

北京市政府采购项目 竞争性磋商文件



项目名称：北京市朝阳区孙河社区卫生服务中心物业管理服务项目

项目编号：11010525210200025789-XM001

代理编号：BJZTMZ-2025-076

采 购 人：北京市朝阳区孙河社区卫生服务中心

采购代理机构：北京中天铭泽项目管理有限公司

2025 年 12 月

目录

第一章	采购邀请	1
第二章	供应商须知	5
第三章	评审方法和评审标准	19
第四章	采购需求	29
第五章	合同草案条款	32
第六章	响应文件格式	45

第一章 采购邀请

一、项目基本情况

1. 项目编号：11010525210200025789-XM001
(代理编号：BJZTMZ-2025-076)
2. 项目名称：北京市朝阳区孙河社区卫生服务中心物业管理服务项目
3. 采购方式：竞争性磋商
4. 预算总金额：129.435072 万元
5. 采购需求：

包号	标的名称	项目总预算 (万元)	服务要求
01	北京市朝阳区孙河社区卫生服务中心物业管理服务项目	129.435072	拟成交供应商需为北京市朝阳区孙河社区卫生服务中心提供物业管理服务（具体详见磋商文件第四章“采购需求”）。

6. 合同履行期限：3 年，合同一年一签（具体以合同签订时间为准）。
7. 本项目（☐是/☒否）接受联合体投标

二、申请人的资格要求（须同时满足）

1. 满足《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定；
2. 落实政府采购政策需满足的资格要求：
 - 2.1 中小企业政策：本项目**专门面向小微企业**预留采购份额。
 - 2.2 其它落实政府采购政策的资格要求：支持节能产品、环境标志产品、促进中小企业发展、支持监狱企业发展、促进残疾人就业、支持乡村振兴等。
3. 本项目的特定资格要求：
 - 3.1 本项目不接受联合体投标；
 - 3.2 本项目不接受分支机构参与响应；
 - 3.3 本项目属于政府购买服务,属于公益一类事业单位、使用事业编制且由财政拨款保障的群团组织不得参与本项目；
 - 3.4 法律、行政法规规定的其他条件；
 - 3.5 其他特定资格要求： / 。

三、获取磋商文件

时间：2025 年 12 月 18 日至 2025 年 12 月 24 日，每天上午 9:00 至 11:30，下午 13:30 至 16:00（北京时间，法定节假日除外）

地点：北京市政府采购电子交易平台

方式：供应商使用 CA 数字证书或电子营业执照登录北京市政府采购电子交易平台（<http://zbcg-bjzc.zhongcy.com/bjczj-portal-site/index.html#/home>）获取电子版采购文件。

售价：¥0 元

四、响应文件提交

截止时间：2025 年 12 月 29 日 9 时 30 分（北京时间）

地点：北京市政府采购电子交易平台

五、开启

时间：2025 年 12 月 29 日 9 时 30 分（北京时间）

地点：北京市政府采购电子交易平台

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. 本项目评审办法：综合评分法。

2. 本项目采购标的对应的中小企业划分标准所属行业：物业管理

3. 本公告在《北京市政府采购网》《中国政府采购网》同时发布。

4. 采购项目需要落实的政府采购政策（包括但不限于）：

（1）财政部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）；

（2）依据“《国务院关于扶持小型微型企业健康发展的意见》（国发〔2014〕52 号）”、“财政部 工业和信息化部关于印发《政府采购促进中小企业发展管理办法》的通知（财库〔2020〕46 号）”的采购政策、财政部印发《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）；

（3）依据“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（京财采购〔2017〕2067 号）”的采购政策；

（4）依据“《财政部关于在政府采购活动中查询及使用信用记录有关问题的通知》

（财库[2016]125 号）”的采购政策；

（5）本项目采购本国货物和服务，扶持不发达地区和少数民族地区、促进监狱企业和中小企业发展，支持节能减排、环境保护。

（6）为更大力度激发市场活力和社会创造力，增强发展动力，按照《北京市全面优化营商环境助力企业高质量发展实施方案》（京政办发〔2023〕8 号）部署，进一步加强政府采购合同线上融资“一站式”服务（以下简称“政采贷”），北京市财政局、中国人民银行营业管理部联合发布《关于推进政府采购合同线上融资有关工作的通知》（京财采购〔2023〕637 号）。有需求的供应商，可按上述通知要求办理“政采贷”。

5. 本项目采用全流程电子化采购方式，请供应商认真学习北京市政府采购电子交易平台发布的相关操作手册（供应商可在交易平台下载相关手册），办理 CA 数字证书或电子营业执照、进行北京市政府采购电子交易平台注册绑定，并认真核实 CA 数字证书或电子营业执照情况确认是否符合本项目电子化采购流程要求。

CA 数字证书服务热线 010-58511086

电子营业执照服务热线 400-699-7000

技术支持服务热线 010-86483801

5.1 办理 CA 数字证书或电子营业执照

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

5.2 注册

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

5.3 驱动、客户端下载

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

供应商登录北京市政府采购电子交易平台“用户指南”——“工具下载”——“投标文件编制工具”下载相关客户端。

5.4 获取电子招标文件

供应商使用 CA 数字证书或电子营业执照登录北京市政府采购电子交易平台获取电子招标文件。

供应商如计划参与多个采购包的投标，应在登录北京市政府采购电子交易平台后，在【我的项目】栏目依次选择对应采购包，进入项目工作台招标/采购文件环节分别按采购包下载招标文件电子版。未在规定时间内按上述操作获取文件的采购包，供应商无法提交相应包的电子投标文件。

5.5 编制电子投标文件

供应商应使用电子投标客户端编制电子投标文件并进行线上投标，供应商电子投标文件需要加密并加盖电子签章，如无法按照要求在电子投标文件中加盖电子签章和加密，请及时通过技术支持服务热线联系技术人员。

5.6 提交电子投标文件

供应商应于投标截止时间前在北京政府采购电子交易平台提交电子投标文件，上传电子投标文件过程中请保持与互联网的连接畅通。

5.7 电子开标

北京政府采购电子交易平台。本项目采用远程电子开标方式，由投标人自行对电子投标文件进行解密，不接受纸质文件，无须投标人到达现场。

供应商在开标地点使用 CA 数字证书或电子营业执照登录北京政府采购电子交易平台进行现场电子开标。

在开标当天供应商签到完成且开标时间到达之后对已在系统中递交且完成签到的供应商的投标文件进行解密。

因供应商忘记数字证书登陆密码、解密数字证书发生故障或用错、故意不在要求时限内完成解密等自身原因，导致投标文件在规定时间内未能解密、解密失败或解密超时，视为供应商放弃投标，由供应商自身承担一切后果。

若供应商已申请多把数字证书，请注意使用差别，确保制作的投标文件和开标解密时使用的数字证书一致，造成解密失败的，由供应商负责。

供应商应充分考虑到网络及系统平台可能存在的非正常情况，在投标文件递交截止时间之前完成上传。

八、对本项目提出询问，请按以下方式联系。

1. 采购人信息

名称：北京市朝阳区孙河社区卫生服务中心

地址：北京市朝阳区孙河乡西甸村

联系方式：王老师 010-84595937

2. 采购代理机构信息

名称：北京中天铭泽项目管理有限公司

地址：北京市石景山区绿地环球文化金融城（中汇人寿）1 号楼 2111 室

联系方式：宋洋、曾佑娟 010-68848581、18501354106

3. 项目联系方式

项目联系人：宋洋、曾佑娟

电话：010-68848581、18501354106

第二章 供应商须知

供应商须知资料表

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

条款号	条目	内容				
2.2	项目属性	项目属性: <input checked="" type="checkbox"/> 服务 <input type="checkbox"/> 货物 <input type="checkbox"/> 工程				
2.3	科研仪器设备	是否属于科研仪器设备采购项目: <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否				
3.1	现场考察	<input checked="" type="checkbox"/> 不组织 <input type="checkbox"/> 组织, 考察时间 __/__/__。 考察地点: __/__/__。				
	磋商前答疑会	<input checked="" type="checkbox"/> 不召开 <input type="checkbox"/> 召开, 召开时间: __/__/__。 召开地点: __/__/__。				
4.2.5	标的所属行业	本项目采购标的对应的中小企业划分标准所属行业: <table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th>标的名称</th><th>中小企业划分标准所属行业</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>北京市朝阳区孙河社区卫生服务中心物业管理服务项目-下的所有标的</td><td>物业管理</td></tr> </tbody> </table>	标的名称	中小企业划分标准所属行业	北京市朝阳区孙河社区卫生服务中心物业管理服务项目-下的所有标的	物业管理
标的名称	中小企业划分标准所属行业					
北京市朝阳区孙河社区卫生服务中心物业管理服务项目-下的所有标的	物业管理					
10.2	报价	报价的特殊规定: <input checked="" type="checkbox"/> 无 <input type="checkbox"/> 有, 具体情形: __/__/__。				
11.1	磋商保证金	磋商保证金金额: __/_____ 磋商保证金递交形式: <u>电汇或第三方担保公司或其他金融机构出具的投标保函。</u> 磋商保证金收受人信息: 开户行名称: <u>北京中天铭泽项目管理有限公司</u> 开 户 行: <u>建行北京怡海花园支行</u> 账 号: <u>11050165810000000120</u> 注: 请各供应商按磋商文件的要求向招标代理机构递交磋商保证金, 除保函外、其他形式均为我公司实际入帐、到帐时间为准。并将成功缴纳之后的底单加盖公章以扫描件发送至邮箱(bjztmz@163.com)注: 邮件标题须以“BJZTMZ-2025-076 保证金”命名; 如因未发送邮件、内容缺失、扫描件不清楚无法辨认造成未能查询到磋商保证金的, 责任由供应商自负。				
11.7.5		磋商保证金不予退还的其他情形: <input checked="" type="checkbox"/> 无				

条款号	条目	内容
		<input type="checkbox"/> 有，具体情形： <u> / </u> 。
12.1	响应有效期	自提交响应文件的截止之日起算 90 日历天。
17.2	解密时间	解密时间： <u>10</u> 分钟 注：因本项目为竞争性磋商采购，含多轮报价环节，供应商解密后应保持手机畅通，方便代理机构工作人员通知二次报价，如供应商未在磋商小组规定时间内进行二次报价则系统会默认为第一次报价，因此造成的后果由投标人自行承担。
20.1	成交供应商的确认	采购人是否授权磋商小组直接确定成交供应商： <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 是 成交候选人并列的，按照以下方式确定成交供应商：评审得分相同的，按照最后报价由低到高的顺序推荐。评审得分且最后报价相同的，按照技术指标优劣顺序推荐。
23.5	分包	本项目是否允许分包： <input checked="" type="checkbox"/> 不允许 <input type="checkbox"/> 允许，具体要求： <u> / </u> 。 (1) 可以分包履行的具体内容： <u> / </u> ； (2) 允许分包的金额或者比例： <u> / </u> ； (3) 其他要求： <u> / </u> 。
23.6	政采贷	为更大力度激发市场活力和社会创造力，增强发展动力，按照《北京市全面优化营商环境助力企业高质量发展实施方案》（京政办发〔2023〕8号）部署，进一步加强政府采购合同线上融资“一站式”服务（以下简称“政采贷”），北京市财政局、中国人民银行营业管理部联合发布《关于推进政府采购合同线上融资有关工作的通知》（京财采购〔2023〕637号）。有需求的供应商，可按上述通知要求办理“政采贷”。
24.1.1	询问	询问送达形式： <u>原件送达</u> 。
24.3	联系方式	接收询问和质疑的联系方式 联系人： <u>宋洋、曾佑娟</u> 联系电话： <u>010-68848581 18501354106</u> 通讯地址： <u>北京市石景山区绿地环球文化金融城（中汇人寿）1号楼2111室</u>
25	代理费	收费对象： <input type="checkbox"/> 采购人 <input checked="" type="checkbox"/> 成交供应商 收费标准：代理机构参照原计价格[2002]1980号文、发改办价格[2003]857号文及发改价格[2011]534号文有关规定，收取代理费； 缴纳时间： <u>成交人在领取成交通知书时一次性向采购代理机构交纳所有代理费。</u> 代理费缴纳账户：（缴纳代理费时请备注“BJZTMZ-2025-***服务费”） 户名：北京中天铭泽项目管理有限公司 开户银行名称：江苏银行北京总部基地支行 账号：3233 0188 0000 25615

