

安徽省政府采购项目 竞争性磋商文件示范文本（服务类） （2026 版）

项目名称：南谯区银花街道社区卫生服务中心物业管理
服务采购项目

项目编号：HXJY1110001061916001

采 购 人：滁州市南谯区卫生健康委员会

采购代理机构：滁州市城投工程咨询管理有限公司

2026 年 8 月

目 录

第一章 磋商邀请 3

第二章 供应商须知 6

第三章 采购需求 22

第五章 政府采购合同 42

第六章 响应文件格式 51

第七章 政府采购供应商询问函和质疑函范本 68

第一章 磋商邀请

一、项目基本情况

1. 项目编号：HXJY1110001061916001
2. 项目名称：南谯区银花街道社区卫生服务中心物业管理服务采购项目
3. 预算金额：46.5 万元/年，三年 139.5 万元
4. 最高限价：46.5 万元/年，三年 139.5 万元，供应商响应报价不得高于最高限价，否则按无效响应处理。
5. 采购需求：本次采购为项目整体物业服务，主要包含卫生保洁、秩序维护、零星维修、配套综合后勤服务等。整体服务标准贴合公共卫生机构、医疗机构相关管理要求，现场服务范围及场地情况以实际现状为准。
6. 合同履行期限：三年（合同一年一签，服务期限内根据业主方考核结果和项目实际需求情况决定是否续签下一年合同或重新采购）。
7. 本项目不接受联合体磋商。

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；
2. 落实政府采购政策需满足的资格要求：按照财政部、工业和信息化部制定的《政府采购促进中小企业发展管理办法》，本项目为专门面向中小企业采购项目。企业划型标准按照《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）规定执行。
3. 本项目的特定资格要求：无。

三、获取采购文件

时间：2026 年 8 月 19 日至 2026 年 8 月 31 日

地点：滁州市南谯区人民政府（<https://www.cznq.gov.cn/>）或滁州市城投工程咨询管理有限公司（<https://www.czctgczx.com/>）网站

方式：网上下载

售价：0 元

四、响应文件提交

截止时间：2026 年 8 月 31 日 08 时 30 分（北京时间）

地点：供应商应在响应文件提交截止时间之前，登录滁州市城投工程咨询管

理有限公司新点电子交易平台【滁州专区】上传响应文件

五、开启

时间：2026年8月31日08时30分（北京时间）

地点：网上开标，供应商登录滁州市城投工程咨询管理有限公司不见面开标系统参与网上开标(<http://js.etrading.cn/EpoinBidOpening/bidopeninghallaction/hall/login>)

六、公告期限

自本公告发布之日起3个工作日。

七、保证金金额及缴纳账户

是否要求供应商提交保证金：不要求。

八、其他补充事宜

1. 本项目采用电子招投标方式，请供应商在“新点电子交易平台”办事指南下载“新点电子交易平台专用投标文件制作软件”，仔细阅读采购文件要求和相关操作手册，以免影响投标文件编制，因供应商未及时关注相关信息对投标造成的不利后果由其自行承担。投标软件制作工具下载：<https://download.bqpoint.com/download/downloaddetail.html?SourceFrom=Ztb&ZtbSoftXiaQuCode=0128&ZtbSoftType=tballinclusive>。

2. 请于公告发布之日起从滁州市南谯区人民政府(<https://www.cznq.gov.cn/>)、滁州市城投工程咨询管理有限公司(<https://www.czctgczx.com/>)网站下载本项目采购文件，或从滁州市城投工程咨询管理有限公司(<https://www.czctgczx.com/>)网站，点击项目招标公告下方【我要投标】，登录新点电子交易平台后在【滁州专区】(https://www.etrading.cn/BREpointSSO/login/oauth2login?regioncode=DQ_Ch Zhou)下载本项目采购文件。

3. 供应商参与磋商的，须登录新点电子交易平台【滁州专区】查询、获取采购文件。首次登录办理入库手续，办理入库不收取任何费用。新点电子招投标统一认证平台使用相关问题（如系统登录、信息登记、录入及提交、数字证书关联等）请拨打服务电话：0512-58151515（工作日），标正通使用相关问题请拨打服务电话：0512-58188013。

4. 供应商登录新点电子交易平台【滁州专区】获取采购文件及其它资料（含

澄清和补充说明等)。如在采购文件获取过程中遇到系统问题,请拨打技术支持服务热线 0512-58151515 或者网站首页在线客服。供应商自行承担因未按要求获取采购文件导致无法上传电子响应文件的风险。

5. 本项目采用不见面开标,供应商登录滁州市城投工程咨询管理有限公司不见面开标系统参与网上开标(网址:<http://js.etrading.cn/EpointBidOpening/bidopeninghallaction/hall/login>)。

6. 供应商应在响应文件提交截止时间之前,登录新点电子交易平台【滁州专区】上传响应文件。供应商逾期上传响应文件的,电子系统不予受理。

7. 本项目开评标实行全流程电子化,在线完成开评标活动。开启时供应商无需到达开启现场,不接受现场解密,实行远程解密和在线询标。各供应商认真学习《新点电子交易平台投标人操作手册》,务必掌握远程解密方法和在线回复询标方法。

8. 供应商的联系人电话(手机)、电子邮箱等通讯方式在开启过程中必须保持畅通,否则因上述原因造成的后果,责任自负。

八、凡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: 滁州市南谯区卫生健康委员会

地 址: 滁州市南谯政务新区 6 号楼

联系人: 谢传东

联系方式: 0550-3911361

2. 采购代理机构信息

名 称: 滁州市城投工程咨询管理有限公司

地 址: 滁州市龙蟠大道 109 号方房产大厦 6 楼 605 室

联系人: 胡国庆

联系方式: 0550-3519517、18005500950

3. 监督管理部门信息

联系方式: 0550-3102186

第二章 供应商须知

一、供应商须知前附表

注：本表是本项目的具体要求，是对供应商须知的具体补充和修改，如有不一致，以本表为准。

条款号	条款名称	内容、说明与要求
5.2	现场考察或标前答疑会	☒ 不组织或不召开 ☐ 统一组织 时间：__年__月__日__时__分 地点：__/ 联系人及联系电话：__/ 注： 如供应商未参加采购人统一组织的现场考察或采购人统一召开的标前答疑会，视同放弃现场考察或标前答疑会，由此引起的一切责任由供应商自行承担。
6.1	网上询问截止时间	__2026__年__8__月__24__日__17__时__30__分
7.1	包别划分	☒ 不分包 ☐ 分为__ / __个包 供应商参加多个包磋商的成交包数规定：__ / __
10.1	磋商保证金	不收取
11.1	磋商有效期	__90__日历日
12.3	响应文件解密时间	响应文件提交截止时间后__30__分钟内
14.2	评审方法	综合评分法
17.4	最后报价扣除 (非专门面向中小企业采购项目适用)	(1) 小型和微型企业价格扣除：__ / __。 (2) 监狱企业价格扣除：同小型和微型企业。 (3) 残疾人福利性单位价格扣除：同小型和微型企业。 (4) 符合条件的联合体价格扣除：__ / __。 (5) 符合条件的向小微企业分包的大中型企业价格

		扣除：___/___。（允许大中型企业向小微企业分包的项目适用）
17.5	本国产品价格扣除（适用于服务项目中涉及的既有本国产品又有非本国产品参与竞争的货物）	（1）项目或者采购包中采购内容为单一产品的，既有本国产品又有非本国产品参与竞争的，对本国产品给予价格扣除 <u>20%</u>。 （2）项目或者采购包中含有多种产品的，符合本国产品标准的产品成本之和占该供应商提供的全部产品成本之和的比例$\geq 80\%$，所有产品价格扣除 <u>20%</u>。
19.1	确定成交候选供应商和成交供应商	磋商小组推荐成交候选供应商的数量：3 家以上 注：法律、法规另有规定的，从其规定 确定成交供应商： ☒ 采购人委托磋商小组确定 ☐ 采购人确定
22.2	随成交结果公告同时公告的内容	（1）中小企业声明函；（如有） （2）残疾人福利性单位声明函；（如有） （3）中标（成交）供应商的评审总得分； （4）符合本国产品标准的声明函。（如有）
23.1	成交通知书发出的形式	☒ 书面 ☐ 数据电文
24.1	告知磋商结果的形式	☒ 供应商自行登录电子交易系统查看 ☐ 磋商现场告知
25.1	履约保证金	（1）金额： ☒ 免收 ☐ 合同价的___/% ☐ 定额收取：人民币___/___元 （2）支付方式： ☐ 转账/电汇 ☐ 支票 ☐ 汇票 ☐ 本票 ☐ 保险 ☐ 保函 （3）收取单位：___/___ （4）收取账号：___/___ （5）退还时间：___/___

		注意事项： （1）以上各类机构出具的以担保函、保证保险承担责任的方式均须满足无条件见索即付条件。 （2）以担保函、保证保险形式缴纳履约保证金的，受益人和收取单位须为采购人。
26.1	代理费用	（1）收费对象：☐ 采购人 ☒ 成交供应商 （2）收取方式：<u>成交人在获取成交通知书时一次性支付给代理机构</u> （3）收费标准：<u>3000 元。</u>
27.1	签订合同和合同公告时间	（1）采购人与成交供应商应当自发出成交通知书之日起 7 个工作日内签订合同。
29.3	质疑函递交方式、接收部门、联系电话和通讯地址	递交方式：<u>如供应商对采购文件有质疑，依据中华人民共和国财政部令第 94 号《政府采购质疑和投诉办法》规定提出质疑；</u> <u>供应商通过登录新点电子交易平台【滁州专区】线上提出。一份质疑函只能针对一个项目提出质疑，且针对同一采购程序环节的质疑应当一次性提出。</u> 接收部门：<u>滁州市南谯区卫生健康委员会或滁州市城投工程咨询管理有限公司</u> 联系电话：<u>0550-3911361、0550-3519517、18005500950</u> 通讯地址：<u>滁州市南谯政务新区 6 号楼或滁州市龙蟠大道 109 号方房产大厦 6 楼 605 室</u>
30	其他内容	1. 解释权 （1）构成本磋商文件的各个组成文件应互为解释，互为说明； （2）同一组成文件中就同一事项的规定或约定不一致的，以编排顺序在后者为准； （3）如有不明确或不一致，构成合同文件组成内容

