

中国科学院昆明动物研究所模式动物表型与遗传
研究国家重大科技基础设施（灵长类设施）2025
年-2026 年物业管理服务项目

竞争性磋商文件

项目编号：GR25A034ZFC0006

采购人：中国科学院昆明动物研究所

采购代理机构：云南冠睿咨询有限公司

2025 年 07 月

目 录

第一章 竞争性磋商公告

1

第二章 供应商须知

5

供应商须知前附表

5

第三章 合同书样式及主要条款

22

合同条款前附表

22

第四章 响应文件格式

31

第五章 采购需求

56

第六章 评审方法

61

评审方法前附表

61

第一章 竞争性磋商公告

项目概况

中国科学院昆明动物研究所模式动物表型与遗传研究国家重大科技基础设施（灵长类设施）2025 年-2026 年物业管理服务项目的潜在供应商应在云南冠睿咨询有限公司(云南省昆明市西山区万达广场南塔 32 层 3201 号前台)获取采购文件，并于 2025 年 07 月 28 日 14 点 30 分（北京时间）前提交响应文件。

一、项目基本情况

- 1.项目编号：GR25A034ZFC0006；
- 2.项目名称：中国科学院昆明动物研究所模式动物表型与遗传研究国家重大科技基础设施（灵长类设施）2025 年-2026 年物业管理服务项目；
- 3.采购方式：竞争性磋商；
- 4.预算金额：648000.00 元；
- 5.最高限价：648000.00 元；
- 6.采购需求：

序号	产品（项目）名称	数量	单位
1	中国科学院昆明动物研究所模式动物表型与遗传研究国家重大科技基础设施（灵长类设施）2025 年-2026 年物业管理服务项目	1	项

注：本项目共设一个标段，供应商必须对本项目所有内容进行完整报价，不得出现缺项、漏项或无报价的情况，否则按无效响应处理；

- 6.1.服务期限：1 年；
- 6.2.服务地点：中国科学院昆明动物研究所花红洞园区（昆明市西山区团结街道办事处花红园宝花路）；
- 7.合同履行期限：以采购人与成交供应商具体签订合同内容为准。
- 8.本项目不接受联合体。

二、供应商资格要求：

- 1.满足《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定；

1.1 供应商须在中华人民共和国境内注册，提供法人或者其他组织的营业执照、事业单位法人证书等证明文件（复印件加盖供应商公章），供应商为自然人的提供身份证明；

1.2 具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度：提供供应商 2023 年度或 2024 年度经第三方审计的财务报告及报表（报表至少应包括资产负债表、利润表（损益表）、现金流量表）（新成立不满 1 年的供应商提供自成立至今的财务报表（复印件加盖供应商公章）或提供供应商自响应文件提交截止时间前三个月内开户银行出具的资信证明（复印件加盖供应商公章）；

1.3 具有履行合同所必需的设备和专业技术能力：供应商须具有履行合同所必需的设备和专业技术能力证明材料（复印件加盖供应商公章）或书面声明（原件加盖供应商公章）。

1.4 有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录：

1.4.1 提供供应商缴税所属时间在 2024 年 01 月至本项目响应文件提交截止时间前任意 1 个月的税务局税收通用缴款书或银行电子缴税（费）凭证或税务局出具纳税情况的相关证明，依法免税的，应提供依法免税的相关证明文件（复印件加盖供应商公章）或说明（加盖供应商公章），新成立未满 2 个月的供应商，应提供成立以来的税收缴纳凭证或相关情况说明；

1.4.2 提供供应商缴费所属时间在 2024 年 01 月至本项目响应文件提交截止时间前任意 1 个月的社会保险费缴款书或银行电子缴税（费）凭证或社保管理部门出具的有效的缴款证明，依法免缴的，应提供依法免缴的相关证明文件（复印件加盖供应商公章）或说明（加盖供应商公章），新成立未满 2 个月的供应商，应提供成立以来的社会保障资金缴纳凭证或相关情况说明；

1.5 参加政府采购活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录：提供供应商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（重大违法记录，是指供应商因违法经营受到刑事处罚或者责令停产停业、吊销许可证或者执照、较大数额罚款等行政处罚）的书面声明（原件加盖供应商公章）；

1.6 法律、行政法规规定的其他条件：

1.6.1 供应商法定代表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采购活动；供应商不得直接或间接地与为采购项目提供整体设计、规范编制和项目管理、监理、检测等服务，不得与采购人、采购代理机构或其附属机构有任何关联（提供承诺函原件加盖供应商公章）；

1.6.2 供应商在“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）中未被列入失信被执行人、政府采购严重违法失信行为记录名单、严重失信主体名单和重大税收违法失信主体（查询时间为本公告发布之日起至提交响应文件截止时间止，查询结果以采购人、采购代理机构查询结果为准，并将查询记录和证据留存）；

1.6.3 供应商在本项目响应文件提交截止时间前在中国政府采购网（www.ccgp.gov.cn）政府采购

严重违法失信行为记录名单中无不良信息记录（查询时间为本公告发布之日起至提交响应文件截止时间止，查询结果以采购人、采购代理机构查询结果为准，并将查询记录和证据留存）；

2.落实政府采购政策需满足的资格要求：无；

3.本项目的特定资格要求：无。

三、获取采购文件

1.时间：2025 年 07 月 18 日至 2025 年 07 月 25 日，每天上午 09 时 00 分至 12 时 00 分，下午 13 时 30 分至 17 时 30 分（北京时间，法定节假日除外）。

2.地点：云南冠睿咨询有限公司（云南省昆明市西山区万达广场南塔 32 层 3201 号前台）。

3.方式：凡有意参与本项目竞争性磋商采购活动的供应商请持三证合一营业执照（复印件加盖供应商公章）、法定代表人身份证明书（原件）、法定代表人授权委托书（原件）、法定代表人或委托代理人居民身份证（原件及复印件加盖供应商公章）到云南冠睿咨询有限公司（云南省昆明市西山区万达广场南塔 32 层 3201 号前台）获取本项目竞争性磋商文件。

4.纸质文件售价：400.00 元人民币/份，售后不退。

四、响应文件提交

1.截止时间：2025 年 07 月 28 日 14 点 30 分（北京时间）。

2.地点：云南冠睿咨询有限公司开标二厅（云南省昆明市西山区万达广场南塔 32 层 3201 号）。

五、开启

1.时间：2025 年 07 月 28 日 14 点 30 分（北京时间）。

2.地点：云南冠睿咨询有限公司开标二厅（云南省昆明市西山区万达广场南塔 32 层 3201 号）。

六、公告期限

自本公告发布之日起 3 个工作日。

七、其他补充事宜

1.本项目竞争性磋商公告在《中国政府采购网》上发布。

2.本项目需要落实的政府采购政策：政府采购节能产品、环境标志产品政策，政府采购促进中小企业发展政策，政府采购支持监狱企业发展政策，政府采购促进残疾人就业，鼓励优先采购聘用建档立卡贫困人员物业公司提供的物业服务等。

3.采购代理机构账户信息：

开户名称：云南冠睿咨询有限公司；

开户银行：中国民生银行股份有限公司昆明拓东路支行；

账号：636611192

八、凡对本次采购提出询问，请按以下方式联系。

1.采购人信息

名称：中国科学院昆明动物研究所

地址：云南省昆明市盘龙区茨坝街道龙欣路 17 号

联系方式：0871-65191369

2.采购代理机构信息

名称：云南冠睿咨询有限公司

地址：云南省昆明市西山区万达广场南塔 32 层 3201 号

联系人：王彦飞、肖枝莲、李腾芳、王国玺、吴翊

联系方式：0871-65511240、0871-65511241

3.项目联系方式

联系人：王彦飞、肖枝莲、李腾芳、王国玺、吴翊

电话：0871-65511240、0871-65511241

第二章 供应商须知

供应商须知前附表

序号	名称	内 容
1.2	采购人	中国科学院昆明动物研究所
1.3	采购代理机构	云南冠睿咨询有限公司
1.4	项目名称及项目编号	项目名称：中国科学院昆明动物研究所模式动物表型与遗传研究国家重大科技基础设施（灵长类设施）2025 年-2026 年物业管理服务项目 项目编号： GR25A034ZFC0006
2.1	预算金额及最高限价	详见竞争性磋商文件第一章《竞争性磋商公告》“一、项目基本情况”
3.1	采购需求	详见竞争性磋商文件第一章《竞争性磋商公告》“一、项目基本情况”
3.2	服务期限及服务地点	详见竞争性磋商文件第一章《竞争性磋商公告》“一、项目基本情况”
3.3	质量要求	详见竞争性磋商文件第一章《竞争性磋商公告》“一、项目基本情况”
4.1	供应商资格要求	详见竞争性磋商文件第一章《竞争性磋商公告》“二、供应商资格要求”
4.2	落实政府采购政策需满足的资格要求	详见竞争性磋商文件第一章《竞争性磋商公告》“二、供应商资格要求”
4.3	本项目的特定资格要求	详见竞争性磋商文件第一章《竞争性磋商公告》“二、供应商资格要求”
6.1	现场踏勘	不组织
7.1	磋商前答疑会	不组织
11.1	竞争性磋商文件的询问时间	供应商应认真阅读竞争性磋商文件，如有疑问的，供应商可以向采购人或采购代理机构提出询问，采购人或者采购代理机构在接到询问后的3个工作日内对供应商依法提出的询问作出答复，但答复的内容不涉及商业秘密。
11.2	竞争性磋商文件询问联系方式	询问联系人：王彦飞、肖枝莲、李腾芳、王国玺、吴翊 电话：0871-65511240、0871-65511241

11.4	竞争性磋商文件澄清、修改时间	澄清或者修改的内容可能影响响应文件编制的，采购人、采购代理机构将在提交首次响应文件截止时间至少5日前，以书面形式通知所有获取竞争性磋商文件的供应商；不足5日的，采购人、采购代理机构将顺延提交首次响应文件截止时间。
11.5	供应商确认收到竞争性磋商文件澄清、修改时间	供应商确认收到竞争性磋商文件澄清、修改后，应在收到澄清、修改后24小时内以书面形式通知采购人或采购代理机构，确认已收到该澄清、修改。
11.6	磋商小组可以根据竞争性磋商文件和磋商情况实质性变动的内容	在磋商过程中，磋商小组可以根据竞争性磋商文件和磋商情况实质性变动采购需求中的技术、服务要求以及合同草案条款，但不得变动竞争性磋商文件中的其他内容。实质性变动的内容，须经采购人代表确认。
13.1	语言文字	供应商的响应文件以及供应商与采购人、采购代理机构、磋商小组就有关磋商的所有来往函电统一使用中文（特别规定除外）。
14.1	计量单位	响应文件中使用的计量单位除竞争性磋商文件中有特殊规定外，一律使用中国法定计量单位。
15.2	构成响应文件的其他资料	1、磋商保证金交纳凭证（复印件加盖供应商公章）； 2、第五章《采购需求》中要求提供的其他资料； 3、磋商文件中所涉及到的相关资料及证明文件或供应商认为必须提供的其他相关资料。
17.1	响应文件有效期	响应文件提交截止之日起90天
18.1	磋商保证金	项目名称：中国科学院昆明动物研究所模式动物表型与遗传研究国家重大科技基础设施（灵长类设施）2025年-2026年物业管理服务项目 项目编号： GR25A034ZFC0006 磋商保证金的形式：支票、汇票、本票或者金融机构、担保机构出具的保函等非现金形式。 磋商保证金的金额：壹万元整（¥10000.00元） 磋商保证金按规定数额从供应商基本账户直接转至 开户名称：云南冠睿咨询有限公司 开户银行：中国民生银行股份有限公司昆明拓东路支行； 账号：636611192 磋商保证金交纳说明： 1.电汇或网银方式提交的，底单即为交纳凭证（须注明项目编号）。

