

黑 龙 江 省 政 府 采 购

竞 争 性 磋 商 文 件

项目名称：物业服务采购

项目编号：[230001]QJCG[CS]20220002

黑龙江庆基工程管理咨询有限公司

2022年06月

第一章 竞争性磋商邀请

黑龙江庆基工程管理咨询有限公司受黑龙江省水利学校委托，依据《政府采购法》及相关法规，对物业服务采购及服务进行国内竞争性磋商，现欢迎国内合格供应商前来参加。

一、项目名称：物业服务采购

二、项目编号：[230001]QJCG[CS]20220002

三、磋商内容

包号	货物、服务和工程名称	数量	采购需求	预算金额（元）
1	物业管理服务	1	详见采购文件	557,000.00

四、交货期限、地点：

1.交货期：

合同包1（物业管理服务）：项目服务总期限最长不超过3年（含）。合同一年一签，采取1+1+1的模式，即采购单位每次与成交供应商签订一年期服务合同，采购单位视成交供应商上一年度提供服务的考评及财政预算安排情况来确定是否进行续约，续约合同期限为一年。

2.交货地点：

合同包1（物业管理服务）：黑龙江省水利学校

五、参加竞争性磋商的供应商要求：

（一）必须具备《政府采购法》第二十二条规定的条件。

（二）参加本项目磋商的供应商，须在黑龙江省内政府采购网注册登记并经审核合格。

（三）本项目的特定资质要求：

合同包1（物业管理服务）：无

六、参与资格和竞争性磋商文件获取方式、时间及地点：

1.磋商文件获取方式：采购文件公告期为5个工作日，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，方具有投标和质疑资格。逾期报名，不再受理。

2.获取磋商文件的时间：详见磋商公告。

3.获取磋商文件的地点：详见磋商公告。

七、磋商文件售价：

本次磋商文件的售价为无元人民币。

八、询问提起与受理：

供应商对政府采购活动有疑问或有异议的，可通过以下方式进行咨询：

（一）对采购文件的询问

采购文件处项目经办人 详见磋商公告 电话：详见磋商公告

（二）对评审过程和结果的询问

递交响应文件的投标人应在评审现场以书面形式向代理机构提出。

九、质疑提起与受理：

（一）对磋商文件的质疑：已注册供应商通过政府采购网登录系统，成功下载磋商文件后，方有资格对磋商文件提出质疑。

采购文件质疑联系人：黑龙江庆基工程管理咨询有限公司

采购文件质疑联系电话：0459-6150065

（二）对磋商过程和结果的质疑

1.提出质疑的供应商应当是参与所质疑项目采购活动的供应商；质疑供应商应当在法定期限内一次性提交质疑材料；对采购过程提出质疑的，为各采购程序环节结束之日起7个工作日提出；对成交结果提出质疑的，为成交结果公告期限届满之日起7个工作日提出；

2.质疑供应商应当以书面形式向本代理机构提交《质疑函》。

磋商过程和结果质疑：详见成交公告

十、提交竞争性磋商首次响应文件截止时间及磋商时间、地点：

递交响应文件截止时间：详见磋商公告

递交响应文件地点：详见磋商公告

响应文件开启时间：详见磋商公告

响应文件开启地点：详见磋商公告

备注：所有电子响应文件应在递交响应文件截止时间前递交至黑龙江省政府采购云平台，逾期递交的响应文件，为无效投标文件，平台将拒收。

十一、发布公告的媒介

中国政府采购网（www.ccgp.gov.cn），黑龙江政府采购网（<https://hljcg.hlj.gov.cn>）

十二、联系信息

1.采购人信息

采购单位：黑龙江省水利学校

采购单位联系人：宋振宇

地址：大庆市萨尔图区中兴北街23号

联系方式：15331980011

2.采购代理机构信息（如有）

名称：黑龙江庆基工程管理咨询有限公司

地址：黑龙江省大庆市萨尔图区黑龙江省大庆市萨尔图区经三街33号E栋办公楼

联系方式：0459-6150065

3.项目联系方式

项目联系人：杨瑞

联系方式：0459-6150065

黑龙江庆基工程管理咨询有限公司

2022年06月

第二章 采购人需求

一.项目概况

为满足学校提出技术要求，供应商应保证物业人员至少不少于**21**人。其中保安不少于**3**人，水暖电维修工不少于**1**人，内保洁人员不少于**12**人，校园绿化及外保洁人员不少于**3**人，管理员**1**人，更夫**1**人。服务期限采用“**1+1+1**”形式。

一、学校现有建筑物及面积

序号	项目名称	建筑面积（m ² ）	层数
1	教学楼	4447.2	4
2	宿舍楼1	3152	4
3	宿舍楼2	3151.84	4
4	电教室	795.84	4
5	办公楼	1754.1	3
6	图书馆	1524.54	3
7	图书阅览室	437.74	2
8	报告厅	1471.22	2
9	实训楼	10646.3	3
10	职工餐厅	558.63	2
11	食堂	1244	1
12	汽修厂	1100	1
13	一体化教学楼	9482.36	6
校园面积		15.18万平方米，绿化面积约6万平方米	

合同包1（物业管理服务）

1.主要商务要求

标的提供的时间	项目服务总期限最长不超过 3 年（含）。合同一年一签，采取 1+1+1 的模式，即采购单位每次与成交供应商签订一年期服务合同，采购单位视成交供应商上一年度提供服务的考评及财政预算安排情况来确定是否进行续约，续约合同期限为一年。
标的提供的地点	黑龙江省水利学校
投标有效期	从提交投标（响应）文件的截止之日起 90 日历天

付款方式	1期：支付比例8.3%，开具正规发票 2期：支付比例8.3%，开具正规发票 3期：支付比例8.3%，开具正规发票 4期：支付比例8.3%，开具正规发票 5期：支付比例8.3%，开具正规发票 6期：支付比例8.3%，开具正规发票 7期：支付比例8.3%，开具正规发票 8期：支付比例8.3%，开具正规发票 9期：支付比例8.3%，开具正规发票 10期：支付比例8.3%，开具正规发票 11期：支付比例8.3%，开具正规发票 12期：支付比例8.7%，开具正规发票
验收要求	1期：采购方自行组织验收
履约保证金	不收取
其他	

2.技术标准与要求

序号	核心产品 （“△”）	品目名称	标的名称	单位	数量	分项预算单价 （元）	分项预算总价 （元）	所属行业	招标技术要求
1		物业管理 服务	学校物业 服务	项	1.0000	557,000.00	557,000.00	物业管理	详见附表一

附表一：学校物业服务 是否进口：否

参数性质	序号	具体技术(参数)要求
		<p>黑龙江省水利学校——物业服务项目需求</p> <p>（一） 物业基本情况</p> <p>座落位置：大庆市萨尔图区中兴北街23号</p> <p>占地面积：约15.18万平方米</p> <p>建筑面积：约4万平方米</p> <p>室内保洁管理：约2万平方米</p> <p>杂草清理面积： 约6万平方米</p> <p>1.岗位设置、职责及工作内容：</p> <p>（1） 岗位： 管理员</p> <p>职责及工作内容：负责管理本单位员工，并与校方主管物业负责人进行相关工作的协调，保证物业服务工作的顺利进行。</p> <p>（2） 岗位： 大门卫（保安）人员</p> <p>职责：负责保卫校门及附近区域安全；负责校园大门门岗执勤管理，协助学生科对学生出入进行管理；负责查验进出校园人员、车辆和物品，并做好登记；负责校门口秩序的维护和管理；完成临时性工作。</p>

