



招标编号：GMZX20251219034

## 2026 年迳口社区物业管理服务

# 招 标 文 件

深圳高星项目管理有限公司

2025 年 12 月

## 目 录

<b>第一册 通用条款</b>	<b>6</b>
<b>第一部分 投标人须知</b>	<b>7</b>
<b>第一章 总则</b>	<b>7</b>
1. 招标文件说明	7
2. 定义	7
3. 投标人责任	8
4. 投标费用	8
5. 投标人的合格条件	8
6. 联合体投标	9
7. 采购标的	10
8. 现场踏勘	10
<b>第二章 招标文件</b>	<b>10</b>
9. 招标文件的编制与组成	10
10. 招标答疑	11
11. 招标文件的修改	11
<b>第三章 投标文件的编制</b>	<b>12</b>
12. 投标文件的语言及度量单位	12
13. 投标文件的组成	12
14. 投标文件格式	12
15. 投标报价和货币	12
16. 投标文件证明文件要求	12
17. 保密	12
18. 投标有效期	13
19. 投标人的替代方案	13
20. 投标文件的装订和签署	13
<b>第四章 投标文件的递交</b>	<b>14</b>
21. 投标文件的密封和标记	14
22. 投标截止日期	14
23. 现场演示（答辩）	14
24. 投标文件的修改和撤销	15
<b>第五章 开标</b>	<b>15</b>
25. 开标	15
<b>第六章 评标</b>	<b>15</b>
26. 评标委员会组成	15
27. 评标、定标程序及方法	16
28. 编写评标报告	19
29. 中标结果	19
30. 中标通知书	19
31. 中标服务费	19
32. 公开招标失败的后续处理	20
33. 公开招标失败项目转为竞争性谈判方式采购的	20
34. 邀请招标失败项目转为单一来源谈判方式采购	22
<b>第七章 授予合同</b>	<b>23</b>
35. 签订合同	23
36. 履约担保	23
<b>第八章 质疑的受理及处理</b>	<b>24</b>
37. 质疑受理机构及原则	24
<b>第二部分 合同格式</b>	<b>26</b>

第三部分 投标文件格式 .....	30
一、 自查表 .....	32
二、 资格性文件 .....	36
三、 商务部分 .....	44
四、 技术部分 .....	47
五、 价格部分 .....	49
六、 声明、投标人诚信承诺函及相关承诺函 .....	51
七、 招标文件要求的其他内容及投标人认为需要加以说明其他内容 .....	61
评标优惠政策声明函 .....	61
第二册 专用条款 .....	67
投标人须知前附表 .....	68
第四部分 招标公告 .....	70
第五部分 招标项目需求 .....	74
一、项目概况 .....	74
二、服务内容及要求 .....	74
三、商务要求 .....	79
第六部分 评标信息 .....	85



## 特别警示条款

参与本项目政府采购活动的供应商应认真阅读以下特别警示条款，不得存在以下所列禁止情形，一旦发现，将被处以记入供应商诚信档案、罚款、取消参与政府采购资格、吊销营业执照等处罚；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

序号	供应商参与投标禁止情形
1	与其他投标供应商的法定代表人、主要经营负责人、投标授权代表人、项目负责人、主要技术人员为同一人、属同一单位或者在同一单位缴纳社会保险。
2	参与本项目政府采购活动时，与其他投标供应商存在单位负责人为同一人或直接控股、管理关系。
3	与其他投标供应商的投标文件或部分投标文件相互混装或存在非正常一致。
4	与其他投标供应商的投标文件由同一单位或者同一人编制，或者使用同一设备编制（“文件制作机器码”“文件创建标识码”一致）。
5	提供未经出具机构核实的虚假的检验检测报告、业绩材料、社保缴纳证明、学历学位证书、职称认证证书等材料。
6	擅自将投标密钥或电子营业执照出借他人使用或未妥善保管。

一、《深圳经济特区政府采购条例》第五十七条 供应商在政府采购中，有下列行为之一的，一至三年内禁止其参与本市政府采购，并由主管部门记入供应商诚信档案，处以采购金额千分之十以上千分之二十以下的罚款；情节严重的，取消其参与本市政府采购资格，处以采购金额千分之二十以上千分之三十以下的罚款，并由市场监管部门依法吊销其营业执照；给他人造成损失的，依法承担赔偿责任；构成犯罪的，依法追究刑事责任：

- （一）在采购活动中应当回避而未回避的；
- （二）未按本条例规定签订、履行采购合同，造成严重后果的；
- （三）隐瞒真实情况，提供虚假资料的；
- （四）以非法手段排斥其他供应商参与竞争的；
- （五）与其他采购参加人串通投标的；
- （六）恶意投诉的；
- （七）向采购项目相关人行贿或者提供其他不当利益的；
- （八）阻碍、抗拒主管部门监督检查的；
- （九）其他违反本条例规定的行为。

二、《深圳经济特区政府采购条例实施细则》第七十五条 供应商有下列情形的，属于



采购条例所称的串通投标行为，按照采购条例第五十七条有关规定处理：（一）投标供应商之间相互约定给予未中标的供应商利益补偿；（二）不同投标供应商的法定代表人、主要经营负责人、项目投标授权代表人、项目负责人、主要技术人员为同一人、属同一单位或者在同一单位缴纳社会保险；（三）不同投标供应商的投标文件由同一单位或者同一人编制，或者由同一人分阶段参与编制的；（四）不同投标供应商的投标文件或部分投标文件相互混装；（五）不同投标供应商的投标文件内容存在非正常一致；（六）由同一单位工作人员为两家以上（含两家）供应商进行同一项投标活动的；（七）主管部门依照法律、法规认定的其他情形。

**三、《深圳经济特区政府采购条例实施细则》第七十七条** 供应商有下列情形之一的，属于隐瞒真实情况，提供虚假资料，按照采购条例第五十七的有关规定处理：（一）通过转让或者租借等方式从其他单位获取资格或者资质证书投标的；（二）由其他单位或者其他单位负责人在投标供应商编制的投标文件上加盖印章或者签字的；（三）项目负责人或者主要技术人员不是本单位人员的；（四）投标保证金不是从投标供应商基本账户转出的；（五）其他隐瞒真实情况、提供虚假资料的行为。

投标供应商不能提供项目负责人或者主要技术人员的劳动合同、社会保险等劳动关系证明材料的，视为存在前款第（三）项规定的情形。



# 第一册 通用条款



# 第一部分 投标人须知

## 第一章 总则

### 1. 招标文件说明

- 1.1 招标文件参照《深圳经济特区政府采购条例》、《深圳经济特区政府采购条例实施细则》的有关规定编制。本项目为自行采购项目，不属于集中采购范围内的项目。招标文件未尽事宜，参考上述法律规定进行处理。
- 1.2 招标文件分为《通用条款》及《专用条款》两部分。如《通用条款》与《专用条款》有冲突的，以《专用条款》为准。
- 1.3 招标文件的修改性文件，如补充、澄清文件或招标文件修订说明同样具有法律效力。
- 1.4 招标文件由深圳高星项目管理有限公司或采购人负责解释。
- 1.5 本次招投标的最终解释权归采购人所有。本文件未作须知明示，而又有相关法律、法规规定的，采购人将对此解释为依据有关法律、法规的规定。

### 2. 定义

招标文件中下列术语应解释为：

- 2.1 “采购人”：指具有相应资金并提出招标项目、进行招标的法人或其他组织。本项目采购名称见 **本招标文件《专用条款》 投标人须知前附表**。
- 2.2 “资金来源”：指采购人已获得一笔资金，采购人计划将一部分资金用于支付本次招标后所签订的合同项下的款项。本项目资金来源见 **本招标文件《专用条款》 投标人须知前附表**。
- 2.3 “招标代理机构”：指依法设立、从事招标代理业务并提供相关服务的专门机构。本次招标的招标代理机构特指“深圳高星项目管理有限公司”。
- 2.4 “投标人”或“供应商”：系指参加投标竞争并愿意按照招标文件要求向采购人提供服务的依法成立的法人、其他组织或者自然人。
- 2.5 “合格投标人”：系指必须符合下述所有条款的投标人：
  - 2.5.1 在招标代理机构登记并购买了《招标文件》的投标人，且满足符合招标文件第2.4条规定；
  - 2.5.2 按招标文件的规定递交了投标文件并符合招标文件中对投标资格的要求；
  - 2.5.3 投标人及其制造商与招标代理机构、采购人不存在利害关系。
- 2.6 “候选中标供应商”：系指其投标被评标委员会推荐的投标人。
- 2.7 “评标委员会”：是依据《深圳经济特区政府采购条例实施细则》有关规定组建的专门负责本项目评标工作的临时性机构。



- 2.8 “合格的货物”：有关产品必须符合中华人民共和国的国家标准、行业标准、企业标准和其它标准，投标人须保证，采购人在中华人民共和国使用该产品的任何一部分时，免受第三方提出的侵犯其专利权、商标权或工业设计权等的起诉。产品必须是全新、未使用过的原装合格正品（包括零部件），如安装或配置了软件的，须为正版软件。
- 2.9 “合格的服务”：有关服务必须符合中华人民共和国的国家标准、行业标准、企业标准和其它标准，投标人须保证，采购人在中华人民共和国使用该服务成果或成果的任何一部分时，免受第三方提出的侵犯其专利权、商标权或工业设计权等的起诉。
- 2.10 “工程”：系指建设工程，包括建筑物和构筑物的新建、改建、扩建、装修、修缮、拆除、园林绿化、市政工程等。
- 2.11 “日”：系指自然日（日历日）。
- 2.12 “工作日”：系指在一昼夜内职工进行工作时间的长度（小时数），是以日为计算单位的工作时间
- 2.13 “合同”：系指由本次招标所产生的合同或合约文件。
- 2.14 招标文件中的标题或题名仅起引导作用，而不应视为对招标文件内容的理解和解释。

### 3. 投标人责任

- 3.1 投标人在投标过程中应遵守相关法律法规，诚实守信，不弄虚作假，不隐瞒真实情况，不围标串标。如违反上述要求，经核实后，投标人的投标将作废。
- 3.2 投标人应仔细阅读招标文件及其修改性文件，熟悉并理解各条款的内容和规定。
- 3.3 投标人须向采购人提供充分和有效的证明材料，证明其具备符合招标文件规定的资格和资质条件。所有证明材料须如实填写、提供。
- 3.4 采购人将根据投标人按照投标文件要求的格式提供的证明资料以及采购人认为必要的和合适的其他文件资料进行资格审查。投标人须回答招标文件及格式表格中提出的全部问题，任何缺项将可能影响其投标的评审结果。

### 4. 投标费用

投标人应承担所有与准备和参加投标有关的费用。不论投标的结果如何，招标代理机构和采购人均无义务和责任承担这些费用。

### 5. 投标人的合格条件

- 5.1 投标人的资格要求：投标人应具备的资格条件详见招标文件《专用条款》招标公告中“投标人资格要求”的内容。
- 5.2 属于下列情形之一的，投标人不得参与本项目竞争，法律、法规另有规定的除外：





- 5.2.1与采购人存在利益关系，会影响采购活动公平进行的；
- 5.2.2与招标代理机构存在隶属、控股及其他共同利益关系的；
- 5.2.3为采购项目需求方案或者前期准备工作提供设计、规划论证等服务的；
- 5.2.4其他会影响采购活动公平进行的情形。
- 5.3投标人有下列情形的，属于投标人串通投标，其投标无效：
  - 5.3.1. 投标供应商之间相互约定给予未中标的供应商利益补偿；
  - 5.3.2. 不同投标供应商的法定代表人、主要经营负责人、项目投标授权代表人、项目负责人、主要技术人员为同一人、属同一单位或者在同一单位缴纳社会保险；
  - 5.3.3. 不同投标供应商的投标文件由同一单位或者同一人编制，或者由同一人分阶段参与编制的；
  - 5.3.4. 不同投标供应商的投标文件或部分投标文件相互混装；
  - 5.3.5. 不同投标供应商的投标文件内容存在非正常一致；
  - 5.3.6. 由同一单位工作人员为两家以上（含两家）供应商进行同一项投标活动的；
  - 5.3.7. 不同投标人的投标文件由同一单位或者个人编制；
  - 5.3.8. 不同投标人委托同一单位或者个人办理投标事宜；
  - 5.3.9. 不同投标人的投标文件载明的项目管理成员为同一人；
  - 5.3.10. 不同投标人的投标文件异常一致或者投标报价呈规律性差异；

## 6. 联合体投标

- 6.1以下有关联合体投标的条款仅适用于允许投标人组成联合体投标的项目。
- 6.2由两个或两个以上的自然人、法人或者其他组织可以组成一个联合体，以一个投标人的身份共同投标时，应符合以下原则：
  - 6.2.1联合体各方中至少应当有一方符合招标公告的投标人资格要求。对于招标公告对投标人某一资格有要求的，按照联合体各方中最低资质等级确定联合体的资质等级；联合体各方的不同资质可优势互补。
  - 6.2.2投标文件及中标后签署的合同协议对联合体各方均具法律约束力。
  - 6.2.3联合体各方应当签订共同投标协议，明确约定各方拟承担的工作和责任，并将该共同投标协议随投标文件一并递交给招标代理机构。
  - 6.2.4联合体中标后，联合体各方应当共同与采购人签订合同，就中标项目向采购人承担连带责任。
  - 6.2.5联合体的各方应当共同推荐一联合体投标授权代表方，由联合体各方提交一份授权书，证明其有资格代表联合体各方签署投标文件，该授权书作为投标文件的组成部分一并提交给招标代理机构。
  - 6.2.6参加联合体的各方不得再以自己名义单独在同一项目中投标，不得组成新的联



合体参加同一项目投标，也不得以分包商或其它形式参与同一项目投标，出现上述情况者，其投标和与此有关联合体、总包单位的投标将被拒绝。

6.2.7除非另有规定或说明，本通用条款中“投标人”一词亦指联合体各方。

6.3允许投标人组成联合体投标的项目在招标文件《专用条款》有另行规定的，按规定执行。

## 7. 采购标的

7.1如果服务项目有国家标准或者行业规定的，投标人应当符合该项规定。

7.2投标人应保证其所提供的标的不会产生因第三方提出的包括但不限于侵犯其专利权、商标权等知识产权和侵犯其所有权、抵押权等物权及其他权利而引发的纠纷。如有纠纷，投标人应承担全部责任。

7.3投标人必须承担提供服务过程中产生的配套设备、培训、技术资料等等其他相关义务。

## 8. 现场踏勘

8.1如有需要，采购人将组织投标人对项目现场及周围环境进行踏勘，以便投标人获取有关编制投标文件和签署合同所需的资料。投标人应按招标文件所约定的时间、地点统一现场踏勘。

8.2未参与现场踏勘不作为否定投标人资格的理由。

8.3是否组织现场踏勘，详见招标文件《专用条款》招标公告有关规定。

# 第二章 招标文件

## 9. 招标文件的编制与组成

9.1招标文件除以下内容外，招标代理机构在招标期间发出的修改性文件，均是招标文件的组成部分，对投标人起约束作用。招标文件包括下列内容：

### 第一册 通用条款

#### 第一部分 投标人须知

##### 第一章 总则

##### 第二章 招标文件

##### 第三章 投标文件的编制

##### 第四章 投标文件的递交

##### 第五章 开标

##### 第六章 评标

##### 第七章 授予合同

##### 第八章 质疑的受理及处理



## 第二部分 合同格式

## 第三部分 投标文件格式

### 第二册 专用条款

#### 投标人须知前附表

## 第四部分 招标公告

## 第五部分 招标项目需求

## 第六部分 评标信息

- 9.2 投标人收到招标文件后，应仔细检查招标文件的所有内容，如有残缺应在答疑截止时间之前向招标代理机构提出，否则，由此引起的投标损失自负；投标人同时应认真审阅招标文件所有的事项、格式、条款和规范要求等，如果投标人的投标文件没有按招标文件要求提交全部资料或者投标文件没有对招标文件做出实质性响应，其风险应由投标人自行承担。
- 9.3 招标文件在服务要求中指出的参照品牌仅起说明作用，并没有任何限制性。投标人在投标中可以选用替代产品，但这些替代产品要实质上满足招标文件中服务要求的要求。
- 9.4 招标文件中打“★”号的部分为实质性要求和条件，不允许负偏离。否则，将投标将被否决。

## 10. 招标答疑

- 10.1 招标答疑的目的是澄清、解答投标人在查阅招标文件后或现场踏勘中可能提出的与投标有关的疑问或询问。
- 10.2 投标人提出的与投标有关的问题须在招标文件规定的答疑截止时间前以书面方式加盖单位公章传真或送达招标代理机构。招标代理机构对规定时间内收到的对招标文件的澄清，视情况通过书面或网上公告形式予以答复，同时将以书面或网上公告形式通知每个已购买招标文件的投标人（答复中不包括问题的来源），投标人在收到澄清答复后须立即确认，并以传真等书面形式通知招标代理机构。
- 10.3 澄清文件作为招标文件的组成部分，对投标人起约束作用。
- 10.4 对于没有提出澄清又参与投标的投标人将被视为完全认同招标文件（含修改性文件），投标截止日期后不再受理针对招标文件的相关质疑或投诉。

