

竞争性磋商文件

编 号:ZJZC2024282

采 购 人:常州市光华学校

采购内容:常州市光华学校物业服务项目

常州中金招投标有限公司

二〇二四年十二月



前附表

供应商应仔细阅读本磋商文件的所有内容（包括答疑、补充、澄清以及修改等），按照磋商文件要求以及格式编制响应文件，并保证其真实性，否则其一切后果自负。

项号	内容规定
1	项目名称:常州市光华学校物业服务项目 项目编号:ZJZC2024282 服务期限:两年,合同一年一签,通过采购人考核合格后可续签下一年合同。 响应文件的有效期限:自投标当日起 60 天内。
2	响应文件份数:胶装成册,正本 1 份、副本 2 份 响应文件的密封、签署、盖章要求:见第一章
3	磋商保证金:本项目无需缴纳保证金。
4	磋商文件发售时间:自本公告发布之日起至 2024 年 12 月 25 日,上午 8:30 至 11:30,下午 13:00 至 17:00(北京时间,法定节假日除外) 磋商文件费用:人民币 300 元/份 (现金、微信或支付宝)
5	本项目不召开标前答疑会。供应商对磋商文件如有疑问,请将疑问于 2024 年 12 月 26 日上午 11:00 前以书面形式(加盖公章)向常州中金招标投标有限公司提出。
6	响应文件递交截止暨开标时间:2024 年 12 月 30 日上午 09:30 (北京时间) 响应文件接收时间:2024 年 12 月 30 日下午 13:30 至 14:00 (北京时间) 响应文件递交及磋商地点:江苏省常州市天宁区锦绣路锦绣东苑 29 幢 4 楼 401 号开标室(常州市政务服务中心对面)
7	资格审查要求:详见第四章“资格性、符合性审查材料”。
8	评审办法:综合评分
9	报价次数:本项目采用至少二次报价。
10	履约保证金: <input type="checkbox"/> 需要提供:合同价的___/___%,由采购人自行收取。 <input checked="" type="checkbox"/> 不需要提供
11	成交服务费:详见第一章“采购代理机构服务费”条款
12	本项目所属行业:物业管理服务



目录

前附表	1
竞争性磋商公告	3
第一章 磋商供应商须知	8
第二章 采购内容及要求	17
第三章 响应文件的组成	22
第四章 资格性、符合性审查材料	23
第五章 响应文件格式	24
第六章 采购合同格式	41
第七章 评分办法和评分标准	47
友情提示	50



常州市光华学校物业服务项目竞争性磋商公告

项目概况

常州市光华学校物业服务项目的潜在供应商应在江苏省常州市天宁区锦绣路锦绣东苑29幢4楼401号开标室(常州市政务服务中心对面)获取磋商文件,并于2024年12月30日上午09:30(北京时间)前递交响应文件。

一、项目基本情况

项目编号:ZJZC2024282

项目名称:常州市光华学校物业服务项目

采购方式:竞争性磋商

项目预算金额:人民币21万元/年

最高限价:人民币21万元/年

采购需求:本项目为常州市光华学校物业服务项目,需拟派保安人员3人、保洁2人,负责校区的物业服务工作,内容包括但不限于采购文件及其基本技术要求范围内学校安全保障、安全秩序维护、环境卫生保洁服务、绿化服务以及采购文件所要求的相关服务等全部内容。

服务期限:两年,合同一年一签,通过采购人考核合格后可续签下一年合同。

本项目不接受联合体投标。

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,且必须为未被列入“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、政府采购严重违法失信行为记录名单的供应商;

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采购活动;与采购人存在利害关系可能影响采购公正性的法人、其他组织,不得参加投标;

3.落实政府采购政策需满足的资格要求:

本项目不专门面向中小企业预留采购份额。

本项目专门面向 中小 小微企业 采购。即:提供的货物全部由符合政策要求的中小/小微企业制造、服务全部由符合政策要求的中小/小微企业承接。

本项目预留部分采购项目预算专门面向中小企业采购。对于预留份额,提供的货物由符合政策要求的中小企业制造、服务由符合政策要求的中小企业承接。

4.其他特定资格要求:无



三、获取磋商文件

时间:自本公告发布之日起至 2024 年 12 月 25 日,上午 8:30 至 11:30,下午 13:00 至 17:00(北京时间,法定节假日除外)

地点:江苏省常州市天宁区锦绣路锦绣东苑 29 幢 4 楼 401 号开标室(常州市政务服务中心对面)

方式:可采取以下任一种方式获取磋商文件

(1)线上:在规定的时间内将报名材料扫描发至本公司邮箱“changzhouzhongjin@126.com”并按要求交纳费用后,磋商文件以邮件形式发送至指定邮箱。

(2)现场:江苏省常州市天宁区锦绣路锦绣东苑 29 幢 4 楼 401 号开标室(常州市政务服务中心对面)。

售价:人民币 300 元/份(现金、微信或支付宝),磋商文件售后一概不退。

四、提交响应文件截止时间、开标时间和地点

截止时间:2024 年 12 月 30 日上午 09:30(北京时间)

地点:江苏省常州市天宁区锦绣路锦绣东苑 29 幢 4 楼 401 号开标室(常州市政务服务中心对面)

五、公告期限

自本公告发布之日起 3 个工作日。

六、其他补充事宜

1.报名时需提供资料:

报名申请表(格式见附件),资料填写符合要求的由代理机构发放磋商文件。

2.本项目自行勘查现场。

3.本项目不召开标前答疑会。供应商对磋商文件如有疑问,请将疑问于 2024 年 12 月 26 日上午 11:00 前以书面形式(加盖公章)向常州中金招投标有限公司提出。

4.有关本次采购的事项若存在变动或修改,将通过补充或更正形式在常州中金招投标有限公司网站上发布,因未能及时了解相关最新信息所引起的失误责任由供应商自负。

5.响应文件制作份数及要求

(1)正本份数:1 份,副本份数:2 份,胶装成册,未提供完整的视为无效响应。

(2)正本和副本合并密封或独立密封,由供应商根据实际情况自行确定。

(3)不论供应商成交与否,响应文件均不退回。

七、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:常州市光华学校

地址:江苏省常州市天宁区晋陵南路 8 号



联系人:王老师

联系方式:0519-86646286

2.采购代理机构信息

名称:常州中金招投标有限公司

地址:江苏省常州市天宁区锦绣路锦绣东苑 29 幢 4 楼 401 号(常州市政务服务中心对面)

联系人:蒋女士、孔女士

联系方式:0519-85958666

3.项目联系方式

项目联系人:潘女士

电话:0519-85958666



报名申请表

项目名称:

编号:

供应商（盖章）：

现委托_____参与常州中金招投标有限公司此项目的报名工作。项目招投标过程中答疑补充等相关文件都须供应商在相关网站上下载，本单位会及时关注相关网站，以防遗漏，并承诺不以此为理由提出质疑。

法定代表人（签字或盖章）：

被授权人姓名:

联系电话:

第二代身份证号码:

接收磋商文件指定电子邮箱:

注:本表以上内容填写均需打印，以下内容需由被授权人本人在代理机构报名时现场填写

报名时间:

被授权人签字:

*注:供应商应完整填写表格，并对内容的真实性和有效性负全部责任。



政府采购供应商信用承诺书

为维护公开、公平、公正的政府采购市场秩序，树立诚实守信的供应商形象，本单位在参与政府采购活动中，自愿作出以下承诺：

一、严格遵守国家法律、法规和规章，全面履行应尽的责任和义务，全面做到履约守信，具备《政府采购法》第二十二条第一款规定的条件。

二、本单位已经阅读并充分理解《常州市政府采购供应商信用管理暂行办法》，自愿按照《常州市政府采购供应商信用管理暂行办法》规定，发生失信行为将记录并公开到“信用常州”、常州市政府采购网。

三、本单位提供给注册登记部门、行业管理部门、司法部门、行业组织以及在政府采购活动中提交的所有资料均合法、真实、有效，无任何伪造、修改、虚假成分，并对所提供资料的真实性负责。

四、严格依法开展生产经营活动，主动接受行业监管，自愿接受依法开展的日常检查；违法失信经营后将自愿接受约束和惩戒，并依法承担相应责任。

五、承诺本单位自觉接受行政管理部门、行业组织、社会公众、新闻舆论的监督。

六、承诺本单位自我约束、自我管理，重合同、守信用，不制假售假、商标侵权、虚假宣传、违约毁约、恶意逃债、偷税漏税、价格欺诈、垄断和不正当竞争，维护经营者、消费者的合法权益。

