

# 北京市政府采购项目 公开招标文件

项目名称：首钢技师学院 2026 年物业管理服务采购项目

采购编号：BGPC-G26013C

采购人：首钢技师学院

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 .....	39
第六章	拟签订的合同文本 .....	54
第七章	投标文件格式 .....	77

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.采购编号：BGPC-G26013C
- 2.项目名称：首钢技师学院 2026 年物业管理服务采购项目
- 3.项目预算金额：185.157 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
01	首钢技师学院 2026 年物业管理 服务采购项目	185.157	1	详见第五章采购需求

5.合同履行期限：本项目服务内容期限为 12 个月。

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中小企业制造、服务全部由符合政策要求的中小企业承接（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3月6日至2026年3月13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（<http://zbcg-bjzc.zhongcy.com/bjczj-portal-site/index.html#/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3月27日9点30分（北京时间）。

地点：北京市政府采购电子交易平台（<http://zbcg-bjzc.zhongcy.com/bjczj-portal-site/index.html#/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和质疑，请按以下方式联系。**

**1.采购人信息**

名称：首钢技师学院

地址：北京市石景山区晋元庄路6号

询问和质疑联系人：佟金磊

联系方式：59805766

**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。

条款号	条目	内容						
2.2	项目属性	项目属性： <input checked="" type="checkbox"/> 服务 <input type="checkbox"/> 货物						
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						
2.4	核心产品	<input checked="" type="checkbox"/> 关于核心产品本项目包不适用。 <input type="checkbox"/> 本项目__包为单一产品采购项目。 <input type="checkbox"/> 本项目__包为非单一产品采购项目，核心产品为：_____。						
3.1	现场考察	<input type="checkbox"/> 不组织 <input checked="" type="checkbox"/> 组织，考察时间：2026年3月16日下午14:00至15:00 考察地点：北京市石景山区晋元庄路6号。首钢技师学院北门。联系人范老师：13691536507						
	开标前答疑会	<input checked="" type="checkbox"/> 不召开 <input type="checkbox"/> 召开，召开时间：__年__月__日__点__分 召开地点：_____。						
4.1	样品	投标样品递交： <input checked="" type="checkbox"/> 不需要 <input type="checkbox"/> 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： <input type="checkbox"/> 不需要 <input type="checkbox"/> 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）：_____。						
5.2.5	标的所属行业	<p>本项目采购标的对应的中小企业划分标准所属行业：</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">包号</th> <th style="text-align: center;">标的名称</th> <th style="text-align: center;">中小企业划分标准所属行业</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">1</td> <td style="text-align: center;">首钢技师学院2026年物业管理服务采购项目</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，且营业收入500万元及以上的为小型企业；从业人</td> </tr> </tbody> </table>	包号	标的名称	中小企业划分标准所属行业	1	首钢技师学院2026年物业管理服务采购项目	物业管理。从业人员1000人以下或营业收入5000万元以下的为中小微型企业。其中，从业人员300人及以上，且营业收入1000万元及以上的为中型企业；从业人员100人及以上，且营业收入500万元及以上的为小型企业；从业人
包号	标的名称	中小企业划分标准所属行业						
1	首钢技师学院2026年物业管理服务采购项目	物业管理。从业人员1000人以下或营业收入5000万元以下的为中小微型企业。其中，从业人员300人及以上，且营业收入1000万元及以上的为中型企业；从业人员100人及以上，且营业收入500万元及以上的为小型企业；从业人						

条款号	条目	内容						
		<table border="1"> <tr> <td></td> <td></td> <td>员 100 人以下或营业收入 500 万元以下的为微型企业。</td> </tr> </table>			员 100 人以下或营业收入 500 万元以下的为微型企业。			
		员 100 人以下或营业收入 500 万元以下的为微型企业。						
11.2	投标报价	投标报价的特殊规定： <input checked="" type="checkbox"/> 无 <input type="checkbox"/> 有，具体情形：_____。						
12.1	投标保证金	投标保证金金额：无须提交						
13.1	投标有效期	自提交投标文件的截止之日起算 180 日历天。						
18.2	解密时间	解密时间： <u>120</u> 分钟						
22.1	确定中标人	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： <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 是 中标候选人并列的，按照以下方式确定中标人： <input checked="" type="checkbox"/> 得分且投标报价均相同的，以 <u>技术部分</u> 得分高者为中标人 <input type="checkbox"/> 随机抽取						
25.5	分包	本项目的非主体、非关键性工作是否允许分包： <input checked="" type="checkbox"/> 不允许 <input type="checkbox"/> 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：_____； ②可分包部分标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>可分包部分标的名称</th> <th>中小企业划分标准所属行业</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	包号	可分包部分标的名称	中小企业划分标准所属行业			
包号	可分包部分标的名称	中小企业划分标准所属行业						
25.6	政采贷	为更大力度激发市场活力和社会创造力，增强发展动力，按照《北京市全面优化营商环境助力企业高质量发展实施方案》（京政办发〔2023〕8号）部署，进一步加强政府采购合同线上融资“一站式”服务（以下简称“政采贷”），北京市财政局、中国人民银行营业管理部联合发布《关于推进政府采购合同线上融资有关工作的通知》（京财采购〔2023〕637号）。有需求的供应商，可按上述通知要求办理“政采贷”。						
26.1	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						

条款号	条目	内容
		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 中小企业、监狱企业及残疾人福利性单位
- 5.2.1 中小企业定义：
- 5.2.1.1 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》（〔2015〕309号）等国务院批准的中小企业划分标准执行。
- 5.2.1.2 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《中华人民共和国合同法》订立劳动合同的从业人员。

5.2.1.3 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。

5.2.1.4 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。

5.2.2 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。

5.2.3 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：

5.2.3.1 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）；

5.2.3.2 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；

5.2.3.3 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；

5.2.3.4 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；

5.2.3.5 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)；

5.2.3.6 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。

5.2.4 本项目是否专门面向中小企业预留采购份额见第一章《投标邀请》。

5.2.5 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》。

5.2.6 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》。

### 5.3 政府采购节能产品、环境标志产品

5.3.1 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。

5.3.2 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）。

5.3.3 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**；

5.3.4 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四章《评标程序、评标方法和评标标准》（如涉及）。

### 5.4 正版软件

5.4.1 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）。

## 5.5 网络安全专用产品

5.5.1 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。

## 5.6 推广使用低挥发性有机化合物（VOCs）

5.6.1 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》。

## 5.7 采购需求标准

### 5.7.1 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，则其具体要求见第五章《采购需求》。

### 5.7.2 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,则具体要求见第五章《采购需求》。

## 5.8 强制性产品认证

5.8.1 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以下内容，《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

- 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	<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：投标截止时间以后、资格审查阶段采购人的实际查询时间；</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投标人，其<b>投标无效</b>。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。</p>	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	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	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 <b>投标无效</b> 。 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	报价合理性	报价合理，或投标人的报价明显低于其他通过符合性审查投标人的报价，有可能影响产品质量或者不能诚信履约的，能够应评标委员会要求在规定时间内证明其报价合理性的；

12	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；
13	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	<p>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版：</p> <p>1) 采购的产品若属于《节能产品政府采购品目清单》范围中政府强制采购产品，则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；</p> <p>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）</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> <p>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。</p>
14	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；
15	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；
16	附加条件	投标文件未含有采购人不能接受的附加条件的；
17	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 评标委员会认为投标人的报价明显低于其他通过符合性审查投标人的报价，有可能影响产品质量或者不能诚信履约的，有权要求该投标人在评标现场合理的时间内提供书面说明，必要时提交相关证明材料；若投标人不能证明其报价合理性，评标委员会将其作为**无效投标处理**。
- 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 落实政府采购政策的价格调整: 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。

### 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\_1\_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

评分部分	评分因素	分值	评分标准	主客观 分属 性
价格部分 (25分)	价格	25	<p>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：</p> <p>投标报价得分 = (评标基准价 / 投标报价) × 分值。</p> <p>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及2.5。</p>	客观
商务部分 (16分)	管理体系认证	6	<p>投标人提供三体系认证，即质量管理体系认证、环境管理体系认证、职业健康安全管理体系认证。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)。</p> <p>每个认证得2分，此项最高分得6分。</p>	客观
	物业管理项目业绩	10	<p>自2022年1月1日起至投标文件递交截止日期为止(以合同签订日期为准)同类学校【物业管理服务】业绩，并提供业绩证明材料；每多提供一个得2分，最高得10分；只提供一个业绩，不得分。须提供合同复印件(包括但不限于合同首页，合同详细标的和双方签章及生效时间)、项目物业费往来银行凭证或发票复印件(至少提供一个计费周期的票据)，二者缺一不可，否则不得分。</p>	客观
技术及服务部分	针对本项目特	6	<p>针对本项目的服务特点提出合理的：1、物业管理的重点难点及相应的解决措施。2、整体管理思路。3、项目</p>	主观

