

海南政府采购文件



采购方式：竞争性磋商

项目编号：HNHZ2024T180

项目名称：2025 年度松涛灌区管理分局机关和六
个管理区物业管理服务项目

采 购 人：海南省水利灌区管理局松涛灌区管理
分局

采购代理机构：海南和正招标有限公司

二零二四年十一月

目 录

第一部分	竞争性磋商邀请函·····	(1)
第二部分	供应商须知·····	(4)
第三部分	用户需求书·····	(16)
第四部分	合同条款及格式·····	(26)
第五部分	响应文件格式·····	(36)



第一部分 竞争性磋商邀请函

项目概况

2025 年度松涛灌区管理分局机关和六个管理区物业管理服务项目的潜在供应商应在海口市大英山东一路 10 号国瑞城铂仕苑 3 栋 2 单元 1002 室获取磋商文件，并于 2024 年 11 月 22 日 15 点 00 分（北京时间）前提交响应文件。

一、项目基本情况

- 1、项目编号：HNHZ2024T180
- 2、项目名称：2025 年度松涛灌区管理分局机关和六个管理区物业管理服务项目
- 3、采购方式：竞争性磋商
- 4、预算金额：人民币 1887000.00 元
- 5、最高限价：人民币 1887000.00 元
- 6、采购需求：详见磋商文件 《第三部分 用户需求书》
- 7、合同履行期限：合同签订日起计 1 年止
- 8、本项目不接受联合体。

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：落实《政府采购促进中小企业发展管理办法》、《节能产品政府采购实施意见》、《关于环境标志产品政府采购实施的意见》、《关于信息安全产品实施政府采购的通知》、《关于促进残疾人就业政府采购政策的通知》、《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书》等政府采购优惠政策。
- 3、本项目的特定资格要求：
 - 3.1、在中华人民共和国注册并具有独立承担民事责任能力的企业法人(提供营业执照副本、税务登记证副本、组织机构代码证副本或三证合一营业执照副本加盖公章)；
 - 3.2、供应商须具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度（提供承诺函加盖公章）；
 - 3.3、供应商须具有缴纳税收和社保资金的良好记录（提供承诺函加盖公章）；



- 3.4、具有履行合同所必需的人员、设备、专业技术及资金等方面能力（提供承诺函加盖公章）；
- 3.5、供应商参加本次采购活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录（提供承诺函加盖公章）；
- 3.6、供应商在“中国执行信息公开网”（<http://zxgk.court.gov.cn/>）未被列入失信被执行人名单；在“信用中国”网站（<https://www.creditchina.gov.cn>）未被列入重大税收违法失信主体；在中国政府采购网（<http://www.ccgp.gov.cn>）未被列入政府采购严重违法失信行为记录名单；在国家企业信用信息公示系统（<http://www.gsxt.gov.cn/index.html>）不存在与本项目其他潜在供应商的法定代表人(单位负责人)为同一人或直接控股、管理关系的记录（提供承诺函加盖公章）；
- 3.7、购买本项目磋商文件并缴纳磋商保证金。

三、获取磋商文件

- 1、时间：2024年11月11日至2024年11月18日，上午 09:00 至 11:30，下午 14:30 至 17:00（北京时间，法定节假日除外）
- 2、地点：海口市大英山东一路10号国瑞城铂仕苑3栋2单元1002室
- 3、方式：现场购买
 - 1) 法定代表人授权委托书、法人身份证明、被授权人身份证、营业执照副本及以上申请人资格中要求的其他相关材料；
 - 2) 以上材料验原件收盖单位公章复印件(法定代表人授权委托书及资格承诺函收原件)。
- 4、售价：人民币 300 元/份（文件售后概不退）。

四、响应文件提交

- 1、截止时间：2024年11月22日15点00分（北京时间）；
- 2、地点：海口市大英山东一路10号国瑞城铂仕苑3栋2单元1002室。

五、开启

- 1、时间：2024年11月22日15点00分（北京时间）；
- 2、地点：海口市大英山东一路10号国瑞城铂仕苑3栋2单元1002室。

六、公告期限



自本公告发布之日起 3 个工作日。

七、其他补充事宜

1、项目所属行业: 物业管理

2、信息公布: 公告、磋商文件修改或澄清等信息, 将在中国政府采购网 (<http://www.ccgp.gov.cn/>)、海南省政府采购行业协会 (<http://www.hnzfcgxh.com/>) 媒体上发布。

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: 海南省水利灌区管理局松涛灌区管理分局

地 址: 海南省儋州市那大中兴大街 XV1-2 号

联系方式: 林小姐 13976780035

2、采购代理机构信息

名 称: 海南和正招标有限公司

地 址: 海口市大英山东一路 10 号国瑞城铂仕苑 3 栋 2 单元 1002 室

联系方式: 周小姐 0898-66261680

3、项目联系方式

项目联系人: 周小姐

电 话: 0898-66261680



第二部分 供应商须知

一、供应商须知一览表

序号	项 目	主 要 内 容
1	采购预算金额	人民币 1,887,000.00 元
2	磋商保证金金额	人民币 9,000.00 元。
3	磋商保证金支付	保证金须在响应文件递交截止前到账。
4	磋商保证金汇入 账户	开户名称: 海南和正招标有限公司 账 号: 46001002537052500961 开户银行: 建设银行海口国兴大道支行 备 注: 缴付 HNHZ2024T180 磋商保证金 注: 磋商保证金必须采用网上支付或线下银行转账支付、或在中国境内注册合法有效的银行/非银行金融机构出具的保函、或投标保证保险电子保单等非现金形式缴付磋商保证金。如出具保函/保单的, 保函/保单有效期限 \geq 投标有效期。供应商未按要求缴纳磋商保证金或保函/保单的, 均视为无效响应, 其响应文件将不予接收。
5	采购代理服务费	收费依据及标准: 参考《海南省物价管理局关于降低部分招标代理费收费标准的通知》(琼价费管[2011]225 号) 文件规定向采购人收取代理服务费, 代理服务费以现金方式或按以下银行账户转账缴付: 开户行: 中国工商银行海口市海甸支行; 户 名: 海南和正招标有限公司; 账 号: 2201020719200317519; 备 注: HNHZ2024T180 代理服务费。
6	响应有效期	响应有效期为从磋商截止之日起计算的 90 天, 有效期短于此规定的响应文件将被视为无效。
7	响应文件数量	纸质响应文件三册(正本一册, 副本二册、磋商一览表) 及电子版(PDF 格式) 响应文件一份。

二、概念释义

1. 适用法律

本次竞争性磋商适用的主要法律法规为《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国政府采购法实施条例》和《政府采购竞争性磋商采购方式管理暂行办法》及相

关法律、法规和规章。

2. 释义

- 2.1 **采购人**:指海南省水利灌区管理局松涛灌区管理分局,负责项目的整体规划、技术方案可行性设计论证与确认,作为合同采购方(用户)的主体承担履约、验收与评价等义务。
- 2.2 **采购代理机构**:指海南和正招标有限公司(简称“和正公司”),组织实施政府采购项目的采购;制定实施采购活动的具体操作规程;受理供应商的询问或质疑;不以任何身份出任磋商小组成员。
- 2.3 **供应商**:系指在海南和正招标有限公司报名购买采购文件,响应采购、符合采购文件规定资格条件和参加磋商竞争的法人、其他组织或者自然人。
- 2.4 **磋商小组**:是依法组建,负责本次采购的评审工作的临时性机构。
- 2.5 **实质性响应**:是指符合响应文件的所有要求、条款、条件和规定,且没有不利于项目实施质量效果和服务保障的重大偏离或保留。
- 2.6 **正偏离**:是指响应参数符合国家或行业标准,不仅能够满足采购人使用需求,且该参数超出采购人对该项指标的要求。
- 2.7 **负偏离**:是指响应参数不符合国家或行业标准,或不能(不完全)满足采购人提出的对该参数的需求,或该参数指标在该领域处于低下水平。
- 2.8 **符合(无偏离)**:是指响应参数符合国家标准或行业标准,且能够满足采购人对该项参数要求。
- 2.9 **日期、天数、时间**:无特别说明时是指公历日及北京时间。

3. 合格的供应商、合格的货物和服务

- 3.1 供应商须在中国大陆境内有合法工商登记注册,符合政府采购法规核定的必备条件,满足本项目对供应商资格及相关重要要求。
- 3.2 国内制造商参加竞争性磋商须满足:在中国大陆注册的生产经营性法人企业,符合相应的专业技术条件和履约供应能力,能独立承担主体设备或核心技术的合法设计与生产安装,具备品质检测技术和手段,具有完善持续可靠和最便利的售后服务保障等。
- 3.3 非制造商(即代理经销商)参加竞争性磋商须满足:属于其合法有效的经营范围,遵从制造商或其在在中国区域或省级区域代理经销商所核定的经营范围和供货渠道,符合专业技术条件和能力,能独立承担项目实施与交付验收的一切责任义务,具有完善持续可靠和便利的售后服务保障等。
- 3.4 针对同一产品的磋商报价具有唯一性。不接受任何供应商的选择性响应方案,否则该响应将视为无效响应。
- 3.5 供应商提供的所有货物,其来源地均应为中华人民共和国和(或)与中华人民共和国有官方贸易关系的国家或地区。
- 3.6 货物为近期内原厂制造的全新合格产品;进口产品必须具备原产地证明、中国商检证



明及合法进货渠道全套单证。国内制造的产品必须具备出厂合格证。

- 3.7 所有涉及知识产权的产品及设计，供应商必须确保采购人拥有其合法的、不受限制的无偿使用权，并免受任何侵权索偿或诉讼，否则，由此导致采购人误侵权的损失由供应商承担。
- 3.8 不合格的货物或服务将被拒绝，采购人有权不予支付任何费用并追究其责任。

