**政府采购招标文件**

项目名称**：** 南通市海门区应急管理局采购VR智能安全体验馆物业管理服务项目

采购单位： 南通市海门区应急管理局

**二○二四年 十一 月 一 日**

1. **竞争性磋商公告**

根据政府服务相关法律法规的规定，就南通市海门区应急管理局的南通市海门区应急管理局采购VR智能安全体验馆物业管理服务项目进行竞争性磋商，欢迎符合要求的单位前来参与竞争性磋商。

1. 项目名称：南通市海门区应急管理局采购VR智能安全体验馆物业管理服务项目

本项目主要内容简介：详见项目需求。

二、本项目最高限价为人民币 23.9 万元，投标报价超过最高限价的视为无效报价。

三、投标供应商的资格要求：

1.符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条对供应商的资格要求；

1. 本项目特定资格要求：无。

四、招标采购方式： 竞争性磋商。

五、采购文件获取：

符合招标条件的供应商如决定参与投标，请登录**南通市海门区人民政府官网（http://www.haimen.gov.cn）－政府信息公开－应急管理局**下载。

六、投标保证金：免收取。

七、投标截止及开标时间：2024年11月12日15:00（北京时间）。

八、递交投标文件、开标地点： 南通市海门区行政中心14楼东南角会议室。

九、联系方式：

采购单位联系人：吴先生 联系电话：17318300121。

采购单位联系地址：南通市海门区北京中路600

**友情提醒：**

1、请各供应商连续关注本网站可能发生的相关变化等信息。如没有及时获悉相关变化而引起的后果由供应商自负。

2、请各供应商认真阅读招标文件，**严格遵守时间**、资料提供等相关约定。

3、请各供应商认真对照资格要求，如不符合要求，无意或故意参与报名、投标所产生的一切后果由供应商自行承担。

1. **采购项目需求**

**一、项目概况**

本次项目为南通市海门区VR智能安全体验馆的物业服务进行统一采购。投标人应根据招标要求，在对现场、周边环境全面了解的情况下编制科学合理、切实可行的组织实施计划以及具体的保障措施、工作程序等。投标人须依照现代企业制度，以合理的服务流程和服务人数、优良的服务质量、科学的物业养护、稳定的服务队伍、优惠的价格来制订详细的服务方案，充分体现自身的实力，发挥自身优势，用热心、爱心、专心、贴心服务，为VR体验馆后勤社会化提供全方位、一体化的专业服务保障，保证VR体验馆工作正常进行，各项重大活动顺利完成，并保证服务质量和形象上升一个新台阶。

**二、执行的国家相关标准、行业标准、地方标准或者其他标准、规范**

所有服务项目参照《中华人民共和国民法典》、全国物业管理示范大楼标准及评分细则（建住房物〔2000〕8号）、城市房屋修缮管理规定（建设部第11号令）、物业管理企业资质管理试行办法（建设部）、全国物业管理从业人员岗位证书管理办法（建设部）、《中华人民共和国消防法》《公共卫生条例》。

**三、需满足的质量、安全、技术规格、物理特性等要求**

1、在日常物业管理服务中尤其注意消防的安全，时刻做好消防安全意识，定期进行消防应急预案培训。

2、中标方按照自身的服务职责，围绕年服务保障目标和各项任务，制订工作计划并报业主审定后实施与备查。做到周有安排，月有计划，季有检查落实，年有目标。业主有权要求中标方提供各岗位工资、职责、人员配备数量及相应责任人名单，并每天进行考勤、考核、奖惩。

3、接受业主工作检查、指导和督促，认真参加业主组织的旨在加强服务质量，提高保障水平的各类会议与活动。如业主方要求加班，可视情给予一定补贴，但中标方必须加强管理，遵守业主方的相关规章制度。

4、认真落实各类规章制度（包括处置突发问题应急预案）。

5、做好设备检测、来访登记接待等各项记录，每月及时汇总，年度整理归档。

6、各物业管理岗位加强巡逻检查，配备必要设备，如配足对讲机等，随时检查、调度、指挥。形成巡检台账，发现问题，及时主动地解决。

7、积极主动搞好节能降耗工作。如及时关闭空调、电灯照明、大厅显示屏等。

8、物业管理人员按合同要求配置后，保持物业管理队伍基本稳定，不得擅自减少。管理骨干和技术人员调动，应事先通知业主，并在一周内配齐。员工因病事假而缺勤，应主动及时安排人员补岗。经抽查，发现物业管理服务人员减少，且无正当理由，业主有权按实际减少的人数扣除中标方次月相应的人均服务费，同时要求中标方补足人数。

9、中标方必须将服务费足额用于员工的工资、服装费和缴纳社保基金。业主将对中标方发放员工工资、服装费和缴纳社保基金的情况进行不定期抽查，发现违规问题，不仅要追回被挪用的金额，还将罚扣中标方年管理费的10%。

10、外借设备检修、保洁等服务员工必须征得业主同意。

11、接到投诉后，于10分钟内到达现场立即调查核实，当日或次日提出处理意见，1日内回电答复、书面答复或回访投诉人。如因客观原因而无法解决的，应在3日内向投诉人说明解释。根据处理情况，及时汇报结果给业主，及时进行整改，特殊情况实行回访制度。并要求记录完整，及时处理，件件落实。

12、中标方负责物业管理的财务管理及账务处理，业主方参与监督、管理、审计，对违规现象有权制止并提出整改意见。

**四、物业管理内容**

南通市海门区VR智能安全体验馆位于三厂工业园区大庆路25号，建筑面积约5000平方米，包含生产安全体验馆、公共安全体验馆、安全生产考试点、办公楼及辅房，是集展示、宣教、科普、培训等为一体的安全教育实践基地。

生产安全体验馆、公共安全体验（各约1000平方米），共有各类信息化体验设备71台，可为企业、学校、社区和社会公众提供免费体验式安全教育培训，年接待量约4万人次。

安全生产考试点（约2000平方米）设置有高压电工、低压电工、焊工、登高架设和高处作业5个工种考场，承担全区企业“三项岗位”人员（企业主要负责人、安全管理人员、特种作业人员）的理论考试及实操作业考试工作。年考试能力近2万人次。

