

项目编号：SSZX2026-235

公开招标 招标文件

【服务类】

项目名称：广东省深圳市光明区消防救援大队 2026 年物业管理服务采购项目

采购人名称：深圳市光明区消防救援大队

采购代理机构名称：深圳市深水水务咨询有限公司

2026 年 7 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 6

第一册专用条款 12

 第一章招标公告 12

 第二章投标须知前附表 16

 第三章项目需求 18

 第四章采购合同的签订、履约及验收 38

 第五章投标文件格式、附件 53

第二册通用条款 81

 第一章总则 81

 第二章招标文件 84

 第三章投标文件的编制与递交 85

 第四章开标 89

 第五章评标要求 90

 第六章评标程序及评标方法 91

 第七章定标及公示 94

 第八章公开招标失败的后续处理 96

 第九章合同的授予与备案 99

 第十章质疑受理 99

招标代理服务取费说明 102

项目关键信息

项目编号	SSZX2026-235
项目名称	广东省深圳市光明区消防救援大队 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	¥160.463831 万元(人民币壹佰陆拾万零肆仟陆佰叁拾捌元叁角壹分)
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（WORD 及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	未按“招标文件-第一册 专用条款-第三章 项目需求-五、商务需求”中“（三）报价要求”填报投标报价的；
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	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$\leq$全部通过符合性审查供应商投标（响应）报价平均值$\times$50%； 2. 投标（响应）报价低于通过符合性审查的次低报价供应商投标（响应）报价 50%的，即投标（响应）报价$\leq$通过符合性审查的次低报价供应商投标（响应）报价$\times$50%； 3. 投标（响应）报价低于采购项目最高限价 50%的，即投标（响应）报价$\leq$采购项目最高限价$\times$50%； 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。 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，应当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，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，给予相关供应商的合理时间一般不少于 30 分钟。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；

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

（一）关于享受中小企业扶持政策的主体、价格扣除比例及采购标的所属行业等事项的说明

1. 本项目采购标的（服务）对应的中小企业划分标准所属行业为物业管理。
2. 专门面向中小企业采购的项目不再进行价格折扣。

（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			10
2	技术			44
	序号	内容	分值	评分准则
	1	实施方案	11	（一）评审内容： 针对本项目提供的实施方案至少包含以下内容： 1. 整体运作方案； 2. 组织机构； 3. 配置服务团队； 4. 制定人员培训及管理措施。 （二）评分标准： 满足以上一点得2分，最高8分，在此基础上，评审委员会根据响应情况进行评审： （1）内容全面； （2）内容科学合理； （3）内容框架结构完整、系统； （4）内容亮点突出； （5）内容工作量设置合理可行。 优评分标准：满足上述五项要求 良评分标准：满足上述四项要求 中评分标准：满足上述三项要求 差评分标准：满足上述要求少于三项 评价为优加 3 分，良加 2 分，中加 1 分，差不加分，不提供不得分。如果评价为差，要求专家书面说明理由，并记录在档。
	2	项目重点难点分析、应对措施及相关的合理化建议	12	（一）评审内容： 投标人提供方案内容，包括但不限于： 1. 提供项目重点难点分析； 2. 提供项目重点难点应对措施； 3. 提供相关合理化建议方案。 （二）评分标准： 满足以上一点得3分，最高9分，在此基础上，评审委员会根据响应情况进行评审： （1）内容全面； （2）内容科学合理； （3）内容框架结构完整、系统； （4）内容亮点突出； （5）内容工作量设置合理可行。 优评分标准：满足上述五项要求 良评分标准：满足上述四项要求 中评分标准：满足上述三项要求 差评分标准：满足上述要求少于三项 评价为优加 3 分，良加 2 分，中加 1 分，差不加分，不提供不得分。如果评价为差，要求专家书面说明理由，并记录在档。
	3	质量（完成时间、安全、环保）保障	11	（一）评审内容： 投标人提供本项目服务特点的质量保障措施及方案，包括但不限于：

		措施及方案		1. 针对性制定制度和档案管理； 2. 房屋及公共设施的维护养护； 3. 机电设备设施管理； 4. 清洁管理； 5. 消杀管理； 6. 绿化管理； 7. 应急预案保障； 8. 节电、节水管理服务方案。 （二）评分标准： 满足以上一点得1分，最高8分，在此基础上，评审委员会根据响应情况进行评审： （1）内容全面； （2）内容科学合理； （3）内容框架结构完整、系统； （4）内容亮点突出； （5）内容工作量设置合理可行。 优评分标准：满足上述五项要求 良评分标准：满足上述四项要求 中评分标准：满足上述三项要求 差评分标准：满足上述要求少于三项 评价为优加 3 分，良加 2 分，中加 1 分，差不加分，不提供不得分。如果评价为差，要求专家书面说明理由，并记录在档。
	4	项目完成（服务期满）后的服务承诺	5	（一）评审内容： 投标人承诺以下全部三项内容的得 5 分，否则不得分。 （1）服务期满后主动离岗； （2）与后续服务公司进行交接； （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。 （二）评分标准： 要求提供承诺函（格式自定）作为得分依据。若隐瞒情况虚假承诺将按投标无效处理并报主管部门处理。
	5	违约承诺	5	（一）评审内容： 投标人承诺以下全部三项内容的得 5 分，否则不得分。 （1）人员严格按照招标文件及投标承诺配置； （2）服务质量达到招标文件要求； （3）对未能达到管理要求承担相应管理责任。 （二）评分标准： 要求提供承诺函（格式自定）作为得分依据。若隐瞒情况虚假承诺将按投标无效处理并报主管部门处理。
3	商务部分			41
	序号	评分因素	分值	评分准则
	1	投标人通过相关认证情况	3	（一）评分内容： 1. 投标人具有以下有效期内的国家认证认可监督管理委员会批准的认证机构颁发的认证证书： （1）质量管理体系认证证书； （2）环境管理体系认证证书； （3）职业健康安全管理体系认证证书。 每提供一项得1分，本项累计最高得3分。 （二）评分依据： 1. 提供有效的认证证书复印件及出具证书官网或全

			国认证认可信息公共服务平台（http://cx.cnca.cn/）的证书查询记录。认证证书在公开渠道无法查询的，需提供颁发机构的证明材料，证明证书真实有效。 2. 以上资料均要求提供官方网站截图或复印件加盖投标人公章。评分中出现无证明资料或专家无法凭所提供资料判断是否得分的情况，一律作不得分处理。 3. 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。
2	投标人同类项目业绩情况	6	（一）评分内容： 1. 考察投标人（2023年1月1日至本项目投标截止日，以合同签订时间为准）承担过物业相关项目，提供一个业绩得3分，此项最多得6分；同一项目续签不能重复计算得分。 （二）评分依据： 1. 要求提供合同关键信息（包括但不限于：合同名称页、合同主要内容页、合同金额页、合同签订日期页、合同双方签字盖章页） 2. 以上资料均要求提供复印件加盖投标人公章。评分中出现无证明资料或专家无法凭所提供资料判断是否得分的情况，一律作不得分处理。
4	拟安排的项目负责人情况（仅限一人）	12	（一）评分内容： 投标人须承诺拟安排项目负责人为本单位正式员工，如中标，将派该工作人员为本项目服务，否则此项不予计分（提供承诺函，格式自拟）。在此基础上，按以下标准评分。 1. 具有管理类本科或以上学历的得 3 分， 2. 具有人力资源和社会保障（或原劳动和社会保障）行政主管部门颁发的管理类高级（含副高级）职称证书的得 3 分；中级管理类职称证书的得 1 分； 3. 具有建设部人事教育司或全国城建中心颁发的全国物业管理企业经理证书的得 3 分； 4. 具有人力资源和社会保障（或原劳动和社会保障）行政主管部门或在人力资源和社会保障部门备案的第三方评价机构颁发的企业人力资源管理师（一级）职业资格等级或技能等级证书的得 3 分，企业人力资源管理师（二级）职业资格等级或技能等级证书的，得 1 分，最高得 3 分。 以上 4 项累加得分，最高得 12 分。 （二）评分依据： 1. 要求提供通过投标单位缴纳的载有社保部门公章的本项目投标截止日前三个月的任意一个月的个人社保证明（因社保部门原因暂时无法取得的则可往前顺延一个月），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或者证明材料亦视为符合。如为退休返聘人员则提供劳动合同或返聘协议。 2. 须提供毕业证书复印件以及学信网查询记录。对于较早颁发的毕业证书，学信网无法查询的，除要求提供证书复印件，需要提供其他佐证材料（如毕业院校

			或人力资源和社会保障部门等颁发机构或监管机构等单位出具的证明），在海外留学并取得学历的，学信网无法查询的，可提供教育部留学服务中心出具的国外学历认证证书扫描件以及教育部留学服务中心官网查询截图作为可以得分的依据； 3. 相关证书①提供证书复印件；②提供颁证机构官网或政府官方查询平台（含 APP、小程序等，如粤省事）或技能人才评价证书全国联网查询平台查询截图。若在上述渠道无法查询的，可提供办证机构出具的官方证明材料（需加盖办证机构公章，明确证书编号、有效期及真实性核验结果）。③证书如为社会组织颁发的，还需提供该社会组织在全国社会组织信用信息公示平台（https://xxgs.chinanpo.mca.gov.cn/）已合法登记且状态正常的截图，否则不予认可，视为无效证书。④证书如为职业技能等级证书，还需提供技能人才评价工作网（http://osta.mohrss.gov.cn/）颁发机构备案查询截图或颁发机构在人社部门备案的其他证明文件。⑤若证书设有有效期，还需提供颁证机构官网有效查询截图或颁证部门有效性证明。 4. 以上资料均要求提供复印件加盖投标人公章，原件备查。评分中出现无证明资料或专家无法凭所提供资料判断是否得分的情况，一律作不得分处理。
5	拟安排的项目主要团队成员（主要技术人员）情况（项目负责人除外）	10	（一）评分内容： 1. 保洁主管（1 人） （1）具有物业管理类大学专科或以上学历的得 1 分； （2）具有人力资源和社会保障（或原劳动和社会保障）行政主管部门或在人力资源和社会保障部门备案的第三方评价机构颁发的企业人力资源管理师（一级）职业资格等级或技能等级证书的得 2 分，企业人力资源管理师（二级）职业资格等级或技能等级证书的，得 1 分，最高得 2 分； （3）具有人力资源和社会保障（或原劳动和社会保障）行政主管部门或在人力资源和社会保障部门备案的第三方评价机构颁发的有害生物防治员（五级）或以上职业资格等级或技能等级证书的得 1 分，最高得 1 分； 以上 3 小项最高得 4 分。 2. 维修主管（1 人） （1）具备土木工程类或建筑工程类专业本科或以上学历的得 1 分； （2）具有人力资源和社会保障（或原劳动和社会保障）行政主管部门土木专业类或建筑专业类或市政公用专业类工程师职称证书，中级证书或以上得 3 分； 以上 2 小项最高得 4 分。 3. 团队其他成员一人具备： （1）具有人力资源和社会保障（或原劳动和社会保障）行政主管部门或在人力资源和社会保障部门备案的第三方评价机构颁发的物业管理师职业技能等级证书得 2 分； 本小项最高得 2 分。

