

北京市海淀区政府采购项目 竞争性磋商文件

项目名称：北京市海淀区人民政府八里庄街道办事处
申报“物业服务费物业管理服务采购项目”政府采购项目

项目编号：HCZX2023-042-1

采购人：北京市海淀区人民政府八里庄街道办事处

采购代理机构：北京市海淀区政府采购中心

使用说明

为促进政府采购活动的公开、公平和公正进行，进一步优化我市政府采购营商环境，提高竞争性磋商文件编制质量和采购工作效率，根据政府采购有关法律法规及政策要求，制定《北京市政府采购项目竞争性磋商文件示范文本（试行）（2022年版）》（以下简称《示范文本》），并在我市政府采购项目中推广使用。

一、适用范围

《示范文本》适用于我市采用竞争性磋商方式采购的政府采购项目。

二、填写规则

条款中以空格和下划横线“___”形式标记的部分，为采购人或采购代理机构需要填写的内容。采购人或采购代理机构应根据采购项目具体特点和实际需要进行具体化填写，确实没有需要填写的，在空格或下划横线“___”中用“/”标记。

条款中以“□”形式标记的内容，为采购人或采购代理机构需要确定的选项。编制竞争性磋商文件时，适用于本项目的选项标记为“■”，不适用于本项目的选项标记为“□”。

三、提示条款

《示范文本》中“（）”形式标记的红色斜体内容，属于提示编制竞争性磋商文件的注意事项，竞争性磋商文件发出前，有关提示内容应予以删除。

四、资料表的运用

为了便于供应商高效阅览、避免遗漏重点内容，《示范文本》对第二章“供应商须知”设置了资料表形式。“供应商须知资料表”用于进一步明确“供应商须知”正文中的未尽事宜，采购人或采购代理机构在编制竞争性磋商文件时，应根据采购项目实际需要，对于需要修改和补充的内容在资料表中选择和补充列明。“供应商须知资料表”与“供应商须知”正文内容不一致的，以“供应商须知资料表”为准。

目 录

第一章	采购邀请	5
第二章	供应商须知	10
第三章	评审方法和评审标准	29
第四章	采购需求	44
第五章	合同草案条款	62
第六章	响应文件格式	83

第一章 采购邀请

一、项目基本情况

1.项目编号：HCZX2023-042-1

2.项目名称：北京市海淀区人民政府八里庄街道办事处申报“物业服务费物业管理服务采购项目”政府采购项目

3.采购方式：竞争性磋商

4.项目预算金额：396.025056 万元、项目最高限价（如有）：396.025056 万元

5.采购需求：

第一包：（北京市海淀区人民政府八里庄街道办事处机关办公楼（北洼路 64 号）、颐慧佳园 23 号楼（第二办公区）、恩济东街 19 号 2 号楼的会务服务、秩序维护、卫生保洁、工程维修及突发应急处置项目。

服务名称	单位	预算金额	数量	简要技术需求	用途
北京市海淀区人民政府八里庄街道办事处机关办公楼（北洼路 64 号）、颐慧佳园 23 号楼（第二办公区）、恩济东街 19 号 2 号楼的会务服务、秩序维护、卫生保洁、工程维修及突发应急处置	项	2376954.7 2 元	1	会务服务、秩序维护、卫生保洁、工程维修及突发应急处置	物业服务

第二包：（恩济西园 3 号楼和 7 号楼（第三办公区）、阜成路 97 号党群服务中心，阜成路 99 号文体中心的会务服务、秩序维护、卫生保洁、工程维修及突发应急处置项目

服务名称	单位	预算金额	数量	简要技术需求	用途
恩济西园 3 号楼和 7 号楼（第三办公区）、阜成路 97 号党群服务中心，阜成路 99 号文体中心的会务服务、秩序维护、卫生保洁、工程维修及突发应急处置	项	1583295.84 元	1	会务服务、秩序维护、卫生保洁、工程维修及突发应急处置	物业服务

6.合同履行期限：自合同签订之日起一年。

7.本项目是否接受联合体：是 否。

二、申请人的资格要求（须同时满足）

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：

2.1 中小企业政策

本项目不专门面向中小企业预留采购份额。

本项目专门面向 中小 小微企业 采购。即：提供的货物全部由符合政策要求的中小企业制造、服务全部由符合政策要求的中小企业承接。

本项目预留部分采购项目预算专门面向中小企业采购。对于预留份额，提供的货物由符合政策要求的中小企业制造、服务由符合政策要求的中小企业承接。预留份额通过以下措施进行：_____。

2.2 其它落实政府采购政策的资格要求（如有）：____/____。

3.本项目的特定资格要求：

3.1 本项目是否接受分支机构参与响应：是 否；

3.2 本项目是否属于政府购买服务：

否

■是，公益一类事业单位、使用事业编制且由财政拨款保障的群团组织，不得作为承接主体；

3.3 其他特定资格要求：____/____。

三、获取采购文件

1.时间：2023年6月15日至2023年6月25日，每天上午8:00 至12:00，下午12:00 至17:00（北京时间，法定节假日除外）。

2.地点：北京市政府采购电子交易平台

3.方式：供应商持 CA 数字认证证书登录北京市政府采购电子交易平台

（<http://zbcg-bjzc.zhongcy.com/bjczj-portal-site/index.html#/home>）获取电子版招标文件。

4.售价：0 元。

四、响应文件提交

截止时间：2023 年 6 月 26 日 9 点 30 分（北京时间）。

地点：北京市海淀区东北旺南路 29 号院 4 号楼（北京市海淀区政务服务中心）五层东侧竞标室 1。

五、开启

时间：2023 年 6 月 26 日 9 点 30 分（北京时间）。

地点：北京市海淀区东北旺南路 29 号院 4 号楼（北京市海淀区政务服务中心）五层东侧竞标室 1。

六、其他补充事宜

1.本项目需要落实的其他政府采购政策：专门面向中小企业采购。

2.本项目采用电子化与线下流程结合采购方式，请供应商认真学习北京市政府采购电子交易平台发布的相关操作手册，办理 CA 认证证书、进行北京市政府采购电子交易平台注册绑定，并认真核实数字认证证书情况确认是否符合本项目电子化采购流程要求。

CA 认证证书服务热线 010-58511086

技术支持服务热线 010-86483801

2.1 办理 CA 认证证书

供应商登录北京市政府采购电子交易平台查阅“用户指南”—“操作指南”—“市场主体 CA 办理操作流程指引”，按照程序要求办理。

2.2 注册

供应商登录北京市政府采购电子交易平台“用户指南”—“操作指南”—“市场主体注册入库操作流程指引”进行自助注册绑定。

2.3 驱动、客户端下载

供应商登录北京市政府采购电子交易平台“用户指南”—“工具下载”—“招标采购系统文件驱动安装包”下载相关驱动。

2.4 获取电子招标文件

供应商持 CA 数字认证证书登录北京市政府采购电子交易平台获取电子采购文件。未在规定期限内通过北京市政府采购电子交易平台获取采购文件的**响应无效**。

3.本项目的项目名称、项目编号以磋商文件为准。

七、对本项目提出询问，请按以下方式联系。

1.采购人信息

名称：北京市海淀区人民政府八里庄街道办事处

地址：北京市海淀区北洼路 64 号

联系方式：010-51701049

2.采购代理机构信息

名称：北京市海淀区政府采购中心

地址：北京市海淀区东北旺南路 29 号院 4 号楼（北京市海淀区政务服务管理局）

联系方式：010-52808100

3.项目联系方式

项目联系人：任文佳、刘义久

电话：010-52808100

第二章 供应商须知

供应商须知资料表

本表是对供应商须知的具体补充和修改，如有矛盾，均以本资料表为准。标记“■”的选项意为适用于本项目，标记“□”的选项意为不适用于本项目。

条款号	条目	内容				
2.2	项目属性	项目属性： <input checked="" type="checkbox"/> 服务 <input type="checkbox"/> 货物 <input type="checkbox"/> 工程				
2.3	科研仪器设备	是否属于科研仪器设备采购项目： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否				
3.1	现场考察	<input checked="" type="checkbox"/> 不组织 <input type="checkbox"/> 组织，考察时间：__年__月__日__点__分 考察地点：_____。				
	磋商前答疑会	<input checked="" type="checkbox"/> 不召开 <input type="checkbox"/> 召开，召开时间：__年__月__日__点__分 召开地点：_____。				
4.2.5	标的所属行业	本项目采购标的对应的中小企业划分标准所属行业： <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%; text-align: center;">标的名称</td> <td style="width: 50%; text-align: center;">中小企业划分标准所属行业</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">详见磋商文件第四章采购需求</td> <td style="text-align: center;">详见磋商文件第四章采购需求</td> </tr> </table>	标的名称	中小企业划分标准所属行业	详见磋商文件第四章采购需求	详见磋商文件第四章采购需求
标的名称	中小企业划分标准所属行业					
详见磋商文件第四章采购需求	详见磋商文件第四章采购需求					
10.2	报价	报价的特殊规定： <input type="checkbox"/> 无 <input checked="" type="checkbox"/> 有，具体情形： <u>超预算报价为无效标。</u>				
11.1	磋商保证金	磋商保证金金额： <u>不收取</u> 。				

条款号	条目	内容
		磋商保证金收受人信息：____/____。
11.7.5		磋商保证金不予退还的其他情形： <input checked="" type="checkbox"/> 无 <input type="checkbox"/> 有，具体情形：_____。
12.1	响应有效期	自提交响应文件的截止之日起算 <u>90</u> 日历天。
13.2	响应文件	响应文件正本 1 份副本 2 份。
20.1	成交供应商的确认	采购人是否授权磋商小组直接确定成交供应商： <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 是 成交候选人并列的，按照以下方式确定成交供应商： <u>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，按照技术指标优劣顺序推荐。</u>
21.2	响应文件电子版	成交供应商领取成交通知书的同时递交响应文件电子版。
23.5	分包	本项目是否允许分包： <input checked="" type="checkbox"/> 不允许 <input type="checkbox"/> 允许，具体要求：_____。 (1) 可以分包履行的具体内容：_____； (2) 允许分包的金额或者比例：_____； (3) 其他要求：_____。
24.1.1	询问	询问送达形式： <u>电话</u> 。
24.3	联系方式	接收询问和质疑的联系方式 联系部门：北京市海淀区人民政府八里庄街道办事处； 联系电话：010-51701049； 通讯地址：北京市海淀区北洼路 64 号
25	代理费 (本项目不收取)	收费对象： <input type="checkbox"/> 采购人

条款号	条目	内容
		<input type="checkbox"/> 成交供应商 收费标准：___/___； 缴纳时间：___/___。

供应商须知

一 说明

- 1 采购人、采购代理机构、供应商、联合体
 - 1.1 采购人、采购代理机构：指依法进行政府采购的国家机关、事业单位、团体组织，及其委托的采购代理机构。本项目采购人、采购代理机构见第一章《采购邀请》。
 - 1.2 供应商（也称“申请人”）：指向采购人提供货物、工程或者服务的法人、其他组织或者自然人。
 - 1.3 联合体：指两个以上的自然人、法人或者其他组织组成一个联合体，以一个供应商的身份共同参加政府采购。
- 2 资金来源、项目属性、科研仪器设备采购
 - 2.1 资金来源为财政性资金和/或本项目采购中无法与财政性资金分割的非财政性资金。
 - 2.2 项目属性见《供应商须知资料表》。
 - 2.3 是否属于科研仪器设备采购见《供应商须知资料表》。
- 3 现场考察、磋商前答疑会
 - 3.1 若《供应商须知资料表》中规定了组织现场考察、召开磋商前答疑会，则供应商应按要求在规定的的时间和地点参加。
 - 3.2 由于未参加现场考察或磋商前答疑会而导致对项目实际情况不了解，影响响应文件编制、报价准确性、综合因素响应不全面等问题的，由供应商自行承担不利评审后果。
- 4 政府采购政策（包括但不限于下列具体政策要求）
 - 4.1 进口产品
 - 4.1.1 指通过中国海关报关验放进入中国境内且产自关境外的产品，包括已

经进入中国境内的进口产品。关于进口产品的相关规定依据《政府采购进口产品管理办法》（财库〔2007〕119号文）、《关于政府采购进口产品管理有关问题的通知》（财办库〔2008〕248号文）。

4.1.2 本项目是否接受进口产品见第四章《采购需求》。

4.2 中小企业、监狱企业及残疾人福利性单位

4.2.1 中小企业定义：

4.2.1.1 中小企业是指在中华人民共和国境内依法设立，依据国务院批准的中小企业划分标准确定的中型企业、小型企业和微型企业，但与大企业的负责人为同一人，或者与大企业存在直接控股、管理关系的除外。符合中小企业划分标准的个体工商户，在政府采购活动中视同中小企业。关于中小企业的相关规定依据《中华人民共和国中小企业促进法》、《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库〔2020〕46号）、《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）、《国务院关于进一步促进中小企业发展的若干意见》（国发〔2009〕36号）。

4.2.1.2 供应商提供的货物、工程或者服务符合下列情形的，享受中小企业扶持政策：

（1）在货物采购项目中，货物由中小企业制造，即货物由中小企业生产且使用该中小企业商号或者注册商标；

（2）在工程采购项目中，工程由中小企业承建，即工程施工单位为中小企业；

（3）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。

4.2.1.3 在货物采购项目中，供应商提供的货物既有中小企业制造货物，也有大型企业制造货物的，不享受中小企业扶持政策。

- 4.2.1.4 以联合体形式参加政府采购活动，联合体各方均为中小企业的，联合体视同中小企业。其中，联合体各方均为小微企业的，联合体视同小微企业。
- 4.2.2 监狱企业定义：是指由司法部认定的为罪犯、戒毒人员提供生产项目和劳动对象，且全部产权属于司法部监狱管理局、戒毒管理局、直属煤矿管理局，各省、自治区、直辖市监狱管理局、戒毒管理局，各地（设区的市）监狱、强制隔离戒毒所、戒毒康复所，以及新疆生产建设兵团监狱管理局、戒毒管理局的企业。
- 4.2.3 残疾人福利单位定义：享受政府采购支持政策的残疾人福利性单位应当同时满足以下条件：
- 4.2.3.1 安置的残疾人占本单位在职职工人数的比例不低于 25%（含 25%），并且安置的残疾人人数不少于 10 人（含 10 人）；
- 4.2.3.2 依法与安置的每位残疾人签订了一年以上（含一年）的劳动合同或服务协议；
- 4.2.3.3 为安置的每位残疾人按月足额缴纳了基本养老保险、基本医疗保险、失业保险、工伤保险和生育保险等社会保险费；
- 4.2.3.4 通过银行等金融机构向安置的每位残疾人，按月支付了不低于单位所在区县适用的经省级人民政府批准的月最低工资标准的工资；
- 4.2.3.5 提供本单位制造的货物、承担的工程或者服务（以下简称产品），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）；
- 4.2.3.6 前款所称残疾人是指法定劳动年龄内，持有《中华人民共和国残疾人证》或者《中华人民共和国残疾军人证（1 至 8 级）》的自然人，包括具有劳动条件和劳动意愿的精神残疾人。在职职工人数是指与残疾人福利性单位建立劳动关系并依法签订劳动合同或服务协议的雇员人数。

- 4.2.4 本项目是否专门面向中小企业预留采购份额见第一章《采购邀请》。
- 4.2.5 采购标的对应的中小企业划分标准所属行业见《供应商须知资料表》。
- 4.2.6 小微企业价格评审优惠的政策调整：见第三章《评审方法和评审标准》。

4.3 政府采购节能产品、环境标志产品

- 4.3.1 政府采购节能产品、环境标志产品实施品目清单管理。财政部、发展改革委、生态环境部等部门根据产品节能环保性能、技术水平和市场成熟程度等因素，确定实施政府优先采购和强制采购的产品类别及所依据的相关标准规范，以品目清单的形式发布并适时调整。依据品目清单和认证证书实施政府优先采购和强制采购。
- 4.3.2 采购人拟采购的产品属于品目清单范围的，采购人及其委托的采购代理机构依据国家确定的认证机构出具的、处于有效期之内的节能产品、环境标志产品认证证书，对获得证书的产品实施政府优先采购或强制采购。关于政府采购节能产品、环境标志产品的相关规定依据《关于调整优化节能产品、环境标志产品政府采购执行机制的通知》（财库〔2019〕9号）。
- 4.3.3 如本项目采购产品属于实施政府强制采购品目清单范围的节能产品，则供应商所报产品必须获得国家确定的认证机构出具的、处于有效期之内的节能产品认证证书，否则**响应无效**；
- 4.3.4 非政府强制采购的节能产品或环境标志产品，依据品目清单和认证证书实施政府优先采购。优先采购的具体规定见第三章《评审方法和评审标准》（如涉及）。

