

兰考县机关事务中心周转房物业管理服务 项目(二次)



竞争性谈判文件

采购编号：兰财采字谈-2026-340

采 购 人：兰考县机关事务中心

招标代理机构：河南良智行工程管理咨询有限公司

编 制 日 期：二〇二六年八月

招标文件公平竞争审查自查表

项目名称	兰考县机关事务中心周转房物业管理服务项目	
标段名称	兰考县机关事务中心周转房物业管理服务项目	
招 标 人	兰考县机关事务中心	联系人及联系电话 赵先生/13333786357
代理机构	河南良智行工程管理咨询有限公司	联系人及联系电话 任先生/18803621284
序 号	条款内容	审查结果
1	设置限制、排斥不同所有制企业参与招投标的规定，以及虽然没有直接限制、排斥，但实质上起到变相限制、排斥效果的规定。	☐ 有 ☒ 无
2	限定潜在投标人或者投标人的所在地、所有制形式或者组织形式，对不同所有制投标人采取不同的资格审查标准。	☐ 有 ☒ 无
3	设定企业股东背景、年平均承接项目数量或者金额、从业人员、纳税额、营业场所面积等规模条件；设置超过项目实际需要的企业注册资本、资产总额、净资产规模、营业收入、利润、授信额度等财务指标。	☐ 有 ☒ 无
4	设定明显超出招标项目具体特点和实际需要的过高的资质资格、技术、商务条件或者业绩、奖项要求。	☐ 有 ☒ 无
5	将国家已经明令取消的资质资格作为投标条件、加分条件、中标条件；在国家已经明令取消资质资格的领域，将其他资质资格作为投标条件、加分条件、中标条件；将外地企业与本地企业组成联合体作为投标条件、加分条件、中标条件。	☐ 有 ☒ 无

6	将特定行政区域、特定行业的业绩、奖项作为投标条件、加分条件、中标条件；将政府部门、行业协会商会或者其他机构对投标人作出的荣誉奖励和慈善公益证明等作为投标条件、中标条件。	☐ 有 ☒ 无
7	限定或者指定特定的专利、商标、品牌、原产地、供应商或者检验检测认证机构（法律法规有明确要求的除外）。	☐ 有 ☒ 无
8	要求投标人在本地注册设立子公司、分公司、分支机构，在本地拥有一定办公面积，在本地缴纳社会保险、纳税等。	☐ 有 ☒ 无
9	简单以注册人员、业绩数量等规模条件或者特定行政区域的业绩奖项评价企业的信用等级，或者设置对不同所有制企业构成歧视的信用评价指标。	☐ 有 ☒ 无
10	通过设置不合理的项目库、名录库、备选库、资格库等条件，排斥或限制潜在经营者提供商品和服务。	☐ 有 ☒ 无
11	其他不合理限制和壁垒。	☐ 有 ☒ 无
12	是否属于《公平竞争审查制度实施细则》例外规定。	☐ 是 ☒ 否
招标人审查意见：经审查，本项目招标文件不存在影响市场主体公平竞争条款，符合现行法律、法规等公平竞争审查相关规定。  2026年8月31日		

招标文件编制的委托与批准

我单位拟建设 兰考县机关事务中心周转房物业管理服务项目，招标工作委托 河南良智行工程管理咨询有限公司 负责组织代理招标，代理单位编制的招标文件我们确认。

建设单位（业主）：_____（印鉴）



我单位受建设单位（业主）的委托，负责（代理）兰考县机关事务中心周转房物业管理服务项目 招标工作，现完成招标文件编制工作。

招标（代理）单位：_____（印鉴）



目 录

第一章 竞争性谈判公告.....	6
第二章 投标人须知.....	10
第三章 评标办法.....	22
第四章 合同条款及格式.....	26
第五章 采购要求.....	27
第六章 谈判响应文件格式.....	28

第一章 竞争性谈判公告

项目概况

兰考县机关事务中心周转房物业管理服务项目(二次)的潜在投标人应在开封市公共资源交易中心(兰考分中心)网站;获取谈判文件,并于2026年9月15日09时30分(北京时间)前递交谈判响应文件。

一、项目基本情况

- 1、采购项目编号:兰财采字谈-2026-340
- 2、采购项目名称:兰考县机关事务中心周转房物业管理服务项目(二次)
- 3、采购方式:竞争性谈判
- 4、预算金额:594571元 最高限价:594571元

序号	包号	包名称	包预算价 (元)	包最高限价 (元)
1	兰财采字谈- 2026-340-1	兰考县机关事务中心周转房物 业管理服务项目(二次)	594571	594571

5、采购需求:(包括但不限于标的的名称、数量、简要技术需求或服务内容及要求等)

- 5.1、资金来源:财政资金
- 5.2、采购内容:周转房物业管理服务
- 5.3、服务期限:三年
- 5.4、服务地点:采购人指定地点
- 5.5、服务质量要求:满足采购工作要求。
- 6、合同履行期限:同服务期限
- 7、本项目是否接受联合体投标:否
- 8、是否接受进口产品:否
- 9、是否为只面向中小企业采购:是

二、申请人资格要求:

- 1.满足《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定;
- 2.落实政府采购政策需满足的资格要求:

