



竞争性磋商文件

招标编号： ZGGJ-BJ08-22071385

项目名称：2022 年海淀区住宅物业项目监督考核评价工作第三方评
审服务

采购人：北京市海淀区房屋管理局

招标代理机构：中工国际招标有限公司

2022. 7

目 录

第一部分	磋商邀请函	3
第二部分	供应商须知	6
第三部分	采购需求	20
第四部分	评审方法及标准	22
第五部分	合同条款	32
第六部分	合同格式	37
第七部分	附件——磋商文件的格式	37

第一部分 磋商邀请函

中工国际招标有限公司 受 北京市海淀区房屋管理局 委托, 对下述服务以竞争性磋商方式进行采购。现邀请贵公司前来参加。

- 1、项目名称: 2022 年海淀区住宅物业项目监督考核评价工作第三方评审服务
- 2、项目编号: ZGGJ-BJ08-22071385
- 3、采购人名称: 北京市海淀区房屋管理局
- 4、采购人地址: 北京市海淀区东北旺南路 27 号上地办公中心
- 5、采购人联系方式: 曹翊坤 62525752
- 6、采购代理机构全称: 中工国际招标有限公司
- 7、采购代理机构地址: 北京市海淀区上地四街华成大厦 4 层
- 8、采购代理机构联系方式: 张存 010-82952950-823
- 9、采购内容:

包号	分包项目名称	分包预算金额	数量	简要技术服务需求
01	2022 年海淀区住宅物业项目监督考核评价工作第三方评审服务第一包	73.392 万元	1 项	本项目工作内容主要包括现场考核评价、评价结果处理及分析、成果报告编写三部分内容。项目服务方须在项目服务期内按工作周期完成现场考核评价、评价结果处理及分析, 按年度完成调查评价成果报告编写及提交。根据海淀区实际住宅物业项目数量、分布、和总体时间安排及工作质量要求, 本次考核评价将由两家单位共同承担。
02	2022 年海淀区住宅物业项目监督考核评价工作第三方评审服务第二包	73.809 万元	1 项	

备注:

本项目共分为 2 个包, 每个包确定一家服务单位。投标人可对其中一包或多包进行投标, 须以包为单位对包中全部内容进行投标, 不得拆分, 评标、授标以包为单位。由于各包服务时间存在交叉, 本项目供应商兼投不兼中, 只能在其中一个包中标, 中标顺序按照标包自然顺序原则确定(每个包的合格投标人不少于 3 家)。

- 10、项目采购预算为 1472010.00 元

11、供应商的资格条件：

1) 符合《中华人民共和国政府采购法》第 22 条要求

2) 截至响应文件递交截止时间前，供应商不能是被列入“信用中国”网站 (www.creditchina.gov.cn) 失信被执行人、重大税收违法案件当事人名单、以及“中国政府采购网”网站 (www.ccgp.gov.cn) 政府采购严重违法失信行为记录名单中被禁止参加 1-3 年政府采购活动的供应商（处罚期限尚未届满的）。

3) 法定代表人为同一人或者存在直接控股、管理关系的不同供应商，不得共同参加本项目的磋商。为本项目提供整体设计、规范编制或者项目管理、监理、检测等服务的供应商，不得再参加本项目的磋商。违反上述规定的相关磋商均无效。

4) 本项目不接受联合体投标，不允许转包。

5) 本项目专门面向小微企业采购。

12、获取磋商文件时间：2022-07-19 至 2022-07-26，每天上午 09:30 至 11:30，下午 14:00 至 16:30（北京时间，法定节假日除外）。

13、获取磋商文件地点：北京市海淀区上地四街华成大厦 4 层

14、获取磋商文件方式：

代理机构免费提供电子版采购文件，供应商携带 U 盘现场拷取。获取采购文件须提供法人授权代表携带法人代表授权书原件、购买人身份证原件及复印件（加盖单位公章）。售价：¥0 元

15、公告期限：本公告发布之日起 3 个工作日

16、汇款信息：

1)、若供应商投标保证金采用电汇方式，请汇至下面帐户：

账户名称：中工国际招标有限公司

开户行：中国工商银行上地支行

账号：0200336319100056953

2)、若供应商缴纳中标服务费时采用电汇方式，请汇至下面帐户：

账户名称：中工国际招标有限公司

开户行：中国工商银行西三旗支行

账号：0200240109200060854

17、供应商响应文件递交截止时间：2022 年 8 月 1 日下午 13:00(北京时间)

- 18、供应商响应文件递交时间：2022 年 8 月 1 日下午 13:00-13:30(北京时间)。
- 19、响应文件递交地点及磋商地点：北京市海淀区上地四街华成大厦 4 层会议室
- 20、评标方法和标准： 综合评分法；
- 21、项目联系人： 张存
- 22、联系方式： 电话：010-82952950-823

备注：

1、本公告在北京政府采购网、中国政府采购网等媒体同时发布。

2、需要落实的政府采购政策：

《中华人民共和国政府采购法》（主席令第 68 号）、《关于中国环境标志产品政府采购实施的意见》（财库[2006]90 号）、《国务院办公厅关于建立政府强制采购节能产品制度的通知》（国办发【2007】51 号）、《关于开展政府采购信用担保试点工作的通知》（财库【2011】124 号）、关于印发《政府采购促进中小企业发展管理办法》的通知（财库【2020】46 号）、《财政部、司法部关于政府采购支持监狱企业发展有关问题的通知》（财库【2014】68 号）。

第二部分 供应商须知

磋商文件中加“*”号的条目为强制性要求。“*”号条目内容若有缺失或者无效，将导致响应视为无效且不允许在开标后补正。该“*”若加在标题处，则该标题下所有涵盖内容均为强制性要求，若加在正文段落处，则该段内容为强制性要求。

表中的条款号对应供应商须知中的条款号

供应商须知前附表	
条款号	内 容
1.1.1	采购代理机构：中工国际招标有限公司 地 址：北京市海淀区上地四街华成大厦4层 联系人：张存 电话：010-82952950-823
1.1.2	采购人名称：北京市海淀区房屋管理局 采购人地址：北京市海淀区东北旺南路27号上地办公中心 联 系 人：曹翊坤 电 话： 010-62525752
5.1	任何要求对磋商文件进行澄清或者修改的供应商，均应当在首次提交响应文件截止时间5日前以书面形式通知采购单位。
*9	磋商保证金： <u>每包人民币各1万元，分别递交。</u> 递交方式：采用银行汇票、电汇、转账支票或有效的银行保函等非现金方式，无论采取何种形式缴纳的投标保证金，必须保证开标截止时间前到达采购代理机构指定账户，投标保证金有效期与投标有效期一致。 （1）递交要求： ■采用银行汇票、电汇、转账支票等非现金形式，在投标截止时间以前到达下列指定账户： 开户名：中工国际招标有限公司 开 户 行：中国工商银行上地支行 账 号：0200336319100056953 ■投标保证金有效期须与投标有效期一致。投标保证金未按要求递交或在

供应商须知前附表	
条款号	内 容
	规定时间内未能到达采购代理机构指定账户的，均视为无投标保证金，后果由投标人自行承担。投标时要求递交投标保证金凭证复印件（单独密封）。投标人应当将投标保证金凭证的复印件放入投标文件中。 注意事项： 1）务必备注款项用途：因款项用途备注不明确导致的后果由投标人自行承担。 2）务必备注项目名称、编号及包号，可简写，不可不填。 3）未备注项目名称、编号及包号财务部门不予受理，后果由投标人自行承担。 ■保函担保方式： （1）招标采购单位可接受的银行保函为中国银行、中国工商银行、中国建设银行、中国农业银行、民生银行等支行以上机构开具的银行保函。 （2）招标采购单位可接受的投标担保函为中国投资担保有限公司、首创投资担保 有限责任公司、中关村担保有限公司相关机构开具的投标担保函。
*10.1	响应文件有效期： <u>90 个日历日</u>
11.4	响应文件：正本：<u>1</u> 份；副本：<u>2</u> 份；电子版：<u>1</u> 份 （注：电子文档为响应文件正本的扫描件（彩色），格式采用 PDF 格式，并在载体上注明项目名称、包号及供应商名称。供应商应对响应文件纸质版与电子文档的一致性、真实性、完整性负责。）
12.4	响应文件递交时间：<u>2022 年 8 月 1 日下午 13:00-13:30</u>（北京时间） 递交截止时间：<u>2022 年 8 月 1 日下午 13:30</u>（北京时间），逾期送达或不符合规定的响应文件恕不接受。 文件递交地点：北京市海淀区上地四街华成大厦 4 层会议室
15.1	开启时间：<u>2022 年 8 月 1 日下午 13:30</u>（北京时间）。 开启地点：北京市海淀区上地四街华成大厦 4 层会议室

供应商须知前附表	
条款号	内 容
*22.1	成交供应商在签订合同后___/___天内向采购人提交合同总价___/___%的履约保证金。形式为：支票/汇票/本票/采购人可接受的银行保函/或北京市政府采购信用担保机构（联系方式详见附件 11）出具的政府采购履约担保函（格式详见附件 10）
*27	供应商应在响应文件正本中提交附件 7 成交服务费承诺书原件 本项目服务费的具体收费标准参考原国家计委印发的计价格[2002]1980 号关于《招标代理机构服务费管理暂行办法》的通知，及原发改办价格[2003]857 号文《国家发展改革委办公厅关于招标代理服务收费有关问题的通知》。
*28	供应商的承诺函（见第七部分响应文件格式）；
适用于供应商须知的增加或者说明的变动：	
一	其他
*1	附件 6 的内容中： 在响应文件正本中须提供正本的《法定代表人授权委托书》（附件 6-3）（如果供应商代表是法定代表人，则附件 6-3 可以不提供，须提供正本的法人身份证明）
2	本项目专门面向小型、微型企业采购，有关中小企业的认定标准，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）文件的规定执行。
*2.1	参加本项目的小微企业，应当在其文件中提交《中小企业声明函》。
2.2	根据财政部国库司《关于政府采购促进中小企业发展政策问答》，对预留采购份额专门面向中小企业采购的政府采购项目，小微企业不再享受价格扣除的优惠政策。

