

福建省政府采购 货物和服务项目 公开招标文件

项目名称：融基公馆物业服务采购

备案编号：**CGXM-2025-350181-01197[2025]00806**

项目编号：**[350181]YNC[GK]2025003**

采购人：福清市国有资产管理中心

代理机构：福建永诺诚建设发展有限公司

编制时间：**2025年05月**



第一章 投标邀请

福建永诺诚建设发展有限公司 采用公开招标方式组织 融基公馆物业服务采购 （以下简称：“本项目”）的政府采购活动，现邀请供应商参加投标。

1、备案编号：**CGXM-2025-350181-01197[2025]00806**

2、项目编号：**[350181]YNC[GK]2025003**

3、预算金额、最高限价：详见《采购标的一览表》。

4、招标内容及要求：详见《采购标的一览表》及招标文件第五章。

5、需要落实的政府采购政策

进口产品：本项目不适用

节能产品：本项目不适用

环境标志产品：本项目不适用

促进中小企业发展的相关政策：

采购包1：不专门面向中小企业采购

6、投标人的资格要求

6.1法定条件：符合政府采购法第二十二条第一款规定的条件。

6.2特定条件：

采购包1：

资格审查要求概况	评审点具体描述
资格承诺函	①本采购包允许供应商采用资格承诺制。采用资格承诺制的供应商，应当根据投标(响应)格式文件要求提供资格承诺函，无需提供《政府采购法实施条例》第十七条第一款规定的一般资格条件证明材料；资格承诺函不符合采购文件要求的，视为未按照采购文件规定提交供应商的资格及资信文件，按资格审查不合格处理。②采购项目有特殊资格要求的，供应商还应按要求提供相应的证明材料。
联合体	本采购包接受联合体投标，投标人若属于联合体投标的各方应具备其所承担招标项目承包内容的相应资格条件。本项目联合体成员不得超过二家。

6.3是否接受联合体投标：

采购包1：接受

✳根据上述资格要求，电子投标文件中应提交的“投标人的资格及资信证明文件”详见招标文件第四章。

7、招标文件的获取

7.1、招标文件获取期限：详见招标公告或更正公告，若不一致，以更正公告为准。

7.2、在招标文件获取期限内，供应商应通过福建省政府采购网上公开信息系统的注册账号（免费注册）并获取招标

文件(登陆福建省政府采购网上公开信息系统进行文件获取)，否则投标将被拒绝。

7.3、获取地点及方式：注册账号后，通过福建省政府采购网上公开信息系统以下载方式获取。

7.4、招标文件售价：0元。

8、投标截止

8.1、投标截止时间：详见招标公告或更正公告，若不一致，以更正公告为准。

8.2、投标人应在投标截止时间前按照福建省政府采购网上公开信息系统设定的操作流程将电子投标文件上传至福建省政府采购网上公开信息系统，否则投标将被拒绝。

9、开标时间及地点

详见招标公告或更正公告，若不一致，以更正公告为准。

10、公告期限

10.1、招标公告的公告期限：自财政部和福建省财政厅指定的政府采购信息发布媒体最先发布公告之日起5个工作日。

10.2、招标文件公告期限：招标文件随同招标公告一并发布，其公告期限与招标公告的公告期限保持一致。

11、采购人：福清市国有资产管理中心

地址：福清市宏路街道创业大道因资小镇3号楼3层

邮编：350300

联系人：倪文

联系电话：0591-85168100

12、代理机构：福建永诺诚建设发展有限公司

地址：福建省福州市福清市音西街道音西村霞盛通福花园1号楼

邮编：350300

联系人：林虹、卢思婷、蔡雄文

联系电话：0591-86091117

附1：账户信息

投标保证金账户
开户名称：福建永诺诚建设发展有限公司
开户银行：供应商在福建省政府采购网上公开信息系统获取招标文件后，根据其提示自行选择要缴交的投标保证金托管银行。
银行账号：福建省政府采购网上公开信息系统根据供应商选择的投标保证金托管银行自动生成供应商所投采购包的缴交银行账号（即多个采购包将对应生成多个缴交账号）。供应商应按照所投采购包的投标保证金要求，缴交相应的投标保证金。
特别提示
1、投标人应认真核对账户信息，将投标保证金汇入以上账户，并自行承担因汇错投标保证金而产生的一切后果。
2、投标人在转账或电汇的凭证上应按照以下格式注明，以便核对：“（项目编号：***）的投标保证金”。

附2：采购标的一览表

采购包1：

采购包预算金额（元）：5,227,796.47

采购包最高限价（元）：5,227,796.47

采购包保证金金额（元）：52,277.96

序号	标的名称	数量	标的金额（元）	计量单位	所属行业	是否允许进口产品
1	融基公馆物业管理服务	3.00	5,227,796.47	年	物业管理	否

采购包1：

（1）报价要求：

序号	报价内容	计量单位	报价单位	最高限价	价款形式	报价说明
1	融基公馆物业管理服务	年	元	5,227,796.47	总价	无

（2）报价明细要求：

融基公馆物业管理服务

序号	报价明细内容	报价要求	计量单位	报价单位	最高限价	价款形式	报价说明
1	融基公馆物业管理服务	融基公馆物业管理服务	月	元	5,227,796.47	总价	无

第二章 投标人须知前附表

一、投标人须知前附表1

特别提示：本表与招标文件对应章节的内容若不一致，以本表为准。		
序号	招标文件（第三章）	编列内容
1	6.1	是否组织现场考察或召开开标前答疑会： 采购包1：不组织
2	10.4	投标文件的份数： （1）可读介质（光盘或U盘） 0 份：投标人应将其上传至福建省政府采购网上公开信息系统的电子投标文件在该可读介质中另存 0 份。 （2）电子投标文件：详见投标人须知前附表2《关于电子招标投标活动的专门规定》。
3	10.7-（1）	是否允许中标人将本项目的非主体、非关键性工作进行分包： 采购包1：不允许合同分包；
4	10.8-（1）	投标有效期：投标截止时间起 90 个日历日。
5	12.1	确定中标候选人名单： 采购包1：1名

6	1 2.2	<p>本项目中标人的确定（以采购包为单位）：</p> <p>（1）采购人应在政府采购招标投标管理办法规定的时限内确定中标人。</p> <p>（2）若出现中标候选人并列情形，则按照下列方式确定中标人：</p> <p>①招标文件规定的方式：</p> <p>投标人评标总得分（FA）且评标价（即价格扣除后的投标报价）相同的并列，则按“技术项”的得分从高到低排序推荐中标候选人；若投标人的评标总得分（FA）且评标价（即价格扣除后的投标报价）相同、技术项得分也相同的，则评标委员会在有关监督人员的监督下通过随机抽签的形式，确定他们之间的排名顺序。</p> <p>②若本款第①点规定方式为“无”，则按照下列方式确定：</p> <p>无</p> <p>③若本款第①、②点规定方式均为“无”，则按照下列方式确定：随机抽取。</p> <p>（3）本项目确定的中标人家数：</p> <p>采购包1：1名</p>
7	1 3.2	<p>合同签订时限：自中标通知书发出之日起30个日历日内。</p>
8	1 5.1- (2)	<p>质疑函原件应采用下列方式提交：书面形式。</p>
9	1 5.4	<p>招标文件的质疑</p> <p>（1）潜在投标人可在质疑时效期间内对招标文件以书面形式提出质疑。</p> <p>（2）质疑时效期间：应在依法获取招标文件之日起7个工作日内向 福建永诺诚建设发展有限公司 提出，依法获取招标文件的时间以福建省政府采购网上公开信息系统记载的为准。</p> <p>※除上述规定外，对招标文件提出的质疑还应符合招标文件第三章第15.1条的有关规定。</p>
10	1 6.1	<p>监督管理部门：福清市财政局（仅限依法进行政府采购的货物或服务类项目）。</p>
11	1 8.1	<p>财政部和福建省财政厅指定的政府采购信息发布媒体（以下简称：“指定媒体”）：</p> <p>（1）中国政府采购网，网址www.ccgp.gov.cn。</p> <p>（2）中国政府采购网福建分网（福建省政府采购网），网址zfcg.czt.fujian.gov.cn。</p> <p>※若出现上述指定媒体信息不一致情形，应以中国政府采购网福建分网（福建省政府采购网）发布的为准。</p>

1 2	1 9	<p>其他事项:</p> <p>(1)本项目代理服务费:</p> <p>本项目收取代理服务费</p> <p>代理服务费用收取对象: 中标/成交供应商</p> <p>代理服务费收费标准: 1.本项目招标代理服务费收取标准及收取方式: ① 收费标准: 以差额定率累进法收取代理费用, 标准如下: 成交金额在100万元人民币以内的: 按成交金额的1.5%计取; 成交金额超过100万的: 其中100万按成交金额的1.5%计取, 100万-500万部分金额按0.8%计取, 500万-1000万部分金额按0.45%计取。② 收取方式: 招标代理服务费在中标人领取中标通知书前一次性缴清。代理服务费以银行转账、电汇、汇票或现金等付款方式缴纳。代理服务费缴交账号: 开户名: 福建永诺诚建设发展有限公司; 开户行: 兴业银行股份有限公司福清融城支行; 账号: 118160100100041367。若本条款与招标文件中其他关于服务费支付条款有矛盾的, 以本条款为准。</p> <p>(2)其他:</p> <p>1.中标或成交单位在领取中标通知书前, 需提供一整套完整的纸质投标文件(正本、副本各一份)以供后期存档使用。2.质疑与投诉 2.1质疑 (1)根据《政府采购质疑和投诉办法》(财政部令第94号)第十条规定, 供应商认为采购文件、采购过程、中标或者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7个工作日内, 以书面形式向采购人、采购代理机构提出质疑。根据《中华人民共和国政府采购法实施条例》第五十三条规定, 政府采购法第五十二条规定的供应商应知其权益受到损害之日, 是指: ①对可以质疑的采购文件提出质疑的, 为收到采购文件之日; ②对采购过程提出质疑的, 为各采购程序环节结束之日; ③对成交结果提出质疑的, 为成交结果公告期限届满之日。 2.2供应商在法定质疑期内须一次性提出针对同一采购程序环节的质疑。 2.3接收质疑函的方式、联系部门、联系电话和通讯地址 (1)接收质疑函的方式: 现场方式(需同时递交word版本的质疑函); (2)接收质疑函的联系部门: 招标代理部; (3)接收质疑函的联系电话: 0591-86091117; (4)接收质疑函的通讯地址: 福清市清昌大道通福花园1#205。 (5)质疑人递交质疑函时还应出具质疑人已在福建省政府采购网上公开信息系统中获取招标文件的证明文件(体现查看时间或获取招标文件时间)【查看时间或获取招标文件时间以福建省政府采购网上公开信息系统记载为准】 2.4投诉 根据《政府采购质疑和投诉办法》(财政部令第94号)第十八条规定, “投诉人投诉时,应当提交投诉书和必要的证明材料, 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”。根据《政府采购质疑和投诉办法》(财政部令第94号)第二十条规定, “供应商投诉的事项不得超出已质疑事项的范围, 但基于质疑答复内容提出的投诉事项除外。”。 3.一般资格要求中“提供财务状况报告(财务报告、或资信证明)”要求“提供经审计的上一年度的年度财务报告”指的是“提供经审计的2023年度或2024年度的年度财务报告”, 若文件有矛盾, 以此为准。 4.本项目支持远程开标, 投标人可通过远程线上参与开标, 具体系统操作指南详见福建省政府采购网首页上相关操作手册。②本项目开标过程中解密及远程签章的操作时限均为30分钟, 请投标人务必密切关注实时开标流程, 完成远程解密、远程签章。③投标人应确保自身设施、设备、网络环境状况良好, 在开标过程中因投标人自身原因未在规定的操作时间内完成投标文件的解密, 逾期未解密的, 视为自行放弃投标。投标人未在规定的操作时间内完成远程签章的, 视为默认开标结果。④在开标过程中, 因系统故障等导致无法继续进行开标的, 投标人须配合等待故障处理, 待故障解除后继续开标。</p>
		备注 后有投标人须知前附表2, 请勿遗漏。

二、投标人须知前附表2

关于电子招标投标活动的专门规定

序号	编列内容
1	<p>(1) 电子招标投标活动的专门规定适用本项目电子招标投标活动。</p> <p>(2) 将招标文件</p> <p>无</p> <p>的内容修正为下列内容：</p> <p>无</p> <p>后适用本项目的电子招标投标活动。</p> <p>(3) 将下列内容增列为招标文件的组成部分（以下简称：“增列内容”）适用本项目的电子招标投标活动，若增列内容与招标文件其他章节内容有冲突，应以增列内容为准：</p> <p>①电子招标投标活动的具体操作流程以福建省政府采购网上公开信息系统设定的为准。</p> <p>②关于电子投标文件：</p> <p>a.投标人应按照福建省政府采购网上公开信息系统设定的评审节点编制电子投标文件，否则资格审查小组、评标委员会将按照不利于投标人的内容进行认定。</p> <p>b.投标人应在投标截止时间前按照福建省政府采购网上公开信息系统设定的操作流程将电子投标文件1份上传至福建省政府采购网上公开信息系统。电子投标文件的投标（响应）报价明细表、投标客户端的投标（响应）报价明细表应保持一致，并以投标客户端的投标（响应）报价明细表为准。</p> <p>③关于证明材料或资料：</p> <p>a.招标文件要求原件的，投标人在电子投标文件中可提供复印件（含扫描件），但同时应准备好原件备查（未能在规定时间内提供原件核查的，将按不利于投标人进行评审）；招标文件要求复印件的，投标人在电子投标文件中提供原件、复印件（含扫描件）皆可；招标文件对原件、复印件未作要求的，投标人在电子投标文件中提供原件、复印件（含扫描件）皆可。</p> <p>b.若投标人提供注明“复印件无效”或“复印无效”的证明材料或资料，应结合上文a条款进行判定，若招标文件未要求投标人提供原件，投标人提供原件，复印件（含扫描件）均视为满足招标文件要求。</p> <p>④关于“全称”、“投标人代表签字”及“加盖单位公章”：</p> <p>a.在电子投标文件中，涉及“全称”和“投标人代表签字”的内容可使用打字录入方式完成。</p> <p>b.在电子投标文件中，涉及“加盖单位公章”的内容应使用投标人的CA证书完成，否则投标无效。</p> <p>c.在电子投标文件中，若投标人按照本增列内容第④点第b项规定加盖其单位公章，则出现无全称、或投标人代表未签字等情形，不视为投标无效。</p> <p>⑤关于投标人的CA证书：</p> <p>a.投标人的CA证书应在系统规定时间内使用CA证书进行电子投标文件的解密操作，逾期未解密的视为放弃投标。</p> <p>b.投标人的CA证书可采用信封（包括但不限于：信封、档案袋、文件袋等）作为外包装进行单独包装。外包装密封、不密封皆可。</p> <p>c.投标人的CA证书或外包装应标记“项目名称、项目编号、投标人的全称”等内容，以方便识别、使用。</p> <p>d.投标人的CA证书应能正常、有效使用，否则产生不利后果由投标人承担责任。</p> <p>⑥关于投标截止时间过后</p> <p>a.未按招标文件规定提交投标保证金的，其投标将按无效投标处理。</p> <p>b.有下列情形之一的，其投标无效,其保证金不予退还或通过投标保函进行索赔：</p> <p>b1不同投标人的电子投标文件具有相同内部识别码；</p> <p>b2不同投标人的投标保证金从同一单位或个人的账户转出；</p> <p>b3投标人的投标保证金同一采购包下有其他投标人提交的投标保证金；</p>

b4不同投标人存在串通投标的其他情形。

⑦接受联合体投标且投标人为联合体的，投标人应由“联合体牵头方”完成福建省政府采购网上公开信息系统设定的具体操作流程（包括但不限于：招标文件获取、提交投标保证金、编制电子投标文件等）。

⑧其他：

a.本项目执行《关于福建省财政厅关于电子化政府采购项目中视为串标情形认定与处理的指导意见》（闽财购〔2018〕30号）规定,电子化招标、非招标项目视为串通情形的认定及处理的相关条款详见《关于福建省财政厅关于电子化政府采购项目中视为串标情形认定与处理的指导意见》（闽财购〔2018〕30号）文件。 **b.**在电子投标文件中，涉及“单位负责人签字”的内容可使用打字录入方式完成。

第三章 投标人须知

一、总则

1、适用范围

1.1适用于招标文件载明项目的政府采购活动（以下简称：“本次采购活动”）。

2、定义

2.1“采购标的”指招标文件载明的需要采购的货物或服务。

2.2“潜在投标人”指按照招标文件第一章第7条规定获取招标文件且有意向参加本项目投标的供应商。

2.3“投标人”指按照招标文件第一章第7条规定获取招标文件并参加本项目投标的供应商。

2.4“单位负责人”指单位法定代表人或法律、法规规定代表单位行使职权的主要负责人。

2.5“投标人代表”指投标人的单位负责人或“单位负责人授权书”中载明的接受授权方。

二、投标人

3、合格投标人

3.1一般规定

（1）投标人应遵守政府采购法及实施条例、政府采购招标投标管理办法、政府采购质疑和投诉办法及财政部、福建省财政厅有关政府采购文件的规定，同时还应遵守《中华人民共和国劳动合同法》有关规定和《中华人民共和国妇女权益保障法》中关于“劳动和社会保障权益”的有关要求以及其他有关法律、法规和规章的强制性规定。

投标人对提供福建省政府采购供应商资格承诺函及所承诺事项的真实性、合法性及有效性负责，并已知晓所提供资格承诺函内容不实的，可能涉嫌《中华人民共和国政府采购法》第七十七条第一款第(一)项规定的“提供虚假材料谋取中标成交”违法情形。经调查属实的，行政监管部门按照《中华人民共和国政府采购法》第七十七条：“处以采购金额千分之五以上千分之十以下的罚款，列入不良行为记录名单，在一至三年内禁止参加政府采购活动，有违法所得的，并处没收违法所得，情节严重的，由市场监管部门吊销营业执照，构成犯罪的，依法追究刑事责任”和政府采购法律法规有关规定处理。

（2）投标人的资格要求：详见招标文件第一章。

3.2若本项目接受联合体投标且投标人为联合体，则联合体各方应遵守本章第3.1条规定，同时还应遵守下列规定：

（1）联合体各方应提交联合体协议，联合体协议应符合招标文件规定。

（2）联合体各方不得再单独参加或与其他供应商另外组成联合体参加同一合同项下的投标。

（3）联合体各方应共同与采购人签订政府采购合同，就政府采购合同约定的事项对采购人承担连带责任。

（4）项目如涉及资质要求，该部分工作内容应由联合体中符合该资质要求的供应商承担，联合体协议及签订的采购合同应符合这一要求；联合体中有同类资质的供应商按照联合体分工承担相同工作的，应当按照资质等级较低的供应商确定资质等级。

（5）联合体一方放弃中标的，视为联合体整体放弃中标，联合体各方承担连带责任。

（6）如本项目不接受联合体投标而投标人为联合体的，或者本项目接受联合体投标但投标人组成的联合体不符合本章第3.2条规定的，投标无效。

4、投标费用

4.1除招标文件另有规定外，投标人应自行承担其参加本项目投标所涉及的一切费用。

三、招标

5、招标文件

5.1 招标文件由下述部分组成:

- (1) 投标邀请
- (2) 投标人须知前附表(表1、2)
- (3) 投标人须知
- (4) 资格审查与评标
- (5) 招标内容及要求
- (6) 政府采购合同(参考文本)
- (7) 电子投标文件格式
- (8) 按照招标文件规定作为招标文件组成部分的其他内容(若有)

5.2 招标文件的澄清或修改

(1) 福建永诺诚建设发展有限公司 可对已发出的招标文件进行必要的澄清或修改,但不得对招标文件载明的采购标的和投标人的资格要求进行改变。

(2) 除本章第5.2条第(3)款规定情形外,澄清或修改的内容可能影响电子投标文件编制的,福建永诺诚建设发展有限公司 将在投标截止时间至少15个日历日前,在招标文件载明的指定媒体以更正公告的形式发布澄清或修改的内容。不足15个日历日的,福建永诺诚建设发展有限公司 将顺延投标截止时间及开标时间,福建永诺诚建设发展有限公司 和投标人受原投标截止时间及开标时间制约的所有权利和义务均延长至新的投标截止时间及开标时间。

(3) 澄清或修改的内容可能改变招标文件载明的采购标的和投标人的资格要求的,本次采购活动结束后,福建永诺诚建设发展有限公司 将依法组织后续采购活动(包括但不限于:重新招标、采用其他方式采购等)。

6、现场考察或开标前答疑会

6.1是否组织现场考察或召开开标前答疑会:详见招标文件第二章。

7、更正公告

7.1若 福建永诺诚建设发展有限公司 发布更正公告,则更正公告及其所发布的内容或信息(包括但不限于:招标文件的澄清或修改、现场考察或答疑会的有关事宜等)作为招标文件组成部分,对投标人具有约束力。

7.2更正公告作为 福建永诺诚建设发展有限公司 通知所有潜在投标人的书面形式。

8、终止公告

8.1若出现因重大变故导致采购任务取消情形,福建永诺诚建设发展有限公司 可终止招标并发布终止公告。

8.2终止公告作为 福建永诺诚建设发展有限公司 通知所有潜在投标人的书面形式。

四、投标

9、投标

9.1投标人可对招标文件载明的全部或部分采购包进行投标。

9.2投标人应对同一个采购包内的所有内容进行完整投标,否则投标无效。

9.3投标人代表只能接受一个投标人的授权参加投标,否则投标无效。

9.4单位负责人为同一人或存在直接控股、管理关系的不同供应商,不得同时参加同一合同项下的投标,否则投标无效。

9.5为本项目提供整体设计、规范编制或项目管理、监理、检测等服务的供应商,不得参加本项目除整体设计、规范编制和项目管理、监理、检测等服务外的采购活动,否则投标无效。

9.6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政府采购法第二十二条规定条件的供应商,不得参加投标,否则投标无效。

9.7有下列情形之一的,视为投标人串通投标,其投标无效:

- (1) 不同投标人的电子投标文件由同一单位或个人编制;
- (2) 不同投标人委托同一单位或个人办理投标事宜;

- (3) 不同投标人的电子投标文件载明的项目管理成员或联系人员为同一人；
- (4) 不同投标人的电子投标文件异常一致或投标报价呈规律性差异；
- (5) 不同投标人的电子投标文件相互混装；
- (6) 不同投标人的投标保证金从同一单位或个人的账户转出；
- (7) 有关法律、法规和规章及招标文件规定的其他串通投标情形。

10、电子投标文件

10.1 电子投标文件的编制

- (1) 投标人应先仔细阅读招标文件的全部内容后，再进行电子投标文件的编制。
- (2) 电子投标文件应按照本章第10.2条规定编制其组成部分。
- (3) 电子投标文件应满足招标文件提出的实质性要求和条件，并保证其所提交的全部资料是不可割离且真实、有效、准确、完整和不具有任何误导性的，否则造成不利后果由投标人承担责任。

