



甘肃昱祺房地产开发有限公司河州 壹号院物业服务项目二次

招标文件 (专门面向中小企业采购) (服务类)

招标编号：GSYQFDC-2025-001

采购人：甘肃昱祺房地产开发有限公司

招标机构：甘肃诗科工程管理有限公司

二〇二五年九月



目录

第一章、投标邀请函	1
第二章、投标人须知	4
投标须知前附表	4
2.1 总则	8
2.2 招标文件	11
2.3 投标文件	12
2.4 开标和评标	17
2.5 废标和串通投标	19
2.6 中标通知书	20
2.7 合同签订及履行	20
2.8 其他规定	21
第三章、询问和质疑	22
第四章、采购项目需求	24
4.1 服务内容	24
4.2 交付要求:	28
4.2.1 服务时间	28
4.3 付款方式	28
第五章、评标原则及办法	29
5.1 评标工作中的原则及组织	29
5.2 评标程序	29
5.3 评标方法	31
5.5 中标供应商的确定	35
第六章、附件	37
附件 1: 采购合同格式	38
附件 2	39
投标函	39
附件 3	40
投标保证金（本项目不适用）	40
附件 4	41
法定代表人身份证明	41
附件 5	42
法人授权函	42
附件 6	43
投标报价明细表	43
附件 7	44
投标人基本情况	44



附件 8.....	45
投标人本项目管理、技术、服务人员情况表.....	45
附件 9.....	46
服务承诺函.....	46
附件 10.....	47
近三年已完成类似项目一览表.....	47
附件 11.....	48
服务偏离表.....	48
附件 12.....	49
没有重大违法记录的书面声明书.....	49
附件 13.....	50
投标单位承诺书.....	50
附件 14:	51
同意招标文件条款声明.....	51
附件 15:	52
虚假应标承担责任声明.....	52
附件 16.....	53
联合体协议（如有）.....	53
附件 17.....	54
政府采购政策情况表.....	54
残疾人福利性单位声明函（投标人）.....	58
残疾人福利性单位声明函（制造商）.....	59
政府采购促进中小企业发展管理办法财库〔2020〕46 号.....	60
关于进一步加大政府采购支持中小企业力度的通知.....	66
关于促进残疾人就业政府采购政策的通知.....	68



第一章、投标邀请函

甘肃诗科工程管理有限公司受甘肃昱祺房地产开发有限公司的委托,对甘肃昱祺房地产开发有限公司河州壹号院物业服务项目二次进行公开招标,本项目专门面向中小企业采购,欢迎符合资格条件的供应商前来参加。

一、招标文件编号: GSYQFDC-2025-001

二、招标内容: 甘肃昱祺房地产开发有限公司河州壹号院物业服务项目二次为本次采购范围内管理区域。范围包含秩序维护、卫生保洁、设备维护、网络维护、消控值守、公共设施清洁维护、室外清洁、垃圾清运等的所有物业管理工作。(详见采购项目需求)

三、项目预算: 0 万元(本项目服务期限 3 年,本次招标只确定物业服务单位,具体物业费收取标准按临夏州物业管理部门相关文件执行。)

四、投标人资格要求:

1、须符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定,并提供《中华人民共和国政府采购法实施条例》第十七条所要求的下列材料:

(1) 法人或者其他组织的营业执照等证明文件,自然人的身份证明(复印件加盖公章,原件带至现场备查);

(2) 投标人提供投标截止日前 18 个月内经第三方审计的财务报告(复印件加盖公章),或银行出具的近两个月内的资信证明复印件加盖公章(以出报告日期为准,原件带至现场备查);

(3) 投标人需提供投标截止日前近一年内任意一个月缴纳任意税种(增值税、企业所得税)的凭据,依法免税的投标人,应提供依法免税的证明材料(复印件加盖公章);

(4) 投标人需提供投标截止日前近一年内任意一个月(按年缴纳的提供上年度)缴纳社会保障资金的入账凭据(复印件加盖公章);

(5) 参加政府采购活动前 3 年内在经营活动中没有重大违法记录的书面声明;

2、法定代表人身份证明及身份证(正反面复印件加盖公章)(法人参加投标时提供,原件带至现场备查);

3、法人授权函、法人及被授权人身份证(正反面复印件加盖公章)(委托代理人参加投标时提供,原件带至现场备查);



4、投标供应商须为未被列入“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）记录失信被执行人或重大税收违法案件当事人名单或政府采购严重违法失信行为”记录名单；不处于中国政府采购网（www.ccgp.gov.cn）政府采购严重违法失信行为信息记录”中的禁止参加政府采购活动期间的方可参加本项目的投标。

5、投标人须为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。（提供中小企业声明函复印件）

五、招标文件获取方式：

1、符合上述资格的供应商到甘肃诗科工程管理有限公司免费领取招标文件。

（获取文件需以下资料：企业法定代表人授权委托书原件、法定代表人身份证复印件及委托代理人身份证复印件、企业营业执照复印件（三证合一），以上材料加盖公章。）

2、获取招标文件时间：2025年9月6日至2025年9月12日（每日08:30-18:00，节假日除外）。

六、投标截止时间及方式：

1、投标文件提交方式：本项目采用现场投标方式，接受投标供应商现场递交纸质和电子版投标文件，投标供应商将电子投标文件拷贝至U【盘】带至开标现场。（具体操作指南联系招投标代理机构详解）。

2、投标截止时间：2025年9月26日15:00时前将纸质版投标文件和电子版提交至开标现场，过后不受理。

七、开标时间、地点及方式：

1、开标时间：2025年9月26日15:00时

2、开标地点：临夏市东区街道庆胜东路陈方路8号商铺甘肃诗科工程管理有限公司会议室

3、开标方式：现场开标。

八、招标公告媒体及期限：甘肃经济信息网同步中国招标网，五个工作日

十九、联系方式：

招标人：甘肃昱祺房地产开发有限公司

联系人：马德喜



联系人：13884025014

单位地址：临夏市东区街道前河沿东路银星怡景苑小区 1-4 号临街铺面 17 号

代理机构：甘肃诗科工程管理有限公司

联系人：杨工

联系电话：0930-6290149 19219308956

单位地址：临夏市东区街道庆胜东路陈方路 8 号商铺

甘肃诗科工程管理有限公司
二〇二五年九月五日



第二章、投标人须知

投标须知前附表

序号	内容规定
1	综合说明： 1) 项目名称：甘肃昱祺房地产开发有限公司河州壹号院物业服务项目二次 2) 服务时间：自合同签订之日起 3 年 3) 服务地点：甘肃昱祺房地产开发有限公司指定地点 4) 招标内容：甘肃昱祺房地产开发有限公司河州壹号院物业服务项目二次为本次采购范围内管理区域。范围包含秩序维护、卫生保洁、设备维护、网络维护、消防值守、公共设施清洁维护、室外清洁、垃圾清运等的所有物业管理工作。（详见采购项目需求） 5) 采购预算：0 万元（本项目服务期限 3 年，本次招标只确定物业服务单位，具体物业费收取标准按临夏州物业管理部门相关文件执行。）
2	采购人： 1) 单位名称：甘肃昱祺房地产开发有限公司 2) 单位代表：马德喜 3) 联系电话：13884025014
3	采购代理机构： 1) 单位名称：甘肃诗科工程管理有限公司 2) 联系人：杨工 3) 联系电话：0930-6290149 19219308956
4	付款方式： 中标后甲方根据服务进度，双方协商拨付。
5	投标人资格要求： 1、须符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定，并提供《中华人民共和国政府采购法实施条例》第十七条所要求的下列材料： （1）法人或者其他组织的营业执照等证明文件，自然人的身份证明(复印件加盖公章，原件带至现场备查)；



	(2) 投标人提供投标截止日前 18 个月内经第三方审计的财务报告（复印件加盖公章），或银行出具的近两个月内的资信证明复印件加盖公章（以出报告日期为准，原件带至现场备查）； (3) 投标人需提供投标截止日前近一年内任意一个月缴纳任意税种（增值税、企业所得税）的凭据，依法免税的投标人，应提供依法免税的证明材料（复印件加盖公章，原件带至现场备查）； (4) 投标人需提供投标截止日前近一年内任意一个月（按年缴纳的提供上年度）缴纳社会保障资金的入账凭据（复印件加盖公章，原件带至现场备查）； (5) 参加政府采购活动前 3 年内在经营活动中没有重大违法记录的书面声明； 2、法定代表人身份证明及身份证（正反面复印件加盖公章）（法人参加投标时提供，原件带至现场备查）； 3、法人授权函、法人及被授权人身份证（正反面复印件加盖公章）（委托代理人参加投标时提供，原件带至现场备查）； 4、投标供应商须为未被列入“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）记录失信被执行人或重大税收违法案件当事人名单或政府采购严重违法失信行为”记录名单；不处于中国政府采购网（www.ccgp.gov.cn）政府采购严重违法失信行为信息记录”中的禁止参加政府采购活动期间的方可参加本项目的投标。 5、投标人须为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。（提供中小企业声明函复印件） 注：以上所有资格全部为招标文件的实质性要求，有一项不符合即为无效投标。
6	联合体投标： ☐ 接受 ☒ 不接受
7	投标有效期： 90 天
8	招标代理服务费： 招标代理服务费按代理协议约定支付，中标后由中标单位一次性付清。
9	投标文件份数： 投标文件一式三份，正本 1 份，副本 2 份。分别用标有“正本”和“副本”字样的专用信封独立密封；开标信封（投标报价表）单独密封 1 份；



