

# 2023 年天津中心站物业管理委托 项目

## 招标文件

项目编号：SZYL-202301204



神州亿隆  
SHENZHOUYILONG

采 购 人：国家海洋局天津海洋环境监测中心站

代理机构：天津神州亿隆工程管理咨询有限公司

2023 年 3 月

# 目录

第一部分：招标公告 .....	2
第二部分：招标项目要求 .....	5
第三部分：投标人须知 .....	24
第四部分 合同草案 .....	24
第五部分：投标文件格式 .....	46

## 第一部分：招标公告

### 项目概况

2023年天津中心站物业管理委托项目 招标项目的潜在投标人应在天津神州亿隆工程管理咨询有限公司（天津市河东区十一经路78号1618室）获取招标文件，并于2023年3月30日14点30分（北京时间）前递交投标文件。

### 一、项目基本情况

项目编号：SZYL-202301204

项目名称：2023年天津中心站物业管理委托项目

预算金额：78.903859万元

最高限价：78.903859万元

采购需求：2023年天津中心站物业管理委托项目，具体详见项目需求书

合同履行期限：自签订合同之日起1年（特殊情况以合同为准）。

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；

2. 落实政府采购政策需满足的资格要求：

（一）根据《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库[2020]46号）规定，本项目专门面向小微企业采购。

（二）根据财政部发布的《关于政府采购支持监狱企业发展有关问题的通知》规定，监狱企业视同小微企业。

（三）根据财政部、民政部、中国残疾人联合会发布的《关于促进残疾人就业政府采购政策的通知》规定，残疾人福利性单位视同小微企业。

注：中小微企业以投标人填写的《中小企业声明函》为判定标准，残疾人福利性单位以投标人填写的《残疾人福利性单位声明函》为判定标准，监狱企业须投标人提供由省级以上监狱管理局、戒毒管理局（含新疆生产建设兵团）出具的属于监狱企业的证明文件，否则不予认定。以上政策不重复享受。

（四）涉及商品包装或快递包装的，按照《财政部办公厅、生态环境部办公厅、国家邮政局办公室关于印发〈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）要求执行。

(五) 按照《财政部关于在政府采购活动中查询及使用信用记录有关问题的通知》(财库〔2016〕125号)的要求,根据开标当日解密截止时间“信用中国”网站(www.creditchina.gov.cn)、中国政府采购网(www.ccgp.gov.cn)的信息,对列入失信被执行人、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及其他不符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定条件的供应商,拒绝参与政府采购活动,同时对信用信息查询记录和证据进行打印存档。

3. 本项目的特定资格要求: 1. 投标人应具备《中华人民共和国政府采购法》第二十二条第一款规定的条件,提供以下材料:

(1) 营业执照副本或事业单位法人证书或民办非企业单位登记证书或社会团体法人登记证书或基金会法人登记证书或自然人的身份证明,证件在有效期内。

(2) 财务状况报告等相关材料: A. 2020 年度或 2021 年度经第三方会计师事务所审计的企业财务报告; B. 2023 年度银行出具的资信证明。注: A、B 两项提供任意一项均可。

(3) 投标人具有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录,提供 2022 年 1 月 1 日至开标当前至少 1 个月的依法缴纳税收和社会保险费的相关证明材料;依法免税或不需要缴纳社会保障资金的投标人,应提供相应文件证明其依法免税(税务机关出具)或不需要缴纳社会保障资金(社会保险基金管理部门出具)。

(4) 投标人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,并出具承诺函。(截至开标日成立不足 3 年的投标人可提供自成立以来无重大违法记录的书面声明)

2. 本项目专门面向小微企业采购,提供《中小企业声明函》

3. 本项目不接受联合体投标。

### 三、获取招标文件

时间: 2023 年 3 月 9 日至 2023 年 3 月 16 日, 每天上午 09:00 至 12:00, 下午 14:00 至 17:00 (北京时间, 法定节假日除外)

地点: 天津市河东区十一经路 78 号 1618 室

方式: 现场获取文件, 报名时须携带《授权委托书》原件、及被授权人身份证原件及复印件(加盖公章), 未购买招标文件不具备本项目的投标资格。

售价：500 元

#### 四、提交投标文件截止时间、开标时间和地点

提交投标文件截止时间、开标时间：2023 年 3 月 30 日 14 点 30 分（北京时间）

地点：天津滨海-中关村科技园荣晟广场 4 号楼南塔 8 层开标室

#### 五、公告期限

自本公告发布之日起 5 个工作日。

#### 六、其他补充事宜

七、对本次招标提出询问，请按以下方式联系。

##### 1. 采购人信息

名 称：国家海洋局天津海洋环境监测中心站

地 址：天津经济技术开发区泰康路 6 号

联系方式：宗工 022-25712980

##### 2. 采购代理机构信息

名 称：天津神州亿隆工程管理咨询有限公司

地 址：天津市河东区十一经路 78 号 1618 室

联系方式：022-27457468

##### 3. 项目联系方式

项目联系人：王工

电 话：18512210005

## 第二部分：招标项目要求

本项目就“2023年天津中心站物业管理委托项目”进行公开招标，凡符合《中华人民共和国政府采购法》规定的供应商，均可参加投标。本部分内容若与其他部分有不同之处，以本部分内容为准。

### 一、项目内容

2023年天津中心站物业管理委托项目，具体要求详见招标文件。

### 二、实质性资格要求

1. 采购项目投标人应具备《中华人民共和国政府采购法》第二十二条第一款规定的条件，提供以下材料：

(1) 营业执照副本或事业单位法人证书或民办非企业单位登记证书或社会团体法人登记证书或基金会法人登记证书或自然人的身份证明，证件在有效期内；

(2) 财务状况报告等相关材料：A. 2020年度或2021年度经第三方会计师事务所审计的企业财务报告；B. 2023年度银行出具的资信证明。注：A、B两项提供任意一项均可。

(3) 投标人具有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录，提供2022年1月1日至开标当日前至少1个月的依法缴纳税收和社会保险费的相关证明材料；依法免税或不需要缴纳社会保障资金的投标人，应提供相应文件证明其依法免税（税务机关出具）或不需要缴纳社会保障资金（社会保险基金管理部门出具）；

(4) 投标人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，并出具承诺函。（截至开标日成立不足3年的投标人可提供自成立以来无重大违法记录的书面声明）。

2. 投标人若法定代表人参加开标会，须提供法定代表人身份证明书（需由法定代表人签字或盖章）和法定代表人身份证原件；若法人授权委托人参加开标会，须提供法定代表人授权委托书（需由法定代表人签字或盖章），由被授权人携带本人身份证原件参加开标会议；

3. 本项目专门面向小微企业采购，提供《中小企业声明函》

4. 本项目不接受联合体投标。

### 三、技术要求

(一) 具体需求详见本部分项目需求书。

(二) 投标人须承诺所提供的服务、人员及设备符合相关国家强制性规定。

(三) 投标人须承诺相应专业人员须具备国家相关部门颁发的在有效期内的资质证书，项目实施过程中保证持证上岗。

(四) 投标人须提供本项目相关人员简历(含各成员的姓名、职务、职称、毕业学校、专业、专长、业绩等)原则上不允许更换，如需更换人员，必须经采购人同意。

(五) 本项目不接受赠品或者与采购无关的其他商品、服务，投标人亦不得以采购人要求实施前述馈赠、回扣等行为。

### 四、商务要求

#### (一) 报价要求

(1) 报价以人民币填报。

(2) 投标人的报价应包括：人员费用、服务费、管理费、利润及税金等为完成招标文件规定的一切工作所需的全部费用。投标人所报价格应为最终优惠价格。

(3) 投标人应按照行业及企业自身取费标准，并充分考虑市场竞争因素以及履行合同所有责任、义务和风险发生的费用进行投标报价。

(4) 验收相关费用由投标人负责。

#### (二) 时间、地点要求

(1) 服务期：详见招标公告。

(2) 服务地点：天津经济技术开发区、天津市滨海新区临港经济区。

#### (三) 投标有效期

本项目投标有效期为60个工作日。

#### (四) 投标保证金与履约保证金

(1) 投标保证金金额：人民币 10000 元整。

(2) 投标保证金形式：非现金形式缴纳。

以电汇方式缴纳的，投标人最迟应在投标截止时间前将投标保证金电汇至招标代理机构账户并取得保证金缴纳收据；

以支票的方式缴纳的，投标人最迟应在投标截止时间前将投标保证金交至

招标代理机构并取得保证金缴纳收据；

提交投标保险或银行保函的，应将复印件或扫描件发送至招标代理邮箱：1056247839@qq.com，并及时与招标代理机构联系，原件在开标当日单独密封后同投标文件一并提交。

收到保证金时间以保证金到账时间为准，如出现电汇未到账或支票信息错误等无法到账情况或没有提交保函的，按投标单位未缴纳保证金处理。

(3) 汇款信息：

单位名称：天津神州亿隆工程管理咨询有限公司

地 址：天津滨海-中关村科技园荣晟广场 4 号楼 8 层 801 室

邮 编：300200

开户银行：中国建设银行股份有限公司天津新技术产业园区支行

行 号：105110035272

账 号：12001650472052508557

(4) 开标当天携带保证金收据原件或保函原件到开标现场，否则视为无效投标。

(5) 本项目无履约保证金。

注：投标单位银行账户电汇（汇款单位应与投标单位名称一致）时请各单位注明项目编号，并及时与招标代理机构联系。供应商须携带加盖公章的汇款凭证复印件（支票），于开标前到招标代理机构获取保证金收据，否则不予认可，由此带来的损失，由投标单位自行承担。

保证金的退还：从网上中标公告发布之日起，未中标单位持往来收据原件（须加盖未中标单位的财务章）及汇款信息至天津神州亿隆工程管理咨询有限公司办理退还保证金事宜，中标单位保证金退还在合同签订后 5 个工作日内持与采购人签订的合同原件（招标代理留存一份）、往来收据原件（须加盖中标单位的财务章）及汇款信息按以上要求办理退还保证金事宜。

(五) 付款方式：

根据项目实施进度按比例付款（特殊情况以合同为准）。

(六) 投标要求

1. 投标人须整包进行投标，不得拆包分项投标。
2. 未经采购人同意，中标单位不得转让合同，不得转包或分包。

3. 本项目不允许联合体投标。

#### （七）验收方法及标准

按照采购合同的约定和现行国家标准、行业标准或企业标准对每一服务环节、安全标准的履约情况进行考核与验收。必要时，采购人有权邀请参加本项目的其他投标人或者第三方机构参与验收。参与验收的投标人或者第三方机构的意见作为验收书的参考资料一并存档。验收结束后，应当出具验收书，列明各项服务的考核验收情况及项目总体评价，由验收双方共同签署。