10.2 电子投标文件由下述部分组成：

(1) 资格及资信证明部分

① 投标函

② 投标人的资格及资信证明文件

③ 投标保证金

(2) 报价部分

① 开标（报价）一览表

② 投标（响应）报价明细表

③ 招标文件规定的价格扣除证明材料（若有）

④ 招标文件规定的加分证明材料（若有）

(3) 技术商务部分

① 标的说明一览表

② 技术和服务要求响应表

③ 商务条件响应表

④ 投标人提交的其他资料（若有）

⑤ 招标文件规定作为电子投标文件组成部分的其他内容（若有）

10.3 电子投标文件的语言

- (1) 除招标文件另有规定外，电子投标文件应使用中文文本，若有不同文本，以中文文本为准。
- (2) 电子投标文件提供的全部资料中，若原件属于非中文描述，应提供具有翻译资质的机构翻译的中文译本。前述翻译机构应为中国翻译协会会员单位，翻译的中文译本应由翻译人员签名并加盖翻译机构公章，同时提供翻译人员翻译资格证书。中文译本、翻译机构的成员单位证书及翻译人员的资格证书可为复印件。

10.4 投标文件的份数：详见招标文件第二章。

10.5 电子投标文件的格式

- (1) 除招标文件另有规定外，电子投标文件应使用招标文件第七章规定的格式。
- (2) 除招标文件另有规定外，电子投标文件应使用不能擦去的墨料或墨水打印、书写或复印。
- (3) 除招标文件另有规定外，电子投标文件应使用人民币作为计量货币。
- (4) 除招标文件另有规定外，签署、盖章应遵守下列规定：
 - ① 电子投标文件应加盖投标人的单位公章。若投标人代表为单位授权的委托代理人，应提供“单位授权书”。
 - ② 电子投标文件应没有涂改或行间插字，除非这些改动是根据 福建永诺诚建设发展有限公司 的指示进行的，或是为改正投标人造成的应修改的错误而进行的。若有前述改动，应按照下列规定之一对改动处进行处理：

a.投标人代表签字确认；

b.加盖投标人的单位公章或校正章。

10.6 投标报价

(1) 投标报价超出最高限价将导致投标无效。

(2) 最高限价由采购人根据价格测算情况，在预算金额的额度内合理设定。最高限价不得超出预算金额。

(3) 除招标文件另有规定外，电子投标文件不能出现任何选择性的投标报价，即每一个采购包和品目号的采购标的都只能有一个投标报价。任何选择性的投标报价将导致投标无效。

10.7 分包

(1) 是否允许中标人将本项目的非主体、非关键性工作进行分包：详见招标文件第二章。

(2) 若允许中标人将本项目的非主体、非关键性工作进行分包且投标人拟在中标后进行分包，则应在电子投标文件中提供分包意向协议，同时投标人应在电子投标文件中载明分包承担主体，分包承担主体应具备相应资质条件（若有）且不得再次分包。

(3) 招标文件允许中标人将非主体、非关键性工作进行分包的项目，有下列情形之一的，中标人不得分包：

①电子投标文件中未载明分包承担主体；

②电子投标文件载明的分包承担主体不具备相应资质条件；

③电子投标文件载明的分包承担主体拟再次分包；

④享受中小企业扶持政策获得政府采购合同的，小微企业不得将合同分包给大中型企业，中型企业不得将合同分包给大型企业。

10.8 投标有效期

(1) 招标文件载明的投标有效期：详见招标文件第二章。

(2) 电子投标文件承诺的投标有效期不得少于招标文件载明的投标有效期，否则投标无效。

(3) 根据本次采购活动的需要，福建永诺诚建设发展有限公司可于投标有效期届满之前书面要求投标人延长投标有效期，投标人应在福建永诺诚建设发展有限公司规定的期限内以书面形式予以答复。对于延长投标有效期的要求，投标人可以拒绝也可以接受，投标人答复不明确或逾期未答复的，均视为拒绝该要求。对于接受延长投标有效期的投标人，既不要求也不允许修改电子投标文件。

10.9 投标保证金

(1) 投标保证金作为投标人按照招标文件规定履行相应投标责任、义务的约束及担保。

(2) 投标人以电子保函形式提交投标保证金的，保函的有效期应等于或长于电子投标文件承诺的投标有效期，否则投标无效。

(3) 提交

①投标人以汇款形式缴纳投标保证金的，应从其银行账户（基本存款账户）按照下列方式：公对公转账方式向招标文件载明的投标保证金账户提交投标保证金，具体金额详见招标文件第一章。

②投标人以电子保函形式提交投标保证金的，可在招标文件载明的投标截止时间前通过福建省政府采购平台“保函服务”栏目办理电子保函并在电汇或银行转账单上注明（项目编号）；在投标截止时间之前将电子保函文件放入投标文件中，否则视为未提交投标保证金。

③其他形式：

无

④若本项目接受联合体投标且投标人为联合体，则联合体中的牵头方应按照本章第10.9条第（3）款第①、②、③点规定提交投标保证金。

※除招标文件另有规定外，未按照上述规定提交投标保证金将导致资格审查不合格。

(4) 退还

①在投标截止时间前撤回已提交的电子投标文件的投标人，其投标保证金将在 福建永诺诚建设发展有限公司 收到投标人书面撤回通知之日起5个工作日内退回原账户。

②未中标人的投标保证金将在中标通知书发出之日起5个工作日内退回原账户。

③中标人的投标保证金将在政府采购合同签订之日起5个工作日内退回原账户；合同签订之日以福建省政府采购网上公开信息系统记载的为准。

④终止招标的， 福建永诺诚建设发展有限公司 将在终止公告发布之日起5个工作日内退回已收取的投标保证金及其在银行产生的孳息。

⑤除招标文件另有规定外，质疑或投诉涉及的投标人，若投标保证金尚未退还，则待质疑或投诉处理完毕后不计利息原额退还。

※本章第10.9条第（4）款第①、②、③点规定的投标保证金退还时限不包括因投标人自身原因导致无法及时退还而增加的时间。

（5）若出现本章第10.8条第（3）款规定情形，对于拒绝延长投标有效期的投标人，投标保证金仍可退还。对于接受延长投标有效期的投标人，相应延长投标保证金有效期，招标文件关于退还和不予退还投标保证金的规定继续适用。

（6）有下列情形之一的，投标保证金将不予退还或通过投标保函进行索赔：

①投标人串通投标；

②投标人提供虚假材料；

③投标人采取不正当手段诋毁、排挤其他投标人；

④投标截止时间后，投标人在投标有效期内撤销电子投标文件；

⑤招标文件规定的其他不予退还情形；

⑥中标人有下列情形之一的：

a.除不可抗力外，因中标人自身原因未在中标通知书要求的期限内与采购人签订政府采购合同；

b.未按照招标文件、投标文件的约定签订政府采购合同或提交履约保证金。

※若上述投标保证金不予退还情形给采购人（采购代理机构）造成损失，则投标人还要承担相应的赔偿责任。

10.10 电子投标文件的提交

（1）一个投标人只能提交一个电子投标文件，并按照招标文件第一章规定在系统上完成上传、解密操作。

10.11 电子投标文件的补充、修改或撤回

（1）投标截止时间前，投标人可对所提交的电子投标文件进行补充、修改或撤回，并书面通知 福建永诺诚建设发展有限公司 。

（2）补充、修改的内容应按照本章第10.5条第（4）款规定进行签署、盖章，并按照本章第10.10条规定提交，否则将被拒收。

※按照上述规定提交的补充、修改内容作为电子投标文件组成部分。

10.12 除招标文件另有规定外，有下列情形之一的，投标无效：

（1）电子投标文件未按照招标文件要求签署、盖章；

（2）不符合招标文件中规定的资格要求；

（3）投标报价超过招标文件中规定的预算金额或最高限价；

（4）电子投标文件含有采购人不能接受的附加条件；

（5）有关法律、法规和规章及招标文件规定的其他无效情形。

五、开标

11、开标

11.1 福建永诺诚建设发展有限公司 将在招标文件载明的开标时间及地点主持召开开标会，并邀请投标人参加。

11.2开标会的主持人、唱标人、记录人及其他工作人员（若有）均由 福建永诺诚建设发展有限公司 派出，现场监督人员（若有）可由有关方面派出。

11.3本项目的开标环节，投标人可自行选择到开标现场参加开标会或者远程参加开标会。远程参与开标流程的投标人需提前在福建省政府采购网-服务专区中下载远程开标操作手册，并按照操作手册的要求参与开标会。如因投标人自身原因造成无法正常参与开标过程的，不利后果由投标人自行承担。

11.4开标会应遵守下列规定：

（1）首先由主持人宣布开标会须知，然后由投标人代表对电子投标文件的加密情况进行检查，经确认无误后，由工作人员对参加现场开标会投标人的电子投标文件进行解密。通过远程参与开标流程的投标人须在系统远程解密开启后，在代理机构规定时间内使用CA数字证书进行电子投标文件的解密操作，逾期未解密的视为放弃投标。

（2）唱标时，唱标人将依次宣布“投标人名称”、“各投标人关于电子投标文件补充、修改或撤回的书面通知（若有）”、“各投标人的投标报价”和招标文件规定的需要宣布的其他内容（包括但不限于：开标（报价）一览表中的内容、唱标人认为需要宣布的内容等）。

（3）唱标结束后，参加现场开标会的投标人代表应对开标记录进行签字确认，通过远程参与开标流程的投标人须在系统远程签章开启后，在系统规定时间内对开标结果进行签章确认。

（4）投标人代表对开标过程和开标记录有疑义，以及认为采购人（采购代理机构）相关工作人员有需要回避情形的，应当场或通过系统提出询问或回避申请。投标人代表未按规定提出疑义又拒绝对开标记录签字或通过系统远程签章确认的，视为投标人对开标过程和开标记录予以认可。

（5）若投标人未到开标现场参加开标会，也未通过远程参加开标会的，视同认可开标结果。

※若出现本章第11.4条第（3）、（4）、（5）款规定情形之一，则投标人不得在开标会后就开标过程和开标记录涉或可能涉及的有关事由（包括但不限于：“投标报价”、“电子投标文件的格式”、“电子投标文件的提交”、“电子投标文件的补充、修改或撤回”等）向 福建永诺诚建设发展有限公司 提出任何疑义或要求（包括质疑）。

11.5投标截止时间后，参加投标的投标人不足三家的，不进行开标。同时，本次采购活动结束， 福建永诺诚建设发展有限公司 将依法组织后续采购活动（包括但不限于：重新招标、采用其他方式采购等）。

11.6投标截止时间后撤销投标的处理

投标截止时间后，投标人在投标有效期内撤销投标的，其撤销投标的行为无效。

六、中标与政府采购合同

12、中标

12.1本项目推荐的中标候选人家数：详见招标文件第二章。

12.2本项目中标人的确定：详见招标文件第二章。

12.3中标公告

（1）中标人确定之日起2个工作日内， 福建永诺诚建设发展有限公司 将在招标文件载明的指定媒体以中标公告的形式发布中标结果。

（2）中标公告的公告期限为1个工作日。

12.4中标通知书

（1）中标公告发布的同时， 福建永诺诚建设发展有限公司 将向中标人发出中标通知书。

（2）中标通知书发出后，采购人不得违法改变中标结果，中标人无正当理由不得放弃中标。

13、政府采购合同

13.1签订政府采购合同应遵守政府采购法及实施条例的规定，不得对招标文件确定的事项和中标人的电子投标文件作实质性修改。采购人不得向中标人提出任何不合理的要求作为政府采购合同的签订条件。

13.2签订时限：详见须知前附表1的13.2。

13.3政府采购合同的履行、违约责任和解决争议的方法等适用民法典。

13.4采购人与中标人应根据政府采购合同的约定依法履行合同义务。

13.5政府采购合同履行过程中，采购人若需追加与合同标的相同的货物或服务，则追加采购金额不得超过原合同采购金额的10%。

13.6中标人在政府采购合同履行过程中应遵守有关法律、法规和规章的强制性规定（即使前述强制性规定有可能在招标文件中未予列明）。

七、询问、质疑与投诉

14、询问

14.1潜在投标人或投标人对本次采购活动的有关事项如有疑问，可向 福建永诺诚建设发展有限公司 提出询问， 福建永诺诚建设发展有限公司 将按照政府采购法及实施条例的有关规定进行答复。

15、质疑

15.1针对同一采购程序环节的质疑应在政府采购法及实施条例的时限内一次性提出，对一个项目的不同采购包提出质疑的，应当将各采购包质疑事项集中在一份质疑函中提出，并同时符合下列条件：

（1）对招标文件提出质疑的，质疑人应为潜在投标人，且两者的身份、名称等均应保持一致。对采购过程、结果提出质疑的，质疑人应为投标人，且两者的身份、名称等均应保持一致。

（2）质疑人应按照招标文件第二章规定方式提交质疑函。

（3）质疑函应包括下列主要内容：

①质疑人的基本信息，至少包括：全称、地址、邮政编码等；

②所质疑项目的基本信息，至少包括：项目编号、项目名称等；

③所质疑的具体事项（以下简称：“质疑事项”）；

④针对质疑事项提出的明确请求，前述明确请求指质疑人提出质疑的目的以及希望 福建永诺诚建设发展有限公司 对其质疑作出的处理结果，如：暂停招标投标活动、修改招标文件、停止或纠正违法违规行为、中标结果无效、废标、重新招标等；

⑤针对质疑事项导致质疑人自身权益受到损害的必要证明材料，至少包括：

a.质疑人代表的身份证明材料：

a1质疑人为法人或其他组织的，提供统一社会信用代码营业执照等证明文件的副本复印件、单位负责人的身份证复印件；质疑人代表为委托代理人的，还应同时提供单位负责人授权书（应载明代理人的姓名或者名称、代理事项、具体权限、期限和相关事项，授权书应由单位负责人签字或盖章，并加盖投标人的单位公章）和委托代理人的身份证复印件。

a2若本项目接受自然人投标且质疑人为自然人的，提供本人的身份证复印件。

b.其他证明材料（即事实依据和必要的法律依据）包括但不限于下列材料：

b1所质疑的具体事项是与自己有利害关系的证明材料；

b2质疑函所述事实存在的证明材料，如：采购文件、采购过程或中标结果违法违规或不符合采购文件要求等证明材料；

b3依法应终止采购程序的证明材料；

b4应重新采购的证明材料；

b5采购文件、采购过程或中标、成交结果损害自己合法权益的证明材料等；

b6若质疑的具体事项按照有关法律、法规和规章规定处于保密阶段，则应提供信息或证明材料为合法或公开渠道获得的有效证据（若证据无法有效表明信息或证明材料为合法或公开渠道获得，则前述信息或证明材料视为无效）。

⑥质疑人代表及其联系方法的信息，至少包括：姓名、手机、电子信箱、邮寄地址等。

⑦提出质疑的日期。

※质疑人为法人或其他组织的，质疑函应由单位负责人或委托代理人签字或盖章，并加盖投标人的单位公章。质疑人为自然人的，质疑函应由本人签字。

15.2对不符合本章第15.1条规定的质疑，将按照下列规定进行处理：

（1）不符合其中第（1）、（2）条规定的，书面告知质疑人不予受理及其理由。

（2）不符合其中第（3）条规定的，书面告知质疑人修改、补充后在规定时限内重新提交质疑函。

15.3对符合本章第15.1条规定的质疑，将按照政府采购法及实施条例、政府采购质疑和投诉办法的有关规定进行答复。

15.4招标文件的质疑：详见招标文件第二章。

16、投诉

16.1若对质疑答复不满意或质疑答复未在答复期限内作出，质疑人可在答复期限届满之日起15个工作日内按照政府采购质疑和投诉办法的有关规定向招标文件第二章载明的本项目监督管理部门提起投诉。

16.2投诉应有明确的请求和必要的证明材料，投诉的事项不得超出已质疑事项的范围。

八、政府采购政策

17、政府采购政策由财政部根据国家的经济和社会发展政策并会同国家有关部委制定，包括但不限于下列具体政策要求：

17.1进口产品指通过中国海关报关验放进入中国境内且产自关境外的产品，其中：

（1）我国现行关境指适用海关法的中华人民共和国行政管辖区域，不包括香港、澳门和台湾金马等单独关境地区；保税区、出口加工区、保税港区、珠澳跨境工业区珠海园区、中哈霍尔果斯国际边境合作中心中方配套区、综合保税区等区域，为海关特殊监管区域，仍属于中华人民共和国关境内区域，由海关按照海关法实施监管。

（2）凡在海关特殊监管区域内企业生产或加工（包括从境外进口料件）销往境内其他地区的产品，不作为政府采购项下进口产品。

（3）对从境外进入海关特殊监管区域，再经办理报关手续后从海关特殊监管区进入境内其他地区的产品，认定为进口产品。

（4）招标文件列明不允许或未列明允许进口产品参加投标的，均视为拒绝进口产品参加投标。

17.2政府采购节能产品、环境标志产品实施品目清单管理。财政部、发展改革委、生态环境部等部门根据产品节能环保性能、技术水平和市场成熟程度等因素，确定实施政府优先采购和强制采购的产品类别及所依据的相关标准规范，以品目清单的形式发布并适时调整。依据品目清单和认证证书实施政府优先采购和强制采购。采购人拟采购的产品属于品目清单范围的，采购人及其委托的采购代理机构应当依据国家确定的认证机构出具的、处于有效期之内的节能产品、环境标志产品认证证书，对获得证书的产品实施政府优先采购或强制采购。

17.3符合财政部、工信部文件（财库〔2020〕46号）规定的小型、微型企业可享受扶持政策（如：预留采购份额、价格评审优惠、优先采购）。符合财政部、司法部文件（财库〔2014〕68号）规定的监狱企业（以下简称：“监狱企业”）亦可享受前述扶持政策。符合财政部、民政部、中国残联文件（财库〔2017〕141号）规定的残疾人福利性单位（以下简称：“残疾人福利性单位”）亦可享受前述扶持政策。其中：

（1）中小企业指符合下列条件的中型、小型、微型企业：

①符合《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）规定的划分标准，但与大企业的负责人为同一人，或者与大企业存在直接控股、管理关系的除外；

②符合中小企业划分标准的个体工商户，在政府采购活动中视同中小企业。

（2）在政府采购活动中，供应商提供的货物、工程或者服务符合下列情形的，享受本办法规定的中小企业扶持政策：

①在货物采购项目中，货物由中小企业制造，即货物由中小企业生产且使用该中小企业商号或者注册商标；

②在工程采购项目中，工程由中小企业承建，即工程施工单位为中小企业；

③在服务采购项目中，服务由中小企业承接，即提供服务的人员为中小企业依照《中华人民共和国劳动合同法》订立劳动合同的从业人员。

在货物采购项目中，供应商提供的货物既有中小企业制造货物，也有大型企业制造货物的，不享受本办法规定的中小企业

扶持政策。

以联合体形式参加政府采购活动，联合体各方均为中小企业的，联合体视同中小企业。其中，联合体各方均为小微企业的，联合体视同小微企业。

(3) 投标人应当按照招标文件明确的采购标的对应行业的划分标准出具中小企业声明函。

在项目属性为货物类采购项目中，货物应当由中小企业制造，不对其中涉及的服务的承接商作出要求；在项目属性为服务类采购项目中，服务的承接商应当为中小企业，不对其中涉及的货物的制造商作出要求；在项目属性为工程类采购项目中，工程应当由中小企业承建，不对其中涉及的货物的制造商和服务的承接商作出要求。

(4) 监狱企业指由司法部认定的为罪犯、戒毒人员提供生产项目和劳动对象，且全部产权属于司法部监狱管理局、戒毒管理局、直属煤矿管理局，各省、自治区、直辖市监狱管理局、戒毒管理局，各地（设区的市）监狱、强制隔离戒毒所、戒毒康复所，以及新疆生产建设兵团监狱管理局、戒毒管理局的企业，其中：

①监狱企业参加采购活动时，应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。

②监狱企业视同小型、微型企业。

(5) 残疾人福利性单位指同时符合下列条件的单位：

①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）；

②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；

③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；

④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；

⑤提供本单位制造的货物、承担的工程或服务，或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）。

前款所称残疾人指法定劳动年龄内，持有《中华人民共和国残疾人证》或《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服务协议的雇员人数。

※符合上述条件的残疾人福利性单位参加采购活动时，应提供《残疾人福利性单位声明函》，并对声明的真实性负责。残疾人福利性单位视同小型、微型企业。残疾人福利性单位属于小型、微型企业的，不重复享受政策。

17.4信用记录指由财政部确定的有关网站提供的相关主体信用信息。信用记录的查询及使用应符合财政部文件（财库[2016]125号）规定。

17.5为落实政府采购政策需满足的要求：详见招标文件第一章。

九、本项目的有关信息

18、本项目的有关信息，包括但不限于：招标公告、更正公告（若有）、招标文件、招标文件的澄清或修改（若有）、中标公告、终止公告（若有）、废标公告（若有）等都将在招标文件载明的指定媒体发布。

18.1指定媒体：详见招标文件第二章。

18.2本项目的潜在投标人或投标人应随时关注指定媒体，否则产生不利后果由其自行承担。

十、其他事项

19、其他事项：

19.1本项目中如涉及商品包装和快递包装的，其包装需求标准应不低于《关于印发〈商品包装政府采购需求标准(试行)〉、〈快递包装政府采购需求标准(试行)〉的通知》（财办库〔2020〕123号）规定的包装要求，其他包装需求详见招标文件具体规定。采购人、中标人双方签订合同及验收环节，应包含上述包装要求的条款。

19.2其他：详见招标文件第二章。

第四章 资格审查与评标

一、资格审查

1、开标结束后，由 福建永诺诚建设发展有限公司 负责资格审查小组的组建及资格审查工作的组织。

1.1资格审查小组

资格审查小组由3人组成，并负责具体审查事务， 其中由采购人派出的采购人代表至少1人， 由福建永诺诚建设发展有限公司派出的工作人员至少1人， 其余1人可为采购人代表或福建永诺诚建设发展有限公司的工作人员。

1.2资格审查的依据是招标文件和电子投标文件。

1.3资格审查的范围及内容：电子投标文件（资格及资信证明部分），具体如下：

- （1）“投标函”；
- （2）“投标人的资格及资信证明文件”

①一般资格证明文件：

采购包1：

序号	资格审查要求概况	评审点具体描述
1	单位授权书	①投标人（自然人除外）：若投标人代表为单位授权的委托代理人，应提供本授权书；若投标人代表为单位负责人，应在此项下提交其身份证正反面复印件，可不提供本授权书。 ②投标人为自然人的，可不填写本授权书。
2	营业执照等证明文件	①投标人为企业的，提供有效的营业执照复印件；投标人为事业单位的，提供有效的事业单位法人证书复印件；投标人为社会团体的，提供有效的社会团体法人登记证书复印件；投标人为合伙企业、个体工商户的，提供有效的营业执照复印件；投标人为非企业专业服务机构的，提供有效的执业许可证等证明材料复印件；投标人为自然人的，提供有效的自然人身份证件复印件；其他投标人应按照有关法律、法规和规章规定，提供有效的相应具体证照复印件。
3	提供财务状况报告(财务报告、或资信证明)	①投标人提供的财务报告复印件（成立年限按照投标截止时间推算）应符合下列规定： a. 成立年限满1年及以上的投标人，提供经审计的上一年度的年度财务报告。 b. 成立年限满半年但不足1年的投标人，提供该半年度中任一季度的季度财务报告或该半年度的半年度财务报告。 c. 无法按照以上 a 、 b 项规定提供财务报告复印件的投标人（包括但不限于：成立年限满1年及以上的投标人、成立年限满半年但不足1年的投标人、成立年限不足半年的投标人），应选择提供资信证明复印件。

