

# 义马市体育训练中心 2026 年物业管理及零星维修项目

采购编号：义马竞磋采购-2026-13

项目编号：YMGZ[2026]028-ZC027

## 竞争性磋商文件

采购人：义马市体育训练中心

代理机构：清鸿工程咨询有限公司

日期：二〇二六年四月

# 义马市体育训练中心 2026 年物业管理及零星维修项目

采购编号：义马竞磋采购-2026-13

项目编号：YMGZ[2026]028-ZC027

## 竞争性磋商文件

**采 购 人：义马市体育训练中心**

**代理机构：清鸿工程咨询有限公司**

**日 期：二〇二六年四月**

# 目 录

<b>第一章</b>	<b>竞争性磋商公告</b> .....	<b>3</b>
<b>第二章</b>	<b>供应商须知</b> .....	<b>7</b>
<b>第三章</b>	<b>项目内容及服务需求</b> .....	<b>21</b>
<b>第四章</b>	<b>磋商办法</b> .....	<b>24</b>
<b>第五章</b>	<b>合同条款及格式</b> .....	<b>30</b>
<b>第六章</b>	<b>竞争性磋商响应文件内容及格式</b> .....	<b>31</b>

# 第一章 竞争性磋商公告

## 项目概况

义马市体育训练中心 2026 年物业管理及零星维修项目的潜在供应商凭 CA 登录三门峡市公共资源交易中心网（网址：<http://gzjy.smx.gov.cn>）获取采购文件，并于 2026 年 4 月 27 日 8 时 30 分（北京时间）前递交响应文件。

### 一、项目基本情况：

1、采购编号：义马竞磋采购-2026-13；项目编号：YMGZ[2026]028-ZC027

2、采购项目名称：义马市体育训练中心 2026 年物业管理及零星维修项目

3、采购方式：竞争性磋商

4、预算金额：427360.00 元

最高限价：427360.00 元

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）

（1）采购范围：磋商文件、项目内容及服务需求包含的全部内容

（2）采购内容：本项目为义马市体育训练中心 2026 年物业管理及零星维修项目，主要服务内容：保安保洁服务、水电维修服务、花草园艺服务、体育设施维修及体育场零星维修等。

（3）资金来源：财政资金，已落实

（4）服务期限：自签订合同之日起一年

（5）质量要求：符合国家及地方的现行标准规范，满足采购人要求

6、合同履行期限：自签订合同之日起一年

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：本项目专门面向中小企业，供应商须提供《中小企业声明函》，大型企业及未提供中小企业声明函的企业不享受中小企业扶持政策，其响应文件将作无效响应处理。监狱企业及残疾人福利性单位视同小型、微型企业；

3、本项目的特定资格要求：

（1）供应商须具有独立承担民事责任能力的法人或其他组织，同时具有有效的营业执照、税务登记证、组织机构代码证或三证合一的营业执照；

(2) 拟派项目负责人须提供本单位劳动合同或本单位缴纳的有效社保证明；

(3) 单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系的不同投标人，不得同时参加本次招标活动，须提供国家企业信用信息公示系统（网址 <http://www.gsxt.gov.cn/>）公示的企业信息网页截图，至少应包含股东信息，查询日期为本公告发布之日起，网站截图应含有日期且显示查询结果；

(4) 供应商出具企业及法定代表人无商业贿赂及无不正当竞争行为的承诺书；

(5) 供应商提供企业、法定代表人无行贿犯罪记录，在中国裁判文书网查询（提供公告后网页查询截图）或供应商自行承诺；

(6) 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）和豫财购【2016】15号的规定，企业没有被列入“信用中国”网站的“失信被执行人”（跳转中国执行信息公开网）、“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”及“中国政府采购网站”的“政府采购严重违法失信行为记录名单”的供应商。  
【查询渠道：“信用中国”网站（[www.creditchina.gov.cn](http://www.creditchina.gov.cn)）、中国执行信息公开网（<http://zxgk.court.gov.cn>）、中国政府采购网（[www.ccgp.gov.cn](http://www.ccgp.gov.cn)）】，供应商须提供公告后相关网页查询页截图；

(7) 本项目不接受联合体磋商。

**温馨提醒：**本项目为资格后审，资格审查由采购人依法组建的磋商小组负责。各供应商应认真阅读本项目供应商资格要求，避免无资格投标而造成不必要的损失。

### 三、获取采购文件：

1、时间：2026年4月16日8时00分至2026年4月27日8时30分（北京时间，法定节假日除外。）

2、地点：三门峡市公共资源交易中心网（网址：<http://gzjy.smx.gov.cn>）

3、方式：本项目没有报名环节，投标供应商凭CA数字证书通过三门峡市公共资源交易中心网（网址：<http://gzjy.smx.gov.cn/>），点击公共资源交易平台选择“交易主体登录”，在所参与项目右侧点击参与投标，即可直接下载本项目磋商文件。

4、根据《关于进一步加强公共资源交易管理持续优化营商环境的通知》（三公管办【2020】2号）文件的要求，磋商文件费用不再收取。

### 四、响应文件提交：

1、截止时间：2026年4月27日8时30分（北京时间）

2、地点：在三门峡市公共资源交易中心网中上传加密响应文件

注：本项目为不见面开标项目，开标当日，投标人（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，登陆不见面开标大厅选择登陆三门峡市公共资源电子招投标系统进行登陆（网址为

<http://120.194.249.36:10094/BidOpening/bidopeninghallaction/hall/login>），在线准时参加开标活动并进行响应性文件解密等。每位供应商的解密时间为开标时间起 30 分钟内完成。因供应商原因未能解密、解密失败或解密超时的将被拒绝。

温馨提示：本项目为电子化、无纸化交易项目，开标时不再接受任何纸质资料，为保证您能投标成功，请需仔细阅读竞争性磋商文件和三门峡市公共资源交易中心官网业务办理指南。

五、响应文件开启：

1、时间：2026 年 4 月 27 日 8 时 30 分（北京时间）

2、地点：义马市公共资源交易中心开标一室

#### 六、发布公告的媒介及招标公告期限

本次竞争性磋商公告在《河南省政府采购网》、《中国招标投标公共服务平台》、《三门峡市公共资源交易中心网》上发布。公告期限为三个工作日。

#### 七、其他补充事宜

##### 1、供应商资料的提交：

本项目实行资格后审，审查内容以投标截止时间前在三门峡市公共资源交易平台“投标文件”上传的信息为准。规定时间外上传或更改的信息不作为评标依据。投标文件中上传的信息真实有效，扫描件清晰可辨。否则，由此造成应得分而未得分或资格审查不合格等情况的，由投标人承担责任。

##### 2、磋商保证金：

根据《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）第 6 条的规定，磋商保证金不再收取，应出具承诺函。