				以上 3 项累加得分，最高得 10 分。 （二）评分依据： 1. 要求提供通过投标单位缴纳的载有社保部门公章的本项目投标截止日前三个月的任意一个月的个人社保证明（因社保部门原因暂时无法取得的则可往前顺延一个月），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或者证明材料亦视为符合。如为退休返聘人员则提供劳动合同或返聘协议。 2. 须提供毕业证书复印件以及学信网查询记录。对于较早颁发的毕业证书，学信网无法查询的，除要求提供证书复印件，需要提供其他佐证材料（如毕业院校或人力资源和社会保障部门等颁发机构或监管机构等单位出具的证明），在海外留学并取得学历的，学信网无法查询的，可提供教育部留学服务中心出具的国外学历认证证书扫描件以及教育部留学服务中心官网查询截图作为可以得分的依据； 3. 相关证书①提供证书复印件；②提供颁证机构官网或政府官方查询平台（含 APP、小程序等，如粤省事）或技能人才评价证书全国联网查询平台查询截图。若在上述渠道无法查询的，可提供办证机构出具的官方证明材料（需加盖办证机构公章，明确证书编号、有效期及真实性核验结果）。③证书如为社会组织颁发的，还需提供该社会组织在全国社会组织信用信息公示平台（https://xxgs.chinanpo.mca.gov.cn/）已合法登记且状态正常的截图，否则不予认可，视为无效证书。 ④证书如为职业技能等级证书，还需提供技能人才评价工作网（http://osta.mohrss.gov.cn/）颁发机构备案查询截图或颁发机构在人社部门备案的其他证明文件。⑤若证书设有有效期，还需提供颁证机构官网有效查询截图或颁证部门有效性证明。 4. 以上资料均要求提供扫描件或复印件加盖投标人公章，原件备查。评分中出现无证明资料或专家无法凭所提供资料判断是否得分的情况，一律作不得分处理。
6	投标人自主知识产权产品（创新、设计）情况	10	（一）评分内容： 1. 本项目投标截止前投标人自主研发或购买或租赁或承诺中标后提供： ①具有人力资源签到考勤类系统的，得 1 分； ②具有生活垃圾管理类系统的，得 1 分； ③具有物业维稳处突巡检平台类系统的，得 1 分； ④具有物业综合调度平台类系统的，得 1 分； ⑤具有物业智能监控管理类系统的，得 1 分。 本项累计最高得 5 分。 2. 本项目投标截止前投标人自主开发或购买或承诺中标后提供发明专利或实用新型专利的： ①具有清洁型智能安防设备相关的，得 1 分； ②具有楼宇智能电梯监控系统相关的，得 1 分； ③具有消防安全报警装置相关的，得 1 分； ④具有便携的消防灭火设备相关的，得 1 分；	

				⑤具有垃圾清理装置相关的，得 1 分； 本项累计最高得 5 分。 （二）评分依据： 第 1 项提供上述 5 项系统软件对应的国家版权局颁发的计算机软件著作权登记证书复印件，应用软件属于购买或租赁的，还需提供购租赁合同（租赁合同上须体现软件名称等信息）。 第 2 项提供专利证书复印件（或官方网站截图），专利证明需提供“中国及多国专利审查信息查询（官网 https://tysf.cponline.cnipa.gov.cn/am/#/user/login）”的查询结果截图。属于购买或租赁的，还需提供租赁合同（租赁合同上须体现专利名称等信息）。 承诺中标后提供的，提供承诺函（格式自拟）加盖投标人公章。 以上证明文件原件备查，未按要求提供或提供不清晰导致专家无法判断的不得分。
4	诚信情况			5
	序号	评分因素	分值	评分准则
	1	诚信情况	5	（一）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。 （二）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，投标人无需提供证明材料，具体以开标当日上述渠道的全部查询结果为准。

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：

广东省深圳市光明区消防救援大队 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 8 月 17 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：SSZX2026-235

项目名称：广东省深圳市光明区消防救援大队 2026 年物业管理服务采购项目

预算金额：160.463831 万元（人民币）

最高限价（如有）：160.463831 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
广东省深圳市光明区消防救援大队 2026 年物业管理服务采购项目	1	项	为提升营区管理水平与质量，拟为大队指挥中心及下辖公明、光明、长圳、李松荫、东周、田寮、公明特勤、塘家、圳美特勤、将石、红花消防救援站，以及 6 个小型消防站、6 个消防救援所，共计 24 个项目点采购日常物业管理服务现面向社会聘请物业管理公司。	无

合同履行期限：两年，合同一年一签，本次招标的中标服务期限为第一年，合同最多续签一次，若采购人对履约情况不满意或其他原因，则不再续约。

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：

2.1 本项目属于专门面向中小微企业采购。供应商提供符合要求的《中小企业声明函》，投标供应商必须属于中型企业、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;

2.2 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 不存在不同投标供应商法定代表人、投标授权代表人、项目负责人(如有)、主要技术人员(如有)、投标文件编制人员为同一人、属同一单位或者在同一单位缴纳社会保险的情形; 不同投标供应商不存在直接控股、管理关系的情形(由供应商提供《供应商基本情况表》并加盖供应商公章, 同时提供供应商社保缴纳证明材料及股权(或管理)关系证明材料(格式与具体采购文件的章节对应)。如供应商存在未提供《供应商基本情况表》、社保缴纳证明材料及股权(或管理)关系证明材料或所提供证明材料不符合采购文件要求的情形, 按资格审查不通过处理)【注: 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(<http://gjsy.gov.cn/sydwfrxxcx/>)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, 不允许转包、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 7 月 14 日至 2026 年 7 月 24 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 8 月 17 日 09 点 30 分（北京时间）

开标时间：2026 年 8 月 17 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: 深圳市光明区消防救援大队

地址: 深圳市光明区马田街道下石家 21 号

联系方式: 吴工 0755-27166323

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、陈翰林、韩旭彤 13688812350、18707551546/Email: 498174886@qq.com

3. 项目联系方式

项目联系人: 庄晓琴、刁杰辉、陈翰林、韩旭彤

电话: 13688812350、18707551546

深圳市深水水务咨询有限公司

2026 年 7 月 14 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	采购代理机构以中标金额为计算基数，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，并按中标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（WORD 及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	160.463831 万元（人民币壹佰陆拾万零肆仟陆佰叁拾捌元叁角壹分）。
16	财政预算限额	160.463831 万元（人民币壹佰陆拾万零肆仟陆佰叁拾捌元叁角壹分）。

第三章项目需求

一、服务清单

序号	服务名称	数量	单位	备注	财政预算金额 (万元)
1	广东省深圳市光明区消防救援大队 2026 年物业管理服务采购项目	1	项	无	160.463831

注：单次单品超过1000元（或合同双方约定的其它金额）的维修维护材料、备品备件不在物业管理服务范围内。

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	完全满足本项目服务点范围及期限的要求。
3	因采购人属于 24 小时战备执勤单位，工作性质比较特殊，要求物业服务人员能接受视情形需要加班的情况。
4	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。
5	日常物业管理服务范围内的公共设施设备出现问题，需要紧急特殊处理的，必须半个小时内提供维修、维护服务。

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

为提升营区管理水平与质量，拟为大队指挥中心及下辖公明、光明、长圳、李松蓢、东周、田寮、公明特勤、塘家、圳美特勤、将石、红花消防救援站，以及6个小型消防站、6个消防救援所，共计24个项目点采购日常物业管理服务现面向社会聘请物业管理公司。

四、技术需求

★（一）物业服务范围：

覆盖光明区消防救援大队下辖的 24 个点位（含大队指挥中心，公明、光明、长圳、李松荫、东周、田寮、马田、塘家、新湖、将石、红花消防救援站、6 个小型消防站及 6 个消防救援所）。

服务面积：总面积约为 76,575.48 平方米（具体以实际测绘为准，含 39 间办公室、3 3 间会议室、87 间卫生间、15 部电梯等）。

（二）物业服务内容：

1. 大队部（指挥中心大楼）办公物业服务内容：

1.1 公共设备设施的维护管理服务

（1）对公用设施（给水管、排水管、沟、渠、池、井、绿化、共用照明等）的检查、维修和管理。

（2）对设施设备（供配电系统、消防系统、供水系统、电梯系统等）的检查、维修、养护和运行管理服务；以及对用电安全排查及巡查服务。

（3）对公共区域水龙头、阀门、灯泡、灯管、开关、水管维修。

（4）对干部宿舍楼室内水龙头、灯泡、灯管、开关、水管、木门门锁维修。

（5）对公共区域的地面、墙面维护和修缮。

（6）对办公室的门窗、门锁的维修。

（7）对公共洗手间洁具、照明灯具、排风扇、给排水管道维护维修。

（8）对走廊、消防通道消防出口指示灯、电源转换开关箱维修。

（9）对公共洗手间感应烘手机、小便池感应器的检查、电池更换。

（10）对配电室、配电箱检查、维修。

（11）对物业管理区域内油烟机清洗、地下室防洪排水处理措施、太阳能维护保养。

（12）对办公区的空调设备维修、保养及约定每年 5 月份的定期清洗。

1.2 环境卫生管理方面

(1) 对大队范围内物业（食堂、办公室内、宿舍室内除外）的环境卫生的清洁保洁、垃圾的收集。

(2) 对大队物业（食堂、宿舍室内除外）的环境“四害”消杀管理。(3) 对大队公共洗手间厕纸、洗手液、擦手纸的检查、更换。

(4) 对大队办公楼的白蚁消杀。

1.3 绿化养护管理

(1) 对大队物业区域的室外灌木绿化养护管理，包括修剪施肥、浇水、杀虫。

(2) 对大队部办公楼室内绿化的日常养护。

1.4 后勤服务

请专业清洗单位对食堂厨房烟囱进行清洗（每季度 1 次）。

2. 大队部之外其它 23 个消防站点的物业服务内容：

2.1 公共设备设施的维护管理服务：

(1) 对大队部之外 23 个消防站点物业的公用设施（上下水管道、共用照明等）的检查、维修、养护和管理。

(2) 对大队部之外 23 个消防站点物业的共用对设施设备（供配电系统、消防系统、供水系统、电梯系统等）的检查、维修、养护和运行管理服务；以及对用电安全排查及巡查服务。

