



竞争性磋商文件

项目名称：2026 年至 2027 年物业管理服务

项目编号：GGZC2026-C3-990027-GXTX

采购单位：贵港市第十二高级中学

采购代理机构：广西泰鑫项目管理有限公司

2026 年 1 月

目 录

第一章	竞争性磋商公告.....	1
第二章	磋商供应商须知及前附表.....	4
第三章	项目采购需求.....	16
第四章	合同协议书（参考格式）.....	19
第五章	评标办法及评审标准.....	25
第六章	竞争性磋商响应文件（格式）.....	28
第七章	附件.....	40

第一章 竞争性磋商公告

广西泰鑫项目管理有限公司关于 2026 年至 2027 年物业管理服务 (GGZC2026-C3-990027-GXTX) 竞争性磋商公告

项目概况

2026 年至 2027 年物业管理服务的潜在供应商应在贵港市政府采购网 (<http://zfcg.czj.gxgg.gov.cn>) “供应商注册入口”完成账号注册后，登录广西政府采购云平台“项目采购—获取采购文件”模块自行下载采购文件，并于 2026 年 2 月 10 日 9 时 00 分（北京时间）前递交响应文件。

一、项目基本情况

项目编号：GGZC2026-C3-990027-GXTX

政府采购计划编号：GGZC[2026]107 号

项目名称：2026 年至 2027 年物业管理服务

采购方式：竞争性磋商

预算金额：人民币壹佰玖拾肆万元整（¥1940000.00 元）

最高限价：人民币壹佰玖拾肆万元整（¥1940000.00 元）

采购需求：采购贵港市第十二高级中学 2026 年至 2027 年物业管理服务一项，如需进一步了解详细内容，详见竞争性磋商文件。

合同履行期限：自合同签订之日起服务期 2 年（具体以签订合同时间为准）。

本项目不接受联合体竞标。

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、具备独立法人资格,国内注册（指按国家有关规定要求注册的），满足本次招标采购需求，能够提供技术及服务，并在人员、设备、资金和良好信誉等方面具有相应能力。

3、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政府采购活动。除单一来源采购项目外，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、对在“信用中国”网站(www.creditchina.gov.cn)、中国政府采购网(www.ccgp.gov.cn)等渠道列入失信被执行人、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，不得参与政府采购活动。

5、本项目不接受未通过政府采购云平台实名制获取本项目《竞争性磋商文件》的供应商参加竞标。

6、落实政府采购政策需满足的资格要求：本项目属于专门面向中小企业采购的项目，供应商应为符合《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库〔2020〕46号）、《关于政府采购支持监狱企业发展有关问题的通知》（财库〔2014〕68号）、《关于促进残疾人就业政府采购政策的通知》（财库〔2017〕141号）等规定的条件的中小微企业、监狱企业、残疾人福利性单位。

7.本项目的特定资格要求：无。

三、获取采购文件

时间：自竞争性磋商公告发出之时起至截标时间前，登陆广西政府采购云平台(<https://www.gcy.zfcg.gxzf.gov.cn/>)自行下载竞争性磋商采购文件。

地点：广西政府采购云平台(<https://www.gcy.zfcg.gxzf.gov.cn/>)；

方式：由潜在投标人在贵港市政府采购网(<http://zfcg.czj.gxgg.gov.cn>)“供应商注册入口”完成账号注册后，登录广西政府采购云平台“项目采购—获取采购文件”模块自行下载采购文件。

售价：0元。

四、响应文件提交

截止时间：2026年2月10日9时00分（北京时间）；

地点：通过广西政府采购云平台实行在线投标响应。

五、开启

时间：2026年2月10日9时00分（北京时间）截标后为磋商小组与磋商供应商磋商时间；

地点：通过广西政府采购云平台实行在线解密开启。

六、公告期限

自本公告发布之日起5个工作日。

七、其他补充事宜：

1.投标保证金：本项目免收投标保证金。

2.公告查询地址：<http://www.ccgp.gov.cn>（中国政府采购网）、<http://zfcg.gxzf.gov.cn/>（广西壮族自治区政府采购网）、<http://zfcg.czj.gxgg.gov.cn/>（贵港市政府采购网）、<http://ggzy.jgswj.gxzf.gov.cn/ggggzy/>[全国公共资源交易平台（广西·贵港）]

3. 本项目需落实的政府采购政策：《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库〔2020〕46号）、《财政部关于进一步加大政府采购支持中小企业力度的通知》（财库〔2022〕19号）、《广西壮族自治区财政厅关于贯彻落实政府采购支持中小企业发展政策的通知》（桂财采〔2022〕31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》（财库〔2014〕68号）、财政部《环保总局关于环境标志产品政府采购实施的意见》（财库〔2006〕90号）、《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号文）、《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）。

八、在线投标响应（电子投标）说明

（1）投标文件提交方式：本项目为全流程电子化项目，通过广西政府采购云平台（<https://www.gcy.zfcg.gxzf.gov.cn/>）实行在线电子投标，供应商应先安装广西政府采购云平台新版客户端（新版客户端下载路径：广西政府采购网（访问地址 <http://zfcg.gxzf.gov.cn/>）一办事服务一下载专区），并按照本项目招标文件和广西政府采购云平台的要求编制、加密后在投标截止时间前通过网络上传至广西政府采购云平台，投标人在广西政府采购云平台提交电子版投标文件时，请填写参加远程开标活动经办人联系方式。

（2）未进行网上注册并办理数字证书（CA认证）的供应商将无法参与本项目政府采购活动，潜在投标人应当在投标截止时间前，完成电子交易平台上的CA数字证书办理及投标文件的提交。

（3）为确保网上操作合法、有效和安全，请投标人确保在电子投标过程中能够对相关数据电文进行加密和使用电子签章，妥善保管CA数字证书并使用有效的CA数字证书参与整个招标活动。

注：投标人应当在投标截止时间前完成电子投标文件的上传、递交，投标截止时间前可以补充、修改或者撤回投标文件。补充或者修改投标文件的，应当先行撤回原文件，补充、修改后重新上传、递交。投标截止时间前未完成上传、递交的，视为撤回投标文件。投标截止时间以后上传递交的投标文件广西政府采购云平台将予以拒收。

（4）CA证书在线解密：投标人投标时，需携带制作投标文件时用来加密的有效数字证书（CA认证）登录广西政府采购云平台电子开标大厅现场按规定时间对加密的投标文件进行解密。

（5）若对项目采购电子交易系统操作有疑问，可登录广西政府采购云平台（<https://www.gcy.zfcg.gxzf.gov.cn/>），点击右侧咨询小采，获取采小蜜智能服务管家帮助，或拨打广西政府采购云平台服务热线95763获取热线服务帮助。

九、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：贵港市第十二高级中学

地址：贵港市港北区南平路6号院

联系人：宋乾 联系电话：0775-4281802

2. 采购代理机构信息

名称：广西泰鑫项目管理有限公司

地址：贵港市港北区金港大道西江工业品批发市场西6幢9号

联系方式：0775-4328663

3. 项目联系方式

项目联系人：梁小敏 电话：0775-4328663

4. 监督部门及联系电话：贵港市财政局政府采购监督管理科

联系电话：0775-4555290、0775-4564649

5. 相关业务联系单位及联系电话

CA咨询(汇信公司)客服热线：400-888-4636

广西政府采购云平台客服电话：95763

广西泰鑫项目管理有限公司

2026年1月30日

第二章 磋商供应商须知及前附表

磋商供应商须知前附表

序号	条款号	内 容
1	1.1	项目名称：2026 年至 2027 年物业管理服务 项目编号：GGZC2026-C3-990027-GXTX
2	2.1	<p>磋商供应商资格：</p> <p>1. 满足《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定；</p> <p>2、具备独立法人资格,国内注册（指按国家有关规定要求注册的），满足本次招标采购需求，能够提供技术及服务，并在人员、设备、资金和良好信誉等方面具有相应能力。</p> <p>3、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政府采购活动。除单一来源采购项目外，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；</p> <p>4、对在“信用中国”网站(www.creditchina.gov.cn)、中国政府采购网(www.ccgp.gov.cn)等渠道列入失信被执行人、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，不得参与政府采购活动。</p> <p>5、本项目不接受未通过政府采购云平台实名制获取本项目《竞争性磋商文件》的供应商参加竞标。</p> <p>6、落实政府采购政策需满足的资格要求：本项目属于专门面向中小企业采购的项目，供应商应为符合《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库〔2020〕46号）、《关于政府采购支持监狱企业发展有关问题的通知》（财库〔2014〕68号）、《关于促进残疾人就业政府采购政策的通知》（财库〔2017〕141号）等规定的条件的中小微企业、监狱企业、残疾人福利性单位。</p> <p>7. 本项目的特定资格要求：无。</p>
3	3.1	磋商保证金：本项目免收保证金。

4	4.1	<p>磋商报价及费用：</p> <p>1、本项目磋商应以人民币报价；</p> <p>2、不论磋商结果如何，磋商供应商均应自行承担所有与磋商有关的全部费用；</p> <p>3、本项目招标代理服务费按国家发展改革委《关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》发改价格〔2015〕299 号文执行，本项目代理服务费：人民币壹万捌仟元整（¥18000.00 元），方式为由成交人向采购代理机构支付。代理服务费请转到以下账户：</p> <p>开户名称：广西泰鑫项目管理有限公司</p> <p>开户银行：中国工商银行股份有限公司南宁市滨湖支行</p> <p>银行账号：2102168509300073825</p>
5	5.1	<p>响应文件：电子响应文件一份；</p>
6	6.1	<p>响应文件递交截止时间：<u>2026 年 2 月 10 日 9 时 00 分</u>之前将电子磋商响应文件上传到广西政府采购云平台。应按照本项目竞争性磋商文件和广西政府采购云平台的要求编制、加密传输磋商响应文件。供应商在使用系统进行投标的过程中遇到涉及平台使用的任何问题，可致电广西政府采购云平台技术支持热线咨询，联系方式：95763。</p>
7	7.1	<p>响应文件有效期：响应文件递交截止日期后 60 天。</p>
8	8.1	<p>诚信要求：</p> <p>供应商如被列入失信被执行人、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，则资格审查不予通过，按无效响应处理。</p> <p>①信用信息查询渠道：中国政府采购网“政府采购严重违法失信行为记录名单”信用中国网：“失信被执行人”、“重大税收违法案件当事人名单”</p> <p>②查询方式：资格审查时，采购人或采购代理机构通过上述渠道查询供应商信用记录供评委审核。</p> <p>③信用信息查询记录和证据留存的具体方式：通过上述查询渠道查询的供应商信用记录查询结果，将作为政府采购活动档案留存。</p>
9	9.1	<p>磋商时间：<u>2026 年 2 月 10 日 9 时 00 分</u>截标后。</p> <p>磋商地点：通过广西政府采购云平台实行在线解密开启。</p>
10	10.1	<p>评标办法：综合评分法（详细见第五章）</p>
11	11.1	<p>磋商前准备：</p>