办公楼及辅房（约1000平方米）主要用于体验馆及考试点人员办公，一楼主要设置有机房、接待室、仓库；二楼设置的办公室、档案室；三楼设置的会议室、办公室。

**五、需满足的服务标准、期限、效率等要求；（应包括并不局限于以下内容）**

**（一）房屋本体的管理、维修、养护。**

**1.设备管理服务**

**（1）**变配电系统的运行操作和养护。

**（2）**低压电气设备系统的运行操作和养护。

**（3）**空调设备系统的运行操作和养护。

**（4）**电梯设备系统的运行操作和养护。

**（5）**给排水设备系统的运行操作和养护。

**（6）**消防设备系统的运行操作和养护。

**（7）**BA设备监控的运行操作和养护。

上述设备运行维护管理所需的备品备件、物料、辅料、能耗及有关主管部门规定收取的控制、测试等费用由业主方负责。各设备的大、中修及委外维保单位的落实由业主方负责，并支付相关费用；物业公司负责协调上述单位进行设备修理及维保工作，并参与业主对其考核。物业公司负责相关设备的日常维护，并做好和设备委外维保单位的联系、配合工作。

**2.管理服务目标**

**（1）**无安全与工伤事故，无设备损坏责任事故，无设备故障责任事故。

**（2）**提高设备使用效率，降低运行成本。

**（3）**设备完好率达98%以上，报修及时率达100%，维修合格率达100%。

**3.管理服务要求**

应按照国家标准，建立健全ISO9002质量保证体系，ISO14001环境质量保证体系，确保大楼设备和秩序的正常运行。

**4.管理服务标准**

（1）需配备适量设备维修人员，均应具有相应专业上岗证书。

（2）各类设备运行良好，完好率达98%。

A.BA监控系统设备完好，运行正常。

B.会议系统运行正常，设备完好，确保随时优质使用。

C.保证供配电系统24小时正常运行，如出现停电故障，5分钟内查明原因，在配电设备无机械故障情况下，30分钟内恢复供电。重点区域、重大活动期间照明电气完好率达100%。

D.电梯始终处于正常运行状态，安全措施齐全有效，通风、照明及其他附属设施完好。如出现运行故障，接报修后10分钟内到现场处理；如遇电梯关人，接报修后30分钟内到达现场开展营救被困人员。

E.排水系统通畅。遇有事故，接报后10分钟内处理，无大面积跑水、积水、长时间停水事故，若遇计划停水、停电应报业主，及时发出预告。

F.生活饮用水箱水质达到国家标准。

G.空调系统运行正常，无噪声。出现运行故障后10分钟内到达现场处理。

H.定期配合消防维保单位对消防系统进行联动测试，确保完好、有效。应急指示灯、路标完好。

（3）制定突发事件的应急方案，定期演练，确保在紧急情况下按照预案的要求，有条不紊地开展突发事件应急处置工作。

（4）实行全年365天接报修制度。接报修后10分钟内到达现场处理，水电急修项目当日处理完毕，24小时内回访。

（5）加强日常工作巡查，及时发现并解决问题。根据季节转换特点主动做好空调等设备调整工作。

（6）每季一次定期做好各项能耗数据的抄检、计量、统计、分析等工作，向业主做出及时报告。

（7）做好对专业设备维保单位的协调、配合、监督工作，并制定专业设备维护计划，定期向业主提出设备预防性维护建议。

（8）设备检测、测试按计划、按要求进行，应提前一周向业主报告。

**5.强电管理服务**

**（1）管理服务目标**

①无等级安全与工伤事故，无等级设备损坏责任事故，无等级设备故障责任事故。

②提高设备使用效率，降低运行成本。

③设备完好率达98%以上，报修及时率达100%。

**（2）管理服务要求**

按照国家标准，执行ISO9002质量保证体系，确保大楼设备和秩序的正常运行。

**（3）管理服务标准**

1.明确强电设备责任人，均应具有相应专业上岗证书，应具备较好的政治素质，无不良行为。

2.制定突发事件的应急方案，定期演练。

3.保证强电设备24小时正常运行，出现故障，立即上报业主并通知维保单位。

4.变配电房按计划做好变电配电设备的月度、季度、年度维护保养工作。

5.遇到突发性故障，中标方应无条件派出相关人员配合业主处置故障。

**6.弱电管理服务**

**（1）管理服务目标**

①无等级安全与工伤事故，无等级设备损坏责任事故，无等级设备故障责任事故。

②提高设备使用效率，降低运行成本。

③设备完好率达98%以上，报修及时率达100%。

**（2）管理服务要求**

按照国家标准，执行ISO9002质量保证体系，确保大楼设备和秩序的正常运行。

**（3）管理服务标准**

①明确弱电设备责任人，均应具有相应专业上岗证书和计算机等级证书；应具备较好的政治素质，无不良行为。

②制定突发事件的应急方案，定期演练。

③保证弱电设备24小时正常运行，出现故障，立即上报业主并通知维保单位。

④BA系统实行全年24小时值班制度，出现无法远程控制等情况，立即派人到相应部位手动控制，并报业主通知维保单位。

⑤会议音响系统应做好设备日常运行和清洁工作。所有设备在无会议期间必须完全断电。

⑥每月对BA、会议系统进行运行检查，按设备使用规定规范摆放设备设施，发现问题及时上报业主，严禁发生设备带病运行的情况。

⑦对弱电设备操作人员进行保密教育，严禁利用控制用设备进行除控制软件外的一切活动，不得在控制用设备上使用移动存储设备，不得擅自接收、存储和发布监控中心的监控信息。

⑧不得在弱电控制室内私接网络，不得改变弱电线路。

⑨做好弱电设备控制室内的防尘工作，控制室内不得使用明火，不得存放液体容器，控制室内温度要常年保持在15-30度之间，以确保设备运行正常。

**（二）秩序维护服务内容：**

1.24小时门卫值班；

2.24小时监控室值班；

3.24小时物业管理区域内导行、值勤、巡逻、维持治安；

4.停车场和管理区域内车辆管理；

5.报刊信件等分发服务；

6.设立消防管理人员（持证上岗），负责消防设施设备的管理，自动消防系统的运行、器材的管理；

7.根据时间科学合理地安排工作人员。

**（三）秩序维护服务内容要求：**

1.能处理和应对馆区公共秩序维护工作，能正确使用各类消防、物防、技防器械和设备，能够熟悉、掌握各类刑事、治安案件和各类灾害事故的应急预案；

2.配备对讲装置和其他必备的安全护卫器械。上岗时统一佩戴标志，穿戴统一制服（内保与南通市海门区VR智能安全体验馆整体风格一致），装备佩戴规范，仪容仪表规范整齐，值班时立姿挺直，不倚不靠；

