

新源县公共租赁房、保障性租赁住房运营 管理服务采购项目

竞争性磋商文件

项目编号：YZ-JZXCS-2025-20

采购人：新源县住房和城乡建设局（盖章）

联系人：王军栋

电话：18999370125

采购代理机构：新疆伊筑工程管理有限公司（盖章）

联系人：张磊

电话：0999-8988777

2025 年 06 月

目 录

第一部分 竞争性磋商公告	1
第二部分 磋商须知	6
磋商须知前附表	6
A 说 明.....	12
B 磋商文件	14
C 磋商响应文件的编写	15
D 磋商响应文件的递交	18
E 磋商程序	19
F 确定成交供应商与签订合同	22
第三部分 服务内容	22
第四部分 合同条款及格式	24
第五部分 评审办法	48
第六部分 响应文件格式.....	72

第一部分 竞争性磋商公告

新源县公共租赁房、保障性租赁住房运营管理服务采购项目 竞争性磋商公告

项目概况：

新源县公共租赁房、保障性租赁住房运营管理服务采购项目的潜在投标人应在政采云平台（<http://www.ccgp-xinjiang.gov.cn>）线上申请获取招标文件，并于 2025 年 07 月 04 日 16:00（北京时间）前提交响应文件。

一、项目基本情况

项目编号：YZ-JZXCS-2025-20

项目名称：新源县公共租赁房、保障性租赁住房运营管理服务采购项目

采购方式：竞争性磋商

预算金额（元）：1828300

最高限价（元）：1316300/512000

采购需求：

标项一：

标项名称：新源县公共租赁房、保障性租赁住房运营管理服务采购项目（第 1 包）

数量：县城范围内公共租赁住房 1266 套, 县城范围内保障性租赁住房 183 套

预算金额（元）：1316300 元

简要规格描述或项目基本概况介绍、用途：负责公共租赁租房、保障性租赁租房的日常管理，包括但不限于：房屋及配套设施的维护、修缮；租金代收代缴、租户信息登记及档案管理；租户服务、投诉处理及安全管理；其他与公租房、保租房运营相关的职责。详见服务内容。

标项二：

标项名称：新源县公共租赁房、保障性租赁住房运营管理服务采购项目（第 2 包）

数量：工业园区保障性租赁住房 519 套

预算金额（元）：512000

简要规格描述或项目基本概况介绍、用途：负责保障性租赁租房的日常管理，包括但不限于：房屋及配套设施的维护、修缮；租金代收代缴、租户信息登记及档案管理；租户服务、投诉处理及安全管理；其他与保租房运营相关的职责。详见服务内容。

服务期限：五年

合同履约期限：标项 1、标项 2 具体实施时间以双方最终签订合同为准

本项目（否）接受联合体投标

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；

- （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）参加政府采购活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录；
- （6）法律、行政法规规定的其他条件。

2、落实政府采购政策需满足的资格要求：标项 1、2：本项目不专门面向中小企业采购；

3、本项目特定资格要求：无

三、获取采购文件

2025 年 06 月 24 日至 2025 年 07 月 01 日，每天上午 10:00 至 14:00，下午 16:00 至 20:00（北京时间，法定节假日除外）

地点：新疆政府采购网政采云平台线上

方式：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），或者点击采购公告底部潜在供应商“获取采购文件”，页面跳转后登陆，直接获取采购文件。

售价（元）：0

四、响应文件递交

截止时间：2025 年 07 月 04 日 16:00（北京时间）

投标地点：政采云平台投标客户端

五、响应文件开启

开启时间：2025 年 07 月 04 日 16:00 （北京时间）

地点：投标人登录政采云平台 <https://www.zcygov.cn/>，进入“项目采购-开标评标-右边选择对应项目点击“进入项目”进入开标大厅。

六、公告期限

自本公告发布之日起 5 个工作日。

七、其他补充事宜

1、本公告在新疆政府采购网及伊犁州公共资源交易平台发布。

2、本项目实行电子招投标，供应商须登录政采云平台申请获取招标文件，并通过政采云电子投标客户端制作响应文件，同时自行承担与投标有关的一切费用。

3、各供应商应在开标前确保成为新疆维吾尔自治区政府采购网正式注册入库供应商，并完成 CA 数字证书申领。因未注册入库、未办理 CA 数字证书等原因造成无法投标或投标失败等后果由供应商自行承担。

4、有意向参与新疆区域电子开评标的供应商，可访问新疆数字证书认证中心官方网站（<https://www.xjca.com.cn/>）或下载“新疆政务通”APP 自行进行申领。如需咨询，请联系新疆 CA 服务热线 0991-2819290。

5、供应商可前往新疆政府采购网（<http://www.ccgp-xinjiang.gov.cn/>）下载专区，下载政采云电子投标客户端，安装完成后，可通过账号密码或 CA 登录客户端进行响应文件制作。在使用政采云电子投标客户端时，建议使用 WIN7 及以上操作系统。如有问题可拨打政采云客户服务热线 95763 进行咨询。

6、本项目采用不见面开标，供应商须在投标截止时间前通过 CA 在政采云平台上传加密的电子响应文件。备注：供应商对不见面开评标系统的技术操作咨询，可通过 <https://edu.zcygov.cn/luban/xinjiang-e-biding> 自助查询，也可在政采云帮助中心常见问题解答和操作流程讲解视频中自助查询，网址为：<https://service.zcygov.cn/#/help>，“项目采购”—“操作流程-电子招投标”—“政府采购项目电子交易管理操作指南-供应商”版面获取操作指南，同时对自助查询无法解决的问题可通过钉钉群及政采云在线客服获取服务支持。

7、供应商在开标前须提前配置好电脑浏览器（建议使用 360 浏览器或谷歌浏览器），开标时请使用制作加密电子响应文件的 CA 锁进行解密及报价确认。本项目响应文件解密时间定为 30 分钟，如因自身原因导致无法正常解密，后果由供应商自行承担。

八、凡对本次招标提出询问，请按以下方式联系

1. 采购人信息

名 称：新源县住房和城乡建设局

地 址：新源县

联系方式：18999370125

2. 采购代理机构信息

名 称：新疆伊筑工程管理有限公司

地址：伊宁市开发区福瑞家苑 C 区 108 号

联系方式：0999-8988777

3. 项目联系方式

项目联系人：张磊

电话：0999-8988777

第二部分 磋商须知

磋商须知前附表

条款号	条款名称	编列内容规定
第 1.1 款	采购人	名称：新源县住房和城乡建设局 联系人：王军栋 联系电话：18999370125
第 1.2 款	采购代理机构	名称：新疆伊筑工程管理有限公司 地址：伊宁市开发区福瑞家苑 C 区 108 号 联系人：张磊 联系电话：0999-8988777
第 1.3 款	采购项目	项目名称：新源县公共租赁住房、保障性租赁住房运营管理服务采购项目（第 1-2 包） 项目编号：YZ-JZXC-2025-20 标项 1：新源县公共租赁住房、保障性租赁住房运营管理服务采购项目（第 1 包） 包号：YZ-JZXC-2025-20-1 标项 2：新源县公共租赁住房、保障性租赁住房运营管理服务采购项目（第 2 包） 包号：YZ-JZXC-2025-20-2 项目地点：新源县城内和工业园区
第 1.4 款	采购内容	负责公共租赁住房、保障性租赁住房的日常管理，包括但不限于：房屋及配套设施的维护、修缮；租金代收代缴、租户信息登记及档案管理；租户服务、投诉处理及安全管理；其他与公租房、保租房运营相关的职责。详见服务内容。
第 1.5 款	资金来源	一般公共预算
第 1.6 款	预算金额	1、预算总金额：182.83 万元，其中第 1 包：131.63 万元；第 2 包：51.2 万元 2、本项目为政府采购服务类，投标报价应根据项目的实际需要整体报价，报价应包含合同期限内服务及其他相关工作的所有费用。
第 1.7 款	最高投标限价	第 1 包最高限价：1316300 元，第 2 包最高限价：512000 元 (供应商报价总价不得超出各包的最高限价，否则视为无效投标)
第 1.8 款	采购方式	竞争性磋商
第 1.9 款	开标方式	不见面开标
第 2.0 款	评标方式	网上评标
第 2.1 款	评标方法	综合评分法

第 2.2 款	服务期限、合同履约期限	服务期限：五年 合同履约期限：具体实施时间以最终签订合同为准。中标人须与采购人合同一年一签。根据中标人的服务情况，每年年底由采购人对中标人当年服务进行综合考核，考核合格后再进行下一年度合同签订，考核不合格，采购人有权拒签下一年度合同，并重新组织招标。
第 2.3 款	服务标准	符合国家和地方相关法规要求的基础上满足采购人要求。依据《公共租赁住房管理办法》、《公共租赁住房运行管理标准》（JGJ/T433—2018）、《中华人民共和国价格法》、《新疆维吾尔自治区物业管理条例》、《自治区公租房管理办法（试行）》、《关于进一步加强自治区城镇保障性住房建设和管理的实施意见》（新政发〔2012〕25 号）。
第 2.4 款	付款方式	具体以实际签订合同为准。
第 2.5 款	申请人资格条件	1、满足《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定； （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）参加政府采购活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录； （6）法律、行政法规规定的其他条件。 2、落实政府采购政策需满足的资格要求：标项 1、2：本项目不专门面向中小企业采购； 3、本项目特定资格要求：无； 4、详见磋商文件评审标准资格审查内容。
第 2.6 款	联合体形式	不接受
第 2.7 款	现场勘察	需要，投标人自行踏勘
第 2.8 款	分包	不允许
第 2.9 款	预备会	不召开
第 3.0 款	磋商文件的可能实质性变动内容	无，如磋商文件需要修改，在提交响应文件截止之日至少 5 日前在新疆政府采购网发布更正公告。

第 3.1 款	采购人书面澄清或修改的时间	提交首次响应文件截止之日前，采购人、采购代理机构可以对已发出的磋商文件进行必要的澄清或者修改，澄清或者修改的内容作为磋商文件的组成部分。澄清或者修改的内容可能影响响应文件编制的，采购人、采购代理机构应当在提交首次响应文件截止时间至少 5 日前，以书面形式通知所有获取磋商文件的供应商；不足 5 日的，采购人、采购代理机构应当顺延提交首次响应文件截止时间。
第 3.2 款	磋商保证金	磋商保证金的形式：保险保函或从投标人基本账户以银行电汇或网银形式汇至以下基本账户 1、投标人以网银转账或电汇形式从其基本账户转至招标人指定账户（不得为个人账户）。磋商保证金必须以投标人名义交纳。金额以到账为准。 磋商保证金的金额： 第 1 包：20000 元人民币（贰万元整） 第 2 包：8000 元人民币（捌仟元整） 递交方式：投标人将磋商保证金从企业基本帐户汇至以下账户 账户名称：新疆伊筑工程管理有限公司 开户行：中国工商银行股份有限公司伊犁哈萨克自治州分行 账 号：3006022009200735786 2、投标人提交磋商保证金应充分考虑资金在途时间。各投标单位缴纳磋商保证金时须在附加信息及用途栏内注明“磋商保证金和标包名称”（以磋商保证金接收方银行到账信息为准）。 并在响应文件中附转账凭证并加盖企业公章。
第 3.3 款	磋商有效期	供应商同意响应文件在磋商文件规定的投标截止日期届满后立即对供应商产生法律约束力，自响应文件递交截止时间起 60 个日历日
第 3.4 款	磋商文件领取	时间：2025 年 06 月 24 日至 2025 年 07 月 01 日 20 时 00 分，每天上午 10：00 至 14：00，下午 16：00 至 20：00（北京时间，法定节假日除外） 地点：供应商登陆政采云平台 http://www.zcygov.cn/，在线申请获取采购文件（登录政府采购云平台 → 项目采购 → 获取采购文件 → 申请，审核通过后可下载采购文件，如有操作性问题，可与政采云在线客服进行咨询，咨询电话：95763）。 注：供应商获取采购文件前应注册成为政府采购云平台正式供应商。
第 3.5 款	投标文件的上传和递交	1. 电子加密投标文件：投标文件制作完成并生成加密标书，在投标截止时间前，供应商需将加密的投标文件上传至政采云平台，在开标时间开始后，待采购组织机构发出解密通知后 30 分钟内解密投标文件。 a. 供应商未能在投标截止时间前成功上传电子加密投标文件的投标无效。 b. 供应商成功上传电子加密投标文件后，可自行打印投标文件接收回执。