4.4 支持乡村产业振兴管理

- 4.4.1 为落实《关于运用政府采购政策支持乡村产业振兴的通知》（财库〔2021〕19号）有关要求，做好支持脱贫攻坚工作，本项目采购活动中对于支持乡村产业振兴管理的相关要求见第四章《采购需求》（如涉及）。

4.5 正版软件

4.5.1 依据《财政部 国家发展改革委 信息产业部关于印发无线局域网产品政府采购实施意见的通知》（财库〔2005〕366号），采购无线局域网产品和含有无线局域网功能的计算机、通信设备、打印机、复印机、投影仪等产品的，优先采购符合国家无线局域网安全标准（GB 15629.11/1102）并通过国家产品认证的产品，否则**响应无效**。其中，国家有特殊信息安全要求的项目必须采购认证产品。财政部、国家发展改革委、信息产业部根据政府采购改革进展和无线局域网产品技术及市场成熟等情况，从国家指定的认证机构认证的生产厂商和产品型号中确定优先采购的产品，并以“无线局域网认证产品政府采购清单”（以下简称清单）的形式公布。清单中新增认证产品厂商和型号，由财政部、国家发展改革委、信息产业部以文件形式确定、公布并适时调整。

4.5.2 各级政府部门在购置计算机办公设备时，必须采购预装正版操作系统软件的计算机产品，相关规定依据《国家版权局、信息产业部、财政部、国务院机关事务管理局关于政府部门购置计算机办公设备必须采购已预装正版操作系统软件产品的通知》（国权联〔2006〕1号）、《国务院办公厅关于进一步做好政府机关使用正版软件工作的通知》（国办发〔2010〕47号）、《财政部关于进一步做好政府机关使用正版软件工作的通知》（财预〔2010〕536号）。

4.6 信息安全产品

4.6.1 所投产品属于《关于调整信息安全产品强制性认证实施要求的公告》（2009年第33号）范围的，采购经国家认证的信息安全产品，否则**响应无效**。关于信息安全相关规定依据《关于信息安全产品实施政府采购的通知》（财库〔2010〕48号）。

4.7 推广使用低挥发性有机化合物（VOCs）

4.7.1 为全面推进本市挥发性有机物（VOCs）治理，贯彻落实挥发性有机物污染治理专项行动有关要求，相关规定依据《北京市财政局北京市

生态环境局关于政府采购推广使用低挥发性有机化合物（VOCs）有关事项的通知》（京财采购〔2020〕2381号）。本项目中涉及涂料、胶黏剂、油墨、清洗剂等挥发性有机物产品的，属于强制性标准的，供应商应执行符合本市和国家的VOCs含量限制标准（具体标准见第四章《采购需求》），否则**响应无效**；属于推荐性标准的，优先采购，具体见第三章《评审方法和评审标准》。

5 响应费用

- 5.1 供应商应自行承担所有与准备和参加磋商有关费用，无论磋商的结果如何，采购人或采购代理机构在任何情况下均无承担这些费用的义务和责任。

二 竞争性磋商文件

6 竞争性磋商文件构成

- 6.1 竞争性磋商文件包括以下部分：

- 第一章 采购邀请
- 第二章 供应商须知
- 第三章 评审方法和评审标准
- 第四章 采购需求
- 第五章 合同草案条款
- 第六章 响应文件格式

- 6.2 供应商应认真阅读竞争性磋商文件的全部内容。供应商应按照竞争性磋商文件要求提交响应文件并保证所提供的全部资料的真实性，并对竞争性磋商文件做出实质性响应，否则**响应无效**。

7 对竞争性磋商文件的澄清或修改

- 7.1 采购人或采购代理机构对已发出的竞争性磋商文件进行必要澄清或者修改的，将以书面形式通知所有获取竞争性磋商文件的潜在供应商。采用公告方

式邀请供应商参与的，还将在原公告发布媒体上发布更正公告。

- 7.2 上述书面通知，按照获取竞争性磋商文件的潜在供应商提供的联系方式发出，因提供的信息有误导致通知延迟或无法通知的，采购人或采购代理机构不承担责任。
- 7.3 澄清或者修改的内容为竞争性磋商文件的组成部分，并对所有获取竞争性磋商文件的潜在供应商具有约束力。澄清或者修改的内容可能影响响应文件编制的，将在提交首次响应文件截止之日3个工作日前；不足上述时间的，将顺延提交响应文件的截止时间。

三 响应文件的编制

8 响应范围、竞争性磋商文件中计量单位的使用及磋商语言

- 8.1 本项目如划分采购包，供应商可以对本项目的其中一个采购包进行响应，也可同时对多个采购包进行响应。供应商应当对所报采购包对应第四章《采购需求》所列的全部内容进行响应，不得将一个采购包中的内容拆开响应，否则其对该采购包**响应无效**。
- 8.2 除竞争性磋商文件有特殊要求外，本项目磋商所使用的计量单位，应采用中华人民共和国法定计量单位。
- 8.3 除专用术语外，响应文件及来往函电均应使用中文书写。必要时专用术语应附有中文解释。供应商提交的支持资料和已印制的文献可以用外文，但相应内容应附有中文翻译本，在解释响应文件时以中文翻译本为准。未附中文翻译本或翻译本中文内容明显与外文内容不一致的，其不利后果由供应商自行承担。

9 响应文件构成

- 9.1 供应商应当按照竞争性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。响应文件的部分格式要求，见第六章《响应文件格式》。

- 9.2 对于竞争性磋商文件中标记了“实质性格式”文件的，供应商不得改变格式中给定的文字所表达的含义，不得删减格式中的实质性内容，不得自行添加与格式中给定的文字内容相矛盾的内容，不得对应当填写的空格不填写或不实质性响应，**否则响应无效**。未标记“实质性格式”的文件和竞争性磋商文件未提供格式的内容，可由供应商自行编写。
- 9.3 第三章《评审方法和评审标准》中涉及的证明文件。
- 9.4 对照第四章《采购需求》，说明所提供货物和服务已对第四章《采购需求》做出了响应，或申明与第四章《采购需求》的偏差和例外。如第四章《采购需求》中要求提供证明文件的，供应商应当按具体要求提供证明文件。
- 9.5 供应商认为应附的其他材料。

10 报价

- 10.1 所有响应均以人民币报价。
- 10.2 供应商的报价应包括为完成本项目所发生的一切费用和税费，采购人将不再支付报价以外的任何费用。供应商的报价应包括但不限于下列内容，《供应商须知资料表》中有特殊规定的，从其规定。
- 10.2.1 所报货物及标准附件、备品备件、专用工具等的出厂价（包括已在中国国内的进口货物完税后的仓库交货价、展室交货价或货架交货价）和运至最终目的地的运输费和保险费，安装调试、检验、技术服务、培训、质量保证、售后服务、税费等按照竞争性磋商文件要求完成本项目的全部相关服务费用。
- 10.2.2 按照竞争性磋商文件要求完成本项目的全部相关工程或服务费用。
- 10.3 采购人不得向供应商索要或者接受其给予的赠品、回扣或者与采购无关的其他商品、服务。
- 10.4 供应商不能提供任何有选择性或可调整的最后报价（竞争性磋商文件另有规定的除外），否则其**响应无效**。

11 磋商保证金（本项目不适用）

- 11.1 供应商应按《供应商须知资料表》中规定的金额及要求交纳磋商保证金，并作为其响应文件的一部分。
- 11.2 交纳磋商保证金可采用的形式：政府采购法律法规接受的支票、汇票、本票、网上银行支付或者金融机构、担保机构出具的保函等非现金形式。
- 11.3 磋商保证金到账（保函提交）截止时间同首次响应文件提交截止时间。以支票、汇票、本票、网上银行支付等形式提交磋商保证金的，应在首次响应文件提交截止时间前到账；以金融机构、担保机构出具的保函等形式提交磋商保证金的，应在首次响应文件提交截止时间前将原件提交至采购代理机构；由于到账时间晚于首次响应文件提交截止时间的，或者票据错误、印鉴不清等原因导致不能到账的，其**响应无效**。
- 11.4 磋商保证金（保函）有效期同响应有效期。
- 11.5 供应商为联合体的，可以由联合体中的一方或者多方共同交纳磋商保证金，其交纳的保证金对联合体各方均具有约束力。
- 11.6 采购人、采购代理机构将及时退还供应商的保证金，采用银行保函、担保机构担保函等形式递交的保证金，经供应商同意后采购人、采购代理机构可以不再退还，但因供应商自身原因导致无法及时退还的除外：
- 11.6.1 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。采购人、采购代理机构将退还退出磋商的供应商的磋商保证金；
- 11.6.2 成交供应商的磋商保证金，在采购合同签订后 5 个工作日内退还成交供应商；
- 11.6.3 未成交供应商的磋商保证金，在成交通知书发出后 5 个工作日内退还。
- 11.7 有下列情形之一的，采购人或采购代理机构不予退还磋商保证金：
- 11.7.1 供应商在提交响应文件截止时间后撤回响应文件的；
- 11.7.2 供应商在响应文件中提供虚假材料的；

- 11.7.3 除因不可抗力或磋商文件认可的情形以外，成交供应商不与采购人签订合同的；
- 11.7.4 供应商与采购人、其他供应商或者采购代理机构恶意串通的；
- 11.7.5 《供应商须知资料表》规定的其他情形。

12 响应有效期

- 12.1 响应文件应在本竞争性磋商文件《供应商须知资料表》中规定的响应有效期内保持有效，响应有效期少于竞争性磋商文件规定期限的，其**响应无效**。

13 响应文件的签署、盖章、密封和标记

- 13.1 响应文件采用左侧装订成册。
- 13.2 供应商应准备《响应文件》详见本竞争性磋商文件《供应商须知资料表》13.2，每份《响应文件》须清楚地标明“正本”或“副本”。若正本和副本不符，以正本为准。
- 13.3 《响应文件》的正本需打印或用不退色墨水书写，并由法定代表人或被授权人在响应文件上签字并加盖单位公章。被授权人须持有书面的“法定代表人授权书”，并将其附在《响应文件》中。《响应文件》的副本可采用正本的复印件。
- 13.4 任何行间插字、涂改和增删，必须由法定代表人或被授权人签字或盖章后才有效。
- 13.5 《响应文件》因字迹潦草或表达不清所引起的后果由供应商负责。
- 13.6 本《磋商文件》中所要求的公章是指行政公章，加盖合同专用章、报价专用章等非行政公章的《响应文件》无效。
- 13.7 送达《响应文件》时，供应商应将《响应文件》密封。《响应文件》正本和副本单独密封，且在封面标明“正本”“副本”字样。
- 13.8 所有密封包装上均应：

- (1) 标明项目名称、项目编号、包号（如有）。
 - (2) 在封装处加盖供应商公章。
 - (3) 密封包装上还应写明供应商名称和地址，以便若其报价被宣布为“迟到”报价时，能原封退回。
- 13.9 如果供应商未按上述要求密封及加写标记，采购代理机构有权拒绝《响应文件》。

四 响应文件的提交

14 响应文件的提交

- 14.1 供应商应按照第 13 条响应文件的编制要求编制文件，在提交响应文件截止时间前，在规定地点提交响应文件。
- 14.2 供应商为自然人的，应当由本人持身份证原件递交响应文件。供应商为法人或其他组织的，应当由被授权人本人持本人身份证原件及《授权委托书》，或由法定代表人（单位负责人）本人持身份证原件及《法定代表人（单位负责人）身份证明》递交响应文件。

15 响应文件截止时间

- 15.1 供应商应在竞争性磋商文件要求提交响应文件截止时间前，将《响应文件》递交采购代理机构。
- 15.2 采购代理机构有权按本须知的规定，通过修改《磋商文件》延长响应文件送达截止日期和时间。在此情况下，采购代理机构和竞争性磋商报价人受截止日期和时间制约的所有权利和义务均应延长至新的截止日期和时间。
- 15.3 采购代理机构将拒绝并原封退回在本须知规定的《响应文件》送达截止日期和时间后收到的任何《响应文件》。

16 响应文件的修改与撤回

- 16.1 提交响应文件截止时间前，如果供应商提出书面修改或撤标要求，采购人、采购代理机构将予以接受。投标保证金的补充、修改或者撤回应通知采购人或采购代理机构。
- 16.2 供应商对响应文件的补充、修改的内容应当按照竞争性磋商文件要求签署、盖章，作为响应文件的组成部分。补充、修改的内容与响应文件不一致的，以补充、修改的内容为准。

五 评审

17 响应文件的开启

- 17.1 采购人或采购代理机构将按竞争性磋商文件的规定，在响应文件提交截止时间的同一时间和竞争性磋商文件预先确定的地点开启响应文件。
- 17.2 供应商认为采购人员及相关人员与其他供应商有利害关系的，可以向采购人或采购代理机构书面提出回避申请，并说明理由。采购人或采购代理机构将及时询问被申请回避人员，有利害关系的被申请回避人员将回避。
- 17.3 供应商不足 3 家的，不予开启。
- 17.4 本项目不公开报价。

18 磋商小组

- 18.1 磋商小组根据政府采购有关规定和本次采购项目的特点进行组建，并负责具体评审事务，独立履行职责。
- 18.2 评审专家须符合《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）的规定。依法自行选定评审专家的，采购人和采购代理机构将查询有关信用记录，对具有行贿、受贿、欺诈等不良信用记录的人员，拒绝其参与政府采购活动。

19 评审方法和评审标准

19.1 见第三章《评审方法和评审标准》。

六 确定成交

20 确定成交供应商

20.1 采购人将在收到评审报告后，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。采购人是否授权磋商小组直接确定成交供应商，见《供应商须知资料表》。成交候选人并列的，按照《供应商须知资料表》要求确定成交供应商。

21 成交结果与成交通知书

21.1 采购人或采购代理机构将在成交供应商确定后 2 个工作日内，向成交供应商发出成交通知书。

21.2 成交供应商领取成交通知书的同时递交响应文件电子版。

21.3 成交通知书是合同的组成部分，对采购人和成交供应商具有同等法律效力。成交通知书发出后，采购人改变成交结果的，或者成交供应商放弃成交项目的，将依法承担法律责任。

22 终止

22.1 在采购中，出现下列情形之一的，采购人或采购代理机构将终止竞争性磋商采购活动，发布项目终止公告并说明原因，重新开展采购活动：

22.1.1 因情况变化，不再符合规定的竞争性磋商采购方式适用情形的；

22.1.2 出现影响采购公正的违法、违规行为的；

22.1.3 除了“市场竞争不充分的科研项目，以及需要扶持的科技成果转化项目，提交最后报价的供应商可以为 2 家；政府购买服务项目（含政府和社会资本合作项目），在采购过程中符合要求的供应商（社会资本）只有 2 家的，竞争性磋商采购活动可以继续进行的”情形外，在采购过程中符合要求的供应商或者报价未超过采购预算的供应商不足 3

家的。

23 签订合同

- 23.1 采购人与成交供应商将在成交通知书发出之日起 30 日内，按照磋商文件确定的合同文本以及采购标的、规格型号、采购金额、采购数量、技术和服务要求等事项签订政府采购合同。
- 23.2 成交供应商拒绝签订政府采购合同的，采购人可以按照评审报告推荐的成交候选人名单排序，确定下一候选人为成交供应商，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。
- 23.3 联合体获得成交资格的，联合体各方应当共同与采购人签订合同，就成交项目向采购人承担连带责任。
- 23.4 政府采购合同不能转包。
- 23.5 采购人允许采用分包方式履行合同的，成交供应商可以依法采取分包方式履行合同。本项目是否允许分包，见《供应商须知资料表》。政府采购合同分包履行的，应当在响应文件中载明分包承担主体，分包承担主体应当具备相应资质条件且不得再次分包，**否则响应无效**。成交供应商就采购项目和分包项目向采购人负责，分包供应商就分包项目承担责任。

24 询问与质疑

24.1 询问

- 24.1.1 供应商对政府采购活动事项有疑问的，可依法提出询问，并按《供应商须知资料表》载明的形式送达采购人或采购代理机构。
- 24.1.2 采购人或采购代理机构对供应商依法提出的询问，在 3 个工作日内作出答复，但答复的内容不得涉及商业秘密。

24.2 质疑

- 24.2.1 投标人认为采购文件、采购过程、中标结果使自己的权益受到损害的，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，由投标人

派授权代表以书面形式向采购人、采购代理机构提出质疑。采购人、采购代理机构在收到质疑函后 7 个工作日内作出答复。其中对于招标程序的质疑应向北京市海淀区政府采购中心提出并由采购中心负责作出答复。对于采购文件的技术需求（含评分细则）的质疑应向采购人提出并由采购人负责作出答复。

