

# 竞争性磋商文件

项目名称：黑龙江省人民检察院农垦分院物业管理服务

项目编号：C-21140-BTZB

黑龙江省北通建筑工程管理咨询有限公司

二〇二一年三月

# 目 录

第一部分 竞争性磋商公告.....	3
第二部分 供应商须知.....	7
须知前附表.....	8
A 说明.....	11
1. 合格供应商范围.....	11
2. 委托.....	12
3. 费用.....	12
B 响应文件.....	12
4. 响应文件计量单位.....	12
5. 响应文件的组成.....	12
6. 响应文件附件的编制及编目.....	13
7. 报价.....	13
8. 保证金.....	14
9. 响应文件的签署及规定.....	15
10. 响应文件的澄清与修改.....	15
11. 响应文件无效的情形.....	15
12. 采购项目需要落实的政府采购政策.....	16
C 磋商及确定成交办法.....	18
13. 磋商.....	18
14. 磋商小组.....	18
15. 对响应文件的审查和响应性的确定.....	18
16. 磋商.....	18
17. 最后报价.....	19
18. 评审方法和确定成交供应商的原则.....	19
19. 保密及其它注意事项.....	23
D 代理服务费.....	24
20. 代理服务费.....	24
E 合同签订.....	24
21. 合同主要条款.....	24
22. 合同的签订.....	24
第三部分 合同条款.....	26
第四部分 服务内容及要求.....	32

第五部分 响应文件格式及附件.....	42
A、响应文件封面格式.....	42
B、法定代表人授权书.....	44
C、响 应 书.....	45
D、资格证明文件.....	47
E、法定代表人和磋商代表身份证明.....	48
F、竞争性磋商最后报价书.....	49
G、 服务方案.....	52
H、 磋商文件要求的其他证明文件.....	53

## 第一部分 竞争性磋商公告

## 黑龙江省人民检察院农垦分院物业管理服务

### 竞争性磋商公告

#### 项目概况

黑龙江省人民检察院农垦分院物业管理服务的潜在供应商应在哈尔滨市南岗区闽江路 75 号华鸿国际中心 3 号楼 12 层 1201 室获取采购文件，并于 2021 年 3 月 29 日 14 时 30 分（北京时间）前递交响应文件。

#### 一、项目基本情况

项目编号：C-21140-BTZB

项目名称：黑龙江省人民检察院农垦分院物业管理服务

采购方式：竞争性磋商

预算金额：861,500.00 元人民币

最高限价：861,500.00 元人民币

采购需求：物业管理服务，详见竞争性磋商文件

合同履行期限：采取 1+1+1 方式（指每年度自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止；采取 1+1+1 方式，即：每个服务期结束后，采购人将根据成交供应商的服务质量决定是否执行下一个服务期的合同、是否继续签订，如服务达不到要求，采购人有权终止合同）；其中，首个年度“1”为自 2021 年 1 月 1 日起至 2021 年 12 月 31 日为止；

合同履行地点：哈尔滨市南岗区汉水路 80 号

本项目（是/否）接受联合体：否

#### 二、申请人的资格要求：

1. 满足《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定。
2. 落实政府采购政策需满足的资格要求：无
3. 本项目的特定资格要求：

（1）拟参加本项目采购的潜在供应商须在黑龙江省政府采购网注册登记备案并审核通过。

（2）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。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。

(3) 参加本项目采购的潜在供应商自本公告发布之日起(含公告发布当日)前三年内没有重大违法记录,已被列入失信被执行人、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,不得参与政府采购活动。

核查路径:

“信用中国”网站(<http://www.creditchina.gov.cn/>)

“中国政府采购网”网站(<http://www.ccgp.gov.cn/cr/list>)

(4) 参加本项目采购的潜在供应商未被国家企业信用信息公示系统(<http://www.gsxt.gov.cn/index.html>)列入经营异常名录。

三、获取采购文件

时间:2021年3月18日至2021年3月24日每天上午8:30—11:30下午13:30—16:30(北京时间,节假日除外)

地点:登录“黑龙江省政府采购管理平台”(<http://hljcg.hlj.gov.cn/>)

方式:供应商须在公告期内凭用户名和密码,登录黑龙江省政府采购网,选择“交易执行-应标-项目投标”,在“未参与项目”列表中选择需要参与的项目,确认参与后即可获取磋商文件,获取磋商文件的供应商,方具有递交响应文件和质疑资格。逾期报名,不在受理。

售价:500元/份,售后不退。

四、响应文件提交

截止时间:2021年3月29日14时30分(北京时间)。

地点:黑龙江省公共资源标准化交易场所先锋国际中心(哈尔滨市南岗区先锋路469号院内,哈尔滨广告产业园11栋3楼第一开标室)。逾期送达的或未按要求密封的响应文件将被拒绝接收。(递交响应文件时,需出示递交人身份证原件)。

五、开启

时间:2021年3月29日14时30分(北京时间)

地点:黑龙江省公共资源标准化交易场所先锋国际中心(哈尔滨市南岗区先锋路469号院内,哈尔滨广告产业园11栋3楼第12评标室)

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. 本项目采用资格后审方式，主要资格审查标准、内容等详见采购文件，只有资格审查合格的供应商才有可能被授予合同；

2. 如果供应商没有黑龙江省政府采购网账号需要提前注册，没有电子签章 CA 的需要提前办理，CA 用于制作标书时盖章、加密和开标时解密（CA 办理流程及驱动下载参考黑龙江省政府采购网（<http://hljcg.hlj.gov.cn>）办事指南-CA 办理流程）具体操作步骤，供应商在黑龙江省政府采购网（<http://hljcg.hlj.gov.cn/>）下载政府采购供应商操作手册；

3. 本次采购执行政府强制采购节能产品、鼓励环保产品、支持中小微企业、促进残疾人就业、支持监狱和戒毒企业、扶持不发达地区和少数民族地区以及限制采购进口产品等相关政府采购政策；

4. 发布媒介：

本次采购公告在中国政府采购网（[www.ccgp.gov.cn](http://www.ccgp.gov.cn)）黑龙江省政府采购网（<http://hljcg.hlj.gov.cn/>）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：黑龙江省人民检察院农垦分院

地址：哈尔滨市南岗区汉水路 80 号

联系方式：0451-58630088

2. 采购代理机构信息

名称：黑龙江省北通建筑工程管理咨询有限公司

地址：哈尔滨市南岗区闽江路 75 号华鸿国际中心 3 号楼 12 层 1201 室

联系方式：0451-51085723

3. 项目联系方式

项目联系人：焦女士

电话：0451-51085723

邮箱：zhaobiao@hljbeitong.com

## 第二部分 供应商须知



## 须知前附表

序号	条款名称	内容及要求
1	计划编号	黑财购核字[2021]00071 号
2	项目编号	C-21140-BTZB
3	项目名称	物业管理服务
4	包组情况	共 1 包
5	采购资金预算金额	861,500.00
6	采购方式	竞争性磋商
7	开标方式	现场网上开标
8	评标方式	现场网上开标
9	评标办法	综合评分法
10	现场踏勘	否
11	保证金缴纳截止时间 (同递交响应文件截止时间)	2021 年 3 月 29 日 14 时 30 分
12	电子响应文件递交	电子响应文件在响应截止时间前递交至黑龙江省项目采购电子交易系统
13	响应有效期	从提交响应文件的截止之日起 90 日历天
14	响应文件要求	(1) 加密的电子响应文件 1 份(需在递交文件截止时间前上传至“项目采购电子交易系统”) (2) 若现场无法使用系统进行电子开评标的, 供应商须开标现场递交非加密电子版响应文件 U 盘 1 份。 (3) 纸质响应文件正本 1 份, 副本 2 份。
15	成交候选人推荐家数	3
16	成交供应商确定	采购人按照评审报告推荐的成交候选人确定成交人
17	备选方案	不允许
18	联合体投标	不接受
19	代理服务费	收取