供应商须知前附表	
条款号	内 容
2.3	大中型企业和其他自然人、法人或者其他组织与小型、微型企业组成联合体参加本项目的，组成联合体的大中型企业和其他自然人、法人或者其他组织，与小型、微型企业之间不得存在投资关系。
2.4	如因本项目专门面向中小企业、基于扶持政策对价格进行扣除后评审或者利用联合体优势而获取合同后，小型、微型企业不得分包或者转包给大型、中型企业，中型企业不得分包或者转包给大型企业。
二	磋商文件带有“*”符号的或者标明必须满足的条款均为重要技术指标及商务条款，对这些主要技术指标及商务条款的任何偏离将视为 <u>无效响应</u> 。
*1	供应商如果在响应文件中提供了虚假材料，在任何时候采购人都有权否决其响应，并视情况追究其责任。
2	供应商须根据磋商文件要求，依据本身情况如实逐项逐条填写技术规格偏离表，对于那些可以用量化的形式表示的条款，必须明确回答，或者以功能描述回答。
*3	供应商在参加本次政府采购活动前三年中有重大违法记录或重大失信记录的，其响应文件将按无效处理。
*4	供应商未按磋商文件附件6要求提供资格证明文件的，其响应将被视为无效响应。（可通过互联网查询的信息除外）
*5	响应文件要求有效签署并加盖供应商单位公章。
6	本项目不接受联合体参加；成交后不允许转包。
*7	磋商文件中要求的盖章，除特殊标注外，是指行政公章，其他合同专用章、投标专用章等无效。
	本项目所属行业：租赁和商务服务业

一 说明

1. 采购单位及合格的供应商

1.1 采购单位：系指采购人及其委托的采购代理机构。采购代理机构系指依法在财政部门登记备案的采购代理机构。

1.1.1 本次采购的采购代理机构为中工国际招标有限公司。

1.1.2 采购人详见《供应商须知前附表》。

1.1.3 “潜在供应商”指符合磋商文件规定的合格供应商。

1.1.4 “供应商”指符合本磋商文件规定并参加磋商的供应商。

1.2 满足以下条件的供应商是合格的供应商，可以参加本次采购：

1.2.1 供应商是指有生产或供应能力，向采购人提供服务的法人、其他组织或自然人。

1.2.2 具备《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定的条件。

1.2.3 供应商为法人的，应当依法注册，具有独立法人资格。

1.2.4 供应商必须按要求获取磋商文件，否则供应商均无资格参加本次磋商。

1.2.5 供应商除了满足以上条款外，还需满足《供应商须知前附表》规定的资格/资质标准要求。

1.2.6 如《供应商须知前附表》中允许联合体参加，对联合体规定如下：

(1) 以联合体形式参加磋商的，联合体各方均应当符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条第一款规定的条件。

(2) 采购人根据采购项目的特殊要求规定供应商特定条件的，联合体各方中至少应当有一方符合采购人规定的特定条件。由同类资质按照联合体分工承担相同工作的，应按照资质等级较低的供应商确定联合体的资质等级。

(3) 联合体各方之间应当签订联合体协议，明确约定联合体各方承担的工作和相应的责任，并将共同联合体协议连同响应文件一并提交采购单位。

(4) 以联合体形式参加磋商的，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磋商。

1.2.7 供应商不得存在下列情形之一：

（1）不得与采购人或者采购代理机构存在关联关系。

（2）已为采购项目提供整体设计、规范编制或者项目管理、监理、检测等服务的供应商，不得再参加该采购项目的其他采购活动。

（3）单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系的不同供应商，不得参加同一合同项下的采购活动。

1.3 供应商在磋商过程中不得以向采购单位行贿或采取其他手段谋取成交。一经发现，其供应商资格将被取消。

1.4 供应商不得实施下列法律禁止的行为，情节严重的，由有权机关依法追究其法律责任。

1.4.1 采取不正当手段诋毁、排挤其他供应商的；

1.4.2 与采购单位或者其他供应商恶意串通的；

1.4.3 以低于成本的报价竞标的；

1.4.4 向采购单位、磋商小组成员行贿或者提供其他不正当利益的；

1.4.5 以他人名义磋商或者以其他方式弄虚作假，骗取成交；

1.4.6 在采购过程中与采购人进行协商磋商的；

1.4.7 提供虚假证明材料谋取成交的；

1.4.8 拒绝有关部门监督检查或者提供虚假情况的。

2. 资金来源

2.1 竞争性磋商公告或磋商邀请函中所述的采购人必须已经获得足以支付本次采购后所签订的合同项下的款项（包括财政性资金和自筹资金）。

3. 磋商费用

3.1 供应商应当承担所有与准备和参加磋商有关的费用，不论磋商的结果如何，采购单位均无承担磋商费用的义务和责任。

二 磋商文件

4. 磋商文件构成

- 4.1 采购单位根据采购项目的特点和需求编制磋商文件。
- 4.2 供应商应当认真阅读磋商文件所有的事项、格式、条款和技术规范等。
- 4.3 供应商应当注意磋商风险：如果供应商未按照磋商文件要求提交响应文件，将有可能导致其响应按无效响应处理。
- 4.4 供应商应检查磋商文件是否完备，如果发现有任何缺漏、重复或不清楚的地方，应在收到文件后 2 个工作日内通知采购代理机构，以便及时补齐。否则，由此引起的损失由供应商自负。

5. 磋商文件的澄清和修改

- 5.1 任何要求对磋商文件进行澄清或者修改的供应商，均应当在首次响应文件递交截止时间___日前（详见<供应商须知前附表>中规定）以书面形式通知采购单位。
- 5.2 采购单位可对已发出的磋商文件进行必要澄清或者修改。澄清或者修改内容可能影响响应文件编制的，采购单位将在首次响应文件递交截止时间 5 日前，以书面形式通知所有已收受磋商文件的供应商。
- 5.3 该澄清或者修改的内容为磋商文件的组成部分。
- 5.4 供应商在收到上述通知后，应当立即向采购单位发出回函予以确认。

三 供应商的响应文件

6 磋商范围及响应文件计量单位

- 6.1 供应商必须对磋商文件中“技术规范”中所有要求进行报价和详述，不得拆包进行应答和磋商。
- 4.2 供应商的响应文件中所使用的计量单位，除磋商文件中有特殊要求外，应采用中华人民共和国法定计量单位及通用图形符号。

7 响应文件的编制

7.1 供应商的响应文件组成，包括：

附件 1——磋商报价函

附件 2——磋商报价一览表

附件 3——磋商分项报价说明表

附件 4——商务条款偏离表

附件 5——技术服务规格偏离表

附件 6——资格证明文件

6-1 法人营业执照

6-2 税务登记证（如多证合一可不提供）

6-3 法定代表人的授权委托书

6-4 投标商的情况声明

6-5 供应商承诺函

6-6 参加本次政府采购活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录的书面声明

6-7 信用记录证明文件

附件 7——磋商成交服务费承诺书

附件 8——服务方案

附件 9——投标人自行提供的其他内容(如有)

附件 10——政府采购投标担保函格式

附件 11——政府采购履约担保函格式

附件 12——北京市政府采购信用担保试点工作专业担保机构联系方式

附件 13——《中小企业声明函》

7.2 供应商的响应文件按统一格式填写，装订成册。

8 报价

8.1 所有服务均以人民币报价。供应商的磋商报价应遵守“《中华人民共和国价格法》”。同时，根据《《中华人民共和国政府采购法》》第二条的规定，采购是以合同方式有偿取得服务的行为。为保证公平竞争，如有服务主体部分的赠与行为，属于无效应答情形。

8.2 供应商应当在分项报价说明表（附件 3）上标明有关服务的单价（如适用）和总价，

并由法定代表人或授权代表签署。

8.3 供应商须根据采购人提出的具体需求，针对每一服务内容，逐一分项报价。

8.4 采购单位不接受任何选择性报价，每种服务只能有一个报价。

8.5 供应商的唱价原则：各供应商的报价不进行公开唱价。

9 磋商保证金

9.1 供应商应当提供《供应商须知前附表》中所规定数额的磋商保证金，并作为其响应文件的一部分。

9.2 磋商保证金是为了保护采购单位免遭因供应商的行为蒙受损失而要求的。发生下列情形之一，磋商保证金将不予退还：

（1）供应商在提交响应文件截止时间后撤回响应文件的；

（2）供应商在响应文件中提供虚假材料的；

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

（4）供应商与采购人、其他供应商或者采购代理机构恶意串通的；

（5）成交供应商未按磋商文件规定按时足额交纳成交服务费的。

（6）磋商文件规定的其他情形。

9.3 磋商保证金可采用形式详见《供应商须知前附表》。

9.4 凡是没有交纳磋商保证金的采购单位将拒绝接收供应商的响应文件。交纳的保证金不符合本须知第 9.1 条、第 9.3 条的规定的，属于无效响应。

9.5 以联合体形式参加磋商的，可以由联合体中的一方或者共同提交磋商保证金。以一方名义提交磋商保证金的，对联合体各方均具有约束力。

9.6 成交供应商的磋商保证金，在成交供应商与采购人签订合同之日起 5 个工作日内办理退还手续。未成交供应商的磋商保证金，在成交通知书发出后 5 个工作日内办理退还手续。

9.7 未成交供应商办理退还磋商保证金手续时，须持磋商保证金凭证，到采购代理机构的业务部门办理。成交供应商办理退还磋商保证金手续时，须持磋商保证金凭证及《政府采购合同》原件，到采购代理机构的业务部门办理。

10 响应文件有效期

- 10.1 响应文件应在规定的磋商日后的 90 天内保持有效（详见〈供应商须知前附表〉），响应文件有效期不满足要求的，将被视为非实质响应性响应文件而予以拒绝。
- 10.2 采购代理机构可根据实际情况，在原磋商有效期截止之前，要求供应商同意延长响应文件的有效期限。接受该要求的供应商将不会被要求和允许修正其响应文件，且本须知中有关磋商保证金的返还的规定将在延长了的有效期限内继续有效。供应商也可以拒绝采购代理机构的这种要求，其磋商保证金将不会被没收。上述要求和答复都应以书面形式提交。