供应商须知

一 说 明

1 采购人、采购代理机构、供应商、联合体

- 1.1 采购人、采购代理机构：指依法进行政府采购的国家机关、事业单位、团体组织，及其委托的采购代理机构。本项目采购人、采购代理机构见第一章《采购邀请》。
- 1.2 供应商（也称“申请人”）：指向采购人提供货物、工程或者服务的法人、其他组织或者自然人。
- 1.3 联合体：指两个以上的自然人、法人或者其他组织组成一个联合体，以一个供应商的身份共同参加政府采购。

2 资金来源、项目属性、科研仪器设备采购

- 2.1 资金来源为财政性资金。
- 2.2 项目属性见《供应商须知资料表》。
- 2.3 是否属于科研仪器设备采购见《供应商须知资料表》。

3 现场考察、磋商前答疑会

- 3.1 若《供应商须知资料表》中规定了组织现场考察、召开磋商前答疑会，则供应商应按要求在规定的的时间和地点参加。
- 3.2 由于未参加现场考察或磋商前答疑会而导致对项目实际情况不了解，影响响应文件编制、报价准确性、综合因素响应不全面等问题的，由供应商自行承担不利评审后果。

4 政府采购政策（包括但不限于下列具体政策要求）

4.1 采购本国货物、工程和服务

- 4.1.1 政府采购应当采购本国货物、工程和服务。但有《中华人民共和国政府采购法》第十条规定情形的除外。
- 4.1.2 本项目如接受非本国货物、工程、服务参与响应，则具体要求见第四章《采购需求》。
- 4.1.3 进口产品指通过中国海关报关验放进入中国境内且产自关境外的产品，包括已经进入中国境内的进口产品。关于进口产品的相关规定依据《政府采购进口产品管理办法》（财库〔2007〕119号文）、《关于政府采购进口产品管理有关问题的通知》（财办库〔2008〕248号文）。

4.2 中小企业、监狱企业及残疾人福利性单位

4.2.1 中小企业定义：

4.2.1.1 中小企业是指在中华人民共和国境内依法设立，依据国务院批准的中小企业划分标准确定的中型企业、小型企业和微型企业，但与大企业的负责人为同一人，或者与大企业存在直接控股、管理关系的除外。符合中小企业划分标准的个体工商户，在政府采购活动中视同中小企业。关于中小企业的相关规定依据《中华人民共和国中小企业促进法》、《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库〔2020〕46号）、《关于印发中小企业划型标准规定的通知》（工信部联企业〔2011〕300号）、《国务院关于进一步促进中小企业发展的若干意见》（国发〔2009〕36号）。

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

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

（2）在工程采购项目中，工程由中小企业承建，即工程施工单位为中小企业；

（3）在服务采购项目中，服务由中小企业承接，即提供服务的人员为中小企业依照《中华人民共和国劳动合同法》订立劳动合同的从业人员。

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

4.2.1.4 以联合体形式参加政府采购活动，联合体各方均为中小企业的，联合体视同中小企业。其中，联合体各方均为小微企业的，联合体视同小微企业。

4.2.2 在政府采购活动中，监狱企业视同小型、微型企业，享受预留份额、评审中价格扣除等政府采购促进中小企业发展的政府采购政策。监狱企业定义：是指由司法部认定的为罪犯、戒毒人员提供生产项目和劳动对象，且全部产权属于司法部监狱管理局、戒毒管理局、直属煤矿管理局，各省、自治区、直辖市监狱管理局、戒毒管理局，各地（设区的市）监狱、强制隔离

戒毒所、戒毒康复所，以及新疆生产建设兵团监狱管理局、戒毒管理局的企业。

4.2.3 在政府采购活动中，残疾人福利性单位视同小型、微型企业，享受预留份额、评审中价格扣除等促进中小企业发展的政府采购政策。残疾人福利性单位定义：享受政府采购支持政策的残疾人福利性单位应当同时满足以下条件：

4.2.3.1 安置的残疾人占本单位在职职工人数的比例不低于 25%(含 25%)，并且安置的残疾人人数不少于 10 人（含 10 人）；

4.2.3.2 依法与安置的每位残疾人签订了一年以上（含一年）的劳动合同或服务协议；

4.2.3.3 为安置的每位残疾人按月足额缴纳了基本养老保险、基本医疗保险、失业保险、工伤保险和生育保险等社会保险费；

4.2.3.4 通过银行等金融机构向安置的每位残疾人，按月支付了不低于单位所在区县适用的经省级人民政府批准的月最低工资标准的工资；

4.2.3.5 提供本单位制造的货物、承担的工程或者服务（以下简称产品），或者提供其他残疾人福利性单位制造的货物（不包括使用非残疾人福利性单位注册商标的货物）；

4.2.3.6 前款所称残疾人是指法定劳动年龄内，持有《中华人民共和国残疾人证》或者《中华人民共和国残疾军人证（1 至 8 级）》的自然人，包括具有劳动条件和劳动意愿的精神残疾人。在职职工人数是指与残疾人福利性单位建立劳动关系并依法签订劳动合同或服务协议的雇员人数。

4.2.4 本项目是否专门面向中小企业预留采购份额见第一章《采购邀请》。

4.2.5 采购标的对应的中小企业划分标准所属行业见《供应商须知资料表》。

4.2.6 小微企业价格评审优惠的政策调整：见第三章《评审方法和评审标准》。

4.3 政府采购节能产品、环境标志产品

4.3.1 政府采购节能产品、环境标志产品实施品目清单管理。财政部、发展改革委、生态环境部等部门根据产品节能环保性能、技术水平和市场成熟程度等因素，确定实施政府优先采购和强制采购的产品类别及所依据的相关标准规范，以品目清单的形式发布并适时调整。依据品目清单和认证证书实

施政府优先采购和强制采购。

4.3.2 采购人拟采购的产品属于品目清单范围的，采购人及其委托的采购代理机构依据国家确定的认证机构出具的、处于有效期之内的节能产品、环境标志产品认证证书，对获得证书的产品实施政府优先采购或强制采购。关于政府采购节能产品、环境标志产品的相关规定依据《关于调整优化节能产品、环境标志产品政府采购执行机制的通知》（财库〔2019〕9号）。

4.3.3 如本项目采购产品属于实施政府强制采购品目清单范围的节能产品，则供应商所报产品必须获得国家确定的认证机构出具的、处于有效期之内的节能产品认证证书，否则**响应无效**；

4.3.4 非政府强制采购的节能产品或环境标志产品，依据品目清单和认证证书实施政府优先采购。优先采购的具体规定见第三章《评审方法和评审标准》（如涉及）。

4.4 正版软件

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

4.5 网络安全专用产品

4.5.1 根据《关于调整网络安全专用产品安全管理有关事项的公告》（2023年第1号），所提供产品属于列入《网络关键设备和网络安全专用产品目录》的网络安全专用产品时，应当按照《信息安全技术网络安全专用产品安全技术要求》等相关国家标准的强制性要求，由具备资格的机构安全认证合格或者安全检测符合要求。

4.6 推广使用低挥发性有机化合物（VOCs）

4.6.1 为全面推进本市挥发性有机物（VOCs）治理，贯彻落实挥发性有机物污染治理专项行动有关要求，相关规定依据《北京市财政局北京市生态环境局关于政府采购推广使用低挥发性有机化合物（VOCs）有关事项的通知》（京

财采购〔2020〕2381 号）。本项目中涉及涂料、胶黏剂、油墨、清洗剂等挥发性有机物产品的，属于强制性标准的，供应商应执行符合本市和国家的 VOCs 含量限制标准（具体标准见第四章《采购需求》），否则**响应无效**；属于推荐性标准的，优先采购，具体见第三章《评审方法和评审标准》。

4.7 采购需求标准

4.7.1 商品包装、快递包装政府采购需求标准（试行）

为助力打好污染防治攻坚战，推广使用绿色包装，根据财政部关于印发《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（财办库〔2020〕123 号），本项目如涉及商品包装和快递包装的，则其具体要求见第四章《采购需求》。

4.7.2 其他政府采购需求标准

为贯彻落实《深化政府采购制度改革方案》有关要求，推动政府采购需求标准建设，财政部门会同有关部门制定发布的其他政府采购需求标准，本项目如涉及，则具体要求见第四章《采购需求》。

5 响应费用

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

二 竞争性磋商文件

6 竞争性磋商文件构成

6.1 竞争性磋商文件包括以下部分：

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

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

7 对竞争性磋商文件的澄清或修改

- 7.1 采购人或采购代理机构对已发出的竞争性磋商文件进行必要澄清或者修改的，将以书面形式通知所有获取竞争性磋商文件的潜在供应商。采用公告方式邀请供应商参与的，还将在原公告发布媒体上发布更正公告。
- 7.2 上述书面通知，按照获取竞争性磋商文件的潜在供应商提供的联系方式发出，因提供的信息有误导导致通知延迟或无法通知的，采购人或采购代理机构不承担责任。
- 7.3 澄清或者修改的内容为竞争性磋商文件的组成部分，并对所有获取竞争性磋商文件的潜在供应商具有约束力。澄清或者修改的内容可能影响响应文件编制的，将在提交首次响应文件截止之日 3 个工作日前；不足上述时间的，将顺延提交响应文件的截止时间。

三 响应文件的编制

8 响应范围、竞争性磋商文件中计量单位的使用及磋商语言

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

9 响应文件构成

- 9.1 供应商应当按照竞争性磋商文件的要求编制响应文件，并对其提交的响应文件的真实性、合法性承担法律责任。响应文件的部分格式要求，见第六章《响应文件格式》。
- 9.2 对于竞争性磋商文件中标记了“实质性格式”文件的，供应商不得改变格式中给定的文字所表达的含义，不得删减格式中的实质性内容，不得自行添加与格式中给定的文字内容相矛盾的内容，不得对应当填写的空格不填写或不实质性响应，**否则响应无效**。未标记“实质性格式”的文件和竞争性磋商文件未提供格式的内容，可由供应商自行编写。
- 9.3 第三章《评审方法和评审标准》中涉及的证明文件。