#### （八）其他要求

1、实质性条款（加注“★”号条款）不得出现负偏离，发生负偏离即做无效标处理。

2、投标人所投及交付产品中的软件应为正版软件，无知识产权纠纷。若出现知识产权纠纷等法律问题，由投标人自行承担。采购人如后期自行安装或更新软件的必需获得软件著作权人的使用授权。否则，出现软件版权纠纷问题与天津神州亿隆工程管理咨询有限公司无关。

### 五、招投标程序

#### 1. 获取招标文件

（1）按照本项目招标公告的要求在规定的的时间和地点获取招标文件。

#### 2. 纸质投标文件的递交

（1）按照规定的时间，投标人须到招标文件指定的地点递交纸质投标文件。

#### 3. 参加人员及携带证件要求

（1）投标人由法定代表人或其授权的本单位正式员工作为委托代理人参加开标会，随时准备对评标委员会的询问予以解答。并于递交投标文件时提供由法定代表人签章授权委托书原件，该代理人在委托书上应标明有效联系方式，该方式从评审到合同履行结束有效。

（2）法定代表人或其代理人参加开标时，须携带身份证或其他与法定代表人或其代理人身份相符的有效证件原件及资格审查证件，以备查验。

（3）投标人未参加开标的，视同认可开标结果。

#### 4. 招投标步骤

第一步：对投标人的资格进行审核，即审核投标人是否满足实质性资格要求。

对投标人的资格审查内容如下：

序号	项目内容	合格条件
1	投标人须具备《中华人民共和国政府采购法》第二十二条第一款规定的条件	<p>(1) 营业执照副本或事业单位法人证书或民办非企业单位登记证书或社会团体法人登记证书或基金会法人登记证书或自然人的身份证明，证件在有效期内；</p> <p>(2) 财务状况报告等相关材料：A. 2020年度或2021年度经第三方会计师事务所审计的企业财务报告；B. 2023年度银行出具的资信证明。注：A、B两项提供任意一项均可。</p> <p>(3) 投标人具有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录，提供2022年1月1日至开标日前至少1个月的依法缴纳税收和社会保险费的相关证明材料；依法免税或不需要缴纳社会保障资金的投标人，应提供相应文件证明其依法免税（税务机关出具）或不需要缴纳社会保障资金（社会保险基金管理部门出具）；</p> <p>(4) 投标人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，并出具承诺函。（截至开标日成立不足3年的投标人可提供自成立以来无重大违法记录的书面声明）。</p>
2	法定代表人参加开标会或法人授权委托书参加开标会	法定代表人参加开标会，须提供法定代表人身份证明书（需由法定代表人签字或盖章）和法定代表人身份证原件；法人授权委托书参加开标会，须提供法定代表人授权委托书（需由法定代表人签字或盖章），被授权人本人身份证原件；
3	保证金	保证金收据或保函
4	声明函	本项目专门面向小微企业采购，提供《中小企业声明函》

注：（1）上述列表内资格审查内容除在投标文件内按照合格条件要求提供外，开标时还需另外单独提交一份盖章版复印件，供采购人审核。在评审前对投标人进行资格审查，以上各项中有一项不合格的为资格后审不合格，资格后审不合格的投标文件按无效标处理。

（2）上述列表内所附证明材料需内容完整并清晰可辨，所附证明材料不得出现不完整或字迹、印章模糊的情况，否则按无效页处理。

（3）按照《财政部关于在政府采购活动中查询及使用信用记录有关问题的通知》（财库〔2016〕125号）的要求，根据开标当日“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）、

中国政府采购网（www.ccgp.gov.cn）的信息，对列入失信被执行人、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及其他不符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定条件的投标人，拒绝参与政府采购活动，同时对信用信息查询记录和证据进行打印存档。

（4）资格审查的评审结果为合格、不合格两种。通过资格后审的投标人的投标文件参加下一步评审。资格审查合格的投标人少于三家的，采购人将依法重新组织采购。

#### 第二步：初步评审

评标委员会对通过资格审查的投标文件进行初步评审，只有通过初步评审的投标文件才能进入详细评审。

初步评审时发现投标文件有下述情形之一的，应作无效投标文件处理。

（1）若招标文件要求提供投标保证金的，投标人未提供投标保证金或投标保证金金额不足或投标保函的有效期限短于投标有效期的；

（2）投标文件未按招标文件的要求加盖公章的，或无法定代表人或法定代表人授权代理人签字或盖章的；

（3）投标有效期短于招标文件要求的；

（4）投标文件中提供伪造、虚假、与实际不符的材料的；

（5）不能满足招标文件中任何一条实质性要求或出现负偏离或投标内容不符合相关强制性规定的；

（6）法定代表人授权书不符合招标文件要求的；

（7）投标报价超出采购预算或最高限价；

（8）经评标委员会认定报价低于成本的；

（9）围标或陪标的；

（10）投标人在停止参加投标处罚期限内参加投标并递交投标文件的；或参加投标后受到停止投标处罚，在处罚期内递交投标文件的；

（11）除《招标项目要求》中说明并允许外，投标的每一个货物、服务的单项报价以及采购项目的投标总价存在多个报价或选择性报价的；

（12）除《招标项目要求》中说明并允许外，招标文件中要求的每一项产品（服务）不是唯一产品（服务）投标的或投标文件与招标文件要求的每一项产品（服务）的采购数量不一致的。

(13) 法律、法规、规章规定的其他投标无效情形的。

评标委员会初步评审后，因实质上响应招标文件的投标人不足三家时，采购人将依法重新组织采购。

3. 第三步：评标委员会对通过初步审查的投标人投标文件的有效性、完整性和响应程度进行审查。审查时，可以要求投标人对投标文件中含义不明确、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做出必要的澄清、说明或者更正。投标人的澄清、说明或者更正不得超出投标文件的范围或者改变投标文件的实质性内容。

评标委员会要求投标人澄清、说明或者更正投标文件应当以书面形式做出。投标人的澄清、说明或者更正的文件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。投标人为自然人的，应当由本人签字并附身份证明。

4. 第四步由评标委员会采用综合评分法对提交最后报价的投标人的投标文件和最后报价进行综合评分。

7. 第五步：评标委员会应当根据综合评分情况，按照评审得分由高到低顺序推荐成交候选投标人，并编写评审报告。评审报告应当由评标委员会全体人员签字认可。评标委员会成员对评审报告有异议的，评标委员会按照少数服从多数的原则推荐成交候选投标人，采购程序继续进行。对评审报告有异议的评标委员会成员，应当在报告上签署不同意见并说明理由，由评标委员会书面记录相关情况。评标委员会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。

## 六、评标方法及标准

1、本项目采用“综合评分法”的评审方法。是指在最大限度地满足招标文件实质性要求前提下，按照招标文件中规定的各项因素进行综合评审后，以评标总得分最高的投标人作为中标候选投标人或者中标人的评标方法。评标采用百分制，各评委独立分别对实质上响应招标文件的投标进行逐项打分，对评标委员会各成员每一因素的打分汇总后取算术平均分，该平均分为投标人的得分。

2、政府采购政策要求：

(1) 根据财政部发布的《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库[2020]46号）规定，本项目专门面向小微企业采购。中小企业须提供《中小企业声明函》（中

小企业划分见“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），未提供《中小企业声明函》不享受此扶持政策。。

根据财库〔2014〕68号《财政部司法部关于政府采购支持监狱企业发展有关问题的通知》，监狱企业视同小微企业。监狱企业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。监狱企业投标时，提供由省级以上监狱管理局、戒毒管理局（含新疆生产建设兵团）出具的属于监狱企业的证明文件，不再提供《中小微企业声明函》。

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，残疾人福利性单位视同为小型、微型企业。

(2) 按照《财政部关于在政府采购活动中查询及使用信用记录有关问题的通知》（财库〔2016〕125号）的要求，根据开标当日投标截止时间“信用中国”网站（[www.creditchina.gov.cn](http://www.creditchina.gov.cn)）、中国政府采购网（[www.ccgp.gov.cn](http://www.ccgp.gov.cn)）的信息，对列入失信被执行人、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及其他不符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定条件的投标人，拒绝参与政府采购活动，同时对信用信息查询记录和证据进行打印存档。

3、评标委员会审查产品资质或检测报告等相关文件符合性时，应综合考虑行业特点、交易习惯、采购需求最本质原义等情况，而不应以投标文件中产品名称与招标文件产品名称是否一致作为审查的标准。

4、不能满足招标文件中任何一条实质性要求投标文件，视为无效标，不进入价格评审阶段。

5、评标委员会认为投标人的报价明显低于其他通过符合性审查投标人的报价，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；投标人不能证明其报价合理性的，评标委员会应当将其作为无效投标处理。

6、中标候选人产生办法：采用综合评分法的，按评审后**得分由高到低顺序**确定中标候选人；**得分相同的，按投标报价由低到高顺序**确定中标候选人；

得分且投标报价相同的，按技术指标优劣顺序确定中标候选人，采购人按中标候选人顺序确定中标人。

7、评分因素及评审标准。

### 综合评分明细表

#### 第一部分资信、技术因素（90 分）

##### （一）. 资信评分（15 分）

##### 1. 投标人业绩（15 分）

供应商自 2020 年 01 月 01 日至提交投标文件截止时间已完成的或正在实施的与本项目相类似的成功案例。每提供一项案例 5 分，最高得 15 分。类似项目业绩须提供有效的合同复印件。包括合同金额、服务内容、双方名称及盖章。