(59分)	点、难点分析		<p>服务与标准定位。4、项目管理模式。5、管理服务理念。6、项目服务运行机制。</p> <p>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；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；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。</p> <p>（以上每一项符合得1分，部分符合得0.5分，不符合不得分。此项最高6分。）</p>	
	计划实施的接管方案	2	<p>针对本项目的服务特点提出合理的：1、接管方案。2、接管服务内容。3、移交接管原则。4、验收内容。</p> <p>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；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；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。</p> <p>（以上每一项符合得0.5分，部分符合得0.25分，不符合不得分。此项最高2分。）</p>	主观
	安全管理方案及消防应急预案	3	<p>针对本项目安全管理及消防应急预案特点提出合理的： 1、整体思路 2、岗位职责及服务标准 3、规章制度及工作流程 4、消防安全巡查方案 5、消防应急预案 6、安全培训制度。</p> <p>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；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；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。</p>	主观

		(以上每一项符合得 0.5 分, 部分符合得 0.25 分, 不符合不得分。此项最高 3 分。)	
管理制度	3	<p>针对本项目的服务特点提出合理的: 1、整体思路 2、规章制度 3、工作流程 4、岗位职责及服务标准 5、考核方案 6、重大活动保障制度。</p> <p>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; 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; 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。</p> <p>(以上每一项符合得 0.5 分, 部分符合得 0.25 分, 不符合不得分。此项最高 3 分。)</p>	主观
培训方案	4	<p>针对本项目的服务特点提出合理的: 1、整体思路 2、培训方案 3、培训内容 4、培训方式、培训目的、培训计划。</p> <p>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; 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; 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。</p> <p>(以上每一项符合得 1 分, 部分符合得 0.5 分, 不符合不得分。此项最高 4 分。)</p>	主观
保洁绿化服务方案	6	<p>针对本项目的服务特点对保洁绿化服务提出合理的: 1、整体思路 2、岗位职责及服务标准 3、工作流程及规章制度 4、消杀管理方案 5、绿化养护方案 6、应急方案。</p> <p>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; 内容属于通用类, 非专门针对</p>	主观

		<p>本项目，部分符合采购需求和实际情况视为部分符合；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。</p> <p>（以上每一项符合得1分，部分符合得0.5分，不符合不得分。此项最高6分。）</p>	
重大活动服务保障方案	5	<p>重大活动包括但不限于“开学典礼/毕业典礼、学术会议/论坛、各类职业技能竞赛、校庆、军训、运动会、校园开放日、校企合作活动、校园招聘、各类社会培训及考试”等重大活动。</p> <p>针对本项目的服务特点对重大活动提出合理的：1、整体思路 2、岗位职责及服务标准 3、工作流程 4、服务方案 5、礼仪接待服务工作方案。</p> <p>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；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；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。</p> <p>（以上每一项符合得1分，部分符合得0.5分，不符合不得分。此项最高5分。）</p>	主观
服务保障应急预案	6	<p>突发事件应急预案及相应的措施合理，符合采购需求。</p> <p>以①防汛②消防（灭火、应急疏散）③落叶季④铲冰除雪⑤停水停电⑥突发传染病等为例，提供的楼内外公共区域、教室管理、卫生保洁消杀等服务保障突发事件及重大活动应急预案措施考虑全面客观，方案详细，合理周密，切合本项目实际情况，内容详细，规范科学，实用有效，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</p>	主观

		<p>采购需求和实际情况视为部分符合；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。</p> <p>（以上每一项符合得 1 分，部分符合得 0.5 分，不符合不得分。此项最高 6 分。）</p>	
节能降耗	2	<p>针对本项目的服务特点提出合理的 1、节能减排实施方案 2、节能降耗工作措施。</p> <p>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；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；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。</p> <p>（以上每一项符合得 1 分，部分符合得 0.5 分，不符合不得分。此项最高 2 分。）</p>	主观
项目经理	6	<p>1、50 周岁（含）以下，满足得 1 分，不满足得 0 分；</p> <p>2、具有本科及以上学历，满足得 1 分，不满足得 0 分；</p> <p>3、具有中级及以上职称证书，满足得 2 分，不满足得 0 分；</p> <p>4、具有五年（含）以上非住宅类物业项目经理经验，满足得 2 分，不满足得 0 分。</p> <p>（提供身份证、学位学历证明、职称证书、相关工作经历证明，否则不得分）</p>	客观
业务主管	4	<p>1、50 周岁（含）以下，满足得 1 分，不满足得 0 分；</p> <p>2、具有大专及以上学历，满足得 1 分，不满足得 0 分；</p> <p>3、具有中级及以上职称证书，满足得 1 分，不满足得 0 分；</p> <p>4、具有三年（含）以上同类物业项目同岗位经验，满</p>	客观

		<p>足得 1 分，不满足得 0 分。</p> <p>（提供身份证、学历证明、相关工作经历证明、职称证书，否则不得分）</p>	
客服主管	3	<p>1、45 周岁（含）以下，满足得 1 分，不满足得 0 分；</p> <p>具有大专及以上学历，满足得 1 分，不满足得 0 分；</p> <p>3、具有三年（含）以上同类物业项目同岗位经验，满足得 1 分，不满足得 0 分。</p> <p>（提供身份证、学历证明、相关工作经历证明、职业资格证书，否则不得分）</p>	客观
安全消防主管	4	<p>1、50 周岁（含）以下，满足得 1 分，不满足得 0 分；</p> <p>具有大专及以上学历，得 1 分，不满足得 0 分；</p> <p>3、具有消防设施操作员（中级）证书及以上，满足得 1 分，不满足得 0 分；</p> <p>4、具有三年（含）以上同类物业项目同岗位经验，满足得 1 分，不满足得 0 分。</p> <p>（提供身份证、学历证明、相关工作经历证明、职业资格证书，否则不得分）</p>	客观
团队人员配置	3	<p>1、承诺保洁绿化男性员工年龄全部在 60 岁（含）以下、女性员工年龄全部在 55 岁（含）以下，前台、会务服务人员年龄全部在 45 岁（含）以下的得 1 分，否则不得分；</p> <p>2、承诺针对本项目人员配备科学、合理，具有针对本项目的可靠专业团队得 1 分，否则不得分；</p> <p>3、承诺针对本项目人员配备，部门及岗位分工明确合理，人员素质高，能力强，团队稳定，服务团队人员均具备相关从业经验等得 1 分，否则不得分；</p> <p>（以上三条必须提供人员明细，且必须为本项目实际操</p>	客观

			作人员)	
政策性得分(2分)	本项目中落实ESG理念的工作措施	2	<p>供应商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。</p> <p>(符合得2分，部分符合得1分，不符合不得分。此项最高2分。)</p>	主观
总计		100		

## 第五章 采购需求

在招标文件中，条款前面加“★”号为重要指标，在条款前面加“#”号为重点指标；如有1项“★”号指标负偏离的，投标将被否决。

### 一、采购标的

#### 1. 采购标的

序号	服务名称	数量	单位	备注
1	2026年物业管理服务	1	项	

#### 2. 项目概述

本项目服务范围地点首钢技师学院院内（石景山区晋元庄路6号院），全院现有面积133720平方米。其中楼宇建筑面积40947平方米、楼内公共区域面积54557平方米，楼间、集中绿地18467平方米、树木1190棵、砖石铺装18000平方米，垂直梯6部。保障5000多名师生的办公环境卫生、生活环境卫生、教育教学环境卫生，负责全院绿化和楼内外的垃圾分类及清运，包括教学楼、办公楼、公寓楼、图书馆、实习实训楼、阶梯教室、公共教室、实习实训中心、西操场、篮球场等33栋楼内外公共区域及北院（党校）院内绿化。

首钢技师学院物业管理服务采购项目，按照北京市财政要求，该项目执行政府采购，现启动2026年该项目服务采购工作，该项目服务期为12个月，物业管理服务费金额为185.157万元。

### 二、商务要求

1. 本项目服务内容期限为12个月。

2. 本项目服务地点为：首钢技师学院院内教学楼、办公楼、实训楼、公寓楼、公共实训基地、图书馆、食堂、浴室、锅炉房、茶炉房、热力交换站、西操场等33栋标识建筑内外及北院（党校）院内绿化。