##### 3、其他事项：

（1）磋商所发生一切费用由各供应商自行承担，并承担相应的风险和责任。

（2）供应商递交的磋商文件不论中标与否均不予退还。

（3）逾期上传或未按规定上传的电子磋商响应文件，采购人不予受理。

#### 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：义马市体育训练中心

地址：义马市子章街中段

联系人：董先生

联系方式：13663080298

## 2. 采购代理机构信息

名称：清鸿工程咨询有限公司

地址：河南省郑州市金水区平安大道 197 号永和龙子湖广场 A 座南区 1703

联系人：李女士

联系方式：18625898173

## 3. 监督单位信息

名称：义马市财政局政府采购监督管理科

联系方式：0398-5832143

## 4. 项目联系方式

项目联系人：李女士

联系方式：18625898173

2026 年 4 月 15 日

## 第二章 供应商须知

条款号	条款名称	编列内容
1.1	采购人	名 称：义马市体育训练中心
		联系人（电话）：董先生（13663080298）
1.2	采购代理机构	名 称：清鸿工程咨询有限公司
		联系人（电话）：李女士（18625898173）
1.3	项目名称	义马市体育训练中心 2026 年物业管理及零星维修项目
1.4	采购内容及标段划分	本项目为义马市体育训练中心 2026 年物业管理及零星维修项目，主要服务内容：保安保洁服务、水电维修服务、花草园艺服务、体育设施维修及体育场零星维修等。
1.5	服务期限	自签订合同之日起一年
1.6	质量要求	符合国家及地方的现行标准规范，满足采购人要求
1.7	资金来源	财政资金
1.8	落实情况	已落实
1.9	采购范围	磋商文件、项目内容及服务需求包含的全部内容
2.0	是否专门面向中小企业	是
2.1	响应供应商的资质、能力和应具备条件	<p>1、满足《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定；</p> <p>2、落实政府采购政策满足的资格要求：本项目专门面向中小企业，供应商须提供《中小企业声明函》，大型企业及未提供中小企业声明函的企业不享受中小企业扶持政策，其响应文件将作无效响应处理。监狱企业及残疾人福利性单位视同小型、微型企业；</p> <p>3、本项目的特定资格要求：</p> <p>（1）供应商须具有独立承担民事责任能力的法人或其他组织，同时具有有效的营业执照、税务登记证、组织机构代码证或三证合一的营业执照；</p> <p>（2）拟派项目负责人须提供本单位劳动合同或本单位缴纳的有效社保证明；</p> <p>（3）单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系的不同投标人，不得同时参加本次招标活动，须提供国家企业信用信息公示系统（网址 <a href="http://www.gsxt.gov.cn/">http://www.gsxt.gov.cn/</a>）公示的企业信息网页截图，至少应包含股东信息，查询日期为本公告发布之日起，网站截图应含有日期且显示查询结果；</p> <p>（4）供应商出具企业及法定代表人无商业贿赂及无不正当竞</p>

		<p>争行为的承诺书；</p> <p>(5) 供应商提供企业、法定代表人无行贿犯罪记录，在中国裁判文书网查询（提供公告后网页查询截图）或供应商自行承诺；</p> <p>(6) 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)和豫财购【2016】15号的规定，企业没有被列入“信用中国”网站的“失信被执行人”（跳转中国执行信息公开网）、“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”及“中国政府采购网站”的“政府采购严重违法失信行为记录名单”的供应商。【查询渠道：“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）、中国执行信息公开网（http://zxgk.court.gov.cn）、中国政府采购网（www.ccgp.gov.cn）】，供应商须提供公告后相关网页查询页截图；</p> <p>(7) 本项目不接受联合体磋商。</p>
2.2	踏勘现场	不组织
2.3	磋商预备会	不召开
2.4	响应供应商提出问题的截止时间	磋商响应截止 5 日前
2.5	采购人书面澄清的时间	磋商响应截止 5 日前
2.6	磋商截止时间	2026 年 4 月 27 日上午 8 时 30 分
2.7	磋商有效期/标段	磋商截止之日起 60 日历天
3.0	签字或盖章要求	<p>电子化响应文件的签章：</p> <p>1、响应人在生成电子化响应文件后，应对电子化响应文件进行签章，未对电子化响应文件进行签章的视为无效投标。</p> <p>2、竞争性磋商文件中要求法定代表人或授权委托人盖章的，响应人在进行电子化响应文件签章时，以签盖法定代表人签章为准。</p> <p>3、电子化响应文件工具请点击以下链接进行下载：  <a href="https://download.bqpoint.com/download/downloaddetail1.html?SourceFrom=Ztb&amp;ZtbSoftXiaQuCode=1506&amp;ZtbSoftType=tballinclusive">https://download.bqpoint.com/download/downloaddetail1.html?SourceFrom=Ztb&amp;ZtbSoftXiaQuCode=1506&amp;ZtbSoftType=tballinclusive</a></p>
3.1	递交电子化响应文件地点和时间	<p>时间：2026 年 4 月 27 日上午 8 时 30 分</p> <p>地点：义马市公共资源交易中心开标二室</p>
3.2	是否退还响应文件	否
3.4	磋商小组的组成	磋商小组构成：从相关评标专家库中随机抽取 2 人，业主代表 1

	建	人，共3人。 根据省政府关于评标专家的有关管理规定，招标人代表（业主代表）无评标劳务费。
3.5	是否授权评标委员会确定中标供应商	否，推荐3名
3.6	付款方式	按月开票，三个月结算一次。节假日顺延。合同期满，所有款项一次性结清。
3.7	分包	不允许
4.0	履约保证金	根据三门峡市财政局《关于进一步优化提升政府采购营商环境有关事项通知》三财购【2021】14号文件，该项目不收取履约保证金。
4.1	质量保证金	按照国家相关规定
4.2	相关证书原件的提交	本项目实行资格后审，审查内容以投标截止时间前在三门峡市公共资源交易平台“投标文件”上传的信息为准。规定时间外上传或更改的信息不作为评标依据。投标文件中上传的信息真实有效，扫描件清晰可辨。否则，由此造成应得分而未得分或资格审查不合格等情况的，由投标人承担责任。
4.3	代理费	本项目代理服务费根据《河南省招标代理服务收费指导意见（豫招协【2023】002号）》有关规定收取，参照控制价代理费暂定为5100.00元，具体以实际中标（成交）金额为基数计取，由成交供应商支付。
4.4	招标控制价	招标控制价为427360.00元 注：1、供应商磋商报价不得高于采购人公布的最高限价（招标控制价），否则其投标将予否决。 2、磋商小组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，应当要求其在合理的时间内提供供应商和其法定代表人签章的PDF格式文件及相关证明材料，并通过电子化交易系统提交至磋商小组；供应商不能证明其报价合理性的，磋商小组应当将其作为无效标处理。
4.5	其它需要说明的内容	注：1、供应商依据竞争性磋商文件（含补充说明，如果有的话）并结合采购项目内容及服务需求制作磋商响应文件； 2、本竞争性磋商文件未尽事宜，执行国家、省、市相关规定。
4.6	本项目对应的中小企业划分标准所属行业	物业管理
4.7	其他事项	为贯彻落实《国务院关于印发扎实稳住经济一揽子政策措施的通知》（国发〔2022〕12号）有关要求，未预留份额专门面向中小企业的货物服务采购项目，以及货物服务预留份额项目中非预留部分采购包：对符合财库（2020）46号文件规定小微企业的价格扣除优惠，由10%提高至20%，接受大中型企业与小微企业组成