##### （二）. 技术评分（75 分）

##### 1、组织机构设置及人员配备评价（10 分）

组织机构设置合理，项目经理及各专业管理人员、其他人员配备齐全，完全满足采购需求，得 10 分；

满足采购需求，但内容存在 1-3 处瑕疵，得 6 分；

满足采购需求，但内容存在 3 处以上瑕疵，得 2 分；

不能满足采购需求或未提供，得 0 分。

##### 2、整体管理方案评价（10 分）

方案完整详细，全面性、可操作性强，完全满足采购需求，得 10 分；

满足采购需求，但内容存在 1-3 处瑕疵，得 6 分；

满足采购需求，但内容存在 3 处以上瑕疵，得 2 分；

不能满足采购需求或未提供，得 0 分。

##### 3、针对本项目的专业化管理方案评价（10 分）

方案考虑全面，不漏项，专业性、针对性、系统性强，操作可行，项目特点、难点分析非常准确，完全满足采购需求，得 10 分；

满足采购需求，但内容存在 1-3 处瑕疵，得 6 分；

满足采购需求，但内容存在 3 处以上瑕疵，得 2 分；

不能满足采购需求或未提供，得 0 分。

##### 4、人员培训方案评价（10 分）

人员培训包括对各类人员的培训计划、方式、目标及言行规范、仪容仪表、公众形象等全项内容，完全满足采购需求，得 10 分；

满足采购需求，但内容存在 1-3 处瑕疵，得 6 分；

满足采购需求，但内容存在 3 处以上瑕疵，得 2 分；

不能满足采购需求或未提供，得 0 分。

#### **5、应急预案评价（10 分）**

应急预案实用，经济，切实可行，完全满足采购需求，得 10 分；

满足采购需求，但内容存在 1-3 处瑕疵，得 6 分；

满足采购需求，但内容存在 3 处以上瑕疵，得 2 分；

不能满足采购需求或未提供，得 0 分。

#### **6、人员保密管理方案评价（10 分）**

人员保密管理方案规范、切实可行，完全满足采购需求，得 10 分；

满足采购需求，但内容存在 1-3 处瑕疵，得 6 分；

满足采购需求，但内容存在 3 处以上瑕疵，得 2 分；

不能满足采购需求或未提供，得 0 分。

#### **7、人员稳定性方案评价（10 分）**

方案考虑全面，不漏项，专业性、针对性、系统性强，操作可行,完全能够保障服务队伍稳定，完全满足采购需求，得 10 分；

满足采购需求，但内容存在 1-3 处瑕疵，得 6 分；

满足采购需求，但内容存在 3 处以上瑕疵，得 2 分；

不能满足采购需求或未提供，得 0 分。

#### **8、投诉流程、满意度调查制度（5 分）**

投诉流程、满意度调查制度健全、可行，完全满足采购需求，得 5 分；

满足采购需求，但内容存在 1-3 处瑕疵，得 3 分；

满足采购需求，但内容存在 3 处以上瑕疵，得 1 分；

不能满足采购需求或未提供，得 0 分。

注：①瑕疵系指以下情形中的任意一项：

项目名称、实施地点、涉及的规范、标准与本项目要求不一致；

技术环节不规范或缺漏项；

实施操作流程不规范或缺漏项；  
方案内容不清晰或交叉混乱或明显不适用本项目；  
方案内容与项目内在需求有漏项；  
预案不规范或缺漏项或与实际情况不符；  
具体措施与项目实际情况不匹配；  
方案中存在凭空编造、逻辑漏洞、科学原理错误以及不可能实现的夸大情形等情形；  
仅有大纲标题无正文内容；  
本项目评标委员会从专业领域认定的其他情形；  
②以评审专家结合项目采购需求和投标文件的响应情况综合评定；  
评标小组各成员评分加和的平均值即为投标单位的技术得分，结果保留两位小数。

## 第二部分 对投标人报价进行评分（10分）

综合评分法中的价格分统一采用低价优先法计算，即满足招标文件要求的投标价格最低的投标报价为评标基准价，其价格分为满分，不承诺最低评标价中标，投标报价超过采购预算的，投标无效。

（1）评审价：在采购人预算以下的投标报价（经认定低于成本的除外）。

（2）评审基准值：所有有效供应商的评审价格的最低值。

（3）商务部分得分计算（10分）：

供应商评审价格等于评审基准值时，得10分；

其他供应商商务部分得分=评审基准值/供应商评审价\*10(保留两位小数)。

## 8、出现以下任何情形取消投标资格

（1）围标或陪标的。

（2）扰乱评标现场秩序，无理取闹，恶意诽谤的。

（3）提供虚假材料谋取中标、成交的。

（4）不实应答或虚假应标的。

## 七、投标文件的组成及份数

1、本项目提交的资格、资信及技术部分和商务标，每部分包括一份正本投标文件、二份副本投标文件和一份电子版文件。

2、资格、资信及技术部分应包含内容：资格部分、技术部分及商务部分（不含报价）；商务标应包含内容：报价文件。

3、电子版投标文件要求：与纸质投标文件内容完全一致，方便打开且无病毒；电子版文件与纸质文件不一致时，以纸质文件正本为准。

4、投标人应将投标文件资格、资信及技术部分和商务标分别装订成册，并编制“投标文件目录”。

## 八、其他

1、本次项目按照服务类政府采购项目，向中标人收取服务费，收费标准详见第三部分第34条。

2、未及时交纳服务费的中标人，将按照相关法律法规执行，承担相应的违约责任。

3、开标截止时间以后，不接受投标人及与投标人有关的任何一方递交的材料（评标小组和监督委员要求提供的除外）。

## 第二部分 附件项目需求书

本项目属于物业管理行业。

### 一、项目名称

2023年天津中心站物业管理委托项目

### 二、项目实施地点

天津中心站：天津经济技术开发区、临港监测站：天津市滨海新区临港经济  
区

### 三、项目预算

78.903859万元

### 四、服务周期

自签订合同之日起1年（特殊情况以合同为准）。

### 五、付款方式

根据项目实施进度按比例付款（特殊情况以合同为准）。

### 六、服务要求

#### 1、物业服务工作总体要求

物业项目服务工作实施“责任六定管理”，即：定人、定时、定职责、定标准、定责任区、定规程；将项目托管的区域指定专人负责工作，明确具体的岗位职责，制定工作内容和标准，完善检查监督及考核办法。

#### 2、人员要求

物业服务人员均应具备较高的素质，懂得物业服务的各项基本技能，具有良好的处理事务的综合能力，做到“业务熟、效率高、效果好”。根据物业项目的实际情况，配置以下人员：

序号	岗位名称	要求	人数
1	项目主管	男女不限，45周岁以下；大专及以上学历；五年以上写字楼物业管理经验；持有国家或地方物业项目经理证。	1

2	客服人员	女，35岁以下；大专及以上学历，形象气质佳。	1
3	秩序维护员	男，55周岁以下；形象良好，身体健康，工作经验五年以上。	2
4	综合维护员 (临港)	男女不限，55周岁以下；形象良好，身体健康，工作经验五年以上。	2
5	消控值班员	男，55周岁以下；形象良好，身体健康，工作经验五年以上，持有专业上岗证。	4
6	保洁员	男，55周岁以下；女，50周岁以下；均身体健康。	3
7	树木修剪工	男，55周岁以下；身体健康，工作经验三年以上。	1

采购人负责提供上述人员的早、午餐

注：综合维护员（临港）工作内容为秩序维护服务和区域内的卫生保洁服务以及采购人临时交办的其它事项。

### 3、本项目各岗位人员岗位职责及服务标准

#### 1. 项目主管职责

1.1. 全面负责物业项目经营管理和应急处置工作，落实甲方对项目的需求和建议。

1.2. 负责对项目工作制度、服务标准及流程的检查，并对员工进行绩效考核。

1.3. 制定物业项目月度工作计划并组织实施落实。

1.4. 全面处理物业项目各类突发事件和安全问题。

1.5. 做好物业项目员工团队建设，不断提高服务品质。

1.6. 组织、安排项目的秩序维护、保洁、工程维修等日常服务工作，预控和规避管理风险，确保并提升服务品质。

1.7. 完成甲方交办的其它工作，例如垃圾清运等。

#### 2. 客服服务要求

2.1. 对建立的客户档案严格保管。

2.2. 及时将甲方反馈的信息、建议等予以落实并登记。

2.3. 对日常来访办事人员做好登记、核实和引导工作；做好快递代发、报纸分发等服务。

2.4. 配合甲方开展会议服务、参观服务。

2.5. 完成甲方交办的其它工作。

3. 秩序维护服务要求

3.1. 出入口安排固定值守岗。

3.2. 做好项目安全防范和日常巡视工作，及时发现和处理各种安全和事故隐患，迅速有效处置突发事件。

3.3. 保持日常良好的公共秩序。

3.4. 如遇重大活动，做好各项保卫工作，保证活动顺利进行。

3.5. 完成甲方交办的其它工作。

4. 消控值班服务要求

4.1. 消防监控运行值班服务人员应持消防职业资格证书，保证 24 小时运行值守，每班次值班人员不少于 2 人。

4.2. 认真做好值班记录和交接班记录，在岗期间禁止从事与工作无关的事情。

4.3. 严格监控消防报警系统，熟练掌握各种消防器材的使用，按照消防法律法规要求，保证消防设备的正常备用。

4.4. 每周对消防器材进行检查，确保使用有效，发现问题，及时上报并做出应急处置，并做好相应的值班记录。

4.5. 制定有效的消防预案，定期进行消防演习，不断完善和补充预案内容，使预案切实可行。

4.6. 制定有效的培训计划及方案，定期组织工作人员进行消防知识培训。

4.7. 运行值班人员做好消防维保资料的汇总及整理工作，对消防设施设备做好台账登记，定期盘点。

4.8. 熟悉消防应急预案的相关程序，熟练掌握火情发生时的消防设施的操作程序并正确操作，及时拨打火警电话。

4.9. 负责做好消防主管部门各项消防检查，确保服务人员证件齐全、值班记录完整、设施设备运行完好。熟练掌握应知应会内容，能够按照检查人员要求进行相关操作，确保消防检查合格。

4.10. 遇有感应报警，必须快速核查，确认误报警后，方可消除报警。

4.11. 完成甲方交办的其它工作。

#### 5. 保洁服务要求

5.1 办公室内、办公楼内、庭院内垃圾桶每天清理，保证桶内垃圾不超过筒体的 2/3，垃圾桶外无积尘。

5.2. 定期对庭院内设施进行清洁，随时清扫庭院内烟头、纸屑、石块、残土等，垃圾日产日清。

5.3. 停车场每天至少清洁一次，无擅自占用和堆放杂物现象，地面无明显的污迹、水迹、痰迹。

5.4. 大厅、走廊、楼梯、各楼层卫生间等公共部分，白天有专人 8 小时值班保洁。做到大厅、走廊、楼梯等公共区域的地面无纸屑、烟头等杂物；公共区域的门、窗台、装饰架、楼梯扶手无灰尘。来访客人来单位食堂用餐时，协助食堂进行餐厅的清扫。

5.5. 卫生间地面、墙壁、瓷砖、手盆、拖布水池、大小便池保持无积水、无污渍、无异味；卫生间大小便池每 2 小时巡视一次，保证无积便，及时冲洗。

5.6. 大厅、功能室、活动室、会议室、接待室等公共场所的桌椅等物品摆放整齐、无灰尘。

5.7. 领导办公室每天早 8:00 前完成集中清洁，领导离开后随时整理，桌椅无尘，茶杯无垢，物品摆放整齐。

相关具体要求见表 1 和表 2。

#### 6. 日常设施、设备维修（护）服务要求

6.1. 接到维修（护）通知后，需在 30 分钟内到达现场，确定维修（护）项目，向甲方提供有效维修（护）方案，配合甲方完成分类维修（护）工作。

6.2. 维修（护）人员要严格遵守服务质量标准，认真、规范、保证维修质量。

6.3. 要严格遵守安全生产管理规定，持证上岗。

6.4. 完成甲方交办的其它工作。

表 1 保洁员日常清洁工作流程

服务项目		服务内容	随时	日两次	日一次	周一次	月一次	季一次
大厅	日常保 洁	入口处地面（推尘）	☆					
		大厅设施清理及（擦 拭）			☆			
		地面（牵尘）	☆					
		指示牌、金属件（擦 拭）	☆					
		垃圾桶清理	☆					
	定期保 洁	玻璃门，窗（清洁擦 拭）				☆		
		大厅门，落地玻璃（擦 拭）				☆		
		立面（包括墙壁擦拭、 楼梯、扶手） 擦拭				☆		
天花板装饰物及灯筒 擦拭						☆		
楼层办 公区域 会议室 及公共 走廊	日常清 扫	办公门及门框擦拭	☆					
		字牌、消防器材灯设 施擦拭				☆		
		天花板及灯具(掸 尘、擦拭)						☆
		楼层室内玻璃(擦拭)				☆		
		楼道楼梯（擦拭）		☆				
		各办公区域及公共 区域地面(推尘或清 扫)	☆					
		会议室	☆					
卫生间	日常清 扫	地面（扫、擦）	☆					
		小便池、座厕、洗脸 盆（清洁消毒）	☆					
		座厕间隔板、座厕板 及内部、卫生纸架（清 洁消毒）			☆			
		照明、空调设备（擦 拭）			☆			

