

获嘉县行政审批和政务信息管理局政务  
服务中心物业管理项目

竞争性谈判文件

项目编号：获采谈判采购-2025-18



采 购 人：获嘉县行政审批和政务信息管理局

采购代理机构：河南华耀工程造价咨询有限公司

日 期：二〇二五年四月

已审核 同意发布

王磊

2025.4.9



# 获嘉县行政审批和政务信息管理局 政务服务中心物业管理 项目

## 竞争性谈判文件

项目编号：获采谈判采购-2025-18



采 购 人： 获嘉县行政审批和政务信息管理局

采购代理机构： 河南华耀工程造价咨询有限公司

日 期： 二〇二五年四月

## 目 录

第一章竞争性谈判公告

第二章谈判供应商须知前附表

第三章政府采购合同（格式）

第四章采购项目需求及具体要求

第五章评审程序、办法及具体要求

第六章响应文件格式

# 第一章 竞争性谈判公告

## 获嘉县行政审批和政务信息管理局政务服务中心物业管理项目竞争性谈判公告

### 项目概况

获嘉县行政审批和政务信息管理局政务服务中心物业管理项目的潜在供应商应在新乡市公共资源交易中心网站获取采购文件，并于2025年4月16日08点30分（北京时间）前递交响应文件。

### 一、项目基本情况

- 1.项目编号：获采谈判采购-2025-18
- 2.项目名称：获嘉县行政审批和政务信息管理局政务服务中心物业管理项目
- 3.采购方式：竞争性谈判
- 4.预算金额：94.8万元
- 5.最高限价：94.8万元

| 序号 | 包号                   | 包名称                                     | 包预算<br>(元) | 包最高限价<br>(元) | 是否与门<br>面 向中小<br>企业 | 采购预留金<br>(元) |
|----|----------------------|-----------------------------------------|------------|--------------|---------------------|--------------|
| 1  | 获采谈判采购<br>-2025-18-1 | 获嘉县行政审批<br>和政务信息管理<br>局政务服务中心<br>物业管理项目 | 948000.00  | 948000.00    | 是                   | 948000.00    |

### 6、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) 采购内容：1.物业服务区域内的公共环境卫生，2、物业服务区域内的设施设备日常保养、维修、更换，3、物业服务区域内的秩序维护及消防管理。

(2) 资金来源及落实情况：财政资金，已落实

(3) 标段划分：1个标段

(4) 质量要求：合格

(5) 合同履行期限（服务期限）：2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、申请人的资格要求：

1.满足《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定；

2.落实政府采购政策需满足的资格要求：本项目落实节约能源、保护环境、扶持不发达地区和少数民族地区、促进中小微企业、监狱企业及残疾人福利性单位发展等政府采购政策。本项目专门面向中小企业采购。

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) 信誉要求：供应商须提供通过“信用中国”网站查询本单位的基本信息及本项目递交响应文件截止日被“信用中国”网站列入失信被执行人和重大税收违法失信主体、被“中国政府采购网”网站列入政府采购严重违法失信行为记录名单（处罚期限尚未届满的），不得参与本项目的政府采购活动【查询渠道：“信用中国”网站、中国政府采购网，提供网站的查询截图】。

### 三、获取采购文件

1.时间：2025年4月11日8时30分至2025年4月15日18时00分（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：谈判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竞争性谈判文件(.xxzf格式)及资料（详见新乡市公共资源交易中心网）。

4.售价：0元/份

5.获取谈判文件后，供应商请到新乡市公共资源交易中心网站下载最新版本的投标文件制作工具安装包，并使用安装后的最新版本投标文件制作工具查看谈判文件和制作电子投标文件。

### 四、响应文件提交

1.截止时间：2025年4月16日8点30分（北京时间）

2.地点：获嘉县公共资源交易中心第一开标室（地址：获嘉县振兴路与北干道交叉口东南角，获嘉县市民中心五楼）。

### 五、公告期限及发布媒介

自本公告发布之日起3个工作日。本次采购公告在：《中国招标投标公共服务平台》、《河南省政府采购网》、《新乡市公共资源交易中心网》上发布，如有变更，将在以上网站发布，请潜在供应商注意查看。

### 六、其他补充事宜：

1、获取招标文件后，投标供应商请到新乡市公共资源交易中心网站下载最新版本的投标文件制作工具安装包，并使用安装后的最新版本投标文件制作工具查看招标文件和制作电子投标文件。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。

2、本项目采用“远程不见面”开标方式，投标人无需到现场参加开标会议，无需到达现场提交原件资料。投标人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。各潜在投标人因加密电子投标文件未能成功上传，其投标将被拒绝。投标人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投标人自行负责。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：投标人应在谈判文件中如实准确的填写投标人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，投标人须一直保持在线状态，有需要澄清的均在系统内完成，否则造成的一切后果由投标人自行负责。

### 3.监督部门信息：

名称：获嘉县财政局

社会统一代码证:11410724005563689X

联系人：卢飞

联系电话：0373-6308025

### 七、对本次采购提出询问，请按以下方式联系。

1.采购人信息

名 称：获嘉县行政审批和政务信息管理局

地址：获嘉县振兴路和北干道交叉口

联系人：王磊

联系电话：15903080044

2.采购代理机构信息

名称：河南华耀工程造价咨询有限公司

地址：河南省新乡市获嘉县史庄镇海棠大道19号

联系人：张天慧

联系方式：1560124321

3.项目联系方式

联系人：张天慧

联系方式：15660124321

河南华耀工程造价咨询有限公司

2025年4月10日

## 第二章 谈判供应商须知前附表

| 序号 | 项目         | 具体内容                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|----|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1  | 项目名称及编号、包号 | 项目名称：获嘉县行政审批和政务信息管理局政务服务中心物业管理项目<br>项目编号：获采谈判采购-2025-18<br>项目包号：获采谈判采购-2025-18-1                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 2  | 采购方式       | 竞争性谈判                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 3  | 采购人        | 名称：获嘉县行政审批和政务信息管理局<br>地址：获嘉县振兴路和北干道交叉口<br>联系人：王磊<br>联系电话：15903080044                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 4  | 采购代理机构     | 名称：河南华耀工程造价咨询有限公司<br>地址：河南省新乡市获嘉县史庄镇海棠大道19号<br>联系人：张天慧<br>联系电话：15660124321                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 5  | 资金来源       | 财政资金                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 6  | 资金落实情况     | 已落实                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 7  | 谈判供应商资格条件  | 1. 满足《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定；<br>2. 落实政府采购政策需满足的资格要求：本项目落实节约能源、保护环境、扶持不发达地区和少数民族地区、促进中小微企业、监狱企业及残疾人福利性单位发展等政府采购政策。本项目专门面向中小企业采购。<br>3. 本项目的特定资格要求：<br>（1）供应商须具备有效的营业执照；<br>（2）信誉要求：供应商须提供通过“信用中国”网站查询本单位的基本信息及本项目递交响应文件截止日被“信用中国”网站列入失信被执行人和重大税收违法失信主体、被“中国政府采购网”网站列入政府采购严重违法失信行为记录名单（处罚期限尚未届满的），不得参不本项目的政府采购活动【查询渠道：“信用中国”网站、中国政府采购网，提供网站的查询截图】。 |
| 8  | 是否允许联合体参与  | 本项目不接受联合体参与， 不允许转包和分包                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 9  | 谈判保证金      | 无                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

