

邀请招标文件

采购项目编号：GYWYQY-GC-2019-005

项目名称：公元物业清远分公司 2020-2021 年度消防维保项目

深圳市公元物业管理有限公司清远分公司 编制

发布日期：2019 年 12 月 10 日

温馨提示

- 一、 如无另行说明，投标/报价文件递交时间为投标/报价文件递交截止时间之前 30 分钟内。
- 二、 为避免因迟到而失去投标/报价资格，请适当提前到达。
- 三、 投标/报价文件应按顺序编制页码。
- 四、 请仔细检查投标/报价文件是否已按采购文件要求盖章、骑缝章、签名、签署日期。
- 五、 请正确填写《报价一览表》。多子包项目请仔细检查子包号，子包号与子包名称必须对应。
- 六、 如投标/报价供应商以非独立法人注册的分公司名义代表总公司盖章和签署文件的，须提供总公司的营业执照副本复印件及总公司针对本项目投标/报价的授权书原件。
- 七、 为了提高采购效率，节约社会交易成本与时间，希望领取了采购文件而决定不参加本次投标/报价的供应商，在投标/报价文件递交截止时间的 3 日前，按《投标/报价邀请函》中的联系方式，以书面形式告知采购人。对您的支持与配合，谨此致谢。
- 八、 投标/报价人如需对项目提出询问或质疑，应按采购文件附件中的询问函和质疑函的格式提交。

（本提示内容非采购文件的组成部分，仅为善意提醒。如有不一致，以采购文件为准）

总目录

- 第一部分 投标邀请函
- 第二部分 用户需求书
- 第三部分 投标供应商须知
- 第四部分 开标、评标、定标
- 第五部分 合同书格式
- 第六部分 投标文件格式

第一部分 投标邀请函

深圳市公元物业管理有限公司清远分公司（以下简称“采购人”）对公元物业清远分公司住宅项目 2020-2021 年度消防维保项目进行邀请招标采购，欢迎符合资格条件的供应商投标。

一、采购项目编号：**GYWYQY-GC-2019-005**

二、采购项目名称：公元物业清远分公司2020年-2021年度消防维保项目

三、采购项目预算金额（元）：总预算人民币516000元/2年，包含以下几个项目的消防维保：

- 1、凤城世家小区
- 2、凤城郦都小区（一期）
- 3、东方巴黎小区
- 4、东方天城小区（一、二、三期）
- 5、现代城小区
- 6、广盈美苑小区

四、采购项目内容及需求（采购项目技术要求）

1、详见“用户需求书”，本项目不允许同一单位供应商同时中标三个包组服务。

2、服务期：自合同签订之日起2年（本服务采取1+1服务模式签订合同，即合同先签订为1年，在第一年的合同期满前一个月内，由采购人对中标人服务质量进行考核评估，考核评估合格后再续签一年，以此类推。）

4、服务地点：采购人指定地点；

5、本项目不允许提交备选方案；

五、投标供应商资格：

（一）供应商资格要求

1. 供应商须具备《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定的条件，并提供以下证明材料：

（1）供应商必须具有独立承担民事责任能力的在中华人民共和国境内注册的法人或其他组织，投标时提交有效营业执照（或事业法人登记证或身份证等相关证明）副本复印件。

（2）供应商必须具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度（提供2018年财务状况报告或基本开户出具的资信证明）。

（3）供应商由依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录（提供投标截止日前6个月内任意1个月依法缴纳税收和社会保障资金的相关材料。如依法免税或不需要缴纳社会保障资金的，提供相关证明材料）。

（4）供应商具备履行合同所必须的设备和专业技术能力（按投标文件格式填报设备及专业技术能力情况）。

（5）供应商参加政府采购活动前三年内，在经营活动中存在重大违法记录（可参照投标函

相关承诺格式内容)

(6) 供应商必须符合法律、行政法规规定的其他条件(可参照投标函相关承诺格式内容)。

2. 按规定完成了报名登记手续并领取了招标文件。

3. 本项目不接受以下主体参加采购活动:

(1) 被财政主管部门禁止参加政府采购活动的供应商。

(2) 被列入“信用中国”网站“记录失信被执行人或重大税收违法案件当事人”记录名单,或处于中国政府采购网“政府采购严重违法失信行为信息记录”名单中被禁止参加政府采购活动的供应商。【以政府采购代理机构于投标截止时间在“信用中国”网站(www.creditchina.gov.cn)以及中国政府采购网(www.ccgp.gov.cn)查询结果为准。如相关失信记录已失效,供应商需在投标截止时间前提供相关证明资料。】

(3) 单位负责人为同一个或者存在直接控股、管理关系的不同供应商,不得同时参加本采购项目投标。

(二) 报名登记及购买招标文件

1. 本项目实行现场报名。符合资格的供应商应在2019年12月10日至2019年12月16日期间到深圳市公元物业管理有限公司清远分公司(详细地址:清远市清城区凤翔大道23号东方天城物业服务中心二楼行政人事部)办理报名登记手续领取招标文件。

2. 本招标项目不设现场勘察。

六、投标截止时间: 2019年12月20日15时30分。

七、提交投标文件地点: 清远市新城区凤翔大道23号东方天城物业服务中心二楼会议室。

八、开标时间: 2019年12月20日15时30分。

九、开标地点: 清远市新城区凤翔大道23号东方天城物业服务中心二楼会议室。

十、本次招标的投标保证金金额为人民币5000元,请留意投标供应商须知缴纳保证金的相关条款。

十一、本公告期限自2019年12月10日至2019年12月16日止。

十二、联系事项

采购人: 深圳市公元物业管理有限公司清远分公司

地址: 清远市新城区凤翔大道23号东方天城

联系人: 温炳森

联系电话: 0763-3660103

(三) 招标信息发布及信息更新官方网址: www.gywygl.com “新闻中心” — “招标公告”。

深圳市公元物业管理有限公司清远分公司

2019 年 12 月 10 日

第二部分 用户需求书

“★”条款

《用户需求书》中标注有“★”号的条款必须实质性响应，逐条响应，负偏离（不满足要求）将导致投标无效。

一、维护保养范围及维保时间

序	项目名称	维保时间
1	凤城世家	2020. 1. 1-2021. 12. 31（合同采用1+1模式）
2	凤城郦都一期	2020. 1. 1-2021. 12. 31（合同采用1+1模式）
3	东方巴黎	2020. 1. 1-2021. 12. 31（合同采用1+1模式）
4	东方天城一、二、三期	2020. 7. 1-2021. 12. 31（合同采用0.5+1模式）★
5	现代城	2020. 1. 1-2021. 12. 31（合同采用1+1模式）
6	广盈美苑	2020. 1. 1-2021. 12. 31（合同采用1+1模式）

二、消防系统维修保养设备部分清单

项目	序号	设备设施	数量/单位
凤城世家	1	海湾 JB-QS-GST9000	1套
	2	海湾 JB-QS-GST5000	1套
	3	消防水泵	6台
	4	消防风机	27台
	5	消防卷帘	14扇
凤城郦都	1	火灾报警控制器 利达 LD128EH	1套
	2	消防水泵	8台
	3	风机	34台
	4	防火卷帘	16扇
东方巴黎	1	火灾报警控制器 上海松江 JB-3208T	1套
	2	消防水泵	4台
	3	风机	30台
	4	防火卷帘	12扇
东方天城	1	火灾报警控制器 营口山鹰 YKS4064A	2套
	2	消防水泵	12台
	3	风机	20台
	4	防火卷帘	26扇
现代城	1	火灾报警控制器 上海松江 JB-3208T	1套
	2	消防水泵	6台
	3	风机	60台
	4	防火卷帘	19扇

广盈美苑	1	火灾报警控制器 三江 JB-QGL-9100	1套
	2	消防水泵	6台
	3	风机	24台
	4	防火卷帘	12扇

注明：实际消防设备数量可能会有出入，按实际为准。

三、维护保养项目

1、火灾自动报警系统：包括自动报警主机、CRT图文主机、集中报警控制器、区域报警控制块、手动报警按钮（破玻）、烟感探测器、温感探测器、防爆型探测器、控制模块、信号模块、信号控制线路、输出设备、备用电源、防火门联动控制等。

2、自动喷淋灭火系统：包括喷淋水泵、恒压泵、电源控制柜及线路、供水管网、分区闸阀、减压阀、喷淋头、大流量喷头、水流指示器、温式报警阀联动控制柜及线路、室外接合器、消防水箱（池）等。

