

北京市政府采购项目 竞争性磋商文件

项目名称：2026 年物业管理服务采购项目

项目编号：2541STC45657

采 购 人：北京工业大学附属中学

采购代理机构：中钢招标有限责任公司



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 22

第四章 采购需求 39

第五章 合同草案条款 59

第六章 响应文件格式 67

注：采购文件条款中以“■”形式标记的内容适用于本项目，以“□”形式标记的内容不适用于本项目。

第一章 采购邀请

一、项目基本情况

- 1.项目编号：2541STC45657
- 2.项目名称：2026 年物业管理服务采购项目
- 3.采购方式：竞争性磋商
- 4.项目预算金额：185.3038 万元、项目最高限价（如有）：185.3038 万元
- 5.采购需求：

包号	标的名称	采购包预算金额 (万元)	数量	简要技术需求或服务要求
01	物业管理服务	185.3038	1 项服务	北京工业大学附属中学（富力城校区、垂杨柳校区、首城国际校区、初中部东校区）物业服务，具体详见采购需求。

注：供应商必须针对本项目所有内容进行响应，不允许拆分响应。

- 6.合同履行期限：2026 年 1 月 1 日至 2026 年 12 月 31 日。
- 7.本项目是否接受联合体：☐是 ☒否。

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

■本项目专门面向中小企业采购。即：提供的货物全部由符合政策要求的中小/小微企业制造、服务全部由符合政策要求的中小/小微企业承接。

2.2 其它落实政府采购政策的资格要求（如有）：无。

3.本项目的特定资格要求：

3.1 本项目是否属于政府购买服务：

■否

☐是，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，不得作为承接主体；

3.2 其他特定资格要求：无。

三、获取采购文件

1.时间：2025 年 12 月 16 日至 2025 年 12 月 23 日，每天上午 9:00 至 12:00，下午 12:00 至 17:00（北京时间，法定节假日除外）。

2.地点：北京市政府采购电子交易平台

3.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>）获取电子版磋商文件。

4.售价：0 元。

四、响应文件提交

截止时间：2025 年 12 月 29 日 13 点 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 13 点 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.本项目需要落实的政府采购政策：节约能源、保护环境、促进中小企业及监狱企业发展、促进残疾人就业、支持乡村产业振兴，政府采购政策具体落实情况详见磋商文件。

2.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

2.1 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。

2.2 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。

2.3 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。

2.4 获取电子磋商文件

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磋商文件。

供应商如计划参与多个采购包的响应，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磋商文件电子版。未在规定时间内按上述操作获取磋商文件的采购包，供应商无法提交相应包的电子响应文件。

2.5 编制电子响应文件

供应商应使用电子投标客户端编制电子响应文件并进行线上响应，供应商电子响应文件需要加密并加盖电子签章，如无法按照要求在电子响应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。

2.6 提交电子响应文件

供应商应于首次响应文件提交截止时间前在北京市政府采购电子交易平台提交电子响应文件，上传电子响应文件过程中请保持与互联网的连接畅通。

2.7 开启响应文件

供应商于磋商文件规定的开启时间、在开启地点使用 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解密并开启响应文件。如因供应商问题，解密不成功，则**响应无效**。

3.中钢招标有限责任公司官网免费注册、获取采购文件及保证金汇款账户：400 903 3175。

八、对本次采购提出询问，请按以下方式联系。

1.采购人信息

名 称：北京工业大学附属中学
地 址：北京市朝阳区双井地区垂杨柳中街 1 号
联系方式：010-58767366

2.采购代理机构信息

名 称：中钢招标有限责任公司
地 址：北京市海淀区海淀大街 8 号中钢国际广场 16 层
联系方式：010-62688251

3.项目联系方式

项目联系人：梁爽、高宇健、李炳勋、刘思琪、柏旭、陈俊
电 话：010-62686526（项目问询）、liangshuang@sstc20.com

中钢招标有限责任公司

2025 年 12 月 16 日

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。

条款号	条目	内容						
1.3	联合体	为了便于采购活动开展，如本项目接受联合体，建议以联合体形式参与采购活动的供应商，在联合体确定后，尽早通知代理机构。						
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						
	磋商前答疑会	<input checked="" type="checkbox"/> 不召开 <input type="checkbox"/> 召开						
3.3	演示视频	演示视频： <input checked="" type="checkbox"/> 无需递交 <input type="checkbox"/> 递交						
3.4	样品	样品递交： <input checked="" type="checkbox"/> 不需要 <input type="checkbox"/> 需要						
4.1.2	进口产品	<input checked="" type="checkbox"/> 本项目不接受进口产品参与响应。 <input type="checkbox"/> 本项目接受进口产品参与响应，具体范围及要求详见《采购需求》。						
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"> <thead> <tr> <th>包号</th><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>01</td><td>物业管理服务</td><td>物业管理</td></tr> </tbody> </table> 根据《关于印发中小企业划型标准规定的通知---工信部联企[2011]300号》，本项目中小企业划分标准所属行业，其划型标准如下： <u>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。</u>	包号	标的名称	中小企业划分标准所属行业	01	物业管理服务	物业管理
包号	标的名称	中小企业划分标准所属行业						
01	物业管理服务	物业管理						
10.2	报价	报价的特殊规定：无						

条款号	条目	内容
11.1	磋商保证金	<p>磋商保证金金额： 01 包：2 万元人民币。</p> <p>磋商保证金收受人信息： 开户人名称：中钢招标有限责任公司 开户 银行：中国民生银行股份有限公司北京大兴新城支行 人民币账号：【对应标包的磋商保证金账号】</p> <p>磋商保证金账号获取方式： （1）请供应商在中钢招标有限责任公司官网（http://tendering.sinosteel.com）“投标人登录”栏目进行免费注册，电子平台将协助对注册信息进行一致性复核。供应商注册时填写的“申报人姓名、申报人手机号码”，应是本项目的联系人，且与北京市政府采购电子交易平台（主管部门或业主指定平台）报名时填写的联系人、联系方式保持一致。在需要通知有关项目信息时，采购代理机构将依据供应商注册时填写的上述联系方式与供应商取得联系。同一手机号码只需注册一次。</p> <p>（2）注册成功后，请供应商凭注册的手机号码、密码登录，在“我的工作台”点击“寻找招标项目”-找到相应项目-“立即投标”-“立即购标”-确认相关信息后，点击“提交支付”（免费）-在“我的工作台”点击“我参与的项目”-“缴纳保证金”-“下一步”-“导出账号信息”，即可获取对应标包的磋商保证金账号。请从供应商单位银行账户以网上银行支付形式向对应磋商保证金账号交纳磋商保证金，应在首次响应文件提交截止时间前到账。</p> <p>（3）特别说明：在我公司平台通过“注册、购标”等功能办理的有关手续，仅是为了便于已在“北京市政府采购电子交易平台”下载磋商文件的供应商获取磋商保证金账号，并不代表供应商实际完成了获取磋商文件的手续。各位供应商应在规定期限内通过“北京市政府采购电子交易平台”获取磋商文件。未在“北京市政府采购电子交易平台”获取磋商文件而仅在我公司平台通过“注册、购标”等功能获取磋商保证金账号的供应商，响应无效。我公司平台上显示的“售标截止时间”实为首次响应文件提交截止时间，实际获取文件的截止时间请以“北京市政府采购电子交易平台”显示为准。</p> <p>注意事项：（1）上述磋商保证金账号，为本项目标包专属一次性虚拟账号，对于同一供应商、同一项目的不同标包，磋商保证金虚拟账号各不相同。对应的磋商保证金虚拟账号只接受本供应商本项目对应标包的磋商保证金，其他项目、标包的磋商保证金请勿支付至本标包的账号。请勿泄露或从他人处获取账号信息。供应商注册、保证金账号获取等系统操作问题可咨询（400 903 3175）。（2）在采购活动结束后，磋商保证金将按照供应商单位交款账户原路退还。</p>
11.7.2		<p>为保证成交供应商磋商保证金的及时退还，成交供应商应在政府采购合同签订后 1 个工作日内，通过其在本项目登记备案的邮箱向采购代理机构发送邮件告知准确合同签订日期，履行告知义务。</p> <p>成交供应商发送邮件标题应为“xx 合同已签订，请退还磋商保证金”，</p>

条款号	条目	内容
		<p>邮件正文应为“项目编号+项目名称+合同签订日期（年月日）+其他需要说明的事项（如有）”，并将合同关键页（包含采购项目名称、合同签订日期、双方盖章内容）、招标代理服务费付款凭证（适用于单独缴纳方式）作为附件上传。</p> <p>采购代理机构接收邮箱见磋商文件《采购邀请》中“项目问询”邮箱。如成交供应商未按要求及时发送通知邮件，由此导致的逾期退还磋商保证金或发票开票延迟等责任由成交供应商承担，采购代理机构不承担相应责任。</p>
11.8.5		<p>磋商保证金不予退还的其他情形：</p> <p>■无 □有</p>
12.1	响应有效期	自响应文件提交截止之日起算 <u>90</u> 日历天。
17.2	解密时间	解密时间：30 分钟
20.1	确定成交供应商	<p>采购人是否授权磋商小组直接确定成交供应商：</p> <p>■否 □是</p>
20.2	最多成交包数量的限制	<p>如供应商对本项目的多个包同时进行响应，则供应商在本项目中最多成交包的数量：</p> <p>■不限制； □限制。</p>
22.1.3	终止的特殊情形	<p>本项目是否属于“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”</p> <p>■否 □是</p>
23.5	分包	<p>本项目的非主体、非关键性工作是否允许分包：</p> <p>■不允许 □允许</p>
23.6	政采贷	<p>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”。</p>
24.1.1	询问	询问提出形式：书面形式。
24.3	联系方式	<p>接收询问和质疑的联系方式：</p> <p>同第一章《采购邀请》中“项目问询”联系方式。</p>
25	代理费	<p>收费对象：成交供应商</p> <p>以每个包成交供应商的最后报价为计算基数，按“国家计委关于印发《招标代理服务收费管理暂行办法》的通知”（计价格[2002]1980号）规定的收费标准（见下表），采用差额定率累进计费方式计算，下浮 20%。</p>

条款号	条目	内容																																											
		<table><tr><th rowspan="2">序号</th><th rowspan="2">金额 M（万元）</th><th colspan="3">费率</th></tr><tr><th>货物</th><th>服务</th><th>工程</th></tr><tr><td>1</td><td>$M \leq 100$</td><td>1.50%</td><td>1.50%</td><td>1.00%</td></tr><tr><td>2</td><td>$100 < M \leq 500$</td><td>1.10%</td><td>0.80%</td><td>0.70%</td></tr><tr><td>3</td><td>$500 < M \leq 1000$</td><td>0.80%</td><td>0.45%</td><td>0.55%</td></tr><tr><td>4</td><td>$1000 < M \leq 5000$</td><td>0.50%</td><td>0.25%</td><td>0.35%</td></tr><tr><td>5</td><td>$5000 < M \leq 10000$</td><td>0.25%</td><td>0.10%</td><td>0.20%</td></tr><tr><td>6</td><td>$10000 < M \leq 100000$</td><td>0.05%</td><td>0.05%</td><td>0.05%</td></tr><tr><td>7</td><td>$100000 \leq M$</td><td>0.01%</td><td>0.01%</td><td>0.01%</td></tr></table> <p>若按上述标准计取的费用低于 1.5 万元人民币，则按 1.5 万元计取。</p> <p>注：接收采购代理服务费的银行账号：同磋商保证金账号。</p> <p>缴纳时间：</p> <p>在领取成交通知书前向采购代理机构一次性缴纳。</p>	序号	金额 M（万元）	费率			货物	服务	工程	1	$M \leq 100$	1.50%	1.50%	1.00%	2	$100 < M \leq 500$	1.10%	0.80%	0.70%	3	$500 < M \leq 1000$	0.80%	0.45%	0.55%	4	$1000 < M \leq 5000$	0.50%	0.25%	0.35%	5	$5000 < M \leq 10000$	0.25%	0.10%	0.20%	6	$10000 < M \leq 100000$	0.05%	0.05%	0.05%	7	$100000 \leq M$	0.01%	0.01%	0.01%
序号	金额 M（万元）	费率																																											
		货物	服务	工程																																									
1	$M \leq 100$	1.50%	1.50%	1.00%																																									
2	$100 < M \leq 500$	1.10%	0.80%	0.70%																																									
3	$500 < M \leq 1000$	0.80%	0.45%	0.55%																																									
4	$1000 < M \leq 5000$	0.50%	0.25%	0.35%																																									
5	$5000 < M \leq 10000$	0.25%	0.10%	0.20%																																									
6	$10000 < M \leq 100000$	0.05%	0.05%	0.05%																																									
7	$100000 \leq M$	0.01%	0.01%	0.01%																																									
-	违法行为的处理	<p>如在采购各环节中出现供应商提供虚假材料谋取成交等违法行为，相关情形将被上报财政部门，并按政府采购相关规定处理。</p> <p>《中华人民共和国政府采购法》第七十七条，供应商有下列情形之一的，处以采购金额千分之五以上千分之十以下的罚款，列入不良行为记录名单，在一至三年内禁止参加政府采购活动，有违法所得的，并处没收违法所得，情节严重的，由工商行政管理机关吊销营业执照；构成犯罪的，依法追究刑事责任：</p> <p>（一）提供虚假材料谋取中标、成交的；</p> <p>（二）采取不正当手段诋毁、排挤其他供应商的；</p> <p>（三）与采购人、其他供应商或者采购代理机构恶意串通的；</p> <p>（四）向采购人、采购代理机构行贿或者提供其他不正当利益的；</p> <p>（五）在招标采购过程中与采购人进行协商谈判的；</p> <p>（六）拒绝有关部门监督检查或者提供虚假情况的。</p> <p>供应商有前款第（一）至（五）项情形之一的，中标、成交无效。</p>																																											
-	政务信息系统	<p>本项目是否属于政务信息系统：</p> <p>■否</p> <p>□是</p>																																											
-	异常低价审查	<p>本项目是否属于政府采购异常低价审查试点项目</p> <p>■否</p> <p>□是</p>																																											