|    |                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|----|------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 10 | 合同履行期限<br>(服务期限) | 2年                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 11 | 付款办法             | 按月支付。                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 12 | 最高限价             | 最高限价：94.8万元<br>本项目共二次报价，第一次报价超过最高限价的报价为无效报价；第二次 报价超过最高限价及第一次报价的为无效报价。                                                                                                                                                                                                           |
| 13 | 谈判文件获取           | 1. 详见竞争性谈判公告<br>2. 获取谈判文件并不视为通过资格审查,资格审查工作在响应文件开启后 由谈判小组独立负责，未通过资格审查的响应文件将视为无效。                                                                                                                                                                                                 |
| 14 | 谈判文件的更正或补充       | 1. 若供应商对谈判文件有疑点或异议,可用书面形式在响应文件提交截止时间两个工作日前通知采购人或采购代理机构，采购人将予以答复。<br>2. 提交响应文件截止时间前，采购人可以对谈判文件进行澄清或者修改，澄清或者修改的内容可能影响响应文件编制的，在提交响应文件截止之日 3个工作日前，以公告形式通知所有获取谈判文件的供应商，供应商及时 下载更正或补充文件，不足3个工作日的，将顺延提交响应文件截止时间。更正或补充文件将作为谈判文件的组成部分，对所有供应商有约束力。<br>当谈判文件与更正或补充文件相矛盾时,以最后发出的更正或补充文件为 准。 |
| 15 | 电子响应文件递交的截止时间和地点 | 详见竞争性谈判公告                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 16 | 响应文件数量及要求        | (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，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；<br>(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“谈判文件制作工具” 软件制作生成的加密电子响应文件。<br>(3) 谈判供应商必须使用企业 CA 密钥制作电子响应文件。<br>。<br>(4) 不再需要递交纸质版响应文件。                                                     |



|     |                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-----|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 17  | 签字或盖章要求           | (1) 所有要求谈判供应商电子签章处都须加盖谈判供应商的CA印章。<br>(2) 所有要求法定代表人电子签章处都须加盖谈判供应商法定代表人的 CA印章。                                                                                                                                                                                                                      |
| 18  | 未加密的电子响应文件 (U盘介质) | 无                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 19  | 现场勘察              | 不组织                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 20  | 响应文件有效期           | 响应文件提交截止时间后六十天                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 21  | 结果公示期             | 1个工作日                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 22  | 谈判小组的构成           | 谈判小组构成: 3人; 谈判小组由经济、技术方面有关的专家2人组成, 采购人代表 1人。<br>评审专家确定方式: 河南省政府采购专家库中随机抽取。                                                                                                                                                                                                                        |
| 23  | 成交结果公告            | 《中国招标投标公共服务平台》、《河南省政府采购网》、《新乡市公共资源交易中心网》等媒体发布。                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 24  | 履约保证金             | 无                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 25  | 采购代理服务费用          | 人民币1.4万元整, 由成交供应商支付。                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 26  | 有关信用记录查询问题        | 根据财政部《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号文件, 谈判小组应当在评审时对供应商信用记录查询并在资格和符合性审查中注明是否通过, 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及其他不附合《政府采购法》第二十二条规定条件的供应商, 将拒绝其参与政府采购活动; 【信用信息查询渠道: “信用中国”网站<br>(www.creditchina.gov.cn) 和中国政府采购网 (www.ccgp.gov.cn)】。                                               |
| 27. | 注意事项              | 1、因新乡市公共资源交易中心平台在投标文件递交截止前具有保密性, 投标人须自行查看项目进展、变更通知、澄清及回复, 因投标人未及时查看而造成的后果由投标人自负。<br>2、本次竞争性谈判项目实行远程不见面开标、电子评标, 投标人需要制作加密电子投标文件 (*.xxTF格式) 及非加密电子投标文件 (*.nxxTF格式)。<br>3、谈判公告同为本次谈判文件的组成部分。<br>4、CA数字证书应保证在开标当日有效且能正常使用。<br>5、竞争性谈判过程及最终(或二次)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 |

|     |                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-----|------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     |                  | <p>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(谈判、澄清)，请务必安装好谷歌浏览器(Google Chrome)并配备摄像头以回复可能发起的在线视频磋商(谈判、澄清)。</p> <p>6、供应商在谈判结束前应保持在线，以便参与谈判过程及最终(或二次)报价(30分钟内)，因供应商原因未及时参与谈判过程及最终(或二次)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》。<br/>(<a href="https://www.xxggzy.cn/wsbs/093009/20231124/036da047-2acb-41fb-8202-d02cbd5a60c5.html">https://www.xxggzy.cn/wsbs/093009/20231124/036da047-2acb-41fb-8202-d02cbd5a60c5.html</a>) 评审小组可能按响应文件解密顺序分别与各供应商进行谈判。</p> <p>7、响应文件中所有承诺应致采购人及代理机构。</p> <p>8、多家响应人电子响应文件“制作机器码”一致的，机器码一致的所有响应文件均做无效文件处理，采购人或代理机构有权报送相关管理部门。</p> |
| 28  | 其他政府采购政策         | <p>依据新乡市财政局《关于规范预算编制落实政府采购促进中小企业发展政策的通知》、《政府采购促进中小企业发展管理办法》的规定，本项目专门面向中小企业采购，供应商须按照谈判文件要求提供《中小企业声明函》，不再进行价格扣除（残疾人福利性单位、监狱企业视为小微企业）。</p> <p><b>本项目对应的中小企业划分标准所属行业是指物业管理。</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 29. | 监督部门             | 获嘉县财政局                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 30. | 有关政府采购合同融资政策告知内容 | 根据新乡市财政局《关于进一步推进政府采购合同融资工作实施方案的通知》（新财购【2020】10号）要求，供应商在成交后可以持政府采购合同向融资机构申请贷款。融资渠道和方式可以通过河南省政府采购网或新乡市政府采购网“河南省政府采购合同融资平台”获取。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 31. | 是否专门面向中小企业采购     | <p><input checked="" type="checkbox"/>是</p> <p><input type="checkbox"/>否 本项目非专门面向中小企业采购。</p> <p>本次采购的货物对应的中小企业划分标准所属行业为：物业管理</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

## 一 总则

### 1. 适用范围

1.1 本竞争性谈判文件仅适用于竞争性谈判文件中所述项目的货物及服务的采购。

### 2. 定义

2.1 “采购人”系指本次谈判活动的采购单位。“采购代理机构”系指组织本次谈判活动的机构，即（河南华耀工程造价咨询有限公司）。采购人及采购代理机构统称“采购单位”。

2.2 “谈判供应商”系指通过报名并向采购人提交响应文件的供应商。

2.3 “竞争性谈判文件”系指采购人向供应商发出的谈判文件。

2.4 “响应文件”系指谈判供应商向采购人提交的响应文件。

2.5 “服务”系指竞争性谈判文件规定谈判供应商须承担的服务和其提供服务有关的辅助服务。

2.6 “成交人”是指经谈判小组评审，授予合同的供应商。

### 3. 合格的谈判供应商

3.1 符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条供应商参加政府采购活动应当具备的条件及其他有关法律、法规关于供应商的有关规定，有能力提供谈判采购货物及服务的制造商或谈判供应商。