	电子版 U 盘单独密封 1 份（电子版投标文件和电子版投标报价表各一份）。（电子版投标文件为加盖电子印章的 PDF 格式，且保证电子文档能正常读取，否则造成的一切后果由投标人自行承担。 投标报价表电子版未按上述要求制作分装标书的，投标文件将被拒绝，对投标人产生的不利因素由其自行承担。
10	投标文件提交方式及投标截止时间： 1) 投标文件提交方式：本项目采用现场投标方式，接受投标供应商现场递交纸质、电子投标文件，投标供应商将电子投标文件拷贝至 U【盘】带至开标现场（具体操作指南联系招投标代理机构详解）。 2) 投标截止时间：2025 年 9 月 26 日 15:00 前将纸质版投标文件和电子版提交开标现场，过后不受理。
11	评标原则和办法： 综合评分法 {本项目不以最低价为中标依据} 即在最大限度地满足招标文件实质性要求前提下，按照招标文件中规定的各项因素进行综合评审后，以评标总得分最高的投标人作为中标候选人。具体评标因素见第五章评分办法。
12	合同数量增减变更： 合同商谈时，买方有权根据实际需要，对货物数量进行适当调整。数量增减幅度在 10%之内。
1	中小企业扶持政策： 1. 根据工业和信息化部、国家统计局、国家发展和改革委员会、财政部等部委发布的《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），按照本次采购标的所属行业的划型标准，符合条件的中小企业应按照招标文件格式要求提供《中小企业声明函》。 2. 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的，享受中小企业扶持政策。 3. 供应商提供的货物既有中小企业制造的货物，也有大型企业制造的货物的，不享受中小企业扶持政策。 4. 接受联合体投标的采购包，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，联合体各方视同小微企业。联合体各方均应提供《中小企业声明函》。



	5. 提供由省级以上监狱管理局、戒毒管理局（含新疆生产建设兵团）出具的属于监狱企业证明文件（原件彩色扫描件）的，视同为小型和微型企业。 6. 符合享受政府采购支持政策的残疾人福利性单位条件且提供《残疾人福利性单位声明函》（原件彩色扫描件）的，视同为小型和微型企业。 7. 本项目专门面向中小企业，对中小企业整体预留，预留比例 100%。
2	相同品牌产品参加投标处理办法： 提供相同品牌产品且通过资格审查、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，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一个投标人获得中标人推荐资格，招标文件未规定的采取随机抽取方式确定，其他同品牌投标人不作为中标候选人。 非单一产品采购项目，采购人应当根据采购项目技术构成、产品价格比重等合理确定核心产品，并在招标文件中载明。多家投标人提供的核心产品品牌相同的，按前两款规定处理。
3	投标人对招标文件提出质疑的时间： 供应商应在下载招标文件之日起 7 个工作日内对招标文件的内容提出质疑，超过时效不予受理。
4	分包履约： 本项目不得分包及转包，如出现，采购人有权终止合同并没收履约保证金。
5	中标通知书领取时间：中标人在中标公告发布后 7 个工作日内与采购代理机构或采购单位联系领取中标通知书。



2.1 总则

2.1.1 适用范围

本招标文件仅适用于本次公开招标所叙述的项目采购。

2.1.2 有关定义

“采购人”是指依法进行政府采购的国家机关、事业单位、团体组织。本次政府采购的采购人名称、地址、电话、联系人见投标人须知前附表。

“采购代理机构”（以下简称代理机构）是指甘肃诗科工程管理有限公司。

“投标人”是指向代理机构提交投标文件的供应商。

“供应商”是指向采购人提供服务的法人、其他组织或者自然人。

“招标采购单位”系指“采购人”和“代理机构”的统称。

“招标文件”是指由代理机构发出的文本、文件，包括全部章节和附件及答疑会议纪要。

“投标文件”是指投标人根据本招标文件向代理机构提交的全部文件。

“采购文件”是指包括采购活动记录、采购预算、招标文件、投标文件、评标标准、评标报告、定标文件、合同文本、验收证明、质疑答复、投诉处理决定及其他有关文件、资料。

“服务”是指除货物和工程以外的其他政府采购对象，详见《政府采购品目分类目录》（财库[2013]189号）。

“书面形式”是指任何手写、打印或印刷的各种函件，不包括电传、电报、传真、电子邮件。

2.1.3 知识产权

投标人应保证在本项目使用的任何产品和服务（包括部分使用）时，不会产生因第三方提出侵犯其专利权、商标权或其它知识产权而引起的法律和经济纠纷，如因专利权、商标权或其它知识产权而引起法律和经济纠纷，由投标人承担所有相关责任。

采购人享有本项目实施过程中产生的知识成果及知识产权。



投标人如欲在项目实施过程中采用自有知识成果，需在投标文件中声明，并提供相关知识产权证明文件。使用该知识成果后，投标人需提供开发接口和开发手册等技术文档，并承诺提供无限期技术支持，采购人享有永久使用权。

如采用投标人所不拥有的知识产权，则在投标报价中必须包括合法获取该知识产权的相关费用。

采购人、代理机构和评标专家对投标人提交的投标文件及其内容负有保密义务，未经对方书面同意，不得泄露或提供给第三人。

2.1.4 合格的投标人

符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条供应商参加政府采购活动应当具备的条件及其他有关法律、法规关于供应商的有关规定，有能力提供招标采购货物及服务的供应商。

符合《投标邀请》中关于供应商资格要求的规定。

1) 关于联合体投标（若《投标邀请》接受联合体投标的）

（1）两个以上的自然人、法人或者其他组织可以组成一个联合体，以一个供应商的身份共同参加政府采购。

（2）联合体各方均应当符合《政府采购法》第二十二条第一款规定的条件，根据采购项目的特殊要求规定投标人特定条件的，联合体各方中至少应当有一方符合《投标邀请》规定的供应商资格条件。

（3）联合体各方之间应当签订共同投标协议并在投标文件内提交，明确约定联合体主体及联合体各方承担的工作和相应的责任。联合体各方签订共同投标协议后，不得再以自己名义单独在同一项目中投标，也不得组成新的联合体参加同一项目投标。

（4）投标登记时，应以联合体协议中确定的主体方名义登记。

（5）由同一专业的单位组成的联合体，按照同一项资质等级较低的单位确定资质等级。业绩等有关打分内容根据共同投标协议约定的各方承担的工作和相应责任，确定一方打分，不累加打分；评审标准无明确或难以明确对应哪一方的打分内容按主体方打分。



(7) 联合体各方均为小型、微型企业的，各方均应提供《中小企业声明函》；中小企业作为联合体一方参与政府采购活动，且《共同投标协议书》中约定，小型、微型企业的协议合同金额占到联合体协议合同总金额 30%以上的，应附中小企业的《中小企业声明函》。

(8) 联合体各方应当共同与采购人签订采购合同，就采购合同约定的事项对采购人承担连带责任。

2) 关于关联企业

除联合体外，法定代表人或单位负责人为同一个人或者存在直接控股、管理关系的不同供应商，不得同时参加同一项目或同一子项目的投标。如同时参加，则评审时将同时被拒绝。

3) 关于分公司投标（除石油石化、电力、通信、银行、金融、保险等特殊行业外，本项目不接受非独立法人单位分公司的投标）分公司作为投标人参与本项目政府采购活动的，应提供具有法人资格的总公司的营业执照副本扫描件及法人企业授权书，法人企业授权书须加盖总公司公章。总公司可就本项目或此类项目在一定范围或时间内出具法人企业授权书。已由总公司授权的，总公司取得的相关资质证书对分公司有效，法律法规或者行业另有规定的除外。

4) 关于提供前期服务的供应商

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。

5) 关于中小企业投标

1. 根据工业和信息化部、国家统计局、国家发展和改革委员会、财政部等部委发布的《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），按照本次采购标的所属行业的划型标准，符合条件的中小企业应按照招标文件格式要求提供《中小企业声明函》。



2. 根据财政部、工业和信息化部发布的《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库〔2020〕46号）规定，对小型和微型企业产品的投标价格给予10%—20%的扣除，用扣除后的价格参与评审。

3. 供应商提供的货物既有中小企业制造的货物，也有大型企业制造的货物的，不享受中小企业扶持政策。

4. 投标人是联合体的，联合体各方均为小型、微型企业的，联合体视同为小型、微型企业享受相关优惠政策；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，对联合体或者大中型企业的报价给予4%—6%的扣除，用扣除后的价格参加评审。

5. 提供由省级以上监狱管理局、戒毒管理局（含新疆生产建设兵团）出具的属于监狱企业证明文件（彩色扫描件）的，视同为小型和微型企业。

6. 符合享受政府采购支持政策的残疾人福利性单位条件且提供《残疾人福利性单位声明函》的，视同为小型和微型企业。

2.1.5 投标费用

无论招标的结果如何，供应商应自行承担所有与招标采购活动有关的全部费用。

2.1.6 节能产品

对政府采购节能产品、环境标志产品实施品目清单管理。依据品目清单和认证证书，产品属于节能产品政府采购品目清单（财库〔2019〕19号）中“★”标注的品目产品，实施政府强制采购。产品属于环境标志产品政府采购品目清单（财库〔2019〕18号）范围内的品目产品，实施政府优先采购。

