

建始县星豪集贸市场 2023 年度物业管理服务采购项目

竞争性磋商文件

项目编号：HBPTCS—2022033

湖北普泰工程咨询有限公司
建始县国有资本投资运营有限公司

二〇二二年十二月

目 录

第一章 竞争性磋商公告	3
第二章 磋商须知	错误! 未定义书签。
第三章 采购货物（服务）技术参数、规格及要求	16
第四章 评审办法及评分标准	错误! 未定义书签。
第五章 合同书（参考格式）	18
第六章 响应文件格式	22

第一章 竞争性磋商公告

【项目概况】

建始县星豪集贸市场 2023 年度物业管理服务采购项目的潜在供应商应在湖北普泰工程咨询有限公司建始县建始大道璞玉道 9 号门面一楼获取采购文件，并于 2022 年 12 月 13 日 09 点 00 分（北京时间）前提交响应文件。

一、项目基本情况

- 1、项目编号：HBPTCS-2022033
- 2、采购计划备案号：无
- 3、项目名称：建始县星豪集贸市场 2023 年度物业管理服务采购
- 4、采购方式：竞争性磋商
- 5、预算金额：44.56(万元)
- 6、最高限价：44.56(万元)
- 7、采购需求：

2023 年度物业管理服务，详见磋商文件

- 8、合同履行期限：2022 年 12 月 15 日至 2023 年 12 月 14 日
- 9、本项目（是/否）接受联合体投标：否
- 10、是否可采购进口产品：否
- 11、本项目（是/否）专门面向中小微企业：是

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，即：
 - （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；
 - （6）法律、行政法规规定的其他条件。
- 2、单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系的不同投标人，不得参加本项目同一合同项下的政府采购活动。

3、为本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，不得再参加本项目的其他招标采购活动。

4、未被列入失信被执行人、重大税收违法案件当事人名单，未被列入政府采购严重违法失信行为记录名单。

5、落实政府采购政策需满足的资格要求：

本项目专门面向中小微企业，供应商需提供中小微企业声明函。

6、本项目的特定资格要求：

(1) 供应商必须是在中华人民共和国境内注册的独立法人，并取得有效的营业执照。

(2) 供应商未被“信用中国”（www.creditchina.gov.cn 查询）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，供应商在中国政府采购网（www.ccgp.gov.cn 查询）无政府采购严重违法失信行为信息记录。供应商提供网站查询截图并加盖公章，否则供应商的磋商申请将被拒绝。

(3) 本次采购不接受联合体磋商申请。不接受未报名的供应商参与磋商。

三、获取采购文件

1、时间：2022年12月2日至2022年12月8日，每天上午08:30至12:00，下午14:30至17:30（北京时间，法定节假日除外）

2、地点：湖北普泰工程咨询有限公司建始县建始大道璞玉道9号门面一楼

3、方式：

3.1 现场获取：携带合法有效的工商营业执照副本复印件（加盖单位红印章）、中小企业声明函（附近可自行下载）、授权代表身份证原件、法定代表人授权委托书原件及填写完整的报名登记表（附件中自行下载），至上述地点自带U盘拷贝磋商文件或发送到磋商申请人邮箱。

3.2 网上报名：申请人将有效的工商营业执照副本、中小企业声明函（附近可自行下载）、授权代表身份证、法定代表人授权委托书原件及填写完整的报名登记表（附件中自行下载）以上资料加盖单位公章后扫描至809276388@qq.com邮箱（发送报名资料须注明项目名称、公司名称、联系人姓名、联系方式及邮箱），发送后需电话联系确认获取文件事宜。磋商申请人须保证所填写内容真实、完整、

有效、一致，如因磋商申请人填写信息错误导致的与本项目有关的任何损失由潜在供应商承担，逾期概不受理。

4、售价：0(元)

四、响应文件提交

1、开始时间：2022年12月13日08点30分（北京时间）

2、截止时间：2022年12月13日09点00分（北京时间）

3、地点：湖北普泰工程咨询有限公司建始县建始大道璞玉道9号门面一楼

五、开启

1、时间：2022年12月13日09点00分（北京时间）

2、地点：湖北普泰工程咨询有限公司建始县建始大道璞玉道9号门面一楼

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）公告信息发布媒体：全国招标采购公共服务平台
<https://www.hnzbegxxw.com/>

