政府采购竞争性谈判文件

第一册

项　目　名　称　：关于比如县住建局物业服务采购

项　目　编　号　：GZFCG2026-34465

采购代理机构　：西藏丰韬建设工程咨询有限公司

发　出　日　期　：2026 年 07 月 08 日

目　录

第 1 章 响应人须知 4

一 总 则 4

1.采购人、采购代理机构及响应人 4

2.资金来源 5

3.响应费用 5

4.适用法律 5

二 采购文件 5

5.采购文件构成 5

6.采购文件的澄清与修改 6

7.响应截止时间的顺延 6

三 响应文件的编制 6

8.响应范围及响应文件中标准和计量单位的使用 6

9.响应文件构成 7

10.证明响应标的的合格性和符合采购文件规定的技术文件 7

11.响应报价 8

12.响应保证金 8

见响应人须知资料表 8

13.响应有效期 8

14.响应文件的签署及规定 9

四 响应文件的递交 9

15.响应方式 9

16.响应截止 10

17.响应文件的接收、修改与撤回 10

五 谈判及评审 10

20.响应文件符合性审查与澄清 11

六 确定成交 13

第 2 章 响应文件格式 16

第一部分 响应一览表及资格证明文件 16

1.响应一览表（响应文件格式一） 17

2.法人或者非法人组织的营业执照等证明文件或自然人的身份证明 18

3.法定代表人授权委托书（响应文件格式二，自然人响应的无需提供） 19

4.具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度的证明文件 20

（1）具有良好的商业信誉 20

（2）具有健全的财务会计制度 21

5.具有履行合同所必需的设备和专业技术能力 22

6.有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录 23

（1）依法缴纳税收记录 23

（2）社会保障资金的缴纳记录 24

7. 参加政府采购活动前 3 年内在经营活动中没有重大违法记录的书面声明 25

8.谈判文件要求的其他资格证明文件 26

9.信用记录查询情况 27
第二部分 商务及技术文件 28
1.响应书（响应文件格式三） 29
2.响应分项报价表（响应文件格式四） 30
3.服务要求偏离表（响应文件格式五） 31
4.商务条款偏离表（响应文件格式六） 32
5-1 中小企业声明函（响应文件格式七） 33
5-2 残疾人福利性单位声明函（响应文件格式八） 34
6.响应人关联单位的说明 35
7.其他材料 36
第 3 章 谈判公告 38
第 4 章 响应人须知资料表 42
第 5 章 服务需求一览表及技术规格 46
一. 物业服务内容和服务标准 46
二. 项目概况 49
三. 报价要求 50
四. 其他履约及验收标准 50
第 6 章 评审方式和标准 51
第 7 章 政府采购合同 55
第一部分 合同书 55
第二部分 合同一般条款 59
第三部分 合同专用条款 64

第 1 章 响应人须知

一 总 则

1.采购人、采购代理机构及响应人

1.1 采购人：是指依法开展政府采购活动的国家机关、事业单位、团体组织。本项目的采购人见响应人须知资料表。

1.2 采购代理机构：是指在集中采购机构或从事采购代理业务的社会中介机构。本项目的采购代理机构见响应人须知资料表。

1.3 响应人：是指向采购人提供货物、工程或者服务的法人、非法人组织或者自然人。本项目的响应人及其响应货物须满足以下条件：

1.3.1 在中华人民共和国境内注册，能够独立承担民事责任，有生产或供应能力的本国供应商。

1.3.2 具备《中华人民共和国政府采购法》第二十二条关于供应商条件的规定，遵守政府采购的有关规定。

1.3.3 以采购代理机构认可的方式获得了本项目的采购文件。

1.3.4 符合响应人须知资料表中规定的其他要求。

1.3.5 若响应人须知资料表中写明允许采购进口产品，响应人应保证所投产品可履行合法报通关手续进入中国关境内。

若响应人须知资料表中未写明允许采购进口产品，如响应人所投产品为进口产品，其响应将被认定为**响应无效**。

1.3.6 若响应人须知资料表中写明专门面向中小企业采购的，如响应人为非中小企业且所投产品为非中小企业产品，其响应将被认定为**响应无效**。

1.3.7 以《政府采购非招标采购方式管理办法》（财政部令第 74 号）为依据，编制本采购文件。

1.4 如响应人须知资料表中允许联合体响应，对联合体规定如下：

1.4.1 两个以上供应商可以组成一个响应联合体，以一个响应人的身份响应。

1.4.2 联合体各方均应符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定的条件。

1.4.3 采购人根据采购项目对响应人的特殊要求，联合体中至少应当有一方符合相关规定。

1.4.4 联合体各方应签订共同响应协议，明确约定联合体各方承担的工作和相应的责任，并将共同响应协议连同作为响应文件第一部分的内容提交。

1.4.5 大中型企业、其他自然人、法人或者非法人组织与小型、微型企业组成联合体共同参加响应，共同响应协议中应写明小型、微型企业的协议合同金额

占共同响应协议响应总金额的比例。

1.4.6 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，按照较低的资质等级确定联合体的资质等级。

1.4.7 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本项目响应，否则相关响应将被认定为**响应无效**。

1.4.8 对联合体响应的其他资格要求见响应人须知资料表。

1.5 单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系的不同供应商，其相关响应将被认定为**响应无效**。

1.6 为本项目提供过整体设计、规范编制或者项目管理、监理、检测等服务的供应商，不得再参加本项目上述服务以外的其他采购活动。否则其响应将被认定为**响应无效**。

1.7 响应人在响应过程中不得向采购人提供、给予任何有价值的物品，影响其正常决策行为。一经发现，其将被认定为**响应无效**。

2.资金来源

2.1 本项目的采购人已获得足以支付本次采购后所签订的合同项下的资金（包括财政性资金和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 项目预算金额和分项或分包如有最高限价，见响应人须知资料表。

2.3 响应人报价超过采购文件规定的预算金额或者分项、分包最高限价的，其响应将被认定为**响应无效**。

3.响应费用

不论响应的结果如何，响应人应承担所有与准备和参加响应有关的费用。

4.适用法律

本项目采购人、采购代理机构、响应人、谈判小组的相关行为均受《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国政府采购法实施条例》及政府采购有关规定的约束，其权利受到上述法律法规的保护。

二 采购文件

5.采购文件构成

5.1 采购文件分为三册共 7 章，内容如下：

第一册

第 1 章 响应人须知

第 2 章 响应文件格式

第二册

第 3 章 谈判公告

第 4 章 响应人须知资料表

第 5 章 服务需求一览表及技术规格

第 6 章 评审方法和标准

第三册

第 7 章 政府采购合同格式

5.2 如本文件的前后内容不一致，以最后描述为准。

5.3 响应人应认真阅读采购文件所有的事项、格式、条款和技术规范等。如响应人没有按照采购文件要求提交全部资料，或者响应文件没有对采购文件在各方面都做出实质性响应，可能导致其响应将被认定为**响应无效**。

6.采购文件的澄清与修改

6.1 为了保证对采购文件的澄清和修改满足法律的时限要求，任何要求对采购文件进行澄清的响应人，均应在响应截止时间至少 3 个工作日前，以书面形式将澄清要求通知采购人或采购代理机构，不足 3 个工作日的，应当顺延响应文件截止时间。

6.2 采购人可主动地或在解答响应人提出的澄清问题时对采购文件进行澄清或修改。采购代理机构将以发布澄清（更正）公告的方式，澄清或修改采购文件，澄清或修改内容作为采购文件的组成部分。

7.响应截止时间的顺延

为使响应人准备响应时有足够的时间对采购文件的澄清或者修改部分进行研究，采购人将依法决定是否顺延响应截止时间。

三 响应文件的编制

8.响应范围及响应文件中标准和计量单位的使用

8.1 项目有分包的，响应人可对采购文件其中某一个或几个分包货物（服务、工程）进行响应，除非在响应人须知资料表中另有规定。

8.2 响应人应当对所投分包采购文件中“采购需求”所列的所有内容进行响应，如仅响应分包中的部分内容，其该包响应将被认定为**响应无效**。

8.3 无论采购文件第 5 章采购需求中是否要求，响应人所响应货物（服务、工程）均应符合国家强制性标准。

8.4 除采购文件中有特殊要求外，响应文件中所使用的计量单位，应采用中华人民共和国法定计量单位。

9.响应文件构成

9.1 响应文件应按照采购文件第 2 章“响应文件格式”进行编写（可以增加附页），作为响应文件的组成部分。

9.2 上述文件应按照采购文件规定的格式填写、签署和盖章。

10.证明响应标的的合格性和符合采购文件规定的技术文件

10.1 响应人应提交证明文件，证明其响应内容符合采购文件规定。该证明文件是响应文件的一部分。

10.2 上款所述的证明文件，可以是文字资料、图纸和数据，它包括：

10.2.1 货物（服务、工程）主要技术指标和性能的详细说明；

10.2.2 货物（服务、工程）从买方开始使用至采购文件规定的保质期内正常、连续地使用所必须的备件和专用工具清单，包括备件和专用工具的货源及现行价格；

10.2.3 对照采购文件技术规格，逐条说明所提供货物（服务、工程）及伴随的工程和服务已对采购文件的技术规格做出了实质性的响应，或申明与技术规格条文的偏差和例外。

10.3 响应人应注意采购人在技术规格中指出的工艺、材料和设备的参照品牌型号或分类号仅起说明作用，并没有任何限制性。响应人在响应中可以选用替代牌号或分类号，但这些替代要实质上相当于技术规格的要求。采购人、采购代理机构承诺不以上述参照品牌型号或分类号作为评审时判定其响应是否有效的标准。

10.4 响应人应对照采购文件技术规格，逐条说明所提供货物（服务、工程）和服务已对采购文件的技术规格做出了实质性的响应，并申明与技术规格条文的偏差和例外。特别对有具体参数要求的指标，响应人必须提供所投设备的具体参数值。