2.2 招标文件

2.2.1 招标文件的构成

招标文件用以阐明所需货物及服务、招标、投标程序和合同条款。招标文件由招标文件总目录所列内容组成。

除非有特殊要求，招标文件不单独提供招标项目使用地的自然环境、气候条件、公



用设施等情况，投标人被视为熟悉上述与履行合同有关的一切情况。

加注“★”号条款为实质性条款，不得出现负偏离，发生负偏离即做无效标或重点扣分处理。

投标人应认真阅读招标文件中所有的事项、格式、条款和技术规范等。投标人没有按照招标文件要求提交全部资料，或者投标没有对招标文件在各方面都做出实质性响应是投标人的风险，并可能导致其投标被拒绝。

2.2.2 招标文件的澄清和修改

采购人或者采购代理机构可以对已发出的招标文件进行必要的澄清或者修改，但不得改变采购标的和资格条件。澄清或者修改应当在原公告发布媒体上发布澄清公告。澄清或者修改的内容为招标文件、资格预审文件、投标邀请书的组成部分。

澄清或者修改的内容可能影响投标文件编制的，采购人或者采购代理机构应当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，采购人或者采购代理机构应当顺延提交投标文件的截止时间。

供应商应在其获取招标文件之日起7个工作日内对招标文件的内容提出质疑，招标采购单位按规定时间答复，超过时间的质疑将不予接受。

更正公告或变更公告的内容为招标文件的必要组成部分，对所有投标人均具有约束作用。

2.3 投标文件

2.3.1 要求

投标人应在认真阅读招标文件所有内容的基础上，按照招标文件的要求编制完整的投标文件。招标文件中对投标文件格式有要求的，应按格式逐项填写内容，不准有空项；无相应内容可填的项应填写“无”、“没有相应指标”等明确的回答文字。投标文件中留有空项的，将被视为不完整响应的投标文件，其投标将有可能被拒绝。

投标人必须保证投标文件所提供的全部资料真实可靠，并接受投标机构对其中任何资料进一步审查的要求。

2.3.2 投标文件构成



投标人编写的投标文件应由资审文件（包括资格证明文件）和响应文件（包括技术响应、样本资料等）组成，建议按如下顺序编制：

（1）投标人有效的营业执照，或事业单位法人证书，或自然人身份证明，或其他非企业组织证明独立承担民事责任能力的文件（复印件加盖公章，原件带至现场备查）；

（2）投标人提供投标截止日前18个月内经第三方审计的财务报告（复印件加盖公章），或银行出具的近两个月内的资信证明复印件加盖公章（以出报告日期为准，原件带至现场备查）；

（3）投标人需提供投标截止日前近一年内任意一个月缴纳任意税种（增值税、企业所得税）的凭据，依法免税的投标人，应提供依法免税的证明材料（复印件加盖公章，原件带至现场备查）；

（4）投标人需提供投标截止日前近一年内任意一个月（按年缴纳的提供上年度）缴纳社会保障资金的入账凭据（复印件加盖公章，原件带至现场备查）；

（5）参加政府采购活动前3年内在经营活动中没有重大违法记录的书面声明；

（6）投标供应商须为未被列入“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）记录失信被执行人或重大税收违法案件当事人名单或政府采购严重违法失信行为”记录名单；不处于中国政府采购网（www.ccgp.gov.cn）政府采购严重违法失信行为信息记录”中的禁止参加政府采购活动期间的方可参加本项目的投标。

（7）法定代表人身份证明及身份证（正反面复印件加盖公章）（法人参加投标时提供，原件带至现场备查）；

（8）法人授权函、法人及被授权人身份证（正反面复印件加盖公章）（委托代理人参加投标时提供，原件带至现场备查）；

（9）投标人须为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。（提供中小企业声明函复印件）

2) 响应文件部分应包括：

（1）投标函

（2）投标人基本情况表及人员情况表



(3) 服务承诺函

(4) 投标单位承诺函、同意招标文件条款声明、虚假应标承担责任声明等

(5) 投标人近三年已完成类似项目一览表

(6) 投标报价明细表

(7) 服务偏离表

(8) 实施方案、技术方案等

(9) 完善的售后服务方案

(10) 投标人认为需要提供的其他文件和资料

证明货物和服务的合格性和符合招标文件规定的文件

投标人应提交证明其拟供的合同项下的货物和服务的合格性符合招标文件规定的文件，并作为其投标文件的一部分。

货物和服务合格性的证明文件应包括投标分项报价表中对货物和服务原产地的说明，并在装运货物时出具原产地证书证实。

证明货物和服务与招标文件的要求相一致的文件，它可以是文字资料、图表、数据、证书、用户证明，包括：

- a. 对照招标文件技术要求，逐条说明所提供货物、服务已对买方的技术要求做出了实质性的响应，或申明与技术要求条文的偏差和例外；（填写“技术要求响应/偏差表”和/或附加详细说明）
- b. 货物的主要技术指标和性能的详细说明，至少要包括对招标文件提出的指标的响应；（根据需要填写“投标货物说明表”、提供系统建设方案，附加产品详细说明及产品的第三方测试报告）
- c. 提供项目实施计划，说明投标人将在被授标后，如何利用人力及其他资源来承担其合同项下整体的管理和协调责任。该计划应包括详细的、以进度表表示的合同执行计划，标明完成合同所有关键活动的预计时间、顺序和内在联系。项目实施计划还应说明在合同执行期间，需要买方和其它有关方所做的工作，以及建议采购人如何对有关各方活动进行协调。（此项目实施计划将在中标后，加上买方的确认意见，作为合同附件一部分）



d. 投标人书面承诺：将承担起如招标文件要求的、对合同组成部分进行集成和协调的责任，并提供包括培训计划的技术支持和售后服务方案。

投标人在阐述上述 b 项时应注意：采购人在技术规格中指出的设备标准以及参照的牌号或分类号仅起说明作用，并没有任何限制性。投标人在投标中可以选用替代标准、牌号或分类号，但这些替代要实质上相当于或优于技术规格的要求，并且使采购人满意。

注：①提供的复印件不清晰、无法辨认或内容不符合规定，该内容将视为无效。

②资格审查的内容若有一项未提供或达不到检查标准，将导致其不具备投标资格，且不允许在开标后补正。

③投标人为国家机关、事业单位、团体组织或个人的，不提供资格证明文件中的第(4)(5)(6)项内容。

④依法免税或不需要缴纳社会保障金的投标人，须提供相应的证明文件（清晰、真实、有效）

2.3.3 投标报价

投标报价应以货到项目现场为基础，包括招标文件规定的完成通过合同验收并正常运转所必需的有关设计、生产、运输、安装、集成、调试、培训、维修、技术支持和服务等所有卖方的全部责任和义务，以及可合理推断的责任和义务。

投标人应按照招标文件附件提供的格式填写“投标报价表”。投标人应在投标报价表上标明对本次投标拟提供的货物和服务的价格，包括单价和总价。如果单价与总价不符，以单价为准。

投标人不得零报价；投标产品涉及办公设备和办公家具的报价不得超出《通用办公设备和办公家具配置标准》（详见附件）；在评标过程中评标委员会认为报价不合理或低于成本，有可能影响诚信履约的，应当要求投标人在规定的时间内提供书面文件予以解释说明，并提交相关证明，否则，评标委员会可以取消该投标人的资格。

投标人的报价在合同执行过程中是固定不变的，不得以任何理由予以变更。

2.3.4 投标有效期

投标文件应在本投标人须知规定的投标截止时间之后开始生效，在正式递交日期起



90日内有效。

2.3.5 投标文件的式样和签署

投标人须提交纸质版和电子版投标文件，电子版投标文件为加盖电子印章的 PDF 格式或投标文件正本彩色扫描件的 PDF 格式（所有要求签字盖章的必须有签字盖章，否则视为无效投标），保证电子文档能正常读取，否则造成的一切后果由投标人自行承担。

投标文件须由投标人法定代表人或经正式授权的代表签字（若拟使用签字章，需同时提交备案说明）。投标文件规定盖章的地方，应盖单位/公司公章（若拟使用投标专用章或合同专用章等，需同时提交备案说明）。

任何行间插字、涂改和增删，必须由投标人的法定代表人或其委托代理人签字或盖个人印鉴。字迹潦草、表达不清或可能导致非唯一理解的投标文件可能视为无效投标。电报、电话、传真、邮件、现场递交等形式的投标概不接受。

2.3.6 投标文件的密封

投标人应将投标文件正、副本分别用标有“正本”和“副本”字样的专用信封独立密封，报价表应单独密封，电子版投标文件单独密封，并在信封上标明“项目名称”、“采购编号”、“包号”、“采购人”、“采购代理机构”、“投标人名称”（盖章）、“详细地址”、“邮政编码”、“电话”和“请勿于2025年 月 日 时之前启封！”（盖骑缝章）的提示警句等。

