过国家企业信用信息公示系统 (<https://www.gsxt.gov.cn/index.html>)、机关赋码和事业单位登记管理网 (<http://gjsy.gov.cn/sydwfrxxcx/>)、全国社会组织信用信息公示平台 (<https://xxgs.chinanpo.mca.gov.cn/gsxt/newList>) 等网站查询供应商信息，相关信息以截标当日的查询结果为准】；

(6) 不同投标人的法定代表人（负责人）、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或属同一单位或在同一单位缴纳社会保险；不同投标人的投标文件不得由同一单位或者同一人编制（由供应商在《政府采购投标及履约承诺函》及《人员情况表》中作出声明并按要求提供社保缴纳证明，加盖公章）；

(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、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）。

第二部分：投标响应文件（单独装订）

第一章 投标函（格式见招标文件第五章）

附：法定代表人（或负责人）身份证明原件（须加盖投标人公章，附身份证复印件）（格式见招标文件第五章）

或：法定代表人（或负责人）授权书原件（须加盖投标人公章、经法定代表人（或负责人）盖章/签字、并提供被授权人盖章或签字样本，附被授权人身份证复印件）（接受有效的转授权，但应提供授权关系的证明）（格式见招标文件第五章）

第二章 开标一览表（格式见招标文件第五章）

第三章 商务条款偏离表（格式见招标文件第五章）

第四章 技术需求偏离表（格式见招标文件第五章）

第五章 服务方案（格式自拟）包括但不限于以下章节

1. 项目总要求及目标
2. 公共区域设施设备维修养护管理方案
3. 会务管理方案
4. 环境卫生管理方案

	5. 应急预案服务方案 6. 培训承诺 7. 项目完成（服务期满）后的服务承诺 第六章 商务和技术证明文件 1. 投标人同类业绩（格式参考招标文件第五章，附相关证明文件） 2. 拟派服务团队人员清单（格式参考招标文件第五章，附相关证明文件） 3. 投标人通过相关认证情况（格式参考招标文件第五章，附相关证明文件） 第七章 中标服务费承诺书（格式见招标文件第五章） 第八章 投标人认为必要的其他材料（格式自拟） 注：黑体加粗内容为投标文件的必要组成部分，投标人未提供或未按照规定签署的，将被视未实质响应招标文件要求，其投标无效。
9.2.2	投标人应在投标文件《技术需求偏离表》及《商务条款偏离表》中就招标文件第六章第二部分 服务技术需求“技术要求”中的全部技术条款和第三部分 商务需求“商务要求”中的全部商务条款逐条说明所提供服务已对招标文件的要求做出了实质性的响应，或申明与用户需求的偏差和例外，不能不合理照搬照抄招标文件的用户需求条款。
9.6	样品要求：无
10.1	报价货币：<u>人民币</u> 报价方式：<u>含税价</u> 报价应包括：<u>投标总价必须是完成本项目的一切费用总和，含国家规定的各项税费。最高限价¥1,390,648.00（元）。</u>采购人将不再支付投标报价以外的任何费用。 投标报价应符合招标文件第六章有关报价要求的规定。
10.7	投标报价的其他要求： （1）本次招标不接受前述 10.1 条报价条件以外的任何报价，否则将导致投标无效。 （2）投标人按合同约定和招标文件要求提供服务所产生的全部费用，无论是否单列，均视为已包括在投标报价中。 （3）招标文件未列出的服务项目或货物配置中，如为满足本项目质量和验收标准、

	达到采购目的所必需的，投标人均应提供，该项服务或配置报价且应包含在投标报价中；投标人如未单独报价，视为投标报价中已包含该项必需的服务或配置。 (4) 如果分项报价中某项服务或配置只列明单价和数量，没有小计价格，一律视为已包含在投标报价中。 (5) 投标人所提供的货物或服务有非实质性缺漏项时，均视为已包含在投标报价中，不论何种原因投标人均须在中标后无条件给予补充完备，且中标价及合同签订以投标价为准。否则其中标资格将被取消。 (6) 为保证公平竞争，根据相关法律法规规定，投标人不得以低于成本的价格进行报价。
11.1	说明：本项目无需提交投标保证金，招标文件中关于投标保证金的事项及有关条款均不适用本项目。 投标保证金：无 金额：无 形式：电汇、支票、银行保函或政府采购担保函。投标保证金应随投标文件在投标截止时间前一同密封递交；以电汇形式出具的应在投标截止时间前汇到采购代理机构账户，并提供电汇凭证复印件（电汇时需备注项目编号，电汇凭证复印件需加盖投标人公章）；以银行保函形式出具的，担保银行应为境内商业银行，并应采用招标文件所附格式及条款，或未实质性偏离招标文件所附保函格式条款约定内容的其他格式。 有效期：同投标有效期 投标保证金专用账户： 账户名称：中信国际招标有限公司深圳分公司 开户银行：中信银行深圳分行营业部 开户账号：7441 0101 8260 0192 391 投标保证金将根据招标文件规定按汇款原路退回。
11.2	投标保证金不予退还的其他情况：未按规定缴纳中标服务费
12.1	投标有效期：90 日历天
13.1	投标文件：正本 1 份、副本 5 份，电子版：U 盘 1 份（WORD 格式和 PDF 格式（完整的正本扫描件），分项报价表另提供 EXCEL 格式），电子版应包括投标文件全部内容，并在 U 盘上注明项目编号和投标人名称。

13.5	其他： （1）逐页签署：否 （2）除法定代表人（或负责人）身份证明和法定代表人（或负责人）授权书外，投标人公章可使用依照国家行政部门要求已备案的投标专用章、业务专用章代替，并提供所使用印章的合法备案证明（复印件需加盖投标人公章）。
14.1	（1）开标信封：应单独密封； （2）资格审查文件：应单独密封； （3）投标响应文件：另封装在 1 个或多个密封包内； 所有密封包应分别密封、同时提交。密封处须加盖投标人公章，或由法定代表人（负责人）或授权代表盖章或签字。 未按规定密封的投标文件，采购人或采购代理机构将予拒收。
14.2	开标信封应封装的内容： ① 投标函 ② 开标一览表 ③ 中标服务费承诺书 ④ 投标文件电子版
14.3	所有密封包（①开标信封、②资格审查文件、③投标响应文件）上均应标明： （1）根据封装内容分别标明：“开标信封”/“资格审查文件”/“投标响应文件”等 （2）招标项目名称 （3）项目编号 （4）投标人名称 （5）“（招标文件规定的开标日期、时间）之前不得启封”的字样 投标文件的封面应同时标明以上（1）-（4）项内容，加盖投标人公章。
15.1	投标截止时间：2025 年 07 月 04 日 09 时 30 分（北京时间） 投标文件递交地点：深圳市福田区深南中路 2001 号中信国际大厦（信云大厦）1 栋 39 层 01A 单元 开标时间：同投标截止时间； 开标地点：同投标文件递交地点。
17.2	投标人法定代表人（或负责人）参加开标的，应随身携带身份证（原件或复印件）、营业执照（复印件）； 投标人授权代表参加开标的，应随身携带身份证（原件或复印件）、法人授权书

	（原件或复印件）。
19.4	投标人或其投标文件有下列情形之一的，其投标无效： （1）投标人不符合招标文件第二章投标人须知前附表第 1.2 款规定的合格投标人要求之一的，或未提交招标文件第二章投标人须知前附表第 8.1 款规定任一资格证明文件的，或提交的任一资格证明文件无效的； （2）投标人的投标报价高于采购项目预算的或最高限价的，或评标委员会按招标文件规定修正后的投标报价高于采购项目预算的或最高限价的； （3）投标人未按招标文件规定报价的； （4）投标人未按照招标文件规定提交投标保证金的（本项目不适用）； （5）投标有效期不足的； （6）投标文件关键内容不全或有实质性缺漏项或投标函及关键字迹模糊、无法辨认的； （7）投标文件未按招标文件的规定签署、盖章的； （8）投标文件无法定代表人（或负责人）签字/盖章的，或无正式授权代表签字的，或有授权代表签字但未提供有效“法定代表人（或负责人）授权书”的； （9）投标人不接受评标委员会根据招标文件规定对其投标文件的计算错误进行修正的，或投标人拒绝按评标委员会要求进行澄清、说明和补正的； （10）投标文件技术响应不满足招标文件标注“★”条款要求的； （11）投标文件含有采购人不能接受的附加条件的； （12）不符合招标文件规定的其他实质性要求或条件的； （13）法律法规规定的其他无效情形。
21.2	本项目采用 综合评分法 ，详见招标文件第三章评分办法。
23.2	采购人将根据评审报告及推荐的中标候选人依法按序确定中标人。 中标候选人并列的，采购人按技术部分得分高低顺序确定中标人。
25.1	政府采购合同履行中，采购人需追加与合同标的相同的货物、工程或者服务的，在不改变合同其他条款的前提下，可以与供应商协商签订补充合同，但所有补充合同的采购金额不得超过原合同采购金额的百分之十。
29.1	履约保证金： <u>无</u> 。
30.1	招标代理服务费由中标供应商承担，即中标服务费。收费标准按招标文件所提供标准执行。

其他补充	1. 政府采购担保提供单位：所有政府采购项目的信用担保专业的担保公司。 2. 投标人提交的文件、信息及承诺必须真实有效，否则采购人有权取消其投标资格或中标资格，或按规定终止已签订的合同，并追究投标人法律责任。 3. 投标人中标后，应在项目实施前与用户进行技术细节的详细讨论，中标供应商可在采购人书面同意的前提下、在不改变实际的情况下，可对部分技术方案细节进行修改。 4. 本项目不得转包。 5. 本项目不允许分包。 6. 本项目接收质疑函的方式：专人送达或邮寄或邮箱提交 联系部门：中信国际招标有限公司深圳分公司 联系人及联系电话：周鑫亚 0755-88911788（分机号 8961） 地址：深圳市福田区深南中路 2001 号中信国际大厦（信云大厦）1 栋 39 层 01A 单元 质疑材料提交邮箱：zhouxyzb@ck.citic.com 供应商应在法定质疑期内一次性提出针对同一采购程序环节的质疑。 7. 本招标文件中字体为黑体加粗的内容是招标实质性要求和条件，投标如未响应或有偏离将导致投标无效。
------	--

投标人须知正文

一、说明

1. 采购人、采购代理机构及合格的投标人

- 1.1 采购人：特指依法进行本次政府采购招标活动中的国家机关、事业单位、团体组织。本项目的采购人详见投标人须知前附表。

采购代理机构：系指依法经认定资格并受采购人委托组织本次招标活动的采购代理机构。本项目的采购代理机构详见投标人须知前附表。

- 1.2 合格的投标人：详见投标人须知前附表。

- 1.3 投标人在投标过程中不得向采购人或采购代理机构提供、给予任何有价值的物品，一经发现，采购人有权取消其投标资格或中标资格。

- 1.4 采购人和采购代理机构在任何时候发现投标人以他人名义投标或互相串通投标，妨碍其他投标人的竞争行为，损害采购人或者其他投标人的合法权益，投标人提交的投标文件中提供虚假资料或失实资料的，或以其他方式弄虚作假的，采购人有权取消其投标资格或中标资格、没收其投标保证金，并依法追究投标人的责任。

- 1.5 采购人不得向供应商索要或者接受其给予的赠品、回扣或者与采购无关的其他商品、服务。

- 1.6 采购代理机构及其分支机构不得在所代理的采购项目中投标或者代理投标，不得为所代理的采购项目的投标人参加本项目提供投标咨询。

2. 资金来源

- 2.1 招标公告或投标邀请中所述的采购人已获得足以支付本次招标后所签订的合同项下的款项。详见投标人须知前附表。

- 2.2 本项目预算及最高限价：详见投标人须知前附表。

3. 投标费用

- 3.1 投标人应承担所有与准备和参加投标有关的费用。不论投标的结果如何，采购人和采购代理机构均无义务和责任承担这些费用。

二、招标文件

4. 招标文件构成

- 4.1 要求提供的货物和服务及详细需求、投标须知和合同条件等在招标文件中均有说明。

招标文件共六章，内容如下：

第一章 投标邀请

第二章 投标人须知

投标人须知前附表

投标人须知正文

第三章 评分办法

第四章 合同条款与格式

第五章 投标文件格式

第六章 用户需求书

- 4.2 投标人应认真阅读招标文件中所有的事项、格式、条款和技术规范等。如投标人没有按照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在各方面都作出实质性响应是投标人的风险，并可能导致其投标被拒绝。

5. 招标文件的澄清

- 5.1 任何要求对招标文件进行澄清的投标人，均应在**投标人须知前附表**规定的时间前以书面形式通知采购代理机构。采购人及采购代理机构可视需要对投标人的书面澄清要求予以答复，澄清的内容可能影响投标文件编制的，采购人或者采购代理机构应当在投标截止时间至少 15 日前，以书面形式通知所有招标文件的收受人（答复中不包括问题的来源）。不足 15 日的，采购人或者采购代理机构应当顺延提交投标文件的截止时间。投标人应在收到澄清通知后立即向采购代理机构回函确认。
- 5.2 现场考察和标前答疑会详见**投标人须知前附表**。

6. 招标文件的修改

- 6.1 无论出于何种原因，采购人及采购代理机构可主动地或者在解答投标人提出的澄清问题时，对招标文件进行修改。
- 6.2 招标文件的修改将以书面形式通知所有购买招标文件的收受人，投标人在收到上述通知后，应立即向采购代理机构回函确认。该书面修改文件为招标文件的组成部分，对招、投标双方均具有同等的约束力。
- 6.3 为使投标人准备投标时有足够的时间对招标文件的修改部分进行研究，采购代理机构有权视采购具体情况，是决定是否延长投标截止时间和开标时间。修改的内容可能影响投标文件编制的，采购人或者采购代理机构应当在投标截止时间至少 15 日前，以书面形式通知所有获取招标文件的潜在投标人；不足 15 日的，采购人或者采购代理机构应当顺延提交投标文件的截止时间。

三、投标文件的编制

7. 投标范围、投标语言和计量单位的使用

- 7.1 投标范围**详见投标人须知前附表。不完整的投标将被拒绝。**
- 7.2 投标语言：**除专用术语外，投标人提交的投标文件以及投标人与采购人或采购代理机构就有关投标的所有来往文件、函电均应以简体中文书写，必要时专用术语应附有中文注释。投标人可以提交其它语言的原版资料，但相应内容应当附有简体中文翻译文件并加盖投标人公章，有差异时以简体中文翻译文件为准。必要时评标委员会可以要求投标人提供附有公证书的中文翻译文件或者与原版资料签章相一致的中文翻译文件。**
- 7.3 计量单位：除招标文件中有特殊要求外，投标文件中所使用的计量单位均采用中华人民共和国法定计量单位，必要时可采用行业标准或规范的计量单位并说明。
- 7.4 核心产品：非单一产品采购项目，采购人根据采购项目技术构成、产品价格比重等确定核心产品，并在**投标人须知前附表**中载明。