		<p>1、本项目实行网上磋商，采用电子磋商响应文件。若供应商参与磋商，自行承担磋商一切费用。</p> <p>2、各供应商应在截标前应确保成为广西政府采购云平台正式注册入库供应商，并完成 CA 数字证书申领。因未注册入库、未办理 CA 数字证书等原因造成无法磋商或磋商失败等后果由供应商自行承担。</p> <p>3、供应商将广西政府采购云平台电子交易客户端下载、安装完成后，可通过账号密码或 CA 登录客户端进行响应文件制作。客户端请至网站下载专区查看，如有问题可拨打广西政府采购云平台客户服务热线 95763 进行咨询。</p> <p>磋商响应文件解密时间：</p> <p>截标时间后 30 分钟内磋商供应商可以登录广西政府采购云平台，用“项目采购-开标评标”功能进行解密磋商响应文件。磋商供应商按时在线解密响应文件的，以在线解密的响应文件作为评审依据。若磋商供应商在规定时间内无法解密或解密失败的，视为响应文件撤回。</p>
12	履约质保金	无
13	13.1	备份响应文件：本项目 <u>不接受</u> 电子备份磋商响应文件。
14	14.1	<p>1、本文件中描述供应商的“公章”是指根据我国对公章的管理规定，用供应商法定主体行为名称制作的印章，除本文件有特殊规定外，供应商的财务章、部门章、分公司章、工会章、合同章、投标专用章、业务专用章及银行的转账章、现金收讫章、现金付讫章等其它形式印章均不能代替公章，本采购文件所称的“公章”、“电子签章”、“电子签名”，是指经广西政府采购云平台认可的 CA 认证的电子签名数据为表现形式的印章，可用于签署电子投标文件，电子印章与实物印章具有同等法律效力，不因其采用电子化表现形式而否定其法律效力。</p> <p>2、本文件中的“法定代表人”若无特别说明，当供应商是企业的，是指企业法人营业执照上的法定代表人；当供应商是事业单位的，是指事业单位法人证书上的法定代表人；当供应商是社会团体、民办非企业的，是指法人登记证书中的法定代表人；当供应商是个体工商户的，是指个体工商户营业执照上的经营者；当供应商是自然人的，是指参与本项目响应的自然人本人，自然人投标的，采购文件规定盖公章处由自然人摁手指指印。</p> <p>3、本文件中描述供应商的“签字”是指投标人通过指定电子化政府采购平台办理数字</p>



	证书（CA 认证）获得的以投标人法定代表人或者委托代理人姓名制作的电子印章或手写签字。
--	---

磋商供应商须知

一、总 则

1. 适用范围

1.1 项目名称：2026 年至 2027 年物业管理服务

项目编号：GGZC2026-C3-990027-GXTX

本文件仅适用于本文件中所叙述的服务类采购项目。

2. 定义

2.1 “采购人”是指：贵港市第十二高级中学

2.2 “采购代理机构”是指：广西泰鑫项目管理有限公司（以下简称“本公司”）。

2.3 “磋商供应商”是指响应本文件要求，参加磋商的法人或者其他组织。如果该供应商在本次磋商中成交，即成为“成交供应商”。

2.4 “服务”是指除货物和工程以外的其他采购对象。

2.5 “竞争性磋商响应文件”是指：磋商供应商根据本磋商文件要求，编制包含报价、技术和服务等所有内容的文件。

3. 磋商供应商的资格

3.1. 满足《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定；

3.2、具备独立法人资格，国内注册（指按国家有关规定要求注册的），满足本次招标采购需求，能够提供技术及服务，并在人员、设备、资金和良好信誉等方面具有相应能力。

3.3、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政府采购活动。除单一来源采购项目外，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；

3.4、对在“信用中国”网站(www.creditchina.gov.cn)、中国政府采购网(www.ccgp.gov.cn)等渠道列入失信被执行人、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，不得参与政府采购活动。

3.5、本项目不接受未通过政府采购云平台实名制获取本项目《竞争性磋商文件》的供应商参加竞标。

3.6、落实政府采购政策需满足的资格要求：本项目属于专门面向中小企业采购的项目，供应商应为符合《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库〔2020〕46号）、《关于政府采购支持监狱企业发展有关问题的通知》（财库〔2014〕68号）、《关于促进残疾人就业政府采购政策的通知》（财库〔2017〕141号）等规定的条件的中小微企业、监狱企业、残疾人福利性单位。

3.7. 本项目的特定资格要求：无。

4. 磋商费用、竞争性磋商公告、竞争性磋商文件的澄清和修改

4.1 磋商费用：磋商供应商应自行承担所有与编写和提交竞争性磋商响应文件有关费用，不论磋商结果如何，采购人和本公司在任何情况下无义务和责任承担此类费用。

4.2 竞争性磋商公告：在 <http://www.ccgp.gov.cn>（中国政府采购网）、<http://zfcg.gxzf.gov.cn/>（广西壮族自治区政府采购网）、<http://zfcg.czj.gxgg.gov.cn>（贵港市政府采购网）、全国公共资源交易平台（广西·贵港）（<http://ggzy.jgswj.gxzf.gov.cn/ggggzy/>）上发布。

4.3 竞争性磋商文件的澄清和修改：

4.3.1 磋商供应商应认真审核《采购需求》中的服务需求及要求，如发现采购需求中服务需求及要求有误或要求不合理的，磋商供应商必须在规定的时间内要求澄清，否则，由此产生的后果由磋商供应商负责。

4.3.2 任何要求澄清竞争性磋商文件的磋商供应商，在提交首次响应文件截止之日前，采购人、采购代理机构或者磋商小组可以对已发出的磋商文件进行必要的澄清或者修改，澄清或者修改的内容作为磋商文件的组成部分。澄清或者修改的内容可能影响响应文件编制的，采购人、采购代理机构应当在提交首次响应文件截止时间至少 5 日前，以书面形式通知所有获取磋商文件的供应商；不足 5 日的，采购人、采购代理机构应当顺延提交首次响应文件截止时间。

4.3.3 本公司对已发出的磋商文件进行必要澄清或者修改的，在竞争性磋商文件要求提交竞争性磋商响应文件截止时间五日前（不足五日顺延），在 <http://www.ccgp.gov.cn>（中国政府采购网）、<http://zfcg.gxzf.gov.cn/>（广西壮族自治区政府采购网）、<http://zfcg.czj.gxgg.gov.cn>（贵港市政府采购网）、全国公共资源交易平台（广西·贵港）（<http://ggzy.jgswj.gxzf.gov.cn/ggggzy/>）上发布更正公告，该澄清或者修改的内容为竞争性磋商文件的组成部分。

4.3.4 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（含电子签章）。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。

二、竞争性磋商响应文件的编制

5. 竞争性磋商响应文件编制基本要求

5.1. 本项目实行电子投标，供应商应准备电子磋商响应文件：

5.1.1 电子响应文件按广西政府采购云平台要求及本竞争性磋商文件要求制作、加密并递交。具体操作流程可参考《政府采购项目电子交易管理操作指南——供应商》，指南可在“<http://www.ccgp-guangxi.gov.cn/PurchaseAdvisory/ImportantNotice/2866753.html>”下载。

▲5.1.2 磋商响应文件启用顺序和效力：磋商响应文件的启用，磋商供应商按时在线解密响应文件的，以在线解密的响应文件作为评审依据。若磋商供应商在规定时间内无法解密或解密失败的，视为响应文件撤回。

5.2 磋商供应商应按采购文件的要求对竞争性磋商电子响应文件进行编制。

5.3 磋商供应商提交的竞争性磋商响应文件以及磋商供应商与本公司和采购人就有关磋商的所有来往函电均应使用中文。磋商供应商提交的支持文件和印刷的文献可以使用别的语言，但其相应内容必须附有中文翻译文本，在解释竞争性磋商响应文件时以翻译文本为主。

5.4 磋商供应商应认真阅读、并充分理解本文件的全部内容（包括所有的澄清、更改、补充、答疑等内容），承诺并履行本文件中各项条款规定及要求。

5.5 竞争性磋商响应文件必须按本文件的全部内容，包括所有的澄清、更改、补充、答疑等内容及附件进行编制。

5.6 如因磋商供应商只填写和提供了本文件要求的部分内容和附件，而给磋商小组评审造成困难，其可能导致的结果和责任由磋商供应商自行承担。

5.7 竞争性磋商响应文件的组成：竞争性磋商响应文件应分为商务及资格文件和技术文件两个部分组成。

5.8.1 商务及资格文件

1) 磋商书；（**必须提供，加盖单位公章**）

2) 磋商报价表；（**必须提供，加盖单位公章**）

3) 商务响应表；（**必须提供，加盖单位公章**）

4) 资格证明文件；

（1）营业执照副本复印件、组织机构代码证副本复印件（可三证合一）；（**必须提供，加盖单位公章**）；

- (2) 磋商供应商资格声明；（**必须提供，加盖单位公章**）；
- (3) 法定代表人有效的身份证正反面复印件；（**必须提供，加盖单位公章**）；
- (4) 法定代表人授权书及委托代理人身份证正反面复印件；（**委托代理时必须提供，加盖投标单位公章，否则将被当作资格审查不合格而取消投标资格**）；
- (5) 贵港市政府采购项目投标资格承诺函（**必须提供，加盖单位公章**）；
- (6) 无重大违法记录声明书；（**必须提供，加盖单位公章**）；
- (7) 中小企业声明函或者残疾人福利性单位声明函或者供应商属于监狱企业的证明材料（格式后附）（**本项目为专门面向中小企业采购必须提供，否则响应文件作无效处理**）；
- (8) 磋商文件列明的其他证明材料；
- (9) 类似案例成功的业绩；

5.8.2 技术文件

- (1) 企业情况；
- (2) 技术响应、偏离情况说明表（**必须提供，加盖单位公章**）；
- (3) 项目实施及承诺方案（**格式自拟，必须提供，加盖单位公章**）；
- (4) 拟投入项目的人员情况一览表（**必须提供，加盖单位公章**）；
- (5) 投标人对本项目的合理化建议和改进措施；
- (6) 磋商供应商认为有必要提供的其它文件及资料。

