

斗门大横琴 5.0 产业新空间 E 区徠芬项目筹开及 前期物业服务

采购文件 (适用于询比采购)

采购人（法人章）： 珠海斗门大横琴产业发展有限公司

联系人：覃晓素

联系电话：18578218677

编制时间：2025 年 8 月



一、采购邀请

1	项目名称	斗门大横琴 5.0 产业新空间 E 区徕芬项目筹开及前期物业服务
2	项目地址	珠海市斗门区
3	采购内容	<p>项目概况：斗门大横琴 5.0 产业新空间 E 区位于珠海市斗门区富山工业园二围北片区，总建筑面积暂定 181946.13 m²（含新建部分），包括 5 栋厂房、3 栋仓库、1 栋公共服务中心。其中一期启用厂房面积 56294.66 m²，公共服务中心 2 楼面积 4922.29 m²，宿舍管理面积 9221.42 m²；新建部分总面积 2381.26 m²，其中 2-8 栋连廊 572.88 m²，3-7 栋连廊 461.28 m²，9 栋-丙类仓 516.00 m²，10 栋-甲类仓 350.00 m²，北门卫室 10.00 m²，西门卫室 10.00 m²，地下应急水池 461.1 m²。服务范围为上述地址红线范围内的包括但不限于房屋（厂房、仓库、公共服务中心停车场等）及其附属设备、设施和相关场地。</p> <p>采购内容：本次采购内容为斗门大横琴 5.0 产业新空间 E 区徕芬项目筹开及前期物业服务。服务内容包含：工程查验服务、项目物业管理开办服务、前期物业服务等。</p> <p>具体内容详见合同。</p>
4	报价要求	管理酬金费率报价≤上限 4.00%，不设下限。
5	供应商资格要求	<p>供应商须具有合法有效的营业执照或事业单位法人证书；</p> <p>注：本项目不接受联合体。两家或以上供应商有如下情况之一的，不得同时参加投标：a 法定代表人为同一人的；b 存在控股或管理关系的。</p>
6	议程安排	<p>1. 响应文件递交截止时间：2025 年 8 月 11 日 10 时 00 分（北京时间）。</p> <p>2. 评市时间：2025 年 8 月 11 日 10 时 00 分（北京时间）。</p> <p>3. 评市地点：横琴粤澳深度合作区环岛东路 3000 号 ICC 横琴国际商务中心第 1 座 27 楼会议室</p> <p>4. 响应文件递交方式：现场递交。</p> <p>5. 评市会议说明：</p> <p>5.1 本项目 ■不邀请 □邀请 供应商现场参加评市会议，</p> <p>5.2 评市过程中各类澄清采用电话、电子邮件等方式进行。供应商应</p>

		<p>确保响应文件所载联系电话畅通，因供应商原因导致未能及时澄清的，相应后果由供应商自行承担。</p>
7	支付方式	<p>1、物业成本的支付：物业服务成本实际费用按采购人每月审核确认的金额据实结算。成交供应商制定服务预算，报采购人审批。采购人分两期向成交供应商支付物业服务成本。首期款项于签订合同后凭成交供应商开具的以采购人为发票抬头增值税专用发票支付服务预算的 30%，第二批款项于合同期满且收到成交供应商开立相应金额的增值税专用发票后，根据实际发生的成本扣除已支付的首期款项后据实结算。</p> <p>合同约定范围内的物业服务成本实际结算含税总价不得超过 872,301.68 元。履约过程中，若因采购人原因导致管理范围或内容增加造成实际发生费用超过物业服务成本年度总预算，经采购人审批同意后方可执行，物业服务成本所涉及的相关税费按国家规定标准计取。</p> <p>2、管理酬金的支付：管理酬金于合同期满后根据实际发生的物业成本且由采购人根据《物业服务质量考评表》进行考核后，按合同约定的管理酬金扣减方案向成交供应商发放。</p> <p>具体内容详见合同。</p>
8	结算方式	<p>1、物业服务费用选择“成本+酬金”方式。物业管理服务成本包括人力成本、行政费用、维护保养费用、安全秩序费用、保洁费用、绿化费、保险费、能源费、固定资产采购费以及其他经采购人审核认可的费用。能源费、固定资产采购费不计提管理酬金。</p> <p>2、物业服务成本实际费用按采购人每月审核确认的金额据实结算。</p> <p>3、管理酬金按采购人审核确认的物业服务成本不含税价的比例提取，即：管理酬金结算价（含税）=物业服务成本不含税价×中标费率-违约金或罚金（如有）。同时，管理酬金执行合同约定的扣减方案。</p> <p>具体内容详见合同。</p>
9	质量要求	<p>1、与采购人签署《安全生产管理责任书》，设立物业管理服务</p>