如果外层包封没有按上述规定密封并加注标志，将被视为无效响应，且采购方将不承担投标文件错放或提前开封的责任。

2.3.7 投标文件的递交

投标人应当在招标文件要求提交投标文件的截止时间前，将投标文件密封送达投标地点。逾期送达或者未按照招标文件要求密封的投标文件，代理机构应当拒收。



2.4 开标和评标

2.4.1 开标

开标时间到达后，启动网上开标会，系统会自动获取到已经进入开标厅并完成投标操作的投标人列表；在线通知投标人开始核验投标文件，并通过开评标系统提供在线指导服务。在所有投标人完成投标文件有效性核验以后，系统自动提取通过核验的固化文件中的投标报价表，生成开标记录表。

投标人不足 3 家的，不得开标。

开标结束后，投标人必须对开标标的内容进行确认，不确认的视为认可开标结果。

2.4.2 评标委员会

评标委员会成员由采购人代表和评审专家组成，成员人数应当为 5 人以上单数，其中评审专家不得少于成员总数的三分之二。

评标委员会负责审查投标文件是否符合招标文件的要求，并进行审查、询标、评估和比较。评标委员会认为必要时，可向投标人进行询标。

评标委员会负责完成全部评标工作，向采购人提出经评标委员会签字的书面评标报告。

评标专家在政府采购活动中承担以下义务：

- 1) 遵纪守法，客观、公正、廉洁地履行职责。
- 2) 按照政府采购法律法规和采购文件的规定要求对供应商提供的产品价格、技术、服务等方面严格进行评判，提供科学合理、公平公正的评审意见，起草评审报告，并予签字确认。
- 3) 保守秘密。不得透露采购文件咨询情况，不得泄露供应商的投标文件及知悉的商业秘密，不得向供应商透露评审情况。
- 4) 发现供应商在政府采购活动中有不正当竞争或恶意串通等违规行为，及时向政府采购评审工作的组织者或行政监管部门报告并加以制止。发现采购人、集采机构及其工作人员在政府采购活动中有干预评审、发表倾向性和歧视性言论、受贿或者接受供应商的其他好处及其他违法违规行为，及时向行政监管部门报告。



5) 解答有关方面对政府采购评审工作中有关问题的询问, 配合采购人或者集采机构答复供应商质疑, 配合行政监管部门的投诉处理工作等事宜。

6) 法律、法规和规章规定的其他义务。

评审专家在政府采购活动中应当遵守以下工作纪律:

1) 应邀按时参加评审和咨询活动。遇特殊情况不能出席或途中遇阻不能按时参加评审或咨询的, 应及时告知采购人或者集采机构, 不得私自转托他人。

2) 不得参加与自己有利害关系的政府采购项目的评审活动。对与自己有利害关系的评审项目, 如受到邀请, 应主动提出回避。行政监管部门、采购人或集采机构也可要求该评审专家回避。

有利害关系主要是指三年内曾在参加该采购项目供应商中任职(包括一般工作)或担任顾问, 配偶或直系亲属在参加该采购项目的供应商中任职或担任顾问, 与参加该采购项目供应商发生过法律纠纷, 以及其他可能影响公正评审的情况。

3) 评审或咨询过程中不得把通讯设备带进评标室, 不得与外界联系。因发生不可预见情况, 确实需要与外界联系的, 应当有在场工作人员陪同。

4) 评审过程中, 不得发表影响评审公正的倾向性、歧视性言论; 不得征询或者接受采购人的倾向性意见; 不得以任何明示或暗示的方式要求参加该采购项目的供应商以澄清、说明或补正为借口, 表达与其原投标文件原意不同的新意见; 不得以采购文件没有规定的方法和标准作为评审的依据; 不得违反规定的评审格式评分和撰写评审意见; 不得拒绝对自己的评审意见签字确认。

5) 有关部门(机构)制定的其他评审工作纪律。

2.4.3 评标(详见第五章)

2.4.4 其他事项

1) 在开标、投标期间, 投标人不得向评标委员会成员或采购代理机构询问评标情况、施加任何影响, 不得进行旨在影响评标结果的活动。

2) 在开、评标期间及招标工作结束后, 凡与评标情况有接触的任何人不得透露审查、澄清、评价和比较等投标的有关资料以及授标建议等评标情况。



3) 本项目不接受赠品、回扣或者与采购无关的其他商品、服务。

4) 不同投标人所投产品均为同一品牌或任一核心产品为同一品牌时，按以下原则处理：

(1) 采用最低评标价法的采购项目，提供相同品牌产品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，由采购人自行选取一个投标人参加评标，其他投标无效。

(2) 使用综合评分法的采购项目，提供相同品牌产品且通过资格审查、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，由采购人自行选取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。

2.5 废标和串通投标

2.5.1 废标的情形

招标采购中，出现下列情形之一的，予以废标：

- (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；
- (2) 出现影响采购公正的违法、违规行为的；
- (3) 投标人的报价均超过了采购预算，采购人不能支付的；
- (4) 因重大变故，采购任务取消的。

2.5.2 有下列情形之一的，视为投标人串通投标，其投标无效：

- (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。

2.5.3 采购方式的变更

根据《政府采购货物和服务招标投标管理办法》（财政部令第 87 号）第 43 条规定，经财政部门批准本项目转为其他采购方式的，按相应采购方式程序执行。



2.6 中标通知书

2.6.1 中标人的确定

本项目采购人授权评标委员会直接确定中标供应商。

采购人或者代理机构应当自中标人确定之日起2个工作日内，在甘肃经济信息网和临夏州公共资源交易上公告中标结果。中标公告期限为一个工作日。

2.6.2 中标通知书

中标通知书为签订政府采购合同的依据，是合同的有效组成部分。

中标通知书对采购人和中标人均具有法律效力。中标通知书发出后，采购人不得违法改变中标结果，中标人无正当理由不得放弃中标。

2.7 合同签订及履行

2.7.1 签订合同

中标人在收到代理机构发出的《中标通知书》后，应在招标文件规定的时间内与采购人签订采购合同。由于中标人的原因拒绝与采购人签订采购合同的，将视为放弃中标，取消其中标资格并将按相关规定追究其法律责任。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。

采购人不得向中标人提出任何不合理的要求，作为签订合同的条件，不得与中标人私下订立背离合同实质性内容的任何协议，所签订的合同不得对招标文件和中标人投标文件作实质性修改。

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。

中标人在合同签订后，由采购人或中标人向省级财政监管部门备案。

2.7.2 履约保证金

若《采购项目需求》规定须提交履约保证金的，合同签订前，中标人须按照规定要求提交履约保证金，履约保证金的有效期限至货到并最终验收合格之日。

如果中标人在规定的合同签订时间内，没有按照招标文件的规定交纳履约保证金，



且又无正当理由的，将视为放弃中标，其承担相关责任和义务。

中标供应商未能按合同规定履行其义务，采购人有权没收其履约保证金。

2.7.3 合同验收

1) 货物验收：

(1) 投标人向采购人提供详细的设备供货清单，由采购人确认。当货物到达采购人指定的现场后，采购人和投标人依据供货清单共同对货物进行检验，并对设备的数量、品质进行逐项检查。

(2) 验收以最终用户地验收为准。投标货物和设备经过双方检验认可后，签署验收报告，货物保修期自验收合格之日起算，由投标人提供货物保修文件。

(3) 项目完成地点（安装地点）：投标货物交付、安装使用地点为采购人在采购合同中指定地点。

2) 合同验收：采购人按照政府采购合同规定的技术、服务、安全标准组织对供应商履约情况进行验收，并出具验收书。采购预算在 1000 万元以上的大型政府采购项目，还应当邀请国家认可的质量检测机构参加验收工作。

2.8 其他规定

2.8.1 采购代理服务 fee

招标代理服务费按代理协议约定支付，中标后由中标单位一次性付清。

2.8.2 其他

关于投标人瑕疵滞后发现的处理规则：无论基于何种原因，各项本应作拒绝投标和无效投标处理的情形，即便未被及时发现而使该投标人进入初审、详细评审或其它后续程序，包括已经签约的情形，一旦被发现存在上述情形，导致此前评议结果被取消，其相关的一切损失均由该投标人承担。

中标后招标文件和投标文件未尽事宜根据法律法规另行商定。本招标文件由代理机构负责解释。



第三章、询问和质疑

3.1 询问

3.1.1 投标人对政府采购活动事项和采购文件、采购结果有疑问的，可按第一部分投标邀请中载明的联系方式、地址口头或书面形式向代理机构、采购人提出询问，代理机构、采购人将依据《中华人民共和国政府采购法实施条例》第五十二条的规定时限做出处理和答复。

3.1.2 询问的内容不属于采购人委托代理机构事项的，代理机构将依法告知投标人向采购人提出询问。

3.2 质疑

3.2.1 投标人认为招标文件、评标过程和中标结果使自己的权益受到损害的，可以根据《政府采购质疑和投诉办法》（财政部令第94号）第十条的规定，以书面形式提出质疑。对招标文件的质疑期限为在知道或者应当知道其权益受到损害之日起7个工作日内。

3.2.2 投标人提出的质疑必须符合《政府采购质疑和投诉办法》（财政部令第94号）第十二条的规定，应当提交质疑函和必要的证明材料及法人授权委托书（原件）、营业执照（复印件）、法定代表人和委托代理人身份证复印件，否则不予受理。质疑函应当包括以下内容（质疑函范本请登录中国政府采购网自行下载）：