8. 投标文件构成

- 8.1 投标人应当按照招标文件的要求编制投标文件。投标文件应当对招标文件提出的要求和条件作出明确响应。投标文件的组成**详见投标人须知前附表。**
- 8.2 除上述 8.1 条外，投标文件还应包括本须知第 9 条的所有文件。

9. 证明货物和服务的合格性和符合招标文件规定的文件

- 9.1 投标人应提交证明文件，证明其拟供的合同项下的货物和服务的合格性符合招标文件规定。该证明文件是投标文件的一部分。
- 9.2 上款所述的证明文件，可以是文字资料、图纸和数据，它包括：
- 9.2.1 货物主要技术指标和性能的详细说明，或服务标准、技术方法、人员设备配置等方面的具体说明；
- 9.2.2 对照招标文件技术/商务规格和要求，说明所提供货物和服务已对招标文件的要求做出了实质性的响应，或申明与技术规格条文的偏差和例外，**投标人须知前附表**规定的条款须逐条说明；
- 9.2.3 对有具体参数要求的指标，投标人在投标响应和申明偏离时必须提供所投设备或服务达到的具体参数值；
- 9.2.4 其他：**详见投标人须知前附表。**
- 9.3 投标人应注意招标文件的技术规格指出参考品牌、型号，以及参照的标准、牌号或分类号仅起说明作用，并没有任何限制性。投标人在投标中可以选用替代品牌、型号、标准、

牌号或分类号，但这些替代须实质上优于或相当于技术规格所指出的要求。

9.4 投标人提供的产品，包括设备、软件、材料（和/或耗材）、技术资料需是在中华人民共和国拥有自主知识产权的产品或已取得合法的使用权。

9.5 投标人提供的所有货物及其有关服务的原产地，均应来自合格来源国/地区。本项目合同的支付也仅限于这些货物和服务。

原产地是指：货物开采、生长或生产或提供有关服务的来源地；或者是通过制造、加工或装配，最终形成产品的国家或地区，而该产品在商业上被确认为其基本特征已与其所使用的部件有着实质性区别。

货物和服务的原产地可有别于投标人的国籍。

9.6 样品要求**详见投标人须知前附表**。采购人或者采购代理机构应当自中标通知书发出之日起 10 个工作日内退还未中标人的样品或者经未中标人同意后自行处理；对于中标人提供的样品，应当按照招标文件的规定进行保管、封存，并作为履约验收的参考。

9.7 其他：**详见投标人须知前附表**。

10. 投标报价

10.1 **除非招标文件另有规定，所有投标均以人民币报价，投标人的投标报价应遵守《中华人民共和国价格法》，报价要求详见投标人须知前附表。**

10.2 **投标人应按招标文件规定格式报价。**

10.3 **投标人的投标报价应是完成本项目所需的全部费用，包括服务的内容、货物价格、所需的技术支持及与之有关的服务，采购人不再为此支付任何其他费用。**

10.4 **投标人自身原因造成投标报价不完整、估算错误或漏项的风险，一律由投标人自行承担，包括因此导致投标被否决的风险。**

10.5 **投标人应按规定提供配置清单并分项报价，所报的各分项投标单价在合同履行过程中是固定不变的，投标人不得以任何理由予以变更。**

10.6 **投标人对本项目或其中的一个分包只允许有一个报价，采购人及采购代理机构不接受任何有选择的报价。**

10.7 其他报价要求**详见投标人须知前附表**。

11. 投标保证金

11.1 投标人应按照**投标人须知前附表**的规定提交投标保证金，并作为其有效投标的一部分。

11.2 投标保证金是为了保护采购人和采购代理机构免遭因投标人的行为蒙受损失而要求的。

下列任何情况发生，投标保证金将不予退还：

- （1）在投标截止时间后到投标有效期满前，投标人擅自修改或撤销投标的；
- （2）中标供应商不按本须知第 28 条的规定签订合同的，或不按本须知第 29 条规定缴纳履约保证金的；
- （3）投标人以他人名义投标、相互串通投标或者以其他方式弄虚作假的，投标人提交的投标文件中提交虚假资料或失实资料的；
- （4）其他：**详见投标人须知前附表。**

11.3 采购人或者采购代理机构应当自中标通知书发出之日起 5 个工作日内退还未中标人的投标保证金，自采购合同签订之日起 5 个工作日内退还中标人的投标保证金或者转为中标人的履约保证金。政府采购投标信用担保函正本不予退回。采购人或者采购代理机构逾期退还投标保证金的，除应当退还投标保证金本金外，还应当按中国人民银行同期贷款基准利率上浮 20% 后的利率支付超期资金占用费，但因投标人自身原因导致无法及时退还的除外。

11.4 投标人在投标截止时间前撤回已提交的投标文件的，采购人或者采购代理机构应当自收到投标人书面撤回通知之日起 5 个工作日内，退还已收取的投标保证金，但因投标人自身原因导致无法及时退还的除外。

12. 投标有效期

12.1 投标应在规定的投标截止时间起**详见投标人须知前附表**日内保持有效。

12.2 采购人或采购代理机构可根据实际情况，在原投标有效期截止之前，要求投标人同意延长投标文件的有效期。接受该要求的投标人将不会被要求和允许修正其投标，且本须知中有关投标保证金的规定将在延长了的有效期内继续有效。投标人也可以拒绝这种要求，其投标保证金将不会被没收。上述要求和答复都应以书面形式提交。

13. 投标文件的签署

13.1 投标人应按照**投标须知前附表**规定的形式和数量提交投标文件正本、副本和电子版，每份投标文件须清楚地标明“正本”或“副本”。若正本与副本或电子版不符，以正本为准。

13.2 投标人应按本须知第 8.1 条规定的顺序编排投标文件、编制目录、逐页标注连续页码，**并以左侧胶装或页面不可替换的方式装订成册。投标文件的正本需打印或用不退色墨水书写（建议双面打印），并按招标文件的规定签署。**投标文件的副本可采用正本的复印件。

13.3 投标文件应字迹清楚、内容齐全，尽量避免涂改。**任何涂改、行间插字或增删，必须由投标人法定代表人（或负责人）或经其正式授权的代表签字或盖章确认，或加盖投标人公章确认。**

13.4 投标文件因字迹潦草或表达不清所引起的后果由投标人自行负责。

13.5 其他：详见投标人须知前附表。

四、投标文件的递交

14. 投标文件的密封和标记

14.1 投标时，投标人应将投标文件按照**投标人须知前附表**要求密封提交。

14.2 为方便开标唱标，投标人应在投标时单独提交一份密封信封正面标明“开标信封”字样，“开标信封”中应封装内容见**投标人须知前附表**。单独封装的文件内容应与投标文件正本所附文件内容一致。

14.3 所有信封上均应标明：**详见投标人须知前附表**。

14.4 如果投标人未按上述要求密封及加写标记，采购代理机构对投标文件的误投或过早启封概不负责。

15. 投标截止时间

15.1 投标人应在**投标人须知前附表**规定的投标截止时间前，按**投标人须知前附表**规定的地址将投标文件密封送达采购代理机构。采购人或者采购代理机构收到投标文件后，应当如实记载投标文件的送达时间和密封情况，签收保存，并向投标人出具签收回执。任何单位和个人不得在开标前开启投标文件。

15.2 采购人及采购代理机构有权按本须知的规定，通过修改招标文件延长投标截止时间。在此情况下，采购人及采购代理机构和投标人受投标截止时间制约的所有权利和义务均延长至新的截止时间。

15.3 逾期送达或者未按照招标文件要求密封的投标文件，采购人、采购代理机构应当拒收。

16. 投标文件的修改与撤回

16.1 投标人在投标截止时间前，可以对所递交的投标文件进行补充、修改或者撤回，并书面通知采购人或者采购代理机构。

16.2 投标人对投标文件的补充、修改的内容应当按照招标文件要求签署、盖章、密封，并注明“修改”或“撤回”字样。补充、修改的内容作为投标文件的组成部分。

16.3 投标截止时间至投标人承诺的投标有效期满前，投标人不得修改或撤销投标，否则其投标保证金将按本须知规定不予退还。

五、开标与评标

17. 开标

- 17.1 采购代理机构将按招标公告或投标邀请的规定，在投标截止时间的同一时间和预先确定的地点组织公开开标。
- 17.2 开标由采购人或者采购代理机构主持，邀请投标人、采购人和有关方面代表参加。评标委员会成员不得参加开标活动。投标人可委派代表参加开标并按**投标人须知前附表**的规定提交身份证明材料。参加开标的投标人代表应签名报到以证明其出席。
- 17.3 采购人或者采购代理机构应当对开标、评标现场活动进行全程录音录像。
- 17.4 开标时，应当由投标人或者其推选的代表检查投标文件的密封情况，经确认无误后，由采购人或者采购代理机构工作人员当众拆封，宣布投标人名称、投标价格、是否提交投标保证金、价格折扣等实质声明和招标文件规定的需要宣布的其他内容。
- 17.5 投标人代表对开标过程和开标记录有异议，以及认为采购人、采购代理机构相关工作人员有需要回避的情形的，应当场提出询问或者回避申请。采购人、采购代理机构对投标人代表提出的询问或者回避申请应当及时处理。
- 17.6 开标时未宣读的投标价格、价格折扣等实质内容，评标时不予承认。
- 17.7 除了按照本须知的规定应当拒收的投标文件之外，开标时将不得拒绝任何投标。
- 17.8 采购代理机构将对唱标内容做开标记录，由参加开标的各投标人代表和相关工作人员签字确认。投标人未参加开标的，视同认可开标结果。

18. 评标委员会

- 18.1 评标委员会由采购人和采购代理机构根据招标采购项目的特点依法组建，并负责评标工作。评标委员会由采购人代表和评审专家组成，成员人数应当为 5 人（含）以上单数，其中评审专家不得少于成员总数的三分之二。
- 18.2 评标委员会成员应依照政府采购法及其他各项有关政府采购评审或评审专家管理办法的规定，履行评审专家的各项职责。
- 18.3 评标委员会成员有回避事由、擅离职守或者因健康等原因不能继续履行评标专家职责的，采购人和采购代理机构有权向相关监督管理部门通报。
- 18.4 评标委员会成员不履行法定职责，影响项目评审的，采购人和采购代理机构将依照政府采购相关法律法规的规定向有关监督管理部门通报或投诉。

19. 投标文件的初审

- 19.1 资格审查：开标结束后，采购人或者采购代理机构依法对投标人的资格进行审查，即依据法律、法规和招标文件的规定，对投标人是否具备投标资格进行审查，审查内容包括：是否符合合格投标人的资格条件、是否提供有效的资格证明文件等。资格审查全程录音录像。**通过资格审查的合格投标人不足 3 家的，不得评标。**

19.2 评标委员会对符合资格的投标人的投标文件进行符合性审查，以确定其是否满足招标文件的实质性要求。**未通过符合性审查的投标人投标无效，不得参与详细评审。**

19.2.1 符合性审查：评标委员会依据招标文件的规定，从投标文件的签署的有效性、内容的完整性及对招标文件实质性要求和条件的响应情况进行审查，以确定其是否满足招标文件的实质性要求。评标委员会决定投标的响应性只根据投标文件本身的内容，而不寻求外部的证据。

19.2.2 投标人对招标实质性要求和条件的响应无重大偏离或保留，否则将视为没有实质响应招标文件的要求。如果投标人实质上没有响应招标文件的要求，评标委员会将拒绝其投标。投标人不得通过修正或撤销不符合要求的偏离或保留从而使其投标成为具备投标资格且实质响应招标文件的投标。

19.2.3 重大偏离或保留系指投标文件明显不能满足招标文件的要求，实质上与招标文件要求不一致，而且限制了采购人的权利或投标人的义务，纠正这些偏离或保留将对其他实质上响应要求的投标人的竞争地位产生不公正的影响。

重大偏离不允许在开标后修正，但评标委员会将允许修正投标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招标文件要求的投标人的竞争地位产生不公正的影响。

19.2.4 投标文件的细微偏差是指投标文件在实质上响应招标文件要求，但在个别地方存在漏项或者提供了不完整的技术信息和数据等情况，并且补正这些遗漏或者不完整不会对其他投标人造成不公平的结果。细微偏差不影响投标文件的有效性。评标委员会应当书面要求存在细微偏差的投标人在评标结束前予以补正。

19.3 投标文件报价出现前后不一致的，按照下列规定修正：

（1）投标文件中开标一览表（报价表）内容与投标文件中相应内容不一致的，以开标一览表（报价表）为准；

（2）大写金额和小写金额不一致的，以大写金额为准；

（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；

（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；

（5）同时出现两种以上不一致的，按照前款规定的顺序修正；

（6）修正后的报价按照本须知 20.2 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。

19.4 初审中，不具备投标资格或未实质上响应招标文件要求的投标将被拒绝。投标人或其投标文件有投标人须知前附表规定情况之一的，投标无效。

19.5 有下列情形之一的，视为投标人串通投标，其投标无效：

- （1）不同投标人的投标文件由同一单位或者个人编制；
- （2）不同投标人委托同一单位或者个人办理投标事宜；
- （3）不同投标人的投标文件载明的项目管理成员或者联系人员为同一人；
- （4）不同投标人的投标文件异常一致或者投标报价呈规律性差异；
- （5）不同投标人的投标文件相互混装；
- （6）不同投标人的投标保证金从同一单位或者个人的账户转出。

20. 投标文件的澄清

- 20.1 在评标期间，对投标文件中含义不明确、同类问题表述不一致或者有明显文字和计算错误的内容，评标委员会应当以书面形式要求投标人作出必要的澄清、说明或者补正。
- 20.2 投标人的澄清、说明或者补正应当采用书面形式，并加盖公章，或者由法定代表人（或负责人）或其授权的代表签字。投标人的澄清、说明或者补正不得超出投标文件的范围或者改变投标文件的实质性内容。
- 20.3 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。
- 20.4 澄清文件将作为投标文件内容的一部分。

21. 投标文件的评价和比较

- 21.1 评标委员会应当按照招标文件中规定的评标方法和标准，对符合性审查合格的投标文件进行商务和技术评估，综合比较与评价。
- 21.2 评标方法：详见招标文件第三章评标办法。
- 21.3 评审严格按照招标文件的要求和条件进行。
- 21.4 最低投标价不是中标唯一条件。