## 11. 招标文件的修改

- 11.1 招标文件发出后，在投标截止日期前任何时候，确需变更招标内容的，招标代理机构可主动地或在解答投标人提出的澄清问题时对招标文件进行修改。
- 11.2 招标文件的修改以书面形式（或网站发布方式）发送给所有投标人，招标文件的修



改内容作为招标文件的组成部分，并具有约束力。

- 11.3 招标文件及修改性文件均以书面（或网站公开发布方式）发布的内容为准。当招标文件及其修改性文件内容相互矛盾时，以最后发出的文件为准。

### 第三章 投标文件的编制

#### 12. 投标文件的语言及度量单位

- 12.1 投标人与招标代理机构之间与投标有关的所有往来通知、函件和投标文件均用中文表述。投标人随投标文件提供的证明文件和资料可为其它语言，但必须附中文译文。翻译的中文资料与外文资料如果出现差异时，以中文为准，但翻译错误的除外。
- 12.2 除服务要求中另有规定外，投标文件使用的度量单位，均采用中华人民共和国法定度量单位。

#### 13. 投标文件的组成

具体内容详见招标文件《专用条款》的有关规定。

#### 14. 投标文件格式

投标人应按照招标文件提供的参考格式编制投标文件（表格可以按同样格式扩展）。投标人未按参考格式填写的，应承担对评审过程造成的不利结果。

#### 15. 投标报价和货币

投标报价包括投标总价必须是完成该项目的一切费用总和，包括人工费、保险费、培训费、售后服务费及国家规定的各项税费等；以人民币为结算单位。如有变更，详见招标文件《专用条款》有关规定。

#### 16. 投标文件证明文件要求

- 16.1 投标人应提交证明文件证明其投标文件项下的服务的合格性符合招标文件规定。
- 16.2 对招标文件《评标信息》评分项中涉及的评审内容以及《资格性检查表》、《符合性检查表》中涉及的资格证书，投标人应按要求提供相关证明文件原件复印件，原件备查。
- 16.3 相关资质的证明文件如处于发证部门审核期间，投标人应提供审核受理的证明。该资质按原等级进行评审。

#### 17. 保密

- 17.1 投标人不得向任何第三方透露招标代理机构提供的涉密资料。
- 17.2 应招标代理机构要求，投标人须归还所有的涉密资料。



## 18. 投标有效期

- 18.1 投标有效期起始日为投标截止日，具体期限见招标文件《专用条款》有关规定。在此期限内，所有投标文件均保持有效。
- 18.2 在特殊的情况下，投标有效期满之前，招标代理机构可以以书面形式（包括网站公开发布方式）提出延长投标有效期的要求。投标人须以书面形式予以答复。拒绝延长投标有效期的。同意延长投标有效期的投标人应当相应延长其投标担保的有效期，但不得修改投标文件的实质性内容。

## 19. 投标人的替代方案

- 19.1 除非招标文件有明确规定，否则不接受投标人提交替代方案。
- 19.2 招标文件是否允许提交替代方案，详见招标文件《专用条款》有关规定。

## 20. 投标文件的装订和签署

- 20.1 投标人应当按《投标人须知前附表》中规定的份数制作，每套投标文件须清楚地标明“正本”、“副本”字样或“电子标书”字样。当正本与副本、电子标书内容不一致时，以正本为准。投标文件的副本可采用正本的复印件，电子标书提供正本的 PDF 格式文件（文字内容需与正本内容一致）。
- 20.2 纸质投标文件须根据本招标文件中“第三部分投标文件格式”模板的内容编制完成。
- 20.3 除模板中要求填写、添加的内容外，不得对其他文字内容做任何改动。如果因操作失误而改动的，以模板中的文字叙述为准。
- 20.4 投标文件项目编号、包号应与招标文件项目编号、包号一致。
- 20.5 必须完整、准确填写标书文件模板要求填写内容，不能填写如“\*、\、[、&、”等特殊字符。模板固定的格式内容和文字叙述，不得改变，如果因改变叙述而与模板的原叙述相冲突者，以模板的叙述为准。
- 20.6 投标文件所提供的证明材料须清晰，若提供的证明材料不清晰，将以不利于投标人的判断进行处理。
- 20.7 投标文件的正本须打印，正本封面须加盖公章，并由投标人法定代表人或经正式授权并对投标人有约束力的代表签字或加盖个人印鉴。
- 20.8 投标文件中所有表格，并由投标人或经正式授权并对投标人有约束力的代表签名或加盖个人印鉴。资质证明文件须加盖公章。授权文件须附在投标文件中。
- 20.9 投标文件的任何一页均不得涂改、行间插字或增删，如出现上述情况，不论何种原因造成，必须由投标文件签字人在改动处小签并盖章方为有效。
- 20.10 投标文件的正本与副本须分别装订成册，不得采用活页夹。投标文件须编制目录，并且逐页标注连续页码，否则，采购人对由于投标文件装订松散而造成的丢失或其他



后果不承担任何责任。

20.11不得以投标专用章、分公司章等任何其他形式印章代替公章，否则投标无效。

## 第四章 投标文件的递交

### 21. 投标文件的密封和标记

21.1《开标一览表》作为开标时唱标的依据，除按格式要求放入投标文件中外，**应另行单独密封提交一份**，在封口密封处加盖公章，并在信封上标明“开标一览表”字样。

21.2投标文件正本、所有的副本和电子标书应统一封装在一个信封中，信封密封封口处须加盖投标单位公章（或信封密封封口处粘贴封条并加盖投标单位公章）。

21.3外层信封均须：

21.3.1清楚标明递交至：“投标人须知前附表”中对应的地点。

21.3.2注明招标编号、包号、项目名称和“在XXXX年XX月XX日XX时XX分之前不得启封”的字样，时间应为“投标人须知前附表”所规定的开标时间（指招标公告中规定的开标时间）。

21.3.3外层信封应写明投标人名称和地址，以便其投标被宣布为“迟到”投标时，能原封退回。

21.3.4如果外层信封未按投标人须知第21条要求加写标记和密封，招标代理机构对误投或过早启封概不负责。

### 22. 投标截止日期

22.1招标代理机构在“投标人须知前附表”规定的地址收到投标的时间不迟于投标截止时间。

22.2招标代理机构可以按投标人须知第11条规定，通过修改招标文件决定酌情延长投标截止期。在此情况下，招标代理机构、采购人和投标人受投标截止期制约的所有权利和义务均延长至新的截止期。

22.3招标代理机构将在开标截止时间前30分钟开始接收投标文件。

22.4按照投标人须知第22.1条规定，招标代理机构将拒绝并原封退回在其规定的投标截止期后收到的任何投标书。

### 23. 现场演示（答辩）

23.1采购人可以要求投标人进行现场演示（答辩），现场演示（答辩）情况作为投标文件的一部分。

23.2是否要求投标人进行现场演示（答辩），详见招标文件“投标人须知前附表”的有关规定。





## 24. 投标文件的修改和撤销

- 24.1 投标人在递交投标书后，可以修改或撤回其投标书，但招标代理机构必须在规定的投标截止期之前，收到修改或撤回的书面通知。
- 24.2 投标人的修改或撤回通知书应按投标人须知第 21 条规定编制、密封、标记和发送，并应在封套上加注“修改”或“撤回”字样。
- 24.3 在投标截止期之后，投标人不得对其投标书做任何修改。
- 24.4 在投标人须知第 22.1 条规定的投标截止日期至投标人须知第 18 条规定的投标有效期期满之间的这段时间内，投标人不得撤回其投标。

## 第五章 开标

### 25. 开标

- 25.1 采购人和招标代理机构在规定的开标时间及开标地点准时组织公开开标仪式。投标人应委派代表参加，参加开标的代表应签名报到以证明出席。
- 25.2 开标时，查验投标文件密封情况，确认无误后由有关工作人员当众拆封进行唱标。
- 25.3 开标时，招标代理机构将当众宣读投标人名称、修改和撤回投标的通知、开标一览表（以招标文件规定的开标一览表内容为准）。投标文件中开标一览表内容与投标报价明细表内容不一致的，以开标一览表为准。
- 25.4 除了按照投标人须知第 24 条规定原封退回的投标之外，开标时将不得拒绝任何投标书。
- 25.5 开标时，招标代理机构仅拆封《开标一览表》。如投标人未单独密封包装《开标一览表》，招标代理机构有权拆封投标文件。
- 25.6 按照投标人须知第 24.2 条规定，提交了可接受的“撤回”通知的投标将不予开封。
- 25.7 无论如何，在开标时没有启封和读出的投标书在评标时将不予考虑。撤回的投标书将原封退回投标人。
- 25.8 招标代理机构将做开标记录，开标记录包括按投标人须知第 25.3 的规定在开标时宣读的全部内容。

## 第六章 评标

### 26. 评标委员会组成

评标是招标工作的重要环节，评标工作在评委会内独立进行。在开标、评标期间，投标人不得向评委询问情况，不得进行旨在影响评标结果的活动。

- 26.1 评标委员会的组成及行为规范执行《政府采购货物和服务招标投标管理办法》（财



政部令第 87 号)，评标委员会由采购单位代表和有关技术、经济等方面的专家组成，成员人数为 5 人以上（含 5 人）单数，其中技术、经济等方面的专家不少于成员总数的三分之二。

26.2 为保证评委人选的专业性，以及评标中的公平公正性，评标委员会成员从深圳市财政委员会评标专家库中随机抽取。

26.3 采购单位代表须持本单位签发的《评标授权书》参加评标。

26.4 采购单位无代表参与评标，应在开标前一天提交《采购单位不派评委参与项目评标承诺书》给招标代理机构。

26.5 评审专家与采购项目的投标人有下列利害关系之一的应当回避：

26.5.1 投标人或者投标人主要负责人的近亲属；

26.5.2 项目主管部门或者行政监督部门的人员；

26.5.3 与投标人有经济利益关系，可能影响对投标公正评审的；其他与投标人存在影响或者可能影响政府采购活动公平进行的关系。

26.6 评审专家的评审活动应当独立进行，并完成招标文件规定的全部评审工作。

26.7 招标文件描述有歧义的，招标代理机构或采购人有权进行解释，但对同一条款的解释适用于每个投标人。招标文件描述存在前后不一致的，评标委员会有权进行评判，但对同一条款的评判适用于每个投标人。

26.8 评标委员会在评标过程中发现的问题，应当及时做出处理或向招标代理机构提出处理建议，并做书面记录。评标报告须由全体评标委员会成员签字。对评标结论持有异议的评标委员可以书面方式阐述其不同意见和理由。评标委员会成员拒绝在评标报告上签字且不陈述其不同意见和理由的，视为同意评标结论。评标委员会须对此做出书面说明并记录在案。在评审过程中，评审专家意见不一致时，按少数服从多数原则作出结论。

26.9 评标委员会不直接向投标人解释落标原因。

## 27. 评标、定标程序及方法

### 27.1 投标文件的初审

投标文件初审包括资格性审查和符合性审查。

资格性审查：依据法律法规和招标文件的规定，对投标文件中的资格证明等进行审查，以确定投标供应商是否具备投标资格。

符合性审查：依据招标文件的规定，对投标文件的有效性、完整性和对招标文件的响应程度进行审查，以确定是否满足符合性审查的要求。

27.1.1 评标委员会将审查投标文件是否完整、总体编排是否有序、文件签署是否合格、有无计算、书写等方面的错误等。





27.1.2投标文件中不构成实质性偏差的不正规、不一致或不规则的内容，评标委员会可以接受，但这种接受不能损害或影响任何投标人的相对排序。

27.1.3评标委员会审查每份投标文件是否实质上响应了招标文件的要求。实质上响应的投标应该是与招标文件要求的全部条款、条件和规格相符，没有重大偏离的投标。对关键条文的偏离、保留或反对，例如适用法律、税及主要技术指标等内容的偏离将被认为是实质上的偏离。评标委员会决定投标的响应性只根据投标本身的内容，而不寻求外部的证据。

27.1.4投标文件初审内容请详见《资格性检查表》和《符合性检查表》。投标人若有一条审查不通过则按无效标处理。

### 27.2澄清有关问题

在评标期间，评标委员会可根据对投标文件的评审，要求投标人对其投标文件中含义不明确、对同类问题表述不一致或者有明显文字和计算错误的内容做必要的澄清、说明或者补正，但不得寻求、提供或允许对投标价格等实质性内容做任何更改。有关澄清的要求和答复均以书面形式提交。招标代理机构做询标记录。

### 27.3错误的修正（次序排先者优先）

评标委员会将审查投标文件是否完整、总体编排是否有序、文件签署是否合格、有无计算、书写等方面的错误等。

27.3.1若开标一览表内容与投标价格表内容不一致，以开标一览表为准；

27.3.2投标文件中的大写金额和小写金额不一致的，以大写金额为准；

27.3.3总价金额与单价金额不一致的，以单价金额为准，但单价金额小数点有明显错误的除外；

27.3.4对不同文字文本投标文件的解释发生异议的，以中文文本为准；

27.3.5按上述修正错误的原则及方法调整或修正投标文件的投标报价，投标人同意后，调整后的投标报价对投标人起约束作用。如果投标人不接受修正后的报价，则其投标将被拒绝，并不影响评标工作。

### 27.4投标文件的比较与评价

27.4.1评标委员会将参照《政府采购货物和服务招标投标管理办法》及《深圳经济特区政府采购条例》，参照相关法律、法规、规定，仅对通过资格性审查和符合性审查的投标文件进行综合比较与评价。

27.4.2评标委员会应当根据招标文件，审查并逐项列出投标文件的全部投标偏离。投标偏离分为重大偏离和细微偏离。

27.4.3评标委员会应当对投标人的投标文件进行分析和比较。

27.4.4评标委员会应当根据招标文件规定，对投标文件中的每项评审内容进行评审。

27.4.5投标文件存在重大偏离的，应作废标处理。下列情况属于重大偏离：



- ①投标文件不满足招标文件规定的任何一项实质性要求的；
- ②投标文件对招标文件规定的非实质性要求的偏离，超出允许偏离的最大范围或最高项数的；
- ③评标委员会根据招标文件的规定对投标文件的投标价格进行调整，投标人不接受调整方式的，或不接受调整后的价格的。

27.4.6细微偏离是指投标文件在实质上响应招标文件要求，但在个别地方存在漏项或者提供了不完整的技术信息和数据等情况，并且补正这些漏项或者不完整不会对其他投标人造成不公平的结果。细微偏离不影响投标文件的有效性。

27.4.7评标委员会应书面要求存在细微偏离的投标人在评标结束前予以补正。拒不补正的，在详细评审时可以对细微偏离按照不利于该投标人的原则进行调整，且投标人不得因此提出任何异议。

## 27.5 评标方法

评标方法分为最低价法、综合评标法、定性评审法及法律、法规允许的其它评标办法。

### 27.5.1 最低价法

最低价法，是指以价格因素确定候选中标供应商的评标方法，即在满足招标文件实质性要求前提下，以报价最低的投标供应商作为中标候选人或中标供应商的评标方法；

### 27.5.2 综合评分法

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量化打分，评审总得分由高到低排名并依据招标文件中规定的数量或者比例推荐候选中标供应商的评审方法。

### 27.5.3 定性评审法

定性评审法是指按照招标文件规定的各项因素进行技术商务定性评审，对各投标文件是否满足招标文件的实质性要求提出意见，指出投标文件的优点、缺陷、问题以及签订合同之前应注意和澄清的事项，并形成评审报告，所有投标文件不被判断为否决或者无效的供应商，均推荐为候选中标供应商。

**27.5.4 本次招标项目的评标方法：详见招标文件第二册专用条款。**

## 27.6 定标原则

27.6.1 评审委员会依据本招标文件所约定的评标方法进行评审和比较，向招标代理机构提交书面评审报告，并根据评标方法比较评价结果从优到劣进行排序，并推荐中标候选人或确定中标供应商；

27.6.2 采用最低评标价法的，按投标报价由低到高顺序排列，投标报价相同的，按技术指标优劣顺序排列。评审委员会认为，排在前面的供应商的最低投标报价或者某些分项报价明显不合理或者低于成本，有可能影响商品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;否则,评审委员会可以取消该投标供应商的中标资格,按顺序由排在后面的供应商递补,以此类推。对是否满足实质性要求或报价是否合理或是否低于成本,评委会意见不一致时,按少数服从多数原则作出决定。

27.6.3采用综合评分法的,按评审后得分由高到低顺序排列。得分相同的,按投标报价由低到高顺序排列。得分且投标报价相同的,按技术指标优劣顺序排列。

## 28. 编写评标报告

评标报告是评标委员会根据全体评标成员签字的原始评标记录和评标结果编写的报告,评标报告由评标委员会全体成员签字。对评标结论持有异议的评标委员会成员可以书面方式阐述其不同意见和理由。评标委员会成员拒绝在评标报告上签字且不陈述其不同意见和理由的,视为同意评标结论。评标委员会应当对此作出书面说明并记录在案。