20	代理服务费收取方式	<p>采购机构代理服务收费标准：代理报酬参照国家发展改革委原计价格[2002]1980号、发改办价格[2003]857号及发改价格[2011]534号等文件规定计算。</p> <p>向中标/成交供应商收取。</p>
21	电子招投标	<p>各响应供应商须在响应截止时间前上传加密的电子响应文件至“黑龙江省项目采购电子交易系统”。且需携带响应单位有效 CA 前往开标现场。各响应供应商未在响应截止时间前上传电子响应文件的，视为自动放弃响应。响应供应商所编制的电子响应文件、开标时递交的 U 盘存储的非加密响应文件内容应一致。供应商因系统或网络问题无法上传电子响应文件时，请在工作时间及时拨打联系电话：焦女士，0451-51085723。</p> <p>1、本项目采用电子开标（网上开标），如在开标过程中出现意外情况导致无法继续进行电子开标时，改为非加密电子响应文件开标。</p> <p>2、定义：</p> <p>（1）电子响应文件是指通过投标客户端编制，在电子响应文件中，涉及“加盖单位公章”的内容应使用单位电子公章完成加密后，成功上传至黑龙江省项目采购电子交易系统的最终版指定格式电子响应文件。</p> <p>（2）非加密电子版响应文件是指存储 U 盘中的响应文件。</p> <p>3、使用投标客户端，经过编制、签章，在生成加密响应文件时，会同时生成非加密响应文件，供响应供应商刻录使用。U 盘有响应供应商自行刻录、存储，响应供应商必须保证电子存储设备能够正常读取。U 盘表面、外包装上应简要载明项目编号、项目名称、响应单位名称等信息。</p> <p>4、响应供应商的法定代表人或其委托代理人应当按照本竞争性磋商公告载明的时间和地点参加开标。开标时，响应供应商应当使用 CA 在采购代理机构设置的时间内完成响应文件在线解密。</p> <p>5、开标时出现下列情况的，采购人、采购代理机构视其为无效响应：</p>

		<p>(1) 经检查数字证书无效的响应文件；</p> <p>(2) 供应商应在采购代理设置的时间内完成解密，因自身原因造成电子响应文件未能解密的；</p> <p>(3) 开标现场无法使用系统进行电子开评标时，响应供应商未按照竞争性磋商文件要求提供非加密电子响应文件的</p> <p>(4) 逾期送达或者未按照竞争性磋商文件要求密封响应文件的。</p> <p>6、本项目的响应供应商必须在开标时间开始后完成所参与全部包组的电子响应文件在线解密。供应商必须保证在采购代理机构设置的时间内完成全部包组的电子响应文件解密</p>
22	<p>电子响应文件签字、盖章要求</p>	<p>应按照第五部分“响应文件格式及附件”，使用 CA 进行签字、盖章。</p> <p>说明：若涉及到授权委托人签字的可将文件签字页先进行签字、扫描后倒入加密电子响应文件或签字处使用电脑打字输入。</p>

## A 说明

### 1. 合格供应商范围

1.1 满足《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定。

(1) 具有独立承担民事责任的能力：在中华人民共和国境内的法人或其他组织或自然人，提交有效的营业执照（或事业法人登记证或身份证等相关证明）副本复印件。

(2) 有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录：提供响应文件递交截止时间前6个月任意1个月依法缴纳税收和社会保障资金的相关材料。如依法免税或不需要缴纳社会保障资金的，提供相应证明材料。

(3) 具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度：供应商必须具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度（提供2019年度财务状况报告或基本开户行出具的资信证明）。

(4) 履行合同所必须的设备和专业技术能力：按响应文件格式所填报设备和及专业技术能力情况。

1.2 拟参加本项目采购的潜在供应商须在黑龙江省政府采购网注册登记备案并审核通过。

1.3 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。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。

1.4 参加本项目采购的潜在供应商自本公告发布之日起（含公告发布当日）前三年内没有重大违法记录，已被列入失信被执行人、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，不得参与政府采购活动。核查路径：

① “信用中国”网站（<http://www.creditchina.gov.cn/>）

② “中国政府采购网”网站（<http://www.ccgp.gov.cn/cr/list>）

1.5 本次竞争性磋商项目资格要求：

参加本项目采购的潜在供应商未被国家企业信用信息公示系统（<http://www.gsxt.gov.cn/index.html>）列入经营异常名录。

1.6 本项目不接受联合体参加。

1.7 本项目采用资格后审方式，主要资格审查标准、内容等详见磋商文件，只有资格审

查合格的磋商申请人才有可能被授予合同。

## 2. 委托

2.1 如供应商代表不是法定代表人，须持有《法定代表人授权书》（统一格式）。

## 3. 费用

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

## B 响应文件

### 4. 响应文件计量单位

4.1 响应文件中所使用的计量单位，除有特殊要求外，应采用中国国家法定计量单位。

### 5. 响应文件的组成

5.1 响应文件（统一格式），包括：

- (1) 响应文件封面
- (2) 法定代表人授权书
- (3) 法定代表人和磋商代表身份证明
- (4) 响应书
- (5) 资格证明文件
- (6) 竞争性磋商最后报价书（磋商结束后单独递交）
- (7) 服务方案
- (8) 磋商文件要求的其他证明文件

5.2 资格证明文件包括：（须提供原件备查）

(1) 满足《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定

1) 具有独立承担民事责任的能力：在中华人民共和国境内的法人或其他组织或自然人，提交有效的营业执照（或事业法人登记证或身份证等相关证明）副本复印件。

2) 有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录：提供响应文件递交截止时间前6个月任意1个月依法缴纳税收和社会保障资金的相关材料。如依法免税或不需要缴纳社会保障资金的，提供相应证明材料。

3) 具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度：供应商必须具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度（提供2019年度财务状况报告或基本开户行出具的资信证明）。

4) 履行合同所必须的设备和专业技术能力：按响应文件格式所填报设备和及专业技术能力情况。

(2) 供应商须在黑龙江省政府采购网注册登记备案并审核通过的网页截图（由代理机构查询）；

(3) 法定代表人授权书（原件）；

(4) 法定代表人及授权代表身份证明（复印件）；

(5) 银行电汇保证金凭证（复印件）或金融机构、担保机构出具的保函（原件）；

(6) 供应商自本公告发布之日起（含公告发布当日）前三年内“信用中国”网站（<http://www.creditchina.gov.cn/>）和“中国政府采购网”网站（<http://www.ccgp.gov.cn/cr/list>）查询截图；（由代理机构查询）

(7) 供应商未被列入国家企业信用信息公示系统经营异常名录查询截图。（由代理机构查询）

以上材料复印件均需加盖公章。

### 5.3 法定代表人和磋商代表身份证明

(1) 法定代表人的身份证复印件

(2) 磋商代表身份证复印件，递交响应文件时需出示身份证原件

## 6. 响应文件附件的编制及编目

6.1 响应文件附件由供应商自行编制。规格幅面应与正文一致，附于正文之后，与正文页码统一编码装订。

## 7. 报价

7.1 所有价格必须包含满足采购需求的全部服务内容，报价货币为人民币。

7.2 报价分两次，即供应商提交响应文件时的初始报价和磋商结束后的最后报价。

(1) 响应文件的初始报价；

(2) 最后报价在整体报价的同时，还必须提供最后报价调整说明。

(3) 供应商应提前做好最后报价明细和最后报价调整说明，确保在规定时间内提交最后报价。

7.3 供应商必须以整包方式进行报价，不得拆包。

7.4 超出政府采购预算的最后报价将被拒绝。

7.5 最低报价不能作为成交的保证。

7.6 报价有效期：90 天。

## 8. 保证金

8.1 供应商应提交保证金人民币壹万柒仟元整（17,000.00 元）。

8.2 本次竞争性磋商保证金形式：采用电汇或者金融机构、担保机构出具的保函，采用电汇形式的保证金拨付至如下账户：

账户名：黑龙江省北通建筑工程管理咨询有限公司

账 号：23050186885100001184

开户行：中国建设银行股份有限公司黑龙江省分行营业部

财务电话：0451-51085923

采用电汇形式的保证金递交截止时间：2021 年 3 月 29 日 14 时 30 分前。

采用保函形式的保证金应随响应文件一起提交。

竞争性磋商保证金的付款单位与供应商的名称必须一致，否则会因没有实质性响应竞争性磋商文件而导致响应文件被拒绝。

竞争性磋商保证金到账截止时间：响应文件送达截止时间（电汇时须在附言中详细注明所投项目的项目编号 C-21140-BTZB，未注明附言或附言错误将导致保证金无法确认，在任何情况下，采购代理机构不负责由此引起的责任）。

