**城北区政府采购**

**竞争性磋商文件**

**采购项目编号：北政采磋商（服务）2025-08号**

**采购项目名称：2025年老旧小区引进物业服务**

**采 购 单 位：西宁市城北区城市管理局**

**西宁市城北区政府采购服务中心 编制**

**2025年7月**

**目 录**

[第一部分 投标人须知前附表 2](#_Toc32585)

[第二部分 投标人须知 5](#_Toc15130)

[第三部分 城北区政府采购项目合同书范本（参考） 16](#_Toc11922)

[第四部分 磋商响应文件格式 29](#_Toc26076)

[第五部分 采购项目及服务要求 50](#_Toc2378)

**第一部分 投标人须知前附表**

竞争性磋商公告

|  |  |
| --- | --- |
| 采购项目编号 | 北政采磋商（服务）2025-08号 |
| 采购项目名称 | 2025年老旧小区引进物业服务 |
| 采购方式 | 竞争性磋商 |
| 采购预算控制额度 | 142.261728万元 |
| 服务期限 | 1年 |
| 项目分包个数 | 未分包 |
| 采购要求 | 具体要求详见《竞争性磋商文件》内容。 |
| 供应商资格条件 | 1、应具备《政府采购法》第22条所规的条件：  (1）投标人的营业执照等证明文件，自然人的身份证明；  (2）财务状况报告和依法缴纳税收和社会保障资金的相关材料；  (3）具备履行合同所必须的设备和专业技术能力的证明材料；  (4）参加政府采购活动前3年内在经营活动中没有重大违法记录的书面声明；  (5）具备法律、行政法规规定的其他条件的证明材料。  2、经信用中国（www.creditchina.gov.cn）、中国政府采购网（www.ccgp.gov.cn）等渠道查询后，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的，取消投标资格。（实际以开标当天信用中国及政府采购网查验为准）  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政府采购活动。否则，皆取消投标资格。  4、为本采购项目提供整体设计、规范编制等服务的供应商，不得再参加该采购项目的其他采购活动。  5、本项目不接受供应商以联合体方式进行投标。  6、根据《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库[2020]46号）及《关于进一步加大政府采购支持中小企业力度的通知》（财库[2022]19号）要求，本项目全部面向中小企业采购，（监狱企业、残疾人福利性单位视同小型、微型企业），投标人为中小企业。  7、磋商文件中规定的其他资质条件。 |
| 公告发布时间 | 2025年07月17日 |
| 采购文件获取时间 | 2025年07月18日至2025年07月25日 |
| 获取采购文件方式 | 线上报名，供应商登录政采云平台https://www.zcygov.cn/在线申请获取采购文件（进入“项目采购”应用，在获取采购文件菜单中选择项目，申请获取采购文件）具体方式请咨询线上电子化交易系统：咨询电话：政采云95763。（提示：请潜在供应商报名前务必完成网上企业注册等手续；具体操作详见附件操作指南） |
| 磋商文件售价 | 0元/包 |
| 电子签到时间 | 2025年07月28日 上午9:00（北京时间）之前 |
| 电子签到截止时间 | 2025年07月28日 上午9:00（北京时间） |
| 开标（解密）时间 | 2025年07月28日 上午9:00（北京时间） |
| 投标及开标地点 | 政采云平台（www.zcygov.cn）  如非系统原因造成无法解密的或非系统原因加密文件上传不成功的或没办理CA锁而造成加密文件无法解密、加密文件无法上传的视为无效投标。**（提示：请供应商开启解密后随时关注政采云系统短信，及时完成后续操作）** |
| 答疑或澄清或告知方式 | 在线答疑或澄清或告知，解密完成后供应商须随时关注政采云手机短信通知，当答疑或澄清发出后，政采云系统会以短信的方式提示告知，供应商应在规定的时间内（答疑或澄清时长为30分钟）在线提交答疑或澄清证明资料，如发出的为告知函（资格审查未通过告知函或符合性审查未通过告知函 ）的则无需在线提交任何资料，逾期未在线提交答疑或澄清的，视同不接受答疑或澄清按无效投标处理。 |
| 采购单位及联系人电话 | 采购人：西宁市城北区城市管理局  联系人：米老师  联系电话：0971-6152819  联系地址：西宁市城北区海西东路6号 |
| 采购代理机构及联系人电话 | 采购代理机构：西宁市城北区政府采购服务中心  联系人：康老师  联系电话：0971-5505715  地址：西宁市城北区朝阳西路27号5楼5027室 |
| 其他事项 | 1、本次项目招标采用线上进行，供应商无需到达现场开标，**如非系统原因造成无法解密的或非系统原因加密文件上传不成功的或没办理CA锁而造成加密文件无法解密、加密文件无法上传的视为无效投标**，线上电子加密响应文件必须在响应文件递交截止时间前上传至电子开评标系统.  2、线上电子化开评标系统操作及办理CA锁等相关事宜请咨询政采云：咨询电话：95763。  3、线上CA：PC咨询网址（可及时反馈问题截图，让客服快速定位问题）:http://tseal.cn/k.html，咨询电话：400-0878-198。  4、标的：2025年老旧小区引进物业服务，属于**物业管理**行业；《关于印发中小企企业划型标准规定的通知》工信部联企业 〔2011〕300号  注：投标供应商务必在开标当天9：00之前进入电子开标系统完成电子签到，如未签到无法解密视为自动放弃。 |
| 财政部门监督电话 | 财政监督部门：西宁市城北区财政局  联系电话：0971-5513092 |

**第二部分 投标人须知**

**一、说 明**

**1.适用范围**

1.1本次竞争性磋商项目依据采购人的采购计划，仅适用于本竞争性磋商文件（以下简称“磋商文件”）中所叙述的项目。

**2.采购方式、合格的投标人**

2.1本次采购采取竞争性磋商方式。

2.2合格的投标人：详见第一部分投标人须知前附表“供应商资格条件”。

**3.磋商费用**

投标人应承担准备和参加本次投标有关的所有费用。集中采购机构对投标人发生的费用均不承担任何责任。

**二、磋商文件说明**

**4.磋商文件的构成**

4.1磋商文件包括：

（1）投标人须知前附表

（2）投标人须知

（3）政府采购项目合同书范本

（4）磋商响应文件格式（相关附件）

（5）采购项目及服务要求

（6）磋商过程中发生的澄清、变更和补充文件

4.2投标人应当按照磋商文件的要求编制磋商响应文件。磋商响应文件应当对磋商文件提出的要求和条件作出明确响应。

**5.磋商文件的质疑**

投标人认为磋商文件使自己的权益受到损害的，应在获取磋商文件之后以书面形式提出质疑（不接受匿名质疑），供应商须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。集中采购机构在收到供应商的书面质疑后7个工作日内予以答复，并将变更事宜在青海政府采购信息网上发布公告，告知本项目的所有潜在投标人。

**6.磋商文件的澄清、修改**

6.1 在投标截止期前，集中采购机构可对磋商文件进行必要的修改或者澄清。

6.2澄清或者修改的内容可能影响磋商响应文件编制的，采购人、集中采购机构应当在提交首次响应文件截止时间至少5日前，在青海政府采购信息网上发布公告；不足5日的，采购人、集中采购机构应当顺延提交首次响应文件截止时间。该澄清或者修改的内容为磋商文件的组成部分。

6.3在投标截止时间前，采购人或集中采购机构可以视采购具体情况，延长投标截止时间和开标时间，并在磋商文件中要求的磋商截止时间和磋商时间的三日前，将变更公告发布在青海省政府采购信息网上。

**三、磋商响应文件的编制**

**7.磋商响应文件的语言及度量衡单位**

7.1投标人提交的磋商响应文件以及投标人与集中采购机构就此磋商发生的所有来往函电均应使用简体中文。

7.2 除磋商文件中另有规定外，磋商响应文件所使用的度量衡单位，均须采用国家法定计量单位。

7.3附有外文资料的，须翻译成中文并加盖供应商公章，如果翻译的中文资料与外文资料存在差异和矛盾时，以中文资料为准。其准确性由投标人负责。

**8.磋商报价及币种**

8.l磋商报价为总报价。必须包括：产品费、检验费、手续费、包装费、运输费、保险费、安装调试费、税金及其他不可预见费等全部费用。投标人须按“磋商报价表”格式填写投标总报价，最终报价不得出现两个或两个以上的报价方案。