▲特别说明：（1）电子磋商响应文件中所须加盖公章部分均采用 CA 签章。若竞争性磋商响应文件中有专门标注的某关联点，并要求供应商在电子投标系统中作出磋商响应的，如供应商未对关联点进行响应或者在响应文件其它内容进行描述，造成电子评审不能查询的责任由供应商自行承担。

（2）竞争性磋商文件要求提供的各种复印件，须加盖磋商供应商 CA 签章，否则其磋商无效。

（3）竞争性磋商文件要求“必须提供”的证明等材料，磋商供应商必须全部提供，缺一不可，否则磋商无效。

（4）竞争性磋商文件要求法定代表人或委托代理人签字的部分必须签字然后扫描或者拍照做成 pdf 格式上传或以投标人法定代表人或者委托代理人姓名制作的电子印章进行签章上传，无签字的视为磋商无效。

6. 计量单位

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

三、报价要求

7.1 成交供应商负责本项目所需培训服务及售后服务等全部工作。

7.2 对不同文字文本竞争性磋商响应文件的解释发生异议的，以中文文本为准。除上述原因以外，如果因磋商供应商原因引起的报价失误，并在磋商时被接受，其后果由磋商供应商自负。

7.3 报价：

7.3.1. 本项目磋商应以人民币报价；

7.3.2. 不论磋商结果如何，磋商供应商均应自行承担所有与磋商有关的全部费用；

报价是履行合同的最终价格，磋商报价为含税，应包括设计费、材料费、施工制作、安装费、人工费、劳务、管理、保险、利润、税金、运输费、维修、保养、政策性文件规定及合同包含的应有风险、责任等各项应有费用。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，采购人将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。

磋商小组认为，磋商报价明显不合理或者低于成本，有可能影响服务质量和不能诚信履约的，应当要求其在规定的期限内提供书面文件予以解释说明，并提交相关证明材料；供应商不能提供证明材料或证明材料无法证明的，磋商小组可以认定其报价为低于成本，或严重不平衡、不合理报价，其竞标作无效处理。

四、竞争性磋商响应文件的签署、份数、封装和递交

8. 竞争性磋商响应文件的签署、份数和封装

8.1 磋商响应文件的封装

8.1.1. 电子磋商响应文件中须加盖供应商公章部分均采用 CA 签章，并根据“政府采购项目电子交易管理操作指南—供应商”及本竞争性磋商文件规定的格式和顺序编制电子磋商响应文件并进行关联定位，以便磋商小组在评审时，点击评分项可直接定位到该评分项内容。如对竞争性磋商文件的某项要求，供应商的电子磋商响应文件未能关联定位提供相应的内容与其对应，则磋商小组在评审时如做出对供应商不利的评审由供应商自行承担。电子磋商响应文件如内容不完整、编排混乱导致磋商响应文件被误读、漏读，或者在按竞争性磋商文件规定的部位查找不到相关内容的，由供应商自行承担。

8.1.2 竞争性磋商响应文件中要求法定代表人或委托代理人签字的部分必须签字然后扫描或者拍照做成 pdf 格式上传或以投标人法定代表人或者委托代理人姓名制作的电子印章进行签章上传即可。

15.3. 磋商响应文件不得涂改，若有修改错漏处，须法定代表人或授权委托人签字。磋商响应文件因字迹潦草或表达不清所引起的后果由供应商负责。

8.2. 响应文件的递交

8.2.1 所有竞争性磋商响应文件应于竞争性磋商文件中规定的时间前上传递交至广西政府采购云平台。

8.2.2 竞争性磋商响应文件从响应文件递交截止日期后 60 天内有效。

电子响应文件的相关说明：

(1) 供应商进行电子投标应安装客户端软件，并按照竞争性磋商文件和电子交易平台的要求编制并加密磋商响应文件。供应商未按规定加密的磋商响应文件，电子交易平台将拒收。供应商应当在磋商截止时间前完成磋商响应文件的传输递交，并可以补充、修改或者撤回磋商响应文件。补充或者修改磋商响应文件的，应当先行撤回原文件，补充、修改后重新传输递交。磋商截止时间前未完成传输的，视为撤回磋商响应文件。磋商截止时间后递交的磋商响应文件，电子交易平台将拒收。

(2) 如有特殊情况，采购代理机构延长截止时间和开标时间，采购代理机构和供应商的权利和义务将受到新的截止时间和开标时间的约束。

8.3. 迟交的响应文件

采购代理机构拒绝在其规定的递交响应文件截止时间之后收到的任何响应文件。

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。

响应文件必须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。

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，而给评审造成困难，其可能导致的结果和责任由供应商自行承担。

9. 保证金金额：无。

10. 计量单位

10.1 除技术要求中另有规定外，本文件所要求使用的计量单位均采用国家法定计量单位。

11. 响应文件有效期

11.1 响应文件有效期按须知前附表规定的期限，有效期不足的响应文件按无效处理。

11.2 未成交的响应文件有效期内均应保持有效。

11.3 成交供应商的响应文件自响应文件递交截止之日起至合同履行完毕止均应保持有效。

五、磋商程序及评审方法

采购代理机构结束解密后，磋商小组接收所有的响应文件开始评审。

12.1 第一轮磋商

磋商时间及地点：详见本须知前附表第 8 项规定。

磋商小组评审响应文件

磋商小组对供应商资格条件和响应文件的有效性、完整性和响应程度进行审查。审查竞争性磋商响应文件是否实质上响应了竞争性磋商文件的要求，在评审时由磋商小组组长主持，归纳各专家审核意见，形成磋商记录。

特别说明：广西政府采购云平台如对电子化磋商及评审程序有调整的，按调整后的程序操作。

澄清有关问题。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，磋商小组可以书面形式（应当由磋商小组专家签字）要求供应商作出必要的澄清、说明或者纠正。供应商的澄清、说明或者纠正应当采用书面形式，由法定代表人或其委托代理人签字或盖章确认，且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。该澄清、说明或者纠正是响应文件的组成部分。

12.1.1 确定参加磋商的供应商名单。磋商小组将所有通过资格性审查及符合性审查的供应商确定为参加磋商的供应商。

12.1.2 采购过程中出现以下情形，导致电子交易平台无法正常运行，或者无法保证电子交易的公平、公正和安全时，采购组织机构可中止电子交易活动：

12.1.3 电子交易平台发生故障而无法登录访问的；

12.1.4 电子交易平台应用或数据库出现错误，不能进行正常操作的；

12.1.5 电子交易平台发现严重安全漏洞，有潜在泄密危险的；

12.1.6 病毒发作导致不能进行正常操作的；

12.1.7 其他无法保证电子交易的公平、公正和安全的情况。

12.1.8 出现前款规定情形，不影响采购公平、公正性的，采购组织机构可以待上述情形消除后继续组织电子交易活动，也可以决定某些环节以纸质形式进行；影响或可能影响采购公平、公正性的，应当重新采购。

12.1.9 磋商小组对磋商资格条件及响应文件进行评审，并从符合竞争性磋商文件规定的相应资格条件的供应商名单中确定不少于 3 家的供应商参加磋商，符合财库〔2014〕214 号《政府采购竞争性磋商采购方式管理暂行办法》第三条第一项（政府购买服务项目）情形的，确定不少于 2 家的供应商参加磋商。资格条件不符合的供应商或未实质性响应磋商文件的响应文件按无效响应处理，磋商小组应当告知有关供应商。

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在广西政府采购云平台在线评标系统向供应商发起在线询标澄清。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（含电子签章）。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。

磋商主要内容及程序：

1. 就本项目各类报价进行磋商；
2. 就本项目的服务承诺进行磋商；
3. 就本项目的质量要求进行磋商并对其作出相关承诺。

磋商评审在严格保密的情况下进行，磋商的任何一方不得透露与磋商有关的其他供应商的技术服务资料、价格和其他信息。

当磋商小组一致确定磋商供应商的竞争性磋商响应文件能够详细列明采购标的技术、服务要求且符合竞争性磋商文件要求，无需再磋商的，磋商小组按竞争性磋商文件设定的 12.4、12.7 程序和综合评分法确定成交候选供应商。第一轮磋商后竞争性磋商文件有实质性变动或仍需磋商的，磋商小组对竞争性磋商文件变动或提出磋商意见后进行第二轮磋商。

12.2 竞争性磋商文件变动

(1) 第一轮磋商结束后，各磋商供应商退场等候，由磋商小组组长主持，根据竞争性磋商文件和磋商情况结合第一轮磋商整体情况，可以对竞争性磋商文件采购需求中已事先明确的可能实质性变动采购需求中的技术、服务要求以及协议草案条款进行统一变动，但不得变动竞争性磋商文件中的其他内容。实质性变动的内容，须经采购人代表确认。

对竞争性磋商文件作出的实质性变动是竞争性磋商文件的有效组成部分，磋商小组应当同时通知所有参加磋商的磋商供应商，并要求磋商供应商做出书面响应。

(2) 磋商供应商应当按照竞争性磋商文件的变动情况和磋商小组的要求提交竞争性磋商报价文件，逾时不交的，视同放弃磋商。重新提交的响应文件与竞争性磋商响应文件同具法律效力。

12.3 第二轮磋商

磋商小组集中就重新提交的响应文件或磋商小组提出的磋商意见与单一响应磋商供应商分别进行磋商。本公司对磋商过程和重要磋商内容进行记录，磋商双方在记录上签字确认。

当磋商小组一致确定磋商供应商的竞争性磋商响应文件能够详细列明采购标的的技术、服务要求且符合竞争性磋商文件要求，无需再磋商的，磋商小组按竞争性磋商文件设定的 12.4、12.7 程序和综合评分

法确定成交候选供应商。第二轮磋商后竞争性磋商文件仍有实质性变动的或仍需磋商的，磋商小组对竞争性磋商文件变动或提出磋商意见后进行第三轮磋商，以此类推。

12.4 磋商结束后，磋商小组应当要求所有实质性响应的供应商在规定时间内提交最后报价，提交最后报价的供应商不得少于 3 家。磋商文件能够详细列明采购标的的技术、服务要求的，磋商结束后，磋商小组应当要求所有继续参加磋商的供应商在规定时间内密封提交最后报价，提交最后报价的供应商不得少于 3 家。最后报价是供应商响应文件的有效组成部分。符合以下情形的：（一）政府购买服务项目；（二）技术复杂或者性质特殊，不能确定详细规格或者具体要求的；（三）因艺术品采购、专利、专有技术或者服务的时间、数量事先不能确定等原因不能事先计算出价格总额的；（四）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；（五）按照招标投标法及其实施条例必须进行招标的工程建设项目以外的工程建设项目，提交最后报价的供应商可以为 2 家。

