

项目编号：SSZX2026-337

公开招标 招标文件

【服务类】

项目名称：广东省深圳市福田区消防救援大队 2026 年物业管理服务采购项目

采购人名称：深圳市福田区消防救援大队

采购代理机构名称：深圳市深水水务咨询有限公司

2026 年 9 月

目 录

项目关键信息 1

资格、符合性评审条款 2

评标信息 4

评分细则表 7

第一册专用条款 13

 第一章招标公告 13

 第二章投标须知前附表 18

 第三章项目需求 20

 第四章采购合同的签订、履约及验收 37

 第五章投标文件格式、附件 47

第二册通用条款 76

 第一章总则 76

 第二章招标文件 79

 第三章投标文件的编制与递交 80

 第四章开标 84

 第五章评标要求 85

 第六章评标程序及评标方法 86

 第七章定标及公示 89

 第八章公开招标失败的后续处理 91

 第九章合同的授予与备案 94

 第十章质疑受理 94

招标代理服务取费说明 97

项目关键信息

项目编号	SSZX2026-337
项目名称	广东省深圳市福田区消防救援大队 2026 年物业管理服务采购项目
项目类型	服务类
采购方式	公开招标
货币类型	人民币
预算限额	¥1,686,510.00（人民币壹佰陆拾捌万陆仟伍佰壹拾元整）
评定分离	■否
评标方法	■综合评分法
定标方法	/
投标供应商的替代方案	不允许
投标有效期	120 天
投标保证金	■不提交
履约担保金额	■不提交
投标文件份数	纸质投标文件一正、四副，开标信封一份
投标文件电子档	U 盘一个（投标文件正本盖章后的彩色扫描件，PDF 格式）

资格、符合性评审条款

（凡有下列情形之一的，投标文件无效，投标作无效标处理）

序号	评审内容
资格性检查表	
1	投标供应商不具备招标资质要求，或未提交相应资质证明材料；（详见招标公告“申请人的资格要求”，其中未列示的资格要求不得导致废标。）
符合性检查表	
1	将一个包或一个包的内容拆开投标；
2	投标文件及开标一览表未按招标文件规定密封、签字、盖章；
3	对同一项目投标时，提供两套以上的投标方案（招标文件另有规定的除外）；
4	未按招标文件所提供的样式填写《投标函》；未按招标文件所提供的《政府采购投标及履约承诺函》进行承诺；
5	未按照招标文件规定要求签署、盖章或投标文件没有法定代表人签字，或签字人没有法定代表人有效授权书的；
6	投标总价或分项报价高于预算金额（最高投标限价）；
7	同一项目出现两个及以上报价，且按规定无法确定哪个是有效报价；
8	根据《关于推动解决政府采购异常低价问题的通知》（财库〔2026〕2号）、《深圳市财政局关于防范以次充好推动解决政府采购异常低价问题的通知》（深财购〔2026〕5号）的相关规定： （一）本项目评审中出现下列情形之一的，评审委员会应当启动异常低价投标（响应）审查程序： 1. 投标（响应）报价低于全部通过符合性审查供应商投标（响应）报价平均值 50%的，即投标（响应）报价$<$全部通过符合性审查供应商投标（响应）报价平均值$\times$50%； 2. 投标（响应）报价低于通过符合性审查的次低报价供应商投标（响应）报价 50%的，即投标（响应）报价$<$通过符合性审查的次低报价供应商投标（响应）报价$\times$50%； 3. 投标（响应）报价低于采购项目最高限价 45%的，即投标（响应）报价$<$采购项目最高限价$\times$45%； 4. 评审委员会基于专业判断，认为供应商报价过低，有可能影响产品质量或者不能诚信履约的其他情形。 相关法律法规对供应商报价有规定的，从其规定。 （二）评审委员会启动异常低价投标（响应）审查后，属于前述第 1 项至第 4 项情形的，要求相关供应商在评审现场合理的时间对投标（响应）价格作出解释，要求相关供应商在接到通知后 30 分钟内提供项目具体成本测算等与报价合理性相关的书面说明及必要的证明材料，包括但不限于原材料成本、人工成本、制造费用等。其中，属于第 3 项情形，供应商已随投标（响应）文件一并提交相关书面说明及必要的证明材料的，在评审现场可不再重复提交。 评审委员会依据专业经验，参考同类项目中标（成交）价格、类似产品市场价格水平、

	行业人工费用标准、国家有关部门指导行业协会发布的行业平均成本等情况，对报价合理性进行判断。投标(响应)供应商不能提供书面说明、证明材料，或者提供的书面说明、证明材料不能证明其报价合理性的，评审委员会应当将其作为无效投标(响应)处理。 采购人、采购代理机构应当为评审委员会在评审现场及时获取同类项目中标(成交)价格、类似产品市场价格水平、行业人工费用标准、国家有关部门指导行业协会发布的行业平均成本等相关信息资料提供便利。评审委员会借助互联网等渠道查询相关信息的，应当严格遵守评审工作纪律，不得实施影响评审公正的行为。 异常低价投标(响应)审查的启动原因、审查意见和审查结果应当在评审报告中记录，并随供应商提供的相关书面说明及证明材料，以及评审委员会有关互联网浏览、查询历史一并归档。
9	所投产品、工程、服务在商务、技术等方面没有实质性满足招标文件要求的（是否实质性满足招标文件要求，由评标委员会根据《实质性响应条款偏离表》做出评判）；
10	投标报价有严重缺漏项目或对招标文件规定的服务清单项目及数量进行修改；
11	投标文件存在招标文件中规定的其它无效投标条款的；
12	法律法规规定的属于投标无效的其他情形。

评标信息

本招标文件所述评标方法和定标方法与招标文件《通用条款》所述不一致之处，以以下方法为准。

一、本项目评标方法为：综合评分法

中标人数量为：1 家；中标候选人数量为：3 家。

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

评标时，评标委员会各成员应当独立对每个通过资格性审查和符合性审查且报价不超过预算控制金额的投标人的投标文件进行评价，并汇总每个投标人每项评分因素的评分、评标委员会各成员对每个投标人评分的和，取算术平均值确定每个投标人的评审总得分，评审总得分最高的前三名投标人将被推荐为中标候选人，并作出评审结论。经采购人同意后，确定排名第一的中标候选人为中标人。

候选中标人按评审后得分由高到低顺序排列；得分相同的，按投标报价由低到高顺序排列；得分且投标报价相同的，按技术指标或服务方案优劣顺序排列。得分且投标报价相同的且技术指标或服务方案优劣相同的，采取随机抽取方式确定候选中标人推荐资格。

评标委员会认为投标人的报价明显低于其他通过符合性审查投标人的报价，有可能影响产品质量或者不能诚信履约的，应当要求其在评标现场合理的时间内提供书面说明，必要时提交相关证明材料；投标人不能证明其报价合理性的，评标委员会应当将其作为无效投标处理（若评审委员会成员对是否须由投标人作出报价合理性说明，以及书面说明是否采纳等判断不一致的，按照“少数服从多数”的原则确定评审委员会的意见）。

二、价格分计算方法：

综合评分法中的价格分统一采用低价优先法计算，即满足招标文件要求且投标总价格最低的投标总报价为评标基准价，其价格分为满分。其他投标人的价格分统一按照下列公式计算：

投标报价得分=（评标基准价/投标总报价）×价格分值

三、评标优惠政策

1. 计划是否面向中小企业采购：☒是 ☐否

☒整体面向中小企业采购；

☐预留预算总额的_____%专门面向中小企业采购：_____（二选一）

（1）供应商以联合体形式参加采购活动，联合体中中小企业承担预算总额的_____%部分；（不低于 40%）

（2）获得采购合同的供应商将采购项目中的_____%分包给一家或者多家中小企业。（不低于 40%）

备注：（1）采购限额标准以上，200 万元以下的货物和服务采购项目、400 万元以下的工程采购项目，适宜由中小企业提供的，应当专门面向中小企业采购。超过 200 万元的货物和服务采购项目、超过 400 万元的工程采购项目中适宜由中小企业提供的，预留该部分采购项目预算总额的 40%以上专门面向中小企业采购，其中预留给小微企业的比例不低于 70%。

(2) 注意：资格要求中的是否接受联合体、是否接受分包需对应勾选。

(3) 采购人拟不专门面向中小企业预留采购份额的，应当按照财库〔2020〕46 号文件第六条第二款规定说明原因，并由其主管预算单位确认留存。

2. 小微企业报价优惠：/ %。

3. 采购标的对应的中小企业划分标准所属行业：物业管理。

4. 依据《政府采购促进中小企业发展管理办法》规定享受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。

(二) 关于享受对本国产品的政府采购支持政策的主体、价格扣除比例等事项的说明

1. 适用主体：国有企业、民营企业、外资企业等各类经营主体平等享受对本国产品的政府采购支持政策。

2. 适用范围：本国产品标准适用于货物，包括政府采购货物项目和服务项目中涉及的货物。适用本国产品标准的货物具体是指《政府采购品目分类目录》中的货物类产品，但不包括其中的房屋和构筑物，文物和陈列品，图书和档案，特种动植物，农林牧渔业产品，矿与矿物，电力、城市燃气、蒸汽和热水、水，食品、饮料和烟草原料，无形资产。

3. 价格扣除：政府采购活动中既有本国产品又有非本国产品参与竞争的，依法对本国产品给予价格评审优惠，**对本国产品的报价给予 20% 的价格扣除**，用扣除后的价格参与评审。当采购项目或者采购包中含有多种产品，供应商为该采购项目或者采购包提供的符合本国产品标准的产品成本之和占该供应商提供的全部产品成本之和的比例达到 80% 以上时，依法对该供应商提供的全部产品给予价格评审优惠，即对该供应商提供的全部产品的**总报价给予 20% 的价格扣除**，用扣除后的价格参与评审。

4. 供应商出具符合要求的《关于符合本国产品标准的声明函》或财政部会同有关部门规定的有关证明文件，该产品视为本国产品。声明函样式见本招标文件第一册专用条款第三章“投标文件格式、附件”中“三、投标人情况及资格证明文件”章节提供的格式）。

(三) 关于同时满足中小企业扶持政策和对本国产品的支持政策的事项说明

本国产品政策实施后，政府采购活动中既有本国产品又有非本国产品参与竞争的，依法对本国产品给予价格评审优惠，对本国产品的报价给予 20% 的价格扣除，用扣除后的价格参与评审。**同时，若提供本国产品的供应商也符合政府采购支持中小企业政策，也按规定给与价格评审优惠。需要说明的是，相关价格评审扣除优惠，都应该在供应商报价基础上计算。**例如：某一供应商的产品报价 100 元，其提供的产品符合本国产品标准，同时按照采购文件规定也享受对小微企业的 10% 的价格扣除优惠。则对其报价按规定进行两次扣除，用扣除后的价格参与评审。其参与评审的价格为 $100 - 100 \times 20\% - 100 \times 10\% = 70$ 元。具体情形如下：

(1) 预留份额专门面向中小企业采购的项目，不再享受小微企业价格扣除优惠。若供应商所投货物同时满足对本国产品的支持政策的规定，应享受该政策 20% 价格扣除优惠；

(2) 未预留份额专门面向中小企业采购的项目, 供应商同时满足小微企业和所投产品符合本国产品支持政策规定的, 应同时对该供应商投标总报价给予多项价格扣除优惠, 用扣除后的价格参与评审。

(四) 上述支持政策不改变最终中标(成交) 价格, 政府采购合同仍按照中标(成交) 供应商的报价签订。

四、评标专家应对通过投标文件初审进入评标程序的投标文件先评技术标、再评商务标;

五、评标专家需按招标文件规定的评审标准对投标供应商提交的投标文件进行评审, 投标文件中与评审标准无关的内容不作为评审内容。

六、评标委员会在评标时, 应按照以下量化的评审因素, 对各投标文件进行分析和比较:

评分细则表

序号	评分项			分值
1	价格			20
2	技术			34
	序号	内容	分值	评分准则
	1	项目总要求及目标	7	1. 评审标准： 供应商提供项目方案，方案应包括： （1）目标及整体设想； （2）管理服务体系； （3）日常管理标准及措施； （4）管理重点难点和措施。 具备以上内容得 4 分，少一项扣 1 分。 2. 在投标人方案里满足以上 4 项内容的基础上，评审委员会按以下标准分档评分： （1）投标文件响应内容全面； （2）投标文件响应内容具体； （3）投标文件响应内容针对性强； （4）投标文件响应内容科学合理； （5）投标文件响应内容可操作性强。 满足以上五项要求的，得 3 分； 满足以上四项要求的，得 2 分； 满足以上三项要求的，得 1 分； 其它情况的，不得分。
	2	培训要求	1	1. 评审标准： 供应商提供培训方案，方案应包括： （1）岗前培训及阶段性培训管理方案； （2）培训内容（应包括培训方法、培训内容、培训课时安排、技术人员安排等）。 具备以上内容得 0.6 分，少一项扣 0.3 分。 2. 在投标人方案里满足以上 2 项内容的基础上，评审委员会按以下标准分档评分： （1）投标文件响应内容全面； （2）投标文件响应内容具体； （3）投标文件响应内容针对性强； （4）投标文件响应内容科学合理； （5）投标文件响应内容可操作性强。 满足以上五项要求的，得 0.4 分； 满足以上四项要求的，得 0.2 分； 满足以上三项要求的，得 0.1 分； 其它情况的评价为差，不得分。
	3	公共区域设施设备维护保养管理方案	6	1. 评审标准： 供应商提供管理方案，方案应包括： （1）公共区域设施设备维修养护管理制度； （2）维修工工作标准； （3）维修工工作职责和 workflow。 具备以上内容得 4.5 分，少一项扣 1.5 分。

			2. 在投标人方案里满足以上 3 项内容的基础上，评审委员会按以下标准分档评分： (1) 投标文件响应内容全面； (2) 投标文件响应内容具体； (3) 投标文件响应内容针对性强； (4) 投标文件响应内容科学合理； (5) 投标文件响应内容可操作性强。 满足以上五项要求的，得 1.5 分； 满足以上四项要求的，得 1 分； 满足以上三项要求的，得 0.5 分； 其它情况的，不得分。
4	绿植养护方案	6	1. 评审标准： 供应商提供养护方案，方案应包括： (1) 绿植养护管理制度； (2) 绿植养护工作标准； (3) 绿植养护工作职责和工作流程。 具备以上内容得 4.5 分，少一项扣 1.5 分。 2. 在投标人方案里满足以上 3 项内容的基础上，评审委员会按以下标准分档评分： (1) 投标文件响应内容全面； (2) 投标文件响应内容具体； (3) 投标文件响应内容针对性强； (4) 投标文件响应内容科学合理； (5) 投标文件响应内容可操作性强。 满足以上五项要求的，得 1.5 分； 满足以上四项要求的，得 1 分； 满足以上三项要求的，得 0.5 分； 其它情况的，不得分。
5	环境卫生管理方案	6	1. 评审标准： 供应商提供管理方案，方案应包括： (1) 环境卫生管理制度； (2) 环境卫生工作标准； (3) 环境卫生工作职责和工作流程。 注：环境卫生应至少包括化粪池清理、垃圾清理、消杀处理、环境清洁、厨房油烟机清洗、空调清洗加氟、外墙清洗。 具备以上内容得 4.5 分，少一项扣 1.5 分。 2. 在投标人方案里满足以上 3 项内容的基础上，评审委员会按以下标准分档评分： (1) 投标文件响应内容全面； (2) 投标文件响应内容具体； (3) 投标文件响应内容针对性强； (4) 投标文件响应内容科学合理； (5) 投标文件响应内容可操作性强。 满足以上五项要求的，得 1.5 分； 满足以上四项要求的，得 1 分； 满足以上三项要求的，得 0.5 分； 其它情况的，不得分。
6	应急预案服务方案	6	1. 评审标准： 供应商提供服务方案，方案应包括： (1) 消防相关应急预案；

				(2) 突发断水、断电的应急措施; (3) 逢重大活动及领导检查预案; 具备以上内容得 4.5 分, 少一项扣 1.5 分。 2. 在投标人方案里满足以上 3 项内容的基础上, 评审委员会按以下标准分档评分: (1) 投标文件响应内容全面; (2) 投标文件响应内容具体; (3) 投标文件响应内容针对性强; (4) 投标文件响应内容科学合理; (5) 投标文件响应内容可操作性强。 满足以上五项要求的, 得 1.5 分; 满足以上四项要求的, 得 1 分; 满足以上三项要求的, 得 0.5 分; 其它情况的, 不得分。
	7	项目完成(服务期满后)的服务承诺	2	评审标准: (1) 服务期满后主动离岗承诺; (2) 与后续服务公司的交接承诺; (3) 服务期满, 后续服务公司未到位前仍按原合同服务承诺提供物业管理服务的承诺。 投标人承诺以上全部 3 项的得 2 分, 否则不得分。要求提供承诺函(格式自拟)并加盖投标人公章作为得分依据。
3	综合实力			41
	序号	内容	分值	评分准则
	1	投标人资质认证情况	12	1. 评分内容: 每提供以下有效认证证书得 4 分, 最高得 12 分: (1) 质量管理体系认证证书(认证范围含“物业”关键字眼); (2) 环境管理体系认证证书(认证范围含“物业”关键字眼); (3) 物业服务认证证书。 2. 评分依据: (1) 提供有效的相关证书及“全国认证认可信息公共服务平台”(http://cx.cnca.cn/)中查询的有效证书信息截图且编号一致; (2) 如投标人成立时间不足三个月, 可提供情况说明作为佐证材料, 无需提供证书和认证信息查询截图亦视为满足评分要求。 (3) 以上证明材料均需提供复印件并加盖投标人公章, 原件备查。如未提供证明材料, 或提供的证明材料不符合要求, 或提供的证明材料不清晰导致评审专家无法辨认, 或提供的证明材料未能体现上述评分内容的均不得分。
	2	拟安排的项目负责人情况(仅限 1 人)	11	1. 评分内容: 拟安排项目负责人为投标单位员工(以社保为准), 否则本项不得分。 在满足以上条件基础上进行以下评分: (1) 具有硕士研究生或以上学历的得 4 分; 具有本科学历的得 3 分; (2) 具有人力资源和社会保障部门颁发的管理类职称证书: 高级证书得 4 分, 中级证书得 3 分, 初级证书得 1 分; (3) 具有人力资源和社会保障部门(或在人社部门备案的第三方机构)颁发的物业管理师(员)职业资格证书(或职业技

