

兰考县公安局物业、保安服 务项目

第一标段招标文件

项目编号：兰财采字公开招-2025-34

采 购 人：兰考县公安局

代理机构：河南万悦弘工程管理有限公司

编制日期：二零二五年四月

招标文件编制的委托与批准

我单位拟实施兰考县公安局物业、保安服务项目，招标工作委托 河南万悦弘工程管理有限公司 负责组织代理招标，代理单位编制的招标文件我们确认。

采购单位（业主）：_____（公章）

我单位受采购单位兰考县教育体育局的委托，负责兰考县公安局物业、保安服务项目 招标工作，现完成招标文件编制工作。

招标代理机构：_____（公章）

招标文件公平竞争审查自查表

招标文件公平竞争审查自查表

项目名称	兰考县公安局物业、保安服务项目		
标段名称	兰考县公安局物业、保安服务项目		
招标人	兰考县公安局	联系人及联系电话	郑先生 13592111558
代理机构	河南万悦弘工程管理有限公司	联系人及联系电话	孙跃飞 18638779933
序号	条款内容	审查结果	
1	设置限制、排斥不同所有制企业参与招投标的规定，以及虽然没有直接限制、排斥，但实质上起到变相限制、排斥效果的规定。	☐ 有 ☒ 无	
2	限定潜在投标人或者投标人的所在地、所有制形式或者组织形式，对不同所有制投标人采取不同的资格审查标准。	☐ 有 ☒ 无	
3	设定企业股东背景、年平均承接项目数量或者金额、从业人员、纳税额、营业场所面积等规模条件；设置超过项目实际需要的企业注册资本、资产总额、净资产规模、营业收入、利润、授信额度等财务指标。	☐ 有 ☒ 无	
4	设定明显超出招标项目具体特点和实际需要的过高的资质资格、技术、商务条件或者业绩、奖项要求。	☐ 有 ☒ 无	
5	将国家已经明令取消的资质资格作为投标条件、加分条件、中标条件；在国家已经明令取消资质资格的领域，将其他资质资格作为投标条件、加分条件、中标条件；将外地企业与本地企业组成联合体作为投标条件、加分条件、中标条件。	☐ 有 ☒ 无	
6	将特定行政区域、特定行业的业绩、奖项作为投标条件、加分条件、中标条件；将政府部门、行业协会商会或者其他机构对投标人作出的荣誉奖励和慈善公益证明等作为投标条件、中标条件。	☐ 有 ☒ 无	
7	限定或者指定特定的专利、商标、品牌、原产地、供应商	☐ 有 ☒ 无	

	或者检验检测认证机构（法律法规有明确要求的除外）。	
8	要求投标人在本地注册设立子公司、分公司、分支机构，在本地拥有一定办公面积，在本地缴纳社会保险、纳税等。	☐ 有 ☒ 无
9	简单以注册人员、业绩数量等规模条件或者特定行政区域的业绩奖项评价企业的信用等级，或者设置对不同所有制企业构成歧视的信用评价指标。	☐ 有 ☒ 无
10	通过设置不合理的项目库、名录库、备选库、资格库等条件，排斥或限制潜在经营者提供商品和服务。	☐ 有 ☒ 无
11	其他不合理限制和壁垒。	☐ 有 ☒ 无
12	是否属于《公平竞争审查制度实施细则》例外规定。	☐ 是 ☒ 否
招标人审查意见：经审查，本项目招标文件不存在影响市场主体公平竞争条款，符合现行法律、法规等公平竞争审查相关规定。 （单位签章） 年 月 日		

目 录

第一章 招标公告	1
第二章 投标人须知	5
第三章 评标办法	29
第四章 合同（样本）	36
第五章 采购需求	39
第六章 投标文件格式	41

第一章 招标公告

兰考县公安局物业、保安服务项目第一标段

招标公告

项目概况

兰考县公安局物业、保安服务项目招标项目的潜在投标人应在兰考县公共资源交易中心网（<http://ggzy.lankao.gov.cn/>）获取招标文件，并于 2025 年 5 月 30 日 9 时 30 分（北京时间）前递交投标文件。

一、项目基本情况

- 1、项目编号：兰财采字公开招-2025-34
- 2、项目名称：兰考县公安局物业、保安服务项目
- 3、采购方式：公开招标
- 4、预算金额：2,785,426.74 元
最高限价：2,785,426.74 元

序号	包号	包名称	包预算（元）	包最高限价（元）
1	兰财采字公开招-2025-34-1-1	第一标段：兰考县公安局物业服务项目	2283429.06	2283429.06

- 5、采购需求（包括但不限于标的的名称、数量、简要技术需求或服务要求等）

5.1 标段划分：

第一标段：兰考县公安局物业服务项目

5.2 资金来源：财政资金

5.3 采购内容：兰考县公安局及各个乡镇派出所、外派大队物业服务（详见服务要求）；

5.4 服务期限：三年

5.5 服务地点：采购人指定地点。

5.6 服务质量：符合国家或行业相关现行合格标准及要求。

6、合同履行期限：同服务期限

7、本项目是否接受联合体投标：否

8、是否接受进口产品：否

9、是否专门面向中小企业：是

二、申请人资格要求：

1. 满足《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定；

2. 落实政府采购政策需满足的资格要求：

本项目专门面向中小（监狱、残疾人福利性单位）企业采购，投标人应提供《中小企业声明函》。

3. 本项目的特定资格要求：

3.1 根据《关于在政府采购活动中查询及使用信用记录有关问题的通知》（财库[2016]125号）的规定，采购代理机构将通过“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）、“中国执行信息公开网”网站（<http://zxgk.court.gov.cn/shixin/>）在资格审查环节查询投标人信用记录，被列入失信被执行人、重大税收违法失信主体的单位将被拒绝参与本项目政府采购活动；通过“中国政府采购网”网站（www.ccgp.gov.cn）在资格审查环节查询投标人是否被列入政府采购严重违法失信行为记录名单，被列入政府采购严重违法失信行为记录名单的单位将被拒绝参与本项目政府采购活动。（时点：投标截止时间）信用信息查询记录和证据将同采购文件等资料一同归档保存。在本公告规定的查询时间之后，网站信息发生的任何变更均不再作为评审依据。投标人自行提供的与网站信息不一致的其他证明材料亦不作为资格审查的依据。

3.2 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。（提供加盖单位公章的在“国家企业信用信息公示系统”中公示的公司信息、股东或投资人信息的网页截图，查询日期必须为公告发布之后，非企业性质的供应商无法在该公示系统查询的，则针对此项做出书面承诺，格式自拟并加盖公章。）

三、获取招标文件

1. 时间：2025年5月10日至2025年5月29日，每天上午00:00至12:00，下午12:00至23:59（北京时间）

2. 地点：兰考县公共资源交易中心网（<http://ggzy.lankao.gov.cn/>）

3. 方式：需通过CA在兰考县公共资源交易中心网站“交易主体登录”入口登录后进行相关操作。

(1) 未办理 CA 的投标人，报名前须登录兰考县公共资源交易中心网站先进行“企业注册”再办理 CA。

(2) 已办理省内兰考以外 CA 的，可以进行 CA 互认。省外的咨询相应 CA 公司。

互认步骤：在兰考县公共资源交易中心网站先进行“企业注册”，再用 CA 进行绑定兰考县公共资源交易中心交易系统。

4. 招标文件售价：0 元

四、投标截止时间及地点

1. 时间：2025 年 5 月 30 日 9 时 30 分（北京时间）

2. 地点：兰考县公共资源交易中心网（<http://ggzy.lankao.gov.cn/>）

五、开标时间及地点

1. 时间：2025 年 5 月 30 日 9 时 30 分（北京时间）

2. 地点：本项目采用“远程不见面”开标方式，投标人无需到现场参加开标会议；应当在开标时间前，登录远程开标大厅，在线准时参加开标活动并进行投标文件解密、答疑等（系统解密时长默认为 40 分钟，错过解密时长者视为自动放弃本次投标。

六、发布公告的媒介及招标公告期限

本次招标公告在《河南省政府采购网》《兰考县政府采购网》《兰考县公共资源交易中心网》上发布。招标公告期限为五个工作日。

七、其他补充事宜

温馨提示：

本项目为全流程电子化交易项目，请认真阅读招标文件，并注意以下事项。

1. 投标人应按招标文件规定下载、编制、提交电子投标文件。

2. 电子文件下载、制作、提交期间和开标（电子投标文件的解密）环节，投标人须使用 CA 数字证书（证书须在一个有效周期内）。

3. 电子投标文件的制作

3.1 投标人登录《全国公共资源交易平台(河南省 ■ 兰考县)》公共资源交易系统（<http://ggzy.lankao.gov.cn/>）下载“投标文件制作工具”，按招标文件要求制作电子投标文件。

