

招标文件

招标编号： HNGTH2026-025
采 购 人： 中华人民共和国洋浦海关
代理机构： 海南国泰和咨询管理有限公司
日 期： 2026年07月31日

洋浦海关物业管理服务项目—2026-07-31 18:18:29.602—a489c88dc74c21b1c4c88dd112c0—7.6.1005
.287

政府采购计算机辅助评标须知

一、电子投标文件的编制及报送要求

- 1、电子投标文件应当统一使用符合国家检测标准经所属交易平台认可的“电子标书制作工具”制作投标文件。电子投标文件的文本等其他内容编制后，需导入“电子标书制作工具”生成电子投标文件。
- 2、“电子标书制作工具”必须配备含有本单位电子标书工具加密锁才能使用，采购供应商不得将电子标书工具加密锁转借或使用他人的电子标书工具加密锁编制投标文件。
- 3、如本招标文件要求采购供应商同时提交电子投标文件和纸质投标文件，为确保电子文件与纸质文件一致，纸质投标文件应使用“电子标书制作工具”的打印功能进行打印。如电子文件和纸质文件存在不一致的地方，以电子投标文件为准。
- 4、为保证电子投标文件的合法性、安全性和完整性，电子文件转换完成后，应在规定部位加盖含有CA数字证书的电子印章，并使用CA数字证书进行加密，生成后缀名为GPT格式的加密投标文件用于正常的投标工作。
- 5、电子投标文件制作完成后，应将电子投标文件复制到光盘及U盘各一份，按照招标文件的相对应条款的规定进行密封及递交，如有电子招标投标系统，在投标截止时间之前将加密的电子投标文件上传至电子招标投标系统。光盘表面应粘贴标签，写明项目名称、采购人名称、采购供应商名称等信息。光盘及U盘只能有文件名一致、内容一致的电子投标文件，不得含有其他无关文件，否则其投标将被拒绝。开标时，以在电子招标投标系统上传的文件导入为准，如上传文件无法导入，则导入光盘上的文件，如光盘上的文件无法读取时，则导入U盘上的文件。若电子招标投标系统上传的文件、光盘和U盘文件全部无法读取，则该投标文件应被拒绝。
- 6、提交光盘及U盘介质中只能有内容一致的唯一电子标书文件，不能有其它任何文件，注意查杀电脑病毒。
- 7、开标必须携带加密投标文件的CA数字证书和光盘、U盘拷贝的投标书。

二、计算机辅助开、评标方法

- 1、采购代理（或采购人）应安排熟悉计算机辅助开标系统的工作人员登录开标系统进行的开标工作。
 - 1.1 开标系统包含开标倒计时、同步投标人、开标准备、开标、唱标、开标报表、开标结束共七个功能环节。

1.2 登录系统后，进入到项目管理界面，选择本次需要开标的项目，点击【进入开标系统】按钮即可以进入到项目开标主流程页面。

1.3 在开标时间未到达之前，会显示开标倒计时剩余时间。到达开标时间后，开标准备、开标、唱标、开标报表、开标结束等功能方可进行操作。

1.4 在系统中可使用【同步投标人】功能，同步已报名的供应商信息。

1.5 【开标】阶段中会显示投标单位、文件状态、投标人解密信息，可使用【同步投标文件】功能批量获取采购单位在交易系统上传的加密电子投标文件。之后在开标电脑上，依次插入各供应商的CA数字证书进行投标文件解密。解密成功后，界面上会显示绿色的“已解密”。如批量获取不成功或解密失败可使用采购供应商的光盘或U盘重新导入电子版投标文件并重新解密。

1.6 解密阶段完成后，在【唱标】页面可显示唱标信息，可由采购代理（或采购人）唱读供应商名称、报价、交付期等内容。

1.7 【开标报表】页面记录开标过程产生的数据，并且可添加记录开标现场情况和开标现场人员情况，具体由采购代理（或采购人）进行操作记录。

1.8 开标活动完成后，点击【开标结束】按钮可进行评标活动。

2、评标委员会到齐后可进行评标工作

2.1 公开招标和邀请招标类型的项目须有采购人组织建立资格审查小组，进行资格审查工作，资格审查人员可登录系统进行资格审查。

2.2 评标专家需使用个人账号和密码登录计算机辅助评标系统进行评标，根据招标文件设定的评标流程依次完成符合性评审或打分评审，即可完成本次评标工作。如电子文件和纸质文件存在不一致的地方，以电子投标文件为准。

2.3 评标完成后，评标专家应使用CA数字证书在评标报表上加盖电子印章，最后会生成包含评标专家数字签名的电子评标报表，可供采购代理（采购人）打印书面评标报表。

目 录

第一章 招标公告.....	1
一、项目基本情况.....	1
二、申请人的资格要求:	1
三、获取招标文件.....	2
四、提交投标文件截止时间、开标时间和地点.....	2
五、公告期限.....	2
六、其他补充事宜.....	2
七、对本次招标提出询问, 请按以下方式联系。.....	3
第二章 投标人须知.....	4
第三章 采购需求.....	32
洋浦海关物业管理服务项目_第四章 评标办法及标准.....	40
前附表.....	40
项目基本信息:	40
开标一览表信息:	40
评标参数信息:	40
初步评审标准:	41
资格性审查标准.....	41
符合性审查标准.....	42
详细评审标准:	42
技术部分.....	42
商务部分.....	42

价格评审.....	43
正文部分.....	44
第五章 合同文本.....	45
洋浦海关物业管理服务项目__第六章 投标文件格式要求.....	46
第六章 投标文件格式要求.....	46
初步评审表各项页码索引表.....	47
综合评分表各项页码索引表.....	48
1、开标一览表格式.....	49
1.1分项报价明细表.....	50
2、投标函.....	51
3、法定代表人身份证明.....	52
4、法人授权委托书.....	53
5、联合投标协议书（不接受联合体适用）.....	54
6、投标保证金缴付凭证.....	55
7、投标人诚信承诺书.....	56
8、投标人类似项目业绩一览表.....	57
9、投标人基本情况.....	58
10、无重大违法记录声明函.....	59
11、项目管理机构表.....	60
11.1项目负责人简历表.....	61
11.2项目管理机构主要人员简历表.....	62
12、相关证明材料.....	63
13、小型、微型企业声明函.....	64
14、监狱企业证明文件.....	65
15、残疾人福利性单位声明函.....	66

16、商务标偏离表.....	67
17、技术标偏离表.....	68
18、技术方案.....	69

洋浦海关物业管理服务项目—2026-07-31 18:18:29.602—a489c88dc6074cd5b151c4c88dd112c0—7.6.1005
.287

第一章 招标公告

项目概况

洋浦海关物业管理服务项目 招标项目的潜在投标人应在 全国公共资源交易平台（海南省）（<http://gzzy.hainan.gov.cn/>） 获取招标文件，并于 2026年08月21日09时30分（北京时间）前递交投标文件。

一、项目基本情况

项目编号：HNGTH2026-025

招标编号：HNGTH2026-025

政府采购计划编号：/

采购计划备案文号：/

项目名称：洋浦海关物业管理服务项目

预算金额：1143809.78元

最高限价：【标包名称：洋浦海关物业管理服务项目；最高限价：1143809.78】

采购需求：详见第三章采购需求

合同履行期限：自合同签订之日起一年。

洋浦海关物业管理服务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：本项目专门面向中小企业。

3. 本项目的特定资格要求：3.1、具有独立承担民事责任能力的法人（供应商是企业(包括合伙企业)的，提供在工商部门注册的有效“企业法人营业执照”或“营业执照”加盖公章；供应商是事业单位的，提供有效的“事业单位法人证书”加盖公章；供应商是非企业专业服务机构的，如律师事务所，提供执业许可证等证明文件加盖公章；供应商是个体工商户的，提供有效的“个体工商户营业执照”加盖公章；供应商是自然人的，提供有效的自然人身份证明加盖公章。）；3.2、具有履行合同必需的设备和专业技术能力（提供承诺函加盖公章）。