			能等级证书）：二级（技师）或以上得 3 分，三级（高级工）得 1.5 分，四级（中级工）得 1 分。 2. 评分依据： （1）要求提供通过投标人缴纳的至投标截止日近一个月的社保证明（如供应商为新成立单位且成立时间不足一个月的，可提供加盖公章的情况说明（格式自拟）或者证明材料亦视为符合，如开标日上一个月的社保材料因社保部门原因暂时无法取得，则可以往前顺延一个月）。 （2）【考察证书】要求提供相关有效证书作为得分依据，在此基础上，需同时提供以下任一佐证材料：①官网查询截图【人力资源和社会保障部发布的查询渠道（网址：https://www.mohrss.gov.cn/SYrlzyhshbzb/ztzl/zyzghzyjndjrdcx/）所对应证书的平台或系统进行查询并提供截图，或证书官网进行查询并提供截图，或权威机构网站（如人事考试网、政务官网、人社相关部门查询网站或工信相关部门查询官网等）进行查询并提供截图。如因国家政策调整导致查询渠道变更，以最新有效的官方公告渠道为准】。②若证书数据不能在上述系统中查询，则须提供相应证书颁发机构出具的加盖公章的书面说明。③若因颁证机构撤销或改制等原因无法提供加盖公章的书面说明的，则需投标人提供情况说明（格式自拟），并承诺对证书的真实性负责。 注：如证书由行业协会（或学会）颁发的，还需提供该行业协会（或学会）在全国社会组织信用信息公示平台（https://xxgs.chinanpo.mca.gov.cn/gsxt/newList）的信息查询记录，且该机构显示状态为“正常”；《中华人民共和国境外非政府组织境内活动管理法》规定的“离岸社团”“山寨社团”，《取缔非法社会组织办法》（民政部令第 77 号）规定的“非法社会组织”颁发的证书，均不得作为评分因素）。 （3）以上证明材料均需提供复印件并加盖投标人公章，原件备查。如未提供证明材料，或提供的证明材料不符合要求，或提供的证明材料不清晰导致评审专家无法辨认，或提供的证明材料未能体现上述评分内容的均不得分。
3	拟安排的项目主要团队成员情况（项目负责人除外）	9	1. 评分内容： 拟安排的项目主要团队成员为投标单位员工（以社保为准），否则本项不得分 在满足以上条件基础上进行以下评分： （1）具有相关政府部门或人社备案的第三方机构颁发的机电设备维修工职业资格（或职业技能等级）证书的得 2 分； （2）具有相关政府部门或人社备案的第三方机构颁发的保洁员职业资格（或职业技能等级）证书的得 2 分； （3）具有相关政府部门或人社备案的第三方机构颁发的涂装工职业资格（或职业技能等级）证书的得 2 分； （4）具有相关政府部门或人社备案的第三方机构颁发的电工职业资格（或职业技能等级）证书，二级（技师）或以上得 3 分；三级（高级工）得 2 分；四级（中级工）得 1 分； 以上最高得 9 分。 同一人持多证可累加计分。 2. 评分依据： （1）要求提供通过投标人缴纳的至投标截止日近一个月的社保证明（如供应商为新成立单位且成立时间不足一个月的，可提供加盖公章的情况说明（格式自拟）或者证明材料亦视为符合

			合,如开标日上一个月的社保材料因社保部门原因暂时无法取得,则可以往前顺延一个月)。 (2) 【考察证书】要求提供相关有效证书作为得分依据,在此基础上,需同时提供以下任一佐证材料:①官网查询截图【人力资源和社会保障部发布的查询渠道(网址:https://www.mohrss.gov.cn/SYrlzyhshbzb/ztzl/zyzghzyjndjrdcx/)所对应证书的平台或系统进行查询并提供截图,或证书官网进行查询并提供截图,或权威机构网站(如人事考试网、政务官网,人社相关部门查询网站或工信相关部门查询官网等)进行查询并提供截图。如因国家政策调整导致查询渠道变更,以最新有效的官方公告渠道为准】。②若证书数据不能在上述系统中查询,则须提供相应证书颁发机构出具的加盖公章的书面说明。③若因颁证机构撤销或改制等原因无法提供加盖公章的书面说明的,则需投标人提供情况说明(格式自拟),并承诺对证书的真实性负责。 注:如证书由行业协会(或学会)颁发的,还需提供该行业协会(或学会)在全国社会组织信用信息公示平台(https://xxgs.chinanpo.mca.gov.cn/gsxxt/newList)的信息查询记录,且该机构显示状态为“正常”;《中华人民共和国境外非政府组织境内活动管理法》规定的“离岸社团”“山寨社团”,《取缔非法社会组织办法》(民政部令第77号)规定的“非法社会组织”颁发的证书,均不得作为评分因素)。 (3) 以上证明材料均需提供复印件并加盖投标人公章,原件备查。如未提供证明材料,或提供的证明材料不符合要求,或提供的证明材料不清晰导致评审专家无法辨认,或提供的证明材料未能体现上述评分内容的均不得分。
4	有效业绩	6	1. 评分内容: 2023年1月1日至本项目投标截止之日(以合同签订时间为准),投标人独立承担物业服务业绩情况【且履约评价为优或满意或90分(含)以上】(评价表最高等级评价)的,每提供一项业绩,得1分,最高得6分,多份合同仅对应一个项目的,仅算作一个业绩。 2. 评分依据: (1) 要求同时提供合同关键页(包括但不限于:合同名称页、合同主要内容页、合同签订日期页、合同双方签字盖章页); (2) 要求提供业绩对应的付款凭证【发票及银行转账(或收款、或付款)凭证】,开具发票方及收款人需以投标人名称为抬头,付款方及发票购买方要求为甲方单位。 (3) 提供经服务单位考核评价为优或满意或90%或以上(评价表最高等级评价)的相关证明文件加盖服务单位公章作为得分依据; (4) 以上证明材料均需提供复印件并加盖投标人公章,原件备查。如未提供证明材料,或提供的证明材料不符合要求,或提供的证明材料不清晰导致评审专家无法辨认,或提供的证明材料未能体现上述评分内容的均不得分。
5	本地化服务保障	3	1. 评审标准: (1) 投标人在项目所在市内已设立固定实体服务网点的,或在项目所在市无现有实体服务网点,但承诺中标后2个月内在本市设立本地化服务网点的,得3分; (2) 未提供本地化服务网点证明、未出具落地承诺的,本项不得分。

				2. 证明文件 (1) 现有项目所在市服务网点：要求提供项目所在市服务网点的不动产权证书或有效场地租赁合同（租期覆盖服务期）； (2) 承诺设立本市服务网点：要求提供加盖投标人公章的本地化服务网点落地承诺书。
4	诚信情况			5
	序号	因素	分值	评分准则
	1	诚信情况	5	1. 评分内容： 参照《深圳市财政局关于印发〈深圳市财政局政府采购供应商信用信息管理办法〉的通知》（深财规〔2023〕3 号）相关规定，如供应商在全国范围内存在因政府采购违法、违规行为受到财政部门罚款等一般行政处罚信息，或者存在该办法第十一条所称在本市集中采购活动中的一般违法失信行为记录信息，且在公示期内的，本项不得分，否则得满分。 2. 评分依据： 采购代理机构通过“信用中国”（www.creditchina.gov.cn）、“中国政府采购网”（www.ccgp.gov.cn）、“深圳市政府采购监管网”（http://zfcg.sz.gov.cn）以及市、区财政部门认定的其他渠道查询供应商信用信息，具体以开标当日上述渠道的全部查询结果为准，投标人无需提供证明材料，评标过程中由工作人员向评审委员会提供供应商诚信查询结果。

备注：

1. 缺项则该项为 0 分或不合格为 0 分。
2. 价格、技术、商务部分为针对项目具体情况设置项目，累加满分为 100 分，固定额外加分部分为固定设置项，对涉及政策导向优先采购产品进行额外加分。
3. 综合以上分析比较，评委会将对各投标文件进行书面的量化评定，得分精确到小数点后两位。
4. 客观评分项，所有评审专家应当统一打分分值；主观评分项，评审专家应当按照打分标准独立打分。

第一册专用条款

第一章招标公告

项目概况：

广东省深圳市福田区消防救援大队 2026 年物业管理服务采购项目的潜在投标人应在深圳市深水水务咨询有限公司（链接：<https://jdy.shenshuizaojia.com:8443/f/6758fdb2f9ae5eae94a793db>）获取招标文件，并于 2026 年 10 月 20 日 09 点 30 分（北京时间）前递交投标文件。

一、项目基本情况

项目编号：SSZX2026-337

项目名称：广东省深圳市福田区消防救援大队 2026 年物业管理服务采购项目

预算金额：168.651000 万元（人民币）

最高限价（如有）：168.651000 万元（人民币）

采购需求：

标的名称	数量	单位	简要技术需求 (服务需求)	备注
广东省深圳市福田区消防救援大队 2026 年物业管理服务采购项目	1	项	为保障各站营区环境干净整洁、食品安全卫生及日常物业管理需求，提高日常零星维修效率，根据《中华人民共和国政府采购法》等有关规定，福田区消防救援大队计划通过公开招标方式实施 2026 年物业管理服务采购。项目服务包括派驻 2 名维修人员、8 名卫生清洁人员、1 名会务员共计 11 名人员（包含人员工资、五险一金、过节费及福利、高温补贴、食宿补贴、服装材料、个人意外险等相关费用），还包括福田大队、红荔路站、福田站、梅华路站、泽田路站、福景站、福沙站、辖区小型站、消防救援所的化粪池清理、垃圾清理、环境卫生服务、公共设施维修保养、空调清洗加氟、绿植养护、理发服务、设备间环境管理服务的相关服务。	无

合同履行期限：两年（合同一年一签，第一年为本次招标的中标服务期限，每次 12 个

月,最多续签一次。如采购人对履约情况不满意或其他情况,采购人不再续约。),具体以合同签订之日起算,协议期内所有合同实质性条款不得改变。

本项目(不接受)联合体投标。

二、申请人的资格要求:

1. 满足《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定。

2. 落实政府采购政策需满足的资格要求:

本项目是否专门面向中小企业采购:是,本项目属于专门面向中小微企业采购的项目(提供符合要求的《中小企业声明函》,投标供应商必须属于中型企业或小型企业或微型企业;如供应商为残疾人福利性单位或监狱企业,视同小型、微型企业,提供《残疾人福利性单位声明函》或《监狱企业声明函》及监狱企业证明文件亦视为符合。本项目对应的中小企业划分标准所属行业:物业管理;

3. 本项目的特定资格要求:

3.1 投标人必须是具有独立法人资格或为具有独立承担民事责任能力的其它组织(提供营业执照或事业单位法人证书或其他证明材料复印件加盖公章,原件备查);

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

3.3 具备《中华人民共和国政府采购法》第二十二条第一款的条件(由供应商在《政府采购投标及履约承诺函》中作出声明,加盖公章);

3.4 未被列入失信被执行人、重大税收违法失信主体、政府采购严重违法失信行为记录名单(由供应商在《政府采购投标及履约承诺函》中作出声明,加盖公章)【注:采购代理机构将通过“信用中国”中“信用服务”栏的“重大税收违法失信主体”“失信被执行人”、“中国政府采购网”中的“政府采购严重违法失信行为记录名单”查询供应商的信用信息,相关信息以开标当日的查询结果为准。信用信息查询记录将作为项目档案材料一并保存。】;

3.5 不同供应商的法定代表人、主要经营负责人、项目投标授权代表人、项目负责人、主要技术人员不得为同一人、属同一单位或者在同一单位缴纳社会保险;不同投标供应商的投标文件不得由同一单位或者同一人编制;单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系的不同供应商,不得参加本项目政府采购活动(由供应商填写《供应商基本情况表》相关信息,加盖公章,如发现不同投标供应商的相关信息存在上述“不得”的情形,作投标无效处理);

注:其中,对于“不同供应商的单位负责人是否为同一人”,由采购代理机构将通过国家企业信用信息公示系统(<https://www.gsxt.gov.cn/index.html>)或机关赋码和事业单位登记管理网(<https://gjsy.scopsr.gov.cn/>)或全国社会组织信用信息公示平台(<https://xxgs.chinanpo.mca.gov.cn/gsxt/newList>)等网站查询供应商信息,相关信息以截标当日

的查询结果为准;

3.6 为本项目提供整体设计、规范编制或者项目管理、监理、检测等服务的供应商,不得参加本项目投标(由供应商在《政府采购投标及履约承诺函》中作出声明,加盖公章);

3.7 本项目不接受联合体投标,不接受进口产品参与投标,不允许分包、分包(由供应商在《政府采购投标及履约承诺函》中作出声明,加盖公章)。

三、获取招标文件

时间: 2026 年 9 月 30 日至 2026 年 10 月 12 日, 每天上午 9:00 至 12:00, 下午 14:00 至 18:00 (北京时间, 法定节假日除外)

地点: 深圳市深水水务咨询有限公司(链接:<https://jdy.shenshuizaojia.com:8443/f/6758fdb2f9ae5eae94a793db>)

方式: 线上报名。

报名网址: <https://jdy.shenshuizaojia.com:8443/f/6758fdb2f9ae5eae94a793db>。

报名须提交: 投标人的营业执照扫描件; 有效的法人代表证明书扫描件、有效的授权委托书扫描件、被授权委托人身份证扫描件、被授权委托人联系方式(电话、邮箱)。以上资料均需加盖公章。

售价: ¥500.0 元, 本公告包含的招标文件售价总和

四、提交投标文件截止时间、开标时间和地点

提交投标文件截止时间: 2026 年 10 月 20 日 09 点 30 分(北京时间)

开标时间: 2026 年 10 月 20 日 09 点 30 分(北京时间)

地点: 深圳市罗湖区清水河街道清水河社区清水河一路 112 号罗湖投资控股大厦裙楼 401

五、公告期限

自本公告发布之日起 5 个工作日。

六、其他补充事宜

1. 答疑事项:

1.1 本项目实行网下纸质答疑, 凡对招标文件有任何疑问的(包括认为招标文件的技术指标或参数存在排他性或歧视性条款), 请投标人在获取采购文件或者采购文件公告期限届满之日起 7 个工作日内一次性提出针对同一采购程序环节的采购文件提出质疑, 根据《中华人民共和国政府采购法》第六章 《中华人民共和国政府采购法实施条例》的有关质疑的指

引及要求填写质疑函件,并将质疑函件以及相关质疑内容的证明材料原件送达深圳市深水水务咨询有限公司,逾期不受理。

1.2 投标人有义务在招标活动期间浏览本公告“六、其他补充事宜”中的相关网站,采购人在上述网站上公布的与本次招标项目有关的信息视为已送达各投标人。采购代理机构将答疑情况或相关的补充公告(说明)在相关网站公布,请投标人及时关注本项目的投标答疑情况。投标人因疏忽,未及时登录相关网站了解相关的答疑情况及补充说明,产生的不利后果由投标人自行承担。

2. 信息发布平台:

中国政府采购网 (<http://www.ccgp.gov.cn>);

深圳市深水水务咨询有限公司官网 (<http://www.szsszx.com/>)。

3. 消防救援队伍政府采购项目投诉受理单位:

联系人: 财政部政府采购监督裁决处

电话: 010-68513070、010-68519967

地址: 北京市西城区月坛北小街 13 号中船宾馆北楼四层 8401 室、8403 室

4. 投标文件提交方式补充说明:

4.1 各投标人法定代表人或其授权代表可现场递交投标文件;

4.2 各投标人法定代表人或其授权代表还可通过邮寄方式,按照规定的递交投标文件截止时间前向我公司邮寄投标文件,快递单上写明供应商名称、项目编号,通过邮寄方式递交的投标文件递交时间以我公司代表签收时间为准。逾期、不符合规定的或邮寄过程导致包装密封出现破损的,投标文件不予接受。投标人自行承担相应责任与后果。投标人未参加现场开标的,视同认可开标结果。

七、对本次招标提出询问,请按以下方式联系。

1. 采购人信息

名称: 深圳市福田区消防救援大队

地址: 深圳市福田区莲花街道景田路 103 号

联系方式: 方工 0755-83186119

2. 采购代理机构信息

名称: 深圳市深水水务咨询有限公司

地址: 深圳市罗湖区清水河街道清水河社区清水河一路 112 号罗湖投资控股大厦裙楼 4

01

联系方式: 庄晓琴、刁杰辉、张辰、王旋 13688812350、18707551546/Email: 498174886@qq.com

3. 项目联系方式

项目联系人：庄晓琴、刁杰辉、张辰、王旋

电话：13688812350、18707551546

深圳市深水水务咨询有限公司

2026 年 9 月 29 日

第二章投标须知前附表

说明：本表是对通用条款《投标供应商须知》条款的补充、修改和完善，如果有矛盾，应以本表为准。

序号	内容	规定															
1	联合体投标	☒ 不接受（招标文件中相关联合体规定均不适用） ☐ 接受															
2	踏勘现场	☒ 不组织。 ☐ 组织。踏勘时间：_____年____月____日____时____分 集合地点：															
3	投标供应商提出疑问截止时间	在获取采购文件或者采购文件公告期限届满之日起 7 个工作日内一次性提出针对同一采购程序环节的招标文件提出质疑。															
4	澄清或修补、答疑的期限	截标之日（当日不计）15 日前															
5	招标代理服务费	采购代理机构以预算金额为计算基数，依据采购人与代理机构约定的招标代理服务费收费办法，按差额定率累进法计算，并按预算金额对应的下浮率下浮后向中标供应商收取。低于人民币 5000 元的，按最低人民币 5000 元收费。交易服务费采用转账的方式，账户信息如下： 户名：深圳市深水水务咨询有限公司 账号：443899991010003343618 开户行：交通银行深圳金叶支行															
		<table><tr><th>服务费费率型中标金额</th><th>货物采购</th><th>服务采购</th><th>工程采购</th><th>下浮率</th></tr><tr><td>100 万元以下</td><td>1.5%</td><td>1.5%</td><td>1.0%</td><td>5% （非政采最低 3000 元，一般项目下浮 10%，特殊复杂（聘专家）下浮 5%。）</td></tr><tr><td>100 万元（含）-500 万元</td><td>1.1%</td><td>0.8%</td><td>0.7%</td><td>10%</td></tr></table>	服务费费率型中标金额	货物采购	服务采购	工程采购	下浮率	100 万元以下	1.5%	1.5%	1.0%	5% （非政采最低 3000 元，一般项目下浮 10%，特殊复杂（聘专家）下浮 5%。）	100 万元（含）-500 万元	1.1%	0.8%	0.7%	10%
		服务费费率型中标金额	货物采购	服务采购	工程采购	下浮率											
		100 万元以下	1.5%	1.5%	1.0%	5% （非政采最低 3000 元，一般项目下浮 10%，特殊复杂（聘专家）下浮 5%。）											
100 万元（含）-500 万元	1.1%	0.8%	0.7%	10%													
6	投标担保	☒ 不提交 ☐ 提交															
7	投标有效期	120 日历天（从投标截止之日算起）															
8	替代方案	☒ 不允许 ☐ 允许															
9	评定分离	☐ 是 ☒ 否															
10	评标方法	☒ 综合评分法 ☐ 定性评审法 ☐ 最低价法															
11	定标方法	☐ 自定法															
12	履约保证金	☒ 不提交															
13	投标文件份数	（1）开标信封一份； （2）纸质投标文件二正本，四副本，建议胶装，统一密封在一个外密封包里。															
14	投标文件电子版	U 盘一个（投标文件正本盖章后的彩色扫描件，PDF 格式）															