#### 3. 付款条件

(1) 本物业管理区域物业服务收费方式为：包干制。

(2) 物业服务费主要用于以下开支：

- ① 管理及服务人员的工资、社会保险和按规定提取的福利费等；
- ② 物业管理区域内卫生保洁用品用具及清洁卫生消杀费用；
- ③ 物业管理区域内绿化养护费用；
- ④ 教室管理费用；
- ⑤ 办公费用；
- ⑥ 物业服务企业固定资产折旧；
- ⑦ 法定税费；
- ⑧ 物业服务企业的利润。
- ⑨ 物业服务企业保洁用具等材料费用；
- ⑩ 物业服务企业针对此项目的设备设施购置、维修维护等费用。

(3) 采购人每季度月底前以电子支付方式支付中标人本季度承包费用（根据采购人要求，中标人需提前为采购人开具增值税发票，中标人为采购人开具符合国家规范的发票后，经采购人确认中标人已达到服务标准要求后，采购人向中标人履行付款）。

### 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

负责首钢技师学院全院包括教学楼、办公楼、公寓楼、图书馆、实习实训楼、阶梯教室、公共教室、实习实训中心、西操场、篮球场等 33 栋楼内外公共区域等地方的卫生保洁和消杀通风；负责管理区域内绿化、景观的养护和管理；负责管理区域内楼内外垃圾分类收集和清运、设施设备检查及报修、教室管理等；负责协助采购人维护公

共秩序和做好安全防范、突发事件应急处理、重大活动保障及全院禁烟管理、垃圾分类管理、绿色校园创建等工作；制订物业服务工作计划并组织实施，根据法律、法规和临时管理规约的授权制订物业服务的有关制度。保障首钢技师学院 2000 名师生的办公环境卫生、生活环境卫生、教育教学环境卫生，符合《学校卫生管理条例》要求；提供全覆盖、高频次、高质量的清洁服务，建立标准化保洁作业流程，包括日常清洁、定期深度清洁及应急处理，满足教学、生活及特殊活动需求；通过专业化管理及量化考核，保障师生满意度 $\geq 90\%$ ，投诉处理及时率 100%。

1.2 本项目需按照《物业服务事项和标准公共区域保洁服务计划及质量标准》《公共区域保洁服务计划及质量标准》《绿化养护质量标准》执行。

## 2. 服务内容及标准

### 2.1 服务内容

负责管理区域内楼内外公共区域、公共教室、实习实训中心、会议室、办公室、图书馆、阶梯教室及报告厅等地方的卫生保洁和消杀通风；负责管理区域内绿化、景观的养护和管理；负责管理区域内楼内外垃圾分类收集和校内清运、设施设备检查及报修、教室管理等；负责协助采购人维护公共秩序和做好安全防范、突发事件应急处理、重大活动保障及全院禁烟管理、垃圾分类管理、绿色校园创建等工作；制订物业服务工作计划并组织实施，根据法律、法规和临时管理规约的授权制订物业服务的有关制度。

### 2.2 服务标准

#### 物业服务事项和标准公共区域保洁服务计划及质量标准（一）

服	服务项目分类	保洁质量标准	工作频次
---	--------	--------	------

务 项 目			循环	日	周	月	季
内面墙	墙面	无明显污渍、无积尘			掸尘		
	墙玻璃	光亮、无污渍、无水迹			刮拭		
	形象墙面	无污渍、无水渍			清洁		
	公告栏	无脱落、光亮			擦拭		
	指示牌	无污渍、无积尘			擦拭		
	踢脚线	无积尘			擦拭		
吊 顶	吊顶	无蜘蛛网、无积尘、无污渍				掸尘	
	灯具、风口	无脱落、无虫尸、无积尘				清洁	
门	门表面	无污渍、无积尘、无手印		擦拭			
	门锁、门吸、闭门器	无胶带印、光亮		擦拭			
窗	窗台	无污渍、无积尘		擦拭			
	窗架	无胶带印、无指印		擦拭			
	窗玻璃	光亮、无水迹、无胶带印				刮拭	
	窗帘	无污渍				清洁	清洗
室 内 地 面	无垃圾、无污渍、无积尘 无 脚印、光亮、无水迹	推尘	墩地 3次/每				清洗

				日保洁 不少于 5次			
公共教室	桌椅清洁、码放	按照教务处要求码放、干净整洁	巡检	清洁	码放		
	设备设施	确保设备设施完好无损、无课随时关灯、关闭中央空调、每日开窗通风	巡检	通风			
大厅 楼梯 走廊 通道 电梯	栏杆	光亮、无污渍、无积尘		擦拭			
	玻璃	光亮、无水迹、无胶带印			刮拭		
	台阶	无水迹、无脚印、无垃圾	清洁				
	垃圾桶	无污渍、痰迹,无垃圾、烟头	清理			擦拭、 外观 清洗	
	地面	无水迹、污迹,无脚印、垃圾	推尘				
	画框、标示牌、摆设物品	无污渍、无积尘、无手印、光亮		擦拭	掸尘		
	电梯内外	箱体内外光亮、无水迹、无污渍、痰迹、无垃圾烟头	清理			擦拭	
洗手	灯罩	无污渍、无积尘			擦拭		

	换气扇	无明显积尘			擦拭		
	洗手盆	干净、无污渍、 <b>无水渍</b>	清理				
	台面	无污渍、无水迹、无垃圾	擦拭				
	镜面	光亮、无污渍、无水迹	刮拭				
	水池	无污渍、无垃圾、不堵塞	清理				
	水龙头	光亮、无污渍	擦拭				
	隔板	无污渍、无积尘			清洁		
	纸篓	无污渍、无积尘、无冒头	擦拭、清理				
	小便器	无黄斑、无异味，芳香球 2 颗	清洁	消毒			
	大便池	无黄斑、无异味，	清洁	消毒			
	墙面	无污渍、无积尘			清洁		
	地漏	无缺失、不堵塞	清洁				
	窗户纱网、窗台	无污渍、无积尘		擦拭			
消 防 设 施	消火栓	无污渍、无积尘		擦拭			
	灭火器（箱）	无污渍、无积尘		擦拭			
	消防管道	无污渍、无积尘				清洁	

公共区域保洁服务计划及质量标准（二）

服务项目	服务项目分类	保洁质量标准	工作频次				
			循环	日	周	月	季
道路保洁	道路	确保道路清洁无杂物，各主干道、辅路、人行道的清洁及其设置的垃圾箱、果皮箱、广告箱、广告牌、休闲座椅等设施干净整洁；雨雪天做到道路不积水、不结冰，校园无卫生死角； <b>定期清理雨篦子。</b>	清扫	擦拭			
	垃圾桶（箱）	上午和下午将分类好的垃圾清运到垃圾站，垃圾桶无垃圾外溢，每日擦洗，外观保持洁净。 <b>配备灭火专用水瓶。</b>	清运	擦拭	消毒		
	大件垃圾和绿化垃圾清运	大件垃圾和绿化垃圾放到垃圾站指定区域，其中落叶需装袋后清运到垃圾站指定区域，无垃圾落地，车走地净。	清运	清扫			
消毒	公共区域消毒	每日消毒二次；遇突发疫情状况，每日消毒四次并按届时要求进行消毒。		消毒通风			
外墙	外墙面积	墙面干净，整洁、无小广告涂鸦。	巡查	清洁			
操场 篮球场	地面保洁	每日清扫四次、安排巡检人员、确保地面干净整洁、无垃圾、无烟头、无杂草，确保操场	巡查	清洁			

		跑道无杂物。					
吸烟区	地面、灭烟桶、标识牌保洁	确保地面干净整洁、无烟头、无杂物；灭烟桶上下午分别倾倒补水一次；标识牌每日擦拭一次。配备灭火专用水瓶。	巡查清洁	清洁擦拭 补水			

### 绿化养护质量标准

1. 绿化充分，植物配置合理，达到黄土不露天。

2. 园林植物达到：

(1) 生长势好：生长超过该树种该规格的平均生长量。（平均生长量待以后调查确定）。

(2) 叶子健壮：①叶色正常，叶片大而肥厚，在正常的条件下不黄叶、不卷叶、不落叶、叶上无虫尿虫网灰尘。②被啃咬的叶片最严重的在每株 5%以下（包含 5%，以下同）。

(3) 树枝、干健壮：①无明显枯枝、死杈、枝条健壮、过冬前新梢木质化。②无蛀干害虫的活卵活虫。③介壳虫最严重处主枝干上 100 平方厘米 1 头活虫以下，（包括 1 头，以下同）；较细的枝条每尺长的一段上在 5 头活虫以下（包括 5 头，以下同）；株数都在 2%以下（包括 2%，以下同）；④树冠完整，分支点合适，主侧枝分布均匀和数量合宜，内膛不乱，通风透光。