11 响应文件的签署及规定

- 11.1 组成供应商的响应文件的各项资料均应遵守第 7 条规定。
- 11.2 供应商的响应文件必须由法人代表或授权代表签署（印刷体、复印件无效）。
- 11.4 供应商应当准备响应文件正本____份、副本____份及电子版____份（详见〈供应商须知前附表〉中规定），每份响应文件须清楚地标明“正本”或“副本”或“电子版”。若正本和副本或电子版不符，以正本为准。
- 11.5 响应文件的正本需打印或用不退色墨水书写，注明“正本”字样，并由供应商的法定代表人正式授权的代表在响应文件上签字并加盖单位印章。授权代表须持有书面的“法定代表人授权书”（标准格式附后），并将其附在响应文件中。如对响应文件进行了修改，则应由供应商的法定代表人正式授权的代表在修改的每一页上签字。响应文件的副本可采用正本的复印件。
- 11.6 供应商的响应文件如有修改错漏处，必须由法定代表人或其授权人签字或盖单位公章。
- 11.7 供应商的响应文件因字迹潦草或表达不清所引起的后果由供应商负责。

三 供应商的响应文件的递交

12 响应文件的密封和标记

- 12.1 响应文件必须密封递交。对封装材料及样式不作特别规定，但供应商应保证其封装的可靠性，不致因搬运、堆放等原因散开。供应商应将响应文件正本和所有的副本

及电子版密封包装，且包装袋/箱正面和响应文件封面须标明“正本”“副本”“电子版”字样。

- 12.2 在包装袋/箱的封装处加盖供应商单位公章或由法人授权代表签字。
- 12.3 为方便核查磋商保证金，供应商应当将“磋商保证金”单独密封，并在包装袋/箱上标明“磋商保证金”字样，单独递交。
- 12.4 供应商的响应文件必须在规定的时间派人送达到指定的磋商地点。
- 12.5 在规定的供应商的响应文件送达时间以后送达的供应商的响应文件，采购人拒绝接收。

13 响应文件的修改和撤回

- 13.1 磋商开始以后，在磋商规定的最终报价时间内，供应商可以提出书面修改材料并及时送达，书面修改材料需有授权代表签字。
- 13.2 在提交响应文件截止时间后，供应商撤回响应文件的，其保证金不予退还。
- 13.3 除供应商要求撤回文件的情况外，供应商递交的文件将留档备案，不予退还。

四 评审及磋商

14 响应文件的评审与澄清

- 14.1 磋商小组由采购人代表及相关专家组成，磋商小组将按照磋商文件规定的资格条件对各响应文件进行资格审查，并对符合资格条件的响应文件进行评审。未实质性响应磋商文件的响应文件按无效处理，不参加评审及磋商，磋商小组将及时告知。
- 14.2 对响应文件中含义不明确、同类问题表述不一致或者有明显文字和计算错误的内容，磋商小组可以要求供应商在规定时间内作出必要的澄清、说明或者更正。供应商的澄清、说明或者更正应当由法定代表人或其授权的代表签字或者加盖公章。由授权代表签字的，应当另附法定代表人授权书。供应商为自然人的，应当由本人签字并附身份证明。且澄清、说明或者更正内容不得超出响应文件的范围或者改变响应文件的实质性内容。接到磋商小组澄清等要求的供应商如未按规定作出澄清，其风险由供应商自行承担。

14.3 出现的下列情形之一的，将被认定为未实质性响应磋商文件：

- （1）应交而未交/未足额交纳/未按磋商文件规定形式交纳磋商保证金的；
- （2）未按照磋商文件规定要求密封、签署、盖章的；
- （3）不具备磋商文件中规定资格要求的；
- （4）响应文件内容不全或字迹模糊辨认不清，导致响应文件不满足磋商文件实质性要求的；
- （5）响应文件中提供虚假或失实材料的；
- （6）未满足磋商文件中标注*号条款要求；
- （7）属于磋商文件中所列无效响应情形；
- （8）供应商在过去三年中有重大违法记录或重大失信记录的；
- （9）不符合法律、法规和磋商文件中规定的其他实质性要求的。

14.4 未实质性响应磋商文件的响应文件，其供应商不得通过修正或撤销不符之处而使其响应文件成为实质性响应的文件。

14.5 评审委员会不接受供应商主动提出的澄清。

15 磋商

15.1 磋商小组所有成员将集中在通知的时间，与参加磋商的供应商逐一进行磋商。磋商小组将给予所有参加磋商的供应商平等的磋商机会。在磋商中，磋商的任何一方不得透漏与磋商有关的其他供应商的技术资料、价格和其他信息。

15.2 磋商将就采购服务的技术方案、服务要求及合同草案条款等进行磋商。供应商应如实提供磋商小组要求提供的资料，并以书面形式作出承诺、说明或者补充。

15.3 供应商的承诺、说明或者补充应当由法定代表人或其授权代表签字或者加盖公章。

15.4 在磋商过程中，对磋商文件的实质性变动是磋商文件的有效组成部分，磋商小组将及时以书面形式同时通知所有参加磋商的供应商。供应商收到通知后应当及时回函予以确认，并按照磋商文件的变动情况重新提交响应文件，并由其法定代表人或授权代表签字或加盖公章。由授权代表签字的，应当附法定代表人授权书。

16 磋商及评审过程保密

- 16.1 磋商小组成员及与磋商有关的工作人员，从磋商开始到授予成交供应商止，凡是属于审查、澄清、评价和磋商的有关资料，均不得向无关的人员透露。
- 16.2 在磋商及评审期间，供应商企图影响磋商小组成员、或与磋商有关工作人员的任何活动，将导致被拒绝磋商，并承担相应的法律责任。

17 最后报价

- 17.1 磋商结束后，所有继续参加磋商的供应商在磋商小组规定的时间内提交最后报价。
- 17.2 如果磋商文件不能详细列明采购标的的技术、服务要求，磋商结束后，磋商小组将按照少数服从多数的原则投票推荐 3 家以上供应商的设计方案或者解决方案，并要求其在规定时间内提交最后报价。
- 17.3 最后报价是供应商响应文件的有效组成部分。
- 17.4 最后报价须在磋商小组规定的时间内送达指定地点。逾期提交最后报价的供应商将被取消授予合同的资格。

五 确定成交

18 确定成交候选供应商的确定标准

- 18.1 磋商小组经磋商确定最终采购需求和提交最后报价的供应商后，由磋商小组采用综合评分法对提交最后报价的供应商的响应文件和最后报价进行综合评分。

综合评分法，是指响应文件满足磋商文件全部实质性要求且按评审因素的量化指标评审得分最高的供应商为成交候选供应商的评审方法。
- 18.2 评审时，磋商小组各成员将独立对每个有效响应的文件进行评价、打分，然后汇总每个供应商每项评分因素的得分。
- 18.3 磋商小组根据综合评分情况，按照评审得分由高到低顺序推荐 3 名以上成交候选供应商。评审得分相同的，按照最后报价由低到高的顺序推荐；评审得分且最后报价相同的，按照技术指标优劣顺序推荐。磋商小组推荐排名第一的供应商为预成交供应商。

19 确定成交供应商

- 19.1 采购代理机构在评审结束后 2 个工作日内将评审报告送采购人，采购人在收到评审报告之日起 5 个工作日内，确认评审报告中的评审结果。
- 19.2 成交供货商不可抗力或者自身原因不能履行政府采购合同的，采购人可以与排在成交供货商之后的第一位的成交候选供应商签订政府采购合同，以此类推。

20 成交通知书

- 20.1 成交供应商确定后，成交结果在财政部门指定的政府采购信息发布媒体上公告。在发布公告的同时，采购代理机构以书面形式向成交供应商发出成交通知书。
- 20.2 成交通知书将是合同的一个组成部分。

21 签订合同

- 21.1 成交供应商应当自成交通知书发出之日起 30 日内，与采购人签订合同，否则按擅自撤销响应文件处理。
- 21.2 磋商文件、成交供应商的响应文件及评审过程中有关澄清文件均应作为合同附件。

22. 履约保证金

- 22.1 成交供应商在签订合同后__/_天内，向采购人提交合同总价__/_%的履约保证金，形式为_____/____（详见<供应商须知前附表>）。

23. 保密和披露

- 23.1 供应商自领取磋商文件之日起，须承诺承担本采购项目下保密义务，不得将因本次采购获得的信息向第三人外传。
- 23.2 采购代理机构有权将供应商提供的所有资料向有关政府部门或评审的有关人员披露。

24. 腐败和欺诈行为

- 24.1 采购单位和成交供应商在本次采购、合同签订及合同实际履行过程中不得损害国家利益、社会公共利益及他人合法权益，不得实施下列行为。

24.1.1 “腐败行为”是指在采购过程中或合同签订、履行过程中，通过提供或变相提供、接受或变相接受、索取或变相索取任何不正当利益的行为。

24.1.2 “欺诈行为”是指成交供应商在采购过程或合同签订、履行过程中恶意串通、虚构事实，损害采购人、其他供应商权益及社会公共利益的行为，包括供应商之间在递交响应文件前后恶意串通，人为地使采购丧失公平竞争性，扰乱采购公平竞争秩序的行为。

24.2 在采购过程或合同签订、履行过程中，发现被推荐的成交供应商在本采购过程中有腐败和欺诈行为的，应当依法取消其成交资格并解除已经签订的采购合同。

25 采购终止

25.1 出现下列情形之一，将导致竞争性磋商采购活动终止：

（1）因情况变化，不再符合规定的竞争性磋商采购方式适用情形的；

（2）出现影响采购公正的违法、违规行为的；

（3）在采购过程中符合磋商要求的供应商或者报价未超过采购预算的供应商不足 3 家的，但市场竞争不充分的科研项目，以及需要扶持的科技成果转化项目，提交最后报价的供应商可以为 2 家；

（4）因重大变故，采购任务取消的。

26. 质疑与投诉

26.1 供应商认为本项目磋商文件、竞争性磋商过程及成交结果使其自身的权益受到损害，可以在法定期限内向采购单位提出质疑，质疑的范围仅限于上述三方面的事项。采购单位在收到应商书面质疑后 3 个工作日内作出答复。

