

海口市新坡中心小学2025-2026年度校园 物业服务

竞争性磋商文件

项目编号：HNZCGP2025-041

采购单位：海口市新坡中心小学

代理机构：海南政诚项目管理有限公司

二〇二五年六月

目 录

第一章	竞争性磋商公告	- 1 -
第二章	供应商须知	- 4 -
第三章	采购需求	- 23 -
第四章	评审办法和程序	- 27 -
第五章	合同文本	- 36 -
第六章	磋商响应文件格式	- 41 -

第一章 竞争性磋商公告

项目概况

海口市新坡中心小学 2025-2026 年度校园物业服务采购项目的潜在供应商应在 海口市美兰区人民路街道 57 号金融仕家 4 号楼 1305 室（金海岸酒店公交站正后方 4 栋上最高层） 获取采购文件，并于 2025 年 6 月 18 日 09 点 00 分（北京时间）前提交响应文件。

一、项目基本情况

项目编号：HNZCGP2025-041

项目名称：海口市新坡中心小学 2025-2026 年度校园物业服务

采购方式：竞争性磋商

采购预算：830000.00 元（最高限价：830000.00 元）

最高限价：超过采购预算（最高限价）的响应文件按无效投标处理；

采购需求：海口市新坡中心小学 2025-2026 年度校园物业服务，数量、简要技术要求或采购项目的性质：见“磋商文件《采购需求》部分”；

合同履行期限（服务期限）：合同签订之日起一年；

本项目（不接受）联合体。

二、供应商资格要求：

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：《政府采购促进中小企业发展管理办法》《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》《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》等相关政策；

3、本项目的特定资格要求：

（1）在中华人民共和国注册，具有独立承担民事责任的能力【注：①供应商若为企业法人：提供有效的“统一社会信用代码营业执照”；未换证的提供有效的“营业执照、税务登记证、组织机构代码证”；②若为事业法人：提供“统一社会信用代码法人登记证书”；未换证的提交“事业法人登记证书、组织机构代码证”；③若为其他组织：提供“对应主管部门颁发的准许执业证明文件或营业执照”（如供应商是银行、保险、

石油石化、电力、电信行业的，分支机构可参与本项目的政府采购活动。采购文件中涉及要求提供“法定代表人”相关证明材料的，提供分支机构“负责人”的相关证明材料）；
④若为个体户/自然人：提供工商主管部门颁发的个体营业执照/身份证明文件】提供复印件加盖公章；

（2）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）具有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录（提供承诺函加盖公章）；

（4）具有履行合同所必需的设备和专业技术能力（提供承诺函加盖公章）；

（5）参加政府采购活动前三年内（成立不足三年的从成立之日起算），在经营活动中没有重大违法记录（提供声明函加盖公章）；

（6）必须为未被列入信用中国(<https://www.creditchina.gov.cn/>)“政府采购严重违法失信行为记录名单”“重大税收违法失信主体”；未被列入中国执行信息公开网(<http://zxgk.court.gov.cn/shixin/>)“失信被执行人”；未被列入中国政府采购网(<http://www.ccgp.gov.cn/>)“政府采购严重违法失信行为信息记录”的供应商（提供承诺函加盖公章，以上信息截图以采购人、采购代理机构或磋商小组现场查询结果为准）；

（7）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（提供承诺函加盖公章）；

（8）参加政府采购活动前三年内（注册成立时间不足三年的，从注册时间起算）无环保类行政处罚记录（提供声明函加盖公章）；

（9）符合法律、行政法规规定的其他条件（提供承诺函加盖公章）。

三、获取采购文件

1、获取时间：2025年6月6日至2025年6月13日，每天上午09时00至12时00，下午14时30至17时30（北京时间，法定节假日除外）；

2、获取地点：海口市美兰区人民路街道57号金融仕家4号楼1305室（金海岸酒店公交站正后方4栋上最高层）；报名时须提供：①供应商若为企业法人：提供有效的“统一社会信用代码营业执照”；未换证的提供有效的“营业执照、税务登记证、组织机构代码证”；②若为事业法人：提供“统一社会信用代码法人登记证书”；未换证的提交“事业法人登记证书、组织机构代码证”；③若为其他组织：提供“对应主管部门颁发的准许执业证明文件或营业执照”；④若为个体户/自然人：提供工商主管部门颁发的个体营业执照/身份证明文件；法定代表人授权委托书（附法定代表人及授权委托

人身份证复印件，授权委托人身份证需核对原件；法定代表人到场需提供法人证明及身份证复印件）（以上资料复印件均需加盖公章）；

3、方式：现场购买；

4、售价：300.00 元（售后不退）。

四、响应文件提交

1、提交截止时间：2025 年 6 月 18 日 09 点 00 分（北京时间）；

2、提交地点：海口市海秀东路 74 号鸿泰大厦 14 楼开标室 2，如有变动另行通知（适用于现场递交）。

五、开启时间、地点

1、开启时间：2025 年 6 月 18 日 09 点 00 分（北京时间）；

2、开启地点：海口市海秀东路 74 号鸿泰大厦 14 楼开标室 2，如有变动另行通知（适用于现场递交）。

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

公告发布媒介：海口市公共资源交易公共服务平台、海南省政府采购行业协会

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：海口市新坡中心小学

地址：海口市龙华区新坡镇新和街 114 号

联系方式：0898-65540700

2、采购代理机构信息

名称：海南政诚项目管理有限公司

地址：海口市美兰区人民路街道 57 号金融仕家 4 号楼 1305 室（金海岸酒店公交站正后方 4 栋上最高层）

联系方式：0898-66267607

3、项目联系方式

项目联系人：黄工

电话：0898-66267607

第二章 供应商须知

供应商须知前附表

序号	内 容
1	<p>采购人名称：海口市新坡中心小学</p> <p>地址：海口市龙华区新坡镇新和街 114 号</p> <p>项目联系人：周老师</p> <p>联系电话：0898-65540700</p>
2	<p>采购代理：海南政诚项目管理有限公司</p> <p>地址：海口市美兰区人民路街道 57 号金融仕家 4 号楼 1305 室（金海岸酒店公交站正后方 4 栋上最高层）</p> <p>联系人：黄工</p> <p>联系电话：0898-66267607</p>
3	供应商资格要求：详见磋商公告
4	磋商文件的澄清：提交响应文件截止之日 5 日前以书面形式通知
5	磋商文件的修改：提交响应文件截止之日 5 日前以书面形式通知
6	<p>供应商提供的磋商响应文件应由以下内容组成，实际响应中如有必要，供应商可对未涉及的部分予以补充：</p> <p>一、商务部分</p> <p>1、投标响应函（附件 1）</p> <p>2、报价一览表（附件 2）</p> <p>3、采购需求偏离表（附件 3）</p> <p>4、供应商基本情况表（附件 4）</p> <p>5、法定代表人证明书、法定代表人委托书（附件 5）</p> <p>6、缴纳磋商保证金的凭证（本项目不作要求）</p> <p>7、供应商简介（如有）</p> <p>8、供应商资格证明文件（详见第一章供应商资格要求）</p> <p>9、履行合同具备能力的承诺函（附件 6）</p> <p>10、无重大违法记录声明函（附件 7）</p> <p>11、无联合体、分包、转包承诺函</p> <p>12、诚信投标、诚信履约承诺书</p> <p>13、项目业绩一览表（附件 8）</p> <p>14、中小企业声明函（附件 9）</p> <p>15、监狱企业证明文件（附件 10）</p> <p>16、残疾人福利性单位声明函（附件 11）</p> <p>17、供应商认为需要提供的其他资质证明材料（如资质证书、获奖证明等）</p>

	二、技术部分 供应商自行编制，其文件格式自定。 磋商最后报价表（附件 12） 注：供应商编制上述文件时，按本磋商文件第六章已提供格式的文件格式要求填写。
7	合同履行期限（服务期限）：详见第三章采购需求
8	项目地点：采购人指定地点
9	本项目不接受联合体投标
10	备选方案：不接受
11	1. 磋商保证金金额：（本项目不作要求）； 2. 磋商保证金可采用下列形式之一，并符合下列规定：磋商保证金应当以支票、汇票、本票、转账或者金融机构、担保机构出具的保函等非现金形式提交。磋商保证金以支票、汇票、本票或者等非现金形式应当按照采购文件规定的保证金数额； 3. 磋商保证金以金融机构、担保机构出具的保函等非现金形式提交的，应符合以下要求：（1）受益人为采购人。（2）磋商保函随着响应文件一起密封提交。（3）磋商保函应注明所投项目名称或项目编号。 缴纳投标保证金银行账户： 户 名：海南政诚项目管理有限公司 开户行：中国银行海口海甸支行营业部 账 户：267 539 993 749 注：1、用途须注明简要项目名称或项目编号及分包号（如有）； 2、保证金到账截止时间：（本项目不作要求）；
12	投标有效期：自投标截止之日起90日历天
13	磋商响应文件份数：正本壹份，副本贰份，电子版壹份（PDF格式）提供U盘。 注：电子版 PDF 格式需为纸质磋商响应文件签字加盖供应商公章扫描件。
14	磋商响应文件递交地点：详见磋商公告
15	供应商在递交磋商响应文件的同时，应将投标响应函、报价一览表密封在一个报价信封内，单独递交。
16	磋商响应文件递交截止时间：2025年6月18日09点00分（北京时间）；
17	开标时间：同磋商响应文件递交截止时间。 开标地点：同磋商响应文件递交地点。
18	出现以下情况将导致供应商的投标被拒绝： 1. 磋商响应文件的密封、签署、盖章不符合磋商文件的要求； 2. 供应商的资格证明文件不符合竞争性磋商文件的要求； 3. 投标响应函或响应报价不符合竞争性磋商文件的要求；