10.5 技术偏离披露的原则性规定：

10.5.1 所有响应人应本着诚实信用的原则，以审慎的态度明确、清楚地披露各项技术偏离，尤其是对技术负偏离均要进行披露。

10.5.2 如果响应人不能确定对某一事项是否构成技术偏离，则必须在技术偏离表中清楚地表明，并注明“不能确定”字样，以供谈判小组参考。

10.5.3 一旦在评审过程中被发现存在技术偏离而响应人并未如实进行披露的，谈判小组有充分的权力视具体情形予以处理，包括但不限于：按照评审规则扣分、增加扣分、加倍扣分或对该响应予以拒绝。

10.6.1 采购文件需求中提出的技术规格，响应人可以进行优化，提供更优的（或者性能实质上不低于的）技术方案或者设备配置。

10.6.2 为鼓励不同品牌的充分竞争，如某设备的某技术参数属于个别品牌所专有，则该技术参数不具有限制性，响应人可对该参数进行适当调整，并应说明调整的理由。对含差别歧视待遇的专有技术条款谈判小组不视为实质性要求。

10.6.3 为有助于响应人选择响应产品，项目需求中提供了推荐品牌（或型号）、参考品牌（或型号）等，但这些品牌（或型号）仅供参考，并无限制性。响应人可以选择性能不低于推荐（或参考）的品牌（或型号）的其他品牌产品。

10.6.4 如有标明的专有技术、专利产品、特定品牌的字样只起说明作用，任何与其同等的技术均应被认为符合采购要求。

10.6.5 响应人应在响应文件中列出完成本项目并通过验收所需的所有的设备、设施、材料及服务等明细表及全部费用，成交人必须确保本项目通过用户方及有关主管部门验收。

11.响应报价

11.1 所有响应均以人民币报价。响应人的响应报价应遵守《中华人民共和国价格法》。同时，根据《中华人民共和国政府采购法》第二条的规定，为保证公平竞争，如有标的主体部分的赠与行为，其响应将被认定为**响应无效**。

11.2 响应人应在响应分项报价表上标明响应货物（服务、工程）及相关服务的单价（如适用）和总价，并由法定代表人或其授权代表签署。

11.3 响应分项报价表上的价格应按下列方式填写：

11.3.1 响应货物（包括备品备件、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），响应货物安装、调试、检验、技术服务和培训等费用；服务报价；

11.3.2 货物运至最终目的地的运输费和保险费用。

11.4 响应人所报的各分项响应单价在合同履行过程中是固定不变的，不得以任何理由予以变更。任何包含价格调整要求的响应，其响应将被认定为**响应无效**。

11.5 每种货物（服务、工程）只能有一个响应报价。采购人不接受具有附加条件的报价。

12.响应保证金

见响应人须知资料表

13.响应有效期

13.1 响应应在响应人须知资料表中规定时间内保持有效。响应有效期不满足要求的响应，其响应将被认定为**响应无效**。

13.2 为保证有充分时间签订合同，采购人或采购代理机构可根据实际情况，在原响应有效期截止之前，要求响应人延长响应文件的有效期。接受该要求的响应人将不会被要求和允许修正其响应，且本须知中有关响应保证金的要求须在延

长的有效期内继续有效。响应人可以拒绝延长响应有效期的要求。上述要求和答复都应以书面形式提交。

14.响应文件的签署及规定

14.1 响应人应按响应人须知资料表中的规定，准备和递交响应文件资格证明文件、商务和技术文件。

14.2 委托代理人须持有书面的“法定代表人授权委托书”（响应文件格式二），并将其附在响应文件中。如对响应文件进行了修改，则应由响应人的法定代表人或其委托代理人在每一修改处签字。

14.3 所有响应文件提供方式为在线提交。

14.4 响应文件因字迹潦草、表达不清所引起的后果由响应人负责。

四 响应文件的递交

15.响应方式

15.1 响应方式采用网上响应，流程如下：

响应人须在西藏自治区公共资源交易平台（http://ggzy.xizang.gov.cn）填写相关信息后才可进行网上投标操作。

在线办理 ca 锁手续，所需资料及办理流程请登录“西藏自治区公共资源交易平台 （http://ggzy.xizang.gov.cn）”进行查询。

各响应人可访问西藏自治区公共资源交易平台网址：http://ggzy.xizang.gov.cn 下载《西藏自治区公共资源交易平台政府采购交易系统操作手册》，熟悉掌握新交易平台各项业务操作流程，并办理相关 CA 证书锁及自行关注项目并下载采购文件，并按照采购文件的要求制作、上传电子响应文件。

本项目实行线上“不见面”开标，供应商可不派代表到谈判现场参加谈判会议，但需在规定的响应截止时间前登陆西藏自治区公共资源交易平台线上“不见面开标大厅”参加谈判会议，并保持在线状态，供应商必须在采购代理机构发起响应文件在线解密开始后 30 分钟内完成解密，未在规定的解密时间内完成响应文件在线解密的，其响应文件将被否决。

因在西藏自治区公共资源交易网（平台）中进行采购相关工作，故本项目相关澄清、更正、终止等信息无法以书面形式通知所有获取采购文件的供应商。请各供应商及时关注《西藏自治区政府采购网》、《西藏自治区公共资源交易网》信息发布动态，如未获取到相关澄清、更正、终止等信息造成的后果由各供应商自行承担。

16.响应截止

16.1 响应人应在响应人须知资料表中规定的截止时间前，提交响应文件。

16.2 采购人和采购代理机构有权按本须知的规定，延迟响应截止时间。在此情况下，采购人、采购代理机构和响应人受响应截止时间制约的所有权利和义务均应延长至新的截止时间。

16.3 采购人和采购代理机构将拒绝接收在响应截止时间后提交的响应文件。

17.响应文件的接收、修改与撤回

17.1 在响应截止时间后提交的响应文件，采购代理机构和采购人将拒绝接受。

17.2 响应人在提交响应截止时间前，可以对所递交的响应文件进行补充、修改或者撤回。补充、修改的内容旁签署（法人或授权委托人签署）、盖章、密封和上传至系统后生效，并作为响应文件的组成部分。

17.3 在提交响应文件截止时间后到采购文件规定的响应有效期终止之前，响应人不得补充、修改、替代或者撤回其响应文件。

五 谈判及评审

18．谈判（本项目属于不见面开标，所有谈判程序以系统为准。）

18.1 采购人和采购代理机构将按响应人须知资料表中规定的谈判时间和地点组织竞争性谈判并邀请所有响应人代表参加。

响应人不足 3 家的，终止竞争性谈判采购活动。

18.2 响应人提交存储非加密电子响应文件的 U 盘或光盘。（非加密电子响应文件仅用于在评审过程中出现意外情况导致无法继续进行电子评审时进行评审。如响应人未提交非加密电子响应文件，导致在评审过程中出现意外情况导致无法继续进行电子评审时，无法对其响应文件进行评审的，则视其**响应无效。）（本项目属于不见面开标，所有响应文件均以系统要求提交为准，不现场提交非加密电子响应文件的 U 盘或光盘。）**

18.3 响应人对已提交的加密文件进行不见面开标大厅解密；

18.4 采购人或采购代理机构将对谈判过程进行记录，由参加谈判的各响应人代表和相关工作人员签字确认，并存档备查。

18.5 响应人代表对谈判过程和谈判记录有疑义，以及认为采购人、采购代理机构相关工作人员有需要回避的情形的，应当场提出询问或者回避申请。

19.资格审查及组建谈判小组

19.1 采购人依据法律法规和采购文件中规定的内容，对响应人资格进行审查，

未通过资格审查的响应人不进入评审；通过资格审查的响应人不足三家的，终止竞争性谈判采购活动。

19.2 采购人在评审前查询响应人的信用记录。响应人存在不良信用记录的，其响应将被认定为**响应无效**。

19.2.1 不良信用记录指：响应人在“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）未被列入失信被执行人名单、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；未被“中国政府采购网”列入政府采购严重违法失信行为记录名单。

以联合体形式参加响应的，联合体任何成员存在以上不良信用记录的，联合体响应将被认定为**响应无效**。

19.2.2 响应人不良信用记录以采购人或采购代理机构查询结果为准。

在本采购文件规定的查询时间之后，网站信息发生的任何变更均不再作为评审依据。

响应人自行提供的与网站信息不一致的其他证明材料亦不作为资格审查依据。

19.3 按照《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国政府采购法实施条例》及有关规定依法组建的谈判小组，负责评审工作。

20.响应文件符合性审查与澄清

20.1 符合性审查是指依据采购文件的规定，从响应文件的有效性和完整性对采购文件的响应程度进行审查，以确定是否对采购文件的实质性要求做出响应。

20.2 响应文件的澄清

20.2.1 在评审期间，谈判小组将以书面方式要求响应人对其响应文件中含义不明确、对同类问题表述不一致或者有明显文字和计算错误的内容，以及谈判小组认为响应人的报价明显低于其他通过符合性检查响应人的报价，有可能影响履约的情况作必要的澄清、说明或补正。响应人的澄清、说明或补正应在谈判小组规定的时间内以书面方式进行，并不得超出响应文件范围或者改变响应文件的实质性内容。

20.2.2 响应人的澄清、说明或补正将作为响应文件的一部分。

20.3 响应文件报价出现前后不一致的，按照下列规定修正：

（1）响应文件中响应一览表（报价表）内容与响应文件中相应内容不一致的，以响应一览表（报价表）为准；

（2）大写金额和小写金额不一致的，以大写金额为准；

（3）单价金额小数点或者百分比有明显错位的，以响应一览表（报价表）的总价为准，并修改单价；

（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。

同时出现两种以上不一致的，按照前款规定的顺序修正。修正后的报价按照第20.2条的规定经响应人确认后产生约束力，响应人不确认的，其响应将被认定为**响应无效**。

对不同文字文本响应文件的解释发生异议的，以中文文本为准。

20.6 响应人所投产品如被列入财政部与国家主管部门颁发的节能产品目录或环境标志产品目录等，应提供相关证明，在评审时予以优先采购，具体优先采购办法见第六章评审方法和标准。

如采购人所采购产品为政府强制采购的节能产品，响应人所响应产品的品牌及型号必须为清单中有效期内产品并提供证明文件，否则其响应将被认定为**响应无效**。

21.响应偏离

谈判小组可以接受响应文件中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。实质性变动的内容，须经采购人代表确认。

