粤海街道办事处2025年非经营性

国有储备地管理项目招标文件

一、项目基本情况

（一）项目名称：粤海街道办事处2025年非经营性国有储备地管理项目

（二）采购人：深圳市南山区粤海街道办事处

（三）预算金额：人民币玖拾柒万叁仟肆佰壹拾伍元（¥973,415.00）

（四）最高限价：人民币玖拾柒万叁仟肆佰壹拾伍元（¥973,415.00）

（五）招标方式：公开招标

（六）项目内容：对粤海辖区非经营性国有储备地进行管理（具体详见招标文件服务要求）

（七）服务期限：自合同签订之日起1年。本项目为长期服务项目，合同期满可以续签，但合同履行期限最长不得超过三十六个月。如甲方对履约情况不满意，甲方不再续约。

二、递交投标文件时间

2025年6月20日-2025年6月26日（北京时间9:00-11:30，14:00-18:00，公休日及法定节假日除外）

三、递交投标文件截止时间

2025年6月26日 18：00

四、投标报名方式

投标文件应包括：（一）纸质版投标文件（一正六副，正本每页加盖公章及骑缝章，副本可以是正本的复印件并在封面加盖公章及骑缝章）；

1. 电子版投标文件一份（电子版投标文件为纸质版投标文件正本盖章扫描件，须以U盘的形式装载）；
2. 纸质版报名表一份（须加盖投标供应商公章）；
3. 电子版报名表一份（须可编辑电子版文件，与电子版投标文件一同提交）。

投标供应商应在递交投标文件截止时间前将以上投标文件材料以统一密封的方式邮寄或送达至深圳市南山区南海大道2618号粤海街道办事处综合行政执法队。

五、项目技术需求（标记“★”的为实质性条款，投标单位不响应的做无效投标处理。）

（一）服务清单

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **服务名称** | **数量** | **单位** | **项目概况** |
| 1 | 粤海街道办事处非经营性国有储备地管理项目 | 1 | 项 | 根据《国有储备土地管理工作协调会议纪要》（深南工纪[2016]144号）的文件精神，对辖区范围内非经营性国有储备地进行日常管理。 |

（二）服务要求

1、服务范围：

粤海辖区共52块，分别为NS-046、 NS-047、NS-048、NS-049、NS-053、 NS-054、NS-056、NS-059、NS-065、NS-092、NS-094、NS-098、NS-112、NS-223、NS-225、NS-290、NS-319、NS-574、NS-584、NS-595、NS-671、NS-672、NS-697、NS-722、NS-737、NS-764、NS-772、NS-776、NS-777、NS-778、NS-787、粤海街道T205-0039宗地部分用地、粤海街道康泰生物城市更新项目贡献用地、粤海街道科兴生物园城市更新项目贡献用地、粤海街道虹海研发大楼城市更新项目贡献用地、NS-798、NS-803、NS-811、NS-074、NS-247、NS-658、NS-835、NS-837、NS-841、NS-830、NS-889、NS-879、NS-965、NS-933、NS-963、NS-966、NS-954

2、服务基本内容：

（1）实地查看并详细了解委托管理地块现状，与采购人办理委托管理地块移交手续，并签署书面确认书。未经采购人书面同意，中标人合同约定内的责任和义务的任何工作不得转包或者分包给任意第三方。

（2）自委托管理合同生效之日起10日内，制订委托管理方案，委托管理方案应包括管理人员组成、设备投入、管理制度、管理方式等内容。委托管理方案须报采购人备案后方可执行，中标人应按委托管理方案，积极履行巡查和管理义务。

（3）分地块建立管理档案，档案内容包括委托管理地块基础资料（至少包括移交确认书、地块移交时的图、表资料）和日常管理资料（至少包括巡查记录、地块出现突发事件的处理情况、与采购人的文件往来及每月工作汇报资料）；管理档案可供采购人随时调阅、检查。

（4）及时发现并制止委托管理地块内的违法侵占行为，保证委托管理地块不被侵占和破坏。前述违法侵占包括搭建违法建筑、乱倒淤泥渣土、垃圾、违法种养、违法用于停车场、堆场和运动场等行为。若需以采购人名义进行案件移送的，报请采购人出具相关手续、文件。