	<p>4. 磋商响应文件的响应与竞争性磋商文件的实质性要求存在重大偏离；</p> <p>5. 不符合法律法规和竞争性磋商文件中规定的其他实质性要求。</p>
19	磋商评审小组由 3 名专家组成，专家按规定在海南省综合评审专家库中抽取，该磋商评审小组独立工作，负责评审所有响应文件并确定成交候选人。
20	推荐成交候选人3名
21	采购预算：830000.00元，超过采购预算（最高限价）的响应文件按无效投标处理；
22	<p>低于成本价不正当竞争预防措施：依据《关于在相关自由贸易试验区和自由贸易港开展推动解决政府采购异常低价问题试点工作的通知》（财办库〔2024〕265号）的相关规定，如果磋商小组认为供应商的报价明显低于其他通过初步评审审查供应商的报价，有可能影响产品质量或者不能诚信履约的，应当要求相关供应商在评审现场合理的时间提供书面说明及必要的证明材料，对投标(响应)价格作出解释。书面说明、证明材料主要是项目具体成本测算等与报价合理性相关的说明、材料；供应商不能证明其报价合理性的，磋商小组应当将其作为无效投标处理。</p>
23	<p>1. 项目所属行业：物业管理；</p> <p>2. 中小企业划型标准规定：</p> <p>一、根据《中华人民共和国中小企业促进法》和《国务院关于进一步促进中小企业发展的若干意见》（国发〔2009〕36号），制定本规定。</p> <p>二、中小企业划分为中型、小型、微型三种类型，具体标准根据企业从业人员、营业收入、资产总额等指标，结合行业特点制定。</p> <p>三、本规定适用的行业包括：农、林、牧、渔业，工业（包括采矿业，制造业，电力、热力、燃气及水生产和供应业），建筑业，批发业，零售业，交通运输业（不含铁路运输业），仓储业，邮政业，住宿业，餐饮业，信息传输业（包括电信、互联网和相关服务），软件和信息技术服务业，房地产开发经营，物业管理，租赁和商务服务业，其他未列明行业（包括科学研究和技术服务业，水利、环境和公共设施管理业，居民服务、修理和其他服务业，社会工作，文化、体育和娱乐业等）。</p> <p>四、各行业划型标准为：</p> <p>（一）农、林、牧、渔业。营业收入20000万元以下的为中小微型企业。其中，营业收入500万元及以上的为中型企业，营业收入50万元及以上的为小型企业，营业收入50万元以下的为微型企业。</p> <p>（二）工业。从业人员1000人以下或营业收入40000万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2000万元及以上的为中型企业；从业人员20人及以上，且营业收入300万元及以上的为小型企业；从业人员20人以下或营业收入300万元以下的为微型企业。</p> <p>（三）建筑业。营业收入80000万元以下或资产总额80000万元以下的为中小微型企业。其中，营业收入6000万元及以上，且资产总额5000万元及以上的为中型企业；营业收入300万元及以上，且资产总额300万元及以上的为小型企业；营业收入300万元以下或资产总额300万元以下的为微型企业。</p> <p>（四）批发业。从业人员200人以下或营业收入40000万元以下的为中小微型企业。其</p>

中，从业人员20人及以上，且营业收入5000万元及以上的为中型企业；从业人员5人及以上，且营业收入1000万元及以上的为小型企业；从业人员5人以下或营业收入1000万元以下的为微型企业。

（五）零售业。从业人员300人以下或营业收入20000万元以下的为中小微型企业。其中，从业人员50人及以上，且营业收入500万元及以上的为中型企业；从业人员10人及以上，且营业收入100万元及以上的为小型企业；从业人员10人以下或营业收入100万元以下的为微型企业。

（六）交通运输业。从业人员1000人以下或营业收入30000万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3000万元及以上的为中型企业；从业人员20人及以上，且营业收入200万元及以上的为小型企业；从业人员20人以下或营业收入200万元以下的为微型企业。

（七）仓储业。从业人员200人以下或营业收入30000万元以下的为中小微型企业。其中，从业人员100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20人及以上，且营业收入100万元及以上的为小型企业；从业人员20人以下或营业收入100万元以下的为微型企业。

（八）邮政业。从业人员1000人以下或营业收入30000万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2000万元及以上的为中型企业；从业人员20人及以上，且营业收入100万元及以上的为小型企业；从业人员20人以下或营业收入100万元以下的为微型企业。

（九）住宿业。从业人员300人以下或营业收入10000万元以下的为中小微型企业。其中，从业人员100人及以上，且营业收入2000万元及以上的为中型企业；从业人员10人及以上，且营业收入100万元及以上的为小型企业；从业人员10人以下或营业收入100万元以下的为微型企业。

（十）餐饮业。从业人员300人以下或营业收入10000万元以下的为中小微型企业。其中，从业人员100人及以上，且营业收入2000万元及以上的为中型企业；从业人员10人及以上，且营业收入100万元及以上的为小型企业；从业人员10人以下或营业收入100万元以下的为微型企业。

（十一）信息传输业。从业人员2000人以下或营业收入100000万元以下的为中小微型企业。其中，从业人员100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10人及以上，且营业收入100万元及以上的为小型企业；从业人员10人以下或营业收入100万元以下的为微型企业。

（十二）软件和信息技术服务业。从业人员300人以下或营业收入10000万元以下的为中小微型企业。其中，从业人员100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10人及以上，且营业收入50万元及以上的为小型企业；从业人员10人以下或营业收入50万元以下的为微型企业。

（十三）房地产开发经营。营业收入200000万元以下或资产总额10000万元以下的为中小微型企业。其中，营业收入1000万元及以上，且资产总额5000万元及以上的为中型企业；营业收入100万元及以上，且资产总额2000万元及以上的为小型企业；营业收入100万元以下或资产总额2000万元以下的为微型企业。

	<p>（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。</p> <p>（十五）租赁和商务服务业。从业人员300人以下或资产总额120000万元以下的为中小微型企业。其中，从业人员100人及以上，且资产总额8000万元及以上的为中型企业；从业人员10人及以上，且资产总额100万元及以上的为小型企业；从业人员10人以下或资产总额100万元以下的为微型企业。</p> <p>（十六）其他未列明行业。从业人员300人以下的为中小微型企业。其中，从业人员100人及以上的为中型企业；从业人员10人及以上的为小型企业；从业人员10人以下的为微型企业。</p> <p>五、企业类型的划分以统计部门的统计数据为依据。</p> <p>六、本规定适用于在中华人民共和国境内依法设立的各种所有制和各种组织形式的企业。个体工商户和本规定以外的行业，参照本规定进行划型。</p> <p>七、本规定的中型企业标准上限即为大型企业标准的下限，国家统计部门据此制定大中小微型企业的统计分类。国务院有关部门据此进行相关数据分析，不得制定与本规定不一致的企业划型标准。</p> <p>八、本规定由工业和信息化部、国家统计局会同有关部门根据《国民经济行业分类》修订情况和企业发展变化情况适时修订。</p> <p>九、本规定由工业和信息化部、国家统计局会同有关部门负责解释。</p> <p>十、本规定自发布之日起执行，原国家经贸委、原国家计委、财政部和国家统计局2003年颁布的《中小企业标准暂行规定》同时废止。</p>
24	<p>小微企业（监狱企业、残疾人福利性单位均视同小微企业）价格扣除：</p> <p>1. 根据《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库〔2020〕46号）《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，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%-20%的扣除，用扣除后的价格参加评审，本项目的扣除比例为：小型企业扣除10%，微型企业扣除10%。</p> <p>2、参加政府采购活动的中小企业提供《中小企业声明函》原件，未提供的，视为放弃享受小微企业价格扣除优惠政策。</p> <p>3、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》原件，未提供的，视为放弃享受小微企业价格扣除优惠政策。</p> <p>4、参加政府采购活动的监狱企业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，未提供的，视为放弃享受小微企业价格扣除优惠政策。</p> <p>5、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。</p> <p>注：根据《海南省财政厅关于进一步优化政府采购营商环境的通知（琼财采〔2022〕68号）》规定，供应商提供《中小企业声明函》内容不实的，属于“隐瞒真实情况，</p>

	提供虚假资料的”情形，依照有关规定追究相应责任。
25	采购代理服务费由成交供应商参照《国家计委关于印发〈采购代理服务收费管理暂行办法〉的通知》（计价格[2002]1980号）和《海南省物价局文件》琼价费管[2011]225号计取支付采购代理服务费, 采购代理服务费于成交通知书签发前一次性付清。
26	其他要求：供应商必须根据磋商文件要求的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提交的资质资料等进行核查，如发现与其响应文件中的描述不一，代理机构将报政府采购主管部门严肃处理。

供应商须知正文部分

一、总 则

1、资金来源：财政资金

1.1、采购人：见《供应商须知前附表》

1.2、采购代理机构：见《供应商须知前附表》

2、合格的供应商

2.1、合格的供应商：符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定的条件：

2.1.1、供应商是企业（包括合伙企业）的，提供在工商部门注册的有效“企业法人营业执照”或“统一社会信用代码营业执照”；供应商是事业单位的，提供有效的“事业单位法人证书”；供应商是非企业专业服务机构的，如律师事务所，提供执业许可证等证明文件；供应商是个体工商户的，提供有效的“个体工商户营业执照”；供应商是自然人的，提供有效的自然人身份证明。要求提供的资料须是复印件加盖公章。

2.1.2、如供应商是银行、保险、石油石化、电力、电信运营商等有行业特殊情况的，其分支机构可参与本项目的政府采购活动。即其分支机构视为“具有独立承担民事责任能力的其他组织”。采购文件中涉及要求提供“法定代表人”相关证明材料的，提供分支机构“负责人”的相关证明材料。

2.1.3、只有中国公民才能以自然人的身份参加本项目的政府采购活动。

2.2、联合体投标：本次采购不接受联合体。

2.3、合格的货物、服务和工程：合同规定的服务指其来源符合磋商文件要求的货物、服务和工程。

2.4、单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系不同供应商，不得参加同一合同项下的政府采购活动。除单一来源采购项目外，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，不得再参加该采购项目的其他采购活动。

2.5、如为信息系统采购项目，供应商不得为该整体项目或其中分项目前期工作提供过设计、编制、管理等服务的法人及附属单位。

2.6、磋商采购文件中未明确规定允许进口产品参加的，均视为拒绝进口产品参加。（进口产品是指通过中国海关报关验放进入中国境内且产自关境外的产品）。

2.7、信用记录以“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）和“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/shixin/>）

上公布的信用记录为准。

2.8、必须为未被列入信用中国 (<https://www.creditchina.gov.cn/>) “政府采购严重违法失信行为记录名单” “重大税收违法失信主体”；未被列入中国执行信息公开网 (<http://zxgk.court.gov.cn/shixin/>) “失信被执行人”；未被列入中国政府采购网 (<http://www.ccgp.gov.cn/>) “政府采购严重违法失信行为信息记录”的供应商。