22.响应无效

22.1 在比较与评价之前，根据本须知的规定，谈判小组要审查每份响应文件是否实质上响应了采购文件的要求。实质上响应的响应应该是与采购文件要求的全部条款、条件和规格相符，没有重大偏离的响应。对关键条款的偏离，将被认定为**响应无效**。响应人不得通过修正或撤销不符合要求的偏离，从而使其响应成为实质上响应的响应。

谈判小组决定响应的响应性只根据采购文件要求、响应文件内容及财政主管部门指定相关信息发布媒体。

22.2 如发现下列情况之一的，其响应将被认定为**响应无效**：

（1）未按照采购文件规定要求签署、盖章的；

（2）未满足采购文件中技术条款的实质性要求；

（3）与其他响应人串通响应，或者与采购人串通响应；

（4）属于采购文件规定的其他**响应无效**情形；

（5）谈判小组认为响应人的报价明显低于其他通过符合性检查响应人的报价，有可能影响履约的，且响应人未按照规定证明其报价合理性的；

（6）响应文件含有采购人不能接受的附加条件的；

（7）不符合法规和采购文件中规定的其他实质性要求的；

（8）不按照谈判小组要求澄清、说明或者补正；

（9）响应文件未经响应单位盖章和单位负责人签字（凡出现单位落款的地方均需要由法人或其授权人代表签字并加盖单位章）；

（10）响应人不符合国家或者采购文件规定的资格条件；

（11）同一响应人递交两个以上不同的响应文件或者响应报价，但采购文件要求递交备选响应的除外；

（12）高于采购文件设定的最高响应限价；

（13）响应文件没有对采购文件的实质性要求和条件做出响应；

（14）响应人以他人名义响应；

（15）没有按照采购文件要求提供响应担保；

（16）响应文件载明的项目完成期限超过采购文件规定的期限；

（17）明显不符合技术规格、技术标准的要求。

23.比较与评价

23.1 经符合性审查合格的响应文件，谈判小组将根据采购文件确定的评审方法和标准，对其技术部分和商务部分作进一步的比较和评价。

23.2 评审严格按照采购文件的要求和条件进行。在响应人须知资料表中规定的评审方法，详细评审标准见采购文件第六章：

23.3 根据《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库〔2020〕46 号）、《财政部 司法部关于政府采购支持监狱企业发展有关问题的通知》（财库〔2014〕68 号）和《三部门联合发布关于促进残疾人就业政府采购政策的通知》（财库〔2017〕141 号）的规定，对满足价格扣除条件且在响应文件中提交了《响应人企业类型声明函》或省级以上监狱管理局、戒毒管理局（含新疆生产建设兵团）出具的属于监狱企业的证明文件的响应人，其响应报价扣除 6-10%后参与评审。具体办法详见采购文件第 6 章。

24.终止采购活动

出现下列情形之一的，采购人或者采购代理机构应当终止竞争性谈判采购活动，发布项目终止公告并说明原因，重新开展采购活动：

（一）因情况变化，不再符合规定的竞争性谈判采购方式适用情形的；

（二）出现影响采购公正的违法、违规行为的；

（三）除《政府采购非招标采购方式管理办法》（财政部令第 74 号）第二十七条第二款规定的情形外，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。

25.保密原则

25.1 评审将在严格保密的情况下进行。

25.2 政府采购评审专家应当遵守评审工作纪律，不得泄露评审文件、评审情况和评审中获悉的商业秘密。

六 确定成交

26.成交候选人的确定原则及标准

谈判小组应当从质量和服务均能满足采购文件实质性响应要求的供应商中，按照总报价由低到高的顺序提出 3 名以上成交候选人，总报价最低的供应商为成交供应商。本项目落实“支持不发达地区和少数民族地区”政策，总报价相同的，以注册地点在少数民族地区或不发达地区的供应商获得靠前排序。总报价相同的，注册地点在少数民族地区或不发达地区相同的，以单价较低者靠前排序。

27.确定成交候选人和成交人

谈判小组将根据评审标准，按响应人须知资料表中规定数量推荐成交候选人；或根据采购人的委托，直接确定成交人。

28.采购任务取消

因重大变故采购任务取消时，采购人有权拒绝任何响应人成交，且对受影响的响应人不承担任何责任。

29.成交结果公告和成交通知书

29.1 在响应有效期内，成交人确定后，采购人或者采购代理机构发布成交公告，同时向成交人发出成交通知书。

29.2 成交通知书是合同的组成部分。

29.3 成交结果公告和成交通知书同时发出。

30.签订合同

30.1 成交人应当自发出成交通知书之日起 30 日内，与采购人签订合同。

30.2 采购文件、成交人的响应文件及其澄清文件等，均为签订合同的依据。

30.3《中华人民共和国政府采购法实施条例》第 49 条，成交人拒绝与采购人签订合同的，采购人可以按照评审报告推荐的成交候选人名单排序，确定下一成交候选人为成交人，或依法重新开展政府采购活动。《中华人民共和国政府采购法实施条例》第 72 条规定，成交供应商无正当理由拒不与采购人签订政府采购合同的，将要被依法追究，并承担相应的法律责任。

30.4 当出现法规规定的成交无效或成交结果无效情形时，采购人可与排名下一位的成交候选人另行签订合同，或依法重新开展采购活动。

31.履约保证金

31.1 成交人在收到成交通知书后在签订合同前按照采购人确定的数额及方式缴纳项目履约保证金（数额不得超过政府采购合同金额 10%）。供应商可以以支票、汇票、本票、保函等非现金形式缴纳或提交保证金。应当在采购合同中约定履约保证金退还的方式、时间、条件和不予退还的情形，明确逾期退还履约保证金的违约责任。

32.成交服务费

代理费用可以由中标、成交供应商支付，也可由采购人支付。由中标、成交供应商支付的，供应商报价应当包含代理费用。代理费用超过采购限额标准的，原则上由中标、成交供应商支付。

根据委托协议具体约定。

33.廉洁自律规定

33.1 采购代理机构工作人员不得与采购人、供应商恶意串通操纵政府采购活动。

33.2 采购代理机构工作人员不得接受采购人或者供应商组织的宴请、旅游、娱乐，不得收受礼品、现金、有价证券等，不得向采购人或者供应商报销应当由个人承担的费用。

33.3 为强化采购代理机构内部监督机制，供应商可按响应人须知资料表中的监督电话和邮箱，反映采购代理机构的廉洁自律等问题。

34.人员回避

响应人认为采购人员及其相关人员有法律法规所列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。

35.质疑与接收

35.1 响应人认为采购文件、谈判过程和成交结果使自己的权益受到损害的，可以根据《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国政府采购法实施条例》和《政府采购质疑和投诉办法》（财政部令第 94 号）的有关规定，依法向采购人或其委托的采购代理机构提出质疑。

35.2 质疑供应商应按照财政部制定的《政府采购质疑函范本》格式（可从财政部官方网站下载）和《政府采购质疑和投诉办法》的要求，在法定质疑期内以纸质形式提出质疑，针对同一采购程序环节的质疑应一次性提出。

超出法定质疑期的、重复提出的、分次提出的或内容、形式不符合《政府采购质疑和投诉办法》的，质疑供应商将依法承担不利后果。

35.3 采购代理机构质疑函接收部门、联系电话和通讯地址，见响应人须知资料表。

第 2 章 响应文件格式

第一部分 响应一览表及资格证明文件

1.响应一览表（见响应文件格式一）；

2.法人或者非法人组织的营业执照等证明文件复印件（须加盖本单位章）或自然人的身份证明复印件；

3.法定代表人授权书（见响应文件格式二，自然人响应的无需提供）；

4.具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度的证明文件；

5.具有履行合同所必需的设备和专业技术能力；

6.有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录；

7.参加政府采购活动前 3 年内在经营活动中没有重大违法记录的书面声明；

8.谈判文件要求的其他资格证明文件；

9.信用记录查询情况。

1.响应一览表（响应文件格式一）

响应一览表

项目名称：　　项目编号：

单位：元

响应总报价（元）	合同履行期限	服务地点	服务质量
大写： 小写：			

说明：1.所有价格均用人民币表示，单位为元。

2.价格应按照“响应人须知资料表”的要求报价。

3.格式、内容和签章、盖章必须完整。

4.此表中，响应总报价应和响应分项报价表的总价相一致。

5.《开标一览表》中所填内容与响应文件中内容不一致的，以《响应一览表》为准。

响应人名称（单位盖章）：_____

法定代表人或委托代理(签字)：_____

日　　期：_____

2.法人或者非法人组织的营业执照等证明文件或自然人的身份证明

说明：

1.提供有效的营业执照等证明文件复印件，复印件上应加盖本单位章。

2.响应人为自然人的，应提供身份证明的复印件。

3.联合体响应应提供联合体各方满足以上要求的证明文件。

3.法定代表人授权委托书（响应文件格式二，自然人响应的无需提供）

本授权书声明：注册于（国家或地区的名称）的（响应人）在下面签字的（法人代表姓名、职务）代表我单位授权（单位名称）在下面签字的（被授权人的姓名、职务）为我单位的合法代理人，就（项目名称）的响应，以我单位名义处理一切与之有关的事务。

本授权书于_____年___月___日签字生效,特此声明。

响应人（盖单位章）：_____

法定代表人（签字或签章）：_____

身份证号码：_____

委托代理人：_____

身份证号码：_____

详细通讯地址：_____

邮政编码：_____

传真：_____

电话：_____

4.具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度的证明文件

（1）具有良好的商业信誉

说明：

1.响应人自行提供承诺函。

2.如果是联合体响应，联合体各方均需提供上述证明。

（2）具有健全的财务会计制度

说明：

1.如提供本单位2024年度或2025年度经会计师事务所审计的财务报告（新成立企业依据成立时间提供财务报告）复印件须加盖本单位章或提供承诺函。

2.如提供银行出具的证明文件。银行证明文件可提供原件，也可提供银行在开标日前三个月内开具证明文件的复印件。若提供的是复印件，采购人保留审核原件的权利。银行出具的证明文件应能说明该响应人与银行之间业务往来正常，企业信誉良好等。

