国际竹藤中心三亚研究基地物业服务

竞争性磋商文件

项目名称：国际竹藤中心三亚研究基地物业服务

项目编号：NBGJ-HN-2026-05

采购人：国际竹藤中心三亚研究基地

代理机构：宁波国际投资咨询有限公司

目　录

第一部分　竞争性磋商公告 1

第二部分　供应商须知 5

第三部分　采购需求 14

第四部分　合同条款（仅供参考） 22

第五部分　评审程序、方法和标准 25

第六部分　响应文件格式 36

第一部分　竞争性磋商公告

项目概况：

国际竹藤中心三亚研究基地物业服务的潜在供应商应在宁波国际投资咨询有限公司（海南省三亚市吉阳区迎宾路168号中环广场1栋 13A16室）获取采购文件，并于 2026年05 月29日14点30分（北京时间）前提交响应文件。

一、项目基本情况

项目编号：NBGJ-HN-2026-05

项目名称：国际竹藤中心三亚研究基地物业服务

招标方式：竞争性磋商

预算金额：1700000.00元（人民币）含税

最高限价：1700000.00元（人民币）含税

采购需求：国际竹藤中心三亚研究基地物业服务（详见第三章采购需求）。

合同履行期限：一年（365日历天）。

资金来源：政府资金

服务质量要求：达到采购人指定的服务质量要求。

本项目（是/否）接受联合体投标：否

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：本项目支持小微企业，监狱企业、残疾人福利性单位发展等相关扶持政策。

3、本项目的特定资格要求：

（1）在中华人民共和国境内注册、具有独立承担民事责任的能力。（提供营业执照复印件加盖公章）。

（2）供应商未被列入信用中国网站（www.creditchina.gov.cn)的“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名单”和中国政府采购网（www.ccgp.gov.cn ）的“政府采购严重违法失信行为记录名单”的投标人（提供查询结果并加盖公章或提供信用记录自查承诺函）。

（3）参加政府采购活动前三年内（成立不足三年的以实际年限计算）无环保类行政处罚记录（提供声明函）。

（4）单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系的不同供应商，不得参加同一合同项下的政府采购活动，为本项目提供整体设计、规范编制或者项目管理、监理、检测等服务的供应商，不得再参加该项目的其他采购活动。（提供承诺函，格式自拟）

（5）具有履行合同所必需的设备和专业技术能力（提供承诺书加盖单位公章）。

（6）有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录（提供 2026 年任意 1 个月的纳税凭证和社会保障金缴费凭证，零纳税须提供税务部门盖章的纳税申报表）（提供复印件加盖公章或提供资格承诺函）。

（7）具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度（提供会计师事务所出具的 2025 年度财务审计报告或 2026 年任意 1 个月的财务报表（包含资产负债表、利润表、现金流量表））（提供复印件加盖公章或提供资格承诺函）。

（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的声明函（提供声明函，加盖公章)。

（9）提供政府采购供应商信用承诺书并盖公章。

4、本项目拒绝联合体投标。

三、获取采购文件

时间：2026 年 05 月 19 日至 2026 年 05 月 25 日，每天上午 08:30 至 12:00，下午 15:00 至 18:00（北京时间，法定节假日除外）；

地点：海南省三亚市吉阳区保利中环广场 1 栋 13A16 室。

方式：现场获取，法定代表人授权委托书（原件）、法定代表人身份证复印件、授权代理人身份证及复印件、营业执照复印件。（以上材料加盖公章复印件）。

售价：人民币500.00元

四、响应文件提交

截止时间：2026年 05月29日14点 30 分（北京时间）

地点：海南省三亚市河东路412号中恒建材家具广场3号楼4楼401室 开标室（1）

五、开启

时间：2026年 05 月 29 日 14 点 30 分（北京时间）

地点：海南省三亚市河东路412号中恒建材家具广场3号楼4楼401室 开标室（1）

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、本项目采购信息指定发布媒体为‘中国政府采购网’。

2、有关本项目竞争性磋商文件的补遗、澄清及变更信息以上述网站公告与下载为准，采购代理机构不再另行通知，竞争性磋商文件与更正公告的内容相互矛盾时，以最后发出的更正公告内容为准。

3、本项目落实政府采购政策

《政府采购促进中小企业发展管理办法》、《关于促进残疾人就业政府采购政策的通知》、《关于政府采购支持监狱企业发展有关问题的通知书》、《财政部 发展改革委 生态环境部 市场监管总局 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》。

八、凡对本次采购提出询问，请按以下方式联系。

1.采购人信息

名　　称：国际竹藤中心三亚研究基地

地　　址：三亚市天涯区新城路 166 号

联 系 人： 王工

联系方式： 0898-88955599

2.采购代理机构信息

名　　称：宁波国际投资咨询有限公司

地　　址：海南省三亚市吉阳区迎宾路 168 号中环广场 1 栋 1926 室

3.项目联系方式

项目联系人：张工

电　　话：18789283512

第二部分　供应商须知

供应商须知前附表

条款号	条款名称	编列内容
2.1	项目名称	国际竹藤中心三亚研究基地物业服务
2.2	项目编号	NBGJ-HN-2026-05
2.3	采购人	名称：国际竹藤中心三亚研究基地 地址：三亚市天涯区新城路166号 联系人：王工 电话:13083859808
2.4	代理机构	名称：宁波国际投资咨询有限公司 地址:海南省三亚市吉阳区迎宾路168号中环广场1栋 13A16室 联系人:张工 电话:18789283512
2.5	采购预算	本项目预算金额为1700000.00元元（含税），最高限价为1700000.00元元（含税），超出预算金额（最高限价）的投标，按无效投标处理。
2.6	资金来源	政府投资
2.7	供应商资格要求	见第一部分 磋商公告“二、供应商资格要求”
2.8	服务期限	一年（365日历天）。
3.2	委托代表人的资格条件	**开标现场须单独提供法人代表授权委托书及被授权人身份证复印件并提供身份证原件核实身份。否则，响应文件不予受理，按无效投标处理。**
3.3	委托代表人的代理权限	委托代表人只能代表委托人处置磋商活动中的一般事务。提出询问、质疑、投诉等特殊事项，必须经法定代表人特别授权。
7.1	现场考察和答疑会	不组织
12.3	是否允许选择性报价	不接受选择性报价
13.1	磋商保证金数额	无。《根据三亚市财政局文件 三财【2021】 584 号文件内容要求使用财政性资金 1000 万元以下（不含 1000 万元）的政府采购项目，不再收取投标保证金》。
13.2	磋商保证金缴纳时间	/

13.3	磋商保证金缴纳账户	/
13.4	磋商保证金缴纳方式	/
14.1	响应文件有效期	自开启响应文件截止之日起60日历天
15.1	响应文件份数	正本1份、副本2份，电子版响应文件1份（U盘）
18.2	是否退还响应文件	不退还
20.1	磋商小组的组成	磋商小组由3人组成，其中采购人推荐评委0人，评审专家3人。评审专家从海南省综合评标专家库中随机抽取。
20.2	评审方法	经磋商确定最终采购需求和提交最后报价的供应商后，由磋商小组采用综合评分法对提交最后报价的供应商的响应文件和最后报价进行综合评分。
25.3	成交候选人数量	推荐3名成交候选供应商，并标明排序。
30.1	招标代理服务费	以控制价为基准，参照海南省物价局关于降低部分招标代理服务收费标准的通知（琼价费管[2011]225号）文件标准下浮 20% 收取。，代理报酬的金额或收取比例：16480.00 元（含税）大写： 壹万陆仟肆佰捌拾元零角零分 ，招标代理服务费由甲采购人支付，采购人应在发布中标公示后 30 日内支付全部招标代理费。
政府采购政策	小型和微型企业、监狱企业及残疾人福利性单位	1、根据财政部2022年5月30日颁布的《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）的规定，对小型和微型企业产品的价格给予10%的价格扣除，用扣除后的价格参与评标。2、参加政府采购活动的中小企业提供《小型、微型企业声明函》，未提供的，视为放弃享受小微企业价格扣除优惠政策。3、参加政府采购活动的监狱企业提供监狱企业证明文件，未提供的，视为放弃享受小微企业价格扣除优惠政策。4、参加政府采购活动的残疾人福利性单位应当提供《残疾人福利性单位声明函》，未提供的，视为放弃享受小微企业价格扣除优惠政策。5、本项目所属行业：物业管理。

