

南通盛和物业管理有限公司

启瑞广场保安服务项目

# 招标文件

招 标 人：南通盛和物业管理有限公司

代理机构：南通海纳工程咨询有限公司

2024 年 2 月 8 日

# 目 录

第一章 招标公告

第二章 投标人须知

第三章 项目需求

第四章 评审方法和程序

第五章 合同授予

第六章 履约验收及付款

第七章 质疑与投诉

第八章 投标响应相关格式及文件

# 第一章 招标公告

本招标项目启瑞广场保安服务项目（项目名称）业主为南通盛和物业管理有限公司，资金来源自筹。项目已具备招标条件，现对启瑞广场保安服务项目进行公开招标，特邀请有兴趣的潜在投标人参加投标。

一、项目名称：启瑞广场保安服务项目

二、项目预算：约 96 万元；

本项目最高控制费率：100.00%。

三、招标项目简要说明：本项目地址位于世纪大道南、园林路西，政府行政中心的东南侧，崇文路 1 号，总建筑面积 129356 平方米，地上 29 层，西裙楼 6 层，南北裙楼 5 层，地下车库分为 2 层，地下一层 317 个车位，地下二层 313 个车位，地面 112 个车位。

本项目为开放式大楼，设有四个进出通道，东、北通道为开放式通道，西、南通道为主大门均设有岗亭，大楼主要出入口、大门、重点部位、主要道路等公共区域需安保管控。

服务期限：一年（具体以招标人的要求为准），如招标方前期物业服务协议终止，则合同自动终止。

四、投标人资格要求

1、投标人应是在中华人民共和国注册、具备独立法人资格的企业，具有独立承担民事责任的能力；

2、投标人应具有公安部门核发的保安服务许可证；

3、具备与本项目有关的营业执照；

4、投标人参加此项投标活动之前三年内，在经营活动中没有违法记录，在以往保安活动中无不良记录，无负面社会影响；

5、服务期间应为服务人员缴纳安全保险，并为此负完全责任；

6、本项目投标方不得将整体责任转让和转包给第三方，一经发现，立即终止合同。

7、本项目不接受联合体投标。

具体资格要求材料详见本招标文件中“资格审查文件”。

五、招标文件的获取

本项目投标人的资格审查采用资格后审方式，招标人不组织投标人对项目现场的集中踏勘和投标预备会。凡有意参加投标者，可按以下方式获取电子招标文件：

本次招标在南通沿海开发集团有限公司官网（<http://www.ncd-group.com/>）发布，招标文件的澄清、修改、补充等内容均以南通沿海开发集团有限公司官网上发布的内容为准，

修改内容作为招标文件的组成部分，具有约束作用。有意愿参与本项目投标的单位，请于**2024年2月27日14时00分前**缴纳招标文件服务费，缴纳完成后登录南通沿海开发集团有限公司官网下载招标文件及构成招标文件的材料（如有），电子招标文件与纸质招标文件具有同等法律效力。

投标人递交投标文件时需同时携带以下资料到场核查，否则其投标文件将被拒绝：

- （1）投标人的法定代表人或其委托代理人（如有授权）必须携带本人身份证原件；
- （2）法定代表人身份证明或授权委托书（如有授权）复印件（加盖单位公章）；
- （3）招标文件服务费转账记录复印件（加盖单位公章）；
- （4）投标保证金：投标保证金缴纳证明材料及基本账户开户许可证（或基本存款账户信息）复印件（加盖单位公章）。

招标文件服务费缴纳方式：转账（公对公）

户名：南通海纳工程咨询有限公司

开户银行：工行人民路支行

账号：1111 8212 0900 0018 797

注：（1）转账必须备注项目名称+费用类别+投标单位名称，如“\*\*\*\*项目+招标文件服务费+\*\*\*\*单位”（备注受字数限制，可简写，关键性信息需体现）。

（2）若需开具发票（发票为电子票），需从投标人基本账户汇至以上账户，若未按要求备注相关信息，则视为投标人放弃开票。

招标文件收取费用为人民币 300 元，售后不退，由投标人按规定向招标代理缴纳。未交纳招标文件费用的，视为放弃本项目投标。无论投标人是否中标，资料费概不退还。

中标单位中标后需向代理单位支付 10000 元作为项目代理费用，若中标后拒不缴纳，视为放弃中标资格。该费用由投标人在投标报价时自行考虑，不另外结算。

## 六、投标文件递交

6.1 投标文件递交截止时间（同开标时间）：**2024年2月27日14时00分**。

6.2 投标文件递交地点（同开标地点）：南通市崇文路1号启瑞广场主楼5楼开标室，如有变动，另行通知。逾期送达的投标文件，招标人不予受理。

## 七、评标办法：

本次招标采用综合评分法，评标标准和方法详见招标文件。

## 八、投标保证金

1、本次项目投标保证金为：**玖仟陆佰元整**（9600.00 元）。

2、投标保证金采用银行汇票或网银转账形式递交，拒绝其他方式递交。汇票上须注明“投标保证金”。银行汇票或转账凭证须带至开标现场，在递交响应文件时一并递交查验，

无需密封。

若采用网银转账，投标保证金账户信息如下：

户名：南通盛和物业管理有限公司

开户行：中国农业银行南通市人民东路支行

账号：10716001040002647

**注：投标人缴纳时需备注“项目名称+投标保证金”**

**特别提醒：投标保证金必须由企业法人基本存款账户汇出，否则不予接受。**

投标保证金不得密封在投标文件内，未按上述要求提交投标保证金的供应商，采购人有权拒绝其投标文件。

#### 九、发布公告的媒介

“南通沿海开发集团有限公司官网 <http://www.ncd-group.com/>”网站是本工程招标公告、中标公示等招标信息约定的唯一公开发布媒介。所有信息资料在网站上一经公布，视为投标人已知悉并且按要求进行了修改，招标人无需采取其他方式另行通知。当招标文件、招标文件的澄清、修改、补充等在同一内容的表述上不一致时，以最后网上发出的文件为准。否则，由此引起的损失及责任由投标人自行承担。