(1)本项目支持《政府采购促进中小企业发展管理办法》(财库〔2020〕46号)政策(监狱企业、残疾人福利性企业视同小微企业)、强制采购节能产品、优先采购节能环保产品等政府

采购政策。

(2) 为促进中小企业发展,根据《中华人民共和国政府采购法实施条例》“第六条”、《财政部关于进一步加大对政府采购支持中小企业力度的通知》(财库〔2022〕19号)和《河南省财政厅关于进一步做好政府采购支持中小企业发展有关事项的通知豫财购》(〔2022〕5号)的规定,落实支持中小企业发展政策,中小微企业划型标准见《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),供应商提供《中小企业声明函》。

(3) 政府采购合同融资是河南省财政厅支持中小微企业发展,针对参与政府采购活动的供应商融资难、融资贵问题推出的一项融资政策。贵公司若成为本次政府采购项目的中标成交供应商,可持政府采购合同向金融机构申请贷款,无需抵押、担保,融资机构将根据《河南省政府采购合同融资工作实施方案》(豫财购〔2017〕10号),按照双方自愿的原则提供便捷、优惠的贷款服务。贷款渠道和提供贷款的金融机构,可在河南省政府采购网“河南省政府采购合同融资平台”查询联系。

3、本项目的特定资格要求

3.1、投标人应具备《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定的条件:

- (1) 具有独立承担民事责任的能力【具有有效的营业执照、税务登记证、组织机构代码证(或提供带有统一社会信用代码的营业执照)】;
- (2) 具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度(需提供经审计的2025年度的财务审计报告;公司成立年限不足的企业,应提供其基本户开户银行出具的资信证明);
- (3) 具有履行合同所必需的设备和专业技术能力(格式自拟并加盖公章);
- (4) 有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录(提供2025年8月份以来任意1个月的纳税证明材料和社会保障资金缴纳证明资料;依法免税或不需要缴纳社会保障资金的投标人,应提供相应证明文件);
- (5) 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(格式自拟并加盖公章);
- (6) 法律、行政法规规定的其他条件。

3.2、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)的规定,对列入失信被执行人、重大税收违法失信主体、政府采购严重违法失信行为记录名单的投标供应商,拒绝参与本项目政府采购活动【查询渠道:“失信被执行人”通过“中国执行信息公开网”网站查询,“重大税收违法失信主体”通过“信用中国”网站查询;“政府采购严重违法失信行为”通过“中国政府采购网”查询】。采购人或采购代理机构在开标后查询供应商信用信息,信用信息查询记录及相关证据与其他采购文件一并保存;

3.3、本次招标不接受联合体投标。

三、获取竞争性谈判文件

1、时间：2026年9月10日至2026年9月14日，每天上午00:00至12:00，下午12:00至23:59（北京时间，法定节假日除外。）。

2、地点：开封市公共资源交易中心（兰考分中心）（<http://ggzy.lankao.gov.cn/>）

3、方式：需通过CA在开封市公共资源交易中心（兰考分中心）网站“交易主体登录”入口登录后进行相关操作。

（1）未办理CA的供应商，报名前须登录开封市公共资源交易中心（兰考分中心）网站先进行“交易主体注册”再办理CA。“交易主体注册”参考：

<http://ggzy.lankao.gov.cn/xwtzgg/10414.jhtml>，办理CA参考：

<http://ggzy.lankao.gov.cn/znbslc/24675.jhtml>。

（2）已办理省内兰考以外CA的，可以进行CA互认。省外的咨询相应CA公司。

互认步骤：在开封市公共资源交易中心（兰考分中心）网站先进行“交易主体注册”，再用CA进行绑定开封市公共资源交易中心（兰考分中心）交易系统。

4、售价：0元

四、谈判响应文件提交

1、投标截止时间：2026年9月15日09时30分（北京时间）

2、地点：在响应文件提交的截止时间前，通过开封市公共资源交易中心（兰考分中心）

（<http://ggzy.lankao.gov.cn>）电子化交易系统，按提示上传、提交响应文件。加密的电子响应文件逾期上传或未上传到指定地点的，采购人不予受理。

五、开标时间及地点

1、开标时间：2026年9月15日09时30分（北京时间）

2、开标地点：开封市公共资源交易中心（兰考分中心）

六、发布公告的媒介及招标公告期限

本次招标公告在《河南省政府采购网》、《开封市公共资源交易中心（兰考分中心）》上发布。

七、其他补充事宜

本项目采用“远程不见面”开标方式，供应商无需到现场提交原件资料、无需到现场参加开标会议；供应商应当在开标时间前，登录远程开标大厅，在线准时参加开标活动并进行响应文件解密、答疑澄清等。（系统解密时长默认为40分钟，错过解密时长者视为自动放弃本次投

