
天津市东丽区教育局军粮城中学物业
服务项目

政 府 采 购

(项目编号:XFZB-2018-TJDL-0431)



天津烜福工程招标有限公司

Tianjin Xuan fu engineering bidding co., LTD

天津市东丽区教育局军粮城中学物业
服务项目

竞争性磋商-服务

项目编号：XFZB-2018-TJDL-0431

采 购 人：天津市东丽区教育局
采购代理机构：天津烜福工程招标有限公司
日 期：2018 年 8 月

目 录

第一部分 磋商邀请函.....	1
第二部分 磋商项目要求.....	4
第三部分 供应商须知.....	20
第四部分 合同草案.....	29
第五部分 响应文件格式.....	32
最终报价.....	49

注：最终报价单不封装的响应文件中，盖公章后磋商当天单独携带。

说明：

1. 本采购文件除封面及目录外共49页，请供应商在领取文件时自行核对，如发现缺页、错装等情况，请于购买采购文件24小时内向代理机构提出，以便及时更正，否则造成的一切后果由供应商自负。
2. 请供应商在磋商前随时关注天津市政府采购网（tjgp.czds.tj.gov.cn）。若有更正公告，请供应商将“更正公告回执”下载后盖上公章，扫描至天津烜福工程招标有限公司。邮箱：xuanfuzhaobiao@163.com。至响应文件提交截止时间仍未收到“更正公告回执”的视为已熟知更正公告内容，接受更正公告所表述内容，并承担由此可能产生的风险。

第一部分 磋商邀请函

受天津市东丽区教育局委托，天津烜福工程招标有限公司将以竞争性磋商方式，对天津市东丽区教育局军粮城中学物业服务项目实施政府采购。现欢迎合格的供应商参加磋商。

一、项目名称和编号

（一）项目名称：天津市东丽区教育局军粮城中学物业服务项目

（二）项目编号：XFZB-2018-TJDL-0431

二、项目内容

物业管理服务，服务期限为1年。

三、项目预算

88.0857万元（人民币）

四、项目需要落实的政府采购政策

（一）按照《财政部关于在政府采购活动中查询及使用信用记录有关问题的通知》（财库〔2016〕125号）的要求，根据磋商当日“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）、中国政府采购网（www.ccgp.gov.cn）的信息，对列入失信被执行人、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及其他不符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定条件的供应商，拒绝参与政府采购活动，同时对信用信息查询记录和证据进行打印存档。

（二）根据财政部发布的《政府采购促进中小企业发展暂行办法》规定，本项目对小型和微型企业产品的价格给予6%的扣除。

（三）根据财政部发布的《关于政府采购支持监狱企业发展有关问题的通知》规定，本项目对监狱企业产品的价格给予6%的扣除。

（四）根据财政部、民政部、中国残疾人联合会发布的《关于促进残疾人就业政府采购政策的通知》规定，本项目对残疾人福利性单位产品的价格给予6%的扣除。

注：小微企业以供应商填写的《中小企业声明函》为判定标准，残疾人福利性单位以供应商填写的《残疾人福利性单位声明函》为判定标准，监狱企业须供应商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，否则不予认定。以上政策不重复享受。

五、供应商资格要求（实质性要求）

具备政府采购法第二十二条规定，提供以下资料：

1. 营业执照副本或事业单位法人证书或民办非企业单位登记证书或社会团体法人登记证书或基金会法人登记证书，自然人的身份证明。

2. 供应商具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度，提供 2017 年度经第三方会计师事务所审计的企业财务报告或银行出具的资信证明。

3. 供应商具有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录，提供 2018 年至磋商截止时间任意一个月的相关证明材料；依法免税或不需要缴纳社会保障资金的供应商，应提供相应文件证明其依法免税（税务机关出具）或不需要缴纳社会保障资金（社会保险基金管理部门出具）。

4. 供应商参加政府采购活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录，并出具承诺函。（截至开标日成立不足 3 年的供应商可提供自成立以来无重大违法记录的书面声明。

5. 本项目不接受联合体磋商。

六、获取采购文件时间、地点及采购文件售价：

1. 获取采购文件的时间：北京时间 2018 年 8 月 27 日至 9 月 3 日，每日上午 9:00—12:00，下午 13:00—16:00（法定节假日除外）。

2. 获取采购文件的地点：天津恒福工程招标有限公司（天津市河东区大桥道 52 号渤轻党校 B 座 104 室）

3. 获取采购文件的方式：

(1) 投标人须在《天津市政府采购网》上完成注册并成为合格供应商（注册网址：http://tjgp.czds.tj.gov.cn/gys_login.jsp）。

(2) 现场发售。未购买招标文件不具备本项目的投标资格。每日上午 9:00—12:00，下午 13:00—16:00（法定节假日除外）。

4. 采购文件的售价：采购文件每套售价为 500 元/本。（采购文件一经售出，所收费用概不退还）。

七、响应文件提交的截止时间、开启时间及地点

1. 响应文件提交的截止时间：北京时间 2018 年 9 月 9 日 14:30

2. 响应文件开启时间：北京时间 2018 年 9 月 9 日 14:30

3. 响应文件开启地点：天津烜福工程招标有限公司（天津市河东区大桥道 52 号渤轻党校 B 座 108 室）

八、项目联系人及联系方式

1. 联系人：戈女士

2. 联系方式：022-84313819

九、采购人的名称、地址和联系方式

1. 采购人名称：天津市东丽区教育局

2. 采购人地址：天津市东丽区跃进路 51 号

3. 采购人联系人和联系方式：李老师 022-84375484

十、采购代理机构的名称、地址和联系方式

1. 采购代理机构名称：天津烜福工程招标有限公司

2. 采购代理机构地址：天津市河东区大桥道 52 号

3. 采购代理机构联系方式：022-84313819/84316123-801（标书售卖）

022-84313819/84316123-802（财务）

4. 采购代理机构汇款银行及账号：

开户行：工行大桥道支行 行号：102110083025

账号：0302041019100059747 名称：天津烜福工程招标有限公司

十一、质疑、投诉方式：供应商认为磋商文件或磋商公告使自己的合法权益受到损害的，可以在获取磋商文件之日或磋商公告期限届满之日起 7 个工作日内，以书面形式向采购人、天津烜福工程招标有限公司一次性提出针对同一采购程序环节的质疑，否则质疑无效。供应商对质疑答复不满意的，或者采购人、采购代理机构未在规定期限内作出答复的，供应商可以在质疑答复期满后 15 个工作日内，向采购人同级财政部门提出投诉，逾期不予受理。

十二、磋商公告的公告期限为 3 个工作日。即自 2018 年 8 月 27 日起至 2018 年 8 月 30 日止。本次磋商公告的发布媒介为天津市政府采购网，其他媒介不得转载。因轻信其他组织、个人或媒体提供的信息而造成损失的，采购人、采购代理机构概不负责。

第二部分 磋商项目要求

凡符合《中华人民共和国政府采购法》等相关规定的供应商，均可参加磋商。提供的服务及涉及的物品应符合国家强制性技术标准。

一、项目需求书

（一）项目背景

天津市军粮城中学于2015年8月迁入新校区，用地面积为74759平方米、界内面积为64296.2平方米、总建筑面积为46962.38平方米、绿化面积14887平方米、车库面积为3348.06平方米、学生人数约1500人，教职工人数约140人。

项目服务范围包括：

1.校园保洁（1、2、3号教学楼；实验楼；行政楼；综合楼；艺体楼；大、小报告厅；操场；看台；车库；食堂垃圾、餐食清运及校园内所有场地卫生保洁）

（二）物业投入人员岗位及每个岗位所需人数

序号	岗位名称	人数	要求	是否接受退休	工作时间
1	项目经理	1	1、非住宅物业服务管理经验，具备较强的团队管理及协调能力； 2、不接受退休人员。	否	8小时/日，单休
2	秩序维护	4	(1)负责校园安全巡视、大型活动秩序维护 (2)男性65周岁以下（含65周岁），女性60周岁以下（含60周岁）	是	8小时/日，单休
3	保洁人员	20	(1)20名保洁人员中包含保洁主管1人，保洁领班2人，内保洁15人，外围保洁2人； (2)男性比例不低于总人数的30%； (3)男性65周岁以下（含65周岁），女性60周岁以下（含60周岁）	是	8小时/日，单休
4	绿化养护	2	(1)校园内绿化；树木养护、草皮修剪、灌木修剪。 (2)校园绿植防虫、除虫，浇水。	是	8小时/日，单休