22. 评标过程及保密原则

- 22.1 开标之后，直到授予中标供应商合同止，与评标活动有关的工作人员不得收受他人的财物或其他好处，不得向投标人或其他无关人员透漏对投标文件的审查、澄清、评价和比较、中标候选人推荐情况、授标意向以及评标有关的其他情况和资料。
- 22.2 采购人、采购代理机构应当采取必要措施，保证评标在严格保密的情况下进行。除采购人代表、评标现场组织人员外，采购人的其他工作人员以及与评标工作无关的人员不得进入评标现场。
- 22.3 有关人员对标情况以及在评标过程中获悉的国家秘密、商业秘密负有保密责任

- 22.4 在评标期间，投标人不得以任何方式干扰、影响评标工作；如投标人试图影响采购人、采购代理机构和评标委员会的任何活动，将导致其投标被拒绝，并承担相应的法律责任。

六、确定中标

23. 中标候选人或中标供应商的确定

- 23.1 中标候选人的推荐：详见招标文件第三章评分办法。
- 23.2 采购人将根据评审报告及推荐的中标候选人依法按序确定中标人。中标候选人并列的，按**投标人须知前附表**规定确定中标人；招标文件未规定的，采取随机抽取的方式确定。
- 中标供应商拒绝与采购人签订合同的，采购人可以按照评审报告推荐的中标候选人名单排序，确定下一候选人为中标供应商，也可以重新开展政府采购活动。
- 23.3 采购人在收到评标报告 5 个工作日内未按评标报告推荐的中标候选人顺序确定中标人，又不能说明合法理由的，视同按评标报告推荐的顺序确定排名第一的中标候选人为中标人。

24. 最终审查

- 24.1 如有必要，评标委员会将对第一中标候选人是否有能力圆满地履行合同进行最终审查。
- 24.2 审查内容：根据投标人按规定递交的资格证明文件和评标委员会认为其它必要的、合适的资料，对投标人的财务、技术、服务和生产能力等进行审查。
- 24.3 如果审查未通过，评标委员会将取消其中标候选人资格，并按顺序推荐排名第二的中标候选人并进行最终审查，依次类推。

25. 更改采购货物或服务数量的权利

- 25.1 见**投标人须知前附表**。

26. 接受和拒绝任何或所有投标的权利

- 26.1 为维护国家和社会公共利益，采购人保留在授标之前任何时候接受或拒绝任何投标的权利，且对受影响的投标人不承担任何责任。
- 26.2 因不可抗力或中标供应商自身原因不能履约等情形，采购人保留依法确定其他中标候选人为中标供应商并与之签订合同的权利。

27. 中标通知书

- 27.1 在中标供应商确定后，采购代理机构将在 2 个工作日内发出中标通知书，并在财政部门指定的媒体上公布中标结果，招标文件随中标结果同时公布。投标人如有异议的，应当在中标公告期满发布之日起 7 个工作日内以书面形式向采购人和采购代理机构提出质疑。

对未通过资格审查的投标人，应当告知其未通过的原因；采用综合评分法评审的，还应当告知未中标人本人的评审得分与排序。

27.2 投标人可通过相关发布媒体查询中标结果。

27.3 中标通知书是合同的组成部分。

28. 签订合同

28.1 中标供应商应当自中标通知书发出之日起 30 日内，与采购人签订书面合同。如果中标供应商无正当理由不与采购人签订合同，或未按第 29 条规定提交履约保证金的，采购人及采购代理机构有权没收其投标保证金。在此情况下，采购人可按规定选择排名第二的中标候选人，或重新招标。

28.2 招标文件及其澄清、修改文件、中标供应商的投标文件及其澄清文件等，均为签订合同的依据。

28.3 政府采购合同履行中，采购人可以与中标供应商签订补充合同，但补充合同必须符合政府采购相关法律法规有关规定。

29. 履约保证金

29.1 中标供应商应按**投标人须知前附表**中的规定，并按照招标文件中提供的履约保证金保函格式或采购人可以接受的其他形式向采购人提交履约保证金。

29.2 中标供应商未按规定提交履约保证金的，采购人有权取消其中标资格，并按招标文件规定没收其投标保证金。

七、招标代理服务费

30. 招标代理服务费

30.1 根据本项目实际情况，招标代理服务费由**详见投标人须知前附表**承担。

30.1.1 如由中标供应商承担，**中标供应商**必须在发出中标通知书后 5 个工作日内，按下述标准向中信国际招标有限公司缴纳招标代理服务费，即中标服务费。**投标人须知前附表另有规定的，以投标人须知前附表规定为准。**

具体标准：

1. 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，向中标人收取招标代理服务费用，不向采购人另行收费。

2. 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

法下浮比率（下浮率如下图）计算。

3. 按上述计费标准计算后低于人民币 5000 元的，按最低人民币 5000 元收费。

中标金额 \ 服务费率类型	服务采购	下浮率
100 万元以下	1.5%	5%
100 万元（含）-500 万元	0.8%	10%

计算方法：按差额定率累进法。

示例：中标金额 500 万元，则中标服务费金额计算如下：

$$100 \times 1.5\% \times 95\% + (500 - 100) \times 0.8\% \times 90\% = 1.425 + 2.88 = 4.305 \text{ 万元}$$

30.1.2 如由中标供应商承担，此项费用不应单独分列，但应包含在投标总价中。投标人应在投标时提交中标服务费承诺书（标准格式附后）。中标服务费将以采购代理机构可接受的方式进行收取。中标供应商如未按上述规定交纳，采购代理机构按招标文件规定没收其投标保证金。

八、招标活动终止和废标情况

31. 招标活动终止

31.1 因重大变故采购任务取消，采购人、采购代理机构应终止招标活动。

31.2 终止招标的，采购人或者采购代理机构应当及时在原公告发布媒体上发布终止公告，以书面形式通知已经获取招标文件、资格预审文件或者被邀请的潜在投标人，并将项目实施情况和采购任务取消原因报告本级财政部门。已经收取招标文件费用或者投标保证金的，采购人或者采购代理机构应当在终止采购活动后 5 个工作日内，退还所收取的招标文件费用和所收取的投标保证金及其在银行产生的孳息。

32. 废标情况

32.1 在招标采购中，出现下列情形之一的，应予废标：

- （1）符合专业条件的投标人或者对招标文件作实质响应的投标人不足三家的；
- （2）出现影响采购公正的违法、违规行为的；
- （3）投标人的报价均超过了采购预算，采购人不能支付的；
- （4）因重大变故，采购任务取消的。

九、关于中小企业参加投标的特殊规定

33. 特殊规定的依据

- 33.1 财政部、工业和信息化部《关于印发〈政府采购促进中小企业发展管理办法〉的通知》（财库〔2020〕46 号）
- 33.2 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）
- 33.3 财政部《关于开展政府采购信用担保试点工作的通知》（财库〔2011〕124 号）
- 33.4 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）
- 33.5 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）
- 33.6 财政部《关于进一步加大政府采购支持中小企业力度的通知》（财库〔2022〕19 号）
- 33.7 除关于中小企业参加投标的特殊规定外，该招标文件中的其他规定不受影响。

34. 关于投标的特殊规定

- 34.1 依据工信部联企业〔2011〕300 号文件，符合中小企业划型标准规定的投标人（以下称“中小企业投标人”）应提供财库〔2020〕46 号文件附件规定格式的《中小企业声明函》（格式见招标文件第五章），并对声明的真实性负责。投标人提交的声明如与事实不符，应承担相应的法律责任。
- 34.2 依据财库〔2011〕124 号文件，中小企业投标人可提供中国投资担保有限公司出具的投标保证金和履约保证金的担保函（格式见招标文件第五章）
- 34.3 依据财库〔2014〕68 号文件，符合条件的监狱企业参加政府采购活动时，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，并对证明文件的真实性负责。投标人提交的监狱企业的证明文件如有虚假，应承担相应的法律责任。
- 34.4 依据财库〔2017〕141 号文件，符合条件的残疾人福利性单位的投标人应提供财库〔2017〕141 号文件附件规定格式的《残疾人福利性单位声明函》（格式见招标文件第五章），并对声明的真实性负责。投标人提交的声明如与事实不符，应承担相应法律责任。

35. 享受中小企业扶持政策的规定

- 35.1 在政府采购活动中，供应商提供的货物、工程或者服务符合下列情形的，享受本办法规定的中小企业扶持政策：
 - （一）在货物采购项目中，货物由中小企业制造，即货物由中小企业生产且使用该中小企业商号或者注册商标；

（二）在工程采购项目中，工程由中小企业承建，即工程施工单位为中小企业；

（三）在服务采购项目中，服务由中小企业承接，即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。

35.2 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、小型企业和微型企业，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。

35.3 在货物采购项目中，供应商提供的货物既有中小企业制造货物，也有大型企业制造货物的，不享受本办法规定的中小企业扶持政策。

35.4 以联合体形式参加政府采购活动，联合体各方均为中小企业的，联合体视同中小企业。其中，联合体各方均为小微企业的，联合体视同小微企业。

36 关于小型、微型企业价格扣除政策的规定

36.1 对于经主管预算单位统筹后**未预留份额专门面向中小企业采购**的采购项目，以及**预留份额项目中的非预留部分**采购包，符合工信部联企业[2011]300 号文规定划分标准的小型、微型企业在参加政府采购活动时，提交《中小企业声明函》，声明符合本须知 35 条规定条件时，对其投标价格给予 **10%** 的价格扣除，用扣除后的价格参与价格评审。

36.2 **接受大中型企业与小微企业组成联合体或者允许大中型企业向一家或者多家小微企业分包的采购项目**，对于联合协议或者分包意向协议约定小微企业的合同份额占到合同总金额 30%以上的，采购人、采购代理机构应当对联合体或者大中型企业的报价给予 **4%** 的扣除，用扣除后的价格参加评审。

36.3 符合财库[2014]68 号文规定条件的监狱企业在参加政府采购活动时，视同小型、微型企业，享受价格扣除政策。

36.4 符合财库〔2017〕141 号文规定的残疾人福利性单位在参加政府采购活动时，视同小型、微型企业，享受价格扣除政策。

36.5 同时属于小微企业、监狱企业或残疾人福利性单位的，不重复享受价格扣除政策。

十、优先、强制采购节能环保产品的特殊规定

37.1 给予具有市场监管总局公布的实施政府采购环境标志产品认证机构出具的、处于有效期之内的环境标志产品认证证书的产品加分，详见评分标准。

37.2 给予具有市场监管总局公布的实施政府采购节能产品认证机构出具的、处于有效期之内

的节能产品认证证书的产品加分，详见评分标准（节能产品政府采购品目清单中加注星号“★”的政府采购强制节能的品目除外）。

- 37.3 **节能产品政府采购品目清单中加注星号“★”的政府采购强制节能的品目的产品必须具有市场监管总局公布的实施政府采购节能产品认证机构出具的、处于有效期之内的节能产品认证证书，否则投标无效。**

第三章 评分办法

一、评标方法

本项目采用综合评分法，即指：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。

二、资格审查

开标结束后，采购人或者采购代理机构依法对投标人的资格进行审查，即依据法律、法规和招标文件的规定，对投标人是否具备投标资格进行审查，审查内容包括：是否符合合格投标人的资格条件、是否提供有效的资格证明文件、是否提交投标保证金等。资格审查全程录音录像。通过资格审查的合格投标人不足 3 家的，不得评标。资格审查表详见本章附件一。

三、评标委员会

评标委员会由采购人和采购代理机构根据招标采购项目的特点依法组建，并负责评标工作。评标委员会由采购人代表和评审专家组成，成员人数应当为 5 人（含）以上单数，其中评审专家不得少于成员总数的三分之二。采购项目预算达到 1000 万元，或如多个采购项目（或分包）由同一组评标委员会评审且总预算达到 1000 万元的，评标委员会人数为 7 人。

四、符合性审查

评标委员会依据招标文件的规定，从投标文件的签署的有效性、内容的完整性及对招标文件实质性要求和条件的响应情况进行审查，以确定其是否满足招标文件的实质性要求。评标委员会决定投标的响应性只根据投标文件本身的内容，而不寻求外部的证据。符合性审查表详见本章附件二。

五、详细评审

未通过符合性审查的投标人投标无效，不得参与详细评审。

1. 分值构成

- （1）投标报价 A：详见附件三《评分标准》；
- （2）技术部分 B：详见附件三《评分标准》；
- （3）综合实力及诚信部分 C：详见附件三《评分标准》；

总分：100 分，投标人得分=A+B+C。

2. 评审细则

2.1 评标委员会对满足招标文件全部实质性要求的投标文件（不足三家的除外），按照招标文件规定的评分标准进行评审打分，计算投标人得分，汇总并按算数平均值计算出每个投标

人最终评审得分。

评分标准及细则详见附件三《评分标准》。

2.2 评分分值计算保留小数点后两位。

2.3 评标委员会各成员应当独立对每个投标人的投标文件进行评审。

3. 评标结果

3.1 中标候选人的推荐：评标委员会按投标人评审最终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并列**），推荐排名第 1-3 位的投标人为中标候选人，得分最高的投标人为排名第一的中标候选人。

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，评标委员会按以下方式确定一个投标人获得中标人推荐资格：推荐报价最低的投标人为中标候选人，其他同品牌投标人不作为中标候选人。招标文件未规定的采取随机抽取方式确定。

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，按前款规定处理。

3.2 评标委员会完成评标后，应当向采购人提交书面评标报告。

附件一：资格审查表

资格审查表

序号	评审因素	评审标准	投标人名称		
1	资格声明、投标人基本情况	符合“第二章投标人须知前附表第 8.1 款第一部分：资格审查文件第 1 条及第 2 条”规定：提供资格声明、投标人基本情况表；			
2	落实政府采购政策需满足的资格要求	符合“第二章投标人须知前附表第 8.1 款第一部分：资格审查文件第 3 条”规定：提供符合要求的《中小企业声明函》或《残疾人福利性单位声明函》或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；			
3	投标人必须是具有独立法人资格或为具有独立承担民事责任能力的其它组织	符合“第二章投标人须知前附表第 8.1 款第一部分：资格审查文件第 3 条第（1）款”规定：提供营业执照或事业单位法人证书或其他证明材料复印件加盖公章；			
4	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	符合“第二章投标人须知前附表第 8.1 款第一部分：资格审查文件第 3 条第（2）款”规定：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；			
5	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	符合“第二章投标人须知前附表第 8.1 款第一部分：资格审查文件第 3 条第（3）款”规定：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	未被列入失信被执行人、重大税收违法失信主体、政府采购严重违法失信行为记录名单	符合“第二章投标人须知前附表第 8.1 款第一部分：资格审查文件第 3 条第（4）款”规定：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“重大税收违法失信主体”“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”、“深圳信用网”以及“深圳市政府			