标)。

八、凡对本次招标提出询问，请按照以下方式联系

1、采购人信息

名称：兰考县机关事务中心

地址：兰考县机关大院

联系人：赵先生

联系电话：13333786357

2. 招标代理机构信息

招标代理机构：河南良智行工程管理咨询有限公司

联系人：任先生

联系电话：18803621284

地址：河南省郑州市惠济区江山路西、008乡道南弘泰小区

3. 项目联系方式

联系人：任先生

联系电话：18803621284

第二章投标人须知

投标人须知前附表

序号	名称	编 列 内 容
1	招标人	采购人：兰考县机关事务中心 地址：兰考县机关大院 联系人：赵先生 电话：13608607041
2	招标代理机构	招标代理机构：河南良智行工程管理咨询有限公司 联 系 人：任先生 联系电话：18803621284 地址：河南省郑州市惠济区江山路西、008乡道南弘泰小区
3	项目名称	兰考县机关事务中心周转房物业管理服务项目(二次)
4	服务地点	采购人指定地点
5	资金来源	财政资金
6	资金落实情况	已落实
7	服务期限	三年
8	服务质量要求	满足采购人工作要求
9	投标人资质条件、能力及信誉	详见竞争性谈判公告“申请人资格要求”
10	是否接受联合体	不接受
11	踏勘现场	不组织，投标人领取竞争性谈判文件后自行勘察
12	招标预备会	不召开
13	投标人提出问题的截止时间	递交谈判响应文件截止之日3天前
14	招标人书面澄清的时间	投标截止时间3日前通过“开封市公共资源交易中心（兰考分中心）”电子平台发布，一经发布即视为投标人已收到并确认，请各投标人及时关注本项目在开封市公共资源交易中心（兰考分中心）发出的通知。

15	分包	不允许
16	构成竞争性谈判文件的其他材料	除竞争性谈判文件外，招标人在招标期间发出的澄清、修改、补充、补遗和其它有效正式函件均是竞争性谈判文件的组成部分（如有）
17	谈判文件签字及盖章要求	谈判响应人应按谈判文件要求在相应位置加盖单位电子签章、法定代表人或其委托代理人个人电子签章或签名。 备注：1、电子谈判响应文件全部采用电子文档，谈判响应文件所附证书证件均为原件彩色清晰扫描件，按照竞争性谈判文件中要求谈判响应文件采用企业和个人数字证书，在相应位置加盖电子签章；法定代表人身份证明书或授权委托书，以及谈判响应文件签章及内容均应符合格式要求，否则谈判响应文件无效。 2、本竞争性谈判文件中要求加盖的个人电子签章指法定代表人或其委托代理人个人电子签章,要求法定代表人亲笔签名的不得用电子签章或签名章代替，具体要求详见竞争性谈判文件要求，否则谈判响应文件无效。否则谈判响应文件无效。
18	投标人要求澄清竞争性谈判文件的截止时间	递交谈判响应文件截止之日3天前
19	递交谈判响应文件的截止时间	2026年9月15日09时30分（北京时间）
20	投标人确认收到招标澄清、修改时间	所有澄清、修改均通过“开封市公共资源交易中心（兰考分中心）”电子平台发布，一经发布即视为投标人已收到并确认，请各投标人及时关注本项目在开封市公共资源交易中心（兰考分中心）发出的通知。
21	投标有效期	自投标截止之日起60日历天
22	递交谈判响应文件地点	加密电子谈判响应文件应在竞争性谈判文件规定的投标截止时间之前成功提交至开封市公共资源交易中心（兰考分中心）交易系统（ http://ggzy.lankao.gov.cn/ ）。

23	开标时间和地点	开标时间：2026年9月15日09时30分（北京时间） 开标地点：开封市公共资源交易中心（兰考分中心）
24	评标委员会的组建	评标委员会小组：3人，其中业主代表1人，相关专家2人。 专家确定方式：经济及技术专家库中随机抽取产生。
25	是否授权评标委员会确定中标人	否，推荐的中标候选人数量：3名 依法必须招标的项目，招标人应当确定排名第一的中标候选人为中标人。排名第一的中标候选人放弃中标、因不可抗力不能履行合同、或者被查实存在影响中标结果的违法行为等情形，不符合中标条件的，招标人可以按照评标委员会提出的中标候选人名单排序依次确定其他中标候选人为中标人，也可以重新招标。
26	代理服务费	成交供应商参考豫招协[2023]002号规定标准向采购代理机构支付代理服务费。税金另计。
27	招标控制价	招标控制价：594571元/年 超出控制价的报价无效，做废标处理。
28	其他	报价须知：最低报价不得低于成本价，恶意竞价，如低于成本价，需向评委出具相关证明，回答评委提出的疑问。
29	开标程序	本项目采用“远程不见面”开标方式,投标人无需到现场参加开标会议。 投标人应当在竞争性谈判文件确定的投标截止时间前，登录远程开标大厅,在线准时参加开标活动并进行谈判响应文件解密、答疑澄清等（系统解密时长默认为40分钟，错过解密时长者视为自动放弃本次投标）。 开标程序： 1、主持人点击“开标”，解密开始倒计时。 2、投标人对所上传加密的谈判响应文件在规定时间内进行解密。 3、解密时间结束后5分钟质疑时间,无投标人提出异议，开标结束。