第 3.6 款	投标文件份数	(1) 加密的电子投标文件 1 份（需在投标截止时间前上传至“新疆政府采购网 —— 政府采购云平台”） (2) 若现场无法使用系统进行电子开评标的，投标人须开标现场递交非加密电子版投标文件 U 盘 1 份。 (3) 纸质投标文件（正本）0 份；纸质投标文件（副本）0 份。
第 3.7 款	电子投标文件 递交地点及	截止时间：2025 年 07 月 04 日 16 点 00 分（北京时间） 地点：新疆政采云平台（www.zcygov.cn） 投标人应当在投标截止时间前，将生成的“电子加密投标文件”上传递交至“政府采购云平台”。逾期未上传的或不符合规定的投标文件将被拒绝接收。
第 3.8 款	报价形式	1) 报价应包含所有采购内容一切费用的综合报价。报价为一年期服务价格，所报价格五年内有效； 2) 供应商必须对目前市场因素、现场环境因素、社会因素等不确定因素充分考虑估计，不应以估计不足为由而提出任何增加费用或索赔要求； 3) 供应商必须自行承担所有与参加投标有关费用。不论结果如何，采购单位在任何情况下均无义务和责任承担这些费用。
第 3.9 款	履约保证金	无
第 4.0 款	磋商小组的组 建及评审专家 的确定方式	磋商小组由招标代理机构依法组建； 小组专家确定方式：由招标代理机构在开标前从政采云专家库中随机抽取专家评委 2 名，采购代表 1 名。
第 4.1 款	有限供应商家 数	符合专业条件的供应商或者对招标文件作实质性响应的供应商不足三家的，应予废标；投标人不足三家的，不得开标；合格投标人不足三家的，不得评标。符合其他情形的按相关法规条例执行。
第 4.2 款	开标时间及地 点	开标时间：2025 年 07 月 04 日 下午 16:00（北京时间），逾期上传及解密的投标文件将被拒收。 开标地址：新疆政府采购网（http://WWW.cg-Xinjiang.gov.c）政采云平台，本项目采用不见面开标，投标人需要递交加密的电子投标文件，在投标截止时间前通过新疆政府采购云平台开标系统上传到指定位置。逾期未上传的或不符合规定的投标文件将被拒绝接收。
第 4.3 款	是否授权评标 委员会确定中 标候选人	是，评标委员会推荐 3 名中标候选人。
第 4.4 款	中标人确定	采购人按照评审报告中推荐的中标候选人确定中标（成交）人。

第 4.5 款	中标公示发布媒体	新疆政府采购网、伊犁州公共资源交易中心平台发布，公告期限为 1 个工作日。
第 4.6 款	签订合同时间	中标单位收到中标通知书后 30 日内完成签订合同，否则视为放弃。
第 4.7 款	合同公示	合同公示：政府采购合同双方自签订之日起七个工作日内将由中标人将合同复印件一份送交采购代理机构进行合同公示。
第 4.8 款	招标代理服务费	成交供应商应按本招标文件的规定，在《成交通知书》核发时至核发后 3 天内，向采购代理机构支付成交服务费。收费标准按发改价格〔2011〕534 号文件规定标准执行。
第 4.9 款	投标文件的解密	(1) 本项目实行网上投标，采用电子《投标文件》，若投标单位参与投标，应自行承担投标的一切费用。 (2) 投标单位应在开标前确保成为新疆政府采购网正式注册入库供应商，并完成 CA 数字证书申领。因未注册入库、未办理 CA 数字证书等原因造成无法投标或投标失败等后果由投标单位自行承担。 (3) 投标单位应使用最新版本的 CA 驱动和政采云投标客户端，客户端下载、安装完成后，可通过账号密码或 CA 登录客户端进行响应文件制作。在使用政采云投标客户端时，建议使用谷歌浏览器，电脑配置满足 win7+64 位以上操作系统（不能用 mac 或者 linux 系统）。客户端请至新疆政府采购网（www.ccgp-xinjiang.gov.cn）下载专区查看，如有问题可拨打政采云客户服务热线 95763 进行咨询。 (4) 投标单位应当在投标截止时间前，将生成的“电子加密投标文件”上传递交至“政府采购云平台”，投标截止时间以后上传递交的投标文件将被“政府采购云平台”拒收。 (5) 投标单位登录政采云平台，在开标时间后 30 分钟内用“项目采购-开标评标”功能进行解密投标文件。若投标单位在规定时间内未按时解密的，视为无效投标。解密与加密投标文件须使用同一个 CA。
第 5.0 款	中小微企业政策说明	(1) 根据《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库〔2020〕46 号），供应商所提供的服务属于《工业和信息化部、国家统计局、国家发展和改革委员会、财政部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）中规定的中型、小型、微型企业标准的，按招标文件格式提供《中小企业声明函》，本次采购项目所属行业为：租赁和商务服务业。从业人员 300 人以下或资产总额 120000 万元以下的为中小微型企业。其中，从业人员 100 人及以上，且资产总额 8000 万元及以上的为中型企业；从业人员 10 人及以上，且资产总额 100 万元及以上的为小型企业；从业人员 10 人以下或资产总额 100 万元以下的为微型企业。

		(2) 根据财政部、司令部《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, 监狱企业参加本项目投标时, 应当提供由省级以上监狱管理局、戒毒管理局(新疆生产建设兵团)出具的属于监狱企业的证明文件。监狱企业视同小型、微型企业。 (3) 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), 在政府采购活动中, 残疾人福利性单位视同小型、微型企业。投标人属于残疾人福利性单位的, 按照招标文件格式提供残疾人福利性单位声明函。 (1) 支持中小企业发展: 本项目不专门面向中小企业采购, 供应商所提供服务为小型、微型企业承接的, 给予 10%的价格扣除。 (2) 残疾人福利性单位、监狱和戒毒企业(简称监狱企业)视同小型、微型企业; 残疾人福利单位、监狱企业同时属于小型、微型企业的, 不重复享受财政政策。
第 5.1 款	最后报价要求	本项目采取二次报价: 参加磋商的竞标人均须根据磋商小组的要求在规定的时间内按本文件要求提交第二次报价。二次报价为最终报价(第二次报价不得高于其第一次报价, 且该报价只允许有一个报价, 任何有选择性的报价都将被拒绝)。二次报价必须填报, 未填报二次报价将造成废标, 投标人自行承担未填报二次报价所导致的一切后果。
第 5.2 款	实质性响应	磋商文件中部分加粗、加下划线、废标、无效、投标被否决等字样的条款, 为采购的实质性要求和条件, 着重提醒各供应商注意, 并认真查看磋商文件中的每一个条款及要求, 因误读磋商文件而造成的后果, 采购人概不负责。
第 5.3 款	异议(质疑)	1、对磋商文件的异议(质疑): 供应商认为采购文件使自己的权益受到损害的, 可以自收到采购文件之日(采购文件公告期限届满之前收到采购文件的, 以完成获取采购文件申请后下载采购文件的时间为准)或者采购文件公告期限届满之日即公告发布后的第 6 个工作日内且应当在采购响应截止时间之前, 以书面形式一次性向采购人和采购代理机构提出同一环节的质疑。否则, 被质疑人可不予接受。 质疑供应商对采购人、采购代理机构的答复不满意或者采购人、采购代理机构未在规定的时间内作出答复的, 可以在答复期满后十五个工作日内向同级政府采购监督管理部门投诉。 质疑函范本、投诉书范本请到新疆政府采购网下载专区下载。未按规定获取招标文件或逾期提出的不予受理、答复。 2、对开标过程提出异议(质疑)的, 应于开标现场提出。 3、对评审结果的异议(质疑): 招标投标相关各方对评标结果有异议(质疑), 应在公示期内以书面形式向采购人提

		出。 (1) 书面异议(质疑)材料应当包括以下内容:①提出异议(质疑)的投标人的名称、地址及有效联系方式;②异议(质疑)对象的投标人的名称;③异议(质疑)事项的基本事实;④相关请求和主张;⑤有效线索和相关证明材料;⑥提出异议(质疑)的投标人是法人的,异议(质疑)材料必须由其法定代表人签字并加盖单位单位章,并附法定代表人及其委托联系人的有效身份证明复印件、注明联系方式;其他组织或者自然人提出异议(质疑)的,异议(质疑)材料必须由其主要负责人签字(有单位章的须单位加盖单位章),并附主要负责人及其委托联系人的有效身份证明复印件、注明联系方式。异议(质疑)有关材料是外文的,应当同时提供其中文译本。 (2) 有下列情形的异议(质疑)材料不予受理:①书面异议(质疑)材料不完整的;②异议(质疑)事项含有主观猜测等内容且无充分有效证据的;③对其他投标人的投标文件详细内容异议(质疑),无法提供合法来源渠道的;④违反相关法律法规的。 (3) 对于虚假、恶意异议(质疑):提出异议(质疑)的投标人不得以异议(质疑)为名进行虚假、恶意异议(质疑),干扰招标投标活动的正常进行。对于提供虚假材料,以异议为名谋取中标或恶意异议扰乱招标工作秩序的,采购人保留追究其相关法律责任的权利。
第 5.4 款	特别说明	1. 在评标过程直至签订合同前的任何时间,如经证实发现供应商提供虚假投标资料或信息骗取中标的,或者未按本招标文件要求提交履约保证金的(如有要求),将取消其中标资格,没收其投标保证金,并报主管部门备案。 2. 投标单位应保证在本项目使用的任何产品和服务(包括部分使用)时,不会产生因第三方提出侵犯其专利权、商标权或其它知识产权而引起的法律和经济纠纷,如因专利权、商标权或其它知识产权而引起法律和经济纠纷,由投标单位承担所有相关责任的同时不得耽误本项目服务。 3. 投标单位应承担其编制,递交投标文件,参加投标活动所涉及的一切费用,无论投标结果如何,采购人和采购代理机构对投标单位在投标过程中发生一切费用都不承担任何责任。 4. 为保证本项目质量,良好的售后服务,最低报价不作为中标的唯一依据。 5.其它: (1) 投标企业严格遵守国家的法律法规及招标纪律,无违法违纪及商业贿赂行为。 (2) 不管投标结果如何,供应商均应自行承担投标所需一切费用。 (3) 供应商应以书面形式保证中标后由本公司组织实施本项目,不得以任何理由将项目转包给其他机构。 注:文件前后不一致以供应商须知前附表为准

A 说 明

1. 适用范围

1.1 本磋商文件仅适用于磋商须知前附表中所叙述的服务项目采购。

2. 定义

2.1 “采购人”系指依法进行政府采购的国家机关、事业单位、团体组织。本次采购的采购人名称、地址、电话、联系人见磋商须知前附表。

2.2 “采购代理机构”系指集中采购机构以外的采购代理机构。本次政府采购的采购代理机构名称、地址、电话、联系人见磋商须知前附表。

2.3 “供应商”是指向采购人提供货物、工程或者服务的法人、其他组织或者自然人。

2.4 “磋商小组”是依据《政府采购非招标采购方式管理办法》有关规定组建，依法履行竞争性磋商采购活动职责的 3 人及以上单数的磋商成员。

2.5 “货物”是指各种形态和种类的物品，包括原材料、燃料、产品等。

2.6 “服务”是指除货物和工程以外的其他政府采购对象。

2.7 “节能产品”或者“环保产品”是指国务院有关部门发布的最新一期《节能产品政府采购清单》或者《环境标志产品政府采购清单》内的产品。

2.8 “进口产品”是指通过中国海关报关验放进入中国境内且产自关境外的产品。

2.9 “电子响应文件”是指利用新疆政府采购网政采云平台加密的投标响应文件。

3. 采购项目预算

3.1 本项目采购资金已列入政府采购预算，预算金额见磋商须知前附表。

4. 供应商的资格要求

4.1 有能力提供磋商文件中所要求的服务、资格审查合格的供应商；

4.2 供应商必须遵守有关的国内法律和规章条例；

4.3 供应商应当符合下列资格条件要求：

1、满足《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定；

（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) 参加政府采购活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录；

(6) 法律、行政法规规定的其他条件。

2、落实政府采购政策需满足的资格要求：标项 1、2：本项目不专门面向中小企业采购；

3、本项目特定资格要求：无

4、详见磋商文件评审标准资格审查内容。

5. 供应商存在下列情形之一的不得参加竞争性磋商

5.1 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，不得再参加该采购项目的其他采购活动。

5.2 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

5.3 因违法经营受到刑事处罚或者责令停产停业、吊销许可证或者执照、较大数额罚款等行政处罚、或者存在财政部门认定的其他重大违法记录，以及在财政部门禁止参加政府采购活动期限以内的。