12.5 最终磋商结束后，磋商小组不得再与供应商进行任何形式的商谈。

12.6 评审与比较

12.6.1 经磋商确定最终采购需求和提交最后报价的供应商后，由磋商小组采用综合评分法对提交最后报价的供应商的响应文件和最后报价进行综合评分。

12.6.2 评审原则。磋商小组必须公平、公正、客观，不带任何倾向性和启发性；不得向外界透露任何与评审有关的内容；任何单位和个人不得干扰、影响评审的正常进行。

12.7 最后报价及成交候选磋商供应商推荐

磋商结束后，磋商小组要求所有继续参加磋商的供应商在规定时间内提交最后报价。继续参加磋商的供应商作最后报价。

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 名成交候选供应商，并编写评审报告。评审得分相同的，按照最后报价由低到高的顺序推荐。评审得分且最后报价相同的，按照技术指标优劣顺序推荐，由采购单位确定成交候选供应商。最后报价是磋商供应商竞争性磋商响应文件的有效组成部分。

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。

12.7 磋商供应商的报价均超过了上限控制价的，采购人不能支付的，磋商活动终止。

12.8 本采购项目的评审依据为竞争性磋商文件和竞争性磋商响应文件，采用的评审方法为综合评分法。

13. 磋商响应无效

13.1 竞争性磋商响应文件如有下列情况之一，将视为未实质性响应磋商文件，按磋商响应无效处理：

- (1) 未按竞争性磋商采购文件规定要求签署、盖章的；
- (2) 不具备竞争性磋商采购文件中规定资格要求的；
- (3) 采购项目完成期限、服务期、付款方式等不符合竞争性磋商采购文件要求的；
- (4) 报价产品明显不符合竞争性磋商采购文件规定的技术规格、技术标准、检验标准等要求的；
- (5) 最终报价超过政府采购预算或最高限价的；
- (6) 竞争性磋商响应文件附有采购人不能接受的条件的；
- (7) 不符合法律、法规和竞争性磋商采购文件中规定的其他实质性要求的；
- (8) 未按第六章“竞争性磋商响应文件格式”中的格式要求填写的；
- (9) 未按规定获取本项目竞争性磋商采购文件的。

13.2 有下列情形之一的视为投标人相互串通投标, 投标文件将被视为无效:

- (1) 不同投标人的投标文件由同一单位或者个人编制; 或不同投标人报名的 IP 地址一致的;
- (2) 不同投标人委托同一单位或者个人办理投标事宜;
- (3) 不同的投标人的投标文件载明的项目管理员为同一个人;
- (4) 不同投标人的投标文件异常一致或投标报价呈规律性差异;
- (5) 不同投标人的投标文件相互混装;
- (6) 不同投标人的投标保证金从同一单位或者个人账户转出。

如后期监督发现投标供应商上传投标文件所用设备存在网卡地址、IP 地址等一致的情况的, 将视为围标串标行为。

六、确定成交供应商

13. 根据以下原则确定成交供应商:

13.1 响应文件满足磋商文件全部实质性要求且按评审因素的量化指标评审综合得分最高的磋商供应商为成交供应商, 如排名第一的成交候选供应商放弃成交、因不可抗力提出不能履行协议的, 采购单位可以确定排名第二的成交候选供应商为成交供应商, 也可以重新组织开展采购活动。

七、成交结果公告

14.1 代理机构应当自评审结束之日起 2 个工作日内将评审报告送交采购人, 采购人在收到代理机构提交的评审报告后, 2 个工作日内从评审报告提出的成交候选供应商中确定成交供应商。

14.2 采购代理机构应当在成交供应商确定后 2 个工作日内, 在磋商公告发布媒体上公告成交结果, 同时向成交供应商发出成交通知书。采购人或采购代理发出成交通知书前, 应当对成交供应商信用进行查询, 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, 取消其成交资格, 并确定排名第二的成交

候选人为成交供应商。排名第二的成交候选人因前款规定的同样原因被取消成交资格的，采购人可以确定排名第三的成交候选人为成交人。

14.3 磋商供应商认为成交结果使自己的权益受到损害的，可以在成交结果公告期限届满之日起七个工作日内以书面形式向本公司提出质疑。本公司将在收到磋商供应商的书面质疑后七个工作日内做出答复，但答复的内容不得涉及商业秘密。

14.4 质疑磋商供应商必须首先经过质疑程序，在对本公司的答复不满意或者本公司未在规定的时间内做出答复的，可以在答复期满后十五个工作日内书面向本级采购监督管理部门投诉。

质疑联系部门及电话为：广西泰鑫项目管理有限公司，电话：0775-4328663

投诉联系部门及电话为：贵港市财政局政府采购监督管理科，电话：0775-4555290、0775-4564649

八、签订协议

15.1 成交供应商自中标通知书发出之日起 25 日内签订合同与采购人签订协议。

15.2 成交供应商拒绝签订采购协议的，采购人可以根据磋商评审报告确定成交供应商之后排名第一的成交候选供应商作为成交供应商并签订采购协议，也可以重新组织开展采购活动。拒绝签订采购协议的成交供应商不得再参加对该项目重新组织开展的采购活动。

15.3 成交供应商拒绝签订采购协议的，给采购人造成其损失的，还应当赔偿损失，并作为不良行为记录在案。

15.4 根据《中华人民共和国政府采购法实施条例》第五十条规定，采购人应当自政府采购合同签订之日起 2 个工作日内，将政府采购合同在省级以上人民政府财政部门指定的媒体上公告，但政府采购合同中涉及国家秘密、商业秘密的内容除外。

九、适用法律

16. 采购当事人的一切活动均适用于《政府采购法》及相关规定。最终磋商结束后，磋商小组不得再与磋商供应商进行任何形式的磋商。

十、其他事项

17.1 签订合同前，成交供应商须向采购代理机构一次性付清成交服务费，成交服务收费参照国家计委关于招标代理服务收费管理暂行办法》（计价格〔2015〕299 号）文的规定按“服务类”向成交人收取，代理服务费用为：人民币壹万捌仟元整（¥18000.00 元）。

招标代理服务费缴纳账户：

开户名称：广西泰鑫项目管理有限公司

开户银行：中国工商银行股份有限公司南宁市滨湖支行

银行账号：2102168509300073825

17.2 疑问和质疑

17.2.1 供应商对政府采购活动事项有疑问的，可以向采购人或采购代理机构项目负责人提出询问；

17.2.2 供应商如认为磋商文件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形式向采购代理机构提出质疑；磋商截止时间后，采购代理机构不再受理对磋商文件的询问或质疑。供应商认为采购过程和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七个工作日内，以书面形式向采购人委托的采购代理机构质疑。质疑书的提交地点和质疑受理电话见供应商须知前附表。

17.2.3 供应商质疑实行实名制，其质疑应当有具体的质疑事项及事实根据，不得进行虚假、恶意质疑。

17.2.4 供应商质疑时，应当提交质疑书原件，质疑书应当包括下列主要内容：

- （1）质疑供应商和被质疑的采购人或采购人委托的采购代理机构名称、地址、电话、邮编等；
- （2）质疑项目的名称、编号；
- （3）权益受到损害的事实和理由；
- （4）相关证明材料；
- （5）提起质疑的日期；
- （6）附件材料：营业执照副本内页复印件（要求证件有效并清晰反映企业法人经营范围）。

质疑书应当署名。质疑供应商为法人或者其他组织的，应当由法定代表人或者主要负责人签字并加盖公章。供应商针对同一采购程序环节的质疑应在法定质疑期内一次性提出。

17.2.5 质疑供应商可以委托代理人办理质疑事务。委托代理人应为质疑供应商的正式员工并熟悉相关业务情况。代理人办理质疑事务时，除提交质疑书外，还应当提交质疑供应商的授权委托书，授权委托书应当载明委托代理的具体权限和事项。

17.2.6 质疑供应商提起质疑应当符合下列条件：

- （1）质疑供应商是参与所质疑政府采购活动的供应商；
- （2）质疑书内容符合本章第 4.4 项的规定；
- （3）在质疑有效期限内提起质疑；
- （4）属于所质疑的采购人或采购人委托的采购代理机构组织的采购活动；
- （5）同一质疑事项未经采购人或采购人委托的采购代理机构质疑处理；

（6）财政部门规定的其他条件。

17.2.7 采购人或采购人委托的采购代理机构自受理质疑之日起七个工作日内，对质疑事项作出答复，并以书面形式通知质疑供应商及其他有关供应商。

17.3 投诉

17.3.1 供应商认为磋商文件、采购过程、成交结果使自己的合法权益受到损害的，应当首先依法向采购人或采购人委托的采购代理机构提出质疑。对采购人、采购代理机构的答复不满意，或者采购人、采购代理机构未在规定期限内做出答复的，供应商可以在答复期满后十五个工作日内向贵港市财政局政府采购监督管理科提起投诉。

17.3.2 投诉人投诉时，应当提交投诉书，并按照被投诉采购人、采购代理机构和与投诉事项有关的供应商数量提供投诉书的副本。投诉书应当包括下列主要内容（如材料中有外文资料应同时附上对应的中文译本）：

- （1）投诉人和被投诉人的名称、地址、电话等；
- （2）具体的投诉事项及事实依据；
- （3）质疑和质疑答复情况及相关证明材料；
- （4）提起投诉的日期。

投诉书应当署名。投诉人为法人或者其他组织的，应当由法定代表人或者主要负责人签字盖章并加盖公章。

17.3.3 投诉人可以委托代理人办理投诉事务。代理人办理投诉事务时，除提交投诉书外，还应当提交投诉人的授权委托书，授权委托书应当载明委托代理的具体权限和事项。

17.3.4 投诉人提起投诉应当符合下列条件：

- （1）投诉人是参与所投诉政府采购活动的供应商；
- （2）提起投诉前已依法进行质疑；
- （3）投诉书内容符合本章第 5.2 项的规定；
- （4）在投诉有效期限内提起投诉；
- （5）属于贵港市财政局政府采购监督管理科管理部门管辖；
- （6）同一投诉事项未经贵港市财政局政府采购监督管理科管理部门投诉处理；
- （7）国务院财政部门规定的其他条件。

17.3.5 贵港市财政局政府采购监督管理科自受理投诉之日起三十个工作日内，对投诉事项作出处理决定，并以书面形式通知投诉人、被投诉人及其他与投诉处理结果有利害关系的政府采购当事人。