（5）对委托管理地块内的界桩、围墙（网）、标志牌等设施，中标人应妥善保护，以免人为破坏和丢失；对地块内原有建（构）筑物、林木、果树、绿化等附着物，中标人应进行有效管理，免遭毁坏。因自然因素老化的，保证在3个工作日内书面通知中标人。

（6）定期对从业人员进行安全知识培训，提高其安全意识。严格遵守安全生产管理规定，落实安全生产管理责任。在存在安全隐患的地方，必须设立警示标志，并重点防范，防止安全事故发生。

（7）严格按照消防要求，排除消防安全隐患，配备消防设备，切实做好消防安全工作。

（8）维护委托管理地块内的环境卫生，配合采购人开展卫生消杀、清除新生杂草、防治薇甘菊、红火蚁等有害生物等。

（9）接受监管，采购人将定期巡视现场及中标人的固定管理办公场所，定期检查、监督中标人的工作质量，中标人须按照采购人提出的工作质量整改意见在规定期限内整改，并将整改落实情况及时向中标人汇报。

（10）配合采购人和政府相关部门开展储备土地上的各种专项行动，如安全生产、卫生消杀、历史遗留违法建筑和违法占地清理等。

（11）配合采购人开展储备土地整治，协助采购人委托的施工队伍进场施工，协调解决施工所需水、电等问题。

（12）每月5日之前将上月委托地块的管理情况书面报告采购人，每6个月向采购人提交委托管理地块工作总结报告。委托管理地块现状发生改变的，应在现状变化之日起3日内将相关情况书面报告采购人。

（13）合同期限届满、提前终止或解除时，接受采购人对委托管理地块进行全面核查，按照采购人要求将委托管理地块移交给采购人，办理移交手续，并附上所有委托地块相关档案资料。

3、服务标准：

（1）中标人在中标后应严格按照要求配齐人员及设备，确保24小时巡查到位。

（2）土地储备管理服务工作内容执行《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国土地管理法实施条例》、《深圳市国有未出让土地日常管理暂行办法》、《深圳市临时用地和临时建筑管理规定》（深府令〔2006〕149号）、《深圳市土地储备管理办法》（深府令〔2006〕153号）等相关要求。

4、项目人员要求：

★（1）**项目人员不少于10人**（包含拟安排的项目负责人、项目队长和项目副队长）。投标人中标后，必须按照要求配齐人员。

（2）基本条件：大专及以上、年龄50岁及以下的人数占比不少于80%。

六、项目商务需求

（一）服务期限：自合同签订之日起1年。本项目为长期服务项目，合同期满可以续签，但合同履行期限最长不得超过三十六个月。如甲方对履约情况不满意，甲方不再续约。

(二）本项目服务费采用包干制，应包括服务成本、法定税费和企业的利润。由投标人根据招标文件所提供的资料自行测算投标报价；一经中标，投标报价作为中标人与采购人签定的合同金额，合同期限内不做调整。

（三）投标人应根据本企业的成本自行决定报价，但不得以低于其企业成本的报价投标；投标人的投标报价高于本项目的财政控制金额为无效投标。

（四）投标人的投标报价，应是本项目招标范围和招标文件及合同条款上所列的各项内容中所述的全部，不得以任何理由予以重复，并以投标人在投标文件中提出的综合单价或总价为依据。

（五）其他事项：当实际委托面积和实际管理期限与合同委托面积、合同委托期限有出入时，实际管理费将按照实际委托面积、实际管理期限及中标管理费的日平均管理费用（即每日每平方米的单价）之间的乘积进行结算。

（六）付款方式：按深圳市南山区财政局有关规定执行。

七、投标人资格要求

（一）具备项目实施能力，具有法人资格，能承担民事责任能力的公司和社会团体。须提供营业执照副本复印件，并加盖公章；

（二）投标人未被列入失信被执行人、重大税收违法案件当事人名单、政府采购严重违法失信行为记录名单及其他失信的情形（采购方将通过“信用中国”网站、中国政府采购网等渠道查询相关主体信用记录）；

（三）本项目不接受联合体投标，不允许分包、转包；

（四）投标人必须具有省级（含副省级）或以上公安部门核发的《保安服务许可证》（须提供保安服务许可证扫描件，非本市登记注册投标人应同时提供《保安服务许可证》和深圳市公安部门出具的保安服务公司设立分支机构登记备案证明扫描件），且《营业执照》与《保安服务许可证》上的单位名称、法定代表人（负责人）信息必须一致（如果存在信息不一致的，还需提供办理信息变更手续的证明材料扫描件）。

