

2025年公租房、直管公房等房屋日常维 修养护服务采购

项目编号: JHCG2025-047

竞争性磋商文件

采 购 人: 龙游县住房保障和房地产管
理服务中心

采购代理机构: 浙江建航工程咨询有限公司

日 期: 二〇二五年六月

目 录

第一章 竞争性磋商公告	1
第二章 供应商须知	2
一、供应商须知前附表	2
二、总 则	4
三、磋商文件	7
四、响应文件	8
五、响应文件开启、磋商	10
六、成交事项	11
七、合同事项	12
八、质疑与投诉	13
九、纪律要求	14
十、参照落实政府采购政策需满足的要求	14
第三章 采购需求	16
一、项目概况	16
二、服务范围	16
三、服务要求	16
四、技术要求	16
五、安全要求	16
六、商务要求	17
第四章 评审办法和评分标准	18
一、总 则	18
二、组建磋商小组	18
三、评审原则	18
四、磋商小组履行下列职责	18
五、评审工作纪律	18
六、评审程序	19
七、澄清、说明或更正	20
八、响应或成交无效情形	21
九、推荐成交候选人	21
十、评审报告	21
十一、评分细则及标准	21
十二、供应商不得有下列情形	23

十三、磋商申通行为情形	23
十四、终止磋商采购活动情形	23
第五章 拟签订的合同文本	25
第六章 响应文件格式	29

第一章 竞争性磋商公告

项目概况

2025年公租房、直管公房等房屋日常维修养护服务采购的潜在供应商应在浙江政府采购网获取竞争性磋商文件，并于2025年6月16日14:30时（北京时间）前递交响应文件。

一、项目基本情况

- 1.项目编号：JHCG2025-047
- 2.项目名称：2025年公租房、直管公房等房屋日常维修养护服务采购
- 3.预算金额：290000元
- 4.费率报价最高限价：100%
- 5.采购需求：详见磋商文件第三章“采购需求”
- 6.合同履行期限：一年。
- 7.本项目不接受联合体参加。

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；未被“信用中国”（www.creditchina.gov.cn）、中国政府采购网（www.ccgp.gov.cn）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。

- 2.参照落实政府采购政策需满足的资格要求：无。
- 3.本项目的特定资格要求：无。

三、获取竞争性磋商文件

- 1.时间：本竞争性磋商公告发布之日起至2025年6月10日17:00时止。
- 2.地址：申请人在浙江政府采购网该项目公告附件处自行下载。
- 3.方式：在上述地址自行下载，不提供纸质竞争性磋商文件。
- 4.申请获取竞争性磋商文件后须在上述截止时间止前将下列文件资料扫描后发至邮箱410145902@qq.com。

- 4.1 提供有效《营业执照》扫描件；
- 4.2 授权委托书扫描件（格式参照附件4）；
- 4.3 报名经办人身份证扫描件；
- 4.4 供应商未提交上述报名资料参与本项目磋商活动的，将被拒绝。
- 5.售价：免费。

提示：潜在供应商须按规定时间、地址获取竞争性磋商文件，视为依法获取竞争性磋商文件。否则其提交的响应文件将被拒绝。已依法申请获取竞争性磋商文件的潜在供应商不代表已通过资格审查，在资格审查时根据供应商提交的响应文件予以认定。

四、提交响应文件时间、开启时间和地址

- 1.时间：2025年6月16日14:30时整（北京时间），逾期送达的拒收；采用邮寄方式的，

则按邮寄相关要求提交。

2.地址：浙江建航工程咨询有限公司 8 楼会议室（龙游县荣昌路华昌大厦 8 楼）。

五、公告期限

自本竞争性磋商公告发布之日起 3 个工作日。

六、其他补充事宜

潜在供应商对采购公告、采购文件有疑问的，在 2025 年 6 月 10 日 17:00 时前以书面形式向采购人和采购代理机构提出询问，逾期提出不予受理。

七、对本次采购提出询问，请按以下方式联系

1. 采购人信息

名称：龙游县住房保障和房地产管理服务中心

地址：龙游县鹏程路 22 号

项目联系人：尹先生

项目联系方式：13967011082

2. 采购代理机构信息

名称：浙江建航工程咨询有限公司

地址：龙游县荣昌路华昌大厦 8 楼

项目联系人：李女士

项目联系方式：15857052079（642079）

2025 年 6 月 4 日

特别提示：

本项目允许邮寄响应。采用邮寄磋商响应的供应商应在 2025 年 6 月 16 日中午 12:00 时前，将响应文件（最后报价单独密封）邮寄至浙江省龙游县荣昌大道华昌大厦 8 楼浙江建航工程咨询有限公司，收件人：李女士，收件人联系电话：15857052079。采用邮寄响应的供应商应确保邮递员将邮寄的响应文件当面送达收件人签收，如未当面送达收件人签收的或送达的响应文件破损等的，代理机构及采购人不承担因此产生的任何后果。

第二章 供应商须知

一、供应商须知前附表

序号	内容	说明与要求
1	采购人	采购人：龙游县住房保障和房地产管理服务中心 地址：龙游县鹏程路 22 号 联系人：尹先生 电话：13967011082
2	采购代理机构	代理机构：浙江建航工程咨询有限公司 地址：龙游县荣昌路华昌大厦 8 楼 联系人：李女士 电话：15857052079 电子邮箱：410145902@qq.com
3	申请人资格要求	详见“第一章 竞争性磋商公告”第二项规定
4	获取磋商文件	详见“第一章 竞争性磋商公告”第三项规定
5	磋商有效期	自响应文件提交截止之日起 90 个日历天
6	分包情况	不允许
7	现场勘查	不组织
8	答疑会	不召开
9	磋商保证金	不收取
10	构成磋商文件的其他材料	补充、更正公告
11	预算金额（元）	290000
12	费率报价最高限价	100%
13	磋商报价范围	1. 本项目采用费率形式进行报价，费率上限 100%。 2. 项目服务金额包括服务费、材料费、设备费、人工费、安全文明施工、税金、利润、保险、采购代理服务费等合同包含的所有风险及责任等一切费用。
14	磋商报价次数	磋商次数由磋商小组根据磋商情况决定。有一轮及以上报价的，当前报价不得高于该项目之前的报价，且不得高于采购预算。否则，磋商小组按无效报价处理。
15	响应文件编制与装订	1. 响应文件装订成一册 2. 封面设置。按照磋商文件第六章封面格式

序号	内容	说明与要求
		3. 顺序和内容。按照响应文件组成内容顺序；对磋商文件要求填写的表格或者资料不得缺少 4. 响应文件采用 A4 打印。并编制目录，左侧装订成册
16	响应文件签署	1. 磋商文件要求供应商法定代表人或者被授权代表签字处，均须本人用黑色中性签字笔签署（包括姓和名）并加盖单位公章，不得用签名章、签字章等代替，也不得由他人代签 2. 被授权代表人签字的，响应文件应附法人授权委托书 3. “法人授权委托书”必须由法定代表人签署
17	响应文件盖章	响应文件以及相关书面文件加盖与供应商名称全称相一致的标准公章，不得使用其他形式（如带有“专用章”“合同章”“财务章”“业务章”等）的印章
18	响应文件份数及要求	响应文件正本一份，副本二份。正本和副本的封面上应当清楚地标记“正本”或者“副本”字样；正本和副本不一致时，以正本为准。副本可采用正本复印
19	响应文件密封和标记	1. 一个密封件 注：一个密封件确实无法密封的，可分开密封 2. 密封件封套上标明采购项目编号、项目名称，采购人名称，供应商名称及“在____年__月__日__时__分之前不得启封”字样等，并在封口处加盖供应商单位公章
20	提交响应文件时间、开启时间和地址及要求	1. 响应文件提交时间和地址：详见“第一章 竞争性磋商公告”第四项规定 2. 供应商须在提交响应文件的截止时间前，将响应文件密封送达指定地点 3. 提交响应文件时：法定代表人参加磋商的，应出示营业执照复印件和本人身份证复印件（身份证原件核对后退还）；被授权代表参加磋商的，应出示授权委托书原件和本人身份证复印件（身份证原件核对后退还），以证明其出席 4. 邮寄的，则按邮寄相关要求送达。 注：逾期送达，密封等不符合要求的响应文件均拒收
21	是否允许递交备选投标方案	不允许
22	磋商小组	共 3 人组成
23	资格审查	开启后审查
24	评审方法	综合评分法
25	项目属性、采购标的对应所属行业及行业划分标准	1. 项目属性： 服务类 ，采购标的对应所属行业： 其他未列明行业 。 2. 行业划分标准： 从业人员 300 人以下的为中小微型企业。其中，从业人员 100 人及以上的为中型企业；从业人员 10 人及以上的为小型企业；从业人员 10 人以下的为微型企业。