		2.供应商未按照磋商文件要求提交磋商保证金的，响应无效。
19.7	响应文件份数	正本壹份、副本叁份（副本可以是正本的复印件）及电子文档壹份（光盘刻录或 U 盘，电子文档包括响应文件 Word 版及加盖公章的 PDF 版）。
19.8	装订要求	响应文件正本与副本应分别装订成册，并编制目录。响应文件装订应牢固，不得采用活页夹，并要求逐页标注连续页码。采购人对由于响应文件装订松散而造成的丢失或其他后果不承担任何责任。响应文件应制作书脊，书脊内容为“正本/副本+供应商全称+招标编号”。
20.8	报价货币	人民币
21.1	响应文件的密封	供应商应将响应文件正、副本装入响应文件袋中加以密封，并在封贴处盖密封章（或单位章）。
21.2	响应文件的标记	响应文件袋的封面应注明项目名称、项目编号、所投标段号（若分标段时）、供应商名称等内容。
22.1	响应文件提交截止时间及地点	提交截止时间：详见竞争性磋商文件第一章《竞争性磋商公告》。 提交地点：详见竞争性磋商文件第一章《竞争性磋商公告》。
22.4	响应文件是否退还	否
24.2	磋商小组	磋商小组由采购人依法组建，磋商由磋商小组负责。磋商小组由采购人代表和评审专家共 3 人以上单数组成，其中评审专家人数不得少于磋商小组成员总数的 2/3。
24.5	评审方法	综合评分法
28.1	履约保证金	本项目不收取履约保证金。
29.1	采购代理服务费用	采购代理服务费参照国家计委[2002]1980 号文件规定的服务收费标准下浮 20%向成交供应商收取（计算基准价为成交金额）。
31.1.8	本项目所属行业为物业管理，符合条件的供应商应根据《关于印发中小企业划型标准规定的通知》中物业管理划型标准进行划型。	
31.5	需要补充的其他内容	提交响应文件时须按竞争性磋商文件的要求，携带下列证件（或资料），交由工作人员现场登记： 1.三证合一营业执照（复印件加盖供应商公章）； 2.法定代表人参加磋商时，需提供： ①法定代表人身份证明书（原件） ②法定代表人居身份证（原件）

		委托代理人参加磋商时，需提供： ①法定代表人身份证明书（原件） ②法定代表人授权委托书（原件） ③委托代理人居民身份证（原件） 3.磋商保证金交纳凭证（原件或复印件加盖供应商公章）； 工作人员将如实记录供应商提交的证件（或资料）情况。
--	--	---

一、总则

1.项目概况

1.1 本竞争性磋商文件根据《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国政府采购法实施条例》、《政府采购竞争性磋商采购方式管理暂行办法》、《财政部关于政府采购竞争性磋商采购方式管理暂行办法有关问题的补充通知》等有关法律、法规和规章进行编制，解释权属于采购人、采购代理机构。

1.2 本项目采购人：详见《供应商须知前附表》。

1.3 本项目采购代理机构：详见《供应商须知前附表》。

1.4 项目名称及项目编号：详见《供应商须知前附表》。

2.预算金额及最高限价

2.1 预算金额及最高限价：详见《供应商须知前附表》。

3.采购需求、服务期限、服务地点、质量要求及联合体

3.1 采购需求：详见《供应商须知前附表》。

3.2 服务期限及服务地点：详见《供应商须知前附表》。

3.3 质量要求：详见《供应商须知前附表》。

4.供应商资格要求

4.1 供应商资格要求：详见《供应商须知前附表》。

4.2 落实政府采购政策需满足的资格要求：详见《供应商须知前附表》。

4.3 本项目的特定资格要求：详见《供应商须知前附表》。

4.4 如供应商为满足供应商资格要求提供虚假材料，一经查实，视为未实质性响应竞争性磋商文件，供应商响应文件将按无效响应处理。

4.5 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。

4.6 供应商不得直接或间接地与为采购项目提供整体设计、规范编制和项目管理、监理、检测等服务，不得与采购人、采购代理机构或其附属机构有任何关联。

4.7 是否接受联合体参加：否。

4.8 符合上述条件的供应商应承担投标及履约中应承担的全部责任与义务。

5.费用承担

5.1 无论是否成交，供应商自行承担所有与参加本次竞争性磋商采购活动所产生的全部费用。

6.现场踏勘

6.1 详见《供应商须知前附表》。

7.磋商前答疑会

7.1 本项目采购人不组织磋商前答疑会。

8.质疑

8.1 供应商认为竞争性磋商文件、采购过程、成交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 7 个工作日内，以书面形式向采购人、采购代理机构提出质疑。供应商应在法定质疑期内一次性提出针对同一采购程序环节的质疑，否则采购人、采购代理机构有权拒收。

8.2 竞争性磋商文件第二章《供应商须知》8.1 条中“知道或者应知其权益受到损害之日”是指：

- （一）对可以质疑的采购文件提出质疑的，为收到采购文件之日或者采购文件公告期限届满之日；
- （二）对采购过程提出质疑的，为各采购程序环节结束之日；
- （三）对中标或者成交结果提出质疑的，为中标或者成交结果公告期限届满之日。

8.3 供应商可以委托代理人进行质疑。其授权委托书应当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。供应商为自然人的，应当由本人签字；供应商为法人或者其他组织的，应当由法定代表人、主要负责人签字或者盖章，并加盖公章。代理人提出质疑，应当提交供应商签署的授权委托书。

提出质疑的供应商应当是参与所质疑项目采购活动的供应商。

8.4 供应商提出质疑应符合《政府采购质疑和投诉办法》（中华人民共和国财政部令第 94 号）和财政部《政府采购供应商质疑函范本》的规定。供应商提出质疑应当提交质疑函和必要的证明材料。质疑函应当包括下列内容：

- （一）供应商的姓名或者名称、地址、邮编、联系人及联系电话；
- （二）质疑项目的名称、编号；
- （三）具体、明确的质疑事项和与质疑事项相关的请求；
- （四）事实依据；
- （五）必要的法律依据；
- （六）提出质疑的日期。

供应商为自然人的，应当由本人签字；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。

8.5 供应商不得捏造事实、提供虚假材料或者以非法手段取得证明材料。

8.6 质疑函应当使用中文。相关当事人提供外文书证或者外国语视听资料的，应当附有中文译本，由翻译机构盖章或者翻译人员签名。

8.7 采购人、采购代理机构将在收到供应商质疑函后七个工作日内作出答复，但质疑答复的内容不

涉及商业秘密。

8.8 供应商对评审过程、成交结果提出质疑的，采购人、采购代理机构可以组织原磋商小组协助答复质疑。质疑答复导致成交结果改变的，采购人或者采购代理机构会将有关情况书面报告财政部门。

8.9 接收质疑函的方式：书面方式；接收质疑函的部门：云南冠睿咨询有限公司招标三部；联系人、联系电话：王彦飞、肖枝莲、李腾芳、王国玺、吴翊 0871-65511240、0871-65511241；通讯地址：云南省昆明市西山区万达广场南塔 32 层 3201 号。

9.投诉

9.1 投诉必须首先经过质疑程序。质疑供应商对采购人、采购代理机构的答复不满意，或者采购人、采购代理机构未在规定时间内作出答复的，可以在答复期满后十五个工作日内书面向财政部门提起投诉。

二、竞争性磋商文件

10.竞争性磋商文件的组成

采购人要求提供的货物、工程或者服务、采购过程及合同条款在竞争性磋商文件中均有说明，竞争性磋商文件共六章，各章的内容如下：

第一章 竞争性磋商公告

第二章 供应商须知

第三章 合同书样式及主要条款

第四章 响应文件格式

第五章 采购需求

第六章 评审方法

11.竞争性磋商文件的询问、澄清、修改

11.1 供应商应认真阅读竞争性磋商文件，如有疑问的，供应商可以向采购人或采购代理机构提出询问，采购人或者采购代理机构在接到询问后的 3 个工作日内对供应商依法提出的询问作出答复，但答复的内容不涉及商业秘密。

11.2 竞争性磋商文件询问联系方式：详见《供应商须知前附表》。

11.3 提交首次响应文件截止之日前，采购人、采购代理机构或者磋商小组可以对已发出的竞争性磋商文件进行必要的澄清或者修改，澄清或者修改的内容作为竞争性磋商文件的组成部分。

11.4 澄清或者修改的内容可能影响响应文件编制的，采购人、采购代理机构将在提交首次响应文件截止时间至少 5 日前，以书面形式通知所有获取竞争性磋商文件的供应商；不足 5 日的，采购人、采购代理机构将顺延提交首次响应文件截止时间。

11.5 供应商确认收到竞争性磋商文件澄清、修改后，应在收到澄清、修改后 24 小时内以书面形式通知采购人或采购代理机构，确认已收到该澄清、修改。

11.6 在磋商过程中，磋商小组可以根据竞争性磋商文件和磋商情况实质性变动采购需求中的技术、服务要求以及合同草案条款，但不得变动竞争性磋商文件中的其他内容。实质性变动的内容，须经采购人代表确认。本项目磋商小组根据与供应商磋商情况可能实质性变动的内容见《供应商须知前附表》。

11.7 实质性变动采购需求中的技术、服务要求以及合同草案条款不得对涉及对竞争性磋商文件公平、公正性内容进行修改、变动。

三、响应文件

12.响应文件编写注意事项

12.1 供应商应仔细阅读竞争性磋商文件，在完全了解采购的内容、技术性能要求（见第五章《采购需求》）和商务条件后，根据竞争性磋商文件要求编写响应文件。

12.2 对竞争性磋商文件提出的实质性要求和条件作出响应是指供应商的响应文件必须对竞争性磋商文件中规定的成交实质性要求和条件作出满足或者优于原要求和条件的承诺，并提供相应的证明材料，否则按无效响应处理。

13.语言文字

13.1 供应商的响应文件以及供应商与采购人、采购代理机构、磋商小组就有关磋商的所有来往函电统一使用中文（特别规定除外）。

14.计量单位

14.1 响应文件中使用的计量单位除竞争性磋商文件中有特殊规定外，一律使用中国法定计量单位。

15.响应文件的组成

15.1 供应商编写的响应文件应按第四章《响应文件格式》要求填写。有关文件的提交如未特别注明需提供原件的，可提供复印件。

15.2 构成响应文件的其他资料：详见《供应商须知前附表》。

15.3 供应商同时参加多个标段（若分标段时）的，响应文件应按标段分别编制，单独成册。

16.响应文件的格式要求

16.1 供应商应按第四章《响应文件格式》提供的格式完整地填写，未按竞争性磋商文件规定格式填写的响应文件按无效响应处理。

17.响应文件有效期

17.1 在《供应商须知前附表》规定的有效期内，供应商不得要求撤销或修改其响应文件。若供应商未按照《供应商须知前附表》规定的响应文件有效期进行承诺，其响应文件按无效投标处理。

17.2 因特殊情况需要延长响应文件有效期的，采购代理机构以书面形式通知所有供应商延长有效期。供应商同意延长的，应相应延长其响应文件中所有内容及其磋商保证金的有效期，但不得要求或被允许修改或撤销其响应文件；供应商拒绝延长的，其响应文件失效，但供应商有权收回其磋商保证金。

18.磋商保证金交纳及退还

18.1 供应商应按《供应商须知前附表》规定的金额、形式向采购代理机构交纳磋商保证金，磋商保证金须在响应文件提交截止时间前从供应商基本账户交纳到云南冠睿咨询有限公司指定的帐户，供应商未按照竞争性磋商文件要求提交磋商保证金的，响应无效，其响应文件按无效投标处理。

18.2 采购代理机构在成交通知书发出后 5 个工作日内退还未成交供应商的磋商保证金，成交供应商的磋商保证金在采购合同签订后 5 个工作日内退还，但因供应商自身原因导致无法及时退还的除外。出现下列情形之一的，磋商保证金不予退还：

- （1）供应商在提交响应文件截止时间后撤回响应文件的；
- （2）供应商在响应文件中提供虚假材料的；
- （3）除因不可抗力或竞争性磋商文件认可的情形以外，成交供应商不与采购人签订合同的；
- （4）供应商与采购人、其他供应商或者采购代理机构恶意串通的；
- （5）竞争性磋商文件规定的其他情形。

19.响应文件的编制

19.1 响应文件须用不褪色的墨水书写或打印。并按竞争性磋商文件要求由供应商的法定代表人或其委托代理人签字或盖章并加盖供应商的公章。委托代理人签字的，响应文件应附法定代表人签署的授权委托书。

19.2 响应文件应尽量避免涂改、行间插字或删除。如果出现上述情况，改动之处应加盖供应商的公章或供应商法定代表人或其委托代理人签字确认。

19.3 响应文件应由法定代表人或其委托代理人在竞争性磋商文件规定签字处逐一签字或盖章，要求盖章处应加盖公章，若以“投标专用章”或“合同专用章”代替的，须出具供应商单位公章对“投标专用章”或“合同专用章”的授权函原件。

