

长垣市住房保障服务中心长垣市公共
租赁住房物业管理服务项目

招标文件

(项目编号: 长财招标采购-2026-11)

(交易编号: 长交采2026ZB009号)

(系统编号: (田区)2026 ZBXL 093号)

已审核, 同意发布.

王峰



采购人: 长垣市住房保障服务中心

招标代理机构: 河南宝拓工程管理有限公司

二〇二六年五月

长垣市住房保障服务中心长垣市公共
租赁住房物业管理服务项目

招标文件

(项目编号：长财招标采购-2026-11)

(交易编号：长交采2026ZB009号)

(系统编号：(县区)2026ZBDL093号)

采购人：长垣市住房保障服务中心

招标代理机构：河南宝拓工程管理有限公司

二〇二六年五月

目 录

第一章、长垣市住房保障服务中心长垣市公共租赁住房物业管理服务项目投标邀请	2
第二章、供应商须知前附表	6
第三章、供应商须知	13
第四章、合 同（样本）	27
第五章、采购需求	27
第六章、评标办法和评标细则	36
第七章、投标文件格式	44

第一章、长垣市住房保障服务中心长垣市公共租赁住房 物业管理服务项目投标邀请

项目概况

长垣市住房保障服务中心长垣市公共租赁住房物业管理服务项目的潜在供应商应在新乡市公共资源交易中心网获取招标文件，并于 2026 年 06 月 03 日 09 时 00 分（北京时间）前递交投标文件。

一、项目基本情况

1、项目编号：长财招标采购-2026-11

2、项目名称：长垣市住房保障服务中心长垣市公共租赁住房物业管理服务项目

3、采购方式：公开招标

4、预算金额：24000000.00 元

最高限价：23610117.95 元

序号	包号	包名称	包预算（元/ 三年）	包最高限价 （元/三年）	是否专门 面向中小 企业	采购预留 金额（元）
1	长财招标采购 -2026-11-1	长垣市住房保障服 务中心长垣市公共 租赁住房物业管理 服务项目 1 分包	4789928.66	4789928.66	是	4789928.66
2	长财招标采购 -2026-11-2	长垣市住房保障服 务中心长垣市公共 租赁住房物业管理 服务项目 2 分包	7425511.56	7425511.56	是	7425511.56

3	长财招标采购 -2026-11-3	长垣市住房保障服 务中心长垣市公共 租赁住房物业管理 服务项目 3 分包	2839861.87	2839861.87	是	2839861.87
4	长财招标采购 -2026-11-4	长垣市住房保障服 务中心长垣市公共 租赁住房物业管理 服务项目 4 分包	5765324.54	5765324.54	是	5765324.54
5	长财招标采购 -2026-11-5	长垣市住房保障服 务中心长垣市公共 租赁住房物业管理 服务项目 5 分包	2789491.32	2789491.32	是	2789491.32

5、采购需求（包括但不限于标的的名称、数量、简要技术需求或服务要求等）
（详见招标文件第五章“采购需求”）

物业管理服务，共划分 5 个标段：

1 标段：怡善苑：地上面积约 130734.87 平方米（住宅面积：119141.35m²；商业面积 11593.52m²）

2 标段：聚善苑：地上面积约 205168.77 平方米（住宅面积：199691.57m²；商业面积 5477.2m²）。

3 标段：惠善苑：地上面积约 78580.77 平方米（住宅面积：77059.36m²；商业面积：1521.41m²）。

4 标段：向善苑：地上面积约 159915.81 平方米（住宅面积：158755.34m²；商业面积：1160.47m²）。

5 标段：上善苑：地上面积约 76560.51 平方米。（住宅面积：71933.71m²；商业面积：4626.8m²）。（其他内容详见招标文件）

6、合同履行期限：详见供应商须知前附表

7、本项目是否接受联合体投标：否

8、是否接受进口产品：否

9、是否专门面向中小企业：是

二、申请人资格要求：

1、满足《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定；

2、落实政府采购政策满足的资格要求：

(1)、中小微企业参加本次政府采购活动，不享受价格扣除优惠政策。因本项目属于专门面向中小企业采购的项目，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，本项目不执行评审价格扣除优惠政策。

(2)、根据《财政部、司法部关于政府采购支持监狱企业发展有关问题的通知》（财库[2014]68号），支持监狱企业参与；

(3)、根据财政部、民政部、中国残疾人联合会三部门发布《关于促进残疾人就业政府采购政策的通知》（财库[2017]141号），支持残疾人福利性单位企业参与；

3、本项目的特定资格要求

(1) 供应商须具备有效的营业执照；

(2) 根据《关于在政府采购活动中查询及使用信用记录有关问题的通知》（财库[2016]125号）的规定，未被列入失信被执行人、重大税收违法失信主体名单、政府采购严重违法失信行为记录名单的承诺函（格式自拟）；

(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；供应商须提供在“国家企业信用信息公示系统”中公示的网页截图或企业信用信息公示报告（网页截图或报告内容需包括公司基本信息、股东及出资信息及主要人员信息），如无法在该公示系统查询的，出具承诺函即可；

(4) 该项目一家投标人最多允许投报参加两个标段，但只能中一个标段，如投标人在两个标段均为第一候选人的，则按照标段建筑面积由大到小进行推荐。

(5) 本次招标不接受联合体投标；

(6) 本次招标采用资格后审。

三、获取招标文件

1.时间：2026年05月13日至2026年05月19日，每天上午08:30至12:00，下午15:00至18:30（北京时间，法定节假日除外。）

2.地点：新乡市公共资源交易中心网

3.方式：供应商须注册成为新乡市公共资源交易中心网站会员并取得CA密钥，凭CA密钥登陆会员专区并按网上提示自行下载招标文件(.xxzf格式)及资料（详见办事指南-服务指南）。

4.售价：0元

四、投标截止及开标时间、地点

1.时间：2026年06月03日09时00分（北京时间）

2.地点：新乡市公共资源交易中心网

五、开标时间及地点

1.时间：2026年06月03日09时00分（北京时间）

2.地点：长垣市财审大厦八楼开标室

六、发布公告的媒介及招标公告期限

本次招标公告在《河南省政府采购网》、《中国采购与招标网》、《中国招标投标公共服务平台》、《新乡市公共资源交易中心网》上发布，招标公告期限为五个工作日。

七、其他补充事宜

（1）采购文件获取有时间要求，错过时间后将无法完成操作，一切后果由供应商自行承担。

（2）加密电子投标文件须在新乡市公共资源交易中心电子交易平台中加密上传，上传时必须得到电脑“上传成功”的确认回复后方为上传成功；请供应商在上传时认真检查上传投标文件是否完整、正确，加密电子投标文件逾期上传的，采购人不予受理。

(3) 本项目采用“远程不见面”开标方式，供应商无需到新乡市公共资源交易中心现场参加开标会议，无需到达现场提交原件等相关资料。供应商应当在投标截止时间前，登录中心门户网站 - “智能开标大厅”，在线准时参加开标活动，并在规定时间内进行投标文件解密、答疑澄清等。各潜在供应商因加密电子投标文件未能成功上传，其投标将被拒绝。供应商需在开标截止时间后 30 分钟内完成解密，否则造成的一切后果由供应商自行负责。具体事宜请查阅“智能开标大厅”首页右上角“操作指南”。

八、凡对本次招标提出询问，请按照以下方式联系

1.采购人信息

名称：长垣市住房保障服务中心

地址：长垣市建设大厦

联系人：王先生

联系方式：0373-8885180

2.采购代理机构信息（如有）

名称：河南宝拓工程管理有限公司

地址：河南省新乡市长垣市南蒲杏坛路东段北孔庄新村 8 号 2 楼

联系人：陈先生

联系方式：19233737999

3.项目联系方式

项目联系人：陈先生

联系方式：19233737999

第二章、供应商须知前附表

序 号	内 容 规 定
1	<p>项目说明</p> <p>采购人：长垣市住房保障服务中心</p> <p>招标代理机构：河南宝拓工程管理有限公司</p> <p>招标代理机构联系电话：19233737999</p> <p>项目名称：长垣市住房保障服务中心长垣市公共租赁住房物业管理服务项目</p> <p>项目编号：长财招标采购-2026-11</p> <p>交易编号：长交采 2026ZB009 号</p> <p>系统编号：(县区)2026ZBDL093 号</p> <p>项目内容：物业管理服务，共划分 5 个标段：</p> <p style="padding-left: 2em;">1 标段：怡善苑：地上面积约 130734.87 平方米（住宅面积：119141.35m²；商业面积 11593.52m²）</p> <p style="padding-left: 2em;">2 标段：聚善苑：地上面积约 205168.77 平方米(住宅面积：199691.57m²；商业面积 5477.2m²)。</p> <p style="padding-left: 2em;">3 标段：惠善苑：地上面积约 78580.77 平方米（住宅面积：77059.36m²；商业面积：1521.41m²）。</p> <p style="padding-left: 2em;">4 标段；向善苑：地上面积约 159915.81 平方米(住宅面积：158755.34m²；商业面积：1160.47m²)。</p> <p style="padding-left: 2em;">5 标段：上善苑：地上面积约 76560.51 平方米。（住宅面积：71933.71m²；商业面积：4626.8m²）。（其他内容详见招标文件）</p> <p>服务期：三年（每年签订一次合同，每年考核一次，考核合格后续签下年度合同）</p> <p>采购方式：公开招标</p> <p>服务地点：长垣市境内采购人指定地点</p> <p>资金来源：自筹资金</p>
2	合格供应商应具备的条件：见投标邀请二、申请人资格要求

3	<p>投标报价：1. 报价为固定总价（包括本次招标项目的所有设备成本、备品备件、包装、利润、税金、运输及保管、保险、安装、调试、检验、技术培训、售后服务、人员工资、食宿、交通、工具、办公费、第三方监管费用、各种国家相关规定的保险费以及有关规定供应商应在报价中考虑的其它完成本项目的费用），以人民币为单位。采购项目中标价即为双方签定合同价，在合同履行过程中不因市场因素而变动，对此参加投标的供应商应予以考虑一定的风险因素。</p> <p>2. 供应商自行现场勘查，如缺少现场勘查而造成的漏报部分，视为已包含在现有报价中，因此造成的损失由供应商自行承担。</p>
4	<p>投标有效期：自投标文件递交截止之日起 90 日历天。有效期短于此规定的投标文件将被视为无效文件。</p>
5	<p>质量要求：合格，符合国家及行业现行规定标准；</p>
6	<p>招标文件的澄清或者修改：</p> <p>（1）提交投标文件截止时间 15 日前，采购人如对已发出的招标文件进行必要澄清或者修改的，将以变更公告方式向已获取招标文件的供应商发出，并发布在本次招标公告的同一媒体上，供应商应实时关注并及时下载。该澄清或者修改的内容为招标文件的组成部分。</p> <p>（2）因新乡市公共资源交易中心电子交易平台在投标文件递交截止前具有保密性，供应商须自行查看项目进展、变更通知、澄清及回复，因供应商未及时查看而造成的后果由供应商自行承担。</p>
7	<p>投标保证金：依据《河南省财政厅关于优化政府采购营商环境有关问题的通知》豫财购〔2019〕4 号的规定，本项目免收投标保证金。</p>
8	<p>履约保证金：不缴纳</p>
9	<p>评标委员会成员：7 人单数组成，评审专家从省财政厅专家库中随机抽取。</p>
10	<p>采购代理服务费：参考《河南省招标代理服务收费指导意见》（豫招协【2023】002）中的相关收费规定，根据中标金额采用差额定率累进法计费方式，由中标人在领取中标通知书前支付给招标代理机构。</p>
11	<p>投标文件的编制及份数：</p> <p>（1）加密的电子投标文件（*.xxtf 格式），应在投标文件截止时间前通过“新乡市公共资源交易中心电子交易平台”内上传；</p> <p>（2）加密的电子投标文件为“新乡市公共资源交易中心”网站提供的“投标文件制作工具”软件制作生成的加密版投标文件。</p>

12	投标文件递交截止及开标时间：见投标邀请 投标文件递交地点：见投标邀请
13	评标方法：综合评分法
14	投标文件的签署盖章： 电子投标文件：按招标文件要求加盖供应商电子印章和法定代表人电子印章。
15	授权函： 采购单位委派代表参加资格审查和评审委员会的，须向招标代理机构出具授权函。
16	电子化采购模式： <input checked="" type="checkbox"/> 是。供应商须提供加密电子投标文件。 <input type="checkbox"/> 否。供应商资质、业绩、荣誉及相关人员证明材料等资料原件根据招标文件要求在开标现场提供，招标文件没有要求的，开标现场无需提供。
17	投标文件加密要求： 供应商应当按照招标文件和电子标投标文件编制说明的要求加密投标文件。
18	开标时间和地点： 开标时间：同投标截止时间（加密电子投标文件必须凭制作投标文件所用的 CA 密钥完成解密）。 开标地点：同投标文件递交地点； 备注：本项目采用“远程不见面”开标方式，供应商无需到新乡市公共资源交易中心现场参加开标会议，无需到达现场提交原件等相关资料。供应商应当在投标截止时间前，登录远程开标大厅，在线准时参加开标活动，并在规定时间内进行投标文件解密、答疑澄清等。各潜在供应商因加密电子投标文件未能成功上传，其投标将被拒绝。供应商需在开标截止时间后 30 分钟内完成解密，否则造成的一切后果由供应商自行负责。不见面开标服务的具体事宜请查阅新乡市公共资源交易中心网站“网上办事大厅”的《不见面开标手册》。
19	投标文件编制注意事项： 1、本项目采购文件及招标公告中的项目编号、交易编号和交易中心电子系统产生的系统编号（分包编号）均为有效编号，在评审时应均予认可。 2、供应商因交易中心投标系统问题无法上传电子投标文件时，请在工作时间与系统客服联系。
20	政府采购政策 一、支持中小微企业发展

