

长垣市体育运动中心长垣市体育场
物业管理项目

竞争性磋商文件



采 购 人：长垣市体育运动中心

采购代理机构：柏诚工程管理有限公司

已审核
同志发布
丁和生

长垣市体育运动中心长垣市体育场物业管理项目

竞争性磋商文件

项目编号：长财磋商采购-2026-12

交易编号：长交采 2026CS016 号

县区编号：(县区)2026CSDL049 号

采购人：长垣市体育运动中心

采购代理机构：柏诚工程管理有限公司

二〇二六年六月

目录

第一章 长垣市体育运动中心长垣市体育场物业管理项目竞争性磋商公告.....	3
第二章 供应商须知前附表.....	7
第三章 供应商须知.....	9
第四章 合同条款及格式.....	18
第五章 采购需求.....	21
第六章 磋商程序.....	22
第七章 响应文件格式.....	26

第一章 长垣市体育运动中心长垣市体育场物业管理项目竞争性磋商公告

项目概况

长垣市体育运动中心长垣市体育场物业管理项目招标项目的潜在投标人应在**新乡市公共资源交易中心网**。获取招标文件，并于**2026年07月03日09时00分**（北京时间）前递交响应文件。

一、项目基本情况

- 1、项目编号：长财磋商采购-2026-12
- 2、项目名称：长垣市体育运动中心长垣市体育场物业管理项目
- 3、采购方式：竞争性磋商
- 4、预算金额：600,000.00 元
最高限价：600000 元

序号	包号	包名称	包预算（元）	包最高限价（元）	是否专门面向中小企业	采购预留金额（元）
1	长财磋商采购-2026-12-1	长垣市体育运动中心长垣市体育场物业管理项目 1 分包	600000	600000	是	600000

- 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）
长垣市体育场物业管理项目（详细参数详见采购文件第五章“采购需求”）。
- 6、合同履行期限：三年
- 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)、本项目为预留份额，根据《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库[2020]46号）第九条规定，本项目专门面向中小企业采购；
 - (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

- 3.1、供应商须具有有效的营业执照。；
- 3.2、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，对列入失信被执行人、重大税收违法失信主体、政府采购严重违法失信行为记录名单的投标单位，拒绝参与本项目招标投标活动；
- 3.3、本项目不接受联合体，不允许转包、分包；
- 3.4、本项目采用资格后审；

三、获取采购文件

1. 时间：2026年06月23日至2026年06月29日，每天上午08:00至12:00，下午15:00至18:00（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：申请人须在新乡市公共资源交易中心（<http://ggzy.xinxiang.gov.cn/>）注册并取得CA密钥，凭CA密钥登录自行下载竞争性磋商文件及相关资料。

4. 售价：0元

四、响应文件提交

1. 截止时间：2026年07月03日09时00分（北京时间）

2. 地点：加密版电子响应文件上传至新乡市公共资源交易中心（<http://ggzy.xinxiang.gov.cn/>）系统指定位置，各供应商应在投标截止时间前，通过新乡市电子招投标交易平台上传加密的电子响应文件（.xxTF）。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。请各供应商在上传前务必认真检查上传电子投标文件是否完整、正确。

五、响应文件开启

1. 时间：2026年07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》《新乡市公共资源交易中心网》《中国采购与招标网》上发布，招标公告期限为三个工作日。

七、其他补充事宜

本项目采用“远程不见面”开标方式，供应商无需到现场参加开标会议，无需到达现场提交原件资料。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”。

特别提示：供应商应在响应文件中如实准确的填写供应商授权委托人的联系电话，开标当天请务必保证电话保持畅通。多轮报价操作手册请详见：操作流程见新乡市公共资源交易中心网站-网上办事大厅-我是投标人-《谈判、磋商项目供应商在线多轮报价操作手册》。

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：长垣市体育运动中心

地址：长垣市山海大道 219 号

联系人：丁先生

联系方式：0373-8894151

2. 采购代理机构信息（如有）

名称：柏诚工程管理有限公司

地址：河南省长垣市卫华大道东段 1032 号

联系人：杨女士

联系方式：13183118269

3. 项目联系方式

项目联系人：杨女士

联系方式：13183118269

第二章 供应商须知前附表

序号	内 容 规 定
1	<p>采购人：长垣市体育运动中心</p> <p>采购代理机构：柏诚工程管理有限公司</p> <p>联系电话：13183118269</p> <p>项目名称：长垣市体育运动中心长垣市体育场物业管理项目</p> <p>项目编号：长财磋商采购-2026-12</p> <p>交易编号：长交采 2026CS016 号</p> <p>采购需求：详见采购文件第五章</p> <p>服务期：3 年</p> <p>采购方式：竞争性磋商</p>
2	合格供应商应具备的条件：见采购公告
3	磋商有效期：自响应文件递交截止之日起 60 日历天。
4	最高限价 ：600000.00 元/年
5	代理服务费：成交供应商根据河南省招标投标协会关于印发《河南省招标代理服务收费指导意见》的通知豫招协[2023]002 号作为参考向采购代理机构缴纳代理服务费。
6	<p>响应文件要求：</p> <p>（1）加密的电子响应文件（*.xxtf 格式），应在响应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）加密的电子响应文件为“新乡市公共资源交易中心”网站提供的“响应文件制作工具”软件制作生成的加密版响应文件。</p> <p>（3）响应供应商必须使用企业 CA 密钥制作电子响应文件。</p>
7	<p>电子化采购模式：</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>是。供应商须提供加密电子响应文件。</p> <p><input type="checkbox"/>否。供应商须提供纸质响应文件。</p>
8	<p>响应文件递交截止时间及文件开启时间：2026 年 07 月 03 日上午 09:00 分</p> <p>1、本项目采用“远程不见面”开启方式，供应商应当在响应文件提交截止时间前，登录新乡市公共资源交易中心—智能开标大厅，在线准时参加，并在规定时间内进行响应文件解密、答疑澄清等。各潜在供应商因加密电子响应文件未能成</p>

	<p>功上传，其响应文件将被拒绝，供应商须在规定的时间内解密响应文件，否则造成的一切后果由供应商自行承担。具体事宜请查阅“智能开标大厅”首页右上角“操作指南”。</p> <p>2、供应商应在响应文件中如实准确的填写供应商授权委托书的联系电话，开标当天请务必保证电话保持畅通。多轮报价操作手册请详见：操作流程见新乡市公共资源交易中心网站-网上办事大厅-我是投标人-《谈判、磋商项目供应商在线多轮报价操作手册》。</p>
9	<p>磋商小组构成：磋商小组成员 3 人，由评审专家或评审专家和采购人代表组成； 评审专家确定方式：在相关专家库中随机抽取。</p>
10	<p>响应文件编制注意事项：</p> <p>1、本项目采购文件及采购公告中的项目编号、县区编号和交易编号均为有效编号，在评审时应均予认可。</p> <p>2、供应商因交易中心投标系统问题无法上传电子响应文件时，请在工作时间与系统客服联系，联系电话：400-998-0000。</p>
11	<p>政府采购政策：</p> <p>一、支持中小微企业发展</p> <p>1、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〕19号）的规定，本项目为专门面向中小企业采购的项目，不再对小型和微型企业供应商产品的价格给予优惠扣除。</p> <p>2、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》。</p> <p>3、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。</p> <p>二、支持监狱企业发展</p> <p>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，享受评审中价格扣除的政府采购政策，用扣除后的价格参与评审。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。</p> <p>三、支持残疾人就业</p>

