北京市公共资源交易中心
政府采购项目公开招标文件
（2026 年版）

项目名称：北京市监狱管理局清河分局茶西监狱
2026-2027 年度物业服务项目

项目编号：BGPC-G26336

采 购 人：北京市监狱管理局清河分局

采购代理机构： 北京市公共资源交易中心
（北京市政府采购中心）

目　　录

第一章　投标邀请 2
第二章　投标人须知 6
第三章　资格审查 22
第四章　评标程序、评标方法和评标标准 26
第五章　采购需求 38
第六章　拟签订的合同文本 48
第七章　投标文件格式 62

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　投标邀请

一、项目基本情况

1.项目编号：BGPC-G26336

2.项目名称：北京市监狱管理局清河分局茶西监狱 2026-2027 年度物业服务项目

3.项目预算金额：　447 万元

4.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
1	北京市监狱管理局清河分局茶西监狱 2026-2027 年度物业服务项目	447	1	详见第五章采购需求

注：仅划分 1 个采购包的项目，供应商编制投标文件可以不填写包号。

5.合同履行期限：12 个月，合同服务起始时间以采购人书面通知中标人入场时间为准。（预计自 2026 年 12 月 20 日起至 2027 年 12 月 19 日止。）

6.本项目是否接受联合体投标：□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

□本项目不专门面向中小企业预留采购份额。

☑本项目专门面向　□中小 ☑小微企业　采购。即：提供的货物全部由符合政策要求的小微企业制造、服务全部由符合政策要求的小微企业承接（允许分包的项目，分包承担主体应当同时满足本款对应的中小/小微企业要求）。其中，专门面向中小企业且需预留小微企业份额的（如有），预留份额通过以下措施进行：_____/_____。

□本项目预留部分采购项目预算专门面向中小企业采购。对于预留份额，提供的货物由符合政策要求的中小企业制造、服务由符合政策要求的中小企业承接。预留份额通过以下措施进行：_____/_____。

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：

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：_____/____。

三、获取招标文件

1.时间：2026 年 10 月 27 日至 2026 年 11 月 3 日，每天上午 00：00 至 12：00，下午 12：00 至 24：00（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（https://zbcg-bjzc.zhongcy.com/bjczj-portal-site/#/home）获取电子版招标文件。

4.售价：0 元。

四、提交投标文件截止时间、开标时间和地点

投标截止时间、开标时间：2026 年 11 月 17 日 9 点 30 分（北京时间）。

地点：北京市政府采购电子交易平台（https://zbcg-bjzc.zhongcy.com/bjczj-portal-site/#/home）。

注意事项：为保证开标解密顺利进行，请投标人务必远程参加并保持联系人电话畅通，同时确保使用制作上传本项目电子投标文件的计算机设备及自身 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自行进行解密操作。

五、公告期限

自本公告发布之日起 5 个工作日。

六、其他补充事宜

1.本项目需要落实的政府采购政策：如涉及的详见招标文件各章对应条款要求。

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。未在规定期限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。

2.5 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。

2.6 提交电子投标文件

供应商应于投标截止时间前在北京市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。

2.7 电子开标

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市政府采购电子交易平台进行电子开标。

七、对本次招标提出询问，请按以下方式联系。

1.采购人信息

名　　称：北京市监狱管理局清河分局

地　　址：天津市宁河区七里海镇清河农场茶西监狱

询问和质疑联系人：凡老师

联系方式：010-53868816

2.采购代理机构信息

名　　称：北京市公共资源交易中心

询问联系人：罗老师

联系方式：010-83916780

地　　址：北京市丰台区玉林西路 45 号腾飞大厦

质疑联系人：魏老师

联系方式：010-83537377

地　　址：北京市西城区广安门南街甲 68 号 407 室（邮编：100054）

第二章　投标人须知

投标人须知资料表

本表是对投标人须知的具体补充和修改，如有矛盾，均以本资料表为准。

<table>
<tr><th>条款号</th><th>条目</th><th>内容</th></tr>
<tr><td>2.2</td><td>项目属性</td><td>项目属性：
☑服务
□货物</td></tr>
<tr><td>2.3</td><td>科研仪器设备</td><td>是否属于科研仪器设备采购项目：
□是
☑否</td></tr>
<tr><td>2.4</td><td>核心产品</td><td>☑关于核心产品本项目不适用。
□本项目__包为单一产品采购项目。
□本项目__包为非单一产品采购项目，核心产品为：____。</td></tr>
<tr><td rowspan="2">3.1</td><td>现场考察</td><td>☑不组织
□组织，考察时间：__年_月_日_点_分
考察地点：_____。</td></tr>
<tr><td>开标前答疑会</td><td>☑不召开
□召开，召开时间：__年_月_日_点_分
召开地点：_____。</td></tr>
<tr><td>4.1</td><td>样品</td><td>投标样品递交：
☑不需要
□需要，具体要求如下：
（1）样品制作的标准和要求：_____；
（2）是否需要随样品提交相关检测报告：
□不需要
□需要
（3）样品递交要求：_____；
（4）未中标人样品退还：_____；
（5）中标人样品保管、封存及退还：_____；
（6）其他要求（如有）：_____。</td></tr>
<tr><td>5.3.5</td><td>标的所属行业</td><td>本项目采购标的对应的中小企业划分标准所属行业：
<table>
<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>
<tr><td>1</td><td>北京市监狱管理局清河分局茶西监狱 2026-2027 年度物业服务项目</td><td>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</td></tr>
</table></td></tr>
</table>

<table>
<tr><th>条款号</th><th>条目</th><th>内容</th></tr>
<tr><td></td><td></td><td>
<table>
<tr><td></td><td></td><td>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。</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td>11.2</td><td>投标报价</td><td>投标报价的特殊规定：
☑无
□有，具体情形：_____。</td></tr>
<tr><td>12.1</td><td rowspan="2">投标保证金</td><td>投标保证金金额：无须提交</td></tr>
<tr><td>12.8.2</td><td>投标保证金可以不予退还的其他情形：
☑无
□有，具体情形：_____。</td></tr>
<tr><td>13.1</td><td>投标有效期</td><td>自提交投标文件的截止之日起算 180 日历天。</td></tr>
<tr><td>18.2</td><td>解密时间</td><td>解密时间：_120_分钟</td></tr>
<tr><td>22.1</td><td>确定中标人</td><td>中标候选人并列的，采购人是否委托评标委员会确定中标人：
☑否
□是
中标候选人并列的，按照以下方式确定中标人：
☑得分且投标报价均相同的，以技术部分得分高者为中标人
□随机抽取</td></tr>
<tr><td>25.5</td><td>分包</td><td>本项目的非主体、非关键性工作是否允许分包：
☑不允许
□允许，具体要求：
（1）可以分包履行的具体内容：_____；
（2）允许分包的金额或者比例：_____；
（3）其他要求：
①可分包部分特定资格要求：_____；
如投标人分包的，则须提供分包承担主体的资质证书电子件，否则响应无效；如投标人不分包的，则投标人须提供投标人的资质证书电子件，否则响应无效。

②可分包部分标的对应的中小企业划分标准所属行业：
<table>
<tr><td>包号</td><td>可分包部分标的名称</td><td>中小企业划分标准所属行业</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td>25.6</td><td>政采贷</td><td>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</td></tr>
</table>

条款号	条目	内容
		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”。
26.1.1	询问	询问形式：电话、北京市政府采购电子交易平台或其他方式
		联系方式： 1、采购人：详见招标文件第一章投标邀请“七”。 2、采购代理机构：详见招标文件第一章投标邀请“七”。
26.2	质疑	质疑送达形式：书面形式 具体要求详见 26.2.3-26.2.5
		联系方式： 1、采购人：详见招标文件第一章投标邀请“七”。 2、采购代理机构： ① 联系部门：北京市公共资源交易中心法律事务部（监督服务部） ② 地址：北京市西城区广安门南街甲 68 号 407 室（邮编：100054） ③ 联系人：魏老师 联系方式：010-83537377
27	代理费	无

投标人须知

一　说　明

1　采购人、采购代理机构、投标人、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《投标邀请》。

1.2　投标人（也称“供应商”、“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、核心产品

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《投标人须知资料表》。

2.3　是否属于科研仪器设备采购见《投标人须知资料表》。

2.4　核心产品见《投标人须知资料表》。

3　现场考察、开标前答疑会

3.1　若《投标人须知资料表》中规定了组织现场考察、召开开标前答疑会，则投标人应按要求在规定的时间和地点参加。

3.2　由于未参加现场考察或开标前答疑会而导致对项目实际情况不了解，影响投标文件编制、投标报价准确性、综合因素响应不全面等问题的，由投标人自行承担不利评审后果。

4　样品

4.1　本项目是否要求投标人提供样品，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《投标人须知资料表》。

4.2　样品的评审方法以及评审标准等内容见第四章《评标程序、评标方法和评标标准》。

5　政府采购政策（包括但不限于下列具体政策要求）

5.1　采购本国货物、工程和服务

5.1.1 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。

5.1.2 本项目如接受非本国货物、工程、服务参与投标，则具体要求见第五章《采购需求》。

5.1.3 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）。

5.2 本国产品

本项目按照《国务院办公厅关于在政府采购中实施本国产品标准及相关政策的通知》（国办发〔2025〕34 号）和《关于贯彻落实<国务院办公厅关于在政府采购中实施本国产品标准及相关政策的通知>的意见》（财库〔2025〕30 号）有关要求，落实本国产品标准。

5.3 中小企业、监狱企业及残疾人福利性单位

5.3.1 中小企业定义：

5.3.1.1 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。

5.3.1.2 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。

5.3.1.3 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。

5.3.1.4 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。

5.3.2 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。

5.3.3 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：

5.3.3.1 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）；

5.3.3.2 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；

5.3.3.3 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；

5.3.3.4 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；

5.3.3.5 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）；

5.3.3.6 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。

5.3.4 本项目是否专门面向中小企业预留采购份额见第一章《投标邀请》。

5.3.5 采购标的对应的中小企业划分标准所属行业见《投标人须知资料表》。

5.3.6 小微企业价格评审优惠的政策调整：见第四章《评标程序、评标方法和评标标准》。

5.4 政府采购节能产品、环境标志产品

5.4.1 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。

5.4.2 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）。

5.4.3 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，则投标人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**投标无效**；

5.4.4 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四章《评标程序、评标方法和评标标准》（如涉及）。

5.5 正版软件

5.5.1 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）。

5.6 网络安全专用产品

5.6.1 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。

5.7 推广使用低挥发性有机化合物（VOCs）

5.7.1 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（具体标准见第五章《采购需求》），否则**投标无效**；属于推荐性标准的，优先采购，具体见第四章《评标程序、评标方法和评标标准》。

5.8 采购需求标准

5.8.1 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，则其具体要求见第五章《采购需求》。

5.8.2 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，则具体要求见第五章《采购需求》。

5.9 强制性产品认证

如本项目采购产品属于《强制性产品认证目录》的产品，则投标人所报产品必须获得经国家市场监督管理总局指定的认证机构出具的、处于有效期之内的强制性产品认证证书，否则**投标无效**。

6 投标费用

6.1 投标人应自行承担所有与准备和参加投标有关的费用，无论投标的结果如何，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 招标文件

7 招标文件构成

7.1 招标文件包括以下部分：

第一章 投标邀请

第二章 投标人须知

第三章 资格审查

第四章 评标程序、评标方法和评标标准

第五章 采购需求

第六章 拟签订的合同文本

第七章 投标文件格式

7.2 投标人应认真阅读招标文件的全部内容。投标人应按照招标文件要求提交投标文件并保证所提供的全部资料的真实性，并对招标文件做出实质性响应，否则**投标无效**。

8 对招标文件的澄清或修改

8.1 采购人或采购代理机构对已发出的招标文件进行必要澄清或者修改的，将在

原公告发布媒体上发布更正公告，并以书面形式通知所有获取招标文件的潜在投标人。

8.2 上述书面通知，按照获取招标文件的潜在投标人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。

8.3 澄清或者修改的内容为招标文件的组成部分，并对所有获取招标文件的潜在投标人具有约束力。澄清或者修改的内容可能影响投标文件编制的，将在投标截止时间至少 15 日前，以书面形式通知所有获取招标文件的潜在投标人；不足 15 日的，将顺延提交投标文件的截止时间和开标时间。

三 投标文件的编制

9 投标范围、投标文件中计量单位的使用及投标语言

9.1 本项目如划分采购包，投标人可以对本项目的其中一个采购包进行投标，也可同时对多个采购包进行投标。投标人应当对所投采购包对应第五章《采购需求》所列的全部内容进行投标，不得将一个采购包中的内容拆分投标，否则其对该采购包的投标将被认定为**无效投标**。

9.2 除招标文件有特殊要求外，本项目投标所使用的计量单位，应采用中华人民共和国法定计量单位。

9.3 除专用术语外，投标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。投标人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，在解释投标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，其不利后果由投标人自行承担。

10 投标文件构成

10.1 投标人应当按照招标文件的要求编制投标文件。投标文件应由《资格证明文件》、《商务技术文件》两部分构成。投标文件的部分格式要求，见第七章《投标文件格式》。

10.2 对于招标文件中标记了“实质性格式”文件的，投标人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**投标无效**。未标记“实质性格式”的文件和招标文件未提供格式的内容，可由投标人自行编写。