24.2.2 质疑函须使用财政部制定的范本文件。

24.2.3 投标人为自然人的,应当由本人签字;投标人为法人或者其他组织的,应当由法定代表人、主要负责人,或者其授权代表签字或者盖章,并加盖公章。

24.2.4 投标人应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,法定质疑期内针对同一采购程序环节再次提出的质疑,采购人、采购代理机构有权不予答复。

24.3 接收询问和质疑的联系部门、联系电话和通讯地址见《供应商须知资料表》。

25 代理费

25.1 收费对象、收费标准及缴纳时间见《供应商须知资料表》。由成交供应商支付的,成交供应商须一次性向采购代理机构缴纳代理费,报价应包含代理费用。

第三章 评审方法和评审标准

一、资格审查程序

1 响应文件的资格性检查和符合性审查

- 1.1 磋商小组将根据《资格性检查要求》和《符合性审查要求》中规定的内容，对供应商进行检查，并形成检查结果。供应商《响应文件》有任何一项不符合《资格性检查要求》和《符合性审查要求》要求的，视为未实质性响应磋商文件。未实质性响应磋商文件的响应文件按**无效响应**处理，磋商小组应当告知提交响应文件的供应商。
- 1.2 《资格性检查要求》中对格式有要求的，除竞争性磋商文件另有规定外，均为“实质性格式”文件。
- 1.3 《资格性检查要求》见下表：

资格性检查要求

序号	检查因素	检查内容	格式要求
1	满足《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定及法律法规的其他规定	具体规定见第一章《采购邀请》	

序号	检查因素	检查内容	格式要求
1-1	营业执照等证明文件	<p>供应商为企业（包括合伙企业）的，应提供有效的“营业执照”；</p> <p>供应商为事业单位的，应提供有效的“事业单位法人证书”；</p> <p>供应商是非企业机构的，应提供有效的“执业许可证”、“登记证书”等证明文件；</p> <p>供应商是个体工商户的，应提供有效的“个体工商户营业执照”；</p> <p>供应商是自然人的，应提供有效的自然人身份证明。</p> <p>若本项目允许分支机构参加响应，则分支机构参加响应的，此处可提供该分支机构或其所属法人或其他组织的相应证明文件。</p>	提供证明文件的复印件，加盖供应商公章
1-2	供应商资格声明书	提供了符合竞争性磋商文件要求的《供应商资格声明书》。	格式见《响应文件格式》
1-3	供应商信用记录	<p>查询渠道：信用中国网站和中国政府采购网（www.creditchina.gov.cn、www.ccgp.gov.cn）；</p> <p>截止时点：首次响应文件提交截止时间以后、资格性检查阶段采购人或采购代理机构的实际查询时间为准；</p> <p>信用信息查询记录和证据留存具体方式：查询结果网页打印页作为查询记录和证据，与其他竞争性磋商文件一并保存；</p> <p>信用信息的使用原则：经认定的被列入失信被执行人、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的供应商，其响应无效。联合体形式磋商的，联合体成员存在不良信用记录，视同联合体存在不良信用记录。</p>	无须供应商提供，由采购人或采购代理机构查询。
2	落实政府采购政策需满足的资格要求	具体要求见第一章《采购邀请》	

序号	检查因素	检查内容	格式要求
2-1	中小企业声明函	<p>当本项目（包）涉及预留份额专门面向中小企业采购，资格性检查需提供如下资料：</p> <p>1、供应商单独响应的，应提供中小企业声明函；如为监狱企业或残疾人福利性单位，不必提供中小企业声明函，但须按注1或注2要求提供证明材料。</p> <p>2、如磋商文件要求以联合体形式参加或者要求合同分包的，且供应商为联合体或拟进行合同分包的，则联合体中的中小企业、签订分包意向协议的中小企业具体情况须在《中小企业声明函》中如实填报。上述中小企业如为监狱企业或残疾人福利性单位应在声明函中如实列明单位性质，并按注1或注2要求提供证明材料。</p> <p>注1：监狱企业须提供由省级以上监狱管理局（北京市含教育矫治局）、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>注2：残疾人福利性单位须按磋商文件要求提供《残疾人福利性单位声明函》。</p>	格式见《响应文件格式》
2-1-1	拟分包情况说明及分包意向协议（类型一） （本项目不适用）	<p>如本项目（包）要求通过分包措施预留部分采购份额面向中小企业采购、且供应商因落实政府采购政策拟进行分包的，必须提供；否则无须提供。</p> <p>对于预留份额专门面向中小企业采购的项目（包），组成联合体或者接受分包合同的中小企业与联合体内其他企业、分包企业之间不得存在直接控股、管理关系。</p>	格式见《响应文件格式》
2-2	其它落实政府采购政策的资格要求	无	
3	本项目的特定资格要求	具体要求见第一章《采购邀请》	

序号	检查因素	检查内容	格式要求
3-1	是否接受联合体（本项目不适用）	<p>1、如本项目接受联合体磋商，且供应商为联合体时必须提供《联合协议》，明确各方拟承担的工作和责任，并指定联合体牵头人，授权其代表所有联合体成员负责本项目磋商和合同实施阶段的牵头、协调工作。该联合协议应当作为响应文件的组成部分，与响应文件其他内容同时递交。</p> <p>2、联合体各成员单位均须提供本表中序号1-1、1-2的证明文件。</p> <p>3、本表序号3-2项规定的其他特定资格要求中的每一小项要求，联合体各方中至少应当有一方符合本表中其他资格要求并提供证明文件。</p> <p>4、联合体中有同类资质的供应商按照联合体分工承担相同工作的，应当按照资质等级较低的供应商确定资质等级。</p> <p>5、以联合体形式参加政府采购活动的，联合体各方不得再单独参加或者与其他供应商另外组成联合体参加同一合同项下的政府采购活动。</p> <p>6、若联合体中任一成员单位中途退出，则该联合体的响应无效。</p> <p>7、本项目不接受联合体响应时，供应商不得为联合体。</p>	提供《联合协议》原件，格式见《响应文件格式》
3-2	其他特定资格要求	如有，见第一章《采购邀请》	提供证明文件的复印件，加盖投标人公章（本项目不适用）
4	磋商保证金	按照竞争性磋商文件的要求提交磋商保证金。	本项目不适用

1.4 《符合性审查要求》见下表：

序	检查因素	检查内容	是否允许澄清、说明
---	------	------	-----------

号			或者更正
1	授权委托书	按招标文件要求提供授权委托书；	否
2	响应完整性	未将一个采购包中的内容拆开响应；	否
3	报价唯一性	响应文件未出现可选择性或可调整的报价(磋商文件另有规定的除外)；	否
4	响应有效期	响应文件中承诺的响应有效期满足磋商文件中载明的响应有效期的；	否
5	签署、盖章	按照磋商文件要求签署、盖章的；	否
6	实质性格式的文件	标记为“实质性格式”的文件均按磋商文件要求提供,投标人没有改变格式中给定的文字所表达的含义,没有删减格式中的实质性内容,没有自行添加与格式中给定的文字内容相矛盾的内容,没有对应当填写的空格不填写或不实质性响应；	否
7	★号条款响应	响应文件满足磋商文件第四章《采购需求》中★号条款要求的；	否
8	分包承担主体资质(如有)	分包承担主体具备《供应商须知资料表》载明的资质条件且提供了资质证书复印件,并加盖公章(如有)；	否
9	分包意向协议(如有)	按磋商文件规定签订并提供分包意向协议原件；(如有)	否
10	报价的修正(如有)	不涉及报价修正,或响应文件报价出现前后不一致时,供应商对修正后的报价予以确认；(如有)	否
11	进口产品(如有)	磋商文件不接受进口产品响应的内容时,供应商所投产品非进口产品的；	否
12	国家有关部门对供应商的所报产品有强制性规定或要求的	国家有关部门对供应商的响应产品有强制性规定或要求的(如相应技术、安全、节能和环保等),供应商的响应产品应符合相应规定或要求,并提供证明文件复印件,加盖供应商公章: 1) 采购的产品若属于《节能产品政府采购品	否

		<p>目清单》范围中政府强制采购产品，则供应商所报产品必须获得国家确定的认证机构出具的、处于有效期之内的节能产品认证证书；</p> <p>2) 所报产品如涉及计算机信息系统安全专用产品的，须提供公安部颁发的计算机信息系统安全专用产品销售许可证；</p> <p>3) 所报产品如有属于开展国家信息安全产品认证产品范围的，须提供由中国网络安全审查技术与认证中心（原中国信息安全认证中心）按国家标准认证颁发的有效认证证书等；</p> <p>4) 国家有特殊信息安全要求的项目，采购产品涉及无线局域网产品和含有无线局域网功能的计算机、通信设备、打印机、复印机、投影仪等产品的，所报产品须为符合国家无线局域网安全标准（GB 15629.11/1102）并通过国家产品认证的产品；</p> <p>5) 项目中涉及涂料、胶黏剂、油墨、清洗剂等挥发性有机物产品，且属于强制性标准的，供应商应执行符合本市和国家的 VOCs 含量限制标准。</p>	
13	公平竞争	<p>供应商遵循公平竞争的原则，不存在恶意串通，妨碍其他供应商的竞争行为，不存在损害采购人或者其他供应商的合法权益情形的；</p>	否
14	串通报价	<p>有下列情形之一的，视为报价人串通报价，其报价无效：</p> <p>（1）不同供应商的响应文件由同一单位或者个人编制；</p> <p>（2）不同供应商委托同一单位或者个人办理报价事宜；</p> <p>（3）不同供应商的响应文件载明的项目管理成员或者联系人员为同一人；</p> <p>（4）不同供应商的响应文件异常一致或者报价呈规律性差异；</p> <p>（5）不同供应商的响应文件相互混装。</p>	否

15	附加条件	响应文件未含有采购人不能接受的附加条件的；	否
16	其他无效情形	供应商、响应文件不存在不符合法律、法规和磋商文件规定的其他无效情形。	否

2 磋商、响应文件有关事项的澄清、说明或者更正和最后报价

- 2.1 磋商小组所有成员应当集中与单一供应商分别进行磋商，并给予所有参加磋商的供应商平等的磋商机会。
- 2.2 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。
- 2.3 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。
- 2.4 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文件，并由其法定代表人或被授权人签字或者加盖公章。由被授权人签字的，应当附授权委托书。供应商为自然人的，应当由本人签字并附身份证明。
- 2.5 响应文件的澄清、说明或者更正：
- 2.5.1 磋商小组在对响应文件的有效性、完整性和响应程度进行审查时，可以要求供应商对响应文件中含义不明确、同类问题表述不一致或者有明显文字和计算错误的内容等作出必要的澄清、说明或者更正。
- 2.5.2 磋商小组对响应文件进行审查，如发现供应商提交的响应文件存在不满足《符合性审查要求》的内容，如属于表中“不允许”澄清、说明或者更正的内容，则供应商响应文件按**无效处理**；如属于表中的“允许”澄清、说明或更正的内容，磋商小组将要求供应商在规定的时间内对响应文件进行澄清、说明或者更正。如供应商在磋商小组规定的时间内未作出必要的澄清、说明或者更正，或澄清、说明或者更正后仍不能满足采购文件要求的，则供应商的响应文件按**无效处理**。

- 2.5.3 供应商的澄清、说明或者更正不得超出响应文件的范围或者改变响应文件的实质性内容。磋商小组要求供应商澄清、说明或者更正响应文件应当以书面形式作出。供应商的澄清、说明或者更正应当由法定代表人或被授权人签字或者加盖公章。由被授权人签字的，应当附授权委托书。供应商为自然人的，应当由本人签字并附身份证明。澄清文件将作为响应文件内容的一部分。
- 2.6 磋商结束后，磋商小组将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。最后报价时间为磋商小组指定的时间，具体时间根据磋商进度另行通知。
- 2.7 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最后报价，提交最后报价的供应商不得少于3家。磋商文件不能详细列明采购标的的技术、服务要求，需经磋商由供应商提供最终设计方案或解决方案的，磋商结束后，磋商小组应当按照少数服从多数的原则投票推荐3家以上供应商的设计方案或者解决方案，并要求其在规定时间内提交最后报价。市场竞争不充分的科研项目，以及需要扶持的科技成果转化项目，提交最后报价的供应商可以为2家；政府购买服务项目（含政府和社会资本合作项目），在采购过程中符合要求的供应商（社会资本）只有2家的，竞争性磋商采购活动可以继续进行的，提交最后报价的供应商可以为2家。
- 2.8 最后报价是供应商响应文件的有效组成部分。
- 2.9 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。
- 3 最后报价的算术修正及政策调整
- 3.1 最后报价须包含竞争性磋商文件全部内容，如最后分项报价表有缺漏视为已含在其他各项报价中，将不对最后报价总价进行调整。磋商小组有权要求供应商在评审现场合理的时间内对此进行书面确认，供应商不确认的，视为将一个采购包中的内容拆开响应，其**响应无效**。
- 3.2 最后报价出现前后不一致的，按照下列规定修正：

- 3.2.1 竞争性磋商文件对于报价修正是否另有规定：
- 有，具体规定为：_____
- 无，按下述 3.2.2-3.2.5 项规定修正。
- 3.2.2 大写金额和小写金额不一致的，以大写金额为准；
- 3.2.3 单价金额小数点或者百分比有明显错位的，以最后报价一览表的总价为准，并修改单价；
- 3.2.4 总价金额与按单价汇总金额不一致的，以单价金额计算结果为准。
- 3.2.5 同时出现两种以上不一致的，按照前款规定的顺序修正。修正后的报价经供应商书面确认后产生约束力，供应商不确认的，**其响应无效**。
- 3.3 落实政府采购政策的价格调整：只有符合第二章《供应商须知》4.2 条规定情形的，可以享受中小企业扶持政策，用扣除后的价格参加评审；否则，评审时价格不予扣除。
- 3.3.1 对于未预留份额专门面向中小企业采购的采购项目，以及预留份额项目中的非预留部分采购包，对小微企业报价给予 10 % 的扣除，用扣除后的价格参加评审。
- 3.3.2 对于未预留份额专门面向中小企业采购的采购项目，以及预留份额项目中的非预留部分采购包，且接受大中型企业与小微企业组成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采购项目，对于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 30 % 以上的联合体或者大中型企业的报价给予 4 % 的扣除，用扣除后的价格参加评审。
- 3.3.3 组成联合体或者接受分包的小微企业与联合体内其他企业、分包企业之间存在直接控股、管理关系的，不享受价格扣除优惠政策。
- 3.3.4 价格扣除比例对小型企业和微型企业同等对待，不作区分。
- 3.3.5 中小企业参加政府采购活动，应当按照竞争性磋商文件给定的格式出具《中小企业声明函》，否则不得享受相关中小企业扶持政策。

3.3.6 监狱企业提供了由省级以上监狱管理局（北京市含教育矫治局）、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，视同小微企业。

3.3.7 残疾人福利性单位按竞争性磋商文件要求提供了《残疾人福利性单位声明函》（见附件）的，视同小微企业。

3.3.8 若供应商同时属于小型或微型企业、监狱企业、残疾人福利性单位中的两种及以上，将不重复享受小微企业价格扣减的优惠政策。

3.3.9 不符合上述扶持政策或适用情形的供应商无须提供上述声明函或证明文件。

3.3.10 其他为落实政府采购政策实施的优先采购：___/___。

4 磋商环节及提交最后报价后如出现以下情况的，供应商的**响应文件无效**：

4.1 供应商对实质性变动不予确认的；

4.2 不满足磋商文件★号条款或磋商文件技术指标超出磋商文件《采购需求》中主要技术参数允许偏差的最大范围的（如有）；

4.3 未按照磋商小组规定的时间、逾期提交最后报价的；

4.4 如供应商的最后报价超过竞争性磋商文件中规定的项目/采购包预算金额或者项目/采购包最高限价的；

4.5 响应文件中出现可选择性或可调整的报价的（竞争性磋商文件另有规定的除外）；

4.6 最后报价出现前后不一致，供应商对修正后的报价不予确认的；

4.7 其他：___/___。

5 评审方法和评审标准

5.1 本项目采用的评审方法为：本项目的评审采用综合评分法。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。