3.各出入口和门卫24小时值班看守。开放期间要立岗，并有详细的交接班记录，外来车辆必须登记。对外来人员进入办公区要通过电话先与当事人联系然后决定是否放进，如要接待做好详细登记；

4.对进入VR智能安全体验馆的车辆要进行管理和疏导，保持出入口环境整洁、有序，道路畅通；

5.对大型物件出入要先询问调查并做好记录；

6.保持秩序维护员之间以及秩序维护员与各部门的通信畅通，在遇到异常情况或紧急求助时，秩序维护员2分钟内赶到现场采取相应措施控制局面；

7.秩序维护员对观众的不文明举止或危害展品安全的行为，必须立即制止，措施到位；

8.力保馆区内不出现任何警情，如出现警情，采购方将根据双方权利和义务的相关条款履行合同；

9.遇到布置展览等情况，秩序维护员要做好文物运输的安全警戒工作；

10.加强夜间巡逻，按要求定时巡更，并做好详细记录，秩序维护员之间要保持联系；

11.做好外围广场的秩维执勤工作，制止游客不文明现象的发生。

**六、保洁服务内容：**

**（一）清洁卫生管理范围：**

1.制定完善的清洁细则，明确所需材料、检查方法等，并严格要求；

2.制定部门各岗位的责任制；

3.建立卫生清洁的检查制度；

4.保持馆区内公共场所的清洁卫生；

5.提供全面的清洁卫生美化服务。

**（二）具体要求：**

1.展厅、公共区域要求全天候即时保洁。地面保持整洁无灰尘、无杂物、无痰渍，门窗、墙面、栏杆、扶手、展柜玻璃等无污垢、污迹、手印等。室内保持表面明亮、无灰尘、印迹；

2.垃圾桶、茶水废弃桶及时清理，保持表面清洁；

3.厕所内做到无怪味、无脏物、无污渍、污垢，地面、镜面无水渍、污渍；

4.消防箱、指示牌等公共设施隔日擦拭无灰尘，天花板、公共灯具每半月除尘一次，目视无灰尘、无污迹、无蜘蛛网；

5.电梯轿厢每日循环保洁（地毯每日换一次），操作板每日消毒一次，每半个月对电梯门壁打蜡上光一次、表面光亮、无污迹，轿厢壁无浮尘，不锈钢表面光亮、无污迹；

6.对库房的保洁，只负责走廊等公共部位；

7.做好休闲区域的保洁工作，做到目视地面干净无杂物；

8.做好大型展览开幕、重要接待任务等的突击保洁工作；

9.每天清理体验馆内产生的各类垃圾。

10.按国家卫生城市标准和要求对公共场所和周围环境定期进行预防性卫生消杀，制定详尽的消杀预防方案，消除老鼠蟑螂苍蝇及其他有害昆虫及其滋生条件，做到科学、有效、有记录。

11.完成突发性事件造成的保洁工作，配合做好防汛、防冻、防台风、防火的应急处理。

**七、日常维修**

检修维修服务：物业接管时协助委托方做好三方承接查验工作，并对存在问题的整改情况进行督查和跟进。维修人员熟悉区域内的上下水管道、供电、消防报警系统、智能化系统等设施设备的性能、使用情况、线路分布及安装和维修技术，做好日常巡视工作，按照服务处制订的年度维修计划和节能降耗计划，及时完成维修任务和相关数据的统计、比对和分析，做好相关台账记录。

**（一）采购标的的验收标准**

* 中标后由采购单位和中标单位协商好后进行验收；
* 综合服务管理考核内容：

1．管理理念先进，管理思想端正，严格按照《物业管理条例》《物业管理企业资质管理试行办法》等法规条约的基本要求，做到有年度总体规划，周有安排，月有计划，季有检查落实。