3、投标费用

3.1、无论投标过程中的做法和结果如何，供应商准备和参加投标活动发生的费用自理。供应商应承担所有与编写和递交磋商响应文件有关费用，采购人和采购代理机构在任何情况下不负担这些费用。

二、竞争性磋商文件

4. 竞争性磋商文件的构成

4.1、竞争性磋商文件包括：

第一章 竞争性磋商公告

第二章 供应商须知

第三章 采购需求

第四章 评审办法和程序

第五章 合同文本

第六章 磋商响应文件格式

4.2、供应商应审阅竞争性磋商文件中所有须知、格式、条款和规格。供应商未按竞争性磋商文件要求提供全部资料或提交的磋商响应文件未对竞争性磋商文件作出实质性响应，供应商将承担其风险并有可能根据竞争性磋商文件要求导致磋商响应文件被拒绝。

5、竞争性磋商文件的澄清

5.1、任何对竞争性磋商文件提出澄清的供应商，应在《供应商须知前附表》中规定的提交响应文件截止之日前 5 日以书面形式通知采购代理机构。采购代理机构将视情况对提交响应文件截止之日前 5 日收到的澄清要求采用适当方式或以书面形式予以答复，并在其认为必要时，将不标明查询来源的书面答复发给每一已购买竞争性磋商文件的潜在供应商。

6、竞争性磋商文件的修改

6.1、在提交响应文件截止之日前 5 日的任何时候，无论何故，采购人可主动地或

在答复供应商提出澄清的问题时对竞争性磋商文件进行修改。

6.2、竞争性磋商文件的修改将以书面形式通知所有购买竞争性磋商文件的供应商，并对其具有约束力。供应商在接收后1日内应立即以传真的形式确认已收到该修改。

6.3、为使供应商在准备磋商响应文件时有合理的时间考虑磋商响应文件的修改，采购人可酌情推迟第18款中规定的提交响应文件截止之日。

三、磋商响应文件的编制

7、投标使用的文字

7.1、磋商响应文件所有部分均应以中文编制。

8、磋商响应文件的组成

8.1、供应商准备的磋商响应文件应包括以下部分：

(1) 按第六章磋商响应文件格式填写的投标函及报价一览表。报价一览表与投标函总价不符，以报价一览表为准。

(2) 按第13款出具的，证明供应商有资格投标以及如果成交有能力履行合同的证明文件。

(3) 按第14款出具的磋商保证金。

8.2、供应商应按第六章《磋商响应文件格式》中规定结构和顺序编制磋商响应文件。

9、磋商响应文件格式

9.1、供应商应按竞争性磋商文件第六章提供的磋商响应文件格式编制磋商响应文件。

10、磋商报价

10.1、本次竞争性磋商文件采购以磋商最后报价、综合评分的方式进行，磋商响应文件中的报价为第一次报价。**评定以磋商后最后报价人民币大写为准。**

10.2、如采购需求没有实质性变化，各供应商的报价应逐次降低，磋商最后报价超过第一次报价的，为无效报价；

10.3、磋商最后报价最低的供应商的价格作为磋商基准价。

10.4、投标总报价及分项报价（如有）应包括：采购内容的全部费用。

10.5、其他要求见《供应商须知前附表》。

11、投标货币

11.1、本次竞争性磋商文件采购的服务以人民币进行报价，以其他货币标价的投标

将被拒绝。

12、供应商的合格性和资格的声明文件

12.1、根据第 13.2 款规定，供应商须提交证明其有资格进行投标和有能力履行合同的文件，作为磋商响应文件的一部分。

12.2、供应商提供的履行合同的资格声明文件应使采购人满意：

- (1) 供应商具有履行合同所需的财务、技术和服务能力；
- (2) 供应商应填写并提交竞争性磋商文件第六章上所附的“资格证明文件”中的所有内容。

13、货物（服务）的合格性及符合竞争性磋商文件规定的证明文件

13.1、供应商须提交证明其拟供货物（服务）的合格性并符合磋商文件规定的证明文件，作为磋商响应文件的一部分。证明文件可以是文字资料、彩页和数据。

13.2、竞争性磋商文件规定的其他必要文件。

14、磋商保证金（本项目不作要求）

14.1、供应商投标时需按《供应商须知前附表》中的规定提交磋商保证金。

14.2、磋商保证金是用于保护本次采购免受供应商的行为而引起的风险，根据第 14.6 款规定，发生规定所述行为予以没收磋商保证金。

14.3、磋商保证金使用投标货币表示，只能采取下列形式：电汇、转账或保函。

14.4、任何未按第 14.1 款和第 14.3 款规定提交磋商保证金的投标，将被视为非响应性投标而按第 22 款予以拒绝。

14.5、未成交供应商的保证金在成交通知书发出后 5 个工作日退还，成交供应商的保证金在采购合同签订后 5 个工作日退还（如有）。

14.6、若发生下列情况，采购人在书面通知后有权没收磋商保证金：

- (1) 供应商在提交磋商响应文件截止时间后撤回磋商响应文件的；
- (2) 供应商在磋商响应文件中提供虚假材料的；
- (3) 除因不可抗力或磋商文件、磋商公告认可的情形以外，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；
- (5) 成交后未按规定缴付采购代理服务费的；
- (6) 竞争性磋商文件对履约保证金有要求，而成交供应商未按规定提交履约保证金。

15、投标有效期

15.1、磋商响应文件将在开标日期后《供应商须知前附表》中规定的时间内有效。投标有效期比规定短的可以视为非响应标予以拒绝。

15.2、在特殊情况下，采购人可于投标有效期满之前要求供应商同意延长有效期。要求与答复均应为书面形式往来。供应商可以拒绝上述要求而其磋商保证金不被没收。对于同意该要求的供应商，既不要求也不允许其修改磋商响应文件，但将要求其响应延长磋商保证金的有效期。

16、磋商响应文件的式样和签署

16.1、供应商应按《供应商须知前附表》中规定的数量递交磋商响应文件，每一份磋商响应文件必须胶装成册。并要明确注明“正本”和“副本”，如正本和副本或电子版响应文件有差异时，以正本为准。

16.2、磋商响应文件正本和副本须打印或用不褪色墨水书写并由供应商或经正式授权并对供应商有合同约束力的人签字，后者须将“授权委托书”以书面形式附在磋商响应文件中。磋商响应文件的正本须经法定代表人或授权代表签署和加盖供应商公章，并加盖骑缝章。磋商响应文件副本可以是正本的复印件并加盖骑缝章。

16.3、除供应商对错处做必要修改外，磋商响应文件中不许有加行、涂抹或改写。若有修改须由签署磋商响应文件的人进行签字，并加盖供应商公章，否则视为无效。

16.4、传真投标、邮寄投标概不接受。

四、磋商响应文件的递交

17、磋商响应文件的密封和标记

17.1、供应商应将磋商响应文件“正本”和“副本”分别密封在两个投标专用袋（箱）中，并标明“正本”或“副本”，并在文件专用袋（箱）上标明“正本”“副本”和包号字样，所有外层密封袋的封口处应加盖骑缝章，并由采购人和供应商代表共同检查，未按要求签署和密封，视为不合格投标，磋商响应文件将被拒绝接受。从磋商响应文件正本中打印或复印《投标函》《报价一览表》提供与正本一致的电子版响应文件（应提供U盘）1份，电子版的磋商响应文件与纸质磋商响应文件应具有同等的法律效力。单独密封于“报价信封”内，独立于磋商响应文件之外一同递交。

17.2、供应商务必在开标时提交电子版和纸质版磋商响应文件，电子版磋商响应文件（PDF格式）随纸质版磋商响应文件一起递交，否则视为无效响应；供应商提供的电子版磋商响应文件（PDF格式）必须与纸质版磋商响应文件的正本保持一致，否则自行

承担由此带来的一切风险。**注：电子版 PDF 格式需为纸质磋商响应文件签字加盖供应商公章扫描件。**

(1) 注明项目名称、项目编号及分包号（如有）、正本、副本或报价信封及在竞争性磋商公告规定的磋商响应文件开启日期及时间前注明“不准启封”的字样。

(2) 写明供应商名称、地址、联系人和联系方式。

17.3、如果未按第 17.1 款和 17.2 款规定密封和标记，采购人对磋商响应文件的误投或提前拆封不负责任。对由此造成提前开封的磋商响应文件，采购人将予以拒绝，并退回供应商。

18、递交磋商响应文件的截止日期

18.1、采购人收到磋商响应文件的时间不得迟于《供应商须知前附表》中规定的截止时间。

18.2、采购人可按照第 6 款的规定修改磋商响应文件并酌情延长提交磋商响应文件的截止时间，因此，已规定的采购代理机构和供应商的一切权利和义务将按延期后的磋商响应文件递交截止时间履行。

19、迟交的磋商响应文件

19.1、根据第 18 款规定，采购人将拒绝接收任何迟于《供应商须知前附表》中规定的截止时间递交的磋商响应文件。

20、磋商响应文件的修改和撤回

20.1、供应商在提交磋商响应文件后可对其磋商文件进行修改或撤回，但采购人须在提交响应文件截止之日前收到该修改或撤回的书面通知。

20.2、供应商对磋商响应文件的修改或撤回的通知应按第 17 款和第 18 款规定进行准备、密封、标注和递送。

20.3、磋商响应文件递交截止时间后不得修改磋商响应文件。

20.4、供应商不得在磋商响应文件递交截止日起至第 15 款规定的磋商响应文件有效期期满前撤销磋商响应文件。否则采购人将按第 14.6（1）款规定没收其磋商保证金。

五、开标与评审

21、开标

21.1、采购人在供应商代表自愿出席的情况下，在《供应商须知前附表》规定的地点和时间开标，出席代表需登记以示出席。

21.2、按照第 20 款规定，提交了可接受的“撤回”通知的磋商文件将不予开封。

21.3、开标时，宣读开标现场注意事项及相关纪律，采购人、公证员（如有）或投标供应商代表将查验磋商响应文件密封情况，以及采购人认为合适的其他内容。

21.4、采购代理机构将做开标记录，开标记录包括按第 22.3 款的规定的全部内容。

22、磋商响应文件的初审

22.1、磋商小组根据“初步评审表”对磋商响应文件的资格性和符合性进行评审，只有对“初步评审表”所列各项作出实质性响应的磋商响应文件才能通过初步评审。对是否实质性响应磋商文件的要求有争议的投标内容，磋商小组将以记名方式表决，得票超过半数的供应商有资格进入下一阶段的评审，否则将被淘汰。具体工作包括：