（2）为有效做好疫情防控工作，请各供应商人员佩戴好口罩、携带身份证，并配合工作人员做好体温测量、本人“绿码”核验和信息登记工作（湖北健康码“红码”、“黄码”或体温超过37.3℃人员均不得进入，并严格按照疫情防控相关规定进行应急处置），有序排队等待，不扎堆、不聚集，相互保持1米以上距离，事项办理结束后应立即离开，不得滞留，无关人员不得进入。

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：建始县国有资本投资运营有限公司

地址：建始县业州镇红土坪

联系方式：13402785488

2、采购代理机构信息

名称：湖北普泰工程咨询有限公司

地址：建始县建始大道璞玉道9号门面一楼

联系方式：0718-3227599

3、项目联系方式

项目联系人：侯睿卿

电 话：0718-3227599

第二章磋商须知

序号	名 称	内 容
1	项目编号	HBPTCS-2022033
2	项目名称	建始县星豪集贸市场 2023 年度物业管理服务采购
3	项目属性	服务
4	采购人	建始县国有资本投资运营有限公司
5	采购代理机构	湖北普泰工程咨询有限公司
6	投标保证金	本项目不交纳投标保证金
7	响应文件份数	正本一份、副本二份。
8	投标有效期	提交首次响应文件截止之日起 90 日历日
9	响应文件 递交时间	详见第一章“磋商邀请函”要求
10	磋商时间、地点	详见第一章“磋商邀请函”要求
11	是否专门面向中小微企业	是
12	采购标的对应的中小微企 业 划分标准所属行业	物业管理
13	质疑及提交	详见本章“质疑及提交”要求
14	磋商费用	无论磋商结果如何，磋商申请方自行承担所有与参加磋商有关的全部费用。招标代理费依据财库【2018】2 号/ 发改价格【2011】534 号/发改办价格【2003】857 号/ 计价格【2002】1980 号规定计取，经与采购人协商决定 本项目招标代理费由中标人支付。请各投标人在投标报价时自行考虑，若因投标人自身原因导致报价未考虑该因素的，其后果由投标人自行承担，采购人与招标代理机构不承担任何责任。
15	政采贷	政策：《省人民政府关于印发湖北省促进经济社会加

		<p>快发展若干政策措施的通知》(鄂政发〔2020〕6号); 《建始县政府采购合同融资实施方案》建金发〔2021〕3号。</p> <p>10.1 渠道:参与政府采购活动的中小微企业,在获得政府采购中标(成交)通知书后,即可通过“中国湖北政府采购网——政府采购合同融资平台”(以下简称“政府采购融资”平台)注册后登录系统,进入全省各地平台进行融资申请,实现“一地注册、全省通用”。同时通过建始县中小微企业126金融综合服务平台(以下简称“126”平台)向开展“政采贷”业务的金融机构提出融资申请,金融机构依据政府采购中标(成交)通知书和政府采购合同。</p> <p>10.2 途径:(1)中小微企业取得中标(成交)通知书后,通过“政府采购融资”平台(http://www.ccp-hubei.gov.cn)注册后登录系统,进入全省各地平台进行融资申请;</p> <p>(2)通过“126”平台(http://www.jsxsme.cn/financial)向意向金融机构提出融资申请,金融机构对发起申请的中小微企业基本信息、项目中标(成交)内容及合同属性等进行核实,确定是否提供相应的融资服务。</p>
--	--	---

一、总 则

1. 适用范围

1.1 本文件仅适用于本文件中所叙述的货物、服务类政府采购项目。

2. 定义

2.1 “采购人”是指：详见《磋商须知前附表》。

2.2 “监管部门”是指：建始县财政局。

2.3 “采购代理机构”是指：详见《磋商须知前附表》。

2.4 “磋商文件”是指：竞争性磋商文件。

2.5 “供应商”是指：获得该项目磋商小组确定参加竞争性磋商的法人、其他组织或者自然人。如果该供应商在本次磋商中成交,即成为“成交供应商”。

2.6 “货物”是指：是指成交供应商按本文件规定，向采购人提供的一切货物及其相关服务。根据《政府采购法》的相关规定均应是本国货物，另有规定的除外。

2.7 “服务”是指：成交供应商按本文件规定向采购人提供的所有服务。

2.8 “响应文件”是指：供应商根据本文件要求编制包含价格、技术、服务和合同草案条款等所有内容的文件。

3. **供应商应具备以下条件**，并提供相关证明材料，对于未提供或提供的材料不符合本文件要求的，磋商小组将拒绝其参加磋商。资格证明文件应真实可靠、不得伪造。响应文件正本中提交的资格证明文件为复印件的，应加盖公章。

