

网上竞价文件

竞价编号：FJGCWSJJ-FS-2024-020

项目名称：福建省地质环境监测中心物业服务项目

采购人：福建省地质环境监测中心(盖章)

代理机构：福建国诚招标有限公司(盖章)

二〇二四年五月

目录

第一章 竞价公告	1
第二章 网上竞价内容及要求	7
第三章 证明材料格式	7
第四章 报价文件	26

第一章 竞价公告

福建国诚招标有限公司受福建省地质环境监测中心委托现通过网上竞价的方式选择福建省地质环境监测中心物业服务项目的成交人，现邀请合格的竞价供应商对本项目进行网上竞价，竞价人受邀人为：福州山水宝嘉物业管理有限公司、福州新顺物业管理有限公司、福建庆隆物业服务有限公司

1. 竞价编号：FJGCWSJJ-FS-2024-020

2. 项目名称：福建省地质环境监测中心物业服务项目

3. 竞价采购货物(服务)名称、数量及主要技术规格售后服务要求等详见“第二章网上竞价内容及要求”。

4. 时间：

公告起始时间：2024年05月08日17:00:00

公告截止时间：2024年05月14日09:00:00

报名截止时间：2024年05月14日09:00:00

投标起始时间：2024年05月14日09:00:00

投标截止时间：2024年05月14日11:00:00

5. 本项目不接受联合体投标。本项目不得转包。

6. 联系方式

采购人：福建省地质环境监测中心

地址：福建省福州市

联系人及电话：叶成华/0591-87667261

采购代理机构：福建国诚招标有限公司

地 址：福州市古田路107号中美大厦24层

邮 编：350001

电 话：0591-83393306、07

项目负责人：丁成宗

公司网址：<http://www.fjgczb.com>

电子邮箱：83393301@163.com

8. 有关本项目的相关信息(包括文件若有修改补充), 福建国诚招标有限公司将通过以下媒介发布通知, 请潜在竞价供应商随时关注相关网站, 以免错漏重要信息。

(1) 中国政府采购网, 网址 (<http://www.ccgp.gov.cn>)

(2) 福建国诚招标有限公司(<http://www.fjgczb.com>)。

9. 竞价供应商资格要求

(1) 有能力提供本竞价文件所述货物及服务、符合下述规定条件的境内供应商。须提供有效营业执照副本复印件等证明文件。

(2) 竞价供应商须提供竞价承诺书;

(3) 竞价供应商须提供社会保障资金的相关材料;

(4) 竞价保证金凭证复印件

(5) 本项目(不接受)联合体竞价。

注:

(1) 以上材料均须加盖竞价供应商单位公章, 并在网上竞价截止时间前一个工作日提交“资格”要求的所有相关材料[竞价供应商可采用邮寄方式(拒绝采用同城达达等送件方式)提交]。未按以上要求提交报名材料的竞价供应商, 将导致其提出的质疑或竞价资格被拒绝。

(2) 法人包括企业法人、机关法人、事业单位法人和社会团体法人, 提供统一社会信用代码营业执照复印件。

(3) 社会保障资金的相关材料, 是指提供报名截止时间前六个月任一个月的缴纳社会保险的凭据;

10. 竞价及报价须知

10.1 在福建国诚招标竞价平台(<http://115.28.8.36>)进行电子报名及纸质递交报名资料二者缺一不可; 证明材料审核通过后方可进行相应网上竞价项目的竞价活动。

10.2 被邀请竞价的供应商, [每天 9:00 到 11:30, 14:30 到 17:30, 法定节假日除外](北京时间)按竞价公告要求递交纸质报名资料。

10.3 竞价规则说明:

①网上竞价的报价时限为竞价起始时间后两个小时内, 在报价截止时间前, 报名且通过审核的竞价供应商可通过福建国诚招标有限公司竞价平台多次参与竞价(不限报价次数, 在规定时间内提交报价均可)。

②在报价时限内，竞价供应商多次报价的，报价金额必须小于自己上一次的报价金额，在报价时限内竞价供应商提交的最后一次报价作为该竞价供应商的最后报价。供应商在竞价平台提交的报价明显低于其他合格供应商的报价，有可能影响产品(服务)质量或不能诚信履约的，应要求其在半个小时内提供书面说明，必要时还应要求其一并提交有关证明材料；供应商不能证明其报价合理性的，视为无效报价。