(3) 对大队部之外 23 个消防站点公共区域水龙头、阀门、灯泡、灯管、开关、水管维修。

(4) 对大队部之外 23 个消防站点的配电箱检查、维修。

(5) 对大队部之外 23 个消防站点区域内油烟机清洗、地下室防洪排水处理措施、太阳能维护保养。

2.2 环境卫生管理

对大队部之外 23 个消防站点物业的公共区域的垃圾桶的收集、“四害消杀”管理、以及对公共洗手间厕纸、洗手液、擦手纸的检查、更换。

所有以上物业服务,都要做到及时响应、及时巡视、及时发现、及时维修、及时记录。

以确保物业正常运转并保障大队范围内生活、工作秩序进行正常。

(三) 物业服务标准

★日常公共设施设备出现问题,需要紧急特殊处理的,必须半小时内提供维修维护服务。

1. 办公区空调设备维修及保养

- (1) 对办公区空调设备进行日常管理和维修养护,检修记录和保养记录齐全;
- (2) 每年 5 月份对辖区空调设备滤膜进行集中清洗及空调机身擦拭;
- (3) 对故障空调进行维修或补加雪种调试处理,并记录在案。
- (4) 空调、设备维护保养周期及项目

序号	周期	维护保养项目
1	月度	(1) 各层检查照明、风机运行状况;清洗尘网、清理排水沟地漏。 (2) 各层排风机:检查风机运行状况 (3) 空调机房送风和排风机:检查运行状况 (4) 空调机房和电房:检查机房和电房的照明情况,检查电源电压电流以及打扫卫生 (5) 检查冷冻管井管道:有无漏水、锈蚀
2	季度	1 空调主机机房送风机和排风机:检查电机风机轴承有无异响,轴承打黄油 2 各层公共盘管风机:检查风口、电动阀;清洗尘网 3 主机房、机房:清洁管道机房,电柜电箱清洁除尘 4 主机房电房:电柜清洁除尘;检测电缆接口运行温度、检测开关接口运行温度 5 空调机房送风机和排风机:清洁风机房和设备:控制箱清洁除尘 6 清洁管道、电柜清洁除尘

		7 各层新风机和风柜机房:控制箱清洁除尘
3	半年	(1) 空调管井:检查管井管道;打扫卫生 (2) 各层排风机:检查风道、风机轴承运行有无异常, 调校风口百叶
4	年度	(1) 空调系统:更换冷冻水和冷却水 (2) 主机房和机房:闸阀螺杆打黄油 (3) 主机房和机房:修补设备保温层 (4) 主机房电房:控制箱接线口紧线 (5) 空调机房送风机和排风机:控制箱接线口紧线、电机紧线:检测运行电流;检查调校皮带 (6) 各层新风机和风柜机房:设备除锈油漆 (7) 各层新风机和风柜机房:修补设备保温层 (8) 空调分体机:压缩机、开关箱除尘紧线;清洁翅片, 打扫室外、室内机:检测运行状况 (9) 各层新风机和风柜机房:电柜电机紧线:检查控制线路;检查调校皮带 (10) 各层公共盘管风机:清洁除尘:开关紧线;检查电机、轴承 (11) 各层排风机:控制箱接线口紧线;检测运行电流 (12) 主机房:清洗 Y 隔滤网 (13) 设备除锈油漆 (14) 主机房、电房、送风机和排风机:设备除锈和地面油漆 (15) 各层新风机和风柜机房:清洗翅片

2. 公共设施设备维修养护

2.1 对共用设施设备进行日常管理和维修养护;

(1) 大队物业的公用设施(给水管、排水管、沟、渠、池、井、绿化、共用照明等)的检查、维修、养护和管理。

(2) 公共区域水龙头、阀门、灯泡、灯管、开关、水管维修。

(3) 大队室内水龙头、灯泡、灯管、开关、水管、木门门锁维修。

(4) 办公室的门窗、门锁的维修。

(5) 公共洗手间洁具、照明灯具、排风扇、给排水管道维护维修。

(6) 走廊、消防通道消防出口指示灯、电源转换开关箱维修。

(7) 共洗手间感应烘手机、小便池感应器的检查、电池更换。

2.2 建立共用设施设备档案, 设施设备的运行、检查、维修、保养等记录齐全;

2.3 实行每月一小检, 每季一大检以及年检查的检查制度, 并设立专册登记设施设备运行状况, 责任人签名。确保设施设备运行正常, 完好率达 98%, 报修及时率达 98%, 急修及时率达 99%。属于小修范围的, 及时组织修复; 属于大、中修范围的或者需要更新改造的, 及时编制维修、更新改造计划向服务方提出报告与建议, 根据服务方的决定, 组织维修或者更新改造。

2.4 给排水系统保养周期及项目

序号	周期	维护保养项目
1	月度	(1) 卫生间和茶水间的公共设施:检修天花板、洗手盆、小便器、蹲厕、坐厕、水龙头、洗手液盒、纸卷盒、干手器。 (2) 给排水泵:检查手动和自动运行状况、工作指示灯、水泵密封、减速机油位、泵房照明 (3) 记录减压阀压力:上端压力、下端压力、调校偏差的下端压力(4) 调整水龙头、手动冲洗阀的出水量
2	季度	(1) 给排水泵:清洁管道、泵房;检查控制电箱:测试水泵故障自动转换:检查泵房和设备是否完好 (2) 减压阀:清洁管道, 检查泵房和设备是否完好
3	年度	(1) 给排水泵:控制箱接线口紧线、电机紧线;检测运行电流(2) 减压阀:清洗减压阀、隔滤网 (3) 给排水泵:水泵轴承打黄油(4) 水泵、减压阀和管道除锈油漆 (5) 给排水设备:水泵、管道、阀门除锈刷油漆

3.24 个服务点内电梯日常维护及保养

3.1 定期对 24 个服务点内电梯进行维护保养, 每月不少于 2 次;

3.2 发现或服务方反映电梯故障问题及时处理, 并记录在案;

3.3 对电梯日常小维修范围的及时组织处理, 中、大维修范围的要及时向业主方提出合理性建议或维修方案。

3.4 日常巡检

(1) 电梯管理人员每天对电梯的运行情况进行观察(上下运行、换速、开门、平层等)。每日在机房巡视时, 必须检查曳引机各传动部位状况是否完好。

(2) 检查断路器、接触器各触点有无打火、拉弧现象。

(3) 检查各接地点是否符合要求。

(4) 检查限速器工作运行情况, 及时加油。各内选、外选按钮工作情况, 是否灵敏。

(5) 检查安全保护装置的各种安装参数和动作试验状态是否符合标准。

(6) 检查轿厢照明和风扇是否正常

(7) 检查消防及紧急按钮等功能是否完好。

3.5 月巡检

(1) 每月检查轿顶检修开关及上、下强迫缓速开关, 调整钢丝. 绳张力。

(2) 每月清洁机房、清扫轿顶及底坑卫生, 检查缓冲器油位及复位情况。

(3) 每月检查井道随行电缆、平衡链悬挂及转动情况。

(4) 每月检查厅轿门相关尺寸, 并作相应的调整。

- (5) 每月清洁地坎滑道卫生及杂质, 使房门和轿厢门无阻塞。
- (6) 每月检查、调整开关门机构及上、下端站的换速、限位开关, 使其位置正确。
- (7) 电梯整机性能的调整检查, 做好相应的记录, 并存档。

4. 用电安全排查及巡检服务

4.1 每月组织对光明区内 24 个服务站点指定位置用电安全排查及巡检;

- (1) 检查各楼层和机房应急灯、疏散指示灯、楼梯灯、电房照明、公共路灯;
- (2) 检查排风机和送风机运行状况和机房照明;
- (3) 公共办公楼、招牌射灯和灯箱: 检查灯座、灯泡、光管、控制开关和线路有无损坏,

开关箱清洁除尘;

(4) 各层其他功能的设备配电房电箱: 检查电源开关、接触器、指示灯、转换开关、按钮、各连线有无损坏和过载过热总, 电源开关接口有无过载过热: 清扫电箱内灰尘;

4.2 巡检过程中发现问题, 及时做好记录, 并提出合理性整改建议或意见;

4.3 每季度, 半年, 年度对各服务点用电安全排查及巡检出具专业巡检报告。

5. 环境卫生保洁

5.1 日常保洁

范围	工作内容	频次 检查安排	标准	备注
办公区域、 公共区域	1 地面清洁	循环清扫	每天清扫, 拖洗, 确保无灰尘, 杂物	
	2 办公家具清洁	1 次/天	每天擦拭办公桌、椅子、文件柜等办公家具, 去除灰尘和污渍	
	3 公共区域清洁(包括大厅, 走廊、楼梯、电梯间、等公共区域的日常洁)	1 次/天	每天检查扫地面、擦拭墙面和公共设施, 确保无垃圾、无异味、无污渍	
垃圾处理	收集办公区域内废纸、空瓶、食品残渣等垃圾	1 次/天	及时收集并处理办公区域内的垃圾, 保持垃圾桶清洁无异味。	
卫生间保洁	1、地面清洁	循环清扫	每日使用清洁剂清洗卫生间地面和墙面, 去除污渍和异味, 保持地面干燥防滑, 墙面光洁	