		<p>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货物服务项目，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的30%以上的，对联合体或者大中型企业的价格扣除优惠，由4%提高至6%，用扣除后的价格参与评审。工程类政府采购项目存在价格评审的，价格评审优惠按照财库【2020】46号文件的规定执行。</p> <p>因本项目专门面向中小企业（监狱企业及残疾人福利性单位视同小型、微型企业）。供应商须提供《中小企业声明函》；监狱企业须提供证明文件；残疾人福利性单位须提供《残疾人福利性单位声明函》，故价格评审不采用比例扣除。</p>
4.8	磋商承诺函说明	<p>根据“豫财购[2019]4号”文规定，自2019年8月1日起，不再向供应商收取磋商保证金；供应商以磋商承诺函的形式替代磋商保证金，磋商承诺函应明确承诺事项及违背承诺的责任。（磋商承诺函格式附在竞争性磋商响应文件中）</p>
4.9	河南省政府采购合同融资政策告知函	<p>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。</p>
4.10	电子化交易注意事项	<p><b>具体要求：</b>本项目为电子化、无纸化交易项目，响应文件是响应人、供应商（以下简称“响应人”）通过中心响应文件制作系统制作，并经过签章和加密后生成的电子版响应文件。 电子化响应文件具体制作文件请点击 <a href="https://download.bqpoint.com/download/downloaddetail.html?SourceFrom=Ztb&amp;ZtbSoftXiaQuCode=1506&amp;ZtbSoftType=tballinclusive">https://download.bqpoint.com/download/downloaddetail.html?SourceFrom=Ztb&amp;ZtbSoftXiaQuCode=1506&amp;ZtbSoftType=tballinclusive</a> 进行下载。 <b>温馨提示：</b>本项目为电子化、无纸化交易项目，为保证您能投标成功，请需仔细阅读以下条款。</p> <p><b>一、电子化投标</b></p> <p><b>（一）电子化响应文件的签章</b></p> <p>1、响应人在生成电子化响应文件后，应对电子化响应文件进行签章，未进行签章的视为无效投标。</p> <p>2、竞争性磋商文件中要求法定代表人或授权委托人签字或盖章的，响应人在进行电子化响应文件签章时，以签盖法定代表人签章为准。</p> <p><b>（二）电子化响应文件的格式及上传投标</b></p> <p>1、响应人所上传的电子化响应文件，应是通过中心响应文件制作系统制作的（响应文件制作工具下载地址：</p>

<https://download.bqpoint.com/download/downloaddetail.html?SourceFrom=Ztb&ZtbSoftXiaQuCode=1506&ZtbSoftType=tballinclusive>, 经过签章和加密后生成的电子版响应文件。其中包含用于响应文件上传的主文件(后缀为.smxtf)和用于应急补救的投标文件备份文件(后缀为.nsmxtf)。备份文件主要用于电子化开标出现技术问题后的补救,请投标人随身携带。

注:响应人投报多个标段的,需要每个标段单独制作电子响应文件。

2、电子化响应文件应在磋商截止时间前成功上传至三门峡市公共资源电子化交易系统。至磋商截止时间止,仍未上传成功的电子化响应文件将不予接收。

注:如按照电子化投标操作教材制作完成的电子化响应文件无法上传的,响应人应在磋商截止时间前尽早的联系中心技术人员,以便有充分的时间进行处理。响应人应充分考虑到处理技术问题和上传数据等工作所需的时间问题,响应文件未在磋商截止时间前成功上传的,其响应文件不予接收。技术联系电话:技术联系电话:0398-3117871

### (三) 电子化项目开标、解密、评标

1、本项目采用电子化、无纸化进行磋商,本项目为不见面开标项目,开标当日,投标人(供应商)无需到开标现场参加开标会议,响应人应当在磋商截止时间前,登陆不见面开标大厅选择登陆三门峡市公共资源电子招投标系统进行登陆(网址为<http://120.194.249.36:10094/BidOpening/bidopeninghallaction/hall/login>),在线准时参加开标活动并进行投标文件解密等

2、电子化响应文件采用一次加密方式。开标时,由响应人使用CA证书,在规定时间内对其电子化响应文件进行解密。每位响应人的解密时间为开标时间起30分钟内,如在规定时间内未完成解密的,其响应文件不予开标。

#### 3、电子化响应文件解密异常的处理

如出现响应人的电子响应文件无法解密等异常情况,响应人应及时致电中介服务机构说明。响应文件异常,按以下步骤进行处理:

(1) 首先由技术人员进行问题排查。

(2) 经技术人员排查后,是响应人文件自身问题导致投标文件无法解密的,该响应文件将不予接收、解密。开标会议继续进行。

(3) 经技术人员排查后,如果是电子化交易系统问题造成响应文件无法解密的,将由技术人员对问题进行处理。如短时间内问题无法解决的,将由中介服务机构向监督部门申请,经监督部门同意后,暂停开标会议,待问题解决后继续开标。

4、待所有响应人响应文件解密完成后,由中介服务机构操作,对所有已解密响应文件进行解密。

响应人应保证在磋商期间电话、电脑、网络能够正常工作,

	<p>响应人因停电、电脑病毒、网络堵塞等原因，未在规定的解密时间内对响应文件进行解密的，其响应文件不予接收。</p> <p>5、磋商时响应人可登录到交易系统中在开标解密栏中点击报价一览表查看自己的磋商报价。如对磋商过程有异议的，应在响应人解密成功后 10 分钟内向中介服务机构电话质疑。中介服务机构应在监督人员的监督下进行免提通话接受投标人的质疑并做好书面记录。响应人未在规定时间内提出质疑的，视为认可磋商过程。</p> <p>6、评标时，评标委员会对电子化响应文件有质疑的，将通过电子化交易系统对响应人发起质疑，并在监督人员的监督下，用免提模式致电需要答复的响应人对质疑进行回复。响应人的回复文件必须以经过响应人和其法定代表人签章的 PDF 格式文件为准，并通过电子化交易系统提交至评标委员会。</p> <p>7、如评标委员会对需要回复的响应人连续三次致电未接通的，视为响应人放弃回复，评标委员会将自行对需要回复的内容进行认定。</p> <p><b>二、相关证书原件的提交</b></p> <p>本项目实行资格后审，审查内容以投标截止时间前在三门峡市公共资源交易平台“投标文件”上传的信息为准。规定时间外上传或更改的信息不作为评标依据。投标文件中上传的信息真实有效，扫描件清晰可辨。否则，由此造成应得分而未得分或资格审查不合格等情况的，由投标人承担责任。</p> <p>响应人需应仔细阅读操作手册，保证上传内容齐全，真实有效，原件扫描件清晰可辨。因响应人上传原因导致应得分项而未得分或资格审查不合格等情况的，由响应人自行承担 responsibility。</p> <p>提示：本项目为电子化、无纸化交易项目，为保证您能投标成功，请需仔细阅读以上条款。</p>
--	---

**注意事项:**

本项目实行资格后审，审查内容以投标截止时间前在三门峡市公共资源交易平台“投标文件”上传的信息为准。规定时间外上传或更改的信息不作为评标依据。投标文件中上传的信息真实有效，扫描件清晰可辨。否则，由此造成应得分而未得分或资格审查不合格等情况的，由投标人承担责任。