#### 十、联系方式

##### 1、招标人

单位名称：南通盛和物业管理有限公司

地 址：南通市人民东路 28 号南通大厦非居类 6 楼 606 室

联系方式：陈女士 18795753095

##### 2、代理机构

单位名称：南通海纳工程咨询有限公司

地 址：南通市崇文路 1 号启瑞广场主楼 16 楼

联系人：杨工

联系方式：0513-69892752

邮箱：[962928889@qq.com](mailto:962928889@qq.com)

2024 年 2 月 8 日

## 第二章 投标人须知

### 一、说明

- 1、本招标文件仅适用于南通盛和物业管理有限公司组织（以下称招标人）的招标活动。
- 2、招标活动及因本次招标产生的合同受中国法律制约和保护。
- 3、招标文件的解释权属于招标人。
- 4、投标人在知道或应当知道本项目招标公告及招标文件中的所有内容：如内容或页码短缺、资格要求和技术参数出现倾向性或排他性等表述的，请于**2024年2月23日17时前**，以书面形式提出询问或疑问（发送至邮箱 962928889@qq.com），未在规定时间内提出询问或质疑的，视同投标人理解并接受本招标文件所有内容，并由此引起的损失自负。投标人不得在开评标期间或招标结束后针对招标公告及招标文件所有内容提出质疑事项。**非书面形式的不作为日后质疑提出的依据。**
- 5、投标人应认真审阅本招标文件中的所有事项、格式、条款和规范要求等，如果投标人没有按照招标文件要求提交投标文件，或者投标文件没有对招标文件做出实质性响应，有可能被拒绝参与投标。

### 二、投标文件的组成及装订

- 1、投标文件由：①资格后审材料文件、②技术标响应文件、③商务标响应文件共3部分组成（以下由文件序号代称）。
- 2、投标人按投标文件组成顺序编写响应文件，并分别牢固装订成册。投标文件均需采用A4纸（图纸等除外），不允许使用活页夹、拉杆夹、文件夹、塑料方便式书脊（插入式或穿孔式）装订。投标文件不得行间插字、涂改、增删。修改错漏处，须经投标人法人代表或其被委托授权人签字（或盖章）并加盖公章。

- 3、商务标响应文件中的所有报价表，必须装订成册。

### 三、投标文件的份数、签署和退还

- 1、投标文件中，**壹份“正本”和叁份“副本”**。
- 2、在每一份投标文件上要明确标注项目名称、投标文件各自对应的名称、投标人全称、“正本”、“副本”字样，“正本”和“副本”若有差异，概以“正本”为准。
- 3、投标文件中的所有“正本”，须为打印的，其正文内容由法定代表人或被委托授权人签字（或盖章）并加盖公章，“副本”可为“正本”的复印件。
- 4、开标程序顺利进行后，所有投标文件都将作为档案保存，不论成交与否，招标人均不退回（未拆封的除外）。

### 四、投标文件的密封及标记

1、投标人须将本项目投标文件：①、②、③**分别单独密封**。

2、密封后，应在每一密封的投标文件上明确标注投标项目名称、投标文件各自对应的名称、投标人全称及日期，同时加盖投标人公章。

**特别提醒：**投标文件中的①及②的“正本”或“副本”中，均不得含有任何商务标响应文件中的报价表（报价单）的内容，否则作废标处理。

## **五、招标项目涉及到的现场勘察**

1、招标文件所提供的项目相关数据仅做参考，根据自身需要，投标人可在投标文件递交日前自行对有关现场和周围环境进行勘察，以获取编制投标文件所需的信息。勘察现场如有费用产生，由投标人自行承担。

2、招标人向投标人提供有关现场的资料和数据，是招标人现有的并认为能使投标人可利用的资料。招标人对投标人由此而做出的推论、理解和结论概不负责。

3、潜在投标人为投标而勘察项目现场，但不得因此使招标人承担有关的责任和蒙受损失。投标人须承担勘察现场而带来的一切责任及风险。

4、投标人应在现场勘察时，熟悉现场及周围交通道路等情况，以获得一切可能影响投标响应内容的直接资料。投标人中标后，不得以不完全了解现场情况为理由而向招标人提出任何索赔的要求，对此招标人不承担任何责任，且不作任何答复。

5、勘察现场：招标人允许投标单位及其代表为了考察而进入现场和有关场地。但投标单位及其代表应对由于现场考察而引起的人身伤亡、财产的损失或损坏，以及任何其他损失、损坏费用负责，招标人不负任何责任。

## **六、投标文件内容**

**①、资格后审材料文件（正本壹份，副本叁份，密封在一个包中，不得出现商务标）：**

1、提供法人企业《营业执照》（副本）原件的复印件（均须加盖公章）；

2、法定代表人参加投标响应的，提供法定代表人身份证明的原件及其本人身份证复印件（均须加盖公章）；

非法定代表人参加投标响应的，除须提供法定代表人身份证明书原件及本人身份证复印件外，还须提供法定代表人签名或盖章的授权委托书原件及被委托授权人身份证复印件（须加盖公章）；

3、投标响应函；

4、声明函；

**②、技术标响应文件（正本壹份，副本叁份，密封在一个包中，不得出现商务标）：**

1、服务标准、方案及措施；

2、企业资质；

- 3、企业荣誉；
- 4、类似业绩；
- 5、项目组人员；
- 6、管理体系认证
- 7、具体根据技术标的评标办法提供相关材料；

**③、商务标响应文件（正本壹份，副本叁份，密封在一个包中，不得出现商务标）：**

- 1、投标函；
- 2、投标报价明细表；
- 3、服务人员一览表。

所有投标文件需另附扫描件，使用U盘，单独密封，随投标文件一同递交。电子版一经递交，不管中标结果如何，均不退还。

**七、联合投标：**本项目不接受联合体参与投标。

**八、投标文件递交时间及地址**

投标人必须在 **2024 年 02 月 27 日 14 时 00 分前**，将投标文件送达指定地点，拒绝接收在截止时间后递交的投标文件。地址：南通市崇文路 1 号启瑞广场主楼 5 楼开标室，如有变动另行通知。

**九、资格审查及开标评审时间及地址**

资格审查及开标时间为 2024 年 2 月 27 日 14 时 00 分。地址：南通市崇文路 1 号启瑞广场主楼 5 楼评标室，如有变动另行通知。

**十、项目服务期限**

招标项目服务期限：一年（具体以招标人的要求为准），如招标方前期物业服务协议终止，则合同自动终止。

**十一、投标报价**

1、本项目不接受任何有选择的报价。

2、投标报价为费率报价。

3、报价表必须加盖投标人公章且必须经法定代表人或授权人签字或盖章。总价和明细价的大小写金额必须一致，若有差异，以大写为准。

4、投标文件中涉及大写金额和小写金额不一致的，以大写金额为准；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；单价金额小数点有明显错位的，应以总价为准，并修改单价。