序号	内容	说明与要求
26	本项目是否为专门面向中小企业采购项目及小微企业价格扣除评审优惠幅度	<input checked="" type="checkbox"/> 专门面向中小企业采购项目，不享受价格折扣优惠。 <input type="checkbox"/> 非专门面向中小企业采购项目，服务承接供应商为小微企业的，报价按优惠幅度 10%给予扣除，用扣除后的价格参加评审。
27	成交候选人	3 人
28	成交结果	确定 1 个成交供应商，成交结果在浙江政府采购网公告，公告期限为 1 个工作日
29	履约保证金	<input type="checkbox"/> 无需缴纳 <input checked="" type="checkbox"/> 需缴纳 1. 交纳金额：合同价的 1%； 2. 交纳方式：汇票/支票/银行转账/银行保函/保险公司保函； 3. 交纳时间：本项目合同签订前缴纳； 4. 退还：整个项目验收结束后，且无质量问题和经济纠纷的，一次性退还（不计利息）。
30	签订合同时间	成交通知书发出之日起 30 日内签订采购合同
31	采购信息发布媒体	浙江政府采购网（ http://zfcg.czt.zj.gov.cn ）
32	解释权	本磋商文件的解释权属于采购人

二、总 则

1. 编制依据

参照《中华人民共和国政府采购法》《中华人民共和国政府采购法实施条例》《政府采购竞争性磋商采购方式管理暂行办法》等有关采购管理的规定，制定本磋商文件。

2. 定义

2.1 采购人，系指公告中载明的本项目的采购人。

2.2 采购代理机构（采购组织机构），系指在采购活动中根据采购人的委托，代理采购事宜的机构。

2.3 供应商，系指响应磋商、参加本次竞争的法人、其他组织或自然人。

2.4 响应文件格式中的“法定代表人”系指法人企业的法定代表人，或其他组织为法律、行政法规规定代表单位行使职权的主要负责人，或自然人本人。

2.5 原件，系指原始件（即：资料生成时的原始形态，包括所加盖的印章、相关人员的签字笔迹等均是原始印痕、印迹和行迹）。

2.6 书面形式，包括文字的打印或复印件、传真、信函、电传、电报、电子邮件、浙江政府采购网发布的公告等可以有形地表现所载内容的形式。

2.7 供应商公章，系指供应商用自己法定主体行为名称制作的签名印章。不得使用专用章（如经济合同章、投标专用章、业务专用章等）或下属单位印章代替。

2.8 “▲”是供应商按本磋商文件要求必须实质性响应的条款，有任何一项缺失或非实质性响应将取消其磋商资格。

3. ▲合格供应商

3.1 符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条和本采购文件规定的资格条件。

3.2 不属于限制参加本项目采购活动的供应商。

3.3 按照规定依法获取了磋商文件，属于实质性参加采购活动的供应商。

4. 对供应商的限制

4.1 被“信用中国”网站（<https://www.creditchina.gov.cn/home>）列入失信被执行人、重大税收违法案件当事人名单、采购严重违法失信名单，且在处罚公示期内；被中国政府采购网（<http://www.ccgp.gov.cn>）列入采购严重违法失信行为信用记录名单，且在禁止参加采购活动的行政处罚期内；以及其他不符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定条件的供应商。

（1）信用信息查询：根据《关于在政府采购活动中查询及使用信用记录有关问题的通知》（财库〔2016〕125号）的要求，通过“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）、中国政府采购网（www.ccgp.gov.cn）等渠道查询。

（2）截止时点：响应文件提交截止时间。

（3）信用信息查询记录和证据留存的方式：采购代理机构经办人将查询网页打印与其他采购文件一并保存。

4.2 为采购项目提供整体设计、规范编制或者项目管理、监理、检测等服务的供应商，不得参加本采购项目。供应商为采购人、采购代理机构在确定采购需求、编制磋商文件过程中提供咨询论证，其提供的咨询论证意见成为采购文件中规定的申请人资格条件、技术服务商务要求、评审因素和标准、采购合同等实质性内容条款的，视同为采购项目提供规范编制。

4.3 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，不得参加同一合同项下的采购活动。

4.4 采购活动中，采购人员及相关人员与供应商有下列利害关系之一的，应当回避：

4.4.1 参加采购活动前3年内与供应商存在劳动关系；

4.4.2 参加采购活动前3年内担任供应商的董事、监事；

4.4.3 参加采购活动前3年内是供应商的控股股东或者实际控制人；

4.4.4 与供应商的法定代表人或者负责人有夫妻、直系血亲、三代以内旁系血亲或者近姻亲关系；

4.4.5 与供应商有其他可能影响采购活动公平、公正进行的关系。

4.5 供应商认为采购人员及相关人员与其他供应商有利害关系的，可以向采购代理机构书面提出回避申请，并说明理由。采购代理机构将及时询问被申请回避人员，有利害关系的被申请回避人员应当回避。

5. 资格审查

本次采取资格后审，代理机构不保证所有按竞争性磋商公告获取磋商文件的供应商都符合合格供应商资格要求。

6. 语言文字

6.1 响应文件以及供应商与采购人就有关磋商事宜的所有来往函电，均应以中文汉语书写。除签名、盖章、专用名称等特殊情形外，以中文汉语以外的文字表述的响应文件视同未提供。

6.2 外文专用术语应附有中文注释。响应文件及相关往来文件中有外文资料的（如质疑函、进口产品厂商授权书等），资料提供方应当将其翻译为中文，注明翻译人员姓名、工作单位、联系方式等信息，并对译文的完整性、客观性、真实性负责。

7. 计量单位

除磋商文件另有规定外，计量均采用中华人民共和国法定计量单位；所有报价一律使用人民币，货币单位为“元”。

8. 保密

参与磋商活动的当事人应对磋商文件和响应文件中的商业和技术等秘密保密，违者应对由此造成的后果承担法律责任。

9. 磋商费用

不论磋商的结果如何，供应商均自行承担所有与参加本次磋商有关的费用。

10. 磋商有效期

10.1 在供应商须知前附表规定的磋商有效期内，响应文件以及其补充、承诺等部分均保持有效。

10.2 在磋商文件规定的响应文件有效期满之前，如果出现特殊情况，采购人或者采购代理机构可在磋商有效期内要求供应商延长有效期，要求与答复均以书面通知为准并作为磋商文件和响应文件的组成部分。

11. 分包与转包

本项目不允许分包和转包。

12. 现场勘查

供应商自行现场勘察以获取有关编制响应文件和签署合同所涉及现场的资料，但需经采购人允许方可为勘察目的进入采购人的项目现场。不得因现场勘察而使采购人承担有关的责任和蒙受损失，供应商应承担现场勘察的责任和风险以及承担现场勘察所发生的费用。

13. 知识产权

13.1 供应商应保证在本项目中使用的任何产品和服务（包括部分使用），不会产生因第三方提出侵犯其专利权、商标权或其他知识产权而引起的法律和经济纠纷，如因专利权、商标权或其他知识产权而引起法律和经济纠纷，由供应商承担所有相关责任。

13.2 除非磋商文件特别规定，采购人享有本项目实施过程中产生的知识成果及知识产权。

13.3 供应商将在采购项目实施过程中采用自有或者第三方知识成果的，应当在响应文件

中载明，并提供相关知识产权证明文件。

14. 特别说明

14.1 供应商应仔细阅读磋商文件的所有内容，按照磋商文件的要求提交响应文件，并对所提供的全部资料的真实性承担法律责任。

14.2 供应商在磋商活动中提供任何虚假材料，其磋商无效，并报监管部门查处；成交后发现的，成交供应商须依照《中华人民共和国消费者权益保护法》第四十九条规定双倍赔偿采购人，且民事赔偿并不免除违法供应商的行政与刑事责任。

14.3 供应商已明知采购期间或之后企业将发生兼并改制，或提供的产品将停产、淘汰，或必须有偿使用指定的第三方中间件和插件的，及其他应当告知采购人可能影响采购项目实施或损害采购人利益的信息，必须在响应文件中予以特别说明，否则，采购人可以拒绝其响应文件。

15. 采购代理服务费

15.1 采购代理费参照原国家计委关于印发《招标代理服务收费管理暂行办法》的通知（计价格〔2002〕1980号）和国家发展改革委《关于降低部分建设项目收费标准规范收费行为等有关问题的通知》（发改价格〔2011〕534号）规定的计取（不足3000元按3000元计），及评审费（按实结算）均由成交供应商承担，在领取成交通知书前一次性支付给采购代理机构。

15.2 若出现终止采购情形的，采购代理服务费由采购人支付。

成交金额（万元）	货物招标	服务招标	工程招标
100 以下	1.5%	1.5%	1.0%
100-500	1.1%	0.8%	0.7%
500-1000	0.8%	0.45%	0.55%
1000-5000	0.5%	0.25%	0.35%
5000-10000	0.25%	0.1%	0.2%
10000-100000	0.05%	0.05%	0.05%
100000 以上	0.01%	0.01%	0.01%