10.3 第四章《评标程序、评标方法和评标标准》中涉及的证明文件。

10.4 对照第五章《采购需求》，说明所提供货物和服务已对第五章《采购需求》做出了响应，或申明与第五章《采购需求》的偏差和例外。如第五章《采购需求》中要求提供证明文件的，投标人应当按具体要求提供证明文件。

10.5 投标人认为应附的其他材料。

11 投标报价

11.1 所有投标均以人民币为计价货币。

11.2 投标人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。投标人的报价应包括但不限于下列内容，《投标人须知资料表》中有特殊规定的，从其规定。

11.2.1 投标货物及标准附件、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；

11.2.2 按照招标文件要求完成本项目的全部相关费用。

11.3 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。

11.4 投标人不能提供任何有选择性或可调整的报价（招标文件另有规定的除外），否则其**投标无效**。

12 投标保证金（本项目不涉及）

12.1 投标人应按《投标人须知资料表》中规定的金额及要求交纳投标保证金。投标人自愿超额缴纳投标保证金的，投标文件不做无效处理。

12.2 交纳投标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。

12.3 投标保证金到账（保函提交）截止时间同投标截止时间。以支票、汇票、本票、网上银行支付等形式提交投标保证金的，应在投标截止时间前到账；以金融机构、担保机构出具的纸质保函等形式提交投标保证金的，应在投标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投标保证金的，

应在投标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。未按上述要求缴纳投标保证金的，其**投标无效**。

12.4 投标人除需在投标文件中提供“投标保证金凭证/交款单据电子件”，还需在投标截止时间前，通过电子交易平台上传“投标保证金凭证/交款单据电子件”。

12.5 投标保证金有效期同投标有效期。

12.6 投标人为联合体的，可以由联合体中的一方或者多方共同交纳投标保证金，其交纳的投标保证金对联合体各方均具有约束力。

12.7 采购人、采购代理机构将及时退还投标人的投标保证金，采用银行保函、担保机构担保函等形式递交的投标保证金，经投标人同意后采购人、采购代理机构可以不再退还，但因投标人自身原因导致无法及时退还的除外：

12.7.1 投标人在投标截止时间前撤回已提交的投标文件的，自收到投标人书面撤回通知之日起 5 个工作日内退还已收取的投标保证金；

12.7.2 中标人的投标保证金，自采购合同签订之日起 5 个工作日内退还中标人；

12.7.3 未中标投标人的投标保证金，自中标通知书发出之日起 5 个工作日内退还未中标人；

12.7.4 终止招标项目已经收取投标保证金的，自终止采购活动后 5 个工作日内退还已收取的投标保证金及其在银行产生的孳息。

12.8 有下列情形之一的，采购人或采购代理机构可以不予退还投标保证金：

12.8.1 投标有效期内投标人撤销投标文件的；

12.8.2 《投标人须知资料表》中规定的其他情形。

13 投标有效期

13.1 投标文件应在本招标文件《投标人须知资料表》中规定的投标有效期内保持有效，投标有效期少于招标文件规定期限的，其**投标无效**。

14 投标文件的签署、盖章

14.1 招标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），投标文件中应使用原件的电子件。

14.2 招标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 投标文件的提交

15 投标文件的提交

15.1 本项目使用北京市政府采购电子交易平台。投标人根据招标文件及电子交易平台供应商操作手册要求编制、生成并提交电子投标文件。

15.2 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投标文件，投标保证金除外。

16 投标截止时间

16.1 投标人应在招标文件要求提交投标文件截止时间前，将电子投标文件提交至电子交易平台。

17 投标文件的修改与撤回

17.1 投标截止时间前，投标人可以通过电子交易平台对所提交的投标文件进行补充、修改或者撤回。投标保证金的补充、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。

17.2 投标人对投标文件的补充、修改的内容应当按照招标文件要求签署、盖章，作为投标文件的组成部分。

五 开标、资格审查及评标

18 开标

18.1 采购人或采购代理机构将按招标文件的规定，在投标截止时间的同一时间和招标文件预先确定的地点组织开标。

18.2 本项目开标使用北京市政府采购电子交易平台。投标人应在《投标人须知资料表》规定的时间内对投标文件进行解密，因非系统原因导致的解密失败，视为**投标无效**。

18.3 开标过程将使用电子交易平台宣布投标人名称、投标价格和招标文件规定的需要宣布的其他内容并进行记录，并由参加开标的各投标人确认。投标人未在规定时间内提出疑义或确认一览表的，视同认可开标结果。

18.4 投标人对开标过程和开标记录有疑义，以及认为采购人、采购代理机构相关工作人员有需要回避的情形的，应当场提出询问或者回避申请。采购人、采

购代理机构对投标人提出的询问或者回避申请将及时处理。

18.5 投标人不足 3 家的，不予开标。

19 资格审查

19.1 见第三章《资格审查》。

20 评标委员会

20.1 评标委员会根据政府采购有关规定和本次采购项目的特点进行组建，并负责具体评标事务，独立履行职责。

20.2 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。

21 评标程序、评标方法和评标标准

21.1 见第四章《评标程序、评标方法和评标标准》。

六 确定中标

22 确定中标人

22.1 采购人将在评标报告确定的中标候选人名单中按顺序确定中标人，中标候选人并列的，由采购人或者采购人委托评标委员会按照招标文件规定的方式确定中标人；招标文件未规定的，采取随机抽取的方式确定。采购人是否委托评标委员会直接确定中标人，见《投标人须知资料表》。中标候选人并列的，按照《投标人须知资料表》要求确定中标人。

23 中标公告与中标通知书

23.1 采购人或采购代理机构自中标人确定之日起 2 个工作日内，在北京市政府采购网公告中标结果，同时向中标人发出中标通知书，中标公告期限为 1 个工作日。

23.2 中标通知书对采购人和中标供应商均具有法律效力。中标通知书发出后，采购人改变中标结果的，或者中标供应商放弃中标项目的，应当依法承担法律责任。

23.3 中标公告发布后，未中标供应商可在北京市政府采购电子交易平台查询本单位未通过资格性和符合性审查原因、评审得分与排序等相关信息。

24 废标

24.1 在招标采购中，出现下列情形之一的，应予废标：

24.1.1 符合专业条件的供应商或者对招标文件作实质响应的供应商不足三家的；

24.1.2 出现影响采购公正的违法、违规行为的；

24.1.3 投标人的报价均超过了采购预算，采购人不能支付的；

24.1.4 因重大变故，采购任务取消的。

24.2 废标后，采购人将废标理由书面通知所有投标人。

25 签订合同

25.1 中标人、采购人应当自中标通知书发出之日起 30 日内，按照招标文件和中标人投标文件的规定签订书面合同。所签订的合同不得对招标文件确定的事项和中标人投标文件作实质性修改。

25.2 中标人拒绝与采购人签订合同的，采购人可以按照评标报告推荐的中标候选人名单排序，确定下一候选人为中标人，也可以重新开展政府采购活动。

25.3 联合体中标的，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。

25.4 政府采购合同不能转包。

25.5 采购人允许采用分包方式履行合同的，中标人可以依法在中标后将中标项目的非主体、非关键性工作采取分包方式履行合同。本项目的非主体、非关键性工作是否允许分包，见《投标人须知资料表》。政府采购合同分包履行的，应当在投标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**投标无效**。中标人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。

25.6 “政采贷”融资指引：详见《投标人须知资料表》。

26 询问与质疑

26.1 询问

26.1.1 投标人对政府采购活动事项有疑问的，可依法向采购人或采购代理机构提出询问，提出形式见《投标人须知资料表》。

26.1.2 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。

26.2 质疑

26.2.1 投标人认为采购文件、采购过程、中标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。

26.2.2 供应商对招标文件中涉及的项目属性、采购预算、最高限价、划分的采购包与合同分包、供应商资格条件、采购需求、评审标准、政府采购政策功能落实要求及采购合同等由采购人提出的内容及采购活动结束后对采购结果提出质疑的，由采购人依法作出答复；供应商对政府采购法律法规中规定的政府采购组织程序提出质疑的，由采购代理机构依法作出答复。

26.2.3 质疑函须使用财政部制定的范本文件。投标人为自然人的，质疑函应当由本人签字；投标人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。

26.2.4 投标人委托代理人进行质疑的，应当随质疑函同时提交投标人签署的授权委托书。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。投标人为自然人的，应当由本人签字；投标人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。

26.2.5 投标人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。

26.3 接收询问和质疑的联系部门、联系电话和通讯地址见《投标人须知资料表》。

27 代理费（本项目不涉及）

27.1 收费对象、收费标准及缴纳时间见《投标人须知资料表》。由中标人支付的，中标人须一次性向采购代理机构缴纳代理费，投标报价应包含代理费用。

第三章　资格审查

一、资格审查程序

1　开标结束后，采购人或采购代理机构将根据《资格审查要求》中的规定，对投标人进行资格审查，并形成资格审查结果。

2　《资格审查要求》中对格式有要求的，除招标文件另有规定外，均为“实质性格式”文件。

3　投标人《资格证明文件》有任何一项不符合《资格审查要求》的，资格审查不合格，其**投标无效**。

4　资格审查合格的投标人不足 3 家的，不进行评标。

二、资格审查要求

序号	审查因素	审查内容	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《投标邀请》	
1-1	营业执照等证明文件	投标人为企业（包括合伙企业）的，应提供有效的“营业执照”； 投标人为事业单位的，应提供有效的“事业单位法人证书”； 投标人是非企业机构的，应提供有效的“执业许可证”、“登记证书”等证明文件； 投标人是个体工商户的，应提供有效的“个体工商户营业执照”； 投标人是自然人的，应提供有效的自然人身份证明。 分支机构参加投标的，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。	提供证明文件的电子件或电子证照
1-2	投标人资格声明书	提供了符合招标文件要求的《投标人资格声明书》。	格式见《投标文件格式》

序号	审查因素	审查内容	格式要求
1-3	投标人信用记录	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）； 截止时点：投标截止时间以后、资格审查阶段采购人或采购代理机构的实际查询时间； 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； 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投标人，其**投标无效**。联合体形式投标的，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。	无须投标人提供，由采购人查询。
1-4	法律、行政法规规定的其他条件	法律、行政法规规定的其他条件	/
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《投标邀请》	
2-1	中小企业政策证明文件	具体要求见第一章《投标邀请》	
2-1-1	中小企业证明文件	当本项目（包）涉及预留份额专门面向中小企业采购，此时建议在《资格证明文件》中提供。 1、投标人单独投标的，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。 2、如招标文件要求以联合体形式参加或者要求合同分包的，且投标人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，且满足招标文件关于预留份额的要求。	格式见《投标文件格式》

序号	审查因素	审查内容	格式要求
2-1-2	拟分包情况说明及分包意向协议	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、且投标人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。 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。	格式见《投标文件格式》
2-2	其它落实政府采购政策的资格要求	如有，见第一章《投标邀请》	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《投标邀请》	
3-1	本项目对于联合体的要求	1、如本项目接受联合体投标，且投标人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投标和合同实施阶段的牵头、协调工作。该联合协议应当作为投标文件的组成部分，与投标文件其他内容同时递交。 2、联合体各成员单位均须提供本表中序号 1-1、1-2 的证明文件。联合体各成员单位均应满足本表 3-2 项规定。 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。 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。 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。 6、若联合体中任一成员单位中途退出，则该联合体的**投标无效**。 7、本项目不接受联合体投标时，投标人不得为联合体。	提供《联合协议》原件的电子件 格式见《投标文件格式》
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，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《投标文件格式》“1-2 投标人资格声明书”

序号	审查因素	审查内容	格式要求
3-3	其他特定资格要求	如有，见第一章《投标邀请》 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。	提供证明文件的电子件或电子证照
4	投标保证金（本项目不涉及）	按照招标文件的规定提交投标保证金。	
5	获取招标文件	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招标文件。 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。	

第四章　评标程序、评标方法和评标标准

一、评标程序、评标方法

1　投标文件的符合性审查

1.1　评标委员会对资格审查合格的投标人的投标文件进行符合性审查，以确定其是否满足招标文件的实质性要求。

1.2　评标委员会根据《符合性审查要求》中规定的审查因素和审查内容，对投标人的投标文件是否实质上响应招标文件进行符合性审查，并形成符合性审查评审结果。投标人《商务技术文件》有任何一项不符合《符合性审查要求》要求的，**投标无效**。

符合性审查要求

序号	审查因素	审查内容
1	授权委托书	按招标文件要求提供授权委托书；
2	投标完整性	未将一个采购包中的内容拆分投标；
3	投标报价	投标报价未超过招标文件中规定的项目/采购包预算金额或者项目/采购包最高限价；
4	报价唯一性	投标文件未出现可选择性或可调整的报价（招标文件另有规定的除外）；
5	投标有效期	投标文件中承诺的投标有效期满足招标文件中载明的投标有效期的；
6	实质性格式	标记为“实质性格式”的文件均按招标文件要求提供且签署、盖章的；
7	★号条款响应	投标文件满足招标文件第五章《采购需求》中★号条款要求的；
8	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；
9	分包其他要求（如有）	分包履行的内容、金额或者比例未超出《投标人须知资料表》中的规定； 分包承担主体具备《投标人须知资料表》载明的资质条件且提供了资质证书电子件（如有）；
10	报价的修正（如有）	不涉及报价修正，或投标文件报价出现前后不一致时，投标人对修正后的报价予以确认；（如有）
11	进口产品（如有）	招标文件不接受进口产品投标的内容时，投标人所投产品不含进口产品；