		<p>中心负责本项目物业的日常管理服务，并委派具有岗位资格且能够胜任人员履行合同，提供相关物业管理操作软件或系统，以便有效管理物业。</p> <p>2、成交供应商委派于本项目物业员工薪酬标准需报采购人批准后方可执行。</p> <p>3、本项目所有收入应存入采购人账户，成交供应商须配合采购人对物业管理中心的财务运作进行监控，并根据采购人要求进行有效的成本控制。</p> <p>具体内容详见合同。</p>
10	时间要求	合同期限为 3 个月，具体内容详见合同。
11	采购文件 附件清单	■合同文本，附件编号[1]； ■项目需求书，附件编号[2]。
12	响应文件组成	<p>1. 文件份数</p> <p>(1) 纸质版正本一份、副本二份；</p> <p>(2) 电子版一份。</p> <p>2. 文件内容</p> <p>(1) 响应文件封面，详见响应文件格式（二）；</p> <p>(2) 资格证明文件，详见响应文件格式（三）；</p> <p>(3) 法定代表人身份证明及授权委托书，详见响应文件格式（四）、（五）；</p> <p>(4) 响应承诺书，详见响应文件格式（六）；</p> <p>(5) 报价书，详见响应文件格式（七）；</p> <p>(6) 《评分细则》中需要提供的资料。</p> <p>3. 文件编制及封装要求</p> <p>(1) 供应商应按照采购文件提供的格式、内容和顺序编制响应文件，正、副本分别装订成册，副本可为正本复印件；</p> <p>(2) 电子版以 U 盘或光盘形式存储，内容为已签字盖章的响应文件 PDF 扫描件，须与纸质版完全一致；</p> <p>(3) 纸质版与电子版共同密封在不透明的封袋中，封袋包装封面详见响应文件格式（一）。</p>

13	响应有效期	响应文件递交截止之日起 90 个日历天。
14	响应保证金	无
15	响应文件 否决性条款	1. 响应文件逾期送达； 2. 响应文件未密封或封口未加盖公章； 3. 采购文件明示盖公章处未加盖公章的； 4. 采购文件明示需签字或盖章处未签字或盖章的； 5. 响应文件签字代表不是法定代表人或被授权委托人的； 6. 供应商不满足资格要求或资格证明文件不全的； 7. 未按采购文件规定格式填写的； 8. 报价超出报价范围的； 9. 响应文件附有采购人不能接受的条件的； 10. 不符合法律、法规和采购文件规定的其他实质性要求的。
16	有效供应商 不足的处理	截止至响应文件递交截止时间，提交响应文件的供应商不足三家，或经评审小组评审的有效供应商不足三家的，本次采购活动失败。
17	评审小组	评审小组由[3]名（3 人以上单数）成员组成。
18	评审办法	<input type="checkbox"/> 最低价评审法 <input type="checkbox"/> 合理低价评审法 <input checked="" type="checkbox"/> 综合评分法
19	异议及投诉	<p>供应商或者其他利害关系人对评审结果有异议的，应当在成交结果发出后 3 日内向采购人提出，采购人应当自收到异议之日起 3 日内作出答复。</p> <p>供应商或者其他利害关系人认为采购活动不符合法律、法规和规章规定的，自知道或者应当知道之日起 10 日内，向采购人提出，采购人应当自收到投诉之日起 15 个工作日内作出答复。</p>
20	其他说明	<p>报价需保留小数点后两位，评审时发现报价小数点未按要求保留的，视为细微偏差，按照四舍五入计算。报价大写与小写不一致的，以大写为准。报价计算有误时，在报价总价（或费率）不变的前提下，按照有利于采购人的原则进行修正。</p>