8.3 未按第 8.1、8.2 条要求提交保证金的响应文件将被视为无效。

8.4 成交供应商的保证金在其与采购人签订了采购合同后 5 个工作日内无息退还。

8.5 有下列情形之一的，供应商的磋商保证金将被依法没收并上缴同级国库：

(1) 在提交响应文件截止时间后撤回响应文件的；已提交响应文件的供应商，在提交最后报价之前，可以根据磋商情况退出磋商。采购人、采购代理机构将退还退出采购的供应商的磋商保证金。

(2) 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) 与采购人、其他供应商或者采购代理机构恶意串通的；

成交供应商拒绝签订政府采购合同的，采购人可以从评审报告提出的成交候选供应商中，按照排序由高到低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。

8.6 未成交供应商的保证金将在成交通知书发出后 5 个工作日内无息退还。

## 9. 响应文件的签署及规定

- 9.1 组成响应文件的各项资料均应遵守本条。
- 9.2 供应商应填写全称、同时加盖公章。
- 9.3 供应商的响应文件必须由法定代表人或授权代表签字并加盖公章。
- 9.4 响应文件一式 3 份。其中正本 1 份，副本 2 份。如果正本与副本不符，以正本为准。
- 9.5 响应文件的正本必须用不退色的墨水填写或打印，注明“正本”字样。副本可以用复印件。
- 9.6 响应文件不得涂改和增删，如有修改错漏处，必须同一签署人签字并加盖公章。
- 9.7 响应文件因字迹潦草或表达不清所引起的后果由供应商负责。
- 9.8 采购人对参加采购的供应商的响应文件概不退回。
- 9.9 响应文件中须法定代表人或授权代表签字并加盖公章部分，供应商未按照要求执行，其响应文件将被拒绝。

## 10. 响应文件的澄清与修改

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

## 11. 响应文件无效的情形

- 11.1 供应商应携带“资格证明文件”中与响应文件书面材料一致的全部原件。资格证明文件出现下列情形之一的，所提供的响应文件无效：
  - (1) 现场未提供证件原件的或响应文件中未提供复印件的；
  - (2) 资格证明文件原件与响应文件中提供的复印件不一致的；
  - (3) 营业执照、资质证书、磋商保证金汇款人与供应商名称不一致的；
  - (4) 资格证书不符合竞争性磋商文件要求的；
- 11.2 未按竞争性磋商文件规定签字、盖章的；
- 11.3 响应文件中提供虚假材料的；
- 11.4 供应商未按照磋商文件要求提交磋商保证金的；



- 11.5 法定代表人授权书无法定代表人签字或盖章的；
- 11.6 有串通或弄虚作假或有其他违法行为的；
- 11.7 资格评审、符合性评审未通过的；
- 11.8 按有关法律、法规、规章规定属于响应无效的。

## 12. 采购项目需要落实的政府采购政策

- 12.1 在技术、服务等指标满足采购需求的前提下，属于政府优先采购和强制采购的产品的，应当按照《财政部 发展改革委 生态环境部 市场监管总局关于调整优化节能产品、环境标志产品政府采购执行机制的通知》（财库〔2019〕9号）和《关于印发节能产品政府采购品目清单的通知》（财库〔2019〕19号）的规定执行。
- 12.2 在性能、技术、服务等指标同等条件下，优先采购环境标志产品的应当按照《财政部 发展改革委 生态环境部 市场监管总局关于调整优化节能产品、环境标志产品政府采购执行机制的通知》（财库〔2019〕9号）和《关于印发环境标志产品政府采购品目清单的通知》（财库〔2019〕18号）的规定执行。
- 12.3 根据财政部、工业和信息化部关于印发《政府采购促进中小企业发展管理办法》的通知（财库〔2020〕46号）有关规定：
  - （1）对于经主管预算单位统筹后未预留份额专门面向中小企业采购的采购项目，以及预留份额项目中的非预留部分采购包：
    - a. 对符合本办法规定的小微企业报价给予10%（工程项目为5%）的扣除，用扣除后的价格参与评审。
    - b. 接受大中型企业与小微企业组成联合体或者允许大中型企业向一家或者多家小微企业分包的采购项目，对于联合协议或者分包意向协议约定小微企业的合同份额占到合同总金额30%以上的，采购人、采购代理机构应当对联合体或者大中型企业的报价给予3%（工程项目为2%）的扣除，用扣除后的价格参加评审。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。价格扣除比例或者价格加分比例对小型企业和微型企业同等对待，不作区分。
  - （2）在货物采购项目中，供应商提供的货物既有中小企业制造货物，也有大型企业制造货物的，不享受本办法规定的中小企业扶持政策。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。
  - （3）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》（原件），

否则不得享受相关中小企业扶持政策。任何单位和个人不得要求供应商提供《中小企业声明函》之外的中小企业身份证明文件。

(4) 供应商按照本办法规定提供声明函内容不实的,属于提供虚假材料谋取中标、成交,依照《中华人民共和国政府采购法》等国家有关规定追究相应责任。

(5) 依据本办法规定享受扶持政策获得政府采购合同的,小微企业不得将合同分包给大中型企业,中型企业不得将合同分包给大型企业。

(6) 本项目采购标的对应的中小企业划分标准所属行业为物业管理。

12.4 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)文件有关规定,监狱企业视同小型、微型企业。监狱企业参加政府采购活动时,应当提供由省级以上监狱管理局、戒毒管理局(含新疆生产建设兵团)出具的属于监狱企业的证明文件。

12.5 根据黑政发[2015]16号文件规定,大学生创办微小企业直接参与政府报价的,在评审时给予价格10%的扣除;用扣除后的价格参与评审。符合上述条件的,供应商须在响应文件中注明,并提供证明材料,否则视为不符合优惠政策。

供应商为大学生创办的小微企业的,开标时应提供其法定代表人身份及企业性质网上查询结果截图等证明材料,材料内容须满足下列条件:

(1) 如法定代表人为在校大学生的,所提供学生证复印件与《企业法人营业执照》上的法人代表名称应一致。

(2) 如法定代表人为大学毕业生的,所提供毕业证复印件与《企业法人营业执照》上的法人代表名称应一致。

(3) 如法定代表人为留学回国人员的,所提供国外学历学位认证书复印件与《企业法人营业执照》上的法人代表名称应一致。

企业法定代表人必须为在校大学生、毕业五年内大学生(含留学回国),同时大学生必须为控股股东。

12.6 根据《关于促进残疾人就业政府采购政策的通知》(财库〔2017〕141号)规定,残疾人福利性单位视同小型、微型企业。

12.7 符合上述条件的,供应商须在响应文件中声明,否则,其最终价格不给予扣除。

## C 磋商及确定成交办法

### 13. 磋商

13.1 磋商工作由采购代理机构负责组织，具体评审事务由依法组建的竞争性磋商小组负责。

13.2 参加采购的供应商须按竞争性磋商文件规定的时间和地点提交响应文件。

### 14. 磋商小组

磋商小组将根据本次项目的特点组建，其成员由技术、经济等方面的专家组成。

### 15. 对响应文件的审查和响应性的确定

#### 15.1 资格性审查。

(1) 磋商代表身份确认。评审专家将响应文件中的磋商代表身份证复印件、法定代表人授权书、本人及身份证照片进行比对，如确定为同一人，则磋商代表身份合格，否则响应文件无效。

