
尉氏县第一高级中学校物业管理项目

竞争性谈判文件

项目编号：尉财谈判采购2024-359

招 标 人：尉氏县第一高级中学

招标代理：高达建设管理发展有限责任公司

日 期：二〇二四年十一月

竞争性谈判文件编制的委托与批准

我单位拟招标的尉氏县第一高级中学校物业管理项目，本项目的招标工作委托高达建设管理发展有限责任公司负责组织代理招标，代理单位编制的竞争性谈判文件我们单位予以确认。

建设单位（招标人）： _____ (印鉴)

我单位受建设单位（招标人）尉氏县第一高级中学的委托，负责（代理）尉氏县第一高级中学校物业管理项目的招标工作，现已完成竞争性谈判文件的编制工作。

招标代理单位： _____ (印鉴)

目 录

第一章 竞争性谈判公告	11
第二章 响应人须知	13
第三章 谈判办法	23
第四章 合同样本	28
第五章 采购要求	24
第六章 谈判响应文件	37

第一章 竞争性谈判公告

尉氏县第一高级中学校物业管理项目 竞争性谈判公告

项目概况

校物业管理招标项目的潜在投标人应在开封市周天路与三大街交叉口路南锦航医药公司院内三楼获取招标文件，并于 2024 年 11 月 11 日 09 时 00 分（北京时间）前递交响应文件。

一、项目基本情况

- 1、项目编号：尉财谈判采购 2024-359
- 2、项目名称：尉氏县第一高级中学校物业管理项目
- 3、采购方式：竞争性谈判
- 4、预算金额：230000.00 元
最高限价：230000.00 元

序号	包号	包名称	包预算（元）	包最高限价（元）
1	尉财谈判采购 2024-359	尉氏县第一高级中学校物业管理项目	230000	230000

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要求等）

- 5.1、资金来源：财政资金
- 5.2、采购内容：1、对学校南北两个校门的大门岗进出人员及车辆实施检查、登记、查验制度，并对校内安全巡查秩序管理服务；2、对东区 4 栋（男生公寓 1 栋、女生公寓 2 栋教师公寓 1 栋）公寓楼内走廊等公共区域实施日常保洁服务并对此公寓宿舍按照甲方要求进行日常管理服务；3、对东教学楼的卫生间进行日常保洁服务；4、对学校内垃圾负责清运。
- 5.3、服务地点：招标人指定地点
- 5.4、服务期限：合同签订之日起至 2025 年 1 月 24 日止
- 5.5、服务质量：符合国家现行规范标准，满足采购人需求；
- 5.6 招标范围：竞争性谈判文件要求的所有内容及其伴随服务；
- 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

二、申请人资格要求

1、满足《中华人民共和国政府采购法》第二十二条的规定：

2、落实政府采购政策满足的资格要求：本项目执行环保、中小微企业、监狱企业、残疾人福利性单位等相关政府采购政策。

3、本项目特定的资格要求

(1) 响应人应在中华人民共和国境内注册，具有独立承担民事责任的能力（提供合法有效的营业执照、税务登记证、组织机构代码证，三证合一只需营业执照即可）；

(2) 具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度（提供2023年度经会计事务所审计的财务报告或银行出具的有效期内的资信证明）；

(3) 具有履行合同所必需的设备和专业技术能力（提供承诺书）；

(4) 具有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录（提供 2024 年 1 月 1 日以来任意 3 个月依法缴纳税收和社会保障资金的证明材料）；

(5) 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（提供近三年在经营活动中没有重大违法记录的承诺书，成立不足三年的公司自成立之年算起）；

(6) 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供应商，拒绝参与本项目政府采购活动，将查询截图附在投标文件中，查询日期在本公告发布日期之后。【查询渠道：“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）或中国政府采购网（www.ccgp.gov.cn），由于“信用中国”网站更新，失信被执行人查询窗口转跳至“中国执行信息公开网”，故失信被执行人查询须提供“中国执行信息公开网”网站失信被执行人查询截图】。

(7) 单位负责人为同一人或者存在控股、管理关系的不同单位，不得参加同一招标项目投标；

(8) 属于中小企业的（残疾人福利性单位、监狱企业视同中型、小型企业），供应商根据《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库〔2020〕46号）的规定执行，提供中小企业声明函。

(9) 本采购项目不接受联合体投标。

三、获取采购文件

1. 时间： 2024 年 11 月 06 日至 2024 年 11 月 08 日，每天上午 09:00 至 12:00，下午 14:00 至 17:30（北京时间，法定节假日除外）

2. 地点：开封市周天路与三大街交叉口路南锦航医药公司院内三楼。

3. 方式：获取文件时须携带以下资料，否则不予受理：有效的营业执照复印件、法定代表人身份证复印件（法定代表人本人参加则提供法定代表人身份证明）或授权委托书身份证复印件及授权委托书（授权委托书需法人签字），以上资料均需加盖单位公章。现场获取，不提供邮寄。