19.4 响应文件和来往函件均应采用中文书写，计量单位使用中国或国际标准单位。

19.5 最后报价采用人民币进行报价，若中文文字形式表示的数值与数字形式表示的数值不一致，以中文文字形式表示的数值为准。

19.6 响应文件的组成应包括下列内容（但不限于）：详见《响应文件格式》部分。

19.7 响应文件份数：详见《供应商须知前附表》，响应文件正本与副本必须清晰并注明“正本”、“副

本”字样以及项目名称、项目编号、供应商名称等内容，若副本和正本不符，以正本为准，副本可以是正本的复印件。

19.8 装订要求：响应文件正本与副本应分别装订成册，并编制目录。响应文件装订应牢固，不得采用活页夹，并要求逐页标注连续页码。采购人对由于响应文件装订松散而造成的丢失或其他后果不承担任何责任。响应文件应制作书脊，书脊内容为“正本/副本+供应商全称+招标编号”。

19.9 响应文件中提供的资料（包括复印件）、关键内容必须清晰可辨，若出现字迹潦草、表达不清、未按要求填写而导致非唯一理解，视为未实质性响应竞争性磋商文件，供应商响应文件将按无效响应处理。

20. 报价和报价货币

20.1 本项目采用总价包干报价。磋商结束后，磋商小组将要求所有实质性响应的供应商在规定时间内提交最后报价，提交最后报价的供应商不得少于 3 家。最后报价超过采购预算金额的供应商将被视为未实质性响应竞争性磋商文件要求，按无效响应处理。

20.2 供应商应依据磋商文件的要求及有关资料，执行国家或行业现行技术经济标准、定额及规范，自行测算出满足采购要求的货物、工程或者服务的竞争性报价，该报价应符合市场行情并能保证供应商完成履行合同所需的一切工作。

20.3 最后报价是供应商响应文件的有效组成部分，供应商必须对所参加项目内所有内容进行完整唯一报价，不得缺项、漏项，否则按无效响应处理。

20.4 无论分项价格是否填报完全，供应商的最后报价将被视为已经包含了所有分项价格以及与项目相关的所有货物、工程或者服务费用。由于供应商分项报价填报不完整、不清楚或存在其它任何失误所导致的任何不利后果均由供应商自行承担。

20.5 最后报价文件应由法定代表人或其委托代理人签字，在规定的时间内统一密封递交。若已递交的最后报价中出现含义不明确、同类问题表述不一致或者签署不完整、有明显文字和计算错误的，可以进行澄清、补充和修正，但不得改变响应文件中实质性内容。

20.6 磋商小组认为供应商的报价明显低于其他通过实质性评审供应商的报价，有可能影响产品质量或者不能诚信履约的，将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；供应商不能证明其报价合理性的，磋商小组将认定供应商响应文件无效。

20.7 供应商应保证其提供的货物、工程或者服务在采购人使用期间不受第三方可能提出的侵犯其所有权、知识产权、商标权、专利权、著作权等相关权利的起诉。

20.8 报价货币为人民币。

四、提交响应文件

21.响应文件的密封和标记

21.1 供应商应将响应文件正、副本装入响应文件袋中加以密封，并在封贴处盖密封章（或单位章）。

21.2 响应文件袋的封面应注明项目名称、项目编号、所投标段号（若分标段时）、供应商名称等内容。

21.3 逾期送达或者未按照竞争性磋商文件要求密封的响应文件，采购人、采购代理机构将拒收。

21.4 供应商在提交截止时间前，可以对所提交的响应文件进行补充、修改或者撤回，并书面通知采购人或者采购代理机构。补充、修改的内容应当按照竞争性磋商文件要求签署、盖章、密封后，作为响应文件的组成部分。

22.响应文件的提交

22.1 响应文件提交截止时间、提交响应文件的地点：详见《供应商须知前附表》。

22.2 供应商应当在竞争性磋商文件要求提交响应文件的截止时间前，将响应文件密封送达指定地点。采购人或者采购代理机构收到响应文件后，将如实记载响应文件的送达时间和密封情况，签收保存。任何单位和个人不得在磋商前开启响应文件。

22.3 逾期送达或者未按照竞争性磋商文件要求密封的响应文件，采购人、采购代理机构将拒收。

22.4 除《供应商须知前附表》另有规定外，供应商所提交的响应文件不予退还。

22.5 响应文件应由供应商法定代表人或委托代理人现场提交，采购人拒绝一切电传、电报、传真或非法定代表人或委托代理人提交。

23.响应文件的补充、修改或者撤回

23.1 供应商在提交响应文件截止时间前，可以对所提交的响应文件进行补充、修改或者撤回，并书面通知采购人、采购代理机构。补充、修改的内容作为响应文件的组成部分。补充、修改的内容与响应文件不一致的，以补充、修改的内容为准。

23.2 供应商在提交截止时间前撤回已提交的响应文件的，采购人或者采购代理机构将自收到供应商书面撤回通知之日起 5 个工作日内，退还已收取的磋商保证金，但因供应商自身原因导致无法及时退还的除外。

五、磋商

24.磋商小组

24.1 磋商小组将在规定的时间和地点进行磋商，供应商的法定代表人或其委托代理人应按时参加。

24.2 磋商小组由采购人依法组建，磋商由磋商小组负责。磋商小组由采购人代表和评审专家共 3

人以上单数组成，其中评审专家人数不得少于磋商小组成员总数的 2/3。磋商小组应当推选组长，但采购人代表不得担任组长。

24.3 磋商小组成员人数及名单在磋商结束之前保密。

24.4 采购人委派代表参加磋商会议的，要向采购代理机构出具授权函。除授权代表外，采购人可以委派纪检监察等相关人员进入磋商现场，对磋商工作实施监督，但不得超过 2 人。

24.5 评审方法：综合评分法，是指响应文件满足磋商文件全部实质性要求且按评审因素的量化指标评审得分最高的供应商为成交候选供应商的评审方法。

24.6 磋商小组在对响应文件的有效性、完整性和响应程度进行审查时，可以要求供应商对响应文件中含义不明确、同类问题表述不一致或者有明显文字和计算错误的内容等作出必要的澄清、说明或者更正。供应商的澄清、说明或者更正不得超出响应文件的范围或者改变响应文件的实质性内容。

24.7 磋商小组要求供应商澄清、说明或者更正响应文件应当以书面形式作出。供应商的澄清、说明或者更正应当由法定代表人或其授权代表签字或者加盖公章。由授权代表签字的，应当附法定代表人授权书。供应商为自然人的，应当由本人签字并附身份证明。

24.8 在磋商中，磋商的任何一方不得透露与磋商有关的其他供应商的技术资料、价格和其他信息。评审结束后，至确定成交供应商与采购人签订合同后止，凡与审查、澄清、评价、比较、推荐成交候选供应商意见有关的内容，任何人均不得向供应商及与磋商无关的其他人透露。

24.9 从响应文件提交截止日起到确定成交供应商之日止，供应商不得与参加磋商的有关人员私下接触。在磋商过程中，如果供应商试图在响应文件审查、澄清、比较及推荐方面向参与磋商的有关人员施加任何影响，其响应文件按无效响应处理。

24.10 磋商小组根据竞争性磋商文件规定的磋商程序和方法对各供应商的响应文件进行综合评分，按照评审得分由高到低顺序推荐 3 名及以上成交候选供应商，评审得分相同的，按照最后报价（符合中小企业划分标准或残疾人福利性单位产品的用扣除后的价格参与评审）由低到高的顺序推荐。评审得分且最后报价相同的，按照技术指标优劣顺序推荐。

24.11 磋商小组发现磋商文件存在歧义、重大缺陷导致评审工作无法进行，或者磋商文件内容违反国家有关规定的，要停止评审工作并向采购人或采购代理机构书面说明情况，采购人或采购代理机构应当修改磋商文件后重新组织采购活动；发现供应商提供虚假材料、串通等违法违规行为的，要及时向采购人或采购代理机构报告。

24.12 出现下列情形之一的，将终止竞争性磋商采购活动，并发布项目终止公告并说明原因，重新开展采购活动：

- （1）因情况变化，不再符合规定的竞争性磋商采购方式适用情形的；
- （2）出现影响采购公正的违法、违规行为的；
- （3）通过实质性响应供应商不足三家的。

六、成交结果

25.成交供应商的确定

25.1 采购代理机构在评审结束后 2 个工作日内将评审报告送采购人确认。

25.2 采购人应当在收到评审报告后 5 个工作日内，从评审报告提出的成交候选供应商中，按照排序由高到低的原则确定成交供应商。本次竞争性磋商不保证合同授予最低报价的供应商。

25.3 采购代理机构无义务向未成交供应商解释未成交原因和退回响应文件。

26.成交通知书

26.1 成交供应商确定之日起 2 个工作日内，采购代理机构向成交供应商发出成交通知书，并在财政部门指定的政府采购信息发布媒体上公告成交结果。成交公告期限为 1 个工作日。

26.2 成交通知书是合同的一个组成部分。

27.签订合同

27.1 采购人与成交供应商应当在成交通知书发出之日起 30 日内，按照竞争性磋商文件确定的合同文本以及采购标的、规格型号、采购金额、采购数量、技术和服务要求等事项签订政府采购合同。

27.2 采购人不得向成交供应商提出超出竞争性磋商文件以外的任何要求作为签订合同的条件，不得与成交供应商订立背离竞争性磋商文件确定的合同文本以及采购标的、规格型号、采购金额、采购数量、技术和服务要求等实质性内容的协议。

27.3 除采购人与成交供应商另行约定分包的，成交供应商在成交后将成交项目分包的，采购人取消其成交资格，其磋商保证金不予退还；给采购人造成的损失超过磋商保证金数额的，成交供应商还应当对超过部分予以赔偿。

27.4 政府采购合同履行中，采购人需追加与合同标的相同的货物、工程或者服务的，在不改变合同其他条款的前提下，可以与成交供应商协商签订补充合同，但所有补充合同的采购金额不得超过原合同采购金额的百分之十。

27.5 除不可抗力等因素外，成交通知书发出后，采购人改变成交结果，或者成交供应商拒绝签订政府采购合同的，应当承担相应的法律责任。

27.6 成交供应商拒绝签订政府采购合同的，采购人可以按照《政府采购竞争性磋商采购方式管理暂行办法》规定的原则确定其他供应商作为成交供应商并签订政府采购合同，也可以重新开展采购活

动。拒绝签订政府采购合同的成交供应商不得参加对该项目重新开展的采购活动。

28.履约保证金

28.1 本项目不收取履约保证金。

29.采购代理服务费用

29.1 采购代理服务费用参照国家计委[2002]1980 号文件规定的服务收费标准下浮 20%向成交供应商收取（计算基准价为成交金额）：

中标金额 (万元)	收费标准		
	货物招标	服务招标	工程招标
100 以下	1.5%	1.5%	1.0%
100—500	1.1%	0.8%	0.7%
500—1000	0.8%	0.45%	0.55%
1000—5000	0.5%	0.25%	0.35%
5000—10000	0.25%	0.1%	0.2%

备注：采购代理服务收费按差额定率累进法计算。

29.2 成交供应商应在接受“成交通知书”前向采购代理机构一次付清采购代理服务费。

30.竞争性磋商文件编制依据

30.1 本竞争性磋商文件根据《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国政府采购法实施条例》、《政府采购竞争性磋商采购方式管理暂行办法》、《财政部关于政府采购竞争性磋商采购方式管理暂行办法有关问题的补充通知》等有关法律、法规和规章进行编制，解释权属于采购人、采购代理机构。

31.需要补充的其他内容

31.1 关于中小企业：

31.1.1 根据《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，中小企业是指在中华人民共和国境内依法设立，依据国务院批准的中小企业划分标准确定的中型企业、小型企业和微型企业，但与大企业的负责人为同一人，或者与大企业存在直接控股、管理关系的除外。

31.1.2 符合中小企业划分标准的个体工商户，在政府采购活动中视同中小企业。

31.1.3 在政府采购活动中，供应商提供的货物、工程或者服务符合下列情形的，享受《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）规定的中小企业扶持政策：

（一）在货物采购项目中，货物由中小企业制造，即货物由中小企业生产且使用该中小企业商号或者注册商标；

（二）在工程采购项目中，工程由中小企业承建，即工程施工单位为中小企业；

（三）在服务采购项目中，服务由中小企业承接，即提供服务的人员为中小企业依照《中华人民共和国劳动合同法》订立劳动合同的从业人员。

31.1.4 在货物采购项目中，供应商提供的货物既有中小企业制造货物，也有大型企业制造货物的，不享受本办法规定的中小企业扶持政策。

31.1.5 以联合体形式参加政府采购活动，联合体各方均为中小企业的，联合体视同中小企业。其中，联合体各方均为小微企业的，联合体视同小微企业。

31.1.6 中小企业参加政府采购活动，应当出具《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）规定的《中小企业声明函》，否则不得享受相关中小企业扶持政策。