工作内容：一是严格人员进出管理。对外来人员要礼貌接待，认真询查，严格按照程序，问清情况做好登记，并征得学校相关领导同意后方可入校；认真查验进入学校的外来不明身份人员的相关证件，严禁闲杂人员、推销商品人员、不明身份人员进入学校；对拒不出示证件或不能证明其身份的外来人员，坚决拒绝其进入学校并礼貌地对其解释相关规定，对寻衅滋事、醉酒、闹事者可通知校方管理人员，并拨打**110**进行报警处理，认真查验学生请假手续。二是严格车辆进出管理。原则上禁止校外车辆进入校园，确因工作需要进入校园的车辆或其它为学校服务的车辆，要严格按照程序，做好登记，经总务科负责人同意后，方可允许其进入校园。三是严格物品进出管理。对进入校内的物品（施工材料、行李、麻袋、易燃及化学药品）严格登记，取得校方同意方可进入；对外出物品必须严格盘查登记，由原物品管理部门出具相关证明方可放行。四是做好学生放假时段校门口人员和车辆的秩序管理，确保人员和车辆畅通。五是做好学校报刊收发事宜、包裹快递事宜；六是疫情防控期间，严格按照学校疫情防控工作要求，执行查验双码（健康码、行程码）、测温、登记等流程；七是完成交办的临时性工作任务。

（3）办公楼夜班保安

职责：负责办公楼值班值宿工作；负责教学楼、实训楼、电教楼（青爱）、报告厅大门的开关工作；负责校园内的巡查工作。

工作内容：每天**17:10至21:10**分五个时间段，对校园各个部位进行全面巡查，对重点部位（实训楼、电教楼（青爱）、报告厅）要全面细致地进行巡查，检查楼内教室、办公室、卫生间门窗、电源和用电设备是否关好，楼内是否还有学生未离开，发现问题，及时妥善处理，并向总务科报告；学生晚自习结束后，对教学楼、实训楼、电教楼（青爱）、报告厅进行巡查，确认无任何问题后，晚**20:10**后把各楼大门锁好；早**6**点准时把各楼大门打开。

（4）汽修车间更夫

职责：全天候负责汽修车间值班值宿、巡查和卫生清洁工作。

工作内容：每天定时对汽修车间进行全面细致巡查，对卫生管理区域进行清扫，对重要设备设施及物品要特别注意检查，要认真的落实好相应的安全防范措施，发现问题，及时妥善处理，并向相关负责人和总务科报告。

（5）室内保洁人员

职责：每日全面、细致对卫生管理区域进行清扫，并不断巡视保持干净。

工作内容：①办公楼、智创楼保洁人员上午**6:40—9:00**，下午**13:00-15:00**分两次重点清洁大厅及走廊地面、卫生间、楼道、果皮筒，同时处理垃圾，做好消杀工作。上午**9:00—11:00**，下午**15:00—16:30**对大厅内的所有设施包括宣传牌、电梯门、消防栓箱内外、信报箱、风口、灯具、装饰柱、楼梯扶手及门窗进行保洁，早**6:40**必须上岗开始工作，**8:00**之前保洁员要对各层大厅、卫生间、走廊、楼道等主要部位完成第一遍保洁，早**9:00**之前完成正厅、走廊、楼道及卫生间的清拖工作，要做到地面干净，无积水、无明显湿痕，无污渍、无纸屑、烟头等杂物，卫生间无异味，便器无污垢，垃圾筐内无废纸等垃圾。完成上述保洁工作的同时，清理各会议室的卫生，目视桌面、地面干净无杂物，目视家具无灰尘，物品摆放整齐有序。

②教学楼、实训楼、电教楼（青爱）、图书馆保洁人员上午6:40—9:00，下午13:00-15:00分两次重点清洁大厅及走廊地面、卫生间、楼道、果皮筒，同时处理垃圾，做好消杀工作。上午9:00—11:00，下午15:00—16:30对大厅内的所有设施包括宣传牌、消防栓箱内外、信报箱、风口、灯具、装饰柱、楼梯扶手及门窗进行保洁，早6:40必须上岗开始工作，7:40之前保洁员要对各层大厅、卫生间、走廊、楼道等主要部位完成第一遍保洁，早9:00之前完成正厅、走廊、楼道及卫生间的清拖工作，要做到地面干净，无积水、无污渍、无纸屑、烟头等杂物，卫生间无异味，便器无污垢。每节课上课后，要对各层卫生间、走廊、楼梯和公共区域进行一次清洁，要求在上课后30分钟内完成。在完成教学楼保洁工作的同时，清理两个阶梯教室卫生，目视桌面、地面干净无杂物。

③宿舍楼保洁人员上午6:40—9:00，下午13:00-15:00分两次重点清洁大厅及走廊地面、卫生间、洗漱间、楼道、垃圾桶，同时处理垃圾，做好消杀工作。上午9:00—11:00，下午15:00—16:30对宿舍楼内的所有设施包括宣传牌、消防栓箱内外、楼梯扶手及门窗进行保洁。6:40必须上岗开始工作，7:40分保洁员要把各楼层垃圾运到楼下指定位置，早8:00学生离寝后，对大厅、走廊地面、楼道及卫生间进行清拖，要做到地面干净，无积水、无污渍、无纸屑、烟头等杂物，卫生间无异味，便器无污垢。

④报告厅保洁人员上午6:40—9:00，下午13:00-15:00分两次重点对门厅及厅内地面、舞台、卫生间、楼道、果皮筒、消防栓箱内外、楼梯扶手及门窗进行保洁，同时处理垃圾，做好消杀工作。遇到大型活动时，在活动结束后，要及时进行清理，做到干净无杂物，保持环境清洁。

（6）校园绿化及室外保洁人员

职责：负责校园区内公共绿化的日常修剪、清杂草、浇水、施肥病虫害等提供专业化管理；负责校园内道路、操场、停车场、花坛、草坪、树林带等公共区域的清洁工作。

工作内容：按不同季节对花卉苗木的养护要求进行养护，并做到树灌木完整，长势茂盛，无枯枝死杈，无病虫害，草坪无杂物、无垃圾、无堆放物；及时清扫校园内道路、操场、停车场、花坛、草坪、树林带等公共区域，做到无杂物、废纸、烟头、果皮、包装袋等；每天对校园内的所有垃圾箱进行一次清理。

（7）水暖维修工人员

职责：负责给水管、下水道、消防等供水、排水、供暖等相关设备的管理和维护维修工作，保证其正常使用功能；负责修理门窗、桌椅、宿舍床铺、窗帘等。

工作内容：具有水暖维修及改线能力，能给供水、排水、供暖设施维修运行管护；对所管工作范围，定期巡视，发现问题及时汇报，及时维修，杜绝滴、漏、跑、冒现象；对安排的维修任务，要按时保质保量完成，并清理好维修现场；严格遵守安全操作规程，以高度的责任心，做好设备、设施的管理、维护、保养工作，杜绝事故发生；严格执行劳动定额，修旧利废、交旧领新，节支增效；做好本工种工具的使用和保管，安全使用，合理保养；及时对破损的门窗、桌椅、宿舍床铺、窗帘等进行修理。

（8）电工维修人员

1

职责：负责室内外灯具、开关、插座等校园内所有用电系统的管理和维修维护；负责修理门窗、桌椅、宿舍床铺、窗帘等。

工作内容：应具备电气焊等工作能力，除基本电路维修维护外，要懂高压电；能熟练掌握各项技术的操作规程，熟悉各部位供电线路的走向及所辖区域的设备性能，负荷的分布情况和用电规律，同时掌握消防主机的运行情况，做到判断故障准确，维修及时快捷；做好电气设备的巡检工作，定期巡视电气设备的运行状况，正常记录各种数据，保证学校正常供电；维修服务时，要主动热情，使用文明礼貌用语，做到文明服务，及时快捷，做到工完、料净、场地清，保证用户满意；严格执行劳动定额，修旧利废、交旧领新，节支增效；做好本工种工具的使用和保管，安全使用，合理保养，及时对破损的门窗、桌椅、宿舍床铺、窗帘等进行修理。