	2、洁具清洁：	1 次/天	每天检查清洁马桶、洗手盆、水龙头等洁具，使用专用清洁剂去除污渍和细菌，保持洁具干净卫生	
特殊区域	会议室与接待室清洁	1 次/天	及时清理会议室和接待室内的垃圾和杂物，擦拭桌面、椅子和墙面等区域，保持其整洁序。	
绿植养护	办公大楼内的绿植进行浇水、修剪、施肥和病虫害防治等	每周定期	保持绿植生长茂盛、叶片鲜绿。	

5.2 保洁日常卫生服务标准

序号	卫生标准	每天检查安排	考核
1	洗手面盆无积水无污渍	上午与下午	每天记录表
2	台面镜无尘无水珠保持清晰厕盆保持干净无异味	上午与下午	每天记录表
3	地板保持干爽无水无污	上午与下午	每天记录表
4	墙壁整洁无蜘蛛网	上午与下午	每天记录表
5	水龙头完好无漏水现象	上午与下午	每天记录表
6	卫生间内灯光、抽风机正常卫生间内窗台是否洁净	上午与下午	每天记录表

5.3 消灭四害

在楼道、道路、绿地等公共区域，每月定期一次采取措施消灭老鼠、蟑螂、蚊子、苍蝇，配合周围区域对四害滋生地消毒处理。

(1) 消杀四害服务标准

消杀类别	质量标准
灭蝇	目视无苍蝇，无蝇阳性孳生物
灭蚊	目视无蚊
灭鼠	无鼠咬痕、鼠粪、鼠洞等鼠迹
灭蟑螂	在厨房、外围、垃圾堆放处、设备房、公共走道、楼梯间及室外角落等地目视无蟑螂

消杀地点	消杀内容	消杀工作标准			备注
		周	月	季	
办公区域、仓库	蚊、蝇	1 次	不少于 4 次	不少于 12 次	灭鼠标准 鼠密度不超过5%
	蟑螂	\	2 次	不少于 4 次	
	鼠	\	2 次	不少于 4 次	
地下室、电梯、停车场、楼梯通道	蚊、蝇	1 次	不少于 4 次	不少于 12 次	灭蚊标准 积水中三龄幼虫或蛹阳性率不超过 3%
	蟑螂	\	2 次	不少于 4 次	
	鼠	\	2 次	不少于 4 次	
污水沟、污水井、水垢	蚊、蝇	1 次	不少于 4 次	不少于 12 次	灭蝇标准 活三龄幼虫检出率不超过 3%
	蟑螂	\	2 次	不少于 4 次	
	鼠	\	2 次	不少于 4 次	
设备房、水表房	蚊、蝇	1 次	不少于 4 次	不少于 12 次	灭蟑螂标准 蟑螂侵害率不超过5%
	蟑螂	\	2 次	不少于 4 次	
	鼠	\	2 次	不少于 4 次	
厨房、餐厅	蚊、蝇	1 次	不少于 4 次	不少于 12 次	
	蟑螂	\	2 次	不少于 4 次	
	鼠	\	2 次	不少于 4 次	
绿带化、外围、垃圾站	蚊、蝇	1 次	不少于 4 次	不少于 12 次	
	蟑螂	\	2 次	不少于 4 次	
	鼠	\	2 次	不少于 4 次	
备注 1、甲方每次对乙方的消杀工作进行检测，须在消杀完成后三日内进行； 2、4-9 月蚊蝇较多季节，须每周对每个站内进行覆盖性蚊蝇消杀作业 2 次，并根据现场情况适当增加消杀次数； 3、1-3 月、10-12 月各项消杀次数根据实际需要可作适当减少； 4、消杀作业要避开大风和阴雨天气； 5、3-10 月，每三月须安排一次对管道、管井等部位的烟雾灭蟑、灭蚊；					

7. 绿化养护

制定绿化管理标准，定期对花园绿化进行浇水、施肥、修剪、杀虫等工作；对花圃绿化进行改进、栽种；绿地无改变使用用途和破坏、践踏、占用现象；花草树木长势良好，修剪整齐美观，无病虫害，无折损、无斑秃；绿地无纸屑、烟头、石块等杂物。

7.1 绿化养护服务标准

项目		标 准
基 本 要求	1. 乔木植株	植株生长健壮，树冠完整，出现成死亡或缺株后应及时补栽，长季节叶片保存率高于 95%
	2. 灌木植株	植株生长健壮，枝叶丰满，主枝分布均匀合理，观赏效果好，符合植物品种的造型特点
	3. 绿篱和色块植株	造型整齐美观，轮廓清晰，高度致，修剪及时，出现死亡或缺株应及时补栽
	4. 地皮和花坛植株	地被植物覆盖率高于 99%，花坛植物死亡率低于 1%
	5. 草坪	草坪整齐，草坪覆盖率高于 99%
绿 化 养 护 内容	1. 灌溉	有灌溉计划，灌溉水下渗充足且均匀，有排涝措施；采用节 水灌溉设备和措施，能利用雨水资源进行灌溉；确保在萌芽前、4 月、5 月、秋季、入冬前浇水，其他时间根据植物种类、生长 情况和
	2. 施肥	乔木每年施肥 1 至 2 次；灌木每 1 年施肥 3 至 4 次
	3. 病虫害防治	采取预防为主，随时检查，综合防治，达到无病虫害
	4. 整形修剪	乔木每年修剪 2 次；灌木及时修剪，每年至少修剪 3 次
	5. 除草	每年全面除草 4 次，出现杂草的绿地面积不超过总绿地面积的 2%，确保基本无杂草
	6. 垃圾处理	应随时清理干净
	7. 工作检查和记录	生长季节每周至少检查 1 次植物生长情况

8. 太阳能热水系统的维护保养标准

8.1 定期巡检

定期巡检是太阳能维护的基础，旨在及时发现并修复潜在的故障和问题。巡检服务包括以下内容

- （1）检查太阳能电池板表面是否有脏污和损坏。
- （2）检查太阳能电池板支架和固定装置是否稳固，

(3) 检查电池组是否正常工作, 电池和连接器是否松动。

(4) 检查电池充电控制器和逆变器是否正常工作检查电网连接是否正常

8.2 清洁维护

清洁维护是确保太阳能系统高效运行的关键。由于电池板表面容易积累灰尘和污垢, 影响光线吸收和转化效率定期清洁维护非常重要。清洁维护服务包括:

(1) 定期清洁太阳能电池板和支架, 确保光线进入电池板。

(2) 定期清洁电池组和连接器, 确保良好的连接和充电效果。

8.3 故障修复

故障修复是太阳能维护服务中的一个重要环节。如果发现任何故障或问题, 我们将立即采取行动进行修复。故障修复服务包括:

(1) 诊断太阳能系统故障和问题的原因。

(2) 修复故障电池组和连接器

(3) 更换或修理故障的逆变器和电池充电控制器。

(4) 修复或更换受损的太阳能电池板。

9. 油烟机清洗服务标准

定期清洗与维护, 每台油烟机进行季度清洗维护一次, 清洗服务标准包括以下:

9.1 服务内容

(1) **前期准备:**清洗服务人员在服务前会做好准备工作, 包括携带必要的清洁工具和设备。

(2) **拆卸清洗:**清洗服务人员将抽油烟机内部部件进行拆卸, 并使用专业清洁剂进行彻底清洗。

(3) **外部清洗:**清洗服务人员将外部表面进行清洗, 包括油烟机外壳、风管和排气扇等。

(4) **质量检查:**清洗完成后, 清洗服务人员会进行质量检查, 确保清洗工作的彻底和质量。

10. 地下室防洪水处理

主要涉及预防、防护和应急措施, 以确保在洪涝等自然灾害发生时, 能够保护地下室的生命财产安全。以下是一些关键的防洪处理措施:

(1) **定期检查和维护地下室设施:** 这包括排水系统、防水层、闸阀等, 应定期进行检查和维护, 确保其正常运行和防水效果。排水系统应畅通无阻, 防水层应完好无损, 闸阀应灵活可靠, 以确保地下室在洪涝发生时能够有效排水

(2) **做好地下室的密封工作:** 在洪涝来临前, 应尽可能将地下室的门窗、进出口等密封, 以防止洪水进入地下室。可以采用防水板、防水胶带等材料进行密封

(3) **准备应急排水设备:** 在地下室中准备应急排水设备, 如抽水泵、排水管道等, 以便在洪涝发生时及时进行抽水排涝。同时, 应定期对设备进行维护和检修, 确保其正常工作

(4)加强地下室的通风与疏散设施建设：地下室应设置良好的通风系统，以确保空气流通和人员的安全。另外，应设置疏散通道和标识，以便人员在紧急情况下快速、安全地疏散

11. 综合管理

11.1 岗位设置：

序号	岗 位	人 数 (人)	岗位职责	备 注
1	项目负责人	1	统筹 24 个点位物业服务；监督公共设施维护、保洁、绿化、消杀、用电巡检等质量；协调应急加班及半小时内紧急维修；管理团队，确保设施完好率 $\geq 98\%$ 、报修及时率 $\geq 98\%$ ；建立档案、出具巡检报告；对接采购人。	服务站点总负责人
2	保洁员	5	负责公共区域及卫生间地面、墙面、洁具清洁；垃圾收集清运；更换厕纸、洗手液；定期实施“四害”消杀及白蚁防治。	根据服务站点氛围配置人员数量
3	绿化员	4	负责室外绿化浇水、施肥、修剪、除草、杀虫；室内绿植养护；补栽补种；确保草坪覆盖率 $\geq 99\%$ ，绿地无杂物。	根据服务站点氛围配置人员数量
4	维修员	4	负责公共设施（水电、照明、门窗等）日常维修；供配电、消防、供水、电梯、太阳能系统运行管理；半小时内紧急维修；空调维保及年度清洗；油烟机季度清洗；地下室防洪处理；电梯月度保养 ≥ 2 次。	根据服务站点氛围配置人员数量