6. 参与磋商的费用

6.1 无论磋商的结果如何，供应商应自行承担所有与竞争性磋商采购活动有关的全部费用。

7. 勘察现场

7.1 供应商应自行对服务现场和周围环境进行勘察，以获取编制响应文件和签署合同所需的资料。

7.2 勘察现场所发生的费用由供应商自行承担。采购人向供应商提供的有关服务现场的资料和数据，是采购人现有的能使供应商利用的资料。采购人对供应商由此而做出的推论、理解和结论概不负责。供应商未到服务现场实地踏勘的，成交后签订合同时和履约过程中，不得以不完全了解现场情况为由，提出任何形式的增加合同价款或索赔的要求。

7.3 除非有特殊要求，竞争性磋商文件不单独提供服务使用地的自然环境、气候条件、公用设施等情况，供应商被视为熟悉上述与履行合同有关的一切情况。

8. 纪律与保密

8.1 供应商的响应行为应遵守中国的有关法律、法规和规章。

8.2 供应商不得相互串通响应报价，不得妨碍其他供应商的公平竞争，不得损害采

购人或其他供应商的合法权益，供应商不得以向采购人、磋商小组成员行贿或者采取其他不正当手段谋取成交。

8.3 在确定成交人之前，供应商不得与采购人就价格、方案等实质性内容进行谈判磋商，也不得私下接触磋商小组成员。

8.4 在确定成交人之前，供应商试图在响应文件审查、澄清、比较和评价时对磋商小组、采购人和中心施加任何影响都可能导致其响应无效。

8.5 由采购人向供应商提供的数据、详细材料等资料，被视为保密资料，仅被用于它所规定的用途。除非得到采购人的同意，不能向任何第三方透露。磋商结束后，应采购人要求，供应商应归还所有从采购人处获得的保密资料。

9. 单位章的效力

9.1 竞争性磋商文件中明确要求加盖单位章的，供应商必须加盖供应商单位章，否则将导致响应文件无效。

10. 合同标的转让

10.1 合同未约定或者未经采购人同意，成交供应商不得向他人转让成交项目，也不得将成交项目肢解后分别向他人转让。

10.2 合同约定或者经采购人同意，成交供应商可以将成交项目的部分非主体、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。如果本项目允许分包，采购人根据采购项目的实际情况，拟在成交后将成交项目的非主体、非关键性工作交由他人完成的，应在响应文件中载明。

10.3 成交供应商应当就分包项目向采购人负责，接受分包的人就分包项目承担连带责任。

B 磋商文件

11. 竞争性磋商文件构成

11.1 竞争性磋商文件包括以下部分：

11.1.1 第一章：磋商公告；

11.1.2 第二章：磋商须知；

11.1.3 第三章：采购需求；

11.1.4 第四章：合同格式；

11.1.5 第五章：响应文件格式；

11.1.6 第六章：评审办法；

11.1.7 本项目相关答疑、补遗、补充通知等。

11.2 供应商应认真阅读竞争性磋商文件中所有的事项、格式、条件、条款和规范等要求。

11.3 供应商应当按照竞争性磋商文件的要求编制响应文件。响应文件应对竞争性磋商文件提出的要求和条件作出实质性响应。

11.4 供应商获取竞争性磋商文件后，应仔细检查竞争性磋商文件的所有内容，如有残缺等问题应在获得竞争性磋商文件3日内向代理机构提出，否则，由此引起的损失由供应商自行承担。

12. 竞争性磋商文件的澄清与修改

12.1 任何要求澄清竞争性磋商文件的供应商，均应按照磋商须知前附表中的规定，以书面形式向采购人提出。

12.2 采购人对竞争性磋商文件进行的澄清、更正或更改，请供应商及时通过新疆政采云平台查看答疑文件或澄清文件。该澄清、更正或更改内容为竞争性磋商文件的组成部分，对供应商具有约束力。供应商在规定的时间内未对磋商文件提出疑问或要求澄清的，采购代理机构将视其为同意，对在“答疑接受时间”后就磋商文件内容提出的疑问及澄清要求将不予受理，采购人不承担供应商未及时关注相关信息的责任。

12.3 在响应文件递交截止时间前，采购人可以视采购具体情况，延长截止时间，并在竞争性磋商文件要求提交响应文件的截止时间5日前发布变更公告。在上述情况下，采购人在响应文件递交截止期方面的全部权力、责任和义务，将适用于延长后新的响应文件递交截止期。

12.4 特殊情况下，采购人发布澄清、更正或更改公告后，可不改变响应文件递交截止时间。

12.5 采购单位可以对已发出的磋商文件进行必要的澄清或者修改。澄清或者修改的内容可能影响响应文件编制的，采购单位将在响应文件递交截止时间五日前在新疆政采云平台发布更正公告。

12.6 供应商应注意及时新疆政采云发布的澄清或修改通知并下载，因供应商原因未及时获知澄清、修改或补充内容而导致的任何后果将由供应商自行承担。

C 磋商响应文件的编写

13. 响应文件构成与格式

13.1 响应文件是对竞争性磋商文件的实质性响应及承诺文件。

13.2 除专用术语外，响应文件以及供应商与采购人就有关磋商的往来函电均应使用中文。供应商提交的支持性文件和印制的文件可以用另一种语言，但相应内容应翻译成中文，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。

13.3 除非竞争性磋商文件另有规定，响应文件应使用中华人民共和国法定计量单位。

13.4 除非竞争性磋商文件另有规定，响应文件应使用人民币填报所有报价。允许以多种货币报价的，应当按照中国银行在响应文件递交截止日公布的汇率中间价换算成人民币。

13.5 供应商编制的响应文件应包括但不少于下列内容：

- (1) 资格文件内容
- (2) 报价文件内容
- (3) 商务文件内容
- (4) 技术文件内容

13.6 电子响应文件制作时，应按照统一的“投标文件制作工具”和磋商文件中明确的响应文件目录和投标服务要求及相关要求格式进行编制，保证目录清晰、内容完整。

13.7 供应商应按照供应商须知前附表要求的份数编制响应文件。供应商因自身原因导致电子响应文件无法导入电子评标系统的，该响应文件视为无效文件。

13.8 电子响应文件具有法律效力，与其他形式的响应文件在内容和格式上等同，若响应文件与磋商文件要求不一致，其内容影响成交结果时，责任由供应商自行承担。为了保证电子标书的合法性、安全性和完整性，电子响应文件应在规定区域加盖单位和法定代表人 CA 印章。电子响应文件若无 CA 电子签章，则视为无效文件。供应商应完整地填写磋商文件中提供的《竞争性磋商函》、《竞争性磋商报价一览表》等磋商文件中规定的所有内容。

13.9 供应商必须保证响应文件所提供的全部资料真实可靠，并接受采购单位对其任何资料进一步核实的要求。

14. 报价

14.1 服务供应商报价为一年服务价格，所报单价五年内有效。中标人须与采购人

合同一年一签。根据中标人的服务情况，每年底由采购人对中标人当年服务进行综合考核，考核合格后再进行下一年度合同签订，考核不合格，采购人有权拒签下一年度合同，并重新组织招标。

14.2 供应商所提供的服务均以人民币报价，报价包括本项目所涉及的一切费用，供应商成交后不得以任何原因增加费用。

14.3 除非竞争性磋商文件另有规定，只允许有一个最终报价，任何有选择的报价将导致响应文件无效。

14.4 除政策性文件规定以外，供应商所报价格在合同实施期间不因市场变化因素而变动。

14.5 供应商应按照“第三章 采购需求”规定的服务内容、范围以及合同条款进行报价。并按《竞争性磋商报价一览表》确定的格式报出总价。磋商报价应为优惠后的报价，国家规定的各项税费不得优惠。磋商报价中不得包含磋商文件要求以外的内容。

15. 响应文件内容填写及说明

15.1 响应文件须对竞争性磋商文件载明的资格、技术、资信、服务、报价等全部要求和条件做出实质性和完整的响应，如果响应文件填报的内容资料不详，或没有提供竞争性磋商文件中所要求的全部资料、证明及数据，将导致响应文件无效。

15.2 供应商应在响应文件中提交竞争性磋商文件要求的有关证明文件，作为其响应文件的一部分。

15.3 供应商应在响应文件中提交符合竞争性磋商文件规定的证明文件(可以是手册、图纸和资料)等，并作为其响应文件的一部分。包括：

15.3.1 采购内容的详细描述；

15.3.2 保障措施。

15.4 响应文件应字迹清楚、编排有序、内容齐全、不得涂改或增删。

15.5 供应商应提交证明其有资格参加磋商和成交后有能力履行合同的文件，并作为其响应文件的一部分。

15.6 资格证明文件必须真实可靠、不得伪造。

16. 磋商保证金

16.1 在提交响应文件截止时间之前，供应商应按供应商须知前附表规定金额及方式提交磋商保证金，作为响应文件的一部分。

16.2 在评审时，对于未按要求提交磋商保证金的响应文件，将被视为非响应性而导

致响应文件无效。

16.3 未成交的供应商，其保证金在成交公告发布后 5 个工作日内，按照磋商保证金的来款渠道原路退还至供应商缴纳保证金的企业银行账户内；如有质疑或投诉，政府采购代理机构将在质疑和投诉处理完毕后 5 个工作日内，按照保证金的来款渠道原路退还至供应商缴纳保证金的企业银行账户内。

16.4 成交供应商的磋商保证金, 在供应商与采购人签订合同，并将合同原件报采购代理机构后 5 个工作日内，按照保证金的来款渠道原路退还至供应商缴纳保证金的企业银行账户内。

16.5 下列任何情况发生时，磋商保证金将不予退还：

16.5.1 供应商在响应有效期内撤回其响应文件；

16.5.2 成交供应商在规定期限内未能根据规定签订合同的；

16.5.3 供应商在响应文件中提供虚假资料的；

16.5.4 经有关部门依法认定的其他违反招投标法律、法规和规章的行为；

17. 磋商有效期

17.1 为保证采购人有足够的时间完成磋商和与成交供应商签订合同，规定响应文件有效期。有效期期限见供应商须知前附表。

17.2 在有效期内，供应商不得要求撤销或修改其响应文件。

17.3 磋商有效期从响应文件递交截止日起计算。

17.4 出现特殊情况需要延长磋商有效期的，采购人以邮件或传真方式通知所有供应商延长磋商有效期。供应商同意延长的，不得要求或被允许修改或撤销其响应文件；供应商拒绝延长的，其响应文件失效。

18. 响应文件份数和签署

18.1 供应商应按照磋商须知前附表要求准备响应文件。

18.2 响应文件均需按要求加盖供应商单位公章和法定代表人或授权委托人签字或签章。

D 磋商响应文件的递交

19. 响应文件的密封和标记

19.1 响应文件的密封和标记。电子响应文件的内容通过数字证书进行加密并签章。

未按要求加密和数字证书认证的响应文件，电子评标系统将无法接受，采购单位不予受理。

19.2 响应文件 U 盘的密封和标记。电子响应文件 U 盘须用信封单独密封，并在信封上注明采购标段名称、标段编号、供应商名称和有“在（磋商文件中规定的开标日期和时间）之前不得启封”的字样，封口处加盖供应商印章。如果未按要求密封和标记，采购单位不予受理。

19.3 是否采用不见面开标方式详见投标人须知前附表，若本项目采用不见面开标，无需提供电子投标文件 U 盘、纸质投标文件。

20. 响应文件的递交

20.1 供应商应在磋商文件规定的响应文件递交截止时间前将电子响应文件上传到指定网站的指定栏目。未在响应文件递交截止时间前完成上传的电子响应文件视为逾期送达。逾期上传或未按规定方式上传的电子响应文件，采购单位不予受理。

20.2 采购单位将拒绝并原封退回在规定的响应文件递交截止期后送达的任何响应文件。由于对网上招标操作不熟悉或自身电脑、网络的原因导致不能在响应文件递交截止时间之前上传响应文件，政采云平台将不负任何责任。建议于开标前 1 个工作日完成响应文件的制作与上传。

21. 响应文件的修改和撤回

21.1 供应商在磋商文件规定的响应文件递交截止时间前，可以撤回已上传的响应文件。如要修改，必须在撤回并修改后在规定的响应文件递交截止时间之前将修改后的响应文件再重新上传。在响应文件递交截止时间之后，供应商不得对上传的响应文件撤销或修改。

21.2 供应商所提交的响应文件在评审结束后，无论中标与否都不退还。

E 磋商程序

22. 磋商小组组成

22.1 评审由采购单位依法组建的磋商小组负责。磋商小组由采购人代表和有关技术、经济等方面的专家组成。全面负责对响应文件的审查、评审、磋商、打分等全部评审工作。磋商小组人数以及技术、经济方面的专家组成见供应商须知前附表。

23. 磋商方法

23.1 磋商小组将按照磋商文件确定的评审方法进行评审，本项目采用综合评分法。磋商小组对响应文件的评审分为响应文件初审、澄清有关问题、比较与评价响应文件、推荐中标候选人名单。