三、采购文件说明

1. 采购文件是阐明采购人所需货物及服务的基本要求性文件，采购文件、响应文件、评审结果、合同书和相关承诺确认文件均作为任何一方当事人履约的重要依据。
2. 采购文件以纸质文件制作，由竞争性磋商邀请函、供应商须知、用户需求书、合同条款及响应文件格式共五部分组成。
3. 供应商必须认真阅读理解采购文件的各项要求，如有任何疑问应在磋商前 48 小时以书面或传真形式向采购代理机构提出澄清要求，采购代理机构将及时予以回复，逾期不予受理。
4. 采购代理机构在采购项目过程中，有权要求供应商或相关当事人就本项目的内容按时提交澄清说明或补充材料等，被通知的当事人须认真予以配合。
5. 采购过程中的一切补充文件一旦确认后与主体源文件具有同等法律效力，确认方视为知悉无疑并依照最后确认的文件执行。一切要约承诺未经缔约方同意不得擅自变更、撤销或转让。
6. 对技术参数、商务参数等出现带“★”标志的为重点参数，如失真、缺漏和负偏离将会导致该产品赋予较低分值。对技术参数、商务参数等出现带“▲”标志的为必须满足的实质性响应参数，如失真、缺漏和负偏离将导致响应文件无效。
7. 需要出具产品销售授权书时，授权方必须是制造商或其在中国大陆省级或以上区域的代理经销商；任何一个授权方，均负有监督约束供货渠道、质量和售后服务保障，履行投标承诺和供货合同等相关连带责任和义务。

四、响应文件的制作

1. 原则
 - 1.1 供应商应保证所提供的所有资料的真实性、准确性，否则采购代理机构将依法终止其投标资格，供应商需承担相应的后果及法律责任。
 - 1.2 无论采购结果如何，供应商自行承担因参加本次竞争性磋商而发生的一切费用。
2. 响应文件的组成
 - 2.1、按磋商文件中“第五部分 响应文件格式”的要求以 A4 版面统一编制组成响应文件。
 - 2.2、响应文件应包含正本一册、副本二册、磋商一览表一份和电子版（PDF 格式）响应文件一份，正本、副本、磋商一览表、电子版（PDF 格式）响应文件均应分开装订并密封，封口处应加盖骑缝章，并注明：“请勿在磋商时间之前启封”加盖供



应商公章，响应文件上应明确注明“正本”、“副本”“磋商一览表”或“电子版（PDF 格式）响应文件”字样。如正本和副本内容不一致，以正本为准。供应商提供的电子版（PDF 格式）响应文件必须与纸质版响应文件的正本保持一致（须盖章签署后扫描），否则自行承担由此带来的一切风险。电子版（PDF 格式）响应文件应装在单独的 U 盘上。

- 2.3、响应文件所使用的印章必须为企业公章，且与供应商名称完全一致，不能以其它业务章或附属机构印章代替。
- 2.4、响应文件自制部分必须打印，每页须按序加注页码，装订牢固且不会轻易脱落（注：胶装）。如因装订问题而出现漏页或缺页，由此产生的一切后果由供应商自行承担。
- 2.5、任何行间插字、涂改和增删，必须由供应商授权代理人在旁边签字后方为有效。
- 2.6、所有密封文件封套正面须按“文件袋封面标贴”格式进行标贴（详见响应文件格式）。

3. 磋商报价

- 3.1 磋商报价是供应商在可独立履行项目合同义务，通过准确核算，可满足预期实施效果、验收标准和符合自身合法利益的前提下所作出的综合性合理报价。对在响应文件和合同书中未有明确列述、响应方案设计遗漏失误、市场剧变因素、应预见和不可预见的费用等均视为已完全考虑到并包括在磋商报价之内。
- 3.2 对超出常规、具有特别意义或会引起竞争非议的报价须作出特别说明。对消耗材料、常用配备件、相关伴随服务等附属内容须详列清单。
- 3.3 磋商报价将作为评审的重要依据之一，如果磋商报价提出有折扣优惠者，以折扣后的最终优惠价为准。对含糊不清或不确定的报价将视为无效报价。

4. 磋商报价勘误修正准则：

- 4.1 对出现以上情况或因笔误而需修正任何报价时，均以磋商小组审定通过方为有效。

5. 磋商保证金

- 5.1 供应商必须在磋商前按采购文件要求缴纳磋商保证金。磋商保证金必须采用银行转账或电汇形式缴纳，或以支票、汇票、本票、银行/金融机构开立的等额纸质保函或电子保函（保函有效期 \geq 响应有效期）等非现金形式缴纳磋商保证金，供应商未按要求缴纳磋商保证金或保函的，采购代理机构有权拒绝接收其响应文件。
- 5.2 磋商保证金：成交人的磋商保证金将在领取《成交通知书》并签订《采购合同》后 5 个工作日内无息全额退还；未成交供应商的保证金，在成交公告发出后 5 个工作日内予以无息退还。

6. 响应有效期

- 6.1 响应有效期为从磋商截止之日起计算的 90 天，有效期短于此规定的响应文件将被视为无效。在此有效期内未经采购代理机构同意，响应文件的一切内容和补充承诺均为持续有效且不予改变。
- 6.2 特殊情况下采购代理机构可于响应有效期期满前，要求供应商延长其响应有效期。供



应商可以拒绝或同意上述要求，延长响应有效期的要求与答复均要求为书面形式。

五、竞争性磋商

1. 采购代理机构按竞争性磋商邀请函规定的时间和地点进行磋商，采购人代表、采购代理机构有关工作人员参加。供应商应委派授权代表参加磋商活动，参加磋商的代表须持**本人身份证原件和法人代表授权书原件**签名报到以证明其出席。未派授权代表或不能证明其授权代表身份的，采购代理机构对响应文件的处理不承担责任。
2. 政府采购主管部门、监督部门、国家公证机关公证员由其视情况决定是否派代表到现场进行监督。
3. 磋商时，供应商代表将查验响应文件密封情况，确认无误后拆封，公布每份响应文件提供情况是否符合“正本一册、副本二册、磋商一览表一份、电子版（PDF 格式）响应文件一份”的要求，以及采购代理机构认为合适的其他内容，采购代理机构将做好记录。若响应文件未密封或不符合“正本一册、副本二册、磋商一览表、电子版（PDF 格式）响应文件一份”提供要求的，采购代理机构将拒绝接受该供应商的响应文件。

六、磋商小组的组成及工作要求

1. 磋商小组是依据《政府采购竞争性磋商采购方式管理暂行办法》并结合采购货物的特点，组建的专门负责本次竞争性磋商工作的临时性机构，该小组独立工作，负责确定磋商文件，评审所有响应文件并确定能够进入磋商阶段的供应商，与供应商进行磋商，向采购人推荐成交候选人。磋商小组对“响应文件”进行审查、质疑、评估和比较。
2. 磋商小组将本着公开、公平、公正的原则，严格按照法律法规和响应文件要求进行评审。如发现磋商小组的工作明显偏离响应文件的要求，或明显违反国家法律法规，经监督部门同意，可以解散磋商小组，重新组织采购或者评审，并依法追究有关部门人员的法律责任。

七、磋商和评审

1. 磋商评审流程：

1.1 项目介绍：

- 1.1.1 主持人介绍参与磋商相关人员、项目基本情况。
- 1.1.2 采购人陈述采购需求（不发表倾向性或排斥性言论；不涉及厂家、品牌或型号）。
- 1.1.3 主持人宣读评审纪律、讲解评审标准。

1.2 综合磋商评审：

- 1.2.1 资格审查：磋商小组根据国家相关法律法规和采购文件的规定，对供应商的资格证明文件进行资格性审查，资格审查的资料主要以下列《初步审查表》为主。

《初步审查表》:

序号	审查项目	评议内容（无效报价认定条件）	供应商 1	供应商 2	供应商 3
1	供应商的资格	是否符合供应商资格要求			
2	响应文件的有效性、完整性	是否符合磋商文件的式样和签署要求且内容完整无缺漏			
3	报价项目完整性	是否对本项目内所有的内容进行报价，漏报其报价将被拒绝			
4	磋商保证金	是否足额提交磋商保证金			
5	响应有效期	是否满足磋商文件要求			
6	服务期	是否满足磋商文件要求			
7	其它	无其它无效报价认定条件			
结 论					
评委: (组长) _____ (组员) _____ 日期: _____					
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。					

1.2.2 只有通过资格性审查的供应商才能继续进行磋商程序，通过资格性审查的供应商必须不少于 3 家，否则磋商失败。符合《政府采购竞争性磋商采购方式管理暂行办法》（财库[2014]214 号）第三条第四项，或《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）情形的除外。

1.2.3 磋商小组所有成员应当集中与单一供应商分别进行磋商。

1.2.4 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。最后报价是供应商响应文件的有效组成部分。已提交响应文件的报价人，在提交最后报价之前，可以根据磋商情况退出磋商。

1.2.5 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。

1.3 关于政策性优惠

1.3.1 所投分包(如不分包则指本项目)的所有报价产品进入当期节能清单的，其评标价= 报价*（1-2%）；报价人所投产品满足此规定的，必须提供声明函并提供相关证明文件，且获得磋商小组成员的一致认可通过，方为有效，否则无效。

