

网址：www.gzggzy.cn

招标文件



项目编号：CZ2019-0561

项目名称：广州市荔湾区行政事业单位资产运营中心泮溪地下停车场物业管理服务采购项目

项目类别：服务类

广州公共资源交易中心

2019年5月20日

温馨提示： 供应商投标特别注意事项

一、 参加投标之前，供应商应确认企业信用档案是否办理，以免出现企业信用档案不能被使用等问题。上述情况有可能导致投标报名信息无法导入广州公共资源交易中心（以下简称交易中心）政府采购交易系统。综合信用评价得分计算的具体时间请参阅《关于公共资源交易综合信用指数计算时间的说明》（见本项目招标公告附件）。

二、 一律不接受纸质投标文件，只接受具备法律效力的电子投标文件。供应商参加投标前，应当到依法设立的电子认证服务机构（交易中心办理点）办理 CA 数字证书和电子签章。

三、 如更正公告有重新发布电子招标文件的，供应商需使用更正公告后最新发布电子招标文件来制作电子投标文件，否则投标时将无法正常提交电子投标文件。

四、 供应商需在提交投标文件截止时间前完整上传电子投标文件并保存在交易中心政府采购交易系统，且取得回执。逾期送达或错误投递方式送达的投标文件交易中心恕不接收。

五、 对收取投标保证金的项目，只接受以银行转账方式交纳投标保证金，投标保证金到账后须登录银行网页将投标保证金绑定本项目，方为完成投标保证金交纳程序。由于转账当天不一定能够到账，建议至少提前二个工作日转账并绑定。

六、 **加★号的条款均被视为重要的指标要求，必须一一响应。若有一项带“★”的指标要求未响应或不满足，将按投标无效处理。**

七、 投标人报价低于最高限价 60%的，必须在投标文件中说明报价理由。

八、 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，应当按评标委员会的要求，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，将被作为无效投标处理。

九、 对可接受分支机构投标的项目，分支机构投标的，须提供分支机构的营业执照（执业许可证）扫描件及总公司（总所）出具给分支机构的授权书，**授权书须加盖总公司（总**

所)公章。总公司(总所)可就本项目或此类项目在一定范围或时间内出具授权书。已由总公司(总所)授权的,总公司(总所)取得的相关资质证书对分支机构有效,法律法规或者行业另有规定的除外。

十、 评标委员会评标时,对供应商部分信息直接取自供应商在交易中心企业库登记的信息,请供应商及时维护、更新企业库的信息,确保其时效性。

十一、 供应商一旦依法被确认为中标人,其投标文件中的相关内容(主要中标标的的名称、规格型号、数量、单价、服务要求等),将会随中标结果公告一并发布在采购信息发布网上,接受社会监督。

十二、 交易中心为采购代理机构,不对供应商报名时提交的相关资料的真实性负责,如供应商发现相关资料被盗用或复制,应遵循法律途径解决,追究侵权者责任。

(本提示内容非招标文件的组成部分,仅为善意提醒。如有不一致,以招标文件为准。)

广州市荔湾区行政事业单位资产运营中心泮溪地下停车场物业管理服务采购项目

招标公告

广州公共资源交易中心（以下简称交易中心）受广州市荔湾区行政事业单位资产运营中心（以下简称采购人）的委托，对广州市荔湾区行政事业单位资产运营中心泮溪地下停车场物业管理服务采购项目进行公开招标采购，欢迎符合资格条件的供应商投标。

一、采购项目编号：CZ2019-0561

二、采购项目名称：广州市荔湾区行政事业单位资产运营中心泮溪地下停车场物业管理服务采购项目

三、采购项目预算金额：人民币 5956200 元

最高限价：人民币 5956200 元

四、采购数量：1 项

五、采购项目内容及需求（采购项目技术规格、参数及要求，需要落实的政府采购政策）：

（一）采购内容：本项目确定一家供应商，为采购人提供泮溪地下停车场物业管理服务。

（二）本项目运用公共资源交易综合信用指数（以下简称“信用指数”），综合信用评级得分计入综合评分，请供应商根据《公共资源交易综合信用指数评价标准》对相关资料进行登记或更新，详见本招标公告附件。

六、供应商资格：

（一）符合《政府采购法》第二十二条所规定的条件；分支机构投标的，必须由总公司（总所）授权【依据《投标人资格声明函》及其附件、分支机构的营业执照（执业许可证）扫描件及总公司（总所）出具给分支机构的授权书】。

（二）供应商未被列入“信用中国”网站中“记录失信被执行人或重大税收违法案件当事人名单或政府采购严重违法失信行为”的记录名单；不处于“中国政府采购网”中“政府采购严重违法失信行为信息记录”的禁止参加政府采购活动期间（以采购代理机构或采购人于资格审查时在上述网站查询结果为准，如在上述网站查询结果均显示没有相关

记录，视为没有上述不良信用记录。同时对信用信息查询记录和证据截图存档。如相关失信记录已失效，供应商须提供相关证明资料）。

（三）本项目不接受联合体投标。

七、根据广东省财政厅政府采购监管处《关于做好供应商注册登记有关工作的通知》的要求，供应商应在报名前通过广东省政府采购网（www.gdgpo.gov.cn）进行注册登记（相关事宜详见广东省政府采购网《关于做好供应商注册登记有关工作的通知》）。

八、报名前，供应商需办理交易中心供应商信用档案（办理方法请参阅本公告附件3）。符合资格的供应商应当在2019年5月20日公告之时至2019年6月11日23:59期间登录交易中心网站（<http://www.gzggzy.cn>）会员专区完成本项目报名信息登记（本项目不收取采购文件工本费）。供应商可登录交易中心网站（<http://www.gzggzy.cn>）自行下载招标文件。

九、现场考察及招标答疑会

（一）本项目不需要现场考察。

（二）本项目不需要现场招标答疑会。

十、提交投标文件时间：2019年5月20日公告之时起至2019年6月12日9:00。

十一、提交投标文件截止时间和开标时间：2019年6月12日9:00。

十二、供应商提交投标文件的方式：在交易中心网站会员专区上传电子投标文件。

十三、投标文件解密时间：2019年6月12日9:00-2019年6月12日10:00。

解密完成后及时公布开标结果，投标人可登录交易中心会员专区查看开标情况。

十四、开标地点：在线开标。

十五、本公告期限（5个工作日）自2019年5月20日至2019年5月27日止。

十六、联系事项：

（一）采购人

采购人名称：广州市荔湾区行政事业单位资产运营中心

采购人地址：广州市荔湾区周门路45号首层

联系人：李景峰 联系电话：(020)81248245

（二）采购代理机构

名称：广州公共资源交易中心

地址：广州市天河区天润路333号，邮编：510630

对外办公时间：工作日8:30~12:00，14:00~17:30

（三）服务热线：

1. 业务咨询：(020) 28866000 转“其他业务咨询” 传真：(020) 28866414
2. CA 数字证书及电子签章：(020)28866000 转“CA 数字证书及电子签章咨询”
3. 电子投标技术支持电话：(020) 28866000 转“系统帮助咨询服务”、15360503495、15360503496（工作日服务时间：每天 8:30-17:30）
4. 采购文件咨询：政府采购招标部 吕艳斌，联系电话：(020) 28866288
5. 项目开标、评审咨询：政府采购交易部 李静春，联系电话：(020) 28866413
6. 质疑受理：政府采购审核部 黄飞，联系电话：(020) 28866163

发布人：广州公共资源交易中心

发布时间：2019 年 5 月 20 日

附：交易中心位置图



第一章 投标人须知

投标人必须认真阅读招标文件中所有的事项、格式、条款和采购需求等。投标人没有按照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在各方面都做出实质性响应的可能导致其投标无效或被拒绝。

一、 名词解释

（一）采购代理机构：本项目是指广州公共资源交易中心，负责整个采购活动的组织，依法负责编制和发布招标文件，对招标文件拥有最终的解释权，不以任何身份出任评标委员会成员。

（二）采购人：本项目是指广州市荔湾区行政事业单位资产运营中心，是采购活动当事人之一，负责项目的整体规划、技术方案可行性设计论证与实施，作为合同采购方（用户）的主体承担质疑回复、履行合同、验收与评价等义务。

（三）投标人：是指完成本项目报名信息登记并提交投标文件的供应商。

（四）招标文件：是指包括招标公告和招标文件及其补充、变更和澄清等一系列文件。

（五）电子投标文件：是指使用交易中心提供的投标文件管理软件制作的投标文件。

（六）电子签名和电子签章：是指广东省内依法设立电子认证服务机构签发的电子签名认证证书和电子签章，供应商应当到上述服务机构（交易中心办理点）办理。电子签名及电子签章与手写签名或者盖章具有同等的法律效力。