	<p>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，享受评审中价格扣除的政府采购政策。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）用扣除后的价格参与评审。残疾人福利性单位属于小型、微型企业的，不重复享受政策。</p> <p>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。</p> <p>3、成交人为残疾人福利性单位的，采购人应当随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。</p> <p>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。</p>
12	<p>所属行业:本项目属于物业管理。从业人员 1000 人以下或营业收入 5000 万元以下的为中小微型企业。其中，从业人员 300 人及以上，且营业收入 1000 万元及以上的为中型企业；从业人员 100 人及以上，且营业收入 500 万元及以上的为小型企业；从业人员 100 人以下或营业收入 500 万元以下的为微型企业。</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、竞争性磋商文件说明

1. 适用范围

本竞争性磋商文件仅适用于长垣市体育运动中心长垣市体育场物业管理项目。

2. 定义

2.1 “采购人”系指长垣市体育运动中心。

2.2 “代理机构”系指柏诚工程管理有限公司。

2.3 “供应商”系指购买竞争性磋商文件并向采购代理机构提交响应性文件的法人单位。

2.4 “成交人”系指由磋商小组评审确定的对竞争性磋商文件做出实质性响应较强，综合竞争实力最优，取得与采购人签订合同资格的供应商。

二、项目概况：

1、项目名称：长垣市体育运动中心长垣市体育场物业管理项目

2、项目地点：长垣市境内

三、磋商内容：竞争性磋商文件包含的全部内容

四、供应商资格要求

详见采购公告。

五、采购预算金额（最高限价）：600000.00 元/年

六、服务期：3 年

七、磋商有效期：自响应性文件递交截止之日起 60 日历天

八、履约担保：不收取

九、响应文件加密上传要求：见供应商须知前附表。

十、响应性文件的签署盖章：

电子响应性文件：按竞争性磋商文件要求加盖供应商电子印章和法定代表人电子印章。

十一、递交响应性文件截止时间、开启时间及地点

1. 时间：2026 年 07 月 03 日 09 时 00 分（北京时间）

2. 地点：加密版电子响应文件上传至新乡市公共资源交易中心

(<http://ggzy.xinxiang.gov.cn/>) 系统指定位置, 各供应商应在投标截止时间前, 通过新乡市电子招投标交易平台上传加密的电子响应文件 (. xxtf)。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。请各供应商在上传前务必认真检查上传电子投标文件是否完整、正确。

十二、电子化采购模式:

是。供应商须提供加密电子响应性文件。

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竞争性磋商文件要求在开标现场提供, 竞争性磋商文件没有要求的, 开标现场无需提供。

十三、竞争性磋商文件:

1、竞争性磋商文件的组成:

- (1) 采购公告
- (2) 供应商须知前附表
- (3) 供应商须知
- (4) 合同主要条款及格式
- (5) 采购需求
- (6) 磋商办法
- (7) 响应性文件格式

2、竞争性磋商文件条款

(1) 供应商一旦参加本项目的磋商, 即被认为接受了本竞争性磋商文件中所有条款。

(2) 供应商对采购人提供的竞争性磋商文件所做出的推论、解释和结论, 采购人概不负责。供应商由于对竞争性磋商文件的任何推论和误解以及采购人对有关问题的口头解释所造成的后果, 均由供应商负责。

3、竞争性磋商文件的澄清或修改

3.1 提交首次响应文件截止之日前, 采购人、采购代理机构或者磋商小组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、采购代理机构或者磋商小组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接收磋商文件的供应商, 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。

3.2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。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性文件，并由法定代表人或委托代理人签字或者加盖公章。由委托代理人签字的，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。

3.3采购人可以视采购具体情况，延长响应性文件截止时间和开启时间，但至少应当在竞争性磋商文件要求提交响应文件截止时间三日前，将变更时间书面通知所有竞争性磋商文件收受人，并在财政部门指定的政府采购信息发布媒体上发布变更公告。

十四、磋商报价

1、本次采购采用总承包方式，因此供应商报价包括全部服务的价格及相关税费以及其他有关的交付使用前的所有费用，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磋商文件中未列出的相关服务费用。磋商报价（第二次、三次/最终）应包括上述各项费用。一旦成交，合同签定后价格将不得变动。

2、本项目采用不少于三轮磋商方式，均在系统内完成，要求在每次开始报价的30分钟内完成报价。供应商应委派授权委托人参加网上竞争性磋商及报价。多轮报价不得高于上一轮报价。

3、竞争性磋商过程及第二次、三次/最终报价，将采用不见面在线方式进行。供应商登录智能不见面开标大厅进入本项目，在评标过程中收到询标通知时，即可远程在线回复专家质询及报价，如项目需要使用在线视频磋商(谈判澄清)，请务必安装好谷歌浏览器(GoogleChrome)并配备摄像头以回复可能发起的在线视频磋商(谈判澄清)；

供应商在磋商结束前应保持在线，以便参与磋商过程及第二次、三次/最终报价报价(30分钟内)，因供应商原因未及时参与磋商过程及第二次、三次/最终报价的，后果由供应商自行负责。操作流程见新乡市公共资源交易中心网站-网上办事大厅-我是投标人-谈判、磋商项目供应商在线多轮报价操作手册 <https://ggzy.xinxiang.gov.cn/wsbs/093009/20231124/036da047-2acb-41fb-8202-d02cbd5a60c5.html>；评审小组可能按响应文件解密顺序分别与各供应商进行磋商。

4、供应商任何有选择的报价将被拒绝，磋商报价不允许修正和涂改，出现错误或涂改的将以无效报价处理。

十五、响应性文件

1、供应商应当按照磋商文件的要求编制响应文件，并对其提交的响应文件的真实性、合法性承担法律责任。

2、响应性文件的内容和要求

本工程响应性文件包括的内容为：

- 一、竞争性磋商函
- 二、首次报价一览表
- 三、法定代表人授权书
- 四、企业资质
- 五、长垣市政府采购供应商信用承诺函
- 六、商务要求响应情况表
- 七、反商业贿赂承诺书
- 八、小微企业、监狱企业、残疾人福利性单位证明
- 九、技术方案
- 十、其它部分

供应商应提交真实、准确的文件、证书等材料，凡是以涂改、伪造文件、证书等方式弄虚作假的，一经查实，有关部门有权取消其成交资格，且按有关规定给予处罚。

3、磋商有效期

响应文件内磋商有效期须符合采购文件要求。

4、供应商应承担其参加本磋商过程自身所发生的一切费用。

十六、响应性文件的递交

供应商应当在磋商文件要求的截止时间前，将加密电子响应文件（*.xxTF 格式）须在递交截止时间（开标时间）前通过“新乡市公共资源交易中心电子交易平台”系统成功上传。