章)；3.3、具有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录（提供承诺函加盖公章）；3.4、具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度（提供承诺函加盖公章）；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（营业执照不满三年的，按照营业执照注册年限起算）（提供承诺函加盖公章）；3.6、必须为未被列入信用中国网站(www.creditchina.gov.cn)的“重大税收违法失信主体”和中国政府采购网(www.ccgp.gov.cn)的“政府采购严重违法失信行为记录名单”以及中国执行信息公开网(<http://zxgk.court.gov.cn/shixin/>)“失信被执行人”的供应商（提供承诺函加盖公章，格式自拟）；3.7、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（提供承诺函加盖公章）；3.8、法律、行政法规规定的其他条件（提供承诺函加盖公章）

三、获取招标文件

时间：2026年07月31日18时30分至2026年08月07日17时30分（提供期限自本公告发布之日起不得少于5个工作日）（北京时间，法定节假日除外）。

地点：全国公共资源交易平台（海南省）（<http://ggzy.hainan.gov.cn/>）

方式：线上获取

售价：0元

四、提交投标文件截止时间、开标时间和地点

2026年08月21日09时30分（北京时间）（自招标文件开始发出之日起至投标人提交投标文件截止之日止，不得少于20日）。

地点：海南省海口市美兰区大英山西二街政务二期大楼204（原省政府政务服务中心大楼北侧）

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、投标人须在全国公共资源交易平台（海南省）企业信息管理系(<https://ggzy.hainan.gov.cn/>)中登记企业信息,然后登陆招标投标交易平台(<https://ggzy.hainan.gov.cn/>)下载、查看电子版的招标文件及其他文件；2、电子标（招标文件后缀名.GPZ）：必须使用最新版本的电子投标工具（在<https://ggzy.hainan.gov.cn/ggz>

v/ggzv/xgrjxz/index.jhtml下载投标工具)制作电子版的投标文件;非电子标(招标文件后缀名不是.GPZ):
必须使用电子签章工具(在<https://ggzy.hainan.gov.cn/ggzv/ggzv/xgrjxz/index.jhtml>下载签章工具)对PDF
F格式的电子投标文件进行盖章(使用WinRAR对PDF格式的标书加密压缩);3、投标截止时间前,必须在网上上
传电子投标书——(电子标:投标书为GPT格式;非电子标:投标书需上传PDF加密压缩的rar格式);4、开标
的时候必须携带加密锁(CA数字认证锁)和光盘、U盘拷贝的电子版投标文件;5、本次公告媒体为:全国公共资
源交易平台(海南省)、中国招标投标公共服务平台、中国政府采购网、海口海关门户网、洋浦海关管理网。
6.内部监督部门:海口海关监察室,联系电话:0898-66188110。

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: 中华人民共和国洋浦海关

地址: 海南省儋州市洋浦经济开发区远洋路25号

联系方式: 0898-23792206

2.采购代理机构信息(如有)

名称: 海南国泰和咨询管理有限公司

地址: 海南省海口市龙华区城西横路9-1号1002室

联系方式: 0898-66288229

3.项目联系方式

项目联系人: 王敏

电话: 0898-66288229

投标人须知前附表

序号	对应须知条款号	内容	说明与要求
1		采购人名称	中华人民共和国洋浦海关
2		项目预算	1、本项目预算为人民币1143809.78元。 2、★投标人应有明确报价，超过预算，或者无报价投标的，投标无效。
3		是否有最高限价	1、最高限价为：总金额1143809.78元。 2、★投标人应有明确报价，超过最高限价或者无报价投标的，投标无效。
4	3	投标人应具备的特殊要求	详见合格投标人资格要求
5		投标人的资质要求	详见合格投标人资格要求
6		递交投标文件时应出示和单独递交的身份证明材料	以投标人上传的投标文件为准。
7	3.3	是否允许代理商投标	☐ 是或 ☒ 否，代理仅针对主要以下产品（或核心产品）：（如采购多种设备，且不同设备要求不一样的，应逐个分

			别列出)
8		核心产品	无
9		★第三章 采购需求 中的相关 条款	(一) 详见第三章采购需求 (二) 1、倘若存在正偏离，而投标人未在偏离表中明确清楚地披露，或遗漏披露，同时，文件的评分项对正偏离有得分或加分，评委会发现后该投标人应予以认定为正常得分或加分。 2、除可填报项目外，任何实质性修改将被视为非实质性响应投标，从而导致该投标被拒绝。
10	3.5	是否允许 联合体投 标	☐ 是 ☒ 否
11	4	进口产品 投标	无

12	8.1	投标人应提交的商务文件	(一) 投标人应答索引表； (二) 商务文件 1.★投标函(本项目如允许联合体投标且投标人是联合体的，联合体全权代表方应盖章，并签署联合体全权代表方法定代表人或投标人代表的全名)； 2.★法定代表人授权委托书(投标人代表不是法定代表人的提供)； 3.★按照本表第 4 条“投标人应具备的特殊要求”规定提交的相关证明材料； 4.★按照本表第 5 条“投标人的资质要求”规定提交的相关证明材料； (三) 其它商务文件 5.商务标偏离表； 6.小微企业声明函(①在货物采购项目中，供应商用于响应的货物是由中小企业制造的,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；②在工程采购项目中，工程由中小企业承建；③在服务采购项目中，服务由中小企业承接，符合以上三种情形的，可享受中小企业扶持政策。中小企业的界定按照国家有关规定执行，详见本表第 20条，中标或成交的中小企业将在中标或成交结果公告中标注)； 7.与评审相关的其他商务资料。
----	-----	--------------------	--

13	8.1	投标人应提交的技术文件	1.★开标一览表； 2.技术标偏离表； 3.售后服务承诺； 4.与评审相关的其他技术文件。
14		经采购人同意，中标、成交供应商可以依法采取分包方式履行合同	本项目是否可以依法分包： ☐ 是 ☒ 否 1、政府采购合同分包履行的，中标、成交供应商就中标、成交项目和分包项目（工作）向采购人负责，分包供应商就分包项目（工作）承担责任。 2、本项目可以分包履行的内容、金额或比例：将中标、成交项目的非主体、非关键性项目（工作）分包的，应当在投标（响应）文件中载明分包承担主体，分包承担主体应当具备相应资质条件且不得再次分包。
15		是否组织现场考察（标前答疑会）	☒ 采购人不组织 ☐ 采购人组织， 时间： 地点： 联系人：
16	9	投标文件有效期	★60日历天（投标有效期从提交投标文件的截止之日起算。有效期短于该规定期限的投标无效）

17		是否收取 履约保证 金	☐ 是 ☒ 否
18		是否允许 履约担保 和融资担 保	☐ 是 ☒ 否

洋浦海关物业管理服务项目—2026-07-31 18:18:29.602—a489c88dc6074cd5b151c4c88dd112c0—7.6.1005
.287

19		中小企业 有关政策	本项目为专门面向中小企业采购，供应商应当为采购标的对应的中小企业划分标准所属行业中的中小企业。 1、为专门面向中小企业采购的项目或者采购包，不再执行价格评审优惠的扶持政策。 2、采购项目含有多个采购标的，只有当供应商提供的每个标的均由小微企业制造，才能享受本项目采购文件明确的政策。如果小微供应商提供的货物既有中型企业制造货物，也有小微企业制造货物的，不享受相关政策。 3、享受中小企业扶持政策的供应商应当满足下列条件：在货物采购项目中，货物应当由小微企业制造，不对其中涉及的服务的承接商作出要求；在工程采购项目中，工程应当由中小企业承建，不对其中涉及的货物的制造商和服务的承接商作出要求；在服务采购项目中，服务的承接商应当为中小企业，不对其中涉及的货物的制造商作出要求。 4、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），按照本次采购标的所属行业的划型标准，符合条件的中小企业应按照本
----	--	--------------	---