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和/或本项目采购中无法与财政性资金分割的非财政性资金。
- 2.2 项目属性见《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、视频演示、样品

- 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。
- 3.3 若《供应商须知资料表》中提出了演示视频的要求，则供应商应按要求提交相关内容。
- 3.4 本项目是否要求供应商提供样品，以及样品制作的标准和要求、是否需要随样品提交相关检测报告、样品的递交与退还等要求见《供应商须知资料表》。样品的评审方法以及评审标准等内容见第三章《评审方法和评审标准》。

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。关于中小企业的判定依据《中华人民共和国中小企业促进法》、《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）、《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）、《金融业企业划型标准规定》（银发〔2015〕309号）等国务院批准的中小企业划分标准执行。

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 磋商文件

6 磋商文件构成

6.1 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 供应商应认真阅读磋商文件的全部内容。供应商应按照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，并对磋商文件做出实质性响应，否则**响应无效**。

7 对磋商文件的澄清或修改

- 7.1 采购人、采购代理机构或者磋商小组对已发出的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磋商文件的组成部分，并对所有获取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，以书面形式通知所有获取磋商文件的供应商；不足上述时间的，将顺延提交首次响应文件截止时间。

三 响应文件的编制

8 响应范围、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。供应商应当对所参与采购包对应第四章《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分响应，否

则其对该采购包的响应将被认定为**响应无效**。

8.2 除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下列内容，《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（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，不接受以个人名义交纳的磋商保证金（供应商为自然人的情形除外）。供应商自愿超额交纳磋商保证金的，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：《供应商须知资料表》建议的形式及政府采购法律法规接受的支票、汇票、本票或者金融机构、担保机构出具的保函等非现金形式。

11.3 磋商保证金到账（纸质保函提交）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，未按上述要求交纳保证金的，其**响应无效**。

11.4 以电子保函形式提交磋商保证金的，供应商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电子保函，并建议在响应文件中提供保函电子件；如既未通过电子交易平台上传，也未在响应文件中提供的，其**响应无效**。

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，不迟于采购合同签订后 5 个工作日内退还；
- 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，响应有效期少于磋商文件规定期限的，其**响应无效**。
- 13 响应文件的签署、盖章、装订
 - 13.1 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 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 响应文件提交截止时间
 - 15.1 供应商应在磋商文件要求首次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 首次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磋商文件的规定，在响应文件提交截止时间的同一时间和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**响应无效**。
- 17.3 供应商认为采购人员及相关人员与其他供应商有利害关系的，可以向采购人或采购代理机构书面提出回避申请，并说明理由。采购人或采购代理机构将及时询问被申请回避人员，有利害关系的被申请回避人员将回避。
- 17.4 供应商不足 3 家的，不予解密。
- 17.5 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，并负责具体评审与磋商事务，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》。

20.2 供应商在本项目中最多成交包的数量（如限制数量）要求以《供应商须知资料表》中的规定为准。

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，在北京市政府采购网公告成交结果，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 成交通知书对采购人和成交供应商均具有法律效力。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，应当依法承担法律责任。

22 终止

22.1 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”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。本项目是否属于“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”见《供应商须知资料表》。

23 签订合同

23.1 采购人与成交供应商应当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 联合体成交的，联合体各方应当共同与采购人签订合同，就采购合同约定的事项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，可向采购人或采购代理机构依法提出询问，提出形式见《供应商须知资料表》。
- 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 供应商认为采购文件、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，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。供应商为自然人的，质疑函应当由本人签字；供应商为法人或者其他组织的，质疑函应当由法定代表人、主要负责人，或者其授权代表签字或者盖章，并加盖公章。
- 24.2.3 供应商委托代理人进行质疑的，应当随质疑函同时提交供应商签署的授权委托书。授权委托书应当载明代理人的姓名或者名称、代理事项、具体权限、期限和相关事项。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。

24.2.5 接收质疑函的方式：当面提交或邮寄。

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、评审程序和方法

1 响应文件的资格审查

1.1 磋商小组将根据《资格审查要求》中规定的内容，对供应商的响应文件进行检查，并形成检查结果。供应商响应文件有任何一项不符合《资格审查要求》要求的，**响应无效**，磋商小组将告知提交响应文件的供应商。

1.2 《资格审查要求》中对格式有要求的，除磋商文件另有规定外，均为“实质性格式”文件。

1.3 《资格审查要求》见下表：

资格审查要求

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	具体规定见第一章《采购邀请》	
1-1	营业执照等证明文件	<p>供应商为企业（包括合伙企业）的，应提供有效的“营业执照”；</p> <p>供应商为事业单位的，应提供有效的“事业单位法人证书”；</p> <p>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；</p> <p>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”；</p> <p>供应商是自然人的，应提供有效的自然人身份证明。</p> <p>分支机构参加响应的，应提供该分支机构或其所属法人/其他组织的相应证明文件；同时还应提供其所属法人/其他组织出具的授权其参与本项目的授权书（格式自拟，须加盖其所属法人/其他组织的公章）；对于银行、保险、石油石化、电力、电信等行业的分支机构，可以提供上述授权，也可以提供其所属法人/其他组织的有关文件或制度等能够证明授权其独立开展业务的证明材料。</p>	提供证明文件的电子件或电子证照

序号	检查因素	检查内容	格式要求
1-2	供应商资格声明书	提供了符合磋商文件要求的《供应商资格声明书》。	格式见《响应文件格式》
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、资格审查阶段采购人或采购代理机构的实际查询时间；</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，与其他采购文件一并保存；</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，由采购人或采购代理机构查询。
1-4	法律、行政法规规定的其他条件	<p>包括但不限于：</p> <p>单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系的不同供应商，不得参加同一合同项下的政府采购活动。除单一来源采购项目外，为采购项目提供整体设计、规范编制或者项目管理、监理、检测等服务的供应商，不得再参加该采购项目的其他采购活动。</p>	/
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	中小企业政策证明文件	具体要求见第一章《采购邀请》	

序号	检查因素	检查内容	格式要求
2-1-1	中小企业证明文件	<p>当本项目（包）涉及预留份额专门面向中小企业采购，提供如下资料：</p> <p>1、供应商单独响应的，应提供《中小企业声明函》或《残疾人福利性单位声明函》或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。</p> <p>2、如磋商文件要求以联合体形式参加或者要求合同分包的，且供应商为联合体或拟进行合同分包的，则联合体中的中小企业、签订分包意向协议的中小企业具体情况须在《中小企业声明函》或《残疾人福利性单位声明函》或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中如实填报，且满足采购文件关于预留份额的要求。</p>	格式见《响应文件格式》
2-1-2	拟分包情况说明及分包意向协议	<p>如本项目（包）要求通过分包措施预留部分采购份额面向中小企业采购、且供应商因落实政府采购政策拟进行分包的，必须提供；否则无须提供。</p> <p>对于预留份额专门面向中小企业采购的项目（包），组成联合体或者接受分包合同的中小企业与联合体内其他企业、分包企业之间不得存在直接控股、管理关系。</p>	格式见《响应文件格式》
2-2	其它落实政府采购政策的资格要求	如有，见第一章《采购邀请》	提供证明文件的电子件或电子证照
3	本项目的特定资格要求	如有，见第一章《采购邀请》	

序号	检查因素	检查内容	格式要求
3-1	本项目对于联合体的要求	<p>1、如本项目接受联合体磋商，且供应商为联合体时必须提供《联合协议》，明确各方拟承担的工作和责任，并指定联合体牵头人，授权其代表所有联合体成员负责本项目磋商和合同实施阶段的牵头、协调工作。该联合协议应当作为响应文件的组成部分，与响应文件其他内容同时提交。</p> <p>2、联合体各成员单位均须提供本表中序号1-1的证明文件。联合体各成员单位均应满足本表3-2项规定。</p> <p>3、本表序号3-3项规定的其他特定资格要求中的每一小项要求，联合体各方中至少应当有一方符合本表中其他资格要求并提供证明文件。</p> <p>4、联合体中有同类资质的供应商按照联合体分工承担相同工作的，应当按照资质等级较低的供应商确定资质等级。</p> <p>5、以联合体形式参加政府采购活动的，联合体各方不得再单独参加或者与其他供应商另外组成联合体参加同一合同项下的政府采购活动。</p> <p>6、若联合体中任一成员单位中途退出，则该联合体的响应无效。</p> <p>7、本项目不接受联合体响应时，供应商不得为联合体。</p>	提供《联合协议》原件的电子件格式见《响应文件格式》
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，供应商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》“1-2 供应商资格声明书”
3-3	其他特定资格要求	<p>如有，见第一章《采购邀请》</p> <p>注：如联合体中有同类资质的供应商按照联合体分工承担相同工作的，均应当提供资质证书电子件或电子证照。</p>	提供证明文件的电子件或电子证照
4	磋商保证金	按照磋商文件的要求提交磋商保证金。	

序号	检查因素	检查内容	格式要求
5	获取磋商文件	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磋商文件。 注：如本项目接受联合体，且供应商为联合体时，联合体中任一成员获取文件即视为满足要求。	

2 磋商

2.1 磋商小组所有成员将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 响应文件的补充

2.2.1 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，如发现供应商提交的响应文件存在《符合性审查要求》中“允许补充的情况”时，磋商过程中将要求供应商在规定的时间内对响应文件进行补充。供应商未在磋商小组规定的时间内提交补充材料的，视为放弃补充。

2.2.2 供应商补充材料应当以书面形式提交。供应商的补充材料应当由法定代表人（若供应商为事业单位或其他组织或分支机构，可为单位负责人）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（如响应文件中已提供，可不再单独提供）。供应商为自然人的，应当由本人签字并附身份证明。补充材料将作为响应文件内容的一部分。

2.3 磋商文件的实质性变动

2.3.1 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。

2.3.2 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。

2.3.3 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（若供应商为事业单位或其他组织或分支机构，可为单位负责人）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（如响应文件中已提供，可不再单独提供）。供应商为自然人的，应当由本人签字并附身份证明。

3 响应文件的符合性审查

3.1 磋商结束后，磋商小组将根据《符合性审查要求》中规定的内容，对供应商重新提交的响应文件（如未对磋商文件作出实质性变动，指供应商提交的首次响应文件及磋商过程中提交的补充材料）进行检查，并形成检查结果。供应商

响应文件有任何一项不符合《符合性审查要求》要求的，**响应无效**，磋商小组将告知提交响应文件的供应商。

3.2 《符合性审查要求》见下表：

符合性审查要求

序号	检查因素	检查内容	允许补充的情况
1	授权委托书	按磋商文件要求提供授权委托书；	未按磋商文件要求提供授权委托书（包括《授权委托书》或《法定代表人（单位负责人）身份证明》或自然人身份证明文件）
2	响应完整性	未将一个采购包中的内容拆分响应；	/
3	响应有效期	响应文件中承诺的响应有效期满足磋商文件中载明的响应有效期；	响应有效期不符合磋商文件要求
4	实质性格式	标记为“实质性格式”的文件均按磋商文件要求提供且签署、盖章的；	未提供“实质性格式”的文件或“实质性格式”的文件未按磋商文件要求填写、签署或盖章
5	★号条款响应	响应文件满足磋商文件第四章《采购需求》中★号条款要求的；	《采购需求》中★号条款要求供应商提供证明材料，供应商未提供证明材料的
6	拟分包情况说明（如有）	如本项目（包）非因“落实政府采购政策”亦允许分包，且供应商拟进行分包时，必须提供；否则无须提供；	供应商拟进行分包，未按磋商文件要求提供《拟分包情况说明》
7	分包其他要求（如有）	分包履行的内容、金额或者比例未超出《供应商须知资料表》中的规定； 分包承担主体具备《供应商须知资料表》载明的资质条件且提供资质证书电子件的（如有）；	供应商未提供分包承担主体资质证书电子件的（如有）
8	进口产品（如有）	磋商文件不接受进口产品响应的内容时，供应商所报产品不含进口产品的；	/
9	国家有关部门对供应商的所报产品有强制性规定或要求的	国家有关部门对供应商所报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），供应商的所报产品应符合相应规定或要求，并提供证明文件电子件： 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	国家有关部门对供应商所报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），供应商的所报产品未提供证明文件电子件的