17.3.6 贵港市财政局政府采购监督管理科在处理投诉事项期间，可以视具体情况暂停采购活动。

17.4. 解释权

本竞争性磋商文件解释权属本公司。

17.5. 有关事宜

所有与本竞争性磋商文件有关的函件请按下列通讯地址联系：

广西泰鑫项目管理有限公司

邮政编码：537100

通讯地址：贵港市港北区金港大道西江工业品批发市场西 6 幢 9 号

电 话：0775-4328663

第三章 项目采购需求

序号	服务名称	数量/ 单位	服务内容要求
1	2026 年至 2027 年物 业管理服 务	1 项	<p>一、项目名称和地点</p> <p>项目名称：2026 年至 2027 年物业管理服务</p> <p>服务地点：贵港市第十二高级中学</p> <p>二、服务内容</p> <p>1、负责贵港市第十二高级中学大门及周边相关区域的安全防范工作，并控制人员出入，对出入学校的重大物资进行检查、对可疑人员进行盘查，最大限度封锁物资流失渠道；做好来访人员及车辆的登记，并严格执行学校对外来车辆的管理以及对学 生离校、回校的管理制度；不定时地对校内的各重点部位进行治安巡查，发现情况及时报告，并采取果断和有效措施处置，防止事态恶化。</p> <p>2、对实验大楼内各室的实验设备以及校园内的公共财物进行安全防范，预防被盗；维护校园正常的教学秩序和生活秩序。</p> <p>3、按照贵港市第十二高级中学学生宿舍的管理规定执行对学生宿舍的安全管理工作，防止不法人员混进宿舍进行不法行为，并配合校方对学生宿舍进行日常管理工作。</p> <p>三、聘用上岗人员条件：</p> <p>1. 拥护中国共产党的领导，有良好的素质和品行，遵纪守法，没有违法违纪行为，没有受过任何处分，没有参与邪教活动，心理健康无心理疾病无抑郁症，没有偏激的言行。尚未解除纪律处分或者正在接受纪律审查的人员，以及刑事处罚期限未满或者涉嫌违法犯罪正在接受调查的人员和心理不健康者皆不得聘用。</p> <p>2. 身体健康，具备较高的业务技能及职业素养，工作责任心强。</p> <p>3. 符合所报岗位要求的其他资格条件。</p> <p>四、人员配置及素质要求：25 人（打★号为必须响应条件，需在人员上岗前提供相关人员证明材料）</p>

- ★1、项目经理 1 人：由公司任命，督导所属人员认真履行职责，确保服务质量。
- ★2、保安员 7 人：按要求对学校出入口进行值守、验证、检查登记，维护校门安全和出入秩序。负责校园夜间的安保巡逻。
- ★3、宿舍管理员 10 人：其中 5 名管理员（男性）负责男生宿舍，5 名管理员（女性）负责女生宿舍，维护学生宿舍区安全和生活秩序。
- ★4、水电人员 2 人：负责全校水电维修。
- ★5、文印室人员 2 人：负责学校日常办公印刷。
- ★6、保洁员 2 人：负责学校日常保洁工作。
- ★7、图书管理员 1 人：负责资料分类归集；负责图书日常上架，补货，盘点等管理，负责借书登记及其他相关工作。
- ★8、以上人员需在成交后由公安部门开具无违法犯罪证明方可聘用。

五、服务质量要求：

- 1、严格管理，优质服务：磋商人必须承诺成交后，采购人对其管理服务满意度、有效投诉处理率均能达到 90%以上，整体服务水平达到自治区有关部门创建安全文明校园的要求。
- 2、认真履行职责，端正服务态度，确保贵港市第十二高级中学治安秩序良好。
- 3、设置物业管理机构，派驻专业物业管理经理，全面负责本项目采购服务范围的物业管理工作。
- 4、建立完善的物业管理制度，保密措施、工作流程和工作计划，业务上主动接受业主单位的监督和检查。

六、物业管理服务内容和 service 要求：

水电服务内容和 service 要求：

- 1、设备设施出现损坏或故障时，物业需及时采购单位后勤部门报告，并提出维修建议或方案，大修时需协助好专业安装维修人员开展维修工作。
- 2、物业维修人员接到采购单位后勤部门的维修维护电话后，须 20 分钟内到达现场处理故障，确保设备能快速恢复，不影响学校的正常运转。
- 3、每天 1 次检查采购单位的所有校舍照明及供水设施，有损坏的应及时维修

或更换，按约定时间开关。

4、对可能发生的各种设备故障要有备案登记，对重大或突发性事件要有应急方案和现场处理措施处理记录。

5、服从上级的调度和工作安排，及时、保质、保量地完成工作任务。

6、值班人员必须坚守岗位，不准离岗、睡岗、看书、吃零食、接待外来人员。

7、自觉遵守公司的各项规章制度，严格按安全操作规程及管理制度操作，确保安全生产，不准冒险作业，杜绝人身和设备事故的发生。

8、每天巡视水电使用情况一次，观察电压表、电流表、计量表是否正常，认真做好各种运行记录，发现问题及时处理。

9、发生停电或其他事故应及时与供电部门取得联系，迅速查明原因，采取应急措施。

（1）突发性停电的，应当于 10 分钟内到达现场，并根据故障原因进行初步分析判断，告知采购人预计恢复供电所需时间和处理方案。

（2）如确定外网停电，水电管理人员须立即与供电部门进行联系，咨询停电原因、恢复时间等事项，并将情况通报业主管理人员，成交人工程维护人员应按供电操作步骤恢复供电，无论发生何种情况，停电恢复供电后，成交人维护人员送电工作时，应严格检查服务区用电设施恢复供电后的运行情况，如有用电异常，应立即进行处理，直到正常。供电恢复正常后，方可转入常规运行管理。

10、负责采购单位的校内给排水设备、设施的操作维修保养工作，确保所有校舍 24 小时正常供水。

11、负责采购单位校内办公楼、教学楼内空调系统的操作维修保养工作。

12、负责采购单位校内办公楼、教学楼、宿舍楼公共部位设施的维修保养管理工作。

13、坚守岗位，按时上下班，认真交接班，做好值班记录，保管好资料、工具。

14、完成上级交办的其他工作。

保洁服务内容和要求：

1、根据物业管理区实际情况合理布设垃圾箱（桶）、果皮箱、垃圾中转站。

2、物业管理区域内垃圾清运要求：（1）日产日清，无垃圾桶满溢现象；（2）垃圾收集点周围无散落垃圾、无污迹、无异味；（3）垃圾桶每天清洗 1

		<p>次，定期进行卫生消毒灭菌，保持垃圾设施清洁、无异味。</p> <p>3、有健全的保洁制度，物业管理区域的道路、各楼层走廊、会议室、活动室、办公室、绿地等公共区域设专人保洁，负责路面清扫，巡回保洁。具体要求如下：</p> <p>（1）每天负责采购单位的办公楼场所内外全部壁面、地面及公共活动区域环境的保洁卫生、垃圾等废弃物清理。</p> <p>（2）负责采购单位校园内所有教学楼、教工宿舍楼、学生宿舍楼公共活动区域的全部壁面、地面及周边环境的保洁卫生，垃圾等废物的清理工作。</p> <p>（3）负责采购单位校园内所有的道路、绿化场地、运动场地等公共活动区域的落叶、垃圾、尘土清扫及保洁工作。</p> <p>（4）卫生间清洁并每日至少冲洗 2 次以上；</p> <p>（5）会议室、培训教室及活动室等室内每日清洁；楼道走道、屋面每日清洁，楼梯、窗玻璃扶手每日擦拭；</p> <p>（6）室外标识、宣传栏、信报箱等公共设施设备每周擦拭至少 4 次以上。</p> <p>（7）工作标准：无垃圾、无杂物、无大块尘土、无异味，树底及花圃无沉积落叶，校内杂草定期割除，并组织人员定时巡视。</p> <p>4、进行日常保洁巡查，楼道内无乱悬挂、乱贴乱画、乱堆放，无明显暴露垃圾、卫生死角等现象，保证物业管理区、附属楼楼梯扶栏、天台、玻璃窗等保持洁净。</p> <p>5、建立消杀工作管理制度，在物业管理区开展消毒和灭虫除害工作，有效控制鼠、蟑螂、蚊、蝇等害虫孳生。（注：每年灭虫除害不少于 4 次）。</p> <p>6、按照疫情防控要求每天进行消杀工作。</p> <p>7、在物业管理区域内，根据采购单位的临时需求调配清洁服务。</p> <p>绿化服务内容和 service 要求：</p> <p>实施服务范围内的绿化养护管理，绿化设施及校园门口周边花带和杂草清理。</p> <p>1、草坪定期修剪，高度一致，花纹美观，无漏剪。</p> <p>2、根据气候状况和季节，适时组织浇灌。</p> <p>3、乔木定期修剪，树木与架空线有矛盾时，应修剪树枝，使其与架空线保持安全距离。路灯和变压器设备附近的树枝应与其保留出足够的安全距离。</p> <p>4、灌木定期修剪，内膛小枝应适量疏剪，强壮枝应进行适当短截，下垂细弱枝及地表萌生的地檍应彻底疏除。栽种多年的丛生灌木应逐年更新衰老枝，疏剪内膛生枝，培育新枝。</p>
--	--	--

		<p>5、花落后形成的残花、残果，若无观赏价值或其他需要的宜尽早修除。</p> <p>6、造型的灌木修剪应保持外型轮廓清楚，外缘枝叶紧密。</p> <p>7、绿篱及色带定期修剪。</p> <p>8、花草树木定期养护：定期淋水施肥保持花草树木的良好成长；定期清除杂草及枯枝败叶；根据需要进行病虫害防治。</p> <p>修剪标准及养护园林树木树冠完整美观，分枝点合适，枝条粗壮，无枯枝死杈；主侧枝条分布均匀、数量适宜、修剪科学合理；通风透光。定期淋水施肥保持花草树木的良好成长；定期清除杂草及枯枝败叶；根据需要进行病虫害防治。</p> <p>安保人员服务内容和要求：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1、负责采购单位校园内的安全、消防及交通管理，维护良好的工作秩序。 2、负责采购单位校园大门及学生宿舍楼的值守工作，做到 24 小时轮值并形成记录； 3、对外来访问、办事人员建立询问登记制度； 4、按要求管理外单位机动车辆和非机动车辆的出入，维护停放秩序；遇有紧急或突发事件等特殊状况，应有防止不良态势扩展的措施和方案，并及时报请有关部门处理。 5、在采购单位校门口设置 24 小时保安人员值勤，未经采购单位许可，严禁废旧收购、家电维修、推销、宣传等无关人员进入物业管理区域。 6、实行固定岗与巡逻岗结合，做好校园教育教学秩序维护、安全检查与防范，车辆停放管理，为全体师生创造良好的工作和学习环境。 7、每周负责对消防设施（灭火器、消火栓等）的检查及记录工作，确保设备处于完好状态。 8、对物业管理区域进行安全巡查，设置警戒线和警示标志。每日巡查不少于 6 次，重点区域每小时巡查一次，及时发现和处置可疑情况。 9、对消防、公共安全、公共卫生等方面的突发事件有应急预案，遇突发事件及时报告和有效控制事态的发展，积极协助有关部门处置。 10、组建义务消防组，配合当地消防队工作，开展消防宣传；义务消防组须定期进行消防操练及学生疏散演习（每年至少 1—3 次）。 11、对安保队伍进行管理，协调物业管理各岗位与安保队伍共同加强公共的秩序和安全。 12、服务期内无重大治安、安全生产、火灾等事故的发生。 13、保安应严格遵守采购单位工作程序及仪容仪表的规定，对进、出入
--	--	---

