



# 罗定市龙岗花苑居住小区物业管理服务采购 项目 招标文件

项目名称： 罗定市龙岗花苑居住小区物业管理服务采购项目

项目编号： ZX16LD00ZC09

采购人： 罗定市龙岗花苑居住小区业主委员会

招标代理机构： 云浮市众信招标代理有限公司

2016年12月5日



## 温馨提示!!!

(本提示内容非采购文件的组成部分,仅为善意提醒。如有不一致的地方,以采购文件为准)

- 一、 如无另行说明,响应文件递交时间为提交响应文件截止时间**前 30 分钟**内。
- 二、 为避免因迟到而失去磋商资格,请**适当提前到达**。
- 三、 各响应供应商请**注意区分**响应保证金、购买采购文件以及招标代理服务费**收款帐号**的区别,务必将响应保证金按采购文件的要求存入**指定的响应保证金账号**,招标代理服务费存入**招标代理服务费账号**。切勿将款项转错账户,以免影响保证金退还的速度及磋商的资格。
- 四、 响应保证金必须于第二章《磋商资料表》**规定的时间内到达指定账号**(账号信息详见第二章《磋商资料表》。由于转账当天不一定能够达账,为避免因响应保证金未达账而导致磋商被拒绝,建议**至少提前 2 个工作日转账**。
- 五、 响应文件应按顺序**编制页码**。
- 六、 请仔细检查响应文件是否已按采购文件要求**盖章、签名、签署日期**。
- 七、 为了提高政府采购效率,节约社会交易成本与时间,希望购买了采购文件而决定不参加本次磋商的供应商,在响应文件递交截止时间的 3 日前,按《磋商邀请函》中的联系方式,以书面形式告知我公司。对您的支持与配合,谨此致谢。



# 目 录

第一章 磋商邀请函.....	4
第二章 供应商须知.....	6
第三章磋商资料表.....	14
第四章用户需求书.....	16
第五章合同通用条款（格式参考）.....	20
第六章响应文件格式.....	23
第七章采购标准和定标原则.....	38



## 第一章 磋商邀请函

云浮市众信招标代理有限公司（以下简称‘采购代理机构’）受罗定市龙岗花苑居住小区业主委员会（以下简称‘采购人’）的委托，对罗定市龙岗花苑居住小区物业管理服务采购项目进行竞争性磋商采购，欢迎符合资格条件的供应商参加。

一、采购项目编号：ZX16LD00ZC09

二、采购项目名称：罗定市龙岗花苑居住小区物业管理服务采购项目

三、项目内容及需求(详见询价通知书中的“用户需求书”)：

四、供应商资格：

4.1 供应商应具备以下条件，提供以下材料：

- 1) 法人或者其他组织的营业执照、组织机构代码证和税务登记证（或三证合一证明）证明文件（个体经营户可不提供组织机构代码证）。
- 2) 2015年财务报告或提供2016年1月至今<至少一个月>的财务状况；其他组织，可提供银行出具的资信证明；成立不足一个月的，可不提供财务状况。
- 3) 2016年1月至今<至少一个月>缴纳税收和社会保障资金的凭证。如依法免税或不需要缴纳社会保障资金的，应提供相应证明文件。
- 4) 提供设备的清单以及技术人员的名单材料。
- 5) 提供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。
- 6) 无不良行为、不履行合同、不诚信的行为记录。

4.2 本项目不接受联合体投标。

五、说明：获取招标文件时，提供如下资料（加盖单位公章）：

- 1) 分别提交法人或者其他组织的营业执照、组织机构代码证和税务登记证（或三证合一证明）复印件；
- 2) 《采购文件发售登记表》复印件；
- 3) 购买竞争性投标文件经办人，需提供：
  - a) 经办人如是法定代表人，需提供法定代表人证明书及法定代表人身份证复印件；
  - b) 如是响应供应商授权代表，需提供法定代表人授权委托书及授权代表身份证复印件；

注：以上资料除《采购文件发售登记表》外，均须同时放入响应文件中。

六、符合资格的供应商应当在2016年12月5日至2016年12月9日期间（办公时间内，法定节假日除外）到云浮市众信招标代理有限公司（详细地址：罗定市柑园路233号盛业大厦3楼）购买招标文件，招标文件每套售价人民币500.00元，本项目不接受邮寄。

七、提交响应文件截止时间：2016年12月13日09时00分。



八、提交响应文件地点：罗定市柑园路 233 号盛业大厦 3 楼（云浮市众信招标代理有限公司会议室）。

九、开标时间：2016 年 12 月 13 日 09 时 00 分。

十、招标地点：罗定市柑园路 233 号盛业大厦 3 楼（云浮市众信招标代理有限公司会议室）。

十一、本公告期限（5 个工作日）自 2016 年 12 月 5 日至 2016 年 12 月 9 日止。

十二、本项目相关公告在以下媒体发布：云浮市众信招标代理有限公司（<http://gdzxzb.com>）

以及罗定市龙岗花苑小区公告栏，相关公告在法定媒体上公布之日即视为有效送达，不再另行通知。

### 十三、联系事项

（一）采购单位：罗定市龙岗花苑小区业主委员会

地址：罗定市罗城街道

（二）采购代理机构：云浮市众信招标代理有限公司

地址：罗定市柑园路 233 号盛业大厦 3 楼

联系人：覃先生

联系电话：0766-3931213

传真：0766-3931213

邮编：527200

（三）采购项目联系人：张小姐

联系电话：0766-3931213

附件：招标文件

发布人：云浮市众信招标代理有限公司

发布时间：2016 年 12 月 5 日



## 第二章 供应商须知

### 一、总 则

#### 1 适用范围

1.1 采购人、供应商、采购代理机构及各方当事人适用本须知。

#### 2 采购单位、采购人及采购代理机构

2.1 采购单位指采购人及采购代理机构。

2.2 采购人指依法提出采购项目、进行采购的法人或者其他组织。

2.3 采购代理机构是依法设立、从事招标代理业务并提供相关服务的社会中介组织。本次采购代理机构名称、地址、电话和传真见**采购资料表**。

#### 3 响应供应商

3.1 响应供应商是响应采购并且符合非招标采购文件规定资格条件的供应商。

3.2 成交供应商是指经法定程序确定并授予合同的响应供应商。

#### 4 合格的货物和服务

4.1 “货物”是指响应供应商制造或组织符合采购文件要求的货物等。采购的货物必须是其合法生产、合法来源的符合国家有关标准要求的货物,并满足采购文件规定的规格、参数、质量、价格、有效期、售后服务等要求。

4.2 “服务”是指响应供应商按采购文件规定完成的全部服务内容,其中包括完成服务所需的货物,及须承担的技术支持、培训和其它伴随服务。

4.3 响应供应商提供的所有服务和货物,其质量、技术等特征必须符合国家、行业现行法律、法规的相关标准及用户需求的规定。

4.4 采购人有权拒绝接受任何不合格的货物或服务,由此产生的费用及相关后果均由供应商自行承担。

#### 5 知识产权

5.1 响应供应商应保证本项目的货物或服务或其任何一部分不会产生因第三方提出侵犯其专利权、商标权或其他知识产权而引起的法律和经济纠纷;如果响应供应商不拥有相应的知识产权,则须在报价中包括合法获取该知识产权的相关费用,并在响应文件中附有相关证明文件。如因第三方提出其专利权、商标权或其他知识产权的侵权之诉,则一切法律责任由响应供应商承担。