（1）磋商小组将审查磋商响应文件是否完整、是否恰当地签署、是否大致编排有序等；

（2）根据第 25 款规定对磋商响应文件进行详细评审之前，磋商小组将确定每一磋商响应文件是否对竞争性磋商文件的要求作出了实质性的响应。所谓作出实质性响应的投标指的是符合竞争性磋商文件要求的全部条款、条件和规格而无任何重大偏离或保留。重大偏离或保留系指实质上影响到合同项下的供货或服务范围、质量和性能，或指与竞争性磋商文件有实质不一致，限制了合同项下采购人的权利和供应商的义务，或对该重大偏离的修改对提交实质性响应投标的供应商将不公平。磋商小组决定磋商文件的响应性是基于竞争性磋商文件的内容本身而不靠外部的证据。

22.2、磋商小组将拒绝被认定为非响应性的投标，供应商不能通过修正或撤销不符之处而使其投标成为响应性投标。

22.3、在竞争性磋商文件采购中，出现下列情形之一的，应予废标：

（1）符合专业条件的供应商或者对竞争性磋商文件作实质响应的供应商不足三家的；

（2）出现影响采购公正的违法、违规行为的；

（3）供应商的报价均超过了采购预算价或招标控制价的，采购人不能支付的；

（4）因重大变故，采购任务取消的。

22.4、废标后，采购人或采购代理机构应当将废标理由通知所有供应商。

22.5、磋商小组将对确定为实质上响应的投标进行审核，看其是否有计算上和累加上的算术错误，修正错误的原则如下：

（1）磋商响应文件中报价一览表（报价表）内容与磋商响应文件中明细表内容不一致的，以报价一览表（报价表）为准；

(2) 磋商响应文件的大写金额和小写金额不一致的，以大写金额为准；

(3) 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；单价金额小数点有明显错位的，应以总价为准，并修改单价；

(4) 对不同文字文本竞争性磋商文件的解释发生异议的，以中文文本为准。

22.6、磋商小组将按上述修正错误的方法调整磋商响应文件中的响应报价，调整后的价格应对供应商具有约束力。如果供应商不接受修正后的价格，则其投标将被拒绝，其磋商保证金将被没收。

22.7、对供应商报价经过上述修正和调整（包括缺漏项调整）后所得出的价格构成其“评审价”。

22.8、磋商小组将允许修正磋商文件中不构成重大偏离的、微小的、非正规的、不一致的或不规则的地方，但这些修正不能影响任何供应商相应的名次排列。

22.9、本项目非专门面向中小企业的项目，对小型和微型企业产品的价格给予 10% 的扣除，用扣除后的价格参与评审。

23、磋商响应文件的澄清

23.1、对磋商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，磋商小组可以书面形式要求供应商作出必要的澄清、说明或者纠正。供应商的澄清、说明或者补正应当采用书面形式，由其授权的代表签字，并不得超出磋商响应文件的范围或者改变磋商响应文件的实质性内容。

24、磋商响应文件的详细评审：详见第四章《评审办法和程序》。

25、确定成交供应商

25.1、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 名成交候选供应商。评审得分相同的，按照磋商最后报价由低到高的顺序推荐。评审得分且磋商最后报价相同的，按照技术指标优劣顺序推荐。采购代理机构应当在评审结束后 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 2 个工作日内，从评审报告推荐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。采购人逾期未确定成交供应商且不提出异议的，视为确定评审报告推荐的排序第一的供应商为成交供应商。采购人或者采购代理机构在成交供应商确定后 1 个工作日内，在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。

六、授予合同

26、授予合同的准则

26.1、除第 30 款规定外，合同将授予采购人确定的成交供应商。成交供应商放弃成交或因不可抗力提出不能履行合同，或者竞争性磋商文件规定应当提交履约保证金而在规定的期限内未能提交的，采购人可以与排位其后第一位的供应商签订合同，以此类推。

26.2、如采购人发现成交供应商在投标、提供资料时有弄虚作假的行为，经核实，采购人有权拒绝该成交供应商的投标。

26.3、其他规定见《供应商须知前附表》。

27、资格后审

27.1、供应商的财务、技术和服务能力及信誉，确定其是否有资格能圆满地履行合同。如果审查通过，则将合同授予该供应商；如果审查没有通过，则拒绝其投标。在此情况下，磋商小组将对排位其后第一位的供应商的能力做类似的审查。

28、在授予合同时变更采购服务数量的权利（适用）

29、接受和拒绝任何投标或所有投标的权利（适用）

29.1、供应商的报价均超过了采购预算价或招标控制价，且采购人不能支付的，将予以废标；

29.2、因重大变故或为维护国家利益，采购人在授予合同之前仍保留接受或拒绝任何投标或所有投标的权利。

30、成交通知

30.1、磋商响应文件有效期期满前，采购人将以书面形式通知成交供应商其投标被接受。

30.2、采购人向成交供应商发出书面通知的同时，采购人通知落选的供应商其投标未被接受，并按第 15 款规定退还其磋商保证金（如有）。

30.3、成交通知书是合同的一个组成部分。

31、签署合同

31.1、采购人通知成交供应商成交时，将提供竞争性磋商文件中的合同格式，包括双方之间的有关协议给成交供应商。

31.2、成交供应商在收到成交通知书和合同格式后，在成交通知书上规定的时间内，应派授权代表前往采购人指定地点签订合同。

32、履约保证金

32.1、履约担保的形式：银行转账或保函

32.2、履约担保的金额：与采购人协商

33、采购代理服务费用

33.1、采购代理服务费用支付：由中标（成交）人支付。

34、质疑和投诉

34.1、质疑、投诉的接收和处理严格按照《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》《政府采购质疑和投诉办法》《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》的规定办理。

34.2、供应商对政府采购活动事项有疑问的，可以向采购人或采购代理机构提出询问，采购人或采购代理机构应当及时作出答复，但答复的内容不得涉及商业秘密。

34.3、供应商认为采购文件、采购过程和中标、成交结果使自己的权益受到损害的，可以以书面形式向采购人或采购代理机构提出质疑。

34.4、采购人或采购代理机构应当在收到供应商的书面质疑后7个工作日内作出答复，并以书面形式通知质疑供应商和其他有关供应商，但答复的内容不得涉及商业秘密。

34.5、质疑供应商对采购人、采购代理机构的答复不满意或者采购人、采购代理机构在规定的时间内作出答复的，可以在答复期满后15个工作日内向同级政府采购监督管理部门投诉。

34.6、政府采购监督管理部门应当在收到投诉后30个工作日内，对投诉事项作出处理决定，并以书面形式通知投诉人和与投诉事项有关的当事人。

34.7、政府采购监督管理部门在处理投诉事项期间，可以视具体情况书面通知采购人暂停采购活动，但暂停时间最长不得超过30日。

34.8、投诉人对政府采购监督管理部门的投诉处理决定不服或者政府采购监督管理部门逾期未作处理的，可以依法申请行政复议或者向人民法院提起行政诉讼。

34.9、供应商认为竞争性磋商采购文件、采购过程和中标、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，以书面形式向采购代理机构提出质疑。非书面原件形式、七个工作日之外以及匿名的质疑将不予受理。

35、政策功能

35.1、本次招标优先选购中华人民共和国财政部公布的《政府采购自主创新产品目录》和《节能环保产品目录》《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》、海南省财政厅《关于印发〈海南省绿色产品政府采购实施意见（试行）〉的通知》的标的物。

35.2、强制采购节能产品、信息安全产品，优先采购环境标志产品。节能产品是指列入财政部、国家发展和改革委员会制定的《节能产品政府采购清单》，且经过认定的节能产品；信息安全产品是指列入国家质检总局国家认监委《信息安全产品强制性认证目录》，并获得强制性产品认证证书的产品；环境标志产品是指列入财政部、国家环保总局制定的《环境标志产品政府采购清单》，且经过认证的环境标志产品。

35.3、所投产品含财政部发展改革委制定的《节能产品政府采购品目清单》中优先采购的节能产品，其评审价=投标价格*(1-2%)，必须提供声明函并提供相关证明文件。

35.4、所投产品含财政部发展改革委制定的《环境标志产品政府采购品目清单》中的环境标志产品的，其评审价=投标价格*(1-2%)，必须提供声明函并提供相关证明文件。（注：绿色印刷服务项目，获得环境标志认证的印刷服务供应商也享有此项政策性优惠）

35.5、纳入财政部公布的《政府采购自主创新产品目录》的货物和服务：

35.5.1、采用最低评标价法评标的项目，对自主创新产品在评审时对其投标价格给予5%的价格扣除。

35.5.2、采用综合评分法评标的项目，对自主创新产品在价格评标项中，对自主创新产品给予价格评标总分值的5%的加分。

35.6、供应商为小型和微型企业（含联合体）的情况：

35.6.1、中小企业的认定标准：

（1）提供本企业制造的货物、承担的工程或者服务，或者提供其他中小企业制造的货物，不包括提供或使用大型企业注册商标的货物；

（2）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）；

（3）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；

（4）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，享受中小企业扶持政策：

1）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；

2）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；

3）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。

4) 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, 不享受中小企业扶持政策。

5) 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。

(5) 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。监狱企业投标时, 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》。

(6) 根据财库〔2017〕141号《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》, 在政府采购活动中, 残疾人福利性单位视同小型、微型企业, 享受政府采购支持政策的残疾人福利性单位应当同时满足《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》所列条件。残疾人福利性单位属于小型、微型企业的, 不重复享受政策。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《残疾人福利性单位声明函》, 并对声明的真实性负责。

35.6.2、具体评审价说明:

(1) 供应商为小微企业, 货物和服务项目评审价=报价 \times (1-10%), 工程项目评审价=报价 \times (1-3%); 对于适用招标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) 供应商为联合体报价, 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, 货物和服务项目评审价=报价 \times (1-4%), 工程项目评审价=报价 \times (1-1%); 对于适用招标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。

(3) 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。

（4）供应商为《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库〔2020〕46 号）规定的中小企业（含联合体）的，必须如实填写“中小企业声明函”。