1.3.2 所投分包(如不分包则指本项目)的所有报价产品进入当期环保清单的，其评标价=



报价* (1-1%)；报价人所投产品满足此规定的，必须提供声明函并提供相关证明文件，且获得磋商小组成员的一致认可通过，方为有效，否则无效。

1.3.3 报价人为小型和微型企业（含联合体及监狱企业和残疾人福利企业）的情况：

- ① 根据《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库〔2020〕46号）及《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）相关规定：采购人、采购代理机构应当对符合本办法规定的小微企业报价给予10%（工程项目为3%）的扣除，用扣除后的价格参加评审。适用采购投标法的政府采购工程建设项目，采用综合评估法但未采用低价优先法计算价格分的，评标时应当在采用原报价进行评分的基础上增加其价格得分的3%作为其价格分。
- 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，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%（工程项目为1%）的扣除，用扣除后的价格参加评审。适用采购投标法的政府采购工程建设项目，采用综合评估法但未采用低价优先法计算价格分的，评标时应当在采用原报价进行评分的基础上增加其价格得分的1%作为其价格分。组成联合体或者接受分包的小微企业与联合体内其他企业、分包企业之间存在直接控股、管理关系的，不享受价格扣除优惠政策。
- ③ 根据《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库〔2020〕46号）第十一条规定，中小企业参加政府采购活动，应当出具本办法规定的《中小企业声明函》，否则不得享受相关中小企业扶持政策。

2. 相关要求：

- 2.1 供应商提供的文件必须真实、充分、全面。磋商小组仅对供应商提交的文件进行表面真实性的审核，在磋商评审过程中乃至成交后，如发现供应商所提供的上述材料不合法或不真实，将取消其成交资格并追究其法律责任。
- 2.2 磋商小组认为有必要时，将向供应商就响应文件内容进行质询。供应商须在合理时间内（自发出质询起20分钟内，否则视为放弃答复）于磋商现场如实应询答复，其一切答复均应以书面形式澄清补充，经授权代理人签署后将作为响应文件不可分割的内容。在未征得磋商小组同意的前提下，补充文件不得对响应文件中已实质性响应的内容进行修改，否则将作为无效响应处理。

3. 如果发现下列情况之一者，其响应文件将被拒绝或作无效文件处理：

- 3.1 参加本次政府采购活动前三年内，在参与海南省政府采购等相关活动中有不良行为记录或正处于处罚期内；
- 3.2 以假借、挂靠他人名义或用串通合谋等不正当手段参与报价，违反了诚实信用、公平竞争原则；
- 3.3 供应商之间存有利益共享、虚假竞争的同盟关系；
- 3.4 响应文件制作明显不符合要求：无效的印章、签字，不按要求提供重要的样板、物证



和资料;

- 3.5 不符合专业条件;
- 3.6 没有按要求提供补充文件, 或调整补充内容超出规定范围;
- 3.7 拒绝、对抗磋商小组所作的决定或合理要求;
- 3.8 符合采购文件中载明会导致无效报价的其它规定和要求。
- 3.9 未缴纳购买采购文件费用及未缴纳磋商保证金;
- 3.10 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;
- 3.11 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。

4. 废标条件与处理:

本项目或独立包组出现下列条件之一则定作废标:

- 4.1 采购过程出现影响公平公正竞争的违法、违规行为;
- 4.2 因重大变故, 接采购人通知本项目采购活动须立即中止或取消。
- 4.3 供应商的磋商报价均超过了采购预算控制范围且采购人不能接受。

符合第 4.1 条废标条件时, 采购代理机构将情况报告采购人, 经采购人同意后重新组织其他采购方式, 同时将废标理由和处理决定知会各相关供应商。

5. 推荐结果

- 5.1 采购代理机构在评审结束后 2 个工作日内将磋商小组推荐的评审结果送达采购人确认。

八、量化评审方法

1. 评审方法: 综合评分法

磋商小组成员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。

2. 量化评审内容

评分项目	技术项	商务项	价格项
权重	70%	20%	10%

3、评分细则表

序 号	项 目	评 定 内 容 及 标 准	满 分
一、技术部分			70 分
1	项目服务实施方案	供应商需对磋商文件中规定的服务指标要求内容进行点对点响应: 1) 完全满足磋商文件要求, 得 15 分; 2) 不满足磋商文件要求的, 每项扣 2 分, 扣完为止。	15



2	服务团队人员配置方案	根据供应商针对本项目实施拟组建的服务团队人员配置方案:包括但不限于对项目主管、安保秩序维护、水电及公共设备设施管理、保洁绿化等岗位配置、人数及职责安排,以及优化培训计划等内容的科学性、合理性、适用性进行综合评审赋分,满分 10 分;如方案内容中存在缺漏、偏差、失实、不符或错误的,每项扣 2 分,扣完即止。	10
3	项目实施及管理方案	提供针对本项目的 物业管理整体设想、管理方式、工作计划和物资及装备配置 ,得 5 分。如整体设想内容不完整,或存在偏差、失实、不符或错误的,每项扣 1 分,扣完即止;	5
4		提供针对本项目的 管理指标承诺及采取的措施 ,得 5 分。如内容存在缺漏、偏差、失实、不符或错误的,每项扣 1 分,扣完即止;	5
5		提供针对本项目所制定的 水电、公共设备设施、消防等管理服务方案 ,得 6 分。如方案内容有欠缺、偏差、失实、不符或错误的,每项扣 1 分,扣完即止;	6
6		提供针对本项目所制定的 保洁及园区绿化管理服务方案 ,得 6 分。如方案内容有欠缺、偏差、失实、不符或错误的,每项扣 1 分,扣完即止;	6
7		提供针对本项目所制定的 安保及秩序维护等管理服务方案 ,得 6 分。如方案内容有欠缺、偏差、失实、不符或错误的,每项扣 1 分,扣完即止;	6
8		提供针对本项目所制定的 会议接待及报刊收发服务方案 ,得 6 分。如方案内容有欠缺、偏差、失实、不符或错误的,每项扣 1 分,扣完即止;	6
9		提供针对本项目所制定的 垃圾的收集、运送方案 ,得 6 分;如方案内容有欠缺、偏差、失实、不符或错误的,每项扣 1 分,扣完即止;	6
10		提供针对本项目日常实施过程中可能出现的 重大活动或突发事件 所制定的应急预案,得 5 分。如预案内容有欠缺、偏差、失实或不具可行性,每项扣 1 分,扣完即止。	5
二、商务部分			20 分
1	行业经验及业绩	供应商曾经或正在从事的类似单位或小区物业管理服务项目合同经验的:每提供一个合同得 2 分,最高得 6 分。 注:提供业绩合同复印件加盖公章,未按前述要求提供的不得分。	6



2	项目实施团队人员经验能力	1) 拟委派本项目主管人员: (1) 物业总管具备相关物业管理职业资格证书或岗位证的, 得 2 分; (2) 物业总管具备 5 年或以上的物业管理行业工作经验, 得 3 分; 行业工作经验 2-4 年, 得 1 分; 行业工作经验在 1 年或以下, 得 0.5 分; 注: 需提供相关证书/证明复印件及供应商单位为其缴纳近三个月社保证明或已签署的不少于 1 年期的劳动合同, 不提供佐证文件的不得分。	5
		2) 拟委派本项目其他从业人员(不含主管人员): (1) 安保队长持有保安证或退役军人证且有二年或以上工作经验, 得 3 分; (2) 水电工持有特种作业操作(上岗)证或职业(等级)资格证, 得 2 分; (3) 电梯或消防管理组长持有安全管理员资格证书, 得 2 分; (4) 保洁或绿化管理组长持有园艺/农艺相关专业资格证书或上岗证的, 得 2 分; 注: 需提供相关证书复印件及供应商为该等人员缴纳近三个月社保证明或已签署的不少于 1 年期的劳动合同, 不提供佐证文件的不得分。	9
三、价格部分			10 分
1	报价项	满足磋商文件要求且最终报价最低的磋商报价为基准价, 其价格分为满分。其他供应商的价格分统一按照下列公式计算: 价格分=(基准价 / 磋商报价)×价格权重×100	10
四、合计总分			100 分

注:

- 1) 为了便于专家对响应文件内容的审核, 供应商可针对以上“评分细则表”编写响应页码索引表, 即该评分项目内容在响应文件中的页码。
- 2) 技术项得分 = $(\sum \text{各评委所审技术参数得分}) / (\text{评委人数})$; 商务项得分 = $(\sum \text{各评委所审商务参数得分}) / (\text{评委人数})$; 价格项得分按公式计算得出;
- 3) 供应商综合得分 = 技术项得分 + 商务项得分 + 价格项得分 (保留二位小数);
- 4) 评审结果按综合得分高低排序, 排名前 3 名的供应商推荐为成交候选人。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, 或《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)情形的, 可以推荐 2 家成交候选供应商。综合得分相同, 依次序分别以磋商报价、技术评价、商务评价的得分高低择优选录。
4. 有下列情况之一, 供应商成交无效, 且上报上级主管部门, 在一年内禁止参加政府采购活动:
 - 4.1 提供虚假材料谋取成交资格的;



4.2 不实质疑, 影响政府采购工作的。

九、评定成交

1. 成交

1.1 磋商小组按上述综合评分法向采购人推荐综合得分前 3 名的供应商为成交候选人。

1.2 采购人从磋商小组推荐的成交候选人中确定综合得分排名第一的为成交人。

1.3 成交人因不可抗力或者自身原因不能按要求签订或履行本项目购销合同的, 排名在该成交人之后的成交(候选)人顺位获得新的成交人资格, 采购人可与新的成交人签订政府采购合同, 以此类推。

2. 成交通知

2.1 供应商被确定为成交人后, 将在中国政府采购网(<http://www.ccgp.gov.cn/>)、海南省政府采购行业协会(<http://www.hnzfcgxx.com/>)媒体上公告。同时采购代理机构向成交人发出《成交通知书》, 不在成交人名单之列者即为落标。

2.2 《成交通知书》将作为授予合同资格的唯一合法依据。

2.3 在未取得合法理由而获批复前, 成交人擅自放弃成交资格, 则须承担相应的违约处罚责任, 并赔偿采购人由此所造成的一切经济损失。

3. 合同签订

3.1 成交人应按照《成交通知书》的要求与采购人签订合同, 如对抗或拖延履行签订合同责任和义务时, 没收其磋商保证金。

3.2 磋商文件、成交人的响应文件及相关澄清材料, 均作为合同订立的依据。对磋商文件及澄清文件中出现歧义、不确定的内容等解释以采购代理机构的理解为准。

4. 质疑与投诉

4.1 供应商在参与本次采购活动过程中确认自己的权益受到损害的, 可以在知道或者应知其权益受损之日起七个工作日内, 以实名书面形式向采购代理机构提出质疑(联系单位: 海南和正招标有限公司; 通讯地址: 海口市大英山东一路 10 号国瑞城铂仕苑 3 栋 2 单元 1002 室; 联系电话: 0898-66266018)。