电子投标文件的制作，参考《全国公共资源交易平台(河南省 ■ 兰考县)》公共资源交易系统——组件下载——交易系统操作手册（投标人、供应商）。

3.2 投标人须将招标文件要求的资质、荣誉及相关人员证明材料等资料原件扫描件（或图片）制作到所提交的电子投标文件中。

3.3 投标人对同一项目多个标段进行投标的，应分别下载所投标段的招标文件，按标段制作电子投标文件，并按招标文件要求在相应位置加盖投标人电子印章和法人电子印章。

一个标段对应生成一个文件夹（xxxx 项目 xx 标段），其中包含 2 个文件和 1 个文件夹。后缀名为“.file”的文件用于电子投标使用。

4. 电子投标文件的提交

4.1 电子投标文件应在招标文件规定的投标文件提交截止时间（开标时间）之前成功提交至《全国公共资源交易平台(河南省 ▪ 兰考县)》公共资源交易系统 (<http://ggzy.lankao.gov.cn/>)。

投标人应充分考虑并预留技术处理和上传数据所需时间。

4.2 投标人对同一项目多个标段进行投标的，电子投标文件应按标段分别提交。

5. 评标依据

5.1 采用全流程电子化交易评标时，评标委员会以电子投标文件为依据评标。

八、凡对本次招标提出询问，请按以下方式联系

1. 采购人信息

名称：兰考县公安局

地址：兰考县公安局

联系人：郑先生

联系方式：13592111558

2. 采购代理机构信息（如有）

名称：河南万悦弘工程管理有限公司

地址：郑州市金水区金水科教园区牛顿国际 B 座 7 楼

联系人：孙跃飞

联系方式：18638779933

3. 项目联系方式

项目联系人：孙跃飞

联系方式：18638779933

第二章 投标人须知

投标人须知前附表

投标人应仔细阅读本招标文件的第二章“投标人须知”，下面所列资料是对“投标人须知”的具体补充和说明。如有矛盾，应以本表为准。

条款号	条款名称	编列内容
1.1.2	采购人	名称：兰考县公安局 地址：兰考县公安局 联系人：郑先生 联系方式：13592111558
1.1.3	采购代理机构	名称：河南万悦弘工程管理有限公司 地址：郑州市金水区金水科教园区牛顿国际B座7楼 联系人：孙跃飞 联系方式：18638779933
1.1.4	项目名称	兰考县公安局物业、保安服务项目
1.1.5	项目编号	兰财采字公开招-2025-34
1.1.6	采购项目属性	服务类
1.2.1	资金来源	财政资金
1.2.2	出资比例	100%
1.2.3	资金落实情况	已落实
1.3.1	采购内容	第一标段：兰考县公安局及各个乡镇派出所、外派大队物业服务（详见服务要求）
1.3.2	服务期限	三年
1.3.3	服务地点	采购人指定地点
1.3.4	服务质量	符合国家或行业相关现行合格标准及要求。
1.4.1	投标人资格条件	第一标段 1. 满足《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定：

	（一）具有独立承担民事责任的能力（投标人是企业（包括合伙企业），提供在工商部门注册的有效“企业法人营业执照”或“营业执照”；投标人是事业单位的，提供有效的“事业单位法人证书”；投标人是个体工商户的，提供有效的“个体工商户营业执照”；投标人是自然人的，提供有效的自然人身份证明）； （二）具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度（投标人是企业法人的，提供 2023 或 2024 年度经审计的财务报告（新成立企业从成立之日起计算）或开户银行出具的资信证明或财政部门认可的政府采购专业担保机构出具的投标担保函。事业单位、个体工商户和自然人，没有经审计的财务报告，可以提供银行出具的资信证明）； （三）具有履行合同所必需的设备和专业技术能力（提供声明函并加盖单位公章，格式自拟）； （四）有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录（提供 2024 年 6 月 1 日以来任意 1 个月的依法缴纳税收和社会保障资金的相关证明（依法免税或不需要缴纳社会保障资金的投标人，应提供相应文件证明其依法免税或不需要缴纳社会保障资金））； （五）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（提供书面声明并加盖单位公章）； （六）法律、行政法规规定的其他条件。 2. 落实政府采购政策满足的资格要求： 本项目专门面向中小（监狱、残疾人福利性单位）企业采购，投标人应提供《中小企业声明函》。 3. 本项目的特定资格要求 3.1 根据《关于在政府采购活动中查询及使用信用记录有关问题的通知》（财库[2016]125 号）的规定，采购代理机构将通过“信用中国”网站
--	---

		(www.creditchina.gov.cn)、“中国执行信息公开网”网站(http://zxgk.court.gov.cn/shixin/)在资格审查环节查询投标人信用记录,被列入失信被执行人、重大税收违法失信主体的单位将被拒绝参与本项目政府采购活动;通过“中国政府采购网”网站(www.ccgp.gov.cn)在资格审查环节查询投标人是否被列入政府采购严重违法失信行为记录名单,被列入政府采购严重违法失信行为记录名单的单位将被拒绝参与本项目政府采购活动。(时点:投标截止时间)信用信息查询记录和证据将同采购文件等资料一同归档保存。在本公告规定的查询时间之后,网站信息发生的任何变更均不再作为评审依据。投标人自行提供的与网站信息不一致的其他证明材料亦不作为资格审查的依据。 3.2 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。(提供加盖单位公章的在“国家企业信用信息公示系统”中公示的公司信息、股东或投资人信息的网页截图,查询日期必须为公告发布之后,非企业性质的供应商无法在该公示系统查询的,则针对此项做出书面承诺,格式自拟并加盖公章。)
1.4.2	是否接受联合体投标	不接受
1.9.1	踏勘现场	不组织,自行踏勘
1.10.1	投标预备会	不召开
1.10.2	投标人提出问题的截止时间	获取招标文件之日或招标公告期限届满之日起七(7)个工作日内,在兰考县公共资源交易中心网“线上质疑/投诉”位置线上直接提起。
1.11	分包	不允许
1.12	偏离	不允许以下重大偏离: 经评标委员会审查后投标文件有下列情形之一的,视

		为未能实质性响应招标文件，应认定为无效标（即废标）： （1）无单位签章或无法定代表人签章的； （2）未按规定格式填写，内容不全或关键字迹模糊、无法辨认的； （3）投标人递交两份或多份内容不同的投标文件，或在一份投标文件中对同一采购项目报有两个或多个报价，且未声明哪一个有效，按采购文件规定提交备选投标方案的除外； （4）联合体投标的； （5）不按评标委员会要求澄清、说明或补正的； （6）投标文件载明的采购项目完成交货期超过采购文件规定的期限； （7）投标文件附加有采购人不能接受的条件的； （8）投标人以他人的名义投标、串通投标、欺诈、威胁、以行贿手段或其他弄虚作假方式谋取中标采取可能影响评标公正性的不正当手段的； （9）投标报价高于采购最高限价的； （10）不符合采购文件中规定的其他实质性要求的； （11）投标行为违反招标投标法以及相关法律、法规和规定的。
2.1	构成招标文件的其他材料	采购人或采购代理机构发出的补充文件和其他正式有效函件。
2.2.1	投标人要求澄清招标文件的截止时间	递交投标文件截止时间 10 天前
2.2.2	投标截止时间	2025 年 5 月 30 日 9 时 30 分（北京时间）
2.2.3	投标人确认收到招标文件澄清的时间	投标人应时刻关注发布网站和公司 CA 密钥推送消息，在澄清发出之日起即视同投标人已收到该文件。
2.3.2	投标人确认收到招标文件修改的时间	投标人应时刻关注发布网站和公司 CA 密钥推送消息，在澄清发出之日起即视同投标人已收到该文件。

3.1.1	构成投标文件的其他材料	招标文件中要求提交的其他资料以及投标人认为有利于其投标的其他资料。
3.3.1	投标有效期	90 日历天（投标截止之日起）
3.4	投标保证金	本项目不收取。
3.6	是否允许递交备选投标方案	不允许
3.7.3	签字或盖章要求	电子投标文件签章要求： 1、电子投标文件 （1）所有要求投标人加盖公章的地方都应用投标人单位的 CA 印章。 （2）所有要求法定代表人签字的地方都应用法定代表人的 CA 印章。 若有委托代理人，且委托代理人没有 CA 锁，则投标文件需上传有手写签名的扫描件。
4.2.2	是否退还响应文件	否
5.1	开标时间和地点	开标时间：同投标截止时间 开标地点：兰考县公共资源交易中心网（http://ggzy.lankao.gov.cn/）
5.2	开标程序	本项目采用“远程不见面”开标方式, 投标人无需到兰考县公共资源交易中心现场参加开标会议。投标人应当在招标文件确定的投标截止时间前，登录远程开标大厅, 在线准时参加开标活动并进行投标文件解密、答疑澄清等。 投标人代表不到开标现场，应在投标文件上传截止时间前使用 CA 密钥对其电子投标文件完成远程解密，否则，投标人自行承担其投标文件不能开标的责任。（系统解密时长默认为 40 分钟，错过解密时长者视为自动放弃本次投标。） 因投标人原因造成投标文件未解密的，视为撤销其投标文件。部分投标人的投标文件未解密的，其他