八、评标定标方法

本项目采用综合评分法，即在最大限度满足采购文件实质性要求前提下，按照采购文件规定的各项因素进行量化打分，最终按照评标总得分由高至低排序推荐候选中标人或中标人的评标方法。

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **评分要素** | **权重（分）** | **评分准则** |
| 1 | 项目报价 | 10 | （一）评分内容：价格分应当采用低价优先法计算，即满足招标文件要求且投标价格最低的投标报价为评标基准价，其价格分为满分。其他投标人的价格分统一按照下列公式计算：投标报价得分=(评标基准价／投标报价)×100评标总得分＝F1×A1＋F2×A2＋……＋Fn×AnF1、F2……Fn分别为各项评审因素的得分；A1、A2、……An 分别为各项评审因素所占的权重(A1＋A2＋……＋An＝1)。评标过程中，不得去掉报价中的最高报价和最低报价。 |
| 2 | 类似项目业绩 | 25 | 评分内容：投标人自2022年1月1日至投标截止时间前（以合同签订时间为准）为政府部门或事业单位提供的保安或安保或协管辅助项目项目成功案例（合同委托方为同一单位的只计1宗，不能重复计算），且服务评价（或履约评价）为合格或优秀或满意及以上的业绩，如服务评价证明（或履约评价证明）不能反映上述评价内容的不得分。每提供一项业绩得5分，最高得25分。（注：同一项目续签合同的不重复计分）评分依据：1、要求同时提供合同关键信息页（包括但不限于：合同名称页、合同主要内容页、合同签订日期页、合同双方签字盖章页）、项目服务评价或履约评价证明复印件或扫描件作为得分依据，评价证明文件均需加盖合同甲方公章（或甲方业务章），原件备查。2、未按要求提供或提供不清晰导致专家无法判断或专家无法凭所提供资料判断是否得分的情况，一律作不得分处理。 |
| 3 | 企业获得荣誉情况 | 6 | 评分内容：自2022年1月起至本项目投标截止之日止（以荣誉颁发日期为准）获得荣誉情况：投标单位具有公安机关颁发的先进保安组织奖项，每提供一项得2分，累计最高得6分。评分依据：1、提供相关荣誉证明复印件或扫描件，原件备查。2、未按要求提供或提供不清晰导致专家无法判断或专家无法凭所提供资料判断是否得分的情况，一律作不得分处理。 |
| 4 | 拟安排的项目管理负责人情况（仅限一人） | 20 | 评分内容：拟安排的项目管理负责人须为投标人自有员工，否则投入的该人员作不得分处理。在此基础上，按以下规则评分：1、具有退伍军人证的，得6分；2、具有人力资源和社会保障部门或在人力资源和社会保障部门备案的第三方机构颁发的安全防范设计评估师（一级）或安全评价师（一级）职业资格证书或职业技能等级证书的，得6分； 3、获得过政府部门颁发的个人保安（或安保）类相关荣誉的，得4分；4、具有保安（或安保）服务项目管理经验的，得4分。以上4项得分累计，最高得20分。评分依据：1、项目管理负责人须为投标人在职员工（提供投标截止前近一个月投标人为其缴纳的社保证明。如投标截止前近一个月的社保证明材料因社保部门原因暂时无法取得，则可以往前顺延一个月；如投标人注册成立时间不足1个月的，自有员工的社保证明以承诺函（格式自定，承诺拟安排的人员为自有员工即可）代替。未按要求提供人员社保证明的，投入的该人员作不得分处理）；2、评分内容第1项：提供退伍军人证或退伍办出示的证明文件；3、评分内容第2项：提供人力资源和社会保障部门或在人力资源和社会保障部门备案的第三方机构颁发的安全防范设计评估师（一级）或安全评价师（一级）职业资格证书或职业技能等级证书及国家技能人才评价证书全国联网（http://zscx.osta.org.cn/或http://jndj.osta.org.cn/）查询截图；4、评分内容第3项：提供政府部门颁发的荣誉证书或者网页公布截图；5、评分内容第4项：提供合同或甲方（或甲方业务主管部门）开具的项目管理经验证明等材料，且能证明该项目为项目管理负责人担任的相关证明；6、以上资料均要求提供复印件或扫描件，原件备查。未按要求提供或提供不清晰导致专家无法判断或专家无法凭所提供资料判断是否得分的情况，一律作不得分处理。 |