15	财政预算金额	168.651000 万元（人民币壹佰陆拾捌万陆仟伍佰壹拾元整）。
16	财政预算限额	168.651000 万元（人民币壹佰陆拾捌万陆仟伍佰壹拾元整）。

第三章项目需求

一、服务清单

序号	服务名称	品目分类编码	数量	单位	备注	财政预算金额 (万元)
1	广东省深圳市福田区消防救援大队 2026 年物业管理服务采购项目	C21040000	1	项	无	168.651000

二、实质性响应条款

序号	具体内容
1	资格、符合性评审条款： 凡出现《资格性审查表》及《符合性审查表》中情形之一的，将导致投标无效。以评审现场结论为准。
2	技术需求、商务需求中标记为★条款。

备注：上表所列内容为不可负偏离条款，如投标供应商该部分内容出现负偏离或未对该部分内容进行响应，将按照符合性检查表作无效标处理。

三、项目概况

为保障各站营区环境干净整洁、食品安全卫生及日常物业管理需求，提高日常零星维修效率，根据《中华人民共和国政府采购法》等有关规定，福田区消防救援大队计划通过公开招标方式实施2026年物业管理服务采购。项目服务包括派驻2名维修人员、8名卫生清洁人员、1名会务员共计11名人员（包含人员工资、五险一金、过节费及福利、高温补贴、食宿补贴、服装材料、个人意外险等相关费用），还包括福田大队、红荔路站、福田站、梅华路站、泽田路站、福景站、福沙站、辖区小型站、消防救援所的化粪池清理、垃圾清理、环境卫生服

务、公共设施维修养护、空调清洗加氟、绿植养护、理发服务、设备间环境管理服务的相关服务。

四、技术需求

1. 项目总体要求

(1) 人员配置

序号	岗位	人数	服务内容	要求
1	项目负责人	1	全面统筹物业服务全流程管理，包括但不限于现场统筹与对外对接、团队管理、安全管理与应急处置、服务品质管理、台账资料管理、日常后勤保障管理、问题整改及考核落实等。	1. 按需到场履职。 须达到法定参保缴费年龄，满足国家级项目属地社保参保条件，能够依法正常缴纳社会保险。 ★2. 具有《应急救援员职业资格证书》（投标人投标时提供人员证书复印件，原件备查）。
2	维修人员	2	日常维修养护：福田大队、红荔路站、福田站、梅华路站、泽田路站、福景站、福沙站、辖区小型站、消防救援所的公共区域设施设备维修养护。	服务期内驻场。须达到法定参保缴费年龄，满足国家级项目属地社保参保条件，能够依法正常缴纳社会保险。

2	卫生清洁人员	8	卫生清洁人员从事过保洁工作经验，仪表整洁，礼貌和蔼，具有良好素养和职业道德。 清扫和打扫：定期对营区范围进行清洁和打扫，包括地面、墙壁、家具等保洁员工作内容（含办公区、会议室、生活区及生活配套区、公共区、走道等）。 日常清洁：办公区、卫生间需保持每天不少于 3 次的清洁；公共区、会议室、生活区及生活配套区、走道等其他区域需保持每天不少于 2 次的清洁，并不定时巡查环境卫生情况，保持环境整洁。 防汛防滑保障：遇雷暴雨、强暴雨天气，启动防汛防滑保障，加强营区巡检，第一时间清理楼道、过道、大堂等通行区域积水，做好地面清水防滑处理，铺设防滑警示标志。 物资补充：及时补充公共卫生间及餐厅日常卫生用品（纸品、清洁消毒用品等）。	服务期内驻场。须达到法定参保缴费年龄，满足国家级项目属地社保参保条件，能够依法正常缴纳社会保险。
3	会务员	1	会议前期工作：确认会议名称、会议时间、与会人员，做好会场布置，确认会议资料。 会议当天工作：检查会议设备是否正常，会场布置检查确认，签到及资料发放，引领与会人员，做好会议相关记录。 会议后期工作：整理会议室，保持会议室整洁。 物资补充：及时补充所有会议室的相关用品（纸巾、水、纸笔、铭牌等） 日常工作：定期巡检会议室设备运行状态，空调、用电等设备按时关闭。	服务期内驻场。须达到法定参保缴费年龄，满足国家级项目属地社保参保条件，能够依法正常缴纳社会保险。

(2) 项目服务

序	服务名称	单位	数量	服务内容
---	------	----	----	------

号				
1	化粪池清理	项	1	包括福田大队、红荔路站、福田站、梅华路站、泽田路站、福景站、福沙站、辖区小型站的化粪池清理、清掏、日常结构养护、冲洗。 检查化粪池：首先需要对化粪池进行检查，并且检查是否存在堵塞或者泄漏等问题。 抽取废水：将废水从化粪池中抽出，并且将固体废物清除干净。使用吸车或者其他专业设备进行操作。 清洗消毒：清洗化粪池内部，去除残留物和异味，并且进行消毒处理，以杀灭细菌和病毒等有害微生物。
2	垃圾清理	月	12	包括福田大队、红荔路站、福田站、梅华路站、泽田路站、福景站、福沙站的垃圾清理。 制定清理计划：根据实际情况制定合理的垃圾清理计划，包括时间、地点、人员等方面的考虑。 垃圾分类：将垃圾按照不同类型进行分类，例如可回收物、有害物、厨余垃圾和其他垃圾等，并且将其分别存放在不同的容器中。 清理垃圾：采用机械设备或者手工方式进行清理，包括办公楼、公共场所和宿舍等区域。 运输垃圾：将分类好的垃圾运输到相应的处理站点，使用专业设备进行操作。 处理垃圾：对于不同类型的垃圾采取不同的处理方式，例如焚烧、填埋或者回收等。
3	环境卫生服务	月	12	包括福田大队、红荔路站、福田站、梅华路站、泽田路站、福景站、福沙站、辖区小型站、消防救援所的消杀，厨房油烟机清洗及外墙清洗服务。 制定消杀计划：根据实际情况制定合理的消杀计划，服务范围包含但不限于：每月两次对服务对

			象的建筑物室内（包含公共区、生活区、办公区、会议室、走道等）及室外公共区域的老鼠、苍蝇、蟑螂、蚊虫等其他虫害进行消杀，遇虫害高发季节根据实际情况增加消杀次数，确保服务单位室内外环境无虫害污染，包括时间、区域、方法等方面的考虑。 环境清洁：首先需要对营区内部环境进行清洁，去除垃圾、残留物和污渍等。通过机械清扫、洒水或者手工清理等方式进行。 消毒处理：对于公共场所、办公区宿舍和厨房等重点区域进行消毒处理，在使用时需要注意安全措施，避免误伤人员或者损坏设备。 杀虫处理：对于老鼠、苍蝇、蟑螂、蚊虫等害虫进行灭杀处理。通常采用喷雾或者放置药饵等方式进行。 驱蛇处理：在绿化带周围撒上驱蛇粉，如硫磺粉、石灰粉等。每隔一段时间重新撒布，以保持效果。 物资准备：配备齐全足量的消杀、驱蛇物资（驱蛇粉、灭鼠剂、驱蚊剂、杀虫剂、蟑螂药、消毒剂等）、使用器械（粘鼠板、捕鼠笼等）及灭蝇灯、紫外线灯等。 厨房油烟机清洗：拆洗油杯、滤网、风轮等，整机内外深度去污除垢，疏通油污堵塞，通过手工刷洗、高压冲洗、蒸汽消毒等深度清洗，外观清洁保养。 外墙清洗：配备擦拭工具及清洗药剂，查看外墙情况，冲洗外墙表面及外窗户浮灰，清洗外墙表面及外窗户，清理缝隙污垢及污水，作业人员应戴好安全帽，系好安全绳，确保人身安全。
--	--	--	---

				环境卫生服务包括公共卫生间及餐厅日常卫生用品（纸品、清洁消毒用品、清洁工具等）、营区内打扫和清洁的用品及工具、大队及消防站的雨伞等耗材，齐全足量配备，并及时补充。
4	公共设施维修养护	月	12	包括福田大队、红荔路站、福田站、梅华路站、泽田路站、福景站、福沙站、辖区小型站、消防救援所的日常维修及耗材。 包括门锁、门窗配件、灯泡、灯具、灯管、墙插、配电开关、插座、漏电开关、排气扇、电线、线槽、线管，洗手间：冲水箱、马桶盖、水管、花洒软管、花洒、水龙头、接水金属软管、下水软管、地漏、水阀、角阀等，以上五金耗材购买更换、电路检修及大队要求的服务范围内的小面积的墙面天花修补、漏水等各项维修。
5	空调清洗加氟	项	1	包括福田大队、红荔路站、福田站、梅华路站、泽田路站、福景站、福沙站、辖区小型站、消防救援所的空调（挂机、柜机、中央空调）清洗加氟服务。 每年一次对空调（挂机、柜机、中央空调的内机、外机）进行深度拆卸清洗保养及加氟。包括去味去霉、除尘除垢除菌，外观清洁保养。
6	绿植养护	项	1	包括福田大队、红荔路站、福田站、梅华路站、泽田路站、福景站、福沙站的绿植养护服务。 对营区内的灌木绿化养护管理，包括修剪、除草、施肥、浇水、杀虫等。 定期修剪树木、花卉等，灌乔木生长正常，造型美观自然、无枯叶、无病虫、无死树缺株。 提供绿植养护所需要的肥料、药剂、工具等材料。修剪枝干、枝叶垃圾包现场清理、打包清运，含高空作业。

7	理发服务	月	12	包括红荔路站、福田站、梅华路站、泽田路站、福景站、福沙站、辖区小型站的理发服务。 提供基础剪发服务，按需配齐剪刀、电推剪、梳子、吹风机等理发工具，一次性颈垫、理发围布、防水薄膜、修边刀片等耗材物资，确保满足日常仪容整洁需求。
8	设备间 环境管理 服务	项	1	熟练掌握大楼供电方式、运作状态、线路走向，以及所辖设备的原理、技术性能及实际操作（包含会议室、机房、红门影院、KTV、荣誉室等）。 每月从智能模块化机柜导出机房设备相关状态、温湿度记录及除湿作业记录完整，保障设备稳定性。同时还需进行电器及控制系统状态检查监督工作，确保设备安全可靠，通过内部设施来达到节约能源的目标。 电器及控制系统状态良好，做好用电安全检查监督工作。

2. 服务具体要求及质量标准

（1）项目负责人：

全面统筹物业服务全流程管理，落实人员排班、考勤、在岗管理；突发险情时第一时间抵达现场，统一指挥现场应急救援，组织人员疏散、受伤人员临时救护；若作业人员发生工伤、意外受伤，牵头现场应急处置、送医对接。

（2）维修人员、卫生清洁人员、会员员：

根据采购人需求提供后勤保障服务人员,并根据采购人规章制度和相关岗位职责开展工作。由于服务单位属于消防救援 24 小时战备值班, 物业人员全年不间断值守, 人员轮流休息调休。

(3) 人员素质要求:

原则是“精干、高效、专业、敬业、健康”。

(4) 员工管理:

1) 本项目所有在岗服务人员须达到法定参保缴费年龄, 满足国家级项目属地社保参保条件, 能够依法正常缴纳社会保险。中标单位须按法律法规为在岗人员足额办理社会保险参保手续。缴纳社保费用。如因超龄、未成年等自身年龄问题无法参保的, 相关用工风险、行政处罚及赔偿责任由中标单位自行承担。

2) 为保证服务质量和维护服务单位形象, 后勤保障服务人员应政审合格, 无犯罪或违反计划生育记录, 身体健康(提供有效健康证和体检报告)、精神面貌良好, 应变能力强, 服务态度好, 责任心强, 具有相应岗位所要求的工作能力和学历文化素质要求。

3) 中标单位负责按照合同约定时间和经采购人核准的发放标准, 向全体后勤保障服务人员按时发放工资和其他福利。非经采购人书面通知, 不得扣发后勤保障服务人员工资和其他福利, 不得缩减或变更后勤保障服务人员社会保险缴付金额和险种及住房公积金。

4) 工作时间安排, 全体后勤保障服务人员工作时间及具体轮休时间, 由采购人根据国家有关规定及实际工作需要做具体安排。符合综合计时的岗位工种由中标单位负责向有关部门报批。

(5) 其他

1) 维修养护

制定公共设施维修养护计划,定期执行维修养护工作,确保公共设施处于良好运行状态。

对发现的问题应及时进行维修处理,避免影响办公区域的正常使用。在进行维修养护工作时,应确保现场安全,防止维修过程中发生意外事故。对维修人员进行专业培训,提高其安全意识和操作技能,确保维修养护工作的顺利进行。

2) 环境卫生

保证营区室内外卫生清洁。营区室内外卫生包含办公区、会议室、生活区、公共区、走道等及周邊环境卫生。地面应保持干净、整洁、无杂物、无污物、无积水、无痰迹等;垃圾桶应定位摆放、及时清理、无垃圾溢出等;卫生间应保持清洁、无异味,洗手池应保持干净,无污垢等,均由中标单位负责。

3) 定期做好防鼠防蝇防尘,定期进行四害消杀服务。如因卫生问题或其他原因引起食物中毒或其他安全事故,必须承担由此造成的全部经济责任和法律责任。

4) 工作人员在工作期间,不准在其他任何地方生火,不准在办公区域内吸烟,要切实做好防火安全工作,严禁各类违规用电行为,禁止私改电路、私用违规电器,如违反上述规定或因中标方原因造成火灾或安全隐患、事故的,须承担由此造成的一切责任。

5) 建立健全各项规章制度及有关岗位责任制和操作规程,并严格按制度和操作规程工作,制度包括防火、防毒、防盗、卫生管理和工作制度等内容。

6) 定期开展质量教育,使所有工作人员树立标准化观念、专业化观念,不断提高工作人员的工作责任心并改善其工作态度。

7) 中标人不得将综合服务私自转让或委托他人经营，更不得利用采购人资产进行违法违规经营；经营活动必须遵循《中华人民共和国食品卫生法》。投标人的所有工作人员要遵守相关法规以及采购人制定的规章制度，要有良好的服务态度并监督实施。

8) 营区内归属大、中队物业的垃圾的收集、垃圾分类及减量工作要求，按照政府有关要求做好垃圾分类工作。

9) 定期开展物管区域内卫生消杀、病媒生物防治及白蚁防治工作，具体频率和标准；传染病流行高峰期间消杀频次须根据服务单位要求进行调整。

10) 公共卫生间日常卫生用品（纸品、清洁消毒用品、清洁工具等）、营区内打扫和清洁的用品及工具、大队及消防站的雨伞等耗材，齐全足量配备，并及时补充。

11) 定期检查化粪池、隔油池及相关管道畅通情况，发现堵塞及时处理，每年清理抽吸不少于2次。

五、商务需求

★1. 服务期限：

两年（合同一年一签，第一年为本次招标的中标服务期限，每次 12 个月，最多续签一次。如采购人对履约情况不满意或其他情况，采购人不再续约。），具体以合同签订之日起算，协议期内所有合同实质性条款不得改变。

★2. 服务地点：

广东省深圳市福田区消防救援大队及下属队站

队站	地址	建筑面积（㎡）
----	----	---------

红荔路站	福田区华强北街道红荔路 2009 号	2478
福田站	福田区福华路 288 号	4981
梅华路站	福田区梅华路 114 号	4295
泽田路站	福田区泽田路 19 号	4192
福景站	福田区深圳交通监控中心西侧	2698
福沙站	福田区新洲九路与新洲三路交汇处东南侧	2700
滨河小型站	福田区滨河大道 3189 号仁和大厦对面	300
黄木岗小型站	福田区红荔路原花卉世界花卉一街园心苑旁	650
红荔小型站	福田区园岭新村 68 栋连廊	180
华林小型站	福田区八卦岭工业区 511 栋旁	480
南园小型站	福田区南园路 88 号	200
彩田小型站	福田区莲花街道宏威路	504
梅丰小型站	福田区梅林街道中康路 1 号	530
梅京小型站	福田区梅林一街金来达汽配城内	537
海滨小型站	福田区海滨广场福强路 1040—20 号	502
皇岗口岸小型站	福田区百合路口岸社区消防站	200
腾邦小型站	福田保税区红棉道 1 号	537
银桂道小型站	福田区福强路广聚能源加油站旁	192
梅岭小型站	福田区莲花街道梅岭社区新闻路 43 号	438
天安小型站	福田区沙头街道泰然三路天安数码内工作站 南侧	192
香梅小型站	福田区香蜜湖街道侨香路香水一街 6 号	306
新沙小型站	福田区沙头街道新沙路新沙社区消防站	214
竹林小型站	福田区香蜜湖街道竹子林六路国土所	504

益田小型站	福田区福保街道福荣路益田小学旁边	192
福山小型站	福田区皇岗路福华村东门旁	502
香安小型站	福田区红岭中学深康校区旁	530
滨江小型站	福田区南园街道同心南路 4 号	499
新田小型站	福田区香蜜湖街道深南大道 6038 号度假村内	272
华强北小型站	福田区华强北街道红荔路 3008 号华新村 30 栋旁边	580
桂花小型站	福田区福保街道桂花路 4 号	481
体育中心小型站	福田区园岭街道体育中心西侧南 2 门地下停车场出入口旁	245
华利小型站	福田区梅华路 1 号	250
九曜公馆小型站	福田区沙头街道富通九曜公馆 1 栋 1P09	282.09
上林苑小型站	福田区八卦路 30 号深业上林苑 01 层 07 号	255.78