		投标人的投标文件的开标会议可以继续进行。一个标段解密的投标文件不足三家时该标段不再继续进行。 开标程序： 1、主持人点击“开标”，解密开始倒计时。 2、投标人对所上传加密的投标文件在规定时间内进行解密。 3、解密时间结束后 5 分钟为质疑时间, 投标人可对开标会议提出质疑，无投标人提出质疑视为对开标会议无异议，开标结束。
6	资格审查小组的组建	由采购人委托授权代表负责对投标人资格进行审查。
7.1.1	评标委员会的组建	评标委员会构成：_5_人，其中采购人代表_1_人，有关经济、技术专家_4_人； 有关经济、技术专家确定方式：开标前从河南省政府采购评审专家库中随机抽取。
8.1	是否授权评标委员会确定中标人	否，推荐的中标候选人数量：3 名
8.3	履约保证金	本项目不收取
11	政府采购政策	本项目支持中小企业（监狱企业、残疾人福利性单位视同小型、微型企业）等政府采购政策。
12	需要补充的其他内容	
12.1	采购标的及所属行业	标的名称：第一标段：兰考县公安局物业服务项目 所属行业：物业管理 中小企业划分依据参见关于印发中小企业划型标准规定的通知（工信部联企业〔2011〕300 号） 物业管理：从业人员 1000 人以下或营业收入 5000 万元以下的为中小微型企业。其中，从业人员 300 人及以上，且营业收入 1000 万元及以上的为中型企业；从业人员 100 人及以上，且营业收入 500 万元及以上的为小型企业；从业人员 100 人以下或营业收入 500 万元以下的为微型企业。

12.2	最高限价	本项目最高限价： 第一标段：2283429.06 元/年，投标报价超过最高限价的按无效标处理。
12.3	付款方式	以合同约定为准
12.4	代理服务费	按照《河南省招标代理服务收费标准》的通知-豫招协[2023]002 号文件标准规定由中标人向采购代理机构支付。
12.5	质疑和投诉	投标人(供应商)向招标人(采购人)、招标代理机构(采购代理机构)提出质疑(异议)的方式为线上提起，并在规定时间内对投标人(供应商)的质疑函(异议书)进行回复。
12.6	硬件特征码	投标人必须承诺独立制作、修改和上传投标文件，因“硬件特征码一致”所造成的不良后果由投标人自行承担。
12.7	解释权	构成本招标文件的各个组成文件应互为解释，互为说明；如有不明确或不一致，构成合同文件组成内容的，以合同文件约定内容为准，且以专用合同条款约定的合同文件优先顺序解释；除招标文件中有特别规定外，仅适用于招标投标阶段的规定，按招标公告、投标人须知、评标办法、投标文件格式的先后顺序解释；同一组成文件中就同一事项的规定或约定不一致的，以编排顺序在后者为准；同一组成文件不同版本之间有不一致的，以形成时间在后者为准。按本款前述规定仍不能形成结论的，由采购人负责解释。
12.8	注意事项	各投标人(供应商)从参与项目交易开始至项目交易活动结束止，应时刻关注电子交易系统的项目进度和状态，特别是项目评审期间。由于自身原因错过变更通知、文件澄清、报价响应(自系统发起 30 分钟内做出)等重要信息的，后果由投标人(供应商)自行承担。

12.9	其它未尽事宜	按国家有关法律、法规执行。
------	--------	---------------

1. 总则

1.1 项目概况

1.1.1 根据《中华人民共和国政府采购法》等有关法律、法规和规章的规定，本招标项目已具备招标条件，现对本项目进行招标。

1.1.2 本招标项目采购人：见投标人须知前附表。

1.1.3 本招标项目采购代理机构：见投标人须知前附表。

1.1.4 本招标项目名称：见投标人须知前附表。

1.1.5 本招标项目编号：见投标人须知前附表。

1.1.6 本招标项目属性：见投标人须知前附表。

1.2 资金来源和落实情况

1.2.1 本招标项目资金来源：见投标人须知前附表。

1.2.2 本招标项目出资比例：见投标人须知前附表。

1.2.3 本招标项目资金落实情况：见投标人须知前附表。

1.3 采购内容、服务期限、服务地点和质量要求

1.3.1 本招标项目采购内容：见投标人须知前附表。

1.3.2 本招标项目服务期限：见投标人须知前附表。

1.3.3 本招标项目服务地点：见投标人须知前附表。

1.3.4 本招标项目质量要求：见投标人须知前附表。

1.4 投标人资格要求

1.4.1 投标人应具备承担本项目的资格条件：见投标人须知前附表。

1.4.2 本项目不接受联合体投标。

1.4.3 投标人不得存在下列情形之一：

- (1) 为采购人不具有独立法人资格的附属机构（单位）；
- (2) 为本项目提供招标代理服务的；
- (3) 与本项目的采购代理机构同为一个法定代表人的；
- (4) 与本项目的采购代理机构相互控股或参股的；
- (5) 与本项目的采购代理机构相互任职或工作的；
- (6) 被责令停业的；
- (7) 被暂停或取消投标资格的；
- (8) 财产被接管或冻结的；

(9) 在最近三年内有骗取中标或严重违约或重大质量问题的。

1.5 费用承担

投标人准备和参加投标活动发生的费用自理。

1.6 保密

参与招标投标活动的各方应对招标文件和投标文件中的商业和技术等秘密保密，违者应对由此造成的后果承担法律责任。

1.7 语言文字

除专用术语外，与招标投标有关的语言均使用中文。必要时专用术语应附有中文注释。

1.8 计量单位

所有计量均采用中华人民共和国法定计量单位。

1.9 踏勘现场

1.9.1 投标人须知前附表规定组织踏勘现场的，采购人按投标人须知前附表规定的时间、地点组织投标人踏勘项目现场。

1.9.2 投标人踏勘现场发生的费用自理。

1.9.3 除采购人的原因外，投标人自行负责在踏勘现场中所发生的人员伤亡和财产损失。

1.9.4 采购人在踏勘现场中介绍的项目场地和相关的周边环境情况，供投标人在编制投标文件时参考，采购人不对投标人据此作出的判断和决策负责。

1.10 投标预备会

1.10.1 投标人须知前附表规定召开投标预备会的，采购人按投标人须知前附表规定的时间和地点召开投标预备会，澄清投标人提出的问题。

1.10.2 投标人应按投标人须知前附表规定的时间和形式将提出的问题送达采购人。

1.11 分包

不允许。

1.12 偏离

投标人须知前附表允许投标文件偏离招标文件某些要求的，偏离应当符合招标文件规定的偏离范围和幅度。

2. 招标文件

2.1 招标文件的组成

本招标文件包括：

- （1）招标公告
- （2）投标人须知；
- （3）评标办法；
- （4）合同（样本）；
- （5）采购需求；
- （6）投标文件格式。

根据本章第 1.10 款、第 2.2 款和第 2.3 款对招标文件所作的澄清、修改，构成招标文件的组成部分。

2.2 招标文件的澄清

2.2.1 投标人应仔细阅读和检查招标文件的全部内容。如发现缺页或附件不全，应及时向采购人提出，以便补齐。如有疑问，应在投标人须知前附表规定的时间前在交易平台上进行提问，要求采购人对招标文件予以澄清。

2.2.2 招标文件的澄清将在投标人须知前附表规定的投标截止时间 15 天前在交易平台上发给所有下载招标文件的投标人，但不指明澄清问题的来源。

2.2.3 投标人在收到澄清后，应在投标人须知前附表规定的时间内在交易平台上回复确认已收到该澄清。

2.3 招标文件的修改

2.3.1 在投标截止时间 15 天前，采购人可以修改招标文件。如有修改，应在交易平台上发给所有下载招标文件的投标人。

2.3.2 投标人收到修改内容后，应在投标人须知前附表规定的时间内在交易平台上回复确认已收到该修改。

3. 投标文件

3.1 投标文件的组成

3.1.1 投标文件应包括下列内容：

- 一、投标函；
- 二、投标函附录；
- 三、法定代表人身份证明或授权委托书；
- 四、资格审查资料；

五、投标承诺函；

六、技术部分；

七、商务部分；

八、其他资料。

投标人在评标过程中作出的符合法律法规和招标文件规定的澄清确认，构成投标文件的组成部分。

3.2 投标报价

投标人的投标报价应综合考虑完成本项目全部采购内容进行报价，采购人额外不再支付任何费用，投标人不得以任何理由要求采购人增加合同价款。

投标人的报价应根据招标要求由投标人结合市场行情、本项目实际情况和自身实力，自主合理报价；

投标人在报价时应考虑服务期间的物价上涨、政策性调整等诸多因素以及由此引起的费用变动并计入报价；

投标人只能提交一个报价，采购人不接受任何选择报价。

3.3 投标有效期

3.3.1 在投标人须知前附表规定的投标有效期内，投标人不得要求撤销或修改其投标文件。

3.3.2 出现特殊情况需要延长投标有效期的，采购人以书面形式通知所有投标人延长投标有效期。投标人应予以书面答复，同意延长的，应相应延长其投标保证金（如有）的有效期，但不得要求或被允许修改其投标文件；投标人拒绝延长的，其投标失效。