24. 初步审查

初审分为资格性审查和符合性审查。

24.1 资格性审查

(1) 采购人、磋商小组根据评审办法前附表规定的评审因素和评审标准，对供应商的响应文件进行资格评审。资格性审查不合格的供应商的响应文件作无效文件处理。

(2) 采购人、磋商小组在进行资格审查时，不得改变磋商文件中已载明的资格条件、标准和办法。资格性审查不合格的供应商的响应文件作无效文件处理。

(3) 采购人、磋商小组在评审中必要时可按供应商提供的联系方式就有关问题进行查询核实，或要求供应商做出书面澄清，查询及澄清结果将作为审查的依据。

(4) 通过全部资格性审查条件合格的供应商才能通过资格审查，其响应文件方可进入下一个审查阶段。

24.2 符合性审查

磋商小组根据评审办法前附表规定的评审因素和评审标准，对供应商的响应文件进行符合性审查。符合性审查不合格的供应商的响应文件作无效文件处理。

24.3 违法违规行为

24.3.1 在评审过程中，磋商小组发现供应商有下列情形之一的，作无效文件处理：

- (1) 属于同一集团、协会、商会等组织成员的供应商按照该组织要求协同投标；
- (2) 不同供应商的响应文件由同一单位或者个人编制；
- (3) 不同供应商委托同一单位或者个人办理投标事宜；
- (4) 不同供应商的响应文件载明的项目管理成员为同一人；
- (5) 不同供应商的响应文件异常一致或者投标报价呈规律性差异；
- (6) 不同供应商的响应文件相互混装；
- (7) 不同供应商的投标保证金从同一单位或者个人的账户转出；
- (8) 使用伪造、变造的行政许可证件；
- (9) 提供虚假的财务状况或者业绩；
- (10) 提供虚假的项目负责人或者主要技术人员简历、劳动关系证明；
- (11) 提供虚假的信用状况；

(12) 其他弄虚作假的行为。

24.4 磋商小组审查响应文件是否完整、有无计算上的错误等。

24.4.1 响应文件的修正及澄清

(1) 磋商小组对确定为实质上响应磋商文件要求的响应文件进行校核，看其是否有计算或表达上的错误，算术错误将按以下方法更正：

(2) 响应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，应以总价为准，并修改单价。提交最终报价时，如果供应商不接受对其错误的更正，其响应文件将被视为无效文件。

24.5 评审之前，磋商小组要审查每份响应文件是否实质上响应了磋商文件的要求。实质上响应的响应文件应该是与磋商文件要求的关键条款、条件和规格相符没有重大偏离的响应文件。对关键条款的偏离或反对将被认定为是实质上的不响应。磋商小组决定响应文件的响应性只根据响应文件本身的真实无误的内容，而不依据外部的证据。但响应文件有不真实不正确的内容的除外。

24.6 实质上没有响应磋商文件要求的响应文件将被视为无效文件。供应商不得通过修正或撤销不合要求的偏离从而使其成为实质上响应的文件。

24.7 评审期间，磋商小组有权要求供应商对其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等作必要的澄清、说明或者补正。供应商必须按照磋商小组要求的澄清内容和时间做出澄清。除按本磋商文件规定改正算术错误外，供应商对响应文件的澄清不得超出响应文件的范围或者改变响应文件的实质性内容。在评审期间，磋商小组可要求供应商对其响应文件进行澄清，但不得寻求、提供或允许供应商对投标报价等实质性内容做任何更改。有关澄清的答复均应由供应商的法定代表人或授权代表以书面形式作出并签字。

24.8 供应商的澄清文件是其响应文件的组成部分。

25. 磋商

25.1 磋商小组所有成员应当集中与单一供应商分别进行磋商，并给予所有参加磋商的供应商平等的磋商机会。

25.2 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。

25.3 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，磋商小组应当及时以书面形式同时通知所有参加磋商的供应商。

25.4 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授权代表签字或者加盖公章。由授权代表签字的，应当附法定代表人授权书。供应商为自然人的，应当由本人签字并附身份证明。

25.5 磋商文件能够详细列明采购标的的技术、服务要求的，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，提交最后报价的供应商不得少于 3 家。

25.6 磋商文件不能详细列明采购标的的技术、服务要求，需经磋商由供应商提供最终设计方案或解决方案的，磋商结束后，磋商小组应当按照少数服从多数的原则投票推荐 3 家以上供应商的设计方案或者解决方案，并要求其在规定时间内提交最后报价。

25.7 已提交响应文件的供应商，在提交最后报价之前，可以根据磋商情况退出磋商。其磋商保证金将予以退还。

25.8 最后报价是供应商响应文件的有效组成部分。符合《政府采购竞争性磋商采购方式管理暂行办法》第三条第四项情形的，提交最后报价的供应商可以为 2 家。

25.9 经磋商确定最终采购需求和提交最后报价的供应商后，由磋商小组采用综合评分法对提交最后报价的供应商的响应文件和最后报价进行综合评分。

26. 提出成交候选供应商

26.1 磋商小组按照采购文件确定的评标方法、步骤、标准，对响应文件进行评审。按评审后得分由高到底顺序排列。得分相同的，按供应商报价由低到高的顺序排列。得分且报价相同的，按技术指标优劣顺序排列。磋商小组依据对各响应文件的评审结果，按各供应商的得分由高到低的顺序向采购人推荐成交候选供应商。

27. 否决所有响应

27.1 在评审中，出现下列情形之一的，采购人有权宣布否决所有响应：

27.1.1 此项目经磋商小组评审后否决所有响应文件的；

27.1.2 出现影响磋商公正的违法、违规行为的；

27.1.3 因重大变故，采购任务取消的。

F 确定成交供应商与签订合同

28. 确定成交供应商

28.1 磋商小组按竞争性磋商文件规定的评审办法推荐 3 名的成交候选供应商。

28.2 磋商小组对供应商进行资格后审，以书面报告作为最终审查的结果。

28.3 原则上把合同授予实质上响应竞争性磋商文件要求的排名最前且通过上条资格审查的供应商。

28.4 最低报价并不是被授予合同的保证。

28.5 凡发现成交候选人有下列行为之一的，其成交无效，并移交相关部门依法处理：

28.5.1 提供虚假材料谋取成交的；

28.5.2 与采购人、其他供应商或者项目代理机构工作人员恶意串通的；

28.5.3 向采购人、评审专家、项目代理机构工作人员行贿或者提供其他不正当利益的；

28.5.4 有法律、法规规定的其他损害采购人利益和社会公共利益情形的；

28.5.5 其他违反相关法律、法规强制性规定的行为。

29. 成交通知书

29.1 成交供应商确定后，采购代理机构将在政府采购监管部门指定的媒体上发布成交公告，同时向成交供应商发出《成交通知书》。《成交通知书》是合同的组成部分，对成交供应商和采购人具有同等法律效力。

29.2 成交通知书发出前，成交供应商应及时向采购代理机构缴纳采购代理服务费。

29.3 采购人对未成交的供应商不做未成交原因的解释。

30. 签订合同

30.1 采购人应在成交通知书发出后 30 日内，根据成交结果和磋商文件、响应文件及有关补遗文件拟定的合同文本与成交供应商签订合同。

30.2 采购人及成交供应商必须严格按照竞争性磋商文件、响应文件及有关承诺签订合同，不得擅自变更。

30.3 采购人保留以书面形式要求合同的另一方对服务细则等作适当调整的权利。

31. 磋商文件的解释权

本项目磋商文件的最终解释权为采购单位所有。

第三部分 服务内容

一. 项目概况

负责公共租赁住房、保障性租赁住房的日常管理，包括但不限于：房屋及配套设施的维护、修缮；租金代收代缴、租户信息登记及档案管理；租户服务、投诉处理及安全管理；其他与公租房、保租房运营相关的职责。

二. 主要商务要求、技术要求

合同包 1：新源县公共租赁住房、保障性租赁住房运营管理服务采购项目（第 1 包）

合同包 2：新源县公共租赁住房、保障性租赁住房运营管理服务采购项目（第 2 包）

1、主要商务要求

1.1 服务期限：五年

1.2 合同履约期限：

具体实施时间以最终签订合同为准。中标人须与采购人合同一年一签。根据中标人的服务情况，每年年底由采购人对中标人当年服务进行综合考核，考核合格后再进行下一年度合同签订，考核不合格，采购人有权拒签下一年度合同，并重新组织招标。

1.3 服务地点：新源县城范围内、工业园区。

1.4 付款方式：具体以实际签订合同为准。

1.5 服务标准

符合国家和地方相关法规要求的基础上满足采购人要求。依据《公共租赁住房管理办法》、《公共租赁住房运行管理标准》（JGJ/T433—2018）、《中华人民共和国价格法》、《新疆维吾尔自治区物业管理条例》、《自治区公租房管理办法（试行）》、《关于进一步加强自治区城镇保障性住房建设和管理的实施意见》（新政发〔2012〕25 号）。

2、主要技术要求

序号	项目名称	标的名称	单位	数量	分项预算 总价（万元）
1	新源县公共租赁住房、保障性租赁住房运营管理服务项目（第1-2包）	新源县公共租赁住房、保障性租赁住房运营管理服务项目（第1包）、 新源县公共租赁住房、保障性租赁住房运营管理服务项目（第2包）	包	2	第一包：131.63 万元 第二包：51.2 万元

2.1 合同包1 运营管理服务内容：

数量：县城范围内公共租赁住房 1266 套, 县城范围内保障性租赁住房 183 套。

2.1.1 公共租赁住房运营管理服务内容

房源接收：在接管房源前，运营管理服务主体需配合住房保障部门、产权人对公共租赁住房项目进行全面查验。查验内容涵盖项目竣工验收情况，确保房屋建设符合相关质量标准；水、电、气、通信、有线、电梯、消防等公共设施配备情况，保证设施齐全且能正常运行；室内设施设备情况，如门窗、电器、家具等是否完好；室内外环境及安全防护，包括小区绿化、卫生状况以及安全防范设施是否到位。对查验过程中发现的问题，及时反馈给移交方并督促整改。同时，若已聘请物业服务企业，应协同其一同进行查验。查验完成后，建立详细的公租房、小区设施设备台账，做到“一房一档”“一区一档”，为后续运营管理提供基础数据。

入住管理：办理租户入住手续时，严格核对配租家庭的资格准入凭证及身份证明等相关材料，确保入住人员符合配租条件。会同物业服务企业与配租家庭进行入户查验，检查房屋主体及配套设施设备的完好程度，记录水、电、气、暖等计量装置数据，并由双方签字确认。经查验无异议后，签订房屋租赁合同，办理入住手续。在合同到期前三个月，提醒并组织配租家庭提前准备资格复审材料，配合住房保障资格审核部门进行资格复核，根据复核结果办理租户合同续签或退出手续。

租金收缴：按照规定的租金标准和收缴方式，定期向租户收取租金。建立租金收缴台账，详细记录租金收缴情况，包括收缴时间、金额、欠费情况等。对欠费租户，及时进行催缴，通过电话、短信、书面通知等方式提醒租户按时缴纳租金。对于长期欠费且拒不缴纳的租户，按照合同约定采取相应措施，如解除租赁合同、通过法律途径追讨租金等。

房屋维修：建立日常维修和应急维修机制。对于房屋及设施设备出现的一般性故障和损坏，如水管漏水、电器故障等，在接到报修通知后，及时安排维修人员进行维修，一般维修应在规定时间（如 24 小时）内完成。对于涉及房屋结构安全、严重影响居住的紧急维修事项，如房屋漏水导致严重损失、燃气泄漏等，立即启动应急预案，第一时间到达现场进行抢修，确保租户的生命财产安全和正常居住生活。定期对房屋及设施设备进行巡检和维护保养，制定维护保养计划，延长房屋及设施设备的使用寿命。

安全监督：制定安全管理制度和应急预案，加强对公共租赁住房小区的安全管理。定期开展安全检查，包括消防设施设备检查、电气安全检查、房屋结构安全检查等，及时发现并消除安全隐患。加强对小区内公共区域的巡查，防范盗窃、火灾等安全事故发生。对小区内的电梯、消防等特种设备，按照相关规定进行定期维护和检测，确保设备安全运行。开展安全宣传教育活动，提高租户的安全意识和自我防范能力，如组织消防安全演练、发放安全宣传资料等。

档案管理：建立健全公共租赁住房档案管理制度，对租户档案、房屋档案、运营管理档案等进行分类管理。租户档案包括租户申请材料、资格审核材料、租赁合同、租金缴纳记录、房屋使用情况记录等；房屋档案包括房屋建设资料、竣工验收资料、维修记录、设施设备台账等；运营管理档案包括运营管理方案、工作计划、工作总结、会议记录等。确保档案资料的真实性、完整性和安全性，便于查询和使用，为运营管理决策提供依据。