如有虚假骗取政策性加分，将依法承担相应责任。

第三章 采购需求

一、项目概况

- 1、项目名称：海口市新坡中心小学 2025-2026 年度校园物业服务；
- 2、项目编号：HNZCGP2025-041；
- 3、采购人：海口市新坡中心小学；
- 4、采购预算：830000.00 元（最高限价：830000.00 元）；
- 5、合同履行期限（服务期限）：合同签订之日起一年；
- 6、服务地点：采购人指定地点；
- 7、质量要求：符合国家政策、规范（办法）、技术标准要求等规定，达到合格标准。

二、服务要求

（一）卫生保洁管理

1. 行政办公楼：走廊、楼梯、洗手间、会议室、接待室、校领导办公室室内等清洁保洁。
2. 教学楼：包括走廊、楼梯、洗手间、教师集体备课室、多功能室等公共部位的清洁保洁。
3. 运动场、体育馆、礼堂、校内各广场的公共楼道、走廊等日常清洁保洁。
4. 校内主道路及分支道路、垃圾站、停车场、停车棚、绿化带等区域的日常清洁。
5. 负责对校区内道路灯具及不锈钢饰品、宣传栏、校牌、标示牌、楼梯栏杆、塑像、污、雨水井和沙井的保洁和清理。
6. 负责对校区内散水坡、排水沟、垃圾池、化粪池的清理；定期抽吸、疏通化粪池（化粪池沉积物的抽吸、清掏由中标（成交）人负责实施及联络工作，费用由学校负责）。
7. 负责垃圾的清运及垃圾池周边的清洗和保洁工作（中标（成交）人负责垃圾的收集、中转、垃圾池清理及环卫外运的联络工作；涉及环卫部门垃圾外运费用及垃圾桶更新费用由学校负责）。
8. 负责监督对区域内的“四害”消杀（费用由学校负责）。

（二）公共秩序维护管理

1. 实行 24 小时不间断值守制度，切实做好防火、防盗、防破坏工作，防止侵害学

校财产及人员人身安全行为的发生，维护学校的正常教学、工作、学习、生活秩序，确保校园安全。

2. 负责做好门前三包工作（即包秩序、包容貌、包卫生），做好节假日、周末学生放学、返校时，前后门岗外的车辆疏通管理工作，禁止小摊小贩在校门口摆摊设店，禁止任何单位或个人依傍学校围墙或房墙构筑建筑物，禁止机动车辆在校门口乱停乱放。

3. 负责校区内交通与车辆停放秩序管理，包括车辆的出入、行驶、停放及物品出入校区的检查监督管理，严格登记制度，严把货物出入关。

4. 负责维持校区内公共秩序，包括安全巡视、门岗执勤等工作。

5. 建立严格的人员进出管理制度，严禁任何人翻越学校围墙，实行封闭式治安管理，学生未经许可不得课间擅自离开校园；负责对出入校区人员的管理及外来人员的接待管理工作（非校内工作人员及学生进入校区须经学校有关部门同意），在校园内有权制止各类案件、治安事件的发生，如：打架、抢劫、斗殴等。

6. 负责开展消防管理工作，做好每天的消防设施的检查记录（每天一个区域），发现问题及时报告给学校有关部门，及时检修。

7. 为学校提供重大节日、校庆、运动会、文化周、大型活动及重要接待的安全保卫警戒工作及会场布置工作。

8. 对突发事件（包括火灾、水浸、传染病等）提供应急处理服务。

9. 学校要求提供的其他校区治安防范管理服务。

（三）房屋及公共设施的维护管理

1. 负责办公楼、教学楼、运动场(共用部位、共用设施设备)等照明、应急灯、路灯、绿化用灯、灯具、开关、插座等照明系统维护及管理工作。

2. 负责给排水系统日常的维护和管理，如：卫生间洁具、上下行管道、雨、污水井（管）、盖、明沟、污水泵、抽水泵、发电机等的维护、疏通及管理。

3. 负责供电设施日常的维修和管理，如：配电柜室内外电缆桥、室外电缆井、配电箱、柜等的维护及管理。

4. 负责室外路灯及节日灯饰的布置维护和管理。

5. 负责房屋设施的日常维修和管理，如：楼梯、扶手、隔栏、运动场围栏、门、窗、房屋标识、道路、路障、宣传栏、建筑小品等的维护及管理。

6. 电梯设备交由专业维保公司负责管理，中标（成交）人协助学校监督使用。
7. 配合与协助有关部门对消防设施的检修工作及负责消防设施的管理工作。

（四）绿化养护管理

1. 负责校区内所有绿化带、运动场草地、花卉、树木等的施肥、防虫害、浇水防旱、防涝防冻、修剪造型、缺株补植等管理及养护工作。
2. 负责各节庆活动的花卉摆放，购置费由学校负责。
3. 负责绿化的局部改造，改造费用由学校负责。

三、人员配置：

- 1、项目主管：1 名，岗位要求：身体健康、五官端正，年龄在 28（含）-55（含）周岁，具有 5 年以上物业服务工作管理人员经验。
- 2、秩序维护员：11 名，其中：班长 1 名，秩序维护员 10 名。岗位要求：身体健康、五官端正，性别不限，年龄在 18（含）-60（含）周岁，具有公安部门颁发的保安员证。
- 3、保洁员兼绿化工：4 名，岗位要求：身体健康、五官端正，男性年龄在 18（含）-60（含）周岁，女性年龄 18（含）-55（含）周岁，绿化工要求熟悉花木修剪技术。
- 4、水电工：1 名，岗位要求：身体健康、五官端正，性别不限，年龄在 18（含）-60（含）周岁。
- 5、合计人员：17 名。

四、校园物业管理服务必须达到的各项指标：

- 1、杜绝火灾责任事故，防范刑事案件发生；
- 2、环境卫生、清洁率达 95%；
- 3、消防设备设施完好率 100%；
- 4、机电设备完好率 95%；
- 5、零修、报修及时率 100%，返修率小于 1%；
- 6、服务有效投诉少于 1%，处理率 100%；
- 7、师生满意率 85%。

五、其他

1. 合同履行期限（服务期限）：合同签订之日起一年。
2. 服务地点：采购人指定地点。

3. 付款方式：采购人与中标（成交）人签订合同时另行协商。
4. 验收要求：根据磋商文件要求，按相关法律法规规定及采购人要求进行验收。

第四章 评审办法和程序

一、评审原则

1、本次采购采用竞争性磋商方式进行，评审由依法组成的磋商小组负责完成。评审基本原则：评审工作应依据《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》以及国家和地方政府采购的有关规定，遵循“公开、公平、公正、择优、诚实信用”的原则。

2、本次评审是以磋商文件，磋商响应文件和磋商承诺文件和最后报价为依据，按公正、科学、客观、平等竞争的要求，推荐技术先进、报价合理、经验丰富、信誉良好、售后服务好及综合实力强的成交供应商。

3、参加磋商工作的所有人员应遵守《中华人民共和国政府采购法》以及国家和地方政府采购的有关规定，严格保密，确保竞争性磋商工作公平、公正，任何单位和个人不得无理干预磋商小组的正常工作。

4、本次采购采用综合评分法，是指磋商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。

二、评审程序和评审方法

评审流程如下：

1、评标准备

1.1、磋商小组成员阅读竞争性磋商文件，了解本次招标的范围和需求，熟悉评标方法；

2、磋商响应文件初步评审

2.1、进入评审程序后，磋商小组先对供应商的磋商响应文件进行初步评审。磋商小组将根据评审办法的规定和附表1的内容，对磋商响应文件进行初步评审。

2.2、若出现以下情况，则磋商响应文件将被认定为不满足采购需求而不能通过初步审查：

- （1）磋商响应文件无法定代表人签字，或签字人未经法定代表人授权的；
- （2）超出经营范围报价的；
- （3）投标有效期不足的；

(4) 磋商小组根据竞争性磋商文件检查磋商响应文件提供的资格证明材料不齐全、不满足竞争性磋商文件要求的，并在磋商小组规定的时间未能补充齐全的；

(5) 磋商小组根据竞争性磋商文件对磋商响应文件的商务和技术部分进行初步审查，检查磋商响应文件提交的内容不齐全、不能证明有能力承担本项目的任务、未按竞争性磋商文件的要求作出相应承诺的；

(6) 报价过低，明显不合理，采购人认为无法保障质量而供应商不能合理说明的；

(7) 主要技术规格和参数不满足技术参数要求以及商务有重大负偏离的；

(8) 磋商小组认为报价未实质性响应竞争性磋商文件要求的；

(9) 没有按时作磋商最后报价或磋商最后报价超过采购预算价或招标控制价且采购人无法接受的；

(10) 违反国家和地方政府采购法律法规的；

(11) 不满足竞争性磋商文件规定的其他条件的。

(12) 初步评审采用“一项否决”的原则，只有全部符合要求的才能通过初步评审。

3、磋商

3.1、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。在磋商过程中，磋商小组可以根据竞争性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，但不得变动竞争性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。

3.2、对竞争性磋商文件作出的实质性变动是竞争性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。

3.3、供应商应当按照竞争性磋商文件的变动情况和磋商小组的要求重新提交磋商响应文件，并由其法定代表人或授权代表签字或者加盖供应商公章。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、最后报价

4.1、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。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。

5、综合评审

5.1、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磋商响应文件和最后报价进行综合评分。（评审标准详见第七条《评审细则》）

6、推荐成交供应商

6.1、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 3 名成交候选供应商，并编写评审报告。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。

三、磋商、评审过程的保密性

1、接受报价后，直至成交供应商与买方签订合同后止，凡与磋商、审查、澄清、评价、比较、确定成交人意见有关的内容，任何人均不得向供应商及与磋商评审无关的其他人透露。

2、从磋商响应文件递交截止时间起到确定成交供应商之日止，供应商不得与参加磋商、评审的有关人员私下接触。在磋商评审过程中，如果供应商试图在磋商响应文件审查、澄清、比较及推荐成交供应商方面向参与磋商评审的有关人员和采购人施加任何影响，其磋商响应文件将被拒绝。

四、接受和拒绝任何或所有报价的权利

1、采购人保留在成交之前任何时候接受或拒绝任何报价，以及宣布竞争性磋商无效或拒绝所有磋商响应文件的权力，对受影响的供应商不承担任何责任。

五、变更技术方案的权利

1、在竞争性磋商过程中，采购人有权变更技术方案或采购数量，但不超过原合同采购金额的 10%，如果供应商根据采购人提出的变更要求调整方案或价格后未能获得合同，采购人和采购代理机构不承担任何责任。