9.4 对照第四章《采购需求》，说明所提供货物和服务已对第四章《采购需求》做出了响应，或申明与第四章《采购需求》的偏差和例外。如第四章《采购需求》中要求提供证明文件的，供应商应当按具体要求提供证明文件。

9.5 供应商认为应附的其他材料。

10 报价

10.1 所有响应均以人民币为计价货币。

10.2 供应商的报价应包括为完成本项目所发生的一切费用和税费，采购人将不再支付报价以外的任何费用。供应商的报价应包括但不限于以下内容，《供应商须知资料表》中有特殊规定的，从其规定。

10.2.1 响应货物及标准附件、备品备件、专用工具等的出厂价（包括已在中国国内的进口货物完税后的仓库交货价、展室交货价或货架交货价）和运至最终目的地的运输费和保险费，安装调试、检验、技术服务、培训、质量保证、售后服务、税费等；

10.2.2 按照竞争性磋商文件要求完成本项目的全部相关费用。

10.3 采购人不得向供应商索要或者接受其给予的赠品、回扣或者与采购无关的其他商品、服务。

10.4 供应商不能提供任何有选择性或可调整的最后报价（竞争性磋商文件另有规定的除外），否则其**响应无效**。

11 磋商保证金

11.1 供应商应按《供应商须知资料表》中规定的金额及要求交纳磋商保证金。供应商自愿超额缴纳磋商保证金的，响应文件不做无效处理。

11.2 交纳磋商保证金可采用的形式：政府采购法律法规接受的支票、汇票、本票、网上银行支付或者金融机构、担保机构出具的保函等非现金形式。

11.3 磋商保证金到账（保函提交）截止时间同首次响应文件提交截止时间。以支票、汇票、本票、网上银行支付等形式提交磋商保证金的，应在首次响应文件提交截止时间前到账；以金融机构、担保机构出具的纸质保函等形式提交磋商保证金的，应在首次响应文件提交截止时间前将原件提交至采购代理机构；以电子保函形式提交磋商保证金的，应在首次响应文件提交截止时间前通过北京市政府采购电子交易平台完成电子保函在线办理。未按上述要求缴纳保证金的，其**响应无效**。

11.4 供应商除需在响应文件中提供“磋商保证金凭证/交款单据电子件”，还需在首次响

应文件提交截止时间前,通过电子交易平台上传“磋商保证金凭证/交款单据电子件”。

11.5 磋商保证金有效期同响应有效期。

11.6 供应商为联合体的,可以由联合体中的一方或者多方共同交纳磋商保证金,其交纳的保证金对联合体各方均具有约束力。

11.7 采购人、采购代理机构将及时退还供应商的保证金,采用银行保函、担保机构担保函等形式递交的保证金,经供应商同意后采购人、采购代理机构可以不再退还,但因供应商自身原因导致无法及时退还的除外:

11.7.1 已提交响应文件的供应商,在提交最后报价之前,可以根据磋商情况退出磋商。采购人、采购代理机构将退还退出磋商的供应商的磋商保证金;

11.7.2 成交供应商的磋商保证金,在采购合同签订后 5 个工作日内退还成交供应商;

11.7.3 未成交供应商的磋商保证金,在成交通知书发出后 5 个工作日内退还。

11.8 有下列情形之一的,采购人或采购代理机构不予退还磋商保证金:

11.8.1 供应商在提交响应文件截止时间后撤回响应文件的;

11.8.2 供应商在响应文件中提供虚假材料的;

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

11.8.4 供应商与采购人、其他供应商或者采购代理机构恶意串通的;

11.8.5 《供应商须知资料表》规定的其他情形。

12 响应有效期

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

13 响应文件的签署、盖章

13.1 竞争性磋商文件要求签字的内容(如授权委托书等),可以使用电子签章或使用原件的电子件(电子件指扫描件、照片等形式电子文件);要求第三方出具的盖章件原件(如联合协议、分包意向协议、制造商授权书等),响应文件中应使用原件的电子件。

13.2 竞争性磋商文件要求盖章的内容,一般通过投标文件编制工具加盖电子签章。

四 响应文件的提交

14 响应文件的提交

14.1 本项目使用北京市政府采购电子交易平台。供应商根据竞争性磋商文件及电子交易平台供应商操作手册要求编制、生成并提交电子响应文件。

14.2 采购人及采购代理机构拒绝接受通过电子交易平台以外任何形式提交的首次响应文件，磋商保证金除外。

15 响应文件截止时间

15.1 供应商应在竞争性磋商文件要求响应文件提交截止时间前，将电子响应文件提交至电子交易平台。

16 响应文件的修改与撤回

16.1 响应文件提交截止时间前，供应商可以通过电子交易平台对所提交的响应文件进行补充、修改或者撤回。磋商保证金的补充、修改或者撤回无需通过电子交易平台，但应就其补充、修改或者撤回通知采购人或采购代理机构。

16.2 供应商对响应文件的补充、修改的内容应当按照竞争性磋商文件要求签署、盖章，作为响应文件的组成部分。补充、修改的内容与响应文件不一致的以补充、修改的内容为准。

五 评审

17 响应文件的解密与开启

17.1 采购人或采购代理机构将按竞争性磋商文件的规定，在响应文件提交截止时间的同一时间和竞争性磋商文件预先确定的地点开启响应文件。

17.2 本项目解密使用北京市政府采购电子交易平台。供应商应在《供应商须知资料表》规定的时间内对响应文件进行解密，因非系统原因导致的解密失败，视为无效响应。

17.3 供应商不足3家的，不予解密。

17.4 本项目不公开报价。

18 磋商小组

18.1 磋商小组根据政府采购有关规定和本次采购项目的特点进行组建，并负责具体评审事务，独立履行职责。

18.2 评审专家须符合《财政部关于在政府采购活动中查询及使用信用记录有关问题的通知》（财库〔2016〕125号）的规定。依法自行选定评审专家的，采购人和采购代理机构将查询有关信用记录，对具有行贿、受贿、欺诈等不良信用记录的人员，拒绝其参与政府采购活动。

19 评审方法和评审标准

19.1 见第三章《评审方法和评审标准》。

六 确定成交

20 确定成交供应商

20.1 采购人将在收到评审报告后，从评审报告提出的成交候选供应商中，按照排序由高到低的原则确定成交供应商。采购人是否授权磋商小组直接确定成交供应商，见《供应商须知资料表》。成交候选人并列的，按照《供应商须知资料表》要求确定成交供应商。

21 成交公告与成交通知书

21.1 采购人或采购代理机构将在成交供应商确定后 2 个工作日内公告成交结果，同时向成交供应商发出成交通知书，成交公告期限为 1 个工作日。

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

22 终止

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

22.1.1 因情况变化，不再符合规定的竞争性磋商采购方式适用情形的；

22.1.2 出现影响采购公正的违法、违规行为的；

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

23 签订合同

23.1 采购人与成交供应商将在成交通知书发出之日起 30 日内，按照磋商文件确定的合同文本以及采购标的、规格型号、采购金额、采购数量、技术和服务要求等事项签订政府采购合同。

23.2 成交供应商拒绝签订政府采购合同的，采购人可以按照评审报告推荐的成交候选人名单排序，确定下一候选人为成交供应商，也可以重新开展采购活动。拒绝签订政府采购合同的成交供应商不得参加对该项目重新开展的采购活动。

23.3 联合体获得成交资格的，联合体各方应当共同与采购人签订合同，就成交项目向采购人承担连带责任。

23.4 政府采购合同不能转包。

23.5 采购人允许采用分包方式履行合同的，成交供应商可以依法采取分包方式履行合同。本项目是否允许分包，见《供应商须知资料表》。政府采购合同分包履行的，应当在响应文件中载明分包承担主体，分包承担主体应当具备相应资质条件且不得再次分包，**否则响应无效**。成交供应商就采购项目和分包项目向采购人负责，分包供应商就分包项目承担责任。

23.6 “政采贷”融资指引：详见《供应商须知资料表》。

24 询问与质疑

24.1 询问

24.1.1 供应商对政府采购活动事项有疑问的，可依法提出询问，并按《供应商须知资料表》载明的形式送达采购人或采购代理机构。

24.1.2 采购人或采购代理机构对供应商依法提出的询问，在 3 个工作日内作出答复，但答复的内容不得涉及商业秘密。

24.2 质疑

24.2.1 供应商认为竞争性磋商文件、采购过程、成交结果使自己的权益受到损害的，可以在知道或者应知其权益受到损害之日起 7 个工作日内，由供应商派授权代表以书面形式向采购人、采购代理机构提出质疑。采购人、采购代理机构在收到质疑函后 7 个工作日内作出答复。

24.2.2 质疑函须使用财政部制定的范本文件。

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

24.2.4 供应商应在法定质疑期内一次性提出针对同一采购程序环节的质疑，法定质疑期内针对同一采购程序环节再次提出的质疑，采购人、采购代理机构有权不予答复。

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

25 代理费

25.1 收费对象、收费标准及缴纳时间见《供应商须知资料表》。由成交供应商支付的，

成交供应商须一次性向采购代理机构缴纳代理费，报价应包含代理费用。

第三章 评审方法和评审标准

一、资格审查程序

1 响应文件的资格性检查和符合性审查

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

资格性检查要求

序号	检查因素	检查内容	格式要求
1	满足《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定及法律法规的其他规定	具体规定见第一章《采购邀请》	/
1-1	营业执照等证明文件	供应商为企业（包括合伙企业）的，应提供有效的“营业执照”； 供应商为事业单位的，应提供有效的“事业单位法人证书”； 供应商是非企业机构的，应提供有效的“执业许可证”、“登记证书”等证明文件； 供应商是个体工商户的，应提供有效的“个体工商户营业执照”； 供应商是自然人的，应提供有效的自然人身份证明。 若本项目允许分支机构参加响应，则分支机构参加响应的，此处可提供该分支机构或其所属法人或其他组织的相应证明文件。	提供证明文件并加盖电子公章
1-2	供应商资格声明书	提供了符合竞争性磋商文件要求的《供应商资格声明书》。	格式见《响应文件格式》

序号	检查因素	检查内容	格式要求
1-3	供应商信用记录	<p>查询渠道：信用中国网站和中国政府采购网（www.creditchina.gov.cn、www.ccgp.gov.cn）；</p> <p>截止时点：首次响应文件提交截止时间以后、资格性检查阶段采购人或采购代理机构的实际查询时间为准；</p> <p>信用信息查询记录和证据留存具体方式：查询结果网页打印页作为查询记录和证据，与其他竞争性磋商文件一并保存；</p> <p>信用信息的使用原则：经认定的被列入失信被执行人、重大税收违法案件当事人名单、政府采购严重违法失信行为记录名单的供应商，其响应无效。联合体形式磋商的，联合体成员存在不良信用记录，视同联合体存在不良信用记录。</p>	无须供应商提供，采购代理机构查询。
2	落实政府采购政策需满足的资格要求	具体要求见第一章《采购邀请》	/
2-1	中小企业声明函	提供了符合磋商文件要求的《中小企业声明函》	格式见《响应文件格式》
3	本项目的特定资格要求	如有，见第一章《采购邀请》	/
3-1	联合体	本项目不接受联合体响应，供应商不得为联合体。	/
3-2	政府购买服务承接主体的要求	如本项目属于政府购买服务，投标人不属于公益一类事业单位、使用事业编制且由财政拨款保障的群团组织。	格式见《响应文件格式》“6-3 供应商资格声明书”
4	获取采购文件	在规定期限内通过北京市政府采购电子交易平台获取所参与包的采购文件。	/

