

单一来源采购洛阳市机关事务管理局青年人才公寓
东区物业管理项目

邀请函

采购编号：洛直集采单一(2026)0001 号

采购人：洛阳市机关事务管理局
采购代理机构：洛阳市公共资源交易中心
二〇二六年四月三十日

单一来源采购邀请函

依据洛阳市财政局洛采单——2026-14 号计划批复,根据《中华人民共和国政府采购法》及《政府采购非招标采购方式管理办法》等有关规定,洛阳市公共资源交易中心受洛阳市机关事务管理局(采购人)的委托,就洛阳市机关事务管理局青年人才公寓东区物业管理项目进行单一来源采购。

一、采购编号:洛直集采单一(2026)0001 号

二、采购项目概况

1、项目概况

1.1 本次采购项目为洛阳市机关事务管理局青年人才公寓东区物业管理项目,共一个包。洛阳市机关事务管理局租用位于河南省洛阳市洛龙区宜人路与尚贤街交叉口西北角的洛阳市青年人才公寓(现晟景尚贤院),该区域为洛阳城投住房租赁发展有限公司所属房产,房产建筑面积 8748.58 平方米。本项目包含住房区域内的物业管理服务。

1.2 服务期:合同签订之日起一年。在年度预算有保障的前提下,采购人根据工作需要、中标人服务质量等,可以通过一年一续签方式与中标人签订合同,期限总长不得超过三年。

1.3 本次采购标的(服务)对应的中小企业划分标准均属于**物业管理**。

2、服务内容:

2.1 物业服务:本项目拟采购洛阳市机关事务管理局青年人才公寓东区物业管理单位,负责该区域内环境卫生管理服务,房屋日常管理与维修养护,设备日常运行管理与维修维保(含饮用水设备,供电 3#、4#变电所预防性周期检测维护,市政供给二级管网系统,电梯运行、消防设备设施、空调系统、安防监控系统、智能化系统设备设施维修维护),日常消杀、配备绿化人员。

3、服务要求:

3.1 人员要求:项目经理(1人),绿化养护工(不少于3人),保洁人员(不少于14人),工程维修人员(不少于6人)。

3.2 服务内容明细表

序号	用工名称	单位	数量	备注
1	项目负责人	人	1	
2	保洁服务	人	14	含工具、器械、肥料、农药等

3	供电系统日常管理和维护	人	6	包括房屋、办公家具、门、门锁、窗户等杂项修理。
4	房屋日常维修维护			
5	中央空调管网维修维护			
6	电梯维护			
7	绿化养护工	人	3	
8	垃圾清理清运	项	1	依法委托有垃圾清运资质的单位负责项目每天定时垃圾清理清运，并备案相关合同。
	合 计	人	24	

3.3 项目负责人：全面负责物业服务工作的管理，做好与采购人的沟通和协调工作。

3.4 绿化养护工：年龄不超过 50 岁，具有相关工作经验。

3.5 保洁人员：年龄不超过 50 岁，身体健康、训练有素。

3.6 工程维修人员：年龄不超过 50 岁，身体健康，技术过硬，且须持有与本岗位工作相匹配的证书。

3.7 本项目所需设备（包括但不限于保洁服务的个人工具及公共区域、保洁消耗品、扫地机、洗地车等设备和器械；维修维护服务的个人工具、电焊机、切割机等各类维修工具及设备）。

3.8 投标人依法委托有垃圾清运资质的单位负责项目的垃圾清运工作，并备案相关合同。

3.9 为确保工作平稳过渡，中标单位需在领取中标通知书之日起，7 日内与采购人签订合同，15 日内人员必须全部到岗。

注：以上相关证件需中标人在合同签订之时提供。

4、服务要求

在物业管理服务区域内，物业管理服务包括但不限于环境卫生管理服务，房屋日常维护维修服务（含房屋日常维护，供电设施、消防系统、电梯设施、给排水等设施的运行管理维护），以及卫生消杀、化粪池清掏、垃圾清运等。

4.1 保洁工作。保洁服务针对院区公共区域内所有地面、公寓楼前后台阶、车道、绿化带清扫保洁，楼宇大厅内公共区域、楼内走廊、步行楼梯、电梯、地下室公区、停车场的日常维护及卫生清洁、卫生消杀，同时包括房顶外部、雨污水管道、管道井、扶栏管、污水管道清理及疏通、化粪池清理以及其他公共设施清扫保洁、垃圾收集清运等。除根据重要活动等任务通知及时保洁（清洗）外，做好以下日常工作：

院内全天保洁，一天两次普扫，早 7:30 后、下午 17:30 前清扫完毕，清扫保洁做到“七净”“二洁”（“七净”：路面净、台阶净、绿化带净、雨（污）水口净、树坑净、墙（杆柱、箱体）根净、湖面净；“二洁”：工具、车辆完好整洁、果皮箱（垃圾箱）内外整洁）。