3、室内外消防栓灭火系统：包括消防栓水泵、恒压泵、电源控制柜及线路、供水管网、减压阀、阀门、消防栓箱、卷盘水枪、水带、室内外消防接合器、消防水箱（池）等。

4、消防广播系统：包括广播控制台、远程寻呼话筒、楼层广播音响、喇叭及控制线路、功放机、播放机及对讲机话筒等。

5、消防电话系统：包括火灾通讯盘、消防电话专用插座及线路、对讲电话等。

6、防排烟系统：包括排烟风机、正压送风机、电源控制及线路、送排风阀、风口、防火阀、防火门及磁力锁等。

7、防火卷帘系统：包括挡烟垂壁、卷帘片、卷帘导轨、卷筒、卷帘电机、感烟探测器、感温探测器、控制器、控制箱及联动连接线路等。

8、消防联运系统：包括连接各系统的联动模块及连接线路等。

四、维护保养形式

半包保养形式：每季度完成对合同范围内的住宅小区项目做消防系统功能检测，并出具维保检测报告。

中标人需承担单件价值50元以下的配件或耗材费用。

五、维护保养工作内容

（一）火灾自动报警系统

1、检查烟感、温感、探头是否完好及功能是否正常；检查手动报警按钮及功能是否完好及功能是否正常；检查火灾自动报警控制器、显示器的功能。

2、进行火灾模拟试验，采用喷烟雾或磁石测试，抽查不少于5%的探头及5%的手动报警、破玻按钮。

3、检查火警时在自动状态下能否及时准确显示报警地址、类型和发出警报（警铃鸣响）。

4、检查火警时在自动状态下能否准确联动相关消防设备，如起动消防栓泵、喷淋泵、打开风阀、联动内机、接通广播、启动警铃、电梯迫降等。

5、检查火警时，消防中心能否接收到各设备动作后的反馈信号。

6、每季度对报警控制器、各楼层消防控制线路接线箱、联动控制柜、通讯主机内电器元件进行清洁保养。

7、每季度对备用电源进行充放电试验，对主电源和备用电源进行切换试验。检查内容包括：消防联动控制柜、消防主机、通讯主机、CRT平面显示系统、UPS电源。

8、每半年至少一次对系统主机进行联动测试。

上述工作均按采购人要求记录存档。

（二）消防栓、自动喷淋灭火系统

1、检查减压阀高、低压端压力表读数是否处于正常范围。

2、启动各台消防栓泵，试验运行。试验完毕后，在最不利处的消防栓放水，观察其出水压力及流量是否足够。启动各台喷淋泵，试验运行，检查电流、压力、运行情况。

3、检查消防栓水泵接合器，保证接口完好、无渗漏，检查密封垫是否老化。

4、检查了测试消防栓系统和喷淋系统的自动满载运行状况。

5、在正常情况下，维护保养人员定期对进水阀、报警阀进行外观众检查并保证系统处于无故障状态。

6、启动稳压泵，观察压力上升是否正常，消防控制中心能否显示其动作信号，人工观察稳压泵自动启动和停止后的压力是否正常。

7、报警按钮、指示灯及控制线路功能正常，无故障。

8、对喷头进行巡检检查，发现有不正常的喷头应及时更换，当发现喷头上有异物时，应及时清除。

9、检查和测试消防水泵及喷淋水泵，包括所有消防加压泵模拟火灾状态进行联动控制。

10、启、闭信号蝶阀，检查消防控制中心能否收到其关闭信号并显示所在位置。

11、各楼层在试喷管进行试放水一次，检查以下内容：

（1）该楼层水流指示器是否动作，动作时消防控制中心能否接收到其报警信号。

（2）防护区的开口情况、防护区的用途及可燃物的种类、数量、分布情况应符合设计规定。

（3）高压软管应无变形、裂纹及老化，必要时应对每根高压软管进行水压强度试验和气体严密性试验。

（4）各喷嘴孔口应无堵塞。

上述工作均按采购人要求记录存档。

（三）消防通风和防排烟系统

1、检查送风口、排烟口有无变形、损伤，周围有无影响使用的障碍物。

2、对现场风机控制箱、正压送风机和消防排烟风机进行检查测试。

3、对正压送风阀、排烟阀、防火阀进行检查测试。

4、检查风机与排烟连接部位的法兰有无操作，螺栓是否松动。

5、检查送风机、排烟风机周围有无可燃物，安装螺栓是否松动、损伤、传动机构是否变形、

操作，叶轮有无刮壳现象。

6、检查送风风机、排烟风机的电动机的接线是否松动，传动皮带是否正常，似乎情况决定修正或更换（皮带由采购人提供），转动部件是否正常并加注润滑油（采购人提供）。风机的外壳有无腐蚀现象，电源的供电是否正常。

7、启动送风（排烟）风机，检查风机运转是否正常。

8、巡视排烟阀（口）、送风阀（口）保养情况，抽查手动开启（在非联动状态下）的信号反馈及复位情况。

9、对风机电控柜内电器元件进行清洁保养。

上述工作均按采购人要求记录存档。

（四）消防事故广播系统

1、检查功放机工作是否正常。

2、检查麦克风播音是否正常；

3、检查天花喇叭、挂墙音箱有无脱落。

4、检查喇叭、音箱音量是否正常、清晰。

5、模拟火灾事故情况下，消防广播是否动作。

上述工作均按采购人要求记录存档。

（五）消防对讲电放系统

1、检查插孔及固定话机是否齐全。

2、现场对消防中心之间进行通话试验，通话质量是否符合要求。

3、确保对讲电话通话清晰。

六、其它要求

★1、因消防部门检查发现维保不到位导致被处罚的，由中标人承担罚金并整改消除不良影响。

2、中标人应做好消防相关设备设施的维保记录，采购人有要求的，按采购人要求的表格填写完成后并提交给采购人存档。

3、紧急维修服务：中标人在接到紧急报修电话后，2 小时内必须到达现场进行维修并提出解决方案。对于 24 小时内不能处理的故障，需采取相应措施，确保消防安全和减少故障所造成的相应损失。

4、每季度 25 日前提交下季度工作计划给采购人，并按工作计划完成季度、年度维护保养。

5、严格遵守采购人各项管理规定。

6、因中标人维修保养过程操作错误导致零备件损坏和误动作，其更抽的费用由中标人承担。

7、维保项目消防电系统故障率控制在 3%以内，水系统要求保持末端水压在标准值内（非乙方原因造成的故障不含在指标范围内）。

第三部分 投标供应商须知

一、 招标文件

1. 招标文件的构成

1.1 招标文件由下列文件以及在招标过程中发出的澄清更正文件组成：

- 1) 投标邀请函
- 2) 用户需求书
- 3) 投标供应商须知
- 4) 开标、评标、定标
- 5) 合同书格式
- 6) 投标文件格式
- 7) 在招标过程中由采购人或采购机构发出的澄清更正文件等

2. 招标文件的澄清更正

- 2.1 采购人对招标文件进行必要的澄清更正的，于投标截止时间的5天前在公元物业官网（www.gywygl.com）发布公告，并通知所有报名及领取招标文件的投标供应商，报名及领取招标文件的投标供应商在收到澄清更正通知后应按要求以书面形式（加盖单位公章，传真有效）予以确认，该澄清更正的内容为招标文件的组成部分；澄清更正不足5天的，采购人在征得当时已报名及购买招标文件的投标供应商同意并书面确认（加盖单位公章，传真有效）后，可不改变投标截止时间。
- 2.2 根据采购的具体情况，采购人可延长投标截止时间和开标时间，但至少应当在规定的投标截止时间3天前，将变更时间在指定媒体上发布公告，并通知所有当时已报名及领取招标文件的投标供应商。

二、 投标文件的编制和数量

3. 投标的语言

- 3.1 投标供应商提交的投标文件以及投标供应商与采购人就有关投标的所有来往函电均应使用中文。投标供应商提交的支持文件或印刷的资料可以用另一种语言，但相应内容应附有中文翻译本，两种语言不一致时以中文翻译本为准。

4. 投标文件编制

- 4.1 投标供应商应当对投标文件进行装订，对未经装订的投标文件可能发生的文件散落或缺损，由此产生的后果由投标供应商承担。
- 4.2 投标供应商应认真阅读、并充分理解招标文件的全部内容（包括所有的补充、修改内容、重要事项、格式、条款和技术规范、参数及要求等），并应完整、真实、准确的填写招标文件中规定的所有内容。投标供应商没有按照招标文件要求提交全部资料，或者投标没有对招标文件在各方面都作出实质性响应是投标供应商的风险，有可能导致其投标被拒绝，或被认定为无效投标或被确定为投标无效。