（二）管理事项

与物业管理项目相关的记录资料，物业管理部门负责收集，并建档管理。

（三）学校的权利和义务

- 1.有审定物业管理部门拟定的物业管理方案的权利。
- 2.有检查物业部门按照制定的物业管理方案管理工作及实施制度管理的权力。
- 3.一年中出现2次（含2次）不合格的或物业部门在服务期间发生重大责任事故的，上报相关部门对成交供应商进行处罚。
- 4.因物业部门未尽职责，给学校造成损失，学校有索赔的权利。
- 5.有教育学校教职员工及学生遵守各项物业管理制度，共同保持一个良好的工作、学习和生活环境，维护共同利益的义务。
- 6.物业部门在服务过程中出现人数没有达到采购单位要求、相关人员工资没有达到法定标准、工资延迟发放、服务质量不达标等现象时，采购单位有权对成交供应商进行处罚或按比例减少应支付服务费。
- 7.如因疫情原因，无在校学生或日平均在校师生总数低于原在校师生总数30%的情况下，采购单位有权酌情减少供应商提供的物业服务人员数量，按照规定的数量与技术指标及服务要求的总人数的比例进行支付服务费。

（四）物业管理部门的义务

- 1.按照协议约定，有对校园区进行统一物业管理的权利和义务。
- 2.对经双方共同审定的《物业服务方案》，有按照相关要求执行的义务。
- 3.在履行协议约定过程中，对学校提出的合理性整改意见，有认真按时整改的义务。
- 4.对学校的公用设施不得擅自占用和改变使用功能。
- 5.经双方协商，参照相关法律法规，在物业管理全面开展后，学校为物业部门无偿提供，具备使用条件的，物业服务管理办公室一间。

6.疫情防控期间，供应商的物业服务人员应严格执行学校的疫情防控要求。

7.服务期满，协议终止后，物业部门有如数将物业资料档案及管理用房、物品交给学校的义务。

（五）其它要求

1.管理人员要求精力充沛，有物业管理经验；大门卫（保安）人员、办公楼值班人员、汽修车间值班人员、校园绿化及室外保洁人员、水暖、电维修工人员要求为男性，室内保洁人员一般要求为女性。年龄必须符合《劳动法》要求；物业人员要求十二个月正常在岗（无寒暑假）；工资以在岗时间按时发放。所有人员上岗前必须经过培训，上岗时穿物业统一工装。

2.门卫保安要遵守保安职业道德，要全天24小时在岗，不得擅自离岗；工作期间要姿态端庄，服装整齐，动作规范标准，精神饱满；室内执勤坐姿要端正，严禁倚靠、坐卧，不做与执勤无关的事；要保持执勤室内干净整洁，无杂物，闲杂人员禁止入内；要爱护和正确使用、保管，警械器具、公用设施、安全门控制器，使其保持良好的工作状态；疫情防控期间，要按照学校疫情防控要求，对门卫室进行消杀。

3.室内保洁人员工作时间为上午6：30—11：00，下午13：00—16：30。工作时间内，要按标准认真做好保洁工作，不捡垃圾（矿泉水瓶、易拉罐等）；不得随意进入办公室、实验室、教室等非保洁处；不可翻阅办公室内文件；每日下午逐层浇花，并认真观察，及时发现花是否生病缺肥，及时上报；每天用洁厕水，清洗一次便池，清洗时应戴胶手套防止损伤皮肤，做到无尿垢、无臭味，不堵塞；擦拭电器开关、灯具要用干毛巾，以防触电；发现下水如有堵塞现象，及时通知维修人员进行疏通；遇雨雪天气时，要做到随脏随清，保持环境清洁。

4.水暖维修工、电工工作时间为上午7：30-11：30，下午13：30-16：30，要24小时保持电话畅通，紧急情况下能随时到岗。

5.物业工作人员要遵守作息时间，上下班按时签到，坚决杜绝出现缺岗、漏岗、空岗等现象，一经发现，按照本协议中的相关条款进行处罚。

6.按照学校疫情防控相关规定，做好校园内消杀清洁工作，严格执行学校疫情日报告制度。

7.注意水、电的使用情况，按照学校要求做好节水节电工作，不得跑冒滴漏、私拉乱接。

8.宿舍楼保洁人员周日正常到岗上班，不休息；如遇节假日加班，物业全体人员正常到岗上班，不休息。

9.由于疫情原因，学校不能正常开学，在此期间，物业在岗人员不能少于10人，物业费用核算标准按相应比例结算。

10.物业公司在服务期间，要保证服务质量，如出现人员缺岗、漏岗、空岗现象，物业公司要安排人员对其所负责的卫生管理区域进行清扫，学校将按照本协议中的相关条款对缺岗、漏岗、空岗人员进行处罚，处罚标准为每人75元/天。

说明

打“★”号条款为实质性条款，若有任何一条负偏离或不满足则导致投标无效。

第三章 投标人须知

一.前附表

序号	条款名称	内容及要求
1	计划编号	黑财购核字[2022]04210号
2	项目编号	[230001]QJCG[CS]20220002
3	项目名称	物业服务采购
4	包组情况	共1包
5	是否专门面向中小企业采购	合同包1（物业管理服务）：是
6	采购资金预算金额	557,000.00
7	采购方式	竞争性磋商
8	开标方式	不见面开标
9	评标方式	现场网上评标
10	评标办法	合同包1（物业管理服务）：综合评分法
11	报价形式	合同包1（物业管理服务）:总价
12	现场踏勘	否
13	保证金缴纳截止时间 （同递交投标文件截止时间）	详见采购公告
14	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
15	响应有效期	从提交投标（响应）文件的截止之日起90日历天
16	投标文件要求	（1）加密的电子响应文件 1 份（需在投标截止时间前上传至“黑龙江省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，投标供应商须开标现场递交非加密电子版响应文件U盘（或光盘）份。 （3）纸质响应文件正本 份，纸质响应文件副本 份。
17	中标候选人推荐家数	合同包1（物业管理服务）： 3
18	中标供应商确定	采购人授权磋商小组按照评审原则直接确定中标（成交）人。
19	备选方案	不允许
20	联合体投标	包1： 不接受
21	代理服务费	收取
22	代理服务费收取方式	收取。采购机构代理服务收费标准：7500元 向中标/成交供应商收取

23	投标保证金	<p>本项目允许投标供应商按照相关法律法规自主选择以支票、汇票、本票或者金融机构、担保机构出具的保函等非现金形式缴纳保证金。</p> <p>物业管理服务：保证金人民币：0.00元整。</p> <p>开户单位：无</p> <p>开户银行：无</p> <p>银行账号：无</p> <p>特别提示：</p> <p>1、响应供应商应认真核对账户信息，将响应保证金足额汇入以上账户，并自行承担因汇错投标保证金而产生的一切后果。响应保证金到账（保函提交）的截止时间与响应截止时间一致，逾期不交者，响应文件将作无效处理。</p> <p>2、响应供应商在转账或电汇的凭证上应按照以下格式注明，以便核对：“（项目编号：***、包组：***）的响应保证金”。</p>
----	-------	---