- （1）供应商的姓名或者名称、地址、邮编、联系人及联系电话；
- （2）质疑项目的名称、编号；
- （3）具体、明确的质疑事项和与质疑事项相关的请求；
- （4）事实依据；
- （5）必要的法律依据；
- （6）提出质疑的日期。

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

3.2.3 对采购需求的质疑，供应商直接向采购人提出，由采购人负责答复。

3.2.4 根据《政府采购质疑和投诉办法》（财政部令第94号）第十条，投标人对采



购文件、采购过程、中标或者成交结果的质疑必须在有效的质疑期内一次性提出针对同一采购程序环节的质疑，不接受二次质疑。

3.2.5 质疑的内容不属于采购人委托代理机构事项的，代理机构将依法告知投标人向采购人提出质疑。

3.2.6 有下列情形之一的，属于无效质疑，可不予受理：

- (1) 未在有效期限内提出质疑的；
- (2) 质疑未以书面形式提出，或质疑书内容不符合本须知要求的；
- (3) 质疑书没有法定代表人本人签章，或未提供法定代表人签章的特别授权，或未加盖单位公章的；
- (4) 对招标文件条款或技术参数有异议，而未在开标前通过澄清或修改程序提出的；
- (5) 未在有效的质疑期内一次性提出针对同一采购程序环节的质疑，进行二次或多次质疑的；
- (6) 质疑事项已经进入投诉或者诉讼程序的；
- (7) 其它不符合受理条件的情形。

3.3 质疑地点及联系方式：

招标人：甘肃昱祺房地产开发有限公司

联系人：马德喜

联系电话：13884025014

单位地址：临夏市东区街道前河沿东路银星怡景苑小区 1-4 号临街铺面 17 号

代理机构：甘肃诗科工程管理有限公司

联系人：杨工

联系电话：0930-6290149 19219308956

单位地址：临夏市东区街道庆胜东路陈方路 8 号商铺



第四章、采购项目需求

4.1服务内容:

第一部分：基本情况

河州壹号院棚户区总建筑面积211390平方米，地上总建筑面积174653平方米，地下建筑面积36737平方米。

第二部分：采购范围

甘肃昱祺房地产开发有限公司河州壹号院物业服务项目二次为本次采购范围内管理区域。范围包含秩序维护、卫生保洁、设备维护、网络维护、消防值守、公共设施清洁维护、室外清洁、垃圾清运等的所有物业管理工作。

第三部分：服务要求

物业管理单位应从本物业管理实际出发，根据管理服务范围和标准，设立专门的管理机构，配备符合要求的物业管理人员和各类服务人员，制定完整、有效的相关制度。

物业管理单位应提供全天候的公共秩序维护服务和安保服务，必须保证整个小区内的设施、人员和财产的安全；提供整洁、卫生、美观的环境保洁服务；提供维护保养工作，保持房屋建筑的完好和设施设备的正常运行；对自然灾害、事故灾害、公共卫生事件和社会安全事件等突发事件建立应急预案，并组织培训、演练，及时采取应对处置措施。

（一）清洁保洁服务要求

小区清洁类别包括:楼内大堂清洁、电梯清洁、楼层电梯通道清洁、消防楼梯清洁、楼层内窗户清洁、楼层设施清洁、花园清洁、车库清洁、露天公共场所设施清洁、广场地面清洁、水景清洁、采光井清洁、外围马路清洁、垃圾的清收等。

（二）保安服务要求

1. 保安管理工作要点

对区域内24小时进行安全管理，主要包括大门、住宅区域的安防、外来人员登记、设施设备的巡查、车辆停放管理、公共秩序维护以及突发事件的处理等。

2. 保安员岗位要求

(1) 固定岗实行全天24小时交接班服务，每岗实行两班轮流制，交接班时间为每天8:30和18:00。



(2) 上岗期间必须穿工作服，衣帽整洁，仪表端庄，积极认真，彬彬有礼地回答业主提出的各种问题；

(3) 严禁乞讨、做小生意者、推销人员等进入小区，外来人员及车辆进入要问清原因，做好登记；

(4) 引导外来人员时，要礼貌待人，不可随意高声呐喊；

(5) 夜间应从严控制物品的进出；

(6) 密切观察监控平面，发现问题及时处理和反映；

(7) 当发现设施设备有故障时，立即联系维修部，发生安全事件时立即通知当班负责人，并及时控制事态的发展；

(8) 每日做好监控室、岗亭内外的清洁卫生工作，管理好各种钥匙，实行使用登记；

(9) 物业管理区域的大门全天实行开启服务，如有车辆出入，当班保安人员或门卫应登记清楚，及时提供开门、关门服务。

3. 保安人员交接班制度

(1) 保安人员实行两班轮班制，交接班前10分钟，接班人员到达保安室，并做好记录；

(2) 接班人员不准醉酒、神志不清或其他不能上岗的现象，若有此类情况，交班人员不得交班，并立即上报项目经理，做出相应处理；

(3) 按时交接班，不迟到，不早退，交班人员在接班人员未到达前不准擅自离岗；

(4) 交接班时，交班人员需将本班的工作情况、需特别交代事项等向接班人员交代清楚，并做好交班记录，交接班双方签字以备后查；

(5) 接班时遇有突发事件，由交班人员负责处理并做好记录，接班人员要积极做好协助工作；

(6) 交接班记录表必须每天经项目经理或负责人查看、签名。

(三) 水电暖维修服务

1. 维修维护内容

(1) 物业共用部位的设施设备物业照明系统、物业供配电设备、物业供水系统、物业污水及雨水系统、物业公用天线系统、物业公共消防系统、物业楼宇防雷系统、物业楼宇技防(对讲)系统、物业供暖系统等设备设施。

(2) 共用设施设备公共照明系统、公共供配电设备、公共供水系统、公共污水及雨水系



统、公用天线系统、公共消防系统、楼宇防雷系统、车场系统等设备设施。

(3) 详细内容

负责区域内的供电、供水、供暖、排水、排污等各项设施设备的运行维护和建筑物的定期检查巡查工作，确保本区域内各项设施设备正常运行。按照设施设备的使用和维护规范，做好供水、供电、供热、排水、排污、消防等设施设备的日常维修工作。做好建筑物检查巡查工作，使建筑物处于完好状态。

负责该服务项目供水、供暖、排水、排污的运行和定期巡查检查维护工作，确保区域内供水、供暖、排水、排污正常运行。

负责该服务项目强、弱电的运行维护及定期巡检工作，负责配电室、电梯的年检及审验工作，负责公共区域照明办公用电正常。

2. 管理措施和服务标准

(1) 每周不少于两次，做好项目院内公共区域水、电、暖管网的全面检查，并做好检查记录，及时排除故障和维护保养损坏部分，确保安全正常运行。

(2) 加强与供电公司联络，做好项目院内公共区域供电线路维护保养工作，定期开展检查，及时发现并排除隐患故障，确保小区供电畅通无故障:做好突发电路故障的工作。

(3) 协调供暖各部门提前做好供暖的期准备工作，保证小区供暖安全。

(4) 加强与自来水公司联络，随时检查项目单位院内公共区域供水管网，发现并及时排除故障隐患，保证小区供水安全;如遇特殊情况出现停水现象，及时和有关部门联系，保障小区生活用水。

(5) 设备的维修保养分月度、季度、半年、年度，由维修工按维修保养项目、内容、达标参数制定保养计划，审核后统一组织实施养护:

(6) 每次完成常规保养后，要填写保养记录，维修工签字后存档;

(7) 设备的维修分为小修、中修、大修，由项目经理会同维修人员根据设备的维保时限和设备的性能等，分清维修责任主体上报项目单位或编制维修方案提交项目单位审定后执行;

(8) 如检修保养中发现有可能导致严重故障的缺陷事项，必须立即填入维修保养记录，上报项目经理并督促抓好整改;

(9) 每次检修保养后，必须填写维修保养记录，维修工签字后存档。



(10)根据系统设备的特点,做好除尘、润滑、坚固接线端子等保养工作,确保实施设备运行正常运行。

(四)绿化养护服务

院区草坪、树木、花卉的补种,浇水、施肥、杀虫、修剪、造型;除草、清除枯枝树叶垃圾等。

服务标准及要求:

1. 养护树木长势旺盛。
2. 叶片叶色正常、叶大而肥厚、无明显被虫咬食叶片数量。
3. 浇水应根据不同植物特性、树龄、季节、土壤干湿程度确定,做到适时、适量、不遗漏。
4. 定期对树木、花卉、草坪等进行施肥。施肥应根据植物具体情况而定。
5. 根据树种习性、养护季节修剪树木达到均衡树势、调节生长、姿态优美的目的。
6. 根据不同的树种、正确选用农药种类、剂型、浓度和施用方法,使既能充分发挥药效,又不产生药害,减少对环境的污染。
7. 农药妥善保管:注意施药人员的自身安全,必须按规定穿戴工作服工作帽、带好风镜、口罩、手套及其他防护用具。
8. 松土、除草,绿地内应做到基本无杂草,草坪的纯净度应达到95%以上。
9. 保持绿地植物的种植量,缺株断行应适时补栽。
10. 及时清运草屑、树枝、死树等施工残留物。