26.2 提出质疑的期限

26.2.1 对磋商文件提出质疑的，为收到磋商文件之日或者竞争性磋商公告期限届满之日起 7 个工作日内。

26.2.2 对竞争性磋商过程提出质疑的，为各程序环节结束之日起 7 个工作日内。

26.2.3 对成交结果提出质疑的，为成交结果公告期限届满之日起 7 个工作日内。

26.3 供应商提出质疑时，应当提交书面质疑函原件。以传真形式提起质疑的，应当尽快提交质疑函原件。

26.3.1 质疑函应当包括：

（1）质疑人和被质疑人的名称、地址、电话等；

（2）具体的质疑事项及事实依据；

（3）相关证明材料（如有）。

供应商对质疑材料的真实性承担相应法律责任。

26.3.2 质疑函应当署名并加盖供应商单位公章，供应商为法人或者其他组织的，应当由法定代表人或者法定代表人授权代理人签字（手签章、人名章均无效）。

26.3.3 供应商的法定代表人可以委托代理人办理质疑事务。代理人办理质疑事务时，除提交相关质疑材料外，还应当提交质疑供应商法定代表人针对本项目办理质疑事务的授权委托书，授权委托书应当载明委托代理的具体权限和事项。

26.4 供应商对采购单位的质疑答复不满意或者采购单位未在规定时间内作出答复的，可以在答复期满后 15 个工作日内向同级财政部门提起投诉。

26.5 供应商捏造事实、提供虚假材料或者以非法手段取得证明材料进行投诉的，由财政部门列入不良行为记录名单，禁止其 1 至 3 年内参加政府采购活动。

27. 成交服务费

27.1 成交供应商应当向采购代理机构支付成交服务费。

27.2 成交服务费的具体收费办法和标准按照详见《供应商须知前附表》。

27.3 成交供应商应当在领取成交通知书的同时向采购代理机构一次性支付成交服务费。

27.4 成交服务费应当以支票、汇票、现金、电汇等形式支付。

28. 适用法律

28.1 本次采购活动及由此产生的合同受《中华人民共和国政府采购法》及其他有关的法律法规制约和保护。

第三部分 采购需求

第一包采购需求:

一、项目概述

(一) 工作背景

为深入贯彻落实《北京市物业管理条例》和《关于加强海淀区物业管理工作提升物业服务水平三年行动计划（2020-2022年）》，构建党建引领社区治理框架下物业管理体系，建设和谐宜居社区，规范物业管理，维护物业管理相关主体的合法权益，加强对物业服务企业事中事后监管，打造诚实守信市场环境，规范物业服务行为，根据《北京市物业管理条例》第十三条规定“本市支持法律、会计、工程、评估、咨询等专业服务机构和人员参与物业管理和服务活动，为物业管理相关主体提供公正、专业的咨询、培训、评价、检验、监督和审计等服务……。”海淀区通过建立完善的住宅物业服务项目监督考核机制，评价物业项目日常履职履约情况，按照专家指导、现场检查、行业评比等方式方法激励物业服务企业主动提升服务水平，促进物业行业全面健康发展。

(二) 工作目标

基于海淀区物业行业发展的现实情况，通过选用第三方服务评价，公正、合理的考核实施专业化物业管理的住宅物业服务合同履行情况，全面掌握海淀区执业物业服务企业工作开展状态，监测分析我区物业行业当前发展痛点、难点，对下一阶段物业行业管理工作开展奠定良好的行业分析基础。遵守权责一致、质价相符、公开公平的住宅物业服务市场规则开展评价考核，重点支持一批、帮助提升一批、逐步淘汰一批物业服务企业，不断提升物业服务行业水平，优化市场环境。。

二、工作内容

本项目工作内容主要包括现场考核评价、评价结果处理及分析、成果报告编写三部分内容。项目服务方须在项目服务期内按工作计划完成现场考核评价、评价结果处理及分析，并完成调查评价成果报告编写及提交。根据海淀区专业化物业管理的住宅物业管理项目数量、分布、和总体时间安排及工作质量要求，本次考核评价将由两家单位共同承担。本包为第一包，确定一家单位提供服务。

(一) 现场考核评价

1. 现场考核评价范围

主要考核海淀区实施专业化物业管理的住宅物业管理项目（约 176 个，具体项目数量和名单由招标方提供）物业服务履约情况。

2. 现场考核评价内容

主要考核实施专业化物业管理的住宅物业管理项目日常履约情况：从物业项目服务现状、服务质量是否按照《前期物业服务合同》或《物业服务合同》的约定及相关法律、法规和技术标准的规定提供质价相符的服务。除基本的保安、保洁、绿化等日常服务外，还包括设施的维护保养、安全生产管理等情况，同时将考评服务标准与物业服务合同的一致程度，并重点针对服务过程及现状进行打分，对所存在的问题进行日常巡查、督促整改，促使物业项目、物业服务企业不断改进服务，提高服务质量。

3. 工作要求

按照专家现场检查、日常巡查、复查整改相结合的方式开展评价。其中：一是组织专家评审小组，要按照每个小组由 2 名专家和 4 名助理组成的标准开展专家现场检查活动；二是复查整改要与日常巡查相结合，针对前期专家现场检查的结果开展巡查督促整改，开展时间不少于 12 周，且每周全覆盖。

（二）考核评价结果应用

一是根据物业服务标准和物业服务合同对物业服务企业履约服务情况进行专业评价打分，打分结果将纳入全区物业监督考核评价体系，对物业服务企业实施分类监管，建立激励和惩戒制度。

二是通过对物业项目监督考核评价，及时掌握海淀区物业服务企业日常履职尽责情况，并根据评测的研究分析结果及时调整工作部署，制定周密合理的监管制度，增加物业管理规范的透明度和实际可操作性。

（三）提交成果物

1. 专业化住宅物业服务项目履约服务考核评价打分结果

数据采集核验考核表应有明确的检查标准、内容、评分标准，打分标准可量化、可执行。包括但不限于客户服务、专项服务委托、共用部位及共用设施设备运行、维修养护、消防安全防范、绿化养护、环境卫生、公共秩序维护、装饰装修管理及档案管理等。

2. 海淀区专业化住宅物业服务项目履约质量评价报告

以成果报告形式提交，项目服务期内根据住宅物业项目履行物业服务合同的实际情况和整改情况，对海淀区实施专业化物业管理的住宅物业管理项目的总体情况及当前服务履约情况进行总结和分析，并分街镇和类型提出下阶段工作建议。分为项目报告和总报告。

本项目服务期内应提交 3 套数据成果报告，成果报告提交时间以房管局要求为准。

三、项目管理要求

（一）项目组织管理

服务方需承诺项目经理及主要技术人员在项目整个生命周期中不得更换，如遇不可抗因素确实需更换的，须经委托方同意，且更换后的人员资质、技术能力不低于原有人员，委托方对更换后的人员不满意，服务方必须无条件更换直到委托方满意为止。

在本项目实施过程中，委托方认为服务方项目经理无法有效组织项目成员完成该项目所要求的工作内容时，有权要求服务方更换项目经理，服务方有义务接受，同时项目组各组成员不得存在交叉复用情况。

服务方应严格按照服务规范进行管理，委托方有对项目进度、工作质量进行监督检查并进行管理的权利。

（二）项目管理机制

服务方应明确说明本项目管理方法，项目实施方法，对本项目的实施风险进行分析并提出相应的风险控制以及质量管理方法。

（三）项目控制

参与的服务方应任命一名项目经理，此人具备足够的项目管理的经验和能力；除对服务方安排的实施人员有完全控制和管理权力外，并且得到服务方在工作开展期间具有做出日常决定的充分授权；在正常工作时间或任何其它招标人认为按照执行计划表完成工作所需要的必要时间内可以被联系到。

（四）数据安全要求

服务方应在实施方案中明确现场考核评价、数据核验过程、成果提交中保证数据安全的措施，并在项目实施过程中予以严格落实。

（五）验收要求

1. 项目验收标准

本项目采用评审方式进行项目验收，项目验收要求如下：

- （1）按时完成了服务合同约定服务期内的全部服务内容；
- （2）服务方提交了项目验收所需要的过程文档和项目成果物。

2. 项目完成标准

- （1）项目绩效考核工作已完成；
- （2）服务方已向委托方移交了必要的项目文档并由委托方签收；
- （3）项目各方签署了项目验收报告。

（六）绩效考核要求

本项目由委托方对服务方进行绩效考核，认定最终考核结果，并将绩效考核结果作为费用支付依据。

四、其他要求

- 1. 本期项目住宅物业项目监督考核评价服务期自合同生效之日起至 2022 年 12 月 31 日止。
- 2. 本项目内所有相关知识产权以及数据均归委托方所有。
- 3. 付款方式：成交后按双方合同约定。

第二包采购需求：

一、项目概述

（一）工作背景

为深入贯彻落实《北京市物业管理条例》和《关于加强海淀区物业管理工作提升物业服务水平三年行动计划（2020-2022年）》，构建党建引领社区治理框架下物业管理体系，建设和谐宜居社区，规范物业管理，维护物业管理相关主体的合法权益，加强对物业服务企业事中事后监管，打造诚实守信市场环境，规范物业服务行为，根据《北京市物业管理条例》第十三条规定“本市支持法律、会计、工程、评估、咨询等专业服务机构和人员参与物业管理和服务活动，为物业管理相关主体提供公正、专业的咨询、培训、评价、检验、监督和审计等服务……。”海淀区通过建立完善的住宅物业服务项目监督考核机制，评价物业项目日常履职履约情况，按照专家指导、现场检查、行业评比等方式方法激励物业服务企业主动提升服务水平，促进物业行业全面健康发展。

（二）工作目标

基于海淀区物业行业发展的现实情况，通过选用第三方服务评价，公正、合理的考核实施专业化物业管理的住宅物业服务合同履行情况，全面掌握海淀区执业物业服务企业工作开展状态，监测分析我区物业行业当前发展痛点、难点，对下一阶段物业行业管理工作开展奠定良好的行业分析基础。遵守权责一致、质价相符、公开公平的住宅物业服务市场规则开展评价考核，重点支持一批、帮助提升一批、逐步淘汰一批物业服务企业，不断提升物业服务行业水平，优化市场环境。。

二、工作内容

本项目工作内容主要包括现场考核评价、评价结果处理及分析、成果报告编写三部分内容。项目服务方须在项目服务期内按工作计划完成现场考核评价、评价结果处理及分析，并完成调查评价成果报告编写及提交。根据海淀区专业化物业管理的住宅物业管理项目数量、分布、和总体时间安排及工作质量要求，本次考核评价将由两家单位共同承担。本包为第二包，确定一家单位提供服务。