1、本项目为专门面向中小微企业采购的项目，按照财政部、工业和信息化部发布的《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库[2020]46号）、河南省财政厅关于进一步做好政府采购支持中小企业发展有关事项的通知（豫财购【2022】5号）、财政部日前印发《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〕1号）的规定，本项目不执行评审价格扣除优惠政策。

2、中小企业投标应提供《中小企业声明函》。

3、根据《政府采购促进中小企业发展管理办法》第十三条 中标、成交供应商享受本办法规定的中小企业扶持政策的，采购人、采购代理机构应当随中标、成交结果公开中标、成交供应商的《中小企业声明函》。

4、供应商对所声明内容的真实性负责，代理机构有权将相关内容进行公示，因弄虚作假导致的后果按相关规定追究法律责任。

二、支持监狱企业发展

按照财政部、司法部发布的《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）规定，在政府采购活动中，监狱企业视同小型、微型企业，本项目不执行评审价格扣除优惠政策。监狱企业应当提供由省级以上监狱管理局、戒毒管理局（含新疆生产建设兵团）出具的属于监狱企业的证明文件。

三、支持残疾人就业

1、按照财政部、民政部、中国残疾人联合会和残疾人发布的《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）规定，在政府采购活动中，残疾人福利性单位视同小型、微型企业，本项目不执行评审价格扣除优惠政策。对残疾人福利性单位提供本单位制造的货物、承担的工程或者服务，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）本项目不执行评审价格扣除优惠政策。残疾人福利性单位属于小型、微型企业的，不重复享受政策。

2、符合条件的残疾人福利性单位在参加政府采购活动时，应当提供《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》规定的《残疾人福利性单位声明函》，并对声明的真实性负责。任何单位或者个人在政府采购活动中均不得要求残疾人福利性单位提供其他证明声明函内容的材料。

3、中标、成交人为残疾人福利性单位的，采购人应当随中标、成交结果同时公告其《残疾人福利性单位声明函》，接受社会监督。

4、供应商对所声明内容的真实性负责，代理机构有权将相关内容进行公示，因弄虚作假导致的后果按相关规定追究法律责任。

21	<p>所属行业:本项目属于物业管理业。营业收入 5000 万元以下的、从业人员 1000 人以下的为中小微型企业。其中,营业收入 1000 万元及以上的、从业人员 300 人及以上的为中型企业;营业收入 500 万元及以上的、从业人员 100 人及以上的为小型企业;营业收入 500 万元及以下的、从业人员 100 人以下的为微型企业。</p>
22	<p>现场勘察: 供应商自行对服务现场和周围环境进行勘察, 以获取有关编制投标文件和签署合同所涉及现场的资料。采购人向供应商提供有关服务现场的资料和数据, 是采购人现有能使供应商利用的资料, 采购人对供应商由此做出的推论、理解和结论概不负责, 供应商因自身原因未到服务现场实地踏勘的, 中标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外造价或索赔的要求。供应商不得因勘察现场而使采购人承担有关的责任和蒙受损失, 供应商应承担勘察现场的责任和风险。供应商承担勘察现场所发生的自身费用。</p>
23	<p>采购人确定政府预算价: 一标段: 小写: 4789928.66 大写: 肆佰柒拾捌万玖仟玖佰贰拾捌元陆角陆分 二标段: 小写: 7425511.56 大写: 柒佰肆拾贰万伍仟伍佰壹拾壹元伍角陆分 三标段: 小写: 2839861.87 大写: 贰佰捌拾叁万玖仟捌佰陆拾壹元捌角柒分 四标段: 小写: 5765324.54 大写: 伍佰柒拾陆万伍仟叁佰贰拾肆元伍角肆分 五标段: 小写: 2789491.32 大写: 贰佰柒拾捌万玖仟肆佰玖拾壹元叁角贰分</p> <p>单价控制价: 高层住宅: 小写: 1 元/m²/月; 大写: 壹元每平方米每月 商业、幼儿园: 小写: 1.2 元/m²/月; 大写: 壹元贰角每平方米每月</p> <p>超出政府预算价(包括总价和单价)的投标报价为无效报价, 按无效投标处理。 供应商在中标(成交)后可以持政府采购合同向融资机构申请贷款, 在河南省政府采购网“河南省政府采购合同融资平台”获取融资渠道和方式(详见附件)。</p>

河南省政府采购合同融资政策告知函

各供应商：

欢迎贵公司参与河南省政府采购活动！

政府采购合同融资是河南省财政厅支持中小微企业发展，针对参与政府采购活动的供应商融资难、融资贵问题推出的一项融资政策。贵公司若成为本次政府采购项目的中标成交供应商，可持政府采购合同向金融机构申请贷款，无需抵押、担保，融资机构将根据《河南省政府采购合同融资工作实施方案》（豫财购〔2017〕10号），按照双方自愿的原则提供便捷、优惠的贷款服务。

贷款渠道和提供贷款的金融机构，可在河南省政府采购网“河南省政府采购合同融资平台”查询联系。

政策解读：</henan/content?infoId=1601449567470800&channelCode=H6016>

第三章、供应商须知

一、前言

1、本次招标文件仅适用于本次投标邀请中所叙述的长垣市住房保障服务中心长垣市公共租赁住房物业管理服务项目的采购。

1.1 本次招标文件的解释权属于采购人和招标代理机构。

2、定义：

2.1 “采购人” 见供应商须知前附表。

2.2 “招标代理机构” 见供应商须知前附表。

2.3 “供应商” 指符合招标文件规定的各项条件， 按时参加投标的供应商。

2.4 “服务” 指采购文件规定供应商须承担的服务。

2.5 “货物” 指采购文件规定供应商需向采购人提供的产品及其他相关的证明资料 and 材料。

2.6 “投标文件” 指供应商响应本招标文件要求编制并在规定时间内提交的文件。

2.7 “中标人” 指接到采购人签发的中标通知书， 最终被授予合同的供应商。

3、合格供应商的条件：

供应商应遵守国家的有关法律、法规和条例， 还须具备《中华人民共和国政府采购法》等相关法律法规和本招标文件所要求的内容：

3.1 具有独立承担民事责任能力；

3.2 具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度；

3.3 具有履行合同所必须的设备和专业技术能力；

3.4 有依法缴纳税收和社会保障资金的能力；

3.5 在以往的政府采购活动中无违法、违规、违纪、违约行为；

3.6 遵守《中华人民共和国政府采购法》及相关法律、法规和规章；

3.7 供应商应具有的其他资质详见招标文件第一章投标邀请申请人资格要求。

3.8 凡符合上述条件要求， 有能力提供合格产品及相关服务， 承认本招标文件所有内容的供应商均为合格的供应商。

无论投标过程中的作法和结果如何， 供应商应自行承担所有与参加投标有关的全部费用， 采购人或招标代理机构在任何情况下均无义务和责任承担上述费用。

4、通知：

对于与本项目有关的通知， 招标代理机构将以书面（包括书面材料、电子邮件、

传真等，下同）形式，向供应商发出，电子邮件以潜在供应商的登记为准。收到通知的供应商应以书面方式立即予以回复确认，但供应商未回复或招标代理机构未收到回复时，并不应当被理解为招标代理机构知道、应当知道或不应当被理解为招标代理机构应当推定供应商是否收到通知。因登记有误、传真线路故障或其它任何意外情形，导致所发出的通知延迟送达或无法到达供应商，除非有适当的证据表明招标代理机构已经明知该项应当通知的事项并未实际有效到达且招标代理机构认为仍有条件和必要及时地再次补发通知而故意拖延或不予补发通知，招标代理机构不因此承担任何责任，有关的招标活动可以继续有效地进行。

二、招标文件

5、招标文件由招标文件目录所列内容组成，供应商应仔细阅读招标文件的全部内容，按照招标文件要求提交投标文件，并保证所提交的全部资料的真实性，不按招标文件的要求提供的投标文件和资料，可能导致投标被拒绝。供应商请仔细检查所收到的招标文件是否齐全、是否有表述不明确或缺（错、重）字等问题。

6、投标前招标文件的澄清、修改。

6.1 供应商下载招标文件后，应仔细阅读招标文件的全部内容。如有疑问，应及时向采购人提出，以便澄清。供应商对招标文件有质疑的应在收到招标文件之日起7个工作日内或在招标公告期限届满之日起7个工作日内向招标代理机构书面提出。逾期未提出的，招标代理机构将视同供应商认可招标文件，之后再提出的对招标文件的质疑不予接收。

6.2 采购人不集中组织答疑，实行网上提疑和答疑。供应商若对招标文件有疑问，需要采购人予以澄清，应登录“新乡市公共资源交易中心网”通过“会员登录”入口进入交易系统以不署名的形式提出。

6.3 采购人将按供应商须知前附表规定时限前在网上解答招标文件的疑问，并形成招标文件的澄清答疑文件。招标文件的澄清答疑文件将在“新乡市公共资源交易中心网”及其它招标公告发布媒体向所有供应商公示，但不指明来源。

6.4 在投标截止期15日前任何时候，采购人无论出于何种原因，均可对招标文件用补充文件的方式进行澄清、修改、变更，招标文件的澄清、修改、变更等内容在相关媒体发布前须报政府采购监督部门备案，招标文件的修改在“新乡市公共资源交易中心网”及其它招标公告发布媒体发布。该文件为招标文件的组成部分，对所有获取了招标文件的潜在供应商均具有约束力。

6.5 对招标文件所作的澄清答疑、修改，供应商在投标截止时间前，应通过新乡市公共资源交易中心网“变更公告”栏或通过新乡市公共资源交易中心网“会员

登录”入口进入电子交易系统随时查看有关该项目招标文件的澄清、修改(招标答疑、补遗文件)公告等内容。供应商应注意及时浏览网上发布的澄清和修改通知并下载，因供应商原因未及时获知澄清答疑、修改内容而导致的任何后果，其风险概由供应商自行承担。

6.6 如果澄清、修改招标文件的时间距投标截止时间不足 15 天，且澄清或者修改的内容可能影响投标文件编制的，采购人应当顺延提交投标文件的截止时间。

6.7 招标文件的约束力：供应商一旦获取了本招标文件并参加投标，即被认为对本招标文件中的所有条件和规定均无异议。

三、投标文件

7、投标文件的语言和计量单位。

7.1 供应商提交的全部及任何投标文件，包括技术文件和资料，包括图纸中的说明，以及供应商与采购人就有关采购的所有来往函电等，均应使用中文简体字。

7.2 原版为外文的证书类文件，以及由外国人作出的本人签名、外国公司的名称或外国印章等可以是外文，但必须提供翻译文件，必要时招标代理机构可以要求提供附有公证书的翻译文件。

7.3 对违反上述规定情形的，评标委员会有权不予认可。

7.4 所使用的计量单位，应使用国家法定计量单位。

7.5 本招标文件所表述的时间均为北京时间。

8、投标文件的组成及相关要求。

投标文件分为四部分：资格标文件、商务标文件、技术标文件、其他部分。资格标文件指供应商提交的能证明符合本项目资格条件的文件；商务标文件指供应商提交的证明其有中标后有履行能力的文件；技术标文件是能够证明供应商提供的服务符合招标文件规定的文件，及完成本次采购项目所需的所有费用；其他部分是指供应商自行提供的认为必要的资料文件。

9、投标文件按照招标文件规定的要求，统一编目录编页码。**为方便评审，投标文件中的各项表格必须按照招标文件格式要求制作。**

10、投标保证金：不缴纳

11、投标报价

11.1 请各供应商认真核实本次采购内容及费用，一旦中标，投标报价即为签订合同价。投标报价应以人民币为结算货币。

11.2 供应商应在《开标一览表》中标明拟提供服务的总价。请供应商认真测算所投全部服务所必需的所有费用，包括采购项目未考虑的但项目实施过程中必要的

费用，及采购项目履行过程中所需的而招标文件中未列出的相关辅助材料和费用。投标报价应包括上述各项费用。一旦中标，合同签订后合同价格将不得变动。供应商应充分考虑合同履行期限内可能产生的物价变化、政策调整、市场经营风险等多种因素，慎重报价。报价应以人民币为结算货币，供应商只要投报了一个确定数额的总价，该报价应被视为已经包含了但并不限于各项购买服务及其运送、安装、调试、验收、保险和相关服务等费用和所需缴纳的所有价格、税费，并且报价价格应该被视为已经扣除所有同业折扣以及现金折扣。

11.3 供应商对投标报价若有说明应在《开标一览表》显著处注明，只有开标时唱出的报价和优惠才会在评标时予以考虑，采购人不接受可选择的投标方案和报价，任何有选择的或可调整的投标方案和报价将被视为非响应性投标而被拒绝。

11.4 供应商任何有选择的报价将被拒绝，恶意竞争经评测低于成本的报价将被拒绝。

11.5 开标一览表为在开标大会上唱标的内容，要求按格式统一填写，不得自行增减内容。

12、本项目的最低报价不能作为中标的保证。

13、投标内容填写说明

13.1 供应商应仔细阅读招标文件的全部内容。投标文件须对招标文件中的内容做出实质性和完整的响应，如果投标文件填报的内容资料不详，或没有提供招标文件中所要求的全部资料及数据，将可能导致投标被拒绝。

13.2 由于编排混乱导致投标文件被误读或查找不到，是供应商自身的责任。

13.3 投标文件应严格按照招标文件的要求提交相关附件表格，并按规定的统一格式填写。投标文件未按规定提交、填写的，将被视为不完整响应的投标文件，其投标有可能被拒绝。