24	电子招投标	<p>各投标人应当在投标截止时间前上传加密的电子投标文件至“黑龙江省政府采购网”未在投标截止时间前上传电子投标文件的，视为自动放弃投标。投标人因系统或网络问题无法上传电子投标文件时，请在工作时间及时拨打联系电话4009985566按5转1号键。</p> <p>不见面开标（远程开标）：</p> <p>1. 项目采用不见面开标（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，将会由开标负责人视情况来决定是否允许投标人导入非加密电子投标文件继续开标。本项目采用电子评标（网上评标），只对通过开标环节验证的电子投标文件进行评审。</p> <p>2. 电子投标文件是指通过投标客户端编制，在电子投标文件中，涉及“加盖公章”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政府采购网的最终版指定格式电子投标文件。</p> <p>3. 使用投标客户端，经过编制、签章，在生成加密投标文件时，会同时生成非加密投标文件，投标人请自行留存。</p> <p>4. 投标人的法定代表人或其授权代表应当按照本招标公告载明的时间和模式等要求参加开标，在开标时间前30分钟，应当提前登录开标系统进行签到，填写联系人姓名与联系号码。</p> <p>5. 开标时，投标人应当使用 CA 证书 在开始解密后30分钟内完成投标文件在线解密，若出现系统异常情况，工作人员可适当延长解密时长。（请各投标人在参加开标以前自行对使用电脑的网络环境、驱动安装、客户端安装以及CA证书的有效性等进行检测，保证可以正常使用。具体环境要求详见操作手册）</p> <p>6. 开标时出现下列情况的，将视为逾期送达或者未按照招标文件要求密封的投标文件，采购人、采购代理机构应当视为投标无效处理。</p> <p>（1） 投标人未按招标文件要求参加远程开标会的；</p> <p>（2） 投标人未在规定时间内完成电子投标文件在线解密；</p> <p>（3） 经检查数字证书无效的投标文件；</p> <p>（4） 投标人自身原因造成电子投标文件未能解密的。</p> <p>7. 供应商必须保证在规定时间内完成已投项目的电子响应文件解密，并在规定时间内进行签章确认，未在规定时间内签章的，视同接受开标结果。</p>
25	电子响应文件签字、盖章要求	<p>应按照第六章“响应文件格式与要求”，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、扫描后导入加密电子响应文件或签字处使用电脑打字输入。</p>
26	其他	
27	项目兼投兼中规则	兼投兼中： -

二.说明

1.委托

授权代表如果不是法定代表人/单位负责人，须持有《法定代表人/单位负责人授权书》（统一格式）。

2.费用

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

三.响应文件

1.响应文件计量单位

响应文件中所使用的计量单位，除有特殊要求外，应采用国家法定计量单位，报价最小单位为人民币元。

2.响应文件的组成

响应文件应按照磋商文件第六章“响应文件格式”进行编写（可以增加附页），作为响应文件的组成部分。

（二）资格证明及其他文件包括：

★1、供应商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“统一社会信用代码营业执照”；未换证的提供“营业执照、税务登记证、组织机构代码证或三证合一的营业执照”；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若为个体工商户：提交“统一社会信用代码的营业执照”或“营业执照、税务登记证”；⑤若为自然人：提供“身份证明材料”。以上均提供复印件。

★2、法定代表人/单位负责人签字并加盖公章的法定代表人/单位负责人授权书。

注：供应商为法人单位时提供“法定代表人授权书”，供应商为其他组织时提供“单位负责人授权书”，供应商为自然人时提供“自然人身份证明材料”。

★3、法定代表人/单位负责人身份证正反两面复印件及投标代表身份证明身份证正反两面复印件。供应商为大学生创办的小微企业还应提供法定代表人的学生证或毕业证或国外学历学位认证书复印件。

（三）报价书附件的编制及编目

1、报价书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，与正文页码统一编目编码装订。

2、报价书附件必须包含以下内容：

- （1）产品主要技术参数明细表及报价表；
- （2）技术服务和售后服务的内容及措施。

3、报价书附件可以包含以下内容：

- （1）产品详细说明书。包括：产品主要技术数据和性能的详细描述或提供产品样本；
- （2）产品制造、验收标准；
- （3）详细的交货清单；
- （4）特殊工具及备件清单；
- （5）供应商推荐的供选择的配套货物表；
- （6）提供报价所有辅助性材料或资料。

3.报价

（一）所有价格均以人民币报价，所报价格为送达用户指定地点安装、调试、培训完毕价格。

（二）磋商报价分两次，即初始报价，供应商递交的响应文件中的报价及磋商结束后的最后报价，且将做为最终的成交价格。

（三）具备初始报价，方有资格做第二次报价。

（四）最低报价不能作为成交的唯一保证。

（五）如供应商未按规定要求和时间递交最后报价，该供应商提交的响应文件中的初始报价将作为其最后报价。

（六）供应商应注意本文件的技术规格中指出的工艺、材料和设备型号仅起说明作用，并没有任何限制性。供应商在报价中可以选择替代标准或型号，但这些替代要实质上满足或超过本文件的要求。

4.响应文件的签署及规定

（一）组成响应文件的各项资料均应遵守本条规定。

- (二) 响应文件应按规范格式编制，按要求签字、加盖公章。
- (三) 响应文件装订成册、编制页码且页码连续。
- (四) 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。正本 份，副本 份
- (五) 响应文件不得涂改和增删，如有修改错漏处，必须由磋商代表签字并加盖公章。
- (六) 响应文件因字迹潦草或表达不清所引起的后果由供应商自行负责。
- (七) 法定代表人/单位负责人授权书应由法定代表人/单位负责人签字并加盖公章。

5.响应文件存在下列任意一条的，则响应文件无效：

- (一) 任意一条不满足磋商文件★号条款要求的；
- (二) 单项产品五条及以上不满足非★号条款要求的；
- (三) 供应商所提报的技术参数没有如实填写，没有与“竞争性磋商文件技术要求”一一对应，只简单填写“响应或完全响应”的以及未逐条填写应答的；
- (四) 供应商提报的技术参数中没有明确品牌、型号、规格、配置等；
- (五) 单项商品报价超单项预算的；
- (六) 响应产品中如要求安装软件，应提供正版软件，否则响应无效；台式计算机、便携式计算机必须预装正版操作系统，该系统须有唯一的正版序列号与之对应，一个正版序列号只能对应一台计算机，否则响应无效；
- (七) 政府采购执行节能产品政府强制采购和优先采购政策。如采购人所采购产品为政府强制采购的节能产品，供应商所投产品的品牌及型号必须为清单中有效期内产品并提供证明文件，否则其响应将作为无效响应被拒绝；

注：本项目评审条款中有特殊情形的，以评审条款中的规定为准。

6.供应商出现下列情况之一的，响应文件无效：

- (一) 非★条款有重大偏离经磋商小组专家认定无法满足竞争性磋商文件需求的；
- (二) 未按竞争性磋商文件规定要求签字、盖章的；
- (三) 响应文件中提供虚假材料的；（提供虚假材料进行报价、应答的，还将移交财政部门依法处理）；
- (四) 提交的技术参数与所提供的技术证明文件不一致的；
- (五) 所报项目在实际运行中，其使用成本过高、使用条件苛刻的需经磋商小组确定后不能被采购人接受的；
- (六) 法定代表人/单位负责人授权书无法定代表人/单位负责人签字或没有加盖公章的；
- (七) 参加政府采购活动前三年内，在经营活动中有重大违法记录的；
- (八) 供应商对采购人、代理机构、磋商小组及其工作人员施加影响，有碍公平、公正的；
- (九) 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参与本项目同一合同项下的投标的，其相关投标将被认定为投标无效；
- (十) 属于串通投标，或者依法被视为串通投标的；
- (十一) 磋商小组认为，排在前面的入围候选供应商的报价明显不合理或者低于成本，有可能影响服务质量和不能诚信履约的，应当要求该供应商作出书面说明并提供相关证明材料，否则，磋商小组可以取消该供应商的成交候选资格，按顺序由排在后面的成交候选供应商递补；
- (十二) 按有关法律、法规、规章规定属于响应无效的；
- (十三) 磋商小组在磋商过程中，应以供应商提供的响应文件为磋商依据，不得接受响应文件以外的任何形式的文件资料。