1.4 《符合性审查要求》见下表：

符合性审查要求

序号	审查因素	审查内容	是否允许澄清
1	授权委托书	按磋商文件要求提供授权委托书；	不允许
2	响应完整性	未将一个采购包中的内容拆开响应；	不允许
3	响应报价	报价未超过磋商文件中规定的项目/采购包预算金额或者项目/采购包最高限价；	不允许
4	报价唯一性	磋商文件未出现可选择性或可调整的报价（磋商文件另有规定的除外）；	不允许
5	响应有效期	响应有效期符合磋商文件规定；	不允许
6	签署、盖章	按照竞争性磋商文件要求签署、盖章的；	不允许
7	实质性格式	标记为“实质性格式”的文件均按竞争性磋商文件要求提供；	不允许
8	★号条款响应（如有）	响应文件满足竞争性磋商文件★号条款要求的；	不允许
9	报价合理性	报价合理，或供应商的报价明显低于其他通过符合性审查供应商的报价，有可能影响产品质量或者不能诚信履约的，能够应评标委员会要求在规定时间内证明其报价合理性的；	不允许
10	国家有关部门对供应商的投标产品有强制性规定或要求的（如适用）	<p>国家有关部门对供应商的投标产品有强制性规定或要求的（如相应技术、安全、节能和环保等），供应商的投标产品应符合相应规定或要求，并提供证明文件复印件加盖公章：</p> <p>1）采购的产品若属于《节能产品政府采购品目清单》范围中政府强制采购产品，则供应商所报产品必须获得国家确定的认证机构出具的、处于有效期之内的节能产品认证证书；</p> <p>2）投标产品如涉及计算机信息系统安全专用产品的，须提供公安部颁发的计算机信息系统安全专用产品销售许可证；</p> <p>3）投标产品如有属于开展国家信息安全产品认证产品范围的，须提供由中国网络安全审查技术与认证中心（原中国信息安全认证中心）按国家标准认证颁发的有效认证证书等）；</p> <p>4）国家有特殊信息安全要求的项目，采购产品涉及无线局域网产品和含有无线局域网功能的计算机、通信</p>	不允许

		设备、打印机、复印机、投影仪等产品的，投标产品须为符合国家无线局域网安全标准（GB 15629.11/1102）并通过国家产品认证的产品； 5）项目中涉及涂料、胶黏剂、油墨、清洗剂等挥发性有机物产品，且属于强制性标准的，供应商应执行符合本市和国家的 VOCs 含量限制标准。	
11	公平竞争	供应商遵循公平竞争的原则，不存在恶意串通，妨碍其他供应商的竞争行为，不存在损害采购人或者其他供应商的合法权益情形的；	不允许
12	串通投标	不存在《政府采购货物和服务招标投标管理办法》视为供应商串通投标的情形：（一）不同供应商的响应文件由同一单位或者个人编制；（二）不同供应商委托同一单位或者个人办理投标事宜；（三）不同供应商的响应文件载明的项目管理成员或者联系人员为同一人；（四）不同供应商的响应文件异常一致或者投标报价呈规律性差异；（五）不同供应商的响应文件相互混装；（六）不同供应商的投标保证金从同一单位或者个人的账户转出；	不允许
13	附加条件	响应文件未含有采购人不能接受的附加条件：供应商报价中的标的名称、分项数量与竞争性磋商文件不一致的；	不允许
14	其他无效情形	供应商、响应文件不存在不符合法律、法规和竞争性磋商文件规定的其他无效情形。	不允许

2 磋商、响应文件有关事项的澄清、说明或者更正和最后报价

- 2.1 磋商小组所有成员应当集中与单一供应商分别进行磋商，并给予所有参加磋商的供应商平等的磋商机会。
- 2.2 在磋商过程中，磋商小组可以根据磋商文件和磋商情况实质性变动采购需求中的技术、服务要求以及合同草案条款，但不得变动磋商文件中的其他内容。实质性变动的内容，须经采购人代表确认。
- 2.3 对磋商文件作出的实质性变动是磋商文件的有效组成部分，磋商小组应当及时以书面形式同时通知所有参加磋商的供应商。
- 2.4 供应商应当按照磋商文件的变动情况和磋商小组的要求重新提交响应文件，并由其法定代表人或授权代表签字或者加盖公章。由授权代表签字的，应当附授权委托书。供应商为自然人的，应当由本人签字并附身份证明。
- 2.5 响应文件的澄清、说明或者更正：
 - 2.5.1 磋商小组在对响应文件的有效性、完整性和响应程度进行审查时，可以要求供应商对响应文件中含义不明确、同类问题表述不一致或者有明显文字

和计算错误的内容等作出必要的澄清、说明或者更正。

2.5.2 磋商小组对响应文件进行审查，如发现供应商提交的响应文件存在不满足《符合性审查要求》的内容，如属于表中“不允许”澄清、说明或者更正的内容，则供应商响应文件按**无效处理**；如属于表中的“允许”澄清、说明或更正的内容，磋商小组将要求供应商在规定的时间内对响应文件进行澄清、说明或者更正。如供应商在磋商小组规定的时间内未作出必要的澄清、说明或者更正，或澄清、说明或者更正后仍不能满足采购文件要求的，则供应商的响应文件按**无效处理**。

2.5.3 供应商的澄清、说明或者更正不得超出响应文件的范围或者改变响应文件的实质性内容。磋商小组要求供应商澄清、说明或者更正响应文件应当以书面形式作出。供应商的澄清、说明或者更正应当由法定代表人或其授权代表签字或者加盖公章。由授权代表签字的，应当附授权委托书。供应商为自然人的，应当由本人签字并附身份证明。澄清文件将作为响应文件内容的一部分。

2.6 磋商结束后，磋商小组将要求所有实质性响应的供应商在规定时间内提交最后报价。最后报价时间为磋商小组指定的时间，具体时间根据磋商进度另行通知。

2.7 磋商文件能够详细列明采购标的的技术、服务要求的，磋商结束后，磋商小组应当要求所有实质性响应的供应商在规定时间内提交最后报价，提交最后报价的供应商不得少于 3 家。磋商文件不能详细列明采购标的的技术、服务要求，需经磋商由供应商提供最终设计方案或解决方案的，磋商结束后，磋商小组应当按照少数服从多数的原则投票推荐 3 家以上供应商的设计方案或者解决方案，并要求其在规定时间内提交最后报价。市场竞争不充分的科研项目，以及需要扶持的科技成果转化项目，提交最后报价的供应商可以为 2 家；政府购买服务项目（含政府和社会资本合作项目），在采购过程中符合要求的供应商（社会资本）只有 2 家的，竞争性磋商采购活动可以继续进行的。

2.8 最后报价是供应商响应文件的有效组成部分。

2.9 已提交响应文件的供应商，在提交最后报价之前，可以根据磋商情况退出磋商。

3 最后报价的算术修正及政策调整

3.1 最后报价须包含竞争性磋商文件全部内容，如最后分项报价表有缺漏视为已含在其他各项报价中，将不对最后报价总价进行调整。磋商小组有权要求供应商在评审现

场合理的时间内对此进行书面确认，供应商不确认的，视为将一个采购包中的内容拆开响应，其**响应无效**。

3.2 最后报价出现前后不一致的，按照下列规定修正：

3.2.1 竞争性磋商文件对于报价修正是否另有规定：

☐有，具体规定为：_____

☒无，按下述 3.2.2-3.2.5 项规定修正。

3.2.2 大写金额和小写金额不一致的，以大写金额为准；

3.2.3 单价金额小数点或者百分比有明显错位的，以最后报价一览表的总价为准，并修改单价；

3.2.4 总价金额与按单价汇总金额不一致的，以单价金额计算结果为准。

3.2.5 同时出现两种以上不一致的，按照前款规定的顺序修正。修正后的报价经供应商书面确认后产生约束力，供应商不确认的，其**响应无效**。

3.3 落实政府采购政策的价格调整：只有符合第二章《供应商须知》4.2 条规定情形的，可以享受中小企业扶持政策，用扣除后的价格参加评审；否则，评审时价格不予扣除。

3.3.1 对于未预留份额专门面向中小企业采购的采购项目，以及预留份额项目中的非预留部分采购包，对小微企业报价给予 **10%** 的扣除，用扣除后的价格参加评审。

3.3.2 对于未预留份额专门面向中小企业采购的采购项目，以及预留份额项目中的非预留部分采购包，且接受大中型企业与小微企业组成联合体或者允许大中型企业向一家或者多家小微企业分包的采购项目，对于联合协议或者分包意向协议约定小微企业的合同份额占到合同总金额 30% 以上的联合体或者大中型企业的报价给予 **4%** 的扣除，用扣除后的价格参加评审。

3.3.3 组成联合体或者接受分包的小微企业与联合体内其他企业、分包企业之间存在直接控股、管理关系的，不享受价格扣除优惠政策。

3.3.4 价格扣除比例对小型企业和微型企业同等对待，不作区分。

3.3.5 中小企业参加政府采购活动，应当按照竞争性磋商文件给定的格式出具《中小企业声明函》，否则不得享受相关中小企业扶持政策。

3.3.6 监狱企业提供了由省级以上监狱管理局（北京市含教育矫治局）、戒毒管理局（含新疆生产建设兵团）出具的属于监狱企业的证明文件的，视同小

微企业。

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

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

3.3.9 其他为落实政府采购政策实施的优先采购：无。

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

4.1 供应商对实质性变动不予确认的；

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

4.3 未按照磋商小组规定的时间、逾期提交最后报价的；

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

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

4.6 最后报价出现前后不一致，供应商对修正后的报价不予确认的；

4.7 其他：无。

5 评审方法和评审标准

5.1 本项目采用的评审方法为：本项目的评审采用综合评分法。综合评分法，是指响应文件满足磋商文件全部实质性要求且按评审因素的量化指标评审得分最高的供应商为成交候选供应商的评审方法。

5.2 竞争性磋商文件中没有规定的评审标准不得作为评审依据。

5.3 非政府强制采购的节能产品或环境标志产品，依据品目清单和认证证书实施政府优先采购。优先采购的具体规定（如涉及）增加评审因素，并在评审时，给予一定幅度的加分。

6 确定成交候选人名单

6.1 磋商小组将根据各供应商的评审排序以及磋商文件中关于成交候选人的相关规定，确定本项目成交候选人名单，按照评审得分由高到低顺序推荐成交候选人的排名顺序。评审得分相同的，按照最后报价由低到高的顺序推荐。评审得分且最后报价相同的，按照技术指标优劣顺序推荐。响应文件满足竞争性磋商文件全部实质性要求，且按照评审因素的量化指标评审得分最高的供应商为排名第一的成交候选人。评分