(五)物业公司管理制度

- (1)全体员工应当遵守国家的各项法律,法规。保护公司利益及物业使用人财产放在首位。
- (2)员工须团结友爱,热爱本职工作,爱护公司财产,不应有损公司的声誉形象的行为。管理内部如有不同意见,应互相沟通,或请示领导解决,不得内讧。
- (3)员工必须准时上下班,不得迟到,不早退,上班时间不准睡觉。
- (4)员工必须遵守公司纪律,遵守公司规章制度,保守公司机密,维护物业使用人财产安全的责任与义务。
- (5)员工必须要以“服务第一”为宗旨,做到文明上岗,热情接待。
- (6)上班必须要穿制服,不准穿与制服不协调的衣服,制服必须穿戴整齐、清洁、离开



岗位时，不准穿制服。

(7) 保持个人仪容整洁，不准留长头发，不准带项链等饰物上班。

(8) 上班不准谈天说地，不露不允许外出，如遇特殊情况必须由领导批准。

(9) 工作时间不能打私人电话，确实有事应长话短说。

(六) 采购人应当向物业管理企业移交下列资料：

1、竣工总平面图，单体建筑、结构、设备竣工图，配套设施、地下管网工程竣工图等竣工验收资料；

2、设施设备的安装、使用和维护保养等技术资料；

3、物业质量保修文件和物业使用说明文件；

4、物业管理企业应当在物业服务合同终止时将上述资料移交给业主。

(七) 采购人按照规定在物业管理区域内配置必要的物业管理用房。

(八) 物业管理用房的所有权依法属于业主。未经业主同意，物业管理企业不得改变物业管理用房的用途。

第三部分：售后要求

本项目服务期限3年，本次招标只确定物业服务单位，具体物业费收取标准按临夏州物业管理部门相关文件执行。

1、物业服务合同终止时，物业管理企业应当将物业管理用房和所有物管资料、档案完整的移交给业主。

2、物业服务合同终止时，业主选聘了新的物业管理企业的，物业管理企业之间应当做好交接工作。

3、招标文件中未尽事宜，按《物业管理条例》执行。

4.2 交付要求：

4.2.1 服务时间：自合同签订之日起3年。

4.2.2 服务地点：甘肃昱祺房地产开发有限公司指定地点

4.3 付款方式：中标后甲方根据服务进度，双方协商拨付。



第五章、评标原则及办法

5.1 评标工作中的原则及组织

5.1.1 评标原则

(1) 评标委员会应当按照客观、公正、审慎的原则，根据招标文件规定的评审程序、评审方法和评审标准进行独立评审。

(2) 评标委员会发现招标文件存在歧义、重大缺陷导致评标工作无法进行，或者招标文件内容违反国家有关强制性规定的，应当停止评标工作，与招标采购单位沟通并作书面记录。招标采购单位确认后，应当修改招标文件，重新组织采购活动。

(3) 对招标文件中描述有歧义或前后不一致的地方，但不影响项目评审的，评标委员会有权进行评判，但对同一条款的评判应适用于每个投标人。

(4) 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，应当要求其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；投标人不能证明其报价合理性的，评标委员会应当将其作为无效投标处理。

5.1.2 组织

1) 评标委员会：由采购人代表和从专家库随机抽取的专家组成评标委员会。评标委员会根据招标文件要求负责投标文件的商务审查评价和技术部分审查评价。

2) 代理机构：由甘肃诗科工程管理有限公司工作人员组成，负责招标文件的制作，对外联系，开标、评标的会务工作，整理并向评标组分发投标资料、投标文件；做好投标开标和评标会议记录；对评标过程中的原始文件进行归档；随时印发需要的文件资料，对各种咨询函件及档案文件的统收统发。

3) 监督部门：临夏州物业管理部門、甘肃昱祺房地产开发有限公司等有关监督部門组成，根据国家有关法律、法规及招标文件的规定，对整个评标过程进行监督，保证评标的公正性，防止违法行为的产生。

4) 审核小组：由评标委员会主任委员和采购人代表共同组成，负责对评标委员会填写的商务打分表和技术打分表进行统计审核，并汇总计算总分。

5.2 评标程序



5.2.1 投标文件的初审

评标委员会依据招标文件的要求，对所有投标人提交的投标文件进行初步审核，了解其对招标文件是否作出了实质性的响应。如果投标人的投标文件未通过初步审核，评委会拒绝对其作进一步的评审。

1) 资格性审查

评标委员会根据投标须知一览表资格要求依法对投标人的资格进行审查。

2) 符合性审查

投标文件属于下列情况的，在符合性审查时按照无效投标处理：

- (1) 投标文件未按招标文件要求签署、盖章的；
- (2) 不能满足招标文件中任何一条实质性要求或投标内容不符合相关强制性规定的；
- (3) 报价超过招标文件中规定的预算金额或者最高限价的；
- (4) 投标文件含有采购人不能接受的附加条件的；
- (5) 经评审委员会认定，投标人的报价明显低于其他投标人的报价，有可能影响产品质量或者不能诚信履约的，投标人不能证明其报价合理性的；
- (6) 法律、法规和招标文件规定的其他无效情形。

评标委员会将审查投标人提供的资格证明文件，投标文件是否完整、有无计算上的错误、文件签署是否合格、投标文件的总体编排是否有序，评估投标人的财务、技术和生产能力。如果评标委员会认定投标人未完全响应招标文件，其投标将被视为无效投标。

投标截止时间后，除评标委员会要求提供外，不接受投标人及与投标人有关的任何一方递交的材料。

投标文件报价出现前后不一致的，修改错误的原则如下：

- (1) 在网上开评标系统提交的开标一览表（报价表）内容与电子投标文件中相应内容不一致的，以网上开评标系统中提交的开标一览表（报价表）为准；
- (2) 大写金额和小写金额不一致的，以大写金额为准；
- (3) 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；



(4) 总价金额与按单价汇总金额不一致的，以单价金额计算结果为准。

(5) 同时出现两种以上不一致的，按照前款规定的顺序修正。修正后的报价经投标人确认后产生约束力，投标人不确认的，其投标无效。

评标委员会审查每份投标文件是否实质上响应了招标文件的要求。实质上响应的投标文件应该与招标文件要求的全部条款、条件和规格相符，没有重大偏离。评标委员会决定投标文件的响应性只根据投标文件本身的内容，而不寻求外部的证据。

如果投标文件实质上没有响应招标文件的要求，其投标将被视为无效投标，投标人不得通过修正或撤消不符合要求的偏离从而使其投标成为实质上响应的投标。

5.2.2 投标文件的澄清

澄清有关问题。为了有助于对投标文件进行审查、评估和比较，评标委员会有权要求投标人对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、说明或者纠正。投标人有义务按照代理机构通知的时间指派投标代表人就相关问题进行澄清。

投标人的澄清、说明、答复或者补充应在规定的时间内完成，有关澄清、说明或者补正的要求和答复应以书面形式提交，并不得超出投标文件的范围或对投标内容进行实质性的修改。澄清文件将作为投标文件的一部分，与投标文件具有同等的法律效力。

5.2.3 投标的评价和比较：评标委员会只对确定为实质上响应招标文件要求的投标采用综合评分法进行评价和比较。即对初审合格的投标文件中所载入的投标设备技术参数、技术性能、采用标准、质量保证措施、技术资料，以及合理的投标报价、相近业绩、质保年限、售后服务、交货期、投标文件完整性等内容等条款进行综合记分、择优选择。

5.2.4 推荐中标候选人名单。

中标候选人产生办法：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。电子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。

5.2.5 编写评标报告及其他事项情况说明（如有）。

5.3 评标方法

本次招标采用“综合评分法”，只有通过符合性审查的投标文件才能进入综合打分



排序，即是指在最大限度地满足招标文件实质性要求前提下，按照招标文件中规定的各项因素进行综合评审后，以评标总得分最高的投标人作为拟中标供应商。

具体评分标准如下：

评审项目	评审因素	评审标准	分值
报价评审（0分）	报价评审	本项目无报价评审	0分
商务部分（10分）	岗位证书	拟投入本项目的项目负责人持有物业项目经理岗位培训证书的得4分；没有不得分。	4分
	服务质量承诺书	投标人针对本项目提供服务质量承诺以及相关服务质量保证措施。承诺有针对性，有相关服务质量保证措施的得6分；有承诺但无针对性，无相关服务质量保证措施的得2分；无实质性内容或不提供承诺不得分。	6分
技术部分（90分）	卫生保洁服务方案	投标人针对本项目制定卫生保洁服务方案（包括但不限于清洁保洁管理机制、工作要求、清洁内容、操作流程及标准等）。方案内容全面详细、不缺项少项，清洁保洁管理机制全面、工作要求科学合理，清洁内容、操作流程及标准详细，各项责任管理到位，服务针对性强，可操作性强的得10分；方案内容简单、管理机制较为全面，不缺项少项，工作要求相对合理，清洁内容、操作流程及标准较为详细、内容操作性一般，相关服务针对性不够强的得5分；方案内容不详细，不具体，缺项少项，清洁保洁管理机制混乱，工作要求、清洁内容、操作流程及标准方案内容过于简略，操作性差，相关服务针对性不足的得3分；无实质性内容或不提供不得分。	10分
	绿化养护服务方案	投标人针对本项目制定绿化养护服务方案（包括但不限于绿化服务管理定位、绿化管理措施、绿化养护服务质量标准等）。方案内容完整、不缺项少项，	10分