3.如果是联合体响应，联合体各方均需提供上述证明。

5.具有履行合同所必需的设备和专业技术能力

说明：

1.响应人自行提供相关证明材料或提供承诺函。

2.证明材料上应加盖本单位章。

3.如果是联合体响应，联合体各方均需提供上述证明。

6.有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录

（1）依法缴纳税收记录

说明：

1.响应人提供近6个月任意1个月的缴纳税收的证明材料，以缴纳的银行电子回单或者税务部门出具的纳税证明或完税证明为准（提供复印件）或提供承诺函。

2.证明材料上应加盖本单位章。

3.如果是联合体响应，联合体各方均需提供上述证明。

备注：免税企业、机构等社会力量需提供相关证明文件（提供复印件）。

（2）社会保障资金的缴纳记录

说明：

1.响应人提供近6个月任意1个月的社保缴纳的证明材料，缴纳的银行电子回单或者税费凭证或者社保部门出具的证明材料为准（提供复印件）或提供承诺函。

2.证明材料上应加盖本单位章。

3.如果是联合体响应，联合体各方均需提供上述证明。

7. 参加政府采购活动前3年内在经营活动中没有重大违法记录的书面声明

说明：

1.响应人应按照相关法规规定如实作出声明。

2.按照采购文件的规定加盖单位章（自然人响应的无需盖章，需要签字）。

3.如果是联合体响应，联合体各方均需提供上述证明。

8.谈判文件要求的其他资格证明文件

说明：

1.应提供谈判文件要求的其他资格证明文件。

2.复印件上应加盖本单位章（自然人响应的无需盖章，需要签字）。

3.如果是联合体响应，联合体各方需提供的满足采购文件要求的其他资格证明文件。

9.信用记录查询情况

说明：

1.未被“信用中国”列入失信被执行人名单、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；（提供相关网站截图）

2.未被“中国政府采购网”列入政府采购严重违法失信行为记录名单。（提供相关网站截图）

第二部分 商务及技术文件

1.响应书（响应文件格式三）

2.响应分项报价表（响应文件格式四）

3.服务要求偏离表（响应文件格式五）

4.商务条款偏离表（响应文件格式六）

5.符合《政府采购促进中小企业发展暂行办法》、《关于政府采购支持监狱企业发展有关问题的通知》和《三部门联合发布关于促进残疾人就业政府采购政策的通知》价格扣减条件的响应人须提交）

5-1《中小企业声明函》（响应文件格式七）

5-2《残疾人福利性单位声明函》（响应文件格式八）

6.响应人关联单位的说明（格式自拟）

7.其他材料

1.响应书（响应文件格式三）

致：采购人

根据贵方(项目名称)项目的谈判公告(项目编号),签字代表(姓名、职务)经正式授权并代表响应人（名称、地址）提交下述文件。

据此，签字代表宣布同意如下：

（1）附响应价格表中规定的应提供货物（服务、工程）的响应总价详见响应一览表，其中由小型和微型企业制造产品的价格为（用文字或数字表示），占总价___%。

（2）本响应有效期为自响应截止之日起___日。

（3）联合体中的大中型企业和其他自然人、法人或者非法人组织，与联合体中的小型、微型企业之间（存在、不存在）投资关系（如是联合体响应）。

（4）已详细审查全部采购文件，包括所有补充通知（如有），完全理解并同意放弃对这方面有不明、误解和质疑的权力。

（5）遵守采购文件中有关保证金的规定。

（6）我方不是为本项目提供整体设计、规范编制或者项目管理、监理、检测等服务的供应商，我方不是采购代理机构的附属机构。

（7）按照贵方可能要求，提供与其响应有关的一切数据或资料。

（8）按照采购文件的规定履行合同责任和义务。

与本响应有关的一切正式往来信函请寄：

地址_____ 传　　真_____

电话_____ 电子函件_____

法定代表人或其委托代理人签字　：_____

响　应　人　名　称　（　全　称　）　：_____

响　　应　　人　　单　　位　　章　：_____

日　　期　：_____

2.响应分项报价表（响应文件格式四）

项目名称:　　项目编号:　　报价单位：元

序号	名称	单价报价（元/㎡/月）	备注
1			
总价：			

法定代表人或其委托代理人签字 ：_____

响 应 人（盖 单 位 章）：_____

日　　期 ：_____

注：如果响应一览表（报价表）内容与响应分项报价表内容不一致的，以响应一览表（报价表）内容为准。

3.服务要求偏离表（响应文件格式五）

项目名称:　　项目编号:

序号	谈判文件要求	响应文件响应	偏离情况 （无偏离、正偏离、负偏离、不能确定）

注：供应商根据谈判文件“第五章 服务需求一览表及技术规格”“一. 物业服务内容和服务标准”的内容据实逐条填写，不得虚假响应，虚假响应的，其响应文件无效并按规定追究其相关责任。

法定代表人或其委托代理人签字 ：_____

响 应 人（盖 单 位 章）：_____

4.商务条款偏离表（响应文件格式六）

项目名称:　　项目编号:

序号	谈判文件条款号	谈判文件的商务条款	响应文件的商务条款	说明

注：供应商根据谈判文件“第五章 服务需求一览表及技术规格”“二. 项目概况、三. 报价要求、四. 其他履约及验收标准”的内容据实逐条填写，不得虚假响应，虚假响应的，其响应文件无效并按规定追究其相关责任。

法定代表人或其委托代理人签字 ：_____

响 应 人（盖 单 位 章）：_____

5-1 中小企业声明函（响应文件格式七）

本公司郑重声明，根据《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库[2020]46号）的规定，本公司参加_____（采购人名称）的_____（项目名称）采购活动，服务全部由符合政策要求的中小企业承接。相关企业的具体情况如下：

1. _____（标的名称），属于_____（采购文件中明确的所属行业）；承接企业为_____（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）；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：

1.从业人员、营业收入、资产总额填报上一年度数据，无上一年度数据的新成立企业可不填报。

2.企业类型应当填写中型企业、小型企业、微型企业；

3.如有多个标的，按实际标的数增加相关企业具体情况。

响应人名称（公章）：

日　　期：

5-2 残疾人福利性单位声明函（响应文件格式八）

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（服务、工程），或者提供其他残疾人福利性单位制造的货物（服务、工程。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。

残疾人福利性单位名称（盖单位章）：_____

日　　期：_____

6.响应人关联单位的说明

说明：响应人应当如实披露与本单位存在下列关联关系的单位名称：

（1）与响应人单位负责人为同一人的其他单位；

（2）与响应人存在直接控股、管理关系的其他单位。

7.其他材料

政府采购竞争性谈判文件

第二册

第 3 章 谈判公告

关于比如县住建局物业服务采购
谈判公告

项目概况

关于比如县住建局物业服务采购招标项目的潜在投标人应在通过西藏自治区公共资源交易平台登录，网址 https://ggzy.xizang.gov.cn/获取采购文件，并于 2026 年 07 月 14 日 09 时 50 分前递交投标文件。

一、项目基本情况

项目编号：GZFCG2026-34465

项目名称：关于比如县住建局物业服务采购

采购方式：竞争性谈判

预算金额：3390000.00

最高限价（如有）：3390000.00

采购需求：本次物业招标是“住宅小区”委托管理，小区名称：比如县一号院、二号院、南岸新区公务员小区。委托管理建筑面积 85391.51 ㎡，其中一号院住宅面积 20384 ㎡；二号院一期和二期住宅建筑面积 41765.96 ㎡，公务员小区住宅建筑面积 23241.55 ㎡。（具体详见竞争性谈判文件）

合同履行期限：2 年

本项目不接受联合体投标。

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：

（1）执行《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国政府采购法实施条例》等有关法律、法规和政策；

（2）执行《政府采购促进中小企业发展管理办法》、《关于政府采购支持监狱企业发展有关问题的通知》和《关于促进残疾人就业政府采购政策的通知》；本项目不属于专门面向中小企业采购的项目；

（3）执行节能产品政府优先采购和强制采购制度；

（4）执行环境标志产品政府优先采购制度。

3.本项目的特定资格要求：无

三、获取采购文件

时间：2026 年 07 月 08 日 00 时 00 分至 2026 年 07 月 11 日 00 时 00 分

地点：通过西藏自治区公共资源交易平台登录，网址 https://ggzy.xizang.gov.cn/

方式：网上下载

售价：0

四、响应文件提交

截止时间：2026 年 07 月 14 日 09 时 50 分

地点：通过西藏自治区公共资源交易平台登录，网址 https://ggzy.xizang.gov.cn/

五、开启

时间：2026 年 07 月 14 日 09 时 50 分

地点：那曲市公共资源交易中心开标室 2

六、公告期限

自本公告发布之日起 3 个工作日。

七、其他补充事宜

1.本次竞争性谈判公告同时在《西藏自治区政府采购网》、《西藏自治区公共资源交易网》上发布。

2.根据《关于在政府采购活动中查询及使用信用记录有关问题的通知》（财库〔2016〕125 号）的要求，响应人在“信用中国”被列入失信被执行人名单、重大税收违法失信主体、政府采购严重违法失信行为记录名单的；在“中国政府采购网”被列入政府采购严重违法失信行为记录名单的；禁止参加本项目的采购活动。

3.单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系的不同供应商，不得参加同一合同项下的政府采购活动。

4.为本次项目提供整体设计、规范编制或者项目管理、监理、检测等服务的供应商及其附属机构，不得再参加本项目的谈判。

5.供应商需按照西藏自治区公共资源交易网（平台）相关要求办理 CA 证书，以便完成获取采购文件、响应等相关操作，各项操作及规范以西藏自治区公共资源交易网（平台）要求为准。

6.本项目实行线上“不见面”开标，供应商可不派代表到谈判现场参加谈判会议，但需在规定的响应截止时间前登陆西藏自治区公共资源交易平台线上“不见面开标大厅”参加谈判会议，并保持在线状态，供应商必须在采购代理机构发起响应文件在线解密开始后 30 分钟内完成解密，未在规定的解密时间内完成响