13.4 供应商应对招标文件中的技术性能逐项做出实质性响应，否则该投标将可能被拒绝。

13.5 供应商的服务质量及投标承诺函应按不低于招标文件中的要求标准做出响应。

13.6 供应商必须保证投标文件所提供的全部资料真实可靠，并接受采购人或评标委员会对其中任何资料进一步审查的要求。

14、投标文件的有效期

14.1 本项目投标文件的有效期详见供应商须知前附表第4条，有效期短于此规定的投标文件将被视为无效。

14.2 在特殊情况下，采购人可与供应商协商延长投标文件的有效期。这种要求和答复都应以书面形式进行。供应商可以拒绝接受延期要求。同意延长有效期的供应商除按照招标代理机构要求修改投标文件有效期外，不能修改投标文件的其他内容。

15、投标文件的签署及其他规定，组成投标文件的各项文件均应遵守本条。

15.1 供应商在投标文件及相关文件的签订、履行、通知等事项的书面文件中的单位盖章、印章、公章等处均仅指与**供应商名称全称相一致的标准公章，不得使用其它形式（如带有“专用章”等字样的印章）**。否则将被视为无效印章不予认可。

16、供应商须注意：为合理节约政府采购评审成本，提倡诚实信用的投标行为，特别要求供应商应本着诚信精神，在本次投标文件的详细技术配置及参数偏差表（格式附后），均以审慎的态度明确、清楚地披露各项偏离。若供应商对某一事项是否存在或是否属于偏离不能确定，亦必须在技术规格偏离表中清楚地表明该偏离事项，并可以注明不能确定的字样。任何情况下，对于供应商没有在技术规格偏离表中明确、清楚地披露的事项，包括可能属于被供应商在技术规格偏离表中遗漏披露的事项，一旦在评审中被发现存在负偏离或被认定为属于负偏离，评委会将按照文件中有关规定进行处理。

17、供应商应按供应商须知前附表的规定提交投标文件。

17.1 供应商提供电子文档的，有关资格证明文件和证书、检验报告等应依原样（或复印件）扫描为电子文档，且清晰易读。

18、在招标文件中已明示需盖章及签名之处，电子投标文件应按招标文件要求加盖供应商电子印章和法定代表人电子印章或授权代表电子签名。

18.1 投标文件应字迹清楚、内容齐全、不得涂改或增删。如有修改和增删，必须有供应商公章及法定代表人或其授权的供应商代表签字。

18.2 因投标文件字迹潦草或表达不清引起的不利后果由供应商承担。

18.3 加密电子投标文件须在新乡市公共资源交易中心电子交易平台中加密上传，上传时必须得到电脑“上传成功”的确认回复后方为上传成功；请供应商在上传时认真检查上传投标文件是否完整、正确，加密电子投标文件逾期上传的，采购人不予受理。

四、投标文件的制作及递交

19、投标文件的制作：

19.1 投标文件应按第七章“投标文件格式”进行编写，如有必要，可以增加附页，作为投标文件的组成部分。

19.2 供应商应当按照招标文件的要求编制投标文件。投标文件应当对招标文件提出的要求和条件作出明确响应。投标文件在满足招标文件实质性要求的基础上，可以提出比招标文件要求更有利于采购人的承诺。

19.3 投标文件全部采用电子文档，除供应商须知前附表另有规定外，投标文件所附证书证件均为原件扫描件，并采用单位和个人数字证书，按招标文件要求在相应位置加盖电子印章，逐页加盖公章及法定代表人电子签章，投标文件加盖骑缝章，否则为无效文件。由供应商的法定代表人（单位负责人）签字或加盖电子印章的，应附法定代表人（单位负责人）身份证明，由代理人签字或加盖电子印章的，应附由法定代表人（单位负责人）签署的授权委托书。签字或盖章的具体要求见供应商须知前附表。

19.4 供应商根据招标文件的规定和采购项目的实际情况，拟在中标后将中标项目的非主体、非关键性工作分包的，应当在投标文件中载明分包承担主体，分包承担主体应当具备相应资质条件且不得再次分包。

采购文件格式所要求包含的全部资料应全部制作在投标文件内，严格按照本项目采购文件所有格式如实填写（不涉及的内容除外），在投标文件页眉需写明项目名称及投标段，否则为无效文件。内容不应存在漏项或缺项，否则将存在投标文件被拒绝的风险。开标一览表，须严格按照格式编辑，并作为电子开评标系统上传的依据。

20、投标文件的递交

20.1 网上投标上传的电子投标文件应使用 CA 数字证书认证并加密，上传时必须得到电脑“上传成功”的确认，未按要求加密和 CA 数字证书认证的投标文件，将被视为无效投标文件，其投标文件将被拒绝，采购人不予受理。

20.2 电子投标文件提交的截止时间及地点：见供应商须知前附表。

20.3 除供应商须知前附表另有规定外，供应商所递交的投标文件不予退还。

20.4 供应商因交易中心投标系统问题无法上传电子投标文件时，请在工作时间与系统客服联系。

20.5 在招标文件要求提交投标文件的截止时间之后提交的投标文件，招标代理机构将拒绝接收。

投标文件须按照招标文件规定的投标时间提交，在投标截止时间止采购人收到的投标文件少于三份（投标文件份数以供应商为单位），采购人有权宣布本次招标失败。

21、投标文件的补充、修改和撤回

在供应商须知前附表规定的投标截止时间前，供应商可以补充、修改或撤回已递交的投标文件，最终投标文件以投标截止时间前完成上传至新乡市公共资源交易中心电子交易系统最后一份投标文件为准。

五、开标和评标

22、开标

22.1 招标代理机构按招标文件规定的时间、地点主持开标，采购人代表及有关工作人员参加。

22.2 加密电子投标文件须在新乡市公共资源交易中心电子交易平台中加密上传，上传时必须得到电脑“上传成功”的确认回复后方为上传成功；请供应商在上传时认真检查上传投标文件是否完整、正确，加密电子投标文件逾期上传的，采购人不予受理。

22.3 本项目采用“远程不见面”开标方式，远程开标大厅供应商无需到新乡市公共资源交易中心现场参加开标会议，供应商应当在投标截止时间前，登录远程开标大厅，在线准时参加开标活动，并在规定时间内进行投标文件解密、答疑澄清等。各潜在供应商因加密电子投标文件未能成功上传，其投标将被拒绝。供应商需在开标截止时间后 30 分钟内完成解密，否则造成的一切后果由供应商自行负责。

不见面开标服务的具体事宜请查阅新乡市公共资源交易中心网站“网上办事大厅”的《不见面开标手册》。

22.4 开标时，采购代理机构将通过网上开标系统进行唱标，唱标内容包括供应商名称、投标价格，以及其它详细内容。

22.5 因加密电子投标文件未能成功上传或误传而导致的解密失败，投标将被拒绝。

22.6 对开标过程有疑义的，应当在开标结束后在规定时间内提出。未在规定时间内提出，采购人及招标代理机构将不接受对开标事宜的任何疑义。

23、供应商未参加开标的，视同认可开标结果。

24、开标后，依据法律法规和招标文件的规定，采购人委托代表或招标代理机构将首先对投标文件进行资格性审查。以确定供应商是否具备投标资格。

25、资格审查后，合格供应商不足 3 家的，不得评标。

26、资格审查结果以及其他资格审查资料，应由审查人员签字并密封后，采购代理机构随合格供应商的投标文件一同转交评标委员会组长。

27. **重大偏离（负偏离）或保留系指投标服务的质量、内容和服务及交付期限**

明显不能满足招标文件的要求或无效的；或者实质上与招标文件不一致，而且限制了采购人的权利或供应商的义务，纠正这些偏离或保留将对其他实质上响应要求的供应商的竞争地位产生不公正的影响，出现下述情况的评标委员会将予以拒绝。包括但不限于：

27.1 投标文件未按招标文件的规定签署、盖章的；

27.2 投标有效期不足的；

27.3 未按照招标文件规定报价的；

27.4 供应商以他人名义投标，串通投标，以行贿手段牟取中标或以其他弄虚作假方式投标的；

27.5 投标文件附有采购人不能接受的条件；

27.6 供应商所提交的投标文件出现两个报价的；

27.7 不符合招标文件中规定的其他实质性要求的。

28 如果投标文件实质上没有响应招标文件的要求，评标委员会将予以拒绝，供应商不得再对投标文件进行任何修正从而使其投标成为实质上响应的投标。

29、审查中，对明显的文字和计算错误按下述原则处理：

29.1 投标文件中投标函内容与投标文件中开标一览表内容不一致的，以开标一览表为准。

29.2 投标文件的大写金额和小写金额不一致的，以大写金额为准；总价金额与按单价汇总金额不一致的，以单价金额计算结果为准；单价金额小数点有明显错位的，应以总价为准，并修改单价；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。

29.3 评标委员会对投标文件的判定，只依据投标文件内容本身，不依据任何外来证明。按照招标文件规定的评标办法和评标标准进行评标，对评审意见承担个人责任；评标委员会成员和评审工作有关人员不得干预或者影响正常评审工作，不得明示或者暗示其倾向性、引导性意见，不得修改或细化招标文件确定的评审程序、评审方法、评审因素和评审标准，不得接受供应商主动提出的澄清和解释，不得征询采购人代表的倾向性意见，不得协商评分，不得记录、复制或带走任何评审资料。

30、投标的澄清

30.1 评标委员会有权要求供应商对投标文件中含义不明确、对同类问题表述不一致或者有明显文字和计算错误等内容作必要的澄清、说明或者补正，该要求应当采用书面形式，并由评标委员会全体人员签字。

30.2 供应商必须按照评标委员会通知的内容和时间做出书面答复，该答复经法定代表人或供应商代表的签字认可，将作为投标文件内容的一部分。澄清、说明或者补正不得超出投标文件的范围或者改变投标文件的实质性内容。供应商拒不按照要求对投标文件进行澄清、说明或者补正的，评标委员会可拒绝该投标。

30.3 如评标委员会一致认为某个供应商的报价明显不合理，有降低质量、不能诚信履行的可能时，评标委员会有权决定是否通知供应商限期进行书面解释或提供相关证明材料。若已要求，而该供应商在规定期限内未做出解释、作出的解释不合理或不能提供证明材料的，经评标委员会取得一致意见后，可拒绝该投标。

30.4 并非每个供应商都将被要求做出澄清和答复。

31、对投标文件的详细评审

31.1 评标委员会只对实质上响应招标文件的投标进行评价和比较；评审应严格按照招标文件的要求和条件进行；具体评审原则、方法详见招标文件第六章“评标办法和评标细则”。

31.2 评标应严格按照招标文件规定和评标细则、方法进行，供应商可对任何擅自改变本招标文件中所公布的规则、评标标准、方法的行为进行质疑或投诉。

32、确定中标人

32.1 评标委员会根据详细评审的结果按评标总得分由高到低的顺序确定 1-3 名供应商为中标候选人。

32.2 采购人将确定排名第一的中标候选人为中标人并向其授予合同。排名第一的中标候选人因不可抗力或者自身原因不能履行合同，或者本文件规定应当提交履约保证金而在规定期限未能提交的，采购人将把合同授予排名第二的中标候选人或重新招标，同时，对构成违约的供应商采购单位有权追究其违约和赔偿责任。排名第二的中标候选人因前款规定的同样原因不能签订合同的，采购人将把合同授予排名第三的中标候选人或重新招标。

33、评标过程保密

33.1 开标之后，直到授予供应商合同止，凡是属于审查、澄清、评价和比较投标的有关资料以及授标意向等，均不向供应商或其他与评标无关的人员透露。

33.2 在评标期间，供应商企图影响采购人或评标委员会的任何活动，将导致投标被拒绝，并由其承担相应的法律责任。

34、评标委员会宣布废标的权利出现下列情况之一时，采购人有权宣布废标，并由招标代理机构将废标理由通知所有供应商：

34.1 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；

34.2 出现影响采购公正的违法、违规行为的；

34.3 供应商的报价均超出采购预算，采购人不能支付的；

34.4 因重大变故，采购任务取消的。

六、中标和合同

35、中标通知

35.1 招标代理机构在评标结束后 2 个工作日内将评标报告送采购人。采购人自收到评标报告之日起 5 个工作日内，在评标报告确定的中标候选人名单中按顺序确定中标人。中标候选人并列的，由采购人或者采购人委托评标委员会按照招标文件规定的方式确定中标人；招标文件未规定的，采取随机抽取的方式确定。采购人在收到评标报告 5 个工作日内未按评标报告推荐的中标候选人顺序确定中标人，又不能说明合法理由的，视同按评标报告推荐的顺序确定排名第一的中标候选人为中标人。

35.2 采购人或者招标代理机构应当自中标人确定之日起 2 个工作日内，在省级以上财政部门指定的媒体上公告中标结果，招标文件应当随中标结果同时公告。中标公告期限为 1 个工作日。在公告中标结果的同时，采购人或者招标代理机构应当向中标人发出中标通知书。

35.3 中标通知书发出后，采购人不得违法改变中标结果，中标人无正当理由不得放弃中标。

36、签订合同

36.1 **履约保证金：**不缴纳。

36.2 采购人应当自中标通知书发出之日起 30 日内，按照招标文件和中标人投标文件的规定，与中标人签订书面合同。所签订的合同不得对招标文件确定的事项和中标人投标文件作实质性修改。采购人不得向中标人提出任何不合理的要求作为签订合同的条件。