12	国家有关部门对投标人的投标产品有强制性规定或要求的	国家有关部门对投标人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），投标人的投标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》范围中政府强制采购产品，则投标人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； 2）所投产品属于列入《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；（如该产品已经获得公安部颁发的计算机信息系统安全专用产品销售许可证，且在有效期内，亦视为符合要求） 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。 4）采购的产品若属于《强制性产品认证目录》的产品，则投标人所报产品必须获得经国家市场监督管理总局指定的认证机构出具的、处于有效期之内的强制性产品认证证书。
13	公平竞争	投标人遵循公平竞争的原则，不存在恶意串通，妨碍其他投标人的竞争行为，不存在损害采购人或者其他投标人的合法权益情形的；
14	串通投标	不存在《政府采购货物和服务招标投标管理办法》视为投标人串通投标的情形：（一）不同投标人的投标文件由同一单位或者个人编制；（二）不同投标人委托同一单位或者个人办理投标事宜；（三）不同投标人的投标文件载明的项目管理成员或者联系人员为同一人；（四）不同投标人的投标文件异常一致或者投标报价呈规律性差异；（五）不同投标人的投标文件相互混装；（六）不同投标人的投标保证金从同一单位或者个人的账户转出；
15	附加条件	投标文件未含有采购人不能接受的附加条件的；
16	其他无效情形	投标人、投标文件不存在不符合法律、法规和招标文件规定的其他无效情形。

2 投标文件有关事项的澄清或者说明

2.1 评标过程中，评标委员会将以书面形式要求投标人对其投标文件中含义不明确、同类问题表述不一致或者有明显文字和计算错误的内容，作出必要的澄清、说明或者补正。投标人的澄清、说明或者补正应当采用书面形式，并加盖公章，或者由法定代表人（若投标人为事业单位或其他组织或分支机构，可为单位负责人）或其授权的代表签字。投标人的澄清、说明或者补正不得超出投标文件的范围或者改变投标文件的实质性内容。澄清文件将作为投标文件内容的一部分。

2.2 异常低价处理

2.2.1 政府采购评审中出现下列情形之一的，评审委员会应当启动异常低价投标（响应）审查程序：

（1）投标（响应）报价低于全部通过符合性审查供应商投标（响应）报价平均值 50%的，即投标（响应）报价<全部通过符合性审查供应商投标（响应）报价平均值×50%；

（2）投标（响应）报价低于通过符合性审查的次低报价供应商投标（响应）报价 50%的，即投标（响应）报价<通过符合性审查的次低报价供应商投标（响应）报价×50%；

（3）投标（响应）报价低于采购项目最高限价 45%的，即投标（响应）报价<采购项目最高限价×45%；未设定最高限价的采购项目，以采购项目预算金额作为最高限价；

（4）评审委员会基于专业判断，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其他情形。

2.2.2 评审委员会启动异常低价投标（响应）审查后，属于前述第（1）项至第（4）项情形的，应当要求相关供应商在评审现场合理的时间内对投标（响应）价格作出解释，提供项目具体成本测算等与报价合理性相关的书面说明及必要的证明材料，包括但不限于原材料成本、人工成本、制造费用等，给予相关供应商的合理时间一般不少于 30 分钟。其中，属于第（3）项情形，供应商已随投标（响应）文件一并提交相关书面说明及必要的证明材料的，在评审现场可不再重复提交。

2.2.3 评审委员会依据专业经验，参考同类项目中标（成交）价格、类似产

品市场价格水平、行业人工费用标准、国家有关部门指导行业协会发布的行业平均成本等情况，对报价合理性进行判断。投标（响应）供应商不能提供书面说明、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，评审委员会应当将其作为**无效投标（响应）**处理。

2.2.4 上述投标（响应）报价指按照本章 2.4 修正后的报价。

2.3 投标报价须包含招标文件全部内容，如分项报价表有缺漏视为已含在其他各项报价中，将不对投标总价进行调整。评标委员会有权要求投标人在评标现场合理的时间内对此进行书面确认，投标人不确认的，视为将一个采购包中的内容拆分投标，其**投标无效**。

2.4 投标文件报价出现前后不一致的，按照下列规定修正：

2.4.1 招标文件对于报价修正是否另有规定：

□有，具体规定为：_____

☑无，按下述 2.4.2-2.4.7 项规定修正。

2.4.2 开标时，在北京市政府采购电子交易平台上显示的投标报价内容与投标文件中相应内容不一致的,以开标时显示的投标报价内容为准；

2.4.3 大写金额和小写金额不一致的，以大写金额为准；

2.4.4 单价金额小数点或者百分比有明显错位的，以开标一览表的总价为准，并修改单价；

2.4.5 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。

2.4.6 同时出现两种以上不一致的，按照前款规定的顺序修正。

2.4.7 修正后的报价经投标人书面确认后产生约束力，投标人不确认的，其**投标无效**。

2.5 支持中小企业政府采购政策的价格调整：只有符合第二章《投标人须知》5.3 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，评标时价格不予扣除。

2.5.1 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。

2.5.2 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。

2.5.3 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。

2.5.4 价格扣除比例对小型企业和微型企业同等对待，不作区分。

2.5.5 中小企业参加政府采购活动，应当按照招标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。

2.5.6 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。

2.5.7 残疾人福利性单位按招标文件要求提供了《残疾人福利性单位声明函》的，视同小微企业。

2.5.8 若投标人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。

2.6 支持本国产品政府采购的价格调整：只有符合第二章《投标人须知》5.2 条规定情形的，可以享受本国产品支持政策，用扣除后的价格参加评审；否则，评标时价格不予扣除。

2.6.1 本项目既有本国产品又有非本国产品参与竞争的，依法对本国产品给予价格评审优惠，对本国产品的报价给予 20%的价格扣除，用扣除后的价格参与评审。

2.6.2 当采购项目或者采购包中含有多种产品，供应商为该采购项目或者采购包提供的符合本国产品标准的产品成本之和占该供应商提供的全部产品成本之和的比例达到 80%以上时，依法对该供应商提供的全部产品给予价格评审优惠，即对该供应商提供的全部产品的总报价给予 20%的价格扣除，用扣除后的价格参与评审。

2.6.3 供应商提供本国产品参加政府采购活动的，应当按照招标文件给定的格式出具《关于符合本国产品标准的声明函》或提供财政部会同有关部门规定的有关证明文件，否则视为非本国产品。

3 投标文件的比较和评价

3.1 评标委员会将按照招标文件中规定的评标方法和标准，对符合性审查合格的投标文件进行商务和技术评估，综合比较与评价；未通过符合性审查的投标文件不得进入比较与评价。

3.2 评标方法和评标标准

3.2.1 本项目采用的评标方法为：

☑综合评分法，指投标文件满足招标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投标人为中标候选人的评标方法，见《评标标准》，招标文件中没有规定的评标标准不得作为评审的依据。

□最低评标价法，指投标文件满足招标文件全部实质性要求，且投标报价最低的投标人为中标候选人的评标方法。

3.2.2 采用最低评标价法时，提供相同品牌产品（单一产品或核心产品品牌相同）的不同投标人参加同一合同项下投标的，以其中通过资格审查、符合性审查且报价最低的参加评标；报价相同的，由采购人或者采购人委托评标委员会按照下述方法确定一个参加评标的投标人，其他**投标无效**。

□随机抽取

□其他方式，具体要求：_____

3.2.3 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）_详见第四章评标程序、评标方法和评标标准__。

4 确定中标候选人名单

4.1 采用综合评分法时，提供相同品牌产品（单一产品或核心产品品牌相同）且通过资格审查、符合性审查的不同投标人参加同一合同项下投标的，按一家投标人计算，评审后得分最高的同品牌投标人获得中标人推荐资格；评审得分相同的，评标委员会按照下述规定确定一个投标人获得中标人推荐资格，其他同品牌投标人不作为中标候选人。

□随机抽取

☑其他方式，具体要求：_投标人评审得分相同的，按投标报价由低向高顺序

排列。得分且投标报价相同的，以技术部分得分顺序排列。_

4.2 采用综合评分法时，评标结果按评审后得分由高到低顺序排列。得分相同的，按投标报价由低到高顺序排列。得分且投标报价相同的并列。投标文件满足招标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投标人为排名第一的中标候选人。评分分值计算保留小数点后两位，第三位四舍五入。

4.3 采用最低评标价法时，评标结果按本章 2.4、2.5 调整后的投标报价由低到高顺序排列。投标报价相同的并列。投标文件满足招标文件全部实质性要求且投标报价最低的投标人为排名第一的中标候选人。

4.4 评标委员会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、投标或响应文件被认定为无效的情形进行重点复核。

4.5 □评标委员会将根据各投标人的评标排序，依次推荐本项目（各采购包）的中标候选人，起草并签署评标报告。本项目（各采购包）评标委员会共（各）推荐___名中标候选人。

☑评标委员会将根据各投标人的评标排序，依次推荐本项目（各采购包）的中标候选人，起草并签署评标报告。本项目（各采购包）评标委员会推荐所有进入评标排序且符合核心产品（如有）要求的投标人为中标候选人。

5 报告违法行为

5.1 评标委员会在评标过程中发现投标人有行贿、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、评标标准

序号	评分部分	评分因素	评分标准	分值	主客观分属性
1	报价部分（30分）	投标报价	满足招标文件要求且投标价格最低的投标报价为评标基准价，其价格分为满分。其他投标人的价格分统一按照下列公式计算： 投标报价得分＝（评标基准价/投标报价）×分值。 此处投标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，详见第四章《评标程序、评标方法和评标标准》2.4、2.5及2.6。	30	客观
2	商务部分（14分）	业绩	投标人2021年1月1日至投标文件递交截止日（以合同签订时间为准），完成或正在开展的类似物业服务项目，每有1份合同得1分，本项累计最高分为8分。 （需提供合同首页、服务场地信息页、服务内容页、签字盖章页扫描件或复印件，否则该业绩不得分）	8	客观
		体系认证	投标人具有： 质量管理体系的认证证书； 环境管理体系认证证书； 职业健康安全管理体系认证证书； 须提供有效期内的证书复印件和证书年度监督审核通过的相关证明材料(新办证书不用提供年度监督审核证明)； 每个2分，最高得6分	6	客观
3	政策性ESG得分（3分）	本项目中落实ESG理念的工作措施	投标人根据项目特点提供本项目落实ESG理念工作措施。措施完整合理、内容详细，专门针对本项目，符合采购需求和实际情况视为完全符合；方案内容属于通用类，非专门针对本项目，部分符合采购需求和实际情况视为部分符合；方案内容对采购需求进行简单复制、非专门针对本项目，不符合实际情况或未提供视为不符合。（完全符合得3分，部分符合得2分，不符合不得分。此项最高3分。）	3	主观

4	技术服务部分（48分）	针对项目服务的整体设想、策划及方案（43分）	针对本项目的理解及管理的重点难点分析	绿化养护服务方案 方案完整合理、内容详细，专门针对本项目，符合采购需求和实际情况视为完全符合；方案内容属于通用类，非专门针对本项目，部分符合实际情况视为部分符合；方案内容非专门针对本项目，不符合实际情况或未提供视为不符合。（完全符合得 3 分，部分符合得 2 分，不符合不得分；此项最高 3 分）	3	主观
				针对本项目的服务特点、难点分析及相应措施：方案完整合理、内容详细，专门针对本项目，符合采购需求和实际情况视为完全符合；方案内容属于通用类，非专门针对本项目，部分符合实际情况视为部分符合；方案内容非专门针对本项目，不符合实际情况或未提供视为不符合。（完全符合得 3 分，部分符合得 2 分，不符合不得分；此项最高 3 分）	3	主观
				卫生保洁、防疫消杀、蚊虫消杀服务方案： ①卫生保洁服务方案； ②防疫消杀、蚊虫消杀服务方案； 方案完整合理、内容详细，专门针对本项目，符合采购需求和实际情况视为符合；方案内容属于通用类，非专门针对本项目，部分符合采购需求和实际情况视为部分符合；方案内容对采购需求进行简单复制、非专门针对本项目，不符合实际情况或未提供视为不符合。 以上每一项符合得 2 分，部分符合得 1 分，不符合不得分。此项最高 4 分。	4	主观
				垃圾分类、归集、清运消纳服务方案： ①垃圾分类服务方案； ②垃圾分类收集方案；	6	主观

			③垃圾分类清运消纳服务方案； 方案完整合理、内容详细，专门针对本项目，符合采购需求和实际情况视为符合；方案内容属于通用类，非专门针对本项目，部分符合采购需求和实际情况视为部分符合；方案内容对采购需求进行简单复制、非专门针对本项目，不符合实际情况或未提供视为不符合。 以上每一项符合得 2 分，部分符合得 1 分，不符合不得分。此项最高 6 分。		
			设备运行维护及其他设施设备日常维修方案： ①设备运行维护服务方案： ②其他设施设备日常维修服务方案： 方案完整合理、内容详细，专门针对本项目，符合采购需求和实际情况视为完全符合；方案内容属于通用类，非专门针对本项目，部分符合实际情况视为部分符合；方案内容非专门针对本项目，不符合实际情况或未提供视为不符合。（以上每一条，完全符合得 3 分，部分符合得 2 分，不符合不得分；此项最高 6 分）	6	主观
			对投标人针对本项目服务提供的服务质量保证措施、承诺及方案进行评价： ①房屋巡查及维修服务方案： ②设施设备维修服务方案： 方案完整合理、内容详细，专门针对本项目，符合采购需求和实际情况视为符合；方案内容属于通用类，非专门针对本项目，部分符合采购需求和实际情况视为部分符合；方案内容对采购需求进行简单复制、非专门针对本项目，不符合实际情况或未提供视为不符合。 以上每一项符合得 3 分，部分符合得 1 分，不符合不得分。此项最高 6 分。	6	主观
			对投标人针对本项目服务拟定的服务人员日常培训、考核方案计划进行评价： 完整合理、内容详细，专门针对本项目，符合采购需求和实际情况视为完全符合；内容属于通用类，非专门针对本项目，部分符合实际情况视为部分符合；内容非专门针对本项目，不符合实际情况或未提供视为不符合。（完全符合得 3 分，部分符合得 2 分，不符合不得分；此项最高 3 分）	3	主观
			对投标人提供的应急预案进行综合评价： 完整合理、内容详细，专门针对本项目，符合采购需求和实际情况视为符合；内容属于通用类，非专门针对本项目，部分符合实际情况视为部分符合；内容非专门针对本项目，不符合实际情况或未提供视为不符合。（完全符合得 3 分，部分符合得 1 分，不符合不得分；此项最高 3 分）	3	主观