3.1 具备《政府采购法》第二十二条第一款规定的条件，并提供以下证明材料：

1) 法人或者其他组织的营业执照等证明文件，如供应商是自然人的提供身份证明材料；

2) 财务状况报告，依法缴纳税收和社会保障资金的相关材料；

3) 具备履行合同所必需的设备和专业技术能力的证明材料；

4) 参加政府采购活动前3年内在经营活动中没有重大违法记录的书面声明；

3.2 如经营、开发或承担本采购项目的货物、服务国家有相关资质要求、或强制性规范、或行业标准的，应已经取得并提供相应的资质证书；

3.3 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网页打印件；

3.4 本文件第一章第五条除上述以外的条款。

4. 费用

- 4.1 供应商应自行承担所有与编写和提交响应文件有关费用，不论磋商结果如何，采购人和采购代理机构在任何情况下无义务和责任承担此类费用。
- 4.2 成交供应商在领取磋商成交结果通知书时向采购代理机构缴纳采购代理费。

二、响应文件的编制

5. 响应文件编制基本要求

- 5.1 响应文件以及与采购代理机构和采购人就有关磋商的所有往来函电均应使用简体中文。
- 5.2 供应商应认真阅读、并充分理解本文件的全部内容（包括所有的补充、修改内容），承诺并履行本文件中各项条款规定及要求。
- 5.3 响应文件应按本文件的全部内容，包括所有的补充通知及附件进行编制。供应商受邀参加本文件多个包磋商的，其响应文件的编制应按每包要求分别装订和封装。
- 5.4 如因供应商只填写和提供了本文件要求的部分内容和附件，磋商小组有权拒绝其补充和磋商。
- 5.5 响应文件的组成

不限于以下内容，应该有的必须提供，如未提供，磋商小组有权拒绝其响应文件：

- 1) 磋商申请前言或磋商申请人简介；
- 2) 磋商申请；
- 3) 法定代表人授权书；
- 4) 参加政府采购活动前 3 年内在经营活动中没有重大违法记录的书面声明；
- 5) 资格证明文件；
- 6) 财务状况报告，依法缴纳税收和社会保障资金的相关材料；
- 7) 具备履行合同所必需的设备和专业技术能力的证明材料；
- 8) 物业服务方案；
- 9) 物业服务应急措施、承诺、处罚措施
- 10) 其他资料

11) 未被列入“信用中国”网站失信被执行人、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网页打印件

12) 报价部分。

6. 计量单位

6.1 除技术要求中另有规定外，本文件所使用的计量单位均应采用国家法定计量单位。

三、响应文件有效期

7. 本项目磋商内容自磋商之日算起（90）日历日内保持有效。磋商结束后，在有效期内供应商不得改变磋商报价、服务期及承诺的全部义务。响应文件有效期比本文件规定短的，磋商小组将视响应文件无效予以拒绝。

8. 在特殊情况下，在原磋商有效期满之前，采购代理机构可向供应商提出延长磋商有效期的要求。这种要求与答复均采用书面形式。供应商可以拒绝集中采购机构的要求，但其响应文件在原有效期期满后不再有效。同意延长磋商有效期的供应商不允许修改其响应文件。

四、报价要求

9. 报价以人民币报价。

10. 对于本文件中未列明，而供应商认为必需的费用也需列入总报价。在合同实施时，采购人不予支付成交供应商没有列入的项目费用，并认为此项目的费用已包括在总报价中。

11. 成交供应商负责本项目所需的售后服务等全部工作，文件另有规定的除外。

五、响应文件的份数、封装和递交

12. 响应文件的份数和封装

12.1 响应文件一式三份，其中正本一份，副本二份。

12.2 响应文件的信封上应写明：项目编号、项目名称、磋商内容、供应商名称。

13. 响应文件的递交

13.1 所有响应文件应于第一章“竞争性磋商邀请函”中规定的时间前密封递交到代理代理机构。

14. 迟交的响应文件

14.1 采购代理机构将拒绝或原封退回在其规定的递交响应文件截止时间之后递

交的任何响应文件。

六、磋商小组的组成

15. 磋商小组成员由采购人代表一名和外聘专家两名及以上（技术、经济、法律等方面）组成，外聘专家从省级政府采购专家库中随机抽取。

15.1 磋商小组负责制定磋商文件、确定磋商供应商名单、响应文件的评审、磋商谈判、商务服务评议并评分、根据综合评分情况编写评审报告，协助处理质疑等工作。

七、磋商的步骤

16. 供应商授权代表及其项目相关的商务技术人员按要求参加本项目磋商过程。

17. 资格性审查

17.1 磋商小组验证各供应商代表或委托授权人的身份。供应商代表或委托授权人身份与响应文件不符的、响应文件未按要求加盖印章和签字的，磋商小组将拒绝该供应商参加磋商。