		水龙头、台面（清洗）	☆					
		镜子（擦）	☆					
		电镀件、干手器（擦拭）	☆					
		纸篓、茶叶篓清倒、整理	☆					
		冲洗恭桶、小便池、水池（冲洗）	☆					
		垃圾桶（清理）			☆			
		地漏疏通（冲洗）	☆					
		地面污物水迹（擦拭）	☆					
		面台（清洁剂清洗）			☆			
		地面刷洗（清洁剂清洗）				☆		
庭院	日常清扫	地面（清扫）		☆				
		照明设备（外表擦拭）			☆			
		消防器材（擦拭）			☆			
		庭院大门（擦拭）			☆			
		一楼窗户（擦拭）					☆	
		垃圾桶（清理）			☆			
		楼梯台阶（尘推）		☆				
		地面除渍（清洁剂）			☆			
		墙面（掸尘）					☆	
		地面（清洗）				☆		
		办公楼大门（擦拭）			☆			

表 2 环境消杀管理方案

位置	消杀项目	药物消杀安排		工作标准
		每周	每月	
卫生间	蟑螂		10%爱克宁、奋斗呐粉剂、拜力坦浮油交替喷洒到蟑螂藏身的洞穴、缝隙、角落、墙角等处	灭鼠标准：鼠密度不超过1%（粉迹法）； 灭蚊标准：积水中三龄幼蚊或蛹阳性率不超过2%； 灭蝇标准：蝇类孳生地检出率不超过2%； 总体要求：达到鼠无明显活动，蚊蝇及时消除的目标。
	蚊蝇	发现蚊蝇，立即采取措施消除		
	老鼠		在老鼠经常出没之地投放鼠药毒饵两次，几种鼠药轮换投放	
垃圾站	蟑螂	10%爱克宁、奋斗呐粉剂、拜力坦浮油交替喷洒到蟑螂藏身的洞穴、缝隙、角落、墙角等处		
	蚊蝇	巡视过程中，发现蚊蝇，立即消除		
	老鼠		投放灭鼠药，两次	

## 第三部分：投标人须知

### A 说明

#### 1. 概述

1.1 根据《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》《中华人民共和国招标投标法》等有关法律、法规和规章的规定，本采购项目已具备招标条件。

1.2 本招标文件仅适用于本次招标活动中所叙述项目货物和服务的采购。

1.3 参与招标投标活动的所有各方，对在参与招标投标过程中获悉的国家、商业和技术秘密以及其它依法应当保密的内容，均负有保密义务，违者应对由此造成的后果承担全部法律责任。

#### 2. 定义

2.1 “采购人”和“招标人”系指本次招标活动的采购单位。“采购代理机构”系指组织本次招标活动的机构，即“天津神州亿隆工程管理咨询有限公司”。采购人及采购代理机构统称“招标采购单位”。

2.2 “投标人或供应商”系指向采购代理机构提交投标文件的供应商。

2.3 “服务”系指招标文件规定的投标人为完成采购项目所需承担的全部服务和义务。

#### 3. 解释权

3.1 本次招投标的最终解释权归为招标采购单位。当对一个问题有多种解释时，以招标采购单位解释为准。

3.2 本文件未作须知明示，而又有相关法律、法规规定的，采购代理机构将对此解释为依据有关法律、法规的规定。

#### 4. 合格的投标人

4.1 符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条投标人参加政府采购活动应当具备的条件及其他有关法律、法规关于投标人的有关规定，有能力提供招标采购服务的供应商。

4.2 符合招标项目要求关于投标人资质要求（实质性要求）的规定。

#### 4.3 关于联合体投标

《招标公告》接受联合体投标的：

（1）两个以上的自然人、法人或者其他组织可以组成一个联合体，以一个供应商的身份共同参加政府采购。

（2）联合体各方均应当符合《政府采购法》第二十二条第一款规定的条件，根据采购项目的特殊要求规定投标人特定条件的，联合体各方中至少应当有一方符合《招标公告》规定的供应商资格条件（实质性要求）。

（3）联合体各方之间应当签订共同投标协议并在投标文件内提交，明确约定联合体主体及联合体各方承担的工作和相应的责任。联合体各方签订共同投标协议后，不得再以自己名义单独在同一项目中投标，也不得组成新的联合体参加同一项目投标。

（4）联合体投标的，应以主体方名义提交投标保证金（如有），对联合体各方均具有约束力。

（5）由同一专业的单位组成的联合体，按照同一项资质等级较低的单位确定资质等级。业绩等有关打分内容根据共同投标协议约定的各方承担的工作和相应责任，确定一方打分，不累加打分；评审标准无明确或难以明确对应哪一方的打分内容按主体方打分。

（6）联合体中任意一方为中小企业的，该方应提供《中小企业声明函》。

（7）联合体各方应当共同与采购人签订采购合同，就采购合同约定的事项对采购人承担连带责任。

#### 4.4 关于关联企业

除联合体外，法定代表人或单位负责人为同一个人或者存在直接控股、管理关系的不同供应商，不得同时参加同一项目或同一子项目的投标。如同时参加，则评审时将同时被拒绝。

#### 4.5 关于分公司投标

分公司作为投标人参与本项目政府采购活动的，应提供具有法人资格的总公司的营业执照副本扫描件及法人企业授权书，法人企业授权书须加盖总公司公章。总公司可就本项目或此类项目在一定范围或时间内出具法人企业授权书。已由总公司授权的，总公司取得的相关资质证书对分公司有效，法律法规或者行业另有规定的除外。

#### 4.6 关于提供前期服务的供应商

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。

#### 4.7 关于中小微企业投标

中小微企业是指符合《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库〔2020〕46号）规定的供应商。中小微企业投标应提供《中小企业声明函》。

根据财库〔2014〕68号《财政部 司法部关于政府采购支持监狱企业发展有关问题的通知》，监狱企业视同小微企业。监狱企业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。监狱企业投标时，提供由省级以上监狱管理局、戒毒管理局（含新疆生产建设兵团）出具的属于监狱企业的证明文件，不再提供《中小企业声明函》。

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，残疾人福利性单位视同为小型、微型企业。

## 5. 合格的货物和相关服务

5.1 投标人对所提供的货物应当享有合法的所有权，没有侵犯任何第三方的知识产权、技术秘密等权利，而且不存在任何抵押、留置、查封等产权瑕疵。如有第三方向采购人提出侵犯其专利权、商标权或其它知识产权的主张，该责任应由投标人承担。

5.2 除《项目需求书》有特殊规定外，投标人提供的货物应当是全新的、未使用过的，货物和相关服务应当符合招标文件的要求，并且其质量完全符合国家标准、行业标准或地方标准。

5.3 投标人应当说明投标货物的来源地，如投标的货物非投标人生产或制造的，则交货时有义务提供其从合法途径获得该货物的相关证明。

5.4 系统软件、通用软件必须是在中国境内的合法使用权或版权的正版软件，涉及到第三方提出侵权或知识产权的起诉及支付版税等费用由投标人承担所有责任及费用。

## 6. 投标费用

无论投标过程中的做法和结果如何，投标人自行承担所有与参加投标有关的全部费用。

## B 招标文件说明

### 6. 招标文件的构成

#### 6.1 招标文件包含下列内容：

- (1) 招标公告
- (2) 招标项目要求
- (3) 投标人须知
- (4) 合同草案
- (5) 投标文件格式
- (6) 本项目招标文件的更正公告内容（如有）

6.2 招标文件以中文编印。

6.3 除非有特殊要求，招标文件不单独提供招标项目使用地的自然环境、气候条件、公用设施等情况，投标人被视为熟悉上述与履行合同有关的一切情况。

6.4 加注“★”号条款为实质性条款，不得出现负偏离，发生负偏离即做无效标处理。

6.5 招标文件中涉及的参照品牌、型号仅起说明作用，并没有任何限制性，投标人在投标中可以选用其他替代品牌或型号，但这些替代要实质上优于或相当于招标要求。

6.6 除招标文件另有规定外，招标文件中要求的每一项产品只允许一种产品投标，每一项产品的采购数量不允许变更。

## 7. 招标文件的澄清与修改

7.1 投标截止前，采购人、采购代理机构需要对招标文件进行补充或修改的，采购人、采购代理机构将会通过“中国政府采购网”以更正公告形式发布。

7.2 更正公告一经在“中国政府采购网”发布，视同已书面通知所有招标文件的收受人。请参与项目的投标人及时关注更正公告，由此导致的风险由投标人自行承担，采购人、采购代理机构不承担任何责任。

7.3 若有更正公告，请投标人将“更正公告回执”下载后盖上公章，递交至代理机构，传真号：022-27457468。至投标截止时间仍未收到“更正公告回执”的视为已熟知更正公告内容，接受更正公告所表述内容，并承担由此可能产生的风险。

7.4 更正公告的内容为招标文件的组成部分。当招标文件与更正公告就同一内容的表述不一致时，以最后发出的更正公告内容为准。

7.5 招标文件的澄清、答复、修改或补充都应由采购代理机构以更正公告形式发布，特殊情况以采购人或采购代理机构以书面形式出具的并发送到投标单位邮箱的通知为准。

除此以外的其他任何澄清、修改方式及澄清、修改内容均属无效，不得作为投标的

依据，由此导致的风险由投标人自行承担，采购人、采购代理机构不承担任何责任。

#### 8. 关于答疑会和现场踏勘

8.1 采购人、采购代理机构召开答疑会的，所有投标人应按招标文件规定的时间、地点参加答疑会。投标人如不参加，其风险由投标人自行承担，采购人、采购代理机构不承担任何责任。

8.2 采购人、采购代理机构组织踏勘现场的，所有投标人按招标文件规定的时间、地点参加踏勘现场活动。投标人如不参加，其风险由投标人自行承担，采购人、采购代理机构不承担任何责任。