		的，以合同文件约定内容为准，且以专用合同条款约定的合同文件优先顺序解释； （4）除磋商文件中有特别规定外，仅适用于磋商及响应文件提交阶段的规定，按竞争性磋商公告、磋商邀请、供应商须知、评审方法和标准、响应文件格式的先后顺序解释； （5）按本款前述规定仍不能形成结论的，由采购人负责解释。 2. 评标过程中的澄清、说明或补正： （1）评审小组通过网上招投标系统将需要澄清、说明或补正的内容以询标函的形式发送给投标人，投标人应安排专人登录网上招投标系统并保持在线状态，以便及时接收评审小组可能发出的询标函。 （2）因投标人未登录网上招投标系统导致无法及时接收询标函（远程网上询标）或未在规定时间内按评审小组要求进行澄清、说明或补正内容的视同投标人放弃澄清、说明或补正内容的权利，评审小组可按对投标人不利的解释进行判定。 3. 供应商无故放弃中标（成交）资格、不与采购人签订合同或在采购活动中违反采购相关规定或磋商文件要求，给采购人造成损失的，利益受损方可向供应商主张赔偿责任，同时采购人将上报相关主管部门，将供应商的失信行为纳入信誉记录并进行通报处罚。
--	--	---

二、供应商须知正文

1. 采购人、采购代理机构及供应商

1.1 采购人：是指依法开展政府采购活动的国家机关、事业单位、团体组织。

1.2 采购代理机构：是指集中采购机构或从事采购代理业务的社会中介机构。

1.3 政府采购监督管理部门：各级人民政府指定的有关部门依法履行与政府采购活动有关的监督管理职责。

1.4 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。分支机构不得参加政府采购活动，但银行、保险、石油石化、电力、电信等特殊行业除外。本项目的供应商及其所投货物须满足以下条件：

1.4.1 具备《中华人民共和国政府采购法》第二十二条关于供应商条件的规定，遵守本项目采购人本级和上级财政部门政府采购的有关规定。

1.4.2 以采购代理机构认可的方式获得了本项目的磋商文件。

1.4.3 若采购需求中写明允许采购进口产品，供应商应保证所投产品可履行合法报通关手续进入中国关境内。

若采购需求中未写明允许采购进口产品，如供应商所投产品为进口产品，其响应文件将被认定为**响应无效**。

1.5 若竞争性磋商公告中允许联合体参加磋商，对联合体规定如下：

1.5.1 两个以上供应商可以组成一个磋商联合体，以一个供应商的身份磋商。联合体参加磋商的，磋商文件获取手续由联合体中任一成员单位办理均可。

1.5.2 联合体各方均应符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定的条件。

1.5.3 采购人根据采购项目对供应商的特殊要求，联合体中至少应当有一方符合相关规定。

1.5.4 联合体各方应签订联合协议，明确约定联合体各方承担的工作和相应的责任，并将联合协议作为响应文件的一部分提交。

1.5.5 大中型企业、其他自然人、法人或者非法人组织与小型、微型企业组成联合体共同参加磋商，联合协议中应写明小型、微型企业的协议合同金额占到联合协议合同总金额的比例。

1.5.6 联合体中有同类资质的供应商按照联合体分工承担相同工作的，应当

按照资质等级较低的供应商确定资质等级。

1.5.7 以联合体形式参加政府采购活动的，联合体各方不得再单独参加或者与其他供应商另外组成联合体参加本项目磋商，否则相关响应文件将被认定为**响应无效**。

1.5.8 对联合体参加磋商的其他资格要求见申请人的资格要求。

2. 资金落实情况

2.1 本项目的采购人已获得足以支付本次磋商后所签订的合同项下的资金。

3. 磋商费用

不论磋商的结果如何，供应商应承担其所有与准备和参加磋商有关的费用

4. 适用法律

本项目采购人、采购代理机构、供应商、磋商小组的相关行为均受《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》及本项目本级和上级财政部门、政府采购监督管理部门的政府采购有关规定的约束，其权利受到上述法律法规的保护。

5. 磋商文件构成

5.1 磋商文件包括下列内容：

第一章 磋商邀请

第二章 供应商须知

第三章 采购需求

第四章 评审方法和标准

第五章 政府采购合同

第六章 响应文件格式

第七章 政府采购供应商询问函和质疑函范本

5.2 现场考察及相关事项见供应商须知前附表。

5.3 供应商应认真阅读磋商文件所有的事项、格式、条款和技术规范等。

6. 磋商文件的澄清与修改

6.1 供应商如对磋商文件内容有疑问，必须在供应商须知前附表规定的网上询问截止时间前以网上提问形式（电子交易系统）提交给采购代理机构。

6.2 采购人可主动地或在答复供应商提出的询问时对磋商文件进行澄清与修

改。采购代理机构将在滁州市南谯区人民政府（<https://www.cznq.gov.cn/>）、滁州市城投工程咨询管理有限公司（<https://www.czctgczx.com/>）网站及以发布更正公告的方式澄清或者修改磋商文件，更正公告的内容作为磋商文件的组成部分，对供应商起约束作用。供应商应主动上网查询。采购代理机构不承担供应商未及时关注相关信息引发的相关责任。

6.3 任何人或任何组织向供应商提供的任何书面或口头资料，未经采购代理机构在网上发布或书面通知，均作无效处理，不得作为磋商文件的组成部分。采购代理机构对供应商由此而做出的推论、理解和结论概不负责。

6.4 对于没有提出询问又参与了本项目磋商的供应商将被视为完全认同本磋商文件（含更正公告的内容）。

7. 磋商范围及响应文件中标准和计量单位的使用

7.1 项目有分包的，供应商可参与其中某一个或多个分包的磋商，成交包数详见供应商须知前附表中规定。

7.2 供应商应当对所投分包磋商文件中“采购需求”所列的所有内容进行响应，如仅响应所投包别中的部分内容，其所投包别的响应将被认定为**响应无效**。

7.3 无论磋商文件中是否要求，供应商所投货物及伴随的服务和工程均应符合国家强制性标准。

7.4 供应商与采购代理机构之间与磋商有关的所有往来通知、函件和响应文件均用中文表述。供应商随响应文件提供的证明文件和资料可以为其它语言，但必须附中文译文。翻译的中文资料与外文资料如果出现差异时，以中文为准。

7.5 除磋商文件中有特殊要求外，响应文件中所使用的计量单位，应采用中华人民共和国法定计量单位。

8. 响应文件构成

8.1 供应商应完整地按磋商文件提供的响应文件格式及要求编写响应文件，具体内容详见本项目响应文件格式的相关内容。

8.2 供应商应提交磋商文件要求的证明文件，证明其响应内容符合磋商文件规定，该证明文件是响应文件的一部分。证明文件形式可以是文字资料、图纸和数据等。

8.3 为保证公平公正，除非另有规定或说明，供应商对同一项目磋商时，不

得同时提供备选磋商方案。

9. 报价

9.1 供应商的报价应当包括满足本次磋商全部采购需求所应提供的货物，以及伴随的服务和工程。除磋商文件另有规定外，所有内容均应以人民币报价，供应商的磋商报价应遵守《中华人民共和国价格法》。

9.2 除非磋商文件另有规定或经采购人同意支付的，最后报价均不得高于磋商文件（公告）列明的项目预算，否则其响应文件将被认定为**响应无效**。

9.3 报价在合同履行过程中是固定不变的，不得以任何理由予以变更。任何包含价格调整要求的磋商，其响应文件将被认定为**响应无效**。

9.4 采购人不接受具有附加条件的报价。

10. 磋商保证金

10.1 本项目不收取磋商保证金。

11. 磋商有效期

11.1 磋商有效期为从响应文件提交截止之日算起的日历天数，磋商有效期详见供应商须知前附表。

11.2 在磋商有效期内，供应商的磋商保持有效，供应商不得要求撤销或修改其响应文件。磋商有效期不满足要求的响应，其响应文件将被认定为**响应无效**。

11.3 为保证有充分时间签订合同，采购人或采购代理机构可根据实际情况，在原磋商有效期截止之前，要求供应商延长磋商有效期。接受该要求的供应商将不会被要求和允许修正其响应文件。供应商可以拒绝延长磋商有效期的要求，且不承担任何责任。上述要求和答复都应以书面形式提交。

12. 响应文件的提交、修改与撤回

12.1 供应商应当在第一章竞争性磋商公告规定的响应文件提交截止时间前，将加密的响应文件在电子交易系统上传。

12.2 供应商应当在响应文件提交截止时间前完成响应文件的传输提交（以接收到电子签收凭证为准），并可以补充、修改或者撤回响应文件。响应文件提交截止时间前未完成响应文件传输的，视为撤回响应文件。未按规定加密或响应文件提交截止时间后送达的响应文件，电子交易系统应当拒收。

12.3 供应商应在供应商须知前附表规定的解密时间前对其响应文件进行解

密。未在规定时间内进行解密的，**响应无效**。

12.4 在响应文件提交截止时间之后，供应商不得对其响应文件做任何修改。但属于磋商小组在评审中发现的计算错误并进行核实的修改、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的，不在此列。

13. 磋商小组

13.1 本项目将依法组建磋商小组，磋商小组成员由 3 人以上（含）单数组成，磋商小组及其成员应当依照政府采购的有关规定履行相关职责和义务。

13.2 磋商小组依法对响应文件进行评审，并根据磋商文件规定的程序、评定成交的标准等事项与实质性响应磋商文件要求的供应商进行磋商。

13.3 磋商小组应当从质量和服务均能满足磋商文件实质性响应要求的供应商中，按照评审方法和标准推荐成交候选供应商，并编写评审报告。

14. 响应文件的评审与磋商

14.1 采购人和采购代理机构将在竞争性磋商公告规定的时间和地点组织磋商。

14.2 竞争性磋商活动采用综合评分法评审。

综合评分法，是指响应文件满足磋商文件全部实质性要求且按评审因素的量化指标评审得分最高的供应商为成交候选供应商的评审方法。

14.3 磋商小组将按照磋商文件规定的评审方法和标准对供应商独立进行评审。评审程序如下：

14.3.1 **初审**。磋商小组对供应商必须满足和实质性响应的内容进行评审，供应商未实质性响应磋商文件要求导致响应无效的，磋商小组将以书面询标的方式告知有关供应商。