★3. 付款方式：

支付方式：费用分四期支付。

第一期：自本合同生效之日起，采购人收到中标人提交的等额发票，第一季度采购人向中标人支付清本合同总价款的 30%；

第二期：自本合同生效之日起第二季度采购人对中标人的服务质量进行评估，评估合格后，采购人收到中标人提交的等额发票 10 个工作日内由采购人支付中标人合同总价的 20%；

第三期：自本合同生效之日起第三季度采购人对中标人的服务质量进行评估，评估合格后，采购人收到中标人提交的等额发票 10 个工作日内由采购人支付中标人合同总价的 20%；

第四期：自本合同实施完毕后，采购人对中标人的服务质量进行评估，评估合格后，采购人收到中标人提交的等额发票 10 个工作日内由采购人支付中标人合同总价的 30%。

注：付款时间为采购人向政府采购支付部门提出支付申请的时间，不含政府财政支付部门审查的时间，如因政府财政支付流程导致的支付延期，采购人不承担责任。即采购人在本合同约定时间内提出支付申请，即认为采购人已按约支付。

★4. 服务响应时间要求：

（1）日常报修响应。接到报修、咨询及服务诉求后，须 30 分钟内予以应答受理；一般性维修事项 24 小时内派员到场处置，小型维修 48 小时内完成整改，复杂维修须明确整改时限并全程跟进反馈。

（2）常规诉求响应。对化粪池清理、垃圾清理、环境卫生服务、空调清洗加氟、绿植养护、理发服务、设备间环境管理服务等相关项目的服务诉求，须 30 分钟内予以应答受理，能现场处置的 24 小时内派员到场服务，须另行协调的，2 小时内出具处理方案并按期办结。

（3）突发事件应急响应。遇台风暴雨等特殊天气，或漏水漏电、停水停电、消防隐患、安全突发事件等紧急情况，须即刻启动应急响应，20 分钟内应急处置人员抵达现场，开展隐患排查、应急管控、故障抢修、防风防御防汛及后续处置工作。

5. 售后服务要求：

（1）紧急故障处置，营区停水停电、漏水、空调故障等影响日常工作运转的问题，接报后人员及时到场处置。

（2）日常维修响应，营房设施、照明、卫浴等常规报修及时响应，特殊情况无法及时维修的，立即采取临时保障措施并报备。

（3）办公区、会议室、公共区、走道等区域做到干净整洁、无异味、无杂物。

(4) 服务人员严格遵守消防救援队伍营区管理规定，服从管理，文明服务，严守保密业务。

6. 考核评比

(1) 季度考核：每季度由采购人验收人员，结合日常工作开展情况，按照物业管理考核评比指标对物业管理服务进行评分（季度得分<80 分：扣除季度服务费 5%；季度得分<70 分：扣除季度服务费 10%，并要求限期整改）。

(2) 年度考核：年度汇总 4 个季度平均分，结合年度物业管理服务情况综合评分（年度分<70 分，合同到期不予续签）。

物业管理考核评比指标

序号	项目	标准	分值	内容及考核细则
1	服务率	100%	15	有无年度工作计划、总结及规章制度，坚守工作岗位，保持良好工作秩序，做好防火、防盗、防破坏等工作。
2	环境保洁率	98%	15	保持各个营区范围(含办公区、会议室、生活区、公共区、走道等)的清洁卫生，每天至少打扫清理两次。
3	绿化养护满意率	98%	10	核查苗木长势、修剪保洁、病虫害防治的成效，以及器械使用保养、现场作业安全合规的情况。
4	公共设施维修率	95%	15	有无指定人员负责维修维护，确保公共设施及时维修。
5	有效投诉率、处理率及处理时限	≤1%/月 98%	15	有无按照标准规定做好各项工作，提高员工素质，加强与职工之间的沟通，定期征求职工意见，主动改进工作；定期举行座谈会，了解职工的愿望及要求，满足职工的合理要求，将投诉及时处理及记录并建立回访制度

				(处理时限：立即处理，分类考虑可能处理的时间，一般不超过半天)，强化服务意识，提高员工素质。
6	员工专业培训合格率	100%	10	有无建立培训考核制度，对员工分别进行入职、在职及升职的培训，并予以考核，不合格者淘汰，确保培训合格率达标，以此确保员工的高素质。
7	环境卫生满意率	95%	10	是否采用科学管理手段，强化服务意识，及时收集客户的需求信息，尽可能满足职工的需求，加强双方的沟通，以确保职工对环境卫生管理工作的满意程度。
8	垃圾收集运送满意率	100%	10	垃圾收集运送是否及时、准确，无渗漏，无损坏。

7. 其他：

(1) 中标人根据有关物业管理法规与采购人签订的物业管理委托合同，对该物业实行统一管理，综合服务，自主经营，自负盈亏。负责后勤保障服务人员的人事、劳资、社会保险、住房公积金、计生等人事劳资管理工作，并提供为后勤保障服务人员办理劳动用工手续、结算发放工资、发放经济补偿金、缴纳社会保险、缴存住房公积金、处理保险理赔、管理人事档案等方面的管理服务；教育后勤保障服务人员服从采购人规章制度要求和工作安排；按照采购人的要求，及时更换不能胜任工作的后勤保障服务人员；负责处理合同服务期内所有劳资纠纷和调解管理纠纷；落实采购人根据规章制度和工作需要提出的其他管理要求。

(2) 中标人的人工成本报价不得低于所在地区有关工资标准。在人员配置上，符合实际需求；卫生清洁人员、会务员二个岗位可根据实际需求内部调整人数。

★8. 违约责任

(1) 中标人未按照招标文件、合同约定的内容提供物业管理服务,擅自缩减服务内容、降低服务质量,减少服务人员的,采购人有权责令其限期整改,逾期未改可扣除对应服务费,情节严重的可终止合同。

(2) 岗位人员擅自更换、或人员资质不符合要求,未按约定配备人员,采购人有权扣减服务费,拒不整改的终止合同。

(3) 擅自将物业服务项目转包、违法分包,采购人有权解除合同,中标人赔偿全部损失。

(4) 未按合同约定时间进场服务,每逾期一天按合同金额的千分之一支付违约金。

六、合同类型、定价方式、交付验收方案及风险管理措施

1. 合同类型

物业服务合同。

2. 定价方式

固定总价。

3. 交付验收方案

(1) 交付验收主体

采购人:深圳市福田区消防救援大队。

(2) 交付验收时间

以约定条款为准。

(3) 交付验收方式

资料核查。

(4) 交付验收程序

组织验收-出具验收报告并出具服务内容相关佐证材料-双方签字确认验收合格。

(5) 交付验收内容

根据采购人需求提供后勤保障服务人员,并做好化粪池清理、垃圾清理、环境卫生服务、公共设施维修养护、空调清洗加氟、绿植养护、理发服务、设备间环境管理服务的相关服务。

(6) 交付验收验收标准

按时按质按量完成服务内容,并验收合格。

4. 风险管控措施

(1) 国家政策变化应对措施: 响应国家政策。

(2) 实施环境变化应对措施: 制定符合环境的采购需求。

(3) 重大技术变化应对措施: 不涉及。

(4) 预算项目调整应对措施: 重新申报项目预算。

(5) 因质疑投诉影响采购进度应对措施: 根据政府采购法等相关法律法规执行。

(6) 采购失败应对措施: 重新采购。

(7) 不按规定签订或者履行合同应对措施: 根据政府采购法等相关法律法规执行。

(8) 出现损害国家利益和社会公共利益情形应对措施: 根据政府采购法等相关法律法规执行。

第四章采购合同的签订、履约及验收

一、重要提示

（一）中标供应商应在中标通知书发出后立即与采购人取得联系。中标供应商将于中标通知书发出之日起三十日内，按照招标文件和投标文件内容与采购人签订书面合同，合同书应采用本招标文件规定的合同样本；

（二）中标供应商应当按照合同约定履行义务，完成中标项目，不得将中标项目转让（转包）给他人；

（三）采购人与中标供应商签订的合同必须遵守本招标文件的合同条件，并且不得更改合同条件。

（四）供应商必须诚信投标，对项目需求进行实质性响应。

二、合同主要条款及格式

（仅供参考，具体以项目需求及采购结果为准）

甲方：深圳市福田区消防救援大队

乙方：

按照《中华人民共和国民法典》和政府采购条例，经_____（以下简称甲方）
和_____（以下简称乙方）协商，就甲方委托乙方承担_____
达成以下合同条款：

第一条 项目概况

项目名称：广东省深圳市福田区消防救援大队 2026 年物业管理服务采购项目

项目内容：

服务时间：自 XXXX 年 XX 月 XX 日至 XXXX 年 XX 月 XX 日。

合同期满后，甲方依据对乙方的考核情况续签合同，但整个合同的履行期限不得超过
36 个月，合同一年一签，协议期内所有合同实质性条款不得改变。

合同价款：合同总价为_____元，含一切税费。本合同总价包括乙方为实施本项目服
务工作所需的全部费用，为固定不变价格，且不随通货膨胀的影响而波动。合同总价包括乙
方履行本合同义务所发生的一切费用和支出和以各种方式寄送技术资料到甲方办公室所发
生的费用。如发生本合同规定的不可抗力，合同总价可经双方友好协商予以调整。

支付方式：分期支付。

本项目每年费用分四期付款:

1. 第一期: 自本合同生效之日起, 甲方收到乙方提交的等额发票, 第一季度甲方向乙方支付清本合同总价款的 30%, 即人民币_____ (¥_____);
2. 第二期: 自本合同生效之日起第二季度甲方对乙方的服务质量进行评估, 评估合格后, 甲方收到乙方提交的等额发票 10 个工作日内由甲方支付乙方合同总价的 20%, 即人民币 (¥_____);
3. 第三期: 自本合同生效之日起第三季度甲方对乙方的服务质量进行评估, 评估合格后, 甲方收到乙方提交的等额发票 10 个工作日内由甲方支付乙方合同总价的 20%, 即人民币 (¥_____);
4. 第四期: 自本合同实施完毕后, 甲方对乙方的服务质量进行评估, 评估合格后, 甲方收到乙方提交的等额发票 10 个工作日内由甲方支付乙方合同总价的 30%, 即人民币 (¥_____)。

注: 付款时间为甲方向政府采购支付部门提出支付申请的时间, 不含政府财政支付部门审查的时间, 如因政府财政支付流程导致的支付延期, 甲方不承担责任。即甲方在本合同约定时间内提出支付申请, 即认为甲方已按约支付。

第二条 服务范围

包含但不限于招标项目需求要求的, 以及合同未明示的其他相关工作。

第三条 时间要求及阶段成果

1、乙方根据有关物业管理法规与甲方签订的物业管理委托合同, 对该物业实行统一管理, 综合服务, 自主经营, 自负盈亏。

2、负责后勤保障服务人员的人事、劳资、社会保险、住房公积金、计生等人事劳资管理工作, 并提供为后勤保障服务人员办理劳动用工手续、结算发放工资、发放经济补偿金、缴纳社会保险、缴存住房公积金、处理保险理赔、管理人事档案等方面的管理服务; 教育后勤保障服务人员服从甲方规章制度要求和工作安排

3、按照甲方的要求, 及时更换不能胜任工作的后勤保障服务人员; 负责处理合同服务期内所有劳资纠纷和调解管理纠纷; 落实甲方根据规章制度和工作需要提出的其他管理要求。

4、甲方在适当时候对该物业管理进行考核评比, 如达不到要求, 则可终止委托管理合同并进行财务审计, 由乙方承担违约和赔偿责任。

4、本次招标投标人的人工成本报价不得低于深圳市有关工资标准。在人员配置上, 符合实际需求。

5、有关物业管理事项的说明

(1) 管理费标准

管理费采用包干制, 由投标物业公司根据招标文件所提供的资料自行测算; 评标时按本招标文件的要求计算分值, 但最终签订委托管理合同的管理费标准仍以乙方在标书中所提出的为准。

(2) 物业管理帐目的公开

乙方必须每三个月向甲方物业管理主管部门就本次招标的物业管理收支公布一次帐目。

(3) 监管: 在合同执行期间, 乙方须接受市、区行业主管部门的监管。

第四条 服务资料归属

1、所有提交给甲方的服务文件及相关的资料的最后文本，包括为履行技术服务范围所编制的服务计划和证明资料等，都属于甲方的财产，乙方在提交给甲方之前应将上述资料进行整理归类和编制索引。

2、乙方未经甲方的书面同意，不得将上述资料用于与本服务项目之外的任何项目。

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

第五条 甲方的义务

1、负责与本服务项目有关的第三方的协调，提供开展服务工作的外部条件。

2、向乙方提供与本项目服务工作有关的资料。

3、负责组织有关专家对项目试验成果评估报告的评审。

第七条 乙方的义务

1、应按照招标文件、乙方投标文件要求按期完成本项目服务工作。

2、负责组织项目的实施，保证工程进度和工作质量，并满足交工验收相关标准。

3、向甲方提交完整服务纸质文件，以及电子版文件。

4、在履行合同期间或合同规定期限内，不得泄露与本合同规定业务活动有关的保密资料。

第八条 甲方的权利

1、有权向乙方询问工作进展情况及相关的内容。

2、有权阐述对具体问题的意见和建议。

3、当甲方认定乙方人员不按合同履行其职责,或与第三人串通给甲方造成经济损失的,甲方有权要求更换人员,直至终止合同并要求乙方承担相应的赔偿责任。

第九条 乙方的权利

- 1、乙方在本项目服务过程中,如甲方提供的资料不明确时可向甲方提出书面报告。
- 2、乙方在本项目服务过程中,有权对第三方提出与本服务业务有关的问题进行核对或查问。

第十条 甲方的责任

- 1、应当履行本合同约定的义务,如有违反则应当承担违约责任,赔偿给乙方造成的损失。
- 2、甲方向乙方提出赔偿要求不能成立时,则应补偿由于该赔偿或其他要求所导致乙方的各种费用的支出。

第十一条 乙方的责任

- 1、乙方的责任期即本合同有效期。如因非乙方的责任造成进度的推迟或延误而超过约定的日期,双方应进一步约定相应延长合同有效期。
- 2、乙方的责任期内,应当履行本合同中约定的义务,因乙方的单方过失造成的经济损失,应当向甲方进行赔偿。
- 3、乙方对甲方或第三方所提出的问题不能及时核对或答复,导致合同不能全部或部分履行,乙方应承担赔偿责任。
- 4、乙方向甲方提出赔偿要求不能成立时,则应补偿由于该赔偿或其他要求所导致甲方的各种费用的支出。

第十二条 人员要求

- 1、参加本项目服务的人员必须具有国家和有关部门规定的相应资格。
- 2、参加本项目的服务人员的配置必须与投标文件中的服务承诺书和服务组织实施方案一致。
- 3、必须以直属服务人员参与本项目服务，不得使用挂靠队伍。

第十三条 保密要求

- 1、由甲方收集的、开发的、整理的、复制的、研究的和准备的与本合同项下工作有关的所有资料在提供给乙方时，均被视为保密的，不得泄漏给除甲方或其指定的代表之外的任何人、企业或公司，不管本合同因何种原因终止，本条款一直约束乙方。
- 2、乙方在履行合同过程中所获得或接触到的任何内部数据资料，未经甲方同意，不得向第三方透露。
- 3、乙方实施项目的一切程序都应符合国家安全、保密的有关规定和标准。
- 4、乙方参加项目的有关人员均需同甲方签订保密协议。

第十四条 验收

- 1、服务工作由甲方组织有关技术人员根据国家和行业有关规范、规程、标准和甲方需求直接验收。
- 2、验收依据为招标文件、乙方投标文件，国家和行业有关规范、规程和标准。

第十六条 付款方式

支付方式：费用分四期支付。第一期于合同签订后，乙方向甲方出具当期等额增值税发票，甲方收到发票后 10 个工作日内付款；第二、三期于合同生效之日起第二、三季度分别

对乙方服务质量进行评估，评估合格后，甲方收到乙方提交的等额增值税发票 10 个工作日内付款。第四期于本合同实施完毕后对乙方的服务质量进行评估，评估合格后，甲方收到乙方提交的的等额增值税发票 10 个工作日内付款。甲方因政府财务流程导致的逾期付款，不承担违约责任，但最迟不得超过收到乙方当期发票的 60 日。

第十七条 争议解决办法

执行本合同发生的争议，由甲乙双方协商解决。

第十八条 风险责任

1、乙方应完全地按照招标文件的要求和乙方投标文件的承诺完成本项目，出于自身财务、技术、人力等原因导致项目失败的，应承担全部责任。

2、乙方在实施服务过程中应对自身的安全生产负责，若由乙方原因发生的各种事故甲方不承担任何责任。

第十九条 违约责任

1、乙方未按照招标文件、合同约定的内容提供物业管理服务，擅自缩减服务内容、降低服务质量，减少服务人员的，甲方有权责令其限期整改，逾期未改可扣除对应服务费，情节严重的可终止合同。

2、岗位人员擅自更换、或人员资质不符合要求，未按约定配备人员，甲方有权扣减服务费，拒不整改的终止合同。

3、擅自将物业服务项目转包、违法分包，甲方有权解除合同，乙方赔偿全部损失。

4、未按合同约定时间进场服务，每逾期一天按合同金额的千分之一支付违约金。

第二十条 其他

1、本合同与招标文件、乙方投标文件如有抵触之处，以本合同条款为准。

2、下列文件均为本合同的组成部分：

（1）招标文件、答疑及补充通知；

（2）投标文件；

（3）本合同执行中共同签署的补充与修正文件。

本合同一式肆份，甲、乙双方各执两份，具有同等法律效力。本合同自双方法人代表签字（盖章）认可之日起生效。

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

甲方：（签章）

乙方：（签章）

地址：

地址：

法定代表人：（签章）

法定代表人：（签章）

开户行：

开户行：

人民币帐号：

人民币帐号：

联系人：

联系人：

电话：

电话：

日期：

日期：

注：本合同样本仅供参考，具体条款内容由采购人和中标人协商确定。

第五章投标文件格式、附件

特别提醒：投标供应商在编辑投标文件时，应严格按照招标文件提供的格式进行编写，因未按要求编写导致投标文件不予受理、无效标或废标的，一切后果由供应商自行承担。

投标文件组成：

密封袋封条格式

投标文件封面格式

目录（目录格式自定）

评标指引表

- 一、投标函
- 二、政府采购投标及履约承诺函
- 三、法定代表人授权委托书、法定代表人证明书
- 四、投标供应商基本情况
- 五、开标一览表（报价表）
- 六、分项报价表
- 七、实质性响应条款偏离表
- 八、项目需求响应表（实质性条款除外）
- 九、项目总要求及目标（格式自拟）
- 十、培训要求（格式自拟）
- 十一、公共区域设施设备维修养护管理方案（格式自拟）
- 十二、绿植养护方案（格式自拟）
- 十三、环境卫生管理方案（格式自拟）
- 十四、应急预案服务方案（格式自拟）
- 十五、项目完成（服务期满）后的服务承诺（格式自拟）
- 十六、投标人资质认证情况（格式自拟）
- 十七、拟安排的项目负责人情况(仅限 1 人)（格式自拟）
- 十八、拟安排的项目主要团队成员情况（项目负责人除外）（格式自拟）
- 十九、有效业绩（格式自拟）
- 二十、本地化服务保障（格式自拟）
- 二十一、招标代理服务费承诺书
- 二十二、招标文件要求的其他内容及投标供应商认为需要加以说明的其他内容