31.1.7 依据《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）规定享受扶持政策获得政府采购合同的，小微企业不得将合同分包给大中型企业，中型企业不得将合同分包给大型企业。

31.1.8 本项目所属行业为物业管理，符合条件的供应商应根据《关于印发中小企业划型标准规定的通知》中物业管理划型标准进行划型。

31.1.9 本项目针对小微企业报价给予 10% 的扣除，用扣除后的价格参与评审。

31.1.10 中标、成交供应商享受本办法规定的中小企业扶持政策的，采购人、采购代理机构将随中标、成交结果公开中标、成交供应商的《中小企业声明函》。

31.2 关于节能产品及环境标志产品：

31.2.1 根据《财政部 发展改革委 生态环境部 市场监管总局 关于调整优化节能产品、环境标志产品政府采购执行机制的通知》（财库〔2019〕9 号），对政府采购节能产品、环境标志产品实施品目清单管理。

31.2.2 节能产品是指列入财政部和发展改革委公布的《关于印发节能产品政府采购品目清单的通知》（财库〔2019〕19 号）《节能产品政府采购品目清单》中的产品，其中以“★”标注的为政府强制采购产品。

31.2.3 环境标志产品是指列入财政部和生态环境部公布的《关于印发环境标志产品政府采购品目清单的通知》（财库〔2019〕18 号）《环境标志产品政府采购品目清单》中的产品。

31.2.4 产品属于节能产品或环境标志产品的，供应商需在响应文件中提供产品经国家确定的参与实施政府采购节能产品认证机构或参与实施政府采购环境标志产品认证机构出具的、处于有效期之内的节能产品、环境标志产品认证证书（复印件加盖供应商公章），采购人及采购代理机构将对获得证书的产品实施政府优先采购或强制采购。

31.2.5 若供应商在响应文件中未提供或未按要求提供产品经国家确定的参与实施政府采购节能产

品认证机构或参与实施政府采购环境标志产品认证机构出具的、处于有效期之内的节能产品、环境标志产品认证证书，磋商小组在评审过程中将不予认可，由此造成的一切后果供应商自行承担。

31.3 关于监狱企业：

31.3.1 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，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。

31.3.2 监狱企业参加政府采购活动时，应当提供由省级以上监狱管理局、戒毒管理局（含新疆生产建设兵团）出具的属于监狱企业的证明文件。

31.3.3 在政府采购活动中，监狱企业视同小型、微型企业，享受预留份额、评审中价格扣除等政府采购促进中小企业发展的政府采购政策。

31.4 关于残疾人福利性单位：

31.4.1 根据《三部门联合发布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，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以下条件：

（一）安置的残疾人占本单位在职职工人数的比例不低于 25%（含 25%），并且安置的残疾人人数不少于 10 人（含 10 人）；

（二）依法与安置的每位残疾人签订了一年以上（含一年）的劳动合同或服务协议；

（三）为安置的每位残疾人按月足额缴纳了基本养老保险、基本医疗保险、失业保险、工伤保险和生育保险等社会保险费；

（四）通过银行等金融机构向安置的每位残疾人，按月支付了不低于单位所在区县适用的经省级人民政府批准的月最低工资标准的工资；

（五）提供本单位制造的货物、承担的工程或者服务，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）。

前款所称残疾人是指法定劳动年龄内，持有《中华人民共和国残疾人证》或者《中华人民共和国残疾军人证（1 至 8 级）》的自然人，包括具有劳动条件和劳动意愿的精神残疾人。在职职工人数是指与残疾人福利性单位建立劳动关系并依法签订劳动合同或者服务协议的雇员人数。

31.4.2 符合条件的残疾人福利性单位在参加政府采购活动时，应当按《三部门联合发布关于促进残疾人就业政府采购政策的通知》（财库〔2017〕141 号）提供规定的《残疾人福利性单位声明函》，并对声明的真实性负责。

31.4.3 本项目针对残疾人福利性单位的价格给予 10%的扣除，用扣除后的价格参与评审。残疾人

福利性单位属于小型、微型企业的，不重复享受政策。

31.5 鼓励优先采购聘用建档立卡贫困人员物业公司提供的物业服务。

31.5.1 根据《财政部 国务院扶贫办关于运用政府采购政策支持脱贫攻坚的通知》（财库〔2019〕27 号）的规定，优先采购注册地在 832 个国家级贫困县域内，且聘用建档立卡贫困人员物业公司提供的物业服务。

31.5 其它需要补充的其他内容：详见《供应商须知前附表》。

第三章 合同书样式及主要条款

合同条款前附表

序号	内 容	要 求
1	服务期限	1 年。
2	服务地点	中国科学院昆明动物研究所花红洞园区（昆明市西山区团结街道办事处花红园宝花路）。
3	付款方式	本项目每 3 个月为 1 个服务周期，共 4 个服务周期。乙方按照本服务项目约定向甲方提供服务后，每个服务周期结束并考核合格（100 分制，90 分及以上为合格），在收到乙方的请款资料后 30 日历日内，甲方向乙方支付合同款项 1/4 的服务费，如有考核不合格则按合同相应条款约定扣回违约金后支付该服务周期的服务费。

一 合 同

中国科学院昆明动物研究所（以下简称“甲方”）通过竞争性磋商方式采购，确定_____公司（以下简称“乙方”）为中国科学院昆明动物研究所模式动物表型与遗传研究国家重大科技基础设施（灵长类设施）2025 年-2026 年物业管理服务项目成交供应商。甲乙双方同意按照该项目采购文件约定的内容，签署《中国科学院昆明动物研究所模式动物表型与遗传研究国家重大科技基础设施（灵长类设施）2025 年-2026 年物业管理服务项目合同书》（合同编号：_____，以下简称“合同”）。

（一）合同文件

本合同所附下列文件是构成本合同不可分割的部分：

- （1）合同通用条款；
- （2）报价表；
- （3）竞争性磋商文件；
- （4）成交供应商响应文件。

（二）合同范围和条件

1.项目基本情况

（1）项目名称:中国科学院昆明动物研究所模式动物表型与遗传研究国家重大科技基础设施（灵长类设施）2025 年-2026 年物业管理服务项目。

（2）服务期限：一年。

（3）实施地点：中国科学院昆明动物研究所模式动物表型与遗传研究国家重大科技基础设施（灵长类设施）（昆明市西山区团结街道办事处宝花路）。

（4）服务范围：

1）环境保洁服务：模式动物表型与遗传研究国家重大科技基础设施（灵长类设施）综合楼、1 号实验楼、2 号实验楼、P3 实验室公共区域、公寓楼公共区域走道、楼梯卫生间、屋面等卫生清洁、消杀；综合楼会议室、办公室、库房、设备机房等房间以及非洁净区实验室保洁；设备楼库房和设备机房等房间保洁；综合楼实验服的定期清洁及整理；外围三包范围内清洁；室外污水管网定期冲洗、各类井内、排水沟等的冲洗；相关区域内垃圾收集、分类。

2）绿化养护服务：设施室外约 2.4 万平方米绿化面积的管养（不包括猴房内绿化）、杂草清理、枯死绿化更换（不可抗力因素除外）、栽种管养、定期除虫及施肥、景观灯具维护等。

3）工程服务：园区水暖电气等公共设施设备的日常巡检、报修维修处置、正常运行保障、应急维修抢修等；园区公共区域的维护维修等；消防设施和太阳能设施保温等；

4）综合服务：物业公司人员管理、收发物件、公寓管理、会议室管理及会议服务、车辆出入系统管理等。

5）甲方交办的其它临时性工作。

2.服务要求和条件

（1）物业服务时间需求

- 1）保洁服务：8 小时。
- 2）绿化服务：8 小时。
- 3）工程服务：8 小时，合理安排节假日、周末及雨季 24 小时值班。

（2）服务考核要求

- 1）保洁服务检查考核达标 90 分。
- 2）绿化养护检查考核达标 90 分。
- 3）工程维修服务考核达标 90 分。
- 4）其他考核达标 90 分。

（3）人员配置及工作内容要求表

岗位位置	人数	岗位工作职责	工作内容	人员要求
工程维修员	2	负责公共区域设备日常巡查、点检维护及其他维修工作。	园区水暖电气等公共设施设备维保服务范围外的日常巡检、报修维修处置、正常运行保障、应急维修抢修等。	工程维修员至少 2 人，具备《特种作业操作证（高压电工作业）》或《特种作业操作证（低压电工作业）》。
保洁员	7	负责服务范围内的卫生保洁工作；	园区公共区域，综合楼、1 号实验楼、2 号实验楼、P3 实验室公共区域和设备楼公共区域的卫生保洁及日常消毒杀菌等	年龄：55 周岁及以下，女性优先，具备初中及以上学历。
绿化管养员	4	负责室外、室内绿植管养。	除猴场外 2.4 万平方米的绿化工作，含日常管养等	年龄：60 周岁及以下，男性优先，具备初中及以上学历。
综合管理人员	1	负责物业人员管理及会议服务	保洁人员管理、收发物件、公寓管理、会议室管理及服务、门禁系统管理等	年龄：55 周岁及以下，女性优先，具备高中及以上学历，熟练使用电脑处理文字工作。

（4）服务内容及服务质量要求

工程维修服务服务要求：

- 1) 完成公共区域的维护维修，做好服务范围内设施的运维工作，保障设施设备运行正常。
- 2) 及时处理突发停水、断电故障，保障维修工作及时。
- 3) 及时处理上报的维修内容，日报日修；工作要求 5341：5 分钟反应到位、急 30 分钟维修结束、4 小时（普通维修半天）、特殊一天；超过 1 天需告知使用方事由。
- 4) 合理安排值班（含节假日），需要时进行 24 小时值班。
- 5) 细心、耐心处理维修、检修工作，保障维修工作无返修，检修认真记录全。
- 6) 完成甲方交办的临时工作。

环境保洁服务要求：

1) 公共区域保洁标准

- 1.1 地面光亮无水迹、污迹，地面无杂物；桌椅及相关器具无尘，无污迹；
- 1.2 楼梯、走廊、指示牌、门牌、通风窗口、地角线、墙壁、柱子、顶板无尘、无污物；
- 1.3 垃圾筒内垃圾不超过 1/3，并摆放整齐，外观干净；
- 1.4 三米以下公共区域玻璃、门窗无污迹，水迹、裂痕，有明显安全标志；
- 1.5 厅堂无蚊虫；
- 1.6 灯饰和其它饰物无尘土、破损；
- 1.7 楼梯、梯级、墙壁表面、所有玻璃门窗及设施无尘土大理石墙面光亮、无污迹、水迹；
- 1.8 大厅吊顶无灰尘、无蜘蛛网。

2) 卫生间保洁标准

- 2.1 门窗、隔板无灰尘、无污、无杂物；
- 2.2 玻璃、镜面明亮无水迹；
- 2.3 地面墙角无尘、无污、无杂物、无蜘蛛网、无水迹；
- 2.4 洗手池、龙头、无污、无杂物，电镀明亮；
- 2.5 便池无尘、无污、无杂物，小便池内香球及时更换；
- 2.6 桶内垃圾不超 1/2 即清理；
- 2.7 设备（灯、开关、通风口、门锁）无尘、无污；
- 2.8 空气清新、无异味；
- 2.9 清洁间干净、整洁、无杂物、无座椅、无私人物品，物品码放整齐、不囤积；
- 2.10 保证卫生纸、擦手纸、洗手液正常供应。

3) 外围卫生工作标准

- 3.1 地面清洁无废弃物；
- 3.2 保洁重点是烟头、废纸等，随时捡拾入桶；
- 3.3 垃圾桶定期消毒，无蚊蝇滋生；
- 3.4 及时清理垃圾堆放处周边污物、污水，保持垃圾堆放处干净、清爽。
- 3.5 及时清扫废弃物、落叶，保持室外道路的洁净；