③在符合采购需求且报价有效的前提下，最后报价最低者成交。

④竞价供应商对每个项目合同包报价时都必须扫描上传有效的报价文件并加盖公章，未按要求扫描上传报价文件的竞价无效。电子报价文档具有法律效力。竞价供应商在竞价平台提交的最后一次报价与供应商最后一次上传的报价文件中的报价一览表总价不一致的以及未按照要求扫描上传彩色资信证明原件的均按照无效报价处理。

⑤本项目未经过进口产品论证，采购的货物为国内产品，不接受进口产品竞价。国内产品含在中国境内生产的中外合资产品，且国内生产成本超过一定比例的最终产品，国内生产成本比例=(产品出厂价格-进口价格)/产品出厂价格；凡在海关特殊监管区域(保税区、出口加工区、保税港区、珠澳跨境工业区珠海园区、中哈霍尔果斯国际边境合作中心中方配套区、综合保税区)内企业生产或加工(包括从境外进口料件)销往境内其他地区的产品，不作为政府采购项下进口产品。进口产品是指通过中国海关报关验放进入中国境内且产自关境外的产品。同时要求竞价人在报价文件中上传法人及其投标人代表参加本项目采购活动前3年内在经营活动中没有重大违法记录的书面声明、无行贿犯罪记录的书面声明、未按上述条款要求扫描上传报价文件的投标无效。

⑥若本次采购货物属于政府强制采购节能产品的(节能产品政府采购清单目录中加★号的)，竞价人须提供《节能产品政府采购清单》内的产品，并在报价文件中提供相关证明材料，未按此要求的，竞价无效。

⑦竞价人所投货物若在中国国家认证认可监督管理委员会(<http://www.cnca.gov.cn>)的《强制性产品认证目录描述与界定表》范畴内，必须在报价文件中提供相关证明材料，且在有效期内，未按此要求的，竞价无效。同时要求投标人提供中国政府采购网中《政府采购严重违法失信行为记录名单》以中国网查询页截图并加盖公章为准未按此要求的，投标无效。各投标人应特别注意。

⑧竞价人须打印报价文件签字确认并每页加盖公章、骑缝章后扫描上传报价文件（电子档 Jpg 或 pdf 或文件夹压缩包 RAR），包括但不限于以下内容：统一社会信用代码营业执照、法人代表授权书(法人及授权人身份证)、法定代表人或竞价人代表缴纳社会保险的凭据、竞价书、竞价人声明、竞价一览表、货物说明一览表、售后服务承诺、节能产品政府采购清单相关材料（若有）、3C 认证证书（若有）。未按上述条款要求扫描上传报价文件的竞价无效。电子报价文档具有法律效力。

11、(1) 报价人自行承担所有参与报价的全部相关费用，本项目若无三个(含)以上竞价人参与竞价的，本项目将做流标处理。

(2) 竞价供应商参与竞价即视为理解上述竞价规则，不得在竞价活动结束后对竞价规则提出异议。

(3) 竞价供应商自行承担所有参与报价的全部相关费用。

(4) 竞价供应商应仔细阅读关于本次网上竞价文件的全部内容，且自行承担在整个竞价过程及操作过程中所出现的所有问题，包括但不限于计算机及其操作系统的使用、IE 浏览器升级、输入法安装调试、控件插件的安装、杀毒软件、木马病毒的排查、网络带宽的延迟及掉线、断网等。

(5) 有下列情形之一的，视为竞价供应商相互串通竞价：

- ①不同竞价供应商的证明材料由同一单位或者个人编制；
- ②不同竞价供应商委托同一单位或者个人办理竞价事宜；
- ③不同竞价供应商的证明材料载明的项目管理成员为同一人；

(6) 参与本项投标的供应商若属于以下规定的关联企业情形的，不得同时参与本项目投标，否则互为关联企业的供应商投标均无效。情形如下：

①一方直接或者间接持有另一方的股份总和达到 25%以上；双方直接或者间接同为第三方所持有的股份达到 25%以上。

②一方董事、监事或者高级管理人员(包括上市公司董事会秘书、经理、副经理、财务负责人和公司章程规定的其他人员)同时担任另一方的董事、监事或者高级管理人员。

12. 竞价结果确认

12.1、网上竞价公告期满，采购代理机构以成交结果通知书等方式书面通知采购单位。同时将参与竞价的所有供应商的报价和中标、成交结果等信息在中国政府采购网

(<http://www.ccgp.gov.cn>)、福建国诚招标有限公司(<http://www.fjgczb.com>)、国诚招标竞价平台(<http://115.28.8.36>)上发布成交公告。公告期限为本公告之日起1个工作日。