六、初步评审表（附表1）

初步评审表

序号	审查项目	评议内容（无效投标认定条件）	供应商		
			1#	2#	3#
1	供应商的资格	是否符合竞争性磋商公告中供应商的资格要求			
2	磋商响应文件的有效性	磋商响应文件的正副本份数、签署是否符合竞争性磋商文件要求，且内容完整无缺漏			
3	投标有效期	是否满足竞争性磋商文件要求 90 日历天			
4	响应报价	响应报价是否满足竞争性磋商文件要求			
5	合同履行期限（服务期限）	是否符合竞争性磋商文件要求			
6	其它	无其他无效投标认定条件			
结论					

- 1、在表中的各项只需填写“√/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。

七、评审细则

本项目评标办法采用综合评分法。满分为 100 分，其中：价格分 10 分，技术、商务分 90 分。综合得分最高者为第一成交候选人。

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。

序号	评审因素	评分标准	分值
1	价格分 (10 分)	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（ 因落实政府采购政策进行价格扣除的，以扣除后的价格计算 ）。 磋商报价得分=(磋商基准价 / 最后磋商报价) × 价格权值 × 100	10 分

2、价格评审按如下方法处理：

（1）供应商不得以低于成本的报价竞标。依据《关于在相关自由贸易试验区和自由贸易港开展推动解决政府采购异常低价问题试点工作的通知》（财办库〔2024〕265号）的相关规定，如果磋商小组认为供应商的报价明显低于其他通过初步评审审查供应商的报价，有可能影响产品质量或者不能诚信履约的，应当要求相关供应商在评审现场合理的时间内提供书面说明及必要的证明材料，对投标(响应)价格作出解释。书面说明、证明材料主要是项目具体成本测算等与报价合理性相关的说明、材料；供应商不能证明其报价合理性的，磋商小组应当将其作为无效投标处理。

（2）响应报价有计算上或累加上的算术错误，修正错误的原则如下：

- a 磋商响应文件中报价一览表（报价表）内容与磋商响应文件中明细表内容不一致的，以报价一览表（报价表）为准；
- b 大写金额和小写金额不一致的，以大写金额为准；
- c 单价金额小数点或者百分比有明显错位的，以报价一览表的总价为准，并修改单价；
- d 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。

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。

3、商务技术分统计：

按照评审程序、评分标准以及分值分配的规定，磋商小组成员分别就各个供应商的技术、商务状况，其对磋商文件要求的响应情况进行评议和比较，评出各供应商的技术商务总分，全部成员的评分的算术平均值即为该供应商的技术商务最终得分，全部成员的评分的算术平均值即为该供应商的技术商务最终得分。

技术、商务评分表
技术、商务分（90 分）

序号	评审内容	评审标准	满分
1	业绩	<p>供应商提供 2022 年 6 月 1 日年至今（具体以合同签订为准），承接过类似物业服务管理经验项目业绩的，每提供一个业绩得 2 分，本项满分 6 分。</p> <p>证明材料：提供合同复印件加盖供应商公章，不提供或未加盖公章不得分。</p>	6
2	拟派遣人员 资质	<p>供应商拟派任本项目的水电工：具有电工作业操作证的，每提供 1 个得 2 分，最高得 2 分；。</p> <p>证明材料：提供上述相关人员证书复印件以及劳动合同复印件并加盖单位公章，不提供则不得分。</p>	2
3	物业管理总体设想及策划	<p>供应商针对本项目采购需求的实际情况，编制的物业管理总体设想及策划，应包括但不限于：（1）整体设想和策划；（2）物业管理目标定位及项目特点分析；（3）项目管理的重点难点分析及解决方案；（4）物业管理指标承诺及服务质量保障措施等内容。评委对其进行综合评议，满分 12 分，每有一项前述细化指标内容缺少的扣 3 分；在供应商已提供上述各项内容的基础上，每项存在一处内容不完整或有缺陷的扣 1.5 分，扣完为止；未提供不得分。</p> <p>注：内容不完整或有缺陷是指：①项目名称错误或实施地点区域错误；②虽有响应但与方案内容要求不符未按采购需求针对描述或存在描述内容过于简略、缺失不全；③表述不清晰、凭空编造、违背科学原理或前后矛盾、逻辑混淆错误；④套用其他项目方案或不适用本项目实际情况；⑤涉及的规范及标准错误或存在与本项目无关的内容、不可能实现的夸大情形。</p>	12
4	人员的配备、培训和管理方案	<p>供应商针对本项目采购需求的实际情况，编制的人员的配备、培训和管理方案，应包括但不限于：（1）人员配备计划；（2）人员培训方案；（3）人员管理方案；（4）人员考核方案；（5）人员管理制度等内容。评委对其进行综合评议，满分 10 分，每有一项前述细化指标内容缺少的扣 2 分；在供应商已提供上述各项内容的基础上，每项存在一处内容不完整或有缺陷的扣 1 分，扣完为止；未提供不得分。</p>	10

		注：内容不完整或有缺陷是指：①项目名称错误或实施地点区域错误；②虽有响应但与方案内容要求不符未按采购需求针对描述或存在描述内容过于简略、缺失不全；③表述不清晰、凭空编造、违背科学原理或前后矛盾、逻辑混淆错误；④套用其他项目方案或不适用本项目实际情况；⑤涉及的规范及标准错误或存在与本项目无关的内容、不可能实现的夸大情形。	
5	项目管理制度和档案管理方案	<p>供应商针对本项目采购需求的实际情况，编制的项目管理制度和档案管理方案，应包括但不限于：（1）项目管理办法；（2）项目管理制度；（3）档案的归档与移交管理规范；（4）档案管理制度；（5）项目管理及档案管理制度体系及保障措施等内容。评委对其进行综合评议，满分 10 分，每有一项前述细化指标内容缺少的扣 2 分；在供应商已提供上述各项内容的基础上，每项存在一处内容不完整或有缺陷的扣 1 分，扣完为止；未提供不得分。</p> <p>注：内容不完整或有缺陷是指：①项目名称错误或实施地点区域错误；②虽有响应但与方案内容要求不符未按采购需求针对描述或存在描述内容过于简略、缺失不全；③表述不清晰、凭空编造、违背科学原理或前后矛盾、逻辑混淆错误；④套用其他项目方案或不适用本项目实际情况；⑤涉及的规范及标准错误或存在与本项目无关的内容、不可能实现的夸大情形。</p>	10
6	秩序维护管理方案	<p>供应商针对本项目采购需求的实际情况，编制的秩序维护管理方案，应包括但不限于：（1）秩序维护巡逻管控；（2）人员与物品出入管理；（3）交通与车辆秩序管理；（4）消防与安全监控管理；（5）安检与秩序维护服务考核标准等内容。评委对其进行综合评议，满分 10 分，每有一项前述细化指标内容缺少的扣 2 分；在供应商已提供上述各项内容的基础上，每项存在一处内容不完整或有缺陷的扣 1 分，扣完为止；未提供不得分。</p> <p>注：内容不完整或有缺陷是指：①项目名称错误或实施地点区域错误；②虽有响应但与方案内容要求不符未按采购需求针对描述或存在描述内容过于简略、缺失不全；③表述不清晰、凭空编造、违背科学原理或前后矛盾、逻辑混淆错误；④套用其他项目方案或不适用本项目实际情况；⑤涉及的规范及标准错误或存在与本项目无关的内容、不可能实现的夸大情形。</p>	10

7	绿化管理方案	<p>供应商针对本项目采购需求的实际情况，编制的绿化管理方案，应包括但不限于：（1）绿化养护服务标准；（2）病虫害防治管理；（3）绿化设施使用与维护管理；（4）灌溉管理；（5）绿化养护管理措施等内容。评委对其进行综合评议，满分 10 分，每有一项前述细化指标内容缺少的扣 2 分；在供应商已提供上述各项内容的基础上，每项存在一处内容不完整或有缺陷的扣 1 分，扣完为止；未提供不得分。</p> <p>注：内容不完整或有缺陷是指：①项目名称错误或实施地点区域错误；②虽有响应但与方案内容要求不符未按采购需求针对描述或存在描述内容过于简略、缺失不全；③表述不清晰、凭空编造、违背科学原理或前后矛盾、逻辑混淆错误；④套用其他项目方案或不适用本项目实际情况；⑤涉及的规范及标准错误或存在与本项目无关的内容、不可能实现的夸大情形。</p>	10
8	房屋及机电设施设备维护管理方案	<p>供应商针对本项目采购需求的实际情况，编制的房屋及机电设施设备维护管理方案，应包括但不限于：（1）设施设备维护与管理流程；（2）房屋管理及维护；（3）配电系统及排水系统定期维护与管理；（4）节能减排管理；（5）设施设备预防性维护等内容。评委对其进行综合评议，满分 10 分，每有一项前述细化指标内容缺少的扣 2 分；在供应商已提供上述各项内容的基础上，每项存在一处内容不完整或有缺陷的扣 1 分，扣完为止；未提供不得分。</p> <p>注：内容不完整或有缺陷是指：①项目名称错误或实施地点区域错误；②虽有响应但与方案内容要求不符未按采购需求针对描述或存在描述内容过于简略、缺失不全；③表述不清晰、凭空编造、违背科学原理或前后矛盾、逻辑混淆错误；④套用其他项目方案或不适用本项目实际情况；⑤涉及的规范及标准错误或存在与本项目无关的内容、不可能实现的夸大情形。</p>	10
9	保洁管理方案	<p>供应商针对本项目采购需求的实际情况，编制的保洁管理方案，应包括但不限于：（1）保洁服务标准；（2）保洁操作规范；（3）各类清洁设备及工具的使用与维护；（4）保洁服务管理措施；（5）检查督导计划及考核办法等内容。评委对其进行综合评议，满分 10 分，每有一项前述细化指标内容缺少的扣 2 分；在供应商已提供上述各项内容的基础上，每项存在一处内容不完整或有缺陷的扣 1 分，扣完为止；未提供不得分。</p>	10