	节能、环保（本项目不支持）	1、根据《财政部发展改革委生态环境部市场监管总局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）相关要求，依据品目清单和认证证书实施政府优先采购和强制采购。本项目采购的产品属于品目清单范围的，依据国家确定的认证机构出具的、处于有效期之内的节能产品、 环境标志产品认证证书，对获得证书的产品实施政府优先采购或强制采购。2、本项目采购的产品属于品目清单强制采购范围的，供应商应按上述要求提供产品认证证书复印件并加盖供应商单位公章（鲜章），否则投标无效。（实质性要求）3、本项目采购的产品属于品目清单优先采购范围的，按照第四章详细评审标准的规则进行加分。注：对政府采购节能产品、环境标志产品实施品目清单管理。财政部、发展改革委、生态环境部等部门确定实施政府优先采购和强制采购的产品类别，以品目清单的形式发布并适时调整。

A. 说明和释义

1 适用范围

1.1 本磋商文件仅适用于本采购活动。

1.2 本采购活动及结果受中国法律的制约和保护。

2 采购说明

2.1 项目名称：见供应商须知前附表。

2.2 项目编号：见供应商须知前附表。

2.3 采购人：见供应商须知前附表。

2.4 采购代理机构：见供应商须知前附表。

2.5 采购预算：见供应商须知前附表。

2.6 投资模式：见供应商须知前附表。

2.7 供应商资格要求：见供应商须知前附表。

2.8 服务期：见供应商须知前附表。

3 磋商授权委托

3.1 供应商的法定代表人可以委托代表人处理磋商事务。

3.2 委托代表人的资格条件：见供应商须知前附表。

3.3 委托代表人的代理权限：见供应商须知前附表。

3.4 委托代表人须持有法定代表人出具的符合格式要求的《授权委托书》（格式见附件）。

4 磋商费用

4.1 供应商自行承担参加磋商的全部费用。

B. 磋商文件

5 磋商文件的构成

5.1 磋商文件包括以下内容：

（一）磋商公告；

（二）供应商须知；

（三）采购需求；

（四）合同条款（参考）；

（五）评审程序、方法和标准；

（六）响应文件格式。

5.2 供应商应当仔细阅读和正确理解磋商文件中陈述的所有事项，遵循格式文件的规定和签署要求。

6 磋商文件的澄清和修改

6.1 提交首次响应文件截止之日前，采购人、采购代理机构或者磋商小组可以对已发出的磋商文件进行必要的澄清或者修改，澄清或者修改的内容作为磋商文件的组成部分。澄清或者修改的内容可能影响响应文件编制的，采购人、采购代理机构应当在提交首次响应文件截止时间至少 5 日前，以书面形式通知所有获取磋商文件的供应商；不足 5 日的，采购人、采购代理机构应当顺延提交首次响应文件截止时间。

6.2 澄清或者修改是磋商文件的组成部分。澄清或者修改以公告的方式发布。

7 现场考察和答疑会

7.1 现场考察和答疑会：见供应商须知前附表。

C. 响应文件

8 响应文件计量单位和使用文字

8.1 所有计量均采用中华人民共和国法定计量单位。

8.2 响应文件使用中文编制。响应文件部分内容必须使用其他文字的，应当附有该文字的中文译本。供应商承担未附中文译本或中文译本不准确而引起不利后果。

9 联合体

9.1 不接受供应商组成联合体。

10 响应文件的组成

10.1 响应文件

10.1.1 磋商报价(详见磋商文件第六部分响应文件格式)；

10.1.2 商务响应文件（详见磋商文件第六部分响应文件格式)；

10.1.3 技术响应文件（详见磋商文件第六部分响应文件格式)；

10.1.4 供应商认为需加以说明的其他内容；

11 响应文件编制说明

11.1 响应文件必须按照磋商文件要求的统一格式顺序编写。**要求响应文件全部内容制作详细的目录（包括页码的编制），为评审时查询作索引。**

12 磋商报价

12.1《报价一览表》中投标报价为完成本项目所有服务内容在内的一切费用的总报价。

12.2《报价一览表》 中的每一个费用单项，均应填写单价和计算总价，并由法定代表人或授权委托人

签署。

12.3 报价全部采用人民币表示。

12.4 超出采购预算的报价为无效报价。

13 磋商保证金

13.1 磋商保证金金额：见供应商须知前附表。

13.2 磋商保证金缴纳时间：见供应商须知前附表。

13.3 磋商保证金缴纳账户：见供应商须知前附表。

13.4 磋商保证金缴纳方式：见供应商须知前附表。

13.5 供应商未按磋商文件要求提交磋商保证金的，报价无效。

13.6 未中标的投标人，其投标保证金在成交通知书发出后 5 个工作日内提交投标保证金退还申请函由招标代理机构操作退还投标保证金。中标的投标人，其投标保证金在采购合同签署后 5 个工作日内提交投标保证金退还申请函由招标代理机构操作退还投标保证金。

13.7 发生下列情况之一，磋商保证金不予退还：

13.7.1 供应商在提交响应文件截止时间后撤回响应文件的；

13.7.2 供应商在响应文件中提供虚假材料的；

13.7.3 除因不可抗力或磋商文件认可的情形以外，成交供应商不与采购人签订合同的；

13.7.4 供应商与采购人、其他供应商或者采购代理机构恶意串通的；

13.7.5 供应商提交磋商保证金后，至提交响应文件截止时间未参加磋商，且未在提交响应文件截止时间前书面通知采购代理机构声明放弃磋商的；

13.7.6 成交供应商不在规定期限内与采购人签订合同的；

13.7.7 供应商在本次磋商过程中出现违反法律法规的行为、扰乱磋商、评审秩序的行为或恶意利用规则谋求不法利益的行为。

14 响应文件的有效期

14.1 自开启响应文件截止之日起 60 日历天，响应文件应保持有效。有效期短于规定期限的，将被拒绝。

14.2 在特殊情况下，采购代理机构可与供应商协商延长响应文件的有效期。协商应当以信函、传真或电子邮件的形式进行。同意延长有效期的供应商，其磋商保证金的有效期也相应延长，但不能修改响应文件。拒绝接受延长有效期要求的供应商，其磋商将被拒绝，磋商保证金将被退还。

15 响应文件的份数和签署

15.1 响应文件份数：见供应商须知前附表。

15.2 响应文件正本均须用不褪色墨水书写、打印或印刷，响应文件副本的所有资料，都可以用响应文件的正本复制。响应文件封面的右上角应当清楚地注明“正本”或“副本”。响应文件的正本和副本内容有不一致的，以正本为准。

15.3 响应文件正本中，文字材料需打印或用不褪色墨水书写。响应文件正本须按响应文件格式中明确要求投标人法定代表人或其授权代表签字或盖章之处，必须由相关人员亲笔签名或盖章。**正本每页须加盖投标单位公章，响应文件加盖骑缝章。**

15.4 全套响应文件应无涂改、无行间插字。除非这些删改是根据采购代理机构的要求实施的，或者是供应商造成的错误且必须修改的。修改处应由响应文件签字人签字证明。

15.5 传真或电传的响应文件将被拒绝。

D. 响应文件的递交

16 响应文件的装订、密封及标记

16.1 所有响应文件必须装订成册。

16.2 响应文件应按以下方法分别装袋密封：

供应商应将响应文件的正本封装为一个密封袋，将所有副本封装为一个密封袋,响应文件电子版一个密封袋。在密封袋上，要清楚标明“正本”、“副本”及“电子版”字样。

封套上均应写明：

致：国际竹藤中心三亚研究基地

项目名称：国际竹藤中心三亚研究基地物业服务

注明：“请勿在开标时间之前启封”

16.2.1 供应商应按上述要求密封及书写标记（如未按要求密封及书写标记，招标代理或采购人有权拒收响应文件）。

16.2.2 响应文件的装订做到整齐、干净、牢固即可。

17 截止时间

17.1 响应文件必须在提交响应文件截止时间前送达磋商地点。

17.2 采购代理机构推迟响应文件截止时间，将在不晚于原定响应文件截止时间前 3 天发布公告。

17.3 在响应文件截止时间以后送达的响应文件，采购代理机构拒绝接收。

18 响应文件的修改和撤回

18.1 响应文件提交截止时间以后，供应商不得修改和撤回响应文件，不得在磋商有效期内撤回响应文件，否则磋商保证金不予退还。

18.2 响应文件提交后，均不予退还。

E. 磋商程序

19 磋商文件的送达

19.1 供应商应当在磋商文件要求的截止时间前，将响应文件密封送达指定地点。在截止时间后送达的响应文件为无效文件，采购人、采购代理机构或者磋商小组应当拒收。

19.2 供应商在提交响应文件截止时间前，可以对所提交的响应文件进行补充、修改或者撤回，并书面通知采购人、采购代理机构。补充、修改的内容作为响应文件的组成部分。补充、修改的内容与响应文件不一致的，以补充、修改的内容为准。