		针对本项目的日常管理制度	针对本项目的日常管理制度：完整合理、内容详细，专门针对本项目，符合采购需求和实际情况视为完全符合；内容属于通用类，非专门针对本项目，部分符合实际情况视为部分符合；内容非专门针对本项目，不符合实际情况或未提供视为不符合。（完全符合得 3 分，部分符合得 2 分，不符合不得分；此项最高 3 分）	3	主观
		接管和进驻方案	接管和进驻方案：①接管方案；②进驻方案。方案完整合理、内容详细，专门针对本项目，符合采购需求和实际情况视为完全符合；方案内容属于通用类，非专门针对本项目，部分符合实际情况视为部分符合；方案内容非专门针对本项目，不符合实际情况或未提供视为不符合。（以上每一条，完全符合得 3 分，部分符合得 2 分，不符合不得分；此项最高 6 分）	6	主观
	团队情况（5 分）	物业管理项目团队人员配置方案	对投标人提供的物业管理项目团队人员配置方案进行综合评价： 方案完整合理、内容详细，专门针对本项目，符合采购需求和实际情况视为完全符合；方案内容属于通用类，非专门针对本项目，部分符合实际情况视为部分符合；方案内容非专门针对本项目，不符合实际情况或未提供视为不符合。（完全符合得 3 分，部分符合得 2 分，不符合不得分；此项最高 3 分）	3	主观
			投标人提供特种作业操作证如低压电工作业、高压电工作业，人员具有高压电工作业证和低压电工作业证，每提供 1 人得 1 分，此项最高 2 分。	2	客观

5	信用部分（5分）	信用		投标人或报价人承诺投标或报价截止日前3年内未发生以下事项： 1.在招标（交易发起）文件规定的投标（交易响应）截止日起的投标（交易响应）有效期内撤销其投标（交易响应）的； 2.因供应商自身原因或其他客观情况造成合同履约超期，或经过采购人催告后仍故意或拒绝履行合同义务的； 3.因供应商其自身严重或持续的履约缺陷，导致合同被提前终止、索赔或其他类似制裁的； 4.存在拖欠工资的； 5.存在《京津冀政府采购负面行为清单》（冀财采〔2024〕18号）规定的供应商负面行为的： （1）具有关联或存在利益冲突的供应商违规参加同一政府采购项目；（2）供应商不公平竞争； （3）供应商恶意串通；（4）其他串通行为；（5）未按规定签订合同；（6）未按规定履行合同； （7）在监督检查和投诉处理中提供虚假材料。提供包含以上全部内容承诺函并加盖投标人（报价人）公章的，得5分。承诺不全面或不提供的不得分。	5	客观

第五章　采购需求

一、采购标的

本次采购旨在完成茶西监狱办公区、五科市场及清河社区的物业管理服务，包含各处的保洁服、垃圾清运、及各种维修服务，本项目整体预留小微企业，不接受分包。

二、商务要求

1.交付（实施）的时间（期限）和地点（范围）

服务地点：位于天津市宁河区七里海镇清河农场，包含茶西监狱办公区、五科市场及清河各社区。
茶西监狱办公区包括：警察训练营、茶西监狱本部办公区、二号院办公区、警务通勤班车场办公区、茶西备勤公寓、原茶南监狱民警备勤宿舍区。
清河社区包括五清河社区包括：五科西街社区、五科中街社区、龙井北街社区、宝园南街社区。
合同履行期限：12 个月，合同服务起始时间以采购人书面通知中标人入场时间为准。（预计自 2026 年 12 月 20 日起至 2027 年 12 月 19 日止。）

2.付款条件（进度和方式）

茶西监狱办公区、清河社区、五科市场物业服务费分别按月开票结算，中标人开具合法有效的增值税普通发票后，采购人以银行转账方式支付给中标人。

三、技术要求

1. 基本要求

1.1 采购标的需实现的功能或者目标即物业服务主要内容

本次采购目的旨在保障好茶西监狱办公区及清河社区正常运行，提供好保洁服务、各类日常维修、各类值守等保障工作，切实解决我单位干职及社区居民后顾之忧。

1.2 需执行的国家相关标准、行业标准、地方标准或者其他标准、规范

无。

2. 服务内容及要求/货物技术要求

2.1 采购标的需满足的性能、材料、结构、外观、质量、安全、技术规格、物理特性等要求

无。

2.2 采购标的需满足的服务标准、期限、效率等要求

2.2.1、茶西监狱办公区包括：警察训练营、茶西监狱本部办公区、二号院办公区、警务通勤班车场办公区、茶西备勤公寓、原茶南监狱民警备勤宿舍区，位于天津市宁河区清河农场。建筑面积：28128.48㎡，绿化养护面积：31299㎡，共设置垃圾分类桶 19 个。

点位	类别	集中点配置数量（240L/桶）	备注
	可回收垃圾桶	5 个	每两天消纳处理 1 次
	厨余垃圾桶	4 个	每天消纳处理 1 次

茶西监狱办公区	有害垃圾桶	3 个	每两天消纳处理 1 次
	其它垃圾桶	7 个	每两天消纳处理 1 次

2.2.2 清河社区包括：五科西街社区、五科中街社区、龙井北街社区、宝园南街社区，位于天津市宁河区清河农场。建筑面积 83980.83㎡，绿化养护面积：113087.23㎡，共设置垃圾集中转运点 4 个，集中转运桶 90 个。

点位	类别	集中点配置数量（240L/桶）	备注
清河社区	可回收垃圾桶	15 个	每两天消纳处理 1 次
	厨余垃圾桶	20 个	每天消纳处理 1 次
	有害垃圾桶	15 个	每两天消纳处理 1 次
	其它垃圾桶	40 个	每两天消纳处理 1 次

2.2.3 五科市场包括：建筑面积 7170㎡，设置垃圾桶 13 个。

点位	类别	集中点配置数量（240L/桶）	备注
五科市场	可回收垃圾桶	4 个	每两天消纳处理 1 次
	厨余垃圾桶	2 个	每天消纳处理 1 次
	有害垃圾桶	2 个	每两天消纳处理 1 次
	其它垃圾桶	5 个	每两天消纳处理 1 次

2.2.4、中标人须遵守国家法律法规，遵守茶西监狱相关管理制度，服从茶西监狱统一管理，无条件接受采购人对工作质量、工作效果等方面的监督、检查和考核。

2.2.5、中标人承担经营场所范围内的独立法律责任。

2.2.6、物业管理服务工作由中标人负责，不得将项目打包进行外包、转让。

2.2.7、中标人自主经营、自负盈亏，所有管理人员、各工作人员由中标人自行招聘和管理，食宿、各项待遇、保险等由中标人自行安排,经费自理，采购人不提供食宿场所；工作人员体检、伤残疾病等费用均由中标人自理。

2.2.8、中标人要组织有资质的机构和人员进行专业维修、专业性服务，提供完整的设备维护维

修、应急处理方案。

2.2.9、采购人无偿为中标人提供物业服务办公场所，水、电、燃气费用由中标人支付。

2.2.10、清理杂草、绿化养护、维修维护等服务所需设备工具和保洁、消杀所需设备由中标人自行配备，服务期满后由中标人自行处置。

2.2.11、物业工作面所需低值易耗工具、低值易耗用品等由中标人提供。

2.2.12、物业服务区使用的防疫防护用品和防疫用消毒液（医用酒精、84 消毒液等）由采购人提供；物业服务办公场所及中标人的物业服务人员自身防护使用的防疫防护用品和防疫用消毒液（医用酒精、84 消毒液等）由中标人提供。

2.2.13、绿化养护用化肥、农药费用由中标人承担。

2.2.14、单项或单件维修维护材料费用 500 元（含）以下由中标人承担，500 元（不含）以上由采购人购买。

2.2.15、垃圾处理费用：生活垃圾分类归集、分类运输和分类消纳处理的相关服务费由中标人承担，垃圾分类容器、宣传展板由采购人免费提供。

2.2.16、中标单人用于物业管理服务的办公设备、办公用品由中标人自行配备，费用自理。

2.2.17、中标人消防培训、消防演练费用自理。

2.2.18、消防设施、设备、器材由采购人购买；消防设施、设备、器材的检测费用由中标人负责；消防设施、设备、器材日常维修、维护、保养、检查等工作由中标人负责。

2.2.19、清河社区、五科市场物业公用部位、公用设施设备及公众责任保险费用由中标人承担。

2.2.20、中标 人服务人员应具备配合采购人随时停止流动，隔离在服务地点的要求。

2.2.21、报价：报总价外，还需按服务区域分项报价（元），分项报价不超过每部分最高限价。

序号	物业服务预算控制价	金　额（元）
1	项目预算总计	4470000
（1）	茶西监狱办公区物业服务预算控制价	1320000
（2）	清河社区物业服务部分预算控制价	2815000
（3）	清河社区纯净水设备维修保养部分预算控制价	95000
（4）	五科市场物业服务预算控制价	240000

2.2.22、人员配置：

序号	岗位	人数	备注

1	项目部	5-7	项目经理，副经理，会计，出纳。
2	客服	2-3	
3	工程维修	8-10	电焊工、电工（至少 2 人）、钳工、水暖工（至少 2 人）等
4	保洁	30	
5	绿化	8	
6	夜值	4	
7	合计	57-62	

2.3 为落实政府采购政策需满足的要求

中标人应聚焦 ESG（环保、社会、治理）理念，遵守节约型公共机构相关要求，明确垃圾分类执行标准：要求中标人配置分类垃圾桶，建立可回收物回收机制，垃圾清运率 100%，可回收物回收率不低于 30%，明确中标人需遵守《环境保护法》《固体废物污染环境防治法》等法规，垃圾清运需具备合规资质，每年提供 1 次环保合规自查报告。聚焦社区服务与利益相关方关怀，服务响应效率：明确报修、投诉的响应时限（如紧急报修 15 分钟内到场，一般投诉 24 小时内回复），业主满意度调查得分不低于 85 分，聚焦合规运营与透明管理，明确中标人需具备有效的物业管理资质，无重大违法违规记录（如近 3 年无行政处罚），承诺不发生商业贿赂、虚假宣传等行为，提供年度合规承诺书。

2.4.节约型公共机构建设相关服务要求

2.4.1.节能管理

负责自管社区公共区域照明、水泵、公共配电设施等公用设备日常巡检维护，根据季节、作息合理调控公共照明、通风等设备启停时间，减少无效能耗；定期排查线路、用电设备异常耗电情况，发现能耗异常、安全隐患第一时间书面上报甲方；

2.4.2 节水管理

定期对物业服务范围内供水管网、阀门、公共洁具开展检漏巡查，及时发现并上报跑冒滴漏问题；绿化浇灌优先采用喷淋、滴灌等节水方式，严禁漫灌；维护现有节水器具，更换配件优先选用节水型产品，不得擅自将节水器具更换为非节水型器具。

2.4.3.生活垃圾分类管理

做好社区公共区域垃圾分类投放点日常管护、保洁、督导工作，规范做好垃圾分类台账记录，

引导居民规范投放，按规定对接合规收运单位做好分类移交，规范处置有害垃圾。

2.4.4.绿色物资与保洁管理

日常保洁优先选用低毒、环保、可降解保洁用品；项目运维更换耗材、配件时，优先选用节能节水、环境标志产品；严禁采购、使用国家明令淘汰的用能、用水产品和设备。

2.4.5. 宣传与配合义务

配合甲方开展节能、节水、低碳生活、垃圾分类等宣传引导工作；按甲方及节能主管部门要求整理、报送相关资料，配合节能监察、专项检查等工作。

3.验收标准

3.1.保洁、环境服务验收标准

（1）地面无杂物、无遗撒、无痰迹污垢、无纸屑果皮、无落叶、无烟头、无小广告，雨季地面无明显积水。不同的公共场所应根据工作需要与环境特点制定不同的清扫频率，始终保持清洁状态。

（2）除草：非绿地面积出现的杂草，杂草应得到有效控制在10cm以下；硬化路面出现的杂草要从根铲除。根据工作需要与环境特点制定不同的除草频率。

（3）办公区场所、社区场所、市场公共区域（门厅、走廊、楼道、楼梯、门窗、玻璃等）做到干净整洁、无灰尘、无杂物、无痰迹、无积水，无蚊蝇，天棚角落无灰尘、无蛛网、无卫生死角，门窗洁净，根据工作需要与环境特点制定不同的清扫频率，始终保持清洁状态。