分值计算保留小数点后两位，第三位四舍五入。

6.2 磋商小组根据上述供应商排序，依次推荐排序前 3 名的供应商为成交候选供应商（若在磋商文件允许的情形下提交最后报价的供应商为二家，则依次推荐二名供应商为成交候选供应商），并编写评审报告。

6.3 磋商小组要对评分汇总情况进行复核，特别是对排名第一的、报价最低的、响应文件被认定为无效的情形进行重点复核。

7 报告违法行为

7.1 磋商小组在评审过程中发现供应商有行贿、提供虚假材料或者串通等违法行为时，应当及时向财政部门报告。

二、评审标准

序号	评分因素	评分项目	评分标准	分值
1	价格因素 (10 分)	价格	满足采购文件要求且报价最低的为评审基准价。报价得分= $(\text{评审基准价}/\text{供应商报价}) \times 10$ ，保留两位小数，第三位四舍五入。 注：本项目已专门面向中小企业故不涉及价格扣除。	0-10
2	商务评审 (27 分)	项目业绩	根据供应商近三年（2022 年 12 月至今，以签订日期为准）类似项目成功案例（专指本次采购的物业服务项目，以实际合同或协议为依据。）每提供一个有效业绩得 5 分，最多得 15 分，未提供得 0 分。 注：需提供合同首页、签字盖章页、合同金额页或中标通知书扫描件并加盖单位公章。	0-15
		拟派人员	1、拟派物业主管具备人力资源和社会保障部/住房和城乡建设部注册有效的物业管理师证书得 3 分，不具备或无效得 0 分（须提供证书复印件并加盖公章）； 2、拟派消防中控员具备有效的消防中控上岗证，每提供 1 人得 1 分，最高 6 分（须提供证书复印件并加盖公章）。	0-9
		体系认证	供应商具有有效的质量管理体系、环境管理体系、职业健康安全管理体系认证证书，每提供一个得 1 分，最多得 3 分。	0-3
3	技术评审 (63 分)	项目理解与分析	磋商小组根据供应商对本项目认识及重难点分析应包括以下内容：①对项目的认识；②项目重难点分析；③项目重难点解决措施。 内容齐全且每项描述完整并满足本项目实际情况及需求的得 6 分，每有一项内容缺失的扣 2 分，每有一项内容阐述不全面或不满足项目实际需求的扣 1 分，扣完为止。	0-6
		服务方案	磋商小组根据供应商针对本项目提供的整体服务方案情况进行综合评审，服务方案应包括以下内容：①项目需求概述；②整体管理方案；③有效标准及总体措施；④组织架构与人员安排。 内容齐全且每项描述完整并满足本项目实际情况及需求的得 24 分，施工方案内容每有一项内容缺失的扣 6 分，每有一项内容阐述不全面或不满足项目实际需求的扣 3 分，扣完为止。	0-24
		内部管理制度	供应商企业内部有健全的管理制度，应包括以下内容：①服务流程；②服务标准；③考核指标考勤制度和奖惩制度；④服务控制体系和奖罚制度；⑤内部监督制度。 内容齐全且每项描述完整并满足本项目实际情况及需求的得 10 分，每有一项内容缺失的扣 2 分，每有一项内容阐述不全面或不满足项目实际需求的扣 1 分，扣完为止。	0-10
		人员培训	磋商小组根据供应商针对本项目提供的人员培训计划应包括以下内容：①培训计划；②包含政策理论、职业技能及	0-6

			安全教育方面培训方案；③培训周期及频次。 内容齐全且每项描述完整并满足本项目实际情况及需求的得 6 分，每有一项内容缺失的扣 2 分，每有一项内容阐述不全面或不满足项目实际需求的扣 1 分，扣完为止。	
		应急情况处理预案	磋商小组根据供应商针对本项目提供的应急情况处理预案应包括以下内容：①应急保证措施；②组织机构及职责；③处理程序；④善后措施。 内容齐全且每项描述完整并满足本项目实际情况及需求的得 8 分，每有一项内容缺失的扣 2 分，每有一项内容阐述不全面或不满足项目实际需求的扣 1 分，扣完为止。	0-8
		保密制度	磋商小组根据供应商针对本项目提供的保密制度应包括以下内容：①保密制度措施；②内部管理规定制度。 内容齐全且每项描述完整并满足本项目实际情况及需求的得 4 分，每有一项内容缺失的扣 2 分，每有一项内容阐述不全面或不满足项目实际需求的扣 1 分，扣完为止。	0-4
		其它增值服务	供应商每提供一项除磋商文件要求外的增值服务，并提供服务方案的，得 1 分；最多得 5 分。 不提供不得分。	0-5

第四章 采购需求

一、项目概况

北京市朝阳区孙河社区卫生服务中心物业管理服务项目

二、物业基本情况

- 1、物业类型：公共建筑
- 2、物业管理面积：主中心、社区站
- 3、物业服务区域包括：孙河社区卫生服务中心楼内所有公共区域红线范围之内。

三、物业管理服务质量标准

- 1、参照《北京物业管理服务评估标准》执行。
- 2、本项目的物业管理服务程序、质量标准及考核评价依据：ISO9001：2015质量管理体系要求执行。
- 3、孙河社区卫生服务中心大厅、各楼层、走廊、过道、楼梯、各办公区等公共区域地面每日湿拖不少于2次，保持干净整洁；卫生间每日清洁不少于2次，保持无异味及无污垢；墙面、门窗、楼内公共区域其它功能行配套设施每周擦拭不少于1次，做到有污迹及时处理；楼内外玻璃及灯具，每月擦拭清洁不少于1次，达到无尘土及干净明亮；楼外甬道、空地及绿化等部位卫生每日清扫不少于1次，随时清理公共区域内的各类垃圾等废弃物，保持整体环境整洁。
- 4、垃圾处理：生活垃圾日产、日归纳、日清运至指定垃圾房，医用垃圾日产、日归纳收集至垃圾暂存间、并做好科室交接与暂存场所的各项记录及垃圾暂存间等消毒管理各项工作；
- 5、化粪池清掏：执行本合同及甲方与其他分包合同有关约定，负责定期联系、收集整理单子、完善相关记录，并做好整理归档。
- 6、衣物洗涤：按照分类集中收发原则，施行专业化达标处置，做好收集及分发记录，保证按收取数量分发至科室，并由各科室人员签字确认。
- 7、电梯日常巡视检查：执行本合同及甲方与其他分包合同有关约定。
- 8、派驻员工工作时间：结合甲方服务需求，由乙方确定各岗位人员上下班时间，保障甲方各项业务工作正常运行。
- 9、设备设施的日常运行维护管理，保证设备设施完好运行，保证维修及时率。
- 10、维护消防设备设施的日常清洁保养和检查，监控系统的日常维护管理和值守。
- 11、后勤保障工作的落实，分工明确，责任到人。包括甲方大型活动、集中体检、

科室物品搬运、义诊咨询现场的治安维护等。

12、甲方院内秩序维护、车辆管理、安全巡视、夜间值班到岗到位。

13、甲方污水处理系统应有专人负责，每日2次余氯监测并按时做好记录，监测结果异常及时查找原因并整改。污水处理系统如有故障应及时报修。

14、认真做好甲方出入车辆安全检查与登记，保证院内停车管理规范 and 严防物品遗失。

15、负责社区站卫生保洁，卫生标准符合院感要求。

16、负责每日社区站送餐，每周定时收发洗涤衣物及取送样品、物品等。

17、负责中心、分中心、社区站外出用车司机服务和公车的日常清洁工作。

18、负责消防培训每年不少于4次，消防演练每年不少于2次。甲方负责召集人员参加培训与演练。

19、负责后勤、安全日常管理资料整理归档，包括管理制度、巡查记录、各种台账等。并在重点岗位（中控室、配电室、医用垃圾暂存场所）进行制度、防护用品、登记本册上墙管理。

20、由乙方主管负责记录每日物业所有人员考勤情况，对未按时到岗人员要及时询问原因并报告甲方主管领导。

21、由乙方安排指定人员负责甲方消防安全巡查工作并认真做好记录，严格按照规范要求记录消防安全标准化手册（手册由甲方提供），如记录本用完后应立即上交给甲方安全主管领导，并再领取新的记录本册，以此类推。

22、配合甲方完成领导及办公室安排的其他临时性工作任务。

四、人员配备标准

乙方应保障每月有充足的人员在岗，并安排专人负责管理。保洁人员不少于5人，安保人员不少于3人，中控人员不少于4人（其中中级职称不少于1人），司机不少于1人，电工维修不少于1人。相关人员应按国家有关规定持证上岗，未经培训和考核不合格人员不得上岗工作。

五、服务合同期限

服务期限：3年，合同一年一签（具体以合同签订时间为准）。

六、报价要求

项目中涉及小修、中修、大修的界定维修内容以及大中修的费用按照《北京市城镇公有住宅楼房大、中修定案标准》（京房地修[1999]第311号）和《房屋及其设备小修

服务标准》（京房地修字[1998]第 799 号）的有关规定办理。

七、付款方式

本项目物业服务费用采用每月支付的方式。

第五章 合同草案条款

（以实际签订为准）

北京市朝阳区孙河社区卫生服务中心

物

业

管

理

服

务

合

同

签订日期： 年 月 日

目录

第一章 总则

第二章 物业管理服务内容

第三章 双方权利义务

第四章 物业管理服务质量标准

第五章 委托管理期限

第六章 物业管理服务费用

第七章 付款方式

第八章 违约责任

第九章 附则

第十章 物业费用清单

物业管理服务合同

第一章 总 则

第一条 本合同当事人

甲方（委托方）：

地址：

联系人：

联系电话：

传真：

电子邮箱：

乙方（受托方）：

地址：

联系人：

联系电话：

传真：

电子邮箱：

甲乙双方根据有关法律、法规，在自愿、平等的基础上，甲方依法选聘乙方为甲方项目提供物业管理服务，并订立本合同。

第二条 物业基本情况

物业类型：公共建筑

物业管理面积：主中心、社区站

物业服务区域包括：孙河社区卫生服务中心楼内所有公共区域红线范围之内。

物业服务地址：主中心、社区站

第三条 乙方提供服务的受益人为本物业使用人，本物业的全体使用人均应对履行本合同承担相应的责任。

第二章 物业管理服务内容

第四条 物业服务管理范围及内容

范围及内容：参照工作内容附件。

第三章 双方权利义务

第五条 甲方权利

- 1、甲方有权审定乙方提出的物业管理服务年度计划；
- 2、甲方有对乙方的服务工作提出要求并进行监督的权利，并可随时抽查乙方服务工作、提出整改意见。
- 3、乙方出现服务质量不合格，经甲方口头警告后仍未达标，甲方可以书面形式通知乙方并提出相应的处理意见，乙方应及时与甲方沟通并给予答复意见。
- 4、乙方负责拟定派驻各岗位服务人员岗位职责和派驻人员基本信息，交至甲方备案（包括基本信息一览表、身份证复印件、上岗证等人员资质复印件等），人员更换应提前告知甲方主管领导并及时做好人员变更信息备案。
- 5、乙方派驻服务人员应做到身着统一工服，按时到岗，使用礼貌用语，文明服务，遵守甲方的工作要求。
- 6、乙方驻场服务人员应服从甲方主管部门有关人员的正常管理及工作要求，如出现不服从管理情况，乙方应及时与甲方沟通并进行妥善处理。
- 7、无甲方同意，乙方派驻服务人员不得擅自在甲方范围内留宿，不得在甲方范围内有出口秽言及行为不检，倘若发现，甲方有权即刻责令乙方调换人员。
- 8、乙方设一名沟通协调能力较强的派驻服务主管，与甲方积极沟通服