应文件在线解密的，其响应文件将被否决。

7.因在西藏自治区公共资源交易网（平台）中进行采购相关工作，故本项目相关澄清、更正、终止等信息无法以书面形式通知所有获取采购文件的供应商。请各供应商及时关注《西藏自治区政府采购网》、《西藏自治区公共资源交易网》信息发布动态，如未获取到相关澄清、更正、终止等信息造成的后果由各供应商自行承担。

八、对本次招标提出询问，请按以下方式联系

1.采购人信息

名　　称：比如县住房和城乡建设局

地　　址：西藏那曲比如县

联系方式：德吉卓嘎 18908966189

2. 采购代理机构信息

名　　称：西藏丰韬建设工程咨询有限公司

地　　址：西藏自治区拉萨市柳梧新区金盾苑 5-1 商铺

联系方式：蒙女士 18089086927

3.项目联系方式

项目联系人：蒙女士

电　　话：18089086927

第 4 章 响应人须知资料表

本表是本采购项目的具体资料，是对响应人须知的具体补充和修改，如有矛盾，应以本资料表为准。

条款号	内 容
1.1	采购人名称：比如县住房和城乡建设局 采购人地址：西藏那曲比如县 采购人电话：德吉卓嘎 18908966189
1.2	采购代理机构：西藏丰韬建设工程咨询有限公司 地址：西藏自治区拉萨市柳梧新区金盾苑 5-1 商铺 业务联系人：蒙女士 电话：18089086927
1.3.4	合格响应人的其他资格要求：/。
1.3.5	是否允许采购进口产品：否（是、否）
1.3.6	是否为专门面向中小企业采购：否（是、否）
1.4	是否允许联合体响应：否（是、否）
1.4.8	联合体的其他资格要求：/
2.2	项目预算金额：339.00 万元,项目最高限价：339.00 万元，供应商报价不得超过最高限价且单价不得超过 1.9 元/㎡/月。
8.1	如响应供应商对多个包进行响应，可以成交 / 包
12	1.响应保证金的金额：50000.00 元（大写：伍万元整） 2.递交方式：响应保证金以支票、汇票、本票或者金融机构、担保机构出具的保函等非现金形式缴纳或提交。（具体以系统开具为准） 3.响应保证金递交截止时间：以系统显示为准 备注：响应人应当将响应保证金缴纳凭证的复印件放入响应文件中。
13.1	响应有效期：90 日
14.1	响应文件：系统提交,不见面开标大厅解密
16.1	响应截止时间：2026 年 07 月 14 日 09 时 50 分
18.1	谈判时间 ：2026 年 07 月 14 日 09 时 50 分 谈判地点：那曲市公共资源交易中心开标室 2
不适用	核心产品：/。
23.2	评审方法：最低评标价法
27	采购人是否委托谈判小组直接确定成交人：否（是、否）
33.3	反腐倡廉监督电话：13398096236
35.3	1.质疑函形式：质疑函应以书面形式递交，质疑函的格式和内容应当符合《政府采购质疑和投诉办法》的要求。对于不符合相关法律法规要求格式和内容的质疑函，

	采购人或采购代理机构将要求质疑人在法定时间内对质疑函进行修改或补正后再次递交，若质疑人拒不修改或补正将自行承担不利后果。 2.质疑函递交：以书面形式递交至采购代理机构。 联系部门：西藏丰韬建设工程咨询有限公司 联系人：蒙女士 联系电话：18089086927 通信地址：西藏自治区拉萨市柳梧新区金盾苑 5-1 商铺 3.根据中华人民共和国财政部令第 94 号《政府采购质疑和投诉办法》规定：供应商质疑不成立，或者成立但未对中标、成交结果构成影响的，继续开展采购活动。供应商质疑成立且影响或者可能影响中标、成交结果的，按照下列情况处理：（一）对采购文件提出的质疑，依法通过澄清或者修改可以继续开展采购活动的，澄清或者修改采购文件后继续开展采购活动。（二）对采购过程、中标或者成交结果提出的质疑，合格供应商符合法定数量时，采购人按照评审报告推荐的中标或者成交候选人名单排序，确定下一候选人为中标或者成交供应商。合格供应商不符合法定数量时，重新开展政府采购活动。 4.提出质疑的供应商有义务通知上述联系部门及联系人，并对准确性和时效性负责。如果因提出质疑的供应商未尽到通知义务造成的不利于质疑处理后果由质疑供应承担。
服务地点	比如县一号院、二号院、南岸新区公务员小区
服务质量	合格
低于成本价不正当竞争预防措施	异常低价处理 1.政府采购评审中出现下列情形之一的，评审委员会应当启动异常低价投标(响应)审查程序: (1)投标(响应)报价低于全部通过符合性审查供应商投标报价平均值 50%的，即投标(响应)报价<全部通过符合性审查供应商投标(响应)报价平均值×50%; (2)投标(响应)报价低于通过符合性审查的次低报价供应商投标报价 45%的，即投标(响应)报价<通过符合性审查的次低报价供应商投标报价×45%; (3)投标(响应)报价低于采购项目最高限价 45%的，即投标报价<采购项目最高限价×45%；未设定最高限价的采购项目，以采购项目预算金额作为最高限价； (4)评审委员会基于专业判断，认为供应商报价过低，有可能影响产品质量或者不能诚信履约的其他情形。 2.评审委员会启动异常低价投标(响应)审查后，属于前述第(1)项至第(4)项情形的，应当要求相关供应商在评审现场合理的时间内对投标价格作出解释，提供项目具体成本测算等与报价合理性相关的书面说明及必要的证明材料，包括但不限于原

	材料成本、人工成本、制造费用等，给予相关供应的合理时间一般不少于 30 分钟。其中，属于第(3)项情形，供应商已随投标文件一并提交相关书面说明及必要的证明材料的，在评审现场可不再重复提交。 3.评审委员会依据专业经验，参考同类项目中标(成交)价格、类似产品市场价格水平、行业人工费用标准、国家有关部门指导行业协会发布的行业平均成本等情况，对报价合理性进行判断。投标(响应)供应商不能提供书面说明、证明材料，或者提供的书面说明、证明材料不能证明其报价合理性的，评审委员会应当将其作为无效投标(响应)处理。
小微企业（监狱企业、残疾人福利性单位视同小微企业）价格扣除	小微企业（监狱企业视同小微企业）价格扣除 1、根据《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库[2022]19 号）的规定，对小型和微型企业产品的价格给予 10%的价格扣除，用扣除后的价格参与评审。 2、参加政府采购活动的中小微企业应当提供《中小企业声明函》，否则不得享受相关中小企业扶持政策，本项目行业分类属于**物业管理**。
招标代理服务费	参照国家发改委[2015]299 号文执行，收取成交金额的 1.5%，由成交供应商支付。
投诉	接收部门：比如县财政局采购办 地　址：比如县县城 电　话：0896-3622322
其他补充事宜： 1.本项目不属于专门面向中小企业等采购的项目，执行《关于进一步加大政府采购支持中小企业力度的通知》（财库[2022]19 号）、《关于政府采购支持监狱企业发展有关问题的通知》（财库[2014]68 号）、《关于促进残疾人就业政府采购政策的通知》（财库[2017]141 号）、《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）和《财政部办公厅、生态环境部办公厅、国家邮政局办公室关于印发<商品包装政府采购需求标准（试行）>、<快递包装政府采购需求标准（试行）>的通知》（藏财采办【2020】138 号）等政策。 2.本响应人须知资料表与谈判文件其余部分有不一致之处，以本响应人须知资料表为准。本谈判文件中体现货物、工程采购相关信息之处请忽略，本项目属于服务类采购。	
各响应人须在响应截止时间前上传加密的电子响应文件至“西藏自治区公共资源交易平台电子化交易系统”。各响应人未在响应截止时间前上传电子响应文件的，视为自动放弃投标。	

1.本项目采用电子评标（网上评标），只对电子响应文件进行评审。

2.定义：

2.1 电子响应文件是指通过投标客户端编制的响应文件。在电子响应文件中，涉及“加盖单位公章”的内容应使用单位电子公章完成，并加密后完成上传（或将签字页先进行签字、盖章、扫描后，导入加密电子响应文件）。

3.开标时，响应人应当使用 CA 锁在谈判文件规定的时间内完成响应文件在线解密。

4.开标时出现下列情况的，将视为逾期送达或者未按照谈判文件要求密封的响应文件，采购人、采购代理机构应当拒收。

4.1 响应人的法定代表人或其委托代理人未在规定时间内完成电子响应文件在线解密。

4.2 经检查数字证书无效的响应文件。

4.3 响应人的法定代表人或其委托代理人自身原因造成电子响应文件未能解密的。

5.本项目的响应人的法定代表人或其委托代理人必须在开始开标后完成所投全部标段的电子响应文件在线解密。响应人的法定代表人或其委托代理人必须保证在规定时间内完成全部标段的电子响应文件解密。

6.电子响应文件签字、盖章要求：

6.1 签字、盖章位置及要求应符合“第 2 章 响应文件格式”规定。

6.2“第 2 章响应文件格式”中要求签字之处应当使用单位电子章进行签字、盖章（或将签字页先进行签字、盖章、扫描后，导入加密电子响应文件）。涉及到委托代理人签字的可签章或将文件签字页先进行签字、扫描后导入加密电子响应文件。