3.4 投标保证金

见投标人须知前附表。

3.5 资格审查资料

见投标人须知前附表第 1.4.1 项。

3.6 备选投标方案

除投标人须知前附表另有规定外，投标人不得递交备选投标方案。允许投标人递交备选投标方案的，只有中标人所递交的备选投标方案方可予以考虑。评标委员会认为中标人的备选投标方案优于其按照招标文件要求编制的投标方案的，采购人可以接受该备选投标方案。

3.7 投标文件的编制

3.7.1 投标文件应按第六章“投标文件格式”使用兰考县公共资源交易系统投标文件制作专用工具软件编制。其中，开标一览表在满足招标文件实质性要求的基础上，可以提出比招标文件要求更有利于采购人的承诺。

3.7.2 投标文件应当对招标文件有关服务期限、服务地点、质量要求、采购内容等实质性内容作出响应。

3.7.3 投标文件全部采用电子文档，除投标人须知前附表另有规定外，投标文件所附证书证件均为原件扫描件，并采用单位数字证书，按招标文件要求在相应位置加盖电子印章。由投标人的法定代表人签字或加盖电子印章的，应附法定代表人身份证明，由代理人签字或加盖电子印章的，应附由法定代表人签署的授权委托书。签字或盖章的具体要求见投标人须知前附表。

4. 投标

4.1 投标文件的加密

网上上传的电子投标文件应使用数字证书认证并加密。

4.2 投标文件的递交

4.2.1 投标人应在投标人须知前附表第 2.2.2 项规定的投标截止时间前上传加密的电子投标文件到兰考县公共资源交易网会员系统指定位置。上传时必须得到电脑“上传成功”的确认。请投标人在上传时认真检查上传投标文件是否完整、正确。投标人因交易中心投标系统问题无法上传电子投标文件时，请在工作时间与兰考县公共资源交易中心联系。

4.2.2 除投标人须知前附表另有规定外，投标人所递交的投标文件不予退还。

4.3 投标文件的修改与撤回

4.3.1 投标人应在投标人须知前附表第 2.2.2 项规定的投标截止时间前，投标人可以修改或撤回已递交的投标文件，最终投标文件以投标截止时间前完成上传至兰考县公共资源交易中心交易系统最后一份投标文件为准。

4.3.2 修改的投标文件应按照本章第 3 条、第 4 条规定进行编制和递交。

5. 开标

5.1 开标时间和地点

5.1.1 采购人在投标人须知前附表第 2.2.2 项规定的投标截止时间（开标时间）

和投标人须知前附表规定的地点通过远程进行公开开标。投标人不需要到开标现场，只需根据要求进行远程解密。

5.1.2 投标人须在系统规定的解密时间内完成解密。

5.2 开标程序

本项目采用电子开标。到投标截止时间止，各投标人对加密的电子投标文件进行解密。解密完成后各投标人的电子投标文件的实质性内容将自动显示在网页中。投标人在投标截止时间前未上传电子投标文件的将视为放弃投标。

6. 资格审查

采购人将根据招标内容和特点组建资格审查小组，由采购人委托授权代表负责对投标人资格进行审查。

7. 评标

7.1 评标委员会

7.1.1 评标委员会由采购人代表和评审专家组成，成员人数应当为 5 人以上单数，对采购预算金额在 1000 万元以上或技术复杂或社会影响较大的采购项目，评标委员会成员人数应当为 7 人以上单数，其中评审专家不得少于成员总数的三分之二。评标委员会成员人数以及技术、经济等方面专家的确定方式见投标人须知前附表。

7.1.2 评标委员会成员有下列情形之一的，应当回避：

- (1) 采购人或投标人的主要负责人的近亲属；
- (2) 项目主管部门或者行政监督部门的人员；
- (3) 与投标人有经济利益关系，可能影响对投标公正评审的；
- (4) 曾因在招标、评标以及其他与招标投标有关活动中从事违法行为而受过行政处罚或刑事处罚的。

7.2 评标原则

评标活动遵循公平、公正、科学和择优的原则。

7.3 评标

评标委员会按照第三章“评标办法”规定的方法、评审因素、标准和程序对投标文件进行评审。第三章“评标办法”没有规定的方法、评审因素和标准，不作为评标依据。

8. 合同授予

8.1 定标方式

除投标人须知前附表规定评标委员会直接确定中标人外，采购人依据评标委员会推荐的中标候选人确定中标人，评标委员会推荐中标候选人的人数见投标人须知前附表。

8.2 中标通知

在本章第 3.3 款规定的投标有效期内，采购人以书面形式向中标人发出中标通知书，同时将中标结果通知未中标的投标人。中标通知书将作为进行合同谈判和签订的依据。

8.3 履约保证金

8.3.1 在签订合同前，中标人应按投标人须知前附表规定的金额、担保形式向采购人提交履约保证金。联合体中标的，其履约保证金由牵头人递交，并应符合投标人须知前附表规定的金额、担保形式要求。

8.3.2 中标人不能按本章第 8.3.1 项要求提交履约保证金的，视为放弃中标。

8.4 签订合同

采购人和中标人应当自中标通知书发出之日起 15 日内，根据招标文件和中标人的投标文件订立书面合同。中标人无正当理由拒签合同的，采购人取消其中标资格；给采购人造成的损失成交人还应当予以赔偿。

9. 废标和重新招标

9.1 有出现下列情形之一，将导致项目废标：

- (1) 符合专业条件的投标人或者对招标文件做实质性响应的投标人不足三家；
- (2) 出现影响采购公正的违法、违规行为的；
- (3) 投标人的报价均超过了采购预算，采购人不能支付的；
- (4) 因重大变故，采购任务取消的。

9.2 重新招标

废标后，除采购任务取消情形外，应当重新组织招标。

10. 纪律和监督

10.1 对采购人的纪律要求

根据《中华人民共和国政府采购法》第二十五条规定：采购人不得相互串通损害国家利益、社会公共利益和其他当事人的合法权益；不得以任何手段排斥其他投

标人参与竞争。

根据《中华人民共和国政府采购法实施条例》第九条规定：在政府采购活动中，采购人与投标人有下列利害关系之一的，应当回避：

- （一）参加采购活动前 3 年内与投标人存在劳动关系；
- （二）参加采购活动前 3 年内担任投标人的董事、监事；
- （三）参加采购活动前 3 年内是投标人的控股股东或者实际控制人；
- （四）与投标人的法定代表人或者负责人有夫妻、直系血亲、三代以内旁系血亲或者近姻亲关系；
- （五）与投标人有其他可能影响政府采购活动公平、公正进行的关系。

10.2 对投标人的纪律要求

根据《政府采购货物和服务招标投标管理办法》第三十六条规定：投标人应当遵循公平竞争的原则，不得恶意串通，不得妨碍其他投标人的竞争行为，不得损害采购人或者其他投标人的合法权益。

10.2.1 根据《中华人民共和国政府采购法实施条例》第七十四条规定有下列情形之一的，属于恶意串通：

- （1）投标人直接或者间接从采购人或者采购代理机构处获得其他投标人的相关情况并修改其投标文件或者响应文件；
- （2）投标人按照采购人或者采购代理机构的授意撤换、修改投标文件或者响应文件；
- （3）投标人之间协商报价、技术方案等投标文件或者响应文件的实质性内容；
- （4）属于同一集团、协会、商会等组织成员的投标人按照该组织要求协同参加政府采购活动；
- （5）投标人之间事先约定由某一特定投标人中标、成交；
- （6）投标人之间商定部分投标人放弃参加政府采购活动或者放弃中标、成交；
- （7）投标人与采购人或者采购代理机构之间、投标人相互之间，为谋求特定投标人中标、成交或者排斥其他投标人的其他串通行为。

10.2.2 根据《政府采购货物和服务招标投标管理办法》第三十七条规定：有下列情形之一的，视为投标人相互串通投标：

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

- (3) 不同投标人的投标文件载明的项目管理成员为同一人；
- (4) 不同投标人的投标文件异常一致或者投标报价呈规律性差异；
- (5) 不同投标人的投标文件相互混装；
- (6) 不同投标人的投标文件制作机器码一致。

10.2.3 投标人提供虚假材料谋取中标的，中标无效。并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，由工商行政管理机关吊销营业执照；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

10.3 对评标委员会成员的纪律要求

评标委员会成员不得收受他人的财物或者其他好处，不得向他人透漏对投标文件的评审和比较、中标候选人推荐情况以及评标有关的其他情况。在评标活动中，评标委员会成员不得擅自离职守，影响评标程序正常进行，不得使用第三章“评标办法”没有规定的评审因素和标准进行评标。