评分细则

序号	评价指标	分值	评分细则
一、技术部分（55 分）			
1	项目理解及重点难点分析	15 分	<p>根据投标人对本项目物业所在区域位置、产业园区的特点所提供的管理服务基本情况理解及重点难点分析进行评审：</p> <p>优[15-12) 分：项目基本情况理解全面、完整；深刻分析项目所在区域位置、项目特点，详细阐述物业使用人入驻、退租和撤场管理的重点难点，以及二次装修管理服务的挑战；重点难点分析深刻、全面、描述详细，满足或优于项目需求。</p> <p>良[12-7) 分：项目基本情况理解较全面、重点难点分析较全面、较详细，对物业使用人管理和二次装修服务难点有一定阐述，描述较详细，满足项目需求。</p> <p>一般[7-0) 分：项目基本情况理解一般、重点难点分析难不突出，描述一般。</p> <p>注：未提供相关内容的，不得分。</p>
2	物业服务整体管理方案	20 分	<p>根据投标人提供的物业服务整体管理方案进行综合评审。方案内容包括但不限于：物业管理服务设想、组织架构及开办物资配置、客户服务方案、交通及停车场管理方案、工程服务方案、保洁服务方案、承接查验方案、进退场交接方案等。</p> <p>优[20-13) 分：方案内容全面合理，项目适用性强，贴合项目实际情况，具有全面的管理、清洁、维修、秩序维护人员岗位职责和科学的作业规程的，满足或优于项目需求。</p> <p>良[13-7) 分：方案内容较合理，项目实用性较强，较贴合项目实际情况，具有常规的管理、清洁、维修、秩序维护人员岗位职责和科学的作业规程的，满足项目需求。</p> <p>一般[7-0) 分：方案内容一般合理，项目适用性一般，不够贴合项目实际情况，具有单一的管理、清洁、维修、秩序维护人员岗位的职责和作业规程、管理制度简单，制订的方案实际操作性差。</p> <p>注：未提供相关内容的，不得分。</p>

3	安全管理方案	10 分	<p>根据投标人提供的安全管理方案，包括 EHS 管理体系、消防管理、三防安全管理、突发事件应急预案、疫情防控体系等内容进行评审：</p> <p>优[10-7) 分：方案内容完整、思路清晰，方案制定详细、科学合理且操作性强的 EHS 管理体系和消防管理方案，管理措施齐全，满足或优于项目需求。</p> <p>良[7-3) 分：方案内容基本完整，合理性及操作性较强，部分体现 EHS 管理和消防管理要求，管理措施较齐全，满足项目需求。</p> <p>一般[3-0) 分：方案内容不足，操作性一般，管理措施一般。</p> <p>注：未提供相关内容的，不得分。</p>
4	财务管理与成本控制方案	10 分	<p>根据投标人提供的财务管理与成本控制方案进行综合评审。方案内容包括但不限于：财务管理制度、成本控制策略与措施等。</p> <p>优[10-7) 分：投标人在财务管理与成本控制建立了全面、系统的财务管理制度，制定了切实可行的成本控制策略，成本管理方案详细科学，合理高效，满足或优于项目需求。</p> <p>良[7-3) 分：投标人在财务管理与成本控制建立了较全面的财务管理制度，制定了可行的成本控制策略，成本管理方案较详细，效率较高，满足项目需求。</p> <p>一般[3-0) 分：投标人在财务管理与成本控制建立的财务管理制度一般，制定的成本控制策略一般，成本管理方案简单，效率一般，不能完全满足项目需求。</p> <p>注：未提供相关内容的，不得分。</p>
二、商务部分（30 分）			
1	企业业绩	20 分	<p>根据投标人近五年以来（2020 年 8 月 1 日至今，以合同签订时间为准）承接过的产业园/写字楼/商业/工厂等非住宅类综合体项目物业管理服务业绩进行评审：</p> <p>（1）单项物业管理合同建筑面积为 5 万平方米（含）以上的，每个得 4 分；</p> <p>（2）单项物业管理合同建筑面积为 3 万平方米（含）至 5 万平方米（不含）的，每个得 3 分；</p>