务服务问题，统领物业所有服务人员，并负责物业人员考勤管理，每月月底前将考勤上交至甲方办公室。

9、遇有大型活动、上级检查等重要事件，由乙方负责协调相关人员将甲方卫生做彻底大清扫，包括玻璃擦拭等。

10. 甲方有权对因乙方及乙方人员引起或造成的损失等，要求乙方进行赔偿的权利，甲方有权要求乙方更换不称职服务人员，有权安排乙服务人员承担临时性交办工作，乙方应配合完成。

第六条 甲方义务

1、甲方有义务协助安排乙方驻场派出人员顺利进场并正常工作；对委托乙方提供服务范围内的甲方原有直聘服务人员，做好人员及劳动合同等工作的平稳过渡；积极引导本中心职工与协调专业职能部门，共同为乙方顺利开展物业服务管理营造氛围，做好支持配合工作。

2、甲方应为乙方驻场服务人员提供工作办公场所及简单必要的生活条件，以便于乙方人员履行合约工作。

3、甲方在乙方合同约定工作完成后，有按时给付乙方结清服务费用的义务。

4、甲方应向乙方提供本项目物业服务管理所需的相关资料等基础性文件；甲方有在正常情况下正确履行本合同条款的义务。

第七条 乙方权利

1、乙方依据本项目工作范围及工作量，有自行编制工作标准和安排相关工作计划的权利。

2、乙方有对甲方提出合理化工作建议的权利。

3、乙方应配合完成甲方主管部门提出的安排派驻服务人员承担有限时间的临时性交办工作。

4、乙方在履约完成本项目工作后，按合同约定结款日期，有向甲方要求取得服务费用的权利。

5、甲方不得无故延期或拖欠服务费用，否则乙方有权单方面终止合同，并保留依法依规追缴甲方欠费的权利。

第八条 乙方义务

1、乙方对甲方委托服务范围内的原有直聘服务人员，配合甲方做好人员及劳动合同等工作的平稳过渡。

2、乙方有按照甲方的服务要求及时做好本项目日常服务工作的义务，否则甲方可依据实际情况追究乙方的违约责任。

3、乙方派驻本项目的各岗位服务人员须经过良好的岗前培训，在达到工作要求及标准的基础上方可上岗；聘用人员应样貌端正，身体健康，能讲普通话，口齿清晰。

4、乙方负责拟定派驻各岗位服务人员岗位工作职责，交至甲方备案。乙方派驻服务人员应做到身着统一工服，按时到岗，使用礼貌用语，文明服务，遵守甲方明确的特殊性工作要求。

5、乙方驻场服务人员应服从甲方主管部门有关人员的正常管理及工作要求，如出现不服从管理情况，乙方应及时与甲方沟通并进行妥善处理。

6、无甲方同意，乙方派驻服务人员不得擅自在本项目内留宿，不得在本项目范围内有出口秽言及行为不检，倘若发现，甲方有权即刻责令该员工离岗，随后告知乙方。

7、乙方负责甲方中心及下属社区站各项维修工作，维修材料由甲方负责提供。

8、乙方特殊岗位人员应取得相关资质，如司机、中控、电工、消毒供应等，并将资格证书复印件交甲方留存备案，相关人员应按国家有关规定持证上岗，未经培训和考核不合格人员不得上岗工作。

9、乙方主管人员按时参加甲方月例会，并做好工作汇报，每月的工作汇报乙方应留存备份。

10、对本物业的公用设施不得擅自占用和改变使用功能。

11、乙方承担零星维修人工费用。

12、乙方具有履行本合同义务的相关资质，并将资质文件加盖公章后交由甲方备份。

13、乙方不得擅自将本合同项下的全部或部分权利义务转让给第三方。

第四章 物业管理服务质量标准

第九条 本项目的服务标准为：

1、参照《北京物业管理服务评估标准》执行。

2、本项目的物业管理服务程序、质量标准及考核评价依据：ISO9001：2015 质量管理体系要求执行。

3、孙河社区卫生服务中心大厅、各楼层、走廊、过道、楼梯、各办公区等公共区域地面每日湿拖不少于 2 次，保持干净整洁；卫生间每日清洁不少于 2 次，保持无异味及无污垢；墙面、门窗、楼内公共区域其它功能行配套设施每周擦拭不少于 1 次，做到有污迹及时处理；楼内外玻璃及灯具，每月擦拭清洁不少于 1 次，达到无尘土及干净明亮；楼外甬道、空地及绿化等部位卫生每日清扫不少于 1 次，随时清理公共区域内的各类垃圾等废弃物，保持整体环境整洁。

4、垃圾处理：生活垃圾日产、日归纳、日清运至指定地点，做好桶站清洁、垃圾分类、清运登记及迎检工作，医用垃圾日产、日归纳收集至垃圾暂存间、并做好科室交接与暂存场所的各项记录及垃圾暂存间等消毒管理各项工作；

5、化粪池清掏：执行本合同及甲方与其他分包合同有关约定，负责定期联系、收集整理单子、完善相关记录，并做好整理归档。

6、衣物洗涤：中心、分中心、社区站的衣物按照分类集中收发原则，施行专业化达标处置，做好收集及分发记录，保证按收取数量分发至科室，并由各科室人员签字确认。

7、电梯日常巡视检查：执行本合同及甲方与其他分包合同有关约定。

8、派驻员工工作时间：结合甲方服务需求，由乙方确定各岗位人员上下班时间，保障甲方各项业务工作正常运行。

9、中心、分中心、社区站的设备设施的日常运行维护管理，保证设备设施完好运行，保证维修及时率。

10、维护消防设备设施的日常清洁保养和检查，监控系统的日常维护管理和值守。

11、后勤保障工作的落实，分工明确，责任到人。包括甲方大型活动、集中体检、科室物品搬运、义诊咨询现场的治安维护等。

12、甲方院内秩序维护、车辆管理、安全巡视、夜间值班到岗到位。

13、甲方污水处理系统应有专人负责，每日2次余氯监测并按时做好记录，监测结果异常及时查找原因并整改。污水处理系统如有故障应及时报修。

14、认真做好甲方出入车辆安全检查与登记，保证院内停车管理规范 and 严防物品遗失。

15、负责社区站卫生保洁，卫生标准符合院感要求。

16、负责每日社区站送餐，每周定时收发洗涤衣物及取送样品、物品等。

17、负责中心、分中心、社区站外出用车司机服务和公车的日常清洁工作。

18、负责消防培训每年不少于4次，消防演练每年不少于2次。甲方负责召集人员参加培训与演练。

19、负责后勤、安全日常管理资料整理归档，包括管理制度、巡查记录、各种台账等。并在重点岗位（中控室、配电室、医用垃圾暂存场所）进行制度、防护用品、登记本册上墙管理。

20、由乙方主管负责记录每日物业所有人员考勤情况，对未按时到岗人员要及时询问原因并报告甲方主管领导。

21、由乙方安排指定人员负责甲方消防安全巡查工作并认真做好记录，

严格按照规范要求记录消防安全标准化手册(手册由甲方提供),如记录本用完后应立即上交给甲方安全主管领导,并再领取新的记录本册,以此类推。

22、配合甲方完成领导及办公室安排的其他临时性工作任务。

第五章 合同期限

第十条 物业管理服务期限为 3 年,合同一年一签(具体以合同签订时间为准)。

第六章 物业管理服务费用

第十一条 物业管理费用

1、本物业的管理服务费为人民币共计(小写:____元),大写人民币:____。整体费用明细详见后附清单,自合同签订之日起,甲方向乙方办理物业承接查验手续。

2、小修、中修、大修的界定维修内容以及大中修的费用按照《北京市城镇公有住宅楼房大、中修定案标准》(京房地修[1999]第 311 号)和《房屋及其设备小修服务标准》(京房地修字[1998]第 799 号)的有关规定办理。

第七章 付款方式

第十二条 本项目物业费用采用每月支付的方式。即每月费用为:____元,大写人民币:____。

每月末物业公司开具符合甲方财务要求的物业费用发票(增值税普票)给北京市朝阳区孙河社区卫生服务中心,每次物业费用发票开具金额为:人民币____元,收到发票后北京市朝阳区孙河社区卫生服务中心将上月物业费用支付给物业公司。

乙方指定下列账户为收款账户:

开户银行:

开户名:

账号:

如乙方变更上述账户信息，应提前书面通知甲方，否则甲方将合同款支付至上述账户视为乙方收讫，由此造成损失的，责任由乙方自行承担。合同期内，如遇甲方因财政资金政策、财政审批流程、财政拨款未到位等原因导致的延迟付款情形，双方认可在此情况下，不视为甲方违反合同约定，无需承担违约责任。

第八章 违约责任

第十三条 甲方违反合同第六条的约定，使乙方未完成规定管理目标，乙方有权要求甲方在一定期限内解决，逾期未解决的，乙方有权终止合同；造成乙方经济损失的，甲方应给予乙方相应赔偿。

第十四条 乙方违反本合同约定的相关承诺及义务，未能达到约定的管理目标，甲方有权要求乙方限期整改并向乙方下发整改通知书，乙方接到甲方整改通知书 3 日内应整改到位。合同期内，甲方累计向乙方下达二次整改通知后，第三次如遇乙方仍未按时到达工作岗位、服务质量未达到合同标准等情况，甲方有权立即解除合同，并要求乙方需向甲方支付相当于一个月的物业服务费作为违约金。造成甲方损失的，乙方还应给甲方相应的赔偿。

第十五条 甲乙双方任意一方无正当理由提前解除合同的，应向对方支付合同总额 5%的违约金；给对方造成的经济损失超过违约金的，还应给予赔偿。乙方因违反国家相关法律和相关规定所产生的一切后果，由乙方承担全部责任。违约金可由甲方从乙方当月的服务费用中直接扣除。

第十六条 乙方工作人员损坏甲方财物的，乙方应照价赔偿。因乙方提供的服务达不到合同约定标准，经甲方沟通后乙方拒不改正的，甲方有权单方解除本合同，乙方需向甲方支付相当于一个月的物业服务费作为违约金。

第十七条 因乙方工作人员原因（未按时到达工作岗位、服务质量未达到合同标准等），造成服务质量差、甲方工作人员、患者投诉或引起其他纠纷的，甲方接到有效投诉后，每次乙方应就该次有效投诉向甲方支付合同

总金额 0.2%的违约金；当有效投诉达到五次时，甲方有权单方提前解除本合同，乙方需向甲方支付相当于一个月的物业服务费作为违约金。（但甲方需支付已经发生的物业服务费用），如果乙方支付的违约金不足弥补甲方遭受的经济损失时，乙方应赔偿甲方实际的经济损失。乙方因违反国家相关法律和相关规定所产生的一切后果，由乙方承担全部责任。违约金可由甲方从乙方当月的服务费用中直接扣除。