4.2 质疑函的内容、格式, 应符合《政府采购质疑和投诉办法》(财政部令第 94 号)相关规定。质疑内容不得含有虚假、恶意成份, 且必须附送有关证据材料和注明事实的确切来源。供应商须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。

4.2 若对磋商文件中存有倾向性、排斥性等影响公平竞争的内容提出质疑的, 应在上述时间内以书面形式及时直接向采购代理机构提出。

4.4 对成交候选人或供应商的报价行为提出质疑时, 被质疑者应给予书面澄清回复, 其响应文件内容应配合予以公开接受任何形式的审查核实。

4.5 通过质疑仍未获得有效解决时, 可依法定时间和程序提出投诉。



5. 没收磋商保证金、列入不良行为记录或违规处罚适用条件：

- 5.1 供应商在提交响应文件截止时间后撤回响应文件的；
- 5.2 响应文件中提供伪造、虚假的材料或信息；
- 5.3 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；
- 5.4 违反政府采购法规，违反了诚实信用、公平竞争和如实告知原则，扰乱了采购程序；
- 5.5 提供虚假、恶意质疑投诉材料或在一年内有三次或以上查无实据的投诉记录。



第三部分 用户需求书

一、项目概况

1. 项目名称：2025 年度松涛灌区管理分局机关和六个管理区物业管理服务项目
2. 项目编号：HNHZ2024T180
3. 预算金额：人民币 1,887,000.00 元
4. 服务期限：合同签订日起计 1 年止
5. 服务地点：松涛灌区管理分局机关和六个管理区
6. 付款方式：根据服务考核情况，由采购人海南省水利灌区管理局松涛灌区管理分局按月拨付物业管理费用。物业公司每次请求付款前应当进行服务质量月考核，物业公司根据考核结果向采购人提出书面的付款申请并出具符合采购人要求的等额有效发票，采购人自收到发票后拨付上月物业管理费。物业公司每月必须按岗位薪酬标准及时给员工发放工资，不得拖欠。物业公司逾期出具上述发票的，采购人有权顺延付款期限。
7. 验收标准：成交供应商与采购人应严格按照《财政部关于进一步加强政府采购需求和履约验收管理的指导意见》（财库〔2016〕205 号）文件及相关法律法规要求与采购合同约定相关条款进行验收。

二、技术商务要求

（一）技术要求

1、服务范围、内容和人员配备

1) 物业管理人员配置要求：

本项目需物业综合服务人员不少于 39 人。其中包括但不限于：物业总管 1 人；安保人员 27 人；水电工 1 人；保洁及路面绿维 10 人。

2) 分局机关及各管区岗位配置及服务范围（具体要求详见以下表）

（1）松涛灌区管理分局机关(海南省松涛三防指挥中心)

①用地总面积	50 亩
②总建筑面积	办公楼 6511m ² ，半地下车库 1800m ² ，食堂 280m ² 。大楼四周有护栏包围，相对封闭，有监控设备。
③绿化面积	20 亩
④绿化情况	环境绿化良好，面积较大，院内道路硬化。



⑤设施设备情况	配套电梯一台, 维保和年审正常。
⑥供水情况	直接使用市自来水, 需要定期的水池清洗 (一年不少于二次)。
⑦化粪池情况	大楼东西两侧各有一个三级化粪池, 需要定期清理 (一年不少于一次)。
⑧主出入口	1 个
⑨各类人员配备	不少于 12 人: 保安 4 人, 办公楼保洁 4 人 (含会务等), 路面保洁绿维 2 人, 水电工 1 人, 总管 1 人。
⑩食堂	内部不包括

(2) 松涛大坝管理区

①总面积	60 亩
②总建筑面积	办公区 (不含广场和绿化带) 7708.8m ² (其中大坝防汛休息楼 767m ² ; 运行管理楼 552 平方米, 职工餐厅 300m ² , 党建室 80m ² , 溢洪道指挥楼 160m ² , 党小组室 15m ² , 公共厕所 20m ² 等)。
③绿化面积	35 亩 (其中大坝 30 亩和溢洪道 5 亩)。
④绿化情况	环境绿化良好, 面积较大, 院内道路硬化。
⑤人员配备	不少于 9 人 (保安 7 人, 路面保洁绿维 2 人)
⑥周围情况	无围墙, 出口 6 处; 需要保安把守的位置有两处。

(3) 松涛库区管理区

①总面积	125 亩
②总建筑面积	3740m ² (不含库区派出所、亿民公司、水文楼、环保楼)
③绿化面积	53500m ²
④人员配备	不少于 6 人 (保安 4 人, 办公楼保洁及路面绿维 2 人)
⑤周围情况	主出入口 2 个 (含进水塔)

(4) 松涛那大管理区

①总面积	28 亩
②总建筑面积	5312.93m ² , 办公楼 609m ² 。
③人员配备	不少于 3 人 (保安 3 人)
④周围情况	主出入口 1 个

**备注（住户面积）：**

- 1、集资楼(A 幢 B 幢)面积 2285m²、住户数 20 户。
- 2、管理房面积 1786.48m²、住户数 21 户。
- 3、办公楼面积 609m²。

（5）松涛跃进管理区

①总面积	50 亩
②总建筑面积	4080.69 m ²
③人员配备	不少于 3 人（保安 3 人）
④周围情况	主出入口 1 个

（6）松涛福山管理区

①总面积	33 亩
②总建筑面积	4560m ²
③人员配备	不少于 3 人（保安 3 人）
④周围情况	主出入口 1 个

（7）松涛黄竹管理区

①总面积	1.8 亩
②总建筑面积	1330.8m ²
③人员配备	不少于 3 人（保安 3 人）
④周围情况	主出入口 1 个

2、项目物业管理服务要求**1) 物业管理机构要求**

- (1) 物业管理服务机构健全、专业；
- (2) 有完善的物业管理制度、质量管理体系、财务管理制度、档案管理制度等，服务规程、工作标准规范；
- (3) 具有科学合理的物业管理服务流程；
- (4) 符合法律法规的其他要求。

2) 物业管理服务要求



- (1) 采购人和中标人双方签订规范的物业服务合同，双方权利义务关系明确；
- (2) 承接项目时，对本区域共用部位、共用设施设备进行认真查验，验收手续齐全；
- (3) 从业人员、管理人员、专业操作人员按照国家有关规定取得相应岗位职业资格证书或相关岗位培训证书，该证书应为国家权威部门颁发或认可；
- (4) 管理服务人员统一着装、佩戴标志，行为规范，服务主动、热情。

3、项目物业服务质量要求

1) 松涛灌区管理分局机关办公楼房屋设备维护和管理要求

- (1) 对房屋共用部位进行日常管理和维修养护，检修记录和保养记录齐全。
- (2) 根据房屋实际使用年限，定期检查房屋共用部位的使用状况，需要维修，属于小修范围的，及时组织修复，属于大、中修范围的，向采购人提出报告与建议，根据采购人决定，组织维修或者更新改造。
- (3) 日常房屋维护维修费用 1000 元及以下由供应商负责（如更换灯具、修补地板、墙面等），1000 元以上的费用由采购人负责维修。
- (4) 对共用设施设备（电梯等）进行日常管理和维修养护。照明随坏随修（含路灯、应急灯），每月保养灯具 1 次（含开关线路维护），亮灯率 98%以上。停车场及道路随坏随修，做到道路标识及车位线及时刷新，确保标线清晰。负责办公区给排水系统日常的维护和管理，如：卫生间内的洁具、供水管道、污水管道等的维护管理工作。
- (5) 消防设施每半月检查一次发现问题及时维修，消火栓箱每周擦拭一次，消防及供水设施出现腐蚀及时刷油漆，并做好消防设施的检查维修台账工作。
- (6) 围墙围栏每年刷漆 1 次，随坏随修，做到无锈迹、无乱贴、乱画、乱挂现象。
- (7) 建立共用设施设备档案（设备台帐），设施设备的运行、检查、维修、保养等记录齐全。
- (8) 设施设备标志齐全、规范，责任人明确；操作维护人员严格执行设施设备操作规程及保养规范；设施设备运行正常。
- (9) 对共用设施设备定期组织巡查，做好巡查记录，需要维修，属于小修范围的，及时组织修复；属于大、中修范围或者需要更新改造的，及时编制维修、更新改造计划和资金使用计划，向采购人提出报告与建议，根据采购人决定，组织维修或者更新改造。
- (10) 消防设施设备完好，可随时启用，消防通道畅通。



(11) 设备房保持整洁、通风, 无冒、滴、漏和鼠害现象。

(12) 容易危及人身安全的设施设备有明显警示标志和防范措施, 对可能发生的各种突发设备故障有应急预案。

(13) 对下班后各办公室日常使用设备进行检查, 发现未关电气设备及时关闭, 节约能源。

(14) 负责对接地方水电管理部门, 接到相关部门停水、停电通知后, 应及时向采购人通知, 并做好备用电源供电工作。

2) 绿化服务要求 (局机关、库区管理区、大坝管理区)

(1) 草坪保持平整, 高度不超过 8 公分, 超过时应及时进行修剪, 草坪内常年清除杂草, 有效控制杂草孳生。

(2) 花草树木无枯死, 发现死树, 在一周内清除, 并及时补种。

(3) 花卉、绿篱、树木应根据其品种和生长情况, 及时修剪整形, 保持观赏效果, 绿篱超过平齐线 10 公分时应进行修剪, 绿篱根部无枯叶及当天清除修剪废弃物。

(4) 根据气候状况和季节, 适时组织浇灌、施肥和松土, 定期喷洒药物、预防病虫害, 做到花草树木无死株现象。

3) 保洁卫生服务要求 (局机关、库区管理区、大坝管理区)