第 5 章 服务需求一览表及技术规格

一. 物业服务内容和服务标准

住宅小区物业服务内容和服务标准

项目	服务内容与服务标准
（一）基本要求	1.小区内设置物业服务中心，办公设施设备较先进完备，应用计算机等现代化管理手段进行科学管理，办公场所整洁有序。周一至周五上班时间在物业服务中心提供业户业务受理接待。
	2.配备物业服务经理，管理人员、专业操作人员、保安、环卫。
	3.有较完善的物业管理服务方案，质量管理、财务管理、档案管理等制度健全。
	4.管理服务人员佩戴标志，行为规范，服务主动、热情。能根据业主需求提供特约服务及便民服务或能提供外来联系单位。节假日有专题布置，每年组织不少于 1 次社区活动。
	5.物业服务中心需提供每日不低于 6 小时的业主业务受理接待，公示 24 小时服务电话。急修 30 分钟内，其它报修按双方约定时间到达现场，有完整的报修、维修和回访记录。
	6.根据业主需求，提供物业服务合同之外的特约服务和代办服务的，在显著位置公示服务项目与收费标准。对业主或非业主使用人的求助、咨询即时处理，对业主或非业主使用人的投诉在 24 小时内答复，诉求跟进完毕，有相关回访记录。
	7.按有关规定和合同约定公布物业服务费用或者物业服务资金的收支情况。
	8.按有关规定和合同约定规范使用住宅专项维修资金。
	9.每年至少 1 次征询业主对物业服务的意见，满意率 70%以上。
（二）房屋管理	1.对房屋共用部位进行日常管理和维修养护，检修记录和保养记录齐全。
	2.根据房屋实际使用年限，定期检查房屋共用部位的使用状况，需要维修属于小修范围的及时组织修复；业主委员会成立后的小区，属于大、中修范围的，及时编制维修计划和住宅专项维修资金使用计划，向业主大会或者业主委员会提出报告与建议，根据业主大会或业主委员会的决定，组织维修。
	3.每日巡查 1 次小区房屋单元门、楼梯通道以及其他共用部位的门窗、玻璃等，做好巡查记录，并及时维修养护。
	4.按照住宅装饰装修管理有关规定和业主公约（业主临时公约）要求，建立完善

	的住宅装饰装修管理制度。装修前，依规定审核业主（使用人）的装修方案，告知装修人有关装饰装修的禁止行为和注意事项。每日巡查1次装修施工现场，发现影响房屋外观、危及房屋结构安全及拆改共用管线等损害公共利益现象的，及时劝阻并报告业主委员会和有关主管部门。
	5.对违反规划私搭乱建和擅自改变房屋用途的行为及时劝阻,并报告业主委员会和有关主管部门。
	6.小区主出入口设有小区平面示意图，主要路口设有路标。各组团、栋及单元（门）、户和公共配套设施、场地有明显标志。
(三)共用设施设备养护维修	1.对共用设施设备进行日常管理和维修养护（依法应由专业部门负责的除外）。
	2.建立共用设施设备档案（设备台帐），设施设备的运行、检查、维修、保养等记录齐全。发现房屋结构损坏及时告知相关业主、使用人，并作好记录。
	3.设施设备标志齐全、规范，责任人明确；操作维护人员严格执行设施设备操作规程及保养规范；设施设备运行正常。
	4.对共用设施设备定期组织巡查，做好巡查记录，需要维修，属于小修范围的，及时组织修复；业主委员会成立后的小区，属于大、中修范围或者需要更新改造的，及时编制维修、更新改造计划和住宅专项维修资金使用计划，向业主大会或业主委员会提出报告与建议，根据业主大会或业主委员会的决定，组织维修或者更新改造。
	5.各类共用设施设备系统每周检查1次，每季度保养1次，设备房每月清洁1次；其中消防泵启动每年不少于2次，每月检查1次灭火器，载人电梯24小时正常运行，电梯配置必要的专业救助工具及24小时不间断通讯设备，若电梯发生故障，专业维修人员1小时内到达现场维修，出现困人情况10分钟内到位，按有关技术规范要求处理，及时解救被困乘客。
	6.消防设施设备完好，可随时启用；消防通道畅通。建立消防责任制，有健全的消防管理制度及火灾消防预案。
	7.设备房保持整洁、通风，无跑、冒、滴、漏和鼠害现象。每季度1次巡查围墙、屋面排水沟、楼内外排水管道等，保持围墙完好，保障排水畅通； 每月1次巡查道路、路面、井盖等，保持路面平整、无积水；每日1次巡查楼内公共部位门窗及休闲椅、凉亭、室外健身设施、儿童乐园等户外设施，保持玻璃、门窗配件完好，保证户外设施安全使用。
	8.小区道路平整，主要道路及停车场交通标志齐全，对危险隐患部位设置安全防范警示标识或维护设施，每月检查1次上述标识设施，保证清晰完整，设施运行正常。
	9.每季度巡检公共照明设备，修复损坏的灯具。

	10.容易危及人身安全的设施设备有明显警示标志和防范措施；对可能发生的各种突发设备故障有应急预案。
(四)协助维护公共秩序	1.小区主出入口 24 小时站岗值勤。边门定时开放并专人看管，门卫有交接班记录。
	2.对重点区域、重点部位每 2 小时至少巡查 1 次，夜间巡逻 2 次，并有巡逻记录；配有安全监控设施的，实施 24 小时监控，中央监控室 24 小时专人值守，并做好值班记录；重要部位监控录像保存不低于 10 天。
	3.对进出小区的车辆实施证、卡管理，引导车辆有序通行、停放，外来车辆有登记记录。
	4.对进出小区的装修、家政等劳务人员实行临时出入证管理。
	5.对火灾、治安、公共卫生等突发事件有应急预案，事发时及时报告业主委员会和有关部门，并协助采取相应措施。接到火警、警情、异常情况或住户紧急求助信号后，公共秩序维护员应按规定及时赶到现场进行处理。
	6.每年组织有业主或非业主使用人参与的消防演练不少于 1 次；对公共秩序维护员的理论及实操培训全年不少于 50 课时。
(五)保洁服务	1.高层按单元、多层按幢设置垃圾桶，每日清运 1 次。垃圾袋装化，保持垃圾桶清洁、无异味。
	3.小区道路、广场、停车场、绿地等周清扫 2 次；电梯轿厢、操作板、地面、楼道每日清扫 1 次，每周拖洗 1 次；一层共用大厅每日拖洗 1 次；楼梯扶手每日擦洗 1 次；共用部位玻璃每周清洁 1 次。及时清除道路积水、积雪。大堂地面根据材质情况每年不少于 1 次进行抛光保养。
	4.公共雨、污水管道每年疏通 1 次；雨、污水井每季度检查 1 次，视检查情况及时清掏；化粪池每季度检查 1 次，每年清掏 1 次，发现异常及时清掏。
	5.二次供水水箱按规定清洗，定时巡查，水质符合卫生要求。
	6.根据当地实际情况定期进行消毒和灭虫除害。
(六)绿化养护管理	1.有专业人员实施绿化养护管理。建立绿化管理台帐，编制月、季、年度绿化养护工作计划，制定养护措施。
	2.草坪生长良好，常年保持平整，及时修剪和补栽补种，覆盖率高于 70%，每年普施有机肥 1 遍。
	3.花卉、绿篱、树木应根据其品种和生长情况，及时修剪整形，保持观赏效果。乔、灌木、攀缘植物按照季节及景观效果要求修剪，树形符合自然特征，不影响车辆行人通行，无枯枝、缺枝，常年土壤疏松通透，无杂草；按植物品种、

	生长状况、土壤条件适当施肥，每年普施有机肥 1 遍。
	4.定期组织浇灌、施肥和松土，做好防涝、防冻。
	5.定期喷洒药物，预防病虫害，全年无明显病虫灾害。
	6.园林建筑和辅助设备完好，整洁无损，绿地设有爱护绿化的提示片，对大型乔木、珍贵树木悬挂标识牌。
	7.绿化产生的垃圾，重点区域随产随清，其他区域日产日清。
（七）其他管理	1.成立物业党支部或党小组，开展红色物业活动 1 次以上。
	2.开展多种经营，智慧物业相关设备或软件有使用。
	3.本小区物业经营状况良好，按要求通过“房地产企业信息监管平台”录入或更新企业相关信息。
	4.参加西藏自治区房地产业企业信用评价。

二. 项目概况

1. 服务地点：比如县一号院、二号院、南岸新区公务员小区

2. 服务规模：委托管理建筑面积 85391.51 ㎡，其中一号院住宅面积 20384 ㎡；二号院一期和二期住宅建筑面积 41765.96 ㎡，公务员小区住宅建筑面积 23241.55 ㎡。

3.服务范围：在住宅小区范围内就下列事项进行管理：

（一）房屋的使用、维修、养护；

（二）消防、电梯、机电设备、路灯、连廊、过道、楼梯间、自行车棚、园林绿化、沟、池、井、道路、停车场等公用设施设备的使用、维修、养护和管理；

（三）清洁卫生；

（四）车辆行驶及停泊；

（五）公共秩序；

（六）法律法规及物业合同规定的其他事项。

4.服务、收费对象：小区业主

5.服务期限：2年

6.其他：（1）合同期满前30个工作日，采购人统计年度综合考核，考核达到采购人满意度合格双方可续签下一年度合同，续签价格、服务内容、服务标准、考核条款保持不变；（2）可续签1次，累计服务不超过3年；（3）年度考核合格或存在重大安全、履约违约，采购人有权不予续签，合同到期自动终止；（4）服务配置：响应人须根据本项目规模提供服务人员，具体服务人员配备以合同签订为准。

三．报价要求

1、本项目最高限价：339.00万元，供应商报价不得超过最高限价且单价不得超过1.9元/㎡/月。

3、本次报价为人民币报价，由小区业主支付物业服务费。投标人参考现行相关收费标准，并依据自身实力及市场行情自行报价。

3、投标人自行考虑在服务期间的一切可能产生的费用，成交后，不另外增加任何费用。

四．其他履约及验收标准

1、执行《物业管理条例》、《那曲市物业管理办法（试行）》等管理办法。

2、按照《西藏自治区政府采购履约验收管理办法》（藏财采办〔2019〕36号）的要求及国家有关规定、采购文件的要求、响应文件承诺以及本项目合同约定标准进行验收。

第 6 章　评审方式和标准

注：根据《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库〔2020〕46 号）《财政部司法部关于政府采购支持监狱企业发展有关问题的通知》（财库〔2014〕68 号）和《三部门联合发布关于促进残疾人就业政府采购政策的通知》（财库〔2017〕141 号）的规定，对满足价格扣除条件且在响应文件中提交了《中小企业声明函》、《残疾人福利性单位声明函》或省级以上监狱管理局、戒毒管理局（含新疆生产建设兵团）出具的属于监狱企业的证明文件的响应人，其响应报价扣除 10 %后参与评审。对于同时属于小微企业、监狱企业或残疾人福利性单位的，不重复进行响应报价扣除。