序号	证件资料名称	评标标准
1	法定代表人提供本人身份证（或代理人提供法定代表人授权委托书及被授权人身份证）；	是否符合要求
2	符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定；	相关证明资料或承诺书是否符合要求
3	落实政府采购政策满足的资格要求	本项目专门面向中小企业，供应商须提供《中小企业声明函》，大型企业及未提供中小企业声明函的企业不享受中小企业扶持政策，其响应文件将作无效响应处理。监狱企业及残疾人福利性单位视同小型、微型企业；
4	供应商须具有独立承担民事责任能力的法人或其他组织，同时具有有效的营业执照、税务登记证、组织机构代码证或三证合一的营业执照；	是否符合要求
5	拟派项目负责人须提供本单位劳动合同或本单位缴纳的有效社保证明；	是否符合要求
6	供应商出具企业及法定代表人无商业贿赂及无不正当竞争行为的承诺书；	是否符合要求
7	供应商提供企业、法定代表人无行贿犯罪记录，在中国裁判文书网查询（提供公告后网页查询截图）或供应商自行承诺；	是否符合要求
8	单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系的不同投标人，不得同时参加本次招标活动，须提供国家企业信用信息公示系统（网址 <a href="http://www.gsxt.gov.cn/">http://www.gsxt.gov.cn/</a> ）公示的企业信息网页截图，至少应包含股东信息，查询日期为本公告发布之日起，网站截图应含有日期且显示查询结果；	是否符合要求
9	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）和豫财购【2016】15号的规定，企业没有被列入“信用中国”网站的“失信被执行人”（跳转中国执行信息公开网）、“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”及“中国政府采购网站”的“政府采购严重违法失信行为记录名单”的供应商。【查询渠道：“信	是否符合要求

	用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）、中国执行信息公开网（http://zxgk.court.gov.cn）、中国政府采购网（www.ccgp.gov.cn）】，供应商须提供公告后相关网页查询页截图；	
10	本项目不接受联合体磋商；	是否符合要求
11	其他证明材料。	供应商认为需要上传的其他证明材料

## 一、总则

供应商应自行承担所有与编写和提交响应文件有关费用，不论磋商的结果如何,代理机构和采购人在任何情况下均无义务和责任承担这些费用。

## 二、资格审查

### 2.1 资格审查方式及条件：

2.2 本项目采用资格后审。响应文件递交后，由评审专家进行资格后审。

### 2.3 资格审查时需提供下列文件及证明材料：

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：本项目专门面向中小企业，供应商须提供《中小企业声明函》，大型企业及未提供中小企业声明函的企业不享受中小企业扶持政策，其响应文件将作无效响应处理。监狱企业及残疾人福利性单位视同小型、微型企业；

### 3、本项目的特定资格要求：

（1）供应商须具有独立承担民事责任能力的法人或其他组织，同时具有有效的营业执照、税务登记证、组织机构代码证或三证合一的营业执照；

（2）拟派项目负责人须提供本单位劳动合同或本单位缴纳的有效社保证明；

（3）单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系的不同投标人，不得同时参加本次招标活动，须提供国家企业信用信息公示系统（网址 <http://www.gsxt.gov.cn/>）公示的企业信息网页截图，至少应包含股东信息，查询日期为本公告发布之日起，网站截图应含有日期且显示查询结果；

（4）供应商出具企业及法定代表人无商业贿赂及无不正当竞争行为的承诺书；

（5）供应商提供企业、法定代表人无行贿犯罪记录，在中国裁判文书网查询（提供公告后网页查询截图）或供应商自行承诺；

（6）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)和豫财购【2016】15号的规定,企业没有被列入“信用中国”网站的“失信被执行人”(跳转中国执行信息公开网)、“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”及“中国政府采购网站”的“政府采购严重违法失信行为记录名单”的供应商。【查询渠道:“信用中国”网站([www.creditchina.gov.cn](http://www.creditchina.gov.cn))、中国执行信息公开网(<http://zxgk.court.gov.cn>)、中国政府采购网([www.ccgp.gov.cn](http://www.ccgp.gov.cn))】,供应商须提供公告后相关网页查询页截图;

(7)本项目不接受联合体磋商。

### 三、磋商文件

#### 3.1 磋商文件

供应商应认真阅读磋商文件中所有的事项、格式、条款和规范等要求。如果没有按照磋商文件要求提交全部资料或者响应文件没有对磋商文件做出实质性响应,该磋商将被拒绝,其风险应由供应商自行承担。

#### 3.2 磋商文件的澄清

3.2.1 供应商应仔细阅读和检查磋商文件的全部内容。如发现缺页或附件不全,应及时向采购人提出,以便补齐。如有疑问,如发现缺页或附件不全,应在下载磋商文件后24小时内,在三门峡公共资源电子交易系统中提出咨询并打电话至采购代理机构,要求采购人对磋商文件予以澄清。

3.2.2 磋商文件的澄清将在采购人须知前附表规定的投标截止时间5天前以澄清回复的方式在三门峡公共资源电子交易系统中回复所有报名完成供应商(投标人)或发布澄清公告,但不指明澄清问题的来源。如果澄清发出的时间距投标截止时间不足5天,相应延长磋商截止时间。

3.2.3 如果在规定的时间内供应商未提出疑问,将视为供应商完全理解并接受磋商文件中的资格要求、供应商须知、格式、条款、技术规格、澄清、修改等所有要求,则供应商应按照磋商文件相应要求的要求提交有关资料 and 文件。

3.2.3 磋商文件澄清、修改、补充通知内容均以发布的澄清、变更、补充公告内容为准。当磋商文件、修改补充通知、澄清内容相互矛盾时,以最后发出的通知或修改文件为准。

3.2.4 供应商应自行查看澄清或变更信息。

#### 3.3 磋商文件的修改

磋商文件的修改将在供应商须知前附表规定的投标截止时间5天前在三门峡公共资源电子交易中心电子交易系统中发出,请各供应商及时关注。如果修改磋商文件发出的时间距磋

商截止时间不足 5 天，相应延长投标截止时间。

供应商应及时在发布的媒体和三门峡公共资源电子交易中心系统中查看澄清内容。

#### 四、响应文件

##### 4.1 响应文件的编制依据

4.1.1 磋商文件及有关资料；

4.1.2 相关的法律法规。

##### 4.2 响应文件格式

响应文件应包括以下内容：

4.2.1 磋商响应书及第一轮报价表、分项报价明细表

4.2.2 承诺书

4.2.3 法定代表人身份证明及授权委托书

4.2.4 磋商承诺函

4.2.5 供应商基本情况表

4.2.6 项目管理机构

4.2.7 技术方案

4.2.8 其他资料

供应商应按照本企业的实际情况提供上述资料，如供应商中标，采购人有权对中标人考察，如发现有与磋商文件不符之处，采购人取消该供应商中标资格的权力。

##### 4.3 磋商报价

本工程的磋商报价采用总价方式，磋商报价应包括完成本项目服务范围内的全部工作内容所需的成本、利润、税金以及风险因素等全部费用。

##### 4.4 磋商响应文件的有效期

磋商响应文件的有效期自磋商截止之日起 60 日历天。

在原定磋商有效期满之前，如果出现特殊情况，经招标监督管理机构核准，代理机构可以向供应商提出延长磋商有效期的要求。供应商同意延长磋商有效期的供应商不得要求或被允许修改或撤销磋商文件。

##### 4.5 磋商响应文件的修改

在规定的磋商截止时间前，供应商可以修改或撤回已递交的响应文件。在磋商截止时间后，供应商不能更改响应文件。

##### 4.6 磋商响应文件的编制要求

磋商响应文件应当对竞争性磋商文件有关服务期限、磋商有效期、质量要求、采购范围等实质性内容作出响应，否则其磋商按无效磋商处理。

供应商应仔细阅读竞争性磋商文件的所有内容，按竞争性磋商文件的要求提交磋商响应文件，并保证所提供的全部资料的真实性，以使其对竞争性磋商文件作出实质性响应，各供应商须在磋商响应文件中做出承诺，否则其磋商按无效磋商处理。