6、本次公开招标项目仅为一次商务报价，一旦中标即为成交价。

7、除非因特殊原因并经买卖双方协商同意，中标的投标人（以下称中标人）不得再要求



追加任何费用。同时，除非合同条款中另有规定，否则，中标人的成交价在合同实施期间不因市场变化因素而变动。

## **十二、投标保证金**

1、未按本招标文件要求提交投标保证金的投标人，采购人有权拒绝其投标文件。

2、未中标的投标人的投标保证金定标后 7 日内予以退还；中标人的投标保证金将在采购人与中标供应商签订的合同生效后 7 日内，予以退还（无息）。

3、发生下列情况之一，投标保证金将不予退还：

（1）投标人在提交响应文件截止时间后撤回响应文件的；

（2）投标人与采购人、其他投标人或者代理机构恶意串通的；

（3）除因不可抗力或招标文件认可的情形以外，中标人不按规定缴纳履约保证金或不与采购人签订合同的或所签合同对招标文件有实质性修改的；

（4）投标人在投标过程中有违反有关法律法规的行为；

（5）招标文件规定的其他情形。

## **十三、投标费用**

1、无论招标过程和结果如何，投标人自行承担与本项目招标有关的全部费用。无论结果如何，采购人对上述费用不负任何责任。

2、本工程招标文件等相关费用为 300 元，无论是否中标，该费用不予退还。若不符合此要求，其投标文件将被拒绝。

3、中标单位中标后需向代理单位支付 10000 元作为项目代理费用，若中标后拒不缴纳，视为放弃中标资格。该费用由投标人在投标报价时自行考虑，不另外结算。

## **十四、履约保证金**

1、本项目履约保证金合同价的 5%，在领取中标通知书后签订合同前缴纳。

2、合同履行期间，若中标人没有违约行为，履约保证金在合同期满后无息返还。

## **十五、结算方式**

合同签订生效后，采购人按照《保安服务要求及考核细则》（详见附件 1）对中标人服务质量进行月度考核。每季度按月度考评标准综合评价结算一次。以每月考核结果的平均分计分，每季度次月 10 前开具发票，根据考核计分最终结果支付当季费用。中标方需出具增值税专用发票，税率 6%。

## **十六、未尽事宜**

按有关的法律法规的规定执行。

### 第三章 项目需求

#### 一、项目概况

本项目地址位于世纪大道南、园林路西，政府行政中心的东南侧，崇文路1号，总建筑面积129356平方米，地上29层，西裙楼6层，南北裙楼5层，地下车库分为2层，地下一层317个车位，地下二层313个车位，地面112个车位。

本项目为开放式大楼，设有四个进出通道，东、北通道为开放式通道，西、南通道为主大门均设有岗亭，大楼主要出入口、大门、重点部位、主要道路等公共区域需安保管控。

#### 二、人员要求

##### 1、人员配置

预计需配备保安队长1名，消控岗4名，形象岗5名，普通保安岗位6人，预计需要16人。消防监控值班人员必须持证保持双人双岗，中标人必须按岗位要求，配备保安力量，并保证实际到岗。最终具体实施人员数量根据招标方现场要求为准。

人员需求清单

岗位		岗位要求
保安队长		做六休一，12小时
消防监控室		12小时/班, 白班2人、夜班2人（持中级消控证）
形象岗	西门岗（主出入口）	白班2人、夜班1人，12小时/班
	南门岗（次出入口）	白班1人，12小时/班
	主楼大厅	白班1人，12小时/班
普通保安岗	巡逻岗（可机动安排）	白班2人、夜班1人，12小时/班
	地下室停车场管理	停车管理、车辆引导白班1人，12小时/班
	东门广场	东广场秩序维护，白班1人，12小时/班
	北侧广场	北广场秩序维护、电瓶车管理，白班1人，12小时/班
合计		做六休一

## 2、具体要求：

(1) 中标人在组织、安排保安工作时，应符合国家相关法规，维护保安人员的正当权益。中标人对其用工行为承担一切法律责任。大型活动，突发事件等安保根据实际情况另外增加人员。

(2) 派驻的保安人员持有保安人员上岗证，无违法犯罪记录。保安员年龄在 55 周岁以内，身高达到 1.70 米以上，五官端正，其中：西门、南门岗和主楼大厅岗白班人员年龄须 45 周岁以内，身高达到 1.75 米以上，项目实施中若出现无法胜任的情况，须即时更换相关人员。

(3) 保安员有一定责任心和爱岗敬业精神，执行勤务时，着统一的保安服装，佩戴统一的保安标志及基本的保安装备，其中：大厅形象岗按招标方要求着装。

(4) 保安人员的在岗培训（体能、队列和业务技能培训，投标方要做好训练计划及训练记录以备考核检查）、监督和管理，确保安全服务的优质高效。

(5) 如因保安人员离职、探亲或请事假，而出现缺编的现象，中标人应及时补齐，招标方每日工作人员低于规定人数考核 200 元/人次。

(6) 保安人员应服从发标人管理，因中标人原因，派驻保安二次以上不服从管理或给发标人造成损失的，合同自动终止，并扣罚履约保证金。

## 三、装备配置要求

1、须配备两辆巡逻电瓶车，巡逻骑行过程按照国家交通法规执行，车辆由供应商提供和维修。

2、对讲机、执法记录仪、防暴器材等其他装备。

## 四、采购预算

本项目年度预算 96 万元，本次采购采用费率报价方式，计费基数分别为采购人提供的各等级单价。

结算价=Σ 采购人提供的各岗位工资限价\*中标费率\*各等级实际使用工日数—违约扣款（如有）。

本次采购设定最高控制费率为 100.00%，投标人的投标费率不得大于控制费率，否则视为无效报价。

## 五、限价说明：

本项目采用费率报价，控制价为 100%费率，各岗位最终中标价为中标费率乘以各岗位月工资限价。参加投标的供应商（以下简称供应商）的报价一旦作为中标价为采购人接受，双方将据此签订本项目范围内的保安服务合同。