★因大队属于 24 小时战备执勤单位，工作性质比较特殊，要求物业服务人员部分时候需要接受加班的情况。

12. 其他要求

为全面提升本物业服务项目的管理效率、服务响应速度及安全防护能力，实现数字化、可视化、智能化的现代物业管理目标，有效保障项目人员管理、环境卫生、应急处突、综合调度、安防监控、设备运维及消防安全等关键环节的高质量履约，投标人需为本项目配备以下类别的软件系统或平台：人力资源签到考勤类、生活垃圾管理类、物业维稳处突巡检平台类、物业综合调度平台类、物业智能监控管理类、清洁型智能安防设备类、楼宇智

能电梯监控系统类、消防安全报警装置类、便携的消防灭火设备类、垃圾清理装置类软件（或系统或平台）。

五、商务需求

★（一）服务期限：

两年，合同一年一签，本次招标的中标服务期限为第一年，合同最多续签一次，若采购人对履约情况不满意或其他原因，则不再续约。

（二）服务地点见下表

序号	名称	标准地址	建筑面积（平方米）	会议室（间）	卫生间（个）	办公室（间）	电梯（个）
1	大队指挥中心	光明区马田街道深阳路 236 号	9732	2	9	10	3
2	公明消防救援站	光明区马田街道深阳路 236 号	4852	2	2	2	0
3	李松荫消防救援站	光明区城德轩科技园南 50 米(屋园路南)	5138	1	2	2	2
4	红花消防救援站	光明区公明街道下村社区下村路 55 号	5125	1	2	2	2
5	下村小型消防站	公明街道下村社区马田北路 154 号	787	1	2	1	0
6	马田特勤消防救援站	光明区马田街道松柏路薯田埔社区	6858.27	2	6	2	1

7	玉塘消防救援站	光明区玉塘街道 同观大道 3 号玉 塘消防救援站	5137.9	2	6	1	1
8	田寮消防救援站	光明区玉塘街道 根玉路 1027 号田 寮消防救援站	4995	2	6	2	1
9	光明消防救援站	光明区光明街道 光翠路北 12 号光 明消防救援站	5215	3	6	2	0
10	东周消防救援站	光明区光明街道 东周社区兴利路 263 号东周消防 站	5228	2	6	1	1
11	新湖特勤消防救 援站	光明区新湖街道 红银路 41 号华顺 工业园 3 栋旁边	6610.17	1	6	1	2
12	凤凰消防救援站	光明区凤凰街道 光侨大道光侨路 2503 号	5288	2	6	1	1
13	将石消防救援站	光明区凤凰街道 塘尾社区恒富市 场山上消防站 1 号	5064.15	1	6	1	1
14	马田消防救援所	光明区马田街道 振明路 315 号	150	1	2	1	0
15	玉塘消防救援所	光明区玉塘街道 田寮社区高强路 165 号 3 楼	280	1	2	1	0
16	新湖消防救援所	光明区新湖街道 楼村社区中心区	300	1	2	1	0
17	公明消防救援所	光明区公明街道 振明路 156 号	280	1	2	1	0
18	光明消防救援所	光明区光明街道	150	1	2	1	0

		光明社区光翠路北 12 号					
19	凤凰消防救援所	光明区凤凰街道 甲子塘社区甲塘路 30 号 2 楼	280	1	2	1	0
20	田寮小型消防站	光明区玉塘街道 田寮社区高强路 朗晴利工业园东侧	1960	1	2	1	6
21	玉律小型消防站	光明区玉塘街道 玉律社区玉昌西路 3 号 1 栋	597	1	2	1	0
22	白花小型消防站	光明区白花社区 富民大道 283 号	1200	1	2	1	0
23	楼村小型消防站	光明区新湖街道 楼村社区楼村旧村南片下区 1 号旁楼	787	1	2	1	0
24	新羌小型消防站	光明区新湖街道 新羌社区光侨北路 403 号	560.99	1	2	1	0

（三）报价要求

投标人按照项目要求进行投标报价，其中人工费用应严格按照人员编制、工资标准和项目进行报价，不得调整。

★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。

（四）质量要求

服从采购人的单位管理要求，并安排合格人员保质保量的为采购人提供本次物业管理服务。

（五）付款方式由采购人按下列程序付款：

付款方式：中标人应于每季度第一个月 10 日前向采购人提供完税发票，采购人应在收到中标人提交的发票后 10 个工作日内，由采购人按季度支付中标人合同总价 25%服务费用，共计 4 个季度。因采购人的支付流程导致的未按时支付情况，中标人应予以理解，不得认定采购人违约。

（六）其他费用要求

1. 零星维修材料费用

①涉及以下情形的，相关费用包含在物业管理服务采购合同约定的服务费金额之内，由中标人承担：门锁、门窗配件、灯泡、灯管、墙插、配电开关、排气扇、电线、线槽、线管，以及洗手间的马桶盖、水管、花洒、花洒软管、水龙头、接水金属软管、下水软管、地漏等各类维修材料。单次单品费用超过 1000 元（或合同双方约定的其他金额）的维修维护材料、备品备件，不属于本物业管理服务范围。但中标人开展维修前，需先将维修方案报送采购人审核确认；采购设备前，拟采购设备需经采购人审批。

2. 消耗品费用

①涉及以下情形的，相关费用包含在物业管理服务采购合同约定的服务费金额之内，由中标人承担：公共区域大卷纸、擦手纸、洗手液、红药水清洗剂、漂白水及营区公共区域日常所需的清洁工具、拖把、扫把、垃圾袋购买更换。

（七）履约验收标准及要求

1. 交付验收主体

深圳市光明区消防救援大队

（2）交付验收时间

当月当季验收

3. 交付验收方式

简易程序验收

4. 交付验收程序

（1）成立 2-3 人验收小组（2）实施验收（3）出具项目验收意见书

5. 交付验收内容

依据招标文件技术要求及投标文件承诺的服务标准，对 24 个点位的清洁、工程维护情况满意度调查及服务人员态度、素质的评价。

6. 交付验收验收标准

满足国家及深圳市物业管理相关标准，且不低于招标文件要求。

（八）违约责任：

1. 如中标人未能按照合同约定及采购文件的要求提供各项服务内容的，累计次数两次以上的，采购人有权解除合同，要求中标人返还全部已经收取的服务费，并追究中标人支付相当于合同总金额的 20%的违约责任。

2、中标人提供的服务经采购人验收判定为服务不合格的，采购人有权终止合同，要求中标人返还全部已经收取的服务费，并追究中标人支付相当于合同总金额的 20%的违约责任。

3. 若采购人发现中标人派出的服务人员或提供的维修不符合合同要求，中标人应在 3 天之内按要求派出人员或提供符合要求的维修服务，否则采购人有权终止合同，要求中标人返还全部已经收取的服务费，并追究中标人支付相当于合同总金额的 20%的违约责任。

4. 中标人拒不提供服务或违反相关承诺的，采购人有权选择解除合同，要求中标人返还全部已经收取的费用并承担支付相当于合同总金额 20%违约金的违约责任。

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，要求：以价格作为授予合同的主要考虑因素，采用固定总价。

3. 交付验收方案

（1）交付验收主体

采购人：深圳市光明区消防救援大队。

（2）交付验收时间

当月当季验收。

（3）交付验收方式

简易程序验收。

（4）交付验收程序

1. 成立2-3人验收小组 2. 实施验收 3. 出具项目验收意见书。

（5）交付验收内容

依据招标文件技术要求及投标文件承诺的服务标准，对24个点位的清洁、工程维护情况满意度调查及服务人员态度、素质的评价。

（6）交付验收验收标准

满足国家及深圳市物业管理相关标准，且不低于招标文件要求。

（7）交付验收其他事项

无

4. 风险管控措施

- (1) 国家政策变化应对措施：根据政策发布情况，确定是否澄清变更或重新采购。
- (2) 实施环境变化应对措施：将具体及时通知项目参与人，根据实际情况确定项目是否变更等。
- (3) 重大技术变化应对措施：为避免出现重大变化，需求编制阶段充分调研技术要求，特殊情况需研究决定是否需要先终止后重新启动采购。
- (4) 预算项目调整应对措施：在预算编制期间，相关审核处室要对政府采购预算进行科学、合理、高效的审核把关、严格按照批准的预算执行。
- (5) 因质疑投诉影响采购进度应对措施：资格条件的设置，评标细则的制定需要客观公正、不带有歧视性、倾向性及限制性表述，咨询专业法律机构配合财政部门尽快完成质疑投诉答复。
- (6) 采购失败应对措施：根据项目情况转方式或根据采购失败原因修改需求文件后重新启动采购。
- (7) 不按规定签订或者履行合同应对措施：根据《政府采购实施条例》第七十一条、七十二的规定处理。
- (8) 出现损害国家利益和社会公共利益情形应对措施：双方当事人应当变更、中止或终止合同。有过错的一方应当承担赔偿责任，双方都有过错的，各自承担相应的责任。采购人和供应商应当在政府采购合同中明确约定双方的违约责任。（参考《政府采购法》第五十条。）

(9) 其他：

- ①人员风险：要求供应商承诺按时足额发放工资，防止劳资纠纷影响服务。
- ②安全风险：供应商需制定针对消防队站的特殊安全预案（如出警车辆通行保障）。
- ③舆情风险：加强服务人员培训，避免与指战员发生冲突。

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（采购人）：

地址：

联系人：

联系电话：

乙方（中标人）：

地址：

联系人：

联系电话：

根据广东省深圳市光明区消防救援大队 2026 年物业管理服务采购项目的评审结果，_____
_____为中标人。按照《中华人民共和国民法典》和《中华人民共和国政府采购法实施条例》，经深圳市光明区消防救援大队(以下简称甲方)和中标单位_____
_____ (以下简称乙方)协商，就甲方委托乙方承担深圳市光明区消防救援大队 2026 年物业管理服务项目，达成以下合同条款：

第一条 项目概况

1、项目名称：广东省广东省深圳市光明区消防救援大队 2026 年物业管理服务采购项目

2、项目内容：项目坐落于深圳市光明区消防大队及光明消防救援站(共 24 个服务站点)，
物业类型主要以办公大楼为主，配套有地面停车位、运动场及花圃等公共设施。

项目物业类型主要包括办公大楼、宿舍楼、接待楼及综合楼。

3、服务时间：合同签订生效且本合同项下要求的全部服务人员到位之日起一年，即 X
年 X 月 X 日至 X 年 X 月 X 日。

4、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所需的全部费用，包括维修、费用等，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。