19.3 采购代理机构按磋商文件规定的时间、地点举行磋商仪式。磋商仪式由采购代理机构主持，邀请采购人代表、供应商代表及有关工作人员参加。供应商的法定代表人或法定代表人授权的代表必须参加磋商仪式。

20 磋商小组

20.1 磋商小组的组成：见供应商须知前附表。

20.2 评审方法：见供应商须知前附表。

21 磋商方式和内容

21.1 磋商小组按供应商提交响应文件的顺序分别与通过资格审查的供应商进行磋商，并给予所有参加磋商的供应商平等的磋商机会。

21.2 磋商内容包括技术方案响应情况、服务内容标准与承诺、施工能力、合同条件、采购要求的优化建议等。在磋商过程中，磋商小组可以根据磋商文件和磋商情况实质性变动采购需求中的技术、服务要求

以及合同草案条款，但不得变动磋商文件中的其他内容。实质性变动的内容，须经采购人代表确认。

21.3 磋商小组可以根据磋商的实际情况决定磋商的轮次，但最多不能超过三轮磋商。

21.4 供应商在磋商中作出的承诺，是其响应文件的组成部分。

22 磋商内容的保密

22.1 磋商后，至正式授予成交供应商合同止，凡属于审查、澄清、评价和比较的所有资料、有关授予合同的信息等，都不能向供应商或与磋商无关的其他人泄露。

22.2 在响应文件的审查、澄清、评价和比较以及授予合同的过程中，供应商对采购人、采购代理机构和磋商小组成员施加影响的任何行为，都将导致其磋商资格被取消。

23 对响应文件的评审

23.1 评审程序、评审方法和评审标准见第五部分

24 确认成交结果

24.1 采购代理机构在评审结束后 2 个工作日内将评审报告送采购人确认。采购人应当在收到评审报告后 5 个工作日内，从评审报告推荐出的成交候选供应商中，按照排序由高到低的原则确定成交供应商，也可以书面授权磋商小组直接确定成交供应商。

24.2 采购人或者采购代理机构应当在成交供应商确定后 2 个工作日内，在省级以上财政部门指定的政府采购信息发布媒体上公告成交结果，同时向成交供应商发出成交通知书，并将磋商文件随成交结果同时公告。成交通知书是成交供应商与采购人签订合同的依据。合同签订后，成交通知书成为合同的一部分。

F. 授予合同

25 成交供应商的确认

25.1 磋商小组根据本磋商文件第五部分的规定，对供应商进行审查，对响应文件进行评价和比较，按照磋商文件规定的排序原则推荐成交候选人。

25.2 磋商小组有权按磋商文件的要求评定并推荐成交候选供应商，也有权拒绝任何或所有不符合磋商文件要求的供应商的响应文件。

25.3 采购人按照磋商小组推荐的成交候选供应商顺序确定成交供应商，磋商小组推荐成交候选人的人数见供应商须知前附表。

26 合同授予标准

26.1 采购人应当把合同授予磋商小组推荐的第一顺序成交候选人。被授予合同的供应商必须具有实施本合同的能力和资源。

26.2 确认成交供应商之前，采购人有权对成交候选人诚信履约的能力进行最后审查。审查方式包括询问、调查、考察、要求成交候选人作出履约承诺或担保等。如果发现成交候选人提供了虚假材料，在响应文件中有故意隐瞒或虚报的情节，在以往的成交项目中有不诚信履约的情形，不能按采购人要求作出相应的履约承诺或担保等，采购人有权否决其成交资格，按顺序确定排名随后的供应商作为成交供应商。

27 成交通知

27.1 确定成交供应商后，采购代理机构在发布成交公告的同时，以书面形式向成交供应商发出成交通知书。成交通知书应当规定签署合同的日期和地点。

27.2 成交通知书是合同的组成部分。

28 签订合同

28.1 采购人和成交供应商应当按照成交通知书规定的期限与成交供应商签订合同。成交通知书规定的期限最长不得超过 30 天。

28.2 成交供应商拒签合同，或不能在规定的期限内与采购人签订合同，采购人有权取消其成交资格，其磋商保证金不予退还。

28.3 成交供应商放弃成交，其磋商保证金不予退还。

28.4 成交供应商放弃成交或被取消成交资格后，采购人有权按磋商小组推荐的顺序确定备选成交候选

人成交并与之签订合同。所有被确定成交的候选供应商均放弃成交或被取消成交资格，采购人应当重新组织采购。放弃或被取消成交资格的供应商不得参与重新采购。

28.5 成交供应商拒签合同或放弃成交是违约行为，应当依法赔偿违约行为给采购人造成的实际损失。

28.6 前款所称“违约行为给采购人造成的实际损失”，是指顺延成交供应商的成交价格高于违约人成交价格的高出部分。

28.7 签订合同及合同条款应以磋商文件和成交供应商的响应文件为依据。

29 验收

29.1 成交供应商与采购人应严格按照磋商文件规定的标准和响应文件承诺的条件进行验收。

29.2 采购人可以独立邀请第三方参与验收。验收出现争议时，成交供应商可以与采购人协商共同邀请第三方参与验收。

30 招标代理服务费

30.1 参照琼价费管[2011]225 号文件规定收费标准计算收取招标代理服务费。

G. 询问、质疑和投诉

31 询问

31.1 供应商对本采购活动事项有疑问的，应当以书面形式向采购人或采购代理机构提出询问。

31.2 询问应当用传真、信函、电子邮件等方式提出。

31.3 对询问的答复，将依据是否是重要的共性问题，决定是否同时告知其他供应商。

32 质疑

32.1 供应商认为采购文件、采购过程和成交结果使自己的权益受到损害的，可以在知道或者应知其权益受到损害之日起七个工作日内，以书面形式向本代理机构或向采购人提出质疑。

32.2 质疑必须以书面形式提出。质疑函应当包括但不限于下列内容：供应商的名称、地址、邮编、联系人及联系电话；质疑项目的名称、编号；质疑事项；事实依据和证明材料；法律依据；提出质疑的日期。质疑函必须由提出质疑的供应商的法定代表人亲笔签署，并加盖企业法人公章。

32.3 质疑应当用传真、信函或电子邮件送达。信函的邮发地必须是供应商的注册地；发出传真的号码和发出邮件的邮箱必须是供应商以网站或其他形式公布的号码及邮箱。

32.4 不符合本章第 32.1、32.2 和 32.3 款规定的质疑是无效质疑，不予受理。

32.5 对于供应商的有效质疑，我们将按照《中华人民共和国政府采购法》、《政府采购货物和服务招标投标管理办法》、《中华人民共和国政府采购法实施条例》的规定及时予以答复。

32.6 供应商应当慎重使用质疑的权利。属于对政府采购活动事项产生一般疑问的，应当根据政府采购法第 52 条的规定提出询问，本代理机构有义务及时作出答复。

33 投诉

33.1 供应商对质疑事项的答复不满意，或者没有在法定期限内得到答复的，可以依法向政府采购监管部门进行投诉。

33.2 供应商的投诉，应当符合《中华人共和国政府采购法》、《政府采购供应商投诉处理办法》、《财政部关于加强政府采购供应商投诉受理审查工作的通知》的相关规定。

H. 纪律和监督

34 对采购人的纪律要求

采购人不得泄漏磋商采购活动中应当保密的情况和资料，不得与供应商串通损害国家利益、社会公共利益或他人的合法权益。

35 对供应商的纪律要求

不得提供虚假材料谋取成交；不得采取不正当手段诋毁、排挤其他供应商；不得与采购人、采购代理机构、其他供应商恶意串通；不得向采购人、采购代理机构、磋商小组成员行贿或者提供其他不正当利益；

不得拒不遵守磋商纪律，故意扰乱磋商会场秩序或其他无理取闹行为；不得在采购过程中与采购人、采购代理机构进行协商谈判；不得拒绝有关部门的监督检查或者向监督检查部门提供虚假情况。有上述情形之一的供应商，属于不合格供应商，其成交资格将被取消。

36 对磋商小组成员的纪律要求

磋商小组成员不得收受他人的财物或者其他好处，不得向他人透漏对响应文件的评审和比较、成交候选人的推荐情况以及磋商有关的其他情况。在磋商活动中，磋商小组成员不得擅离职守，影响磋商程序正常进行，不得使用本磋商文件第五部分规定之外的评审因素和标准进行评标。

37 对与磋商活动有关的工作人员的纪律要求

与磋商活动有关的工作人员不得收受他人的财物或者其他好处，不得向他人透漏对响应文件的评审和比较、成交候选人的推荐情况以及磋商有关的其他情况。在磋商活动中，与磋商活动有关的工作人员不得擅离职守，影响磋商程序正常进行。