#### 6 谈判费用

6.1 响应供应商应承担所有与准备和参加谈判有关的费用。无论谈判的结果如何,采购单位均无义务和责任承担这些费用。



## 二、采购文件

### 7 采购文件的编制依据与构成

- 7.1 本采购文件的编制参照《政府采购非招标采购方式管理办法》及其配套的法规、规章、政策。
- 7.2 要求提供的货物、服务、采购过程和合同条件在采购文件中均有说明。采购文件以中文文字编写。采购文件由以下七个章节以及在谈判过程中发出的澄清、修改和补充文件组成，内容如下：

#### 第一章 磋商邀请函

#### 第二章 供应商须知

#### 第三章 磋商资料表

#### 第四章 用户需求书

#### 第五章 合同通用条款（格式参考）

#### 第六章 响应文件格式

#### 第七章 采购标准和定标原则

- 7.3 响应供应商应认真阅读、并充分理解采购文件的全部内容（包括所有的补充、修改内容、重要事项、格式、条款和技术规范、参数及要求等）。响应供应商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作出实质性响应是响应供应商的风险，有可能导致其谈判响应被拒绝，或被认定为无效响应或被确定为响应无效。
- 7.4 本采购文件的解释权归“云浮市众信招标代理有限公司”所有。

### 8 采购文件的澄清

- 8.1 任何要求对采购文件进行澄清的响应供应商，均应以书面形式在采购文件规定的响应文件递交截止日以前通知采购单位。采购代理机构将组织采购人对响应供应商所要求澄清的内容均以书面形式予以答复。必要时，采购单位将召开答疑会，并将会议内容以书面的形式发给每个购买采购文件的潜在响应供应商，答复中不包括问题的来源。
- 8.2 响应供应商在规定的时间内未对采购文件澄清或提出疑问的，采购单位将视其为无异议。对采购文件中描述有歧意或前后不一致的地方，谈判小组有权进行评判，但对同一条款的评判应适用于每个响应供应商。
- 8.3 除非依本须知8.1规定的有必要时或**采购资料表**中另有规定，不举行项目集中答疑会或现场考察，如举行集中答疑会或现场考察的，则按以下规定：
  - 8.3.1 在**采购资料表**中规定的日期、时间和地点组织公开答疑会或现场考察；
  - 8.3.2 供应商对本项目提出的疑问，需在答疑会或现场考察召开日前至少一个工作日将问



题清单以书面形式（加盖公章）提交至采购代理机构，供应商代表于上述的时间和地点出席答疑会或现场考察；

- 8.3.3 已购买采购文件的响应供应商如不出席答疑会或现场考察视为对采购文件所有内容无任何异议。

## 9 采购文件的修改

- 9.1 无论出于何种原因，采购单位可主动地或在解答响应供应商提出的疑问时对采购文件进行修改，采购单位对已发出的采购文件进行必要修改的，在采购信息公告发布媒体上发布更正公告（适用在媒体上已发布采购信息的项目），并以书面形式通知所有采购文件收受人。
- 9.2 采购文件的修改内容是采购文件的组成部分，将以书面形式通知所有购买采购文件的潜在响应供应商，并对潜在响应供应商具有约束力。潜在响应供应商在收到上述通知后，应立即以书面形式向采购单位确认。如在24小时之内无书面回函则视为同意修改内容，并有责任履行相应的义务。

## 三 响应文件的编制

### 10 谈判的语言

- 10.1 响应供应商提交的响应文件以及响应供应商与采购单位就有关谈判的所有来往函电均应使用中文书写。响应供应商提交的支持资料和已印刷的文献可以用另一种语言，但相应内容应附有中文翻译本，在解释响应文件的修改内容时以中文翻译本为准。对中文翻译有异议的，以权威机构的译本为准。

- 11 **响应文件的构成：**详见《报价文件目录表》中报价文件组成。

### 12 响应文件的编写

- 12.1 响应供应商应完整、真实、准确地填写采购文件中规定的所有内容。
- 12.2 响应供应商应当对响应文件进行装订，对未经装订的响应文件可能发生的文件散落或缺损，由此造成的后果和责任由响应供应商承担。
- 12.3 响应供应商必须对响应文件所提供的全部资料的真实性承担法律责任，并无条件接受采购单位等对其中任何资料进行核实的要求。
- 12.4 如果因为响应供应商的响应文件只填写和提供了本采购文件要求的部分内容和附件，或没有提供采购文件中所要求的全部资料及数据，而给谈判造成困难的，其可能导致的结果和责任由响应供应商自行承担。

### 13 证明响应供应商合格和资格的文件

- 13.1 响应供应商应提交证明其有资格参加谈判和成交后有能力履行合同的文件，并作为其响应文件的一部分。



13.2 响应供应商提交的资格证明文件应证明其满足本须知定义的合格响应供应商。

#### 14 证明货物和服务的合格性和符合采购文件规定的文件

14.1 响应供应商应提交证明文件,证明其谈判的货物和服务的合格性符合采购文件规定。该证明文件作为响应文件的一部分。

14.2 货物和服务合格性的证明文件应包括报价表中对货物和服务原产地的说明。

14.3 证明货物和服务与采购文件的要求相一致的文件,可以是文字资料、图纸和数据,它包括:

14.3.1 货物正常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;

14.3.2 服务主要内容、方案、质量、标准指标等的详细说明或货物主要技术指标和性能的详细说明;

14.3.3 对照采购文件技术规格或服务内容、要求,逐条说明所提供货物和服务已对采购文件的服务内容与要求作出了实质性的响应,并申明与技术规格条文或服务内容、要求条文的偏差和例外。特别对有具体参数要求的指标,响应供应商须提供投设备或所提供服务的参数值。响应供应商在阐述时应注意采购文件的服务内容、响应供应商在谈判中要实质上满足或超过采购文件的要求。

#### 15 谈判保证金

15.1 响应供应商应按**采购资料表**中规定的金额、期限缴纳谈判保证金,并作为其响应文件的组成部分。

15.2 采购人或者采购代理机构在采购活动结束后及时退还供应商的保证金,但因供应商自身原因导致无法及时退还的除外。如无质疑或投诉,未成交的响应供应商保证金,在成交通知书发出后五个工作日内不计利息原额退还;如有质疑或投诉,采购单位将在质疑和投诉处理完毕后不计利息原额退还。

15.3 成交供应商的谈判保证金,在成交供应商与采购人签订采购合同后五个工作日内不计利息原额退还。

15.4 有下列情形之一的,谈判保证金不予退还:

15.4.1 供应商在提交响应文件截止时间后撤回响应文件的;

15.4.2 供应商在响应文件中提供虚假材料的;

15.4.3 除因不可抗力或采购文件认可的情形以外,成交供应商不与采购人签订合同的;

15.4.4 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;

15.4.5 成交供应商未按本须知规定缴纳招标代理服务费。

#### 16 谈判有效期

16.1 谈判应自**采购资料表**中规定的响应文件递交截止时间起,并在**采购资料表**中所述期限内保持有效。谈判有效期不足的谈判将被视为非实质性响应,视为无效响应。



- 16.2 特殊情况下,在原谈判有效期截止之前,采购代理机构可要求响应供应商延长谈判有效期。这种要求与答复均应以书面形式提交。响应供应商可拒绝采购代理机构的这种要求,其谈判保证金将予以退还,但其谈判在原谈判有效期期满后不再有效。同意延长谈判有效期的响应供应商将不会被要求和允许修正其谈判,而只会被要求相应地延长其谈判保证金的有效期。在这种情况下,本须知有关谈判保证金的退还和不予退还的规定将在延长了的有效期内继续有效。