七、承诺本单位在信用中国（江苏）网站中无违法违规、较重或严重失信记录。

八、承诺本单位提出政府采购质疑和投诉坚持依法依规、诚实信用原则。

九、根据政府采购相关法律法规的规定需要作出的其他承诺。

十、承诺本单位若违背承诺约定，经查实，愿意接受行业主管部门和信用管理部门相应的规定处罚，承担违约责任，并依法承担相应的法律责任。

十一、承诺本单位同意将以上承诺事项上网公示，违背承诺约定行为将作为失信信息，记录到常州市公共信用信息系统，并予以公开。

承诺单位（盖章）：

法定代表人（负责人）：

年 月 日



第一章 磋商供应商须知

1. 投标应遵循的依据及原则

1.1 《政府采购法》、《政府采购法实施条例》、《政府采购竞争性磋商采购方式管理暂行办法》、《财政部关于政府采购竞争性磋商采购方式管理暂行办法有关问题的补充通知》、《政府采购供应商质疑和投诉办法》、《江苏省政府采购供应商监督管理暂行办法》；

1.2 其他有关法律、行政法规以及省、市、区规范性文件规定。

2. 政府采购政策(包括但不限于下列具体政策要求)

2.1 进口产品

2.1.1 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，包括已经进入中国境内的进口产品。关于进口产品的相关规定依据《政府采购进口产品管理办法》(财库〔2007〕119号文)、《关于政府采购进口产品管理有关问题的通知》(财办库〔2008〕248号文)。

2.2 中小企业、监狱企业及残疾人福利性单位

2.2.1 中小企业定义:

2.2.1.1 中小企业是指在中华人民共和国境内依法设立，依据国务院批准的中小企业划分标准确定的中型企业、小型企业和微型企业，但与大企业的负责人为同一人，或者与大企业存在直接控股、管理关系的除外。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。关于中小企业的相关规定依据《中华人民共和国中小企业促进法》、《政府采购促进中小企业发展管理办法》(财库〔2020〕46号)、《关于印发中小企业划型标准规定的通知》(工信部联企业〔2011〕300号)、《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)。

2.2.1.2 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。

2.2.1.3 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。

2.2.1.4 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。



2.2.2 监狱企业定义: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。

2.2.3 残疾人福利单位定义: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以下条件:

2.2.3.1 安置的残疾人占本单位在职职工人数的比例不低于 25%(含 25%),并且安置的残疾人人数不少于 10 人(含 10 人);

2.2.3.2 依法与安置的每位残疾人签订了一年以上(含一年)的劳动合同或服务协议;

2.2.3.3 为安置的每位残疾人按月足额缴纳了基本养老保险、基本医疗保险、失业保险、工伤保险和生育保险等社会保险费;

2.2.3.4 通过银行等金融机构向安置的每位残疾人,按月支付了不低于单位所在区县适用的经省级人民政府批准的月最低工资标准的工资;

2.2.3.5 提供本单位制造的货物、承担的工程或者服务(以下简称产品),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);

2.2.3.6 前款所称残疾人是指法定劳动年龄内,持有《中华人民共和国残疾人证》或者《中华人民共和国残疾军人证(1 至 8 级)》的自然人,包括具有劳动条件和劳动意愿的精神残疾人。在职职工人数是指与残疾人福利性单位建立劳动关系并依法签订劳动合同或服务协议的雇员人数。

2.3 政府采购节能产品、环境标志产品

2.3.1 政府采购节能产品、环境标志产品实施品目清单管理。财政部、发展改革委、生态环境部等部门根据产品节能环保性能、技术水平和市场成熟程度等因素,确定实施政府优先采购和强制采购的产品类别及所依据的相关标准规范,以品目清单的形式发布并适时调整。依据品目清单和认证证书实施政府优先采购和强制采购。

2.3.2 采购人拟采购的产品属于品目清单范围的,采购人及其委托的采购代理机构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。关于政府采购节能产品、环境标志产品的相关规定依据《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)。

2.3.3 如本项目采购产品属于实施政府强制采购品目清单范围的节能产品,则供应商所报产品必须获得国家确定的认证机构出具的、处于有效期之内的节能产品认证证书,否则响应无效;

2.3.4 非政府强制采购的节能产品或环境标志产品,依据品目清单和认证证书实施政府优先采购。

2.3.5 依据《关于印发〈商品包装政府采购需求标准(试行)〉、〈快递包装政府采购需求标准(试行)〉的通知》(财办库〔2020〕123号)文件精神,采购人在采购文件中明确政府采购供应商



提供产品及相关快递服务的具体包装要求的,在政府采购合同中载明对政府采购供应商提供产品及相关快递服务的具体包装要求和履约验收相关条款的,成交单位必须严格执行,必要时应按照要求在履约验收环节出具检测报告。

2.4 支持乡村产业振兴管理

2.4.1 为落实《关于运用政府采购政策支持乡村产业振兴的通知》(财库〔2021〕19号)有关要求,做好支持脱贫攻坚工作,本项目采购活动中对于支持乡村振兴管理的相关要求见第二章《采购需求》(如涉及)。

2.5 正版软件

2.5.1 依据《财政部 国家发展改革委 信息产业部关于印发无线局域网产品政府采购实施意见的通知》(财库〔2005〕366号),采购无线局域网产品和含有无线局域网功能的计算机、通信设备、打印机、复印机、投影仪等产品的,优先采购符合国家无线局域网安全标准(GB 15629.11/1102)并通过国家产品认证的产品,否则**响应无效**。其中,国家有特殊信息安全要求的项目必须采购认证产品。财政部、国家发展改革委、信息产业部根据政府采购改革进展和无线局域网产品技术及市场成熟等情况,从国家指定的认证机构认证的生产厂商和产品型号中确定优先采购的产品,并以“无线局域网认证产品政府采购清单”(以下简称清单)的形式公布。清单中新增认证产品厂商和型号,由财政部、国家发展改革委、信息产业部以文件形式确定、公布并适时调整。

2.5.2 各级政府部门在购置计算机办公设备时,必须采购预装正版操作系统软件的计算机产品,相关规定依据《国家版权局、信息产业部、财政部、国务院机关事务管理局关于政府部门购置计算机办公设备必须采购已预装正版操作系统软件产品的通知》(国权联〔2006〕1号)、《国务院办公厅关于进一步做好政府机关使用正版软件工作的通知》(国办发〔2010〕47号)、《财政部关于进一步做好政府机关使用正版软件工作的通知》(财预〔2010〕536号)。

2.6 信息安全产品

2.6.1 具体详见国家互联网信息办公室、工业和信息化部、公安部、财政部和国家认证认可监督管理委员会关于调整网络安全专用产品安全管理有关事项的公告(2023年第1号)。

2.7 政府采购创新产品政策

2.7.1 采购人要将创新要求嵌入采购项目需求,可在采购文件中设定评审规则,优先采购各级政府部门公开发布的有效期内的创新产品、创新服务、首台套、首购首用等《目录》的创新产品,上述《目录》内创新产品,自认定之日起2年内视同已具备相应销售业绩,参加政府采购活动时业绩分值为满分。

2.8 绿色采购政策

2.8.1 绿色数据中心政策

依据《绿色数据中心政府采购需求标准(试行)》(财办库〔2023〕7号)文件精神,采购人在采购数据中心相关设备、运维服务,应当有利于节约能源、环境保护和资源循环利用,按



照《需求标准》实施相关采购活动。采购人应当加强采购需求管理,根据《需求标准》提出的指标编制数据中心相关设备、运维服务政府采购项目的采购文件,并在合同中明确对相关指标的验收方式和违约责任。采购人应当在履约验收中对供应商提供的产品或服务进行抽查检测,必要时可委托取得相关资质的第三方机构对其进行检测、认证。因检测、认证涉及生产过程或检测时间长等原因,不能在验收过程中开展检测、认证的,可要求供应商在验收阶段提供相关检测报告、认证报告。

2.8.2 推广应用绿色建材

采购人实施政府采购工程项目,要按照《常州市政府采购支持绿色建材促进建筑品质提升试点工作方案》(常财购〔2023〕18号)总体要求,落实《绿色建筑和绿色建材政府采购需求标准》(财库〔2022〕35号)和《政府采购支持绿色建材促进建筑品质提升政策项目实施指南》(财办库〔2023〕52号),依据相关需求标准确定采购需求,在采购文件和采购合同中载明具体需求、履约验收条款和违约责任。

2.8.3 优先使用低挥发性有机化合物产品

采购人要落实挥发性有机化合物(VOCs)治理要求,若本项目中涉及涂料、胶黏剂、油墨、清洗剂等挥发性有机物产品的,属于强制性标准的,供应商应当提供符合国家和江苏省相关VOCs含量限制标准的产品;属于推荐性标准的,应当在采购文件中载明低VOCs的优惠幅度、评审标准等,以体现优先采购。