12.2、成交公告发布之日起1个工作日后，成交人即可携带网上竞价项目报价文件原件一式两份至采购代理机构处领取成交通知书。

13. 质疑：

接收质疑函的方式：现场方式，纸质接收

联系部门：办公室

联系电话和通讯地址：0591-83393307，福州市古田路107号中美大厦24层福建国诚招标有限公司。

注：

(1) 供应商提出质疑时，应提交质疑函和必要的证明材料。

(2) 质疑供应商若委托代理人进行质疑的，质疑函应按要求列明“授权代表”的有关内容，并在附件中提交由质疑供应商签署的授权委托书。授权委托书应载明代理人的姓名或者名称、代理事项、具体权限、期限和相关事项。

(3) 质疑供应商若对项目的某一分包进行质疑，质疑函中应列明具体分包号。

(4) 质疑函的质疑事项应具体、明确，并有必要的事实依据和法律依据。

(5) 质疑函的质疑请求应与质疑事项相关。

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

14、竞价保证金

14.1、竞价保证金人民币3000元整，以银行转账、电汇等非现金形式提交(不接受现金、现金存款形式提交)；竞价保证金不是以竞价人名义提交的，将导致其竞价资格被拒绝。竞价人的竞价保证金未在竞价截止时间前一天到达指定账户的将导致其竞价资格被拒绝。

14.2、未中标的报价人，在竞价结果公告发布1个工作日后即可申请无息退回，中标报价人在交货验收后，须向采购代理机构提供采购合同及验收凭证原件。

15、代理服务费：

本项目向成交供应商一次性收取代理服务费叁仟元整。

16、投标保证金缴交银行账号

开户名： 福建国诚招标有限公司

开户行： 中国建设银行福州城东支行

帐号： 3500 1610 0070 5253 0977-0003

第二章 网上竞价内容及要求

一、项目概况

1.1 项目名称：物业管理服务项目

1.2 项目地点：福州市五四路 285 号

1.3 本项目为物业服务项目，每月 15500 元，服务期 12 个月，总计 186000 元。

二、技术和服务要求

（一）项目范围：

项目位于福州市五四路 285 号的局机关办公楼围墙区域以内的建筑物和公共场地，院内建筑总面积 7602.7 m²，实际使用建筑面积 1260 m²，主要是办公大楼三层，1 楼部分、食堂和活动中心等。

（二）服务事项：

1. 保洁服务：负责办公区域的保洁工作，确保公共场地、道路、走廊、卫生间的清洁卫生、负责定期消杀、垃圾收集清运等。

2. 保安服务：配备专职安防人员，负责办公区域内的执勤、巡逻、指挥进出车辆有序停放等任务，切实做好办公大楼安全防范工作，维护正常办公秩序；

3. 环境绿化服务：对大楼内的花圃、苗木进行日常养护。及时对树木花草进行栽种、浇水等工作。做好花池盆景及室内盆栽植物的日常保洁工作。

4. 食堂管理：负责食堂的烹饪及人员管理；

5. 法规、政策规定由物业管理公司管理的其他事项。

（三）具体服务内容、目标及各岗位职责要求（见下表）

项目	管理范围	管理内容及目标
卫生 保洁 服务	外围、周 边道路及 停车场	1. 每日保持地面和明沟无积土、无烟头、无垃圾，无成片积水。绿化地带无杂物枯叶，花池干净，清洁率 100%。 2. 保证楼顶天台和建筑物外墙干净卫生，无积水、无明显灰尘。 3. 各种标示标牌表面干净无积尘、无水印。 4. 绿化带、绿地内无杂物，花台表面干净无污渍。遇重大节日对操场进行全面冲洗。