3.6 按照昆明市垃圾分类处理相关要求，开展垃圾进行分类处理工作。

4) 病媒生物防治

4.1 在各楼层设置鼠盒，定期投放老鼠药、灭蟑药；

4.2 定期喷洒灭蚊药，环境保持清洁卫生，消灭蚊、蝇、鼠、蟑的孳生地；

4.3 对公共区域定期进行防疫消毒，并做好记录。

5) 实验服清洁要求

5.1 根据各楼层实验服的使用情况，及时进行实验服的收集、清洗、整理等。

绿化养护服务要求：

1) 绿化养护管理应具备专业技术水平，必须建立完整的植物养护管理档案；

2) 花木绿地根据需要及时浇水、喷药、施肥、清除杂草，修剪造型。达到无病虫害、无干水、无杂草、无长期不修剪苗木、无死苗（树），花木绿地生长茂盛；

3) 合理施用花肥、药剂，不得污染环境；不施用剧毒化学药剂和化学农药；

4) 正确使用灌溉系统，保证系统的正常运行，发现跑冒滴漏及时修理；

5) 保持绿地卫生，绿化养护产生的垃圾日产日清，不得存有枯枝败叶、蜘蛛网等；

6) 补种养护期间死亡的苗木、草坪，确保死亡苗木、草坪及时更换。

7) 承担绿地防火责任，定期巡视、检查、清除绿地中烟头等火源，杜绝火灾防患，发现起火迅速扑救并及时告知甲方相关部门；

8) 对室内盆栽植物进行养护，确保盆栽生长茂盛无病虫害。

综合管理服务要求：

1) 协调园区绿化、保洁、维修人员做好物业管理工作；

2) 完成甲方文件、物品收发工作；

3) 负责会场布置及会议茶水（含茶叶）服务工作；

4) 协助学生和工作人员的入住、退宿规范化管理；

5) 完成甲方交办的临时工作。

（5）服务设备配置

保洁、绿化等所需器材、设备、工具以及相关工作所需耗材、材料、物资等（纸品除外）由投标方自行配备；维修服务由发包人提供维修所需工程维修工具及材料及备件。

（6）考核

发包人按照服务要求，每个服务周期对中选方进行一次考核，每个服务小项考核不达标扣 1—5 分（甲方根据实际情况进行扣分）。考核结果低于服务质量考核指标，承包人承诺自愿接受 200-1000 元/分的违约金，违约金在该周期应付款中扣除。

（三）合同金额

本合同总金额为人民币_____元整（¥_____）。本项目以 3 个月为 1 个服务周期，每个服务周期合同金额为人民币_____元整（¥_____）。

合同总价包含但不限于：（1）乙方履行合同期间进行服务所使用的器械、械具等用品（2）全体服务人员的工资（含各类补助）、管理费、社保、保险、服装、培训等、各类加班费等产生的全部费用，不接受乙方因遗漏报价等原因发生的增加费用。（4）窖井及地下综合排污抽水疏通费用。（5）日常消毒、消杀、洗涤药剂、洗手液等耗材费用。（6）按照条款约定的内容提供洗手液。（7）合理的管理费、利润。（8）税金。（9）因履行合同发生的其他费用等及乙方为管理好该项目可能发生的管理人员工资、办公费、税金、风险等服务期限内完成所有工作内容所涉及的全部费用。乙方任何未列明或漏报的项目费用，甲方视为已包含在报价中，甲方不再支付其他任何费用，且所报价格在整个项目期间不得调整。乙方物业服务相关所有人员如发生工伤、劳动、社会治安等一切经济、法律等所有纠纷，全部由乙方承担相应法律责任及纠纷赔偿相关费用。

（四）付款条件和方式

本项目每 3 个月为 1 个服务周期，共 4 个服务周期。乙方按照本服务项目约定向甲方提供服务后，每个服务周期结束并考核合格（100分制，90分及以上为合格），在收到乙方的请款资料后30日历日内，甲方向乙方支付合同款项1/4的服务费，如有考核不合格则按合同相应条款约定扣回违约金后支付该服务周期的服务费。

（五）甲方的权利和义务

- 1.有权监督检查乙方的物业服务行为，就物业服务的有关问题有权向乙方提出意见和建议。
- 2.对物业的专有部分享有占有、使用、收益和处分的权利，但不得危害物业整体安全。
- 3.同意授权乙方对违反物业管理法律法规、政策及管理规约和其他损害甲方公共利益的行为采取必要措施进行处理（包括但不限于采取责令停止违法、违章行为，限制、禁止有关人员、车辆、建筑材料、设备进出物业区域等合理措施）。
- 4.甲方有权对乙方进行管理服务评价，并依据评价结果支付物业服务费用。
- 5.自觉遵守乙方为履行本合同及管理规约而制定的各项管理规章制度。
- 6.未经甲方书面同意，乙方不得经合同相关内容、甲方相关信息等向本合同之外的其他方透露或用于合作目的之外的任何用途，否则应承担相关的法律责任，并赔偿因此给甲方造成的损失；本条所述的保密义务不因本合同的解除、终止或期限届满而失效。
- 7.甲方有权拒付合同价以外的任何费用。
- 8.法律、法规及政策规定由甲方承担的其他权利、义务与相应责任。

（六）乙方的权利和义务

- 1.严格按本合同规定的收费标准收取物业费用。
- 2.根据甲方的实际需求，配合甲方编制房屋及附属设施、设备年度维修养护计划和大中修方案。
- 3.有权依照法律、法规、政策、管理规约、本物业服务合同及相关规定对违反法律、法规、政策、甲方要求、本物业服务合同及相关规定的行为采取必要的措施进行处理（包括但不限于采取责令停止违法、违章行为，限制、禁止有关人员、车辆、建筑材料、设备进出物业区域等合理措施）。
- 4.接受物业服务主管部门及其他相关政府部门的监督、指导，并接受甲方的监督。

5.对本物业的公用设施不得擅自占用和改变使用功能，如需在本物业内改扩建完善配套项目，须征得甲方和政府有关部门批准后方可实施。

6.建立本物业的物业管理档案并负责及时记载有关变更情况。

7.乙方对为本项目配备的管理、服务人员进行安全教育，乙方工作人员在任何情况下发生的人身伤亡，由乙方承担全部责任，与甲方无关，若导致甲方承担责任的，甲方可向乙方追偿。

8.乙方所有用工人员与甲方不构成任何劳动关系，任何事故与甲方无关，若导致甲方承担责任的，甲方可向乙方追偿。

9.乙方提供的服务人员工作期间可在单位职工食堂用餐，费用自理，标准按职工食堂相关规定执行。

10.根据有关法律、法规政策及本物业服务合同及相关规定，制订各项具体管理办法、规章制度、实施细则，并组织实施开展工作。

11.法律、法规及政策规定由乙方承担的其他权利、义务与相应责任。

（七）违约责任

1.乙方未按本合同约定提供物业服务的，甲方有权要求乙方进行整改，同时甲方有权要求更换具体办事人员，整改期限结束仍达不到合同约定标准的，甲方有权解除合同，要求乙方承担合同总金额 5% 的违约金，乙方还应当退还甲方已支付未使用物业服务费用。

2.因乙方原因，造成不能完成服务或造成甲方经济损失的，乙方应给予甲方相应赔偿。甲方有权要求乙方限期整改，并有权单方解除合同且不承担任何违约责任，乙方应当退还甲方已支付未使用物业服务费用。

3.因乙方原因造成重大事故的，由乙方承担全部经济及法律责任并负责善后处理（产生事故的原因，以政府有关部门的鉴定结论为准），若导致甲方承担责任的，甲方可向乙方追偿。

4.本合同一经签订即生效，任一方擅自解除合同的，视为违约，违约方需向守约方支付合同总价 5% 的违约金。

5.乙方未能履行合同义务，未能达到甲方要求的管理目标，甲方有权追究乙方违约与赔偿责任并解除合同。

6.根据甲方制定的考核管理办法，甲乙双方应当严格执行考核管理规定，按照考核评分标准严格考核、严格评分、严格运用。

7.乙方进行整体转包或擅自将合同项下自身应履行的合同义务分包或转包给第三方的，视为违约，已经向甲方报备的分包事项除外。甲方有权单方面解除合同，并由乙方承担相应经济损失。乙方保证合法的分包单位依然接受本合同的全部约定，分包单位的违约行为，甲方不与乙方分包的单位建立直接的法律关系，不承担任何经济法律责任。

8.乙方所有用工人员与甲方不构成任何劳动关系，但乙方应当保证相关用工人员具备上岗资格、符合上岗要求并已购买相关保险。乙方所有用工人员在工作中发生的事故损伤等均由乙方承担相关经济、法律责任，若导致甲方承担责任的，甲方可向乙方追偿；若乙方工作人员作出损害甲方或第三方利益

行为的，由乙方承担全部责任，若导致甲方承担责任的，甲方可向乙方追偿。

9.乙方应当按照合同约定提供服务，若违约，除承担相应的违约责任外还应当承担甲方为维权而产生的包括但不限于诉讼费、律师费、保全费、担保费等费用。若乙方或乙方分包单位存在人员聚集闹事或索要报酬的行为，视为乙方根本违约，甲方有权解除合同且要求乙方承担违约金，造成损失的乙方赔偿全部损失。

10.除本合同条款中有特别约定外，任意一方违反本合同约定的，应向守约方支付合同总价 5%的违约金，并赔偿给守约方造成的损失，损失包括但不限于守约方因维权而产生的诉讼费、律师费、保全费、担保费、鉴定费、差旅费等费用。

（八）不可抗力

1.本条所称不可抗力是指：（1）合同当事人在签订合同时不可预见，在合同履行过程中不可避免且不能克服的自然灾害和社会突发性事件，如地震、海啸、瘟疫、骚乱、戒严、暴动、战争等；

（2）行业主管部门政策、文件调整及深化改革导致的管理、业务变革、集中采购等情况影响较大，故甲乙双方约定将上述法律法规、政策、文件调整及深化改革导致的管理、业务变革、集中采购等情况视为不可抗力。不可抗力发生后，甲乙双方应收集证明不可抗力发生及不可抗力造成损失的证据，并及时认真统计所造成的损失。合同当事人对是否属于不可抗力或其损失的意见不一致的应按本合同约定的争议解决方式处理。

2.合同一方当事人遇到不可抗力事件，使其履行合同义务受到阻碍时，应立即通知合同另一方当事人，书面说明不可抗力和受阻碍的详细情况，并提供必要的证明。

3.不可抗力引起的后果及造成的损失由合同当事人按照法律规定及合同约定各自承担。不可抗力发生后，合同当事人均应采取措施尽量避免和减少损失的扩大，任何一方当事人没有采取有效措施导致损失扩大的，应对扩大的损失承担责任。因不可抗力影响乙方履行合同约定义务的，经甲方同意，可以顺延。因合同一方迟延履行合同义务，在迟延履行期间遭遇不可抗力的，不免除其违约责任。

4.因以下（合同当事人在签订合同时不可预见，在合同履行过程中不可避免且不能克服的自然灾害和社会突发性事件，如地震、海啸、瘟疫、骚乱、戒严、暴动、战争）不可抗力情形所导致的合同无法履行连续超过 30 天或合同继续履行已无意义的，甲乙双方均有权解除合同；因甲方上级主管部门政策、文件调整及深化改革导致的管理、业务变革、集中采购等情况，对本合同产生实质性影响导致本合同不能履行或已无履行意义的，双方约定甲方可按不可抗力行使合同解除权且不承担违约责任。合同解除后，甲乙双方因此遭受损失的，各自承担责任。

（九）附则

1.本合同在履行中发生争议，由双方协商解决，协商不成，双方可选择向甲方所在地人民法院提起诉讼。

2.通知和送达

本合同所载双方的地址、手机号码、电子邮件等均作为双方和司法程序送达的有效联系方式。直接送达以签收回执确定的时间为送达时间；手机短信、QQ、微信及电子邮件一经发出，即视为送达；

以传真方式送达的，传真发送后收到传真回执时送达；以 EMS 等邮寄方式送达至对方本合同所载的地址的，交邮 3 日后即默认已送达。任何一方变更联系方式的，应提前 5 日书面通知对方，否则按照原送达方式送达的，如文件因无法联系收件人或被拒收退回的，退件日期即为送达之日。

3.本合同一式___份，甲乙双方各执___份。乙方由法定代表人签订合同的，应提供法定代表人身份证复印件；乙方由被授权人签订合同的，应提供授权委托书和法定代表人及被授权人身份证复印件。

第四章 响应文件格式

中国科学院昆明动物研究所模式动物表型与遗传 研究国家重大科技基础设施（灵长类设施）2025 年-2026 年物业管理服务项目

响 应 文 件

项目编号： _____

供应商(加盖公章):

法定代表人或委托代理人（签字或盖章）:

年 月 日

目录

(1) 磋商报价一览表..... ()

(2) 磋商申请函..... ()

(3) 资格证明文件..... ()

(4) 构成响应文件的其他资料..... ()

(5) 项目理解及重点难点分析..... ()

(6) 服务方案..... ()

(7) 拟投入本项目的物资装备配置方案..... ()

(8) 突发事件及应急处理预案..... ()

(9) 项目团队人员配备方案..... ()

(10) 项目团队人员管理方案..... ()

(11) 投诉处理及节能降耗措施 ()

(12) 服务质量保障措施及承诺 ()

(13) 供应商履约能力表 ()