36.3 政府采购合同应当包括采购人与中标人的名称和住所、标的、质量、价款或者报酬、履行期限及地点和方式、违约责任、解决争议的方法等内容。

36.4 采购人与中标人应当根据合同的约定依法履行合同义务。政府采购合同的履行、违约责任和解决争议的方法等适用《中华人民共和国民法典》。

36.5 采购人应当及时对采购项目进行验收。采购人可以根据具体情况选择自行验收或者邀请参加本项目的其他供应商或者第三方机构或者专家参与验收。验收方

式如选择后者，则参与验收的供应商或者第三方机构的意见作为验收书的参考资料一并存档。

36.6 采购人应当加强对中标人的履约管理，并按照采购合同约定，及时向中标人支付采购资金。对于中标人违反采购合同约定的行为，采购人应当及时处理，依法追究其违约责任。

36.7 采购人、招标代理机构应当建立真实完整的招标采购档案，妥善保存每项采购活动的采购文件

36.8 采购人对未中标的供应商不作未中标原因的解释，不退还投标文件。

36.9 采购人如需调整合同标的服务，须经政府采购监督部门的批准，在不改变合同其他条款的前提下，中标人可与采购人协商签订补充合同，但所有补充合同的采购金额不得超过原合同金额的百分之十。

36.10 不按约定签定或履行合同，给对方造成损失的，应承担赔偿责任。

36.11 采购人应当于合同或补充合同签订之日起7个工作日内，将合同在财政部门指定网站备案。

七、中标服务费

37、中标服务费

中标服务费：参考《河南省招标代理服务收费指导意见》（豫招协【2023】002）中的相关收费规定，根据中标金额采用差额定率累进法计费方式，由中标人在领取中标通知书前支付给招标代理机构。

八、处罚、询问和质疑

38、发生下列情况之一，供应商被列入不良记录名单，供应商今后参与同类政府采购项目的机会可能会受到影响：

- (1) 开标后在投标有效期内，供应商撤销其投标；
- (2) 中标人未按本招标文件规定签约；
- (3) 中标人与采购人订立背离合同实质性内容的其它协议；
- (4) 在投标文件中有意提供虚假材料的；
- (5) 中标人拒绝在中标通知书规定的时间内签订合同的；
- (6) 未按招标文件规定的时间向招标代理机构交纳中标服务费的；
- (7) 采取不正当手段诋毁、排挤其他供应商的；
- (8) 供应商其它未按招标文件规定和合同约定履行义务的行为。

38.1 在投标、评标过程中，如有供应商联合故意抬高报价或其他不正当行为，采购人有权中止招标或评标。

39、询问和质疑

第一条为保护政府采购当事人的合法权益，维护政府采购公平竞争环境，建立规范高效的政府采购质疑处理机制，依据《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》、《政府采购供应商投诉处理办法》（财政部 94 号令）、《财政部关于加强政府采购供应商投诉受理审查工作的通知》（财库[2007]1 号）、《政府采购货物和服务招标投标管理办法》（中华人民共和国财政部令第 87 号）等文件的规定，制定本须知。

本须知所称被质疑人是指采购人和招标代理机构。

本须知所称供应商是指符合《政府采购法》的规定条件，参与政府采购竞争活动的当事人。

第二条供应商如果对招标文件相关条款有何疑义或疑问，可以在知道或者应当知道其权益受到损害之日起 7 个工作日内（不足 7 个工作日的必须在投标截止 3 个日历日前）向采购人和招标代理机构分别提出，否则均视为可接受条款，开标后不再受理对招标文件相关条款的质疑。

第三条各有关当事人认为采购文件采购过程、中标(中标)结果或中标(中标)结果使自己的权益受到损害的，可以在知道或者应当知道其权益受到损害之日起 7 个工作日内，以书面形式同时向采购人和招标代理机构提出质疑(加盖单位公章且法人签字)，由法定代表人或其原授权代表亲自携带企业营业执照副本原件及本人身份证件（原件）一并提交（邮寄、传真件不予受理），并以质疑函接受确认日期作为受理时间。逾期未提交或未按照要求提交的质疑函将不予受理。

第四条供应商质疑应当符合下列条件：

- （一）必须是参与该质疑政府采购项目活动的供应商；
- （二）在质疑有效期内提出的质疑；
- （三）政府采购监督管理部门规定的其他条件。

第五条供应商的书面质疑应当包括以下主要内容：

- （一）被质疑人的名称、地址、电话、邮政编码；
- （二）采购项目名称、项目交易编号；
- （三）具体的质疑事项和事实，必须附与质疑事项有关的有效法律证明材料。
- （四）提起质疑的供应商名称、地址、联系方式；
- （五）质疑的日期；

（六）提起质疑的供应商应当由法定代表人或其委托代理人签字，并加盖法人公章。

第六条供应商的书面质疑如出现质疑事项不清晰、质疑相关依据或证明材料不全、不符合本须知第四条、第五条的规定等情形，均视为无效质疑，供应商应当依据上述规定重新修改质疑文件，并在规定的期限内提交，逾期不予受理。

第七条质疑事项属于有关法律、法规和规章规定处于保密阶段的事项，质疑人应提供有效证据，否则，将认定为无效质疑事项。

第八条供应商的书面质疑属于下列情形之一的，被质疑人可不予受理，并告知其不予受理的原因：

- (一) 不是参与该政府采购项目活动的供应商；
- (二) 已超过法律规定的质疑期限的；
- (三) 匿名的、无法开展调查取证的。

第九条质疑人拒绝配合采购人和招标代理机构依法进行调查的，按自动撤回质疑处理。

第十条被质疑人应当在收到供应商的书面质疑后 7 个工作日内做出答复，并以书面形式通知质疑供应商和其他有关供应商。但答复的内容不得涉及商业秘密。

第十一条经调查核实，对质疑事项分别作出下列处理决定：

- (一) 质疑人撤回质疑的，终止质疑处理；
- (二) 质疑缺乏事实依据的，驳回质疑；
- (三) 质疑事项经查证属实的，将按照政府采购有关法律规定处理。

第十二条质疑人捏造事实或者提供虚假质疑材料的，属于虚假、恶意质疑，被质疑人应当驳回质疑，并向同级政府采购监督管理部门报告，核实后将其列入不良行为记录名单，并依法予以处罚。

质疑供应商对采购人或招标代理机构的答复不满意以及采购人或招标代理机构未在规定的时间内做出答复的，可以在答复期满后 15 个工作日内向监督部门投诉。

监督部门：长垣市财政局

监督电话：0373-8883625

九、保密和披露

40、保密和披露

40.1 供应商自领取招标文件之日起，须承诺承担本招标项目下保密义务，不得将因本次招标获得的信息向第三人外传。

40.2 采购人有权将供应商提供的所有资料向有关政府部门或评审标书的有关人员披露。

40.3 在下列情形下：当发布中标公告和其它公告时，当国家机关调查、审查、审计时，以及其他符合法律规定的情形下，无须事先征求供应商/中标人同意而可以披露关于采购过程、合同文本、签署情况的资料、供应商/中标人的名称及地址、采购内容的有关信息以及补充条款等，但应当在合理的必要范围内。对任何已经公布过的内容或与之内容相同的资料，以及供应商/中标人已经泄露或公开的，无须再承担保密责任。

十、诚实信用

41、供应商之间不得相互串通投标报价，不得妨碍其他供应商的公平竞争，不得损害采购人或者其他供应商的合法权益。

42、供应商不得向采购人、评标委员会成员进行商业贿赂或者采取其他不正当手段谋取中标。即使在签订合同后，如果有证据表明供应商有此行为的将按照《政府采购法》有关规定处理。

十一、免责条款

43. 由于网络和电子化系统原因对招标（采购）活动造成的影响，采购人、招标代理机构、公共资源交易中心将不承担任何责任。

第四章、合 同（样本）

（采购人可根据采购项目的实际情况增减条款和内容，本合同条款为参考内容，最终以双方签定生效合同为准。）

甲方：长垣市住房保障中心（以下简称“甲方”）

乙方：_____物业管理有限公司（以下简称“乙方”）

为规范长垣市公租房小区物业管理服务行为，保障承租户合法权益，打造文明、整洁、优美、安全、便利的公租房居住环境，根据《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》《公共租赁住房管理办法》等法律法规，结合长垣市公租房小区物业管理实际，甲方委托乙方提供专业化、一体化物业管理服务。甲乙双方本着平等自愿、协商一致、权责明确的原则，订立本合同，共同遵守。

第一条 物业管理区域

乙方物业管理服务的公租房小区位于_____，共计____栋，总建筑面积为____m²。合同履行期间，若委托管理的房屋建筑面积发生增减、调整的，本合同相关约定对调整后的区域继续适用，双方应另行签订补充协议明确具体范围。

第二条 物业服务内容

（一）安全保障服务

1. 建立 24 小时安全值守制度，配备专业安保人员，加强小区日常巡逻，每 2 小时开展一次全面巡查，严防破坏、盗窃等违法犯罪行为发生。

2. 严格执行外来人员（车辆）登记管理制度，对进入小区的外来人员核验身份信息，对外来车辆登记通行、限定区域停放；禁止出租车、闲杂人员及无关车辆擅自进入小区。

及时排查、制止小区内乱搭乱建、乱堆乱放、乱开乱种、乱涂乱画等违规行为，清理公共区域杂物，维护小区公共空间秩序。

3. 加强与承租户的沟通联系，建立应急响应机制，遇承租户突发疾病、意外事

故等特殊情况，第一时间协助处置；对发现的可疑人员、可疑物品及时核查，必要时报告公安机关等相关部门。

4. 规范小区公共区域物品堆放，合理设置临时堆放点，及时清理废弃物品，保持公共通道畅通。

5. 负责小区消防、安防等安全设施的日常维护，确保消防器材、监控设备、门禁系统等完好有效，保障小区整体安全防护能力。

（二）保洁保障服务

1. 制定精细化保洁作业规范，对小区公共区域实行分区保洁、定时清洁：

2. 室内公共区域（电梯、楼梯间、走廊、单元门等）每日清扫1次，每周擦拭2次，实行白天8小时动态保洁；

3. 室外道路实行巡回保洁，确保路面无积水、无污垢、无垃圾，滞留杂物清理时长不超过1小时；

4. 生活垃圾每日清运不少于1次，垃圾桶、果皮箱每周清洗不少于2次；

5. 小区墙面、楼道、公共设施无野广告存留，及时制止乱贴乱画行为。

6. 雨雪天气应急处置。雪天及时组织人员清扫小区道路、楼梯间积雪，保障通行安全；雨后及时清理排水口、路面污水，确保排水畅通。

7. 定期卫生维护。每周组织保洁人员开展公共卫生交叉检查，做好检查记录；每月开展一次全面深度卫生清扫，彻底消除卫生死角。

8. 绿化区域保洁。配合绿化养护工作，清理绿化带内垃圾、落叶，保持绿化区域整洁美观。

（三）维修保障服务

1. 房屋建筑公用部位维修养护。负责楼梯间、走廊、建筑外墙、公共场地等公用部位的日常维修、养护，确保公用部位完好率不低于95%；接到维修报修后，及时响应处置，维修养护及时率不低于95%。

2. 公用设施设备运行管理。对小区内公用设施设备（含附属建筑物、构筑物）

实施日常运行监控、维修、养护，具体标准如下：

- ①公共照明完好率达 98%以上；
- ②道路完好率达 98%以上；
- ③停车场（库）完好率达 95%以上；
- ④消防设施设备完好率达 100%以上；
- ⑤公共文体休闲设施完好率达 95%以上；
- ⑥主要机电设备完好率达 100%以上；
- ⑦房屋及公用设施设备临修急修及时率达 95%以上；
- ⑧电梯运行完好率达 98%以上；
- ⑨清扫保洁率达 98%以上；
- ⑩绿地的养护和管理，适时浇水、施肥、喷药、修剪，保证长势良好，绿化完好率达 95%以上。

3. 维修责任划分

①日常小型维修。由乙方负责，包括公共区域照明、排水疏通、下水道清理、小型绿化养护等费用由乙方承担；

②大型维修/更新改造。公租房公用部位、公用设施设备的大型维修、养护、更新、改造，乙方应及时向甲方提交书面申请，由甲方负责组织实施，费用按财政相关规定执行；

③自然损耗/非乙方原因损坏。因房屋公用部位及配套设施自然损耗、老化或非乙方原因导致损坏的，乙方应及时上报甲方，纳入年度维修计划后由甲方组织维修，乙方协助配合。

4. 电梯及消防维保管理

①电梯维保。乙方委托具备相应资质的电梯维保企业对小区电梯进行日常维护保养，维保费用从物业服务费中列支；日常维保中的零部件更换、常规保养由乙方负责；电梯重大修理、改造及核心部件更换，若费用超出约定标准或非乙方责任的，

由乙方报甲方现场勘验审批后，由甲方负责实施。

电梯管理要求：乙方确保电梯机房、井道、底坑无漏水、渗水，通往机房、底坑、井道的通道畅通、照明充足；加强电梯使用监控，开展文明乘梯宣传，及时制止恶意破坏电梯行为，保持电梯轿厢日常卫生。

②消防维保。乙方委托具备资质的消防专业技术服务机构，对小区共用消防设施、器材和消防标志定期检测、维护保养，每半年向甲方提交一次由专业机构出具的消防检测报告；发现消防设施故障、缺损的，及时组织维修更换，所需费用由乙方承担；消防设施因使用年限需更换的，报甲方审定后由甲方组织实施。

5. 承租人自用部位维修责任。承租人负责其自用部位及设施设备的维修，包括但不限于屋内门窗玻璃、门框扇、窗框扇等易损件；分户水表、水管、龙头、瓷盆、便器等给排水设施，分户电表、电线、插座、开关、灯具等供电照明设施；因承租人使用不当、人为损坏导致的房屋构件及配套设施损坏。

（四）其他服务内容

1. 建立小区住户档案，详细记录承租户基本信息、家庭成员变动、住房使用情况，每6个月更新一次档案；对年老、多病、残疾等特殊承租户提供个性化服务，及时掌握承租户家庭变动情况，每月向甲方书面报告住户信息变更情况。