特别说明：

(1) 零星维修材料费用

①涉及以下情形的，相关费用包含在物业管理服务采购合同约定的服务费金额之内，由乙方承担：门锁、门窗配件、灯泡、灯管、墙插、配电开关、排气扇、电线、线槽、线管，以及洗手间的马桶盖、水管、花洒、花洒软管、水龙头、接水金属软管、下水软管、地漏等各类维修材料。单次单品费用超过 1000 元（或合同双方约定的其他金额）的维修维护材料、备品备件，不属于本物业管理服务范围。但乙方开展维修前，需先将维修方案报送甲方审核确认；采购设备前，拟采购设备需经甲方审批。

（2）消耗品费用

①涉及以下情形的，相关费用包含在物业管理服务采购合同约定的服务费金额之内，由乙方承担：公共区域大卷纸、擦手纸、洗手液、红药水清洗剂、漂白水及营区公共区域日常所需的清洁工具、拖把、扫把、垃圾袋购买更换。

第二条 服务范围及具体要求

（一）物业服务范围：覆盖光明区消防救援大队下辖的 24 个点位（含大队指挥中心，公明、光明、长圳、李松荫、东周、田寮、马田、塘家、新湖、将石、红花消防救援站、6 个小型消防站及 6 个消防救援所）。

服务面积：总面积约为 76,575.48 平方米（具体以实际测绘为准，含 39 间办公室、3 3 间会议室、87 间卫生间、15 部电梯等）。

（二）物业服务内容：

一、大队部（指挥中心大楼）办公物业服务内容：

1、公共设备设施的维护管理服务

（1）对公用设施（给水管、排水管、沟、渠、池、井、绿化、共用照明等）的检查、维修和管理。

（2）对设施设备（供配电系统、消防系统、供水系统、电梯系统等）的检查、维修、养护和运行管理服务；以及对用电安全排查及巡查服务。

（3）对公共区域水龙头、阀门、灯泡、灯管、开关、水管维修。

（4）对干部宿舍楼室内水龙头、灯泡、灯管、开关、水管、木门门锁维修。

（5）对公共区域的地面、墙面维护和修缮。

（6）对办公室的门窗、门锁的维修。

（7）对公共洗手间洁具、照明灯具、排风扇、给排水管道维护维修。

（8）对走廊、消防通道消防出口指示灯、电源转换开关箱维修。

（9）对公共洗手间感应烘手机、小便池感应器的检查、电池更换。

(10) 对配电室、配电箱检查、维修。

(11) 对物业管理区域内油烟机清洗、地下室防洪排水处理措施、太阳能维护保养。

(12) 对办公区的空调设备维修、保养及约定每年 5 月份的定期清洗。

2、环境卫生管理方面

(1) 对大队范围内物业（食堂、办公室内、宿舍室内除外）的环境卫生的清洁保洁、垃圾的收集。

(2) 对大队物业（食堂、宿舍室内除外）的环境“四害”消杀管理。(3) 对大队公共洗手间厕纸、洗手液、擦手纸的检查、更换。

(4) 对大队办公楼的白蚁消杀。

3、绿化养护管理

(1) 对大队物业区域的室外灌木绿化养护管理，包括修剪施肥、浇水、杀虫。

(2) 对大队部办公楼室内绿化的日常养护。

4、后勤服务

请专业清洗单位对食堂厨房烟囱进行清洗（每季度 1 次）。

二、大队部之外其它 23 个消防站点的物业服务内容：

1、公共设备设施的维护管理服务：

(1) 对大队部之外 23 个消防站点物业的公用设施（上下水管道、共用照明等）的检查、维修、养护和管理。

(2) 对大队部之外 23 个消防站点物业的共用对设施设备（供配电系统、消防系统、供水系统、电梯系统等）的检查、维修、养护和运行管理服务；以及对用电安全排查及巡查服务。

(3) 对大队部之外 23 个消防站点公共区域水龙头、阀门、灯泡、灯管、开关、水管维修。

(4) 对大队部之外 23 个消防站点的配电箱检查、维修。

(5) 对大队部之外 23 个消防站点区域内油烟机清洗、地下室防洪排水处理措施、太阳能维护保养。

2、环境卫生管理

对大队部之外 23 个消防站点物业的公共区域的垃圾桶的收集、“四害清杀”管理、以及对公共洗手间厕纸、洗手液、擦手纸的检查、更换。

所有以上物业服务，都要做到及时响应、及时巡视、及时发现、及时维修、及时记录。

以确保物业正常运转并保障大队范围内生活、工作秩序进行正常。

（三）物业管理服务标准

日常公共设施设备出现问题，需要紧急特殊处理的，必须半小时内提供维修维护服务。

1、办公区空调设备维修及保养

- 1) 对办公区空调设备进行日常管理和维修养护，检修记录和保养记录齐全；
- 2) 每年 5 月份对辖区空调设备滤膜进行集中清洗及空调机身擦拭；
- 3) 对故障空调进行维修或补加雪种调试处理，并记录在案。空调设备维护保养周期及

项目

序号	周期	维护保养项目
1	月度	(1) 各层检查照明、风机运行状况;清洗尘网、清理排水沟地漏 (2) 各层排风机:检查风机运行状况 (3) 空调机房送风和排风机:检查运行状况 (4) 空调机房和电房:检查机房和电房的照明情况,检查电源电压电流以及打扫卫生 (5) 检查冷冻管井管道:有无漏水、锈蚀
2	季度	1 空调主机机房送风机和排风机:检查电机风机轴承有无异响,轴承打黄油 2 各层公共盘管风机:检查风口、电动阀;清洗尘网 3 主机房、机房:清洁管道机房,电柜电箱清洁除尘 4 主机房电房:电柜清洁除尘;检测电缆接口运行温度、检测开关接口运行温度 5 空调机房送风机和排风机:清洁风机房和设备:控制箱清洁除尘 6 清洁管道、电柜清洁除尘 7 各层新风机和风柜机房:控制箱清洁除尘
3	半年	(1) 空调管井:检查管井管道;打扫卫生 (2) 各层排风机:检查风道、风机轴承运行有无异常,调校风口百叶
4	年度	(1) 空调系统:更换冷冻水和冷却水 (2) 主机房和机房:闸阀螺杆打黄油

		(3)主机房和机房:修补设备保温层 (4)主机房电房:控制箱接线口紧线 (5)空调机房送风机和排风机:控制箱接线口紧线、电机紧线:检测运行电流;检查调校皮带 (6)各层新风机和风柜机房:设备除锈油漆 (7)各层新风机和风柜机房:修补设备保温层 (8)空调分体机:压缩机、开关箱除尘紧线;清洁翅片, 打扫室外、室内机:检测运行状况 (9)各层新风机和风柜机房:电柜电机紧线:检查控制线路;检查调校皮带 (10)各层公共盘管风机:清洁除尘:开关紧线;检查电机、轴承 (11)各层排风机:控制箱接线口紧线;检测运行电流 (12)主机房:清洗 Y 隔滤网 (13)设备除锈油漆 (14)主机房、电房、送风机和排风机:设备除锈和地面油漆 (15)各层新风机和风柜机房:清洗翅片
--	--	--

2、公共设施设备维修养护

1) 对共用设施设备进行日常管理和维修养护;

①大队物业的公用设施(给水管、排水管、沟、渠、池、井、绿化、共用照明等)的检查、维修、养护和管理。

②公共区域水龙头、阀门、灯泡、灯管、开关、水管维修。

③大队室内水龙头、灯泡、灯管、开关、水管、木门门锁维修。

④办公室的门窗、门锁的维修。

⑤公共洗手间洁具、照明灯具、排风扇、给排水管道维护维修。

⑥走廊、消防通道消防出口指示灯、电源转换开关箱维修。

⑦共洗手间感应烘手机、小便池感应器的检查、电池更换。

2) 建立共用设施设备档案, 设施设备的运行、检查、维修、保养等记录齐全;

3) 实行每月一小检, 每季一大检以及年检查的检查制度, 并设立专册登记设施设备运行状况, 责任人签名。确保设施设备运行正常, 完好率达 98%, 报修及时率达 98%, 急修及时率达 99%。属于小修范围的, 及时组织修复; 属于大、中修范围的或者需要更新改造的,

及时编制维修、更新改造计划向服务方提出报告与建议,根据服务方的决定,组织维修或者更新改造。

4) 给排水系统保养周期及项目

序号	周期	维护保养项目
1	月度	(1)卫生间和茶水间的公共设施:检修天花板、洗手盆、小便器、蹲厕、坐厕、水龙头、洗手液盒、纸卷盒、干手器。 (2)给排水泵:检查手动和自动运行状况、工作指示灯、水泵密封、减速箱油位、泵房照明 (3)记录减压阀压力:上端压力、下端压力、调校偏差的下端压力(4)调整水龙头、手动冲洗阀的出水量
2	季度	(1)给排水泵:清洁管道、泵房;检查控制电箱:测试水泵故障自动转换:检查泵房和设备是否完好 (2)减压阀:清洁管道,检查泵房和设备是否完好
3	年度	(1)给排水泵:控制箱接线口紧线、电机紧线;检测运行电流(2)减压阀:清洗减压阀、隔滤网 (3)给排水泵:水泵轴承打黄油(4)水泵、减压阀和管道除锈油漆 (5)给排水设备:水泵、管道、阀门除锈刷油漆

3、24 个服务点内电梯日常维护及保养

- 1) 定期对 24 个服务点内电梯进行维护保养,每月不少于 2 次;
- 2) 发现或服务方反映电梯故障问题及时处理,并记录在案;
- 3) 对电梯日常小维修范围的及时组织处理,中、大维修范围的要及时向业主方提出合理性建议或维修方案。