4	依法缴纳税收证明材料	①投标人提供的税收缴纳凭据复印件应符合下列规定： a. 投标截止时间前（不含投标截止时间的当月）已依法缴纳税收的投标人，提供投标截止时间前六个月（不含投标截止时间的当月）中任一月份的税收缴纳凭据复印件。 b. 投标截止时间的当月成立的投标人，视同满足本项资格条件要求。 c. 若为依法免税范围的投标人，提供依法免税证明材料的，视同满足本项资格条件要求。
5	依法缴纳社会保障资金证明材料	①投标人提供的社会保障资金缴纳凭据复印件应符合下列规定： a. 投标截止时间前（不含投标截止时间的当月）已依法缴纳社会保障资金的投标人，提供投标截止时间前六个月（不含投标截止时间的当月）中任一月份的社会保障资金缴纳凭据复印件。 b. 投标截止时间的当月成立的投标人，视同满足本项资格条件要求。 c. 若为依法不需要缴纳或暂缓缴纳社会保障资金的投标人，提供依法不需要缴纳或暂缓缴纳社会保障资金证明材料的，视同满足本项资格条件要求。
6	具备履行合同所必需设备和专业技术能力的声明函(若有)	①招标文件未要求投标人提供“具备履行合同所必需的设备和专业技术能力专项证明材料”的，投标人应提供本声明函。 ②招标文件要求投标人提供“具备履行合同所必需的设备和专业技术能力专项证明材料”的，投标人可不提供本声明函。
7	参加采购活动前三年内在经营活动中没有重大违法记录的声明	①重大违法记录：指投标人因违法经营受到刑事处罚或责令停产停业、吊销许可证或执照、较大数额罚款等行政处罚。根据财库〔2022〕3号文件的规定，“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。
8	信用记录查询结果	①信用记录查询的截止时点：信用记录查询的截止时点为本项目投标截止当日。②信用记录查询渠道：信用中国（ www.creditchina.gov.cn ）、中国政府采购网（ www.ccgp.gov.cn ）。③信用记录的查询：由资格审查小组通过上述网站查询并打印投标人的信用记录。④经查询，投标人参加本项目采购活动(投标截止时间)前三年内被列入失信被执行人名单、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重大违法记录且相关信用惩戒期限未届满的，其资格审查不合格。

9	中小企业声明函（以资格条件落实中小企业扶持政策时适用）	①投标人应认真对照工信部联企业[2011]300号《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》规定的划分标准，并按照国家统字[2017]213号《关于印发<统计上大中小微型企业划分办法(2017)>的通知》规定准确划分企业类型。本项目采购标的对应的中小企业划分标准所属行业详见特定资格条件。②投标人为监狱企业的，可不填写本声明函，根据其提供的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进行认定，监狱企业视同小型、微型企业。③投标人为残疾人福利性单位的，可不填写本声明函，根据其提供的《残疾人福利性单位声明函》进行认定，残疾人福利性单位视同小型、微型企业。④以联合体形式落实中小企业预留份额时，还需提供《联合体协议》。⑤以合同分包形式落实中小企业预留份额时，还需提供《分包意向协议》。
10	联合体协议（若有）	①招标文件接受联合体投标且投标人为联合体的，投标人应提供本协议；否则无须提供。②本协议由委托代理人签字或盖章的，应按照招标文件第七章载明的格式提供“单位授权书”。

※备注说明

①投标人应根据自身实际情况提供上述资格要求的证明材料，格式可参考招标文件第七章提供。

②投标人提供的相应证明材料复印件均应符合：内容完整、清晰、整洁，并由投标人加盖其单位公章。

③根据招标文件第四章第一点资格审查的1.3“④其他资格证明文件”要求，允许供应商采用资格承诺制的并提供符合要求的资格承诺函，视为满足招标文件的资格要求。

④.其他资格证明文件：

采购包1：

资格审查要求概况	评审点具体描述
资格承诺函	①本采购包允许供应商采用资格承诺制。采用资格承诺制的供应商，应当根据投标(响应)格式文件要求提供资格承诺函，无需提供《政府采购法实施条例》第十七条第一款规定的一般资格条件证明材料；资格承诺函不符合采购文件要求的，视为未按照采购文件规定提交供应商的资格及资信文件，按资格审查不合格处理。②采购项目有特殊资格要求的，供应商还应按要求提供相应的证明材料。
联合体	本采购包接受联合体投标，投标人若属于联合体投标的各方应具备其所承担招标项目承包内容的相应资格条件。本项目联合体成员不得超过二家。

（3）投标保证金。

1.4有下列情形之一的，资格审查不合格：

明细

未按照招标文件规定提交投标函
未按照招标文件规定提交投标人的资格及资信文件
未按照招标文件规定提交投标保证金

采购包1:

资格审查不合格项: 无

1.5若本项目接受联合体投标且投标人为联合体, 联合体中有同类资质的供应商按照联合体分工承担相同工作的, 应先按照资质等级较低的供应商确定资质等级, 再按照本章第1.2、1.3、1.4条规定进行资格审查。

2、资格审查情况不得私自外泄, 有关信息由 福建永诺诚建设发展有限公司 统一对外发布。

3、资格审查合格的投标人不足三家的, 不进行评标。同时, 本次采购活动结束后, 福建永诺诚建设发展有限公司 将依法组织后续采购活动(包括但不限于: 重新招标、采用其他方式采购等)。

二、评标

4、资格审查结束后, 由 福建永诺诚建设发展有限公司 负责评标委员会的组建及评标工作的组织。

5、评标委员会

由采购人代表和评审专家两部分共5人组成, 其中由福建省政府采购评审专家库产生的评审专家4人, 由采购人派出的采购人代表1人。

5.2评标委员会负责具体评标事务, 并按照下列原则依法独立履行有关职责:

(1) 评标应保护国家利益、社会公共利益和各方当事人合法权益, 提高采购效益, 保证项目质量。

(2) 评标应遵循公平、公正、科学、严谨和择优原则。

(3) 评标的依据是招标文件和电子投标文件。

(4) 应按照招标文件规定推荐中标候选人或确定中标人。

(5) 评标应遵守下列评标纪律:

①评标情况不得私自外泄, 有关信息由 福建永诺诚建设发展有限公司 统一对外发布。

②对 福建永诺诚建设发展有限公司 或投标人提供的要求保密的资料, 不得摘记翻印和外传。

③不得收受投标人或有关人员的任何礼物, 不得串联鼓动其他人袒护某投标人。若与投标人存在利害关系, 则应主动声明并回避。

④全体评委应按照招标文件规定进行评标, 一切认定事项应查有实据且不得弄虚作假。

⑤评标中应充分发扬民主, 推荐中标候选人或确定中标人后要服从评标报告。

※对违反评标纪律的评委, 将取消其评委资格, 对评标工作造成严重损失者将予以通报批评乃至追究法律责任。

6、评标程序

6.1评标前的准备工作

(1) 全体评委应认真审阅招标文件, 了解评委应履行或遵守的职责、义务和评标纪律。

(2) 参加评标委员会的采购人代表可对本项目的背景和采购需求进行介绍, 介绍材料应以书面形式提交(随采购文件一并存档), 介绍内容不得含有歧视性、倾向性意见, 不得超出招标文件所述范围。

6.2符合性审查

(1) 评标委员会依据招标文件的实质性要求, 对通过资格审查的电子投标文件进行符合性审查, 以确定其是否满足招标文件的实质性要求。

(2) 满足招标文件的实质性要求指电子投标文件对招标文件实质性要求的响应不存在重大偏差或保留。

(3) 重大偏差或保留指影响到招标文件规定的合同范围、合同履行及影响关键质量和性能, 或限制了采购人的权利, 或反对、减少投标人的义务, 而纠正这些重大偏差或保留将影响到其他提交实质性响应投标的投标人的公平竞争地位。

(4) 评标委员会审查判断电子投标文件是否满足招标文件的实质性要求仅基于电子投标文件本身而不寻求其他的外部证

据。未满足招标文件实质性要求的电子投标文件将被评标委员会否决（即符合性审查不合格），被否决的电子投标文件不能通过补充、修改（澄清、说明或补正）等方式重新成为满足招标文件实质性要求的电子投标文件。

（5）评标委员会对所有投标人都执行相同的程序和标准。

（6）有下列情形之一的，符合性审查不合格：

①项目一般情形：

采购包1：

序号	符合审查要求概况	评审点具体描述
1	情形1	违反招标文件中载明“投标无效”条款的规定；
2	情形2	属于招标文件第三章第10.12条规定的投标无效情形；
3	情形3	投标文件对招标文件实质性要求的响应存在重大偏离或保留。

②本项目规定的其他情形：

采购包1：

技术符合性

情形	明细
其他情形	详见本文件的招标内容及要求中“二、技术和服务要求”，其全部条款内容均为“以“★”标示的内容”，即“均为不允许负偏离的实质性要求”。
其他情形	投标文件的技术部分中出现报价部分的全部或部分的投标报价信息(或组成资料)。
其他情形	属于招标文件规定的符合性检查不合格情形。
其他情形	不符合招标文件中规定的实质性要求和条件或属于无效投标条款的。

商务符合性

情形	明细
其他情形	详见本文件的招标内容及要求中“三、商务条件”，其全部条款内容均为“以“★”标示的内容”，即“均为不允许负偏离的实质性要求”。
其他情形	投标文件的商务部分中出现报价部分的全部或部分的投标报价信息(或组成资料)。
其他情形	属于招标文件规定的符合性检查不合格情形。
其他情形	不符合招标文件中规定的实质性要求和条件或属于无效投标条款的。

附加符合性：无

价格符合性：无

6.3澄清有关问题

（1）对通过符合性审查的电子投标文件中含义不明确、同类问题表述不一致或有明显文字和计算错误的内容，评标委员会将以书面形式要求投标人作出必要的澄清、说明或补正。

（2）投标人的澄清、说明或补正应由投标人代表在评标委员会规定的时间内（一般在半个小时左右，具体要求将根据实际情况在澄清通知中约定）以书面形式向评标委员会提交，前述澄清、说明或补正不得超出电子投标文件的范围或改变电子投标文件的实质性内容。若投标人未按照前述规定向评标委员会提交书面澄清、说明或补正，则评标委员会将按照不利于投标人的内容进行认定。

（3）电子投标文件报价出现前后不一致的，除招标文件另有规定外，按照下列规定修正：

①开标（报价）一览表内容与电子投标文件中相应内容不一致的，以开标（报价）一览表为准；

②大写金额和小写金额不一致的，以大写金额为准；

③单价金额小数点或百分比有明显错位的，以开标（报价）一览表的总价为准，并修改单价；

④总价金额与按照单价汇总金额不一致的，以单价金额计算结果为准。

※同时出现两种以上不一致的，按照前款规定的顺序修正。修正后的报价应按照本章第6.3条第（1）、（2）款规定经投标人确认后产生约束力，投标人不确认的，其投标无效。

（4）关于细微偏差

①细微偏差指电子投标文件实质性响应招标文件要求，但在个别地方存在漏项或提供了不完整的技术信息和数据等情况，并且补正这些遗漏或不完整不会对其他投标人造成不公平的结果。细微偏差不影响电子投标文件的有效性。

②评标委员会将以书面形式要求存在细微偏差的投标人在评标委员会规定的时间内予以补正。若无法补正，则评标委员会将按照不利于投标人的内容进行认定。

（5）关于投标描述（即电子投标文件中描述的内容）

①投标描述前后不一致且不涉及证明材料的：按照本章第6.3条第（1）、（2）款规定执行。

②投标描述与证明材料不一致或多份证明材料之间不一致的：

a.评标委员会将要求投标人进行书面澄清，并按照不利于投标人的内容进行评标。

b.投标人按照要求进行澄清的，采购人以澄清内容为准进行验收；投标人未按照要求进行澄清的，采购人以投标描述或证明材料中有利于采购人的内容进行验收。投标人应对证明材料的真实性、有效性承担责任。

③若中标人的投标描述存在前后不一致、与证明材料不一致或多份证明材料之间不一致情形之一但在评标中未能发现，则采购人将以投标描述或证明材料中有利于采购人的内容进行验收，中标人应自行承担由此产生的风险及费用。

6.4 比较与评价

（1）按照本章第7条载明的评标方法和标准，对符合性审查合格的电子投标文件进行比较与评价。

（2）关于相同品牌产品（政府采购服务类项目不适用本条款规定）

①采用最低评标价法的，提供相同品牌产品的不同投标人参加同一合同项下投标的，以其中通过资格审查、符合性审查且报价最低的参加评标；报价相同的，由评标委员会按照下列方式确定一个参加评标的投标人：

a.招标文件规定的方式：

无

b.招标文件未规定的，采取随机抽取方式确定，其他投标无效。

②采用综合评分法的，提供相同品牌产品且通过资格审查、符合性审查的不同投标人参加同一合同项下投标的，按一家投标人计算，评审后得分最高的同品牌投标人作为中标候选人推荐；评审得分相同的，由评标委员会按照下列方式确定一个投标人作为中标候选人推荐：

a.招标文件规定的方式：

无

b.招标文件未规定的，采取随机抽取方式确定，其他同品牌投标人不作为中标候选人。

③非单一产品采购项目，多家投标人提供的核心产品品牌相同的，按照本章第6.4条第（2）款第①、②规定处理。

（3）漏（缺）项

①招标文件中要求列入报价的费用（含配置、功能），漏（缺）项的报价视为已经包括在投标总价中。

②对多报项及赠送项的价格评标时不予核减，全部进入评标价评议。

6.5 推荐中标候选人：详见本章第7.2条规定。

6.6 编写评标报告

（1）评标报告由评标委员会负责编写。

（2）评标报告应包括下列内容：

①招标公告刊登的媒体名称、开标日期和地点；

- ②投标人名单和评标委员会成员名单；
- ③评标方法和标准；
- ④开标记录和评标情况及说明，包括无效投标人名单及原因；
- ⑤评标结果，包括中标候选人名单或确定的中标人；
- ⑥其他需要说明的情况，包括但不限于：评标过程中投标人的澄清、说明或补正，评委更换等。

6.7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不能诚信履约的，应要求其在评标现场合理的时间内提供书面说明，必要时还应要求其一并提交有关证明材料；投标人不能证明其报价合理性的，评标委员会应将其作为投标无效处理。

6.8评委对需要共同认定的事项存在争议的，应按照少数服从多数的原则进行认定。持不同意见的评委应在评标报告上签署不同意见及理由，否则视为同意评标报告。

6.9在评标过程中发现投标人有下列情形之一的，评标委员会应认定其投标无效，并书面报告本项目监督管理部门：

- （1）恶意串通（包括但不限于招标文件第三章第9.7条规定情形）；
- （2）妨碍其他投标人的竞争行为；
- （3）损害采购人或其他投标人的合法权益。

6.10评标过程中，有下列情形之一的，应予废标：

- （1）符合性审查合格的投标人不足三家的；
- （2）有关法律、法规和规章规定废标的情形。

※若废标，则本次采购活动结束， 福建永诺诚建设发展有限公司 将依法组织后续采购活动（包括但不限于：重新招标、采用其他方式采购等）。

7、评标方法和标准

7.1评标方法：

采购包1：综合评分法

7.2评标标准

采购包1：综合评分法

（1）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（即评标总得分）最高的投标人为中标候选人。

（2）每个投标人的评标总得分 $FA=F1\times A1+F2\times A2+F3\times A3$

，其中：F1指价格项评审因素得分、F2指技术项评审因素得分、F3指商务项评审因素得分，A1指价格项评审因素所占的权重、A2指技术项评审因素所占的权重、A3指商务项评审因素所占的权重， $A1+A2+A3=1$ 、 $F1\times A1+F2\times A2+F3\times A3=100$ 分（满分时）。

各项评审因素的设置如下：

价格项（ $F1\times A1$ ）满分为10.0000分

满足招标文件要求且报价最低的为评审基准价，价格得分=（评审基准价/报价）×标准分值

价格扣除的规则如下：

项目	适用对象	比例	描述
----	------	----	----

小型、微型企业，监狱企业，残疾人福利性单位	投标人或者联合体均为小型、微型企业	15.00%	<p>本项目为非专门面向中小企业采购项目。1、根据《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库〔2020〕46号）、《福建省财政厅关于进一步加大政府采购支持中小企业力度的通知》（闽财规〔2022〕13号），本项目将对符合该办法规定的小微企业的报价给予15%的扣除，用扣除后的价格参加评审。参加政府采购活动的小型、微型企业应当按要求提供符合规定的《中小企业声明函》，无须提供其他证明材料。2、联合协议或分包意向协议约定小微企业的合同份额占到合同总金额30%以上的，对联合体或者大中型企业的报价给予5%的扣除。3、根据《关于政府采购支持监狱企业发展有关问题的通知》（财库〔2014〕68号）文件规定，符合规定的监狱和戒毒企业(以下简称监狱企业)参加政府采购活动视同小型、微型企业，应当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。4、根据《关于促进残疾人就业政府采购政策的通知》（财库〔2017〕141号）文件规定，符合规定的残疾人福利性单位参加政府采购活动视同小型、微型企业，应当提供通知规定的《残疾人福利性单位声明函》并对声明的真实性负责。但残疾人福利性单位属于小型、微型企业的，不重复享受该评审优惠。5、本项目为服务类采购项目，采购标的对应的中小企业划分标准所属行业详见采购标的一览表。</p>
小型、微型企业，监狱企业，残疾人福利性单位	联合协议或者分包	5.00%	<p>本项目为非专门面向中小企业的项目，根据财政部、工业和信息化部关于发布《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库〔2020〕46号）和《福建省财政厅关于进一步加大政府采购支持中小企业力度的通知》（闽财规〔2022〕13号）的规定：1、联合协议或分包意向协议约定小微企业的合同份额占到合同总金额30%以上的，对联合体或者大中型企业的报价给予5%的扣除。2、监狱企业视同小型、微型企业，享受预留份额、评审中价格扣除等政府采购促进中小企业发展的政府采购政策。3、残疾人福利性单位提供本单位制造的货物、承担的工程或服务，或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），视同小微企业，按小微企业的扣除比例执行。本项目属性为服务类，采购标的对应的中小企业划分标准所属行业详见第一章《采购标的一览表》</p>

其他：无

技术项（F2×A2）满分为75.0000分

项目	分值	是否客观项	描述
1、物业管理整体服务方案	5.00	否	<p>根据投标人提供的针对本项目制定的物业管理整体服务方案，包括但不限于：对服务内容和项目特点进行总体分析，做出总体服务定位，提出总体物业管理服务理念、思路和目标等，由评委进行评分：①包含的要点齐全无缺漏项、内容与要点相符、每个要点均有展开详细的阐述、整体思路结构清晰、逻辑性强，内容描述科学合理，细节考虑周全且能够适用于本项目的得5分；②包含的要点齐全无缺漏项、内容与要点相符、每个要点均有展开详细的阐述、整体思路结构较清晰、逻辑性较强，内容描述较科学合理，细节考虑周全且能够适用于本项目的得4.95分；③包含的要点齐全无缺漏，内容与要点相符，但内容简略，未展开详细阐述但能够适用本项目的得4.9分；未提供或内容存在明显错误、内容明显不适用于本项目需求的均不得分。（满分5分）</p>
2、项目管理机构和人员设置方案	5.00	否	<p>根据投标人针对本项目制定的项目管理机构和人员设置方案，包括但不限于：日常管理制度（包含设立物业服务中心、值班经理制度等）、监督机制、信息反馈渠道及处理机制、人员培训机制、人员考核机制、人员激励机制等，由评委进行评分：①包含的要点齐全无缺漏项、内容与要点相符、每个要点均有展开详细的阐述、整体思路结构清晰、逻辑性强，内容描述科学合理，细节考虑周全且能够适用于本项目的得5分；②包含的要点齐全无缺漏项、内容与要点相符、每个要点均有展开详细的阐述、整体思路结构较清晰、逻辑性较强，内容描述较科学合理，细节考虑周全且能够适用于本项目的得4.95分；③包含的要点齐全无缺漏，内容与要点相符，但内容简略，未展开详细阐述但能够适用本项目的得4.9分；未提供或内容存在明显错误、内容明显不适用于本项目需求的均不得分。（满分5分）</p>

3、物业服务区域安全管理	5.00	否	<p>根据投标人提供的针对本项目制定的物业服务区域安全管理方案，包括但不限于：安全管理方案、日常检查巡查机制、隐患处理机制、应急管理、报告记录、档案管理等相关内容，由评委进行评分：①包含的要点齐全无缺漏项、内容与要点相符、每个要点均有展开详细的阐述、整体思路结构清晰、逻辑性强，内容描述科学合理，细节考虑周全且能够适用于本项目的得5分；②包含的要点齐全无缺漏项、内容与要点相符、每个要点均有展开详细的阐述、整体思路结构较清晰、逻辑性较强，内容描述较科学合理，细节考虑周全且能够适用于本项目的得4.95分；③包含的要点齐全无缺漏，内容与要点相符，但内容简略，未展开详细阐述但能够适用本项目的得4.9分；未提供或内容存在明显错误、内容明显不适用于本项目需求的均不得分。（满分5分）</p>
4、公共收益规范管理方案	4.00	否	<p>根据投标人提供的针对本项目制定的公共收益规范管理方案，包括但不限于：公共收益经营方案、分配方式、使用方案、专户专账管理、公示公开等相关内容，由评委进行评分：①包含的要点齐全无缺漏项、内容与要点相符、每个要点均有展开详细的阐述、整体思路结构清晰、逻辑性强，内容描述科学合理，细节考虑周全且能够适用于本项目的得4分；②包含的要点齐全无缺漏项、内容与要点相符、每个要点均有展开详细的阐述、整体思路结构较清晰、逻辑性较强，内容描述较科学合理，细节考虑周全且能够适用于本项目的得3.95分；③包含的要点齐全无缺漏，内容与要点相符，但内容简略，未展开详细阐述但能够适用本项目的得3.9分；未提供或内容存在明显错误、内容明显不适用于本项目需求的均不得分。（满分4分）</p>

5、保洁、绿化管理方案	4.00	否	<p>根据投标人提供的针对本项目制定的保洁、绿化管理方案，包括但不限于:岗位职责、作业流程、服务内容、服务质量标准、人员配备、工作时间、应急预案等，由评委进行评分：①包含的要点齐全无缺漏项、内容与要点相符、每个要点均有展开详细的阐述、整体思路结构清晰、逻辑性强，内容描述科学合理，细节考虑周全且能够适用于本项目的得4分；②包含的要点齐全无缺漏项、内容与要点相符、每个要点均有展开详细的阐述、整体思路结构较清晰、逻辑性较强，内容描述较科学合理，细节考虑周全且能够适用于本项目的得3.95分；③包含的要点齐全无缺漏，内容与要点相符，但内容简略，未展开详细阐述但能够适用本项目的得3.9分；未提供或内容存在明显错误、内容明显不适用于本项目需求的均不得分。（满分4分）</p>
6、水电管理方案	4.00	否	<p>根据投标人提供的针对本项目制定的水电管理方案，包括但不限于:岗位职责、作业流程、服务内容、服务质量标准、人员配备、工作时间、应急预案等，由评委进行评分：①包含的要点齐全无缺漏项、内容与要点相符、每个要点均有展开详细的阐述、整体思路结构清晰、逻辑性强，内容描述科学合理，细节考虑周全且能够适用于本项目的得4分；②包含的要点齐全无缺漏项、内容与要点相符、每个要点均有展开详细的阐述、整体思路结构较清晰、逻辑性较强，内容描述较科学合理，细节考虑周全且能够适用于本项目的得3.95分；③包含的要点齐全无缺漏，内容与要点相符，但内容简略，未展开详细阐述但能够适用本项目的得3.9分；未提供或内容存在明显错误、内容明显不适用于本项目需求的均不得分。（满分4分）</p>