8.2 磋商函中应注明磋商有效期。

8.3 投标人应根据磋商文件规定的格式完整填写所有内容，并保证所提供的全部资料真实可信，自愿承担相应责任。

8.4 磋商币种为人民币。

**9.磋商保证金**

本项目免缴磋商保证金

**10.磋商有效期**

磋商有效期为自磋商开始之日起60天。

**11.磋商响应文件构成**

11.1投标人应提交相关证明材料，作为其参加投标和成交后有能力履行合同的证明。编写的磋商响应文件须包括以下内容（格式详见磋商文件第四部分内容）：

11.1.1资格审查文件

（1）磋商函

（2）法定代表人证明书

（3）法定代表人授权书

（4）投标人承诺函

（5）供应商诚信承诺书

（6）投标人资格证明文件

（7）财务状况、缴纳税收和社会保障资金证明

（8）无重大违法记录声明

（9）中小企业声明函

11.1.2符合性审查文件

（10）磋商报价表

（11）投标服务方案

（12）其他资格证明材料

（13）投标人的类似业绩证明材料

（14）具备履行合同所必须的设备和专业技术能力证明

（15）残疾人福利性单位声明函

（16）投标人在其他方面有必要说明的事项

注：磋商文件要求签字、盖章的地方必须由供应商的法定代表人或委托代理人按要求签字或盖章；供应商提供的扫描（或复印）件均需加盖公章。供应商须按上述内容、顺序和格式编制投标文件。

**12.** **磋商响应文件格式及编制要求**

12.1投标人应按照磋商文件所提供的文件格式，分别填写磋商文件第四部分的内容，应分别注明所提供货物的名称、技术配置及参数、数量和价格等内容，并由法定代表人或委托代理人按要求签字、加盖公章。

**12.2供应商应按竞争性磋商文件要求准备电子磋商投标文件务必在开标截止时间之前上传至电子开评标系统。因供应商原因解密不成功的视为无效投标。加密电子投标文件的制作详情请咨询政采云，咨询电话：95763。**

12.3磋商响应文件中不得行间插字、涂改或增删，如有修改错漏处，须由投标企业法人或其委托代理人签字或盖个人印鉴。

**四、磋商响应文件的递交**

**13.递交磋商响应文件程序（供应商无需到现场提交纸质磋商响应文件）**

政采云平台投标（供应商应在投标截止时间前按磋商文件要求使用政采云电子平台制作上传电子响应文件，并在开标时间到后远程解密投标文件。）

**14. 磋商响应文件的标记**

加密电子投标文件需供应商线上填写“最终报价表”。

14.1递送磋商响应文件的地点、截止日期

14.1.1所有磋商响应文件都必须按竞争性磋商文件规定的投标截止时间之前的要求上传，并在解密时间段内进行解密。

14.1.2采购人和集中采购机构可以按照第6条规定，通过修改竞争性磋商文件自行决定酌情延长投标截止期，在此情况下，采购人与集中采购机构和投标人受投标截止时间制约的所有权利和义务均延长至新的截止日期。

14.2磋商响应文件的撤回和修改

允许投标人在投标截止期前撤回其投标（须以书面形式通知集中采购机构），但投标截止时间后不得撤回其投标。

**五、评审**

**15.评审**

15.1采购人、集中采购机构组织投标、评标活动，时间和地点以竞争性磋商文件中确定的为准。投标人须派法定代表人或委托代理人在投标截止时间之前进行网上签到以证明其出席投标会议，否则视为自动放弃。

15.2投标截止时间投标人不足三家的，不得开标。

15.3开标时，“磋商报价表”中的报价与磋商响应文件中“磋商报价表”内容不一致的，以磋商响应文件的报价为准。磋商响应文件中大写金额与小写金额不一致的，以大写金额为准；总价金额与按单价汇总金额不一致的，以单价汇总金额计算结果为准；单价金额小数点有明显错位的，以总价为准，并修改单价；对不同文字文本投标文件的解释发生异议的，以中文文本为准。若投标人拒绝接受，其投标将被拒绝。

**六、资格审查程序及方法**

**16. 资格审查程序**

16.1由磋商小组对投标人的资格进行审查。

16.2 供应商数量不满足相关规定的，不得评审。

**17.资格审查不通过的情形**

资格审查时，投标人存在下列情况之一的，按无效投标处理：

17.1 不符合招标文件第一部分投标人须知前附表“供应商资格条件”的；

17.2 未按第11.1.1款（1）-（9）要求提供相关资料的；

17.3 资格性审查文件没有按招标文件规定和要求签字、盖章的；

17.4 磋商文件中出现的其他无效投标情形。

**六、磋商程序及方法**

**18.磋商小组**

18.1 磋商小组由采购人代表和评审专家共 3 人组成（3 人以上单数组成），其中评审专家 2 名（评审专家人数不得少于竞争性磋商小组成员总数的 2/3）。采购人不得以评审专家身份参加本采购项目的评审。磋商小组评审专家从政府采购评审专家库内相关专业的专家名单中随机抽取。

18.2磋商小组成员由下列情形之一的，应该回避：

（1）采购人或投标人的主要负责人的近亲属；

（2）项目主管部门或者行政监督部门的人员；

（3）与投标人有经济利益关系，可能影响对投标公正评审的；

（4）确定中标候选人名单，以及根据采购人委托直接确定中标人；

（5）向采购人、集中采购机构或者有关部门报告评标中发现的违法行为。

18.3磋商小组应遵守并履行下列义务：

（1）遵纪守法，客观、公正、廉洁地履行职责；

（2）按照磋商文件规定的评审方法和评审标准进行评审，对评审意见承担磋商小组成员责任；

（3）对磋商响应文件、磋商情况和磋商中获悉的商业秘密保密；

（4）参与磋商报告的起草；

（5）解答供应商及有关方面的质疑；

（6）配合监管部门进行投诉处理工作。

18.4磋商工作由集中采购机构组织，采购人、采购监管、纪检监察等有关方面代表可根据采购项目的具体情况列席。

18.5磋商工作在有关部门的监督和严格保密的情况下依法进行，任何单位和个人不得非法干预、影响磋商工作和磋商结果。

18.6磋商小组应当根据评审记录和评审结果编写评审报告。评审报告应当由磋商小组全体人员签字认可。磋商小组成员对评审报告有异议的，磋商小组按照少数服从多数的原则推荐成交候选供应商，采购程序继续进行。对评审报告有异议的磋商小组成员，应当在报告上签署不同意见并说明理由，由磋商小组书面记录相关情况。磋商小组成员拒绝在报告上签字又不书面说明其不同意见和理由的，视为同意评审报告。

**19.磋商工作程序**

19.1进入磋商阶段后，磋商小组成员按照客观、公正、审慎的原则，根据磋商文件规定的评审程序、评审方法和评审标准进行独立开展评审工作，负责审议所有响应文件，并按先初审、后详审的程序对响应文件进行评审、评分。

19.2符合性审查时，存在下列情况之一的，按无效处理：

（1）符合性审查文件没有按磋商文件规定和要求签字、盖章的；

（2）项目服务期、投标有效期不能满足投标文件要求的；

（3）投标总报价超过磋商文件规定的采购预算控制额度或者最高限价的；

（4）投标项目的服务需求、标准明显不符合采购项目要求的；

（5）投标人提供的服务或产品未完全满足磋商文件确定的重要技术指标、参数的；

（6）磋商响应文件含有采购人不能接受的附加条件的；

（7）磋商小组认为应按无效投标处理的其他情况；

（8）法律、法规规定的其他情形。

19.3 磋商小组认为投标人的报价明显低于其他通过符合性审查投标人的报价，有可能影响服务质量或者不能诚信履约的，应当要求其在评标现场合理的时间内线上提供说明，必要时提交相关证明材料；投标人不能证明其报价合理性的，磋商小组会应当将其作为无效投标处理。

19.4 在磋商过程中，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。对磋商文件作出的实质性变动是磋商文件的有效组成部分，磋商小组应及时以书面形式同时通知所有参加磋商的供应商。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委托代理人签字或者加盖公章。供应商为自然人的，应当由本人签字并附身份证明。

**20.答疑的方式和情形**

20.1 答疑方式：详见第一部分投标人须知前附表“答疑方式”。

20.2 对于竞争性磋商文件中含义不明确、同类问题表述不一致或者有明显文字和计算错误的内容，磋商小组应当要求投标人作出必要的澄清、说明或者补正。投标人的澄清、说明或者补正不得超出竞争性磋商文件的范围或者改变竞争性磋商文件的实质性内容，并作为竞争性磋商文件的组成部分。

20.3 答疑期间，投标人存在以下情况的，澄清、说明的内容将不予接受，磋商小组将按照竞争性磋商文件的要求对现有的投标资料做出评审意见：

（1）拒绝或在规定的时间内未做出澄清、说明；

（2）投标人的澄清、说明或者补正超出竞争性磋商文件的范围或者改变竞争性磋商文件的实质性内容；

（3）澄清、说明的内容仍不能说明问题的；

（4）投标人主动提出的澄清、说明的内容；

（5）磋商小组认为应不予接受的其他情况。

**21.评审办法**

21.1依照《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》的规定，结合该项目的特点制定本评审办法，本次评审采用综合评分法。