（七）日期、天数、时间：未有特别说明时，均为公历日（天）及北京时间。

（八）采购信息发布网站：广东省政府采购网（www.gdppo.gov.cn）、广州市政府采购平台（<http://gzg2b.gzfinance.gov.cn>）和广州公共资源交易中心网（www.gzggzy.cn）。

二、 一般要求

（一） 投标的费用

1. 不论投标的结果如何，投标人应承担所有与编写和提交投标文件有关费用。
2. 采购人委托中标人支付公共资源交易服务费，其投标总报价中须包含公共资源交易服务费。中标人在下载打印电子《中标通知书》前应向交易中心支付公共资源交易服务费。
3. 公共资源交易服务费以采购额按差额定率累进法（如下表）计算。

采购额	货物类	服务类	工程类
-----	-----	-----	-----

采购额≤100 万元	1.2%	1.2%	0.8%
100 万元<采购额≤500 万元	0.88%	0.64%	0.56%
500 万元<采购额≤1000 万元	0.64%	0.36%	0.44%
1000 万元<采购额≤5000 万元	0.4%	0.2%	0.28%
5000 万元<采购额≤1 亿元	0.2%	0.08%	0.16%
1 亿元<采购额≤5 亿元	0.04%	0.04%	0.04%
5 亿元<采购额≤10 亿元	0.028%	0.028%	0.028%
10 亿元<采购额≤50 亿元	0.0064%	0.0064%	0.0064%
50 亿元<采购额≤100 亿元	0.0048%	0.0048%	0.0048%
采购额>100 亿元	0.0032%	0.0032%	0.0032%

注：本项目采购额为中标金额。

4. 公共资源交易服务费支付方式

中标人凭 CA 数字证书登录广州公共资源交易中心数字交易平台查询支付金额，并选用以下三种方式支付公共资源交易服务费：

(1) 网上支付（推荐方式）：

中标人登录交易平台，选定“我是投标人（供应商）”-“公共资源交易服务费支付”，选定支付项目，输入手机号码、纳税人识别号或统一社会信用代码，使用已具备网上支付功能的个人银行卡或已开通网上支付功能的公司账户进行网上支付。

(2) 现场支付：中标人携现金前往交易中心大厅西侧建设银行天润路支行交款，交款后前往财务专窗办理提供纳税人识别号或统一社会信用代码办理支付确认。

(3) 汇款支付：中标人将公共资源交易服务费转账（汇款）至公共资源交易服务费结算账户（如下所示）后，到账后凭转账（汇款）凭证前往交易中心大厅西侧建设银行天润路支行财务专窗办理支付确认或使用公共资源交易服务费转账凭证上传确认系统进行支付确认。

公共资源交易服务费结算账户信息：

收款单位：广州公共资源交易中心

开户银行：中国建设银行广州市天润路支行

账号：44001583404059112025-0001

注：中标人在支付过程中输入的手机号码是领取网上电子发票的依据，请谨慎填写。中标人可在支付确认完成的 3 个工作日后凭上述经办人手机号登录发票通网站“www.fapiao.com”或微信号“发票通”中下载电子发票用于报账。

（二） 招标文件的澄清和修改

1. 交易中心对招标文件进行必要的澄清或者修改的，在采购信息发布网站上发布更正公告。澄清或者修改的内容可能影响投标文件编制的，更正公告在投标截止时间至少15日前发出；不足15日的，交易中心顺延提交投标文件截止时间。

2. 更正公告为招标文件的组成部分，一经在交易中心网站发布，系统将自动通过电子邮件方式发送给已投标报名的供应商，视同已通知所有招标文件的收受人。

3. 如更正公告有重新发布电子招标文件的，供应商应下载最新发布的电子招标文件制作投标文件。

4. 投标人在规定的时间内未对招标文件提出疑问、质疑或要求澄清的，将视其为无异议。对招标文件中描述有歧义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人。

（三） 关于分支机构投标

分支机构投标的，须提供分支机构的营业执照（执业许可证）扫描件及总公司（总所）出具给分支机构的授权书，授权书须加盖总公司（总所）公章。总公司（总所）可就本项目或此类项目在一定范围或时间内出具授权书。已由总公司（总所）授权的，总公司（总所）取得的相关资质证书对分支机构有效，法律法规或者行业另有规定的除外。

（四） 关于联合体投标

本项目不接受联合体投标。

（五） 关于关联企业

法定代表人或单位负责人为同一个人或者存在直接控股、管理关系的不同供应商，不得同时参加同一项目或同一子项目的投标。如同时参加，则评审时将同时被拒绝。

（六） 关于提供前期服务的供应商

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。

（七）关于中小微企业投标

中小微企业投标是指符合《中小企业划型标准规定》的投标人，通过投标提供本企业制造的货物、承担的工程或者服务，或者提供其他中小微企业制造的货物。本项所指货物不包括使用大型企业注册商标的货物。中小微企业投标应提供《中小微企业声明函》；提供其他中小微企业制造的货物的，应同时提供制造商的《中小微企业声明函（制造商）》。中小企业划分见《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）。

根据财库〔2014〕68号《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》，监狱企业视同小微企业。监狱企业是指由司法部认定的为罪犯、戒毒人员提供生产项目和劳动对象，且全部产权属于司法部监狱管理局、戒毒管理局、直属煤矿管理局，各省、自治区、直辖市监狱管理局、戒毒管理局，各地（设区的市）监狱、强制隔离戒毒所、戒毒康复所，以及新疆生产建设兵团监狱管理局、戒毒管理局的企业。监狱企业投标时，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，不再提供《中小微企业声明函》。

根据财库〔2017〕141号《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》，在政府采购活动中，残疾人福利性单位视同小型、微型企业，享受政府采购支持政策的残疾人福利性单位应当同时满足《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》所列条件。残疾人福利性单位属于小型、微型企业的，不重复享受政策。符合条件的残疾人福利性单位在参加政府采购活动时，应当提供《残疾人福利性单位声明函》，并对声明的真实性负责。

（八）知识产权

1. 投标人必须保证，采购人在中华人民共和国境内使用投标货物、资料、技术、服务或其任何一部分时，享有不受限制的无偿使用权，如有第三方向采购人提出侵犯其专利权、商标权或其它知识产权的主张，该责任应由投标人承担。
2. 投标报价应包含所有应向所有权人支付的专利权、商标权或其它知识产权的一切相关费用。
3. 系统软件、通用软件必须是具有在中国境内的合法使用权或版权的正版软件，

涉及到第三方提出侵权或知识产权的起诉及支付版税等费用由投标人承担所有责任及费用。

4. 中标人需对所有成果、产品的知识产权负有瑕疵担保责任，因使用未被授权使用的技术、组件、系统软件、通用软件等知识产权问题引起的纠纷所产生的所有责任及费用由中标人自行承担。

5. 本项目研究成果及其技术文档等所有权由采购人享有，技术文档资料包括完备的系统设计文档、功能模块说明、程序源代码、执行代码、使用手册等，采购人对本项目的成果具有所有权。项目所交付的应用系统软件环境包括生产环境（正式环境）、测试环境、开发环境，所有环境均要求能正常使用，未经采购人许可，中标人不得将相关采购人资料提供给第三方。

（九） 纪律与保密事项

1. 投标人不得相互串通投标报价，不得妨碍其他投标人的公平竞争，不得损害采购人或其他投标人的合法权益，投标人不得以向采购人、评标委员会成员行贿或者采取其他不正当手段谋取中标。

2. 在确定中标人之前，投标人不得与采购人就投标价格、投标方案等实质性内容进行谈判，也不得私下接触评标委员会成员。

3. 在确定中标人之前，投标人试图在投标文件审查、澄清、比较和评价时对评标委员会、采购人和交易中心施加任何影响都可能导致其投标无效。

4. 获得本招标文件者，不得将招标文件用作本次投标以外的任何用途。若有要求，开标后，投标人应归还招标文件中的保密文件和资料。

5. 由采购人向投标人提供的图纸、详细资料、样品、模型、模件和所有其它资料，均为保密资料，仅被用于它所规定的用途。除非得到采购人的同意，不能向任何第三方透露。开标结束后，应采购人要求，投标人应归还所有从采购人处获得的保密资料。

三、 质疑

（一） 供应商认为招标文件、采购过程和中标结果使自己的权益受到损害的，可以在知道或者应知其权益受到损害之日起七个工作日内，以书面原件形式向采购人或交易中心一次性提出针对同一采购程序环节的质疑，逾期质疑无效。供应商应知其权益受到损害之日是指：

1. 对招标文件提出质疑的，为获取招标文件之日或者招标文件公告期限届满之日；
2. 对采购过程提出质疑的，为各采购程序环节结束之日；
3. 对中标结果提出质疑的，为中标结果公告期限届满之日。