7、进驻交接安排与实施方案	3.00	否	<p>根据投标人提供的针对本项目制定的进驻交接安排与实施方案，包括但不限于：提供前期介入、承接查验、业主入伙接房和房屋二次装修管理等，由评委进行评分：①包含的要点齐全无缺漏项、内容与要点相符、每个要点均有展开详细的阐述、整体思路结构清晰、逻辑性强，内容描述科学合理，细节考虑周全且能够适用于本项目的得3分；②包含的要点齐全无缺漏项、内容与要点相符、每个要点均有展开详细的阐述、整体思路结构较清晰、逻辑性较强，内容描述较科学合理，细节考虑周全且能够适用于本项目的得2.95分；③包含的要点齐全无缺漏，内容与要点相符，但内容简略，未展开详细阐述但能够适用本项目的得2.9分；未提供或内容存在明显错误、内容明显不适用于本项目需求的均不得分。（满分3分）</p>
8、突发事件应急处理方案	3.00	否	<p>根据投标人提供的针对本项目制定的突发事件处理应急方案（按日常管理中常见的突发事件包括但不限于火警、安全应急事件、电梯困人、突发疫情等制定相应操作规程及措施），由评委进行评分：①包含的要点齐全无缺漏项、内容与要点相符、每个要点均有展开详细的阐述、整体思路结构清晰、逻辑性强，内容描述科学合理，细节考虑周全且能够适用于本项目的得3分；②包含的要点齐全无缺漏项、内容与要点相符、每个要点均有展开详细的阐述、整体思路结构较清晰、逻辑性较强，内容描述较科学合理，细节考虑周全且能够适用于本项目的得2.95分；③包含的要点齐全无缺漏，内容与要点相符，但内容简略，未展开详细阐述但能够适用本项目的得2.9分；未提供或内容存在明显错误、内容明显不适用于本项目需求的均不得分。（满分3分）</p>

9、二装建筑垃圾处理方案	3.00	否	根据投标人提供的针对本项目制定的二装建筑垃圾处理方案，包括但不限于：垃圾收集、清运流程、管理措施等，由评委进行评分：①包含的要点齐全无缺漏项、内容与要点相符、每个要点均有展开详细的阐述、整体思路结构清晰、逻辑性强，内容描述科学合理，细节考虑周全且能够适用于本项目的得3分；②包含的要点齐全无缺漏项、内容与要点相符、每个要点均有展开详细的阐述、整体思路结构较清晰、逻辑性较强，内容描述较科学合理，细节考虑周全且能够适用于本项目的得2.95分；③包含的要点齐全无缺漏，内容与要点相符，但内容简略，未展开详细阐述但能够适用本项目的得2.9分；未提供或内容存在明显错误、内容明显不适用于本项目需求的均不得分。（满分3分）
10、重大活动、节假日保洁工作任务安排方案	3.00	否	根据投标人提供的针对本项目制定的重大活动、节假日保洁工作任务安排方案，方案包括但不限于：重大活动及节假日前安排、重大活动及节假日期间管理安排、重大活动及节假日期间作业人员安排、重大活动及节假日期间突发状况的处理、重大活动及节假日后经验和教训等，由评委进行评分：①包含的要点齐全无缺漏项、内容与要点相符、每个要点均有展开详细的阐述、整体思路结构清晰、逻辑性强，内容描述科学合理，细节考虑周全且能够适用于本项目的得3分；②包含的要点齐全无缺漏项、内容与要点相符、每个要点均有展开详细的阐述、整体思路结构较清晰、逻辑性较强，内容描述较科学合理，细节考虑周全且能够适用于本项目的得2.95分；③包含的要点齐全无缺漏，内容与要点相符，但内容简略，未展开详细阐述但能够适用本项目的得2.9分；未提供或内容存在明显错误、内容明显不适用于本项目需求的均不得分。（满分3分）
11、管理承诺	3.00	是	投标人承诺在服务过程中按投标方案保质保量完成各项服务工作，项目服务期内做好拟投入人员年龄、体检等入职管理和健康管理工作，在服务范围内的安全作业管理，严格按有关部门要求，制定有关规章制度，服务期间发生安全责任事故，经有权部门认定属于其责任的，由其承担全部责任，服务期间服务人员发生安全责任事故或造成人员伤亡的，由其承担全部责任的得3分。注：须提供承诺函（格式自拟），提供不全或未提供的不得分。

12、无欠薪承诺	3.00	是	投标人承诺在项目服务期内按规定每月按时向本项目的 所有工作人员足额发放工资，不出现欠薪情况的得3 分。注：须提供承诺函（格式自拟），提供不全或未 提供的不得分。
13、供水系统清洗承诺	3.00	是	投标人在满足技术和服务要求的基础上，承诺水箱、 蓄水池盖保持完好并加锁，每年定期清洗、水质送检 化验三次的，得3分。注：须提供承诺函（格式自拟 ），提供不全或未提供的不得分。
14、灾害天气提前应对承诺	3.00	是	投标人在满足技术和服务要求的基础上，①承诺遇台 风季节对小区绿化树木进行规范加固的得1.5分；②承 诺在台风或暴雨天气来临前对天台、雨遮、排水沟进 行一次全面大清理的得1.5分。满分3分。注：投标人 须分别提供承诺函，承诺函格式自拟，未按要求提供 或提供不全的不得分。
15、保洁频率承诺	3.00	是	投标人在满足技术和服务要求的基础上，①承诺楼道 、楼梯扶手、栏杆、窗台等每天擦抹1次或以上；消防 栓、指示牌等公共设施每周擦抹3次或以上的得1分； ②承诺公共灯具每月清洁2次或以上，宣传栏、信报箱 、建筑小品等每月清洁4次或以上的得1分；③承诺蚊 、蝇、蟑螂孳生季节（5—10月份）每月消杀2次或以 上，灭鼠每半年进行2次或以上的得1分。满分3分。 注：投标人须分别提供承诺函，承诺函格式自拟，未 按要求提供或提供不全的不得分。
16、项目负责人综合实力	3.00	是	投标人拟投入本项目的项目负责人，具备本科及以上学历，根据以下持证情况进行评分：①消防主管部门 或消防行业职业技能鉴定指导中心颁发的四级/中级及 以上消防设施操作员证、②人社部门颁发的保安员二 级/技师资格证书、③人社部门（或职业技能鉴定指导 中心）颁发认定的垃圾分类处置专项职业能力证书、 ④人社部门或其相关部门颁发认定的劳动人事争议调 解员证书。同时满足前述全部条件得3分；同时满足前 述任意3项得2分；同时满足前述任意2项得1分；其余 情况不得分。满分3分。注：须提供有效的身份证复 印件、学历证书复印件、相应证书复印件、投标截止 时间前6个月（不含当月）内任意一个月投标人企业为 其缴纳社保的证明材料，证明材料不齐全或未提供的 不得分。（本项提供的人员不得与其他评分项提供的 人员重复，若提供的人员重复，重复人员所在评分项 均不得分。）

17、工程主管综合实力	3.00	是	<p>投标人拟投入本项目的工程主管，具备大专及以上学历，并持有有效的应急管理部门颁发的特种作业操作证（作业类别：电工作业；操作项目：低压电工作业）基础上，根据以下持证情况进行评分：①有效的应急管理部门颁发的特种作业操作证（作业类别：高处作业；操作项目：高处安装、维护、拆除作业）、②消防主管部门或消防行业职业技能鉴定指导中心颁发中级及以上消防设施操作员证（职业方向：消防设施检测维修保养）、③有效的市场监督管理部门颁发的特种设备安全管理和作业人员证（项目代码：T）。每满足前述任意一项得1分，满分3分。注：须提供有效的身份证复印件、学历证书复印件、相应证书复印件、投标截止时间前6个月（不含当月）内任意一个月投标人企业为其缴纳社保的证明材料，证明材料不齐全或未提供的不得分。（本项提供的人员不得与其他评分项提供的人员重复，若提供的人员重复，重复人员所在评分项均不得分。）</p>
18、秩序维护主管综合实力	3.00	是	<p>投标人拟投入本项目的秩序维护主管，具备大专及以上学历，根据以下持证情况进行评分：①人社部门颁发的保安员一级/高级技师资格证书、②消防主管部门或消防行业职业技能鉴定指导中心颁发的中级及以上消防设施操作员证（职业方向：消防设施监控方向）、③退伍证或退役军人证。每满足前述任意一项得1分，满分3分。注：须提供有效的身份证复印件、学历证书复印件、相应证书复印件、投标截止时间前6个月（不含当月）内任意一个月投标人企业为其缴纳社保的证明材料，证明材料不齐全或未提供的不得分。（本项提供的人员不得与其他评分项提供的人员重复，若提供的人员重复，重复人员所在评分项均不得分。）</p>

19、客服主管综合实力	3.00	是	<p>投标人拟投入本项目的客服主管，具备大专及以上学历，根据以下持证情况进行评分：①红十字会颁发的救护员证、②人社部门（或职业技能鉴定指导中心）颁发认定的垃圾分类处置专项职业能力证书、③人社部门（或职业技能鉴定指导中心）颁发认定的防火安全操作专项职业能力证书。每满足前述任意一项得1分，满分3分。注：须提供有效的身份证复印件、学历证书复印件、相应证书复印件、投标截止时间前6个月（不含当月）内任意一个月投标人企业为其缴纳社保的证明材料，证明材料不齐全或未提供的不得分。（本项提供的人员不得与其他评分项提供的人员重复，若提供的人员重复，重复人员所在评分项均不得分。）</p>
20、秩序维护人员团队实力（一）	3.00	是	<p>投标人拟投入本项目的秩序维护人员（除拟派消防控制室人员外），具备大专及以上学历，并持有公安部门颁发的保安员证书基础上，每提供1人同时具备①消防主管部门或消防行业职业技能鉴定指导中心颁发消防设施操作员证（职业方向：消防设施监控方向）、②红十字会颁发的救护员证的、③人社部门（或职业技能鉴定指导中心）颁发认定的防火安全操作专项职业能力证书的得1分，满分3分。注：须提供有效的身份证复印件、学历证书复印件、保安员证书复印件、相应证书复印件、投标截止时间前6个月（不含当月）内任意一个月投标人企业为其缴纳社保的证明材料，证明材料不齐全或未提供的不得分。（本项提供的人员不得与其他评分项提供的人员重复，若提供的人员重复，重复人员所在评分项均不得分。）</p>
21、秩序维护人员团队实力（二）	3.00	是	<p>投标人拟投入本项目的秩序维护人员（除拟派消防控制室人员外），具备大专及以上学历，并持有公安部门颁发的保安员证书基础上，提供3人持退伍证或退役军人证的得1分，在此基础上每增加一人得1分，满分3分。注：须提供有效的身份证复印件、学历证书复印件、保安员证书复印件、退伍证或退役军人证复印件、投标截止时间前6个月（不含当月）内任意一个月投标人企业为其缴纳社保的证明材料，证明材料不齐全或未提供的不得分。（本项提供的人员不得与其他评分项提供的人员重复，若提供的人员重复，重复人员所在评分项均不得分。）</p>

22、水电工团队实力	3.00	是	<p>投标人拟投入的水电工2人，具备大专及以上学历，并持有应急管理部门颁发的特种作业操作证（作业类别：电工作业；操作项目：低压电工作业）的基础上，每提供1名同时具有①消防主管部门或消防行业职业技能鉴定指导中心颁发中级及以上消防设施操作员证（职业方向：消防设施监控方向）、②市场监督管理部门颁发的特种设备安全管理和作业人员证（项目代码：A）、③市场监督管理部门颁发的特种设备安全管理和作业人员证（项目代码：T）的得1.5分，满分3分。注：须提供有效的身份证复印件、相应证书复印件、投标截止时间前6个月（不含当月）内任意一个月投标人企业为其缴纳社保的证明材料，证明材料不齐全或未提供的不得分。（本项提供的人员不得与其他评分项提供的人员重复，若提供的人员重复，重复人员所在评分项均不得分。）</p>
------------	------	---	---

商务项（F3×A3）满分为**15.0000**分

项目	分值	是否客观项	描述
1、无重大安全事故情况	3.00	是	<p>投标人承诺自公司成立至投标截止时间止，所参与的服务项目在服务过程中未发生重大安全事故情况的得3分。注：投标人须提供承诺函，格式自拟，未提供的本项不得分。若中标后且合同履行前，采购人发现投标人曾存在重大安全事故的，视为虚假应标，采购人有权取消其中标资格；若合同履行过程中，采购人发现投标人曾存在重大安全事故的，视为违约，采购人有权终止采购合同；另外投标人还需赔偿采购人经济损失，赔偿金额由双方协商解决，如有异议，由法院裁决。</p>
2、服务项目满意度情况	3.00	是	<p>根据投标人提供的自2022年5月1日至本项目投标截止日期（以采购人单位满意度证明材料开具时间为准），由投标人正在履约或已完成的同类物业项目，由采购人出具的满意度证明材料进行评分：每提供一份完整的满意度证明材料（评价意见为优秀、良好、满意、好评或80分以上等）的得1.5分，满分3分。注：投标人须提供同时提供由采购人单位出具的满意度证明材料及采购合同文本复印件，未提供或提供不全的不得分。（满分3分）</p>

3、响应承诺	3.00	是	投标人承诺按签订合同内容履约,并积极配合采购人协调处理项目实施过程中出现的有关问题，遇突发事件应急事件时，需投标人委派人员前往到场协助支援的，①从接收至到场响应时间<15分钟的得3分；②15分钟≤响应时间<25分钟的得2分；③25分钟≤响应时间<30分钟分钟的得1分。其余不得分。注：须提供承诺函（格式自拟），未提供的不得分。
4、保险承诺	3.00	是	投标人承诺中标后为本项目投入的所有人员购买人身意外伤害险或者雇主责任险且每人每年保额≥人民币100万元的得3分。注：须提供承诺函且承诺为本项目投入所有人员购买的人身意外伤害险或者雇主责任险保障日期不少于本项目合同服务期，承诺函格式自拟，未提供的不得分。
5、建筑垃圾清运能力	3.00	是	投标人与经行政主管部门批准的建筑垃圾清运公司签订长期合作协议的得3分。注：须提供有效运输许可证复印件、建筑垃圾清运的合作协议（有效期不少于本项目合同服务期）复印件、可承接该项目垃圾清运的声明函（格式自拟，并加盖投标人公章），未提供或提供不全的不得分。若中标后，清运建筑垃圾公司无法履行该项目垃圾清运，视投标人为虚假应标，招标人有权取消其中标资格，终止采购合同；另外投标人还需赔偿招标人经济损失，赔偿金额由双方协商解决，如有异议，由法院裁决。

※除本章第6.3条第（3）款规定情形和落实政府采购政策需进行的价格扣除情形外，不能对投标人的投标报价进行任何调整。

（3）中标候选人排列规则顺序如下：

- a.按照评标总得分（FA）由高到低顺序排列。
- b.评标总得分（FA）相同的，按照评标价（即价格扣除后的投标报价）由低到高顺序排列。
- c.评标总得分（FA）且评标价（即价格扣除后的投标报价）相同的并列。

8、其他规定

8.1评标应全程保密且不得透露给任一投标人或与评标工作无关的人员。

8.2评标将进行全程实时录音录像，录音录像资料随采购文件一并存档。

8.3若投标人有任何试图干扰具体评标事务，影响评标委员会独立履行职责的行为，其投标无效且不予退还投标保证金或通过投标保函进行索赔。情节严重的，由财政部门列入不良行为记录。

8.4其他：

无

第五章 招标内容及要求

一、项目概况（采购标的）

（一）项目基本情况

本项目物业管理服务范围为融基公馆小区范围内的建筑物及配套的设施和相关场地。

本项目设计规模：本工程共14栋建筑组成，其中8栋16~21层高层住宅，2栋单层住宅裙房、1栋2层住宅裙房、2栋单层公建、1栋2层公建，总建筑面积为：88396.90㎡，地上建筑面积为：73390.10㎡，占地面积：7013.75㎡ 其中住宅面积为：67542.59㎡，公共配套设施建筑面积：2845.38㎡，地上不计容建筑面积：3002.13，地下1层，地下建筑面积为：15006.80㎡，地下机动车停车435辆，建筑地面总高度4.60~64.00m,最高层数21层。结构类型：高层为剪力墙结构，单多层为框架结构。绿化面积8416.50 m²，物业管理用房(含门卫)面积226.25㎡，养老服务设施234.70㎡，文化活动站209.07 m²，垃圾集散间32.19㎡,快递服务用房51.85㎡。1#楼2#楼3#楼5#楼6#楼9#楼有2部电梯，7#楼8#楼有3部电梯,载重量均为1000kg，速度1.75m/s。消防控制室设置在7#楼一层。地下室生活泵房设置2个成品不锈钢生活水池（分别为44.1吨、44.1吨），3套给水变频供水设备，其中J1区变频供水设备设计总流量：Q=44m³/h，设计扬程：H=65m；J2区变频供水设备设计总流量：Q=44m³/h，设计扬程：H=95m；J3区变频供水设备设计总流量：Q=16m³/h，设计扬程：H=100m。地下室设414吨消防水池及消防泵房，消防泵房内设置两台室内消火栓泵（一用一备，设计流量：Q=20L/S，设计扬程：H=125m）、两台自动喷淋泵（一用一备，Q=55L/S，设计扬程：H=60m）。

楼盘	用途	面积约（㎡）	服务期
融基公馆	住宅	67542.59	36个月

（二）报价要求（未按以下要求进行报价的，视为无效投标）

- 1.投标人按合同包投标，对同一合同包内所有序号内容投标时必须完整，评标与授标以合同包为单位。投标报价不得超出招标文件规定的采购包的最高限价。投标报价应包含员工工资、设备费用、工具费、材料费、风险金、验收、劳务、管理、劳保、维护、保险、利润、税款及政策性文件规定的各项应有费用及可合理推断的责任和义务。
- 2.本次招标为国内招标，报价以人民币为货币单位。
- 2.1融基公馆总建筑面积约88396.90㎡（具体面积以总确权测绘报告为准），最高限价为5227796.47元（36个月）。投标人报价时不得超过最高限价，否则按无效投标处理。
- 本项目的投标人投标总报价仅作为评审依据，具体根据投标人总报价计取的每月每平方单价（以元为单位，保留至小数点后两位）按实际已安置房屋面积及空置房物业费收费标准的情况履行。
- 3.中标人拟派员工待遇严格按最新《劳动合同法》执行，社保、医保、工资标准严格按市政府相关规定执行。投标人报价中员工的最低工资不得低于《福建省人力资源和社会保障厅关于公布我省最低工资标准的通知》（闽人社文〔2025〕14号）最低工资标准(不含五险一金)（合同执行期间内有新规定的按新规执行。）。投标人必须按规定为员工缴纳五险，故投标人报价中必须包含五险的费用，且不能低于福清市规定缴纳的标准。
- 4.投标人对本项目只能有一个报价，采购人不接受有选择的报价。投标人一旦成交，采购人将不会对其报价做出其他补偿。
- 5.投标人单价报价中漏报、少报的费用，视为此项费用已隐含在响应报价中，成交后不得再向采购人收取任何费用。

二、技术和服务要求（以“★”标示的内容为不允许负偏离的实质性要求）

（一）人员配备要求

序号	岗位	人数	人员要求
1	项目负责人	1名	年龄55周岁（以年份计算为准）及以下，大专及以上学历，身体健康、无刑事违法或处分犯罪记录，有1年以上小区经理工作经历；负责项目整体运营管理，具有物业管理知识、消防系统操作和维修知识、具备解决项目实施过程中发生的劳动人事争议问题的能力以及具备垃圾分类处置相关知识，协助指导和培训保洁员垃圾分类工作，确保服务质量达到合同要求。在前期物业交接时，配合业主、施工方做好各项水电设备、消防设施、电梯等查验和移交。配合电梯检测单位和电梯维保单位做好电梯的日常安全管理和电梯日常维护维修工作，持相关证件者优先。
2	客服主管	1名	年龄55周岁（以年份计算为准）及以下，大专及以上学历，具备物业管理知识、垃圾分类处置能力、防火安全操作经验、基本的救护知识，持相关证件者优先。主要负责楼管员日常培训、监督管理。熟悉小区管理服务环境、小区管理服务运行体系和客户服务流程。为客户提供接待、投诉、求助、回访等服务。熟悉物业楼宇结构、楼座排列、单元户数以及小区收费标准和计算办法。负责费用的收取以及接待、受理来电来访，妥善处理业主(客服)投诉，虚心接受批评和建议，不断改进工作。
3	楼管	2名	年龄55周岁（以年份计算为准）及以下，大专及以上学历，身体健康、无刑事违法或处分犯罪记录，具备良好的沟通能力，有过同岗位任职经历；负责物业服务中心客服业务接待，并受理报修业务，对业主提出的意见、建议进行分析，协助项目经理进行整改反馈。

4	工程组	工程主管	1	<p>年龄55周岁（以年份计算为准）及以下，大专及以上学历，身体健康、无刑事违法或处分犯罪记录；负责管理设备人员和水电工，持应急管理部门颁发的特种作业操作证（作业类别：电工作业；操作项目：低压电工作业）；具备空高作业的基本知识，可以协助保洁人员做好高空作业工作，配合项目负责人对相关人员进行高空安全操作、救护等培训；负责小区的水电设备、消防设施和智能化设备、电梯等日常管理，突发电梯或消防设备故障时，能应急处理简单特种设备（例如：电梯）和消防设备维修工作。可协同设备人员和水电工做好小区的水电设备、消防设施和智能化设备、电梯等的巡查、保养、故障排除及维修等工作。</p> <p>注：投标人须提供身份证复印件、有效的应急管理部门颁发的特种作业操作证特种作业操作证（作业类别：电工作业；操作项目：低压电工作业）复印件，投标截止时间前6个月（不含当月）内任意一个月投标人企业为其缴纳社保的证明材料。上述材料未提供或不符合要求的，视为投标无效。</p>
		水电工	2	<p>年龄55周岁（以年份计算为准）及以下，身体健康、无刑事违法或处分犯罪记录。持应急管理部门颁发的特种作业操作证（作业类别：电工作业；操作项目：低压电工作业）；负责检查和维护小区建筑设施和设备，及时发现并解决设备故障；定期进行设备保养和维修工作，确保设备的正常运转和安全性；配合设备主管对设备进行定期的检测和维护；记录设备维护和保养情况，及时上报设备故障并协助处理；熟悉小区内的水电设备、消防设施和智能化设备、电梯等设施设备，能够按设备主管要求进行日常维护等工作。在日常遇到电梯困人及电梯故障维修期间，可协助配合电梯维保单位快速处理，突发电梯故障或困人时，可简单应急处理。</p> <p>注：投标人须提供2名水电工的身份证复印件、有效的应急管理部门颁发的特种作业操作证特种作业操作证（作业类别：电工作业；操作项目：低压电工作业）复印件，投标截止时间前6个月（不含当月）内任意一个月投标人企业为其缴纳社保的证明材料。上述材料未提供或不符合要求的，视为投标无效。</p>