3.2 符合竞争性谈判文件第一章关于谈判供应商资格要求的规定。

3.3 谈判供应商应承诺遵守《政府采购法》、《中华人民共和国民法典》和《反不正当竞争法》等有关法律、法规，如有违反，将视为不合格谈判供应商，其响应文件无效。

4. 竞争性谈判费用：无论竞争性谈判过程中的做法和结果如何，谈判供应商文字性诉述自行承担所有与参加竞争性谈判有关的全部费用。

5. 法律适用：本次竞争性谈判活动及由本次竞争性谈判产生的合同受中华人民共和国的法律制约和保护。

### 6. 谈判文件的约束力

6.1 谈判供应商一旦向采购代理机构提交了其响应文件，即被认为接受了本谈判文件中的所有条款和规定，且对本谈判文件内容无异议。

6.2 本次竞争性谈判文件的最终解释权归为采购单位，当对一个问题有多种解释时以采购单位解释为准。

6.3 本文件未作须知明示，而又有相关法律、法规规定的，采购单位将依据有关法律、法规的规定对此解释

## 二 谈判文件

7. 竞争性谈判文件用以阐明所需货物及服务、竞争性谈判程序和合同条款等。

7.1 谈判文件组成包括：

第一章 竞争性谈判公告

第二章 谈判供应商须知前附表

第三章 政府采购合同（格式）

第四章 采购项目需求及具体要求

第五章 评审程序、方法及标准

第六章 响应文件格式

请仔细检查谈判文件是否齐全，如有缺漏、重复现象、排版错误等问题的，请立即与采购代理机构联系解决，否则视同对谈判文件的完整、齐全无异议。（本项目谈判公告也是谈判文件组成部分）

7.2 谈判供应商被视为（或有义务）充分熟悉本竞争性谈判项目所在地的与履行合同有关的各种情况，包括自然环境、气候条件、劳动力及公用设施等，本谈判文件不再对上述情况进行描述。

7.3 谈判供应商必须详阅谈判文件的所有条款、规定及表格格式。谈判供应商若未按谈判文件的要求和规范编制、须全文标注“真实有效”，提交响应文件未提供的将导致响应文件被拒绝接受。

#### 8. 谈判文件的澄清或修改

8.1 谈判供应商一旦获取了本招标文件并参加投标，即被认为对本谈判文件中的所有条件和规定均无异议。供应商应仔细阅读和检查招标文件的全部内容。如发现缺页或附件不全，应及时向采购人（或采购代理机构）提出，以便补齐。如有疑问 应在投标文件递交截止时间2个工作日前在交易平台上进行提出，要求采购人（或采购代理 机构）对采购文件予以澄清。如果在上述规定时间内，供应商没有书面提出则视为对招标文件无异议，事后供应商再对招标文件内容提出的任何异议，采购人及代理机构不予受理，响应文件需对上述内容做出书面的实质性响应，否则该投标将被拒绝。

8.2 在首次提交响应文件截止时间前，采购人或采购代理机构可以对谈判文件进行澄清或者修改，澄清或者修改的内容作为谈判文件的组成部分。澄清或者修改的内容可能影响响应文件编制的，在提交首次响应文件截止时间至少3个工作日前，以公告的形式发布更正或补充文件，谈判供应商应及时查看，不足3个工作日的，将顺延提交首次响应文件截止时间。

8.3 更正或补充文件将作为谈判文件的组成部分，对所有谈判供应商有约束力。当谈判文件与更正或补充文件相矛盾时，以采购人或采购代理机构最后发出的更正或补充文件为准。

### 三 响应文件的编写

9. 谈判供应商应仔细阅读竞争性谈判文件的所有内容，按竞争性谈判文件的“第六章 响应文件格式”中的有关要求提供响应文件，并保证所提供的全部资料的真实性，以使其对竞争性谈判文件做出实质性响应，否则谈判小组将不予推荐。

#### 10. 响应文件的语言及度量衡

10.1 响应文件以及谈判供应商与采购人或采购代理机构之间的所有书面往来都应用简体中文书写。

10.2 除在谈判文件中另有规定外，度量衡单位应使用国际单位制。

10.3 本谈判文件所表达的时间均为北京时间。

#### 11. 响应文件的组成

11.1 响应文件应包括资格部分、商务部分、技术部分、报价部分等内容（凡有具体格式要求详见谈判文件“第六章 响应文件格式”）。

11.2 若谈判供应商未按谈判文件的要求提供资料，或未对谈判文件做出实质性响应，将作为无效响应文件。

12. 未按要求及时上传的电子响应文件，采购人及代理机构不予受理。

12.1为合理节约政府采购评审成本，提倡诚实信用的投标行为，特别要求投标人应本着诚信精神，在本次投标文件的商务文件偏离表和其它偏离文件中(若本次谈判文件中没有提供商务文件偏离表和其它偏离文件样本，供应商须自制偏离表并编制于本次投标文件中并应当在总目录及分目录上清楚表明所在页码)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，亦必须在商务文件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，对于供应商没有在商务文件偏离表中明确、清楚地披露的事项，包括可能属于被投标人在商务文件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，谈判小组将按照谈判文件中有关规定进行处理。

12.2响应文件应严格按照竞争性谈判文件第六章的要求提交相关附件表格，并按规定的统一格式逐项填写；无响应内容可填的项应填写“无”、“未测试”、“没有响应指标”等明确的回答文字。响应文件未按规定提交，将被视为不完整响应的响应文件，其投标有可能被拒绝。

### **12.3响应文件须逐页加盖企业电子签章和法人签章，否则被视为无效响应文件**

## **13. 谈判报价**

13.1 谈判供应商在预算价基础上根据现有市场行情及企业自身实力报出的工程承包价。一旦中标，合同签订后合同价格将不得变动。供应商对此要求应作出明确的实质性答复，否则将视为无效投标文件。谈判供应商的报价是谈判供应商为完成本项目所发生的一切费用。包括人工、材料、机械、措施、材料检验 试验、管理、保险、利润、税金等全部费用，以及合同文件规定的应由承包人承担的所有责任、义务和一定的风险费用。谈判供应商须单独书面承诺其报价是谈判供应商为完成本项目所发生的一切费用，否则为无效响应文件。报价时谈判供应商应综合考虑项目的风险、难易程度，报价估算错误或漏项的风险由谈判供应商自行承担。投标报价必须保留两位有效小数，否则不认定为有效响应文件。

13.2 除特殊要求外，谈判供应商只允许有一个报价，采购人不接受任何有选择的报价，最后报价不得超过项目采购预算。

14. 谈判的货币：本次谈判采购的均须以人民币为计算单位。谈判文件另有规定的从其规定。

15. 谈判保证金：无

## **16. 竞争性谈判有效期**

16.1 竞争性谈判有效期以第二章中规定的具体时间为准，有效期短于此规定的响应文件将被视为无效文件。

16.2 在特殊情况下，采购代理机构可于竞争性谈判有效期满之前，征得谈判供应商同意延长竞争性谈判有效期，要求与答复均应以书面形式进行。谈判供应商须单独书面保证不得故意撤回其谈判投标文件，否则造成的一切后果由谈判人自负。谈判供应商可以拒绝接受这一要求而放弃竞争性谈判，同意这一要求的谈判供应商，无需也不允许修改其响应文件，受竞争性谈判有效期制约的所有权利和义务均应延长至新的有效期

## 四 响应文件的递交

### 17. 响应文件的递交

17.1 网上上传的电子响应性文件应使用数字证书认证并加密。

18.2 供应商因交易中心系统问题无法上传电子响应性文件时，请在工作时间与系统客服联系，联系电话：4009980000。

19. 本项目采用“远程不见面”方式，供应商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并作出书面承诺。具体事宜请查阅“智能开标大厅”首页右上角“操作指南”。