第十八条 甲方无正当理由逾期支付物业服务费用的，每日应向乙方支付逾期付款金额 0.1%的违约金。但甲方因财政审批原因导致付款迟延的，不视为甲方违反合同约定。

第十九条 特殊约定：

1、因不可抗力（如自然灾害、战争等）导致物业管理服务中断的；双方可根据不可抗力的影响程度和范围延迟或免除履行部分或全部合同义务，但是受不可抗力影响的一方应尽量减小不可抗力引起的延误或其他不利影响，并在不可抗力影响消除后，立即通知对方。

2、乙方已履行本合同的约定义务，但因物业本体固有瑕疵造成损失的；乙方不承担责任。

3、因非乙方责任出现供水、供电、供气、供热、通讯及其他公共设施运行障碍造成损失的。乙方不承担责任。

4、遇国家相关法律法规发生较大变动，影响到合同履行，甲方有权终止合同。

第九章 附则

第二十条 合同期内因政府相关政策及市场价格等因素发生较大变动，确需调整物业服务费，双方按国家相关规定协商办理。

第二十一条 因房屋建筑质量、设备设施质量或原安装技术等原因，达不到使用功能，造成重大事故的，由甲方承担相应责任并作善后处理。但如因乙方未尽到巡视、维护、管理职责，导致房屋建筑、设备出现故障或无

法正常使用，造成重大事故的，由乙方承担责任并负责善后事宜。产生质量事故的直接原因，以政府主管部门的鉴定为准。

第二十二条 本合同执行期间，如遇法律规定的不可抗力，致使合同无法履行时，双方应按有关法律规定及时协商处理。

第二十三条 双方可对本合同的未尽事宜进行协商，以书面形式签订补充协议，并针对某一事项签订专项协议，上述协议及补充协议与本合同具有同等效力，本合同与补充协议不符的，以补充协议为准。合同期满，双方如续订合同，应在该合同期满 30 天前向对方提出书面意见，由乙方向甲方提交工作总结及续签合同申请。如果乙方已全部完成合同并且管理成绩优秀，业主和物业使用人反映良好，经双方协商，可优先续订合同，合同金额另订。

第二十四条 本合同之附件（投标书）作为本合同不可分割部分。本合同及附件和补充协议中未规定的事宜，均遵照中华人民共和国有关法律、法规和规章执行。

第二十五条 本合同在履行中如发生争议，双方应协商解决或报请物业管理行政主管部门进行调解，协商或调解不成的，双方同意由本合同签订地（北京市朝阳区）有管辖权的人民法院管辖。

第二十六条 本合同一式六份，甲方 4 份，乙方 2 份，具有同等法律效力。本合同自双方签字并加盖公章之日起生效。

第二十七条 一方为履行本合同而通知对方时，应向本合同中记载的地址、电子邮箱等向另一方发出通知，如通过电子邮箱等线上方式发送通知的，自通知发送完成之时视为已送达成功；如通过快递方式发送通知的，自通知发出后第三日视为已送达成功（若实际签收日早于该日期的，则以实际签收日为准）。如快递被拒收、无人签收或被退回等，均视为已送达。此外，任何一方变更送达方式，均应书面通知对方。否则，按原方式发出即视为有效送达。

如因履行本合同发生纠纷而进入诉讼程序，本合同中记载的地址、电子邮箱等可作为法院送达法律文书使用，人民法院向上述地址、电子邮箱等送达法律文书等，有效的送达方式及送达时间与上述约定一致。如快递被拒收、无人接收或被退回等均视为已有效送达。

第十章 物业费用清单

（见附件费用明细）

甲方：

乙方：

（公章）

（公章）

负责人：

负责人：

签约日期：

签约日期：

年 月 日

年 月 日

第六章 响应文件格式

供应商编制文件须知

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

响应文件封面（非实质性格式）

采购项目名称：（如“北京市朝阳区孙河社区卫生服务中心物业管理服务项目”）

采购代理机构：（如“北京中天铭泽项目管理有限公司”）

项目编号：（如“11010525210200025789-XM001”）

代理编号：（如“BJZTMZ-2025-076”）

响应文件

供应商名称：

供应商地址：

供应商电话：手机： 座机：

供应商传真：

供应商邮箱：

1 响应书

响应书

致： （采购人或采购代理机构）

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

1. 我方已详细审查全部竞争性磋商文件，自愿参与磋商并承诺如下：

（1）本响应有效期为自提交响应文件的截止之日起_____个日历日。

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

（3）我方已提供的全部文件资料是真实、准确的，并对此承担一切法律后果。

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

2. 其他补充条款（如有）：_____。

与本磋商有关的一切正式往来信函请寄：

地址_____

传 真_____

电话_____

电子函件_____

供应商名称（加盖公章）：_____

日期：____年____月____日

2 报价一览表

报价一览表

项目编号/包号：_____ 项目名称：_____

序号	供应商名称	报价	
		大写	小写

注：1. 此表中，每包的报价应和《分项报价表》中的总价相一致。
2. 本表必须按包分别填写。

供应商名称（加盖公章）：_____

日期：____年____月____日

3 分项报价表

分项报价表

项目编号/包号：_____ 项目名称：_____ 报价单位：人民币元

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

- 注：1. 本表应按项目/分包内容详细填写。
2. 如果不提供分项报价将视为没有实质性响应竞争性磋商文件。
3. 上述各项的详细规格（如有），可另页描述。

供应商名称（加盖公章）：_____

日期：____年____月____日

4 合同条款偏离表

合同条款偏离表

项目编号/包号：_____ 项目名称：_____

序号	竞争性磋商文件条目号 (页码)	竞争性磋商文件要求	响应文件内容	偏离情况	说明
对本项目合同条款的偏离情况（应进行选择，未选择响应无效）： <input type="checkbox"/> 无偏离 （如无偏离，仅选择无偏离即可；无偏离即为对合同条款中的所有要求，均视作供应商已对之理解和响应。） <input type="checkbox"/> 有偏离 （如有偏离，则应在本表中对负偏离项逐列明，否则响应无效；对合同条款中的所有要求，除本表列明的偏离外，均视作供应商已对之理解和响应。）					

注：1. 对合同条款中的所有要求，除本表所列明的所有偏离外，均视作供应商已对之理解和响应。

2. “偏离情况”列应据实填写“正偏离”或“负偏离”

供应商名称（加盖公章）：_____

日期：____年____月____日

5 采购需求偏离表

采购需求偏离表

项目编号/包号：_____ 项目名称：_____

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

注：1. 对竞争性磋商文件中的所有商务、技术要求，除本表所列明的所有偏离外，均视作供应商已对之理解和响应。此表中若无任何文字说明，内容为空白的**响应无效**。

2. “偏离情况”列应据实填写“正偏离”“无偏离”或“负偏离”。

3. 供应商应认真按格式填写采购需求偏离表，采购需求偏离表是显示供应商所响应货物/服务的技术指标与采购文件采购需中的货物/服务技术指标的偏离程度的主要依据，请供应商务必正确、如实、详尽填报采购需求偏离表，如发现采购需求偏离表响应的程度与磋商文件中的分项报价表或相关检测报告等中的技术规格不一致，磋商小组将根据磋商文件对相关技术指标要求判定是实质性偏离或者负偏离。

供应商名称（加盖公章）：_____

日期：____年____月____日

6 资格证明文件

6-1 营业执照等证明文件

6-2 授权委托书

授权委托书

本人____（姓名）系____（供应商名称）的法定代表人，现委托____（姓名）为我方被授权人。被授权人根据授权书内容，以我方名义签署、澄清确认、递交、撤回、修改____（项目名称）响应文件和处理有关事宜，其法律后果由我方承担。

委托期限：自本授权委托书签署之日起至响应有效期届满之日止。

被授权人无转委托权。

供应商名称（加盖公章）：_____

法定代表人（签字或签章）：_____

被授权人（签字）：_____

日期：____年____月____日

法定代表人（单位负责人）有效期内的身份证正反面：

--	--

被授权人有效期内的身份证正反面：

--	--

说明：若响应文件中签字之处均为法定代表人本人签署，则无需提供本《授权委托书》，但必须提供后附《法定代表人身份证明》。

附：法定代表人（单位负责人）身份证明

致：____（采购人或采购代理机构）

兹证明，

姓名：____性别：____年龄：____职务：____

系____（供应商名称）的法定代表人。

附：法定代表人有效期内的身份证正反面。

--	--

供应商名称（加盖公章）：____

法定代表人（签字或签章）：____

日期：____年____月____日

说明：如提供《授权委托书》则无需提供《法定代表人身份证明》。

6-3 供应商资格声明书（实质性格式）

供应商资格声明书

致：采购人或采购代理机构

在参与本次项目磋商中，我单位承诺：

- （一） 具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度；
- （二） 具有履行合同所必需的设备和专业技术能力；
- （三） 有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录；
- （四） 参加政府采购活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录（重大违法记录指因违法经营受到刑事处罚或者责令停产停业、吊销许可证或者执照、较大数额罚款等行政处罚，不包括因违法经营被禁止在一定期限内参加政府采购活动，但期限已经届满的情形）；
- （五） 我单位不属于政府采购法律、行政法规规定的公益一类事业单位、或使用事业编制且由财政拨款保障的群团组织（仅适用于政府购买服务项目）；
- （六） 我单位不存在为采购项目提供整体设计、规范编制或者项目管理、监理、检测等服务后，再参加该采购项目的其他采购活动的情形（单一来源采购项目除外）；
- （七） 与我单位存在“单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系”的其他法人单位信息如下（如有，不论其是否参加同一合同项下的政府采购活动均须填写）：

序号	单位名称	相互关系
1		
2		
...		

上述声明真实有效，否则我方负全部责任。

供应商名称（加盖公章）：_____

日期：____年____月____日

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

7 落实政府采购政策需满足的资格要求（如有）

7-1 中小企业声明函

说明：

- 1) 中小企业参加政府采购活动，应当出具此格式文件。《中小企业声明函》由参加政府采购活动的供应商出具。联合体投标的，《中小企业声明函》由牵头人出具。
- 2) 对于联合体中由中小企业承担的部分，或者分包给中小企业的部分，必须全部由中小企业制造、承建或者承接。供应商应当在声明函“项目名称”部分标明联合体中中小企业承担的具体内容或者中小企业的具体分包内容。
- 3) 对于多标的的采购项目，供应商应充分、准确地了解所投产品制造企业信息。对相关情况了解不清楚的，不建议填报本声明函。

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

中小企业声明函（货物）格式

本公司（联合体）郑重声明，根据《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库〔2020〕46号）的规定，本公司（联合体）参加（单位名称）的（项目名称）采购活动，提供的货物全部由符合政策要求的中小企业制造。相关企业（含联合体中的中小企业、签订分包意向协议的中小企业）的具体情况如下：

1. （标的名称），属于（磋商文件中明确的所属行业）行业；制造商为（企业名称），从业人员_____人，营业收入为_____万元，资产总额为_____万元¹，属于（中型企业、小型企业、微型企业）；

2. （标的名称），属于（磋商文件中明确的所属行业）行业；制造商为（企业名称），从业人员_____人，营业收入为_____万元，资产总额为_____万元，属于（中型企业、小型企业、微型企业）；

.....