5	秩序维护组	秩序维护主管	1名	<p>年龄55周岁（以年份计算为准）及以下，大专及以上学历，持公安部门颁发的保安员证书，协助项目负责人完成风险管控工作，小区各类突发事件的处置，熟悉小区的技防系统和各类消防设施，定期组织消防演习，负责小区的安全管理方案，制定巡逻路线及频次等。具有消防系统操作知识、基本的救护知识，持相关证件者优先。</p> <p>注：投标人须提供身份证复印件、公安部门颁发的保安员证书复印件，投标截止时间前6个月（不含当月）内任意一个月投标人企业为其缴纳社保的证明材料。上述材料未提供或不符合要求的，视为投标无效。</p>
		秩序维护人员	14名	<p>年龄60周岁（以年份计算为准）及以下，初中及以上学历，身体健康、无刑事违法或处分犯罪记录；负责维护管理区域内的公共秩序，协助做好消防控制室安全监控、巡视、门岗执勤等防范工作，对进出人员与车辆进行管理、开展区域巡逻、查验消防设施、处理突发事件等。具备基本的救护知识和基本水电知识，具有消防室消防设施设备操作经验，夜间能够配合水电工做好小区内住户套内简单电跳闸处理，能够配合队长、项目负责人对紧急情况救护等培训；工作需要认真负责。经过相关机构培训后持相应证件后上岗。</p> <p>其中消防控制室须配备6名持有有效的消防主管部门或消防行业职业技能鉴定指导中心颁发的中级及以上消防设施操作员证（职业方向：消防设施监控方向）。</p> <p>注：投标人须提供消防控制室6名人员的身份证复印件、有效的消防主管部门或消防行业职业技能鉴定指导中心颁发的中级及以上消防设施操作员证（职业方向：消防设施监控方向）复印件。上述材料未提供或不符合要求的，视为投标无效。</p>
6	环境组	环境主管	1名	<p>年龄55周岁（以年份计算为准）及以下，负责项目卫生保洁和园林绿化管理工作，确保服务区域的卫生质量和绿化养护效果。具体包括制定每日、周、月、季的保洁和绿化工作计划，并监督执行。负责保洁员和绿化工作人员的岗位技能培训，指导他们正确使用保洁设备和工具，确保工作质量。同时，组织业务培训和考核，提高团队的专业技能和服务水平。</p>

		保 洁 人 员	10 名	年龄60周岁（以年份计算为准）及以下，身体健康、无刑事违法或处分犯罪记录；负责本项目保洁、垃圾分类、四害消杀工作，改善公共卫生、环境、资源运用相关的事项，保障卫生、环境等工作有效落实，同时节能、环保；工作认真负责；需要有从事过保洁工作经验。
		养 护 员	2 名	年龄60周岁（以年份计算为准）及以下，身体健康、无刑事违法或处分犯罪记录；负责小区内的绿化养护，严格按照品质标准执行；工作认真负责；需要有从事过绿化养护工作经验。
合计		35名		

（二）物业服务标准

1、综合服务标准

项目	基本要求	服务要求

综合服务	<p>1.服务与被服务方签订物业管理服务合同，双方权利义务关系明确，物业服务合同备案手续齐全；</p> <p>2.财务管理运作规范，账目清晰，并按规定定期公布物业服务费和物业专项维修资金收支账目；</p> <p>3.小区内设置管理处，办公场所整洁有序。管理处24小时有人值班；</p> <p>4.管理制度完善；</p> <p>5.公布物业服务项目、服务标准、收费标准，并公布价格主管部门监督电话；</p> <p>6.物业管理档案资料齐全、分类科学、管理完善、易于检索；</p> <p>7.管理员工统一着装，佩戴标志，仪表整洁，语言行为规范；主要管理人员姓名、职务、照片上墙公示；</p> <p>8.公共水电费用单独按实由业主分摊的，每月在小区醒目处公布1次由业主分摊的公共水电费用详细测算和其它物业服务代收代付费用情况；每半年1次在小区醒目处公布涉及住户共用设施设备大中修、更新改造费用分摊情况；</p> <p>9.对违反法规规定和管理规约的行为进行劝阻、制止，劝阻、制止无效的，及时报告；</p> <p>10.在小区设置醒目、简洁的倡导文明言行的“遵德守礼”提示牌。</p>	<p>1.有业主和使用人接待区域；配置办公家具、电话、电脑、打印机、网络等办公设备；</p> <p>2.项目负责人有1年以上小区经理工作经历；</p> <p>3.管理处各岗位每天10小时（8:00-18:00）进行客服业务接待，其余时间有人员值班，并受理报修业务；</p> <p>4.公布24小时物业服务电话。及时解答业主的咨询、处理业主投诉及受理维修等。业主咨询、投诉在48小时内予以答复处理；业主报急修30分钟内，其它报修按双方约定时间到达现场，满意率达85%以上；</p> <p>5.每年1次征询并走访业主对物业服务的意见，走访住户不低于70%，满意率达80%以上；对业主提出的意见进行分析并在半月内予以整改；</p> <p>6.每年开展2次以上健康有益的社区文化活动。元旦、春节等节日在小区内做节日环境布置。</p>
------	--	--

2、房屋管理与维修养护

项目	基本要求	服务要求
----	------	------

房屋 管理 与维 修养 护服 务	<p>1.每年1次编制房屋及共用部位、共用设施设备日常管理和维修养护计划；</p> <p>2.小区主出入口设有小区平面示意图，主要路口交通标示齐全、规范；各组团、栋及单元（门）、户和公共配套设施场地有明显标志；</p> <p>3.墙面、顶面粉刷层无明显剥落，面砖、地砖平整不起壳、无缺损，墙面修补应保持与原墙面材质一致；</p> <p>4.对外墙面砖、涂料等装饰材料进行日常巡视，及时编制维修计划，适时组织维修，保持房屋外观完好、整洁；</p> <p>5.按照住宅装饰装修管理有关规定和管理规约要求，建立完善的小区装饰装修管理制度。业主、使用人装修前，依规定与装修人签订装饰装修管理服务协议，告知装修人有关装修的禁止行为和注意事项，并加强监督管理；</p> <p>6.装修产生的建筑垃圾应在指定地点临时堆放，并采取围挡、遮盖等措施。</p>	<p>1.每年2次对房屋结构进行全面检查，发现异常情况及时报告建设行政主管部门、建设单位并做好记录；</p> <p>2.每周巡查2次共用部位和配套设施，有损坏现象的5天内恢复正常（物业企业无法掌控时间如外修或到外地购零件等特殊原因除外），巡查、维修和保养记录齐全；</p> <p>3.每周至少3次巡查装修施工现场，并有记录。</p>
---------------------------------	--	--

3、公共秩序维护

项目	基本要求	服务要求
----	------	------

公共秩序维护	<p>1.配有秩序维护员，秩序维护员应无犯罪记录；</p> <p>2.秩序维护员上岗时佩戴统一标志，穿戴统一服装，仪容仪表规范整齐；</p> <p>3.有火灾、治安、暴风雨、公共卫生等突发事件应急预案。接到火警、警情后立即到达现场，协助保护现场并报告消防、公安等相关主管部门及相关业主、物业使用人，同时协助采取相应措施；</p> <p>4.秩序维护员按照指定路线和时间进行24小时巡逻。巡查中发现违规行为、不安全状况等异常情况时，应立即通知管理处，并在现场采取必要措施，按规定及时报告有关部门；</p> <p>5.协助公安机关做好常住人口、流动人口和出租房屋登记管理工作，对不履行义务的业主，应及时向公安机关报告。协助有关部门制止违法、违规行为；</p> <p>6.电动自行车停放有序；有安全的充电设施。</p>	<p>1.秩序维护人员中50周岁以下的人员占总数的50%以上，身体健康，工作认真负责；配备对讲装置或必要的安全护卫器械；</p> <p>2.秩序维护员对重点区域、重点部位白天每2小时至少巡查1次，晚上每3小时巡查1次，有巡查记录；</p> <p>3.各出入口设专人24小时值勤，小区主出入口每天7：00-9：00、17：00—19：00站岗值勤。门岗值守有详细交接班记录和外来人员、车辆登记、大件物品进出和异常情况处置记录；</p> <p>4.保持小区入口环境整洁、有序、道路畅通，礼貌询问外来人员，并通过电话、对讲系统等方式联系住户核对信息，决定是否放行，劝阻无关外来人员、车辆随意进入小区；</p> <p>5.小区应具备录像监控（监控点应至少覆盖单元进出口、小区主要道路出入口）、楼宇对讲、周界报警等3项以上技防设施，24小时开通，并有人驻守，注视各设备所传达的信息；</p> <p>6.控制中心接到报警信号后，安防人员15分钟内尽快赶到现场进行处理，同时中心应接受用户救助要求，解答用户询问。监控影像资料、报警记录应当至少留存30日备查，有特殊要求的参照相关规定或行业标准执行。</p>
--------	--	--

4、共用设施设备运行维护

项目	基本要求	服务要求
共用设施设备运行维护	<p>1.各类设施设备标志齐全、规范，容易危及人身安全的设施设备有明显警示标志和防范措施；</p> <p>2.设施设备有国家规范的，应达到规定的保养标准；</p> <p>3.对设备故障及突发性事件有应急方案和现场处理措施、处理记录；</p> <p>4.保持路面平整、无破损、无</p>	<p>1.每周巡查1次道路、路面、侧石、井盖等，发现损坏7天内修复；</p> <p>2.每月巡查1次围墙，每周巡查2次休闲椅、凉亭、雕塑、景观小品，每两天巡查1次室外健身设施、儿童乐园等，发现损坏立即修复；</p> <p>3.每月检查1次安全标志，保证标志清晰完整，设施运行正常；</p> <p>4.每周巡查3次以上二次供水设备，每半年至少1次对水泵润滑点加油，及时</p>

积水，无井盖缺失，侧石平直无缺损；	对泵房、管道等进行除锈、油漆，对水泵实施全面维护保养，保证二次供水正常，泵房整洁；
5.保持围墙完好，铁栅栏围墙表面无锈蚀。遇到暴风雨等异常情况加强巡查和维护；	5.每周至少巡查3次污水泵等排水系统，每半年1次润滑加油，确保排水系统运行正常；
6.水箱、蓄水池盖保持完好并加锁，每年定期清洗、水质送检化验两次，二次供水水质符合国家生活用水标准；高层建筑每年两次对供水系统减压阀进行测压并做好记录；	6.每天1次检查路灯、楼道灯等公共照明系统，及时修复损坏的灯座、灯泡、开关等，完好率不低于95%，并按规定时间定时开关；
7.接到相关部门的停水、停电、停气等通知时，应提前以通知、公告、广播等形式通知业主；	7.消防泵每月启动1次并作记录，每年保养1次，保证其运行正常；消防栓每2月检查1次，消防栓箱内各种配件齐全完好；每半年检测1次探测器，不合格的应当及时调换；每半年检查1次消防水带，阀杆处加油；每月检查1次配备的灭火器，临近失效立即更新或充压；
8.每年至少1次对排水系统全面维护保养。户外共用雨、污水管道每年疏通1次；雨、污水井每季度检查1次，及时清陶；化粪池每半年清掏1次；污水排放符合环保要求；	8.安防技防系统一般性故障3天内修复；
9.加强对视频监控、楼宇对讲、周界报警、电子巡更等技防设施日常维护，确保运转正常有效，维护及时；	
10.电梯委托专业维修保养单位进行定期保养，按规定进行安全检测并持有有效的《电梯安全使用许可证》。安排专人加强对电梯保养的监督，并对电梯运行进行管理；	
11.制定并执行消防安全制度、消防安全操作规则、灭火和应急疏散预案。	

5、清洁卫生服务

项目	基本要求	服务要求
----	------	------

清洁 卫生 服务	<p>1.人员着装统一；</p> <p>2.及时劝阻楼道内乱悬挂、乱贴乱画、乱堆放现象；</p> <p>3.垃圾分类、日产日清；</p> <p>4.做好四害消杀预防工作。</p>	<p>1.楼内地面和墙面每天7：00-18：00循环保洁，保持楼内干净整洁，无明显暴露垃圾和卫生死角，门厅地面每2天湿拖1次，大堂、门厅花岗岩大理石每季保养1次，材质干净、无污渍；墙面保持无灰尘、无污渍。楼梯台阶每周湿拖2次；</p> <p>2.楼道、楼梯扶手、栏杆、窗台等每2天擦抹1次；消防栓、指示牌等公共设施每周擦抹2次；墙面、天花板每月清洁1次；公共门、窗等玻璃高度3米以下每周清洁1次，高度3米以上每年至少清洁1次；天台、屋顶每周至少保洁1次；</p> <p>3.垃圾分类收集容器合理设置，每周清洁2次，保持无污迹、无异味；</p> <p>4.电梯轿厢每天清扫1次，循环保洁，每2天擦抹厢、门壁1次，电梯轿厢卫生干净。每2月对电梯门壁打蜡上光1次，轿壁表面光亮，无污迹；</p> <p>5.道路地面、绿地每天7：00-18：00循环保洁，保持小区内环境整体干净整洁，无明显暴露垃圾、卫生死角等现象；沿街商店门前责任区域7：00-20：30循环保洁，每月冲洗1次；</p> <p>6.公共灯具每月清洁1次，目视明亮、无灰尘。宣传栏、信报箱、建筑小品等每月清洁3次，目视洁净、无灰尘；</p> <p>7.每周3次打捞景观水池漂杂物，保持水体清洁，水面无漂浮物，水体无异味；</p> <p>8.蚊、蝇、蟑螂孳生季节（5—10月份）每月消杀1次，其它季节根据当地情况制定具体计划；灭鼠每半年进行1次，无明显鼠迹。</p>
----------------	---	---

6、绿化养护服务

项目	基本要求	服务要求
----	------	------

绿化 养护 服务	1.有技术人员实施绿化养护管理； 2.园林建筑和辅助设施完好，整洁无损； 3.绿地设有提示爱护绿化的宣传牌； 4.定期喷洒药物，预防病虫害，发现病虫害及时灭杀； 5.台风、雷雨天气前做好防范加固措施，并在台风、雷雨天气对部分受影响树木进行扶正，确保做到树木基本无倾倒； 6.树木类按植物品种、生长、土壤状况适时适量施肥、松土。 7.常年保持有效浇灌，草坪、树木生长良好。	1.草坪生长整齐，每年修剪4遍以上，高度不应超过12公分，超过时应在10天内进行修剪（冬季等因气候因素修剪会影响植物生长时除外）；乔、灌木、绿篱、球每年适时修剪两遍以上；地被、攀援植物修剪及时，每年不少于2次，基本无枯枝； 2.每年普除杂草4遍以上，杂草面积不大于5%；草地生长正常，斑秃黄萎低于6%；发现枯萎的植物应在10天内清除并补种。
----------------	---	---

（三）公共收益管理

1、前期物业服务期间，中标人应根据《福建省前期物业服务合同》约定住宅小区共有部分的经营管理事项，明确获取收益范围、管理方式、分配比例、账目公布、财务审计等内容，其中物业服务企业的经营管理费用支出应当符合《福建省物业管理条例》第六十三条规定,不得超过公共收益的百分之三十。

2、前期物业服务期间，中标人应当将公共收益以住宅小区物业服务区域为单位，单独开户设账，在每季度第一个月的月底前，将上一季度公共收益结余及时存入住宅专项维修资金专户。未建立住宅专项维修资金专户、公共收益专户的住宅小区，中标人应当及时申请补建专户。

3、前期物业服务期间，公共收益的使用应当由专有部分面积占比三分之二以上的业主且人数占比三分之二以上的业主参与表决，并经参与表决专有部分面积过半数的业主且参与表决人数过半数的业主同意。

4、公共收益的分配，应按照业主专有部分面积所占比例确定。

（四）其它事项的说明

1、中标人根据有关物业管理法律、法规与采购人签订《福建省政府采购合同（服务类）》并与融基公馆开发建设单位签订《福建省前期物业服务合同》（详本项目招标公告发布附件，投标人自行下载），两份合同对同一事项有不同约定时，按较严格条款执行，中标人对该物业实行统一管理、综合服务、自主经营、自负盈亏。

2、物业服务费按照房屋所有权证记载的房屋建筑面积收取。未办理房屋确权的，按照商品房初步测绘报告进行收取，项目总登后，按照经不动产确认后的面积结算，总登后的面积与前期不一致的，采购人不再进行多退少补。

3、本项目融基公馆前期物业管理服务期为36个月。前期物业服务合同期限届满、业主委员会未成立的，前期物业服务合同可以顺延；期限未满，但业主委员会与物业服务企业签订的物业服务合同生效时，前期物业服务合同终止。中标人按《福建省物业服务合同备案工作实施细则》规定进行前期物业合同备案，若中标人为联合体，由联合体牵头人负责备案相关工作。

4、物业管理期生效时间以采购人书面通知中标物业公司介入小区管理为准。中标物业公司须配合采购人（或其指定的第三方）开展集中交付等服务（包含但不限于交付前查验、交付现场布置、交付当日配合验房等），原则上需参照已交付全回购项目交付现场进行布置并配备验房人员，采购人不再额外支付相关费用。

5、中标的物业公司须无条件配合采购人（或其指定的第三方）对其所属车位的盘活运营工作（包含但不限于配合交付业主及配合其委托的第三方运营公司进行场地、系统改造等事宜）。

6、小区地下停车位，由采购人（或其指定的第三方）按照相关工作安排进行运营处置，中标的物业公司需做好地下室管理工作。根据资产使用规定，持有采购人（或其指定的第三方）盖章确认的相关函件、合同等凭证的车位竞得人或承租人属于

车位合规使用者，中标的物业公司收到相关凭证后需及时协助配合办理相关手续，需按规定收取物业管理费用，其余采购人未明确使用业主的车位，不另外支付费用，中标物业公司不得收取车位租赁、车位销售、车位使用等费用。

7、小区房源，由采购人（或其指定的第三方）按照相关工作安排进行安置，中标的物业公司需做好管理工作，保障采购人所属的物业不被占用。按照工作安排，持有采购人（或其指定的第三方）盖章确认的相关函件等凭证的业主，中标的物业公司收到相关凭证后需及时协助配合办理相关交付领取钥匙手续，并按照函件要求的时间起收取相应物业管理费用，本物业项目的物业移交、验收、接管均按《物业管理条例》有关规定实施。

空置房物业费收取规定：根据《福州市物业服务收费管理实施细则》第十九条规定，国务院《物业管理条例》第四十二条规定、《物业服务收费管理办法》（发改价格【2003】1864号）第十六条规定，安置区项目已安置房屋面积占可收费面积比例在**80%**（含）以上的，未安置的空置房物业费按合同约定收费标准全额缴交；已安置房屋面积占可收费面积比例在**80%**以下，空置房物业费按合同约定收费标准的**85%**；已安置未入住空置房的物业费按合同约定的收费标准全额缴交。未安置空置房产生的物业服务费和水电公摊费，由采购人按季度统一结算后向市财政申请核拨，财政审批并款项到账后按规定支付，具体拨付金额以财政最终审核价为准。空置费计算方式需参照福清市专题会议纪要【2017】363号文件标准执行（若有最新文件的，以采购人核定的最新政策为准）。

注：1、已安置的未入住的空置房物业费由物业公司向实际安置户主收取。本项目已安置房屋面积占可收费面积比例预计在**80%**以下(具体比例以实际情况为准),未安置的空置房物业费按合同约定收费标准的**85%**缴交。投标人在报价时应充分予以考虑，采购人不对投标人的投标报价及实际履行合同中可能产生的差价做任何补偿。本文“安置”指采购人指定的第三方，包含租赁、销售、安置等用途。

8、若涉及保障房项目、保租房等项目，中标人需提供住户日常入住、退租房屋查验工作，物业查验工作在物业工作范畴内，费用已包含在物业服务费用内，不得再向采购人另收取费用。对于查验结果，未入住空置部分非人为原因产生的问题，由中标人向采购人提请申请修缮；未入住空置及公共区域部分因人为原因产生的问题，属物业管理工作不到位造成的损失，应由中标人自行承担修缮及相关费用；由租户原因产生的问题，中标人需协调并要求租户进行修缮，若租户申请退租，需排查房源内部情况后再给予确认退租申请。具体要求如下：

（1）配合委托方对房屋进行管理、排查、办理入驻及退租验收事宜。

（2）提前排查预备分配的空置房源情况，及时反馈给管理单位、配合修缮，对新入住租户提出的套内问题，反馈给管理单位，同时做好解释工作。

（3）对退租用户的房屋进行排查,对出现人为破坏的损坏问题要求租户进行整改，待整改验收、结清水电后，及时收回钥匙并出具认定手续。

（4）协助排查空置房源是否存在违规占用等影响公租房正常管理的情况。

（5）采购人交办其他修缮及排查相关事项。

9、采购人成立专项工作小组配合住建部指导并监督物业公司日常行为，并对中标人进行考核，考核内容及标准详见本章综合服务考核及标准。

（1）前期物业开办费规定：前期物业公司中标后需提前介入安置区项目，参与共用设施设备的安装调试、分户验收、承接查验及分房等前期工作，确保业主顺利进驻以及正式入驻后的良好管理效果，前期介入查验等工作不纳入前期物业管理起算时间，采购人不支付相应物业费用。

物业管理所需物资配备等由物业企业向采购人申报，经采购人及相关部门审查同意后，报市财政核拨。财政审批并款项到账后按规定支付，具体拨付金额以财政最终审核价为准，若无法审批通过的，由中标人自行配备物资。

本内容和福清市人民政府专题会议纪要（2017）363号均做为与中标人签订合同的依据之一。

（2）若已交付使用多年的小区，中标人需与原物业管理单位做好交接工作，采购人不再另行配备开办物资及提供开办费。

。

（五）其它

1、本合同履行期间，物业服务成本因政策性因素或服务项目和内容发生较大变动时，如要调整收费标准，中标人应在本

物业的醒目位置就物业服务成本变动情况进行公示，应当由专有部分面积占比三分之二以上的业主且人数占比三分之二以上的业主参与表决，并应当经参与表决专有部分面积过半数的业主且参与表决人数过半数的业主（以下简称“双过半业主”）同意，由中标人与业主在公布的指导价范围内协商重新约定具体收费标准。

2、未成立业主委员会之前，物业公司所有的收费标准等相关材料提交至采购人备案。

3、本合同期满但未成立业主大会的，如服务内容和收费标准不变，由中标人在合同期满前一个月在本物业的醒目位置进行公示。合同期满后，中标人仍提供不低于本合同约定内容和标准的服务，若双过半业主未提出异议的，可继续适用本合同；如要调整收费标准，则必须经过双过半业主同意，由中标人与业主在公布的指导价范围内重新约定。

4、本合同履行期间，物业服务成本因政策性因素或服务项目和内容发生较大变动时，如要调整收费标准，中标人应在本物业的醒目位置就物业服务成本变动情况进行公示，并经双过半业主同意，由中标人与业主在公布的指导价范围内协商重新约定具体收费标准。

5、采购人书面通知中标人进场进行物业管理之日起至安置房屋交付之日的当月期间发生的物业服务费，由采购人按照上述付款约定承担，空置房屋的物业服务费约定按照空置房物业收取规定执行。

6、采购人、业主约定由物业使用人支付物业服务费的，从其约定，采购人、业主负连带支付责任。采购人、业主与物业使用人之间的交费约定，采购人、业主应及时书面告知中标人。

7、物业发生产权转移时，原业主应当结清物业服务费。物业服务费结算至产权转移之日的当月止。

8、利用物业共用部位、共用设施设备进行经营的，必须遵守法律、法规和临时管理规约等规定，应当征得相关业主、采购人同意；已成立业主大会的，还须经业主委员会同意后，按照规定办理相关手续。所得收益应当主要用于补充住宅专项维修资金和弥补物业管理费用的不足。

9、中标人对物业管理区域内同一时间交付且同一使用性质和同一类型的物业，应按统一标准收取物业服务费。

10、装修期间垃圾清运等协议收费项目问题，装修期间的垃圾应由户主负责在规定的期限内及时清运，户主亦可委托物业管理企业统一清运，清运费标准由户主和物业管理企业协商确定，收费标准不得高于周边市场行情并且需要符合相关法律法规及相关文件。二装垃圾清运公司需在相关行政管理部门备案和按政府管理要求运输至福清市政府指定的二装垃圾处理场。