工资限价	保安			
	队长	消控	形象岗	普通保安岗
元/月	6000	5500	5000	4500
备注	1、以上人员做六休一；2、限价含：包括服务期内的所有人员工资（含各类保险等）、福利、服装、工作伙食、交通、通信、劳保用品、防护用品、办公费、安全管理费、公司利润、税费等所有费用。3、人员工资须符合国家、省、市的相关规定，达到南通市最低工资标准且必须缴纳社会保险费（不得低于最低保险缴费额）。			

最终具体项实施人数以采购人联系单为准，最终结算根据联系单中工作要求为准，人员按照投标人所报各岗位单价结算。

## 六、付款方式

1、合同签订生效后，采购人按照《保安服务要求及考核细则》（详见附件1）对中标人服务质量进行月度考核。每季度按月度考评标准综合评价结算一次。以每月考核结果的平均分计分，每季度次月10前开具发票，根据考核计分最终结果支付当季费用。中标方需出具增值税专用发票，税率6%。

## 七、考核分为物业服务费支付标准

考核分达到90分（含）及以上的，按中标价的平均每季度管理费服务付款100%；

考核分85（含）—90分（不含）的，按中标价的平均每季度管理服务费付款90%；

考核分80（含）—85分（不含）的，按中标价的平均每季度管理服务费付款80%；

考核分在80分以下的，甲方有权终止合同，同时不支付本季度的管理服务费，中标单位还须承担相应的法律赔偿责任。

## 保安服务要求及考核细则

### 1、基本要求

检查项目	要求及标准	扣分标准
保安人数	按照合同约定的岗位人数。	10 分
保安员要求	年龄身高符合保安员录用条件，五官端正，无违法犯罪记录。	3 分
满足岗位要求	1、熟知岗位职责和本岗位应知应会；	3 分
	2、了解本项目的基本情况。	2 分

### 2、素质要求

检查项目	要求及标准	扣分标准
工作纪律	1、严禁聚众赌博、监守自盗、任何刑事事件和违反治安等行为；	10 分
	2、礼貌待客，文明用语，严禁讥讽客人或对客人不礼貌，以及因保安服务原因造成客户有效投诉；	5 分
	3、爱护辖区各种公共财物，不得故意损坏辖区内任何公共财物；	5 分
	4、工作时间内严禁擅自离开服务区域内；	2 分
	5、严禁出现危害他人和客户的行为；	5 分
	6、保安员工作时间内严禁从事第二职业；	2 分
	7、工作期间严禁长时间接打私人电话、抽烟、会客、吃东西及其他与工作无关的事，酒后不得上岗；	5 分
	8、听从甲方工作范围内合理管理及安排；	5 分
	9、严禁私自为业主提供合同外服务。	3 分
仪容仪表	1、男职工发根不过衣领，前发不遮眼，不梳怪异发型，不染颜色（黑色除外）。不留胡须，不留大鬓角、不得纹身、指甲不得超出指甲盖外延 2mm；	1 分
	2、上班时按规定着装，并保持干净整洁，不得佩戴饰品，不得出现甲方以外的 logo，按规定佩戴警械和腰带；	1 分
	3、态度友善、面露微笑，使用礼貌用语，不可带有情绪工作；	1 分
	4、遵守甲方其它相关规定。	1 分

### 3、工作要求

检查项目		要求及标准	扣分标准
准备		1、提前 10 分钟到岗位，自检仪容仪表；	1 分
		2、交班前 5 分钟，班长布置当天的工作任务及注意事项。	1 分
接班 (接岗)		1、仔细查阅上一班记录。了解上一班次的值班情况和未完成工作，交接岗位警械等，并做好交接记录；	1 分
		2、列队赶赴分派岗位，队伍整齐有序。	1 分
通用 要求	记录 要求	各种记录保存完好，字迹端正清楚明了，无丢失、无脏污等，并及时上交存档。	1 分
	相关 责任	各岗位保安员有责任协助物业管理处对公共设施设备使用情况进行监督和检查，发现问题及时报修。	1 分
	突发 事件	所有保安人员，必须熟知各项应急预案，并能与实际相结合。	2 分
		保安公司要制订各项突发事件的应急预案，并定期组织演习，做到有详细的年度演练计划和培训记录等。对甲方的紧急事件能给予积极响应。	2 分
	通讯 设备	各岗位要保证通讯器材完好，发现问题及时维修，确保出现问题时能及时保持各岗位之间的联络。	2 分
	消防 设备	熟知消防知识、辖区内消防设备、设施摆放位置，会正确使用各种消防设备设施，消防知识无盲点，做好消防巡查记录。	1 分
	工作 流程	各岗位人员熟知甲方要求的工作流程，并严格按照工作流程和指引工作，每月对甲方要求的工作流程培训一遍，并留有培训和考核记录。	10 分
巡逻 服务	巡逻	管理区域内实行 24 小时保安巡逻服务，按规定的时间、路线巡逻打点、无脱岗现象。要保持良好的精神状态，特别是夜间巡逻要重点观察辖区内的可疑情况。	2 分
	人员 管理	管理区域内无拾荒、摊贩、推销人员等进入。	1 分
	其他	1、及时制止未经批准而进行广告、招牌及悬挂物等设置的安装现象；	1 分
		2、及时制止乱贴小广告现象，发现可疑人员在辖区内做危害辖区设备设施及业主的行为要及时处理和上报；	1 分
		3、在巡逻期间要检查车辆完好性，发现问题及时上报；	1 分
		4、对未按规定要求进行垃圾清运、货物进出、物品摆放等现象及时制止。	1 分

车辆指挥	停车场	停车场内的标线、指示标牌，做到无损坏、无丢失，发现上述情况及时书面呈报甲方；标识醒目，车场内管理无盲点。	1 分
	非机动车	非机动车按照规定停放在指定区域。	1 分
	引导	引导安全停车，保证进出车道畅通、无堵塞交通情况。	1 分
	停放	管理区域内车辆停放有序，有车位号的车辆按号停放，无乱停乱放现象。	1 分
	设施设备	停车场设施设备齐全、整洁，丢失和损坏能及时上报。	1 分
	指挥	指挥动作标准，精神状态饱满。	1 分