（4）办公区活动室、会议室、教室等公共场所地面、墙面、天花板及照明、门窗擦洗清洁做到干净整洁、无灰尘、无杂物、无痰迹、无积水，无蚊蝇，天棚角落无灰尘、无蛛网、无卫生死角，门窗洁净，桌椅、活动设施干净整洁、摆放整齐，根据工作需要与环境特点制定不同的清扫频率，始终保持清洁状态。

（5）卫生间地面、墙面、洗手台面、面池、水龙头、镜面、天花板及照明、门窗、隔板、大小便池等擦洗清洁，清理卫生桶脏物，地漏畅通，及时更换洗手液，每日对卫生间进行消毒，对各种设备擦拭；对小便器内芳香球及时更换。做到干净整洁、无灰尘、无杂物、无污物、无痰迹、无积水、无异味、无蚊蝇、无污水外溢，天棚角落无灰尘、无蛛网、无卫生死角；根据工作需要与环境特点制定不同的清扫频率，始终保持清洁状态。

（6）办公区浴室地面、墙面、洗手台面、面池、座椅、更衣柜等擦洗；对各种设备擦拭，天花板及照明等清洁，做到干净整洁、无灰尘、无杂物、无痰迹、无积水、无异味、无蛛网、无蚊蝇，无卫生死角，地漏畅通，定期进行消毒，根据工作需要与环境特点制定不同的清扫频率，始终保持

清洁状态。

（7）纯净水车间、消防泵房、地热井泵房做到干净整洁、无灰尘、无杂物、无痰迹、无积水，无蚊蝇，无蛛网、无卫生死角，门窗洁净，根据工作需要与环境特点制定不同的清扫频率，始终保持清洁状态。

（8）冬季要及时清理主要干道积雪，保证道路通畅和安全，并清理公共区域积雪。用融雪剂或盐水除雪，不得将清扫后的积雪堆放到绿篱和绿地内。

（9）公共设施、灯杆、亭廊牌匾、广告栏、路标、座椅、活动器具等无灰尘、无蛛网、无痰迹、无污渍、无乱写、无乱划、无乱粘贴等。根据工作需要与环境特点制定不同的清扫频率，始终保持清洁状态。

（10）建筑物墙面无乱写、乱划、乱粘贴等痕迹。

（11）楼宇等公共区域的玻璃保持清洁。根据工作需要与环境特点制定不同的清扫频率，始终保持清洁状态。

（12）停车场内无货物堆积、道路阻塞现象，地面无水、无油、无污物、无烟头等，道路平整无坑、无尖锐物、无金属钉状物，根据工作需要与环境特点制定不同的清扫频率，始终保持清洁状态。

（13）排水设施等应定期清理并保持通畅，无污水外溢，保证各井口盖完好。

（14）协助对施工单位进行施工作业管理。主要内容包括：道路、地面不得直接搅拌水泥沙浆，建筑材料应按指定地点摆放整齐。建筑垃圾应按指定地点堆放并及时管理和清运，对遗留的建筑垃圾要及时清运。

（15）其他属于保洁服务与管理范围内的工作。

3.2.垃圾分类归集、分类运输和分类处理验收标准

（1）垃圾应全部实行容器收集并分类归集、分类运输和分类处理，垃圾分类严格把关，不得错放。

（2）厨余垃圾应每日进行消纳处理一次，其他种类垃圾两天消纳处理一次。

（3）废旧家具、电器等大垃圾应按指定地点存放，定期清除。

（4）每日将分类桶归集到集中转运点垃圾分类桶。

（5）垃圾收集容器应定位设置，摆放整齐，设置点及周围应整洁、无散落、无存留垃圾和污水，垃圾收集容器应无蛆、无蝇、无残缺、无破损、外体干净。

（6）应每日对垃圾收集点、垃圾容器喷洒消毒、灭蚊蝇药物。

（7）收集作业完成后，应及时清理场地，将可移动式垃圾收集容器复位，车走地净，不允许分包。

3.3.日常维修维护管理验收标准

（1）楼盖、屋顶、外墙面、楼梯间、走廊、通道、门窗、纱、玻璃、门锁、卫生间用具、浴室用具、洗漱间用具、道路、化粪池、泵房、井（水井、地热井）及所有供水管线、公用照明、加压供水设备、消防设施设备、污水处理系统、所有上下水管道、节门、水表、机动车车棚、自行车车棚等各项维修维护工作要填报报修情况记录和验收记录，维修保障要及时，维修合格率达到100％。

（2）确保公用照明、办公室照明、公寓和宿舍照明正常，维修保障及时；办公区内的低压电路存量维修维护及时，维修合格率达到100％；办公区电器设备（除运维负责的外）的安装、移位及与之相配套的电路改造要符合安全要求，满足采购人需求。

（3）服务区域内设施设备维修24小时提供服务及配合茶西监狱有关部门进行高压设备的操作。

3.4.公共卫生验收标准

（1）公共区域场所定期进行消杀（毒），有消杀（毒）记录。根据工作需要与环境特点制定不同的消杀（毒）频率。

（2）定期开展灭蚊蝇、老鼠、蟑螂等活动。

3.5.消防、交通安全等管理服务验收标准

（1）建立、落实消防安全责任制，设消防安全负责人，逐级逐岗明确消防安全职责。

（2）成立义务消防队，相关人员掌握消防基本知识和技能；每年组织1次有员工、清河社区居民、茶西监狱相关工作人员参加的消防演练。

（3）设置消防安全宣传专栏，组织开展经常性的消防安全宣传教育；每年对员工进行 2次消防安全培训。

（4）火灾报警探测器、手动报警按钮、警报装置每月抽查测试1次。

（5）应急照明、疏散指示标志每月测试1次。

（6）每日防火巡查 1 次，每月防火检查 2 次，发现消防安全违法行为和火灾隐患，立即纠正、排除，无法立即纠正、排除的，应向有关部门报告。

（7）发生火情立即报警，组织扑救初起火灾，疏散遇险人员。

（8）每周巡查 1 次灭火器数量、位置情况，每月检查核对 1 次灭火器压力和有效期，保证处于完好状态。

（9）做好消防设施设备器材的维修检测工作。

（10）保障疏散通道、安全出口、消防车通道和消防设施、器材符合消防安全要求。

3.6.清河社区纯净水设备维修保养，纯净水车间、泵房值守服务验收标准

纯净水设备维修保养

(1）每月更换滤芯。

(2）每年更换滤砂。

(3）每年更换膜组件。

(4）每月冲洗砂滤罐。

(5）每季度倒换水泵。

(6）每季度清洗仪表探头。

(7）每季度调校仪表、传感器。

(8）每月清理控制柜。

(9）每年更换活性炭。

(10）提供应急维修服务。

(11）每半年进行卫生检测。

(12）负责设备日常维修工作。

(13）负责设备日常保养工作。

(14）负责设备日常应急维修工作。

(15）每半年检测水质，并提交检测报告。

(16）负责设备定期维修工作。

(17）负责长期培训设备操作人员。

(18）负责提供所有所需耗品，耗材及设备损坏器件。

纯净水车间、泵房值守验收标准

(1）值班人员认真填写交接班、工作日志等记录，字迹要端正，记录要真实准确。

(2）对当班期间发生的问题、报修等情况，处理的完成情况要详细记录在交接情况中，在下班时未处理完毕，由接班人员完成记录。

(3）要保管好交接班、工作日志等记录本，使用完毕的记录本要按前后顺序编制序号，不得有丢失、缺页、乱涂乱画等现象。

(4）值班人员上班时认真履行职责，不得做与工作无关的事情。

(5）按照卫生防疫部门的要求使用消毒设备，水箱按规定清洗消毒、水质符合国家生活饮用水

卫生标准。

3.7．办公区及社区绿化养护验收标准

（1）绿化养护服务质量要求

按照《城市园林绿化养护管理标准》（DB11/T213-2003）和《北京市城市绿地建设和管理等级质量标准（试行）》三级绿地养护管理标准执行。

（2）节日摆花质量要求

“十一”国庆期间在茶西监狱办公区和4处清河社区摆放盆栽植物。摆放出不同造型，烘托节日气氛，花坛造型及花卉品种多样化，鲜花费用包括在投标报价内。

（3）其他

1）及时清理树挂、干枝、绿地垃圾；绿化生产垃圾要做到日产日清，绿地内无明显的废弃物，绿地、草坪内无堆物堆料、搭棚或侵占等，能坚持在重大节日前进行突击清理。

2）行道树树干无明显地钉栓刻画现象，树下距树2米以内无影响树木养护管理的堆物堆料、搭棚、圈栏等。

3）无较重的人为损坏。对轻微或偶尔发生难以控制的人为损坏，能及时发现和处理。

4）栏杆、园路、桌椅、井盖和牌饰等设施完整，做到及时维护和油饰。

5）不得擅自改变原有绿化格局。

3.8．考核要求及扣分细则

按照以上工作标准对物业公司进行日常考核，检查不符合以上工作标准的每发现一次按照下表分值扣分，并进行累加，每分值200元。每月汇总扣分，扣分所折抵的金额，直接从下个月应支付的物业服务费中扣除。

不符合工作标准行为	分值
办公区社区保洁、环境服务不符合以上标准的	1-5
垃圾分类归集、分类运输和分类处理工作不符合以上标准的	1-8
日常维修维护管理工作不符合以上标准的	1-10
公共场所防疫消杀工作不符合以上标准的	1-8
消防、交通安全等管理服务工作不符合以上标准的	1-5
清河社区纯净水设备维修保养，纯净水车间、泵房值守服务工作不符合以上标准的	1-10

办公区及社区绿化养护服务不符合以上标准的	1-8
收到居民投诉物业职责范围内出现推诿、不作为等行为	1-10
不配合我单位进行社区日常管理、抢修、各项检测等行为	1-10
临时赋予的任务完不成的	1-10
服务人员无相应资质或不符合以上标准的	10

4. 其他要求

（1）汛期或雨雪天气配合茶西监狱有关部门做好各项应急处理和抢险工作。

（2）对基本设施进行定期巡检维护。

（3）通过发放宣传手册、制作横幅、宣传栏张贴海报等方式做好社区的防火、防盗、防煤气等安全方面的宣传教育。

第六章　拟签订的合同文本

北京市监狱管理局清河分局茶西监狱 2026-2027 年度物业服务合同

合同编号：CXJY-2026XXXX

甲方：北京市监狱管理局清河分局茶西监狱

乙方：

根据有关法律、法规及　　年　月　日北京市政府采购中心对北京市监狱管理局清河分局茶西监狱 2026-2027 年度物业服务项目的招标结果（采购编号：　　）和

的投标文件，经甲、乙双方充分协商，并结合物业服务费用评估报告所涉及的岗位要求和服务需求，按照平等、自愿的原则，就乙方向甲方提供物业管理服务达成一致，特订立本合同。

第一章 物业服务项目概况

第一条 物业服务项目概况

一、清河社区物业服务概况

总占地面积 240422㎡，建筑面积 90434.63㎡，绿化养护面积 113087.23㎡，清扫面积 359384.57㎡，共设置垃圾集中转运点 4 个，集中转运桶 90 个，具体情况如下：

（一）五科西街社区：占地面积 116253.00㎡，建筑总面积 37839.92㎡，绿化养护面积 1396.44㎡，清扫面积 147276.43㎡。

1、楼区：13 栋 4 层砖混 54 个单元门 494 户，西楼区锅炉房，消防泵房，纯净水车间，配电室、锅炉房水房、地热井房；

2、油库平房区：80 户。

（二）五科中街社区：占地面积 73874㎡，建筑总面积 38353.48㎡，绿化养护面积 1609.24㎡，清扫面积 154744.38㎡。

楼区 15 栋 4 层砖混 39 个单元门 468 户，5 栋 6 层墩楼 5 个单元门 80 户，东楼区锅炉房，井泵房，消防泵房，配电室、东楼区检察院楼房、五科阳台、五科楼道。

（三）龙井北街社区：占地面积 45018㎡，建筑总面积 11250.23㎡，绿化养护 455.16㎡，清扫面积 23629.97㎡。

1、楼房区 3 栋 7 个单元门 4 层砖混 84 户，造纸厂锅炉房，造纸厂平房旱厕所。

2、平房区 15 排 89 户。

（四）宝园南街社区：占地面积 5277㎡，建筑总面积 2991㎡，绿化养护 141.39㎡，清扫面积 13596.01㎡。

楼房区 2 栋 6 个单元门 4 层砖混 48 户。

（五）纯净水设备维修保养；纯净水车间一处、水井五处、变频水泵五处、污水泵三台、地热井泵房一处的值守看护。

（六）津汉公路两侧绿化养护概况

养护总面积 109485㎡。具体情况如下：

1、津汉路南侧：五科西街社区东门至政府办事处门口；津汉路北侧：指挥中心西侧栅栏至清河邮政局门口 9640㎡。

2、津汉公路南侧：七分场小马路西侧至于家岭丁字桥东侧 47300㎡；

3、津汉公路南侧：政府办事处西墙至消防中队东墙 8400㎡；

4、津汉公路北侧：前进监狱外围墙西侧于家岭丁字桥东侧 24960㎡；

5、五科永昌饭店东北侧三角地 11000㎡；

6、五科中街楼区西侧绿化带 8185㎡。

二、茶西监狱办公区物业服务概况：

警察训练营、茶西监狱主办公区、二号院办公区、警务通勤班车场办公区、茶西公寓、原茶南监狱民警备勤宿舍区，位于天津市宁河区清河农场。占地总面积：94362.00㎡，建筑面积：28128.48㎡，绿化养护面积：31299.00㎡，共设置垃圾分类桶 19 个，具体情况如下：