		采购文件格式要求提供《中小企业声明函》(①在货物采购项目中，供应商用于响应的货物是由中小企业制造的须加盖制造企业的公章;②在工程采购项目中，工程由中小企业承建;③在服务采购项目中，服务由中小企业承接，符合以上三种情形的，可享受中小企业扶持政策。中小企业的界定按照国家有关规定执行，中标或成交的中小企业将在中标或成交结果公告中标注)。 5、供应商提供《中小企业声明函》内容不实的，属于“隐瞒真实情况，提供虚假资料的”情形，依照有关规定追究相应责任。 6、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证明文件扫描件的，视同为小型和微型企业。 7、符合享受政府采购支持政策的残疾人福利性单位条件且提供《残疾人福利性单位声明函》的，视同为小型和微型企业。 8、新成立企业应当参照国务院批准的中小企业划分标准，根据企业自身情况如实判断，认为本企业属于中小企业的，可按照规定出具《中小企业声明函》，享受相关扶持政策。
--	--	---

洋浦海关物业管理服务项目—2026-07-31 18:18:29.602—a489c88dc6074cd5b151c4c88dd112c0—7.6.1005
.287

20		节能环保、绿色产品要求	一、本项目拟采购产品属于实施政府强制采购清单范围的节能产品。☐是☒否 ★严格执行《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） 本次投标产品类别属于政府强制采购产品类别的，须按照要求提供依据国家确定的认证机构出具的、处于有效期之内的节能产品认证证书，否则响应无效。 本项目拟采购产品属于非政府强制采购的节能产品或环境标志产品，依据品目清单和认证证书实施政府优先采购。☐是☒否 严格执行《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），属于政府优先采购产品类别的，须按照要求提供依据国家确定的认证机构出具的、处于有效期之内的节能产品或环境标志产品认证证书，否则不予认定。 属于节能产品或者环境标志产品品目清单范围的，对获得有效证书的产品，予以5%的价格扣除，用扣除后的价格
----	--	-------------	--

			参与评审。 三、本项目拟采购产品属于绿色产品强制采购或优先采购。 ☐是☒否 根据《海南省绿色产品政府采购实施意见（试行）》（琼财采规〔2019〕3号）的规定，对于含绿色产品的政府采购项目，在评审时给予不超过 5 分的评审总分值加分或 2%-8%的价格折扣。本项目对属于绿色产品优先采购的价格折扣是 / 。
21		网络安全专用产品	★如有网络安全专用产品，列入《网络关键设备和网络安全专用产品目录》的，应提供由具备资格（列入《承担网络关键设备和网络安全专用产品安全认证和安全检测任务机构名录》）的机构颁发的有效的安全认证或者安全检测证书。（如该产品已获得公安部颁发的计算机信息系统安全专用产品销售许可证，且该销售许可证在有效期内，视为符合前述要求）。

22		信用记录查询	★资格审查时，采购人、采购代理机构通过“信用中国”网站 (www.creditchina.gov.cn)、中国政府采购网(www.ccgp.gov.cn)渠道查询投标人信用记录，经查询列入失信被执行人、重大税收违法失信主体（案件当事人名单）、政府采购严重违法失信行为记录名单，其投标无效，无效投标人的信用记录查询结果截图将作为项目材料的组成部分。
23		开标一览表	以投标人上传的投标文件为准。
24		资格审查材料	投标文件中提供资格审查材料。
25		采购项目资金的支付方式、时间和条件	1、详见第三章采购需求。 2、采购人应当按照政府采购合同规定，及时向中标供应商支付采购项目资金。采购项目资金支付程序，包括支付方式、时间和条件按照国家有关财政资金支付管理及《海南省财政厅关于进一步优化政府采购营商环境的通知》（琼财采〔2022〕68号）、海南省财政厅 2022年 6 月17日印发的《关于进一步加强政府采购支持中小企业发展的通知》的规定执行。 3、如中标单位为中小企业，资金支付事项按《保障中小企业款项支付条例》（国务院令 第 728 号）要求执行。

26		★投标文件份数	本项目实行计算机辅助评标。投标人必须提供数据电文形式的投标文件，此种形式的投标文件具有同等法律效力。 投标文件包括 2 部分：1、商务和技术部分。 2、资格审查材料部分。本项目需提供的投标文件电子版 PDF、GPT 格式各 1 份，纸质文件 0 份。文件名命名规则为项目编号+项目名称+包号（如有分包）+投标人名称+年月日）。中标后中标供应商须另行提供投标文件 5 份。（与上传系统投标文件一致，并加盖骑缝章）
27		★投标文件的密封	投标文件外层密封袋的标注：采购项目名称、采购项目编号、包号（如有分包）、投标人名称、年月日以及“于*年*月*日：（开标时间）之前不准启封”字样。
28		其他	各潜在投标人网上报名并获取招标文件后，即可按要求参与投标。
29		代理服务费	收取对象：采购人。 收费标准：根据《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》（发改价格〔2015〕299 号）规定，实行市场调节价。本次收费经双方协商，现暂以预算金额 1143809.78 元为基数计算代理服务费为 11305.33

			元，后续以实际中标价为基数计算，支付代理服务费。
30		财政部门指定发布公告的媒体	全国公共资源交易平台（海南省）、 中国政府采购网 海口海关门户网 洋浦海关管理网
31		商品包装和快递包装政府采购需求标准	政府采购服务项目中涉及商品包装和快递包装的，要符合《财政部等三部门联合印发商品包装和快递包装政府采购需求标准（试行）》（财办库〔2020〕123号）的规定，具体包装要求： （一）商品包装政府采购需求标准：1、适用范围 本标准规定了商品使用的塑料、纸质、木质等包装材料的环保要求。 2、商品包装环保要求 （1）商品包装层数不得超过3层，空隙率不大于40%； （2）商品包装尽可能使用单一材质的包装材料，如因功能需求必需使用不同材质，不同材质间应便于分离； （3）商品包装中铅、汞、镉、六价铬的总含量应不大于100mg/kg； （4）商品包装印刷使用的油墨中挥发性有机化合物(VOCs)含量应不大于5%（以重量计）； （5）塑料材质商品包装上呈现的印刷

		颜色不得超过6色； (6) 纸质商品包装应使用 75%以上的可再生纤维原料生产； (7) 木质商品包装的原料应来源于可持续性森林。 3、检测方法 (1) 商品包装中重金属(铅、汞、镉、六价铬) 总量的检测按照 GB/T 10004-2008 《包装用塑料复合膜、袋干法复合、挤出复合》规定的方法进行。
--	--	---

洋浦海关物业管理服务项目—2026-07-31 18:18:29.602—a489c88dc6074cd5b17c46e9ddc72c6—7.6.1005
.287

		(2)商品包装印刷使用的油墨中挥发性有机化合物(VOCs)的检测按照 GB/T23986-2009 《色漆和清漆挥发性有机化合物(VOC)含量的测定气相色谱法》规定的方法进行。 (二) 快递包装政府采购需求标准： 1、 适用范围 本标准中的快递包装主要指快递封装材料，包括封套、胶带、面单、包装袋/箱、填充物、集装袋、周转箱等。 2、 快递包装环保要求 (1) 快递包装中重金属 (铅、汞、镉、六价铬) 总量应不大于100mg/kg ； (2) 快递包装印刷使用的油墨中不应添加邻苯二甲酸酯，其挥发性有机化合物(VOCs)含量应不大于 5% (以重量计) ； (3) 快递包装中使用纸基材的包装材料，纸基材中的有机氯的含量应不大于 150 mg/kg ； (4) 快递包装中使用塑料基材的包装材料不得使用邻苯二甲酸二异壬酯、邻苯二甲酸二正辛酯、邻苯二甲酸二(2-乙基)己酯、邻苯二甲酸二异癸酯、邻苯二甲酸丁基苄基酯、邻苯二甲酸二丁酯等作为增塑剂 ； (5) 快递中使用的塑料包装袋不得使用聚氯乙烯作为原料，且原料应为单
--	--	---