#### 4、工作奖励

检查项目	要求及标准	奖励标准
通用	1、向甲方提出合理化建议，经采纳有实际成效者；	5 分
	2、为甲方的社会形象做出重大贡献者；	5 分
	3、获得社会、政府或行业专业奖项，为甲方争得重大荣誉者；	5 分
	4、超额完成工作任务者或完成重要突击任务者；	5 分
	5、遗留问题解决有重大突破者；	5 分
	6、为甲方节约大量成本支出或挽回重大经济损失者；	5 分
	7、对突发事件、事故妥善处理者；妥善平息重大投诉事件者；	5 分
	8、顾全大局，主动维护甲方利益，具有高度的团队协作精神者。	5 分

总分 100 分，占比：项目部考核 60%，品质部考核 40%。

## 第四章 评审方法和程序

### 一、采购人委托代理机构组织开标

- 1、成立评标小组，人数为 5 人及以上单数，由采购人代表依法组成。
- 2、投标人的法定代表人或被授权人持身份证准时参加投标会。

### 二、评标小组

- 1、评标小组负责具体的评标事务，并独立履行以下职责：
- 2、审查投标文件是否符合招标文件的要求，并做出评价；
- 3、可以要求投标人对投标文件有关事项做出解释或澄清；
- 4、推荐中标候选人或按次序排列的中标候选人名单；
- 5、评标小组成员应当履行下列义务：
  - (1) 遵纪守法，客观、公正、廉洁地履行职责；
  - (2) 按照招标文件规定的评标办法和评标标准进行评标，对评审意见承担个人责任；
  - (3) 对评标过程和结果，以及投标人的商业秘密保密；
  - (4) 配合相关部门的投诉处理工作；
  - (5) 配合招标人答复投标人提出的质疑。

6、开标后直到公告项目成交结果发出成交通知书并授予中标人合同为止，凡属于评审、澄清、评价和比较投标的所有资料及有关授予合同等的相关信息，都不应向投标人或与评标无关的其他人泄露。

7、在投标文件的评审、澄清、评价和比较以及授予合同的过程中，投标人对采购人和评标小组成员有施加影响的任何行为，都将取消其中标资格。

### 三、评审原则：

1、本项目采用综合评分法，即指在最大限度地满足招标文件实质性要求的前提下，按照本招标文件中规定的评标办法和评分标准进行综合评审后，以综合得分最高的投标人推荐为中标人的评标方法。

2、评标小组对资格审查合格的投标人提供的投标文件中的技术标响应文件进行评选评审。

3、评标小组严格按照招标文件规定的要求、条件、评分标准，对投标人所提供的服务的科学性、可行性、服务质量的保证及承诺等实质性响应内容进行比较评价。

4、对投标文件的评审判定，只依据投标文件内容本身，不依靠开标后任何的外来证明文件。



#### 四、评审方法

1、评标小组成员仅按本招标文件载明的方法与规定，为实质上响应招标文件要求的投标人的投标文件进行评审、评价和比较。

2、本次项目技术标和商务标评审总分为 100 分。评审因素比重如下：

技术标分值占总分值的比重为 40%（权重）（取小数点后两位）；

商务标分值占总分值的比重为 60%（权重）（取小数点后两位）。

3、评标小组严格按照招标文件规定的要求、条件、评分标准，对投标人所提供服务的先进性、可靠性、服务承诺、质量保证承诺等实质性响应内容进行比较。

4、评标委员会构成由招标人负责组建。评标小组评委独立对每个进入打分程序的有效投标人的投标文件技术标部分以打分的形式进行评审和评价。

5、技术标部分分值取所有评委技术标打分的算术平均值（计算结果均四舍五入保留两位小数）。

6、开启投标人的商务报价标，评标委员会将审查每份投标文件的商务报价进行评审。

7、投标人的商务标报价响应得分直接计算取得，并与其技术标响应得分相加为投标人的综合得分（保留小数点后两位）。

8、综合得分由高到低排序，得分最高者推荐为本项目的中标人并出具评审报告。

#### 五、综合评分规则

【特别提醒】涉及评分的各项证书、合同、各项证明材料的原件，须带至开标现场，以便评审时核查。

（一）评标程序：资格审查→技术标开标、评标→商务标开标、评标→确定中标候选人

（二）资格审查：开标后，首先对资格审查文件进行评审，只有通过资格审查的投标人方可参加商务标的评标。

资格审查合格标准

序号	评审内容	合格条件	投标申请人具备的条件或说明
1	投标人的法人营业执照	具备与本项目有关的营业执照	营业执照复印件
2	投标人的资质	具有公安部门核发的保安服务许可证	有效的保安服务许可证

3	法定代表人身份证明书或法定代表人授权委托书	法定代表人参加投标响应的，必须提供法定代表人身份证明的原件及其本人身份证复印件（均须加盖公章）；非法定代表人参加投标响应的，除须提供法定代表人身份证明书原件及本人身份证复印件外，还须提供法定代表人签名或盖章的授权委托书原件及被委托授权人身份证复印件（须加盖公章）	提供法定代表人身份证明书或法定代表人身份证明书及法定代表人授权委托书、身份证
4	投标响应函	投标响应函	格式见第八章附件 1
5	声明函	声明函	格式见第八章附件 1
注：1、提供以上所有资料复印件加盖投标单位公章，单独装订在资格审查资料包中； 2、提供以上所有资料原件带至现场备查； 3、如需提供原件查验而不能提供原件查验的，则资格审查不通过； 4、上述有一条不符合要求的，则资格审查不通过。			