采购人或采购代理机构将在响应文件提交截止时间后至评审结束前通过“信用中国”网站(www.creditchina.gov.cn)、中国政府采购网(www.ccgp.gov.cn)查询相关供应商信用记录，并对供应商信用记录进行甄别，对列入“信用中国”网站(www.creditchina.gov.cn)失信被执行人名单、重大税收违法案件当事人名单、中国政府采购网(www.ccgp.gov.cn)政府采购严重违法失信行为记录名单及其他不符合《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，其响应文件将被认定为**响应无效**。

以联合体形式参加磋商的，联合体成员存在以上不良信用记录的，联合体磋商将被认定为**响应无效**。

以上信用查询记录，采购人或采购代理机构将下载查询结果页面后与其他采购文件一并保存。供应商不良信用记录以采购人或采购代理机构查询结果为准。在本采购文件规定的查询时间之外，网站信息发生的任何变更均不作为初审依据。供应商自行提供的与网站信息不一致的其他证明材料亦不作为初审依据。

14.3.2 **磋商**。初审合格后，磋商小组将按网上加密电子响应文件提交顺序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。

14.3.3 **报价**。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。

14.3.4 **异常低价响应审查**。根据《关于推进解决政府采购异常低价问题的通知》（财库〔2026〕2号），磋商小组进行异常低价响应审查。

14.3.5 **综合评分**。磋商小组只对通过初审、异常低价响应审查，实质上响应磋商文件要求的响应文件进行综合评分。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。

14.4 相关说明。

14.4.1 为保证磋商活动顺利进行，供应商可派相关技术人员进行网上答疑；

14.4.2 磋商小组根据与供应商磋商情况可能实质性变动磋商文件的内容，包括采购需求中的技术、服务要求以及合同草案条款。磋商文件有实质性变动的，经采购人代表确认作为磋商文件的有效组成部分，磋商小组将以书面形式通知所有参加磋商的供应商。

14.4.3 无论何种原因，即使供应商磋商时携带了证书材料的原件，但响应文件中未提供与之内容完全一致的扫描件的，磋商小组可以视同其未提供。

14.4.4 磋商小组决定响应文件的响应性及符合性只根据响应文件本身的内容，而不寻求其他外部证据。

14.5 供应商授权代表对磋商过程有疑义，以及认为采购人、采购代理机构相关工作人员有需要回避的情形的，应当场提出询问或者回避申请，并说明理由。

15. 终止竞争性磋商

15.1 出现下列情况之一时，采购人和采购代理机构有权宣布终止竞争性磋商采购，并将理由通知所有供应商：

- （1）有效供应商数量不足，导致本次磋商缺乏竞争的；
- （2）出现影响采购公正的违法、违规行为的；
- （3）因重大变故，采购任务取消的；
- （4）政府采购法律法规规定的其他情形。

16. 响应文件的澄清、说明或更正

16.1 磋商小组将对响应文件的有效性、完整性和响应程度进行审查，审查时可以要求供应商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等作出必要的澄清、说明或者更正。供应商的澄清、说明或者更正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。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。

16.2 磋商小组要求供应商澄清、说明或者更正响应文件应当以书面形式（询标）作出。供应商的澄清、说明或者更正应当由法定代表人或其授权代表签字或者加盖公章（电子签章）。

如有询标，授权代表（或法定代表人）可通过远程登录的方式接受网上询标，也可凭本人有效身份证明参加询标。因授权代表联系不上、没有及时登录系统等情形而无法接受磋商小组询标的，供应商自行承担相关风险。

17. 最后报价

17.1 磋商并不限定只进行二轮报价，如果磋商小组认为有必要，可以要求供应商进行多轮报价。（本项目约定为两次报价）

本次磋商实行两次报价。第一次报价为供应商在响应文件中填报的报价，第二次报价在响应文件通过评审后，由磋商小组通过评标系统以询标方式，向响应文件评审有效的各供应商进行询标，各供应商应在评标系统询标规定的时间内，通过“评标澄清回复”进行二次报价。各供应商应及时查看系统质询问题并及时进行二次报价，第二次报价即为最后报价，即满足磋商文件要求且最后报价最低的供应商的价格为磋商基准价，其价格分为满分。供应商最后报价均不得高于磋商文件（公告）列明的项目预算、最高限价，否则其响应文件将被认定为响应无效。望各供应商务必全程在线，及时进行回复，否则，因此给其造成相关后果，

自行承担。

17.2 在磋商内容不做实质性变更或重大调整的前提下，供应商下轮报价不得高于上一轮报价。

17.3 最后报价是供应商响应文件的有效组成部分，最后报价也是签订合同的依据。

17.4 根据《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库〔2020〕46号）、《三部门联合发布关于促进残疾人就业政府采购政策的通知》（财库〔2017〕141号）和《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）的规定，对满足价格扣除条件且在响应文件中提交了《中小企业声明函》、《残疾人福利性单位声明函》或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的供应商，其最后报价按照供应商须知前附表中规定的标准扣除后的价格参与评审。对于同时属于小微企业、监狱企业或残疾人福利性单位的，不重复进行最后报价扣除。

接受大中型企业与小微企业组成联合体或者允许大中型企业向一家或者多家小微企业分包的，对于联合协议或者分包意向协议约定小微企业的合同份额占到合同总金额30%以上的，可给予联合体或者大中型企业的最后报价按照供应商须知前附表中规定的标准扣除后的价格参与评审。组成联合体或者接受分包的小微企业与联合体内其他企业、分包企业之间存在直接控股、管理关系的，不享受价格扣除优惠政策。

以联合体形式参加政府采购活动，联合体各方均为中小企业的，联合体视同中小企业。其中，联合体各方均为小微企业的，联合体视同小微企业。

17.5 根据《国务院办公厅关于在政府采购中实施本国产品标准及相关政策的通知》（国办发〔2025〕34号）和财政部工业和信息化部关于贯彻落实《国务院办公厅关于在政府采购中实施本国产品标准及相关政策的通知》的意见（财库〔2025〕30号），政府采购活动中既有本国产品又有非本国产品参与竞争的，依法对本国产品给予价格评审优惠，对本国产品的报价给予20%的价格扣除，用扣除后的价格参与评审。当采购项目或者采购包中含有多种产品，供应商为该采购项目或者采购包提供的符合本国产品标准的产品成本之和占该供应商提供的全部产品成本之和的比例达到80%以上时，依法对该供应商提供的全部产品给予

价格评审优惠，即对该供应商提供的全部产品的总报价给予 20% 的价格扣除，用扣除后的价格参与评审。

磋商小组应当对供应商所出具的《关于符合本国产品标准的声明函》（以下简称《声明函》）的完整性、准确性进行审查，评审中发现《声明函》内容含义不明确、同类事项与响应文件表述不一致或者有明显文字错误等情况的，应当以书面形式要求供应商作出必要的澄清、说明或者补正。经澄清、说明或者补正的《声明函》仍然不符合规定要求的，供应商提供的相关产品视为不符合本国产品标准。

注：本项目所称的本国产品是指在中国境内生产的产品，即在中华人民共和国关境内实现从原材料、组件到产品的属性改变。在国内保税区、综合保税区等海关特殊监管区域生产的产品，属于在中国境内生产的产品；对医疗器械产品，取得药品监督管理部门授予的准字号医疗器械注册证的，属于在中国境内生产的产品；其他产品，根据实际情况判断是否在中国境内生产。适用本国产品标准的货物具体是指《政府采购品目分类目录》中的货物类产品，但不包括其中的房屋和构筑物，文物和陈列品，图书和档案，特种动植物，农林牧渔业产品，矿与矿物，电力、城市燃气、蒸汽和热水、水，食品、饮料和烟草原料，无形资产。

17.6 同时符合 17.4 和 17.5 的价格评审优惠时，评审价为响应报价分别扣除促进中小企业发展政策的价格评审优惠和本国产品支持政策的价格评审优惠后的价格。

18. 成交候选供应商的推荐原则及标准

18.1 磋商小组依据本项目磋商文件所约定的评审方法和标准，按照有效供应商综合总得分由高到低依次推荐成交候选供应商。综合总得分出现两家或两家以上相同者，按最后报价由低到高排序推荐成交候选供应商；综合总得分且最后报价均相同的，由磋商小组按照技术指标优劣顺序推荐成交候选供应商。

19. 确定成交候选供应商和成交供应商

19.1 磋商小组根据综合评分的结果和供应商须知前附表中规定确定成交候选供应商，并标明排列顺序。按供应商须知前附表中规定，由磋商小组或采购人确定成交供应商。

20. 编写评审报告

20.1 评审报告是根据全体磋商小组成员签字的原始评审记录和评审结果编写的报告，评审报告由磋商小组全体成员签字。对评审结论持有异议的磋商小组成员可以书面方式阐述其不同意见和理由。磋商小组成员拒绝在评审报告上签字且不陈述其不同意见和理由的，视为同意评审结论。

21. 保密要求

21.1 评审将在严格保密的情况下进行。

21.2 有关人员应当遵守评审工作纪律，不得泄露评审文件、评审情况和评审中获悉的国家秘密、商业秘密。

22. 成交结果公告

22.1 为体现“公开、公平、公正”的原则，磋商结束后，采购代理机构将在滁州市南谯区人民政府（<https://www.cznq.gov.cn/>）、滁州市城投工程咨询管理有限公司（<https://www.czctgczx.com/>）网站上发布成交结果公告。

22.2 成交结果公告内容应当包括采购人及其委托的采购代理机构的名称、地址、联系方式，项目名称和项目编号，成交供应商名称、地址和成交金额，主要成交标的的名称、服务范围、服务要求、服务时间、服务标准，成交结果公告期限、评审专家名单以及供应商须知前附表中约定进行公告的内容。