#### 17 响应文件的式样和签署

- 17.1 响应供应商应准备一份响应文件正本、电子文件和**采购资料表**中规定数目的副本,响应文件的副本可采用正本的复印件。每套响应文件须清楚地标明“正本”或“副本”。若副本与正本不符,以正本为准。
- 17.2 响应文件的签署
- 17.2.1 响应文件的正本需打印或用不褪色墨水书写,采购文件要求签名的由法定代表人或经其正式授权的代表签字。响应文件每一页均要求加盖响应供应商公章,副本可以复印,与正本具有同等法律效力。授权代表须将以书面形式出具的《法定代表人授权委托书》附在响应文件中。
- 17.2.2 响应文件中的任何重要的插字、涂改和增删,必须由法定代表人或经其正式授权的代表在旁边签章或签字才有效。

## 四 响应文件的递交

#### 18 响应文件的密封和标记

- 18.1 响应供应商应将响应文件用信封密封,并加盖响应供应商公章。
- 18.2 如果由于信封密封不严实,导致响应文件非人为因素过早启封,采购代理机构概不负责,并将该文件退还给响应供应商。
- 18.3 响应文件封装:
- 18.3.1 清楚写明响应供应商名称和地址。
- 18.3.2 注明谈判邀请中指定的项目名称、项目编号、包组号(如有)和“在(采购文件中规定的响应文件递交截止日期和时间)之前不得启封”的字样。
- 18.4 如果未按本须知上款要求加写标记和密封,采购代理机构对误投或提前启封概不负责。

#### 19 响应文件递交截止期

- 19.1 响应供应商应在第一章采购邀请中规定的截止日期和时间前,将响应文件密封递交至第一章采购邀请中指定的地点。在截止时间后送达的响应文件为无效文件,采购单位或者谈判小组应当拒绝。



- 19.2 为使响应供应商准备谈判时有充分时间对采购文件的修改部分进行研究, 采购单位可适当推迟响应文件递交截止时间, 但应发布公告并书面通知所有购买采购文件的潜在响应供应商。在此情况下, 采购单位和响应供应商受响应文件递交截止期制约的所有权利和义务均应延长至新的截止期。
- 19.3 为节约采购成本, 体现采购的高效原则。采购单位可在谈判现场根据项目的实际情况, 适当地延长响应文件递交截止时间, 但应征得已到场的所有供应商的书面同意意见。否则, 有任一供应商不同意的情况下, 不得随意延长响应文件递交截止时间。

## 20 响应文件的修改和撤回

- 20.1 响应供应商在响应文件递交截止时间前, 可以对所递交的响应文件进行补充、修改或者撤回, 并书面通知采购单位。补充、修改的内容应当按采购文件要求签署、盖章, 并作为响应文件的组成部分。补充、修改的内容和响应文件不一致的, 以补充、修改的内容为准。在响应文件递交截止期时点之后, 响应供应商不得对其响应文件做任何修改和补充。

## 五 采购方式的选择和采购流程

- 21 本项目适用的采购方式: 详见第三章采购资料表;
- 22 本项目评审委员会的组成、适用的采购方式流程及定标原则详见第七章采购流程及定标原则。

## 六 成交结果及质疑处理

### 23 确定成交结果

- 23.1 成交供应商确定后, 采购代理机构将在刊登本项目供应商邀请的媒介上发布成交结果公告。不在成交名单之列者即为未成交供应商。
- 23.2 成交结果公告后, 采购代理机构向成交供应商发出《成交通知书》, 向采购人及未成交供应商发出《成交结果通知书》, 《成交通知书》对成交供应商和采购人具有同等法律效力。
- 23.3 《成交通知书》将作为授予合同资格的合法依据, 是合同的一个组成部分。
- 23.4 成交供应商放弃成交、成交资格被依法确认无效的, 采购人可以与排在成交供应商之后第一位的成交候选人签订政府采购合同, 以此类推, 也可以重新开展采购活动。拒绝签订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。

### 24 质疑与回复

- 24.1 响应供应商有质疑时, 应当以书面形式(加盖响应供应商公章)在质疑有效期限内



向采购单位提交质疑书原件,逾期质疑无效。响应供应商以电话、传真或电邮形式提交的质疑属于无效质疑。

- 24.2 质疑内容不得含有虚假、恶意成分。依据“谁主张谁举证”的原则,质疑者提供的质疑书应当包括下列主要内容:具体的质疑事项、事实依据及相关确凿的证明材料和注明事实的确切来源、响应供应商名称及地址、授权代表姓名及其联系电话、质疑时间,质疑书应当署名并由法定代表人签字盖章并加盖公章。采购单位受理书面质疑书原件之日起,在规定的期限内作出答复。
- 24.3 采购单位在收到响应供应商的有效书面质疑后七个工作日内作出答复,但答复的内容不涉及商业秘密,质疑响应供应商对采购人、采购代理机构的质疑答复不满意,或采购人、采购代理机构未在规定期限内作出答复的,可以在答复期满后十五个工作日内向采购人的上级主管部门提出投诉。

## 七 授予合同

### 25 合同的订立

- 25.1 除非**采购资料表**另有规定,采购人应当自成交通知书发出之日起十五日内,按照采购文件要求和成交供应商响应文件承诺签订采购合同,但不得超出采购文件和成交供应商响应文件的范围、也不得再行订立背离采购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、技术和服务要求等实质性内容的协议。

### 26 合同的履行

- 26.1 采购合同订立后,合同各方不得擅自变更、中止或者终止合同。采购合同需要变更、中止或者终止的,应当遵守《中华人民共和国合同法》的有关规定。
- 26.2 采购人在合同履行期间,采购合同需要变更、中止或者终止的,应将有关合同变更内容、合同中止或终止合同的理由以及相应措施,以书面形式报采购人内部相关部门或上级主管部门备案(如采购人有相关规定的)。
- 26.3 采购合同履行中,采购人需追加与合同标的相同的货物、工程或者服务的,在不改变合同其他条款的前提下,可以与响应供应商签订补充合同,但所补充合同的采购金额不得超过原合同采购金额的百分之十。签订补充合同的必须按规定备案(如采购人有相关规定的)。