(1) 局机关

①硬化地面 1次/天清扫, 主次干道 1次/天清扫, 室外标识、宣传栏、雕塑小品 1次/周擦拭, 共用活动场所 1次/天清扫。

②沟、渠、沙井1次/天清理, 每年2次清淤; 消防通道1次/周拖擦。屋面每周检查1次。

③及时清扫积水, 清洁完成后, 清洁区域、部位无垃圾、杂物、异味、外观整洁、明亮; 并进行保洁巡查, 无乱悬挂、乱丢弃、乱堆放、乱贴乱画现象。

④楼梯、扶手、大厅、走廊、电梯、内外墙面等所有公共区域和会议室、办公室等每日至少保洁 1 次, 玻璃窗户每月擦拭 1 次。

⑤所有公共区域无堆放杂物, 无废弃物、污渍。

⑥卫生间洁净无异味, 干净无积水, 无污垢, 并随时保持清洁; 卫生间保洁时必须设防滑标志。

⑦垃圾的处理与收集。



a. 办公区域时常保持整洁卫生，并根据实际情况合理布设垃圾桶、果壳箱，垃圾袋装，严禁有垃圾死角。

b. 垃圾每日收集2次，作到日产日清，无垃圾桶、果壳箱满溢现象。

c. 垃圾中转站每日进行冲洗，冲洗后无异味。根据实际需要进行消杀，有效控制蝇、蚊等害虫孳生。

d. 垃圾桶、果壳箱每日清理，每月定期清洗消毒，保持洁净，无异味。

⑧排水、排污管道畅通。

a. 区内公共雨、污水管道每3月疏通1次，每年清淤1次。

b. 雨、污水井1次/月检查(并视检查情况进行及时清掏)。

c. 化粪池 1次/月检查，不少于1次/年清掏，发现异常及时清掏。

⑨饮水必须符合《中华人民共和国食品卫生法》规定，水池定期清洗（每年至少2次），严禁二次污染。水箱加盖上锁，水箱口、泻水管口安装防虫纱网；定期巡查。

⑩建立卫生清洁消杀工作管理制度，根据当地卫生防疫部门实际情况定期开展消杀工作，每年不少于两次消杀，采取有效的防蚊、蝇、老鼠、蟑螂等虫害措施，基本做到无“四害”；定期对各类病虫害进行预防控制，适时投放消杀药物。

⑪协助采购人配合地方政府开展“一创两建”及“巩卫”等工作，并做好相关台账及材料报送工作。

(2) 大坝管理区

①硬化地面 1次/天清扫，主次干道 1次/天清扫，室外标识、宣传栏、雕塑小品 1次/周擦拭，共用活动场所 1次/天清扫。

②及时清扫积水，清洁完成后，清洁区域、部位无垃圾、杂物、异味、外观整洁、明亮；并进行保洁巡查，无乱悬挂、乱丢弃、乱堆放、乱贴乱画现象。

③所有公共区域无堆放杂物，无废弃物、污渍。

④卫生间洁净无异味，干净无积水，无污垢，并随时保持清洁；卫生间保洁时必须设防滑标志。

⑤垃圾的处理与收集

a. 办公区域时常保持整洁卫生，并根据实际情况合理布设垃圾桶、果壳箱，垃圾袋装，严禁有垃圾死角。



b. 垃圾每日收集2次，作到日产日清，无垃圾桶、果壳箱满溢现象。

c. 垃圾中转站每日进行冲洗，冲洗后无异味。根据实际需要进行消杀，有效控制蝇、蚊等害虫孳生。

d. 垃圾桶、果壳箱每日清理，定期清洗，保持洁净，无异味。

(3) 库区管理区

①硬化地面 1次/天清扫，主次干道 1次/天清扫，室外标识、宣传栏、雕塑小品 1次/周擦拭，共用活动场所 1次/天清扫。

②及时清扫积水，清洁完成后，清洁区域、部位无垃圾、杂物、异味、外观整洁、明亮；并进行保洁巡查，无乱悬挂、乱丢弃、乱堆放、乱贴乱画现象。

③会议室、办公室等办公场所每日保洁 1 次。

④所有公共区域无堆放杂物，无废弃物、污渍。

⑤卫生间洁净无异味，干净无积水，无污垢，并随时保持清洁；卫生间保洁时必须设防滑标志。

⑥垃圾的处理与收集。

a. 办公区域时常保持整洁卫生，并根据实际情况合理布设垃圾桶、果壳箱，垃圾袋装，严禁有垃圾死角。

b. 垃圾每日收集2次，作到日产日清，无垃圾桶、果壳箱满溢现象。

c. 垃圾中转站每日进行冲洗，冲洗后无异味。根据实际需要进行消杀，有效控制蝇、蚊等害虫孳生。

d. 垃圾桶、果壳箱每日清理，定期清洗，保持洁净，无异味。

4) 会务及报刊收发要求（局机关办公楼）

会务工作。参会人入座以后，提供茶水，每 15-20 分钟左右为参会人员添加茶水，特殊情况可按参会人员要求服务；会议期间服务员站于会议室门口直至会议结束；会议结束，仔细地检查一遍会场，看是否有遗忘的东西和文件等（如有应及时登记上交办公室），设备设施是否有损，做好记录并清理现场卫生；将会议用具、设备整理好，关闭空调、灯、窗、锁好会议室门。

报刊收发。每日及时收取报刊，并进行分类发放到机关各科室。

5) 公共秩序管理要求（局机关和六个管理区）



- (1) 保安 24 小时在岗值勤，确保物业范围内的正常秩序。
- (2) 对重点区域、重点部位每 2 小时至少巡查 1 次，配有安全监控设施的，实施 24 小时监控；发现情况及时上报处理。
- (3) 对进出本物业区域的车辆引导有序通行、停放，禁止随意乱停车辆。
- (4) 对进出本物业区域的外来车辆、人员实行登记管理。
- (5) 建立健全符合治安、消防法规的管理服务制度和规定。
- (6) 熟悉和爱护区域内配套的公共设施、机电设备、消防器材，并熟练掌握各种灭火器材的使用方法，确保各种消防设施完好；积极配合保洁、绿化、维修等其它服务，制止违规行为，确保不发生火灾、爆炸等恶性事故。
- (7) 确保因自然灾害事故等突发事件处理有效及时，最大限度减少办公人员及办事群众的损伤及财产损失。
- (8) 秩序维护服务人员必须仪表整洁、言行举止得体，接待外来人员及领导咨询要态度温和有礼，使用文明用语；遵守国家法律、法规，依法办事；坚守岗位，保持高度警惕，预防治安案件的发生。
- (9) 需具备处理突发事件应急事件能力，并协助采购人处理突发事件应急事件。
- (10) 对外来人员和服务人员损坏公共设施的要负责督促其恢复原貌，如不恢复原貌将由中标人负责承担。

6) 人员要求

(1) 保洁人员：

男女不限，女性年龄在 50 岁以下、男性年龄在 60 岁以下；热爱本职工作，不怕脏，能够吃苦耐劳，身体健康。

(2) 保安人员：

- ①政治性强，业务素质高，有较强的观察、分析和辨别能力，较强责任心。
- ②男性年龄在 60 岁以下，女性年龄在 50 岁以下。
- ③身体状况良好。
- ④初中以上文化程度。

注：所有录用人员入职前必须持有正规医院出具的体检合格证明方可上岗。



三、价格组成及报价要求

1. 价格组成: 采购预算包括: 人员工资及福利、社保费用、办公费、服务费、设施设备维护费、清洁费(含卫生费、垃圾转运费、化粪池清理费等)、电梯维护费等项目实施过程中所需的采购文件中未列出的其他一切费用由投标人在报价时一并考虑,项目实施过程中不再单独结算。

2. 报价要求: 本项目磋商

3. 采购人免费提供物业管理办公场地,但办公用品、清洁用品等进行物业管理工作所需的工具,均由中标人自行解决。

4. 除合同明确约定的服务,非合同约定的服务,可以协商收取费用,根据民法典及有关法律法规与中标人签订管理服务合同,对本项目实行管理、经营,自负盈亏。

四、其他要求

1. 为避免出现供应商为达到成交目的而刻意削价竞争,可能影响项目质量或者不能诚信履约。若磋商小组认为供应商的报价明显低于其他通过资格审查的供应商报价的,则供应商须在合理时间内提供相关低价竞标的佐证依据,该等佐证文件将作为响应文件的组成部分并获得磋商小组评审通过,若供应商不提供或提供的佐证文件未能通过磋商小组评审,均作为无效报价处理。

2. 如项目实施过程中出现成交供应商不按响应文件或合同内容要求执行,无法满足于项目实施标准要求、偷工减料、降低质量标准、超过工期等行为,采购人有权终止合同,没收履约保证金,并报政府采购监管部门严肃处理。

3. 供应商必须根据所投产品的技术参数、资质资料编写响应文件。在成交结果公示期间,采购人有权对成交候选人所投货物的技术指标、资质证书资料等进行任何形式的核查,如发现与其响应文件中的描述不一或所提供的材料为虚假材料,采购人有权拒签合同,没收其磋商保证金及追索赔偿损失,并报政府采购监管部门严肃处理及追究其相应的法律责任。