5	水电暖维护	2	(1) 校园内水、暖、点设备维护维修，保障教学持续正常进行 (2) 女 45 周岁以下（含 45 周岁）； 男 50 周岁（含 50 周岁）	否	8 小时 / 日， 单休
---	-------	---	--	---	-----------------

按劳动法和国务院关于职工工作时间的规定，正常情况下，上述人员每日工作不超过 8 小时。需安排加班的，成交供应商应配合并向劳动者支付加班费。

（三）各岗位人员具体工作内容、要求及服务标准

1、校园保洁服务内容：

（1）日常清洁：校长办公室、会议室、报告厅、微机教室、值班室、各楼楼道及附属设施设备、楼梯、电梯、水房、卫生间、接待室、地下车库、教工俱乐部、校门区、操场、楼宇间公共区域、食堂保洁及附属设施设备；

（2）阶段性或临时性清洁：专用教室、实验室、计算机教室、教室、图书馆、阅览室、教职工办公室、库房、楼顶等；

2、重点区域工作标准

区域	作业内容	质量标准	作业次数	备注
操场	1、清扫操场、院内 外围软硬道路清扫。 2、院内灯杆、旗杆、 宣传栏、标识、椅凳 等擦拭。 3、院内垃圾桶/箱擦 拭。 4、垃圾清运。	院内干净整洁、无落叶、 雨季晴天无积水、雪天 晴后无积雪；洁净、无尘、 无污迹；桶内垃圾无溢 出、桶面洁净、无污渍、 无异味、周边干净、无洒 落；垃圾清运及时、无积 压、无泄漏	一般天气 2 次/日，特 殊天气巡 回；随时保 洁	8：30 之前清 整完毕
走廊和 楼梯	清洁楼道内墙壁四 面	无污渍、无灰尘、无蛛网	巡回随时 保洁	
	楼道内附属设施（电 气开关、电表箱、管 道井）	光亮、干净、无污渍	1 次/日	
	消防及其他公共设	无灰尘、无污渍	1 次/日	1、8：30 前清

区域	作业内容	质量标准	作业次数	备注
	施			洁完毕 2、午间学生用餐完毕后清理垃圾桶
	楼梯扶手	无灰尘、无污渍	2次/日	
	楼梯不锈钢立柱	光亮、无污渍	1次/周	
	地脚线、墙面、指标牌、天花板	无灰尘、无污渍、无蛛网	1次/日	
	玻璃门	干净、无污渍	2次/日	
	地面拖、扫清洁	无杂物、无污渍、积水	3次/日	
洗手间、饮用水间	清洁小便器、便池	无异味、周围无尿渍、水渍、放置清洁球	随时清洁	7:30之前清整完毕，课间即时清扫相关设施安全监护
	擦洗洗手盆、台面、水龙头、镜面	干净、光亮、无污渍、无手印	巡回	
	冲洗洁具	无污渍	巡回	
	灯具、墙面、挂饰清洁	无灰尘	1次/月	
	清倒垃圾、更换垃圾袋	及时更换	2次/日	
	地面清洁	干净、光亮、无污渍	巡回	
	饮水器清洁	干净、光亮、无污渍	2次/日	
楼顶	各楼顶	干净、无杂物		定期进行全面清整
房屋清扫	室内房屋、课桌椅擦拭	干净、无水渍		寒暑各一次
卫生消毒	蚊蝇消杀、投放鼠药、卫生间、饮水间、垃圾桶、垃圾收集点	滋生蚊蝇处重点消杀，要见效；达到效果；无异味、无蚊蝇滋生		夏季及时消毒，其他季节每月一次
室内清洁	门、地面	无尘土、无污渍、光亮、透影	随清	按照学校时间特点

区域	作业内容	质量标准	作业次数	备注
	垃圾	清倒及时、干净	2次/日	
	墙面、挂饰、灯具	光亮、干净、无尘	1次/周	
	玻璃窗户擦拭	明亮		寒暑假各一次
	会议室、报告厅、电教室、值班室、接待室等	整洁、干净、无尘	1次/日	简单的电源管理
	监控室、消防控制室、配电室、泵房	适时清洁、保持干净	1次/日	
污水井、雨水井、化粪池	对清掏后井边的脏物进行清理	地面干净、无异味		环卫部门清掏后
地下存车处	清扫、擦地面，清理杂物、清运垃圾	地面干净、无异味、无乱堆乱放、无垃圾存放	1次/日	寒暑假进行全面清理
停车场	停车场地面	干净、无明显污渍、无死角、无杂物、无张贴广告	1次/日	寒暑假进行全面清理
楼梯外延	墙面清洗、玻璃幕墙清洗	干净、无尘		每年1次

注：1）清洁过程中对区域内潜在的安全隐患要进行及时的警示、排除。

寒、暑假进行整体全面清理，无死角。

2）灾害性天气应急处置，确保学校秩序稳定，环境设施安全。

（四）服装、工具及耗材

1、物业服务人员需统一服装，服装费用由成交供应商承担。

2、物业服务中使用的工具费用和耗材费用由成交供应商承担。

（五）其他要求

1、全体物业从业人员统一着装，佩戴标识、用语文明，举止端庄。

2、所有从业人员无犯罪记录，身体健康状况良好。

- 3、每学期提供详细的项目工作指导书，对采购人需求的方案安排具体化、明晰化。
- 4、提供详细的月度人员岗位设置表单。
- 5、具有成熟完善的档案管理体系。
- 6、签订安全责任书。
- 7、接受全校教职员工的监管、考评。
- 8、物业人员工作时间为 8：00—17：00（特殊时间段人员安排可根据需求调整，楼内学生散净后物业要安排最后清整）。
- 9、针对学校每日时间特点做好针对性服务设计。
- 10、投标人在开标时提供详细的火灾、雨雪风等紧急情况应急预案。
- 11、建议到学校进行过现场查勘并与学校有关部门进行过细致沟通，了解学校详细要求。
- 12、学校寒暑假期间，物业管理要按照常日对待，做好假期临时性任务的协调处置。
- 13、采购人保留对未尽事宜的最终解释权。
- 14、人员要相对稳定，熟练工应保持 50%以上的连续性，员工离职做好新老交替过渡，并做好新员工培训，不能在不同物业项目之间进行互通（调用）。
- 15、逢雨季，冬季及时清理积水、积雪，对下水管网每年清理两次。每逢雨雪天气做好防滑安全措施。
- 16、遇到学校有特殊重大活动，物业需应积极配合学校完成校方布置的临时工作。

（六）违约约定

- （1）成交供应商不能配备和保持最低标准的工作人员，服务标准严重缩水、出现重大管理事故造成恶劣影响。
- （2）对物业工作落实不到位并在学校内产生恶劣影响的，采购人有权下发

通知书，并以当月合同额5%-30%收取罚金。

（3）违约处置：单方面提出终止合同，需要提前15天以书面形式通知对方。结算物业费按日计算，每月按30天简单算数平均。

（4）由于成交供应商工作失误出现严重影响校园整体教育教学秩序，出现人员伤亡、财产损失等情况，学校有权要求提前解除合同。

二、商务要求

（一）报价要求

1. 磋商报价以人民币填列。

2. 供应商的报价应包括：代理服务费和人员工资、福利、社险等人工费用、服装费、工具耗材费用、办公费、企业利润及税金等为完成磋商文件规定的一切工作所需的全部费用。供应商所报价格为服务期内确保正常运行的最终优惠价格。