7.供应商禁止行为

- (一) 供应商在提交响应文件截止时间后撤回响应文件；
- (二) 成交人在磋商结果产生后放弃成交；
- (二) 成交人在规定的时限内不签订政府采购合同。

8.竞争性磋商文件质疑提起与受理

供应商在参加黑龙江省政府采购代理机构组织的政府采购活动中，认为采购文件使自己的权益受到损害的，可依法提出质疑；

（一）潜在供应商已依法获取采购文件，且满足参加采购活动基本条件的，可以对该文件提出质疑；对采购文件提出质疑的，应当在首次获取采购文件之日起7个工作日内提出；

（二）提出质疑的供应商应当在规定的时限内，以书面形式一次性地向代理机构递交质疑函和必要的证明材料。

（三）有下列情形之一的，政府采购代理机构不予受理：

- 1、按照“谁主张、谁举证”的原则，应由质疑供应商提供质疑事项的相关证据、依据和其他有关材料，未能提供的；
- 2、未按照补正期限进行补正或者补正后仍不符合规定的；
- 3、未在质疑有效期限内提出的；
- 4、同一质疑供应商一次性提出质疑后又提出新质疑的；

（四）有下列情形之一的，质疑不成立：

- 1、质疑事项缺乏事实依据的；
- 2、质疑供应商捏造事实或者提供虚假材料的；
- 3、质疑供应商以非法手段取得证明材料的。

（五）对虚假和恶意质疑的处理。

代理机构将对虚假和恶意质疑的供应商进行网上公示，推送省级信用平台；报省政府采购监督管理部门依法处理，记入政府采购不良记录；限制参与政府采购活动；

有下列情形之一的，属于虚假和恶意质疑：

- 1、主观臆造、无事实依据进行质疑的；
- 2、捏造事实或提供虚假材料进行质疑的；
- 3、恶意攻击、歪曲事实进行质疑的；
- 4、以非法手段取得证明材料的。

第四章 磋商及评审方法

一.磋商评审要求

1、评审方法

综合评分法，响应文件满足磋商文件全部实质性要求，且按照评审因素的量化指标评审得分最高的供应商为成交候选人的评审方法。（最低报价不是成交的唯一依据。）

2、评审原则

2.1 评审活动遵循公平、公正、科学和择优的原则，以磋商文件和响应文件为评审的基本依据，并按照磋商文件规定的评审方法和评审标准进行评审。

2.2 具体评审事项由磋商小组负责，并按磋商文件的规定办法进行评审。

3、磋商小组

3.1 磋商小组由采购人代表和评审专家共3人以上单数组成，其中评审专家人数不得少于磋商小组成员总数的2/3。

3.2 磋商小组成员有下列情形之一的，应当回避：

（1）参加采购活动前三年内，与供应商存在劳动关系，或者担任过供应商的董事、监事，或者是供应商的控股股东或实际控制人；

（2）与供应商的法定代表人或者负责人有夫妻、直系血亲、三代以内旁系血亲或者近姻亲关系；

（3）与供应商有其他可能影响政府采购活动公平、公正进行的关系。

3.3 磋商小组负责具体评审事务，并独立履行下列职责：

（1）审查、评价响应文件是否符合磋商文件的商务、技术等实质性要求；

（2）要求供应商对响应文件有关事项作出澄清或者说明，与供应商进行分别磋商；

（3）对响应文件进行比较和评价；

（4）确定成交候选人名单，以及根据采购人委托直接确定成交供应商；

（5）向采购人、采购代理机构或者有关部门报告评审中发现的违法行为；

（6）法律法规规定的其他职责。

4、澄清

磋商小组在对响应文件的有效性、完整性和响应程度进行审查时，可以要求供应商对响应文件中含义不明确、同类问题表述不一致或者有明显文字和计算错误的内容等作出必要的澄清、说明或者更正。供应商的澄清、说明或者更正不得超出响应文件的范围或者改变响应文件的实质性内容。供应商的澄清、说明或者更正应当采用书面形式，并加盖公章，或者由法定代表人或其授权的代表签字。供应商的澄清、说明或者更正不得超出响应文件的范围或者改变响应文件的实质性内容。

4.1 磋商小组不接受供应商主动提出的澄清、说明或更正。

4.2 磋商小组对供应商提交的澄清、说明或更正有疑问的，可以要求供应商进一步澄清、说明或更正。

5、有下列情形之一的，视为供应商串通投标：

（1）不同供应商的响应文件由同一单位或者个人编制；（不同供应商响应文件上传的项目内部识别码一致）；

（2）不同供应商委托同一单位或者个人办理投标事宜；

（3）不同供应商的响应文件载明的项目管理成员或者联系人员为同一人；

（4）不同供应商的响应文件异常一致或者投标报价呈规律性差异；

（5）不同供应商的响应文件相互混装；

（6）不同供应商的投标保证金为从同一单位或个人的账户转出；

说明：在项目评审时被认定为串通投标的供应商不得参加该合同项下的采购活动

6、有下列情形之一的，属于恶意串通投标：

（1）供应商直接或者间接从采购人或者采购代理机构处获得其他供应商的相关情况并修改其投标文件或者响应文件；

- (2) 供应商按照采购人或者采购代理机构的授意撤换、修改投标文件或者响应文件；
- (3) 供应商之间协商报价、技术方案等投标文件或者响应文件的实质性内容；
- (4) 属于同一集团、协会、商会等组织成员的供应商按照该组织要求协同参加政府采购活动；
- (5) 供应商之间事先约定由某一特定供应商成交、成交；
- (6) 供应商之间商定部分供应商放弃参加政府采购活动或者放弃成交、成交；

(7) 供应商与采购人或者采购代理机构之间、供应商相互之间，为谋求特定供应商成交、成交或者排斥其他供应商的其他串通行为。

7、投标无效的情形

详见资格性审查、符合性审查和磋商文件其他投标无效条款。

8、废标（终止）的情形

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

- (1) 因情况变化，不再符合规定的竞争性磋商采购方式适用情形的；
- (2) 出现影响采购公正的违法、违规行为的；
- (3) 在采购过程中符合磋商要求的供应商或者报价未超过采购预算的供应商不足3家的，但经财政部门批准的情形除外；
- (4) 法律、法规以及磋商文件规定其他情形。

9、定标

磋商小组按照磋商文件确定的评审方法、步骤、标准，对响应文件进行评审。评审结束后，对供应商的评审名次进行排序，确定成交供应商或者推荐成交候选人。

二.政府采购政策落实

1.节能、环保要求

采购的产品属于品目清单范围的，将依据国家确定的认证机构出具的、处于有效期之内的节能产品、环境标志产品认证证书，对获得证书的产品实施政府优先采购或强制采购，具体按照本采购文件相关要求执行。

2.对小型、微型企业、监狱企业或残疾人福利性单位给予价格扣除

依照《政府采购促进中小企业发展管理办法》、《关于政府采购支持监狱企业发展有关问题的通知》和《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》的规定，凡符合要求的小型、微型企业、监狱企业或残疾人福利性单位，按照以下比例给予相应的价格扣除：（监狱企业、残疾人福利性单位视同小、微企业）。

合同包1（物业管理服务）

序号	情形	适用对象	价格扣除比例	计算公式
注：（1）上述评标价仅用于计算价格评分，成交金额以实际投标价为准。（2）组成联合体的大中型企业和其他自然人、法人或者其他组织，与小型、微型企业之间不得存在投资关系。				

价格扣除相关要求：

(1) 所称小型和微型企业应当同时符合以下条件：

①符合中小企业划分标准；

②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。本项所称货物不包括使用大型企业注册商标的货物；

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。

小型、微型企业提供中型企业制造的货物的，视同为中型企业。

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。

(2) 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《政府采购促进中小企业发展管理办法》规定的中小企业扶持政策：

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民法典》订立劳动合同的从业人员。

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《政府采购促进中小企业发展管理办法》规定的中小企业扶持政策。