2.9 本项目所属行业

2.9.1 本项目属于物业管理服务。

3. 供应商的义务

3.1 应当认真阅读磋商文件,完全明了采购项目之名称、用途、数量、质量和交货日期,及应具备的资格条件。

3.2 应当按照磋商文件的要求编制响应文件,且应对磋商文件提出的实质性要求和条件作出完全响应并在指定的时间内将密封的响应文件送达指定地点。

3.3 应自行承担其编制、提交响应文件以及参加磋商采购活动所产生的一切费用。无论磋商采购活动中的做法和结果如何(包括采购人决定取消采购的),采购人和代理机构对上述费用不负任何责任。

3.4 不得相互串通响应报价,不得排挤其他供应商的公平竞争,损害采购人或者其他供应商合法权益。不得与采购人串通,损害国家利益,公共利益或者他人的合法权益。

4. 磋商文件的澄清、修改

4.1 在响应截止时间前无论出于何种原因采购人可对磋商文件进行澄清或修正,根据具体情况,可酌情延长响应截止时间。

4.2 如需对磋商文件进行澄清或修正,变更内容将通过补充或更正的形式在网站上发布,因未能及时了解相关最新信息所引起的失误,责任由供应商自负。该变更或补充公告作为磋商文



件的一部分,与磋商文件具有同等约束力。

4.3 公告以常州中金招投标有限公司网站所发布的为准。

5.响应文件的组成、编制、密封与递交

5.1 响应文件按第三章《响应文件的组成》要求组成。

*5.2 所有文件、往来函件均应使用简体中文(规格、型号辅助符号例外)。响应文件由供应商按给定格式如实填写(编写),须有法定代表人或授权代表签字(盖章),方为有效。

5.3 供应商一律以人民币为结算货币,结算单位为“元”。

5.4 响应文件共一式3份(正本1份、副本2份),在每一份响应文件上要标明“正本”或“副本”字样,一旦正本和副本有差异,以正本为准,正本、副本应分别胶装成册并密封。

***5.5 响应文件密封口须加盖供应商公章、法定代表人或授权代理人签字或盖章,封袋上写明项目编号、项目名称、供应商名称。未按上述要求递交的响应文件将被拒收。**

5.6 法定代表人或授权委托代理人须携带响应文件、身份证原件、供应商信用承诺书,按本次磋商文件规定的时间准时参加,并递交响应文件。迟于响应文件递交截止时间的,采购代理机构将有权拒绝接收其响应文件。

***5.7 资格审查和评分要求的相关各种资格、资质、证书、证明、业绩合同等材料如要求提供原件核查的,原件需在磋商现场及时提交。**

6.磋商保证金及履约保证金(如无需缴纳,此条可忽略)

*6.1 按磋商公告要求提交保证金。

6.2 成交单位的磋商保证金,在成交单位签订合同(合同须由采购代理机构备案)后,5个工作日内予以无息退还。未成交的供应商以及购买磋商文件并已交纳磋商保证金但未参与投标的供应商的磋商保证金,在成交通知书发出后5个工作日内无息退回。

6.3 如供应商在响应截止时间后撤回响应文件或其他违反政府采购相关法律、法规或规范性文件,则磋商保证金将作为违约金不予退还。

6.4 成交单位应在合同签订前按前附表规定的金额向采购人提交履约保证金。

6.5 履约保证金(无息)将在项目服务结束并经采购人确认后15日内退还给成交单位。

7.报价(编制)要求的说明

7.1 本项目报价应包括为完成该项货物和服务所涉及的一切相关费用。除非因特殊原因并经买卖双方协商同意,供应商不得再要求追加任何费用。同时,除非合同条款中另有规定,否则,供应商所报价格在合同实施期间不因市场变化因素而变动。

*7.2 供应商应对磋商文件内所要采购的全部内容进行报价,只投其中部分内容者,其响应文件将被拒绝。一项内容只允许一个报价,不接受任何有选择性的报价或附条件的报价。

8.响应文件的修改和撤回

8.1 供应商在递交响应文件后,可以修改或撤回其响应文件,但这种修改和撤回,必须在规定的响应截止时间前,以书面形式通知代理机构。修改或撤回文件应按规定进行编制、密封、



标记和递交,并应在封袋上加注“修改”或“撤回”字样。修改文件必须在响应截止时间前送达磋商地点,在响应截止时间之后, 供应商不得对其响应文件作任何修改。

8.2 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。磋商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。

***9.无效响应文件的确认**

9.1 供应商的法定代表人授权代表, 无法定代表人授权委托书;

9.2 响应文件未按要求在规定的地方加盖公章或无法定代表人(法定代表人授权代表)签字或盖章的;

9.3 联合体参与磋商未附联合体各方共同磋商协议的;

9.4 响应文件未按磋商文件规定的格式、内容和要求填写、签字、盖章的;

9.5 响应文件关键内容字迹模糊不清、无法辨认的;

9.6 响应文件中有多个报价且未声明以哪一个为准的;

9.7 供应商的最终磋商报价超过最高限价(总价最高限价及单价最高限价)或预算价的;

9.8 响应文件载明的采购项目的完成期限(包括但不限于:工期、服务期、交货期等)超过磋商文件规定的期限;

9.9 响应文件背离磋商文件中规定的必要技术功能要求;

9.10 响应文件附有采购人不能接受的商务条件;

9.11 各响应文件之间出现不应有的相似、相同、错误;

9.12 提供虚假材料(包括工商营业执照、财务报表、资格证明文件等);

9.13 不符合国家法律法规及磋商文件中规定的其他实质性要求及无效响应要求;

10.磋商流程

10.1 **成立磋商小组:**根据有关法律法规, 结合本磋商项目的特点组建磋商小组, 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少于磋商小组成员总数的 2/3。

10.2 **磋商签到:**按磋商文件的规定, 在响应文件提交截止的同一时间及地点组织磋商。磋商由集中采购机构主持, 参加磋商的供应商代表(法定代表人或授权代表)应签名报到以证明其出席。

10.3 **检查响应文件密封情况:**由供应商代表检查自己的响应文件密封情况, 如有异议须当场示意提出。

10.4 供应商在检查完响应文件密封情况后即可, 在会议室等候并做好正式磋商准备。

10.5 **响应文件的拆封及初审:**磋商小组对响应文件进行拆封, 依据磋商文件规定对响应文件



进行资格性检查和符合性检查, 审查每份响应文件是否实质上响应了磋商文件的要求。

10.5.1 资格性检查:依据法律法规和磋商文件的规定, 对响应文件中的资格证明文件、磋商保证金等进行审查, 以确定供应商是否具备参加磋商的资格。格式及要求详见第四章、第五章。

10.5.2 符合性检查: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, 以确定是否对采购文件的实质性要求作出响应。

***10.6 磋商及最终报价:**供应商填写最终报价, 除磋商时另有约定外, 单价按总价同比例下调。最终报价如出现大写金额和小写金额不一致的, 以大写金额为准。

10.7 评审:磋商小组根据供应商的承诺、响应程度和最终报价按磋商文件规定的评审办法进行评审并给出评审意见, 签署评审报告。磋商小组决定响应文件的响应性只根据响应文件本身的内容, 而不寻求外部的证据。评审报告应当由磋商小组全体人员签字认可。磋商小组成员对评审报告有异议的, 磋商小组按照少数服从多数的原则推荐成交候选供应商, 采购程序继续进行。对评审报告有异议的磋商小组成员, 应当在报告上签署不同意见并说明理由, 由磋商小组书面记录相关情况。磋商小组成员拒绝在报告上签字又不书面说明其不同意见和理由的, 视为同意评审报告。

11. 响应文件的评审、定标方法

11.1 本项目评标办法采用综合评分法, 指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第一成交候选人的评分办法。由采购人确认为成交单位。若得分相同, 按响应报价由低到高顺序排列, 采购人确认响应报价低的为成交单位; 得分且响应报价相同的并列, 采购人确认技术部分得分高的为成交单位。

11.2 对于小微企业提供本企业或者其他小微企业制造的产品进行价格扣除:对于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, 对小型和微型企业产品的价格给予20%的扣除, 用扣除后的价格参与评审。对于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, 且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两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%以上的联合体或者大中型企业的报价给予3%的扣除, 用扣除后的价格参加评审。参加投标的中小企业, 应当按照《政府采购促进中小企业发展管理办法》(财库【2020】46号)的规定提供《中小企业声明函》(中小企业划型标准详见《关于印发中小企业划型标准规定的通知》工信部联企业〔2011〕300号)。属于残疾人福利性单位、监狱企业的视同小微企业, 给予价格扣除。