11、水电公摊、装修保证金等费用，中标人收费标准不得高于周边市场行情并且需要符合相关法律法规及相关文件，收取的公摊水电支出明细需要定期公示，若户主有疑义，需要负责解答。

12、关于车位管理费具体规定：根据《福建省物业管理条例》执行。

13、本合同终止时，中标人必须向采购人移交原委托管理的全部物业及其各类管理档案、财务等资料;移交本物业的公共财产，包括用管理费、公共收入积累形成的资产。

14、中标人需要协助采购人代收原开户建设业主代为预存的水费、电费等费用，收齐后需全额返还。

15、依据法律规定，公共收益是小区全体业主所有，应当按照法律法规实施相关工作。中标物业服务企业，要确保账目公开、透明，建立起业主与物业公司之间的信任与好感，共同打造和谐美丽的小区环境。

注：“二、技术和服务要求”的内容均为实质性条款，投标人必须满足，否则按无效投标处理。

三、商务要求（以“★”标示的内容为不允许负偏离的实质性要求）

采购包1：

序号	参数性质	类型	要求
1	★	交货时间	合同签订后，按照采购人的书面通知要求完成项目交接。
2	★	交货地点	融基公馆小区
3	★	交货条件	按照招标文件的要求完成相关物业服务并经采购人验收合格
4	★	是否邀请投标人验收	不邀请投标人验收

5	★	履约验收方式	1、期次1，说明：采购人组织考核小组根据物业管理服务考核办法，通过现场、非现场，定期、不定期的巡查、抽查对中标人进行考评验收。
6	★	合同支付方式	1、根据实际考核情况，按季度支付。中标人须开具等额的增值税发票，采购人根据考核情况，按照考核情况在收到发票后，按规定程序支付款项。（经考核扣除相应服务经费后的剩余经费），达到付款条件起15日内，支付合同总金额的100.00%
7	★	履约保证金	缴纳，本采购包履约保证金为合同金额的10% 说明：在签订合同前以银行转账、支票或汇票或本票、保函或保险出具的见索即付保函等非现金形式缴纳。
8	★	其他	“合同支付方式”为系统模板，具体内容按以下描述为准：1）未安置空置房产生的物业服务费和水电公摊费，根据实际考核情况，由采购人按季度统一结算后向市财政申请核拨，财政审批并款项到账后按规定支付，具体拨付金额以财政最终审核价为准。中标人须开具等额的增值税发票，在收到发票后，采购人按规定程序支付款项（经考核扣除相应服务经费后的剩余经费）。2）已安置的未入住的的空置房物业费由物业公司向实际安置户主收取。

其他商务要求

- （一）综合服务考核及标准
- 1.保洁、安保服务
- 采购人采取现场检查、临时抽查、随机采访、问卷征询、定点征求意见等方式，对保洁、安保服务工作进行监督检查和日常考核。依据事实和效益，客观评价，奖惩挂钩。
- 1.1考核目的
- 目的为了使入驻户主对保洁及安保工作满意，提高保洁人员及安保执勤员工作积极性。
- 1.2适用范围：
- 项目内全体保洁人员、安保执勤员。
- 1.3物业化服务考评内容：
- 采购人根据户主实际要求，制定各相关单位相关管理范围、要求、职责，供服务公司作为工作指引并作为检查考核内容。保洁、安保服务的项目均为采购人考核内容。
- 1.4考核标准：
- 1.4.1卫生保洁：地上不见痕迹、纸屑，门窗玻璃明净，能为群众提供安全、整洁、舒适、优美的服务环境。环境卫生保洁在主要公共场所污物1处以下且出现时间不应超过30分钟。
- 1.4.2全面负责采购人委托的规定范围的保洁、养护及安保，后勤服务综合满意率90%以上。
- 1.4.3完成根据采购人工作要求制定的其它工作指标。满意率90%以上。
- 1.4.4各入驻户主内服务要求完成率100%，满意率90%以上。
- 1.4.5人力配备、设备配备、管理人员配备、承包服务项目范围内的各种技术服务标准不低于相关文件的要求。
- 2.物业服务管理及考核标准

物业服务管理及考核				
项目	服务标准	评分细则	考核 分数	备 注

综合服务 (14分)	1.服务与被服务方签订物业管理服务合同，双方权利义务关系明确，物业服务合同备案手续齐全；管理制度完善，财务管理运作规范，账目清晰，并按规定定期公布物业服务费和物业专项维修资金收支账目；	符合2分。每发现一处不符合扣1分；		
	2.小区内设置管理处，办公场所整洁有序。管理处24小时有人值班；有业主和使用人接待区域；配置办公家具、电话、电脑、打印机、网络等办公设备；	符合2分。每发现一处不符合扣1分。		
	3.公布24小时物业服务电话。及时解答业主的咨询、处理业主投诉及受理维修等。业主咨询、投诉在48小时内予以答复处理；业主报急修30分钟内，其它报修按双方约定时间到达现场，满意率达85%以上；管理处各岗位每天10小时（8：00-18：00）进行客服业务接待，其余时间有人员值班，并受理报修业务；	符合2分。每发现一处不符合扣0.4分。		
	4.物业管理档案资料齐全、分类科学、管理完善、易于检索；	符合1分，基本符合0.5分，不符合不得分。		
	5.管理员工统一着装，佩戴标志，仪表整洁，语言行为规范；主要管理人员姓名、职务、照片上墙公示；	符合1分，着装不符合扣0.5分，未公示扣0.5分。		
	6.公共水电费用单独按实由业主分摊的，每月在小区醒目处公布1次由业主分摊的公共水电费用详细测算和其它物业服务代收代付费用情况；每半年1次在小区醒目处公布涉及住户共用设施设备大中修、更新改造费用分摊情况；	符合2分，每发现一项未公布扣1分。		
	7.对违反法规规定和管理规约的行为进行劝阻、制止，劝阻、制止无效的，及时报告；	符合1分，未进行劝阻或制止或制止无效未报告的不得分。		

	8.在小区设置醒目、简洁的倡导文明言行的“遵德守礼”提示牌。	符合1分，未规范设置不得分。		
	9.每年1次征询并走访业主对物业服务的意见，走访住户不低于70%，满意率达80%以上；对业主提出的意见进行分析并在半月内予以整改；每年开展2次以上健康有益的社区文化活动。元旦、春节等节日在小区内做节日环境布置。	符合2分。未征询扣1分，走访住户低于50%扣1分，未在规定时间内整改扣1分。		
房屋 管理 与维 修养 护服 务(1 4 分)	1.每年1次编制房屋及共用部位、共用设施设备日常管理和维修养护计划；	符合2分，未编制不得分，计划不完善扣0.5分。		
	2.小区主出入口设有小区平面示意图，主要路口交通标示齐全、规范；各组团、栋及单元（门）、户和公共配套设施场地有明显标志；	符合2分，无示意图扣0.5分，无路标扣0.3分，栋、单元、户号每缺一个扣0.1分。		
	3.墙面、顶面粉刷层无明显剥落，面砖、地砖平整不起壳、无缺损，墙面修补应保持与原墙面材质一致；	符合1分，每发现一处不完好、不整洁、脱落、污损扣0.2分。		
	4.对外墙面砖、涂料等装饰材料进行日常巡视，及时编制维修计划，适时组织维修，保持房屋外观完好、整洁；	符合1分，未执行不得分。		
	5.按照住宅装饰装修管理有关规定和管理规约要求，建立完善的小区装饰装修管理制度。业主、使用人装修前，依规定与装修人签订装饰装修管理服务协议，告知装修人有关装修的禁止行为和注意事项，并加强监督管理；	符合2分，制度不完善扣1分，未履职的扣1分。		
	6.装修产生的建筑垃圾应在指定地点临时堆放，并采取围挡、遮盖等措施。每周巡查2次共用部位和配套设施，有损坏现象的5天内恢复正常（物业企业无法掌控时间如外修或到外地购零件等特殊原因除外），巡查、维修和保养记录齐全；	符合2分，规范设置得1分，记录发现一次不规范扣0.2分。		

	7.每年2次对房屋结构进行全面检查，发现异常情况及时报告建设行政主管部门、建设单位并做好记录；	符合2分，未检查或未及时记录上报不得分。		
	8.每周至少3次巡查装修施工现场，并有记录。	符合2分，未按规定时间恢复1次扣0.5分，巡查、维修保养无记录发现1次扣0.5分。		
公共秩序维护 (17分)	1.配有秩序维护员，秩序维护员应无犯罪记录；秩序维护人员中50周岁以下的人员占总数的50%以上，身体健康，工作认真负责；配备对讲装置或必要的安全护卫器械；秩序维护员上岗时佩戴统一标志，穿戴统一服装，仪容仪表规范整齐；	符合2分，每发现一处不符合扣0.5分。		
	2.有火灾、治安、暴风雨、公共卫生等突发事件应急预案。接到火警、警情后立即到达现场，协助保护现场并报告消防、公安等相关主管部门及相关业主、物业使用人，同时协助采取相应措施；	符合2分，应急预案不完善不得分，执行不符合1出扣0.5分。		
	3.秩序维护员按照指定路线和时间进行24小时巡逻。巡查中发现违规行为、不安全状况等异常情况时，应立即通知管理处，并在现场采取必要措施，按规定及时报告有关部门；	符合2分，每发现一处不符合扣0.5分。		
	4.协助公安机关做好常住人口、流动人口和出租房屋登记管理工作，对不履行义务的业主，应及时向公安机关报告。协助有关部门制止违法、违规的行为；	符合2分，每发现一处不符合扣1分。		
	5.电动自行车停放有序；有安全的充电设施；	符合2分，每发现一处不符合扣0.5分。		

	<p>6.秩序维护员对重点区域、重点部位白天每2小时至少巡查1次，晚上每3小时巡查1次，有巡查记录；各出入口设专人24小时值勤，小区主出入口每天7：00-9：00、17：00—19：00站岗值勤。门岗值守有详细交接班记录和外来人员、车辆登记、大件物品进出和异常情况处置记录；</p>	符合3分，巡查次数未达扣1分，无巡查记录扣1分，巡查交接记录不规范扣1分。		
	<p>7.保持小区入口环境整洁、有序、道路畅通，礼貌询问外来人员，并通过电话、对讲系统等方式联系住户核对信息，决定是否放行，劝阻无关外来人员、车辆随意进入小区；</p>	符合2分，每发现一处不符合扣0.5分，车辆进出无记录扣0.5分，记录不全扣1分。		
	<p>8.小区应具备录像监控（监控点应至少覆盖单元进出口、小区主要道路出入口）、楼宇对讲、周界报警等3项以上技防设施，24小时开通，并有人驻守，注视各设备所传达的信息；控制中心接到报警信号后，安防人员15分钟内尽快赶到现场进行处理，同时中心应接受用户救助要求，解答用户询问。监控影像资料、报警记录应当至少留存30日备查，有特殊要求的参照相关规定或行业标准执行。</p>	符合2分，每发现一处不符合扣0.5分。		
共用设施设备运行维护	<p>1.各类设施设备标志齐全、规范，容易危及人身安全的设施设备有明显警示标志和防范措施；设施设备有国家规范的，应达到规定的保养标准；</p>	符合2分，每发现一处不符合扣0.2分。		
(28分)	<p>2.对设备故障及突发性事件有应急预案和现场处理措施、处理记录；</p>	符合2分，方案不完善扣1分，处理措施、处理记录不当扣1分。		
	<p>3.保持路面平整、无破损、无积水，无井盖缺失，侧石平直无缺损；每周巡查1次道路、路面、侧石、井盖等，发现损坏7天内修复；</p>	符合2分，每发现一处损坏扣0.2分。		

4.保持围墙完好，铁栅栏围墙表面无锈蚀。遇到暴风雨等异常情况加强巡查和维护；每月巡查1次围墙，每周巡查2次休闲椅、凉亭、雕塑、景观小品，每两天巡查1次室外健身设施、儿童乐园等，发现损坏立即修复；	符合2分，频次不达标扣1分，发现一处损坏扣0.2分。		
5.每月检查1次安全标志，保证标志清晰完整，设施运行正常；	符合2分，频次不达标扣1分，设施运行不正常1处扣0.5分。		
6.水箱、蓄水池盖保持完好并加锁，每年定期清洗、水质送检化验两次，二次供水水质符合国家生活用水标准；高层建筑每年两次对供水系统减压阀进行测压并做好记录；	符合2分，每发现1处扣0.5分，频次不达标扣1分，记录和水质不达标发现1次扣0.5分。		
7.每周巡查3次以上二次供水设备，每半年至少1次对水泵润滑点加油，及时对泵房、管道等进行除锈、油漆，对水泵实施全面维护保养，保证二次供水正常，泵房整洁；	符合2分，频次不达标发现1处扣0.5分，养护不到位扣1分。		
8.每周至少巡查3次污水泵等排水系统，每半年1次润滑加油，确保排水系统运行正常；	符合2分，每发现一处不符合扣0.2分。		
9.每天1次检查路灯、楼道灯等公共照明系统，及时修复损坏的灯座、灯泡、开关等，完好率不低于95%，并按规定时间定时开关；	符合2分，每发现一处不符合扣0.5分。		
10.接到相关部门的停水、停电、停气等通知时，应提前以通知、公告、广播等形式通知业主；	符合1分，每发现一次不及时通知扣0.2分。		
11.每年至少1次对排水系统全面维护保养。户外共用雨、污水管道每年疏通1次；雨、污水井每季度检查1次，及时清掏；化粪池每半年清掏1次；污水排放符合环保要求；	符合2分，每发现一处不符合扣0.2分，养护不到位扣1分。		

	12.加强对视频监控、楼宇对讲、周界报警、电子巡更等技防设施日常维护，确保运转正常有效，维护及时；	符合1分，每发现少一项未运作正常有效扣0.5分。		
	13.电梯委托专业维修保养单位进行定期保养，按规定进行安全检测并持有有效的《电梯安全使用许可证》。安排专人加强对电梯保养的监督，并对电梯运行进行管理；	符合2分，未定期按规范保养管理扣1分，未持有有效《电梯安全使用许可证》扣1分。		
	14.制定并执行消防安全制度、消防安全操作规则、灭火和应急疏散预案。	符合1分，未按要求制定，每发现一处不符合扣0.2分。		
	15.消防泵每月启动1次并作记录，每年保养1次，保证其运行正常；消防栓每2月检查1次，消防栓箱内各种配件齐全完好；每半年检测1次探测器，不合格的应当及时调换；每半年检查1次消防水带，阀杆处加油；每月检查1次配备的灭火器，临近失效立即更新或充压；	符合2分，消防泵未启动，未做保养扣0.4分，消防栓箱配件不齐全扣0.4分；探测器不合格扣0.4分；消防水带未做检查扣0.4分；灭火器未更新或充压扣0.4分。		
	16.安防技防系统一般性故障3天内修复。	符合2分，未及时修复的扣1分		
清洁卫生服务	1.人员着装统一；	符合0.5分，着装未统一的不得分。		
(17分)	2.及时劝阻楼道内乱悬挂、乱贴乱画、乱堆放现象；	符合0.5分，每发现一处不符合扣0.1分。		
	3.垃圾分类、日产日清；垃圾分类收集容器合理设置，每周清洁2次，保持无污迹、无异味；	符合2分，每发现一处不符合扣0.5分。		
	4.做好四害消杀预防工作。蚊、蝇、蟑螂孳生季节（5—10月份）每月消杀1次，其它季节根据当地情况制定具体计划；灭鼠每半年进行1次，无明显鼠迹。	符合2分，每发现一处不符合扣0.2分。		

	5.楼内地面和墙面每天7: 00-18: 00循环保洁, 保持楼内干净整洁, 无明显暴露垃圾和卫生死角, 门厅地面每2天湿拖1次, 大堂、门厅花岗岩大理石每季保养1次, 材质干净、无污渍; 墙面保持无灰尘、无污渍。楼梯台阶每周湿拖2次;	符合2分, 每发现一处不符合扣0.2分。		
	6.楼道、楼梯扶手、栏杆、窗台等每2天擦抹1次; 消防栓、指示牌等公共设施每周擦抹2次; 墙面、天花板每月清洁1次; 公共门、窗等玻璃高度3米以下每周清洁1次, 高度3米以上每年至少清洁1次; 天台、屋顶每周至少保洁1次;	符合3分, 每发现一处不符合扣0.4分。		
	7.电梯轿厢每天清扫1次, 循环保洁, 每2天擦抹厢、门壁1次, 电梯轿厢卫生干净。每2月对电梯门壁打蜡上光1次, 轿壁表面光亮, 无污迹;	符合2分, 每发现一处不符合扣0.5分。		
	8.道路地面、绿地每天7: 00-18: 00循环保洁, 保持小区内环境整体干净整洁, 无明显暴露垃圾、卫生死角等现象; 沿街商店门前责任区域7: 00-20: 30循环保洁, 每月冲洗1次;	符合2分, 每发现一处不符合扣0.2分。		
	9.公共灯具每月清洁1次, 目视明亮、无灰尘。宣传栏、信报箱、建筑小品等每月清洁3次, 目视洁净、无灰尘;	符合2分, 每发现一处不符合扣0.2分。		
	10.每周3次打捞景观水池漂杂物, 保持水体清洁, 水面无漂浮物, 水体无异味;	符合1分, 每发现一处不符合扣0.2分。		
绿化 养护 服务 (10 分)	1.园林建筑和辅助设施完好, 整洁无损; 绿地设有提示爱护绿化的宣传牌; 有技术人员实施绿化养护管理;	符合2分, 每发现一处不符合扣0.5分。		
	2.定期喷洒药物, 预防病虫害, 发现病虫害及时灭杀; 树木类按植物品种、生长、土壤状况适时适量施肥、松土; 常年保持有效浇灌, 草坪、树木生长良好;	符合2分, 每发现一处不符合扣0.5分。		

3.台风、雷雨天气前做好防范加固措施，并在台风、雷雨天气对部分受影响树木进行扶正，确保做到树木基本无倾倒；	符合2分，执行不到位不得分。		
4.草坪生长整齐，每年修剪4遍以上，高度不应超过12公分，超过时应在10天内进行修剪（冬季等因气候因素修剪会影响植物生长时除外）；乔、灌木、绿篱、球每年适时修剪两遍以上；地被、攀援植物修剪及时，每年不少于2次，基本无枯枝；	符合2分，每发现一处不符合扣0.5分。		
5.每年普除杂草4遍以上，杂草面积不大于5%；草地生长正常，斑秃黄萎低于6%；发现枯萎的植物应在10天内清除并补种。	符合2分，每发现一处不符合扣0.5分。		

3.考核标准

在中标人承包经营期间，采购人负责考核对中标人的服务质量，考核形式包括采购人平时抽查/月度考核及入驻用户满意度调查。

中标人需在考勤处设有脸谱识别考勤机，考核人员全部到岗并以刷脸形式签到考勤，业主对安保执勤员、保洁等人员考勤抽查时，中标人应及时通知当天应在岗人员集中签到，所有人员以所通知抽查的时间30分钟内到达签到地点，超过时间未到位签到的视为缺岗。禁止出现“四岗”现象，即：脱岗（远程监控系统签到完成后人不知去向）、虚岗（在岗人员一问三不知，不下现场或对现场情况不了解）、串岗（在岗人员到其他项目串门、闲聊）、私岗（在岗人员做私事、耽误工作）。如发现上述情况，物业公司每人/次扣款**200元**，罚金从空置物业费中扣减。

采购人有权随时调取脸谱识别器上的工作人员进行抽查考勤情况。

中标人不得以任何形式阻止采购人调取脸谱识别器并且保证脸谱识别器上的考勤数据真实可靠。

每季度由采购人负责对中标人上季度物业管理履行职责情况进行综合考核，评分采取百分制，每季度评一次，综合得分不能达到**85分**以上，扣除下季度物业费的**15%**；一年内累计**2**个季度评分低于**60分**，解除物业合同，采购人不承担违约责任。

合同期内，采购人考核发现及入驻用户投诉的问题，中标人应立即整改，对限期整改要求，一次达不到要求的扣**1000元**；两次仍达不到要求的扣**3000元**；对限期整改要求超过**3次**（含）仍未整改到位的，采购人有权解除本合同，中标人及中标人的管理团队退出承包经营。

（二）违约责任

1、若中标人的原因(如管理不善或操作不当等)而造成的事件事故或案件的，采购人有权终止合同并没收其履约保证金，由此造成的一切法律后果，中标人自行负责。

2、若中标人出现员工流动人员造成缺勤的，中标人须在十日内招到相应职位的员人。在规定时间内未招到相应职位的人员造成缺勤的，每延误一天每人每天扣人民币贰佰元。

3、若中标人有出现参与有偿服务、敲诈勒索的，每次应向采购人支付人民币壹万元的违约金；若给采购人造成的不良影响等损失的，采购人有权终止合同，由此造成的一切法律后果，中标人自行负责。

4、若中标人有出现监守自盗的、擅自使用采购人所有的办公设备的，视为中标人违约，每次应向采购人支付人民币壹万元的违约金；若给采购人造成损失的，赔偿采购人损失同时采购人有权终止合同，由此造成的一切法律后果，中标人自行负责。

。

5、若中标人有出现脱岗并造成严重后果的，视为中标人违约，每脱岗一人每次应向采购人支付人民币伍仟元的违约金；若给采购人造成损失的，赔偿采购人损失同时采购人有权终止合同，由此造成的一切法律后果，中标人自行负责。

6、若中标人有出现因平常维护不到位或擅自离岗导致不能及时供电的，视为中标人违约，每次应向采购人支付人民币伍仟元的违约金；若给采购人造成损失或不良影响的，采购人有权终止合同，由此造成的一切法律后果，中标人自行负责。

7、若中标人违反物业管理合同的约定，未能达到约定的管理目标，采购人有权要求中标人限期整改，逾期未整改的，或整改不符合合同约定的，采购人有权终止合同；造成采购人损失的或不良影响的，每次应向采购人支付人民币壹万元的违约金。

8、在签定物业管理服务合同之后，中标人要求解除合同的，视为中标人违约，中标人违约对采购人造成的损失，每次应向采购人支付人民币贰万元的违约金；若给采购人造成的经济损失超过违约金的，需另行支付相应的赔偿。

9、因中标人原因发生重大质量事故，除依约承担赔偿责任外，还将按有关质量管理办法规定执行。同时，采购人有权保留更换中标人的权利，并报相关行政主管部门处罚。

10、若发生死亡安全事故，除按国家有关安全管理规定及采购人有关安全管理办法执行外，并报相关行政主管部门处罚；发生重大安全事故或特大安全事故，除按国家有关安全管理规定及采购人有关安全管理办法执行外，采购人保留更换中标人，给采购人造成的损失，还应承担赔偿责任。

11、在明确违约责任后，中标人应在接到书面通知书起七天内支付违约金、赔偿金等。

12、本项目不允许中标人以任何名义和理由进行转包，如有发现，采购人有权单方终止合同，并没收其全部的履约保证金。中标人违约对采购人造成的损失，需另行支付相应的赔偿。