			<p>(3) 单项物业管理合同建筑面积为 1 万平方米 (含) 至 3 万平方米 (不含) 的, 每个得 2 分。</p> <p>注: ①最多计 5 个业绩, 满分 20 分, 同一业绩不重复计分。②投标文件中提供物业管理合同关键页扫描件 (包括但不限于: 合同封面、服务内容、甲乙双方盖章、签订时间)。③服务期限、物业类型及建筑面积以合同所载为准, 未能体现服务期限 (如自动续约)、物业类型、建筑面积的业绩合同须同时提供合同采购人出具的证明文件或百度百科、搜狐地产、网易房产等大型门户网站、政府门户网站相关截图。④如有证明材料或合同为外文版本的, 均需翻译为中文, 并保证其翻译内容的真实有效性。</p>
2	人员配置	7 分	<p>根据投标人拟投入本项目的人员配备情况进行评审:</p> <p>1、拟投入的项目负责人 (1 名), 本小项满分 3 分:</p> <p>(1) 具有大学本科学历 (或以上) 的, 得 1.5 分, 大专学历得 1 分, 其余情况不得分;</p> <p>(2) 具有物业管理师证书或物业管理项目经理证书的, 得 1.5 分;</p> <p>2、拟投入的团队人员 (不含拟派的项目负责人), 本小项满分 4 分:</p> <p>配备团队人员具有相关专业资格证书的, 相关资格专业包含: 建筑、工程、机电、电气、暖通、消防、安全管理、特种设备、应急救援相关专业。上述每专业每人得 1 分, 同一专业多人取得不重复计分, 同一人具有多个专业也不重复计分; 本小项满分 4 分。</p> <p>注: ①投标文件中提供上述人员的清单及相关证书 (或证明文件) 及投标人为上述人员购买的社保证明文件 (以社保机构出具的投标截止日期前 3 个月的任意 1 个月社保证明为准) 扫描件。②如有证明材料或合同为外文版本的, 均需翻译为中文, 并保证其翻译内容的真实有效性。③为了便于评委评审, 请在相关社保证明材料中标识出上述人员。</p>
3	企业认证	3 分	<p>根据投标人具有有效期内的以下证书进行评审:</p> <p>(1) 质量管理体系认证证书, 得 1 分;</p> <p>(2) 环境管理体系认证证书, 得 1 分;</p>

			<p>(3) 职业健康管理体系认证证书，得 1 分；</p> <p>注：投标文件中提供上述证书及国家认证认可监督管理委员会官方网站（http://www.cnca.gov.cn/）查询认证结果的截图扫描件加盖供应商公章，未按要求提供的不得分。</p>
三、经济报价（15 分）			
1	经济报价	15 分	<p>各供应商的报价得分按以下公式进行计算：</p> $\text{报价得分} = \text{满分 } 15 \text{ 分} - \left[\left \frac{(\text{供应商报价} - \text{评审基准价})}{\text{评审基准价}} \right \div 1\% \times A \right]$ <p>其中：当（供应商报价-评审基准价）>0 时，A=0.5； 当（供应商报价-评审基准价）<0 时，A=0.3。</p> <p>说明：</p> <p>①以供应商报价（含税管理酬金）计算报价得分，满分 15 分。</p> <p>②有效的供应商报价与评审基准价相比较：供应商报价等于评审基准价得满分 15 分，每高于评审基准价 1%，减 0.5 分；每低于评审基准价 1%，减 0.3 分；不足 1%按内插法计算；减至 0 分为止。</p> <p>③评审基准价的确定：以各有效供应商的供应商报价（含税管理酬金）算术平均值为评审基准价。</p>

二、评审规则（适用于综合评分法）

1. 开启响应文件，评审小组对所有供应商进行资格审查，资格审查合格的供应商为有效供应商，进入下一个评审环节。
2. 评审小组成员独立地根据《评分细则》的评价标准，结合有效供应商的响应文件分别对每个供应商进行打分。
3. 将所有评价指标的实际得分相加，为该供应商的初始得分；所有评委对同一供应商的评分取算术平均值，为该供应商的最终得分。
4. 评审小组将供应商按最终得分由高至低进行排序，如最终得分相同且影响排序的，将依次按[商务指标、技术指标、报价]的单项得分由高至低确定排序，若依然相同，则采用随机摇号方式按照大号在前进行排序。
5. 排名第[1]的有效供应商为第一成交候选人，排名第[2]的有效供应商为第二成交候选人，排名第[3]的有效供应商为第三成交候选人。
6. 第一成交候选人为成交供应商。