38 需要补充的其他内容

需要补充的其他内容：见供应商须知前附表。

第三部分　采购需求

一、项目概况

采购人为国际竹藤中心三亚研究基地，为本基地所属的科研综合楼、基地所属的园区、食堂、基地专家公寓采购物业服务、客房服务及餐饮服务。拟选聘有资质、有实力、有诚信的物业服务企业为本基地提供专业化的物业服务、客房服务及餐饮服务。

二、服务期限

服务期：一年（365 日历天）。

服务质量要求：达到采购人指定的服务质量要求。

三、人工配置及行政管理要求

<table>
<tr><td colspan="4">人工配置</td></tr>
<tr><td>序号</td><td>服务内容</td><td>拟计划今年人数</td><td>备注</td></tr>
<tr><td>1</td><td>项目经理</td><td>1</td><td rowspan="10">供应商须为本项目服务员工提供以下福利：人员工资、社会保险金、公积金、国家法定 11 天节日加班费、工作服费用、工会经费、教育经费、年终福利、高温费、伙食补贴（15 元/人）、员工宿舍。
本次采购费用含：绿化养护费（緑化物料、修枝、四害消杀、白蚁、化粪池清理等）；清洁卫生费（科研综合楼保洁用品用具、含降解垃圾袋等耗材费用）；办公费（通信费、日常办公用品、耗材等）；车辆运行费；科研综合楼电视收视费；机电设备维修费；通信网络费；建筑物维修费。</td></tr>
<tr><td>2</td><td>管理员</td><td>3</td></tr>
<tr><td>3</td><td>秩序
维护员</td><td>8</td></tr>
<tr><td>4</td><td>水电工</td><td>2</td></tr>
<tr><td>5</td><td>保洁员（含客房服务员）</td><td>8</td></tr>
<tr><td>6</td><td>绿化员</td><td>4</td></tr>
<tr><td>7</td><td>食堂厨师</td><td>2</td></tr>
<tr><td>8</td><td>杂工帮厨</td><td>4</td></tr>
<tr><td>9</td><td>总人数</td><td>32</td></tr>
</table>

四、服务内容

1、科研综合楼、职工宿舍楼公共区域及领导办公室的保洁服务。包括：公共区域（含楼顶天面）、会议室、接待室、多功能厅、设备房、通道及门窗的卫生清扫与保洁、垃圾的收集与清运、除“四害”等。

2、项目区域内交通、车辆行驶、停泊管理等。

3、维持公共秩序、做好治安防范工作。包括：门岗 24 小时执勤，区内定期巡视，重点消防设施、防火、防盗、防破坏、防事故和抢险工作等。

4、建立来访人员、车辆登记制度，严格规范管理。

5、代收邮件、报刊，并做好登记。

6、各种意外事件的防范、应急处置，包括但不限于台风、防涝、地震、防火、防盗、治安事件等。

7、对公共设施设备的维护保养，确保设施设备的正常运行。

8、为本基地工作人员及物业职工提供早、中餐、晚餐以及内部接待餐饮和服务。包括食堂就餐环境维护、餐具清洗消毒、炊具、厨具、维护。

9、为科研办公楼提供维修服务。包括但不限于办公家具的简单维修、照明耗材的更换、办公设备移动、洗手间设备的维护、建筑物维修、电源插座的改动、物品的搬运等。

10、会务服务。包括但不限于影音设备的维护调试、茶水服务、会议资料准备、场地保洁布置、会议室家具的摆设等。

11、项目区域园林绿化的维护和绿植更换及采购。包括但不限于草坪的除杂草、修剪，绿蓠的修剪，树木的剪枝等。

12、基地车辆的运行维护保养。包括但不限于保障车辆运行状况良好、日常清洗和车辆保险续保。

13、基地电视网络、通信网络的维护及费用的缴纳。

五、基本要求

1、供应商应建立工作人员卫生档案，物业和食堂工作人员必须符合健康标准并提供有效健康证。管理人员持有物业管理上岗证书， 特种作业员工持有政府或专业部门颁发的有效证书上岗。

2、工作人员要做好个人卫生，工作期间着统一制式工作衣帽，并保持整洁干净，不得留长胡须、长头发(女员工需盘头)、长指甲等。

3、患有流行、传染性疾病时应立即报告，暂停工作，直到疾病痊愈为止。

4、物业和食堂工作人员因自身原因影响正常工作开展或导致招标方利益受损的，招标方有权责令中标方限期更换人员。

5、管理企业在管理中建立本企业的形象识系统：服务理念、行为规范(专业着装、佩戴标志、语言规范、文明服务等)。

6、运用计算机管理，有完善的物业管理方案、质量管理体系、管理制度(物业竣工验收档案、设备管理档案、日常管理档案等),并按规范签订物业管理合同。

7、招标方按月向中标方支付费用（月支付金额=中标金额/12 个月—扣除的中标方服务费）。

六、特别要求：

（一）物业服务

1、管理人员负责统领整个物业管理服务工作，同时做好与招标方的沟通工作。

2、中标方需负责卫生保洁、绿化养护服务、招标方建筑物养护、办公区会务及信息化服务、日常秩序维护服务、公共设备设施运行巡查管理等。(可降解垃圾袋、清洁耗材等由中标方承担，维修材料由中标方承担)

3、中标方需负责垃圾的收集、清运，做到垃圾日产日清（垃圾桶由中标方配置，垃圾处理费由中标方承担）

4、中标方按照全国爱卫会“除四害”卫生标准，定期杀灭蚊、蝇、蟑、鼠，做到无滋生源，定期进行消毒卫生。(发生费用包括在中标总价格内)

5、中标方应保持污水排放通常，定期清理化粪池(原则上每年 1 次，具体视情况而定)符合卫生标准，无二次污 染及隐患。(发生费用均包括在中标总价格内)

6、中标方应当对物业范围内的高处树枝修剪(原则上每年 4 次，具体视情况而定),无安全隐患。(发生费用均包括在中标总价格内)

7、中标方应对保持物品摆放整洁，定期清理杂物，配合招标方搬运固定资产等。

8、按招标方要求协助做好物业范围内的各类传染病（非典及类似疫情等各项防疫及应急工作。

9、中标方要求做好基地建筑物的维修和小型改造。(发生费用均包括在中标总价格内)

10、中标方需要按照招标方的要求保障各类网络的畅通，定期对网络设施进行检修。(发生费用均包括在中标总价格内)

11、制定应急抗灾工作预案，提高处理自然灾害、意外事故的能力，并协助招标方处理突发事件，适应招标方的需求，提供招标单位需要的便民服务，配合做好重大活动及重大节日的安保工作。

（二）餐饮服务

（1）供餐要求

1、饭餐干净卫生、无杂物、无污物、无怪味等，每餐留样保存至留样箱。

2、根据招标方意见和用餐人员意见，提供食堂烹饪服务，严格把控食材品质，做好基地职工食堂用餐管理、职工饭菜的安排与品质管理、食堂卫生检查与食品卫生安全管理、食堂设施设备使用与管理，及时对出品、服务做出调整和改善。

3、每日按时提供早餐（8:00-8:30）中餐（12:00-12:30）晚餐（18:00-18:30）。

（2）菜谱、菜品要求

1、每周制定下周菜谱，每周四中午 12 点前提交下周菜谱，经招标方审批后，中标方严格按照菜谱要求制作。若需要调整食品或食材配料，须提前 1-2 天通知招标方并得到招标方可调整的批复；

2、中标方须将每周菜谱在饭堂信息栏公布。

3、菜点服务创新：保存反映良好的菜品和点心，每月研发新菜点。

4、早餐供应粥、粉、面、糕点、蛋类等 4 个品种以上；午餐两荤两素、例汤、主食、水果（糖水时定）；晚餐两荤两素、例汤、主食。

（3）厨房场地卫生、餐具、炊具管理要求

1、保持餐具、厨具和操作间卫生干净整洁，餐具用后应彻底清洗并及时消毒，存放在消毒柜中。操作间每日进行清洗保洁，地沟每周清洗 3 次以上。

2、生、熟菜板(刀)要分开，不能混用；冷藏冷冻食品及时储存注意时间和温度，不采购超过保质期 2/3 的产品；操作间每月彻底清理擦洗 1 次。

3、餐具、厨具不得外借；严防食物中毒。

4、中标方对接受后的食堂设备设施使用情况具有监管责任，并做好设备的日常维护，对出现非正常损坏的设备设施负有维修责任。正常折旧、专业维修、更换、更新的费用由中标方承担。