11.3 本项目专门面向中小企业采购, 评审时价格不予扣除。

12. 成交结果公告及成交通知书

12.1 采购人或者采购代理机构应当自成交单位确定之日起2个工作日内, 在指定的媒体上公



告成交结果，成交通知书将同时发出，成交公告期限为 1 个工作日。

12.2成交通知书发出后，采购人放弃采购结果或者成交单位放弃成交，均应当承担相应的法律责任，且不影响成交服务费的支付。

12.3采购代理机构及采购人对未成交单位不承担解释未成交原因的义务。

13.采购失败

13.1 在评标采购中，出现下列情况之一的，应予废标；

13.1.1 符合专业条件的供应商或者对磋商文件做出实质性响应的供应商不足三家的；

13.1.2 出现影响采购公正的违法、违规行为的；

13.1.3 供应商的报价均超过采购预算(最高限价)，采购人不能支付的；

13.1.4 因重大变故，采购任务取消的。

注意:政府购买服务项目、市场竞争不充分的科研项目，以及需要扶持的科技成果转化项目，提交最后报价的供应商可以为2家。

14.采购代理机构服务费

本项目代理费由成交单位支付，代理服务费按收费标准进行计算。成交单位应在领取成交通知书时将服务费付至常州中金招投标有限公司指定账户。（开户行:中国建设银行股份有限公司常州惠民支行 银行账号:32050162970100000386。）

采购代理服务收费标准

服务 费率 成交金额 (万元)	服务采购
100 以下	1.5%
100-500	0.8%
500-1000	0.45%
1000-5000	0.25%
5000-10000	0.1%

采购代理服务收费按差额定率累进法计算。例如:某项目采购代理业务成交金额为 200 万元，计算采购代理服务收费额如下：

$$100 \text{ 万元} \times 1.5\% = 1.5 \text{ 万元}$$

$$(200-100) \text{ 万元} \times 0.8\% = 0.8 \text{ 万元}$$

$$\text{合计收费} = 1.5 + 0.8 = 2.3 \text{ (万元)}$$

代理服务收费按上述计算方法不足人民币 3000 元的，按人民币 3000 元收取。

本项目专家评审费由成交单位承担。

15.合同的签订



15.1成交单位应当自成交通知书发出之日起三十日内,按成交通知书中规定的时间和地点与采购人签订合同,并由成交单位交至常州中金招标投标有限公司备案,否则按放弃处理。

15.2签订合同及合同条款应以磋商文件和成交单位的响应文件及其澄清文件为依据。

15.3成交单位无正当理由未按期签订采购合同的,视为自动放弃中标(成交)资格,并承担违约责任。

15.4政府采购合同履行中,采购人需追加与合同标的相同的货物或服务的,在不改变合同其他条款的前提下,可以与成交单位协商签订补充合同,但所有补充合同的采购金额不超过原合同金额 10%。

16.供应商质疑的提出和答复

16.1供应商认为采购文件、采购过程、成交或者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7个工作日内,以书面形式向采购代理机构提出质疑。供应商应当在法定质疑期内一次性提出针对同一采购程序环节的质疑。

16.2供应商提出质疑应当提交质疑函和必要的证明材料。质疑函应当包括下列内容:

- (一)供应商的姓名或者名称、地址、邮编、联系人及联系电话;
- (二)质疑项目的名称、编号;
- (三)具体、明确的质疑事项和与质疑事项相关的请求;
- (四)事实依据;
- (五)必要的法律依据;
- (六)提出质疑的日期;
- (七)如是代理人提交质疑函的,还需提供身份证明和授权委托书。

16.3供应商为自然人的,应当由本人签字;供应商为法人或者其他组织的,应当由法定代表人、主要负责人,或者其授权代表签字或者盖章,并加盖公章。

16.4质疑函应按照财政部《政府采购供应商质疑函范本》格式和要求制作,网址:http://www.mof.gov.cn/gp/xxgkml/gks/201802/t20180201_2804587.html



第二章 采购内容及要求

受常州市光华学校的委托，常州中金招投标有限公司作为采购代理机构，就其单位所需的常州市光华学校物业服务项目进行竞争性磋商采购。

一、项目背景

1.项目名称:常州市光华学校物业服务项目

2.项目预算金额:人民币 21 万元/年

3.最高限价:人民币 21 万元/年

4.项目概况:本项目为常州市光华学校物业服务项目，需拟派保安人员 3 人、保洁 2 人，负责校区的物业服务工作,内容包括但不限于采购文件及其基本技术要求范围内学校安全保障、安全秩序维护、环境卫生保洁服务、绿化服务以及采购文件所要求的相关服务等全部内容。

5.服务期限:两年，合同一年一签，通过采购人考核合格后可续签下一年合同。

二、岗位和人员配置要求

1.人员配置要求

序号	岗位	人数 (人)	人员素质
1	保安	3	年龄不超过 60 周岁，持有有效的健康证、保安证（签订合同前向采购人提供相关证书），符合教育系统保安员要求，有责任心，人品端正，能完成学校安保及相关工作，服从学校工作安排。
2	保洁	2	年龄不超过 60 周岁，持有有效健康证（签订合同前向采购人提供相关证书），有责任心，吃苦耐劳，有爱心，人品端正，政治面貌清白，能够胜任保洁员相关工作、并定期进行绿化修剪的要求，并服从学校工作安排。

三、人员要求

1.保安

①时间范围:实行早晚班值班制度，白班两个保安，每周轮流单休，一个夜间保安（每天有午休时间），维护学校内部的秩序。

②职责:

(一) 维护学校内部秩序，消除隐患于萌芽状态，防患于未然。

(二) 加强防火意识，定期检查消防设施，消除火灾隐患。



(三) 妥善保管配发的安保器械及装备, 不得丢失损坏, 确保对讲机 24 小时开通, , 发现对讲机没电, 及时更换备用电板, 不得以没电为由。

(四) 按照学校要求定时对学校进行巡视, 正确详尽的填写值班日志、物品进出表、交班记录表、访客登记表, 夜间巡逻表, 外来人员未经受访者确认, 不得私自放进学校; 本校学生无家长来接, 不得让其离开学校。必须对当天的工作做好笔录, 办理交接手续时应双方签字, 否则将按时间段追究事故责任。

(五) 秩序维护员应做到:

- 1) 服从主管的工作安排, 并服从临时调配, 加强组织纪律性, 遇事勤请示、上报;
- 2) 坚守岗位, 恪尽职守, 不脱岗、不睡觉、不闲聊;
- 3) 明辨是非, 保持警惕, 遇到问题及时解决, 对周边情况仔细观察;
- 4) 遵守制度, 文明服务, 注意工作方法、着装整洁、态度和气;
- 5) 坚持原则, 机动灵活, 做到反映情况快, 解决问题快;
- 6) 不得超越法律私设公堂、打骂、搜身、体罚、拘留、不能触犯个人隐私权。

(六) 完成学校领导临时交办的其他任务。

(七) 遇有紧急情况或突发事件, 应做好应急处理并及时向学校领导汇报。

(八) 楼内保安主要负责巡逻, 关注办公场所的硬件设施和办公区内流动的外来人员, 如发现问题, 及时通知上级部门。

(九) 学校对保安服务不满意, 随时有权向成交单位要求更换, 更换人员须同样符合以上人员要求, 成交单位须确保在 2 个工作日内完成人员交接与更换。

2.保洁

(1) 室外室内保洁:

①时间范围:每天上午 7:00-11:00, 下午 13:00-17:00 对学校大院、各办公室教学楼公共区域、卫生间进行保洁。

②标准:

清理办公室公共区域卫生, 每天一次;

清洁所有告示牌、橱窗及指示牌卫生, 每天一次;

清洁所有手印及污渍(包括楼梯、扶手、窗台), 每周一次;

清洁所有照明灯及灯罩上灰尘, 每周一次;

擦拭办公室内大理石、木板及地毯上地面卫生, 保持地面干净;

卫生间每天保持情节无异味, 并在规定时间内清扫完毕, 不定时巡查;



卫生间台面、镜面水渍及时清理,手纸、洗手液要不定时检查,是否损耗,要及时填补;保洁统一着装,佩戴工牌,时刻树立良好的服务形象;

定期绿化养护工作:浇水、清理绿化垃圾、除杂草和修剪等(所有绿化用的器具、用品均由成交单位提供,采购人提供给成交单位绿化机械存放场所,但不负责成交单位物品的保管);

保洁工具使用完毕后,放回制定位置。

具体工作安排根据学校要求进行适时调整

(2) 所有保洁器具、用品由乙方提供。

四、合同执行及付款方式

1.合同生效后按约定时间及地点提供服务。

2.承包方式:固定总价包干

3.每年分四次支付,每季度结束前支付,第四季度的支付在12月第一周内完成,人员的其它福利和五险一金由所在单位负责,学校不承担,如遇采购人支付计划调整,成交单位须根据采购人要求全程配合,最终解释权归采购人。

4.双方确认成交单位派出的人员系成交单位履约合同行为,人员与采购人不存在劳动关系,采购人除按本合同约定支付成交单位服务费用,对成交单位人员均不在承担其他责任及费用。

五、服务内容及要求

服务期内,成交单位派驻在采购人的所有人员,除遵守成交单位的管理要求外,还须遵守采购人的内部管理制度,做到文明执勤,文明用语,服装规范,礼貌待人。对其服务范围内的工作职责,应服从采购人的工作安排及要求。