三、磋商文件

16. 磋商文件的构成

磋商文件是用以阐明所需货物以及服务、磋商程序和合同格式的规范性文件。磋商文件主要由以下部分组成：

16.1 采购公告

16.2 供应商须知

16.3 采购需求

16.4 拟签订的合同文本

16.5 评审办法和评分标准

16.6 响应文件格式

16.7 本项目磋商文件的澄清、答复、修改、补充的内容

17. 磋商文件的澄清与修改

17.1 在递交响应文件截止时间前，采购人、采购代理机构可以对磋商文件进行澄清或者修改。

17.2 采购人、采购代理机构可以对已发出的磋商文件进行澄清或者修改，在浙江政府采购网发布更正公告，不另行通知，供应商自行获取。

17.3 供应商认为需要对磋商文件进行澄清或者修改的，以书面形式送达采购人、采购代理机构，并与采购代理机构进行确认，采购人、采购代理机构可以决定是否采纳供应商的申请事项。采购人、采购代理机构认为需要澄清或者修改的，按前款规定发布更正公告。

17.4 澄清、修改补充文件发布后，原则上不改变磋商文件规定的磋商截止时间及开标时间。除供应商认为澄清、修改补充文件内容影响响应文件编制，须延长磋商截止时间的情形，否则，采购人、采购代理机构视供应商完全接受并有足够的时间编制响应文件且按规定时间进行磋商。

17.5 磋商文件的澄清、修改内容作为磋商文件的组成部分。当磋商文件与澄清、修改的就同一内容的表述不一致时，以最后发出的文件为准。

四、响应文件

18. 响应文件的组成

18.1 供应商应按照磋商文件的要求以及格式编制响应文件，并保证其真实性、准确性以及完整性，并按照磋商文件要求递交全部资料并做出实质性响应。

18.2 响应文件由下列内容组成，其中：

18.2.1 资格部分

- (1) ▲ 供应商基本情况表（格式见附件 1）
- (2) ▲ 提供有效《营业执照》复印件
- (3) ▲ 供应商资格证明材料

序号	内 容	满足法定的资格条件应提供的证明材料
1	满足《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定；未被“信用中国”（www.creditchina.gov.cn）、中国政府采购网（www.ccgp.gov.cn）列	提供“符合参加采购活动应当具备的一般条件的承诺函”（格式见附件 2）

序号	内 容	满足法定的资格条件应提供的证明材料
	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。	
2	参照落实政府采购政策需满足的资格要求	
2.1	本项目属于专门面向中小企业采购的项目，服务承接供应商应为中小企业。	提供中小企业/监狱企业/残疾人福利性单位声明函（格式见附件 3、4、5）
3	本项目的特定资格要求	无

注：上述资格部分任意一项不符合要求的，即被认定为资格审查不合格。

18.2.2 商务技术部分

- (4) ▲磋商声明函（格式见附件 6）
- (5) 授权委托书（格式见附件 7）
- (6) 项目总体实施方案
- (7) 项目重点、难点分析及解决措施
- (8) 主要施工方法
- (9) 资源配置合理性
- (10) 质量控制措施
- (11) 安全保障措施
- (12) 进度计划安排及保证措施
- (13) 应急抢修方案
- (14) 保修服务方案

18.2.3 价格部分

- (15) ▲首次报价一览表（格式见附件 8）
- (16) 最后报价一览表（格式见附件 9）注：本表在开标现场，进行最后磋商报价时递交，供应商须提前打印并在落款处按要求盖章（或签字）。
- (17) 供应商根据评审细则内容提供其余的相关评分所需资料

19. 磋商报价

- 19.1 ▲最高限价见供应商须知前附表。磋商报价高于最高限价的以无效报价处理。
- 19.2 磋商报价的范围：见供应商须知前附表。
- 19.3 磋商报价的次数：见供应商须知前附表。
- 19.4 磋商最后报价只允许有一个报价，有选择的或有条件的报价均不予接受。

20. 响应文件格式

- 20.1 供应商应执行磋商文件第六章的规定要求。

20.2 对于磋商文件没有格式要求的由供应商自行编写。

21. 响应文件编制和签署

21.1 响应文件应按本磋商文件要求进行编写，如有必要，可以增加附页。

21.2 响应文件应当内容完整、条理清晰、字迹工整、格式规范、编排有序，逐页编目编码，否则导致响应文件被误读、漏读或者查找不到相关内容的，后果由供应商自负。

21.3 响应文件编制装订：见供应商须知前附表。

21.4 响应文件签署和盖章：见供应商须知前附表。

21.5 响应文件建议胶装，不易拆散和换页的方式，不得采用活页装订环、卡条、压条、抽杆夹、活页夹等可随时拆换的方式装订，否则由供应商作出澄清或说明。

21.6 供应商可对服务现场以及其范围环境进行考察，以获取有关编制响应文件和签署实施合同所需的各项资料，供应商应承担现场考察的费用、责任和风险。

21.7 供应商编制响应文件时，应当如实在技术响应表和商务响应表中填写响应情况。

21.8 响应文件份数及要求：见供应商须知前附表。

22. 响应文件密封和标记

22.1 响应文件应密封和标记见供应商须知前附表。

22.2 所有外层密封袋的封口处应粘贴牢固。

22.3 未按要求进行密封和标注的响应文件，采购人、采购代理机构将拒收或者在时间允许范围内，要求修改完善后接收。

23. 响应文件递交

23.1 采购组织机构接收合格的响应文件，供应商授权代表同时签字确认。（**邮寄递交除外**）

23.2 被拒绝接收响应文件的供应商，不得对采购相关人员、开评审过程、磋商结果提出异议，并无权代表供应商签署开、评审现场需要的相关文件。

23.3 递交的响应文件标函袋密封件封面标记与磋商文件规定的不一致时。但是，只是封面文字错误的，可以在响应文件递交截止前予以澄清，以有效的澄清材料作为认定响应文件是否有效的依据。

23.4 除供应商须知前附表另有规定外，不论磋商过程和结果如何，供应商的响应文件均不退还。

24. 响应文件修改与撤回

24.1 供应商在磋商截止时间之前，可以对已递交的响应文件进行修改或撤回，并书面通知采购单位或采购代理机构，补充、修改的内容作为响应文件的组成部分，补充、修改的内容与响应文件不一致的，以补充、修改的内容为准。

24.2 磋商截止时间后，供应商不得撤回、修改响应文件。

24.3 修改后重新递交的响应文件应当按本磋商文件的要求签署、盖章和密封。

五、响应文件开启、磋商

25. 磋商时间及地点

25.1 采购组织机构按照供应商须知前附表规定的开启时间及地点进行公开开启。

25.2 供应商法定代表人或授权代理人未能出示有效身份证明视同供应商代表未到场，事后不得对采购相关人员、开评审过程、磋商结果提出异议，并无权代表供应商签署开、评审现场需要的相关文件。

26. 磋商程序

26.1 主持人宣布磋商截止时间，截止时间以国家授时中心标准时间为准，宣布磋商会议开始。

26.2 主持人介绍参加磋商会的人员名单。

26.3 主持人宣布评审期间的有关事项；告知应当回避的情形，提请有关人员回避。

26.4 采购人或采购代理机构对各供应商代表身份进行查验，无关人员可拒绝其进入现场。

26.5 供应商代表对响应文件密封、标记等符合性完整性进行查验。

26.6 当场拆封有效响应文件，清点响应文件正、副本数量，将拆封后的响应文件由现场工作人员护送至指定的评审地点。对拆封后不符合要求的响应文件，不予退还供应商，并由供应商代表签字确认。首先，由磋商小组对供应商资格进行审查，其次对资格审查通过的商务、技术部分按磋商文件规定的评审办法和标准评审。

26.7 资格审查未通过的供应商或者未实质性响应的，说明磋商无效的原因，由供应商代表签字确认（供应商代表未到场签字确认或者拒绝签字确认的，不影响评审结果）。

26.8 商务、技术评审结束后，主持人宣告商务、技术评审无效供应商名称及理由，不公布其他有效响应文件的评分结果。

26.9 磋商小组按照磋商方法与各供应商就服务质量、技术要求等进行磋商、报价。

26.10 磋商结束后，采购组织机构公布供应商的技术和报价得分及总分，公布成交候选人名单。供应商代表对公布结果当场校核及勘误，并签字确认；同时由记录人、监督人当场签字确认。供应商代表未到场签字确认或者拒绝签字确认的，不影响评审结果。