楼内随时清除各种垃圾杂物，确保无堆积杂物、无积灰、无污渍、无尘挂、无积水淤泥、无乱贴乱涂乱画等，镜面、不锈钢表面光洁亮丽。其中：大厅、楼梯、电梯、走廊、卫生间及洁具及洁具等 2 次/天；停车场、公共部位门窗、楼梯扶手、电梯轿厢壁、楼层果壳箱、垃圾箱等 1 次/天；管道间、消防箱等 1 次/周；楼顶等平台除杂物 1 次/周；天花板掸尘除渍、除蛛网等 1 次/月；楼宇大厅吊顶及玻璃清洁 2 次/年；地库出口玻璃棚 1 次/季。各出入口及阶梯每天及时清洁，确保地面无污渍。雨雪天气及时铺防滑地毯。

4.2 日常维修维护。针对公共区域，包括但不限于对共用部位、共用设施的维修养护，负责给排水、强弱电、电梯等设施设备的正常运行、管理、维护；按照业主要求拟定照明、空调等设备开关时间，并做好各项节能工作。确保零修、急修及时率达 98%以上，零修、急修合格率达 100%。负责楼内夏季供冷、冬季供暖期间相关维修养护和人员值班等工作。

房屋日常维护维修：负责公共区域门窗维修、管道疏通、开关插座等设施的日常维修养护，协调并组织相关设施设备的保修、年检等工作。设备间：供水设备、热力机组、中央空调机组维保维修等；公共区域设施设备：中央空调末端风机维修，门锁、玻璃维修，楼内热水器维修及滤芯更换清洗，玻璃门维修，卫生间公共设施维修（含感应器、水龙头、洗面池、拖把池、镜面等），供水管道整修，楼体干挂石材维修，墙面粉刷及防水处理，吊顶维修，院区维修等以及业主交办的其他日常维修项目。

给排水系统：保持各类泵房清洁卫生，每 2 小时巡查泵房 1 次，专业人员每天巡视，每日填写水泵运行记录，建档备查，出现问题随时处理；不经常启动的水泵每月要启动 1 次，泵房三个月清洗 1 次，给排水管每半年全面检查维修 1 次，水泵机组每年清洁保养 1 次。楼顶落水口保持完好畅通。

弱电系统：操作人员受过专业培训，持证上岗，对异常情况能够识别。有切实可行的维修保养计划，维护保养及时，确保系统处于最佳工作状态。有日常维护记录、季检记录及报告、年检记录及报告。建立相关的作业指导规定。

供水、通讯、弱电、电梯维保等专业单位在物业管理区域内对相关管线、设施维修养护时，中标人须进行协助和管理。

4.3 绿化服务。负责院区绿化养护指导，确保绿植成活率达到 100%，同时负责院区内部水池日常养护工作。

4.4 资料管理。区分年限、类别，完成物业档案资料管理及与物业相关事项的申报、处理、备案。

4.5 完成采购人交办的其他约定工作任务。

三、采购项目预算控制金额

本次采购项目预算控制金额：预算金额为 2251500 元，最高限价为 750500 元。供应商的报价不得超过预算金额（总价及单价；预算金额和最高限价不一致时，不得超过最高限价），否则其响应将被否决。

四、采购方式：单一来源采购

- 1、采购小组根据价格、质量、供应商实力及服务承诺等因素确定成交供应商。
- 2、成交供应商应报价合理，质量和服务均能满足采购文件实质性要求。

五、供应商须知

1、本次采购落实政府采购政策要求：面向中小企业；监狱企业、残疾人福利性单位视同小型、微型企业。

2、供应商资格要求：

2.1 供应商应满足《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定（在响应文件中附《洛阳市政府采购供应商信用承诺函（资格承诺函）》，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）。

2.2 落实政府采购政策需满足的资格要求：本项目面向中小企业采购，服务应全部由中小企业承接（在响应文件中附《中小企业声明函》）。

2.3 本项目的特定资格要求：无。

2.4 依据《财政部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），供应商被“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）列入失信被执行人、重大税收违法案件当事人名单，被“中国政府采购”网站（www.ccgp.gov.cn）列入政府采购严重违法失信行为记录名单的将被拒绝参与本项目政府采购活动（供应商无需提供证明材料）。

3、报价以人民币为单位；协商时供应商须提供采购项目报价的成本构成以及同类项目合同价格等材料。本次采购为单一来源采购，允许供应商在规定的时间内进行最后报价。

4、付款方式：由采购人付款。物业服务费根据业主对成交供应商物业管理服务的考核结果每季度支付一次，每次支付三个月费用。

5、合同由成交供应商与采购人签订采购合同。

6、异常低价审查

6.1 审查情形：按照《关于推动解决政府采购异常低价问题的通知》（财库〔2026〕2 号）规定，自 2026 年 2 月 1 日起，政府采购评审中出现异常低价情形，评审委员会应当启动异常低价投标审查程序。

6.1.1 投标（响应）报价低于全部通过符合性审查供应商投标（响应）报价平均值 50%的，即投标（响应）报价 $<$ 全部通过符合性审查供应商投标（响应）报价平均值 $\times$ 50%；

6.1.2 投标（响应）报价低于通过符合性审查的次低报价供应商投标（响应）报价 50%的，即投标（响应）报价 $<$ 通过符合性审查的次低报价供应商投标（响应）报价 $\times$ 50%；