3. 磋商报价在不超采购预算的前提下，其合理性由磋商小组在评审中予以考虑。

4. 验收相关费用由供应商负责。

（二）时间要求：

1. 服务期：签订合同之日起1年的服务期，到场日期为合同签订之日起3个工作日。

2. 服务地点：天津市军粮城中学。

（三）供应商须整包进行磋商，不得拆包分项磋商。

（四）付款方式

按月付款，成交供应商开具发票后15个工作日内支付上月服务费。

（五）磋商保证金及履约保证金：

1. 本项目收取磋商保证金：16000元整，收取方式：电汇（须与供应商名称一致）等非现金形式。电汇形式提交的实际到帐以银行到账时间为准，磋商截止时间后到账无效。

（1）磋商保证金在响应文件提交截止时间前交到代理机构。

（2）未成交供应商可在采购结果公告发布后5个工作日内退还磋商保证金。如有质疑或投诉，将在质疑和投诉处理完毕后原额退还。

(3)成交供应商可在政府采购合同签订之日起5个工作日内持合同原件退还磋商保证金。

(4)不接受个人电汇，在电汇时请各单位注明：递交响应文件截止时间的月份及项目编号后4位数字。响应文件提交截止时间后到帐的磋商保证金无效，由此带来的损失，由供应商自行承担。

财务电话：022-84313819

开户行：工行大桥道支行

行号：102110083025

账号：0302041019100059747

名称：天津烜福工程招标有限公司

(5)发生下列情况之一，供应商的磋商保证金不予退还：

①供应商在提交响应文件截止时间后采购文件规定的磋商有效期内撤回响应文件的；

②供应商在响应文件中提供虚假材料的；

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；

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。

(6)未按规定提交磋商保证金的供应商，将被视为未在实质上响应竞争性磋商文件，其响应文件将被拒绝。

2. 本项目不收取履约保证金。

(六) 供应商实施能力

完全按照以下要求提供2015年8月至今与本项目内容相当（合同内容包括：保洁）的非住宅物业管理案例。案例应为已完成或者已经签订合同正在实施的，提供的证明材料均不得遮挡涂黑，否则不予认定加分。

A. 合同扫描件：包括合同金额、买卖双方名称及盖章、物业服务期限、物业服务内容。

B. 已完成的合同（注明出具日期），提供用户盖章的成功履行合同的的相关证明材料扫描件，合同正在实施的，提供用户盖章的合同履行情况良好的相关证明材料扫描件。

三、技术要求

（一）供应商须承诺所提供的服务、人员、设备及耗材等均符合相关国家强制性规定。采购人有权要求供应商出具符合上述规定的证明文件。

（二）项目负责人及其他技术人员须具备国家相关部门颁发的在有效期内的资质证书，项目实施过程中保证持证上岗。

（三）根据《中华人民共和国劳动合同法》及其他法律法规的要求，本项目成交供应商须与实施本项目服务的人员签订劳动合同，按国家及天津市相关政策规定，支付工资、加班费和福利费及缴纳社会保险等。

（四）具体需求详见本部分项目需求书。

四、评审方法及标准

（一）采用“综合评分法”的评审方法。评审采用百分制，磋商小组各成员分别独立对实质上响应磋商文件的供应商进行逐项评价打分，对磋商小组各成员每一因素的打分汇总后取平均分，该平均分为供应商的得分。

（二）磋商文件内容违反国家有关强制性规定的，磋商小组应当停止评审并向采购人或者采购代理机构说明情况。

（三）按照现行《财政部、国家发展改革委关于调整节能产品政府采购清单的通知》文件要求，对政府采购清单中的节能产品采用优先采购和强制采购的评审方法。

（四）按照现行《财政部、环保总局关于环境标志产品政府采购实施的意见》文件要求，属于清单目录内的，在性能、技术、服务等指标同等条件下，采用优先采购评审方法。

（五）根据《中华人民共和国政府采购法实施条例》和《关于进一步规范政府采购评审工作有关问题的通知》（财库〔2012〕69号）的规定，磋商小组成员要依法独立评审，并对评审意见承担个人责任。磋商小组成员对需要共同认定的事项存在争议的，按照少数服从多数的原则做出结论。持不同意见的磋商小组成员应当在评审报告上签署不同意见并说明理由，否则视为同意。

（六）成交候选供应商产生办法：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由高到低的顺序确定成交候选供应商。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（即按技术因素得分由高到低的顺序推荐）。采购人按成交候选供应商顺序确定成交供应商。

（七）评分因素及评审标准

第一部分 客观分（19分）

1. 供应商实施能力（6分）

完全按照以下要求提供2015年8月至今与本项目内容相当（合同内容包括：保洁）的非住宅物业管理案例。案例应为已完成或者已经签订合同正在实施的，提供的证明材料均不得遮挡涂黑，否则不予认定加分。

A. 合同扫描件：包括合同金额、买卖双方名称及盖章、物业服务期限、物业服务内容。

B. 已完成的合同（注明出具日期），提供用户盖章的成功履行合同的相关证明材料扫描件，合同正在实施的，提供用户盖章的合同履行情况良好的相关证明材料扫描件。

提供一份业绩得2分，满分6分

2. 供应商相关证书评价（3分）

具备GB/T19001系列/ISO9001系列质量管理体系认证、GB/T24001系列或ISO14001系列环境管理体系认证、GB/T28001系列/OHSAS18001系列职业健康安全管理体系认证，提供证书扫描件。

提供1个证件1分，满分3分

3. 拟派驻项目经理评价（8分）

投入的项目经理为供应商的正式员工，提供项目经理姓名、项目经理开标前半年内至少连续2个月的由供应商或其分公司缴纳社会保险证明扫描件，否则不予认定加分。

（1）项目经理持有由国家住建部颁发的《中华人民共和国物业管理师资格证书》或国家建设部人事教育司颁发的《全国物业管理企业经理上岗证》或天津市物业管理办公室颁发的《天津市物业管理项目经理岗位证书》或天津市物业管理协会、全国房地产行业培训中心颁发的《天津市物业管理项目经理培训合格证书》（提供《天津市物业管理项目经理岗位证书》或《天津市物业管理项目经理培训合格证书》的，其证书上标明的工作单位须为供应商或其天津分公司），提

供上述证书扫描件，提供证件得2分，其他0分。

（2）提供项目经理毕业证书扫描件，该项目经理具有大专以上（含大专）学历，提供证书扫描件得2分，其他0分。

（3）提供项目经理客户服务证明扫描件（加盖用户单位公章），客户服务证明能表明该项目经理具备5年（含5年）以上非住宅物业管理经验，提供证明扫描件得2分，其他0分。

（4）提供项目经理身份证扫描件，该项目经理年龄在45周岁或以下，符合要求得2分，不符合0分。

4. 派驻服务人员评价（2分）

（1）保洁员：提供人员名单，身份证，联系电话，承诺保洁人员均身体健康得1分。

（2）电工：拟投入本项目的电工具具备《中华人民共和国特种作业操作证（低压电工作业）》和《中华人民共和国特种作业操作证（高压电工作业）》，且同时提供上述人员上述证书扫描件。