	绿化服务管理定位准确有针对性，绿化管理措施详细、有操作性，绿化养护服务质量标准可行性强、管护到位、养护工作职责明确的得 10 分；方案内容完整、不缺项少项，绿化服务管理定位简略、针对性一般，绿化管理措施简单、有一定操作性，绿化养护服务质量标准有可行性、管护基本到位、养护工作职责基本明确的得 5 分；方案内容不完整、缺项少项，绿化服务管理定位内容简略不完整、绿化管理措施无针对性、操作性差，绿化养护服务质量标准可行性差，各项养护工作职责不明确的得 3 分；无实质性内容或不提供不得分。	
水电暖综合 维修维护服 务方案	投标人针对本项目制定水电暖综合维修维护服务方案（包括但不限于设备维护工作制度、设施设备日常运行维护服务标准等）。方案内容详细完整、不缺项少项，各项维修维护工作措施切实可行、符合实际需求，各项维修维护工作服务标准明确的得 10 分；方案内容完整、不缺项少项，响应时间相对及时，各项维修维护工作措施可行性一般、较符合实际需求，各项维修维护工作服务标准基本明确的得 5 分；方案内容不完整，缺项少项，各项维修维护工作措施可行性差、不符合实际需求，各项维修维护工作服务标准不明确的得 3 分；无实质性内容或不提供不得分。	10 分
秩序维护服 务方案	投标人针对本项目制定秩序维护服务方案（包括但不限于秩序维护现场管理标准、秩序维护员工工作细则、各项秩序维护工作管理规定等）。方案内容详细完整、不缺项少项，秩序维护现场管理标准明确、秩序维护员工工作细则详细、各项秩序维护工作管理规定全面的得 10 分；方案内容详细完整、不	10 分



	缺项少项，秩序维护现场管理标准基本明确、秩序维护员工工作细则内容一般、各项秩序维护工作管理规定基本全面的得 5 分；方案内容不完整，缺项少项，秩序维护现场管理标准不符合实际需求，秩序维护员工工作细则缺失、各项秩序维护工作管理规定不明确的得 3 分；无实质性内容或不提供不得分。	
重大活动服务方案	投标人针对本项目制定会议等重大活动服务方案（包括但不限于接待服务规范、大型会议活动接待经验等）。方案内容完善全面、不缺项少项，计划详细、可行性强，承诺能保质保量的完成相关重大活动服务工作、并做好场地的布置、相关准备工作的得 10 分；方案内容完善、不缺项少项，计划简单、可行性一般，承诺能保质保量的完成相关重大活动服务工作、并做好场地的布置、相关准备工作的得 5 分；方案内容不完整，缺项少项，可行性差，承诺内容简单不完整的得 3 分；无实质性内容或不提供承诺或没有方案不得分。	10 分
系统设备维护方案	投标人针对本项目制定系统设备维护方案（包括但不限于系统、网络设备维护工作制度、设施设备日常运行维护服务标准等）。方案内容详细完整、不缺项少项，各项工作措施切实可行、符合实际需求，工作服务标准详实的得 10 分；方案内容完整、不缺项少项，响应时间相对及时，各项工作措施比较符合实际需求，工作服务标准基本明确可行的得 5 分；方案内容不完整，缺项少项，各项工作措施可行性差、针对性不足，工作服务标准不够明确的得 3 分；无实质性内容或不提供不得分。	10 分
应急预案	投标人针对本项目制定突发事件等应急预案（包括	10 分



	但不限于安全管理方案、火情应急处理预案、电梯困人应急预案等）。预案全面完整、不缺项少项，符合实际项目需求、针对性强的得 10 分；预案基本完整、不缺项少项，基本符合实际项目需求、有针对性的得 5 分；预案不完整、缺项少项，不符合实际项目需求、针对性差的得 3 分；无实质性内容或不提供不得分。	
管理机制	投标人针对本项目制定管理机制（包括但不限于项目管理机构及管理制度编制、项目经理管理职责及内部管理职责、物业管理制度、财务管理制度、各岗位作业流程图、日常管理制度、工作计划和考核办法等）。机制合理完整、不缺项少项，操作性强的得 10 分；机制基本完整、不缺项少项，有一定操作性的得 5 分；机制不完整、缺项少项，操作性差的得 3 分；无实质性内容或不提供不得分。	10 分
培训方案	投标人针对本项目制定拟派物业服务人员的培训方案（包括但不限于培训制度、作业技术岗位培训制度、培训计划等）。方案内容全面，不缺项少项，培训形式丰富、针对性强，时间安排合理，可操作性的得 10 分；方案内容基本全面，不缺项少项，培训形式较丰富、有针对性，时间安排较合理，有一定操作性的得 5 分；方案内容简单，缺项少项，培训形式简单，时间安排不合理，可操作性差的得 3 分；无实质性内容或不提供不得分。	10 分

5.5 中标供应商的确定

评标委员会完成评标后，应当提出书面评标报告，阐明评标委员会对各投标文件的评审和比较意见，并按照招标文件中规定的评标方法，推荐评标总得分最高的投标人作为第一中标候选人。

若第一中标候选人放弃中标或因不可抗力提出不能履行合同，须补偿由此给采购人



带来的损失后（即补齐与第二中标候选人之间的投标报价差额，并将按相关规定追究其法律责任），采购人可以按照中标候选人名单排序确定下一候选人为中标人，依次类推。

投标人得分出现绝对相等时，以低价优先的原则确定中标人。

中标人确定后，由采购人公告中标结果，同时向中标人发出中标通知书，并在中标通知书发出之日起 10 日内与中标人签订书面合同。



第六章、附件

附件 1：采购合同格式

附件 2：投标保证金

附件 3：投标函

附件 4：法定代表人身份证明

附件 5：法人授权书

附件 6：投标报价明细表

附件 7：投标人基本情况表

附件 8：投标人本项目管理、技术、服务人员情况表

附件 9：服务承诺函

附件 10：近三年已完成类似项目一览表

附件 11：服务偏离表

附件 12：没有重大违法记录的书面声明

附件 13：投标单位承诺书

附件 14：同意招标文件条款声明

附件 15：虚假应标承担责任声明

附件 16：联合体协议（如有）

附件 17：中小企业声明函（非中小微企业不提供）



附件 1:采购合同格式

本项目无固定合同模版，中标后共同协商签订



附件2:

投标函

致:甘肃昱祺房地产开发有限公司

根据已收到的招标编号为的项目公开招标采购招标文件,我单位经认真研究上述招标文件,决定参加本次投标。

- 1、我方提交正本份,副本份,电子版投标文件壹份并保证其真实性。
- 2、我方完全接受招标文件的内容,并将按采购文件的规定履行责任、义务。
- 3、我方已详细审查全部招标文件,包括修改文件、参考资料及有关附件,无其他不明事项。
- 4、我方同意提供贵方可能要求的与投标有关的任何证据或资料。
- 5、我方同意所递交的响应文件在 90 天的投标有效期内有效,在此期间我方将受此约束。

6、如我方中标:

(1) 我方承诺在收到《中标通知书》后,在《中标通知书》规定的期限内与你方签订合同。

(2) 我方承诺按照招标文件规定递交履约保证金、支付招标代理服务费。

(3) 我方承诺按照招标文件的规定及合同约定履行相关责任和义务。

(4) 我方承诺“按照合同约定的产品或服务进行交付,保证业务交易的真实性,不进行私下交易、同下单人进行虚假交货、变通、返现等。”

我方在此声明,所递交的投标文件及有关资料内容完整、真实和准确,且不存在招标文件规定的任何一种情形。如有弄虚作假,将承担相应的法律责任,并赔偿由此造成的一切损失。

单位公章:法定代表人或被授权人(签字或印章):

通讯地址: 邮政编码:

联系电话: 传真:

日期: 年月日



附件 3:

投标保证金（本项目不适用）

附：提交银行转账凭证复印件或投标保函。

投标人名称（盖章）：

日期：年月日



附件 4:

法定代表人身份证明

投标人名称:

注册号:

注册地址:

成立时间: 年月日

经营期限:

姓名: 性别: 年龄: 系 (投标人名称) 的法定代表人。

特此证明。

法定代表人身份证

(正反面加盖公章)

投标人名称 (盖章):

法定代表人 (签字):

日期: 年月日



附件 5:

法人授权函

致:甘肃昱祺房地产开发有限公司

本授权函声明:任命为我公司的授权代表人,参与招标编号为的项目的投标活动,以投标人的名义签署投标文件、进行合同谈判、签署合同和全权处理与之有关的一切事务。

特此声明。

法定代表人身份证

(正反面加盖公章)

委托代理人身份证

(正反面加盖公章)

投标人名称(盖章):

法定代表人(签字或印章):

被授权人(签字或印章):

授权日期:年月日



附件 6:

投标报价明细表

项目名称: ×××××××××项目

项目编号:

序号	服务内容	服务时间	备注
			具体物业费收取 标准按临夏州物 业管理部门相关 文件执行

投标人名称（盖章）:

法定代表人或被授权人（签字或印章）:

年月日

说明: 1. 投标货物属于《甘肃省省级行政事业单位通用办公设备和办公家具配置标准》中的通用办公设备和办公家具的, 投标报价不得超出《甘肃省省级行政事业单位通用办公设备和办公家具配置标准》的价格上限, 否则作无效投标处理。