垃圾 中转点	中转点袋装垃圾摆放整齐，地面无明显垃圾，无污水外溢，无明显异味，垃圾日产日清。
电梯、 电梯厅	电梯轿厢四壁光洁明亮，操作面板无污迹、无灰尘、无印迹，地面干净，空气清新；电梯凹槽内无垃圾无杂物，按钮表面干净无印迹，及时更换和清洗电梯内地毯；扶梯踏步表面干净，扶手表面干净无灰尘、污渍，玻璃表面干净透光性好，不锈钢光亮无尘，厅内地面干净有光泽。
楼梯、梯 步	每天 24 小时保持地面干净无尘土、无纸屑等杂物；表面干净无污渍，扶手栏杆表面干净无灰尘，防火门及闭门器表面干净无污渍。
公共卫生	地面干净无污渍、无积水，大小便器表面干净、无污渍、有光泽；金属饰件表面干净无污迹，有金属光泽；门窗内表面干净，窗台无灰尘；玻璃干净无水渍；洗手台干净无积水，面盆无污垢；各种物品摆放整齐规范；废纸篓杂物超过 2/3 应及时倾倒，大小便器每日用洁厕剂清洗二次，同时喷洒消毒水，卫生间内保持空气流通并且无明显异味。
消毒工 作、垃圾 桶、 果皮箱	<ol style="list-style-type: none"> 1. 定期做好对办公室、会议室、洗手间、食堂和室外相关场所等消毒消杀工作。 2. 经常疏通渠沟和消除积水，及时投放鼠药和喷洒消杀药品。 3. 每天至少一次清理垃圾桶内的垃圾，并及时更换垃圾袋，清洗垃圾桶。
大厅、 楼内、公 共通道	地面干净无污渍、有光泽，保持地面材质原貌，每日进行 4 次保洁；门框、窗框、窗台、金属件表面光亮、无灰尘、无污渍，门窗玻璃干净无尘、无明显印迹；各种金属件表面干净、无污渍、有金属光泽；门把手干净无印迹、定时消毒；进出口地垫摆放整齐，表面干净无杂物，盆栽植物无积尘。厅内陈列品定期保洁保养，无灰尘、无污渍。

	会议室及 办公室	地面和墙面干净无灰尘、无污渍；桌椅干净，物品摆放整齐、有序；茶杯摆放整齐，每次用后消毒。对九楼办公室每日清洁卫生 2 次，每季度配合机关办公室联系专职人员对地板打蜡一次，每年清洗楼道及九楼办公室窗帘和值班室被褥两次以上。
	消防箱、 公共设施	保持表面干净无灰尘、无污渍。报警器、灭火器表面光亮、无积尘、无污迹；消防箱外表面光亮、无印迹、无积尘。
绿 化 服务	绿化养护 (室内)	<ol style="list-style-type: none"> 1. 对大楼内的花圃、苗木进行日常养护。 2. 及时对树木花草进行栽种、浇水等工作。 3. 做好花池盆景及室内盆栽植物的日常保洁工作。
保安 服务	门卫管理	<ol style="list-style-type: none"> 1. 保安人员按规定着保安服上岗，仪容端庄、态度热情、认真负责。 2. 实行 24 小时不间断全天候的值班执勤。对进出大院外来人员加强管理，其中班内时间外人进入要询问，并电话联系需探访人员，当确认人在并可以放行时，方可进入；班外时间一律不准进出。 3. 对内部工作人员班外时间进出大院的要进行登记。 4. 对公用物品带出大院要认真检查验收并索要出门证明。 5. 班外时间要将所有公共部位的门窗关好，重点部位要上锁。 6. 维护大院秩序，及时处置突发公共事件，确保大院安全稳定。
	日常巡逻	<ol style="list-style-type: none"> 1. 按职责分区域管理，巡逻与设防并重，保安队长每夜不定时查岗，并做好记录。 2. 每天 24 小时不间断（每小时不少于一次）对大院和楼内进行巡逻，尤其对危险品存放处、财务室、中心机房、仓库、电房、档案室、厨房等重要部位不间断全程监控，做好巡查记录，处理好突发事件。

		<p>3. 对大院周边和楼层之间进行巡更，发现异常迅速有效处置。</p> <p>4. 维护大厅秩序，避免不安全事故发生。</p>
	消控监控	<p>1. 落实对消防系统和监控系统 24 小时值班制度，加强对各系统巡视检查。</p> <p>2. 当系统出现故障要立即通知业主有关部门进行抢修。</p> <p>3. 定期进行消防和监控系统全面检查，及时发现和排除各种事故隐患。</p>
	车辆停放管理	<p>1. 加强对进出大院汽车、电动车和自行车等各种车辆监督管理。</p> <p>2. 对进入大院的汽车、电动车、自行车等车辆要引导其按指定位置停放，保证道路畅通无阻，做好车辆班外时间进出大院的登记工作。</p> <p>3. 随时巡检院内车辆情况及周边人员动态，发现异常情况及时处理并上报业主。</p> <p>4. 非机动车棚动态巡逻（每小时不少于一次）。</p>
食堂管理服务	食堂管理	<p>1. 协助做好一日三餐的保障，协助调节饮食搭配。</p> <p>2. 要求协助负责食堂卫生和相关设备的维护保养，每日对食堂日常各类餐具、用具进行清洗消毒，做好食堂日常保洁，同时每周卫生大扫除不少于 1 次。</p> <p>3. 可以根据要求进行加班。</p> <p>4. 协助完成一日三餐制作的相关工作。</p>
其他服务		<p>1. 对公共场所吸烟人员应进行劝导与阻止，引导其在规定区域内吸烟，发现地面有烟蒂要及时清扫。</p> <p>2. 严禁室内外墙面和公共设施上有乱张贴与乱涂写现象。</p> <p>3. 对大院和楼内危险易滑地段设置可能危及人身安全的标识，并采取有效防范措施。</p> <p>4. 配合业主做好相关迎检准备工作，检查人员进入大院时要</p>