十七、响应性文件的开启和磋商办法：

（一）采购人将按竞争性磋商文件规定的时间和地点组织响应文件开启。由代理机

构主持。

1.2 采购人应当对响应文件开启、评审现场活动进行全程录音录像。录音录像应当清晰可辨，音像资料作为采购文件一并存档。

(1) 电子响应性文件的解密

文件解密在“不见面开标大厅”中完成。

1.3 供应商不足 3 家的，不得开启。

注：电子版响应文件必须凭制作响应文件所用的 CA 密钥在开始解密后 30 分钟内完成解密。

(二) 磋商程序

1. 磋商

1.1 磋商活动由采购代理机构组织，采购人授权磋商小组集中与每一供应商在规定时间内、地点进行磋商；

1.5 磋商原则

(1) 坚持公开、公平的原则，公正地对待所有磋商供应商。

(2) 坚持竞争性磋商文件的所有相关规定，择优定标。

2. 磋商小组

由采购人组织成立磋商小组，磋商小组成员由 3 人组成。由评审专家或评审专家和采购人代表组成；技术、经济方面的专家从依法组建的河南省财政厅专家库中随机抽取。

3. 磋商程序

3.1 首先由采购人介绍本次磋商的主要情况及供应商需要了解的主要事项；

3.2 磋商小组审阅响应性文件。

3.3 围绕磋商要点，磋商小组全体成员集中与各个供应商分别进行磋商。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第二次、三次/最终报价，提交第二次、三次/最终报价的供应商不得少于 3 家。

3.4 磋商文件有实质性变动的，磋商小组将以书面形式通知所有参加磋商的供应商。

3.5 磋商结束后，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。按照评审得分由高到低顺序推荐 1 名或者 1 名以上成交候选供应商，并编写评审报告。

（三）磋商纪律

3.1 磋商小组成员内部讨论的情况和意见必须保密，任何人不得以任何形式透露给供应商或与供应商有关的单位或个人；

3.2 在磋商过程中，供应商不得以任何形式对磋商小组成员进行旨在影响磋商结果的私下接触，否则取消其磋商资格；

3.3 磋商小组采用以及与磋商有关的人员应当对评审情况和评审过程中获悉的国家秘密、商业秘密予以保密。

3.4 供应商不得泄漏竞争性磋商活动中应当保密的情况和资料，不得与其他供应商串通损害国家利益、社会公共利益或者他人合法权益。

3.5 供应商不得相互串通或者与采购人串通，不得向采购人或者磋商小组成员行贿谋取成交，不得以他人名义响应或者以其他方式弄虚作假骗取成交；供应商不得以任何方式干扰、影响评审工作。

3.6 磋商小组成员不得收受他人的财物或者其他好处，不得向他人透漏对响应文件的评审和比较、成交候选人的推荐情况以及评审有关的其他情况。在评审活动中，评审委员会成员应当客观、公正地履行职责，遵守职业道德，不得擅离职守，影响评审程序正常进行，不得使用评审办法中没有规定的评审因素和标准进行评审。

3.7 与评审活动有关的工作人员不得收受他人的财物或者其他好处，不得向他人透漏对响应文件的评审和比较、成交候选人的推荐情况以及评审有关的其他情况。在评审活动中，与评审活动有关的工作人员不得擅离职守，影响评审程序正常进行。

（四）无效响应文件情况说明

响应文件有下列情形之一的，应当按照无效响应文件处理：

4.1 在规定的截止时间之后递交的；

4.2 未按采购文件规定要求签署、盖章的；

4.3 不具备采购文件中规定的资格要求的；

（五）成交公告

成交公告内容应当包括采购人和采购代理机构的名称、地址、联系方式，项目名称和项目交易编号，成交供应商名称、地址，服务要求以及磋商小组成员。

（六）成交通知

6.1 在磋商有效期内，采购代理机构以书面形式通知所选定的成交供应商。通知也可传真的形式，但需要随以书面确认。

6.2 当成交供应商按规定与采购人签订合同后，采购代理机构将向其他供应商发出落标通知。采购代理机构对落标的供应商不作落标原因的解释。

6.3 成交通知书将是合同的一个组成部分。

（七）合同授予

7.1 磋商文件、响应文件及磋商过程中有关补充文件均作为合同附件，并与合同具有相同的法律效力。

7.2 当按照合同履行义务，完成磋商项目。未经采购人同意，成交供应商不得向他人转让成交项目。

（八）本项目磋商有效期为 60 日历天。

（九）签订合同

9.1 成交供应商应在成交通知书发出之日起 30 日内按成交通知书规定的时间、地点与采购人签订合同，否则按违约处理，并赔偿本次及再次采购所发生的费用。

9.2 磋商文件、成交供应商的响应文件及评审过程中有关澄清文件均应作为合同附件，并与合同具有相同的法律效力。

（十）成交结果公告

采购人应当自成交供应商确定之日起 2 个工作日内，将政府采购合同在省级以上人民政府财政部门指定的媒体上公告，但政府采购合同中涉及国家秘密、商业秘密的内容除外。

二十、质疑处理

20.1 供应商对采购事项有疑问的，可以按照《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》的相关规定向采购人或采购代理机构提出询问。

20.2 若供应商认为其投标未获公平评审或采购文件、采购过程和成交、成交结果使自己的合法权益受到损害，可以在知道或者应知其权益受到损害之日起 7 个工作日内，将质疑书原件送达采购人或采购代理机构。提出质疑期限的计算，依照下列规定办理：

（一）对竞争性磋商文件提出质疑的，自供应商获得竞争性磋商文件之日起计算。

（二）对采购过程提出质疑的，应当在评审工作结束之日起计算。

(三) 对成交、成交结果提出质疑的，自成交、成交结果公告之日起计算。

20.3 质疑书应当包括下列主要内容，并按照“谁主张、谁举证”的原则，附上相关证明材料。否则，采购人或采购代理机构不予受理：

(一) 质疑供应商全称、地址、法定代表人、联系人及联系电话、邮政编码等；

(二) 被质疑采购项目的名称、编号；

(三) 质疑的具体事项、明确的请求和主张；

(四) 质疑所依据的法律依据（具体条款）、具体事实和具体理由。质疑书依据、理由部分只有主观陈述、推理、猜测等，而没有提供客观事实依据、法律依据的；

(五) 质疑事项按照有关法律、法规和规章规定及竞争性磋商文件要求属于保密或者处于保密阶段的事项，供应商必须提供正常的信息来源或有效证据，供应商不能提供或者拒绝提供合法的信息来源或有效证据的；

(六) 充足有效的相关证明材料；如果涉及到产品功能或技术指标的，应出具相关制造商的证明文件；

(七) 质疑材料中有外文资料的，应一并附上中文译本，并以中文译本为准。

(八) 提起质疑的日期。

20.4 供应商质疑实行实名制并须在质疑书上署名。供应商不得进行虚假、恶意质疑，不得以质疑为手段获取不当得利、实现非法目的。供应商为自然人的，应当由本人签字；供应商为法人的，应当由法定代表人签字或盖章并加盖公章；供应商为其他组织的，应当由主要负责人签字或盖章并加盖公章。供应商其他工作人员或代理人员在质疑书上的署名不具有法律效力。