### 27 履约保证金

- 27.1 成交供应商应按照**谈判资料表**规定的金额,采用采购文件中提供的履约保证金保函格式或采购人可以接受的其他形式向采购人提交履约保证金。

### 28 招标代理服务费

- 28.1 成交供应商应按照采购文件**谈判资料表**中的规定缴纳招标代理服务费。否则,将不



予退还其谈判保证金。



## 第三章磋商资料表

该资料表的条款项号是与第一章《磋商须知》条款项号对应的,或增加的条款,是对第一章《磋商须知》的补充、修改和完善,如果有矛盾的话,应以本资料表为准。

条款项号	内 容
<b>一、说明</b>	
2.1	采购人名称: 罗定市龙岗花苑居住小区业主委员会
2.3	采购代理机构: 云浮市众信招标代理有限公司 地址: 罗定市柑园路 233 号盛业大厦 3 楼 电话: 0766-3931213; 传真: 0766-3931213。
<b>二、竞争性磋商文件</b>	
8.1	踏勘现场: 不举行。
<b>三、响应文件的编制</b>	
12.1	不允许有备选方案
15.1	1. 招标保证金金额: RMB10000 元(人民币壹万元整) 2. 缴纳形式: 非现金形式(如电汇、转账,投标保证金必须从投标人的基本账户转出,或者授权人名义转出)。 3. 响应文件递交截止前一日 17:00 前到达以下指定账号。 收款单位名称: 云浮市众信招标代理有限公司 账号: 8002 0000 0085 49168 开户银行: 广东新兴农村商业银行股份有限公司营业部 传真号码: 0766-2937696 <b>注: 响应供应商请在缴款凭证“备注”栏写明 16LD09, 以便查询。</b> 4. 有效期: 投标保证金应在投标有效期内有效。
16.1	磋商有效期: 90 天。
17.1	响应文件份数: 正本一份, 副本三份, 电子文件一份。
<b>四、响应文件的递交</b>	
19.1	响应文件递交截止日期、时间和地点: 按竞争性磋商文件第一章规定。
<b>五、竞争性磋商流程</b>	
21	磋商小组由 3 名单数组成, 由采购人的代表和从采购专家库随机抽取的专家组成。
22	评标方法: 本项目不需要报价, 由磋商小组采用综合评分法对供应商的响应文件的技术、商务进行综合评分。
22	根据综合评分情况按照评审得分由高到低推荐三名成交候选人。



条款项号	内 容
<b>六、授予合同</b>	
25.1	合同签订时间：自《成交通知书》发出之日起十五日内
27.1	履约保证金：无
28.1	<p>1. 以成交通知书中各包组成成交金额作为招标代理服务费的计算基数。</p> <p>(1) 招标代理服务费收费：本项目成交供应商向采购代理机构缴纳招标代理服务费：RMB20000元（人民币贰万元整）。</p> <p>(2) 招标代理服务费的缴纳形式：</p> <p>a. 向采购代理机构直接缴纳招标代理服务费。可用支票、汇票、电汇等付款方式；</p> <p>b. 招标代理服务费付至： 收款人名称：云浮市众信招标代理有限公司 开户银行：广东新兴农村商业银行股份有限公司洞口支行 账 号：8002 0000 0084 91058</p> <p>2. 响应供应商应签署第六章所附格式的招标代理服务费承诺书，作为响应文件的一部分。</p> <p>3. 成交供应商须向采购代理机构交纳招标代理服务费后，凭领取人身份证复印件并加盖公章领取《成交通知书》。如采用电汇或银行转账，须同时递交招标代理服务费缴费凭证复印件并加盖公章。</p>



## 第四章用户需求书

1. 响应供应商须对本项目的服务进行整体响应，任何只对其中一部分内容进行的响应都被视为无效磋商。
2. 用户需求书中打“★”号条款为实质性条款，响应供应商如有任何一条负偏离则导致磋商无效。

项目名称	内 容	服务期
罗定市龙岗花苑小区物业管理服务项目	罗定市龙岗花苑小区房屋及设施设备管理、环境卫生管理、治安消防管理、车辆交通管理、公共管理、常规行公共服务、经营性多种服务	自合同签订生效之日 服务期限：5年

### 一、项目概况

#### 1. 地理位置

该项目位于罗定市罗城街道，面临龙华东路，西靠兴业一路。

#### 2. 项目主要经济指标

项 目	计量单位	数 值
居住户数	户	702
居住人数	人	3000
户均人数	人/户	4
总建筑面积	万 m <sup>2</sup>	8.7
项 目	计量单位	数 值
住宅平均层数	层	7
住宅建筑数量	栋	18
地面停车位	辆	110

### 二、服务内容：

#### 1、房屋及设施设备管理

##### 1.1 建筑公共部位得到维修、养护和管理

范围包括：公共屋面、房屋承重及抗震结构部位、外墙面、楼梯间公共通道、门厅、共用排烟道。

房屋建筑的维护管理实行“管养合一”主要落实在以下几个方面：

##### A、工作的主动性

管理责任人与服务中心相结合，落实巡查制度及年度房屋建筑维护、养护计划，健全档案记录。

##### B、工作的多样性

根据房屋的完损情况、季节变化、住户对象等采取日常修缮服务，季节修缮服务、重点修缮服务和特殊修缮服务等形式，并做到制度化、规范化。



### C、工作的针对性

在工作中要因地制宜、因时制宜、因房制宜、因户制宜，根据住户的不同需求和所处的特定条件采取有针对性的服务措施。

#### 1.2 共用设施、设备的管理

范围包括：上下水管道、落水管、共用照明、楼内消防设施、水泵房、电房。

共用设施设备的管理由维修管理和运行管理两大部分组成，进行统一管理，对于不同的设施、设备进行不同的维修管理，执行相应的工作质量标准，建立设施设备管理帐册和重要设备的技术档案，落实定期检查、维修、保养制度各种运行记录齐备。达到设施设备齐全、功能正常、运行良好。

#### 1.3 市政共用设施和附属建筑物、构筑物的养护和管理

范围包括：道路、室外上下水管道、化粪池、沟渠池、地上车库等。

根据共用设施和附属建筑、构筑物的类别不同，指定并落实巡查制度、维修保养制度、大中修工程的验收制度、积累有关技术资料。对于有些专项类别，如：车库、制定专业管理方案并实施。通过有序的工作使其达到功能正常、畅通、达标，基本完好。

## 2、环境卫生管理

遵循“高标准、严要求”的环境卫生管理和“高质量、高频度”的环境卫生维护、实施环境卫生管理和环境卫生保护的职能。做好两项工作，即卫生管理、环境管理。

### 2.1 卫生管理

是对房屋公共部位的清洁、卫生、垃圾的收集、清运达到环卫设施齐全，实行标准化清扫保洁，垃圾日清，按计划消毒、灭鼠、灭虫。通过对小区的清洁卫生，区域管理的过程控制，确保向住户提供高档次的服务水准及高质量的生活场所。

### 2.2 环境管理

环境管理为小区文明洁净、环境质量良好、资源合理利用、生态良性循环基础设施健全、生活舒适便捷，形成环保意识，日常管理与保护有机结合，提高住户的生活质量。

## 3. 绿化管理

绿化的功能是美化环境。通过我们的管理达到绿草荫荫、绿树成荫的效果；我们以专业化的管理养护人员，将片区负责与巡查相结合，科学合理的保养、管理小区的绿化。绿化管理的主要内容是花木、草坪的养护。

## 4、治安消防管理

治安消防管理工作是小区重点管理工作之一。我们要贯彻“预防为主、防治（消）结合”的方针，对所辖物业区域的治安和消防工作进行全面的管理。



## 5、车辆交通管理

对小区内各类车辆（小车、摩托车、自行车等）进出、行驶、停泊实施管理工作，确保车辆安全、交通畅通、组织有序，停放整齐，创造优美的辖区环境。（其中小区内禁止停放货车）

## 6、公共管理

### 6.1 住户装修管理

在龙岗花苑物业辖区里，对业主及住户的装修实行全面的监管。以确保装修设计合理，隐蔽工程符合设计规定及图纸要求。装修材料及施工过程符合消防管理规定的要求，并安全使用。保障住宅的结构安全及小区的整体美观，使业主有一个舒适、安宁的生活环境。

6.2 搞好维修基金以及储备金的核收与管理。

6.3 协助政府进行社会管理，如在物业辖区范围内从事人口统计、计划生育、预防犯罪等方面的工作。

## 7、常规性公共服务

即物业处履行物业管理合同，为全体业主及住户提供的经常性服务，是所有业主及辖区内住户都可以享受到的。它贯穿于物业管理之中。如：清洁卫生服务、治安保卫服务、维修居住区环境服务等。我们将以专业、入微、优质的服务提供给业主及住户。