(二) 质疑函应当包括下列主要内容：

1. 质疑供应商和相关供应商的名称、地址、邮编、联系人及联系电话等；
2. 质疑项目名称及编号、具体、明确的质疑事项和与质疑事项相关的请求；
3. 认为采购文件、采购过程、中标和成交结果使自己的合法权益受到损害的法律依据、事实依据、相关证明材料及证据来源；
4. 提出质疑的日期。

(三) 质疑函应当署名。质疑供应商为自然人的，应当由本人签字；质疑供应商为法人或者其他组织的，应当由法定代表人、主要负责人，或者其授权代表签字或者盖章，并加盖公章。

(四) 供应商质疑应当有明确的请求和必要的证明材料。质疑内容不得含有虚假、恶意成份。依照谁主张谁举证的原则，提出质疑者必须同时提交相关确凿的证据材料和注明证据的确切来源，证据来源必须合法，交易中心有权将质疑函转发质疑事项各关联方，请其作出解释说明。对捏造事实、滥用维权扰乱采购秩序的恶意质疑者，将上报政府采购监督管理部门依法处理，同时交易中心将在企业信用档案中予以记录，对综合信用评价得分予以扣除。

(五) 质疑供应商对采购人、交易中心的质疑答复不满意，或者采购人、交易中心未在规定期限内作出答复的，可以在答复期满后15个工作日内向采购人的同级政府采购监督管理部门提起投诉。

(六) 质疑受理部门：政府采购审核部。

(七) 提交质疑函地点：交易中心三楼政府采购审核部（法律事务部），质疑函范本请自行在“交易中心主页-服务指南-资料下载-政府采购”下载。

(八) 本次采购活动中，交易中心作出的质疑答复等文件的送达方式为现场取件或邮寄。

四、 投标要求

(一) 投标文件的制作

1. 投标文件中，除规定采用交易中心企业信息库中登记的信息外，其他内容均以电子文件编制，其格式要求详见第五章说明。如因不按要求编制而引起系统无法检索、读取相关信息时，其后果由投标人承担。

2. 投标人应使用交易中心提供的投标文件管理软件对投标文件进行合成、电子签名、电子签章及加密打包。所有投标文件不能进行压缩处理。

3. 投标人不得将同一个项目或同一个子项目的内容拆开投标，否则其报价将被视为非实质性响应。

4. 投标人须对招标文件的对应要求给予唯一的实质性响应，否则将视为不响应。

5. 招标文件中，凡标有“★”的地方均为实质性响应条款，投标人若有一项带“★”的条款未响应或不满足，将按无效投标处理。

6. ★投标人报价低于最高限价60%的，必须在投标文件中说明报价理由。

7. 投标人必须按招标文件指定的格式填写各种报价，各报价应计算正确。除在招标文件另有规定外，计量单位应使用中华人民共和国法定计量单位，以人民币填报所有报价。

8. 投标文件以及投标人与采购人、交易中心就有关投标的往来函电均应使用中文。投标人提交的支持性文件和印制的文件可以用另一种语言，但相应内容应翻译成中文，在解释投标文件时以中文文本为准。

9. 投标人应按招标文件的规定及附件要求的内容和格式完整地填写和提供资料。投标人必须对投标文件所提供的全部资料的真实性承担法律责任，并无条件接受采购人和政府采购监督管理部门对其中任何资料进行核实（核对原件）的要求。采购人核对发现有不一致或供应商无正当理由不按时提供原件的，应当书面知会交易中心，并书面报告本级人民政府财政部门。

10. 投标人应承担其资格审查申请文件编制与提交所涉及的一切费用，在任何情况下交易中心对上述费用均不负任何责任。

（二）投标文件的提交

1. 投标人应在上传电子投标文件前，在交易中心政府采购交易系统中完成投标报名。

2. 交易中心不接受现场纸质、邮寄纸质、电报、电话、传真方式投标。

3. 于提交投标文件截止时间前，投标人将投标文件完整上传并保存在交易中心政

府采购交易系统，且取得回执。时间以交易中心政府采购交易系统服务器从中国科学院国家授时中心取得的北京时间为准，投标截止时间结束后，系统将不允许投标人上传投标文件。如遇网络上传速度较慢情况，投标人也可选择到交易中心二楼自助服务区完成上传。

4. 上传投标文件时，投标人须使用制作该投标文件的同一业务数字证书进行上传操作。

5. 交易中心对因不可抗力事件造成的投标文件的损坏、丢失的，不承担责任。

6. 出现下述情形之一，属于未成功提交投标文件：

(1) 至提交投标文件截止时，投标文件未完整上传并保存的。

(2) 投标文件未按要求进行电子签名和电子签章，或电子签名或电子签章不完整的。

(3) 投标文件损坏或格式不正确的。

(4) 未使用最新发布的招标文件制作投标文件的。

(三) 投标文件的修改与撤回

1. 在提交投标文件截止时间前，投标人可以修改或撤回未解密的投标文件，投标文件一经解密，将不允许修改或撤回。

2. 在提交投标文件截止时间后，投标人不得补充、修改和更换投标文件。

3. 在提交投标文件截止时间起至投标有效期终止日前，投标人不能撤销投标文件，否则其投标保证金（如有）将不予退还，且交易中心有权将其撤销行为载入不良信用记录。

(四) 投标文件的解密

投标人须在规定的投标解密时间内，使用制作该投标文件的同一业务数字证书对投标文件进行解密，逾期未解密的投标文件作无效投标处理。

(五) 投标有效期

投标有效期从提交投标文件的截止之日起算 90 天。

在特殊情况下，交易中心可于投标有效期满之前要求投标人同意延长有效期，要求与答复均以书面形式进行。投标人可以拒绝上述要求，但其投标将会被拒绝并退还投标保证金；同意延期的投标人其权利与义务相应延至新的截止期。

（六）投标保证金

投标人应交纳投标保证金：人民币59000元整。

1. 交易中心不接受现金、支票及汇票方式提交的投标保证金。

2. 投标保证金交纳及绑定投标项目

（1）投标保证金应以投标人的名义汇入交易中心账户

收款单位：广州公共资源交易中心 开户行：工商银行广州太阳广场支行

银行账号：3602085729200173831-交易中心企业编号（企业编号不足9位的，应在企业编号前加“0”补齐9位。例：若企业编号为654321，则转入银行账号应填写为3602085729200173831-000654321）。

供应商可自行使用CA证书登录交易中心政府采购交易系统，以“我是投标人”的身份在“政府采购保证金管理”菜单处查询工行保证金系统登录密码（银行将继续以短信方式将该密码发送至供应商首次转账时填写在备注栏的手机号码上），以此登录办理投标保证金绑定操作，银行保证金系统咨询联系电话：020-87556157。

（2）绑定项目

投标人汇款到账后，凭密码登录银行网页：

<https://verify.gd.icbc.com.cn/index.jsp>，登录点击“绑定投标项目”，在下拉框选择投标项目，点击确认后，系统即冻结相应的投标保证金金额，投标绑定操作完成。**绑定操作须在提交投标文件截止时间的1小时前完成。**

3. 在中标结果公告发出之日起5个工作日内，交易中心采用银行主动划账方式退还未中标人的投标保证金；在采购人与中标人签订合同、并上传《广州市政府采购项目合同签订确认书》后5个工作日内，退还中标人的投标保证金；在投标有效期内不能确定中标人的，在投标有效期满后五个工作日内，退还所有投标人的投标保证金。采购失败的项目，在采购结果公告后五个工作日内，退还所有投标人的投标保证金。投标保证金自动划回到投标人银行账号。

4. 下列任何一种情况发生时，投标保证金将不予退还：

- （1）投标人在招标文件中规定的投标有效期内撤销投标文件的。
- （2）中标人无正当理由未能在规定期限内签订合同的。
- （3）中标人无正当理由放弃中标的。

第二章 采购需求

政策要求

★中标人应按照《中华人民共和国劳动法》的相关规定发放工资，服务人员工资不得低于广州市企业职工最低工资标准（工资不含按国家规定供应商必须支付的社会保险及其他应付费用）。

★中标人应按照《中华人民共和国社会保险法》和《住房公积金管理条例》的相关规定，支付国家规定必须购买的社会保险费用和缴存住房公积金。

一、项目概况

（一）确定一家中标人，为采购人提供物业管理服务，本项目管理服务内容包括：车管服务、卫生清洁服务、设备维护服务、收费服务等停车场管理服务。

（二）物业概况

泮溪停车场位于荔湾区龙津西路（位于荔湾区南至荔枝湾路，西、北龙津西路，东至梁家祠），泮溪地下停车场项目总建筑面积 16068.5 平方米，分地下三层，规划机动车停车位 330 个。