		<p>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) 所报产品属于列入《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，应当提供：①产品由具备资格的机构安全认证合格或者安全检测符合要求的有效证明文件，或②该产品有效期内的公安部颁发的《计算机信息系统安全专用产品销售许可证》；</p> <p>3) 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。</p>	
10	公平竞争	不存在供应商未遵循公平竞争的原则，恶意串通，妨碍其他供应商的竞争行为，损害采购人或者其他供应商的合法权益情形的；	/
11	附加条件	响应文件未含有采购人不能接受的附加条件的；	/
12	其他无效情形	供应商、响应文件不存在不符合法律、法规和磋商文件规定的其他无效情形。	/

4 响应文件的澄清、说明或者更正

- 4.1 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。
- 4.2 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。
- 4.3 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（若供应商为事业单位或其他组织或分支机构，可为单位负责人）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（如响应文件中已提供，可不再单独提供）。供应商为自然人的，应当由本人签字并附身份证明。澄清、说明或者更正文件

将作为响应文件内容的一部分。

5 最后报价

5.1 磋商结束后，磋商小组将要求所有实质性响应（指通过了资格审查和符合性审查）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。

5.2 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。

5.3 最后报价是供应商响应文件的有效组成部分。

5.4 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。

5.5 低价审查

根据《政务信息系统政府采购管理暂行办法》（财库〔2017〕210 号）及《北京市财政局转发<财政部办公厅关于在相关自由贸易试验区和自由贸易港开展推动解决政府采购异常低价问题试点工作的通知>》（京财采购〔2025〕90 号），磋商小组对属于规定的低价情形将启动低价审查程序。其中，对于注册地址或实际办公地址在中国（北京）自由贸易试验区内采购人的采购项目，将按照本章 5.5.1 规定开展政府采购异常低价审查工作；对于政务信息系统项目，将按照本章 5.5.2 规定开展审查工作。本项目是否属于政务信息系统项目或异常低价审查试点项目见《供应商须知资料表》。

5.5.1 属于异常低价审查试点项目，政府采购评审中出现下列情形之一的，磋商小组应当启动异常低价审查程序：

5.5.1.1 政府采购评审中出现下列情形之一的，磋商小组应当启动异常低价审查程序：

（一）最后报价低于全部通过符合性审查供应商最后报价平均值 50%的，即最后报价 $<$ 全部通过符合性审查供应商最后报价平均值 \times 50%；

（二）最后报价低于通过符合性审查且报价次低供应商最后报价 50%的，即最后报价 $<$ 通过符合性审查且报价次低供应商最后报价 \times 50%；

（三）最后报价低于采购项目最高限价 45%的，即最后报价 $<$ 采购项目最高限价 \times 45%；

（四）其他磋商小组认为供应商报价过低，有可能影响产品质量或者不能诚信履约的情形。

5.5.1.2 磋商小组启动异常低价审查后，应当要求相关供应商在评审现场合理的时间（应至少为供应商提供 30 分钟准备说明时间，最长限定时间由磋商小组视评审进度决定）提供书面说明及必要的证明材料，对最后报价作出解释。供应商说明材料应至少包括价格构成、成本测算依据、报价合理性说明等。

5.5.1.3 磋商小组应当结合同类产品在主要电商平台的价格、该行业当地薪资水平等情况，依据专业经验对报价合理性进行判断。如果供应商不提供书面说明、证明材料，或者提供的书面说明、证明材料不能证明其报价合理性的，应当将其作为无效响应处理。

5.5.1.4 对于符合异常低价情形但通过磋商小组审查的成交供应商，采购人可按照政府采购合同金额的 10%收取履约保证金。

5.5.2 政务信息系统采购评审中，磋商小组认为供应商最后报价明显低于其他合格供应商的报价，有可能影响产品质量或者不能诚信履约的，应当要求其在评审现场合理时间内提供书面说明，必要时提供相关证明材料；供应商不能证明其报价合理性的，磋商小组应当将其作为**无效响应**处理。本项目是否属于政务信息系统见《供应商须知资料表》。

5.5.3 上述最后报价指按照本章 6.2 修正后的报价。

5.5.4 低价审查相关情况应当在评审报告中记录。

6 最后报价的算术修正及政策调整

6.1 最后报价须包含磋商文件全部内容，如最后分项报价表有缺漏视为已含在其他各项报价中，将不对最后报价进行调整。磋商小组按本章“一、评审程序和方法”第4条规定要求供应商在评审现场合理的时间内进行书面确认，供应商不确认的，视为将一个采购包中的内容拆分响应，其**响应无效**。

6.2 最后报价出现前后不一致的，按照下列规定修正：

6.2.1 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 6.2.2-6.2.6 项规定修正。

6.2.2 大写金额和小写金额不一致的，以大写金额为准；

6.2.3 单价金额小数点或者百分比有明显错位的，以总价为准，并修改单价；

6.2.4 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。

6.2.5 同时出现两种以上不一致的，按照前款规定的顺序修正。

6.2.6 修正后的报价按本章“一、评审程序和方法”第4条规定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**。

6.3 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。

6.3.1 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。

6.3.2 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。

6.3.3 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。

6.3.4 价格扣除比例对小型企业和微型企业同等对待，不作区分。

- 6.3.5 中小企业参加政府采购活动，应当按照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。
- 6.3.6 监狱企业提供了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的，视同小微企业。
- 6.3.7 残疾人福利性单位按磋商文件要求提供了《残疾人福利性单位声明函》的，视同小微企业。
- 6.3.8 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。
- 6.3.9 其他为落实政府采购政策实施的优先采购：无。
- 7 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**：
- 7.1 未按照磋商小组规定的时间、逾期提交最后报价的；
- 7.2 “最后报价一览表”、“最后分项报价表”、“最后报价构成表”（如有）未按磋商文件要求提供，或未按磋商文件要求签署、盖章的；
- 7.3 供应商的最后报价超过磋商文件中规定的项目/采购包预算金额或者项目/采购包最高限价的；
- 7.4 “最后报价构成表”（如有）分包履行的内容、金额或者比例超出《供应商须知资料表》中的规定；
- 7.5 出现可选择性或可调整的报价的（磋商文件另有规定的除外）；
- 7.6 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；
- 7.7 其他：磋商文件规定的其他情形。
- 8 评审方法和评审标准
- 8.1 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。
- 8.2 磋商文件中没有规定的评审标准不得作为评审依据。
- 8.3 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）：当供应商因产品相同、综合评分相同或最后报价相同时将被优先推荐为成交候选人。
- 9 确定成交候选人名单
- 9.1 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。

9.2 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）。

9.3 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，并编写评审报告。

10 报告违法行为

10.1 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	分值	评分标准
1	类似项目业绩	10	<p>供应商自 2020 年 1 月 1 日至今（以合同签订时间为准）承担过的类似项目（指：物业服务项目），每有一个得 2 分，本项最高得 10 分。</p> <p>注：需提供合同电子件（至少包含合同甲乙双方页、内容页、签订时间页、签字盖章页）并加盖供应商公章作为业绩证明材料，否则不予认可。</p>
2	总体需求理解及重难点分析	5	<p>根据供应商结合本项目采购需求及采购人实际需求特点等，提供的总体需求理解及重难点分析的内容（包括但不限于对本项目的背景、工作内容、建设目标分析，以及重点、难点、关键点等的理解分析及解决方案）进行评审：</p> <p>对本项目需求理解准确、分析透彻、理解认知度高，按项目特点找到重点难点问题并提出完善解决方案，得 5 分；</p> <p>提供了常规、通用的项目需求分析，但准确度和透彻性欠佳，重点难点问题把握不准或解决方案欠佳，得 3 分；</p> <p>提供了项目需求分析，但分析内容有明显欠缺，重难点的解决方案存在重大欠缺得 1 分；</p> <p>未提供相关内容，得 0 分。</p>
3	物业项目管理方案	5	<p>根据供应商提供的物业项目管理方案进行评审：</p> <p>方案内容完整、描述翔实具体、考虑周全合理可行，针对性和可操作性强，得 5 分；</p> <p>方案通用、简单，合理性或考虑欠佳，针对性和可操作性欠佳，得 3 分；</p> <p>方案内容不全或存在明显欠缺，针对性严重不足，得 1 分；</p> <p>未提供方案得 0 分。</p>
4	房屋日常检查与维护方案	5	<p>根据供应商提供的房屋日常检查与维护方案进行评审：</p> <p>方案内容完整、描述翔实具体、考虑周全合理可行，针对性和可操作性强，得 5 分；</p> <p>方案通用、简单，合理性或考虑欠佳，针对性和可操作性欠佳，得 3 分；</p> <p>方案内容不全或存在明显欠缺，针对性严重不足，得 1 分；</p> <p>未提供方案得 0 分。</p>
5	电力系统(高低压)日常运行维护及管理方案	5	<p>根据供应商提供的电力系统(高低压)日常运行维护及管理方案进行评审：</p> <p>方案内容完整、描述翔实具体、考虑周全合理可行，针对性和可操作性强，得 5 分；</p> <p>方案通用、简单，合理性或考虑欠佳，针对性和可操作性欠佳，得 3 分；</p> <p>方案内容不全或存在明显欠缺，针对性严重不足，得 1 分；</p> <p>未提供方案得 0 分。</p>
6	给排水系统(含水泵房)日常运	5	<p>根据供应商提供的给排水系统(含水泵房)日常运行维护及管理方案进行评审：</p> <p>方案内容完整、描述翔实具体、考虑周全合理可行，针对</p>

	行维护及管理方案		性和可操作性强，得 5 分； 方案通用、简单，合理性或考虑欠佳，针对性和可操作性欠佳，得 3 分； 方案内容不全或存在明显欠缺，针对性严重不足，得 1 分； 未提供方案得 0 分。
7	弱电系统 日常运行 维护及管理方案	5	根据供应商提供的弱电系统日常运行维护及管理方案进行评审： 方案内容完整、描述翔实具体、考虑周全合理可行，针对性和可操作性强，得 5 分； 方案通用、简单，合理性或考虑欠佳，针对性和可操作性欠佳，得 3 分； 方案内容不全或存在明显欠缺，针对性严重不足，得 1 分； 未提供方案得 0 分。
8	保洁工作 方案	5	根据供应商提供的保洁工作方案进行评审： 方案内容完整、描述翔实具体、考虑周全合理可行，针对性和可操作性强，得 5 分； 方案通用、简单，合理性或考虑欠佳，针对性和可操作性欠佳，得 3 分； 方案内容不全或存在明显欠缺，针对性严重不足，得 1 分； 未提供方案得 0 分。
9	园区绿化 养护方案	5	根据供应商提供的园区绿化养护方案进行评审： 方案内容完整、描述翔实具体、考虑周全合理可行，针对性和可操作性强，得 5 分； 方案通用、简单，合理性或考虑欠佳，针对性和可操作性欠佳，得 3 分； 方案内容不全或存在明显欠缺，针对性严重不足，得 1 分； 未提供方案得 0 分。
10	质量保障 措施	6	根据供应商提供的质量保障措施进行评审： 保障措施考虑周全、完整，详细具体、可操作性强，措施有力、保障程度高，得 6 分； 保障措施考虑周全、完整，但通用简单、可操作性欠佳，措施有力性和保障程度欠佳，得 4 分； 保障措施考虑不周，存在明显欠缺，措施不力、保障程度明显不足，得 2 分； 未提供相关内容，或保障措施存在严重问题得 0 分。
11	安全管理 措施	6	根据供应商提供的安全管理措施进行评审： 管理措施考虑周全、完整，详细具体、可操作性强，措施有力、保障程度高，得 6 分； 管理措施考虑周全、完整，但通用简单、可操作性欠佳，措施有力性和管理程度欠佳，得 4 分； 管理措施考虑不周，存在明显欠缺，措施不力、管理程度明显不足，得 2 分； 未提供相关内容，或管理措施存在严重问题得 0 分。
12	应急预案	6	根据供应商提供的应急预案进行评审：

