**竞争性比选**

**采购文件**

**（综合评分法）**

**采购计划编号：KB223731**

**项目名称：南川区规划展览馆物业服务采购项目（第二次）**

**采购人：重庆市南川区规划和自然资源局**

**采购代理机构：坤博工程咨询（重庆）有限公司**

**二〇二五年六月**

**目 录**

[竞争性比选 - 1 -](#_Toc23686)

[采购文件 - 1 -](#_Toc79)

[第一篇 比选邀请书 - 3 -](#_Toc15562)

[一、比选项目内容 - 3 -](#_Toc14535)

[二、资金来源 - 3 -](#_Toc30130)

[三、资格要求 - 3 -](#_Toc7356)

[四、比选有关说明 - 3 -](#_Toc31978)

[五、比选保证金 - 5 -](#_Toc20587)

[六、比选有关规定 - 5 -](#_Toc24054)

[七、联系方式 - 5 -](#_Toc12443)

[第二篇 供应商须知 - 7 -](#_Toc19595)

[一、比选费用 - 7 -](#_Toc27663)

[二、比选通知书 - 7 -](#_Toc26298)

[三、比选要求 - 7 -](#_Toc4483)

[四、比选程序及成交标准 - 10 -](#_Toc3446)

[五、评分 - 12 -](#_Toc32420)

[六、评审依据 - 15 -](#_Toc28360)

[七、成交通知 - 15 -](#_Toc11302)

[八、关于质疑和投诉 - 15 -](#_Toc29833)

[九、签订合同 - 16 -](#_Toc13915)

[第三篇 比选采购服务需求 - 17 -](#_Toc2723)

[一、 项目概况 - 17 -](#_Toc16511)

[二、项目情况介绍 - 17 -](#_Toc18181)

[三、服务内容 - 17 -](#_Toc14999)

[四、服务基本要求 - 18 -](#_Toc3107)

[五、其他要求 - 18 -](#_Toc3496)

[第四篇 商务要求 - 19 -](#_Toc30156)

[一、服务期限及基本内容 - 19 -](#_Toc18873)

[二、付款方式 - 22 -](#_Toc8183)

[三、知识产权 - 23 -](#_Toc32196)

[四、转包、分包 - 23 -](#_Toc13392)

[五、其他 - 23 -](#_Toc11460)

[第五篇 合同草案 - 24 -](#_Toc2894)

[第六篇 响应文件格式要求 - 25 -](#_Toc881)

[一、经济部分 - 26 -](#_Toc23917)

[二、技术部分 - 28 -](#_Toc20282)

[三、商务部分 - 30 -](#_Toc26048)

[四、资格条件及其他 - 33 -](#_Toc23768)

[五、其他应提供的资料 - 37 -](#_Toc3141)

[附件： - 38 -](#_Toc12756)

# 第一篇 比选邀请书

受重庆市南川区规划和自然资源局的委托，我公司组织对南川区规划展览馆物业服务采购项目（第二次） 项目进行比选采购。欢迎具备相关资质的供应商参加报价。

### 一、比选项目内容

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **项目名称** | 采购预算  （万元/年） | 成交数量  （名） |
| 南川区规划展览馆物业服务采购项目（第二次） | 16.296 | 1 |

### 二、资金来源

财政资金。

### 三、资格要求

比选供应商是指向采购人提供货物、工程或者服务的法人、其他组织或者自然人。以下简称供应商。

合格的供应商应符合下列条件：

（一）基本条件

1、具有独立承担民事责任的能力；

2、具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度；

3、具有履行合同所必需的设备和专业技术能力；

4、有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录；

5、参加政府采购活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录。

（二）特定资格条件

物业管理资质等级：三级及其以上

### 四、比选有关说明

（一）凡有意参加比选的供应商，请于公告发布之日起至提交首次响应文件截止时间之前，在“行采家([https://www.gec123.com](https://www.gec123.com/)）”上下载或到采购代理机构领取本项目比选文件以及图纸、补遗等比选前公布的所有项目资料，无论供应商下载或领取与否，均视为已知晓所有比选实质性要求内容。

（二）比选文件公告期限：2025年 6月16日-2025年 6 月 20日（开标前，工作时间）。

（三）文件购买费：招标文件购买费为300元/分包（售后不退）。

1.招标文件购买方式

1.1汇款购买

在比选文件发售期内，供应商将比选文件购买费用汇至以下账户内进行购买。通过汇款方式购买比选文件的，将比选文件汇款凭证（注明项目编号）、《比选文件发售登记表》（加盖供应商公章）扫描后发送至1162936170@qq.com

户 名：坤博工程咨询（重庆）有限公司

开户行：中国工商银行股份有限公司重庆石桥铺支行

账 号：3100024409200129605

2、现金及微信转账

2.1在比选文件发售期内[2025年 6月16日至2025年 6 月 20日（开标前，工作时间）],供应商到代理机构处，递交《比选文件发售登记表》（加盖供应商公章）并购买比选文件。