26.11 磋商会议结束。

27. 评审与磋商

磋商小组的组建及其评审、磋商工作按照有关法律制度和本文件第五章的规定进行。

六、成交事项

28. 确定成交供应商

28.1 采购代理机构自评审结束后 2 个工作日内将磋商报告及有关资料送交采购人确定成交供应商。

28.2 采购人应当在收到评审报告及有关资料后 5 个工作日内，从评审报告提出的成交候选供应商中，按照排序由高到低的原则确定 1 家成交供应商。采购人逾期未确定成交供应商且不提出异议的，视为确定磋商报告提出的排序第一的供应商为成交供应商。

28.3 采购人确定成交供应商过程中，发现成交候选供应商有下列情形之一的，应当不予

确定其为成交供应商：

- (1) 发现成交候选供应商存在禁止参加本项目采购活动的违法行为的；
- (2) 成交候选供应商因不可抗力，不能继续参加采购活动的；
- (3) 成交候选供应商提供虚假材料的；
- (4) 成交候选供应商恶意串通的。

成交候选供应商有本条情形之一的，采购人可以确定后一位成交候选供应商为成交供应商，以此类推。无法确定成交供应商的，应当重新组织采购。

29. 成交结果

29.1 成交供应商确定后，采购组织机构应当自成交供应商确定之日起 2 个工作日内，在浙江政府采购网公告成交结果。公示期限为 1 个工作日。同时，由采购组织机构向成交供应商发出成交通知书。

29.2 结果公告期间，如成交供应商存在违反采购有关法律法规规章制度、磋商文件规定和要求情形的，经查实，由排名之后的成交候选供应商替补，或重新开展采购活动。

30. 成交通知书

30.1 成交通知书为签订采购合同的依据之一，是合同的有效组成部分。

30.2 成交通知书对采购人和成交供应商均具有法律效力。成交通知书发出后，采购人无正当理由改变成交结果，或者成交供应商无正当理由放弃成交的，将承担相应的法律责任。

30.3 成交公告发出后，成交供应商须于 3 个工作日内到采购组织机构领取成交通知书。拒绝领取成交通知书的，将视为放弃成交，取消其成交资格并将按相关规定进行处理。

30.4 成交供应商的响应文件本应作为响应无效处理或者有采购法律法规规章制度规定的成交无效情形的，采购单位在取得有权主体的认定以后，将宣布发出的成交通知书无效，并收回发出的成交通知书（成交供应商应当缴回），依法重新确定成交供应商或者重新开展采购活动。

七、合同事项

31. 签订合同

31.1 成交供应商须在成交通知书发出之日起按供应商前附表指定的时间、地点与采购人签订采购合同。由于成交供应商的原因逾期未与采购人签订采购合同的，将视为放弃成交，取消其成交资格并将按相关规定进行处理。

31.2 成交通知书、磋商文件、澄清文件及成交供应商的响应文件等均为签订合同的依据。

31.3 采购人不得向成交供应商提出任何不合理的要求，作为签订合同的条件，不得与成交供应商私下订立背离合同实质性内容的任何协议，所签订的合同不得对磋商文件和成交供应商响应文件确定的事项进行修改。

31.4 成交供应商因自身原因放弃成交或因不可抗力不能履行合同的；或者违反本章规定的；采购人可以与排在成交供应商之后的成交候选人签订采购合同，以此类推。

32. 补充合同

采购合同履行中，采购人需要追加与合同标的相同的货物或者服务的，在不改变合同其他条款的前提下，可以与成交供应商协商签订补充合同，但所有补充合同的采购金额不得超过原合同采购金额的 10%，该补充合同应当在原采购合同履行过程中，不得在原采购合同履行结束后，且采购货物、工程和服务的名称、价格、履约方式、验收标准等必须与原采购合同一致。

33. 履约保证金

33.1 成交供应商应在合同签订之前缴纳磋商文件规定数额的履约保证金。

33.2 如果成交供应商在规定的合同签订时间内，没有按照磋商文件的规定缴纳履约保证金，且又无正当理由的，将视为放弃成交。

34. 合同公告

采购人应当自采购合同签订（双方当事人均已签字盖章）之日起 2 个工作日内，将采购合同在浙江政府采购网公告，但采购合同中涉及国家秘密、商业秘密的内容除外。

35. 合同备案

35.1 成交供应商与采购人签订合同后，合同双方应严格执行合同条款，履行合同规定的义务，保证合同的顺利完成。

35.2 在合同履行过程中，如发生合同纠纷，合同双方应按照《中华人民共和国民法典》的有关规定进行处理。

八、质疑与投诉

36. 质疑提出

36.1 符合《中华人民共和国政府采购法》《中华人民共和国政府采购法实施条例》《政府采购质疑和投诉办法》（财政部令第 94 号）等有关法律法规规定。

36.2 提交的质疑函应符合财政部《政府采购供应商质疑函范本》要求。

36.3 供应商认为采购文件、采购过程和成交结果使自己的权益受到损害的，可以在知道或者应知其权益受到损害之日起 7 个工作日内，以书面形式向采购人、采购代理机构提出质疑。供应商在法定质疑期内一次性提出针对同一采购程序环节的质疑。

36.4 潜在供应商已依法获取采购文件，可以对该文件提出质疑。采购人拒绝受理未提交响应文件的供应商对采购过程和成交结果提出质疑。

36.5 质疑提出起算日期：

(1) 对采购文件提出质疑的，质疑期限为供应商获得采购文件之日或者采购文件公告期限届满之日起计算，采购文件在获取截止之日后获得的，应当自采购文件公告期限届满之日起计算。

(2) 对采购过程提出质疑的，质疑期限为各采购程序环节结束之日起计算。

(3) 对采购结果提出质疑的，质疑期限自采购结果公告期限届满之日起计算。

(4) 供应商逾期提出质疑的，采购人或采购代理机构均不予受理和答复。

37. 质疑答复

采购人应当在收到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供应商和其他与质疑处理结果有利害关系的采购当事人，但答复的内容不得涉及商业秘密。

38. 投诉

38.1 质疑供应商对采购人未在规定时间内作出答复的，可以在答复期满后 15 个工作日内向本项目采购监管科投诉。若对质疑答复不满意的，应当自答复的次日起 15 个工作日内向本项目采购监管科投诉。

38.2 供应商提交的投诉书应符合财政部《政府采购供应商投诉书范本》要求。

九、纪律要求

39. 供应商参加本项目磋商活动不得有下列情形

供应商有下列情形之一的，处以采购项目成交金额千分之五以上千分之十以下的罚款，列入不良行为记录名单，在一至三年内禁止参加采购活动，并予以公告，有违法所得的，并处没收违法所得，情节严重的，由工商行政管理机关吊销营业执照，构成犯罪的，依法追究刑事责任。同时将取消成交资格或者认定成交无效：

- 39.1 提供虚假材料谋取成交；
- 39.2 采取不正当手段诋毁、排挤其他供应商；
- 39.3 与采购人、其他供应商恶意串通；
- 39.4 向采购人、磋商小组成员行贿或者提供其他不正当利益；
- 39.5 在招标过程中与采购人进行协商谈判；
- 39.6 成交供应商无正当理由拖延或者不与采购人签订采购合同；
- 39.7 未按照采购文件确定的事项签订采购合同；
- 39.8 将采购合同转包或者违规分包；
- 39.9 提供假冒伪劣产品；
- 39.10 擅自变更、中止或者终止采购合同；
- 39.11 拒绝有关部门的监督检查或者向监督检查部门提供虚假情况；
- 39.12 法律法规规定的其他情形。

十、参照落实政府采购政策需满足的要求

40. 中小企业

根据财政部工信部《关于印发〈政府采购促进中小企业发展管理办法〉的通知》（财库〔2020〕46号）（以下简称本办法）规定。

40.1 中小企业划分

中小企业，是指在中华人民共和国境内依法设立，依据《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）确定的中型企业、小型企业和微型企业，但与大企业的负责人为同一人，或者与大企业存在直接控股、管理关系的除外。

符合中小企业划分标准的个体工商户，在采购活动中视同中小企业。

40.2 对应所属行业及行业划分标准

详见供应商须知前附表。

40.3 未提供《中小企业声明函》，或者提供的《中小企业声明函》不符合相关规定的，不予认可。

41. 监狱企业

根据财政部、司法部《关于政府采购支持监狱企业发展有关问题的通知》（财库〔2014〕68号）文件精神，监狱企业视同小微企业。

监狱企业应当提供《监狱企业声明函》及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，否则不予认可。

42. 残疾人福利性单位

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）文件精神，残疾人福利性单位视同小微企业。

残疾人福利性单位应当提供《残疾人福利性单位声明函》，否则不予认可。

第三章 采购需求

一、项目概况

1. 项目名称：2025 年公租房、直管公房等房屋日常维修养护服务采购；
2. 预算金额：290000 元；
3. 费率报价最高限价：100%；
4. 服务期限：一年。