## 29. 中标结果

29.1为体现“公开、公平、公正”的原则,评标结束后,政府招标代理机构将在主管部门指定的政府采购网站和招标代理机构网站(详见招标公告中的查询网址)上同时发布中标结果公告,公示期为3天。供应商如对评标结果有异议,请于公示期内,以书面形式向我公司反映。若在公示期内未提出异议,则视为认同该评标结果。

29.2评标委员会不直接向未通过符合性检查的投标人或者未中标的投标人解释落标原因,也不退还投标文件。

## 30. 中标通知书

30.1中标公告公示期结束后,公示期内无人投诉,招标代理机构将通知中标供应商和采购单位凭单位工作证明或法人授权证明及本人身份证领取《中标通知书》。

30.2中标通知书是合同的重要组成部分。

## 31. 中标服务费

31.1根据深圳市财政委员会《深圳市财政委员会关于规范深圳市社会采购代理机构管理有关事项的补充通知》(深财购[2018]27号)文件相关规定,招标代理服务费以项目中标金额为基数,按差额定率累进法计算。具体计取费率标准如下表所示:

服务类型 中标金额(万元)	货物招标	服务招标	工程招标
100 以下	1.50%	1.50%	1.00%



100-500	1.10%	0.80%	0.70%
500-1000	0.80%	0.45%	0.55%
1000-5000	0.50%	0.25%	0.35%
5000-10000	0.25%	0.10%	0.20%

例如：某服务招标代理业务中标金额为 600 万元，计算招标代理服务收费额如下：

100 万元 $\times$ 1.5%=1.5 万元

(500-100) 万元 $\times$ 0.8%=3.2 万元

(600-500) 万元 $\times$ 0.45%=0.45 万元

合计收费=1.5+3.2+0.45=5.15 万元：

31.2 中标人须在中标公告公示期结束后，领取《中标通知书》，向招标代理机构缴纳中标服务费。

31.3 中标服务费以现金或银行转账形式交付。

## 32. 公开招标失败的后续处理

32.1 本项目公开招标过程中若由于投标截止后实际递交投标文件的供应商数量不足、经评标委员会评审对招标文件作实质响应的供应商不足等原因造成公开招标失败，可由招标代理机构重新组织采购。

32.2 对公开招标失败的项目，评标委员会在出具该项目招标失败结论的同时，提出重新采购组织形式的建议，以及进一步完善招标文件的资格、技术、商务要求的修改建议。

32.3 重新组织采购有以下两种组织形式：

32.3.1 由招标代理机构重新组织公开招标；

32.3.2 根据实际情况需要向政府采购监督管理部门提出非公开招标方式申请，经政府采购监督管理部门批准公开招标失败采购项目可转为竞争性谈判或单一来源谈判方式采购。

32.4 公开招标失败的采购项目重新组织公开招标，招标代理机构要重新按公开招标流程发布采购公告和招标文件、组成评标委员会等组织采购活动。

32.5 公开招标失败的采购项目经政府采购监督管理部门批准转为竞争性谈判或单一来源谈判方式采购的，可不另行制作谈判文件，招标代理机构可就原招标文件中资格、技术及评标方法等变动情况向拟谈判对象发出谈判邀请。谈判邀请文件与原招标文件具同等效力，变动部分以谈判邀请文件为准。转为竞争性谈判或单一来源谈判方式采购的，供应商的原投标文件转为谈判应答文件。

## 33. 公开招标失败项目转为竞争性谈判方式采购的

### 33.1 谈判文件



33.2.1公开招标失败项目转为竞争性谈判方式采购的，原招标文件转为谈判文件。

### 33.2谈判小组

33.2.2公开招标失败项目转为竞争性谈判方式采购后，评标委员会转为谈判小组；专家可重新抽取也可继续采用评标委员会内专家。

33.2.3谈判前，谈判小组将对各供应商的谈判应答文件进行审查，当谈判应答文件出现下列情况之一的将视为无效，按无效标或废标处理，不得进入谈判，具体内容见原招标文件中《资格性检查表》和《符合性检查表》以及谈判邀请中相应的变动部分。

### 33.3谈判程序

33.3.1参加谈判的供应商和谈判小组成员填写谈判登记表，并交验证明文件（法定代表人证明书、法人授权委托书、被授权的谈判代表身份证原件）。

33.3.2谈判小组主持人宣布谈判规则和谈判纪律。

33.3.3在谈判中，谈判小组将就以下谈判内容跟供应商进行谈判：

- ①项目方案；
- ②报价；
- ③其它相关事项。

原招标文件或谈判邀请文件有实质性变动的，谈判小组应当通过招标代理机构通知所有参加谈判的供应商。

33.3.4谈判小组可以用书面形式要求各供应商对其谈判应答文件含义不明确的内容作必要的澄清或者说明，重要问题供应商应以书面形式进行澄清、说明。

33.3.5允许供应商在谈判结束之前根据谈判小组提出的内容进行澄清、修改或完善，或对项目方案进行相应的调整。

33.3.6供应商对谈判应答文件进行修改，都应形成文字材料，并经供应商谈判授权人签字认可。

33.3.7谈判小组所有成员集中与单一供应商分别进行谈判。在谈判中，谈判的任何一方不得透露与谈判有关的其它供应商的技术资料、价格或者其他信息；参加谈判的供应商有两次更改机会；供应商应在规定的时间内提出最后更改及书面承诺。

33.3.8有下列情形之一的，该供应商的谈判结果按无效标或废标处理，具体内容见原招标文件中不符合《资格性检查表》和《符合性检查表》及谈判邀请中相应的变动部分。

33.3.9谈判结束后，谈判小组根据供应商提供的谈判应答文件、谈判过程中产生的相关资料，对供应商谈判应答文件进行评估与比较，提出书面评审意见。

33.3.10谈判小组将对谈判过程进行记录，以存档备查。

### 33.4评标方法和定标原则





- 33.4.1根据《中华人民共和国政府采购法》，竞争性谈判采购项目的评标方法要比照最低评标价法规定执行。如确因实际情况需要采用其他评标方法的，应报经同级政府采购监督管理部门批准。原招标文件若采用最低评标价法以外的评标方法，转为竞争性谈判后，评标方法应采用最低评标价法。
- 33.4.2对公开招标失败转为竞争性谈判方式采购的项目，谈判小组对谈判应答文件进行评审和比较，综合各家供应商最终的方案、服务和投资等谈判结果并按本通用条款第 27.5.1 款的最低价法进行评审。
- 33.4.3若要采用其他评标方法的，必须报经政府采购监督管理部门批准，谈判小组按批准的评标方法进行评审。谈判邀请文件中应注明批准的评标方法。
- 33.4.4谈判小组向招标代理机构提交书面评标报告，并推荐中标候选人或确定中标供应商。

#### **34. 邀请招标失败项目转为单一来源谈判方式采购**

##### **34.1 谈判文件**

- 34.1.1邀请招标失败项目转为单一来源谈判方式采购的，原招标文件转为谈判文件。

##### **34.2 谈判小组**

- 34.2.1邀请招标失败项目转为单一来源谈判方式采购后，评标委员会转为谈判小组，专家可重新抽取也可继续采用评标委员会内专家。
- 34.2.2谈判前，谈判小组将对单一来源供应商的谈判应答文件进行审查，当谈判应答文件出现下列情况之一的将视为无效，按无效标或废标处理，不得进入谈判，具体内容见原招标文件中《资格性检查表》和《符合性检查表》部分以及谈判邀请中相应的变动部分。

##### **34.3 谈判程序**

- 34.3.1参加谈判的供应商和谈判小组成员填写谈判登记表，并交验证明文件（法定代表人证明书、法人授权委托书、被授权的谈判代表身份证原件）。
- 34.3.2谈判小组主持人宣布谈判规则和谈判纪律。
- 34.3.3在谈判中，谈判小组将就以下谈判内容跟供应商进行谈判：
- ①项目方案；
  - ②报价；
  - ③其它相关事项。

原招标文件或谈判邀请文件有实质性变动的，谈判小组应当通过招标代理机构通知供应商。

- 34.3.4谈判小组可以用书面形式要求供应商对其谈判应答文件含义不明确的内容作必要的澄清或者说明，重要问题供应商应以书面形式进行澄清、说明。



- 34.3.5 允许供应商在谈判结束之前根据谈判小组提出的内容进行澄清、修改或完善，或对项目方案进行相应的调整。
- 34.3.6 供应商对谈判应答文件进行修改，都应形成文字材料，并经供应商谈判授权人签字认可。
- 34.3.7 谈判小组与单一来源供应商进行谈判。供应商有两次更改机会；供应商应在规定的时间内提出最后更改及书面承诺。
- 34.3.8 有下列情形之一的，供应商的谈判结果作废标处理，具体内容见原招标文件中不符合《资格性检查表》和《符合性检查表》部分以及谈判邀请中相应的变动部分。
- 34.3.9 谈判结束后，谈判小组根据供应商提供的谈判应答文件、谈判过程中产生的相关资料，对供应商谈判应答文件进行评估与比较，提出书面评审意见。
- 34.3.10 谈判小组将对谈判过程进行记录，以存档备查。

#### **34.4 评标方法和定标原则**

- 34.4.1 单一来源谈判采用最低评标价法。原招标文件若采用最低评标价法以外的评标方法，转为单一来源谈判后，评标方法改为最低评标价法。谈判小组对谈判应答文件进行评审和比较，对供应商最终的方案、服务和投资等谈判结果按投标人须知第 27.5.1 的最低价法进行评审。
- 34.4.2 谈判小组向招标代理机构提交书面评标报告，并推荐中标候选人或确定中标供应商。

## **第七章 授予合同**

#### **35. 签订合同**

- 35.1 采购人和中标人应当按“投标人须知前附表”的规定，依据招标文件和中标人的投标文件订立书面合同。
- 35.2 中标人无正当理由拒签合同的，或者在签订合同时向采购人提出附加条件或者更改合同实质性内容的，采购人可取消其中标资格，并没收其投标担保；给采购人的损失超过其投标担保数额的，中标人应当对超过部分予以赔偿。

#### **36. 履约担保**

- 36.1 本项目履约担保的相关要求：详见“投标人须知前附表”。
- 36.2 在签订合同前，中标人应按规定向采购人提交履约担保，采用履约保函形式的可参照使用本招标文件提供的格式。
- 36.3 联合体中标的，其履约担保由联合体牵头人提交。
- 36.4 如果中标人拒不提交符合要求的履约担保的，采购人可取消其中标资格，并没收其投标担保。



## 第八章 质疑的受理及处理

### 37. 质疑受理机构及原则

#### 37.1 质疑受理机构

招标代理机构及采购人负责受理和答复质疑。

#### 37.2 质疑处理原则

37.2.1 质疑处理遵循公平、公正、规范、高效的原则。

37.2.2 供应商质疑实行实名制和“谁质疑，谁举证”的原则，质疑应有具体的事项及事实根据。

#### 37.3 质疑受理的时效和范围

37.3.1 供应商认为采购文件、采购过程和中标、成交结果使自己权益受到损害的，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，以书面形式向招标代理机构提出质疑。

37.3.2 供应商对采购文件有疑问的，招标代理机构及采购人按答疑程序处理；供应商对采购文件有异议的，按质疑程序处理。

#### 37.4 质疑条件

37.4.1 提出质疑的应是直接参与相应采购项目的供应商。以联合体形式参与的，由联合体共同提出；

37.4.2 提供质疑的项目名称和编号、质疑供应商的单位名称、详细地址、邮政编码、联系人及联系电话等基本情况；

37.4.3 有质疑的具体事项、请求及理由，并附相关证据材料；

37.4.4 质疑书加盖公章，被授权人进行质疑的同时提交法人授权委托书；

37.4.5 质疑材料中有外文资料的，应一并附上中文译本，并以中文译本为准。

37.4.6 质疑不得超过质疑受理的时效和范围。

不符合上述条件的，我招标代理机构不予受理。

#### 37.5 受理质疑办理程序

37.5.1 先与质疑供应商进行沟通，以消除因误解或对采购规则和程序的不了解而引起的质疑。对沟通情况满意的，供应商撤回质疑，质疑处理程序终止。

37.5.2 处理质疑一般进行书面审查；必要时听取各方当事人的陈述和申辩、进行相关调查；组织原评标委员会或谈判小组进行复议。

37.5.3 在质疑处理期间，招标代理机构视情形决定暂停采购活动。

37.5.4 招标代理机构原则上在质疑受理之日起七个工作日内书面答复质疑供应商。答复函以直接领取、传真或邮寄方式送达。

37.5.5 供应商向招标代理机构提出质疑后，在质疑处理期限内，不得同时向其他方面提起同一质疑。质疑供应商如已就同一事项提起投诉、提请行政复议或诉讼的，质





疑程序终止。

### 37.6 相关责任与义务

37.6.1 采购单位、评标专家和相关供应商等当事人应积极配合招标代理机构进行质疑调查，如实反映情况，及时提供证明材料。

37.6.2 质疑供应商有下列情形之一的，属于虚假、恶意质疑，招标代理机构将有权力将质疑供应商虚假、恶意质疑的行为上报政府采购监督管理部门，并视情节提请政府采购监督管理部门给予一定年限内禁止参与政府采购活动资格或其他处罚：

37.6.3 捏造事实或提供虚假证明材料的；

37.6.4 假冒他人名义进行质疑的；

37.6.5 拒不配合进行有关调查、情节严重的。

### 37.7 其他

37.7.1 本招标文件的解释权归招标代理机构所有，招标代理机构在征得采购人或相关主管部门同意后，有权在法律允许范围内调整本次招标活动的细节及保留最终解释权。

37.7.2 招标代理机构向投标人提供的资料和数据，是招标代理机构现有的能供投标人利用的资料，招标代理机构对投标人由此而作出的推论、理解和结论概不负责。

37.7.3 如果投标人实质上不符合投标资格，即使已购买招标文件、参加投标并缴纳各种费用，招标代理机构或采购人可以随时取消其投标或中标资格，招标代理机构或采购人对该投标人的一切损失概不责任。

37.7.4 中标无效的，发出的中标通知书和签订的合同自始没有法律约束力，但不影响合同中存在的有关解决争议方法的条款的效力。

37.7.5 本招标文件所有的附件与本招标文件具有同等效力。



## 第二部分 合同格式



(此部分仅供参考)

甲方:

乙方:

根据深圳高星项目管理有限公司(项目编号\_\_\_\_\_)招标项目的投标结果,由\_\_\_\_\_单位为中标方。按照《中华人民共和国民法典》和《深圳经济特区政府采购条例》,经深圳市\_\_\_\_\_ (以下简称甲方)和\_\_\_\_\_单位(以下简称乙方)协商,就\_\_\_\_\_项目,达成以下合同条款:

一、采购内容

二、合同金额

本合同金额为(大写): \_\_\_\_\_ 元  
(¥\_\_\_\_\_元)人民币。

三、技术资料

1、乙方应按招标文件规定的时间向甲方提供有关技术资料。

2、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、规格、计划、图纸、样品或资料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。

3、合同履行完毕,未经甲方的书面同意,乙方不得保存在履行合同过程中所获得或接触到的任何内部数据资料。

四、知识产权

乙方应保证提供服务过程中不会侵犯任何第三方的知识产权。

五、履约保证金

乙方交纳人民币\_\_\_\_\_作为本合同的履约保证金。

六、甲方的权利与义务

1、\_\_\_\_\_

2、\_\_\_\_\_

3、\_\_\_\_\_

4、\_\_\_\_\_

5、甲方的其它权利与义务\_\_\_\_\_

七、乙方的权利与义务

1、\_\_\_\_\_

2、\_\_\_\_\_



3、\_\_\_\_\_

4、\_\_\_\_\_

5、乙方的其它权利与义务\_\_\_\_\_

八、合同履行时间、履行方式及履行地点

1. 履行时间：\_\_\_\_\_

2. 履行方式：\_\_\_\_\_

3. 履行地点：\_\_\_\_\_

九、验收

1、下列文件的验收分为\_\_\_\_\_个阶段：

2、其余文件和工作由用户组织有关技术人员根据国家和行业有关规范、规程、标准和用户需求直接验收。

3、验收依据为\_\_\_\_\_号招标文件、乙方投标文件，国家和行业有关规范、规程和标准。

十、付款方式和税费

1、合同签订后\_\_\_\_\_天内，甲方向乙方支付合同总价\_\_\_\_\_%的款项。

2、检测完成并提交评估报告后，甲方向乙方支付合同总价\_\_\_\_\_%的款项。

3、报告通过专家评审后，甲方向乙方支付合同总价\_\_\_\_\_%的款项。

本合同执行中相关的一切税费均由乙方负担。

十一、争议解决办法

执行本合同发生的争议，由甲乙双方协商解决。

十二、违约责任

1、因乙方原因，未能按规定时间完成有关工作的，每延误一天，甲方可在支付合同余款中扣除合同价款千分之一。

2、由于乙方原因造成试验成果质量低劣，不能满足大纲要求时，应继续完善试验工作，其费用由乙方承担。

3、如乙方提供的服务文件不符合质量要求，必须在甲方提出要求后 7 天内无条件修改，其费用由乙方承担。

4、\_\_\_\_\_方违反本合同\_\_\_\_\_约定，应当\_\_\_\_\_。

十三、其他

1、本合同与\_\_\_\_\_号招标文件、乙方投标文件如有抵触之处，以本合同条款为准。

2、下列文件均为本合同的组成部分：

(1) \_\_\_\_\_号招标文件、答疑及补充通知；

(2) 投标文件；

(3) 本合同执行中共同签署的补充与修正文件。



本合同一式\_\_\_\_\_份，甲、乙双方各执\_\_\_\_\_份，具有同等法律效力。本合同自双方法人代表签字（盖章）认可之日起生效。

本合同未尽事宜，双方友好协商，达成解决方案，经双方签字后，可作为本合同的有效附件。

附件：

- 1、《中标/成交通知书》；
- 2、《投标文件》；
- 3、《招标文件》。

甲方：

地址：

法定代表人：

委托代理人：

电话：

开户银行：

帐号：

乙方：

地址：

法定代表人：

委托代理人：

电话：

开户银行：

帐号：

签约地址：

签约时间： 年 月 日

注：本合同样本仅供参考，具体条款内容由采购单位和中标单位协商确定。



## 第三部分 投标文件格式



\_\_\_\_\_项目

投 标 文 件  
(正本/副本)