2.1.2 保障性租赁住房运营管理服务内容

房源管理：建立保障性租赁住房房源库，对房源信息进行统一管理。房源入库需满足一定条件，如企事业单位房屋需取得项目认定书、土地等相关权属证明文件、按照最小租赁单元测绘的测绘报告以及竣工验收合格相关证明文件并达到基本入住条件；个人自有住房需已取得权属证书、无权属纠纷且无查封登记和限制信息、具备基本入住条件，并已与运营单位签订运营服务协议。运

营单位对房源信息进行调查核实后，将其录入管理服务平台，提交各区（市）县住房保障主管部门审核，审核通过后纳入房源库管理，并通过管理服务平台统一对外发布房源信息，包括房源地址、套型、户数、面积、实景图、配租方式、产权人、运营单位、收费事项及标准等。

资格审核：明确申请保障性租赁住房的租赁对象条件，一般为在当地创业就业的新市民、青年人等群体，须年满十八周岁且具有完全民事行为能力，在租住的保障性租赁住房所在县无自有住房，在当地未享受其他方式住房保障。申请人可通过网上或现场两种方式申请保障性租赁住房资格，提交姓名、身份证号码等信息，通过管理服务平台比对审核。对于用人单位提出申请的，由运营单位审核并分配房源，用人单位安排本单位符合条件的职工入住，并由运营单位按照保障性租赁住房要求统一运营管理。

配租管理：保障性租赁住房配租分为定向和非定向两种配租方式。企事业单位利用自有土地和自有房屋建设保障性租赁住房的，可以采取定向配租方式优先面向本单位符合条件的职工进行租赁；本单位定向配租完成后，若有剩余房源可面向符合条件的其他申请对象出租。非定向配租则按照规定的程序，通过发布配租方案、意向登记、复审、确定配租对象与配租排序、公示等环节，公平公正地将房源分配给符合条件的申请人。配租结果向社会公开，接受监督。

合同管理：运营单位与承租人签订书面租赁合同，明确双方的权利和义务。合同内容包括租赁房屋的基本情况、租赁期限、租金及支付方式、房屋维修责任、违约责任等。在合同履行过程中，加强对合同的管理和监督，确保双方按照合同约定履行各自的义务。对于承租人违反合同约定的行为，如擅自转租、转借房屋，拖欠租金等，按照合同约定进行处理。合同到期前，提前通知承租人办理续租或退租手续。

社区服务：提供基本的社区服务，如小区环境卫生维护、绿化养护、公共秩序维护等，为承租人创造良好的居住环境。组织开展社区文化活动，增进承租人之间的交流和互动，增强社区凝聚力。协调相关部门，为承租人提供教育、医疗、就业等方面的公共服务信息和便利。建立社区服务投诉处理机制，及时处理承租人的投诉和建议，提高承租人的满意度。

后期监管：定期对保障性租赁住房的使用情况进行巡查，检查是否存在违规使用房屋的情况，如改变房屋用途、擅自装修、破坏房屋结构等。对承租人

的资格进行动态管理，定期复核承租人的收入、住房等情况，对不再符合保障条件的承租人，按照规定程序终止租赁合同，收回房屋。加强对运营单位的监管，考核其运营管理服务质量，对服务不到位、违规操作的运营单位进行督促整改或按照合同约定进行处罚。

2.1.3 人员结构

公租房运营管理服务人员明细表

标项名称：

包号：

序号	岗位设置	人数 (最低标准)	备注
1	项目管理人员	1	其他职能部门经理
2	财务	2	会计专业人员（办公室人员可兼职）
3	办公及信访人员	1	行政事务处理人员
4	资料员	1	运营管理服务人员
5	房管人员及催缴员	6	运营管理服务人员
合计		11	

保租房运营管理服务人员明细表

标项名称：

包号：

序号	岗位设置	人数 (最低标准)	备注
1	项目管理人员	1	其他职能部门经理
2	业务人员	2	行政事务处理人员
合计		3	

2.2 合同包 2 运营管理服务内容：

数量：工业园区保障性租赁住房 519 套。

2.2.1 保障性租赁住房运营管理服务内容

房源管理：建立保障性租赁住房房源库，对房源信息进行统一管理。房源入库需满足一定条件，如企事业单位房屋需取得项目认定书、土地等相关权属证明文件、按照最小租赁单元测绘的测绘报告以及竣工验收合格相关证明文件并达到基本入住条件；个人自有住房需已取得权属证书、无权属纠纷且无查封登记和限制信息、具备基本入住条件，并已与运营单位签订运营服务协议。运营单位对房源信息进行调查核实后，将其录入管理服务平台，提交各区（市）县住房保障主管部门审核，审核通过后纳入房源库管理，并通过管理服务平台统一对外发布房源信息，包括房源地址、套型、户数、面积、实景图、配租方式、产权人、运营单位、收费事项及标准等。

资格审核：明确申请保障性租赁住房的租赁对象条件，一般为在当地创业就业的新市民、青年人等群体，须年满十八周岁且具有完全民事行为能力，在租住的保障性租赁住房所在县无自有住房，在当地未享受其他方式住房保障。申请人可通过网上或现场两种方式申请保障性租赁住房资格，提交姓名、身份证号码等信息，通过管理服务平台比对审核。对于用人单位提出申请的，由运营单位审核并分配房源，用人单位安排本单位符合条件的职工入住，并由运营单位按照保障性租赁住房要求统一运营管理。

配租管理：保障性租赁住房配租分为定向和非定向两种配租方式。企事业单位利用自有土地和自有房屋建设保障性租赁住房的，可以采取定向配租方式优先面向本单位符合条件的职工进行租赁；本单位定向配租完成后，若有剩余房源可面向符合条件的其他申请对象出租。非定向配租则按照规定的程序，通过发布配租方案、意向登记、复审、确定配租对象与配租排序、公示等环节，公平公正地将房源分配给符合条件的申请人。配租结果向社会公开，接受监督。

合同管理：运营单位与承租人签订书面租赁合同，明确双方的权利和义务。合同内容包括租赁房屋的基本情况、租赁期限、租金及支付方式、房屋维修责任、违约责任等。在合同履行过程中，加强对合同的管理和监督，确保双方按

照合同约定履行各自的义务。对于承租人违反合同约定的行为，如擅自转租、转借房屋，拖欠租金等，按照合同约定进行处理。合同到期前，提前通知承租人办理续租或退租手续。

社区服务：提供基本的社区服务，如小区环境卫生维护、绿化养护、公共秩序维护等，为承租人创造良好的居住环境。组织开展社区文化活动，增进承租人之间的交流和互动，增强社区凝聚力。协调相关部门，为承租人提供教育、医疗、就业等方面的公共服务信息和便利。建立社区服务投诉处理机制，及时处理承租人的投诉和建议，提高承租人的满意度。

后期监管：定期对保障性租赁住房的使用情况进行巡查，检查是否存在违规使用房屋的情况，如改变房屋用途、擅自装修、破坏房屋结构等。对承租人的资格进行动态管理，定期复核承租人的收入、住房等情况，对不再符合保障条件的承租人，按照规定程序终止租赁合同，收回房屋。加强对运营单位的监管，考核其运营管理服务质量，对服务不到位、违规操作的运营单位进行督促整改或按照合同约定进行处罚。

2.2.2 人员结构

保租房运营管理服务人员明细表

标项名称：

包号：

序号	岗位设置	人数 (最低标准)	备注
1	项目管理人员	1	其他职能部门经理
2	业务人员	2	行政事务处理人员
合计		3	

第四部分 合同条款及格式

合同编号：_____

（注：合同最终以与采购人签订的为主）

政府采购合同参考范本

（服务类）

第一部分 合同书

项目名称：_____

甲方：_____

乙方：_____

签订地：_____

签订日期：_____年_____月_____日

_____年____月____日，____（采购人名称）____以____（政府采购方式）____对____（同
前页项目名称）____项目进行了采购。经____（相关评定主体名称）____评定，____（中标
供应商名称）____为该项目中标供应商。现于中标通知书发出之日起三十日内，按照采购文
件确定的事项签订本合同。

根据《中华人民共和国合同法》、《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____（采购人名称）____（以下简称：
甲方）和____（中标供应商名称）____（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。

1.1 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 中标通知书；
- 1.1.3 投标文件（含澄清或者说明文件）；
- 1.1.4 招标文件（含澄清或者修改文件）；
- 1.1.5 其他相关采购文件。

1.2 标的

- 1.2.1 标的名称：_____；
- 1.2.2 标的数量：_____；
- 1.2.3 标的质量：_____。

1.3 价款

本合同总价为：¥_____元（大写：_____元人民币）。

分项价格：

序号	分项名称	分项价格
总价		

1.4 付款方式和发票开具方式

1.4.1 付款方式：_____；

1.4.2 发票开具方式：_____。

1.5 履行期限、地点和方式

1.5.1 履行期限：_____；

1.5.2 履行地点：_____；

1.5.3 履行方式：_____。

1.6 违约责任

1.6.1 除不可抗力外，如果乙方没有按照本合同约定的期限、地点和方式履行，那么甲方可要求乙方支付违约金，违约金按每迟延履行一日的应提供而未提供服务价格的_____%计算，最高限额为本合同总价的_____%；迟延履行的违约金计算数额达到前述最高限额之日起，甲方有权在要求乙方支付违约金的同时，书面通知乙方解除本合同；

1.6.2 除不可抗力外，如果甲方没有按照本合同约定的付款方式付款，那么乙方可要求甲方支付违约金，违约金按每迟延付款一日的应付而未付款的_____%计算，最高限额为本合同总价的_____%；迟延付款的违约金计算数额达到前述最高限额之日起，乙方有权在要求甲方支付违约金的同时，书面通知甲方解除本合同；

1.6.3 除不可抗力外，任何一方未能履行本合同约定的其他主要义务，经催告后在合理期限内仍未履行的，或者任何一方有其他违约行为致使不能实现合同目的的，或者任何一方有腐败行为（即：提供或给予或接受或索取任何财物或其他好处或者采取其他

不正当手段来影响对方当事人在合同签订、履行过程中的行为）或者欺诈行为（即：以谎报事实或隐瞒真相的方法来影响对方当事人在合同签订、履行过程中的行为）的，对方当事人可以书面通知违约方解除本合同；

1.6.4 任何一方按照前述约定要求违约方支付违约金的同时，仍有权要求违约方继续履行合同、采取补救措施，并有权按照己方实际损失情况要求违约方赔偿损失；任何一方按照前述约定要求解除本合同的同时，仍有权要求违约方支付违约金和按照己方实际损失情况要求违约方赔偿损失；且守约方行使的任何权利救济方式均不视为其放弃了其他法定或者约定的权利救济方式；

1.6.5 除前述约定外，除不可抗力外，任何一方未能履行本合同约定的义务，对方当事人均有权要求继续履行、采取补救措施或者赔偿损失等，且对方当事人行使的任何权利救济方式均不视为其放弃了其他法定或者约定的权利救济方式；

1.6.6 如果出现政府采购监督管理部门在处理投诉事项期间，书面通知甲方暂停采购活动的情形，或者询问或质疑事项可能影响中标结果的，导致甲方中止履行合同的情形，均不视为甲方违约。

1.7 合同争议的解决

本合同履行过程中发生的任何争议，双方当事人均可通过和解或者调解解决；不愿和解、调解或者和解、调解不成的，可以选择下列第____种方式解决：

1.7.1 将争议提交_____仲裁委员会依申请仲裁时其现行有效的仲裁规则裁决；

1.7.2 向____（被告住所地、合同履行地、合同签订地、原告住所地、标的物所在地等与争议有实际联系的地点中选出的人民法院名称）____人民法院起诉。

1.8 合同生效

本合同自双方当事人盖章或者签字时生效。

甲方：

统一社会信用代码：

住所：

法定代表人或

授权代表（签字）：

联系人：

约定送达地址：

邮政编码：

电话：

传真：

电子邮箱：

开户银行：

开户名称：

开户账号：

乙方：

统一社会信用代码或身份证号码：

住所：

法定代表人

或授权代表（签字）：

联系人：

约定送达地址：

邮政编码：

电话：

传真：

电子邮箱：

开户银行：

开户名称：

开户账号：

第二部分 合同一般条款

2.1 定义

本合同中的下列词语应按以下内容进行解释：

2.1.1 “合同”系指采购人和中标供应商签订的载明双方当事人所达成的协议，并包括所有的附件、附录和构成合同的其他文件。

2.1.2 “合同价”系指根据合同约定，中标供应商在完全履行合同义务后，采购人应支付给中标供应商的价格。

2.1.3 “服务”系指中标供应商根据合同约定应向采购人履行的除货物和工程以外的其他政府采购对象，包括采购人自身需要的服务和向社会公众提供的公共服务。

2.1.4 “甲方”系指与中标供应商签署合同的采购人；采购人委托采购代理机构代表其与乙方签订合同的，采购人的授权委托书作为合同附件。

2.1.5 “乙方”系指根据合同约定提供服务的中标供应商；两个以上的自然人、法人或者其他组织组成一个联合体，以一个供应商的身份共同参加政府采购的，联合体各方均应为乙方或者与乙方相同地位的合同当事人，并就合同约定的事项对甲方承担连带责任。