（一）警察训练营占地面积 15626㎡，建筑面积 2810.77㎡，绿化 3771㎡。

（二）茶西监狱主办公区、二号院办公区、警务通勤班车场办公区占地面积 34501㎡，建筑面积 10745.73㎡，绿化 20867㎡。

（三）茶西公寓占地面积 33789㎡，建筑面积 10664㎡，绿化 6661㎡。

（四）原茶南监狱民警备勤宿舍区占地面积 10446㎡，建筑面积 3907.98㎡。

三、五科市场物业服务概况

建筑面积 7170㎡，设置垃圾桶 13 个。

第二条　制定物业管理服务工作计划，并组织实施。管理与物业相关的工程图纸、住户档案与竣工验收材料等，建立物业管理的各项制度。

第三条　社区房屋建筑公用部位的日常维修、养护和管理。公用部位包括：楼盖、屋顶、外墙面、承重墙体、楼梯间、走廊、通道、门窗、纱、玻璃。

第四条　公用设施设备的日常维修和养护、运行和管理。公用设施设备包括：公用的上下水管道、公用照明、烟囱、加压供水设备、消防设施设备、污水处理系统。

第五条　公共设施和附属建筑物、构筑物的日常维修、养护和管理，包括：道路、化粪池、泵房、井（水井、地热井）及所有供水管线、节门、水表、公用车棚。

第六条　公共区域的绿化养护与管理，包括浇水、打药、修剪、日常养护及死亡苗木的补栽管理。

第七条　公共环境卫生，包括房屋公用部位的清洁卫生，公共场所的清洁卫生，垃圾的归集、清运。

第八条　维持物业区域内车辆行驶秩序，对车辆停放进行管理，保证消防通道和人行道的畅通。

第九条　消防管理服务，包括公共区域消防设施的维护管理，发现火警事故或隐患、治安事故、交通事故和其他意外事故要及时处理，并上报有关部门，定期对消防设施设备进行巡视、检测（包含不限于对办公区、及清河社区灭火器进行定期检测）。

第十条　房屋装饰装修管理服务，按照相关文件执行。

第二章 物业服务内容和标准

第十一条 物业服务内容

1.公共环境、楼宇房屋、公共场所的保洁、清理杂草服务。

2.绿化养护服务：每天对绿地垃圾进行捡拾，保持绿地干净整洁；所有草皮、树木、植物的养护与管理；斑秃治理、节日摆花、草花养殖等绿化养护服务。

3.垃圾分类归集、分类运输和分类处理相关服务。

4.日常维修维护管理服务：

（1）办公区：楼盖、屋顶、外墙面、楼梯间、走廊、通道、门窗、纱、玻璃、门锁、卫生间器具、浴室器具、洗漱间器具、道路、化粪池及所有上下水管道、节门、水表、机动车车棚、自行车车棚等；公用照明、办公室照明、公寓和宿舍照明；办公区内的低压电路存量维修维护；办公区电器设备的安装、移位及与之相配套的电路改造、负责服务区域内高压柜停送电、道闸的操作以及配合金盾电力完成电力检修工作。

（2）清河社区、市场：楼盖、屋顶、外墙面、楼梯间、走廊、通道、门窗、纱、玻璃、共用的上下水管道、公用照明、加压供水设备、消防设施设备、污水处理系统、道路、化粪池、泵房、井（水井、地热井）及所有供水管线、节门、水表、自行车车棚，负责服务区域内高压柜停送电、

道闸的操作以及配合金盾电力完成电力检修工作等。

5.公共区域场所定期进行防疫消杀（毒）。

6.协助对施工单位进行施工作业管理，房屋装饰装修管理服务。

7.突发恶劣天气的应急处理。

8.配合茶西监狱做好汛期或雨雪天气的各项应急处理和抢险工作。

9.纯净水设备按要求维修保养，纯净水车间 24 小时保洁值守，填写运营记录。

10.地热井泵房 24 小时值守。

11.对社区、市场内的私搭乱建、私自种植养殖进行清理。

12.维持社区、市场车辆行驶秩序，对车辆停放进行管理，保证消防通道和人行道的畅通。

13.消防、交通等安全管理，对社区办公区及清河社区灭火器检测后需向甲方提供书面检测结果及记录。

14.对违反社区、五科市场管理规定的行为，根据情节轻重采取规劝、警告、制止直至上报有关部门和采取法律措施。

第十二条 物业服务工作标准及考核要求

1.保洁、环境服务

（1）地面无杂物、无遗撒、无痰迹污垢、无纸屑果皮、无落叶、无烟头、无小广告，雨季地面无明显积水。公共场所始终保持清洁状态。

（2）除草：非绿地面积出现的杂草，杂草应得到有效控制在 10cm 以下；硬化路面出现的杂草要从根铲除。

（3）办公区场所、社区场所、市场公共区域（门厅、走廊、楼道、楼梯、门窗、玻璃等）做到干净整洁、无灰尘、无杂物、无痰迹、无积水，无蚊蝇，天棚角落无灰尘、无蛛网、无卫生死角，门窗洁净，根据工作需要与环境特点制定不同的清扫频率，始终保持清洁状态。

（4）办公区活动室、会议室、教室等公共场所地面、墙面、天花板及照明、门窗擦洗清洁做到干净整洁、无灰尘、无杂物、无痰迹、无积水，无蚊蝇，天棚角落无灰尘、无蛛网、无卫生死角，门窗洁净，桌椅、活动设施干净整洁、摆放整齐，根据工作需要与环境特点制定不同的清扫频率，始终保持清洁状态。

（5）卫生间地面、墙面、洗手台面、面池、水龙头、镜面、天花板及照明、门窗、隔板、大小便池等擦洗清洁，清理卫生桶脏物，地漏畅通，及时更换洗手液，每日对卫生间进行消毒，对各种设备擦拭；对小便器内芳香球及时更换。做到干净整洁、无灰尘、无杂物、无污物、无痰迹、无

积水、无异味、无蚊蝇、无污水外溢，天棚角落无灰尘、无蛛网、无卫生死角；根据工作需要与环境特点制定不同的清扫频率，始终保持清洁状态。

（6）办公区浴室地面、墙面、洗手台面、面池、座椅、更衣柜等擦洗；对各种设备擦拭，天花板及照明等清洁，做到干净整洁、无灰尘、无杂物、无痰迹、无积水、无异味、无蛛网、无蚊蝇，无卫生死角，地漏畅通，定期进行消毒，根据工作需要与环境特点制定不同的清扫频率，始终保持清洁状态。

（7）纯净水车间、消防泵房、地热井泵房做到干净整洁、无灰尘、无杂物、无痰迹、无积水，无蚊蝇，无蛛网、无卫生死角，门窗洁净，根据工作需要与环境特点制定不同的清扫频率，始终保持清洁状态。

（8）冬季要及时清理主要干道积雪，保证道路通畅和安全，并清理公共区域积雪。用融雪剂或盐水除雪，不得将清扫后的积雪堆放到绿篱和绿地内。

（9）公共设施、灯杆、亭廊牌匾、广告栏、路标、座椅、活动器具等无灰尘、无蛛网、无痰迹、无污渍、无乱写、无乱划、无乱粘贴等。根据工作需要与环境特点制定不同的清扫频率，始终保持清洁状态。

（10）建筑物墙面无乱写、乱划、乱粘贴等痕迹。

（11）楼宇等公共区域的玻璃保持清洁。根据工作需要与环境特点制定不同的清扫频率，始终保持清洁状态。

（12）停车场内无货物堆积、道路阻塞现象，地面无水、无油、无污物、无烟头等，道路平整无坑、无尖锐物、无金属钉状物，根据工作需要与环境特点制定不同的清扫频率，始终保持清洁状态。

（13）服务区域的排水设施等应定期清理并保持排水通畅，发现积水及时组织清扫或排涝，保持各井盖完好，发现破损及时维修或更换。

（14）协助对施工单位进行施工作业管理。主要内容包括：道路、地面不得直接搅拌水泥沙浆，建筑材料应按指定地点摆放整齐。建筑垃圾应按指定地点堆放并及时管理和清运，对遗留的建筑垃圾要及时清运。

（15）其他属于保洁服务与管理范围内的工作。

2.垃圾分类归集、分类运输和分类处理工作标准

（1）垃圾应全部实行容器收集并分类归集、分类运输和分类处理，垃圾分类严格把关，不得错放。

（2）厨余垃圾应每日进行消纳处理一次，其他种类垃圾两天消纳处理一次。

（3）废旧家具、电器等大垃圾应按指定地点存放，定期清除。

（4）每日将分类桶归集到集中转运点垃圾分类桶。

（5）垃圾收集容器应定位设置，摆放整齐，设置点及周围应整洁、无散落、无存留垃圾和污水，垃圾收集容器应无蛆、无蝇、无残缺、无破损、外体干净。

（6）应每日对垃圾收集点、垃圾容器喷洒消毒、灭蚊蝇药物。

（7）收集作业完成后，应及时清理场地，将可移动式垃圾收集容器复位，车走地净，垃圾应送至具备垃圾处理资质的处置场进行消纳处理。

3.日常维修（包含更换）维护管理工作标准

（1）楼盖、屋顶、外墙面、楼梯间、走廊、通道、门窗、纱、玻璃、门锁、卫生间用具、浴室用具、洗漱间用具、道路、化粪池、泵房、井（水井、地热井）及所有供水管线、公用照明、加压供水设备、消防设施设备、污水处理系统、所有上下水管道、节门、水表、机动车车棚、自行车车棚等各项维修维护工作要填报报修情况记录和验收记录，维修保障要及时，维修合格率达到100％。

（2）确保公用照明、办公室照明、公寓和宿舍照明正常，维修保障及时；办公区内的低压电路存量维修维护及时，维修合格率达到100％；办公区电器设备（除运维负责的外）的安装、移位及与之相配套的电路改造要符合安全要求，满足甲方需求。

（3）服务区域内设施设备的维修维护以及高压设备操作提供24小时的应急服务。

（4）开展公共用电、用水设施及供水管网定期巡检，排查跑冒滴漏、异常能耗问题，做好内部巡检记录，记录由乙方自行留存备查，甲方可现场抽查；科学管控公共照明、水泵等设备运行，严控无效能源消耗；发现设施设备故障、管网漏水等情况及时上报甲方。

4.公共卫生工作标准

（1）公共区域场所定期进行消杀（毒），有消杀（毒）记录。根据工作需要与环境特点制定不同的消杀（毒）频率。

（2）按季度和甲方需求开展灭蚊蝇、老鼠、蟑螂等活动。

5.消防、交通安全等管理服务工作标准

（1）建立、落实消防安全责任制，设消防安全负责人，逐级逐岗明确消防安全职责。

（2）成立义务消防队，相关人员掌握消防基本知识和技能；每年组织1次有员工、业主或使

用人参加的消防演练。

（3）设置消防安全宣传专栏，组织开展经常性的消防安全宣传教育；每年对员工进行 2 次消防安全培训。

（4）火灾报警探测器、手动报警按钮、警报装置每月抽查测试 1 次。

（5）应急照明、疏散指示标志每月测试 1 次。

（6）每日防火巡查 1 次，每月防火检查 2 次，发现消防安全违法行为和火灾隐患，立即纠正、排除，无法立即纠正、排除的，应向有关部门报告。

（7）发生火情立即报警，组织扑救初起火灾，疏散遇险人员。

（8）每周巡查 1 次灭火器数量、位置情况，每月检查核对 1 次灭火器压力和有效期，保证处于完好状态。

（9）做好消防设施、设备、器材的日常维修、维护、保养、检查、检测等工作。

（10）保障疏散通道、安全出口、消防车通道和消防设施、器材符合消防安全要求。

6.清河社区纯净水设备维修保养，纯净水车间、泵房值守服务工作标准

纯净水设备维修保养

(1）每月更换滤芯。

(2）每年更换滤砂。

(3）每年更换膜组件。

(4）每月冲洗砂滤罐。

(5）每季度倒换水泵。

(6）每季度清洗仪表探头。

(7）每季度调校仪表、传感器。

(8）每月清理控制柜。

(9）每年更换活性炭。

(10）提供应急维修服务。

(11）每半年进行卫生检测。

(12）负责设备日常维修工作。

(13）负责设备日常保养工作。

(14）负责设备日常应急维修工作。

(15）每半年检测水质，并提交检测报告。

(16）负责设备定期维修工作。

(17）负责长期培训设备操作人员。

(18）负责提供所有所需耗品，耗材及设备损坏器件。

纯净水车间、泵房值守

(1）值班人员认真填写交接班、工作日志等记录，字迹要端正，记录要真实准确。

(2）对当班期间发生的问题、报修等情况，处理的完成情况要详细记录在交接情况中，在下班时未处理完毕，由接班人员完成记录。

(3）要保管好交接班、工作日志等记录本，使用完毕的记录本要按前后顺序编制序号，不得有丢失、缺页、乱涂乱画等现象。

(4）值班人员上班时认真履行职责，不得做与工作无关的事情。

(5）按照卫生防疫部门的要求使用消毒设备，水箱按规定清洗消毒、水质符合国家生活饮用水卫生标准。

7、办公区及社区绿化养护服务标准

（1） 绿化养护服务内容

1）每天对绿地垃圾进行捡拾，保持绿地干净整洁。

2）所有草皮、树木、植物的养护与管理；斑秃治理、节日摆花、草花养殖等绿化养护服务。

（2）绿化养护服务标准

1）草坪生长和颜色正常，没有较严重黄叶、焦叶、卷叶、带虫尿、虫网、灰尘；按照草坪的生长势及季节要求进行修剪，保证平整美观。

2）养护期内消除草坪原有斑秃，不再发生斑秃现象；绿篱成活率保证在 95%。乔木成活率保证在 95%。

3）叶子、枝、干正常：无明显枯枝、死叉;没有较严重的蛀干害虫；树冠基本完整：主侧枝分布均称，树冠通风透光。

4）树木、绿篱修剪基本合理，形状美观，苗木修剪形成良好架构、及时抹芽、剪除残花败果;剪口平齐，无修剪过重或过轻情况。行道树和绿地内无死树，树形美观能较好地解决树木与电线、建筑物、交通等之间的矛盾。