采购项目编号：\_\_\_\_\_

包 号：(如有)\_\_\_\_\_

投标人名称：\_\_\_\_\_

投标人法定代表人(或投标授权代表人)签字：\_\_\_\_\_

日期：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

投标文件递交至：深圳市光明区公明北环路辅路星兆晨集团大厦1栋二楼

(在 XXXX 年 XX 月 XX 日 XX 时 XX 分之前不得启封)

## 一、 自查表

评审内容		自查结论	证明资料
资格性检查项目	1 投标人具备投标人资格要求，且提交相应证明材料。（详见：招标公告中的投标人资格要求）	<input type="checkbox"/> 通过 <input type="checkbox"/> 不通过	见投标文件第（）页
符合性检查指引	1 未出现将一个包中的内容拆开投标；	<input type="checkbox"/> 通过 <input type="checkbox"/> 不通过	
	2 投标文件及开标一览表按规定密封、签字、盖章；	<input type="checkbox"/> 通过 <input type="checkbox"/> 不通过	
	3 投标函已提交并符合招标文件要求的；	<input type="checkbox"/> 通过 <input type="checkbox"/> 不通过	
	4 除招标文件未规定允许有替代方案外，对同一项目投标时，未同时提供两套或两套以上的投标方案；	<input type="checkbox"/> 通过 <input type="checkbox"/> 不通过	
	5 按照招标文件规定要求签署、盖章且投标文件有法定代表人签字，或签字人有法定代表人有效授权书；且按要求提供有效的社保证明文件或其他证明文件；	<input type="checkbox"/> 通过 <input type="checkbox"/> 不通过	
	6 投标总价或分项报价不高于财政预算限额；	<input type="checkbox"/> 通过 <input type="checkbox"/> 不通过	
	7 同一项目未出现两个及以上报价；	<input type="checkbox"/> 通过 <input type="checkbox"/> 不通过	
	8 投标人报价不低于其成本，或低于成本，能作出合理说明；	<input type="checkbox"/> 通过 <input type="checkbox"/> 不通过	
	9 投标报价未有严重缺漏项目；	<input type="checkbox"/> 通过 <input type="checkbox"/> 不通过	
	10 投标文件载明的服务期满足招标文件规定；	<input type="checkbox"/> 通过 <input type="checkbox"/> 不通过	
	11 所投产品、工程、服务在质量、技术、方案等方面实质性满足招标文件要求；	<input type="checkbox"/> 通过 <input type="checkbox"/> 不通过	
	12 投标文件没有招标文件中规定的其它无效投标条款的；	<input type="checkbox"/> 通过 <input type="checkbox"/> 不通过	
	13 按有关法律、法规、规章不属于投标无效的。	<input type="checkbox"/> 通过 <input type="checkbox"/> 不通过	





注：以上材料将作为投标人合格性和有效性审核的重要内容之一，投标人必须严格按照其内容及序列要求在投标文件中对应如实提供，对缺漏和不符合项将会直接导致无效投标。

投标人法定代表人（或投标授权代表人）签字：\_\_\_\_\_

投标人名称（签章）：\_\_\_\_\_

日期： 年 月 日



## 关于中标供应商投标（响应）文件信息公开部分（此部分内容将在中标（成交）结果公告中公示，请知悉）：

1. 《中小企业声明函》（如有）
2. 《残疾人福利性单位声明函》（如有）
3. 供应商为注册地在国家级贫困县域内物业公司的，应公开注册所在县扶贫部门出具的聘用建档立卡贫困人员具体数量的证明（如有）
4. 《关于符合本国产品标准的声明函》（如有）
5. 《投标函》（《响应书》）
6. 《承诺函》（声明、投标人诚信承诺函及相关承诺函）
7. 资格证明文件（招标公告申请人的资格要求的证明文件）
8. 商务部分的证明材料（投标人综合资质情况、自主知识产权产品（创新、设计）情况）



## 2、综合评分指引

对于“综合评分指引”请投标人按照本文件第六部分 评分细则表内容，根据各评分项目以自上而下的顺序编制。因项目次序混乱而影响评标效率及评标结果者，投标人自负其责。

评分因素 (逐条填写商务部分、技术部分评分因素栏中内容)	评分准则 (逐条填写商务部分、技术部分评分准则栏中内容)	证明文件
		见投标/响应文件第( )页
		见投标/响应文件第( )页
		见投标/响应文件第( )页
		见投标/响应文件第( )页
		见投标/响应文件第( )页
		见投标/响应文件第( )页
		见投标/响应文件第( )页

投标人法定代表人（或投标授权代表人）签字：\_\_\_\_\_

投标人名称（签章）：\_\_\_\_\_

日期： 年 月 日

## 二、 资格性文件

### 1、 投标函

(招标代理机构):

依据贵方采购项目名称(采购项目编号)项目招标采购货物及服务的投标邀请,我方代表(姓名、职务)经正式授权并代表(投标人名称、地址)提交下述文件正本 1 份,副本 5 份。

1. 自查表;
2. 资格性文件;
3. 商务部分;
4. 技术部分;
5. 价格部分;
6. 声明、投标人诚信承诺函及其他相关承诺函;
7. ....。

在此,我方声明如下:

1. 同意并接受招标文件的各项要求,遵守招标文件中的各项规定,按招标文件的要求提供报价。
2. 投标有效期为递交投标/响应文件之日起 90 天,中标人投标有效期延至合同验收之日。
3. 我方已经详细地阅读了全部招标文件及其附件,包括澄清及参考文件(如果有的话)。我方已完全清晰理解招标文件的要求,不存在任何含糊不清和误解之处,同意放弃对这些文件所提出的异议和质疑的权利。
4. 我方已毫无保留地向贵方提供一切所需的证明材料。
5. 我方承诺在本次投标响应中提供的一切文件,无论是原件还是复印件均为真实和准确的,绝无任何虚假、伪造和夸大的成份,否则,愿承担相应的后果和法律责任。
6. 我方完全服从和尊重评委会所作的评定结果,同时清楚理解到报价最低并非意味着必定获得中标资格。
7. 我方同意按招标文件规定向招标代理机构缴纳采购服务费。

投标人: \_\_\_\_\_

地址: \_\_\_\_\_

传真: \_\_\_\_\_

电话: \_\_\_\_\_

电子邮件: \_\_\_\_\_

投标人法定代表人(或投标授权代表人)签字: \_\_\_\_\_

投标人名称(公章): \_\_\_\_\_

开户银行: \_\_\_\_\_

帐号: \_\_\_\_\_

日期: \_\_\_\_\_

## 2、法定代表人/负责人资格证明书及授权委托书

### (1) 法定代表人/负责人资格证明书

**温馨提示：**为避免出现《深圳经济特区政府采购条例实施细则》第七十五条第二项所列情形，请投标供应商核实你单位法定代表人、本项目投标授权代表人、项目负责人(如有)、主要技术人员(如有)等是否在你公司缴纳社会保险。

**★特别注意事项：**依据《深圳经济特区政府采购条例实施细则》第七十五条规定的“不同投标供应商的法定代表人、主要经营负责人、项目投标授权代表人、项目负责人、主要技术人员为同一人、属同一单位或者在同一单位缴纳社会保险”属于“串通投标行为”；因此，投标人在投标时应提供法定代表人/主要经营负责人投标截止日近三个月任意一个月的社保缴纳证明文件。如投标人为新成立单位且成立时间不足三个月，可提供加盖投标人公章的情况说明或其他证明材料；如法定代表人/主要经营负责人为退休人员的，可提供退休证明亦视为符合。**如供应商未按以上要求提供证明文件，则无法通过符合性检查。**

致（招标代理机构）：

单位名称（盖公章）：

地址：

姓名：性别：年龄：

身份证号码：职务：

我系（单位名称：）的法定代表人。本证明书用于（单位名称：）签署（项目名称：）、（项目编号：）项目的投标文件、进行合同投标、签署合同和处理与之有关的一切事务。

特此证明。

日期：年月日

说明：1. 法定代表人为企业事业单位、国家机关、社会团体的主要行政负责人。

2. 内容必须填写真实、清楚、涂改无效，不得转让、买卖。

3. 将此证明书提交对方作为合同附件。

**(为避免无效投标，请供应商务必提供本附件)**

**附件 1：法定代表人身份证正、反面复印件**

法定代表人身份证正、反面复印件

**附件 2：法定代表人/负责人投标截止日近三个月任意一个月的社保缴纳证明文件或提供投标单位成立不足三个月的情况说明（或其他证明材料）或提供法定代表人/负责人的退休证明文件。**

**法定代表人/负责人投标截止日近三个月任意一个月的社保缴纳证明**

**投标单位成立不足三个月的情况说明或其他证明材料（格式自拟）**

**法定代表人/负责人的退休证明文件**

## (2) 法定代表人/负责人授权委托书

**温馨提示：**为避免出现《深圳经济特区政府采购条例实施细则》第七十五条第二项所列情形，请投标供应商核实你单位法定代表人、本项目投标授权代表人、项目负责人(如有)、主要技术人员(如有)等是否在你公司缴纳社会保险。

**★特别注意事项：**依据《深圳经济特区政府采购条例实施细则》第七十五条规定的“不同投标供应商的法定代表人、主要经营负责人、项目投标授权代表人、项目负责人、主要技术人员为同一人、属同一单位或者在同一单位缴纳社会保险”属于“串通投标行为”，因此，投标人在投标时应提供投标授权代表（如投标签字代表为法定代表人，则无需提供）在投标单位缴纳的近三个月任意一个月的社保证明文件，如为法定代表人自行投标则无需提供；如投标人为新成立单位且成立时间不足三个月无法提供授权代表的社保证明的，应提供承诺函，承诺相关人员为供应商本单位员工。**如供应商未按以上要求提供证明文件，则无法通过符合性检查。**

致（招标代理机构）：

本授权委托书声明：我（姓名）系（投标人名称）的法定代表人，现授权委托（单位名称）的（姓名）为我单位签署本项目已递交的投标文件的法定代表人的授权委托代理人，代理人全权代表我所签署的本项目已递交的投标文件内容我均承认。

代理人无转委托权，特此委托。

代理人：性别：年龄：

联系电话：手机：

身份证号码：职务：

**投标人（盖章）：**

**法定代表人（签字或盖章）：**

授权委托日期：年月日

说明：1. 法定代表人为企业事业单位、国家机关、社会团体的主要行政负责人。

2. 内容必须填写真实、清楚、涂改无效，不得转让、买卖。

3. 将此证明书提交对方作为合同附件。

4. 授权权限：全权代表本单位参与上述采购项目的投标，负责提供与签署确认一切文书资料，以及向贵方递交的任何补充承诺。

5. 有效期限：与本单位投标/响应文件中标注的投标有效期相同，自本单位盖公章之日起生效。

6. 投标签字代表为法定代表人，则本表不适用。

**(为避免无效投标，请供应商务必提供以下附件)**

**附件 1：授权委托书人身份证正、反面复印件**

授权委托人身份证正、反面复印件



附件 2: 授权委托人在投标单位缴纳的近三个月任意一个月的社保证明文件或承诺函(格式附后)

### 授权委托人社保证明

附: 承诺函格式(承诺函格式不允许修改, 否则投标无效)

#### 承诺函

致: 招标代理机构

因我方为新成立企业且成立时间不足三个月, 无法提供本项目授权代表\_\_\_\_(姓名, 性别, 身份证号码)\_\_\_\_同志的社保证明, 现我方承诺该授权代表为我方签订经济合同及办理其他事务代理人, 其权限是: \_\_\_\_\_, 为我方单位正式员工。

我方以上承诺内容不实的, 属于“隐瞒真实情况, 提供虚假资料的”情形, 我方自愿承担一切不利的法律后果。

特此承诺。

投标人法定代表人(或法定代表人授权代表)签字:

投标人名称(签章):

日期: 年 月 日

★注: 上述《承诺函》格式不允许修改, 否则投标无效。

### 3、关于资格的声明函

致：（采购人/招标代理机构）

关于贵方采购项目名称：\_\_\_\_\_采购项目编号：\_\_\_\_\_包(组)号：\_\_\_\_\_）

投标邀请，本签字人愿意参加投标响应，提供投标文件中规定的服务，并证明提交的下列文件和说明是准确的和真实的。

- 1、由（工商管理部门）签发的我方工商营业执照副本扫描件一份。
- 2、相关服务条款及服务范围。
- 3、招标文件要求的资格证明文件。
- 4、本人确认资格文件中的说明是真实的、准确的。

（相关证明文件附后）

内容至少包括但不限于：

（1）详见第二册专用条款/针对《投标须知》的补充及调整/招标公告中“三、申请人的资格要求”提供证明文件。

（2）投标人认为有必要提供的其他证明文件。

投标人法定代表人（或投标授权代表人）签字：\_\_\_\_\_

投标人名称（签章）：\_\_\_\_\_

日期：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日

#### 4、供应商基本情况表

填表单位：（加盖单位公章）

填表日期： 年 月 日

采购人			项目名称		
投标（响应） 供应商			供应商统一社会信用 代码		
投标（响应）供应商相关人员情况					
序号	职务	姓名	身份证号码	劳动合同 关系单位	缴纳社会 保险单位
1	法定代表人/单位负责人/ 主要经营负责人				
2	项目投标授权代表人				
3	项目负责人				
4	主要技术人员				
5	投标文件编制人员				
说明：同一职务有多人担任（如主要技术人员），应分行填写。					
投标（响应）供应商关联关系情况					
序号	关联关系类型	关联主体名称	备注		
1	控股股东		指出资额（或持有股份）占投标（响应）供应商资本总额（或股本总额）50%以上的股东，以及出资额（或持有股份）的比例虽然不足 50%，但依其出资额（或持有股份）所享有的表决权已足以对投标（响应）供应商股东会（或股东大会）的决议产生重要影响的股东。		
2	管理关系		指对投标（响应）供应商不具有出资持股关系，但对其存在管理关系的主体。		
说明：同一关联关系类型有多个主体的，应分行填写。					

**特别注意：**上述表格用于审查不同供应商的法定代表人、投标授权代表人、项目负责人（如有）是否为同一人或存在同一单位缴纳社会保险，或者是否存在直接控股、管理关系；**如发现上述情形的，供应商资格审查不通过，不得参与本次自行采购活动。**

### 三、 商务部分

#### (一) 投标人概况

##### 1、投标人情况介绍表

序号	项 目	内容及说明	备注
一	营业执照/事业单位法人证明		提供复印件（加盖公章）
	1. 注册年度及注册编号		
	2. 注册资金（万元）：		
	3. 经营场所：		
	4. 有效期：		
二	其他资格（质）证书	（可按表格格式扩展）	提供复印件（加盖公章）
	1. 证书名称		
	2. 批准单位		
	3. 等级		
	4. 批准时间及编号		
	5. 有效期		
三	其他	投标人认为需补充的其他说明	
	1. ....		

注：在按要求填写好此表格后，各投标单位可以用其它的方式，就公司整体情况作出详细的介绍（可以提供相应文字、照片等）。

(二) 商务条款偏离表

序号	商务条款要求 (按第五部分招标项目需求 三、商务要求 明细中内容逐条填写)	是否响应	偏离说明
1			
2			
3			
4			
5			
6			
...			