二、服务范围

龙游县住房保障和房地产管理服务中心公租房、直管公房等房屋日常维修养护，包含修补、筑漏、翻盖、换篾，修理门窗、水电，管道疏通、排污清淤，墙体（含承重墙）拆修、砌筑，清理垃圾等零星杂项，涵盖泥工、木工、油漆工、铝合金工、架子工、水电工、管道工等工种；装修维修等零星维修。

三、服务要求

1. 供应商须在成交后 10 天内龙游县城区设立固定办公场所以及固定维修材料仓库，设置相关值班点及应急服务人员，相关工作人员需具有应对极端天气、自然灾害的工作经验，做到随叫随到，确保固定维修工作人员至少 4 人。
2. 零星修缮项目内容由采购人确定。
3. 项目服务期间，成交供应商须在接到采购人书面通知后 30 分钟内做出现场响应，24 小时内实施维修服务。
4. 成交供应商不服从采购人的服务项目及要求或不能在规定时间内进行维修服务的或未在采购人规定服务期限内完工的；采购人有权取消其服务资格。
5. 质量要求符合工程验收合格标准。
6. 成交供应商应在子项目竣工验收一个月内向采购人提交完整的竣工验收资料。
7. 服务期间，成交供应商未按采购人要求的时间以及工作内容完成项目的情况超过 3 次及以上的，采购人有权终止合同。

四、技术要求

依据设计施工图纸和技术文件要求，本项目的材料、设备、施工必须达到现行中华人民共和国及省、市、行业的一切有关法规、规范的要求，如设计施工图纸、技术文件、标准及规范要求有出入则以比较严格者为准。未详之标准请按照工程设计文件要求和当地建设行政主管部门的现行规定执行。

五、安全要求

1. 成交供应商应严格执行各项国家有关规定，有关技术人员必须持证上岗。成交供应商应实施严格的各类安全防护措施，做好安民告示，设置必要的施工警戒标志，线杆保护措施，做好施工照明、看守和警卫工作，有毒气体防护措施，并对工程施工现场的安全负责，接受采购人的现场代表对安全措施的监督。成交供应商在服务期间，若发生与本项目相关的安全事故，一切法律和经济责任均由成交供应商承担，采购人概不负责。

2. 服务期间成交供应商应密切注意气象预报，及时采取防范措施，防止暴风雨、洪水、台风、雷电、冰冻等造成工程损害，成交供应商不得以除地震等不可抗力以外的自然灾害为由提出索赔要求。

六、商务要求

1. 服务期限：一年。

2. 质保期：一年；质量保修期自每个子项目实际竣工验收合格之日起开始计算。

(1) 质保期内，成交供应商应当在接到保修通知之日起7天内派人保修。成交供应商不在约定期限内派人保修的，采购人可以委托他人维修，由此产生的相关费用由成交供应商承担。

(2) 发生紧急事故需抢修的，成交供应商在接到事故通知后，应当立即到达事故现场抢修。

(3) 对于涉及结构安全的质量问题，应当按照《建设工程质量管理条例》的规定，立即向当地建设行政主管部门和有关部门报告，采取安全防范措施，并由原设计人或者具有相应资质等级的设计人提出保修方案，成交供应商实施保修。

(4) 质量保修完成后，由采购人组织验收。

(5) 在国家规定的工程合理使用期限内，因成交供应商原因致使工程在合理使用期限内造成人身和财产损害的，成交供应商应承担损害赔偿责任。

3. 项目结算价编制依据：

(1) 工程量根据现场实际情况确定；

(2) 按工程结算编制依据及口径进行计价；

(3) 定额套用：《浙江省房屋修缮工程预算定额》（2018版）；信息价参考衢州市维修当月的信息价，无定额可套用的双方协商解决。

4. 款项支付

(1) 结算方式：每个子项目结算价=经第三方审计后的结算价*成交费率；

注：送审前的结算价须由成交供应商在子项目完成后根据本项目结算价编制依据进行编制，并经采购人确认。

(2) 付款方式：每季度支付一次，采购人按结算价一次性付清。

第四章 评审办法和评分标准

一、总 则

1. 为公正、公平、科学地选择成交供应商，参照《中华人民共和国政府采购法》《中华人民共和国政府采购法实施条例》《政府采购竞争性磋商采购方式管理暂行办法》等有关规定，并结合本项目的实际，制定本办法。

2. 评审工作由采购代理机构负责组织，具体评审事务由采购组织机构依法组建的磋商小组负责。

3. 磋商小组评价响应文件的响应性，对于供应商而言，除磋商小组要求其澄清、说明或者更正而提供的资料外，仅依据响应文件本身的内容，不寻求其他外部证据。如供应商提交的资质证明或其他内容不齐全，由此造成的后果由供应商自己负责。

4. 评审过程独立、保密。供应商非法干预开启评审过程的行为将导致其响应文件作为无效处理。

5. 本项目评审采用不公开方式进行。供应商商务技术得分、最后报价及得分在磋商结束后一并同时公布。

6. 本次评审采用综合评分法。

二、组建磋商小组

1. 采购人将根据相关规定和采购项目的特点由采购人和技术、经济等方面专家组成磋商小组，磋商小组成员人数见供应商须知前附表。

2. 除依法组建的磋商小组成员以外，其他任何人不得参加或者替代评审。

三、评审原则

1. 公正、客观、审慎的原则。

2. 严格保密原则。磋商小组及有关工作人员不得私下与供应商接触。采购人或采购组织机构对评审结果不作任何说明和解释，也不回答任何提问。

3. 独立评审原则。任何单位和个人不得干扰、影响评审的正常进行。

4. 严格遵守评审方法。根据采购文件规定的评审程序、评审方法和评分标准进行评审，不带任何倾向性和启发性。

四、磋商小组履行下列职责

1. 熟悉和理解磋商文件；

2. 审查供应商响应文件等是否满足磋商文件要求，并作出评价；

3. 根据需要要求采购人对磋商文件作出解释；根据需要要求供应商对响应文件有关事项作出澄清、说明或者更正；

4. 推荐成交候选供应商，或者受采购人委托确定成交供应商；

5. 起草评审报告并进行签署；

6. 向采购人、县国资办或者其他监督部门报告非法干预评审工作的行为；

7. 法律法规和规章规定的其他职责。

五、评审工作纪律

磋商小组成员要严格遵守评审纪律、保密、回避等相关规定，依法独立履行评审职责，客观、公正、审慎参与评审工作；

1. 严格遵守评审时间，因突发情况确实不能按时参加评审的，应事先告知采购组织机构；

2. 服从采购组织机构的现场管理，主动出示身份证明，进入评审区域后应主动寄存移动通讯工具；

3. 与供应商或磋商小组其他成员存在利害关系的，要主动回避，自觉签订《采购评审人员廉洁自律承诺书》；

4. 保持评审现场安静，不在评审现场随意走动，因发生不可预见情况确需与外界联系或暂时离开评审现场的，应向现场监督员说明情况，征得同意后在监控区域内进行相关活动，并接受相关工作人员的监督；

5. 自觉遵守职业道德，尊重采购人代表和供应商代表，配合采购组织机构回答供应商代表提出的有关异议；

6. 不得将评审过程、结果和供应商的商业秘密透露给任何单位和个人。未公告评审结果前不准泄露评审结果，不准将评审资料带出会场；

7. 评审过程中，涉及相关法律法规不清楚之处的，由采购人监管部门或请示权威部门作出法定解释，涉及磋商文件的由采购人和采购代理机构负责解释。

六、评审程序

1. 推选磋商小组组长，优先资深专家担任组长，采购人代表不得担任组长。

2. 磋商小组正式评审前，应当对采购文件进行熟悉和理解，内容主要包括采购文件中供应商资格资信要求、采购项目技术、服务和商务要求、评审方法和评分标准以及可能涉及签订采购合同的内容等。

3. 评审程序：资格性审查—符合性审查—商务技术部分评审、打分—磋商报价、计分—综合得分计算—编写评审报告。

4. 资格性审查

4.1 磋商小组应依据法律法规和磋商文件的规定，审查供应商是否具备磋商资格。审查内容包括：

- (1) 是否属于禁止参加磋商的供应商；
- (2) 是否按照规定要求提供资格性证明材料；
- (3) 法律法规规定的其他资格条件。

4.2 本项审查未通过的不再进行后续评审（下同）。

5. 符合性审查

5.1 磋商小组依据本磋商文件的实质性要求，对符合资格的响应文件进行审查，以确定其是否满足本磋商文件的实质性要求。本项目符合性审查事项仅限于本磋商文件的明确规定。响应文件是否满足磋商文件的实质性要求，必须以本磋商文件的明确规定作为依据，否则，不能对响应文件作为无效处理，磋商小组不得臆测符合性审查事项。