（一）现场考核评价

1. 现场考核评价范围

主要考核海淀区实施专业化物业管理的住宅物业管理项目（约177个，具体

项目数量和名单由招标方提供）物业服务履约情况。

2. 现场考核评价内容

主要考核实施专业化物业管理的住宅物业管理项目日常履约情况：从物业项目服务现状、服务质量是否按照《前期物业服务合同》或《物业服务合同》的约定及相关法律、法规和技术标准的规定提供质价相符的服务。除基本的保安、保洁、绿化等日常服务外，还包括设施设备的维护保养、安全生产管理等情况，同时将考评服务标准与物业服务合同的一致程度，并重点针对服务过程及现状进行打分，对所存在的问题进行日常巡查、督促整改，促使物业项目、物业服务企业不断改进服务，提高服务质量。

3. 工作要求

按照专家现场检查、日常巡查、复查整改相结合的方式开展评价。其中：一是组织专家评审小组，要按照每个小组由2名专家和4名助理组成的标准开展专家现场检查活动；二是复查整改要与日常巡查相结合，针对前期专家现场检查的结果开展巡查督促整改，开展时间不少于12周，且每周全覆盖。

（二）考核评价结果应用

一是根据物业服务标准和物业服务合同对物业服务企业履约服务情况进行专业评价打分，打分结果将纳入全区物业监督考核评价体系，对物业服务企业实施分类监管，建立激励和惩戒制度。

二是通过对物业项目监督考核评价，及时掌握海淀区物业服务企业日常履职尽责情况，并根据评测的研究分析结果及时调整工作部署，制定周密合理的监管制度，增加物业管理规范的透明度和实际可操作性。

（三）提交成果物

1. 专业化住宅物业服务项目履约服务考核评价打分结果

数据采集核验考核表应有明确的检查标准、内容、评分标准，打分标准可量化、可执行。包括但不限于客户服务、专项服务委托、共用部位及共用设施设备运行、维修养护、消防安全防范、绿化养护、环境卫生、公共秩序维护、装饰装修管理及档案管理等。

2. 海淀区专业化住宅物业服务项目履约质量评价报告

以成果报告形式提交，项目服务期内根据住宅物业项目履行物业服务合同的

实际情况和整改情况，对海淀区实施专业化物业管理的住宅物业管理项目的总体情况及当前服务履约情况进行总结和分析，并分街镇和类型提出下阶段工作建议。分为项目报告和总报告。

本项目服务期内应提交 3 套数据成果报告，成果报告提交时间以房管局要求为准。

三、项目管理要求

（一）项目组织管理

服务方需承诺项目经理及主要技术人员在项目整个生命周期中不得更换，如遇不可抗因素确实需更换的，须经委托方同意，且更换后的人员资质、技术能力不低于原有人员，委托方对更换后的人员不满意，服务方必须无条件更换直到委托方满意为止。

在本项目实施过程中，委托方认为服务方项目经理无法有效组织项目成员完成该项目所要求的工作内容时，有权要求服务方更换项目经理，服务方有义务接受，同时项目组各组成员不得存在交叉复用情况。

服务方应严格按照服务规范进行管理，委托方有对项目进度、工作质量进行监督检查并进行管理的权利。

（二）项目管理机制

服务方应明确说明本项目管理方法，项目实施方法，对本项目的实施风险进行分析并提出相应的风险控制以及质量管理方法。

（三）项目控制

参与的服务方应任命一名项目经理，此人具备足够的项目管理的经验和能力；除对服务方安排的实施人员有完全控制和管理权力外，并且得到服务方在工作开展期间具有做出日常决定的充分授权；在正常工作时间或任何其它招标人认为按照执行计划表完成工作所需要的必要时间内可以被联系到。

（四）数据安全要求

服务方应在实施方案中明确现场考核评价、数据核验过程、成果提交中保证数据安全的措施，并在项目实施过程中予以严格落实。

（五）验收要求

1. 项目验收标准

本项目采用评审方式进行项目验收，项目验收要求如下：

- （1）按时完成了服务合同约定服务期内的全部服务内容；
- （2）服务方提交了项目验收所需要的过程文档和项目成果物。

2. 项目完成标准

- （1）项目绩效考核工作已完成；
- （2）服务方已向委托方移交了必要的项目文档并由委托方签收；
- （3）项目各方签署了项目验收报告。

（六）绩效考核要求

本项目由委托方对服务方进行绩效考核，认定最终考核结果，并将绩效考核结果作为费用支付依据。

四、其他要求

- 1. 本期项目住宅物业项目监督考核评价服务期自合同生效之日起至 2022 年 12 月 31 日止。
- 2. 本项目内所有相关知识产权以及数据均归委托方所有。
- 3. 付款方式：成交后按双方合同约定。

第四部分 评审方法及标准

1. 总则

评分按商务、技术评议和价格三部分分别打分的方式进行。其中商务、技术分满分为 90 分、价格分满分为 10 分，供应商的综合评分为两项得分之和，满分为 100 分。

2. 资格性检查及符合性检查的审查

满足“资格性检查及符合性检查”的响应文件，方可进入商务、技术评议，否则将导致磋商无效。

3. 商务、技术评议

磋商小组对通过“资格性检查及符合性检查”的磋商供应商，进行商务、技术评议，根据评标细则对每一评审项打分，从而得出磋商供应商的商务、技术得分。

注：本项目专门面向小微企业采购，根据相关规定，对小微企业不再执行价格优惠政策。

评分细则如下：

序号	评审项目	评分标准	分值
1.投标价格 (10 分)	报价(10 分)	本项目价格权重为：10 分 投标人报价得分的计算采用低价优先法，按如下公式进行计算： 投标人报价得分=（满足招标文件要求且投标价格最低的投标人评标价/投标人评标价）×价格权重。	0-10 分
2. 商务部分 (19 分)	近三年同类项目业绩 (15 分)	近三年（2019 年 1 月至今）与本项目类似的物业咨询业绩或物业服务评估等业绩。每提供一个有效合同业绩得 3 分,最高 15 分。(需提交合同首页、中标金额页、双方签字盖章页。采购人有权对上述资料的原件进行核查)	0-15 分
	投标文件对招标文件要求的响应程度（2 分）	考察投标文件资料完整、有条理，逻辑性强；严格按照招标文件要求制作投标文件，目录及页码对应准确。按照招标文件要求全面实质响应，文字、复印件、图片清晰的得 2 分，否则不得分。	0-2 分
	资质证书	提供有效的质量管理体系认证证书复印件并加盖单位公章得 2 分，未提供不得分。	0-2 分

3.技术部分 (71 分)	对项目的理解与分析 (5 分)	投标人提供对本项目的理解与分析。 对项目背景、任务理解充分、透彻，能充分满足采购人的需求，得 5 分；对项目理解通用、简单，基本满足采购人的需求，得 3 分；对项目理解缺乏针对性、理解内容欠缺，仅部分满足采购人的需求，得 1 分。未提供不得分。	0-5 分
	整体服务方案 (15 分)	1) 服务方案完善，可实施性强。对项目内容及重点的理解把握全面、重点突出、程序清晰明确。得 11-15 分 2) 服务方案比较完善，工作内容比较全面、重点比较突出、程序清晰明确。得 6-10 分 3) 服务方案基本完善。得 1-5 分 4) 未提供不得分	0-15 分
	项目进度安排 (15 分)	项目进度安排严谨、清晰、合理，进度保证措施完善、全面，具有针对性，得 11-15 分；项目进度安排基本满足需求，切实可行，得 6-10 分；进度安排不合理，得 1-5 分。未提供不得分。	0-15 分
	项目质量控制 (15 分)	对质量和技术保证措施全面性、合理性、严谨性、可行性，进行综合打分。质量和技术保证措施完善、全面，具有针对性，得 11-15 分；质量和技术保证措施基本满足需求，切实可行，得 6-10 分；质量和技术保证措施不合理，得 1-5 分。未提供不得分。	0-15 分
	项目人员配置 (15 分)	综合考虑供应商针对本项目组建的项目团队情况，以及团队架构等（须附团队人员名单、身份证明材料、资质证书、类似项目业绩经验等证明材料复印件）。 团队人员经验丰富，架构清晰合理的得 11-15 分；团队人员经验较丰富，架构较清晰合理的得 6-10 分；团队人员经验较少，架构不清晰合理的得 1-5 分；未提供不得分。	0-15 分
	关于最终成果报告的承诺 (3 分)	1) 最终评估报告框架结构完整、合理，承诺详尽、充分、可行性强得 3 分。 2) 最终评估报告的承诺基本满足服务需求得 1 分，不满足不得分。	0-3 分
	验收方案 (3 分)	投标人提供验收方案。验收方案内容完善，具备针对性，得 3 分；验收方案通用单一，得 2 分；验收方案完全照搬需求，得 1 分；未提供不得分。	0-3 分
合计得分:100 分			

第五部分 合同条款

1、定义

本合同中的下列术语应解释为：

1.1 “合同”系指采购人与成交供应商签署的、合同格式中载明的采购人与成交供应商所达成的合同，包括所有的附件、附录和构成合同的其它文件。

1.2 “服务”系指根据合同规定成交供应商承担的服务。

1.3 “采购人”系指与成交供应商签署采购合同的单位（含最终用户）

1.4 “成交供应商”系指根据合同规定提供服务的成交供应商。

1.5 “招标代理机构”系指中工国际招标有限公司。

1.6 “现场”系指合同项下服务的实施地点。

1.7 “验收”系指合同双方依据规定的程序和条件确认合同项下的服务符合技术规范的要求。

2、技术规范

2.1 提交货物（如有）的技术规范应与招标文件规定的技术规范和技术规范附件（如果有的话）及其响应文件的规格偏差表（如果被采购人接受的话）相一致。

2.2 若技术规范中无相应说明，则以国家有关部门最新颁布的相应标准及规范为准。

3、服务内容

详见招标文件技术规范规定。

4、提供服务期限、地点

详见合同格式中规定。

5、付款方式

5.1 付款条件详见合同格式中规定。

5.2 供应商可以采用专业担保机构融资担保的形式为本项目履约进行融资，指定担保机构联系方式详见招标文件附件 11。

5.3 满足合同约定支付条件的，采购人在收到发票后 30 日内按时足额支付采购资金。

6、索赔

6.1 如果成交供应商提供的服务质量与合同不符，采购人有权根据合同约定向成交供应

商提出索赔。

7、延期提供服务

7.1 成交供应商应按照合同中规定的条款提供服务。

7.2 如果成交供应商延迟交货或提供服务并影响采购方正常履行合同的，采购人可采取以下制裁：收取违约金、赔偿金，直至解除合同。

8、违约赔偿

8.1 如果成交供应商没有按照合同规定的时间交货或提供服务，采购人可从应付款项中先行扣除违约金。违约金的计算标准为成交供应商每迟提供服务一天，按延迟提供服务的价格的1%计收。如果违约金不足以弥补采购方损失的，采购人有权要求成交供应商支付赔偿金，补足违约金不足部分。如果成交供应商在超过7天后仍不能交货和/或提供服务，采购人有权单方解除合同。