注：1. 对于上述要求，如投标人完全响应，则请在“是否响应”栏内打“√”，对空白或打“×”视为偏离，请在“偏离说明”栏内扼要说明偏离情况。

2. 此表内容必须与招标文件中商务条款内容一致，打“★”项为不可负偏离条款，偏离可能导致废标。

3. 本表内容不得擅自修改。

投标人法定代表人（或投标授权代表人）签字：\_\_\_\_\_

投标人名称（签章）：\_\_\_\_\_

日期：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

（三）投标人综合素质情况（内容格式自拟）

（中标供应商此部分内容将在中标（成交）结果公告中公示）

（四）自主知识产权产品（创新、设计）情况（内容格式自拟）

（中标供应商此部分内容将在中标（成交）结果公告中公示）

（五）服务业绩（内容格式自拟）

（六）履约评价（内容格式自拟）

（七）项目完成（服务期满）后的服务承诺（内容格式自拟）

（八）违约承诺（内容格式自拟）

## 四、 技术部分

### (一) 服务条款响应表

序号	服务条款要求	投标文件服务条款响应情况	偏离情况
1	此项内容为招标文件第五部分招标项目需求中的“二、服务内容及要求”的所有条款要求。	<p><b>【填写说明：1、如投标人能完全按照此部分条款要求承诺（响应）并实施，可填写“完全按招标文件要求响应”；</b></p> <p>2、如投标人承诺（响应）内容出现正偏离或负偏离，请逐条做出说明。<b>】</b></p> <p>（由于填写格式不正确或者表述不清晰导致的后果，由投标人自行承担相关责任）</p>	

注：1. “偏离情况”栏中应填写“正偏离”、“负偏离”或“无偏离”。

2. “投标文件服务条款响应情况”一栏根据填写说明填写。

3. 本表内容不得擅自修改。

4. 打“★”项为不可负偏离条款，偏离可能导致废标。

投标人法定代表人（或投标授权代表人）签字：\_\_\_\_\_

投标人名称（签章）：\_\_\_\_\_

日期：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

(二) 服务方案（内容格式自拟）

(三) 项目重点难点分析、应对措施及相关的合理化建议（内容格式自拟）

(四) 项目负责人（限 1 人）（内容格式自拟）

(五) 保安队长（限 1 人）（内容格式自拟）

(六) 项目团队人员（项目负责人、保安队长除外）（内容格式自拟）



## 五、 价格部分

### 1、 开标一览表

投标人名称: \_\_\_\_\_

招 标 编 号: \_\_\_\_\_

包 号: \_\_\_\_\_

币 种: \_\_\_\_\_人民币\_\_\_\_\_

序号	项目名称	投标总价（元）	备注
		大写: 小写:	

投标人法定代表人（或投标授权代表人）签字: \_\_\_\_\_

投标人名称（签章）: \_\_\_\_\_

日期: 年 月 日

注：1、此表应按“投标人须知前附表”的规定密封标记（单独密封于信封内）并单独提交。

2、投标人如果需要对报价或其它内容加以说明，可在备注栏填写。

3、若开标一览表中大写金额和小写金额不一致的，以大写金额为准。

## 2、投标分项报价表

投标人名称：\_\_\_\_\_

招标编号：\_\_\_\_\_

包号：\_\_\_\_\_（如有）

币种：\_\_\_\_\_

序号	项目内容	单价（元）	总价（元）	备注
1				
2				
...				
...				
投标总价（元）				

投标人法定代表人（或投标授权代表人）签字：\_\_\_\_\_

投标人名称（签章）：\_\_\_\_\_

日期： 年 月 日

注：1、如果不提供详细分项报价将视为没有实质性响应招标文件。

2、总计价应等于《开标一览表》中的投标总价。若总计价与《开标一览表》总价不一致，以开标一览表总价为准

3、本表格仅为指导性范本，供应商应根据项目具体情况对各分项内容进行调整提供详细分项报价。

## 六、 声明、投标人诚信承诺函及相关承诺函

### 1、声明

致：（采购人/招标代理机构）：

本公司就参加（项目名称）项目投标工作，作出郑重声明：

1. 我公司已完全理解该项目招标公告所列明的全部条件，亦保证我公司完全符合本项目的投标条件。

2. 我公司已认真核实可投标文件的全部资料，所有资料均为真实资料。我公司对投标文件中全部投标资料的真实性负责，如被证实我公司的投标文件中存在虚假资料的，我公司愿意接受主管部门做出的行政处罚。

3. 保证遵守招标文件的规定，放弃提出对招标文件误解的权利。

以上声明若有违反，一经查实，本人和本公司愿意接受有关部门的相应处罚，并愿意承担由此带来的法律后果。

投标人法定代表人（或投标授权代表人）签字：\_\_\_\_\_

投标人名称（签章）：\_\_\_\_\_

日期： 年 月 日

## 2、投标人诚信承诺函

致（采购人/招标代理机构）：

我公司承诺近三年在政府采购招标投标活动中，不存在以下情形：

- （一）被纪检监察部门立案调查，违法违规事实成立的；
- （二）未按本条例规定签订、履行采购合同，造成严重后果的；
- （三）隐瞒真实情况，提供虚假资料的；
- （四）以非法手段排斥其他供应商参与竞争的；
- （五）与其他采购参加人串通投标的；
- （六）在采购活动中应当回避而未回避的；
- （七）恶意投诉的；
- （八）向采购项目相关人行贿或者提供其他不当利益的；
- （九）阻碍、抗拒主管部门监督检查的；
- （十）履约检查不合格或者评价为差的；
- （十一）主管部门认定的其他情形。

如我司存在以上情形，被有关主管部门按照《深圳经济特区政府采购条例》第 57 条处罚、或者上述行为超出法定追诉时效未被追诉、或者上述情节轻微未给予禁止参加政府采购的行政处罚，我司自愿承担虚假应标以及其他一切不利的法律后果。

特此承诺。

投标人法定代表人（或投标授权代表人）签字：\_\_\_\_\_

投标人名称（签章）：\_\_\_\_\_

日期： 年 月 日



### 3、符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定条件声明函

致：采购人/招标代理机构

我单位参与本项目政府采购活动时，未被列为失信被执行人、重大税收违法案件当事人名单、政府采购严重违法失信记录名单，承诺具备《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定条件，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。

投标人法定代表人（或投标授权代表人）签字：\_\_\_\_\_

投标人名称（签章）：\_\_\_\_\_

日期： 年 月 日

#### 4、政府采购投标及履约承诺函

致：采购人/招标代理机构：

我单位承诺：

- 1、对本招标项目所提供的货物或服务未侵犯知识产权。
- 2、我公司参与该项目投标，严格遵守政府采购相关法律，投标做到诚实，不造假，不围标、串标、陪标。我公司已清楚，如违反上述要求，其投标将作废，被列入不良记录名单并在网上曝光，同时将被提请政府采购监督管理部门给予一定年限内禁止参与政府采购活动或其他处罚。
- 3、参与本项目投标前三年内，在经营活动中没有重大违法记录。
- 4、参与本项目政府采购活动时不存在被有关部门禁止参与政府采购活动且在有效期内的情况。
- 5、参与本项目政府采购活动时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。
- 6、我公司已清楚：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，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。
- 7、我公司承诺满足《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定。
- 8、如果中标，做到守信，不偷工减料，依照本项目招标文件需求内容、签署的采购合同及本公司在投标中所作的一切承诺履约。项目验收达到全部指标合格，力争优良。
- 9、我公司已认真核对了投标文件的全部内容，所有资料均为真实资料。我公司对投标文件中全部投标资料的真实性负责，如被证实我公司的投标文件中存在虚假资料的，则视为我公司隐瞒真实情况、提供虚假资料，我公司愿意接受主管部门作出的行政处罚。
- 10、我公司承诺不非法转包、分包。
- 11、我公司承诺本项目的报价不低于我公司的成本价，否则，我公司清楚将面临投标无效的风险；我公司承诺不恶意低价谋取中标；我公司对本项目的报价负责，中标后将严格按照本项目招标文件需求、签署的采购合同及我公司在投标中所作的全部承诺履行。我公司清楚，若我公司以“报价太低而无法履约”为理由放弃本项目中标资格时，愿意接受主管部门的处理处罚。若我公司中标本项目，我公司的报价明显低于其他投标人的报价时，我公司清楚，本项目将成为重点监管、重点验收项目，我公司将按时保质保量完成，并全力配合有关监管、验收工作；若我公司未按上述要求履约，我公司愿意接受主管部门的处理处罚。
- 12、我公司不存在《深圳市财政局政府采购供应商信用信息管理办法》（深财规〔2023〕3号）列明的严重违法失信行为。

以上承诺，如有违反，愿依照国家相关法律处理，并承担由此给采购人带来的损失。

投标人法定代表人（或法定代表人授权代表）签字：\_\_\_\_\_

投标人名称（签章）：\_\_\_\_\_

日期： 年 月 日

**5、近三年内（投标人成立不足三年的可从成立之日起算）在经营活动中无重大违法犯罪记录和不  
存在被禁止参与政府采购活动的书面声明**

致：采购人/招标代理机构

在参与贵公司组织的\_\_\_\_\_（项目名称）\_\_\_\_\_（项目编号：）政府采购活动前，我公司近三年内（投标人成立不足三年的可从成立之日起算）在经营活动中无重大违法犯罪记录和不  
存在被财政等政府主管部门处以禁止参与政府采购活动的情况（即不存在仍处于被禁止参与政府  
采购活动期限内）。

我公司对该声明的真实性负责，如有不实，自愿接受法律制裁。

投标人法定代表人（或投标授权代表人）签字：\_\_\_\_\_

投标人名称（签章）：\_\_\_\_\_

日期： 年 月 日

**6、非联合体投标的声明**

致：采购人/招标代理机构

关于贵单位\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日\_\_\_\_\_（招标编号）投标邀请函，我方愿意  
参与投标，提供邀请函规定的\_\_\_\_\_（项目名称），并向贵单位保证我单位  
为独立投标，非联合体投标。

投标人法定代表人（或投标授权代表人）签字：\_\_\_\_\_

投标人名称（签章）：\_\_\_\_\_

日期： 年 月 日



## 7、投标人对投标文件的真实性承诺

致：采购人/招标代理机构

我单位已认真核实了参与贵公司组织的\_\_\_\_\_（项目名称）\_\_\_\_\_（项目编号：\_\_\_\_\_）的投标文件的全部资料,所有资料均为真实资料。我单位对投标文件中全部投标资料的真实性负责,如被证实我单位的投标文件中存在虚假资料的,则视为我单位隐瞒真实情况、提供虚假资料,我单位愿意接受主管部门作出的行政处罚。

投标人法定代表人（或投标授权代表人）签字：\_\_\_\_\_

投标人名称（签章）：\_\_\_\_\_

日期： 年 月 日

## 8、信用承诺书

致： （招标机构）

信用承诺是社会信用体系建设的重要内容，更是体现诚信守法的重要标志。我司在参与贵方的政府采购活动中，谨作出以下承诺：

一、承诺我司和我司法人代表均未被列入深圳市人民法院公布的失信被执行人名单。如因上述情形，引起质疑、投诉或其他方式情况反映，一经核实我司或我司法人代表为失信被执行人，将视为隐瞒真实情况，提供虚假资料，已经中标、成交的，按中标、成交无效处理（在项目投标截止时间前失信信息被删除的或在开标后被列入失信名单的除外）。

二、承诺所提供的资料真实、合法，没有任何伪造、变造资料，或通过欺骗、窃取等非法及不正当手段获得相关资料的行为。如存在上述情形，贵单位有权将其列入我司的信用记录，并归集纳入到相关的信用信息系统、黑名单等，贵单位及相关信用信息系统的运营单位有权将之对外公示。

由此产生的一切后果由我司自行承担。

投标单位：

年      月      日

## 9、政府采购违法行为风险知悉确认书

我单位在投标前已充分知悉以下情形为参与政府采购活动时的重大风险事项，并承诺已对下述风险提示事项重点排查，若存在下述情况，我单位愿意依法承担被记入供应商诚信档案、罚款、取消参与政府采购资格、吊销营业执照等处罚；构成犯罪的，依法承担刑事责任。

序号	供应商参与投标禁止情形
1	与其他投标供应商的法定代表人、主要经营负责人、投标授权代表人、项目负责人、主要技术人员为同一人、属同一单位或者在同一单位缴纳社会保险。
2	参与本项目政府采购活动时，与其他投标供应商存在单位负责人为同一人或直接控股、管理关系。
3	与其他投标供应商的投标文件或部分投标文件相互混装或存在非正常一致。
4	与其他投标供应商的投标文件由同一单位或者同一人编制，或者使用同一设备编制（“文件制作机器码”“文件创建标识码”一致）。
5	提供未经出具机构核实的虚假的检验检测报告、业绩材料、社保缴纳证明、学历学位证书、职称认证证书等材料。
6	擅自将投标密钥或电子营业执照出借他人使用或未妥善保管。

### 一、我单位已充分知悉“隐瞒真实情况，提供虚假资料”的法定情形，包括但不限于：

（一）通过转让或者租借等方式从其他单位获取资格或者资质证书投标的。

（二）由其他单位或者其他单位负责人在投标供应商编制的投标文件上加盖印章或者签字的。

（三）项目负责人或者主要技术人员不是本单位人员的。

（四）投标保证金不是从投标供应商基本账户转出的。

（五）其他隐瞒真实情况、提供虚假资料的行为。

### 二、我单位已充分知悉“与其他采购参加人串通投标”的法定情形，包括但不限于：

（一）投标供应商之间相互约定给予未中标的供应商利益补偿。

（二）不同投标供应商的法定代表人、主要经营负责人、项目投标授权代表人、项目负责人、主要技术人员为同一人、属同一单位或者在同一单位缴纳社会保险。

（三）不同投标供应商的投标文件由同一单位或者同一人编制，或者由同一人分阶段参与编制的。

（四）不同投标供应商的投标文件或部分投标文件相互混装。

（五）不同投标供应商的投标文件内容存在非正常一致。

（六）由同一单位工作人员为两家以上（含两家）供应商进行同一项投标活动的。

- (七) 不同投标人的投标报价呈规律性差异。
- (八) 不同投标人的投标保证金从同一单位或者个人的账户转出。
- (九) 主管部门依照法律、法规认定的其他情形。

**三、我单位已充分知悉下列情形存在法律风险，在投标前已对相关风险事项进行排查。**

(一) 对于从其他主体获取的投标资料，我单位应审慎核查，确保其真实性。如主管部门查实投标文件中存在虚假资料的，无论相关资料是否由第三方或本公司员工提供，均不影响主管部门对供应商存在“隐瞒真实情况，提供虚假资料”违法行为的认定。

(二) 对于涉及国家机关出具的公文、证件、证明材料等文件，一旦涉嫌虚假，经查实，主管部门将依法从严处理，并移送有关部门追究法律责任；涉嫌犯罪的，移送司法机关处理。

(三) 我单位对投标电子密钥或电子营业执照负有妥善保管、及时变更和续期等主体责任；使用电子密钥或电子营业执照在深圳政府采购网站进行的活动，均具有法律效力，须承担相应的法律后果。若擅自将投标密钥或电子营业执照出借他人使用所造成的法律后果，由我单位自行承担。

**四、我单位已充分知悉政府采购违法、违规行为的法律后果。**

经查实，若我单位存在政府采购违法、违规行为，主管部门将依据《深圳经济特区政府采购条例》第五十七条的规定，处以一至三年内禁止参与本市政府采购，并记入供应商诚信档案，处采购金额千分之十以上千分之二十以下罚款；情节严重的，取消参与本市政府采购资格，处采购金额千分之二十以上千分之三十以下罚款，由市场监管部门依法吊销营业执照。

以下文字请投标供应商抄写并确认：“我单位已仔细阅读《政府采购违法行为风险知悉确认书》，充分知悉违法行为的法律后果，并承诺将严谨、诚信、依法依规参与政府采购活动”。

---

---

---

---

单位负责人签名：\_\_\_\_\_

(加盖公章)

日期：\_\_\_\_\_

注：《政府采购违法行为风险知悉确认书》需由投标供应商负责人签字并加盖单位公章后，一并编入投标文件中。

## 七、 招标文件要求的其他内容及投标人认为需要加以说明其他内容

### 评标优惠政策声明函

#### 填写指引：

1、该部分内容由投标人根据自身实际情况填写，**投标人必须提供符合要求的声明函，其中企业类型为中型、小型或微型。残疾人福利单位、监狱企业视同小型、微型企业，提供残疾人福利性单位声明函或监狱企业声明函及监狱企业证明文件，不符合要求的声明函作投标无效处理。**投标人提供的声明函不属实的，属于提供虚假资料谋取中标，依照《中华人民共和国政府采购法》等国家有关规定追究相应责任。

2、该部分内容填写需要参考的相关文件包括但不限于：

(1)《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库〔2020〕46号），链接：  
[www.ccgp.gov.cn/news/202012/t20201229\\_15715888.htm](http://www.ccgp.gov.cn/news/202012/t20201229_15715888.htm)

(2)《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），链接：[www.gov.cn/zwzk/2011-07/04/content\\_1898747.htm](http://www.gov.cn/zwzk/2011-07/04/content_1898747.htm)

(3)《统计上大中小微型企业划分办法(2017)》（国统字〔2017〕213号），链接：[www.stats.gov.cn/tjsj/tjbz/201801/t20180103\\_1569357.html](http://www.stats.gov.cn/tjsj/tjbz/201801/t20180103_1569357.html)

(4)《关于促进残疾人就业政府采购政策的通知》（财库〔2017〕141号），链接：[www.ccgp.gov.cn/zcfg/mof/201709/t20170904\\_8787205.shtml](http://www.ccgp.gov.cn/zcfg/mof/201709/t20170904_8787205.shtml)