(4) 措施好：按一级技术措施要求认真进行养护。

(5) 行道树基本无缺枝。

(6) 草坪覆盖率应基本达到 100%，草坪内杂草应基本控制在 10%以内。生长茂盛，颜色正常，不枯黄。每年修剪暖地形 6 次以上，冷

地形 15 次以上，无病虫害。

3. 行道树和绿地内无死树，树木修剪合理，树形美观。能及时很好地解决树木与建筑物、交通等之间的矛盾。

4. 绿化生产垃圾（如树枝、树叶、草沫等）重点地区路段能做到随产随清，其他地区路段做到日产日清。绿地整洁，无砖石瓦块、塑料袋等废弃物，并做到随时清洁。

5. 长廊、栏杆、园路、桌椅、井盖和牌饰等园林设施完整、干净整洁，做到及时维护和油饰。

6. 无明显人为损坏，绿地草坪内无堆物堆料、搭棚或侵占等；行道树树干上无钉栓刻画的现象，树下至树干 2 米范围内无堆物堆料，搭棚设摊，圈栏等影响树木养护管理和生长的现象（2 米以内如有）则应增加保护措施。

### 2.3 服务期限

本项目服务内容期限为 12 个月

### 2.4 服务方案

- (1) 本项目的物业管理整体设计及策划
- (2) 物业服务目标承诺
- (3) 本项目的管理架构和各岗位人员的设置
- (4) 员工培训服务方案
- (5) 本项目的日常规章制度及档案管理方案
- (6) 物业服务管理方案（包含会议服务，重大活动保障服务，日常卫生保洁消杀服务，车辆巡视服务，巡检报修服务，保密工作管理，师生沟通管理，其他协助管理等）
- (7) 物业服务应急预案
- (8) 用于本项目人员简历表
- (9) 本项目的安全管理体系

### 3. 验收标准

本项目验收标准需按照《物业服务事项和标准公共区域保洁服务计划及质量标准》《公共区域保洁服务计划及质量标准》《绿化养护质量标准》执行。

### 4. 人员要求

(1) 管理人员：包含**一名**项目经理（具有本科（含）以上学历、具有中级及以上职称证书、具有 5 年（含）以上类似项目经理工作经验、是投标人聘用的正式职工，签署正式劳动合同，并依法缴纳社保）；

**一名**保洁主管（具有大专及以上学历、具有三年（含）以上同类物业项目同岗位经验、是投标人聘用的正式职工，签署正式劳动合同，并依法缴纳社保）；

**一名**安全消防主管（具有消防设施操作员中级证书）；各区域负责人、**一名**绿化主管（具有大专及以上学历、具有三年（含）以上同类物业项目同岗位经验、是投标人聘用的正式职工，签署正式劳动合同，并依法缴纳社保）、一名库房管理等，管理人员须 50 岁（含）以下，具备大专（含）以上学历，爱岗敬业，善于沟通交流，具备同岗位三年（含）以上经验。

(2) 保洁员（包含**楼内外公共区域**保洁员及垃圾分类员）要求：60 岁（不含）以下，身体健康，同岗位两年（含）以上工作经验。

(3) 绿化人员：60 岁（不含）以下，身体健康，同岗位二年（含）以上工作经验。

★(4) 以上**(1) — (3) 3 类人员配备**数量：不少于 50 人（需提交承诺书及人员配置名单，采购人不提供免费宿舍床位，不提供免费三餐）。

(5) 上岗人员要经过培训教育，遵守学校制度，身体健康（持有有效的健康证），统一着装，干净整洁，挂牌上岗。根据学校要求，应固定服务保洁人员，如因特殊需要需换人或增加人员须经采购人批

准后实施。

## 5. 政策性采购需求

为在项目中充分落实《政府采购法》规定的“政府采购应当有助于实现国家的经济和社会发展政策目标”等相关要求，以项目为载体推动北京市环境社会治理(ESG)体系高质量发展，请供应商提供在本项目中落实 ESG 理念的工作措施。

## 6. 节约能源资源要求

### 【1】基础工作

1、为落实《北京市促进环境社会治理（ESG）体系高质量发展实施方案（2024-2027年）》，以项目为载体推动北京市环境社会治理(ESG)体系高质量发展，请供应商提供在本项目中落实 ESG 理念的工作措施。

2、中标人应明确节能管理岗位和职责，由具备相关专业能力的人员开展节约能源资源工作。与采购人紧密沟通协作，建立节能管理制度，明确责任分工、操作规程和奖惩措施。

### 【2】节能管理

#### 1、基本要求

中标人应协助采购人规范配置节能设备设施，采用符合国家节能标准的灯具、电器等，定期对用能设备进行能耗监测和维护管理。熟悉管理区域能源消耗热点(照明、暖通、电梯、办公设备、数据中心等)、设备效率、建筑围护结构情况等；定期检查维护建筑围护结构及门窗，及时修复破损、渗漏部位，减少冷热空气渗透；协助采购人在公共区域张贴节能宣传海报、标识，开展节

能宣传活动。

## 2、照明用能

中标人应加强照明巡查、及时检查灯况，根据不同季节、不同天气条件下自然光照特点和不同时段的照度需求，协助采购人优化门厅、走廊、教室、通道等公共区域照明方案，杜绝“白昼灯”；会议室、阶梯教室等公共区域使用结束后关闭照明，杜绝“长明灯”；如无采购人或相关部门明确要求，平时不开启景观照明，室外区域只开启必要的台阶和路面照明。

## 3、暖通用能

中标人应按照夏季室内空调温度设置不低于26摄氏度、冬季室内空调温度设置不高于20摄氏度的空调温度控制标准设定会议室、教室、走廊等室内场所空调温度，行业或采购人另有规定的，从其规定；除有特殊要求外，会议室、教室等公共区域仅在使用期间开启空调，开启空调时应当关闭外门和外窗。

## 4、其他用能

中标人应根据采购人要求，在满足使用需求的前提下，精细化管理电梯、公共区域打印机、复印机等设施设备自助休眠、关闭时间；新风系统、电开水器等用能设备要根据不同场所、工作日和休息日、昼间和夜间等因素个性化设置使用时段。。

## 5、用能统计和分析

中标人应协助采购人统计能耗数据，定期对用能状况进行分析，开展用能诊断，挖掘节能潜力，提高能源利用效率，确保达到所属行业能耗定额标准，规范合理用能，对于超过定额的，应及时排查原因，并配合采购人整改。

### 【3】节水管理

#### 1、基本要求

中标人应协助采购人采用节水器具,新购置用水器具要达到2级以上水效标准,对不符合节水器具水效标准的,协助采购人有序更换或改造 定期检查供水管网,及时修复漏点,减少水资源浪费;张贴节水宣传海报、标识,协助采购人开展节水宣传活动。

#### 2、会议活动用水

中标人应根据会议活动的人数和时间,合理估算会务服务热水用量,按需供水,减少“半壶水”“半杯水”浪费。如无采购人明确要求,不主动提供瓶装水,确需瓶装水的,优先提供小瓶水,并提示带走未喝完的半瓶水。

#### 3、绿化景观用水

中标人应根据植被种类、季节、气温、降水情况按需浇灌,杜绝大水漫灌,灌溉优先使用雨水或中水,采用喷灌、滴灌等节水灌溉方式,使用土壤温湿度传感器或根据天气情况调整灌溉计划,加强浇灌值守,防止过度浇灌和溢水;景观用水应优先采用雨水或中水,并循环利用。

#### 4、保洁用水

中标人应协助采购人在开水间设置尾水和剩水回收装置,用尾水和剩水清洗抹布拖把,取用水应根据保洁任务按需适量,避免造成浪费。

#### 5、其他用水

中标人应协助采购人在卫生间、开水间、食堂等区域使用感应式水龙头;淋浴间采用节水型混水器、节水型花洒;对空调冷凝水进行收集和利用。

## 6、用水统计和分析

中标人应协助采购人规范统计用水数据，对次级用水单位(功能区域)和主要用水设备(用水系统)分别计量，定期对用水状况进行分析；协助专业机构定期开展水平衡测试，定期开展用水巡查，挖掘节水潜力，提高用水效率，确保达到所属行业用水定额标准及属地水管理部门下达的用水指标，规范合理用水，对于超过定额指标的，应及时排查原因，并配合采购人整改。

### 【4】生活垃圾分类

#### 1、基本要求

中标人应协助采购人按照厨余垃圾、可回收物、有害垃圾、其他垃圾的“四分类”法，结合办公区域、公共区域、食堂区域等不同场所，科学合理确定各类生活垃圾收集容器的数量和位置，分类标志要求颜色、标识正确，分类投放指引要及时更新、张贴规范。