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。

(3) 供应商属于小微企业的应填写《中小企业声明函》；监狱企业须供应商提供由监狱管理局、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；残疾人福利性单位应填写《残疾人福利性单位声明函》，否则不认定价格扣除。

说明：供应商应当认真填写声明函，若有虚假将追究其责任。供应商可通过“国家企业信用信息公示系统”（<http://www.gsxt.gov.cn/index.html>），点击“小微企业名录”（<http://xwqy.gsxt.gov.cn/>）对供应商和核心设备制造商进行搜索、查询，自行核实是否属于小微企业。

(4) 提供供应商的《中小企业声明函》、《残疾人福利性单位声明函》（格式后附，不可修改），未提供、未盖章或填写内容与相关材料不符的不予价格扣除。

(5) 报价供应商为大学生创办的小微企业的，对其法定代表人身份及企业性质进行核查，请报价供应商提供（A）、（B）、（C）的登录名和密码：

(A) 法定代表人为在校大学生的，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。查询路径：中国高等教育学生信息网(学信网)<http://www.chsi.com.cn/>。

(B) 法定代表人为大学毕业生的，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。查询路径：中国高等教育学生信息网(学信网)<http://www.chsi.com.cn/>。

(C) 法定代表人为留学回国人员的，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。查询路径：教育部留学服务中心-国（境）外学历学位认证系统<http://renzheng.cscse.edu.cn/Login.aspx>。

(D) 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。控股情况查询：全国企业信用信息公示系统<http://gsxt.saic.gov.cn/>。

(E) 各项查询结果需打印并由磋商小组签字。

三.评审程序

1.资格性审查和符合性审查

资格性审查。磋商小组依据法律法规和竞争性磋商文件规定，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入围资格。如供应商不具备入围资格，应书面告知未入围的供应原因并要求其签字确认收到告知书。（详见后附表一资格性审查表）

符合性审查。依据磋商文件的规定，从响应文件的有效性、完整性和对磋商文件的响应程度进行审查，以确定是否对磋商文件的实质性要求作出响应。（详见后附表二符合性审查表）

资格性审查和符合性审查中凡有其中任意一项未通过的，评审结果为未通过，未通过资格性审查、符合性审查的投标单位按无效投标处理。

2.磋商

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

(2) 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、同时通知所有参加磋商的供应商

供应商应当按照磋商文件的变动情况和磋商小组的要求进行最终报价或重新提交响应文件，并由其法定代表人或授权代表

签字或者加盖公章。由授权代表签字的，应当附法定代表人授权书。供应商为自然人的，应当由本人签字并附身份证明。

3.最后报价

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。

已提交响应文件的供应商，在提交最后报价之前，可以根据磋商情况退出磋商。

4.政府采购政策功能落实

对于小型、微型企业、监狱企业或残疾人福利性单位给予价格扣除。

5.综合评分（详见后附表三详细表）

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（得分四舍五入保留两位小数）。

6.汇总、排序

评审结果按评审后总得分由高到低顺序排列。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。上述相同的，按照提供优先采购产品证明材料的数量进行排序；以上均相同的属于保护环境、不发达地区和少数民族地区企业的优先。

四.确定成交供应商

（一）磋商小组依据磋商方法和原则确定成交供应商，并将成交结果通知所有参加磋商的未成交供应商。

（二）如供应商对成交结果有异议，请当场以书面形式提出，由磋商小组以书面形式进行回复，其他任何形式的回复无效。

（三）成交公告和成交通知书

代理机构负责发布成交公告，同时向成交供应商发出《成交通知书》，《成交通知书》是《合同》的一个组成部分。

（四）排名第一的成交候选人不与采购人签订合同的，采购人可直接上报黑龙江省财政部门。

五.合同的签订

（一）成交供应商应按《成交通知书》规定的时间、地点与采购人签订政府采购合同。

（二）竞争性磋商文件、成交供应商的响应文件、磋商过程中的有关澄清和承诺文件均是政府采购合同的必要组成部分，与合同具有同等法律效力。

（三）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，不得与成交供应商订立违背合同实质性内容的协议。

（四）合同由采购人通过黑龙江省政府采购网上传黑龙江省财政部门备案。

（五）采购人负责合同的审核、签订、履约及验收工作，黑龙江省财政部门负责对合同签订、合同履约及验收进行监督检查。

六.履约金

合同包1（物业管理服务）： 本合同包不收取

七.付款及验收

合同包1（物业管理服务）

付款方式	1期: 8.3%, 开具正规发票 2期: 8.3%, 开具正规发票 3期: 8.3%, 开具正规发票 4期: 8.3%, 开具正规发票 5期: 8.3%, 开具正规发票 6期: 8.3%, 开具正规发票 7期: 8.3%, 开具正规发票 8期: 8.3%, 开具正规发票 9期: 8.3%, 开具正规发票 10期: 8.3%, 开具正规发票 11期: 8.3%, 开具正规发票 12期: 8.7%, 开具正规发票
验收要求	1期: 采购方自行组织验收

表一资格性审查表:

合同包1（物业管理服务）

具有独立承担民事责任的能力	在中华人民共和国境内注册的法人或其他组织或自然人，投标时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	提供投标截止日前6个月内任意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2021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	提供设备及专业技术能力情况。
参加采购活动前3年内，在经营活动中没有重大违法记录	参照投标（报价）函相关承诺格式内容。重大违法记录，是指供应商因违法经营受到刑事处罚或者责令停产停业、吊销许可证或者执照、较大数额罚款等行政处罚。（较大数额罚款按照发出行政处罚决定书部门所在省级政府，或实行垂直领导的国务院有关行政主管部门制定的较大数额罚款标准，或罚款决定之前需要举行听证会的金额标准来认定）
信用记录	供应商未被列入“信用中国”网站(www.creditchina.gov.cn)“记录失信被执行人或重大税收违法案件当事人名单或政府采购严重违法失信行为”记录名单；不处于中国政府采购网(www.ccgp.gov.cn)“政府采购严重违法失信行为信息记录”中的禁止参加政府采购活动期间。（以采购代理机构于投标（响应）截止时间当天在“信用中国”网站（ www.creditchina.gov.cn ）及中国政府采购网（ http://www.ccgp.gov.cn/ ）查询结果为准，如相关失信记录已失效，供应商需提供相关证明资料）。
供应商必须符合法律、行政法规规定的其他条件	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，不得同时参加本采购项目（包组）投标。为本项目提供整体设计、规范编制或者项目管理、监理、检测等服务的供应商，不得再参与本项目投标。投标（报价）函相关承诺要求内容。
促进中小企业发展	采购包整体专门面向中小企业

表二符合性审查表:

合同包1（物业管理服务）

投标报价	投标报价（包括分项报价，投标总报价）只能有一个有效报价且不超过采购预算或最高限价，投标报价不得缺项、漏项。
投标文件规范性、符合性	投标文件的签署、盖章、涂改、删除、插字、公章使用等符合招标文件要求；投标文件文件的格式、文字、目录等符合招标文件要求或对投标无实质性影响；投标承诺书。
主要商务条款	审查投标人出具的“满足主要商务条款的承诺书”，且进行签署、盖章。
联合体投标	符合关于联合体投标的相关规定。
技术部分实质性内容	1.明确所投标的的产品品牌、规格型号或服务内容或工程量； 2.投标文件应当对招标文件提出的要求和条件作出明确响应并满足招标文件全部实质性要求。
其他要求	招标文件要求的其他无效投标情形；围标、串标和法律法规规定的其它无效投标条款。