(5)《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），链接：[www.ccgp.gov.cn/zcfg/mof/201406/t20140616\\_4619272.htm](http://www.ccgp.gov.cn/zcfg/mof/201406/t20140616_4619272.htm)

3、请依照招标文件提供的格式和内容填写声明函，不要随意变更格式；声明函不需要盖章或签字；满足多项优惠政策的投标人，不重复享受多项价格扣除政策。

4、声明函具体填写要求：

(1) 声明是中小企业须填写《中小企业声明函》的以下内容：

第一处，在“单位名称”下划线处如实填写采购人名称（招标代理机构不是本项目的采购人，而是组织实施机构）；

第二处，在“项目名称”下划线处如实填写采购项目名称；

第三处，在“标的名称”下划线处填写所采购标的（货物或服务）的具体名称（详见投标人须知前附表）；如果涉及多项标的（货物或服务）为同一企业制造或承接，“标的名称”下划线处可以如实填写多项标的名称；

第四处，在“招标文件中明确的所属行业”下划线处填写采购标的对应的中小企业划分标准所属行业（详见评标信息）；

第五处，在“企业名称”下划线处如实填写制造商或承接企业名称；在“从业人员”、“营业收入”、“资产总额”下划线处如实填写从业人员、营业收入、资产总额；在“中型企业、小型企业、微型企业”下划线处如实依照工信部联企业〔2011〕300号文填写相应的企业类型；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以不填报。

（2）声明是残疾人福利性单位须填写《残疾人福利性单位声明函》的相关内容，具体参照以上《中小企业声明函》填写要求执行。

（3）声明是监狱企业须填写《监狱企业声明函》的三项内容（填写位置的字体已加粗），具体参照以上《中小企业声明函》填写要求执行。

### ①中小企业声明函

本投标人郑重声明，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，本投标人参加（采购人名称）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。相关企业的具体情况如下：

1. （标的名称），属于（招标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（招标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。

本投标人已知悉《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库〔2020〕46号）、《中小企业划型标准规定》（工信部联企〔2011〕300号）、《统计上大中小微型企业划分办法（2017）》等规定，承诺提供的声明函内容是真实的，并知悉根据《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库〔2020〕46号）第二十条规定，投标人按照本办法规定提供声明函内容不实的，属于提供虚假材料谋取中标，依照《政府采购法》等政府采购有关法律法规规定追究相应责任。

投标人（投标单位）：

日期：

**说明：**对中小企业的认定，由货物制造商或者工程、服务供应商注册登记所在地的县级以上人民政府中小企业主管部门负责。如因供应商提供的《中小企业声明函》引起的质疑、投诉、信访或其他方式情况反映等，供应商须自行澄清，并提供由中小企业主管部门出具的企业划型证明。对于不能出具企业划型证明的供应商，自行承担由此产生的一切后果，包括声明内容视为无效、不享受相关政府采购优惠政策等。

## ②残疾人福利性单位声明函

本投标人郑重声明，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，本投标人参加（采购单位名称）的（项目名称）采购活动，服务全部由符合政策要求的残疾人福利性单位承接。相关残疾人福利性单位的具体情况如下：

1. （标的名称），承接企业为（单位名称），属于残疾人福利性单位；
2. （标的名称），承接企业为（单位名称），属于残疾人福利性单位。

.....

本投标人已知悉《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，承诺提供的声明函内容是真实的，如提供声明函内容不实，则依法追究相关法律责任。

投标人（投标单位）：

日期：

**说明：**根据财库〔2017〕141 号文件的规定,享受政府采购支持政策的残疾人福利性单位应当同时满足以下条件：

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

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

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

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

**（五）提供本单位制造的货物、承担的工程或者服务（以下简称产品），或者提供其他残疾人福利性单位制造的货物（不包括使用非残疾人福利性单位注册商标的货物）。前款所称残疾人是指法定劳动年龄内，持有《中华人民共和国残疾人证》或者《中华人民共和国残疾军人证（1 至 8 级）》的自然人，包括具有劳动条件和劳动意愿的精神残疾人。在职职工人数是指与残疾人福利性单位建立劳动关系并依法签订劳动合同或者服务协议的雇员人数。**



### ③监狱企业声明函

本投标人郑重声明，根据《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）的规定，本投标人参加（采购单位名称）的（项目名称）采购活动，服务全部由符合政策要求的监狱企业承接。相关监狱企业的具体情况如下：

1. （标的名称），承接单位为（企业名称），属于监狱企业；
2. （标的名称），承接单位为（企业名称），属于监狱企业。

.....

本投标人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。

**附：省级以上监狱管理局、戒毒管理局（含新疆生产建设兵团）出具的监狱企业证明文件。**

投标人（投标单位）：

日期：

④含有优惠主体的联合体声明函

\_\_\_\_\_(供应商名称、供应商名称)\_\_\_\_\_共同组成联合体(详见联合体协议)。本联合体参加(采购人名称)的(项目名称)采购活动,郑重声明:

1.(标的名称),属于(招标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(小型企业、微型企业、监狱企业、残疾人福利性单位);

2.(标的名称),属于(招标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(小型企业、微型企业、监狱企业、残疾人福利性单位);

.....

上述优惠主体均符合《政府采购促进中小企业发展管理办法》(财库〔2020〕46号)或《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)或《关于促进残疾人就业政府采购政策的通知》(财库〔2017〕141号)等文件的规定,且优惠主体的协议合同金额占到联合体协议总金额比例为\_\_\_\_%。

本联合体对上述声明的真实性负责。如有虚假,将依法承担相应责任。

供应商名称:

供应商名称:

日期:

日期:

供应商名称:

日期:

**说明:本声明函仅针对允许联合体投标的项目(联合体数量上限以资格要求为准),非联合体投标的供应商或不符合优惠政策的供应商无需提供。符合条件的供应商,请仔细填写声明函中需填写内容,供应商可根据自身联合体数量及优惠主体类型进行调整本声明函格式,如内容填写不全,评委会认定该声明函无效,并做出对供应商不予享受优惠政策的决定。**



## 第二册 专用条款

## 投标人须知前附表

条款号	条款名称	编列内容
1	采购人	见招标公告
2	招标代理机构	见招标公告
3	项目名称	2026年迳口社区物业管理服务
4	项目地点	深圳市
5	资金来源	财政资金
6	审查方式	资格后审
7	投标人资格条件	见招标公告
8	是否接受联合体资格预审申请	<input checked="" type="checkbox"/> 不接受 <input type="checkbox"/> 接受
9	交货期/服务期限	见招标文件
10	投标人要求澄清招标文件的截止时间	见招标公告
11	财政预算限额	见招标公告
12	投标报价	见招标文件
13	报价采用的币种	人民币
14	投标有效期	从投标截止之日起 90 日历天
15	付款方法和条件	见招标文件
16	是否允许提交备选方案	<input checked="" type="checkbox"/> 不允许
17	投标文件份数	正本 1 份、副本 5 份（附电子光盘或 U 盘，内容采用 PDF 格式）
18	装订及密封要求	见 通用条款 21条规定。
19	递交的投标文件时间	见招标公告。

20	投标截止时间	见招标公告。
21	递交投标文件地点	见招标公告。
22	开标时间	见招标公告
23	开标地点	见招标公告。
24	评标方法和定标方法	<p>■综合评分法；□定性评审法；□最低价法</p> <p><b>定标方法：授权评审委员会确定中标供应商。</b></p> <p>推荐候选中标供应商数量为 <u>3</u> 家，中标供应商数量为 <u>1</u> 家。</p>
25	中标公示和通知	评标工作结束后，招标代理机构将在发布招标公告的媒体公示评标结果，公示期为 3 个日历天。
26	招标代理服务费用	<p>由中标人缴纳，招标代理机构以中标金额为计算基数，根据深圳市财政委员会《深圳市财政委员会关于规范深圳市社会采购代理机构管理有关事项的补充通知》（深财购[2018]27 号）文件规定的招标代理服务收费。（计算的结果按 90%取费，最低收费标准为 7000 元）</p> <p>招标代理服务费采用转账的方式，账户信息如下：</p> <p>户名：深圳高星项目管理有限公司</p> <p>账号：7559 4355 0310 901</p> <p>开户行：招商银行股份有限公司深圳车公庙支行</p>
27	履约担保	<p>■不提交                  □提交</p> <p>担保金额：为中标价的 <u>  </u>% 或 <u>  </u>万元</p> <p>担保提交时间：收到中标通知书后，并在签订合同前提交</p>
28	是否退还投标文件	☑否，所有响应招标文件要求合格投标人的投标文件包括随文件同时递交的图纸、电子文件等附件均不予退回。
29	现场踏勘	本项目不安排现场踏勘。
30	是否允许替代方案	不允许。
31	现场演示（答辩）	本项目不安排现场演示。
32	解释权	解释权：本招标文件由招标代理机构负责解释，最终解释权归采购人所有。
33	采购人补充的约定内容	无

## 第四部分 招标公告

### 一、项目概况

2026 年迳口社区物业管理服务招标项目的潜在投标人应在深圳高星项目管理有限公司(深圳市福田区泰然九路天地源盛唐大厦东座 1403)获取招标文件，并于2025 年 12 月 30 日 14 时 30 分（北京时间）前递交投标文件。

### 二、项目基本情况

- 1、项目编号：GMZX20251219034
- 2、项目名称：2026 年迳口社区物业管理服务
- 3、预算金额：人民币 826,000.00 元
- 4、最高限价：人民币 826,000.00 元
- 5、采购需求：具体技术要求内容详见招标文件。
- 6、合同履行期限：详见招标文件。
- 7、本项目不接受联合体投标。

### 三、申请人的资格要求：

1、供应商应具备《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定（由供应商在《政府采购投标及履约承诺函》中作出声明）。

2、落实政府采购政策需满足的资格条件：本项目属于专门面向中小微企业采购项目，非中小微企业不得投标。（需提供符合要求的中小企业声明函格式详见招标文件，其中企业类型为中型、小型或微型。残疾人福利单位、监狱企业视同小型、微型企业，提供残疾人福利性单位声明函或监狱企业声明函及监狱企业证明文件）。

### 3、本项目的特定资格要求：

（1）投标人须是在中华人民共和国境内注册，具有独立法人资格或是具有独立承担民事责任的能力的其它组织（提供营业执照扫描件或事业单位法人证等法人证明扫描件，原件备查）；总公司或者分公司只允许一家投标，不允许同时参与本项目投标，以分公司名义参与投标的，须提供总公司或具有独立法人的上一级公司出具的愿为其参与本项目投标的行为以及履约等行为承担民事责任的加盖总公司公章的授权函，以及提供总、分公司的营业执照扫描件，原件备查。

(2) 本项目不接受联合体投标，不允许转包分包。

(3) 参与本项目投标前三年内，在经营活动中没有重大违法记录（由供应商在《政府采购投标及履约承诺函》中作出承诺）。

(4) 参与本项目政府采购活动时不存在被有关部门禁止参与政府采购活动且在有效期内的情况（由供应商在《政府采购投标及履约承诺函》中作出承诺）。

(5) 参与本项目政府采购活动时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（由供应商在《政府采购投标及履约承诺函》中作出承诺）。

(6) 投标人为本项目提供整体设计、规范编制或者管理、监理、检测等服务的，不得再参与此次采购项目的投标（由供应商在《政府采购投标及履约承诺函》中作出承诺）。

(7) 依据《中华人民共和国政府采购法实施条例》第十八条规定，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（由供应商在《政府采购投标及履约承诺函》中作出承诺）。

(8) 不存在《深圳市财政局政府采购供应商信用信息管理办法》（深财规〔2023〕3号）列明的严重违法失信行为（由供应商在《政府采购投标及履约承诺函》中作出承诺）。

(9) 不同供应商的法定代表人、主要经营负责人、项目投标授权代表人、项目负责人、主要技术人员不得为同一人、属同一单位或者在同一单位缴纳社会保险；不同投标供应商的投标文件不得由同一单位或者同一人编制；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，不得参加本项目政府采购活动（由供应商填写《供应商基本情况表》相关信息并加盖公章）。

注：(1) “信用中国”、“中国政府采购网”以及“深圳市政府采购监管网”为供应商信用信息的查询渠道，相关信息以开标当日的查询结果为准。

(2) 供应商之间单位负责人是否为同一人或者是否存在直接控股、管理关系，以国家企业信用信息公示系统（<https://www.gsxt.gov.cn/index.html>）、全国社会组织信用信息公示平台（<https://xxgs.chinanpo.mca.gov.cn/gsxt/newList>）等网站的查询结果为准。

#### 四、获取招标文件

1、获取招标文件时间：2025 年 12 月 19 日至 2025 年 12 月 26 日（公休日及法定节假日除外），上午 9:00~11:30，下午 14:00~17:00（北京时间）。

2、获取招标文件和投标报名方式：

现场报名或网上购买（网上购买注意事项详见：[网上报名注意事项](#)）。

现场报名地址：深圳市福田区泰然九路天地源盛唐大厦东座 1403。

3、招标文件售价：人民币 600 元/份，可接收现金、微信、支付宝支付。招标文件售后不退。采购人同时提供 WORD 版与 PDF 版的电子招标文件，如 WORD 版与 PDF 版有差异，以 PDF 版招标文件为准。

#### 五、提交投标文件截止时间、开标时间和地点

1、投标文件递交时间：2025 年 12 月 30 日 14:00 至 14:30（北京时间）；

2、递交投标文件地点：深圳市光明区公明北环路辅路星兆晨集团大厦 1 栋二楼开标室；

3、递交投标文件截止时间：2025 年 12 月 30 日 14:30（北京时间）所有投标文件应于投标截止时间之前递交，迟交的投标文件将拒绝接收；

4、开标时间：2025 年 12 月 30 日 14:30（北京时间），请投标人代表参加开标仪式；

5、开标地点：深圳市光明区公明北环路辅路星兆晨集团大厦 1 栋二楼开标室。

#### 六、公告期限

自本公告发布之日起不少于 5 个工作日。

#### 七、其他补充事宜

1、本项目为网下采购项目。凡愿意参加投标的合格投标人，必须备齐以下资料购买招标文件和投标报名：

- （1）法定代表人证明书原件（加盖公章）；
- （2）法人授权委托书证明书原件（加盖公章）；
- （3）法定代表人身份证复印件（加盖公章）；
- （4）被授权人身份证复印件（加盖公章、原件备查）；
- （5）《营业执照》或法人证书复印件（加盖公章、原件备查）；



2、答疑事项：投标人若有疑问，请于 2025 年 12 月 25 日 17:00（北京时间）前将对《招标文件》的疑问以书面方式（加盖公章）送达我司或原件扫描发送至我司邮箱，逾期不予受理。

3、现场踏勘时间及地点（如投标人不进行现场踏勘，视为了解现场）：本项目不安排现场踏勘。

4、凡购买《招标文件》后决定不参加投标的投标人，请在开标前 3 日以书面形式通知招标代理机构。

5、投标人有义务在招标活动期间浏览招标信息发布网站，采购人在以上网站上公布的与本次招标项目有关的信息视为已送达各投标人。采购人恕不再行电话通知各投标人。

6、招标信息发布网站：深圳公共资源交易中心网（<https://www.szexgrp.com/>）、深圳高星项目管理有限公司官网（<http://www.gxszt.com>）。

## **八、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：深圳市光明区光明街道办事处

地 址：深圳市光明区光翠路

联系人：黎工

联系方式：0755-27436688

### **2、采购代理机构信息**

名 称：深圳高星项目管理有限公司

地 址：深圳市福田区泰然九路天地源盛唐大厦东座 1403

联系方式：0755-23401810

### **3、项目联系方式**

项目联系人：谭工

电 话：0755-23401810

**九、采购文件：**本项目为网下采购项目，各供应商若需要查看采购文件，可到我司查看。采购文件具体内容以报名响应后获取的文件为准。

深圳高星项目管理有限公司

2025 年 12 月 19 日

## 第五部分 招标项目需求

### 一、项目概况

迺口社区党群服务中心既是服务社区党员、群众的服务站点，又是想来、爱来、盼来、还来的活动阵地，为更好更专业的完成社区党群服务中心的物业管理工作，我社区拟将社区物业管理服务承包给一家公司进行工作。

### 二、服务内容及要求

#### （一）服务范围：

包括但不限于党群服务中心主楼、副楼、党群分阵地迺静花园内的办公室、功能室、会议室、洗手间、楼梯扶手，门口大院及周边环境，社区其他对外开放的公共区域。

迺口社区工作站办公楼周边停车场、主楼前广场的面积约 4600m<sup>2</sup>；迺口社区党群服务中心主楼共 4 层，建筑面积约 2379.01m<sup>2</sup>；附楼共 2 层，建筑面积约 494.4m<sup>2</sup>；两室两库面积约 241.92m<sup>2</sup>；两室两库旁自搭仓库约 110m<sup>2</sup>，党建分阵地迺静花园面积约 106.48m<sup>2</sup>，以上物业面积合计约 7931.81m<sup>2</sup>。