2.1.6 “现场”系指合同约定提供服务的地点。

2.2 技术规范

服务所应遵守的技术规范应与采购文件规定的技术规范和技术规范附件(如果有的话)及其技术规范偏差表(如果被甲方接受的话)相一致；如果采购文件中没有技术规范的相应说明，那么应以国家有关部门最新颁布的相应标准和规范为准。

2.3 知识产权

2.3.1 乙方应保证其提供的服务不受任何第三方提出的侵犯其著作权、商标权、专利权等知识产权方面的起诉；如果任何第三方提出侵权指控，那么乙方须与该第三方交涉并承担由此发生的一切责任、费用和赔偿；

2.3.2 合同涉及技术成果的归属和收益的分成办法的，详见合同专用条款。

2.4 履约检查和问题反馈

2.4.1 甲方有权在其认为必要时，对乙方是否能够按照合同约定提供服务进行履约检查，以确保乙方所提供的服务能够依约满足甲方之项目需求，但不得因履约检查妨碍乙方的正常工作，乙方应予积极配合；

2.4.2 合同履行期间，甲方有权将履行过程中出现的问题反馈给乙方，双方当事人应以书面形式约定需要完善和改进的内容。

2.5 结算方式和付款条件

详见合同专用条款。

2.6 技术资料 and 保密义务

2.6.1 乙方有权依据合同约定和项目需要，向甲方了解有关情况，调阅有关资料等，甲方应予积极配合；

2.6.2 乙方有义务妥善保管和保护由甲方提供的前款信息和资料等；

2.6.3 除非依照法律规定或者对方当事人的书面同意，任何一方均应保证不向任何第三方提供或披露有关合同的或者履行合同过程中知悉的对方当事人任何未公开的信息和资料，包括但不限于技术情报、技术资料、商业秘密和商业信息等，并采取一切合理和必要措施和方式防止任何第三方接触到对方当事人的上述保密信息和资料。

2.7 质量保证

2.7.1 乙方应建立和完善履行合同的内部质量保证体系，并提供相关内部规章制度给甲方，以便甲方进行监督检查；

2.7.2 乙方应保证履行合同的人员数量和素质、软件和硬件设备的配置、场地、环境和设施等满足全面履行合同的要求，并应接受甲方的监督检查。

2.8 延迟履行

在合同履行过程中，如果乙方遇到不能按时提供服务的情况，应及时以书面形式将不能按时提供服务的理由、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，可以书面形式酌情同意乙方可以延长履行的具体时间。

2.9 合同变更

2.9.1 双方当事人协商一致，可以签订书面补充合同的形式变更合同，但不得违背

采购文件确定的事项，且如果系追加与合同标的相同的服务的，那么所有补充合同的采购金额不得超过原合同价的 10%；

2.9.2 合同继续履行将损害国家利益和社会公共利益的，双方当事人应当以书面形式变更合同。有过错的一方应当承担赔偿责任，双方当事人都有过错的，各自承担相应的责任。

2.10 合同转让和分包

合同的权利义务依法不得转让，但经甲方同意，乙方可以依法采取分包方式履行合同，即：依法可以将合同项下的部分非主体、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，且乙方应就分包项目向甲方负责，并与分包供应商就分包项目向甲方承担连带责任。

2.11 不可抗力

2.11.1 如果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；

2.11.2 因不可抗力致使不能实现合同目的的，当事人可以解除合同；

2.11.3 因不可抗力致使合同有变更必要的，双方当事人应在合同专用条款约定时间内以书面形式变更合同；

2.11.4 受不可抗力影响的一方在不可抗力发生后，应在合同专用条款约定时间内以书面形式通知对方当事人，并在合同专用条款约定时间内，将有关部门出具的证明文件送达对方当事人。

2.12 税费

与合同有关的一切税费，均按照中华人民共和国法律的相关规定缴纳。

2.13 乙方破产

如果乙方破产导致合同无法履行时，甲方可以书面形式通知乙方终止合同且不给予乙方任何补偿和赔偿，但合同的终止不损害或不影响甲方已经采取或将要采取的任何要求乙方支付违约金、赔偿损失等的行动或补救措施的权利。

2.14 合同中止、终止

2.14.1 双方当事人不得擅自中止或者终止合同；

2.14.2 合同继续履行将损害国家利益和社会公共利益的，双方当事人应当中止或者终止合同。有过错的一方应当承担赔偿责任，双方当事人都有过错的，各自承担相应的责任。

2.15 检验和验收

2.15.1 乙方按照合同专用条款的约定，定期提交服务报告，甲方按照合同专用条款的约定进行定期验收；

2.15.2 合同期满或者履行完毕后，甲方有权组织（包括依法邀请国家认可的质量检测机构参加）对乙方履约的验收，即：按照合同约定的标准，组织对乙方履约情况的验收，并出具验收书；向社会公众提供的公共服务项目，验收时应当邀请服务对象参与并出具意见，验收结果应当向社会公告；

2.15.3 检验和验收标准、程序等具体内容以及前述验收书的效力详见合同专用条款。

2.16 通知和送达

2.16.1 任何一方因履行合同而以合同第一部分尾部所列明的_____发出的所有通知、文件、材料，均视为已向对方当事人送达；任何一方变更上述送达方式或者地址的，应于___个工作日内书面通知对方当事人，在对方当事人收到有关变更通知之前，变更前的约定送达方式或者地址仍视为有效。

2.16.2 以当面交付方式送达的，交付之时视为送达；以电子邮件方式送达的，发出电子邮件之时视为送达；以传真方式送达的，发出传真之时视为送达；以邮寄方式送达的，邮件挂号寄出或者交邮之日之次日视为送达。

2.17 合同使用的文字和适用的法律

2.17.1 合同使用汉语书就、变更和解释；

2.17.2 合同适用中华人民共和国法律。

2.18 履约保证金

2.18.1 采购文件要求乙方提交履约保证金的，乙方应按合同专用条款约定的方式，以支票、汇票、本票或者金融机构、担保机构出具的保函等非现金形式，提交不超过合

同价 10%的履约保证金；

2.18.2 履约保证金在合同专用条款约定期间内不予退还或者应完全有效，前述约定期间届满之日起____个工作日内，甲方应将履约保证金退还乙方；

2.18.3 如果乙方不履行合同，履约保证金不予退还；如果乙方未能按合同约定全面履行义务，那么甲方有权从履约保证金中取得补偿或赔偿，同时不影响甲方要求乙方承担合同约定的超过履约保证金的违约责任的权利。

2.19 合同份数

合同份数按合同专用条款规定，每份均具有同等法律效力。

第三部分 合同专用条款

本部分是对前两部分的补充和修改，如果前两部分和本部分的约定不一致，应以本部分的约定为准。本部分的条款号应与前两部分的条款号保持对应；与前两部分无对应关系的内容可另行编制条款号。

条款号	约定内容

第五部分 评审办法

一、总则

1、为了规范本项目的评审活动，保证评审的公开、公平、公正，维护磋商活动当事人的合法权益，依照《中华人民共和国政府采购法》等法律、法规、政策、规定和本磋商文件，制定本项目评审方法。

2、本项目的磋商小组由3人或3人以上单数评委组成，负责本次招标的评标工作。磋商小组遵循“公开、公平、公正”和诚实信用原则，对所有供应商均采用相同程序 and 标准，采用统一评定给分和独立打分相结合原则。

3、磋商小组成员依据磋商文件的要求对所有供应商提交的响应文件进行整理、审核，首先审查其对响应文件是否做出了实质性的响应。评委会只对做出了实质性响应的文件进行评审打分。评委会可以要求供应商就响应文件中含糊不清或不一致处进行澄清和解释，但所有这些澄清和解释均须以书面的方式进行或作现场记录，并由授权代表签名，且不能对响应文件进行实质性的改变。

4、磋商小组所有成员将集中与单一供应商分别进行磋商，并给予所有参加磋商的供应商平等的磋商机会。

5、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，磋商小组应当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授权代表签字或者加盖单位章。由授权代表签字的，应当附法定代表人授权书。供应商为自然人的，应当由本人签字并附身份证明。

6、磋商结束后，磋商小组可以要求所有实质性响应的供应商在规定时间内提交最终报价。最终报价是供应商响应文件的有效组成部分。

7、经磋商确定最终采购需求和提交最后报价的供应商后，由磋商小组采用综合评分法对提交最后报价的供应商的响应文件和最后报价进行综合评分。

二、评审程序

1、评审将分阶段进行：

- 1) 初步审查（资格审查和符合审查），初审不合格的不再进行接下来的评审；
- 2) 磋商，供应商提交最终报价。
- 3) 技术和商务方面的评估和比较；
- 3) 推荐中标候选人。

技术标、商务标评审完成后，汇总供应商的总得分。供应商的总得分是各项评分之和（总得分=技术部分得分+商务部分得分）。根据供应商总得分由高到低的排序，评标委员会向供应商推荐得分排名在前的3名供应商为成交候选人。如果总得分相同，则报价低的供应商排名靠前；如报价仍相同，则技术标得分高的供应商排名靠前。

三、标项1、2初步审查内容

资格审查表

序号	审查因素	审查内容
1	具有独立承担民事责任能力	投标人须具备合法有效的“企业法人营业执照”或“营业执照”或“事业单位法人证书”或“个体工商户营业执照”或执业许可证等证明文件。经营范围需满足本次采购需求。
	具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度	投标人应提供在“信用中国”网站（ www.creditchina.gov.cn ）及中国政府采购网（ www.ccgp.gov.cn ）中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的供应商，不得参加本次政府采购活动（附查询结果，且查询时间不能早于本项目采购公告发布之日）。
		投标人应提供近一年投标企业的财务报表（包含资产负债表、利润表、现金流量表）或开标前两个年度由会计师事务所出具的任一年度的财务审计报告（报告中须包括资产负债表、利润表、现金流量表及财务报表附注）或近3个月内基本账户开户银行出具的资信证明。如成立时间少于规定年限的投标企业须提供成立至今的财务报表（至少包括资产负债表和利润表）。
	具有履行合同所必需的设备和专业技术能力	投标人履行合同所必需的设备和专业技术能力的证明材料或声明（格式见响应文件格式）。

	有依法缴纳税收和依法缴纳社会保障资金的记录	投标人依法缴纳税收的证明材料：本项目开标前 6 个月内任 1 个月依法缴纳税收证明文件（缴税凭证或证明）。无法提供已经缴纳税收证明的，须提供相应证明文件或情况说明。注：企业缴纳税凭证或证明是指企业缴纳的增值税或者企业所得税，非养老保险、医疗保险、失业保险、工伤保险和生育保险等个人所得税。 投标人依法缴纳社会保障资金的证明材料：本项目开标前 6 个月内任 1 个月缴纳社会保障资金的证明文件（缴纳社会保障资金的凭证或当地社会保障局出具的缴纳明细或投标人社保登记证）或相关承诺。依法免税或不需要缴纳社会保障资金的投标人，须提供相应证明文件或情况说明。
	参加政府采购活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录	参加政府采购活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录的书面声明（格式见响应文件格式）。
2	政府采购政策响应	本项目非专门面向中小企业采购，如供应商为中小企业的，需提供有效的中小企业声明函并加盖投标单位公章，格式见响应文件格式。
3	特定资格	无

备注：1. 本表与磋商文件中相关评审条款内容不一致的，以本表内容为准。

2. 每一项符合的打“√”，不符合的打“×”。

3. “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；不通过的为无效响应。

4. 如果资格评审中有一项不满足审查标准的，资格审查小组将认定该供应商不通过资格审查，不得进入下一阶段评审。并且不允许供应商通过修改或撤销其不符合要求的差异或保留，使之成为具有响应性的投标。