6.1.3 投标（响应）报价低于采购项目最高限价 45%的，即投标（响应）报价 $<$ 采购项目最高限价 $\times$ 45%；

6.1.4 评审委员会基于专业判断，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。

6.1.5 采购人结合具体项目实际情况，提高启动异常低价投标（响应）审查的数值标准为：投标（响应）报价低于采购项目最高限价 65% 的，即投标（响应）报价 $<$ 采购项目最高限价 $\times$ 65%。

6.2 资料要求

6.2.1 资料要求的书面说明及必要的证明材料内容：1、投标人在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时，可以选定任一自然年（1 月 1 日至 12 月 31 日）或周期年（连续 12 个月）曾经实际获取的归属于该选定年度的就业补贴、补助、返还以及税费扣减、抵免作为客观支撑依据进行计算，以体现投标人的真实状况和实际能力，应该避免以不曾实际获得过的优惠项目或优惠额度作为计算依据，导致评审委员会对报价合理性产生负面评判。投标人为本项目计算出来的享受优惠的数额，应该不超过上述曾经发生的数额，参与计算的享受优惠的人员应该不超过本项目实际需要的岗位及人数，参与计算的享受优惠的税费数额应该不超过本项目相应的应纳税额。投标人应该列出具体的计算过程并予以详细说明，便于评审委员会审查。

6.2.2 投标人涉及享受优惠政策的，应提供相应政策文件、投标人情况的说明、证明材料。证明材料包括：2.1 享受税收优惠的提供（1）人社部门核发的《企业吸纳重点群体就业认定证明》或出具的相关证明材料，（2）投标人向税务部门申报纳税的《重点群体或自主就业退役士兵就业信息表》；2.2 享受就业补助、补贴的提供（1）人社部门对外公开的补贴资金使用情况的证明材料，（2）投标人收到财政部门补贴资金的银行凭据；2.3 享受见习补贴的还要提供人社部门对外公开的见习单位及见习岗位认定材料。

6.2.3 投标人应与本项目服务人员签订劳动合同，退休返聘人员、见习人员等依法依规可以不签订劳动合同人员的工资报酬不应低于市场价，人社部门公布的企业人工成本信息及劳动力市场工资报酬信息可参考。

6.2.4 投标人以库存、共用、优惠、免费、让利、亏损、经营策略等等名义少计算、不计算合理成本、费用的，评审委员会可视为有较大的不能诚信履约风险。

6.2.5 评审委员会启动异常低价投标（响应）审查后提供证明材料的时间：评审委员会启动异常低价投标（响应）审查后，要求相关供应商在评审现场合理的时间内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的时间为30分钟。

6.3 审查要求：评审委员会依据专业经验，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。投标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，评审委员会应当将其作为无效投标处理。

6.4 评审组织：采购人、采购代理机构应当为评审委员会在评审现场及时获取同类项目中标（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相关信息资料提供便利。评审委员会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。

6.5 记录及归档：异常低价投标审查的启动原因、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，以及评审委员会有关互联网浏览、查询历史一并归档。

7、获取招标（采购）文件方式：

7.1 本次招标（采购）文件在网上获取，请登录洛阳市公共资源交易中心网站，点击“交易登录”进入“洛阳市电子招投标交易平台”进行用户注册，并办理 CA 数字证书。详见洛阳市公共资源交易中心网站—办事指南—办事流程—主体注册 CA 办理。

7.2 办理数字证书后，请于 2026 年 4 月 30 日至 2026 年 5 月 5 日，登录洛阳市公共资源交易网站，点击“交易登录”，选择“证书 Key”方式登录，进入后选择“供应商登录”，在“政府采购业务”内免费下载招标（采购）文件。如投多个标段（包），则应就所投每个标段（包）分别下载获取。联合体投标的，由联合体牵头人完成招标（采购）文件下载。

7.3 获取招标（采购）文件后，请到洛阳市公共资源交易中心网站—办事指南—下载中心栏目下载并安装最新版本投标文件制作工具，查看招标（采购）文件和制作电子投标（响应）文件。

8、投标（响应）文件接收截止时间及开标时间：

8.1 投标（响应）文件递交的截止时间（投标截止时间）及开标时间（北京时间）为：2026 年 5 月 6 日 09 时 35 分。

8.2 投标（响应）文件接收地点及开标地点为：洛阳市公共资源交易中心开标六室。

8.3 供应商应在投标截止时间前，通过互联网使用 CA 数字证书登录洛阳市公共资源交易中心网站，将加密的投标（响应）文件上传至“洛阳市电子招投标交易平台”指定位置，上传成功后将得到上传成功的确认。供应商应充分考虑上传文件时的不可预见因素，未在投标截止时间前

完成上传的，视为逾期送达，洛阳市电子招投标交易平台将拒绝接收。

8.4 本项目采用远程不见面交易的模式，开标当日，供应商无需到开标现场参加开标会议，供应商应当在投标截止时间前，登录“不见面开标大厅”，在线准时参加开标活动并进行投标（响应）文件解密等。因供应商原因未能解密或解密失败的将被拒绝。详见洛阳市公共资源交易中心网站-办事指南内的“洛阳市公共资源交易中心不见面开标大厅操作手册（投标人）”。