17.2 磋商小组根据磋商文件规定对供应商响应文件的有效性、完整性和响应程度进行审查。审查内容包括供应商资格条件、实质性响应的情况等。未实质性响应磋商文件的响应文件按无效处理，并告知有关供应商。具体评审内容见本章第3条。

18. 第一轮磋商

18.1 磋商小组将按照随机抽签的顺序决定供应商的磋商顺序，并与单一供应商分别进行磋商。

18.2 磋商小组对照磋商文件与供应商的响应文件分别就采购需求、质量和服务等进行磋商，并了解其报价组成情况。磋商中，磋商的任何一方不得透露与竞争性磋商有关的其他供应商的技术资料、价格和其他信息。

18.3 响应文件的澄清和说明

1) 磋商小组可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) 磋商小组要求供应商澄清、说明或者更正响应文件应以书面形式作出。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。

供应商为自然人的，应当由本人签字并附身份证明。

3) 供应商可以对参加竞争性磋商项目的采购需求提出优化建议，并以书面提交磋商小组。

18.4 磋商小组按磋商文件设定的方法和标准确定供应商符合磋商文件要求的，该供应商即为合格的供应商。

18.5 第一轮磋商后，合格的供应商超过三家的，磋商小组可根据采购项目的特点、采购人的实际需求及与各供应商的磋商情况对磋商文件作出实质性变动，并进行下一轮竞争性磋商，或直接进入最后报价。

18.6 合格的供应商不足三家的，磋商小组、采购人在调整采购需求中的技术、服务要求以及合同草案条款后进行下一轮磋商。否则，本次磋商终止。（政府购买服务的项目（含 PPP 项目）合格供应商只有 2 家的，竞争性磋商采购活动可以继续，只有 1 家的应当终止竞争性磋商采购活动。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）

19. 磋商文件修正

19.1 磋商小组可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。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。

19.2 磋商小组将磋商文件的修改结果以书面形式通知参加磋商的供应商。

19.3 供应商根据第一轮磋商情况和磋商文件修改书面通知，对原响应文件进行修正，并将修正文件签字（或盖章）后密封送交磋商小组。逾时不交的，视同放弃磋商。修正文件与响应文件同具法律效应。

19.4 对无法详细描述需求，需要供应商提供设计或者解决方案的项目，磋商小组可以根据采购人对需求确认情况，进行多轮磋商，直至采购人代表最终确认采购需求为止。

20. 第二轮磋商

20.1 磋商小组就修正后的磋商文件与供应商分别进行磋商。

20.2 第二轮磋商结束后，实质性响应磋商文件及变动后磋商文件要求的供应商超过或不足三家的，按照上一轮磋商程序办理，以此类推。

21. 最后报价

21.1 磋商小组对磋商文件中能够详细列明采购标的的技术、服务要求的，在磋

- 商结束后，所有继续参加磋商合格的供应商应在规定时间内提交最后报价。
- 21.2 磋商小组对磋商文件中不能详细描述和列明采购标的的技术、服务要求，需通过磋商由供应商提供最终设计方案或解决方案的，在磋商结束后，磋商小组按照少数服从多数的原则投票推荐 3 家以上合格供应商的设计方案或者解决方案，并要求其在规定时间内提交最后报价。
- 21.3 供应商的报价均超过了政府采购预算或报价未超过采购预算的供应商不足三家的，磋商活动终止。
- 21.4 最后报价文件应密封，并在规定的同一时间内提交。最后报价是供应商响应文件的有效组成部分。
- 21.5 在提交最后报价之前，供应商可以根据磋商情况退出磋商。
- 21.6 供应商的报价应符合法律法规及劳动部门的相关要求。