		及时电话通报有关处室。 5. 配合业主节假日、会议等重大活动的氛围布置。
内 部 管 理	人员	1. 根据供应商在响应文件里有关岗位设置和人员配置要求，配齐所有物业人员，并向业主报备完整花名册，所有保安新聘、辞退，应及时报备。 2. 人员必须按规定着装，佩戴执勤标识、标志、工号牌，工作期间严禁嬉戏打闹，严禁在院内从事与业务无关的事务，严禁在院内斗殴、聚众闹事、赌博等违法违纪行为。 3. 相关人员需持证上岗。 4. 做到文明执勤，礼貌待人，热情服务。
	安全	1. 应做好自身所用工作场所的防火与防盗工作，易燃易爆物品应妥善放置，工作间内禁止吸烟，严禁私自使用电器。 2. 严禁在大院内焚烧垃圾。 3. 工作人员不得在有安全隐患的地方作业，在进行立体或带电作业时，必须有两人在场，且佩带安全用具。
	制度与 档案	1. 应有完善的管理制度，以及突发事件的应急预案。 2. 加强对物业档案和物业服务人员档案、设备清单、工具与服装台账、巡检和维修记录等资料的规范管理。 3. 做好业主各类设备设施日常运行检查、维修和保养等记录工作。
	评价	1. 虚心接受业主和外来人员对物业管理服务的意见与投诉，并及时反馈和处理。 2. 定期或不定期与业主沟通，征求业主意见和建议，不断改进服务质量。 3. 配合业主（单位）进行满意度调查。

（四）服务人员配备及要求

1. 本项目共需配备 7 名服务人员，具体为项目经理 1 人（可兼职）、工程人员 1 名、保安员 2 名、保洁员 1 名、食堂管理及服务人员 2 名（包括厨师 1 名、杂工 1 名）。所

有配备人员均不得为退休人员，且年龄 ≥ 18 周岁、身体健康，其中项目经理应具有物业管理服务的经验及专业知识水平，其余岗位人员应具有相应岗位的专业技术能力，能够胜任工作需要。

2. 食堂管理及服务人员（2名，包括厨师1名、杂工1名）由食堂经营单位负责组建，其余服务人员均由供应商自行配备。

3. 本项目所有服务人员（7人）的劳动报酬（含工资、奖金、福利、补贴及保险保障等）均由成交人支付，并包含在投标总价中。食堂管理及服务人员（2名，包括厨师1名、杂工1名）的具体劳动报酬由成交人与食堂经营单位协商后报采购人确定。

4. 所有服务人员身份证复印件在签订合同时须送采购人备案。

（七）服务标准承诺：

供应商须在响应文件中提供专项承诺函并承诺其提供的服务标准达到 1. 房屋完好率达到 98%、2. 房屋零修和急修及时率达到 99%、3. 维保工程质量合格率达到 100%、4. 保洁率达到 99%、5. 绿化完好率达到 95%、6. 道路、车场完好率达到 95%、7. 化粪池（污水处理）完好率达到 95%、8. 公共设施完好率达到 95%、9. 无治安案件发生、10. 投诉率 $< 2\%$ 、11. 档案完整率达到 100%、12. 物业管理满意率达到 98%、13. 服务人员培训合格率达到 95%、14. 排水沟、下水道完好率达到 95%，并同意按照采购人的考核标准执行。未按前述要求提供专项承诺函的，投标无效。供应商应根据自身情况如实承诺，本项服务标准将作为考核依据。

（八）考核标准

1. 采购人将按季度对成交人的物业服务情况进行考核，季度考核得分 ≥ 95 分的视为合格，采购人将按照合同规定的服务费金额全额支付服务费； $90 \text{分} \leq \text{季度考核得分} < 95$ 分的，采购人对成交人处以 8000 元的违约金，该违约金直接从考核当月的服务费中扣减； $85 \text{分} \leq \text{季度考核得分} < 90$ 分的，采购人对成交人处以 10000 元的违约金，该违约金直接从考核当月的服务费中扣减。成交人累计达到三次季度考核得分 < 95 分的，采购人有权终止合同。