4. 售价：300 元。

四、响应文件提交

1. 时间：2024 年 11 月 11 日 09 时 00 分（北京时间）

2. 地点：尉氏县第一高级中学会议室

五、响应文件开启

1. 时间：2024 年 11 月 11 日 09 时 00 分（北京时间）

2. 地点：尉氏县第一高级中学会议室

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》上发布，招标公告期限为三个工作日。

七、其他补充事宜：无

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

采 购 人：尉氏县第一高级中学

地 址：福星大道与干渠西路交叉口西南角

联 系 人：陈老师

联系电话：13598771482

2. 采购代理机构信息（如有）

招标代理机构：高达建设管理发展有限责任公司

联系人：耿女士

电 话：13938641120

地 址：安阳市城乡一体化示范区双创科技中心 C 区 4 层

3. 项目联系方式

项目联系人：耿女士

联系方式：13938641120

第二章 响应人须知

响应人须知前附表

序号	内容
1	采购人：尉氏县第一高级中学 地址：福星大道与干渠西路交叉口西南角 联系人：陈老师 联系电话：13598771482
2	招标代理机构：高达建设管理发展有限责任公司 联系人：耿女士 电话：13938641120 地址：安阳市城乡一体化示范区双创科技中心C区4层
3	项目名称：尉氏县第一高级中学校物业管理项目 项目编号：尉财谈判采购 2024-359
4	采购内容：1、对学校南北两个校门的大门岗进出人员及车辆实施检查、登记、查验制度，并对校内安全巡查秩序管理服务；2、对东区4栋(男生公寓1栋、女生公寓2栋教师公寓1栋)公寓楼内走廊等公共区域实施日常保洁服务并对此公寓宿舍按照甲方要求进行日常管理服务；3、对东教学楼的卫生间进行日常保洁服务；4、对学校内垃圾负责清运。 资金来源和落实情况：财政资金，已落实； 服务质量：符合国家现行规范标准，满足采购人需求； 招标范围：竞争性谈判文件要求的所有内容及其伴随服务； 服务期限：合同签订之日起至2025年1月24日止
5	资金来源：财政资金
6	响应人资格： 1、响应人须符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条的规定： (1) 响应人应在中华人民共和国境内注册，具有独立承担民事责任的能力（提供合法

	<p>有效的营业执照、税务登记证、组织机构代码证，三证合一只需营业执照即可）；</p> <p>(2) 具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度（提供2023年度经会计师事务所审计的财务报告或银行出具的有效期内的资信证明）；</p> <p>(3) 具有履行合同所必需的设备和专业技术能力（提供承诺书）；</p> <p>(4) 具有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录（提供 2024年 1月 1 日以来任意3个月依法缴纳税收和社会保障资金的证明材料）；</p> <p>(5) 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（提供近三年在经营活动中没有重大违法记录的承诺书，成立不足三年的公司自成立之年算起）；</p> <p>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供应商，拒绝参与本项目政府采购活动，将查询截图附在投标文件中，查询日期在本公告发布日期之后。【查询渠道：“信用中国”网站(www.creditchina.gov.cn)或中国政府采购网(www.ccgp.gov.cn)，由于“信用中国”网站更新，失信被执行人查询窗口转跳至“中国执行信息公开网”，故失信被执行人查询须提供“中国执行信息公开网”网站失信被执行人查询截图】。</p> <p>3、单位负责人为同一人或者存在控股、管理关系的不同单位，不得参加同一招标项目投标；</p> <p>4、属于中小企业的（残疾人福利性单位、监狱企业视同中型、小型企业），供应商根据《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库〔2020〕46号）的规定执行，提供中小企业声明函。</p> <p>5、本采购项目不接受联合体投标。</p>
7	<p>踏勘现场：不组织，响应人可自行踏勘</p>
8	<p>谈判报价为：完成谈判文件所规定的项目全部内容及验收和保修期内的保修所产生的所有包工包料费用、各种税费和管理费以及利润。</p> <p>相关费用：由成交人承担的费用，根据法律规定的谈判响应人应承担的其他费用。</p>

9	谈判响应货币：人民币。
10	投标保证金：本项目不收取
11	谈判有效期：自谈判截止之日起60日历天
12	谈判响应文件递交地点：尉氏县第一高级中学会议室 递交谈判响应文件截止时间：2024年11月11日09时00分（北京时间）
13	谈判响应文件份数：响应性文件份数：正本1份、副本2份、电子U盘1份。注：（1）正本、副本、电子U盘单独密封。（2）响应文件需按谈判文件要求加盖响应单位公章和法定代表人或委托代理人签字。
14	响应性文件所附证书证件要求：响应性文件所附证书证件均为原件复印件，并按谈判文件要求在相应位置加盖印章。
15	谈判时间：2024年11月11日09时00分（北京时间） 谈判地点：尉氏县第一高级中学会议室
16	响应性文件的密封与标记：响应性文件上应清楚地标记“正本”或“副本”字样，响应性文件的正本与副本应分开密封在封套内并加封条，并在封套的封口处加盖投标人单位章、投标人的法定代表人或其授权的代理人签字或盖章。
17	封套上写明： 招标人名称： （项目名称） 响应性文件 响应人名称：（盖单位公章） 响应人法定代表人或其委托代理人：（签字或盖章） 在年月日 时分前不得开启
18	谈判小组成员：招标人代表1人，有关经济、技术方面的专家2人，共3人组成。
19	合同款支付方式：合同中约定。
20	1、本项目专门面向中小企业采购。 2、根据工信部等部委发布的《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），按照本次采购标的所属行业的划型标准，