供应商委托代理人办理质疑事宜，应当提交授权委托书，并载明委托代理的具体权限和事项。授权委托书应当由委托人签字并加盖单位公章。

20.5 提交质疑书时，供应商应同时提交本人身份证，委托他人代理质疑事宜的，还应提交被委托人的身份证。

供应商是法人的，应一并提交法人营业执照和法定代表人身份证；供应商是其他组织的，应一并提交其他组织营业执照和主要负责人身份证。

供应商应当提供上述证明材料的原件及复印件，原件经采购人或采购代理机构核对无误后返还。

20.6 质疑书提交方式。供应商或者其委托代理人应当当面提交质疑书及相关证明材料。供应商以电子邮件、传真等其他方式提交质疑书及相关证明材料的，或者不是供应商或者其委托代理人提交质疑书及相关证明材料的，采购人或采购代理机构可以拒收。

20.7 供应商不得虚假质疑和恶意质疑，并对质疑内容的真实性承担责任。供应商或者其他利害关系人通过捏造事实、伪造证明材料等方式提出异议或投诉，阻碍采购活动正常进行的，属于严重不良行为，将提请财政部门将其列入不良行为记录名单，并依法予以处罚。

20.8 采购人或采购代理机构将在收到符合上述条件的书面质疑后 7 个工作日内审查质疑事项，作出答复或相关处理决定，并以书面形式通知质疑供应商和其他有关供应商，但答复的内容不涉及商业秘密。若质疑涉及采购制度或程序，将被转交政府采购的管理部门审查。遵循“谁过错谁负担”的原则，有过错的一方承担调查论证费用。

20.9 质疑供应商对采购人或采购代理机构的答复不满意以及采购人或采购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 个工作日内向财政部门投诉。

财政部门地址：长垣市财审大厦 4013 室

联系方式：0373-8883625

二十一、保密

参与竞争性磋商响应活动的各方应对竞争性磋商文件和响应文件中的商业和技术等秘密保密，违者应对由此造成的后果承担法律责任。

第四章 合同条款及格式

（本合同仅为合同的参考文本，合同签订双方可根据项目的具体要求进行修订）

甲方： _____；
法定代表人： _____ ；
地址： _____；
电话： _____。

乙方： _____；
法定代表人： _____ ；
地址： _____；
电话： _____；
证书编号： _____。

根据国务院《物业管理条例》、《河南省物业管理条例》和相关法律、法规、政策，甲乙双方在自愿、平等、协商一致的基础上，就甲方选聘乙方对_____（物业管理区域名称）提供物业服务事宜，订立本合同。

第一章 物业基本情况

第一条 物业基本情况：

1. 物业管理区域名称 _____；

物业类型_____；

坐落位置 _____；

建筑面积 _____。

2. 物业管理区域四至：

东至_____；

南至 _____；

西至 _____；

北至 _____。

3. 物业服务用房：

坐落位置_____；

建筑面积_____；

第二章 服务内容与质量

第二条 在物业管理区域内，乙方提供的物业服务包括以下内容：

- 1、物业共用部位的维护和管理（详见文件第五部分采购需求）；
- 2、物业共用设施设备的运行、维护和管理（详见文件第五部分采购需求）；
- 3、公共区域环境卫生的维护；
- 4、公共绿化的养护和管理；
- 5、车辆停放管理服务；
- 6、公共区域的秩序维护、安全防范等事项的协助管理服务；
- 7、物业使用中对业主禁止行为的告知、劝阻、报告等；
- 8、物业共用部位、共用设施设备的维修、更新、改造的组织及相关费用的账务管理服务；
- 9、装饰装修管理服务；
- 10、物业档案及物业服务档案保管；
- 11、乙方提供的物业管理服务应达到约定的标准(详见文件第五部分采购需求)；

12、_____；

13、_____。

第三条 在物业管理区域内，乙方接受业主委托提供的其他特约性（有偿）服务有：

1、_____；

2、_____；

3、_____。

第四条 乙方提供的物业服务质量

1、普通住宅项目：

公共性物业服务标准达到《普通住宅物业服务等级标准》规定的_____星级标准（一、二、三、四、五选择）。

2、非普通住宅或非住宅项目：

物业服务质量标准由甲、乙双方通过合同约定，服务标准详细内容详见文件第五部分采购需求。

第三章 物业服务费用

第五条 本物业管理区域物业服务收费选择以下方式：

1、本物业管理区域的物业服务收费按包干制方式（物业服务费用的构成包括物业服务成本、法定税费和物业管理企业的利润）：

服务期限自___年___月___日起至___年___月___日止，（一年一签订合同，经考核合格后与成交供应商再续签下一年合同。）

物业服务费主要用于以下开支：

- （1）管理服务人员的工资、社会保险和按规定提取的福利费等；
- （2）物业共用部位、共用设施设备的日常运行、维护、检测费用；
- （3）物业管理区域清洁卫生费用；
- （4）物业管理区域绿化养护费用；
- （5）物业管理区域秩序维护费用；
- （6）日常办公费用；
- （7）物业服务企业固定资产折旧；
- （8）物业共用部位、共用设施设备及公众责任保险费用；
- （9）法定税费；
- （10）物业服务企业的利润；