		<p>注：内容不完整或有缺陷是指：①项目名称错误或实施地点区域错误；②虽有响应但与方案内容要求不符未按采购需求针对描述或存在描述内容过于简略、缺失不全；③表述不清晰、凭空编造、违背科学原理或前后矛盾、逻辑混淆错误；④套用其他项目方案或不适用本项目实际情况；⑤涉及的规范及标准错误或存在与本项目无关的内容、不可能实现的夸大情形。</p>	
10	应急事件处理预案	<p>供应商针对本项目采购需求的实际情况，编制的应急事件处理预案，应包括但不限于：（1）应急人员配备；（2）应急响应计划；（3）突发性事件及自然灾害应急处理措施；（4）应急处理预防性预案；（5）应急保障措施内容。评委对其进行综合评议，满分10分，每有一项前述细化指标内容缺少的扣2分；在供应商已提供上述各项内容的基础上，每项存在一处内容不完整或有缺陷的扣1分，扣完为止；未提供不得分。</p> <p>注：内容不完整或有缺陷是指：①项目名称错误或实施地点区域错误；②虽有响应但与方案内容要求不符未按采购需求针对描述或存在描述内容过于简略、缺失不全；③表述不清晰、凭空编造、违背科学原理或前后矛盾、逻辑混淆错误；④套用其他项目方案或不适用本项目实际情况；⑤涉及的规范及标准错误或存在与本项目无关的内容、不可能实现的夸大情形。</p>	10

第五章 合同文本

注：1、中标（成交）单位与采购人签订采购合同后应将合同正本一份送至招标代理机构存档，以便于采购代理机构发布采购合同公告以及制作采购项目全过程汇总材料。

2、拟签订采购合同的具体条款内容，由采购人及中标（成交）人双方依据本项目磋商文件、响应文件进行协商确定，以下模板仅供参考。

合同编号： _____

海口市新坡中心小学 2025-2026 年度校园物业服务 采购合同

签订日期： ____年____月____日

合同通用条款部分

(略)

合同专用条款部分

(此合同仅供参考，最终以甲乙双方协商签订合同为准)

甲方：_____

乙方：_____

甲、乙双方依据 2025 年__月__日项目名称(项目编号)根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国政府采购法》等相关法律法规及竞争性磋商采购结果及磋商文件的要求，遵循平等、自愿、公平和诚实信用原则，经协商一致，达成如下合同：

一、合同总价：

合同总价为人民币大写：_____，即 RMB¥：_____元；合同总价包括本项目供应商成本、利润、税金、政策性规费等费用及合同实施过程中应预见和不可预见费用等。

二、项目地点：_____。

三、合同履行期限(服务期限)：_____。

四、质量标准：

乙方提供的服务有国家标准的应符合国家标准。无国家标准的应符合行业标准或企业标准，并满足竞争性磋商文件要求，实现磋商响应文件承诺条款。

五、付款方式：

采购人与中标(成交)人签订合同时另行协商。

六、违约责任及侵权处理：

1、双方应当按照合同及附件规定的期限履行义务。对于因乙方原因使得项目服务、验收等任一阶段工作延误的，每延迟一天，乙方应按相当于合同总价 0.5%的标准向甲方支付违约金，以此类推。因任一阶段工作延迟而使甲方额外增加的各项费用由乙方承担。如乙方任一阶段工作延迟使甲方遭受损失的，乙方还应承担甲方由此造成的损失。如乙方任一阶段工作延迟累计超过 10 天时，甲方有权视情况解除本合同。该解除合同并不免除乙方根据甲方要求应当承担的上述违约责任。

2、对于乙方根据本合同约定应当承担的各项违约金及损失赔偿，甲方均有权依据本合同规定从应支付乙方的款项中扣除。

3、验收不合格，10 天之内完成整改，并向甲方支付合同总价 0.1%/天的违约金；若超过 20 天仍未完成，甲方有权解除合同，解除送达乙方之日视为合同解除。合同解除之

日起三日内乙方退还甲方已支付的费用，未支付的费用甲方不再支付，如给甲方造成损失的，应向甲方赔偿损失。

4、如因乙方原因致使合同解除或者合同履行不符合甲方要求或者逾期未完成合同约定内容或者其他原因致使甲方承担其他损失，除本合同另有约定的，乙方应当赔偿合同总额 30%的违约金以及因此给甲方造成的其他损失，包括且不限于实际损失费、律师费、诉讼费、保全费、保全保函费、差旅费。

七、不可抗力：

1、本合同所称不可抗力，是指其他本合同各方不能预见，而且对其发生和后果不能防止或不能避免且不可克服的客观情况，包括但不限于：战争、严重火灾、洪水、台风、地震、国家政策的重大改制等。

2、本合同任何一方因不可抗力不能履行或不能完全履行本合同的义务时，应在不可抗力发生之日起 10 天内通知本合同的其他方，并在不可抗力发生之日起 30 天内向其他方提供由有关部门出具的不可抗力证明。

3、因不可抗力不能履行合同的，根据不可抗力的影响，受影响方部分或全部免除责任，但法律另有规定的除外，延迟履行合同后发生不可抗力的，不能免除责任。

4、如果因不可抗力的影响致使本合同终止履行 60 天或以上的，任一方均有权终止本合同，并书面通知对方。

八、组成本合同的文件包括：

合同通用条款和专用条款；磋商文件、乙方的投标文件和评标时的澄清函（如有）；成交通知书；甲乙双方商定的其他必要文件。

九、争议的解决：

本合同履行期间产生纠纷，双方应友好协商解决，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。

十、地址送达：

双方一致认可，本合同中注明的地址为有效的法律文书送达地址，直接送达或以邮寄（包括且不限于 EMS、顺丰）的形式送达上述地址视为有效的法律送达。变更地址需以书面形式告知对方，否则被送达方需承担不利的法律后果。以邮件方式送达的，邮件寄出后第 5 日视为送达，包括且不限于因收件人原因致使邮件下落不明或者无法送达的。法院诉讼中的一审、二审、再审、执行阶段可以以上述地址为送达地址。

十一、其他：

本合同未尽事宜双方可签订补充协议，补充协议与本合同具有同等法律效力。

十二、合同生效：

本合同自双方签字（法定代表人或授权代理人）并盖章之日起生效。若为授权代理人签署，双方承诺授权代理人已取得合法有效授权。

十三、合同鉴证：

采购代理机构应当在本合同上盖章，以证明本合同条款与磋商文件、响应文件的相关要求相符并且未对采购需求进行实质性修改。

上述合同文件内容互为补充，如有不明确，由甲方负责解释。

十四、合同备案：

本合同一式伍份，中文书写。甲方、乙方各执贰份，代理机构壹份。

甲方：_____（盖章）

乙方：_____（盖章）

地址：_____

地址：_____

联系人：_____

联系人：_____

电话：_____

电话：_____

开户银行：_____

账号：_____

法定（或授权）代表人：

法定（或授权）代表人：

日期： 年 月 日

日期： 年 月 日

代理机构声明：本合同标的经海南政诚项目管理有限公司依法定程序签订，合同主要条款内容与采购文件、响应文件的内容一致。

代理机构：海南政诚项目管理有限公司（盖章）

经办人：

日 期： 年 月 日

第六章 磋商响应文件格式

封面格式：以下为参考格式，报价人可自行排版，但必须包含下述参考格式中的内容。

项目名称：

项目编号：

磋商响应文件（正、副本）

供应商名称：_____（公章）

法定代表人或授权代表：_____（签字或盖章）

日期： 年 月 日

内容及格式要求：供应商提交的磋商响应文件应包括（但不限于）以下内容（或供应商认为有必要增加的其他内容），供应商可对未涉及的部分予以补充：并按以下顺序胶装成册：

目 录

一、商务部分

- 1、投标响应函（附件 1）
- 2、报价一览表（附件 2）
- 3、采购需求偏离表（附件 3）
- 4、供应商基本情况表（附件 4）
- 5、法定代表人证明书、法定代表人委托书（附件 5）
- 6、缴纳磋商保证金的凭证（本项目不作要求）
- 7、供应商简介（如有）
- 8、供应商资格证明文件（详见第一章供应商资格要求）
- 9、履行合同具备能力的承诺函（附件 6）
- 10、无重大违法记录声明函（附件 7）
- 11、无联合体、分包、转包承诺函
- 12、诚信投标、诚信履约承诺书
- 13、项目业绩一览表（附件 8）
- 14、中小企业声明函（附件 9）
- 15、监狱企业证明文件（附件 10）
- 16、残疾人福利性单位声明函（附件 11）
- 17、供应商认为需要提供的其他资质证明材料（如资质证书、获奖证明等）

二、技术部分

供应商自行编制，其文件格式自定。

磋商最后报价表（附件 12）

注：1、供应商编制上述文件时，按本磋商文件第六章已提供格式的文件格式要求填写。

评审表各评审项页码索引表

序号	评审项	响应情况	材料所在页码 (第 页)
1			
2			
3			
.....			

详细综合评分表各评审项页码索引表

序号	评审项	响应情况	材料所在页码 (第 页)
1			
2			
3			
.....			

一、商务部分

1、投标响应函（附件 1）

投 标 响 应 函

致：海南政诚项目管理有限公司

根据贵公司 项目名称（项目编号） 竞争性磋商文件（包括更正公告，如有）收悉，我们经详细审阅和研究，现决定参加投标。我方正式授权下述签字人 （姓名和职务）代表供应商 （单位名称），提交响应文件。

我方已完全明白竞争性磋商文件的所有条款要求，并重申以下几点：

1、我方满足《政府采购法》第二十二款的规定，在法律、财务和运作上符合竞争性磋商文件的资格要求，我方承诺提供满足“采购需求”的相应服务，提交所有文件和全部说明无论是原件还是复印件均为真实的和准确的。绝无任何虚假、伪造和夸大的成分，否则，愿承担相应的后果和法律责任。

2、我们接受竞争性磋商文件的所有的条款和规定。

3、本磋商响应文件的有效期为投标截止之日起计算的 90 日历天，在此期间，本磋商响应文件将始终对我们具有约束力，并可随时被接受。如果我们成交，本磋商响应文件在此期间之后将继续保持有效。