2．物业人员（含主要负责人）数量符合要求，出勤良好。

3．物业人员资质满足工作要求，持证上岗。

4．员工要统一着装，安保人员配备对讲装置和必要的安全护卫器械。

5．按规定时间上下班，不擅自离岗。

6．在岗时不随意交谈、吸烟、吃东西、看书报、听音乐、打瞌睡、会友、玩手机、吵架、打架、赌博。

7．对上级部门查出的问题能在限期内认真处理整改。

8．不泄露VR智能安全体验馆机密、文件、档案或在网上发布散发未经查实有损VR智能安全体验馆形象的文字、图片、视频资料。

9．接到投诉，记录完整，及时处理，件件落实。

* 相应的评分标准：

1.违反管理服务法规条约内容基本要求，发现1次扣 1分。

2.管理思路不清、管理目标不明确，没有年度总体计划的扣2分，没有季度总结扣2分。

3.有计划、有总结，但资料不全或落实不达标，酌情扣1～3分。

4.人数不达要求，查实1次扣1分。

5.人员年龄结构未达到合同要求，查实1例扣1分。

6.违反工作纪律和考勤制度，发现1次扣1分。

7.发现问题不及时处理、整改落实的，查实一例扣1分。

8.违反VR智能安全体验馆内部机密规定，有损VR智能安全体验馆形象，查实1例扣5分。

* 安保、消防服务管理考核内容：

1．认真完成每日安全防范工作并有相关台账。

2．VR智能安全体验馆内无安全隐患、无火灾、无治安刑事案件、失窃和交通事故发生。

3．物业人员在VR智能安全体验馆上班工作期间，无工伤死亡、重伤和造成经济损失等事故事件发生。

4.安全疏散指示、监控等安全设备设施无缺失损坏。

5.在危险重点部位设明显提示标志和安全防护措施。

6.高空作业、公共区域维修、绿化、清洁、消杀作业等要设安全警戒或提示标志。

7.公共区域内、消防通道时刻保持畅通，无乱停放车辆或杂物乱堆、乱放占用公共区域及通道。

8.消防监控室地面清洁、物品摆放整齐、无杂物放置，无关人员不得随意出入（24小时要有人值班，各项设备设施24小时正常运行）；常闭式防火门随时处于关闭状态。

9.各类消防设施、灭火器材管理完善，无损坏缺失，能正常运转。检查表张贴规范。消防设备每半年联动操作测试。

10.消防水泵、高位水箱水压每日进行一次压力检查。

11.有突发事件的应急预案，定期演练，确保在紧急情况下按照预案的要求，有条不紊地开展突发事件应急工作。

* 相应的评分标准：

1．每日安全防范工作记录不全的，少一次扣1 分。

2．造成业主方火灾、治安刑事案件、失窃和交通事故，有一起发生，扣5分。

3.危险重点部位、高空作业、公共区域维修、绿化、清洁、消杀作业等没有安全警戒提示标志和安全防护措施，少一处扣1分。

4.消控室人员无证上岗或有证但不能熟练操作消控设施，查实一次扣1分。

5.消控室环境“脏、乱、差”，工作人员散漫拖拉，查实一次扣1分。

6．团队男女比例严重失调，酌情扣1～3分。

7.无突发事件应急预案扣3分，不完整酌情扣1～2分

* 保洁服务管理考核内容：

1．闭馆前打扫到位，保证次日开馆开放区域全天候无保洁问题。

2．大厅、展厅和走道玻璃门透明完好，无污迹，无手印，无灰尘，明亮光洁。

3．电梯门及轿厢无杂物、污迹，无手印，无灰尘，保持光亮。

4．大厅、展厅和走廊天花板目视无网丝积点，无蛛网，无积灰。

5．南、北广场地坪无杂物，无污迹；露天座位目视无积尘，无污迹；水池水面无杂物，水质良好，观赏鱼存活率达98%以上。

6．会议室、报告厅等地面无污迹，无杂物，表面清洁；椅子、桌子、墙面附属物无污迹，无杂物。

7．卫生间及茶水间地面无积尘，无杂物，无污迹，表面明亮；蹲位、座位、台盆无积水，无杂物，鼻嗅无异味；小便池无积水，无杂物，鼻嗅无异味。

8．庭院无污物，无杂草、青苔、污迹等落叶堆积物；地下室地面无杂物，无污迹。

9．馆内所有垃圾桶做到日产日清；排水沟排水畅通，无堵塞；雨天、台风季节要加强排水、排污疏通（包括VR智能安全体验馆化粪池的定期检查），及时清理污垢和地面积水。

* 相应的评分标准：

1.每发现一处公共区域内堆放垃圾超过24小时，仍未处理者扣1分。

2.每发现一处卫生死角扣1分。

3.每发现一处公共区域或花园草地内有杂物扣1分。

4.每发现一处有积灰或积水或积沙分别扣0.5分。

5.每发现一处有蜘蛛网扣0.5分。

6.每发现一处乱堆乱放清洁用具扣0.5分。

7.每发现一处公共区域有臭气扣0.5分。

8.上次检查出的问题本周仍未整改，每处按标准加倍扣1分 。

**八、服务时间、其他技术要求**

**（一）服务时间：**本次招标物业管理期限为一年，具体起止时间以合同签订时间为准。

**（二）本次报价应包括以下内容：**

1.本次报价包括人员工资，工作必需品，管理费及税金等所有费用。

2.管理费是指除人员工资、服务用品耗材以外的一切费用。

3.报价中所有人员的工资不得低于政府规定的最低工资标准，且符合年龄条件的人员必须缴纳社会保险。

（三）各投标单位应同时制订前期介入服务方案。

1.提前终止合同的情形

中标方在服务期限内存在以下情形，应承担相应的法律后果，业主方有权单方提前终止合同。

（1）中标方未按照《中华人民共和国劳动合同法》《中华人民共和国社会保险法》为管理和服务人员按时定额缴纳城镇职工基本养老保险、城镇职工基本医疗保险、工伤保险等法定保险金费用或工资标准未达到当年度海门区最低工资标准。

（2）中标方未按照业主方规定要求足额配置管理和服务人员或擅自减少管理和服务人员，影响业主方的物业管理。

（3）中标方未经业主方同意擅自变动或调动人员的。

（4）对业主方提出劝辞建议的不称职人员未及时予以清退或调离。

（5）中标方未按照业主方规定要求按时发放管理和服务人员的工资。

（6）因中标方工作失职造成业主方重大司法安全事故、消防及水电安全事故、其他责任事故或隐瞒、瞒报安全责任事故。

（7）中标方未能完全履行合同约定的其他义务，且经业主方两次书面通知整改，无正当理由未整改到位。

⑧其他中标方严重违约行为。

**（三）采购需求中必须满足的实质性要求**

1.按项目标准人员配置要求：

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 岗位 | 人数 | 配置要求 |
| 项目经理 | 1 | 负责物业服务各项事务，持证上岗，年龄40周岁以下，具有5年以上类似物业管理经历。（**投标时须提供投标人为其缴纳的投标截止时间前一个月的养老保险缴费证明，未提供视为无效投标；注册不到一个月的新公司可以不提供养老保险缴费证明。）**  **注：一旦企业中标，该项目经理未经招标单位许可，不得予以更换。** |
| 保洁员 | 3 | 女性，55周岁以下。 |
| 保安 | 2 | 男性，年龄65周岁以下，且须持有保安上岗证**（投标时提供身份证和证书扫描件）**。 |
| 合计 | 6 |  |