		<p>物业管理区域的人员进行查询、识别、登记，对带入、带出的物品进行安全检查，避免让不必要的人员进入物业管理区域。</p> <p>14、保安必须严格执行车辆出入规定，对进、出的车辆实行出、入验证和行驶引导，指挥车辆整齐停放，保证道路畅通。发现可疑情况及时报告，并认真做好交接班工作，因交接班不清而造成事故时，追究交接班双方责任。</p> <p>15、值班员应文明执勤、礼貌待人。遇刁难或羞辱时，应保持冷静，克制自己的情绪，确实无法处理的事情，应迅速报告班长、队长处理。如事主不听劝阻，无理取闹，甚至态度蛮横，动手打人，应通知领导，将肇事者送交公安机关处理。</p> <p>16、对未进行登记而冲入的车辆，记下其车牌号码，并用对讲机第一时间通知其它岗位的保安人员，妥善处理。</p> <p>17、凡装有易燃、易爆、剧毒物品或装有污染性物品的车辆、大货车、大拖车（经采购单位同意的除外）等，严禁驶入校园。</p> <p>18、对驶出的面包车，箱式货车等，一律停车并打开车箱进行检查，如发现可疑物品应立即上报当班、队长或物业领导进行处理。</p> <p>19、当班的保安在和接班的保安完成交接班前不得离岗。如因保安人员在工作中玩忽职守、疏忽大意等，所造成的损失，当班保安人员及物业公司应该做出赔偿，情节严重者追究物业公司及当班保安人员法律责任。</p> <p>20、校园巡查每日不少于 6 次，重点区域每小时巡查一次，及时发现和处置可疑情况。晚自修结束后巡查各班教室，检查有无学生在教室里充电或其他安全隐患。晚自修结束，晚睡前巡查图书馆，检查有无学生在里面逗留。</p> <p>21、负责服务区的出入登记、安防、消防、监控等 24 小时值班，确保服务区内不发生盗窃、破坏及刑事案件等。</p>
--	--	---

商务要求

报价要求	磋商报价必须包含以下内容： 1、服务的价格（如劳务、人员管理费、协调、合理利润不可预见费用、售后服务、必要的保险费和各项税金等其它费用）； 2、该项目全程服务过程中所发生的一切费用均由服务方自行承担。磋商报价中应包含以上全部内容，中标后采购人不再另行支付额外费用。 3、磋商供应商投标报价超出采购预算金额的，其投标无效。
合同签订期	自成交通知书发出之日起 25 日内签订合同。
服务期限	自合同签订之日起服务期 2 年（具体以签订合同时间为准）。
服务地点	采购人指定地点。

付款方式	按月支付，每月 15 日前结算并支付上个月管理费。
其他要求	<p>1、所有服务人员采取双重管理模式：除了拟投入本项目的现场主管外，成交人的其他技术、服务人员由成交人自行考察需提供服务的场地和环境后酌情配备，成交人所派遣的服务人员除接受成交人的内部管理外，还需无条件接受采购人的直接管理。</p> <p>2、各岗位服务人员应配置充足后备人员，如遇特殊情况需更换人员必须经采购单位审核通过，必须做好交接班工作，若因交接班衔接不好，致使采购单位工作受到影响者，由采购人作出处罚。</p> <p>3、成交人必须执行各级政府及有关部门的相关政策，如保险要按照国家有关规定为其员工购买劳动保险，费用由中标人负责，以及消防、环保等，若有违反规定，成交人承担相应责任。供应商必须对所有服务本项目的人员按规定签订劳动合同，缴纳所有服务人员的意外伤害险等。</p> <p>4、服务人员在岗履行工作职责期间，发生自身的人身伤害、伤亡，均由成交人负责处理并承担经济和道义上的责任，采购单位不承担任何责任。</p> <p>5、采购单位将对物业管理服务质量进行按月考核和全过程监控，如成交人日常工作不到位、不达标、或有违约现象，将依据合同约定，做出相应的违约处理与处罚。</p> <p>6、成交人违反国家相关法规，与聘用人员发生纠纷，均由成交人负责调解与处理，采购单位不承担责任。</p> <p>7、若成交人在服务期间如有违反物业法，未能按采购要求实行物业管理服务且服务要求达不到采购人要求的，采购单位有权单方提前解除合同，成交人承担违约责任；造成采购单位经济损失的，按造成的实际损失予以赔偿。</p> <p>8、报价必须包括实施和完成本项目全部工作所需的劳务费、技术服务费、交通、通讯、保险、税费和利润等业务有关一切费用，服务人员的薪酬、福利待遇以及物业管理服务中所发生的各项税收、费用由成交人承担，除非上述费用在合同中另有说明。</p> <p>9、物业服务管理过程中如遇突发紧急情况成交人必须在接到采购人响应电话 15 分钟内响应，1 小时到达突发现场，解决突发事件。</p> <p>10、成交人若违背本磋商采购文件中确定的义务，必须承担违约责任，采购人有权对其进行相应的处罚。</p>
本项目采购标的所属行业	物业管理（注：中小微企业划型标准详见附件一）

附件一：

中小微企业划型标准

行业名称	指标名称	计量单位	中型	小型	微型
农、林、牧、渔	营业收入 (Y)	万元	$500 \leq Y < 20000$	$50 \leq Y < 500$	$Y < 50$
工业	从业人员 (X)	人	$300 \leq X < 1000$	$20 \leq X < 300$	$X < 20$
	营业收入 (Y)	万元	$2000 \leq Y < 40000$	$300 \leq Y < 2000$	$Y < 300$
建筑业	营业收入 (Y)	万元	$6000 \leq Y < 80000$	$300 \leq Y < 6000$	$Y < 300$
	资产总额 (Z)	万元	$5000 \leq Z < 80000$	$300 \leq Z < 5000$	$Z < 300$
批发业	从业人员 (X)	人	$20 \leq X < 200$	$5 \leq X < 20$	$X < 5$
	营业收入 (Y)	万元	$5000 \leq Y < 40000$	$1000 \leq Y < 5000$	$Y < 1000$
零售业	从业人员 (X)	人	$50 \leq X < 300$	$10 \leq X < 50$	$X < 10$
	营业收入 (Y)	万元	$500 \leq Y < 20000$	$100 \leq Y < 500$	$Y < 100$
交通运输业	从业人员 (X)	人	$300 \leq X < 1000$	$20 \leq X < 300$	$X < 20$
	营业收入 (Y)	万元	$3000 \leq Y < 30000$	$200 \leq Y < 3000$	$Y < 200$
仓储业	从业人员 (X)	人	$100 \leq X < 200$	$20 \leq X < 100$	$X < 20$
	营业收入 (Y)	万元	$1000 \leq Y < 30000$	$100 \leq Y < 1000$	$Y < 100$
邮政业	从业人员 (X)	人	$300 \leq X < 1000$	$20 \leq X < 300$	$X < 20$
	营业收入 (Y)	万元	$2000 \leq Y < 30000$	$100 \leq Y < 2000$	$Y < 100$
住宿业	从业人员 (X)	人	$100 \leq X < 300$	$10 \leq X < 100$	$X < 10$
	营业收入 (Y)	万元	$2000 \leq Y < 10000$	$100 \leq Y < 2000$	$Y < 100$
餐饮业	从业人员 (X)	人	$100 \leq X < 300$	$10 \leq X < 100$	$X < 10$
	营业收入 (Y)	万元	$2000 \leq Y < 10000$	$100 \leq Y < 2000$	$Y < 100$
信息传输业	从业人员 (X)	人	$100 \leq X < 2000$	$10 \leq X < 100$	$X < 10$
	营业收入 (Y)	万元	$1000 \leq Y < 100000$	$100 \leq Y < 1000$	$Y < 100$
软件和信息技术服务业	从业人员 (X)	人	$100 \leq X < 300$	$10 \leq X < 100$	$X < 10$
	营业收入 (Y)	万元	$1000 \leq Y < 10000$	$50 \leq Y < 1000$	$Y < 50$
房地产开发经营	营业收入 (Y)	万元	$1000 \leq Y < 200000$	$100 \leq X < 1000$	$X < 100$
	资产总额 (Z)	万元	$5000 \leq Z < 10000$	$2000 \leq Y < 5000$	$Y < 2000$
物业管理	从业人员 (X)	人	$300 \leq X < 1000$	$100 \leq X < 300$	$X < 100$
	营业收入 (Y)	万元	$1000 \leq Y < 5000$	$500 \leq Y < 1000$	$Y < 500$
租赁和商务服务业	从业人员 (X)	人	$100 \leq X < 300$	$10 \leq X < 100$	$X < 10$
	资产总额 (Z)	万元	$8000 \leq Z < 120000$	$100 \leq Z < 8000$	$Y < 100$
其他未列明行业	从业人员 (X)	人	$100 \leq X < 300$	$10 \leq X < 100$	$X < 10$

说明：上述标准参照《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），大型、中型和小型企业须同时满足所列指标的下限，否则下划一档；微型企业只须满足所列指标中的一项即可。

第四章 合同协议书（参考格式）

XXXXXXXXXX（项目）

政府采购合同

项目名称：

项目编号：

采 购 人：_____

成交供应商：_____

采购单位（甲方）_____ 合同编号_____

供应商（乙方）_____ 项目编号_____

签订地点_____ 签订时间_____

根据《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国民法典》等法律、法规规定，按照磋商文件规定条款和成交供应商承诺，甲乙双方签订本合同。

第一条 合同标的

1、服务项目

乙方接受甲方委托，承担 2026 年至 2027 年物业管理服务工作，

合同金额（人民币）：_____元整。

2、磋商报价包括本项目所有服务内容、所涉及的工具、劳务、人工费、交通、保险、评审费等各种费用和售后服务、税金及其它所有成本费用的总和。政策性文件规定及合同包含的应有风险、责任等各项应有费用。