5）灌水：灌溉水下渗充足均匀，无旱涝情况发生。没有因灌水管理不善造成的枯黄、叶烧等问题，秋季、入冬前浇水，其他时间根据植物种类、生长情况和土壤墒情合理安排灌溉。

6）施肥：根据植物生长情况施肥、追肥，没有因施肥管理不善造成的枯黄、叶烧等问题。

7）原有行道树数量不得缺株。

8）行道树和绿地倾斜树木及时处理。

9）基本无病虫害。所用药品应符合国家标准，打药后确保对人畜无药害问题；没有因肥、水管理不善造成的枯黄、叶烧问题；浇返青水、防冻水达到标准。

（3）节日摆花质量要求

“十一”国庆、春节期间在茶西监狱办公区和清河社区共计 4 处摆放盆栽植物。摆放出不同造型，烘托节日气氛，花坛造型及花卉品种多样化。

（4）其他

1）及时清理树挂、干枝、绿地垃圾；绿化生产垃圾要做到日产日清，绿地内无明显的废弃物，绿地、草坪内无堆物堆料、搭棚或侵占等，能坚持在重大节日前进行突击清理。

2）行道树树干无明显地钉栓刻面现象，树下距树 2 米以内无影响树木养护管理的堆物堆料、搭棚、圈栏等。

3)社区及办公区树木、绿篱、花草等无较重的人为损坏。对轻微或偶尔发生难以控制的人为损坏，能及时发现和处理。

4）栏杆、园路、桌椅、井盖和牌饰等设施完整，做到及时维护和油饰。

5）不得擅自改变原有绿化格局。

6）保洁物资优先选用绿色环保产品；更换设施配件优先选用节能节水认证产品，禁止使用国家明令淘汰的用能、用水设备器具；绿化浇灌采用节水方式，禁止漫灌浪费水资源。

8.其他应完成的工作

(1）汛期或雨雪天气配合茶西监狱有关部门做好各项应急处理和抢险工作。

(2）对基本设施进行定期巡检维护。

(3）通过发放宣传手册、制作横幅、宣传栏张贴海报等方式做好社区的防火、防盗、防煤气等安全方面的宣传教育。

9.考核要求及扣分细则

按照以上工作标准对物业公司进行日常考核，检查不符合以上工作标准的每发现一次按照下表分值扣分，并进行累加，每分值 200 元。每月汇总扣分，扣分所折抵的金额，直接从下个月应支付的物业服务费中扣除。

不符合工作标准行为	分值
办公区社区保洁、环境服务不符合以上标准的	1-5
垃圾分类归集、分类运输和分类处理工作不符合以上标准的	1-8
日常维修维护管理工作不符合以上标准的	1-10
公共场所防疫消杀工作不符合以上标准的	1-8
消防、交通安全等管理服务工作不符合以上标准的	1-5
清河社区纯净水设备维修保养，纯净水车间、泵房值守服务工作不符合以上标	1-10
办公区及社区绿化养护服务不符合以上标准的	1-8
收到居民投诉物业职责范围内出现推诿、不作为等行为	1-10
不配合我单位进行社区日常管理、抢修、各项检测等行为	1-10
临时赋予的任务完不成的	1-10
服务人员无相应资质或不符合以上标准的	10

第三章 物业服务期限及地点

第十三条 物业服务期限

合同履行期限：12 个月，合同服务起始时间以甲方书面通知乙方入场时间为准。（预计自 2026 年 12 月 20 日起至 2027 年 12 月 19 日止。）

服务地点：北京市监狱管理局清河分局茶西监狱各办公区和清河各社区及五科市场（天津市宁河区清河农场）。

第四章 物业服务费用

第十四条 物业服务费价格及结算方式

（一）物业服务费总计：_____元，大写：_____。

1. 茶西监狱办公区物业服务费合计：_____元，大写：_____

2. 清河社区物业服务费（含纯净水维保）合计：_____元，大写：_____。

3. 五科市场物业服务费合计：_____元，大写：_____。

（二）结算方式:

茶西监狱办公区、清河社区、五科市场物业服务费分别按 月 开票结算，第二个月结算上个月

的物业服务费用。

1、茶西监狱办公区物业服务费 2026 年　月至 2027 年　月，每月结算金额为：_____元，大写：_____2027 年　月结算金额为：_____元，大写：_____

2、清河社区物业服务费：清河社区物业部分，2026 年　月至 2027 年　月，每月结算金额为：_____元，大写：_____；2027 年　月结算金额为：　　元，大写：_____。

3、五科市场物业服务费每月结算金额为：_____元，大写：_____。

（三）乙方开具合法有效的增值税普通发票后，甲方以银行转账方式支付给乙方。清河社区物业服务费需要开具清河社区物业部分和纯净水设备维护与保养部分两张发票。

第十五条 清河社区的住宅户更换室内的设施设备，包括水表、水龙头、洗菜盆、洗脸盆、坐便、门窗、玻璃、管灯和灯泡等，由住户自行购买，物业免费进行安装。

第十六条 乙方负责对公用部位、公用设施设备的维修、更换零部件（含更新改造），所需零部件价格超过 1000（含）元的，由甲方购买支付；价格低于 1000 元的，由乙方购买支付。

第五章 双方权利义务

第十七条 甲方权利义务

（一）审定乙方制定的物业管理服务工作计划，检查监督乙方物业管理服务的实施情况；

（二）协调、处理本合同生效前的遗留问题；

（三）监督和协助乙方履行物业服务合同；

（四）甲方在监督过程中对发现的问题，有权视情节扣除当月部分物业服务费外，还可酌情要求乙方赔偿损毁的财产损失。

1. 造成公有或公共财产损失的，扣除物业服务费不超过 5%。

2. 乙方在工作中不按规章制度或操作程序操作，造成公共或公有财产损失的，扣除当月物业服务费不超过 5%；未造成损失或工作不到位的扣除当月物业服务费不超过 10%。

3. 接到报修后，到位不及时或维修不及时，造成用户损失的，在赔偿个人损失以外，扣除当月物业服务费不超过 5%。

4. 环境清扫不到位，在接到检查整改通知书后，清扫得不到大的改观，扣除当月物业服务费不超过 5%。

5. 因乙方工作不到位造成的业主向上级部门投诉，查证属实的，扣除当月物业服务费不超过 5%。

6.因管理不善造成绿植死亡的（包含但不限于因灌水不及时或未按甲方要求灌水、冬季保温措施不当、病树治疗不当等），扣除当月物业服务费不超过5%。

（五）无偿为乙方提供办公场所，水、电费由乙方单位支付。办公场所消防安全由乙方负责。

第十八条 乙方权利义务

（一）根据甲方的授权、有关法律法规及本合同的规定，在本物业区域内提供物业服务。

（二）有权要求甲方和住户及物业使用人配合乙方的管理服务。

（三）对住户和物业使用人违反法规、规章的行为，有权提请有关部门处理。

（四）遵守国家法律法规，遵守茶西监狱相关管理制度，服从茶西监狱统一管理，无条件接受茶西监狱对工作质量、工作效果等方面的监督、检查。

（五）乙方自主经营、自负盈亏，所有管理人员、各工作人员由乙方自行招聘和管理，食宿、各项待遇、保险等由乙方自行安排,经费自理，甲方不提供食宿场所；工作人员体检、伤残疾病等费用均由乙方自理。

（六）乙方可以将部分专项服务事项委托给专业性服务组织，但不得将应当提供的全部物业服务转委托给第三人。

（七）承担经营场所范围内的独立法律责任。

（八）向住户和物业使用人告知物业使用的有关规定。

（九）每季度进行一次物业服务满意率调查。

（十）自行配备保洁、清理杂草、绿化养护、维修维护所需设备，承包期满后自行处置。

（十一）爱护茶西监狱办公区和清河社区及五科市场公共设施。

(十二)因犯罪受过刑事处罚的，存在涉嫌犯罪但尚未作出有效处理决定的，公安机关通缉对象，有吸毒、赌博、卖淫嫖娼等严重违法行为的，被开除中国共产党党籍的，被开除公职的，被依法列为失信联合惩戒对象的及有其他不适宜情形的人员，乙方不得为甲方提供上述人员作为物业服务人员。在物业服务人员上岗前，乙方要进行审查，并向甲方提供审查材料。对于通过审查的，乙方每年按照上述要求进行复审。对审查、复审中发现的违法犯罪情况及可疑情形要第一时间向公安机关反映。

（十三）服务期限内，乙方为甲方调换物业服务人员时，要按照本条第十二项要求进行审查。

（十四）乙方对物业服务人员的审查、复查情况负法律责任。

（十五）乙方自行购买公众责任险，对其因怠于履责或在管理过程中因疏忽或过失造成第三人人身伤亡、财产损失的，承担赔偿责任，甲方不负责任。如建筑物维修、树枝修剪不及时导致人身

或财物被砸、清扫积雪积水不及时造成行人摔倒等损失。

（十六）对特殊岗位有资质要求的服务人员需具备相应的资质，如高、低电工等。

（十七）为提高物业服务质量，便于甲方的安全监督检查，以及监狱保密性要求，乙方应每月向甲方提供所有服务场所、岗位、工种人员基本情况（包括人员数量、姓名、性别、年龄等），并做到人员的相对固定。

（十八）乙方在作业过程中需要做到节能、节水、反对浪费以及搞好垃圾分类管理。同时协助甲方完成节约能源资源的任务目标。

（十九）乙方对在投标文件中所做的各项承诺包括服务质量要求、岗位配置、人员配置及操作资质等必须遵守和履行，该承诺与本合同具有同等的约束力和法律效力，否则需承担服务不符合约定的违约责任。

（二十）乙方有义务配合甲方开展节能、节水、低碳生活、垃圾分类等宣传引导工作；按甲方及节能主管部门要求整理、报送相关资料，配合节能监察、专项检查等工作。

（二十一）乙方有义务配合甲方开展节能低碳、垃圾分类宣传，接受甲方及节能主管部门现场监督检查。

第六章 合同变更、解除和终止的约定

第十九条 甲方因政策的调整，需增加、减少物业服务区域或服务项目的，应签订补充协议，费用按变更后实际服务进行结算。

第二十条 合同服务期限届满前，如乙方不同意继续提供服务的，应提前三个月书面告知甲方。

甲方在没有聘请下一个物业服务人之前，经双方一致同意，可以按月为周期计算物业服务和结算费用，继续由乙方按本协议为甲方提供物业服务，甲方向乙方支付相应的物业服务费，直至下一个物业服务人完成接管。

第二十一条 甲方重新选聘物业管理企业或因其它原因本合同终止时，乙方应在合同终止日起15日内撤出本物业，移交物业管理用房以及与本物业的物业管理有关的全部档案资料。

第二十二条 本合同终止后，甲乙双方应做好债权债务的处理，包括物业管理费用的清单、对外签署的各种协议等；乙方应协助甲方做好物业服务的交接和善后工作。

第八章 违约责任

第二十三条 因甲方行为违约导致乙方未能完成管理服务内容的，乙方有权要求甲方在一定期

限内解决，逾期不解决的，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的经济赔偿。

第二十四条　乙方提供的服务达不到合同约定或未完成管理目标，甲方有权要求乙方限期整改，整改后仍不符合要求的，甲方有权视情节扣减相应的服务费或终止合同，造成甲方经济损失的，乙方应给予甲方相应的经济赔偿。

第二十五条　甲乙双方任何一方无法律依据或法定及合同约定事由提前终止合同，视为违约，违约方应赔偿对方违约金，数额是物业服务费总额的 10%。

第二十六条　甲方未按合同约定付款，经乙方书面催告后 10 日内仍未付款的，每逾期一日，甲方需向乙方支付所欠服务费 1%作为违约金。

第二十七条　甲乙双方均需履行本合同目的使用保密信息，不得挪作他用，若违反本条款，需赔偿对方因此遭受的实际损失。

第九章 附则

第二十八条 为维护公众、住户、物业使用人的切身利益，在不可预见的情况下，如发生煤气泄漏、漏电、火灾、水管破裂、救助人命、协助公安机关执行任务等情况，乙方因采取紧急避险措施造成必要的财产损失的，当事双方按有关法律规定处理。