（四）供应商须满足以下三种要件，其响应文件才被接受：

1.按时递交了响应文件；

2.按时报名签到；

3.缴纳了文件购买费并登记递交《比选文件发售登记表》加盖供应商公章（《比选文件发售登记表》见文件最后页附件）。

**供应商应按规定的时间在“行采家”（https://www.gec123.com/）进行网上报价，并上传签字盖章后的投标文件电子文档PDF格式一份。并在规定时间内进行线下投标；未在规定时间内进行线上报价和线下投标的供应商其投标无效。**

（五）网上报价时间段：比选公告发布之日至2025年 6 月 20日北京时间11：00

（六）线下投标开始时间：2025年 6 月 20日北京时间14:30

（七）线下投标截止时间：2025年 6 月 20日北京时间15:00

（八）评审时间：2025年 6 月 20日北京时间15:00

（九）投标及开标地点：重庆市南川区金川路168号2楼开标室（借用评标场地）

### 五、比选保证金

本次采购不设置。

### 六、比选有关规定

（一）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采购活动，否则均为无效响应。

（二）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，否则均为无效响应。

（三）同一项目的货物，制造商参与比选的，不得再委托代理商参与比选，否则均为无效响应。

（四）本项目的补遗文件（如果有）一律在“行采家([https://www.gec123.com](https://www.gec123.com/)）”上发布，请各供应商注意下载或到代理机构处领取；无论供应商下载或领取与否，均视同供应商已知晓本项目补遗文件（如果有）的内容。

（五）超过响应文件截止时间递交的响应文件，恕不接收。

（六）比选费用：无论比选结果如何，供应商参与本项目比选的所有费用均应由供应商自行承担。

（七）供应商有下列情况之一的，将拒绝其参与采购活动：在本项目投标截止日前三年内被列入失信被执行人、重大税收违法案件当事人名单的；被列入政府采购严重违法失信名单且在处罚期内的；被列入政府采购严重违法失信行为记录名单且在处罚期内的；其他不符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定条件的。

### 七、联系方式

（一）采购人：重庆市南川区规划和自然资源局

联系人：张老师

联系方式：13896543315

地 址：重庆市南川区南大街89号

（二）采购代理机构：坤博工程咨询（重庆）有限公司

联系人：尹老师

电 话：15736281071

地 址：重庆市渝北区仙桃街道锦熙街88号1幢18-9（龙湖天街1号楼1809）

## **第二篇 供应商须知**

### 一、比选费用

参与比选的供应商应承担其编制响应文件与递交响应文件所涉及的一切费用，不论比选结果如何，采购人和采购代理机构在任何情况下无义务也无责任承担这些费用。

### 二、比选通知书

（一）比选通知书由比选邀请书、供应商须知、比选项目技术需求、比选项目商务需求、响应文件格式要求五部分组成。

（二）采购人（或采购代理机构）所作的一切有效的书面通知、修改及补充，都是比选通知书不可分割的部分。

（三）比选通知书的解释

供应商如对比选通知书有疑问，必须以书面形式在提交响应文件截止时间1个工作日前向采购人（或采购代理机构）要求澄清，采购人（或采购代理机构）可视具体情况做出处理或答复。如供应商未提出疑问，视为完全理解并同意本比选通知书。一经进入比选程序，即视为供应商已详细阅读全部文件资料，完全理解比选通知书所有条款内容并同意放弃对这方面有不明白及误解的权利。

### 三、比选要求

（一）响应文件

供应商应当按照比选通知书的要求编制响应文件，并对比选通知书提出的要求和条件作出实质性响应，响应文件原则上采用软面订本，同时应编制完整的页码、目录。

1、响应文件组成

响应文件由第六篇“响应文件格式要求”规定的部分和供应商所作的一切有效补充、修改和承诺等文件组成，供应商应按照第六篇“响应文件格式”规定的目录顺序组织编写和装订，也可在基本格式基础上对表格进行扩展，未规定格式的由供应商自定格式。

2、联合体

**本项目不接受联合体竞标。**

3、比选有效期：响应文件及有关承诺文件有效期为比选开始时间起90天。

（二）保证金：

1、供应商提交保证金金额和方式详见“**第一篇**”；

2、发生以下情况之一者，保证金不予退还：

2.1供应商在提交响应文件截止时间后撤回响应文件的；  
2.2供应商在响应文件中提供虚假材料的；  
2.3除因不可抗力或比选通知书认可的情形以外，成交供应商不与采购人签订合同的；  
2.4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；  
2.5比选通知书规定的其他情形。

（三）报价要求

投标人需综合考虑完成本项目所需的服务费、货物费、人工费及提供服务所需的设备或各种应纳的税费费等进行综合报价。因成交供应商自身原因造成漏报、少报皆由其自行承担责任，招标人不再补偿。

（四）修正错误

若响应文件出现计算或表达上的错误，修正错误的原则如下：

1.响应文件中报价函的内容与响应文件中相应内容不一致的，以报价函为准；

2.大写金额和小写金额不一致的，以大写金额为准；

3.单价金额小数点或者百分比有明显错位的，以报价函总价为准，并修改单价；

4.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。

比选小组按上述修正错误的原则及方法调整或修正供应商报价，若同时出现两种以上不一致的，按照前款规定的顺序修正，供应商同意并签字确认后，调整后的报价对供应商具有约束作用。如果供应商不接受修正后的报价，则其投标将作为无效投标处理。

1. 提交响应文件的份数和签署和递交

**投标现场响应文件提交规则：**

1、**响应文件一式三份，其中正本一份，副本两份**；副本可为正本的复印件，应与正本一致，如出现不一致情况以正本为准。

2、在响应文件正本中，比选通知书第六篇响应文件格式中规定签字、盖章的地方必须按其规定签字、盖章。

3、响应文件的密封与标记

响应文件的正本、副本均应密封送达比选地点，应在封套上注明项目名称、供应商名称。若正本、副本分别进行密封的，还应在封套上注明“正本”、“副本”字样。

4、如果未按上述规定进行密封的，采购人、采购代理机构将拒收其响应文件。

5、响应文件投递截止时间：见比选通知书第一篇。供应商在提交响应文件截止时间前，可以对所提交的响应文件进行补充、修改或者撤回，并书面通知采购人、采购代理机构。补充、修改的内容作为响应文件的组成部分。补充、修改的内容与响应文件不一致的，以补充、修改的内容为准。