资格审查内容如下：

序号	资格要求
1	供应商名称:供应商公章的名称与营业执照一致；
2	具有独立承担民事责任的能力；（法人或者非法人组织的营业执照等证明文件复印件（须加盖本单位公章）或自然人的身份证明复印件）
3	具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度；①提供具有良好的商业信誉的承诺函；②（提供2024年度或2025年度经会计师事务所审计的财务报告（新成立企业依据成立时间提供财务报告或银行出具的资信证明）或承诺函）
4	具有履行合同所必需的设备和专业技术能力；（提供可充分满足履行合同所需设备和专业技术能力的证明材料或承诺函）
5	有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录；（提供近6个月任意1个月缴纳纳税证明和社保缴纳证明材料（新成立企业从次月开始提供）或承诺函）
6	参加政府采购活动前3年内，在经营活动中没有重大违法记录；（重大违法记录是指供应商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。）（提供参加本次政府采购活动前3年内在经营活动中没有重大违法记录的书面声明）
7	法律、行政法规规定的其他条件：供应商未被列入“信用中国”网站(www.creditchina.gov.cn)“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；不处于中国政府采购网(www.ccgp.gov.cn)“政府采购严重违法失信行为信息记录”。（提供查询截图）
8	单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系的不同供应商，不得参加同一合同项下的政府采购活动。（提供承诺函）
9	为本次项目提供整体设计、规范编制或者项目管理、监理、检测等服务的供应商及其附属机构，不得再参加本项目的投标。（提供承诺函）
10	本项目不接受联合体投标（提供承诺函）

注：以上内容如有一项未通过，则不进入下一步评审，做无效投标处理。

符合性审查内容如下：

序号	符合性审查条件
1	签字盖章：按谈判文件的规定由响应人的法定代表人或其委托代理人签名和加盖响应人单位公章
2	报价：未超过谈判文件中规定的最高限价和单价限价
3	违法行为：供应商无串通投标、弄虚作假、行贿等违法行为
4	服务质量：合格
5	合同履行期限、服务地点：满足谈判文件要求
6	响应有效期：90 日
7	响应保证金：已按谈判文件要求提交

注：以上内容如有一项未通过，则不进入下一步评审，做无效投标处理。

政府采购竞争性谈判文件

第三册

第 7 章 政府采购合同

合同编号：_____

政府采购合同参考范本

第一部分 合同书

项 目 名 称 ：_____

甲　　方 ：_____

乙　　方 ：_____

签 订 地 ：_____

签 订 日 期 ：_____

_____年____月____日，（采购人名称）以竞争性谈判采购方式对（同前页项目名称）项目进行了采购。经（相关评定主体名称）评定，（成交供应商名称）为该项目成交供应商。现于成交通知书发出之日起三十日内，按照采购文件确定的事项签订本合同。

根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国政府采购法》等相关法律法规之规定，按照平等、自愿、公平和诚实信用的原则，经（采购人名称）(以下简称：甲方)和（成交供应商名称）(以下简称：乙方)协商一致，约定以下合同条款，以兹共同遵守、全面履行。

1.1 合同组成部分

下列文件为本合同的组成部分，并构成一个整体，需综合解释、相互补充。如果下列文件内容出现不一致的情形，那么在保证按照采购文件确定的事项的前提下，组成本合同的多个文件的优先适用顺序如下：

1.1.1 本合同及其补充合同、变更协议；

1.1.2 成交通知书；

1.1.3 响应文件（含澄清或者说明文件）；

1.1.4 采购文件（含澄清或者修改文件）；

1.1.5 其他相关采购文件。

1.2 货物（服务、工程）

1.2.1 货物（服务、工程）名称：_____；

1.2.2 货物（服务、工程）数量：_____；

1.2.3 货物（服务、工程）质量：_____。

1.3 价款

本合同总价为：￥_____元（大写：_____元人民币）。

分项价格：

序号	分项名称	分项价格
总价		

1.4 付款方式和发票开具方式

1.4.1 付款方式：_____；

1.4.2 发票开具方式：_____。

1.5 货物（服务、工程）交付期限、地点和方式

1.5.1 交付期限：_____；

1.5.2 交付地点：_____；

1.5.3 交付方式：_____。

1.6 违约责任

1.6.1 除不可抗力外，如果乙方没有按照本合同约定的期限、地点和方式交付货物（服务、工程），那么甲方可要求乙方支付违约金，违约金按每迟延交付货物（服务、工程）一日的应交付而未交付货物（服务、工程）价格的___%计算，最高限额为本合同总价的___%；迟延交付货物（服务、工程）的违约金计算数额达到前述最高限额之日起，甲方有权在要求乙方支付违约金的同时，书面通知乙方解除本合同；

1.6.2 除不可抗力外，如果甲方没有按照本合同约定的付款方式付款，那么乙方可要求甲方支付违约金，违约金按每迟延付款一日的应付而未付款的___ %计算，最高限额为本合同总价的___ %；迟延付款的违约金计算数额达到前述最高限额之日起，乙方有权在要求甲方支付违约金的同时，书面通知甲方解除本合同；

1.6.3 除不可抗力外，任何一方未能履行本合同约定的其他主要义务，经催告后在合理期限内仍未履行的，或者任何一方有其他违约行为致使不能实现合同目的的，或者任何一方有腐败行为（即：提供或给予或接受或索取任何财物或其他好处或者采取其他不正当手段影响对方当事人在合同签订、履行过程中的行为）或者欺诈行为（即：以谎报事实或者隐瞒真相的方法来影响对方当事人在合同签订、履行过程中的行为）的，对方当事人可以书面通知违约方解除本合同；

1.6.4 任何一方按照前述约定要求违约方支付违约金的同时，仍有权要求违约方继续履行合同、采取补救措施，并有权按照己方实际损失情况要求违约方赔偿损失；任何一方按照前述约定要求解除本合同的同时，仍有权要求违约方支付违约金和按照己方实际损失情况要求违约方赔偿损失；且守约方行使的任何权利救济方式均不视为其放弃了其他法定或者约定的权利救济方式；

1.6.5 除前述约定外，除不可抗力外，任何一方未能履行本合同约定的义务，对方当事人均有权要求继续履行、采取补救措施或者赔偿损失等，且对方当事人行使的任何权利救济方式均不视为其放弃了其他法定或者约定的权利救济方式；

1.6.6 如果出现政府采购监督管理部门在处理投诉事项期间，书面通知甲方暂停采购活动的情形，或者询问或质疑事项可能影响成交结果的，导致甲方中止履行合同的情形，均不视为甲方违约。

1.7 合同争议的解决

本合同履行过程中发生的任何争议，双方当事人均可通过和解或者调解解决；不愿和解、调解或者和解、调解不成的，可以选择下列第　　种方式解决：

1.7.1 将争议提交_____仲裁委员会依申请仲裁时其现行有效的仲裁规则裁决；

1.7.2 向（被告住所地、合同履行地、合同签订地、原告住所地、标的物所在地等与争议有实际联系的地点中选出的人民法院名称）人民法院起诉。

1.8 合同生效

本合同自双方当事人盖章或者签字时生效。

甲方：	乙方：
统一社会信用代码：	统一社会信用代码或身份证号码：
住所：	住所：
法定代表人或	法定代表人
授权代表（签字）：	或授权代表（签字）：
联系人：	联系人：
约定送达地址：	约定送达地址：
邮政编码：	邮政编码：
电话：	电话：
传真：	传真：
电子邮箱：	电子邮箱：
开户银行：	开户银行：
开户名称：	开户名称：
开户账号：	开户账号：

第二部分 合同一般条款

2.1 定义

本合同中的下列词语应按以下内容进行解释：

2.1.1 “合同”系指采购人和成交供应商签订的载明双方当事人所达成的协议，并包括所有的附件、附录和构成合同的其他文件。

2.1.2 “合同价”系指根据合同约定，成交供应商在完全履行合同义务后，采购人应支付给成交供应商的价格。

2.1.3 “货物”系指成交供应商根据合同约定应向采购人交付的一切各种形态和种类的物品，包括原材料、燃料、设备、机械、仪表、备件、计算机软件、产品等，并包括工具、手册等其他相关资料。

“服务”系指成交供应商根据合同约定应向采购人提供的自身需要服务及政府向公众提供的公共服务。

“工程”系指成交供应商根据合同约定应向采购人实施的与建筑物和构筑物新建、改建、扩建项目无关的单独的装修、拆除、修缮项目。

2.1.4 “甲方”系指与成交供应商签署合同的采购人；采购人委托采购代理机构代表其与乙方签订合同的，采购人的授权委托书作为合同附件。

2.1.5 “乙方”系指根据合同约定交付货物（服务、工程）的成交供应商；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的，联合体各方均应为乙方或者与乙方相同地位的合同当事人，并就合同约定的事项对甲方承担连带责任。

2.1.6 “现场”系指合同约定货物将要运至或者安装的地点。

2.2 技术规范

货物（服务、工程）所应遵守的技术规范应与采购文件规定的技术规范和技术规范附件(如果有的话)及其技术规范偏差表(如果被甲方接受的话)相一致；如果采购文件中没有技术规范的相应说明，那么应以国家有关部门最新颁布的相应标准和规范为准。

2.3 知识产权

2.3.1 乙方应保证甲方在使用该货物（服务、工程）或其任何一部分时不受任何第三方提出的侵犯其著作权、商标权、专利权等知识产权方面的起诉；如果任何第三方提出侵权指控，那么乙方须与该第三方交涉并承担由此发生的一切责任、费用和赔偿；

2.3.2 具有知识产权的计算机软件等货物的知识产权归属，详见合同专用条款。

2.4 包装和装运

2.4.1 除合同专用条款另有约定外,乙方交付的全部货物,均应采用本行业通用的方式进行包装，没有通用方式的，应当采取足以保护货物的包装方式，且该包装应符合国家有关包装的法律、法规的规定。如有必要，包装应适用于远距离运输、防潮、防震、防锈和防粗暴装卸，确保货物安全无损地运抵现场。由于包装不善所引起的货物锈蚀、损坏和损失等一切风险均由乙方承担。