乙方按照上述标准收取物业服务费，并按本合同约定的服务内容和质量标准提供

服务，盈余或亏损由乙方享有或承担。

第六条 公用的专项设备运行的能源消耗、公共用水电费，应独立计量核算和据实分摊，由乙方抄表计算能耗量，甲方向物业使用人收取。

第七条 物业服务费用按季度支付，每季度_____元，甲方应在下一个季度的首月支付上季度的物业管理费给乙方。

第八条 乙方接受甲方或物业使用人委托，提供专项服务的，专项服务的内容和费用按其约定执行。

第四章 双方的权利义务

第九条 甲方的权利义务

甲方享有的权利：

1. 审定乙方拟订的物业管理方案、年度管理计划、维修养护计划，监督检查乙方各项方案计划的实施；

2. 检查监督乙方管理工作的实施及制度的执行情况；

3. 制定物业公用部位和公用设施设备的使用、公共秩序和环境卫生的维护方面的规章制度。

4. 依据法律、法规规定享有的其他权利。

甲方应履行的义务：

1. 乙方承接物业时，甲方应和乙方共同对物业公用部位、公用设施设备进行查验，甲方应保证本物业管理区域具备以下条件：

(1) 所有建设项目按批准的规划和有关专业要求全部建成，并满足使用要求；

(2) 物业管理区域内道路平整，标识系统完备，雨污水通畅，路灯通亮，园林绿化建设完毕；

(3) 机动车停车场、垃圾桶、垃圾间、公告栏等可投入使用；

(4) 供水、供电、供热、供冷、电梯、通讯、有线电视、消防、邮政等设施能保证供应或正常使用；

2. 乙方承接物业时，甲方应向乙方移交下列资料：

(1) 竣工总平面图、绿化图、单体建筑、结构、设备竣工图，配套设施、地下管网工程竣工图等竣工资料；

(2) 规划设计资料；

(3) 设施设备的安装、使用和维护保养等技术资料；

(4) 物业资料保修文件和物业使用说明文件；

(5) 物业管理所必须的其他资料。

3. 保证交付使用的物业符合国家竣工资料标准，按照国家规定的保修期限和保修范围，承担物业的保修责任；

4. 可以将物业管理区域内的专项服务业务委托给专业性服务企业。

5. 因维修物业或者公共利益，需临时占用、挖掘道路、场地的，应当告之物业使用人和乙方；

6. 协助乙方做好物业管理工作和宣传教育、文化活动；

7. 负责更新改造费用的支付；

8. 法律、法规规定的其他义务。

第十条 乙方的权利义务

乙方享有的权利：

1. 参照国家和本市有关物业管理的技术标准、行业规范以及本服务合同进行管理，提供专业化的服务；

2. 按照本合同和有关规定向甲方或物业使用人收取物业服务费用和其他费用；

3. 可以根据甲方或物业使用人的委托，提供本合同约定以外的服务项目，服务报酬由双方约定；

4. 可以将物业管理区域内的专项服务业务委托给专业性服务企业，但不得将该区域内的全部物业管理一并委托给他人；

5. 自主开展各项经营管理活动，但不得侵害甲方、物业使用人的合法权益，不得利用管理事项获取不当利益；

6. 对欠费业主/使用人停止约定服务和进行法律诉讼，直至其履行交费义务；

7. 依照法律、法规规定和本合同约定享有的其他权利。

乙方应履行的义务：

1. 履行合同、提供物业服务，甲方提供维修材料，乙方负责免费维修；

2. 及时向甲方和物业使用人通告本区域内有关物业管理服务的重大事项，及时处理投诉，接受甲方和物业使用人的监督；

3. 在承接物业时，应当对物业公用部位、公用设施设备进行查验，并做好书面记录和签认工作；

4. 在物业管理区域内公示物业服务合同约定的收费项目和标准以及提供特约服务的收费项目和标准；

5. 结合本物业管理区域的实际情况，编制物业管理方案，年度管理计划，维修保养计

划，经依法议定后组织实施；

6. 制止本物业管理区域内违反有关治安、环保、物业装饰装修和使用等方面规章制度的行为，对违反法律法规的行为及时向有关行政管理部门报告；

7. 作好本物业管理区域内的安全防范工作，发生安全事故时，在采取应急措施的同时，及时向有关行政管理部门报告，保护好现场、协助做好救助工作；保安人员在维护本物业管理区域的公共秩序时，要履行职责，不得侵害公民的合法权益；对在物业区域内发生的安全事故负责；

8. 向甲方和物业使用人告知物业使用的有关规定，当甲方和物业使用人装修物业时，应与其订立书面协议，告之装修中的禁止行为和注意事项，并负责监督；对甲方和物业使用人违反装修管理规定的行为，要及时制止和纠正，对情节严重的，要及时报请相关部门处理；

9. 非经甲方许可并办理有关手续，不得擅自改变物业管理区域内共用部分、共用设施设备的用途；对本物业的公用设施不得擅自占用和改变使用功能；

10. 未经甲方同意，不得擅自在本物业管理区域内从事物业管理相关服务以外的经营活动；

11. 不得在处理物业管理事务的活动中侵犯甲方的合法权益；

12. 法律、法规规定的其他义务。

第十一条 乙方协助制定必要的公众制度，并以有效方式督促甲方和物业使用人遵守。

第五章 物业管理用房

第十二条 甲方应于本合同签订后____日内，按照有关规定在乙方承接物业管理前，为乙方提供能够直接投入使用的物业管理用房，建筑面积_____平方米，其中包括：办公用房____平方米、周转房_____平方米。

第十三条 物业管理用房属甲方所有，由乙方在本合同期限内无偿使用，但不得改变其用途。

本合同终止时，乙方应当将物业管理用房、物业管理相关资料等属于甲方所有的财产及时如数地移交给甲方。

第六章 合同期限

第十四条 本合同期限为____年，服务期限自____年____月____日起至____年____月____日止；合同期满，本合同终止。

第七章 违约责任

第十五条 因房屋建筑质量、设施设备质量或安装技术等原因，达不到使用功能，造成重大事故的，由甲方承担责任并作善后处理。产生质量事故的直接原因，以法定机构的鉴定为准。

第十六条 乙方管理服务违反本合同约定，未能达到本合同第二章“服务内容与质量”约定的，应承担违约责任，并赔偿甲方及物业使用人相应的损失；乙方无法完成本合同第二章约定的三项以上的“服务内容与质量”的，甲方有权解除本合同，并由乙方赔偿甲方及物业使用人相应的损失。

第十七条 双方约定，以下条件下所致的损害，可构成对乙方的免责事由：

1. 因不可抗力导致的中断服务或物业价值的贬损；
2. 因物业本身固有的瑕疵造成的损害；
3. 因维修、养护共用部位、共用设施设备需要而暂时停水、停电或停止共用设施设备的使用；
4. 因非乙方责任造成的供水、供电、供热、供冷、通讯、有线电视及其他设施设备的障碍和损失。
5. 非乙方的重大过错造成甲方或第三人的损害的。

第十八条 违反本合同约定需解除本合同的，解除合同的一方应及时通知对方，合同自书面通知送达对方时即行解除，并在二十日内办理交接。

第八章 其他事项

第十九条 本合同期满前，甲、乙双方应就是否延长本合同期限达成协议。双方同意续签，应于本合同到期前_____日内签订新的物业服务合同；未能达成一致的，甲方应在本合同期满前选聘新的物业服务企业。

甲方决定不再聘用乙方的，应在期满前1个月书面通知乙方；乙方决定不再续约的，应在期满前1个月书面通知甲方。

第二十条 本合同终止时，乙方应将物业服务用房、物业档案及物业服务档案、相关资料等属于全体业主所有的财物及时完整的移交给甲方。

第二十一条 业主可与物业使用人就本合同的权利义务进行约定，但物业使用人违反本合同约定的，业主应承担连带责任。

第二十二条 本合同的附件为本合同不可分割的组成部分，与本合同具有同等法律效力。

第二十三条 本合同未尽事宜，双方可另行以书面形式签订补充协议，补充协议与本合同存在冲突的，以本合同为准。

第二十四条 本合同在履行中发生争议，由双方协商解决，协商不成，双方可选择以下第 种方式处理：

- 1、向____仲裁委员会申请仲裁；
- 2、向____长垣市____人民法院提起诉讼。

第二十五条 本合同一式__份，甲、乙双方各执__份。

第二十六条 其他约定： _____

甲方名称：

（盖章）

乙方名称：

（盖章）

法定代表人：（签字）

法定代表人：（签字）

委托代理人：（签字）

委托代理人：（签字）

地 址：

地 址：

邮政编码：

邮政编码：

电 话：

电 话：

传 真：

传 真：

开户银行：

开户银行：

银行帐号：

银行帐号：

第五章 采购需求

一、项目概况：

1. 项目名称：长垣市体育运动中心长垣市体育场物业管理项目

2. 项目地址：位于长城大道西段南侧

3. 项目内容及划分：总建筑面积约四万平方米；地面部分为体育场，有标准足球场、网球场、排球场、门球场、篮球场、乒乓球场等 10 个专业运动场地；健身乐园、曲艺广场休闲绿化区等休闲活动空间；公共卫生间、体育场管理用房、体育器材储藏室等管理设施。