8.5 除电子投标（响应）文件外，投标时不再接受任何纸质文件、资料等。逾期送达的或者未送达指定地点的投标（响应）文件，采购人不予受理。

9、采购人名称、地址、联系人和电话

名称：洛阳市机关事务管理局

地址：洛阳市洛龙区开元大道 228 号

联系人及电话：郭先生 0379-86866186

10、采购代理机构名称、地址、联系人和电话

采购代理机构名称：洛阳市公共资源交易中心

地址：洛阳市洛龙区开元大道与永泰街交叉口西南角洛阳市民之家六楼 6013、6014

联系人和电话：张先生 王女士 0379-69921028 69921027

111、监管部门、联系方式：

监管部门：洛阳市财政局

监管部门联系方式：政府采购科 0379-63259707

2026 年 4 月 30 日

合 同(样本)

政府采购合同

采购项目： _____

招标编号： _____

甲 方： _____

乙 方： _____

甲方合同法律审核部门： _____

签订时间： 年 月 日

洛阳市公共资源交易中心受洛阳市机关事务管理局的委托对洛阳市机关事务管理局青年人才公寓东区物业管理项目进行了采购。按照评委会评审推荐、甲方确定乙方为中标单位。现甲乙双方协商同意签订本合同。

第一条 合同文件组成

下列与本次采购活动有关的文件及附件是本合同不可分割的组成部分，与本合同具有同等法律效力，这些文件包括但不限于：

1. () 招标采购文件
2. 投标文件
3. 乙方在投标时的书面承诺
4. 中标通知书
5. 合同补充条款或说明

第二条 服务项目概况

本次采购项目为洛阳市机关事务管理局青年人才公寓物业管理服务项目，项目地址：龙门大道与宜人路交叉口东500米，负责该区域内环境卫生管理服务，房屋日常管理与维修养护，设备日常运行管理与维修维保（含饮用水设备，供电3#、4#变电所预防性周期检测维护，市政供给二级管网系统，电梯运行、消防设备设施、空调系统、安防监控系统、智能化系统设备设施维修维护），除四害、日常消杀、配备绿化人员。

第三条 服务期限

- 1、 年 月 日至 年 月 日
- 2、服务期限到期前10日，乙方开始向甲方移交服务资料及其他材料，确保在服务期限到期时移交完毕。

第四条 合同总金额

本合同年度服务总金额：人民币 _____ 元整（¥_____）。

本合同执行期内因工作量变化而引起的服务费用的变动，在双方事先协商一致的前提下签订补充合同，补充合同与主合同具有同等法律效力。

第五条 付款方式

1. 本合同项下所有款项均以人民币支付。
2. 物业服务费用由采购人根据业主对成交供应商物业管理服务的考核结果每季度支付一次，每次支付三个月费用。即物业服务经验收合格后，由采购人支付物业服务费用。

第六条 甲、乙双方权利义务和质量保证

1. 甲方保证服务期间，对乙方工作给予支持，提供水、电、场地等必须的基础工作条件。如乙方有需要，还应提供履行合同所必需的有关图纸、数据、资料等。没有甲方事先同意，乙方不得将甲方资料提供给与履行本合同无关的任何其他人。即使向履行本合同有关的人员提供，也应注意保密并限于履行合同的必需范围内。

2. 乙方保证所提供的服务或其任何一部分均不会侵犯任何第三方的专利权、商标权或著作权。一旦出现侵权，索赔或诉讼，乙方应承担全部责任。乙方保证服务不存在危及人身及财产安全的隐患，不存在违反国家法规、法令、法律以及行业规范所要求的有关安全条款，否则应承担全部法律责任。

3. 管理人员、服务人员穿工作服、佩戴标志，行为规范，服务主动热情。

4. 本合同终止时，乙方须向甲方移交设备交接清单中所列全部物品及全部管理用房，并确保移交的资料和设备、设施完好无缺。

第七条 服务内容及考核方法

（一）保洁

1 保洁工作。保洁服务针对院区公共区域内所有地面、公寓楼前后台阶、车道、绿化带清扫保洁，楼宇大厅内公共区域、楼内走廊、步行楼梯、电梯、地下室公区、停车场的日常维护及卫生清洁、卫生消杀，同时包括房顶外部、雨污水管道、管道井、扶栏管、污水管道清理及疏通、化粪池清理以及其他公共设施清扫保洁、垃圾收集清运等。除根据重要活动等任务通知及时保洁（清洗）外，做好以下日常工作：

院内全天保洁，一天两次普扫，早 7：30 后、下午 17：30 前清扫完毕，清扫保洁做到“七净”“二洁”（“七净”：路面净、台阶净、绿化带净、雨（污）水口净、树坑净、墙（杆柱、箱体）根净、湖面净；“二洁”：工具、车辆完好整洁、果皮箱（垃圾箱）内外整洁）。