注：响应文件内容需按照以上目录顺序进行装订，并每页连续标注页码。

格式 1

磋商报价一览表

项目名称：

项目编号：

供应商名称		
磋商报价（元）	小写：_____ 大写：_____	本项目磋商报价不得超过 本项目最高限价。
服务期限		
服务地点		
磋商保证金形式		
备 注		

注：本表中“磋商报价”应与格式 2 中“磋商报价”一致。

供应商（加盖公章）：

法定代表人或其委托代理人（签字或盖章）：

日期：

格式 2

磋商申请书

致：（采购人名称）

我方仔细研究了（项目名称）（项目编号：_____）项目竞争性磋商文件的全部内容，正式授权（姓名和职务）_____全权代表供应商（供应商全称）_____参加磋商，并提交响应文件。

据此函，我公司宣布同意如下：

1.按竞争性磋商文件及采购需求，磋商报价（大写）_____元，人民币(¥ _____)，服务期限：_____。

2.我方已详细审查竞争性磋商文件的全部内容，包括（澄清文件）（如果有）。我方完全理解竞争性磋商文件相关要求，并承担对竞争性磋商文件有不明及误解的后果。

3.在供应商须知规定的提交日期起遵循本竞争性磋商文件，并在供应商须知第 17.1 条规定的响应文件有效期届满之前均具有约束力。

4.同意竞争性磋商文件中关于没收磋商保证金的规定。

5.同意应贵方要求提供与本项目有关的任何数据或资料，并保证数据和资料的完整性和真实性。

6.完全理解贵方不一定要接受最低报价的供应商为成交供应商的行为。

7.如我方成交：

（1）我方承诺在收到成交通知书后，在成交通知书规定的期限内与你方签订合同，并履行相应的合同责任和义务。

（2）我方承诺将承担售后服务及质量责任。

8.我方在此声明，所递交的响应文件及有关资料内容完整、真实和准确。

9._____（其他补充说明）。

我单位正式通讯地址为：

地址：_____ 邮政编码：_____

电话：_____ 传真：_____

开户名称：_____ 开户银行：_____

账 号：_____

供应商（加盖公章）：

法定代表人或其委托代理人（签字或盖章）：

日期：

格式 3

资格证明文件

1. 供应商应填写和提交下述规定的有关资料。
2. 所附格式要求填写的全部内容都必须填写。
3. 供应商应保证全部声明和填写的内容是真实的和正确的。
4. 供应商提交的材料将被保密，但不退还。

格式 3-1

供应商须在中华人民共和国境内注册，提供法人或者其他组织的营业执照、事业单位法人证书等证明文件（复印件加盖供应商公章），供应商为自然人的提供身份证明；

格式 3-2

具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度：提供供应商 2023 年度或 2024 年度经第三方审计的财务报告及报表（报表至少应包括资产负债表、利润表（损益表）、现金流量表）（新成立不满 1 年的供应商提供自成立至今的财务报表（复印件加盖供应商公章）或提供供应商自响应文件提交截止时间前三个月内开户银行出具的资信证明（复印件加盖供应商公章）；

格式 3-3

具有履行合同所必需的设备和专业技术能力：供应商须具有履行合同所必需的设备和专业技术能力证明材料（复印件加盖供应商公章）或书面声明（原件加盖供应商公章）；

格式 3-4

有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录：

- 1.提供供应商缴税所属时间在 2024 年 01 月至本项目响应文件提交截止时间前任意 1 个月的税务局税收通用缴款书或银行电子缴税（费）凭证或税务局出具纳税情况的相关证明，依法免税的，应提供依法免税的相关证明文件（复印件加盖供应商公章）或说明（加盖供应商公章），新成立未满 2 个月的供应商，应提供成立以来的税收缴纳凭证或相关情况说明；
- 2.提供供应商缴费所属时间在 2024 年 01 月至本项目响应文件提交截止时间前任意 1 个月的社会保险费缴款书或银行电子缴税（费）凭证或社保管理部门出具的有效的缴款证明，依法免缴的，应提供依法免缴的相关证明文件（复印件加盖供应商公章）或说明（加盖供应商公章），新成立未满 2 个月的供应商，应提供成立以来的社会保障资金缴纳凭证或相关情况说明；

格式 3-5

参加政府采购活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录：提供供应商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（重大违法记录，是指供应商因违法经营受到刑事处罚或者责令停产停业、吊销许可证或者执照、较大数额罚款等行政处罚）的书面声明（原件加盖供应商公章）；

格式 3-6

法律、行政法规规定的其他条件:供应商法定代表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采购活动；供应商不得直接或间接地与为采购项目提供整体设计、规范编制和项目管理、监理、检测等服务，不得与采购人、采购代理机构或其附属机构有任何关联（提供承诺函原件加盖供应商公章）

格式 3-7

落实政府采购政策需满足的资格要求：无；

格式 3-8

本项目的特定资格要求：无。

格式 3-9

法定代表人身份证明书

供应商名称：_____

单位性质：_____

成立时间：_____年_____月_____日

经营期限：_____

姓名：_____性别：_____年龄：_____职务：_____

系_____（供应商名称）的法定代表人。

特此证明。

供应商（加盖公章）：

日期：

附：法定代表人居身份证复印件。

格式 3-10

法定代表人授权委托书

本授权书声明：____（供应商全称）的法定代表人代表本公司/单位授权____（委托代理人姓名）为本公司/单位合法代理人，就贵方组织的____（项目名称）（项目编号：_____）的竞争性磋商，以本公司/单位名义参加。代理人在本项目磋商过程中所签署的一切文件和处理与之有关的一切事务，我方均予承认。

代理人无转委托权。

供应商（加盖公章）：

法定代表人（签字或盖章）：

委托代理人（签字或盖章）：

日期：

附：

委托代理人姓名：

职 务：

居民身份证号码：

详 细 地 址：

电 话：

电 子 邮 箱

注：在响应文件中附委托代理人居民身份证复印件。

格式 3-11

《中小企业声明函》（符合《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）价格扣减条件的供应商需提交）

中小企业声明函

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，工程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）；承建（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）；承建（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：

注：1、符合《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库[2020]46 号）价格扣减条件的供应商需提供《中小企业声明函》。

2.从业人员、营业收入、资产总额填报上一年度数据，无上一年度数据的新成立企业可不填报。

3.不享受中小企业优先采购政策的供应商不需填写《中小企业声明函》。

格式 3-12

《监狱企业证明文件》（《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）价格扣减条件的供应商需提交）

监狱企业证明文件

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，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。

监狱企业参加政府采购活动时，应当提供由省级以上监狱管理局、戒毒管理局（含新疆生产建设兵团）出具的属于监狱企业的证明文件。

注：符合条件的监狱企业在参加政府采购活动时，应当按《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）提供规定的《监狱企业证明文件》，并对文件的真实性负责。

格式 3-13

《残疾人福利性单位声明函》（符合《三部门联合发布关于促进残疾人就业政府采购政策的通知》（财库〔2017〕141 号）价格扣减条件的供应商需提交）

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。

单位名称（盖章）：

日 期：

注：符合条件的残疾人福利性单位在参加政府采购活动时，应当按《三部门联合发布关于促进残疾人就业政府采购政策的通知》（财库〔2017〕141 号）提供规定的《残疾人福利性单位声明函》，并对声明的真实性负责。

格式 3-14

《聘用建档立卡贫困人员物业公司证明文件》（符合《关于运用政府采购政策支持脱贫攻坚的通知》（财库〔2019〕27 号）的供应商需提交）

聘用建档立卡贫困人员物业公司证明文件

根据《关于运用政府采购政策支持脱贫攻坚的通知》（财库〔2019〕27 号）的规定，聘用建档立卡贫困人员物业公司是指由注册地在 832 个国家级贫困县域内，且聘用建档立卡贫困人员达到公司员工（含服务外包用工）30%以上的物业公司。

聘用建档立卡贫困人员物业公司参加政府采购活动时，应当提供由物业公司注册所在县扶贫部门出具的聘用建档立卡贫困人员具体数量的证明。

注：符合条件的聘用建档立卡贫困人员物业公司在参加政府采购活动时，应当按《关于运用政府采购政策支持脱贫攻坚的通知》（财库〔2019〕27 号）提供规定的证明文件，并对证明文件的真实性负责。

格式 4

构成响应文件的其他资料

详见第二章《供应商须知前附表》第 15.2 条，请自拟格式。

- 1.磋商保证金交纳凭证（复印件加盖供应商公章）；
- 2.第五章《采购需求》中要求提供的其他资料；
- 3.磋商文件中所涉及到的相关资料及证明文件或供应商认为必须提供的其他相关资料。

格式 5

项目理解及重点难点分析

(由供应商按第五章《采购需求》相关要求自行填写，内容自拟)

供应商（加盖公章）：

法定代表人或其委托代理人（签字或盖章）：

日期：

格式 6

服务方案

(由供应商按第五章《采购需求》相关要求自行填写，内容自拟)

供应商（加盖公章）：

法定代表人或其委托代理人（签字或盖章）：

日期：

格式 7

拟投入本项目的物资装备配置方案

(由供应商按第五章《采购需求》相关要求自行填写，内容自拟)

供应商（加盖公章）：

法定代表人或其委托代理人（签字或盖章）：

日期：

格式 8

突发事件及应急处理预案

(由供应商按第五章《采购需求》相关要求自行填写，内容自拟)

供应商（加盖公章）：

法定代表人或其委托代理人（签字或盖章）：

日期：

格式 9

项目团队人员配备方案

(1) 项目经理简历表

姓名		性别		年龄	
职务		工作年限		职业资格	
在类似项目中担任项目经理的情况					
序号	项目名称	委托方	服务时间	担任职务	备注
1					
2					
...					

注：

- 1.响应文件中须提供《项目经理简历表》及相对应人员资料（复印件加盖供应商公章），人员资料包括身份证、学历证、职称证书（若有）、资格证书（若有）、近一个月的社保缴纳证明（社保缴纳证明中缴费单位须为供应商本单位）、在类似项目中具有担任项目负责人经验的相关证明材料（证明材料可为合同或委托方出具的证明材料和供应商出具的项目负责人经验证明，其中应明确体现出项目负责人姓名）。
- 2.供应商可根据实际情况拓展本表，但不得改变格式。

（2）项目团队人员组成方案

(由供应商按第五章《采购需求》相关要求自行填写，内容自拟)

供应商（加盖公章）：

法定代表人或其委托代理人（签字或盖章）：

日期：

格式 10

项目团队人员管理方案

(由供应商按第五章《采购需求》相关要求自行填写，内容自拟)

供应商（加盖公章）：

法定代表人或其委托代理人（签字或盖章）：

日期：

格式 11

投诉处理及节能降耗措施

(由供应商按第五章《采购需求》相关要求自行填写，内容自拟)

供应商（加盖公章）：

法定代表人或其委托代理人（签字或盖章）：

日期：

格式 12

服务质量保障措施及承诺

(由供应商按第五章《采购需求》相关要求自行填写，内容自拟)

供应商（加盖公章）：

法定代表人或其委托代理人（签字或盖章）：

日期：

格式 13

供应商履约能力表

序号	项目名称	采购人	合同金额 (元)	服务内容	服务期限	备注

注：

- 1、响应文件中须提供供应商履约能力表及相对应的业绩证明材料，业绩证明材料为中标通知书或合同（合同首页、标的及金额所在页及合同签字盖章页的复印件加盖供应商公章）。无证明材料或证明材料不明确、无法体现业绩内容的，不予认可。
- 2、供应商可根据实际情况拓展本表。

供应商（加盖公章）：

法定代表人或其委托代理人（签字或盖章）：

日期：

第五章 采购需求

1.本章各项技术、服务要求如出现引用某一特定的专利技术、商标、名称、设计、原产地或供应者等情况，则仅起参考作用。供应商可选用实质上“相当于”或“优于”该参考技术、服务要求的产品（服务）投标。

2.供应商应保证其提供的货物、工程或者服务在采购人使用期间不受第三方可能提出的侵犯其所有权、知识产权、商标权、专利权、著作权等相关权利的起诉。

3.供应商应对在合同履行的过程中，涉及到采购人的工作信息等秘密内容进行保密。双方应共同对系统中涉及的技术情报和资料进行保密。

4.供应商应严格按照《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》、《政府采购货物和服务招标投标管理办法》（财政部令第 87 号）等有关法律、法规的规定进行投标，合同签订后采购人将按照成交供应商响应文件中所投货物、工程或者服务进行验收，一旦发现虚假应标行为，取消该成交供应商的成交资格，并保留追究其法律责任的权利。