- 5.2 竞争性磋商文件中没有规定的评审标准不得作为评审依据。
- 5.3 非政府强制采购的节能产品或环境标志产品，依据品目清单和认证证书实施政府优先采购。优先采购的具体规定（如涉及）见第二章供应商须知 4.3。
- 5.4 关于无线局域网认证产品政府采购清单中的产品，优先采购的具体规定（如涉及）见第二章供应商须知 4.5.1。
- 6 确定成交候选人名单
- 6.1 磋商小组将根据各供应商的评审排序以及磋商文件中关于成交候选人的相关规定，确定本项目成交候选人名单，按照评审得分由高到低顺序推荐成交候选人的排名顺序。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，按照技术指标优劣顺序推荐。响应文件满足竞争性磋商文件全部实质性要求，且按照评审因素的量化指标评审得分最高的供应商为排名第一的成交候选人。评分分值计算保留小数点后两位，第三位四舍五入。
- 6.2 磋商小组根据上述供应商排序，依次推荐排序前3名的供应商为成交候选供应商（若在磋商文件允许的情形下提交最后报价的供应商为二家，则依次推荐二名供应商为成交候选供应商），并编写评审报告。
- 6.3 磋商小组要对评分汇总情况进行复核，特别是对排名第一的、报价最低的、响应文件被认定为无效的情形进行重点复核。
- 7 报告违法行为
- 7.1 磋商小组在评审过程中发现供应商有行贿、提供虚假材料或者串通等违法行为时，有向采购人、采购代理机构或者有关部门报告的职责。

二、评审标准

本项目采用综合评分法，满分 100 分，价格分评分分值计算保留小数点后两位，第三位四舍五入。

评分细则如下：

序号	评分因素	评价指标和分值	
	商务 (15分)	企业综合实力	6分 ①供应商具有有效的质量管理体系认证证书； ②供应商具有有效的环境管理体系认证证书； ③供应商具有有效的职业健康管理体系认证证书； 备注：以上证书复印件每提供1个得2分，未提供不得分，证书复印件须加盖供应商公章
		企业业绩及经验	9分 综合考虑供应商自2020年起至今的同类项目业绩（附合同复印件，至少包括合同首页、盖章页、金额页，并加盖供应商公章），每提供一个得3分，同一个项目的续签合同不另外计算分数。本项最多得9分。
	服务 (75分)	整体服务分析	5分 根据供应商对本项目的保洁管理服务的整体设想、服务内容的完整性及策划总体服务方案进行评价。 方案完全符合本项目需求，完善全面，组织机构、服务团队设置合理，岗位配备齐全，专业性、系统性强，操作可行，得5分； 方案符合本项目需求，完善全面，组织机构、服务团队设置较为合理，岗位配备较为齐全，专业性、系统性、可操作性较强，得4分； 方案基本符合本项目需求，组织机构、服务团队设置及岗位配备一般，专业性、系统性、可操作性一般，得3分； 方案部分符合本项目需求，组织机构、服务团队设置及岗位配备较差，可操作性差，得2分； 方案不符合本项目需求，组织机构、服务团队设置及岗位配备差，可操作性较差，得1分； 不提供不得分。
		项目保洁重点及应对方案	5分 项目保洁重点及应对方案准确、清晰，应对方案针对性、可行性强5分；方案比较详细，针对性、可行性较强 4 分；方案基本详细，针对性、可行性一般3分；方案不详细，针对性、可行性不强2分；方案不详细，针对性差、可行性差1 分；不提供不得分。

		进驻方案	5分	<p>方案详细完整，针对性、可行性强5分；</p> <p>方案比较详细，针对性、可行性较强 4 分；</p> <p>方案基本详细，针对性、可行性一般3分；</p> <p>方案不详细，针对性、可行性不强2分；</p> <p>方案不详细，针对性差、可行性差1 分；</p> <p>不提供不得分。</p>
		管理人员保障方案	5分	<p>选派项目经理专业性强，沟通能力强，工作经验五年以上，身体健康，品行良好，责任心强，选派项目主管熟悉项目特点、工作经验丰富，工作稳定，具有一定管理协调能力，执行力强。针对以上要求，人员保障方案详细完整，针对性、可行性强5分；方案比较详细，针对性、可行性较强 4 分；方案基本详细，针对性、可行性一般3分；方案不详细，针对性、可行性不强2分；方案不详细，针对性差、可行性差1 分；不提供不得分。</p>
		质量检查及回访方案	5分	<p>详细完整，针对性、可行性强5分；方案比较详细，针对性、可行性较强 4 分；方案基本详细，针对性、可行性一般3分；方案不详细，针对性、可行性不强2分；方案不详细，针对性差、可行性差1 分；不提供不得分。</p>
		人员保障方案	5分	<p>人员保障方案-项目服务团队人员招收、招聘来源情况及人员稳定性保障措施：</p> <p>方案详细完整，针对性、可行性强，提供有合作协议或合作证明、完全能保障服务队伍稳定5分；方案比较详细，针对性、可行性较强，较能保障服务队伍稳定4分；方案基本详细，针对性、可行性一般，基本保障服务队伍稳定3分；方案不详细，针对性、可行性不强，不能保障服务队伍稳定2分；方案不详细，针对性差、可行性差，完全不能保障服务队伍稳定 1 分；不提供不得分。</p>
		人员配置及分工方案	5分	<p>团队人员配置合理保洁人员数量完全充足，分工细致合理，能够完全满足本项目要求得5分；</p> <p>团队人员配置合理保洁人员数量较为充足、分工细致合理比较细致合理，较能满足本项目要求得4分；</p> <p>团队人员配置、分工，仅基本能匹配本项目要求得 3 分；</p> <p>团队人员配置、分工，可能无法满足本项目要求得 2 分；</p> <p>团队人员配置、分工，完全无法满足本项目要求得1分；</p> <p>不提供不得分。</p>

	人员培训方案	5分	<p>人员培训方案应包含培训计划、培训方式、培训目标、操作规范、言行规范、仪表仪容、工作纪律等。</p> <p>人员培训方案详细完整，针对性、可行性强5分；</p> <p>人员培训方案比较详细，针对性、可行性较强 4分；</p> <p>人员培训方案基本详细，针对性、可行性一般3分；</p> <p>人员培训方案不详细，针对性、可行性不强2分；</p> <p>人员培训方案不详细，针对性差、可行性差1 分；</p> <p>不提供不得分。</p>
	与本项目服务相关的工作流程及管理制度	5分	<p>日常工作流程、管理制度丰富规范、切实可行5分；</p> <p>日常工作流程、管理制度较为规范、可行性较强4分；</p> <p>日常工作流程、管理制度规范性、可行性一般3分；</p> <p>日常工作流程、管理制度规范性、可行性不强2分；</p> <p>日常工作流程、管理制度规范性、可行性差1分；</p> <p>不提供不得分。</p>
	绩效考核及奖惩办法	5分	<p>绩效考核及奖惩办法全面适当、切实可行 5分；</p> <p>绩效考核及奖惩办法较全面、较可行 4分；</p> <p>绩效考核及奖惩办法基本全面、基本可行 3 分；</p> <p>绩效考核及奖惩办法全面性、可行性不强 2分；</p> <p>绩效考核及奖惩办法不全面、不可行1分；</p> <p>不提供不得分。</p>
	保密管理方案	5分	<p>方案详细完整，针对性、可行性强5分；</p> <p>方案比较详细，针对性、可行性较强4分；</p> <p>方案基本详细，针对性、可行性一般3分；</p> <p>方案不详细，针对性不强、可行性不强2分；</p> <p>方案不详细，针对性差、可行性差1分；</p> <p>不提供不得分。</p>

	节能降耗管理方案	5分	<p>方案详细完整，针对性、可行性强5分；</p> <p>方案比较详细，针对性、可行性较强4分；</p> <p>方案基本详细，针对性、可行性一般3分；</p> <p>方案不详细，针对性不强、可行性不强2分；</p> <p>方案不详细，针对性差、可行性差1分；</p> <p>不提供不得分。</p>
	针对学校的安全服务管理方案	5分	<p>方案详细完整，针对性、可行性强5分；</p> <p>方案比较详细，针对性、可行性较强4分；</p> <p>方案基本详细，针对性、可行性一般3分；</p> <p>方案不详细，针对性不强、可行性不强2分；</p> <p>方案不详细，针对性差、可行性差1分；</p> <p>不提供不得分。</p>
	应急方案	5分	<p>方案详细完整，针对性、可行性强5分；</p> <p>方案比较详细，针对性、可行性较强4分；</p> <p>方案基本详细，针对性、可行性一般3分；</p> <p>方案不详细，针对性不强、可行性不强2分；</p> <p>方案不详细，针对性差、可行性差1分；</p> <p>不提供不得分。</p>
	服务承诺	5分	<p>依据供应商对本项目的服务承诺进行评分。</p> <p>内容完整，针对性、可行性强5分；</p> <p>内容比较详细，针对性、可行性较强4分；</p> <p>内容基本详细，针对性、可行性一般3分；</p> <p>内容不详细，针对性不强、可行性不强2分；</p> <p>内容不详细，针对性差、可行性差1分；</p> <p>不提供不得分。</p>
价格 (10分)	<p>评审基准价=满足磋商文件要求且最后报价最低的总报价</p> <p>合格供应商的有效价格得分=(评审基准价/总报价)×10</p>		
合计100分			

第四章 采购需求

以下条款中打“★”号的条款为实质性响应条款，如供应商的《投标文件》中不满足任何一项实质性条款，为不实质性响应《招标文件》，其《投标文件》将被拒绝。

本项目采购标的对应的中小企业划分标准所属行业为物业管理。

本项目 接受 不接受进口产品

第一部分 服务需求一览表

第一包：（北京市海淀区人民政府八里庄街道办事处机关办公楼（北洼路 64 号）、颐慧佳园 23 号楼（第二办公区）、恩济东街 19 号 2 号楼的会务服务、秩序维护、卫生保洁、工程维修及突发应急处置项目。

服务名称	单位	预算金额	数量	简要技术需求	用途
北京市海淀区人民政府八里庄街道办事处机关办公楼（北洼路 64 号）、颐慧佳园 23 号楼（第二办公区）、恩济东街 19 号 2 号楼的会务服务、秩序维护、卫生保洁、工程维修及突发应急处置	项	2376954.72 元	1	会务服务、秩序维护、卫生保洁、工程维修及突发应急处置	物业服务

第二包：（恩济西园 3 号楼和 7 号楼（第三办公区）、阜成路 97 号党群服务中心，阜成路 99 号文体中心的会务服务、秩序维护、卫生保洁、工程维修及突发应急处置项目

服务名称	单位	预算金额	数量	简要技术需求	用途
恩济西园 3 号楼和 7 号楼（第三办公区）、阜成路 97 号党群服务中心，	项	1583295.84 元	1	会务服务、秩序维护、卫生保洁、工程维修及突发应急处置	物业服务

卓成路 99 号文体中心的会务服务、秩序维护、卫生保洁、工程维修及突发应急处置					
---	--	--	--	--	--

第二部分 技术规格及要求

第一包：北京市海淀区人民政府八里庄街道办事处（第一办公区），颐慧佳园 23 号楼（第二办公区），恩济东街 19 号 2 号楼的会务服务、秩序维护、卫生保洁、工程维修及突发应急处置项目。

一、项目总体概述

本项目位于北京市海淀区北洼路 64 号八里庄街道机关办公楼（第一办公区），颐慧佳园 23 号楼（第二办公区），恩济东街 19 号 2 号楼，项目总建筑面积约 12000 平方米。

二、技术规格及要求

办公楼及基础设施：

1、电动自行车充电桩，2、地上停车场及地下停车场，3、信息化标识，4、自行车停车棚，5、车辆系统，6、人脸识别系统等

设施设备：包括变配电工程、电力照明防雷接地工程、智能照明控制系统、综合布线系统、火警及消防报警系统、消火栓系统、自动喷水灭火系统及移动式灭火设施、机房设施、给排水系统、供暖供冷系统及设备间。

三、技术要求

（一）服务范围及内容要求

1、房屋建筑整体(楼盖、屋顶、梁、柱、内外墙体和基础等承重结构部位、外墙面、楼梯间、走廊通道、门厅)的日常维修、养护和管理。

2、房屋建筑整体公用设施设备(给排水系统、排污管、照明、天线、门窗等)的日常维修、更换、养护、管理和运行服务。

3、属物业管理范围的公用设施(空地、道路、室外上下水管道、化粪池、沟渠、池、井、路灯、自行车房棚、停车场)的日常维修、养护和管理。

4、负责办公区内所有设备设施的日常运行、维修、保养和管理,办公家具日常维修。

5、制定各系统设备应急方案,并定期演练,逐步完善管理程序。

6、制定各设备系统的经济运行方案,记录各设备运行参数,定期分析并加以调整,确保设备在最佳的运行状态。

7、供水、供电、供气、电信等专业单位在物业管理区域内对相关管线、设施维修保养时,进行必要的协调和管理。

8、协助和监督好专业设备维保单位的工作,接受相关行业单位的指导、监督、安全等工作的联系和管理。

9、管理与物业相关的工程图纸、用房档案与竣工验收资料和设备资料、养护、维修档案。管理有关物业服务费用的台帐,记录各设备系统维修时物料的流向。

10、物业管理区域内办公人员其他物业方面的服务需求。

11、确保 24 小时提供服务,保障维修处理及应急处置。

(二)人员基本要求

对物业全体人员的素质要求:遵纪守法、没有违法的不良记录、政治思想过硬,服从命令听指挥;爱岗敬业、热情细致;身高适中、体貌端正、年富力强、身体健康;有一定的文化层次,熟练掌握专业技能、流利普通话交流。

1、项目经理:本科及以上学历,全国物业管理企业经理证,男女不限,具备较强的服务意识,有独立工作能力,组织和协调能力,具有物业管理知识,熟悉物管相关法律法规。综合、分析、书写能力,责任心强,能适应并承受高强度的工作压力。

2、主管:大专以上学历,男女不限。大专以上学历,有相关资格证书,能独立协助现场设备安装和弱电施工。熟悉强、弱电规范、标准及安装程序知识、熟悉电器设备设施管理与能耗控制。有较强的人员组织管理能力,熟悉物业管理运作基本流程,有较强

的品质意识和深厚的服务意识。具备制定工程各系统设施设备运行、维修计划方案及组织实施的能力，熟悉物业相关法律法规、有良好的沟通能力

3、工程维修人员（电工、综合维修、水暖工）：高中以上文化水平，必须持有相关专业资格上岗证，热爱本职工作。3年以上同岗位工作经验，有独立操作处理突发事件的能力。

4、会服：大专以上学历，2年以上同岗位工作经验。

5、保洁：高中以上文化水平，2年以上同岗位工作经验。

6、秩序维护：高中以上文化水平，2年以上同岗位工作经验、

(三)服务标准与要求

1、综合管理

(1)建立健全房屋、设备管理制度，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)房屋、设备图纸、档案资料管理完善、收集齐全，分类清晰；建立设备台帐，登记详细，帐物相符。记录各类维修材料损耗及流向情况，并定期分析物耗情况。

(3)严格24小时值班值勤制度，设立服务电话，接受办公区各部室对物业管理服务报修、求助、建议等各类信息的收集和反馈，并及时处理，有回访制度和记录。

(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。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。

(5)保持员工队伍相对稳定，调动技术骨干，须提前告知。按招、投标文件岗位配置足员工，不得擅自减少。每月公开一次物业人员考核考勤情况。物管人员和专业技术人员持证上岗，着装规范，佩戴标志明显，服务规范，作风严谨。全体员工在管理服务期间，必须仪容整洁、仪表端正、礼仪规范，做到文明礼貌，热情周到。

(6)负责与专业维保单位等第三方的联系及现场管理工作，记录专业维保单位服务

情况，并提出合理化建议。

(7)加强日常工作巡查，及时发现并解决问题，并有检查及问题处理情况的记录。根据季节转换特点，主动做好空调等设备调整工作。

(8)严格按照规范做好设备管理服务，确保各类设备系统正常使用。

(9)在设备管理过程中，不得随意更改原系统设备在使用、控制或性能上的各项技术指标和要求，确需更改或进行技术改造须经招标方同意。

(10)落实设备管理服务合同，兑现设备维修服务承诺。在设备维修过程中，设备维修期限为：小修 5 小时；中修 48 小时，每年不少于 4 次；大修 120 小时，每年不少于 2 次。要保证维修质量，减少返修，并有回访记录。在接到维修通知后，应在 10 分钟内到在现场，维修及时率应保证达到 100%。

(11)制订和完善各类设备系统突发事件应急处置预案，并定期培训和操演。

(12)及时落实办公区要求的其它合理服务事项。

2、电气系统

(1)确保院内电气、照明设备运行状况良好，做好日常运行记录，杜绝重大责任事故发生。

(2)负责与专业维保单位联系并实施现场管理工作。

3、消防系统

(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，加强消防设备设施管理，确保消防控制中心及消防系统配备齐全完好无损可随时起用，消防设施完好率 100%。