2. 规范房屋装饰装修管理，严格按照公租房租赁合同约定，审核承租人装修申请、监督装修行为，制止违规装修行为，维护房屋结构安全和小区公共利益。

3. 提供24小时维修报修服务，专人接待住户报修电话，急修项目半小时内到达现场，预约维修按约定时间到场，维修完成后进行回访，住户回访满意率达到100%。

第三条 乙方基本义务

（一）合同签订后5日内，制定公租房小区物业管理服务年度工作计划及实施方案，报甲方审核备案后严格执行；年度计划应包含服务目标、工作举措、人员安排、费用预算等内容。

(二) 加强从业人员管理，建立健全员工培训制度，定期开展专业技能、职业道德、安全生产等培训，提升服务水平和人员素养；所有物业工作人员需持证上岗，着装规范、服务文明。

(三) 建立物业管理服务考核机制，制定内部评分细则，明确各岗位责任，实行绩效考核，确保各项服务标准落地执行。

(四) 负责小区公共区域环境卫生、绿化养护的常态化管理，定期对绿化进行补植、修剪、施肥、病虫害防治，确保绿化完好率达标。

(五) 维护小区公共秩序，规范车辆停放管理，设置清晰的停车标识，引导车辆有序停放，保障小区道路交通安全；严格执行封闭式管理要求，门卫 24 小时执勤。

(六) 每半年开展一次入户走访调查，收集承租户意见建议，建立整改台账，明确整改时限、责任人员，整改完成后及时公示结果。

(七) 严格管控违反住房保障政策的行为，对发现下列违规情形，立即制止并妥善处理，同时在 24 小时内书面报告甲方，协助甲方依法依规处置：

1. 未经批准擅自装修、改造房屋，或在室外随意堆放鞋柜等附属设施的；
2. 在房屋内及公共部位存放易燃易爆、有毒有害等危险物品的；
3. 在公共部位乱堆乱放杂物的；
4. 在非厨房区域生火煮食、违规使用大功率电器等存在消防安全隐患的；
5. 私搭乱建、占用公共空间的；
6. 擅自改变房屋用途，从事经营、娱乐等违法违规活动的；
7. 转借、转租、调换承租房屋的；
8. 房屋空置无人居住连续 6 个月以上的；
9. 违规饲养家禽、宠物的。

(八) 建立安全生产管理体系，制定小区安全生产应急预案，定期开展安全隐患排查，重点排查用火用电、电梯、消防、特种设备等高危领域隐患，建立隐患台

账，及时整改并书面上报甲方。

（九）配合甲方开展公租房政策宣传、保障工作动态管理，及时传达甲方相关通知要求，协助甲方处理承租户相关咨询、投诉。

第四条 甲方权利与义务

（一）建立物业管理服务考核监督机制，每季度对乙方物业服务质量进行考核，每年开展一次年度综合考核，考核结果作为支付物业服务费、续签合同的重要依据。

（二）按合同约定及时审核乙方提交的物业服务费申请、大型维修改造方案等材料，按考核结果支付物业服务费。负责公租房大型维修、更新改造项目的组织实施，协调财政、住建等相关部门保障维修资金落实。

（三）指导、监督乙方开展物业管理服务工作，对乙方未按合同约定履行义务的，有权责令限期整改。合同履行期间，有权查阅乙方物业管理服务相关档案、台账，对乙方工作人员服务情况进行监督检查。

第五条 物业服务费管理

公租房小区物业服务费由甲方统一代收，具体收费标准为：

高层电梯房：____元 / 平方米·月；

商业用房：____元 / 平方米·月；

多层住宅：____元 / 平方米·月。

注：物业服务费不含建筑垃圾（装修垃圾）清运费，该类费用按相关规定另行收取。

甲方每季度组织考核小组（由甲方管理人员）对乙方物业服务进行考核，考核合格的，按考核结果支付当季度物业服务费；考核不合格的，扣除相应比例服务费，责令限期整改，整改后仍不达标的，按合同约定追究违约责任。

第六条 安全生产管理

（一）乙方是公租房小区物业管理服务安全生产的责任主体，全面负责小区安全生产工作，严格落实安全生产和职业病防治法定职责，建立全员安全生产岗位责

任制，明确各岗位安全职责，做到安全责任、管理、投入、培训和应急救援“五到位”。

(二) 乙方定期开展小区风险评估与危害辨识，针对消防、电梯、用电、特种设备等重点领域，制定专项应急处置预案，每半年至少组织一次应急演练；建立安全巡查台账，每日开展安全巡查，发现安全隐患立即整改，重大隐患及时书面上报甲方。

(三) 加强承租户安全生产宣传教育，通过张贴公告、入户宣传、专题讲座等方式，普及用火用电、消防安全、电梯使用等安全知识；建立承租人安全生产重点关注对象台账，对存在安全隐患的承租户重点监管。

若因乙方管理不善导致小区发生重大安全责任事故，造成人员伤亡、财产损失或恶劣社会影响的，甲方有权单方解除本合同，乙方承担全部赔偿责任，且甲方不支付任何剩余物业服务费。

第七条 违约责任

(一) 甲方未按合同约定支付物业服务费的，每逾期一日，按应付未付金额的0.05%向乙方支付违约金；逾期超过30日的，乙方有权暂停部分非紧急服务，直至甲方支付完毕。

(二) 乙方未按合同约定的服务标准提供物业服务，经甲方限期整改后仍未达标的，甲方有权扣除当期物业服务费的10%-30%；情节严重的，甲方有权单方解除合同，乙方应向甲方支付合同总金额10%的违约金，给甲方造成损失的，另行赔偿。

(三) 乙方擅自将物业管理服务转包、分包给第三方的，甲方有权单方解除合同，乙方支付合同总金额15%的违约金，且甲方不支付剩余物业服务费。

(四) 乙方未履行安全管理职责，导致小区发生安全事故、治安案件或火灾事故的，除按第七条约定承担责任外，还应向甲方支付相应赔偿。

1. 因乙方原因造成甲方财产损失的，乙方应按实际损失金额予以赔偿；因承租人过错、非乙方责任导致的损失，乙方不承担赔偿责任。

2. 因维修养护公用部位、公用设施设备需临时停水、停电、停用电设施的，乙方应提前 24 小时通知承租户（紧急情况除外），由此造成的损失，乙方不承担责任。

3. 公共设施因人为破坏造成损坏的，乙方应及时追查责任人并督促其赔偿；若乙方未履行追查义务，由乙方承担维修费用；若无法追查责任人，由乙方承担维修费用。

第八条 合同期限与续签

本项目物业服务总期限为三年，合同采用一年一签方式。

首年合同自____年__月__日起至____年__月__日止；

第二、三年合同须在前一年度服务期满前 30 日内完成签订，具体起止日期以当年度签订的合同为准；若乙方未按时申请续签，或甲方考核不合格不予续签的，本合同服务期限随不续签通知终止。

每年服务期满前 15 日内，甲方组织考核小组对乙方当年度履约情况进行综合考核，考核结果分为合格和不合格两档。考核合格的，双方续签下一年度合同；考核不合格的，甲方有权不予续签，乙方应在合同终止后 15 日内完成物业交接、人员撤离等工作，甲方按乙方实际服务时长结算物业服务费。

第九条 合同终止与交接

合同期满未续签、甲方单方解除合同、乙方申请解除等情形导致合同终止的，乙方应在合同终止后 10 日内完成交接工作，向甲方移交以下资料及物品：

（一）小区住户档案、物业管理服务台账、维修记录、安全巡查记录等全部资料；

（二）小区公共设施设备清单、维保合同、检测报告等文件；

（三）物业服务费收支台账、财务凭证等；

（四）小区公共区域钥匙、门禁卡等；

交接过程中，双方应共同对小区房屋、设施设备进行查验，确认完好情况，签

署交接确认书。若发现乙方管理期间造成的设施设备损坏，乙方应承担维修或赔偿责任。

合同终止后，乙方不得擅自滞留小区公共设施、资料或拒绝撤离，否则甲方有权追究乙方违约责任。

第十条 其他事项

本合同未尽事宜，甲乙双方可另行签订书面补充协议，补充协议与本合同具有同等法律效力；补充协议与本合同内容冲突的，以补充协议为准。本合同履行期间，若遇法律法规、政策调整，双方应按新规定协商修改合同相关条款。本合同在履行过程中发生争议，双方应首先协商解决；协商不成的，可向长垣市人民法院提起诉讼。

本合同一式三份，甲乙双方各执一份，存档一份。

本合同自签字之日起生效，

甲 方：（公章）

乙 方：（公章）

法定代表人或其委托代理人：

法定代表人或其委托代理人：

（签字）

（签字）

组织机构代码：

组织机构代码：

地 址：

地 址：

法定代表人：

法定代表人：

委托代理人：

委托代理人：

电 话：

电 话：

开户银行：

开户银行：

账 号：

账 号：

签约时间：

第五章、采购需求

一标段：城南新区公租房(怡善苑)

本项目位于博爱路与修德路交叉口东南角，地上面积约 130734.87 平方米（住宅面积：119141.35m²；商业面积 11593.52m²）

二标段：商务中心区公租房(聚善苑)

本项目位于桂陵大道与纬四路交叉口东北角，地上面积约 205168.77 平方米(住宅面积：199691.57m²；商业面积 5477.2m²)。

三标段：产城融合区公租房(惠善苑)

本项目位于桂陵大道与纬四路交叉口西北角，地上面积约 78580.77 平方米（住宅面积：77059.36m²；商业面积：1521.41m²）。

四标段：产业集聚区公租房(向善苑)

本项目位于宏力大道与阳泽路交叉口，地上面积约 159915.81 平方米(住宅面积：158755.34m²；商业面积：1160.47m²)。

五标段：防腐产业园公租房(上善苑)

本项目位于崇礼路西延段与金堤河路交叉口，地上面积约 76560.51 平方米。(住宅面积：71933.71m²；商业面积：4626.8m²)。

注：所列面积为暂定面积，物业费收取按实际出售面积和被出租面积为准。

一、物业服务应坚持以下原则：

- 1、统一管理原则；
- 2、收费合理原则；
- 3、依法管理原则；
- 4、经济效益、社会效益和环境效益兼顾的原则；
- 5、公共服务、专项服务和特约服务并重的原则。

二、物业服务标准

1、综合管理服务

(一)物业服务企业应向物业使用人提供物业服务手册；

(二)承接项目时，对物业共用部位、共用设施设备进行认真查验，验收手续齐全；

(三)客户服务接待场所工作时间不少于 8 小时，其它时间设置值班人员；

监控室应 24 小时专人值班，并公示 24 小时服务电话；

(四)24 小时受理业主或物业使用人报修；急修 20 分钟内到现场处理，一般修理 1 天内完成(预约除外)；

(五)对业主或物业使用人的投诉在 2 天内答复处理；

(六)能提供 5 种以上便民(无偿)服务，如配备雨具、配置手推车、短时间内物品存放、邮件收发、信息咨询等；

(七)每年开展 3 次以上一定规模的社区文化活动，节假日有专题环境布置；

(八)每年的沟通面不低于小区住户的 85%，每年 2 次征询业主对物业服务的意见，满意率达 90%以上，对不满意事项进行分析修改回访，不满意事项回访率达 90%处理率达 90%以上。

二、房屋管理与维修养护服务

(一)房屋管理

1. 制定完善的房屋管理规定、房屋维修养护制度、小区巡检制度、房屋装饰装修管理办法、户外设置物管理规定等规章制度；

2. 每年第四季度制定下一年度维修养护计划；

3. 小区主出入口设有小区平面示意图，主要路口设有路标，组团及幢、单元（门）、户门标号标志明显；

4. 房屋外观完好、整洁；对外墙面砖、涂料等装饰材料进行定期巡视，发现脱落、有污迹的及时编制维修计划，适时组织维修；

5. 楼梯、扶手、公共门窗、休闲设施等共有部位及设施牢固、无裂缝、无破损、使用安全；

6. 室外招牌、广告牌、霓虹灯按规定设置，保持整洁统一美观，无安全隐患或破损；

7. 封闭阳台统一有序，色调一致，不超出外墙面；

8. 对擅自安装外廊及户外防盗网、晾晒架、遮阳篷的行为及时劝阻并报告业主委员会和有关部门；

9. 对违反规划私搭乱建、擅自改变房屋用途的行为及时劝阻，并报告业主委员会和相关行政主管部门。

(二)维修养护

1. 物业服务企业应根据小区实际建设情况，做好下列房屋维护巡查

工作并做好记录，包括：

(1) 每年 1 次观测房屋结构，发现特殊情况及时上报，必要时请专业单位进行检测评定；

(2) 每季度检查 1 次墙体、墙面；

(3) 每年检查 2 次顶棚；

(4) 每年检查 2 次楼梯、扶手；

(5) 每年检查 2 次屋面保温隔热层、防水层；

(6) 每年检查 2 次天台扶栏、公共防盗网；

(7) 每年检查 2 次散水坡、雨檐台、连廊；

(8) 每年全面检查 2 次楼板、地面砖；

(9) 每年检查 2 次通风口；

(10) 每月巡查 1 次小区各标识；

(11) 每 2 周全面检查 1 次公共门窗；

(12) 每 2 周巡查 1 次路面、侧石、窨井盖等；

(13) 每 2 周巡查 1 次围墙；

(14) 每 2 周巡查 1 次休闲椅、凉亭、雕塑、景观小品、健身设施、儿童乐园等；

2. 在房屋巡查中发现的损坏及时安排专项修理；依照合同约定，属于物业服务费用中支出的维修项目应在 2 日内组织修复；需要动用住宅专项维修资金的，应及时编制维修计划或专项维修资金使用计划，并于 2 日内向业主委员会提出书面申请，根据业主大会的决定组织维修。