符合性审查表

项目	评审因素		评审标准
审查标准	1	磋商响应文件的签署	磋商响应文件上法定代表人或其授权人身份证明有效、签字和盖章齐全；
	2	法定代表人身份证明或授权委托书	法定代表人身份证明或授权委托书有效，且符合招标文件规定的格式要求；
	3	磋商响应文件格式	磋商响应文件格式符合招标文件规定的格式要求，未出现字迹模糊、无法辨认的情形；
	4	报价唯一	只有一个有效报价，不得超过预算金额；
	5	服务期限	服务期限满足招标文件规定；
	6	磋商保证金	磋商保证金的缴纳主体与投标单位一致，按时且足额缴纳磋商保证金；
	7	投标有效期限	投标有效期限满足招标文件规定；
	8	其他	单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系的不同投标人，不得参加同一合同项下的政府采购活动（提供声明函）； 为采购项目提供整体设计、规范编制或者项目管理、监理、检测等服务的投标人不得参加该采购项目的采购活动（提供声明函）； 供应商之间或者供应商与采购人串通投标的（提供承诺书）； 投标文件是否附有招标人不能接受的条件。（以商务条款偏离表及技术条款偏离表为准）。

备注：1. 本表与竞争性磋商文件中相关评审条款内容不一致的，以本表内容为准。

2. 每一项符合的打“√”，不符合的打“×”。

3. “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；不通过的为无效响应。

4. 如果符合性评审中有一项不满足审查标准的，磋商小组将认定该供应商不通过符合性审查，不得进入下一阶段评审。并且不允许供应商通过修改或撤销其不符合要求的差异或保留，使之成为具有响应性的投标。

详细评审内容标准

1、报价得分（10 分）

取满足磋商文件要求且最终报价最低的供应商的价格作为磋商基准价，其价格分为满分。其他供应商的价格分统一按照下列公示计算：

磋商报价得分 = （磋商基准价 ÷ 最终磋商报价） × 10（小数点后保留两位小数，第三位四舍五入）。

2、商务技术标（90 分）

各评委就以下各分项内容分别进行打分，统分时计算各评委给各响应人评分的算术平均值（四舍五入保留 2 位小数），即为各供应商技术标的最后得分。

第 1 包评分标准：

评审项目	权重值%	评分标准说明	
1、报价部分 K1=10%；2、商务标 K2=20%；3、技术标 K3=70%； K1+K2+K3=100%			
一、报价 10 分			
报价	10 分	投标报价得分＝（评标基准价/投标报价）×价格分值【注：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。】 最低报价不是中标的唯一依据。因落实政府采购政策进行价格调整的，以调整后的价格计算评标基准价和投标报价。	
二、商务标30分			
序号	评审项目	分值	评审内容
1	类似业绩	0-4 分	供应商提供 2022 年 1 月至今（时间以合同签订日期为准）类似业绩, 每提供一项得 2 分，最高得 4 分。 注：提供成交/中标通知书或合同复印件并加盖供应商公章，不提供或未按要求提供的不得分。
2	项目负责人及相关证书	0-6 分	1. 拟派本项目管理人员具有物业相关资格证书得 2 分，同时具有安全管理人员证书得 3 分；需提供相应证书扫描件、身份证和近半年在本单位任意一个月的社保缴纳证明复印件并加盖供应商公章。资料不全不得分。满分 5 分。 2. 拟派物业管理具有物业场所管理相关资格证书得 1 分，需提供相应证书扫描件、身份证和近半年在本单位任意一个月的社保缴纳证明复印件并加盖供应商公章，资料不全不得分。 满分 1 分。
3	人员配置方案	0-20 分	1. 针对本项目的项目人员配备方案即各岗位工作人员配置情况一览表、各岗位人员的工作分工及工作职责、日常管理制度、考核激励管理办法的相关内容。完全满足以上内容得 8 分，每缺少一项内容扣 2 分，每有一处内容存在缺陷不完整的扣 1 分，扣完为止，未提供不得分。

3			2. 拟投入的各岗位工作人员具有相关的行业资格证书的，每提供一人得 2 分，最多 6 分。 3. 拟投入的各岗位人员具有相关行业工作经验的，每提供一人得 1 分，最多 6 分。 注：以上所有人员须提供相关证书复印件，身份证复印件，劳务合同或近半年在本单位任意一个月的社保缴纳证明复印件并加盖供应商公章。不提供不计分。
三、技术标 60 分			
序号	评审项目	分值	评审内容
1	服务方案	0-40 分	针对本项目提供的项目服务方案，内容包含但不限于： ①公租房的房源接受方案、保租房的房源管理方案 ②公租房的入住管理方案、保租房的资格审核方案 ③公租房租金收缴方案、保租房的配租管理方案 ④公租房房屋维修方案 ⑤公租房安全监督管理方案 ⑥公租房档案管理方案、保租房合同管理方案 ⑦保租房社区服务方案 ⑧保租房后期监管方案 对本次招标项目的理解和总体思路具备科学性、先进性、合理性；得满分 40 分，每缺少一项内容扣 5 分，每项内容中每有一处内容存在缺陷扣 1 分，扣完为止，未提供不得分； 注：1. 内容存在缺陷是指：①该项内容描述前后不一致；②该项内容所阐述的项目信息与本项目实际信息不一致；③该项内容引用的规定、规范错误；④该项内容描述不符合国家相关法律法规、政策文件、规范标准要求；⑤该项内容阐述的方式方法明显不符合本项目实际情况；⑥该项内容描述与本项目实际情况不符；⑦该项内容套用其他项目内容。
2	质量保证措施	0-4 分	需包含①服务质量保障及措施②后续服务跟进措施；完全满足项目需求得 4 分，每缺少一项内容扣 2 分，每有一处内容存在缺陷扣 1 分，扣完为止，未提供不得分。
3	服务承诺	0-6 分	根据各投标单位提供的服务承诺进行评审 ①服务达标承诺 ②服务未达标改善措施 ③服务优惠承诺，除报价以外的承诺、服务及实质性的优惠条件。 完全满足项目需求得 6 分，每缺少一项内容扣 2 分，每有一处内容存在缺陷扣 1 分，扣完为止，未提供不得分。

4	抢修小组	0-2 分	投标人为应对突发紧急故障，针对本项目实施所在地组建一支不少于 3 人的 24 小时抢修队伍的得 2 分（团队人员均需具有电工证或焊工证或高处作业证）；未组建抢修队伍或不具有资格证书不得分。 注：提供证明材料，未提供不得分。
5	应急措施	0-4 分	投标人针对本项目制定的应急措施（包含应急突发事件火灾、泄漏事故；地震及灾害性天气；公共卫生安全；意外伤害事件等应急预案），是否有针对性、可操作，是否有应对及特殊情况服务响应时间；预案是否健全，是否科学、完整、合理、可操作性强，进行横向对比。内容全面、描写详细、科学合理、针对性强的得 4 分，每有一项缺失扣 1 分，每一项内容中表述不完整、不适合项目实际的扣 0.5 分。扣完为止，未提供不得分。
6	安全作业	0-4 分	投标人根据本项目需求提供安全生产作业措施方案，内容包括但不限于： ①安全防护措施； ②设备使用安全操作规程。 以上方案内容完整清晰明确、科学合理、提高作业能力且满足采购需求得 4 分。每缺少一项内容扣 2 分，每一项内容中表述不合理，不符合项目实际的扣 1 分。扣完为止，未提供不得分。

第 2 包评分标准:

评审项目	权重值%	评分标准说明	
2、报价部分 K1=10%； 2、商务标 K2=20%； 3、技术标 K3=70%； K1+K2+K3=100%			
一、报价 10 分			
报价	10 分	投标报价得分 = （评标基准价/投标报价） × 价格分值【注：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。】 最低报价不是中标的唯一依据。因落实政府采购政策进行价格调整的，以调整后的价格计算评标基准价和投标报价。	
二、商务标20分			
序号	评审项目	分值	评审内容
1	类似业绩	0-6 分	供应商提供 2022 年 1 月至今（时间以合同签订日期为准）类似业绩, 每提供一项得 3 分，最高得 6 分。 注：提供成交/中标通知书或合同复印件并加盖供应商公章，不提供的不得分。
2	项目负责人及相关证书	0-4 分	拟派本项目负责人具有物业相关资格证书得 1 分，同时具有安全管理人员证书得 1 分；需提供相应证书扫描件、身份证和近半年在本单位任意一个月的社保缴纳证明复印件并加盖供应商公章。资料不全不得分。满分 2 分。
3	人员配置方案	0-10 分	针对本项目的项目人员配备方案即各岗位工作人员配置情况一览表、各岗位人员的工作分工、各岗位工作职责、日常管理制度、考核激励管理办法的相关内容。完全满足以上内容得 10 分，每缺少一项内容扣 2 分，每有一处内容存在缺陷不完整的扣 1 分，扣完为止，未提供不得分。
三、技术标 70 分			
序号	评审项目	分值	评审内容
1	质量保证措施	0-4 分	需包含①服务质量保障及措施②后续服务跟进措施；完全满足项目需求得 4 分，每缺少一项内容扣 2 分，每有一处内容存在缺陷扣 1 分，扣完为止，未提供不得分。
2	服务承诺	0-8 分	根据各投标单位提供的服务承诺进行评审 ①服务达标承诺 ②服务未达标改善措施 ③服务优惠承诺，除报价以外的承诺、 服务及实质性的优惠条件 ④社区服务投诉处理和承租人投诉建议处理机制 完全满足项目需求得 8 分，每缺少一项内容扣 2 分，每有一处内容存在缺陷扣 1 分，扣完为止，未提供不得分。

3	服务方案	0-48 分	针对本项目提供的项目服务方案，内容包含但不限于： ①房源管理方案 ②资格审核方案 ③配租管理方案 ④合同管理方案 ⑤社区服务方案 ⑥后期监督管理方案 对本次招标项目的理解和总体思路具备科学性、先进性、合理性；得满分 48 分，每缺少一项内容扣 8 分，每项内容中有一处内容存在缺陷扣 1 分，扣完为止，未提供不得分； 注：1. 内容存在缺陷是指：①该项内容描述前后不一致；②该项内容所阐述的项目信息与本项目实际信息不一致；③该项内容引用的规定、规范错误；④该项内容描述不符合国家相关法律法规、政策文件、规范标准要求；⑤该项内容阐述的方式方法明显不符合本项目实际情况；⑥该项内容描述与本项目实际情况不符；⑦该项内容套用其他项目内容。
4	应急措施	0-10	针对本项目制定的应急措施（①包含应急突发事件；②火灾、泄漏事故；③地震及灾害性天气；④公共卫生安全；⑤意外伤害事件等应急预案），是否有针对性、可操作，是否有应对及特殊情况服务响应时间；预案是否健全，是否科学、完整、合理、可操作性强，进行横向对比，综合赋分：内容全面、描写详细、科学合理、针对性强的得 10 分；每有一项缺失扣 2 分，每有一项有缺陷扣 1 分，扣完为止；未提供不得分； 缺陷是指：内容阐述不清晰、存在偏差或过于简略、存在不适用项目实际情况的情形、凭空编造、内容前后不一致、前后逻辑错误、不符合采购需求、不利于项目实施等。

第五部分 响应文件格式

磋商响应文件

包号：YZ-JZXCS-2025-20-1 或 YZ-JZXCS-2025-20-2

标项名称：新源县公共租赁房、保障性租赁住房运营管理服务采购项目（第 1 包）

或新源县公共租赁房、保障性租赁住房运营管理服务采购项目（第 2 包）

供应商：_____（盖单位章）

法定代表人或其委托代理人：_____（签字或签章）

日 期： 年 月 日

响应文件目录格式：

目 录

一、磋商响应函

资格证明文件

二、具有独立承担民事责任的能力的证明材料

三、具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度的相关材料

四、具有履行合同所必需的设备和专业技术能力的证明材料

五、有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录的相关材料

六、参加政府采购活动前三年内在经营活动中没有重大违法记录的声明

七、中小企业声明函

八、监狱企业证明文件

九、残疾人福利性单位申明函

十、法定代表人身份证明

十一、法定代表人授权书

十二、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申明

十三、为采购项目提供整体设计、规范编制或者项目管理、监理、检测等服务的投标人不得参加该采购项目的采购活动的声明

十四、供应商之间或者供应商与采购人串通投标的（提供承诺，格式自拟）

十五、提供磋商保证金收据或缴纳凭证或保函证明

十六、磋商报价表（首轮报价）

十七、投标申请人基本情况表

十八、拟投入本项目作业人员一览表

十九、拟投入本项目的主要人员简历表

二十、近三年（以签订合同日期为准）类似项目的业绩

二十一、技术文件包含但不限于①房源接收方案②入住管理方案③租金收缴方案④房屋维修方案⑤安全监督方案⑥档案管理方案⑦房源管理方案⑧资格审核方案⑨配租管理方案⑩合同管理方案⑪社区服务方案⑫后期监管方案以及欠租转租管理方案、信访及群情处理方案及其他事项处理方案、应急措施等。