#### （二）服务内容

##### 1、清洁卫生方面：

（1）制定良好的综合管理服务方案，清洁人员及设备配备科学、合理；

（2）清洁设施设置合理、完备，垃圾日清，保洁工作满足政府机关办公环境和外来人流量大的特点要求；

（3）办公楼及外围服务阵地的办公室、楼梯、电梯间、过道、天台、室内外公共区域及卫生间的顶面、地面清洁无尘，无蜘蛛网，无积水、无异味；室内设施、办公家私表面、门窗等无灰尘；卫生间清洁工具摆放整齐，卫生纸、擦手纸、洗手液供应及时；电梯及卫生间每天进行两次消毒；办公大楼（主楼及附楼）外墙清洗。应提供所有服务区域内的清洁用具用品、卫生间用品（纸巾、手纸、洗手液、空气清新剂、檀香等）、消杀用品（包括白蚁防治在内的防虫害）、苍蝇贴、苍蝇拍、灭蚊器等用品。

(4) 公共活动场所、办公区道路、停车场等所有公共场地日常清洁保养，垃圾等废弃物清理(清运)、化粪池清掏、排污管道疏通等；

(5) 会议室、接待室和其他功能室定期清洁，确保随时使用；

(6) 室内外金属护栏、把手定期擦拭保养，确保无锈迹、污渍、汗渍；

(7) 协助做好社区后勤管理服务工作，包括会议及调研会务接待服务工作；

(8) 协助完成社区交办的其他临时性的外派清洁及安全工作；

## 2、共用部分及公用设施设备日常维护：

(1) 做好办公楼(区)房屋地面、墙台面及吊顶、门窗、楼梯、通风道等日常养护及各项零星维修。有效确保办公楼(区)房屋的完好和正常使用，及时完成各项维修任务，维修合格率 100%，一般维修任务应在接报后不超过 24 小时现场检查或维修到位；

(2) 做好给排水设备维保服务内容：加强日常检查巡视，保证给排水系统正常运行使用。建立正常供水管理制度，保证水质符合国家标准，防止跑、冒、滴、漏，定期做好各项设施设备的检查、保养、维修、清洁，定期对排水管进行疏通、养护及清除污垢，保证室内外排水系统通畅，零维修合格率 100%，做好节约用水工作；

(3) 供电设备维保服务内容：对供电范围内的电气设备定期巡视维护和重点检测(含电气设备专业运维托管服务)，建立各项设备档案，做到安全、合理、节约用电；建立严格的配电运行制度、电气维修制度和配电房管理制度，供电运行和维修人员必须持证上岗，做好各项电气维保工作；建立 24 小时运行维修值班制度，及时排除故障，维修合格率 100%。加强日常维护检修，公共使用的照明灯具、线路、开关保证完好，确保用电安全；确保供气管道及设施完好无损；管理和维护好避雷设施；

(4) 承担电梯运行维护服务，具体包括：加强电梯运行管理和对机房设备、井道系统、轿厢设备进行日常养护、清洁和维修。建立电梯运行管理、设备管理、安全管理制度，监管电梯合理使用，确保电梯按规定时间运行，安全设施齐全有效，通风、照明及其它附属设施完好；严格执行国家有关电梯管理规定和安全规程，电梯准用证、年检合格证、维修保养合同完备，定期进行维修保养，发现问题及时汇报并提出整改建议；政府相关监管部门要求的一切检测检验费用(包括但

不限于电梯年检费、125%载荷制动试验费、限速器校验费等各种检测检验费用)；

(5) 承担空调系统运行维护服务，具体包括：保证办公楼(区)集中空调系统正常运行所进行的日常管理、清洗和养护维修。建立空调运行管理制度和安全操作规程，保证空调系统安全运行和正常使用，运行中无超标噪音和严重滴漏水现象，维修合格率 100%；

(6) 消防安全管理是严格按照国家、省、市的有关法律法规，做好办公区的消防安全管理，设置消防安全标志，对建筑消防设施每年至少进行一次全面检测，确保完好有效，检测记录应当完整准确，存档备查；维修保养包括但不限于所有室内外消火栓系统、火灾自动报警系统、消防自动喷淋、烟感系统、消防联动系统、消防控制设备、消防被控设备、消防广播系统、消防管道系统、防排烟系统等器材；

(7) 维修人员必须持证上岗，严格按照操作规定施工；

(8) 房屋共用部位、公用设施设备维护人工费用、材料(含小五金)以及单次单品不超过 1000 元(即 $\leq 1000$  元)的维修维护材料、备品备件，工作中所需的通信器材费、工具费以及为实施好管理服务所需的一切措施费均由服务方提供。

### 3、绿化养护服务方面

(1) 负责室内摆放植物的维护、保养、修剪造型、施肥、浇水、除杂草、补苗、松土、杀虫、杂物清除等管理；具体做到室内盆栽植物无积尘，每年应换盆一次，适当浇水，容器中无积水。服务方应包含绿化人工、化肥、杀虫、养护等材料所需费用。

(2) 负责室外绿化区域、花坛、树丛无杂草、纸屑、枯死树叶、烟头等杂物。

### 4、公共秩序维护方面

对来人来访登记、查验，防止盗窃、破坏及意外事故，办公区车辆、室外活动阵地、道路及环境秩序管理等。具体做到：

(1) 制定完善的安保服务方案，有效保障办公区内及活动阵地安全和有序的工作、活动环境；

(2) 做好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，并进行有效处置；

(3) 建立突发事件处理程序，拟定相应的措施，建立快速反应、快速支援等安

全体系；

(4) 建立突发性预警机制，在发生火灾、地震、水灾等自然灾害时，确保紧急疏散通道畅通，照明设备、引路标志完好、及其它安全隐患；

(5) 确保道路畅通，做好车辆停放管理，保障车辆停放安全、有序；

(6) 根据服务要求对出入大楼的物品、人员、车辆进行检查；

(7) 配备必要的安保防暴器材及安全检测仪器。

#### 5、人员要求：

(1) 根据上述服务内容，具体要求如下：

(2) 依据项目物业管理服务的特点，构建精简、高效、专业、合理的管理和组织架构。

(3) 依据精干、高效、一专多能、忠于职守的原则配备人员，并结合编制员工行为规范和操作性强的服务方案。

(4) 组织架构科学、合理，保证管理落实到位；各部门岗位具有明确的分工和职责要求。

(5) 服务人员经常性培训，包括进驻前培训、过程培训、技术培训、专业演练、法规知识培训等，服务方提供的人员均需听从采购单位的安排，如有不符合要求人员，服务方需在规定时间内更换人员至采购单位满意为止。

项目配备人员及相关要求如下：

拟配备人员不低于 10 人；

序号	岗位	人数	要求
1	管理人员	1	具有大专及以上学历，年龄不大于 40 周岁，具有物业管理经验。优先选用具备全国物业管理从业人员岗位证书、红十字救护员证的人员。
2	保洁员	2	品貌端正，身体健康，朴实肯干，年龄不大于 50 周岁，有良好素养和职业道德，经培训具有掌握清洁工作操作技能。

3	电工	1	品貌端正，身体健康，朴实肯干，年龄不大于 55 周岁，有良好素养和职业道德，经培训具有掌握水电工作操作技能，有电工证。
4	后勤人员	1	品貌端正，身体健康，朴实肯干，年龄不大于 55 周岁，有良好素养和职业道德，服从采购单位关于清洁卫生、秩序维护、房屋设备维护等相关物业管理服务工作的安排。
5	安保	5	品貌端正，身体健康，朴实肯干，年龄不大于 60 周岁，有良好素养和职业道德，具有经培训具有掌握安保工作技能。其中 1 人为保安队长，优先选用具有保安员资格证、红十字救护员证，具备物业或安保类相关个人荣誉证书的人员。
合计		10 人	

#### 6、服务要求

(1) 服务方提供本项目服务时间从合同签订之日起开始计算。

(2) 服务方须根据采购单位提出的服务内容做好相关工作安排，形成一套工作方案，需派驻点工作人员，且驻点工作人员需服从采购单位规章制度要求和工作安排，对不能胜任工作的驻点人员应及时更换。

(3) 服务方需制定完善的绩效考核制度，严格遵守法律法规及采购单位的规章制度，落实文明管理服务措施，提供文明优质的服务，并自觉接受采购单位的监督。

(4) 服务方负责处理合同服务期内所有产生的劳资纠纷和调解管理纠纷、住宿、餐饮等一系列问题。

(5) 采购单位交办的其他事项，该事项不得违反国家法律法规及相关上级机关的文件规定。

7. 验收要求：每阶段对服务项目进行考核评价，不合格应当继续完善服务，



其费用由服务方承担。

#### 8、其他要求

投标人应为本项目制定服务方案（方案包括但不限于以下内容：1. 项目的整体管理设想；2. 项目的整体运作规划；3. 项目的管理服务内容；4. 项目的组织机构及服务团队配置；5. 人员培训与管理措施；6. 档案的建立与管理；7. 项目的管理措施；8. 突发事件应急处理）。并根据项目特点和本项目实际情况，准确把握项目重点和难点，指出针对性的管理措施和建议。

### 三、商务要求

#### 1. 服务期限：1 年

#### 2. 报价要求

（1）本项目服务费采用包干制，应包括服务成本、法定税费和企业的利润。由投标单位根据需求所提供的资料自行测算投标报价。

（2）招标服务费由中标方支付，采购方不支付招标服务费用。

（3）各服务方投标报价不得超过财政预算限额；同时应充分考虑投标报价的风险，根据本企业的成本自行决定报价，但不得以低于其企业成本的报价投标；服务方不得期望通过索赔等方式获取补偿，否则，除可能遭到拒绝外，还可能将被作为不良行为记录在案，并可能影响其以后参加政府采购的项目投标。

（4）服务方的投标报价，应是本项目招标范围和招标文件所列的各项内容中所述的全部，不得以任何理由予以重复，并以服务方在投标书中提出的综合单价或总价为依据；服务方未填综合单价或合价的项目，在实施后，将不得以支付，并视作该项费用已包括在其它有价款的综合单价或合价内。

（5）税费：按国家相关规定标准计算税金。

#### 3. 付款方式

（1）按深圳市光明区财政局的有关规定执行。因不可控因素导致项目周期有变化的，双方另行协商。

（2）支付比例：支付方式按服务进度分四次支付：预付款支付时间为合同签订生效后支付服务费的 30%；第二次支付时间为 5 月，经量化考核合格后支付服务费的 22.5%；第三次支付时间为 11 月，经量化考核合格后支付服务费的 22.5%；第四

次支付时间为合同期满后经验收合格后支付剩余服务费用。

凭中标方完税发票，由光明街道迳口社区工作站签署付款凭证，办理付款手续。项目启动 3 个月后对服务方开展第一阶段履约情况评价工作，如未严格按照合同要求开展工作的，在 3 个月后支付的进度款中扣除 20% 费用；项目启动 6 个月后对服务方开展第二阶段履约情况评价工作，如未严格按照合同要求开展工作的，在 6 个月后支付的进度款中扣除 20% 费用；项目启动 9 个月后对服务方开展第三阶段履约情况评价工作，如未严格按照合同要求开展工作的，在 9 个月后支付的进度款中扣除 20% 费用；项目开展至最后一个月当月 30 日前对服务方开展第四阶段履约情况评价工作，如未严格按照合同要求开展工作的，在当月支付的进度款中扣除 20% 费用。

#### 4. 违约责任

（1）服务方及采购单位任何一方由于不可抗力，不能履行合同时，遭受不可抗力的一方应立即通知另一方避免损失扩大，并在不可抗力结束后 7 日内提供不可抗力发生的证明文件，否则应承担因此造成的损失。不可抗力因素导致的合同不能履行的，双方均不承担违约责任。“不可抗力”指超出双方控制范围的无法预见并且无法避免或无法克服的事件，该事件使得一方部分或者完全不能履行合同。这类事件包括但不限于地震、台风、洪水、火灾、战争、罢工、暴动、政府行为和法律规定或者其适用发生变化，或者其他任何无法预见避免或者控制的事件，包括在国际商务中通常认定为不可抗力事件。

（2）除不可抗力外，因服务方原因，未能按规定时间完成有关工作的，每延误一天，服务方需支付采购单位合同总价款千分之一的违约金，违约金可由采购单位在应支付给服务方的服务费中扣除，延期达 10 日的，采购单位有权解除合同并要求服务方赔偿采购单位因此造成的全部损失。

（3）由于服务方原因造成服务质量低劣，不能满足采购单位要求时，应继续完善服务工作，其费用由服务方承担。如在采购单位提出限期整改后 24 小时内服务方未整改或整改后仍不满足项目需求或采购单位要求的，采购单位有权解除合同并无需支付服务费用。对服务方及服务方工作人员的考核评估的相关标准、结果等，以《量化考核表》、《验收标准》为准，服务方已明确知悉并认可。

（4）服务方应按时支付负责合同工作服务的服务方人员的工资，并为其购买



五险一金，不能因服务方与实施项目服务的服务方人员的劳资纠纷而影响到项目的实施，否则采购单位有权单方解除合同，无需向服务方支付服务费用，造成采购单位损失的采购单位还有权要求服务方赔偿。

(5) 如服务方提供的服务不符合项目要求或发生安全事故的，采购单位有权单方解除合同，服务方应按合同金额 20%的标准向采购单位支付违约金，并赔偿采购单位由此造成的全部损失。

(6) 服务方擅自将合同约定事项交由第三方完成的，视为服务方违约，采购单位有权解除合同并要求服务方支付合同价款 3%的违约金。

(7) 如服务方违反保密义务的，服务方应当向采购单位支付合同总价款的 20%作为违约金。

(8) 因服务方违约，导致采购单位为解决纠纷而产生的所有费用(包括但不限于律师费、诉讼费、保全费、执行费、公证费、鉴定费、差旅费等)均由服务方承担。

(9) 因深化零基预算改革及“过紧日子”财政政策要求，若甲方 2026 年度用于本项目的财政预算不足或资金拨付受限，双方按以下约定执行，无需另行签订补充协议：

甲方应在预算最终确定或发现资金缺口后，经双方沟通一致，于 10 个工作日内以书面形式告知乙方预算调整金额、依据及拟调整的服务资源数量；

资源调整：可根据预算情况减少非核心岗位人员数量，乙方应按调整后资源配置开展服务，不得因资源调整降低核心服务质量；

费用调整：甲方按调整后预算金额及“资源与服务量匹配”原则，直接核减服务费用，结算时按调整后费用及乙方实际完成的合格服务量支付，多退少补。

(10) 因上级文件要求、行政决策、财政预算等由于公共利益需要、维护法定权益或不可抗力等原因导致合同出现无法继续履行的客观情形，采购单位有权单方变更、解除、终止合同并通知服务方就实际完成的合同约定内容进行结算。合同中尚未履行的约定事项，双方不再负有义务履行，服务方不得因此追究采购单位的违约责任。

## 5. 履约情况

合同期内由采购单位不定期组织考核，主要考察服务方服务、时间等各个方

面。经采购单位综合考核认为合格的，合同继续执行；若考核不合格的，采购单位可根据实际情况决定是否扣除 20%支付进度款，且采购单位可有权依法终止合同。

考核以《量化考核表》为依据，每阶段的综合考核评分在 90 分以上的，全额拨付进度款；综合考核评分低于 90 分的，每低 1 分，将扣除进度款的 1%；综合考核评分低于 60 分的，将扣除进度款的 20%。若采购单位需采用其他考核表，则按采购单位的需求为准，且采用新的考核表为依据，需统一纳入合同范围内。

### 量化考核表

考核维度	序号	考核指标	分值	扣分标准	得分	扣分情况说明
劳动纪律	1	工作考勤	10	1. 迟到或早退，扣 1 分/人/次 2. 未提报申请擅自旷工，扣 3 分/人/次 3. 上班时间脱岗、擅自离岗，扣 2 分/人/次 4. 缺岗、脱岗、擅自离岗扣 300 元/人/次，迟到扣 150 元/人/次		
	2	人员着装	5	1. 不按要求着装或衣冠不整，扣 1 分/人/次 2. 没佩戴工作证，1 分/人/次		
	3	工作态度	15	1. 不服从公司安排或经常抱怨，扣 1 分/人/次 2. 不认真完成任务和公司的工作指示，扣 2 分/人/次 3. 没有及时汇报岗位情况，扣 2 分/人/次 4. 上班做与工作无关的事情：玩手机、看报、与无关人员聊天、睡岗、嬉戏打闹等，扣 2 分/人/次		
行为准则	4	行为举止	10	1. 打架斗殴等恶劣案件，扣 2 分/人/次 2. 上岗期间喝酒、吸烟等不文明行为，扣 1 分/人/次 3. 违反规章制度，扣 2 分/人/次		
	5	规范用语	5	1. 不文明用语的，扣 1 分/人/次 2. 恶意谩骂、诋毁别人，影响辖区文明，扣 1 分/人/次		
服务质量	6	工作质量	10	项目负责人须与采购单位保持必要的工作交流。根据项目开展实际情况，及时向主管部门汇报工作开展情况、信息反馈及重大情况须及时报告。缺少汇报扣 2 分，遇有重大情况不汇报扣 3 分，因此造成严重后果扣 4 分。		
	7		5	中标单位按时完成项目服务内容，不存在漏洞、瑕疵。对临时交代任务，设法解决，及时答复采购单位。超时完成任务扣 2 分，未完成任务不得分。		