9、验收

9.1 采用经成交后双方合同约定的方式进行验收。

10、不可抗力

10.1 如果双方中任何一方由于战争、严重火灾、水灾、台风和地震以及其它经双方同意属于不可抗力事故，致使合同履行受阻时，履行合同的期限应予延长，延长的期限应相当于事故所影响的时间。

10.2 受事故影响的一方应在不可抗力事故发生后尽快以书面形式通知另一方，并在事故发生后14天内，将有关部门出具的证明文件用挂号信寄给或送给另一方。

10.3 因不可抗力不能履行合同的，根据不可抗力的影响，当事人双方部分或全部免除责任，但法律另有规定的除外。当事人迟延履行合同后发生不可抗力的，不能免除责任。

11、税费

与本合同有关的一切税费均适用中华人民共和国法律的相关规定。采购人与成交供应商按照中华人民共和国相关法律的规定各自承担其依法应承担的签订、履行本合同所需缴纳的税费。本合同价格为含税价格。

12、履约保证金

12.1 履约保证金应当使用本合同指定货币，具体规定为：

成交供应商在签订合同后 / 天内向采购人提交合同总价 / %的履约保证金。形式

为：支票/汇票/本票/采购人可接受的银行保函/或北京市政府采购信用担保机构（联系方式详见 附件 11）出具的政府采购履约担保函（格式详见附件 10）。

12.2 履约保证金用于补偿采购人因成交供应商不能履行其合同义务而蒙受的损失。

12.3 履约保证金在服务期满前完全有效。

12.4 如果成交供应商未能按合同规定履行其义务，采购人有权从履约保证金中取得补偿。服务期结束后 30 天内，采购人将把履约保证金的剩余部分退还成交供应商。

13、合同争议的解决

13.1 采购人、成交供应商双方应通过友好协商，解决在执行合同中所发生的或与本合同有关的一切争端，如果协商仍得不到解决，双方同意向采购人所在地的人民法院起诉解决。

14、合同变更和终止

14.1 在本合同有效期内，如合同与其生效后新颁布的有关法律、法规、政策规定不符，由甲、乙双方协商变更，如能协商一致，按照符合新颁法律、法规、政策规定拟定补充合同执行；如不能达成一致，本合同解除。合同解除后，尚未发生的业务，停止履行。

14.2 在成交供应商违约的情况下，采购人可向成交供应商发出书面通知，部分或全部终止合同。同时保留向成交供应商追诉的权利。

14.2.1 成交供应商未能在合同规定的限期或采购人同意延长的限期内提供全部或部分服务，合同解除；

14.2.2 成交供应商未能履行合同规定的其它主要义务的；

14.2.3 在本合同履行过程中有腐败和欺诈行为的。

14.2.3.1 “腐败行为”和“欺诈行为”定义如下：

14.2.3.1.1 “腐败行为”是指提供/给予/接受或索取任何有价值的东西来影响采购方在合同签订、履行过程中的行为。

14.2.3.1.2 “欺诈行为”是指为了影响合同签订、履行过程，以谎报事实的方法，损害采购人的利益的行为。

14.3 合同履行期间，如因成交供应商违反相关规定及本合同约定，采购人终止合同履行的，采购人需以书面形式通知成交供应商，通知送达成交供应商后本合同解除；合

同解除前，本合同继续有效。

14.4 本合同终止后，采购人与成交供应商双方应对合同期间发生的应尽未尽事项负责结清，有关保密义务的条款对双方仍然有效。

15、破产终止合同

如果成交供应商因破产、清算、注销、被吊销营业执照、停业等原因导致合同无法履行时，采购人可以书面形式通知成交供应商，单方解除合同而不给成交供应商补偿，但采购人必须以书面形式告知同级政府采购监督管理部门。该合同的解除将不损害或不影响采购人已经采取或将要采取的任何行动或补救措施的权利。

16、转让和分包

16.1 未经采购人事先书面同意，成交供应商不得部分转让或全部转让其所享有的合同权利或应履行的合同义务。并且，未经采购人事先书面同意，成交供应商不得将本合同项目中实质性内容分包给其他第三方完成。否则，成交供应商应当向采购人支付合同总金额 20%的违约金，并且，于此情形下，采购人还有权解除合同。

17、合同修改

欲对合同条款进行任何改动，均须由采购人、成交供应商签署书面的合同修改书。

18、通知

本合同任何一方给另一方的通知，都应以书面或传真的形式发送，而另一方应以书面形式确认并发送到对方明确的地址。

19、知识产权条款

19.1 本项目成果的知识产权为 采购人 所有。未经采购人的许可，成交供应商不得向第三方转让、传播、销售。否则，成交供应商应当向采购人支付合同总金额 20%的违约金

19.2 成交供应商应保证采购人在使用该项目成果时免受任何第三方提出的侵犯著作权、专利权或其他知识产权的诉讼或指控。如果任何第三方提起基于知识产权的侵权诉讼，将由成交供应商负责处理并承担相关的一切法律责任和费用；由此给采购人造成的任何损失，成交供应商应负责赔偿。

20、技术情报和资料的保密

成交供应商应对合同执行过程中的技术情报及资料履行保密义务。

21、适用法律

本合同应按照中华人民共和国的法律进行解释。

22、合同生效及其它

22.1 合同应在合同方与成交供应商签字盖章开始生效。

22.2 采购人应当自政府采购合同签订之日起2个工作日内，将政府采购合同在省级以上人民政府财政部门指定的媒体上公告，但政府采购合同中涉及国家秘密、商业秘密的内容除外。

22.3 本合同一式____份，具有同等法律效力。__和__各执__份。代理机构执1份。

22.4 如需修改或补充合同内容，经协商，采购人与成交供应商应签署书面修改或补充合同，该合同将作为本合同的一个组成部分。

第六部分 合同格式

合同编号：

政府采购合同

项目名称：2022 年度海淀区住宅物业项目监督考核
评价工作第三方评审服务

甲方：北京市海淀区房屋管理局

乙方：***

2022 年 7 月

2022 年度海淀区住宅物业项目监督考核评价工作第三方评审服务项目委
托合同

甲方：北京市海淀区房屋管理局

法定代表人： 辛果

通讯地址：北京市海淀区东北旺南路 27 号上地办公中心

联系人： 曹翊坤

联系方式：010-62525752

乙方：

法定代表人：

通信地址：

联系人：

联系方式：

本合同甲方委托乙方完成：2022 年度海淀区住宅物业项目监督考核评价工作第三
方评审服务项目相关事宜，并支付相应的服务报酬。双方经过平等协商，在真实、充
分地表达各自意愿的基础上，依据我国有关法律法规及评价一般惯例，就2022 年度海
淀区住宅物业项目监督考核评价工作第三方评审服务项目相关事项达成如下协议，并
由双方共同恪守。

一、合同内容和范围

1. 甲乙双方约定，甲方委托乙方为其提供 2022 年海淀区住宅物业项目履约质量评
价服务，并交付调查服务成果（具体形式见本条第 3 项、第 4 项）。

2. 乙方按照甲方提供的住宅物业项目，开展住宅物业项目履约质量评价工作。评

价周期为评价范围内的物业项目、物业企业在 2021 年 6 月 1 日至 2022 年 5 月 31 日期间的物业服务质量。

3. 此次评价工作使用统一检查表格或系统，结合被评价的物业项目实际情况，由评价专家组给出评价结果及得分。测评依据为《前期物业服务合同》或《物业服务合同》或约定的物业服务等级标准。乙方负责组建现场专家评审小组，由 2 名专家和 4 名助理进行现场测评，并将专家现场检查、日常巡查、复查整改予以结合开展工作。其中，复查整改要与日常巡查相结合，针对前期专家现场检查的结果开展全面巡查督促整改。

4. 乙方依据检查评价结果，对 _____ 个（具体数量依据实际情况进行调整）住宅物业项目进行评价分析，分项目撰写《海淀区专业化住宅物业项目履约质量评价报告》，并向甲方提交电子版光盘 1 份，纸质版报告一式三份，评价工作于 2022 年 11 月 15 日前完成并提交评价报告。

5. 本合同签订后 10 个工作日内乙方向甲方出具具体工作计划，并经甲方签字确认后实施，工作计划如需调整，需提前经甲方签字确认。

6. 乙方为甲方提供服务所交付的相关文件材料及载体，其知识产权、商业秘密及非公开信息等合法权益归甲方所有。

7. 评价报告需经甲方进行复核，当复核结果显示评价质量不能达到甲方要求时，乙方需配合甲方按要求完成补充评价。

8. 乙方需通过各种措施保障评价质量。

9. 乙方需确保按照项目进度完成评价。

10. 评价结束后，在评价结果公示期间，如有单位提出异议，需参与配合公示结果的复核工作。

二、合同期限和终止

1. 乙方为甲方提供本期项目住宅物业项目监督考核评价服务期为自合同生效之日

起至 2022 年 12 月 31 日止，并提供服务成果且经验收合格后方可视为完成评价活动。

2. 本合同自双方完成评价活动、结清评价费用之日终止。

三、评价费用

1. 单个项目评价费用为_____元，评价总量预计为_____个（具体数量依据实际进行调整），预估评价费用总额为人民币_____元，¥_____元，最终结算评价费用以实际评价物业项目数量为准。