(2) 磋商小组依据竞争性磋商文件要求，对响应文件中的资格证明等进行审查，以确定供应商是否具备磋商资格。

#### 15.2 符合性审查。

依据竞争性磋商文件规定，从响应文件的有效性、完整性和对竞争性磋商文件的响应程度进行审查，以确定是否对竞争性磋商文件的实质性要求作出响应。

### 16. 磋商

(1) 对响应文件审查完毕后，磋商小组成员集中与单一供应商分别进行磋商，并有权要求供应商对响应文件有关事项作出解释或者澄清。重要的解释或者澄清须以书面形式回复，并将构成响应文件的重要组成部分。在磋商中，磋商的任何一方不得透露与磋商有关的其他供应商的技术资料、价格和其他信息。

(2) 供应商若有影响磋商结果的任何举动，将导致其最后报价被拒绝。

(3) 在磋商过程中，磋商小组可以根据磋商文件和磋商情况实质性变动采购需求中的技术、服务要求以及合同草案条款，但不得变动磋商文件中的其他内容。实质性变动的内容，须经采购人代表确认。对磋商文件作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采购的供应商。供应商应当按照磋商文件的变动情况和磋商小组的要求重新提交响应文件，并由其法定代表人或授权代表签字或者加盖公章。由授权代表签字的，应当附法定代表人授权书。

## 17. 最后报价

(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。该报价将作为磋商小组确定最终成交供应商的价格，最后报价是供应商响应文件的有效组成部分。

(2) 已提交响应文件的供应商，在提交最后报价之前，可以根据磋商情况退出磋商。

(3) 供应商未在规定的时间内提交最后报价的，视其初始报价为最后报价。

(4) 磋商小组认为供应商的最后报价明显低于其他资格性和符合性检查合格的供应商的最后报价，有可能影响服务质量或者不能诚信履约的，应当要求其在磋商现场合理的时间内提供书面说明，必要时提交相关证明材料；供应商不能证明其报价合理性的，磋商小组应当将其作为响应无效处理。

## 18. 评审方法和确定成交供应商的原则

### 18.1 评审方法

(1) 本项目采用综合评分法，满分 100 分。其中：技术评审、商务评审 90 分，最后报价 10 分。

(2) 技术、商务各项评审依据和分值详见《技术、商务评审标准一览表》。

(3) 最后报价的分值计算采用低价优先法，即满足磋商文件实质性要求且最后报价最低的报价为磋商基准价，其价格分为满分，其他供应商的最后报价分值统一按下列公式计算：

**磋商报价得分=(磋商基准价 / 最后磋商报价) × 10**(磋商报价得分按照最后报价总价计算，计算结果均保留两位小数)

(4) 磋商小组根据综合评分情况，按照评审得分由高到低的顺序推荐 3 名以上成交候选供应商，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。

## 资格性检查和符合性检查一览表

评审程序	评审因素	评审标准
	具备独立承担民事责任的能力	在中华人民共和国境内的法人或其他组织或自然人，提交有效的营业执照（或事业法人登记证或身份证等相关证明）副本复印件。
	有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录	提供响应文件递交截止时间前6个月任意1个月依法缴纳税收和社会保障资金的相关材料。如依法免税或不需要缴纳社会保障资金的，提供相应证明材料
	具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度	供应商必须具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度（提供2019年度财务状况报告或基本开户行出具的资信证明）
	履行合同所必须的设备和专业技术能力	按响应文件格式所填报设备和及专业技术能力情况
	供应商须在黑龙江省政府采购网注册登记备案并审核通过	供应商须在黑龙江省政府采购网注册登记备案并审核通过的网页截图（由代理机构查询）
	法定代表人授权书	有法定代表人签字并加盖公章（原件）
	法定代表人及授权代表身份证明	法定代表人的身份证（复印件），磋商代表身份证（复印件）
	保证金	银行电汇保证金凭证（复印件）或金融机构、担保机构出具的保函（原件）
	信用记录查询	供应商自本公告发布之日起（含公告发布当日）前三年内“信用中国”网站（ <a href="http://www.creditchina.gov.cn/">http://www.creditchina.gov.cn/</a> ）和“中国政府采购网”网站（ <a href="http://www.ccgp.gov.cn/cr/list">http://www.ccgp.gov.cn/cr/list</a> ）查询截图（由代理机构查询）

	经营异常名录查询	供应商未被列入国家企业信用信息公示系统经营异常名录查询截图（由代理机构查询）
2、符合性检查	服务范围	符合第四部分 服务内容及要求规定
	服务期	符合第四部分 服务内容及要求规定
	合同条件及权利义务	符合磋商文件规定
	响应文件真实	符合磋商文件规定
	初始报价计价标准	不超过采购预算。
	主要商务条款	审查供应商出具的“满足主要商务条款的承诺 书”，且进行签署、盖章。
	其他要求	采购文件要求的其他无效响应情形；围标、串标和法律法规规定的其他无效响应条款。

技术、商务评审标准一览表（90分）

序号	评审项目	评分因素	评分标准
1	商务部分 (10分)	响应文件编制质量（5分）	响应文件编制完整，有目录（目录对应页码），总体编排有序，格式规范，装订整齐、页码清晰，得5分；每有一项不符合要求的扣1分；响应文件有关内容前后矛盾、与磋商文件要求不一致或出现其他情况，磋商小组允许且需要通过询问等程序进行澄清的，该项不得分。
2		类似业绩（1分）	近三年（2018年至磋商日期）每完成1个（含）类似项目业绩得0.5分，最多得1分。须提供合同关键页（包含封面页、内容页、合同金额页、盖章页）作为证明材料。（以上证明文件须在响应文件中提供清晰的扫描件，否则不得分）。
3		企业规章制度（4分）	具备完整劳动管理制度、行政综合管理制度、公司财务管理制度、后勤管理制度，满分得4分，每缺少一项扣1分，没有此项不得分。
4	技术部分 (80分)	服务方案（35分）	针对服务内容及要求中的（1）室内卫生清扫保洁、（2）室外卫生清扫保洁、（3）垃圾收集外运、（4）维修工岗位工作范围及职责、（5）保安岗位工作范围及标准、（6）绿化养护、（7）清冰雪编制具体服务方案，每缺少一项扣5分，总分35分；具体每项方案内容中每有一项不满足竞争性磋商文件服务内容及要求的扣1分，没有方案不得分。
5		服务管理机构设置和岗位职责（15分）	编制服务管理机构设置和岗位职责方案，包括：（1）管理机构的组织形式、（2）机构的设置、（3）职责分工、（4）人员配备、（5）人员培训等5项内容，每项3分，总分15分；每项方案内容中每有一处不合理，且与本项目实际情况不相符的扣1分，扣完为止，没有此项不得分。

6	服务质量、进度保证措施 (10分)	针对供应商编制的服务质量、进度保证措施评审，措施体系完整，措施可行、全面完善的，得10分；措施方案中每有一处不合理，且与本项目实际情况不相符的扣1分，扣完为止；没有此项不得分。
7	安全保证措施、应急保障方案 (8分)	提供针对安全保证及突发事件的应急保障方案。方案完整、措施合理可行的得8分，每有一处不合理，且与本项目实际情况不相符的扣1分，扣完为止；没有此项不得分。
8	重点难点 (8分)	有针对物业管理服务工作的重点、难点分析，并提出解决措施方案，得8分；每有一处不满足竞争性磋商文件中服务内容及要求，且与实际情况不相符扣1分，没有此项不得分。
9	对本项目的合理化建议 (4分)	有针对本项目的服务内容和特点提出合理化建议，合理可行得4分，建议不合理或未提供均不得分。