5、交接后设备和厨具人为损坏的由中标方负责维修，丢失的由中标方照价赔偿。

（4）就餐区域卫生管理要求

1、餐厅保持整洁、干净。窗明干净，物见本色，无灰尘、无污渍，清扫擦拭及时彻底。

2、每次用餐完毕后，工作人员需及时打扫卫生、清理垃圾。每周集中进行彻底清扫一遍地面，包括地面、墙壁、窗户、座椅等，保证始终达到灭鼠、灭蝇、灭蟑螂标准。

（5）食品质量、安全管理目标及考核

1、食物中毒事故：0。

2、中标方具有完善的售后体系(包括但不限于制度、流程、专人负责等)

3、每月进行一次满意度测评：有效样本覆盖率≥50%，物业食堂职工整体满意度≥80 分，签订合同首月不扣服务费，对不满意的地方进行口头或书面警告，限时整改，职工满意度：≥80 分不扣中标方服务费，80＞x≥70 分扣中标方服务费 1000 元/次，扣除员工绩效总金额不得高于扣中标方服务费 10%，70＞x≥60 分 扣中标方服务费 2000 元/次，扣除员工绩效总金额不得高于扣中标方服务费 10%，＜60 分扣中标方服务费 5000 元/次，首次进行口头或书面警告，限时整改，两次及以上终止合同。

七、服务标准

1、办公楼内清洁服务标准

范围	内容	数量	标　　准	效　　果
一层公共走道、大厅	地面保洁		随清随扫，有污点渍则随时清洗	明净、无杂物、无污渍、无积尘、无脚印
专家公寓	室内保洁		每日清整，设施运行正常，室内物品齐全、摆放规范	明净、无杂物、无污渍、无积尘、无脚印、无异味、床品整洁
消防通道	楼梯		每天拖扫 1 次	天积尘、杂物
	扶手		每周擦拭 2 次	无积尘、脏物
	过道门		每周擦拭 2 次	无积尘、脏物
公共通道	地面		每天拖扫 1 次，有杂物随时清除	无积尘、杂物、痰迹
	墙面		每周擦拭 1 次	无积尘、涂鸭、乱贴
消火栓箱	保洁		每周擦拭 1 次	无积尘、玻璃照亮
灭“四害”	消杀	全楼	每半年投药、消毒	控制害虫孳生、抑制疾病流行
垃圾	收集	全楼	每日 2 次、袋装日产日清	无异味、无满溢
公共照明	保洁		每月擦拭 1 次	光亮、明净

	维修		随坏随修	完整、无脱落
消防管道	保洁	全部	每月擦拭 1 次	无积尘、无锈迹
屋面	维修		每周检查 1 次	门、滴漏等设施完好，无渗漏、防水层完好

2、外场区域清洁服务标准

项目	内容	数量	标　准	效　果
公共绿地	保洁		每天收集垃圾	无枯叶、纸屑、果皮、烟头
	修整		每周 1 次	整齐、花、草、木茂盛
硬化地面	保洁		每天收集垃圾	无纸屑、果皮、烟头等
	维修		随坏随修	平整，无杂物，无乱推放，无坑洼、无积水；无缺损
室外标识	保洁	全部	每周 1 次擦拭	无锈迹、光洁、无积尘
	维保	全部	每月 1 次擦拭	无锈迹、光洁
水池、沟井	清理	全部	每周检查	无堵、冒、缺盖现象
	清淤	全部	每年 2 次	无堵、冒现象
垃圾中转站	清洗	1 套	每 3 日 1 次冲洗	无异味、无积水
	维保	1 套	每月检查 1 次	垃圾桶无锈蚀
	消杀	1 套	每月消毒 1 次	无害虫孳生，无异味
垃圾桶、果皮箱	清洗	全部	每日清理 1 次	无异味、洁净
	维保		每周检查 1 次	无锈蚀现象
	消杀		每月消毒 1 次	无害虫孳生、无异味
庭院灭“四害”	消杀	庭院区域	每半年投药、消毒	控制害虫孳生、抑制疾病流行

3、保安管理服务标准

范围	内容	标　　准	效　　果
门岗	保安	24 小时值班，对进、出车辆监控； 对进、出人员监控； 对进、出物品监控； 指挥车辆有序停泊； 禁止收废品的、流浪的、失常的人员进入大院； 维护区域交通、治安秩序	区域内没有发生治安案件； 车辆停放有序、到位； 交通顺畅、秩序良好； 着装整洁、文明值勤； 区域内没有闲杂人员； 人流、物流有序
巡逻岗	保安	每小时巡查 1 次，查看车门是否锁好； 查看车辆是否完好； 对可疑人员进行监控； 防止外人翻越围墙进入； 防止小区外围设施、设备受毁； 夜间 0：00；03：00 必须对住宅楼每层巡查一次， 防止偷盗及小区设备受损。	车辆没有发生被盗、被毁现象； 外围设施、设备完好； 交通标志完好； 区域治安手秩序良好； 住户门良好，户内无异常声音及动静。

特别提示：《用户需求书》是合同的组成部分，所有条款均具有法律效力，即便未载入合同，也对双方具有约束力。

第四部分　合同条款（仅供参考）

国际竹藤中心三亚研究基地物业服务

采购合同（仅供参考）

项目编号：

项目名称：

合同编号：

甲方：

乙方：_____成交供应商_____

签订日期：　　年　月　日

甲方：

乙方：成交供应商

根据《中华人民共和国民法典》的有关规定，甲乙双方按照平等互利和诚实守信的 原则订立本合同。依据本合同，甲方与乙方依法建立民事委托代理关系，乙方因承担甲 方外包业务使用的各类人员，与甲方不存在劳动关系，乙方承担用人主体相应的管理职 责和义务。约定如下：

（条款内容自拟）

一、合同纠纷处理

本合同执行过程中如发生纠纷，作如下处理：

1、 申请仲裁。仲裁机构为海南省仲裁委员会。

2、提起诉讼。诉讼地点为甲方所在地。

二、合同生效

本合同由甲乙双方签字盖章后生效。

三、合同鉴证

招标代理机构应当在本合同上签章，以证明本合同条款与采购文件、投标文件的相 关要求相符并且未对采购货物和技术参数进行实质性修改。

四、组成本合同的文件包括：

1、合同通用条款和专用条款；

2、招标文件、乙方的投标文件和评标时的澄清函（如有）；

3、成交通知书；

4、 甲乙双方商定的其他必要文件。

上述合同文件内容互为补充，如有不明确， 由甲方负责解释。

五、合同备案

本合同一式伍份， 中文书写。 甲方、乙方各执贰份，壹份由招标代理机构备案。

六、合同转让和分包

乙方不得全部或部分转让合同。除非甲方事先书面同意外，不得分包其应履行的合 同义务。

甲方：（盖章）

地址：

法定（授权）代表人：（签章）

签订日期：年月日

乙方：（盖章）

地址：

法定（授权）代表人：（签章）

银行户名：

开户银行：

银行账号：

签订日期：年月日

第五部分　评审程序、方法和标准

一、总则

1、根据《中华人民共和国政府采购法》、《政府采购竞争性磋商采购方式管理暂行办法》和《政府采购货物和服务招标投标管理办法》（财政部第 87 号令）等法律和规章，结合本采购项目特点制定本评审办法。

2、磋商工作由采购人、采购代理机构负责组织，评审由采购人、采购代理机构依法组建的磋商小组负责。磋商小组由采购人代表和有关技术、经济等方面的专家组成。

3、磋商小组成员应当按照客观、公正、审慎的原则，根据磋商文件规定的评审程序、评审方法和评审标准进行独立评审。未实质性响应磋商文件的响应文件按无效响应处理，磋商小组应当告知提交响应文件的供应商。

4、评审过程严格保密。供应商对磋商小组的评审过程或合同授予决定施加影响的任何行为都可能导致其响应文件被拒绝。

5、磋商小组发现磋商文件表述不明确或需要说明的事项，可提请采购人、采购代理机构书面解释说明。

6、磋商小组对响应文件的判定，只依据响应文件和磋商过程中认定的文件，不依据磋商后的任何外来证明。

二、评审程序、评审方法和评审标准

1、响应文件的有效性、完整性和响应程度审查（见附件 1）

1.1 磋商小组在对响应文件的有效性、完整性和响应程度进行审查时，可以要求供应商对响应文件中含义不明确、同类问题表述不一致或者有明显文字和计算错误的内容等作出必要的澄清、说明或者更正。供应商的澄清、说明或者更正不得超出响应文件的范围或者改变响应文件的实质性内容。供应商的澄清、说明或者更正应当由法定代表人或其授权代表签字或者加盖公章。由授权代表签字的，应当附法定代表人授权书。供应商为自然人的，应当由本人签字并附身份证明。