2. 费用支付方式及期限：

本合同签署后 10 个工作日内，乙方应向甲方开具物业服务评价费发票（普通增值税票），甲方以银行汇款的方式支付给乙方预估评价费用总额的 40% 的首付款人民币¥_____元；项目完成并通过验收合格后 10 个工作日内，甲方向乙方支付合同总费用金额 60% 的尾款人民币¥_____（具体款项依据实际评价数量计算尾款）。

甲方开具发票信息：111101086835631275。

公司名称：北京市海淀区房屋管理局。

四、项目验收内容和验收标准

乙方能够保证全过程担负实质性检查工作，以检查结果报告及台账参加甲方组织的评审会。验收标准主要包括：是否按照本合同要求完成检查项目的内容并形成检查结果报告及台账，检查过程是否按照已制定的计划进行，检查结果是否真实可信，符合甲方的具体要求。具体考核内容如下：

1. 乙方组织精干力量、集聚优质资源，严格遵守方案，做好_____个（具体数量依据实际情况进行调整）实施专业化物业管理的住宅物业项目现场检查，同时接受海淀区政府相关部门的全程指导。

2. 对甲方提供的_____个（具体数量依据实际情况进行调整）实施专业化物业管理的住宅物业项目由乙方组织专家评审小组对其履约质量进行全面审核评价。对初评发现的问题开展巡查复查，监督整改进展情况，巡查复查轮次不少于 12 轮，并分项目

撰写《海淀区住宅物业项目履约质量评价报告》，附上整改结果。检查总报告应对专业化住宅物业服务项目当前运行、服务情况进行分析，需要针对评价中发现的重点问题给出工作建议，对问题项目的总体情况进行汇总，分析、研究问题产生的原因，并提出有针对性、实操性、前瞻性的整改意见和建议。

3. 项目正式开展前十天完成项目组织实施方案，制定详尽的检查项目表；项目开展期间完成的工作包括每个工作日报告工作进度、2 个台账（检查台账 1 个，复查台账 1 个）、_____份（具体数量依据实际情况进行调整）《海淀区住宅物业项目履约质量评价报告》，1 份住宅项目研究总报告；最后整理所有材料准备结项。

4. 检查过程管理规范，与委托方建立良好的沟通协调机制，按时按质完成检查任务，参加甲方组织的评审会。

五、工作要求

1. 甲方应向乙方提供评价服务所需的相关文件，并积极配合乙方进行评价服务工作。

2. 乙方不得将了解到的甲方提供的所有数据、内部资料、技术文档和信息以任何方式传播给第三方，保密条款在项目完成或无论何种原因导致合同终止后依然有效。但下列情况除外：

- （1）甲方已公开的资料；
- （2）法律另有要求时；
- （3）国家主管部门有要求时。

3. 乙方应按双方确定的工作计划、人员要求按时按量的向甲方提供评价及调查服务。

4. 乙方为完成本职工作，应提供一名负责人（负责人：_____）负责与甲方进行工作上的对接、沟通、汇报等工作。

5. 乙方应保证其就本项目作出的服务成果在其现场核实时点和其他相关文件的真

实性、专业性等效力。

六、违约责任

1. 甲、乙双方因各自的原因不能在本合同规定的期限内完成工作，或致使合同不能履行，责任方须赔偿对方因此造成的一切经济损失，守约方有权利单方解除本合同。

2. 乙方提供的服务成果及其他相关文件的真实性等出现问题，视为乙方违约，给甲方造成的一切损失，应承担赔偿责任。

3. 甲方未按合同约定向乙方支付服务费用，每逾一日，甲方按应支付费用金额的5%向乙方支付逾期付款违约金。

4. 此项目由区财政拨付，实际支付日期及期限以最终审计结果并经区财政拨付时间为准，对此种情况下造成的延期支付甲方不构成任何违约并不承担任何违约责任，乙方不持异议。

5. 乙方未能按甲方指定的时间完成评价服务及验收的，每逾期一日，乙方按合同总费用金额的5%向甲方支付逾期违约金；逾期超过 30 日的，甲方有权解除合同，乙方应退还甲方已经支付的款项及其利息；给甲方造成经济损失的，乙方应赔偿甲方的经济损失，损失无法计算的，按合同金额的 20%支付违约金。

七、争议处理

本合同在履行过程中如发生争议，双方首先友好协商解决。如协商不成，应向北京市海淀区人民法院提起诉讼。

八、其他

1. 由于不可抗力的原因，使本合同不能全部或部分履行，双方均不向对方承担违约责任，双方可协商延续履行时间。

2. 本合同条款如有与国家法律、法规及规范性文件相抵触的地方，以国家法律、法规及规范性文件为准，该项条款无效，但不影响其他条款的有效性。

3. 本合同未尽事宜，甲乙双方可另行协商签订补充协议，补充协议与本合同有同

等法律效力。

4. 本合同自甲乙双方法定代表人或授权代表签字并盖加章公章或合同专用章之日起生效。

5. 本合同一式肆份，甲、乙双方各执贰份，有同等法律效力。

甲方：（盖章）

乙方：（盖章）

法定代表人或授权代表（签字）：

法定代表人或授权代表（签字）：

开户银行：

账号：

日期：

日期：

第七部分 附件——磋商文件的格式

附件1 磋商报价函（格式）

致：中工国际招标有限公司

根据贵方为(项目名称)项目采购服务的磋商邀请(招标编号、包号), 签字代表(姓名、职务)经正式授权并代表供应商（供应商名称、地址）提交下述文件正本____份、副本____份及电子版____份：

1. 报价一览表
2. 磋商分项报价说明表
3. 技术规格偏离表
4. 商务条款偏离表
5. 资格证明文件
6. 遵守国家有关法律、法规和规章，按磋商文件中供应商须知和技术规格要求提供的有关文件
7. 以_____形式出具的磋商保证金，金额为人民币_____元。
8. 成交服务费承诺书

据此，签字代表宣布同意如下：

- (1) 附磋商价格表中规定的应提交和交付的服务总价为人民币_____（用文字和数字表示的总价）。
- (2) 供应商将按磋商文件的规定履行合同责任和义务。
- (3) 供应商已详细审查全部磋商文件，包括第_____号（招标编号、包号、补充通知）（如果有的话）。我们完全理解并同意放弃对磋商文件内容有不明确及误解的权力。

- (4) 本此磋商响应有效期为自磋商日起_____个日历日。
- (5) 在规定的磋商时间后，供应商保证遵守磋商文件中有关保证金的规定。
- (6) 我方承诺不属于供应商须知第 1.2.9 条中提及的任何一种情况。
- (7) 我方同意提供按照贵方可能要求的与其磋商有关的一切数据或资料。

与本此磋商有关的一切正式往来信函请寄：

地址：_____

传真：_____

电话：_____

电子邮件：_____

供应商名称（全称）：_____

供应商单位公章：_____

供应商授权代表签字：_____

供应商开户银行（全称）：_____

供应商银行帐号：_____

日期：_____

附件2 磋商报价一览表

招标编号：

包号：

项目名称	磋商报价 (人民币/元)	磋商保证金 (有/无)	服务期	备注

供应商全称：_____ 供应商单位公章：_____

供应商地址：_____

供应商授权代表(签字)：_____

注：1、此表还应单独制作一份，并按照“供应商须知”的规定密封标记并单独提交。

2、此表中，磋商报价应当和附件 3 中的总价相一致。

附件3

磋商分项报价说明表

根据采购需求格式自拟

供应商全称：_____ 供应商单位公章：_____

供应商授权代表签字：_____

注：如果按单价计算的结果与总价不一致，以单价为准修正总价。

附件4 商务条款偏离表

招标编号：_____ 包号：_____ 项目名称：_____

序号	磋商文件页码 及条款号	响应文件的商务条款应答	偏离 (正/无/负)	说明

供应商全称：_____ 供应商单位公章：_____

供应商授权代表签字：_____

注：本项目中商务条款要求包括但不限于磋商文件中要求的资质要求、保证金、交货期、付款条件等要求。

附件5 技术服务规格偏离表

招标编号:_____ 包号:_____ 项目名称:_____

[illegible]

供应商全称: _____ 供应商单位公章: _____

供应商授权代表签字:_____

备注：服务类竞争性磋商项目，此表需提供在投标文件中。如此表表述不全，可单独编制服务方案附在此表后。

附件6 资格证明文件

附件 6-1 法人营业执照

说明：

1、供应商是依法注册的具有独立法人资格的企业，须提供有效的营业执照复印件并加盖供应商单位公章。

2、供应商是事业单位法人的，须提供有效期内的事业单位法人证书复印件并加盖供应商单位公章。

3、非法人企业，须提供经有权机关有效查验的其他资格证明复印件并加盖供应商单位公章。

附件 6-2 税务登记证证书（如多证合一无需提供）

说明：

- 1、供应商必须是依法纳税的企业，具有有效地税务登记证证书；
- 2、供应商必须提供税务登记证证书副本复印件，并加盖供应商单位公章予以证明。

附件 6-3 法定代表人的授权委托书(格式)

本授权书声明：注册于（国家或地区的名称）的（*公司名称*）的在下面签字的（*法人代表姓名、职务*）代表本公司授权（*单位名称*）的在下面签字的（*被授权人的姓名、职务*）为本公司的合法代理人，就（*项目编号、包号、项目名称*）的采购（含投标和转为其他方式），以本公司名义处理一切与之有关的事务。

本授权书于_____年____月____日签字生效,特此声明。

法定代表人签字或盖章_____

（法人章、签字章、人名章等均可）

被授权人签字_____

公司盖章：

附：

被授权人姓名：

职 务：

详细通讯地址：

邮 政 编 码：

传 真：

电 话：

（附被授权人身份证复印件并加盖投标人公章）

附件 6-4 投标商的情况声明（格式）

1. 名称及概况：

(1) 投标人名称：_____

(2) 地址：_____

(3) 邮编：_____

(4) 成立和注册日期：_____

(5) 公司性质：_____

(6) 法人代表人姓名：_____

(7) 职员人数：_____

2. 最近三年的营业收入

年份 营业收入总额

兹证明上述声明是真实、正确的，并提供了全部能提供的资料和信息，我们同意遵照贵方要求出示有关证明文件。

公章：_____

日期：_____

附件 6-5 供应商承诺函

致：中工国际招标有限公司

本单位/公司作为本次采购项目的供应商，郑重承诺：

- (1) 具有独立承担民事责任的能力；
- (2) 具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度；
- (3) 具有履行合同所必须的设备和专业技术能力；
- (4) 有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录；
- (5) 参加此采购活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录。
- (6) 本单位/公司不属于“为本次采购项目提供整体设计、规范编制或者项目管理、监理、检测等服务的供应商”。