		备注： 1、投标人在投标截止时间前未上传电子谈判响应文件的将视为放弃投标，因谈判响应人原因造成谈判响应文件未解密成功的，视为撤销其谈判响应文件；本项目解密的谈判响应文件不足三家时不再开标。 2、各投标人从参与项目开始至结束，应时刻关注电子交易系统的项目进度和状态，留意变更公告等内容，特别是项目开标后，评审小组向投标人提出的澄清要求、报价要求等，投标人应自系统发出30分钟（另有约定的从其约定）内回复。错过重要信息或超过30分钟回复者，投标人自行承担责任。 3、相关不见面操作流程详见“开封市公共资源交易中心（兰考分中心）”。
30	质疑、投诉	投标人(供应商)向招标人（采购人）、招标代理机构（采购代理机构），提出质疑(异议)的方式为线上提起，并在规定时间内对投标人(供应商)的质疑函(异议书)进行回复。
31	硬件特征码	投标人必须承诺独立制作、修改和上谈判响应文件，因“硬件特征码一致”所造成的不良后果由投标人自行承担。
电子招标投标注意事项（本项目采用电子招标投标） 1. 投标人应在谈判响应文件递交的截止时间之前通过开封市公共资源交易中心（兰考分中心）递交电子谈判响应文件，并由投标人的法定代表人电子签章和企业电子签章。 2. 请投标人在上传电子谈判响应文件时认真检查上传投标文件是否完整、正确。 3. 请投标人时刻关注开封市公共资源交易中心（兰考分中心）网站和公司CA密钥推送消息。 4. 加密电子投标文件逾期上传指定地点的，招标人不予受理。 5. 电子投标文件须在投标截止时间前在开封市公共资源交易中心（兰考分中心）网站（http://ggzy.lankao.gov.cn）会员系统中加密上传； 6. 投标人应按开标程序解密谈判响应文件。 7. 各投标人从参与项目交易开始至项目交易活动结束止，应时刻关注电子交易系统的项目进度和状态，特别是项目评审期间。由于自身原因错过变更通知、文件澄清、报价响应（自系统		

发起30分钟内做出）等重要信息的，后果由投标（响应）人自行承担。

备注：投标人的电子谈判响应文件需到开封市公共资源交易中心（兰考分中心）网站登录业务系统，凭CA密钥登录会员系统，在“组件下载”中下载最新版本的投标文件制作工具安装包，并使用安装后的最新版本投标文件制作工具制作电子投标文件（具体操作程序详见办事指南-操作规程）；投标人因交易中心投标系统问题无法上传电子投标文件时，请在工作时间与中心相关工作人员联系。

1. 总则

1.1 项目概况

1.1.1 根据《中华人民共和国政府采购法》等有关法律、法规和规章的规定，本招标项目已具备招标条件，现对本项目进行招标。

1.1.2 本招标项目采购人：见投标人须知前附表。

1.1.3 本招标项目招标代理机构：见投标人须知前附表。

1.1.4 本招标项目名称：见投标人须知前附表。

1.1.5 本招标项目服务地点：见投标人须知前附表。

1.2 资金来源和落实情况

1.2.1 本招标项目的资金来源：见投标人须知前附表。

1.2.2 本招标项目的资金落实情况：见投标人须知前附表。

1.3 服务期限和服务质量要求

1.3.1 本次招标的服务期限要求：见投标人须知前附表。

1.3.2 本次招标的服务质量要求：见投标人须知前附表。

1.4 投标人资格要求

1.4.1 投标人应具备承担本项目的资格条件详见投标人须知前附表；

1.4.2 投标人不得存在下列情形之一：

- (1) 为招标人不具有独立法人资格的附属机构（单位）；
- (2) 为本招标项目提供招标代理服务的；
- (3) 与本招标项目的代建人或招标代理机构同为一个法定代表人的；
- (4) 与本招标项目的代建人或招标代理机构相互控股或参股的；
- (5) 与本招标项目的代建人或招标代理机构相互任职或工作的；
- (6) 被责令停业的；
- (7) 被暂停或取消投标资格的；
- (8) 财产被接管或冻结的；
- (9) 在最近三年内有骗取中标或严重违约或出现重大质量问题的。

1.5 费用承担

投标人准备和参加投标活动发生的费用自理。

1.6 保密

参与招标投标活动的各方应对竞争性谈判文件中的商业和技术等秘密保密，违者应对由此造

成的后果承担法律责任。

1.7语言文字

竞争性谈判文件使用的语言文字为中文。专用术语使用外文的，应附有中文注释。证书证件应使用中文版本，无中文版本的应附相应的中文注释。

1.8计量单位

所有计量均采用中华人民共和国法定计量单位。

1.9踏勘现场（不组织）

1.9.1投标人须知前附表规定组织踏勘现场的，招标人按投标人须知前附表规定的时间、地点组织投标人踏勘项目现场。

1.9.2投标人踏勘现场发生的费用自理。

1.9.3除招标人的原因外，投标人自行负责在踏勘现场中所发生的人员伤亡和财产损失。

1.9.4招标人在踏勘现场中介绍的有关情况和相关的周边环境情况，供投标人在编制磋商谈判响应文件时参考，招标人不对投标人据此作出的判断和决策负责。

1.10投标预备会（不召开）

1.10.1投标人须知前附表规定召开投标预备会的，招标人按投标人须知前附表规定的时间和地点召开投标预备会，澄清投标人提出的问题。

1.10.2投标人应在投标人须知前附表规定的时间，以数据电文形式将提出的问题送达招标人，以便招标人在会议期间澄清。

1.10.3投标预备会后，招标人在投标人须知前附表规定的时间内，将对投标人所提问题的澄清，以书面形式通知所有购买竞争性谈判文件的投标人。该澄清内容为竞争性谈判文件的组成部分。