2.符合年龄条件的人员必须缴纳社会保险（此处注明社保缴费基数4879元和缴纳比例25.9%）。为员工提供完善的保障，所有人员缴纳50万保额的雇主责任险，超龄人员缴纳70万保额的从业伤害险。

3.年度零星维修、绿化养护、垃圾清运费（按0.6万/年计）及税金等必须包含在报价中。

4.中标方配备物业人员工作服，物业人员的服装配备标准：项目经理（物业负责人）1000元/年/人、秩序维护员1000元/年/人、保洁员500元/年/人。

5.由于南通市海门区应急管理局采购VR智能安全体验馆项目的特殊性，中标方须购买全年累计赔偿限额不低于200万的物业管理责任险（按1万/年计）。

**（四）付款方式**

先考核后支付方式。即每季度结束后的七个工作日内，由业主单位对物业公司上季度的服务工作进行考核，考核结束后十个工作日内将上季度服务费按考核结果支付给物业公司。

**（五）其他相关说明：**

1.本项目不设履约保证金，中标单位与服务人签订合同，双方严格履行合同约定条款。

2.无论投标结果如何，投标人自行承担与投标有关的全部费用。

3.招标代理服务费应包含（分摊）在投标报价中，但不单独列出。中标人在领取中标通知书前向招标代理人支付，招标代理服务费按《招标代理服务收费管理暂行办法》计价格〔2002〕1980号文收费标准计取。不足3000元的按3000元收取。

# 第三部分 投标人须知

## 一、招标采购文件说明

1、 招标采购文件由招标方负责解释。

2、 招标采购文件由下述部分组成：

第一部分 招标公告

第二部分 采购项目需求

第三部分 投标人须知

第四部分 开评标

第五部分 合同相关要求

第六部分 质疑提出和处理

第七部分 投标文件格式

## 二、招标采购文件的澄清和修改

1、供应商领取招标文件后，应仔细检查招标文件的所有内容，如对本次招标文件存在疑问，请将书面询问文件在本项目投标截止时间前，送至 采购人 ，招标方将做统一答复；如规定时间内未收到任何书面质疑，则视为各投标供应商均理解并接受本招标文件所有内容。同时供应商不得在招标结束后针对招标文件所有内容提出质疑事项。

2.投标供应商应认真审阅招标文件中所有的事项、格式、条款和规范要求等，如果投标供应商没有按照招标文件要求提交投标文件，或者投标文件没有对招标文件作出实质性响应，其投标将被拒绝或者将作为无效投标，由投标供应商自行承担责任。

3.采购单位有权对发出的招标文件进行必要的澄清或修改。采购单位对招标文件的澄清、修改将构成招标文件的一部分，对所有投标供应商具有约束力。

4.采购单位可视情取消、延长投标截止时间和开标时间，不负责解释。

5.投标供应商由于对招标文件的任何推论和误解以及采购单位对有关问题的口头解释所造成的后果，均由投标供应商自负。

6.采购单位视情组织答疑会。

## 三、投标文件的制作

### 1、 原则：

（1）投标人应保证所提供的所有资料的真实性、准确性。

（2）投标人在招标过程中提供不真实的材料，无论其材料是否重要，采购方都将终止其投标资格，投标人需承担相应的后果及法律责任。

（3）采购方拒绝接受电报、电话或传真形式的投标文件。

### 2、 投标文件的组成：见本招标采购文件第六部分“投标文件格式”。

### 3、 投标文件制作要求：

（1）投标人应按投标文件组成顺序编写、制作投标文件，并牢固装订成册。投标文件均需采用A4纸（图纸等除外）。投标文件不得行间插字、涂改、增删，如修改错漏处，须经投标文件签署人签字并加盖公章。

（2）投标文件正本**一份**、副本两**份**，在每一份投标文件上要明确标注投标人全称、“正本”“副本”字样。一旦正本和副本内容有差异，以正本为准。

（3）投标文件正本须打印并由法定代表人或授权代表签字并加盖单位公章。副本可复印，但须加盖单位公章。

（4）投标人应将本项目投标文件密封。

（5）所有密封文件封套正面须标明项目名称、项目编号、边缝处加盖单位骑缝章或骑缝签字，并注明于开标前不得启封。如果投标供应商未加写标记，招标方对投标文件的误投和提前启封不负责任。

### 4、 投标报价

（1）投标报价应包括人员工资，工作必需品，管理费及税金等所有费用，管理费是指除人员工资、服务用品耗材以外的一切费用，服务用品耗材包括但不限于卫健委机关相关楼层卫生纸、洗手液、擦手纸、垃圾袋等。