| 5 | 拟安排的项目管理团队成员情况（项目管理负责人除外） | 12 | 评分内容：投标供应商须列明拟安排本项目的团队人员名单及基本情况。要求拟安排的项目管理团队成员须为投标人自有员工，且同时具有退伍军人证，否则投入的该人员作不得分处理。在此基础上，按以下规则评分：1、项目管理团队成员中每有1人具有人力资源和社会保障部门或在人力资源和社会保障部门备案的第三方机构颁发的安全防范设计评估师（一级）或安全评价师（一级）职业资格证书或职业技能等级证书的得4分，最高得4分；2、项目管理团队成员中每有1人具有大专（或以上）学历的得4分，最高得4分；3、项目管理团队成员中每有1人具有政府部门颁发的个人保安（或安保）类相关荣誉的得4分，最高得4分。以上3项得分累计，最高得12分。同一人员不可重复得分，同时满足时以得分情况最高的计分。评分依据：1、项目管理团队成员：①须为投标人在职员工（提供投标截止前近一个月投标人为其缴纳的社保证明。如投标截止前近一个月的社保证明材料因社保部门原因暂时无法取得，则可以往前顺延一个月；如投标人注册成立时间不足1个月的，自有员工的社保证明以承诺函（格式自定，承诺拟安排的人员为自有员工即可）代替；②须具有退伍军人证（提供退伍军人证或退伍办出示的证明文件）。未按要求提供人员社保证明、退伍军人证或退伍办出示的证明文件的，投入的该人员作不得分处理；3、评分内容第1项：提供人力资源和社会保障部门或在人力资源和社会保障部门备案的第三方机构颁发的安全防范设计评估师（一级）或安全评价师（一级）职业资格证书或职业技能等级证书及国家技能人才评价证书全国联网（http://zscx.osta.org.cn/或http://jndj.osta.org.cn/）查询截图；4、评分内容第2项：提供学历证书和学历认证报告或学信网（www.chsi.com.cn）查询截图。如学信网无法查询的，可提供其他佐证材料（如毕业院校、人社部门等颁发机构或监管机构等单位出具的证明，以上单位不能出具证明的，则需提供承诺函（格式自拟）并注明后期发现虚假承诺的，取消中标资格并承担由此给采购人造成的全部损失及相关法律后果），留学归国人员如无法提供学信网查询记录截图，则需提供国（境）外学历证书（以及中文翻译件）和教育部留学服务中心出具的国外学历学位认证书【或教育部留学服务中心网站（http://zwfw.cscse.edu.cn/）在线查询截图】也予以认可；5、评分内容第3项：提供政府部门颁发的荣誉证书或者网页公布截图；6、以上资料均要求提供复印件或扫描件，原件备查。未按要求提供或提供不清晰导致专家无法判断或专家无法凭所提供资料判断是否得分的情况，一律作不得分处理。 |
| 6 | 应急处理方案 | 22 | 评分内容：投标人结合项目需求提供项目应急处理服务方案。评分标准：1、提供应急处理方案的得10分，未提供方案的不得分；2、在第1项评分的基础上，根据以下标准评价评分：（1）优：投标人详尽完整说明应急处理服务方案且方案措施可行性强的，加9-12分；（2）良：投标人完整说明应急处理服务方案且方案措施可行性较强的，加6-8分；（3）中：投标人基本完整说明应急处理服务方案且方案措施可行性一般的，加3-5分；（4）差：投标人缺乏应急处理服务方案且方案措施可行性差的，加1-2分。以上2项得分累计，最高得22分。 |
| 7 | 诚信情况 | 5 | 评分内容：投标人存在《深圳市财政局政府采购供应商信用信息管理办法》（深财规〔2023〕3号）列明的一般行政处罚信息、一般违法失信记录信息的，本项不得分，不存在上述情形的本项得5分。评分依据：投标人无需提供任何证明材料，评标过程中由工作人员向评审委员会提供投标人诚信查询结果。查询渠道：通过“信用中国”（www.creditchina.gov.cn，下载信用信息报告）、“中国政府采购网”（www.ccgp.gov.cn）”、“深圳市政府采购监管网”（http://zfcg.sz.gov.cn）以及市、区财政部门认定的其他渠道查询投标人相关信息，相关信息以开标当日的查询结果为准。 |
|  | 总分 | 100 |  |