1.11偏离

投标人须知前附表允许谈判响应文件偏离竞争性谈判文件某些要求的，偏离应当符合竞争性谈判文件规定的偏离范围和幅度。

2、竞争性谈判文件

2.1竞争性谈判文件的组成

- （1）竞争性谈判公告；
- （2）投标人须知前附表；
- （3）评标办法；
- （4）合同条款及格式；

(5) 采购要求；

(6) 谈判响应文件格式；

根据本章第2.2款和第2.3款对竞争性谈判文件所作的澄清、修改，构成竞争性谈判文件的组成部分。

2.2竞争性谈判文件的澄清

2.2.1任何对竞争性谈判文件认为有需要澄清的疑问的潜在投标人，均应在递交谈判响应文件截至之日3日前，以线上质疑的方式【质疑内容需加盖公章且有法人代表（负责人）或其授权代表人签字，下同】通知到招标人和招标代理机构。招标人和招标代理机构对潜在投标人在规定期限内提交的疑问将予以答复，同时有可能将不标明疑问来源的答复函发至所有潜在投标人，同时，招标人或招标代理机构也可通过相关网站发布澄清内容，自竞争性谈判文件的澄清内容在相关网站发布起，即视为招标人或招标代理机构已通知所有招标文件收受人。在规定的时间内未提出疑问的，将被视为对竞争性谈判文件完全认可。开标后，招标人和招标代理机构不接受任何对竞争性谈判文件内容的质疑。

2.2.2竞争性谈判文件的澄清将在投标人须知前附表规定的投标截止时间3天前通过相关网站发布公告，但不指明澄清问题的来源。如果澄清发出的时间距投标截止时间不足3日，相应延长投标截止时间。

2.2.3如果在规定的时间内投标人未提出疑问，将视为投标人完全理解并接受竞争性谈判文件中的资格要求、投标人须知、评标办法、格式、条款、技术参数要求、澄清、修改等所有要求，则投标人应按照竞争性谈判文件相应要求的要求提交有关资料 and 文件。

2.3竞争性谈判文件的修改

2.3.1在投标截止时间3日前，招标人或招标代理机构可以修改竞争性谈判文件，招标人或招标代理机构将通过相关网站“变更公告”或系统内部“答疑文件”告知投标人，对于各项目中已经成功报名并下载竞争性谈判文件的投标人，系统将通过第三方短信群发方式提醒投标人进行查询，自短信发出时起，即视为招标人或招标代理机构已通知所有招标文件收受人。各投标人须重新下载最新的答疑文件，以此编制谈判响应文件如果修改竞争性谈判文件的时间距投标截止时间不足3日，相应延长投标截止时间。

2.3.2投标人注册时所留手机联系方式要保持畅通，因联系方式变更而未及时更新系统内联系方式的，将会造成收不到短信。此短信仅系友情提示，并不具有任何约束性和必要性，代理机构和招标人不承担投标人未收到短信而引起的一切后果和法律责任。

3、谈判响应文件

3.1谈判响应文件的组成

- 一、投标函
- 二、投标函附录
- 三、服务方案及承诺
- 四、法定代表人身份证明
- 五、授权委托书
- 六、反商业贿赂承诺书
- 七、资格证明文件
- 八、其他材料

3.2投标报价

3.2.1报价：投标人的报价是投标人为完成本项目所发生的一切费用。包括人工、管理、保险、利润、税金等全部费用，以及合同文件规定的应由承包人承担的所有责任、义务和一定的风险费用。报价时投标人应综合考虑项目的风险、难易程度，报价估算错误或漏项的风险由投标人自行承担。

3.2.2报价的货币：本次报价均须以人民币为计算单位，谈判响应文件的大写金额和小写金额不一致的，以大写金额为准。

3.3投标有效期

3.3.1在投标人须知前附表规定的有效期内，投标人不得要求撤销或修改其投标文件。

3.3.2出现特殊情况需要延长有效期的，招标人以书面形式通知所有投标人延长有效期。投标人拒绝延长的，其投标无效。

3.4投标保证金（本项目不适用）

按照竞争性谈判文件要求，在规定时间内提交保证金，否则视为无效投标。

3.5谈判响应文件的编制

3.5.1谈判响应文件应按“谈判响应文件格式”进行编写，如有必要，可以增加附页，作为谈判响应文件的组成部分。其中，投标函在满足竞争性谈判文件实质性要求的基础上，可以提出比竞争性谈判文件要求更有利于招标人的承诺。

3.5.2谈判响应文件应当对竞争性谈判文件有关服务周期、投标有效期等实质性内容作出响应。

3.5.3谈判响应文件应按要求加盖电子签章、法定代表人逐页亲笔签名（非电子签章和签名章）并签属实，不可用电子签章或签名章代替，否则谈判响应文件无效。

4、投标

4.1谈判响应文件的递交

4.1.1投标人应在前附表规定的截止时间前递交谈判响应文件。

4.1.2投标人递交谈判响应文件的地点：见投标人须知前附表。

4.2谈判响应文件的修改与撤回

4.2.1投标人在递交谈判响应文件后，在“投标人须知前附表”规定的投标截止时间前，投标人可以修改或撤回已上传的谈判响应文件。谈判响应文件中投标人所提供的所有证明文件必须为其原件的扫描件，并逐一注明：与原件一致，否则按无效投标处理。