第二条 服务保证

乙方所提供的 2026 年至 2027 年物业管理服务质量必须与响应文件和承诺相一致。

第三条 权力保证

甲方根据工作需要，可为乙方开展服务提供相关资料。

乙方应按规定时间提交服务成果。

在服务期间，乙方不得以甲方名义发生各种谋取不正当利益的违法、违纪行为。

乙方应保证所提供的服务成果不会侵犯任何第三方的专利权、著作权或其他权利。

乙方应按响应文件规定的时间向甲方提供服务成果的有关资料。

没有甲方事先书面同意，乙方不得将由甲方提供的有关合同或任何合同条文、计划、资料等提供给与履行本合同无关的任何其他人。即使向履行本合同有关的人员提供，也应注意保密并限于履行合同的必需范围。

第四条 交付和验收

1、交付时间及地点：详见乙方响应文件

2、乙方提供不符合采购文件和本合同规定的服务成果，甲方有权拒绝接受。

3、乙方应对提交的服务成果作出全面检查和整理，并列出清单，作为甲方验收和使用的技术条件依据，清单应随提交的服务成果交给甲方。

4、乙方应按要求提交服务成果材料：详见乙方响应文件，如有缺失应及时补齐，否则视为逾期交付。

5、乙方应在约定时间指定地点提交服务成果后，甲方应在七个工作日内进行验收，验收后由甲乙双方签署验收单并加盖采购单位公章，甲乙双方各执一份。服务成果以乙方提交评审稿并获得批复后，方为验收合格。

6、甲方对验收有异议的，在验收后五个工作日内以书面形式向乙方提出，乙方应自收到甲方书面异议后5个工作日内及时予以解决。

第五条 服务、质量保证期

乙方应按照国家有关法律法规以及磋商文件和本合同所附的《售后服务承诺》，为甲方提供相关服务。

第六条 付款方式和保证金

1、在合同履行期间，甲方要求终止或解除合同，乙方已开始工作的，甲方应根据乙方已进行的实际工作量给予适当的补偿。

2、资金性质：_____。

3、付款方式：按月支付，每月15日前结算并支付上个月管理费。

第七条 税费

本合同执行中相关的一切税费均由乙方负担。

第八条 质量保证及售后服务

1. 乙方应按磋商文件规定的服务内容、技术要求、质量标准向甲方提供无瑕疵的服务成果。乙方对提交的最终服务成果质量负责。

2. 成果提交后，如有修改，乙方应在规定时间按要求完成修改工作，甲方不另行支付修改费用。

第九条 违约责任

1、乙方未按期限提交成果或者提交的成果不符合约定的，乙方应向甲方支付违约服务款额___%违约金并赔偿甲方经济损失。

2、乙方提供的成果如侵犯了第三方合法权益而引发的任何纠纷或诉讼，均由乙方负责交涉并承担全部责任。

3、由于甲方的原因造成合同不能如期履行的，双方可根据具体情况顺延合同的履行期，对乙方因此遭受的损失，甲方应予以补偿。

4、乙方未按本合同和响应文件中规定的服务承诺提供服务的，乙方应按本合同合计金额___%向甲方支付违约金。

第十条 不可抗力事件处理

1. 在合同有效期内，任何一方因不可抗力事件导致不能履行合同，则合同履行期可延长，其延长期与不可抗力影响期相同。

2. 不可抗力事件发生后，应立即通知对方，并寄送有关权威机构出具的证明。

3. 不可抗力事件延续一百二十天以上，双方应通过友好协商，确定是否继续履行合同。

第十一条 合同争议解决

1、因履行本合同引起的或与本合同有关的争议，甲乙双方应首先通过友好协商解决，如果协商不能解决，由贵港仲裁委员会仲裁。

2、诉讼期间，本合同继续履行。

第十二条 合同生效及其它

1. 合同经双方法定代表人或被授权代表签字并加盖单位公章后生效。

2. 合同执行中涉及采购资金和采购内容修改或补充的，须经财政部门审批，并签书面补充协议报财政部门备案，方可作为主合同不可分割的一部分。

3. 本合同未尽事宜，遵照《民法典》有关条文执行。

第十三条 合同的变更、终止与转让

1、除《中华人民共和国政府采购法》第五十条规定的情形外，本合同一经签订，甲乙双方不得擅自变更、中止或终止。

2、乙方不得擅自转让其应履行的合同义务。

第十四条 签订本合同依据

1、磋商采购文件；

2、乙方提供的响应文件；

3、成交通知书。

第十五条 本合同一式六份，具有同等法律效力，采购代理机构一份，甲方三份，乙方二份。本合同甲乙双方签字盖章后生效。

甲方（章） 年 月 日	乙方（章） 年 月 日
单位地址：	单位地址：
法定代表人：	法定代表人：
委托代理人：	委托代理人：
电话：	电话：
电子邮箱：	电子邮箱：
开户银行：	开户银行：
账号：	账号：
邮政编码：	邮政编码：

附件 1:

广西壮族自治区政府采购项目合同验收书（格式）

根据政府采购项目（采购合同编号：_____）的约定，我单位对（项目名称）政府采购项目中标（或成交）供应商（公司名称）提供的货物（或工程、服务）进行了验收，验收情况如下：

验收方式：		<input type="checkbox"/> 自行验收 <input type="checkbox"/> 委托验收		
序号	名称	货物型号规格、标准及配置等 (或服务内容、标准)	数量	金额
合 计				
合计大写金额： 仟 佰 拾 万 仟 佰 拾 元				
实际供货日期		合同交货验收日期		
验收具体内容	（应按采购合同、采购文件、投标响应文件及验收方案等进行验收；并核对中标或者成交供应商在安装调试等方面是否违反合同约定或服务规范要求、提供的质量保证证明材料是否齐全、应有的配件及附件是否达到合同约定等。可附件）			
验收小组意见	验收结论性意见：			
	有异议的意见和说明理由：			
	签字：			
验收小组成员签字：				
监督人员或其他相关人员签字：				
或受邀机构的意见（盖章）：				
中标或者成交供应商负责人签字或盖章： 采购人或受托机构的意见（盖章）：				
联系电话： 年 月 日			联系电话： 年 月 日	

第五章 评标办法及评审标准

一、评审原则

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

（二）评审依据：磋商小组以竞争性磋商文件和竞争性磋商响应文件为依据，对磋商供应商的报价、商务、技术等方面按百分制打分。

（三）评审方式：以封闭方式进行。

二、评标方法：综合评分法。

首先由磋商小组依法对供应商的资格性进行评审，再由评委对响应文件进行符合性评审，只有资格性评审、符合性评审合格的响应文件才能进入详评。

序号	评分因素	评分标准
1	价格分 (满分10分)	<p>一、政府采购政策性扣除</p> <p>本项目为专门面对中小企业项目，小微企业、监狱企业、残疾人福利性单位不再执行价格评审优惠的扶持政策。</p> <p>二、报价分（满分10分）</p> <p>1、报价分采用低价优先法计算，满足磋商文件要求且最终报价最低的有效供应商的最终报价为评标基准价，其报价分为满分。</p> <p>2、其他供应商的价格分统一按照下列公式计算： 某有效供应商的报价分=（评标基准价 / 某有效供应商最终报价）× 10分</p> <p>备注：磋商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，磋商小组应当将其作为无效竞标处理。</p>
2	项目实施 方案分 (满分65分)	<p>(1) 管理规章制度及档案建立分(满分</p> <p>一档3分：供应商有基本的服务管理规章制度及档案建立制度，制度较简单。</p> <p>二档5分：供应商服务管理等管理规章制度及档案建立制度较完善，比较切合实际情况。</p>

		10 分)	三档 10 分：供应商有切实可行的服务管理等管理规章制度及档案建立制度，有针对本项目而制订的其它规章管理制度，内容切合实际情况，与本项目采购服务需求相符合，且合理性更强。
		(2) 应急预案分(满分 15 分)	一档 5 分：对项目实施过程有可预见的应急事件分析并提出应急处理方案，方案简单，可操作性不强。 二档 10 分：应急预案符合项目要求，各类突发事件应急预案较为全面，结构较合理、应急处置预案内容较详细、完善。 三档 15 分：应急预案完全满足项目需要，对突发事件的应急处置预案内容全面，即时响应，时效性强，能够根据实际情况提出可预见性其他风险并提出处置方案，方案详实、科学，可操作性强。
		(3) 专业人员、设备配置分(满分 10 分)	一档 3 分：经评委综合评定组织机构设置不够合理，项目班子成员较少，拟投入的技术力量一般，人员配备基本满足招标要求； 二档 5 分：人员配备基本满足招标要求，配置基本合理，素质较高，拟投入项目经理具有专科以上学历； 三档 10 分：本项目物业服务组织机构设置合理，人员及技术力量配备满足招标要求，配置合理，素质高，其中①拟投入项目经理具有本科以上学历，并持有岗位相关证书证件（如物业管理经理证、物业管理师等任一种适岗证书证件）；②拟投入安保人员全部通过保安培训并持有公安机关核发的保安员证，且至少 2 人持有消防设施操作员证等有利于服务工作的证书证件；③拟投入的电工全部持有电工高、低压作业证；投标文件中提供人员相关证明证书复印件（复印件加盖投标单位公章，否则不予以加分）。
		(4) 服务实施方案分(满分 20 分)	一档 5 分：项目服务实施方案简单，内容基本齐全，整体规划技术路线一般，创新性一般，可操作性一般； 二档 12 分：项目服务实施方案较详细、合理，质量保证措施及进度保证措施较得力，整体规划技术路线清晰，思路合理，创新性较强，可操作性较强； 三档 20 分：项目服务实施方案详实合理、可行，对项目工作内容