	<p>符合条件的中小企业应按照采购文件格式要求提供《中小企业声明函》，否则不得享受相关中小企业扶持政策。</p> <p>3、本次采购标的对应的中小企业划分标准所属行业：物业管理。</p>
21	代理费由中标人支付，支付金额为6000元（不含税）。
22	<p>招标控制价：230000.00元（大写：贰拾叁万元整）</p> <p>采购人最高投标限价为约束投标报价的上限，投标报价高于采购人最高投标限价的，其投标将被否决。</p>
23	评标
23.1	<p>一、谈判原则</p> <p>1、按照“公平、公正”和诚实信用的原则进行谈判。坚持按谈判文件中的所有相关规定，择优成交。</p> <p>2、对所有的谈判响应人的谈判响应评定都采用相同的程序 and 标准。</p> <p>3、反对不正当竞争，谈判响应人不得串通谈判响应，如有违反者按《中华人民共和国政府采购法》有关规定处理。</p> <p>二、谈判标准</p> <p>最低谈判价法：</p> <p>1、本项目设有控制价，高于控制价的废标。</p> <p>2、谈判小组所有成员集中与单一谈判响应人分别进行谈判；</p> <p>3、谈判小组将要求所有谈判响应人在规定的时间内进行最后报价(第二次报价)；</p> <p>4、谈判小组将推荐符合本次谈判项目需求、质量和服务相等且报价合理最低的作为第一成交候选人，如报价相等，则先以技术响应标准高的为优先，如报价相等且技术响应标准相同的则以承诺标准高的优先作为第一成交候选人。</p>
24	谈判文件解释权归招标人。
25	未尽事宜按相关法律法规规定执行。

一、总则

1、适用范围

本谈判文件仅适用于尉氏县第一高级中学校物业管理项目。

2、定义

本谈判文件中所称“采购人”系指尉氏县第一高级中学。

“谈判组织人”系指高达建设管理发展有限责任公司。

“项目”系指本谈判文件中尉氏县第一高级中学校物业管理项目。

3、采购方式、合格的响应人

3.1 本次采购采取竞争性谈判的方式。

3.2 响应人的资格要求：详见响应人须知前附表第6项

4、参加谈判的费用

响应人应自行承担所有与参加本次谈判有关费用。不论谈判的结果如何，谈判组织人在任何情况下均无义务和责任承担这些费用。

二、谈判文件

5、谈判文件构成

5.1 谈判文件由谈判文件目录所列内容组成。请仔细检查谈判文件是否齐全，如有缺漏，请立即与谈判组织人联系解决。

5.2 响应人应认真阅读谈判文件中所有的事项、格式、条款和规范等要求。按谈判文件要求和规定顺序编制谈判响应文件，并保证所提供全部资料的真实性；若响应人未按照谈判文件要求和规定编制谈判响应文件及提交全部资料，或谈判响应文件未对本谈判文件在各方面都做出实质性响应，其风险应由响应人自行承担。

5.3 响应人应认真了解本次采购的具体工作要求、工作范围以及职责，了解一切可能影响响应报价的资料。一经成交，不得以不完全了解项目要求、项目情况等为借口而提出额外补偿等要求，否则，由此引起的一切后果由成交响应人负责。响应人需

提供此项承诺函，否则将否决其投标。

6、谈判文件的澄清

6.1 任何要求对谈判文件进行澄清的响应人，均应在谈判递交截止时间3日前按谈判公告中的通讯地址，以书面形式（如信件、传真、电报等）送达谈判组织人，谈判组织人对规定时间前收到的任何澄清将以书面形式予以答复，同时将此书面答复回复至所有潜在响应人，答复中包括所问问题，但不指明问题的来源，并将答复文件视为本文件的组成部分。

7、谈判文件的修改

7.1 在谈判开始时间3天前，无论出于何种原因，谈判组织人均可主动地或在解答响应人提出的澄清问题时对谈判文件进行修改。

7.2 谈判文件的修改将以书面形式，包括邮寄、传真和电传，通知所有购买同一谈判文件的响应人，并对其具有约束力。响应人应立即以传真或电报形式回复谈判组织人，确认已收到修改文件。

7.3 为使响应人编写谈判响应文件有充分的时间对谈判文件的修改部分进行研究，谈判组织人有权推迟送交谈判响应文件的截止时间和谈判日期，并将此变更书面通知所有购买同一谈判文件的响应人。

三、谈判响应文件的编制

8、谈判响应文件

8.1 响应人提交的谈判响应文件以及响应人与谈判组织人就有关本次招标事宜的所有来往函电均应使用简体中文。

8.2 除本文件中另有规定外，谈判响应文件所使用的计量单位，均须采用国家法定计量单位。

9、谈判响应文件的组成：

一、投标函及投标函附录

二、法定代表人身份证明

三、授权委托书

四、服务方案

五、资格审查资料

六、项目管理机构一览表

七、服务承诺

八、反商业贿赂承诺书

九、其他材料

10、谈判响应

文件一律以人民币报价。

11、证明响应人合格的证明文件

11.1 响应人提交的合格性证明文件应能满足本谈判文件“响应人须知”中明确的“合格的响应人”的要求。

11.2 响应人应提交证明其有资格参加谈判和成交后有能力和履行合同的文件，作为其谈判响应文件的一部分。

11.3 投标人必须提供由本公司法定代表人或其委托代理人签署的投标文件提供内容均真实有效的承诺。

11.4 本项目应须承诺在合同约定的期限内按质按量完成并移交全部合同工程。

12、响应人应按照谈判文件中的要求，按顺序制作并提交相关谈判文件所附的“资格证明文件”。

13、投标保证金

13.1 本项目不收取

14、谈判有效期

14.1 谈判有效期为谈判截止之日起后60日历天内。谈判有效期比规定时间短的将

被视为非响应而予以拒绝。

14.2 在特殊情况下，谈判组织人于原谈判有效期满之前，可向参加谈判的响应人提出延长谈判有效期的要求，这种要求与答复均应采用书面形式如信件、传真或电报等。参加谈判的响应人可以拒绝接受谈判组织人的这种要求而放弃谈判，谈判组织人将在接到响应人书面答复后，于原谈判有效期满后五天内无息退还其投标保证金。同意延长的响应人既不能要求也不允许修改其谈判响应文件。第13条有关投标保证金没收和退还的规定在延长的谈判有效期内继续有效，同时受谈判有效期约束的所有权利与义务均延长至新的有效期。