21.2 比较与评价：经磋商小组确定最终采购需求和提交最后磋商报价的供应商名单后，由确定的供应商在规定的时间内提交最后磋商报价。磋商小组将按磋商文件中规定的评审办法和标准，对合格的磋商响应文件进行综合比较与评价。即在最大限度地满足磋商文件实质性要求的前提下，按照磋商文件中规定的各项因素进行综合评审，以评审总得分由高到低排序推荐预成交候选人。若得分相同时，按最后磋商报价由低到高顺序排列；得分相同且最后磋商报价相同的，按服务能力与方案得分由高到低顺序排列。

评审标准和分值分配：

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **评审**  **因素** | **评审内容及分值** | **评审标准** |
| 投标  报价 | 报价分  （15分） | 在所有的有效投标报价中，以最低投标报价为基准价，其价格分为满分。其他投标人的报价分统一按下列公式计算：投标报价得分=(评标基准价／投标报价)×价格权值（15%）×100（四舍五入后保留小数点后两位）。  注：根据《政府采购促进中小企业发展管理办法》财库〔2020〕46号、《关于进一步加大政府采购支持中小企业力度的通知》财库〔2022〕19号的相关规定，本项目全部面向中小企业采购，不再重复享受优惠政策。  残疾人福利性单位、监狱企业视同小型、微型企业；残疾人福利性单位属于小型、微型企业或监狱企业的，不重复享受政策。 |
| 商务  部分 | 类似业绩（10分） | 提供历年服务过老旧小区的证明材料，每提供1项得2分,满分10分，未提供不得分；（需提供合同复印件，合同包括合同首页、标的页和盖章签字页，否则不得分）。 |
| 技术  部分 | 人员配置（10分） | 根据项目需求提供服务团队人员，人员不得低于30人，且每人都必须是在本物业服务公司的在职人员，并提供入职相关证明材料，服务人员少于30人则不得分。 |
| 物资装备计划（9分） | 根据本项目需求提供完整的物资装备计划，包含：①员工制服②开展本项目需要的工具、机具③日常环境卫生保洁耗材。内容完全满足以上要求且专门针对本项目方案的得9分，每缺少一项内容扣3分，每有一项内容存在缺陷的扣1分，扣完为止。  注：存在缺陷是存在项目名称错误、地点区域错误、内容与本项目需求无关、方案内容不全面或表述矛盾前后不一致、仅有框架或标题、适用的标准（方法）错误、明显复制其他项目内容等。 |
| 服务方案及措施保障（36分） | 根据项目需求提供详尽的服务实施方案，包括：①基础服务②安全管理③环境卫生保洁④绿化养护⑤设施设备维修维护⑥客户服务。针对上述每一项要求作出了详细的方案且符合采购需求的得36分，每缺少一项内容扣6分，每有一处缺陷的扣2分，扣完为止。  注：存在缺陷是存在项目名称错误、地点区域错误、内容与本项目需求无关、方案内容不全面或表述矛盾前后不一致、仅有框架或标题、适用的标准（方法）错误、明显复制其他项目内容等。 |
| 服务保障措施（20分） | 针对本项目提供详细、可行的管理制度。包含：①服务质量管理制度②岗位责任制度③突发事件应急制度④消防及安全作业制度。针对上述每一项要求作出了详细制度且符合采购需求的得20分，每缺少一项内容扣5分，每有一处缺陷的扣2分，扣完为止。  注：存在缺陷是存在项目名称错误、地点区域错误、内容与本项目需求无关、方案内容不全面或表述矛盾前后不一致、仅有框架或标题、适用的标准（方法）错误、明显复制其他项目内容等。 |

**八、成交办法**

**22.推荐并确定成交供应商**

22.1磋商小组根据评审总得分由高到低排序推荐预中标候选人，并由采购人按顺序确定成交供应商。

22.2成交供应商因不可抗力或自身原因不能履行合同时，采购人可以按照磋商报告推荐的预成交供应商候选人名单排序，确定下一候选人为成交供应商，也可重新开展政府采购活动。

**23.成交通知**

23.1集中采购机构自成交供应商确定之日起2个工作日内发出《成交通知书》，并在青海政府采购信息网上公告成交结果，公告期限为1个工作日。在公告成交结果的同时，集中采购机构应当向成交供应商发出成交通知书；对未通过资格审查的供应商，告知其未通过的原因；告知未成交供应商本人的评审得分与排序。

23.2《成交通知书》发出后，采购人改变成交结果的，或者成交供应商无正当理由放弃成交项目的，依法承担法律责任。

**九、授予合同**

**24.签订合同**

24.1采购人与成交供应商双方应当自《成交通知书》发出之日起30日内，按照磋商文件确定的合同文本以及采购标的、规格型号、采购金额、采购数量、技术和服务要求等事项签订政府采购合同，并报城北区政府采购服务中心审核备案。

24.2采购人不得向成交供应商提出超出磋商文件以外的任何要求作为订立合同的条件，不得与成交供应商订立背离磋商文件确定的合同文本以及采购标的、规格型号、采购金额、采购数量、技术和服务要求等实质性内容的协议。

24.3成交供应商在法定期限内无正当理由拒签合同的，按违约处理。同时，集中采购机构和采购人可依成交供应商候选人排序重新确定成交供应商，并协调双方签订采购合同。

24.4磋商文件、成交供应商的磋商响应文件、《成交通知书》及其澄清、说明文件等，均为签订采购合同的依据。

24.5采购人或集中采购机构应当自采购合同签订之日起2个工作日内，将采购合同在青海政府采购信息网上公告，但政府采购合同中涉及国家秘密、商业秘密的内容除外。

**十、串通投标的认定及处理办法**

**25.串通投标的情形**

25.1投标人应当遵循公平竞争的原则，不得恶意串通，不得妨碍其他投标人的竞争行为，不得损害采购人或者其他供应商的合法权益。

25.2 有下列情形之一的，视为供应商串通投标，其投标无效：

（1）不同投标人的磋商响应文件由同一单位或者个人编制；

（2）不同投标人委托同一单位或者个人办理投标事宜；

（3）不同投标人的磋商响应文件载明的项目管理成员或者联系人员为同一人；

（4）不同投标人的磋商响应文件异常一致或者投标报价呈规律性差异；

（5）不同投标人的磋商响应文件相互混装；

（6）不同投标人的投标保证金从同一单位或者个人的账户转出。

**十一、废标**

**26. 废标情形**

26.1在招标采购中，出现下列情形之一的，应予废标：

（1）符合投标条件的供应商或者对竞争性磋商文件作实质响应的供应商不足三家的；

（2）出现影响采购活动正常推进的违法、违规行为的；

（3）投标人的报价均超出采购预算额度，采购人不能支付的；

（4）因重大变故，采购任务取消的。

26.2废标后，由集中采购机构发布废标公告。

**十二、处罚**

**27.处罚情形**

27.1成交供应商有下列情形之一的，成交无效。情节严重的，报同级财政部门依法进行处理：

（1）提供虚假材料谋取中标、成交的；

（2）采取不正当手段诋毁、排挤其他供应商的；

（3）与采购人、其他供应商或者采购代理机构恶意串通的；

（4）向采购人、采购代理机构行贿或者提供其他不正当利益的；

（5）在招标采购过程中与采购人进行协商谈判的；

（6）向磋商小组行贿或者提供其他不正当利益。

**十三、其他**

其他未尽事宜，按照《中华人民共和国政府采购法》《中华人民共和国民法典》、《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》等法律法规的有关条款执行。

**第三部分 城北区政府采购项目合同书范本（参考）**

注：由于本次招标的项目是服务类，采购人和中标人签订合同时可参考本合同范本，具体合同可中标后双方自行拟定，针对项目实际情况作出修改。

**城北区政府采购项目合同书**

**采购项目名称：**

**采购项目编号：**

**采购合同编号：**

**合同金额（人民币）：**

**采购单位（委托方）： （盖章）**

**成交供应商（受托方）： （盖章）**

**磋商日期：**

**采购单位（以下简称甲方）：**

**供 应 商（以下简称乙方）：**

20XX 年 月 日，（采购人）以（政府采购方式）对（项目名称）项目进行了采购。经磋商小组评定，（中标或者 成交供应商名称）为该项目中标或者成交供应商。现于中标或者成交通知书发出之日 起10个工作日内，按照采购文件确定的事项签订本合同。