### 20. 响应文件的修改和撤回

20.1 在谈判供应商须知前附表规定的截止时间前，谈判供应商可以修改或撤回已递交的响应性文件，最终响应性文件以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响应性文件为准。

20.2 谈判截止时间之后，在谈判有效期内，谈判供应商不得撤回响应性文件。

## 五 竞争性谈判及报价

### 21. 开标

21.1 代理机构按谈判文件规定的时间、地点主持开标大会，采购人代表、有关工作人员参加。

21.2 因加密电子谈判响应文件未能成功上传或误传而导致的解密失败，将被拒绝。

### 22. 竞争性谈判及报价

22.1 谈判供应商应在规定时间内进行远程竞争性谈判及报价，竞争性谈判二次报价，将予以远程报价，供应商登录远程谈判项目，在评标过程中收到远程报价通知时，即可远程在线报价。供应商应在谈判结束前一直在线，以便及时参与谈判过程及在规定时间内进行二次报价（30分钟内），因供应商原因未及时参与谈判及进行二轮及最终报价的视为放弃，后果由供应商承担。

### 23. 谈判小组

谈判小组由采购人代表1人，评审专家2人，共3人以上单数组成，其中评审专家人数不得少于谈判小组成员总数的2/3。该谈判小组独立工作，负责评审所有响应文件并确定成交候选供应商。

24. 谈判小组成员要依法独立评审，并对评审意见承担个人责任。谈判小组成员对需要共同认定的事项存在争议的，按照少数服从多数的原则做出结论。持不同意见的谈判小组成员应当在评审报告上签署不同意见并说明理由，否则视为同意。

谈判小组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，不得修改谈判文件确定的评审程序、评审方法，不得征询采购人代表的倾向性意见，不得记录、复制或带走任何评审资料。成交候选人确定后，谈判小组不得修改评审结果或者要求重新评审，但因资格性审查认定错误或价格计算错误需依法重新评审的除外。应在评审报告中明确记载。

## 25. 响应文件的澄清

25.1 在谈判期间，谈判小组有权要求谈判供应商对其响应文件含义不明确、同类问题表述不一致或者有明显文字和计算错误的内容进行澄清。谈判供应商应派授权委托人和技术人员按谈判小组通知的时间和地点接受质询。并非每个谈判供应商都将被质询。

25.2 谈判小组认为有必要，以书面形式要求谈判供应商对某些问题作出必要的澄清、说明和纠正。谈判供应商的澄清、说明或者补正应当采用书面形式，由其授权的代表签字。谈判供应商的书面澄清材料作为响应文件的补充。

25.3 谈判供应商不按谈判小组规定的时间和地点作书面澄清，将视为放弃该权利。

25.4 在谈判过程中，谈判小组可以根据谈判文件和谈判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，但不得变动谈判文件中的其他内容。实质性变动的内容，须经采购人代表确认。

## 26. 特别注意事项：

26.1 谈判供应商出现下列情形之一的，谈判小组可取消其谈判资格

- (1) 未按谈判文件或谈判小组规定时间派授权委托人参加谈判的；
- (2) 未按谈判文件要求和规定提交有关材料的；
- (3) 未提供日常管理方案的；
- (4) 相互串通的（有下列情形之一的，视为谈判供应商相互串通）：
  - A、不同谈判供应商的响应文件由同一单位或者个人编制
  - B、不同谈判供应商委托同一单位或者个人办理采购事宜
  - C、不同谈判供应商的响应文件载明的项目管理成员为同一人
  - D、不同谈判供应商的响应文件异常一致或者谈判报价呈规律性差异
- (4) 有违反政府采购法律、法规行为的。

26.2 谈判供应商出现下列情形之一的，将被视为非实质性响应谈判文件要求：

- (1) 服务期限不确切或不符合谈判文件要求的；
- (2) 最后报价有选择性的；
- (3) 谈判供应商最后报价表中提供的货物或服务中存在缺（漏）项的；
- (4) 最后报价超过采购预算金额的；
- (5) 被谈判小组认定存在重大负偏离的；
- (6) 不符合竞争性谈判文件其他实质性要求的；

所谓重大负偏离是指谈判供应商对谈判文件的响应在范围、质量、数量和服务期限、技术规格要求等方面明显不能满足采购需求的。重大负偏离的认定须经谈判小组三分之二以上同意。

## 27. 确定成交候选供应商

27.1 坚持公平、公正地对待所有的谈判供应商。

27.2 按照同一评审程序及方法、标准评审谈判供应商的响应文件，详细评审办法见本谈判文件

27.3 谈判小组按谈判文件第五章中公布的评审程序、方法及标准进行评审，确定成交候选供应商。

## 28. 谈判过程保密

28.1 谈判是竞争性谈判的重要环节，谈判工作在谈判小组内独立进行。谈判小组将遵照评审原则，公正、平等地对待所有供应商。

在宣布成交结果之前，凡属于审查、澄清、评价、比较响应文件等有关信息，相关当事人均不得泄露给任何谈判供应商或与谈判工作无关的人员。

28.2 谈判供应商不得向谈判小组成员询问谈判情况，不得以任何行为影响谈判过程，在响应文件中做出明确响应否则其响应文件将被作为无效响应文件。

29. 采购代理机构和谈判小组不向未成交的谈判供应商解释未成交原因，也不对谈判过程中的细节问题进行公布。

## 六 确定成交供应商及签约

### 30. 确定成交供应商的原则

30.1 谈判小组将严格按照谈判文件的要求和条件进行比较, 根据谈判文件中公布的评定成交标准推荐出成交候选供应商。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, 也可以书面授权谈判小组直接确定成交供应商。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谈判供应商为成交供应商。采购代理机构在成交供应商确定后2个工作日内, 在财政部门指定的政府采购信息发布媒体上公告成交结果。

### 31. 成交通知

31.1 确定成交供应商后, 由采购人或采购代理机构向成交供应商签发《成交通知书》。成交供应商应于成交结果公告发布之日领取《成交通知书》。

31.2 成交通知书对采购人和成交供应商均具有法律效力。成交通知书发出后, 采购人改变成交结果的, 或者成交供应商拒绝签订合同, 放弃成交项目的, 应当依法承担法律责任。

### 32. 履约保证金: 无

### 33. 签订合同

33.1 成交供应商应按成交通知书规定的时间、地点与采购人签订采购合同。供应商应在响应文件中写明收到成交通知书后30日内与采购人签订采购合同, 否则不通过响应性评审。采购人应在合同签订后三个工作日内将合同提交有关部门备案。

33.2 成交通知书、谈判文件、成交供应商的响应文件及谈判过程中有关澄清文件均应是合同的组成部分。

33.3 签订合同后, 成交供应商不得将货物、工程及其他相关服务进行转包。未经采购人同意, 成交供应商不得采用分包的形式履行合同。否则采购人有权终止合同。响应文件中对此条作“已知晓并遵守



”文字性响应，否则为未实质性响应。转包或分包造成采购人损失的，成交供应商还应承担相应赔偿责任。

33.4 政府采购合同适用《中华人民共和国民法典》。采购人和谈判供应商之间的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。