4.2.2在投标截止时间后，投标人不得再要求修改或撤回其谈判响应文件。

4.2.3从投标截止时间至投标人在谈判响应文件中载明的投标有效期满期间，投标人不得撤回其投标。

5、开标、评标、定标

5.1开标

招标人在竞争性谈判文件规定的投标截止时间（开标时间）和投标人须知前附表规定的地点公开开标。

5.2开标程序

本项目采用“远程不见面”开标方式,投标人无需到现场参加开标会议。

投标人应当在竞争性谈判文件确定的投标截止时间前，登录远程开标大厅,在线准时参加开标活动并进行谈判响应文件解密、答疑澄清等（系统解密时长默认为40分钟，错过解密时长者视为自动放弃本次投标）。

开标程序：

- 1、主持人点击“开标”，解密开始倒计时。
- 2、投标人对所上传加密的谈判响应文件在规定时间内进行解密。
- 3、解密时间结束后5分钟质疑时间,无投标人提出异议，开标结束。

备注：投标人在投标截止时间前未上传电子谈判响应文件的将视为放弃投标，因投标人原因造成谈判响应文件未解密成功的，视为撤销其谈判响应文件；本项目解密的谈判响应文件不足三家时不再开标。

5.3资格审查、评标工作

5.3.1招标代理机构将根据招标内容和特点按规定组建资格审查小组，其成员由招标人代表或（和）招标代理机构专职人员共1人（含）以上单数组成，资格审查小组负责对投标人资格进行审查。

5.3.2评标工作由评标委员会（下称评委会）主持对所有投标人的谈判响应文件进行评审，并依评分由高到低的顺序依次推荐中标候选人；

5.3.3本次评委会成员由招标人代表及评审专家组成，从相关专家库中随机抽取。

5.4谈判响应文件的澄清

5.4.1为了有助于对谈判响应文件进行审查、评估和比较，评委会会有权向投标人质疑，请投标人澄清其投标内容。投标人有责任按照招标代理机构通知的时间、地点、方式由投标人或其授权代表进行答疑和澄清；

5.4.2重要澄清的答复应是书面的，并由投标人法定代表人或其委托代理人签字；

5.4.3投标人的澄清文件是谈判响应文件的组成部分，并取代谈判响应文件中被澄清的部分；

5.4.4谈判响应文件的澄清不得对投标内容进行实质性修改。

5.5谈判响应文件的初审

5.5.1评委会将审查谈判响应文件是否完整、总体编排是否有序、文件签署是否合格、有无计算上的错误等；

5.5.2算术错误将按以下方法更正：若单价计算的结果与总价不一致，以单价为准修改总价；若文字表示的数值与数字表示的数值不一致，以文字表示的数值为准。若投标人不接受对其错误的更正，其投标将被拒绝；

5.5.3允许修正谈判响应文件中不构成重大偏离的、微小的、非正规的、不一致或不规则的地方；

5.5.4在对谈判响应文件进行详细评估之前，评委会将确定每一投标是否对竞争性谈判文件的要求做出了实质性的响应，有没有重大偏离。重大偏离和保留是指对竞争性谈判文件规定的范围、质量和性能产生重大或不可接受的偏差，或限制了招标代理机构、招标人的权力和投标人的义务的规定，而纠正这些偏离将影响到其它提交实质性响应投标的投标人的公平竞争地位；

5.5.5评委会判断谈判响应文件的响应性仅基于谈判响应文件本身内容而不靠外部证据；

5.5.6评委会将依据投标人提供的资格证明文件审查投标人的财务、技术和生产能力。如果确定投标人无资格履行合同，其投标将被拒绝；

5.5.7实质上没有响应竞争性谈判文件要求的投标将被拒绝，投标人不得通过修正或撤消不符之处而使其投标成为实质上响应投标；

5.5.8投标文件有下列情况之一者，由评标委员会按废标处理：

(1)投标报价超过控制价的；

- (2) 谈判响应文件没有法定代表人或授权代表签字和加盖公章；
- (3) 谈判响应文件中资格文件等不符合竞争性谈判文件的要求；
- (4) 谈判响应文件附有招标人不能接受的条件；
- (5) 不符合竞争性谈判文件中规定的其他实质性要求。

5.6 保密及其它注意事项

- 5.6.1 评标是招标工作的重要环节，评标工作在评委会内独立进行；
- 5.6.2 评委会将遵照规定的评标方法，公正、平等地对待所有投标人；
- 5.6.3 在开标、评标期间，投标人不得向评委询问评标情况，不得进行旨在影响评标结果的活动。否则其投标可能被拒绝；
- 5.6.4 为保证评标的公正性，开标后直至授予投标人合同，评委不得与投标人私下交换意见；
- 5.6.5 评标工作结束后凡与评标情况有接触的任何人员不得将评标情况扩散出评标人员之外；
- 5.6.6 评标委员会成员有下列情形之一的，应当回避：
 - (1) 招标人或投标人的主要负责人的近亲属；
 - (2) 项目主管部门或者行政监督部门的人员；
 - (3) 与投标人有经济利益关系，可能影响对投标公正评审的；
 - (4) 曾因在招标、评标以及其他与招标投标有关活动中从事违法行为而受过行政处罚或刑事处罚的。

6、授予合同

6.1 定标方式

除投标人须知前附表规定评标委员会直接确定中标人外，招标人依据评标委员会推荐的中标候选人确定中标人，评标委员会推荐中标候选人的人数见投标人须知前附表。

6.2 中标通知

在本章相关规定的投标有效期内，招标人或招标代理机构以书面形式向中标人发出中标通知书。

6.3 签订合同

招标人和中标人应当自中标通知书发出之日起30日内，根据竞争性谈判文件和中标人的谈判响应文件的约定，订立书面合同。

6.4 其他

未尽事宜按国家相关文件规定执行。

附表一：问题澄清通知模板参考

问题澄清通知（线上发起）

（投标人名称）：

（项目名称）招标的评标委员会，对你方的谈判响应文件进行了仔细的审查，现需你方对下列问题以线上发起形式予以澄清：

1、

2、

.....