根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国政府采购法》等相关法律法规之 规定，按照平等、自愿、公平和诚实信用的原则，经（采购人）(以下简称：甲方) 和（中或者成交标供应商名称）(以下简称：乙方)协商一致，约定以下合同条款， 以兹共同遵守、全面履行。

一、合同组成部分

下列文件为本合同的组成部分，并构成一个整体，需综合解释、相互补充。如果下列文件内容出现不一致的情形，那么在保证按照采购文件确定的事项的前提下，组成本 合同的多个文件的优先适用顺序如下：

1.1.1本合同及其补充合同、变更协议；

1.1.2中标或者成交通知书；

1.1.3投标或者响应文件（含澄清或者说明文件）；

1.1.4采购文件（含澄清或者修改文件）；

1.1.5其他相关采购文件

二、合同标的及金额

根据上述合同文件要求，本合同的总金额为人民币（大写） 元。

服务内容：

服务地点：

三、服务内容与质量标准

…

四、付款方式：合同签订之日起每季度付合同总金额的25%

五、知识产权

乙方应保证所提供的服务或其任何一部分均不会侵犯任何第三方的专利权、商标权或著作权。

六、无产权瑕疵条款

乙方保证所提供的服务的所有权完全属于乙方且无任何抵押、查封等产权瑕疵。如有产权瑕疵的，视为乙方违约。乙方应负担由此而产生的一切损失。

七、履约保证金(如有）乙方交纳人民币　　　　　　元作为本合同的履约保证金。履约保证金作为违约金的一部分及用于补偿甲方因乙方不能履行合同义务而蒙受的损失。

八、甲方的权利和义务

1.甲方有权对合同规定范围内乙方的服务行为进行监督和检查，拥有监管权。有权定期核对乙方提供服务所配备的人员数量。对甲方认为不合理的部分有权下达整改通知书，并要求乙方限期整改。

2.甲方有权依据双方签订的考评办法对乙方提供的服务进行定期考评。当考评结果未达到标准时，有权依据考评办法约定的数额扣除履约保证金。

3.甲方认为乙方提供的服务不符合要求，可以要求乙方进行整改，逾期未整改或整改不符合要求的，甲方有权解除合同，合同自甲方向乙方发出解除通知时解除。

4.负责检查监督乙方管理工作的实施及制度的执行情况。

5.根据本合同规定，按时向乙方支付应付服务费用。

6.国家法律、法规所规定由甲方承担的其它责任。

九、乙方的权利和义务

（1）对本合同规定的委托服务范围内的项目享有管理权及服务义务。

（2）根据本合同的规定向甲方收取相关服务费用，并有权在本项目管理范围内管理及合理使用。

（3）及时向甲方通告本项目服务范围内有关服务的重大事项，及时配合处理投诉。

（4）接受项目行业管理部门及政府有关部门的指导，接受甲方的监督。

（5）乙方人员在工作期间薪酬、补贴、社保、医疗保险、工伤保险等劳动保险和人身安全均由乙方负责。

（6）国家法律、法规所规定由乙方承担的其它责任。

十、违约责任

1. 甲乙双方必须遵守本合同并执行合同中的各项规定，保证本合同的正常履行。

2. 如因乙方工作人员在履行职务过程中的疏忽、失职、过错等故意或者过失原因给甲方造成损失或侵害，包括但不限于甲方本身的财产损失、由此而导致的甲方对任何第三方的法律责任等，乙方对此均应承担全部的赔偿责任。

十一、不可抗力事件处理

1.在合同有效期内，任何一方因不可抗力事件导致不能履行合同，则合同履行期可延长，其延长期与不可抗力影响期相同。

2.不可抗力事件发生后，应立即通知对方，并寄送有关权威机构出具的证明。

3.不可抗力事件延续120天以上，双方应通过友好协商，确定是否继续履行合同。

十二、解决合同纠纷的方式

在执行本合同中发生的或与本合同有关的争端，双方应通过友好协商解决。

十三、合同生效及其他

1.合同经双方法定代表人或授权委托代理人签字并加盖单位公章后生效。

2.合同执行中涉及资金和内容修改或补充的，须经监管部门审批，并签书面补充协议报监督管理部门备案，方可作为主合同不可分割的一部分。

3.合同服务期限届满，如需要续签订合同时，在合同期限届满前另行通过招投标方式续签合同，未能续订合同的，本合同到期自动解除。

4.本合同一式六份，自双方签章之日起起效。甲方 份，乙方 份，采购代理机构 贰 份，具有同等法律效力。

甲方（盖章）： 乙方（盖章）：

法定代表人或委托代理人： 法定代表人或委托代理人：

开户银行：

联系电话： 账号：

联系电话：

签约时间：年 月 日

采购代理机构：

负责人或经办人：

合同备案时间： 年 月 日

**合同通用条款**

根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国政府采购法》的规定，合同双方经协商达成一致，自愿订立本合同，遵循公平原则明确双方的权利、义务，确保双方诚实守信地履行合同。

**1.定义**

本合同中的下列术语应解释为：

1.1 “合同”指甲乙双方签署的、载明的甲乙双方权利义务的协议，包括所有的附件、附录和上述文件所提到的构成合同的所有文件。

1.2 “合同金额”指根据合同规定，乙方在正确地完全履行合同义务后甲方应付给乙方的价款。

1.3 “合同条款”指本合同条款。

1.4 “货物”指乙方根据合同约定须向甲方提供的一切产品、设备、机械、仪表、备件等，包括辅助工具、使用手册等相关资料。

1.5 “服务”指根据本合同规定乙方承担与供货有关的辅助服务，如运输、保险及安装、调试、提供技术援助、培训和合同中规定乙方应承担的其它义务。

1.6 “甲方”指购买货物和服务的单位。

1.7 “乙方”指提供本合同条款下货物和服务的公司或其他实体。

1.8 “现场”指合同规定货物将要运至和安装的地点。

1.9 “验收”指合同双方依据强制性的国家技术质量规范和合同约定，确认合同条款下的货物符合合同规定的活动。

1.10原厂商：产品制造商或其在中国境内设立的办事或技术服务机构。除另有说明外，本合同文件所述的制造商、产品制造商、制造厂家、产品制造厂家均为原厂商。

1.11 原产地：指产品的生产地，或提供服务的来源地。

1.12 “工作日”指国家法定工作日，“天”指日历天数。

**2.技术规格要求**

2.1 本合同条款下提交货物的技术规格要求应等于或优于磋商文件磋商响应文件技术规格要求。若技术规格要求中无相应规定，则应符合相应的国家有关部门最新颁布的相应正式标准。

2.2 乙方应向甲方提供货物及服务有关的标准的中文文本。

2.3 除非技术规范中另有规定，计量单位均采用中华人民共和国法定计量单位。

**3.合同范围**

3.1 甲方同意从乙方处购买且乙方同意向甲方提供的设备及其附属设备，消耗性材料、专用工具等，包括各项技术服务、技术培训及满足合同设备组装、检验、培训、技术服务、安装调试指导、性能测试、正常运行及维修所必需的技术文件。

3.2 乙方应负责培训甲方的技术人员。

3.3 按照甲方的要求，乙方应在合同规定的质量保证期和免费保修期内，免费负责修理或更换有缺陷的零部件或整机，对软件产品进行免费升级，同时在合同规定的质量保证期和免费保修期满后，以最优惠的价格，向买方提供合同设备大修和维护所需的配件及服务。

**4.合同文件和资料**

4.1乙方在提供仪器设备时应同时提供中文版相关的技术资料，如目录索引、图纸、操作手册、使用指南、维修指南、服务手册等。

4.2未经甲方事先的书面同意，乙方不得将由甲方或代表甲方提供的有关合同或任何合同条文、规格、计划或资料提供给与履行本合同无关的任何其他人，如向与履行本合同有关的人员提供，则应严格保密并限于履行本合同所必须的范围。

**5.知识产权**

5.1乙方应保证甲方在使用该货物或其任何一部分时不受第三方提出的侵犯专利权、 著作权、商标权和工业设计权等的起诉。

5.2任何第三方提出侵权指控，乙方须与第三方交涉并承担由此产生的一切责任、费用和经济赔偿。

5.3双方应共同遵守国家有关版权、专利、商标等知识产权方面的法律规定，相互尊重对方的知识产权，对本合同内容、对方的技术秘密和商业秘密负有保密责任。如有违反，违约方负相关法律责任。

5.4在本合同生效时已经存在并为各方合法拥有或使用的所有技术、资料和信息的知识产权，仍应属于其各自的原权利人所有或享有，另有约定的除外。

**6.保密**

6.1在本合同履行期间及履行完毕后的任何时候，任何一方均应对因履行本合同从对方获取或知悉的保密信息承担保密责任，未经对方书面同意不得向第三方透露，否则应赔偿由此给对方造成的全部损失。