13、本招标文件未明确的其它约定事项或条款，待采购人与中标人签订合同时，由双方协商订立。

（三）侵权责任

中标人在履行合同期间，物业管理人员在管理服务过程中造成自身或者他人损害的，由此所涉及的一切责任及法律后果，由中标人自行负责。

四、其他事项

1、除招标文件另有规定外，若出现有关法律、法规和规章有强制性规定但招标文件未列明的情形，则投标人应按照有关法律、法规和规章强制性规定执行。

2、其他：

无

第六章 政府采购合同

参考文本

合同编号：

福建省政府采购合同（服务类）

编制说明

- 1.签订合同应遵守《中华人民共和国政府采购法》及其实施条例、《中华人民共和国民法典》等法律法规及其他有关规定。
- 2.签订合同时，采购人与中标(成交)人应结合采购文件规定填列相应内容。采购文件已有约定的，双方均不得对约定进行变更或调整；采购文件未作规定的，双方可通过友好协商进行约定。
- 3.政府有关主管部门对若干合同有规范文本的，可使用相应合同文本。
- 4.本合同范本仅供参考，采购人应当根据采购项目的实际需求对合同条款进行修改、补充。

甲方：

住所地：_____

联系人：_____

联系电话：_____

传真：_____

电子邮箱：_____

乙方：_____

住所地：_____

联系人：_____

联系电话：_____

传真：_____

电子邮箱：_____

根据项目编号为_____的_____项目（以下简称：“本项目”）的采购结果，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，双方签署本合同，具体内容如下：

一、合同组成部分

- 1.1 本合同条款及附件；
- 1.2 采购文件及其附件、补充文件；
- 1.3 乙方的响应文件及其附件、补充文件；

1.4其他文件或材料：

二、合同标的

三、价格形式及合同价款

3.1价格形式

- ☐ 固定单价合同。完成约定服务事项的含税合同单价为：人民币（大写）元（¥ _____元）。
- ☐ 固定总价合同。完成约定服务事项的含税服务费用为：人民币（大写）元（¥ _____元）。
- ☐ 其他方式。

3.2合同价款包含范围

3.3其他需说明的事项：

四、合同标的及服务范围、地点和时间

- 4.1项目名称： _____
- 4.2服务范围： _____
- 4.3服务地点： _____
- 4.4服务完成时间： _____

五、服务内容、质量标准和要求

- 5.1服务工作量的计量方式： _____
- 5.2服务内容： _____
- 5.3技术保障、服务人员组成、所涉及的货物的质量标准：
- （1）服务技术保障： _____
- （2）服务人员组成： _____
- （3）服务设备及物资投入及质量标准： _____

5.4服务质量标准及要求：

5.4.1乙方提供的服务或使用的产品、软件等应符合国家知识产权法律、法规的规定；乙方还应保证甲方不受到第三方关于侵犯知识产权及专利权、商标权或工业设计权等知识产权方面的指控，任何第三方如果提出此方面指控均与甲方无关，乙方应与第三方交涉，并承担可能发生的一切法律责任、费用和后果；若甲方因此而遭致损失，则乙方应赔偿该损失。

5.4.2若乙方提供的服务或使用的产品、软件等不符合国家知识产权法律、法规的规定或被有关主管机关认定为侵权或假冒伪劣品，则乙方中标或成交资格将被取消；甲方还将按照有关法律、法规和规章的规定进行处理，具体如下：

5.4.3其他要求：

六、服务履约验收或考核

甲方按照采购文件、乙方的投标或响应文件和本协议约定的服务内容及质量要求按次组织对乙方所提供服务进行验收，或

定期进行服务考核，并根据验收或考核结果支付服务费用。具体如下：

七、甲方的权利与义务

7.1甲方委派_____为联系人，联系方式_____，负责与乙方联系。如甲方联系人发生变更，甲方应书面告知乙方。

7.2甲方应为乙方开展服务工作提供必要的工作条件，以及对内对外沟通和配合协助。

7.3甲方应于_____之前提供服务所需的全部资料，并对所提供材料真实性、完整性、合法性负责。

7.4甲方应对委托服务事项提出明确、合理的要求，并对乙方开展服务过程中需采购人确认事项及时予以确认。甲方根据乙方服务成果提出的建议、方案所做出的决定而导致的损失，非乙方及其委派人员的过错造成由甲方自行承担。

7.5甲方应按本合同约定及时足额支付服务费用及相关费用。

7.6其他

八、乙方的权利与义务

8.1乙方委派_____为联系人，联系方式_____，负责与甲方联系。如乙方联系人发生变更，乙方应书面告知甲方

8.2乙方应国家法律法规和{{乙方的权利与义务-响应要求-福建}}等要求开展{{乙方的权利与义务-开展服务-福建}}服务；

8.3乙方及其所委派服务人员应按标准或协议约定方式出具服务成果，并对其真实性和合法性负法律责任；

8.4乙方对执行业务过程中知悉的国家秘密或甲方的商业秘密保密。除非国家法律法规及行业规范另有规定,或经甲方同意,乙方不得将其知悉的商业秘密和甲方提供的资料对外泄露。

8.5乙方对服务业务应当单独建档，保存完整的工作记录，并对服务过程使用和暂存甲方的文件、材料和财物应当妥善保管。

8.6服务工作结束后,乙方将根据情况对甲方服务相关的管理制度及其他事项等提出改进意见。

8.7乙方完全遵守《中华人民共和国劳动合同法》有关规定和《中华人民共和国妇女权益保障法》中关于“劳动和社会保障权益”的有关要求。

8.8其他

九、资金支付方式、时间和条件

十、履约保证金

☐有，☐无。具体如下：（按照采购文件规定填写）。

10.1乙方向甲方缴纳人民币 / 元作为本合同的履约保证金。

10.2履约保证金缴纳形式：支票/汇票/电汇/保函等非现金形式。

10.3履约保证金合同履行完毕前有效，合同履行完毕后一次性结清退还。

十一、合同期限

十二、保密条款

12.1对于在采购和合同履行过程中所获悉的属于保密的内容，甲、乙双方均负有保密义务。

12.2其他

十三、违约责任

13.1甲方违约责任

- (1) 甲方无正当理由拒绝乙方提供合格服务的，甲方应向乙方偿付所拒收合同总价_____的违约金
- (2) 甲方无故逾期验收和办理合同款项支付手续的,甲方应按逾期付款总额每日_____向乙方支付违约金。
- (3) 其他违约情形

13.2乙方违约责任

- (1) 乙方逾期履行服务的，乙方应按逾期交付总额每日_____向甲方支付违约金，由甲方从待付货款中扣除。乙方无正当理由逾期超过约定日期_____仍不能交付的，视为“乙方不按合同约定履约”；
- (2) 乙方所履行的服务不符合合同规定及《采购文件》规定标准的，甲方有权拒绝，乙方愿意整改但逾期履行的，按乙方逾期履行处理。乙方拒绝整改的，视为“乙方不按合同约定履约”
- (3) 乙方不按合同约定履约的，甲方可以解除采购合同，并对乙方已缴纳的履约保证金作“不予退还”处理。同时，乙方须按以下约定向甲方支付违约金：
- (4) 其他违约情形

十四、不可抗力事件处理

本条款中的不可抗力指不能预见、不能避免、不能克服的客观情况，包括但不限于：自然灾害如地震、台风、洪水、火灾及政府行为、法律规定或其适用的变化或其他任何无法预见、避免或控制的事件。因不可抗力造成违约的，遭受不可抗力一方应及时向对方通报不能履行或不能完全履行的理由，并提供相关证明材料。基于上述情况，遭受不可抗力一方延期履行、部分履行或不履行合同的，根据实际情况可部分或全部免于承担违约责任。

十五、解决争议的方法

15.1甲、乙双方协商解决。

15.2若协商解决不成，双方明确按以下第_种方式解决：

- 1、提交仲裁委员会仲裁，具体如下：
- 2、向人民法院提起诉讼。

十六、合同其他条款

十七、其他约定

17.1合同文件与本合同具有同等法律效力。

17.2合同生效：合同经双方法定代表人或委托代理人签字并加盖单位公章后生效；通过福建省政府采购网上公开信息系统采用电子形式签订合同的，签订之日以系统记载的双方使用各自CA证书在合同上加盖单位公章或合同章的日期中的最晚时间为准。

17.3本合同未尽事宜，遵照《中华人民共和国民法典》有关条文执行。

17.4本合同正本一式_____份，具有同等法律效力，甲方、乙方各执_____份；副本_____份，_____

17.5本合同已用于政府采购合同融资，为本项目提供合同融资的金融机构为：_____，甲方应及时将资金支付到本合同

乙方账号。

中标（成交）供应商应于采购合同签订之日起_____内，向发放政采贷的金融机构提交政府采购中标（成交）通知书和政府采购合同，贷款金额以政府采购合同金额为限。

17.6其他

十八、合同附件

甲方（采购人）：

法定（授权）代表人：

纳税人识别号：

开户银行：

账号：

乙方（中标或成交人）：

法定（授权）代表人：

纳税人识别号：

开户银行：

账号：

签订地点：_____

签订日期：____年__月__日

第七章 电子投标文件格式

编制说明

1、除招标文件另有规定外，本章中：

1.1涉及投标人的“全称”：

（1）不接受联合体投标的，指投标人的全称。

（2）接受联合体投标且投标人为联合体的，指牵头方的全称并加注（联合体牵头方），即应表述为：“牵头方的全称（联合体牵头方）”。

1.2涉及投标人“加盖单位公章”：

（1）不接受联合体投标的，指加盖投标人的单位公章。

（2）接受联合体投标且投标人为联合体的，指加盖联合体牵头方的单位公章。

1.3涉及“投标人代表签字”：

（1）不接受联合体投标的，指由投标人的单位负责人或其授权的委托代理人签字，由委托代理人签字的，应提供“单位授权书”。

（2）接受联合体投标且投标人为联合体的，指由联合体牵头方的单位负责人或其授权的委托代理人签字，由委托代理人签字的，应提供“单位授权书”。

1.4“其他组织”指合伙企业、非企业专业服务机构、个体工商户、农村承包经营户等。

1.5“自然人”指具有完全民事行为能力、能够承担民事责任和义务的中国公民。

2、除招标文件另有规定外，本章中“投标人的资格及资信证明文件”：

2.1投标人应按照招标文件第四章第1.3条第（2）款规定及本章规定进行编制，如有必要，可增加附页，附页作为资格及资信文件的组成部分。

2.2接受联合体投标且投标人为联合体的，联合体中的各方均应按照本章第2.1条规定提交相应的全部资料。

3、投标人对电子投标文件的索引应编制页码。

4、本章提供格式仅供参考，投标人应根据自身实际情况制作电子投标文件。

福建省政府采购投标文件

（资格及资信证明部分）

（填写正本或副本）

（项目名称：（由投标人填写）

（备案编号：（由投标人填写）

（项目编号：（由投标人填写）

（所投采购包：（由投标人填写）

投标人：（填写“全称”）

（由投标人填写）年（由投标人填写）月

索引

一、投标函

二、投标人的资格及资信证明文件

三、投标保证金

※注意

资格及资信证明部分中不得出现报价部分的全部或部分的投标报价信息（或组成资料），否则资格审查不合格。（联合体协议及分包意向协议中的比例规定，不适用本条款）

一、投标函

致：（采购人或采购代理机构）

兹收到贵单位关于（填写“项目名称”）项目（项目编号：_____）的投标邀请，本投标人代表（填写“全名”）已获得我方正式授权并代表投标人（填写“全称”）参加投标，并提交电子投标文件。我方提交的全部电子投标文件由下述部分组成：

（1）资格及资信证明部分

①投标函

②投标人的资格及资信证明文件

③投标保证金

（2）报价部分

①开标一览表

②投标分项报价表

③招标文件规定的价格扣除证明材料（若有）

④招标文件规定的加分证明材料（若有）

（3）技术商务部分

①标的说明一览表

②技术和服务要求响应表

③商务条件响应表

④投标人提交的其他资料（若有）

根据本函，本投标人代表宣布我方保证遵守招标文件的全部规定，同时：

1、确认：

1.1所投采购包的投标报价详见“开标一览表”及“投标分项报价表”。

1.2我方已详细审查全部招标文件[包括但不限于：有关附件（若有）、澄清或修改（若有）等]，并自行承担因对全部招标文件理解不正确或误解而产生的相应后果和责任。

2、承诺及声明：

2.1我方具备招标文件第一章载明的“投标人的资格要求”且符合招标文件第三章载明的“二、投标人”之规定，否则投标无效。

2.2我方提交的电子投标文件各组成部分的全部内容 & 资料是不可割离且真实、有效、准确、完整和不具有任何误导性的，否则产生不利后果由我方承担责任。

2.3我方提供的标的价格不高于同期市场价格，否则产生不利后果由我方承担责任。

2.4投标保证金：若出现招标文件第三章规定的不予退还情形，同意贵单位不予退还。

2.5投标有效期：按照招标文件第三章规定执行，并在招标文件第二章载明的期限内保持有效。

2.6若中标，将按照招标文件、我方电子投标文件及政府采购合同履行责任和义务。

2.7若贵单位要求，我方同意提供与本项目投标有关的一切资料、数据或文件，并完全理解贵单位不一定要接受最低的投标报价或收到的任何投标。

2.8 我方承诺遵守《中华人民共和国劳动合同法》有关规定和《中华人民共和国妇女权益保障法》中关于“劳动和社会保障权益”的有关要求。

2.9我方承诺电子投标文件所提供的全部资料真实可靠，并接受评标委员会、采购人、采购代理机构、监管部门进一步审查其中任何资料真实性的要求。

2.10除招标文件另有规定外，对于贵单位按照下述联络方式发出的任何信息或通知，均视为我方已收悉前述信息或通知

的全部内容：

通信地址：

邮编：

联系方式：（包括但不限于：联系人、联系电话、手机、传真、电子邮箱等）

投标人：（全称并加盖单位公章）

日期： 年 月 日

二、投标人的资格及资信证明文件

二-1单位授权书（若有）

致：（采购人或采购代理机构）

我方的单位负责人（填写“单位负责人全名”）授权（填写“投标人代表全名”）为投标人代表，代表我方参加（填写“项目名称”）项目（项目编号：_____）的投标，全权代表我方处理投标过程的一切事宜，包括但不限于：投标、参加开标、谈判、澄清、签约等。投标人代表在投标过程中所签署的一切文件和处理与之有关的一切事务，我方均予以认可并对此承担责任。

投标人代表无转委托。特此授权。

（以下无正文）

单位负责人：_____身份证号：_____手机：_____

投标人代表：_____身份证号：_____手机：_____

授权方

投标人：（全称并加盖单位公章）

签署日期： 年 月 日

附：单位负责人、投标人代表的身份证正反面复印件

要求：真实有效且内容完整、清晰、整洁。

※注意：

1、企业（银行、保险、石油石化、电力、电信等行业除外）、事业单位和社会团体法人的“单位负责人”指法定代表人，即与实际提交的“营业执照等证明文件”载明的一致。

2、银行、保险、石油石化、电力、电信等行业：以法人身份参加投标的，“单位负责人”指法定代表人，即与实际提交的“营业执照等证明文件”载明的一致；以非法人身份参加投标的，“单位负责人”指代表单位行使职权的主要负责人，即与实际提交的“营业执照等证明文件”载明的一致。

3、投标人（自然人除外）：若投标人代表为单位授权的委托代理人，应提供本授权书；若投标人代表为单位负责人，应在此项下提交其身份证正反面复印件，可不提供本授权书。

4、投标人为自然人的，可不填写本授权书。

二-2 证明材料

注：根据招标文件第四章第一资格审查的1.3的“④其他资格证明文件”要求，允许供应商采用资格承诺制的，可提供符合要求的二-2-1资格承诺函，视为满足招标文件的资格要求，投标人根据投标文件格式二-2-1、二-2-2提供其中一种证明材料，若重复提供导致的不利后果，由投标人自行负责。

二-2-1 福建省政府采购供应商资格承诺函

致：（采购人或采购代理机构）

单位名称(自然人姓名):

统一社会信用代码(自然人身份证号码):

法定代表人(负责人):

联系地址和电话:

我单位(本人)自愿参加本次政府采购活动，严格遵守《中华人民共和国政府采购法》及相关法律法规，坚守公开、公平公正和诚实信用等原则，依法诚信经营，并郑重承诺:

一、我单位(本人)具备采购文件要求以及《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定的条件:

- 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;
- 5.参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。

二、不存在违反《中华人民共和国政府采购法实施条例》第十八条规定的“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”情形。

我单位(本人)对本承诺函及所承诺事项的真实性、合法性及有效性负责，并已知晓如提供资格承诺函不实，可能涉嫌《中华人民共和国政府采购法》第七十七条第一款第(一)项规定的“提供虚假材料谋取中标成交”违法情形。经调查属实的，愿意接受行政监管部门按照《中华人民共和国政府采购法》第七十七条:“处以采购金额千分之五以上千分之十以下的罚款，列入不良行为记录名单，在一至三年内禁止参加政府采购活动，有违法所得的，并处没收违法所得，情节严重的，由市场监管部门吊销营业执照，构成犯罪的，依法追究刑事责任”和政府采购法律法规有关规定处理。

供应商: 名称(单位公章):

日期: 年 月 日

注:

1.我单位(本人)专指参加政府采购活动的供应商(含自然人);

2.资格承诺的供应商应在投标(响应)文件中按此模板提供承诺函，否则，视为未按照招标文件规定提交投标人的资格及资信文件，按资格审查不通过处理。

二-2-2 资格证明材料

营业执照等证明文件

致：（采购人或采购代理机构）

（ ）投标人为法人（包括企业、事业单位和社会团体）的

现附上由（（填写“签发机关全称”）签发的我方统一社会信用代码（请填写法人的具体证照名称）复印件，该证明材料真实有效，否则我方负全部责任。

（ ）投标人为非法人（包括其他组织、自然人）的

☐现附上由（（填写“签发机关全称”）签发的我方（请填写非自然人的非法人的具体证照名称）复印件，该证明材料真实有效，否则我方负全部责任。

☐现附上由（（填写“签发机关全称”）签发的我方（请填写自然人的身份证件名称）复印件，该证明材料真实有效，否则我方负全部责任。

※注意：

1、请投标人按照实际情况编制填写，在相应的（ ）中打“√”并选择相应的“☐”（若有）后，再按照本格式的要求提供相应证明材料的复印件。

2、投标人为企业的，提供有效的营业执照复印件；投标人为事业单位的，提供有效的事业单位法人证书复印件；投标人为社会团体的，提供有效的社会团体法人登记证书复印件；投标人为合伙企业、个体工商户的，提供有效的营业执照复印件；投标人为非企业专业服务机构的，提供有效的执业许可证等证明材料复印件；投标人为自然人的，提供有效的自然人身份证件复印件；其他投标人应按照有关法律、法规和规章规定，提供有效的相应具体证照复印件。

投标人：（全称并加盖单位公章）

日期： 年 月 日

财务状况报告（财务报告、或资信证明）

致：（采购人或采购代理机构）

（ ）投标人提供财务报告的

☐企业适用：现附上我方（填写“具体的年度、或半年度、季度”）财务报告复印件，包括资产负债表、利润表、现金流量表、所有者权益变动表（若有）及其附注（若有）、会计师事务所营业执照和注册会计师资格证书，上述证明材料真实有效，否则我方负全部责任。

☐事业单位适用：现附上我方（填写“具体的年度、或半年度、或季度”）财务报告复印件，包括资产负债表、收入支出表（或收入费用表）、财政补助收入支出表（若有）、会计师事务所营业执照和注册会计师资格证书，上述证明材料真实有效，否则我方负全部责任。

☐社会团体、民办非企适用：现附上我方（填写“具体的年度、或半年度、或季度”）财务报告复印件，包括资产负债表、业务活动表、现金流量表、会计师事务所营业执照和注册会计师资格证书，上述证明材料真实有效，否则我方负全部责任。

（ ）投标人提供资信证明的

☐非自然人适用（包括企业、事业单位、社会团体和其他组织）：现附上我方银行：（填写“开户银行全称”）出具的资信证明复印件，上述证明材料真实有效，否则我方负全部责任。

☐自然人适用：现附上我方银行：（填写自然人的“个人账户的开户银行全称”）出具的资信证明复印件，上述证明材料真实有效，否则我方负全部责任。

※注意：

1、请投标人按照实际情况编制填写，在相应的（ ）中打“√”并选择相应的“□”（若有）后，再按照本格式的要求提供相应证明材料的复印件。

2、投标人提供的财务报告复印件（成立年限按照投标截止时间推算）应符合下列规定：

2.1成立年限满1年及以上的投标人，提供经审计的招标文件规定的年度财务报告。

2.2成立年限满半年但不足1年的投标人，提供该半年度中任一季度的季度财务报告或该半年度的半年度财务报告。

※无法按照本格式第2.1、2.2条规定提供财务报告复印件的投标人（包括但不限于：成立年限满1年及以上的投标人、成立年限满半年但不足1年的投标人、成立年限不足半年的投标人），应按照本格式的要求选择提供资信证明复印件。

投标人：（全称并加盖单位公章）

日期： 年 月 日

依法缴纳税收证明材料

致：（采购人或采购代理机构）

1、依法缴纳税收的投标人

（ ）法人（包括企业、事业单位和社会团体）的

现附上自____年____月____日至____年____月____日期间我方缴纳（包括但不限于税务机关出具的专用收据、税收缴纳证明或税收代缴银行的缴款收讫凭证）等税收凭据复印件，上述证明材料真实有效，否则我方负全部责任。

（ ）非法人（包括其他组织、自然人）的

现附上自____年____月____日至____年____月____日期间我方缴纳（包括但不限于税务机关出具的专用收据、税收缴纳证明或税收代缴银行的缴款收讫凭证）等税收凭据复印件，上述证明材料真实有效，否则我方负全部责任。

2、依法免税的投标人

（ ）现附上我方依法免税的证明材料复印件，上述证明材料真实有效，否则我方负全部责任。

※注意：

1、请投标人按照实际情况编制填写，在相应的（ ）中打“√”，并按照本格式的要求提供相应证明材料的复印件。

2、投标人提供的税收缴纳凭据复印件应符合下列规定：

2.1 投标截止时间前（不含投标截止时间的当月）已依法缴纳税收的投标人，提供投标截止时间前六个月（不含投标截止时间的当月）中任一月份的税收缴纳凭据复印件。

2.2 投标截止时间的当月成立的投标人，视同满足本项资格条件要求。

3、若为依法免税范围的投标人，提供依法免税证明材料的，视同满足本项资格条件要求。

投标人：（全称并加盖单位公章）

日期：____年____月____日

依法缴纳社会保障资金证明材料

致：（采购人或采购代理机构）

1、依法缴纳社会保障资金的投标人

（ ）法人（包括企业、事业单位和社会团体）的

现附上自 年 月 日至 年 月 日我方缴纳的社会保险凭据（限：税务机关/社会保障资金管理机关的专用收据或社会保险缴纳清单，或社会保险的银行缴款收讫凭证）复印件，上述证明材料真实有效，否则我方负全部责任。

（ ）非法人（包括其他组织、自然人）的

自 年 月 日至 年 月 日我方缴纳的社会保险凭据（限：税务机关/社会保障资金管理机关的专用收据或社会保险缴纳清单，或社会保险的银行缴款收讫凭证）复印件，上述证明材料真实有效，否则我方负全部责任。

2、依法不需要缴纳或暂缓缴纳社会保障资金的投标人

（ ）现附上我方依法不需要缴纳或暂缓缴纳社会保障资金证明材料复印件，上述证明材料真实有效，否则我方负全部责任。

※注意：

1、请投标人按照实际情况编制填写，在相应的（ ）中打“√”，并按照本格式的要求提供相应证明材料的复印件。

2、投标人提供的社会保障资金缴纳凭据复印件应符合下列规定：

2.1 投标截止时间前（不含投标截止时间的当月）已依法缴纳社会保障资金的投标人，提供投标截止时间前六个月（不含投标截止时间的当月）中任一月份的社会保障资金缴纳凭据复印件。

2.2 投标截止时间的当月成立的投标人，视同满足本项资格条件要求。

3、若为依法不需要缴纳或暂缓缴纳社会保障资金的投标人，提供依法不需要缴纳或暂缓缴纳社会保障资金证明材料的，视同满足本项资格条件要求。

投标人：（全称并加盖单位公章）

日期： 年 月 日

具备履行合同所必需设备和专业技术能力的声明函（若有）

致：（采购人或采购代理机构）

我方具备履行合同所必需的设备和专业技术能力，否则产生不利后果由我方承担责任。

特此声明。

※注意：

- 1、招标文件未要求投标人提供“具备履行合同所必需的设备和专业技术能力专项证明材料”的，投标人应提供本声明函。
- 2、招标文件要求投标人提供“具备履行合同所必需的设备和专业技术能力专项证明材料”的，投标人可不提供本声明函。
- 3、请投标人根据实际情况如实声明，否则视为提供虚假材料。

投标人：（全称并加盖单位公章）

日期： 年 月 日

参加采购活动前三年内在经营活动中没有重大违法记录书面声明

致：（采购人或采购代理机构）

参加采购活动前三年内，我方在经营活动中没有重大违法记录，即没有因违法经营受到刑事处罚或责令停产停业、吊销许可证或执照、较大数额罚款等行政处罚。否则产生不利后果由我方承担责任。

特此声明。

※注意：

“重大违法记录”指投标人因违法经营受到刑事处罚或责令停产停业、吊销许可证或执照、较大数额罚款等行政处罚。根据财库〔2022〕3号文件的规定，“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。

请投标人根据实际情况如实声明，否则视为提供虚假材料。

投标人：（全称并加盖单位公章）

日期： 年 月 日

二-3信用记录查询提示

1、由资格审查小组通过网站查询并打印投标人的信用记录。

2、经查询，投标人参加本项目采购活动(投标截止时间)前三年内被列入失信被执行人名单、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重大违法记录且相关信用惩戒期限未届满的，其资格审查不合格。

3、投标人应了解投标人自身的信用记录情况。当投标人受到200万以上罚款的行政处罚且该罚款不属较大数额罚款时，投标人应在电子投标文件中提供此项罚款不属于较大数额罚款的依据（如提供：相关法律制度的规定、行政执法机构对该罚款不属于较大数额罚款的认定或者其他有效依据）。

二-4中小企业声明函

（以资格条件落实中小企业扶持政策时适用，若有）

中小企业声明函（货物）

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，提供的货物全部由符合政策要求的中小企业制造。相关企业（含联合体中的中小企业、签订分包意向协议的中小企业）的具体情况如下：

1. （标的名称），属于（采购文件中明确的所属行业）行业；制造商为（企业名称），从业人员_____人，营业收入为_____万元，资产总额为_____万元¹，属于（中型企业、小型企业、微型企业）；

2. （标的名称），属于（采购文件中明确的所属行业）行业；制造商为（企业名称），从业人员_____人，营业收入为_____万元，资产总额为_____万元，属于（中型企业、小型企业、微型企业）；

.....