2. 考核标准如下：

项目	标注内容	分值	评分参考	得分

内部管理	有年度工作计划、各项管理制度、各岗位工作标准，并有具体的考核办法。	4	没有年度计划扣1分，制度不健全，扣1分。未制订工作标准扣1分，未制订考核办法扣1分。
	制定场所保安、保洁、水电和设施维修、维护等各项工作记录、巡查记录。	6	每发现一次工作记录、巡查记录不完整、不规范扣2分。
工作方式方法与服务态度	及时与采购人沟通，对采购人所安排的有关处理、联络、知会等要及时跟踪、落实及反馈。对采购人提出的合理建议或意见及时整改。	10	遇重大问题不报告扣3分，安排事项无反馈、无结果扣2分。该整改的未整改，每一项扣2分。
	耐心、礼貌地接受相关的投诉、求助、建议、问询、质疑等，及时向采购人报告，协商处理，并做好记录。	10	无处理每次扣2分，因服务态度或工作不到位被投诉，经查实，一次扣4分。
合同遵守情况	组织机构健全，符合合同和谈判文件要求，专业技术人员持证上岗，员工身体健康、统一服装、形象	10	组织不健全扣1分，每发现1人专业技术人员无上岗证扣2分，员工管理不到位扣2分。

	良好，工作规范，自觉遵守各项制度。			
物业工作 评价	保安工作总体评价	6	按照采购人要求的巡查范围、内容和质量要求，确保无事故，发生重大事故(如被盗、无关工作人员进入、设备设施造成破坏)每次扣2分。	
	保洁工作总体评价	4	按照采购人要求的保洁范围、内容和质量要求保洁率达到99%，不满足要求者扣4分。	
	设备设施维修工作总体评价	2	按照采购人要求的设备设施维修内容和质量要求修复成功率达到98%，不满足要求者扣2分。	
	房屋完好率	4	按照采购人要求的服务范围、内容和质量要求房屋完好率达到98%，不满足要求者扣4分。	
	急修和零修及时率	4	按照采购人要求的服务范围、内容和质量要求急修和零修及时率达到99%，不满足要求者扣4分。	
	维保工程质量合格率	4	按照采购人要求的维保工程质量合格率达到100%，不	

		满足要求者扣 2 分。	
绿化完好率	4	按照采购人要求的绿化完好率达到 95%，不满足要求者扣 4 分。	
道路、车场完好率	4	按照采购人要求的道路、车场完好率达到 95%，不满足要求者扣 4 分。	
化粪池（污水处理）完好率	4	按照采购人要求的化粪池（污水处理）完好率达到 95%，不满足要求者扣 4 分。	
公共设施完好率	4	按照采购人要求的公共设施完好率达到 95%，不满足要求者扣 4 分。	
治安案件发生情况	4	每发生一次治安案件的扣 2 分。	
投诉率	5	按照采购人要求的投诉率 < 2%，不满足要求者扣 5 分。	
档案完整率	2	按照采购人要求的档案完整率达到 100%，不满足要求者扣 2 分。	
物业管理满意率	5	采购人将采用问卷调查等方式进行满意率调查，按照采购人要求的物业管理满意率达到 98%，不满足要求者扣	

			5分。	
	物业服务人员培训合格率	2	按照采购人要求的物业服务人员培训合格率达到95%，不满足要求者扣2分。	
	排水沟、下水道完好率	2	按照采购人要求的排水沟、下水道完好率达到95%，不满足要求者扣2分。	
总评价意见	考评人		复核人	

三、商务条件

包：1

序号	参数性质	类型	要求
1	★	交货地点	福州市五四路285号
2	★	交货时间	自合同签订之日起3日
3	★	其他	交货时间补充说明：服务期12个月，自合同签订之日起10日内进场并按合同约定提供服务。
4	★	交货条件	按合同约定提供服务并通过采购人验收
5	★	是否邀请供应商验收	不邀请供应商验收
6	★	履约验收方式	1、期次1，说明：采购人将定期（每季度）、不定期地开展物业管理质量考核，具体考核办法详见本章“考核标准”。