4. 项目服务期限：三年。（一年一签订合同，经考核合格后与成交供应商再续签下一年合同。）

5. 质量要求（标准）：符合普通住宅物业服务等级标准。

二、物业服务内容及要求：

地面部分为体育场，有标准足球场、网球场、排球场、门球场、篮球场、乒乓球场等 10 个专业运动场地；健身乐园、曲艺广场休闲绿化区等休闲活动空间；公共卫生间、体育场管理用房、体育器材储藏室等管理设施。

1. 管理目标：创建安全、文明、舒适的广场环境；保证体育器械，器材完整，功能良好；设备运行顺畅，场地整洁，使用功能完备。

2. 分项具体目标：

序号	名称	承诺指标	基本内容
1	设备设施完好率	98%以上	建立健全维修保养制度及操作规程；定期巡查，即坏即修；保各项设备设施处于适用状态。
2	绿化完好率	95%以上	花草树木配置得当，长势良好，修剪整齐、美观、无病虫害、无践踏。
3	环境卫生、清洁率达	98%以上	建立健全检查制度；垃圾日产日清，定期对保洁器具及设施进行消毒杀菌，保持道路无烟头无杂物，公共厕所清扫干净。
4	化粪池、雨水井、污水井完好率	95%以上	定期疏通、清理，井盖完好无损坏保证排放通畅无堵，并每日记录检查情况。

5	运动场地、道路完好率	95%以上	加强巡视，确保道路畅通无损坏，路面平坦整洁，排水通畅，无随意占用
			道路，无改变使用功能。
6	排水管、明暗沟完好率	95%以上	排水通畅，无堵，无积水，无塌陷，无残缺
7	照明设备完好率	95%以上	实行日检，发现问题及时维修，确保照明设备夜间正常使用，保持清洁。
8	管理人员培训合格及持证上岗率	100%	实行入职培训，在岗培训，特殊工种须持有专业操作证。
9	服务及时率	有效投诉 ≤5% 处理率 100%	接到服务通知，15分钟内到达现场，小修限时服务，中修不过夜。
10	治安案件发生率	小于2%	无重大安全事故，制止恶意破坏；保安队员实行军事化管理，24小时巡逻，落实保安岗位职员，明确责任区域，完善制度，言行规范，文明执勤。
11	消防事故发生	零事故	定期由专人对消防栓及其它消防设施进行检查测定，对重点部位制定预防措施，定期培训和演习，加强防火宣传对火灾隐患及时处理。

3. 物业管理服务质量与标准：

(一)、综合管理	
1	建立健全各项物业管理制度，明确各种岗位工作标准，并制定具体的落实措施和考核办法。
2	档案资料管理完善、收集齐全，分类清晰，登记详细，帐物相符。
3	设备机房环境整洁卫生，物品摆放有序。机房内严禁吸烟、饮酒等与工作不相符的事宜，无关人员不得随意入内。
4	落实设备安全运行、岗位责任制；分工明确，定期巡检和维护保养设备，严格执行有关维修保养规程和操作使用规程，并按规定记录设备运行状况。
5	严格24小时值班值勤制度，设立服务电话，及时处理业主和使用单位对物业管理服务报修、求助、建议、问询、质疑、投诉等各类信息的收集和反馈。
6	制订和完善各类设备系统突发事件应急处置预案。
(二)、保洁管理	

1	保洁人员要求年龄 50 岁以下，无违法不良记录，热爱本质工作，能吃苦耐劳，尽心尽责。
2	工作时间: 供应商自行制定工作时间安排，按三班倒的排班方式为基础，在响应文件中进行说明，需满足招标人对保洁管理内容的要求。
3	遵守员工守则，一律工装上岗。

4	工作时间内对所管区域地面进行时时清扫，保证看台，地面、人工草坪、路面无纸屑、呕吐物，无积水、无杂物，人员不低于 7 人。
5	卫生间： 1. 卫生间墙面、门窗和灯具清洁无尘、无水迹、无蛛网。 2. 面盆台面内外无污迹、秽物等。 3. 及时清洁并倾倒纸篓。 4. 卫生间内地面干净光亮、无异味、无积水、无污渍、无杂物。
6	每天对所管区域垃圾及时清运，日产日清，做到整洁，无味，无污迹。
7	对所管区域公用设施保洁设备每天需擦拭，不常开放场所每周进行一次清洁。
8	共用雨、污水管道每年疏通 1 次；雨、污水井每月检查 1 次，检查情况及时反馈；化粪池每月检查 1 次，发现异常及时报业主。
9	根据实际情况定期进行消毒和灭虫除害，保持服务中心物业内无蚊、蝇、虫、鼠孳生地。
10	保洁工作检验标准和方法： 地面: 无废弃物、纸屑，无污迹，无泥沙，大理石地面有光泽，人工草坪平整干净无污渍。 墙面: 墙面擦拭目视无明显灰尘，墙面无污迹，各种标牌表面干净，无灰尘，无水迹无污迹无斑点。 垃圾桶: 外表干净无积垢，无臭味。 玻璃窗门: 包括玻璃，窗框明净光亮，无积尘，无污迹，无斑点。 灯杆: 目视无明显灰尘，无污渍。 各种设施外表: 宣传牌、造型灯箱等表面干净，无积尘污迹，无斑点。 公厕: 大小便池内外光洁，无污垢，无积尘，无异味，适当地方放置卫生球。 洗水池内外光洁，无污垢，无斑点，无积水，无积尘。 地面、墙面光洁，无污迹，无脏物，无积水，无积尘，无蜘蛛网。 厕纸篓垃圾桶无陈积物，无臭味，外表干净。 门干净，无灰尘，无污迹。 弹性跑道: 跑道和路面整齐、干净，无垃圾，沙土、纸屑、油迹污渍等，无脏物，无

	积水，青苔。
(三)、消防设施管理	
1	及时做好消防栓、消防龙头及消防管道的检查和保养工作，使消防栓无锈蚀，消防龙头活络。加强消防设备设施管理，确保消防用水和管道无做其他用途。
2	消防管理人员熟练掌握消防设施设备的使用方法，能及时处理各种问题。
3	经常组织员工消防法规及消防知识的宣传教育，消除各种火灾安全隐患，合理规划区，责任到人。
4	建立健全突发火灾应急处置预案，设立消防疏散示意图、应急照明设施、引路标志指示等，紧急疏散通道畅通。
5	消防控制中心应提供每天24小时技术保障，确保随叫随到。各类消防系统配备齐全，定期维护检修，每月联动测试，做到无尘、无锈，可随时启用。烟温报警正确，消防广播能自动广播。负责与专业维保单位的联系及现场管理工作。
(四)、绿化管理	
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。
(五)、安全保卫及车辆管理	
1	安全保卫人员要求为男性，年龄20—35周岁，身体健康、五官端正，初中以上文化程度，具备基本的治安防范、消防操作及交通指挥技能知识，有相关的工作经验；遵纪守法，无违法犯罪记录。
2	地上体育场部分为开放式，人员配置应充足，各入口有双人值守。
3	执行巡查制度，设有专职巡查人员，不低于4人，对管理区域进行不间断巡逻；负责对体育场公共秩序维护、安防、消防等事项的服务管理和事故预防；对在体育场内发生的安全事故承担全部责任。
4	安检人员工作时间为三班制，配置安检主管。
5	保证消防（监控）、报警等技防设施24小时正常运行。
6	遇到火警、警情或异常情况，5分钟内赶到现场，并采取相应措施。
7	对火灾、治安、公共卫生等突发事件有应急预案，并协助采取相应措施，每年应组织不少于1次的防火应急预案演习。