5.本文件的解释权属于采购人、采购代理机构。

一、采购需求一览表

项目名称	项目内容	采购预算	服务期限	服务地点
中国科学院昆明动物研究所模式动物表型与遗传研究国家重大科技基础设施（灵长类设施）2025 年-2026 年物业管理服务项目	物业管理服务，包括但不限于环境保洁服务；绿化养护服务；工程服务；综合服务；其它临时性工作。	64.8 万元	1 年	云南省昆明市西山区团结街道办事处宝花路中国科学院昆明动物研究所指定地点

二、采购技术及服务需求

（一）项目背景

中国科学院昆明动物研究所指定地点坐落于昆明市西山区团结街道办事处宝花路。园区占地面积 116936 平方米，灵长类设施总建筑面积为 24100 平方米。

（二）物业服务范围

1）环境保洁服务：模式动物表型与遗传研究国家重大科技基础设施（灵长类设施）综合楼、1 号实验楼、2 号实验楼、P3 实验室公共区域、公寓楼公共区域走道、楼梯卫生间、屋面等卫生清洁、消杀；综合楼会议室、办公室、库房、设备机房等房间以及非洁净区实验室保洁；设备楼库房和设备机房等房间保洁；综合楼实验服的定期清洁及整理；外围三包范围内清洁；室外污水管网定期冲洗、各类井内、排水沟等的冲洗；相关区域内垃圾收集、分类。

2）绿化养护服务：设施室外约 2.4 万平方米绿化面积的管养（不包括猴房内绿化）、杂草清理、枯死绿化更换（不可抗力因素除外）、栽种管养、定期除虫及施肥、景观灯具维护等。

3）工程服务：园区水暖电气等公共设施的日常巡检、报修维修处置、正常运行保障、应急维修抢修等；园区公共区域的维护维修等；消防设施和太阳能设施保温等；

4）综合服务：物业公司人员管理、收发物件、公寓管理、会议室管理及会议服务、车辆出入系统管理等。

5）甲方交办的其它临时性工作。

（三）物业服务时间需求

1、保洁服务：8 小时

2、绿化服务：8 小时

3、工程服务：8 小时，合理安排节假日、周末及雨季 24 小时值班。

（四）服务达标

- 1、保洁服务检查考核达标 90 分。
- 2、绿化养护检查考核达标 90 分。
- 3、工程维修服务考核达标 90 分。
- 4、其他考核达标 90 分。

（五）人员配置及工作内容要求表

岗位位置	人数	岗位工作职责	工作内容	人员要求
工程维修员	2	负责公共区域设备日常巡查、点检维护及其他维修工作。	园区水暖电气等公共设施设备维保服务范围外的日常巡检、报修维修处置、正常运行保障、应急维修抢修等。	工程维修员至少 2 人，具备《特种作业操作证（高压电工作业）》或《特种作业操作证（低压电工作业）》。
保洁员	7	负责服务范围内的卫生保洁工作；	园区公共区域，综合楼、1 号实验楼、2 号实验楼、P3 实验室公共区域和设备楼公共区域的卫生保洁及日常消毒杀菌等	年龄：55 周岁及以下，女性优先，具备初中及以上学历。
绿化管养员	4	负责室外、室内绿植管养。	除猴场外 2.4 万平方米左右的绿化工作，含日常管养费等	年龄：60 周岁及以下，男性优先，具备初中及以上学历。
综合管理人员	1	负责物业人员管理及会议服务	保洁人员管理、收发物件、公寓管理、会议室管理及服务、门禁系统管理等	年龄：55 周岁及以下，女性优先，具备高中及以上学历，熟练使用电脑处理文字工作。

（六）服务要求

工程维修服务服务要求：

- 1）完成公共区域的维护维修，做好服务范围内设施设备的运维工作，保障设施设备运行正常。
- 2）及时处理突发停水、断电故障，保障维修工作及时。
- 3）及时处理上报的维修内容，日报日修；工作要求 5341：5 分钟反应到位、急 30 分钟维修结束、4 小时（普通维修半天）、特殊一天；超过 1 天需告知使用方事由。

- 4) 合理安排值班（含节假日），需要时进行 24 小时值班。
- 5) 细心、耐心处理维修、检修工作，保障维修工作无返修，检修认真记录全。
- 6) 完成采购人交办的临时工作。

环境保洁服务要求：

1) 公共区域保洁标准

- 1.1 地面光亮无水迹、污迹，地面无杂物；桌椅及相关器具无尘，无污迹；
- 1.2 楼梯、走廊、指示牌、门牌、通风窗口、地角线、墙壁、柱子、顶板无尘、无污物；
- 1.3 垃圾筒内垃圾不超过 1/3，并摆放整齐，外观干净；
- 1.4 三米以下公共区域玻璃、门窗无污迹，水迹、裂痕，有明显安全标志；
- 1.5 厅堂无蚊虫；
- 1.6 灯饰和其它饰物无尘土、破损；
- 1.7 楼梯、梯级、墙壁表面、所有玻璃门窗及设施无尘土大理石墙面光亮、无污迹、水迹；
- 1.8 大厅吊顶无灰尘、无蜘蛛网。

2) 卫生间保洁标准

- 2.1 门窗、隔板无灰尘、无污、无杂物；
- 2.2 玻璃、镜面明亮无水迹；
- 2.3 地面墙角无尘、无污、无杂物、无蜘蛛网、无水迹；
- 2.4 洗手池、龙头、无污、无杂物，电镀明亮；
- 2.5 便池无尘、无污、无杂物，小便池内香球及时更换；
- 2.6 桶内垃圾不超 1/2 即清理；
- 2.7 设备（灯、开关、通风口、门锁）无尘、无污；
- 2.8 空气清新、无异味；
- 2.9 清洁间干净、整洁、无杂物、无座椅、无私人物品，物品码放整齐、不囤积；
- 2.10 保证卫生纸、擦手纸、洗手液正常供应。

3) 外围卫生工作标准

- 3.1 地面清洁无废弃物；
- 3.2 保洁重点是烟头、废纸等，随时捡拾入桶；
- 3.3 垃圾桶定期消毒，无蚊蝇滋生；
- 3.4 及时清理垃圾堆放处周边污物、污水，保持垃圾堆放处干净、清爽。
- 3.5 及时清扫废弃物、落叶，保持室外道路的洁净；
- 3.6 按照昆明市垃圾分类处理相关要求，开展垃圾进行分类处理工作。

4) 病媒生物防治

- 4.1 在各楼层设置鼠盒，定期投放老鼠药、灭蟑药；
- 4.2 定期喷洒灭蚊药，环境保持清洁卫生，消灭蚊、蝇、鼠、蟑的孳生地；

4.3 对公共区域定期进行防疫消毒，并做好记录。

5) 实验服清洁要求

5.1 根据各楼层实验服的使用情况，及时进行实验服的收集、清洗、整理等。

绿化养护服务要求：

1) 绿化养护管理应具备专业技术水平，必须建立完整的植物养护管理档案；

2) 花木绿地根据需及时浇水、喷药、施肥、清除杂草，修剪造型。达到无病虫害、无干水、无杂草、无长期不修剪苗木、无死苗（树），花木绿地生长茂盛；

3) 合理施用花肥、药剂，不得污染环境；不施用剧毒化学药剂和化学农药；

4) 正确使用灌溉系统，保证系统的正常运行，发现跑冒滴漏及时修理；

5) 保持绿地卫生，绿化养护产生的垃圾日产日清，不得存有枯枝败叶、蜘蛛网等；

6) 补种养护期间死亡的苗木、草坪，确保死亡苗木、草坪及时更换。

7) 承担绿地防火责任，定期巡视、检查、清除绿地中烟头等火源，杜绝火灾防患，发现起火迅速扑救并及时告知采购人相关部门；

8) 对室内盆栽植物进行养护，确保盆栽生长茂盛无病虫害。

综合管理服务要求：

1) 协调园区绿化、保洁、维修人员做好物业管理工作；

2) 完成采购人文件、物品收发工作；

3) 负责会场布置及会议茶水（含茶叶）服务工作；

4) 协助学生和工作人员的入住、退宿规范化管理；

5) 完成采购人交办的临时工作。

（5）服务设备配置

保洁、绿化等所需器材、设备、工具以及相关工作所需耗材、材料、物资等（纸品除外）由投标方自行配备；维修服务由发包人提供维修所需工程维修工具及材料及备件。

（6）考核

发包人按照服务要求，每个服务周期对中选方进行一次考核，每个服务小项考核不达标扣 1—5 分（甲方根据实际情况进行扣分）。考核结果低于服务质量考核指标，承包人承诺自愿接受 200-1000 元/分的违约金，违约金在该周期应付款中扣除。

第六章 评审方法

评审方法前附表

条款号		评审内容	评审标准
2.1	实质性评审标准	资格条件	符合第二章“供应商须知”第 4 项规定
		磋商有效期	符合第二章“供应商须知”第 17.1 项规定
		磋商保证金	符合第二章“供应商须知”第 18.1 项规定
		磋商申请函	有法定代表人或其委托代理人签字或盖章，并加盖公章；符合第四章“响应文件格式”中规定的格式及内容。
		法定代表人身份证明书	符合竞争性磋商文件规定的格式及内容，并加盖公章。
		法定代表人授权委托书	有法定代表人签字或盖章，并加盖公章；符合竞争性磋商文件规定的格式及内容。
		供应商具备参加政府采购活动条件承诺书	符合《政府采购法》第二十二条规定
		报价	最后报价未超过预算金额或最高限价，未出现缺项、漏项，对所有内容作出完整唯一的磋商报价
		其它实质性条件	实质性响应磋商文件中标注★条款内容且响应文件中未出现竞争性磋商文件中规定的其他无效情形
2.2	详细评审标准	1) 评审得分计算公式	供应商的评审得分满分 100 分， 供应商的评审得分=F1+F2+F3 其中：F1、F2、F3 分别为报价评分、技术部分评分、商务部分评分 3 项评审因素的汇总得分。
		2) 评审因素权重	报价评分 F1 满分 10 分。 技术部分评分 F2 满分 85 分。 商务部分评分 F3 满分 5 分。
		3) 报价评分 F1（满分 10 分）	报价评分采用低价优先法计算，即满足磋商文件要求且最后报价最低的供应商的价格为磋商基准价，其报价分为满分。其他供应

			商的报价分统一按照下列公式计算： 磋商报价得分=（磋商基准价/最后报价）×10 即：F1=C/（B1，B2，…，Bn）×10 注： 1）C 为磋商基准价，即满足磋商文件要求且最后报价最低的供应商的价格为磋商基准价； 2）B1，B2，…，Bn 为第 n 个经实质性审查合格的最后报价。 3）在计算磋商报价得分时，对小型和微型企业或残疾人福利性单位给予最终报价 10%的扣除，用扣除后的价格参与评审，残疾人福利性单位属于小型、微型企业的，不重复享受政策。
		4）技术部分评分 F2（满分 85 分）	（1）项目理解及重点难点分析评审评分（满分 20 分） ①项目的项目背景、项目内容和项目的理解；（满分 5 分） (1)阐述详细且贴合项目实际需求，能有效保证项目实施的，得 5 分。 (2)阐述详细但未完全贴合项目实际需求，基本能保证项目实施的，得 2.5 分。 (3)未进行阐述或阐述内容无法满足项目需求的，得 0 分。 ②对项目实施过程中的重点难点理解及解析；（满分 5 分） (1)阐述详细且贴合项目需求，对实施过程中的重点难点理解清晰，有针对性解决方案，得 5 分。 (2)阐述详细但未完全贴合项目需求，对实施过程中的重点难点理解不足，解决方案缺乏针对性，得 2.5 分。 (3)未进行阐述或阐述内容无法满足项目需求的，得 0 分。 ③对项目实施过程中可能存在的问题及产生问题的原因分析；（满分 5 分） (1)阐述详细且贴合项目需求，对可能存在的问题有预见性理解，并有针对性措施，得 5 分。 (2)阐述详细但未完全贴合项目需求，对可能存在的问题有理解，有应对措施但针对性不足，得 2.5 分。 (3)未进行阐述或阐述内容无法满足项目需求的，得 0 分。