6.2保密信息指任何一方因履行本合同所知悉的任何以口头、书面、图表或电子形式存在的对方信息，具体包括：

6.2.1任何涉及对方过去、现在或将来的商业计划、规章制度、操作规程、处理手段、财务信息；

6.2.2乙方应根据甲方的要求签署相应的保密协议，保密协议与本条款存在不一致的，以保密协议为准。

**7. 质量保证**

7.1货物质量保证

7.1.1乙方必须保证货物是全新、未使用过的，并完全符合强制性的国家技术质量规范和合同规定的质量、规格、性能和技术规范等的要求。

7.1.2乙方须保证所提供的货物经正确使用，在其使用寿命期内须具有符合质量要求和产品说明书的性能。在货物质量保证期之内，乙方须对由于设计、工艺或材料的缺陷而发生的任何不足，并免费予以改进或更换。

7.1.3根据乙方按检验标准自己检验结果或委托有资质的相关质检机构的检验结果，发现货物的数量、质量、规格与合同不符；或者在质量保证期内，证实货物存在缺陷，包括潜在的缺陷或使用不符合要求的材料等，甲方应书面通知乙方。接到上述通知后，乙方应及时免费更换或修理破损货物。乙方在甲方发出质量异议通知后，未作答复，甲方在通知书中所提出的要求应视为已被乙方接受。

7.1.4乙方在收到通知后虽答复，但没有弥补缺陷，甲方可采取必要的补救措施，但由此引发的风险和费用将由乙方承担。甲方可从合同款或乙方提交的履约保证金中扣款，不足部分，甲方有权要求乙方赔偿。甲方根据合同规定对卖方行使的其他权力不受影响。

7.1.5 合同条款下货物的质量保证期自货物通过最终验收起算，合同另行规定除外。

**8.包装要求**

8.1 除合同另有约定外，乙方提供的全部货物，均应采用本行业通用的方式进行包装，且该包装应符合国家有关包装的法律、法规的规定。

8.2 包装应适应于远距离运输，并有良好的防潮、防震、防锈和防粗暴装卸等保护措施，以确保货物安全运抵现场。由于包装不善所引起的货物锈蚀、损坏和损失均由乙方承担。

乙方应提供货物运至合同规定的最终目的地所需要的包装，以防止货物在转运中损坏或变质。

8.3 乙方所提供的货物包装均为出厂时原包装。

8.4乙方所提供货物必须附有质量合格证，装箱清单，有清楚的与装箱单相对应的名称和编号。

8.5 货物运输中的运输费用和保险费用均由乙方承担。运输过程中的一切损失、损坏均由乙方负责。

**9. 价格**

9.1乙方履行合同所必须的所有费用，包括但不限于货物及部件的设计、检测与试验、制造、运输、装卸、保险、技术资料、培训、交通、人员、差旅、质量保证期服务费、其他管理费用、所有的检验、测试、验收费用等均已包括在合同价格中。

9.2 本合同价格为固定价格，包括了乙方履行合同全过程产生的所有成本和费用以及乙方应承担的一切税费。

9.3检验费用

9.3.1乙方必须负担本条款下属于乙方负责的检验、测试和验收的所有费用，并负责乙方派往买方组织的检验、测试和验收人员的所有费用。

9.3.2 甲方按合同计划参加在乙方工厂所在地检验、测试和验收的费用全部由乙方负责并已包含在合同总价中。

9.3.3甲方检验人员已到卖方所在地，测试无法依照合同进行， 而引起甲方人员延长逗留时间，所有由此产生的包括甲方人员在内的直接费用及成本由乙方承担。

**10.交货方式及交货日期**

交货方式：现场交货，乙方负责办理运输和保险，将货物运抵现场。

交货日期：所有货物运抵现场并经双方开箱验收合格之日。

**11.检验和验收**

11.1开箱验收

11.1.1货物运抵现场后，双方应及时开箱验收，并制作验收记录，以确认与本合同约定的数量、型号等是否一致。

11.1.2 乙方应在交货前对货物的质量、规格、数量等进行详细而全面的检验，并出具证明货物符合合同规定的文件。该文件将作为申请付款单据的一部分，但有关质量、规格、数量的检验不应视为最终检验。

11.1.3 开箱验收中如发现货物的数量、规格与合同约定不符，甲方有权拒收货物，乙方应及时按甲方要求免费对拒收货物采取更换或其他必要的补救措施，直至开箱验收合格，方视为乙方完成交货。

11.2 检验验收

11.2.1交货完成后，双方应及时组织对货物检验验收。合同双方均须派人参加合同要求双方参加的试验、检验。

11.2.2在具体实施合同规定的检验验收之前，乙方需提前提交相应的检测计划供甲方确认。

11.2.3 除需甲方确认的试验验收外，乙方还应对所有检验验收测试的结果、步骤、原始数据等作妥善记录。如甲方要求，乙方应提供这些记录给买方。

11.2.4 检验测试出现全部或部分未达到本合同所约定的技术指标，甲方有权选择下列任一处理方式：

a.重新测试直至合格为止；

b.要求乙方对货物进行免费更换，然后重新测试直至合格为止；

无论选择何种方式，甲方因此而发生的因卖方原因引起的所有费用均由乙方负担。

11.3 使用过程检验

11.3.1在合同规定的质量保证期内，发现设备的质量或规格与合同规定不符，或证明设备有缺陷，包括潜在的缺陷或使用不合适的原材料等，由甲方组织质检（相关检测费用由卖方承担），据质检报告及质量保证条款向卖方提出索赔，此索赔并不免除乙方应承担的合同义务。

11.3.2如果合同双方对乙方提供的上述试验结果报告的解释有分歧，双方须于出现分歧后10天内给对方声明，以陈述己方的观点。声明须附有关证据。分歧应通过协商解决。

**12.付款条件**

本合同条款下的付款方法和条件在“合同专用条款”中具体规定。

**13.履约保证金**

13.1乙方应在合同签订后，按合同专用条款的约定提交履约保证金。

13.2履约保证金用于补偿甲方因卖方不能履行其合同义务而蒙受的损失。

13.3履约保证金应使用本合同货币，按下述方式之一提交（磋商文件中另有约定的除外）：

13.3.1甲方可接受的在中华人民共和国注册和营业的银行出具的履约保函；

13.3.2 支票、汇票或现金。

13.4乙方未能按合同规定履行其义务，甲方有权从履约保证金中取得补偿。货物验收合格后，甲方将履约保证金退还乙方或转为质量保证金。

**14.索赔**

14.1货物的质量、规格、数量等与合同约定不符，或在质量保证期内证实货物存有缺陷，包括潜在的缺陷或使用不符合要求的材料等，甲方有权根据有资质的权威质检机构的检验结果向乙方提出索赔（但责任应由保险公司或运输部门承担的除外）。

14.2在履约保证期和检验期内，乙方对甲方提出的索赔负有责任，乙方应按照甲方同意的下列一种或多种方式解决索赔事宜：

14.2.1在法定的退货期内，乙方应按合同规定将货款退还给甲方，并承担由此发生的一切损失和费用，包括利息、银行手续费、运费、保险费、检验费、仓储费、装卸费以及为保护退回货物所需的其它必要费用。如已超过退货期，但卖方同意退货，可比照上述办法办理，或由双方协商处理。

14.2.2根据货物低劣程度、损坏程度以及甲方所遭受损失的数额，经甲乙双方商定降低货物的价格，或由有资质的中介机构评估，以降低后的价格或评估价格为准。

14.2.3用符合规格、质量和性能要求的新零件、部件或货物来更换有缺陷的部分或修补缺陷部分，乙方应承担一切费用和风险，并负担甲方所发生的一切直接费用。同时，乙方应相应延长修补或更换件的履约保证期。

14.3乙方收到甲方发出的索赔通知之日起5个工作日内未作答复的，甲方可从合同款或履约保证金中扣回索赔金额，如金额不足以补偿索赔金额，乙方应补足差额部分。

**15.迟延交货**

15.1 乙方应按照合同约定的时间交货和提供服务。

15.2 除不可抗力因素外，乙方迟延交货，甲方有权提出违约损失赔偿或解除合同。

15.3在履行合同过程中，乙方遇到不能按时交货和提供服务的情况，应及时以书面形式将不能按时交货的理由、预期延误时间通知甲方。甲方收到乙方通知后，认为其理由正当的，可酌情延长交货时间。