15、谈判响应文件份数和签署

15.1 响应人应按照响应人须知第9条的要求，准备谈判文件(1份正本、2份副本、)，每份谈判文件须清楚地标明“正本”或“副本”。一旦正本和副本不符，以正本为准。

15.2 谈判文件的正本和所有的副本均需打印或复印，并由响应人法定代表人或其授权代表签字或盖章和加盖单位公章及骑缝章。

15.3 除响应人对错处做必要修改外，谈判文件不得行间插字、涂改或增删，如有修改错漏处，必须由谈判文件签署人签字或盖章。

四、谈判响应文件的递交

16、谈判文件的密封和标记

16.1 响应人应将谈判响应文件正本密封在一个包封内，所有副本密封在一个包封内、优盘单独密封，且在包装上分别标明“正本”、“副本、电子优盘”的字样。

16.2 包装密封文件均应按“响应人须知前附表”注明的地址送达谈判地点；

16.3 外层包装应写明响应人名称和地址，以便如果谈判响应文件被宣布为“迟到”时，能原封退回。

16.4 如果外层包装未按要求密封和加写标记，将予以拒绝。对由此造成提前启封的谈判响应文件，谈判组织人将予以拒绝，并退回响应人。

17、谈判截止时间

17.1 谈判组织人收到谈判响应文件的时间不得迟于响应人须知前附表中规定的截止时间。

17.2 谈判组织人可以按第7条规定，通过修改谈判文件自行决定酌情延长谈判截止时间。在此情况下，响应人的所有权利和义务以及受制的截止日期均应以延长后新的截止日期为准。

18、迟交的谈判响应文件

谈判组织人将拒绝并原封退回在其规定的谈判截止时间后收到的任何谈判响应文件。

19、谈判响应文件的修改和撤回

19.1 响应人在递交谈判文件后，可以在规定的谈判截止时间前，以书面形式通知谈判组织人，修改或撤回其谈判响应文件。修改或撤回文件的时间以修改或撤回通知送达谈判组织人之日为准。

19.2 修改文件应按第15条的规定进行编制和签署，并按第16条的规定进行密封、标记，同时还应在封套上加注“修改”字样。修改文件同样必须在谈判截止时间前送达谈判组织人。

19.3 在谈判截止时间之后，响应人不得对其谈判响应文件做任何修改。

19.4 在谈判截止时间至谈判组织人在谈判文件中规定的谈判有效期期满之间的这段时间内，响应人不得撤回其谈判响应文件，否则其投标保证金将被没收。

第三章 谈判办法

一、谈判与确定成交

1、谈判

1.1 谈判组织人将在“响应人须知前附表”中规定的时间和地点组织谈判。响应人应委派代表准时参加，参加谈判的代表须签名以证明其出席。

1.2 按照第19条规定，同意撤回的谈判响应文件将不予启封。

2、谈判小组

2.1 谈判仪式后，谈判组织人将立即组织谈判小组进行评定。

2.2 招标人代表1人，有关经济、技术方面的专家2人，共3人组成。

2.3 谈判小组独立开展工作，负责审议所有谈判响应文件，并推荐成交候选人。

3、谈判过程的保密性

3.1 谈判响应文件启封后，直至向成交人授予合同时止，凡是与审查、澄清、评价和比较的有关资料以及授标建议等，均不得向响应人及与谈判无关的其他人员透露。

3.2 在谈判过程中，如果响应人试图向谈判组织人和参与评定的人员施加任何影响，都将会导致其响应被拒绝。

4、谈判程序

4.1 资格审查：评标委员会根据谈判文件中对响应人的资格要求对响应人进行资格审查。只有通过资格审查的响应人方可进入下一步评审程序。审查内容如下：

审查步骤	审查因素	审查标准
资格评审标准	营业执照	响应人应在中华人民共和国境内注册，具有独立承担民事责任的能力（提供合法有效的营业执照、税务登记证、组织机构代码证，三证合一只需营业执照即可）；

具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度	具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度（提供2023年度经会计师事务所审计的财务报告或银行出具的有效期内的资信证明）；
设备和专业技术能力	具有履行合同所必需的设备和专业技术能力；（提供承诺书）
依法纳税和社会保障金证明	具有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录（提供 2024 年 1 月 1 日以来任意 3 个月依法缴纳税收和社会保障资金的证明材料）；
无重大违法记录	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（提供近三年在经营活动中没有重大违法记录的承诺书，成立不足三年的公司自成立之年算起）；（提供承诺书）
信用查询	<p>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供应商，拒绝参与本项目政府采购活动，将查询截图附在投标文件中，查询日期在本公告发布日期之后。【查询渠道：“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）或中国政府采购网（www.ccgp.gov.cn），由于“信用中国”网站更新，失信被执行人查询窗口转跳至“中国执行信息公开网”，故失信被执行人查询须提供“中国执行信息公开网”网站失信被执行人查询截图】。</p>
控股、管理关系的情形	单位负责人为同一人或者存在控股、管理关系的不同单位，不得参加同一招标项目投标；

	中小企业声明函	属于中小企业的（残疾人福利性单位、监狱企业视同中型、小型企业），供应商根据《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库〔2020〕46号）的规定执行，提供中小企业声明函。
	联合体投标	不接受
	备注	不验原件，投标文件中所附证件须加盖单位公章。