#### 4.7 无效磋商条件

4.7.1 磋商截止时间以后送达；

4.7.2 违反法律、法规及有关规定的其它行为。

### 五、磋商程序

5.1 磋商人按本须知前附表规定的时间和地点磋商。

5.2 本项目采用电子化、无纸化进行磋商：

5.3.1 磋商截止时间后上传的；

5.4 磋商程序：

5.4.1 竞争磋商会议由磋商代理机构主持；

（1）宣读会场纪律；

（2）主持人介绍与会人员；

5.4.2 由监督人员检查并宣布磋商响应文件的上传情况；

5.4.3 经确认无误后，对供应商在竞争性磋商文件规定截止时间前上传的磋商响应文件，按照报送时间确定磋商顺序。

5.4.4 开标时响应供应商可登录到交易系统中在开标解密栏中点击开标一览表查看自己的磋商报价。如对自己的唱标内容有异议的，应在响应供应商解密成功后 10 分钟内向中介服务机构电话质疑。

5.4.5 采购人按照上传响应文件时间的顺序，决定磋商顺序；

5.4.6 磋商小组所有成员在指定时间和地点与各供应商单独进行磋商。每位供应商在规定时间内回答磋商小组以交易中心系统电子形式的提问。在磋商中，磋商的任何一方不得透露与磋商有关的其他供应商的技术资料、价格和其他信息。磋商文件有实质性变动的，磋商小组应当以三门峡公共资源交易中心系统电子形式通知所有参加磋商的供应商。

5.4.7 本次磋商中，响应文件中的报价为第一次报价。

5.4.8 供应商可以在磋商小组规定的时间内（一般为 30 分钟）进行多轮报价，通过交易中心系统以电子形式递交，形成最终报价。

5.5 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，最后报价是供应商响应文件的有效组成部分；

5.6 已提交响应文件的供应商，在提交最后报价之前，可以根据磋商情况退出磋商。

5.7 对已提交最后报价的供应商，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；

5.8 磋商小组根据综合评分情况，按照评审得分由高到低顺序推荐 3 名成交候选供应商，并编写评审报告。评审得分相同的，按照最后报价由低到高的顺序推荐。评审得分且最后报价相同的，按照技术方案得分高低顺序推荐；

5.9 由采购人向成交方签发成交结果通知书；

5.10 供需双方签订政府采购合同。

## 六、成交原则

6.1 磋商小组将严格按照磋商文件的要求和条件进行比较并出具评标报告，评标报告应当由磋商小组全体人员签字认可。磋商小组成员对评审报告有异议的，磋商小组按照少数服从多数的原则推荐成交候选供应商，采购程序继续进行。对评审报告有异议的磋商小组成员，应当在报告上签署不同意见并说明理由，由磋商小组书面记录相关情况。磋商小组成员拒绝在报告上签字又不书面说明其不同意见和理由的，视为同意评审报告；

6.2 采购代理机构应当在评审结束后 2 个工作日内将评审报告送采购人确认，采购人应当在收到评审报告后 5 个工作日内，从评审报告提出的成交候选供应商中，按照排序由高到低的原则确定成交供应商。采购人逾期未确定成交供应商且不提出异议的，视为确定评审报告提出的排序第一的供应商为成交供应商；

6.3 采购人或者采购代理机构应当在成交供应商确定后 2 个工作日内，在省级以上财政部门指定的政府采购信息发布媒体上公告成交结果，同时向成交供应商发出成交通知书；

6.4 采购人与成交供应商应当在成交通知书发出之日起 7 日内，按照磋商文件、响应文件等事项签订政府采购合同。采购人不得向成交供应商提出超出磋商文件以外的任何要求作为签订合同的条件，不得与成交供应商订立背离磋商文件等实质性内容的协议；

6.5 成交供应商拒绝签订政府采购合同的，采购人将把排名第二的成交候选供应商作为成交供应商并签订政府采购合同（以此类推），也可以重新开展采购活动。拒绝签订政府采购合同的成交供应商不得参加对该项目重新开展的采购活动。

## 七、确定成交供应商的标准方法

详见竞争性磋商文件第四章“磋商办法”。

## 八、成交通知书和签订合同

确定成交供应商后,由采购人向成交供应商签发《成交通知书》，成交供应商应于《成交通知书》签发之日起三日内及时领取《成交通知书》。采购人与成交供应商应当在成交通知书发出之日起七日内，按照磋商文件、响应文件签订政府采购合同。《成交通知书》、竞争性磋商文件（包括澄清文件）、磋商记录及成交供应商的响应性文件等，均为签订合同的依据。成交通知书对采购人和成交供应商均具有法律效力。

成交供应商应在与采购人签订合同后，按采购人要求履行合同。

成交供应商不按照竞争性磋商文件和成交供应商的响应文件确定的事项签订政府采购合同或者另行签订背离合同实质性内容的协议的或成交通知书发出后无正当理由不签订采购合同的，若给采购人造成损失的，应予赔偿，并上报主管部门。

政府采购合同适用合同法。采购人和供应商之间在合同中约定的权利和义务，双方均应诚实守信全面履行，否则违约方将承担违约责任并赔偿对方损失。

## 第三章 项目内容及服务需求

### 一、项目概况

- 1、项目名称：义马市体育训练中心 2026 年物业管理及零星维修项目
- 2、项目地址：义马市银杏路与千符路交叉口路东
- 3、采购内容：本项目为义马市体育训练中心 2026 年物业管理及零星维修项目，主要服务内容：保安保洁服务、水电维修服务、花草园艺服务、体育设施维修及体育场零星维修等。
- 4、服务期限：自签订合同之日起一年
- 5、质量要求：符合国家及地方的现行标准规范，满足采购人要求

### 二、服务需求

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、分项服务内容：

- (1)消防安全工作。
- (2)公共秩序维护及财产看护工作。
- (3)设备设施的运行管理及维护保养工作。
- (4)公共区域环境卫生清扫及垃圾清运、消杀工作。
- (5)场馆的清洁、场地冲洗及维护工作。
- (6)突发事件的处置及防汛等自然灾害风险防范和抢险救援工作。
- (7)反恐安全工作。
- (8)绿化保养工作。
- (9)对外相关单位的协调工作。

#### 3、人员要求

保安 8 人（体育场 6 人三班倒，活动中心 2 人两班倒），保洁 4 人，水电工 1 人，花草园艺工 1 人。

#### 4、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、落实设备设施安全运行、岗位责任制；分工明确，定期巡检和维护保养设备设施，严格执行有关维修保养规程和操作使用规程，并按规定记录设备设施运行状况。
- 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、投拆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 55 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，在响应文件中进行说明，需满足采购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。

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、鼠孽生地。

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。加强消防设施管理，确保消防用水和管道无做其他用途。

2、保安人员具备消防管理技能，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、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、保安人员要求为男性，年龄 20—55 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、执行巡查制度，设有专职巡查人员，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。

4、保安人员工作时间为三班制。

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）水电维修管理

1、水电维修管理人员要求为男性，年龄 20—55 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、每周对强电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、供应商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。

## 第四章 磋商办法

### 一、磋商方法

根据《中华人民共和国政府采购法》、《政府采购竞争性磋商采购方式管理暂行办法》的规定，结合磋商文件及本次采购项目的具体情况，制定本评标办法。本次磋商采用综合评分法。磋商小组对满足磋商文件实质性要求的响应文件，按照本章规定的评分标准进行打分，并按得分由高到低顺序向采购人推荐3名成交候选人，综合评分相等时，按报价最低的优先，若报价相等的，按技术标得分高低顺序排列。