2、分别与单一供应商进行磋商

2.1 磋商小组所有成员应当集中与单一供应商分别进行磋商，并给予所有参加磋商的供应商平等的磋商机会。

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

3、供应商提交最后报价

3.1 磋商文件能够详细列明采购标的的技术、服务要求的，磋商结束后，磋商小组应当要求所有实质性响应的供应商在规定时间内提交最后报价，提交最后报价的供应商不得少于 3 家。磋商文件不能详细列明采购标的的技术、服务要求，需经磋商由供应商提供最终设计方案或解决方案的，磋商结束后，磋商小组应当按照少数服从多数的原则投票推荐 3 家以上供应商的设计方案或者解决方案，并要求其在规定时间内提交最后报价。最后报价是供应商响应文件的有效组成部分。

3.2 已提交响应文件的供应商，在提交最后报价之前，可以根据磋商情况退出磋商。采购人、采购代理机构应当退还退出磋商的供应商的磋商保证金。

3.3 关于政策性优惠

因落实政府采购政策进行价格调整的，以调整后的价格计算评标基准价和投标报价。

投标人同时满足以下情况一种以上情形者，**不重复享受本项优惠**。均按一次折扣（10%）的优惠折算后计算投标报价得分。

1、小微企业

1.1 小微企业（供应商）：指符合《小企业划型标准规定》的投标人，通过投标提供该企业制造的货物，由该企业承担的工程或者服务，或者提供其他小微企业制造的货物。本项所指货物不包括使用大型、中型企业注册商标的货物。

1.2 投标人为小型和微型企业，必须提供“小微企业声明函”（详见格式）。

中小企业认定标准为：

1.2.1 本规定所称中小企业划分标准，是指国务院有关部门根据企业从业人员、营业收入、资产总额等指标制定的中小企业划型标准（工信部联企业〔2011〕300 号）。

1.2.2 小型、微型企业提供有中型企业制造的货物的，视同为中型企业；小型、微型、中型企业提供有大型企业制造的货物的，视同为大型企业。

2、监狱企业

2.1 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）等出具的属于监狱企业的证明文件。

3、残疾人福利性单位

3.1 符合财政部　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 号要求。投标人为残疾人福利性单位，必须提供“残疾人福利性单位声明函”。

3.2 中标、成交供应商为残疾人福利性单位的，采购人或者其委托的采购代理机构应当随中标、成交结果同时公告其《残疾人福利性单位声明函》，接受社会监督。

特别声明:对于未能按照要求填写及未能提供证明资料或提供资料不完整的视同未提供。

如有虚假骗取政策性优惠，将依法承担相应责任。

4、综合评分（见附件 2）

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

综合评分法，是指响应文件满足磋商文件全部实质性要求且按评审因素的量化指标评审得分最高的供应商为成交候选供应商的评审方法。

4.2 综合评分法评审标准中的分值设置应当与评审因素的量化指标相对应。磋商文件中没有规定的评审标准不得作为评审依据。

评审时，磋商小组各成员应当独立对每个有效响应的文件进行评价、打分，然后汇总每个供应商每项评分因素的得分。

5、推荐成交候选供应商

5.1 磋商小组根据综合评分情况，按照评审得分由高到低顺序推荐 3 名以上

成交候选供应商，并编写评审报告。

5.2 符合《政府采购竞争性磋商采购方式管理暂行办法》第二十一条第三款情形的，可以推荐 2 家成交候选供应商。评审得分相同的，按照最后报价由低到高的顺序推荐。评审得分且最后报价相同的，按照技术指标优劣顺序推荐。

6、编写评审报告

评审报告应当包括以下主要内容：

6.1 邀请供应商参加采购活动的具体方式和相关情况；

6.2 响应文件开启日期和地点；

6.3 获取磋商文件的供应商名单和磋商小组成员名单；

6.4 评审情况记录和说明，包括对供应商的资格审查情况、供应商响应文件评审情况、磋商情况、报价情况等；

6.5 提出的成交候选供应商的排序名单及理由。

7、终止采购

出现下列情形之一的，采购人或者采购代理机构应当终止竞争性磋商采购活动，发布项目终止公告并说明原因，重新开展采购活动：

7.1 因情况变化，不再符合规定的竞争性磋商采购方式适用情形的；

7.2 出现影响采购公正的违法、违规行为的；

7.3 除《政府采购竞争性磋商采购方式管理暂行办法》第二十一条第三款规定的情形外，在采购过程中符合要求的供应商或者报价未超过采购预算的供应商不足 3 家的。

在采购活动中因重大变故，采购任务取消的，采购人或者采购代理机构应当终止采购活动，通知所有参加采购活动的供应商，并将项目实施情况和采购任务取消原因报送本级财政部门。

附件 1：审查表

（一）资格性审查表

项目名称： **项目编号：**

序号	审查项目	有效投标认定条件	投标人		
			1#	2#	N#
1	在中华人民共和国注册的、具有独立承担民事责任的能力（提供营业执照副本复印件、组织机构代码证副本复印件、税务登记证副本复印件或改革后的“三证合一”或“多证合一”营业执照复印件加盖公章）	1、供应商为法人，应提交营业执照或法人登记书或批准文件复印件加盖公章；2、供应商为非法人组织的，应提交依法登记证书复印件加盖公章；3、供应商为个体工商户的,应提交个体工商户营业执照复印件加盖公章；			
2	供应商未被列入信用中国网站（www.creditchina.gov.cn ）的“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名单”和中国政府采购网（www.ccgp.gov.cn)的“政府采购严重违法失信行为记录名单”的投标人	提供查询结果或提供承诺函并加盖公章			
3	参加政府采购活动前三年内（成立不足三年的以实际年限计算）无环保类行政处罚记录（提供声明函）	提供声明函，加盖公章			
4	单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系的不同供应商，不得参加同一合同项下的政府采购活动，为本项目提供整体设计、规范编制或者项目管理、监理、检测等服务的供应商，不得再参加该项目的其他采购活动。（提供承诺函，格式自拟）	提供承诺函，加盖公章			
5	具有履行合同所必需的设备和专业技术能力（提供承诺书）	提供承诺书，加盖公章			
6	具有依法缴纳社会保障资金和纳税的良好记录（提供资格承诺函）	（提供复印件加盖公章或提供资格承诺函，加盖公章）			

7	具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度（提供资格承诺函，格式自拟）	提供资格承诺函，加盖公章			
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的声明函（成立不足三年的从成立之日起计算）	提供声明函，加盖公章			
9	提供政府采购供应商信用承诺书	提供政府采购供应商信用承诺书,加盖公章			
10	授权书	法定代表人授权书原件、法人和授权代表身份证复印件加盖公章			
11	其他	投标人认为需要提供的其它资格证明文件			
结论					

注：

1、表中只需填写“√”通过或“×”不通过；

2、在结论中按“一项否决”的原则，只有全部是“√”通过的，填写“合格”；只要其中有一项是“×”不通过的，填写“不合格”；

3、结论是合格的，才能进入下一轮，不合格的被淘汰。

磋商小组：　　日期：2026 年 05 月 29 日

（二）初步审查表

项目名称： **项目编号：**

序号	审查项目	有效投标认定条件	供应商		
			1#	2#	N#
1	供应商的资格	符合磋商文件对供应商资格的要求，见第一部分 磋商公告“二、供应商资格要求”			
2	响应文件递交	正本 1 份、副本 2 份，电子版响应文件 1 份（U 盘）			
3	响应文件有效期	自开启响应文件截止之日起60日历天			
4	投标报价	投标报价未超出预算(最高限价）（如超出控制价视为无效报价）			
5	服务期	符合磋商文件的要求			
6	信用记录	无严重违法失信行为记录			
7	其它	无其它无效投标认定条件			
结论					

说明：

1、表中只需填写“√/通过”或“×/不通过”。

2、在结论中按“一项否决”的原则，只有全部是√/通过的，填写“合格”；只要其中有一项是×/不通过的，填写“不合格”。

3、只有结论是合格的供应商，才能进入下一轮评审；不合格的被淘汰。

评委： 日期：2026 年 05 月 29 日

附件 2

（三）评审标准和方法

本招标项目的评标办法采用综合评分法。满分为 100 分，其中：价格分 10 分，商务分 15 分，技术分 75 分。综合得分最高者为第一中标候选人。

一、报价部分（10 分）

1、价格得分计算公式：

综合评分法中的价格分统一采用低价优先法计算。

磋商基准价为满足磋商文件要求且最后报价最低的供应商的价格

磋商报价得分=（磋商基准价/最后磋商报价）×10×100%

注：1.价格得分取小数点后两位，四舍五入。

2.有效供应商为未被评标委员会判定为无效投标的供应商。

2、小微企业投标价格依据《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）文件及根据财政部 2022 年 5 月 30 日颁布的《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）文件规定，小微企业按（10%）的优惠折算后计算投标报价得分。