楼内随时清除各种垃圾杂物，确保无堆积杂物、无积灰、无污渍、无尘挂、无积水淤泥、无乱贴乱涂乱画等，镜面、不锈钢表面光洁亮丽。其中：大厅、楼梯、电梯、走廊、卫生间及洁具及洁具等 2 次/天；停车场、公共部位门窗、楼梯扶手、电梯轿厢壁、楼层果壳箱、垃圾箱等 1 次/天；管道间、消防箱等 1 次/周；楼顶等平台除杂物 1 次/周；天花板掸尘除渍、除蛛网等 1 次/月；楼宇大厅吊顶及玻璃清洁 2 次/年；地库出口玻璃棚 1 次/季。各出入口及阶梯每天及时清洁，确保地面无污渍。雨雪天气及时铺防滑地毯。

（二）日常维修维护

1、针对公共区域，包括但不限于对共用部位、共用设施的维修养护，负责给排水、强弱电、电梯等设施设备的正常运行、管理、维护；按照业主要求拟定照明、空调等设备开关时间，并做好各项节能工作。确保零修、急修及时率达 98%以上，零修、急修合格率达 100%。负责楼内夏季供冷、冬季供暖期间相关维修养护和人员值班等工作。

房屋日常维护维修：负责公共区域门窗维修、管道疏通、开关插座等设施的日常维修养护，协调并组织相关设施设备的保修、年检等工作。设备间：供水设备、热力机组、中央空调机组维保维修等；公共区域设施设备：中央空调末端风机维修，门锁、玻璃维修，楼内热水器维修及滤芯清洗，玻璃门维修，卫生间公共设施维修（含感应器、水龙头、洗面池、拖把池、镜面等），供水管道整修，楼体干挂石材维修，墙面粉刷及防水处理，吊顶维修，院区维修等以及业主交办的其他日常维修项目。

给排水系统: 保持各类泵房清洁卫生, 每 2 小时巡查泵房 1 次, 专业人员每天巡视, 每日填写水泵运行记录, 建档备查, 出现问题随时处理; 不经常启动的水泵每月要启动 1 次, 泵房三个月清洗 1 次, 给排水管每半年全面检查维修 1 次, 水泵机组每年清洁保养 1 次。楼顶落水口保持完好畅通。

弱电系统: 操作人员受过专业培训, 持证上岗, 对异常情况能够识别。有切实可行的维修保养计划, 维护保养及时, 确保系统处于最佳工作状态。有日常维护记录、季检记录及报告、年检记录及报告。建立相关的作业指导规定。

供水、通讯、弱电、电梯维保等专业单位在物业管理区域内对相关管线、设施维修养护时, 中标人须进行协助和管理。

3.3 绿化服务。负责院区绿化养护指导, 确保绿植成活率达到 100%, 同时负责院区内部水池日常养护工作。

3.4 资料管理。区分年限、类别, 完成物业档案资料管理及与物业相关事项的申报、处理、备案。

3.5 完成采购人交办的其他约定工作任务。

(三) 绿化服务

负责院区绿化养护指导, 确保绿植成活率达到 100%, 同时负责院区内部水池日常养护工作。

(四) 资料管理

区分年限、类别, 完成物业档案资料管理及与物业相关事项的申报、处理、备案。

(五) 完成采购人交办的其他约定工作任务

第八条 违约责任

1. 如果一方在服务期内无理由提出终止本合同, 该方须提前一个月向另一方发出书面通知, 该方应支付给另一方月度服务费用二倍金额的赔偿金。

2. 因乙方提供的服务达不到本合同的要求, 甲方提出整改要求后, 逾期 10 日乙方服务仍达不到要求给甲方造成工作或经济等损失的, 甲方有权依据损失大小行使下列权力: 扣减服务费用, 解除合同, 同时要求乙方赔偿损失。

3. 因乙方管理不善造成甲方重大经济损失、重大责任事故或安全事故, 甲方有权终止合同, 并要求乙方给予赔偿。

4. 乙方服务过程中造成乙方工作人员或者第三方损害的, 乙方承担全部赔偿责任。

5. 乙方工作人员或者其他人员信访事件, 如发生信访事件, 甲方每次扣减乙方服务费 10000 元。

6. 其它未尽事宜, 以《民法典》和《政府采购法》等有关法律法规规定为准, 无相关规定的, 双方协商解决。

第九条 合同的生效

1. 本合同经甲乙双方授权代表签字并加盖公章或合同专用章后生效。

2. 生效后, 除《政府采购法》第 49 条、第 50 条第二款规定的情形外, 甲乙双方不得擅自变更、中止或终止合同。

第十条 免责条款

1、因不可抗力导致物业管理服务中断的;

2、乙方已履行本合同约定义务, 但因物业本身固有瑕疵(瑕疵甲乙双方根据实际情况确定)造成损失的;

第十一条 争议的解决方式

1. 因服务质量或者执行本合同的过程中发生争议时，双方应通过协商方式解决。
2. 经协商不能解决的争议，双方可选择以下第1种方式解决：
 - ①向甲方所在地人民法院提起诉讼；
 - ②向洛阳仲裁委员会提出仲裁。
3. 在法院审理和仲裁期间，除有争议部分外，本合同其他部分可以履行的仍应按合同条款继续履行。