4) 日常巡检

①电梯管理人员每天对电梯的运行情况进行观察(上下运行、换速、开门、平层等)。每日在机房巡视时,必须检查曳引机各传动部位状况是否完好。

②检查断路器、接触器各触点有无打火、拉弧现象。

③检查各接地点是否符合要求。

④检查限速器工作运行情况,及时加油。各内选、外选按钮工作情况,是否灵敏。

⑤检查安全保护装置的各种安装参数和动作试验状态是否符合标准。

⑥检查轿厢照明和风扇是否正常

⑦检查消防及紧急按钮等功能是否完好。

5) 月巡检

- ①每月检查轿顶检修开关及上、下强迫缓速开关，调整钢丝、绳张力。
- ②每月清洁机房、清扫轿顶及底坑卫生，检查缓冲器油位及复位情况。
- ③每月检查井道随行电缆、平衡链悬挂及转动情况。
- ④每月检查厅轿门相关尺寸，并作相应的调整。
- ⑤每月清洁地坎滑道卫生及杂质，使房门和轿厢门无阻塞。
- ⑥每月检查、调整开关门机构及上、下端站的换速、限位开关，使其位置正确。
- ⑦电梯整机性能的调整检查，做好相应的记录，并存档。

4、用电安全排查及巡检服务

1) 每月组织对光明区内 24 个服务站点指定位置用电安全排查及巡检：

- ①检查各楼层和机房应急灯、疏散指示灯、楼梯灯、电房照明、公共路灯；
- ②检查排风机和送风机运行状况和机房照明；
- ③公共办公楼、招牌射灯和灯箱:检查灯座、灯泡、光管、控制开关和线路有无损坏，

开关箱清洁除尘；

④各层其他功能的设备配电房电箱:检查电源开关、接触器、指示灯、转换开关、按钮、各连线有无损坏和过载过热总，电源开关接口有无过载过热:清扫电箱内灰尘；

2) 巡检过程中发现问题，及时做好记录，并提出合理性整改建议或意见；

3) 每季度，半年，年度对各服务点用电安全排查及巡检出具专业巡检报告。

5、环境卫生保洁

1) 日常保洁

范围	工作内容	频次 检查安排	标准	备注
办公区域、公共区域	1 地面清洁	循环清扫	每天清扫，拖洗，确保无灰尘，杂物	
	2 办公家具清洁	1 次/天	每天擦拭办公桌、椅子、文件柜等办公家具，去除灰尘和污渍	
	3 公共区域清洁(包括大厅，走廊、楼梯、电梯间、等公共区域的日常洁)	1 次/天	每天检查扫地面、擦拭墙面和公共设施，确保无垃圾、无异味、无污渍	

垃圾处 理	收集办公区域内废纸、空 瓶、食品残渣等垃圾	1 次/天	及时收集并处理办公区 域内的垃圾，保持垃圾桶 清洁无异味。
卫 生 间 保 洁	1、地面清洁	循环清扫	每日使用清洁剂清洗卫 生间地面和墙面，去除污 渍和异味，保持地面干燥 防滑，墙面光洁
	2、洁具清洁：	1 次/天	每天检查清洁马桶、洗手 盆、水龙头等洁具，使用 专用清洁剂去除污渍和 细菌，保持洁具干净卫生
特 殊 区 域	会议室与接待室清洁	1 次/天	及时清理会议室和接待 室内的垃圾和杂物，擦拭 桌面、椅子和墙面等区 域，保持其整洁序。
绿 植 养 护	办公大楼内的绿植进行浇 水、修剪、施肥和病虫害防 治等	每周定期	保持绿植生长茂盛、叶片 鲜绿。

2) 保洁日常卫生服务标准

序号	卫生标准	每天检查安排	考核
1	洗手面盆无积水无污渍	上午与下午	每天记录表
2	台面镜无尘无水珠保持清晰厕盆保 持干净无异味	上午与下午	每天记录表
3	地板保持干爽无水无污	上午与下午	每天记录表
4	墙壁整洁无蜘蛛网	上午与下午	每天记录表
5	水龙头完好无漏水现象	上午与下午	每天记录表
6	卫生间内灯光、抽风机正常卫生间 内窗台是否洁净	上午与下午	每天记录表

3) 消灭四害

在楼道、道路、绿地等公共区域，每月定期一次采取措施消灭老鼠、蟑螂、蚊子、苍蝇，配合周围区域对四害滋生地消毒处理。

1) 消杀四害服务标准

消杀类别	质量标准
灭蝇	目视无苍蝇，无蝇阳性孳生物

灭蚊	目视无蚊
灭鼠	无鼠咬痕、鼠粪、鼠洞等鼠迹
灭蟑螂	在厨房、外围、垃圾堆放处、设备房、公共走道、楼梯间及室外角落等地目视蟑螂

消杀地点	消杀内容	消杀工作标准			备注
		周	月	季	
办公区域、仓库	蚊、蝇	1 次	不少于 4 次	不少于 12 次	灭鼠标准 鼠密度不超过5%
	蟑螂	\	2 次	不少于 4 次	
	鼠	\	2 次	不少于 4 次	
地下室、电梯、停车场、楼梯通道	蚊、蝇	1 次	不少于 4 次	不少于 12 次	灭蚊标准 积水中三龄幼虫或蛹阳性率不超过 3%
	蟑螂	\	2 次	不少于 4 次	
	鼠	\	2 次	不少于 4 次	
污水沟、污水井、水垢	蚊、蝇	1 次	不少于 4 次	不少于 12 次	灭蝇标准 活三龄幼虫检出率不超过 3%
	蟑螂	\	2 次	不少于 4 次	
	鼠	\	2 次	不少于 4 次	
设备房、水表房	蚊、蝇	1 次	不少于 4 次	不少于 12 次	灭蟑螂标准 蟑螂侵害率不超过5%
	蟑螂	\	2 次	不少于 4 次	
	鼠	\	2 次	不少于 4 次	
厨房、餐厅	蚊、蝇	1 次	不少于 4 次	不少于 12 次	
	蟑螂	\	2 次	不少于 4 次	
	鼠	\	2 次	不少于 4 次	
绿带化、外围、垃圾站	蚊、蝇	1 次	不少于 4 次	不少于 12 次	
	蟑螂	\	2 次	不少于 4 次	
	鼠	\	2 次	不少于 4 次	
备注					
1、甲方每次对乙方的消杀工作进行检测，须在消杀完成后三日内进行；					
2、4-9 月蚊蝇较多季节，须每周对每个站内进行覆盖性蚊蝇消杀作业 2 次，并根据现场情况适当增加消杀次数；					
3、1-3 月、 10-12 月各项消杀次数根据实际需要可作适当减少；					
4、消杀作业要避开大风和阴雨天气；					
5、3-10 月，每三月须安排一次对管道、 管井等部位的烟雾灭蟑、灭蚊；					

7、绿化养护

制定绿化管理标准，定期对花园绿化进行浇水、施肥、修剪、杀虫等工作；对花圃绿化进行改进、栽种；绿地无改变使用用途和破坏、践踏、占用现象；花草树木长势良好，修剪整齐美观，无病虫害，无折损、无斑秃；绿地无纸屑、烟头、石块等杂物。

1) 绿化养护服务标准

8、太阳能热水系统的维护保养标准

项目		标 准
基 本 要 求	1. 乔木植株	植株生长健壮，树冠完整，出现成死亡或缺株后应及时补栽，长季节叶片保存率高于 95%
	2. 灌木植株	植株生长健壮，枝叶丰满，主枝分布均匀合理，观赏效果好，符合植物品种的造型特点
	3. 绿篱和色块植株	造型整齐美观，轮廓清晰，高度致，修剪及时，出现死亡或缺株应及时补栽
	4. 地皮和花坛植株	地被植物覆盖率高于 99%，花坛植物死亡率低于 1%
	5. 草坪	草坪整齐，草坪覆盖率高于 99%
绿 化 养 护 内 容	1. 灌溉	有灌溉计划，灌溉水下渗充足且均匀，有排涝措施；采用节水灌溉设备和措施，能利用雨水资源进行灌溉；确保在萌芽前、4 月、5 月、秋季、入冬前浇水，其他时间根据植物种类、生长 情况和土壤墒情合理安排灌溉
	2. 施肥	乔木每年施肥 1 至 2 次；灌木每 1 年施肥 3 至 4 次
	3. 病虫害防治	采取预防为主，随时检查，综合防治，达到无病虫害
	4. 整形修剪	乔木每年修剪 2 次；灌木及时修剪，每年至少修剪 3 次
	5. 除草	每年全面除草 4 次，出现杂草的绿地面积不超过总绿地面积的 2%，确保基本无杂草
	6. 垃圾处理	应随时清理干净
	7. 工作检查和记录	生长季节每周至少检查 1 次植物生长情况

1) 定期巡检

定期巡检是太阳能维护的基础，旨在及时发现并修复潜在的故障和问题。巡检服务包括以下内容

- ①检查太阳能电池板表面是否有脏污和损坏。
- ②检查太阳能电池板支架和固定装置是否稳固，
- ③检查电池组是否正常工作，电池和连接器是否松动。
- ④检查电池充电控制器和逆变器是否正常工作检查电网连接是否正常

2) 清洁维护

清洁维护是确保太阳能系统高效运行的关键。由于电池板表面容易积累灰尘和污垢，影响光线吸收和转化效率定期清洁维护非常重要。

清洁维护服务包括：

- ⑤定期清洁太阳能电池板和支架，确保光线进入电池板。
- ⑥定期清洁电池组和连接器，确保良好的连接和充电效果。

3) 故障修复

故障修复是太阳能维护服务中的一个重要环节。如果发现任何故障或问题，我们将立即采取行动进行修复。故障修复服务包括：

- ⑦诊断太阳能系统故障和问题的原因。
- ⑧修复故障电池组和连接器
- ⑨更换或修理故障的逆变器和电池充电控制器。
- ⑩修复或更换受损的太阳能电池板。

9、油烟机清洗服务标准

定期清洗与维护，每台油烟机进行半年清洗维护一次，清洗服务标准包括以下：

1) 服务内容

- ①**前期准备**:清洗服务人员在服务前会做好准备工作,包括携带必要的清洁工具和设备。
- ②**拆卸清洗**:清洗服务人员将抽油烟机内部部件进行拆卸,并使用专业清洁剂进行彻底清洗。