			<p>方案内容完整、描述翔实具体、考虑周全合理可行且针对性强，得 6 分；</p> <p>方案描述通用、简单，合理性或考虑欠佳，针对性欠佳，得 4 分；</p> <p>方案内容不全或存在明显欠缺，针对性严重不足，得 2 分；</p> <p>未提供相关内容得 0 分。</p>
13	各项管理制度	6	<p>根据供应商提供的各项管理规章制度（包括但不限于日常管理制度、考核制度、培训制度、保密制度等）进行评审：内容完整、描述翔实具体、考虑周全合理可行且针对性强，得 6 分；</p> <p>内容描述通用、简单，合理性或考虑欠佳，针对性欠佳，得 4 分；</p> <p>方案内容不全或存在明显欠缺，针对性严重不足，得 2 分；</p> <p>未提供相关内容得 0 分。</p>
14	人员配备	5	<p>配备团队人员不少于 26 人，其中项目团队应配备保洁领班 2 名，工程领班 2 名，室外保洁 4 名，室内保洁 14 名，中控 1 人，设备运营维修工 3 人；满足以上要求得 5 分，不满足以上要求则不得分。</p>
		6	<p>供应商需提供项目人员配置情况表，内容包含保洁领班、工程领班、室外保洁、室内保洁、中控、设备运营维修工（如涉及高压电、管道、电梯管理、设备维修等方面的人员需具有相关专业技术操作资格）。根据供应商提供的人员配置进行综合评审：</p> <p>拟配备人员能较好的满足招标需求，且各专业人员均提供了职业资格证书，相关工作经验丰富，得 6 分；</p> <p>基本满足招标需求，且各专业人员持有的资格证书不够齐全，但具有一定的相关工作经验，得 4 分；</p> <p>配备情况与招标需求相差较大，且各专业人员持有的资格证书欠缺较多，或相关工作经验有所欠缺，得 3 分；</p> <p>未提供人员资格证书或人员无相关经验，得 1 分；</p> <p>未提供得 0 分。</p>
		5	<p>根据供应商提供的团队人员保障方案进行综合评审：</p> <p>方案内容完整、描述翔实具体、考虑周全合理可行且针对性、可行性强，得 5 分；</p> <p>方案描述通用、简单，合理性或考虑欠佳，可行性欠佳，得 3 分；</p> <p>方案内容不全或存在明显欠缺，可行性严重不足，得 1 分；</p> <p>未提供相关内容得 0 分。</p>
15	报价	10	<p>满足磋商文件要求的最后报价最低的供应商的价格为磋商基准价，其价格分为满分。其他供应商的价格分统一按照下列公式计算：</p> <p>磋商报价得分=（磋商基准价/最后报价）×分值</p> <p>说明：此处最后报价指经过报价修正，及因落实政府采购政策进行价格调整后的报价，详见第三章《评审方法和评</p>

			审标准》6.2、6.3
合计		100	/

第四章 采购需求

一、项目背景或简况

1、北京工业大学附属中学（富力城校区），位于北京市朝阳区双井大陆园零号，占地面积 33350m²，建筑面积 33476m² 始建于 2005 年，2005 年正式投入使用。北京工业大学附属中学垂杨柳校区位于朝阳区垂杨柳中街一号，占地面积 2242.56m²，建筑面积 13050m² 始建于 1957 年。1957 年正式投入使用。北京工业大学附属中学首城国际校区位于朝阳区营盘沟路 8 号，占地面积 25102.63.m²，建筑面积 3693.28m² 始建于 2010 年。2011 年正式投入使用。北京工业大学附属中学初中部东校区位于朝阳区十八里店乡周家庄村甲 1 号，占地面积 32135m²，建筑面积 11764.72m² 始建于 1995 年，1996 年正式投入使用，前身为北京市十八里店中学，2019 年整体并入工大附中。

2、建筑设施如下：富力城校区办公楼（地上最高 5 层，地下 1 层）。垂杨柳校区实验楼（地上最高 4 层）南、北楼 3 层。首城校区教学楼 A 座（地上最高 5 层）、教学楼 B 座（地上最高 5 层）、教学楼 C 座（地上最高 4 层）。东校区北教学楼（地上最高 4 层）、西教学楼（地上最高 4 层）、办公楼（地上最高 3 层）、实验楼（地上最高 3 层）、多功能厅（单层建筑）、锅炉房（单层建筑）、食堂（单层建筑，部分彩钢板顶房）、教辅用房（单层建筑，部分彩钢板顶房）、训练馆（单层建筑，部分彩钢板顶房，准备拆除）、其他单层建筑（传达室、体育器材室、水井房、配电室、操场广播室等）。

3、配套设施如下：富力城校区高压配电室 1 处；高压分界室 1 处；空调分体机组 267 处；化粪池 2 处；自来水泵房 1 处；污水泵房 2 处；电梯 2 部；强电竖井 10 处、弱电竖井 10 处、待会室 2 处；会议室 7 处。垂杨柳校区高压配电室 1 处；化粪池 1 处；消防水泵房 1 处；茶歇室 1 处；大型会议 2 处；会议室 3 处。首城校区高压配电室 1 处；高压分界室 1 处；进排风系统 2 处；排烟系统 1 处；化粪池 1 处；热力站 1 处；消防水泵房 1 处；消防稳压泵房 1 处；消防(安防)中控室 1 处；强电竖井 14 处、弱电竖井 1 处、会议室 3 处、报告厅 1 处、体育馆 1 处、图书馆 1 处、教室 49 处。东校区高压配电室 1 处；高压分界室 1 处；锅炉房 1 处（水源热泵供暖）；化粪池 3 处；隔油池 1 处、污水泵房 1 处、天然气中压间 1 处、会议室 2 处。

二、物业服务内容及人员

物业服务机构负责从物业项目管理、公用设备运管（详见附件：设施设备清单）、环境维护养护及维修保障管理等方面提供物业优质服务。保证物业全天候服务的同时，要

确保临时性及紧急任务的随时保障。

在岗服务人员年龄不得大于 60 岁。

三、服务内容及服务标准要求

具体内容和要求包括但不限于如下：

（一）物业项目管理

- （1）制订物业管理服务工作计划，并组织实施，定期进行采购人满意度调查。
- （2）项目日常工作安排、管理，人员管理与岗位培训。
- （3）与采购人日常工作沟通，协助采购人后勤工作，配合采购人重大活动服务。
- （4）档案管理工作按标准分类成册，资料齐全完整、记录更新及时，物业服务资料的存档与管理专人负责。
- （7）配合采购人联络和监督各专业单位维保工作及安全隐患排除与整改工作。
- （8）日常维修服务，提供 24 小时报修，15 分钟内予以响应。
- （9）设备设施：物业项目管理所需的办公设备由供应商自行准备。

（二）设备运管

（1）房屋日常检查

1 范围：所有建筑物和构筑物

2 内容和标准：

2.1 房屋及共用设施设备的基础档案。运行、检查、维修养护记录应每月归档。

2.2 房屋结构：每季度检查 1 次，检查结果书面上报采购人。

每月巡查 1 次共用部位的门、窗、玻璃、天花板、闭门器、门锁、把手等。

每年防汛前和强降雨后检查屋面防水和雨落管等。

2.3 附属构筑物

每日不少于 2 次重点部位巡查，配电室、燃气间、供水设施、消防泵房、热力站等。

每月巡查 1 次道路、场地、阶梯及扶手、侧石、管井、沟渠等。

每季度检查 1 次雨、污水管井等。

每月巡查 1 次大门、围墙、围栏等。

每月巡查 1 次休闲椅、凉亭、景观小品等。

每月 1 次、汛期 2 次清理下沉庭院、露天平台和园区内管井杂物，疏通屋面雨水口和雨落，清扫屋面和雨棚。

雷电、强降水、大风、沙尘暴等极端天气前后进行检查。

2.4 公用设备机房

每月清洁 1 次，室内无杂物。

设置挡鼠板、鼠药盒或粘鼠板。

在明显易取位置配备消防器材，每月检查 1 次消防器材，确保完好有效。

设施设备标志、标牌齐全。

在显著位置张贴或悬挂相关制度、证书。

交接班记录、工作日志、设备运行情况、设备台账等齐全、完整。

公用设施设备运行中发现的故障及检查中发现的问题，以书面形式报告采购人。特种设备按照有关规定运行。

2.5 负责楼宇的入室水电暖维修。

2.6 负责园区内临时搬运、布置及其他采购人安排的应急服务。

3 设备设施：房屋日常检查与维护所需设备设施由供应商自行准备。

(2) 电力系统(高低压)日常运行维护及管理

1 范围：高压配电室、低压配电箱，详见设备设施清单。

2 内容和标准：

2.1 负责园区内高压配电室配电设备设施监视、维护，保证配电变电输电的正常运行。

2.2 严格执行行业操作规程及各种规章制度，加强日常管理，确保安全生产。做好设备设施巡视、检查、清扫、安全用电及环境卫生工作。

2.3 按交接班要求检查变配电设备，认真填写交接记录；巡视检查变配电设备，保证正常供电，填写运行记录，要求 24 小时有人值守。

2.4 配电室人员必须**持证上岗**，24 小时值班。

2.5 根据上级的通知停、供电，没有特殊原因，不得私自停、供电，停、供电需提前公告。

2.6 定时检查照明供电线路、设备，确保重点区域照明。根据实际情况，开启和关闭智能照明系统。巡视周期如下：

楼内照明：每周巡视 3 次，一般故障 1 日内修复；复杂故障 5 日内修复。

楼外照明：每周巡视 1 次，一般故障 1 日内修复；复杂故障 1 周内修复；每月调整 1 次时间控制器。

应急照明：每日巡视 1 次，发现故障，即时修复。

低压柜：每日巡视 2 次设备运行状况；每年养护 1 次，养护内容包括紧固、检测、清扫；每年检查 1 次电气安全。

低压配电箱和低压线路：每月巡视 1 次设备运行状况；每年养护 1 次，养护内容包括紧固、检测、清扫。

控制柜：每 2 周巡视 1 次设备运行状况；每年养护 1 次，养护内容包括紧固、检测、调试、清扫。

配电室、楼层配电间：防小动物措施完备；穿墙线槽周边封堵严密；锁具完好；电缆进出线和开关标志准确。

3.设备设施：电力系统（高低压）日常运行维护及管理所需设备设施由供应商自行准备。

(3) 给排水系统(含水泵房)日常运行维护及管理

1 范围：给排水系统（含水泵房）和园区各楼宇内配套设备。

2 内容和标准：

2.1 负责给排水系统设施监视、维护，保证给排水设备的正常运行。

2.2 严格执行各种规章制度，加强日常管理，确保安全生产。认真填写巡视检查记录。

2.3 按照消防规程定期排查、疏通管道系统。

2.4 每日巡视 2 次水箱间、水泵房，检查设备运行状况。

2.5 每季度切换 1 次备用水泵。

2.6 水箱、蓄水池盖板应保持完好并加锁，钥匙由专人保管；溢流管口、透气口应安装金属防护网并保持完好。

2.7 排水设施：每年上汛前对雨、污水井、屋面雨水口等设施进行检查，组织清理、疏通。每次降雨前后对主要排水口、管井进行检查。

2.8 污水泵：汛期每日巡视 2 次，平时每周巡视 1 次，检查设备运行状态；每 2 周进行 1 次手动启动测试；每季度养护 1 次。

2.9 生活水泵房专职人员必须持有健康证。

2.10 根据上级的通知停、供水，没有特殊原因，不得私自停、供水，停、供水需提前公告。

3.设备设施：给排水系统(含水泵房)日常运行维护及管理所需设备设施由供应商自行准备。所需耗材，如除锈剂、油漆、润滑剂等费用计入报价。

(4) 弱电系统日常运行维护及管理

1 范围：网络、广播、电话、消防、安防系统及设施

2 内容和标准：

2.1 负责制定并执行网络、广播、电话、消防报警、闭路监控管理制度和应急措施。

2.2 消防报警系统运行正常，设备灵敏可靠；一般性故障立即排除；暂时不能处理的能采取应急措施，及时通知质保单位及时维修，并跟踪异常情况排除。协助园区督促消防维保单位做好日常消防维保工作，配合园区完成消防安全相关检查，完成消防安全隐患整改、相关部门的材料递交与汇报以及协助处理物业服务范围内消防行政处罚等工作。协助采购人每年一次进行消检电检和灭火器检测。