10.4 对与评标活动有关的工作人员的纪律要求

与评标活动有关的工作人员不得收受他人的财物或者其他好处，不得向他人透漏对投标文件的评审和比较、中标候选人推荐情况以及评标有关的其他情况。在评标活动中，与评标活动有关的工作人员不得擅自离职守，影响评标程序正常进行。

10.5 质疑的提出与接收

投标人认为招标文件、招标过程和中标结果使自己的权益受到损害的，可以根据《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国政府采购法实施条例》和《政府采购质疑和投诉办法》的有关规定，依法向采购人或其委托的采购代理机构提出质疑。

质疑投标人应按照财政部制定的《政府采购质疑函范本》格式（附件1）和《政府采购质疑和投诉办法》的要求，在法定质疑期内一次性提出针对同一采购程序环节的质疑。

质疑函的内容及形式应符合《政府采购质疑和投诉办法》第十二条的规定。

超出法定质疑期提交的质疑将被拒绝。

10.6 投诉

质疑投标人对采购人、采购代理机构的答复不满意，或者采购人、采购代理机构未在规定时间内作出答复的，可以在答复期满后15个工作日内向《政府采购质疑

和投诉办法》第六条规定的财政部门提起投诉。

11. 政府采购政策

需落实的政府采购政策：见投标人须知前附表。

12. 需要补充的其他内容

需要补充的其他内容：见投标人须知前附表。

附件 1：质疑函范本

质疑函

一、质疑投标人基本信息

质疑投标人：_____

地址：_____ 邮编：_____

联系人：_____ 联系电话：_____

授权代表：_____

联系电话：_____

地址：_____ 邮编：_____

二、质疑项目基本情况

质疑项目的名称：_____

质疑项目的编号：_____ 包号：_____

采购人名称：_____

采购文件获取日期：_____

三、质疑事项具体内容

质疑事项 1：_____

事实依据：_____

法律依据：_____

质疑事项 2

.....

四、与质疑事项相关的质疑请求

请求：_____

签字(签章)：

公章：

日期：

质疑函制作说明：

1. 投标人提出质疑时，应提交质疑函和必要的证明材料。
2. 质疑投标人若委托代理人进行质疑的，质疑函应按要求列明“授权代表”的有关内容，并在附件中提交由质疑投标人签署的授权委托书。授权委托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。
3. 质疑投标人若对项目的某一分包进行质疑，质疑函中应列明具体分包号。
4. 质疑函的质疑事项应具体、明确，并有必要的事实依据和法律依据。
5. 质疑函的质疑请求应与质疑事项相关。
6. 质疑投标人为自然人的，质疑函应由本人签字；质疑投标人为法人或者其他组织的，质疑函应由法定代表人、主要负责人，或者其授权代表签字或者盖章，并加盖公章。

附件 2:

河南省政府采购合同融资政策告知函

各投标人:

欢迎贵公司参与河南省政府采购活动!

政府采购合同融资是河南省财政厅支持中小微企业发展,针对参与政府采购活动的投标人融资难、融资贵问题推出的一项融资政策。贵公司若成为本次政府采购项目的中标成交人,可持政府采购合同向金融机构申请贷款,无需抵押、担保,融资机构将根据《河南省政府采购合同融资工作实施方案》(豫财购〔2017〕10号),按照双方自愿的原则提供便捷、优惠的贷款服务。

贷款渠道和提供贷款的金融机构,可在河南省政府采购网“河南省政府采购合同融资平台”查询联系。

附件 3

统计上大中小微型企业划分标准

行业名称	指标名称	计量单位	大型	中型	小型	微型
农、林、牧、渔业	营业收入 (Y)	万元	$Y \geq 20000$	$500 \leq Y < 20000$	$50 \leq Y < 500$	$Y < 50$
工业 *	从业人员 (X)	人	$X \geq 1000$	$300 \leq X < 1000$	$20 \leq X < 300$	$X < 20$
	营业收入 (Y)	万元	$Y \geq 40000$	$2000 \leq Y < 40000$	$300 \leq Y < 2000$	$Y < 300$
建筑业	营业收入 (Y)	万元	$Y \geq 80000$	$6000 \leq Y < 80000$	$300 \leq Y < 6000$	$Y < 300$
	资产总额 (Z)	万元	$Z \geq 80000$	$5000 \leq Z < 80000$	$300 \leq Z < 5000$	$Z < 300$
批发业	从业人员 (X)	人	$X \geq 200$	$20 \leq X < 200$	$5 \leq X < 20$	$X < 5$
	营业收入 (Y)	万元	$Y \geq 40000$	$5000 \leq Y < 40000$	$1000 \leq Y < 5000$	$Y < 1000$
零售业	从业人员 (X)	人	$X \geq 300$	$50 \leq X < 300$	$10 \leq X < 50$	$X < 10$
	营业收入 (Y)	万元	$Y \geq 20000$	$500 \leq Y < 20000$	$100 \leq Y < 500$	$Y < 100$
交通运输业 *	从业人员 (X)	人	$X \geq 1000$	$300 \leq X < 1000$	$20 \leq X < 300$	$X < 20$
	营业收入 (Y)	万元	$Y \geq 30000$	$3000 \leq Y < 30000$	$200 \leq Y < 3000$	$Y < 200$
仓储业*	从业人员 (X)	人	$X \geq 200$	$100 \leq X < 200$	$20 \leq X < 100$	$X < 20$
	营业收入 (Y)	万元	$Y \geq 30000$	$1000 \leq Y < 30000$	$100 \leq Y < 1000$	$Y < 100$
邮政业	从业人员 (X)	人	$X \geq 1000$	$300 \leq X < 1000$	$20 \leq X < 300$	$X < 20$
	营业收入 (Y)	万元	$Y \geq 30000$	$2000 \leq Y < 30000$	$100 \leq Y < 2000$	$Y < 100$
住宿业	从业人员 (X)	人	$X \geq 300$	$100 \leq X < 300$	$10 \leq X < 100$	$X < 10$
	营业收入 (Y)	万元	$Y \geq 10000$	$2000 \leq Y < 10000$	$100 \leq Y < 2000$	$Y < 100$
餐饮业	从业人员 (X)	人	$X \geq 300$	$100 \leq X < 300$	$10 \leq X < 100$	$X < 10$
	营业收入 (Y)	万元	$Y \geq 10000$	$2000 \leq Y < 10000$	$100 \leq Y < 2000$	$Y < 100$
信息传输业 *	从业人员 (X)	人	$X \geq 2000$	$100 \leq X < 2000$	$10 \leq X < 100$	$X < 10$
	营业收入 (Y)	万元	$Y \geq 100000$	$1000 \leq Y < 100000$	$100 \leq Y < 1000$	$Y < 100$

软件和信息技术服务业	从业人员 (X)	人	$X \geq 300$	$100 \leq X < 300$	$10 \leq X < 100$	$X < 10$
	营业收入 (Y)	万元	$Y \geq 10000$	$1000 \leq Y < 10000$	$50 \leq Y < 1000$	$Y < 50$
房地产开发经营	营业收入 (Y)	万元	$Y \geq 20000$	$1000 \leq Y < 20000$	$100 \leq Y < 1000$	$Y < 100$
	资产总额 (Z)	万元	$Z \geq 10000$	$5000 \leq Z < 10000$	$2000 \leq Z < 5000$	$Z < 2000$
物业管理	从业人员 (X)	人	$X \geq 1000$	$300 \leq X < 1000$	$100 \leq X < 300$	$X < 100$
	营业收入 (Y)	万元	$Y \geq 5000$	$1000 \leq Y < 5000$	$500 \leq Y < 1000$	$Y < 500$
租赁和商务服务业	从业人员 (X)	人	$X \geq 300$	$100 \leq X < 300$	$10 \leq X < 100$	$X < 10$
	资产总额 (Z)	万元	$Z \geq 12000$	$8000 \leq Z < 12000$	$100 \leq Z < 8000$	$Z < 100$
其他未列明行业 *	从业人员 (X)	人	$X \geq 300$	$100 \leq X < 300$	$10 \leq X < 100$	$X < 10$

说明：1. 大型、中型和小型企业须**同时满足所列指标的下限**，否则下划一档；微型企业只须满足所列指标中的一项即可。

2. 附表中各行业的范围以《国民经济行业分类》（GB/T4754-2017）为准。**带*的项为行业组合类别**，其中，工业包括采矿业，制造业，电力、热力、燃气及水生产和供应业；交通运输业包括道路运输业，水上运输业，航空运输业，管道运输业，多式联运和运输代理业、装卸搬运，不包括铁路运输业；仓储业包括通用仓储，低温仓储，危险品仓储，谷物、棉花等农产品仓储，中药材仓储和其他仓储业；信息传输业包括电信、广播电视和卫星传输服务，互联网和相关服务；其他未列明行业包括科学研究和技术服务业，水利、环境和公共设施管理业，居民服务、修理和其他服务业，社会工作，文化、体育和娱乐业，以及房地产中介服务，其他房地产业等，不包括自有房地产经营活动。