		④对项目实施的整体现想及策化：（满分 5 分） (1)阐述详细且系统性强，对项目实施有较强的指导性、针对性，得 5 分。 (2)阐述详细但逻辑不清晰，对项目实施的指导性、针对性较弱，得 2.5 分。 (3)未进行阐述或阐述内容无法满足项目需求的，得 0 分。
		2）服务方案评审评分（满分 25 分） ①工程维修服务方案评审评分（满 7 分） 根据供应商提供的工程维修服务方案整体情况进行评审评分 （包括但不限于：公共设备日常巡查、供水供电系统巡检、蓄水池定期清洗、节假日周末雨季 24 小时值（待）班、应急维修抢修等服务方案） (1)所有内容均阐述详细且贴合项目实际需求，能有效保证项目实施的，得 7 分。 (2)所有内容阐述详细但部分内容未完全贴合项目实际需求，能基本保证项目实施的，得 4 分。 (3)内容阐述粗略且未完全贴合项目实际需求，难以保证项目实施的，得 1 分。 (4) 未进行阐述或阐述内容无法满足项目需求的，得 0 分。 ②环境保洁服务方案评审评分（满分 6 分） 根据供应商提供的环境保洁服务方案整体情况进行评审评分 （包括但不限于：设施楼卫生保洁、卫生间保洁、外围公共区域保洁、病媒生物防治等服务方案） (1)所有内容均阐述详细且贴合项目实际需求，能有效保证项目实施的，得 6 分。 (2)所有内容阐述详细但部分内容未完全贴合项目实际需求，能基本保证项目实施的，得 4 分。 (3)内容阐述粗略且未完全贴合项目实际需求，难以保证项目实施的，得 2 分。 (4) 未进行阐述或阐述内容无法满足项目需求的，得 0 分。 ③绿化养护服务方案评审评分（满分 6 分）

		根据供应商提供的绿化养护服务方案整体情况进行评审评分 （包括但不限于：公共区域花木绿地灌溉、病虫害防治、修剪、卫生保持及防火等服务方案，办公区域绿植灌溉、病虫害防治、修剪、卫生保持等服务方案） (1)所有内容均阐述详细且贴合项目实际需求，能有效保证项目实施的，得 6 分。 (2)所有内容阐述详细但部分内容未完全贴合项目实际需求，能基本保证项目实施的，得 4 分。 (3)内容阐述粗略且未完全贴合项目实际需求，难以保证项目实施的，得 2 分。 (4) 未进行阐述或阐述内容无法满足项目需求的，得 0 分。 ④综合管理服务方案评审评分（满分 6 分） 根据供应商提供的综合管理服务方案整体情况进行评审评分 （包括但不限于：物业管理协调管理、文件物品收发、公寓管理、会场布置及会议茶水（含茶叶）服务等方案） (1)所有内容均阐述详细且贴合项目实际需求，能有效保证项目实施的，得 6 分。 (2)所有内容阐述详细但部分内容未完全贴合项目实际需求，能基本保证项目实施的，得 4 分。 (3)内容阐述粗略且未完全贴合项目实际需求，难以保证项目实施的，得 2 分。 (4) 未进行阐述或阐述内容无法满足项目需求的，得 0 分。 3）拟投入本项目的物资装备配置方案评审评分（满分 10 分） 根据供应商拟投入本项目的物资装备配置方案整体情况进行评审（包括但不限于：工程维修服务、环境保洁服务、绿化养护服务、综合管理服务所需物资装备等）。 (1)所有内容均阐述详细且贴合项目实际需求，能有效保证项目实施的，得 10 分。 (2)所有内容阐述详细但部分内容未完全贴合项目实际需求，能基本保证项目实施的，得 6 分。 (3)内容阐述粗略且未完全贴合项目实际需求，难以保证项目实
--	--	---

			施的，得 2 分。 （4）未进行阐述或阐述内容无法满足项目需求的，得 0 分。
			4）突发事件及应急处理预案评审评分（满分 5 分） 根据供应商提供的突发事件及应急处理预案的整体情况进行评审评分（包括但不限于：项目突发事件（包括但不限于火灾、被盗、突发暴力事件、意外伤害事故、公共卫生事件、暴雪冰冻天气以及其他自然或人为的突发恶性事件等）应急处理制度、项目突发事件应急预案、项目突发事件恢复重建流程、项目突发事件舆情监控等） （1）所有内容均阐述详细且贴合项目实际需求，能有效保证项目实施的，得 5 分。 （2）所有内容阐述详细但部分内容未完全贴合项目实际需求，能基本保证项目实施的，得 3 分。 （3）内容阐述粗略且未完全贴合项目实际需求，难以保证项目实施的，得 1 分。 （4）未进行阐述或阐述内容无法满足项目需求的，得 0 分。
			5）项目团队人员配备方案评审评分（满分 7 分） ①拟派往本项目的项目经理评审评分（满分 2 分） 供应商拟派往本项目的项目经理须具有在类似项目中担任项目经理的经验，每提供 1 份在类似项目中具有担任项目经理经验的证明材料得 1 分，本项满分 2 分。 注：响应文件中须提供《项目经理简历表》及相对应人员资料（复印件加盖供应商公章），人员资料包括身份证、学历证、职称证书（若有）、资格证书（若有）、近一个月的社保缴纳证明（社保缴纳证明中缴费单位须为供应商本单位）、在类似项目中具有担任项目负责人经验的相关证明材料（证明材料可为合同或委托方出具的证明材料和供应商出具的项目负责人经验证明，其中应明确体现出项目负责人姓名）。 ②根据供应商提供的项目团队人员组成方案的整体情况进行评审评分（满分 5 分）

		（包括但不限于：项目团队人员招聘方案或自有人员信息、人员配备数量相关证书配置要求、岗位职责分工、团队建设、业务技能培训方案等） (1)所有内容均阐述详细且贴合项目实际需求，能有效保证项目实施的，得 5 分。 (2)所有内容阐述详细但部分内容未完全贴合项目实际需求，能基本保证项目实施的，得 3 分。 (3)内容阐述粗略且未完全贴合项目实际需求，难以保证项目实施的，得 1 分。 (4) 未进行阐述或阐述内容无法满足项目需求的，得 0 分。
		6) 项目团队人员管理方案评审评分（满分 5 分） 根据供应商提供的项目团队人员管理方案的整体情况进行评审评分（包括但不限于：人员食宿保障措施、人员考勤管理、人员健康体检管理、内部激励处罚制度、人员保障承诺（含人员稳定性和工资福利保障承诺、人员离岗离职时替换方案）、员工人身安全保险、内部劳资纠纷等） (1)所有内容均阐述详细且贴合项目实际需求，能有效保证项目实施的，得 5 分。 (2)所有内容阐述详细但部分内容未完全贴合项目实际需求，能基本保证项目实施的，得 3 分。 (3)内容阐述粗略且未完全贴合项目实际需求，难以保证项目实施的，得 1 分。 (4) 未进行阐述或阐述内容无法满足项目需求的，得 0 分。
		7) 投诉处理及节能降耗措施评审评分（满分 5 分） 根据供应商提供的投诉处理及节能降耗措施的整体情况进行评审评分（包括但不限于：投诉受理反馈机制、投诉处理反馈机制、投诉处罚机制、节能降耗措施等） (1)所有内容均阐述详细且贴合项目实际需求，能有效保证项目实施的，得 5 分。 (2)所有内容阐述详细但部分内容未完全贴合项目实际需求，能基本保证项目实施的，得 3 分。

		(3)内容阐述粗略且未完全贴合项目实际需求，难以保证项目实施的，得 1 分。 (4) 未进行阐述或阐述内容无法满足项目需求的，得 0 分。 8）服务质量保障措施及承诺评审评分（满分 8 分） 根据供应商提供的服务质量保障措施及承诺的整体情况进行评审评分（包括但不限于：服务质量管理体系、服务质量承诺、工程维修服务、保洁服务、园林绿化管养服务及其它服务的服务质量保障措施、服务质量承诺违约的处罚措施等） (1)所有内容均阐述详细且贴合项目实际需求，能有效保证项目实施的，得 8 分。 (2)所有内容阐述详细但部分内容未完全贴合项目实际需求，能基本保证项目实施的，得 5 分。 (3)内容阐述粗略且未完全贴合项目实际需求，难以保证项目实施的，得 2 分。 (4) 未进行阐述或阐述内容无法满足项目需求的，得 0 分。
	5)商务部分评分 F3(满分 5 分)	1) 供应商履约能力评审评分（满分 5 分） 根据供应商在本项目响应文件提交截止时间前已完成或正在履行的类似项目（物业管理服务）履约情况进行打分，每提供一项党政机关或行政事业单位的物业管理服务业绩证明材料得 2.5 分，本项满分 5 分。 注：响应文件中须提供供应商履约能力及相对应的业绩证明材料，业绩证明材料为中标通知书或合同（合同首页、标的及金额所在页及合同签字盖章页的复印件加盖供应商公章）。无证明材料或证明材料不明确、无法体现业绩内容的，不予认可。

1.评审原则及方法

- 1.1 评审原则：磋商小组成员应当按照客观、公正、审慎的原则，根据磋商文件规定的评审程序、评审方法和评审标准进行独立评审。未实质性响应竞争性磋商文件的响应文件按无效响应处理，磋商小组将告知提交响应文件的供应商，供应商不得再继续参加磋商。
- 1.2 评审方法：综合评分法，是指响应文件满足磋商文件全部实质性要求且按评审因素的量化指标评审得分最高的供应商为成交候选供应商的评审方法。

2.实质性评审

2.1 磋商小组依据竞争性磋商文件第六章《评审方法》2.1 实质性评审标准规定的内容，对供应商响应文件中审查，以确定供应商是否具备参加本项目竞争性磋商采购活动的资格，未实质性响应竞争性磋商文件的响应文件按无效响应处理，磋商小组将告知提交响应文件的供应商，供应商不得再继续参加磋商。

3.磋商及最后报价

3.1 磋商小组在对响应文件的有效性、完整性和响应程度进行审查时，可以要求供应商对响应文件中含义不明确、同类问题表述不一致或者有明显文字和计算错误的内容等作出必要的澄清、说明或者更正。供应商的澄清、说明或者更正不得超出响应文件的范围或者改变响应文件的实质性内容。

3.2 磋商小组要求供应商澄清、说明或者更正响应文件应当以书面形式作出。供应商的澄清、说明或者更正应当由法定代表人或其授权代表签字或者加盖公章。由授权代表签字的，应当附法定代表人授权书。供应商为自然人的，应当由本人签字并附身份证明。

3.3 磋商小组所有成员集中与单一供应商分别进行磋商，并给予所有参加磋商的供应商平等的磋商机会。在磋商过程中，磋商小组可以根据磋商文件和磋商情况实质性变动采购需求中的技术、服务要求以及合同草案条款，但不得变动磋商文件中的其他内容。实质性变动的内容，须经采购人代表确认。

3.4 对磋商文件作出的实质性变动是磋商文件的有效组成部分，磋商小组将及时以书面形式同时通知所有参加磋商的供应商。

3.5 磋商结束后，磋商小组将要求所有实质性响应的供应商在规定时间内提交最后报价，提交最后报价的供应商不得少于 3 家，最后报价应由法定代表人或其委托代理人签字，在规定的时间内统一密封递交，最后报价是供应商响应文件的有效组成部分。在提交最后报价之前，供应商可以根据磋商情况退出磋商，其磋商保证金按规定的时间予以退还。

4.详细评审及统分原则

4.1 磋商小组各成员将按照竞争性磋商文件中规定的详细评审标准独立对每个有效响应的文件进行评价、打分，然后汇总每个供应商每项评分因素的得分，最终按以下公式计算出各供应商的评审得分。

$$\text{评审得分} = F1 + F2 + F3$$

其中：F1、F2、F3 分别为报价评分、技术部分评分、商务部分评分 3 项评审因素的汇总得分。

4.2 磋商小组成员要依法独立审查，并对审查意见承担个人责任。磋商小组成员对需要共同认定的事项存在争议的，按照少数服从多数的原则做出结论。持不同意见的磋商小组成员应当在评审报告上

签署不同意见并说明理由，否则视为同意。

4.3 磋商小组对供应商的价格分等客观评分项的评分应当一致，对其他需要借助专业知识评判的主观评分项，应当严格按照评分细则公正评分。

4.4 供应商各项评分因素得分为该项因素各成员评分的算术平均值（保留小数点后两位），小数点后第三位“四舍五入”。

5.推荐成交候选供应商及确定成交供应商

5.1 磋商小组按照评审得分由高到低顺序推荐 3 名及以上成交候选供应商，并编写评审报告。评审得分相同的，按照最后报价（符合中小企业划分标准或残疾人福利性单位产品的用扣除后的价格参与评审）由低到高的顺序推荐。评审得分且最后报价相同的，优先采购注册地在 832 个国家级贫困县域内，且聘用建档立卡贫困人员物业公司提供的物业服务。

5.2 采购人从评审报告提出的成交候选供应商中，按照排序由高到低的原则确定成交供应商。