33.5 成交供应商不按照谈判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，政府采购监督管理部门有权处以成交金额的5-10%罚款、列入不良行为记录名单、1-3年内禁止参加政府采购活动、并予公告，没有违法所得，建议工商机关吊销营业执照、直至追究刑事责任。供应商应自成交通知书发出后，根据谈判文件和成交供应商的响应文件订立书面合同。成交供应商无正当理由拒签合同的，给采购人造成损失的，还应承担赔偿责任并接受相关处罚。

#### 34. 询问

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

#### 35. 质疑程序及处理

35.1 若谈判供应商认为其未获公平评审或采购文件、采购过程和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，以书面形式向采购人、代理机构提出质疑，请供应商在法定质疑期内一次性提出针对同一采购程序环节的质疑，不接受同一采购程序环节不同问题二次或者多次询问或质疑。应知其权益受到损害之日是指：

- (1) 对谈判文件提出质疑的，为收到谈判文件之日或谈判文件公告期限届满之日。
- (2) 对采购过程提出质疑的，为各过程程序环节结束之日。
- (3) 对成交结果提出质疑的，为成交结果公告期限届满之日。

35.2 质疑书应当包括下列主要内容，附上相关证明材料。否则，采购人不予受理：

- (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、法规和规章规定及采购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；
- (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。
- (九) 应当一次性递交质疑内容，不接受不同问题多次递交。

35.3 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，响应文件中对此条单独承诺。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。

35.4 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，同时提供法定代表人及被授权人员连续三个月的社保缴纳证明。

35.5 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，原件经采购人核对无误后返还。

35.6 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。

35.7 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，采购人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。

35.8 采购人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。采购人遵循“谁过错谁负担”的原则，有过错的一方承担调查论证费用。

35.9 质疑供应商对采购人的答复不满意以及采购人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。

36. 供应商如发生下列情况之一，采购人或代理机构将建议财政部门列入不良诚信记录名单或禁止参加政府采购活动等处理：

- (1) 供应商在谈判文件规定的谈判有效期内撤回其响应文件的；
- (2) 谈判过程中未经谈判小组同意擅自中途退场；
- (3) 供应商恶意串通使谈判失去竞争性的；
- (4) 向采购代理机构或谈判小组有意提供虚假材料的；
- (5) 供应商响应文件出现妨碍公平竞争的行为的；
- (6) 未在响应文件规定的期限内领取成交通知书的；
- (7) 成交供应商因自身原因在成交通知书规定的时间内未能与采购人签订合同的；
- (8) 违反政府采购法及有关法律、法规的。

37. 免责条款：

由于网络和电子化系统原因对采购活动造成的影响代理机构将不承担任何责任。

38. 河南省政府采购合同融资政策告知函

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。

### 第三章政府采购合同（格式）

（本合同仅为参考格式，具体条款根据项目实际情况，由签订双方协商确定）

合同样本

合同编号：

供方（成交供应商全称）：

需方（采购人全称）：

供方持签发的成交通知书，根据采购文件、供方的报价等文件[项目编号：\_\_\_\_\_，按照《政府采购法》、《中华人民共和国民法典》等有关法律、法规，供需双方经协商一致，达成以下合同条款：

一、本合同名称：\_\_\_\_\_。

二、本合同总价为人民币\_\_\_\_\_元（大写：\_\_\_\_\_）。

三、服务要求及供方对服务条件和期限：\_\_\_\_\_。

四、售后服务承诺：

1. 售后服务响应时间：

2. 解决问题时间：

3. 售后服务机构名称、地址及联系方式：

4. 其他服务承诺：

五、合同履行地点及进度：

1. 供方自本项目采购合同签订之日起\_\_\_日历天完成。

2. 按需方要求在\_\_\_\_\_（需方指定的地点）完成本项目的服务要求。

六、验收要求。

1. 供方履约完毕及时向需方提出验收申请。

2. 需方在收到供方验收申请后 5 个工作日内组织验收。需方成立 3 人以上验收工作组（合同金额在 50 万以上的验收工作组不少于 5 人），按照采购文件规定、成交供应商响应文件承诺，及国家有关规定认真组织验收工作。大型或者复杂的政府采购项目以及需方认为必要的项目，应当邀请国家认可的质量检测机构参加验收工作。如本项目属国家规定的强制性检测项目，需方必须委托国家认可的专业检测机构验收。

七、付款程序、方式及期限:

1. 供方开具以需方单位名称为抬头的发票。

2. \_\_\_\_\_。

八、违约责任: \_\_\_\_\_。

九、供需双方应严格遵守采购文件要求,如有违反,按采购文件的规定处理。

十、项目采购文件及其修改和澄清、及供方响应文件、供方在采购中的有关承诺及声明均为本合同的组成部分。

十一、本合同签订和履行适用中华人民共和国法律,因履行合同发生的争议,由供需双方友好协商解决,如协商不成的,任何一方均可向签订合同地人民法院提起诉讼。

十二、本合同未尽事宜,供需双方可签订补充协议,与本合同具有同等法律效力,但不能违反采购文件及供方的响应文件所规定的实质性条款。

十三、知识产权:

供方须保障需方在使用该项目或其任何一部分时不受到第三方关于侵犯专利权、商标权或工业设计权的指控。如果任何第三方提出侵权指控,供方须与第三方交涉并承担可能发生的一切费用。如需方因此而遭致损失的,供方应赔偿该损失。

十六、合同生效、备案及其它

1. 本合同经双方代表签字并加盖公章后生效。

2. 需方应在本合同签订后将采购合同副本报获嘉县财政局备案。

3. 本合同一式\_\_\_\_份,供需双方各持\_\_\_\_份,向获嘉县财政局备案\_\_\_\_份。

供方(公章):

需方(公章):

地址:

地址:

法定代表人或

法定代表人或

授权委托人(签字):

授权委托人(签字):

电话:

电话:

开户银行:

开户银行:

账号:

账号:

签约时间: 年 月 日

签约地址: 需方所在地

# 第四章 采购项目需求

## 服务范围

一. 服务内容：：1. 物业服务区域内的公共环境卫生 2、物业服务区域内的设施设备日常保养、维修、更换 3、物业服务区域内的秩序维护及消防管理。

二. 物业类型：综合办公楼

三. 建筑占地：6460.2 平方米 建筑面积：10358.1 平方米

四. 合同履行期限（服务期限）：两年

## 物业服务标准

### 一、建立健全物业管理制度

根据采购人的具体情况，中标供应商应制定详细的内部物业管理制度、日常服务的运作管理制度等相关制度。

### 二、 公共秩序管理

保安人员负责市民中心大楼的秩序维持、24 小时值班、巡查、室外的车辆停放等安全保卫工作，确保人身财产安全及工资正常有序运转。

1. 楼前值班人员要对市民中心楼前车辆、行人合理引导，避免车辆乱停乱放。

2. 非办公时间禁止在办公区域长时间逗留，对外来车辆、人员要进行登记、记录和引导，防止危险品、违禁物品入内及服务区域内物品被盗，避免治安及刑事案件的发生。懂得礼仪知识，讲究文明礼貌。对内工作人员要检查、督促持证进入办公楼。

3. 停车场管理人员负责引导车辆正确停放，督促车辆闭锁情况，确保停车场环境整洁，出入有序畅通。

4. 对市民中心区大楼内进行 24 小时监控，发现安全隐患及时报告、及时消除，确保财产安全。

5. 严格按照服务大厅作息时间控制好大厅公共场所出入口的秩序，杜绝发生争吵，打架等恶劣影响事件，建立突发事件应对处理机制，随时处理紧急情况和制止突发事件，确保发生问题，及时反馈、及时处理。