本项目电工人员均提供证书，一个0.5分，最高1分。

第二部分 技术部分（71分）

1. 保洁服务方案（10分）

方案完整详细，全面性、可操作性强，完全满足采购需求：10分；

方案较为详细，全面性、可操作性较强，满足采购需求：6分；

方案基本详细，全面性、可操作性一般，基本满足采购需求：2分；

其他：0分

2. 冬季校内除雪方案（5分）

方案考虑全面，除雪方法针对性强，完成时间、使用器具及融雪剂等方面操作方法切实可行：5分；

方案考虑较为全面，除雪方法针对性较强，完成时间、使用器具及融雪剂等方面操作可行性较强：3分；

方案考虑基本周全，除雪方法针对性、完成时间、使用器具及融雪剂等方面操作基本可行：1分；

其他：0分；

3. 日常绿化养管服务方案（5分）

项目方案完整详细，严谨、合理，措施先进、具体、有效、成熟，养护措施表述清晰，优于采购需求：5分；

项目方案较详细，严谨、合理，措施先进、具体、有效、成熟，养护措施表述较清晰，满足采购需求：3分；

项目方案基本完整、合理，措施具体、有效，养护措施表述基本清晰，基本满足采购需求：1分；

其他：0分

4. 秩序维护方案（5分）

方案完整详细，全面性、可操作性强，完全满足采购需求：5分；

方案较为详细，全面性、可操作性较强，满足采购需求：3分；

方案基本详细，全面性、可操作性一般，基本满足采购需求：1分；

其他：0分

5. 设备维修方案（5分）

方案完整详细，全面性、可操作性强，完全满足采购需求：5分；

方案较为详细，全面性、可操作性较强，满足采购需求：3分；

方案基本详细，全面性、可操作性一般，基本满足采购需求：1分；

其他：0分

6. 针对本项目的人员配备（6分）

针对本项目的人员配备合理，管理人员、其他服务人员配备齐全，人员职责明确、分工清晰、优于项目需求书要求：6分；

针对本项目的人员配备较为合理，管理人员、其他服务人员配备较为齐全，人员职责较为明确、分工较为清晰、满足项目需求书要求：4分；

针对本项目的人员配备基本合理，管理人员、其他服务人员配备基本齐全，人员职责基本明确、分工清晰、符合项目需求书要求：2分；

其他：0分；

7. 管理规章制度（6分）

根据供应商提供的管理制度，包括（但不限于）财务、人力资源管理制度（人事管理系统、薪酬、绩效管理等）、激励机制、监督机制、自我约束机制、信息反馈及处理机制等。

管理规章制度齐全、合理、切实可行：6分

管理规章制度较为齐全、合理、切实可行：4分

管理规章制度基本全面、合理、基本可行：2分

其他：0分

8. 人员培训包括对工作人员的培训计划、方式、目标及言行规范、仪容仪表、公众形象等（5分）

人员培训包括对各类人员的培训计划、方式、目标及言行规范、仪容仪表、公众形象等内容全面、计划详细、切实可行：5分

人员培训包括对各类人员的培训计划、方式、目标及言行规范、仪容仪表、公众形象等内容比较全面、计划详细、切实可行：3分

人员培训包括对各类人员的培训计划、方式、目标及言行规范、仪容仪表、公众形象等内容基本全面，计划详细、基本可行：1分

其他不得分。

9. 人员稳定性方案（5分）

方案详细完整，针对性、可行性强，能较好保障服务队伍稳定：5分

方案比较详细，针对性、可行性较强，能保障服务队伍稳定：3分

方案基本详细，基本可行：1分

其他不得分。

10. 应急预案（7分）

方案中应体现紧急预案，实用、合理、切实可行：7分

方案中应体现紧急预案，较为实用、合理，较为可行：4分

方案中应体现紧急预案，基本合理、可行：2分

其他不得分。

11. 投诉流程、满意度调查方案（6分）

投诉流程、满意度调查方案健全、可行：6分

投诉流程、满意度调查方案较为健全、可行：4分

投诉流程、满意度调查方案基本健全，基本可行：2分
其他不得分。

12. 设备及用具情况评价（6分）

供应商须提供服务于本项目的保洁、绿化养管、维修用具，满足项目需求。
供应商可自行提供机械化程度高、科技领先、智能环保型的相关设备，依次在表格中列出（第五部分一附件11-2）

设备及用具齐全、先进、自动化程度高，能充分满足服务需要：6分

设备及用具较为齐全，能较好满足服务需要：4分

设备及用具基本齐全，基本保证服务需要：2分

其他：0分

第三部分 商务部分（10分）

（1）磋商报价超过采购预算的，磋商无效，未超过采购预算的磋商报价按以下公式进行计算

（2）磋商报价得分=（评审基准价/磋商报价）×10

注：满足采购文件要求且磋商报价最低的磋商报价为评审基准价。如供应商符合政府优惠政策，评审基准价为政策后扣除的价格满足采购文件要求且最低的价格。

第四部分 扣分条款

经磋商小组认定的，有下列情形之一的，减2分，最多减10分

- （1）响应文件不完整、缺页但不影响实质内容的；
- （2）响应文件正本文件、副本文件非实质性内容不一致的；
- （3）不按照磋商文件格式要求制作响应文件的；
- （4）响应文件非实质性内容无法辨认的，包括非关键位置盖章不清楚、印刷不清楚、字迹模糊等情形的；
- （5）响应文件对同一问题的前后表述不一致但不导致响应文件无效的；
- （八）出现以下任何情形取消磋商资格：
 - （1）围标或陪标的；
 - （2）扰乱磋商现场秩序，无理取闹，恶意诽谤的；
 - （3）提供虚假材料谋取成交的；

(4) 不实应答或虚假应答的。

(九) 出现以下任何情形按无效响应处理：

(1) 响应文件未按磋商采购文件的要求予以密封；

(2) 未按照磋商采购文件规定要求签署、盖章的；

(3) 响应文件的实质性内容字迹模糊、无法辨认的；

(4) 供应商未按照采购文件的要求提供磋商保证金的；

(5) 组成联合体磋商的，响应文件未附联合体各方共同磋商协议。

(6) 不具采购文件中规定资格要求的；

(7) 不符合法律、法规和采购文件中规定的其他实质性要求的。

(十) 供应商须保证提供材料真实有效，磋商小组保留进一步核实的权利，一经发现虚假伪造，取消成交资格。

五、其他注意事项

(一) 关于代理服务费的規定

1. 本项目代理服务费由成交供应商交付。

2. 在成交公告发布同时发出成交通知书，成交供应商在收到成交通知书时须向天津烜福工程招标有限公司交纳代理服务费，参照《计价格[2002]1980号》文及《发改办价格[2003]857号》文规定执行。

3. 代理服务收费标准：

成交金额（万元）	费率	服务
100以下		1.8%

(二) 请供应商在提交响应文件截止时间前随时关注本次公告发布媒介。若有更正公告，请供应商将“更正公告回执”下载后盖上公章，扫描件传至公司邮箱xuanfuzhaobiao@163.com。至提交响应文件截止时间仍未收到“更正公告回执”的视为已熟知更正公告内容，接受更正公告所表述内容，并承担由此可能产生的风险。

(三) 响应文件编制要求

1. 本项目须提交两阶段响应文件，磋商文件第一阶段正本 1 份、副本 2 份、电子版 1 份；第二阶段正本 1 份、副本 2 份、电子版 1 份（纸质版文件须胶装）。

其中，纸质响应文件共分为资质文件、技术及商务文件（不含报价）和报价文件。

2. 第一阶段提交资质文件、技术及商务文件。第一阶段纸质响应文件不得包含任何报价内容及暗示报价内容的资料，否则将视为无效响应。

3. 第二阶段提交报价文件。

（四）踏勘现场、磋商预备会及答疑会：

1. 本项目不组织踏勘现场、磋商预备会及答疑会。

2. 供应商可自行踏勘，食宿自理。

（五）其他

1. 本部分如与竞争性磋商文件其他部分有不同之处，以本部分内容为准。

2. 磋商开始后，不接受供应商及与供应商有关的任何一方递交的材料（磋商小组要求提供的除外）。

3. 实质性条款（加注“★”号条款）不得出现负偏离，发生负偏离即做无效响应处理。

4. 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：

（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；

（2）出现影响采购公正的违法、违规行为的；

（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及财库〔2015〕124号规定外，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。

5. 根据《财政部关于政府采购竞争性磋商采购方式管理暂行办法通知》（财库〔2014〕214号）第三十三条的规定，成交供应商拒绝签订政府采购合同的，采购人可以按照本办法第二十八条第二款规定的原则确定其他供应商作为成交供应商并签订政府采购合同，也可以重新开展采购活动。拒绝签订政府采购合同的成交供应商不得参加对该项目重新开展的采购活动。