- 4.3 投标供应商必须对投标文件所提供的全部资料的真实性承担法律责任,并无条件接受采购人对其任何资料进行核实的要求。
- 4.4 如果因为投标供应商投标文件填报的内容不详,或没有提供招标文件中所要求的全部资料及数据,由此造成的后果,其责任由投标供应商承担。
5. 投标报价及计量
- 5.1 投标供应商所提供的货物和服务均应以人民币报价。
- 5.2 除非招标文件的技术规格中另有规定,投标供应商在投标文件中及其与采购人的所有往来文件中的计量单位均采用中华人民共和国法定计量单位。
6. 投标保证金
- 6.1 本项目不需缴纳投标保证金。
7. 投标文件的数量和签署
- 7.1 投标供应商应编制投标文件**正本一份和副本肆份**,投标文件的副本可采用正本的复印件。每套投标文件须清楚地标明“正本”、“副本”。若副本与正本不符,以正本为准。
- 7.2 投标文件的正本需打印或用不褪色墨水书写,并由法定代表人或经其正式授权的代表签字或盖章。授权代表须出具书面授权证明,其《法定代表人授权书》应附在投标文件中。
- 7.3 投标文件中的任何重要的插字、涂改和增删,必须由法定代表人或经其正式授权的代表在旁边签字或盖章才有效。
8. 投标文件的密封和标记
- 8.1 投标供应商应将投标文件正本和所有的副本分别单独密封包装,并在外包装上清晰标明“正本”、“副本”字样。
- 8.2 为方便开标时唱标,投标供应商应按照《投标文件格式》的要求制作《唱标信封》并独立封装。
- 8.3 信封或外包装上应当注明采购项目名称、采购项目编号和“在(招标文件中规定的开标日期和时点)之前不得启封”的字样,封口处应加盖投标供应商印章。
- 8.4 如果未按要求密封和标记,集中采购机构对误投或提前启封概不负责。

三、 投标文件的递交

9. 投标文件的递交
- 9.1 所有投标文件应在投标截止时间前送达开标地点。
- 9.2 采购人将拒绝以下情况的投标文件:
- 1) 迟于投标截止时间递交的。
- 9.3 采购人不接受邮寄、电报、电话、传真方式投标。
10. 投标文件的修改和撤回
- 10.1 投标供应商在投标截止时间前,可以对所递交的投标文件进行补充、修改或者撤回,并书面通知采购人。补充、修改的内容应当按招标文件要求签署、盖章,并作为投标文件的组成部分。在投标截止时点之后,投标供应商不得对其投标文件做任何修改和补充。
- 10.2 投标供应商所提交的投标文件在评标结束后,无论中标与否都不退还。

四、 开标、评标、定标

见招标文件第四部分

五、 询问、质疑、投诉

11. 询问

- 11.1 投标供应商对采购活动事项（招标文件、采购过程和中标结果）有疑问的，可以向采购人提出询问，采购人将及时作出答复，但答复的内容不涉及商业秘密。询问可以口头方式提出，也可以书面方式提出，书面方式包括但不限于传真、信函、电子邮件。联系方式见《投标邀请函》中“采购人的名称、地址和联系方式”。

12. 质疑

- 12.1 投标供应商认为招标文件、采购过程和中标结果使自己的权益受到损害的，以书面形式向采购人书面提出质疑：

- 1) 投标供应商认为采购过程和中标结果使自己的权益受到损害的，对采购过程提出质疑的，为各采购程序环节结束之日起 7 个工作日内提出质疑；供应商质疑、投诉应当有明确的请求和必要的证明材料，捏造事实、提供虚假材料或者以非法手段取得证明材料不能作为质疑、投诉的证明材料）；

采购人在收到投标供应商的书面质疑后7个工作日内作出答复，并以书面形式通知质疑投标供应商和其他有关投标供应商，但答复内容不涉及商业秘密。质疑投标供应商须提供相关证明材料，包括但不限于权益受损害的情况说明及受损害的原因、证据内容等，并对质疑内容的真实性承担责任。

- 12.2 质疑联系人：张女士

电话：0763-3660103

13. 投诉

- 13.1 投标供应商对采购人的质疑答复不满意或在规定时间内未得到答复的，可以在答复期满后15个工作日内，按如下联系方式向深圳市公元物业管理有限公司总部投诉。

- 13.2 监督管理机构名称：深圳市公元物业管理有限公司

地 址：深圳市福田区益田路 3008 号皇都广场 C 座 1101-1106 室

电 话：0763-83864577

邮 编：518048

六、 合同的订立和履行

14. 合同的订立

- 14.1 采购人与中标人自中标通知书发出之日起三十日内，按招标文件要求和中标人投标文件承诺签订采购合同，但不得超出招标文件和中标人投标文件的范围、也不得再行订立背离合同实质性内容的其他协议。

第四部分 开标、评标、定标

一、 开标

- 1 采购人在《投标邀请函》中规定的日期、时间和地点组织公开开标。
- 2 开标时，由投标供应商或其推选的代表检查投标文件的密封情况，经确认无误后由招标工作人员当众拆封，宣读投标供应商名称、《报价一览表》内容。未宣读的投标价格、价格折扣和招标文件允许提供的备选投标方案等实质内容，评标时不予承认。
- 3 采购人做好开标记录，开标记录由各投标供应商代表签字确认。

二、 评标委员会

4. 本次招标依法组建评标委员会，评标委员会为 5 人或 7 人，具体成员由招标人于开标前确定，成员名单不对外公布。
5. 评标委员会将按照招标文件确定的评标方法进行评标。对招标文件中描述有歧义或前后不一致的地方，评标委员会有权按法律法规的规定进行评判，但对同一条款的评判应适用于每个投标供应商。
6. 在评标期间，为方便对投标文件进行审核、评估和对比，评标委员会可以以书面形式要求投标供应商对投标文件中含义不明确、对同类问题表述不一致或者有明显文字和计算错误的内容作出必要的书面澄清说明，但该澄清说明不得超出投标文件的范围或者改变投标文件的实质性内容。
7. 如有必要，评标委员会将书面要求投标供应商修正投标文件中不构成实质性偏离的、微小的、非正规的、不一致的或不规则的地方，这些修正不应影响评标的公平公正。

三、 评标方法、步骤及标准

8. 本次评标采用综合评分法。
9. 资格性和符合性审查
 - 9.1 评标委员会根据《资格性和符合性审查表》（附表一）内容逐条对投标文件的资格性和符合性进行评审，审查每份投标文件是否实质上响应了招标文件的要求。
 - 9.2 只有全部满足《资格性和符合性审查表》所列各项要求的投标才是有效投标，只要不满足《资格性和符合性审查表》所列各项要求之一的，将被认定为无效投标。对投标有效性认定意见不一致的，评标委员会按简单多数原则表决决定。无效投标不能进入技术、商务及价格评审。
 - 9.3 评标委员会对各投标供应商进行资格性和符合性审查过程中，对初步被认定为初审不合格或无效投标者应实行及时告知，由评标委员会主任或采购人代表将集体意见现场及时告知投标当事人，以让其核证、澄清事实。
10. 技术、商务及价格评审
 - 10.1 评分总值最高为 100 分，评分分值（权重）分配如下：

评分项目	技术评分	商务评分	价格评分
分值	35 分	15 分	50 分

10.2 技术评审

技术评分项明细及各单项所占权重详见附表二：《技术评审表》）；

10.3 商务评审

商务评分项明细及各单项所占权重详见附表三：《商务评审表》

10.4 价格评审

10.4.1 投标报价错误的处理原则：

- 1) 投标文件的大写金额和小写金额不一致的，以大写金额为准；总价金额与按单价计算汇总金额不一致的，以单价计算汇总金额为准；单价金额小数点有明显错位的，应以总价为准，并修改单价；
- 2) 对投标货物的关键、主要内容，投标供应商报价漏项的，作非实质性响应投标处理；
- 3) 对投标货物的非关键、非主要内容，投标供应商报价漏项的，评标时将要求漏项的投标供应商予以澄清，但该澄清不作为评标的依据；评标委员会将以其它投标供应商对应项的最高投标报价补充计入其评标价；
- 4) 对非关键、非主要内容的费用，如果投标供应商是另行单独报价的，评标时也相应另行计入其评标价；
- 5) 对数量的评审，以第二部分《用户需求书》所明示数量为准；《用户需求书》未明示的，由评标委员会以其专业知识判断，必要时参考投标供应商的澄清文件决定；
- 6) 本条款中多种处理原则所产生的结果不一致的，以最高的修正价作为核实价。