（六）响应文件语言：简体中文

（七）供应商参与人员

各个供应商可派1-2名代表参与比选，至少1人应为法定代表人或具有法定代表人授权委托书的授权代表。

（八）无效响应

供应商发生以下条款情况之一者，视为无效响应，其响应文件将被拒绝：

1、供应商不符合资格要求的；

2、供应商未按照比选通知书的要求缴纳保证金的；

3、供应商所提交的响应文件不按规定签字、盖章的；

4、供应商的报价超过采购预算（若有采购预算单价，则含采购预算单价）的；

5、供应商响应文件附有采购人无法接受的条件的；

6、供应商串通投标的；

7、供应商组成联合体投标的；

8、法律、法规和比选通知书规定的其他无效情形。

（九）废标条款

出现下列情形之一的，采购人或者采购代理机构应当终止比选采购活动，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，不再符合规定的比选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、在采购过程中符合竞争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。

（十）采购代理服务费

1、成交供应商在领取成交通知书的同时，需向采购代理机构缴纳采购代理服务费5000.00元（大写：伍仟元整）。

2、代理服务费以转帐或者现金形式支付。

3、费用缴纳账号：

户 名：坤博工程咨询（重庆）有限公司

开户行：中国工商银行股份有限公司重庆石桥铺支行

账 号：3100024409200129605

### 四、比选程序及成交标准

（一）本项目比选按照比选通知书规定的时间和地点进行。供应商须有法定代表人或其授权代表参加并签到。

（二）资格性符合性检查

1.资格性检查。依据法律法规和比选通知书的规定，对响应文件中的资格证明、保证金等进行审查，以确定供应商是否具备比选资格。资格性检查资料表如下：

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **检查因素** | | **检查内容** |
| 1 | 供应商应符合的基本资格条件 | （1）具有独立承担民事责任的能力 | 供应商法人营业执照（副本）或事业单位法人证书（副本）或个体工商户营业执照或有效的自然人身份证明、组织机构代码证复印件（注➀）；  供应商法定代表人身份证明和法定代表人授权代表委托书。 |
| （2）具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度 | 供应商提供基本资格条件承诺函（见格式文件） |
| （3）具有履行合同所必需的设备和专业技术能力 |
| （4）有依法缴纳税收和社会保障金的良好记录 |
| （5）参加政府采购活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录（注②） |
| （6）法律、行政法规规定的其他条件 |  |
| 2 | 特定资格条件 | | 按第一篇“比选邀请书（三）特定资格条件”的要求提交证明文件复印件并加盖供应商公章。 |
| 3 | 比选保证金 | | 保证金到账截止时间前提交足额缴纳保证金，且满足比选通知书第一篇五、竞标保证金中的相关规定。 |

注：

➀供应商按“五证合一”登记制度办理营业执照的，组织机构代码证、税务登记证（副本）和社会保险登记证以供应商所提供的营业执照（副本）复印件为准。

➁根据《中华人民共和国政府采购法实施条例》第十九条“参加政府采购活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录”中“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。行政处罚中“较大数额”的认定标准，由被执行人所在的省、自治区、直辖市人民政府制定，国务院有关部门规定了较大数额标准的，从其规定。

③根据重庆市财政局文件 渝财规〔2022〕4号重庆市财政局关于实施政府采购供应商基本资格条件承诺制的通知：供应商只需以书面形式提供规定格式的《基本资格条件承诺函》，即可替代以下材料：

1、财务状况报告（表）或其基本开户银行出具的资信证明材料；

2、依法缴纳税收的证明材料；

3、缴纳社会保障金的证明材料；

4、具有履行合同所必需的设备和专业技术能力的证明材料；

5、参加政府采购活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录的证明材料；

6、未被列入失信被执行人、重大税收违法案件当事人名单及政府采购严重违法失信行为记录名单的证明材料。

符合性检查。依据比选通知书的规定，从响应文件的有效性、完整性和对比选通知书的响应程度进行审查，以确定是否对比选通知书的实质性要求作出响应。符合性检查资料表如下：

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **评审因素** | | **评审标准** |
| 1 | 有效性审查 | 响应文件签署 | 响应文件上法定代表人或其授权代表人的签字齐全。 |
| 法定代表人身份证明及授权委托书 | 法定代表人身份证明及授权委托书有效，符合比选通知书规定的格式，签字或盖章齐全。 |
| 响应方案 | 每个分包只能有一个响应方案。 |
| 报价唯一 | 只能有一个有效报价，不得提交选择性报价。 |
| 2 | 完整性审查 | 响应文件份数 | 响应文件正、副本数量（含电子文档）符合投标文件要求。 |
| 3 | 比选通知书的响应程度审查 | 响应文件内容 | 对比选通知书第三篇、第四篇的内容作出响应。 |
| 比选有效期 | 满足比选通知书规定。 |

（1）比选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。

（2）比选小组要求供应商澄清、说明或者更正响应文件应当以书面形式作出。供应商的澄清、说明或者更正应当由法定代表人或其授权代表签字或者加盖公章。由授权代表签字的，应当附法定代表人授权书。供应商为自然人的，应当由本人签字并附身份证明。