以上企业，不属于大企业的分支机构，不存在控股股东为大企业的情形，也不存在与大企业的负责人为同一人的情形。

本企业对上述声明内容的真实性负责。如有虚假，将依法承担相应责任。

投标人：（全称并加盖单位公章）

日期：____年____月____日

※注意：

1、从业人员、营业收入、资产总额填报上一年度数据，无上一年度数据的新成立企业可不填报。

2、投标人须按招标文件中明确的所属行业填列，多品目项目中须按上表要求逐条填列，否则，其提供的中小企业声明将被判定为无效声明函，由此造成的后果由投标人自行承担（涉及资格的按无效投标处理；涉及价格评审优惠的，不予认定）。

3、投标人应当对其出具的《中小企业声明函》真实性负责，投标人出具的《中小企业声明函》内容不实的，属于提供虚假材料谋取中标。在实际操作中，项目属性为货物且投标人希望获得中小企业政策支持的，应从制造商处获得充分、准确的信息。对相关制造商信息了解不充分，或者不能确定相关信息真实、准确的，不建议出具《中小企业声明函》。

中小企业声明函（工程、服务）

本公司（联合体）郑重声明，根据《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库〔2020〕46号）的规定，本公司（联合体）参加（单位名称）的（项目名称）采购活动，工程的施工单位全部为符合政策要求的中小企业（或者：服务全部由符合政策要求的中小企业承接）。相关企业（含联合体中的中小企业、签订分包意向协议的中小企业）的具体情况如下：

1. （标的名称），属于（采购文件中明确的所属行业）；承建（承接）企业为（企业名称），从业人员_____人，营业收入为_____万元，资产总额为_____万元¹，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。

投标人：（全称并加盖单位公章）

日期：____年____月____日

※注意：

1、从业人员、营业收入、资产总额填报上一年度数据，无上一年度数据的新成立企业可不填报。

2、投标人须按招标文件中明确的所属行业填列，多品目项目中须按上表要求逐条填列，否则，其提供的中小企业声明将被判定为无效声明函，由此造成的后果由投标人自行承担（涉及资格的按无效投标处理；涉及价格评审优惠的，不予认定）。

3、投标人应当对其出具的《中小企业声明函》真实性负责，投标人出具的《中小企业声明函》内容不实的，属于提供虚假材料谋取中标。在实际操作中，项目属性为货物且投标人希望获得中小企业政策支持的，应从制造商处获得充分、准确的信息。对相关制造商信息了解不充分，或者不能确定相关信息真实、准确的，不建议出具《中小企业声明函》。

残疾人福利性单位声明函

（以资格条件落实中小企业扶持政策时适用，若有）

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）、《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库〔2020〕46号）的规定，本投标人为符合条件的残疾人福利性单位，且本投标人参加贵单位的（填写“项目名称”）项目采购活动：

（ ）提供本投标人制造的（填写“所投采购包、品目号”）货物，或提供其他残疾人福利性单位制造的（填写“所投采购包、品目号”）货物（不包括使用非残疾人福利性单位注册商标的货物）。（说明：只有部分货物由残疾人福利企业制造的，在该货物后标※）

（ ）由本投标人承建的（填写“所投采购包、品目号”）工程

（ ）由本投标人承接的（填写“所投采购包、品目号”）服务；

本投标人对上述声明的真实性负责。如有虚假，将依法承担相应责任。

备注：

1、请投标人按照实际情况编制填写本声明函，并在相应的（ ）中打“√”。

2、若《残疾人福利性单位声明函》内容不真实，视为提供虚假材料。

投标人： （全称并加盖单位公章）

日期： 年 月 日

附：

监狱企业证明材料

投标人为监狱企业，提供本单位制造的货物（承接的服务），并在电子投标文件中提供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。

二-5联合体协议（若有）

致：（采购人或采购代理机构）

兹有（填写“联合体中各方的全称”，各方的全称之间请用“、”分割）自愿组成联合体，共同参加（填写“项目名称”）项目（项目编号： ）的投标。现就联合体参加本项目投标的有关事宜达成下列协议：

一、联合体各方应承担的工作和义务具体如下：

1、牵头方（全称）：（填写“工作及义务的具体内容”）；

2、成员方：

2.1（成员一的全称）：（填写“工作及义务的具体内容”）；

.....

二、联合体各方的合同金额占比，具体如下：

1.牵头方（全称）的合同金额占合同总额的 %；

2.成员方：

2.1（成员1的全称）的合同金额占合同总额的 %；

.....

三、联合体各方约定：

1、由（填写“牵头方的全称”）代表联合体办理参加本项目投标的有关事宜（包括但不限于：注册账号、派出投标人代表、提交电子投标文件及参加开标、谈判、澄清等），在此过程中，投标人代表签字的一切文件和处理结果，联合体均予以认可并对此承担责任。

2、联合体各方约定由（填写“牵头方的全称”）代表联合体办理投标保证金事宜。

3、若本项目采用综合评分法，则联合体只能确定由其中一方的条件参与商务部分的评标。因此，联合体各方约定以（应填写“其中一方的全称”，如：联合体确定以成员一的条件参与商务部分的评标，则填写“成员一的全称”...；否则填写“无”）的条件参与商务部分的评标。

四、若中标，牵头方将代表联合体与采购人就合同签订事宜进行协商；若协商一致，则联合体各方将共同与采购人签订政府采购合同，并就政府采购合同约定的事项对采购人承担连带责任。

五、本协议自签署之日起生效，政府采购合同履行完毕后自动失效。

六、本协议一式（填写具体份数）份，联合体各方各执一份，电子投标文件中提交一份。

（以下无正文）

牵头方：（全称并加盖单位公章）

法定代表人或其委托代理人：（签字或盖章）

成员一：（全称并加盖成员一的单位公章）

法定代表人或其委托代理人：（签字或盖章）

.....

成员**：（全称并加盖成员**的单位公章）

法定代表人或其委托代理人：（签字或盖章）

签署日期： 年 月 日

※注意：

1、招标文件接受联合体投标且投标人为联合体的，投标人应提供本协议；否则无须提供。

2、本协议由委托代理人签字或盖章的，应按照本章载明的格式提供“单位授权书”。

3、在以联合体形式落实中小企业预留份额项目中，投标人除了要提供《中小企业声明函》，还需提供本协议。

二-6分包意向协议（若有）

甲方（总包方）：_____（即本项目的投标人）

乙方（分包方）：_____

兹有甲方参加（填写“项目名称”）项目（项目编号：_____）的政府采购活动。甲方期望将采购项目的部分采购标的分包给乙方完成，而乙方保证能够向甲方提供本协议项下的采购标的，甲、乙双方就合同分包的有关事宜达成下列协议：

一、分包标的

（根据双方的意向填写，可以是表格或文字描述）。

二、分包合同金额占比

分包合同价占投标总价的比例：_____%

三、其他条款

分包合同标的交付时间、地点和条件，质量要求和标准，验收，款项的支付，履约担保，违约责任，质量保证，知识产权，合同纠纷处理方式，不可抗力等条款待甲方中标（成交）后，根据甲方与采购人签订的总包合同确定具体的内容。

甲方：	乙方：
住所：	住所：
单位负责人或委托代理人：	单位负责人或委托代理人：
联系方式：	联系方式：
开户银行：	开户银行：
账号：	账号：
签订地点：_____	
签约日期：____年__月__日	

※注意：

- 1.招标文件接受合同分包且投标人拟将合同分包的，应提供本协议；否则无须提供。
- 2.本协议由委托代理人签字或盖章的，应按照本章载明的格式提供“单位授权书”。
- 3.在以合同分包形式落实中小企业预留份额项目中，投标人除了要提供《中小企业声明函》，还需提供本协议。

二-7其他资格证明文件（若有）

二-7-①招标文件规定的其他资格证明文件（若有）

编制说明

除招标文件另有规定外，招标文件要求提交的除前述资格证明文件外的其他资格证明文件（若有）加盖投标人的单位公章后应在此项下提交。

三、投标保证金

编制说明

1、在此项下提交的“投标保证金”材料可使用转账凭证复印件或从福建省政府采购网上公开信息系统中下载的有关原始页面的打印件。

2、投标保证金是否已提交的认定按照招标文件第三章规定执行。

封面格式(报价部分)

福建省政府采购投标文件

(报价部分)

(填写正本或副本)

(项目名称： (由投标人填写))

(备案编号： (由投标人填写))

(项目编号： (由投标人填写))

(所投采购包： (由投标人填写))

投标人： (填写“全称”)

(由投标人填写) 年 (由投标人填写) 月

索引

- 一、开标（报价）一览表
- 二、投标（响应）报价明细表
- 三、招标文件规定的价格扣除证明材料（若有）

开标（报价）一览表

项目编号： [350181]YNC[GK]2025003

项目名称： 融基公馆物业服务采购

采购包： 1(融基公馆物业服务)

投标人（供应商）名称：

序号	报价内容	最高限价	响应报价	价款形式
1	融基公馆物业服务	5227796.47 元	「汇总引用」 元	总价

备注：无

时间： 年 月 日

签章：

投标（响应）报价明细表

项目编号： [350181]YNC[GK]2025003

项目名称： 融基公馆物业服务采购

采购包： 融基公馆物业服务

投标人名称：

融基公馆物业管理服务

序号	服务名称	服务范围	服务要求	服务时间	服务标准	最高限价	单价	数量	计量单位	总价
1	融基公馆物业管理服务	{供应商响应}	{供应商响应}	{供应商响应}	{供应商响应}	5227796.47 元	{=总价/数量} 元	36.0000	月	{供应商响应} 元

合计：

备注：无

时间： 年 月 日

签章：

三、招标文件规定的价格扣除证明材料（若有）

三-1优先类节能产品、环境标志产品价格扣除证明材料（若有）

三-1-①优先类节能产品、环境标志产品统计表（价格扣除适用，若有）

项目编号：_____

	本采购包内属于节能、环境标志产品情况		
采购包	品目号	产品名称	认证种类
*	*-1		供应商自行填写种类，并上传证明附件以便评审查看
	...		
备注			

※注意：

1、对节能、环境标志产品计算价格扣除时，只依据电子投标（响应）文件“投标（响应）报价明细表”以及“优先类节能产品、环境标志产品证明材料（价格扣除适用，若有）”。

2、本表以采购包为单位，不同采购包请分别填写；同一采购包请按照其品目号顺序分别填写。

3、具体统计、计算：

3.1若同一采购包内的单个或多个货物取得或同时取得节能、环境标志产品等两项或多项认证的，均按照单个货物对应一项认证的原则统计、计算1次。

3.2计算结果若除不尽，可四舍五入保留到小数点后两位。

3.3投标人(供应商)按照采购文件要求认真统计、计算。

3.4若无节能、环境标志产品，不填写本表。

3.5强制类节能产品不享受价格扣除。

投标人：（全称并加盖单位公章）_____

日期：_____年____月____日

三-1-②优先类节能产品、环境标志产品证明材料（价格扣除适用，若有）

三-2小型、微型企业产品价格扣除证明材料（若有）

三-2-①中小企业声明函（价格扣除适用，若有）

中小企业声明函（货物）

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，提供的货物全部由符合政策要求的中小企业制造。相关企业（含联合体中的中小企业、签订分包意向协议的中小企业）的具体情况如下：

1. （标的名称），属于（采购文件中明确的所属行业）行业；制造商为（企业名称），从业人员 人，营业收入为 万元，资产总额为 万元¹，属于（中型企业、小型企业、微型企业）；

2. （标的名称），属于（采购文件中明确的所属行业）行业；制造商为（企业名称），从业人员 人，营业收入为 万元，资产总额为 万元，属于（中型企业、小型企业、微型企业）；

.....

以上企业，不属于大企业的分支机构，不存在控股股东为大企业的情形，也不存在与大企业的负责人为同一人的情形。

本企业对上述声明内容的真实性负责。如有虚假，将依法承担相应责任。

投标人：（全称并加盖单位公章）

日期： 年 月 日

※注意：

1、从业人员、营业收入、资产总额填报上一年度数据，无上一年度数据的新成立企业可不填报。

2、投标人须按招标文件中明确的所属行业填列，多品目项目中须按上表要求逐条填列，否则，其提供的中小企业声明将被判定为无效声明函，由此造成的后果由投标人自行承担（涉及资格的按无效投标处理；涉及价格评审优惠的，不予认定）。

3、投标人应当对其出具的《中小企业声明函》真实性负责，投标人出具的《中小企业声明函》内容不实的，属于提供虚假材料谋取中标。在实际操作中，项目属性为货物且投标人希望获得中小企业政策支持的，应从制造商处获得充分、准确的信息。对相关制造商信息了解不充分，或者不能确定相关信息真实、准确的，不建议出具《中小企业声明函》。

中小企业声明函（工程、服务）

本公司（联合体）郑重声明，根据《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库〔2020〕46号）的规定，本公司（联合体）参加（单位名称）的（项目名称）采购活动，工程的施工单位全部为符合政策要求的中小企业（或者：服务全部由符合政策要求的中小企业承接）。相关企业（含联合体中的中小企业、签订分包意向协议的中小企业）的具体情况如下：

1. （标的名称），属于（采购文件中明确的所属行业）；承建（承接）企业为（企业名称），从业人员_____人，营业收入为_____万元，资产总额为_____万元¹，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。

投标人：（全称并加盖单位公章）

日期：____年____月____日

※注意：

1、从业人员、营业收入、资产总额填报上一年度数据，无上一年度数据的新成立企业可不填报。

2、投标人须按招标文件中明确的所属行业填列，多品目项目中须按上表要求逐条填列，否则，其提供的中小企业声明将被判定为无效声明函，由此造成的后果由投标人自行承担（涉及资格的按无效投标处理；涉及价格评审优惠的，不予认定）。

3、投标人应当对其出具的《中小企业声明函》真实性负责，投标人出具的《中小企业声明函》内容不实的，属于提供虚假材料谋取中标。在实际操作中，项目属性为货物且投标人希望获得中小企业政策支持的，应从制造商处获得充分、准确的信息。对相关制造商信息了解不充分，或者不能确定相关信息真实、准确的，不建议出具《中小企业声明函》。

三-2-②小型、微型企业等证明材料（价格扣除适用，若有）

编制说明

1、投标人为监狱企业的，根据其提供的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进行认定，监狱企业视同小型、微型企业。

2、投标人为残疾人福利性单位的，根据其提供的《残疾人福利性单位声明函》（格式附后）进行认定，残疾人福利性单位视同小型、微型企业。残疾人福利性单位属于小型、微型企业的，不重复享受政策。

附：

残疾人福利性单位声明函（价格扣除适用，若有）

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）、《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库〔2020〕46号）的规定，本投标人为符合条件的残疾人福利性单位，且本投标人参加贵单位的（填写“项目名称”）项目采购活动：

（ ）提供本投标人制造的（填写“所投采购包、品目号”）货物，或提供其他残疾人福利性单位制造的（填写“所投采购包、品目号”）货物（不包括使用非残疾人福利性单位注册商标的货物）。（说明：只有部分货物由残疾人福利企业制造的，在该货物后标★）

（ ）由本投标人承建的（填写“所投采购包、品目号”）工程

（ ）由本投标人承接的（填写“所投采购包、品目号”）服务；

本投标人对上述声明的真实性负责。如有虚假，将依法承担相应责任。

备注：

1、请投标人按照实际情况编制填写本声明函，并在相应的（ ）中打“√”。

2、若《残疾人福利性单位声明函》内容不真实，视为提供虚假材料。

投标人：（全称并加盖单位公章）

日期：____年____月____日

附：

监狱企业证明材料

投标人为监狱企业，提供本单位制造的货物（承接的服务），并在电子投标文件中提供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。

三-3招标文件规定的其他价格扣除证明材料（若有）

编制说明

若投标人可享受招标文件规定的除“节能（非强制类）、环境标志产品价格扣除”及“小型、微型企业产品等价格扣除”外的其他价格扣除优惠，则投标人应按照招标文件要求提供相应证明材料。

福建省政府采购投标文件

(技术商务部分)

(填写正本或副本)

(项目名称： (由投标人填写))

(备案编号： (由投标人填写))

(项目编号： (由投标人填写))

(所投采购包： (由投标人填写))

投标人： (填写“全称”)

(由投标人填写) 年 (由投标人填写) 月

索引

一、标的说明一览表

二、技术和服务要求响应表

三、商务条件响应表

四、投标人提交的其他资料（若有）

※注意

技术商务部分中不得出现报价部分的全部或部分的投标报价信息（或组成资料），否则符合性审查不合格。

一、标的说明一览表

项目编号：_____

采购包	品目号	投标标的	数量	规格	来源地	备注
*	*-1					
	...					
...						

※注意：

1、本表应按照下列规定填写：

1.1“采购包”、“品目号”、“投标标的”及“数量”应与招标文件《采购标的一览表》中的有关内容（“采购包”、“品目号”、“采购标的”及“数量”）保持一致。

1.2“投标标的”为货物的：“规格”项下应填写货物制造厂商赋予的品牌（属于节能、环保清单产品的货物，填写的品牌名称应与清单载明的品牌名称保持一致）及具体型号。“来源地”应填写货物的原产地。“备注”项下应填写货物的详细性能说明及供货范围清单（若有），其中供货范围清单包括但不限于：组成货物的主要件和关键件的名称、数量、原产地，专用工具（若有）的名称、数量、原产地，备品备件（若有）的名称、数量、原产地等。

1.3“投标标的”为服务的：“规格”项下应填写服务提供者提供的服务标准及品牌（若有）。“来源地”应填写服务提供者的所在地。“备注”项下应填写关于服务标准所涵盖的具体项目或内容的说明等。

2、投标人需要说明的内容若需特殊表达，应先在表中进行相应说明，再另页应答，但应做好标注说明，方便评委查阅评审。未标注说明可能导致的不利的评审后果由投标人自行承担。

3、电子投标文件中涉及“投标标的”、“数量”、“规格”、“来源地”的内容若不一致，应以本表为准。

投标人：_____（全称并加盖单位公章）

日期：____年____月____日

二、技术和服务要求响应表

项目编号：_____

采购包	品目号	技术和服务要求	投标响应	是否偏离及说明
*	*-1			
	...			
...				

※注意：

1、本表应按照下列规定填写：

1.1“技术和服务要求”项下填写的内容应与招标文件第五章“技术和服务要求”的内容保持一致。

1.2“投标响应”项下应填写具体的响应内容并与“技术和服务要求”项下填写的内容逐项对应；对招标文件“技术和服务要求”项下涉及“ \geq 或 $>$ ”、“ \leq 或 $<$ ”及某个区间值范围内的内容，投标响应应填写具体的数值，但技术指标只能以范围作响应的除外。

1.3“是否偏离及说明”项下应按下列规定填写：优于的，填写“正偏离”；符合的，填写“无偏离”；低于的，填写“负偏离”。

2、投标人需要说明的内容若需特殊表达，应先在本表中进行相应说明，再另页应答，但应做好标注说明，方便评委查阅评审。未标注说明可能导致的不利的评审后果由投标人自行承担。

投标人：（全称并加盖单位公章）_____

日期：_____年____月____日

三、商务条件响应表

项目编号：_____

采购包	品目号	商务条件	投标响应	是否偏离及说明
*	*-1			
	...			
...				

※注意：

1、本表应按照下列规定填写：

1.1“商务条件”项下填写的内容应与招标文件第五章“商务条件”的内容保持一致。

1.2“投标响应”项下应填写具体的响应内容并与“商务条件”项下填写的内容逐项对应；对“商务条件”项下涉及“≥或>”、“≤或<”及某个区间值范围内的内容，应填写具体的数值。

1.3“是否偏离及说明”项下应按下列规定填写：优于的，填写“正偏离”；符合的，填写“无偏离”；低于的，填写“负偏离”。

2、投标人需要说明的内容若需特殊表达，应先在本表中进行相应说明，再另页应答，但应做好标注说明，方便评委查阅评审。未标注说明可能导致的不利的评审后果由投标人自行承担。

投标人：（全称并加盖单位公章）_____

日期：_____年____月____日

四、投标人提交的其他资料（若有）

编制说明

1、招标文件要求提交的除“资格及资信证明部分”、“报价部分”外的其他证明材料或资料加盖投标人的单位公章后应在此项下提交。

2、招标文件要求投标人提供方案（包括但不限于：组织、实施、技术、服务方案等）的，投标人应在此项下提交。

3、除招标文件另有规定外，投标人认为需要提交的其他证明材料或资料加盖投标人的单位公章后应在此项下提交。