第十二条 其他

1. 其他未尽事宜，双方协商解决，签订书面补充协议。
2. 本合同一式肆份，甲方执贰份，乙方执贰份。

甲 方：	乙 方：
名称：（盖章）	名称：（盖章）
地址：	地址：
法定代表人（签章）：	法定代表人（签章）：
授权代表（签字）：	授权代表（签字）：
开户银行：	开户银行（基本账户）：
银行帐号：	银行帐号（基本账户）：
	统一社会信用代码：
时间： 年 月 日	时间： 年 月 日

第六章 资格审查与评审标准

初步条款	评分点名称	评审标准
符合性评审	供应商名称	与营业执照、资格证书一致
	响应文件签字盖章	符合本文件要求
	报价	只能有一个有效报价，且未超过招标预算控制价，并按规定填报开标一览表、报价明细表
	响应文件有效期	符合单一来源采购邀请函的规定
	分包	符合单一来源采购邀请函的规定
	备选方案	除本文件明确允许提交备选投标方案外，供应商不得提交备选投标方案
	实质性要求和条件	符合单一来源采购邀请函的规定
	偏差	超出偏差范围和最高偏差项数的响应文件将被否决
资格评审	满足《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定	符合单一来源采购邀请函的规定
	中小企业声明函	符合单一来源采购邀请函的规定
	联合体投标	符合单一来源采购邀请函的规定
	不存在禁止投标的情形	不存在第二章“供应商须知”第 1.4.3 项规定的任何一种情形

第七章 投标文件格式

投标文件

项目名称：

招标编号：

投标人名称：

日期：

附件1:投标函

投标函

致：（采购代理机构）

根据贵方招标编号为_____的招标公告，我方签字代表经正式授权并代表投标人提交投标文件及相关资料，并对之负法律责任。

据此函，签字代表宣布同意如下：

- 1、依法依规、诚实守信、公平竞争参加本次招标活动。
- 2、我方保证投标文件中的所有资料均为真实、准确、完整、有效的，且不具有任何误导性，否则，我方承诺投标文件无效并自愿承担一切法律责任。
- 3、我方的投标报价详见开标一览表。
- 4、我方承诺除服务要求响应与偏差表、商务要求响应与偏差表列出的偏差外，我方响应招标文件的全部要求。
- 5、我方愿遵守《中华人民共和国政府采购法》及相关的政府采购法律法规，按《中华人民共和国民法典》履行我方的全部责任。
- 6、我方已认真仔细研究招标文件全部内容，包括修改文件以及全部参考资料和有关附件。我们完全理解并同意放弃对这方面有不明及误解的权力。
- 7、我方承诺投标有效期为提交投标文件截止时间后 90 天，并在招标文件规定的投标有效期内不撤销投标文件。
- 8、如果我方的行为符合本招标文件规定的投标保证金不予退还情形的，我方同意不退还我方提交的投标保证金。
- 9、我方同意按照贵方的要求提供与投标有关的一切数据或资料，理解贵方不一定接受最低报价的投标或收到的任何投标。
- 10、我方在此声明，所提交的投标文件及有关资料内容完整、真实和准确，且不存在第二章“投标人须知”第 1.4.3 项规定的任何一种情形。
- 11、如果我方被确定为中标人，我方愿意按招标文件的规定交纳履约保证金。我方如不可抗力，放弃中标，或者未履行招标文件、投标文件和合同条款的，一经查实，我方愿意赔偿由此而造成的一切损失，并同意接受按相关法律法规和招标文件的相关要求对我方进行的处罚。
- 12、采购人若需追加采购本项目招标文件所列内容及相关伴随服务的，在不改变合同其他实质性条款的前提下，我方将按相同或更优惠的折扣率保证提供服务。

13、我方决不提供虚假资料谋取中标，决不采取不正当手段诋毁、排挤其他投标人，决不与采购人、采购代理机构或者其它投标人恶意串通，决不向采购人、代理机构工作人员和评委进行商业贿赂，决不拒绝相关监管部门的监督检查，不向相关监管部门提供虚假情况，如有违反政府采购法律法规的行为，无条件接受贵方及相关监管部门的依法依规处罚。

14、本此招标若废标，在收到贵方的通知后，如果我方同意参加贵方组织的本项目的竞争性谈判，则本投标函及所有投标文件中声明、授权、承诺、盖章签字等仍然有效。我方遵守贵方招标文件关于特殊情形采用竞争性谈判采购的相关规定，并无异议。

15、与本投标有关的一切正式函件往来请寄：

地址：	邮政编码：	
电话：	传真：	电子信箱：

投标人（企业电子章）：

法定代表人（个人电子章）：

日期：

本投标人承诺：以上地址等信息为邮寄函件的真实有效准确信息，收件人为法定代表人或投标人代表。如我方对往来函件拒收，邮寄方可视为已送达，由此造成的一切后果由本投标人承担。