10.4.2 评标价的确定：按上述条款的原则校核修正后的价格为评标价。

10.4.3 计算价格评分：各有效投标供应商的评标价中，取最低者作为基准价，各有效投标供应商的价格评分统一按照下列公式计算：

价格评分 = (基准价 ÷ 评标价) × 50。

10.4.4 评标总得分及统计：各评委的评分的算术平均值即为该投标供应商的技术评分或商务评分。然后，根据比价原则评出价格评分。将技术评分、商务评分和价格评分分别相加得出评标总得分（评标总得分分值按四舍五入原则精确到小数点后两位）。

11. 中标人的确定

11.1 推荐中标候选投标供应商名单：本项目推荐两名中标候选人。将各有效投标供应商按其评标总得分由高到低顺序排列。评标总得分相同的，按下列顺序比较确定：（1）投标报价（由低到高）；（2）技术得分（由高到低）；（3）商务得分。如以上都相同的，名次由评标委员会抽签确定。排名第一的投标供应商为第一中标候选人，排名第二的投标供应商为第二中标候选人（若排名第一和第二的投标供应商的投标产品为同一品牌同一型号，则排名第二的投标供应商作淘汰处理，排名由下一名取代，依此类推）。

11.2 中标价的确定：中标价以开标时公开唱读额为准；如有缺项、漏项，视为已包含在中标

价中。

11.3 根据评标委员会的评标结果，采购人依法确定中标人，也可以事先授权评标委员会直接确定中标人。

12. 发布中标结果

12.1 采购人将在下列媒体公告中标结果：深圳市公元物业管理有限公司官方网站（www.gywygl.com）。

附表一：资格性和符合性审查表

资格性和符合性审查表

审查项目	要求
资格性 审查	1. 供应商必须是具有独立承担民事责任能力的在中华人民共和国境内注册的法人或其他组织或自然人，投标时提交有效的营业执照（或事业法人登记证或身份证等相关证明）副本复印件。
	2. 供应商须持有《中华人民共和国消防技术服务机构资质证书》。
	3. 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，不得同时参加本采购项目投标。
	4. 本项目不接受联合体投标。
	5. 已登记报名并交纳投标保证金。
不能通过资格性审查的投标供应商，不需进行以下内容的审查。	
符合性 审查	1. 投标报价是固定价且是唯一的，未超过本项目采购预算；若投标报价明显低于其成本，投标人应能作出合理说明。
	2. 对投标货物的关键、主要内容，投标人没有报价漏项。
	3. 标注有“★”号的条款必须逐条响应，否则视为投标文件无效处理。
	4. 提交投标函。投标文件完整且编排有序，投标内容基本完整，无重大错漏，并按要求签署、盖章。
	5. 法定代表人/负责人资格证明书及授权委托书，按对应格式文件签署、盖章（原件）
	6. 投标有效期为投标截止日起至少 90 天。
	7. 如出现投标报价错误的处理原则修正后的报价，投标人按规定书面确认。
	8. 未出现视为投标人串标投标所列的情形。
	9. 投标文件中含有采购人不可接受的附加条件。

注：1. 每一项符合的打“√”，不符合的打“×”。

- “结论”一栏填写“通过”或“不通过”；任何一项出现“×”的，结论为不通过；不通过的为无效投标。
- 汇总时出现不同意见的，评委会按简单多数原则表决决定。
- 如果评标委员会发现投标供应商的报价明显低于其他投标报价，使得其投标报价可能低于其个别成本的，将要求该投标供应商作书面说明并提供相关证明材料；投标人不能证明其报价合理性的，评标委员会应当将其作为无效投标处理。

附表二：技术评审表

技术评审表

序号	评审项目	单项 分值	评审内容
1	对投标消防的熟悉情况	6	主要是对项目的了解程度，熟悉本维保工程各项目的消防设备情况，对项目现状、环境、存在问题等工作内容的理解把握有深度，综合对比，最优得 5-6 分，较好得 3-4 分，一般得 1-2 分，最差得 0 分
2	维护保养方案	8	对比各投标人提供的维护保养方案（包括但不限于火灾自动报警与消防联运控制系统，室外外消防栓灭火系统，自动喷淋灭火系统，消防通风和消防排烟系统，消防水泵系统，消防事故广播系统，消防对讲电话系统，防火卷帘系统，消防联动系统），维护保养方案详细合理，具有针对性，能针对用户需求进行详细的分析，能列出维护保养上的特点、难点，提出合理的管理措施。综合评价优得 8-10 分，较好得 5-7 分，一般得 1-4 分，无此项不得分。
3	突发事件应急处理方案	3	对各投标人投标文件横向对比，对项目运作中出现的突发事件的应急方案科学、合理、有效、可行性方案为优得 3 分，较好得 2 分，一般得 1 分，无此项不得分。
4	技术力量	6	对比各投标人提供的拟投入本项目的人员配备方案中，配备的项目负责人为消防设备系统管理专业工程师的得 3 分。 对比各投标人提供的拟投入本项目的人员配备方案中，配备的专业人员（除项目负责人外），每提供 1 个技术人员证书得 0.5 分，最高得 3 分。技术人员证书是指消防类专业资格证书或机电类职称/岗位证书或弱电类职称/岗位证书。
5	维保服务承诺	10	对各投标人的维保服务承诺横向对比，对维修项目有积极支持的态度（包括但不限于消防部门对项目检查的配合及问题整改及时率，项目消防设备设施故障维修的及时率，消防故障率控制、维修更换物料到位的及时率，中修、小修的垫资承诺等。）综合评价优得 8-10 分，较好得 5-7 分，一般得 1-4 分，无此项不得分。
6	消防常用配件及维修报价表	2	对各投标人投标文件横向对比，价格合理得 2 分，价格偏高得 0.5 分，对价格偏低的需要投标人提供合理说明。
合计		35	

附表三：商务评审表

商务评审表

序号	评审项目	单项分值	评分范围
1	信誉情况	5 分	供应商获得“重合同守信用企业”荣誉称号。 1 年或未连续获得的得 1 分，连续 2 年以上得 2 分，最高得 5 分，0 个或未提供证明文件的 0 分
2	同类项目业绩	4 分	对比各投标人自 2017 年 1 月 1 日至今项目所在地单项合同金额不低于 5 万元（含）以上的项目业绩，投标人每提供一项有效证明的得 1 分。最高得 4 分，没有不得分。（同类业绩证明文件是指合同关键页，以合同生效时间为准。）
3	财务状况	1 分	根据投标人提供的 2018 年的财务报表，对各投标人财务状况进行比较，在财务状况健康、盈利得 1 分，财务状况一般、基本盈亏平衡得 0.5 分，财务状况差、经营亏损得 0 分，未能提供相应报表的不得分
4	投标人认证体系	1.5	具有有效的质量管理体系认证证书得 0.5 分，否则不得分。 具有有效的环境管理体系认证证书得 0.5 分，否则不得分。 具有有效的职业健康管理体系认证证书得 0.5 分，否则不得分。
5	厂家的代理授权证明或配件供应商的代理授权、合作证明	3.5	供应商提供代理的厂商的品牌授权证明，或与配件供应商的代理或合作证明，每提供一个得 0.5 分，最高得 3.5 分，不提供不得分（须准备原件现场备查）
合 计		15	

第五部分 合同书格式

建筑消防设施维修保养合同

甲方（发包方）：_____

乙方（承包方）：_____

建筑消防设施维修保养合同

甲方（发包方）：

乙方（承包方）：

为保障小区的消防设施设备正常运行，甲乙双方在平等、自愿、协商一致的基础上，就乙方为甲方_____项目（以下可简称“项目”）提供建筑消防设施维修服务达成一致意见，签订本合同，以资共同遵守。

第一条 维修保养内容

项目范围内的消防系统维护保养，包括但不限于：【火灾自动报警系统、室内外消火栓灭火控制系统、自动喷淋灭火系统；CO2 气体灭火系统、消防广播、消防对讲系统、防排烟系统、防火卷帘门系统、消防联动系统等。】

第二条 合同执行目标

根据国家和地方有关法律、法规，以及建筑消防设施的技术规范和消防维修保养方案计划，依法开展建筑消防设施维修保养业务，保证维修保养后的建筑消防设施质量满足相关标准要求，保障项目的消防设施设备正常运行。

第三条 维护保养要求

1、本合同签订后___个工作日内，乙方应对甲方整个消防设施系统进行全面的运行检测，并向甲方出具检测报告。在维护保养期间内，乙方必须确保消防系统及其设备的正常运行和使用。