（3）在比选过程中比选的任何一方不得向他人透露与比选有关的技术资料、价格或其他信息。

（4）比选小组采用**综合评分法**对供应商的响应文件和报价进行综合评分。综合评分法，是指响应文件满足比选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供应商的评审方法。供应商总得分为价格、技术、商务等评定因素分别按照相应权重值计算分项得分后相加，满分为100分。

（5）比选小组各成员独立对每个有效响应（通过资格性检查、符合性检查的供应商）的文件进行评价、打分，然后汇总每个供应商每项评分因素的得分，并根据综合评分情况按照评审得分由高到低顺序推荐3名以上成交候选供应商，并编写评审报告。若供应商的评审得分相同的，按照报价由低到高的顺序排列推荐。评审得分且报价相同的，按照技术指标优劣顺序排列推荐。以上都相同的，按商务条款的优劣顺序排列推荐。

### 五、评分

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **评分因素**  **及权重** | **分值** | **评分标准** | 说明 |
| **序号** | **评分因素及权重** | **分值** | **评分标准** | **说明** |
| **1** | 投标报价  （20%） | 20分 | 价格分采用低价优先法计算，即满足招标文件要求且投标报价最低的供应商的价格为基准价，其价格分为20分。  投标报价得分＝（基准价/投标报价）×20（按四舍五入法保留两位小数） | 投标报价20% |
| 2 | 服务评分60% | 15分 | 供应商需提供工作方案，包括但不限于①管理服务理念、②目标定位、③组织结构（监督机制、信息反馈渠道及处理机制）、④工作交接、⑤进场方案等进行评审。  以上五项中每缺一项扣3分，每有一项不符合本项目实际情况和缺乏完整性和针对性的扣2分，未提供方案不得分，此项满分15分。 | 评审小组对供应商方案进行横向对比后打分 |
| 15分 | 供应商需提供场地（安保、保洁）人员管理制度，包括但不限于①岗位职责、②工作纪律要求、③规范用语、④岗位规范、⑤奖惩机制等进行评审。  以上五项中每缺一项扣3分，每有一项不符合本项目实际情况和缺乏完整性和针对性的扣2分，未提供方案不得分，此项满分15分 |
| 15分 | 供应商需提供物资配备方案，包括但不限于①劳动用品、②保洁机具、③工作服装、④安保用品、⑤消防备品备件等进行评审。  以上五项中每缺一项扣3分，每有一项不符合本项目实际情况和缺乏完整性和针对性的扣2分，未提供方案不得分，此项满分15分 |
| 15分 | 供应商需提供实施维保方案，包括①消防设施设备、②环境维护、③安全管理、④质量管理及保障、⑤突发应急情况处置等进行评审。  以上五项中每缺一项扣3分，每有一项不符合本项目实际情况和缺乏完整性和针对性的扣2分，未提供方案不得分，此项满分15分 |
| 3 | 商务部分（20%） | 6分 | 管理体系  ①具有ISO9001质量管理体系认证证书的得2分；  ②具有ISO14001环境管理体系认证证书的得2分；  ③具有ISO45001职业健康安全管理体系认证证书的得2分。  此项满分6分，未提供不得分。 | 提供有效管理体系认证证书复印件加盖供应商公章。 |
| 5分 | 1.如遇重大突发事件，供应商能为采购人临时增派5名不属于本项目已投入人员，接到通知起人员30分钟内到达得3分，31-60分钟内到达得3分，61-100分钟内到达得1分，100分钟以上到达不得分。  2.临时增派保安人员在第1项基础上，每增加1人得0.5分，最多得5分 | 提承诺函（格式自拟），加盖供应商公章 |
| 4分 | 1.供应商具有有效保安证、监控证、特种设备操作证的，每提供1个得0.5分，本项最多得2分。  2.供应商在满足岗位要求的情况下额外具有消防设施操作员证的，每提供1个得1分，本项最多得4分。 | 提供证明材料复印件及人员劳动合同复印件，并加盖供应商公章。 |
|  |  | 5分 | 业绩  投标人具有同类型物业公共文化类业绩，每个业绩得 2.5 分，本项最多得 5分。  提供有效合同复印件，未提供或提供的资料不满 足要求的该项得 0 分。  注：同一个场所物业管理服务类业绩只能作为一个业绩 | 提供合同复印件并加盖公章。（原件备查） |

### 评审标准

1、比选小组认为供应商的报价明显低于其他通过符合性审查供应商的报价，有可能影响产品质量或者不能诚信履约的，应当要求其在评标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，比选小组应当将其作为无效投标处理。

2、采取采购人确定成交供应商的，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5个工作日内，从评审报告提出的成交候选人中，根据质量和服务均能满足比选通知书实质性响应要求且综合得分最高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，视为确定评审报告提出的得分最高的供应商为成交供应商。采购人也可以授权比选小组直接确定成交供应商。

### 六、评审依据

评审的依据为比选通知书和响应文件（含有效的补充文件）。比选小组判断响应文件对比选通知书的响应，仅基于响应文件本身而不靠外部证据。

### 七、成交通知

（一）成交供应商确定后，采购代理机构将在“行采家([https://www.gec123.com](https://www.gec123.com/)）”[上发布成交结果公示。](http://www.cqgp.gov.cn）上发布成交结果公示。)