### 二、评标办法前附表

条款号	评审因素	评审标准
初步 评审	法定代表人身份证 (或授权委托书及授 权人身份证)	法定代表人提供本人身份证(或代理人提供法定代表人授权委托书及被 授权人身份证)；
	供应商符合《中华人 民共和国政府采购 法》第二十二条规定 条件；	供应商符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定条件(相关 证明资料或承诺书)；
	中小企业声明函	本项目面向中小企业，供应商须提供《中小企业声明函》，大型企业及 未提供中小企业声明函的企业不享受中小企业扶持政策，其响应文件将 作无效响应处理。监狱企业及残疾人福利性单位视同小型、微型企业；
	营业执照	供应商须具有独立承担民事责任能力的法人或其他组织，同时具有有效 的营业执照、税务登记证、组织机构代码证或三证合一的营业执照；
	项目负责人提供劳动 合同或社保证明	拟派项目负责人须提供本单位劳动合同或本单位缴纳的有效社保证明；
	无商业贿赂及无不正 当竞争行为的承诺书	供应商出具企业及法定代表人无商业贿赂及无不正当竞争行为的承诺 书；
	在中国裁判文书网查 询(提供公告后网页 查询截图)或供应商 自行承诺	供应商提供企业、法定代表人无行贿犯罪记录，在中国裁判文书网查询 (提供公告后网页查询截图)或供应商自行承诺；
	单位负责人为同一人 或者存在直接控股、 管理关系的不同投标 人，不得同时参加本 次招标活动，须提供 国家企业信用信息公 示系统公示的企业信	单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系的不同投标人，不得 同时参加本次招标活动，须提供国家企业信用信息公示系统(网址 <a href="http://www.gsxt.gov.cn/">http://www.gsxt.gov.cn/</a> )公示的企业信息网页截图，至少应包含股 东信息，查询日期为本公告发布之日起，网站截图应含有日期且显示查 询结果；

	息网页截图	
	供应商须提供公告后相关网页查询页	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)和豫财购【2016】15号的规定,企业没有被列入“信用中国”网站的“失信被执行人”(跳转中国执行信息公开网)、“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”及“中国政府采购网站”的“政府采购严重违法失信行为记录名单”的供应商。 【查询渠道:“信用中国”网站(www.creditchina.gov.cn)、中国执行信息公开网(http://zxgk.court.gov.cn)、中国政府采购网(www.ccgp.gov.cn)】,供应商须提供公告后相关网页查询页截图;
	本项目不接受联合体磋商	本项目不接受联合体磋商;
	其他证明材料	供应商需要上传的其他证明材料。
符合性评审标准	供应商名称	与营业执照一致
	盖章、签字	符合竞争性磋商文件签字、盖章的要求
	响应文件格式	符合第六章“响应文件格式”要求
	报价唯一	只能有一个有效报价且不超过最高限价
响应性评审标准	服务期限	自签订合同之日起一年
	质量要求	符合国家及地方的现行标准规范,满足采购人要求
	磋商有效期	磋商截止之日起60日历天
	其他要求	全部满足磋商文件中的“第三章 项目内容及服务需求”
条款号	条款内容	编列内容
2.2.1	分值构成 (总分100分)	磋商报价:20分 技术标:60分 商务标:20分
2.2.2	磋商报价 (0-20分)	价格分采用低价优先法计算,即满足磋商文件要求且磋商报价最低的为磋商基准价,其价格分为满分。供应商的价格分统一按照下列公式计算: $\text{磋商报价得分} = (\text{磋商基准价} / \text{最后磋商报价}) \times 20$ 注:磋商小组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,有可能影响工程质量或者不能诚信履约的,应当要求其在合理的时间内提供供应商和其法定代表人签章的PDF格式文件及相关证

		明材料，并通过电子化交易系统提交至磋商小组；供应商不能证明其报价合理性的，磋商小组应当将其作为无效标处理。
条款号	评分因素	评分标准
2.2.3 (1)	技术标评分标准 (0-60分)	<p>服务团队机构设置及管理（0-6分）</p> <p>服务团队机构设置完善，岗位配置合理，职责明确详细，人员培训管理体系完整，人员招聘流程透明公开，管理运行中有细化的标准、措施、奖惩及淘汰机制。</p> <p>机构设置及管理方案全面详细、合理合法，且实施和监督措施有效，完全满足项目要求为优得6分；</p> <p>机构设置及管理方案较为全面、合理、合法，且实施和监督措施较为有效，基本满足项目要求为中得3分；</p> <p>机构设置及管理方案不全面、部分有不符合法律法规表述，实施和监督措施空泛，无法确保满足项目要求为差得1分；</p>
		<p>整体服务方案（0-8分）</p> <p>投标人提供物业的整体服务方案，包括物业服务管理模式、理念、各部门之间的协调配合、品质提升等内容，根据方案的合理性、完善性及针对性，综合评分。</p> <p>整体服务方案合理、完善，完全符合本项目需求的为优得8分；</p> <p>整体服务方案比较合理、比较完善，基本符合本项目需求的为中得4分；</p> <p>整体服务方案比较差、不符合本项目需求为差得1分；</p>
		<p>环境绿化服务（0-8分）</p> <p>投标人需提供环境绿化服务方案。结合本项目需求、实际情况，制定环境绿化服务方案，包含种植、绿化设计、养护等方面的需求。</p> <p>全面、合理的为优，得8分；</p> <p>比较全面合理的为中，得4分；</p> <p>方案比较差、不符合本项目需求为差，得1分；</p>
		<p>秩序安全服务（0-6分）</p> <p>投标人需提供秩序安全服务方案。结合本项目需求、实际情况，制定服务方案，包含管理制度、工作流程及标准。</p> <p>全面、合理的为优，得6分；</p> <p>比较全面合理的为中，得3分；</p> <p>方案比较差、不符合本项目需求为差，得1分；</p>
		<p>停车场服务（0-6分）</p> <p>投标人需提供停车场服务方案。结合本项目需求、实际情况，制定服务方案，包含管理制度、工作流程及标准。</p> <p>全面、合理的为优，得6分；</p> <p>比较全面合理的为中，得3分；</p> <p>方案比较差、不符合本项目需求为差，得1分；</p>

		<p>工程维修及设施设备维护服务（0-8分）</p> <p>投标人需提供工程维修及设施设备维护服务方案。结合本项目需求、实际情况，制定服务方案，包含管理制度、工作流程及标准。 全面、合理的为优，得8分； 比较全面合理的为中，得4分； 方案比较差、不符合本项目需求为差，得1分；</p>	
		<p>质量保障方案（0-6分）</p> <p>投标人需提供质量保障方案。包括监督检查机制、约束机制、信息反馈机制、激励机制等质量保障措施。 全面、合理的为优，得6分； 比较全面合理的为中，得3分； 方案比较差、不符合本项目需求为差，得1分；</p>	
		<p>物业服务应急预案及相应措施（0-6分）</p> <p>投标人提供停水停电、消防、安全事故、灾害性天气、群体性事件、安全防疫等应急预案及处置措施，根据方案的合理性、完善性、针对性进行综合评分： 预案合理、完善，完全符合本项目需求的为优得6分； 预案比较合理、比较完善，基本符合本项目需求的为中得3分； 预案比较差、不符合本项目需求为差得1分；</p>	
		<p>管理制度方案（0-6分）</p> <p>投标人需提供物业管理制度方案，包括物业相关管理制度、档案的建立与管理管理制度等。 方案合理、完善，完全符合本项目需求的为优得6分； 方案比较合理、比较完善，基本符合本项目需求的为中得3分； 方案比较差、不符合本项目需求为差得1分；</p>	
注：以上项目若有缺项的，该项为0分；不缺项的，不低于最低分。			
2.2.3 (2)	商务标 评分标准 (0-20分)	企业业绩 (0-4分)	<p>供应商提供2023年1月1日以来（以合同协议书签订时间为准）类似物业服务项目业绩的（非住宅类），每有一项得2分，最多得4分（注：需提供中标（成交）通知书及合同扫描件，否则不计分）。</p>