表三详细评审表：

物业管理服务

评审因素	评审标准	
分值构成	技术部分 64.0分 商务部分 21.0分 报价得分 15.0分	
技术部分	本项目的整体管理设想及策划 (12.0分)	(1) 依据建筑功能、周边环境、客户群体以及将要达到的管理效果等因素，提出本项目的服务定位，分析充分、符合客户和项目特点及符合实际 (0-6分)。(2) 对本项目物业服务的重点、难点、特点，分析充分、符合客户和项目特点及符合实际需求 (0-6分)。
	专项服务实施方案 (20.0分)	(1) 有保洁实施方案，突出服务理念及服务思路，得0-1分；有规范的作业流程，得0-2分；有具体的管理措施，得0-2分。此项最高得5分。(2) 有秩序维护实施方案，突出服务理念及服务思路，得0-1分；有规范的作业流程，得0-2分；有具体的管理措施，得0-2分。此项最高得5分。(3) 有维修服务实施方案，突出服务理念及服务思路，得0-1分；有规范的作业流程，得0-2分；有具体的管理措施，得0-2分。此项最高得5分。(4) 有绿化养护实施方案，突出服务理念及服务思路，得0-1分；有规范的作业流程，得0-2分；有具体的管理措施，得0-2分。此项最高得5分。
	疫情防控措施 (11.0分)	在本项目的服务过程中，有针对新型冠状病毒疫情所采取的消杀、通风等防疫措施及实施方案；措施及实施方案制定合理、科学、有针对性且符合本项目特点，(0-11)分。
	人员配备、管理及培训，服务质量保障措施 (10.0分)	(1) 根据服务内容设计项目组织架构，架构灵活、高效，得0-2分。此项最高得2分。(2) 根据管理服务实际，合理配置各岗位管理和服务人员，得0-2分；此项最高得2分。(3) 有符合本项目特点的培训机制，得0-2分。此项最高得2分。(4) 根据管理服务实际，制定人员管理制度，得0-2分；此项最高得2分。(5) 明确各类人员岗位职责，得0-2分。此项最高得2分。
	突发事件应急预案 (11.0分)	根据本项目特点的实际需求制定针对性应急保障措施和预案 (包括但不限于：火情、刑事治安案件、自然灾害、疫情及机电设施设备抢修等事件的应急处置预案) (0-11)分。

商务部分	认证证书 (8.0分)	<p>(1) 提供有效的企业诚信管理体系认证证书(认证范围应包含清洁或保洁、绿化服务等与物业行业相关内容), 得2分。认证范围不符合要求或不提供不得分。此项最高得2分。(2) 提供有效的ISO9001质量体系认证证书(认证范围应包含清洁或保洁、绿化服务等与物业行业相关内容), 得2分。认证范围不符合要求或不提供不得分。此项最高得2分。(3) 提供有效的售后服务体系完善程度认证证书(认证范围应包含清洁或保洁、绿化服务等与物业行业相关内容), 十星得2分, 九星得1.5分, 八星得1分, 七星及以下得0.5分, 认证范围不符合要求或不提供不得分。此项最高得2分。</p> <p>(4) 提供有效的履约能力达标测评证书(认证范围应包含清洁或保洁、绿化服务等与物业行业相关内容), 认证范围不全、不符合要求或不提供不得分。此项最高得2分。注: 以上证书必须在国家认证认可监督管理委员会官网http://www.cnca.gov.cn上可查询, 并要求参与本项目供应商提供的上述证书取得日期应在本项目招标公告发布日期之前, 不符合要求或不提供不得分。</p>
	专业人员 (3.0分)	<p>(1) 提供有效的高压电工作业特种作业操作证1份, 每份得1分, 此项最高得1分。(2) 提供有效的低压电工作业特种作业操作证1份, 每份得1分, 此项最高1分。(3) 提供有效的高处作业(高处安装、维护、拆除作业证)特种作业操作证1份, 每份得1分, 此项最高得1分。注: 以上证书必须有效, 一人一证, 重复人员和证件不累计得分, 如发生重复的以得分高者计分, 提供参与本项目供应商为上述持证人员缴纳有效的社会保险证明材料, 以人员证书及社会保险证明材料同时提供计分, 并要求参与本项目供应商提供的上述人员证书取得日期应在本项目招标公告发布日期之前, 不符合要求或不提供不得分。</p>
	专业设备 (9.0分)	<p>(1) 供应商提供有效的多功能铲车扫雪机1台, 得3分。如属供应商自有的, 提供有效的多功能铲车扫雪机购买发票, 拥有人必须为响应供应商企业名称; 如属供应商租赁的, 提供有效的多功能铲车扫雪机购买发票及租赁合同。材料不全、不合格或不提供的不得分。此项最高得3分。注: 多功能铲车扫雪机要求用于学校冬季清雪使用。(2) 供应商提供有效的洗地机设备6台, 得3分。设备如属供应商自有的, 提供有效的购买发票, 设备拥有人必须为响应供应商企业名称; 如属供应商租赁的, 提供有效的购买发票及租赁合同。材料不全、不合格或不提供的不得分。此项最高得3分。注: 要求全部放置于学校使用。(3) 供应商提供有效的垃圾清运车1台, 得3分。车辆如属供应商自有的, 提供有效的车辆行驶证、机动车登记证书及购车发票, 车辆拥有人必须为响应供应商企业名称; 如属供应商租赁的, 提供有效的车辆行驶证、机动车登记证书、购车发票及租赁合同。材料不全、不合格或不提供的不得分。供应商应确保上述资料真实、准确, 车辆所有人、车牌号码以及车辆识别代码清晰可见, 否则不计分。此项最高得3分。注: 要求参与本项目供应商提供的上述设备及车辆相关手续取得日期应在本项目招标公告发布日期之前。不符合要求或不提供不得分。</p>
	业绩 (1.0分)	提供类似业绩合同的得1分, 否则不得分。

投标报价	投标报价得分 (15.0分)	投标报价得分=（评标基准价/投标报价）×价格分值【注：满足招标文件要求且投标价格最低的投标报价为评标基准价。】最低报价不是中标的唯一依据。因落实政府采购政策进行价格调整的，以调整后的价格计算评标基准价和投标报价。
------	----------------	--

第五章 主要合同条款及合同格式

合同编号：

《黑龙江省政府采购合同》（试行）文本

一般货物类

采购单位(甲方)
供应商(乙方)
签订地点

采购计划号
招标编号
签订时间

根据《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国民法典》等法律、法规规定，按照招标文件规定条款和中标人承诺，甲乙双方签订本合同。

第一条 合同标的

1、供货一览表

序号	产品名称	商标品牌	规格型号	生产厂家	数量及单位	单价（元）	金额（元）
1							
2							
3							
4							
5							
人民币合计金额（大写）				（小写）			

2、合同合计金额包括货物价款，备件、专用工具、安装、调试、检验、技术培训及技术资料和包装、运输等全部费用。如招标文件对其另有规定的，从其规定。

第二条 质量保证

1、乙方所提供的货物型号、技术规格、技术参数等质量必须与招标文件和承诺相一致。乙方提供的节能和环保产品必须是列入政府采购清单的产品。

2、乙方所提供的货物必须是全新、未使用的原装产品，且在正常安装、使用和保养条件下，其使用寿命期内各项指标均达到质量要求。

第三条 权利保证

乙方应保证所提供货物在使用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 包装和运输

1、乙方提供的货物均应按招标文件要求的包装材料、包装标准、包装方式进行包装，每一包装单元内应附详细的装箱单和质量合格证。

2、货物的运输方式：。

3、乙方负责货物运输，货物运输合理损耗及计算方法：。

第五条 交付和验收

1、交货时间：。地点：。

2、乙方提供不符合招标文件和本合同规定的货物，甲方有权拒绝接受。

3、乙方应将所提供货物的装箱清单、用户手册、原厂保修卡、随机资料、工具和备品、备件等交付给甲方，如有缺失应及时补齐，否则视为逾期交货。

4、甲方应当在到货（安装、调试完）后7个工作日内进行验收，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货物验收单并加盖采购单位公章，甲乙双方各执一份。