8.3 投标人踏勘现场发生的费用自理。除采购人的原因外，投标人自行负责在踏勘现场中所发生的人员伤亡和财产损失。采购人在踏勘现场中介绍的项目场地和相关的周边环境情况，为投标人在编制投标文件时提供参考，采购人不对投标人据此作出的判断和决策负责。

8.4 投标人到项目场地踏勘以充分了解项目位置、情况、道路、储存空间、装卸限制及任何其他足以影响报价的情况，任何因忽视或误解项目场地情况而导致的索赔或服务期延长申请将不被批准。

8.5 采购人、采购代理机构在答疑会或踏勘现场中口头介绍的情况，除经“中国政府采购网”以更正公告的形式发布或以书面形式出具的“答疑纪要”外，不构成对招标文件的修改，不作为投标人编制投标文件的依据。

### C 投标文件的编写

#### 9. 要求

9.1 投标人应仔细阅读招标文件的所有内容，按招标文件的要求提供投标文件，并保证所提供的全部资料的真实性，以使其投标对招标文件做出实质性投标。否则，其投标文件可能被拒绝，投标人须自行承担由此引起的风险和责任。

9.2 投标人应根据招标项目要求和投标文件格式编制投标文件，保证其真实有效，

并承担相应的法律责任。

9.3 投标人应对投标文件所提供的全部资料的真实性承担法律责任，并无条件接受采购人、采购代理机构对其中任何资料进行核实（核对原件）的要求。采购人、采购代理机构核对发现有不一致或供应商无正当理由不按时提供原件的，按有关规定执行。

## 10. 投标语言及计量单位

10.1 投标人和采购代理机构就投标交换的文件和来往信件，应以中文书写，全部辅助材料及证明材料均应有中文文本，并以中文文本为准。外文资料必须提供中文译文，并保证与原文内容一致，否则投标人将承担相应法律责任。除签名、盖章、专用名称等特殊情形外，以中文以外的文字表述的投标文件，评标委员会有权拒绝其投标。

10.2 除在招标文件中另有规定，投标文件所使用的计量单位均应使用中华人民共和国法定计量单位。

## 11. 投标文件的组成

投标文件的组成应包括一下内容：

### 11.1 资格、资信及技术部分投标文件

参照第五部分投标文件格式进行编制

资格、资信及技术部分投标文件不得包含任何投标报价内容及暗示投标报价内容的资料，否则将视为无效投标，予以废标处理。投标人应将资格、资信及技术部分投标文件单独装订成册，并编写“资格、资信及技术部分投标文件资料目录”。

### 11.2 商务标投标文件（报价文件）：

参照第五部分投标文件格式进行编制

投标人应将商务标投标文件单独装订成册，并编写“商务标投标文件资料目录”。

## 12. 投标文件格式

12.1 投标人应按招标文件中提供的投标文件格式完整地填写。

12.2 投标人可对本招标文件“招标项目要求”所列的所有服务进行投标，也可只

对其中一包或几包的服务投标；若无特殊说明，每一包的内容不得分项投标，原则上按照整包确定中标供应商。

12.3 如投标多个包的，要求按包分别独立制作投标文件。

### 13. 投标报价

13.1 投标人对所投标货物或服务应提供分项单价及总价。

13.2 除《项目需求书》中说明并允许外，投标的每一个货物、服务的单项报价以及采购项目的投标总价均只允许有一个报价，任何有选择的报价，采购人、采购代理机构均将予以拒绝。

13.3 投标报价是为完成招标文件规定的一切工作所需的全部费用的最终优惠价格。

### 14. 投标货币

投标书、开标一览表等各表中的报价，若无特殊说明应采用人民币填报。

### 15. 投标人资格证明文件

投标人必须提交证明其有资格进行投标和有能力履行合同的文件，作为投标文件的一部分。

(1) 招标文件第二部分规定的供应商资格要求（实质性要求）证明文件；

(2) 若国家及行业对投标项目有特殊资格要求的，还须提供特殊资格证明文件；

(3) 投标人对有能力履行投标文件中合同条款和技术要求规定的由投标人履行的技术服务和义务所做出的书面承诺；

(4) 投标人具有履行合同所需的技术和生产能力的证明材料；

(5) 法定代表人授权书（第五部分附件）。

(6) 涉及本须知中“4. 合格的投标人”相关要求的，按其要求执行。

### 16. 技术投标文件

16.1 投标人须提交证明其拟提供的服务符合招标文件规定的技术响应文件，作为投标文件的一部分。

16.2 上述文件可以是文字资料、图纸或数据，其内容应包括但不限于人力、物力等资源的投入以及服务内容、方式、手段、措施、质量保证及建议等。

16.3 投标文件中设备的性能指标应达到或优于招标文件中所列技术指标。投标人应注意招标文件中所列技术指标仅列出了最低限度。投标人在《技术要求点对点应答表》“项目需求书要求”的投标应答中必须列出具体数值或内容。如投标人未应答或只注明“符合”、“满足”等类似无具体内容的表述，将被视为不符合招标文件要求。投标人自行承担由此造成的一切后果。

## 17. 投标保证金

17.1 按照《招标项目要求》要求执行。

17.2 符合《政府采购货物和服务招标投标管理办法》和《政府采购法实施条例》相关规定。

17.3 投标人应在开标之前向采购代理机构提交投标保证金或保函，并获取投标保证金收据，作为其投标的一部分。联合体投标的，可以由联合体中的一方或者共同提交投标保证金，以一方名义提交投标保证金的，对联合体各方均具有约束力。

17.4 投标人如以空头支票支付投标保证金的，投标人将承担相应的法律责任。

17.5 投标保证金保函应在投标文件有效期过后 30 天内继续有效。

17.6 未按规定提交投标保证金的投标人，将被视为未在实质上满足招标文件，其投标将被拒绝。

17.7 未中标人的保证金，在中标公告发出后五个工作日内无息退回。因投标人的原因，未能及时退回投标保证金的，由投标人自行承担有关损失。

17.8 中标人的投标保证金，在合同签订后五个工作日内无息退回。因投标人的原因，未能及时退回投标保证金的，由投标人自行承担有关损失。

17.9 投标人有下列情形之一的，招标人有权取消其投标或中标资格，投标保证金不予退还，给招标人造成的损失超过投标保证金数额的，应当对超出部分予以赔偿。

(1) 投标人在招标文件规定的投标有效期内撤回其投标文件；

(2) 中标后中标人拒绝与招标人签订合同的；

(3) 中标人未按招标文件要求提交履约担保的。

## 18. 投标有效期

18.1 投标有效期为开标之日起 60 个工作日。投标书中规定的有效期短于招标文件规定的，其投标将被拒绝。

18.2 特殊情况下，采购代理机构可于投标有效期满之前，向投标人提出延长投标有效期的要求。答复应以书面形式进行。投标人可以拒绝上述要求，但不被没收投标保证金。对于同意该要求的投标人，既不要求也不允许其修改投标文件，但将要求其延长投标保证金的有效期。

18.3 投标有效期内投标人撤销投标文件的，采购人或者采购代理机构可以不退还投标保证金。

## 19. 投标文件的签署及规定

19.1 投标文件应按《招标项目要求》和《投标文件格式》如实编写，未尽事宜可自行补充。投标文件内容不完整、格式不符合导致投标文件被误读、漏读或者查找不到相关内容的，投标人自行承担由此产生的风险。

19.2 投标人按照投标须知的要求准备纸质投标文件（正本和副本），纸质投标文件装订成册。在每一份投标文件上要明确注明“正本”或“副本”字样，正本与副本如有差异，以正本为准。开标当日在规定时间内递交纸质投标文件，方被确认为有效投标。

19.3 投标文件正本和副本须用不褪色的黑色墨水书写或打印，并按招标文件规定格式在指定位置由被授权委托人或法定代表人签字、盖章。

19.4 除投标人对错处作必要修改外，投标文件中不得行间插字、涂抹或增删。若有修改须由被授权委托人或法定代表人签字和盖章。

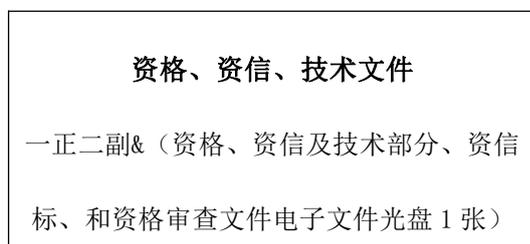
## D 投标文件的递交

20. 投标文件的密封和标记

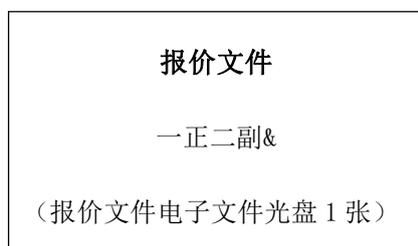
20.1 (1) 投标人应将响应文件的资格、资信及技术部分、资信标和资格审查文件装订成册，报价文件单独装订成册，并分别进行包封。上述内容的正本、副本（所有）和电子文件（光盘 1 张）应封在一个包封中，包封上标明“响应文件资格、资信及技术部分”、“响应文件报价文件”字样。最终提交的响应文件为二包。

包封方法如下图所示：

密封（资格、资信及技术文件）



密封（报价文件）



20.2 投标人应在信封上注明投标项目名称、项目编号，并在每一密封信封上注明“于正式开标之前（指招标公告中规定的开标日期及时间）不准启封”的字样，同时在密封处加盖公章。

20.3 投标文件未按招标文件规定要求密封和标记的、字迹模糊无法辨认的，采购代理机构将拒绝接受，并对误投或过早启封概不负责。

20.4 电报、电话、传真及其它形式的投标概不接受。

20.5 每个投标人须按照招标文件要求提交投标文件，一经投标，无论投标结果如何，

其投标文件恕不退还。

## 21. 递交投标文件的截止时间

21.1 采购代理机构在招标公告中规定的地址收到投标文件的时间应不迟于招标公告中规定的截止时间。

21.2 出现因招标文件的修改推迟投标截止日期时，则按招标代理机构修改通知规定的时间递交。在此情况下，采购人和投标人受投标截止日期制约的所有权利和义务均应延长至新的截止日期。

## 22. 迟交的投标文件

采购代理机构将拒绝并原封退回在其规定的投标截止时间后收到的任何投标文件。

## 23. 投标文件的修改和撤消

23.1 投标人在投标截止时间前，可以对所递交的投标文件进行补充、修改或者撤回，并书面通知采购人或者采购代理机构。

23.2 投标人的补充、修改的内容应当按照招标文件须知第 19 条和第 20 条的规定要求签署、盖章、密封后，作为投标文件的组成部分。

23.3 在投标截止时间之后，投标人不得对其投标文件进行修改。

23.4 投标人不得在投标截止时间起至投标文件有效期届满前撤消其投标，否则招标代理机构将按规定没收其投标保证金。

## E 开标和评标

### 24. 资格审查及开标

24.1 在有投标人代表在场的情况下，采购代理机构在招标公告中规定的时间和地点邀请采购人对投标人进行资格审查，参加投标的代表应签名报到以证明其出席，投标人未参加开标的，视同认可开标结果。投标人须由法定代表人或被授权委托人到场，须携带并提交以下证件以备查验（单独提供一份复印件加盖公章）：