## 8、委托性特约服务

是为某些住户群体提供的服务，如：24小时高层供水、水泵的维修保养等。我们以专业的养护工作为业主及住户提供舒适便利的生活环境。

## 9、经营性多种服务

即向业主及住户提供便利、高效、经济的便民服务。营造温馨、和谐的社区环境，努力使居民生活更方便、更迅捷。真正从居民的日常生活细节考虑，以点点滴滴的积累和平凡的小事，体现物业管理的亲情和为业主服务的整体水平。从而使每一位业主及住户体验生活在龙岗花苑这个温暖大家庭的幸福。我们将以业主及住户为中心，有步骤地开展各种无偿与有偿服务，并不断倾听业主及住户的意见，开辟新的服务项目。

### 三 商务要求:

#### 1. 不高于当前的收费标准:

按照《管理规约》的相关规定，龙岗花苑收取物业管理费和小车停车费标准如下:

##### 1.1★物业管理费收费标准

物业管理费每平方米 0.6 元每月

##### 1.2★小车停车费收费标准

1.2.1 业主小车停车月票 80 元。



1.2.2 不买停车月票业主的小车在小区过夜每天按 5 元收取。

1.2.3 有小车库的业主晚上不把小车停回车库按每晚 5 元收取。

1.2.4 三轮摩托车参照小车收费标准执行。

1.2.5 外来车辆原则上禁止在小区内停放，停放 2 小时内免费，超 2 小时后的按每小时 5 元计算收取，每天最高以 20 元收取。

以上业主“小车在小区内过夜”指小车当日零时到六时在小区内停放。

2. ★物业费由物业公司的票据收取和处理，停车费以业委会的票据征收，划入业委会的公共账户，届时分季度返还物业公司；物业公司的会计协助业委会执行秘书做好业委会报税、财物工作。停车费每年预留不低于 10 万元给业委会作为办公经费和物业维修基金。（提供承诺函并加盖公章作响应证明文件）

3. 本项目物业人员最低的人员配置要求：物业经理 1 名，物业人员 1 名，清洁工 5 名，绿化工 1 名，水电工 1 名，保安人员两班制 8 名，三班制 12 名，保安年龄原则上低于 45 岁，特殊情况须经业委会批准；物业经理的任用和更换要业委会同意；每月 15 日前要发放物业人员上一个月工资。

4. ★利用小区公共区域做的广告、租赁场地等要经业委会审批（提供承诺函并加盖公章作响应证明文件）



## 第五章合同通用条款（格式参考）

甲 方（采购人）：

电 话：                    传 真：                    地 址：

乙 方（成交供应商）：

电 话：                    传 真：                    地 址：

项目名称：  项目编号：

根据\_\_\_\_（项目名称）\_\_\_\_（项目编号：ZX16LD00ZC09）的采购结果，按照《中华人民共和国政府采购法》及其实施条例、《政府采购竞争性磋商采购方式管理暂行办法》、《中华人民共和国合同法》的规定，经双方协商，本着平等互利和诚实信用的原则，一致同意签订本合同如下。

### 一、合同金额

合同金额为（大写）：\_\_\_\_\_元（¥\_\_\_\_\_元）。

### 二、服务范围

甲方聘请乙方提供以下服务：

1. 本合同项下的服务指。
2. ……
3. ……

### 三、甲方乙方的权利和义务

- （一） 甲方的权利和义务
- （二） 乙方的权利和义务

### 四、服务期间（项目完成期限）

委托服务期间自\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月至\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月止。

### 五、付款方式

由甲方按下列程序付款。

- 1) 在合同实施及服务人员到达服务地后\_\_天内，甲方应将第一次付款总服务费的\_\_(-%)付给乙方。
- 2) 第二次付款额应为总服务费的\_\_(-%)，甲方应在乙方已经准备好，并递交了服务报告及其它相关文件，而这些报告和文件符合合同附件上的要求并被甲方验收后付给乙方。



- 3) 最后一次付款额应为总服务费的\_\_(-%)，甲方应在乙方递交了服务总结报告和说明并完全履行合同完毕日内付给乙方。
- 4) 因甲方使用的是财政资金，甲方在前款规定的付款时间为向政府采购支付部门提出办理财政支付申请手续的时间(不含政府财政支付部门审核的时间)，在规定时间内提出支付申请手续后即视为甲方已经按期支付。

## 六、知识产权产权归属

乙方应保证本项目的磋商技术、服务或其任何一部分不会产生因第三方提出侵犯其专利权、商标权或其他知识产权而引起的法律和经济纠纷；如因第三方提出其专利权、商标权或其他知识产权的侵权之诉，则一切法律责任由乙方承担。

## 七、保密

项目实施过程中至乙方正式向甲方交付技术文档资料时止，乙方必须采取措施对本项目实施过程中的数据、源代码、技术文档等资料保密，否则，由于乙方过错导致的上述资料泄密的，乙方必须承担一切责任。项目完成后，甲、乙双方均有责任对本项目的技术保密承担责任。

- 1) 未经乙方事先书面同意，甲方不得将由乙方为本合同提供的条文、规格、计划、图纸、模型、样品或资料提供给与本合同无关的任何第三方，不得将其用于履行本合同之外的其它用途。即使向与履行本合同有关的人员提供，也应注意保密并限于履行合同所必需的范围。
- 2) 除了合同本身之外，上款所列举的任何物件均是乙方的财产。如果乙方有要求，甲方在完成合同后应将这些物件及全部复制件还给乙方。

## 八、违约责任与赔偿损失

- 1) 乙方提供的服务不符合采购文件、响应文件或本合同规定的，甲方有权拒收，并且乙方须向甲方支付本合同总价 5%的违约金。
- 2) 乙方未能按本合同规定的交货时间交付货物的/提供服务，从逾期之日起每日按本合同总价 3%的数额向甲方支付违约金；逾期 15 天以上(含 15 天)的，甲方有权终止合同，要求乙方支付违约金，并且给甲方造成的经济损失由乙方承担赔偿责任。
- 3) 甲方无正当理由拒收接受服务，到期拒付服务款项的，甲方向乙方偿付本合同总价 5%的违约金。甲方逾期付款，则每日按本合同总价的 3%向乙方偿付违约金。
- 4) 其它违约责任按《中华人民共和国合同法》处理。



## 九、争端的解决

合同履行过程中发生的任何争议,如双方不能通过友好协商解决,甲、乙双方一致同意向甲方所在地人民法院提起诉讼。

## 十、不可抗力

任何一方由于不可抗力原因不能履行合同时,应在不可抗力事件结束后1日内向对方通报,以减轻可能给对方造成的损失,在取得有关机构的不可抗力证明或双方谅解确认后,允许延期履行或修订合同,并根据情况可部分或全部免于承担违约责任。

## 十一、 税费

在中国境内、外发生的与本合同执行有关的一切税费均由乙方负担。

## 十二、 其它

- 1) 本合同所有附件、采购文件、响应文件、中标通知书均为合同的有效组成部分,与本合同具有同等法律效力。
- 2) 在执行本合同的过程中,所有经双方签署确认的文件(包括会议纪要、补充协议、往来信函)即成为本合同的有效组成部分。
- 3) 如一方地址、电话、传真号码有变更,应在变更当日书面通知对方,否则,应承担相应责任。
- 4) 除甲方事先书面同意外,乙方不得部分或全部转让其应履行的合同项下的义务。