(2)制定突发性火灾等灾害应急预案，设立消防疏散示意图、照明设施引路标志完好，紧急疏散通道畅通。

4、给排水系统

(1)确保正常供电供水，遇有计划限停水电，应按规定通知办公区人员。

(2) 设备阀门、管道无跑、冒、滴、漏。

(3) 所有排水系统通畅，汛期道路无积水楼内、地下室及车库无积水、浸泡发生。化粪池、雨水井、污水井完好率 100%。

(4) 制订给排水事故应急处理方案。发生渗水事故，维修人员须在 3 分钟内抵现场抢修，杜绝大面积跑水、泛水或长时间停水现象。

5、供暖及制冷系统

(1) 供暖及制冷前一个月做供暖制冷准备工作，排查存在的问题，保证正常运行及时修复系统中的跑冒滴漏，接到报修后，15 分钟内到达现场，出现漏、渗等故障，1 小时内排除并清理干净现场；

(2) 供暖及制冷期间，一个月对所有相关设备进行一次性能检查，系统补水情况，确保系统内无气体。

(3) 停暖及停止制冷后，对各种设备进行检修和维护保养。

6、对房屋损坏及时维修，房屋完好率 98%，确保房屋外观无破坏立面，外墙完好率 100%。

7、巡查道路路面、侧石、井盖等，发现损坏立即修复，保持路面平整、无破损、无积水, 道路畅通。

8、定期检查、维护、保养照明设施，及时修复损坏的灯座、灯泡、开关等，保障灯具完好无损，夜间正常使用。

9、定期维护检查办公楼及办公家具，维修及时。

四、各岗位人员配置

序号	职务名称	职级	人数（人）	备注
1	经理	管理	1	
2	主管	管理	2	
3	工程维修	员工	4	持有高、低压电工证

4	会服	员工	4	
5	保洁	员工	11	
6	保安	员工	12	
合计			34	

五、相关要求

1、招标方承担的责任和义务：

- 1.1、审定中标方拟定的工程运营管理制度。
- 1.2、检查监督中标方管理工作的实施及制度的执行情况。
- 1.3、审定中标方提出的物业管理服务年度计划、财务预算及决算。
- 1.4、委托中标方管理的房屋、设施、设备应达到国家验收标准要求。
- 1.5、协调、处理相关设备供应商关于质保、维保的遗留问题。

2、中标方承担以下责任和义务：

- 2.1、根据有关法律法规及本次招标的要求，制定物业接管方案，物业管理方案。
- 2.2、依法制定本项目工程运营管理制度，对物业使用人违反法规、规章的行为，提请有关部门处理。
- 2.3、不得将本物业的运营管理责任转让给第三方。
- 2.4、负责编制房屋、附属建筑物、构筑物、设施、设备等的年度维修养护计划和大中修计划方案，经双方议定后由中标方组织实施。
- 2.5、负责编制物业运营年度管理计划、资金使用计划及决算报告。
- 2.6、对本物业的公用设施不得擅自占用和改变使用功能，如需在本物业内改、扩建或完善配套项目，须与招标方协商经招标方同意后报有关部门批准方可实施。
- 2.7、本合同终止时，中标方须向招标方移交物业管理用房及物业管理的全部档案资料。

六、服务要求

1、乙方负责做好职责范围内 24 小时日常运行、巡视、维修维护管理，包括各类末端设施设备维修与更换、给排水等。

2、建立 24 小时服务登记回访制度，接到报修后 5 分钟内响应，10 分钟内到达维修现场进行处理，两小时内修缮至正常使用状态。维修消耗件零配件的更换等工作，材料由乙方负责提供（超出合同范围内金额，材料由甲方提供，由乙方免费更换），做好维修材料的台账登记、统计、上报，维修材料必须有各部室确认登记手续（公共区域由综合办公室审核确认）。如统计上报维修材料与实不符（包括维修更换材料登记手续不全等问题），缺失部分由乙方赔偿。

3、甲方委托乙方维护管理的各类公共设施设备，在规定的中、大修期限内发生损坏，因乙方维护不到位造成的由乙方负责赔偿并进行维修，确属不可抗拒客观原因造成的，由甲方核实后由责任方组织进行维修。

4、除乙方承担的职责范围以外，需产生额外费用的特殊维修任务，乙方必须及时以书面形式告知甲方，由甲方逐级请示批准后，由乙方或专业单位在批准的经费范围内进行维修，并接受甲方管理人员的监督审核，否则，由乙方自行承担所发生费用。

5、因工作需要，乙方必须无条件完成甲方要求的日常临时突击任务，如搬运家具、布置会场等。

七、其他要求

1、供应商需制定整体服务分析、项目保洁重点及应对方案、进驻方案、管理人员保障方案、质量检查及回访方案、人员保障方案、人员配置及分工方案、人员培训方案、与本项目服务相关的工作流程及管理制度、绩效考核及奖惩办法、保密管理方案、节能降耗管理方案、针对学校的安全服务管理方案、应急方案、服务承诺。

2、供应商应具有有效的质量管理体系认证证书；有效的环境管理体系认证证书；有效的职业健康管理体系认证证书。（以上证书提供复印件）

3、供应商应提供自 2020 年起至今的同类项目业绩。（附合同复印件，至少包括合

同首页、盖章页、金额页，并加盖供应商公章），同一个项目的续签合同不另外计算分数。

八、服务期限

1、服务期限：自合同签订之日起一年。

2、合同期满经双方协商一致，可续订本合同，甲方在合同到期前一个月通知乙方是否续签。

3、合同续签条件如下：

(1) 乙方仍具有承担本项目的资质资格条件且需向甲方提供相应证明；

(2) 续签的合同内容为提供与本合同标的相同的服务，且在不改变合同其他条款的前提下；

(3) 服务质量得到甲方认可；

(4) 甲方要求的其他条件。

九、付款方式

每两个月支付一次，在第二个月月末的最后5个工作日内支付，乙方申请付款前应出具等额增值税专用发票，甲方收到发票后7日内支付与发票对应的金额。

第二包：北京市恩济西园3号楼和7号楼（第三办公区）、阜成路97号党群服务中心，阜成路99号院文体中心日常运行及零修服务项目

一、项目概况

本项目位于恩济西园3号楼和7号楼（第三办公区）、阜成路97号党群服务中心，阜成路99号院文体中心。

恩济西园面积3000平米，党群中心2700平米，阜成路99号面积500平米。

二、工作范围

对本合同约定的甲方物业管理区域内的建筑物、构筑物及配套的设施设备和相关场

地进行维修、养护、管理，维护环境卫生及承担安保工作。

三、服务内容

(一)保洁服务

- 1、楼外保洁:包括门前“三包区域”、庭院、标牌围栏、灯具、绿地养护等。
- 2、楼内保洁:包括会议室、多功能厅、健身房等公共区域内的地面、墙面、玻璃、门窗、大堂、开水间、卫生间、步行梯、电梯、消防栓、各种标志牌等所有公共区域。
- 3、做好楼内外垃圾清运到垃圾站，垃圾桶保洁及垃圾分类相关工作。
- 4、楼内消毒和灭蚊、蝇、蟑螂、老鼠工作。
- 5、日常保洁服务标准

大厅

大厅入口地台和台阶清洁擦拭无杂物、污迹，整洁干净。

- 2、大厅入口处踏垫清洁无污迹，整洁干净。
- 3、大厅地面清洁擦拭无尘土、污迹、杂物，光洁明亮。
- 4、大厅地面保养无污迹，光洁明亮。
- 5、大厅内墙壁和柱表面的清洁无尘土、无污迹、整洁明亮。
- 6、大厅内所有装备清洁无尘土、污迹，整体干净。
- 7、楼梯无污迹，整洁干净。
- 8、桌椅码放整齐、无污迹、干净。
- 9、沙发无尘、光亮。
- 10、不锈钢饰品光亮、无尘、无水痕。
- 11、消火栓及移动灭火器无尘，摆放位置正确整齐，箱内无杂物
- 12、墙面清洁涂料墙面随时清洁，无污迹、无尘。

外围区域

- 1、门前三包区域无垃圾、杂物。
- 2、外围路面无垃圾、杂物、积水、积雪。
- 3、外围局部地面清洗无污迹、黑迹、油迹，整体洁净。
- 4、外围照明设备无污迹、尘土。
- 5、草坪及绿化区域无砖头、杂物、垃圾。
- 6、地面停车场无垃圾、杂物、积水、积雪。

出入口

- 1、各出入口地面无尘土、杂物、烟蒂。
- 2、地面清洁无尘土、杂物，光洁、明亮。
- 3、地面保养干净、光亮，无污迹。

公共场所区

- 1、地面清洗洁净，无污迹、尘土、杂物。
- 2、地面保养光洁明亮，无污迹。
- 3、墙面无污迹、黑迹、尘土。
- 4、踢角线无污迹、尘土。
- 5、门洁净，无污迹、尘土
- 6、窗玻璃光洁明亮，无污迹、尘土。
- 7、天花板、灯具无污迹、尘土。
- 8、桌椅洁净，无污迹、尘土，摆放归位。
- 9、垃圾桶无污迹、尘土。

办公区域

- 1、地面洁净，无污迹、尘土、杂物。
- 2、地面保养光洁明亮，无污迹。
- 3、垃圾桶无污迹、尘土。
- 4、地毯清洗无污迹、无褪色。
- 5、会议桌面光洁明亮、无污迹。
- 6、皮椅洁净，无水痕抹渍。
- 7、布椅洁净，无污迹。
- 8、墙面无污迹、黑迹、尘土。
- 9、踢角线无污迹、尘土。
- 10、门窗玻璃光洁明亮，无污迹、尘土。
- 11、灯具、开关洁净，无污迹、尘土。

会议室

- 1、办公桌椅洁净、无污迹、积尘。
- 2、地面保洁光洁明亮，无污迹。
- 3、玻璃窗无污迹、积尘。
- 4、沙发清洁保养洁净、无积尘、污迹。
- 5、灯具、风口无积尘。
- 6、墙面无污迹、积尘、蜘蛛网。

电梯厅及电梯

- 1、电梯厅地面洁净明亮，无污迹、尘土、杂物。
- 2、电梯轿厢内地面洁净明亮，无污迹、尘土、杂物。
- 3、电梯轿厢内壁面光洁明亮，无手印、污点、油迹、尘土。

4、电梯内外呼板无污迹、尘土、手印。

5、轿厢天花板、风口无污迹、尘土。

6、轿厢内光源照明正常，无故障。

公共卫生间

1、天花板及灯具无污迹、尘土。

2、门、隔板洁净，无污迹、尘土。

3、镜面、洗面池台面洁净、光亮，无污迹、尘土。

4、大、小便池洁净光亮，无污迹。

5、开关洁净，无污迹、尘土。

6、地漏畅通无阻，无堵塞物。

7、墙面及管道无污迹、尘土。

8、地面清洗洁净，无污迹、杂物。

9、水龙头洁亮、无水印、尘土。

10、垃圾桶无污迹，垃圾不超过 1/3 处。

地下停车场

对地下车库清洁:地面整洁干净、无杂物。

扫雪铲冰(冬季下雪清扫)

1、在甲方上班前，将楼外广场积雪清扫干净。

2、三包区，清扫一条通道。

(二)工程服务

负责楼内墙面、顶板、地、墙砖的修补维修工作。协调解决屋顶防水。楼内墙面、吊顶光洁无污渍，无残损，地面无空鼓，地砖无裂损。门、窗完整，开关自如，玻璃完好，无破裂、漏风等现象。

负责甲方所有太阳能热水器的清洁维护，确保正常运行；负责甲方所有上、下水管道的管理与维护，确保排水畅通；负责甲方强电、电灯、热水器等维护，确保正常使用。

协助甲方进行建筑维修的管理工作。小量家具的搬运、组装和办公家具的维修工作。门窗及玻璃的维修、更换工作。

消防系统：

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，加强消防设备设施管理，确保消防控制中心及消防系统配备齐全完好无损可随时起用，消防设施完好率100%。

2、制定突发性火灾等灾害应急预案，设立消防疏散示意图、照明设施引路标志完好，紧急疏散通道畅通。

(三) 会务服务

(1)负责会议室卫生、茶水和茶品准备等保障服务，确保桌、椅干净、环境整洁。

(2)协助会议主办科(部)室完成会前会场音响设备的调试、会标的录入、多媒体的播放。

(3)重要活动的礼仪接待服务，协助处理突发事宜或特殊情况。

(4)会议室及其他活动场所接待物品的使用和管理，茶具器皿等的清洗消毒。

(5)负责主要领导办公室、街道值班室内部卫生、开水等保障服务，确保环境整洁。

(6)负责领导及各科室的报纸、刊物、信件的发放。

(7)负责会议茶具的摆放、收发、清洗、消毒、保存。会前及时摆放到位，会后如数收回，及时清洗消毒，放置同一位置保存以备下次使用。

(四) 秩序维护服务范围

甲方院门口执勤和秩序维护；对外来人员、车辆的检查和查验；对甲方各类物资进出的检查；对各类危险物品的检查；对车辆停放进行管理和规范；协助甲方防汛和扫雪铲冰。

秩序维护员在执行勤务时，着统一的服装，佩戴标志和执勤证；服从甲方和乙方的双重领导，认真学习政治、业务和法律知识，尽职尽责，为甲方提供高质量的服务；必须遵纪守法，文明执勤，不得迟到、早退、脱岗、串岗，不得有法律、法规禁止的违法行为；认真维护责任区正常工作秩序，防范刑事、治安案件发生，制止外来人员引发的各类纠纷和打架斗殴等违法犯罪行为，对现场发现的违法犯罪人员及时报警或协助公安、保卫部门抓获，扭送当地公安派出所处理。对刑事、治安案件现场和灾害事故现场，应先行保护并协助公安机关维护秩序。

四、各岗位人员配置

序号	岗位	数量（人）
1	经理	1
	主管	1
	会服	3
	保洁	8
	工程	2
2	保安	9
合计		24

五、相关要求

1、招标方承担的责任和义务：

1.1、审定中标方拟定的工程运营管理制度。

1.2、检查监督中标方管理工作的实施及制度的执行情况。

1.3、审定中标方提出的物业管理服务年度计划、财务预算及决算。

1.4、委托中标方管理的房屋、设施、设备应达到国家验收标准要求。

1.5、协调、处理相关设备供应商关于质保、维保的遗留问题。

2、中标方承担以下责任和义务：

2.1、根据有关法律法规及本次招标的要求，制定物业接管方案，物业管理方案。

2.2、依法制定本项目工程运营管理制度，对物业使用人违反法规、规章的行为，提请有关部门处理。

2.3、不得将本物业的运营管理责任转让给第三方。

2.4、负责编制房屋、附属建筑物、构筑物、设施、设备等的年度维修养护计划和大中修计划方案，经双方议定后由中标方组织实施。

2.5、负责编制物业运营年度管理计划、资金使用计划及决算报告。

2.6、对本物业的公用设施不得擅自占用和改变使用功能，如需在本物业内改、扩建或完善配套项目，须与招标方协商经招标方同意后报有关部门批准方可实施。

2.7、本合同终止时，中标方须向招标方移交物业管理用房及物业管理的全部档案资料。

六、服务要求

1、乙方负责做好职责范围内 24 小时日常运行、巡视、维修维护管理，包括各类末端设施设备维修与更换、给排水等。

2、建立 24 小时服务登记回访制度，接到报修后 5 分钟内响应，10 分钟内到达维修现场进行处理，两小时内修缮至正常使用状态。维修消耗件零配件的更换等工作，材料由乙方负责提供（超出合同范围内金额，材料由甲方提供，由乙方免费更换），做好维修材料的台账登记、统计、上报，维修材料必须有各部室确认登记手续（公共区域由综合办公室审核确认）。如统计上报维修材料与实不符（包括维修更换材料登记手续不全等问题），缺失部分由乙方赔偿。

3、甲方委托乙方维护管理的各类公共设施设备，在规定的中、大修期限内发生损

坏，因乙方维护不到位造成的由乙方负责赔偿并进行维修，确属不可抗拒客观原因造成的，由甲方核实后由责任方组织进行维修。

4、除乙方承担的职责范围以外，需产生额外费用的特殊维修任务，乙方必须及时以书面形式告知甲方，由甲方逐级请示批准后，由乙方或专业单位在批准的经费范围内进行维修，并接受甲方管理人员的监督审核，否则，由乙方自行承担所发生费用。

5、因工作需要，乙方必须无条件完成甲方要求的日常临时突击任务，如搬运家具、布置会场等。

七、其他要求

1、供应商需制定整体服务分析、项目保洁重点及应对方案、进驻方案、管理人员保障方案、质量检查及回访方案、人员保障方案、人员配置及分工方案、人员培训方案、与本项目服务相关的工作流程及管理制度、绩效考核及奖惩办法、保密管理方案、节能降耗管理方案、针对学校的安全服务管理方案、应急方案、服务承诺。