**详见第二部分招标项目要求 二、实质性资格要求及保证金收据或保函**

24.2 投标截止时间后，投标人不足 3 家的，不得开标。

24.3 采购代理机构按规定作开标记录，存档备查。

24.4 资格审查的评审结果为合格、不合格两种。通过资格后审的投标人的投标文件参加下一步评审。资格审查合格的投标人少于三家的，采购人将依法重新组织采购。

## 25. 评标委员会

25.1 采购代理机构将根据采购项目的特点组建评标委员会，其成员由有关技术、经济等方面的专家和采购人代表组成，成员人数应当为 5 人及以上单数，其中专家的人数不少于成员总数的三分之二。

25.2 评标委员会负责审查投标文件是否符合招标文件的要求，并进行审查、询标、评估和比较。评标委员会认为必要时，可向投标人进行询标。

25.3 如果出现符合专业条件的投标人或者对招标文件作实质性投标的投标人不足三家，或投标人的报价均超过了采购最高限额，采购人不能支付的情况时，或影响采购公正的违法、违规行为，评标委员会有权宣布废标。

25.4 评标委员会负责完成全部评标过程，向采购人提出经评标委员会签字的书面评标报告。

25.5 根据《中华人民共和国政府采购法实施条例》和《关于进一步规范政府采购评审工作有关问题的通知》（财库〔2012〕69 号）的规定，评标委员会成员要依法独立评审，并对评审意见承担个人责任。评标委员会成员对需要共同认定的事项存在争议的，按照少数服从多数的原则做出结论。持不同意见的评标委员会成员应当在评审报告上签署不同意见并说明理由，否则视为同意。

## 26. 对投标文件的审查和响应性的确定

26.1 符合性检查。评标委员会依据法律法规和招标文件的规定，对投标文件的内容是否完整、有无计算错误、要求的保证金是否已提供、文件签署是否正确、实质性要求等进行审查，确定每份投标文件是否实质上响应了招标文件的要求。

26.2 评标委员会审查产品资质或检测报告等相关文件符合性时，应综合考虑行业特点、交易习惯、采购需求最本质原义等情况，而不应以投标文件中产品名称与招标文件产品名称是否一致作为审查的标准。

26.3 评标委员会判断投标文件的响应性仅基于投标文件本身而不靠外部证据。

26.4 实质上没有响应招标文件要求的投标文件，将被拒绝。投标人不得通过修改或撤回不符合要求的重大偏离或保留而使其投标成为响应性的投标。

26.5 评标委员会对确定为实质上响应的投标进行审核，看其报价文件是否有计算上或累加上的算术错误，修改错误的原则如下：

(1) 投标文件中开标一览表（报价表）内容与投标文件中相应内容不一致的，以开标一览表（报价表）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，以开标一览表的总价为准，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。

(5) 同时出现两种以上不一致的，按照前款规定的顺序修正。修正后的报价经投标人确认后产生约束力，投标人不确认的，其投标无效。

26.6 评标委员会将要求投标人按上述修改错误的方法调整投标报价（修正后的报价采用书面形式，并加盖公章，或者由法定代表人或其授权的代表签字），投标人同意后，调整后的报价对投标人起约束作用。如果投标人不接受修改后的报价，其投标将被拒绝。

26.7 评标委员会对确定为实质上响应的投标进行政策功能评价，如涉及以下内容，具体标准为：

(1) 评标委员会对于节能、环保产品或小型、微型企业或监狱企业或残疾人福利性单位的价格扣除，审核投标人填写的《政府采购政策情况表》。

(2) 对于非专门面向中小微企业、监狱企业、残疾人福利性单位采购的项目，依照《政府采购促进中小企业发展管理办法》的规定，凡符合要求的有效投标人，按照以下比例给予相应的价格扣除：

序号	情形	价格扣除比例	计算公式
1	非联合体投标人 (投标人须为小微企业、监狱企业、残疾人福利性单位)	对小型、微型企业和残疾人福利性单位产品的价格扣除 <u>6%</u>	评标价 = 总投标报价 - 小型、微型企业和残疾人福利性单位产品的价格 × <u>6%</u>
2	联合体各方均为小微企业、监狱企业、残疾人福利性单位	对小型、微型企业和残疾人福利性单位产品的价格扣除 <u>6%</u> (不再享受序号 3 的价格折扣)	
3	联合体一方为小微企业、监狱企业、残疾人福利性单位且小微企业、监狱企业、残疾人福利性单位协议合同金额占联合体协议合同总	对联合体总金额扣除 <u>2%</u>	评标价 = 总投标报价 × (1 - <u>2%</u> )

	金额 30%以上的		
--	-----------	--	--

注：1. 上述评标价仅用于计算价格评分，中标金额以实际投标价为准。

2. 小微企业、监狱企业、残疾人福利性单位是指投标人及其所投产品的制造商均为小微企业、监狱企业、残疾人福利性单位。

## 27. 投标文件的澄清

27.1 澄清有关问题。为了有助于对投标文件进行审查、评估和比较，评标委员会有权要求投标人对投标文件中含义不明确、同类问题表述不一致或者有明显文字和计算错误的内容作出必要的澄清、说明或者补正。投标人有义务按照采购代理机构通知的时间、地点指派专人就相关问题以书面形式进行澄清。

27.2 投标人的澄清、说明或者补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。

27.3 投标人的书面答复应在规定的时间内完成，并不得超出投标文件的范围或者改变投标文件的实质性内容。

27.4 澄清文件将作为投标文件的一部分，与投标文件具有同等的法律效力。

## 28. 投标的评估和比较

评标委员会将根据招标文件确定的评标原则和评标方法对确定为实质上响应招标文件要求的投标进行评估和比较。

## 29. 评标原则和评标方法

### 29.1 评标原则

(1) 评标委员会应当按照客观、公正、审慎的原则，根据招标文件规定的评审程序、评审方法和评审标准进行独立评审。

(2) 评标委员会发现招标文件存在歧义、重大缺陷导致评标工作无法进行，或者招标文件内容违反国家有关强制性规定的，应当停止评标工作，与采购人或者采购代理机构沟通并作书面记录。采购人或者采购代理机构确认后，应当修改招标文件，重新组织采购活动。

(3) 对招标文件中描述有歧义或前后不一致的地方，但不影响项目评审的，评标委员会有权进行评判，但对同一条款的评判应适用于每个投标人。

(4) 评标委员会认为投标人的报价明显低于其他通过符合性审查投标人的报价，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；投标人不能证明其报价合理性的，评标委员会应当将其作为无效投标处理。

## 29.2 评标方法

根据项目的实际情况，分别可采用下列评标方法：

(1) 最低评标价法，是指以价格为主要因素确定中标候选投标人的评标方法，即在全部满足招标文件实质性要求前提下，依据统一的价格要素评定最低报价，以提出最低报价的投标人作为中标候选投标人或者中标人的评标方法。

(2) 综合评分法，是指在最大限度地满足招标文件实质性要求前提下，按照招标文件中规定的各项因素进行综合评审后，以评标总得分最高的投标人作为中标候选投标人或者中标人的评标方法。

综合评分的主要因素是：价格、技术、财务状况、信誉、业绩、服务、对招标文件的投标程度，以及相应的比重或者权值等。上述因素根据项目情况在招标文件中明确。

评标时，评标委员会各成员应当独立对每个有效投标人的投标文件进行评价、打分，然后汇总每个投标人每项评分因素的得分：

$$\text{评标总得分} = F_1 \times A_1 + F_2 \times A_2 + \dots + F_n \times A_n$$

$F_1$ 、 $F_2$ …… $F_n$  分别为各项评分因素的汇总得分；

$A_1$ 、 $A_2$ 、…… $A_n$  分别为各项评分因素所占的权重 ( $A_1 + A_2 + \dots + A_n = 1$ )。

29.3 根据《政府采购货物和服务招标投标管理办法》（部长令第 18 号）第 43 条规定，如评审现场经财政部门批准本项目转为其他采购方式的，按相应采购方式程序执行。

## 30 . 保密及其他注意事项

30.1 在开标、投标期间，投标人不得向评标委员会成员询问评标情况，不得进行旨在影响评标结果的活动，否则将会导致其投标被拒绝。

30.2 为保证定标的公正性，在评标过程中，评标委员会成员不得与投标人私下交换意见。在开、评标期间及招标工作结束后，凡与评标情况有接触的任何人都不得也不应将审查、澄清、评价和比较投标的有关资料以及授标建议等评标情况向投标人或其它无关的人员透露。

30.3 不保证所有投标一定有中标结果，如出现招标后没有投标人或者经审查没有合格标的，将会出现全部落标的可能。

30.4 不同投标人所投产品均为同一品牌或任一核心产品为同一品牌时，按以下原则处理：

(1) 采用最低评标价法的采购项目，提供相同品牌产品的不同投标人参加同一合同项下投标的，以其中通过资格审查、符合性审查且报价最低的参加评标；报价相同的，由采购人自行选取一个投标人参加评标，其他投标无效。

(2) 使用综合评分法的采购项目，提供相同品牌产品且通过资格审查、符合性审查的不同投标人参加同一合同项下投标的，按一家投标人计算，评审后得分最高的同品牌投标人获得中标人推荐资格；评审得分相同的，由采购人自行选取一个投标人获得中标人推荐资格，其他同品牌投标人不作为中标候选人。

## F 授予合同

### 31. 中标供应商的产生

31.1 采购人可以事先授权评标委员会直接确定中标供应商。

31.2 采购人也可以按照《政府采购法》及其实施条例等法律法规的规定和招标文件的要求确认中标供应商。

### 32. 中标通知

32.1 采购人或者采购代理机构自中标人确定之日起 2 个工作日内，在中国政府采购网上公告中标结果。中标公告期限为 1 个工作日。

32.2 中标人须于中标公告发布之日起两个工作日内到代理机构领取中标通知书。

采购代理机构在发出《中标通知书》的同时，将向未中标人发出未中标通知。

32.3 《中标通知书》是签订合同的依据，且为合同的组成部分。

### 33. 签订合同

33.1 招标人和中标人应当自中标通知书发出之日起 30 日内，按照招标文件和中标人的投标文件确定的事项订立政府采购合同。招标人和中标人不得再行订立背离合同实质性内容的其他协议。招标文件要求中标人提交履约担保的，中标人应当提交。