## 十三、 合同生效:

- 1) 合同自甲乙双方代表或其授权代表签字盖章之日起生效。
- 2) 合同壹式份,其中甲乙双方各执份,政府采购代理机构执壹份,政府采购监督管理部门份。

甲方(盖章):

乙方(盖章):

代表:

代表:

签定地点:

签定日期: 年 月 日

签定日期: 年 月 日

开户名称:

银行账号:

开户行:



## 第六章响应文件格式

### 包装封面参考

# 响 应 文 件

报价信封

正本

副本

项目编号: ZX16LD00ZC09

项目名称: 罗定市龙岗花苑居住小区物业管理服务采购项目

响应供应商名称:

响应供应商地址:

(年月日时分)之前不得启封



## 响应文件目录表

项目名称: 罗定市龙岗花苑居住小区物业管理服务采购项目

目编号: ZX16LD00ZC09

文件类型	序号	文 件 名 称	提交情况		页码范围	备注
			有	无		
初审文件（加盖 响应供应商公 章）	1	磋商函				
	2	响应供应商资格声明函				
	3	法人或者其他组织的营业执照、组织机构代码证和税务登记证（或三证合一证明）证明文件				
	4	2015年财务报告或提供2016年1月至今（至少一个月）的财务状况；其他组织或自然人，可提供银行出具的资信证明；响应供应商为当年注册的，提供成立至今的月或季度财务状况报告复印件。				
	5	2016年1月至今（至少一个月）缴纳税收和保险的凭证。如依法免税或不需要缴纳社会保障资金的，应提供相应文件证明。				
	6	设备的清单以及技术人员的名单材料				
	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（格式自定）				
	8	法定代表人授权委托书				
	9	法定代表人证明书				
	10	实质性条款响应一览表及其附件				
响应供应商应 提交的商务文件 （加盖响应供应 商公章）	1	政策适用性说明及其附件（如有）				
	2	服务方案				
	3	响应供应商认为需要提供的其它说明和资料				
	4	响应供应商基本情况表				
	5	2014年至今同类项目情况一览表				
	6	项目负责人及服务团队成员一览表				
	7	用户需求响应一览表				
	8	招标代理服务承诺书				
	9	退投标保证金说明				
	10	响应供应商认为需要提供的其他商务资料				



## 格式 1

### 磋商函

致：云浮市众信招标代理有限公司

我方确认收到贵方\_\_\_\_\_（项目名称）\_\_\_\_\_采购相关服务的竞争性磋商文件（项目编号：ZX16LD00ZC09），（响应供应商名称、地址）作为响应供应商已正式授权（响应供应商授权代表全名、职务）为我方签名代表，代表我方提交响应文件进行磋商。

签名代表在此声明并同意：

1. 我们愿意遵守政府采购代理机构发布竞争性磋商文件的各项规定，自愿参加磋商，并已清楚竞争性磋商文件的要求及有关文件规定，并严格按照竞争性磋商文件的规定履行全部责任和义务。
2. 我们同意本磋商自磋商截止之日起 30 天内有效。如果我们的磋商被接受，则直至合同生效时止，本磋商始终有效。本磋商始终有效并不撤回已递交的响应文件。
3. 我们已经详细地阅读并完全明白了全部竞争性磋商文件及附件，包括澄清（如有）及参考文件，我们完全理解本竞争性磋商文件的要求，我们同意放弃对竞争性磋商文件提出不明或误解的一切权力。
4. 我们同意提供招标采购单位与评标委员会要求的有关磋商的一切数据或资料。
5. 我们理解招标采购单位与磋商小组并无义务必须接受最低报价的磋商或其它任何磋商，完全理解政府采购代理机构拒绝迟到的任何磋商和最低磋商报价不是被授予成交的唯一条件。
6. 如果我们未对竞争性磋商文件全部要求作出实质性响应，则完全同意并接受按无效磋商处理。
7. 我们证明提交的一切文件，无论是原件还是复印件均为准确、真实、有效、完整的，绝无任何虚假、伪造或者夸大。我们在此郑重承诺：在本次招标采购活动中，如有违法、违规、弄虚作假行为，所造成的损失、不良后果及法律责任，一律由我公司（企业）承担。
8. 如果我们提供的声明或承诺不真实，则完全同意认定为我司提供虚假材料，并同意作相应处理。
9. 我们是依法注册的法人，在法律、财务及运作上完全独立于本项目采购人、用户单位（如有）和政府采购代理机构。
10. 所有有关本次磋商的函电请寄：（响应供应商地址）

备注：本磋商函内容不得擅自删改。



法定代表人或响应供应商授权代表（签名或盖章）:

职务:

响应供应商名称:

响应供应商公章:

电话: 传真: 邮编:



## 格式 2

### 响应供应商资格声明函

云浮市众信招标代理有限公司：

关于贵公司\_\_\_\_\_年\_\_\_月\_\_\_日发布\_\_\_\_\_(项目名称)(项目编号：ZX16LD00ZC09)的磋商公告，本公司（企业）愿意参加磋商，并声明：

本公司（企业）具备《中华人民共和国政府采购法》第二十二条资格条件，并已清楚竞争性磋商文件的要求及有关文件规定。本公司（企业）的法定代表人或单位负责人与本项目其他响应供应商的法定代表人或单位负责人不为同一人且与其他响应供应商之间不存在直接控股、管理关系。并承诺在本次招标采购活动中，如有违法、违规、弄虚作假行为，所造成的损失、不良后果及法律责任，一律由我公司（企业）承担。

特此声明！

单位名称：	法定代表人或响应供应商授权代表（签名或盖章）：
单位地址：	单位公章：
邮政编码：	日期：
联系电话：	



### 格式 3

## 供应商具有履行合同所必需的设备和专业技术能力情况

### 一、设备情况

序号	名称	数量	运行状况	备注
1				
2				
3				
4				
5				
6				
7				

注：提供发票或购买/租赁合同复印件作为证明材料。

### 二、专业技术能力情况：

序号	人员姓名	身份证号	岗位	备注
1				
2				
3				
4				
5				

注：提供设备的清单以及技术人员的名单材料复印件作为证明材料。

单位名称： \_\_\_\_\_ 法定代表人或响应供应商授权代表（签名或盖章）： \_\_\_\_\_

单位地址： \_\_\_\_\_ 单位公章： \_\_\_\_\_

邮政编码： \_\_\_\_\_ 日期： \_\_\_\_\_

联系电话： \_\_\_\_\_





## 格式 5

### 法定代表人证明书

\_\_\_\_\_同志, 现任我单位职务, 为法定代表人, 特此证明。

本证明书自签发之日起生效, 有效期与本公司响应文件中标注的响应有效期相同。

附:

营业执照 (注册号):

经济性质:

主营 (产):

兼营 (产):

法定代表人  
居民身份证复印件粘贴处

(正面)

法定代表人  
居民身份证复印件粘贴处

(反面)

响应供应商名称: (盖公章):

地址:

签发日期:



## 格式 6

### 实质性条款响应一览表

说明: 响应供应商必须对应竞争性磋商文件带“★”的实质性条款逐条应答并按要求填写表。

响应供应商名称:

项目编号: ZX16LD00ZC09

序号	竞争性磋商文件★号条款描述	响应供应商响应描述	偏离情况说明 (正偏离/完全响应/负偏离)	查阅/证明文件指引
1	三 商务要求: 1.1★物业管理费收费标准 物业管理费每平方米 0.6 元每月			见《响应文件》第页至页
2	三 商务要求: 1.2★小车停车费收费标准: 1.2.1 业主小车停车月票 80 元。			见《响应文件》第页至页
3	三 商务要求: 1.2★小车停车费收费标准: 1.2.2 不买停车月票业主的小车在小区过夜每天按 5 元收取。			见《响应文件》第页至页
4	三 商务要求: 1.2★小车停车费收费标准: 1.2.3 有小车库的业主晚上不把小车停回车库按每晚 5 元收取。			见《响应文件》第页至页
5	三 商务要求: 1.2★小车停车费收费标准: 1.2.4 三轮摩托车参照小车收费标准执行。			见《响应文件》第页至页
6	三 商务要求: 1.2★小车停车费收费标准: 1.2.5 外来车辆原则上禁止在小区内停放, 停放 2 小时内免费, 超 2 小时后的按每小时 5 元计算收取, 每天最高以 20 元收取。 以上业主“小车在小区内过夜”指小车当日零时到六时在小区内停放。			见《响应文件》第页至页
7	三 商务要求: 2. ★物业费由物业公司的票据收取和处理, 停车费以业委会的票据征收, 划入业委会的公			见《响应文件》第页至页



	<p>共账户，届时分季度返还物业公司； 物业公司的会计协助业委会执行秘书 做好业委会报税、财物工作。停车费 每年预留不低于10万元给业委会作为 办公经费和物业维修基金。（提供承 诺函并加盖公章作响应证明文件）</p>			
8	<p>三 商务要求：4. ★利用小区公 共区域做的广告、租赁场地等要经业 委会审批（提供承诺函并加盖公章作 响应证明文件）</p>			<p>见《响应文件》 第页至页</p>

备注：本表中“竞争性磋商文件条款描述”的条款与用户需求中的条款描述不一致的以  
用户需求中规定的为准。

响应供应商名称（盖公章）：

法定代表人或响应供应商授权代表（签名或盖章）：

职务：日期：



## 格式 7

### 服务方案

主要内容应包括但不限于以下内容（格式自定）：

- 1    .....
- 2    .....
- 3    详细的合同项下提供服务的执行时间表及其实施措施,明确标注出影响合同执行的关键时间及因素;
- 4    须采购人配合事项;
- 5    响应供应商认为对磋商有利的其他资料。

响应供应商名称（盖公章）：

法定代表人或响应供应商授权代表（签名或盖章）：职务：日期：



## 格式 8

### 响应供应商基本情况表

#### 一、公司基本情况

1. 公司名称： 电话号码：
2. 地 址： 传 真：
3. 注册资金： 经济性质：
4. 公司开户银行名称及账号：
5. 营业注册执照号：
6. 公司简介

文字描述：发展历程、经营规模及服务理念、技术力量、财务状况、管理水平等方面进行阐述。

#### 二、响应供应商获得国家有关部门颁发的资质：

证书名称	发证单位	证书等级	证书有效期

我/我们声明以上所述是正确无误的，您有权进行您认为必要的所有调查，如以上数据有虚假，一经查实，自行承担相关责任。

响应供应商名称（盖公章）：

法定代表人或响应供应商授权代表（签名或盖章）： 职务： 日期：

\_\_\_\_\_



格式 9

### 2014 年至今同类项目情况一览表

响应供应商名称:

项目编号: ZX16LD00ZC09

序号	业主名称	项目名称	服务内容	合同总价	签约或完成时间	单位联系人及电话
1						
2						
3						
4						
5						
6						
7						
8						

备注: 根据评审表的要求提交相应资料。

响应供应商名称 (盖公章):

法定代表人或响应供应商授权代表 (签名或盖章): 职务: 日期:



格式 10

### 项目负责人及服务团队成员一览表

响应供应商名称:

项目编号: ZX16LD00ZC09

序号	姓名	性别	年龄	学历	职称	专业	经验年限	拟担任职务或承担工作内容

响应供应商名称 (盖公章):

法定代表人或响应供应商授权代表 (签名或盖章): 职务: 日期:

\_\_\_\_\_



## 格式 11

### 招标代理服务费承诺书

云浮市众信招标代理有限公司、采购人:

本公司\_\_\_\_\_ (磋商人名称)\_\_\_\_\_ 在参加\_\_\_\_\_ (项目名称)\_\_\_\_\_ (项目编号: ZX16LD00ZC09) 的招标中如获中标, 我公司保证按照招标文件的规定缴纳“招标代理服务费”后, 凭领取人身份证复印件并加盖公章领取《中标通知书》。如采用电汇或银行转账, 我公司将同时递交招标代理服务费缴费凭证复印件并加盖公章。

如我公司违反上款承诺, 愿凭贵公司开出的相关通知, 同意云浮市众信招标代理有限公司办理支付手续, 扣除我公司提交的全部磋商保证金, 并愿承担由此引起的一切法律责任。

特此承诺!

磋商人名称(盖公章):

磋商人地址:

电话:

传真:

法定代表人或磋商人授权代表 (签名或盖章):

签署日期:



## 格式 12

# 退磋商保证金说明

### 特别提醒：

响应供应商缴纳的磋商保证金，原则上，我司按保证金汇入的原账户退还，响应供应商必须填写原来汇入我司保证金账户时的账户信息。

我方为（项目名称）的磋商（项目编号为：ZX16LD00ZC09）所提交的磋商保证金（大写金额）元，请贵司退还磋商保证金（小写金额）元，请划到以下账户：

收款人名称			
收款人地址			
开户银行 (具体到 XX 银行 XX 支行)		联系人	
账 号		联系电话	

备注：此表须附在开标小信封中。当响应供应商收到成交通知书或招标结果通知书，申请退还磋商保证金时，招标采购单位按其提供的“退磋商保证金说明”，按规定退还响应供应商的磋商保证金。

为及时退还响应供应商的磋商保证金，若存在以下三种情形的，则按以下规定执行：

### 1. 单位名称变更

A. 若响应供应商磋商后，其单位名称变更，退还其磋商保证金时，除提交变更后的账户信息外，还需附工商部门打印的变更信息说明，并加盖单位公章；

B. 若响应供应商只变更营业执照信息，没有及时变更银行账户的，只需提供银行开户许可证复印件，并加盖单位公章。

### 2. 收支两条线

若响应供应商属于资金收支两条线的情况，则以上账户信息必须是其单位收款账户的信息，响应供应商需附上收支两条线的说明，并加盖单位公章；

### 3. 标前确定不参加磋商

若响应供应商已汇入磋商保证金，但不参加磋商时，请务必在项目开标前将该《退磋商保证金说明》按规定填写完整盖章后，发至邮箱 2684318304@qq.com.