23. 成交通知书

23.1 采购代理机构发布成交结果公告的同时以供应商须知前附表规定的形式向成交供应商发出成交通知书。

23.2 成交通知书对采购人和成交供应商具有同等法律效力。成交通知书发出以后，采购人改变成交结果或者成交供应商放弃成交资格，应当承担相应的法律责任。

23.3 成交通知书是合同的组成部分。

24. 告知磋商结果

24.1 在公告成交结果的同时，采购代理机构同时以供应商须知前附表规定的形式告知未成交供应商本人的评审得分和排序。

24.2 采购代理机构对未成交的供应商不做未成交原因的解释。

25. 履约保证金

25.1 成交供应商应按照供应商须知前附表规定缴纳履约保证金。

25.2 如果成交供应商没有按照上述履约保证金的规定执行，将视为放弃成交资格。在此情况下，采购人可确定下一成交候选供应商为成交供应商，也可以重新开展采购活动。

26. 代理费用

26.1 本项目代理费用的收取按供应商须知前附表的规定执行。

27. 签订合同

27.1 采购人与成交供应商应当按照供应商须知前附表规定的时间内完成政府采购合同签订。

27.2 磋商文件、成交供应商的响应文件及其澄清文件等，均为签订合同的依据。

27.3 成交供应商拒绝与采购人签订合同的，采购人可以按照评审报告推荐的成交候选供应商名单排序，确定下一成交候选供应商为成交供应商，也可以重新开展采购活动。成交供应商拒绝签订政府采购合同的不得参加对该项目重新开展的采购活动。

27.4 依据《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库〔2020〕46号）规定享受扶持政策获得政府采购合同的，小微企业不得将合同分包给大中型企业，中型企业不得将合同分包给大型企业。

28. 廉洁自律规定

28.1 采购代理机构工作人员不得以不正当手段获取政府采购代理业务，不得与采购人、供应商恶意串通。

28.2 采购代理机构工作人员不得接受采购人或者供应商组织的宴请、旅游、娱乐，不得收受礼品、现金、有价证券等，不得向采购人或者供应商报销应当由个人承担的费用。

29. 质疑的提出与接收

29.1 供应商认为磋商文件、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七个工作日内，以书面形式向采购人或其委托的采购代理机构提出质疑。

29.2 质疑供应商应按照财政部制定的《政府采购质疑函范本》格式（详见磋商文件）和《政府采购质疑和投诉办法》的要求，在法定质疑期内以书面形式提

出质疑，超出法定质疑期提交的质疑将被拒绝。针对同一采购程序环节的质疑应一次性提出。

29.3 采购代理机构质疑函接收部门、联系电话和通讯地址，见供应商须知前附表。

注：上述条款中所要求的书面形式包含通过电子交易系统递交方式。

30. 需要补充的其他内容

需要补充的其他内容，见供应商须知前附表。

第三章 采购需求

前注：

1. 本采购需求中提出的服务方案仅为参考，如无明确限制，供应商可以进行优化，提供满足采购人实际需要的更优（或者性能实质上不低于的）服务方案，且此方案须经磋商小组评审认可。
2. 下列采购需求中（包括但不限于下列具体政策要求）：
- （1）如属于《节能产品政府采购品目清单》中政府强制采购的节能产品，则供应商所投产品须具有市场监管总局公布的《参与实施政府采购节能产品认证机构目录》中的认证机构出具的、处于有效期内的节能产品认证证书。
- （2）如涉及商品包装和快递包装，供应商应当执行《关于印发〈商品包装政府采购需求标准（试行）〉、〈快递包装政府采购需求标准（试行）〉的通知》（财办库〔2020〕123 号）、《安徽省财政厅关于贯彻落实政府绿色采购有关政策的通知》（皖财购〔2023〕853 号）的要求，提供符合需求标准的绿色包装、绿色运输，同时，采购人将对包装材料和运输环节作为履约验收条款进行验收。
3. 如采购人允许采用分包方式履行合同的，应当明确可以分包履行的相关内容。

一、采购需求前附表

序号	条款名称	内容、说明与要求
1	付款方式	<u>合同签订后，采购人根据对中标人每季度的综合考核情况支付该季度物业费（年合同总金额的四分之一），综合考核得分 90 分或以上全额支付该季度物业费；综合考核得分 89 至 85 分支付该季度物业费用的 95%；综合考核得分 84 至 80 分支付该季度物业费 90%；79 分或以下不支付该季度物业费。连续两次考核得分 79 分或以下的终止合同。</u>
2	服务地点	<u>采购人指定地点。</u>
3	服务期限	<u>三年（合同一年一签，服务期限内根据业主方考核结果和项目实际需求情况决定是否续签下一年合同或重新采购）。</u>

4	本项目采购标的名称及所属行业	标的名称：南谯区银花街道社区卫生服务中心物业管理服务采购项目 所属行业：物业管理
---	----------------	---

二、项目概况

南谯区银花街道社区卫生服务中心，位于滁州市南谯区清流路与紫薇路交口东南侧，用地面积 5335 平方米（约 8 亩），总建筑面积约 6500 平方米，投资概算 4500 万元，建设内容包括新建门诊住院综合楼，以及配套建室外附属工程、购置基本医疗设备等。本次采购为项目整体物业服务，主要包含卫生保洁、秩序维护、零星维修、配套综合后勤服务等。整体服务标准贴合公共卫生机构、医疗机构相关管理要求，现场服务范围及场地情况以实际现状为准。

三、服务需求

（一）岗位配置及人员要求

1、本项目固定配置服务人员不少于 12 人，各岗位人数及核心工作职责明确如下：

岗位	人数	职责
项目经理（项目负责人）	1人	全面统筹项目各项物业服务工作，负责团队管理、培训考核、对外对接、安全管理、后勤保障及各方关系协调，落实各项管理制度，保障服务有序落地。
门岗保安员	3人（含主管1人）	全面负责院区日常秩序管控、人员车辆管理、安全巡查、隐患排查，妥善处置现场突发情况，维护院区办公及服务秩序。
消防监控室保安员	4人	须具有消防设施操作员证书。严格执行双人双岗，24 小时不间断监控值守制度，负责消防、监控系统日常监测、设施巡查、隐患排查，做好应急上报与突发事件处置工作，严格落实值班台账登记、整理、留存制度。
保洁人员	3人（含主管1人）	负责所有公共区域日常卫生保洁、垃圾分类收集与转运、公共区域消毒、基础绿化保洁，保障全域环境卫生达标。
综合维修员	1人	负责院区各类零星维修、公共设施设备日常巡

		检、保养及故障排查、应急抢修工作。
室外保洁、绿化工	1人（可由保安兼任）	负责院区室外保洁、基础绿化维护等工作。

备注：本项目各岗位接受超龄劳动者（年龄不得超过70周岁）。

2、全员岗位要求

所有上岗人员须政审合格、无违法犯罪及不良从业记录，身体健康，持有效健康证、对应岗位证件持证上岗。统一着装上岗、规范佩戴标识，严守工作纪律，杜绝违规违纪行为。全员需完成公共卫生物业服务、岗前培训，考核合格方可上岗，规范建立培训台账。严格遵守保密制度，严禁泄露单位业务、群众及诊疗相关信息，重点区域进出严格执行登记备案制度。特种作业人员须持证上岗，依规作业，违规操作造成的损失及法律责任由中标单位全权承担。**签订合同前，成交单位须将所有人员岗位证书交由采购人处备查。**

3、岗位专项能力要求

（1）项目负责人：熟悉公卫场所物业服务流程，具备较强的现场统筹、问题处置及调度能力，实行随叫随到制度，高效处理项目各类问题。

（2）门岗保安员：需持证上岗，熟练掌握应急处置、人员分流引导，可独立处理突发事件。

（3）消防监控室保安员：需持证上岗，严格落实双人双岗 24 小时不间断值守要求，熟练掌握消防监控设备操作、隐患排查及应急处置流程，严格执行值守台账登记制度。

（4）保洁人员：熟练掌握消毒剂配比、消杀频次、防护规范，杜绝交叉污染。

（5）综合维修人员：熟练掌握水电、给排水、设备设施运维，具备日常维修、故障排查、快速应急抢修，保障维护能力。

（二）保洁与消杀服务要求

中标单位负责院区全域公共区域、会议接待区域及配套外围区域的常态化保洁、清洁养护工作，严格落实医疗机构、公共卫生场所卫生管理标准。规范开展垃圾分类处置工作，严禁垃圾混放混运，严禁违规处置相关废弃物，做好垃圾存放区域卫生及消杀工作。

本项目保洁、消杀所需全部易耗品（包括但不限于垃圾袋、清洁剂、消毒剂、芳香球、拖把、尘推、抹布、玻璃刮、铲刀、防护手套、口罩等）均由中标单位自行采购、承担费用，相关费用已全额包含在投标报价中，采购人不另行支付任何耗材费用。所有采购耗材必须符合国家环保、卫生及医用消杀标准，杜绝使用不合格耗材。

（三）秩序维护与安全应急服务要求

所有秩序、安保岗位人员需形象端正、品行良好、反应灵敏，无违法犯罪记录及行业不良从业记录。实行 24 小时全员在岗值守制度，常态化开展院区全域安全巡查，规范维护院区公共秩序、人员通行秩序及车辆停放秩序，常态化保障消防通道、急救通道全程畅通，做好来访人员引导、现场维稳、便民辅助等日常后勤工作。

消防监控人员需熟练掌握院区消防各类设备系统的基础操作，常态化开展安全隐患排查、登记、上报及整改跟进工作。中标单位需建立完善的火灾、水电故障、公共卫生突发情况、人员聚集拥堵等各类突发事件专项应急预案，定期组织全员应急演练，遇突发情况实现快速响应、规范处置、闭环管控，全力保障院区无重大安全、治安、消防事故。

（四）设施设备运维总体服务要求

运维人员须持证上岗，熟练掌握院区各类公共设施、水电、给排水等系统运维技能。负责院区日常零星维修、设施设备常态化巡检、故障排查与应急抢修工作，保障维修响应及时、处置合规、整改到位，全程做好运维台账记录与归档。

配合采购人委托的第三方专业维保单位，协助完成电梯、空调、消防、监控等专项设备的日常巡查、隐患上报、维保配合、年检辅助等工作。定期开展院区给排水、管网、化粪池、排水系统等配套设施疏通养护，杜绝堵塞、漫溢等问题。

对供配电、给排水、弱电、电梯、空调、消防、照明、通风消杀等各类系统实行常态化运维管理，规范建立运维台账，保障各系统长期稳定运行。针对两家单位共用设备实行统一台账管理，运维记录同步备案；双方专用设备由各自管理，物业仅负责配套环境及基础水电保障工作。