本单位/公司对上述承诺的真实性负责，如有虚假，将依法承担法律责任。

供应商法定代表人或授权代表签字或盖章：

供应商名称（加盖公章）：

注：

- 1. 供应商需如实承诺以上内容，如有虚假，将依法承担法律责任。
- 2. 供应商未提供本承诺函的，作投标无效处理。
- 3. 依法免税或不需要缴纳的供应商，需在本承诺函后提供相应文件证明其依法免税或不需要缴纳，格式自拟。
- 4. 依法不需要缴纳社会保障资金的供应商，需在本承诺函后提供相应文件证明其不需要缴纳，格式自拟。

附件 6-6 参加本政府采购前三年内，在经营活动中没有重大违法记录的承诺

（采购人名称）：

我公司承诺：

1. 在参加本次政府采购活动前三年内，在经营活动中没有受到刑事处罚或者责令停产停业、吊销许可证或者执照、较大数额的罚款等行政处罚。
2. 在参加本次政府采购活动前三年内，未被县级以上工商行政管理部门列入经营异常名录或者严重违法企业名单。

特此声明。

法定代表人或授权代表签字：

投标人公章：

年 月 日

附件 6-7 信用记录证明文件（无需递交）

1) 信用信息查询渠道：“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）、中国政府采购网（www.ccgp.gov.cn）。

2) 信用信息查询截止时点：同投标截止期，即查询投标人截止到投标截止期的信用信息记录。

3) 信用信息查询记录和证据留存的具体方式：信用信息查询记录将以网站截图打印稿形式与其他采购文件一并保存。

4) 信用信息的使用规则：在开标后，由采购代理机构在“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）、中国政府采购网（www.ccgp.gov.cn）查询投标人截止到投标截止期的信用信息记录。信用信息查询记录经由评标委员会确认后，以网站截图打印稿的形式与其他采购文件一并保存。

附件 7 磋商成交服务费承诺书

致：中工国际招标有限公司

我们在贵公司组织的_____项目（招标编号、包号：_____）
_____）采购中若成交，我们保证在领取成交通知书的同时按磋商文件的规定，向贵公司一次性支付应当交纳的成交服务费用。

特此承诺！

承诺方名称：_____

承诺方公章：_____

承诺方授权代表签字：_____

地址：_____

邮编：_____

电话：_____

传真：_____

日期：_____

附件 8 服务方案

（参照磋商文件技术要求自行编制）

附件 9 投标人自行提供的其他内容(如有)

附件 10 政府采购投标担保函格式（如需）

_____(采购人或采购代理机构):

鉴于_____（以下简称“投标人”）拟参加编号为
的_____项目（以下简称“本项目”）投标，根据本项目招标文件，供应商参加投标时应向你方交纳投标保证金，且可以投标担保函的形式交纳投标保证金。应供应商的申请，我方以保证的方式向你方提供如下投标保证金担保：

一、保证责任的情形及保证金额

（一）在投标人出现下列情形之一时，我方承担保证责任：

1. 中标后投标人无正当理由不与采购人或者采购代理机构签订《政府采购合同》；
2. 招标文件规定的投标人应当缴纳保证金的其他情形。

（二）我方承担保证责任的最高金额为人民币_____元（大写_____），即本项目的投标保证金金额。

二、保证的方式及保证期间

我方保证的方式为：连带责任保证。

我方的保证期间为：自本保函生效之日起_____个月止。

三、承担保证责任的程序

1. 你方要求我方承担保证责任的，应在本保函保证期间内向我方发出书面索赔通知。索赔通知应写明要求索赔的金额，支付款项应到达的账号，并附有证明投标人发生我方应承担保证责任情形的事实材料。
2. 我方在收到索赔通知及相关证明材料后，在_____个工作日内进行审查，符合应承担保证责任情形的，我方应按照你方的要求代投标人向你方支付投标保证金。

四、保证责任的终止

1. 保证期间届满你方未向我方书面主张保证责任的，自保证期间届满次日起，我方保证责任自动终止。

2. 我方按照本保函向你方履行了保证责任后，自我方向你方支付款项（支付款项从我方账户划出）之日起，保证责任终止。
3. 按照法律法规的规定或出现我方保证责任终止的其他情形的，我方在本保函项下的保证责任亦终止。

五、免责交款

1. 依照法律规定或你方与投标人的另行约定，全部或者部分免除投标人投标保证金义务时，我方亦免除相应的保证责任。
2. 因你方原因致使投标人发生本保函第一条第（一）款约定情形的，我方不承担保证责任。
3. 因不可抗力造成投标人发生本保函第一条约定情形的，我方不承担保证责任。
4. 你方或其他有权机关对招标文件进行任何澄清或修改，加重我方保证责任的，我方对加重部分不承担保证责任，但该澄清或修改经我方事先书面同意的除外。

六、争议的解决

因本保函发生的纠纷，由你我双方协商解决，协商不成的，通过诉讼程序解决，诉讼管辖地法院为_____法院。

七、保函的生效

本保函自我方加盖公章之日起生效。

保证人：（公章）

年 月 日

附件 11 政府采购履约担保函格式（如需）

编号：

（采购人）：

鉴于你方与（以下简称供应商）于____年____月____日签定编号为的____《政府采购合同》（以下简称主合同），且依据该合同的约定，供应商应在____年____月____日前向你方交纳履约保证金，且可以履约担保函的形式交纳履约保证金。应供应商的申请，我方以保证的方式向你方提供如下履约保证金担保：

一、保证责任的情形及保证金额

（一）在供应商出现下列情形之一时，我方承担保证责任：

1. 将中标项目转让给他人，或者在投标文件中未说明，且未经采购人同意，将中标项目分包给他人的；

2. 主合同约定的应当缴纳履约保证金的情形：

（1）未按主合同约定的质量、数量和期限供应货物/提供服务/完成工程的；

（2）_____。

（二）我方的保证范围是主合同约定的合同价款总额的____%数额为元（大写____），币种为_____。（即主合同履约保证金金额）

二、保证的方式及保证期间

我方保证的方式为：连带责任保证。

我方保证的期间为：自本合同生效之日起至供应商按照主合同约定的供货/完工期限届满后_____日内。

如果供应商未按主合同约定向贵方供应货物/提供服务/完成工程的，由我方在保证金额内向你方支付上述款项。

三、承担保证责任的程序

1. 你方要求我方承担保证责任的，应在本保函保证期间内向我方发出书面索赔通知。索赔通知应写明要求索赔的金额，支付款项应到达的帐号。并附有证明供应商违约事实的证明材料。

如果你方与供应商因货物质量问题产生争议，你方还需同时提供____部门出具的质量检测报告，或经诉讼（仲裁）程序裁决后的裁决书、调解书，本保证人即按照检测

结果或裁决书、调解书决定是否承担保证责任。

2. 我方收到你方的书面索赔通知及相应证明材料，在_____个工作日内进行核定后按照本保函的承诺承担保证责任。

四、保证责任的终止

1. 保证期间届满你方未向我方书面主张保证责任的，自保证期间届满次日起，我方保证责任自动终止。保证期间届满前，主合同约定的货物\工程\服务全部验收合格的，自验收合格日起，我方保证责任自动终止。

2. 我方按照本保函向你方履行了保证责任后，自我方向你方支付款项（支付款项从我方账户划出）之日起，保证责任即终止。

3. 按照法律法规的规定或出现应终止我方保证责任的其它情形的，我方在本保函项下的保证责任亦终止。

4. 你方与供应商修改主合同，加重我方保证责任的，我方对加重部分不承担保证责任，但该等修改事先经我方书面同意的除外；你方与供应商修改主合同履行期限，我方保证期间仍依修改前的履行期限计算，但该等修改事先经我方书面同意的除外。

五、免责条款

1. 因你方违反主合同约定致使供应商不能履行义务的，我方不承担保证责任。

2. 依照法律法规的规定或你方与供应商的另行约定，全部或者部分免除供应商应缴纳的保证金义务的，我方亦免除相应的保证责任。

3. 因不可抗力造成供应商不能履行供货义务的，我方不承担保证责任。

六、争议的解决

因本保函发生的纠纷，由你我双方协商解决，协商不成的，通过诉讼程序解决，诉讼管辖地法院为_____法院。

七、保函的生效

本保函自我方加盖公章之日起生效。

保证人：（公章）

____年____月____日

附件 12 北京市政府采购信用担保试点工作专业担保机构联系方式（如需）

一、中国投资担保有限公司

地址：北京市海淀区西三环北路 100 号光耀东方写字楼 19 层

联系人：刘 尊

联系电话：88822559、88822659

移动电话：18701216551

传真：68437040、68472315

邮箱：LIUZUN@GUARANTY.COM.CN

二、北京首创融资担保有限公司

地址：北京市西城区闹市口大街 1 号长安兴融中心四号楼

联系人：杨 阳 陈浩然

联系电话：58528750、58528760

移动电话：13488752033、18910210850

传 真：58528757

邮 箱：YANGYANG@SCDB.COM.CN CHENHAORAN@SCDB.COM.CN

三、北京中关村科技融资担保有限公司

地址：北京市海淀区中关村南大街乙 12 号天作国际大厦 A 座 28 层

联系人：高路，孙莹

联系电话：59705600-6011、6931

移动电话：13910831161、13720094769

传真：59705606

邮箱：tailiwendy@126.com

附件 13

中小企业声明函

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，本公司参加（单位名称）的（项目名称）采购活动，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）；

.....

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

本企业对上述声明内容的真实性负责。如有虚假，将依法承担相应责任。

企业名称（盖章）：

日 期：

注：¹从业人员、营业收入、资产总额填报上一年度数据，无上一年度数据的新成立企业可不填报。