2.3 火灾自动报警系统的巡查：火灾报警控制器、联动控制设备每日巡查 1 次设备运行情况，保证 24 小时连续正常运行；每月检查测试 1 次报警控制器、联动控制设备的报警、联动控制、显示、打印等功能；每年机柜内部除尘 1 次。每月抽查测试 1 次火灾报警探测器、手动报警按钮、警报装置的报警、警报功能；探测器投入运行 2 年后，每 3 年由专业清洗单位清洗 1 次。每月检测切换 1 次主、备电源；每季度备用电源、蓄电池充放电试验 1 次。

2.4 消防广播系统的巡查：每月检查测试 1 次消防专用电话、重要场所的对讲电话、对讲电话主机、播音设备、扩音器、扬声器的联动、强制切换功能，并测试音量；每年机柜内部除尘 1 次；每年机柜内的设备内部除尘 1 次。

2.5 防排烟系统的巡查：每月检查测试 1 次防排烟风机、排烟阀的联动功能，核对风速；每年养护 1 次防排烟风机、电源控制柜、风口、排烟阀等。防火分隔设施的巡查：每月抽查测试 1 次防火门的启闭功能、防火卷帘的手动和自动控制功能、电动防火阀的联动关闭功能。

3.设备设施：弱电系统日常运行维护及管理所需设备设施由供应商自行准备。所需耗材，如线槽、网线等费用由采购人负责。

(三) 环境维护养护

(1) 保洁工作

1 范围：所有楼宇全部公共区域保洁（除餐厅），园区公共区域及体育场、外围、道路保洁。

2 工作时间：按每工作日 7:00-17:00 计。

3 内容和标准:

3.1 建立环境卫生管理制度并落实,做好记录。每日检查 1 次清洁质量,做好记录。每月全面检查 1 次清洁质量,做好记录。

3.2 根据北京市生活垃圾管理条例,对园区的生活垃圾,及时清运;对非生活垃圾进行日常管理。生活垃圾分类收集,配置密闭式垃圾收集容器,有分类标志。每 2 周至少清洗 1 次垃圾收集容器。蝇、蚊孳生季节每日喷洒 1 次杀虫药。每日清运 1 次生活垃圾到指定的垃圾消纳场所,不得乱堆乱倒。清运后垃圾桶及时冲刷,无异味、无粘附物,每日**消毒**。

3.3 楼内/室内保洁标准:

楼道、楼梯、大厅、楼梯扶手、栏杆干净整洁、光洁、无灰尘、污迹;

地面无污垢、痰迹、纸屑、烟头;大理石地面有光泽,地毯洁净无污渍;

大理石墙面用纸巾擦拭无灰尘,喷涂墙无污迹;消防栓无污渍;

天花板、天棚、灯具、出风口目视无灰尘、无蜘蛛网;

玻璃门窗明亮,无明显污迹;窗台无灰尘,窗帘挂放整齐;

三米以下公共区域门窗、玻璃、镜子、桌椅保持洁净光亮,无污迹,水迹、裂痕。

保洁工具与保洁用品要统一放在指定地点,保证公共区域整洁;

楼梯扶手、栏杆、窗台每日擦抹。窗户沟槽、玻璃内面、防火门、消防栓、指示牌等公共设施每周擦抹 2 次,无积尘。公共灯具每半年除尘 1 次。大堂每日清洁,门厅玻璃每日擦拭。电梯轿箱每日擦拭并巡视,目视无污迹。楼顶天台、屋顶每月清扫 1 次,无垃圾杂物。雨蓬、门头等每季清洁 1 次。

垃圾分类管理,垃圾桶分类标识清晰、外观整洁,垃圾桶内套用垃圾袋,垃圾箱(桶)每天清掏及擦拭 2 次。垃圾筒内垃圾不超过 2/3,并摆放整齐,外观干净。

3.4 开水间保洁标准:

每日定时进行环境保洁,保持墙面干净,地面清洁、无积水。

每日定时洗刷水槽,清理地漏,保持水槽干净,排水通畅。

每日定时清洁供水设备,保持设备表面清洁。

每日进行环境保洁,保持地面清洁、无积水。

3.5.公共卫生间保洁标准:

厕所整洁,壁净地净,厕所内投放卫生除味用品,无异味、臭味;

地面无烟头、污迹、积水、纸屑、果皮,垃圾篓在指定位置;

下水管道通畅、无粪便溢出，无积垢、无堵塞现象；

天花、墙角、灯具目视无灰尘、蜘蛛网；

目视墙壁干净，便器洁净无黄渍。厕坑、镜面无污点；洗手台面无油渍；纸篓随时清理；

清洁作业时应摆放明显提示标识牌；

3.6 室外/道路保洁标准：

公共区域的卫生保洁每天不低于 2 次。保持无果皮、废纸等杂物；

大门口以及主要通道 30 m²内果皮、纸屑、烟头等垃圾杂物不能超过 3 个；外围、绿化带通道以及围墙周边 50 m²内落叶、垃圾杂物不能超过 10 个；外围设置垃圾桶，垃圾达垃圾桶 2/3 时，应即时更换垃圾袋；

墙面干净无污渍，清洗后见本色，清洗过程环保、无污染；玻璃面上无污渍、水渍、见本色，光亮；

在进行特别作业（如机械洗地打磨）时，应摆放明显提示牌；

3.7 极端天气室外保洁

负责园区及周边雨季、雪季的清扫及道路畅通。雨雪天气时，保证路面不积水、少结冰。夜间降雪时，主要道路的冰雪在次日 8 点前清扫干净。

3.8 防疫消毒：依据《消毒技术规范》要求，做好清洁消毒工作，保持环境整洁卫生，每天早、中、晚三次定期消毒，并做好清洁消毒记录，如遇到流行传播疾病，防止疫情传播，按照采购人的整体部署执行。

（2）园区绿化养护

1.范围：园区公共绿地

2.绿化养护标准：

3.绿化养护内容

3.1 灌溉：有计划地进行浇灌，灌溉水下渗充足均匀，无明显旱涝情况发生；一般植物确保在萌芽前、4 月、5 月、秋季、入冬前浇水 1 次，冷季型草坪根据长势和土壤情况适当增加灌溉次数。

3.2 施肥：根据植物生长情况施肥，乔木每 2 年施肥 1 次至 2 次；灌木每年施肥 1 次至 2 次；地被和草坪植物每年施肥 2 次至 3 次；花坛植物根据生长情况进行追肥；尽量减少对化肥的依赖。

3.3 病虫害防治：根据病虫害发生规律，植物生长季每月至少检查 3 次病虫害情况；

并根据检查结果防治病虫害，不因病虫害出现提前落叶、死亡现象。

3.4 整形修剪：乔木每年冬季修剪 1 次；灌木每年生长季节和冬季修剪 1 次；绿篱和色块每年五一前、国庆节前、冬季修剪 1 次；冷季型草坪应根据长势生长季节每月修剪 1 次至 2 次，全年至少修剪 12 次。

3.5 除草：每年全面除草 3 次，重点绿地增加除草次数；出现杂草的绿地面积不超过总绿地面积的 10%，季节性杂草能得到有效控制。

四、服务质量考核要求

1、采购人对于物业服务满意率进行整体计算。综合满意率必须达到 90%以上（含）；综合满意率低于 90%（不含），采购人有权解除合同，并由物业服务单位承担合同总额 20%的违约金。

2、物业服务单位应严格落实安全管理规定，如发生在水、电、暖使用不当导致出现安全责任事故，采购人可视情况解除与服务机构的服务合同关系；

3、物业服务单位应做好各项设施设备日常运行及维护，环境卫生维护、场馆服务，应急处理等物业相关服务。如发生服务单位责任事故，造成恶劣影响的，可视情况解除与物业服务单位的服务合同关系，并由物业服务单位承担全部责任。

服务质量考核表

服务项目	检 查 项 目	检查情况 (100 分制)		
		分值	得分	备注
服务组织	物业服务管理各项制度健全、完善、落实，岗位责任制明确，职责是否完善。	2		
	人员在岗情况、上岗率符合合同要求	2		
	主要管理人员相对稳定、调整时符合合同要求	2		
	人员仪容仪表是否符合规范；使用文明语言，服务主动热情	2		
	在岗人员是否存在与工作无关事务	2		
	特种作业人员(电工、锅炉工)持证上岗，证件有效，符合规定范围	2		
档案管理	物业项目管理档案资料齐全、分类成册	2		
	物业项目管理台帐、动态记录及时无误	2		
	各项管理规章制度、岗位责任制、员工档案齐全、管理规范	2		
	安全应急预案制定规范、措施落实	2		
	采购单位建议、报修、投诉记录完整准确	2		
	日常及专项消毒记录（传染病预防、饮水机）	2		
	设备设施（电梯、锅炉）检测记录，符合规定	2		
	维修作业记录（水、电、热）	2		
	灭鼠、虫害消杀记录	2		
	维修配件、清洁消耗品出入库记录	2		
服务内容	房屋设施、门、窗是否完好	2		
	电梯、空调、锅炉、太阳能运行正常、平稳使用	2		
	天台门上锁、雨水篦子有无残破，确保师生安全	2		
	公共照明设施齐全、照明灯、指示灯无破损，使用正常	2		
	屋顶及设备设施完好，阀门无锈蚀、管道标识清晰	2		
	屋顶地面完好无损、无积水、无垃圾	2		
	水箱设施完好、标志标识明确、管理符合要求	2		
	防火门常闭、闭门器完好	2		

近期有无投诉、处理结果及整改措施:

其他情况及意见:

检查人: 日期:

五、其他要求

（一）项目服务团队要求

1、配备团队人员不少于 26 人，其中项目团队应配备保洁领班 2 名，工程领班 2 名，室外保洁 4 名，室内保洁 14 名，中控 1 人，设备运营维修工 3 人。供应商应保证项目实施服务团队人员的充足和人员结构合理性，实施服务项目期间，应保证团队人员的稳定性，人员均需身体健康，责任心强。项目负责人未经采购人同意不得随意调整。

2、根据北京市朝阳区教育委员会的物业服务的要求，项目团队成员应具有相关专业技术操作资质及服务经验的工作人员，并保证本项目的工作时间。

3、设备运营人员应具有高压电设备维修等方面的专业技术操作资格和 3 年以上的工作经验，如涉及高压电、管道、电梯管理、有限空间监督管理、设备维修等方面的人员需具有相关专业技术操作资格。供暖季锅炉 24 小时值班，公休日、节假日轮流值班。

4、保洁人员需具备 2 年以上工作经验，熟练掌握保洁服务专业技能，身体健康，品德良好，训练有素，工作积极主动，公休日、节假日轮流值班保洁。

（二）报价要求

报价包含但不限于物业管理服务人员工资、各项社会保险、劳保福利、培训教育费、残疾人保障金、健康检测费、员工餐费、工服、常用维修工机具和保洁工机具、清洁消耗材料费、设备运营维护消耗材料费、办公费用、利润、税金等所有费用。

★（三）服务承诺（供应商须针对本项内容提供盖章承诺函，承诺函格式自拟，未提供相关承诺的，其响应无效。）

供应商必须在合同履行期内能确保上述人员根据采购人的要求随时提供服务。如遇临时性及紧急任务时，须加派人员保证服务质量。进行本项目服务时，不经采购人书面同意不得将本项目中内容分包给第三方服务。

供应商进场前须提供全部服务人员的健康检测报告，服务期间采购人统一要求时应向采购人提供。

供应商必须提供对本项目的保密承诺，保证对本项目服务过程中产生的各类技术文件、图像、影音、信息以及由采购人、当地政府和各职能部门有关单位提供的所有内部资料、技术文档和信息予以保密；未经采购人书面许可，供应商不得以任何形式向第三方透露本项目的任何内容。

（四）供应商需具有完善的保障方案，包括但不限于质量保障措施、安全管理措施、应急预案、各项管理规章制度等

六、附件——富力城校区设备设施清单

1.变配电设备统计表

序号	使用部位	名称	单位	数量
1	教学楼地下设备间	高压开关柜	台	2
2		低压开关柜	组	1
3		干式变压器	台	2
4		模拟屏	台	1

2.配电箱统计表

序号	使用位置	单位	数量	备注
1	北楼一层竖井	个	7	
2	北楼二层竖井	个	7	
3	北楼三层竖井	个	7	
4	北楼四层竖井	个	7	
5	北楼五层竖井	个	7	
6	南楼一层竖井	个	7	
7	南楼二层竖井	个	7	
8	南楼三层竖井	个	7	
9	南楼四层竖井	个	7	
10	南楼五层竖井	个	7	
11	餐厅用餐区墙壁上	个	9	
12	报告厅控制室	个	6	
13	实验室墙壁上	个	15	
14	楼道公共区域	个	12	
15	水房	个	18	
16	楼顶	个	5	
17	主席台	个	2	
18	各年级办公室	个	4	