**16.违约赔偿**

除不可抗力因素外，乙方没有按照合同规定的时间交货和提供服务，甲方可要求乙方支付违约金。违约金每日按合同总价款的千分之五计收。

**17.不可抗力**

17.1.双方中任何一方遭遇法律规定的不可抗力，致使合同履行受阻时，履行合同的期限应予延长，延长的期限应相当于不可抗力所影响的时间。

17.2受事故影响的一方应在不可抗力的事故发生后以书面形式通知另一方。

17.3不可抗力使合同的某些内容有变更必要的， 双方应通过协商达成进一步履行合同的协议，因不可抗力致使合同不能履行的，合同终止。

**18.税费**

与本合同有关的一切税费均由乙方承担。

**19.合同争议的解决**

19.1甲方和乙方由于本合同的履行而发生任何争议时，双方可先通过协商解决。

19.2任何一方不愿通过协商或通过协商仍不能解决争议，则双方中任何一方均应向甲方所在地人民检察院起诉。

**20.违约解除合同**

20.1出现下列情形之一的，视为乙方违约。甲方可向乙方发出书面通知，部分或全部终止合同，同时保留向乙方索赔的权利。

20.1.1乙方未能在合同规定的限期或甲方同意延长的限期内，提供全部或部分货物的；

20.1.2乙方未能履行合同规定的其它主要义务的；

20.1.3乙方在本合同履行过程中有欺诈行为的。

20.2甲方全部或部分解除合同之后，应当遵循诚实信用原则购买与未交付的货物类似的货物或服务，乙方应承担买方购买类似货物或服务而产生的额外支出。部分解除合同的，乙方应继续履行合同中未解除的部分。

**21.破产终止合同**

乙方破产而无法完全履行本合同义务时，甲方可以书面方式通知乙方终止合同而不给予乙方补偿。该合同的终止将不损害或不影响甲方已经采取或将要采取任何行动或补救措施的权利。

**22.转让和分包**

22.1政府采购合同不能转让。

22.2经甲方书面同意乙方可以将合同条款下非主体、非关键性工作分包给他人完成。接受分包的人应当具备相应的资格条件，并不得再次分包。分包后不能解除卖方履行本合同的责任和义务，接受分包的人与乙方共同对甲方连带承担合同的责任和义务。

**23.合同修改**

甲方和乙方都不得擅自变更本合同，但合同继续履行将损害国家和社会公共利益的除外。如必须对合同条款进行改动时，当事人双方须共同签署书面文件，做为合同的补充。

**24.通知**

本合同任何一方给另一方的通知，都应以书面形式发送，而另一方也应以书面形式确认并发送到对方明确的地址。

**25.计量单位**

除技术规范中另有规定外，计量单位均使用国家法定计量单位。

**26.适用法律**

本合同按照中华人民共和国的相关法律进行解释。

**第四部分 磋商响应文件格式**

**磋商响应文件的组成**

（一）资格审查文件

1、磋商函……………………………………………………………（附件1）

2、法定代表人证明书………………………………………………（附件2）

3、法定代表人授权书………………………………………………（附件3）

4、投标人承诺函……………………………………………………（附件4）

5、供应商诚信承诺书………………………………………………（附件5）

6、投标人资格证明文件……………………………………………（附件6）

7、财务状况、缴纳税收和社会保障资金证明……………………（附件7）

8、无重大违法记录声明……………………………………………（附件8）

9、中小企业声明函…………………………………………………（附件9）

（二）符合性审查文件

1、磋商报价表………………………………………………………（附件10）

2、投标服务方案……………………………………………………（附件11）

3、其他资格证明材料………………………………………………（附件12）

4、投标人的类似业绩证明材料……………………………………（附件13）

5、具备履行合同所必须的设备和专业技术能力证明………………附件14）

6、残疾人福利性单位声明函………………………………………（附件15）

7、供应商认为在其他方面有必要说明的事项……………………（附件16）

**（磋商响应文件封面）**

**西宁市城北区政府采购项目**

**磋商响应文件**

**（资格审查文件）**

**采购项目编号：北政采磋商（服务）2025-08号**

**采购项目名称:2025年老旧小区引进物业服务**

**投标单位：**

**年 月 日**

**附件****1：磋商函**

**磋商函**

**致：西宁市城北区政府采购服务中心**

我们收到2025年老旧小区引进物业服务[北政采磋商（服务）2025-08号]磋商文件，经研究，法定代表人（姓名、职务）正式授权（委托代理人姓名、职务）代表供应商（供应商名称、地址）提交磋商响应文件。

据此函，签字代表宣布同意如下：

1、我方已详阅磋商文件的全部内容，包括澄清、修改条款等有关附件，承诺对其完全理解并接受。

2、磋商有效期自开标之日起60天内有效。如果在规定的磋商时间后，我方在磋商有效期内撤回投标或成交后不签约的，磋商保证金将被贵方没收。

3、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，理解并接受贵方制定的评标办法。

4、与本磋商有关的一切正式往来通讯请寄：

地址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 邮编：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

电话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 传真：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

法定代表人姓名： \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 职务：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**投标单位：** **（公章）**

**法定代表人或委托代理人：** **（签字或盖章）**

**年 月 日**

**附件****2：法定代表人证明书**

**法定代表人证明书**

**致：西宁市城北区政府采购服务中心**

（法定代表人姓名） 现任我单位 职务，为法定代表人，特此证明。

法定代表人基本情况：

性别： 年龄： 民族：

地址：

身份证号码：

附法定代表人第二代身份证双面扫描（或复印）件

**投标单位：** **（公章）**

**年 月 日**

**附件3：法定代表人授权书**

**法定代表人授权书**

**致：西宁市城北区政府采购服务中心**

（供应商名称） 系中华人民共和国合法企业，法定地址 。

（法定代表人姓名） 特授权 （委托代理人姓名） 代表我单位全权办理针对 项目的磋商、答疑等具体工作，并签署全部有关的文件、资料。

我单位对被授权人的签名负全部责任。

在撤销授权的书面通知以前，本授权书一直有效，被授权人签署的所有文件（在授权书有效期内签署的）不因授权的撤销而失效。

授权期限：自 年 月 日起至 年 月 日止。

被授权人联系电话：

被授权人（委托代理人）签字或盖章： 授权人（法定代表人）签字或盖章：

职务： 职务：

附被授权人第二代身份证双面扫描（或复印）件

**投标单位：** **（公章）**

**年 月 日**

**附件4：投标人承诺函**

**投标人承诺函**

**致：西宁市城北区政府采购服务中心**

关于贵方2025年 月 日2025年老旧小区引进物业服务[北政采磋商（服务）2025-08号]采购项目，本签字人愿意参加磋商，提供采购项目服务要求的所有服务，并证实提交的所有资料是准确的和真实的。同时，我代表（供应商名称），在此作如下承诺：

1、完全理解和接受磋商文件的一切规定和要求；

2、若成交，我方将按照磋商文件的具体规定与采购人签订采购合同，并且严格履行合同义务，按时提供优质的服务。如果在合同执行过程中，发现服务质量、数量出现问题，我方一定尽快完善，并承担相应的经济责任；

3、我方保证甲方在使用该产品或其任何一部分时，不受第三方提出的侵犯专利权、著作权、商标权和工业设计权等知识产权的起诉，若有违犯，愿承担相应的一切责任。

4、我方承诺，除磋商文件中规定的进口产品外，所投的产品均为国产产品，且均符合国家强制性标准。若有不实，愿承担相应的责任。

5、在整个磋商过程中我方若有违规行为，贵方可按磋商文件之规定给予处罚，我方完全接受。

6、若成交，本承诺将成为合同不可分割的一部分，与合同具有同等的法律效力。

**投标单位：** **（公章）**

**法定代表人或委托代理人：** **（签字或盖章）**

**年 月 日**

**附件****5：供应商诚信承诺书**

**供应商诚信承诺书**

**致：西宁市城北区政府采购服务中心**

为了诚实、客观、有序地参与西宁市城北区政府采购活动，愿就以下内容作出承诺：

一、自觉遵守各项法律、法规、规章、制度以及社会公德，维护廉洁环境，与同场竞争的供应商平等参加政府采购活动。

二、参加西宁市城北区政府采购服务中心组织的政府采购活动时，严格按照磋商文件的规定和要求提供所需的相关材料，并对所提供的各类资料的真实性负责，不虚假应标，不虚列业绩。

三、尊重参与政府采购活动各相关方的合法行为，接受政府采购活动依法形成的意见、结果。

四、依法参加政府采购活动，不围标、串标，维护市场秩序，不提供“三无”产品、以次充好。

五、积极推动政府采购活动健康开展，对采购活动有疑问、异议时，按法律规定的程序实名（加盖单位章和法定代表人签名）反映情况，不恶意中伤、无事生非，以和谐、平等的心态参加政府采购活动。