（2）投标方免费提供的项目，也应报价并注明免费，不计入报价总价。

（3）投标人应对招标文件内所要采购的全部内容进行报价，只投其中部分内容者，其投标书将被拒绝。

（4）**本项目将进行现场最终报价，请做好现场报价的准备**。

（5）**本项目最高限价为人民币 23.9万元**。

## 四、投标文件的递交

1、招标方于开标地点在投标截止时间前半小时内接受标书。

2、投标人递交投标文件的方式为专人当面递交的方式。

3、招标方将拒绝接收递交时间、密封情况等不符合要求的投标文件。

4、投标文件填写字迹必须清楚、工整，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。

## 五、无效投标的情形

发生下列情况之一的投标文件被视为无效：

1．投标报价超出项目最高限价的；

2．由于包装不妥，在送交途中严重破损或失散的投标文件；

3．未按照招标文件要求盖章、签署姓名；未装订或未按照招标文件规定的数量进行制作、未按照招标文件规定要求密封；投标承诺函、法定代表人授权书等有涂改的；

4．未能提供合格的资格文件；

5．投标人未对招标文件内所要采购的全部内容进行报价的；

6．与招标文件有重大偏离的或未能实质性响应技术商务要求的；

7．开标时投标供应商授权代表未到开标现场或授权代表不能提供相应身份证明的；

8．投标供应商在投标活动中提供任何虚假材料或从事其他违法活动的；

9．评标委员会认为其他不合理情况的；

10．不符合法律法规和本招标文件规定的其他实质性要求的。

**第四部分 开评标**

## 一、开评标程序

### 1.招标人组织开标

（1）招标方在招标文件规定的时间和地点公开开标，投标人的法定代表人或授权代表须持有效身份证参加开标会。

（2）询标期间，投标供应商法定代表人或授权代表必须在场，负责解答有关事宜。

（3）凡在投标、开标过程中，招标人已提示是否有异议的事项，投标人当时没有提出异议的，事后投标人不得针对上述事项质疑。

（4）在投标、评标过程中，如果投标人联合故意抬高报价或出现其他不正当行为，招标人有权中止投标或评标。

**2.评委会**由服务单位代表及相关领域的专家组成，对投标文件进行审查、质疑、评估、比较。评委会按照公平、公正、择优的原则进行独立评标。

**（1）评审内容**

投标人的投标资格；投标文件是否完整；投标文件是否恰当地签署；是否作出实质性响应；是否有计算错误。**评委评标只根据投标文件本身，而不寻求外部证据。**

**（2）相应的规定**

如果单价汇总金额与总价金额有出入，以单价金额计算结果为准；单价金额小数点有明显错位的，应以总价为准；正本与副本有矛盾的，以正本为准；若文件大写表示的数据与数字表示的有差别，以大写表示的数据为准。

**（3） 陈述、演示、答疑、澄清**

如评委会认为有必要，投标人按评委会的要求作陈述、演示、答疑及澄清其投标内容。时间由评委会掌握。重要澄清答复应是书面的，但不得对投标内容进行实质性修改。

### 3.中标通知

（1）中标结果确定后，将在指定媒体上公示。公示期满，如无异议的，由招标人向中标方签发《中标通知书》《中标通知书》一经发出，即具有法律效力。服务人和成交供应商依法承担法律责任。

（2）未收到中标通知的投标人默认为未中标人，招标人不再以其他方式另行通知。

**二、评标办法**

1.综合评分法，是指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得分最高的供应商为成交候选供应商的评审方法。

2.对评委的评分（除价格分外）进行统计汇总，计算出每个供应商的算术平均值，加上价格得分即为每个供应商的综合得分。

3.总得分最高的即为成交候选供应商，如出现最高分相同时以投价低的供应商为成交候选供应商，如报价也相同时则抽签决定成交候选供应商。

（一）商务技术分：70分

各供应商得分为评委会成员评分的算术平均分，分值保留小数点后两位

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **评分点名称** | **分值** | **评审标准** |
| 1 | 认证证书 | 3 | 供应商具有有效期内的：质量管理体系认证证书、环境认证证书、职业健康安全认证证书，每提供一个得1分，最多得3分。投标供应商须提供国家认证认可监督管理委员会官网认证认可业务信息统一查询平台（http://cx.cnca.cn）认证结果查询截图，截图内容须含有具体网址和有效期，未提供或提供不全的不得分。 |
|
|
| 2 | 企业业绩 | 10 | 供应商提供2021年1月1日以来（以合同签订日期为准）类似物业服务业绩的，每有一个得2分，本项最多得10分。业绩证明材料须提供：①完整的合同文本；②每份合同至少提供一张有效物业服务费发票复印件。  须提供能清晰反映落款时间、双方签字盖章的合同和发票的彩色扫描件，并加盖投标人单位公章。上述材料缺少任一项不得分。注：同一投标人同一建筑物的业绩不可重复计分。） |
|
|
| **3** | 整体设想与计划 | 15 | 符合国家及省、市的有关物业管理法规、政策的规定，根据有关物业管理法规、政策及招标文件中的物业管理服务标准，结合该项目的特点，提出项目物业管理整体设想与计划。  提供的方案详细、贴切实际、实用性强的得15分；  提供的方案较详细、较贴切实际、较实用性的得10分  提供的方案不太详细、一般贴切实际、一般具有实用性的得5分不满足或未提供的得0分。 |
| **4** | 管理重点、 难点和措施 | 10 | 投标人根据自身管理经验，结合本项目的实际情况，提出管理重点、难点及对应措施，评委对方案与措施的合理性、全面性、可行性、针对性打分。 （1）方案详尽清晰合理，很好满足本项目需求并且措施完善得10分；（2）方案合理完备，较好满足本项目需求得6分；   1. 方案合理，基本满足本项目需求得2分；   （4）方案不合理或不满足本项目需求得0分。 |
| **5** | 物业管理方案 | 12 | 根据业主单位情况制订物业管理方案，包含但不限于：人员的配备和管理、管理服务体系、管理规章制度、日常管理标准及措施、物业档案资料管理、服务响应时间承诺、业主关系维护、突发事件应急预案。 要求方案目标清晰，措施切实可行，有全方位的管理服务承诺和质量保证措施。  提供的方案详细、贴切实际、实用性强的得12分；  提供的方案较详细、较贴切实际、较实用性的得8分  提供的方案不太详细、一般贴切实际、一般具有实用性的得4分  不满足或未提供的得0分。 |
| **6** | 重大活动保障 | 10 | 要求重大活动保障方案合理性、可行性、有针对性。 （1）重大活动保障方案贴合采购人实际工作性质及工作需求，方案齐全、整体有针对性的得10分；   1. 重大活动保障方案内容完整、针对性较强的得6分； 2. 有重大活动保障方案但内容不全面的得2分；   （4）无重大活动保障方案的得0分。 |
| **7** | 节能降耗方案 | 10 | 节能降耗方案科学可行：提供的方案全面、详尽，对采购需求有针对性，可行高，得10分；  提供的方案合理，对采购需求较有针对性，基本可行，较能满足项目需求，得6分；  提供的方案一般，对采购需求针对性一般，可行性一般，基本满足项目需求，得2分。  不满足或未提供的得0分。 |