序号	使用位置	单位	数量	备注
19	演示室	个	3	
20	宿舍楼楼道	个	24	
21	门卫室及操场	个	5	

3.空调设备统计表

序号	使用部位	名称	单位	数量
1	五层报告厅	中央空调机组	台	1
2	特级办公室	中央空调机组	台	1

4.开水器及直饮机成套设备统计表

序号	位置名称	单位	数量
1	一层北楼直饮机	套	1
2	一层南楼直饮机	套	2
3	二层北楼直饮机	套	1
4	二层南楼直饮机	套	1
5	二层南楼开水机	套	1
6	三层北楼直饮机	套	1
7	三层南楼直饮机	套	1
8	三层南楼开水机	套	1
9	四层北楼直饮机	套	1
10	四层南楼直饮机	套	1
11	四层南楼开水机	套	1
12	五层北楼直饮机	套	1

5.地下设备间统计表

序号	使用部位	名称	单位	数量
1	地下 1 层	供水泵房	套	3
2		高压配电室	间	1
3		库房	间	13

6.电梯统计表

位置	电梯编号	层站门
教学楼	1 号	5 层 5 站
	2 号	5 层 5 站

七、附件——垂杨柳校区设备设施清单

1.变配电设备统计表

序号	使用部位	名称	单位	数量
1	物业平房、食堂	高压开关柜	台	1
2		低压开关柜	台	4

2.配电箱统计表

序号	使用位置	单位	数量	备注
1	总共	个	6	
2	南楼道墙壁上	个	9	
3	北楼道墙壁上	个	3	
4	南平房墙壁上	个	1	
5	实验楼道墙壁上顶层	个	6	
6	操场西	个	1	
7	食堂	个	4	
8	北体训办公室	个	1	
9	各实验室	个	15	
10	多功能厅	个	1	
11	教师发展中心	个	1	
12	网络中心	个	1	
13	南门保安休息室	个	1	

3.空调设备统计表

序号	使用部位	名称	单位	数量
----	------	----	----	----

1	南楼	空调机	台	49
2	北楼	空调机	台	53
3	实验楼	空调机	台	57
4	东门	空调机	台	7
5	食堂	空调机	台	14

4.开水器成套设备统计表

序号	位置名称	单位	数量
1	南楼	套	3
2	北楼	套	3
3	食堂	套	1

5.消防供水设备统计表

序号	使用部位	名称	单位	数量
1	南院地下	消防泵	套	4
2		水箱	台	1
1	实验楼 5 层储水房	水箱	台	1

八、附件——首城校区设备设施清单

1.变配电设备统计表

序号	使用部位	名称	单位	数量
1	教学楼 C1	高压开关柜	台	2
2		低压开关柜	台	4
3		干式变压器	台	2
4		电池屏	台	2
5		模拟屏	台	1

2.配电箱统计表

序号	使用位置	单位	数量	备注
1	A 座各楼层墙壁	个	17	

序号	使用位置	单位	数量	备注
2	B 座各楼层墙壁	个	10	
3	C 座各楼层墙壁	个	12	

3.空调设备统计表

序号	使用位置	单位	数量	备注
1	A 座各楼层	个	75	
2	B 座各楼层	个	75	
3	C 座各楼层	个	65	

4.热力站设备统计表

序号	名称	单位	数量
1	热转换机组	组	2
2	过滤系统	套	1

5.开水器成套设备统计表

序号	位置名称	单位	数量
1	A 座各楼层	套	2
2	B 座各楼层	套	2
3	C 座各楼层	套	2

6.消防供水设备统计表

序号	使用部位	名称	单位	数量
1	地下 1 层	消防泵	套	2
2		水箱	台	1
3	B 座楼顶稳压泵房	水泵	台	2
4		水箱	台	1

九、附件——东校区设备设施清单

1.变配电设备统计表

序号	使用部位	名称	单位	数量
1	配电室（1）	高压开关柜	台	4
2	配电室（2）	高压开关柜	台	2
3	配电室（2）	高压开关柜	台	4
4	配电室（锅楼房）	低压开关柜	台	3
5	配电室（食堂）	低压开关柜	台	1

2.配电箱统计表

序号	使用位置	单位	数量	备注
1	办公楼通道墙壁上	个	3	每层 1 个
2	北教学楼通道墙壁上	个	8	每层 2 个
3	西教学楼通道墙壁上	个	3	每层 1 个
4	实验楼楼通道墙壁上	个	8	一层 4 个、二三层各 2 个
5	多功能厅室内墙壁上	个	3	
6	食堂墙壁上	个	3	

3.空调设备统计表

序号	使用部位	名称	单位	数量
1	多功能厅	中央空调机组	台	7

4.热力站设备统计表

序号	名称	单位	数量
1	水源热泵	组	2

5.开水器成套设备统计表

序号	位置名称	单位	数量
1	办公楼	套	1
2	北楼	套	1
3	食堂	套	2

十、商务要求

1. 服务期限和地点

服务期限：2026 年 1 月 1 日起至 2026 年 12 月 31 日止。

服务地点：北京工业大学附属中学（富力城校区、垂杨柳校区、首城国际校区、初中部东校区）

2. 付款条件（进度和方式）

详见第五章合同草案条款相关规定

3. 为落实政府采购政策需满足的要求

（一）本项目需要落实的政府采购政策：节约能源、保护环境、促进中小企业及监狱企业发展、促进残疾人就业、支持乡村产业振兴等。

（二）具体要求

（1）节约能源、保护环境

根据财政部《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），本项目采购货物：

① 如属于《关于印发节能产品政府采购品目清单的通知》（财库〔2019〕19 号）规定清单中★标记产品的，为政府强制采购产品。供应商须提供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；

② 如属于《关于印发节能产品政府采购品目清单的通知》（财库〔2019〕19 号）规定清单中非★标记产品的，为政府优先采购产品。供应商需提供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；优先采购的具体办法（如有）在采购文件第三章《评审方法和评审标准》中具体规定；

③ 如属于《关于印发环境标志产品政府采购品目清单的通知》（财库〔2019〕18 号）规定清单中产品的，为政府优先采购产品。供应商需提供国家确定的认证机构出具的、处于有效期之内的环境标志产品认证证书优先采购的具体办法（如有）在采购文件《评标程序、评标方法和评标标准》中具体规定。

（2）促进中小企业及监狱企业发展、促进残疾人就业

根据《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》等关于中小企业的相关规定,本项目执行中小企业相关政策。符合政策规定的监狱企业和残疾人福利性单位视同小型、微型企业,享受预留份额、评审中价格扣除等政府采购促进中小企业发展的政府采购政策。

- ①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》。
- ②采购标的对应的中小企业划分标准所属行业,见第二章《供应商须知》。
- ③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》。

(3) 挥发性有机物(VOCs)

根据《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)有关要求,为严格贯彻落实北京市挥发性有机物(VOCs)治理工作,如本项目采购货物、工程和服务项目中涉及涂料、胶黏剂、油墨、清洗剂等挥发性有机物产品的,则:

- ① 属于强制性标准的,供应商应出具承诺函承诺所报/所用产品执行符合本市和国家的VOCs含量限制标准。
- ② 属于推荐性标准的,供应商所报/所用产品如达到推荐标准,将对其评审得分加0.5分(总分不超过100分)。供应商应同时提供推荐性标准及第三方检测机构出具的检测报告电子件,否则不予认可。

国家及本市主要产品VOCs含量限值标准目录

标准名称	标准号	实施日期	备注
室内地坪涂料中有害物质限量	GB 38468-2019	2020 年 7 月 1 日	强制性标准
车辆涂料中有害物质限量	GB 24409-2020	2020 年 12 月 1 日	强制性标准
木器涂料中有害物质限量	GB 18581-2020	2020 年 12 月 1 日	强制性标准
建筑用墙面涂料中有害物质限量	GB 18582-2020	2020 年 12 月 1 日	强制性标准
工业防护涂料中有害物质限量	GB 30981-2020	2020 年 12 月 1 日	强制性标准
胶粘剂挥发性有机化合物限量	GB 33372-2020	2020 年 12 月 1 日	强制性标准
清洗剂挥发性有机化合物含量限值	GB 38508-2020	2020 年 12 月 1 日	强制性标准
油墨中可挥发性有机化合物（VOCs）含量的限值	GB 38507-2020	2021 年 4 月 1 日	强制性标准
低挥发性有机化合物含量涂料产品技术要求	GB/T38597-2020	2021 年 2 月 1 日	推荐性标准
建筑类涂料与胶粘剂挥发性有机化合物含量限值标准	DB 11/3005-2017	2017 年 9 月 1 日	强制性标准
汽车整车制造业（涂装工序）大气污染物排放标准	DB 11/1227-2015	2015 年 9 月 1 日	强制性标准 （含涂料 VOCs 含量限值）
汽车维修业大气污染物排放标准	DB 11/1228-2015	2015 年 9 月 1 日	强制性标准 （含涂料 VOCs 含量限值）
木质家具制造业大气污染物排放标准	DB 11/1202-2015	2015 年 7 月 1 日	强制性标准 （含涂料 VOCs 含量限值）
印刷业挥发性有机物排放标准	DB 11/1201-2015	2015 年 7 月 1 日	强制性标准 （含印刷油墨 VOCs 含量限值）

注：

- 1.标准具体内容可通过国家市场监管总局官网和北京市市场监管局官网查看。
- 2.对国家标准和北京市地方标准中不一致的，本项目执行更严的标准限值。
- 3.国家及北京市新发布或修订主要产品VOCs 含量限值标准的，以新发布标准为准。

第五章 合同草案条款

(本合同是否为中小企业预留合同：□是/□否)

合同编号：

物业服务合同

甲方（项目）：

乙方（物业）：

签订日期： 年 月 日

签订地点： _____

第一章 总则

第一条 本合同当事人

委托方名称：北京工业大学附属中学（以下简称甲方）

受托方名称：*****（以下简称乙方）

第二条 资质等级：*****

第三条 根据《中华人民共和国民法典》、《北京市物业管理条例》等相关法律法规的规定，甲、乙双方在平等、自愿、公平、诚实信用的基础上，经协商一致，就甲方委托乙方对“物业管理服务采购项目”实行一体化、专业化物业服务订立本合同。

第四条 物业管理区域基本情况

物业名称：****；

物业类型：**；

坐落位置：*****；

总占建筑面积：*****m²。

第二章 物业服务内容

第五条 综合管理，包括：

1. 制订物业管理服务工作计划，并组织实施；
2. 定期对建筑物及设备设施进行检查，根据检查结果上报甲方；
3. 管理与物业相关的工程图纸；
4. 处理服务范围内的公共性事物，受理甲方的咨询和投诉。

第六条 公区区域设施的巡视含：

1. 道路、庭院、场地、建筑小品、围栏；
2. 各类室外管网、沟、渠、井、池；
3. 路灯、景观照明。

第七条 室内保洁及环境卫生管理，含：

1. 楼内会议室卫生间、楼梯间、走廊通道等公共部位保洁；
2. 室外道路、庭院、场地保洁和积水、积雪清扫；
3. 垃圾及时清运到指定地点。

服务标准：

- （一） 庭院地面做到干净、整洁。
- （二） 楼层地面保持清洁、光亮。
- （三） 走道四角及墙线保持干净。
- （四） 楼内垃圾筒位置整齐，把垃圾袋套在垃圾箱上，卫生间无异味。
- （五） 楼内墙面及走道设施、门框保持干净，楼内的窗框和内层玻璃保持干净。卫生间时刻保持干净、整洁。
- （六） 垃圾日产日清，每日运送到指定消纳点。
- （七） 有应对突发公共卫生事件的处置预案。
- （八） 全体员工统一着装，佩戴标识。

第八条 消防中控管理：

- 1. 24 小时执勤；
- 2. 监控校区内公共秩序。

第三章 物业服务标准及人员配置标准

第九条 综合管理部分：

- 1. 管理规章制度健全，服务质量标准完善，物业管理档案资料齐全；
- 2. 每年度进行一次建筑物及设备设施安全检查，对检查的内容上报给甲方；
- 3. 每年度进行一次管理服务满意率调查，甲方满意率达 95% 以上，投诉处理率达 100%；
- 4. 应用现代化、科学化管理手段；
- 5. 全体员工统一着装，配戴标识；

第十条 设备设施、附属室外设施部分：

- 1. 工作日维修设专人 8 小时值班，各校区保障 24 小时有人值守，负责应急突发事件处理，接报修 10 分钟内到达现场，维修及时率达 99%，返修率不高于 1%；
- 2. 定期检查屋面、疏通雨漏管；
- 3. 定期清理污水井、雨水井；井盖、篦子保持完整。