2、供应商应具有有效的质量管理体系认证证书；有效的环境管理体系认证证书；有效的职业健康管理体系认证证书。（以上证书提供复印件）

3、供应商应提供自 2020 年起至今的同类项目业绩。（附合同复印件，至少包括合同首页、盖章页、金额页，并加盖供应商公章），同一个项目的续签合同不另外计算分数。

八、服务期限

1、服务期限：自合同签订之日起一年。

2、合同期满经双方协商一致，可续订本合同，甲方在合同到期前一个月通知乙方是否续签。

3、合同续签条件如下：

（1）乙方仍具有承担本项目的资质资格条件且需向甲方提供相应证明；

（2）续签的合同内容为提供与本合同标的相同的服务，且在不改变合同其他条款的前提下；

(3) 服务质量得到甲方认可；

(4) 甲方要求的其他条件。

九、付款方式

每两个月支付一次，在第二个月月末的最后 5 个工作日内支付，乙方申请付款前应出具等额增值税专用发票，甲方收到发票后 7 日内支付与发票对应的金额。

第五章 合同草案条款

（此合同仅供参考。以最终采购人与成交人签定的合同条款为准，

最终签定合同的主要条款不能与磋商文件有冲突）

第一包：北京市海淀区人民政府八里庄街道办事处（第一办公区），颐慧佳园 23 号楼（第二办公区），恩济东街 19 号 2 号楼日常运行及零修服务项目

物业管理合同（文本）

货物名称：

甲 方：

乙 方：

签署日期： 年 月 日

合 同 书

甲方：

法定代表人：

地址：

联系人：

电话：

乙方：

1、甲方的权利与义务

(1) 遵守法律法规和规章

甲方应在其组织实施本合同的全部工作中遵守与本合同相关的法律、法规和规章，并承担由于其自身违反上述法律、法规和规章的责任。

(2) 对乙方的工作进行全面检查、监督、管理，对乙方承担的项目任务、完成时限进行全面考核验收，对乙方不达标项目及违规、违约、违法行为有权作出处罚；

(3) 发布开工通知：甲方应按合同规定的日期向乙方发布开工通知。

(4) 按照本合同要求支付合同价款。

(5) 提供必要的设备设施及相应服务。

(6) 甲方可根据乙方书面反映与本协议有关事宜作出决定和答复。

(7) 甲方应当授权一名熟悉本项目情况、能迅速作出决定的常驻代表负责与乙方联系。

(8) 甲方有权对不称职之维修人员或物业管理人员提出更换要求的权利（更换之管理人员 3 日内到岗，维修员 2 日内到岗）。

(9) 甲方有对由乙方引起或造成北京市海淀区人民政府八里庄街道办事处、颐慧佳园 23 号楼、恩济东街 19 号 2 号楼的任何损失要求取得赔偿的权利。

(10) 乙方维修维护工作效果或所使用工人、器具及维修材料不能达到本合同约定标准及甲方实际使用需求标准要求时，甲方有权要求乙方在一个月内整改至符合标准。

(11) 甲方有权根据现场实际情况要求乙方在北京市海淀区人民政府八里庄街道办事处、颐慧佳园 23 号楼、恩济东街 19 号 2 号楼现场派人留宿驻守。

(12) 合同规定的其它一般义务和责任。

2、乙方的权利与义务

(1) 遵守法律、法规和规章

乙方应在其组织实施本合同的全部工作中遵守与本合同有关的法律、法规和规章，

并承担由于自身违反上述法律、法规和规章的责任。

(2) 乙方严格按照承包的范围、项目，完成的标准、要求、时限做好工作，履行好责任。乙方有遵照甲方的维护维修要求、标准及时做好北京市海淀区人民政府八里庄街道办事处、颐慧佳园 23 号楼、恩济东街 19 号 2 号楼物业管理工作的责任，否则甲方可依据实际情况追究乙方的违约责任。

(3) 乙方自觉服从甲方的检查、监督、指导、管理、处罚，严格遵守甲方各项管理制度，及时纠正存在的问题。

(4) 乙方管理人员必须对公司日常工作经常进行监督、检查，随时与相关部门沟通解决问题。

(5) 乙方派驻在北京市海淀区人民政府八里庄街道办事处、颐慧佳园 23 号楼、恩济东街 19 号 2 号楼的人员须经过良好的岗前培训，并达到甲方的要求标准，人员样貌端正，身体健康无任何传染疾病，不得有性侵害、虐待、拐卖、暴力伤害等违法犯罪记录，不得有吸毒、赌博等违法行为。乙方要统一着装并负责工作服务的购置，须保证员工衣着合体。

(6) 工作中若发现问题，或有建议意见要及时向甲方相关部门反映，确保问题及时解决，意见建议得到落实。

(7) 乙方工作人员的薪资、社会保险、机械及车辆使用等所发生的费用均由乙方负责。

(8) 按时完成各项服务工作，乙方应认真执行与合同有关的任何指示，按合同规定的内容和时间完成全部承包工作。

(9) 提交实施项目开发的计划、组织实施，乙方应按合同规定的内容和时间要求，编制项目的计划、组织措施并提交甲方审批。

(10) 保证项目质量，提交质量保证计划，并按合同规定的质量要求完成各项工作。

(11) 乙方之工作人员有服从甲方指定管理人员管理的责任，如出现不服从管理事件，由乙方负责做出处理，并将处理结果报知甲方认可。

(12) 乙方负责拟定工作人员岗位职责，交至甲方备案。并对现场工作人员进行管理，做到文明服务、按时到岗、身着统一工作服、佩带胸牌、使用礼貌用语；不乱窜无关区域，不能酒后上岗。

(13) 乙方之工作人员不得在北京市海淀区人民政府八里庄街道办事处、颐慧佳园 23 号楼、恩济东街 19 号 2 号楼范围内出口秽言、酗酒、赌博、吸毒、打架及行为不检，倘若发现，甲方可勒令该雇员离开。如因此而引起之损失，乙方须承担全部责任。

(14) 乙方有为所派驻甲方的物业工作人员签订《劳动合同》、提供国家规定的保险、工资福利、工作制服、工作工具等的全部责任，上岗前乙方需提供由公安机关开具的无犯罪记录证明，连同该等人员的身份证复印件、劳动合同复印件、社保缴纳证明、资质证书等资料报甲方备案。如因物业工作人员而发生各种劳动争议及纠纷，乙方应负责自行解决，甲方对此无须承担任何法律责任，因此给甲方造成费用或损失的，乙方应予以全额赔偿。

(15) 如遇有物业工作人员因病、事假、或其它情况不能上班时，乙方将视情况安排经过培训合格之人员到岗接替，保证合同中的物业工作岗位人员人数。不得因上述原因影响正常物业服务工作，同时甲方无须就维修人员休假而支付任何替班费用。

(16) 乙方如未按正规操作程序操作设备，因此造成乙方本身人员、甲方或任何第三方的人身伤亡及其它相关责任，均由乙方承担。乙方须赔偿甲方因应付此类索偿遭受之一切损失及所支付之费用。

(17) 乙方有对北京市海淀区人民政府八里庄街道办事处、颐慧佳园 23 号楼、恩济东街 19 号 2 号楼的相关设备、消防安全设施负责并予以维护的责任。

(18) 乙方必须提供安全设施予工作人员，以保障其工作安全，否则一切后果，概由乙方承担。因此给甲方造成损失的，乙方应予以全额赔偿。

(19) 乙方有配合北京市海淀区八里庄街道办事处、颐慧佳园 23 号楼、恩济东街 19 号 2 号楼内部相关部门工作及协调与其它部门关系的责任。

(20) 乙方负责为所使用的管理用房内配备必要的家具（包括但不限于办公桌椅、更衣柜、休息桌椅等）并保持环境的干净整洁。

(21) 乙方有配合北京市海淀区人民政府八里庄街道办事处、颐慧佳园 23 号楼、恩济东街 19 号 2 号楼保证门前三包质量的责任。

(22) 遇有雨雪天气，乙方有责任协助甲方进行扫雪和清理积水。

(23) 乙方在正常情况下，应履行本合同及合同内的条款，否则一律视作违约处理。

(24) 乙方有责任在每月底前做好下一个月的工作计划时间表，提交甲方审核及监管。

(25) 乙方须于本合同签订前向甲方提供一套乙方的管理制度及工作流程在甲方备存，甲方保留对此进行修订的权利，甲方修订后，乙方应遵照执行。

(26) 乙方必须要求物业员工，在做日常物业工作时，遇到天气较好、光线强时，要随时关掉公共区域不必要的照明。

(27) 乙方须保证物业服务质量能够符合甲方之合理要求，否则甲方有权向乙方发送如下告之单及扣除相关费用①通知；②警告；③甲方扣除乙方当月物业服务费的 1%。

(28) 乙方应加强工作人员的安全作业意识，定期进行安全教育，做好劳动保护和安全防护工作。乙方所属工作人员在工作过程中发生的工伤事故，由乙方负责，甲方概不负责，因此给甲方造成损失的，乙方应予以全额赔偿。

(29) 附加服务

甲方在校园内有不定期的会议，需要乙方组织物业人员配合，乙方应积极参与配合。

(30) 合同规定的其它一般义务和责任。

三、转让和分包

1、转让

未经甲方书面同意，乙方不得转让合同或合同的任何部分或任何权利。

2、分包

未经甲方同意，乙方不得将任何项目或主体部分分包。除合同另有规定外，未经甲方批准，乙方不得把项目的任何部分分包出去。乙方应对其分包出去的项目以及分包人

的任何工作和行为负全部责任。

四、设备

乙方应提供磋商文件“服务要求”中所要求的设备（如有要求）。

五、人员

1、乙方应对其派往本项目的工作人员进行培训，甲方将对乙方派往本项目的所有工作人员进行考核，考核不合格的人员乙方需无条件更换。所有人员均须持证（电工证等）上岗。

2、乙方应加强工作人员的安全作业意识，定期进行安全教育，做好劳动保护和安全防护工作。乙方所属工作人员在工作过程中给乙方工作人员本人或甲方师生或第三方的人身或财产造成损失的，由乙方负责，甲方概不负责。

3、乙方应要求工作人员要积极参加岗位学习培训，乙方每年要对全体工作人员至少培训两次。

4、乙方对工作人员须进行岗前培训。

六、付款方式

1、每两个月支付一次，在第二个月月末的最后5个工作日内支付，乙方申请付款前应出具等额增值税专用发票，甲方收到发票后7日内支付与发票对应的金额。每笔款项需要支付前，乙方应向甲方提交正规发票，甲方进行审核确认后以转账形式支付。甲方在收到等额、有效、合法的发票前有权拒绝付款，且不视为违约。

2、乙方知悉甲方用以付款的资金来源于财政拨款。若因财政拨款到账不及时，导致甲方未能按约定时间支付合同价款的，乙方同意付款时间顺延，不视为甲方违约。

3、乙方收款账户信息：

账户名称：

银行账号：

开户银行：

七、免责条件

1、因不可抗力原因导致本协议不能履行而造成的损失，甲乙双方互不承担责任。不可抗力系指不能预见、不能避免、不能克服的客观事件,包括:

(1) 由于适用法律的变更或任何适用的后继法律、法规的颁布导致本合同的履行不再合法;

(2) 甲乙双方一致认可属于不可抗力的“政府部门或甲方上级部门需要终止合同”的情况;

2、如果不可抗力影响时间延续三十天以上的，双方应通过友好协商达成变更协议或解除协议。

3、因不可抗力原因而终止协议的，承包金按实际使用时间计算，不足整月的按天数计算。

八、违约责任

1、本合同生效后，甲、乙双方均应遵循平等诚信的原则，全面履行各自在本合同项下的义务，任何一方未能履行或未能全部履行本合同项下的义务，应承担违约责任，赔偿对方因此遭受的全部经济损失。

2、乙方未按本合同约定及附件确定的标准为甲方提供优质物业服务，甲方发现存在维护维修不到位问题的，每发生一次，甲方有权按月物业费的1%向乙方收取违约金。甲方有权从未支付或到期应支付的物业费用中扣除此类违约金（无论乙方是否签字确认）。发生问题累计或连续超过3次的，甲方有权解除本合同，并要求乙方向其支付10000元违约金。

3、乙方提供的物业服务应符合甲方要求，甲方每学期对乙方提供的物业服务进行一次考核评价，如乙方考核评价不合格，甲方有权解除本合同，并要求乙方向其支付10000元违约金。

4、乙方未能履行或未能全部履行本合同第二条约定的相关义务，甲方有权解除合同，并要求乙方向其支付10000元违约金。

5、乙方未能按照本合同约定为甲方提供相应的附加服务,甲方有权要求乙方按 2000 元/次的标准向其支付违约金。

九、合同的终止和解除

1、协议期间,双方任何一方不得擅自终止、变更。如任何一方单方面终止本协议时,即视为违约,违约方应向守约方赔偿由此造成的经济损失。

2、因不可抗力造成本协议不能正常履行,解约一方应提前一个月告知对方,协议自行终止,双方互不赔偿。

3、承包协议生效后,双方对协议内容的变更或补充应采取书面形式,作为本协议的附件。附件与本协议具有同等法律效力。

十、争议的解决

凡因本协议产生的一切争议,由双方当事人协商解决或申请调解解决,协商或调解不成的,任何一方均可向甲方住所地北京市海淀区人民法院起诉,依法寻求解决

十一、合同续签

1、合同期满经双方协商一致,可续订本合同,甲方在合同到期前一个月通知乙方是否续签。

2、合同续签条件如下:

(1) 乙方仍具有承担本项目的资质资格条件且需向甲方提供相应证明;

(2) 续签的合同内容为提供与本合同标的相同的服务,且在不改变合同其他条款的前提下;

(3) 服务质量得到甲方认可;

(4) 甲方要求的其他条件。

十二、合同的生效、变更与终止

1、本合同经双方盖章后生效。

2、如发生以下情况,任何一方有权终止合同,但须以书面方式通知对方:

- (1) 一方进入破产、撤销或已进入清算阶段，或被解散、被依法关闭；
- (2) 一方财务状况严重恶化，不能支付到期债务；
- (3) 出现了合同规定的或法定解除事由。

除本合同和法律法规另有规定外，任何一方发生上述情况，将被视作违约，另一方有权依照本合同的规定，追究该方的违约责任。

3、本合同一经签署，未经双方同意，任何一方不得随意更改本合同。其它任何口头或未包含在本合同内的，或未依据本合同制定的书面文件，均不对双方发生拘束力。如本合同在履行过程中有任何变更、补充或修改，双方应另行签订书面协议。

4、本合同 肆 份，甲、乙双方各 俩 份，均具有同等法律效力。

甲方（公章）：

乙方（公章）：

法定代表人

法定代表人

或委托代理人签字：

或委托代理人签字：

年 月 日

年 月 日

第二包：北京市恩济西园 3 号楼和 7 号楼（第三办公区）、阜成路 97 号党群服务中心、阜成路 99 号院文体中心日常运行及零修服务项目

物业服务合同（文本）

项目名称：_____

货物名称：_____

甲 方：_____

乙 方：_____

签署日期：_____ 年 月 日

合 同 书

甲方：

法定代表人：

地址：

联系人：

电话：

乙方：

法定代表人：

地址：

联系人：

电话：

甲方委托集采中心通过公开招标的方式，经评审小组综合评审，乙方成交负责甲方北京市恩济西园3号楼和7号楼（第三办公区）、阜成路97号党群服务中心、阜成路99号院文体中心日常运行及零修服务项目。

依据《中华人民共和国民法典》、《北京市恩济西园3号楼和7号楼、阜成路97号党群服务中心、阜成路99号院文体中心物业服务项目》及相关法律法规，按照平等互利的原则签订如下物业管理项目的服务合同：

一、合同标的内容、范围和要求。

1、本合同标的是北京市恩济西园3号楼和7号楼、阜成路97号党群服务中心、阜成路99号院文体中心物业管理项目，服务地点位于：恩济西园3号楼和7号楼、阜成路97号、阜成路99号，服务项目包含院内地面的公共设施、设备等。

2、本合同金额为：人民币（大写） 整（¥ ）。

3、工作要求：详见招标文件第五部分。

4、服务方式：包工包料；经理【 】人、主管【 】人、会服【 】人、保洁

【 】人、工程【 】人、保安【 】人。

5、合同金额：物业服务（年）总服务费用（前述费用包括但不限于：人员工资、社保、工服费用、值班费、维修材料费、公共责任险、利润、管理费及税金）为人民币元；大写（ 元整）。上述合同金额为乙方履行本合同的全部费用，不受维修材料价格及现场状况一切因素的影响，除本合同另有约定外，甲方不再支付其他任何费用。