**注：①请供应商根据评分标准制作评分索引并放在评审内容的前面，评分索引中应标明每个评分点的页码范围，如投标文件内容顺序混乱，导致评委无法查看，后果自负。**

**②请供应商制作磋商响应文件的时保证图片、文字材料的完整、清晰可辨，任何原因导致评委看不清楚或无法查看，后果由供应商自负。**

**③以上所有评分项涉及的相关证明材料原件请携带至开标现场备查。**

**④加分项总分不超过加分项总分值。**

**（二）价格分：30分**

综合评分法中的价格分统一采用低价优先法计算，即满足磋商文件要求且最后报价最低的供应商的价格为磋商基准价，其价格分为满分。其他供应商的价格分统一按照下列公式计算：磋商报价得分=（最后磋商报价/磋商基准价）×30%×100。

4.变更为其他方式服务的情形

响应文件提交截止时间出现：参加响应的供应商不足3家的，及评审中出现符合专业条件的供应商或对磋商文件作实质响应的供应商不足3家如下情形时，除服务任务取消外，服务人有权视情采取其他方式服务。本次服务文件中对供应商资质、技术等要求，将作为其他方式服务的基本要求和依据。原已经参加投标并符合要求的供应商，根据自愿原则，参加其他方式服务。

5.出现下列情形之一的，竞争性磋商服务活动终止，发布项目终止公告并说明原因，重新开展服务活动：

（一）因情况变化，不再符合规定的竞争性磋商服务方式适用情形的；

（二）出现影响服务公正的违法、违规行为的；

（三）在服务过程中符合要求的供应商或者报价未超过服务预算的供应商不足3家的（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除外）。

6.成交通知

成交结果在海门区应急管理局网站公告，公告期限为1个工作日。《成交通知书》一经发出，服务人改变成交结果，或者成交供应商放弃成交的，各自承担相应的法律责任。《成交通知书》是服务合同的组成部分。

**（三）政府采购政策功能落实（如有此部分内容请上传至价格标部分，否则视为未提供）**

1、小微型企业价格扣除

（1）本项目对小型和微型企业产品给予10%的扣除价格，用扣除后的价格参与评审。

（2）供应商需按照采购文件的要求提供相应的《中小企业声明函》。

（3）企业标准请参照《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）文件规定自行填写。

2、残疾人福利单位价格扣除

（1）本项目对残疾人福利性单位视同小型、微型企业，给予10%的价格扣除，用扣除后的价格参与评审。

（2）残疾人福利单位需按照采购文件的要求提供《残疾人福利性单位声明函》。

（3）残疾人福利单位标准请参照《关于促进残疾人就业政府采购政策的通知》（财库〔2017〕141号）。

3、监狱和戒毒企业价格扣除

（1）本项目对监狱和戒毒企业（简称监狱企业）视同小型、微型企业，给予6%的价格扣除，用扣除后的价格参与评审。

（2）监狱企业参加政府采购活动时，需提供由省级以上监狱管理局、戒毒管理局（含新疆生产建设兵团）出具的属于监狱企业的证明文件。供应商如不提供上述证明文件，价格将不做相应扣除。

（3）监狱企业标准请参照《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）。

4、残疾人福利单位、监狱企业属于小型、微型企业的，不重复享受政策。

5、大中型企业和其他自然人、法人或者其他组织并与小型、微型企业（残疾人福利单位、监狱企业）组成联合体共同参加政府采购活动。联合协议中约定，小型、微型企业（残疾人福利单位、监狱企业）的协议合同金额占到联合体协议合同总金额30%以上的，给予联合体2%的价格扣除，用扣除后的价格参与评审。

6、联合体各方均为小型、微型企业（残疾人福利单位、监狱企业）的，联合体享受6%价格扣除，用扣除后的价格参与评审。

7、根据《江苏省政府采购信用管理暂行办法》的规定，对有失信行为的供应商将根据信用评价结果按规定予以扣分或价格加成。

**第五部分 合同相关要求**

合同最终稿由供需双方协商后确定。

1、中标公示期满后3日内须领取中标通知书，同时中标人应按照《中标通知书》指定的时间内与服务人洽谈并签订合同。如在规定的时限内因中标方原因没有签订合同，将取消中标人候选人中标资格。所签合同不得对招标文件作实质性修改，由此给服务人造成损失的，成交供应商还应承担赔偿责任。

2、招标服务文件、中标人的投标文件及投标过程中有关书面澄清、承诺等均应作为合同附件，具有同等的法律效力。

3、中标人不得采用分包的形式履行合同，否则服务人有权终止合同，造成服务人损失的，中标人应承担相应赔偿责任。中标人出现违约情形，应当及时纠正或补偿；造成损失的，按合同约定追究违约责任；发现有假冒、伪劣、走私产品、商业贿赂等违法情形的，应由服务单位移交工商、质监、公安等行政执法部门依法查处。中标人不能及时供货的，按《中华人民共和国民法典》规定处理，同时扣除相应合同履约金。限制其参加招标人在本区范围内6个月至3年的服务招投标活动。

4、中标人如没有在合同规定的时限内完工，招标人将向中标人发出书面违约通知并有权全部或部分终止合同，同时招标人由此造成的损失须由中标人负责赔偿。

5、服务单位按合同约定积极配合中标供应商履约，中标人履约到位后，请以书面形式向服务单位提出验收申请，服务单位接到申请后原则上在5个工作日内及时组织相关专业技术人员，必要时邀请相关行政监督部门共同参与验收，并出具验收报告，验收合格后支付相应款项。

6、服务单位故意推迟项目验收时间的，与中标人串通或要求中标人通过减少货物数量或降低服务标准的，在履行合同中采取更改配置、调换物品等手段的，要求供应商出具虚假发票或任意更改销售发票的，谋取不正当利益的，承担相应的法律责任。