### （三）技术标（40 分）

序号	评分点名称	分值	评审标准
1	服务标准、方案及措施	20	<p>1、保安服务的整体设想：4 分 针对本项目保安服务的整体设想。包括保安项目概况、保安项目分析、保安服务理念、保安服务重点、保安服务的目标。评委视方案的完整性、可操作性：优得 3~4 分，良得 2~3（不含）分，一般得 1~2（不含）分，不提供不得分。</p> <p>2、保安服务方案：4 分 针对本项目物业保安服务的特点，制定符合项目运行实际的保安服务方案、针对本项目的服务特点、难点分析等。评委视方案的完整性、可操作性：优得 3~4 分，良得 2~3（不含）分，一般得 1~2（不含）分，不提供不得分。</p> <p>3、管理制度：3 分 针对本项目的保安员工管理制度、教育培训制度、质量管理体系、员工绩效考核制度、信息反馈与沟通协调制度等。评委视方案的完整性、可操作性：优得 2~3 分，良得 1~2（不含）分，一般得 0.5~1（不含）分，不提供不得分。</p> <p>4、应急方案：3 分 针对本项目的各类应急处理方案。包括但不限于火灾火警应急预案；停电应急处理预案；电梯困人应急处理预案；跑水、浸水应急处理预案；交通事故、车辆受损应急处理预案；台风、暴风雨天气、盗窃抢劫、急症病人或受伤人员、发现可疑物或爆炸物、拾获财物等应急处理预案；群体事件应急处理预案等。评委视方案的完整性、可操作性：优得 2~3 分，良得 1~2（不含）分，一般得 0.5~1（不含）分，不提供不得分。</p> <p>5、进退场交接方案：3 分 针对本项目的进退场各项工作、人员、物资交接方案。评委视方案的完整性、可操作性：优得 2~3 分，良得 1~2（不含）分，一般得 0.5~1（不含）分，不提供不得分。</p> <p>6、各项服务承诺：3 分 针对本项目的各项服务承诺。包括服务质量承诺、依法规范用工承诺、对发</p>

			生各类安全事故善后处理承诺、人员权益保障承诺及应对履约期内各类风险承诺情况。评委视方案的完整性、实际操作性： 优得 2~3 分，良得 1~2（不含） 分，一般得 0.5~1（不含） 分，不提供不得分。
2	企业资信	2	投标供应商提供 2020 年-2022 年财务审计报告得 1 分； 具备有效期内的“AAA”信用评级得 1 分； 本项最高得 2 分。
3	企业荣誉	2	投标单位自 2020 年 1 月 1 日以来（以颁发时间为准）获得过市级或以上保安行业政府主管部门颁发的先进单位或优秀保安服务公司（组织）的，每提供一个得 1 分，本项最高得 2 分。 投标文件中提供相关证明材料复印件或相关网站证明截图并加盖投标单位，否则不得分。
4	类似业绩	5	提供 2020 年 1 月 1 日至今（以合同签订时间为准）与物业服务企业签订的非住宅类保安服务合同，单体保安服务项目金额不少于 400 万得 2 分，单体保安服务项目金额不少于 300 万得 1 分，单体保安服务项目金额 300 万以下不得分，同一服务单位或者同一项目不重复得分，本项目最高得 5 分。（提供对应的保安服务合同、月服务费用金额不少于 30 万的服务费用发票、银行汇款单，日期需在本公告发出之日前）。本项满分 5 分。
5	项目组人员	6	拟派人员中①同时具备大专以上学历证书、全国物业管理企业经理证、高级保安证、应急救护证，得 3 分，（缺 1 项不得分）； ②同时具备大专以上学历证书、退伍证、应急救护证、高级保安员证书、中级（四级）消控证书的，得 3 分（缺 1 项不得分）； （①②均满足得满分，同一人不可重复得分，提供相关人员近 6 个月的社保证明、证书复印件、消控证在全国职业技能官网截图，本项满分 6 分。
6	管理体系认证	5	具有质量管理体系认证证书、环境管理体系证书、职业健康、社会责任管理体系、诚信管理体系，每提供 1 个得 1 分，最高得 5 分。（以上认证范围必须包含保安管理，并提供国家市场监督管理总局全国认证认可信息公共服务平台截图） 注：以上所有体系认证证书都须在有效期内且获得时间必须在本次招标文件公示之前。

#### （四）商务标（60 分）

1、本次采购设定最高控制费率为 100.00%，投标人的投标费率不得大于控制费率，否则视为无效报价。投标费率低于最高控制费率的为有效投标报价，投标费率高于或等于最高控制费率的作无效投标处理。人员工资须符合国家、省、市的相关规定，达到南通市最低工资标准且必须缴纳社会保险费（不得低于最低保险缴费额）。报价不符合以上要求的做无效投标处理。

2、价格分采用低价优先法计算，即满足招标文件要求且有效投标价格最低的投标费率为评标基准价，其价格分为满分。

3、其他投标人的价格分按照下列公式计算：

商务标报价得分 = (评标基准价/各投标人投标费率) × 60% × 100

（五）评标时评委对评标细则若有争议，由评标小组评委集体讨论确定，并对未尽情况有最终解释权。

（六）对落标的投标人不做落标原因的解釋。

#### 六、评审程序

1、评标小组依据投标文件的规定和要求，对投标人提供的资格证明材料是否齐全、是否满足投标文件的要求进行审查，合格的进入下一阶段评标。

2、评标小组对符合资格条件的投标人提交的投标文件进行审查。重点审查投标文件的有效性、完整性和实质性响应程度等。

3、评标小组如遇投标文件中含义不明确、同类问题表述不一致或者有明显文字和计算错误的内容，可向投标人质询。投标人的澄清、说明或者补正应当采用书面形式，由投标人代表签字，但不得超出招标文件范围或者改变其实质性内容。

4、投标中的任何一方不得透露与评标有关的其他投标人技术资料、报价和其他信息。招标文件有实质性变动的，评标小组应以书面形式通知所有投标人。

5、评标小组按招标文件规定的评标方法和标准，对资格性检查和符合性检查合格的投标人的投标文件进行商务和技术评估，综合比较与评价确定其商务技术得分。

6、评标小组根据投标人的商务标报价直接计算取得的商务标得分，与其技术标评审后的得分相加为该投标人的综合得分。投标人的综合得分由高到低顺序排列，综合得分最高的推荐为中标人，并将结果通知所有投标人。

7、推荐中标人的特殊情况处理：

如综合得分相等时，以投标报价低的优先；投标报价也相等的，则由招标人现场抽签确定中标人。

8、本项目第一中标候选人原则上为中标人，中标价为其投标报价。当排名第一的中标候选人放弃中标、因不可抗力不能履行合同、不按照招标文件要求提交履约保证金，或者被查实存在影响中标结果的违法行为等情形，不符合中标条件的，招标人可以按照评标委员会提出的中标候选人名单排序依次确定其他中标候选人为中标人，也可以重新招标。