请将上述问题的澄清于年月日时前递交至系统内。

评标工作组负责人：（签字）

年月日

附表二：问题的澄清模板参考

问题的澄清（线上发起）

（项目名称）标评标委员会：

问题澄清通知已收悉，现澄清如下：

1、

2、

.....

投标人：（盖单位章）

法定代表人或其委托代理人：（签字）

年月日

第三章 评标办法

一、评审原则

- 1、按照“公平、公正”的原则对待所有人；
- 2、坚持竞争性谈判文件的所有相关规定，择优定标。

二、评审办法

- 1、最低评标价法：评审小组通过对投标人谈判响应文件评审并结合评审情况，在全部满足竞争性谈判文件实质性要求前提下，按照最后报价由低到高的顺序推荐3名成交候选人。
- 2、招标人应当从评审小组推荐的成交候选人中，根据质量和服务均能满足竞争性谈判文件实质性响应要求且最后报价最低的原则确定投标人。

内容		评审因素	评审标准
1	资格评审标准	营业执照	具有独立承担民事责任的能力【具有有效的营业执照、税务登记证、组织机构代码证（或提供带有统一社会信用代码的营业执照）】
		财务审计报告	具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度【提供2025年度的经审计的财务审计报告；公司成立年限不足的企业，应提供其基本户开户银行出具的资信证明】
		依法缴纳税收和完税凭证	有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录（提供2025年8月份以来任意1个月的纳税证明材料和社会保障资金缴纳证明资料；依法免税或不需要缴纳社会保障资金的投标人，应提供相应证明文件）；
		信用查询	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）的规定，对列入失信被执行人、重大税收违法失信主体、政府采购严重违法失信行为记录名单的投标供应商，拒绝参与本项目政府采购活动【查询渠道：“失信被执行人”通过“中国执行信息公开网”网站查询，“重大税收违法失信主体”通过“信用中国”网站查询；“政府采购严重违法失信行为”通过“中国政府采购网”查询】。采购人或采购代理机构在开标后查询供应商信

			用信息，信用信息查询记录及相关证据与其他采购文件一并保存；
		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	格式自拟并加盖公章
		具有履行合同所必需的设备和专业技术能力	格式自拟并加盖公章
2	符合性 审查标准	投标人名称	与营业执照保持一致
		谈判响应文件签字盖章	根据文件要求在规定的地方签字或盖章
		谈判响应文件格式	符合第六章“谈判响应文件格式”的要求
		服务期限	符合第二章“投标人须知前附表”规定
		服务质量要求	符合第二章“投标人须知前附表”规定
		投标有效期	符合第二章“投标人须知前附表”规定
		投标报价	不得高于招标人的控制价
以上各项如有一项不合格按废标处理，不得进入详细评审阶段。			

第四章 合同条款及格式

(以签订时为准)

第五章 采购要求

一、服务内容

服务区域：周转房物业管理服务项目

具体作业范围：以合同签订为准

服务期限：三年

服务内容详见附件：周转房物业管理服务明细表

第六章 谈判响应文件格式

_____（项目名称）

响应文件

项目编号：

供应商名称：_____（企业电子签章）

法定代表人：_____（个人电子签章和签字）

年____月____日

目 录

- 一、投标函
- 二、投标函附录
- 三、服务方案及承诺
- 四、法定代表人身份证明
- 五、授权委托书
- 六、反商业贿赂承诺书
- 七、资格证明文件
- 八、其他材料

一、投标函

（采购人）：

我方已仔细研究了_____（项目名称）竞争性谈判文件的全部内容，愿意以人民币大写_____，小写_____（元/年）投标总报价按合同约定实施完成该项目，服务期限_____。

1、我方承诺在投标有效期内不修改、撤销谈判响应文件；

2、如我方中标：

（1）我方承诺在收到成交通知书后，在中标成交通知书规定的期限内与你方签订合同；

（2）随同本报价函递交的投标函附录属于合同文件的组成部分；

（3）我方承诺在合同约定的期限内完成并实施该项目；

3、我方在此声明，所递交的谈判响应文件及有关资料内容完整、真实和准确；

4、如果我方成交，我方保证按谈判响应文件要求（含补充文件），向招标代理机构支付中标服务费。

投标人名称：_____（企业电子签章）

法定代表人：_____（个人电子签章和签字）

日期：

二、投标函附录

项目名称	
投标人	
投标总报价（元/年）	大写： _____ 小写： _____ （投标人应在此填列第一次报价，但以投标人最后一次的报价为成交价）
服务期限	
投标有效期	
备注	