			一材质制成，生物分解率大于
--	--	--	---------------

		60% ; (6)快递中使用的充气类填充物不得使用聚氯乙烯作为原料，且原料为单一材质制成，生物分解率大于60% ; (7)快递中使用的集装袋应为单一材质制成，其重复使用次数应不小于 80 次 ; (8)快递中应使用幅宽不大于 45mm 的生物降解胶带 ; (9)快递包装中不得使用溶剂型胶粘剂 ; (10)快递应使用电子面单 ; (11)直接使用商品包装作为快递包装的商品，其商品包装满足《商品包装政府采购需求标准（试行）》即可 ; (12)快递包装产品质量和封装方式应符合相关国家或行业标准技术指标要求。 3、检测方法 (1)快递包装中重金属（铅、汞、镉、六价铬）总量的检测按照 GB/T 10004-2008 《包装用塑料复合膜、袋干法复合、挤出复合》规定的方法进行。(2)快递包装印刷使用的油墨中挥发性有机化合物
--	--	---

		(VOCs)的检测按照 GB/T 23986-2009 《色漆和清漆挥发性有机化合物 (VOC)含量的测定气相色谱法》规定的方法进行。 (3)快递包装所使用的塑料包装的生物降解率的检测按照 GB/T 20197-2006 《降解塑料的定义、分类、标识和降解性能要求》规定的方法进行。 (4)快递包装使用纸基材的包装材料中有机氯的检测按照 GB/T22904-2008 《纸浆、纸和纸板总氯和有机氯的检定》规定的方法进行。 (5)快递包装中使用的生物降解胶带的生物降解率的检测按照 GB/T19277.1 《受控堆肥条件下材料最终需氧生物分解能力的测定采用测定释放的二氧化碳的方法 第 1 部分：通用方法》规定的方法进行。
32		(一) 政府采购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65%的，即投标(响应) 报价<全部通过符合性审查供应商投标(响应) 报价平均值×65%；

			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65%的 , 即投标 (响应) 报价<通过符合性审查的次低报价供应商投标 (响应) 报价×65% ;
--	--	--	---

洋浦海关物业管理服务项目—2026-07-31 18:18:29.602—a489c88dc6074cd5b151c4c88dd112c0—7.6.1005
.287

		★异常低价投标审查 3.投标(响应)报价低于采购项目最高限价65%的，即投标(响应) 报价<采购项目最高限价×65%； 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。 采购人可以结合具体项目实际情况，提高上述第1项至第3项中启动异常低价投标(响应) 审查的数值标准，但是最高不得超过65%。 相关法律法规对供应商报价有规定的，从其规定。 (二)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。

采购人、采购代理机构应当为评审委员会在评审现场及时获取同类项目中标（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相关信息资料提供便利。评审委员会借助互联网等渠道查询相关信息的，应当严格遵守评审工作纪律，不得实施影响评审公正的行为。

异常低价投标（响应）审查的启动原因、审查意见和审查结果应当在评审报告中记录，并随供应商提供的相关书面说明及证明材料，以及评审委员会有关互联网浏览、查询历史一并归档。

（三）各级财政部门应当加强对评审专家的指导和监管，进一步压实评审专家的责任。财政部门在投诉处理、

			监督检查中发现评审委员会未按规定对异常低价开展审查的，依法予以纠正并追究评审专家的法律责任。
--	--	--	---

洋浦海关物业管理服务项目—2026-07-31 18:18:29.602—a489c88dc6074cd5b151c4c88dd112c0—7.6.1005
.287

第二章 投标人须知

一、总则

1. 基本要求

1.1 本招标文件适用于本文件第三章中所述货物及相关服务的招标投标。

1.2 投标人若存在任何理解上无法确定之处，均应当按照招标文件所规定的澄清等程序提出，否则，可能导致的任何不利后果均应当由投标人自行承担。

2. 定义

2.1 “采购人”指中华人民共和国洋浦海关。

2.2 “招标货物/服务”指本招标文件第三章所述全部物业服务内容及配套服务。

2.3 “投标人”指符合本招标文件规定并参加投标的供应商。

2.4 “潜在投标人”指符合资格、已获取招标文件的供应商。

2.5 本招标文件期限计算：起始当日不计入，从次日起算；届满日为法定节假日顺延。

3. 合格投标人的条件

3.1 国内独立供应商，具备本项目物业服务实施能力，完全认可招标文件全部条款。

3.2 满足《政府采购法》第二十二条：

- (1) 营业执照/事业单位法人证书等主体证明加盖公章；
- (2) 财务、纳税、社保记录承诺函；
- (3) 具备设备与专业技术能力承诺；
- (4) 近三年无重大违法记录声明；
- (5) 不存在控股关联单位同时投标、前期服务单位不得投标等约束；

3.3 信用约束：开标前查询信用中国、政府采购网，失信被执行人、重大税收违法、政府采购严重违法单位投标无效。

3.4 本项目不接受联合体、不允许转包、不允许分包。

4.进口产品规定

本项目无进口产品采购需求。

5.投标费用

所有投标相关成本由投标人自行承担，采购人、代理机构不予补偿。

6.通知

采购相关澄清、变更、答疑通知以海南省公共资源交易平台公告、短信、邮件形式送达，投标人登记信息有误导致未收到通知的，责任自负。

二、投标文件

7.语言与计量单位

7.1 全部投标文件使用简体中文；外文证书须附中文翻译件并加盖公章。

7.2 全部计量采用国家法定计量单位。

8.投标文件组成与编写

8.1 文件分为商务技术部分、资格审查材料两大部分，严格按第六章格式顺序编制目录页码。

8.2 报价规则：

(1) 报价为全包价，包含人工、耗材、维保、税费、保险、管理等全部费用；

(2) 报价修正规则：开标一览表 > 大写 > 单价汇总；投标人不确认修正报价则投标无效；

(3) 最低报价不保证中标。

9.投标有效期

自投标截止日起 60 日历天，有效期内不得撤回投标；协商延期需书面同意，不得修改投标实质内容。

10.签署盖章要求

全部文件加盖单位电子/实体公章，法定代表人或授权代表签字；修改处加盖公章确认。

三、投标文件递交

11.递交要求

11.1 线上截止前上传 GPT 加密电子标书；线下递交密

封光盘+U 盘；逾期、未密封介质拒收。

11.2 线上通道截止后关闭，未完成上传视为未递交投标文件。

12.补充、修改、撤回

投标截止前可书面撤回/修改，修改介质标注“修改投标文件”；截止后不得撤回、修改投标文件。

13.密封标记

电子存储介质单独密封，标注项目名称、投标人、开标时间前禁止启封；未规范密封代理机构不承担误拆责任。

四、开标、评标

14.投标禁止行为

禁止串标、围标、虚假材料；存在串通投标情形直接作废标并上报财政部门。

15.开标

15.1 开标与投标截止同一时间、同一地点，全程录音录像存档；投标人不足 3 家不得开标。

15.2 投标人代表现场检查密封，当众解密、唱标；未到场视为认可开标记录。

16.评标

16.1 本项目计算机辅助电子评标，因投标人自身 CA、文件格式问题无法解密视为撤销投标；系统故障无法解密可

更换介质重新解密。

16.2 资格后审 ,通过资格、符合性审查投标人不足 3 家 ,无合理招标文件缺陷则报财政部门变更采购方式。

16.3 评标委员会 5 人 (1 名采购人代表+4 名外部专家) ,独立评审 ;可要求投标人书面澄清 ,澄清不得改变投标实质。

16.4 低价评审 :报价异常偏低 ,评委有权要求提供成本佐证 ,无法证明合理性作废标。

五、合同签订

17.中标公告与通知书

中标确定后 2 个工作日内发布中标公告 ,同步发放中标通知书 ;中标通知书具备法律效力 ,弃标/改变中标结果承担违约责任。

18.签订合同

中标通知书发出 30 日内签订合同 ,不得签订背离招标文件、投标文件实质性条款的补充协议 ;同类服务追加采购金额不超过原合同 10%。

六、保密

投标资料仅限采购、评审、监管部门使用 ,投标人全程对项目信息保密。

七、代理服务费用

根据《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》(发改价格〔2015〕299号)规定,实行市场调节价。本次收费经双方协商,现暂以预算金额1143809.78元为基数计算代理服务费为11305.33元,后续以实际中标价为基数计算,支付代理服务费。