(三) 装饰装修管理

1. 受理业主或物业使用人的装饰装修申请登记，与业主、物业使用人或装饰装修企业签订装饰装修管理服务协议，告知业主或物业使用人装修须知和注意事项；

2. 装饰装修期间每日巡查 1 次现场，发现业主或物业使用人未申请登记或违规装修，影响房屋外观、危及房屋结构安全及拆改共用管线等损害公共利益现象的，应及时劝阻、制止；拒不改正的，报告业主委员会和相关行政主管部门；

3. 装饰装修结束后进行检查，对违反装饰装修管理服务协议的按照约定处

理；

4. 装修产生的建筑垃圾应在指定地点临时堆放，采取围挡、遮盖等措施，在 2~3 日内清运。

三、共用设备设施运行、维修、保养服务

(一) 公共照明

1. 院落、楼道照明每 2 周巡查 1 次，并及时修复损坏的开关、灯口、灯泡；

2. 保持公共照明灯具清洁，院落照明灯按时开启，亮灯率 95%以上，满足使用要求；

3. 公共照明系统控制柜、线路、灯具综合检修每年 1 次，保证工作正常；灯具无损坏、无变形、完好率 95%。

(二) 雨污水排放

1. 公共污水管道每年检查 2 次，视情况进行疏通，排水畅通；

2. 雨水管道、化粪池等部位每季检查 1 次，每年清理两次，保证排水畅通，无堵塞；

3. 污水提升泵每半年检查保养 1 次，定期对化粪池进行清挖、清抽，集水坑定期清理；

4. 雨季前对屋面天沟、落水口及雨水管进行清理清挖；

5. 不定期对铸铁雨污水井盖、明装雨污水管道进行除锈、刷漆，损坏井盖及时更换。

(三) 安全防范设施

物业服务企业应根据小区安全防范设施配备的实际情况，做好下列维护保养工作：

1. 监控系统：

(1) 设备设施 24 小时运转正常，实现对管理区域的有效监控，画面齐全、清晰；

(2) 按设备使用说明书的要求对硬盘录像机、摄像机等设备进行检修保养；

(3) 系统发生故障，应及时进行修复，需动用住宅专项维修资金的应及时编制维修方案，并采取相应防范措施。

2. 门禁系统：

(1)每周巡视 1 次，保证系统工作正常；

(2)门锁、对讲主机检查保养每季 1 次；

(3)系统发生故障，一般性故障 2 小时内修复；较为复杂的故障 2 日内修复；需动用住宅专项维修资金的应及时编制维修方案，并采取相应防范措施。

3. 周界防范系统：

(1)主机除尘，压线端子牢固，每年对射探头牢固性检查 1 次；

(2)报警系统有效性测试每周 1 次，中心报警控制主机能准确显示报警或故障发生的信息，并同时发出声光报警信号；

(3)系统发生故障，一般性故障 1 小时内修复，较为复杂的故障 24 小时内修复；需动用住宅专项维修资金的应及时编制维修方案，并采取相应防范措施。

(四)防雷接地系统

1. 每年对避雷装置进行 2 次检查，锈蚀、变形、断裂部位及时修复；

2. 高层建筑每年雨季前对避雷系统进行测试，保证其性能符合国家规定。

(五)景观配套附属设施设备

1. 按时开启；

2. 每 2 月检查 1 次，发现损坏及时修复，需动用住宅专项维修资金的应及时编制维修方案。

3. 重大节日前对景观附属设施设备进行安全功能检修，保证各项设施运行正常。

四、协助公共秩序维护服务

(一)人员要求

1. 专职公共秩序维护人员以中青年为骨干，身体健康，有较强的责任心，并定期接受专业培训；

2. 能处理和应对小区公共秩序维护工作，能正确使用各类消防、安防器械和设备；

3. 配备对讲装置或必要的安全护卫器械；

(二)门岗

1. 建立健全门卫、值班、巡逻、守护制度，落实岗位职责制，人员到位，责任

到 位;

2. 值班电话畅通, 接听及时;

3. 各出入口 24 小时值班, 主出入口双人值勤, 7:00~9:00、17:00~19:00 设立岗, 按要求进行出入车辆管理、访客登记;

4. 对大型物品搬出进行登记, 记录规范、详实;

5. 对装修及其它临时施工人员实行出入证管理, 加强出入询问, 阻止小商小贩、可疑人员随意进入;

6. 保持出入口环境整洁、有序, 道路畅通。

(三) 巡逻

1. 制定详细的巡查方案, 小区院落每 3 小时巡查 1 次; 重点部位增加巡查频次, 记录规范、详实;

2. 每天定时巡查楼梯间等室内公共区域, 保持楼梯间畅通、无擅自占用、乱堆乱放 现象;

3. 巡查中发现异常情况, 应立即通知有关部门并在现场采取必要措施, 随时准备启动相应的应急预案。

(四) 车辆管理

1. 按车辆行驶要求设立标识牌和标线, 规定车辆行驶路线, 指定车辆停放区域, 地上车位标识规范;

2. 按照合同约定对车辆进行管理, 确保车辆有序停放, 消防通道中禁止停放车辆, 保证消防通道的畅通, 对不按规定停车的行为进行劝阻、纠正;

3. 非机动车应定点停放。

(五) 监控

1. 设有监控室的应有专人 24 小时值班, 交接班记录规范、详实;

2. 监控室收到报警信号后, 公共秩序维护人员应在 15 分钟内赶到现场进行处理;

3. 监控的录像资料至少保持 30 日, 有特殊要求的参照相关规定或行业标准执行。

(六) 紧急事故防范

1. 对洪涝、地震等突发性自然灾害, 火灾、治安、公共卫生、电梯故障等突发事件 制定应急预案, 明确应急事件处理责任人; 事发时及时报告

有关部门，并协助采取相应措施；

2. 对因故障导致的临时性停水、停电事故，应及时报告相关部门，协助其实施维修；

3. 每年组织 1 次以上应急预案演习。

(一) 楼内保洁

1. 楼层通道和电梯前厅，每日清洁 1 次，每日湿拖 1 次，保持干净整洁；楼梯台阶每周清洁 2 次，每周湿拖 1 次，干净整洁；

2. 楼梯扶手、窗台、防火门、消防栓、指示牌每周清洁 2 次，栏杆每月清洁 2 次；

3. 天花板、公共灯具、墙面、踢脚线每 2 月清洁 1 次；

4. 楼内共用门窗玻璃，每月擦拭 1 次，玻璃明亮，目视干净。

(二) 外围保洁

1. 道路每日保洁 2 次；雨雪天气及时清扫主要通行道路，方便出行；

2. 绿化带每日保洁 1 次，秋冬季节或落叶较多季节增加保洁次数，目视无杂物；花坛表面洁净无污迹；

3. 水景开放期内，定期清洁，定期对水体投放药剂或进行其它处理，水面无漂浮物，水体无异味；

4. 休闲娱乐、健身设施每 2 日擦拭 1 次，每 2 周刷洗消毒 1 次，设施表面干净；

5. 3 米以下庭院灯、草坪灯每 2 周清洁 1 次，目视干净；

6. 标识、宣传牌、信报箱、景观小品每 2 周清洁 1 次，目视干净；

7. 天台、明沟、上人屋面每 2 月清洁 1 次，排水顺畅、无垃圾堆放；

8. 设有公共卫生间的，每日清洁 2 次；每周 1 次对公共卫生间进行消杀。

(三) 垃圾收集与处理

1. 垃圾桶布局合理，垃圾日产日清，周围地面无散落垃圾、无垃圾外溢、无污水、无明显异味；

2. 建筑垃圾设置临时垃圾池，集中存放，定期外运；

3. 垃圾桶、果皮箱每两日清洁 1 次，每周消杀 1 次。

(四) 卫生消杀

蚊、蝇、蟑螂滋生季节每月消杀 2 次，其它根据季节和当地情况制定

具体计划：灭鼠每季进行1次，无明显鼠迹。

六、绿化服务

(一)绿化养护

有专业人员对住宅小区实施绿化养护管理，并做到：

1. 对草坪、花卉、绿篱、树木定期进行修剪、养护；
2. 定期清除绿地杂草、杂物，杂草面积小于5%；
3. 对草坪、花卉、绿篱、树木等适时补植更新，缺株率小于5%，存活率不小于95%，行道树缺株率小于5%，土地无明显裸露；
4. 适时进行防冻保暖；定期喷洒药物，预防病虫害；
5. 对树木每年至少修剪1次，树冠整齐，侧枝分布均匀，根干部无萌枝，不影响车辆行人通行，与建筑架空线路无刮擦。

(二)环境布置

1. 绿化总体布局合理，乔、灌、花、草配置得当、层次丰富，视觉效果良好，满足居住环境需要，无侵占现象；
2. 绿地设施及硬质景观保持常年完好，无人为破坏现象；
3. 加强绿化宣传，对古树名木保护措施到位，使其生长正常；对稀有树木进行挂牌标识，注明其名称、科属、产地、生长习性等。

注：1)公共区域相关物业费由物业公司承担；

2)物业服务所需设备由物业公司自行购置；

3)物业用房和仓库由甲方提供；

4)物业费的收取以实际交钥匙面积为准，交钥匙面积每半年核审一次；

5)拆旧安置房物业费按实际交钥匙面积由甲方支付；

6)非拆旧安置房物业费按实际交钥匙面积由物业公司自行收取；

7)合同形式：单价合同(以中标单价为准)。

特种设备维护运行服务标准

一、电梯

(一)电梯设备运行情况每日巡查1次，记录规范、详实；

(二)保证电梯24小时运行，轿厢内按钮、照明灯具等配件保持完好；

(三)委托专业电梯维保单位按质监部门要求定期进行保养，每年进行安全监测，并在轿厢内张贴《年检合格证》；对维保单位保养工作进行监督，保存相关

记录；

(四)电梯发生故障，物业管理应及时通知电梯维保单位，并督促维保单位对故障进行修复，一般性换件维修1日内完成，较为复杂维修3日内完成，需动用住宅专项维修资金的应及时编制维修方案，并采取相应防范措施；发生困人或其它重大事故，物业管理应立即通知电梯维保单位，并在15分钟内到达现场开展应急处理协助专业维修人员进行救助；物业服务企业应保存相关记录；

(五)电梯轿厢地面、轿厢四壁每日清洁1次，灯饰及轿厢顶部每月清洁1次，保持干净、整洁。

二、自动消防设施

(一)设有消防控制室的住宅小区应实行24小时值班制度，每班不少于2人；防火巡查人员、自动消防系统操作人员应取得国家认可的职业资格证书，持证上岗；

(二)每半年对所有的火灾探测器、消防喷淋进行一次时效模拟实验，每2年对探测器进行清洗，及时更换失效的器件；

(三)物业服务企业应委托具备资质的检测、维修保养机构每年对自动消防系统至少进行1次全面检测和维保，并做好记录。

第六章、评标办法和评标细则

一、评标原则

- 1、坚持公开、公平的原则，公正地对待所有供应商。
- 2、坚持招标文件的所有相关规定，择优定标。

二、评标程序和办法

（一）、资格性审查

采购人或招标代理机构在开标后，根据招标文件要求的供应商资格，认真核对供应商所提供的资格审查资料，并填写《资格性审查表》。

（二）、资格性审查的内容：

1、按招标文件“第七章”内容要求提供“长垣市政府采购供应商信用承诺函”；

特别注意：按照长垣市财政局<<长垣市财政局关于推行政府采购信用承诺制的通知>>长财字[2021]107号的要求，供应商在投标（响应时），按照规定提供信用承诺函，无需再提交下述证明材料。采购人有权在签订合同前要求中标人提供以下相关证明材料以核实中标（成交）人承诺事项的真实性。

- （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；

2、若为法定代表人参与投标，提供法定代表人身份证明；若为委托代理人参与投标，提供被授权人身份证和授权委托书；

3、具有有效的营业执照；

4、根据《关于在政府采购活动中查询及使用信用记录有关问题的通知》（财库[2016]125号）的规定，未被列入失信被执行人、重大税收违法失信主体名单、政府采购严重违法失信行为记录名单的承诺函（格式自拟）；

5、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；供应商须提供在“国家企业信用信息公示系统”中公示的网页截图或企业信用信息公示报告（网页截图或报告内容需包括公司基本信息、股东及出资信息及主要人员信息），如无法在该公示系统查询的，出具承诺

函即可；

以上证件投标文件中须附复印件或扫描件并加盖单位公章，无需提供原件。

（三）、符合性审查的内容：

供应商全部满足以下要求方能通过符合性审查：

- 1、响应招标文件服务期要求的；
- 2、投标文件签字和盖章齐全的；
- 3、报价唯一的；
- 4、投标文件内容符合招标文件第七章投标文件格式要求的；
- 5、投标有效期不短于招标文件规定的；
- 6、不同供应商电子投标文件记录的投标文件“制作机器码”不一致的。

未通过符合性审查的供应商按废标处理。

评标委员会决定投标书的响应性只根据投标书本身的内容,而不寻求外部的证据。

（四）、商务部分

评标委员会仔细审查供应商投标文件中投标企业商务部分内容，填写商务标评分表。

（五）、报价部分

评标委员会仔细审查供应商的投标报价，按招标文件中有关规定对报价进行修正，填写报价评分表。

（六）、质疑

评标委员会成员依据商务部分、报价部分、其他部分情况发表对各供应商投标文件的意见，对供应商必须澄清的问题，通知供应商书面答疑。

（七）、评议比较，推荐中标候选人

评标委员会对可能遗留的问题或意见澄清、复议后，对供应商的投标报价、技术部分等打分，填写评分汇总表，评标委员会成员填写评标记录表，提供书面评标报告。评标委员会根据排名顺序推荐 1-3 名中标候选供应商。