4.2 初步评审：

审查步骤	评审因素	评审标准
形式 评审	响应人名称	与营业执照一致
	投标函签字盖章	有法定代表人或其委托代理人签字并加盖单位章
	响应文件格式	符合第六章响应文件格式要求
	报价唯一	只能有一个有效报价。
响应性 评审	投标范围	竞争性谈判文件要求的所有内容及其伴随服务
	服务期限	至 2025 年 1 月 24 日止
	服务质量	符合国家现行规范标准，满足采购人需求
	技术要求	符合竞争性谈判文件“第五章采购需求”内容
	投标有效期	60 日历天

4.2.1 评标委员会首先审定每份谈判响应文件是否有效，有下列情况之一的，谈判响应文件将被否决，不得进入详审阶段：

(1) 响应人以他人的名义投标、串通投标、以行贿手段谋取中标或者以其他弄虚作假方式投标的。

(2) 响应人的报价明显低于其他投标报价，使得其投标报价可能低于其成本的，

当谈判小组要求该响应人做出书面说明并提供相关证明材料，而响应人不能合理说明或者不能提供相关证明材料的，由谈判小组认定该响应人以低于成本报价竞标，其投标将被否决。

(3) 响应人报价(含二次报价)高于采购人招标控制价的。

(4) 未按谈判文件规定递交投标保证金的(本项目不收取)。

(5) 谈判响应文件存在重大偏差的。

4.2.2 下列情况属于重大偏差：

A、谈判响应文件未按规定装订，未按竞争性谈判文件要求加盖单位公章的。

B、谈判响应文件内容字迹模糊，难以辨认的；

4.2.3 细微偏差不影响谈判响应文件的有效性：

细微偏差是指谈判响应文件在实质上响应竞争性谈判文件要求，但个别地方存在漏项或者提供了不完整的技术信息和数据等情况，并且补正这些遗漏或者不完整不会对其他响应人造成不公平的结果。如谈判响应文件中大写金额和小写金额不一致的，以大写金额为准；总价金额与单价金额不一致的，以单价金额为准，但单价金额小数点有明显错误的除外。

5.1 谈判小组将对确定为实质性响应本谈判文件的谈判响应文件进行详细评价和比较，并与认为需要澄清的响应人进行澄清，主要就供货期、质量、质保期等谈判小组认为与本次招标有关的因素与响应人逐一进行谈判。谈判中，谈判文件有实质性变动的，谈判小组将以书面形式通知所有参加谈判的响应人。**本次谈判进行两轮报价，**谈判小组将要求所有响应人在规定的时间内就谈判达成的最终条款进行书面承诺并进行最后一轮报价。

5.2 接到谈判小组澄清要求的响应人应派人按谈判小组通知的时间和地点做出书面承诺，书面承诺的内容须由响应人法定代表人或授权代表签署，并作为谈判响应文件的补充部分。

5.3 接到谈判小组澄清要求的响应人如未按第24.2条的规定做出澄清，其风险由

响应人自行承担。

6、谈判响应文件的评价和比较

6.1 谈判小组将按照企业能力等内容符合规定，并且最后报价最低的原则确定成交候选人。

6.2 谈判小组在评定时，将主要考虑下列因素：

(1) 审验价格是否合理，比较报价总额，最低者优先。各响应人应根据有关价格计算方法，合理确定谈判价格。

(2) 若超过招标控制价并导致采购人未采购到合格的企业，可由采购人重新组织政府采购。

7、授予合同

7.1、合同授予标准

7.1.1 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响应人中，按照最后报价由低到高的顺序推荐1-3名成交候选人。

7.1.2 采购人根据谈判小组推荐成交候选人顺序，确定成交人。

8、谈判组织人接受和拒绝任何或所有响应的权利

谈判组织人保留在授标之前任何时候接受或拒绝任何谈判响应，宣布谈判程序无效或拒绝所有谈判响应的权力，对受影响的响应人不承担任何责任，但将向受影响的响应人解释采取这一行动的理由。

9、成交通知书

9.1 在谈判有效期期满之前，谈判组织人将以书面形式通知成交人，确认其谈判响应已被接受。

9.2 成交通知书将是合同的一个组成部分。

10、签订合同

成交人应按成交通知书指定的时间、地点与甲方签订合同。谈判文件、成交人的谈判响应文件及澄清文件等，均为签订合同的依据。

第四章 合同样本

(本合同内容仅供参考, 签订合同内容以实际情况进行调整)

委托方(以下简称甲方): _____

地址: _____ 邮编: _____ 电话: _____

受委托方(以下简称乙方):

地址: _____ 邮编: _____ 电话: _____

根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国物业管理条例》等国家、地方有关物业管理法律、法规和政策, 在平等、自愿、协商一致的基础上, 为加强甲方后勤的物业管理、保障公用设施的正常使用, 创造优美、整洁、安全、舒适、文明的生活环境, 就甲方委托乙方校物业实行专业化、一体化的物业管理订立本合同。

第一章 委托服务事项

第一条 甲方委托乙方提供的物业服务的主要内容:

学校物业管理。

物业档案资料管理(学生住宿档案)

第二条 在物业管理区域内, 本合同特别约定的物业管理事项为:

1、接受业主委托, 对其物业的其他项目进行维修养护(服务价格由双方另行商定);

第二章 物业服务质量

第三条 乙方提供的物业管理服务具体项目及应达到约定的标准(具体服务项目与标准见附件《物业管理细则》)

第三章 物业管理形式

委托管理:

1、乙方派驻专业管理人员执行全面物业管理工作, 负责代招物业工作人员, 并进行岗前、岗中系列培训。

2、乙方受委托代领代发物业工作人员工资。

3、乙方负责购买乙方工作人员的工具、工作服和消耗用品。

第四章 物业服务合同期限及解除

第四条 本合同期限为___年，自___年___月___日起至___年___月___日止。

第五条 有以下情形之一的，可以提前解除本合同：

- 1、物业项目因拆迁等原因取消的；
- 2、因不可抗力因素，致使物业服务合同无法正常履行；
- 3、乙方严重违反本合同约定，不按本合同履行义务的；
- 4、乙方不履行本合同的约定，致使物业管理活动无法正常开展，乙方提前解除合同的。

第六条 本合同试用期一个月，一个月内甲乙双方不能履行承诺的，对方有权单方面终止合同，并不承担赔偿责任。需提前解除合同的，解除合同的一方应及时通知对方，甲乙双方中任何一方在合同期限内不得随意解除合同，如随意解除合同，应提前一个月通知对方外，尚应赔偿对方一个月的承包费用，以弥补对方撤离、转移等所造成的损失。合同自书面通知送达对方时即行解除，并在二十日内办理交接，在办理交接期间，乙方应维护本物业正常的生活和工作秩序，业主应按时全额支付物业费用。

第五章 双方权利和义务

第七条 甲方的权利义务

甲方享有以下权利：

- 1、监督物业使用人（老师、学生等）遵守物业管理制度；
 - 2、审定乙方拟定的物业管理方案、年度管理计划的财务预算和决算，监督检查乙方各项方案计划的实施；
 - 3、负责组织对物业设施、设备和共用部分的大中修及更新、改造的竣工验收。
 - 4、定期听取乙方关于物业服务合同履行情况的报告；
 - 5、监督乙方实施物业服务的各种行为，不能尽职的按要求扣除管理费用。
- 依据法律、法规规定享有的其他权利。

甲方应履行的义务

- 1、甲方应向乙方移交下列资料
 - (1) 学生住宿档案及有关联系方式。
 - (2) 物业管理所必需的其他资料。
- 2、按时支付物业服务费；
- 3、协助乙方做好物业管理工作和宣传教育、文化活动，协助乙方与行政管理部门做好协调关系；

- 4、协助乙方对违反法规、规章的行为，提请有关部门处理；
- 5、协调、配合乙方共同处理本合同生效前发生的相关遗留问题，负责协调非乙方原因而产生的各种纠纷；
- 6、给乙方提供必要的物业用房；
- 7、不得干涉乙方人事权利；
- 8、甲方建筑设施老化、公共设施自然损坏的，应及时维修更换（或委托乙方），不得影响乙方管理服务的正常工作；
- 9、为乙方提供垃圾车、垃圾投放点和学生公用的消耗品。（如：垃圾筒、纸篓等），垃圾车维修由乙方承担。
- 10、积极采纳乙方的合理化建议。
- 11、法律、法规规定的其他义务。

第八条 乙方权利、义务

乙方享有的权利：

- 1、按照国家和本市有关物业管理的技术标准、行业规范以及本服务合同进行管理，提供专业化的服务；
- 2、按照本合同和有关规定向业主或物业使用人收取物业服务费用和其他费用；
- 3、可以根据业主或物业使用人的委托，提供本合同约定以外的服务项目，服务报酬由双方约定；
- 4、对欠费业主停止约定服务或进行法律诉讼，直至其履行交费义务。
- 5、根据甲方授权，制定必要的规章制度，并以有效方式督促业主和物业使用人遵守；
- 6、根据甲方授权，在物业管理区域内公布违章人员的姓名及其违约情节；
- 7、依照法律、法规规定和本合同约定享有的其他权利。

乙方应履行的义务：

- 1、履行合同、提供物业服务；
- 2、及时向业主通告本区域内有关物业管理服务的重大事项，及时处理投诉，接受甲方和物业使用人的监督。
- 3、在承接物业时，应当对物业共用部位、共用设施设备进行查验，并做好书面记录和签认工作；
- 4、在物业管理区域内公示物业服务合同约定的其他收费项目和标准以及向业主

提供特约服务的收费项目和标准；

5、制止本物业管理区域内违反有关治安、环保等方面规章制度的行为，对违反法律法规规定的行为及时向有关行政管理部门报告；

6、做好本物业管理区域内的安全防范工作，发生安全事故时，在采取应急措施的同时，及时向有关行政管理部门报告，保护好现场、协助做好救助工作；保安人员在维护本物业管理区域的公共秩序时，要履行职责，不得侵害他人的合法权益；乙方要教育工作人员安全操作并监管到位，否则出现乙方工作人员伤亡事故，甲方不承担责任。

7、未经甲方同意，不得擅自在物业管理区域内从事物业管理相关服务以外的经营活动；

8、本合同终止时，应当将物业管理用房和物业管理相关资料及时如数地移交给甲方；

9、乙方在受委托管理中的物业工作人员，要按照工作性质统一着装、佩带工牌；乙方自备劳动用具及消耗品；

10、乙方工作人员本着节约用水用电的原则工作，及时关闭水阀和电闸；

11、法律、法规规定的其他义务。

第六章 物业管理用房

第九条 甲方按照有关规定向乙方提供物业管理用房，其中包括：办公用房____平方米，其他用房____平方米。保洁工用房____平方米。

本合同终止时，乙方应当将物业管理用房、物业管理相关资料等属于业主所有的财产及时如数地移交给甲方。

第七章 管理费用、付款方式

第十条 每月物业管理费

1、正常教学时间：每月物业总费用：_____，小写____元。

2、非正常教学时间：寒暑假及超过五天的非正常节假日，按值班人员数、值班天数计算管理费用。

第十一条 物业费收取方式：

甲方应于次月15日前以现金或支票形式支付本月管理费用。甲方不得拖延，否则，乙方按照千分之二计算滞纳金（特殊情况除外）。并有权终止为甲方服务，直到甲方把全部管理费用支付给乙方为止。