密封袋封条格式

广东省深圳市福田区消防救援大队 2026 年
物业管理服务采购项目

☐ 投标文件

☐ 开标信封

项目编号：

投标供应商名称（公章）：

投标供应商代表（签名或盖章）：

投标截止日期：_____年____月____日____时____分（前
不得开封）

投标文件封面格式

正/副本

广东省深圳市福田区消防救援大队 2026 年
物业管理服务采购项目

投标文件

项目编号：

投标供应商名称（公章）：

投标供应商代表（签名或盖章）：

投标日期：_____年____月____日

投标文件目录（目录格式自定）

按照招标文件的要求编制投标文件相应内容，请标明各部分内容的页码。

评标指引表

（置于投标文件的首页）

为方便参与该项目的评委专家的评标，快速找到评标事项与该项目投标文件所对应的位置，请投标供应商参照下表格式，编制本项目评标指引表。

项目名称：

项目编号：

项目评标指引表

一、资格性审查指引			
序号	资格性检查项目	证明文件	起止页码
1	投标供应商资质要求	营业执照	
二、符合性审查指引			
序号	符合性审查项目	说明	
1	未出现将一个包或一个包的内容拆开投标；	符合/不符合	
2	投标文件及开标一览表按规定密封、签字、盖章		
3	除招标文件规定允许有替代方案外，对同一项目投标时，未提供两套或两套以上的投标方案；		
4	按招标文件所提供的样式填写《投标函》；按招标文件所提供的《政府采购投标及履约承诺函》进行承诺；		
5	按照招标文件规定要求签署、盖章；投标文件有法定代表人签字、投标文件签字人有法定代表人有效授权书的；		
6	投标总价或分项报价未高于预算金额（最高投标限价）；		

7	不存在以下情形：同一项目出现两个及以上报价，且按规定无法确定哪个是有效报价；	
8	不存在以下情形： 根据《关于推动解决政府采购异常低价问题的通知》（财库〔2026〕2号）、《深圳市财政局关于防范以次充好推动解决政府采购异常低价问题的通知》（深财购〔2026〕5号）的相关规定： （一）本项目评审中出现下列情形之一的，评审委员会应当启动异常低价投标（响应）审查程序： 1. 投标（响应）报价低于全部通过符合性审查供应商投标（响应）报价平均值 50%的，即投标（响应）报价<全部通过符合性审查供应商投标（响应）报价平均值×50%； 2. 投标（响应）报价低于通过符合性审查的次低报价供应商投标（响应）报价 50%的，即投标（响应）报价<通过符合性审查的次低报价供应商投标（响应）报价×50%； 3. 投标（响应）报价低于采购项目最高限价 45%的，即投标（响应）报价<采购项目最高限价×45%； 4. 评审委员会基于专业判断，认为供应商报价过低，有可能影响产品质量或者不能诚信履约的其他情形。 相关法律法规对供应商报价有规定的，从其规定。 （二）评审委员会启动异常低价投标（响应）审查后，属于前述第 1 项至第 4 项情形的，要求相关供应商在评审现场合理的时间对投标（响应）价格作出解释，要求相关供应商在接到通知后 30 分钟内提供项目具体成本测算等与报价合理性相关的书面说明及必要的证明材料，包括但不限于原材料成本、人工成本、制造费用等。其中，属于第 3 项情形，供应商已随投标（响应）文件一并提交相关书面说明及必要的证明材料的，在评审现场可不再重复提交。 评审委员会依据专业经验，参考同类项目中标（成交）价格、类似产品市场价格水平、行业人工费用标准、国家有关部门指导	

	行业协会发布的行业平均成本等情况，对报价合理性进行判断。 投标(响应)供应商不能提供书面说明、证明材料，或者提供的书面说明、证明材料不能证明其报价合理性的，评审委员会应当将其作为无效投标(响应)处理。 采购人、采购代理机构应当为评审委员会在评审现场及时获取同类项目中标(成交)价格、类似产品市场价格水平、行业人工费用标准、国家有关部门指导行业协会发布的行业平均成本等相关信息资料提供便利。评审委员会借助互联网等渠道查询相关信息的，应当严格遵守评审工作纪律，不得实施影响评审公正的行为。 异常低价投标(响应)审查的启动原因、审查意见和审查结果应当在评审报告中记录，并随供应商提供的相关书面说明及证明材料，以及评审委员会有关互联网浏览、查询历史一并归档。		
9	所投产品、工程、服务在商务、技术等方面实质性满足招标文件要求的（是否实质性满足招标文件要求，由评标委员会根据《实质性响应条款偏离表》做出评判）；		
10	投标报价没有严重缺漏项目；投标报价没有对招标文件规定的服务清单项目及数量进行修改；		
11	投标文件不存在招标文件中规定的其它无效投标条款的；		
12	不属于法律、法规规定的投标无效的其他情形。		
三、综合评分指引（请根据项目评分表内容调整）			
评分类别	评分项目	对应章节	起止页码
价格部分			
技术部分			
综合实力			

--	--	--	--

备注：对于“**综合评分指引**”请投标供应商按照**评分细则表**的评分要求，根据各评分项目以**自上而下**的顺序编制。因项目次序混乱而影响评标效率及评标结果者，投标供应商自负其责。

一、投标函

投标函

致：深圳市深水水务咨询有限公司

1. 根据已收到贵方的_____项目编号为_____的项目的招标文件，遵照《中华人民共和国政府采购法实施条例》等有关规定，我单位经研究上述招标文件的专用条款及通用条款后，我方愿以投标书中《开标一览表》中填写的投标报价并按招标文件要求承包上述项目并修补其任何缺陷。

2. 我方已认真核实了投标文件的全部资料，所有资料均为真实资料。我方对投标文件中全部投标资料的真实性负责，如被证实我方的投标文件中存在虚假资料的，则视为我方隐瞒真实情况、提供虚假资料，我方愿意接受主管部门作出的行政处罚。

3. 我方同意所递交的投标文件在“对通用条款的补充内容”中的投标有效期内有效，在此期间内我方的投标有可能中标，我方将受此约束。如果在投标有效期内撤回其投标，自行承担一切后果。

4. 除非另外达成协议并生效，贵方的中标通知书和本投标文件将构成约束我们双方的合同。

5. 我方理解贵方将不受必须接受你们所收到的最低标价或其它任何投标文件的约束。

地址：_____电话：_____

投标供应商名称（公章）：_____

投标供应商代表（签字或盖章）：_____

日期：_____

二、政府采购投标及履约承诺函

政府采购投标及履约承诺函

深圳市深水水务咨询有限公司：

我单位承诺：

1. 我单位参与本项目所投标（响应）的货物、工程或服务，不存在侵犯知识产权的情况；已知悉并同意中标（成交）结果信息公示（公开）的内容。

2. 我单位参与该项目投标，符合招标文件关于联合体及进口产品的相关资格要求。

3. 我单位参与本项目政府采购活动时不存在被有关部门禁止参与政府采购活动且在有效期内的情况。

4. 我单位参与本项目投标前三年内，在经营活动中没有重大违法记录。

5. 我单位具备《中华人民共和国政府采购法》第二十二条第一款的条件。

6. 我单位未被列入失信被执行人、重大税收违法案件当事人名单（重大税收违法失信主体）、政府采购严重违法失信行为记录名单。

7. 我单位参与该项目投标，严格遵守政府采购相关法律，不造假，不围标、串标、陪标。我单位已清楚，如违反上述要求，投标将作无效处理，被列入不良记录名单并在网上曝光，同时将被提请政府采购主管部门给予一定年限内禁止参与政府采购活动或其他处罚。

8. 我单位如果中标，做到守信，不偷工减料，依照本项目招标文件需求内容、签署的采购合同及本单位在投标中所作的一切承诺履约。我单位对本项目的报价负责，中标后将严格按照本项目招标文件需求、签署的采购合同及我单位在投标中所作的全部承诺履行。

我单位清楚，若以“报价太低而无法履约”为理由放弃本项目中标资格时，愿意接受主管部门的处理处罚。若我单位中标本项目，我单位的报价明显低于其他投标人的报价时，我单位清楚，本项目将成为重点监管、重点验收项目，我单位将按时保质保量完成，并全力配合有关监管、验收工作；若我单位未按上述要求履约，我单位愿意接受主管部门的处理处罚。

9. 我单位已认真核对了投标文件的全部内容，所有资料均为真实资料。我单位对投标文件中全部投标资料的真实性负责，如被证实我单位的投标文件中存在虚假资料的，则视为我单位隐瞒真实情况、提供虚假资料，我单位愿意接受主管部门作出的行政处罚。

10. 我单位承诺中标后项目不转包，未经采购人同意不进行分包。

11. 我单位保证，其所提供的货物通过合法正规渠道供货，在提供给采购人前具有完全的所有权，采购人在中华人民共和国使用该货物或货物的任何一部分时，不会产生因第三方提出的包括但不限于侵犯其专利权、商标权、工业设计权等知识产权和侵犯其所有权、抵押权等物权及其他权利而引发的纠纷；如有纠纷，我单位承担全部责任。

12. 我单位保证，若所投货物涉及《财政部生态环境部关于印发节能产品政府采购品目清单的通知》（财库〔2019〕19号）列明的政府采购强制产品，则所投该产品符合节能产品的认证要求。

13. 我单位保证，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；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。不同单位的法定代表人（负责人）、主要经营负责人、项目投标授权代表人、项目负责人、主要技术人员不得为同一人或同一单位或在同一单位缴纳社会保险。

14. 我单位保证，若所投产品列入强制性产品认证目录的，则所投该产品须获得强制性产品认证证书（即 CCC 认证）；其中适用自我声明评价方式的产品，则所投该产品须具有“强制性认证产品符合性自我声明”；若所投产品列入工业产品生产许可证管理的产品目录的，则所投该产品生产者（制造商）须获得《全国工业产品生产许可证》。

15. 我单位不联合体投标，不转包。

以上承诺，如有违反，愿依照国家相关法律处理，并承担由此给采购人带来的损失。

特此声明！

单位名称：_____

法定代表人或投标供应商授权代表（签名或盖章）：_____

单位地址：_____

单位公章：_____

邮政编码：_____日期：_____

联系电话：_____

三、法定代表人授权委托书、法定代表人证明书

法定代表人授权委托书

本授权委托书声明:注册于_____(投标供应商地址)_____的_____(投标供应商名称)_____在下面签名的_____(法定代表人姓名、职务)_____在此授权_____(被授权人姓名、职务)_____作为我公司的合法代理人,就_____(项目名称、项目编号)_____的招投标活动,采购合同的签订、执行、完成和售后服务,作为投标供应商代表以我方的名义处理一切与之有关的事务。

被授权人(投标供应商授权代表)无转委托权限。

本授权书自法定代表人签字之日起生效,特此声明。

随附《法定代表人证明》

单位名称: _____

法定代表人(签名或盖章): _____

投标供应商授权代表(签名或盖章): _____

单位地址: _____

单位公章: _____

邮政编码: _____ 日期: _____

联系电话: _____

附:被授权人身份证正反面复印件

法定代表人证明书

_____同志，现任我单位职务，为法定代表人，特此证明。

本证明书自签发之日起生效，有效期与本公司投标文件中标注的投标有效期相同。

附：

营业执照(注册号): _____

经济性质: _____

主营(产): _____

兼营(产): _____

附：法定代表人身份证正反面复印件

投标供应商名称(单位盖公章): _____

地址: _____

签发日期: _____

四、投标供应商基本情况

投标供应商基本情况

一、公司基本情况

1. 公司名称：_____ 电话号码：_____

2. 地址：_____ 传真：_____

3. 注册资金：_____ 经济性质：_____

4. 公司开户银行名称及账号：_____

5. 营业注册执照号：_____

6. 公司简介_____

文字描述：发展历程、经营规模及服务理念、技术力量、财务状况、管理水平等方面进行阐述；

图片描述：经营场所、主要或关键产品介绍、生产场所及服务流程等。

二、供应商基本情况表（此表须在供应商单位落款处加盖公章）

投标（响应） 供应商			项目名称及编号		
投标（响应）供应商相关人员情况					
序号	职务	姓名	身份证号码	劳动合同 关系单位	缴纳社会 保险单位
1	法定代表人/单位负责人/主要经营负责人				
2	项目投标授权代表人				
3	项目负责人				
4	主要技术人员				
5	投标文件编制人员				
说明：同一职务有多人担任（如主要技术人员），应分行填写。					

投标（响应）供应商关联关系情况			
序号	关联关系类型	关联主体名称	备注
1	控股股东		指出资额（或持有股份）占投标（响应）供应商资本总额（或股本总额）50%以上的股东，以及出资额（或持有股份）的比例虽然不足 50%，但依其出资额（或持有股份）所享有的表决权已足以对投标（响应）供应商股东会（或股东大会）的决议产生重要影响的股东。
2	管理关系		指对投标（响应）供应商不具有出资持股关系，但对其存在管理关系的主体。
说明：同一关联关系类型有多个主体的，应分行填写。			

上表有关证明材料须附后：

1. 社保缴纳证明材料

2. 股权（或管理）关系证明材料

三、供应商资格证明文件

1. 投标供应商须按本招标文件第一章招标公告第二条“申请人的资格要求”提供相关的资质证明，且已接受报名的单位，不代表资格审查通过。投标文件中未提供或提供不完整、不符合要求的，投标文件将按无效标的情形处理。

2. 优惠政策声明函等证明文件（可选）

填写指引：

1. 该部分内容由供应商根据自身实际情况填写，不符合要求的供应商可以不填写或直接删除相应的声明函。供应商自行对声明内容的真实性负责；如提供虚假声明，将报送主管部门进行行政处罚。若无法确定是否为中小微企业，可查阅《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）。中小企业参加政府采购活动，应当按照国务院批准的《中小企业划型标准规定》（工信部联企业〔2011〕300 号）、《金融业企业划型标准规定》（银发〔2015〕309 号）和《财政部 工业和信息化部关于印发〈政府采购促进中小企业发展管理办法〉的通知》（财库〔2020〕46 号）的规定，出具《中小企业声明函》，《中小企业声明函》中相关企业所属行业应当与采购标的所属行业相一致。该部分内容填写需要参考的相关文件：（1）财政部《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库〔2020〕46 号）；（2）《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，以下简称 300 号文）。

2. 该部分内容填写需要参考的相关文件：

(1) 财政部《关于印发<政府采购促进中小企业发展管理办法>的通知》（财库〔2020〕46 号）；

(2) 《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）。

3.请依照提供的格式和内容填写声明函，不要随意变更格式或增删内容；满足多项优惠政策的企业，不重复享受多项价格扣除政策。

4.声明函具体填写要求：

(1) 声明是中小企业须填写《中小企业声明函》的以下五项内容（填写位置的字体已加粗）：

第一处，在“采购单位名称”下划线处填写本项目的实际采购单位名称（深圳市深水水务咨询有限公司不是本项目的采购单位，而是本项目的组织实施机构）；

第二处，在“采购项目名称”下划线处填写本项目的实际项目名称（项目名称可在招标公告处查看）；

第三处，在“采购标的”下划线处填写本项目的实际采购标的名称（采购标的名称可在招标公告处查看）；

第四处，在“所属行业”下划线处填写本项目的实际所属行业类型（所属行业可在招标公告处查看）；

第五处，在“企业名称”下划线处填写本项目所投采购标的的承接企业名称；

《中小企业声明函》中承接企业所属行业应当与招标文件要求的行业相一致，供应商如有疑问，可根据《国民经济行业分类》（GB/T4754-2002），结合《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）进行判断。事业单位、社会组织等非企业主体不享受中小企业扶持政策，但事业单位、社会组织等非企业主体提供全部由中小企业制造的货物参加货物采购项目的除外。

(2) 声明是残疾人福利性单位须填写《残疾人福利性单位声明函》的三项内容（填写位置的字体已加粗），具体参照以上《中小企业声明函》填写要求执行。

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

5.声明函的有效性最终由评审委员会判定。

（一）中小企业声明函（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）参加深圳市福田区消防救援大队的广东省深圳市福田区消防救援大队 2026 年物业管理服务采购项目采购活动，服务全部由符合政策要求的中小企业承接。相关企业（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. 广东省深圳市福田区消防救援大队 2026 年物业管理服务采购项目，属于____；承接企业为（企业名称），从业人员____人，营业收入为____万元，资产总额为____万元，属于（中型企业、小型企业、微型企业）；

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

本企业对上述声明内容的真实性负责。如有虚假，将依法承担相应责任。

企业名称（盖章）

日期：

备注：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。

（二）残疾人福利性单位声明函（样表，可选）

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（采购单位名称）单位的（采购项目名称）项目采购活动，并提供：☐本单位制造的货物；☐由本单位承担的工程、提供服务；☐提供其他残疾人福利性单位制造的货物（承诺人在☐处打√）。本条所称货物是指单一产品采购项目中的货物，或者非单一产品采购项目中的核心产品（货物），不包括使用非残疾人福利性单位注册商标的货物。本单位对上述声明的真实性负责。如有虚假，将依法承担相应责任。

单位名称（盖章）：_____

日期：_____

（三）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（样表，可选）

本单位郑重声明,根据《财政部司法部关于政府采购支持监狱企业发展有关问题的通知》（财库〔2014〕68号）的规定,本单位为符合条件的监狱企业,且本单位参加（采购单位名称）单位的（采购项目名称）项目采购活动,并提供:☐本单位制造的货物;☐由本单位承担的工程、提供服务;☐提供其他监狱企业制造的货物（承诺人在☐处打√）。本条所称货物是指单一产品采购项目中的货物,或者非单一产品采购项目中的核心产品（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。

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

单位名称（盖章）: _____

日期: _____

（四）含有小型、微型企业的联合体声明函（样表，可选）

1.____（供应商名称、供应商名称）____共同组成联合体（详见联合体协议）。根据《工业和信息化部、国家统计局、国家发展和改革委员会、财政部关于印发中小企业划型标准规定的通知》（工信部联企业〔2011〕300号）规定的划分标准,本联合体中:☐____单位为____（请填写:中型、小型、微型）企业,____单位为____（请填写:中型、小型、微型）企业;☐联合体各方均为小微企业（承诺人在☐处打√）。

2.本联合体参加（采购单位名称）单位的（采购项目名称）项目采购活动,其中,小型、微型企业协议合同金额占到联合体协议总金额比例为____%（该合同金额为:☐小微企业制造的货物,☐小微企业承担的工程、提供服务,☐提供其他小微企业制造的货物;不包括使用大型企业注册商标的货物;请承诺人在☐处打√),符合《政府采购促进中小企业发展暂行办法》(财库〔2011〕181号)第六条规定的优惠政策。本联合体对上述声明的真实性负责。如有虚假,将依法承担相应责任。

企业1名称（盖章）: _____

日期: _____

企业2名称（盖章）: _____

日期：_____

.....