八、质疑

供应商认为权益受损,在知道权益受损7个工作日内,向代理机构书面提交质疑函(盖章、附证明材料),联系地址:海口市龙华区城西横路9-1号1002室,联系人王工0898-66288229。

九、投标保证金

本项目无需缴纳投标保证金。

洋浦海关物业服务管理项目采购需求

一、项目概况

(一) 项目名称。洋浦海关物业管理服务项目

(二) 项目概况。中华人民共和国洋浦海关，辖下有两个院区：洋浦经济开发区远洋路25号，占地约32亩；新英湾大道9号，占地约32.93亩；两个院区绿化率均约为50%。

远洋路25号院区建筑情况：建有1栋15层办公楼(建筑面积约为11839.18 m²)、1栋5层宿舍楼(建筑面积约为2114.37m²)、1栋7层宿舍楼(建筑面积约为5468.79 m²)、1栋2层食堂(建筑面积约为1008.3m²)、1栋1层羽毛球馆(建筑面积约为519 m²)。共有4部电梯。无地下车库，现有规划车位均为地面车位。

新英湾大道9号院区建筑情况：建有1栋10层综合实验楼(建筑面积约为11193.77m²)、1栋6层宿舍楼(建筑面积约为1807.9m²)，共有1部电梯。无地下车库，现有规划车位均为地面车位。

二、物业管理服务标准及要求

本项目的物业服务参照中国物业管理协会《普通住宅小区物业管理服务等级标准（试行）》（2004）二级标准执行，基本要求如下：

1.服务与被服务双方签订规范的物业服务合同，双方权利义务关系明确；

2.承接项目时，对区内共用部位、共用设施设备进行认真查验，验收手续齐全；

3.保洁及绿化养护相关工具、耗材由中标物业公司提供，绿化补种、新种费用由采购方承担；

4.有完善的物业管理方案，质量管理、财务管理、档案管理等制度健全；

- 5.管理服务人员统一着装、佩戴标志，行为规范，服务以人为本、主动热情；
- 6.具备物业管理经验和能力，能积极配合和协助甲方管理；
- 7.中标后物业管理服务必须达到国家或行业标准。

(一) 采购服务要求及内容。

1.公共秩序维护及消防管理。

按海关院区安全生产相关规定，建立并完善符合规范的秩序维护服务及消防各项管理制度，参照二级住宅小区物业管理服务标准制定应急预案，切实维护工作人员人身和财产安全；设置安保人员，实行24小时值勤，对进出人员、车辆进行登记管理，做好消防控制室值班工作，每班做好交接班记录与岗亭卫生保洁，对重点区域、重点部位按规定频次开展巡查，做好巡查记录。

具体执行标准：

- (1) 门岗24小时值勤；
- (2) 加强院内及所有建筑物的水电、财产的巡查、登记、反馈与管理，对重点区域、重点部位每2小时至少巡查1次，确保单位安全，维持单位秩序，维护单位稳定；
- (3) 对进出车辆进行管理，引导车辆有序通行、停放；
- (4) 对进出人员实行登记管理；
- (5) 制定火灾、治安、公共卫生等突发事件的应急预案，完善责任制，定期检查、登记和反馈消防设备设施及其运行情况，并及时做出整改意见；对突发事件（包括火灾、斗殴、抢救、水浸、伤病等）事发时及时报告单位和有关部门，并采取相应措施；
- (6) 依法办事，文明执勤，严格管理，保障单位及工作人员人身不受侵害，维护单位正常的工作秩序；
- (7) 全年无责任事故和责任案件发生，对公共秩序维护服务满意率在95%以上。
- (8) 负责物业档案、消防档案的建立与管理工作。

2. 卫生清洁保洁服务

建立并完善单位清洁保洁服务管理制度；负责做好单位除各部门办公室、个人宿舍、食堂外所有区域的清洁保洁工作；

具体执行标准：

(1) 负责单位各部门办公室、个人宿舍、食堂以外所有区域（含节假日期间）的清洁保洁工作；

(2) 负责公共区域（含洗手间、各类会议室）日常清洁保洁工作；

(3) 负责楼道、楼梯的清洁保洁工作和定期的消毒工作；

(4) 负责院区垃圾清运。

3. 绿化养护管理

建立并完善绿化养护服务管理制度；负责单位内所有绿化树、绿化带的修剪、施肥、除草、病虫害防治、浇水养护管理等工作。

具体执行标准：

(1) 有专业人员实施绿化养护管理；

(2) 对草坪、花卉、绿篱、树木定期进行修剪、养护；

(3) 定期清除绿地杂草、杂物；

(4) 适时组织浇灌、施肥和松土；

(5) 适时喷洒药物，预防病虫害。

(二) 专项具体要求。

1. 秩序维护服务

序号	服务内容	服务标准
1	出入管理	(1) 门岗 24 小时执勤。严格按海关规定，在出入口对外来人员及其携带大件物品、外来车辆进行询问和记录，并与相关部门取得联系，同意后方可进入。
		(2) 大件物品搬出需与相关部门核实确认，核实通过后放行。
		(3) 排查可疑人员，对于不出示证件、不按规定登记、不听劝阻而强行闯入者，及时劝离，必要时通知公安机关进行处理。

		(4) 配合相关部门积极疏导上访人员，有效疏导如出入口人群集聚、车辆拥堵、货物堵塞等情况。
		(5) 做好来访人员、车辆进出登记，与被访人进行核实确认，及时通报。
2	巡查	(1) 建立24小时值班巡查制度。
		(2) 制定巡查路线，按照指定的时间和路线执行，加强重点区域、重点部位及施工区域的巡查。
		(3) 巡查期间保持通信设施设备畅通，遇到异常情况立即上报并采取相应措施。
		(4) 收到监控室指令后，巡查人员及时到达指定位置并迅速采取相应措施。
3	应急处理	制定应急抗灾工作预案，提高处理自然灾害、意外事故的能力。
4	消防管理	(1) 消防运行管理应以“预防为主、消防结合”为指导方针。每年一次应急演练。
		(2) 防止火灾发生，保持消防设备设施完好有效、连续正常运行，始终处于正常的警戒状态，消防器材随时可启用。
		(3) 建立消防安全责任制，确定各级消防安全责任人及其职责。有完善、科学的值班制度、交接班制度、运行管理规章制度、运行管理岗位职责、运行安全管理规程。
		(4) 消防控制室24小时值班，值班人员持证上岗。收到火情等报警信号、其他异常情况时，及时上报并安排其他安保人员前往现场进行处理。
5	车辆管理	(1) 引导外来车辆规范停放。
		(2) 对车辆及停放区域实行规范管理，发现车辆在安全出口处、占用消防通道等情况及时通知车主挪车。
		(3) 发现车辆异常情况及时通知车主，并做好登记。