附：本项目的服务质量月考核标准

服务质量月考核表

项目	考核标准及考核内容	考核评分	考核评分
形象标准	上岗时穿着装工作服及佩戴工牌、衣着整洁、非工作需要不随意穿拖鞋。	10 分	
	保持面、手部卫生、无染发；男员工不剃光头、不留有胡须；女员工不浓妆艳抹，不使用浓郁的化妆品、香水，不留长指甲和涂有色指甲油。	10 分	
	保安及保洁人员无酒后和带有醉态上班，上下班准时，不无故迟到、早退、旷工等，工作时间内不闲聊、不随意离岗、串岗、脱岗，工作中不吃零食及做与工作无关的事情。	10 分	
服务标准	文明服务、礼貌待人，‘请’字当头，‘谢’不离口，遇到投诉应表示歉意并将相关人员的姓名、投诉原因等相关信息认真记录后及时报告给有关人员解决。	20 分	
	外部环境(含道路、设施、墙面、场地)无积尘、杂物、腐蚀。绿化区域无杂物、枯枝、黄叶(标准为：100 m²≤5 处)	20 分	
	内部环境(含楼道、扶手、大门、地板、天花、卫生间、茶水间)无积尘、无污渍、无异味、无杂物、无废物堆积、无堵塞、无蜘蛛网。	10 分	
	垃圾日产日清、规范收集及规范处理。	10 分	
	清洁用品及用具使用后保持摆放整齐、干净，无污染。	10 分	
备注	受检考核项目分值为 100 分，90 分合格，得分 90 分及以上按照全额付款；得分 80 分-89 分减付 1000 元；70 分-79 分减付 2000 元；69 分及以下减付 3000 元。		
扣分说明或建议与意见：			

日期： 年 月

被考核人签名:

考核单位主管负责人签名:



第四部分 合同条款及格式

物业管理服务项目

合 同 书

项目名称：2025 年度松涛灌区管理分局机关和
六个管理区物业管理服务项目

项目编号：HNHZ2024T180

甲 方：海南省水利灌区管理局松涛灌区管理分局

乙 方：_____

签订日期：2024 年 ____ 月 ____ 日



海南省水利灌区管理局松涛灌区管理分局以竞争性磋商方式对 2025 年度松涛灌区管理分局机关和六个管理区物业管理服务项目（项目编号:HNHZ2024T180）进行了采购，____为该项目成交供应商。

海南省水利灌区管理局松涛灌区管理分局（以下简称：甲方）和____（以下简称：乙方）根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国政府采购法》等相关法律法规，遵循平等、自愿、公平和诚实信用原则，同意按照下面的条款和条件订立本采购合同，共同信守。

第一章 总则

第一条 采购合同文件组成

本采购合同书所附下列文件是构成本采购合同书不可分割的部分：

- 1. 招标文件(含澄清或者修改文件)；
- 2. 招标文件的更正公告、变更公告；
- 3. 乙方提交的投标文件(含澄清或者说明文件)；
- 4. 采购合同条款；
- 5. 成交通知书；
- 6. 采购合同的其它附件。

上述各项合同文件属于同一内容的文件，以最新签署的为主。

第二条 采购合同范围、服务内容和要求

本采购合同的范围、服务内容和要求条件与上述采购合同文件的规定相一致（详细内容见附件二）。

第三条 采购合同标的

本采购合同的标的为采购合同货物清单(同投标文件中的开标一览表/分项报价明细表)中所列货物及相关服务。

序号	货物名称	品牌、规格型号 (或服务要求)	数量/单位	单价 (元)	单项总价 (元)	备注
----	------	--------------------	-------	-----------	-------------	----



1	2025 年度松涛灌区管理分局机关和六个管理区物业管理服务项目	详见招标文件	合同签订之日起壹年	/		物业管理
总 价						物业管理

第四条 采购合同金额

物业管理服务费总金额为(大写)人民币_____，(小写)¥_____元。

上述物业管理服务费用包括但不限于所有人员工资及社保费用、办公费、服务费、设施设备维护费、清洁费（含卫生费、垃圾转运费、化粪池清理费等）、电梯维护费、残疾人就业基金、人身意外险、教育经费、法定节日加班、工会费、服装费、秩序维护、工程绿化和清洁所需工具、保洁及绿化易耗用品、物业办公人员所需的办公用品及耗材、肥料费、四害消杀、水池清洗、等费用，以及管理者酬金和综合税金等。

第五条 付款方式

付款方式：转账。

付款申请材料：物业服务质量月考核和等额有效发票

付款时间：自本采购合同签订且乙方正式开展物业服务工作后，物业服务费按月支付，即每一个月物业服务完成后根据考核情况支付一次。

服务费支付前需由乙方提供合法等额有效发票给甲方，具体信息如下：

户名：

开户行：

账号：

乙方应保证上述银行账户信息的真实性、安全性、合法性。甲方在向上述账户付款后，视为甲方付款义务履行完毕。

第六条 交付/履约时间、交付/履约地点和方式

服务时间：合同签订之日起壹年(自 2024 年 月 日起至 2025 年 月 日止)。

服务地点：松涛灌区管理分局机关及六个管理区



第二章 委托管理服务事项

第七条 委托管理服务事项

（一）海南省水利灌区管理局松涛灌区管理分局机关办公区

1. 办公区的日常维修、养护和管理，包括：楼盖、屋顶、外墙面、承重结构、楼梯间、走廊通道、门厅、大门。

2. 共用设施设备的维修、养护、运行和管理，硬化地面、室外标志、宣传栏、包括共用的上下水管道、落水管、垃圾桶、防雷设施、共用照明、供电房、电梯、空调机、饮水机、水泵房、消防设备设施等。

3. 公用设施和附属建筑物、构筑物的维修、养护和管理，包括：主次干道路、室外上下水管道、化粪池、排水沟、水池、沙井、地面及室外和地下停车场。

4. 公共环境卫生，包括公共场所、走道楼道、大堂、扶手栏杆、会议室、多功能厅、办公室、阅览室、活动室、玻璃窗、电梯、卫生间等的清洁保洁与垃圾的收集、清运。

5. 会务及报刊收发服务：包括会议室、接待室、多功能厅的茶水服务、会场布置、报刊收发等工作。

6. 绿化区的管理和养护：包括植树、草坪、绿篱等的修剪、浇水、培土、病虫害防治、施肥等管理养护。

7. 维持公共秩序，包括安全监控、巡视、门岗执勤等办公区的治安防范工作。

（二）库区管理区及大坝管理区办公区

1. 绿化区的管理和养护：包括植树、草坪、绿篱等的修剪、浇水、培土、病虫害防治、施肥等管理养护。

2. 硬化地面、主次干道、室外标志、宣传栏、会议室、办公室等办公场所管理养护。

3. 维持公共秩序，包括安全监控、巡视、门岗执勤等办公区的治安防范工作。

（三）那大、跃进、福山、黄竹管理区办公区维持公共秩序，包括安全监控、巡视、门岗执勤等办公区的治安防范工作。

（四）其他具体服务事项详见附件 2。

第三章 各方权利义务

第八条 甲方权利义务

1. 监督乙方的物业管理服务行为，就物业管理的有关问题向乙方提出意见和建议，做



好指导和协调工作。

2. 甲方对乙方履行合同情况进行考评，甲方有权要求乙方及时整改工作不足。
3. 甲方应该在乙方提供服务的过程中，保证正常的工作条件并能理解和尊重乙方员工。
4. 甲方为乙方员工提供必备的工作条件，包括值班室、办公室等。
5. 对乙方提出的安全防范隐患报告应及时答复和改进。协助乙方制订并执行内部安全防范规章制度，积极配合、支持乙方工作人员履行秩序维护、清洁保洁、机电维护及绿化养护等岗位职责。
6. 按合同约定的时间和方式向乙方支付物业管理服务费。
7. 定期检查或抽查乙方各项服务质量情况，提出相应整改意见并监督乙方完成。
8. 如乙方所聘用人员，因责任心不强，服务不到位，发生偷盗现象等治安及安全事故的，甲方有权要求乙方更换。
9. 甲方负责办公楼公共部位、共用设施设备单项单次大于1000元的维修费用、更新改造的费用、设施设备维修置换件费用的支付。
10. 甲方负责对乙方的安全生产工作统一协调、管理，定期进行安全检查，发现安全问题的，应当及时督促整改。

第九条 乙方权利义务

1. 乙方按经双方确认的委托管理事项及要求向甲方提供秩序维护、会务服务、清洁保洁、绿化养护、机电维护维修、电梯维保和年审及房屋建筑物、构筑物维修养护等服务，承担相应的服务责任。
2. 乙方员工应严格履行规定的岗位职责要求，并遵守甲方符合法律规定的各项规章制度。服从和执行甲方的工作安排和调度，接受甲方管理人员的检查监督。
3. 对发生的执勤区域内的刑事案件、治安案件和治安及灾害事故，应及时处理并报告甲方和当地公安机关，采取措施保护案发现场，协助公安机关侦查各类治安、刑事案件，依法妥善处理责任范围内的其它突发事件。
4. 落实防火、防盗、防破坏等安全防范措施，定期检查消防设备、进行消防演练，发现责任区域内的安全隐患，及时报告甲方并协助予以处理。
5. 乙方应按照甲方岗位需求选派人员进驻管理，选派的员工必须经过上岗培训，无违法犯罪前科。