二十二、商务条款偏离表

二十三、技术条款偏离表

二十四、其他有利于磋商的技术条件

二十五、其他承诺

一、磋商响应函

致（采购人）：

根据贵方 新源县公共租赁房、保障性租赁住房运营管理服务采购项目（第1包）或新源县公共租赁房、保障性租赁住房运营管理服务采购项目（第2包）（包号：YZ-JZXC-2025-20-1 或 YZ-JZXC-2025-20-2） 的竞争性磋商文件，我方签字代表____（姓名、职务）____ 经正式授权并代表供应商____（供应商全称）____ 参加本项目的报价活动。为此：

一、提供《磋商须知前附表》规定的全部响应文件。

二、服务总价为：人民币（大写）_____元；人民币（小写）_____元；大写与小写不一致的以大写为准。

三、服务期限为合同签订后_____个日历天或年，其他配套服务直至工程竣工验收完成。

四、我方已详细审查全部磋商文件，包括补充、修改文件以及有关附件（如有）。我们完全理解并同意放弃对这方面有不明及误解的权力。

五、我方同意所递交的响应文件在磋商文件规定的投标有效期_____内有效，在有效期内受此约束，承担完成协议的责任和义务。

六、我方同意提供贵方可能要求的与本投标有关的任何数据或资料。

七、我方保证遵守磋商文件中的有关规定和收费标准。

八、除非另外达成协议并生效，贵方成交通知书，磋商文件及本响应文件将构成约束我方协议的组成部分。

九、我方承诺：如被确定为成交供应商，保证在收到成交通知书后五个工作日内按照磋商文件规定与采购人签订书面合同，并将按磋商文件的规定履行合同责任和义务。

说明：除可填报项目外，对本响应函的任何修改将被视为非实质性响应投标，从而导致该投标被拒绝。

供应商代表姓名（签字或签章）：_____

供应商名称（单位章）：_____

电子邮件：_____

邮编：_____

地址：_____

日期：____年____月____日

二、具有独立承担民事责任的能力的证明材料

供应商须具备合法有效的“企业法人营业执照”或“营业执照”或“事业单位法人证书”或“个体工商户营业执照”或执业许可证等证明文件。经营范围需满足本次采购需求。

三、具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度的相关材料

供应商应提供在“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）及中国政府采购网（www.ccgp.gov.cn）中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的供应商，不得参加本次政府采购活动（附查询结果，且查询时间不能早于本项目采购公告发布之日）。

供应商应提供近一年投标企业的财务报表（包含资产负债表、利润表、现金流量表）或开标前两个年度由会计师事务所出具的任一年度的财务审计报告（报告中须包括资产负债表、利润表、现金流量表及财务报表附注）或近 3 个月内基本账户开户银行出具的资信证明。如成立时间少于规定年限的投标企业须提供成立至今的财务报表（至少包括资产负债表和利润表）。

四、具有履行合同所必需的设备和专业技术能力的证明材料

供应商履行合同所必需的设备和专业技术能力的证明材料或声明

声明函

我单位郑重声明：我单位具备履行本项目服务合同所必需的设备和专业技术能力，为履行本项目服务合同，我公司具备如下主要设备和主要专业技术能力：

主要设备有：

主要专业技术能力有：

投标单位：（盖章）

法定代表人或委托代理人：（签字或签章）

日期： 年 月 日

五、有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录的相关材料

供应商依法缴纳税收的证明材料：本项目开标前 6 个月内任 1 个月依法缴纳税收证明文件（缴税凭证或证明）。无法提供已经缴纳税收证明的，须提供相应证明文件或情况说明。注：企业缴税凭证或证明是指企业缴纳的增值税或者企业所得税，非养老保险、医疗保险、失业保险、工伤保险和生育保险等个人所得税。

供应商依法缴纳社会保障资金的证明材料：本项目开标前 6 个月内任 1 个月缴纳社会保障资金的证明文件（缴纳社会保障资金的凭证或当地社会保障局出具的缴纳明细或投标人社保登记证）或相关承诺。依法免税或不需要缴纳社会保障资金的投标人，须提供相应证明文件或情况说明。

六、参加政府采购活动前三年内在经营活动中没有重大违法记录的 书面声明

声明函

本公司（单位）自愿参加本次政府采购活动，_____（标项名称），包号：_____, 严格遵守《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》及相关法律、法规和规章制度，在参加此次政府采购活动前 3 年内，本公司在经营活动中无重大违法记录。

特此声明。

投标人名称（盖章）：

法定代表人或授权委托人（签字或签章）：

年 月 日

(以下格式文件由投标人根据需要选用)

七、中小企业声明函

本公司郑重声明,根据《政府采购促进中小企业发展管理办法》(财库〔2020〕【2020】46 号)的规定,本公司参加(单位名称)的(项目名称)采购活动,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____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(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____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(盖章):

日 期:

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。

(以下格式文件由投标人根据需要选用)

八、监狱企业证明文件

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。

(以下格式文件由投标人根据需要选用)

九、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_____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单位制造的货物（不包括使用非残疾人福利性单位注册商标的货物）。

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。

单位名称（盖章）：

日期：

十、法定代表人身份证明

_____(采购人名称)：

兹有_____同志为_____公司法定代表人，代表我公司办理一切社会
公务事宜，具有法律效力。

附法定代表人基本情况：

姓名：_____性别：_____年龄：_____职务：_____

身份证号码：_____

通讯地址：_____

电话号码：_____邮政编码：_____

法定代表人《居民身份证》正反面扫描件

投标人名称（盖章）：_____

法定代表人（盖章或签字）：_____

日期：_____年_____月_____

十一、法人代表授权书

(采购人名称)：

本授权委托书声明：我（法人代表姓名）系注册于（供应商地址）的（供应商名称）的法定代表人，现代表公司授权下面签字的（被授权人的姓名、职务）为我公司合法代理人，代表本公司参加 标项名称： （包号： ）的磋商响应活动。代理人在本次响应过程中所签署的一切文件和处理的一切有关事物，我公司均予承认。

本授权书于____年____月____日签字生效，特此声明。

法定代表人、被授权人身份证正反面（扫描件）

单位盖章：（单位章）

法人代表（授权人）：（签字或盖章）

委托代理人（被授权人）：（签字或盖章）

联系电话:

日期:

十二、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

(提供声明函格式可自拟)

示例：

声明函

我单位参加了 _____ 标项投标，若我方中标，我单位在此承诺：

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，未参加同一合同项下的政府采购活动。

如我公司的上述声明有任何虚假内容，则采购机构有权取消我公司的参与、中标或成交资格，且我公司自愿承担由此引起的法律责任。

投标单位： （盖章）

法定代表人或委托代理人：（签字或签章）

日期： 年 月 日

十三、为采购项目提供整体设计、规范编制或者项目管理、监理、检测等服务的投标人不得参加该采购项目的采购活动

(提供声明函格式可自拟)

示例：

声明函

我单位参加了_____标项投标，若我方中标，我单位在此承诺：

为采购项目提供整体设计、规范编制或者项目管理、监理、检测等服务的投标人未参加该采购项目的采购活动。

如我公司的上述声明有任何虚假内容，则采购机构有权取消我公司的参与、中标或成交资格，且我公司自愿承担由此引起的法律责任。

投标单位：（盖章）

法定代表人或委托代理人：（签字或签章）

日期： 年 月 日

十四、供应商之间或者供应商与采购人串通投标的 (提供承诺书, 格式可自拟)

示例:

承诺书

本人作为(单位名称)_____的法人, 清楚知晓我公司本项目投标

活动, 对以下事项作出承诺:

一、我单位遵循公开、公平、公正、诚实守信的原则, 依法依规参与本项目竞标。

二、我单位在本项目招标投标活动中, 未参与围标串标。

三、我单位如被查实在本项目招标投标活动中存在围标串标的, 递交投标文件行为作为实施串通投标违法行为的关键环节, 本人承担直接责任人员法律责任, 接受相应行政处罚和失信惩戒。

供应商单位名称(盖章):

供应商法人签名或签章:

年 月 日

十五、提供磋商保证金收据或缴纳凭证或保函证明

出具磋商保证金转账凭证或代理公司开具的保证金收据或保险保函证明

供应商名称(公章):

法定代表人或其授权代表(签字或签章): _____

日期: _____年____月____日

十六、磋商报价表（第一轮报价）

标项名称：

包号：

标题	内容	
报价金额（元）	（大写）：	（小写）：
对报价需要说明的问题		
服务期限		
质量标准		
备注		

注：投标报价大于最高投标限价的按无效标处理。

供应商名称（单位章）：_____

供应商代表签字或签章：_____

日期：_____年____月____日

十七、投标申请人基本情况表

投标申请人全称			
主要业务范围			
法定代表人姓名		职 务	
投标申请人地址		邮政编码	
电 话		传 真	
成 立 日 期		员工人数	
单位组织机构简介：			

投标申请人： _____（单位全称）（盖章）

法定代表人或授权代表： _____（签字或盖章）

日期： _____年____月____日

注：投标申请人需随此表附上营业执照

十八、拟投入本项目作业人员一览表

序号	姓 名	年龄	性别	学 历	从事相关工作年限	在本项目中负责 的内容
1						
2						
3						
...						

投标申请人： _____（单位全称）（盖章）

法定代表人或授权代表： _____（签字或盖章）

日期： _____年____月____日

十九、拟投入本项目的主要人员简历表

姓 名		性 别		出生日期	年 月 日
毕业院校及专业					
从事本专业时间			为申请人服务时间		
执 业 注 册			职 称		
主 要 经 历					
时 间	参加过的项目名称及规模			该项目中任职	

（主要人员包括： 项目管理人员或负责人或专业负责人）

投标申请人： _____（单位全称）（盖章）

法定代表人或授权代表： _____（签字或盖章）

日期： _____年____月____日

二十、近三年（以签订合同日期为准）类似项目的业绩

采购标项编号：

采购包号：

项目名称	
项目单位名称	
项目单位联系人姓名 及联系方式	
合同金额	
项目负责人姓名	
项目实施时间	
项目内容说明	

说明：1. 每个合同须单独附表，并附上相关证明材料，否则专家在评审时将不予采信；

2. 项目内容请详细说明所承担的具体工作内容。

投标人法定代表人（盖章或签名）：_____

投标人名称（盖章）：_____

日期：_____年_____月_____日

二十一、投标人自行编写技术文件

技术文件包含但不限于：

- ①房源接收方案
- ②入住管理方案
- ③租金收缴方案
- ④房屋维修方案
- ⑤安全监督方案
- ⑥档案管理方案
- ⑦房源管理方案
- ⑧资格审核方案
- ⑨配租管理方案
- ⑩合同管理方案
- ⑪社区服务方案
- ⑫后期监管方案

以及欠租转租管理方案、信访及群情处理方案及其他事项处理方案等

二十二、商务条款偏离表

标项名称：

包号：

序号	采购文件的商务要求	响应文件的商务说明	偏离说明

注：不允许负偏离，否则予以废标

供应商名称(公章)：

法定代表人或其授权代表(签字或签章)：

日期： 年 月 日

二十三、技术条款偏离表

标项名称：

包号：

序号	采购文件的技术要求	响应文件的技术说明	偏离说明
1			
2			
3			
.....			

备注：如有偏离，须详细说明偏离内容，如未说明，视为对招标文件所列全部技术条款均响应。

供应商名称(公章)：

法定代表人或其授权代表(签字或签章)：

日期： 年 月 日

二十四、其他有利于磋商的技术条件
(评标办法中涉及或供应商认为需提供的资料)

二十五、其他承诺

中标服务费承诺书

新疆伊筑工程管理有限公司：

我公司在贵公司组织的_____（标项名称）_____（包号）招标中若获中标，我公司承诺，保证在领取中标通知书前按招标书有关规定，电汇或贵公司认可的其他方式向贵公司支付中标服务费。

特此承诺。

投标单位： （盖章）

法定代表人或委托代理人： （签字或盖章）

日期： 年 月 日

无不良信用记录承诺函

致_____ (采购人):

本单位郑重承诺，我单位无以下不良信用记录情形：

1. 被人民法院列入失信被执行人；
2. 被税务部门列入重大税收违法失信主体名单；
3. 被政府采购监管部门列入政府采购严重违法失信行为记录名单；
4. 不符合《政府采购法》第二十二条规定的条件。

我单位已就上述不良信用行为按照招标文件中供应商须知前附表规定进行了查询。我单位承诺：合同签订前，若我单位具有不良信用记录情形，贵方可取消我单位中标资格或者不授予合同，所有责任由我单位自行承担。同时，我单位愿意无条件接受监管部门的调查处理。

供应商名称(公章)： _____

法定代表人或其授权代表(签字或签章)： _____

日期： _____年____月____日