第十一条 室内保洁及环境卫生部分：

- 1. 校园卫生达标率 100%；
- 2. 有应对突发公共卫生事件的处置预案。

第十二条 校园内绿化部分

1. 花木养护工作，做好浇水、施肥、剪修和防治虫害；
2. _____。

第四章 物业服务费用及付款方式

第十三条 物业服务费

1. 202*年**月**日至2026年12月31日物业费总计：****元（大写：*****）。费用明细详见附件。本次合同服务期为202*年**月**日至2026年12月31日。根据磋商文件规定。

物业服务费用只包括以下部分：

- (1) 物业管理服务人员的工资、餐费、社会保险、加班和按规定提取的福利费等；
 - (2) 管理酬金；
 - (3) 法定税费。
2. 付款方式：根据经费情况及实际情况按实际情况支付，根据支付时限，202*年**月**日之前支付金额为***元（大写：****）；202*年*月**日之前支付金额为*****元（大写：*****）；202*年*月**日之前支付金额为*****元（大写：*****）；202*年**月**日之前支付金额为*****元（大写：*****）；202*年**月**日之前支付金额为剩余*****元（大写：*****）；乙方收款前为甲方开具等额正规发票。
 3. 物业服务费实行包干制，盈余或者亏损均由乙方享有或者承担：乙方不得以亏损为由要求增加费用、降低服务标准或减少服务项目。因甲方增加服务方案和服务内容，甲乙双方另行商议物业服务费用，并补充合同条款。

第五章 双方的权利和义务

第十四条 甲方的权利和义务

- 1 审定乙方制定的物业管理服务计划；
- 2 检查监督乙方管理服务工作的事实情况；
- 3 协调乙方做好物业管理区域内的物业管理工作；
- 4 监督和协助乙方履行物业服务合同；

第十五条 乙方的权利和义务

1. 根据甲方的授权和有关法律、法规及本合同的约定，在本物业区域内提供物业管理

服务；

2. 有权要求甲方配合乙方的管理服务行为；
3. 向甲方按时收取物业服务费；
4. 定期向甲方报告物业管理服务实施情况；
5. 对本物业区域内的公用设施不得擅自占用，对甲方提供的物业管理用房不得改变使用性质；本合同终止时，应移交物业管理权，撤出本物业，协助甲方做好物业服务的交接和善后工作，移交属于甲方所有的管理用房、物业管理的全部档案资料。
6. 乙方物业人员应做到服从甲方管理，自觉遵守劳动纪律和甲方的各项规章制度，认真做好各项物业服务工作；
7. 乙方在日常工作中应做到节能降耗，爱护甲方的设施设备，因不当行为造成设施设备损坏的应予以赔偿；
8. 乙方应建立完善的劳动用工制度，按时发放职工工资及各项福利，依法安排工作和休息时间；因乙方用工制度不完善、未按时发放员工工资等导致在甲方工作的员工怠工、罢工的，乙方应尽快予以妥善处理并承担全部后果和责任；
9. 乙方所有员工上班时出现的意外安全事故责任由乙方全部承担；
10. 乙方服务人员应按本合同的规定全员到岗，临时性缺岗由乙方 3 天内补充到位，如若不能到位，按当月实际缺勤天数，扣除该岗位缺编人员对应缺勤天数的工资。

第七章 合同期限

第十六条 物业服务期限为*年，自 202*年**月**日至 2026 年 12 月 31 日止。

第八章 合同解除和终止的约定

第十七条 甲方下一年度物业服务招采工作按政府有关招标采购流程进行，乙方中标下一年度物业服务招标采购项目的，双方可续签新一年的合同，乙方未中标下一年度物业服务招标采购项目的，则本合同到期自然终止。本合同终止后，甲乙双方应当相互配合，做好物业服务的交接和善后工作。

第十八条 甲方对于乙方物业服务满意率进行整体计算。综合满意率必须达到 90%以上（含）；综合满意率低于 90%（不含），甲方有权解除合同，并由乙方承担合同总额 20%的违约金。

第十九条 本合同期满，甲方下一年度的物业服务招标采购工作尚未完成，乙方继续提供物业管理服务，甲方继续接受乙方所提供的服务的，视为此合同自动延续，为不固定期限合同，双方均有权随时解除，但应提前一个月书面告知对方，以给对方留出相应的准备时间。延续期间服务费支付金额及方式以原合同为准。

第二十条 因甲方违约导致乙方不能提供约定服务的，乙方有权要求甲方在一定期限内解决，逾期未解决且严重违约的，乙方有权随时解除合同，且不承担违约责任。

第二十一条 乙方未能按照约定提供服务，甲方有权要求乙方限期整改，逾期未整改的，甲方有权随时解除合同，且不承担违约责任。

第九章 违约责任

第二十二条 甲方逾期缴纳物业服务费的，乙方可以从逾期之日起每日按应缴费用的0.5%，收取违约金。

第二十三条 任何一方无正当理由提前解除合同的，应向对方支付违约金 合同总金额的5%；由于解除合同造成的经济损失超过违约金的，还应给予赔偿。

第二十四条 乙方在合同终止后，不移交物业管理权，不撤出本物业和移交管理用房及有关档案资料等，每逾期一日，应向甲方支付本合同期限内物业服务总费用万分之五的违约金，由此造成的经济损失超过违约金的，还应给予赔偿。

第二十五条 发生以下情况之一，甲方免除违约责任：

1. 因不可抗力导致物业管理委托中断的；
2. 因乙方未履行本合同约定义务，导致暂缓或停止支付物业服务费用的；
3. 因非甲方责任出现供水、供电、供气、供暖及其设施设备运行障碍，造成乙方损失的；

第二十六条 发生以下情况之一，乙方免除违约责任：

1. 因不可抗力导致的中断服务或物业价值的贬损；
2. 设计瑕疵造成的损害；
3. 因维修、养护共用部位、共用设施设备需要而暂时停水、停电或停止使用共用设施设备的使用；
4. 因非乙方责任造成的供水、供电、通讯、有线电视及其他共用设施设备的障碍和损失；
5. 甲方未按照约定的日期支付物业服务费导致合同无法继续履行的。

第二十七条 任何一方因不可抗力不能履行合同义务时，可以免除违约责任，但应及时

通知另一方，并在合理期间内出具因不可抗力导致合同不能履行的证明。在出现不可抗力的情况下，双方均应采取适当措施减轻损失。任何一方因未采取措施或采取措施不当导致损失扩大的，应当对扩大的损失承担责任，但因一方延迟履行而遭遇不可抗力的不得免责。不可抗力发生后，双方可根据不可抗力的影响协商变更或终止本合同。

第二十八条 一方违约导致另一方不得不通过法律手段主张权利的，违约方还应当承担守约方因此而支出的合理费用，包括但不限于律师费、诉讼费、差旅费等。

第十章 争议解决方式

第二十九条 本合同在履行中如发生争议，双方应协商解决，协商不成时，甲、乙双方同意依法向甲方所属地区有管辖权人民法院起诉。但甲方无正当理由拖欠物业服务费用的，乙方可以直接按照有关规定向有管辖权的基层人民法院申请支付令。

第十一章 附则

第三十条 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。

第三十一条 本合同正本一式肆份，甲乙双方各执贰份，具同等法律效力。

第三十二条 本合同未尽事宜，双方可另行以书面形式签订补充协议，补充协议与本合同具有同等法律效力。

第三十三条 本合同未规定事宜，均遵照中华人民共和国有关法律、法规执行。

第三十四条 本合同自双方签字并盖章之日起生效。

（以下无正文）

甲方：

乙方：

盖 章：

盖 章：

法定代表人：

法定代表人：

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

响 应 文 件

项目名称：

项目编号/包号：

供应商名称：

1 满足《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定

1-1 营业执照等证明文件

1-2 供应商资格声明书

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；供应商为联合体的，下表中需填写联合体各方的相关信息）：

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：1.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。

2.供应商如为联合体，可仅提供一份资格声明书并加盖牵头单位公章。但牵头单位应对

填报内容真实性负责。

2 落实政府采购政策需满足的资格要求（如有）

2-1 中小企业政策证明文件

说明：

（1）如本项目（包）不专门面向中小企业预留采购份额，供应商无须提供《中小企业声明函》或《残疾人福利性单位声明函》或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；当供应商拟享受中小企业扶持政策时，仍应提供上述证明文件，否则不享受相关中小企业扶持政策。

（2）如本项目（包）专门面向中小企业采购，响应文件中须提供《中小企业声明函》或《残疾人福利性单位声明函》，或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。

（3）如本项目（包）预留部分采购项目预算专门面向中小企业采购，且要求获得采购合同的供应商将采购项目中的一定比例分包给一家或者多家中小企业或要求供应商以联合体形式参加采购活动，响应文件中须提供《中小企业声明函》或《残疾人福利性单位声明函》或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。

（4）中小企业声明函填写注意事项

1）《中小企业声明函》由参加政府采购活动的供应商出具。联合体参与的，《中小企业声明函》可由牵头人出具。

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“标的名称”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）对于多标的采购项目，供应商应充分、准确地了解所提供货物的制造企业、提供服务的承接企业信息。对相关情况了解不清楚的，不建议填报本声明函。

（5）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。本项目中小企业划分标准所属行业详见第二章《供应商须知资料表》，如在该程序中未找到本项目文件规定的中小企业划分标准所属行业，则按照《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）》及《金融业企业划型标准规定》（银发〔2015〕309号）等国务院批准的中小企业划分标准执行。

2-1-1 中小企业证明文件

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，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）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（采购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：_____

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。

残疾人福利性单位声明函格式

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（**请选择**）：

☐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：_____

2-1-2 拟分包情况说明及分包意向协议（本项目不适用）

说明：

如本项目（包）允许分包，且供应商拟进行分包时：

- （1）响应文件中须提供《拟分包情况说明》，否则**响应无效**；
- （2）当同时符合下列情形时，响应文件还须提供《分包意向协议》，否则**响应无效**：
 - A. 本项目（包）预留部分采购项目预算专门面向中小企业采购，且要求获得采购合同的供应商将采购项目中的一定比例分包给一家或者多家中小企业的；
 - B. 供应商通过分包方式满足中小企业政策要求的。

拟分包情况说明

致：_____（采购人或采购代理机构）

我单位参加贵单位组织采购的项目编号为_____的_____项目（填写采购项目名称）中_____包（填写包号）的磋商。拟签订分包合同的单位情况如下表所示，我单位承诺一旦在该项目中获得采购合同将按下表所列情况进行分包，同时承诺分包承担主体不再次分包。

序号	分包承担主体名称	分包承担主体类型（选择）	资质等级	拟分包合同内容	拟分包合同金额（人民币元）	占该采购包合同金额的比例（%）
1		<input type="checkbox"/> 中型企业 <input type="checkbox"/> 小微企业 <input type="checkbox"/> 其他				
2		<input type="checkbox"/> 中型企业 <input type="checkbox"/> 小微企业 <input type="checkbox"/> 其他				
...						
合计：						

供应商名称（加盖公章）：_____

日期：____年____月____日

注：

（1）当供应商属于本部分说明中第（1）类情形，如未提供《拟分包情况说明》，或提供了《拟分包情况说明》但未填写分包承担主体名称、拟分包合同内容、拟分包合同金额，其**响应无效**；

（2）当供应商属于本部分说明中第（2）类情形，如未提供《拟分包情况说明》，或提供了《拟分包情况说明》但未填写分包承担主体名称、分包承担主体类型、拟分包合同内容、拟分包合同金额，其**响应无效**；

（3）如本采购文件《供应商须知资料表》载明本项目分包承担主体应具备的相应资质条件，则供应商须在本表中列明分包承担主体的资质等级，并后附资质证书电子件，否则**响应无效**。