本合同有效期限为 年 月 日起至 年 月 日止。合同期满，在同等条件下甲方优先考虑与乙方续约。

二、双方的权利与义务

1、甲方的权利与义务

（1）遵守法律法规和规章

甲方应在其组织实施本合同的全部工作中遵守与本合同相关的法律、法规和规章，并承担由于其自身违反上述法律、法规和规章的责任。

（2）对乙方的工作进行全面检查、监督、管理，对乙方承担的项目任务、完成时限进行全面考核验收，对乙方不达标项目及违规、违约、违法行为有权作出处罚；

（3）发布开工通知：甲方应按合同规定的日期向乙方发布开工通知。

（4）按照本合同要求支付合同价款。

（5）提供必要的设备设施及相应服务。

（6）甲方可根据乙方书面反映与本协议有关事宜作出决定和答复。

（7）甲方应当授权一名熟悉本项目情况、能迅速作出决定的常务代表负责与乙方联系。

（8）甲方有权对不称职之维修人员或物业管理人员提出更换要求的权利（更换之管理人员 3 日内到岗，维修员 2 日内到岗）。

（9）甲方有对由乙方引起或造成北京市海淀区人民政府八里庄街道办事处、颐慧

佳园 23 号楼、恩济东街 19 号 2 号楼的任何损失要求取得赔偿的权利。

(10) 乙方维修维护工作效果或所使用工人、器具及维修材料不能达到本合同约定标准及甲方实际使用需求标准要求时，甲方有权要求乙方在一个月内整改至符合标准。

(11) 甲方有权根据现场实际情况要求乙方在北京市海淀区人民政府八里庄街道办事处、颐慧佳园 23 号楼、恩济东街 19 号 2 号楼现场派人留宿驻守。

(12) 合同规定的其它一般义务和责任。

2、乙方的权利与义务

(1) 遵守法律、法规和规章

乙方应在其组织实施本合同的全部工作中遵守与本合同有关的法律、法规和规章，并承担由于自身违反上述法律、法规和规章的责任。

(2) 乙方严格按照承包的范围、项目，完成的标准、要求、时限做好工作，履行好责任。乙方有遵照甲方的维护维修要求、标准及时做好北京市海淀区人民政府八里庄街道办事处、颐慧佳园 23 号楼、恩济东街 19 号 2 号楼物业管理工作的责任，否则甲方可依据实际情况追究乙方的违约责任。

(3) 乙方自觉服从甲方的检查、监督、指导、管理、处罚，严格遵守甲方各项管理制度，及时纠正存在的问题。

(4) 乙方管理人员必须对公司日常工作经常进行监督、检查，随时与相关部门沟通解决问题。

(5) 乙方派驻在北京市海淀区人民政府八里庄街道办事处、颐慧佳园 23 号楼、恩济东街 19 号 2 号楼的人员须经过良好的岗前培训，并达到甲方的要求标准，人员样貌端正，身体健康无任何传染疾病，不得有性侵害、虐待、拐卖、暴力伤害等违法犯罪记录，不得有吸毒、赌博等违法行为。乙方要统一着装并负责工作服务的购置，须保证员工衣着合体。

(6) 工作中若发现问题，或有建议意见要及时向甲方相关部门反映，确保问题及时解决，意见建议得到落实。

(7) 乙方工作人员的薪资、社会保险、机械及车辆使用等所发生的费用均由乙方负责。

(8) 按时完成各项服务工作，乙方应认真执行与合同有关的任何指示，按合同规定的内容和时间完成全部承包工作。

(9) 提交实施项目开发的计划、组织实施，乙方应按合同规定的内容和时间要求，编制项目的计划、组织措施并提交甲方审批。

(10) 保证项目质量，提交质量保证计划，并按合同规定的质量要求完成各项工作。

(11) 乙方之工作人员有服从甲方指定管理人员管理的责任，如出现不服从管理事件，由乙方负责做出处理，并将处理结果报知甲方认可。

(12) 乙方负责拟定工作人员岗位职责，交至甲方备案。并对现场工作人员进行管理，做到文明服务、按时到岗、身着统一工作服、佩带胸牌、使用礼貌用语；不乱窜无关区域，不能酒后上岗。

(13) 乙方之工作人员不得在北京市恩济西园 3 号楼和 7 号楼（第三办公区）、阜成路 97 号党群服务中心、阜成路 99 号范围内出口秽言、酗酒、赌博、吸毒、打架及行为不检，倘若发现，甲方可勒令该雇员离开。如因此而引起之损失，乙方须承担全部责任。

(14) 乙方有为所派驻甲方的物业工作人员签订《劳动合同》、提供国家规定的保险、工资福利、工作制服、工作工具等的全部责任，上岗前乙方需提供由公安机关开具的无犯罪记录证明，连同该等人员的身份证复印件、劳动合同复印件、社保缴纳证明、资质证书等资料报甲方备案。如因物业工作人员而发生各种劳动争议及纠纷，乙方应负责自行解决，甲方对此无须承担任何法律责任，因此给甲方造成费用或损失的，乙方应予以全额赔偿。

(15) 如遇有物业工作人员因病、事假、或其它情况不能上班时，乙方将视情况安排经过培训合格之人员到岗接替，保证合同中的物业工作岗位人员人数。不得因上述原因影响正常物业服务工作，同时甲方无须就维修人员休假而支付任何替班费用。

(16) 乙方如未按正规操作程序操作设备，因此造成乙方本身人员、甲方或任何第三方的人身伤亡及其它相关责任，均由乙方承担。乙方须赔偿甲方因应付此类索偿遭受之一切损失及所支付之费用。

(17) 乙方有对北京市海淀区人民政府八里庄街道办事处、颐慧佳园 23 号楼、恩济东街 19 号 2 号楼的相关设备、消防安全设施负责并予以维护的责任。

(18) 乙方必须提供安全设施予工作人员，以保障其工作安全，否则一切后果，概由乙方承担。因此给甲方造成损失的，乙方应予以全额赔偿。

(19) 乙方有配合北京市海淀区人民政府八里庄街道办事处、颐慧佳园 23 号楼、恩济东街 19 号 2 号楼内部相关部门工作及协调与其它部门关系的责任。

(20) 乙方负责为所使用的管理用房内配备必要的家具（包括但不限于办公桌椅、更衣柜、休息桌椅等）并保持环境的干净整洁。

(21) 乙方有配合北京市海淀区人民政府八里庄街道办事处、颐慧佳园 23 号楼、恩济东街 19 号 2 号楼保证门前三包质量的责任。

(22) 遇有雨雪天气，乙方有责任协助甲方进行扫雪和清理积水。

(23) 乙方在正常情况下，应履行本合同及合同内的条款，否则一律视作违约处理。

(24) 乙方有责任在每月底前做好下一个月的工作计划时间表，提交甲方审核及监管。

(25) 乙方须于本合同签订前向甲方提供一套乙方的管理制度及工作流程在甲方备存，甲方保留对此进行修订的权利，甲方修订后，乙方应遵照执行。

(26) 乙方必须要求物业员工，在做日常物业工作时，遇到天气较好、光线强时，要随时关掉公共区域不必要的照明。

(27) 乙方须保证物业服务质量能够符合甲方之合理要求，否则甲方有权向乙方发送如下告之单及扣除相关费用①通知；②警告；③甲方扣除乙方当月物业服务费的 1%。

(28) 乙方应加强工作人员的安全作业意识，定期进行安全教育，做好劳动保护和安全防护工作。乙方所属工作人员在工作过程中发生的工伤事故，由乙方负责，甲方概

不负责，因此给甲方造成损失的，乙方应予以全额赔偿。

(29) 附加服务

甲方在校园内有不定期的会议，需要乙方组织物业人员配合，乙方应积极参与配合。

(30) 合同规定的其它一般义务和责任。

三、转让和分包

1、转让

未经甲方书面同意，乙方不得转让合同或合同的任何部分或任何权利。

2、分包

未经甲方同意，乙方不得将任何项目或主体部分分包。除合同另有规定外，未经甲方批准，乙方不得把项目的任何部分分包出去。乙方应对其分包出去的项目以及分包人的任何工作和行为负全部责任。

四、设备

乙方应提供磋商文件“服务要求”中所要求的设备（如有要求）。

五、人员

1、乙方应对其派往本项目的工作人员进行培训，甲方将对乙方派往本项目的所有工作人员进行考核，考核不合格的人员乙方需无条件更换。所有人员均须持证（电工证等）上岗。

2、乙方应加强工作人员的安全作业意识，定期进行安全教育，做好劳动保护和安全防护工作。乙方所属工作人员在工作过程中给乙方工作人员本人或甲方师生或第三方的人身或财产造成损失的，由乙方负责，甲方概不负责。

3、乙方应要求工作人员要积极参加岗位学习培训，乙方每年要对全体工作人员至少培训两次。

4、乙方对工作人员须进行岗前培训。

六、付款方式

1、每两个月支付一次，在第二个月月末的最后5个工作日内支付，乙方申请付款前应出具等额增值税专用发票，甲方收到发票后7日内支付与发票对应的金额。每笔款项需要支付前，乙方应向甲方提交正规发票，甲方进行审核确认后以转账形式支付。甲方在收到等额、有效、合法的发票前有权拒绝付款，且不视为违约。

2、乙方知悉甲方用以付款的资金来源于财政拨款。若因财政拨款到账不及时，导致甲方未能按约定时间支付合同价款的，乙方同意付款时间顺延，不视为甲方违约。

3、乙方收款账户信息：

账户名称：

银行账号：

开户银行：

七、免责条件

1、因不可抗力原因导致本协议不能履行而造成的损失，甲乙双方互不承担责任。不可抗力系指不能预见、不能避免、不能克服的客观事件,包括：

(1) 由于适用法律的变更或任何适用的后继法律、法规的颁布导致本合同的履行不再合法；

(2) 甲乙双方一致认可属于不可抗力的“政府部门或甲方上级部门需要终止合同”的情况；

2、如果不可抗力影响时间延续三十天以上的，双方应通过友好协商达成变更协议或解除协议。

3、因不可抗力原因而终止协议的，承包金按实际使用时间计算，不足整月的按天数计算。

八、违约责任

1、本合同生效后，甲、乙双方均应遵循平等诚信的原则，全面履行各自在本合同项下的义务，任何一方未能履行或未能全部履行本合同项下的义务，应承担违约责任，

赔偿对方因此遭受的全部经济损失。

2、乙方未按本合同约定及附件确定的标准为甲方提供优质物业服务，甲方发现存在维护维修不到位问题的，每发生一次，甲方有权按月物业费的1%向乙方收取违约金。甲方有权从未支付或到期应支付的物业费用中扣除此类违约金（无论乙方是否签字确认）。发生问题累计或连续超过3次的，甲方有权解除本合同，并要求乙方向其支付10000元违约金。

3、乙方提供的物业服务应符合甲方要求，甲方每学期对乙方提供的物业服务进行一次考核评价，如乙方考核评价不合格，甲方有权解除本合同，并要求乙方向其支付10000元违约金。

4、乙方未能履行或未能全部履行本合同第二条约定的相关义务，甲方有权解除合同，并要求乙方向其支付10000元违约金。

5、乙方未能按照本合同约定为甲方提供相应的附加服务，甲方有权要求乙方按2000元/次的标准向其支付违约金。

九、合同的终止和解除

1、协议期间，双方任何一方不得擅自终止、变更。如任何一方单方面终止本协议时，即视为违约，违约方应向守约方赔偿由此造成的经济损失。

2、因不可抗力造成本协议不能正常履行，解约一方应提前一个月告知对方，协议自行终止，双方互不赔偿。

3、承包协议生效后，双方对协议内容的变更或补充应采取书面形式，作为本协议的附件。附件与本协议具有同等法律效力。

十、争议的解决

凡因本协议产生的一切争议，由双方当事人协商解决或申请调解解决，协商或调解不成的，任何一方均可向甲方住所地北京市海淀区人民法院起诉，依法寻求解决

十一、合同续签

1、合同期满经双方协商一致，可续订本合同，甲方在合同到期前一个月通知乙方

是否续签。

2、合同续签条件如下：

(1) 乙方仍具有承担本项目的资质资格条件且需向甲方提供相应证明；

(2) 续签的合同内容为提供与本合同标的相同的服务，且在不改变合同其他条款的前提下；

(3) 服务质量得到甲方认可；

(4) 甲方要求的其他条件。

十二、合同的生效、变更与终止

1、本合同经双方盖章后生效。

2、如发生以下情况，任何一方有权终止合同，但须以书面方式通知对方：

(1) 一方进入破产、撤销或已进入清算阶段，或被解散、被依法关闭；

(2) 一方财务状况严重恶化，不能支付到期债务；

(3) 出现了合同规定的或法定解除事由。

除本合同和法律法规另有规定外，任何一方发生上述情况，将被视作违约，另一方有权依照本合同的规定，追究该方的违约责任。

3、本合同一经签署，未经双方同意，任何一方不得随意更改本合同。其它任何口头或未包含在本合同内的，或未依据本合同制定的书面文件，均不对双方发生拘束力。如本合同在履行过程中有任何变更、补充或修改，双方应另行签订书面协议。

4、本合同 肆 份，甲、乙双方各 俩 份，均具有同等法律效力。

甲方（公章）：

乙方（公章）：

法定代表人

法定代表人

或委托代理人签字：

年 月 日

或委托代理人签字：

年 月 日

第六章 响应文件格式

供应商编制文件须知

- 1、供应商按照本部分的顺序编制响应文件，编制中涉及格式资料的，应按照本部分提供的内容和格式（所有表格的格式可扩展）填写提交。
- 2、对于竞争性磋商文件中标记了“实质性格式”文件的，供应商不得改变格式中给定的文字所表达的含义，不得删减格式中的实质性内容，不得自行添加与格式中给定的文字内容相矛盾的内容，不得对应当填写的空格不填写或不实质性响应，**否则响应无效**。未标记“实质性格式”的文件和竞争性磋商文件未提供格式的内容，可由供应商自行编写。
- 3、全部声明和问题的回答及所附材料必须是真实的、准确的和完整的。

响应文件封面（非实质性格式）

响 应 文 件

项目名称：

项目编号：

供应商名称：

1 满足《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定及法律法规的其他规定

1-1 营业执照等证明文件

1-2 供应商资格声明书（实质性格式）

供应商资格声明书

致：本项目采购人

在参与本次项目磋商中，我单位承诺：

- （一） 具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度；
- （二） 具有履行合同所必需的设备和专业技术能力；
- （三） 有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录；
- （四） 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（重大违法记录指因违法经营受到刑事处罚或者责令停产停业、吊销许可证或者执照、较大数额罚款等行政处罚，不包括因违法经营被禁止在一定期限内参加政府采购活动，但期限已经届满的情形）；
- （五） 我单位不属于政府采购法律、行政法规规定的公益一类事业单位、或使用事业编制且由财政拨款保障的群团组织（仅适用于政府购买服务项目）；
- （六） 我单位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、检测等服务后，再参加该采购项目的其他采购活动的情形（单一来源采购项目除外）；
- （七） 与我单位存在“单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系”的其他法人单位信息如下（如有，不论其是否参加同一合同项下的政府采购活动均须填写）：

序号	单位名称	相互关系
1		
2		
...		