5、政府代理机构组织的验收项目，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 安装和培训

- 1、甲方应提供必要安装条件（如场地、电源、水源等）。
- 2、乙方负责甲方有关人员的培训。培训时间、地点： 。

第七条 售后服务

- 1、乙方应按照国家有关法律法规和“三包”规定以及招标文件和本合同所附的《服务承诺》，为甲方提供售后服务。
- 2、货物保修起止时间： 。
- 3、乙方提供的服务承诺和售后服务及保修期责任等其它具体约定事项。（见合同附件）

第八条 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。

第九条 履约、质量保证金

- 1、乙方在签订本合同之日，按本合同合计金额 5%比例提交履约保证金。节能、环保产品提交履约保证金按本合同合计金额 2.5%比例提交，待货物验收合格无异议后5个工作日内无息返还。
- 2、乙方应在货物验收合格无异议后5个工作日内按本合同合计金额 比例向甲方提交质量保证金，质量保证期过后5个工作日内无息返还。

第十条 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（无进口资格的投标人委托进口货物除外）其应履行的合同义务。

第十一条 违约责任

- 1、乙方所提供的货物规格、技术标准、材料等质量不合格的，应及时更换，更换不及时按逾期交货处罚；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、乙方提供的货物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、甲方无故延期接收货物、乙方逾期交货的，每天向对方偿付违约货款额3‰违约金，但违约金累计不得超过违约货款额5%，超过 天对方有权解除合同，违约方承担因此给对方造成经济损失；甲方延期付货款的，每天向乙方偿付延期货款额3‰滞纳金，但滞纳金累计不得超过延期货款额5%。
- 5、乙方未按本合同和投标文件中规定的服务承诺提供售后服务的，乙方应按本合同合计金额 5%向甲方支付违约金。
- 6、乙方提供的货物在质量保证期内，因设计、工艺或材料的缺陷和其它质量原因造成的问题，由乙方负责，费用从质量保证金中扣除，不足另补。
- 7、其它违约行为按违约货款额5%收取违约金并赔偿经济损失。

第十二条 合同争议解决

- 1、因货物质量问题发生争议的，应邀请国家认可的质量检测机构对货物质量进行鉴定。货物符合标准的，鉴定费由甲方承担；货物不符合标准的，鉴定费由乙方承担。
- 2、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。
- 3、诉讼期间，本合同继续履行。

第十三条 签订本合同依据

- 1、政府采购招标文件；
- 2、乙方提供的投标文件；

3、投标承诺书；

4、中标或成交通知书。

第十四条 本合同一式四份，政府采购办、政府代理机构各一份，甲乙双方各一份（可根据需要另增加）。

本合同甲乙双方签字公章后生效，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）	乙方（章）
年 月 日	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：
采购办审核（章）	
经办人：	
年 月 日	

合同附件

一般货物类

1、投标人承诺具体事项：
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）	乙方（章）
年 月 日	年 月 日

注：售后服务事项填不下时可另加附页

黑龙江省政府采购合同使用说明

（一般货物类）

《政府采购合同》是对招标文件中货物和服务要约事项的细化和补充，所签订的合同不得对招标文件和中标投标人投标文件作实质性修改；招标过程中有关项目目标的性状的重要澄清和承诺事项必须在合同相应条款中予以明确表达。采购人和中标投标人不得提出任何不合理的要求作为签订合同的条件；不得私下订立背离招标文件实质性内容的协议。

一、本合同适用范围

家用电器、电子产品、教学仪器设备、医疗仪器设备、广播电视仪器设备、体育器材、音响乐器、药品、服装、印刷设备和印刷品等政府采购项目（协议供货除外）适用于本合同。

二、填写说明

（一）合同标题：地市县使用时可在“黑龙江省”后再加所在地名称或将“黑龙江省”删除加所在地名称。

（二）本合同划线部分所需填写内容，除以下条款特殊要求外，按招标文件要求填写，如招标文件没有明确，按甲乙双方商定意见填写。

（三）第一条合同标的：按表中各项目要求填写，内容填写不下时可另加附页。

（四）第四条包装和运输：货物运输方式包括：汽车、火车、轮船等。

（五）货物交付和验收：时间按合同签订（或生效）后多少日（或工作日）或直接填X年X月X日前交货。

（六）第八条付款方式和期限：资金性质按财政性资金（预算内资金、预算外资金）和自筹资金填写。

三、有关要求

（一）各单位现使用的专业合同可作为本合同附件，但专业合同各条款必须符合招标文件和本合同各条款要求，如发生矛盾以本合同为准。

（二）协议供货合同应使用原文本。

（三）甲乙双方对本合同各条款均不能改动，只能在划线位置填写，如有改动视同无效合同。

（四）本合同统一用A4纸打印。

（五）本合同为试行文本，采购人和中标投标人在使用过程中如发现不当之处，请及时提出建议，以便修正。

本合同各条款由黑龙江省政府采购办公室负责解释。

电话：0451—53679987 0451—82833586

第六章 响应文件格式与要求

《响应文件格式》是参加竞争性磋商供应商的部分响应文件格式，请参照这些格式编制响应文件。

一、响应文件封面格式

政 府 采 购 响 应 文 件

项目名称：物业服务采购

项目编号：[230001]QJCG[CS]20220002

供应商全称：（公章）

授权代表：

电话：

磋商日期：

二、首轮报价表

注：采用电子招投标的项目无需编制该表格，投标供应商应在投标客户端【报价部分】进行填写，投标客户端软件将自动根据供应商填写信息在线生成开标一览表（首轮报价表、报价一览表）或分项报价表，若在投标文件中出现非系统生成的开标一览表（首轮报价表、报价一览表）或分项报价表，且与投标客户端生成的开标一览表（首轮报价表、报价一览表）或分项报价表信息内容不一致，以投标客户端生成的内容为准。

三、分项报价表

注：采用电子招投标的项目无需编制该表格，投标供应商应在投标客户端【报价部分】进行填写，投标客户端软件将自动根据供应商填写信息在线生成开标一览表（首轮报价表、报价一览表）或分项报价表，若在投标文件中出现非系统生成的开标一览表（首轮报价表、报价一览表）或分项报价表，且与投标客户端生成的开标一览表（首轮报价表、报价一览表）或分项报价表信息内容不一致，以投标客户端生成的内容为准。

四、技术偏离及详细配置明细表

项目名称：物业服务采购

项目编号：[230001]QJCG[CS]20220002

(第 包)

序号	服务名称	磋商文件的服务需求	响应文件响应情况	偏离情况

供应商全称：

日期： 年 月 日

五、技术服务和售后服务的内容及措施

供应商全称：

六、法定代表人/单位负责人授权书

：
（报价单位全称）法定代表人/单位负责人 授权 （授权代表姓名）为响
应供应商代表，参加贵处组织的 项目（项目编号）竞争性磋商，全权处理本活动中的一切事宜。

法定代表人/单位负责人签字：

供应商全称（公章）：

日 期：

附：

授权代表姓名： 授权代表：（签字）

职 务：

详细通讯地址：

邮 政 编 码：

传 真：

电 话：

七、法定代表人/单位负责人和授权代表身份证明

(法定代表人/单位负责人身份证正反面复印件)

(授权代表身份证正反面复印件)

供应商全称:

八、小微企业声明函

注：响应供应商及响应产品是小微企业的提供，否则无需提供

中小企业声明函（货物）

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，提供的货物全部由符合政策要求的中小企业制造。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）行业；制造商为（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）行业；制造商为（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

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

中小企业声明函（工程、服务）

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： 年 月 日

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

九、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 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。

残疾人福利性单位（盖章）：

日期： 年 月 日

十、投标人关联单位的说明

说明：投标人应当如实披露与本单位存在下列关联关系的单位名称：

- （1）与投标人单位负责人为同一人的其他单位；
- （2）与投标人存在直接控股、管理关系的其他单位。