5.2 如果确定供应商无资格履行合同，其磋商将被拒绝。

上述资格性和符合性审查时，对属于不合格供应商或者磋商无效的供应商，磋商小组须提出不合格或者磋商无效的事实依据，并出具不合格或者磋商无效说明，供应商签字确认。供应

商签字确认后磋商小组全体成员签字。供应商拒绝签字确认的不影响磋商小组作出的不合格或无效磋商裁定。

6. 比较与评价

磋商小组应当按照磋商文件中规定的评审方法和评分标准，对有效的响应文件进行技术、服务、商务等方面评估，综合比较与评价。详见本章第 11 条。

7. 磋商

7.1 磋商小组所有成员集中与单一供应商分别进行一轮或多轮磋商，并给予所有参加磋商的供应商平等的磋商机会。磋商顺序以现场抽签的方式确定。磋商过程中，磋商小组可以根据磋商情况调整磋商轮次。

7.2 每轮磋商开始前，磋商小组应根据磋商文件的规定，并结合各供应商的响应文件拟定磋商内容。

7.3 磋商过程中，磋商小组可以根据磋商文件和磋商情况实质性变动采购需求中的技术、服务要求以及合同草案条款，但不得变动磋商文件中的其他内容。实质性变动的内容，须经采购人代表确认。

7.4 磋商过程中，磋商文件变动的，供应商应当按照磋商文件的变动情况和磋商小组的要求重新提交响应文件，并由其法定代表人（或者授权代表）签字或者加盖公章。磋商过程中，供应商根据磋商情况自行决定变更其响应文件的，磋商小组不得拒绝，并应当给予供应商必要的时间，但是供应商变更其响应文件，应当以有利于满足磋商文件要求为原则，不得变更为不利于满足磋商文件规定，否则，其响应文件作为无效处理。

7.5 磋商过程中，磋商的任何一方不得透露与磋商有关的其他供应商的技术资料、价格和其他信息。

7.6 磋商过程中，磋商小组发现或者知晓供应商存在违法、违纪行为的，磋商小组应当将该供应商响应文件作无效处理，不允许其提交最后报价。

7.7 磋商完成后，磋商小组应出具磋商情况记录表，磋商情况记录表需包含磋商内容、磋商意见、实质性变动内容等。

8. 最后报价

8.1 磋商文件在统一采购需求的前提下，磋商结束后，磋商小组应当要求所有实质性响应的供应商在规定时间内提交最后报价。

8.2 若有两轮以上报价的，供应商在未提高响应文件中承诺的产品及其服务质量的情况下，其最后报价不得高于对该项目之前的报价，否则，磋商小组应当对其响应文件按无效处理。

8.3 最后报价应当由其法定代表人或授权代表签字或者加盖公章。最后报价是供应商响应文件的有效组成部分。

8.4 最后报价中的算术错误将按以下方法修正：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。如果小写、大写金额和单价、总价金额出现明显文字错误，应当按照澄清、说明或者更正程序先纠正错误后，再行修正。对不同文字文本响应文件的解释发生异议的，以中文文本为准。

七、澄清、说明或更正

1. 在评审过程中，供应商响应文件实质性符合磋商文件要求的前提下，磋商小组对响应文件中含义不明确、同类问题表述不一致或者有明显文字和计算错误的内容，应当以书面形式（须由磋商小组全体成员签字）要求供应商作出必要的书面澄清、说明或者更正，并给予供应商必要的反馈时间。

2. 供应商应当书面澄清、说明或者更正，并加盖公章或法定代表人或代理人签字确认，否则无效。澄清、说明或者更正不影响响应文件的效力，有效地澄清、说明或者更正材料，是响应文件的组成部分。

3. 磋商小组要求供应商澄清、说明或者更正，不得超出磋商文件的范围，不得以此让供应商实质改变响应文件的内容，不得影响供应商公平竞争。

八、响应或成交无效情形

有下列情形之一的，响应或成交无效

1. 不符合本次采购供应商资格要求或超范围经营的；
2. 提供虚假材料及证明文件的；
3. 授权代理人未能出示身份证明或与授权委托书身份不符的；
4. 响应文件未按要求固定装订成册的、应盖章而未盖章的、应有法定代表人或授权代理人签字而未签或漏签字的、未密封的、无标记的、份数不足的。
5. 响应文件含有采购人不能接受的附加条件的。
6. 本磋商文件提出要求响应而未响应实质性条款（带▲号）的，或磋商小组认定有重大偏离或保留的。
7. 成交供应商无正当理由拖延或者不与采购人签订采购合同的。
8. 磋商小组认为供应商的报价明显低于其他通过符合性审查供应商的报价，有可能影响产品质量或者不能诚信履约的，应当要求其在评审现场合理的时间内提供书面说明，必要时提交相关证明材料；供应商不能证明其报价合理性的。
9. 不符合法律法规和磋商文件规定的其他实质性要求和无效情形的。

九、推荐成交候选人

磋商小组根据综合评审情况，按照得分由高到低顺序排列推荐 3 名成交候选人。得分相同的，按最后报价由低到高顺序排列。得分且最后报价相同的，响应文件满足磋商文件全部实质性要求，且按照评审因素的量化指标评审得分最高的供应商为排名第一的成交候选人。以此类推。

十、评审报告

磋商小组编写评审报告，并提出得分由高到低排序名单及理由，评审报告由磋商小组成员签字。

十一、评分细则及标准

1. 磋商小组成员根据本办法，对有效的响应文件进行技术、服务、商务等方面评估，综合比较与评价，由各成员独立评分，打分时保留小数 1 位，每人一份评分表，并签名。在汇总得分时，如果发现某一单项评分超过评分细则规定的分值范围，则该份评分表无效。

2. 加权汇总每项评分因素的得分，得出每个有效供应商的总分。供应商商务技术部分最终

得分为各成员的有效评分的算术平均值。计算时保留小数二位（第三位四舍五入）。

3. 综合评分明细表

评分项目		评分细则	分值
报价部分 (10分)	最后报价	1.价格采用低价优先法计算,即满足磋商文件要求且最后报价最低的为磋商基准价 2.磋商报价得分=磋商基准价/最后磋商报价×10(保留小数二位,第三位四舍五入)	10
商 务 技 术 部 分 (9 0 分)	项目总体实施方案	供应商提供的项目总体实施方案科学、合理、可执行性强的得10-15分,较科学、合理的得5-9分;方案简单,可行性一般的得0-4分。	15
	项目重点、难点分析及解决措施	供应商针对本项目重点难点分析及解决措施合理、可行、有效的,得7-10分;基本合理、可行的,得4-6分;措施一般,分析不到位的,较不符合项目实际的,得0-3分。	10
	主要施工方法	供应商提供的主要施工方法各环节步骤详细、条理清晰的得7-10分;施工方法基本包含了主要施工环节,但部分内容简略,存在个别关键步骤交代不清楚的情况的得4-6分;施工方法缺失较多重要施工环节,整体不完整,难以据此完整实施工程施工的得0-3分。	10
	资源配置合理性	供应商为本项目投入的劳动力配置、材料与设备配置科学、合理、满足项目实施需求的得6-9分;劳动力配置基本能满足项目大概需求,材料与设备配置有一定的考虑,但不够完善的得3-5分;劳动力配置明显不合理,材料与设备配置混乱的得0-2分。	9
	质量控制措施	供应商为本项目制定的质量控制措施完善、全面、可操作性强的得7-10分;基本完整,不够具体全面,可操作性不强的得4-6分;质量标准模糊不清,缺乏系统的质量控制流程,基本没有考虑质量出现问题后的应对措施得0-3分。	10
	安全保障措施	供应商为本项目制定的安全保障措施完善、全面、可操作性强的得7-10分;基本完整,不够准确,可操作性不强的得4-6分;安全风险分析不全面,制定的措施不能有效降低安全风险的得0-3分。	10
	进度计划安排及保证措施	供应商针对本项目的进度计划安排及保证措施,包括定向处理进度网络计划、关键节点和线路的保证措施,方案可行性强、合理、有效的得6-9分;应急方案基本可行、基本合理、基本有效的得3-5分;应急方案可行性差、不够合理、效果不明显的得0-2分。	9
	应急抢修方案	供应商的应急抢修方案对不同情况的应对措施周全,技术可行,物资与设备保障合理的得6-9分;方案针对性稍显不足,大部分技术可行,物资与设备保障不足的得3-5分;方案缺乏针对性,技术不合理,物资设备储备不合理的得0-2分。	9

评分项目		评分细则	分值
	保修服务方案	供应商提供的保修服务方案合理、全面、可行的得 6-8 分；方案存在欠缺，但相对完整、基本合理的得 3-5 分；有提出方案，但内容粗略、层次不清晰、可行性较弱的得 0-2。	8
合 计			100

十二、供应商不得有下列情形

供应商有下列情形之一的，处以采购项目成交金额千分之五以上千分之十以下的罚款，列入不良行为记录名单，在一至三年内禁止参加采购活动，并予以公告，有违法所得的，并处没收违法所得，情节严重的，由工商行政管理机关吊销营业执照，构成犯罪的，依法追究刑事责任。同时将取消成交资格或者认定成交无效。