### 最后报价评审标准一览表（10分）

评审因素	评审分值计算方法
最后报价（10分）	最后报价的分值计算采用低价优先法，即满足磋商文件实质性要求且最后报价最低的报价为磋商基准价，其价格分为满分，其他供应商的最后报价分值统一按下列公式计算： 磋商报价得分=(磋商基准价 / 最后磋商报价) × 10（ <b>计算结果均保留两位小数</b> ）

#### 18.2 确定成交供应商的原则

依据磋商小组推荐的成交候选供应商排序，按照由高到低的原则确定成交供应商。

#### 19. 保密及其它注意事项

19.1 从磋商开始直到授予供应商合同止，凡是属于审查、澄清和比较供应商的有关资



料以及成交意向等，均不得向供应商或其他无关的人员透露。

19.2 在磋商期间，供应商企图影响磋商方向的任何活动，将导致报价被拒绝，并承担相应的法律责任。

## D 代理服务费

### 20. 代理服务费

20.1 采购代理机构将向成交供应商收取代理服务费。成交供应商须向采购代理机构按如下标准和规定交纳代理服务费：

以成交通知书中确定的成交金额作为收费的计算基数；

代理报酬参照国家发展改革委原计价格[2002]1980号、发改办价格[2003]857号及发改价格[2011]534号等文件规定计算。由成交人缴纳。代理服务费用按差额定率累进法计算，取费标准见下表。

成交金额（万元）	费率
100 以下	1.5%
100—500	0.8%
500—1000	0.45%
1000—5000	0.25%
5000—10000	0.1%

代理服务费只收汇款、现金。

## E 合同签订

### 21、合同主要条款

21.1 合同履行期限：采取 1+1+1 方式（指每年度自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止；采取 1+1+1 方式，即：每个服务期结束后，采购人将根据成交供应商的服务质量决定是否执行下一个服务期的合同、是否继续签订，如服务达不到要求，采购人有权终止合同）；其中，首个年度“1”为自 2021 年 1 月 1 日起至 2021 年 12 月 31 日为止；。

21.2 合同履行地点：哈尔滨市南岗区汉水路 80 号。

21.3 付款方式：1 期：50%，6 月底之前支付上半年物业服务费；2 期：12 月底之前支付下半年物业服务费。

### 22、合同的签订

1、成交供应商应按《成交通知书》规定的时间与采购人签订政府采购合同，所签订的合同不得对竞争性磋商文件和成交供应商响应文件作实质性修改。

- 2、采购人不得向成交供应商提出任何不合理的要求，作为签订合同的条件，不得与成交供应商私下订立违背合同实质性内容的协议。
- 3、竞争性磋商文件、成交供应商响应文件及评审过程中有关澄清文件均为合同的必要组成部分，与合同具有同等法律效力。
- 4、合同签订之日起7个工作日内报政府采购监管部门备案。
- 5、采购人负责合同的审核、签订、履约及验收工作。采购人必须严格按照磋商文件提出的技术参数和相关承诺组织验收，否则由于采购人不认真或虚假验收出现的质量问题，采购人要负相应的责任。

## 第三部分 合同条款

(合同参考格式，请到“黑龙江省政府采购网”下载中心里下载。)

# 《黑龙江省政府采购合同》

## 服务类

采购单位（甲方）\_\_\_\_\_ 采购计划号\_\_\_\_\_

供应商（乙方）\_\_\_\_\_ 采购编号\_\_\_\_\_

签订地点\_\_\_\_\_ 签订时间\_\_\_\_\_

根据《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国政府采购法实施条例》等法律、法规规定，按照采购文件规定条款和成交供应商承诺，甲乙双方签订本合同。

### 第一条 合同标的

#### 1、服务一览表

序号	服务名称	服务标准	服务期限	金额（元）
1				
2				
.				
人民币合计金额（大写）			（小写）	

### 第二条 质量保证

乙方所提供的服务质量必须与招响应文件和承诺相一致。

### 第三条 权力保证

乙方应保证所提供服务时不会侵犯任何第三方的专利权、商标权、工业设计权或其他权利。

### 第四条 履约地址

乙方提供的服务的地点：\_\_\_\_\_。

### 第五条 服务时间和验收

1、服务时间：\_\_\_\_\_。

2、乙方提供不符合招响应文件和本合同规定的服务，甲方有权拒绝接受。

3、乙方应将合同规定时间内完成中标的服务内容。

4、甲方应当在服务完成后进行验收，逾期不验收的，乙方可视同验收合格。验收合格后由甲乙双方签署服务验收单并加盖采购单位公章，甲乙双方各执一份。

5、采购人组织的验收项目，其验收时间以该项目验收方案确定的验收时间为准，验收结果以该项目验收报告结论为准。在验收过程中发现乙方有违约问题，可暂缓资金结算，待违约问题解决后，方可办理资金结算事宜。

6、甲方对验收有异议的，在验收后5个工作日内以书面形式向乙方提出，乙方应自收到甲方书面异议后\_\_\_\_日内及时予以解决。

## **第六条 付款方式和期限**

1、资金性质：\_\_\_\_\_。

2、付款方式：财政性资金按财政国库集中支付规定程序办理；自筹资金：\_\_\_\_\_。付款期限为甲方对货物验收合格后7个工作日内付款。

## **第七条 质量保证金**

2、合同签订后，将总价款的\_\_\_\_%即人民币\_\_\_\_\_元转为服务质量保证金，待质保期满\_\_\_\_年后无质量问题，5个工作日无息返还乙方。

## **第八条 合同的变更、终止与转让**

1、除《中华人民共和国政府采购法》第50条规定的情形外，本合同一经签订，甲乙双方不得擅自变更、中止或终止。

2、乙方不得擅自转让其应履行的合同义务。

## **第九条 违约责任**

1、乙方所提供的服务等质量不合格的，应及时更正；因质量问题甲方不同意接收的或特殊情况甲方同意接收的，乙方应向甲方支付违约货款额 5%违约金并赔偿甲方经济损失。

2、乙方提供的服务如侵犯了第三方合法权益而引发的任何纠纷或诉讼，均由乙方负责交涉并承担全部责任。

3、因包装、运输引起的货物损坏，按质量不合格处罚。

4、甲方无故不接受合同约定服务的，应向对方偿付违约金。

#### **第十条 合同争议解决**

因履行本合同引起的或与本合同有关的争议，甲乙双方应首先通过友好协商解决，如果协商不能解决，可向仲裁委员会申请仲裁或向人民法院提起诉讼。

诉讼期间，本合同继续履行。

#### **第十一条 签订本合同依据**

1、政府采购文件；2、乙方提供的响应文件；3、供应商承诺书；4、中标或成交通知书。

**第十二条** 本合同一式 2 份，甲、乙双方各一份。

本合同甲乙双方签字盖章后生效，自签订之日起七个工作日内，采购人应当将合同副本报同级政府采购监督管理部门备案。

甲方（章）           年 月 日	乙方（章）           年 月 日
单位地址：	单位地址：
法定代表人：	法定代表人：
委托代理人：	委托代理人
电话：	电话：
电子邮箱：	电子邮箱：
开户银行：	开户银行：
账号：	账号：
邮政编码：	邮政编码：

合同附件

一般货物和服务类

1、供应商承诺具体事项：	
2、售后服务具体事项：	
3、保修期责任：	
4、其他具体事项：	
甲方（章）          年 月 日	乙方（章）          年 月 日