2、乙方及乙方维保人员应依法取得建筑消防维保资质、安全许可证、作业人员上岗证书等相应资质证书，并保证合同期内资质的合法有效性，上述证照应于合同签订后 3 个工作日内提交甲方备案。

3、乙方应参照附件 1 内容制定年度、季度建筑消防设施维修保养方案、计划及维护保养报告。年度维修保养方案、计划在合同签订后___日内提交；年度维护保养报告在年度终了之日起 5 日内提交或合同期满前___日提交；每个季度 25 日前提交下个季度维护保养方案、计划及本季度维护保养报告。乙方应根据甲方审核确认过的维护方案、计划进行消防设备设施季、年度维保工作并接受甲方监督检查及维保质量考核。

第四条 双方权利及义务

一、甲方权利及义务

1、甲方发现消防设施系统出现问题及故障时应及时通知乙方，并为乙方履行合同义务提供必要的工作方便。

2、对乙方的维修保养工作及提交的检查及书面报告进行审核验收并进行维保质量考核，乙方未按合同约定履行义务的，甲方有权提出整改建议和意见，并要求乙方承担违约责任。

3、按合同约定的金额和方式支付乙方维护保养费。

二、乙方权利及义务

1、乙方委派_____为乙方项目代表，（电话：_____）代表乙方行使合同约定的权利，配合履行合同约定义务。乙方应认真贯彻执行有关消防法律、法规和技术规范，依法开展建筑消防设施维修保养业务，因维保不当导致相关责任事故或使甲方遭受行政处罚的，造成的全部损失均由乙方承担；甲方先行赔付或支付罚款的，甲方承担责任后有权向乙方追偿。

2、协助甲方建立消防系统有关管理制度，对甲方管理人员、消防控制中心人员进行专业技术指导。

3、在维保合同期满之前，对整个消防工程进行一次全面维护，并出具检测报告，在维保合同到期的当月将系统移交甲方或甲方指定的维保单位。

4、维保的次数及点、面必须按已报给甲方的维保方案、计划和投标方案（如有）计划执行，每季度维保报告经甲方指定人员验收签字。

5、在检查中发现自然损坏的消防产品、设备及故障，乙方负责修理。所维修和更换的消防报警系统器件及消防弱电相关系统的模块前端（含模块）等设施设备的材料费用在 100 元/单件以内的由乙方承担；超过 100 元/单件的，经甲方书面同意后据实开支，乙方应及时提供型号、数量给甲方购买，乙方负责免费安装调试。由乙方提供配件，按本合同附件 2 的内容执行。

6、乙方充分知悉并同意按附件 3 之内容履行合同，同意由甲方按此内容对乙方进行维保质量考核，考核结果作为维保费用支付的依据。

7、乙方应具备消防工程、维保等相关资质并在本合同有效期内维持其合法有效性，否则甲方有权随时解除合同，并由乙方赔偿甲方合同总价款 20% 的违约金，造成甲方损失的还应当予以赔偿。

8、当系统损害严重，需更换设备或大修时，由乙方负责填报计划表交甲方审核，设备可由甲方自行购买，或委托乙方提供；甲方自行购买的，乙方应根据甲方需要更

换设备的规格、数量，积极配合甲方完成采购、安装工作，其设备采购费用由甲方承担。

9、乙方维保过程应当做好安全保障措施，如因乙方原因发生劳动、安全等事故，乙方自行承担责任，若因此造成甲方或第三人人身损害、财产损失的，乙方应承担全部赔偿责任。

10、乙方维保过程中，需更换消防材料时，应向甲方提供与更换消防材料相关的产品检验报告、合格证、质保期等书面文件，保证该消防材料系合格产品，并履行质保期义务。如因消防材料质量问题或维保不当造成设备损坏，由乙方负责按市场价赔偿并承担因此产生的一切责任。

11、乙方接到甲方的故障通知书或电话通知时，应在 2 小时内派遣通过消防行业特有工种职能技能鉴定，持有高级技能以上等级职业资格证书的保养人员到达现场对该故障进行排除，紧急故障、一般故障应立即排除，严重故障应该在 24 小时内修复（一般故障、紧急故障、严重故障由甲乙双方协商确认，协商不能达成一致的，以甲方的认定为准）。当超过 48 小时尚无法修复时，乙需书面通知甲方工作人员，增加日常管理人员与维保单位工作人员一同作好维修期间的安全防范，同时乙方应增加技术力量，尽快修复故障。

三、甲乙双方共同责任

1、遵守和执行国家、地方有关建筑消防设施的法律法规和技术规范；共同执行并检查相关项目维保以及维保表格、监测数据和报告的内容；乙方协助甲方定期向公安消防机构报告合同对象的运行情况并接受监督。

2、如建筑功能发生变化或其他原因需对消防系统进行局部整改。甲方应根据消防管理部门批复同意的整改意见书，方可同意施工单位进场施工，避免违规施工带来的损失，同时提前告诉乙方作出相应措施，防止消防系统在施工时被人为损坏。

3、涉及消防整改工程的应邀请有消防安装资质的公司施工，乙方须协助或监督此整改工程施工，确保整个消防系统处于正常使用状态，具体细节由双方协商决定。

第五条 合同金额、付款方式

1、合同年维修保养费总金额¥_____元（大写：_____元整）。

2、本费用为含税价格（含增值税，适用税率为___%），为合同维保范围内的包干价。

根据合同约定，乙方应向甲方支付违约金、赔偿等的，乙方接到甲方的付款通知后 5 日内不支付的，甲方有权从应付乙方维修保养费中直接扣除。

3、付款条件

本合同维保费用按如下表格约定节点支付：

支付时段	支付时间	金额	备注
第一期			
第二期			
第三期			
第四期			

乙方指定收款账户信息如下：

户 名：

账 号：

开户行：

合同价款支付前，乙方应向甲方提供符合抵扣要求，且开票日期为当月的增值税专用发票，否则甲方有权退回税票，并拒绝付款；因乙方提供的发票不符合要求给甲方造成损失的（包括但不限于税款、滞纳金、罚款及相关损失等），乙方应向甲方承担赔偿责任。

第六条 违约责任

1、合同有效期内，双方不得无故解除合同，否则由违约方按合同总金额的 20% 向对方赔付违约金，违约金不足以弥补损失的，守约方有权继续追偿。

2、如甲方无故未按合同规定时限支付维修保养费用，每逾期 1 日，按合同总金额万分之二向乙方支付滞纳金，最高不超过合同总金额的 10%。

3、乙方向甲方出具虚假维保报告或虚假资质证明等材料的，或乙方未按合同约定履行维保义务，经甲方要求限期进行整改而乙方未有效整改的，甲方有权解除合同，并要求乙方支付合同总金额 20% 的违约金。

4、同样的故障问题经乙方 2 次维护后仍然出现的，甲方有权解除合同或委托其他有资质的单位进行消防维保，费用由乙方承担，并要求乙方按维保总金额的 20% 支付违约金。

5、乙方维保中提供的设施设备等产品应当符合国家质量标准，并承担质保责任。如发生质量问题，甲方有权暂停支付合同价款直至乙方整改完成；如造成损失的，由乙方赔偿。同时，甲方享有单方解除合同权利，并要求乙方按合同总金额的 20% 支付违约金。

6、乙方连续 3 个月或累计超过 4 次月考核分值低于 80 分的，甲方有权单方解除

合同，并要求乙方支付合同总金额 20%的违约金。

7、接到甲方通知后，乙方未在规定时间内修复故障，处理超时的，应按 200 元/小时向甲方支付违约金，处理超时违约金总额不应超过合同总额的 10%。

第七条 合同履行期限

本合同有效期__年，自__年__月__日起至__年__月__日止。

第八条 合同解除

除前述约定的合同解除情形外，满足下列条件之一的，本合同解除，甲乙双方互不负违约责任：

- 1、甲方结束对项目之物业管理的。
- 2、甲乙双方协商一致的。

第九条 通知送达

合同项下任何一方向他方发出的通知、信件等，应当发送至下列约定的地址、联系人。一方当事人变更名称、地址、联系人的，应当在变更后 3 日内及时书面通知他方当事人，他方当事人实际收到变更通知前的送达仍为有效送达。