分包意向协议

甲方（供应商）：_____

乙方（拟分包单位）：_____

甲方承诺，一旦在_____（采购项目名称）（项目编号/包号为：_____）采购项目中获得采购合同，将按照下述约定将合同项下部分内容分包给乙方：

1.分包内容：_____。

2.分包金额：_____，该金额占该采购包合同金额的比例为_____%。

乙方承诺将在上述情况下与甲方签订分包合同。

本协议自各方盖章之日起生效，如甲方未在该项目（采购包）成交，本协议自动终止。

甲方（盖章）：_____

乙方（盖章）：_____

日期：_____年_____月_____日

注：

（1）当供应商属于本部分说明中第（2）类情形，必须提供，否则**响应无效**；其他情形无须提供；

（2）供应商须与所有拟分包单位分别签订《分包意向协议》，每单位签订一份，并在响应文件中提交全部协议原件的电子件，否则**响应无效**。

2-2 其它落实政府采购政策的资格要求（如有）

3 本项目的特定资格要求（如有）

3-1 联合协议（本项目不适用）

联合协议

_____、_____及_____就“_____（项目名称）”_____包（如划分采购包，填写包号；否则无需填写）采购项目，经各方充分协商一致，达成如下协议：

- 一、由_____牵头，_____、_____参加，组成联合体共同参与本包采购活动。
- 二、联合体中标/成交后，联合体各方共同与采购人签订合同，就采购合同约定的事项对采购人承担连带责任。
- 三、联合体各方均同意由牵头人代表其他联合体成员单位按采购文件要求出具授权委托书。
- 四、牵头人为项目的总负责单位；组织各参加方进行项目实施工作。
- 五、_____负责_____，具体工作范围、内容以投标/响应文件及合同为准。
- 六、_____负责_____，具体工作范围、内容以投标/响应文件及合同为准。
- 七、_____负责_____（如有），具体工作范围、内容以投标/响应文件及合同为准。
- 八、本包联合协议合同总额为_____元，联合体各成员按照如下比例分摊（按联合体成员分别列明）：
 - （1）_____为☐大型企业☐中型企业、☐小微企业（包含监狱企业、残疾人福利性单位）、☐其他，合同金额为_____元；
 - （2）_____为☐大型企业☐中型企业、☐小微企业（包含监狱企业、残疾人福利性单位）、☐其他，合同金额为_____元；
 - （...）_____为☐大型企业☐中型企业、☐小微企业（包含监狱企业、残疾人福利性单位）、☐其他，合同金额为_____元。
- 九、以联合体形式参加政府采购活动的，联合体各方不得再单独参加或者与其他供应商另外组成联合体参加同一合同项下的政府采购活动。
- 十、其他约定（如有）：_____。

本协议自各方盖章后生效，采购合同履行完毕后自动失效。如未中标/成交，本协议自动终止。

联合体牵头人名称：_____

联合体成员名称：_____

盖章：_____

盖章：_____

联合体成员名称：_____

盖章：_____

日期：_____年_____月_____日

注：

1. 本联合协议应按包分别提交。
2. 如本项目（包）接受供应商以联合体形式参加采购活动，且供应商以联合体形式参与时，须提供《联合协议》，否则投标/响应无效。
3. 联合体各方成员须在本协议上共同盖章。

3-2 其他特定资格要求

4 磋商保证金凭证/交款单据电子件

说明：

- 1.采用网上银行支付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，同时建议在本部分放置凭证/交款单据电子件，否则导致的不利后果由供应商自行承担。
- 2.采用支票、汇票、本票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，无需在本部分提供电子件。
- 3.采用金融机构、担保机构出具的纸质保函形式提交磋商保证金的，应确保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，同时建议在本部分提供保函电子件。
- 4.采用电子保函形式提交磋商保证金的，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电子保函，同时建议在本部分提供保函电子件。

5 响应书（实质性格式）

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磋商文件，自愿参与磋商并承诺如下：
- （1）本响应有效期为自响应文件提交截止之日起 90 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）：无。

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

6 授权委托书（实质性格式）

说明：

（1）若响应文件中签字之处均为法定代表人（单位负责人）本人签署，则可不提供本《授权委托书》，但须提供《法定代表人（单位负责人）身份证明》；否则，不需要提供《法定代表人（单位负责人）身份证明》。

（2）若供应商为事业单位或其他组织或分支机构，则法定代表人（单位负责人）处的签署人可为单位负责人。

（3）供应商为自然人的情形，可不提供本《授权委托书》及《法定代表人（单位负责人）身份证明》；但须提供自然人有效的身份证或护照等身份证明文件电子件。

（4）提供身份证的，应同时提供身份证双面电子件。

授权委托书

本人____（姓名）系____（供应商名称）的法定代表人（单位负责人），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、澄清确认、提交、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。

代理人无转委托权。

供应商名称（加盖公章）：_____

法定代表人（单位负责人）（签字或签章或印鉴）：_____

委托代理人（签字或签章）：_____

日期：____年____月____日

附：法定代表人（单位负责人）及委托代理人身份证或护照等身份证明文件电子件：

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（单位负责人）。

供应商名称（加盖公章）：____

法定代表人（单位负责人）（签字或签章或印鉴）：____

日期：____年____月____日

附：法定代表人（单位负责人）身份证或护照等身份证明文件电子件：

7 报价一览表

报价一览表

项目编号：_____ 项目名称：_____

包号	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

8 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	单位	合价（元）	备注/说明
1						
2						
3	...					
总价（元）						

注：1.本表应按包分别填写。
2.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

9 合同条款偏离表（实质性格式）

合同条款偏离表

项目编号/包号：_____ 项目名称：_____

序号	磋商文件条 目号（页 码）	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）： <input type="checkbox"/> 无偏离 （如无偏离，仅选择无偏离即可，无须填写下表内容；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，则需在本表中对偏离项逐一系列明；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：
“偏离情况”列据实填写“正偏离”或“负偏离”。

供应商名称（加盖公章）：_____

日期：____年____月____日

10 采购需求偏离表（实质性格式）

采购需求偏离表

项目编号/包号：_____ 项目名称：_____

序号	磋商文件条 目号(页码)	磋商文件要求	响应内容	偏离情况	说明
一、针对本磋商文件《采购需求》中标注为“★”、“#”条款： （供应商需对“★”、“#”条款（如有）逐项填写；如本项目《采购需求》无“★”、“#”条款，本部分可为空白。）					
二、针对本磋商文件《采购需求》中未标注“★”和“#”条款的偏离情况（请选择）： <input type="checkbox"/> 无偏离（如无偏离，仅选择无偏离即可，无须填写下表内容；无偏离即为对采购需求中的所有要求，均视作供应商已对之理解和响应。） <input type="checkbox"/> 有偏离（如有偏离，则需在本表中对偏离项逐一系列明；对采购需求中的所有要求，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.“偏离情况”列据实填写“无偏离”、“正偏离”或“负偏离”。
2.若此表内容为空白的，响应无效。

供应商名称（加盖公章）：_____

日期：____年____月____日

11 业绩一览表

序号	项目名称	合同 签订时间	项目单位	项目单位 联系人/电话	项目内容 描述
1					
2					
...					

注：1、业绩的认定标准及有效证明文件要求见第三章《评审方法和评审标准》。

2、供应商应随本表附有效证明材料，业绩证明材料应提供电子件，且内容清晰。供应商应将提供的有效证明材料按本表形式及编号顺序进行编排。未提供有效证明材料的业绩在评标时将不予认可。

3、本表中信息如有虚假，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。

12 拟派往本项目实施团队情况

12-1 本项目实施团队主要人员名单

拟担任 职务、分工	姓名	职称	专业	从业资格	相关工作年限

供应商承诺：项目周期内实施人员保持稳定，项目核心人员不发生变动。

12-2 本项目实施团队主要人员简历表

姓名		年龄		职称	
身份证号码				职务	
毕业学校				专业	
现所在机构 或部门				相关工作年限	
拟在本项目担任中职务					
主要经历					
日期	参加过的相关项目名称/ 成果情况	担任何职 (负责人/参加者)		是否 已完 成	备注

注：“主要人员”是指实际参加本项目规定的管理、技术和服务工作的负责人员（包括但不限于项目负责人等），应附上有关从业资质证书。

13 磋商文件要求提供或供应商认为应附的其他材料

13-1 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”。

13-2 挥发性有机物（VOCs）承诺函

北京工业大学附属中学：

在参与本次项目磋商中，我单位承诺我单位所使用的产品如属于强制性标准的，
执行符合本市和国家的 VOCs 含量限制标准。

如有不实，一切不良后果我单位自行承担！

特此承诺！

供应商名称（加盖公章）：_____

13-3 其他

14 开票信息

致： 中钢招标有限责任公司

我单位参与的_____（项目名称），项目编号_____。

一、招标代理服务费开票信息

☐我单位为小规模纳税人，如获成交，请在我单位支付招标代理服务费后，按以下信息开具发票（适用于供应商支付招标代理服务费的的项目）：

付款单位名称：_____

纳税人识别号：_____

☐我单位为一般纳税人，如获成交，请在我单位支付招标代理服务费后，我单位选择开具☐增值税专用发票/☐增值税普通发票（供应商根据自身情况选择发票类型，进行勾选）并按以下信息开具发票（适用于供应商支付招标代理服务费的的项目，普通发票仅填写①和②项内容即可）：

①付款单位名称：_____

②纳税人识别号或统一社会信用代码：_____

③地 址：_____

④电 话：_____

⑤开户行全称：_____

⑥账 号：_____

我单位“增值税一般纳税人资格登记表”电子件或加盖“增值税一般纳税人”戳记的税务登记证电子件或税务部门网站的资格查询结果截图**附后**。

二、招标代理服务费承诺

我方承诺，一旦在本项目获得成交，将保证按招标文件规定的金额和方式，在领取《成交通知书》的同时，向贵方一次性交纳招标代理服务费。

如我方未按上述承诺支付招标代理服务费，由此产生的一切法律后果和责任由我司承担，我司声明放弃对此提出任何异议和追索的权利。

我方同时确认，一旦在本项目获得成交，同意按照 从保证金中扣取 方式向贵方缴纳招标代理服务费。若我方选择“单独电汇”方式缴纳，则应在成交通知书发出后3个工作日内完成缴纳，否则视为我方同意从保证金内扣除相应款项。

三、政府采购合同签订事宜告知承诺

我方承诺，一旦在本项目获得成交，将在政府采购合同签订后**1个工作日内**，通过我方在本项目登记备案的邮箱向采购代理机构发送邮件告知准确合同签订日期，履行告知义务。

我方已知晓，发送邮件标题应为“xx合同已签订，请退还磋商保证金”，邮件正文应为“项目编号+项目名称+合同签订日期（年月日）+其他需要说明的事项（如有）”，并将合同关键页（包含采购项目名称、合同签订日期、双方盖章内容）、招标代理服务费付款凭证（适用于单独缴纳方式）作为附件上传。

若我方未按要求及时发送通知邮件，由此导致的逾期退还磋商保证金或发票开票延迟等责任由我方自行承担，采购代理机构不承担相应责任。

四、招标代理服务费发票信息

“货物或应税劳务、服务名称”默认填写内容为：“**招标服务费**”，如需开具“服务费”、“招标代理服务费”，请做勾选，☐服务费/☐招标代理服务费：

“单位”默认填写内容为：无；

“数量”默认填写内容为：1。

以上信息请知晓，如有其他特殊要求，请于领取成交通知书前以邮件形式告知本项目联系人。

以上信息已与我方财务人员核实，真实有效、正确无误，如我方相关信息在此期

间内发生变更，我方负责及时通知贵公司。由于填写错误、不清晰、我方信息变更而未及时告知采购代理机构等引起的退款、开票延误等后果由我方自行承担。

供应商名称（公章）：_____

15 最后报价一览表（磋商后提交）

最后报价一览表

项目编号/包号：_____ 项目名称：_____

供应商名称：		
最后报价（人民币元）	大写	
	小写	
其他声明（如有）		
经磋商后的最后承诺（如有）		

注：1.此表中，每包的最后报价应和《最后分项报价表》中的总价相一致。
2.本表必须按包分别填写。
3.此表无需在响应文件中提交，磋商后供应商按磋商小组要求提交。

供应商法定代表人（单位负责人）或授权代表签字（或加盖供应商公章）：_____

日期：____年____月____日

16 最后分项报价表（磋商后提交）

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	单位	合价（元）	备注/说明
1						
2						
3	...					
总价（元）						

- 注：1.本表应按包分别填写。
2.上述各项的详细规格（如有），可另页描述。
3.此表无需在响应文件中提交，磋商后供应商按磋商小组要求提交。

供应商法定代表人（单位负责人）或授权代表签字（或加盖供应商公章）：_____

日期：____年____月____日

17 最后报价构成表（如有，磋商后提交）

17-1 最终报价中分包情况说明

序号	分包承担主体名称	分包承担主体类型 (选择)	拟分包合同金额 (人民币元)
1		<input type="checkbox"/> 中型企业 <input type="checkbox"/> 小微企业 <input type="checkbox"/> 其他	
2		<input type="checkbox"/> 中型企业 <input type="checkbox"/> 小微企业 <input type="checkbox"/> 其他	
...			
合计			

17-2 联合体最终报价情况说明

序号	联合体成员名称	联合体成员类型 (选择)	合同金额 (人民币元)
1		<input type="checkbox"/> 中型企业 <input type="checkbox"/> 小微企业 <input type="checkbox"/> 其他	
2		<input type="checkbox"/> 中型企业 <input type="checkbox"/> 小微企业 <input type="checkbox"/> 其他	
...			
合计			

注：1.如供应商为联合体或拟进行合同分包，则必须选择一种对应表格填报，否则**响应无效**。

2.本表应按包分别填写。

3.此表无需在响应文件中提交，磋商后供应商按磋商小组要求提交。

供应商法定代表人（单位负责人）或授权代表签字（或加盖供应商公章）：_____

日期：____年____月____日