成交单位必须采取切实有效措施保持队伍的稳定,严格控制非违纪人员轮换岗比例。人员更换,应提前一个月以书面形式通知采购人,并取得采购人同意,否则不可调整。合同期限内轮换岗秩序维护人员人数不得超过合同编制的50%。人员应聘、录用、离职等管理档案规范,手续齐全,工资待遇、社会保险、法定假日休息、其他等相应资料必须在5个工作日内报学校后保处备案,同时写入合同确保服务质量不因人员变动而受影响。

六、其他要求

1.根据常州市光华学校各部门工作需要,成交单位应安排好单休日及节假日各岗位人员,且不得脱岗。

2.供应商必须根据采购文件提供各项管理标准,岗位职责及工作程序,自查考核和服务承诺;必须遵守采购人各项制度和管理规定,并服从采购人的管理。



3.成交单位应严格执行国家、省、市关于用工工资标准等有关政策，并承担其雇员的劳动报酬、福利待遇、所有员工按劳动法缴纳社会保险、劳动保护、工伤抚恤等用人费用，承担未正确执行劳动法用工规定所产生的法律责任，维护和保障员工的合法权益。

4.要求物业公司有能力按照采购人要求的时间进场交接。

5.员工工作安排必须服从学校安排，对于员工参加学校其他相关工作的，由学校负责人进行记录并列入年度考核，经学校认可对工作认真负责的员工由采购人酌情奖励，员工具体工作安排根据学校要求可进行适时调整。

6.供应商所用人员必须按照《劳动法》、《劳动合同法》等规定管理，如遇到工资、工伤等纠纷问题由供应商自行解决，与采购人无关。

7.供应商提供的人员必须符合常州市教育局的相关要求，符合相关资质要求。企业信誉好，投诉率低。

8.如出现成交单位自身管理或沟通不利使员工通过各类渠道或以其他方式对采购人的声誉造成不利影响，以及因成交单位服务质量或员工素质等原因有损采购人的社会公众形象、口碑等情况，成交单位必须第一时间负责将不利影响降到最低并及时妥善处理，同时承担由此造成的声誉损失后果。采购人保留从经济、法律或其他形式向成交单位追究责任的权利。

9.成交单位擅自将服务合同转包、分包给第三人的或委托其他单位经营管理的，以及成交单位违反法律法规、规章或其他相关规范性文件的规定，影响合同履行的，采购人有权无条件终止本项目合同而无须向成交单位支付任何费用或承担其他任何责任，由此产生的经济损失和法律责任均由成交单位承担。

10.未尽事宜，由双方协商解决。

七、报价要求

1.报价高于项目最高限价的作为无效响应文件处理。

2.本项目报价为固定总价，报价包括基本要求范围内相应服务前的准备（包括现场踏勘等）、管理、劳务、车辆机械、设备设施、工器具、耗材、服装费、人员薪酬、加班费（包括全年法定假日、双休日及职工带薪年假加班费）、社会保险、福利费、利润、税金、物价风险及政策性文件规定等各项应有费用，以及为完成规定的服务工作所涉及的一切相关费用。上述未列明，但供应商认为所需的其他费用也包含在内，采购人不接受供应商任何因遗漏报价而发生的费用追加。供应商应考虑合同期内的物价、政策等所有风险因素，在投标时自行预测并纳入投标总价中。合同期内若涉及本地区最低工资、社保缴费基数等上调，涉及到工资差额、固定岗位工资差额、假日工资差额、社保差额部分等均由成交单位承担。



3.服务合同履行期间，供应商服务人数不得低于本次磋商文件规定人数，一经发现，采购人有权提出立即整改要求，未按整改要求的可终止合同。



第三章 响应文件的组成

- (一) 响应文件封面
- (一) 响应文件封面
- (二) 评分索引表
- (三) 资格审查响应对照表
- (四) 磋商响应函
- (五) 开标（报价）一览表
- (六) 参加本项目小组成员一览表
- (七) 相关业绩一览表
- (八) 商务、技术要求响应及偏离表
- (九) 项目实施方案等
- (十) 资格、资信证明文件
- (十一) 其他评审相关材料



第四章 资格性、符合性审查材料

一、资格性审查材料

- *1、营业执照(“三证合一”的营业执照副本)复印件加盖供应商公章。
- *2、法定代表人身份证明书或授权委托书原件。
- *3、提供《供应商资格声明函》加盖供应商公章(格式见附件)。
- *4、提供《中小企业声明函》加盖供应商公章(格式见附件)。

二、符合性审查材料

- *1、磋商响应函
- *2、开标(报价)一览表
- *3、报价明细表
- 4、参加本项目小组成员一览表
- 5、相关业绩一览表
- *6、商务、技术要求响应及偏离表
- 7、项目实施方案、服务承诺书等
- 8、其他评审相关材料(指磋商文件要求磋商供应商提供的与本项目有关其他相关证明材料)

三、说明

- 1、上述带“*”项材料必须在响应文件中提供，否则将作无效响应文件处理。
- 2、本磋商文件《第一章 磋商供应商须知》中带“*”项条款若有不满足的按无效响应处理。
- 3、提供复印件的须加盖磋商供应商公章，且复印件内容应清晰可辨，必要时评委会会有权要求提供原件进行核对。



第五章 响应文件的格式

响 应 文 件

(正/副本)

编号:

项目名称:

供应商 (盖章) :

法定代表人或授权代表 (签字或盖章) :

二〇二四年 月 日



附 2:

资格审查响应对照表

序号	资格审查响应内容	是否响应 (填是或者否)	响应文件中的 页码位置
通用资格条件 (资料不齐全或不合格, 则资格审查不通过)			
1	营业执照副本		
2		
3			
4			
5			
6			
7			
特定资格条件			
8	填写供应商资格要求涉及的其它证明材料 (如有)		
9			
其他资格条件			
10	磋商响应函		
11		
12			
13			

(仅纸质文件提供)



附 3:

法定代表人资格证明书 (法定代表人使用)

本人(请填入姓名)系 (请填入单位名称)的法定代表人。在项目采购的活动中, 以我单位的名义领取磋商文件、资格审查、签署响应文件、与采购人协商、签订合同书以及执行一切与此有关的事项。特此证明。

供应商 (盖章) :

法定代表人或授权代表(签字或盖章):

日期: 年 月 日

法定代表人身份证复印件:



骑缝公章





附 4:

授权委托书 (代理人使用)

本授权委托书宣告:本人(请填入姓名)系(请填入单位名称)的法定代表人, 现授权委托(请填入姓名)为我单位代理人, 该代理人有权在项目采购的活动中, 以我单位的名义领取磋商文件、资格审查、签署响应文件、与采购人协商、签订合同书以及执行一切与此有关的事项。

代理人在其权限范围及代理期限内签署的一切有关合同、协议和文件, 我单位均予以认可并愿承担相应的法律责任。

委托期限:至本项目结束或新的授权委托书送到之日。代理人无转委托权。

授权代表 (签字或盖章) :

供应商 (盖章) :

法定代表人(签字或盖章):

日期: 年 月 日

法定代表人身份证复印件:



正面



反面

骑缝公章

授权代表人身份证复印件:



正面



反面

骑缝公章

备注:

- 1、法定代表人参加投标的, 提供法定代表人资格证明书和本人身份证原件。
- 2、委托代理人参加投标的, 提供法定代表人资格证明、授权委托书和本人身份证原件。



附 5:

磋商响应函

致:常州中金招标投标有限公司

我方收到贵单位 _____ 项目磋商文件, 经仔细阅读和研究, 我们决定参加该项目的磋商, 承诺如下:

1.按磋商文件规定的各项要求, 向买方提供所需货物、服务。

2.我们已详细审核全部磋商文件及其有效补充文件, 我们知道必须放弃提出含糊不清或误解问题的权利。

3.我们同意从规定的响应文件接收截止时间起遵循本响应文件, 并在规定的磋商有效期期满之前均具有约束力。

4.如果在响应文件接收截止时间后规定的磋商有效期内撤回响应文件或成交后拒绝签订合同, 我们的磋商保证金可被贵方没收。

5.同意向贵方提供贵方可能另外要求的与磋商采购有关的任何证据或资料, 并保证我方已提供和将要提供的文件是真实的、准确的。

6.一旦我方成交, 我方将根据磋商文件的规定, 严格履行合同的责任和义务, 并保证在磋商文件规定的时间完成项目, 交付买方验收、使用。

供应商 (盖章) :

法定代表人或授权代表 (签字或盖章) :

电话:

传真:

地址:

邮编:

开户名称:

开户银行:

开户账号:



附 6:

供应商资格声明函

致:常州中金招标投标有限公司

(请填入采购人名称)