22. 综合评议

- 22.1 磋商小组将按照磋商文件确定的评审办法对各供应商的响应文件进行商务服务评议和价格评议。
- 22.2 评审采用综合评分法，具体见“第四章评审办法及评审标准”。
23. 价格分采用低价优先法计算，即满足磋商文件要求且最后报价最低的供应商的价格为磋商基准价，其价格分为满分。其他供应商的价格分计算公式：磋商报价得分=（磋商基准价/最后磋商报价）×价格权值×100。
- 23.1 算术错误将按以下方法更正：若单价计算的结果与总价不一致，以单价为准修改总价；单价金额小数点有明显错位的，以总价为准并修改单价；若大写金额与小写金额不一致，以大写金额为准。如果供应商不接受对其错误的更正，其响应文件将被拒绝。
24. 磋商小组决定响应文件的响应性只根据响应文件本身的真实无误的内容，而不依据外部的证据，但响应文件有不真实不正确的内容时除外。

八、确定成交供应商

25. 磋商小组根据综合评分情况，按照评审得分由高到低顺序推荐 3 名以上成交候选供应商，并编写评审报告。评审得分相同的，按照最终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。
26. 采购人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成交供应商。

九、成交公告和质疑

27. 采购代理机构在成交供应商确定后，在财政部门指定的媒体上公告成交结果，同时向成交供应商发出成交通知书。公告期为一个工作日。
28. 相关供应商对成交结果、磋商过程有询问或质疑的，可在公告期届满之日起七个工作日内，依据政府采购相关规定，向采购代理机构提出询问或质疑，采购代理机构将按政府采购询问或质疑程序处理。质疑书应当包括下列主要内容：
- 28.1 质疑人的名称、地址、电话及联系人（法人或负责人授权代表）等；
 - 28.2 质疑人法人（负责人）签章和单位公章；
 - 28.3 具体的质疑事项及事实依据；
 - 28.4 明确的请求和必要的证明材料；
 - 28.5 以联合体形式参与磋商的，则必须联合体各方共同签署、盖章；
 - 28.6 提起质疑的日期。

十、签订合同

29. 成交供应商在收到成交通知书后，十五日内与采购人签订供货（服务）合同。

十一、适用法律

31. 采购当事人的一切活动均适用于《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国政府采购法实施条例》、《政府采购非招标采购方式管理办法》、《政府采购竞争性磋商采购方式管理暂行办法》及相关法规。

第三章 采购货物（服务）技术参数、规格及要求

一、项目基本情况说明：

星豪集贸市场位于建始县业州镇朝阳社区南山路 17 号星豪广润城 3 号楼一楼，建筑面积约 2000 m²，集批、零兼容的集贸市场，市场配套 3000 平米简易停车场。县国投公司拟公开招标一家有集贸市场管理经验及专业队伍、在业内有良好信誉的物业公司对星豪集贸市场进行规范管理和服务。

二、采购内容及服务要求：

1、物业管理服务区域：星豪集贸市场约 2000 平方米；市场配套约 3000 平方米停车场；市场出入口周边区域及公共走道、车行道；农残快检室、市场监控室、停车场岗亭等公共项目。

2、物业管理服务要求：建立健全物业管理服务制度。各项制度、台账及公示上墙；维护市场公平交易；市场区域消防安全管理与服务；国有资产的保护与管理,接受国投公司委托收取中标服务期内星豪集贸市场摊位租赁费；公共环境卫生及公共秩序管理；食品安全监管；农作物农药残留快检；疫情防控常态化管理；配合并完成各相关职能部门交办的工作等。

3、物业管理服务人员要求：物业经理 1 人（物业经理上岗证）。市场保洁人员 4 人，年龄≤60 岁（女≤55 岁）。市场保安人员 5 人（含市场监控值班室、停车场岗亭），年龄≤55 岁（男）。水电工（电工资格证）1 人。农残快检员 1 人。

4、市场内设备维护、保养及基础设施维修在标的内据实结算。

5、星豪集贸市场垃圾清运费按建始县城市管理执法局环境卫生管理所核定额度在标的内支付。

6、水、电费由中标企业在标的内包干支付。

7、市场配套临时停车场租赁费捌万元由中标物业服务企业支付星豪房地产开发公司。停车场租赁费县国投公司出资伍万元进入招标标的。中标物业服务企业出资叁万元停车场租赁费，在临时停车场收益中列支。