甲 方：

联 系 人：

地址：

电话：

乙 方：

联 系 人：

地址：

电话：

第十条 其他条款

1、甲乙双方在执行本合同期间如发生争议，应本着诚信友好的态度协商解决，协商不成的，任何一方均有权向甲方所在地人民法院提起诉讼。

2、本合同由甲、乙双方盖章后生效，一式六份，由甲、乙双方各持三份，具有同等效力。

3、合同附件为本合同的组成部分，与本合同主文具有同等法律效力。

第十一条 合同附件

附件 1：维护保养方案及标准

附件 2：消防零部件价格清单

附件 3：消防维保服务考核标准

附件 4：廉洁从业约束条款

甲方：

乙方：

经办人：

经办人：

签订日期： 年 月 日

附件 1:

维护保养方案及标准

1、在有甲方相关工作人员参与的情况下，每季度进行一次各系统的部分功能测试、保养：

1.1 在日常测试、维护、保养的基础上每季度需对手动报警器、喷淋泵、消火栓泵及管道系统的阀门轴心上润滑油，对正压风口、防火阀、风机除锈及上润滑油；

1.2 测试各系统功能是否符合规定，重点部位的手动报警系统，烟感、温感报警器报警精确度达 99%，出水水量充裕，水压正常，水质良好；

2、每半年进行一次各系统的全面检测及试验，并就测试情况出具测试报告，全面检测及试验内容包括：

2.1 火灾自动报警系统。包括火灾自动报警主机的声、光显示和所有外设警示设备功能；火灾探测器和手动报警按钮的动作及确认灯显示：

2.1.1 进行火灾系统控制器的各种测试；

2.1.2 检查指示灯能否正常发光，灯丝是否断开、手动报警按钮是否破损、开关是否正常，按下报警按钮时，应能报警；

2.1.3 报警装置：当发生火灾或按下手动报警按钮时，应能启动报警装置，发出报警信号为正常；

2.1.4 水流指示器、压力开关等输入信号设备的输入信号检查；

2.1.5 对备用电源供电系统进行三次主电源和备用电源自动切换试验；

2.1.6 对室内消火栓系统联动功能测试；

2.1.7 对防火卷帘系统联动功能测试；

2.1.8 事故广播系统联动功能测试

2.2 消火栓灭火系统：

2.2.1 对消防水箱、消火栓、水泵组、压力控制器、水泵接合器等消防设施进行外观检查是否处于完好状态；

2.2.2 检查消防水池水位水质，各阀门的启闭状态是否符合要求；

2.2.3 运行工作泵和备用泵（含补压泵），检查控制功能、电机转动和水泵加压情况及信号是否正常；

2.2.4 用消防按钮检查能否启动消防水泵；

2.2.5 进行一系列的调试，包括消防水泵的性能调试，室内外消火栓和屋顶消火栓功能调试，系统联动调试，消火栓按钮启动水泵调试，水源调试验证用水量各充实水柱是否符合设计要求；

2.3 消防广播、消防对讲系统：

2.3.1 对楼层进行送话广播：检查音源、功放、分区选择器，抽检分区播音测试，监听现场广播音量是否符合要求；

2.3.2 楼层与控制中心对讲：检查用电话手柄现场试打消防电话，各处通话应清楚、无噪音，检查电话主机及分区选择器，选择通话应正常，检查功放、音源、区域选择器的工作温度，散热情况，检查、坚固广播、电话分接线端子；

2.3.3 对消防广播、消防电话联络柜、主机进行清洁、除尘；

2.3.4 全部开启广播，检测功放负载能力；

2.3.5 模拟火灾状态下进行紧急广播；

2.3.6 全面检查所有消防电话（包括机房、水泵房与控制中心对讲），其通话质量应符合要求。

2.4 应急照明和疏散指示系统：

2.4.1 电源切换试验；

2.4.2 外观完整；

2.5 喷淋系统：

2.5.1 整个项目内所有供水总控制阀、湿式报警控制阀组、压力控制器、补压泵、水流指示器、信号阀及其它阀门管道是否正常（包括设备外观、功能）以确保系统处于无故障状态，防止跑、冒、滴、漏发生；

2.5.2 检查水池水位，同时应采取措施保证消防水池不作他用并应对该措施进行检查，若发现故障应及时处理；

2.5.3 进行放水试验、检查湿式报警阀组、水流指示器是否符合条件，系统压力变化是否符合要求，并记录压力开关、水流指示器反馈至报警控制器的报警信号；

2.5.4 喷淋水泵每月启动运行一次，当水泵为自动控制启动时，每月仿真自动控制的条件启动运转一次；

2.5.5 检查水流指示器、压力开关等信号装置是否符合要求。

2.6 气体灭火系统：

2.6.1 对系统各组件的外观压力进行检查，系统设备组件不能有碰撞变形等损伤和锈蚀情况；

- 2.6.2 设备及管道的支、吊架的固定不应松动;
- 2.6.3 储气瓶内压力应正常;
- 2.6.4 驱动装置的压力不得少于设计储存压力的 90%;
- 2.6.5 喷头应无堵塞、错位现象;
- 2.6.6 对系统进行模拟报警、喷气试验, 检查系统是否正常报警、喷气灭火;
- 2.6.7 报警信号、喷气信号是否正常;
- 2.6.8 是否反馈至报警控制器;
- 2.6.9 每年对所有气体灭火器进行检查, 对过期不能使用的进行统计提交甲方进行补充;
- 2.7 防火卷帘门系统:
 - 2.7.1 巡查各卷帘门状态, 手动开关有否破损;
 - 2.7.2 检查卷帘门驱动电机及链条传动机构状况, 定时加注润滑油;
 - 2.7.3 检查卷帘门动作后, 消防控制中心是否有反应;
 - 2.7.4 对所有卷帘门进行全面检查, 包括手动开关、电动机构、导轨清理;
 - 2.7.5 防真火灾报警试验, 全面检验卷帘门系统联动功能和状态。
- 2.8 防排烟系统(包括检测防排烟设备及防火阀的功能):
 - 2.8.1 启动设备使其运转 5 分钟, 观察有无异常现象;
 - 2.8.2 检查排烟口的的开启状况及操作功能;
 - 2.8.3 检查排烟、加压风机的联动控制及控制信号返回情况;
 - 2.8.4 防排烟各防火阀的检查, 检查阀门, 叶片的位置是否正确, 有无变形及能否动作;
 - 2.8.5 新风机、通风机防火阀保护功能是否正常;
 - 2.8.6 对风机的相关部件进行检查, 更换轴承及添加润滑油;
 - 2.8.7 检测轴心是否偏移, 叶片是否变形;
 - 2.8.8 启动防排烟系统使之工作 30 分钟, 观察电机是否正常, 测量其送风口风量;
- 3、对上述全面检查测试中发现的问题故障及时组织维修更换, 排除故障。对一时无法解决的问题应立即报告甲方相关人员, 同时采取应急措施。

附件 2

消防零部件价格清单

序号	名称	单位	单价	人工费	备注
1	感烟探测器	只			
2	感温探测器	只			
3	手动报警按钮	只			
4	消火栓按钮	只			
5	输入模块	只			
6	控制模块	只			
7	控制主机回路板卡	张			
8	消防备用电源	只			
9	消防联动电源盘	台			
10	消防广播主机	台			
11	消防功放盘	台			
12	消防电话主机	台			
13	多线控制盘	台			
14	气体灭火控制盘	台			
15	声光报警器	只			
16	紧急启停按钮	只			
17	放气指示灯	只			
18	消火栓箱及器材	套			
19					
20					

注:其他未列的消防设施设备根据市场价协商采购。

附件 3：消防维保服务考核标准

为了规范消防维修保养工作，提高消防维保的工作质量，防止消防安全事故的发生，根据《消防维保合同》及其它相关规定，制定本方法。

一、考核对象和考核时间

考核对象：维保单位

考核时间：每季度考核一次。

考核标准

- 1、总分 100 分，维保完成情况（70 分）、对突发故障的处理（20 分）、遵守发包方各项管理规定情况（10）三部分组成。
- 2、根据考核细则标准，低于 85 分每低 1 分将扣除当月维保费用 3%，低于 60 分将全额扣除当月全额维保费，连续 3 个月或共计超过 4 次考核分值低于 80 分，甲方有权单方面直接解除合同并要求乙方承担违约责任。