			<p>具体情况描述准确，结构清晰科学、全面，措施到位、可操作性及针对性强，服务质量保证措施及进度保证措施得力，思路合理，创新性强，且方案更优化、切实可行。</p>
		<p>(5) 人员的培训、管理方案分（满分 10 分）</p>	<p>一档 3 分：投标人的培训方案优劣情况（包括对服务人员的培训计划、方式、目标及言行规范、仪表仪容、公众形象、人员录用及考核，淘汰机制，协调关系，服务意识，量化管理及标准化运作、日常管理制度等内容）方案比较简单，基本合理；</p> <p>二档 5 分：投标人的培训方案优劣情况（包括对服务人员的培训计划、方式、目标及言行规范、仪表仪容、公众形象、人员录用及考核，淘汰机制，协调关系，服务意识，量化管理及标准化运作、日常管理制度等内容）方案比较详细，比较合理、完整，有针对性；</p> <p>三档 10 分：投标人的培训方案优劣情况（包括对服务人员的培训计划、方式、目标及言行规范、仪表仪容、公众形象、人员录用及考核，淘汰机制，协调关系，服务意识，量化管理及标准化运作、日常管理制度等内容）方案详细、合理、完整、可行、比较有针对性。</p>
<p>3</p>	<p>服务承诺分（满分 15 分）</p>		<p>一档 5 分：服务方案和管理责任承诺差，工作安排及计划不合理，组织管理体系不够完整，人员配置基本满足采购需求；安全防范措施较差。</p> <p>二档 10 分：服务方案和管理责任承诺简单，工作安排及计划基本合理，组织管理体系基本完整，人员配置仅满足采购需求；服务措施基本可靠。</p> <p>三档 12 分：服务承诺比较细致、合理、可行，保障投标措施较有力，服务经验较丰富，满足磋商文件的要求，经评委综合评定服务承诺较详细，项目的后续服务能较好保障项目质量，服务承诺为良好的；</p> <p>四档 15 分：服务承诺细致合理、可行，保障投标措施到位，针对性强，完全满足项目需求，且服务经验丰富，并承诺提供 7×24 服务热线，投标时间短，快捷、迅速，有该项目详细的服务承诺方案、服务流程、应急预案、质量保障方案，并对完成本项目服务所具有的优势和有利条件作充分的阐述。</p>
<p>4</p>	<p>业绩分（满分 10 分）</p>		<p>供应商自 2022 年 1 月 1 日起至投标截止时间止具有类似服务项目业绩（在磋商响应文件中提供合同复印件并加盖单位公章，供应商如提供同一个项目有多个标段中标的业绩证明，按一个项目计分，不重复计分。）每提供 1 项得 1 分，最多得 10</p>



	分。
总得分：1+2+3+4=100	

三、成交候选人推荐原则

磋商小组应当根据综合评分情况，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。符合财库〔2014〕214号《政府采购竞争性磋商采购方式管理暂行办法》第二十一条第三款情形的，可以推荐2家成交候选供应商。评审得分相同的，按照最后报价（不计算价格折扣）由低到高的顺序推荐。评审得分且最后报价（不计算价格折扣）相同的，按照技术指标优劣顺序推荐。

采购单位应当确定磋商小组推荐排名第一的成交候选人为成交人。排名第一的成交候选人放弃成交、因不可抗力提出不能履行合同，采购单位可以确定排名第二的成交候选人为成交人。排名第二的成交候选人因前款规定的同样原因不能签订合同的，采购单位可以确定排名第三的成交候选人为成交人，其余以此类推。

第六章 竞争性磋商响应文件（格式）

竞争性磋商响应文件

项目名称：_____

项目编号：_____

磋商供应商名称：_____

地址：_____

法定代表人（或授权代表）签字：_____

目 录

一、商务及资格文件

- 1) 磋商书；
- 2) 磋商报价表；
- 3) 商务响应表；
- 4) 资格证明文件；
 - (1) 营业执照副本复印件、组织机构代码证副本复印件（可三证合一）；
 - (2) 磋商供应商资格声明；
 - (3) 法定代表人有效的身份证正反面复印件；
 - (4) 法定代表人授权书及委托代理人身份证正反面复印件；
 - (5) 贵港市政府采购项目投标资格承诺函；
 - (6) 无重大违法记录声明书；
 - (7) 中小企业声明函或者残疾人福利性单位声明函或者供应商属于监狱企业的证明材料；
 - (8) 磋商文件列明的其他证明材料；
 - (9) 类似案例成功的业绩；

二、技术文件

- (1) 企业情况；
- (2) 技术响应、偏离情况说明表；
- (3) 项目实施及承诺方案；
- (4) 拟投入项目的人员情况一览表
- (5) 投标人对本项目的合理化建议和改进措施；
- (6) 磋商供应商认为有必要提供的其它文件及资料。



商务及资格文件

一、磋商书

致：广西泰鑫项目管理有限公司

依据贵方[项目名称、项目编号]项目政府采购的磋商邀请，我方（姓名和职务）经正式授权并代表供应商（供应商名称、地址）提交下述竞争性磋商响应文件电子文件一份。

1. 报价文件；
2. 资格文件；
3. 技术文件；
4. 按竞争性磋商文件磋商须知和技术规格要求提供的有关文件。

在此，授权代表宣布同意如下：

1. 将按竞争性磋商文件的约定履行合同责任和义务；
2. 已详细审查全部竞争性磋商文件，包括（补遗书）（如果有的话）；我们完全理解并同意放弃对这

方面有不明及误解的权力；

3. 同意提供按照贵方可能要求的与其磋商有关的一切数据或资料；
4. 与本磋商有关的一切正式往来信函请寄：_____

电话：_____ 电子函件：_____；

日期：_____年_____月_____日

法定代表人或授权代理人签字：_____；

磋商供应商名称（盖章）：_____；

开户银行：_____；

账号/行号：_____； _____

**二、磋商报价表**

项目编号: _____ ;

项目名称: _____ ;

序号	服务名称	数量①	单位	单价 (元) ②	单项合价 (元) ③=①×②
1	2026 年至 2027 年物业管理服务				
2					
3					
.....					

总报价: 人民币 (大写) _____ (¥小写) _____ 。

服务期限: _____ ;

注: 1、所有价格均用人民币表示, 单位为元。**2、磋商供应商的报价表都必须加盖印章并签字, 无盖章和签字的报价无效。**

磋商供应商名称 (签章): _____ ;

法定代表人或授权代表 (签字): _____ ;

日期: _____ 年 _____ 月 _____ 日

三、商务响应表

采购项目编号：_____；

采购项目名称：_____；

项目	竞争性磋商文件	是否响应	供应商的承诺或说明

注：请逐条对应竞争性磋商文件第三章《项目采购需求》中的商务及其它要求，认真填写本表。

法定代表人或授权代表（签字）：_____；

供应商名称（签章）：_____；

日期：_____年__月__日



三、资格证明文件

(1) 营业执照副本复印件、组织机构代码证副本复印件（可三证合一）；

(2) 磋商供应商资格声明；

磋商供应商的资格声明

广西泰鑫项目管理有限公司：

我方愿意参加贵方_____年_____月_____日_____（项目名称、项目编号）_____的竞争性磋商活动，并证明资格文件中中和所要求的说明是真实的和准确无误的。

本磋商供应商对可能要求的进一步的资格资料表示理解和同意，并同意按采购文件的要求提供相关资格证明材料。

磋商供应商名称：_____（加盖公章）

法定代表人（或授权代表）签字：_____；

地址：_____ 电话/传真：_____；

(3) 法定代表人有效的身份证正反面复印件；

(4) 法定代表人授权书及委托代理人身份证正反面复印件；

法定代表人授权委托书

致：广西泰鑫项目管理有限公司：

我_____（姓名）系_____（供应商名称）的法定代表人，现授权委托本单位在职职工_____（姓名）以我方的名义参加_____项目的磋商活动，并代表我方全权办理针对上述项目的递交文件、磋商、澄清、签约等具体事务和签署相关文件。

我方对被授权人的签名事项负全部责任。

在撤销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销而失效。

被授权人无转委托权，特此委托。

附：法定代表人身份证明及被授权人有效身份证正反面复印件

被授权人（签字）：_____ 法定代表人（签字）：_____；

所在部门职务：_____ 职务：_____；

被授权人身份证号码：_____；

磋商供应商名称：_____（加盖公章）

年 月 日

附：委托代理人身份证正反面复印件



法定代表人身份证明的格式：

法定代表人身份证明

投 标 人：_____

地 址：_____

姓 名：_____性 别：_____

年 龄：_____职 务：_____

身份证号码：_____

系_____（投标人名称）_____的法定代表人。

特此证明。

投标人名称(盖公章)：

日期： 年 月 日

注：自然人投标的无需提供

附：法定代表人有效身份证正反面复印件

(5) 贵港市政府采购项目投标资格承诺函；

贵港市政府采购项目投标资格承诺函

本公司郑重承诺，根据《中华人民共和国政府采购法》第二十二条的规定，本公司为参加政府采购活动的合格供应商。即本公司同时满足以下条件：

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. 提交投标文件截止日期前三年内，在经营活动中没有重大违法记录。

本公司对上述承诺的真实性负责，并接受政府采购、税务、社会保障等监督管理部门、采购文件规定的资格审查机构、社会公众的监督和检查。如有虚假，将依法承担相应责任。

企业名称（盖章）：

法定代表人（签名）：

日期： 年 月 日

(6) 无重大违法记录声明书；

无重大违法记录声明书

广西泰鑫项目管理有限公司：

我公司参加贵公司组织_____项目的政府采购活动。我公司在此郑重声明，我公司参加本项目的政府采购活动前三年内在经营活动中没有重大违法记录（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），未被列入失信被执行人、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，完全符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定的供应商资格条件，我方对此声明负全部法律责任。

特此承诺。

供应商公章：

法定代表人或委托代理人（签字）：

日期： 年 月 日

(7) 中小企业声明函

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）；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：

注：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。

残疾人福利性单位声明函（非残疾人福利性单位无需填写）

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。

单位名称（盖章）：

日 期：

(8) 磋商文件列明的其他证明材料；

(9) 类似案例成功的业绩（提供合同协议书或中标（成交）通知书复印件并加盖投标人单位公章为准）；

采购单位名称	项目名称	服务期	合同 金额/优惠率	备注

供应商公章：

法定代表人或委托代理人（签字）：

日期： 年 月 日



技术文件

**(1) 企业情况；****(2) 技术响应、偏离情况说明表；****技术响应、偏离情况说明表**

采购项目编号：_____

采购项目名称：_____

序号	名称	竞争性磋商文件要求	磋商响应文件具体响应	响应/偏离	说明
1					
2					
3					
4					
5					
...					

说明：应对照竞争性磋商文件“第三章 采购项目需求”，逐条说明所提供的服务已对竞争性磋商文件的“技术参数及要求”做出了实质性的响应，并申明与技术规格条文的响应和偏离。

供应商名称（公章）：_____

法定代表人或授权代理人（签字）：_____

日期：_____年____月____日



(3) 项目实施及承诺方案（格式自拟）；

由供应商按本项目竞争性磋商文件第三章“项目采购需求”及评分办法中的评分要素自行编制。

供应商（盖单位公章）：_____

法定代表人或委托代理人（签字）：_____

日期：_____

(4) 拟投入项目的人员情况一览表；

拟投入项目的人员情况一览表

序号	姓名	身份证号	职务/职称	备注
1				
2				
3				
4				
5				
6				
7				
8				
9				
10				
...				
...				

注：表格内容可根据实际情况自行修改或调整。

供应商（盖单位公章）：_____

法定代表人或委托代理人（签字）：_____

日期：_____

(5) 投标人对本项目的合理化建议和改进措施；

(6) 磋商供应商认为有必要提供的其它文件及资料。