33.2 招标文件、中标人的投标文件及其澄清文件等，均为签订合同的依据，且为合同的组成部分。

### 34. 招标代理服务费用

34.1 根据计价格【2002】1980 号、发改办价格[2003]857 号及发改价格[2011]534 号文件规定，本项目向中标人收取招标代理服务费。

34.2 招标代理服务费的交纳时间：中标人在领取《中标通知书》时，交付给采购代理机构。

收费标准如下：

附表 1：

招标代理服务费收费标准

费率 中标金额（万元）	工程	服务	货物
100 以下	1.0%	1.5%	1.5%
100~500	0.7%	0.8%	1.1%
500~1000	0.55%	0.45%	0.8%
1000~5000	0.35%	0.25%	0.5%
5000~10000	0.2%	0.1%	0.25%
10000~50000	0.05%	0.05%	0.05%
50000~100000	0.035%	0.035%	0.035%
100000~500000	0.008%	0.008%	0.008%
500000~1000000	0.006%	0.006%	0.006%

1000000 以上	0.004%	0.004%	0.004%
------------	--------	--------	--------

注：此费率为差额累进费率。

### 35. 履约保证金

35.1 若招标文件要求提交履约保证金的，合同签订前，中标人须按照规定要求提交履约保证金，履约保证金的有效期限至最终验收合格之日。

35.2 履约保证金应使用人民币，并采取下列任何一种方式提交：

- (1) 支票；
- (2) 电汇；
- (3) 银行保函。

35.3 中标人自行承担与按规定提供履约保证金有关的全部费用。

35.4 中标人未能按合同规定履行其义务，采购人有权没收其履约保证金。

36. 中标人拒绝与采购人签订合同的，采购人可以按照评审报告推荐的中标候选人名单排序，确定下一候选人为中标人，也可以重新开展政府采购活动。

### 37. 合同分包

37.1 合同分包要严格按照投标文件进行，中标人应在投标文件中明确此类事项。

37.2 未经采购人同意，中标人不得分包合同。

37.3 政府采购合同分包履行的，中标人就采购项目和分包项目向采购人负责，分包供应商就分包项目承担责任。

### 38. 信息发布

本项目需要公开的有关信息，包括招标公告、更正公告、中标公告、终止公告等与招标活动有关的通知，采购人、采购代理机构均将通过“中国政府采购网（<http://www.ccgp.gov.cn/>）”公开发布。投标人在参与本采购项目招投标活动期间，请及时关注上述媒体的相关信息。因没有及时关注而未能如期获取相关信息，投标人自行承担由此可能产生的风险。

### 39. 询问与质疑

39.1 根据《关于规范政府采购投标人质疑处理工作有关事项的通知》《政府采购质疑和投诉办法》（中华人民共和国财政部令第94号）的要求及委托代理协议的授权范围，询问、质疑内容属于采购需求的，投标人应当向采购人提出，并由采购人负责答复；除采购需求外的询问、质疑内容，投标人应当向采购代理机构提出。

1) 采购单位联系人：详见招标公告

联系方式：详见招标公告

2) 代理机构联系人：详见招标公告

联系方式：详见招标公告

注：因本公司办公地点所属物业公司原因，通信往来接收方式为除邮政平信业务之外的所有方式。

### 39.2 询问

(1) 询问可以采取电话、当面或书面等形式。

(2) 招标采购单位应当自收到投标人询问之日起3个工作日内作出答复，但答复的内容不得涉及商业秘密或者依法应当保密的内容。

### 39.3 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。

(2) 供应商认为采购文件、采购过程和采购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七个工作日内，以书面原件形式针对同一采购程序环节一次性向采购人提出质疑，否则不予受理。投标人应知其权益受到损害之日是指：

a. 对招标文件提出质疑的，为收到或下载招标文件之日或者招标文件公告期限届满之日；

b. 对采购过程提出质疑的，为各采购程序环节结束之日；

c. 对中标结果提出质疑的，为中标结果公告期限届满之日。

(3) 质疑函应当符合《政府采购质疑和投诉办法》（财政部令第94号）第十二条

的规定的要求提出（具体格式可参照中国政府采购网（<http://www.ccgp.gov.cn/>）“政策法规”中“财政部规章”的“中华人民共和国财政部令第94号《政府采购质疑和投诉办法》”中的“质疑函格式文本”）。质疑函应当明确阐述采购文件、采购过程、采购结果使自己的合法权益受到损害的法律依据、事实依据、相关证明材料及证据来源，以便于有关单位调查、答复和处理。

（4）供应商质疑应当有明确的请求和必要的证明材料。质疑内容不得含有虚假、恶意成份。依照谁主张谁举证的原则，提出质疑者必须同时提交相关确凿的证据材料和注明证据的确切来源，证据来源必须合法，采购人或采购代理单位有权将质疑函转发质疑事项各关联方，请其作出解释说明。对捏造事实、滥用维权扰乱采购秩序的恶意质疑者，将上报财政局政府采购处依法处理。

39.4 针对询问或质疑的答复内容需要修改采购文件的，其修改内容应当以中国政府采购网发布的更正公告为准。

## 第四部分 合同草案

## 第五部分：投标文件格式

### 一、资格、资信及技术部分投标文件格式说明

1. 资格、资信及技术部分投标文件是投标人在投标文件递交截止时间前提交的资格证件、技术等文件。

2. 资格、资信及技术部分投标文件须分正本、副本单独装订、密封。

3. 资格、资信及技术部分投标文件中不得包含投标价格及任何与投标价格相关的内容或暗示。

4. 下述附件说明：除下述附件外，投标人还可在投标文件中附有招标文件评分因素及评标标准所要求的各项方案及证明材料以及投标人认为有利于中标的其他资料，由投标人自行编制。

正本（副本）

2023 年天津中心站物业管理委托项目

# 投 标 文 件

（资格、资信及技术部分）

项目名称：

项目编号：

供应商名称：

供应商地址：

法定代表人：

授权代理人：

日期：

## 投标文件目录格式

(需投标人自行编制)

**评分因素及评标标准页码检索**  
(需投标人按招标文件“评分因素及评标标准”中每个评分项逐项列明页码)

**附件 1:****投标书**

致：天津神州亿隆工程管理咨询有限公司

根据贵方为\_\_\_\_\_项目的招标公告（项目编号：\_\_\_\_\_），投标人代表\_\_\_\_\_（姓名/职务）经正式授权并代表投标人\_\_\_\_\_（投标人名称、地址）提交下述文件正本一份、副本二份、投标文件电子版光盘一份。

**1. 资格部分**

1.1 营业执照副本复印件

1.2 法定代表人授权书

.....

**2. 技术部分**

2.1 投标项目点对点应答表

.....

**3. 商务部分（不含报价）**

3.1 近   年主要相关项目业绩一览表

3.2 售后服务承诺及培训内容

.....

**4. 其他部分**

.....

据此函，签字代表宣布同意如下：

1. 投标人将按招标文件的规定履行合同责任和义务。

2. 我公司已详细审查全部招标文件，包括更正公告以及全部参考资料和所有附件。

我们完全理解并同意放弃对这方面有不明及误解的权利，并认为全部招标文件（包括更正公告以及全部参考资料和所有附件）公平公正，无倾向性和排他性。

3. 本项目自开标之日起有效期为 60 个工作日。

4. 开标开始后，如投标人在投标有效期内撤回投标文件，投标保证金将被采购代理机构没收。

5. 投标人同意提供按照采购代理机构可能要求的与招标有关的一切数据或资料，完全理解采购代理机构不一定要接受最低价的投标或参与的任何投标。

6. 我公司同意按照招标方要求提供的与投标有关的一切数据或资料，并声明投标文

件及所提供的一切资料均真实有效。由于我公司提供资料不实而造成的责任和后果由我公司自行承担。

7. 我公司保证所投产品来自合法的供货渠道，若中标，则有义务向采购人提供其需要的有效书面证明材料。如果提供非法渠道的商品，视为欺诈，并承担相关责任。

8. 我公司承诺完全符合《政府采购法》、《政府采购法实施条例》等法律法规规定，并随时接受采购人、采购代理机构的检查验证。在整个招标过程中，我公司若有违规行为，我公司完全接受依照相关法律法规和招标文件的规定给予处罚。

9. 我公司承诺未列入“信用中国”网站（[www.creditchina.gov.cn](http://www.creditchina.gov.cn)）失信被执行人、重大税收违法案件当事人名单，也未列入中国政府采购网（[www.ccgp.gov.cn](http://www.ccgp.gov.cn)）政府采购严重违法失信行为记录名单，符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定的各项条件，具备履行合同所必需的设备和专业技术能力，投标截止日前3年在经营活动中没有重大违法记录。

10. 我公司若中标，本承诺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。

11. 如违反上述承诺，我公司投标无效且接受相关部门依法作出的处罚，并承担通过“中国政府采购网”等相关媒体予以公布的任何风险和责任。

12. 与本次招投标有关的一切正式往来通讯请寄：

地 址：

邮政编码：

电 话：

传 真：

供应商名称（公章）：

法定代表人或授权代理人（签字或盖章）：

日期：年 月 日

## 附件 2-1

## 商务要求点对点应答表

项目名称：\_\_\_\_\_

项目编号：\_\_\_\_\_

序号	招标要求	投标应答	偏离说明	备注
(一) 报价要求				
(二) 时间、地点要求				
(三) 付款方式				
(四) 投标保证金和履约保证金				

注：

1. 不如实填写偏离情况的投标文件将视为虚假材料。
2. 招标要求指招标文件中规定的具体要求，投标应答指投标文件的具体内容。
3. 偏离说明指招标要求与投标应答之间的不同之处。

供应商名称（公章）：

法定代表人或授权代理人（签字或盖章）：

日期：年 月 日

## 附件 2-2

## 技术要求点对点应答表

项目名称：\_\_\_\_\_

项目编号：\_\_\_\_\_

招标文件第二部分技术要求				
序号	招标要求	投标应答	偏离说明	备注
1				
2				
项目需求书（项目需求书要求须逐条应答）				
序号	招标要求	投标应答	偏离说明	备注
1				
2				

注：

1. 不如实填写偏离情况的投标文件将视为虚假材料。
2. 招标要求指招标文件中规定的具体要求，投标应答指投标文件的具体内容。
3. 偏离说明指招标要求与投标应答之间的不同之处。
4. 投标人在上表“项目需求书要求”的投标应答中必须列出具体数值或内容。如投标人未应答或只注明“符合”、“满足”等类似无具体内容的表述，将被视为不符合招标文件要求。投标人自行承担由此造成的一切后果。