（五）本国产品声明函（样表，可选）

填写指引：

1、该部分内容由供应商根据自身实际情况填写，不符合要求的供应商可以不填写或直接删除相应的声明函。供应商提供的声明函不属实的，属于提供虚假资料谋取中标，依照《中华人民共和国政府采购法》等国家有关规定追究相应责任。

2、该部分内容填写需要参考的相关文件：

(1)《国务院办公厅关于在政府采购中实施本国产品标准及相关政策的通知》（国办发〔2025〕34号）

(2)《关于贯彻落实〈国务院办公厅关于在政府采购中实施本国产品标准及相关政策的通知〉的意见》（财库〔2025〕30号）

3、请依照提供的格式和内容填写声明函，不要随意变更格式；声明函可以不盖章或签字。

4、声明函具体填写要求：

(1) 产品如有型号，请在“产品名称”栏一并填写。

(2) 生产厂名与厂址应与生产厂营业执照载明的相关信息保持一致。

(3) 该产品的中国境内生产的组件成本占比相关要求实施前，“规定比例”栏可不填，下同。

(4) 该产品的关键组件要求实施前，“关键组件”栏可不填，下同。

(5) 该产品的关键工序要求实施前，“关键工序”栏可不填，下同。

(6) 应如实在“具体比例”栏填写提供所有符合本国产品标准的产品成本之和占提供的全部产品成本之和的比例。根据《国务院办公厅关于在政府采购中实施本国产品标准及相关政策的通知》（国办发〔2025〕34号）的规定，当采购项目或者采购包中含有多种产品，供应商为该采购项目或者采购包提供的符合本国产品标准的产品成本之和占该供应商提供的全部产品成本之和的比例达到**80%以上**时，依法对该供应商提供的全部产品给予20%价格评审优惠。

5、争议处理：

(1) 政府采购投诉处理、监督检查中，对产品或组件是否在中国境内生产存在争议的，按照以下原则处理：①对于组装类产品或组件，相关供应商及制造商应当提供产品或组件的采购合同，进货记录，制造、加工、组装记录以及其他证明材料。上述证明材料能够证明产品或组件在中国境内生产的，相关产品或组件即可视为在中国境内生产。②对于由原材料直接制造、加工形成的产品或组件，如钢材、陶瓷制品、玻璃等，相关供应商及制造商应当提

供产品或组件包装上依法标注的生产厂址等信息。生产厂址位于中华人民共和国境内的,相关产品或组件即可视为在中国境内生产。

(2) 政府采购投诉处理、监督检查中,对产品在中国境内生产的组件成本占比、采购项目或采购包中本国产品成本占比是否达到规定比例存在争议的,相关供应商及制造商应当提供组件或产品的会计核算数据、采购合同、进货记录等,财政部门按照中国境内生产的组件成本核算相关规则予以认定。

(3) 政府采购投诉处理、监督检查中,对特定产品的关键组件是否在中国境内生产存在争议的,按照《国务院办公厅关于在政府采购中实施本国产品标准及相关政策的通知》第五条第(一)项规定的原则处理;对特定产品的关键工序是否在中国境内完成存在争议的,相关供应商及制造商应当提供关键工序在中国境内完成的记录等材料予以证明。

政府采购投诉处理、监督检查中,相关供应商及制造商未按上述要求提供证明材料或提供的材料不足以证明产品符合本国产品标准的,不应当享受对本国产品的政府采购支持政策,由此影响或者可能影响采购结果的,财政部门按照政府采购相关法律法规规定等处理。

6、评审委员会在评审中发现《关于符合本国产品标准的声明函》内容含义不明确、同类事项与投标(响应)文件表述不一致或者有明显文字错误等情况的,应当以书面形式要求供应商作出必要的澄清、说明或者补正。经澄清、说明或者补正的《声明函》仍然不符合《国务院办公厅关于在政府采购中实施本国产品标准及相关政策的通知》规定要求的,供应商提供的相关产品视为不符合本国产品标准,不享受价格扣除,但不作投标无效处理。

关于符合本国产品标准的声明函

本公司(单位)郑重声明,根据《国务院办公厅关于在政府采购中实施本国产品标准及相关政策的通知》(国办发〔2025〕34号)的规定,本公司(单位)提供的以下产品属于本国产品。具体情况如下:

1. (产品名称1) 1, 生产厂为 (厂名) 2, 厂址为 (生产厂址)。 (产品名称1) 的中国境内生产的组件成本占比 $\geq$ (规定比例) 3。 (产品名称1) 的 (关键组件) 4 在中国境内生产。 (产品名称1) 的 (关键工序) 5 在中国境内完成。

2. (产品名称2), 生产厂为 (厂名), 厂址为 (生产厂址)。 (产品名称2) 的中国境内生产的组件成本占比 $\geq$ (规定比例)。 (产品名称2) 的 (关键组件) 在中国境内生产。 (产品名称2) 的 (关键工序) 在中国境内完成。

.....

本公司(单位)提供上述符合本国产品标准的产品成本之和占本公司(单位)提供的全部产品成本之和的比例达到 (具体比例) 6。

本公司(单位)对上述声明内容的真实性负责。如有虚假,愿承担相应法律责任。

公司（单位）名称：

日期： 年 月 日

五、开标一览表(报价表)

开标一览表(报价表)

项目名称：_____项目编号：_____

序号	项目名称	投标报价（元）	备注
1	广东省深圳市福田区消防救援大队 2026 年物业管理服务采购项目		

投标供应商名称（单位盖公章）：_____

法定代表人或投标供应商授权代表（签名或盖章）：_____职务：_____日期：_____

备注：

1. 此表为投标文件的组成部分，须附在正、副本的投标文件中，并另封装一份于开标信封中（信封中须同时提供法定代表人证明书、法定代表人授权委托书、被授权人身份证复印件）。

2. 此表内投标报价为最终价，开标信封及投标文件内不得含有任何对本报价进行修改的其他说明或资料，否则为无效投标。

3. 投标供应商应根据本企业的成本自行决定报价，但不得以低于其企业成本的报价投标；评标时，评标委员会认为投标供应商的报价明显低于其他通过符合性审查投标供应商的报价，有可能影响产品质量或者不能诚信履约的，应当要求其在评标现场合理的时间内提供书面说明，必要时提交相关证明材料；投标供应商不能证明其报价合理性的，评标委员会应当将其作为无效投标处理。

六、分项报价表

分项报价表

项目名称：_____项目编号：_____

（投标人格式自拟）

七、实质性响应条款偏离表

实质性响应条款偏离表

项目名称：_____项目编号：_____

序号	采购人要求内容	供应商响应情况	偏离情况
1	资格、符合性评审条款： 凡出现《资格性审查表》及《符合性审查表》中情形之一的，将导致投标无效。以评审现场结论为准。		
2	技术需求、商务需求中标记为★条款。		

注：1.上表所列内容为不可负偏离条款，如投标供应商该部分内容出现负偏离或未对该部分内容进行响应，将按照符合性检查表作无效标处理；

2. “偏离情况”一栏应如实填写“正偏离”、“负偏离”或“无偏离”。

3. “采购人要求内容”中要求提供证明材料但投标人未提供的，视为“负偏离”，将作无效标处理。

单位名称：_____

法定代表人或投标供应商授权代表（签名或盖章）：_____

单位地址：_____

单位公章：_____

邮政编码：_____日期：_____

联系电话：_____

八、项目需求响应表（实质性条款除外）

项目需求响应表（实质性条款除外）

项目名称：项目编号：

（一）据招标文件要求，我公司承诺响应如下：

序号	招标文件要求	投标文件响应	偏离说明（符合/正偏离/负偏离）
1	招标文件第三章项目需求（实质性条款除外）的全部内容		

（二）对《项目需求响应表》的补充说明

填写表中“偏离说明”一栏的未尽内容（例如：偏离原因、解决方案等）及投标人认为需要补充说明的其他内容，格式自定。

单位名称：_____

法定代表人或投标供应商授权代表（签名或盖章）：_____

单位地址：_____

单位公章：_____

邮政编码：_____日期：_____

联系电话：_____

填写说明：

1. 上述表格，若投标人项目需求商务条款无偏离，“招标文件要求”栏填写“招标文件第三章项目需求（实质性条款除外）的全部内容”、“投标文件响应”栏填写“完全满足招标文件第三章项目需求（实质性条款除外）的全部内容”即可。

2. 若响应情况优于招标要求，应作详细说明。“偏离情况”栏中根据响应情况填写，达到要求的填“符合”，优于要求的填“正偏离”没有达到要求的填“负偏离”。

3. 若招标文件项目需求要求提供证明材料 投标人必须按招标文件要求附相关证明文件，如未提供相关证明文件的视为负偏离。

4、本偏离表负偏离不得导致无效标。

九、项目总要求及目标（格式自拟）

十、培训要求（格式自拟）

十一、公共区域设施设备维修养护管理方案（格式自拟）

十二、绿植养护方案（格式自拟）

十三、环境卫生管理方案（格式自拟）

十四、应急预案服务方案（格式自拟）

十五、项目完成（服务期满）后的服务承诺（格式自拟）

十六、投标人资质认证情况（格式自拟）

十七、拟安排的项目负责人情况(仅限 1 人)（格式自拟）

十八、拟安排的项目主要团队成员情况（项目负责人除外）（格式自拟）

十九、有效业绩（格式自拟）

二十、本地化服务保障（格式自拟）

二十一、招标代理服务费承诺书

招标代理服务费承诺书

深圳市深水水务咨询有限公司：

本公司____(投标供应商名称)____在参加____(项目名称)____(项目编号：____(项目编号)____)的招标中如获中标，我公司保证按照招标文件的规定缴纳“招标代理服务费”后，凭领取人身份证复印件并加盖公章领取《中标通知书》。如采用电汇或银行转账，我公司将同时递交招标代理服务费缴费凭证复印件并加盖公章。

如我公司违反上款承诺，愿凭贵公司开出的相关通知，同意（采购代理机构名称）办理支付手续，愿承担由此引起的一切法律责任。

特此承诺！

单位名称：_____

法定代表人或投标供应商授权代表（签名或盖章）：_____

单位地址：_____

单位公章：_____

邮政编码：_____日期：_____

联系电话：_____

招标代理服务费用发票开具须知

发票类型	☐ 增值税普通发票 ☐ 增值税专用发票
如选择增值税专用发票，需提供以下材料，投标时密封于开标信封中： 1. 营业执照、一般纳税人资格认定税务通知书或其他可证明具有该项资格证明文件的复印件，加盖单位公章； 2. 客户的开票资料（单位名称、纳税人识别号、地址、电话、开户行全称及账号），加盖单位公章。	

附：缴纳招标代理服务费用账号：

收款人名称	深圳市深水水务咨询有限公司
开户银行	交通银行深圳金叶支行
账号	443899991010003343618

二十二、招标文件要求的其他内容及投标供应商认为需要加以说明的其他内容

提供招标公告和评标信息中关于投标供应商的其他相关证明文件(如评标信息中涉及的各种证件（身份证除外）、设备发票等，未涉及的可以不提供)

第二册通用条款

（投标供应商须知）

第一章总则

1. 通用条款说明

1.1 采购代理机构发出招标文件通用条款版本，列出采购项目进行招标采购所适用的通用条款内容。如有需要，采购代理机构可以对这些条款增加附录或补充内容。

2. 招标说明

本项目按照《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》的规定，并参考有关法规、政策、规章、规定通过招标择优选定供应商。本招标文件适用于招标公告中所述项目的政府采购。

本招标文件的解释权归属深圳市深水水务咨询有限公司。

3. 定义

招标文件中下列术语应解释为：

3.1 “采购代理机构”系指政府设立的负责本级财政性资金的集中采购和招标组织工作的专门机构；本项目系指深圳市深水水务咨询有限公司；

3.2 “采购人”或“采购人”：系指利用财政性资金依法进行采购的国家机关、事业单位、团体组织；

3.3 “投标供应商”或“投标方”，即供应商，是指参加投标竞争并愿意按照招标文件要求向采购人提供货物、工程或者服务的依法成立的法人、其他组织或者自然人；

3.4 “评标委员会”和“谈判小组”是依据有关规定组建的专门负责本次招标其评标（谈判）工作的临时性机构；

3.5 “日期”指公历日；

3.6 “合同”指由本次招标所产生的合同或合约文件；

3.7 招标文件中的标题或题名仅起引导作用，而不应视为对招标文件内容的理解和解释。

4. 供应商责任

4.1 欢迎诚信、有实力和有责任心的供应商参与采购事业。

4.2 供应商在采购项目投标过程中应诚实守信，不弄虚作假，不隐瞒真实情况，不围标串标，不恶意质疑投诉。如违反上述要求，经核实后，供应商的投标将作废，没收投标保证金，将该供应商列入不良记录名单并在网上曝光，同时提请相关监督管理部门给予一定年限内禁止参加采购活动的处罚或其他处罚。

5. 合格的投标供应商

5.1 投标供应商是响应招标并且符合招标文件规定资格条件和参加投标竞争的法人、其他组织或者自然人。

5.2 合格的投标供应商

5.2.1 具有独立承担民事责任的能力。

5.2.2 具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度。

5.2.3 具有履行合同所必需的设备和专业技术能力。

5.2.4 有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录。

5.2.5 参加采购活动前三年内, 在经营活动中没有重大违法记录。

5.2.6 法律、行政法规规定的其他条件。

5.2.7 只有在法律上和财务上独立、合法运作并独立于采购人和代理机构的供货商才能参加投标。

5.2.8 法定代表人或单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系的不同单位不得同时参与同一个项目(包组)的竞争。

5.2.9 符合第一章招标公告“投标供应商资格要求”的条款。

5.3 中标供应商是指经法定程序确定并授予合同的投标供应商。

6. 联合体投标

6.1 以下有关联合体投标的条款仅适用于允许投标供应商组成联合体投标的项目。

6.2 由两个或两个以上的自然人、法人或者其他组织可以组成一个联合体, 以一个供应商的身份共同投标时, 应符合以下原则:

6.2.1 投标联合体应满足招标公告有关投标供应商资格要求中对联合体的要求;

6.2.2 对于招标公告中所要求投标供应商应具有某一资质, 若联合体各方均具有, 则将以联合体各方中最低的资质等级作为联合体在这一资质条件上的资质等级; 联合体各方的不同资质可优势互补。

6.2.3 投标供应商的投标文件及中标后签署的合同协议对联合体各方均具法律约束力;

6.2.4 联合体各方应当签订共同投标协议, 明确约定各方拟承担的工作和责任, 并将该共同投标协议随投标文件一并递交给代理机构;

6.2.5 联合体的各方应当共同推荐一联合体投标授权代表人, 由联合体各方提交一份授权书, 证明其有资格代表联合体各方签署投标文件, 该授权书作为投标文件的组成部分一并提交给代理机构;

6.2.6 参加联合体的各方不得再以自己的名义单独投标, 不得同时参加两个或两个以上的联合体投标、不得以分包商或其它形式参与投标, 出现上述情况者, 其投标和与此有关联合体、总包单位的投标将被拒绝;

6.2.7 除非另有规定或说明, 本须知中“投标供应商”一词亦指联合体各方。

7. 合格的服务和货物

7.1 “服务”是指投标供应商按招标文件规定完成的全部服务内容, 其中包括完成服务所需的货物, 及须承担的技术支持、培训和其它伴随服务。

7.2 “货物”是指投标供应商制造或组织符合招标文件要求的货物等。投标的货物必须是其合法生产、合法来源的符合国家有关标准要求的货物,并满足招标文件规定的规格、参数、质量、价格、有效期、售后服务等要求。

7.3 投标供应商提供的所有服务,其质量、技术等特征必须符合国家、行业现行法律、法规的相关标准和《中华人民共和国政府采购法》的有关规定及用户需求。

7.4 采购人有权拒绝接受任何不合格的服务,由此产生的费用及相关后果均由供应商自行承担。

7.5 投标供应商应保证本项目的投标技术、服务或其任何一部分不会产生因第三方提出侵犯其专利权、商标权或其他知识产权而引起的法律和经济纠纷;如果投标供应商不拥有相应的知识产权,则须在报价中包括合法获取该知识产权的相关费用,并在投标文件中附有相关证明文件。如因第三方提出其专利权、商标权或其他知识产权的侵权之诉,则一切法律责任由投标供应商承担。

8. 投标费用

不论投标结果如何,投标供应商应承担其编制投标文件与递交投标文件所涉及的一切费用。不论投标的结果如何,招标采购人均无义务和责任承担这些费用。

9. 踏勘现场

9.1 如有需要,采购代理机构或采购人将组织投标供应商对项目现场及周围环境进行踏勘,以便投标供应商获取有关编制投标文件和签署合同所需的所有资料。踏勘现场所发生的费用和风险由投标供应商自己承担,投标供应商应按招标公告所约定的时间、地点统一踏勘现场。

9.2 投标供应商及其人员经过采购人的允许,可以踏勘目的进入采购人的项目现场。若本项目招标文件要求投标供应商于统一时间地点踏勘现场的,投标供应商按时前往。

9.3 采购人必须通过采购代理机构向投标供应商提供有关现场的资料和数据。

9.4 任何人或任何组织在踏勘现场时向投标供应商提交的任何书面或口头上的资料,未经采购代理机构在网上发布或书面通知,均作无效处理。采购代理机构对投标供应商由此而做出的推论、理解和结论概不负责。