中标单位负责公共设施、办公家具、水电管线、门窗、锁具、灯具、开关、阀门等零星维修更换。维修材料（含零配件）由采购人提供，中标人负责全程施

工、安装、调试。中标人须提前 3 个工作日提交材料申请单，并做好领用、保管及旧件回收登记。

（五）前期介入与交接工作

成交单位须在规定时限内组建专项交接团队，完成专项培训、持证上岗筹备工作，全面对接前任物业，完成场地、设备、物资、台账、运维资料等全部内容的平稳交接。交接过程中配合采购人完成资产、设备状态清点确认，明确遗留问题责任，确保人员全员到岗、服务无缝衔接，平稳过渡。

（六）档案合规与创建工作要求

成交单位须建立完善、标准化的全套物业服务台账，涵盖人员管理、培训考核、保洁消杀、设备运维、安全巡查、维修回访、应急处置等全部服务内容。规范管理项目图纸、设备档案、运维记录、电子资料等，专人保管、规范存档，严守保密规定。无条件配合各级主管部门及采购人的日常检查、督导、考核工作，及时落实问题整改，完善各类台账资料，配合完成各类创建工作。

（七）考核评分标准

考核由采购人成立专项考核小组，负责项目日常巡查、月度检查、季度考核工作，依据采购需求、合同约定、服务标准开展打分考核。

（一）考核评级及通用打分规则

项目季度综合考核总分 100 分，考核结果作为季度付款核心依据，分值四舍五入取整：90 分及以上为优秀、85-89 分为良好、80-84 分为合格、79 分及以下为不合格。考核标准如下：

类别	具体规则说明
计分规则	1. 所有扣分单项扣完本项标准分值为止，不跨项、不倒扣总分；2. 员工好人好事加分可累计叠加，可抵扣对应扣分分值，加分无上限。
加重扣分规则	同类问题重复出现、屡改屡犯、存在重大安全隐患未及时整改的，考核人可对对应问题加倍扣分。
不合格判定	因岗位工作失职，造成业主重大投诉、公共财产损失、安全事故的，当月考核直接判定为不合格。
考核评级标准	1. 优秀：90分（含）-100分 2. 合格：80分（含）-89分 3. 基本合格：70分（含）-79分 4. 不合格：70分以下

《物业管理服务标准季度考核细则》

项目名称：_____

考核周期：_____年____月至____月

序号	考核内容	标准分值	考核要点	评分细则	核验依据	业主评分	备注
1	基 本 要 求 管 理	14分	制度健全、档案合规、信息公示到位、人员服务规范、24小时值守及报修闭环、管理履职良好	制度/档案/人员/报修/履职等方面存在问题的，视严重程度及整改情况每项扣1-4分/项，扣完为止。	台账抽查、现场公示、考勤记录、工单回访		
2	秩 序 安 保 管 理	14分	门岗值守规范、巡查常态化、纠纷处置及时、车辆停放有序	门岗脱岗/外来人员未登记、巡查频次不足/记录造假、纠纷处置不及时、车辆乱停/消防通道占用等问题，视严重程度及整改情况每项扣1-4分/项，扣完为止	巡查台账、监控回放、外来人员登记本、违停处置记录、纠纷调解记录		
3	保 洁 环 境 卫 生 管 理	22分	公共区域、电梯、垃圾清运、卫生间、专项养护、死角卫生全面达标，无脏乱异味	地面脏污/电梯不洁/垃圾满溢/桶身脏污、卫生间异味/耗材断供、专项养护滞后、高位积尘/杂物死角等问题，视严重程度及整改情况每项扣1-4分/项，扣完为止	现场抽查（栋楼+车库+卫生间）、排班及签到表、消杀清运台账		
4	设 备 运 行 与 巡 视 管 理	35分	自维设备（配电/给排水/弱电）运行正常、巡查到位；外维设备（电梯/消防）巡视频次达标、发现问题及时报修、跟进维保单位整改并复核闭环	自维设备扣1-6分/项；电梯/消防巡检频次不足、问题未发现、派单不及时、跟进复核缺失、台账不闭环等，视严重程度及整改情况每项扣1-5分/项；重大安全隐患（消防无水、电梯超期、	人员证书、运行日志、巡视记录、派单催办记录、维保回复单、复核确认记录、消控		

				配电严重违规）巡视应发现未发现的本项 0 分。扣完 42 分为止	值守记录		
5	岗位人员配备管理	15 分	各岗位人员满编配齐、在岗稳定、履职保障到位	对照岗位配置表，随机抽查在岗情况的，普通员工每人每次扣 3 分，关键岗位（电工/消控员/项目经理）每人每次扣 5 分；关键岗位空缺无顶岗的，本项直接归零。扣完 15 分为止	岗位配置表，现场在岗人员		
6	正向加分	额外加分	季度获得业主、甲方有效书面表扬、锦旗、正式通报表彰及典型好人好事	季度内获得业主/甲方有效书面表扬、锦旗、正式通报表彰，每例加 05 分；获得区级及以上政府/行业表彰，每例加 2 分。累计不设上限，可抵扣扣分	表扬信、锦旗照片、表彰文件、事迹记录		
季度考核最终合计得分（基础分 100+加分）							

考核人签字：_____ 考核日期：_____年_____月_____日

四、报价要求

1. 报价为完成本次采购项目的全费用价格，其组成包括但不限于人员工资、管理费、服装费、保洁易耗品、办公费、税金、利润、劳动保险费、奖金、各种加班费、食宿与交通、安全、仓储、运输（包括垃圾外运）、合同工期内的风险费用等为完成本次采购项目所发生的一切费用；**供应商报价时充分考虑人员工资水平、企业利润等因素，合理报价；滁州市人社局对滁州市人员最低工资进行调整时，成交人自行作相应调整，成交价格今后将不作任何调整。**

供应商报价中所有岗位人员基本工资标准最低不得低于人社部门发布的最低标准：人员基本工资不得低于 2170 元/月；本项目税金统一按一般纳税人核定标准计算（税率按 6.72%计入）。请各供应商自行核算以上政策性费用及规定费用，响应报价应不低于上述政策性费用及规定费用价格，否则按无效响应处理。

2. 采购人将提供成交人管理办公用房、仓库用房，在服务期限内提供给成交人免费使用。

3. 成交人自行配置项目相关人员的装备。

4. 成交人自备电脑、考勤设备和打印机等办公设备和耗材。

5. 公共场所的标志牌、警示牌、疏散指示牌购置由采购人承担；

6. 成交人不得在合同期限内将本项目的管理权转包或分包。

7. 成交人自行负责其招聘员工的一切工资、福利；如发生工伤、疾病乃至死亡的一切责任及费用由中标人全部负责；中标人应严格遵守国家有关的法律、法规及行业标准。

8. 成交人因违反《中华人民共和国劳动法》等法律法规，而造成采购人的连带责任和损失全部由中标人承担。

9. 成交人须认真履行职责，严格按标准及相关要求做好大楼的保洁、秩序维护、公共设施设备维护服务等工作。确保物业管理人员在岗在位，各尽其职，保证符合各项服务的质量标准。

第四章 评审方法和标准

一、总则

本项目将按照磋商文件第二章 供应商须知的相关要求及本章的规定评审。

二、评审方法

2.1 初审

磋商小组对供应商的响应文件进行初审，以确定其是否满足磋商文件的实质性要求。初审表如下：

初审表			
序号	审查指标	审查标准	格式要求
1	营业执照等证明文件	（1）供应商为企业（包括合伙企业）的，应提供有效的营业执照； （2）供应商为事业单位的，应提供有效的事业单位法人证书； （3）供应商是非企业机构的，应提供有效的执业许可证或登记证书等证明文件； （4）供应商是个体工商户的，应提供有效的个体工商户营业执照； （5）供应商是自然人的，应提供有效的自然人身份证明。	提供材料扫描件或电子证照，应完整的体现出材料或电子证照全部内容。联合体磋商的联合体各方均须提供。
2	供应商资格声明书	提供符合磋商文件要求的《供应商资格声明书》。	详见第六章响应文件格式。
3	供应商信用记录	供应商不得存在供应商须知正文第 14.3 条中的不良信用记录情形	无须供应商提供，由采购人或采购代理机构查询。
4	中小企业证明文件（适用于	符合申请人的资格要求中落实政府采购政策需满足的资格要求：	详见第六章响应文件格式。

	专门面向中小企业采购项目或预留中小企业采购份额项目)	(1)专门面向中小企业采购的，供应商应提供《中小企业声明函》或《残疾人福利性单位声明函》或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。 (2)如磋商文件要求以联合体形式参加或者要求合同分包的，且供应商为联合体或拟进行合同分包的，则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须在《中小企业声明函》或《残疾人福利性单位声明函》或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中如实填报，且满足磋商文件关于预留份额的要求。	
5	诚信响应承诺书	格式、填写要求符合磋商文件规定并加盖供应商电子签章	详见第六章响应文件格式。
6	本项目的特定资格要求	如有，见第一章《磋商邀请》	提供材料扫描件或电子证照，应完整的体现出材料或电子证照全部内容。
7	磋商响应函	格式、填写要求符合磋商文件规定并加盖供应商电子签章	详见第六章响应文件格式。
8	授权书	格式、填写要求符合磋商文件规定并加盖供应商电子签章	法定代表人参加磋商的无需此件，提供身份证明即可。详见第六章响应文件格式。

			式。
9	磋商报价	符合磋商文件供应商须知正文第 9 条要求	详见第六章响应文件格式。
10	商务响应情况	符合磋商文件采购需求中对付款方式、服务地点、服务期限等实质性要求	详见第六章响应文件格式。
11	其他要求	符合法律、行政法规规定的其他条件或磋商文件列明的其他实质性要求	

初审指标通过标准： 供应商必须通过初审表中的全部评审指标。

2.2 异常低价响应审查

异常低价响应审查表			
序号	评审指标	评审标准	格式及材料要求
1	异常低价响应审查	(1) 报价 < 全部通过初审供应商响应报价平均值 × 65%; (2) 报价 < 通过初审的次低报价供应商响应报价 × 65%; (3) 报价 < 采购项目最高限价（如采购项目未设定最高限价的，以采购项目预算金额作为最高限价） × 65%; (4) 磋商小组基于专业判断，认为供应商报价过低，有可能影响产品质量或者不能诚信履约的其他情形。 提醒： (1) 上述报价均为供应商最后报价。	供应商在评审现场合理的时间对价格作出解释，提供项目具体成本测算等与报价合理性相关的书面说明及必要的证明材料，包括但不限于原材料成本、人工成本、制造费用等。