3. 企业划分指标以现行统计制度为准。

（1）从业人员，是指期末从业人员数，没有期末从业人员数的，采用全年平均人员数代替。

（2）营业收入，工业、建筑业、限额以上批发和零售业、限额以上住宿和餐饮业以及其他设置主营业务收入指标的行业，采用主营业务收入；限额以下批发与零售业企业采用商品销售额代替；限额以下住宿与餐饮业企业采用营业额代替；农、林、牧、渔业企业采用营业总收入代替；其他未设置主营业务收入的行业，采用营业收入指标。

(3) 资产总额，采用资产总计代替。

第三章 评标办法

评标办法前附表

条款号		评审因素	评审标准
2.1.1	资格 评审 标准	满足《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定	符合第二章“投标人须知 ” 规定
		落实政府采购政策需满足的资格要求	符合第二章“投标人须知 ” 规定
		本项目的特定资格要求	符合第二章“投标人须知 ” 规定
		其他	符合第二章“投标人须知 ” 规定
		注：按前附表 1.4.1 要求，在投标文件中附相关资料的复印件或原件，评标时以投标文件的复印件或原件为准。投标人必须在投标文件中附相应的原件或复印件，复印件或原件必须清晰，否则由投标人承担所造成的后果；如果缺项，则该项不予认可。	
2.1.2	符合性 评审 标准	供应商名称	与营业执照等证明文件一致
		投标文件签字盖章	按招标文件要求签字、盖章
		投标报价	只能有一个有效报价
		服务内容	符合“供应商须知前附表”第 1.3.1 项规定
		服务期限	符合“供应商须知前附表”第 1.3.2 项规定
		服务地点	符合“供应商须知前附表”第 1.3.3 项规定
		服务质量	符合“供应商须知前附表”第 1.3.4 项规定
		投标承诺函	符合招标文件要求
		投标有效期	符合招标文件要求
条款号		条款内容	编列内容

2.2.1		分值构成 (总分 100 分)	(1) 报价部分: 15 分 (2) 技术部分: 55 分 (3) 商务部分: 30 分
条款号		评分因素	评分标准
2.2.2 (1)	报价部分 (15 分)	投标报价 评分标准 15 分	1、价格分采用低价优先法计算,即通过资格性和符合性审查且投标价格最低的投标报价为评标基准价,其价格得分为满分 15 分。 2、其他投标人的价格分统一按照下列公式计算: 投标报价得分= (评标基准价 / 投标报价) ×15 注: 1、本项目专门面向中小(监狱、残疾人福利性单位)企业采购,评审时不再进行价格扣除。 2、价格分计算保留小数点后两位。 3、评标委员会认为投标人报价明显低于其他合格投标人的报价,有可能影响产品或服务的质量或者不能诚信履约的,应当要求其在评审现场合理时间内提供书面说明,必要时提供相关证明材料;投标人不能证明其报价合理性的,评标委员会应当将其作为无效投标或者无效响应处理。
2.2.2 (2)	技术部分 (55 分)	物业管理 整体设想 及策划 (7 分)	以满意服务为核心,靠优质的服务,赢得荣誉,力求达到科学管理,提高服务质量的原则进行策划项目实施方案,进行评分;方案全面、目标明确,切合实际、合理可行得 7 分;方案较全面、目标较明确,较合理可行得 5 分;方案一般全面、一般合理可行得 3 分;方案表述不齐全、内容与实际不相符得 1 分;未提供者不得分。
		服务方案 (7 分)	针对本项目提供建筑物的维修、养护和管理,设施、设备的维修、养护和管理,公共环境卫生,公共绿地的养护和管理等相关的服务方案,进行评分;方案全面、目标明确,切合实际、合理可行得 7 分;

			方案较全面、目标较明确，较合理可行得 5 分；方案一般全面、一般合理可行得 3 分；方案表述不齐全、内容与实际不相符得 1 分；未提供者不得分。
		服务人员配置及细则（7 分）	针对本项目提供建筑物的维修、养护和管理，设施、设备的维修、养护和管理，公共环境卫生，公共绿地的养护和管理的人员配备、岗位设置及细则，进行评分；人员配备齐全符合要求，岗位设置及细则合理，完全满足项目需求要求：7 分；人员配备齐全较符合要求，岗位设置及细则较合理，较满足项目需求要求：5 分；人员配备一般齐全，岗位设置及细则一般合理，一般满足项目需求书要求：3 分；不全面、不具有针对性、切实可行的得 1 分；未提供者不得分。
		投标企业机构设置及制度（7 分）	投标企业机构设置及制度，各分项管理服务制度，机构岗位工资设置方案，档案管理方案等制度，进行评分；内容全面、目标明确，切合实际、合理可行得 7 分；内容较全面、较合理可行得 5 分；内容一般全面、一般合理可行得 3 分；内容表述不齐全、内容与实际不相符得 1 分；未提供者不得分。
		质量控制方案（7 分）	针对本项目提供建筑物的维修、养护和管理，设施、设备的维修、养护和管理，公共环境卫生，公共绿地的养护和管理的质量控制与检查考核工作的相应措施方案，进行评分；方案全面、目标明确，切合实际、合理可行得 7 分；方案较全面、目标较明确，较合理可行得 5 分；方案一般全面、一般合理可行得 3 分；方案表述不齐全、内容与实际不相符得 1 分；未提供者不得分。

		物资控制措施 (5 分)	针对本项目提供建筑物的维修、养护和管理，设施、设备的维修、养护和管理，公共环境卫生，公共绿地的养护和管理各货物组织控制措施及对本项目的高效有序进行提供相应服务保证措施方案，进行评分；方案全面、目标明确，切合实际、合理可行得 5 分；方案一般全面、一般合理可行得 3 分；方案表述不齐全、内容与实际不相符得 1 分；未提供者不得分。
		人员培训方案 (5 分)	针对本项目提供建筑物的维修、养护和管理，设施、设备的维修、养护和管理，公共环境卫生，公共绿地的养护和管理各岗前培训及在岗培训的方案完善、合理情况，进行评分；方案全面、目标明确，切合实际、合理可行得 5 分；方案一般全面、一般合理可行得 3 分；方案表述不齐全、内容与实际不相符得 1 分；未提供者不得分。
		文明服务方案及措施 (5 分)	针对本项目提供建筑物的维修、养护和管理，设施、设备的维修、养护和管理，公共环境卫生，公共绿地的养护和管理的文明服务方案以及激励机制、监督机制、自我约束机制等措施方案，进行评分；方案全面、目标明确，切合实际、合理可行得 5 分；方案一般全面、一般合理可行得 3 分；方案表述不齐全、内容与实际不相符得 1 分；未提供者不得分。
		拟投入管理项目的设备、设施 (5 分)	针对本项目提供建筑物的维修、养护和管理，设施、设备的维修、养护和管理，公共环境卫生，公共绿地的养护和管理拟投入管理项目的设备、设施情况，进行评分；设备设施配备齐全符合要求，岗位设置及细则合理，完全满足项目需求要求：5 分；设备设施配备齐全，岗位设置及细则较为合理，一般满足项目需求书要求：3 分；不全面、不具有针对性、切实可行的得 1 分；未提供者不得分。

2.2.2 (3)	商务部分 (30分)	拟安排的项目经理情况 (4分)	项目经理具有物业管理师（员）职业资格或物业相关岗位培训证书或技能等级证书的，得4分，未提供者不得分。 注：提供人员证书及近3个月社保证明扫描件。
		拟安排的项目主要团队成员情况（项目经理除外） (7分)	项目团队成员具有物业管理师（员）证书或物业相关岗位培训证书或电工证书或企业人力资源管理师证书的，每有一人具备得1分，最高得7分。 注：提供人员证书。
		服务及优惠承诺 (9分)	1、承诺服从采购人工作计划安排，确保服务期限内完工并积极配合相关服务工作等方面所做出的承诺情况，进行评分；承诺全面、针对性强、切实可行的，得3分；较全面、针对性较强、较切实可行的得2分；不全面、不具有针对性、切实可行的得1分；未提供者不得分。 2、针对本项目提供的难点问题分析及其解决办法等方面所做出的承诺情况，进行评分；承诺全面、针对性强、切实可行的，得3分；较全面、针对性较强、较切实可行的得2分；不全面、不具有针对性、切实可行的得1分；未提供者不得分。 3、针对本项目提供的有利于采购人的实质性内容和优惠及服务承诺，进行评分；承诺全面、针对性强、切实可行的，得3分；较全面、针对性较强、较切实可行的得2分；不全面、不具有针对性、切实可行的得1分；未提供者不得分。
		荣誉 (10分)	自2022年1月1日以来，投标人获得物业主管部门或国内依法登记注册的协会（学会）颁发的荣誉证书，每提供一项得5分，本项最高得10分。 注：提供获证证书红头文件扫描件。