注：不重复享受优惠。均按一次折扣（10%）的优惠折算后计算投标报价得分。

3、在评标过程中，评标委员会发现投标人的报价明显低于其他投标报价，使得其投标报价可能低于其个别成本的，应当要求该投标人作出书面说明并提供证明材料。投标人不能合理说明或者不能提供相关证明材料。由评标委员会认定该投标人低于成本报价竞标，其投标应作废标处理。

二、商务部分（15 分）

序号	评审内容	评分标准	最高得分
1	项目经理	具有大专及以上学历，加 2 分； 具有 3 年以上项目管理经验，加 3 分。（须提供以下证明材料，不提供不得该项分数： （1）有效身份证复印件； （2）毕业证书复印件； （3）2023 年 1 月 1 日至今项目经理出具累计 3 年以上项目经理证明并加盖公章； （4）项目经理近期超 6 个月得社保缴纳证明。	5
2	食堂服务团队	具有与食堂服务相关的有效职业资格或能力证书的，提供 1 个证书得 5 分，最高得 5 分。（须提供以下证明材料，不提供不得该项分数） （1）提供有效的烹饪师证书或以上职业资格证书复印件以及 2026 年 1 月至今在任意一个月的社保缴纳证明复印件）	5
3	工程维修部服务团队	具有省级及以上应急管理部门颁发的，特种作业操作证或以上职业资格证书，提供 1 个证书得 5 分，最高得 5 分。（须提供以下证明材料，不提供不得该项分数） （1）提供 1 个有效的特种作业操作证证书或以上职业资格证书复印件以及 2026 年 1 月至今任意一个月的社保缴纳证明复印件并加盖公章）	5

三、技术部分（75 分）

序号	评审内容	评分标准	最高得分
1	项目服务方案	根据投标人提供的项目服务方案（主要包括项目理解、服务定位、管理模式、质量保证、机构设置等）结合物业服务区域实际情况，提供科学、合理、可操作性的项目服务方案： A.服务方案编制内容丰富全面完整、针对性强、服务定位准确的得 10 分； B.服务方案编制内容完整、方案针对性较强、服务定位较准确的得 7 分； C.服务方案编制内容完整性一般、方案通用针对性一般、服务定位不够准确的得 3 分； D.不提供者得 0 分。	10
2	保洁管理服务方案	根据投标人提供的保洁服务（主要包括管理措施、保洁操作规范、保洁考核与检查等），提供科学、合理、可行性方案： A.保洁方案能够清晰阐述保洁绿化方案措施，方案编制内容丰富全面完整、针对性强、可操作性强的得 10 分。	10

		B.案编制内容完整、方案针对性较强、可操作性较强的得 7 分。 C.方案编制内容完整性一般、方案通用针对性一般、可操 作性一般的得 3 分。 D.不提供者得 0 分。	
3	绿化养护服务方案	根据投标人提供的绿化养护服务（主要包括管理措施、病 虫防害防治、绿化养护操作规范、绿化养护考核与检查等）。 提供科学、合理、可行性方案： A.保洁方案能够清晰阐述保洁绿化方案措施，方案编制 内容丰富全面完整、针对性强、可操作性强的得 10 分。 B.方案编制内容完整、方案针对性较强、可操作性较强的得 7 分。 C.方案编制内容完整性一般、方案通用针对性一般、可 操作性一般的得 3 分。 D.不提供者得 0 分。	10
4	食堂管理服务方案	根据投标人针对本项目提供的食堂管理服务（主要包括食 品安全管理与防范规范、食堂服务质量检查考核、食堂卫生与 洗消服务等），提供科学、合理、可操作性的食堂管理服务方 案： A.服务规范细致、标准流程清晰针对性与操作性强得 10 分； B.服务规范较细致、标准流程较清晰，具有操作性得 7 分； C.服务定位准确性一般，有相应的服务标准与流程得 3 分； D.不提供者得 0 分。	10
5	水电、消防等设备的维护管理服务方案	根据各投标提供的设备设施维修养护服务(主要包括管理 措施、节能减排管理、设施设备管理制度及规范等），提供的 科学、合理可操作性方案： A.服务定位准确、条理清晰，管理措施得当，针对性与 操作性强得 10 分； B.服务定位较为准确、条理较清晰，管理措施较得当，具 有操作性得 7 分； C.服务定位准确性一般，有相应的管理措施得 3 分 ； D.不提供者得 0 分。	10
6	秩序维护管理方案	根据供应商提供的秩序维护管理方案进行赋分，内容包含但不限于①管理思路、管理措施；②消防监控管理；③人员及物品管理、车辆管理、巡逻管理等，供应商提供秩序维护管理方案的得 12 分，如每缺少一项内容扣 4 分，扣完为止；秩序维护管	12

		理方案内容存在一处缺陷（缺陷是指分析不明确、描述不详细、前后互相矛盾、缺乏针对性、应对措施不合理等）扣 2 分，扣完为止。	
7	安保管理服务方案	根据投标人针对本项目提供的秩序维护管理（主要包括管理措施、消防监控管理、人员及物品管理、车辆管理、巡逻管理等。），提供合理具体可行的服务方案： A.服务定位准确、条理清晰，管理措施得当，针对性与 操作性强，方案符合要求得 7 分； B.服务定位较为准确，有相应的管理措施，方案符合要 求得5分； C.服务定位准确性一般，有相应的管理措施，方案基本 符合要求得 3 分 ； D.不提供者得 0 分。	7
8	设备设施维修管理方案	根据供应商提供的设备设施维修管理方案进行赋分，内容包含但不限于①管理思路、管理措施；②房屋管理及维护；③设施设备管理制度及规范等，供应商提供设备设施维修管理方案的得 6 分，如每缺少一项内容扣 2 分，扣完为止；设备设施维修管理方案内容存在一处缺陷（缺陷是指分析不明确、描述不详细、前后互相矛盾、缺乏针对性、应对措施不合理等）扣 1 分，扣完为止	6

第六部分　响应文件格式

（正本/副本）

（项目名称）

响 应 文 件

供应商(盖章)：

法定代表人或其授权代表(签字)：

年　月　日

一、报　价　函

致：国际竹藤中心三亚研究基地

我方仔细阅读并全面研究了____（项目名称）_____（项目编号：_____）磋商文件，决定响应磋商文件的邀请，参与本项目。

1、我方愿意以人民币（大写）_____（¥_____）的总报价，服务期：_____），按合同约定实施，服务质量要求达到采购人指定的服务质量要求。

2、我们充分理解并完全接受合同协议书中的各项约定，没有任何异议，不附加任何条件。

3、如果我们被授予合同，我们将严格履行合同规定的责任和义务，保证按期、按质、按量完成合同义务。

4、我们同意按磋商文件中的规定，本响应文件的有效期限为自开启响应文件截止之日起 60 日历天。

5、我们愿意提供采购方在磋商文件中要求的所有资料。

6、我们愿意遵守采购公告及磋商文件中明示的收费标准。

7、我们承诺响应文件在提交响应文件截止时间后至磋商有效期截止前保持有效，不作任何更改和变动。

供应商（盖章）：

法定代表人或授权代表（签字或盖章）：

地址：

邮政编码：

联系人：　　联系电话：

电子邮件：　　传真：

日期：

二、报价一览表

项目编号：　　金额单位：元

序号	项目名称	投标报价	服务质量要求	备注
1		小写：		
		大写：		
服务期： 投标报价为完成本项目所有服务内容在内的一切费用的总报价。				

备注：

1、此表内容不可更改，必须如实完整填写。

2、本项目预算金额为 1700000.00 元。

投标人（盖章）：

法定代表人或被授权委托人（签字或盖章）：

日期：

三、法定代表人身份证明

供应商名称：_____

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 __（供应商名称）__的法定代表人。

特此证明。

附：法定代表人身份证

供应商（盖章）：

日　　期：

授权委托书

致：国际竹藤中心三亚研究基地

本人_____（姓名）系_____（供应商名称）的法定代表人，现委托_____（姓名）为我方代理人。代理人根据授权，以我方名义参加（项目名称）（招标编号为：_____）的政府采购活动，并授权其全权办理相关事宜，其法律后果由我方承担。