（二）结果公告发出同时，采购代理机构将以书面形式发出《成交通知书》。《成交通知书》一经发出即发生法律效力。

（三）《成交通知书》将作为签订合同的依据。

（四）如有供应商对成交结果提出质疑的，在质疑处理完毕后发出成交通知书。

### 八、关于质疑和投诉

（一）质疑内容、时限

1、供应商对成交结果有异议的，应当在结果预公示发布之日起七个工作日内以书面形式向采购人、采购代理机构提出质疑，并附相关证明材料。

2、供应商对比选通知书中供应商特定资格条件、技术质量和商务要求、评审标准及评审细则有异议的，应主要向采购人提出质疑，其他问题可向采购代理机构提出质疑。

（二）质疑答复

采购人、采购代理机构将参照《重庆市政府采购供应商质疑投诉处理暂行规定》的相关规定对质疑内容作出答复和处理。

### 九、签订合同

（一）采购人与成交供应商应当在成交通知书发出之日起30日内，按照比选文件确定的合同文本以及采购标的、规格型号、采购金额、采购数量、技术和服务要求等事项签订采购合同。

（二）比选通知书、成交供应商的响应文件及有效承诺文件等，均为签订合同的依据。

（三）成交供应商未按照比选通知书确定的事项签订合同，或者与采购人另行订立背离合同实质性内容协议的，将承担相关法律责任。

（四）采购人不得向成交供应商提出超出比选以外的任何要求作为签订合同的条件，不得与成交供应商订立背离比选确定的合同文本以及采购标的、规格型号、采购金额、采购数量、技术和服务要求等实质性内容的协议。

（五）除不可抗力等因素外，成交通知书发出后，采购人改变成交结果，或者成交供应商无正当理由拒绝签订采购合同的，应当承担相应的法律责任。

## 

## **比选采购服务需求**

### 项目概况

（一）工程名称：南川区规划展览馆物业服务采购项目（第二次）

（二）服务期限：三年

### 二、项目情况介绍

为展馆定期开放以及日常接待工作。保证展馆的正常运行，确保展馆内用电、消防等安全问题的及时发现和处理。

### 三、服务内容

1.展馆共用部分的日常维修、养护和管理。展馆共用部分具体包括：房屋的承重结构（包括：基础、承重墙体、梁柱、楼盖等），非承重结构的墙外墙面、办公区域、门厅、南川概况展区、历史展区、规划展区、工业展区、规划建筑展区、旅游展区、农业展区；新型城镇化展区、方幕影院、多维斯折幕、虚拟漫游区、走廊、卫生间、过道、楼梯间、弱电室、强电室、污水管、雨水管。

2.展馆共用设施、设备的维修、养护、运行和管理。具体包括：共用的上下水管道、落水管、共用照明、专用配电房、楼内消防设施设备、监控、消防、防盗、巡更。

3、展馆附属配套设施、设备（如展厅内的影院、LED显示屏、触摸屏、拼接屏、灯箱、特殊灯具、沙盘模型等）的维修、养护和管理。

4、交通秩序与车辆停放的管理.

5、协助公安机关对物业管理区域内的安全防范工作，包括安全监控、巡视、门岗执勤等。

6、物业档案资料管理。

7、展馆内部日常清洁卫生和每周两次的大扫除。

8、负责定期向市民免费开放和日常接待的秩序维护工作。

### 四、服务基本要求

1、成交供应商需提供专业人员进行服务，同时供应商须有稳定和较高素质的管理团队和员工队伍，确保服务质量能够圆满兑现。

### 五、其他要求

1、成交供应商的工作人员在为采购人的服务期间，因疾病、工伤、意外伤害、疾病传染、劳动保护、职业病等所产生的一切费用，均由成交供应商自行负责。

2、在履约服务期限内，成交供应商自行组织人员完成合同约定事务，并按国家法律法规的要求完善用工制度，成交供应商为完成合同约定事务自行聘请的人员工资、福利、社保等用工责任由成交供应商自行承担，因成交供应商未完善而引起的劳动争议由成交供应商自行负责。

3、成交供应商人员因自身工作失误造成货物、现场、人员及其他损失由成交供应商自行负责，采购人不承担责任。

## **第四篇 商务要求**

### 一、服务期限及基本内容

（一）服务基本内容

1、物业名称：重庆市南川区规划展览馆

2、座落位置:重庆市南川区市民广场2号楼

3、总建筑面积：2250平方米，其中布展面积约：1600平方米，分为上下两层。

（二）服务标准

1、展馆场地、道路、房屋、楼道管理服务的标准。

（1）每日巡检一次，做好记录，有损坏之处及时修整，修整时间不能超过1天。因特殊情况，修整时间不能超过2天。

（2）每日巡检一次大楼的大门、门窗、玻璃等，做好记录，有损坏之处，其解决方式同第（1）项。

（3）建立检查和维修的记录档案。

（4）展馆共用场地、道路、楼道完好率常态保持在100%。

2、展馆设备设施管理服务的标准。

（1）展馆设备设施标识、档案和资料需齐全，不齐全的逐渐完善、配齐。

（2）所有设备设施，完善其管理制度、操作规程、维保规定、明确责任人，设置专人和挂牌管理，确保其安全正常运行。

（3）对设备设施定期组织巡检，做好记录。对发现的问题及时上报处理，不允许拖延。

（4）要确保供电、供水、电梯、监控系统、消防控制系统等全天处于正常运行状态。若因故障，要及时安排专人或通知相关单位进行处理，做好记录。特殊原因停水、停电、停用电梯，要有紧急应对措施，事先告知采购方早作准备。