		采购监管网”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。】			
7	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	符合“第二章投标人须知前附表第 8.1 款第一部分：资格审查文件第 3 条第（5）款”规定：由供应商在《政府采购投标及履约承诺函》及《投标人直接控股、管理关系情况声明》中作出声明，加盖公章；【注：采购代理机构将通过国家企业信用信息公示系统(https://www.gsxt.gov.cn/index.html)、机关赋码和事业单位登记管理网 (http://gjsy.gov.cn/sydwfrxxcx/)、全国社会组织信用信息公示平台 (https://xxgs.chinanpo.mca.gov.cn/gsxt/newList) 等网站查询供应商信息，相关信息以截标当日的查询结果为准】			
8	不同投标人的法定代表人（负责人）、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或属同一单位或在同一单位缴纳社会保险；不同投标人的投标文件不得由同一单位或者同一人编制	符合“第二章投标人须知前附表第 8.1 款第一部分：资格审查文件第 3 条第（6）款”规定：由供应商在《政府采购投标及履约承诺函》及《人员情况表》中作出声明并按要求提供社保缴纳证明，加盖公章；			
9	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	符合“第二章投标人须知前附表第 8.1 款第一部分：资格审查文件第 3 条第（7）款”规定：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；			
10	本项目不接受联合体投标、不允	符合“第二章投标人须知前附表第 8.1 款第一部分：资格审查文件第 3 条第（8）款”规定：由供应商在《政府			

	许转包、分包	采购投标及履约承诺函》中作出声明，加盖公章。			
	审查结论				

项目填写：√=符合要求；×=不符合要求。

结论填写：合格或不合格。

审查人签字：

附件二：符合性审查表

符合性审查表

序号	审查内容（通过审查条件为不存在以下任一情形）	投标人名称		
1	投标人的投标报价高于采购项目预算的或最高限价的，或评标委员会按招标文件规定修正后的投标报价高于采购项目预算的或最高限价的；			
2	投标人未按招标文件规定报价的；			
3	投标有效期不足的；			
4	投标文件关键内容不全或有实质性缺漏项或投标函及关键字迹模糊、无法辨认的；			
5	投标文件未按招标文件的规定签署、盖章的；			
6	投标文件无法定代表人（或负责人）签字/盖章的，或无正式授权代表签字的，或有授权代表签字但未提供有效“法定代表人（或负责人）授权书”的；			
7	投标人不接受评标委员会根据招标文件规定对其投标文件的计算错误进行修正的，或投标人拒绝按评标委员会要求进行澄清、说明和补正的；			
8	投标文件技术响应不满足招标文件标注“★”条款要求的；			
9	投标文件含有采购人不能接受的附加条件的；			
10	不符合招标文件规定的其他实质性要求或条件的；			
11	法律法规规定的其他无效情形。			
	审查结论			

项目填写：√=符合要求；×=不符合要求。

结论填写：合格或不合格。

评标委员会全体成员签字：

附件三：评分标准

序号	评分项			分值
1	价格			20
	行号	评分因素	分项分值	评分准则
	1	价格	20	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： $\text{投标报价得分} = (\text{评标基准价} / \text{投标报价}) \times 20$
2	技术			42
	序号	评分因素	分项分值	评分准则
	1	项目总要求及目标	9	1. 投标人阐述项目总要求及目标，内容应包括： 1) 目标及整体设想； 2) 管理体系服务； 3) 日常管理标准及措施； 4) 管理重点难点和措施。 具备以上全部内容得 6 分，少一项扣 1.5 分。 2. 在此基础上，由评标委员会根据响应情况进行评分： 1) 响应方案内容全面； 2) 响应方案内容具体； 3) 响应方案内容针对性强； 4) 响应方案内容科学合理； 5) 响应方案内容可操作性强。 满足以上五项要求的评价为优，得 3 分； 满足以上四项要求的评价为良，得 2 分； 满足以上三项要求的评价为中，得 1 分； 其它情况的评价为差，不得分。
	2	公共区域设施设备维修养护管理方案	6	1. 投标人提供公共区域设施设备维修养护管理方案，方案应包括： 1) 方案里有公共区域设施设备维修养护管理制度； 2) 方案里有维修工工作标准； 3) 方案里有维修工工作职责和工作流程。 具备以上全部内容得 3 分，少一项扣 1 分。 2. 在此基础上，由评标委员会根据响应情况进行评分： 1) 响应方案内容全面； 2) 响应方案内容具体； 3) 响应方案内容针对性强； 4) 响应方案内容科学合理； 5) 响应方案内容可操作性强。

				满足以上五项要求的评价为优，得 3 分； 满足以上四项要求的评价为良，得 2 分； 满足以上三项要求的评价为中，得 1 分； 其它情况的评价为差，不得分。
	3	会务管理方案	6	1. 投标人提供会务管理方案，方案应包括： 1) 方案里有会务管理制度的； 2) 方案里有会会员工作标准的； 3) 方案里有会会员工作职责和工作流程的。 具备以上全部内容得 3 分，少一项扣 1 分。 2. 在此基础上，由评标委员会根据响应情况进行评分： 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 3 分； 满足以上四项要求的评价为良，得 2 分； 满足以上三项要求的评价为中，得 1 分； 其它情况的评价为差，不得分。
	4	环境卫生管理方案	6	1 投标人提供环境卫生管理方案，方案应包括： 1) 方案里有环境卫生管理制度； 2) 方案里有环境卫生工作标准； 3) 方案里有环境卫生工作职责和工作流程。 具备以上全部内容得 3 分，少一项扣 1 分。 2. 在此基础上，由评标委员会根据响应情况进行评分： 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 3 分； 满足以上四项要求的评价为良，得 2 分； 满足以上三项要求的评价为中，得 1 分； 其它情况的评价为差，不得分。
	5	应急预案服务方案	6	1. 投标人提供应急预案服务方案，方案应包括： 1) 消防相关应急预案； 2) 突然断水、断电的应急措施； 3) 逢重大活动及领导检查预案。 具备以上全部内容得 3 分，少一项扣 1 分。 2. 在此基础上，由评标委员会根据响应情况进行评分： 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 3 分； 满足以上四项要求的评价为良，得 2 分； 满足以上三项要求的评价为中，得 1 分； 其它情况的评价为差，不得分。
	6	培训承诺	5	1. 评分内容： 投标人根据服务特点提供：①培训承诺，②拟定岗前培训及阶段性培训计划，培训内容包括培训方法、培训内容、培训课时安排、技术人员安排等相关培训。满足要求得 5 分。 2. 评分依据： 要求提供①《培训承诺函》和②岗前培训及阶段性培训计划作为得分依据（格式自拟并加盖投标人公章），未提供或提供内容不完全满足以上要求的均不得分。
	7	项目完成（服务期满）后的服务承诺	4	1. 评分内容： 投标人承诺服务期满后主动离岗，负责与后续服务公司交接，后续服务公司未到位前仍按原合同服务承诺提供物业管理服务。承诺满足要求得 4 分。 2. 评分依据： 要求提供《项目完成（服务期满）后的服务承诺》作为得分依据（格式自拟并加盖投标人公章），未提供承诺函或承诺函内容不完全满足以上要求的均不得分。
3	综合实力			33
	序号	评分因素	分项分值	评分准则
	1	投标人通过相关认证情况	5	1. 评分内容： 具有物业管理服务相关证书的，得 5 分，否则不得分。 2. 评分依据： 1) 提供具备合法认证资质的认证机构颁发的有效期内的证书及全国认证认可信息公告服务平台（认 e 云）（ http://cx.cnca.cn ）的证书认证信息查询截图（须体现网站信息、认证证书编号及证书状态为“有效”）。相关证书在上述渠道无法查询的，投标人需提供颁发部门或者监管机构的证明材料，证明证书真实有效且为合法机构颁发。 2) 以上资料均要求提供扫描件或复印件加盖投标人公章，原件备查。未按要求提供证明材料或无法凭所提供资料判断是否得分的或证明材料不清晰导致无法识别的，均不得分。
	2	拟安排的项目负责人情况（仅限 1 人）	10	1. 评分内容： 拟安排项目负责人为投标人员工并提供社保证明，否则本项不得分。在满足以上条件基础上进行以下评分： 1) 具有国家人力资源和社会保障部批准颁发的《经济专业技术资格》“人力资源管理”专业“中级”及以上证书或《人力资源管理师》及以上证书；或具有人社部门颁发的维修电工的五级/初级或以上职业资格证书，或五级/初级或以上电工的职业技能等级证书的，得 5 分；

			2) 具有人力资源和社会保障部门颁发的工程技术类或经济类或管理类职称证书, 且为高级职称得 5 分; 工程技术类或经济类或管理类中级职称得 3 分; 工程技术类或经济类或管理类初级职称得 2 分。 2. 评分依据: 1) 提供证书扫描件或复印件并加盖投标人公章; 2) 技能等级证书须同时提供证书查询截图【如涉及职业资格或职业技能等级认定证书查询截图, 投标人应通过人力资源和社会保障部发布的查询渠道(网址: https://www.mohrss.gov.cn/SYrlzyhshbzb/z tzl/zyzghzyjndjrdcx/) 所对应证书的平台或系统进行查询并提供截图。若部分职业资格和职业技能等级认定的证书数据不能在上述系统中查询, 则须提供相应证书颁发机构出具的加盖公章的书面说明, 经评标委员会判定认可方为有效, 否则视为无效证书。如因国家政策调整导致查询渠道变更, 以最新有效的官方公告渠道为准】; 3) 提供近一个月由投标人缴纳的社保证明, 如无法按上述要求提供人员社会保险证明材料的, 提交以下材料亦视为符合: ①如近一个月的社保材料因社保部门原因暂时无法取得, 则可以往前顺延一个月。 ②若投标人为新成立企业且成立时间不足一个月, 提供加盖投标人公章的情况说明或者证明材料。 ③若为退休人员, 提供退休证明。 ④如依法不需要缴纳社会保险的, 应提供相应文件证明。 ⑤若因为社保部门原因无法提供的, 需提供劳动合同及社保部门官方通知证明(或官网公告截图)。 注: 以上证明材料原件备查, 未按要求提供证明材料或无法凭所提供资料判断是否得分的或证明材料不清晰导致无法识别的, 均不得分。
3	拟安排的项目主要团队成员情况(项目负责人除外)	9	1. 评分内容: 拟安排项目主要团队成员(项目负责人除外)为投标人员工并提供社保证明, 否则本项不得分。在满足以上条件基础上进行以下评分: 具有人社部门颁发的五级/初级或以上维修电工的职业资格证书, 或五级/初级或以上电工的职业技能等级证书, 或保洁员相关证书的, 每提供一份得 3 分, 最高得 9 分。 2. 评分依据: 1) 提供对应证书扫描件或复印件并加盖投标人公章; 2) 技能等级证书须同时提供证书查询截图【如涉及职业资格或职业技能等级认定证书查询截图, 投标人应通过人力资源和社会保障部发布的查询渠道(网址: https://www.mohrss.gov.cn/SYrlzyhshbzb/z tzl/zyzghzyjndjrdcx/) 所对应证书的平台或系统进行查询并提供截图。若部分职业资格和职业技能等级认定的证书数据不能在上述系统中查询, 则须提供相应证书颁发机构出具的加盖公章的书面说明, 经评标委员会判定认可方为有效, 否则视为无效证书。如因国家政策调整导致查询渠道变更, 以最新有效的官方公告渠道为准】; 3) 提供近一个月由投标人缴纳的社保证明, 如无法按上述要求提供人员社会保险证明材料的, 提交以下材料亦视为符合: ①如近一个月的社保材料因社保部门原因暂时无法取得, 则可以往前

				顺延一个月。 ②若投标人为新成立企业且成立时间不足一个月，提供加盖投标人公章的情况说明或者证明材料。 ③若为退休人员，提供退休证明。 ④如依法不需要缴纳社会保险的，应提供相应文件证明。 ⑤若因为社保部门原因无法提供的，需提供劳动合同及社保部门官方通知证明(或官网公告截图)。 注：以上证明材料原件备查，未按要求提供证明材料或无法凭所提供资料判断是否得分的或证明材料不清晰导致无法识别的，均不得分。
	4	同类业绩	9	1. 评分内容： 2021 年 1 月 1 日至本项目投标截止之日（以合同签订时间为准），考察投标人物业服务业绩情况（且履约评价为优或优秀或满意或该履约评价文件中所列最高等级），每提供一项业绩，得 3 分，最高得 9 分。 2. 评分依据 投标人提供项目业绩合同关键页及对应履约评价表文件扫描件或复印件加盖投标人公章，原件备查。未按要求提供证明材料或无法凭所提供资料判断是否得分的或证明材料不清晰导致无法识别的，均不得分。
4	诚信情况			5
	序号	评分因素	分项分值	评分准则
	1	诚信情况	5	1. 评分内容： 投标人存在《深圳市财政局政府采购供应商信用信息管理办法》（深财规〔2023〕3 号）列明的一般行政处罚信息、一般违法失信记录信息的，本项不得分，不存在上述情形的本项得 5 分。投标人无需提供任何证明材料，评标过程中由工作人员向评标委员会提供投标人诚信查询结果。 2. 评分依据： 查询渠道：采购代理机构工作人员通过“信用中国”（www.creditchina.gov.cn）、“中国政府采购网”（www.ccgp.gov.cn）、“深圳市政府采购监管网”（http://zfcg.sz.gov.cn）以及市、区财政部门认定的其他渠道查询供应商信用信息，信用信息以开标当日的查询结果为准。

第四章 合同条款与格式

合同条款

（仅供参考，项目具体要求以招标项目需求为准）

甲方（采购人）：

乙方（中标人）：

按照《中华人民共和国民法典》和政府采购条例，经_____（以下简称甲方）和
（以下简称乙方）协商，就甲方委托乙方承担_____，达成以下合同条款：

第一条 项目概况

项目名称：

项目内容：

服务时间：自 XXXX 年 XX 月 XX 日至 XXXX 年 XX 月 XX 日。

合同一年一签，第一年为本次招标的中标服务期限，合同一年一签，合同最多续签一次。
如采购人对履约情况不满意，采购人不再续约。）具体以合同签订之日起算，协议期内所有合
同实质性条款不得改变。

合同价款：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服务工
作所需的全部费用，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。
如发生本合同规定的不可抗力，合同总价可经双方友好协商予以调整。