3.保洁服务

区域	范围	工作频次	工作标准
道路、停车场等楼外区域	路面、停车场	每日保洁1次	无杂物、无积水、无严重污渍
	绿化带、花池沿	每日清洁1次	无纸屑、果皮、烟头等
	指示牌、铭牌、标识牌等	每周擦拭1次	无锈迹、光洁、无积尘
	排水沟、漏沙井	每周检查1次，每季度清淤1次	无堵、溢、缺失等现象，排水畅通，无异味
	高位灯饰等	每月擦拭1次	无严重积尘
	保安岗亭	每天清扫1次	无积尘、无污渍
楼层走道	大堂、门厅	保洁每日保洁2次；每周养护地面1次	地面光亮、无灰尘、无积水、无污渍、无蛛网
	地面	每日保洁1次	无灰尘、无积水、无污渍
	地角线	每日保洁1次	无灰尘、无污渍
	门、窗、窗台	每日擦拭1次，每周刮洗1次	无灰尘、无污渍、无水迹、光亮整洁
	台阶	每日清洁1次	无灰尘、无污渍
	天花、风口，悬挂灯饰、门牌	每月掸尘1次	无积尘、无污渍、无蛛网
	垃圾桶	每日清理1次，每月消毒1次	无异味、洁净、无害虫滋生、无异味
	墙壁高位（1.5M以上）	每月掸尘1次	无积尘、无污渍、无蛛网
	墙壁低位（1.5M以下）	每日清洁1次	无灰尘、无污渍
	装饰物	每周清洁1次	无灰尘、无污渍
	绿植及摆盆	每周叶面擦拭1次	无灰尘、蛛网、无枯叶
电梯	轿厢、外厅、地面、门框	每日清洁2次，消毒1次，巡回保洁	保持轿厢壁面无污渍、手印、灰尘、胶印，镜面光亮；地面无灰尘、污渍； 保持空气清新
	平台地面、踏步	每日清扫1次	无灰尘、无污渍

消防通道	平台地面、踏步	每周拖洗2次	无灰尘、无污渍
	墙壁高位（1.5M以上）	每月掸尘1次	无积尘、无污渍、无蛛网
	墙壁低位（1.5M以下）	每周清洁1次	无灰尘、无污渍
	门、窗、窗台	每周擦拭2次	无积尘、无脏物
	天花、风口、灯饰、牌	每月掸尘1次	无积尘、无污渍、无蛛网
	玻璃内面	每月刮洗2次	无积尘、无污渍、光亮
	垃圾桶	每日清理1次	无异味、洁净
	地脚线	每周清洁1次	无积尘、无污渍
	墙壁附属设施	每周清洁1次	无积尘、无污渍
	扶手	每周擦拭2次	无积尘、无脏物
	扶手铁翼	每周擦拭2次	无积尘、无脏物
	消防管道	每月擦拭1次	无积尘、无锈迹
	消火栓箱	每周擦拭1次	无积尘、玻璃照亮

3.园林绿化服务

区域	服务范围	工作频次	工作标准
绿化	全区域	每周1次	建立绿化管理制度并认真落实，绿化作业工具齐全。 保持树木花草长势良好，无枯枝死树、败叶及病虫害现象。 按要求全面修剪树枝，乔灌木、绿篱、花卉、绿地等定期修剪整齐美观，杂草不明显，无红土裸露；绿地管理和养护措施落实，无破坏、践踏及随意占用现象。
	高树枝修剪	原则上每季度1次，具体情况调整	保持树木、绿化整体造型美观、台风季节全面修整、加固树枝、无安全隐患。

	全区域	每月1次	树木、地被植物、绿篱、草坪根据气候变化合理浇水，定期施肥，保证营养，促进绿化健康生长。草坪保持高度5-8厘米为宜。花坛和绿篱保持边缘整齐，防止植物蔓延至路径。
--	-----	------	---

(三) 本项目单位物业管理服务必须达到的各项指标，投标人必须作出书面承诺（提供承诺函并加盖公章），否则，视为无效投标。

- 1.杜绝火灾责任事故，防范刑事案件发生；
- 2.环境卫生、园林绿化服务严格按照采购需求标准执行；
- 3.消防设备设施完好率100%；
- 4.按服务定员要求提供物业管理服务；
- 5.需给派至采购单位的服务人员购买社保。

(四) 人员配备

1.本项目人员配备需满足我方服务内容：

序号	岗位	人数	工作要求
1	项目经理（主管）	1	负责制定管理体系：物业管理相关制度、流程、标准。进行物业管理方案和重大问题决策，处理好项目管理日常工作，与各部门保持沟通并确立良好公共关系。（兼顾两个院区）
2	安保队长	1	负责安保队伍的管理，负责安保人员轮休顶岗，负责日间机动巡逻、消防安全管理。（兼顾2个院区）
4	安保人员 (不含安保队长)	不少于5人	2班倒轮班制，安保人员主要负责对来访车辆、人员进行登记和管控工作，维护门岗安保秩序，负责消防控制室值班，负责机动巡逻，消防安全管理。其中至少有2人具有中级（四级）及以上消防设施操作员职业资格证书。
5	保洁、绿化工	不少于9人	正常班，根据院区的保洁绿化需求，负责院区的室外公共区域、办公楼室内公共区域、宿舍楼室内公共部位及其他需要的卫生保洁及绿化服务工作。

2.本项目人员配备需满足我方服务内容（提供满足人员证书需求承诺函。中标后提供资格证书或岗位证书或相关人员证书核查）；

（1）物业经理：中专及以上专科以上学历，具有3年以上物业管理任职资历；

（2）保安队长、门岗、巡逻岗保安员任职条件：以初中及以上文化程度年龄必须在50岁以下为主体，受过专门的保安业务培训；消防值班室值班人员需具有中级（四级）及以上消防设施操作员职业资格证书；

（3）保洁和绿化人员；需有完善系统的培训计划，切实提高员工队伍的整体素质，服务商需提供园林相关专业技术辅导。

三、商务要求

（一）服务地点。洋浦经济开发区远洋路25号、新英湾大道9号。

（二）资金来源。 财政资金、自筹资金

（三）服务期限。 1年，合同到期前甲方可根据服务情况决定是否续签，总服务期限不超过3年。

（四）付款方式。按季度或按月支付，其中10%的金额需结合考核情况支付，考核内容为职工整体满意率和及时处理率，具体以双方签订合同为准。

（五）验收标准。按标书服务要求和国家行业标准进行验收。

（六）本项目采购预算。1143809.78元，本项目最高限价：1143809.78元（报价不得超过最高限价）。

第四章 评标办法及标准

标包名称：洋浦海关物业管理服务项目

前附表

项目基本信息：

采购方式：公开招标 价格评审方式：金额报价

中标方法：推荐中标候选人 推荐数量：3

开标一览表信息：

序号	列名称
1	投标单位名称
2	投标报价（小写）
3	投标报价（大写）
4	服务期

评标参数信息：

资格审查方式：资格后审 评标办法：综合评分法

是否缴纳投标保证金：否 预算金额：1143809.78 元

评标委员会信息：评委总人数5人，其中采购人代表1人，专家4人

价格折扣设置：

小微企业价格扣除设置：

小微企业价格扣除率：10 %

联合体均为小微企业视为小微企业

监狱、福利性企业视为小微企业

扣除后的金额报价=金额报价*（1-扣除率）

扣除后的下浮率报价=下浮率报价+扣除率

备注：投标人或产品若同时享有以上价格扣除情况的，仅对“投标报价分”进行一次价格扣除，并不作叠加扣除。

评分分值组成：评审项评分不采用百分制

序号	评审步骤	分值（分）	是否价格评审
1	技术部分	34	
2	商务部分	36	
3	价格评审	30	√

初步评审标准：

资格性审查标准

评审因素	评审标准
在中华人民共和国注册，具有独立承担民事责任的能力	①投标人若为企业法人：提供有效的“统一社会信用代码营业执照”； ②若为事业法人：提供有效的“统一社会信用代码法人登记证书”；③ 若为其他组织：提供“对应主管部门颁发的准许执业证明文件或营业执照”；以上均提供复印件加盖公章。
具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度	提供承诺函加盖公章
有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录	提供承诺函加盖公章
具有履行合同所必需的设备和专业技术能力	提供承诺函加盖公章
在经营活动中没有重大违法记录声明函	参加此项采购活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录；（须提供承诺函加盖公章）
中国执行信息公开网、信用中国、中国政府采购网信息查询	必须为未被列入信用中国网站(www.creditchina.gov.cn)的“重大税收违法失信主体”和中国政府采购网(www.ccgp.gov.cn)的“政府采购严重违法失信行为记录名单”以及中国执行信息公开网 (http://zxgk.court.gov.cn/shixin/)“失信被执行人”的供应商 (提供承诺函加盖公章，格式自拟)；
非联合体投标	提供承诺函加盖公章