6. 在合同签订与执行过程中，出现下列情况的，将上报天津市财政局：

- （1）不按时签订合同的；
- （2）未在规定的时间内将合同送交我公司备案的；
- （3）在合同执行过程中未按合同约定履约。

7. 根据《财政部关于政府采购竞争性磋商采购方式管理暂行办法有关问题的补充通知》（财库〔2015〕124号）的规定，采用竞争性磋商采购方式采购的政府购买服务项目（含政府和社会资本合作项目），在采购过程中符合要求的供应商（社会资本）只有2家的，竞争性磋商采购活动可以继续进行。采购过程中符合要求的供应商（社会资本）只有1家的，采购人（项目实施机构）或者采购代理机构应当终止竞争性磋商采购活动，发布项目终止公告并说明原因，重新开展采购活动。

第三部分 供应商须知

一、总则

（一）定义

1. “采购人”系指本次磋商活动的采购单位。“采购代理机构”系指组织本次磋商活动的机构，即“天津烜福工程招标有限公司”。

2. “供应商”系指向采购代理机构提交响应文件的自然人、法人或其他组织。

3. “服务”系指按本竞争性磋商文件规定供应商须承担的相关服务和竞争性磋商文件中规定供应商应承担的相关义务。

（二）磋商费用

无论磋商过程中的做法和结果如何，供应商自行承担所有与参加磋商有关的全部费用。

二、竞争性磋商文件说明

（一）竞争性磋商文件的构成

1. 竞争性磋商文件包括供应商资格条件、采购邀请、采购方式、采购预算、采购需求、政府采购政策要求、评审程序、评审方法、评审标准、价格构成或者报价要求、响应文件编制要求、保证金交纳数额和形式以及不予退还保证金的情形、磋商过程中可能实质性变动的内容、响应文件提交的截止时间、开启时间及地点以及合同草案条款等。竞争性磋商文件由下述部分组成：

- （1）磋商邀请函；
- （2）磋商项目要求；
- （3）供应商须知；
- （4）合同草案；
- （5）响应文件格式。

2. 竞争性磋商文件应当以中文编印。

（二）竞争性磋商文件的澄清、修改

1. 响应文件递交截止前，采购单位需要对磋商文件进行澄清、答复、修改或补充的，采购单位将会通过竞争性磋商公告发布媒介以更正公告形式发布。除此以外的其他任何澄清、修改方式及澄清、修改内容均属无效，不得作为报价的依

据，由此导致的风险由供应商自行承担，采购代理机构不承担任何责任。

2. 更正公告一经在磋商公告发布媒体上发布，请参与项目的供应商及时关注更正公告，由此导致的风险由供应商自行承担，采购人、采购代理机构不承担任何责任。

3. 更正公告的内容为磋商文件的组成部分。当磋商文件与更正公告就同一内容的表述不一致时，以最后发出的更正公告内容为准。

三、响应文件编写要求

（一）总体要求

供应商应当按照磋商文件的要求编制响应文件，并对其提交的响应文件的真实性、合法性承担法律责任。

（二）语言及计量单位

1. 响应文件及供应商和采购人、采购代理机构就磋商交换的文件和来往信件，应以中文书写，辅助材料及证明材料以中文说明为准。

2. 除在竞争性磋商文件的技术规格中另有规定外，响应文件所使用的计量单位均应使用中华人民共和国法定计量单位。

（三）磋商有效期

1. 磋商有效期为响应文件开启之日后60天。响应文件中规定的有效期短于60天的，视为无效响应。

2. 特殊情况下，采购人、采购代理机构可于磋商有效期满之前，要向供应商提出延长磋商有效期的要求。答复应以书面形式进行。对于同意该要求的供应商，不要求也不允许其修改响应文件，但将要求其相应延长磋商保证金的有效期。

（四）响应文件的编制

1. 供应商应当按竞争性磋商文件中提供的响应文件格式填写（第五部分——响应文件格式）磋商书、辅助资料表和证明材料等，自行编制响应文件资料目录，并胶装成册。

2. 供应商按照磋商须知的要求准备第一阶段（资信、技术和商务）响应文件、第二阶段（价格文件）响应文件两套文件，每阶段文件包括三份响应文件（一份正本和二份副本），并各自装订成册。在每一份响应文件上要明确注明“正本”或“副本”字样，一旦正本和副本有差异，以正本为准。

3. 响应文件正本和副本须用不褪色的黑色墨水书写或打印并由法定代表人或经其正式授权的供应商代表签字，并提供有效身份证件。授权代表须出具书面授权证明，其《法定代表人授权书》应附在响应文件中。金融、保险、电信等分支机构可提供分支机构负责人授权书。

4. 除供应商对错处作必要修改外，响应文件中不得行间插字、涂抹或增删。若有修改须由签署响应文件的供应商法定代表人或其正式授权的供应商代表签字和盖章。

5. 每个供应商应提交二套响应文件（一正二副的第一阶段资信、技术、商务纸质文件、电子文件和一正二副的第二阶段价格纸质文件、电子文件），一经磋商开始，无论供应商是否成交，其响应文件恕不退还。

（五）响应文件的递交

1. 响应文件的密封和标记

（1）供应商应将第一阶段纸质响应文件正本 1 份、副本 2 份和电子光盘 1 份一起密封完好；第二阶段纸质响应文件正本 1 份、副本 2 份和电子光盘 1 份一起密封完好。分别在密封封皮上注明第一阶段和第二阶段、项目名称、项目编号、磋商供应商名称、磋商供应商地址、联系电话、磋商供应商代表、法定代表人等内容并在密封处盖公章。

第一阶段 包封内容： 正本1份 副本2份 电子光盘1份

第二阶段 包封内容： 正本1份 副本2份 电子光盘1份

（2）每一密封信封上注明“于 年 月 日北京时间 时 分（响应文件提交截止时间，具体到分钟）正式磋商之前不准启封”的字样，同时在密封处盖公章。

2. 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。未按磋商文件要求密封的应当拒收。未按磋商文件要求提交的响应文件视为无效文件。

3. 电报、电话、传真及其它形式的磋商概不接受。

（六）响应文件的补充、修改或者撤回

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，且该通知须有经供应商法定代表人或其正式授权的委托人签字和单位印章。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。

四、磋商程序

（一）参加人员及要求

1. 供应商须由法定代表人或其授权的本单位正式员工作为委托代理人参加磋商，随时准备对磋商小组的询问予以解答。该代理人在委托书上应标明有效联系方式，该方式从评审到合同履行结束有效。

2. 法定代表人或其代理人参加磋商仪式时，须携带身份证或其他与法定代表人或其代理人身份相符的有效证件原件，以备查验，未按时提供的视为无效磋商。

（二）评审原则和方法

1. 评审原则

（1）竞争性磋商文件是评审的依据。

（2）执行“公开、公平、公正、诚信”的原则，维护采购人和供应商的合法、正当的权益。

（3）不以最低的磋商报价作为成交的唯一依据。

2. 评审严格按照竞争性磋商文件规定的要求和条件进行。

3. 对所有供应商的磋商评审，都采用相同的程序和标准。

4. 在磋商期间，供应商不得向磋商小组成员询问与磋商有关的技术资料、价格和其他信息。不得进行旨在影响评审结果的活动。

5. 磋商小组不向未成交供应商解释未成交原因，不退还响应文件。

（三）磋商步骤

1. 资格性审查：

依据法律法规和磋商文件的规定，采购人代表对磋商响应文件中的资格证明、保证金等进行审查，以确定供应商是否具备磋商资格，同时根据磋商当日“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）、中国政府采购网（www.ccgp.gov.cn）

的信息，对列入失信被执行人、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及其他不符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定条件的供应商，拒绝参与政府采购活动，同时对信用信息查询记录和证据进行打印存档。

2. 符合性检查：

第一步：磋商小组对响应文件的有效性、完整性和响应程度进行审查。

（1）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做出必要的澄清、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。

（2）磋商小组要求供应商澄清、说明或者更正响应文件应当以书面形式做出。供应商的澄清、说明或者更正的文件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。