### 三、 卫生保洁

1. 建立环境卫生管理制度并认真落实，保洁工作满足机关办公环境和办事大厅外来人员流量大的特点要求，清洁保洁及时，垃圾当天外运，防疫消杀及防治及时。

2. 建筑外墙、屋面、室外场地、道路、绿化带、停车场等保持清洁无积尘、无纸屑、树叶、烟头等杂物。

3. 办公室、会议室、楼梯、走道、室内公共区域及卫生间的顶面、地面清洁无尘，无蜘蛛网，无积水；室内设施表面、门窗等无灰尘；大厅、室内主要通道地面无尘印。

4. 室内外金属护栏、把手和电梯轿厢定期擦拭保养，确保无锈迹、污渍、汗渍。

5. 公共玻璃门、窗、玻璃隔断保持无污迹、灰尘。

6. 停车场地面和管道、设施表面清洁无积水、积尘，顶面、墙面无灰尘和蜘蛛网。

7. 负责下水道、沟渠、池、井、楼顶的清淤处理、垃圾收集清运；每天在垃圾清走以后要及时对垃圾桶清洗、消毒。

8. 节假日、重要会议、接待或举办大型活动时须配备充足保洁人员，及时跟进打扫，清理现场垃圾，保持环境清洁卫生。

9. 定期开展卫生消杀工作，严格按照上级有关部门规定进行

定期的防疫消杀工作，在流行性传染病高发期或爆发期以及春夏孽蚊滋生季节要严格按相关要求组织消杀。

10. 在早上 8:40 前将所有公共区域(如外围、会议室、办事大厅楼梯、过道、洗手间等)的卫生清洁完毕，并全天随时保洁，保证不影响正常办公。

11. 卫生间清洁：全面清洗，循环打扫。卫生间内无明显污渍、污垢、无异味。及时清倒手纸篓。墙面、门、隔屏板门表面不得有灰尘、污渍、污垢等。

12. 垃圾收集点无臭味散发，无积水无污渍，日常垃圾当日外运。

#### **四、 建筑物日常维修维护**

1. 房屋结构及安全部位检查：每季度对物业区域内房屋结构以及涉及使用安全的关键部位开展全面细致的检查工作，检查全程应做好详细记录。一旦在检查中发现任何损坏迹象，需即刻告知甲方，并依据损坏情况的紧急程度，迅速安排专业维修人员开展维修作业，确保房屋结构安全与使用安全。

2. 楼内公共部位门窗巡视：每周至少对楼内公共部位门窗进行一次系统性巡视。巡视过程中重点关注玻璃是否有破碎、门窗配件是否齐全完好、门窗开闭是否顺畅正常等情况。如发现玻璃破损、门窗配件缺失或开闭异常等问题，应及时记录并在 48 小时内完成修复或更换，全力维持楼内公共部位门窗的良好使用状态 。

3. 每年对物业区域内的屋顶进行不少于两次的全面检查，在雨季期间，视天气及实际情况适当增加检查频次。检查过程中，一旦发现屋顶防水层存在碎裂、起泡、开裂、渗漏等问题，需第一时间告知甲方，并迅速启动维修流程，及时安排专业维修人员进行修复，



确保屋顶防水功能完好，避免因屋顶问题给甲方及相关区域带来损失。

## 五、 设备设施维修维护

1. 供配电系统：按国家规范对供电系统进行严格管理，建立严格的配送电运行制度、电气维修制度和配电室(箱)管理制度，制定临时用电措施并严格执行；当出现故障时，维修人员及时到位抢修及时处理；对供配电系统进行定期巡视维护和重点检测，建立各项设备档案，确保供配电设备运行良好，做到安全、合理、节约用电；供电运行和维修人员必须持证上岗；建立 24 小时运行维修值班制度，及时排除故障；管理和维护好避雷接地的设备设施；制定切实可行的供配电应急预案，设备状态标识明显。

2. 弱电系统：制订维保计划，对发现隐患及时处理。每日检查设备是否运行正常，做好数据定期备份。

3. 给排水设备：建立正常供水管理制度，对供水系统管路、水泵、水箱、阀门等进行日常维修更换，防止跑、冒、滴、漏；定期对排水管进行疏通、养护及清除污垢，保证室内外排水系统通畅；每半年对排水管、化粪池、井进行疏通、养护及清除污垢，雨季加大疏通频次。保证排水系统通畅、确保上下水管道完好和正常使用。及时发现和解决故障，当出现故障时，维修人员及时到位抢修，恢复正常功能。

4. 中央空调系统：建立完善的中央空调运行管理制度与严谨的安全操作规程，确保中央空调系统安全、稳定运行，保障其能被正常使用。同时，需留存准确且完整的空调系统档案资料，保证各项运行记录（如每日运行数据、能耗记录）和维修保养记录（维修时间、维修内容、更换配件等）齐全，并及时分类归档。

定期依据空调系统维保程序，对空调设备展开全面检修养护工作。空调出风口一年至少进行一次清洁，防止灰尘堆积影响出风质量与室内空气质量。空调井，每年进行一次巡检，查看井壁是否有渗水、裂缝等异常状况，若发现问题，及时记录并安排专业人员进行修补，避免因井壁问题影响空调系统运行。同时，对空调井内的各类管道、线缆的固定件进行检查，确保其牢固可靠，防止管道、线缆松动、脱落引发安全事故。中央空调主机每半年进行一次深度保养，检查压缩机、冷凝器、蒸发器等核心部件的运行状况，及时清理内部污垢，添加或更换润滑油，保证主机高效稳定运行。当空调出现运行故障后，维修人员需第一时间到达现场，详细记录故障发生时间、故障现象、初步判断原因等信息，并留存现场维修记录，包括维修步骤、更换的零部件、维修完成时间等，以便后续追溯与分析。

5. 照明系统：外观整洁无缺损、松落和安全隐患，光源完好率、维修更换及时，无蚊虫、蜘蛛网、积尘等。

6. 消防系统：加强日常检查巡视，确保消防控制中心及消防各系统运转正常，相关设施完好无损，随时可启用，定期进行联动测试，确保整个系统反应正常；制定突发性火灾等应急方案，设立消防疏散示意图，紧急疏散通道通畅，照明设备，引路标志完好。定期对消防系统进行保养维护。定期对消防设施进行全面检测，确保完好有效。对损坏或过期的消防器材进行更换。

#### **注：维修维护资金保障**

为保障市民中心正常运转，年度基础维保经费不低于中标金额的 16%（不含重大设备更新改造，投标报价时供应商要考虑在内）。

## 六、安全管理

1. 消防安全管理。应设立消防设备台账，详细统计好该区域消防设备设施、器材分布情况、使用期限，管理、维护好公共消防设施、设备，保障消防器材以及消防标志完好有效。建立、健全消防安全制度，落实消防安全责任。签订物业服务合同时须一并签订安全管理责任书。实行 24 小时安全管理制度。乙方要定期开展防火检查和消防电气防火检测，及时消除火灾隐患。定期开展消防安全宣传教育，全体员工都须具有相应的消防知识，熟悉并能正确使用各种消防设施和器材。保障疏散通道、安全出口、消防车通道畅通。对危及安全和事故易发区域及时设置警示标志，并采取切实可行的安全防范措施。有针对性的提供火灾突发事件的应急保障服务，编制完善的火灾突发事件应急预案，做到预案完备、制度健全；措施得力、操作熟练；管理规范、处理及时。每年至少组织一次消防演练，确保火警发生时及时应急处理。每月开展不少于二次的专项消防安全大检查，不留死角，对存在消防安全隐患的使用人开出“隐患提示”，及时提出需要甲方协助解决的问题。