以上企业，不属于大企业的分支机构，不存在控股股东为大企业的情形，也不存在与大企业的负责人为同一人的情形。

本企业对上述声明内容的真实性负责。如有虚假，将依法承担相应责任。

企业名称（盖章）：_____

日期：_____

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

中小企业声明函（工程、服务）格式

本公司（联合体）郑重声明，根据《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库〔2020〕46号）的规定，本公司（联合体）参加（单位名称）的（项目名称）采购活动，项目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（磋商文件中明确的所属行业）行业；承建（承接）企业为（企业名称），从业人员_____人，营业收入为_____万元，资产总额为_____万元¹，属于（中型企业、小型企业、微型企业）；

2. （标的名称），属于（磋商文件中明确的所属行业）行业；承建（承接）企业为（企业名称），从业人员_____人，营业收入为_____万元，资产总额为_____万元，属于（中型企业、小型企业、微型企业）；

.....

以上企业，不属于大企业的分支机构，不存在控股股东为大企业的情形，也不存在与大企业的负责人为同一人的情形。

本企业对上述声明内容的真实性负责。如有虚假，将依法承担相应责任。

企业名称（盖章）：_____

日期：_____

（注：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：《中小企业划型标准规定》

一、根据《中华人民共和国中小企业促进法》和《国务院关于进一步促进中小企业发展的若干意见》（国发〔2009〕36号），制定本规定。

二、中小企业划分为中型、小型、微型三种类型，具体标准根据企业从业人员、营业收入、资产总额等指标，结合行业特点制定。

三、本规定适用的行业包括：农、林、牧、渔业，工业（包括采矿业，制造业，电力、热力、燃气及水生产和供应业），建筑业，批发业，零售业，交通运输业（不含铁路运输业），仓储业，邮政业，住宿业，餐饮业，信息传输业（包括电信、互联网和相关服务），软件和信息技术服务业，房地产开发经营，物业管理，租赁和商务服务业，其他未列明行业（包括科学研究和技术服务业，水利、环境和公共设施管理业，居民服务、修理和其他服务业，社会工作，文化、体育和娱乐业等）。

四、各行业划型标准为：

（一）农、林、牧、渔业。营业收入 20000 万元以下的为中小微型企业。其中，营业收入 500 万元及以上的为中型企业，营业收入 50 万元及以上的为小型企业，营业收入 50 万元以下的为微型企业。

（二）工业。从业人员 1000 人以下或营业收入 40000 万元以下的为中小微型企业。其中，从业人员 300 人及以上，且营业收入 2000 万元及以上的为中型企业；从业人员 20 人及以上，且营业收入 300 万元及以上的为小型企业；从业人员 20 人以下或营业收入 300 万元以下的为微型企业。

（三）建筑业。营业收入 80000 万元以下或资产总额 80000 万元以下的为中小微型企业。其中，营业收入 6000 万元及以上，且资产总额 5000 万元及以上的为中型企业；营业收入 300 万元及以上，且资产总额 300 万元及以上的为小型企业；营业收入 300 万元以下或资产总额 300 万元以下的为微型企业。

（四）批发业。从业人员 200 人以下或营业收入 40000 万元以下的为中小微型企业。其中，从业人员 20 人及以上，且营业收入 5000 万元及以上的为中型企业；从业人员 5 人及以上，且营业收入 1000 万元及以上的为小型企业；从业人员 5 人以下或营业收入 1000 万元以下的为微型企业。

（五）零售业。从业人员 300 人以下或营业收入 20000 万元以下的为中小微型企业。其中，从业人员 50 人及以上，且营业收入 500 万元及以上的为中型企业；从业人员 10 人及以上，且营业收入 100 万元及以上的为小型企业；从业人员 10 人以下或营业收入 100 万元以下的为微型企业。

（六）交通运输业。从业人员 1000 人以下或营业收入 30000 万元以下的为中小微型企业。其中，从业人员 300 人及以上，且营业收入 3000 万元及以上的为中型企业；从业人员 20 人及以上，且营业收入 200 万元及以上的为小型企业；从业人员 20 人以下或营业收入 200 万元以下的为微型企业。

（七）仓储业。从业人员 200 人以下或营业收入 30000 万元以下的为中小微型企业。其中，从业人员 100 人及以上，且营业收入 1000 万元及以上的为中型企业；从业人员 20 人及以上，且营业收入 100 万元及以上的为小型企业；从业人员 20 人以下或营业收入 100 万元以下的为微型企业。

（八）邮政业。从业人员 1000 人以下或营业收入 30000 万元以下的为中小微型企业。其中，从业人员 300 人及以上，且营业收入 2000 万元及以上的为中型企业；从业人员 20 人及以上，且营业收入 100 万元及以上的为小型企业；从业人员 20 人以下或营业收入 100 万元以下的为微型企业。

（九）住宿业。从业人员 300 人以下或营业收入 10000 万元以下的为中小微型企业。其中，从业人员 100 人及以上，且营业收入 2000 万元及以上的为中型企业；从业人员 10 人及以上，且营业收入 100 万元及以上的为小型企业；从业人员 10 人以下或营业收入 100 万元以下的为微型企业。

（十）餐饮业。从业人员 300 人以下或营业收入 10000 万元以下的为中小微型企业。其中，从业人员 100 人及以上，且营业收入 2000 万元及以上的为中型企业；从业人员 10 人及以上，且营业收入 100 万元及以上的为小型企业；从业人员 10 人以下或营业收入 100 万元以下的为微型企业。

（十一）信息传输业。从业人员 2000 人以下或营业收入 100000 万元以下的为中小微型企业。其中，从业人员 100 人及以上，且营业收入 1000 万元及以上的为中型企业；从业人员 10 人及以上，且营业收入 100 万元及以上的为小型企业；从业人员 10 人以下或营业收入 100 万元以下的为微型企业。

（十二）软件和信息技术服务业。从业人员 300 人以下或营业收入 10000 万元以下的为中小微型企业。其中，从业人员 100 人及以上，且营业收入 1000 万元及以上的为中型企业；从业人员 10 人及以上，且营业收入 50 万元及以上的为小型企业；从业人员 10 人以下或营业收入 50 万元以下的为微型企业。

（十三）房地产开发经营。营业收入 200000 万元以下或资产总额 10000 万元以下的为中小微型企业。其中，营业收入 1000 万元及以上，且资产总额 5000 万元及以上的为中型企业；营业收入 100 万元及以上，且资产总额 2000 万元及以上的为小型企业；营业收入 100 万元以下或资产总额 2000 万元以下的为微型企业。

（十四）物业管理。从业人员 1000 人以下或营业收入 5000 万元以下的为中小微型企业。其中，从业人员 300 人及以上，且营业收入 1000 万元及以上的为中型企业；从业人员 100 人及以上，且营业收入 500 万元及以上的为小型企业；从业人员 100 人以下或营业收入 500 万元以下的为微型企业。

（十五）租赁和商务服务业。从业人员 300 人以下或资产总额 120000 万元以下的为中小微型企业。其中，从业人员 100 人及以上，且资产总额 8000 万元及以上的为中型企业；从业人员 10 人及以上，且资产总额 100 万元及以上的为小型企业；从业人员 10 人以下或资产总额 100 万元以下的为微型企业。

（十六）其他未列明行业。从业人员 300 人以下的为中小微型企业。其中，从业人员 100 人及以上的为中型企业；从业人员 10 人及以上的为小型企业；从业人员 10 人以下的为微型企业。

五、企业类型的划分以统计部门的统计数据为依据。

六、本规定适用于在中华人民共和国境内依法设立的各类所有制和各种组织形式的企业。个体工商户和本规定以外的行业，参照本规定进行划型。

七、本规定的中型企业标准上限即为大型企业标准的下限，国家统计部门据此制定大中小微型企业的统计分类。国务院有关部门据此进行相关数据分析，不得制定与本规定不一致的企业划型标准。

八、本规定由工业和信息化部、国家统计局会同有关部门根据《国民经济行业分类》修订情况和企业发展变化情况适时修订。

九、本规定由工业和信息化部、国家统计局会同有关部门负责解释。

十、本规定自发布之日起执行，原国家经贸委、原国家计委、财政部和国家统计局 2003 年颁布的《中小企业标准暂行规定》同时废止。

7-2 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（**请进行勾选**）：

☐ 不属于符合条件的残疾人福利性单位。

☐ 属于符合条件的残疾人福利性单位，且本单位参加_____单位的_____项目采购活动提供本单位制造的货物（由本单位承担项目/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：

7-3 监狱型企业声明函

说明：如供应商属于监狱型企业需提供了由省级以上监狱管理局（北京市含教育矫治局）、戒毒管理局（含新疆生产建设兵团）出具的属于监狱企业的证明文件的，视同小微企业，享受价格扣除。

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：

7-4 其它落实政府采购政策的资格要求（如有）

8 本项目的特定资格要求（如有）

9 类似项目经验一览表（实质性格式）

类似项目经验一览表

项目编号/包号：_____ 项目名称：_____

序号	项目名称	用户名称	合同金额	用户联系人	用户联系电话	用户地址	备注

注：1 后附类似项目经验证明文件复印件（需加盖公章）

2 具体要求详见“第三章 评审方法和评审标准”

供应商名称（加盖公章）：_____

日期：____年____月____日

10 拟投入本项目人员汇总表

序号	姓 名	年龄	性别	学 历	在本项目拟任职务	其他

11 供应商信息采集表

供应商名称	供应商所属性别	外商投资类型

- 注：1. 供应商如为联合体，则应填写联合体各成员信息。
2. 供应商所属性别请填写“男”或“女”，指拥有供应商51%以上绝对所有权的性别；绝对所有权拥有者可以是一个人，也可以是多人合计计算。
3. 外商投资类型请填写“外商单独投资”、“外商部分投资”或“内资”。

12 磋商文件要求提供或供应商认为应附的其他材料（格式自拟）

说明：供应商人根据自身实际情况提供包括但不限于以下内容（如有）：

- （1）磋商文件要求的其他材料如相关资质、证书、承诺函等；
- （2）供应商认为必要的辅助资料或评分标准中的相关得分内容。

13 最后报价一览表（实质性格式，磋商后提交）

须知：本表格供应商响应文件中无需提供，经磋商后供应商线上递交。

最后报价一览表

项目编号/包号：_____ 项目名称：_____

序号	供应商名称	报价（元）		其他 声明
		大写	小写	

注：1. 此表中，每包的报价应和《分项报价表》中的总价相一致。
2. 本表必须按包分别填写。

供应商授权代表签字（或加盖供应商公章）：_____

日期：____年____月____日

14 最后分项报价表（实质性格式，磋商后提交）

须知：经磋商后如供应商最终报价有变需将本表扫描发送至代理公司邮箱（bjztmz@163.com），否则无需递交。

最后分项报价表

项目编号/包号：_____ 项目名称：_____ 报价单位：人民币元

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

注：1. 本表应按项目/分包内容详细填写。
2. 如果不提供分项报价将视为没有实质性响应竞争性磋商文件。
3. 上述各项的详细规格（如有），可另页描述。

供应商授权代表签字（或加盖供应商公章）：_____

日期：_____年_____月_____日