六、认真履行成交供应商应承担的责任和义务，全面执行采购合同规定的各项内容，保质保量地按时提供采购物品。

若本企业（单位）发生有悖于上述承诺的行为，愿意接受《中华人民共和国政府采购法》和《政府采购法实施条例》中对供应商的相关处理。

本承诺是采购项目磋商响应文件的组成部分。

**投标单位：** **（公章）**

**法定代表人或委托代理人：** **（签字或盖章）**

**年 月 日**

**附件6：投标人资格证明文件**

**供应商资格证明文件**

资格证明材料包括：提供有效的营业执照、税务登记证、机构代码证或三证（五证）合一统一社会代码证及其他资格证明文件（扫描或复印件）。

1、企业法人需提交“统一社会信用代码的营业执照”，未换证的提交“营业执照、组织机构代码证、税务登记证、”；事业法人需提交 “统一社会信用代码的事业单位法人证书”，未换证的提交“事业单位法人证书或组织机构代码证”；其他组织需提交“统一社会信用代码的社会团体法人登记证书”或“统一社会信用代码的民办非企业单位登记证书”或“统一社会信用代码的基金会法人登记证书”，未换证的提交 “社会团体法人登记证书”或“民办非企业单位登记证书”或“基金会法人登记证书”和“组织机构代码证”；个体工商户需提交“统一社会信用代码的营业执照”或“营业执照、税务登记证”；自然人需提交身份证明。

2、根据采购项目内容，提供投标人的相关资质证书、许可证等。

**附件7：财务状况、缴纳税收和社会保障资金证明**

**财务状况、缴纳税收和社会保障资金证明**

按照《政府采购法》第22条规定提供以下相关材料：

1、供应商是法人的，提供2024年度经审计的财务状况报告，包括资产负债表、利润表、现金流量表及其附注，或其基本开户银行出具的资信证明（同时提供基本存款账户开户许可证）；供应商是其他组织和自然人，没有经审计的财务报告，可以提供基本开户银行出具的资信证明（同时提供基本存款账户开户许可证）。

2、2025年度内任意1个月依法缴纳税收和社会保障资金记录的证明材料。**依法免税或不需要缴纳社会保障资金的供应商，应提供相应文件证明。**

**附件8：无重大违法记录声明**

**无重大违法记录声明**

提供参加政府采购活动前3年内在经营活动中没有重大违法记录的书面声明，并附“信用中国”、中国执行信息公开网网站的查询截图，时间为投标截止时间前10天内。（格式可自定）

**附件9：中小企业声明函**

**中小企业声明函**

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，提供的服务的（全部）供应商符合政策要求的中小企业，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）具体情况如下：

1.（标的名称），属于 行业，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）；

2.（标的名称），属于 行业，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（公章）：

日期：

注：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。

**（磋商响应文件封面）**

**西宁市城北区政府采购项目**

**磋商响应文件**

**（符合性审查文件）**

**采购项目编号：北政采磋商（服务）2025-08号**

**采购项目名称: 2025年老旧小区引进物业服务**

**投标单位：**

**年 月 日**

**附件****10-1：磋商首次报价表**

**磋商首次报价表**

**投标人名称（盖章）： 投标日期： 年 月 日**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **项目名称** | **磋商总价（人民币：元）** | **服务期** | **备注** |
|  | **大写：** |  |  |
| **小写：** |
| **其他：** | | | |

**注：**1.填写此表时不得改变表格形式。

2.“磋商总价”为投标总价。包括服务费、交通费、检验费、手续费、包装费、运输费、保险费、系统集成费、安装调试费、税金及其他不可预见费等全部费用。

3.“服务期”是指完成服务所需的具体时间（见第五部分）。

4. 投标报价不能有两个或两个以上的报价方案。

**投标单位：** **（公章）**

**法定代表人或委托代理人：** **（签字或盖章）**

**年 月 日**

**附件10-2：磋商最终报价表**

**磋商最终报价表**

**投标人名称（盖章）： 投标日期： 年 月 日**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **项目名称** | **磋商总价（人民币：元）** | **服务期** | **备注** |
|  | **大写：** |  |  |
| **小写：** |
| **其他：** | | | |

**注：此表不需要编制在投标文件中，最终报价开启后（最终报价线上填报时长30分钟），请在规定的时间内进行线上填报，因供应商原因逾期线上填报最终报价表的，系统自动视为放弃投标**。（**提示：请供应商随时关注政采云短信通知，及时完成后续操作）**

**投标单位：** **（公章）**

**法定代表人或委托代理人：** **（签字或盖章）**

**年 月 日**

**附件11：投标服务方案**

**投标服务方案**

根据采购项目内容，提供具体的**服务方案内容**。

**附件12：其他资格证明材料**

**其他资格证明材料**

根据采购项目内容，投标时按招标文件要求提供投标产品的相关认证、合格证等材料，生产厂家的相关资质、相关认证和投标人认为有必要提供的其他资格证明文件等材料。

**附件13：****投标人的同类业绩证明材料**

**投标人的同类业绩证明材料**

提供历年服务过老旧小区的证明材料，（需提供合同复印件，合同包括合同首页、标的页和盖章签字页）。

**附件14：具备履行合同所必须的设备和专业技术能力证明**

**具备履行合同所必须的设备和专业技术能力证明**

**（提供承诺函，格式自拟）**

供应商应按不低于采购项目要求，针对该项目的实施，提供履行合同所必须的设备和专业技术能力的证明材料。

提供项目管理及实施方案、服务期限、服务地点、服务进度以及售后服务等方面的**承诺**。

**附件1****5：残疾人福利性单位声明函**

**残疾人福利性单位声明函**

**致：西宁市城北区政府采购服务中心**

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，本公司为符合条件的残疾人福利性单位，本公司在职职工人数为 人，安置的残疾人人数 人。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公司制造的货物（不包括使用非残疾人福利性公司注册商标的货物）。

本公司对上述声明的真实性负责。如有虚假，将依法承担相应责任。

注：若无此项内容，可不提供此函。

**企业名称：** **（公章）**

**企业法定代表人：** **（签字或盖章）**

**年 月 日**

**附件16：供应商认为在其他方面有必要说明的事项**

**供应商认为在其他方面有必要说明的事项**

**第五部分 采购项目及服务要求**

一、项目概况

采购项目名称：2025年老旧小区引进物业服务

采购预算金额：142.261728万元

服务期限：一年。合同期满后，服务质量经采购方综合考评优秀者，可续签次年合同，最多可续签两年；如考评不合格，采购方有权终止政府采购合同。

服务地点及面积：小桥片区、马坊片区，详见附件。

二、具体服务要求

（一）基础服务

1.人员配置与值班：小区出入口24小时有专人值守，每天巡逻不少于3次，每次巡逻间隔不超过3小时，巡逻路线覆盖小区公共区域，包括楼前屋后、停车场、绿化带等。

2.出入管理：对外来人员和车辆进行登记，询问来访目的并联系被访业主确认；引导车辆有序停放，保持消防通道、应急通道畅通，禁止在通道上堆放杂物、设置路障和停放车辆。

3.安全监控：监控室24小时值班，监控设备运行正常，监控资料保存不少于30天；发现异常情况及时处理并记录，如遇突发事件，按照应急预案进行处置。

4.车辆停放管理：车辆行驶路线设置合理、规范，导向标志完整、清晰。合理规划车辆停放区域，张贴车辆引导标识，对车辆及停放区域实行规范管理。严禁在的公用走道、楼梯间、安全出口处等公共区域停放车辆或充电。非机动车定点有序停放。发现车辆异常情况及时通知车主，并做好登记。

（二）安全管理

1.消防安全管理：建立消防安全责任制，确定各级消防安全责任人及其职责。消防控制室实行24小时值班制度，每班不少于2人。消火栓、应急照明、应急物资、消防及人员逃生通道、消防车通道可随时正常使用。易燃易爆品设专区专人管理，做好相关记录。定期组织消防安全宣传，每半年至少开展1次消防演练。

2.突发事件处理：制定突发事件安全责任书，明确突发事件责任人及应承担的安全责任。建立应急突发事件处置队伍，明确各自的职责。识别、分析各种潜在风险，针对不同风险类型制定相应解决方案，并配备应急物资。每半年至少开展1次突发事件应急演练，并有相应记录。发生意外事件时，及时采取应急措施，维护办公区域物业服务正常进行，保护人身财产安全。办公区域物业服务应急预案终止实施后，积极采取措施，在尽可能短的时间内，消除事故带来的不良影响，妥善安置和慰问受害及受影响的人员和部门。事故处理后，及时形成事故应急总结报告，完善应急救援工作方案。