第二十九条 本合同在履行中如发生争议，双方应协商解决，协商不成的，甲乙双方同意按下列方式解决：依法向甲方住所地人民法院起诉。

第三十条 本合同未尽事宜，双方可另行以书面形式签订补充协议，补充协议与本合同不一致的，以补充协议为准。

第三十一条 本合同条款如与有关法律、法规、规章和规范性文件抵触，该条款无效。

第三十二条　本合同一式八份，甲方执四份，乙方执四份，具有同等法律效力。

第三十三条 本合同自签订之日起生效。

甲方（盖章）：　　乙方（盖章）：

法定代表人：　　法定代表人：

或委托代理人(签字)：　　或委托代理人（签字）：

年　　月　　日

第七章　投标文件格式

投标人编制文件须知

1、投标人按照本部分的顺序编制投标文件（资格证明文件）、投标文件（商务技术文件），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、对于招标文件中标记了“实质性格式”文件的，投标人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**投标无效**。未标记“实质性格式”的文件和招标文件未提供格式的内容，可由投标人自行编写。

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。

一、资格证明文件格式

投标文件（资格证明文件）封面（非实质性格式）

投 标 文 件

（资格证明文件）

项目名称：

项目编号/包号：

投标人名称：

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 投标人资格声明书

投标人资格声明书

致：**（投标人填写“采购人名称”）**

在参与本次项目投标中，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。

投标人名称（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。

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，资格证明文件部分无需提供《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；供应商如具有上述证明文件，建议在商务技术文件中提供。

（2）如本项目（包）专门面向中小企业采购，投标文件中须提供《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，且建议在资格证明文件部分提供。

（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的，如供应商因落实政府采购政策拟进行分包的，投标文件中除须提供《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，还须同时提供《拟分包情况说明》及《分包意向协议》，且建议在资格证明文件部分提供。

（4）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，且要求供应商以联合体形式参加采购活动，如供应商为联合体的，投标文件中除须提供《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，还须同时提供《联合协议》；上述文件建议在资格证明文件部分提供。

（5）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投标人出具。联合体投标的，《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，投标人应充分、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。

（6）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，投标人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《投标人须知资料表》，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（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（采购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（采购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：_____

[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。

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**（请进行选择）**：

□**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

拟分包情况说明

致：_____（**投标人填写“采购人名称”**）

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）的投标。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		□中型企业 □小微企业 □其他				
2		□中型企业 □小微企业 □其他				
…						
				合计：		

投标人名称（加盖公章）：_____

日期：_____年_____月_____日

注：

如本招标文件《投标人须知资料表》载明本项目分包承担主体应具备的相应资质条件，则投标人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**投标无效**。

分包意向协议

甲方（投标人）：_____

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：_____）招标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）中标，本协议自动终止。

甲方（盖章）：_____　　乙方（盖章）：_____

日期：_____年_____月_____日

注：

本协议仅在投标人“为落实政府采购政策”而向中小企业分包时必须提供，否则**投标无效**；且投标人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，并在投标文件中提交全部协议原件的电子件，否则**投标无效**。

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（如有）

联合协议

_____ 、 _____ 及 _____就“_____（项目名称）”____包招标项目的投标事宜，经各方充分协商一致，达成如下协议：

一、 由_____牵头，_____、_____参加，组成联合体共同进行招标项目的投标工作。

二、 联合体中标后，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招标文件要求出具《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、内容以投标文件及合同为准。

六、 _____负责_____，具体工作范围、内容以投标文件及合同为准。

七、 _____负责_____（如有），具体工作范围、内容以投标文件及合同为准。

八、 本项目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，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. 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**投标无效**。
2. 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

二、商务技术文件格式

投标文件（商务技术文件）封面（非实质性格式）

投 标 文 件

（商务技术文件）

项目名称：

项目编号/包号：

投标人名称：

1　投标书（实质性格式）

投标书

致：_____**（投标人填写“采购人名称”）**

我方参加你方就_____（项目名称，项目编号/包号）组织的招标活动，并对此项目进行投标。

1. 我方已详细审查全部招标文件，自愿参与投标并承诺如下：

（1）本投标有效期为自提交投标文件的截止之日起___180__个日历日。

（2）除合同条款及采购需求偏离表列出的偏离外，我方响应招标文件的全部要求。

（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）如我方中标，我方将在法律规定的期限内与你方签订合同，按照招标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）：_____。

与本投标有关的一切正式往来信函请寄：

地址_____　　传真_____

电话_____　　电子函件_____

投标人名称（加盖公章）_____

日期：_____年_____月_____日

2　授权委托书（实质性格式）

授权委托书

本人_____（姓名）系_____（投标人名称）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）投标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投标有效期届满之日止。

代理人无转委托权。

投标人名称（加盖公章）：_____

法定代表人（单位负责人）（签字或签章）：_____

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明文件电子件：

说明：

1.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。

2.若投标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》。

3.供应商为自然人的情形，可不提供本《授权委托书》。

4.供应商应随本《授权委托书》同时提供法定代表人（单位负责人）及委托代理人的有效的身份证或护照等身份证明文件电子件。提供身份证的，应同时提供身份证**双面**电子件。

法定代表人（单位负责人）身份证明

致：_____**（投标人填写“采购人名称”）**

兹证明，

姓名：____性别：____年龄：____职务：____

系_____（投标人名称）的法定代表人（单位负责人）。

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：

投标人名称（加盖公章）：_____

法定代表人（单位负责人）（签字或签章）：_____

日期：_____年_____月_____日

3　投标分项报价表（实质性格式）

投标分项报价表

（格式示例一，适用于设备采购）

项目编号/包号：_____ 项目名称：_____报价单位：人民币元

序号	分项名称	制造商	产地/国别	制造商统一社会信用代码	制造商规模	制造商绝对所有权拥有者所属性别	外商投资类型	品牌	规格、型号	单价（元）	数量	合价（元）
1												
2												
3												
4												
…												
总价（元）												

说明：制造商规模请填写“大型”、“中型”、“小型”、“微型”或“其他”，中小企业的定义见第二章《投标人须知》。

制造商绝对所有权拥有者所属性别请填写“男”或“女”， 指拥有制造商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。

外商投资类型请填写“外商单独投资”、“外商部分投资”或“内资”。

（格式示例二，适用于服务类项目）

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.本表应按包分别填写。

2.如果不提供分项报价将视为没有实质性响应招标文件。

3.上述各项的详细规格（如有），可另页描述。

4.制造商规模列应填写“大型”、“中型”、“小型”、“微型”或“其他”，且不应与《中小企业声明函》或《拟分包情况说明》中内容矛盾。制造商绝对所有权拥有者所属性别请填写“男”或“女”， 指拥有制造商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。外商投资类型请填写“外商单独投资”、“外商部分投资”或“内资”。

投标人名称（加盖公章）：_____

日期：_____年_____月_____日

4　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	招标文件条目号（页码）	招标文件要求	投标文件内容	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**投标无效**）： □**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。） □**有偏离**（如有偏离，则应在本表中对负偏离项逐一列明，否则**投标无效**；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：“偏离情况”列应据实填写“正偏离”或“负偏离”。

投标人名称（加盖公章）：　　_____

日期：_____年_____月_____日

5　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	招标文件条目号(页码)	招标文件要求	投标响应内容	偏离情况	说明

注：
1. 对招标文件中的所有商务、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，**投标无效。**
2.“偏离情况”列应据实填写“无偏离”、“正偏离”或“负偏离”。

投标人名称（加盖公章）：　_____

日期：_____年_____月_____日

6　本国产品标准证明文件

关于符合本国产品标准的声明函

本公司（单位）郑重声明，根据《国务院办公厅关于在政府采购中实施本国产品标准及相关政策的通知》（国办发〔2025〕34 号）的规定，本公司（单位）提供的以下产品属于本国产品。具体情况如下：

1.（产品名称 1）[1]，生产厂为（厂名）[2]，厂址为（生产厂址）。（产品名称 1）的中国境内生产的组件成本占比≥（规定比例）[3]。（产品名称 1）的（关键组件）[4]在中国境内生产。（产品名称 1）的（关键工序）[5]在中国境内完成。

2.（产品名称 2），生产厂为（厂名），厂址为（生产厂址）。（产品名称 2）的中国境内生产的组件成本占比≥（规定比例）。（产品名称 2）的（关键组件）在中国境内生产。（产品名称 2）的（关键工序）在中国境内完成。

……

本公司（单位）对上述声明内容的真实性负责。如有虚假，愿承担相应法律责任。

公司（单位）名称（盖章）：

日期：　　年　　月　　日

注：1.产品如有型号，请在“产品名称”栏一并填写。

2.生产厂名与厂址应与生产厂营业执照载明的相关信息保持一致。

3.该产品的中国境内生产的组件成本占比相关要求实施前，“规定比例”栏可不填。

4.该产品的关键组件要求实施前，“关键组件”栏可不填。

5.该产品的关键工序要求实施前，“关键工序”栏可不填。

产品成本占比承诺函

我公司（单位）郑重承诺，我公司已阅读并理解《国务院办公厅关于在政府采购中实施本国产品标准及相关政策的通知》（国办发〔2025〕34 号）的规定。据此承诺如下：

为本采购项目或者采购包提供的符合本国产品标准的产品成本之和占提供的全部产品成本之和的比例为_____%。

公司（单位）名称（盖章）：

日期：　　年　　月　　日

注：

1. 本承诺函应按包分别提供。

2. 单一产品采购无须提供本承诺函；供应商提供产品全部为本国产品，且提供了《关于符合本国产品标准的声明函》时，无须提供本承诺函。

3. 当采购项目或单个采购包中含有多种产品，且供应商提供的产品同时包含本国产品及非本国产品，则供应商除需提供《关于符合本国产品标准的声明函》外，还需提供本承诺函；否则，不享受价格评审优惠。

7　中小企业证明文件

说明：

1）中小企业参加政府采购活动，应当出具《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，以证明中小企业身份。《中小企业声明函》由参加政府采购活动的投标人出具。联合体投标的，《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，投标人应充分、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。

4）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，投标人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《投标人须知资料表》，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。

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*（采购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*（采购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：_____

[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。

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）*；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）*；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**（请进行选择）：**

□**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：

8　拟分包情况说明

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）的投标。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）	**占合同金额的比例（%）**
1		□中型企业 □小微企业 □其他				
2		□中型企业 □小微企业 □其他				
…						
				合计：		

注：

1. 如本项目（包）允许分包，且投标人拟进行分包时，必须提供；如未提供，或提供了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，**投标无效**。

2.如本招标文件《投标人须知资料表》载明本项目分包承担主体应具备的相应资质条件，则投标人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**投标无效**。

3. 投标人“为落实政府采购政策”而向中小企业分包时请仔细阅读资格证明文件格式 2-1 中说明，并建议按要求在资格证明文件中提供相关全部文件；投标人非“为落实政府采购政策”而向中小企业分包时，建议在本册提供。

投标人名称（盖章）：_____

日期：_____年_____月_____日

分包意向协议

甲方（投标人）：_____

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：_____）招标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）中标，本协议自动终止。

甲方（盖章）：_____　　乙方（盖章）：_____

日期：_____年_____月_____日

注：

1. 投标人“为落实政府采购政策”而向中小企业分包时必须提供，否则**投标无效**；且建议按照采购文件要求在资格证明文件部分提供；

2. 投标人满足《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库〔2020〕46 号）第九条有关规定，拟享受中小企业政策优惠措施的，仍需提供本协议，否则不予认可；

3. 投标人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，并在投标文件中提交全部协议原件的电子件，否则不予认可。

9　招标文件要求提供或投标人认为应附的其他材料

9-1 投标人信息采集表

投标人信息	
投标人名称	
投标人统一社会信用代码	
投标人地址	
投标人性质	
投标人规模	
投标人绝对所有权拥有者所属性别	
外商投资类型	
外商投资国别	
委托代理人信息	
委托代理人姓名	
委托代理人手机号	
委托代理人邮箱	

注：1.投标人如为联合体，则应填写联合体各成员信息。

2.投标人性质请填写：“企业”、“社会组织”、 “公益二类事业单位”、“从事生产经营活动事业单位”、“农村集体经济组织”、“基层群众性自治组织”或“个人”。

3.投标人规模请填写：“大型”、“中型”、“小型”、“微型”或 “其他”，且不应与《中小企业声明函》或《拟分包情况说明》中内容矛盾。

4.投标人绝对所有权拥有者所属性别请填写：“男”或“女”，指拥有投标人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。

5.外商投资类型请填写：“外商单独投资”、“外商部分投资”或“内资”。

6.属于“内资”的，无需填写“外商投资国别”。属于“外商单独投资”、“外商部分投资”的，外商投资国别请填写：“欧资企业”、“美资企业”、“日资企业”、“其他”。

7.请投标人按要求填写，该信息采集表不作为实质性格式和内容进行评审使用。

9-2 制造商信息采集表（货物类采购项目需填写）

序号	分项名称	制造商	外商投资类型	外商投资国别
1				
2				
3				
4				
…				

注：1.外商投资类型请填写：“外商单独投资”、“外商部分投资”或“内资”。

2.属于“内资”的，无需填写“外商投资国别”。属于“外商单独投资”、“外商部分投资”的，外商投资国别请填写：“欧资企业”、“美资企业”、“日资企业”、“其他”。

3.请申请人按要求填写，该信息采集表不作为实质性格式和内容进行评审使用。

9-3 操作系统、CPU 信息采集表（计算机、服务器采购项目需填写）

计算机信息				
商品名称	**商品品牌**	**商品型号**	**计算机操作系统**	**计算机 CPU 型号**
服务器信息				
商品名称	**商品品牌**	**商品型号**	**服务器操作系统**	**服务器 CPU 型号**

注：请投标人按要求填写，该信息采集表不作为实质性格式和内容进行评审使用。