响应供应商（公章）：

日期：

## 第七章 采购流程及定标原则

### 1 响应文件的拆封

- 1.1 采购代理机构在**采购邀请**中规定的日期、时间和地点组织磋商。
- 1.2 响应文件拆封在采购文件规定的开标时间进行，拆封地点为采购文件中预先确定的开标地点。
- 1.3 响应文件递交截止时间后，由全体响应供应商对全部响应文件的密封情况进行检查。

### 2 磋商小组

- 2.1 磋商由依法组建的磋商小组负责。磋商小组由3名单数组成，由采购人的代表和从采购专家库随机抽取的专家组成。
- 2.2 磋商小组名单在磋商结果确定前严格保密。评审专家有下列情形之一的，受到邀请应主动提出回避，采购当事人也可以要求该评审专家回避：
  - 2.2.1 磋商小组中，同一任职单位评审专家超过二名的；
  - 2.2.2 参与采购文件论证的；
  - 2.2.3 参加采购活动前3年内与供应商存在劳动关系；
  - 2.2.4 参加采购活动前3年内担任供应商的董事、监事；
  - 2.2.5 参加采购活动前3年内是供应商的控股股东或者实际控制人；
  - 2.2.6 与供应商的法定代表人或者负责人有夫妻、直系血亲、三代以内旁系血亲或者近姻亲关系；
  - 2.2.7 与供应商有其他可能影响政府采购活动公平、公正进行的关系。

### 3 磋商过程

- 3.1 磋商小组应当对响应文件的有效性、完整性和响应程度进行评审。磋商小组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。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其授权代表签字或者加盖公章。
- 3.2 磋商小组将根据采购文件的规定，对响应文件进行资格性、符合性评审，具体条款详见下表。未能通过资格性、符合性审查被认定为无效响应。

序号	评审内容
1	具备采购文件中规定资格要求的及资格证明文件齐全；
2	响应供应商按采购文件要求缴纳谈判保证金的；



3	按照采购文件规定要求签署、盖章且响应文件有法定代表人签字，或签字人有法定代表人有效授权书的；
4	响应文件完全满足采购文件中标注★号条款无不响应或负偏离的；
5	响应文件没有采购文件中规定的其它无效响应条款的；
6	按有关法律、法规、规章不属于无效响应的。

- 3.3 磋商小组根据磋商文件规定的程序、评定成交的标准等事项与实质性响应采购文件要求的供应商进行磋商。
- 3.4 磋商小组所有成员应当集中与单一供应商（以响应供应商签到顺序为准）分别进行磋商，并给予所有参加磋商的响应供应商平等的磋商机会。
- 3.5 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。对采购文件作出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响应供应商。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授权代表签字或者加盖公章。
- 3.6 在磋商中，磋商小组及有关当事人应当严格遵守保密原则，任何人不得透露与磋商有关的其他响应供应商的技术资料、价格和其他信息。
- 3.7 采购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，磋商小组要求所有作出实质性响应的有效供应商应在规定的时间内提交最后报价；
- 3.8 如出现采购文件不能详细列明采购标的的技术、服务要求，需经磋商由供应商最终设计方案或解决方案的，磋商结束后，磋商小组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在规定的时间内提交最后报价（最后报价时间由磋商小组视磋商进程决定）。
- 3.9 磋商小组将按照**采购资料表**中确定的评标方法和本采购文件第七章中的评审标准进行评标。
- 3.10 除**采购资料表**另有规定的，磋商小组根据综合评分情况按照评审得分由高到低推荐2名成交候选人。评审得分相同的，由评审委员会通过投票表决的形式，以少数服从多数的原则，由获得票数最多的响应供应商作为成交供应商。
- 3.11 评审报告应当由磋商小组全体人员签字认可。磋商小组成员对评审报告有异议的，磋商小组按照少数服从多数的原则推荐成交候选人，采购程序继续进行。对评审报告有异议的磋商小组成员，应当在报告上签署不同意见并说明理由，由磋商小组书面记录相关情况。磋商小组成员拒绝在报告上签字又不书面说明其不同意见和理由的，视为同意评审报告。
- 3.12 出现下列情形之一的，采购单位终止竞争性磋商采购活动：



- 3.12.1 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;
- 3.12.2 出现影响采购公正的违法、违规行为的;
- 3.12.3 除法律法规规定的情形外,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。采购人有权决定项目废标或继续进行评审。
- 3.13 磋商小组提交评审报告和推荐成交意见报采购人确认,采购人在收到评审报告后在规定时间内,按照评审报告中推荐的成交候选人顺序确定成交供应商,也可以事先授权磋商小组直接确定成交供应商。

### 商务技术部分评分表

序号	评审项目	分值	评分范围
1	投标文件响应内容	5	文件完整,响应内容全面,具体,准确,对比综合评价为优。5分 文件基本完整,响应内容基本齐全,对比综合评价为良。3-4分 文件有缺陷,响应内容不具体,对比综合评价为一般。0-2分
2	管理服务内容	8	根据投标人提供的服务项目详细内容进行横向比较: 制定的服务内容全面,对本项目的实施地点有较强的针对性,可执行的可能性大得8分。 制定的服务内容基本满足用户需求,可执行的可能性大得5-7分。 制定的服务内容基本满足用户需求,可执行的可能性小得0-4分。
3	质量管理目标及管理方式	8	根据投标人制定的质量管理目标和管理方式进行横向比较: 优:8分; 良:5分; 差:0-1分。
4	物质装备计划	12	根据各投标人拟投入的物质装备计划优劣进行横向打分: 优:10-12分; 良:7-9分; 一般:5-6分; 差:0-4分。 (投标人须提供拟投入物质装备清单并加盖公章)
5	人员配备方案	8	根据投标人提供的人员配备方案的详细内容进行评审: 投标人拟投入人员的配备优于项目最低配置需求的,得8分; 投标人拟投入人员的配备达到项目最低配置需求的,得5分; 投标人拟投入人员的配备达不到项目最低配置需求的,得0-4分;
6	管理规章制度的订立	8	投标人有订立管理规章制度,并且制度内容全面,可行性强,得8分; 投标人有订立管理规章制度,并且制度内容基本满足项目需求;得5分; 投标人有订立管理规章制度,但制度内容简单或不全面;得2分; 其他不得分。



7	应急措施、承诺和保障	8	根据投标人应急措施（针对特殊天气、火灾、设备故障、突发治安事件等的应急方案和保障措施）和进行横向综合评审：应急措施合理可行优：7-8分，应急措施基本合理可行良：5-6分，应急措施不合理可行差：0-4分。
8	同类业绩	15	2014年至今投标人具有项目所在地市直机关单位、企事业单位、医院、酒店、楼宇服务经验进行综合评审，具有项目所在地市直机关单位服务经验得15分，具有项目所在地企事业单位服务得8分，具有项目所在地酒店、楼宇、小区服务经验的得3分，无则不得分。 （投标文件中须提供证明文件复印件加盖投标人公章，合同可以复印合同的关键页面，无证明文件不得分。）
9	委派人员	15	驻点水电工持有效高级《电工证》每个得5分，中级《电工证》每个得2分，本项最高得15分。（需提供有效证书复印件并加盖公章作响应证明文件）
10	服务便利性	13	1) 投标人在罗定市注册并设有办公场所，而且至2016年连续有6年以上物业和清洁服务经验的得13分 2) 投标人在罗定市注册并设有办公场所，而且至2016年连续有3-5年物业和清洁服务经验的得8分 3) 投标人在罗定市注册并设有办公场所；而且至2016年连续有2年物业和清洁服务经验的得4分 注：公司所在地以营业执照为准，在物业管理或清洁服务方面的经验以合同为准。以上业绩投标文件中须提供合同复印件加盖投标人公章；否则不得分。
合计		100分	

备注：

1. 招标文件要求提交的与评价指标体系相关的各类有效资料，投标人如未按要求提交的，该项评分为零分。
2. 技术评分：所有评委评分分值的算术平均值（四舍五入后，小数点后保留两位有效数）。