8	定时巡查保持无擅自占用、乱堆乱放现象；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。
9	保安人员必须经过至少 3 个月的保安业务及有关法规培训，持证上岗。
10	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。
11	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。
12	非机动车应定点停放。
13	阻止小商小贩入内；阻止一切机动车和非机动车入内；阻止做损坏路面、体育器材等公共设施及设备的活动和行为，制止本物业管理区域内违反有关治安、环保、物业装饰装修和使用等方面规章制度的行为，对违反法律法规的行为及时向有关行政管理部门报告。
(六)、公用设备设施的维护管理	
1	负责本项目范围内的公用设施设备及场所（消防、机电设备、道路、路灯、生化池、停车场、管道、垃圾桶）的使用、维修、养护和管理。
2	建立共用设施设备档案（设备台帐），设施设备的运行、检查、维修、保养等记录齐全。
3	对共用设施设备定期组织巡查，做好巡查记录，需要维修，属于小修范围的，及时组织修复；属于大、中修范围或者需要更新改造的，及时编制维修、更新改造计划和维修资金使用计划，向业主提出报告与建议，根据业主的决定，组织维修或者更新改造。（需更换较大部件或价值较高部件，由甲方提供材料，中标（成交）单位负责免费维修或更换）。
4	消防设施设备完好，完好率 100%，可随时启用；消防通道畅通，完好率达 100%。
5	保持公共照明灯具清洁，亮灯率 95%以上。执行定时开、关灯制度。
6	区域内照明每日巡查 1 次，并及时修复损坏的开关、灯口、灯泡。
7	加强管理，确保共用配套服务设施完好，不得随意改变用途。
(七)、电气系统管理	
1	电气管理人员要求为男性，年龄 20—45 周岁，身体健康、五官端正，高中以上文化，具备上岗资格证，并有相关的从业工作经验。
2	人员配备合理，具备相关资质证书，严格执行操作使用规程。水电分别配置，不得兼职。
3	每周对配电室、弱电机房、强弱电井等位置的机械设备进行巡查 1 次，做好巡查记录。
4	加强日常巡视，按计划定期检查保养，及时排除设备故障，确保 24 小时正常运行。
(八)、其他	

1	投标单位可根据现场实际情况自行配置人员，在响应文件中对人员配置进行说明。
2	人员配置满足业主对项目管理服务的要求，但不得低于竞争性磋商文件中对人员配置的基本要求。
3	《竞争性磋商文件》“项目基本技术规格、数量及要求”所述为投标产品的基本要求，供应商应本着服务用户、为用户着想的宗旨，来完善产品及“项目基本技术规格、数量及要求”未尽事宜，不得以竞争性磋商文件未列明事项为由，来降低投标产品的质量。

第六章 磋商办法

一、初步审查

资格性审查内容：

- 1、法人授权委托书；
- 2、被委托人身份证及劳动合同；
- 3、供应商须具有有效的营业执照。；

供应商在响应时，应提供长垣市政府采购供应商信用承诺函，不再需要提供以下证明材料（采购人有权在签订合同前要求成交供应商提供相关证明材料以核实成交供应商承诺事项的真实性）：

- （1）符合国家相关规定的财务状况报告；
- （2）依法缴纳税收的证明材料；
- （3）依法缴纳社会保障资金的证明材料；
- （4）具备履行政府采购合同所必需的设备和专业技术能力的证明材料；
- （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的证明材料；
- （6）未被列入失信被执行人、重大税收违法失信主体、政府采购严重违法失信行为记录名单的证明材料。

符合性审查内容：

- （1）服务期限符合采购文件要求；
- （2）响应文件格式符合采购文件要求；
- （3）响应文件按采购文件的规定签字或盖章齐全；
- （4）报价未超过本项目最高限价；
- （5）不同供应商电子响应文件记录的硬件特征码（网卡 MAC 地址、CPU 序号、硬盘序列号）三个都一致时，视为‘不同供应商的响应文件由同一单位或者个人编制’或‘不同供应商委托同一单位或者个人办理投标事宜’，其投标无效。评标专家应严格按照竞争性磋商文件要求查看“硬件特征码”相关信息并进行评审，在评审报告中显示“不同供应商电子响应文件制作硬件特征码”是否雷同的分析及判定结果。

不能通过资格性审查、符合性审查的供应商，其响应文件按无效文件处理。

二、评审办法

经磋商确定最终采购需求的供应商后，由磋商小组采用综合评分法对供应商的响应文件进行综合评分。

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。

具体评审标准如下：

评分因素	评分内容	评分标准
报价部分 (20分)	磋商报价	<p>磋商小组根据政府采购相关规定，对有效投标服务符合价格折扣条件的，按照“价格调整要素及价格折扣幅度列表”进行报价调整，以调整后的价格作为供应商的评标价。</p> <p>评标价=投标报价×(1-∑价格折扣幅度)</p> <p>价格调整要素及价格折扣幅度列表：</p> <p>评标价格要素 价格折扣幅度</p> <p><u>对小微企业</u> 10%</p> <p><u>对监狱企业、残疾人福利性单位</u> 10%</p> <p>本项目为专门面向中小企业采购的项目，不再对小型和微型企业供应商产品的价格给予10%的扣除。</p> <p>价格分采用低价优先法计算，即满足采购文件要求，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：</p> <p>价格分=(评标基准价/评标价)×20分</p>
商务部分 (10分)	企业业绩 (4分)	<p>供应商提供自2023年01月01日以来供应商所承接类似项目的得2分，最多得4分，没有不得分。【注：响应文件中附中标(成交)通知书或合同协议书扫描件，否则不得分】</p>
	人员配置 情况(6分)	<p>管理服务人员及技术工人配置合理，符合要求，提供人员相关有效证明文件，人员配置齐全及合理的得6分，基本合理的得4分，差的得2分，没有的不得分。</p>
	整体管理服务方案及措施(0-10)	<p>针对本项目的特点拟订服务方案；管理目标明确，近远期规划合理，方案切实可行的得10分，基本可行的得6分，差的得3分，没有的不得分；</p>