1. 评标方法

本次评标采用综合评分法。评标委员会对满足招标文件实质性要求的投标文件，按照本章第 2.2 款规定的评分标准进行打分，并按得分由高到低顺序推荐中标候选人，但投标报价低于其成本的除外。综合评分相等时，以投标报价低的优先；投标报价也相等的，由采购人自行确定。

2. 评审标准

2.1 初步评审标准

2.1.1 资格评审标准：见评标办法前附表。

2.1.2 符合性评审标准：见评标办法前附表。

2.2 分值构成与评分标准

2.2.1 分值构成：见评标办法前附表。

2.2.2 评分标准：见评标办法前附表。

3. 评标程序

3.1 资格审查

资格审查小组依据本章资格审查表规定的标准对投标文件进行资格审查，以确定投标人是否具备投标资格，有一项不符合评审标准的，资格审查小组应当认定其投标无效，合格投标人不足 3 家的，不得评标。

3.2 初步评审

3.2.1 评标委员会依据本章第 2.1 款规定的标准对投标文件进行形式评审及响应性评审。有一项不符合评审标准的，作无效标处理。

3.2.2 投标人有以下情形之一的，其投标作无效标处理：

- (1) 第二章“投标人须知”第 1.4.3 项规定的任何一种情形的；
- (2) 串通投标或弄虚作假或有其他违法行为的；
- (3) 不按评标委员会要求澄清、说明或补正的。

3.2.3 投标报价有算术错误的，评标委员会按以下原则对投标报价进行修正，修正的价格经投标人书面确认后具有约束力。投标人不接受修正价格的，其投标作无效标处理。

- (1) 投标文件中的大写金额与小写金额不一致的，以大写金额为准；
- (2) 总价金额与依据单价计算出的结果不一致的，以单价金额为准修正总价，

但单价金额小数点有明显错误的除外。

3.3 详细评审

3.3.1 评标委员会按本章第 2.2 款规定的量化因素和分值进行打分，并计算出综合评估得分。

(1) 按本章第 2.2.2 (1) 目规定的评审因素和分值对报价部分计算出得分 A；

(2) 按本章第 2.2.2 (2) 目规定的评审因素和分值对技术部分计算出得分 B。

(3) 按本章第 2.2.2 (3) 目规定的评审因素和分值对商务部分计算出得分 B。

3.3.2 评分分值计算保留小数点后两位，小数点后第三位“四舍五入”。

3.3.3 投标人得分=A+B。

3.3.4 计分最终结果以所有评委打分的平均值为准。依据《政府采购货物和服务招标投标管理办法》（财政部令第 87 号）第六十条规定，若某投标人的评标报价明显低于其他有效投标人评标报价，有可能影响服务质量或者不能诚信履约的，评标委员会有权要求该投标人在评标现场对其报价的合理性作出书面说明，并提供相关证明材料，否则作为无效投标处理。

3.4 投标文件的澄清和补正

3.4.1 在评标过程中，评标委员会可以书面形式要求投标人对所提交投标文件中不明确的内容进行书面澄清或说明，或者对细微偏差进行补正。评标委员会不接受投标人主动提出的澄清、说明或补正。

3.4.2 澄清、说明和补正不得改变投标文件的实质性内容（算术性错误修正的除外）。投标人的书面澄清、说明和补正属于投标文件的组成部分。

3.4.3 评标委员会对投标人提交的澄清、说明或补正有疑问的，可以要求投标人进一步澄清、说明或补正，直至满足评标委员会的要求。

3.5 评标结果

3.5.1 除第二章“投标人须知”前附表授权直接确定中标人外，评标委员会按照得分高到低的顺序推荐中标候选人。

3.5.2 评标委员会完成评标后，由应当向采购人提交书面评标报告。

第四章 合同（样本）

（以实际签订的合同文本为准）

合同编号：

物业管理委托合同

甲方：_____

乙方：_____

甲方（采购人）：_____

乙方（供应商）：_____

根据《中华人民共和国民法典》及相关法律法规的规定，甲乙双方在平等、自愿、公平、诚实信用的基础上，就_____事宜，经协商一致，订立本合同。

一、服务内容

乙方负责甲方_____区域的物业管理服务，包括但不限于_____区域综合管理、房屋日常养护维修、秩序维护与安全管理服务、环境卫生保洁服务、绿化养护服务等。

二、服务期限

本合同服务期限自_____年____月____日起至_____年____月____日止。合同期满后，双方如无异议，则自动延续_____。

三、双方权利义务

（一）甲方权利义务

1. 有权对乙方的服务质量进行监督和检查，提出合理的整改意见和建议。
2. 按照本合同约定向乙方支付服务费用。
3. 为乙方提供必要的工作条件和协助，包括但不限于提供办公场地、水电等。

（二）乙方权利义务

1. 按照本合同约定的服务内容、标准和要求，提供优质、高效的物业管理服务。
2. 配备足够的专业人员，确保服务的正常开展。
3. 定期向甲方汇报服务工作情况，接受甲方的监督和检查。
4. 因乙方原因给甲方或第三方造成损失的，应承担赔偿责任。
5. 中标企业需按照业主要求代缴项目相关费用，实际发生的金额由中标单位和业主在合同中另行约定。

四、服务费用及支付方式

1. 服务费用：本项目物业管理服务费用为每月人民币_____元（大写：_____）。
2. 支付方式：甲方应在每月 15 日前，将上月的服务费用支付至乙方指定的银行账户。

3. 乙方收款账户信息：

开户银行：_____

银行账号：_____

五、违约责任

1. 若甲方未按照本合同约定支付服务费用，每逾期一日，应按照未支付金额的_____%向乙方支付违约金。逾期超过____日的，乙方有权暂停服务直至甲方支付费用及违约金。

2. 若乙方未按照本合同约定的服务内容、标准和要求提供服务，甲方有权要求乙方限期整改。若乙方经整改后仍不符合要求，甲方有权扣除相应的服务费用，甚至解除本合同，并要求乙方按照合同总金额的_____%向甲方支付违约金。

六、争议解决

本合同在履行过程中发生的争议，由双方协商解决；协商不成的，任何一方均有权向合同签订地有管辖权的人民法院提起诉讼。

七、其他条款

1. 本合同自双方签字（或盖章）之日起生效。

2. 本合同一式两份，甲乙双方各执一份，具有同等法律效力。

3. 本合同未尽事宜，可由双方另行签订补充协议。补充协议与本合同具有同等法律效力。

甲方（盖章）：_____乙方（盖章）：_____

法定代表人（签字）：_____法定代表人（签字）：_____

签订日期：_____年____月____日 签订日期：_____年____月____日

第五章 采购需求

服务要求

(1) 包1服务要求:

项目范围:兰考县公安局局机关、执法办案管理中心、巡警大队、经侦大队、看守所、拘留所及18个派出所。

物业管理服务范围:

1、建筑物的维修、养护和管理

屋顶、承重墙体、楼面、门厅、房屋门窗、各类通道、车库、广场道路、室外管道、窨井等。

2、设施、设备的维修、养护和管理

中央空调(只维护不包括维修)、变配电室、照明、给排水系统、泵房、水箱、备用电源、其他。

3、公共环境卫生

公共部位的清扫、保洁、垃圾清运等。

4、公共绿地的养护和管理

公共绿地、花木、建筑小品。

物业管理服务质量:

1、建筑物及设施设备的维修、养护:检修维护人员应每天对建筑物和设施设备进行巡视,进行日常管理和维修养护,检修记录和保养记

录应齐全;保证建筑物本体完好,设施设备整洁,标示明显,状态良好,运行安全。

2、办公及公共环境;建立环境卫生管理制度并认真落实,实行标准化清扫、保洁,由专人负责检查、监督,楼梯、扶手、大厅、走廊、

电梯间、地下室、道路等所有公共区域保持清洁,无随意堆放杂物和

占用,不见废弃物、污渍、卫生间洁净无异味、无积水,确保大楼公共区域容貌整洁。

3、绿化及花草的养护:定期对绿化和花草浇水、施肥、打药、除草、修剪,保持美观。

物业服务人员要求:

不低于50人,其中保洁员40人、水电工2人、绿化工2人、管理人员及司机6人

物业管理服务企业应具有从事物业管理服务的相应资质;物业管理服务制度完善,配备管理服务人员和服务设施,建立 24 小时值班制度;技术人员必须具有相关专业的上岗证书,持证上岗;管理服务人员应按规定统一着装,行为言行规范,服务主动。

第六章 投标文件格式

_____（项目名称）

投 标 文 件

投标人：_____（电子公章）

法定代表人或其委托代理人：_____（电子签章）

_____年_____月_____日

目 录

- 一、投标函；
- 二、投标函附录；
- 三、法定代表人身份证明或授权委托书；
- 四、资格审查资料；
- 五、投标承诺函；
- 六、技术部分；
- 七、商务部分；
- 八、其他资料。

一、投标函

_____（采购人名称）：

1. 我方已仔细研究了_____（项目名称）_____（标段）招标文件的全部内容，投标报价为（大写）_____小写：_____元/年，服务期限：_____，质量要求：_____，服务地点：_____，并按合同约定履行义务。