注：售后服务事项填不下时可另加附页



## 第四部分 服务内容及要求

## 一、采购预算及服务期

1、采购预算：861,500.00 元

2、合同履行期限（服务期）：采取 1+1+1 方式（指每年度自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止；采取 1+1+1 方式，即：每个服务期结束后，采购人将根据成交供应商的服务质量决定是否执行下一个服务期的合同、是否继续签订，如服务达不到要求，采购人有权终止合同）；其中，首个年度“1”为自 2021 年 1 月 1 日起至 2021 年 12 月 31 日为止；

## 二、主要功能或目标：

- 1、物业共用部位的维修、养护和管理；
- 2、物业共用设施设备的运行、维修、养护和管理；
- 3、物业管理区域内的巡视、检查；
- 4、物业管理区域内装饰装修管理；
- 5、供水、供电、供气、电信等单位在物业管理区域内对相关管线、设施维修养护时进行必要的协调和管理。

清洁方面内容：

- 1、物业共用部位和相关场地的清洁卫生，垃圾的收集、清运及雨、污水管道的疏通；
- 2、公共绿化、水景、建筑物的养护和管理；

## 三、服务内容及要求

### （一）、室内卫生清扫保洁

1、服务内容：

（1）主楼办公区 1-8 层，地下负一层办案工作区。主楼办公区会议室 5 个，电视电话会议室 1 个，党员活动室 2 个，健身房、图书室各 1 个，浴室 2 个，卫生间 8 个，电梯一部，其他干警办公室、收发室、值班室。各楼层的大厅、走廊、楼层出入门外台阶及踏步、平台、卫生间、洗漱间、电梯轿厢、门厅、楼梯间、地下办案区的保洁清扫。

（2）各楼公共区域内的地面、墙面、地脚线、天棚、门窗（含玻璃）、楼梯（含扶手及围栏）、办公室房门。

（3）照明设施、消防设施、应急灯、供热、供水、排水设施。

2、保洁标准：

（1）在不影响办公、办案的前提下，确保办公楼内部（公共区域、楼道等）环境整洁，为办公楼打造优美的办公环境。

(2) 做到地面干净，无垃圾、无灰尘、无水迹；楼道窗玻璃每月擦洗一次，窗台无尘土，玻璃明净。

(3) 每天清理、冲刷卫生间，卫生间墙面、顶棚、灯具两个月清理一次。

(4) 卫生间地面清洁、无污垢、无积水、无异味、无杂物，下水道通畅，瓷砖洁净，工具摆放整齐，卫生洁具做到无积便、无尿垢、无污渍。

(5) 保洁作业期间，在卫生间门前显著位置摆放提示标识，卫生间做到无异味。

(6) 公共区域每天清扫、拖擦走廊、大厅、楼梯、拖擦不少于三次，墙面、顶棚、风扇、灯具每月清理一次。

(7) 确保地面清洁，无乱贴乱画，墙壁无积尘，无蛛网。

(8) 确保墙、地、顶面无污垢；垃圾桶、废纸篓、痰盂、烟缸无积存垃圾、污物；

(9) 保持门窗及宣传栏明净，墙面无脚印；平台、天花板做到无垃圾、无积灰、无蛛网；楼梯扶手、栏杆清洁、无灰尘。

(10) 负责办公室卫生清扫的人员必须严格遵守保密约定，除打扫卫生外不得随意翻阅文件。

(11) 负责公共区域垃圾袋的更换。

(12) 定期清理所辖区域鼠迹、蟑迹，定期杀灭蚊、蝇、鼠，确保无滋生源；对蚊蝇定期进行消杀。

(13) 办公楼室内产生的垃圾及餐厨垃圾存放到指定地点。

(14) 做好安全防火工作，保洁员不得随意堆放杂物；不得使用违规电器，私接电源。

(15) 做好节水、节电工作，发现长流水现象保洁员及时报修，保洁员随手关灯节约用电。

(16) 做好基础设施的报修工作，发现问题及时报告管理部门。

## **(二)、室外卫生清扫保洁**

### **1、服务内容：**

(1) 广场、停车场、花坛、园林设施、绿地等。

(2) 院区围栏、宣传栏、指示牌等日常清扫保洁等，雨水井清掏的日常管理。

### **2、保洁标准：**

(1) 室内外保洁人员作业期间着工装，工作时间内按时上下班，不得擅自脱岗，保证上岗率，并严格遵守院方的各项规章制度。

(2) 广场、绿地、树坑、绿篱下要达到：无垃圾、无异物、无尘土、无污染、无积

水（雨后 3 小时不得有积水）。

（3）宣传栏、树木、电杆、墙面等处无灰尘、污染、无乱写乱画、乱张贴、无商业性广告。

（4）办公楼顶部清理及落水口清污，不得损坏防水层。

（5）保持垃圾桶整洁，不得外溢；保持垃圾周转站周边整洁干净，无异味，做到日产日清，定期进行灭蚊、蝇消杀工作。

（6）协助院方集中或定期做好除四害、消杀等各项工作。

（7）做好安全防火工作，保洁员不得随意堆放杂物；使用违规电器，私接电源。

（8）做好基础设施的报修工作，发现问题及时报告管理部门。

### （三）、垃圾收集外运

#### 1、服务内容：

各楼宇卫生、绿化、生活、餐厨垃圾

#### 2、服务标准：

（1）运输车辆必须为封闭式垃圾运输车。

（2）一天两次巡回收集本院各楼宇卫生、绿化、生活、餐厨垃圾；运输至正规垃圾场进行填埋及焚烧处理。

（3）垃圾清运做到日产日清，运输过程垃圾不落地，安全干净地外运；

（4）遵守本院管理的有关规章制度，

（5）按规定时间（上午 7:00——8:30 下午 13:00——14:00）对上述范围的垃圾进行收集外运处理；

（6）除上述规定垃圾收集时间外，其余时间室内外不得有残留垃圾。

（7）含有专职人员跟车收集装运并负责掉落垃圾的清理；

### （四）、维修工岗位工作范围及职责

1、负责办公楼房屋建筑的养护、小型维修和管理，包括：楼盖、屋顶、房间、走廊通道、门厅、广场、停车场等。

工作范围：房屋结构、门窗、屋顶，室内地面、墙面、天棚以及其它室内装修部分，院内所有桌椅及办公家具等，室外广场地面、理石、台阶、花坛、排水管、围栏、亮化工程设施、电动门、自行车棚等。