（三）服务期限：合同签订后 36 个月。

二、服务内容

（一）车管服务

1. 人员素质要求

（1）车管从业人员应知法、懂法、守法，依法办事，必须严格遵守从业规范，模范遵守安全管理规定。

（2）主管要具备高中以上学历，有较高的政治思想素养和业务水平，有较强的组织协调能力，受过专门的业务培训。

（3）车管人员个人素质条件：身体健康，没有传染病及精神病等不能控制自己行为能力的疾病病史，体貌端正。没有犯罪记录。

（4）所聘用的车管人员有吃苦耐劳的精神和高度的责任感，受过专门的岗前培训，熟知采购人的管理规定，严格履行岗位职责，善于发现各类问题，具备一定的管理经验和处理突发事件能力。

(5) 中标人要加强车管业务的管理，确保车管人员在服务区内无违规事件发生。

2. 工作要求：

(1) 服务范围包括日常收费门岗值勤，安全防范、巡查，消防、监控管理，车辆停放管理等工作，包括通道、停车场、建筑物等。

(2) 组织一支思想素质高、业务能力强的车管队伍，执行严格的岗位纪律和岗位责任制，以确保整个物业管理范围的安全、有序。

(3) 重要出口24小时值班、24小时监控。做到24小时有车管人员巡查。

(4) 加强管理，预防重大火灾、刑事和交通事故的发生。对突发事件有应急处理程序和措施，一旦发现事件苗头必须立即报告采购人，防止事态进一步恶化，协助保护现场。

(5) 其它与管理服务有关事项。

3. 消防管理

(1) 负责采购人的全部消防设施、设备的使用和管理及火灾的报警和救助工作，并制定较为完善的消防应急方案。

(2) 认真贯彻“安全第一，预防为主”的方针，设立消防组织机构、职责、规章制度和工作程序，落实各级消防责任人。全面熟练掌握消防报警、干式灭火（气体）、湿式灭火（喷淋）、防排烟及消防栓五个系统的作用、位置和操作方法。

(3) 按公共建筑消防管理规定，负责对消防设备和设施的保养，定期和不定期进行全面检查，确保消防设备和设施随时处于正常工作状态。中标人须负责消防系统的各项维修保养工作，做好消防维保工作记录，并将记录资料和检测结果提供给采购人备案。停车场区域配装的各种灭火器材、防毒面具、烟感、喷淋设施以及走道和出口的安全疏散指示、应急照明、通风设施等由中标人负责日常检查。

(4) 全天24小时消防中心值班，24小时消防主机监管。出现消防报警时1分钟辨别消防报警的信息，5分钟后到达报警点。

(5) 建立义务消防队伍，出现消防事故5分钟内应有5人以上到达现场，进行必要的扑救。

(6) 每周进行一次全部消防设备、设施巡视检查工作，并做好记录，及时整改火灾隐患，监护动火和易燃易爆用品存放情况，保持消防区及出口畅通。重大节日前配合采购人进行节日消防安全大检查，并按采购人要求及时进行整改。

(7) 做好消防知识的培训和宣传，服务期内组织消防应急演练不少于一次。

(8) 做好其它防火灭火工作及消防配套设施的维护。

(二) 卫生清洁保洁服务

1. 清洁保洁范围：具体负责地下停车场区域内的清洁及保洁。

2. 工作要求：

(1) 每天对地下停车场定时清扫。

(2) 对主要通道除定时清扫外，应安排固定人员巡回保洁。

(3) 下雨天应及时清扫地面，确保地面无积水。

(4) 每周至少冲洗一次。

(5) 定期对地下停场的墙壁、天花板等进行打扫。

(6) 在完成必要的清洁工作后，各工作人员必须对公共区进行巡查保洁，以保证整个服务区的整洁。

(三) 设备设施维护维修保养服务

1. 配备一位持有电工证的工作人员，要求熟练水电维修。

2. 负责范围：本车场所有设备设施维修维护，包括照明线路维护、安装更换灯管、各种电线插座、排水设施等设备维护。

3. 每天除了及时维修好已损坏了的水、电等设施外，早上和下午各巡查一次，以便发现水龙头是否渗漏并及时维修好。

4. 每天检查各电线及电器开关，检查是否存在安全隐患并能够及时排除。

(四) 收费服务

1. 中标人配备收费员及智能收费系统代采购人收取停车费用，收费系统需接受采购人联网及随时介入监督。

2. 中标人需设立视频监控系统，监督收费情况。

3. 中标人需每月 10 日前向采购人缴交上月代收停车费及收费台账。

4. 停车场收费标准按现有批文执行，中标人不得随意更改或另行设立。

5. 中标人若有未全额向采购人缴交上月代收停车费行为，采购人有权立即终止委托合同并追缴所有未缴款项，而且全额没收履约保证金。

三、服务要求

(一) 总体要求：在服务期限内，中标人必须遵守国家《劳动法》及有关法律、法规，在管理范围内进行物业管理服务。

(二) 具体要求

1. 日常管理与服务

(1) 服务规范应符合法律法规的要求。

(2) 各项服务要做到及时准点。

(3) 建立完善的档案管理制度, 建立齐全的管理服务档案(包括设备管理档案、日常管理档案等)。采购人随时抽查档案管理情况, 以便日常监督。

(4) 采购人支付给中标人的管理费用包含内容:

1、人员费用: 包含人员工资、加班费、福利奖金、服装费、社保、公积金等聘请人员中包含的所有费用。

2、车场设备设施维护维修保养费用(设备设施清单如下):

泮溪停车场设备设施清单(使用时间2018年12月26日起)

序号	设备名称	型号	单位	数量	备注
消防、排水系统					
1	火灾自动报警系统		套	1	
2	消火栓主泵	xbd6.2/20-100sb1	台	2	
3	消火栓稳压泵	65sbw24-12x5	台	2	
4	喷淋主泵	xbd7.2/20-100SBL	台	3	
5	喷淋稳压泵	25sbw4.-11x7	台	2	
6	箱式离心风机(消防)	3000M ³ /h 6000M ³ /h 33000M ³ /h	台	32	
7	消防轴流风机	16000M ³ /h 余压450pa 5.5kw	台	10	
8	粪水提升泵	MD.32.3.2	台	2	
9	潜水排污泵	Q=25M ³ /h H=22M N=4KW	台	18	
10	潜水排污泵	Q=65M ³ /h H=25M N=11KW	台	2	
11	天花排气扇	400M ³ /h 60w/h	台	31	
供电系统					
12	10kv 开关柜	金属铠装	面	3	
13	10kv 直流屏	dc110v, 20Ah	面	1	
14	低压开关柜	开关抽出式	面	8	
15	低压静电电容补偿柜		面	1	

16	柴油发电机	600kw	台	1	
17	干式变压器	SCB10-10/0.4KV 1600KVA	台	1	
18	楼层配电箱		只	10	
19	动力配电箱		只	23	
20	室内配电箱		只	20	
21	电力监控系统		套	1	
22	漏点火灾报警系统		套	1	
23	智能照明控制系统		套	1	
车场管理、安保系统					
24	视频监控摄像头		支	20	
25	停车场出入道闸系统		套	1	
26	停车场车牌识别收费系统		套	1	
27	车位引导系统		套	1	

- 3、日常管理费用：包含办公设备文具、对讲机、清洁工具物料、垃圾清运等费用。
- 4、停车场及在停车场办公场所所需日常水电费用。
- 5、不可预见费：如停车场设施设备损坏维修及进场保管车辆发生意外产生损失费用等。
- 6、税费：包含增值税、城市建设维护税、教育附加等费用。
- 7、企业合理利润。

（三）关于税费

在采购总价 5956200 元中已包含停车场月收入 602000 元（预估收入）以下（含 602000 元）所缴纳的增值税 36120 元（ $602000 \times \text{税率 } 6\%$ ） $\times 36$ 个月，合共 1300320 元。如停车场月收入实际所缴纳增值税低于 36120 元，差额部分从采购人支付的管理费中扣减；如停车场月收入实际缴纳的增值税超过 36120 元，超额部分由采购人另行支付给中标人。在合同结束后未支付完成的管理服务费总金额中所剩余额将不再支付，全额上缴财政。

（四）如因政府国有资产管理需要，需要采购人单方面取消管理委托的，采购人在提前三个月通知中标人后，终止委托合同关系，采购人不承担单方违约责任。

四、人员配置要求

(一) 服务人员具体岗位设置 (★本项目须配置服务人员 18 人)

岗位设置	人数 (人)
车场主管	1
收费员	5
班长	3
车管员	7
清洁工	1
电工	1
合计	18

(二) 中标人要配置不少于上述所需人员, 可以提出更优化的配置方案。

五、人员管理要求

(一) 采购人与派驻服务人员不发生任何劳动和雇佣关系, 派驻服务人员由中标人自行管理, 并按法律法规和地方政府的规定支付服务人员的工资、福利、保险、奖金、加班费等一切费用。