7	★	合同支付方式	<p>1、采购人按季度支付物业管理服务费。每季度结束后由采购人进行考核，根据考核结果，采购人以转账方式一次性支付上季度的物业管理费（有考核扣减的，则按考核扣减后支付）。成交人须提供同等金额发票，达到付款条件起 30 日，支付合同总金额的 25.00%</p> <p>2、采购人按季度支付物业管理服务费。每季度结束后由采购人进行考核，根据考核结果，采购人以转账方式一次性支付上季度的物业管理费（有考核扣减的，则按考核扣减后支付）。成交人须提供同等金额发票，达到付款条件起 30 日，支付合同总金额的 25.00%</p> <p>3、采购人按季度支付物业管理服务费。每季度结束后由采购人进行考核，根据考核结果，采购人以转账方式一次性支付上季度的物业管理费（有考核扣减的，则按考核扣减后支付）。成交人须提供同等金额发票，达到付款条件起 30 日，支付合同总金额的 25.00%</p> <p>4、采购人按季度支付物业管理服务费。每季度结束后由采购人进行考核，根据考核结果，采购人以转账方式一次性支付上季度的物业管理费（有考核扣减的，则按考核扣减后支付）。成交人须提供同等金额发票，达到付款条件起 30 日，支付合同总金额的 25.00%</p>
---	---	--------	---

履约保证金

采购包 1：不缴纳

其他商务要求

8. 违约责任

8.1 成交人不履行或不能履行本合同，应向采购人赔偿由此造成的全部损失，并承担与合同总额 30%的违约金。

8.2 成交人未按技术要求提供服务或经验收不合格，均按不能履行本合同的约定承担违约责任。

8.3 因成交人原因造成采购合同无法按时签订，视为成交人违约，成交人违约对采购人造成的损失，须另行支付相应的赔偿。

8.4 在签定采购合同之后，成交人要求解除合同的，视为成交人违约，对采购人造成的损失，成交人须支付相应的赔偿。

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

9、供应商须在响应文件技术商务部分中提供专项承诺函并承诺以下（1）至（3）内容，否则报价无效。

（1）承诺若为成交人，供应商须对其在响应文件中提供的专业化服务方案进一步完善且遵照方案中的响应执行；

（2）承诺其针对本项目配备的所有人员工资不得低于《福建省人力资源和社会保障厅关于公布我省最低工资标准的通知》（闽人社文〔2021〕148 号）规定的最低工资标准，供应商必须按规定为员工缴纳五险。本次政府采购活动已经开展但尚未进入评审环节的，法律、行政法规对福建省最低工资标准、缴纳五险另有规定的，从其规定。

（3）承诺在合同履行期间，如果发生治安事件（如偷盗、斗殴以及火警等），除承担相应经济、法律责任外，采购人保留进一步索赔的权利。

10. 其他要求

10.1. 本项目不允许成交人以任何名义和理由进行转包，如有发现，采购人有权终止合同，视为成交人违约，成交人还需支付违约赔偿。

10.2. 供应商所提供的服务必须符合或优于竞价文件的服务要求。

10.3. 本竞价文件未明确的其它约定事项或条款，待采购人与成交人签订合同时，由双方协商订立。

10.4. 生活水池的清洗消毒、化粪池内的污物处理、外墙定期全部清洗等由采购人委托其他专业公司承担，费用由采购人支付；成交人负责这些设施日常的清理保洁，并配合与协助专业公司做好相关工作。

10.5. 物业的移交、验收、接管均按国家现行有关规定实施，并向采购人提供完整规范和切实可行的接管方案。

10.6. 在合同执行期间，成交人须遵守国家法律法规并接受市行业主管部门的监管。

10.7. 遇有突发性事件时，如自然灾害、安全事故和群体性骚乱等，成交人应积极主动配合采购人做好防御、抢险、救灾等工作。

10.8. 采购人将对成交人日常物业服务工作进行管理、监督和考核，并根据考核结果支付物业服务费。

10.9. 本项目服务范围内的消防、电梯、高压配备房年检、中央空调、智能化系统的维保由相关责任人负责，供应商只提供巡检工作。

第三章 证明材料格式

证明材料编制说明

1. 编制要求：竞价供应商应仔细阅读网上竞价文件内容，在编制证明材料时，要按证明材料格式进行编制，并保证其所提交的全部资料是不可割离且真实、合法、有效、准确、完整，否则造成不利后果由竞价供应商承担法律责任。