第二步：磋商小组所有成员集中与单一供应商分别进行磋商。

（1）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。

（2）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。

（3）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。

（4）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。

第三步：经磋商确定实质性响应的供应商后，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。本项目共设置两次报价，响应文件第二阶段报价为第一次报价，磋商现场在规定时间内报价一次，此次报价为最终报价。

第四步：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。

第五步：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，并编写评审报告。评审报告应当由磋商小组全体人员签字认可。磋商小组成员对评审报告有异议的，磋商小组按照少数服从多数的原则推荐成交候选供应商，采购程序继续进行。对评审报告有异议的磋商小组成员，应当在报告上签署不同意见并说明理由，由磋商小组书面记录相关情况。磋商小组成员拒绝在报告上签字又不书面说明其不同意见和理由的，视为同意评审报告。

3. 有下列情况之一的，磋商小组对该供应商的磋商作无效响应文件处理：

（1）供应商以他人名义磋商、串通磋商、以行贿手段谋取成交或者以其他弄虚作假手段磋商的；

（2）供应商的报价可能低于其成本，且该供应商不能合理说明或者不能提供相关证明材料的；

（3）拒不按照要求对响应文件进行澄清或者说明的；

（4）法律、法规、规章规定的其他情况。

（四）授予合同

1. 严格按照竞争性磋商文件的要求和条件进行评议，择优确定成交供应商。

2. 本次磋商，合同将授予实质上响应竞争性磋商文件要求的而且是最终排序第一名的供应商，同时认为能圆满地履行合同的、对采购人能提供最佳服务的供应商。

3. 授予合同时变更数量的权力

采购代理机构在授予合同时有权对竞争性磋商文件中提供的工程量清单所规定的材料、设备和设施的采购数量以及各分项工程的采购工程量予以增加或减少。但价格和其它的条款与条件不得改变。

4. 成交通知

（1）采购人确认成交结果后，以书面形式发出《成交通知书》。《成交通知书》一经发出即发生法律效力。

（2）《成交通知书》将作为签订合同的依据。

五、询问与质疑

1. 供应商认为磋商文件、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，以书面原件形式向采购人和天津烜福工程招标有限公司**一次性提出针对同一采购程序环节的质疑**，否则质疑无效。供应商应知其权益受到损害之日是指：

（1）对磋商文件提出质疑的，为收到或下载磋商文件之日或者磋商公告期限届满之日；

（2）对采购过程提出质疑的，为各采购程序环节结束之日；

（3）对成交结果提出质疑的，为成交结果公告期限届满之日。

2. 质疑书按照相关的要求和格式（天津市政府采购网下载）提出，应明确阐述磋商文件、采购过程、成交结果使自己的合法权益受到损害的法律依据、事实依据、相关证明材料及证据来源，以便于有关单位调查、答复和处理。

3. 供应商质疑应当有明确的请求和必要的证明材料。质疑内容不得含有虚假、恶意成份。依照谁主张谁举证的原则，提出质疑者必须同时提交相关确凿的证据材料和注明证据的确切来源，证据来源必须合法，采购单位有权将质疑函转发质疑事项各关联方，请其作出解释说明。对捏造事实、滥用维权扰乱采购秩序的恶意质疑者，将上报天津市财政局政府采购处依法处理。

4. 质疑受理部门：天津烜福工程招标有限公司行政部 戈女士，电话：022-84313819。提交质疑文件地点：天津烜福工程招标有限公司行政部104室。质疑文件模板请自行在“天津市政府采购网（<http://tjgp.czds.tj.gov.cn>）下载专区-质疑函参考格式下载。

5. 采购人、采购代理机构将于受理供应商书面质疑后七个工作日内作出答复，并以书面形式通知提出质疑的供应商和其他有关供应商，但答复的内容不涉及商业秘密或者依法应当保密的内容。

6. 对供应商询问或质疑的答复将导致磋商文件变更或者影响磋商活动继续进行的，采购人、采购代理机构将在原磋商公告发布媒体上发布更正公告。

六、其他说明事项

1. 关于提供前期服务的供应商

为采购项目提供整体设计、规范编制或者项目管理、检测等服务的供应商，不得再参加该采购项目的其他采购活动。

2. 关于响应政府采购扶持政策的企业参与磋商

(1) 中小微企业参与磋商是指符合《中小企业划型标准规定》的供应商，通过磋商活动提供服务的。中小微企业应提供《中小微企业声明函》。

(2) 根据财库〔2014〕68号《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》，监狱企业视同小微企业。监狱企业是指由司法部认定的为罪犯、戒毒人员提供生产项目和劳动对象，且全部产权属于司法部监狱管理局、戒毒管理局、直属煤矿管理局，各省、自治区、直辖市监狱管理局、戒毒管理局，各地(设区的市)监狱、强制隔离戒毒所、戒毒康复所，以及新疆生产建设兵团监狱管理局、戒毒管理局的企业。监狱企业参与磋商时，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，不再提供《中小微企业声明函》。

(3) 符合条件的残疾人福利性单位在参加政府采购活动时，应当提供本通知规定的《残疾人福利性单位声明函》（见附件），并对声明的真实性负责。若成为成交供应商将随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。若提供的《残疾人福利性单位声明函》与事实不符，依照《政府采购法》第七十七条第一款的规定追究法律责任。

3. 磋商小组对确定为实质上响应的响应文件进行政策功能评价，如涉及以下内容，具体标准为：

(1) 磋商小组对于小型、微型企业、监狱企业或残疾人企业的价格扣除，审核供应商填写的《政府采购政策情况表》。

(2) 对于非专门面向中小微企业、监狱企业、残疾人企业采购的项目，依照《政府采购促进中小企业发展暂行办法》的规定，凡符合要求的有效供应商，按照以下比例给予相应的价格扣除：

情形	价格扣除比例	计算公式
非联合体供应商 (供应商须为小微企业、监狱企业、残疾人福利性单位)	价格扣除 6%	评审价 = 总磋商 报价 × (1-6%)

注：①上述评审价仅用于计算价格评分，成交金额以实际磋商价为准。

②小微企业、监狱企业、残疾人福利性单位是指参与磋商的供应商为小微企

业、监狱企业、残疾人福利性单位，并向采购人提供服务。

4. 关于关联企业

除联合体外，法定代表人或单位负责人为同一个人或者存在直接控股、管理关系的不同供应商，不得同时参加同一项目或同一子项目的磋商。如同时参加，则评审时将同时被拒绝。

5. 关于分公司参与磋商

《磋商邀请函》中允许分公司参与磋商的，应提供具有法人资格的总公司的营业执照副本复印件及授权书，授权书须加盖总公司公章。总公司可就本项目或此类项目在一定范围或时间内出具授权书。已由总公司授权的，总公司取得的相关资质证书对分公司有效，法律法规或者行业另有规定的除外。

第四部分 合同草案

合同一般条款

甲方：

乙方：

甲、乙双方根据_____年_____月_____日天津烜福工程招标有限公司组织的_____（项目编号：_____）评审结果和响应文件的要求，并经双方协商一致，达成服务合同。

第一条 甲方委托乙方提供物业服务及管理，乙方向甲方提供服务的具体要求详见附件一。

服务期限为_____年_____月_____日至_____年_____月_____日。

第二条 合同金额及支付方式：

1、合同金额：

大写：_____

小写：_____

2、付款方式：

按月付款，乙方开具发票后 15 个工作日内支付上月服务费。

3、不论选择何种支付方式，乙方在甲方付款前均应向甲方出具合法等额有效发票，并应符合甲方的要求。若乙方出具发票不符合上述要求或延期出具或不出具的，甲方有权延期支付相应款项，且无须承担相应违约责任。