(二) 若采购人加班期间要求提供相关物业管理服务的, 中标人应按上班期间要求, 保质保量地做好保障工作。

(三) 中标人的派驻服务人员应遵守安全操作规程制度, 若发生人身伤害等工伤事故, 由中标人负责, 与采购人无涉。

(四) 中标人工作人员应专职服务本项目, 如遇特殊情况需借用本项目工作人员, 须向采购人汇报, 并保证本项目正常运行。

(五) 投诉处理率 100%, 且及时、妥善, 有完整的记录档案。

(六) 鼓励中标人贯彻执行穗人社函[2014]570 号及穗民[2014]44 号文件精神。在符合岗位条件下, “公益性岗位” 优先招用广州市就业困难人员和参战复退就业困难人员。

六、付款方式

服务费采用按月结算。采购人在收到中标人发票的 10 个工作日内办理支付手续。

代收停车费缴交。中标人于每月 10 日前 (如遇节假日顺延至第一个工作日) 把上月代收停车费全额缴交到采购人指定的账户。

七、履约保证金

中标人与采购人签订合同后 5 个工作日内, 向采购人提交合同总价的 10% 履约保证金。若中标人没有违约行为, 履约保证金在合同有效期满后 15 个工作日内由采购人无息退还中标人。

第三章 合同格式

广州市政府采购合同

一、总 则

第一条 合同当事人

甲方（采购人）：

乙方（中标人）：

根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国政府采购法》及广州公共资源交易中心“广州市荔湾区行政事业单位资产运营中心泮溪地下停车场物业管理服务采购项目”（项目编号：CZ2019-0561）招标文件的要求和招标结果，经甲乙双方协商一致，签订本合同。双方共同遵守如下条款（其他有关合同项目的特定信息由合同附件予以说明，合同附件及本项目的招标文件、投标文件、中标通知书、在实施过程中双方共同签署的补充文件等均为本合同不可分割之一部分）。

第二条 乙方提供服务的受益人为甲方和本物业的使用人，甲乙双方均应对履行本合同承担相应的责任。

第三条 基本情况

物业类型：_____

坐落位置：_____ 占地面积：_____ m² 建筑面积：_____ m²

二、服务事项

第四条 具体委托管理事项见本项目招标文件采购需求。

三、服务期限

第五条 物业管理服务期限：20__年__月__日~20__年__月__日。

四、双方权利义务

第六条 甲方权利义务

（一） 代表和维护产权人、使用人的合法权益。

（二） 审定乙方拟定的管理制度和管理服务年度计划，并提出合理化建议，督促乙方健全应有的制度规程、工作规范等。

（三） 检查监督乙方管理工作的实施及制度的执行情况。

（四） 负责收集、整理管理所需全部图纸、档案、资料，适时提供给乙方。

- (五) 对乙方不称职的工作人员，甲方有权要求乙方限期更换。
- (六) 协助乙方做好管理工作。
- (七) 按时支付管理费给乙方。
- (八) 招标文件、投标文件及合同附件中约定的甲方其它权利义务。

第七条 乙方权利义务

(一) 根据有关法律法规及本合同的约定，制订管理制度，编制管理年度计划，并经甲方审定后实施。

(二) 乙方不得转包或分包项目内容，乙方转包或分包项目内容的，甲方有权解除合同，并限期乙方在规定的时间内移交物业、物业管理用房及有关档案资料，同时甲方不予退还履约保证金。

(三) 负责编制管理年度计划。

(四) 对物业使用人违反法规、规章的行为，有责任告知甲方处理。

(五) 在物业日常管理过程中发生的事故应及时告知甲方；物业设施需要维修、保养的，应事先告知甲方。

(六) 对本物业的公用设施不得擅自占用和改变使用功能。

(七) 在物业日常管理过程中对无法解决的事项或物业设施需要维修、保养的，要及时向甲方反映。

(八) 在服务期内，乙方必须做好工作人员所需要的安全教育及安全措施，保证工作人员的安全，乙方工作人员在甲方工作范围内发生事故的一切责任由乙方负责。

(九) 乙方的服务人员要有符合国家规定的上岗证，要严格审查，没有刑事犯罪记录，重要岗位人员聘用要经甲方审定。同时，乙方的服务人员须听从甲方调动指挥。

(十) 乙方员工的工资、社会保险等福利，必须符合国家有关规定。

(十一) 本合同终止时，乙方必须在甲方要求的时间内及时移交本物业，并向甲方移交全部管理用房及有关档案资料。

(十二) 招标文件及合同附件中约定的乙方其它权利义务。

五、服务质量

第八条 具体质量要求详见招标文件第二章采购需求。

六、合同金额及付款方式

第九条 合同金额

在服务期内，甲方支付给乙方的物业管理服务费总金额为人民币_____元（¥_____）。此费用甲方分__次支付，每次支付金额为_____元。

第十条 付款方式

按采购文件第二章采购需求的规定。

第十一条 直接费用

物业使用过程中产生的直接费用，如电费、水费、煤气费等，由乙方支付。

第十二条 税费

按照中国现行税法规定的税费均应由甲、乙方分别自行承担。

七、履约保证金

第十三条 乙方应在合同签订后____个工作日内，向甲方提交履约保证金，履约保证金额为人民币_____元（¥_____）。若乙方没有违约行为，履约保证金在合同有效期满后____个工作日内由甲方无息退还。

八、违约责任

第十四条 乙方提供发票后，甲方应按期付清服务费，每逾期一天，支付欠款总额 3%的违约金；累计违约金不超过服务费总额的 5%。乙方应按其响应项目提供服务，凡未提供或未达到标准的限期整改，逾期未改的，每逾期一天，由甲方扣除当月服务费的 3%作为违约金，累积违约金不超过服务费总额的 5%。

第十五条 乙方违反本合同规定，所提供的服务未达到合同要求，甲方书面提出整改通知，累计提出达二次，乙方未按要求及时整改的，甲方有权终止合同，没收履约保证金，由此造成甲方经济损失的，乙方应给予赔偿。

九、不可抗力

第十六条 由于不可预见、不可避免、不可克服等不可抗力的原因，一方不能履行合同义务的，应当在不可抗力发生之日起____天内以书面形式通知对方，证明不可抗力事件的存在。

第十七条 不可抗力事件发生后，甲方和乙方应当积极寻求以合理的方式履行本合同。如不可抗力无法消除，致使合同目的无法实现的，双方均有权解除合同，且均不互相索赔。

十、争议及解决办法

第十八条 本合同发生争议，由双方协商或由政府采购监管部门调解解决，协商或调解不成时按以下第____种方式解决：

1. 中国广州仲裁委员会仲裁；

2. 向甲方所在地人民法院提起诉讼。

十一、其 他

第十九条 本合同一式__份，具有同等效力，甲、乙双方各执__份。合同自双方签字盖章之日且乙方提交履约保证金后生效。

第二十条 本合同未尽事宜，由双方协商处理。

甲方：	(盖章)	乙方：	(盖章)
签约代表：		签约代表：	
地 址：		地 址：	
电 话：		电 话：	
传 真：		传 真：	
签约日期：	年 月 日	签约日期：	年 月 日

第四章 开标、评标和定标

一、 开标

(一) 交易中心按招标公告规定的时间进行开标，投标人在投标截止时间后一个小时内进行投标文件解密。

(二) 解密时间截止后，交易中心电子开标系统自动提取所有投标文件，获取投标保证金交纳情况，投标文件提交及解密情况。

(三) 电子开标系统自动记录投标保证金交纳情况，投标文件提交及解密情况。因投标人原因造成投标文件未提交成功的、未解密的、无法导入电子开标系统的，投标保证金未交纳的，作无效投标处理。

(四) 交易中心将投标人解密后的投标人名称、投标价格、提交情况、投标保证金交纳情况和解密情况进行公布，并通过交易中心数字交易平台会员专区将《开标记录表》公开发布。所有投标人可在系统查看开标情况。

二、 评标委员会

(一) 本次招标依法组建评标委员会。评标委员会由采购人的代表和从政府采购专家库随机抽取的专家组成，如采购人不派代表参加评审，则评标委员会全部由从政府采购专家库随机抽取的专家组成。评标委员会将本着公平、公正、科学、择优的原则，严格按照法律法规和招标文件设定的程序和规则推荐评审结果，任何单位和个人不得非法干预或者影响评标过程和结果。

(二) 评标委员会成员发现本人与参加采购活动的供应商有利害关系之一的，应当主动提出回避。采购人或者采购代理机构发现评标委员会成员与参加采购活动的供应商利害关系之一的，应当要求其回避：