4、我们同意提供采购人要求的有关本次采购的所有资料。

5、我们理解，你们无义务必须接受投标价最低的投标，并有权拒绝所有的投标。同时也理解你们不承担我们本次投标的费用。

6、如果我方成交，我们将根据竞争性磋商文件的规定严格履行自己的责任和义务。

7、如果我方成交，我方将支付本次竞争性磋商采购的成交代理服务费。

8、我方在参与本次公开采购活动中，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）

法定代表人或授权代表： （签字或盖章）

日期： 年 月 日

2、报价一览表 （附件 2）

项目名称：海口市新坡中心小学 2025-2026 年度校园物业服务

项目编号：HNZCGP2025-041

响应报价 (大小写一致)	(小写)：
	(大写)：
合同履行期限（服务期限）	合同签订之日起一年
项目地点	采购人指定地点

注：1、 报价须是最终用户验收合格后的总价，否则视为不合格投标人。本次采购以人民币进行报价，报价单位为元。

2、 投标人报价应包含：投标人成本、利润、税金、政策性规费等费用及合同实施过程中应预见和不可预见费用等。

3. “报价一览表”为多页的，每页均需由授权代表签字并盖投标人印章。

供应商名称：_____（公章）

法定代表人或授权代表：_____（签字或盖章）

日期： 年 月 日

2.1、分项报价明细表（如有）

项目名称：海口市新坡中心小学 2025-2026 年度校园物业服务

项目编号：HNZCGP2025-041

金额单位：元

（格式自拟）

注：

（1）“报价明细表”的合计金额为包括完成本项目的全部服务内容、国家有关部门检测、强制性认证等费用，以及人工、机械、保险、运费、各种税费、技术培训、劳保、专利技术服务期间等一切费用；未列明的费用，视为已包含在响应报价中。

（2）本表中报价明细表“合计金额/总价”数应当等于“报价一览表”中“响应报价”数。

供应商名称：_____（公章）

法定代表人或授权代表：_____（签字或盖章）

日期： 年 月 日

3、采购需求偏离表（附件3）

采购需求偏离表

说明：请供应商对应竞争性磋商文件第三章“采购需求”中有关项目技术、商务要求及服务要求等，如实、完整、准确的填写该表。响应文件有正、负偏离均应在下表中列明。若无偏离，请标明“完全响应”。

序号	项目/条款	竞争性磋商文件要求	磋商响应文件响应情况	偏离情况
1				
2				
3				
4	...			
		未列入本表的条款	全部接受	完全响应

供应商名称：_____（公章）

法定代表人或授权代表：_____（签字或盖章）

日期： 年 月 日

注：1、此表为表样，行数可自行添加，但表式不变。

2、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。

4、供应商基本情况表（附件4）

供应商名称						
注册地址				邮政编码		
联系方式	联系人			电话		
	传真			网址		
法定代表人	姓名		技术职称		电话	
技术负责人	姓名		技术职称		电话	
成立时间						
营业执照号						
注册资金						
开户银行						
账号						
经营范围						
备注						

供应商名称：_____（公章）

法定代表人或授权代表：_____（签字或盖章）

日期：年 月 日

5、法定代表人证明书、法定代表人委托书（附件 5）

法定代表人身份证明书

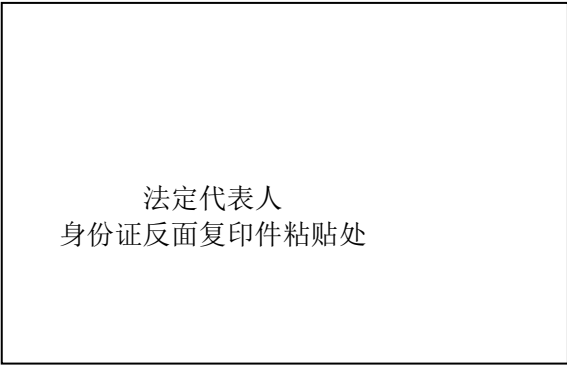
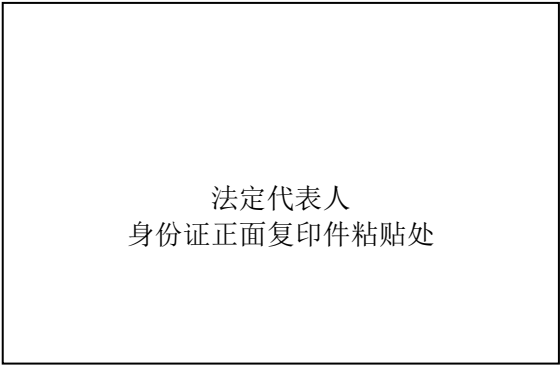
单位名称： _____
单位性质： _____
地 址： _____
成立时间： _____年_____月_____日
经营期限： _____
姓 名： _____ 性 别： _____
年 龄： _____ 职 务： _____
系_____（供应商单位名称）_____的法定代表人。

特此证明。

附：法定代表人身份证复印件

供应商名称： _____（公章）

日期： 年 月 日



法定代表人授权委托书

本人_____（姓名）系_____（供应商名称）的法定代表人，
现授权委托我单位_____（姓名、职务）为我公司代理人。代理人根据授权，以
我方名义签署、澄清、说明、补正、递交、撤回、修改_____（项目名称）（项目编号：_____）
的磋商响应文件、签订合同和处理有关事宜，其法律后果由我方承担。

委托期限： 签字授权之日起 90 日历天

代理人无转委托权。特此委托。

附：委托代理人身份证复印件

供应商名称： _____（公章）

法定代表人： _____（签字或盖章）

授权委托人： _____（签字或盖章）

日期： 年 月 日

授权委托人
身份证正面复印件粘贴处

授权委托人
身份证反面复印件粘贴处

6、缴纳磋商保证金的凭证（本项目不作要求）

7、供应商简介（如有）

8、供应商资格证明文件（详见第一章供应商资格要求）

9、履行合同具备能力的承诺函（附件 6）

承诺函

项目名称：海口市新坡中心小学 2025-2026 年度校园物业服务

项目编号：HNZCGP2025-041

致：海南政诚项目管理有限公司

本公司郑重承诺：本公司具有履行合同所必需的设备和专业技术能力，符合政府采购法第二十二条规定的资格条件，本公司对上述承诺的真实性负责。如有虚假，将依法承担相应责任。

特此承诺！

供应商名称：_____（公章）

法定代表人或授权代表：_____（签字或盖章）

日期： 年 月 日

10、经营活动中没有重大违法记录的声明函（附件 7）

无重大违法记录声明

项目名称：海口市新坡中心小学 2025-2026 年度校园物业服务

项目编号：HNZCGP2025-041

致：海南政诚项目管理有限公司

（投标供应商名称）郑重声明，我方参加本项目采购活动前三年内无重大违法活动记录（成立不足三年的从成立之日起算），符合《政府采购法》规定的供应商资格条件。我方对此声明负全部法律责任。

特此声明。

供应商名称：____（公章）

法定代表人或授权代表：____（签字或盖章）

日期： 年 月 日

11、无联合体、分包、转包承诺函

致：海南政诚项目管理有限公司

本公司 （公司名称） 参加 （项目名称）（项目编号） 的竞争性磋商采购活动，
现承诺：

我公司在本次采购过程不组织联合体参与投标，并且不分包、转包，如有虚假我公司愿意承担一切法律责任。

供应商名称：____（公章）

法定代表人或授权代表：____（签字或盖章）

日期： 年 月 日

12、诚信投标、诚信履约承诺书

致：海南政诚项目管理有限公司

我方作为本次采购项目的供应商，根据磋商文件要求，现郑重承诺如下：

一、我方已认真阅读并接受本项目磋商文件全部要求，如对磋商文件有异议，已依法进行维权救济，不存在对磋商文件有异议的同时又参加磋商以求侥幸成交或者为实现其他非法目的的行为。

二、在参加本次采购活动中，不存在与单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系的其他供应商参与同一合同项下的政府采购活动的行为。

三、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，不得再参加该采购项目的其他采购活动，我方承诺不属于此类禁止参加本项目的供应商。

四、如本项目磋商采购过程中需要提供样品，则我方提供的样品即为成交后将要提供的成交产品，我方对提供样品的性能和质量负责，因样品存在缺陷或者不符合磋商文件要求导致未能成交的，我方愿意承担相应不利后果。

五、国家或行业主管部门对采购产品的技术标准、质量标准和资格资质条件等有强制性规定的，我方承诺符合其要求。

六、我方保证在本项目使用的任何产品和服务（包括部分使用）时，不会产生因第三方提出侵犯其专利权、商标权或其它知识产权而引起的法律和经济纠纷，如因专利权、商标权或其它知识产权而引起法律和经济纠纷，由我方承担所有相关责任。除非磋商文件特别规定，采购人享有本项目实施过程中产生的知识成果及知识产权。如我方在采购项目实施过程中采用自有或者第三方知识成果的，使用该知识成果后，我方承诺提供开发接口和开发手册等技术资料，并提供无限期支持，采购人享有使用权（含采购人委托第三方在该项目后续开发的使用权）。如我方在项目实施过程中采用非自有的知识产权，则在报价中已包括合法获取该知识产权的相关费用。

七、我方对上述承诺的内容事项真实性负责。如经查实上述承诺的内容事项存在虚假，我方愿意接受以提供虚假材料谋取成交的法律责任。

供应商名称：____（公章）

法定代表人或授权代表：____（签字或盖章）

日期： 年 月 日

13、项目业绩一览表（附件 8）

年份	用户名称	项目名称	完成时间	合同金额	完成项目质量	备注

附：提供合同复印件加盖公章。

供应商名称： ____（公章）

法定代表人或授权代表： ____（签字或盖章）

日期： 年 月 日

14、附件 9

中小企业声明函（服务）

本公司郑重声明，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，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：

注：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。

15、附件 10

监狱企业证明文件

享受政策优惠的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。

注：如不是监狱企业则不需提供此项

16、附件 11

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。

企业名称：_____（盖章）

日期：

注：如不是残疾人福利性单位则不需提供

17、供应商认为需要提供的其他资质证明材料（如资质证书、获奖证明等）

二、技术部分

供应商自行编制，其文件格式自定。

磋商最后报价表（附件 12）

磋商最后报价表（二次报价）

项目名称：海口市新坡中心小学 2025-2026 年度校园物业服务
项目编号：HNZCGP2025-041

最终报价总价	(小写)：
	(大写)：
合同履行期限（服务期限）	合同签订之日起一年
承诺的其他条件	
备注	1、本报价精确到小数点后两位数； 2、大写数字：零、壹、贰、叁、肆、伍、陆、柒、捌、玖、拾、佰、仟、万、亿。

注：1、磋商最后报价应包括竞争性磋商文件所规定的采购范围的全部内容；
2、在开标时，供应商携带此磋商最后报价表, 开标现场招标代理工作人员通知开始磋商最后报价时，供应商方可填写磋商最后报价表，并递交招标代理公司工作人员。

供应商名称：_____

法定代表人或授权代表：_____（签字或盖章）

日期： 年 月 日