#### 2、生活垃圾分类收集

中标人应协助采购人加强收集容器日常维护管理，确保无破损、无满冒、无异味，周边环境清洁卫生，收集容器出现破旧、污损或者数量不足的，及时维修、更换、清洗或者补设；对可回收物实行定期定点收集，确保各类可回收物分类收集、分类暂存；在严格“四分类”基础上，细化可回收物种类，按照《北京市可回收物指导目录》，分类收集纸类、塑料、金属、玻璃、织物等，做到可回收物应收尽收，全部进入资源循环体系；应对厨余垃圾进行固液分离和油水分离，特别要杜绝厨余垃圾与其他垃圾的混投混放；及时制止翻拣、混合已分类生活

垃圾的行为。

### 3、生活垃圾分类运输

中标人应协助采购人将分类后的生活垃圾交由有相应资质的单位进行分类运输；确保各类生活垃圾分类投放、分类收集、分类运输，建立完整的清运记录和台账数据，实现全过程溯源管理；厨余垃圾实行专人、专车、专线收运，做到“日产日清”；严禁混收混运，避免不同类型垃圾的交叉污染。

### 4、生活垃圾分类宣传与培训

中标人应协助采购人开展生活垃圾分类宣传活动，通过张贴海报、发放宣传手册、组织培训讲座等方式，提高职工对生活垃圾分类的知晓率和参与度。定期组织相关工作人员开展垃圾分类培训，更新垃圾分类专业知识，加强实操指导。

## 第六章 拟签订的合同文本

合同编号：

# 政 府 采 购 合 同

项目名称：2026 年物业管理服务采购项目

买 方（甲方）：首钢技师学院

法定代表人：崔阳

地址：北京市石景山区晋元庄路 6 号

卖 方（乙方）：

法定代表人：

地址：

签署日期： 年 月 日

# 合 同 书

首钢技师学院 2026 年物业管理服务采购项目经招标代理机构以（ ）号招标文件在国内公开招标。经评审委员会评定（ ）为中标人。买、卖双方同意按照下面的条款和条件，签署本合同。

## 1.合同文件

下列文件构成本合同的组成部分，应该认为是一个整体，彼此相互解释，相互补充。为便于解释，组成合同的多个文件的优先支配地位的次序如下：

- a. 本合同书
- b. 中标通知书
- c. 协议、附件
- d. 投标文件（含澄清文件）
- e. 招标文件（含文件补充通知）

## 2.物业项目基本情况

本物业项目（以下简称“本物业”）基本情况

名称：首钢技师学院

类型：学校

坐落位置：石景山区晋元庄路 6 号院

建筑面积：133720 平方米。

物业管理区域四至：东至北方工业大学体育场西院墙；南至阜石路院围墙；西至杨庄北路西院墙；北至晋元庄路校围墙及北院（党校）。（规划平面图和物业共用部位明细见附件一、附件二）

物业服务用房主要用于物业服务企业客服接待、项目档案资料保存、工具物料存放、人员更衣、值班备勤。

物业服务用房建筑面积为 120 平方米，其中地上建筑面积为 120 平方米。

## 3.物业服务事项、标准及有关约定

(1) 乙方指定物业服务项目负责人为： ， 联系电话： 。乙方更换项目负责人应先征得甲方同意后，并于 7 日内在本物业管理区域内的显著位置公示。

(2) 乙方提供的物业服务主要内容

① 制订物业服务工作计划并组织实施，根据法律法规和临时管理规约的授权制订物业服务的有关制度；

② 负责本物业管理区域内共用区域的卫生保洁、绿化养护和管理；

③ 负责本物业管理区域内公用、共用区域内设施设备检查及报修；物业公用设施设备明细见附件三。

④ 负责公有绿地、景观的养护和管理；

⑤ 负责清洁卫生服务，包括物业共用部位、西操场、篮球场、公共区域的清洁卫生，垃圾的分类、收集并运送到指定地点等；

⑥ 负责公共教室管理工作；

⑦ 负责协助甲方维护公共秩序和做好安全防范、全院禁烟、绿色校园建设等管理工作。

⑧ 负责自用的设备设施、校内垃圾清运车辆等用具的购置、维修、保养、更换。

⑨ 负责做好防汛及扫雪铲冰工作；负责门前三包及降雪期间南侧、西侧、北侧院墙外侧便道的清雪工作（6:00-20:00）。

⑩ 负责北院（党校）院内的绿化工作。

(3) 乙方按双方商定的服务标准执行。物业服务事项及标准详见附件四。

(4) 本物业管理区域物业服务收费方式为：包干制。实行包干制的，盈余或亏损均由乙方享有或承担；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内容。

(5) 配备人员的数量：管理人员、保洁人员、绿化专业人员不少于 50 人（人员年龄须为 60 岁周岁以下，绿化从业人员须有一名专业技术人员，具有一名园林绿化工师或花卉园艺师），上岗人员要经过培训教育，遵守学校制度，身体健康（持有效健康证上岗），统一着装，干净整洁，挂工牌上岗，应固定服务保洁绿化人员，如因特殊需要需换人或增加人员须经甲方批准后实施。

#### 4.本合同服务期限

期限：本合同物业服务期限为 12 个月，自 2026 年 月日至 202 年 月 日

#### 5.合同总价及付款方式

本合同没有预付款。本合同总价：2026 年 月 日至 202 年 月 日物业服务费总额为：¥ 元（含税、含绿化费），大写人民币元整。

分项价格：包含物业服务费（含绿化费）和公共教室管理服务费两部分内容，具体如下：

- (1) 每月物业服务费为 ¥ 元，大写人民币 元整（含税、含绿化费）。
- (2) 每月公共教室管理服务费为 ¥ 元，大写人民币元整。

（注：合同总价款以双方最终结算为准。上述服务费用是在各项服务质量均达到标准要求，未考核情况下的费用标准）

物业服务费主要用于以下开支：

- (1) 管理服务人员的工资、社会保险和按规定提取的福利费等；
- (2) 物业管理区域内清洁卫生费用；
- (3) 物业管理区域内绿化养护费用；
- (4) 公共教室管理费用；
- (5) 办公费用；
- (6) 物业服务企业固定资产折旧；
- (7) 法定税费；
- (8) 物业服务企业的利润；
- (9) 物业服务企业保洁用具等材料费用；
- (10) 物业服务企业对此项目的设备设施购置、维修维护等费用。

甲方每季度末次月初办理支付乙方当季费用手续。乙方每季度末次月初向甲方开具符合国家规定的规范发票后，经甲方验收合格后向乙方履行付款。

第一次支付时间为 2026 年\_\_月\_\_日前，支付金额为¥ 元（支付全年物业服务费的 25%，再扣除违约金、赔偿金等后按照实际金额支付）；

第二次支付时间为 2026 年\_\_月\_\_日前，支付金额为¥ 元（支付全年物业服务费的 25%，再扣除违约金、赔偿金等后按照实际金额支付）；

第三次支付时间为 2026 年\_\_月\_\_日前，支付金额为¥           元（支付全年物业服务费的 25%，再扣除违约金、赔偿金等后按照实际金额支付）；

第四次支付时间为 2027 年\_\_月\_\_日前，支付金额为¥           元（支付全年物业服务费的 25%，再扣除违约金、赔偿金等后按照实际金额支付）；

乙方应于甲方每次付款前向甲方提供等额有效的发票，乙方未提供发票或发票不符合甲方要求的，甲方有权延迟支付且不视为违约。

甲方发票开票信息：

- (1) 名           称：首钢技师学院；
- (2) 纳税人识别号：12110000770401716E；
- (3) 开 户 行名称：工商银行北京古城支行；
- (4) 开 户 账 号：0200014409008801524；
- (5) 地           址：北京市石景山区晋元庄路 6 号；
- (6) 电           话：010-59805906。

乙方收款的开户银行并账号：

- (1) 公 司 名 称：；
- (2) 纳税人识别号：；
- (3) 开 户 行名称：；
- (4) 开 户 账 号：；
- (5) 公 司 地 址：；
- (6) 公 司 电 话：。

## 6.甲方的权利义务

- (1)有权要求乙方按合同约定提供物业服务；
- (2)监督乙方履行本合同，对乙方提供的物业服务有建议、检查、督促、考核的权利；
- (3)遵守物业管理区域内物业共用部分的使用、公共秩序和环境卫生的维护等方面的规章制度；
- (4)根据本合同的约定支付物业服务费；
- (5)对乙方根据合同和有关规章制度提供的管理服务给予必要配合；