三、考核细则

消防维保单位考核细则

项目：

考核时间：

名称类别	考核项目	分值	考核标准	工程部分分（占比80%）	安管部分分（占比20%）
一、维保项目的完成情况	1 是否按照工作计划完成季度、年度维护保养	70	1. 应按照维保工作计划定时完成维保项目(20 分)；		
			2. 漏检大项扣 10 分/项， 漏检小项扣 1 分/项。		
	2. 维护保养的完成质量		1. 设备运行是否良好，因维保不到位致使设备出现故障的，乙方承担相应费用和责任，并扣 20 分；		
			2. 电器类设备是否符合卫生标准和要求，不达标的扣 5 分；		
			3. 设备无锈蚀（管道锈蚀由甲方维修，乙方检查发现书面告知甲方的除外），不达标扣 2 分。		
	3. 维修保养记录登记备案		1. 是否按要求每次维修完毕和维保完毕出具维修、维保工作报告，报告应一式两份甲方运营管理部和乙方单位各一份，工作报告应有甲方项目现场负责人签字确认。不符合标准扣 5 分/次。		
二、对突发故障的处理	1. 接到报修电话，2 小时内到达现场进行维修并提出解决方案	20	未按照要求时间到达现场进行维修的扣 10 分/次，（烟感、温感、手报同时故障 5 个以内的除外）。		
	2. 采取相应措施，确保消防安全和减少故障所造成的相应损失		未能采取措施致使发生消防安全事故的和造成财产损失的乙方应承担相应责任并扣 20 分。		
	3. 不能及时解决的故障，是否采取相应措施并在 5 个工作日内恢复设备正常运行		未能按时排除故障，消防设备长时间带故障无法正常运行的扣 5 分，主机、控制模块、联动模块故障超过 24 小时未修复的扣 10 分，非乙方责任的除外。		
三、遵守合同约定及发包方各项管理规定情况	1. 维保作业人员应取得相应作业资格证。	2	无相应作业资格证人员进行维修、维保的扣 10 分。		
	2. 进入办公区按规定着装	2	不按规定着装扣 5 分。		
	3. 遵守出入规定	2	不遵守出入规定，不服从管理的扣 2 分/次。		

	4. 维修、维保作业严格执行操作规范。	2	不按照操作规范要求进行作业的扣 2 分/次。		
	5. 维保人员不得泄露和探听甲方公司任何信息。	2	维保人员超出工作范围做无关事项的扣 2 分，泄漏行业机密的扣 10 分。		
合计					
综合得分=（现场评分*80%+技术部评分*20%）					
备注：低于 85 分每低 1 分将扣除当季维保费用 3%，低于 60 分将全额扣除当月全额维保费，连续 3 个月或累计超过 4 次考核分值低于 80 分，甲方有权单方面直接解除合同并要求乙方承担违约责任。					

工程部考评人：

安管部考评人：

物业项目经理：

时 间：

维保单位确认：（盖章）

附件 4:

廉洁从业约束条款

(一)甲方和乙方都清楚并愿意严格遵守中华人民共和国关于廉洁从业约束的有关法律法规的规定,双方都清楚任何形式的贿赂行为都可能触犯法律,并受到法律的严惩。

(二)甲乙双方均不得为达成本协议之目的,向对方或对方人员或其他相关人员索要、收受、提供、给予协议约定外的任何利益,包括但不限于明扣、暗扣、现金、购物卡、实物、有价证券、旅游或其他非物质性利益等。

(三)甲乙双方有义务向对方廉洁从业约束部门或人员举报对方存在商业贿赂的有关人员及行为,并将举报方式公开于官方网站、书面通知等媒介。一方知晓或应当知晓存在商业贿赂行为而隐瞒不通报给对方的,视同该方违约。

(四)监督举报方式:

举报电话:0755-83864777、0755-83864591

举报邮箱:lianjie@gywygl.com、sjjc@cqcasin.com

举报地址:深圳市福田区福田街道滨河大道与益田路交界东南皇都广场3号楼1101至1106。

第六部分 投标文件格式

目录

1. 自查表.....	4
2. 投标函.....	8
3. 资格证明文件.....	10
4. 财务报表.....	13
5. 自 2017 年 1 月 1 日以来完成的清远当地同类项目业绩.....	13
6. 消防零配件报价表.....	14
7. 技术方案.....	15
8. 商务文件.....	15
9. 唱标信封（独立封装）.....	15

注：请投标供应商按照以下要求的格式、内容、顺序制作投标文件，并请编制目录及页码，否则可能将影响对投标文件的评价。

投 标 文 件

（正本/副本）

采购项目编号：**GYWYQY-GC-2019-005.**

采购项目名称：公元物业清远分公司 2020-2021 年度消防维保项目

投标供应商名称：_____

日期：_____年____月____日

1. 自查表

1.1 资格性/符合性自查表

评审内容	采购文件要求 (详见《资格性和符合性审查表》各项)	证明资料
资格性审查	1. 供应商必须是具有独立承担民事责任能力的在中华人民共和国境内注册的法人或其他组织或自然人，投标时提交有效的营业执照（或事业法人登记证或身份证等相关证明）副本复印件。	见投标文件第（ ）页
	2. 供应商须持有《中华人民共和国消防技术服务机构资质证书》。	见投标文件第（ ）页
	3. 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，不得同时参加本采购项目投标。	见投标文件第（ ）页
	4. 本项目不接受联合体投标。	见投标文件第（ ）页
	5. 已登记报名并获取本项目采购文件。	见投标文件第（ ）页
符合性审查	1. 投标报价是固定价且是唯一的，未超过本项目采购预算；若投标报价明显低于其成本，投标人应能作出合理说明。	见投标文件第（ ）页
	2. 对投标货物的关键、主要内容，投标人没有报价漏项。	见投标文件第（ ）页
	3. 标注有“★”号的条款必须逐条响应，否则视为投标文件无效处理。	见投标文件第（ ）页
	4. 提交投标函。投标文件完整且编排有序，投标内容基本完整，无重大错漏，并按要求签署、盖章。	见投标文件第（ ）页
	5. 法定代表人/负责人资格证明书及授权委托书，按对应格式文件签署、盖章（原件）	见投标文件第（ ）页
	6. 投标有效期为投标截止日起至少 90 天。	见投标文件第（ ）页
	7. 如出现投标报价错误的处理原则修正后的报价，投标人按规定书面确认。	见投标文件第（ ）页
	8. 未出现视为投标人串标投标所列的情形。	见投标文件第（ ）页
	9. 投标文件中含有采购人不可接受的附加条件。	见投标文件第（ ）页

注：以上材料将作为投标供应商有效性审核的重要内容之一，投标供应商必须严格按照其内容及序列要求在投标文件中对应如实提供，对资格性和符合性证明文件的任何缺漏和不符合项将会直接导致无效投标！

1.1.1 “★”条款响应表

序号	“★”条款要求	证明文件（如有）
1		见投标文件（）页
2		见投标文件（）页
3		

注：1. 此表内容必须与投标文件中所介绍的内容一致。

2. “★”号的条款必须实质性响应，逐条响应，负偏离（不满足要求）将导致投标无效。

投标供应商名称（盖章）：_____

日期：_____年_____月_____日

1.2 技术评审自查表

序号	评审项目	单项分值	评审内容
1	对投标消防的熟悉情况	6	主要是对项目的了解程序，熟悉本维保工程各项消防设备情况，对项目现状、环境、存在问题等工作内容的理解把握有深度，综合对比，最优得 5-6 分，较好得 3-4 分，一般得 1-2 分，最差得 0 分
2	维护保养方案	8	对比各投标人提供的维护保养方案（包括但不限于火灾自动报警与消防联运控制系统，室外外消防栓灭火系统，自动喷淋灭火系统，消防通风和消防排烟系统，消防水泵系统，消防事故广播系统，消防对讲电话系统，防火卷帘系统，消防联动系统），维护保养方案详细合理，具有针对性，能针对用户需求进行详细的分析，能列出维护保养上的特点、难点，提出合理的管理措施。综合评价优得 8-10 分，较好得 5-7 分，一般得 1-4 分，无此项不得分。
3	突发事件应急处理方案	3	对各投标人投标文件横向对比，对项目运作中出现的突发事件的应急方案科学、合理、有效、可行性方案为优得 3 分，较好得 2 分，一般得 1 分，无此项不得分。
4	技术力量	6	对比各投标人提供的拟投入本项目的人员配备方案中，配备的项目负责人为消防设备系统管理专业工程师的得 3 分。 对比各投标人提供的拟投入本项目的人员配备方案中，配备的专业人员（除项目负责人外），每提供 1 个技术人员证书得 0.5 分，最高得 3 分。技术人员证书是指消防类专业资格证书或机电类职称/岗位证书或弱电类职称/岗位证书。
5	维保服务承诺	10	对各投标人的维保服务承诺横向对比，对维修项目有积极支持的态度（包括但不限于消防部门对项目检查的配合及问题整改及时率，项目消防设备设施故障维修的及时率，消防故障率控制、维修更换物料到位的及时率，中修、小修的垫资承诺等。）综合评价优得 8-10 分，较好得 5-7 分，一般得 1-4 分，无此项不得分。
6	消防常用配件及维修报价表	2	对各投标人投标文件横向对比，价格合理得 2 分，价格偏高得 0.5 分，对价格偏低的需要投标人提供合理说明。
合计		35	