1. 参加采购活动前三年内，与供应商存在劳动关系，或者担任过供应商的董事、监事，或者是供应商的控股股东或实际控制人；

2. 与供应商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；

3. 任职单位与采购人或参加该采购项目供应商存在行政隶属关系；

4. 曾经参加过该采购项目的进口产品或采购文件、采购需求、采购方式的论证和咨询

服务工作；

5. 是参加该采购项目供应商的上级主管部门、控股或参股单位的工作人员，或与该供应商存在其他经济利益关系；

6. 评标委员会成员之间具有配偶、近亲属关系；

7. 同一单位的评审专家在同一项目评标委员会成员中超过一名；

8. 法律、法规、规章规定应当回避以及其他可能影响政府采购活动公平、公正进行的关系

(三) 评标委员会判断投标文件的有效性、合格性和响应情况，仅依据投标人所提交一切文件的真实表述，不受与本项目无直接关联的外部信息、传言而影响自身的专业判断。

(四) 评标委员会各成员应当独立对每个投标人的投标文件进行评价，并对评价意见承担个人责任。评标委员会成员对需要共同认定的事项存在争议的，应当按照少数服从多数的原则作出结论。持不同意见的评标委员会成员应当在评标报告上签署不同意见及理由，否则视为同意评标报告。

三、 评标方法

(一)

本次评标采用综合评分法。评标以招标文件规定的条件为依据。评分比重构成如下：

评分项目	技术评分	商务评分	价格评分	综合信用评价得分
分值	35 分	30 分	30 分	5 分

(二) 投标文件差异修正原则

投标文件报价出现前后不一致的，按照下列规定修正：

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；

2. 大写金额和小写金额不一致的，以大写金额为准；

3. 单价金额小数点或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；

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；

5. 投标文件描述内容与原始材料引述内容不一致的，以原始材料内容为准；

6. 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；

7. 评标委员会认定为表述不清晰或无法确定的报价均不予修正。

同时出现两种（含）以上不一致的，按照前款规定的顺序修正。修正后的报价须经投标人确认后产生约束力，投标人确认应当以书面形式，并加盖公章，或者由法定代表人或其授权的代表签字；投标人不确认的，其投标无效。

（三） 投标文件的澄清、说明或补正

1. 对于投标文件中含义不明确、同类问题表述不一致或者有明显文字和计算错误的内
容，评标委员会应当以书面形式要求投标人作出必要的澄清、说明或者补正。

2. 投标人的澄清、说明或者补正应当采用书面形式，并加盖公章，或者由法定代表人
或其授权的代表签字。投标人的澄清、说明或者补正不得超出投标文件的范围或者改变投
标文件的实质性内容。

3. 评标委员会成员均应当阅读供应商的澄清、说明或者补正，但应独立参考澄清、说
明或者补正对投标文件进行评审，整个澄清、说明或者补正的过程不得存在排斥潜在供
应商的现象。

4. 如果投标文件实质上不响应招标文件的各项要求，评标委员会将按照招标文件要求
予以拒绝，不接受供应商通过修改或撤销其不符合要求的差异或保留，使之成为具有响应
性的投标。

5. 除上述规定的情形之外，评标委员会在评审过程中，不得接收来自评审现场以外的
任何形式的文件资料。

四、 评标程序

（一） 资格审查

1. 项目开标结束后，采购人或者交易中心应当依法对投标人的资格进行审查，出现不
符合下列情形之一时，作无效投标处理。《资格审查表》如下：

序号	资格审查内容
1	满足以下所有要求：投标文件提交成功、解密成功、能正常导入电子开标系 统，投标保证金完成交纳。
2	符合《政府采购法》第二十二条所规定的条件；分支机构投标的，必须由总 公司（总所）授权。根据以下信息进行评审：《投标人资格声明函》及其附件、 分支机构的营业执照（执业许可证）扫描件及总公司（总所）出具给分支机 构的授权书。
3	供应商未被列入“信用中国”网站中“记录失信被执行人或重大税收违法案 件当事人名单或政府采购严重违法失信行为”的记录名单；不处于“中国政 府采购网”中“政府采购严重违法失信行为信息记录”的禁止参加政府采购

	活动期间（以采购代理机构或采购人于资格审查时在上述网站查询结果为准，如在上述网站查询结果均显示没有相关记录，视为没有上述不良信用记录。同时对信用信息查询记录和证据截图存档。如相关失信记录已失效，供应商须提供相关证明资料）
--	--

2. 资格审查环节中如采购人或者交易中心认定供应商不合格，采购人或者交易中心需签署书面意见，并当场书面或电话告知供应商，供应商可在限定的时间内以书面或电话方式进行澄清，采购人或者交易中心不再接受其他外部材料。（交易中心现场录音电话号码为：18520453035）。

3. 不通过资格审查或投标无效的，不作符合性审查。

（二）符合性审查

1. 评标委员会应当对符合资格的投标人的投标文件进行符合性审查，以确定其是否满足招标文件的实质性要求，出现不符合下列情形之一时，作无效投标处理。《符合性审查表》如下：

序号	符合性审查内容
1	投标报价确定且不高于最高限价
2	有盖章、签署要求的带★格式文件已按要求盖章、签署
3	投标文件完全满足招标文件中带★号的条款和指标（审查《实质性响应条款一览表》）
4	未发现属无效投标的其他情形（见表末说明）

说明：以下为属无效投标的其他情形。

(1) 法定代表人或单位负责人为同一个人或者存在直接控股、管理关系的不同供应商，同时参加本项目或同一子项目投标的。

(2) 评标期间，投标人没有按评标委员会的要求提交法定代表人或其委托代理人签字的澄清、说明、补正或改变了投标文件的实质性内容的。

(3) 投标文件提供虚假材料的。

(4) 投标人以他人的名义投标、串通投标、以行贿手段谋取中标或者以其他弄虚作假方式投标的。

(5) 投标人对采购人、交易中心、评标委员会及其工作人员施加影响，有碍招标公平、公正的。

(6) 投标文件含有采购人不能接受的附加条件的。

(7) 法律、法规和招标文件规定的其他无效情形。

2. 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。

3. 对不通过符合性审查或被认定其投标无效的，评标委员会需签署书面意见，并当场书面或电话告知供应商，供应商可在限定的时间内以书面或电话方式进行澄清，评标委员会不再接受其他外部材料。（交易中心现场录音电话号码为：18520453035）。

4. 不通过资格审查、符合性审查或投标无效的，不进入技术、商务和价格等的评分程序。

（三） 技术评分

1. 由评标委员会成员对所有有效投标文件的技术和服务响应方案进行审核和分析，填写《技术评分表》，如下：

分值（35）	评审内容	评分细则
5	对采购需求的响应程度（投标服务方案）	总体服务模式科学合理，亮点多，针对性强，得5分；对比次之得4分；对比一般得1分；对比差得1分。
4	服务工作目标、内容及方案	目标明确、内容详细、方案合理可行，得4分；对比次之得3分；对比一般得2分；对比差得1分。
4	机构设置、运作流程、管理计划	根据投标人对机构设置、运作流程、管理计划的响应情况进行比较。对比优得4分；对比次之得3分；对比一般得2分；对比差得1分。
5	工作人员培训及管理	工作人员培训及管理内容完整、详细、合理、切实可行，得5分；对比次之得4分；对比一般得3分；对比差得1分。
5	服务人员工资的合理性（人员福利待遇）	人员工资合理，福利保障齐全，得5分；对比次之得3分；对比一般得2分；对比差得1分。
4	质量保证体系及措施	体系及措施完整、完善、合理可行，得4分；对比次之得3分；对比一般得2分；对比差得1分。
8	对突发事件的应急服务预案	方案科学合理、内容完整、详细、切实可行，发生突发事件时，能快速派出人员迅速处理重大事件的处理方案，优得8分；对比次之得6分；对比一般得4分；对比差得2分。