第八章 违约责任

第十二条 因乙方管理人员失职造成的损害，达不到使用功能和造成重大事故的，由乙方承担相应责任。

第十三条 甲方不履行本合同约定的义务，乙方可根据甲方履行，由此造成的损失，甲方应承担相应的责任。

第十四条 乙方违反本合同约定，致使管理服务不能达到本合同“物业服务质量”约定的，经学校监督检查、不符合约定的。甲方首先向乙方提出警告，限期纠正，不及时纠正的，甲方有权按规定扣除管理费用。

第十五条 甲方违反本合同的约定，未能按时如数交纳物业服务费的，应按合同总金额每日千分之五的标准向乙方支付违约金。

第十六条 双方约定，以下条件下所致的损害，可构成对乙方的免责事由：

- 1、因不可抗拒导致物业管理服务中断的；
- 2、乙方已履行本合同约定义务，但因甲方本身固有瑕疵造成损失的；
- 3、学生自己因病或精神上引起的突发性事件造成的身体损害。

第九章

双方约定自本合同生效之日起，根据甲方委托管理事项，办理接管验收手续。

第十七条 双方可对本合同的条款进行补充，以书面形式签订补充协议，补充协议与本合同具有同等效力。

第十八条 本合同之附件均为本合同不可分割的组成部分，与本合同具有同等的法律效力。

第十九条 本合同在履行中如发生争议，双方可协商解决，协商不成的，可依法申请调解，向有关行政管理部门申诉；也可选择以下二种方式解决：

- 1、甲方所在地仲裁委员会仲裁；
- 2、人民法院诉讼。

第二十条 双方约定的其它事项：

合同期满双方需提前一个月续签合同事宜，如无异议合同自然延续。正常节假日，工资正常发放（寒暑假除外），每学期开学及放假分别提前和延长两天时间，补课期间视补课时间结算工资。

第二十一条 本合同一式两份，双方代表签字盖章后生效。甲乙双方各执一份，具同等法律效力。本合同自签字之日起生效。

甲方(盖章):

乙方(盖章):

代表人(签字):

代表人(签字):

年 月 日

年 月 日

第五章 采购要求

委托管理主要内容：1、对学校南北两个校门的大门岗进出人员及车辆实施检查、登记、查验制度，并对校内安全巡查秩序管理服务。

2、对东区4栋(男生公寓1栋、女生公寓2栋教师公寓1栋)公寓楼内走廊等公共区域实施日常保洁服务并对此公寓宿舍按照甲方要求进行日常管理服务（包括走廊、楼梯、楼梯扶手、墙壁、天花板、应急灯、开关、灯具、便池、水池、门（学生宿舍、教师住室除外）、窗、公寓楼大门、门口踏步、门两边花池）。

3、对东教学楼的卫生间进行日常保洁服务。

4、对学校内垃圾负责清运。

5、管理范围：1、地漏疏通；2、水龙头更换；3、电棒、吸顶灯更换；4、水电开关的运行；5、床铺的管理；6、校园消毒及除五害物品及实施7、垃圾车的维修等。

保洁和管理要求：

一、保洁标准

1、每日清洁

(1) 每层走廊、卫生间：每天上午10:00以前拖洗干净，然后对走廊、墙壁、瓷片、门进行抹洗，地面干净无杂物见本色。每层厕所拖洗干净，做到干净无污垢，无臭味，无垃圾积存。

(2) 步行梯每天托洗一次，扶手每天抹洗一次。

(3) 各走廊附属物清洗干净。

(4)) 每天对寝室通风消毒一次并做好记录。

(5) 每天对视频监控进行抽查并做好记录。

(6) 每天安全排查并且做好记录。

2、每周清洗

(1) 每周对各层走廊大洗一次，将天花板、墙壁等打扫。

(2) 每周对应急灯、公用通道、楼梯死角清洗一次。

3、每月清洁

- (1) 各层走廊地面每月彻底清洗一次。
- (2) 每层厕所彻底清洗一次，将便池及其附属物清洗干净。
- (3) 对所在楼层死角彻底清洗一次，将一个月来存在问题彻底解决。

4、财务维修

对损坏的寝室灯、卫生间水龙头及时更换，对无法自行维修的要及时上报总务处。

5、处罚制度

- (1) 地面、踏步干净，无垃圾、果皮、纸屑、浮土、泥巴等杂物。
- (2) 墙壁、天花板、灯具、开关、应急灯无污迹、浮土、蜘蛛网。
- (3) 便池无粪垢、尿迹。
- (4) 水池内无杂物、污迹。
- (5) 瓷片干净无污迹。
- (6) 扶手、栏杆干净。
- (7) 楼内玻璃透亮、无污迹、门窗干净。
- (8) 及时清理垃圾，不得出现水四处乱流现象。
- (9) 尿池没有烟头、

以上发现一处不合格扣当月承包费 5 元。

二、值班要求：

- 1、平时要求公寓管理室一天二十四小时有人值班每天必须做值班记录。
- 2、按时开关水、电、楼门。
- 3、每天检查一次寝室内务，并将结果交政教处。
- 4、不经政教处批准，不允许学生进入寝室。
- 5、妥善保管各寝室钥匙。
- 6、检查学生就寝管理工作，发现问题做好记录并通知政教处。