按照《中华人民共和国政府采购法》第二十二条和磋商文件的规定,我单位郑重声明如下:

一、我单位是按照中华人民共和国法律规定登记注册的,注册地点为_____,全称为_____,统一社会信用代码为_____,法定代表人(单位负责人)为_____,具有独立承担民事责任的能力。

二、我单位未被“国家企业信用信息公示系统”列入经营异常名录或者严重违法企业名单。

三、我单位具有良好的商业信誉(指供应商经营状况良好,无本资格声明第十条情形)和健全的财务会计制度。

四、我单位依法进行纳税和社会保险申报并实际履行了义务。

五、我单位具有履行本项目采购合同所必需的设备和专业技术能力,并具有履行合同的良好记录。为履行本项采购合同我单位具备如下主要设备和主要专业技术能力:

主要设备有:_____

主要专业技术能力有_____

六、我单位在参加采购项目政府采购活动前三年内,在经营活动中,未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。其中较大数额罚款是指:达到处罚地行政处罚听证范围中“较大数额罚款”标准的;法律、法规、规章、国务院有关行政主管部门对“较大数额罚款”标准另有规定的,从其规定。(供应商如在参加政府采购活动前3年内因违法经营被禁止在一定期限内参加政府采购活动,期限届满的,可以参加政府采购活动。)

七、我单位具备法律、行政法规规定的其他条件。

八、与我单位存在“单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系”的其他单位信息如下(如无此情形的,填写“无”):

1、与我单位的法定代表人(单位负责人)为同一人的其他单位如下:_____

2、我单位直接控股的其他单位如下:_____

3、与我单位存在管理关系的其他单位如下:_____

九、我单位不属于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。

十、我单位无以下不良信用记录情形:

- 1、在“信用中国”网站被列入失信被执行人和重大税收违法案件当事人名单;
- 2、在“中国政府采购网”网站被列入政府采购严重违法失信行为记录名单;
- 3、不符合《政府采购法》第二十二条规定的条件。

我单位保证上述声明的事项都是真实的,如有虚假,我单位愿意承担相应的法律责任,并承担因此所造成的一切损失。

供应商(盖章):_____

法定代表人(单位负责人)(签字或盖章):

日期:_____年_____月_____日

说明:

- 1.供应商承诺不实的,依据《政府采购法》第七十七条“提供虚假材料谋取中标、成交的”有关规定予以处理。
- 2.若供应商为事业单位或其他组织或分支机构(仅当磋商文件注明允许分支机构响应的),则法定代表人(单位负责人)处的签署人可为单位负责人。



附 7:

开标（报价）一览表

单位（元/年）:人民币

项目编号	
项目名称	
总价 (人民币:元/年)	小写:_____元/年; 大写:_____元/年。
服务期限	

供应商（盖章）：

法定代表人或授权代表（签字或盖章）：

日期：

注:报价一览表必须加盖供应商公章，由法定代表人或授权代理人签字或盖章（复印件无效）。



附 8:

供应商情况表

一、公司基本情况

- 1.公司名称: _____ 电话号码: _____
- 2.地址: _____ 传真: _____
- 3.注册资金: _____ 经济性质: _____
- 4.公司开户银行名称及账号: _____
- 5.营业注册执照号: _____

二、供应商获得国家有关部门颁发的资质:

证书名称	发证单位	证书等级	证书有效期

我/我们声明以上所述是正确无误的，您有权进行您认为必要的所有调查。

供应商（盖章）：

法定代表人或授权代表(签字或盖章)：

日期：



附 9:

参加本项目小组成员一览表

序号	姓名	性别	年龄	毕业学校和学历	专业	职称	责任或分工	项目经历或主要工作业绩

注:参加本项目人员须是供应商正式职工。

供应商 (盖章) :

法定代表人或授权代表 (签字或盖章) :

日期:



附 10:

相关业绩一览表

年度	服务单位	项目名称	服务周期	合同金额

注: 1、本表后附合同复印件, 并加盖供应商公章, 否则不予认可。

2、本表可按同样格式扩展。

供应商 (盖章) :

法定代表人或授权代表 (签字或盖章) :

日期:



附 11:

商务、技术要求响应及偏离表

序号	磋商文件 商务、技术要求	磋商响应文件 商务、技术规范 描述	选择项 (符合、正偏 离或负偏离)	偏离内容及原 因
1				
2				
3				
.....				

注:

- 1、供应商应根据磋商文件要求据实、详细的将商务要求、技术要求的响应情况列出并填写上述表格，未标明或表述含糊的作无效响应处理。
- 2、在“选择项”栏中填写“符合或正偏离或负偏离”并在“偏离内容及原因”栏中作出说明。
- 3、表格不够可另接。

供应商 (盖章) :

法定代表人或授权代表 (签字或盖章) :

日期:



附 12:

基本服务承诺书

一、我单位确保按成交结果确定价格及时提供服务。

二、承诺的服务:(服务质量、服务期限、优惠承诺、售后服务、是否响付款方式等, 格式自拟)

三、要求采购人提供的配合:

四、对磋商文件内容不同意见的偏离说明: (若无, 表示同意全面按照磋商文件的所有要求执行)

供应商 (盖章) :

法定代表人或授权代表 (签字或盖章) :

日期:



附 13:

项目实施方案等

应当包括但不限于如下主题:

- 1) 项目组织实施方案;
- 2) 项目管理方案;
- 3) 拟达到的标准, 配备的人员、设备配置等;
- 4) 培训方案、技术支持等方案;
- 5) 优惠条款或承诺;
- 6) 其他。



附 14:

中小企业声明函（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_____（采购人名称）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、_____（请填入标的名称）,属于物业管理服务（请填入磋商文件中明确的所属行业）,承接企业为_____（请填入企业名称）,从业人员_____人,营业收入为_____万元,资产总额为_____万元,属于_____（请选择填入所属类型:中型企业、小型企业、微型企业）。

2、_____（请填入标的名称）,属于物业管理服务（请填入磋商文件中明确的所属行业）,承接企业为_____（请填入企业名称）,从业人员_____人,营业收入为_____万元,资产总额为_____万元,属于_____（请选择填入所属类型: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型企业的情形,也不存在与大型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。

供应商（盖章）:

日期: 年 月 日

注:1、从业人员、营业收入和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、对于符合本办法规定的小微企业报价给予20%的扣除,用扣除后的价格参加评审。

3、中小企业划型标准规定参考《工信部联企业[2011]300号》。

4、上述中小企业如为监狱企业或残疾人福利性单位应在声明函中如实列明单位性质,并按注(1)或注(2)要求提供证明材料。

注(1):监狱企业须提供由省级以上监狱管理局(常州市含教育矫治局)、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(2):残疾人福利性单位须按磋商文件要求提供《残疾人福利性单位声明函》。

5、供应商如属于以上情形的请提供。如不提供此声明函及附表的,价格将不做相应扣除。



残疾人福利性单位声明函格式

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(请进行勾选):

不属于符合条件的残疾人福利性单位。

属于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。

供应商(盖章):

法定代表人或授权代表(签字或盖章):

日期:



第六章 采购合同 (格式)

常州市光华学校物业服务项目合同

甲方:常州市光华学校

签订地点:

乙方:

合同时间: 年 月 日

见证方:常州中金招投标有限公司

项目编号:ZJZC2024282

根据常州中金招投标有限公司进行的 ZJZC2024282 号采购, 甲、乙、代理采购机构三方就乙方成交的 ZJZC2024282 号常州市光华学校物业服务项目, 本着平等互利的原则, 通过共同协商, 根据《中华人民共和国民法典》及有关法律法规, 就相关事宜达成如下合同。

一、总则

乙方按甲方要求, 为甲方提供的 ZJZC2024282 号常州市光华学校物业服务项目服务;

合同金额为:小写_____元整每年, 小写_____元/年;

大写_____元整两年, 小写_____元 (两年)。

二、合同文件

下列文件是构成合同不可分割的部分, 并与本合同具有同等法律效力, 这些文件包括但不限于:

1. ZJZC2024282 号常州市光华学校物业服务项目采购文件。

2. 乙方提交的响应文件。

3. 乙方投标的其他资料及承诺。

三、服务期限

两年, 合同一年一签, 通过甲方考核合格后可续签下一年合同。

本合同服务期限自____年____月____日至____年____月____日。

四、人员要求

1. 保安

①时间范围:实行早晚班值班制度, 白班两个保安, 每周轮流单休, 一个夜间保安 (每天有午休时间), 维护学校内部的秩序。

②职责:

(一) 维护学校内部秩序, 消除隐患于萌芽状态, 防患于未然。

(二) 加强防火意识, 定期检查消防设施, 消除火灾隐患。

(三) 妥善保管配发的安保器械及装备, 不得丢失损坏, 确保对讲机 24 小时开通, , 发现对讲机没电, 及时更换备用电板, 不得以没电为由。

(四) 按照学校要求定时对学校进行巡视, 正确详尽的填写值班日志、物品进出表、交班记录表、访客登记表, 夜间巡逻表, 外来人员未经受访者确认, 不得私自放进学校; 本校学生无家长来接, 不得让其离开学校。必须对当天的工作做好笔录, 办理交接手续时应双方签字, 否则将按时间段追究事故责任。

(五) 秩序维护员应做到:



- 1) 服从主管的工作安排, 并服从临时调配, 加强组织纪律性, 遇事勤请示、上报;
- 2) 坚守岗位, 恪尽职守, 不脱岗、不睡觉、不闲聊;
- 3) 明辨是非, 保持警惕, 遇到问题及时解决, 对周边情况仔细观察;
- 4) 遵守制度, 文明服务, 注意工作方法、着装整洁、态度和气;
- 5) 坚持原则, 机动灵活, 做到反映情况快, 解决问题快;
- 6) 不得超越法律私设公堂、打骂、搜身、体罚、拘留、不能触犯个人隐私权。

(六) 完成学校领导临时交办的其他任务。

(七) 遇有紧急情况或突发事件, 应做好应急处理并及时向学校领导汇报。

(八) 楼内保安主要负责巡逻, 关注办公场所的硬件设施和办公区内流动的外来人员, 如发现问题, 及时通知上级部门。

(九) 学校对保安服务不满意, 随时有权向乙方要求更换, 更换人员须同样符合以上人员要求, 乙方须确保在 2 个工作日内完成人员交接与更换。

2. 保洁

(1) 室外室内保洁:

①时间范围:每天上午 7:00-11:00, 下午 13:00-17:00 对学校大院、各办公室教学楼公共区域、卫生间进行保洁。

②标准:

清理办公室公共区域卫生, 每天一次;

清洁所有告示牌、橱窗及指示牌卫生, 每天一次;

清洁所有手印及污渍(包括楼梯、扶手、窗台), 每周一次;

清洁所有照明灯及灯罩上灰尘, 每周一次;

擦拭办公室内大理石、木板及地毯上地面卫生, 保持地面干净;

卫生间每天保持情节无异味, 并在规定时间内清扫完毕, 不定时巡查;

卫生间台面、镜面水渍及时清理, 手纸、洗手液要不定时检查, 是否损耗, 要及时填补;

保洁统一着装, 佩戴工牌, 时刻树立良好的服务形象;

定期绿化养护工作:浇水、清理绿化垃圾、除杂草和修剪等(所有绿化用的器具、用品均由乙方提供, 甲方提供给乙方绿化机械存放场所, 但不负责乙方物品的保管);

保洁工具使用完毕后, 放回制定位置。

具体工作安排根据学校要求进行适时调整

(2) 所有保洁器具、用品由乙方提供。

五、合同执行及付款方式

1. 合同生效后按约定时间及地点提供服务。

2. 承包方式:固定总价包干

3. 每年分四次支付, 每季度结束前支付, 第四季度的支付在 12 月第一周内完成, 人员的其它福利和五



险一金由所在单位负责，学校不承担，如遇甲方支付计划调整，乙方须根据甲方要求全程配合，最终解释权归甲方。

4.双方确认乙方派出的人员系乙方履行合同行为，人员与甲方不存在劳动关系，甲方除按本合同约定支付乙方服务费用,对乙方人员均不在承担其他责任及费用。

六、服务内容及要求

服务期内，乙方派驻在甲方的所有人员，除遵守乙方的管理要求外，还须遵守甲方的内部管理制度，做到文明执勤，文明用语，服装规范，礼貌待人。对其服务范围内的工作职责，应服从甲方的工作安排及要求。

乙方必须采取切实有效措施保持队伍的稳定，严格控制非违纪人员轮换岗比例。人员更换，应提前一个月以书面形式通知甲方，并取得甲方同意，否则不可调整。合同期限内轮换岗秩序维护人员人数不得超过合同编制的50%。人员应聘、录用、离职等管理档案规范，手续齐全，工资待遇、社会保险、法定假日休息、其他等相应资料必须在5个工作日内报学校后保处备案，同时写入合同确保服务质量不因人员变动而受影响。

七、其他要求

1.根据常州市光华学校各部门工作需要，乙方应安排好单休日及节假日各岗位人员，且不得脱岗。

2.乙方必须根据采购文件提供各项管理标准，岗位职责及工作程序，自查考核和服务承诺；必须遵守甲方各项制度和管理规定，并服从甲方的管理。

3.乙方应严格执行国家、省、市关于用工工资标准等有关政策，并承担其雇员的劳动报酬、福利待遇、所有员工按劳动法缴纳社会保险、劳动保护、工伤抚恤等用人费用，承担未正确执行劳动法用工规定所产生的法律责任，维护和保障员工的合法权益。

4.要求物业公司有能力按照甲方要求的时间进场交接。

5.员工工作安排必须服从学校安排，对于员工参加学校其他相关工作的，由学校负责人进行记录并列入年度考核，经学校认可对工作认真负责的员工由甲方酌情奖励，员工具体工作安排根据学校要求可进行适时调整。

6.乙方所用人员必须按照《劳动法》、《劳动合同法》等规定管理，如遇到工资、工伤等纠纷问题由乙方自行解决，与甲方无关。

7.乙方提供的人员必须符合常州市教育局的相关要求，符合相关资质要求。企业信誉好，投诉率低。

8.如出现乙方自身管理或沟通不利使员工通过各类渠道或以其他方式对甲方的声誉造成不利影响，以及因乙方服务质量或员工素质等原因有损甲方的社会公众形象、口碑等情况，乙方必须第一时间负责将不利影响降到最低并及时妥善处理，同时承担由此造成的声誉损失后果。甲方保留从经济、法律或其他形式向乙方追究责任的权利。

9.乙方擅自将服务合同转包、分包给第三人的或委托其他单位经营管理的，以及乙方违反法律法规、规章或其他相关规范性文件的规定，影响合同履行的，甲方有权无条件终止本项目合同而无须向乙方支付任何费用或承担其他任何责任，由此产生的经济损失和法律责任均由乙方承担。



10.未尽事宜，由双方协商解决。

八、违约责任

1.任何一方出现违约，由此造成的直接经济损失均由违约方负责赔偿。

2.乙方若逾期交付，迟延履行违约金以逾期部分价款总额每7日千分之五计算。不足7天按7天计。罚金总额不能超过合同总金额的5%。

3.甲方若逾期付款，违约金按每天赔偿逾期付款部分的0.2%计算，但违约金额最高不超过合同总价的5%，一旦达到误期赔偿的最高限额，甲方可考虑终止合同。

九、其他约定

采购文件、响应文件、承诺书等为本合同不可分割的组成部分，与本合同具有同等法律效力。其他未尽事宜或遇不可抗力因素，由甲、乙双方协商解决。

十、违约终止合同

1.在甲方对乙方违约而采取的任何补救措施不受影响的情况下，甲方可向乙方发出终止部分或全部合同的书面通知书。

2.乙方在收到甲方发出的违约通知后20天内，或经甲方书面认可延长的时间内未能纠正其过失；

3.如果乙方未能履行合同规定的其他义务。

十一、不可抗力

1.如果任何一方由于自然灾害、战争、类似于战争的情况、禁令、骚乱、罢工、封锁和其他不可预见和不受控制的意外事故，而不能履行或迟延履行本合同的义务，则该方不应对方承担任何责任。

2.如果发生了不可抗力，受影响方应在不可抗力发生后的7天内及时通知另一方，并在不可抗力发生后的15天内提交由当地相关部门印发的用于证明不可抗力发生的文件材料。双方当事人应当协商并形成最佳解决方案，用于解决因不可抗力而导致的对本合同的迟延和中断履行。如果不可抗力持续严重影响本合同项下重要义务的履行达3个月之久，则任何一方均有权以书面形式提前30天通知终止本合同。

十二、税费

甲方验收合格前发生的一切税费均由乙方负担。

十三、合同纠纷处理

甲乙双方通过友好协商，解决在执行本合同过程中所发生的或与本合同有关的一切争端。如从协商开始10个工作日内仍不能解决，双方可将争端提请诉讼。在协商或诉讼期间，本合同不涉及争议部分的条款，双方仍需履行。管辖法院为甲方所在地的法院。

十四、转让

除甲方事先书面同意外，乙方不得部分转让或全部转让其应履行的合同义务。

十五、合同生效

本合同自甲乙双方盖章签字及见证方盖章签字之日起生效，如有变动，必须经三方协商一致后，方可更改。本合同一式伍份，甲方执贰份，乙方执壹份，见证方执贰份。

见证方仅对甲乙双方签订采购合同的事实进行见证，不代表任何承诺或保证，该合同的履行等相关情



况均与见证方无任何关系。其他未尽事宜，参照相关法律，双方协商解决。

甲方: (盖章)