2、负责办公楼宇设施、设备的养护小型维修、运行和管理。

工作范围：供、排水系统；消防系统；供热系统；供电系统；照明系统等。

3、负责院内市政公共设施和附属建筑物，包括室外上下水管道、沟、池、井等日常管理维护。

4、负责维修上报工作，协助相关部门对设施进行修理、维护。

5、负责对出库的维修材料、维修工具的保管工作，负责维修材料采购计划的上报工作。

6、统筹协调维修内容，轻重缓急有计划地完成维修工作。

7、工作期间，不允许饮酒和酒后上岗。

8、工作期间不允许与保安闲聊，应主动到楼层和重点设备间巡视。

9、严格遵守安全操作规程，在确保无危险的情况下，进行作业，登高作业时要系好安全带。

10、提高维修质量、维修速度，维修现场清理干净。

11、维修人员在接到报修信息后，若发现待修项目在2小时内不能修好时，需及时向申报人说明原因，并立即向管理部门汇报。

12、未经管理部门许可，严禁外来维修人员、社会闲杂人员到院内安装、调试及维护设施设备。

#### **(五)、保安岗位工作范围及标准**

1、早7点30分交接班，交接班时核对各类楼内钥匙，保安之间交接班要明确。

2、上一个班的保安记好交接记录并传达好工作要求，重要事项和待办事项传达给下一个班。

3、早上7点30分，员工着装上岗。每天上一个班交班前打扫好室内卫生。

4、到岗前巡视外围一周。巡视内容为：门前建筑物-理石台阶-外墙壁-外墙排水管-楼窗护栏。

5、对发现的问题及时处理，并记录在《安全记录本》上。

6、检查值班室、保洁室不能使用违规电器。

7、准确掌握消防器材存放地点及使用状况，并掌握使用方法，熟记重要电话号码，发生紧急情况及时报警、报修。

8、熟悉配电间内各类电闸的操作使用。

9、熟悉楼内安全通道，发生紧急情况及时疏散人员。

10、准确区分本院人员与外来人员，有外来人员进入时，要马上详细询问，对进出的外来人员要严格检查证件并登记，如有硬闯者，立即打电话通知院管理部门。

11、严禁外来人员在楼内外推销商品，摆摊设点，送餐人员不得进入。

12、规范、详实、准确地填写各项登记本，保持登记本的完整并归档保存。

13、在岗时必须仪表整洁，服务要积极主动、热情周到、语言文明、礼貌待人。

14、负责院方交办的其它工作及大型活动的安保工作。

15、保安不得玩手机、聊微信、看视频、看报纸、听广播，低头干与工作无关的事情。

16、工作期间不得脱岗、空岗、会客，保安不能擅自串班。

17、为了进一步提高工作质量，保安每年年底考核一次，实行末位淘汰制。

18、夜间保安负责楼内巡视，工作期间不得擅自离岗、睡觉，做好视频监控的值守工作，每天做好巡视、检查、记录。

19、夜间保安对工作中发现的问题及时向值班干警汇报，重大问题向带班领导汇报。

#### **(六)、绿化养护**

1、服务内容：园林绿化植物的日常养护管理及院内园林管理，时令花卉的种植及养护管理。

2、服务标准：

(1) 保持院内绿地内无杂草，无砖头瓦块、枯枝烂叶、白色污染，无杂藤攀援树木，植物要根据其生态习性进行及时养护，做到浇水、施肥、松土、除草、病虫害防治等工作合理进行。

(2) 保持院内植物病虫害防治及时，无明显病虫害危害症状，病虫害危害程度控制在 10% 以下，无病害现象，需及时建立绿化养护作业质量检查制度，考核、检查作业人员。

(3) 绿化养护管理工作中产生的垃圾、渣土等要及时外运，及时发现和处理人行道、园林设施的维护、维修工作。

(4) 因管理不善造成的园林植物严重病害、死亡现象，须及时处理和补栽（按原植物品种、规格）。

#### **(七)、清冰雪**

1、服务内容：广场、停车场及办公楼顶部。

2、服务标准：

- (1) 以雪为令，雪停即扫。小雪半天，中雪一天，大雪二天。
- (2) 及时清理办公楼外的理石台阶等，保证干警及外来办事人员行走安全。
- (3) 遇特大暴雪集中清理清雪的原则应坚持先主后次，先广场后停车场。
- (4) 广场无雪堆，无连片积雪，人行通道见道板，无积雪。
- (5) 将积雪堆放至绿化带内并做好平整，修型。
- (6) 如遇特大暴雪等极端情况需外雇机械、车辆与院方进行协商解决。
- (7) 做好建筑物顶部清雪工作，冬季降雪前及时做好水流管口的处理防止开化结冰影响排水。
- (8) 开化前及时清理建筑物顶部清雪。

#### **(八)、基本要求**

1、项目负责人，50周岁以下,大专以上学历，责任心强，协调能力出众，且通过物业经理岗位培训。

2、室内外保洁，身体健康，责任心强，掌握保洁基本常识。

(1) 基层员工：保洁员，男女不限，要求身体健康，男55岁以下、女50岁以下的员工达到整个员工队伍的50%以上。

(2) 员工最大年龄不能超过男60周岁、女55周岁，具有3年以上保洁工作经验，熟练使用洗地机、清洗机现代化清洁工具。

(3) 会安全使用各类清洗剂、消毒剂等。

(4) 保证工作人员稳定，聘用的所有人员必须政治可靠，家庭住址详实，个人资料齐全、留有备案，制定完整、有效的内部管理制度。

(5) 各岗位要有工作计划、工作流程、业务培训，上岗时必须按岗位要求统一制服、佩戴工作牌，服装整洁、妆容朴素大方，服务言行规范。

(6) 所有岗位员工需按专业化的标准服务，要求供应商提供相应的清洁清洗机械设备进行科学、现代化的保洁服务。

(7) 对于保洁服务中所需要的各类标准化清洁工具：如清洁车（能配备蜡拖、尘推）、榨水车、伸缩杆、各种清洁药剂、保养剂、保洁工具等，在响应文件中列明所配备品牌、型号、数量、价格，并将合理费用支出列入服务报价中。

3、水、电工维修人员、保安，50周岁以下，责任心强，熟悉电工、水暖工等维修

工作。

4、物业管理服务必须达到以下标准，成交服务供应商必须按下列约定，实现物业管理服务目标。

- (1)、楼内房间：完好率 98%；
- (2)、房屋及设施,设备的运行、养护：运行、养护率 96%；
- (3)、公共环境：办公区域公共环境清洁、保洁率 99%；
- (4)、保安：24 小时值岗率 100%；
- (5)、急修：及时率 99%；零修：合格率 100%。

序号	指标名称	国家标准	完成标准	指标测定依据	管理指标实施措施
1	房屋及配套 设施完好率	98%	98%	《全国物业管理示范大厦标准及评分细则》	分区负责，责任到人，建立完善的巡查制度，健全档案管理
2	房屋零修、 急修及时率	99%	99%	《全国物业管理示范大厦标准及评分细则》	建立严格的修缮制度，要求维修人员接到维修单后，携带工具 3 分钟内到现场，零修工程及时完成，急修工程不过夜。
3	零修工程质量合格率	100%	100%	《全国物业管理示范大厦标准及评分细则》	分项管理，维修公司严格把关，杜绝返工
	零修工程质量回访率		100%	《全国物业管理示范大厦标准及评分细则》	建立维修回访制度
4	清洁保洁率	99%	99%	《全国物业管理示范大厦标准及评分细则》	区内保洁落实到人，进行巡环保洁工作，巡查记录完善，监督检查得力，严格考核制度；
5	广场、道路 完好率及使用率	95%	99%	《全国物业管理示范大厦标准及评分细则》	落实责任人，坚持对广场等公用设施进行日常巡视检查和定期维护保养。
6	治安案件发	1%	0	因管理原因造	实行 24 小时保安巡查制度，分



	生率			成治安案件发生率为0	快速、中速、慢速巡查，由管理中心24小时值班，接受报警及实施调度，根据实际情况，确立“技防为主，人防为辅、全面防范”的治安思路。
	保密案件发生率	0	0	因管理原因造成泄密案件发生率为0	对全体员工进行安全保密工作教育，提高全体员工防范意识。
7	火灾发生率	1%年以下	0	《全国物业管理示范大厦标准及评分细则》	建立专业管理养护队伍，责任到人，片区负责与巡查制度相结合，发现问题，及时修复。
8	大型及重要机电设备完好率	95%	99%	《全国物业管理示范大厦标准及评分细则》	完善机电设备的运作制度和维护保养制度，配备专业工程技术人员，所有维修人员全部持证上岗，实行24小时专人值班，出现故障及时排除。