（5）展馆设备设施的完好率100%，楼道照明及路灯夜间正常使用率100%。

（6）除本合同另有约定或者属于供应方服务义务外，设备设施的维护、保养、年检及更换易损件所需要的费用，均由采购方支付。

（7）供应方需承担电梯每台的维护费，其他维修费用均由采购方承担。

（8）每年雷雨季节前对展馆进行防雷检查，如未进行防雷检查，造成损失由供应方承担。

3、展馆管理区域内治安防范和公共秩序管理服务标准。

（1）展馆入口、出口共1个，须在展馆开放时间内设置岗位执勤，进出展馆的来宾和工作人员应由值勤门岗主动维持秩序。

（2）展馆内一、二楼在开放时间内设一名秩序人员随时对参观来宾进行秩序维护和引导。

（3）除消防车、救护车、工程抢险车外，所有机动车辆（含电动摩托）一律不能进入展馆内。

（4）加强展馆内外治安巡查管理，在展馆开放时间内不定时巡查，夜间派专人值守，并每2小时巡查一次展馆内外重点区域（围墙边、大楼死角、车库、树荫丛）。

（5）若遇火灾、治安等突发事件，除在岗保安人员外，在展馆内的其它保安人员应自觉紧急出动，按照规定程序维护展馆参观来宾、工作人员和财产安全。

4、展馆管理区域内清洁卫生的服务标准。

（1）展馆每层楼应安排专人进行清洁卫生工作，展馆内，电梯、楼道、楼顶、转换层平台、楼层周边及死角、玻璃镜框、灯具、灯箱、水晶字、装饰照明、电子显示屏幕、音响、电脑设备、沙盘模型、电梯扶手、栏杆扶手和卫生间（包括：镜面、洗手台盆、便槽等），每日清扫、擦洗或拖洗1次，并随时保洁。各层门窗以及设备设施每周大扫除2次并保洁。楼道顶棚扬尘、楼道灯及路灯等每月清洁1次。

（2）展馆管理区域内共用场地、道路、亭阁长廊，每日清扫一次；

（3）各楼层在适当位置设置垃圾桶，展馆共用场地和道路应设置垃圾箱或垃圾桶，安排专人每天清运，并洗擦垃圾桶及箱体。

（4）展馆雨水及污水管道（沟、道、渠），雨水及污水沉井，每月检查1次，保持地下排水排污管道畅通。化粪池每月检查一次，做好记录，如发现异常情况，应及时处理，按照市政相关规定要求，完成相关工作。

（5）机房和设备上的清洁，运行机房内的清洁，由专业设备管理人员清洁，不允许非专业设备管理人员清扫。

（6）根据季节情况，定期（每年不少于2次）进行一定区域的消毒、灭虫除害。

（7）展馆清洁卫生管理标准为清洁率达到95%。每天进行一次展馆清洁检查，并做好记录。

(三)服务质量要求

服务成果按采购方（重庆市南川区规划和自然资源局）每月定期检查打分评判为基础；（保洁人员、秩序人员、工程维护人员均值评定）

评分细则：

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 岗位 | 考核内容 | 标准 | 考核情况记录 | 备注 |
| 保洁  （40分） | 仪容仪表 | 工作时间着统一的工作服 | 1次 | 扣1分 |
| 女士头发要梳理整齐，修饰简洁 | 1次 | 扣1分 |
| 工作时间穿黑色鞋子，不能穿拖鞋及拖鞋式凉鞋 | 1次 | 扣1分 |
| 礼仪礼节 | 见到领导、来宾时热情主动让道并问好 | 1次 | 扣2分 |
| 工作中使用规定的礼貌用语，禁止用污秽语，讲粗话。 | 1次 | 扣2分 |
| 行为举止 | 在工作时间不做与工作无关的事情 | 1次 | 扣1分 |
| 不得谩骂来宾及同事，工作时间不得依靠墙，不东倒西歪 | 1次 | 扣2分 |
| 工作规范 | 正确使用各类清洁用具、药剂、机器设备，不违规操作 | 1次 | 扣1分 |
| 禁止将工具随处放置 | 1次 | 扣1分 |
| 不偷工减料，不敷衍了事 | 1次 | 扣1分 |
| 质量标准 | 展厅地面、墙面、电子设备、影厅幕墙、室内玻璃框、外立面玻璃窗、电梯扶手、楼道无灰尘、污迹、垃圾。地砖光亮洁净，垃圾桶表面光洁桶外无散落的垃圾且袋内垃圾不超过容量的一半 | 1次 | 扣1分 |
| 卫生间台面、镜面、地面随时检查、擦拭，保证无水迹、无浮尘、无异味 | 1次 | 扣1分 |
| 楼层楼道无灰尘、涂料、手印、蜘蛛网、乱贴乱画、烟头等 | 1次 | 扣1分 |
| 秩序维护（40分） | 值班形象 | 仪容仪表、精神面貌、礼仪礼貌、行为举止、使用普通话 | 1次 | 扣2分 |
| 工作时间着统一的工作服 | 1次 | 扣2分 |
| 秩序管理 | 引导来宾文明参观及车辆规范停放 | 1次 | 扣1分 |
| 查看馆内及周围有无乱写、乱画、乱张贴的现象 | 1次 | 扣1分 |
| 应严格按照规定巡逻，返现异常情况及时汇报、处理，并记录清晰、完整、真实。 | 1次 | 扣1分 |
| 消防管理 | 查看消防水栓是否有水， | 1次 | 扣1分 |
| 查看灭火器压力是否正常、水带是否有发霉现象，配件是否齐全 | 1次 | 扣1分 |
| 熟悉消防控制设备的操作 | 1次 | 扣1分 |
| 工程维护（20分） | 仪容仪表 | 工作时间着统一的工作服 | 1次 | 扣1分 |
| 工作规范 | 上班时间配工具包、工具 | 1次 | 扣1分 |
| 工作要求 | 展厅内影像、音响、电脑及其它电子设备不定期检查 | 1次 | 扣1分 |
| 机房内、外标识按规定制作规范 | 1次 | 扣1分 |
| 机房内外、卫生保持干净、整洁 | 1次 | 扣1分 |
| 机房设备、设施定期检查、发现隐患及时处理 | 1次 | 扣1分 |
| 不定时对展厅内给、排水检查，发现隐患立即排除 | 1次 | 扣1分 |
| 展厅内照明、灯饰保持正常工作 | 1次 | 扣1分 |