2. 突发气象灾害。当强对流天气发生时，应迅速检查大楼内所有门、窗关闭情况，严防高空坠落现象发生；强降雨期间要随时巡查降雨和排水情况，有无渗水或漏水、漏电等现象，及时发现并采取有效措施。

3. 其他公共安全。日常做好安全防范和巡视工作，及时发现和处理各种安全隐患，要制定相应的应急预案并及时、果断采取有效措施。

## 七、物业档案的建立和管理

1. 建立完备供电、供水、空调、安防监控等设备系统的运行、维修和保养的管理档案。
2. 建立完整的保安值班、巡逻的管理资料。
3. 清洁工作的实施和绿化养护管理工作记录完整，定期存档备查。
4. 保证物业档案资料(包括设备维修档案资料)的完整性。

# 第五章 评审程序、方法及标准

- 一、谈判小组对谈判文件进行确认。
- 二、谈判小组推选组长，讨论、通过谈判工作流程和谈判要点。
- 三、评审程序：  
资格性检查

|   |                               |                                                                   |
|---|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------|
| 1 | 有效的企业营业执照副本或事业单位法人证书或其他有效登记证书 | 符合谈判文件内容要求                                                        |
| 2 | 财务要求                          | 符合谈判文件内容要求                                                        |
| 3 | 中小企业声明函                       | 符合谈判文件内容要求                                                        |
| 4 | 信用承诺函                         | 按谈判文件“第六章”内容要求提供“新乡市政府采购供应商信用承诺函”注：供应商在谈判时，按照规定提供信用承诺函，无需再提交证明材料。 |
| 5 | 信用记录查询                        | 按照谈判文件内容要求，核实、查询信用记录情况                                            |

注：以上内容在投标文件中附原件扫描件，扫描件应清晰可分辨，否则将认定为不合格。只有通过资格性检查的投标人才能进入下一步评标程序。

## 符合性检查

谈判小组依据谈判文件规定，从响应文件的有效性、完整性和对谈判文件的响应程度进行审查。有一项不符合评审标准的按无效处理。

| 序号 | 评审内容     | 评审标准           |
|----|----------|----------------|
| 1  | 竞争性谈判声明函 | 按谈判文件第六章要求格式提供 |
| 2  | 授权委托书    | 按谈判文件第六章要求格式提供 |

|   |         |                               |
|---|---------|-------------------------------|
| 3 | 采购项目承诺书 | 按谈判文件第六章要求格式提供                |
| 4 | 反商业贿赂书  | 按谈判文件第六章要求格式提供                |
| 5 | 服务承诺书   | 按谈判文件第六章要求格式提供                |
| 6 | 第一次报价表  | 第一次仅供谈判小组在评审时参考比较，成交价以最后报价为准。 |
| 7 | 其他要求    | 符合谈判文件要求                      |

备注：以上涉及到资格及符合性要求的各项证件或证明资料均需在电子响应文件中附原件扫描件，内容必须清晰可辨，若电子响应文件中附复印件扫描件或内容不能够清晰可辨的，谈判小组将会对此类电子响应文件作废标处理，对通过资格及符合性检查的电子响应文件才能进行最终报价。

四、在资格性、符合性审查中如出现下列情况之一的响应文件，按无效响应文件处理，不再进行谈判。

- °（1）响应文件中资格证明文件不全或未实质性响应竞争性谈判文件要求的；
- （2）响应文件无法定代表人（负责人）或其有效委托的授权人的签字，或未按谈判文件的要求加盖公章的，或授权期限不符合要求的
- （3）响应文件有效期短于竞争性谈判文件要求的；
- （4）响应文件中提供虚假或失实资料的；
- （5）不满足谈判文件其他实质性要求的；

五、谈判小组对通过资格性和符合性审查的响应文件进行评估，确定与各供应商谈判的具体内容。

六、围绕谈判要点，谈判小组全体成员集中与单一供应商分别进行谈判。逐家谈判一次为一个轮次，谈判轮次由谈判小组视情况决定。

七、谈判过程中，谈判小组可以根据谈判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，并以书面形式通知所有参加谈判的供应商，该变动是谈判文件的有效组成部分。供应商应根据谈判小组的要求，以书面形式在规定时间内做出响应，未做出响应的响应文件将被视为无效，并在响应文件中对此条作出“已知晓，同意遵守”；

八、谈判结束后，谈判小组将要求实质性响应谈判文件的供应商在规定时间内提交最后报价，在规定时间内没有提交最后报价的谈判供应商，视同退出谈判。最后报价将作为评审的依据。未通过实质性响应的供应商将不再进行最后报价；谈判结束后，采购人保留必要时对成交候选供应商响应文件中所有资料真实性、合法性进行实地考察的权利。经查实，若供应商有提供虚假证明文件的行为，社会代理机构将建议政府采购监督管理部门对其做出列入不良记录、停止其参加政府采购活动等处理。

九、谈判小组从通过资格及符合性检查，且质量和服务均能满足采购文件实质性响应的供应商中，按照最后报价从低到高进行排序，如出现排名相同的，由谈判小组组织排名相同的供应商抽签决定排序。

十、谈判小组如一致认为所有供应商报价均无法接受（或高于市场平均价）的、或一致认为存在妨碍公平竞争的行为而可能影响评审结果公正性的，可宣布项目废标或暂停谈判活动并向监督部门报告。

(1)在评审过程中，谈判小组若发现供应商的报价明显低于其他谈判报价，使得其谈判报价可能低于其成本的，将要求该供应商做出书面说明并提供相关证明材料。供应商不能合理说明或者不能提供相关证明材料的，由谈判小组认定该供应商以低于成本报价竞标，其将不予推荐成交候选人。

(2)供应商在响应文件中出具的资质证明文件材料应是真实、有效的，否则经谈判小组查证有虚假的按无效处理。

(2)如谈判小组一致认为最低报价或某些分项报价明显不合理，有降低质量、不能诚信履约的可能时，谈判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做出解释，或所作解释不合理，经谈判小组取得一致意见后，对该供应商将不予推荐。

# 第六章 响应文件格式

(项目名称)

## 响 应 性 文 件

项目编号：

供应商： \_\_\_\_\_ (电子签章)

法定代表人： \_\_\_\_\_ (电子签章)



# 目录

(自拟)

## 1、竞争性谈判声明函

致: \_\_\_\_\_

你们\_\_\_\_\_项目（项目编号为: \_\_\_\_\_）谈判文件（包括更正公告，如果有的话）收悉，我们经详细审阅和研究，现决定参加竞争性谈判：

1. 我们郑重承诺：我们是符合《政府采购法》第 22 条规定的供应商，并严格遵守《政府采购法》第 77 条的规定。

2. 我们接受谈判文件的所有的条款和规定。

3. 我们同意按照谈判文件第二章“谈判供应商须知”的规定， 本响应文件的有效期为\_天， 本谈判文件将始终对我们具有约束力，并可随时被接受。如果我们成交，本谈判文件在此期间之后将继续保持有效。