7、对学生优质服务，对学生所出现的问题及时协调解决，不得出现吵闹、打架等事故。

8、学生上课期间，确保寝室财务安全。

9、早 5:00 到晚 9:30，2 人值班，主要负责开门关门，学生财产安全，巡查学生逃学、偷盗，损害学校财产情况，以及对于有特殊情况在宿舍休息的同学的管理；晚 9:30 到晚 12:00，值班人员 2 人，主要负责核查寝室人数、维持就寝纪律（如制止大声喧哗、吸烟、喝酒、打架、夜晚外出、不休息等）；晚 12: :00 到次日早 5:30，值班人员不低于 2 人，主要负责寝室秩序、应急事件需处理及上报。

10、缺席学生名单分寝室分班统计后，每晚 10:30 前需发到班主任群。

以上不按要求做的发现一次扣承包费 10 元，出现打架、偷盗、火灾、安全事故没及时发现通知政教处的每次扣 50 元，如学生上课期间出现失窃事故价值在 100 元以上或失窃课本等影响极坏的（以学生反映情况为准），每次根据损失金额足额扣除。（但是，以上问题乙方值班人员发现后及时反映给政教处，或者上课期间学生寝室不上锁者，其责任由甲方及学生自己承担。）

财务管理：

公寓楼办公室、教师住室外门窗、开关、灯具、水管、水龙头等所有财产出现损坏（人为因素找到负责人，可免除责任），乙方承担维修费的 50%。财产出现损坏必须及时通知学校维修。凡因自然灾害引起的损坏乙方不承担责任。

第六章 谈判响应文件

正本/副本

(项目名称)

响 应 文 件

项目编号:

投标人全称: _____ (盖章)

法定代表人或其委托代理人: _____ (签字或盖章)

_____年____月____日

目 录

- 一、投标函及投标函附录
- 二、法定代表人身份证明
- 三、授权委托书
- 四、服务方案
- 五、资格审查资料
- 六、项目管理机构一览表
- 七、服务承诺
- 八、反商业贿赂承诺书
- 九、其他材料

一、投标函及投标函附录

(一) 投标函

_____ (采购人名称)：

1. 我方已仔细研究了_____ (项目名称) 竞争性谈判文件的全部内容，按照我单位经考察现场和研究竞争性谈判文件后，愿以投标报价大写：_____ (¥_____)，按竞争性谈判文件的要求承包本次招标范围内的全部采购内容。服务期限_____，按合同约定实施和完成，服务质量达到_____。

2. 我方承诺在投标有效期内不修改、撤销响应文件。

3. 如我方中标：

(1) 我方承诺在收到中标通知书后，在中标通知书规定的期限内与你方签订合同。

(2) 随同本投标函递交的投标函附录属于合同文件的组成部分。

(3) 我方承诺按照竞争性谈判文件规定向你方递交履约担保。

(4) 我方承诺在合同约定的期限内完成并移交全部设备。

4. 我方在此声明，所递交的响应文件及有关资料内容完整、真实和准确，。

5、响应文件自开标之日起有效期为 60 日历天。

6、以上事项如有虚假或隐瞒，我方愿意承担一切后果，并不再寻求任何旨在减轻或免除法律责任的辩解。

投 标 人：_____ (盖章)

法定代表人或其委托代理人：_____ (个人签章或签名)

电 话：

地 址：

_____年_____月_____日

(二) 投标函附录

投标人名称	
项目名称	
投标范围	
投标报价（元）	(大写)
	(小写)
服务期限	
服务质量	
投标有效期	
其它说明	

投 标 人：（盖章）

法定代表人：（签字或盖章）

日 期：_____年__月__日

二、法定代表人身份证明

法定代表人身份证明

投标人名称：

单位性质：

地址：

成立时间：_____年_____月_____日

经营期限：

姓名：_____性别：_____年龄：_____职务：_____

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：_____（盖章）

_____年_____月_____日

三、授权委托书

本人 _____（姓名）系_____（投标人名称）的法定代表人，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、说明、补正、递交、撤回、修改_____（项目名称）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：_____。

代理人无转委托权。

附：附法定代表人及被委托人身份证复印件

投标人：_____（盖章）

法定代表人：_____（签字或盖章）

身份证号码：

_____年_____月_____日

四、服务方案

由响应人根据项目情况提交详细的服务方案。

包括但不限于服务目标、安全保卫服务方案、卫生保洁服务方案、学生宿舍管理方案、服务质量管理控制措施、突发问题响应及处理方案等。

五. 资格审查资料

投标人基本情况表

投标人名称			
注册地址		邮政编码	
联系方式	联系人		电话
组织结构			
法定代表人	姓名		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			
备注			

附：三证合一营业执照副本及响应人资格要求的其他相关证件、资料复印件并加盖公章。

六、项目管理机构一览表

序号	名称	姓名	人数	承诺到位率
1	项目经理			
2	管理人员			
3	卫生保洁、垃圾清运人员			
4	保安、消防人员			
5	宿舍管理人员			
6	合计			

注：1--2 项附人员身份证或岗位证；3--5 项只填写人数和承诺到位率。

七、服务承诺

八、反商业贿赂承诺书

我公司承诺：

在_____（投标项目名称）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、政府采购代理机构工作人员、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：_____（企业盖章）

法定代表人：_____（签字或盖章）

_____年____月____日

九、响应人认为有必要提供的证明文件

响应人认为必要的其他资料

附件 1（符合政策要求，并申请按小型微型企业投标者提供）：

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）；

2. （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（盖章）：

日期：

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、中标人的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 2（符合政策要求，并申请按残疾人福利性单位投标者提供）：

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（盖章）：

日期：

注：1、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：
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，提供其他残疾人福利性单位制造的货物时，需同时提供该制造企业出具的《残疾人福利性单位声明函》）。

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）：

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：中标人的本证明文件随中标结果同时公布，接受其他供应商和社会监督。