供应商名称（公章）：

法定代表人或授权代理人（签字或盖章）：

日期：年 月 日

**附件 3:****近三年主要相关项目业绩一览表**

项目名称: \_\_\_\_\_

项目编号: \_\_\_\_\_

序号	用户单位名称	项目内容	实施地点	用户联系人及联系方式	项目起止时间	合同金额

注：若招标文件第二部分评分因素及评标标准中要求提供业绩的，投标人所列业绩应按其要求将证明材料按顺序附后。

供应商名称（公章）：

法定代表人或授权代理人（签字或盖章）：

日期：年 月 日



## 附件 4-2

## 项目负责人简历表

姓名		性别		年龄	
职务		职称		学历	
参加工作时间		拟在本项目中担任职务			
同类项目情况					
委托单位	项目名称	服务日期	合同金额		

注：1、每张简历表后须分别附有本表人员的身份证、职称证、学历证等的复印件；

供应商名称（公章）：

法定代表人或授权代理人（签字或盖章）：

日期：年 月 日

**附件 5:****法定代表人资格证明书**

致：国家海洋局天津海洋环境监测中心站

姓名： 性别： 职务：

身份证号：

系（投标单位名称）的法定代表人。前往参加\_\_\_\_\_

项目（项目编号：\_\_\_\_\_）的投标活动，及签署上述项目的投标文件、进行合同洽谈、签署合同和处理与之有关的一切事务。

特此证明。

（后附法定代表人身份证复印件）

投标人：（盖章）

日期： 年 月 日

## 投标代表人授权书

（非法定代表人参加投标时使用）

致：国家海洋局天津海洋环境监测中心站

我单位授权委托在职职工\_\_\_\_\_（姓名，职务）（身份证号码：\_\_\_\_\_、联系电话：\_\_\_\_\_）作为投标代表人以我方的名义参加贵单位\_\_\_\_\_项目（项目编号：\_\_\_\_\_）的投标活动，并代表我方全权办理针对上述项目的投标、开标、投标文件澄清、签约等一切具体事务和签署相关文件。

我方对投标代表人的签名事项负全部责任。

本授权书至投标有效期结束前始终有效。

投标代表人无转委托权，特此委托。

（后附授权委托书身份证复印件）

供应商名称（公章）：

法定代表人（签字或盖章）：

日期：年 月 日

**附件 6：                  服务大纲**

由投标人根据招标文件“评分因素及评标标准”中的要求自行编制

**附件 7:****真诚投标承诺书**

天津神州亿隆工程管理咨询有限公司:

本投标人愿意参与“\_\_\_\_\_项目（项目编号：\_\_\_\_\_）”的投标，并作出如下承诺：

1. 未与其他任何公司\个人达成固定价格的协议。

2. 在投标撤回之前，不做以下任何事项：

（1）向采购人以外的人员泄露投标情况；

（2）与其他参与本次投标的人达成可能限制竞争的协议；

（3）为影响投标而向有关招标当事者提供金钱、物质及服务；

3. 保证所投产品来自合法的供货渠道，若中标，则有义务向采购人提供其需要的有效书面证明材料。如果提供非法渠道的商品，视为欺诈，根据《中华人民共和国消费者权益保护法》承担商品价值双倍的赔偿；同时承担采购人依据现行的国家法律法规追究的其他责任。

4. 保证递交的投标文件不提供虚假材料，否则接受政府采购法第七十七条规定的处罚，列入不良行为记录名单，一至三年内禁止参加政府采购活动。以下材料或情形之一不实的均视为提供虚假材料：

（1）投标价格；（2）服务期；（3）业绩；

（4）资格文件；（5）技术响应；（6）服务及履约情况；

特此承诺。

供应商名称（公章）：

法定代表人或授权代理人（签字或盖章）：

日期：年 月 日

**附件 8:**

**依法缴纳税收和社会保险承诺书**

我单位现参与\_\_\_\_\_项目（项目编号：\_\_\_\_-\_\_\_\_-\_\_\_\_），并作出如下承诺：

我单位依法缴纳税收和员工社会保险，随时接受采购人的检查验证。

如违反上述承诺，我单位将按照相关规定接受处罚，并通过“中国政府采购网”等相关媒体予以公布。

特此承诺。

供应商名称（公章）：

法定代表人或授权代理人（签字或盖章）：

日期：年 月 日

**附件 9:**

**资格证明文件**

投标人按照“对投标人的资格审查合格条件”要求提供相应材料，自行编制

(复印件须字迹清晰且证件须在年检有效期内，并加盖公章)

## 附件 10:

## 无重大违法记录声明

我单位现参与\_\_\_\_\_项目（项目编号：\_\_\_\_\_）的投标，并作出如下声明：

我单位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。如声明不实，我单位承担由此产生的全部责任。

特此声明。

供应商名称（公章）：

法定代表人或授权代理人（签字或盖章）：

日期：年 月 日

**附件 11:****承诺书**

我单位现参加\_\_\_\_\_项目（项目编号：\_\_\_\_\_），并作出如下承诺：

我单位不存在《中华人民共和国政府采购法实施条例》（国务院令 第 658 号）第 18 条中“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，不得参加同一合同项下的政府采购活动。”的情形，如若出现以上情况，一经查实，视为无效投标并接受相应处罚。

我公司承诺未列入“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，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，符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定的各项条件。

特此承诺。

供应商名称（公章）：

法定代表人或授权代理人（签字或盖章）：

日期：年 月 日

附件 12:

投标人认为需要提交的其他资料

## 二、报价文件标投标文件格式说明

- 1、报价文件投标文件须分正本和副本，单独装订、密封。
- 2、所有价格应按投标人须知所规定的货币单位填写。所报价格真实、准确无误。

正本（副本）

## 2023 年天津中心站物业管理委托项目

# 投 标 文 件

（报价文件）

项目名称：

项目编号：

供应商名称：

供应商地址：

法定代表人：

授权代理人：

日期：

附件 1:

投标报价书

致：天津神州亿隆工程管理咨询有限公司

根据贵方\_\_\_\_\_项目（项目编号：\_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_）的投标邀请，投标人代表\_\_\_\_\_（姓名/职务）经正式授权并代表投标人（投标人名称、地址）提交下述文件正本\_\_\_\_份、副本\_\_\_\_份、投标文件电子版光盘份。

1. 开标一览表
2. 开标分项一览表

.....

据此函，签字代表宣布同意如下：

1. 所附投标报价表中规定的应提供和交付的服务投标总价为：

人民币大写：\_\_\_\_\_元整；人民币小写：\_\_\_\_\_元。

服务期：\_\_\_\_\_。

2. 投标人已经对全部价格进行了认真核对，保证本报价真实、准确无误，并承担

本价格所对应本项目的一切责任和义务。

3. 两个阶段投标文件一一对应、不可分割，共同构成我方对本项目的承诺。

供应商名称（公章）：

法定代表人或授权代理人（签字或盖章）：

日期：年 月 日

附件 2:

开标一览表

项目名称: \_\_\_\_\_

项目编号: \_\_\_\_\_

单位: 元

序号	服务名称	服务周期	投标总价	备注

供应商名称（公章）:

法定代表人或授权代理人（签字或盖章）:

日期: 年 月 日

附件 3:

开标分项一览表

项目名称: \_\_\_\_\_

项目编号: \_\_\_\_\_

一	人工费合计			元	备注	
	人员岗位	人数	服务周期 (12个月)	月工资 (元)	合计工资 (元)	
1	项目主管	1	12			含税含社保
2	客服员	1	12			含税含社保
3	秩序维护员	2	12			含税含社保
4	综合维护员 (临港)	2	12			含税含社保
5	监控值班员	4	12			含税含社保
6	保洁员	3	12			含税含社保
7	树木修剪工	1	12			含税含社保, 非全勤
二	垃圾清运费	项				包括天津中心站和临港海洋站区域内的垃圾清运处理费用
三	企业管理费	人工费*15%				主开展物业服务工作中的低值易耗品、加班费和节假日慰问品购买等
四	企业利润	(人工费+垃圾清运费+管理费)*0.1				参考同类企业的平均值
五	企业税金	(上述一至四项合计)*6%				暂定 6%, 实际以中标供应商开具发票的税率为准
六	合计(人工费+垃圾清运费+企业管理费+企业利润+企业税金)					

注: 1 上述合计价格应为服务期的最终优惠价格、2 上表合计价格应与《开标一览表》报价金额保持一致、3 上述报价不得出现 0 报价、4. 投标报价在不超采购预算的前提下, 其合理性由评标委员会在评分中予以考虑。

供应商名称(公章):

法定代表人或授权代理人(签字或盖章):

日期: 年 月 日

附件 4:

政府采购政策情况表

项目名称: \_\_\_\_\_

项目编号: \_\_\_\_\_

中小企业	如属于小微企业,须提供中小企业声明函,该声明函见投标文件第_____页。
监狱企业	如属于监狱企业,须提供由省级以上监狱管理局、戒毒管理局(含新疆生产建设兵团)出具的属于监狱企业的证明文件。 证明材料见投标文件第____至____页。
残疾人福利性单位	如属于残疾人福利性单位,须提供《残疾人福利性单位声明函》 该声明函见投标文件第____至____页。

填报要求:

请投标人正确填写本表,所填内容将作为评分的依据。其内容或数据应与对应的证明资料相符,如果填写不完整或有误,不再享受上述政策优惠。

供应商名称(公章):

法定代表人或授权代理人(签字或盖章):

日期: 年 月 日

附件 5:

中小企业声明函

本公司（联合体）郑重声明，根据《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库〔2020〕46号）的规定，本公司（联合体）参加（单位名称）的（项目名称）采购活动，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）行业；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）行业；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。

投标人名称：

日期：

注：1.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。除新成立企业外，上表填写不全的，不享受中小企业扶持政策。

2.中标供应商享受中小企业扶持政策的，将随中标结果同时公告其《中小企业声明函》，接受社会监督。

附件 6:

残疾人福利性单位声明函

本单位郑重声明，根据《财政部 民政部 中国残疾人联合会关于促进残疾人就业政府采购政策的通知》（财库〔2017〕141号）的规定，本单位为符合条件的残疾人福利性单位，且本单位参加\_\_\_\_\_单位的\_\_\_\_\_项目采购活动提供本单位制造的货物（由本单位承担工程/提供服务），或者提供其他残疾人福利性单位制造的货物（不包括使用非残疾人福利性单位注册商标的货物）。

本单位对上述声明的真实性负责。如有虚假，将依法承担相应责任。

成交供应商为残疾人福利性单位的，将随成交结果同时公告其《残疾人福利性单位声明函》，接受社会监督。

投标人名称:

日期: 年 月 日

注:

1. 若投标人不是残疾人福利性单位，投标文件中可不提供此声明函。
2. 中标供应商为残疾人福利性单位的，将随中标结果同时公告其《残疾人福利性单位声明函》，接受社会监督。

附件 7:

监狱企业声明函

本公司郑重声明，根据《关于政府采购支持监狱企业发展有关问题的通知》（财库〔2011〕181 号）的规定，本公司为\_\_\_\_\_（请填写：是/不是）监狱企业。

本公司对上述声明的真实性负责。如有虚假，将依法承担相应责任。

企业名称（盖公章）：

日期：

注：

- 1.若投标人不是监狱企业，投标文件中可不提供此声明函。
- 2.中标供应商为监狱企业的，将随中标结果同时公告其《监狱企业声明函》，接受社会监督。