第二条 服务范围

包含但不限于招标项目需求要求的，以及合同未明示的其他相关工作。

第三条 时间要求及阶段成果

1、乙方根据有关物业管理法规与甲方签订物业管理委托合同，对该物业实行统一管理，
综合服务，自主经营，自负盈亏。

2、乙方负责后勤保障服务人员的人事、劳资、社会保险、住房公积金、计生等人事劳资
管理工作，并提供为后勤保障服务人员办理劳动用工手续、结算发放工资、发放经济补偿金、
缴纳社会保险、缴存住房公积金、处理保险理赔、管理人事档案等方面的管理服务；教育后勤
保障服务人员服从甲方规章制度要求和工作安排。

3、按照甲方的要求，及时更换不能胜任工作的后勤保障服务人员；负责处理合同服务期
内所有劳资纠纷和调解管理纠纷；落实甲方根据规章制度和工作需要提出的其他管理要求。

4、甲方在适当时候对该物业管理进行考核评比，如达不到要求，则可终止委托管理合同
并进行财务审计，由乙方承担违约和赔偿责任。

4、乙方的人工成本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。

5、有关物业管理事项的说明

（1）管理费标准

管理费采用包干制。

（2）物业管理帐目的公开

乙方必须每三个月向甲方物业管理主管部门就本次招标的物业管理收支公布一次帐目。

（3）监管：在合同执行期间，乙方须接受市、区行业主管部门的监管。

第四条 服务资料归属

1、所有提交给甲方的服务文件及相关的资料的最后文本，包括为履行技术服务范围所编制的服务计划和证明资料等，都属于甲方的财产，乙方在提交给甲方之前应将上述资料进行整理归类 and 编制索引。

2、乙方未经甲方的书面同意，不得将上述资料用于与本服务项目之外的任何项目。

3、合同履行完毕，未经甲方的书面同意，乙方不得保存在履行合同过程中所获得或接触到的任何内部数据资料。

第五条 甲方的义务

1、负责与本服务项目有关的第三方的协调，提供开展服务工作的外部条件。

2、向乙方提供与本项目服务工作有关的资料。

3、负责组织有关专家对项目试验成果评估报告的评审。

第六条 乙方的义务

1、应按照招标文件、乙方投标文件要求按期完成本项目服务工作。

2、负责组织项目的实施，保证工程进度和工作质量，并满足交工验收相关标准。

3、向甲方提交完整服务纸质文件，以及电子版文件。

4、在履行合同期间或合同规定期限内，不得泄露与本合同规定业务活动有关的保密资料。

第七条 甲方的权利

1、有权向乙方询问工作进展情况及相关的内容。

2、有权阐述对具体问题的意见和建议。

3、当甲方认定乙方人员不按合同履行其职责，或与第三人串通给甲方造成经济损失的，甲方有权要求更换人员，直至终止合同并要求乙方承担相应的赔偿责任。

第八条 乙方的权利

1、乙方在本项目服务过程中，如甲方提供的资料不明确时可向甲方提出书面报告。

2、乙方在本项目服务过程中，有权对第三方提出与本服务业务有关的问题进行核对或查问。

第九条 甲方的责任

1、应当履行本合同约定的义务，如有违反则应当承担违约责任，赔偿给乙方造成的损失。

2、甲方向乙方提出赔偿要求不能成立时，则应补偿由于该赔偿或其他要求所导致乙方的各种费用的支出。

第十条 乙方的责任

1、乙方的责任期即本合同有效期。如因非乙方的责任造成进度的推迟或延误而超过约定的日期，双方应进一步约定相应延长合同有效期。

2、乙方的责任期内，应当履行本合同中约定的义务，因乙方的单方过失造成的经济损失，应当向甲方进行赔偿。

3、乙方对甲方或第三方所提出的问题不能及时核对或答复，导致合同不能全部或部分履行，乙方应承担责任。

4、乙方向甲方提出赔偿要求不能成立时，则应补偿由于该赔偿或其他要求所导致甲方的各种费用的支出。

第十一条 人员要求

1、参加本项目服务的人员必须具有国家和有关部门规定的相应资格。

2、参加本项目的服务人员的配置必须与投标文件中的服务承诺书和服务组织实施方案一致。

3、必须以直属服务人员参与本项目服务，不得使用挂靠队伍。

第十二条 保密要求

1、由甲方收集的、开发的、整理的、复制的、研究的和准备的与本合同项下工作有关的所有资料在提供给乙方时，均被视为保密的，不得泄漏给除甲方或其指定的代表之外的任何人、企业或公司，不管本合同因何种原因终止，本条款一直约束乙方。

2、乙方在履行合同过程中所获得或接触到的任何内部数据资料，未经甲方同意，不得向第三方透露。

3、乙方实施项目的一切程序都应符合国家安全、保密的有关规定和标准。

4、乙方参加项目的有关人员均需同甲方签订保密协议。

第十三条 验收

1、服务工作由采购人组织有关技术人员根据国家和行业有关规范、规程、标准和采购人

需求直接验收。

2、验收依据为招标文件、乙方投标文件，国家和行业有关规范、规程和标准。

第十四条 付款方式

支付方式：分期支付。费用分四期支付，每期支付总费用的 25%。

（1）第一期：于合同签订后，乙方向甲方出具当期等额发票，甲方收到乙方提交的等额发票 30 日内支付乙方合同总价的 25%，即人民币_____（¥_____）；

（2）第二期：于合同生效之日起第二季度甲方对乙方服务质量进行评估，评估合格后，甲方收到乙方提交的等额发票 30 日内支付乙方合同总价的 25%，即人民币_____（¥_____）。

（3）第三期：于合同生效之日起第三季度甲方对乙方服务质量进行评估，评估合格后，甲方收到乙方提交的等额发票 30 日内支付乙方合同总价的 25%，即人民币_____（¥_____）。

（4）第四期：于本合同实施完毕后对中标人的服务质量进行评估，评估合格后，甲方收到乙方提交的等额发票 30 日内支付乙方合同总价的 25%，即人民币_____（¥_____）。

注：付款时间为甲方向政府采购支付部门提出支付申请的时间，不含政府财政支付部门审查的时间，如因政府财政支付流程导致的支付延期，甲方不承担责任。即甲方在本合同约定时间内提出支付申请，即认为甲方已按约支付。

第十五条 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。

第十六条 风险责任

1、乙方应完全地按照招标文件的要求和乙方投标文件的承诺完成本项目，出于自身财务、技术、人力等原因导致项目失败的，应承担全部责任。

2、乙方在实施服务过程中应对自身的安全生产负责，若由乙方原因发生的各种事故甲方不承担任何责任。

第十七条 违约责任

1、因乙方原因，未能按规定时间完成有关工作的，每延误一天，甲方在支付合同余款中扣除合同价款千分之一。

2、由于乙方原因造成服务成果质量低劣，定期对该物业管理进行考核评比，如达不到要求，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、如乙方提供的服务文件不符合质量要求，必须在甲方提出要求后 7 天内无条件修改，其费用由乙方承担。

4、若甲方发现乙方派出的服务人员或提供的设备不符合合同要求，乙方应在 3 天之内按要

求派出人员或提供满足投标文件承诺的仪器设备，否则甲方有权终止合同，并保留追究乙方责任及要求赔偿损失的权利。

第十八条 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）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。

本合同一式肆份，甲、乙双方各执两份，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。

甲方：（签章）

乙方：（签章）

地址：

地址：

法定代表人：（签章）

法定代表人：（签章）

开户行：

开户行：

人民币帐号：

人民币帐号：

联系人：

联系人：

电话：

电话：

日期：

日期：

第五章 投标文件格式

投标文件第一部分：资格审查文件（单独装订）

应按照以下章节编制，包括但不限于以下内容：

投标人未提交以下任一资格证明文件，或提交的任一资格证明文件无效的，其投标无效。

序号	资格证明文件要求
1	资格声明（格式见招标文件第五章）
2	投标人基本情况表（格式见招标文件第五章）
3	落实政府采购政策需满足的资格要求证明材料（格式见招标文件第五章）：本项目属于专门面向中小微企业采购的项目（提供符合要求的《中小企业声明函》，投标人必须属于中型企业或小型企业或微型企业；如投标人为残疾人福利性单位或监狱企业，视同小型、微型企业，提供《残疾人福利性单位声明函》或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亦视为符合）；
4	特定资格要求证明材料（序号（2）至（8）格式见招标文件第五章）： （1）投标人必须是具有独立法人资格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复印件加盖公章，原件备查）； （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、重大税收违法失信主体、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“重大税收违法失信主体”“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”、“深圳信用网”以及“深圳市政府采购监管网”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》及《投标人直接控股、管理关系情况声明》中作出声明，加盖公章）；【注：采购代理机构将通过国家企业信用信息公示系统(https://www.gsxt.gov.cn/index.html)、机关赋码和事业单位登记管理网(http://gjsy.gov.cn/sydwfrxxcx/)、全国社会组织信用信息公示平台(https://xxgs.chinanpo.mca.gov.cn/gsxt/newList)等网站查询供应商信息，相关信

	息以截标当日的查询结果为准】； （6）不同投标人的法定代表人（负责人）、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或属同一单位或在同一单位缴纳社会保险；不同投标人的投标文件不得由同一单位或者同一人编制（由供应商在《政府采购投标及履约承诺函》及《人员情况表》中作出声明并按要求提供社保缴纳证明，加盖公章）； （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、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）。
--	--

注：黑体加粗内容为投标文件的必要组成部分，投标人未提供或未按规定签署的，将被视未实质响应招标文件，其投标无效。

第一部分：资格审查文件（格式）

附件 1 资格声明（格式）

资格声明

致：深圳市福田区消防救援大队（采购人）

根据贵方 广东省深圳市福田区消防救援大队 2025 年物业管理服务采购项目（项目名称） 项目的投标邀请 0733ZXZB-25202370（项目编号），签字代表 （姓名、职务） 经正式授权并代表投标人 （投标人名称、地址） 提交下述资格证明文件，并全部说明是真实的和正确的。

1. 符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条之规定的证明文件；
2. 符合招标文件合格投标人其他资格要求的证明文件。

我方承诺所提交全部材料和声明内容真实可信。如有虚假，愿承担法律责任。

投标人名称（**加盖公章**）：

日期： 年 月 日

附件 2 投标人基本情况表（格式）

投标人基本情况表

投标人名称	(加盖公章)			法定代表人 (或单位负责人)				
注册地址				邮政编码				
注册时间		电话			传真			
营业执照 经营范围					营业执照 编号			
资质证书 名称					资质证书 编号			
职工情况	总人数		管理人员		技术人员		其他	
	高级职称 人数		中级职称 人数		初级职称 人数			
简介								
备注								

附件 3 落实政府采购政策需满足的资格要求（格式）

【说明：本项目专门面向中小企业采购，投标文件中须提供《中小企业声明函》或《残疾人福利性单位声明函》或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。投标人应充分、准确地了解所提供服务的承接企业信息。对相关情况了解不清楚的，不建议填报本声明函。】

附件 3-1 中小企业声明函（格式，中小企业参加投标适用）

中小企业声明函（服务）

本公司（联合体）郑重声明，根据《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库〔2020〕46 号）的规定，本公司（联合体）参加 深圳市福田区消防救援大队（单位名称） 的 广东省深圳市福田区消防救援大队 2025 年物业管理服务采购项目（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：

广东省深圳市福田区消防救援大队 2025 年物业管理服务采购项目（标的名称），属于物业管理（采购文件中明确的所属行业）；承建（承接）企业为（企业名称），从业人员 人，营业收入为 万元，资产总额为 万元，属于（中型企业、小型企业、微型企业）。

以上企业，不属于大企业的分支机构，不存在控股股东为大企业的情形，也不存在与大企业的负责人为同一人的情形。

本企业对上述声明内容的真实性负责。如有虚假，将依法承担相应责任。

企业名称（盖章）：_____

日期：_____

注：

1. 从业人员、营业收入、资产总额填报上一年度数据，无上一年度数据的新成立企业可不填报。
2. 采购标的对应的中小企业划分标准所属行业：《中小企业划型标准规定》（工信部联企业〔2011〕300 号）中（十四）物业管理。从业人员 1000 人以下或营业收入 5000 万元以下的为中小微型企业。其中，从业人员 300 人及以上，且营业收入 1000 万元及以上的为中型企业；从业人员 100 人及以上，且营业收入 500 万元及以上的为小型企业；从业人员 100 人以下或营业收入 500 万元以下的为微型企业。

附件 3-2 残疾人福利性单位声明函（格式，残疾人福利性单位声明函参加投标适用）

残疾人福利性单位声明函

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（采购人名称） 单位的 （项目名称） 项目采购活动提供本单位制造的货物（由本单位承担工程/提供服务），或者提供其他残疾人福利性单位制造的货物（不包括使用非残疾人福利性单位注册商标的货物）。

本单位对上述声明的真实性负责。如有虚假，将依法承担相应责任。

单位名称（盖章）：

日期：

附件 4 政府采购投标及履约承诺函（格式）

政府采购投标及履约承诺函

致：中信国际招标有限公司

我单位承诺：

1. 我单位具备《中华人民共和国政府采购法》第二十二条第一款的条件。
 2. 我单位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，未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，不包括因违法经营被禁止在一定期限内参加政府采购活动，但期限已经届满的情形。
 3. 我单位参加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. 我单位未被列入失信被执行人、重大税收违法失信主体、政府采购严重违法失信行为记录名单。
 5. 我单位保证，不存在“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，参加同一合同项下的政府采购活动；为采购项目提供整体设计、规范编制或者项目管理、监理、检测等服务的供应商，参加本项目投标”的情形。
 6. 我单位承诺中标后项目不转包，未经采购人同意不进行分包。
 7. 我单位参与本项目所投标（响应）的货物、工程或服务，不存在侵犯知识产权的情况；已知悉并同意中标（成交）结果信息公示（公开）的内容。
 8. 我单位参与该项目投标，严格遵守政府采购相关法律，不造假，不围标、串标、陪标。
 9. 我单位保证，所提供的货物通过合法正规渠道供货，在提供给采购人前具有完全的所有权，采购人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。
 10. 我单位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。我单位对投标文件中全部投标资料的真实性负责，如被证实我单位的投标文件中存在虚假资料的，则视为我单位隐瞒真实情况、提供虚假资料，我单位愿意接受主管部门作出的行政处罚。
- 以上承诺，如有违反，愿依照国家相关法律法规处理，并承担由此给采购人带来的损失。

投标人名称（加盖公章）：_____

日期：_____年_____月_____日

附件 5 投标人直接控股、管理关系情况声明（格式）

投标人直接控股、管理关系情况声明

与我单位存在“单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系”的其他单位信息如下
（如有，不论其是否参加同一合同项下的政府采购活动均须填写）：

序号	单位名称	相互关系

我方声明：上述“与我单位存在“单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系”的其他单位中如有供应商参与本次政府采购，采购人和采购代理机构可依据招标文件投标人须知第 1.2 条相关规定，取消我方投标资格。上述单位信息如有虚假或遗漏，我方愿承担法律责任。