投标人名称： _____（企业电子签章）

法定代表人： _____（个人电子签章和签字）

年 月 日

报价明细表

(各采购人参考周转房物业管理服务明细表，根据需要自动设置表格模板)

三、服务方案及承诺

(格式自拟)

四、法定代表人身份证明

投标人名称：_____

地址：_____

姓名：_____（签字） 性别：_____ 年龄：_____

职务：_____

身份证号：_____

系_____（投标人名称）的法定代表人。

特此证明。

附：法定代表人身份证复印件

投标人名称：_____（企业电子签章）

年 月 日

五、授权委托书

本人_____（签字）系_____（投标人名称）的法定代表人，现委托_____（姓名、联系方式、身份证号）为我方代理人。代理人根据授权，以我方名义签署、澄清、说明、补正、递交、撤回、修改_____（项目名称）谈判响应文件、签订合同和处理有关事宜，其法律后果由我方承担。

委托期限：自谈判响应文件递交截止之日起60日历天

代理人无转委托权。

附：委托代理人身份证复印件

投标人名称：_____（企业电子签章）

法定代表人：_____（个人电子签章和签字）

委托代理人：_____（个人电子签章和签字）

年 月 日

六、反商业贿赂承诺书

我公司承诺：

在_____（项目名称）招标活动中，我公司保证做到：

一、公平竞争参加本次招标活动。

二、杜绝任何形式的商业贿赂行为。不向国家工作人员、政府招标代理机构工作人员、评审专家及其亲属提供礼品礼金、有价证券、购物券、回扣、佣金、咨询费、劳务费、赞助费、宣传费、宴请；不为其报销各种消费凭证，不支付其旅游、娱乐等费用。

三、若出现上述行为，我公司及参与投标的工作人员愿意接受按照国家法律法规等有关规定给予的处罚。

投标人名称：_____（企业电子签章）

法定代表人：_____（个人电子签章和签字）

年 月 日

七、资格证明文件

(一) 投标人基本情况表

供应商名称						
注册地址				邮政编码		
联系方式	联系人			电话		
	传真			网址		
法定代表人	姓名		技术职称		电话	
技术负责人	姓名		技术职称		电话	
成立时间			员工总人数			
营业执照号						
注册资金						
开户银行						
账号						
经营范围						

投标人名称：_____（企业电子签章）

法定代表人：_____（个人电子签章和签字）

年 月 日

（二）投标人资格证明文件

八、其他材料

(投标人认为有必要的其他材料)

附件1（本项目的所属行业为物业管理，符合政策要求，并申请按小型微型企业投标者提供，不符合者可不提供此附表）：

中小企业声明函（工程、服务）

本公司（联合体）郑重声明，根据《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库〔2020〕46号）的规定，本公司（联合体）参加（单位名称）的（项目名称）采购活动，工程的施工单位全部为符合政策要求的中小企业（或者：服务全部由符合政策要求的中小企业承接）。相关企业（含联合体中的中小企业、签订分包意向协议的中小企业）的具体情况如下：

1. （标的名称），属于（采购文件中明确的所属行业）；承建（承接）企业为（企业名称），从业人员_____人，营业收入为_____万元，资产总额为_____万元，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（企业电子签章）：

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。

附件2（符合政策要求，并申请按残疾人福利性单位投标者提供，不符合者可不提供此附表）：

残疾人福利性单位声明函

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

本单位对上述声明的真实性负责。如有虚假，将依法承担相应责任。

单位名称（企业电子签章）：

日 期：

注：1、供应商随本函提供下相关材料复印件：①残疾证（不少于10人，不低于单位职工人数的25%），②劳务合同（期限一年以上），③社会保险金缴纳票据或清单，④银行代发工资证明。（供应商属残疾人福利性单位，而提供其他残疾人福利性单位制造的货物，需另外提供该制造企业的《残疾人福利性单位声明函》及附带相关资料）。

2、中标人本声明函随中标结果同时公布，接受其他供应商和社会监督。

附件3（符合政策要求，并申请按监狱企业投标者提供，不符合者可不提供此附表）：

监狱企业证明

提供由省级以上监狱管理局、戒毒管理局（含新疆生产建设兵团）出具的属于监狱企业的证明文件。

注：成交人的本监狱企业证明文件随成交结果同时公布，接受其他供应商和社会监督。

附件4：河南省政府采购合同融资政策告知函

各供应商：

欢迎贵公司参与河南省政府采购活动！

政府采购合同融资是河南省财政厅支持中小微企业发展，针对参与政府采购活动的供应商融资难、融资贵问题推出的一项融资政策。贵公司若成为本次政府采购项目的中标成交供应商，可持政府采购合同向金融机构申请贷款，无需抵押、担保，融资机构将根据《河南省政府采购合同融资工作实施方案》（豫财购〔2017〕10号），按照双方自愿的原则提供便捷、优惠的贷款服务。

贷款渠道和提供贷款的金融机构，可在河南省政府采购网“河南省政府采购合同融资平台”查询联系。

最终报价说明

本项目共进行两次报价，第一次报价即谈判响应文件报价，第二次报价（或即最终报价）需投标人用单位CA自行登录交易中心系统填写提交报价，第二次报价（或即最终报价）不作为谈判响应文件的组成部分，不可在谈判响应文件中体现。