九、投标文件编制

投标文件一正四副（副本可采用正本盖章复印件），要求按以下顺序编制，并密封包装：

(一）报名表

（二）投标人资质条件（营业执照等相关证明）

（三）法定代表人资格证明书（附件1）

（四）法定代表人授权书（附件2）

（五）投标人基本情况表（附件3）

（六）投标报价表（附件4）

（七）类似项目业绩（格式自拟）

（八）企业获得荣誉情况（格式自拟）

（九）拟安排的项目管理负责人情况（仅限一人）（格式自拟）

（十）拟安排的项目管理团队成员情况（项目管理负责人除外）（格式自拟）

（十一）应急处理方案（格式自拟）

（十二）投标人认为需要补充的资料（由投标人自定）（格式自拟）

附件1：法定代表人资格证明书

**法定代表人（单位负责人）证明书**

现任我单位职务，为法定代表人（单位负责人），特此证明。

附：法定代表人（单位负责人）身份证复印件

身份证复印件粘贴处（正面）

身份证复印件粘贴处（反面）

投标人（盖章）：

法定代表人（单位负责人）签字或盖章：

签署日期：年月日

附件2：法定代表人授权书

**法定代表人（单位负责人）授权书**

致：**深圳市南山区粤海街道办事处**

本授权书声明：*（姓名）*是注册于*（国家或地区）*的*（投标人名称）*的法定代表人（单位负责人），有效证件号码：。现授权*（姓名、职务）*作为我公司的全权代理人，有效证件号码：。就项目采购的投标和合同执行，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：被授权人身份证复印件

被授权人

身份证复印件粘贴处（正面）

被授权人

身份证复印件粘贴处（反面）

投标人（盖章）：

法定代表人（单位负责人）签字或盖章：

注：投标人签字代表为法定代表人（单位负责人），则无需提供《法定代表人（单位负责人）授权书》。

附件3：投标人基本情况表

投标人： 填表日期： 年 月 日

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 采购人 |  | 项目名称 |  |
| 投标（响应）供应商 |  | 供应商统一社会信用代码 |  |
| **投标（响应）供应商相关人员情况** |
| 序号 | 职务 | 姓名 | 身份证号码 | 劳动合同关系单位 | 缴纳社会保险单位 |
| 1 | 法定代表人/单位负责人/主要经营负责人 |  |  |  |  |
| 2 | 项目投标授权代表人 |  |  |  |  |
| 3 | 项目负责人 |  |  |  |  |
| 4 | 主要技术人员 |  |  |  |  |
| 5 | 投标文件编制人员 |  |  |  |  |
| **说明：同一职务有多人担任（如主要技术人员），应分行填写。** |
| **投标（响应）供应商关联关系情况** |
| 序号 | 关联关系类型 | 关联主体名称 | 备注 |
| 1 | 控股股东 |  |  |
| 2 | 管理关系 |  |  |
| **说明：同一关联关系类型有多个主体的，应分行填写。** |

**注**：

1.**控股股东是指**出资额（或持有股份）占投标（响应）供应商资本总额（或股本总额）50%以上的股东，以及出资额（或持有股份）的比例虽然不足50%，但依其出资额（或持有股份）所享有的表决权已足以对投标（响应）供应商股东会（或股东大会）的决议产生重要影响的股东。

2.**管理关系是指**对投标（响应）供应商不具有出资持股关系，但对其存在管理关系的主体。

3.如没有相关情况，请在相应栏填写“无”。

4.投标人应如实填写本单位上表中有关信息，如存在隐瞒真实情况，提供虚假资料的，经查实，主管部门将依据《深圳经济特区政府采购条例》第五十七条的规定进行处罚。

**5.如是联合体投标的，需提供各方的。**

附件4：投标报价表

项目名称：粤海街道办事处非经营性国有储备地管理项目

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **项目内容** | **分项报价（元）** | **备注** |
| 1 |  |  |  |
| 2 |  |  |  |
| 3 |  |  |  |
| 4 |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
| **投标总价（元）** |  |

备注：

1.所有价格应按“招标文件”中规定的货币单位填写；

2.投标总价应为以上各分项价格之和；

3.本表格式为参考格式可根据项目具体情况进行修改；

投标单位名称：

年 月 日