安全管理	8	作业规范	10	未能合理分配各工作任务，工作程序混乱。出现一次该项扣 2 分		
	9		10	不积极配合采购单位完成各项任务，未能与采购单位进行良好沟通，无共同协作，团结合作效果差。出现一次该项扣 2 分		
	10		5	原始台帐保存完好，所有资料归主管部门所有。视损坏程度扣分（1 分起）		
	11		5	1. 未经允许，擅自使用或触碰高危险设施，扣 1 分/人/次 2. 未按要求操作高危险设施，扣 1 分/人/次		
	12	安全检查	5	1. 不配合公司的安全检查，扣 2 分/次 2. 安全检查态度敷衍，流于形式扣 2 分/次		
	13	安全培训与演练	5	1. 不积极参与安全培训或安全演练，扣 2 分/次 2. 安全培训或安全演练态度敷衍，扣 2 分/次		
合计			100			

## 6. 验收标准

项目基本情况	项目名称		项目编号（如有）				
	采购单位		中标/成交供应商				
	中标/成交金额		合同履约时间	自 至			
	采购项目履约内容：						
	经办人（签字）						
验收记录	服务类验收要素						
	序号	服务内容	服务时长	人员数量	总价	工作成果	备注
	1						
	...						
验收结论	验收结论性意见：						

	有异议的意见和相关说明（如有）：
参与验收人员 签字/盖章	采购单位验收小组成员签字（单位公章）：
	中标/成交供应商参与人员签字（单位公章）：  年    月    日

## 第六部分 评标信息

### 1、评标方法

本次评标采用“综合评分法”，按照招标文件中规定的各项因素进行量化打分，以评标总得分最高的投标人为中标人。

确定中标供应商按评审后得分由高到低顺序排列。得分相同的，按投标报价由低到高顺序排列。得分且投标报价相同的，按技术指标或服务方案优劣顺序排列。

评审委员会对每个通过资格性检查和符合性检查且报价不超过预算控制金额的投标供应商进行评审、打分，然后汇总每个投标供应商每项评分因素的评分。

### 2、关于投标报价的注意事项

根据财政部 87 号令第六十条规定，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。若评审委员会成员对是否须由投标人做出报价合理性说明，以及书面说明是否采纳等判断不一致的，按照“少数服从多数”的原则确定评审委员会的意见。

**3、关于享受优惠政策的主体及价格扣除比例（如本项目专门面向中小微企业采购，则不再执行价格评审优惠的扶持政策）**

（1）小型企业、微型企业、监狱企业、残疾人福利性单位提供本企业制造的货物，承担的工程或服务，或者提供其他符合优惠主体资格条件企业制造的货物，对其所投产品的价格给予 **0%** 的扣除，用扣除后的价格参与评审，具体扣除比例由采购人或者招标机构确定。满足多项优惠政策的企业，不重复享受多项价格扣除政策。

（2）根据《工业和信息化部、国家统计局、国家发展和改革委员会、财政部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），本项目采购标的（服务或工程）对应的中小企业划分标准所属行业为 **（物业管理）**，《中小企业声明函》中**制造商、承接/承建企业所属行业应当与招标文件要求的行业相一致。**

（3）优惠主体资格的认定资料为《中小企业声明函》、《残疾人福利性单位声明函》、《监狱企业声明函》以及《含有小型、微型企业的联合体声明函》等承诺性质的资料（声明函样式见附件）；监狱企业或者代理提供监狱企业货物的供应商如须享受优惠政策，除上述资料外，还须提供省级以上监狱管理局、戒毒管理局出具的监狱企业证明文件。

评委会在评标时，按照以下量化的评审因素，对进入该阶段评审的各投标文件进行分析和比较：

### 1、资格性检查表

序号	评审内容	满足与否
1	投标人具备投标人资格要求，且提交相应证明材料。 (详见：招标公告中的申请人的资格要求)	<input type="checkbox"/> 满足 <input type="checkbox"/> 不满足
	结 论	合格或不合格

### 2、符合性检查表

序号	评审内容	满足与否
1	未出现将一个包中的内容拆开投标；	<input type="checkbox"/> 满足 <input type="checkbox"/> 不满足
2	投标文件及开标一览表按规定密封、签字、盖章；	<input type="checkbox"/> 满足 <input type="checkbox"/> 不满足
3	投标函已提交并符合招标文件要求的；	<input type="checkbox"/> 满足 <input type="checkbox"/> 不满足
4	除招标文件未规定允许有替代方案外，对同一项目投标时，未同时提供两套或两套以上的投标方案；	<input type="checkbox"/> 满足 <input type="checkbox"/> 不满足
5	按照招标文件规定要求签署、盖章且投标文件有法定代表人签字，或签字人有法定代表人有效授权书；且 <b>按要求提供有效的社保证明文件或其他证明文件；</b>	<input type="checkbox"/> 满足 <input type="checkbox"/> 不满足
6	投标总价或分项报价不高于财政预算限额；	<input type="checkbox"/> 满足 <input type="checkbox"/> 不满足
7	同一项目未出现两个及以上报价；	<input type="checkbox"/> 满足 <input type="checkbox"/> 不满足
8	投标人报价不低于其成本，或低于成本，能作出合理说明；	<input type="checkbox"/> 满足 <input type="checkbox"/> 不满足
9	投标报价未有严重缺漏项目；	<input type="checkbox"/> 满足 <input type="checkbox"/> 不满足
10	投标文件载明的服务期满足招标文件规定；	<input type="checkbox"/> 满足 <input type="checkbox"/> 不满足
11	所投产品、工程、服务在质量、技术、方案等方面实质性满足招标文件要求；	<input type="checkbox"/> 满足 <input type="checkbox"/> 不满足
12	投标文件没有招标文件中规定的其它无效投标条款的；	<input type="checkbox"/> 满足 <input type="checkbox"/> 不满足
13	按有关法律、法规、规章不属于投标无效的。	<input type="checkbox"/> 满足 <input type="checkbox"/> 不满足
	结 论	合格或不合格

### 3、评分细则表

综合评分法，是指投标文件满足招标文件全部实质性要求，且按照评审因素的量化指标评审得分最高的投标人为中标候选人的评标方法。

价格分计算方法：

采用低价优先法计算，即满足招标文件要求且投标价格最低的投标报价为评标基准价，其价格分为满分。其他投标人的价格分统一按照下列公式计算：

投标报价得分=(评标基准价 / 投标报价) × 100

评标总得分=F1 × A1 + F2 × A2 + ..... + Fn × An

F1、F2.....Fn 分别为各项评审因素的得分；

A1、A2、.....An 分别为各项评审因素所占的权重(A1 + A2 + ..... + An = 1)。

评标过程中，不得去掉报价中的最高报价和最低报价。

此方法适用于货物类、服务类、工程类项目

序号	评分项			权重(%)
1	价格			10
2	商务			35
	序号	评分因素	权重(%)	评分准则
	1	投标人综合资质情况	10	<p>(一) 评审内容：</p> <p>1. 投标人具有以下证书的（认证范围包含物业管理或安保服务，字样不用一致，意思相同即可），每提供一项得 2 分，最高得 10 分。</p> <p>①具有质量管理体系认证</p> <p>②具有环境管理体系认证</p> <p>③具有职业健康安全管理体系认证</p> <p>④具有安全风险管理体系认证证书</p> <p>⑤保安服务管理体系认证证书</p> <p>注：如投标人距本项目开标之日的注册成立时间不足 3 个月，且未取得以上认证证书的，可提供承诺函【格式自拟，至少包含中标（成交）后 4 个月内取得评审因素相关认证证书等内容】。评审委员会根据承诺内容中的认证证书情况，给予相应分值。</p> <p>(二) 评分标准：</p> <p>1. 提供以上有效期内的认证证书扫描件，及出具证书官网或国家认证认可监督管理委员会官网(<a href="http://www.cnca.gov.cn/">http://www.cnca.gov.cn/</a>)的证书查询记录截图。</p> <p>2. 评分中出现无证明资料或证明文件未放投标文件正文（信息公开部分）或专家无法凭所提供资料判断是否得分的情况，一律作不得分处理。</p>



	2	自主知识产权产品（创新、设计）情况	8	<p>（一）评审内容： 投标人获得计算机软件著作权登记证书（字样不用一致，意思相同即可）：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 消防管理类</li> <li>2. 应急指挥类</li> <li>3. 安全培训类</li> <li>4. 安保数据分析类</li> </ol> <p>每提供一类证书得 2 分，最高得 8 分。</p> <p>（二）评分标准：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 企业为自有的，要求提供计算机软件著作权登记证书和提供中国版权保护中心(<a href="https://register.ccopyright.com.cn/query.html">https://register.ccopyright.com.cn/query.html</a>)的信息查询截图。企业为租赁的，须同时提供证书、截图和租赁合同。评分中出现无证明资料或证明文件未放投标文件正文（信息公开部分）或专家无法凭所提供资料判断是否得分的情况，一律作不得分处理。</li> </ol>
	3	服务业绩	8	<p>（一）评审内容： 投标人自 2021 年 1 月 1 日起至本项目投标截止时间（以合同签订时间为准），具有政府部门或事业单位的物业管理或安保服务项目业绩的，每提供一个业绩得 2 分，本小项最高得 8 分。</p> <p>一个业绩只计算一次得分，一年一签的长期服务续签合同只计算一个业绩。</p> <p>（二）评分标准：</p> <p>提供合同关键页扫描件（关键信息包括但不限于合同的项目名称、服务内容、签订日期），原件备查。未按要求提供或提供不清晰导致专家无法判断的不得分。</p>
	4	履约评价	4	<p>（一）评审内容： 提供上述有效同类项目业绩的客户评价证明材料采购人评价为优或满意的，或评委认可的优秀或满意或其他同等最高评价均可（须提供用户单位的评价证明，格式自拟，并加盖用户单位公章），每提供一个得 1 分，最高得 4 分；不提供不得分。</p> <p>（二）评分标准： 投标人提供履约评价证明文件扫描件，未提供或提供不清晰导致专家无法判断的不得分。</p>
	5	项目完成（服务期满）后的服务承诺	2	<p>评审标准： 根据投标人提供的服务承诺包含以下两点内容的，得 2 分；其他不得分：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 服务期满后主动离岗；</li> <li>2. 服务期满，按照甲方要求完成相关交接；</li> </ol> <p>证明文件：</p>



				投标人提供承诺函（格式自拟），未按要求承诺或无法判断的不得分。
	6	违约承诺	3	评审标准： 根据投标人提供的违约承诺包含以下三点内容的，得 3 分；其他不得分； 1. 人员严格按照招标文件及投标承诺配置； 2. 服务质量达到招标文件要求； 3. 对未能达到管理要求承担相应管理责任。 证明文件： 投标人提供承诺函（格式自拟），未按要求承诺或无法判断的不得分。
3	技术			50
	序号	评分因素	权重 (%)	评分准则
	1	服务方案	12	投标人根据项目实际情况提供的项目实施方案，方案包括但不限于以下内容： 1、项目的整体管理设想； 2、项目的整体运作规划； 3、项目的管理服务内容； 4、项目的组织机构及服务团队配置； 5、人员培训与管理措施； 6、档案的建立与管理； 7、项目的管理措施； 8、突发事件应急处理。 <b>（二）评审依据：</b> 1、方案内容每包含上述 1 项的得 0.5 分，最高得 4 分； 2、在此基础上，专家根据投标文件的具体响应内容按照量化的评审因素指标进一步评审： 优评分标准：方案内容全面、清晰、针对性强、科学合理、可操作性强，加 8 分； 良评分标准：方案内容较全面、较清晰、针对性较强、较科学合理、可操作性较强，加 4 分； 中评分标准：方案内容基本完整，针对性一般，可操作性一般，加 1 分； 差评分标准：方案内容缺失或与项目关联度不大，不加分。
	2	项目重点难点分析、应对措施及相关的合理化建议	12	<b>（一）评审内容：</b> 根据项目特点和本项目实际情况，准确把握项目重点和难点，并能指出针对性的管理措施和建议。

				1、项目重点难点分析及应对措施； 2、相关的合理化建议。 <b>（二）评分标准：</b> 1、方案内容每包含上述 1 项得 2 分，最高得 4 分； 2、在此基础上，专家根据投标文件的具体响应内容按照量化的评审因素指标进一步评审： 优评分标准：方案内容全面、清晰、针对性强、科学合理、可操作性强，加 8 分； 良评分标准：方案内容较全面、较清晰、针对性较强、较科学合理、可操作性较强，加 4 分； 中评分标准：方案内容基本完整，针对性一般，可操作性一般，加 1 分； 差评分标准：方案内容缺失或与项目关联度不大，不加分。
	3	项目负责人（限 1 人）	8	1. 评审标准： 投标人拟派本项目的负责人具备： ①住建部门(原建设部门)或全国城建相关机构或建设部人事教育司颁发的全国物业项目经理证书或全国物业管理企业经理证书得 5 分； ②获得红十字救护员证得 3 分； 以上 2 项合计最高得 8 分。 2. 证明文件： 投标人提供物业管理从业人员岗位证书需同时提供全国城建培训中心(www.cjpx.com.cn)查询截图，红十字救护员证扫描件，及社保部门出具的投标企业为其缴纳的近 1 个月的社保证明扫描件，如开标日上一个月的社保材料因社保部门原因暂时无法取得，则可以往前顺延一个月（如投标人成立不足 1 个月的，提供相关说明亦视为满足社保要求），原件备查，未按要求提供或提供不清晰导致专家无法判断的不得分。
	4	保安队长（限 1 人）	8	评审标准： 投标人拟派本项目的保安队长（项目负责人除外）具备： ①保安员一级职业资格得 5 分，保安员二级职业资格得 2 分，本项最高得 5 分； ②获得红十字救护员证得 1 分； ③获得市级或以上政府部门或事业单位颁发的物业或安保类相关个人荣誉得 2 分，区级政府部门或事业单位颁发的物业或安保类相关个人荣誉得 1 分；本项最高得 2 分。 以上 3 项合计最高得 8 分。 证明文件：

				投标人提供职业资格（或技能等级）证书扫描件及该证书在技能人才评价证书全国联网查询系统（ <a href="http://jndj.osta.org.cn">http://jndj.osta.org.cn</a> ）查询截图（职业技能鉴定中心省份不限）、红十字救护员证、个人荣誉证书扫描件，及社保部门出具的投标企业为其缴纳的近 1 个月的社保证明扫描件，如开标日上一个月的社保材料因社保部门原因暂时无法取得，则可以往前顺延一个月（如投标人成立不足 1 个月的，提供相关说明亦视为满足社保要求），原件备查，未按要求提供或提供不清晰导致专家无法判断的不得分。
	5	项目团队人员（项目负责人、保安队长除外）	10	评审标准： 投标人为本项目配备不少于 8 人（项目负责人、保安队长除外）的服务团队（否则本项不得分）： ① 2 人或以上具有保安员二级或以上职业资格证书得 6 分；执证人员在 2 人以下的本项不得分。 ②项目团队成员至少 4 人具有红十字救护员证得 4 分，执证人员在 4 人以下不得分；  2. 证明文件： 投标人职业资格（或技能等级）证书扫描件及该证书在技能人才评价证书全国联网查询系统（ <a href="http://jndj.osta.org.cn">http://jndj.osta.org.cn</a> ）查询截图（职业技能鉴定中心省份不限），红十字救护员证扫描件，以及社保部门出具的投标企业为其缴纳的近 1 个月的社保证明扫描件，如开标日上一个月的社保材料因社保部门原因暂时无法取得，则可以往前顺延一个月（如投标人成立不足 1 个月的，提供相关说明亦视为满足社保要求），原件备查，未按要求提供或提供不清晰导致专家无法判断的不得分。
4	诚信			5
	序号	评分因素	权重 (%)	评分准则
	1	诚信情况	5	投标人存在《深圳市财政局政府采购供应商信用信息管理办法》（深财规〔2023〕3 号）列明的一般行政处罚信息、一般违法失信记录信息的，本项不得分，不存在上述情形的本项得 5 分。投标人无需提供任何证明材料，评标过程中由工作人员向评审委员会提供有关供应商诚信查询结果。 查询渠道具体包括“信用中国”（ <a href="http://www.creditchina.gov.cn">www.creditchina.gov.cn</a> ）、“中国政府采购网”（ <a href="http://www.ccgp.gov.cn">www.ccgp.gov.cn</a> ）、“深圳市政府采购监管网”（ <a href="http://zfcg.sz.gov.cn">http://zfcg.sz.gov.cn</a> ）以及“深圳

				政府采购智慧平台信用库”为供应商信用信息的查询渠道，相关信息以开标当日的查询结果为准。
--	--	--	--	---

注：

1.

每一项的得分均不能超过该项最高分值。
2.

缺项则该项为 0 分或不合格为 0 分。
3.

价格、技术、商务部分为针对项目具体情况设置项目，累加满分为 100 分。
4.

综合以上分析比较，评委会将对各投标文件进行书面的量化评定，得分精确到小数点后两位。