物 业 服 务 方 案 (64分)	分)	
	人 员 培 训 与 管 理 (0-8 分)	人员培训和考核制度，明确培训的目标、内容、培训方式；考核内容设定科学、合理的得8分，基本明确合理的得5分，差的得2分，没有的不得分；
	规 章 制 度 及 档 案 管 理 (0-8分)	规章制度完善及档案管理的措施切实可行的得8分，基本可行的得5分，差的得2分，没有的不得分；
	主 要 设 备 工 具 配 置 情 况 (0-8分)	主要设备工具配置能满足物业服务需要，实现便捷、现代办公方式，确保管理效果的得8分，基本可行的得5分，差的得2分，没有的不得分；
	公 用 设 备 设 施 维 修 养 护 管 理 (0-8分)	公用设备设施日常运行、保养、维修制度详细完善的得8分，基本可行的得5分，差的得2分，没有的不得分；
	安 全 管 理、 秩 序 维 护、 车 辆 管 理 (0-8分)	安全管理、秩序维护、车辆管理措施的科学性、严密性、合理性、完整性，是否得力等，进行评审打分，优的得8分、一般的得5分、差的得2分，没有的不得分；
	保 洁 及 绿 化 管 理 (0-8 分)	保洁及绿化管理措施的科学性、严密性、合理性、完整性，是否得力等，进行评审打分，优的得8分、一般的得5分、差的得2分，没有的不得分；
	应 急 事 件 处 理 方 案 (0-6分)	应急事件处理方案措施的科学性、严密性、合理性、完整性，优的得6分、一般的得4分、差的得2分没有的不得分；

其他（6分）	根据承诺作业标准、随时配合采购人进行作业实施、意外伤害赔偿及善后工作处理等内容打分，优的得4分、一般的得2分，差的得1分，没有的不得分。
	根据供应商响应文件的制作水平，内容完整无明显的文字及数字错误酌情打分（0-2分）。

说明

1、以上各项打分均由磋商小组共同认定，如磋商小组在认定上出现意见分歧，由磋商小组进行表决，以少数服从多数决定原则确定，并作记录。

2、如磋商小组一致认为明显不合理，有降低质量、不能诚信履约的可能时，磋商小组有权通知供应商进行解释。如供应商未能在规定期限内作出解释，或所作解释不合理，经磋商小组取得一致意见后，对该供应商将不予推荐。

3、评审过程中，所有数值计算均保留小数点后三位（四舍五入），计算的最终结果保留小数点后二位（四舍五入）。

第七章 响应文件格式

(项目名称)

响应文件

(项目编号: _____)

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（电子签章）：

日期： 年 月 日

一、竞争性磋商函

致：_____（采购人名称）

我方愿参加贵方组织的 _____(项目名称) _____(项目编号) 竞争性磋商活动，并对此项目进行响应。我方就本次竞争性磋商有关事项郑重声明如下：

1. 我方同意在本项目竞争性磋商文件中规定的首次响应文件开启之日起____天内（日历日）遵守本响应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响应文件，均为我方真实意思表示。

5. 我方按竞争性磋商文件要求提供和交付本次采购项目服务的最终报价为准。

6. 我方承诺完全满足和响应竞争性磋商文件中的各项商务和技术要求，若有偏差，已在响应文件中予以明确特别说明。我方承诺接受竞争性磋商文件中的全部条款且无任何异议。

7. 如果我们的响应文件被接受，我们将严格履行竞争性磋商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. 如果在首次响应文件开启之后规定的竞争性磋商有效期内撤回响应文件，我方愿意承担由此而带来对我方的一切不利后果。

9. 我方完全理解贵方不一定接受最低竞争性磋商报价。

10. 我方愿意向贵方提供任何与本项竞争性磋商有关的数据、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。

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

12.我方在响应文件提交之前已经与贵方或采购人进行了充分的沟通，完全理解并接受竞争性磋商文件的各项规定和要求，对竞争性磋商文件的合理性、合法性不再有异议。

13. 我方向贵方提交的所有响应文件、资料都是准确的和真实的。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。

供应商名称：_____（电子签章）

法定代表人：_____（电子签章）

地址：_____

电话：_____

邮政编码：_____

二、首次报价一览表

项目名称	
供应商名称	
报价（元）	大写： _____ 小写： _____
服务期限	
质量	
备注	

供应商名称： _____（电子签章）

法定代表人或其委托代理人： _____（电子签章）

日期： __年__月__日

三、法定代表人授权书

本授权书声明：注册于_____（注册地址）的_____（公司名称）的_____（法定代表人姓名、职务）代表本公司授权的在下面签字的_____（被授权人的姓名、职务）为本公司的合法代理人，就_____（项目名称）的磋商及合同的签订、执行及售后服务，以本公司名义处理一切与之有关的事宜。

供应商名称：_____（电子签章）

法定代表人：_____（电子签章）

日期：__年__月__日

附：附法定代表人身份证、授权委托人身份证及劳动合同；

四、企业资质

附有效的营业执照等材料的扫描件

五、长垣市政府采购供应商信用承诺函

致(采购人或采购代理机构)：

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(企业电子章)：_____

法定代表人或授权代表(签字或电子印章)：_____

日期： 年 月 日

注：

1. 供应商须在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采购文件要求，按无效处理。
2. 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”。

六、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)	补充说明
1	报价：报价包含完成本项目的一切费用，采购项目未考虑的但项目实施过程中必要的费用，请供应商一并考虑，合同签订后对此不再做增补。		
2	磋商有效期：自响应性文件递交截止之日起60日历天		
3	服务期限：满足采购文件要求		
...			

以上内容要求供应商必须满足要求，如有异议请在补充栏中详细予以说明。

供应商名称：_____（电子签章）

法定代表人或委托代理人：_____（电子签章）

日期： 年 月 日

七、反商业贿赂承诺书

我方承诺：

在_____项目采购活动中，我方保证做到：

一、公平竞争参加本次采购活动。

二、杜绝任何形式的商业贿赂行为。不向国家工作人员、政府采购代理机构工作人员、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：（加盖单位公章）

法定代表人或委托代理人（签字或盖章）：

日期： 年 月 日

八、小微企业、监狱企业、残疾人福利性单位证明

中小企业声明函（服务）

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）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），属于物业管理行业；承接企业为（企业名称），从业人员，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：

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》第四条在政府采购活动中，供应商提供的货物、工程或者服务符合下列情形的，享受本办法规定的中小企业扶持政策：

（三）在服务采购项目中，服务由中小企业承接，即提供服务的人员为中小企业依照《中华人民共和国劳动合同法》订立劳动合同的从业人员；

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、若不是则在内容中打上“/”，并按文件要求盖章。

附件 1

残疾人福利性单位声明函（如是）

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：

注：供应商非残疾人福利性单位，无需附“残疾人福利性单位声明函”

附件 2

监狱企业证明（如是）

供应商若为监狱企业，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。

注：供应商非监狱企业，无需附“监狱企业证明”。

九、技术方案

包含但不限于以下内容：

- 1、项目需求理解
- 2、编制工作依据
- 3、工作重点、难点分析及合理化建议
- 4、服务方案
- 5、质量保证措施

十、其他部分

附供应商认为需要提供的其他资料，如企业业绩、证书等。