符合性审查标准

评审因素	评审标准
投标文件的有效性、完整性	按招标文件的规定编制、签署、盖章，且内容完整无缺漏，不得以文件排序等非实质性的形式问题限制和影响投标人投标。不得以形式上的轻微瑕疵为由将投标人废标。不得以不满足非实质性条款的情形，否决投标。
投标有效期	自投标文件递交截止之日起计算不少于60日历天
投标报价	投标报价（总价）不得超出采购预算（最高限价），否则视为无效投标。
报价项目完整性	是否对本项目所投包号内所有的内容进行投标，漏报其投标将被拒绝
交付期及交付地点	满足招标文件
实质性响应情况	标识“★”的参数为核心技术指标，有一项不响应的或负偏离的按照废标处理
其他	无招标文件认定为“投标无效”的其他情形

详细评审标准：

技术部分

序号	评审因素	评审标准	分值
1	物业服务总体方案	根据供应商提供的服务流程、对接方案、考核目标方案进行评分，缺一项扣2分，内容瑕疵每处扣1分。	6
2	秩序维护管理方案	根据供应商提供的管控措施、消防监控、人员物品、车辆、巡逻管理方案进行评分，缺一项扣2分，内容瑕疵每处扣1分。	10
3	安全保障及应急预案	根据供应商提供的预警、处置、应急人员、落地保障、事后处置方案进行评分，缺一项扣2分，内容瑕疵每处扣1分。	10
4	保洁绿化服务方案	根据供应商提供的保洁操作、日常保洁、垃圾分类消杀、绿化养护方案进行评分，缺一项扣2分，内容瑕疵每处扣1分。	8

商务部分

序号	评审因素	评审标准	分值
1	企业业绩	2023年7月至今（以合同签订日期为准），投标人具有类似物业服务项目经验的，每提供一个得4分，满分16分。证明材料：提供业绩合同复印件并加盖公章，不提供不得分。	16

序号	评审因素	评审标准	分值
2	配备人员	1. 拟派安保人员除基础的6人外，每额外提供1人得2分，最高得6分。 2. 安保岗至少安排2名具有应急管理部门颁发的消防设施操作员中级证书的人员，除此2人外，每多1名有证书的人员得2分，最高得2分。 3. 拟派保洁、绿化维护人员除基础的9人外，每额外增加1人得2分，最高得6分。	14
3	企业实力	(1) 具有ISO9001质量管理体系认证得2分； (2) 具有ISO14001环境管理体系认证得2分； (3) 具有ISO45001职业健康安全管理体系认证得2分； 证明材料：须提供上述证书复印件和全国认证认可信息公共服务平台查询结果的网页截图，并均加盖供应商公章。	6

价格评审

序号	评审因素	评审标准	分值
1	报价得分	报价得分=（评标基准价/价格扣除后的投标报价）*100*报价分值权重；评标基准价等于有效投标单位中价格扣除后报价的最小值。	30

洋浦海关物业管理服务项目—2026-07-31 18:18:29.602—a489c88dc607c6b1f4c6106188dd11c016.287

正文部分

洋浦海关物业管理服务项目—2026-07-31 18:18:29.602—a489c88dc6074cd5b151c4c88dd112c0—7.6.1005
.287

第五章合同文本

洋浦海关物业管理服务合同（参考模板）

甲方：中华人民共和国洋浦海关

乙方：中标物业服务企业

服务期限：自合同签订之日起一年。

服务范围：洋浦海关院区全部公共区域、建筑、设施、安保、保洁、绿化、消防管理等。

服务硬性指标：无责任火灾事故、环境卫生和园林绿化服务严格按照采购需求标准执行、消防设施完好率 100%、24 小时门岗、每 2 小时重点区域巡逻、绿化养护、垃圾清运、日常消杀、突发事件应急处置。

第六章 投标文件格式要求

_____(项目名称)

招标编号：

投标文件

投标人（盖章）：_____

法定代表人或授权委托代理人（签字或盖章）：_____

日期： 年 月 日

初步评审表各项页码索引表

序号	评审项	响应情况	材料所在页码 (第__页)
1			
2			
3			
.....			

洋浦海关物业管理服务项目—2026-07-31 18:18:29.602—a489c88dc6074cd5b151c4c88dd112c0—7.6.1003
.287

综合评分表各项页码索引表

序号	评审项	响应情况	材料所在页码 (第__页)
1			
2			
3			
.....			

洋浦海关物业管理服务项目—2026-07-31 18:18:29.602—a489c88dc6074cd5b151c4c88dd112c0—7.6.1003
.287

1、开标一览表格式

项目名称：_____

招标编号：_____

包号：_____

列名称	列内容
投标单位名称	
投标报价（小写）	
投标报价（大写）	
服务期	

交货地点：用户指定地点

投标单位：_____（公章）

法定代表人（或授权代理人）：_____（签字或盖章）

日期：_____

注：① 投标报价应包括招标文件所规定的招标范围的全部内容；投标总金额包括本招标书中要求的所有货物和服务的费用，包含运输、保险、税收等相关费用，招标方不再进行二次投入，请投标方注意

② 本项目投标总报价超过采购预算的将视为无效投标。

1.1 分项报价明细表

项目名称：_____ 招标编号：_____ 包号：___包

序号	品名名称	厂商	品牌规格型号	数量/单位	单价	单项总价	备注
.....							
	总价						

投标单位：_____（公章）

法定代表人（或授权代理人）：_____（签字或盖章）

日期：____年__月__日

注：①投标人必须按“分项报价明细表”的格式详细报出投标总价的各个组成部分的报价，否则作无效投标处理。

②“分项报价明细表”各分项报价合计应当与“开标一览表”报价合计相等。

2、投标函

致：

根据贵司_____（项目编号为_____）_____包的投标邀请函，正式授权下述签字人_____（姓名）_____代表投标人_____（投标单位名称）_____，提交投标书正本 1 份，副本 4 份，唱标信封 1 份，电子版一份。根据此函，我们宣布同意如下：

1. 我方接受招标文件的所有的条款和规定。
2. 我方同意按照招标文件第二章“投标人须知”的规定，本投标文件的有效期为从投标截止日期起计算的60天，在此期间，本投标文件将始终对我方具有约束力，并可随时被接受。
3. 如果在开标后规定的投标有效期内撤回投标，我方的投标保证金可被贵方没收。
4. 我方完全理解贵方不一定要接受最低价的投标。
5. 我们同意提供贵单位要求的有关本次投标的所有资料或证据。
6. 如果我方中标，我们将根据招标文件的规定严格履行自己的责任和义务。
7. 如果我方中标，我方将支付本次招标的服务费。
8. 如果我方中标，我方将根据招标文件的规定递交履约保证金。