备注：优（95分-100分）良（90分-94分）一般（85分-89分）

(四)服务人员要求

配置保洁人员不低于1人，秩序维护人员不低于2人，工程维护人员不低于1人

(五)设备要求（配置种类、基本参数、数量等）

物管单位自行配备完成本项目需要的各类设备。

### 二、付款方式

中标金额分摊到每个月后，采购方按月结算。同时，采购方每月定期检查打分评判为基础（保洁人员、秩序人员、工程维护人员均值评定）；采购方根据每月综合评定得分：其中达优支付全额服务费；达良支付90％服务费；达一般支付80％服务费；如连续三次未达到一般评定则采购方可解除合同。

### 三、知识产权

采购人在中华人民共和国境内使用成交供应商提供的货物及服务时免受第三方提出的侵犯其专利权或其它知识产权的起诉。如果第三方提出侵权指控，成交供应商应承担由此而引起的一切法律责任和费用。

### 四、转包、分包

成交供应商未经采购人书面同意，不得将项目转包、分包给第三方，如成交供应商将本项目转包、分包给第三方的，采购人有权解除合同，同时采购人有权要求成交供应商按合同总金额的10 %支付违约金，因此给采购人造成的损失应由成交供应商承担赔偿责任。

### 五、其他

（一）供应商必须在响应文件中对以上条款和服务承诺明确列出，承诺内容必须达到本篇及本采购文件其他条款的要求。

（二）按照相关规定成交供应商连续三次考核不及格甲方有权终止合同（具体双方在采购合同中详细约定但不得违反采购文件及成交供应商响应文件实质性要求），其他未尽事宜由供需双方在采购合同中详细约定。

## 第五篇 合同草案

**一、合同说明**

本篇为合同草案，最终以双方实际签订的合同为准。

**二、合同部分**

**重庆市政府采购合同**

（项目号： ）

甲方（需方）：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 计价单位：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

乙方（供方）：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 计量单位：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

经双方协商一致，达成以下购销合同：

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 磋商项目名称 | 数量 | 综合单价 | | 总价 | 服务时间 | 服务地点 |
|  |  |  | |  |  |  |
|  |  |  | |  |  |  |
| 合计人民币（小写）： | | | | | | |
| 合计人民币（大写）： | | | | | | |
| 一、服务要求 | | | | | | |
| 二、考核方式 | | | | | | | |
| 三、付款方式： | | | | | | | |
| X、履约保证金： | | | | | | | |
| 四、违约责任：  按《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国政府采购法》执行，或按双方约定。 | | | | | | | |
| 五、其他约定事项：  1.采购文件及其澄清文件、响应文件和承诺是本合同不可分割的部分。  2.本合同如发生争议由双方协商解决，协商不成向需方所在人民法院提请诉讼。  3.本合同一式\_\_份， 需方\_\_份，供方\_\_份，具同等法律效力。  4.其他： | | | | | | | |
| 需方：  地址：  联系电话：  授权代表： | | | 供方：  地址：  电话：  传真：  开户银行：  账号：  授权代表：  （本栏请用计算机打印以便于准确付款） | | | | |
| 备注： | | | | | | | |

签约时间： 年 月 日 签约地点：

## 第六篇 响应文件格式要求

**一、经济部分**

（一）报价函

（二）明细报价表

**二、技术部分**

（一）技术应答

（二）技术响应偏离表

**三、商务部分**

（一）服务要求响应情况：交货时间、交货地点、质量保证期、售后服务条款等。

（一）商务响应偏离表

（二）其它优惠承诺

**四、资格条件及其他**

（一）营业执照（副本）或事业单位法人证书（副本）复印件或个体工商户营业执照

（二）法定代表人身份证明书（格式）

（三）法定代表人授权委托书（格式）

（四）基本资格条件承诺函（格式）

**五、其他应提供的资料**

（一）其他与项目有关的资料（自附）

### 一、经济部分

（一）报价函

报价函

（采购代理机构名称）：

我方收到\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_（比选项目名称）的比选通知书，经详细研究，决定参加该项目的比选。

1.愿意按照比选通知书中的一切要求，提供本项目的交货及技术服务，报价为人民币大写： ；人民币小写： 元。

2.我方现提交的响应文件为：响应文件正本 份，副本 份，电子版 份。

3.我方承诺：本次比选的有效期为90天。

4.我方完全理解和接受贵方比选通知书的一切规定和要求及比选评审办法。

5.在整个比选过程中，我方若有违规行为，接受按照《中华人民共和国政府采购法》和《比选通知书》之规定给予惩罚。

6.我方若成为成交供应商，将按照最终比选结果签订合同，并且严格履行合同义务。本承诺函将成为合同不可分割的一部分，与合同具有同等的法律效力。

7.我方同意按比选通知书规定，交纳比选通知书要求的保证金。如果我方成为成交供应商，保证在接到成交通知书后，向采购代理机构交纳比选通知书规定的采购代理服务费。

8.我方未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。

供应商（公章）：

地址：

电话： 传真：

网址： 邮编：

联系人：

年 月 日

（二）明细报价表

**明细报价表**

项目编号：

项目名称：

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 名称 | 相关信息 | 数量 | 单价 | 合计 |
| 1 |  |  |  |  |  |
| 2 |  |  |  |  |  |
| 3 |  |  |  |  |  |
| 4 |  |  |  |  |  |
| 5 |  |  |  |  |  |
| 6 |  |  |  |  |  |
| 7 |  |  |  |  |  |
| 8 |  |  | / |  |  |
| 9 |  |  | / |  |  |
| 10 |  |  | / |  |  |
| 11 |  |  | / |  |  |
| 12 | 总计 |  | | | |