4. 我们同意提供本项目谈判文件要求的有关本次竞争性谈判的所有资料，并声明所提交的资料是准确和真是的。

5. 我们理解，你们无义务必须接受竞争性谈判最低的报价， 并有权拒绝所有的响应文件和报价。同时也理解你们不承担本次谈判的费用。

地址: \_\_\_\_\_ 邮编 \_\_\_\_\_

电话 \_\_\_\_\_ 传真 \_\_\_\_\_

谈判供应商名称(电子签章): \_\_\_\_\_

法定代表人或授权委托人\_\_\_\_\_（电子签章）：

日 期:            年    月    日

## 2、授权委托书

致: \_\_\_\_\_

委托单位: \_\_\_\_\_

地 址: \_\_\_\_\_

法定代表人: \_\_\_\_\_

授 权 委 托 人 姓 名: \_\_\_\_\_ 性 别: \_\_\_\_\_ 出生日期: \_\_\_\_\_ 年 月 日

授权委托人在本单位的任职部门及职务: \_\_\_\_\_

身份证编号: \_\_\_\_\_

授权委托人的联系方式(手机): \_\_\_\_\_

兹委托\_\_\_\_\_代表我单位参加\_\_\_\_\_项目(项目包号为: \_\_\_\_\_)的政府采购活动,授权委托人有权在该谈判活动中,以我单位名义签署谈判函和响应文件、递交响应文件,与采购人、谈判小组进行澄清、解释、谈判,签订合同书并执行一切与此有关的事项。

授权委托人在办理上述事宜过程中以其自己的名义所签署的所有文件我均予以承认。授权委托人无转委托权。

委托期限:

附: 1、委托单位法定代表人身份证扫描件(正、反两面)

2、授权委托人身份证扫描件(正、反两面)

**特别提示:**

1. 如投标人委托本单位法定代表人参加投标活动的,也必须提供授权委托书,否则,将不能通过符合性检查。

附: 法定代表人身份证原件扫描件  
(正、反两面)

附: 委托代理人身份证原件扫描件  
(正、反两面)

谈判供应商名称(电子签章): \_\_\_\_\_

法定代表人(电子签章): \_\_\_\_\_

日 期: \_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

### 3、采购项目承诺书

致: \_\_\_\_\_

本承诺书作为我方参加\_\_\_\_\_项目（项目编号: \_\_\_\_\_）项目响应文件不可分割的一部分，我方参加本次采购活动特郑重作出如下承诺：

- 1、我方已经过详细市场调查，本次所投报产品货源充足，保证不会出现无货、断货现象。
- 2、我方将严格履行谈判文件中规定的每一项要求，按所投项目要求及约定的完成时间提供货物和相关服务，保证所提供的所有成果符合国家相关标准规范或强制性规定；
- 3、如无法按我方承诺期限完成，我方愿按合同条款承担相应违约责任,对采购人造成损失的,我方愿承担相应赔偿责任；
- 4、采购人验收时如发现我方所提交的成果文件中与所承诺项目技术参数要求不符的，我方将立即无条件更换。如因此造成交货期超出我方承诺期限的，我方愿承担合同约定的违约责任；
- 5、我方提供的成果如不能满足谈判文件要求的，采购人有权拒绝接收；
- 6、如谈判小组确定我方为本项目的成交候选供应商或成交供应商，在公示期内或领取成交通知书后，我方无正当理由（如自身报价失误、无法及时按项目要求提交成果、资金不到位、账户无法正常使用等）放弃成交候选供应商资格或成交供应商资格，我方愿接受财政部门做出的记入不良诚信记录、网上曝光、禁止参加政府采购活动等的处理；
- 7、我方已详细阅读了本谈判文件，保证可以完全响应谈判文件中所有商务、技术要求，并理解你方或谈判小组对我方进行资格审查的权利，如在资格审查中发现我方存在有违规行为愿承担相应法律责任；
- 8、保证不将我方的有关资格、资质证书转借他人，不与他人进行串标、围标，不将本项目进行转包或分包。

谈判供应商名称(电子签章): \_\_\_\_\_

法定代表人或授权委托人（电子签章）: \_\_\_\_\_

日 期: \_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

#### 4、反商业贿赂承诺书

我公司承诺：

在\_\_\_\_\_项目（项目编号为：\_\_\_\_\_）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、政府采购代理机构的工作人员、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，我方及参与谈判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。

谈判供应商名称(电子签章)：\_\_\_\_\_

法定代表人或授权委托人（电子签章）：\_\_\_\_\_

日 期：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

5、有效的企业营业执照副本或事业单位法人证书  
或其他有效登记证书原件扫描件

附：有效的企业营业执照副本或事业单位法人证书  
或其他有效登记证书扫描件

## 6、财务报告扫描件或资信证明

要求：提供开标时间前近两年内（任意一个时间，以落款日期为准）经会计师事务所审计的财务报告扫描件或近六个月内其基本开户银行出具的资信证明扫描件。提供详细健全的财务会计制度和加盖财务章的财务说明书

## 7、信用记录查询截图

1、投标人提供本项目投标截止日期前未被“信用中国”网站列入失信被执行人名单的网页查询下载截图；

2、投标人提供本项目投标截止日期前未被“信用中国”网站列入重大税收违法失信主体的网页查询下载截图；

3、投标人提供本项目投标截止日期前未被“中国政府采购网”网站列入政府采购严重违法失信行为记录名单的网页查询下载截图。

【信用信息查询渠道：“信用中国”网站（[www.creditchina.gov.cn](http://www.creditchina.gov.cn)）或中国政府采购网（[www.ccgp.gov.cn](http://www.ccgp.gov.cn)）】

## 8、 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）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）；

2. （标的名称），属于（采购文件中明确的所属行业）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。

注：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。

供应商：（电子签章）

日 期： 年 月 日



附：                   （1）残疾人福利性单位声明函（如有）

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。

谈判供应商： \_\_\_\_\_(电子签章)

日 期： \_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

（2）监狱企业证明材料（如有）

（符合监狱企业单位的填写，不符合的也需提供本函可以不填写）

由供应商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。

供 应 商 名 称： \_\_\_\_\_( 电 子 签 章 )

法 定 代 表 人： \_\_\_\_\_ ( 电 子 签 章 )

日 期： \_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

)

## 9、新乡市政府采购供应商信用承诺函

致：( )

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。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、税收违法黑名单、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《中华人民共和国政府采购法》第七十七条规定，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。

供应商(公章)：

法定代表人、项目负责人(签字或盖章)：

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征集文件要求，按无效投标处理。

## 10、服务承诺（格式自拟）

谈判供应商名称(电子签章): \_\_\_\_\_

法定代表人或授权委托人（电子签章）: \_\_\_\_\_

日 期: \_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

## 11、第一次报价表

项 目 名 称: \_\_\_\_\_

项 目 编 号: \_\_\_\_\_

价格单位: 人民币元

|             |                                              |
|-------------|----------------------------------------------|
| 报 价         | 大写: _____ 仟 佰 拾 万 仟 佰 拾 元 角 分<br>小写: ¥ _____ |
| 服务期限: _____ |                                              |
| 质量: _____   |                                              |

谈判供应商名称(电子签章): \_\_\_\_\_

法定代表人或授权委托人（电子签章）: \_\_\_\_\_

日 期: \_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

注：

- 1、报价应包括谈判文件所确定的采购范围内的全部费用。
- 2、本表格式不得自行改动，但行数不够的可自行添加。

**12、其他资料（谈判供应商认为应该提交的其它资料）**