6. 对本物业的公用设施不得擅自占用和改变使用功能，如需在本物业内扩改建或完善配套项目，须经甲方书面同意。

7. 对违反相关物业管理规定行为有权采取批评、劝告、警告、制止等措施或协助甲方处理。

8. 乙方必须及时处理甲方主管部门提出的合理合法的整改意见。

9. 乙方履行本单位所负的安全生产责任，对甲方发现的安全生产问题，应当按时限完成整改。

10. 本合同期满，乙方应向甲方移交物业管理有关设备、图纸、档案和资料。

11. 乙方不得全部或部分转让合同。不得分包其应履行的合同义务。

12. 乙方应依约尽职尽责履行本合同的义务。

第四章 物业管理服务质量

第十条 物业管理服务质量

1. 物业管理： 本项目需物业服务人员 39 人(物业总管 1 人，水电工 1 人，安保人员 27 人，保洁和绿维人员 10 人)。（具体要求详见附件 2）

2. 物业服务质量要求：详见附件 2

第五章 违约责任

第十一条

1. 乙方未能达到本采购合同约定的物业服务质量要求，或不按本采购合同约定的范围、服务内容和要求提供物业管理服务的，甲方有权要求乙方限期整改。逾期未完成整改的，每逾期一日，乙方应向甲方支付逾期整改违约金，违约金以合同总价款为基数，自逾期之日起按日 3‰ (万分之三) 计至整改之日止。若由此造成甲方经济损失的，乙方予以赔偿。乙方逾期不整改超过 30 日的，甲方有权解除合同，乙方还需向甲方支付合同总价款的 10% 作为违约金，乙方偿付的违约金不足以弥补甲方损失(包括但不限于实际损失、律师服务等)的，乙方还应按损失尚未弥补的部分，向甲方支付赔偿金。

2. 甲方无正当理由未能按照约定时间足额向乙方支付物业服务费，每逾期一日，甲方应向乙方支付逾期付款违约金，违约金以应付未付款为基数，自逾期之日起按日 3‰ (万分之三) 计至付清之日止，违约金累计总额不超过应付未付款的 5%。



第十二条 乙方无正当理由擅自停止物业服务的，甲方有权要求乙方继续履行，采取补救措施，并有权要求乙方按照合同总价款的 10% 支付违约金，违约金不足以弥补甲方损失的，乙方仍应承担赔偿责任。但如乙方在甲方书面通知后仍拒绝恢复物业服务的，则甲方有权单方解除本合同，具体违约责任的承担按第十一条第 1 款约定执行。

第十三条 未经甲方事先书面同意，乙方不得全部或部分转让乙方应履行的合同项下的义务，否则视为乙方严重违约，甲方有权单方解除本合同，乙方应立即退回甲方已付的全部费用，并按本合同总价款的 10% 向甲方支付违约金，乙方偿付的违约金不足以弥补甲方损失(包括但不限于实际损失、律师服务费等)的，乙方还应按损失尚未弥补的部分，向甲方支付赔偿金。

第十四条 乙方应对在本合同签订或履行过程中所接触的甲方信息，包括但不限于知识产权、内部管理及其他相关信息，负有保密义务。乙方如出现泄密行为，应承担相关的法律责任。甲方有权解除合同，乙方应按本合同总价款的 10% 向甲方支付违约金。同时，由此造成的甲方经济损失由乙方承担，乙方偿付的违约金不足以弥补甲方损失(包括但不限于实际损失、律师服务费等)的，乙方还应按损失尚未弥补的部分，向甲方支付赔偿金。

第十五条 本合同执行期间发生争议时，双方应按有关法律规定及时协商解决，协商不成可向甲方所在地有管辖权人民法院提起诉讼。

第六章 附则

第十六条 自本合同生效之日起，乙方根据甲方委托管理服务内容，进驻海南省水利灌区管理局松涛灌区管理分局机关及六个管理区提供管理服务。

第十七条 甲乙双方可依法依规对本合同的条款进行补充，经协商一致可以书面形式签订补充协议，补充协议与本合同具有同等效力。

第十八条 本合同一式柒份，甲方执肆份，乙方执叁份，具有同等法律效力。

第十九条 本合同所附之附件，为本合同的有效组成部分。

第二十条 本合同自双方签字盖章之日起生效。



附件 1：物业服务质量要求

(以下无正文)

甲方(公章)

乙方(公章):

通讯地址：海南省儋州市那大

通讯地址：

镇中心大街 XV1-2 号

法定代表人

法定代表人

或授权代表(签字):

或授权代表(签字)

联系人:

联系人:

电话:

电话:

采购代理机构声明：本合同标的经海南和正招标有限公司依法定程序招标，合同主要条款内容与招投标文件的内容一致。

采购代理机构：海南和正招标有限公司（盖章）

经办人:

年 月 日

注：以上合同书为参考范本，在不违背磋商及响应文件实质性条件前提下可做适当调整。



附件 1: 物业服务范围质量要求

一、物业服务范围

(1) 松涛灌区管理分局机关(海南省松涛三防指挥中心)

①用地总面积	50 亩
②总建筑面积	办公楼 6511m ² , 半地下车库 1800m ² , 食堂 280m ² 。大楼四周有护栏包围, 相对封闭, 有监控设备。
③绿化面积	20 亩
④绿化情况	环境绿化良好, 面积较大, 院内道路硬化。
⑤设施设备情况	配套电梯一台, 维保和年审正常。
⑥供水情况	直接使用市自来水, 需要定期的水池清洗(一年不少于二次)。
⑦化粪池情况	大楼东西两侧各有一个三级化粪池, 需要定期清理(一年不少于一次)。
⑧主出入口	1 个
⑨各类人员配备	不少于 12 人: 保安 4 人, 办公楼保洁 4 人(含会务等), 路面保洁绿维 2 人, 水电工 1 人, 总管 1 人。
⑩食堂	内部不包括

(2) 松涛大坝管理区

①总面积	60 亩
②总建筑面积	办公区(不含广场和绿化带)7708.8m ² (其中大坝防汛休息楼 767m ² ; 运行管理楼 552 平方米, 职工餐厅 300m ² , 党建室 80m ² , 溢洪道指挥楼 160m ² , 党小组室 15m ² , 公共厕所 20m ² 等)。
③绿化面积	35 亩(其中大坝 30 亩和溢洪道 5 亩)。
④绿化情况	环境绿化良好, 面积较大, 院内道路硬化。
⑤人员配备	不少于 9 人(保安 7 人, 路面保洁绿维 2 人)
⑥周围情况	无围墙, 出口 6 处; 需要保安把守的位置有两处。

(3) 松涛库区管理区

①总面积	125 亩
②总建筑面积	3740m ² (不含库区派出所、亿民公司、水文楼、环保楼)
③绿化面积	53500m ²
④人员配备	不少于 6 人(保安 4 人, 办公楼保洁及路面绿维 2 人)



⑤周围情况	主出入口 2 个（含进水塔）
-------	----------------

（4）松涛那大管理区

①总面积	28 亩
②总建筑面积	5312.93m ² , 办公楼 609m ² 。
③人员配备	不少于 3 人（保安 3 人）
④周围情况	主出入口 1 个
备注（住户面积）： 1、集资楼(A 幢 B 幢)面积 2285m ² 、住户数 20 户。 2、管理房面积 1786.48m ² 、住户数 21 户。 3、办公楼面积 609m ² 。	

（5）松涛跃进管理区

①总面积	50 亩
②总建筑面积	4080.69 m ²
③人员配备	不少于 3 人（保安 3 人）
④周围情况	主出入口 1 个

（6）松涛福山管理区

①总面积	33 亩
②总建筑面积	4560m ²
③人员配备	不少于 3 人（保安 3 人）
④周围情况	主出入口 1 个

（7）松涛黄竹管理区

①总面积	1.8 亩
②总建筑面积	1330.8m ²
③人员配备	不少于 3 人（保安 3 人）
④周围情况	主出入口 1 个



第五部分 响应文件格式

文件袋封面标贴格式

<p>海南省水利灌区管理局松涛灌区管理分局</p> <p>2025 年度松涛灌区管理分局机关和六个管理区物业管理服务项目</p> <p>响应文件</p> <p>内容： <input type="checkbox"/> 正本文件/<input type="checkbox"/> 副本文件</p> <p>供应商名称： _____</p> <p>项目名称： <u>2025 年度松涛灌区管理分局机关和六个</u></p> <p><u>管理区物业管理服务项目</u></p> <p>项目编号： <u>HNHZ2024T180</u></p> <p>请在此标贴格式上用打“√”的方式标志清楚正本、副本</p>
--

重要提示：

1. 响应文件递交时间：2024 年 11 月 22 日下午 14:30-15:00（北京时间），逾期不再接收。
2. 响应文件递交地点：海口市大英山东一路 10 号国瑞城铂仕苑 3 栋 2 单元 1002 室。



文件袋封面标贴格式

海南省水利灌区管理局松涛灌区管理分局
2025 年度松涛灌区管理分局机关和六个管理区物业管理服务项目
响应文件
内容：磋商一览表

供应商名称：_____

项目名称：2025 年度松涛灌区管理分局机关和六个
管理区物业管理服务项目

项目编号：HNHZ2024T180

重要提示：

1. 磋商一览表递交时间：2024 年 11 月 22 日下午 14:30-15:00（北京时间），逾期不再接收。
2. 磋商一览表递交地点：海口市大英山东一路 10 号国瑞城铂仕苑 3 栋 2 单元 1002 室。



文件袋封面标贴格式

海南省水利灌区管理局松涛灌区管理分局

2025 年度松涛灌区管理分局机关和六个管理区物业管理服务项目

响应文件

内容：电子版本（PDF 格式）响应文件

供应商名称：_____

项目名称：2025 年度松涛灌区管理分局机关和六个管
理区物业管理服务项目

项目编号：HNHZ2024T180

重要提示：

1. 电子版本（PDF 格式）响应文件递交时间：2024 年 11 月 22 日下午 14:30-15:00（北京时间），逾期不再接收。
2. 电子版本（PDF 格式）响应文件递交地点：海口市大英山东一路 10 号国瑞城铂仕苑 3 栋 2 单元 1002 室。



响应文件封面

(☐ 正本文件/☐ 副本文件)

请在此封面用打“√”的方式标志清楚正本、副本文件

供应商名称：_____

项目名称：2025 年度松涛灌区管理分局机关和六个管
理区物业管理服务项目

项目编号：HNHZ2024T180

(以上填写供应商名称并加盖公章)