		<p>服务承诺 (0-16分)</p>	<p>1、针对本项目提供的有利于采购人的实质性内容和优惠及服务承诺，承诺服从采购人工作计划安排，确保服务期限内完工并积极配合相关服务工作等方面所做出的承诺情况承诺合理。依法依规，内容详实，可行性强，得6分；承诺基本符合项目实际情况，依法依规，基本详实，基本可行，得3分；承诺不够合理、内容不够详实，可行性一般，得1分。未提供不得分。</p> <p>2、承诺项目拟投入人员必须符合本项目要求，否则视为违约，采购人有权终止合同，具有可行、合法有效的书面保证技术措施落实到位的承诺，其中包括名关键岗位人员的在岗履职尽责的承诺。承诺合理，依法依规，内容详实，可行性强，得5分；承诺基本符合项目实际情况，依法依规，基本详实，基本可行，得2分；承诺不够合理、内容不够详实，可行性一般，得1分。未提供不得分。</p> <p>3、供应商须承诺对物业服务人员加强安全教育，如发生安全事故（事故与投标人有关的），投标人则承担一切责任和费用，采购单位不承担连带责任，本项满分5分，优5分，中：2分，差：1分，无此项内容的不得分。</p>
--	--	-------------------------	---

### 三、磋商程序

#### 3.1 初步评审

3.1.1 磋商小组应该以投标截止时间前在三门峡市公共资源交易平台“投标文件”上传的信息为准，进行核验。磋商小组依据本章规定的标准对磋商响应文件进行初步评审。有一项不符合评审标准的，作无效标处理。

3.1.2 磋商小组依据本章规定的评审标准对响应文件进行初步评审。有一项不符合评审标准的，作无效标处理。

3.1.3 磋商人有下列情形之一的，其磋商作无效标处理：

- (1) 串通磋商或弄虚作假或有其他违法行为的；
- (2) 不按磋商小组要求澄清、说明或补正的。

#### 3.2 详细评审

3.2.1 磋商小组按本章规定的量化因素和分值进行打分，并计算出综合评分。

#### 3.3 磋商文件的澄清和补正

3.3.1 在磋商过程中，磋商小组可以书面形式要求磋商人对所提交磋商响应文件中不明确的内容进行书面澄清或说明，或者对细微偏差进行补正。磋商小组不接受磋商人主动提出的澄清、说明或补正。

3.3.2 澄清、说明和补正不得改变磋商文件的实质性内容（算术性错误修正的除外）。磋商人的书面澄清、说明和补正属于磋商响应文件的组成部分。

3.3.3 磋商小组对磋商人提交的澄清、说明或补正有疑问的，可以要求磋商人进一步澄清、说明或补正，直至满足磋商小组的要求。

### **3.4 磋商结果**

3.4.1 磋商小组按照得分由高到低的顺序推荐 3 名成交候选人；综合评分相等时，按报价最低的优先，若报价相等的，按技术标得分高低顺序排列。

3.4.2 磋商小组完成磋商后，应当向采购人提交书面磋商报告。

### **3.5 计分办法**

根据磋商文件、响应文件，按照评分办法，得出每个评委对响应单位的评标分数。响应单位的最终得分为所有评委对其打分的算术平均值。计分过程按四舍五入取至小数点后两位，最终得分取至小数点后二位。

### **3.6 定标办法**

3.6.1 成交供应商的排名按得分顺序从高到低排列；综合评分相等时，按报价最低的优先，若报价相等的，按技术标得分高低顺序排列。

3.6.2 采购人应当在收到评审报告后 5 个工作日内，从评审报告提出的成交候选供应商中，按照排序由高到低的原则确定成交供应商。采购人逾期未确定成交供应商且不提出异议的，视为确定评审报告提出的排序第一的供应商为成交供应商。

## 第五章 合同条款及格式

由项目建设单位与成交单位根据本招标文件、成交单位响应文件及成交通知书，甲乙双方协商签订本项目服务合同。

第六章 竞争性磋商响应文件格式

(项目名称)

---

# 竞争性磋商响应文件

项目编号：

供应商（公章）：

供应商法定代表人（签章）：

年 月 日

# 目 录

(自拟)

# 一、磋商响应书及第一轮报价表

## (一) 磋商函

致（采购人）：\_\_\_\_\_

根据已收到贵方的\_\_\_\_\_（项目名称、采购编号）的磋商文件，遵照《中华人民共和国政府采购法》等有关规定，我单位经考察现场和研究上述磋商文件的磋商须知、合同条款及其它有关文件后，我方愿按照国家规范要求，在确保质量的前提下，以（大写）\_\_\_\_\_（小写）\_\_\_\_\_元的磋商报价提供上述项目的采购服务，服务期限\_\_\_\_\_，质量要求\_\_\_\_\_。

1、我方已详细审核全部磋商文件，包括修改文件（如有）及有关附件，已充分理解并掌握了本磋商项目的全部有关情况，认为磋商文件符合法律、法规的要求，充分体现了公开、公平、公正和诚实信用原则，我方对磋商文件没有任何异议。同意接受磋商文件的全部内容和条件。

2、我方承认磋商函附表是我方磋商函的组成部分。

3、如我方成交，我方承诺在收到成交通知书后，在成交通知书规定的期限内，根据磋商文件、我方的磋商响应文件及有关澄清承诺书的要求，与采购人订立书面合同，并按照合同约定承担完成合同的责任和义务。

4、我方同意自本项目磋商文件中规定的磋商有效期内有效，并承诺在磋商有效期内不修改、撤销磋商响应文件。

5、我方完全理解贵方不一定接受磋商报价最低的磋商供应商为成交供应商的行为。

6、我方在此声明，所递交的磋商响应文件及有关资料内容完整、真实和准确。

磋商供应商：（盖章）

法定代表人：（电子签章）

日期： 年 月 日

注：对本磋商函的任何修改将被视为非实质性响应磋商，从而导致该磋商被拒绝。

## (二) 第一轮报价表

项目名称			
供应商名称			
磋商总报价 (元)	大写: _____ 小写: _____		
服务期限			
质量要求			
磋商有效期			
项目负责人		证书编号	
需要说明的问题			

供应商（盖单位章）：

法定代表人或授权代理人（电子签章）：

日期： 年 月 日

## 二、承诺书

我公司郑重承诺：

本公司在\_\_\_\_\_（项目名称）磋商活动中，保证做到：

一、本公司保证磋商报名材料及其后提供的一切材料都是真实有效的，否则自动放弃。

二、本公司本着公平竞争的原则，参加本次磋商活动。在本项目磋商中不与其他单位围标、串标，不出让磋商资格；保证不向采购人、代理机构、行政监督部门等工作人员、评标专家及其亲属赠送礼品、礼金、有价证券、支付凭证；不为其报销各种报销凭证；不赔其旅游等消费。