三、资质要求：

供应商必须具备《中华人民共和国政府采购法》第二十二条的规定。

四、采购标的需实现的功能或者目标：市场运转正常，管理规范，安全零事故，协助完成相关部门的工作要求。

五、落实政府采购政策：

1、中小企业：专门面向

2、监狱企业：非专门面向

六、采购标的需执行的国家相关标准、行业标准、地方标准或者其他标准、规范：

市场物业管理服务标准和规范在与业主所签合同中详细约定，并签定考核方案，严格按考核方案进行考核。

七、采购标的需满足的服务标准、期限、效率等要求：服务标准为合同详细约定。

服务期限为企业中标后与业主所签合同时限为准，期限壹年。

八、采购标的的验收标准及付款方式：与业主签订服务合同及考核方案，按月考核。按季度支付物业管理服务相关费用。

第四章 评审办法及评分标准

本项目采用综合评分法，满分 100 分，其中价格部分 10 分，技术部分 80 分，商务部分 10 分。

评分项目		分数	评分标准
价格部分		10	以各有效投标人的最低报价为基准价得 10 分, 其它投标报价得分 = (评标基准价/投标报价) × 10
技术部分 (80分)	物业服务方案	20	有详尽、可行的物业管理服务方案，符合本物业区域实际情况，符合服务单位实际情况。物业管理服务方案详尽、可行得 20 分，基本详尽、基本可行得 16 分，欠详尽、基本可行得 12 分，没有的不得分。
	人员配备	10	公司团队整体实力强，拟派人员分工明确，人员配置合理。机构健全、人员设置齐备合理、主要技术、管理人员素质过硬、类似业绩丰富，得 10 分，机构健全、人员设置基本合理、有类似业绩得 8 分，有组织机构、人员设置欠合理得 6 分，没有机构设置不得分。
	专业技术人员	10	1、拟派项目经理具有物业服务企业经理证得 2 分；（提供证书复印件） 2、拟派保安员具有保安员证的每提供 1 个得 2 分，最多得 8 分；（提供证书复印件）
	员工培训	10	拟派人员上岗前的工作常识、技能培训方案。员工培训方案切实可行、合理得 10 分，基本可行、基本合理得 8 分，欠可行、基本合理得 6 分，没有的不得分。
	管理制度	10	各项物业管理制度齐全，针对性强。管理制度切实可行、合理得 10 分，基本可行、基本合理得 8 分，欠可行、基本合理得 6 分，没有的不得分。
	应急措施	10	详细、可行突发事件应急处置预案。应急措施预案切实可行、合理得 10 分，基本可行，基本合理得 8 分，欠可行、基本合理得 6 分，没有的不得分。
	服务承诺	5	服从业主管理，接受业主临时安排的任务，有详细的各项指标服务承诺。服务承诺切实可行、合理得 5 分，基本可行，基本合理得 4 分，欠可行、基本合理得 3 分，没有的不得分。

	处罚措施	5	提供物业管理各项处罚措施。处罚措施切实可行、合理得 5 分，基本可行，基本合理得 4 分，欠可行、基本合理得 3 分，没有的不得分。
商务部分 (10分)	类似项目业绩	8	近年来以来类似物业服务项目，每提供 1 个得 2 分，最多得 8 分。(提供合同复印件)。
	标书制作情况	2	根据投标文件编制情况(内容完整、格式规范、装订整齐、目录页码齐全等)
合计得分		100	

第五章 合同书（参考格式）

（根据《政府采购法》和《合同法》。采购人和供应商之间的权利和义务，应当按照平等的原则以合同方式约定。此合同书仅作为签订正式合同时的参考，正式合同书应包括本参考格式之内容。）