- ③**外部清洗**:清洗服务人员将外部表面进行清洗,包括油烟机外壳、风管和排气扇等。
- ④**质量检查**:清洗完成后,清洗服务人员会进行质量检查,确保清洗工作的彻底和质量。

10、地下室防洪水处理

主要涉及预防、防护和应急措施，以确保在洪涝等自然灾害发生时，能够保护地下室的生命财产安全。以下是一些关键的防洪处理措施：

- (1) **定期检查和维护地下室设施**: 这包括排水系统、防水层、闸阀等，应定期进行检查和维护，确保其正常运行和防水效果。排水系统应畅通无阻，防水层应完好无损，闸阀应灵活可靠，以确保地下室在洪涝发生时能够有效排水
- (2) **做好地下室的密封工作**: 在洪涝来临前，应尽可能将地下室的门窗、进出口等密封，以防止洪水进入地下室。可以采用防水板、防水胶带等材料进行密封
- (3) **准备应急排水设备**: 在地下室中准备应急排水设备，如抽水泵、排水管道等，以便在洪涝发生时及时进行抽水排涝。同时，应定期对设备进行维护和检修，确保其正常工作
- (4) **加强地下室的通风与疏散设施建设**: 地下室应设置良好的通风系统，以确保空气流通和人员的安全。另外，应设置疏散通道和标识，以便人员在紧急情况下快速、安全地疏散

11、综合管理

(一) 岗位设置：

序号	岗 位	人 数（人）	岗位职责	备 注
1	项目负 责人	1	统筹 24 个点位物业服务；监督公共设施维护、保洁、绿化、消杀、用电巡检等质量；协调应急加班及半小时内紧急维修；管理团队，确保设施完好率≥98%、报修及时率≥98%；建立档案、出具巡检报告；对接采购人。	服务站点总 负责人
2	保洁员	5	负责公共区域及卫生间地面、墙面、洁具清洁；垃圾收集清运；更换厕纸、洗手液；定期实施“四害”消杀及白蚁防治；检查感应器电池。	根据服务站点 氛围配置 人员数量

3	绿化员	4	负责室外绿化浇水、施肥、修剪、除草、杀虫；室内绿植养护；补栽补种；确保草坪覆盖率 $\geq 99\%$ ，绿地无杂物。	根据服务站 点氛围配置 人员数量
4	维修员	5	负责公共设施（水电、照明、门窗等）日常维修；供配电、消防、供水、电梯、太阳能系统运行管理；半小时内紧急维修；空调维保及年度清洗；油烟机季度清洗；地下室防洪处理；电梯月度保养 ≥ 2 次。	根据服务站 点氛围配置 人员数量

因大队属于 24 小时战备执勤单位，工作性质比较特殊，要求物业服务人员部分时候需要接受加班的情况。

第三条 服务人员要求

- 1、人员配备：_____
- 2、人员素质：_____
- 3、员工管理：_____
- 4、其他要求：_____

第四条 支付方式

乙方应于每季度第一个月 10 日前向甲方提供完税发票，由甲方按季度支付物业服务合同总价 25%，即（人民币：_____元）服务费用，共计 4 个季度。因乙方的支付流程导致的未按时支付情况，乙方应予以理解，不得认定甲方违约。

第五条 甲方的权利义务

- 1、有权对乙方指派的服务人员提出异议，要求乙方更换不合格人员。
- 2、甲方应当根据合同约定提供物业管理所需的场所及其他保障和支持。
- 3、按时向乙方支付服务费用。
- 4、审核乙方提出的服务计划及相关保障实施方案，监督乙方严格落实。

第六条 乙方的权利义务

- 1、根据合同要求及物业管理条例的相关规定履行物业服务义务。
- 2、乙方人员应当严格遵守甲方管理要求，乙方人员违反甲方管理要求一次的甲方有权提出警告，甲方警告累计一个月超过两次的，视为乙方的服务不合格。
- 3、按照要求配备符合甲方要求的服务人员，根据甲方要求更换不合格人员，乙方负责本服务的人员原则上不得随意更换，确因客观原因需要更换的，替换人员应当经过甲方审核

同意。

第七条 物业服务所需工具要求

1、乙方应配备中标项目所需的足够数量的仪器、仪表以及工具、药物、清洁、杀虫物品等设备、材料。协议期限内甲方无需向乙方提供为完成本项目服务的任何设备材料工具等。

2、乙方在提供服务过程中应自备车辆。

第八条 验收

1、本项目实行当月验收，/服务内容全部完成后甲方对乙方的服务进行验收。

2、乙方应当向甲方提交服务期间内的维修记录、服务记录、服务人员的有效健康证及其他体检证明、服务人员的有效劳动合同等验收资料。

3、验收标准：服从甲方的单位管理要求，并安排合格人员保质保量的为甲方服务，对甲方的服务要求及时响应。

第九条 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。

5、违反保密义务的，应赔偿守约方人民币 20 万元。

第十条 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，如协商不成的，应提交甲方所在地人民法院诉讼解决。

第十一条 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、乙方在实施荷载试验过程中应对自身的安全生产负责，若非因甲方原因发生的各种事故甲方不承担任何责任。

第十二条 违约责任

1、如乙方未能按照合同约定及采购文件的要求提供各项服务内容的，累计次数两次以

上的,甲方有权解除合同,要求乙方返还全部已经收取的服务费,并追究乙方支付相当于合同总金额的 20%的违约责任。

2、乙方提供的服务经甲方验收判定为服务不合格的,甲方有权终止合同,要求乙方返还全部已经收取的服务费,并追究乙方支付相当于合同总金额的 20%的违约责任。

3、若甲方发现乙方派出的服务人员或提供的维修不符合合同要求,乙方应在 3 天之内按要求派出人员或提供符合要求的维修服务,否则甲方有权终止合同,要求乙方返还全部已经收取的服务费,并追究乙方支付相当于合同总金额的 20%的违约责任。

4、乙方拒不提供服务或违反相关承诺的,甲方有权选择解除合同,要求乙方返还全部已经收取的费用并承担支付相当于合同总金额 20%违约金的违约责任。

第十三条 不可抗力

合同履行过程中发生不可抗力影响合同部分或全部履行的,遭受不可抗力一方应当在不可抗力发生之日起 5 个工作日内通知另一方并提供不可抗力发生的证明材料,经双方协商确实发生影响合同履行的不可抗力的,双方协商中止或终止合同,互不追责。

第十四条 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,本合同未尽事宜以采购文件的要求规定执行。

2、下列文件均为本合同的组成部分:

- (1) _____号招标文件、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 X 份,甲、乙双方各执份,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(采购人):	(盖章)	乙方(供应商):	(盖章)
法定代表人:		法定代表人:	
委托代理人:		委托代理人:	
日期: 年 月 日		日期: 年 月 日	

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、实施方案（格式自拟）
- 十、项目重点难点分析、应对措施及相关的合理化建议（格式自拟）
- 十一、质量（完成时间、安全、环保）保障措施及方案（格式自拟）
- 十二、项目完成（服务期满）后的服务承诺（格式自拟）
- 十三、违约承诺（格式自拟）
- 十四、投标人通过相关认证情况（格式自拟）
- 十五、投标人同类项目业绩情况（格式自拟）
- 十六、拟安排的项目负责人情况（仅限一人）（格式自拟）
- 十七、拟安排的项目主要团队成员（主要技术人员）情况（项目负责人除外）（格式自拟）
- 十八、投标人自主知识产权产品（创新、设计）情况（格式自拟）
- 十九、招标代理服务承诺书
- 二十、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

广东省深圳市光明区消防救援大队 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

广东省深圳市光明区消防救援大队 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	按照“招标文件-第一册 专用条款-第三章 项目需求-五、商务		

	需求”中“（三）报价要求”填报投标报价的；	
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： 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$\leq$全部通过符合性审查供应商投标（响应）报价平均值$\times$50%； 2. 投标（响应）报价低于通过符合性审查的次低报价供应商投标（响应）报价 50%的，即投标（响应）报价$\leq$通过符合性审查的次低报价供应商投标（响应）报价$\times$50%； 3. 投标（响应）报价低于采购项目最高限价 50%的，即投标（响应）报价$\leq$采购项目最高限价$\times$50%； 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。 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，应当要求相关供应商在评审现场合理的时间内对投标（响应）价格作出解释，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，给予相关供应商的合理时间一般不少于 30 分钟。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；	

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 （单位名称） 的 （项目名称） 采购活动，服务全部由符合政策要求的中小企业承接。相关企业（含联合体中的中小企业、签订分包意向协议的中小企业）的具体情况如下：

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

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

.....

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

本企业对上述声明内容的真实性负责。如有虚假，将依法承担相应责任。

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	备注
1	广东省深圳市光明区消防救援大队 2026 年物业管理服务采购项目	大写：_____ 小写：_____	

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。

4. 投标人依据“招标文件-第一册 专用条款-第三章 项目需求-五、商务需求”中的“（三）报价要求”要求填报投标报价。

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	完全满足本项目服务点范围及期限的要求。		
3	因采购人属于 24 小时战备执勤单位，工作性质比较特殊，要求物业服务人员能接受视情形需要加班的情况。		
4	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。		
5	日常物业管理服务范围内的公共设施设备出现问题，需要紧急特殊处理的，必须半个小时内提供维修、维护服务。		

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、实施方案（格式自拟）

十、项目重点难点分析、应对措施及相关的合理化建议（格式自拟）

十一、质量（完成时间、安全、环保）保障措施及方案（格式自拟）

十二、项目完成（服务期满）后的服务承诺（格式自拟）

十三、违约承诺（格式自拟）

十四、投标人通过相关认证情况（格式自拟）

十五、投标人同类项目业绩情况（格式自拟）

十六、拟安排的项目负责人情况（仅限一人）（格式自拟）

十七、拟安排的项目主要团队成员（主要技术人员）情况（项目负责人除外）（格式自拟）

十八、投标人自主知识产权产品（创新、设计）情况（格式自拟）

十九、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、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的某一资质，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不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（WORD 及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各包中标供应商收取。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 万元 $\times$ 1.5%=1.5 万元

(400-100) 万元 $\times$ 0.8%=2.4 万元

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