2. 将所有评标委员会成员所评各项的得分进行算术平均（按四舍五入原则精确到小数点后三位），再汇总得出该投标人的技术评分（按四舍五入原则精确到小数点后两位）。

（四）商务评分

1. 由评标委员会成员对所有有效投标文件的商务条件进行审核和评价，填写《商务评分表》，如下：

分值（30）	评审内容	评分细则
6	本项目车场主管、班长的资质和经验（提供资质、经验证明材料，如投标截止日之前12个月以内的代缴个税税单或参加社会保险的《投保单》或《社会保险参保人员证明》等）	车场主管满足以下条件：1、具有物业管理专业大专或以上学历；2、具有1年以上同类项目物业管理经验，需提供业主证明及社保证明材料作为评审依据。以上条件满足1个得2分，最高得4分。班长满足条件：具有建（构）筑物消防员证的，每人得1分，最高2分。
3	同类项目经验：依据2016年以来完成的物业管理服务项目合同情况进行评审【分支机构投标的，总公司（总所）业绩可纳入评审】	每提供一个同类型项目经验得1分，最高得3分。请投标人严格按照要求提交相关材料，否则有可能影响评审结果。
3	客户评价（依据《业绩一览表》中的业主评价）	每有一项类似优的评价得1分，最高得3分。
3	财务报告权威性	能提供有审计资质的第三方出具的2017年度《审计报告》，得3分；无，得0分。
3	在有效期内的质量管理体系、环境管理体系、职业健康安全管理体系认证情况	每具有一项得1分，最高得3分。
3	获得国家、省、市、区有关部门或行业协会颁发的资质或荣誉证书（提供相关证书扫描件）	每提供一个，得1分，最高得3分。
1	对不良信用记录的扣分	以“信用中国”（www.creditchina.gov.cn）网站为查询渠道，对列入企业经营异常名录的投标人每一条记录扣0.1分，最高扣1分；未列入则不扣分（如查询结果显示“没查到您要的信息”，视为未列入企业经营异常名录）。评审时评标委员会应将信用信息查询记录和证据截图存档。
8	企业信誉（证明材料：如守合同重信用企业证书、3A信用等级证书等证明材料）	须提供2016年（含2016年）以来获得的相关证书，提供一项得2分，最高得8分。

说明：上表所列为投标人的商务条件。请投标人严格按照要求提交相关证明材料，否则有可能影响评审结果。

2. 将所有评标委员会成员所评各项的得分进行算术平均（按四舍五入原则精确到小数点后三位），再汇总得出该投标人的商务评分（按四舍五入原则精确到小数点后两位）。

（五） 价格评审

1. 价格核准：评标委员会成员对有效投标人的详细报价进行复核，看其是否有计算错误或供货范围上的错误，修正错误的原则参见本章的第三条第（二）点。

2. 评标委员会成员对于小型、微型企业的价格扣除，依据投标人填写的《产品适用政府采购政策情况表》（如有）、相关声明函。

对于非专门面向中小微企业采购的项目，依照《政府采购促进中小企业发展暂行办法》的规定，凡符合要求的有效投标人，按照以下比例给予相应的价格扣除：

序号	情形	价格扣除比例	计算公式
1	供应商须为小型、微型企业	对小型和微型企业产品的价格扣除 <u>6%</u>	评标价 = 总投标报价 - 小型和微型企业产品的价格 × <u>6%</u>

注：（1）中型企业不享受以上优惠；

（2）小型、微型企业提供中型企业制造的货物的，视同为中型企业。

（3）小型和微型企业产品包括货物及其提供的服务与工程，无法认定小型和微型企业的，不享受价格扣除。

（4）监狱企业视同小微企业，监狱企业投标的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，不再提供《中小微企业声明函》。

（5）残疾人福利性单位视同小型、微型企业，残疾人福利性单位属于小型、微型企业的，不重复享受政策。符合条件的残疾人福利性单位在参加政府采购活动时，应当提供《残疾人福利性单位声明函》。

计算价格评分：价格分统一采用低价优先法计算，各有效投标人的评标价（指投标报价

经算术修正和落实政府采购政策需进行的价格扣除后的价格)中,取最低价为评标基准价,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:

$$\text{价格评分} = (\text{评标基准价} / \text{评标价}) \times 30 \text{ 分}$$

评标价仅用于计算价格评分,中标金额以实际投标价为准。

(六) 综合信用评价得分评审 (属于商务评分的一部分)

综合信用评价得分=投标人的广州公共资源交易中心政府采购供应商信用指数×5%

说明: 1. 《公共资源交易综合信用指数评价标准》详见本项目招标公告附件。

2. 投标人的信用指数以开标当天交易中心网站公布的分值为准(供应商可通过“广州公共资源交易网-信用信息-政府采购信用平台”进行访问)。

(七) 综合评分的计算

1. 综合评分=技术评分+商务评分+价格评分+综合信用评价得分

2. 各项得分按四舍五入原则精确到小数点后两位。将综合评分由高到低顺序排列。综合评分相同的,按评标价由低到高顺序排列;综合评分相同,且评标价相同的,按技术评分由高到低顺序排列。综合评分相同,且评标价和技术评分均相同的,名次由评标委员会抽签决定。

(八) 中标候选人推荐

1. 评标委员会按上述排列向采购人推荐两名中标候选人。第二中标候选人报价高于第一中标候选人报价 20% (含) 以上的,只推荐 1 名中标候选人。第一中标候选人不得随意放弃中标资格。

2. 本项目使用综合评分法,提供相同品牌产品的不同投标人参加同一合同项下投标的,通过资格审查、符合性审查且评审后得分最高的同品牌投标人获得中标候选人推荐资格;评审得分相同的,由评标委员会抽签确定一个投标人获得中标候选人推荐资格,其他同品牌投标人不作为中标候选人。

五、 项目废标处理

根据《政府采购法》第三十六条规定,本项目或子项目下列情况出现将作废标处理:

(一) 符合专业资格条件的投标人或者对招标文件作实质响应的有效投标人不足三

家的。

- (二) 出现影响采购公正的违法、违规行为的。
- (三) 投标人的报价均超过了采购预算，采购人不能支付的。
- (四) 因重大变故，采购任务取消的。

六、 定标

(一) 交易中心应当在评标结束后2个工作日内将评标报告及《确认采购结果通知书》送采购人，采购人应当自收到评标报告之日起5个工作日内，在评标报告确定的中标候选人名单中按顺序确定中标人

第一中标候选人放弃中标或被依法认定中标无效的，采购人可以按顺序选择第二中标候选人。

(二) 采购结果确认后，交易中心将中标结果在采购信息发布网站上进行公告。不在中标名单之列者即为落标人，交易中心不再以其它方式另行通知。

(三) 中标结果公告后，中标人须向交易中心支付公共资源交易服务费。交易中心完成支付确认后，中标人可以下载打印中标通知书。具体打印方式请查阅“广州公共资源交易网”中“通知公告”栏。《中标通知书》将作为授予合同资格的唯一合法依据。

(四) 中标人放弃中标的，应当依法承担相应的法律责任。

(五) 凡发现中标人有下列行为之一的，将移交政府采购监督管理部门依法处理。

1. 提供虚假材料谋取中标的。
2. 采取不正当手段诋毁、排挤其他供应商的。
3. 与采购人、其他供应商或者交易中心工作人员恶意串通的。
4. 向采购人、交易中心工作人员行贿或者提供其他不正当利益的。
5. 在招标采购过程中与采购人进行协商谈判的。
6. 拒绝有关部门监督检查或者提供虚假情况的。
7. 有法律、法规规定的其他损害采购人利益和社会公共利益情形的。

七、 签约

(一) 采购人应当自《中标通知书》发出之日起三十日（第二章采购需求有相应约定的从其约定）内，按照招标文件和中标人投标文件的约定，与中标人签订书面合同。所签订的合同不得对招标文件和中标人投标文件作实质性修改。

(二) 采购人不得向中标人提出任何不合理的要求，作为签订合同的条件，不得与中标人私下订立背离合同实质性内容的协议。

(三) 采购人应当自政府采购合同签订之日起2个工作日内，将政府采购合同在省级以上人民政府财政部门指定的媒体上公告，但政府采购合同中涉及国家秘密、商业秘密的内容除外。

八、 履约评价

(一) 采购人负责对中标人的履约行为进行评价，评价标准详见《公共资源交易综合信用指数评价标准》（见本项目招标公告附件）。采购人凭CA数字证书登录广州公共资源交易中心数字交易平台，选择需评价的项目，根据中标人履约的实际情况逐项进行评价。

(二) 评价结果会影响供应商的综合信用评价得分。供应商对其评价情况有异议的，可向采购人反映，采购人应当检查有关评价情况并答复异议人，如有错误，应当修正。异议人对采购人的答复不服的，可向市、区财政局反映，市、区财政局调查后发现确有错误的，有权要求采购人纠正。

第五章 投标文件格式

投标文件包括但不限于以下组成内容，请按顺序制作，本章有提供格式文件的请按格式要求提交。（盖章要求：完成投标文件的制作后，可点击“一键签章”按钮进行批量电子签章。）