(6)有关法律规定和乙方约定的其他权利义务；

(7)在乙方承包期间，凡涉及甲方内部问题，甲方负责做好有关方面的协调工作；

(8)不定期检查乙方卫生保洁和绿化服务管理质量，根据《公共区域保洁服务计划及质量标准》要求按季提出考核意见（考核标准详见附件六）。

## 7.乙方的权利义务

(1)按本合同约定的物业服务事项和标准提供物业服务；

(2)妥善保管和正确使用本物业的档案资料，及时记载有关变更信息，不得将甲方信息用于物业管理活动之外的其他用途；

(3)及时向甲方通报本物业管理区域内有关物业服务的重大事项，及时处理甲方的投诉，接受甲方的监督；

(4)对甲方违反本合同的行为，采取告知、劝阻和协商等方式督促甲方改正；

(5)在校园公共区域内进行卫生保洁和绿化服务工作，不得影响学校正常教育教学活动。对学校组织的重要活动，以及合同内未具体注明的特殊情况，要按甲方要求（按惯例）做好积极配合。

(6)有关法律规定和甲方约定的其他权利义务。

**8. 节能要求。**乙方应明确节能管理岗位和职责，由具备相关专业能力的人员开展节约能源资源工作。与甲方紧密沟通协作，建立节能管理制度，明确责任分工、操作规程和奖惩措施。

### 1. 节能管理

#### (1) 基本要求

乙方应协助甲方规范配置节能设备设施，采用符合国家节能标准的灯具、电器等，定期对用能设备进行能耗监测和维护管理。熟悉管理区域能源消耗热点(照明、暖通、电梯、办公设备、数据中心、教室等)、设备效率、建筑围护结构情况等；定期检查维护建筑围护结构及门窗，及时修复破损、渗漏部位，减少冷热空气渗透；协助甲方在公共区域张贴节能宣传海报、标识，开展节能宣传活动。

#### (2) 照明用能

乙方应加强照明巡查、及时检查灯况，根据不同季节、不同天气条件下自然光照特

点和不同同时段的照度需求，协助甲方优化门厅、走廊、通道、教室等公共区域照明方案，杜绝“白昼灯”；会议室、阶梯教室等公共区域使用结束后关闭照明，杜绝“长明灯”；如无甲方或相关部门明确要求，平时不开启景观照明，室外区域只开启必要的台阶和路面照明。

### (3) 暖通用能

乙方应按照夏季室内空调温度设置不低于26摄氏度、冬季室内空调温度设置不高于20摄氏度的空调温度控制标准设定会议室、教室、走廊等室内场所空调温度，行业或甲方另有规定的，从其规定；除有特殊要求外，会议室、教室等公共区域仅在使用期间开启空调，开启空调时应当关闭外门和外窗。

### (4) 其他用能

乙方应根据甲方要求，在满足使用需求的前提下，精细化管理电梯、公共区域打印机、复印机等设施设备自助休眠、关闭时间；新风系统、电开水器等用能设备要根据不同场所、工作日和休息日、昼间和夜间等因素个性化设置使用时段。

### (5) 用能统计和分析

乙方应协助甲方统计能耗数据，定期对用能状况进行分析，开展用能诊断，挖掘节能潜力，提高能源利用效率，确保达到所属行业能耗定额标准，规范合理用能，对于超过定额的，应及时排查原因，并配合甲方整改。

## 2. 节水管理

### (1) 基本要求

乙方应协助甲方采用节水器具，新购置用水器具要达到2级以上水效标准，对不符合节水器具水效标准的，协助甲方有序更换或改造；定期检查供水管网，及时修复漏点，减少水资源浪费；张贴节水宣传海报、标识，协助甲方开展节水宣传活动。

### (2) 会议活动用水

乙方应根据会议活动的人数和时间，合理估算会务服务热水用量，按需供水，减少“半壶水”“半杯水”浪费。如无甲方明确要求，不主动提供瓶装水，确需瓶装水的，优先提供小瓶水，并提示带走未喝完的半瓶水。

### (3) 绿化景观用水

乙方应根据植被种类、季节、气温、降水情况按需浇灌，杜绝大水漫灌，灌溉优先使用雨水或中水，采用喷灌、滴灌等节水灌溉方式，使用土壤温湿度传感器或根据天气情况调整灌溉计划，加强浇灌值守，防止过度浇灌和溢水；景观用水应优先采用雨水或中水，并循环利用。

#### (4) 保洁用水

乙方应协助甲方在开水间设置尾水和剩水回收装置，用尾水和剩水清洗抹布拖把，取水应根据保洁任务按需适量，避免造成浪费。

#### (5) 其他用水

乙方应协助甲方在卫生间、开水间等区域使用感应式水龙头，冲厕优先使用中水；淋浴间采用节水型混水器、节水型花洒；对空调冷凝水进行收集和利用。

#### (6) 用水统计和分析

乙方应协助甲方规范统计用水数据，对次级用水单位(功能区域)和主要用水设备(用水系统)分别计量，定期对用水状况进行分析；协助专业机构定期开展水平衡测试，定期开展用水巡查，挖掘节水潜力，提高用水效率，确保达到所属行业用水定额标准及属地水管理部门下达的用水指标，规范合理用水，对于超过定额指标的，应及时排查原因，并配合甲方整改。

### 3. 生活垃圾分类

#### (1) 基本要求

乙方应协助甲方按照厨余垃圾、可回收物、有害垃圾、其他垃圾的“四分类”法，结合办公区域、公共区域、食堂区域等不同场所，科学合理确定各类生活垃圾收集容器的数量和位置，分类标志要求颜色、标识正确，分类投放指引要及时更新、张贴规范。

#### (2) 生活垃圾分类收集

乙方应协助甲方加强收集容器日常维护管理，确保无破损、无满冒、无异味，周边环境清洁卫生，收集容器出现破旧、污损或者数量不足的，及时维修、更换、清洗或者补设；对可回收物实行定期定点收集，确保各类可回收物分类收集、分类暂存；在严格“四分类”基础上，细化可回收物种类，按照《北京市可回收物指导目录》，分类收集纸类、塑料、金属、玻璃、织物等，做到可回收物应收尽收，全部进入资源循环体系；应对厨余垃圾进行固液分离和油水分离，特别要杜绝厨

余垃圾与其他垃圾的混投混放；及时制止翻拣、混合已分类生活垃圾的行为。

### (3) 生活垃圾分类运输

乙方应协助甲方将分类后的生活垃圾交由有相应资质的单位进行分类运输；确保各类生活垃圾分类投放、分类收集、分类运输，建立完整的清运记录和台账数据，实现全过程溯源管理；厨余垃圾实行专人、专车、专线收运，做到“日产日清”；严禁混收混运，避免不同类型垃圾的交叉污染。

### (4) 生活垃圾分类宣传与培训

乙方应协助甲方开展生活垃圾分类宣传活动，通过张贴海报、发放宣传手册、组织培训讲座等方式，提高职工对生活垃圾分类的知晓率和参与度。定期组织相关工作人员开展垃圾分类培训，更新垃圾分类专业知识，加强实操指导。

## 9. 合同终止

(1) 在本合同期限届满后本合同自动终止。

(2) 本合同期限届满前，甲方如决定继续聘用乙方的，经协商后，在期满前1个月办理续签合同手续。

(3) 本合同终止后，甲乙双方应当共同做好交接事宜，包括物业服务费的清算、对外签订的各种协议的执行、物业共用部分查验交接以及移交相关档案资料等。移交资料清单见附件七。

(4) 本合同终止后，在服务期间乙方案针对此项目购买的设备设施继续无条件由甲方物业使用。

## 10. 质量保证金

(1) 合同签订后七天内，乙方应向甲方缴纳质量保证金人民币20万元。合同期满后不在续签，经甲方确认无质量遗留、服务纠纷、拖欠工人工资、设备设施移交等问题后，凭收据一次性退还（不计息）。

(2) 因乙方原因致使合同提前终止的，该保证金不予退还。

## 11. 合同的生效

本合同经双方全权代表签字盖章，乙方按时缴纳质量保证金后生效。

## 12. 违约责任

(1) 甲、乙双方均应严格履行合同内容；乙方服务达不到本合同第六条约定的服务内容

和标准的，依据“物业服务管理检查考核办法”执行。对于损坏公物的，经双方确认后当事人应当承担赔偿损失。

(2)除本合同另有约定外，甲、乙双方可以结合具体情况对违约责任进行补充。任何一方的违约行为给他方造成不良影响或损失的，均应当承担相应的赔偿责任。

(3)本合同签订后，甲、乙双方不得无故单方面解除本合同，但因其中一方未履行应尽责任及义务，且经协商无效，另一方有权解除本合同，且不赔偿任何经济损失（含保证金）。因其他特殊情况要提前解除协议，应提前一个月以书面形式通知对方，并以一个月的承包费来赔偿对方的经济损失。