注：投标供应商应根据《技术评审表》的各项内容填写此表。

投标供应商名称（盖章）：_____

日期：_____年_____月_____日

1.3 商务评审自查表

序号	评审项目	单项分值	评审内容	证明资料
1	信誉情况	5 分	供应商获得“重合同守信用企业”荣誉称号。1 年或未连续获得的得 1 分，连续 2 年以上得 2 分，最高得 5 分，0 个或未提供证明文件的 0 分	见投标文件（）页
2	同类项目业绩	4 分	对比各投标人自 2017 年 1 月 1 日至今项目所在地单项合同金额不低于 5 万元（含）以上的项目业绩，投标人每提供一项有效证明的得 1 分。最高得 4 分，没有不得分。（同类业绩证明文件是指合同关键页，以合同生效时间为准。）	见投标文件（）页
3	财务状况	1 分	根据投标人提供的 2018 年的财务报表，对各投标人财务状况进行比较，在财务状况健康、盈利得 1 分，财务状况一般、基本盈亏平衡得 0.5 分，财务状况差、经营亏损得 0 分，未能提供相应报表的不得分	见投标文件（）页
4	投标人认证体系	1.5	具有有效的质量管理体系认证证书得 0.5 分，否则不得分。 具有有效的环境管理体系认证证书得 0.5 分，否则不得分。 具有有效的职业健康管理体系认证证书得 0.5 分，否则不得分。	见投标文件（）页
5	厂家的代理授权证明或配件供应商的代理授权、合作证明	3.5	供应商提供代理的厂商的品牌授权证明，或与配件供应商的代理或合作证明，每提供一个得 0.5 分，最高得 3.5 分，不提供不得分（须准备原件现场备查）	见投标文件（）页
合计		15		

注：投标供应商应根据《商务评审表》的各项内容填写此表。

投标供应商名称（盖章）：_____

日期：_____年_____月_____日

2.投标函

投 标 函

致：深圳市公元物业管理有限公司清远分公司

为响应你方组织的公元物业清远分公司 2020-2021 年度消防维保项目的招标[采购项目编号为：GYWYQY-GC-2019-005]，我方愿参与投标。

我方确认收到贵方提供的招标文件的全部内容。

我方在参与投标前已详细研究了招标文件的所有内容，包括澄清、修改文件（如果有）和所有已提供的参考资料以及有关附件，我方完全明白并认为此招标文件没有倾向性，也不存在排斥潜在投标供应商的内容，我方同意招标文件的相关条款，放弃对招标文件提出误解和质疑的一切权力。

 (投标供应商名称) 作为投标供应商正式授权 (授权代表全名, 职务) 代表我方全权处理有关本投标的一切事宜。

在此提交的投标文件，正本一份，副本肆份。

我方已完全明白招标文件的所有条款要求，并申明如下：

（一）按招标文件提供的全部货物与相关服务的投标总价详见《报价一览表》。

（二）本投标文件的有效期为投标截止时间。如中标，有效期将延至合同终止日为止。在此提交的资格证明文件均至投标截止日有效，如有在投标有效期内失效的，我方承诺在中标后补齐一切手续，保证所有资格证明文件能在签订采购合同时直至采购合同终止日有效。

（三）我方同意按照贵方可能提出的要求而提供与投标有关的任何其它数据、信息或资料。

（四）我方理解贵方不一定接受最低投标价或任何贵方可能收到的投标。

（五）我方如果中标，将保证履行招标文件及其澄清、修改文件（如果有）中的全部责任和义务，按质、按量、按期完成《用户需求书》及《合同书》中的全部任务。

（六）我方作为 (制造商/代理商) 是在法律、财务和运作上独立于采购人的投标供应商，在此保证所提交的所有文件和全部说明是真实的和正确的。

（七）我方投标报价已包含应向知识产权所有人支付的所有相关税费，并保证采购人在中国使用我方提供的货物时，如有第三方提出侵犯其知识产权主张的，责任由我方承担。

（八）我方具备《政府采购法》第二十二条规定的条件，承诺如下：

（1）我方已依法缴纳了各项税费及社会保险费用，如有需要，可随时向采购人提供近三个月内的相关缴费证明，以便核查。

（2）我方已依法建立健全的财务会计制度，如有需要，可随时向采购人提供相关的证明材料，以便核查。

（3）我方参加本项目政府采购活动前 3 年内在经营活动中没有重大违法记录。

（4）我方具备履行合同所必需的设备和专业技术能力。

（5）我方符合法律、行政法规规定的其他条件。

以上内容如有虚假或与事实不符的，评审委员会可将我方做无效投标处理，我方愿意承担相应的法律责任。

（九）我方对在本函及投标文件中所作的所有承诺承担法律责任。

（十）所有与本招标有关的函件请发往下列地址：

地 址：_____. 邮政编码：_____.

电 话：_____.

传 真：_____.

代表姓名：_____. 职 务：_____.

投标供应商法定代表人（或法定代表人授权代表）签字或盖章：_____

投标供应商名称（盖章）：_____

日期： 年 月 日

3.资格证明文件

3.1 营业执照副本或其他证明资料（复印件）

3.2 法定代表人证明书

（投标供应商可使用下述格式，也可使用广东省工商行政管理局统一印制的法定代表人证明书格式）

法定代表人证明书

_____ 现任我单位 _____ 职务，为法定代表人，特此证明。

有效期限：_____

附：代表人性别：_____ 年龄：_____ 身份证号码：_____

注册号码：_____ 企业类型：_____

经营范围：_____。

附：法定代表人有效身份证正反面复印件

投标供应商（盖章）：

地 址：

法定代表人（签字或盖章）：

职 务：

3.3 法定代表人授权书格式

法定代表人授权书

致：深圳市公元物业管理有限公司清远分公司

本授权书声明：_____是注册于_____（国家或地区）的_____（投标供应商名称）的法定代表人，现任_____职务，有效证件号码：_____。

现授权_____（姓名、职务）作为我公司的全权代理人，就_____采购[采购项目编号为_____]的投标和合同执行，以我方的名义处理一切与之有关的事宜。

本授权书于_____年____月____日签字生效，特此声明。

附：被授权人有效身份证正反面复印件

投标供应商（盖章）：

地 址：

法定代表人（签字或盖章）：

职 务：

被授权人（签字或盖章）：

职 务：

3.4 资格性审查要求的其他资质证明文件

4.财务报表

投标供应商应提交 2018 年度的经独立会计师事务所出具的审计报告或财务报表（财务报表包含资产负债表、利润表及现金流量表等）。

5.自 2017 年 1 月 1 日以来完成的清远当地同类项目业绩

序号	客户名称	项目名称及合同金额（万元）	实施时间	联系人及电话
1				
2				
3				
...				

注：同类业绩证明文件是指合同关键页，以合同生效时间为准。

投标供应商名称（盖章）：_____

日期：_____年_____月_____日

6.消防零配件报价表

消防零部件价格清单

序号	名称	单位	单价	人工费	备注
1	感烟探测器	只			
2	感温探测器	只			
3	手动报警按钮	只			
4	消火栓按钮	只			
5	输入模块	只			
6	控制模块	只			
7	控制主机回路板卡	张			
8	消防备用电源	只			
9	消防联动电源盘	台			
10	消防广播主机	台			
11	消防功放盘	台			
12	消防电话主机	台			
13	多线控制盘	台			
14	气体灭火控制盘	台			
15	声光报警器	只			
16	紧急启停按钮	只			
17	放气指示灯	只			
18	消火栓箱及器材	套			
19					
20					

注:其他未列的消防设施设备根据市场价协商采购。

投标供应商名称（盖章）：_____

日期：_____年_____月_____日

7.技术方案

格式自定。但须按照《技术评审表》顺序进行编制。

8.商务文件

格式自定。但须按照《商务评审表》顺序进行编制。

9.唱标信封（独立封装）

将《报价一览表》单独密封装入“唱标信封”。

报价一览表

采购项目名称：GYWYQY-GC-2019-005

采购项目编号：公元物业清远分公司 2020-2021 年度消防维保项目

分项	金额(元)
年度维保总费用	_____元/2 年

备注：报价中必须包含增值税专用发票税费。所有价格均应予人民币报价，金额单位为元。

投标供应商名称（盖章）：_____

日期： 年 月 日