合 同 书

项目名称：

合同编号：

签订日期：

签订合同地点：

本合同由（以下简称“需方”）与（以下简称“供方”）签订。

供方以总金额万元人民币（用大写数字书写）向需方提供如下货物：

经双方协商，同意按下列条文执行：

1. 本合同供、需双方必须遵守国家颁布的《民法典》、《中华人民共和国政府采购法》，并各自履行应负的全部责任和义务。

2. 需方保证按合同条款规定的时间和方式付给供方到期应付的货款，并承担应负的责任和义务。

3. 供方保证全部按合同条款规定的内容和交货期向需方提供合格的货物，并承担应负的责任和义务。

4. 合同文件

下列文件为本合同不可分割的部分：

4.1 竞争性磋商文件（编号： ）；

4.2 供方成交的响应文件（副本）；

4.3 合同书；

4.4 合同条款；

4.5（集中采购机构名称）发出的成交通知书；

4.6 在商洽本合同时，双方澄清、确认并共同签字的补充文件、技术协议。

5. 合同范围和条件

本合同的范围和条件应与上述规定的合同文件内容相一致。

6. 货物及数量

本合同所提供的货物及数量详见磋商文件的要求及供方响应文件中的承诺。

7. 付款条件

本合同的付款条件在磋商文件的磋商书中有明确规定。

8. 合同金额

合同总金额见合同书，分项价格在供方的最终报价表中有明确规定。

9. 交货时间和交货地点

本合同中货物的交货时间、交货地点在竞争性磋商文件中有明确规定。

10. 合同生效

本合同经供、需双方授权代表签字和加盖公章（或合同专用章）后生效。如申请公证的，合同需经公证机构公证后生效。

11. 合同的份数

本合同正本一式 份，需方执 份，供方执 份；副本一式 份，需方执 份，供方执 份。

需 方： 供 方：

单位名称（盖章）： 单位名称（盖章）：

单位地址： 单位地址：

法人（负责人）代表授权人(签字)： 法人（负责人）代表授权人(签字)：

联系人： 联系人：

电 话： 电 话：

传 真： 传 真：

邮政编码： 邮政编码：

开户银行： 开户银行：

帐 号： 帐 号：

税 号： 税 号：

第六章 响应文件格式

封面：

响应文件

（正本/副本）

项目编号：

项目名称：

供应商名称：

年 月 日

一、磋商申请前言或磋商申请人简介

二、磋商申请

建始县国有资本投资运营有限公司：

获悉贵单位发布的“建始县星豪集贸市场 2023 年度物业管理服务采购项目”（编号 XXXXXXXXX）竞争性磋商邀请公告，我方正式授权_____（姓名、身份证号），代表磋商方_____（磋商申请方名称、地址）提交磋商文件（正本 1 份和副本 2 份）。

据此函，签字代表宣布如下：

1、磋商申请方将按照磋商文件的规定，我方将“建始县星豪集贸市场 2023 年度物业管理服务采购项目”磋商申请文件按时送达到指定地点。

2、磋商申请方将按照磋商文件的规定编写磋商文件。

3、磋商申请方已详细阅读的磋商文件内容，包括修改文件（如果有的话）以及全部资料和相关附件，我们完全理解并同意放弃对这方面有不明确及误解的权利。

4、其磋商申请自磋商之日起有效期 90 日。

5、磋商申请后如果中标，我方同意提供按贵方可能要求的与其中标的一切数据和资料，若贵方发现磋商申请提供虚假资料，同意贵方取消其磋商申请资格。

6、磋商申请后如果我方不按规定与采购单位签订合同，将同意贵方不退还投标保证金。

7、与本磋商申请有关的一切正式往来通讯请寄：

地址：_____ 邮编：_____

电话：_____ 传真：_____

磋商申请方名称（公章）

法人代表（授权代表）签字：_____

日期： 年 月 日

三、法定代表人授权书

建始县国有资本投资运营有限公司：

我_____ (法人) 系_____ (单位) 的法定代表人 (身份证号码：_____)，现授权委托_____ (姓名) 为我公司代理人 (身份证号码：_____)，以本公司的名义办理_____ (具体事务)，我均予以承认。本委托书有效期_____。

代理人无权转让委托权，特此委托！

法定代表人身份证
扫描件

授权代表身份证
扫描件

单位(公章)：

法定代表人(签字或盖章)：

授权代表(签字或盖章)：

日期： 年 月 日

四、参加政府采购活动前 3 年内在经营活动中没有重大违法记录的书面声明

建始县国有资本投资运营有限公司：

我单位是 XXXXXXXX，在参与 XXXXXXXX 项目（编号 XXXX）的 XXX 活动中，本单位慎重声明如下：

在截止 XXXX 年 XX 月 XX 日之前的三年中，我单位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，诚实守信，合法经营。

本单位承诺，在本次活动中，若贵单位发现或其他利害关系人举报我单位有不诚信记录档案，同意贵单位取消我单位资格。

供应商单位名称（盖公章）：XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

法定代表人或授权代表签字：XXXXXXXXXX

XXXX 年 XX 月 XX 日

五、资格证明文件

申请企业在递交的磋商申请文件中应包括但不限于以下资格证明文件，无需再单独提供原件包。

1、公司证照：

法人营业执照副本

类似业绩（提供合同等相关证明材料）

2、个人证件：

物业经理1人

市场保洁人员4人，年龄≤60岁（女≤55岁）（提供身份证复印件）

市场保安人员5人（含市场监控值班室、停车场岗亭），年龄≤55岁（男）（提供身份证复印件）

水电工 1 人（提供电工资格证复印件）。

农残快检员 1 人

3、提供以上拟派人员的劳动合同复印件。

4、未被“信用中国”网站(www.creditchina.gov.cn)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(投标人需通过“信用中国”网站(www.creditchina.gov.cn)自行查询，并提供网站查询结果扫描件加盖单位公章(如查询在失信被执行人等项记录名单中则资格审查不合格)