注：除可填报内容外，对本投标函内容的任何实质性修改将被视为非实质性响应投标，从而导致该投标被拒绝。

附件2:法定代表人授权书

法定代表人授权书

本人_____（姓名）系_____（投标单位名称）的法定代表人，现授权委托本单位在职员工_____（姓名，职务）（身份证号码：_____、手机号码：_____）作为投标人代表以我方的名义参加贵单位组织的项目（招标编号：_____）的投标活动，并代表我方全权处理一切与之有关的具体事务和签署相关文件，我均予以承认。

代理人无权转让委托权。

本授权书至投标有效期结束前始终有效。

特此声明。

投标人（企业电子章）：

法定代表人（个人电子章）：

日期：

附件3:法人被授权人身份证扫描件

1、法定代表人身份证正面和反面扫描件

2、投标人代表（被授权人）身份证正面和反面扫描件

附件4:资格证明材料

资格证明材料

须知

1、投标人应按要求提供下列的证明材料

附件1：法人或者其他组织的营业执照等主体资格证明文件，自然人的身份证明

附件2：符合特定资格（要求）条件证明材料扫描件或者情况说明

附件3：洛阳市政府采购供应商信用承诺函（资格承诺函）

2、投标人以联合体形式参与投标的，除应提交联合协议外，联合体的各方均应提交上述资格证明材料。

附件1： 法人或者其他组织的营业执照等主体资格证明文件，自然人的身份证明

法人或者其他组织的营业执照等主体资格证明文件，自然人的身份证明

注：按要求提供。

- (1) 投标人为法人的，应提交营业执照或法人登记证书的扫描件；
- (2) 投标人为非法人组织的，应提交依法登记证书扫描件；
- (3) 投标人为个体工商户的，应提交个体工商户营业执照扫描件；
- (4) 投标人为自然人的，应提交自然人的身份证明扫描件。

附件2： 符合特定资格（要求）条件证明材料扫描件或者情况说明

符合特定资格（要求）条件证明材料扫描件或者情况说明

注：按招标文件第二章第1.4.1项要求提供。

附件3：洛阳市政府采购供应商信用承诺函（资格承诺函）

洛阳市政府采购供应商信用承诺函（资格承诺函）

致_____（采购人或采购代理机构）：

单位名称（自然人姓名）：_____

统一社会信用代码（身份证号码）：_____

法定代表人（负责人）：_____

联系地址和电话：_____

为维护公平、公正、公开的政府采购市场秩序，树立诚实守信的政府采购供应商形象，我单位（本人）自愿作出以下承诺：

一、我单位（本人）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（本人）郑重承诺，我单位（本人）符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定和采购文件、本承诺书的条件：

- （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）未被列入经营异常名录或者严重违法失信名单、失信被执行人、重大税收违法案件当事人名单、政府采购严重违法失信行为记录名单；
- （七）未被相关监管部门作出行政处罚且尚在处罚有效期内；
- （八）未曾作出虚假采购承诺；
- （九）符合法律、行政法规规定的其他条件。

二、我单位（本人）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，自愿按照规定将违背承诺行为作为失信行为记录到社会信用信息平台，并视同为“提供虚假材料谋取中标、成交”按照《政府采购法》第七十七、七十九条规定，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，由市场监管部门吊销营业执照；构成犯罪的，依法追究刑事责任；给他人造成损失的，并应依照有关民事法律规定承担民事责任。

投标人（企业电子章）：

法定代表人、负责人、本人、或授权代表(签字或电子印章)：

日期：_____年_____月_____日

注：1. 投标人须在投标文件中提供此承诺函（内容不得修改），未提供的视为未实质性响应招标文件要求，按无效投标处理。

2. 投标人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”。

附件5:开标一览表

开 标 一 览 表

分包编号:

项目名称:

标题	内容
投标总报价	
项目负责人（姓名）	

附件6:报价明细表

报价明细表

序号	服务内容	是否属于小型微型（监狱、残疾人福利性单位）企业承担的服务	数量	单价	总价
投标报价人民币小写:					
投标报价人民币大写:					

投标人（企业电子章）:

注：1、投标人可根据需要自行增减表格行数。

2、投标人对所报相关内容的真实性负责，采购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由投标人自行承担。

中小企业（监狱企业、残疾人福利性单位）说明

1、投标人须在投标文件中提供《中小企业声明函》；如未按要求提供或相关内容表述不清的或内容不全的，将不予认可。

2、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视同小型、微型企业，享受价格扣除政策。监狱企业作为投标人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、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）规定，本项目在评审中对残疾人福利性单位视同小型、微型企业，享受价格扣除政策。残疾人福利性单位作为投标人须提供《残疾人福利性单位声明函》，否则不予认定。

4、投标人对所报相关内容的真实性负责，采购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由投标人自行承担。

5、相关证明资料附后。

附件6-1:中小微企业声明函（投标人）

中小企业声明函（工程、服务）

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。工程的施工单位全部为符合政策要求的中小企业（或者：服务全部由符合政策要求的中小企业承接）。相关企业（含联合体中的中小企业、签订分包意向协议的中小企业）的具体情况如下：

1、（标的名称），属于（采购文件中明确的所属行业）：承建（承接）企业为（企业名称），从业人员_____人，营业收入为_____万元，资产总额为_____万元¹，属于（中型企业、小型企业、微型企业）；

2、（标的名称），属于（采购文件中明确的所属行业）：承建（承接）企业为（企业名称），从业人员_____人，营业收入为_____万元，资产总额为_____万元，属于（中型企业、小型企业、微型企业）；

.....