三、本公司没有处于被责令停业的状态；没有处于被建设行政主管部门取消磋商资格的处罚期内；没有处于财产被接管、冻结、破产的状态；在磋商截止日期前没有被人民法院列入失信被执行人名单；在磋商截止日期前三年内没有建设行政主管部门认定的工程质量、安全事故；在本公司注册地人民检察院行贿犯罪档案查询结果中，本公司没有在磋商截止时间前两年内被人民法院判决犯有行贿罪的记录。

四、本公司及其有隶属关系的机构没有参加本项目的设计、前期工作、咨询、采购代理工作。

五、若我单位本次中标，保证严格按照磋商文件的要求和磋商响应文件的承诺，以及国家、省、市相关规定，认真完成合同的全部工程内容。

六、若我单位本次未中标，我公司将充分理解，保证不凭空想象、主观臆断、捕风捉影、随心所欲地进行无理、无据的投诉。

七、若真正心存疑虑且有理有据的情况下，我公司首先请采购人解释，若采购人在规定的时间内不做解释或不能给出合理解释的话，我公司再按照国家、省、市投诉处理相关规定向有关部门进行投诉，绝不越级上访。

若我公司违反上述承诺，我公司及参与磋商的工作人员将接受国家法律、法规、规章规定给予的经济、党纪、政纪乃至刑事的处罚；自觉接受行政监管部门给予公司和个人的不良行为记录，并主动退出义马市市场三年。

特此声明。

供应商：\_\_\_\_\_（盖单位章）

法定代表人或其授权委托人：\_\_\_\_\_（电子签章）

\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日

### 三、法定代表人身份证明及授权委托书

#### (一) 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。

附：法定代表人身份证复印件。

供应商：\_\_\_\_\_（盖单位章）

日期：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日

## (二) 授权委托书

本人\_\_\_\_\_（姓名）系\_\_\_\_\_（供应商名称）的法定代表人，现委托\_\_\_\_\_（姓名）为我方代理人。代理人根据授权，以我方名义签署、澄清、说明、补正、递交、撤回、修改\_\_\_\_\_（项目名称）磋商响应文件、签订合同和处理有关事宜，其法律后果由我方承担。

委托期限：\_\_\_\_\_。

代理人无转委托权。

附：法定代表人身份证扫描件及委托代理人身份证扫描件。

供应商：\_\_\_\_\_（盖单位章）

法定代表人：\_\_\_\_\_（电子签章）

身份证号码：\_\_\_\_\_附身份证扫描件

委托代理人：\_\_\_\_\_（签字）

身份证号码：\_\_\_\_\_附身份证扫描件

\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

注：因磋商响应文件中授权委托书授权代理人无法手写签字，可以以印刷体代替（印刷体为电脑打出的字体）。

## 四、磋商承诺函

### （一）磋商承诺函

致（采购人）：\_\_\_\_\_

我公司作为本次采购项目的供应商，根据磋商文件要求，现郑重承诺如下：

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：

- （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；
- （七）根据采购项目提出的特殊条件。

二、完全接受和满足本项目磋商文件中规定的实质性要求，如对磋商文件有异议，已经在磋商截止时间届满前依法进行维权救济，不存在对磋商文件有异议的同时又参加投标以求侥幸中标或者为实现其他非法目的的行为。

三、参加本次磋商采购活动，不存在与单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系的其他供应商参与同一合同项下的政府采购活动的行为。

四、参加本次磋商采购活动，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、检测等服务的行为。

五、参加本次磋商采购活动，不存在和其他供应商在同一合同项下的采购项目中，同时委托同一个自然人、同一家庭的人员、同一单位的人员作为代理人的行为。

六、供应商参加本次政府采购活动要求在近三年内供应商和其法定代表人没有行贿犯罪行为。

七、磋商响应文件中提供的能够给予我公司带来优惠、好处的任何材料资料和技术、服务、商务等响应承诺情况都是真实的、有效的、合法的。

八、供应商认为需要承诺的其他事项：

1、\_\_\_\_\_； 2、\_\_\_\_\_； 3、\_\_\_\_\_。

九、存在以下行为之一的愿意接受相关部门的处理：

- (一) 磋商有效期内撤销磋商响应文件的；
- (二) 在采购人确定中标人以前放弃中标候选资格的；
- (三) 由于中标人的原因未能按照磋商文件的规定与采购人签订合同；
- (四) 在磋商响应文件中提供虚假材料谋取中标；
- (五) 与采购人、其他供应商或者采购代理机构恶意串通的；
- (六) 磋商有效期内，供应商在政府采购活动中有违法、违规、违纪行为。

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：\_\_\_\_\_（盖单位章）

法定代表人或其授权委托人：\_\_\_\_\_（电子签章）

\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日

## （二）磋商承诺函代替保证金承诺事项及违背承诺的责任

（格式自拟）

## 五、供应商基本情况表

### (一) 供应商基本情况表

供应商名称			
注册地址			
营业执照号		注册资金 (万元)	
法定代表人		职务	
电话		邮政编码	
项目联系人		联系电话	
成立日期		职工人数	
主要业务范围			

备注：投标人基本情况表后附投标人资格审查规定所有证件的原件扫描件（扫描件须清晰可辨）。

(二) 近年来完成的类似项目情况表

项目名称	
项目所在地	
发包人名称	
发包人地址	
发包人名称	
合同价格	
项目日期	
承担的工作	
项目负责人	
项目描述	
备注	

供应商（企业电子章）：

备注：本表后附投标供应商承办项目的相关证明材料，具体年份要求 2023 年 1 月 1 日以来。

每张表格只填写一个项目，并标明序号。

## 六、项目管理机构

### (一) 项目管理机构组成表

序号	姓名	性别	年龄	学历	在本项目中担任的具体 职称或岗位	资格证书/ 职称	备注

供应商：\_\_\_\_\_（盖单位章）

法定代表人或其授权委托人：\_\_\_\_\_（电子签章）

\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日



## 七、服务方案

## 八、其他资料

供应商认为需提供的其他资料

## 附件 1：中小企业声明函（工程、服务）

### 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<sup>1</sup>,属于(中型企业、小型企业、微型企业);

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

.....

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

本企业对上述声明内容的真实性负责。如有虚假,将依法承担相应责任。

企业名称(盖章):

日期:

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 2：监狱企业证明文件（非监狱企业可不附此表）

### 监狱企业证明文件（参考格式）

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。

### 附件 3：残疾人福利性单位声明函（非残疾人福利性单位可不附此表）

## 残疾人福利性单位声明函

本单位郑重声明，根据《财政部 民政部 中国残疾人联合会关于促进残疾人就业政府采购政策的通知》（财库〔2017〕141号）的规定，本单位为符合条件的残疾人福利性单位，且本单位参加\_\_\_\_\_单位的\_\_\_\_\_项目采购活动提供本单位制造的货物（由本单位承担工程/提供服务），或者提供其他残疾人福利性单位制造的货物（不包括使用非残疾人福利性单位注册商标的货物）。

本单位对上述声明的真实性负责。如有虚假，将依法承担相应责任。

单位名称（盖章）：

日 期：