投标人名称（加盖公章）：_____
日期：____年____月____日

附件 6 人员情况表（格式）

（注：以下内容将作为评标委员会和主管部门判定本项目不同投标人是否涉嫌、属于串通投标的重要依据，请投标人认真填报，并保证所填信息的真实、准确和完整。）

人员情况表

序号	内容	姓名	身份证号	社保缴纳单位	社保缴纳年、月
1	法定代表人（负责人）				
2	主要经营负责人				
3	项目投标授权代表人				
4	项目负责人				
5	主要技术人员				
6					

说明：

- 1. 如本项目未安排项目投标授权代表人、项目负责人、主要技术人员的，则无需提供项目投标授权代表人、项目负责人、主要技术人员的社会保险缴纳证明。
- 2. 主要经营负责人即实际控制人，是指通过投资关系、协议或者其他安排，能够实际支配公司行为的人。如投标人无主要经营负责人的，无需提供主要经营负责人的社保。
- 3. 如无法按上述要求提供人员社会保险证明材料的，提交以下材料亦视为符合：
 - ①如开标前一个月的社保材料因社保部门原因暂时无法取得，则可以往前顺延一个月。
 - ②若投标人为新成立企业且成立时间不足一个月，提供加盖投标人公章的情况说明或者证明材料。
 - ③若为退休人员，提供退休证明。
 - ④如依法不需要缴纳社会保险的，应提供相应文件证明。
 - ⑤若因为社保部门原因无法提供的，需提供劳动合同及社保部门官方通知证明(或官网公告截图)。

附：社保缴纳证明情况

(1) 法定代表人（负责人）

①开标前一个月的社保缴纳凭证（须由社保部门出具，并至少载明参保人姓名、身份证号和参保单位名称）：

(2) 主要经营负责人

①身份证复印件（正反面）：

②开标前一个月的社保缴纳凭证（须由社保部门出具，并至少载明参保人姓名、身份证号和参保单位名称）：

(3) 项目投标授权代表人

①开标前一个月的社保缴纳凭证（须由社保部门出具，并至少载明参保人姓名、身份证号和参保单位名称）：

(4) 项目负责人

①身份证复印件（正反面）：

②开标前一个月的社保缴纳凭证（须由社保部门出具，并至少载明参保人姓名、身份证号和参保单位名称）：

(5) 主要技术人员

①身份证复印件（正反面）：

②开标前一个月的社保缴纳凭证（须由社保部门出具，并至少载明参保人姓名、身份证号和参保单位名称）：

(6) ……

附件 7 其他未附格式的资格证明文件

序号	其他未附格式的资格证明文件列表
1	提供营业执照或事业单位法人证书或其他证明材料复印件加盖公章，原件备查。

投标文件第二部分：投标响应文件（单独装订）

应按照以下章节编制，包括但不限于以下内容：

第一章 投标函（格式见招标文件第五章）

附：法定代表人（或负责人）身份证明原件（须加盖投标人公章，附身份证复印件）（格式见招标文件第五章）

或：法定代表人（或负责人）授权书原件（须加盖投标人公章、经法定代表人（或负责人）盖章/签字、并提供被授权人盖章或签字样本，附被授权人身份证复印件）（接受有效的转授权，但应提供授权关系的证明）（格式见招标文件第五章）

第二章 开标一览表（格式见招标文件第五章）

第三章 商务条款偏离表（格式见招标文件第五章）

第四章 技术需求偏离表（格式见招标文件第五章）

第五章 服务方案（格式自拟）包括但不限于以下章节

1. 项目总要求及目标
2. 公共区域设施设备维修养护管理方案
3. 会务管理方案
4. 环境卫生管理方案
5. 应急预案服务方案
6. 培训承诺
7. 项目完成（服务期满）后的服务承诺

第六章 商务和技术证明文件

1. 投标人同类业绩（格式参考招标文件第五章，附相关证明文件）
2. 拟派服务团队人员清单（格式参考招标文件第五章，附相关证明文件）
3. 投标人通过相关认证情况（格式参考招标文件第五章，附相关证明文件）

第七章 中标服务费承诺书（格式见招标文件第五章）

第八章 投标人认为必要的其他材料（格式自拟）

注：黑体加粗内容为投标文件的必要组成部分，投标人未提供或未按规定签署的，将被视未实质响应招标文件，其投标无效。

第二部分：投标响应文件（格式）

附件 1 投标函（格式）

投标函

致：深圳市福田区消防救援大队（采购人）

根据贵方为广东省深圳市福田区消防救援大队 2025 年物业管理服务采购项目（项目名称）项目招标采购货物及服务的投标邀请 0733ZXZB-25202370（项目编号），签字代表（姓名、职务）经正式授权并代表投标人（投标人名称、地址）提交下述文件：

1. 招标文件规定的全部投标文件，包括正本一份及副本_____份。

据此，签字代表宣布同意如下：

（1）所附投标价格表中规定的应提交和交付的货物及服务投标报价详见《开标一览表》。

（2）投标人将按招标文件的规定履行合同责任和义务。

（3）投标人已详细审查全部招标文件，包括所有澄清修改文件（如有）。我们完全理解并同意放弃对这方面有不明及误解的权力。

（4）本投标有效期为自开标日起（90）日历日。

（5）投标人同意提供按照贵方可能要求的与其投标有关的一切数据或资料。完全理解贵方不一定接受最低价的投标或收到的任何投标。

（6）我方所承诺和提交的全部材料内容真实可信。如有虚假、欺诈愿意承担法律责任。

2. 与本投标有关的一切正式信函请寄：

地址：_____

传真：_____

电话：_____

电子函件：_____

投标人名称（全称）：_____

法定代表人（或负责人）/授权代表（**签字或签章**）：_____

投标人名称（**加盖公章**）：_____

日期：_____年_____月_____日

附件 1-1 法定代表人（或负责人）身份证明（格式）

法定代表人（或负责人）身份证明

投标人名称：_____

单位性质：_____

地址：_____

成立时间：_____年_____月_____日

经营期限：_____

姓名：_____ 性别：_____

年龄：_____ 职务：_____

系_____（**投标人名称**）的法定代表人（或负责人）。

特此证明。

附：法定代表人（或负责人）身份证复印件

--

注：投标人可自拟格式提供，但应与招标文件提供的格式具备同等效力。

投标人名称：（**加盖公章**）_____

日期：_____年_____月_____日

附件 1-2 法定代表人/负责人授权书（格式）

法定代表人/负责人授权书

本授权书声明:注册于_____（国家或地区的名称）的_____（单位名称）的在下面签字/盖章的_____（法定代表人或负责人姓名、职务）代表本单位授权_____（单位名称）的在下面签字的_____（被授权人的姓名、职务）为本单位的合法代理人，就广东省深圳市福田区消防救援大队 2025 年物业管理服务采购项目（项目名称）的采购，以本公司名义处理一切与之有关的事务。

本授权书于年____月____日____签字生效，特此声明。

附 1:

被授权人姓名: _____

职 务: _____

详细通讯地址: _____

邮 政 编 码: _____

传 真: _____

电 话: _____

附 2: 被授权人身份证复印件



注：投标人可自拟格式提供，但应与招标文件提供的格式具备同等效力。

法定代表人（或负责人）（签字或签章）: _____

被授权人（签字或签章）（样本）: _____

投标人名称：（加盖公章）: _____

附件 2 开标一览表（格式）

开标一览表

项目名称：广东省深圳市福田区消防救援大队 2025 年物业管理服务采购项目

项目编号：0733ZXZB-25202370

序号	项目名称	投标总价（元）	服务期	备注
1	广东省深圳市福田区消防救援大队 2025 年物业管理服务采购项目	人民币（大写）：_____ 人民币（小写）：¥_____	两年（合同一年一签，第一年为本次招标的中标服务期限，合同一年一签，合同最多续签一次。如采购人对履约情况不满意，采购人不再续约。）具体以合同签订之日起算，协议期内所有合同实质性条款不得改变。	

投标人名称（加盖公章）：_____

法定代表人（或负责人）/授权代表（签字或签章）：_____

日期：_____年_____月_____日

注：除正本投标文件外，此表应另准备一份按“投标人须知”的规定密封在“开标信封”内，单独提交，供开标时唱标使用。

附件 3 商务条款偏离表（格式）

商务条款偏离表

项目名称：广东省深圳市福田区消防救援大队 2025 年物业管理服务采购项目

项目编号：0733ZXZB-25202370

序号	招标文件商务条款号及内容	投标文件响应内容 (逐条响应)	响应情况 (无偏离、或正/负 偏离)	偏离说明
1	★（一）服务期限： 两年（合同一年一签，第一年为本次招标的中标服务期限，合同一年一签，合同最多续签一次。如采购人对履约情况不满意，采购人不再续约。）具体以合同签订之日起算，协议期内所有合同实质性条款不得改变。			
2	★（二）服务地点： 广东省深圳市福田区消防救援大队及下属队站			
3	★（三）预算金额：人民币 139.0648 万元。			
4	★（四）付款方式： 支付方式：分期支付。费用分四期支付，每期支付总费用的 25%。 第一期：于合同签订后，乙方向甲方出具当期等额发票，甲方收到乙方提交的等额发票 30 日内支付乙方合同总价的 25%； 第二期：于合同生效之日起第二季度甲方对乙方服务质量进行评估，评估合格后，甲方收到乙方提交的等额发票 30 日内支付乙方合同总价的 25%。 第三期：于合同生效之日起第三季度甲方对乙			

	方服务质量进行评估，评估合格后，甲方收到乙方提交的等额发票 30 日内支付乙方合同总价的 25%； 第四期：于本合同实施完毕后对中标人的服务质量进行评估，评估合格后，甲方收到乙方提交的等额发票 30 日内支付乙方合同总价的 25%。 注：付款时间为甲方向政府采购支付部门提出支付申请的时间，不含政府财政支付部门审查的时间，如因政府财政支付流程导致的支付延期，甲方不承担责任。即甲方在本合同约定时间内提出支付申请，即认为甲方已按约支付。			
5	★（五）售后服务要求： 满足采购人服务要求。			
6	★（六）其他： 1. 中标人根据有关物业管理法规与采购人签订的物业管理委托合同，对该物业实行统一管理，综合服务，自主经营，自负盈亏。负责后勤保障服务人员的人事、劳资、社会保险、住房公积金、计生等人事劳资管理工作，并提供为后勤保障服务人员办理劳动用工手续、结算发放工资、发放经济补偿金、缴纳社会保险、缴存住房公积金、处理保险理赔、管理人事档案等方面的管理服务；教育后勤保障服务人员服从采购人规章制度要求和工作安排；按照采购人的要求，及时更换不能胜任工作的后勤保障服务人员；负责处理合同服务期内所有劳资纠纷和调解管理纠纷；落实采购人根据规章制度和工作需要提出的其他管理要求。 2. 采购人在适当时候对该物业管理进行考核评比，如达不到要求，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。			

	物业管理考核评比指标						
	序号	项目	标准	内容及考核细则			
	1	服 务 率	100%	有无年度工作计划、总结及规章制度，坚守工作岗位，保持良好工作秩序，做好防火、防盗、防破坏等工作。			
	2	环 境 保 洁 率	98%	保持各个营区范围（含办公区、会议室、生活区、公共区、走道等）的清洁卫生，每天至少打扫清理两次。			
	3	会 务 工 作 满 意 率	98%	有无指定会务员做好会前、会中、会后相关工作，并实行会后检查制度，保持会后会议室整洁。			
	4	公 共 设 施 维 修 率	95%	有无指定人员负责维修维护，确保公共设施及时维修。			
	5	有 效 投 诉 率、处 理 率 及 处 理 时 限	≤ 1 % /月 98%	有无按照标准规定做好各项工作，提高员工素质，加强与职工之间的沟通，定期征求职工意见，主动改进工作；定期举行座谈会，了解职工的愿望及要求，满足职工的合理要求，将投诉及时处理及记录并建立回访制度（处理时限：立即处理，分类考虑可能处理的时间，一般不超过半天），强化服务意识，提高员工素质。			

	6	员工业培训合格率	100%	有无建立培训考核制度，对员工分别进行入职、在职及升职的培训，并予以考核，不合格者淘汰，确保培训合格率达标，以此确保员工的高素质。			
	7	环境卫生满意率	95%	是否采用科学管理手段，强化服务意识，及时收集客户的需求信息，尽可能满足职工的需求，加强双方的沟通，以确保职工对环境卫生管理工作的满意程度。			
	8	垃圾收集运送满意率	100%	垃圾收集运送是否及时、准确，无渗漏，无损坏。			
	3. 供应商应当按国家相关法律法规及所在地区，合理确定服务人员工资标准、工作时间等。供应商应当自行为服务人员办理必需的保险，有关人员伤亡及第三者责任险均应当考虑在报价因素中。在人员配置上，符合实际需求；卫生清洁人员、会务员二个岗位可根据实际需求内部调整人数。						
7	★（七）交付验收 1. 交付验收主体：深圳市福田区消防救援大队 2. 交付验收时间：以约定条款为准 3. 交付验收方式：资料核查 4. 交付验收程序：组织验收-出具验收报告并出具服务内容相关佐证材料-双方签字确认验收合格						

	5. 交付验收内容：根据采购人需求提供后勤保障服务人员，并做好化粪池清理、垃圾清理、环境卫生服务、公共设施维修养护（含辖区消防救援所）、空调清洗加氟、设备间环境管理服务的相关服务。 6. 交付验收标准：按时按质按量完成服务内容，并验收合格。			
--	--	--	--	--

投标人名称（加盖公章）：_____

法定代表人（或负责人）或授权代表（签字或签章）：_____

日期：_____年____月____日

注：

1. 投标人应在投标文件《商务条款偏离表》中就招标文件第六章第三部分 商务需求“商务要求”中的全部商务条款逐条说明所提供服务已对招标文件的要求做出了实质性的响应，或申明与用户需求的偏差和例外，不能不合理照搬照抄招标文件的用户需求条款。
2. “响应情况”一栏如实填写“正偏离”、“无偏离”、“负偏离”，其中：“正偏离”表示“投标文件响应内容优于采购需求”，“负偏离”表示“投标文件响应内容不满足采购需求”，“无偏离”表示“投标文件响应内容与采购需求一致”。“投标文件响应内容”对比“采购需求”存在响应不全（包括未响应整项采购需求或者未响应一项采购需求的部分内容），均视为“负偏离”。投标人标注的“正偏离”须经评标委员会认可。**对招标文件全部商务条款无偏离的应标明“全部无偏离”。如不列出，则视为供应商完全同意招标文件的全部商务条款。**
3. 加注星号（“★”）的关键条款或参数，如投标人出现负偏离，将被视为未实质性满足招标文件要求作投标无效处理。加注三角号（“▲”）的重要条款或参数，如投标人出现负偏离，将被严重扣分。
4. 本表后附“招标文件商务条款”中要求提供（如有）的证明材料，如由于投标人未按照招标文件要求位置添加证明材料，导致评标委员会疏漏查看的可视为负偏离。