以上企业，不属于大企业的分支机构，不存在控股股东为大企业的情形，也不存在与大企业的负责人为同一人的情形。

本企业对上述声明内容的真实性负责。如有虚假，将依法承担相应责任。

投标人（企业电子章）：

日期：

注：1、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。

2、中小企业划分标准见工业和信息化部国家统计局国家发展和改革委员会财政部《关于印发中小企业划型标准规定的通知》（工信部联企业〔2011〕300号）。

附件6-2:残疾人福利性单位声明函

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。

投标人（企业电子章）：

附件6-3:监狱企业证明文件

监狱企业证明文件

(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。

注:在投标文件中附扫描件

附件 7:服务要求响应与偏差表

服务要求响应与偏差表

序号	招标服务要求	投标人承诺的服务响应	偏差描述	结论

投标人（企业电子章）：

注：

- 1、投标人应根据招标要求逐条逐项表述说明投标响应情况。
- 2、投标人提交的投标文件中的服务响应与招标文件的服务要求不同时，应逐条逐项如实填列在偏离表中。投标人不如实填写偏离情况、存在弄虚作假行为的，可能承担响应无效的后果。
- 3、投标人应结合实际情况说明或描述其实际服务内容。如果完全复制粘贴本招标文件之服务要求，或者只注明“符合”、“满足”、“响应”等类似无具体内容的表述，可能承担响应无效的后果。
- 4、投标人可根据需要自行增减表格行数。

附件8:商务要求响应与偏差表

商务要求响应与偏差表

序号	招标文件商务要求条款	招标文件商务要求内容	投标人响应具体内容	偏差说明
1	服务期;			
2	付款方式;			
...				
...				

投标人保证：除本表列出的商务偏差外，投标人响应招标文件的全部商务要求。

投标人（企业电子章）：

注：

- 1、本表已列示的条款，投标人应根据招标要求逐条逐项表述说明投标响应情况。
- 2、投标人提交的投标文件中的服务响应与招标文件的服务要求不同时，应逐条逐项如实填列在偏离表中。投标人不如实填写偏离情况、存在弄虚作假行为的，可能承担响应无效的后果。
- 3、投标人应结合实际情况说明或描述其实际服务内容。如果完全复制粘贴本招标文件之服务要求，或者只注明“符合”、“满足”、“响应”等类似无具体内容的表述，可能承担响应无效的后果。
- 4、投标人可根据需要自行增减表格行数。

附件9:项目实施方案

项目实施方案

投标人根据招标项目要求及自身情况自行填报。

如本项目为暗标，则投标人需要严格按照暗标规则填报，具体的暗标规则详见：
<https://lyggzyjy.ly.gov.cn/bszn/005002/005002001/20240725/be3be1b7-8ffc-4ee1-aa3f-f82f3b5cc33b.html>。

附件 10:辅助资料表

辅助资料表

一、投标企业综合说明

二、项目负责人简历表（必须包含以下内容）

姓名		性别		年龄	
职务		职称		学历	
参加工作时间					
已完成项目情况					
采购单位	项目名称	项目主要概况			工期

拟投入本项目人员表

拟设 职务	姓名	性 别	年 龄	职称	服务年限	学历及专业
----------	----	--------	--------	----	------	-------

其中：具有高级技术职称 人； 具有中级技术职称 人。 具有初级技术职称 人。						

计划用于本项目的机械设备

序号	设备名称	型号	制造年份及使用年限	现状 (新旧程度)	数量	自有或 租赁

附件 11:后续服务及优惠条件

后续服务及优惠条件

投标人根据采购项目要求及自身情况自行填报。

投标人（企业电子章）：

附件 12:其他需要提供的资料

其他需要提供的资料

投标人根据招标项目要求及自身情况自行填报。

附件 13:参与评审打分的证书（证件）一览表

参与评审打分的证书（证件）一览表

序号	证书（证件）名称	持证单位（人）	发证机构	发证日期

投标人（企业电子章）:

注：1. 投标人可根据需要自行增减表格行数。

2. 投标人对所报相关内容的真实性负责，采购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由投标人自行承担。

附件 13-1:参与评审打分的证书（证件）扫描件

参与评审打分的证书（证件）一览表

序号	证书（证件）名称	持证单位（人）	发证机构	发证日期

投标人（企业电子章）:

注：1. 投标人可根据需要自行增减表格行数。

2. 投标人对所报相关内容的真实性负责，采购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由投标人自行承担。

附件 14: 参与评审打分的合同业绩一览表

参与评审打分的合同业绩一览表

序号	项目名称	采购单位（甲方）名称	合同金额（元）	签订时间

投标人（企业电子章）:

注：1. 投标人可根据需要自行增减表格行数。

2. 投标人对所报相关内容的真实性负责，采购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由投标人自行承担。

附件 14-1:参与评审打分的合同业绩扫描件

附件 15:其他材料