注：

根据《关于推进解决政府采购异常低价问题的通知》（财库〔2026〕2号），采购人可以结合具体项目实际情况，提高上述评审标准第（1）项至第（3）项中的数值标准，但是最高不得超过 65%。

磋商小组启动异常低价响应审查后，属于评审标准中第（1）项至第（4）项情形的，应当要求相关供应商在评审现场合理的时间（不少于 30 分钟）对响

应价格作出解释，提供项目具体成本测算等与报价合理性相关的书面说明及必要的证明材料，包括但不限于原材料成本、人工成本、制造费用等。其中，属于第（3）项情形，供应商已随响应文件一并提交相关书面说明及必要的证明材料的，在评审现场可不再重复提交。

磋商小组依据专业经验，参考同类项目中标（成交）价格、类似产品市场价格水平、行业人工费用标准、国家有关部门指导行业协会发布的行业平均成本等情况，对报价合理性进行判断。供应商不能提供书面说明、证明材料，或者提供的书面说明、证明材料不能证明其报价合理性的，磋商小组应当将其作为无效响应处理。

磋商小组借助互联网等渠道查询相关信息的，应当严格遵守评审工作纪律，不得实施影响评审公正的行为。异常低价响应审查的启动原因、审查意见和审查结果应当在评审报告中记录，并随供应商提供的相关书面说明及证明材料，以及磋商小组有关互联网浏览、查询历史一并归档。

2.3 综合评分

2.3.1 磋商小组按照下表对进入综合评分的所有供应商的响应文件进行综合评分。

2.3.2 本项目综合评分满分为 100 分，其中：技术资信分值占总分值的权重为 80 %，价格分值占总分值的权重为 20 %。具体评分细则如下：

类别	评分内容	评分标准	分值范围
技术资信分 (<u>80</u> 分)	资信部分 (25 分)		
	供应商 业绩	自 2022 年 1 月 1 日以来（以合同签订时间为准），投标人具有非住宅小区物业服务（服务内容同时包含秩序维护、保洁和设施设备维护）的业绩（含在管、已履约完毕的业绩）的，每提供 1 个业绩得 5 分，最高得 10 分。 注：①投标文件中提供业绩合同原件扫描件并加盖投标人公章，若合	0-10 分

		同无法体现签订时间、服务内容等关键评审因素的，需另附招标人（合同甲方）证明材料的扫描件并加盖投标人公章。 ②提供的项目业绩只计算评标分值对应的项目数量，按照排列顺序从首个业绩开始评审至对应数量，超出部分不进行评审。对应数量内业绩不符合磋商文件要求不得分的，不再补充评审超出部分业绩。如：提供 2 个业绩即得满分的，按照投标文件排序评审第一、第二项业绩，其余超出部分不再评审。	
	信用等级	自 2022 年 1 月 1 日以来（以证书或者证明文件的颁发时间为准），投标人被物业行政主管部门评为甲级（类）的得 2 分；被评为乙级（类）的得 1 分；最高得 2 分。 注：（1）上述评分项仅限提供三个信用等级证书，按照排列顺序从首个评分项开始评审至对应数量，超出部分不进行评审，以最高分计算，不累计计分。有效时间以物业行政主管部门颁发的证明文件时间为准。 （2）全国各地规定叫法可能不一致，如：甲级（类）、乙级（类）、丙级（类），AAA 级（类）、AA 级（类）、A	0-2 分

		级(类)，一级(类)、二级(类)、三级(类)等，物业信用等级命名如有不同，性质相同均予以认可。最高等级的以甲级(类)计算，次高等级的按乙级(类)计算。此处行政主管部门包含行政主管部门及行政主管部门下设的物业管理处、物业监管处、物业管理中心等。 (3) 提供物业主管部门颁发的证明文件等材料复印件（或影印件）或网上公示截图，并加盖投标人公章；信用等级命名不同的，还须提供行业行政主管部门划分信用等级的证明材料复印件（或影印件），并加盖投标人公章。 (4) 如当地政策为物业主管部门委托行业协会或第三方专业认证机构进行信用评定的，予以认可，须提供物业主管部门委托行业协会或第三方专业认证机构进行信用评定的文件，并加盖投标人公章。	
	人员配备	一、项目经理（4分）： 拟派项目经理具有物业管理员（师）职业资格或职业技能等级证书： 1. 具有二级/技师及以上的，得 4	0-13 分

		分； 2. 具有三级/高级工的，得 2 分。 注：须提供证书扫描件，以及“技能人才评价证书全国联网查询系统”查询截图及网址。 二、其他人员（不含项目经理）（9 分） （1）具有三级及以上保安员或保卫管理员职业资格证书的，每人得 2 分，最高得 6 分； 注：须提供证书扫描件，以及“技能人才评价证书全国联网查询系统”查询截图及网址。 （2）具有低压电工操作证的，得 3 分，最高得 3 分； 注：须提供证书扫描件及应急管理部门证书网站查询截图。 三、通用要求 1. 上述人员不得兼任，上述所有岗位人员不得相互兼任，同一人不得在多个岗位重复计分，只按最高分计取。 2. 证明材料（投标文件中须同时提供）： （1）拟派人员的有效身份证（含正反页），并加盖投标人公章； （2）相应证书或证明材料复印件，均需加盖投标人公章； （3）上述人员须持有社保部门出	
--	--	--	--

		具的本单位（或其分公司）为其缴纳的投标前近三个月内任意一月的养老保险证明（含官网在线打印件，证明文件两个月内有效）。投标人是事业单位的，暂未缴纳养老保险的，须由其主管部门出具证明。若有退休人员，可同时用下列材料代替磋商文件要求的养老保险材料；a. 与投标人签订的聘用（返聘）合同；b. 退休证明。上述证明材料影印件均需加盖投标人公章。 3. 新旧证书兼容：原同等效力的旧版职业资格证书（如物业管理员等）可视同认可。	
	技术部分（55 分）		
	整体设想及策划	根据有关法规、政策、标准及本项目特点，拟提出整体设想及策划，包括但不限于高标准、高水平管理的措施，管理深度和广度的做法，超前性、创造性、全方位贴心服务的意识，创造优美舒适、安全文明、洁净环境的设想、重大活动的保障措施等内容。 评标委员会综合比较，优秀 5 分，良好 4 分，一般 3 分，合格的 2 分，未提供不得分。	0-5 分
	人员管理方案及培训方案	针对本项目拟定人员培训方案、管理方案。人员培训：对各类人员的	0-5 分

		培训计划、方式、目标及行为规范的培训等； 人员的管理：录用与考核、淘汰机制、奖罚、协调关系、服务意识、量化管理及标准运作等； 评标委员会综合比较，优秀 5 分，良好 4 分，一般 3 分，合格的 2 分，未提供不得分	
	应急处理预案	针对本项目的实际情况制定的应急预案方案，对突发事件如电梯、火灾、地震、停供电、雨雪恶劣天气等事项的应急预案。 评标委员会综合比较，优秀 5 分，良好 4 分，一般 3 分，合格的 2 分，未提供不得分。	0-5 分
	管理规章制度与工作流程	针对本项目拟定各项管理规章制度与工作流程。评标委员会综合比较，优秀 5 分，良好 4 分，一般 3 分，合格的 2 分，未提供不得分。	0-5 分
	设施设备维修养护方案	投标人提供设施设备维修养护方案，由评标委员会综合比较，优秀 5 分，良好 4 分，一般 3 分，合格的 2 分，未提供不得分。	0-5 分
	秩序维护方案	投标人提供秩序维护方案，由评标委员会综合比较，优秀 5 分，良好 4 分，一般 3 分，合格的 2 分，未提供不得分。	0-5 分
	环境清洁方案	投标人提供环境清洁保洁方案，由评标委员会综合比较，优秀 5 分，	0-5 分

		良好 4 分，一般 3 分，合格的 2 分，未提供不得分。	
	院感控制方案	针对本项目的实际情况制定的院感控制方案，含床单元消毒流程等，从方案的完整性、合理性及可行性，由评标委员会综合评分，优秀 5 分，良好 4 分，一般 3 分，合格的 2 分，未提供不得分。	0-5 分
	医疗废弃物、生活垃圾分类管理方案	针对本项目的实际情况制定的医疗废弃物、生活垃圾分类管理方案，从方案的完整性、合理性及可行性，由评标委员会综合评分，优秀 5 分，良好 4 分，一般 3 分，合格的 2 分，未提供不得分。	0-5 分
	有效投诉率与处理率服务承诺	由评标委员会根据投标文件承诺实施方案进行综合评审，优秀 5 分，良好 4 分，一般 3 分，合格的 2 分，未提供不得分。	0-5 分
	物业服务满意率服务承诺	由评标委员会根据投标文件承诺提供配套的相关实施方案进行综合评审，优秀 5 分，良好 4 分，一般 3 分，合格的 2 分，未提供不得分。	0-5 分
价格分 (20 分)	价格分统一采用低价优先法，即满足磋商文件要求且最后报价最低的供应商的价格为磋商基准价，其价格分为满分 20 分。其他供应商的价格分统一按照下列公式计算： $\text{磋商报价得分} = (\text{磋商基准价} / \text{最后磋商报价}) \times 20 \% \times 100$		

2.3.3 分值汇总

(1) 磋商小组各成员应当独立对每个有效响应的文件进行评价、打分，然

后汇总每个供应商每项评分因素的得分，再取各位评委评分之平均值，四舍五入保留至小数点后两位数，得到该供应商的技术资信分。

（2）将每个供应商的技术资信分加上根据上述标准计算出的价格分，即为该供应商的综合总得分。

三、无效条款

3.1 响应文件有下列情形之一的，其响应文件拒收：

（1）未在提交首次响应文件截止时间前通过网上招标投标系统递交有效电子响应文件的，网上开标系统不予接收。出现上述情况的，响应将被拒绝。

（2）供应商接到远程解密指令后，须在规定时间内解密。因供应商自身原因导致响应文件在规定时间内未能解密、解密失败或解密超时，响应文件无效；解密时间：从本项目响应文件提交截止时间开始计时，至完成响应文件解密时间，不得超过 30 分钟，否则响应文件将被拒绝。