(4)因不可抗力致使合同部分或全部无法履行的，根据不可抗力的影响，部分或全部免除责任。

(5)为维护公共利益，在不可预见情况下，如发生煤气泄漏、漏电、火灾、暖气管、水管破裂、协助公安机关执行任务等突发事件，乙方因采取紧急避险措施造成损失的，应当按有关规定处理。

(6)乙方有确凿证据证明属于以下情况的，可免于承担违约责任：

① 由于甲方自身的责任导致乙方的服务无法达到合同约定的；

② 非乙方责任出现供水、供电、供气、供热、通讯、有线电视及其他共用设施设备运行障碍造成损失的。

(7)乙方在一年内有 2 次在服务质量考核中不合格的，乙方在甲方发出要求乙方纠正违约行为的书面通知之日起 15 天内仍未能纠正违约行为并赔偿损失的，甲方有权解除合同。

(8)如果乙方在执行合同期间，未按照国家、北京市、首钢集团相关安全管理规定执行的，经过三次整改仍不合格，甲方有权解除合同。

(9)乙方在提供服务过程中，出现重大安全事件的，甲方有权解除合同。

(10)乙方管理服务达不到本合同约定的服务内容和标准的，或违反本合同、招标文件、投标文件承诺、约定的，如人员空岗、服务出现明显失误等，经甲方书面催告后在甲方规定期限内仍未整改或整改后仍不符合合同约定的，应当向甲方支付违约金。甲方有权单方面终止合同；造成甲方重大经济损失而违约金不足以弥补甲方损失的，乙方

应支付赔偿金予以补足。

(11) 甲方若发现乙方有涉及刑事责任、不诚信、严重过失、与甲方发生严重冲突及故意违约等损害甲方利益的行为,则有权立即终止本合同而无需另行通知。

(12) 乙方在本合同终止后未经甲方同意拒不撤出本物业服务区域的,甲方有权要求乙方在规定期限内撤出,乙方应根据甲方要求撤离,否则,并应当按每逾期一日2万元人民币的标准向甲方支付违约金;给甲方造成损失的,乙方应当赔偿相应的损失。

(13) 甲方未能按照合同约定时间支付服务费,应向乙方承担违约责任,逾期违约金按每日0.1%核算,但因财政评审或财政资金拨付延迟等原因导致逾期付款的除外。

13.双方在履行过程中发生争议,协商解决;协商不成,向甲方所在地人民法院(石景山区人民法院)起诉。甲方和乙方确认,本合同中注明的地址,为甲方和乙方确认的住所地并通知和送达地址。

14.合同正本连同附件一式陆份,甲方执伍份、乙方执壹份,具有同等法律效力。

附件:一、校园平面图

二、物业共用部位明细

三、物业共用设施设备明细

四、物业服务事项和标准

五、绿化养护质量标准

六、物业服务管理检查考核办法

七、移交资料清单

甲方:【首钢技师学院】(签章) 乙方:【】(签章)

法定(委托)代表人: 法定(委托)代表人:

年 月 日

年 月 日

附件一：

### 校园平面图



附件二：

### 物业共用部位明细

1. 房屋承重结构；
2. 房屋主体结构；
3. 公共门厅；
4. 会议室、公共教室、阶梯教室、公共卫生间；
5. 公共走廊、楼梯间；
6. 内天井；
7. 外墙玻璃；
8. 屋面；
9. 机房及管井；
10. 操场、篮球场；
11. 实训中心、图书馆；
12. 门前三包、院内道路保洁卫生；
13. 校园内道路、便道及外墙外便道及时的扫雪铲冰工作；
14. 各个楼顶及屋顶定期清扫工作；
15. 每日垃圾分类及垃圾清运；
16. 院内公共区域绿化美化工作；

附件三：

### 物业共用设施设备明细

1. 电梯：

垂直梯 6 部；

2、绿化：

楼间、集中绿地 18467 平方米；

砖石铺装 18000 平方米。

3. 区域内市政：

道路、楼间甬路 7200 平方米；

化粪池 27 个；

变配电系统包括 室外环网柜；

高压双路供电电源 1250KV 2 个；

公共照明设施（路灯） 110 个；

物业管理区域的外围护栏及围墙 4 面；

污水泵站 1 个；

给水泵站 1 个；

热力站 1 个；

4. 燃气调压站 1 座；

5. 消防设施包括 烟感、喷淋、9 个消防井；

6. 监控设施包括 楼内、楼外；

7. 避雷设施包括 避雷针；

8. 空调设备：中央空调系统使用范围 8#、9#、14#中央空调；

9. 电讯电话 5980 局；

10. 车道；

11. 地上机动车停车场 270 个车位 2700 平方米；

12. 垃圾中转站 1 个；

13. 信报箱 1 个；

14. 值班室 30 平方米；

15. 物业服务用房 120 平方米；

附件四：

物业服务事项和标准公共区域保洁服务计划及质量标准（一）

服务项目	服务项目分类	保洁质量标准	工作频次				
			循环	日	周	月	季
内面墙	墙面	无明显污渍、无积尘			掸尘		
	墙玻璃	光亮、无污渍、无水迹			刮拭		
	形象墙面	无污渍、无水渍			清洁		
	公告栏	无脱落、光亮			擦拭		
	指示牌	无污渍、无积尘			擦拭		
	踢脚线	无积尘			擦拭		
吊顶	吊顶	无蜘蛛网、无积尘、无污渍				掸尘	
	灯具、风口	无脱落、无虫尸、无积尘				清洁	
门	门表面	无污渍、无积尘、无手印		擦拭			
	门锁、门吸、闭门器	无胶带印、光亮		擦拭			
窗	窗台	无污渍、无积尘		擦拭			
	窗架	无胶带印、无指印			擦拭		
	窗玻璃	光亮、无水迹、无胶带印				刮拭	
	窗帘	无污渍				清洁	清洗
室内地面		无垃圾、无污渍、无积尘 无脚印、光亮、无水迹	推尘	墩地 3次每日 保洁 不少于 5次			清洗
公共教室	桌椅清洁、码放	按照教务处要求码放、干净整洁	巡检	清洁	码放		
	设备设施	确保设备设施完好无损、无课随时关灯、关闭中央空调、每日开窗通风	巡检	通风			
大厅 楼梯 走廊 通道 电梯	栏杆	光亮、无污渍、无积尘		擦拭			
	玻璃	光亮、无水迹、无胶带印			刮拭		
	台阶	无水迹、无脚印、无垃圾	清洁				
	垃圾桶	无污渍、痰迹、无垃圾、烟头	清理			擦拭、外观清洗	
	地面	无水迹、污迹、无脚印、垃圾	推尘				
	画框、标示牌、摆设物品	无污渍、无积尘、无手印、光亮		擦拭	掸尘		
	电梯内外	箱体内外光亮、无水迹、无污渍、痰迹、无垃圾烟头	清理		擦拭		

洗手间	灯罩	无污渍、无积尘			擦拭		
	换气扇	无明显积尘			擦拭		
	洗手盆	干净、无污渍、 <b>无水渍</b>	清理				
	台面	无污渍、无水迹、无垃圾	擦拭				
	镜面	光亮、无污渍、无水迹	刮拭				
	水池	无污渍、无垃圾、不堵塞	清理				
	水龙头	光亮、无污渍	擦拭				
	隔板	无污渍、无积尘			清洁		
	纸篓	无污渍、无积尘、无冒头	擦拭、清理				
	小便器	无黄斑、无异味，芳香球 2 颗	清洁	消毒			
	大便池	无黄斑、无异味，	清洁	消毒			
	墙面	无污渍、无积尘			清洁		
	地漏	无缺失、不堵塞	清洁				
	窗户纱网、窗台	无污渍、无积尘			擦拭		
消防设施	消防栓	无污渍、无积尘			擦拭		
	灭火器（箱）	无污渍、无积尘			擦拭		
	消防管道	无污渍、无积尘				清洁	

### 公共区域保洁服务计划及质量标准（二）

服务项目	服务项目分类	保洁质量标准	工作频次				
			循环	日	周	月	季
道路保洁	道路	确保道路清洁无杂物，各主干道、辅路、人行道的清洁及其设置的垃圾箱、果皮箱、广告箱、广告牌、休闲座椅等设施干净整洁；雨雪天做到道路不积水、不结冰，校园无卫生死角；定期清理雨篦子。	清扫	擦拭			
	垃圾桶（箱）	上午和下午将分类好的垃圾清运到垃圾站，垃圾桶无垃圾外溢，每日擦洗，外观保持洁净。配备灭火专用水瓶。	清运	擦拭	消毒		
	大件垃圾和绿化垃圾清运	大件垃圾和绿化垃圾放到垃圾站指定区域，其中落叶需装袋后清运到垃圾站指定区域，无垃圾落地，车走地净。	清运	清扫			
消毒	公共区域消毒	每日消毒二次；遇突发疫情状况，每日消毒四次并按届时要求进行消毒。		消毒 通风			