2. 我方的投标文件包括下列内容：

- （1）投标函；
- （2）投标函附录；
- （3）法定代表人身份证明或授权委托书；
- （4）资格审查资料；
- （5）投标承诺函；
- （6）技术部分；
- （7）商务部分；
- （8）其他资料。

投标文件的上述组成部分如存在内容不一致的，以投标函为准。

3. 我方承诺响应招标文件的全部要求。

4. 我方承诺在招标文件规定的投标有效期内不撤销投标文件。

5. 如我方中标，我方承诺：

- （1）在收到中标通知书后，在中标通知书规定的期限内与你方签订合同；
- （2）在签订合同时不向你方提出附加条件；
- （3）按照招标文件要求提交履约保证金（如有）；
- （4）在合同约定的期限内完成合同规定的全部义务。

6. 我方在此声明，所递交的投标文件及有关资料内容完整、真实和准确，且不存在第二章“投标人须知”第1.4.3项规定的任何一种情形。

7. _____（其他补充说明）。

投标人：_____（电子公章）

法定代表人或其委托代理人：_____（电子签章）

_____年_____月_____日

二、投标函附录

（一）开标一览表

项目名称	
标段	
投标人名称	
投标报价（元/年）	大写： 小写：
服务期限	
服务地点	
质量要求	
投标有效期	
备注	

投标人：_____（电子公章）

法定代表人或其委托代理人：_____（电子签章）

_____年_____月_____日

（二）投标报价明细表

序号	岗位配置/费用明细	拟派人数	人员费用（元/人/月）	合计（元/年）	备注
1	此处根据“第五章采购需求”自行填写		人员费用应包含但不限于基本工资及补助、奖金等其他应涵盖费用。		
2					
3					
...					
	投标人根据自身情况及采购需求自行填列本表，报价应包括但不限于人员费用、其他费用、税费、利润等。				
总计	/		/		

1、投标人根据“第五章采购需求”中的服务要求、人员要求自行填报本表。

2、投标人总报价为全包报价，即针对招标文件规定的全部要求而发生的（包含设备及人员的费用）以及伴随的其它服务费等的全部成本、保险、税金及利润，并考虑了应承担的风险及相关费用。

3、投标人根据自身情况及采购需求自行填列本表，报价应包括但不限于人

员费用、其他费用、税费、利润等。若不填报，默认投标人总报价包含以上费用，由此引起的不利影响由投标人自行承担。

投标人：_____（电子公章）

法定代表人或其委托代理人：_____（电子签章）

_____年_____月_____日

三、法定代表人身份证明或授权委托书

（一）法定代表人身份证明

投标人名称：_____

单位性质：_____

地 址：_____

成立时间：_____年_____月_____日

经营期限：_____

姓名：_____ 性别：_____ 年龄：_____ 职务：_____

系_____（投标人名称）的法定代表人。

特此证明。

注：附法定代表人身份证件

投标人：_____（电子公章）

_____年_____月_____日

（二）授权委托书

本人_____（姓名）系_____（投标人名称）的法定代表人，现委托_____（姓名）为我方代理人。代理人根据授权，以我方名义签署、澄清、说明、补正、递交、撤回、修改_____（项目名称）投标文件、签订合同和处理有关事宜，其法律后果由我方承担。

委托期限：_____。

代理人无转委托权。

注：附授权委托人身份证件

投标人：_____（电子公章）

法定代表人：_____（电子签章）

_____年_____月_____日

四、资格审查资料

包括但不限于营业执照（或事业单位登记证书等投标人身份证明材料）、资质证书、财务状况报告、纳税证明、社会保险证明、信用查询等，详见投标人须知前附表第 1.4.1 项。

五、投标承诺函

致：_____（采购人）

我公司作为本次采购项目的投标人，根据招标文件要求，现郑重承诺如下：

一、具备《中华人民共和国政府采购法》第二十二条第一款和本项目规定的条件：

- （一）具有独立承担民事责任的能力；
- （二）具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度；
- （三）具有履行合同所必需的设备和专业技术能力；
- （四）有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录；
- （五）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；
- （六）法律、行政法规规定的其他条件；
- （七）根据采购项目提出的特殊条件。

二、完全接受和满足本项目招标文件中规定的实质性要求，如对招标文件有异议，已经在投标文件提交截止时间届满前依法进行维权。参加投标视为对招标文件无任何异议。

三、参加本次采购活动，不存在与单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系的其他投标人参与同一合同项下的政府采购活动的行为。参加投标视为对招标文件无任何异议。

四、参加本次采购活动，不存在为采购项目提供整体设计、规范编制或者项目管理、监理、检测等其他服务的行为。

五、参加本次采购活动，不存在和其他投标人在同一合同项下的采购项目中，同时委托同一个自然人作为代理人的行为。

六、投标人参加本次采购活动要求在近三年内投标人和其法定代表人没有行贿犯罪行为。

七、参加本次采购活动，不存在联合体投标。

八、投标文件中提供的能够给予我公司带来优惠、好处的任何材料资料和技术、服务、商务等响应承诺情况都是真实的、有效的、合法的。

九、存在以下行为之一的愿意接受相关部门的处理：

- （一）投标有效期内撤销投标文件的；
- （二）在采购人确定中标人以前放弃中标候选资格的；
- （三）由于中标人的原因未能按照招标文件的规定与采购人签订合同；
- （四）由于中标人的原因未能按照招标文件的规定交纳履约保证金（如有）；
- （五）在投标文件中提供虚假材料谋取中标；
- （六）与采购人、其他投标人或者采购代理机构恶意串通的；
- （七）投标有效期内，投标人在政府采购活动中有违法、违规、违纪行为。

由此产生的一切法律后果和责任由我公司承担。我公司声明放弃对此提出任何异议和追索的权利。

本公司对上述承诺的内容事项真实性负责。如经查实上述承诺的内容事项存在虚假，我公司愿意接受以提供虚假材料谋取中标追究法律责任。

投标人：_____（电子公章）

法定代表人：_____（电子签章）

_____年_____月_____日

六、技术部分

(格式自拟)

(一) 物业管理整体设想及策划

(二) 服务方案

(三) 服务人员配置及细则

(四) 投标企业机构设置及制度

(五) 质量控制方案

(六) 物资控制措施

(七) 人员培训方案

(八) 文明服务方案及措施

(九) 拟投入管理项目的设备、设施

七、商务部分

（一）拟安排的项目团队情况

序号	姓名	性别	年龄	职称			拟在本项目中担任的职务	备注

(二) 项目团队主要人员简历表

姓 名		年 龄		专 业	
职 称		职 务		拟在本合同 项目担任职务	
毕业学校	_____年_____月毕业于_____学校____系(科)，学制_____年				
经 历					
时 间	工作经历		担任何职		备 注

注：与评分有关的证明材料附后。

（三）服务及优惠承诺

（格式自拟）

（四）投标人其他证明资料

投标人根据自身实际情况，结合招标文件的要求提供相关材料自行编制，格式自拟。

八、其他资料

（一）硬件特征码承诺函

我单位_____（投标人名称）在参加_____（项目名称）投标活动中，作出以下承诺：我公司独立制作、修改、上传投标文件，并承担因“硬件特征码一致”所造成的不良后果，并接受行政主管部门的处罚。

投标人：_____（电子公章）

法定代表人或其委托代理人：_____（电子签章）

_____年_____月_____日

（二）反商业贿赂承诺书

我公司承诺：

在_____（项目名称）招标活动中，我公司保证做到：

一、公平竞争参加本次招标活动。

二、杜绝任何形式的商业贿赂行为。不向国家工作人员、代理机构工作人员、评审专家及其亲属提供礼品礼金、有价证券、购物券、回扣、佣金、咨询费、劳务费、赞助费、宣传费、宴请；不为其报销各种消费凭证，不支付其旅游、娱乐等费用。

三、若出现上述行为，我公司及参与投标的工作人员愿意接受按照国家法律法规等有关规定给予的处罚。

投标人：_____（电子公章）

法定代表人或其委托代理人：_____（电子签章）

_____年_____月_____日

（三）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，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）；承接企业为____（企业名称），从业人员____人，营业收入为____万元，资产总额为____万元，属于____（中型企业、小型企业、微型企业）；

2. ____（标的名称），属于____（采购文件中明确的所属行业）；承接企业为____（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：_____（电子公章）

_____年____月____日

注：

- 1、本项目专门面向中小（监狱、残疾人福利性单位）企业采购，投标人应提供《中小企业声明函》。
- 2、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。

（四）残疾人福利性单位声明函（如有）

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

本单位对上述声明的真实性负责。如有虚假，将依法承担相应责任。

投标人：_____（电子公章）

_____年_____月_____日

注：属于残疾人福利性单位的填写，不属于的无需填写此项内容。

（五）监狱企业证明材料（如有）

监狱企业参加政府采购活动时，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。

（六）投标人认为应附的其他资料

（格式自拟）