第三条 甲方权利与义务

- 1、为乙方人员提供必要的工作场所，并提供协助；
- 2、指派专人负责联系、协调、检查、验收乙方的工作；

第四条 乙方权利与义务

- 1、按合同约定完成服务工作；
- 2、负责服务工作人员各种技能培训及安全、防火、防盗知识教育，并督促工作人员遵守甲方的各项规章制度，在指定区域内工作，不准随便动用甲方内的一切物品。
- 3、根据甲方的要求，不断改进、提高服务质量；

4、乙方应当自行提供本合同内约定的服务，不得分包转包，一切由分包、转包产生的问题，由乙方承担。

第五条 违约责任

- 1、乙方在服务过程中造成甲方设备、设施、物品损坏的，由乙方全部赔偿；
- 2、乙方未按合同规定的次数与要求提供服务的，未结清的余款将作为乙方违约金不再予以支付，如仍不足以弥补甲方损失的，乙方应当予以补足。
- 3、乙方未按照本合同约定的时间与要求，向甲方提供服务的，甲方有权要求乙方支付违约金（违约金金额详见附件一），如不足以弥补甲方损失的，乙方应当予以补足。

第六条 合同解除

- 1、因不可抗力事件导致合同无法履行的，本合同解除；
- 2、甲方可根据需要，提前十五日通知乙方解除本合同。

第七条 争议的解决

甲、乙双方在合同履行过程中如发生争议，应当友好协商解决，如协商不成，任何一方均可向甲方所在地人民法院提起诉讼。

第八条 其他

- 1、本合同自双方签字盖章后生效；
- 2、本合同一式陆份，双方各执贰份，天津烜福工程招标有限公司留存贰份，具有同等法律效力。
- 3、本合同附件是本合同不可分割的组成部分，与本合同具有同等法律效力。

甲方（盖章）：

乙方（盖章）：

授权代表（签字或盖章）：

授权代表（签字或盖章）：

联系方式：

联系方式：

甲方地址：

乙方地址：

开户行名称：

银行账号：

签订时间：

签订时间：

说明：

1. 本合同范本根据《政府采购法》、《合同法》等法律法规制定。具体项目的采购合同条款，在本范本框架内由成交单位和采购单位双方协商一致签订。
2. 签订合同双方都应盖本单位公章或合同专用章，且应盖骑缝章。
3. 除涉密项目外，根据《政府采购法实施条例》第 50 条规定：采购单位应当自政府采购合同签订之日起 2 个工作日内，将政府采购合同在省级以上人民政府财政部门指定的媒体上公告。

合同特殊条款

合同特殊条款是合同一般条款的补充和修改。如果两者之间有抵触，应以特殊条款为准。

合同特殊条款由成交单位和采购方根据服务项目的具体情况协商拟订。

第五部分 响应文件格式

（正本或副本）

响 应 文 件

（ 第一阶段 ）

项目编号：

项目名称：

供应商名称：

供应商地址：

供应商代表：

供应商电话：

法定代表人：

递交日期：

1. 响应文件总目录（需供应商自行编制）
2. 评分因素及评审标准页码检索（需供应商按磋商文件“评分因素及评审标准”中除涉及价格的评分项外的每个评分项逐项列明页码）

注：第一阶段纸质响应文件不得包含任何报价内容及暗示报价内容的资料，否则将视为无效响应。

3. 响应书（格式见附件 1）
4. 供应商资格要求证明文件
5. 法定代表人授权委托书（格式见附件 2）
6. 商务要求点对点应答表（格式见附件 3）
7. 技术要求点对点应答表（格式见附件 4）
8. 评分因素中要求的各项方案、证明材料等
9. 主要相关项目业绩一览表（格式见附件 5）
10. 辅助资料表（格式见附件 6、7、8、9）
11. 代理服务费支付承诺书（格式见附件 10）

附件 1

响应书

致：天津烜福工程招标有限公司

根据贵方为_____（项目名称）的磋商邀请（项目编号：XFZB-2018-TJDL-0431），签字代表_____（姓名职务）经正式授权并代表供应商_____（供应商名称）提交响应文件正本一份、副本二份和电子版光盘（word文档）一份。

据此函，签字代表宣布同意如下：

1. 我方承诺 （说明：填写“已经具备”或“不具备”） 《中华人民共和国政府采购法》中规定的参加政府采购活动的供应商应当具备的条件：

- （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；
- （2）具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度；
- （3）具有履行合同所必须专业技术能力；
- （4）具有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录；
- （5）参加本次政府采购活动前三年内，在经营活动中没有重大违法违规记录；
- （6）法律、行政法规规定的其他条件。

2. 我公司将按磋商文件的规定履行合同责任和义务。

3. 我公司已详细审查全部磋商文件，包括更正公告以及全部参考资料和所有附件。我们认为全部磋商文件（包括更正公告以及全部参考资料和所有附件）公平公正，无倾向性和排他性，我们完全理解并同意放弃对这方面有不明及误解的权利。

4. 我公司的磋商有效期为磋商之日起 60 天。

5. 我公司同意按照采购人要求提供的与磋商有关的一切数据或资料，并声明响应文件及所提供的一切资料均真实有效。由于我公司提供资料不实，除取消磋商、成交资格外，造成的其他法律责任和后果由我公司自行承担。

6. 我公司保证所投服务中涉及的商品来自合法的供货渠道，如果提供非法渠道的商品，视为欺诈，并承担相关责任。

7. 我公司承诺完全符合《政府采购法》、《政府采购法实施条例》等法律法规规定，并随时接受招磋商小组的检查验证。在整个磋商过程中，我公司若有违规

行为，我公司完全接受贵单位依照相关法律法规和磋商文件的规定给予处罚。

8. 我公司承诺未列入“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）失信被执行人、重大税收违法案件当事人名单，也未列入中国政府采购网（www.ccgp.gov.cn）政府采购严重违法失信行为记录名单，符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定的各项条件。

9. 我公司若成交，本承诺将成为合同不可分割的一部分，与合同具有同等的法律效力。

10. 如违反上述承诺，我公司递交的响应文件无效且接受相关部门依法作出的处罚，并承担通过相关媒体予以公布的任何风险和责任。

11. 与本次磋商有关的一切正式往来通讯请寄：

地 址：_____

电 话：_____

传 真：_____

授权代表姓名、职务：_____

供应商名称（公章）：_____

日期： 年 月 日

授权代表签字：_____

附件 2

法定代表人授权书

法定代表人资格证明书（法定代表人参加磋商时适用）

单位名称：_____ 地址：_____

姓名：_____ 性别：_____ 年龄：_____ 职务：_____

身份证号：_____ 系_____的法定代表人。前往参加_____（项目名称）的磋商活动进行合同磋商、签署合同和处理与之有关的一切事务。（附法定代表人身份证明双面复印件）

特此证明。

供应商名称：（盖章）

日期：_____ 年 _____ 月 _____ 日

法定代表人身份证正面	法定代表人身份证背面
------------	------------

法定代表人授权委托书（非法定代表人参加磋商时适用）

致：天津烜福工程招标有限公司

我 _____（姓名）身份证号：_____系 _____（供应商名称）的法定代表人，现授权委托本单位在职职工 _____（姓名，职务）（身份证号码：_____、联系电话：_____）作为供应商代表人以我方的名义参加贵单位 _____项目（项目编号：_____）的磋商活动，并代表我方全权办理针对上述项目的磋商、响应文件澄清、签约等一切具体事务和签署相关文件。

我方对供应商代表的签名事项负全部责任。

本授权书至磋商有效期结束前始终有效。

供应商代表人无转委托权，特此委托。

法定代表人（签字或盖章）：

供应商（盖章）：

年 月 日

法定代表人身份证正面	法定代表人身份证背面
供应商代表人身份证正面	供应商代表人身份证背面

附件 3 商务要求点对点应答表

项目名称：_____

项目编号：_____

序号	商务条款要求	是否响应	偏离说明
1			
2			
...			