3.2 供应商有下列情形之一的，资格审查后其按无效响应处理：

- （1）为本项目提供采购代理服务的；
- （2）供应商与在本项目代理机构存在相互任职或工作的；
- （3）与采购人存在利害关系可能影响采购公正性的法人、其他组织或者个人；
- （4）磋商公告写明专门面向中小企业采购，供应商提供的服务非中小企业承接的；
- （5）要求供应商以联合体形式参加采购活动，供应商非联合体或者联合协议中中小企业合同金额未达到应当达到的比例；
- （6）要求获得采购合同的供应商向中小企业分包，供应商未提供分包意向协议或者分包意向协议中中小企业合同金额未达到应当达到的比例；
- （7）评标专家无法查看并检验电子响应文件中相关资料的；
- （8）联合体参与未提交联合体协议的；
- （9）责令停产停业的；
- （10）暂停或取消参与政府采购项目资格的；
- （11）供应商单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系的不同单位的；

（12）供应商基本资格条件和特定资格条件中有一项及以上不符合要求的；

（13）评审时查询响应文件制作机器码、文件创建标识码及造价软件加密锁号。若存在响应文件制作机器码或创建标识码或造价软件加密锁号信息与其他供应商雷同的，响应无效、进行信用信息披露，行政监管部门将依据线索依法查处；

（14）供应商响应 MAC 地址一致，由磋商小组否决其响应资格；

（15）供应商单方面出现其他供应商材料的；

（16）供应商联系人或联系电话相同的，由磋商小组否决其响应资格；

（17）竞争性磋商公告未写明允许采购进口产品，供应商所投产品为进口产品的；

（18）磋商文件规定的其它无效情形。

3.3 供应商有下列情形之一的，符合性审查后其按无效响应处理：

（1）响应文件签章不全，经磋商小组一致认定对响应标内容有实质性影响的；

（2）未按规定格式填写导致实质性内容不全以及实质上不响应，或者关键字迹模糊、无法辨认的；

（3）同一供应商提交两个以上不同的响应文件或者响应报价，但磋商文件规定提交备选方案的除外；

（4）响应文件没有对磋商文件的实质性要求和条件作出响应；

（5）报价超出规定的最高限价或公布的采购预算的或供应商的报价各项单价高于磋商文件给定的单价最高限价；

（6）不按磋商小组要求澄清、说明或补正的，或者措施小组根据磋商文件的规定对响应文件的计算错误进行修正后，供应商不接受修正的报价的。

（7）其它情形，经磋商小组提出按无效响应处理的；

（8）响应文件含有采购人不能接受的附加条件的；

（9）磋商文件规定的其它无效响应情形。

3.4 供应商有下列情形之一的，详细评审后其按无效响应处理：

（1）产品不符合必须强制执行的国家标准的；

（2）供应商有串通、弄虚作假、行贿等违法行为；

（3）响应文件含有违反国家法律、法规的内容，或附有采购人不能接受的

条件的；

- （4）拒不确认磋商小组评审修正的响应无效；
- （5）磋商文件规定的其它无效响应情形。

第五章 政府采购合同

采购合同参考范本 (服务类)

第一部分 合同书

项目名称：_____

项目编号：_____

甲方（采购人）：_____

乙方（成交供应商）：_____

签订地：_____

签订日期：_____年_____月_____日

_____（以下简称：甲方）通过竞争性磋商方式采购活动，经磋商小组评定，_____（以下简称：乙方）为本项目成交供应商，现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，经甲方和乙方协商一致，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 成交通知书；
- 1.1.3 响应文件（含澄清或者说明文件）；
- 1.1.4 磋商文件（含澄清或者修改文件）；
- 1.1.5 其他相关采购文件。

1.2 服务

- 1.2.1 服务名称：_____；
- 1.2.2 服务内容：_____；
- 1.2.3 服务质量：_____。

1.3 价款

本合同总价为：¥_____元（大写：人民币_____元）。

分项价格：

序号	分项名称	分项价格
1		
2		
3		
.....		
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 服务期限、地点和方式

1.5.1 服务期限：_____；

1.5.2 服务地点：_____；

1.5.3 服务方式：_____。

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0.1%计算，最高限额为本合同总价的10%；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0.1%计算，最高限额为本合同总价的10%；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：以谎报事实或者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，对方当事人都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成交结果的，导致甲方中止履行合同的情形，均不视为甲方违约。

1.6.7 因甲方未按合同约定支付价款、未按合同约定受领标的物、擅自解除合同、逾期退还履约保证金导致乙方遭受的直接损失，乙方可向甲方申请赔偿，赔偿金额由双方协商一致；针对因政策变化等原因不能签订合同或解除合同时，造成乙方合法利益受损的情形，可以给予乙方合理补偿，补偿金额不得超过乙方的直接损失。

1.7 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_____人民法院起诉。

1.8 合同生效

本合同自双方当事人盖章时生效。

甲 方：_____（单位盖章）

乙 方：_____（单位盖章）

法定代表人

法定代表人

或授权代表（签字）：

或授权代表（签字）：

时间：_____年____月____日

时间：_____年____月____日

乙方账户信息

户名：_____

账号：_____

开户银行：_____

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”系指采购人和成交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，成交供应商在完全履行合同义务后，采购人应支付给成交供应商的价格。

2.1.3 “服务”系指成交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”系指与成交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成交供应商；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

货物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 具有知识产权的计算机软件等货物的知识产权归属，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 技术资料和保密义务

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；

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 合同使用的文字和适用的法律

2.16.1 合同使用汉语书就、变更和解释；

2.16.2 合同适用中华人民共和国法律。

2.17 履约保证金

2.17.1 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；

2.17.2 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，甲方逾期退还履约保证金应承担违约责任。

2.17.3 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。

2.18 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
2.3.2	乙方确保所提供的产品具有合法的知识产权，如提供的产品因侵犯第三方的知识产权而引起的法律责任由乙方承担，造成甲方损失的，损失全部由乙方承担。
2.5	按本合同第一部分 1.4.1 款及第三章采购需求约定执行。
2.11.3	因不可抗力致使合同有变更必要的，双方当事人应在不可抗力发生的 3 个工作日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，应在不可抗力发生的 1 个工作日内以书面形式通知对方当事人，并在 1 个工作日内，将有关部门出具的证明文件送达对方当事人。
2.15	2.15.1 乙方按照甲方要求提交服务报告，甲方按照在收到报告后由采购人进行专项考核，考核达不到标准的，追究其法律和经济责任； 2.15.3 考核的内容和标准、程序结合项目具体内容出具，以考核结果作为服务费支付依据。
2.17	本项目免收履约保证金。
2.18	合同一式肆份，甲乙双方各执贰份。
	（签订合同时可补充）

第六章 响应文件格式

响 应 文 件

项目名称：_____

项目编号：_____

供 应 商：_____

__年__月__日

一、报价表格式

1-1 报价表

项目名称：_____

项目编号：_____

供应商名称	
磋商范围	全部
报价 (详见备注说明)	每年物业服务费报价（大写）：_____。 (小写)：_____元 三年物业服务费总报价（大写）：_____。 (小写)：_____元
备注说明	服务期限：三年，（合同一年一签，服务期限内根据业主方考核结果和项目实际需求情况决定是否续签下一年合同或重新采购）。

供应商电子签章：_____

日 期：_____

注：

- 1. 本表内容根据磋商文件要求包括了服务及其配套的设计、采购、制造、检测、试验、运输、保险、仓储、税费以及现场落地、安装及安装耗损、调试、培训、技术服务（包括技术资料、图纸的提供）质保期内的售后服务保障等所有费用。
- 2. 特殊事项在备注中注明。
- 3. 表中大写金额与小写金额不一致的，以大写金额为准。

1-2 分项报价明细表

(仅供参考，供应商可自行制作格式)

序号	服务内容	项	单价	小计（元）
1				
2				
3				
...				
	其他费用			
				
合计金额（元）				

供应商电子签章：_____

日 期：_____

注：

表中所列服务为对应本项目需求的全部服务内容。如有漏项或缺项，供应商承担全部责任。

二、最后承诺报价表

（第__次报价书）

项目名称：_____

项目编号：_____

供应商名称	
磋商范围	全部
最后报价 (详见备注说明)	每年物业服务费报价（大写）：_____。 (小写)：_____元 三年物业服务费总报价（大写）：_____。 (小写)：_____元
备注说明	(此处可补充磋商小组根据与供应商磋商情况变动的磋商文件的内容，包括采购需求中的技术、服务要求以及合同草案条款。)
磋商小组签字	

供应商公章或授权代表签字：_____

日 期：_____

注：

1. 本页《报价表》由供应商在接到报价通知后依据磋商情况填写, 并在规定时间内提交。考虑磋商报价的方便，供应商在填写最后承诺报价后，（第一次报价-最后承诺报价）除以第一次报价后得出的优惠率视同为需求表中全部分项设备、工程量或服务的优惠浮动值（特定分项优惠除外），而不考虑措施项目清单和规费税金清单的金额改变。此优惠率调整原则适用于合同内价格的计算及项目增减、变更时价格的计算。
2. 表中大写金额与小写金额不一致的，以大写金额为准。
- （本表无需制作在响应文件中，最后报价时使用，格式仅供参考）

三、磋商响应函

致：采购人

根据贵方的竞争性磋商公告和磋商邀请，我方兹宣布同意如下：

1. 我方根据磋商文件的规定，严格履行合同的责任和义务，并保证于买方要求的日期内完成，并通过买方验收。

2. 我方已详细审核全部磋商文件，包括磋商文件附件及更正公告（如有），我方正式认可并遵守本次磋商文件，并对磋商文件各项条款、规定及要求均无异议。

3. 我方同意从磋商文件规定的磋商日期起遵循本磋商文件，并在磋商文件规定的磋商有效期之前均具有约束力。

4. 我方声明响应文件所提供的一切资料均真实无误、及时、有效，企业运营正常。由于我方提供资料不实而造成的责任和后果由我方承担。我方同意按照贵方提出的要求，提供与磋商有关的任何证据、数据或资料。

供应商电子签章：_____

日 期：_____

四、供应商资格声明书

致：采购人

在参与本次项目磋商中，我单位承诺：

（一）具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度；

（二）具有履行合同所必需的设备和专业技术能力；

（三）有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录；

（四）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（重大违法记录指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，不包括因违法经营被禁止在一定期限内参加政府采购活动，但期限已经届满的情形）；

（五）我单位不存在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情形（单一来源采购项目除外）；

（六）与我单位存在单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系的其他法人单位信息如下（如有，不论其是否参加同一合同项下的政府采购活动均须填写）：

序号	单位名称	相互关系
1		
2		

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。

供应商电子签章：_____

日 期：_____

五、授权书

本授权书声明：_____（供应商名称）授权_____（供应商授权代表姓名）代表我方参加本项目采购活动，全权代表我方处理磋商过程的一切事宜，包括但不限于：提交响应文件、参与磋商、签约等。供应商授权代表在采购活动过程中所签署的一切文件和处理与之有关的一切事务，本公司均予以认可并对此承担责任。供应商授权代表无转委托权。特此授权。

本授权书自出具之日起生效。

授权代表身份证明扫描件：

授权代表联系方式：_____（请填写手机号码）

特此声明。

供应商电子签章：_____

日 期：_____

注：

1. 本项目只允许有唯一的供应商授权代表，提供身份证明扫描件；
2. 法定代表人参加磋商的无需提供授权书，仅提供身份证明扫描件。

六、磋商响应表

6.1 商务响应表

序号	商务条款	磋商文件要求	供应商承诺	偏离说明
1	付款方式			
2	服务地点			
3	服务期限			
...				