单位名称:常州市光华学校

法定代表人或委托代理人:

经办人:

地址:

电话:

开具发票信息:

银行账号:

开户行:

统一社会信用代码 (税号) :

乙方: (盖章)

单位名称:

法定代表人或委托代理人:

经办人:

地址:

电话:

银行账号:

开户行:

统一社会信用代码 (税号) :

见证方: (盖章)

单位名称:常州中金招投标有限公司

法定代表人或授权代表:

联系人:

电话:0519-85958666



廉 政 合 同

为进一步加强政府采购的廉政建设，特订立如下责任书。

一、甲、乙双方的权利和义务

1. 甲乙双方应严格遵守党的政策规定和国家有关法律法规。
2. 甲乙双方应严格执行项目的合同文件，自觉按合同办事。
3. 甲乙双方的业务活动应坚持公开、公平、公正、诚信、透明的原则。
4. 甲乙双方不得以任何理由向对方工作人员行贿或馈赠礼金、有价证券、贵重礼品。不得在对方报销任何应由个人支付的费用。
5. 甲乙双方不得以任何理由违反廉洁自律的有关规定。
6. 甲乙双方发现对方严重违反本协议条款的行为，有及时提醒对方、向其上级有关部门举报、建议给予处理并要求告知处理结果的权利。

二、违约责任

1. 甲、乙双方及其工作人员违反本协议有关规定的，按管理权限，依据有关规定给予经济处罚或追究党纪政纪责任；涉嫌犯罪的，移交司法机关追究刑事责任；给双方单位造成经济损失的，应予以赔偿。
2. 本协议一式伍份，甲方执壹份，乙方执壹份，见证方执贰份，送交甲方的监督单位一份。

甲方:(盖章)

乙方:(盖章)

单位名称:常州市光华学校

单位名称:

法定代表人或委托代理人:

法定代表人或委托代理人:

日期:

日期:

注:上述格式及内容仅供参考，具体以甲方签订合同时内容为准。



第七章 评分办法和评分标准

一、评分办法:

本次评审采用综合评分法,即在最大限度地满足磋商文件实质性要求前提下,按照磋商文件中规定的各项因素进行综合评审。磋商小组遵循公平、公正、择优原则,独立按照评分标准分别评定供应商的分值;各供应商的最终得分为各评委所评定分值的平均值,并按高低顺序排列,确定成交候选单位。

得分最高者为第一成交候选单位,采购人确认为成交单位。若得分相同,按响应报价由低到高顺序排列,采购人确认响应报价低的为成交单位;得分且响应报价相同的并列,采购人确认技术部分得分高的为成交单位。

对于小微企业提供本企业或者其他小微企业制造的产品进行价格扣除:对于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,对小型和微型企业产品的价格给予 20%的扣除,用扣除后的价格参与评审。**本项目专门面向中小企业,评审时价格不予扣除。**

二、评分标准:

序号	评审因素	评分标准	分值
1	报价	满足磋商文件要求且最终报价最低的为磋商基准价,其价格分为 20 分,其他供应商的价格分统一按照下列公式计算:报价得分=(磋商基准价/最终报价)*20。计算结果四舍五入保留两位小数。	20 分
2	人员配备	供应商所配备人员具有有效的公安部门发布的保安证书的每有一项得 3 分,本项最高得 9 分。 注:响应文件中需提供以上人员须提供单位劳动合同、保安证复印件并加盖供应商公章,否则不得分。	9 分
3	企业业绩	供应商提供自 2021 年 1 月 1 日(以合同签订时间为准)以来签订的物业或安保服务相关项目业绩合同,每提供一个合同得 4 分,本项最高得 20 分。(同一委托单位业绩不重复计分) 注:响应文件中需提供完整合同复印件并加盖供应商公章,未提供或提供不全的不得分。	20 分
4	管理服务	针对本项目制定的管理服务目标方案(包含服务时间、服务工作量、服务质量),	10 分



	目标方案	<p>评委根据各项描述方案进行综合评分，本项最高得 10 分。</p> <p>1.方案完整内容完善、可行，能完全满足项目实施要求的，得 10 分；</p> <p>2.方案较具体内容较完善、可行，能基本满足项目实施要求的，得 7 分；</p> <p>3.方案内容较简单，对项目实施要求响应一般的，得 4 分；</p> <p>4.未提供方案的本项不得分。</p>	
5	管理架构 服务方案	<p>针对本项目编制团队的管理架构、与本项目相关的各项管理制度与激励机制、工作计划安排等，本项最高得 9 分。</p> <p>1.方案内容详细完善、管理架构清晰有条理、各项制度与机制针对性强、工作计划安排合理操作性强的，得 9 分；</p> <p>2.方案内容较详细完善、管理架构较清晰、各项制度与机制针对性较强、工作计划安排较合理、操作性较强的，得 6 分；</p> <p>3.方案内容简单、管理架构简单、各项制度与机制针对性一般、工作计划安排合理性、操作性一般的，得 3 分；</p> <p>4.未提供方案的本项不得分。</p>	9 分
6	组织机构 与规章制度	<p>针对组织框架，制定规章制度、岗位职责、岗位分工、工作流程等，评委进行综合评分，本项最高得 9 分。</p> <p>1.内容完整全面、方案科学合理、针对性强，符合采购人要求的，得 9 分；</p> <p>2.内容较为完整、方案基本合理、针对性较强，与采购人要求有所出入的，得 6 分；</p> <p>3.内容不太完整、方案针对性较弱的，得 3 分；</p> <p>4.未提供方案的本项不得分。</p>	9 分
7	人员培训 方案	<p>针对本项目制定的服务人员制定的岗前培训及定期岗位培训计划，培训考核办法，评委根据方案的完整性、合理性、可行性进行综合评分，本项最高得 9 分。</p> <p>1.内容完整全面、方案科学合理、可行性强，符合采购人要求的，得 9 分；</p> <p>2.内容较为完整、方案基本合理、可行性较强的，与采购人要求有所出入的，得 6 分；</p> <p>3.内容不太完整、方案针对性较弱的，不太可行的，得 3 分；</p>	9 分



		4.未提供方案的本项不得分。	
8	特殊情况 应对预案	<p>根据管理服务规律和可能发生的紧急事件，应急事件处理预案包括且不限于各类纠纷问题的应对措施及舆情的处置方案、安全管控或特殊状况下的管理预案等其他突发事件应对措施、人员保障方案、安全预案等。本项最高得9分。</p> <p>1.预案非常完整、健全，思路清晰可行，处理非常适宜的，得9分；</p> <p>2.预案基本完整、健全，思路清晰可行，处理比较适宜的，得6分；</p> <p>3.预案不健全，思路可行性欠缺，处理不适宜的，得3分；</p> <p>4.未提供方案的本项不得分。</p>	9分
9	项目交接 方案	<p>供应商提供针对本项目进场、撤场交接工作方案，交接方案应分别体现进场接收和撤场移交方案，本项最高得5分。</p> <p>1.方案内容非常完整，切实可行的，得5分；</p> <p>2.方案内容基本完整，基本切实可行的，得3分；</p> <p>3.方案内容不完整，可行度不高的，得1分；</p> <p>4.未提供方案的本项不得分。</p>	5分

注: 1.以上评分标准中如要求提供原件的需携带至现场，随响应文件一并提交，以供磋商小组评审核实，否则该项不得分。

2.评标时，未能按以上要求提供相应证明的，不作为评标依据，不得分。

3.为便于评分，供应商按以上评分内容逐条列出证明材料所在页码。



友情提醒

各供应商:

您好!

为了提高贵公司的标书有效性,减少不必要的废标,特友情提醒注意以下几点:

1、请谨记采购文件上表述的**各项事宜时间节点**,特别是**开标时间和地点**,迟到的将一律不能进入开标室。涉及到该项目的**所有原件**均需在**开标截止时间前**到达磋商现场。

2、磋商保证金一定要**供应商从公司账户**按采购文件规定的方式和时间缴至**指定帐户并到帐**,拒绝以其它方式缴纳,**禁止第三方代缴保证金**。成交公示结束后我们也只会将磋商保证金返还到您的公司账户。(如无需缴纳,此条可忽略)

3、响应文件**密封并在封袋骑缝处加盖供应商公章**。资格证明材料提供复印件的一定要加盖公章,有要求提供原件的必须提供原件。

4、需要提供样品的,请严格按采购文件要求的规格、时间提供。同时注意密封、隐蔽标签的相关要求。

5、设定**最高限价**的,超过限价一律按无效响应处理。

6、如有疑问,请按采购文件要求进行询疑。

我单位十分欢迎您对我单位招标组织工作提出宝贵意见和建议。电话:0519-85958666

最后祝您投标成功!

本磋商文件的最终解释权归常州中金招投标有限公司所有。

(全文完)