9.5 未参与现场踏勘不作为否定投标供应商资格的理由。

10. 招标答疑

10.1 招标答疑的目的是澄清、解答投标供应商在查阅招标文件后或现场踏勘中可能提出的与投标有关的疑问或询问。

10.2 投标供应商提出的与投标有关的问题须在招标文件规定的答疑截止时间前以“质疑函”的形式提交给采购代理机构,质疑函应该加盖质疑单位公章。

10.3 采购代理机构对疑问所做出的澄清和解答,以书面答复(包括网站发布信息)为准。答疑纪要的有效性规定按照本通用条款第 13.3.13.4 款规定执行。

10.4 如采购代理机构认为有必要组织现场答疑会，投标供应商应按照招标文件规定的时间或采购代理机构另行书面通知（包括网站发布的通知）的时间和地点，参与现场答疑会。

10.5 未参与招标答疑不作为否定投标供应商资格的理由。

第二章招标文件

11. 招标文件的编制与组成

11.1 招标文件除以下内容外，采购代理机构在招标（或谈判）期间发出的答疑纪要和其他补充修改函件，均是招标文件的组成部分，对投标供应商起约束作用；

招标文件包括下列内容：

项目关键信息

评标信息

第一册专用条款

第一章招标公告

第二章招标项目需求

第三章合同条款及格式

第四章投标文件格式、附件

第二册通用条款

第一章总则

第二章招标文件

第三章投标文件的编制与递交

第四章开标

第五章评标要求

第六章评标程序及评标方法

第七章定标及公示

第八章公开招标失败的后续处理

第九章合同的授予与备案

第十章质疑处理

11.2 投标供应商购买招标文件后，应仔细检查招标文件的所有内容，如有残缺应在答疑截止时间之前向采购代理机构提出，否则，由此引起的投标损失自负；投标供应商同时应认真审阅招标文件所有的事项、格式、条款和规范要求等，如果投标供应商的投标文件没有按招标文件要求提交全部资料或者投标文件没有对招标文件做出实质性响应，其风险应由投标供应商自行承担，并根据有关条款规定，其投标有可能被拒绝。

11.3 任何人或任何组织向投标供应商提交的任何书面或口头资料，未经采购代理机构在网上发布或书面通知，均作无效处理，不得作为招标文件的组成部分。采购代理机构对投标供应商由此而做出的推论、理解和结论概不负责。

12. 招标文件的澄清

12.1 投标供应商在收到招标文件后，对招标文件任何部分若有任何疑问，或要求澄清招标文件的，均应在招标公告规定的答疑截止时间内，按“质疑函”的形式向采购代理机构提交。不论是采购代理机构根据需要主动对招标文件进行必要的澄清或是根据投标供应商的要求对招标文件做出澄清，采购代理机构都将在投标截止日期前以书面形式答复或发送给所有投标供应商。澄清纪要作为招标文件的组成部分，对投标供应商起约束作用；

12.2 对于没有提出澄清又参与了该项目投标的供应商将被视为完全认同该招标文件（含澄清纪要），投标截止期后不再受理针对招标文件的相关质疑或投诉。

12.3 对招标文件中描述有歧意或前后不一致的地方，评标委员会有权进行评判，但对同一条款的评判应适用于每个投标供应商。

13. 招标文件的修改

13.1 招标文件发出后，在投标截止日期前任何时候，确需要变更招标内容的，采购代理机构可主动地或在解答投标供应商提出的澄清问题时对招标文件进行修改；

13.2 招标文件的修改以书面形式（包括网站公开发布方式）发送给所有投标供应商，招标文件的修改内容作为招标文件的组成部分，并具有约束力。

13.3 招标文件、招标文件澄清（答疑）纪要、招标文件修改补充通知内容均以书面（包括网站公开发布方式）明确的内容为准。当招标文件、修改补充通知、澄清（答疑）纪要内容相互矛盾时，以最后发出的通知（或纪要）或修改文件为准；

13.4 采购代理机构保证招标文件澄清（答疑）纪要和招标文件修改补充通知在投标截止时间前以网站公开发布形式或书面形式发送给所有投标供应商。为使投标供应商在编写投标文件时有充分时间对招标文件的修改部分进行研究，采购代理机构可以酌情延长递交投标文件的截止日期，具体时间将在修改补充通知中明确。

第三章投标文件的编制与递交

14. 投标文件的语言及度量单位

14.1 投标供应商与采购代理机构之间与投标有关的所有往来通知、函件和投标文件均用中文表述。投标供应商随投标文件提供的证明文件和资料可以为其它语言，但必须附中文译文。翻译的中文资料与外文资料如果出现差异时，以中文为准，但翻译错误的除外。

14.2 除技术规范另有规定外，投标文件使用的度量单位，均采用中华人民共和国法定计量单位。

15. 投标文件的组成

具体内容请详见本项目专用条款的相关内容。

16. 投标文件格式

16.1 投标文件包括本通用条款第 15 条中规定的内容。如招标文件提供了投标文件格式,则投标供应商提交的投标文件必须毫无例外地使用招标文件所提供的相应格式并统一使用 A4 篇幅(表格可以按同样格式扩展)。

17. 投标货币

本项目的投标应以人民币计。

18. 证明投标供应商合格和资格的文件

18.1 投标供应商应提交证明其有资格参加投标和中标后有能力履行合同的文件,并作为其投标文件的一部分。如果投标供应商为联合体,应提交联合体各方的资格证明文件、共同投标协议并注明主体方及各方拟承担的工作和责任。否则,将导致其投标无效。

18.2 投标供应商提交的资格证明文件应证明其满足本须知定义的合格投标供应商。

19. 证明投标文件投标技术方案的合格性和符合招标文件规定的文件要求

19.1 投标供应商应提交证明文件证明其投标技术方案项下的货物、工程和服务的合格性符合招标文件规定。该投标技术方案及其证明文件作为投标文件的一部分。

19.2 投标供应商提供证明投标技术方案与招标文件的要求相一致的文件,可以是文字资料、图纸、数据或数码照片、制造商公布的产品说明书、产品彩页和我国政府机构出具的产品检验和核准证件等,以证明投标供应商响应的真实性。它包括并应符合以下要求:

19.2.1 主要技术指标和性能的详细说明。

19.2.2 投标产品从采购人开始使用至招标文件中规定的周期内正常、连续地使用所必须的备件和专用工具清单,包括备件和专用工具的货源及现行价格。

19.2.3 对照招标文件技术规格,逐条说明投标技术方案已对采购人的技术规格做出了实质性的响应,或申明与技术规格条文的偏差和例外。投标供应商应详细说明投标技术方案中产品的具体参数,不得照搬照抄招标文件的技术要求。

19.2.4 产品说明书或彩页应为制造商公布或出具的中文产品说明书或彩页;提供外文说明书或彩页的,必须同时提供加盖制造商公章的对应中文翻译说明,评标依据以中文翻译内容为准,外文说明书或彩页仅供参考;产品说明书或彩页应能清晰的阅读、识别和判断;

19.2.5 我国政府机构出具的产品检验和核准证件应为证件正面、背面和附件标注的全部具体内容;产品检验和核准证件应能清晰的阅读、识别和判断,提供原件复印件。

19.3 相关资料不符合 19.2 款要求的,评标委员会有权认定为投标技术方案不合格响应,其相关分数予以扣减或作废标处理。

19.4 评标委员会有权对以谋取中标为目的的技术规格模糊响应(如有意照搬照抄招标文件的技术要求)或虚假响应予以认定。供应商上述行为一经发现或查实,除扣分或废标外,采购代理机构可视情况报相关监督管理部门做进一步处理。

19.5 投标供应商在阐述上述第 18.2 时应注意采购人在技术规格中指出的工艺、材料和设备的标准以及参照的牌号或分类号仅起说明作用,并没有任何限制性。投标供应商在投标中可

以选用替代标准、牌号或分类号,但这些替代要实质上满足招标文件中技术规格的要求,是否满足要求,由评标委员会来评判。

19.6 为保证公平公正,除非另有规定或说明,投标供应商对同一货物或服务投标时,不得同时提供两套或两套以上的投标方案。

20. 投标文件其他证明文件的要求

20.1 对项目招标文件《评标信息》评分项中涉及的相关业绩、社保情况、纳税情况、银行资信等级和资金流状况等内容以及《投标文件初审表》中涉及的资格证书,投标供应商应提供相关部门出具的证明材料原件复印件,原件中标备查。上述证明材料应为证件正面、背面和附件标注的全部具体内容;有关原件复印件应能清晰的阅读、识别和判断。若投标供应商未按要求提供证明材料或提供的是部分证明材料或提供不清晰的,评标委员会有权认定其投标文件未对招标文件有关需求进行响应,涉及资格性检查或符合性检查的予以无效标处理,涉及《评标信息》打分项的则该项评分予以 0 分处理。

20.2 本项目涉及提供的有关资质证书,若原有资质证书处于年审期间,投标供应商提供年审证明的可按原资质投标;若投标供应商正在申报上一级别资质,在未获批准之前,仍按原级别资质投标。

21. 投标有效期

21.1 投标有效期为从投标截止之日算起的日历天数,具体见专用条款中投标有效期的天数要求。在此期限内,所有投标文件均保持有效;

21.2 在特殊的情况下,采购代理机构在原定的投标有效期满之前,采购代理机构可以根据需要以书面形式(包括网站公开发布方式)向投标供应商提出延长投标有效期的要求,对此要求投标供应商须以书面形式予以答复,投标供应商可以拒绝采购代理机构此项要求,而不被没收投标保证金,其投标在原投标有效期满后不再有效。同意延长投标有效期的投标供应商不能要求也不允许修改其投标文件,但应当相应的延长投标担保的有效期,在延长的投标有效期内本通用条款第 22 条关于投标保证金的退还与没收的规定仍然适用;

21.3 中标单位的投标书有效期,截止于完成本招标文件规定的全部项目内容,并通过竣工验收及保修结束。

22. 投标保证金

22.1 投标保证金的缴纳: (本项目不适用)

22.1.1 缴纳投标保证金的方式: 参与投标前须缴纳壹万元保证金,落标或中标项目完成后返还,参与投标前未缴纳的,其投标将不予受理。

22.1.2 若为重大项目,采购代理机构可自行决定另外收取投标保证金,不受 22.1.1 款限制。是否另外收取投标保证金,请见本招标文件专用条款《对通用条款的补充内容》中的相关要求。

22.2 投标保证金是为了保护采购代理机构和采购人免因投标供应商的行为而蒙受损失。采购代理机构和采购人因投标供应商的行为受到损害时可根据本通用条款第 22.3 款的规定没收投标供应商的投标保证金。

22.3 如下列任何情况发生时, 投标保证金将被没收。

- 1) 投标供应商在招标文件中规定的投标有效期内撤回其投标;
- 2) 中标供应商在规定期限内未能根据本项通用条款第 47 条规定签订合同;
- 3) 投标供应商提供虚假投标文件或虚假补充文件;
- 4) 投标供应商以谋取中标为目的的技术规格模糊响应(如有意照搬照抄招标文件的技术要求)或虚假响应的;
- 5) 投标供应商质疑投诉提供虚假情况。

22.4 不再收取投标保证金。

23. 投标供应商的替代方案

23.1 投标供应商所提交的投标文件应完全满足招标文件(包括图纸和技术规范所示的基本技术设计)的要求。除非招标的项目明确允许投标供应商提交替代方案, 否则投标供应商有关替代方案的条款将不予考虑。

23.2 如果允许投标供应商提交替代方案, 则准备提交替代方案的投标供应商除应提交一份满足招标文件(包括图纸和技术规范所示的基本技术设计)要求的投标文件外, 还应提交需评审其替代方案所需的全部资料, 包括项目方案书、技术规范、替代方案报价书、所建议的项目方案及有关的其它详细资料。

24. 投标文件的密封、标记和装订

24.1 为方便开标唱标, 投标供应商应单独提交一个密封信封, 并在信封上标明“开标信封”的字样, 内容包括开标一览表(报价表)、法定代表人证明书或法定代表人授权委托书、投标文件电子U盘, 若本项目(或包组)接受联合体投标, 则联合体投标, 应将各方共同签署的《联合投标协议》和《投标联合体授权主体方协议书》一并提交。开标信封是投标文件的组成部分。

24.2 投标文件为纸质投标文件, 含正本和副本, 投标文件应标明项目编号、招标项目名称及“正本”或“副本”。投标文件的所有内容应按 A4 篇幅装订成一册, 装订应牢固不可拆卸。装订好的投标文件密封包装在一个外密封袋中, 并在外密封袋上注明:

投标文件

项目编号:

项目名称:

投标供应商名称(盖章):

投标截止时间: _____ 年 _____ 月 _____ 日 _____ 时 _____ 分(前不得开封)。

24.3 所有投标文件的密封袋的封口处均应加盖投标供应商公章。

24.4 对于因标书标识不清、装订不牢、密封不严等导致的不利后果由该投标供应商自负。

24.5 投标方应将投标文件按 24.1-24.2 中的规定进行密封和标记后,按专用条款中招标公告注明的地址送至招标机构。

24.6 邮寄、电报、电话、传真形式的投标概不接受。

24.7 投标文件电子版：电子 U 盘一张（投标文件正本盖章后的彩色复印件，复印件要求为 PDF 格式），请将该 U 盘放在开标信封中，并在 U 盘上标明项目编号、项目名称及投标供应商名称。

25. 投标截止时间

招标机构在投标供应商须知第 24.5 条规定的地址收到投标书的时间不得迟于“投标供应商须知前附表”第 19 项所规定的时间。

26. 迟交的投标书

按照本通用条款第 25 条规定，招标机构将拒绝并原封退回在其规定的投标截止期后收到的任何投标书。

27. 投标文件的提交和截标时投标文件的数量要求

27.1 投标截止时间和地点。投标供应商应根据“专用条款”的规定，在投标截止时间前将投标文件密封送达指定地点。未及时送达指定地点及不符合密封、标记、签章、装订要求的投标文件采购代理机构将拒绝接收。

27.2 截标时递交标书的投标供应商数量未达到法定家数的,采购代理机构将按法律法规的规定暂停开标和评标程序。如导致招标失败,采购人或采购代理机构将不承担因此给投标供应商造成的损失。

28. 投标文件的修改或撤回

28.1 投标供应商已提交投标文件,规定的投标截止时间还未到,投标供应商可提出对其投标文件的修改或撤回。投标供应商须提交由投标供应商代表签名的修改或撤回的书面通知。

28.2 采购代理机构收到由投标供应商代表签名的修改或撤回的书面通知并确认后,投标供应商可对其投标文件进行修改,或是撤回其投标。

28.3 投标供应商的修改文件应按照本招标文件的规定进行编制、密封、标记和提交,并在密封袋上注明“投标修改”。

28.4 投标截止时间之后至投标文件有效期终止之前,投标供应商不得要求撤回其投标。在此期间撤回投标的,其投标担保将会被没收。

28.5 评标结束后,不论中标与否,投标供应商均不得收回投标文件。

第四章 开标

29. 开标

29.1 采购人在“投标须知前附表”中规定的时间、地点组织公开开标。邀请所有投标供应商代表参加。不参加开标会的投标供应商,视为其认可开标程序和结果。

29.2 参加开标会议的投标供应商只委派一名代表,且必须是本单位法定代表人或授权代表,参加会议人员须提供相应的授权委托书。

29.3 开标会由采购代理机构主持,开标程序如下:

29.3.1 采购代理机构核对法人代表或其授权代表身份证明,若不能提供相应的身份证明或不相符,则不能参与开标会议;

29.3.2 招标机构将按“招标公告”规定的时间和地点组织公开开标。投标供应商应委派代表参加,参加开标的代表应签名报到以证明出席。

29.3.3 开标时,招标机构将当众宣读投标供应商名称、修改和撤回投标的通知、开标一览表(以招标文件规定的开标一览表内容为准)。投标文件中开标一览表内容与投标报价明细表内容不一致的,以开标一览表为准。

除了按照本通用条款第 26 条规定原封退回的投标之外,开标时将不得拒绝任何投标书。

29.3.4 开标时,招标机构仅拆封开标信封。如投标供应商未单独密封包装开标信封,招标机构有权拆封投标文件。

29.3.5 按照投标供应商须知第 28 条规定,提交了可接受的“撤回”通知的投标将不予开封。

29.3.6 无论如何,在开标时没有启封和读出的投标书在评标时将不予考虑。撤回的投标书将原封退回投标供应商。

29.3.7 招标机构将做开标记录,开标记录包括按本通用条款第 29.3.3 的规定在开标时宣读的全部内容。

29.3.8 供应商在开标过程中知道或者应知其权益受到损害时必须现场明确提出,未明确提出的,即视为认可开标结果。

第五章 评标要求

30. 评标委员会组成

30.1 开标结束后召开评标会议,评标委员会由采购代理机构依法组建,负责评标活动。

评标委员会的组成及行为规范执行《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》,评标委员会由采购人代表和有关技术、经济等方面的专家组成,成员人数为 5 人以上(含 5 人)单数,其中技术、经济等方面的专家不少于成员总数的三分之二。为保证评委人选的专业性,以及评标中的公平公正性,评标委员会成员从深圳市财政委员会评标专家库中随机抽取。

采购人代表须持本单位签发的《评标授权书》参加评标。

采购人无代表参与评标,应在开标前一天提交《采购人不派评委参与项目评标承诺书》给采购代理机构。

注:《评标授权书》《采购人不派评委参与项目评标承诺书》模板由采购代理机构提供。

30.2 评标定标应当遵循公平、公正、科学、择优的原则。

30.3 评标活动依法进行,任何单位和个人不得非法干预评标过程和结果。

30.4 评标过程中不允许违背评标程序或采用招标文件未载明的评标方法或评标因素进行评标。

30.5 开标后，直到授予中标供应商合同为止，凡属于对投标文件的审查、澄清、评价和比较的有关资料以及中标候选人的推荐情况、与评标有关的其他任何情况均严格保密。

31. 向评标委员会提供的资料

31.1 公开发布的招标文件，包括图纸、服务清单、答疑文件等；

31.2 其他评标必须的资料。

31.3 评标委员会应当认真研究招标文件，至少应了解熟悉以下内容：

- (1) 招标的目的；
- (2) 招标项目需求的范围和性质；
- (3) 招标文件规定的投标供应商的资格、财政预算限额、商务条款；
- (4) 招标文件规定的评标程序、评标方法和评标因素；
- (5) 招标文件所列示的投标文件“资格、符合性评审条款”。