**第六部分 投标文件格式**

## 投标资料目录

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 招标文件要求 | 证明材料名称 | 响应文件位置 | 说 明 |
| 1 | 投标承诺函 |  | 第 页 | 见附件 |
| 2 | 授权代表身份证复印件 |  | 第 页 | 法定代表人参加投标的，提供法定代表人身份证复印件 |
| 3 | 法定代表人授权书 |  | 第 页 | 法定代表人参加投标的可不提供 |
| 4 | 授权代表为投标企业正式人员证明 | 须提供用工合同复印件及至2024年8月至2024年10月单位为其缴纳的基本养老保险证明材料 | 第 页 | 法定代表人参加投标的可不提供 |
| 5 | 诚信承诺函 |  | 第 页 | 见附件 |
| 6 | 《政府服务法》第二十二条规定的有关证明材料 | 提供声明函 | 第 页 |  |
| 7 | 本项目特定资格要求 | **详见招标公告** | 第 页 |  |
| 8 | 对投标供应商其他要求的证明文件 |  | 第 页 |  |
| 9 | 技术方案 |  | **单独密封** | 按照评分标准提供相应的材料及方案，文件目录前提供评分索引 |
| 中小企业声明函（如有）、报价一览表 | |  | **单独密封** | 见附件 |

单位名称（公章） 法定代表人或被授权人（签字）

年 月 日

（1）请将第1至8项及本投标资料目录装订于资格审查文件内，第9项装订于技术标文件内。

（2）《授权书》及相关《承诺函》《报价一览表》等格式详见附件。

## 附件：

## 投标承诺函

南通市应急管理局：

依据贵单位 南通市海门区应急管理局采购VR智能安全体验馆物业管理服务项目招标服务的邀请，我方授权 （姓名） （职务）为全权代表参加该项目的投标，全权处理本次招标服务的有关事宜。同时，我公司声明如下：

1、我方符合招标方提出的资格要求，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、我公司已经详细阅读了全部招标文件及其附件，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。

3、我公司承诺在本次投标中提供的一切文件，无论是原件还是复印件均真实有效，绝无任何虚假、伪造和夸大的成分。否则，愿承担相应的后果和法律责任。

4、投标文件有效期为开标之日起60日。

5、我公司尊重评标委员会所作的评定结果。

6、一旦我方中标，我方将根据招标文件的规定，在规定的时限内与服务方签订合同，并严格履行合同的责任和义务，保证在招标文件及合同规定的时间内完成项目，交付服务人验收、使用。否则我方愿意承担一切后果，并不再寻求任何旨在减轻或免除法律责任的辩解。

投标人： （加盖公章）

法定代表人： （签字或盖章） 授权代表： （签字）

年 月 日 年 月 日

## 法定代表人授权书

南通市海门区应急管理局：

兹授权 （被授权人的姓名、职务）代表我公司参加 南通市海门区应急管理局采购VR智能安全体验馆物业管理服务项目的招标服务活动，全权处理一切与该项目招标有关的事务。其在办理上述事宜过程中所签署的所有文件我公司均予以承认，我公司对被授权人签名的所有文件负全部责任。

附：授权代表情况：

姓名： 性别： 年龄： 职务： 联系电话： 手机：

身份证号码：

详细通信地址： 邮政编码： 传真：

单位名称（公章） 法定代表人（签字或盖章）

年 月 日

法定代表人身份证复印件

（粘贴此处）

**注：参加投标时授权代表须将身份证原件带至开标现场核查。**

## 诚信承诺函

南通市海门区应急管理局：

我单位参与贵单位组织的 南通市海门区应急管理局采购VR智能安全体验馆物业管理服务项目的投标，我单位郑重作出以下承诺：

1.我单位参与本项目投标，提交的投标文件包括资格审查材料均真实可信。证件及有关附件是真实的，绝无提供虚假材料行为。

2.我单位参与本项目投标绝无借资质、挂靠行为。

3.本项目授权代表为本单位正式员工。

4.我单位遵守国家廉政相关规定，无失信、行贿等不良行为。

5.我单位参与本项目投标绝无串标、围标等行为。

6.我单位在参加政府服务活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录。

7.如中标，我单位在中标公示结束后3天内领取中标通知书。

8.如中标，我单位将按照招标文件规定并在中标通知书规定的时限内与服务单位签订合同。

9.如中标，我单位将按照招标文件规定以及投标文件中承诺的相关事项向招标人提供完整相关证明材料或配合服务人员做好相关工作。

若我单位未能兑现以上承诺，愿意放弃本项目中标资格，愿意被招标人列入政府服务黑名单1～3年，愿意接受招标人和监管部门的其他处罚，并愿意承担因违反上述承诺内容所引发的一切责任与后果。

投标人（盖公章）：

法定代表人或授权代表（签字）：

年 月 日

**投标人符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定条件的声明函**

我单位参加 南通市海门区应急管理局采购VR智能安全体验馆物业管理服务项目 （项目名称）投标活动。针对《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定做出如下声明：

1.我单位具有独立承担民事责任的能力；

2.我单位具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度；

3.我单位具有履行合同所必需的设备和专业技术能力；

4.我单位有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录；

5.我单位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；（1.供应商在参加政府采购活动前三年内因违法经营被禁止在一定期限内参加政府采购活动，期限届满的，可以参加政府采购活动。2.《中华人民共和国政府采购法实施条例》第十九条第一款规定的“较大数额罚款”认定为200万元以上的罚款，法律、行政法规以及国务院有关部门明确规定相关领域“较大数额罚款”标准高于200万元的，从其规定）

6.我单位满足法律、行政法规规定的其他条件。

承诺人名称（公章）：

日期： 年 月 日

**南通市海门区应急管理局采购VR智能安全体验馆物业管理服务项目报价一览表**

投标单位：（盖章）

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **项目名称** | **最高限价**  **（万元）** | **投标报价**  **（万元）** | **备注** |
| 南通市海门区应急管理局采购VR智能安全体验馆物业管理服务项目 | 23.9 |  |  |
| 人民币大写： | | | |

法定代表人（授权代表）签名：

2024年 月 日

**以下内容为开标时填写：**

**现场最终报价：**

**大写：**

**小写：**

**签字：**

**日期： 年 月 日**

**中小企业声明函（服务）**

本公司郑重声明，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，本公司参加南通市海门区应急管理局采购VR智能安全体验馆物业管理服务项目 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.南通市海门区应急管理局采购VR智能安全体验馆物业管理服务项目，属于其他未列明行业 ；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.南通市海门区应急管理局采购VR智能安全体验馆物业管理服务项目 ，属于其他未列明行业；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：