上述声明真实有效，否则我方负全部责任。

供应商名称（加盖公章）：_____

日期：____年____月____日

说明：供应商承诺不实的，依据《政府采购法》第七十七条“提供虚假材料谋取中标、成交的”有关规定予以处理。

2 落实政府采购政策需满足的资格要求（如有）

2-1 中小企业声明函

说明：

（1）如本项目（包）不专门面向中小企业预留采购份额，供应商非必须提供；当小微企业拟享受中小企业扶持政策时，仍应提供《中小企业声明函》，否则不得享受相关中小企业扶持政策。

（2）如本项目（包）专门面向中小/小微企业采购，须提供《中小企业声明函》（实质性格式）。

（3）如本项目（包）预留部分采购项目预算专门面向中小企业采购，要求供应商以联合体形式参加采购活动，且联合体中中小企业承担的部分达到一定比例的，须提供《联合协议》；要求获得采购合同的供应商将采购项目中的一定比例分包给一家或者多家中小企业的，须提供《拟分包情况说明及分包意向协议（类型一）》。

（4）其他

1) 中小企业参加政府采购活动，应当出具此格式文件。《中小企业声明函》由参加政府采购活动的供应商出具。联合体响应的，《中小企业声明函》由牵头人出具。

2) 对于联合体中由中小企业承担的部分，或者分包给中小企业的部分，必须全部由中小企业制造、承建或者承接。供应商应当在声明函“项目名称”部分标明联合体中中小企业承担的具体内容或者中小企业的具体分包内容。

3) 对于多标的的采购项目，供应商应充分、准确地了解所投产品制造企业信息。对相关情况了解不清楚的，不建议填报本声明函。

（5）温馨提示：为方便广大中小企业识别企业规模类型，工业和信息化部组织开发了中小企业规模类型自测小程序，在国务院客户端和工业和信息化部网站上均有链接，供应商填写所属的行业和指标数据可自动生成企业规模类型测试结果。

中小企业声明函（货物）格式

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，提供的货物全部由符合政策要求的中小企业制造。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（竞争性磋商文件中明确的所属行业）行业；制造商为（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（竞争性磋商文件中明确的所属行业）行业；制造商为（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：_____

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。

中小企业声明函

（工程、服务）格式

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（竞争性磋商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¹，属于（中型企业、小型企业、微型企业）；

2. （标的名称），属于（竞争性磋商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。

企业名称（盖章）：_____

日期：_____

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。

残疾人福利性单位声明函格式

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（请进行勾选）：

不属于符合条件的残疾人福利性单位。

属于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：_____

2-1-1 拟分包情况说明及分包意向协议（类型一）

拟分包情况说明

（本项目不适用）

致： 本项目采购人

我单位参加贵单位组织采购的项目编号为_____的_____项目（填写采购项目名称）中_____包（填写包号）的磋商。拟签订分包合同的单位情况如下表所示，我单位承诺一旦在该项目中获得采购合同将按下表所列情况进行分包，同时承诺分包承担主体不再次分包。

序号	分包承担主体名称	分包承担主体类型（勾选）	资质等级	拟分包合同内容	拟分包合同金额（人民币元）	占该采购包预算金额的比例（%）
1		<input type="checkbox"/> 中型企业 <input type="checkbox"/> 小微企业				
2		<input type="checkbox"/> 中型企业 <input type="checkbox"/> 小微企业				
...						
合计：						

供应商名称（加盖公章）：_____

日期：__年__月__日

说明：

（1）本表仅在供应商“为落实政府采购政策”而向中小企业分包时填写，非因“为落实政府采购政策”而进行的分包请按照《拟分包情况说明（类型二）》要求填写。

(2) 如本竞争性磋商文件《供应商须知资料表》载明本项目分包承担主体应具备的相应资质条件，则供应商须在本表中列明分包承担主体的资质等级，并后附资质证书复印件，否则**响应无效**。

(3) 供应商与上述拟分包承担主体签署的《分包意向协议》后附。

附：分包意向协议

(本项目不适用)

甲方（供应商）：_____

乙方（拟分包单位）：_____

甲方承诺，一旦在_____（采购项目名称）（项目编号/包号为：_____）采购项目中获得采购合同，将按照下述约定将合同项下部分内容分包给乙方：

1.分包内容：_____。

2.分包金额：_____，该金额占该采购包预算总金额的比例为_____%。

乙方承诺将在上述情况下与甲方签订分包合同。

本协议自各方盖章之日起生效，如甲方未在该项目（采购包）成交，本协议自动终止。

甲方（盖章）：_____

乙方（盖章）：_____

日期：_____年_____月_____日

说明：供应商须与所有拟分包单位分别签订《分包意向协议》，各单位签订一份，并在响应文件中提交全部协议原件，否则**响应无效**。

2-2 其它落实政府采购政策的资格要求（如有）

3 本项目的特定资格要求（如有）

3-1 联合协议（如有）

联合协议

（本项目不适用）

_____、_____及_____就“_____（项目名称）”_____包采购项目的磋商事宜，经各方充分协商一致，达成如下协议：

- 一、由_____牵头，_____、_____参加，组成联合体共同进行采购项目的磋商工作。
- 二、_____为本次磋商的牵头人，联合体以牵头人的名义参加磋商，联合体成交后，联合体各方共同与采购人签订合同，就采购合同约定的事项对采购人承担连带责任。
- 三、联合体各方均同意由牵头人代表其他联合体成员单位按竞争性磋商文件要求出具《授权委托书》。
- 四、牵头人为项目的总负责单位；组织各参加方进行项目实施工作。
- 五、_____负责_____，具体工作范围、内容以响应文件及合同为准。
- 六、_____负责_____，具体工作范围、内容以响应文件及合同为准。
- 七、_____负责_____（如有），具体工作范围、内容以响应文件及合同为准。
- 八、本项目联合协议合同总额为_____元，联合体各成员按照如下比例分摊（按联合体成员分别列明）：
 - （1）_____为大型企业中型企业、小微企业（包含监狱企业、残疾人福利性单位）、其他，合同金额为_____元；
 - （2）_____为大型企业中型企业、小微企业（包含监狱企业、残疾人福利性单位）、其他，合同金额为_____元；
 - （...）_____为大型企业中型企业、小微企业（包含监狱企业、残疾人福利性单位）、其他，合同金额为_____元。

九、以联合体形式参加政府采购活动的,联合体各方不得再单独参加或者与其他供应商另外组成联合体参加同一合同项下的政府采购活动。

十、其他约定(如有): _____。

本协议自各方盖章后生效,采购合同履行完毕后自动失效。如未成交,本协议自动终止。

联合体牵头人名称： _____

联合体成员名称： _____

盖章： _____

盖章： _____

联合体成员名称： _____

盖章： _____

日期： _____年_____月_____日

注：联合体各方成员应在本协议上共同盖章，不得分别签署协议书。

3-2 其他特定资格要求（本项目不适用）

4 磋商保证金凭证/交款单据复印件（本项目不适用）

5 响应书（实质性格式）

响应书

致：本项目采购人

我方参加你方就_____（项目名称，项目编号）组织的采购活动，并对此项目进行磋商。

1. 我方已详细审查全部竞争性磋商文件，自愿参与磋商并承诺如下：

（1）本响应有效期为自提交响应文件的截止之日起_____个日历日。

（2）除合同条款及采购需求偏离表列出的偏离外，我方响应竞争性磋商文件的全部要求。

（3）我方已提供的全部文件资料是真实、准确的，并对此承担一切法律后果。

（4）如我方成交，我方将在法律规定的期限内与你方签订合同，按照竞争性磋商文件要求提交履约保证金，并在合同约定的期限内完成合同规定的全部义务。

2. 其他补充条款（如有）：_____。

与本磋商有关的一切正式往来信函请寄：

地址_____

传 真_____

电话_____

电子函件_____

供应商名称（加盖公章）：_____

日期：____年____月____日

6 授权委托书（实质性格式）

授权委托书

本人____（姓名）系____（供应商名称）的法定代表人（单位负责人），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、澄清确认、递交、撤回、修改____（项目名称）响应文件和处理有关事宜，其法律后果由我方承担。

委托期限：自本授权委托书签署之日起至响应有效期届满之日止。

代理人无转委托权。

供应商名称（加盖公章）：_____

法定代表人（单位负责人）（签字或盖人名章）：_____

委托代理人（签字）：_____

日期：____年____月____日

法定代表人（单位负责人）有效期内的身份证正反面复印件：

--	--

委托代理人有效期内的身份证正反面复印件：

--	--

说明：

1.若供应商为事业单位或其他组织或分支机构（仅当磋商文件注明允许分支机构响应的），则法定代表人（单位负责人）处的签署人可为单位负责人。

- 2.若响应文件中签字之处均为法定代表人（单位负责人）本人签署，则可不提供本《授权委托书》，但须提供《法定代表人（单位负责人）身份证明》（实质性格式）。
- 3.供应商为自然人的情形，可不提供本《授权委托书》。

附：法定代表人（单位负责人）身份证明

致：本项目采购人

兹证明，

姓名：____ 性别：____ 职务：____

系____（供应商名称）的法定代表人（单位负责人）。

附：法定代表人（单位负责人）有效期内的身份证正反面复印件。

--	--

供应商名称（加盖公章）：____

法定代表人（单位负责人）（签字或盖人名章）：____

日期：____年____月____日

7 报价一览表（实质性格式）

报价一览表

（格式示例：适用于投报总价的项目）

项目编号：_____ 项目名称：_____

序号	供应商名称	报价	
		大写	小写

注：此表中，报价应和《分项报价表》中的总价相一致。

供应商名称（加盖公章）：_____

日期：____年____月____日

8 分项报价表（实质性格式）

根据供应商须知资料表中项目属性自行选择适用分项报价表

分项报价表

（格式示例一，适用于设备采购）

项目编号：_____ 项目名称：_____ 报价单位：人民币元

序号	分项名称	制造商/生产厂家	产地	规格、型号	单价(元)	数量	合价(元)
1	主设备/系统及标准附件						
1.1						
1.2						
2	备品备件						
3	专用工具						
4	安装、调试、检验						
5	培训						
6	售后服务						
7	其他						
8	至最终目的地运保费						
总价(元)							

（格式示例二，适用于多种设备报价）

项目编号：_____ 项目名称：_____ 报价单位：人民币元

序号	分项名称	制造商/生产厂家	产地	品牌、规格、型号	单价(元)	数量	合价(元)
1							

2							
3							
4							
...							
总价（元）							

(格式示例三, 适用于服务类项目)

项目编号: _____ 项目名称: _____ 报价单位: 人民币元

序号	分项名称	单价(元)	合价(元)	备注/说明
1				
2				
3	...			
总价(元)				

(工程类项目, 放置未标价工程量清单)

注: 1.如果不提供分项报价将视为没有实质性响应竞争性磋商文件。

2.上述各项的详细规格(如有), 可另页描述。

供应商名称(加盖公章): _____

日期: ____年____月____日

9 合同条款偏离表（实质性格式）

合同条款偏离表

项目编号：_____ 项目名称：_____

对本项目合同条款的偏离情况（请进行勾选）：

无偏离（如无偏离，仅勾选无偏离即可）有偏离（如有负偏离，则须在本表中对负偏离项逐一列明）

序号	竞争性磋商文件条目号（页码）	竞争性磋商文件要求	响应文件内容	偏离情况（据实填写）	说明

注：

1. 对合同条款中的所有要求，除本表所列明的所有偏离外，均视作供应商已对之理解和响应。
2. “偏离情况”列应据实填写“正偏离”或“负偏离”。

供应商名称（加盖公章）：_____

日期：____年____月____日

10 采购需求偏离表（实质性格式）

采购需求偏离表

项目编号：_____ 项目名称：_____

序号	竞争性磋商文件条目号 (页码)	竞争性磋商文件要求	响应内容	偏离情况 (据实填写)	说明

注：

1. 对竞争性磋商文件中的所有商务、技术要求，除本表所列明的所有偏离外，均视作供应商已对之理解和响应。此表中若无任何文字说明，内容为空白的**响应无效**。
2. “偏离情况”列应据实填写“正偏离”或“负偏离”或“无偏离”。

供应商名称（加盖公章）：_____

日期：____年____月____日

11 拟分包情况说明（类型二）（实质性格式）

拟分包情况说明

（本项目不适用）

致：本项目采购人

我单位参加贵单位组织采购的项目编号为_____的_____项目（填写采购项目名称）中__包（填写包号）的磋商。拟签订分包合同的单位情况如下表所示，我单位承诺一旦在该项目中获得采购合同将按下表所列情况进行分包，同时承诺分包承担主体不再次分包。

序号	分包承担主体名称	分包承担主体类型 (勾选)	资质等级	拟分包 合同内容	拟分包 合同金额 (人民币元)	占响应报价 的比例 (%)
1		<input type="checkbox"/> 小微企业 <input type="checkbox"/> 其他类型				
2		<input type="checkbox"/> 小微企业 <input type="checkbox"/> 其他类型				
...						
合计：						

注：

- 1.本表仅在供应商非因“为落实政府采购政策”而分包时填写；供应商“为落实政府采购政策”而向中小企业分包时请按照《拟分包情况说明及分包意向协议》（类型一）要求填写。
- 2.如本竞争性磋商文件《供应商须知资料表》载明本项目分包承担主体应具备的相应资质条件，则供应商须在本表中列明分包承担主体的资质等级，并后附资质证书复印件，否则**响应无效**。

供应商名称（盖章）：_____

日期：____年____月____日

12 竞争性磋商文件要求提供或供应商认为应附的其他材料

中小企业声明函

(工程、服务) 格式

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)参加北京市海淀区人民政府八里庄街道办事处(单位名称)的北京市海淀区人民政府八里庄街道办事处申报“物业服务费物业管理服务采购项目”政府采购项目(项目名称)采购活动,工程的施工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. 北京市海淀区人民政府八里庄街道办事处申报“物业服务费物业管理服务采购项目”政府采购项目(标的名称),属于物业管理(竞争性磋商文件中明确的所属行业)行业;承建(承接)企业为北京博亚信诚物业管理有限公司(企业名称),从业人员3人,营业收入为62.42万元,资产总额为96.71万元¹,属于微型企业(中型企业、小型企业、微型企业);

2. 北京市海淀区人民政府八里庄街道办事处申报“物业服务费物业管理服务采购项目”政府采购项目(标的名称),属于物业管理(竞争性磋商文件中明确的所属行业)行业;承建(承接)企业为北京博亚信诚物业管理有限公司(企业名称),从业人员3人,营业收入为62.42万元,资产总额为96.71万元,属于微型企业(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): 北京博亚信诚物业管理有限公司



2、 落实政府 小微企业中心

日期: 2023年06月26日

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。



8、分项报价表（实质性格式）

根据供应商须知资料表中项目属性自行选择适用分项报价表

分项报价表

项目编号：HCZX2023-042-1 项目名称：北京市海淀区人民政府八里庄街道办事处申报“物业服务费物业管理服务采购项目”政府采购项目 报价单位：人民币元

序号	分项名称	单价（元）	合价（元）	备注/说明
1	人工成本	128,791.67	1,545,500.00	单价为月费用
2	工程相关费用	2,518.33	30,220.00	单价为月费用
3	客户服务费	3,333.33	40,000.00	单价为月费用
4	秩序维护费	45,600.00	547,200.00	单价为月费用
5	行政办公费	1,250.00	15,000.00	单价为月费用
6	保险费	1,500.00	18,000.00	单价为月费用
7	开办费及固定资产折旧	2,518.33	30,220.00	单价为月费用
8	公共能源费	0	0	单价为月费用
9	成本合计（1-8）	185,511.67	2,226,140.00	单价为月费用
10	服务酬金（*%）	0	0-	单价为月费用
11	法定税金（6.72%）	12,466.38	149,596.61	单价为月费用

总价 (元)	人民币贰佰叁拾柒万伍仟柒佰叁拾陆元陆角壹分 (¥2,375,736.61 元)	年费用合计
--------	---	-------

注：1.如果不提供分项报价将视为没有实质性响应竞争性磋商文件。

2.上述各项的详细规格（如有），可另页描述。

供应商名称（加盖公章）：北京博亚信诚物业管理有限公司

日期：2023 年 06 月 26 日



第二章、落实政府采购政策需满足的资格要求

一、中小企业声明函

中小企业声明函（工程、服务）格式

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（北京市海淀区人民政府八里庄街道办事处）的（北京市海淀区人民政府八里庄街道办事处申报“物业服务费物业管理服务采购项目”政府采购项目）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. 恩济西园3号楼和7号楼（第三办公区）、阜成路97号党群服务中心，阜成路99号文体中心的会务服务、秩序维护、卫生保洁、工程维修及突发应急处置，属于物业管理行业；承建（承接）企业为北京赛文斯塔物业管理有限公司，从业人员920人，营业收入为12645.07万元，资产总额为1572.45万元，属于（中型企业）；

2. (/)，属于(/)行业；承建（承接）企业为(/)，从业人员/人，营业收入为/万元，资产总额为/万元，属于(/)；

.....

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）：北京赛文斯塔物业管理有限公司

日期：2023年06月25日



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。

北京市海淀区人民政府八里庄街道办事处申报“物业服务费物业管理服务采购项目”政府采购项目
响应文件

第八章、分项报价表

分项报价表

项目编号: HCZX2023-042-1

项目名称: 北京市海淀区人民政府八里庄街道办事处申报“物业服务费物业管理服务采购项目”政府采购

项目

报价单位: 人民币元

序号	分项名称	单价(元)	合价(元)	备注/说明
1	员工工资(含社保)及福利	111040.60	1332487.20	详见附表1
2	服装费	623.33	7480.00	详见附表2
3	日常行政办公费用	23.24	278.88	详见附表3
4	保洁费用	918.17	11018.00	详见附表4
5	工程维修费	635.75	7629.00	详见附表5
6	公共设施设备的日常运行维保费	2000.00	24000.00	
7	企业利润	9219.29	110631.45	按8%计提
8	法定税金	7467.62	89611.47	按6%计提
9	合计	131928.00	1583136.00	

注: 1. 如果不提供分项报价将视为没有实质性响应竞争性磋商文件。

2. 上述各项的详细规格(如有)可另页描述。

供应商名称(加盖公章): 北京赛文斯塔物业管理有限公司

日期: 2023年06月25日