## **七、出现下列情形之一的，作无效投标处理**

- 1、投标文件未按规定要求装订、密封、签署、盖章的；
- 2、投标文件资格审查文件、技术标部分出现商务报价的内容；
- 3、不具备投标文件规定的资格要求的；
- 4、不符合法律、法规和招标文件中规定的其他实质性要求的；
- 5、投标文件含有采购人不能接受的附加条件的；
- 6、没有按照招标文件要求提交响应文件，或者响应文件没有对招标文件做出实质性响应。

## **八、出现下列情形之一的，作废标处理：**

- 1、符合资格条件或者对招标文件作实质响应的投标人不足 3 家的；
- 2、出现影响采购公正的违法违规行为的；
- 3、所有投标人报价超出采购预算价的；

- 4、因重大变故，采购任务被取消的；
- 5、评标小组依据法律法规可以认定为废标的其他情况。

## **九、成交通知**

- 1、开标结束后，招标人将中标候选人在发布招标公告的同一媒介上公示 3 个工作日，公示期满，如无异议的，招标人向中标人发出《中标通知书》。
- 2、《中标通知书》一经发出，即具有法律效力。招标人、中标人依法承担法律责任。

## 第五章 合同授予

1、中标人在接到发出送达的《中标通知书》后 30 日内与招标人签订采购合同，所签合同不得对招标文件作实质性修改，否则投标保证金将不予退还，由此给招标人造成损失的，中标人还应承担赔偿责任。招标人不得向中标人提出不合理的要求作为签订合同的条件，不得与中标人私下订立背离招标文件实质性内容的协议。

2、招标文件、中标人的投标文件及招标评审过程中有关书面澄清、承诺等均应作为合同附件，具有同等的法律效力。

3、中标人不得采用转包、分包的形式履行合同，否则，采购人有权终止合同，造成采购人损失的，中标人应承担相应赔偿责任。

## 第六章 履约验收及付款

一、招标人和中标人应相互配合，按采购合同约定积极组织本项目的实施，确保保质保量完成服务。

二、服务完成后，中标人应以书面形式向招标人提出验收申请，招标人接到申请后应及时组织验收。

三、招标人、中标人不按合同规定履约，出现违约情形，应当及时纠正或补偿，造成损失的，按合同约定追究违约责任；履约中发现有假冒、商业贿赂等违法情形的，应由招标人移交相关部门依法查处。

四、按合同约定支付的货款。

## 第七章 质疑与投诉

### 一、质疑的提出

1、质疑必须是直接参加本次招投标活动的当事人。

2、取得招标文件的投标人应根据招标文件第二章“投标人须知”中“第一条第4款”的约定提出质疑，投标文件接收截止后未进行投标登记的投标人，不能就响应文件接收截止后的招标过程、成交结果提出质疑；在招标过程中，凡主持人或评标小组明确提出须由投标人确认的事项，投标人当场无异议的，事后不得提出质疑、投诉。

3、提出质疑时，必须坚持“谁主张，谁举证”、“实事求是”的原则，不能臆测。属于须由法定部门调查、侦查或先行作出相关认定的事项，质疑人应当依法申请具有法定职权的部门查清、认定，并将相关结果提供给招标人。招标人不具有法定调查、认定的权限。

4、对本次招投标有质疑的，须实名制以书面形式提出，不得进行匿名、虚假、恶意质疑。

质疑人应在质疑有效期内以书面形式提出《质疑函》，内容应包括质疑事项、主要内容、事实依据、适应法规条款、佐证材料等。同时，质疑人应保证其提出的质疑内容及相关佐证材料的真实性及来源的合法性，并承担相应的法律责任。

对不能提供相关佐证材料的、涉及商业秘密的、非书面形式的、非送达的、匿名的《质疑函》作无效质疑处理，将不予受理。

相关佐证材料要具备客观性、关联性、合法性，无法查实的（如宣传册、媒体报道、猜测、推理等）不能作为佐证材料。

招标人不负责搜集相关佐证材料等工作。

### 二、《质疑函》的受理和回复

1、《质疑函》须由质疑人的法定代表人或参加本次招标授权人送达招标人。

2、对符合提出质疑要求的，招标人在7个工作日内以书面形式答复质疑人。在处理过程中，发现需要质疑人进一步补充相关佐证材料的，请质疑人在规定的时间内提供，质疑答复时间相应顺延。质疑人不能按时提供相关佐证材料的，视同放弃质疑。

3、对不符合提出质疑要求的《质疑函》，退回质疑人并提出相关补充材料要求，质疑人未在规定时间内提供补充佐证材料的，视同放弃质疑。

4、招标人负责将质疑人提交的质疑相关材料提供给相关专家或评标小组审核，并将审核意见回复质疑人。

必要时，可向被质疑投标人（以下称被质疑人）转发《质疑函》及相关佐证材料。被质疑人应当在要求的时间日期内，以书面形式作出说明回复，并提交相关证据。被质疑人在规定时间内，无正当理由未提交相关证据的，视同放弃说明权利，认可被质疑事项。

5、因质疑情况复杂，组织论证或审查时间较长的，招标人以书面形式通知质疑人，可适



当延长质疑回复处理时间。

### 三、质疑处理

1、质疑成立的处理。招标人终止采购，并建议有关部门给相关当事人予以处理。

2、质疑不成立的处理：

（1）质疑人书面《申请撤回质疑函》。

（2）质疑人在规定的时间内不配合进行质疑调查处理的，按自动撤回《质疑函》处理。

（3）质疑人不按《质疑函》格式就提出质疑的，视情列入不良供应商名单。

（4）质疑人不能提供相关佐证材料的，招标人已指出，质疑人仍然坚持提出质疑的，质疑人虽提供了相关佐证材料，但不能证明其质疑成立的，招标人请质疑人补充相关佐证材料，仍不能证明其质疑成立的，列入不良供应商名单。

（5）对明显有违背事实的、经相关专家或评委认定无依据的、经其他投标人举证无依据的质疑，列入不良供应商名单；同时，对其中每一项不成立的质疑给予质疑人1年内禁入相关采购活动的处理，依次类推；视情在相关媒体予以披露。