附件 4 技术需求偏离表（格式）

技术需求偏离表

项目名称：广东省深圳市福田区消防救援大队 2025 年物业管理服务采购项目

项目编号：0733ZXZB-25202370

序号	招标技术规格要求					投标文件响应内容 (逐条响应)	响应情况（无偏离、或正/负偏离）	偏离说明
1	(一) 项目总体要求							
	服务清单一览表							
	序号	服务名称	单位	数量	服务内容			
	1	维修人员	人	2	日常维修养护：福田大队、福田站、梅林站、竹子林站、福景站、福沙站、辖区小型消防站公共区域设施设备维修养护。			
	2	卫生清洁人员	人	7	卫生清洁人员从事过保洁工作经验，仪表整洁，礼貌和蔼，有良好素养和职业道德。 清扫和打扫：定期对营区范围进行清洁和打扫，包括地面、墙壁、家具等保洁员工作内容（含办公区、会议室、生活区、公共区、走道等）。 日常清洁：办公区、卫生间需			

					保持每天不少于 3 次的清洁；公共区、会议室、生活区、走道等其他区域需保持每天不少于 2 次的清洁，并不定时巡查环境卫生情况，保持环境整洁。 物资补充：及时补充公共卫生间及餐厅日常卫生用品（纸品、清洁消毒用品等）。			
	3	会务员	人	1	会务员从事过会务员工作经历，仪表整洁、礼貌和蔼、有良好素养和职业道德。 会议前期工作：确认会议名称、会议时间、与会人员，做好会场布置，确认会议资料。 会议当天工作：检查会议设备是否正常，会场布置检查确认，签到及资料发放，引领与会人员，做好会议相关记录。 会议后期工作：整理会议室，保持会议室整洁。 物资补充：及时补充所有会议室的相关用品（纸巾、水、纸笔、铭牌等）			
	4	化粪池清理	项	1	检查化粪池：首先需要对化粪池进行检查，并且检查是否存在堵塞或者泄漏等问题。 抽取废水：将废水从化粪池中抽出，并且将固体废物清除干净。使用吸车或者其他专业设备进行操作。 清洗消毒：清洗化粪池内部，去除残留物和异味，并且进行消毒			

					处理，以杀灭细菌和病毒等有害微生物。			
		5	垃圾清理	月	12			
		6	环境卫生服务	月	12			

					或者手工清理等方式进行。 消毒处理：对于公共场所、办公区宿舍和厨房等重点区域进行消毒处理，在使用时需要注意安全措施，避免误伤人员或者损坏设备。 杀虫处理：对于老鼠、苍蝇、蟑螂、蚊虫等害虫进行灭杀处理。通常采用喷雾或者放置药饵等方式进行。 物资准备：配备齐全足量的消杀物资（灭鼠剂、驱蚊剂、杀虫剂、蟑螂药、消毒剂等）及使用器械（粘鼠板、捕鼠笼等） 厨房油烟机清洗：拆洗油杯、滤网、风轮等，整机内外深度去污除垢，疏通油污堵塞，通过手工刷洗、高压冲洗、蒸汽消毒等深度清洗，外观清洁保养。 外墙清洗：配备擦拭工具及清洗药剂，查看外墙情况，冲洗外墙表面及外窗户浮灰，清洗外墙表面及外窗户，清理缝隙污垢及污水，作业人员应戴好安全帽，系好安全绳，确保人身安全。 环境卫生服务包括提供公共卫生间及餐厅日常卫生用品（纸品、清洁消毒用品、清洁工具等）、营区内打扫和清洁的用品及工具、大队及消防站的雨伞等耗材，齐全足量配备，并及时补充。			
	7	公共设施	月	12	包括门锁、门窗配件、灯泡、灯管、墙插、配电开关、排气扇、			

		维 修 养 护			电线、线槽、线管、洗手间：冲水箱、马桶盖、水管、花洒软管、花洒、水龙头、接水金属软管、下水软管、地漏等，以上五金耗材购买更换及大队要求的服务范围内的小面积的墙面天花修补、漏水等各项维修。			
	8	空 调 清 洗 加 氟	项	1	每年一次对空调（挂机、柜机、中央空调的内机、外机）进行深度拆卸清洗保养及加氟。包括去味去霉、除尘除垢除菌，外观清洁保养。			
	9	设 备 间 环 境 管 理 服 务	月	12	熟练掌握大楼供电方式、运作状态、线路走向，以及所辖设备的原理、技术性能及实际操作（包含会议室、机房、红门影院、消防员之家、荣誉室等）。 每月从智能模块化机柜导出机房设备相关状态、温湿度记录及除湿作业记录完整，保障设备稳定性。同时还需进行电器及控制系统状态检查监督工作，确保设备安全可靠，通过内部设施来达到节约能源的目标。 电器及控制系统状态良好，做好用电安全检查监督工作。			
2	（二）服务具体要求及质量标准 1. 维修人员、卫生清洁人员、会务员： 根据采购人需求提供后勤保障服务人员，并根据采购人规章制度和相关岗位职责开展工作。由于服务单位属于消防救援 24 小时战备值班，所有的工作人员是全年无休，轮休值班。							

2. 人员素质要求： 原则是“精干、高效、专业、敬业、健康”。 3. 员工管理： 1) 为保证服务质量和维护服务单位形象，后勤保障服务人员应政审合格，无犯罪或违反计划生育记录，身体健康(提供有效健康证和体检报告)、精神面貌良好，应变能力强，服务态度好，责任心强，具有相应岗位所要求的工作能力和学历文化素质要求。 2) 中标人负责按照合同约定时间，向全体后勤保障服务人员按时发放工资和其他福利。非经采购人书面通知，不得扣发后勤保障服务人员工资和其他福利，不得缩减或变更后勤保障服务人员社会保险缴付金额和险种及住房公积金。 3) 工作时间安排，全体后勤保障服务人员工作时间及具体轮休时间，由采购人根据国家有关规定及实际工作需要做具体安排。符合综合计时的岗位工种由中标单位负责向有关部门报批。 4. 其他 1) 维修养护 制定公共设施维修养护计划，定期执行维修养护工作，确保公共设施处于良好运行状态。对发现的问题应及时进行维修处理，避免影响办公区域的正常使用。在进行维修养护工作时，应确保现场安全，防止维修过程中发生意外事故。对维修人员进行专业培训，提高其安全意识和操作技能，确保维修养护工作的顺利进行。			
---	--	--	--

	2) 环境卫生 保证营区室内外卫生清洁。营区室内外卫生包含办公区、会议室、生活区、公共区、走道等及周边环境卫生。地面应保持干净、整洁、无杂物、无污物、无积水、无痰迹等；垃圾桶应定位摆放、及时清理、无垃圾溢出等；卫生间应保持清洁、无异味，洗手池应保持干净，无污垢等，均由中标单位负责。 3) 定期做好防鼠防蝇防尘，定期进行四害消杀服务。如因卫生问题或其他原因引起食物中毒或其他安全事故，必须承担由此造成的全部经济责任和法律责任。 4) 工作人员在工作期间，不准在其他任何地方生火，不准在办公区域内吸烟，要切实做好防火安全工作，如违反上述规定或因中标方原因造成火灾，须承担由此造成的一切责任。 5) 建立健全各项规章制度及有关岗位责任制和操作规程，并严格按制度和操作规程工作，制度包括防火、防毒、防盗、卫生管理和工作制度等内容。 6) 定期开展质量教育，使所有工作人员树立标准化观念、专业化观念，不断提高工作人员的工作责任心并改善其工作态度。 7) 中标人不得将综合服务私自转让或委托他人经营，更不得利用采购人资产进行违法违规经营；经营活动必须遵循《中华人民共和国食品卫生法》。投标人的所有工作人员要遵守相关法规以及采购人制定的规章制度，要有良好的服务态度并监督实施。 8) 营区内归属大、中队物业的垃圾的收集、垃圾分类及减			
--	--	--	--	--

量工作要求，按照政府有关要求做好垃圾分类工作。 9）定期开展物管区域内卫生消杀、病媒生物防治及白蚁防治工作，具体频率和标准；传染病流行高峰期间消杀频次须根据服务单位要求进行调整。 10）提供公共卫生间及餐厅日常卫生用品（纸品、清洁消毒用品、清洁工具等）、营区内打扫和清洁的用品及工具、大队及消防站的雨伞等耗材，齐全足量配备，并及时补充。 11）定期检查化粪池、隔油池及相关管道畅通情况，发现堵塞及时处理，每年清理抽吸不少于 2 次。			
--	--	--	--

投标人名称（加盖公章）：_____

法定代表人（或负责人）或授权代表（签字或签章）：_____

日期：_____年____月____日

注：

1. 投标人应在投标文件《技术需求偏离表》中就招标文件第六章第二部分 服务技术需求“技术要求”中的全部技术条款逐条说明所提供服务已对招标文件的要求做出了实质性的响应，或申明与用户需求的偏差和例外，不能不合理照搬照抄招标文件的用户需求条款。
2. “响应情况”一栏如实填写“正偏离”、“无偏离”、“负偏离”，其中：“正偏离”表示“投标人响应情况优于采购需求指标”，“负偏离”表示“投标人响应情况不满足采购需求指标”，“无偏离”表示“投标人响应情况与采购需求指标一致”。“投标人响应情况”对比“采购需求指标”存在响应不全（包括未响应整项采购需求指标或者未响应一项采购需求指标的部分内容），均视为“负偏离”。投标人标注的“正偏离”须经评标委员会认可。**对招标文件全部技术条款无偏离的应标明“全部无偏离”。如不列出，则视为供应商完全同意招标文件的全部技术条**

款。

3. 加注星号（“★”）的关键条款或参数，如投标人出现负偏离，将被视为未实质性满足招标文件要求作投标无效处理。加注三角号（“▲”）的重要条款或参数，如投标人出现负偏离，将被严重扣分。

4. 本表后附“招标技术规格要求”中要求提供（如有）的证明材料，如由于投标人未按照招标文件要求位置添加证明材料，导致评标委员会疏漏查看的可视为负偏离。

附件 5 服务方案（格式自拟）

格式自拟，投标人可根据招标文件“第三章 评分办法→附件三：评分标准”的要求进行调整或添加相应证明材料，包括但不限于以下章节：

1. 项目总要求及目标
2. 公共区域设施设备维修养护管理方案
3. 会务管理方案
4. 环境卫生管理方案
5. 应急预案服务方案
6. 培训承诺
7. 项目完成（服务期满）后的服务承诺

注：请根据招标文件“第三章 评分办法→附件三：评分标准”提供相应方案/承诺，否则不予计分。

附件 6 商务和技术证明文件

附件 6-1 投标人同类业绩（参考格式）

同类业绩清单

序号	合同项目名称	合同签订日期	服务内容	用户名称 联系人、联系方式

注：本表可扩展。同类业绩定义及证明材料要求以招标文件“第三章 评分办法→附件三：评分标准”为准。**本表后附：评分因素“同类业绩”的证明材料。**

投标人名称（加盖公章）：_____

日期：____年____月____日

附件 6-2 拟派服务团队人员清单（参考格式）

拟派服务团队人员清单格式

序号	任职岗位/拟任职 务	姓名	年龄	专业	职称	从业年限
1						
2						
3						
4						
5						
6						
7						
8						
9						
10						
11						
...						

注：本表可扩展。人员证明材料具体要求以招标文件“第三章 评分办法→附件三：评分标准”为准。本表后附：评分因素“拟安排的项目负责人情况(仅限 1 人)”及“拟安排的项目主要团队成员情况（项目负责人除外）”的证明材料。

投标人名称（公章）：_____

日期：____年____月____日

附件 6-3 招标文件要求或投标人认为应提供的其他证明文件

1. 投标人通过相关认证情况

认证情况汇总表			
序号	项目	是否响应	证明材料对应文件页码
1	物业管理服务相关证书		

注：本表“项目”信息仅为简述，具体要求请根据招标文件“第三章 评分办法→附件三：评分标准”提供证明材料，否则不予计分。

附件 7 中标服务费承诺书（格式）

中标服务费承诺书

致：中信国际招标有限公司

我们在贵公司组织的广东省深圳市福田区消防救援大队 2025 年物业管理服务采购项目项目招标中若获中标（项目编号：0733ZXZB-25202370），我们保证在发出中标通知书 5 个工作日内，按招标文件的规定，以支票或电汇或现金，向贵公司一次性支付应该缴纳的中标服务费用。费用标准按项目招标文件第三章投标人须知规定执行。

开票信息如下：

1. 中标服务费缴纳方式： 另行支付
2. 中标服务费发票类型： ☐ 增值税普通发票 ☐ 增值税专用发票

若开具增值税专用发票，需提供如下开票信息：

栏 目	内 容
名 称	
纳税人识别号	
地址、电话	
开户行及账号	
是否为“增值税一般纳税人”	☐ 是 ☐ 否
接收发票短信手机号	
接收发票邮件邮箱地址	

特此承诺！

投标人全称：（加盖公章）_____

地址：_____

电话：_____ 传真：_____

邮箱：_____ 邮编：_____

承诺日期：_____

附件 8 投标人认为必要的其他材料（格式自拟）

第六章 用户需求书

第一部分 服务需求一览表

一、项目概况

为保障各站营区环境干净整洁、食品安全卫生及日常物业管理需求，提高日常零星维修效率，根据《中华人民共和国政府采购法》等有关规定，福田区消防救援大队计划通过公开招标方式实施 2025 年物业管理服务采购。项目服务包括提供 2 名维修人员、7 名卫生清洁人员、1 名会务员共计 10 名人员（包含人员工资、五险一金、过节费及福利、高温补贴、食宿补贴、服装材料、个人意外险等相关费用），还包括福田大队、福田站、梅林站、竹子林站、福景站、福沙站、辖区小型消防站的化粪池清理、垃圾清理、环境卫生服务、公共设施维修养护（含辖区消防救援所）、空调清洗加氟、设备间环境管理服务的相关服务。

二、采购需求概况

序号	标的名称	数量	单位	最高投标限价 (元)	服务期
1	广东省深圳市福田区消防救援大队 2025 年物业管理服务采购项目	1	项	¥1,390,648.00	两年（合同一年一签，第一年为本次招标的中标服务期限，合同一年一签，合同最多续签一次。如采购人对履约情况不满意，采购人不再续约。）具体以合同签订之日起算，协议期内所有合同实质性条款不得改变。