2. 格式要求：证明材料应使用不能擦去的墨料或墨水打印、书写或复印，其中：应用 A4 幅面纸张打印装订，编制封面、页码，并每页加盖公章。

3. 其他要求：

①竞价供应商在福建国诚招标有限公司网上竞价系统(<http://115.28.8.36/>)进行供应商注册、报名、竞价投标。

②证明材料应没有涂改或行间插字，否则其网上竞价系统审核不通过。

证明材料文件

竞价编号：（由竞价供应商填写）

项目名称：（由竞价供应商填写）

竞 价 人：（由竞价供应商填写）

联系人及联系电话：（由竞价供应商填写）

1. 营业执照

致：福建省地质环境监测中心

现附上由(签发机关名称)签发的我方法人营业执照副本复印件上述证照真实有效，否则我方负全部责任。

注意：营业执照、税务登记证均提供副本复印件，复印件必须内容完整、清晰、整洁，由竞价供应商加盖公章。（竞价供应商制表时应删去此段话）

竞价供应商名称：（全称并加盖公章）

日期： 年 月 日

营业执照复印件并加盖公章

2. 技术商务响应一览表

序号	技术及商务要求	响应内容	响应情况 (响应/不响应)

注：竞价供应商须逐条填写并响应本竞价文件第二章“网上竞价内容及要求”中“二、技术参数及商务条款”所有条款。未按规定填写，或响应内容及响应情况为“不合格”的，报名审核将不通过。报价部分无须体现。

竞价供应商：（全称并加盖单位公章）

日期：_____年_____月_____日

3. 竞价承诺书

网上竞价承诺书

致：福建国诚招标有限公司

根据贵公司关于_____网上竞价项目及服务的公告（项目编号）：_____，本签字代表（_____）经正式授权并代表竞价方_____参与贵方组织的本次网上竞价活动，我公司郑重承诺：

一、我司将在网上竞价截止时间前一天提交网上竞价要求的所有原件的复印件，保证提供真实、合法、有效的资格证明材料，将竞价保证金 3000 元以转账方式在网上竞价截止时间前一天汇达指定账户，并承诺绝无作弊垄断或借用证明、提供虚假资料、串通哄抬报价等不法事情。

二、我司将按照竞价项目及服务的公告要求和竞价报价文件的承诺，及时与用户签订供货合同，按竞价报价文件承诺的价格及时向采购单位提供全新货物，货物及有关服务符合中华人民共和国的设计和制造生产或行业标准。

三、本项目竞价公告、竞价方的竞价报价文件包括对售后服务的承诺对我公司具有同等约束力。

四、获得竞价供货资格后若无法按约定条款履行义务或有拆、换设备及零件，贵方有权取消我方竞价供货资格，接受政府采购有关法规对我方的处罚。

五、我方同意提供按照贵方可能要求的与其竞价有关的一切数据或资料。完全理解贵方不一定要接受收到的任何竞价。

六、若本次采购货物属于政府强制采购节能产品的（节能产品政府采购清单目录中加号的），我方将提供《节能产品政府采购清单》内的产品参与网上竞价，并保证所提供的货物在提供给采购单位前具有完全的所有权，采购单位在中华人民共和国使用该货物或货物的任何一部分时，免受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抵押权在内的担保物权的起诉，否则同意我方的竞价视为无效报价。

七、我司承诺所提供的货物具有行政主管部门颁发的资质证书或国家有关部门的产品《检验报告》。货物到货验收时，将提供设备的产品合格证、质量保证文件，并按网上竞价项目及服务的公告要求和本公司竞价报价文件承诺提供优质的售后服务。

八、我司获得竞价供货资格后，将严格按照合同的规定做好各项技术和售前、售中、售后服务，保证 24 小时的联系畅通（联系人：_____，联系电话：_____），按照网上竞价项目及服务的公告要求提供合格的设备进行安装、调试服务，并达到验收标准。对用户提出的问题或要求保证在 12 小时内给予明确答复。

本网上竞价承诺书自我公司盖章、法定代表人签字或授权代表签字后生效。

竞价供应商名称（全称并加盖公章）：

电话：_____ 传真：

竞价供应商法定代表人签字或授权代表签字：

日期： 年 月 日

4. 竞价供应商需提供的其他材料

注：竞价文件有要求的或竞价供应商认为应提交的其他材料可在此项下提交。

第四章 报价文件

注意：①本报价文件在竞价过程中提供，竞价供应商报名时无须提供报价文件材料。
②竞价供应商对每个项目合同包报价时都必须扫描上传有效的报价文件并加盖公章，未按要求扫描上传报价文件的竞价无效。电子报价文档具有法律效力。（竞价供应商制表时应删去此段话）

竞价编号：

项目名称：

报价一览表

金额单位：人民币元

合同包	序号	商品名称	数量	投标单价	合计金额
1	1				
	2				
投标总金额大写： 小写：					
序号	货物名称		品牌/型号		
1					
2					

供应商(全称并加盖公章)：

供应商代表签字：

日期：