评标结果按评审后得分由高到低顺序排列，得分相同的，按投标报价由低到高顺序排列。得分且投标报价相同的，按技术部分得分顺序排列。以上得分因素均相同的，抽签决定。

（八）、确定中标人

根据政府采购法及采购文件规定的原则，采购人从评委会推荐产生的中标候选人中依照排名推荐顺序确定中标人。

（九）、发出《中标通知书》

由采购人发出《中标通知书》，合同签订后报长垣市政府采购监督管理部门备案。

三、评标纪律

为了加强政府采购的管理和监督，保证招标工作严肃有序地进行，评标委员会成员、采购人及评标工作人员应共同遵照执行以下纪律：

1、遵循公开、公平、公正和诚实信用的原则，维护国家、采购人及供应商的合法权益。

2、遵照评标原则，公正、公平地对待所有供应商。

3、评标工作按规定程序，在评委会内部独立进行。不受任何单位和个人的非法干预或影响。

4、评标委员会成员如与供应商有私人或经济关系的应当回避。

5、评标委员会成员应当客观、公正的履行职责，遵守职业道德，对所提出的评审意见承担责任。

6、评标委员会成员不得与任何供应商或与招标结果有利害关系的人私下接触，不得收受供应商、中介人及其它利害关系人的财物或其它好处。

7、评标委员会成员和参与评标活动有关的工作人员不得透漏对投标文件的评审和比较、中标候选人的推荐情况以及与评标有关的其它情况。不应将评标资料带出评标会场。

8、为确保评标工作顺利进行，全体评委应关闭通讯工具；在评标工作结束前，评委不得单独行动。

9、评标委员会不向落标方解释落标原因。

四、评审打分标准细则

1、采购人确定政府预算价：1 标段：4789928.66 元；2 标段：7425511.56 元；3 标段：2839861.87 元；4 标段：5765324.54 元；5 标段：2789491.32 元；供应商投标报价低于或等于预算价的为有效投标报价，高于预算价按废标处理。

2、评标委员会认为供应商的报价明显低于其他通过符合性审查供应商的报价，有可能影响产品质量或者不能诚信履约的，应当要求其在评审现场合理的时间内提供书面说明，必要时提交相关证明材料；供应商不能证明其报价合理性的，评标委员会应当将其作为无效投标处理。

3、因本项目属于专门面向中小企业采购的项目，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，本项目不执行评审价格扣除优惠政策，其中小微企业、监狱企业、残疾人福利性单位，不享受价格扣除优惠政策，在评审中价格均不予以扣除。

根据财政部司法部《关于政府采购支持监狱企业发展有关问题的通知》（财库〔2014〕68号）和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）规定，视同小型、微型企业。

监狱企业参加政府采购活动时，应当提供由省级以上监狱管理局、戒毒管理局（含新疆生产建设兵团）出具的属于监狱企业的证明文件原件扫描件。符合条件的残疾人福利性单位在参加政府采购活动时，应当提供《残疾人福利性单位声明函》，并对声明的真实性负责。

根据《关于促进残疾人就业政府采购政策的通知》（财库〔2017〕141号）第三条：在政府采购活动中，残疾人福利性单位视同小型、微型企业。

价格分采用低价优先法计算，即满足招标文件要求，评标价最低的为评标基准价，其他供应商的价格分按照下列公式计算：

$$\text{价格分} = (\text{评标基准价} / \text{评标价}) \times 10 \text{ 分}$$

评标项目	评标分值	评标标准
	分值构成 (总分 100 分)	1、价格部分审查：10 分 2、商务综合部分审查：51 分 3、技术部分审查：39 分
商务综合部 分 (51 分)	1、项目经理及 配置人员 (7 分)	1、投标人拟派项目经理：具有物业管理相关岗位证书得 3 分。 2、投标人配置电工人员并持证上岗，每提供一人得 2 分，本项满分 4 分。

2、业绩合同（6分）	<p>投标人提供 2022 年 1 月 1 日以来(以合同签订日期为准)类似项目合同案例，每提供一份合同得 3 分，最多得 6 分；未提供合同原件扫描件者不得分；</p>
3、配置设备及工具清单（7分）；	<p>对本物业管理项目配置设备及工具设置，内容丰富合理，能够有效提升整体服务质量服务水准的得 7 分，基本能满足要求的得 3 分，配置不完整、可行性差的得 1 分，缺项 0 分。</p>
4、机构设置及人员配备（7分）；	<p>对本物业管理项目组织结构和人员配备设置，内容丰富合理，能够有效提升整体服务质量服务水准的得 7 分，基本能满足要求的得 3 分，配置不完整、可行性差的得 1 分，缺项 0 分。</p>
5、服务质量保证（8分）	<p>针对本项目要求，制定有服务质量检查、验收方法和标准的物业管理服务质量保证措施。</p> <p>措施体系完整、方法科学，制定多层级、多频次的质量检查监督机制，验收方法与标准具体明确，有系统的考核评估及持续改进闭环管理措施得 8 分。</p> <p>措施内容较为完整，制定了质量检查与验收的基本方法和标准，有考核和改进的初步安排得 5 分。</p> <p>措施内容较为简单，质量检查、验收的方法与标准描述笼统，缺乏有效的考核与改进机制描述得 2 分。</p> <p>未提供措施者得 0 分。</p>
6、定期培训计划（8分）	<p>按照采购人的招标需求，供应商需提供项目主要管理人员、保洁人员、维修人员、绿化人员的物业服务定期培训计划；</p> <p>计划详尽且针对性强，覆盖所有要求岗位，培训内容紧密契合岗位技能与安全规范，频率、考核及效果评估机制明确完善得 8 分。</p> <p>计划内容较为全面，覆盖主要岗位，培训内容与岗位相关，有基本的频率和考核方式说明得 5 分。</p> <p>计划内容简略，岗位覆盖不全或培训内容笼统、缺乏针对性，培训安排与考核机制不清晰得 2 分。</p> <p>未提供计划者得 0 分。</p>

	7、便民服务质量承诺（8分）	<p>评委根据供应商针对本项目特点和要求提供的服务质量承诺的适用性酌情打分。</p> <p>质量承诺科学合理，可行性强，能够有效提升整体服务质量服务水准的为第一档，得8分；</p> <p>承诺质量承诺具有一定可行性、适用性，对提升服务水准有帮助的为第二档，得4分；</p> <p>质量承诺残缺，适用性差或不具备可行性的为第三档，得1分；</p> <p>缺项不得分。</p>
技术部分 (39分)	1、项目分析（8分）	<p>根据供应商提供的针对本项目指定的总体服务计划（包括服务整体计划、物业管理制度等）进行评审。</p> <p>方案服务整体计划、服务措施、管理制度合理、完整、可行性较强得8分，</p> <p>方案服务整体计划、服务措施、管理制度合理、完整、可行性一般得5分；</p> <p>方案编制基本完整合理、但可行性较为欠缺，针对性不足的得2分；</p> <p>方案服务整体计划、服务措施、管理制度内容不完整、且科学性合理性较低、可行性差的得1分；</p> <p>缺项不得分。</p>
	2、组织机构设计方案（8分）	<p>按照采购人的招标需求，供应商需提供组织机构设计方案。</p> <p>方案内容完整、设计科学，组织机构框架清晰合理，岗位设置完全契合项目需求，职责明确，管理协调机制高效得8分；</p> <p>方案内容较为完整，组织机构框架基本合理，岗位设置能满足主要需求，职责描述较为清晰得5分；</p> <p>方案内容简单，组织机构框架笼统，岗位设置或职责描述存在缺失，与管理需求契合度一般得2分；</p> <p>未提供方案者得0分</p>

	3、维修保养计划（8分）	<p>按照采购人招标需求中的设备设施管理要求，供应商需提供物业服务的维修保养计划；</p> <p>计划系统全面、科学合理，完全响应设施设备管理要求，涵盖预防性维护、定期保养、巡检及应急维修，周期、标准、流程具体，备件管理措施明确得 8 分；</p> <p>计划内容基本完整，能响应主要管理要求，包含关键设备的保养维修安排，周期与标准描述基本清晰得 5 分；</p> <p>计划内容不够完善，仅部分涉及设备保养维修，内容笼统或与采购人要求契合度不足得 2 分；</p> <p>未提供计划者得 0 分。</p>
	4、服务标准（8分）	<p>按照采购人招标需求中的服务目标及各项指标要求，供应商需提供详细的服务标准。</p> <p>标准详细、具体、可量化，完全响应服务目标及各项指标，并分解为各环节、各岗位的具体操作标准与可衡量的数据化指标得 8 分。</p> <p>标准较为具体，能响应主要服务目标与指标，有基本分解和描述，部分内容可衡量得 5 分。</p> <p>标准较为笼统，与采购人要求契合度一般，多为原则性描述，缺乏具体分解和可衡量指标得 2 分。</p> <p>未提供标准者得 0 分。</p>
	5、应急服务方案（7分）	<p>供应商需提供应急服务方案</p> <p>方案周全、可操作性强，涵盖主要应急场景，指挥体系健全，响应流程清晰、步骤明确，资源保障到位，演练安排具体得 7 分。</p> <p>方案内容较为全面，涵盖主要应急场景，有基本的组织架构和响应流程，资源保障措施有所提及得 4 分。</p> <p>方案内容较为简单，应急场景覆盖不全，或响应流程、资源保障等关键要素描述不足得 1 分。</p> <p>未提供方案者得 0 分。</p>

五、特别说明

1、供应商在投标文件中出具的资质证明文件材料(加盖单位章)应是真实、有效的，否则经查证有虚假的按废标处理。

2、上述各评审，由评标委员会认定，如评标委员会在某一项商务或技术指标的细微负偏差或重大偏差的认定上出现意见分歧，由评标委员会进行表决，以少数服从多数决定原则确定，并作记录。

3、在评标过程中，经评标委员会认定某项技术参数指标确实具有唯一的指向性，对该项目不构成实质性影响的，该项技术参数将不列入评价标准。

4、如评标委员会认为供应商的报价明显低于其他通过符合性审查供应商的报价，有可能影响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提供书面说明，必要时提交相关证明材料；供应商不能证明其报价合理性的，评标委员会应当将其作为无效投标处理。

第七章、投标文件格式

供应商提交投标文件须知：

1、请供应商按照供应商须知表中有关内容、顺序编制投标文件，并请编制连续、准确的目录及页码，否则可能将影响对投标文件的评价。

2、第七章所列内容供应商应按要求提供，要求回答的全部问题和信息均应做出正面回答，否则将视为无效投标。

3、资格声明的签字人应保证全部声明和问题的回答是真实的和准确的。

4、评标委员会将应用供应商提交的资料并根据自己的判断，决定供应商履行合同的合格性及能力。

5、供应商提交的材料将被保密保存但不退还。

6、全部文件应按供应商须知中规定的语言提交。

投标文件封面格式

（项目名称及标段）

投标文件

（项目编号：长财招标采购-2026-11）

（交易编号：长交采2026ZB009号）

（系统编号：（县区）2026ZBDL093号）

供应商全称（电子签章）：

供应商地址：

法定代表人或委托代理人（签字或盖章）：

日期： 年 月 日

目 录

(供应商自拟)

第一部分 资格标文件

一、长垣市政府采购供应商信用承诺函

致_____（采购人或招标代理机构）：

单位名称：

统一社会信用代码：

法定代表人：

联系地址和电话：

我单位自愿参加本次政府采购活动，严格遵守《中华人民共和国政府采购法》及相关法律法规，依法诚信经营，无条件遵守本次政府采购活动的各项规定。我单位郑重承诺，本公司符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定的条件：

- （一）具有独立承担民事责任的能力；
- （二）具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度；
- （三）具有履行合同所必需的设备和专业技术能力；
- （四）有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录；
- （五）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；
- （六）法律、行政法规规定的其他条件。

我单位保证上述承诺事项的真实性，如有弄虚作假或其他违法违规行为，愿意承担一切法律责任，并承担因此所造成的一切损失。

供应商(电子签章)：

法定代表人或授权代表(签字或盖章)：

日期： 年 月 日

注：

1. 供应商（供应商）须在投标（响应）文件中按此模板提供承诺函，未提供视为未实质性响应招标（竞争性磋商）文件要求，按无效投标处理。
2. 供应商（供应商）的法定代表人或者授权代表的签字或盖章应真实、有效，如由授权代表签字或盖章的，应提供“法定代表人授权书”。
3. 供应商在投标(响应)时，按照规定提供相关承诺函，无需再提交上述证明材料。

二、法定代表人身份证明及法定代表人授权书

2-1 法定代表人身份证明

供应商名称：_____

单位性质：_____

地址：_____

成立时间：_____年_____月_____日

经营期限：_____

姓名：_____ 性别：_____ 年龄：_____ 职务：_____

系_____（供应商名称）的法定代表人。

特此证明。

供应商：（电子签章）_____

_____年____月____日

2-2 法定代表人授权书

本授权书声明：注册于_____ (注册地址)的_____公司的在下面签字的_____ (法定代表人姓名、职务)代表本公司授权_____ (被授权人的姓名、职务) 为本公司的合法代理人，就招标项目交易编号为：_____号_____ (项目名称及标段)的招标及合同的签订、执行及售后服务，以本公司名义处理一切与之有关的事宜。

本授权书于____年____月____日签字生效，特此声明。

附：法定代表人和委托代理人身份证复印件。

法定代表人（签字或盖章）：

委托代理人(被授权人)（签字或盖章）：

供应商名称：（电子签章）：

日期： 年 月 日

三、营业执照、其他资格项要求的承诺

四、信用查询承诺函

根据《关于在政府采购活动中查询及使用信用记录有关问题的通知》（财库[2016]125号）的规定，未被列入失信被执行人、重大税收违法失信主体名单、政府采购严重违法失信行为记录名单的承诺函（格式自拟）