2.4.2 装运货物的要求和通知，详见合同专用条款。

2.5 履约检查和问题反馈

2.5.1 甲方有权在其认为必要时，对乙方是否能够按照合同约定交付货物进行履约检查，以确保乙方所交付的货物能够依约满足甲方之项目需求，但不得因履约检查妨碍乙方的正常工作，乙方应予积极配合；

2.5.2 合同履行期间，甲方有权将履行过程中出现的问题反馈给乙方，双方当事人应以书面形式约定需要完善和改进的内容。

2.6 结算方式和付款条件

详见合同专用条款。

2.7 技术资料和保密义务

2.7.1 乙方有权依据合同约定和项目需要，向甲方了解有关情况，调阅有关资料等，甲方应予积极配合；

2.7.2 乙方有义务妥善保管和保护由甲方提供的前款信息和资料等；

2.7.3 除非依照法律规定或者对方当事人的书面同意，任何一方均应保证不向任何第三方提供或披露有关合同的或者履行合同过程中知悉的对方当事人任何未公开的信息和资料，包括但不限于技术情报、技术资料、商业秘密和商业信息等,并采取一切合理和必要措施和方式防止任何第三方接触到对方当事人的上述保密信息和资料。

2.8 质量保证

2.8.1 乙方应建立和完善履行合同的内部质量保证体系，并提供相关内部规章制度给甲方，以便甲方进行监督检查；

2.8.2 乙方应保证履行合同的人员数量和素质、软件和硬件设备的配置、场地、环境和设施等满足全面履行合同的要求，并应接受甲方的监督检查。

2.9 货物的风险负担

货物或者在途货物或者交付给第一承运人后的货物毁损、灭失的风险负担详见合同专用条款。

2.10 延迟交货（服务、工程）

在合同履行过程中，如果乙方遇到不能按时交付货物（服务、工程）的情况，应及时以书面形式将不能按时交付货物（服务、工程）的理由、预期延误时间通

知甲方；甲方收到乙方通知后，认为其理由正当的，可以书面形式酌情同意乙方可以延长交货的具体时间。

2.11 合同变更

2.11.1 双方当事人协商一致，可以签订书面补充合同的形式变更合同，但不得违背采购文件确定的事项，且如果系追加与合同标的相同的货物（服务、工程）的，那么所有补充合同的采购金额不得超过原合同价的 10%；

2.11.2 合同继续履行将损害国家利益和社会公共利益的，双方当事人应当以书面形式变更合同。有过错的一方应当承担赔偿责任，双方当事人都有过错的，各自承担相应的责任。

2.12 合同转让和分包

合同的权利义务依法不得转让，但经甲方同意，乙方可以依法采取分包方式履行合同，即：依法可以将合同项下的部分非主体、非关键性工作分包给他人完成，接受分包的人应当具备相应的资格条件，并不得再次分包，且乙方应就分包项目向甲方负责，并与分包供应商就分包项目向甲方承担连带责任。

2.13 不可抗力

2.13.1 如果任何一方遭遇法律规定的不可抗力，致使合同履行受阻时，履行合同的期限应予延长，延长的期限应相当于不可抗力所影响的时间；

2.13.2 因不可抗力致使不能实现合同目的的，当事人可以解除合同；

2.13.3 因不可抗力致使合同有变更必要的，双方当事人应在合同专用条款约定时间内以书面形式变更合同；

2.13.4 受不可抗力影响的一方在不可抗力发生后，应在合同专用条款约定时间内以书面形式通知对方当事人，并在合同专用条款约定时间内，将有关部门出具的证明文件送达对方当事人。

2.14 税费

与合同有关的一切税费，均按照中华人民共和国法律的相关规定执行。

2.15 乙方破产

如果乙方破产导致合同无法履行时，甲方可以书面形式通知乙方终止合同且不给予乙方任何补偿和赔偿，但合同的终止不损害或不影响甲方已经采取或将要采取的任何要求乙方支付违约金、赔偿损失等的行动或补救措施的权利。

2.16 合同中止、终止

2.16.1 双方当事人不得擅自中止或者终止合同；

2.16.2 合同继续履行将损害国家利益和社会公共利益的，双方当事人应当中止或者终止合同。有过错的一方应当承担赔偿责任，双方当事人都有过错的，各自承担相应的责任。

2.17 检验和验收

2.17.1 货物（服务、工程）交付前，乙方应对货物（服务、工程）的质量、数量等方面进行详细、全面的检验，并向甲方出具证明货物（服务、工程）符合合同约定的文件；货物（服务、工程）交付时，乙方在合同专用条款约定时间内组织验收，并可依法邀请相关方参加，验收应出具验收书。

2.17.2 合同期满或者履行完毕后，甲方有权组织（包括依法邀请国家认可的质量检测机构参加）对乙方履约的验收，即：按照合同约定的技术、服务、安全标准，组织对每一项技术、服务、安全标准的履约情况的验收，并出具验收书。

2.17.3 检验和验收标准、程序等具体内容以及前述验收书的效力详见合同专用条款。

2.18 通知和送达

2.18.1 任何一方因履行合同而以合同第一部分尾部所列明的**联系方式**发出的所有通知、文件、材料，均视为已向对方当事人送达；任何一方变更上述送达方式或者地址的，应于　个工作日内书面通知对方当事人，在对方当事人收到有关变更通知之前，变更前的约定送达方式或者地址仍视为有效。

2.18.2 以当面交付方式送达的，交付之时视为送达；以电子邮件方式送达的，发出电子邮件之时视为送达；以传真方式送达的，发出传真之时视为送达；以邮寄方式送达的，邮件挂号寄出或者交邮之日之次日视为送达。

2.19 计量单位

除技术规范中另有规定外,合同的计量单位均使用国家法定计量单位。

2.20 合同使用的文字和适用的法律

2.20.1 合同使用汉语书就、变更和解释；

2.20.2 合同适用中华人民共和国法律。

2.21 履约保证金

2.21.1 采购文件要求乙方提交履约保证金的，乙方应按合同专用条款约定的方式，以支票、汇票、本票或者金融机构、担保机构出具的保函等非现金形式，提交不超过合同价 10%的履约保证金；

2.21.2　履约保证金在合同专用条款约定期间内或者货物（服务、工程）质量保证期内不予退还或者应完全有效，前述约定期间届满或者货物质量保证期届满之日起　个工作日内，甲方应将履约保证金退还乙方；

2.21.3 如果乙方不履行合同，履约保证金不予退还；如果乙方未能按合同约定全面履行义务，那么甲方有权从履约保证金中取得补偿或赔偿，同时不影响甲方要求乙方承担合同约定的超过履约保证金的违约责任的权利。

2.22 合同份数

合同份数按合同专用条款规定，每份均具有同等法律效力。

第三部分　合同专用条款

本部分是对前两部分的补充和修改，如果前两部分和本部分的约定不一致，应以本部分的约定为准。本部分的条款号应与前两部分的条款号保持对应；与前两部分无对应关系的内容可另行编制条款号。

条款号	约定内容

评标办法附表

1、项目基本信息

项目编号：GZFCG2026-34465

项目名称：关于比如县住建局物业服务采购

招标方式： 竞争性谈判

2、评标参数

关于比如县住建局物业服务采购

评标参数

评标办法：最低评标价法

是否有暗标评审： 无

资格审查方式： 资格后审

是否接受联合体： 否

是否允许分包： 否

专家是否分组评审： 否

评定分离： 否

确定中标人方式： 推荐中标候选人 中标候选人数量： 3

最高限价： 有 3390000.00 元

小微企业优惠：

当供应商为小微型企业时：（监狱、福利企业视同小微型企业）

评标价 = 总投标报价 * （1 - 10%）

评标步骤

序号	评审步骤	分值
1	资格性审查	
2	符合性审查	
3	谈判及最后报价	
4	报价修正	

5	小微企业认定	
6	报价评审	
7	排名	
8	评审结果	
9	评标报告	
10	评标结束	

评标条款

资格性审查

序号	评审因素	评审标准
1	供应商名称	供应商公章的名称与营业执照一致
2	具有独立承担民事责任的能力	法人或者非法人组织的营业执照等证明文件复印件（须加盖本单位公章）或自然人的身份证明复印件
3	具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度	①提供具有良好的商业信誉的承诺函；②提供2024年度或2025年度经会计师事务所审计的财务报告（新成立企业依据成立时间提供财务报告或银行出具的资信证明）或承诺函
4	具有履行合同所必需的设备和专业技术能力	提供可充分满足履行合同所需设备和专业技术能力的证明材料或承诺函
5	有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录	提供近6个月任意1个月缴纳纳税证明和社保缴纳证明材料（新成立企业从次月开始提供）或承诺函
6	参加政府采购活动前3年内，在经营活动中没有重大违法记录	重大违法记录是指供应商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。（提供参加本次政府采购活动前3年内在经营活动中没有重大违法记录的书面声明）
7	法律、行政法规规定的其他条件	供应商未被列入“信用中国”网站(www.creditchina.gov.cn)“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；不处于中国政府采购网(www.ccgp.gov.cn)“政府采购严重违法失信行为信息记录”。（提供查询截图）

8	单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系的不同供应商，不得参加同一合同项下的政府采购活动。	提供承诺函
9	为本次项目提供整体设计、规范编制或者项目管理、监理、检测等服务的供应商及其附属机构，不得再参加本项目的投标。	提供承诺函
10	本项目不接受联合体投标	提供承诺函

符合性审查

序号	评审因素	评审标准
1	签字盖章	按谈判文件的规定由响应人的法定代表人或其委托代理人签名和加盖响应人单位公章
2	报价	未超过谈判文件中规定的最高限价和单价限价
3	违法行为	供应商无串通投标、弄虚作假、行贿等违法行为
4	服务质量	合格
5	合同履行期限、服务地点	满足谈判文件要求
6	响应有效期	90日
7	响应保证金	已按谈判文件要求提交

报价评审

报价方式：金额报价

1、评标价计算

评标价 = 投标总报价 *（1-扣除率）

2、评标价排序

按照评标价从低到高排序。

开标一览表

序号	唱标名称	唱标内容
1	投标单位名称	
2	投标文件递交情况	
3	投标文件解密情况	
4	投标报价	