32. 独立评标

32.1 评标委员会成员的评标活动应当独立进行，并应遵循投标文件初审、澄清有关问题、比较与评价、确定中标候选供应商、编写评标报告的工作程序。

第六章 评标程序及评标方法

33. 投标文件初审

33.1 评标委员会将依法对投标文件进行初审。投标文件初审包括资格性检查和符合性检查，资格性检查：依据法律法规和招标文件的规定，对投标文件中的资格证明、投标保证金等进行审查，以确定投标供应商是否具备投标资格。符合性检查：依据招标文件的规定，从投标文件的有效性、完整性和对招标文件的响应程度进行审查，以确定是否对招标文件的实质性要求作出响应。

33.2 投标文件初审内容请详见“**资格、符合性评审条款**”。投标供应商若有一条审查不通过则按无效标处理。评标委员会对投标单位打√为通过审查，打×为未通过审查。

33.3 投标文件初审中关于供应商家数的计算。

33.3.1 采用最低评标价法的采购项目，提供相同品牌产品的不同投标供应商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，由采购人或者采购人委托评标委员会按照招标文件规定的方式确定一个参加评标的投标供应商，招标文件未规定的采取随机抽取方式确定，其他投标无效。

33.3.2 使用综合评分法的采购项目，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供应商参加同一合同项下投标的，按一家投标供应商计算，评审后得分最高的同品牌投标供应商获得中标供应商推荐资格；评审得分相同的，由采购人或者采购人委托评标委员

会按照招标文件规定的方式确定一个投标供应商获得中标供应商推荐资格,招标文件未规定的采取随机抽取方式确定,其他同品牌投标供应商不作为中标候选人。

33.3.3 非单一产品采购项目,采购人应当根据采购项目技术构成、产品价格比重等合理确定核心产品,并在招标文件中载明。多家投标供应商提供的核心产品品牌相同的,按前两款规定处理。

33.3.4 公开招标以外采购方式以及采购服务和工程涉及采购货物的项目,也按此方法计算供应商家数。

33.4 对不属于投标文件“**资格、符合性评审条款**”要所列不符合的情形,除法律法规另有规定外,不得作为废标的理由。

34. 澄清有关问题

为了有助于投标文件的审查、评价和比较,对投标文件含义不明确、同类问题表述不一致或者有明显文字和计算错误的内容,评标委员会可以用书面形式(应当由评标委员会签字)要求投标供应商作出必要的澄清、说明或者纠正。投标供应商的澄清、说明或者补正应当用采用书面形式(由其授权的代表签字),并不得超出投标文件的范围或者改变投标文件的实质性的内容。根据本通用条款第 34 条,凡属于评标委员会在评标中发现的算术错误进行核实的修改不在此列。

35. 错误的修正

35.1 评标委员会将审查投标文件是否完整、总体编排是否有序、文件签署是否合格、投标供应商是否提交了投标保证金、有无计算上的错误等。

35.2 算术错误将按以下方法更正(次序排先者优先):

35.2.1 投标文件中开标一览表(报价表)内容与投标文件中相应内容不一致的,以开标一览表(报价表)为准;

35.2.2 大写金额和小写金额不一致的,以大写金额为准;

35.2.3 单价金额小数点或者百分比有明显错位的,以开标一览表的总价为准,并修改单价;

35.2.4 总价金额与按单价汇总金额不一致的,以单价金额计算结果为准;

35.2.5 对不同文字文本投标文件的解释发生异议的,以中文文本为准。

35.3 对于投标文件中不构成实质性偏差的不正规、不一致或不规则,给评审带来不便,评标委员会可以接受。

35.4 投标供应商的投标报价是可变动价格的,或包含了价格调整要求的,或投标报价中提供两个(含两个)以上的报价(招标文件规定提交备选投标方案的除外),或严重漏项,评标委员会无法进行判断的,评标委员会可以作无效标处理。

35.5 根据上述修正错误的原则及方法调整或修正投标文件的投标报价,投标供应商同意后,调整后的投标报价对投标供应商起约束作用。如果投标供应商不接受修正后的报价,则其投标将被拒绝并且其投标保证金也将被没收,并不影响评标工作。

36. 投标文件的比较与评价

36.1 评标委员会将参照相关法律、法规、规定, 仅对通过资格性审查和符合性审查的投标文件进行综合比较与评价。

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

36.3 评标委员会应当对投标供应商的投标文件进行分析和比较。

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

36.5 投标文件存在重大偏离的, 应作废标处理。下列情况属于重大偏离:

36.5.1 投标供应商以他人的名义投标或出现下列串通投标、弄虚作假投标嫌疑的:

36.5.1.1 不同投标供应商的投标文件内容存在非正常一致的;

36.5.1.2 不同投标供应商的投标文件错漏之处一致的;

36.5.1.3 不同投标供应商的投标报价或者报价组成异常一致或者呈规律性变化的;

36.5.1.4 不同投标供应商的投标文件由同一单位或者同一个人编制的;

36.5.1.5 不同投标供应商的投标文件载明的项目负责人与主要技术人员出现同一人的;

36.5.1.6 不同投标供应商的投标文件相互混装的;

36.5.1.7 不同投标供应商委托同一人投标的;

36.5.1.8 不同投标供应商聘请同一人为其投标提供技术或者经济咨询服务的, 但招标工程本身要求采用专有技术的除外;

36.5.1.9 评标委员会认定的其他串通投标情形。

36.5.2 投标文件不满足招标文件规定的任何一项实质性要求的;

36.5.3 投标文件对招标文件规定的非实质性要求的偏离, 超出允许偏离的最大范围或最高项数的;

36.5.4 评标委员会根据招标文件的规定对投标文件的投标价格进行调整, 投标供应商不接受调整方式的, 或不接受调整后的价格的;

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

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

37. 实地考察、演示或设备测试

37.1 在招标过程中, 评标委员会有权决定是否对本项目投标供应商进行现场勘察或实地考察或检验有关证明材料的原件。投标供应商应随时做好接受检查的准备。

37.2 若招标文件要求进行现场演示或设备测试的, 投标供应商应做好相应准备。

38. 评标方法

38.1 根据有关要求，项目评标方法根据是否是评定分离项目进行选择。

38.2 非评定分离项目

非评定分离项目评分方法为最低评标价法、综合评标法、性价比法及法律、法规允许的其它评标办法。

38.2.1 最低评标价法

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

38.2.2 综合评分法

综合评分法是指在最大限度地满足招标文件实质性要求前提下，按照招标文件中规定的各项因素进行量化打分，每个投标供应商的总得分确定，以评标总得分最高的投标供应商作为中标候选供应商或中标供应商的评标方法。

38.2.3 性价比法

性价比法是指除价格因素外，经对投标文件进行评审，计算出评分因素的总分，除以投标报价，以商数最高的投标供应商作为中标候选供应商或中标供应商的评标方法。

38.3 评定分离项目

评定分离项目，评审委员会应当按照综合评分法、定性评审法、最低价法或者法律、法规及规章规定的其他评审方法对投标文件进行评审。

38.3.1 综合评分法

综合评分法是指在最大限度满足招标文件实质性要求的前提下，按照招标文件中规定的各项因素进行综合评审，评审总得分排名前列的投标供应商，作为推荐的候选中标供应商。

38.3.2 定性评审法

定性评审法是指按照招标文件规定的各项因素进行技术商务性评审，对各投标文件是否满足招标文件实质性要求提出评审意见，并形成评审报告。评审报告的内容主要包括：对各投标文件是否合格提出意见，指出各投标文件中的优点和存在的缺陷，签订合同前应注意和澄清的事项等。所有递交的投标文件未被判定为废标或者无效标的投标供应商，均推荐为候选中标供应商。

38.3.3 最低价法

最低价法是指以价格为主要因素确定候选中标供应商的评审方法。

38.4 本项目采用的评标方法见本项目招标文件专用条款的相关内容。

第七章定标及公示

39. 定标方法

39.1 项目定标方法根据是否是评定分离项目进行选择。

39.2 非评定分离项目

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

39.2.1 采用最低评标价法的,按投标报价由低到高顺序排列,投标报价相同的,按技术指标优劣顺序排列。评标委员会认为,排在前面的供应商的最低投标报价或者某些分项报价明显不合理或者低于成本,有可能影响商品质量和不能诚信履约的,应当要求其在规定的期限内提供书面文件予以解释说明,并提交相关证明材料;否则,评标委员会可以取消该投标供应商的中标资格,按顺序由排在后面的供应商递补,以此类推。对是否满足实质性要求或报价是否合理或是否低于成本,评委会意见不一致时,按少数服从多数原则作出决定。

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

39.2.3 采用性价比法的,按商数得分由高到低顺序排列。商数得分相同的,按投标报价由低到高顺序排列。商数得分且投标报价相同的,按技术指标优劣顺序排列。

39.3 评定分离项目

适用评定分离的采购项目,采购人应当根据不同的项目选用自定法、抽签法、竞价法或者法律、法规及规章规定的其他定标方法确定中标供应商。

39.3.1 自定法是指采购人组织定标委员会,由定标委员会在候选中标供应商中确定中标供应商。

39.3.2 抽签法是指候选中标供应商产生后,由采购人委托招标机构按照随机抽签的方式在候选中标供应商中确定中标供应商。

39.3.3 竞价法是指候选中标供应商产生后,由采购人委托招标机构组织候选中标供应商进行二次竞价,最终报价最低的为中标供应商

39.4 本项目采用的定标方法见本项目招标文件专用条款的相关内容。

40. 编写评标报告

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

41. 中标公告

41.1 为体现“公开、公平、公正”的原则,评标结束后,将在中国政府采购网(<http://www.ccgp.gov.cn>)、采购代理机构官网: (<http://www.szsszx.com/>)上发布中标结果公告,公示期为1个工作日。供应商如对评标结果有异议,请于公示期内,以书面的形式向我公司反映。若在公示期内未提出异议,则视为认同该评标结果。

41.2 质疑投诉人应保证质疑投诉内容的真实性和可靠性,并承担相应的法律责任。

42. 中标通知书

42.1 中标公告公布后,公示期内无人投诉,请中标供应商凭单位证明及本人身份证到采购代理机构领取《中标通知书》。

42.2 中标通知书是合同的重要组成部分。

42.3 因质疑投诉或其它原因导致项目结果变更或采购终止的,我公司有权收回中标通知书或终止采购合同。

第八章公开招标失败的后续处理

43. 公开招标失败的处理

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

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

43.3 重新组织采购有以下两种组织形式:

(1) 由采购代理机构重新组织公开招标;

(2) 根据实际情况需要向相关监督管理部门提出非公开采购人式申请,经相关监督管理部门批准公开招标失败采购项目可转为竞争性谈判或单一来源谈判方式采购。

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

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

44. 公开招标失败项目转为竞争性谈判方式采购的

44.1 谈判文件

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

44.2 谈判小组

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

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

44.3 谈判程序

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

44.3.2 谈判小组主持人宣布谈判规则和谈判纪律。

44.3.3 在谈判中,谈判小组将就以下谈判内容跟供应商进行谈判:

(1) 项目方案;

(2) 报价;

(3) 其它相关事项。

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

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

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

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

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

44.3.8 有下列情形之一的,该供应商的谈判结果按无效标或废标处理,具体内容见原招标文件中不符合“资格、符合性评审条款”部分以及谈判邀请中相应的变动部分。

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

44.3.10 谈判小组将对谈判过程进行记录,以存档备查。

44.4 评标方法和定标原则

44.4.1 竞争性谈判采购项目的评标方法要比照最低评标价法规定执行。如确因实际情况需要采用其他评标方法的,应报经同级相关监督管理部门批准。原招标文件若采用最低评标价法以外的评标方法,转为竞争性谈判后,评标方法应采用最低评标价法。

44.4.2 对公开招标失败转为竞争性谈判方式采购的项目,谈判小组对谈判应答文件进行评审和比较,综合各家供应商最终的方案、服务和投资等谈判结果并按本通用条款第 37.1.1 款的最低评标价法进行评审。

44.4.3 若要采用其他评标方法的,必须报经相关监督管理部门批准,谈判小组按批准的评标方法进行评审。谈判邀请文件中应注明批准的评标方法。

44.4.4 谈判小组向采购代理机构提交书面评标报告,并推荐中标候选人或确定中标供应商。

45. 公开招标失败项目转为单一来源谈判方式采购

45.1 谈判文件

45.1.1 公开招标失败项目转为单一来源谈判方式采购的，原招标文件转为谈判文件。

45.2 谈判小组

45.2.1 公开招标失败项目转为单一来源谈判方式采购后，评标委员会转为谈判小组，专家可重新抽取也可继续采用评标委员会内专家。

45.2.2 谈判前，谈判小组将对单一来源供应商的谈判应答文件进行审查，当谈判应答文件出现下列情况之一的将视为无效，按无效标或废标处理，不得进入谈判，具体内容见原招标文件中“资格、符合性评审条款”部分以及谈判邀请中相应的变动部分。

45.3 谈判程序

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

45.3.2 谈判小组主持人宣布谈判规则和谈判纪律。

45.3.3 在谈判中，谈判小组将就以下谈判内容跟供应商进行谈判：

- （1）项目方案；
- （2）报价；
- （3）其它相关事项。

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

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

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

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

45.3.7 谈判小组与单一来源供应商进行谈判。供应商有两次更改机会；供应商应在规定的时间内提出最后更改及书面承诺。

45.3.8 有下列情形之一的，供应商的谈判结果作废标处理，具体内容见原招标文件中不符合“资格、符合性评审条款”部分以及谈判邀请中相应的变动部分。

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

45.3.10 谈判小组将对谈判过程进行记录，以存档备查。

45.4 评标方法和定标原则

45.4.1 单一来源谈判采用最低评标价法。原招标文件若采用最低评标价法以外的评标方法，转为单一来源谈判后，评标方法改为最低评标价法。谈判小组对谈判应答文件进行评审和比

较,对供应商最终的方案、服务和投资等谈判结果按本通用条款第 37.1.1 的最低评标价法进行评审。

45.4.2 谈判小组向采购代理机构提交书面评标报告,并推荐中标候选人或确定中标供应商。

第九章合同的授予与备案

46. 履约担保

46.1 本项目履约担保的相关要求:详见“投标须知前附表”。

46.2 在签订合同前,中标供应商应按规定向采购人提交履约担保,采用履约保函形式的可参照使用本招标文件提供的格式。

46.3 联合体中标的,其履约担保由联合体牵头人提交,并应符合本节第 42.1 条、第 45.2 条的规定。

46.4 如果中标供应商拒不提交本节第 42.1 条、第 42.2 条要求的履约担保的,采购人可取消其中标资格,并没收其投标担保。

47. 签订合同

47.1 采购人和中标供应商应当按“投标须知前附表”的规定,依据招标文件和中标供应商的投标文件订立书面合同。

47.2 中标供应商无正当理由拒签合同的,或者在签订合同时向采购人提出附加条件或者更改合同实质性内容的,采购人可取消其中标资格,并没收其投标担保;给采购人的损失超过其投标担保数额的,中标供应商应当对超过部分予以赔偿。

第十章质疑受理

48. 质疑受理机构

采购代理机构及采购人负责受理和答复质疑。

49. 质疑处理原则

49.1 质疑处理遵循公平、公正、规范、高效的原则。

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

50. 质疑受理的时效和范围

50.1 供应商认为采购文件、采购过程和中标、成交结果使自己权益受到损害的,可以在知道或者应知其权益受到损害之日起 7 个工作日内,以书面形式向采购代理机构提出质疑。

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

51. 质疑条件

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

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

51.3 有质疑的具体事项、请求及理由,并附相关证据材料;

51.4 质疑书加盖公章,被授权人进行质疑的同时提交法人授权委托书;

51.5 质疑材料中有外文资料的,应一并附上中文译本,并以中文译本为准。

51.6 质疑不得超过质疑受理的时效和范围。

不符合上述条件的,我采购代理机构不予受理。

52. 受理质疑办理程序

52.1 先与质疑供应商进行沟通,以消除因误解或对采购规则和程序的不了解而引起的质疑。

对沟通情况满意的,供应商撤回质疑,质疑处理程序终止。

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

52.3 在质疑处理期间,采购代理机构视情形决定暂停采购活动。

52.4 采购代理机构原则上在质疑受理之日起 7 个工作日内书面答复质疑供应商。答复函以直接领取、传真或邮寄方式送达。

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

53. 相关责任与义务

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

53.2 质疑供应商有下列情形之一的,属于虚假、恶意质疑,采购代理机构将有权力将质疑供应商虚假、恶意质疑的行为上报相关监督管理部门,并视情节提请相关监督管理部门给予一定年限内禁止参与相关采购活动资格或其他处罚:

53.2.1 捏造事实或提供虚假证明材料的;

53.2.2 假冒他人名义进行质疑的;

53.2.3 拒不配合进行有关调查、情节严重的。

54. 其他

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

54.2 采购代理机构向投标供应商提供的资料和数据,是采购代理机构现有的能供投标供应商利用的资料,采购代理机构对投标供应商由此而作出的推论、理解和结论概不负责。

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

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

54.5 本招标文件所有的附件与本招标文件具有同等效力。

招标代理服务取费说明

招标代理服务收费预算金额为计算基数，按差额定率累进法计算，并按预算金额对应的下浮率下浮后向中标供应商收取。低于人民币 5000 元的，按最低人民币 5000 元收费。收费标准如下表所列：

招标代理服务收费标准

服务费类率型中标金额	货物采购	服务采购	工程采购	下浮率
100 万元以下	1.5%	1.5%	1.0%	5% (非政采最低 3000 元，一般项目下浮 10%，特殊复杂(聘专家)下浮 5%。)
100 万元(含)-500 万元	1.1%	0.8%	0.7%	10%
500 万元(含)-1000 万元	0.8%	0.45%	0.55%	20%
1000 万元(含)-5000 万元	0.5%	0.25%	0.35%	30%
5000 万元(含)-1 亿元	0.25%	0.1%	0.2%	40%
1 亿元(含)-5 亿元	0.05%	0.05%	0.05%	50%
5 亿元(含)-10 亿元	0.035%	0.035%	0.035%	60%
10 亿元(含)-50 亿元	0.008%	0.008%	0.008%	-
50 亿元(含)-100 亿元	0.006%	0.006%	0.006%	-
100 亿元(含)以上	0.004%	0.004%	0.004%	-

以某包 400 万项目服务类招标，下浮率为 10%为例：

该包计算基准价为预算金额 400 万元，则招标代理服务费计算为：

$100 \text{ 万元} \times 1.5\% = 1.5 \text{ 万元}$

$(400 - 100) \text{ 万元} \times 0.8\% = 2.4 \text{ 万元}$

因此，该包招标代理服务费为： $(1.5 + 2.4) \times (1 - 10\%) = 3.51 \text{ 万元}$ 。