（三）环境卫生保洁

1.日常清扫：小区道路、楼道、楼梯间、电梯轿厢等公共区域每日清扫，垃圾日产日清；定期对垃圾桶、垃圾站进行清洗和消毒，保持周边环境整洁。

2.特殊区域清洁：每周对小区内的公共活动场所（如健身区、休闲广场）进行至少2次清洁 ；每月对小区的雨棚、屋顶等进行1次清扫，保持无杂物堆积。

3.保洁标准：公共区域达到“六净三无”标准，即路面净、楼道净、扶手净、垃圾桶净、公共设施净、绿化带净，无垃圾杂物、无卫生死角、无乱涂乱画 。

（四）绿化养护

1.日常养护：定期对小区内的树木、花草进行浇水、施肥、修剪、除草，保持植物生长良好，绿化造型美观 ；及时清理绿化区域内的杂物和枯枝落叶。

2.病虫害防治：根据季节和植物生长情况，制定病虫害防治计划，定期喷洒药物，预防和控制病虫害的发生 ；发现病虫害及时采取措施进行治理，确保植物健康生长。

3.绿化设施维护：对小区内的绿化灌溉设施进行定期检查和维护，确保设施正常运行 ；及时修复损坏的绿化围栏、花坛等设施。

（五）设施设备维修维护

1.日常巡检：建立设施设备巡检制度，每天对小区内的公共设施设备（如路灯、楼道灯、电梯、消防设施、给排水设施等）进行巡检，记录设备运行情况 ；发现问题及时维修，确保设施设备正常运行。

2.维修响应：业主报修的一般问题，维修人员应在1小时内响应，24小时内完成维修；紧急问题（如水管爆裂、电路短路等），维修人员应在30分钟内到达现场进行抢修。

3.定期维护保养：按照设施设备的使用说明和维护要求，定期对电梯、消防设施、给排水设施等进行维护保养，确保设施设备的使用寿命和安全性能 ；每年对电梯进行至少1次全面检测和维护，对消防设施进行至少2次全面检测和维护。

（六）客户服务

1.服务窗口设置：在小区内设置物业服务中心，公示服务电话、服务时间、服务内容和收费标准等信息 ；服务中心每天工作时间不少于8小时，节假日有人值班。

2.业主诉求处理：对业主的咨询、投诉、建议等诉求进行及时处理，记录处理过程和结果；一般投诉应在3个工作日内处理完毕并回复业主，复杂投诉应在7个工作日内处理完毕并回复业主。

三、考核标准

采购单位每季度对安保服务供应商进行考核。考核内容为：内部管理、安全卫生、工作质量、节约节能、满意度测评。总分100分，90分以上优秀，80-89分为合格，79分以下不合格。如考核不合格根据考核细则，将从月劳务费中扣除5%。

1.内部管理（20分）。安保服务供应商承揽该项目后建立健全管理制度、台账完备，工作人员的配备、岗位职责明确具体（5分）；对突发事项有具体的应急预案（5分）；配合甲方完成每季度考核工作（10分）；内部有奖罚措施，有责任分工（10分）。

2.安全卫生（20分）。环境卫生、设备安全、卫生防疫等有制度规定，有责任分工，有保障措施（10分）；工作安全有序运行，有严格管理制度和具体措施，未发生一起安全责任事故（10分），发生一起此项不得分。

3.工作质量（20分）。做好安保服务工作，认真完成值班值守、秩序维护、巡查巡逻以及应急处突法人等。（20分）

4.节约节能（20分）。制定节约节能管理办法、积极宣传、设立监督岗（10分）配合采购单位完成节约节能等监督检查工作，评比结果合格（5分）优秀（10分），合格以下此项不得分。

5.满意度测评（20分）。采购单位每季度对安保服务供应商工作进行满意度测评调查，根据满意度测评结果，很满意（20分）满意（15）一般（10分）不满意此项不得分。

**附件：**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **老旧小区引进物业基本信息统计表（小桥片区）** | | | |
| **序号** | **小区名称** | **地址** | **面积（平方米）** |
| 1 | 润海水泥 | 海西路5号 | 3314.04 |
| 2 | 青垦房产 | 海西路7号 | 3193.5 |
| 3 | 汽车五厂 | 柴达木路20-2 | 3810.24 |
| 4 | 公路局小区 | 柴达木路24 | 984.4 |
| 5 | 物资修造厂 | 小桥大街13号 | 4256.98 |
| 6 | 门源路46号 | 门源路46号 | 3042.57 |
| 7 | 小桥大街52号 | 小桥大街52号 | 2849.6 |
| 8 | 小桥大街56号 | 小桥大街56号 | 2469.5 |
| 9 | 天仙公寓 | 小桥大街76号 | 6105.82 |
| 10 | 祁连路小学 | 祁连路906号 | 4326.77 |
| 11 | 小桥大街38号院（原关园） | 小桥大街38号院 | 5378.12 |
| 12 | 海西东路8号（1、3） | 海西东路8号院 | 19803.12 |
| 13 | 小服装厂 | 祁连路890号 | 1492.92 |
| 14 | 面粉厂 | 小桥大街14号院 | 20161.17 |
| 15 | 小桥大街18号院（原二建家属院） | 小桥大街18号院 | 3679.44 |
| 16 | 城管局家属院 | 海西东路6号 | 4001.26 |
| 17 | 建设巷社区 | 建设巷4号 | 2610.02 |
| 18 | 建设巷社区 | 小桥大街55号 | 3967.74 |
| 19 | 建设巷社区 | 小桥大街79号 | 3827.46 |
| 20 | 建设巷社区 | 建设巷24号 | 4081.98 |
| 21 | 建设巷社区 | 小桥大街87号 | 2436.6 |
| 22 | 建设巷社区 | 小桥大街71号 | 3131.36 |
| 23 | 建设巷社区 | 小桥大街67号 | 3965.08 |
| 24 | 建设巷社区 | 小桥大街69号 | 697.28 |
| 25 | 建设巷社区 | 小桥大街63号 | 8390.12 |
| 26 | 建设巷社区 | 建设程21号 | 3418.6 |
| 27 | 建设巷社区 | 建设巷49号 | 8210.24 |
| 28 | 建设巷社区 | 建设巷47号 | 10691.19 |
| 29 | 建设巷社区 | 建设巷5号 | 3420.1 |
| 30 | 建设巷社区 | 雷家巷3号 | 2392.28 |
| 31 | 建设巷社区 | 小桥大街99号 | 421.14 |
| 32 | 建设巷社区 | 建设巷18号 | 1819.8 |
| 33 | 建设巷社区 | 小桥大街97号 | 3850.04 |
| 34 | 建设巷社区 | 小桥大街77号 | 4535.58 |
| 35 | 建设巷社区 | 小桥大街73号 | 3020.87 |
| 36 | 建设巷社区 | 建设巷16-2号 | 14587.71 |
| 37 | 建设巷社区 | 建设巷16-3号 |
| 38 | 建设巷社区 | 建设巷16-4号 |
| 39 | 建设巷社区 | 建设巷16-5号 |
| 40 | 建设巷社区 | 建设巷12号 | 9717.17 |
| 41 | 建设巷社区 | 建设巷43号 | 10941.73 |
| 42 | 建设巷社区 | 建设巷41号 | 5408.36 |
| 43 | 建设巷社区 | 建设巷39号 | 6583.02 |
| 44 | 建设巷社区 | 建设巷37-1号 | 5342.33 |
| 45 | 建设巷社区 | 建设巷37号 |
| 46 | 建设巷社区 | 建设巷33号 | 13060.59 |
| **合计** | |  | **229397.84** |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **老旧小区引进物业基本信息统计表（马坊片区）** | | | | |
| **序号** | **社区** | **小区名称** | **地址** | **面积（平方米）** |
| 1 | 光明社区 | 五金交电楼 | 柴达木路382号 | 1242.93 |
| 2 | 西杏园社区 | 日月山庄园家属院 | 柴达木路348号 | 6610.8 |
| 3 | 西川中学家属院 | 柴达木路246号 | 1716.6 |
| 4 | 养路征稽所家属院 | 柴达木路250号 | 2289.55 |
| 5 | 生产资料家属院 | 柴达木路307号 | 1888.96 |
| 6 | 海狮家属院 | 柴达木路313-41号 | 1174.24 |
| 7 | 汽运社区 | 三四场家属院 | 柴达木路208号 | 33458.79 |
| 8 | 交通路苑小区 | 柴达木路206号 | 32616.6 |
| 9 | 丁香南院 | 柴达木路207号 | 18599.99 |
| 10 | 九厂家属院 | 柴达木路216号 | 18805.46 |
| 11 | 丁香十号院 | 柴达木路158号 | 11782.8 |
| 12 | 通海桥东社区 | 工行家属院 | 柴达木路199号 | 1186.88 |
| 13 | 邮局家属院 | 柴达木路201号 | 799.28 |
| **合计** | | |  | **132172.88** |