注：1. 不如实填写偏离情况的响应文件将视为虚假材料。

2. 商务条款要求指磋商文件中规定的具体要求，磋商应答指响应文件的具体内容。

3. 偏离说明指磋商要求与磋商应答之间的不同之处。

磋商供应商代表签字：_____

职务：_____ 日期：_____

磋商供应商名称（公章）：_____

附件 4 技术要求点对点应答表

项目名称：_____

项目编号：_____

序号	技术要求	磋商应答	偏离说明	备注
1				
2				
项目需求书要求（项目需求书要求须逐条应答）				
序号	技术要求	磋商应答	偏离说明	备注

注：1. 不如实填写偏离情况的响应文件将视为虚假材料。

2. 技术要求指磋商文件中规定的具体要求，磋商应答指响应文件的具体内容。

3. 偏离说明指采购要求与磋商应答之间的不同之处。

4. 供应商在上表“项目需求书要求”的磋商应答中必须列出具体数值或内容。如供应商未应答或只注明“符合”、“满足”等类似无具体内容的表述，将被视为不符合磋商文件要求。磋商供应商自行承担由此造成的一切后果。

磋商供应商代表签字：_____

职务：_____ 日期：_____

磋商供应商名称（公章）：_____

附件 6

项目负责人资格审查表

姓 名		性 别		年 龄	
职 称		毕业学校		毕业时间	
所学专业		最高学历		联系电话	
所获证书及编号				从事相关 工作年限	
近三年来的主要工作业绩及担任的主要工作经历					
时 间	地 点	单 位	职 务	主 要 工 作	
曾担任负责人的项目					
时 间	委托单位	项目名称	项目规模	项目类型	备注

供应商代表签字：_____

职务：_____日期：_____

公章：_____

附件 7

公司从业人员及上年度营业收入情况

公司从业人员数量	
上年度营业收入	

附件 8

拟在本项目使用的主要设备及用品一览表

序号	主要设备及用品名称	规格型号	购入时间	数量	备注
1					
2					
...					

供应商代表签字：_____

职务：_____日期：_____

公章：_____

附件 9

采购人须向供应商提供的条件

序号	设施或设备名称	单位	数量	是否有偿提供	如有偿提供的说明

备注：凡需采购人提供的设备、房屋、通讯及其他办公设施，应注明免费提供或不免费提供，如有偿提供，采购人承担多少，供应商承担多少，本表应详细列清。

供应商代表签字：_____

职务：_____日期：_____

公章：_____

附件 10

代理服务费支付承诺书

致：天津烜福工程招标有限公司

如果我方在贵公司组织的天津市东丽区教育局军粮城中学物业服务项目（项目编号：XFZB-2018-TJDL-0431）竞争性磋商采购中成交，我方承诺在收取《成交通知书》时，按照采购文件规定一次性向贵公司交纳代理服务费。

我方如违约，愿凭贵公司开出的违约通知，从我方提交的磋商保证金中支付，不足部分由采购人在我方的成交合同款内代为扣除。

特此承诺！

供应商名称（盖章）：_____

供应商授权代表（签字）：_____

日期：_____年____月____日

（正本或副本）

响应文件

（第二阶段）

项目编号：

项目名称：

供应商名称：

供应商地址：

供应商代表：

供应商电话：

法定代表人：

递交日期：

附件 11

报价书

致：天津烜福工程招标有限公司

根据贵方为_____项目（项目编号：_____）的竞争性磋商邀请，签字代表_____（姓名/职务）经正式授权并代表供应商_____（供应商名称、地址）提交下述文件正本___份、副本___份及电子版文件___份。

据此函，签字代表宣布同意如下：

1. 所附报价表中规定的应提供服务价格为

报价_____元（注明币种）

大写_____（文字表述）。

2. 供应商已经对全部价格进行了认真核对，保证本报价真实、准确无误，并承担本价格所对应本项目的一切责任和义务。

3. 两个阶段响应文件一一对应、不可分割，共同构成我方对本项目的所有承诺。

供应商代表签字：_____

职务：_____日期：_____

供应商名称（公章）：_____

附件 12

报价分项一览表

项目名称：_____

项目编号：_____

单位：元

序号	价格分项组成	报价
1	人员费用	人员工资：
		社会保险：
		福利费：
		加班费：
2	绿化养护费用	工具费用：
		耗材费用：
3	秩序维护费用	
4	服装费用	
5	办公费用	
6	清洁卫生费用	工具费用：
		耗材费用：
7	固定资产折旧	
8	利润	
9	税金	
10	其他需要列明的费用	
合计		

- 注：1. 上述合计价格应为服务期的最终优惠价格。
2. 上表中人员工资+社会保险应与《人员费用分项一览表》合计金额保持一致。
3. 上述表格中列明的条目，在本项目中如不涉及，请填写“不涉及”。
4. 上述报价不得出现 0 报价。
5. 采购人有权要求成交供应商在保证成交总价、服务人员不变及满足采购需求的前提下，对上表各分项报价进行合理化调整。
6. 磋商报价在不超采购预算的前提下，其合理性由磋商小组在评分中予以考虑，不作为无效响应的理由。

供应商代表签字：_____

职务_____日期：_____

公章：_____

附件 13

人员费用分项一览表

单位：元

序号	具体岗位	人数(人)	月工资/人	月保险/人	月小计	年小计(或竞争性磋商文件规定的服务期)
人员费用合计						

备注：

1. 上表中工资是指在扣除劳动者个人负担的社会保险费、个人所得税等合理费用之前的应发工资；
2. 供应商应按国家及天津市社会保险相关规定为本项目管理服务人员缴纳社会保险，在响应文件中对人员保险缴纳类别及测算标准另附说明，如有人员享有优惠政策，须将享有优惠政策的批准文件和政策文件一并提供，否则不予认定。
3. 上表中的年小计（或竞争性磋商文件规定的服务期）=月小计*12个月（或竞争性磋商文件规定的服务期）

供应商代表签字：_____

职务_____日期：_____

公章：_____

附件 14：

中小微企业声明函（供应商）

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：本公司属于第四条第_____项_____行业，为_____（请填写：中型、小型、微型）企业。

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。

供应商名称（公章）：

日期：20 年 月 日

监狱企业声明函

本公司郑重声明，根据《关于政府采购支持监狱企业发展有关问题的通知》（财库[2014]68号）的规定，本公司为_____（请填写：是/不是）监狱企业。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。

供应商（盖章）：

日期： 年 月 日

残疾人福利性单位声明函（供应商）

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_____（请填写：符合/不符合）条件的残疾人福利性单位。

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。

供应商名称：

日期：20 年 月 日

附件 15

政府采购政策情况表

项目名称：_____

项目编号：_____

如属所列情形的，请在括号内打“√”：	
中小企业	<input type="checkbox"/> 我公司为小型、微型企业，并由我公司向采购人提供服务，须提供中小微企业声明函，该声明函见响应文件第_____页。
监狱企业	<input type="checkbox"/> 我公司属于监狱企业，须提供由省级以上监狱管理局、戒毒管理局（含新疆生产建设兵团）出具的属于监狱企业的证明文件。证明材料见响应文件第_____页。
残疾人福利性单位	<input type="checkbox"/> 我公司为残疾人福利性单位，并由我公司向采购人提供服务，须提供残疾人福利性单位声明函，该声明函见响应文件第_____页。

填报要求：请供应商正确填写本表，所填内容将作为评分的依据。其内容或数据应与对应的证明资料相符，如果填写不完整或有误，不再享受上述政策优惠。

供应商名称：_____

日期：_____年_____月_____日

最终报价

项目名称：天津市东丽区教育局军粮城中学物业服务项目

项目编号：XFZB-2018-TJDL-0431

致：天津市东丽区教育局/天津烜福工程招标有限公司

根据竞争性磋商文件及磋商小组明确的各项要求，本人经请示公司领导同意并代表本公司对本项目做出**最终**报价：

总报价

小写：

大写：

法人代表或授权代表（印鉴或签字）：_____

法人代表或授权代表联系电话：_____

磋商供应商（公章）：

年 月 日

（说明：本表不装订在竞争性磋商响应文件中，磋商供应商加盖单位公章后单独携带到磋商现场，用于磋商供应商进行现场最终报价。）