供应商电子签章：_____

日 期：_____

七、诚信响应承诺书

本人以企业法定代表人的身份郑重承诺：

一、将遵循公开、公正和诚实信用的原则自愿参加_____项目的磋商，所提供的一切材料都是真实、有效、合法的；

二、本单位郑重声明，根据《中华人民共和国政府采购法》及《中华人民共和国政府采购法实施条例》的规定，我公司具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度，具有履行合同所必需的设备和专业技术能力，有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录；参加政府采购活动前三年内，本单位在经营活动中没有重大违法记录，没有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。

三、不出借、转让资质证书，不让他人挂靠，不以他人名义参与或者以其他方式弄虚作假，骗取成交；

四、不与其他供应商相互串通响应报价，不排挤其他供应商的公平竞争、损害采购人的合法权益；

五、不与采购人、采购代理机构或其他供应商串通响应，损害国家利益、社会公共利益或者他人的合法权益；

六、我公司没有下列情形：①被列入“信用中国”网站“失信被执行人”的；②被列入“信用中国”网站“重大税收违法失信主体”的；③被列入“信用中国”网站“严重失信主体名单”的；④在“信用中国”网站上披露的仍在公示期的严重失信行为的；⑤被列入国家企业信用信息公示系统网站“经营异常名录”或者“严重违法失信名单”的；⑥被列入中国政府采购网站“政府采购严重违法失信行为信息记录”的；⑦前三年有行贿犯罪行为的单位和个人。（若采购文件对投标人所属分公司、办事处等分支机构有上述 1-7 项信誉要求，在此一并承诺我公司所属分公司、办事处等分支机构没有上述 1-7 项情形）

七、严格遵守会议现场纪律，服从监管人员管理；

八、保证成交后不转包，若有分包征得采购人同意；

九、保证成交之后，按照响应文件要求提供相关后续服务；

十、保证企业及所属相关人员在本次响应中无行贿等犯罪行为；

十一、如在响应过程和公示期间发生投诉行为，保证按照相关规定要求进行。投诉内容符合要求，投诉材料加盖企业公章或由法定代表人授权委托人签字，并附有关身份证明复印件。不恶意投诉，对本公司提供的投诉线索的真实性负责，否则愿接受有关部门的处罚。

以上内容我已仔细阅读，本公司若有违反承诺内容的行为，自愿接受取消磋商或者中标（成交）资格、中标（成交）无效、记入不良行为记录等有关处理，愿意承担法律责任，给采购人造成损失的，依法承担赔偿责任。

开户银行：

基本账户：

供应商（签章）：

法定代表人（签章）：

日期：_____年 _____月 _____日

八、中小企业声明函

（非中小企业磋商，不需此件，请删去“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，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）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（采购文件中明确的所属行业）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。

供应商电子签章：_____

日 期：_____

注：

1. 从业人员、营业收入、资产总额填报上一年数据，无上一年数据的新成立企业可不填报。
2. 供应商应根据《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库〔2020〕46号）和《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）相关规定，如实填写中小企业声明函。如有虚假，将依法承担相应责任。供应商自行登录工业和信息化部官网进行中

小企业规模类型自测（查询网址 <https://www.miit.gov.cn/>）。

3. 上述“标的名称”，详见第三章采购需求前附表中明确的“标的名称”。

4. 上述“采购文件中明确的所属行业”，详见第三章采购需求前附表中明确的“所属行业”。

5. 填写示例：某标的名称（填写第三章采购需求前附表中明确的“标的名称”），属于（填写第三章采购需求前附表中明确的“所属行业”，如软件和信息技术服务业）行业；承接企业为某企业，从业人员 100 人，营业收入为 10000 万元，资产总额为 5000 万元，属于中型企业[供应商自行登录工业和信息化部官网进行中小企业规模类型自测（查询网址 <https://www.miit.gov.cn/>）]。

九、残疾人福利性单位声明函

（非残疾人福利性单位磋商，请删去“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。

供应商电子签章：_____

日 期：_____

十、关于符合本国产品标准的声明函

（不符合本国产品扶持政策，不需此件）

本公司（单位）郑重声明，根据《国务院办公厅关于在政府采购中实施本国产品标准及相关政策的通知》（国办发〔2025〕34号）的规定，本公司（单位）提供的以下产品属于本国产品。具体情况如下：

1. （产品名称 1）¹，生产厂为（厂名）²，厂址为（生产厂址）。 / 的中国境内生产的组件成本占比≥ / 。 / 的 / 在中国境内生产。 / 的 / 在中国境内完成。

2. （产品名称 2），生产厂为（厂名），厂址为（生产厂址）。 / 的中国境内生产的组件成本占比≥ / 。 / 的 / 在中国境内生产。 / 的 / 在中国境内完成。

.....

本公司（单位）对上述声明内容的真实性负责。如有虚假，愿承担相应法律责任。

供应商电子签章：_____

日 期：_____

注：

1. 产品如有型号，请在“产品名称”栏一并填写。
2. 生产厂名与厂址应与生产厂营业执照载明的相关信息保持一致。
3. 上述声明函中标注 / 的，无需填写。
4. 供应商应当结合“一、分项报价明细表-货物部分”相关信息进行填写。
5. 根据《国务院办公厅关于在政府采购中实施本国产品标准及相关政策的通知》（国办发〔2025〕34号）和财政部工业和信息化部关于贯彻落实《国务院办公厅关于在政府采购中实施本国产品标准及相关政策的通知》的意见（财库〔2025〕30号），本项目所称的本国产品是指在中国境内生产的产品，即在中华人民共和国关境内实现从原材料、组件到产品的属性改变。在国内保税区、综合保税区等海关特殊监管区域生产的产品，属于在中国境内生产的产品；对医疗器械产品，取得药品监督管理部门授予的准字号医疗器械注册证的，属于在中国境内生产的产品；其他产品，根据实际情况判断是否在中国境内生产。适用本国产品标准的货物具体是指《政府采购品目分类目录》中的货物类产品，但不包括其中的房屋和构筑物，文物和陈列品，图书和档案，特种动植物，农林牧渔业产品，矿与矿物，电力、城市燃

气、蒸汽和热水、水，食品、饮料和烟草原料，无形资产。

十一、诚信履约承诺函

致：采购人

如我单位被确定为本项目成交供应商，我单位承诺在合同签订及履约过程中将严格执行《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》及本项目采购文件中关于合同签订及履约的相关规定，不出现以下情形：

- （1）中标或者成交后无正当理由拒不与采购人签订政府采购合同；
- （2）未按照采购文件确定的事项签订政府采购合同；
- （3）将政府采购合同转包；
- （4）提供假冒伪劣产品；
- （5）擅自变更、中止或者终止政府采购合同。

本单位知悉如出现上述情形，将会被依法追究法律责任，可能的处理结果有：处以采购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政府采购活动，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。

供应商电子签章：_____

日 期：_____

十二、其他相关证明材料

提供符合磋商邀请、采购需求及评审方法和标准规定的相关证明文件。

特别提示：

供应商在响应文件制作时可在此栏内上传磋商文件要求上传的证明资料，如营业执照、证书等，应将上述证明材料制作成扫描件上传。

第七章 政府采购供应商询问函和质疑函范本

询问函范本

（如为对采购文件或采购程序的询问或疑问，请按询问函范本或电子交易系统中网上询问格式附件进行提交）

致：采购人

我单位拟参与_____（项目名称、编号）的采购活动，现有以下内容（或条款）存在疑问（或无法理解），特提出询问。

一、（事项一）

1、（内容或条款）

2、（说明疑问或无法理解原因）

3、（建议）

二、（事项二）

...

随附相关证明材料如下：

联 系 人：_____

联系电话：_____

日 期：_____

质疑函范本

一、质疑供应商基本信息

质疑供应商：

地址： 邮编：

联系人： 联系电话：

授权代表：

联系电话：

地址： 邮编：

二、质疑项目基本情况

质疑项目的名称：

质疑项目的编号： 包号：

采购人名称：

采购文件获取日期：

三、质疑事项具体内容

质疑事项 1：

事实依据：

.....

法律依据：

.....

质疑事项 2

.....

四、与质疑事项相关的质疑请求

请求：

签字(签章)：

公章：

日期：

质疑函制作说明：

1. 供应商提出质疑时，应提交质疑函和必要的证明材料。
2. 质疑供应商若委托代理人进行质疑的，质疑函应按要求列明“授权代表”的有关内容，并在附件中提交由质疑供应商签署的授权委托书。授权委托书应载明代理人的姓名或者名称、代理事项、具体权限、期限和相关事项。
3. 质疑供应商若对项目的某一分包进行质疑，质疑函中应列明具体分包号。
4. 质疑函的质疑事项应具体、明确，并有必要的事实依据和法律依据。
5. 质疑函的质疑请求应与质疑事项相关。
6. 质疑供应商为自然人的，质疑函应由本人签字；质疑供应商为法人或者其他组织的，质疑函应由法定代表人、主要负责人，或者其授权代表签字或者盖章，并加盖公章。