响应文件清单及相关要求

序号	文 件 名 称	文件属性
0	文件目录	提供即可
1	资格承诺函	原件
2	磋商承诺函	原件
3	法定代表人授权委托书	原件
4	企业三证副本或三证合一营业执照副本	复印件
5	供应商的综合概况	原件
6	磋商一览表	原件
7	磋商报价明细表	原件
8	项目实施方案	原件
9	技术响应情况表	原件
10	中小企业声明函（如有）	原件
11	退保证金说明	原件
12	保证金单据证明	复印件
13	供应商认为需提供的其他文件	-----

一、资格性文件

1.1 资格承诺函

致：海南和正招标有限公司

我公司自愿参加贵单位组织的关于海南省水利灌区管理局松涛灌区管理分局“2025 年度松涛灌区管理分局机关和六个管理区物业管理服务项目”（项目编号：HNHZ2024T180）的竞争性磋商采购活动，我公司完全符合本项目磋商文件中要求的供应商资格条件，并满足《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定，在此，我公司郑重承诺如下：

1. 我公司具有良好的商业信誉及健全的财务会计制度；
2. 我公司具有依法缴纳税收和社保资金的良好记录；
3. 我公司具有履行合同所必需的专业技术能力和经验；
4. 我公司参加本次采购活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录；
5. 我公司在行贿犯罪信息查询期限内，我公司及我公司现任法定代表人、主要负责人没有行贿犯罪记录；
6. 我公司不存在单位负责人为同一人或者存在控股、管理关系的不同投标人，参加同一合同项下的政府采购活动的情形；
7. 我公司未被列入信用中国网站的“重大税收违法失信主体”、中国政府采购网的“政府采购严重违法失信行为记录名单”以及中国执行信息公开网的“失信被执行人”名单。

我公司对上述承诺的内容事项的真实性和准确性负责；如经查实上述承诺的内容事项或相关文件存在虚假因素，我方愿意承担因提供虚假材料谋取成交资格的一切法律责任。

供应商名称：_____（公章）

法定代表人或授权人：_____（签署）

承诺日期：_____年____月____日



附注说明：

- (1) 供应商成立时间不足 3 年的，从成立之日起计算。
- (2) 重大违法记录是供应商因违法经营受到刑事处罚或责令停产停业、吊销许可证或执照、较大数额罚款等行政处罚。同时规定，供应商在参加政府采购活动前 3 年内因违法经营被禁止在一定期限内参加政府采购活动，期限届满的，可以参加政府采购活动。重大违法记录中的较大数额罚款的具体金额标准是：200 万元以上的罚款，法律、行政法规以及国务院有关部门明确规定相关领域“较大数额罚款”标准高于 200 万元的，从其规定。
- (3) 供应商在参加本项目采购活动前 3 年内被禁止在一定期限内参加政府采购活动的，期限届满的，可以参加本次采购活动。
- (4) 供应商应根据自身实际情况据实提供，若提供虚假承诺或材料，将报告监管部门严肃追究其法律责任。



1.2 磋商承诺函

致：海南和正招标有限公司

根据采购文件要求，现提供已签署和密封的（正本壹册、副本贰册）纸质响应文件，壹份电子版（PDF 格式）响应文件并正式授权（被授权人名字）以本公司名义，全权代表我方参加本项目竞争性磋商采购。

项目名称：2025 年度松涛灌区管理分局机关和六个管理区物业管理服务项目

项目编号：HNHZ2024T180

本公司谨此承诺并声明：

1. 同意并接受采购文件的各项要求，遵守文件中的各项规定，按采购文件的要求报价。
2. 响应有效期为从磋商截止之日起计算的 90 天。
3. 我方已经详细地阅读了全部采购文件及其附件，包括澄清及参考文件。我方已完全清晰理解采购文件的要求，不存在任何含糊不清和误解之处，同意放弃对这些文件所提出的异议和质疑的权利。
4. 我方已毫无保留地向贵方提供一切所需的证明材料。不论在任何时候，将按贵方要求如实提供一切补充材料。
5. 我方承诺在本次投标中提供的一切文件，无论是原件还是复印件均为真实和准确的，绝无任何虚假、伪造和夸大的成份，否则，愿承担相应的后果和法律责任。
6. 我方完全服从和尊重磋商小组所作的评审结果，同时清楚理解到报价最低并不一定获得成交资格。
7. 我方同意按《成交通知书》的要求，如期签订合同并履行其一切责任和义务。
8. 我方在参与本次竞争性磋商活动中，不以任何不当手段影响、串通、排斥有关当事人或谋取、施予非法利益，如有不当行为，愿承担此行为所造成的不利后果和法律责任。

供应商名称：_____（公章）

法定代表人：_____（签署）

承诺日期：_____年____月____日



1.3 法定代表人授权委托书

致：海南和正招标有限公司

兹授权：_____先生/女士作为我公司的合法授权代理人，参与贵司承办的海南省水利灌区管理局松涛灌区管理分局“2025 年度松涛灌区管理分局机关和六个管理区物业管理服务项目”竞争性磋商工作。

项目名称：2025 年度松涛灌区管理分局机关和六个管理区物业管理服务项目

项目编号：HNHZ2024T180

授权权限：全权代表本公司参与上述采购项目的竞争性磋商，并负责一切响应文件的提供与确认，其签字与我司公章具有相同的法律效力。

有效期限：与贵司采购文件标注的响应有效期相同，自法定代表人签字之日起生效，特此声明。

被授权人：_____（签署）

联系电话：_____

职 务：_____

身份证号码：_____

公司名称：_____（公章）

营业执照号码：_____

法定代表人：_____（签署）

联系电话：_____

职 务：_____

身份证号码：_____

生效日期：2024 年____月____日

法定代表人

居民身份证复印件正反面

被授权人

居民身份证复印件正反面

注：本授权书内容不得擅自修改。



二、技术与商务部分文件

2.1 企业综合概况

基本情况与服务架构情况

	相关描述	电话/传真
供应商情况	公司名称： 注册资本： 法定代表人： 公司地址：	
供应商简介	（请在此栏里面填写企业性质、发展历程、经营规模及服务理念、主营产品、技术力量等，可以附图片、其他资料描述。）	
类似项目业绩		



2.2 磋商一览表

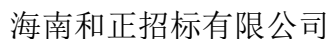
项目名称	2025 年度松涛灌区管理分局机关和六个管理区物业管理服务项目
项目编号	HNHZ2024T180
报价总计	(小写) ¥ _____ (大写) 人民币 _____
服务时间	合同签订日起计 1 年止
备 注	

注:

- 1、磋商一览表应准确填写，若磋商一览表与响应文件不符时，以磋商一览表为准；
- 2、报价中必须包含服务人员的工资、五险一金、工作午餐费用、工作期间必要的服装费用、管理费（利润）、税金等，以及合同执行过程可预见或不可预见的各项费用。
- 3、在报价表内未有明确列述的项目费用应视为包括在报价之内。

供应商名称：（公章）_____

授权代表签署：_____



注:

- 1、此表为表样，行数可自行添加，但表式不变；
- 2、小计=单价*数量，报价总计=所有小计累加总和，数据由供应商依据需要自行填制；
- 3、“报价明细表”中“报价总计”数应当等于“磋商一览表”中“报价总计”数。

供应商全称：（盖章）

法定授权代表签署:



2.4 项目实施方案

备注：相关方案由供应商根据自身实际情况并结合采购文件相关要求据实填写，格式由供应商自行拟定。



2.5 中小企业声明函（如有）

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）参加海南省水利灌区管理局松涛灌区管理分局的2025年度松涛灌区管理分局机关和六个管理区物业管理服务项目采购活动，提供的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，属于（中型企业、小型企业、微型企业）；

2、（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，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：____年____月____日

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。



2.6 技术响应情况表

说明: 供应商必须仔细阅读磋商文件第三部分《用户需求书》中所有技术规范条款和相关功能要求, 并对所有技术规范和功能条目列入下表, 如有遗漏、未列入下表的视作报价人不响应。带▲或★的指标列入下表时, 必须在指标前面保留▲或★, 否则视为不响应。供应商必须根据所投产品的实际情况如实填写, 如发现有虚假描述的, 将视为虚假应标, 该响应文件无效, 并报政府采购主管部门严肃处理, 并没收其磋商保证金。

序号	采购品目名称	磋商文件技术参数/功能要求	响应文件技术参数/功能响应	偏离情况	页码索引
1					
2					
3					
4					
5					
...					

供应商全称: (公章)_____

法定授权代表签字:_____

注:

1. 此表为样表, 行数可自行添加, 但表式不变;
2. 此表后面按响应顺序附上第三章《用户需求书》中要求的各类资质文件、证明文件等复印件(如有), 否则视为不满足。
3. 请在“响应文件技术参数/功能响应”中列出所投品种/项目的详细技术参数和功能的响应描述情况。
4. 偏离情况说明分正偏离、完全响应、负偏离, 分别表示优于要求、满足要求、不满足要求。评委评标时不能只根据供应商填写的偏离情况说明来判断是否响应, 而应认真查阅“响应文件技术参数/功能响应”内容以及相关的技术资料判断是否满足要求。
5. “页码索引”指“响应文件技术规范及服务标准”所对应的证明材料在供应商响应文件中的页码。



三、退保证金说明

致：海南和正招标有限公司

我方为海南省水利灌区管理局松涛灌区管理分局“2025 年度松涛灌区管理分局机关和六个管理区物业管理服务项目” [项目编号：HNHZ2024T180] 所提交的磋商保证金人民币 9,000.00 元，请贵公司退还时划到以下账户：

收款单位	收款单位名称			
	收款单位地址			
	开户银行		联系人	
	账 号		联系电话	

供应商名称：_____（公章）

日 期：_____

注：

- 1、供应商及时提供银行帐户信息，以便退付保证金。
- 2、保证金退付帐户必须为公司帐户，并仅限于银行转帐方式。



四、保证金单据证明

(提供银行转款账单)



五、供应商认为需提供其他文件