序号	岗位名称	人数要求	备注
1	项目负责人	1人	
2	保安	不少于7人	
3	水电工	不少于1人	
4	收运垃圾	不少于1人	
5	保洁员	不少于4人	

### (九)、其它要求

1、物业公司具有独立承担民事责任的能力；在以往的商业活动中无不良记录，无负面社会影响。

2、供应商在报价中须包括除维修材料以外工作的全部费用。

(1) 工资、社会统筹、税务统筹金、意外伤害险、加班费、卫生备品工具、劳保用品、台账记录等耗材。

(2) 清雪工具及机械等费用。

(3) 维修工具、保洁器械等。

如服务供应商不能如期接管，每天按合同总价的 0.3% 罚款，罚款最多为合同总价的 5%。如供应商合同期内毁约，扣除全部费用。

3、因不服从院方管理或服务中出现重大失误、事故等，影响后勤整体工作，成交服务供应商除要承担由此产生的一切责任外，还要扣除相应费用。

4、在工作期间员工发生意外伤害或员工由于操作不当或工作失误造成的后果全部由成交服务供应商承担。

5、成交服务供应商在服务期间需接受院方有关部门的不定期监督检查，如发生违约院方有权对企业进行罚款，具体参照《物业管理质量监控与考核管理办法》执行。

6、成交服务供应商在进院服务期间需建立各项规章制度，操作记录，检查记录，需无条件配合完成突发性临时工作。

7、根据对成交服务供应商的保洁服务质量与服务时效的“日检查，周巡查、月抽查”评分结果。

8、由本院安排专人负责在每月初的 1—2 日，对成交服务供应商上月的保洁得分进行汇总，并依据汇总得分情况核审、结算上月费用。

9、成交服务供应商认同黑龙江省人民检察院农垦区分院《物业管理质量监控与考核管理办法》，年度考核分数累计低于 80 分，采购人有权不续签下一年度合同，如遇到重大变动或不可抗力，导致合同变更，双方另行协商。

10、供应商须提供完全满足采购需求的服务，否则不能成为成交服务供应商。

## 第五部分 响应文件格式及附件

### A、响应文件封面格式

# 政府采购竞争性磋商 响应文件

项目名称:

项目编号:

供应商全称: (公章)

全权代表:

电 话:

磋商日期:

## B、法定代表人授权书

黑龙江省北通建筑工程管理咨询有限公司：

\_\_\_\_\_（供应商全称）法定代表人\_\_\_\_\_授权\_\_\_\_\_（授权代表姓名）为授权代表，参加贵处组织的\_\_\_\_\_项目（项目编号：\_\_\_\_\_）磋商活动，全权处理本活动中的一切事宜。

法定代表人签字：\_\_\_\_\_

供应商全称（加盖公章）：\_\_\_\_\_

日 期：\_\_\_\_\_

附：授权代表（签字）：\_\_\_\_\_

职 务：\_\_\_\_\_

详细通讯地址：\_\_\_\_\_

邮政编码：\_\_\_\_\_

联系电话：\_\_\_\_\_

传 真：\_\_\_\_\_

## C、响 应 书

黑龙江省北通建筑工程管理咨询有限公司（采购代理机构）：

\_\_\_\_\_（供应商全称）授权\_\_\_\_\_

（全权代表姓名）\_\_\_\_\_（职务、职称）为全权代表，参加贵方组织的\_\_\_\_\_（项目编号、项目名称）磋商的有关活动，并对该项目进行报价。为此：

1、提供供应商须知规定的全部响应文件：

响应文件（含资格证明文件）正本壹份，副本贰份，电子版壹份（形式：U 盘）；

2、所报项目的合计报价为（大写）\_\_\_\_\_元人民币，（小写）\_\_\_\_\_元人民币。

3、合同履行期限（服务期）：\_\_\_\_\_。

4、保证遵守竞争性磋商文件中的有关规定。

5、报价有效期 90 天。

6、保证忠实地执行买卖双方所签的《政府采购合同》，并承担《政府采购合同》规定的责任义务。

7、愿意向贵方提供任何与该项活动有关的数据、情况和技术资料。

8、与本次磋商活动有关的一切往来通讯请寄：

地址：\_\_\_\_\_

邮编：\_\_\_\_\_ 电话：\_\_\_\_\_ 传真：\_\_\_\_\_

供应商单位（盖公章）：\_\_\_\_\_

法定代表人或授权代表（签字）：\_\_\_\_\_

日 期：\_\_\_\_\_

报价一览表

供应商名称：\_\_\_\_\_

项目编号：\_\_\_\_\_

货币单位(人民币)：元

序号	采购服务名称	数量	单价	总价	合同履行期限	合同履行地点	备注
1							
2							
3							
4							
5							
6							
7							
合计	总报价：（大写）-----元，（小写）-----元人民币						

供应商全称（盖章）：

法人或授权委托人（签字）：

日期：

## D、资格证明文件

(1) 满足《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定

1) 具有独立承担民事责任的能力：在中华人民共和国境内的法人或其他组织或自然人，提交有效的营业执照（或事业法人登记证或身份证等相关证明）副本复印件。

2) 有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录：提供响应文件递交截止时间前6个月任意1个月依法缴纳税收和社会保障资金的相关材料。如依法免税或不需要缴纳社会保障资金的，提供相应证明材料。

3) 具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度：供应商必须具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度（提供2019年度财务状况报告或基本开户行出具的资信证明）。

4) 履行合同所必须的设备和专业技术能力：按响应文件格式所填报设备和及专业技术能力情况。

(2) 供应商须在黑龙江省政府采购网注册登记备案并审核通过的网页截图（由代理机构查询）；

(3) 法定代表人授权书（原件）；

(4) 法定代表人及授权代表身份证明（复印件）；

(5) 银行电汇保证金凭证（复印件）或金融机构、担保机构出具的保函（原件）；

(6) 供应商自本公告发布之日起（含公告发布当日）前三年内“信用中国”网站（<http://www.creditchina.gov.cn/>）和“中国政府采购网”网站（<http://www.ccgp.gov.cn/cr/list>）查询截图；（由代理机构查询）

(7) 供应商未被列入国家企业信用信息公示系统经营异常名录查询截图。（由代理机构查询）



## E、法定代表人和磋商代表身份证明

(法定代表人身份证复印件)

(磋商代表身份证复印件)

供应商全称（盖公章）：\_\_\_\_\_

## F、竞争性磋商最后报价书

项目名称：

项目编号：

供应商全称： \_\_\_\_\_

法定代表人或授权代表签字： \_\_\_\_\_

年 月 日

## 竞争性磋商最后报价

黑龙江省北通建筑工程管理咨询有限公司：

\_\_\_\_\_（供应商全称）授权\_\_\_\_\_（授权代表姓名）\_\_\_\_\_（职务、职称）为授权代表，参加贵方组织的\_\_\_\_\_（项目名称、项目编号）磋商的有关活动，并对该项目进行最后报价。

- 1、最后报价：（大写）\_\_\_\_\_元人民币，（小写）\_\_\_\_\_元人民币。
- 2、保证遵守竞争性磋商文件规定；
- 3、保证严格执行甲乙双方所签订的《政府合同》，并承担《政府合同》规定的责任义务；
- 4、愿意向贵方提供任何与该项活动有关的数据、情况和技术资料。

附件 1：最后报价调整说明

法定代表人或授权代表（签字）：\_\_\_\_\_

日 期：\_\_\_\_\_

附件 1:

## 最后报价调整说明

## G、服务方案

(格式自拟)

## H、磋商文件要求的其他证明文件

## 1、中小企业声明函

本公司（联合体）郑重声明，根据《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库〔2020〕46号）的规定，本公司（联合体）参加（单位名称）的（项目名称）采购活动，工程的施工单位全部为符合政策要求的中小企业（或者：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）；承建（承接）企业为（企业名称），从业人员\_\_\_人，营业收入为\_\_\_万元，资产总额为\_\_\_万元，属于（中型企业、小型企业、微型企业）；

2. （标的名称），属于（采购文件中明确的所属行业）；承建（承接）企业为（企业名称），从业人员\_\_\_人，营业收入为\_\_\_万元，资产总额为\_\_\_万元，属于（中型企业、小型企业、微型企业）；

……

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

本企业对上述声明内容的真实性负责。如有虚假，将依法承担相应责任。

企业名称（盖章）：

日期：

**注：**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、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。

磋商单位（公章）：

日 期：