（6）质疑人承担使用虚假材料或恶意方式质疑的法律责任。

### 四、无佐证材料的举报作违约处理

供应商不得进行不提供相关佐证材料（含无法查实的如宣传册、媒体报道、猜测、推理等）向有关部门的举报。

### 五、投诉的提出

质疑人对招标人的答复不满意或者招标人未在规定的时间内做出答复的，可以在答复期满后15个工作日内投诉。

### 六、投诉不成立的作违约处理

供应商进行质疑后，招标人回复质疑不成立，供应商仍进行投诉的，并最终投诉不成立的，对其在1至3年内禁入相关采购机构采购活动。

### 七、质疑、举报、投诉不成立的等相关情况

《质疑函》、《质疑回复函》，质疑、举报、投诉不成立的等相关情况，视情在相关网站、省、国家级等相关媒体予以披露。并建议相关采购机构对该供应商同步实施1至3年内禁入。

## 第八章 投标响应相关格式及文件

### 一、投标响应文件

- 1、资格后审材料文件；
- 2、技术标响应文件：根据技术标的评标办法提供相关材料；
- 3、商务标响应文件。

### 二、投标文件封面范例

正本/副本

\_\_\_\_\_工程

# 投标文件

（资格审查/技术标/商务标/电子投标文件）

招标人：\_\_\_\_\_

投标人：\_\_\_\_\_

日 期：年      月      日

资格审查文件:

1、法定代表人身份证明

南通盛和物业管理有限公司:

\_\_\_\_\_先生 / 女士: 现任我单位\_\_\_\_\_职务, 为法定代表人, 特此证明。  
身份证号码: \_\_\_\_\_

附法定代表人情况:

姓名: \_\_\_\_\_ 性别: \_\_\_\_\_ 年龄: \_\_\_\_\_ 职务: \_\_\_\_\_

身份证号码: \_\_\_\_\_

手机: \_\_\_\_\_ 邮箱或传真: \_\_\_\_\_

单位名称 (公章)

法定代表人 (签字或盖章)

年 月 日

年 月 日

附: 法定代表人正反面身份证复印件并加盖公章

(粘贴此处)

## 2、法定代表人授权委托书（如有授权）

南通盛和物业管理有限公司：

本授权委托书声明：我\_\_\_\_\_（姓名）系\_\_\_\_\_（投标人名称）的法定代表人，现授权委托\_\_\_\_\_（姓名）为我公司代理人，以本公司的名义参加\_\_\_\_\_项目的投标活动。代理人在开标、评标、合同谈判过程中所签署的一切文件和处理与之有关的一切事务，我均予以承认。

附代理人情况：

姓名：\_\_\_\_\_ 性别：\_\_\_\_\_ 年龄：\_\_\_\_\_ 职务：\_\_\_\_\_

身份证号码：\_\_\_\_\_

手机：\_\_\_\_\_ 邮箱或传真：\_\_\_\_\_

单位名称（公章）

法定代表人（签字或盖章）

年 月 日

年 月 日

附：法定代表人正反面身份证复印件并加盖公章  
（粘贴此处）

附：被授权人身份证正反面身份证复印件并加盖公章  
（粘贴此处）

### 3、投标响应函

南通盛和物业管理有限公司：

依据贵单位\_\_\_\_\_（招标项目名称）项目招标的公告，我方授权委托\_\_\_\_\_（姓名）\_\_\_\_\_（职务）为我公司代理人，全权代表我公司参加该项目的投标工作，全权处理本次投标的有关事宜。同时，我公司声明如下：

1、我方愿意按照招标文件的一切要求，提供完成该项目的全部内容，我方的投标响应报价中含有项目履约完成所需的全部工作量和费用，即包括响应及完成本项目工作所需的一切费用。

2、我方已经详细审查了全部招标文件，我方已完全清晰理解招标文件的要求，不存在任何含糊不清和误解之处，同意放弃对这些文件所提出的异议和质疑的权利。

3、我方愿意提供招标单位在招标文件中要求的所有资料。

4、我方承诺在本次投标响应中提供的一切文件，无论是原件还是复印件均真实有效，绝无任何虚假、伪造和夸大的成份。否则，愿承担相应的后果和法律责任。

5、我方尊重评审小组所作的评定结果，同时也清楚理解到商务响应报价最低并非意味着必定获得中标资格。

6、我方愿意按招标文件的规定交纳投标保证金，并同意招标文件内“投标人须知”中关于投标保证金不予退还的规定。

7、一旦我方成交，我方将根据招标文件的规定，严格履行招标文件中规定的每一项要求，按期、按质、按量完成履行合同的义务。

响应投标单位：\_\_\_\_\_（加盖公章）

法定代表人或委托代理人：\_\_\_\_\_（签字或签章）

年 月 日

#### 4、无重大违法记录声明函

南通盛和物业管理有限公司：

我单位\_\_\_\_\_（名称）郑重声明：

参加招标活动前 3 年内在经营活动中\_\_\_\_\_（在下划线上如实填写：有或没有）重大违法记录。

（说明：政府采购法第二十二条第一款第五项所称重大违法记录，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。）

声明人：（公章）

年 月 日

技术标响应文件：

根据技术标的评标办法提供相关材料

## 投标报价函

南通盛和物业管理有限公司：

\_\_\_\_\_（投标单位全称）授权\_\_\_\_\_（全权代表姓名）\_\_\_\_\_（职务、职称）为全权代表，参加贵方组织的\_\_\_\_\_项目保安服务项目招标的有关活动。  
为此：

一、提供投标须知规定的投标书。

二、全年安保服务费率：\_\_\_\_\_ %。

三、保证遵守招标文件中的有关规定和收费标准。

四、我们完全理解招标文件的要求并放弃因不明招标文件要求而主张权利。保证忠实地执行双方所签的经济合同，并承担合同规定的责任义务。

五、愿意向贵方提供任何与该项投标有关的数据、情况和技术资料。

六、如果在规定的开标时间后，我方保证在投标有效期内不会撤回投标。

七、与本投标有关的一切正式往来通讯请寄：

单位名称：\_\_\_\_\_

地址：\_\_\_\_\_

电话：\_\_\_\_\_

投标人（盖章）：\_\_\_\_\_

法定代表人或委托代理人（签字或盖章）：\_\_\_\_\_

日期：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日

注：1、本表格式不可变动。

2、本表合计总金额指完成该项目所需的所有费用（包括税费、管理费等），具体详见第二章“投标报价”内容。

3、投标人认为需要说明的材料。