注：1、该表可扩展，并逐页签字或盖章；

2、该表可根据项目实际情况调整。

供应商名称（公章）：

年 月 日

### 二、技术部分

（一）技术应答（格式自拟）

（二）技术响应偏离表

项目名称：

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 采购需求 | 响应情况 | 差异说明 |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |

供应商： 法定代表人授权代表：

（供应商公章） （签字或盖章）

年 月 日

注：

1.本表即为对本项目“第三篇 比选项目技术需求”中所列技术要求进行比较和响应；

2.该表必须按照比选文件要求逐条如实填写，根据响应情况在“差异说明”项填写正偏离或负偏离及原因，完全符合的填写“无差异”；

3.该表可扩展，并逐页签字或盖章；

4.可附相关技术支撑材料。（格式自定）

5.若“响应情况”栏中仅填写“无偏离”或“有偏离”等内容而未作实质性参数描述，该供应商将失去成为成交供应商的资格，仅保留其合格供应商的身份。

### 三、商务部分

（一）按照商务要求进行响应，包括：交货时间、交货地点、付款方式等。

（二）商务响应偏离表

**商务响应偏离表**

对于比选通知书的商务要求，如有任何偏离请如实填写下表：

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 比选项目需求 | 响应情况 | 差异说明 |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |

供应商： 法定代表人授权代表：

（供应商公章） （签字或盖章）

年 月 日

注：

1.本表即为对本项目“第四篇 商务要求”中所列服务要求进行比较和响应；

2.该表必须按照比选要求逐条如实填写，根据响应情况在“差异说明”项填写正偏离或负偏离及原因，完全符合的填写“无差异”；

3.该表可扩展，并逐页签字或盖章；

4.若“响应情况”栏中仅填写“无偏离”或“有偏离”等内容而未作实质性参数描述，该供应商将失去成为成交供应商的资格，仅保留其合格供应商的身份。

（三）其它优惠承诺（格式自定）

### 四、资格条件及其他

（一）营业执照（副本）或事业单位法人证书（副本）复印件或个体工商户营业执照

（二）法定代表人身份证明书（格式）

项目名称：

致：（采购代理机构名称）：

（法定代表人姓名）在（供应商名称）任（职务名称）职务，是（供应商名称）的法定代表人。

特此证明。

（供应商公章）

年 月 日

（附：法定代表人身份证正反面复印件）

（三）法定代表人授权委托书（格式）

项目名称：

致：（采购代理机构名称）：

（供应商法定代表人名称）是（供应商名称）的法定代表人，特授权（被授权人姓名及身份证代码）代表我单位全权办理上述项目的比选、签约等具体工作，并签署全部有关文件、协议及合同。

我单位对被授权人的签字负全部责任。

在撤消授权的书面通知以前，本授权书一直有效。被授权人在授权书有效期内签署的所有文件不因授权的撤消而失效。

被授权人： 供应商法定代表人：

（签字或盖章） （签字或盖章）

（附：被授权人身份证正反面复印件）

（供应商公章）

年 月 日

（四）基本资格条件承诺函

基本资格条件承诺函

致

（采购代理机构名称）：

（投标人名称）郑重承诺：

1.我方具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度，具有履行合同所必需的设备和专业技术能力，具有依法缴纳税收和社会保障金的良好记录，参加本项目采购活动前三年内无重大违法活动记录。

2.我方未列入在信用中国网站（www.creditchina.gov.cn）“失信被执行人”、“重大税收违法案件当事人名单”中，也未列入中国政府采购网（www.ccgp.gov.cn）“政府采购严重违法失信行为记录名单”中。

3.我方在采购项目评审（评标）环节结束后，随时接受采购人、采购代理机构的检查验证，配合提供相关证明材料，证明符合《中华人民共和国政府采购法》规定的投标人基本资格条件。我方对以上承诺负全部法律责任。特此承诺。

（投标人公章）

年 月 日

### 五、其他应提供的资料

（一）其他与项目有关的资料（如有）

其他与项目有关的资料（自附）：供应商总体情况介绍、其他与本项目有关的资料等。

（结束）

附件：

**比选文件发售登记表**

**（坤博工程咨询（重庆）有限公司）**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 项目号 | KB223731 | | |
| 项目名称 | 南川区规划展览馆物业服务采购项目（第二次） | | |
| 投标人名称 | （投标人公章） | | |
| 联系人 |  | 手机 |  |
| 办公电话 |  | 传真 |  |
| E-mail |  | | |
| 单位地址 |  | | |
|  | | | |
|  | | | |
| 招标文件售价：人民币300.00元/份 | | | |

发售人： 财务： 日期：

说明：

现金购买招标文件的投标人，在招标文件发售期内到代理机构处递交发售登记表（加盖投标人公章），由发售人签字后购买招标文件，联系人：尹先生