外墙面	外墙面保洁	墙面干净，整洁、无小广告涂鸦。	巡查	清洁			
操场篮球场	地面保洁	每日清扫四次、安排巡检人员、确保地面干净整洁、无垃圾、无烟头、无杂草；确保操场跑道无杂物。	巡查	清洁			
吸烟区	地面、灭烟桶、标识牌保洁	确保地面干净整洁、无烟头、无杂物；灭烟桶上下午分别倾倒补水一次；标识牌每日擦拭一次； <b>配备灭火专用水瓶。</b>	巡查 清洁	清洁 擦拭 补水			

附件五：

### 绿化养护质量标准

1. 绿化充分，植物配置合理，达到黄土不露天。

2. 园林植物达到：

(1) 生长势好：生长超过该树种该规格的平均生长量。（平均生长量待以后调查确定）。

(2) 叶子健壮：①叶色正常，叶片大而肥厚，在正常的条件下不黄叶、不卷叶、不落叶、叶上无虫尿虫网灰尘。②被啃咬的叶片最严重的在每株5%以下（包含5%，以下同）。

(3) 树枝、干健壮：①无明显枯枝、死杈、枝条健壮、过冬前新梢木质化。②无蛀干害虫的活卵活虫。③介壳虫最严重处主枝干上100平方厘米1头活虫以下，（包括1头，以下同）；较细的枝条每尺长的一段上在5头活虫以下（包括5头，以下同）；株数都在2%以下（包括2%，以下同）；④树冠完整，分支点合适，主侧枝分布均匀和数量合宜，内膛不乱，通风透光。

(4) 措施好：按一级技术措施要求认真进行养护。

(5) 行道树基本无缺枝。

(6) 草坪覆盖率应基本达到100%，草坪内杂草应基本控制在10%以内。生长茂盛，颜色正常，不枯黄。每年修剪暖地形6次以上，冷地形15次以上，无病虫害。

3. 行道树和绿地内无死树，树木修剪合理，树形美观。能及时很好地解决树木与建筑物、交通等之间的矛盾。

4. 绿化生产垃圾（如树枝、树叶、草沫等）重点地区路段能做到随产随清，其他地区路段做到日产日清。绿地整洁，无砖石瓦块、塑料袋等废弃物，并做到随时清洁。

5. 长廊、栏杆、园路、桌椅、井盖和牌饰等园林设施完整、干净整洁，做到及时维护和油漆。

6. 无明显人为损坏，绿地草坪内无堆物堆料、搭棚或侵占等；行道树树干上无钉栓刻画的现象，树下至树干2米范围内无堆物堆料，搭棚设摊，圈栏等影响树木养护管理和生长的现象（2米以内如有）则应增加保护措施。

附件六：

### 物业服务管理检查考核办法

为加强物业服务管理，提高校园服务质量，督促乙方物业服务达到《物业服务事项和标准》要求，特制定本考核办法，乙方卫生保洁及绿化管理未达到《物业服务事项和标准》按以下规定落实考核：

1. 甲方教学楼、办公楼、公寓楼等楼宇室内外公共区域的卫生保洁及绿化必须达到规定的标准要求。未达到标准要求，甲方按项目每季度进行考核，费用从乙方物业服务承包费用中扣除。

检查为不定期检查：

(1) 甲方检查中发现乙方卫生保洁有未达标情况，甲方视情况每次扣除乙方500—1000元，重复发生加倍扣除。

(2) 甲方对乙方检查后仍未改进，质量反复不达标，扣除乙方5000—10000元。甲方对于乙方造成不良影响或师生多次提出意见的卫生保洁项目要加重考核，以至视为违约。

2、在甲方组织重大活动的检查中，乙方按要求和惯例要积极配合甲方做好服务工作，每发现乙方有一项不符合规定，甲方视情况扣除乙方500—1000元，重复发生加倍扣除；造成不良影响扣除乙方1000—5000元，以至视为违约。

3. 乙方对自己各岗位服务人员要严格管理，乙方员工严格遵守甲方相关制度规定，尊重师生、文明用语、做好师德师风表率作用，每天提前15分钟到岗服务，要统一着装、工装干净整洁，要挂牌上岗，每天公共区域保洁次数不少于4次，公共区域保洁不能出现断档期，全天安排卫生巡检人员对路面垃圾、公共区域、公共教室等区域要随有随清保持干净整洁、垃圾清运要及时，在工作时间内不做与保洁绿化服务无关的事情，保洁和绿化人员严禁在工作时间收

捡废品、不得在校内吸烟，严格执行学校的各项安全管理规定，卫生保洁绿化服务中不影响学校正常教育教学活动和秩序，甲方发现问题进行教育并视情况扣乙方1000—5000元，甲方对于乙方造成不良影响或师生多次提出意见的相同问题要加重考核，以至视为违约。

4. 乙方按质量等级标准做好绿化管理服务，绿化人员不得少于6人，其中须配备一名园林绿化专业技术人员（具有一名园林绿化工程师或花卉园艺师），且绿化工人年龄要小于60岁，未达标准甲方提出改进意见，对未按时整改完成或反复未达标准，视情况扣乙方1000—5000元；长期绿化管理未达标准，影响学校形象要加重考核，以至视为违约，甲方有权解除合同。

5. 经过甲方安全检查中发现，乙方如有安全管理制度不健全；安全教育培训不到位、记录缺失；未遵循甲方安全管理规定、违规使用大功率电器、不合格插排；违规在室内给电瓶充电；人走未断电等未达到节能要求；值班人员未尽到职责要求；未按要求存放易燃易爆危化品等情况。甲方视情况扣除乙方1000—10000元；重复发生加倍扣除；造成不良影响扣除乙方10000元。

6. 如果乙方在执行合同期间，未按照国家、北京市、首钢集团相关安全管理规定执行的，经过三次整改仍不合格，以至视为违约，甲方有权解除合同。

此办法解释权为甲方，从合同生效之日起实施。

附件七：

#### 移交资料清单

1. 物业管理区域平面图；
2. 设施的出厂随机资料，安装、验收、使用、维护保养和定期检验等技术资料，运行、维护保养记录；

3. 涉及到保洁绿化用设备设施;

4. 保洁消杀记录表;

## 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：

采购编号/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：\_\_\_\_\_（请投标人填写“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》（〔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<sup>1</sup>，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：\_\_\_\_\_

---

<sup>1</sup>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<sup>1</sup>，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：\_\_\_\_\_

---

<sup>1</sup>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：\_\_\_\_\_（请投标人填写“采购人名称”）

我单位参加贵单位组织采购的采购编号为\_\_\_\_\_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		<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：						

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）（采购编号/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：\_\_\_\_\_

盖章：\_\_\_\_\_

联合体成员名称：\_\_\_\_\_

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：

采购编号/包号：

投标人名称：

1 投标书（实质性格式）

## 投标书

致：\_\_\_\_\_（请投标人填写“采购人名称”）

我方参加你方就\_\_\_\_\_（项目名称，采购编号/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：\_\_\_\_\_（请投标人填写“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版：

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）*

采购编号/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												
...												
<b>总价（元）</b>												

**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)**

采购编号/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

采购编号/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
<p><b>对本项目合同条款的偏离情况（应进行选择，未选择<b>投标无效</b>）：</b></p> <p><input type="checkbox"/> <b>无偏离</b>（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。）</p> <p><input type="checkbox"/> <b>有偏离</b>（如有偏离，则应在本表中对负偏离项逐一一列明，否则<b>投标无效</b>；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。）</p>					

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

采购编号/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 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）》及本项目文件规定的中小企业划分标准所属行业执行。

## 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<sup>1</sup>，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：\_\_\_\_\_

---

<sup>1</sup>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<sup>1</sup>，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：\_\_\_\_\_

---

<sup>1</sup>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：

## 7 拟分包情况说明

### 拟分包情况说明

致：\_\_\_\_\_（请投标人填写“采购人名称”）

我单位参加贵单位组织采购的采购编号为\_\_\_\_\_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		<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）（采购编号/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》，各单位签订一份，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。

8 招标文件要求提供或投标人认为应附的其他材料

8-1 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。



8-2 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。

8-3 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。