第二部分 服务技术需求

说明：

- ◆ 加注星号（“★”）的关键条款或参数，如投标人出现负偏离，将被视为未实质性满足招标文件要求作投标无效处理。
- ◆ 加注三角号（“▲”）的重要条款或参数，如投标人出现负偏离，将被严重扣分。

技术要求：

（一）项目总体要求

服务清单一览表

序号	服务名称	单位	数量	服务内容
1	维修人员	人	2	日常维修养护：福田大队、福田站、梅林站、竹子林站、福景站、福沙站、辖区小型消防站公共区域设施设备维修养护。
2	卫生清洁人员	人	7	卫生清洁人员从事过保洁工作经验，仪表整洁，礼貌和蔼，有良好素养和职业道德。 清扫和打扫：定期对营区范围进行清洁和打扫，包括地面、墙壁、家具等保洁员工作内容（含办公区、会议室、生活区、公共区、走道等）。 日常清洁：办公区、卫生间需保持每天不少于 3 次的清洁；公共区、会议室、生活区、走道等其他区域需保持每天不少于 2 次的清洁，并不定时巡查环境卫生情况，保持环境整洁。 物资补充：及时补充公共卫生间及餐厅日常卫生用品（纸品、清洁消毒用品等）。
3	会务员	人	1	会务员从事过会务员工作经历，仪表整洁、礼貌和蔼、有良好素养和职业道德。 会议前期工作：确认会议名称、会议时间、与会人员，做好会场布置，确认会议资料。 会议当天工作：检查会议设备是否正常，会场布置检查确认，签到及资料发放，引领与会人员，做好会议相关记录。 会议后期工作：整理会议室，保持会议室整洁。 物资补充：及时补充所有会议室的相关用品（纸巾、水、纸笔、铭牌等）
4	化粪池清理	项	1	检查化粪池：首先需要对化粪池进行检查，并且检查是否存在堵塞或者泄漏等问题。 抽取废水：将废水从化粪池中抽出，并且将固体废物清除干净。使用吸车或者其他专业设备进行操作。 清洗消毒：清洗化粪池内部，去除残留物和异味，并且进行消毒处理，以杀灭细菌和病毒等有害微生物。
5	垃圾清理	月	12	制定清理计划：根据实际情况制定合理的垃圾清理计划，包括时间、地点、人员等方面的考虑。

				垃圾分类：将垃圾按照不同类型进行分类，例如可回收物、有害物、厨余垃圾和其他垃圾等，并且将其分别存放在不同的容器中。 清理垃圾：采用机械设备或者手工方式进行清理，包括办公楼、公共场所和宿舍等区域。 运输垃圾：将分类好的垃圾运输到相应的处理站点，使用专业设备进行操作。 处理垃圾：对于不同类型的垃圾采取不同的处理方式，例如焚烧、填埋或者回收等。
6	环境卫生服务	月	12	制定消杀计划：根据实际情况制定合理的消杀计划，服务范围包含但不限于：每月两次对服务对象的建筑物室内（包含公共区、生活区、办公区、会议室、走道等）及室外公共区域的老鼠、苍蝇、蟑螂、蚊虫等其他虫害进行消杀，遇虫害高发季节根据实际情况增加消杀次数，确保服务单位室内外环境无虫害污染，包括时间、区域、方法等方面的考虑。 环境清洁：首先需要对营区内部环境进行清洁，去除垃圾、残留物和污渍等。通过机械清扫、洒水或者手工清理等方式进行。 消毒处理：对于公共场所、办公区宿舍和厨房等重点区域进行消毒处理，在使用时需要注意安全措施，避免误伤人员或者损坏设备。 杀虫处理：对于老鼠、苍蝇、蟑螂、蚊虫等害虫进行灭杀处理。通常采用喷雾或者放置药饵等方式进行。 物资准备：配备齐全足量的消杀物资（灭鼠剂、驱蚊剂、杀虫剂、蟑螂药、消毒剂等）及使用器械（粘鼠板、捕鼠笼等） 厨房油烟机清洗：拆洗油杯、滤网、风轮等，整机内外深度去污除垢，疏通油污堵塞，通过手工刷洗、高压冲洗、蒸汽消毒等深度清洗，外观清洁保养。 外墙清洗：配备擦拭工具及清洗药剂，查看外墙情况，冲洗外墙表面及外窗户浮灰，清洗外墙表面及外窗户，清理缝隙污垢及污水，作业人员应戴好安全帽，系好安全绳，确保人身安全。 环境卫生服务包括提供公共卫生间及餐厅日常卫生用品（纸品、清洁消毒用品、清洁工具等）、营区内打扫和清洁的用品及工具、大队及消防站的雨伞等耗材，齐全足量配备，并及时补充。
7	公共设施维修养护	月	12	包括门锁、门窗配件、灯泡、灯管、墙插、配电开关、排气扇、电线、线槽、线管、洗手间：冲水箱、马桶盖、水管、花洒软管、花洒、水龙头、接水金属软管、下水软管、地漏等，以上五金耗材购买更换及大队要求的服务范围内的小面积的墙面天花修补、漏水等各项维修。
8	空调清洗加氟	项	1	每年一次对空调（挂机、柜机、中央空调的内机、外机）进行深度拆卸清洗保养及加氟。包括去味去霉、除尘除垢除菌，外观清洁保养。
9	设备间环境管理服务	月	12	熟练掌握大楼供电方式、运作状态、线路走向，以及所辖设备的原理、技术性能及实际操作（包含会议室、机房、红门影院、消防员之家、荣誉室等）。 每月从智能模块化机柜导出机房设备相关状态、温湿度记录及除湿作业记录完整，保障设备稳定性。同时还需进行电器

				及控制系统状态检查监督工作，确保设备安全可靠，通过内部设施来达到节约能源的目标。 电器及控制系统状态良好，做好用电安全检查监督工作。
--	--	--	--	---

（二）服务具体要求及质量标准

1. 维修人员、卫生清洁人员、会会员：

根据采购人需求提供后勤保障服务人员，并根据采购人规章制度和相关岗位职责开展工作。由于服务单位属于消防救援 24 小时战备值班，所有的工作人员是全年无休，轮休值班。

2. 人员素质要求：

原则是“精干、高效、专业、敬业、健康”。

3. 员工管理：

1）为保证服务质量和维护服务单位形象，后勤保障服务人员应政审合格，无犯罪或违反计划生育记录，身体健康(提供有效健康证和体检报告)、精神面貌良好，应变能力强，服务态度好，责任心强，具有相应岗位所要求的工作能力和学历文化素质要求。

2）中标人负责按照合同约定时间，向全体后勤保障服务人员按时发放工资和其他福利。非经采购人书面通知，不得扣发后勤保障服务人员工资和其他福利，不得缩减或变更后后勤保障服务人员社会保险缴付金额和险种及住房公积金。

3）工作时间安排，全体后勤保障服务人员工作时间及具体轮休时间，由采购人根据国家有关规定及实际工作需要做具体安排。符合综合计时的岗位工种由中标单位负责向有关部门报批。

4. 其他

1) 维修养护

制定公共设施维修养护计划，定期执行维修养护工作，确保公共设施处于良好运行状态。对发现的问题应及时进行维修处理，避免影响办公区域的正常使用。在进行维修养护工作时，应确保现场安全，防止维修过程中发生意外事故。对维修人员进行专业培训，提高其安全意识和操作技能，确保维修养护工作的顺利进行。

2) 环境卫生

保证营区室内外卫生清洁。营区室内外卫生包含办公区、会议室、生活区、公共区、走道等及周边环境卫生。地面应保持干净、整洁、无杂物、无污物、无积水、无痕迹等；垃圾桶应定位摆放、及时清理、无垃圾溢出等；卫生间应保持清洁、无异味，洗手池应保持干净，无污垢等，均由中标单位负责。

3）定期做好防鼠防蝇防尘，定期进行四害消杀服务。如因卫生问题或其他原因引起食物中毒或其他安全事故，必须承担由此造成的全部经济责任和法律责任。

4）工作人员在工作期间，不准在其他任何地方生火，不准在办公区域内吸烟，要切实做好防火安全工作，如违反上述规定或因中标方原因造成火灾，须承担由此造成的一切责任。

5）建立健全各项规章制度及有关岗位责任制和操作规程，并严格按制度和操作规程工作，制度包括防火、防毒、防盗、卫生管理和工作制度等内容。

6）定期开展质量教育，使所有工作人员树立标准化观念、专业化观念，不断提高工作人员的工作责任心并改善其工作态度。

7）中标人不得将综合服务私自转让或委托他人经营，更不得利用采购人资产进行违法违规经

营；经营活动必须遵循《中华人民共和国食品卫生法》。投标人的所有工作人员要遵守相关法规以及采购人制定的规章制度，要有良好的服务态度并监督实施。

8）营区内归属大、中队物业的垃圾的收集、垃圾分类及减量工作要求，按照政府有关要求做好垃圾分类工作。

9）定期开展物管区域内卫生消杀、病媒生物防治及白蚁防治工作，具体频率和标准；传染病流行高峰期间消杀频次须根据服务单位要求进行调整。

10）提供公共卫生间及餐厅日常卫生用品（纸品、清洁消毒用品、清洁工具等）、营区内打扫和清洁的用品及工具、大队及消防站的雨伞等耗材，齐全足量配备，并及时补充。

11）定期检查化粪池、隔油池及相关管道畅通情况，发现堵塞及时处理，每年清理抽吸不少于 2 次。

第三部分 商务需求

说明：

- ◆ 加注星号（“★”）的关键条款或参数，如投标人出现负偏离，将被视为未实质性满足招标文件要求作投标无效处理。
- ◆ 加注三角号（“▲”）的重要条款或参数，如投标人出现负偏离，将被严重扣分。

商务要求：

★（一）服务期限：

两年（合同一年一签，第一年为本次招标的中标服务期限，合同一年一签，合同最多续签一次。如采购人对履约情况不满意，采购人不再续约。）具体以合同签订之日起算，协议期内所有合同实质性条款不得改变。

★（二）服务地点：

广东省深圳市福田区消防救援大队及下属队站

★（三）预算金额：人民币 139.0648 万元。

★（四）付款方式：

支付方式：分期支付。费用分四期支付，每期支付总费用的 25%。

第一期：于合同签订后，乙方向甲方出具当期等额发票，甲方收到乙方提交的等额发票 30 日内支付乙方合同总价的 25%；

第二期：于合同生效之日起第二季度甲方对乙方服务质量进行评估，评估合格后，甲方收到乙方提交的等额发票 30 日内支付乙方合同总价的 25%。

第三期：于合同生效之日起第三季度甲方对乙方服务质量进行评估，评估合格后，甲方收到乙方提交的等额发票 30 日内支付乙方合同总价的 25%；

第四期：于本合同实施完毕后对中标人的服务质量进行评估，评估合格后，甲方收到乙方提交的等额发票 30 日内支付乙方合同总价的 25%。

注：付款时间为甲方向政府采购支付部门提出支付申请的时间，不含政府财政支付部门审查的时间，如因政府财政支付流程导致的支付延期，甲方不承担责任。即甲方在本合同约定时间内提出支付申请，即认为甲方已按约支付。

★（五）售后服务要求：

满足采购人服务要求。

★（六）其他：

1. 中标人根据有关物业管理法规与采购人签订的物业管理委托合同，对该物业实行统一管理，综合服务，自主经营，自负盈亏。负责后勤保障服务人员的人事、劳资、社会保险、住房公积金、计生等人事劳资管理工作，并提供为后勤保障服务人员办理劳动用工手续、结算发放工资、发放经济补偿金、缴纳社会保险、缴存住房公积金、处理保险理赔、管理人事档案等方面的管理服务；教育后勤保障服务人员服从采购人规章制度要求和工作安排；按照采购人的要求，及时更换不能胜任工作的后勤保障服务人员；负责处理合同服务期内所有劳资纠纷和调解管理纠纷；落实采购人根据规章制度和工作需要提出的其他管理要求。
2. 采购人在适当时候对该物业管理进行考核评比，如达不到要求，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。

物业管理考核评比指标

序号	项目	标准	内容及考核细则
1	服务率	100%	有无年度工作计划、总结及规章制度，坚守工作岗位，保持良好工作秩序，做好防火、防盗、防破坏等工作。
2	环境保洁率	98%	保持各个营区范围(含办公区、会议室、生活区、公共区、走道等)的清洁卫生，每天至少打扫清理两次。
3	会务工作满意率	98%	有无指定会务员做好会前、会中、会后相关工作，并实行会后检查制度，保持会后会议室整洁。
4	公共设施维修率	95%	有无指定人员负责维修维护，确保公共设施及时维修。
5	有效投诉率、处理率及处理时限	≤1%/月 98%	有无按照标准规定做好各项工作，提高员工素质，加强与职工之间的沟通，定期征求职工意见，主动改进工作；定期举行座谈会，了解职工的愿望及要求，满足职工的合理要求，将投诉及时处理及记录并建立回访制度(处理时限：立即处理，分类考虑可能处理的时间，一般不超过半天)，强化服务意识，提高员工素质。
6	员工专业培训合格率	100%	有无建立培训考核制度，对员工分别进行入职、在职及升职的培训，并予以考核，不合格者淘汰，确保培训合格率达标，以此确保员工的高素质。
7	环境卫生满意率	95%	是否采用科学管理手段，强化服务意识，及时收集客户的需求信息，尽可能满足职工的需求，加强双方的沟通，以确保职工对环境卫生管理工作的满意程度。
8	垃圾收集运送满意率	100%	垃圾收集运送是否及时、准确，无渗漏，无损坏。

3. 供应商应当按国家相关法律法规及所在地区，合理确定服务人员工资标准、工作时间等。供应商应当自行行为服务人员办理必需的保险，有关人员伤亡及第三者责任险均应当考虑在报价因素中。在人员配置上，符合实际需求；卫生清洁人员、会务员二个岗位可根据实际需求内部调整人数。

★（七）交付验收

1. 交付验收主体：深圳市福田区消防救援大队
2. 交付验收时间：以约定条款为准
3. 交付验收方式：资料核查

4. 交付验收程序：组织验收-出具验收报告并出具服务内容相关佐证材料-双方签字确认验收合格
5. 交付验收内容：根据采购人需求提供后勤保障服务人员，并做好化粪池清理、垃圾清理、环境卫生服务、公共设施维修养护（含辖区消防救援所）、空调清洗加氟、设备间环境管理服务的相关服务。
6. 交付验收标准：按时按质按量完成服务内容，并验收合格。