五、“国家企业信用信息公示系统”查询或企业信用信息公示报告

（网页截图或报告内容需包括公司基本信息、股东及出资信息及主要人员信息），如无法在该公示系统查询的，出具承诺函即可；

第二部分 商务标文件

一、投标函

致：_____（采购人名称）

我方愿参加贵方组织的(项目名称及标段)_____（项目编号）_____投标活动，并对此项目进行投标。我方就本次投标有关事项郑重声明如下：

1. 我方同意在本项目招标文件中规定的开标日起 90 天内（日历天）遵守本投标文件中的承诺且在此期限期满之前均对我方具有约束力。

2. 我方承诺已经具备《中华人民共和国政府采购法》中规定的参加政府采购活动的供应商应当具备的条件：

- （1）具有独立承担民事责任的能力；
- （2）具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度；
- （3）具有履行合同所必需的设备和专业技术能力；
- （4）有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录；
- （5）参加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）没有发生重大经济纠纷、经济犯罪和走私犯罪记录；

3. 我方是在法律、财务和运作上独立的供应商，我方不是采购人的附属机构；在获知本项目采购信息后，与采购人聘请的为此项目提供咨询服务的公司及其附属机构没有任何联系。

4. 我方承诺提供的全部投标文件，包括加密的电子投标文件，内容一致，均为我方真实意思表示。

5. 我方按招标文件要求提供和交付本次采购项目服务的投标总报价以《开标一览表》中的投标总价为准。

6. 我方承诺完全满足和响应招标文件中的各项商务和技术要求，若有偏差，已在投标文件中予以明确特别说明。我方承诺接受招标文件中“第四章 合同”的全部条款且无任何异议。

7. 如果我们的投标文件被接受，我们将严格履行招标文件中规定的每一项要求，按期、按质、按量履行合同的义务。

8. 我方完全理解贵方不一定接受最低价的投标。

9. 我方愿意向贵方提供任何与本项投标有关的数据、情况和技术资料。若贵方需要，我方愿意提供我方做出的一切承诺的证明材料。

10. 我方已详细审查全部“招标文件”，包括修改文件（如有的话）以及全部参考资料和有关附件，已经了解我方对于招标文件、采购过程、采购结果有依法进行询问、质疑、投诉的权利及相关渠道和要求。

11. 我方在投标之前已经与贵方或采购人进行了充分的沟通，完全理解并接受招标文件的各项规定和要求，对招标文件的合理性、合法性不再有异议。

12. 我方向贵方提交的所有投标文件、资料都是准确的和真实的。以上事项如有虚假或隐瞒，我方愿意承担一切后果，并不再寻求任何旨在减轻或免除法律责任的辩解。

与本投标有关的一切往来通讯请寄：

地址：_____

邮编：_____ 联系电话：_____

供应商：_____（电子签章）

法定代表人：_____（电子签章）

日期：_____年_____月_____日

二、供应商基本情况

供应商全称			
主要业务范围			
法定代表人名称		职 务	
供应商地址		邮政编码	
电 话		传 真	
成立日期		员工人数	
营业执照	证书号：		
其他（单位组织机构简介）：			

兹证明上述声明是真实的、正确的，并提供了全部能提供的资料和数据，我们同意遵照贵方要求出示有关证明文件。

供应商名称：（电子签章）

法定代表人或委托代理人（签字或盖章）：

日 期： 年 月 日

三、投标承诺函

致：（采购人名称）_____

我们收到了项目交易编号为：_____号的_____（项目名称及标段）的招标文件，已详细审查全部内容（含补遗文件，如有），我们完全理解并同意放弃对上述文件有不明及误解的权利。我方在此郑重承诺：

一、具备《中华人民共和国政府采购法》第二十二条第一款和本项目规定的条件：

- （1）具有独立承担民事责任能力；
- （2）具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度；
- （3）具有履行合同所必须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能力；
- （5）参加政府采购活动前三年内，在经营活动中无重大违法记录；
- （6）具有其他资格要求详见招标文件第一章投标邀请申请人资格要求。

二、存在以下行为之一的愿意接受相关部门的处理：

- （1）供应商在招标文件规定的投标有效期内撤回其投标；
- （2）在投标文件中提供虚假材料；
- （3）供应商与采购人、其他供应商或者招标代理机构恶意串通的
- （4）中标人除因不可抗力未在法律规定时间内签订合同；
- （5）未按招标文件规定按时向招标代理机构交纳代理服务费；
- （6）其他违反法律法规的情形。

由此产生的一切法律后果和责任由我公司承担。我公司声明放弃对此提出任何异议和追索的权利。本公司对上述承诺的内容事项真实性负责。如经查实上述承诺的内容事项存在虚假，我公司愿意接受以提供虚假材料谋取中标追究法律责任。

供应商名称：（电子签章）

法定代表人或委托代理人（签字或盖章）：

日期： 年 月 日

四、商务要求响应情况表

序号	商务实质性条款	供应商是否同意 (满足)
1	<p>投标报价：报价包含本次招标项目的所有设备成本、备品备件、包装、利润、税金、运输及保管、保险、安装、调试、检验、技术培训、售后服务、人员工资、食宿、交通、工具、办公费、第三方监管费用、各种国家相关规定的保险费以及有关规定供应商应在报价中考虑的其它完成本项目的费用，请供应商一并考虑，合同签订后对此不再做增补。</p>	
2	<p>投标报价有算术错误的供应商接受修正后价格（评标委员会按以下原则对投标报价进行修正：（1）投标文件中的大写金额与小写金额不一致的，以大写金额为准；（2）合价金额与依据单价计算出的结果不一致的，以单价金额为准修正合价，但单价金额小数点有明显错误的除外。）</p>	
3	<p>服务期限：满足招标文件规定的服务期限要求。</p>	
4	<p>付款方式：是否同意招标文件中第四章合同中规定的付款程序。</p>	
5	<p>投标有效期：自递交投标文件截止之日起90日历天</p>	
...	...	

以上内容要求供应商必须满足要求。

供应商名称：（电子签章）

法定代表人或委托代理人（签字或盖章）：

日期： 年 月 日

五、反商业贿赂承诺书

我方承诺：

在_____项目（交易编号：____号）招标活动中，我方保证做到：

一、公平竞争参加本次招标活动。

二、杜绝任何形式的商业贿赂行为。不向国家工作人员、政府招标代理机构工作人员、评审专家及其亲属提供礼品礼金、有价证券、购物券、回扣、佣金、咨询费、劳务费、赞助费、宣传费、宴请；不为其报销各种消费凭证，不支付其旅游、娱乐等费用。

三、若出现上述行为，我方及参与投标的工作人员愿意接受按照国家法律法规等有关规定给予的处罚。

供应商名称：（电子签章）

法定代表人或委托代理人（签字或盖章）：

日期： 年 月 日

六、落实的政府采购政策

小型微型(监狱、残疾人福利性单位)企业说明

1、支持中小微企业发展

1.1 本项目为专门面向中小微企业采购的项目，按照财政部、工业和信息化部发布的《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库[2020]46号）、河南省财政厅关于进一步做好政府采购支持中小企业发展有关事项的通知（豫财购【2022】5号）、财政部日前印发《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〕1号）的规定，本项目不执行评审价格扣除优惠政策。

1.2 根据《政府采购促进中小企业发展管理办法》第十一条中小企业参加政府采购活动，应当出具本办法规定的《中小企业声明函》，否则不得享受相关中小企业扶持政策。任何单位和个人不得要求供应商提供《中小企业声明函》之外的中小企业身份证明文件。

1.3 根据《政府采购促进中小企业发展管理办法》第十三条中标、成交供应商享受本办法规定的中小企业扶持政策的，采购人、采购代理机构应当随中标、成交结果公开中标、成交供应商的《中小企业声明函》。

适用招标投标法的政府采购工程建设项目，应当在公示成交候选人时公开成交候选人的《中小企业声明函》。

供应商对所声明内容的真实性负责，代理机构有权将相关内容进行公示，因弄虚作假导致的后果追究相应责任。

2、支持监狱企业发展

2.1 根据财政部、司法部发布的《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）规定，本项目在评审中对监狱企业承担的服务不执行评审价格扣除优惠政策。监狱企业作为供应商须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的扫描件，否则不予认定。

3、支持残疾人就业

3.1 根据财政部、民政部、中国残疾人联合会三部门发布的《关于促进残疾人就业政府采购政策的通知》（财库〔2017〕141号）规定，本项目在评审中对残疾人福利性单位承担的服务不执行评审价格扣除优惠政策。残疾人福利性单位作为供应商须提供《残疾人福利性单位声明函》，否则不予认定。

3.2 根据《关于促进残疾人就业政府采购政策的通知》(财库〔2017〕141号)第二条：中标、成交供应商为残疾人福利性单位的，采购人或者其委托的采购代理机构应当随中标、成交结果同时公告其《残疾人福利性单位声明函》，接受社会监督。

供应商对所声明内容的真实性负责，代理机构有权将相关内容进行公示，因弄虚作假导致的后果按相关规定追究法律责任。

4、相关证明资料附后。

1、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)46号)的规定，本公司参加_____ (单位名称)的_____ (项目名称及标段)采购活动，提供的服务全部由符合政策要求的中小企业服务。具体情况如下：

1. ____ (标的名称) 属于 物业管理业 (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。

企业名称(电子签章)：

日期：

注：

1、企业应认真学习相关文件，对划分标准应深入理解，遵照诚实信用原则，对提供的《中小企业声明函》的真实性按照《政府采购促进中小企业发展管理办法》第二十条承担相应责任。

《政府采购促进中小企业发展管理办法》第二十条：供应商按照本办法规定提供声明函内容不实的，属于提供虚假材料谋取中标、成交，依照《中华人民共和国政府采购法》等国家有关规定追究相应责任。适用招标投标法的政府采购工程建设项目，供应商按照本办法规定提供声明函内容不实的，属于弄虚作假骗取中标，依照《中华人民共和国招标投标法》等国家有关规定追究相应责任。

2、从业人员、营业收入、资产总额填报上一年度数据，无上一年度数据的新成立企业可不填报。

3、若是大型则在内容中打上“/”，并按文件要求盖章。

2、残疾人福利性单位声明函

附件一

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提供的服务（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提供的服务。

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：

附件二

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，本单位不是残疾人福利性单位。

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：

注：供应商如是残疾人福利性单位，请使用附件一，如不是，请使用附件二！！！！

3、监狱企业证明

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（如是非监狱企业请使用附件一）。

附件一：

非监狱企业声明函

本单位郑重声明，根据《财政部 司法部 关于政府采购支持监狱企业发展有关问题的通知》（财库[2014]68号）的规定，本单位不是监狱企业。

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：

七、本项目拟配备人员汇总表

项目名称及标段：

序号	姓名	职务	身份证号	备注

注：配备人员需附身份证复印件加盖公章电子签章。

供应商（电子签章）：

日期：

八、供应商认为需要提供的其他资料

第三部分 技术标文件

一、开标一览表

标题	内容
投标单位名称	
项目名称及标段	
分包编号	
三年报价总金额（小写）：	元
三年报价总金额（大写）：	
项目经理	
服务期	
质量	
投标有效期	

供应商名称：_____（电子签章）

日期：____年____月____日

填写说明：

开标一览表中的“报价金额”应包括招标文件所规定的招标范围的全部内容，包括服务价格、培训、运费、验收、安装、调试、维护、税金及（光纤链路费、电费、设备更新、线路维护、设备维修、人工费用）等相关所有费用；

此表填写内容应于系统中填写内容一致，若填写内容不一致，以系统唱标唱出的内容为准，分包编号：填写系统编号或项目编号均可；

二、报价明细表

项目名称及标段：

项目编号：

价格单位：人民币元

序号	服务内容	面积 (单位：m ²)	综合单价 (单位：元/m ² /月)	服务期限(单 位：月)	合价(元)	备注
1	高层住宅物 业服务					
2	商业、幼儿 园物业服务					
总计金额		大写：佰 拾 万 仟 佰 拾 元 角 分 整 小写：（¥ ）				

注：招标文件中所列面积为暂定面积，物业费收取按实际出售面积和被出租面积为准，幼儿园物业费标准按商业物业标准确定。数值精度为小数点后两位(四舍五入)。

供应商名称：（电子签章）

法定代表人或委托代理人（签字或盖章）：

日期： 年 月 日

三、详细技术配置及参数偏差表

项目名称及标段：

序号	招标文件要求的 服务标准	投标相应的服务 标准	偏差详细描述	是否附有产品 技术证明资料

说明：

供应商必须如实填写本表，如供应商对本文件技术规格要求具有正、负偏离的，必须在本表中注明，如未提供本偏差表的，或存在有偏差但未在“偏差详细描述栏”中详细进行描述的，评标委员会将可能不予推荐。

四、技术服务方案

第四部分 其他部分（供应商认为需要提供的其他资料）

一、参加政府采购活动前三年内，在经营中没有重大违法记录的 书面声明函

本人_____（法定代表人）_____（身份证号码）代表本公司_____（公司名称）在此郑重声明，在参加本次政府采购活动_____（项目名称及标段）前 3 年内在经营活动中没有重大违法记录。本人愿为此声明的真实性负责，如有欺骗、隐瞒、谎报等行为，本人及参与磋商人员愿意承担所有由此引起的法律后果，并接受有关部门依据有关法律法规给予的处罚。

特此声明！

供应商名称：（电子签章）

法定代表人或委托代理人（签字或盖章）：

日期： 年 月 日

二、供应商人认为需要提供的其他资料