1. 提供虚假材料谋取成交；
2. 采取不正当手段诋毁、排挤其他供应商；
3. 与采购人、其他供应商恶意串通；
4. 向采购人、磋商小组成员行贿或者提供其他不正当利益；
5. 在磋商过程中与采购人进行协商谈判；
6. 成交供应商无正当理由拖延或者不与采购人签订采购合同；
7. 未按照采购文件确定的事项签订采购合同；
8. 将采购合同转包或者违规分包；
9. 提供假冒伪劣产品；
10. 擅自变更、中止或者终止采购合同；
11. 拒绝有关部门的监督检查或者向监督检查部门提供虚假情况；
12. 法律法规规定的其他情形。

十三、磋商串通行为情形

出现下列情形之一的，属串通行为，其磋商无效：

1. 不同供应商的响应文件由同一单位或者个人编制；
2. 不同供应商委托同一单位或者个人办理磋商活动事宜；
3. 不同供应商的响应文件载明的项目管理成员或者联系人员为同一人；
4. 不同供应商的响应文件异常一致或者磋商报价呈规律性差异；
5. 不同供应商的响应文件相互混装。

十四、终止磋商采购活动情形

出现下列情形之一的，采购人或者采购代理机构应当终止竞争性磋商采购活动，发布项目终止公告并说明原因，重新开展采购活动：

1. 因情况变化，不再符合规定的竞争性磋商采购方式适用情形的；
2. 出现影响采购公正的违法、违规行为的；
3. 提交响应文件截止时间止的供应商不足 3 家或者对磋商文件作实质性响应的供应商不足

3家的；

4. 因重大变故，采购任务取消的。

第五章 拟签订的合同文本

(本合同为参考, 具体结合采购需求及乙方响应承诺, 以实际签署为准)

采 购 人: _____ (以下简称甲方)

成交供应商: _____ (以下简称乙方)

根据《中华人民共和国民法典》及_____项目(项目编号:_____)磋商结果, 在平等、自愿、协商一致的基础上, 签订如下合同。

一、服务范围

龙游县住房保障和房地产管理服务中心公租房、直管公房等房屋日常维修养护, 包含修补、筑漏、翻盖、换管, 修理门窗、水电, 管道疏通、排污清淤, 墙体(含承重墙)拆修、砌筑, 清理垃圾等零星杂项, 涵盖泥工、木工、油漆工、铝合金工、架子工、水电工、管道工等工种; 装修维修等零星维修。

二、合同金额

合同总价: (大写)人民币贰拾玖万元整, (小写)¥290000.00元

成交费率: ____%。

服务费用包括服务费、材料费、设备费、人工费、安全文明施工、税金、利润、保险、采购代理服务费 etc 合同包含的所有风险及责任等一切费用。

三、服务要求

1. 乙方须在成交后 10 天内在龙游县城区设立固定办公场所以及固定维修材料仓库, 设置相关值班点及应急服务人员, 相关工作人员需具有应对极端天气、自然灾害的工作经验, 做到随叫随到, 确保固定维修工作人员至少 4 人。

2. 零星修缮项目内容由甲方确定。

3. 项目服务期间, 乙方须在接到甲方书面通知后 30 分钟内做出现场响应, 24 小时内实施维修服务。

4. 乙方不服从甲方的服务项目及要求或不能在规定时间内进行维修服务的或未在甲方规定服务期限内完工的; 甲方有权取消其服务资格。

5. 质量要求符合工程验收合格标准。

6. 乙方应在子项目竣工验收一个月内向甲方提交完整的竣工验收资料。

7. 服务期间, 乙方未按甲方要求的时间以及工作内容完成项目的情况超过 3 次及以上的, 甲方有权终止合同。

四、技术要求

依据设计施工图纸和技术文件要求, 本项目的材料、设备、施工必须达到现行中华人民共和国及省、市、行业的一切有关法规、规范的要求, 如设计施工图纸、技术文件、标准及规范要求有出入则以比较严格者为准。未详之标准请按照工程设计文件要求和当地建设行政主管部门的现行规定执行。

五、安全要求

1. 乙方应严格执行各项国家有关规定，有关技术人员必须持证上岗。乙方应实施严格的各类安全防护措施，做好安民告示，设置必要的施工警戒标志，线杆保护措施，做好施工照明、看守和警卫工作，有毒气体防护措施，并对工程施工现场的安全负责，接受甲方的现场代表对安全措施的监督。乙方在服务期间，若发生与本项目相关的安全事故，一切法律和经济责任均由乙方承担，甲方概不负责。

2. 服务期间乙方应密切注意气象预报，及时采取防范措施，防止暴风雨、洪水、台风、雷电、冰冻等造成工程损害，乙方不得以除地震等不可抗力以外的自然灾害为由提出索赔要求。

六、履约保证金

无需缴纳

需缴纳

1. 交纳金额：合同价的 1%；
2. 交纳方式：汇票/支票/银行转账/银行保函/保险公司保函；
3. 交纳时间：本项目合同签订前缴纳；
4. 退还：整个项目验收结束后，且无质量问题和经济纠纷的，一次性退还（不计利息）。

七、服务期限

一年，2025 年 月 日—2026 年 月 日。

八、转包或分包

1. 本合同范围的服务，应由乙方直接提供，不得转让他人提供；
2. 除非得到甲方的书面同意，乙方不得部分分包给他人提供。甲方有绝对权力阻止分包。
3. 如有转让和未经甲方同意的分包行为，甲方有权给予终止合同。

九、地点和方式

1. 地点：龙游县。
2. 方式：合同当事人应按照规定不折不扣地履行合同义务。

十、项目结算价编制依据

1. 工程量根据现场实际情况确定；
2. 按建设工程结算编制依据及口径进行计价；
3. 定额套用：《浙江省房屋修缮工程预算定额》（2018 版）；信息价参考衢州市维修当月的信息价，无定额可套用的双方协商解决。

十一、款项支付

1. 结算方式：每个子项目结算价=经第三方审计后的结算价*合同费率；

注：送审前的结算价须由乙方在子项目完成后根据本项目结算价编制依据进行编制，并经甲方确认。

2. 付款方式：每季度支付一次，甲方按结算价一次性付清。

十二、售后服务

1. 质保期：一年；质量保修期自每个子项目实际竣工验收合格之日起开始计算。

1. 质保期内，乙方应当在接到保修通知之日起 7 天内派人保修。乙方不在约定期限内派人保修的，甲方可以委托他人维修，由此产生的相关费用由乙方承担。

2. 发生紧急事故需抢修的，乙方在接到事故通知后，应当立即到达事故现场抢修。

3. 对于涉及结构安全的质量问题，应当按照《建设工程质量管理条例》的规定，立即向当地建设行政主管部门和有关部门报告，采取安全防范措施，并由原设计人或者具有相应资质等级的设计人提出保修方案，乙方实施保修。

4. 质量保修完成后，由甲方组织验收。

5. 在国家规定的工程合理使用期限内，因乙方原因致使工程在合理使用期限内造成人身和财产损害的，乙方应承担损害赔偿责任。

十三、税费

本合同执行中相关的一切税费均由乙方负担。

十四、违约责任

1. 甲方无正当理由拒绝接受服务的，甲方向乙方偿付合同款项 5% 作为违约金。

2. 乙方逾期提供服务的，每日向甲方支付千分之六违约金。乙方违反甲方具体要求及本采购文件规定的行为均属违约行为。甲方根据上述规定条款，视乙方违反规定的情节轻重，作出批评教育、警告、扣罚处理；情节严重者，甲方有权单方终止本合同，由乙方承担一切经济损失和法律责任。因乙方违约造成甲方损失的，乙方将承担相应赔偿责任。

3. 除合同规定的不可抗力外，如果乙方没有按照合同规定的时间提供服务，甲方可要求乙方支付违约金。违约金按每周合同款的 0.5% 计收。但违约金的最高限额为合同价的 5%。一周按 7 天计算，不足 7 天按一周计算。如果达到最高限额，甲方有权解除合同。

十五、不可抗力

1. 如果合同各方因不可抗力而导致合同实施延误或不能履行合同义务的话，不应该承担延期补偿或不能履行合同义务的责任。

2. 本条所述的“不可抗力”系指那些双方不可预见、不可避免、不可克服的事件，但不包括双方的违约或疏忽。这些事件包括但不限于：战争、严重火灾、洪水、台风、地震、国家政策的重大的变化，以及双方商定的其他事件。

3. 在不可抗力事件发生后，当事方应尽快以书面形式将不可抗力的情况和原因通知对方。合同各方应尽可能继续履行合同义务，并积极寻求采取合理的措施进行不受不可抗力影响的其他事项。合同各方应通过友好协商在合理的时间内达成进一步合同。