三、响应文件格式

(一) 包装封面

_____年__月__日__时__分之前不得开启。

项目名称：斗门大横琴 5.0 产业新空间 E 区徕芬项目筹开及前期物业服务

供应商（法人公章）：

法定代表人或被授权委托人（签名或签章）：

通讯地址：

邮政编码：

联系人：

联系电话：

(二) 响应文件封面

响 应 文 件

项目名称：斗门大横琴 5.0 产业新空间 E 区徕芬项目筹开及前期物业服务

供应商（法人公章）：

法定代表人或被授权委托人（签名或签章）：

联系人：

联系电话：

邮箱：

(三) 资格证明文件

1. 提供营业执照（副本）复印件并加盖供应商公章；

(四) 法定代表人身份证明

法定代表人身份证明

_____ (法定代表人姓名) 系 _____ (供应商名称) 法定代表人。

特此证明。

供应商（公章）：

年 月 日

法定代表人身份证正反面复印件

(五) 法定代表人授权委托书

法定代表人授权委托书

本人_____（法定代表人姓名）系_____（供应商名称）的法定代表人，现委托_____（被授权委托人姓名）代表本人负责参加珠海斗门大横琴产业发展有限公司组织的斗门大横琴5.0产业新空间E区徕芬项目筹开及前期物业服务的采购活动，处理与之相关的事务。

委托期限（ ）年（ ）月（ ）日起至响应有效期截止日。

被授权委托人无转让委托权。

被授权委托人在以上期限之内从事授权范围之内的相关活动引起的一切法律责任均由供应商承担。

附件：法定代表人身份证明

供应商（公章）：

法定代表人（签名或签章）：

被授权委托人（签名或签章）：

年 月 日

被授权委托人身份证正反面复印件

备注：法定代表人作为代表签署响应文件的，则无需提供本授权委托书。

(六) 响应承诺书

响应承诺书

珠海斗门大横琴产业发展有限公司：

我司已详细阅读了斗门大横琴 5.0 产业新空间 E 区徕芬项目筹开及前期物业服务的采购文件，自愿参加上述项目采购活动，现就有关事项向采购人郑重承诺如下：

1. 接受采购文件全部内容。遵守相关工作会议现场纪律。
2. 响应有效期为响应文件递交截止之日起 90 个日历天。
3. 保证响应文件内容无任何虚假。若评审过程中查出有虚假，同意作无效响应文件处理，若成交之后查出有虚假，同意废除成交资格。
4. 保证响应文件不存在低于成本的恶意报价行为。
5. 保证按采购文件及成交通知书的规定内容商签合同，完全接受采购文件所附合同文本。
6. 保证按合同约定完成合同范围内的全部内容。
7. 保证成交之后安排专业技术人员开展工作。
8. 保证按采购文件及合同约定的原则处理费用事宜，不发生签署合同之后恶意提高费用的行为。

若有违反以上任意一条，同意被废除成交资格。

供应商 （公章）：

法定代表人或被授权委托人（签名或签章）：

年 月 日

(七) 报价书

报价书

我司自愿参加珠海斗门大横琴产业发展有限公司组织的斗门大横琴5.0产业新空间E区徕芬项目筹开及前期物业服务采购活动，接受采购文件的全部内容，我司报价具体如下：

序号	项目名称	物业服务成本暂定价 (不含税，元)	管理酬金 费率	管理酬金报价 (含税，元)
1	斗门大横琴 5.0 产业新空间 E 区徕芬项目筹开及前期物 业服务	817,374.14	____%	
<p>备注：</p> <p>1、管理酬金费率报价≤上限 4.00%；</p> <p>2、管理酬金报价（含税）=物业服务成本暂定价（不含税）*管理酬金费率</p>				

供应商（公章）：

法定代表人或被授权委托人（签名或签章）：

年 月 日