序号	内容	盖章要求
商务部分		
1	★投标承诺函	电子签章
2	★投标人资格声明函	电子签章
3	★《投标人资格声明函》的附件（提供以下相关证照之一的扫描件）1 企业法人营业执照；2 事业法人登记证；3 其他组织的营业执照或执业许可证；4 居民身份证等	电子签章
4	报价明细表	电子签章
5	授权委托证明书（法定代表人亲自办理投标事宜的，则无需提交本证明书）	电子签章
6	★开标一览表	电子签章
7	★实质性响应条款一览表	电子签章
8	业绩一览表	电子签章
9	证书一览表	电子签章
10	投标人认为有必要说明的其他商务文件资料	电子签章
11	客户评价证明文件	电子签章
12	提供具有审计资质的第三方出具的《审计报告》	电子签章
13	中小微企业声明函（非中小微企业可不提供）	电子签章
14	残疾人福利性单位声明函（非残疾人福利性单位可不提供）	电子签章
15	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	电子签章
16	★属于分支机构投标的，还须提供分支机构的营业执照（执业许可证）扫描件及总公司（总所）出具给分支机构的授权书，授权书须加盖总公司（总所）公章	电子签章
17	本项目车场主管、班长的资质和经验	电子签章
服务文件		
18	服务方案一般性条款响应差异表	电子签章
19	服务方案	电子签章
20	投标人认为有必要说明的其他服务文件资料	电子签章

特别提示与要求！

请投标人严格按照表格内容及要求制作投标文件，所有证书类文件提供扫描件且必须在有效期内，表中带★的材料将作为投标人资格性和符合性审查的重要内容之一。**如★内**

容未按上述规定上传投标材料，将严重影响评审结果。

投标承诺函

广州公共资源交易中心：

我方确认收到贵方提供的“[广州市荔湾区行政事业单位资产运营中心泮溪地下停车场物业管理服务采购项目](#)”（项目编号：CZ2019-0561）的招标文件，已完全理解招标文件的所有内容。决定投标本项目，据此我方承诺如下：

一、 我方的投标文件在投标截止日后90天（日历天）内保持有效，如中标，有效期将延至本项目《广州市政府采购合同》执行期满日为止。

二、 我方在参与投标前已仔细研究了招标文件和所有相关资料，我方完全明白并认为此招标文件没有倾向性，也没有存在排斥潜在投标人的内容，我方同意招标文件的相关条款，放弃对招标文件提出误解和质疑的一切权利。

三、 我方声明投标文件及所提供的一切资料均真实无误及有效。由于我方提供资料不实而造成的责任和后果由我方承担。我方同意按照贵方可能提出的要求，提供与投标有关的任何其它数据或信息。

四、 我方理解贵方不一定接受最低报价的投标。

五、 我方同意如在本项目开标后、投标有效期之内撤销投标文件，或中标后未在规定时间内签订合同并送贵方备案的，贵方将不退还投标保证金。

六、 我方接受按采购人委托向贵方支付公共资源交易服务费，如果中标，保证履行投标文件中承诺的全部责任和义务，切实履行《广州市政府采购合同》中的全部条款，投标总报价已包含公共资源交易服务费（公共资源交易服务费按照招标文件第一章投标人须知中所列收费标准计算），并承诺向贵中心足额支付。

七、 我方保证，采购人在中华人民共和国境内使用我方报价货物、资料、技术、服务或其任何一部分时，享有不受限制的无偿使用权，如有第三方向采购人提出侵犯其专利权、商标权或其它知识产权的主张，该责任由我方承担。我方的报价已包含所有应向所有权人支付的专利权、商标权或其它知识产权的一切相关费用。

八、 所有与本项目有关的函件请发往下列地址：

地址（邮编）		传真	
电话、手机		联系人（职务）	

日期：20 年 月 日

说明：本格式文件内容不得擅自删改。

投标人资格声明函

广州公共资源交易中心：

关于贵方 年 月 日发布关于“广州市荔湾区行政事业单位资产运营中心泮溪地下停车场物业管理服务采购项目”（项目编号：CZ2019-0561）的采购公告，我方愿意参加投标，并已清楚招标文件的要求及有关文件规定：

我方具备《中华人民共和国政府采购法》第二十二条所规定的条件。

（一）具有独立承担民事责任的能力，提供以下相关证照的扫描件（见附件）之一：

1.企业法人营业执照；2.事业法人登记证；3.其他组织的营业执照或执业许可证；4.居民身份证等；

（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。

本次招标采购活动中，如有违法、违规、弄虚作假行为，所造成的损失、不良后果及法律责任，一律由我方承担。

特此声明！

日期：20 年 月 日

说明：1. 本格式文件内容不得擅自删改。

2. 分支机构投标的，以上《投标人资格声明函》必须由分支机构和总公司（总所）同时加盖公章或电子签章，附件由总公司（总所）提供。

报价明细表

[货币单位：人民币元]

序号	内容	报价（每月）	备注
1	人员费用（不含加班补贴）		报价明细见《配置服务人员费用报价明细表》
2	...		
...	...		
每月小计			
合计 (每月小计×月数)			

填报要求：

1. 此表为《开标一览表》的报价明细表，合计应与《开标一览表》的投标总报价相等。
2. 人员费用的报价应与《配置服务人员费用报价明细表》的合计价相符。

配置服务人员费用报价明细表

[货币单位：人民币元]

序号	分项内容	每人每月费用			配置服务人员人数	每月费用 (小计×人数)	备注
		工资	社保等	小计			
1							
2							
3							
4							
5							
...	...						
合计						¥	/

填报要求：

1. 此表为配置服务人员费用的报价明细表，投标人可视人员配置情况补充分项内容。
2. 合计价应与《报价明细表》中的人员费用的每月报价相符。
3. 每人每月工资不得低于广州市企业职工最低工资标准。
4. 社保等费用指企业按国家规定必须为服务人员支付的社会保险费用及其他应付费用。

授权委托书

兹授权_____（委托代理人姓名）为我方委托代理人，其权限是：办理广州公共资源交易中心组织的“**广州市荔湾区行政事业单位资产运营中心泮溪地下停车场物业管理服务采购项目**”（项目编号：CZ2019-0561）的投标事宜。本授权书有效期与我方投标文件中标注的投标有效期相同，自签章之日起生效。

附：代理人性别：_____ 年龄：_____ 职务：_____

身份证号码：_____

日期： 20 年 月 日

说明：法定代表人亲自办理投标事宜的，无需提交本授权委托书。

开标一览表

[货币单位：人民币元]

分项	分项内容
投标总报价	¥

填报要求：

1. 投标总报价包含公共资源交易服务费等所有税费。
2. 如投标人报价低于最高限价 60%的，必须在《实质性响应条款一览表》内说明报价理由。

实质性响应条款一览表

序号	实质性响应条款	投标人响应情况	差异
1	★如投标人报价低于最高限价 60% 的，必须说明报价理由。	理由：	
2	以下内容根据第二章采购需求★号条款详细列举		
3			
...			

说明：

1. 本表所列条款必须一一予以响应，“投标人响应情况”一栏应填写具体的响应内容，有差异的要具体说明。
2. 请投标人认真填写本表内容，如填写错误将可能导致投标无效。

业绩一览表

序号	项目名称	项目地址	合同总价	服务年限	项目质量	项目单位联系人电话
1						
2						
3						
...						

填报要求：

1. 依据商务评审中的业绩要求填写本表并提供相关证明材料，合同可只提供首页、含金额页、盖章页。
2. 请投标人严格按照要求提交相关证明材料，否则有可能影响评审结果。

证书一览表

证书名称	发证单位	证书等级	证书有效期

填报要求：

1. 填写投标人获得资质、认证或企业信誉证书。（或根据评分项对应内容的要求填写）
2. 请提供本表所列的证书资料。

中小微企业声明函

本公司郑重声明，根据《政府采购促进中小企业发展暂行办法》（财库[2011]181号）的规定和《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，本公司为_____行业（请填写所在行业）_____（请填写：中型、小型、微型）企业。

本公司对上述声明的真实性负责。如有虚假，将依法承担相应责任。

日期：20 年 月 日

残疾人福利性单位声明函

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。

日期：20 年 月 日

服务方案一般性条款响应差异表

采购需求		投标人响应	
序号	项目内容	承诺	差异
1			

2			
3			
4			
5			
6			
...			

填报要求：请按第二章采购需求列出差异内容，若无差异，留空，视为完全响应。

服务方案

投标人应按要求递交完整的实施方案设计，说明各分项计划，提交图表、文字说明书等资料，并涵盖如下内容：

- (一) 实质响应采购人全部需求。
- (二) 服务工作目标及管理方案。
- (三) 机构设立、运作流程、管理计划。
- (四) 工作人员培训及管理，包括培训计划、方式、目标等。
- (五) 管理工作必需的物质装备计划情况。包括：服务人员住房、器械、工具以及通讯、治安装备及办公用品等。
- (六) 管理规章制度。包括单位内部岗位责任制、管理运作制度和管理人员考核制度。
- (七) 档案制度。
- (八) 各项管理指标的承诺。
- (九) 提出合理化的建议。
- (十) 其它。