5、法定代表人身份证明；

6、法定代表人授权委托书（注明权属）；

7、授权投标人代表身份证明；

8、参加政府采购活动前 3 年内在经营活动中没有重大违法记录的书面声明；

所有证明文件必须真实可靠、不得仿造，复印件必须加盖投标人的红印章。

没有提交上述证明文件的，资格审查不予通过。

9、本项目专门面向中小微企业，供应商需提供中小微企业声明函并加盖单位公章。

六、财务状况报告，依法缴纳税收和社会保障资金的相关材料

一、参加本采购项目前一年度的财务报表（企业成立时间不足一年不适用），或其他证明具备实施本项目的财务状况证明材料；

二、参加本采购项目前，近期的纳税证明；

三、参加本采购项目前，近期缴纳社会保障资金证明等。

七、具备履行合同所必需的设备和专业技术能力的证明材料

(提供履行合同所必需的设备和专业技术能力的相关文件)

八、物业服务方案

九、物业服务应急措施、承诺、处罚措施

十、其他资料

十一、未被列入“信用中国”网站失信被执行人、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网页打印件

投标人需通过“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）自行查询，并提供网站查询结果扫描件加盖单位公章（如查询在失信被执行人等项记录名单中则资格审查不合格）

十二、报价部分

建始县星豪集贸市场 2023 年度物业管理服务采购项目报价表
(第一次)

单位：元

项目名称	总价
建始县星豪集贸市场 2023 年 度物业管理服务采购项目	
合 计	大写：人民币

磋商申请人：(盖章)

法人代表(授权代表签字)：

年 月 日

**建始县星豪集贸市场 2023 年度物业管理服务采购项目报价表
(第二次)**

单位：元

项目名称	总价
建始县星豪集贸市场 2023 年 度物业管理服务采购项目	
合 计	大写：人民币

磋商申请人：（盖章）

法人代表（授权代表签字）：

年 月 日

注：磋商申请人盖章及签署齐全后打印空白表一式三份，以备二次报价使用。

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：

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

中小企业划型标准

序号	行业	大型企业			中型企业			小型企业			微型企业		
		营业收入 (万元)	从业人员 (人)	总资产 (万元)	营业收入 (万元)	从业人员 (人)	总资产 (万元)	营业收入 (万元)	从业人员 (人)	总资产 (万元)	营业收入 (万元)	从业人员 (人)	总资产 (万元)
1	农、林、牧、渔业	≥20000			≥500			≥50			<50		
2	工业	≥40000	≥1000		≥2000	≥300		≥300	≥20		<300	<20	
3	建筑业	≥80000		≥80000	≥5000		≥5000	≥300		≥300	<300		<300
4	批发业	≥40000	≥200		≥5000	≥20		≥1000	≥10		<1000	<5	
5	零售业	≥20000	≥300		≥500	≥50		≥100	≥10		<100	<10	
6	交通运输业	≥30000	≥1000		≥3000	≥300		≥200	≥20		<200	<20	
7	仓储业	≥30000	≥200		≥1000	≥100		≥100	≥20		<100	<20	
8	邮政业	≥30000	≥1000		≥2000	≥300		≥100	≥20		<100	<20	
9	住宿业	≥10000	≥300		≥2000	≥100		≥100	≥10		<100	<10	
10	餐饮业	≥10000	≥300		≥2000	≥100		≥100	≥10		<100	<10	
11	信息传输业	≥100000	≥2000		≥1000	≥100		≥100	≥10		<100	<10	
12	软件和信息技术服务业	≥10000	≥300		≥1000	≥100		≥50	≥10		<50	<10	
13	房地产开发经营	≥200000		或, ≥ 10000	≥1000		且, ≥5000	≥100		且, ≥2000	<100		或, <2000
14	物业管理	≥5000	≥1000		≥1000	≥300		≥500	≥100		<500	<100	
15	租赁和商务服务业		≥300	或, ≥ 120000		≥100	且, ≥8000		≥10	且, ≥100		<10	或, <100
16	其他未列明行业		≥300			≥100			≥10			<10	