十六、违约终止合同

1. 在乙方违约后采取的任何补救措施而仍不能有效履行合同的情况下，甲方可向乙方发出书面通知书，提出终止部分或全部合同。

(1) 乙方提供的服务不符合国家规定和合同承诺的标准；

(2) 乙方没有按合同承诺的时间提供相关服务；

(3) 乙方没有按合同承诺的价格或优惠率签订合同并提供承诺之服务；

(4) 违反本合同中规定或承诺的其他情形。

2. 甲方在提出终止合同的同时，取消乙方成交资格。

3. 如果甲方根据上述的规定，终止全部合同的，甲方可以重新提出认为适当的采购方式和方案，乙方应对违约造成的损失进行赔偿损失，赔偿额应当相当于因违约所造成的损失；对部分终止合同的，乙方应继续执行部分合同中未终止的部分，并对部分违约造成的损失进行赔偿，损失赔偿额应当相当于因违约所造成的损失。

4. 如果乙方在履行合同过程中有不正当竞争行为，甲方有权解除合同，并按《中华人民共和国反不正当竞争法》之规定由有关部门追究其法律责任。

十七、争议及解决

履行本合同发生的争议，双方应通过协商解决；协商不成，由甲方所在地法院诉讼解决。

十八、合同生效及其他

1. 合同经双方法定代表人或授权代表签字并加盖单位公章后生效。

2. 竞争性磋商文件及其答疑、补充、修改内容；乙方的响应文件、答疑时的书面澄清或说明、成交通知书等文件是构成合同不可分割的部分。

3. 本合同未尽事宜，遵照《中华人民共和国民法典》有关条文执行。

4. 本合同一式五份，其中甲乙双方各二份，采购代理机构一份。具有同等法律效力。

以下无正文

甲方（盖章）：_____

乙方（盖章）：_____

法定代表人或委托
代理人（签字）：_____

法定代表人或委托
代理人（签字）：_____

地址：

地址：

联系方式：

联系方式：

开户行：

账号：

签订日期：2025 年 月 日

签订日期：2025 年 月 日

采购代理机构（盖章）：浙江建航工程咨询有限公司

日期：2025 年 月 日

第六章 响应文件格式

正本 或 副本

2025年公租房、直管公房等房屋日常维 修养护服务采购

项目编号: JHCG2025-047

响 应 文 件

供应商全称(盖章): _____

法定代表人或授权代理人(签字或盖章): _____

供应商地址: _____

编制日期: 年 月 日

目 录

【根据响应文件组成内容自行编制】

附件 1

供应商基本情况表

供应商名称						
注册地址				邮政编码		
联系方式	联系人			电话		
	传真			移动电话		
	电子邮箱			网址		
组织结构						
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：			
统一社会信用代码			其中	注册职业资格		
				高级职称		
注册资本				中级职称		
开户银行				初级职称		
账号				其他		
经营范围						
备注						

供应商全称：（盖章） _____

法定代表人或授权代理人：（签字或盖章） _____

日期： 年 月 日

附件 2

符合参加采购活动应当具备的一般条件的承诺函

（采购人）_____：

我方参与_____（项目名称）_____【项目编号：_____】采购活动，郑重承诺：

（一）具备《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定的条件：

- 1、具有独立承担民事责任的能力；
- 2、具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度；
- 3、具有履行合同所必需的设备和专业技术能力；
- 4、有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录；
- 5、参加采购活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录；
- 6、具有法律、行政法规规定的其他条件。

（二）未被信用中国（www.creditchina.gov.cn）、中国政府采购网（www.ccgp.gov.cn）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。

（三）不存在以下情况：

1、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参加同一合同项下的采购活动的；

2、为采购项目提供整体设计、规范编制或者项目管理、监理、检测等服务后再参加该采购项目的其他采购活动的。

我方对上述承诺的内容和事项真实性负责，如有虚假，由我方承担相关法律责任。

供应商全称：（盖章）_____

法定代表人或授权代理人：（签字或盖章）_____

日期： 年 月 日

附件 3

中小企业声明函（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）；承建（承接）企业为（企业名称），从业人员 xxx 人，营业收入为 xxx 万元，资产总额为 xxx 万元，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）；承建（承接）企业为（企业名称），从业人员 xxx 人，营业收入为 xxx 万元，资产总额为 xxx 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： 年 月 日

填写要求：

①“采购文件中明确的所属行业”依据竞争性磋商文件第二章 供应商须知前附表中“采购标的对应所属行业”填写。

②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提供的声明函可不填写数据，仍需提供本声明函，否则声明函无效。

③企业类型依据竞争性磋商文件第二章 供应商须知前附表中“行业划分标准”填写，

填写错误的，声明函无效。如果供应商声明的类型获得了本不应获得的利益（价格扣除或者资格审查通过），则属于虚假材料。

④《中小企业声明函》填写行业错误或者未填写行业的，声明函无效；错填为“采购文件确定的行业”等类似瑕疵的，声明函无效。

附件 4

监狱企业声明函

本企业郑重声明，根据《关于政府采购支持监狱企业发展有关问题的通知》（财库〔2014〕68号）的规定，本企业为监狱企业。

根据上述标准，我企业属于监狱企业的理由为：

本企业为参加（项目名称：_____）（项目编号：_____）采购活动提供本企业的产品。

本企业对上述声明的真实性负责。如有虚假，将依法承担相应责任。

供应商全称：（盖章）_____

法定代表人或授权代理人：（签字或盖章）_____

日期： 年 月 日

注：供应商为监狱企业的提供此函（非监狱企业不需提供）。

监狱企业参加采购活动时，应当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。

附件 5

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（采购人名称）单位的（项目名称）项目采购活动提供本单位制造的产品（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产品（不包括使用非残疾人福利性单位注册商标的产品）。

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。

供应商全称：（盖章） _____

法定代表人或授权代理人：（签字或盖章） _____

日期： 年 月 日

注：供应商为残疾人福利性单位的提供此函（非残疾人福利性单位不需提供）。

附件 6

磋商声明函

致：_____（采购人）

根据贵方_____（项目编号：_____）的采购公告，签字代表_____（全名）_____经正式授权并代表供应商_____（供应商名称）_____提交响应文件。

据此函，签字代表宣布同意如下：

1. 我方向贵方提交的所有响应文件、资料都是准确的和真实的。
2. 我方已详细审查全部“磋商文件”，包括修改文件（如有）以及全部参考资料和有关附件，已经了解我方对于磋商文件、采购过程、采购结果有依法进行询问、质疑、投诉的权利及相关渠道和要求。
3. 我方在磋商响应之前已经与贵方进行了充分的沟通，完全理解并接受磋商文件的各项规定和要求，对磋商文件的合理性、合法性不再有争议。
4. 本磋商有效期自响应截止日起 90 日历天。
5. 如成交，本响应文件至本项目合同履行完毕止均保持有效，本供应商将按“磋商文件”及采购法律法规的规定履行合同责任和义务。
6. 我方同意按照贵方要求提供与磋商有关的一切数据或资料。

供应商全称：（盖章） _____

法定代表人或授权代理人：（签字或盖章） _____

日期： 年 月 日

附件 7

授权委托书

本人_____（姓名）（_____身份证号码_____）系_____（供应商名称）_____的法定
代表人，现授权_____（姓名）（_____身份证号码_____）为我方代理人。授权代
理人根据授权对_____（项目名称）_____磋商，以我方名义签署、澄清、说
明、补正、提交、撤回、修改响应文件，签订合同和处理有关事宜，其法律后果由我方
承担。

委托期限：_____年_____月_____日—_____年_____月_____日止

授权代理人无转委托权。

供应商全称：（盖章）_____

法定代表人：（签字或_____盖章）_____

法定代表人移动电话：_____

授权代理人移动电话：_____

日期：_____年_____月_____日

注：法定代表人和授权代理人的双面身份证复印件附后，若是法定代表人参加磋商的及
签署响应文件的则不需提供该授权书。

附件 8

首次报价一览表

序号	内容	备注
项目编号		
项目名称		
费率	_____ %	

- 注：1、采用印刷体打印，手写报价无效。
2、本次报价仅作参考，不做成交依据。
3、费率报价不得超过最高限价且保留整数。

供应商全称：（盖章） _____

法定代表人或授权代理人：（签字或盖章） _____

日期： 年 月 日

附件 9

最后报价一览表

序 号	内 容	备 注
项目编号		
项目名称		
费率	_____ %	

- 注：1、费率报价保留整数。
2、报价不得超过首次报价。
3、本表在开标现场，进行最后磋商报价时递交，供应商须提前打印并在落款处按要求盖章（或签字）。

供应商全称：（盖章） _____

法定代表人或授权代理人：（签字或盖章） _____

日期： 年 月 日