投标人名称：_____（公章）

地址：_____

邮编：_____

电话：_____

传真：_____

开户名：_____

开户行：_____

账户：_____

授权代表（签字或盖章）：_____

职务：_____

日期：_____年____月____日

3、法定代表人身份证明

单位名称：

地 址：

姓 名：_____ 性别：_____ 职务：

身份证号码：_____系_____的法定代表人。

特此证明。

附法人身份证复印件

投标人名称（加盖公章）：

日 期：__年__月__日

4、法人授权委托书

致：

我____（姓名）系____（投标人全称）法定代表人，兹委派我单位____（全权代表姓名）参加贵方组织的____招标项目（招标编号：____）____包的投标活动，全权代表我单位处理本次投标中的有关事务。本授权书于签字盖章后生效，特此声明。

委托期限：____年__月__日至____年__月__日。

授权人无转委托。

附全权代表情况：

姓名：____ 性别：____ 身份证号码：____

部门：____ 职务：____

通讯地址：____ 邮政编码：____

移动电话：____ 固定电话：____

授权代表：（签字或盖章）____

附被委托人身份证复印件

投标人（盖章）：

年 月 日

法定代表人（签字或盖章）：

年 月 日

5、联合投标协议书（不接受联合体）

无

洋浦海关物业管理服务项目—2026-07-31 18:18:29.602—a489c88dc6074cd5b151c4c88dd112c0—7.6.1005
.287

6、投标保证金缴付凭证

注：附投标保证金缴付凭证复印件，加盖公章。

洋浦海关物业管理服务项目—2026-07-31 18:18:29.602—a489c88dc6074cd5b151c4c88dd112c0—7.6.1005
.287

7、投标人诚信承诺书

我单位在参加__包的投标活动中，郑重承诺如下：

1、我方在此声明，本次招标投标活动中申报的所有资料都是真实、准确完整的，如发现提供虚假资料，或与事实不符而导致投标无效，甚至造成任何法律和经济责任，完全由我方负责；

2、我方在本次投标活动中绝无资质挂靠、串标、围标情形，若经贵方查出，立即取消我方投标资格并承担相应的法律责任；

3、我方在以往的招标投标活动中，无重大违法、违规的不良记录；我方人员针对维护项目没有重大违法记录；

4、我方未被地市级及其以上行政主管部门做出取消投标资格的处罚且该处罚在有效期内的；

5、我方一旦中标，将严格按照投标文件中所承诺的报价、质量、工期、措施、项目负责人等内容组织实施；

6、我方一旦中标，将按规定及时与建设单位签订合同。

投标人名称： （盖公章）

法定代表人（或授权代理人）： （签字或盖章）

日期： 年 月 日

8、投标人类似项目业绩一览表

序号	项目名称	业主名称	完成情况	合同金额	签订日期	联系方式	备注

注：

1. 业绩表中所列项目业绩应提供相关业绩合同证明材料复印件，业绩表中应写明联系人及联系方式；
2. 表格长度和内容可根据需要自行调整，投标人根据招标文件要求结合实际情况和自身状况进行填写；
3. 投标人须提供类似项目业绩（不含分包），并附提供合同文本复印件。

投标人名称： （盖章）

日期： 年 月

9、投标人基本情况

投标人名称						
注册地址				邮政编码		
联系方式	联系人		电话			
	传真		网址			
组织结构	附后					
法定代表人	姓名		技术职称		电话	
技术负责人	姓名		技术职称		电话	
成立时间			员工总人数：			
企业资质等级			其中	注册工程师		
营业执照号				高级职称人员		
注册资金				中级职称人员		
开户银行				初级职称人员		
账号				技工		
经营范围						
备注						

附：营业执照副本或事业单位法人证书、资质证书副本复印件加盖公章。

10、无重大违法记录声明函

企业近三年内参加过的政府采购活动中没有重大违法记录，企业人员近三年内针对维护项目没有重大违法记录

(格式自定)

投标人名称 (加盖公章)

日期: ____年__月__日

洋浦海关物业管理服务项目—2026-07-31 18:18:29.602—a489c88dc6074cd5b151c4c88dd112c0—7.6.1005
.287

11、项目管理机构表

职务	姓名	职称	从业 时间	执业或职业资格证明				从事过类似业绩	备注
				证书名称	专业	级别	证号		

投标人名称： （盖章）

日期： 年 月 日

11.1 项目负责人简历表

姓名		性别		年龄
职务		职称		学历
参加工作时间		从事	工作年限	年
拟在本项目中担任的职务				
参与项目情况				
业主方	项目名称	规模	工程质量	业主联系人及方式

项目负责人应附身份证、劳动合同复印件、并附近一年的社保缴纳证明、相关证书复印件（如有）等

11.2 项目管理机构主要人员简历表

姓名		性别		年龄
职务		职称		学历
参加工作时间		从事	工作年限	年
拟在本项目中担任的职务				
参与项目情况				
业主方	项目名称	规模	工程质量	业主联系人及方式

项目管理机构人员应附身份证、劳动合同复印件、并附近一年的社保缴纳证明、相关证书复印件（如有）等

12、相关证明材料

- 1、营业执照、组织机构代码、税务登记证、开户许可证、软件企业认定证书、年度财务审计报告、其他相关证明材料等
- 2、获奖证书等证明材料

洋浦海关物业管理服务项目—2026-07-31 18:18:29.602—a489c88dc6074cd5b151c4c88dd112c0—7.6.1005
.287

13、中小企业声明函（工程、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，工程的施工单位全部为符合政策要求的中小企业（或者：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）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^①，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）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：

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

14、监狱企业证明文件

享受政策优惠的监狱企业须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。

洋浦海关物业管理服务项目—2026-07-31 18:18:29.602—a489c88dc6074cd5b151c4c88dd112c0—7.6.1005
.287

15、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：

洋浦海关物业管理服务项目—2026-07-31 18:18:29.602—a489c88dc6074cd3b151c4c88dc112c0—4.61005
.287

16、商务标偏离表

说明：请投标人对应招标文件的“投标人须知前附表”、“用户需求书”中有关项目交货期、投标有效期、质保期、投标保证金等商务要求以及该项目技术与服务等内容的要求，如实、完整、准确的填写该表。投标文件有正、负偏离均应在下表中列明。若无偏离，请标明“完全响应”。

序号	招标文件条款	招标文件中商务要求	投标文件响应	偏离
1				
2				
3				
4				
		未列入本表的条款	全部接受	完全响应

投标单位全称（公章）：

法定代表人（或授权代理人）：（签字或盖章）

注：1、此表为样表，行数可自行添加，但格式不变。

2、根据投标文件响应情况，分别注明“正偏离”、“完全响应”、“负偏离”

3、对招标文件无偏离，视为对未列入本表的条款全部接受，注明“完全响应”。

17、技术标偏离表

说明：请投标人对应招标文件的“投标人须知前附表”、“用户需求书”中有关项目交货期、投标有效期、质保期、投标保证金等商务要求以及该项目技术与服务等内容的要求，如实、完整、准确的填写该表。投标文件有正、负偏离均应在下表中列明。若无偏离，请标明“完全响应”。

序号	招标文件条款	招标文件中技术要求	投标文件响应	偏离
1				
2				
3				
4				
		未列入本表的条款	全部接受	完全响应

投标单位全称（公章）：

法定代表人（或授权代理人）：（签字或盖章）

注：1、此表为样表，行数可自行添加，但格式不变。

2、根据投标文件响应情况，分别注明“正偏离”、“完全响应”、“负偏离”

3、对招标文件无偏离，视为对未列入本表的条款全部接受，注明“完全响应”。

18、技术方案

(格式自定)

洋浦海关物业管理服务项目—2026-07-31 18:18:29.602—a489c88dc6074cd5b151c4c88dd112c0—7.6.1005
.287