委托期限：_____。

代理人无转委托权。

附：代理人身份证

供　应　商：_____（盖章）

法定代表人：_____（签字）

身份证号码：_____

委托代理人：_____（签字）

身份证号码：_____

年　　月　　日

注：如是供应商的法定代表人参加开标会及签署响应文件，则不需要提交本授权委托书。

四、资格审查资料

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：

（1）在中华人民共和国境内注册、具有独立承担民事责任的能力。（提供营业执照复印件加盖公章）。

（2）供应商未被列入信用中国网站（www.creditchina.gov.cn)的“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名单”和中国政府采购网（www.ccgp.gov.cn)的“政府采购严重违法失信行为记录名单”的投标人（提供查询结果并加盖公章或提供信用记录自查承诺函）。

（3）参加政府采购活动前三年内（成立不足三年的以实际年限计算）无环保类行政处罚记录（提供声明函）。

（4）单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系的不同供应商，不得参加同一合同项下的政府采购活动，为本项目提供整体设计、规范编制或者项目管理、监理、检测等服务的供应商，不得再参加该项目的其他采购活动。（提供承诺函，格式自拟）

（5）具有履行合同所必需的设备和专业技术能力（提供承诺书加盖单位公章）。

（6）有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录（提供 2025 年任意 1 个月的纳税凭证和社会保障金缴费凭证，零纳税须提供税务部门盖章的纳税申报表）（提供复印件加盖公章或提供资格承诺函）。

（7）具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度（提供会计师事务所出具的 2024 年度财务审计报告或 2025 年任意 1 个月的财务报表（包含资产负债表、利润表、现金流量表））（提供复印件加盖公章或提供资格承诺函）。

（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的声明函（提供声明函，加盖公章）

（9）提供政府采购供应商信用承诺书并盖公章

3、本项目的特定资格要求：无。

4、本项目拒绝联合体投标。

五、供应商基本情况表

<table>
<tr><td>供应商名称</td><td colspan="6"></td></tr>
<tr><td>注册地址</td><td colspan="3"></td><td>邮政编码</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td rowspan="2">联系方式</td><td>联系人</td><td colspan="2"></td><td>电话</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td>传真</td><td colspan="2"></td><td>网址</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td>法定代表人</td><td>姓名</td><td></td><td>技术职称</td><td></td><td>电话</td><td></td></tr>
<tr><td>技术负责人</td><td>姓名</td><td></td><td>技术职称</td><td></td><td>电话</td><td></td></tr>
<tr><td>成立时间</td><td colspan="3"></td><td colspan="3">员工总人数：</td></tr>
<tr><td>企业资质等级</td><td colspan="6"></td></tr>
<tr><td>营业执照号</td><td colspan="6"></td></tr>
<tr><td>注册资金</td><td colspan="6"></td></tr>
<tr><td>开户银行</td><td colspan="6"></td></tr>
<tr><td>账号</td><td colspan="6"></td></tr>
<tr><td>经营范围</td><td colspan="6"></td></tr>
<tr><td>备注</td><td colspan="6"></td></tr>
</table>

供应商名称（加盖公章）：

日期：　　年　　月　日

六、信用记录自查承诺函

（采购人）：

经对信用中国网站（www.creditchina.gov.cn）、中国政府采购网（www.ccgp.gov.cn）、中国执行信息公开网（http://zxgk.court.gov.cn/）中的网上查询，截至规定的磋商截止时间，本单位没有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中。

特此承诺！

供应商名称（加盖公章）：

日期：　　年　　月　　日

七、政府采购活动前三年内无环保类行政处罚记录声明函

（采购人）：

本公司声明如下：

本单位在参加（项目名称）项目（采购编号:（项目编号））的政府采购活动前三年内，未有环保类行政处罚记录。若我单位以上承诺不实，自愿承担提供虚假材料谋取中标、成交的法律责任。

承诺供应商（全称并加盖公章）：

单位负责人或授权代表（签字）：

日期：　　年　　月　日

八、具有履行合同所必需的设备和专业技术能力承诺书

致：（采购人）：

本公司（供应商名称）参加（项目名称）的竞争性磋商活动，现承诺：

我公司具有履行合同所必须的设备和专业技术能力。

供应商名称：（盖公章）

法定代表人或委托代理人（签字）：

日 期：　　年 月 日

九、资格承诺函

致：（采购人、采购代理机构）

我单位参与（项目名称：　　）（项目编号：　　）项目的政府采购活动，现承诺如下：

1.我单位具有符合采购文件资格要求的信誉和健全的财务会计制度。

2.我单位具有符合采购文件资格要求的依法缴纳税收的相关证明材料。

3.我单位具有符合采购文件资格要求的依法缴纳社会保障资金的相关证明材料。

4.如违反上述承诺，同意将相关失信行为纳入三亚市信用信息共享平台。

5.同意此承诺书在“信用中国（三亚）”网站公示，接受社会各界监督。

若我单位承诺不实，自愿承担提供虚假材料谋取中标、成交的法律责任。

承诺供应商（全称并加盖公章）：_____

单位负责人或授权代表（签字）：_____

日期：_____

说明：供应商可自行选择是否提供本承诺函，若不提供本承诺函的，应按采购文件要求提供相应的证明材料。

十、无重大违法记录声明函

致：（采购人）

我公司在参加本次政府招标（招标编号:_____）（项目名称：_____）活动前三年内（2023 年 1 月 1 日~至今；成立不足三年的，以成立之日算起。），在经营活动中没有重大事故，没有任何违法行为记录。

特此声明。

投标人（盖章）：

法定代表人或被授权委托人（签字或盖章）：

日期：

十一、政府采购供应商信用承诺书

承诺主体名称：

统一社会信用代码：

管理部门：国家林业和草原局

采购项目名称：国际竹藤中心三亚研究基地物业服务

为维护公平竞争、规范有序的市场秩序,营造诚实守信的信用环境,共同推进社会信用体系建设完善,树立企业诚信守法形象,本企业对本次采购活动郑重承诺如下:

（一）对提供给注册登记部门、行业管理部门、司法部门、行业组织以及在政府采购活动中提交的所有资料的合法性、真实性、准确性和有效性负责；

（二）严格按照国家法律、法规和规章开展采购活动，全面履行应尽的责任和义务，全面做到履约守信，具备《中华人民共和国政府采购法》第二十二条第一款规定的条件；

（三）严格依法开展生产经营活动，主动接受行业监管，自愿接受依法开展的日常检查；违法失信经营后将自愿接受约束和惩戒，并依法承担相应责任；

（四）自觉接受行政管理部门、行业组织、社会公众、新闻舆论的监督；

（五）自觉做到自我约束、自我管理，不制假售假、商标侵权、虚假宣传、违约毁约、恶意逃债、偷税漏税、垄断和不正当竞争，维护经营者、消费者的合法权益；

（六）提出政府采购质疑和投诉坚持依法依规、诚实信用原则，在全国范围12个月内没有三次以上查无实据的政府采购投诉；

（七）严格遵守信用信息公示相关规定；

（八）同意将承诺内容在“信用三亚”网站公示，接受社会监督；

（九）如违反承诺，将依法依规承担相应责任，并自愿接受部门联合惩戒，纳入行业失信重点关注名单，由财政部门负责管理；

（十）本承诺书自签订之日起生效。

承诺单位（签字或盖章）：

法定代表人或授权委托人：

年　月　日

十二、供应商类似项目业绩一览表（如有）

序号	单位名称	项目名称	完成时间	合同金额	完成项目质量	备注

供应商：（填写名称并盖章）

法定代表人或授权代表：（签字）

日期：

十三、反商业贿赂承诺书

致：国际竹藤中心三亚研究基地

我公司郑重承诺在磋商项目（项目名称）（招标编号：_____）采购活动中，我公司保证做到：

一、公平竞争参加本磋商项目。

二、杜绝任何形式的商业贿赂行为。不向国家工作人员、政府采购代理机构工作人员、评审专家及其亲属提供礼品礼金、有价证券、购物券、回扣、佣金、咨询费、劳务费、赞助费、宣传费和宴请等；不为其报销各种消费凭证，不支付其旅游、娱乐等费用。

三、若出现上述行为，我公司及参与磋商的工作人员愿意接受按照国家法律法规等有关规定给予的处罚。

投标人（盖章）：

法定代表人或被授权委托人（签字或盖章）：

日期：

十四、中小企业声明函

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（采购文件中明确的所属行业）；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[1]，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：

[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。

十五、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_____单位的_____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：

注：

1、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。残疾人福利性单位属于小型、微型企业的，不重复享受政策。

2、供应商为非残疾人福利性单位的，可不提供此声明。

十六、监狱企业证明文件（如有）

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）文件规定，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。

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。

单位名称（盖章）：

日期：

注：

1、监狱企业视同小型、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。监狱企业属于小型、微型企业的，不重复享受政策。

2、供应商为非监狱企业的，可不提供此声明。

十七、服务方案

（格式自拟）：

十八、供应商认为需要提供的其它文件