2. 品牌和制造厂商指投标产品的品牌和生产厂商, 如供应商不明确填写“货物名称、规格型号、制造厂家、数量”的详细内容, 只填写“详见投标文件”或类似字样, 视为无效投标。



附件 7:

投标人基本情况

投标人名称					
注册地址				邮政编码	
联系方式	联系人			电话	
	传真			网址	
企业性质					
法定代表人		技术职称		电话	
技术负责人		技术职称		电话	
营业执照号				员工总人数:	
注册资金				高级职称人员	
开户银行				中级职称人员	
账号				初级职称人员	
成立时间				技工	
经营范围					
备注					

投标人名称（盖章）：

法定代表人或被授权人（签字或印章）：

投标日期:年月日



附件 8:

投标人本项目管理、技术、服务人员情况表

类别	职务	姓名	职称	常住地	资格证明（附复印件）			
					证件名称	级别	证号	专业
管理 人员								
技术 人员								
售后 服务 人员								

投标人名称（盖章）：

法定代表人或被授权人（签字或印章）：

投标日期:年月日



附件 9:

服务承诺函

致:甘肃昱祺房地产开发有限公司

关于贵方年月日就×××××××××项目公开招标（招标文件编号：）事宜，我公司作为投标人，作如下保证：

格式自拟

投标人名称（盖章）：

法定代表人或被授权人（签字或印章）：

年月日



附件 10:

近三年已完成类似项目一览表

序号	项目名称	项目内容 (类似项目)	合同金额 (万元)	已结算金额 (万元)	完成日期	业主名称、联系人及电话	相关证明材料 所在页码
1							
2							
3							
4							
5							
...							

投标人名称（盖章）：

法定代表人或被授权人（签字或印章）：

日期：年月日

注：1. 投标人应如实列出以上情况，如有隐瞒，一经查实将导致其投标申请被拒绝。

2. 投标人应提供收到的中标通知书或双方签订的合同或已签发的最终验收证书。



附件 11:

服务偏离表

项目名称：×××××××××项目

项目编号：

品目号	招标文件服务要求	投标响应情况	偏离情况	技术支撑 材料所在 页码

投标人名称（盖章）：

法定代表人或被授权人（签字或印章）：

年月日

说明：①“偏离情况”系指“正偏离”、“负偏离”或“无偏离”。
②请按所投产品的实际技术参数，逐条对应招标文件“第四章”中的采购需求认真填写该表。该表不能作为所投产品的技术文件，投标供应商应在投标文件中单独提供技术文件。



附件 12:

没有重大违法记录的书面声明书

致:甘肃昱祺房地产开发有限公司

我公司在参加本次政府采购活动前, 做出以下郑重声明:

- 一、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。
- 二、在本次政府采购活动前三年内, 我公司在甘肃政府采购网等政府采购信息发布平台及当地工商局企业信用查询系统中, 无任何重大违法记录。

若发现我方上述声明与事实不符, 愿按照政府采购相关规定接受相关处罚。

特此声明。

投标人名称 (盖章):

法定代表人或被授权人 (签字或印章):

年 月 日



附件 13:

投标单位承诺书

致:甘肃昱祺房地产开发有限公司

我公司认真阅读了项目招标文件的内容后, 决定参加该项目的投标, 现承诺如下:

- 1、自觉遵守《中华人民共和国招标投标法》及《政府采购法》等相关法律法规和规章制度。
- 2、严格遵循公开、公平、公正和诚实信用的原则。
- 3、所提供的一切材料真实、有效、合法。
- 4、不以他人名义投标或以其他方式弄虚作假, 骗取中标。
- 5、不搞围标、串标, 不排挤、损害其他投标人利益。
- 6、不与采购人、招标代理机构串通投标, 损害国家利益、社会公共利益和其他人的合法利益。
- 7、不向采购人、招标代理机构或评标委员会成员行贿以谋取中标。
- 10、保证中标后严格履行合同, 绝不分包、转包他人。

本公司若有违反承诺内容的行为, 自愿接受取消投标资格(中标资格), 记入信用档案等相关处理, 愿意承担相关法律责任。

投标人名称(盖章):

法定代表人或被授权人(签字或印章):

年 月 日



附件 14:

同意招标文件条款声明

致:甘肃昱祺房地产开发有限公司

为响应你方组织的采购项目的货物及服务的招标采购，项目编号为：，我方在参与投标前已详细研究了招标文件的所有内容，包括修改或更改（正）文件（如果有的话）和所有已提供的参考资料以及有关附件，我方完全明白并认为此招标文件没有倾向性，也没有存在排斥潜在投标供应商的内容，我方同意招标文件的相关条款并承诺参与投标后不再对招标文件的任何条款提出质疑或异议。

特此声明

投标人名称（盖章）：

法定代表人或被授权人（签字或印章）：

年 月 日



附件 15:

虚假应标承担责任声明

致:甘肃昱祺房地产开发有限公司

我公司承诺所提供的投标文件（包括一切技术资料、技术承诺、商务承诺等）均真实有效，若在项目招标过程中（包括开评标、中标公示过程）及履行合同期间（包括验收过程）发现我公司产品（或服务）与投标响应（文件）不一致，或发现我公司提供了不真实的投标文件（虚假材料），我公司愿意承担一切法律责任并认可采购人或采购代理机构作出的取消中标资格等决定。

特此声明

投标人名称（盖章）：

法定代表人或被授权人（签字或印章）：

年月日



附件 16:

联合体协议（如有）

致(采购人名称):

经研究，我们决定自愿组成联合体共同申请参加（项目名称）项目（招标编号）的公开招标活动。现就联合体事宜订立如下协议：

一、联合体基本信息：（各方公司名称、地址、营业执照、法定代表人姓名）。

二、（某成员单位名称）为（联合体名称）牵头人。

三、联合体牵头人合法代表联合体各成员负责本项目投标文件编制活动，代表联合体提交和接收相关的资料、信息及指示，并处理与投标和成交有关的一切事务；联合体成交后，联合体牵头人负责合同订立和合同实施阶段的主办、组织和协调工作。

四、联合体将严格按照招标文件的各项要求，递交投标文件，参加投标，履行中标义务和中标后的合同，并向采购人承担连带责任。

五、联合体各成员单位内部的职责分工如下：。按照本条上述分工，联合体成员单位各自所承担的合同工作量比例如下：。

六、本协议书自签署之日起生效，合同履行完毕后自动失效。

七、本协议书一式份，联合体成员和采购人各执一份。

牵头人名称（盖章）：

法定代表人或被授权人（签字或印章）：

成员二名称（盖章）：

法定代表人或被授权人（签字或印章）：

年月日

说明：本协议书由委托代理人签字的，应附法定代表人签字的授权委托书。



附件 17:

政府采购政策情况表

项目名称:

招标文件编号:

包号: 单位: 元

中小企业、监狱企业、残疾人福利性单位扶持政策	如属所列情形的,请在括号内打“√”:				
	() 小型、微型企业投标且提供本企业制造的产品。				
	() 小微企业投标且提供其它小型、微型企业产品的,请填写下表内容:				
	产品名称	品牌型号	制造商	制造商企业类型	金额
	小型、微型企业、监狱企业、残疾人福利单位产品金额合计				
监狱企业	如属于监狱企业,须提供由省级以上监狱管理局、戒毒管理局(含新疆生产建设兵团)出具的属于监狱企业的证明文件。 证明材料见投标文件第至页。				
残疾人福利性单位	如属于残疾人福利性单位,须提供《残疾人福利性单位声明函》 该声明函见投标文件第至页。				

填报要求:

1. 本表的产品名称、品牌型号、金额应与《报价明细表》一致。
2. “制造商企业类型”栏填写内容为“小型”、“微型”、“监狱企业”或“残疾人福利性单位”。
3. 请投标人正确填写本表,所填内容将作为评分的依据。其内容或数据应与对应的证明资料相符,如果填写不完整或有误,不再享受上述政策优惠。
4. 小微企业、监狱企业、残疾人福利性单位是指投标人及其所投产品的制造商均为小微企业、监狱企业、残疾人福利性单位。



中小企业声明函（货物）

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

1. （标的名称），属于（采购文件中明确的所属行业）行业；制造商为（企业名称），从业人员人，营业收入为万元，资产总额为万元¹，属于（中型企业、小型企业、微型企业）；

2. （标的名称），属于（采购文件中明确的所属行业）行业；制造商为（企业名称），从业人员人，营业收入为万元，资产总额为万元，属于（中型企业、小型企业、微型企业）；

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

本企业对上述声明内容的真实性负责。如有虚假，将依法承担相应责任。

企业名称（盖章）：

日期：



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）

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，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：



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。

 （单位名称）××年面向中小企业预留项目执行情况公告

根据《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库〔2020〕46号）要求，现对本部门（单位）××年面向中小企业预留项目执行情况公告如下：

本部门（单位）××年预留项目面向中小企业采购共计××万元，其中，面向小微企业采购××万元，占××%。

面向中小企业预留项目明细

序号	项目名称	预留选项	面向中小企业 采购金额	合同链接
	（填写集中采购目录以内或者采购限额标准以上的采购项目）	（填写“采购项目整体预留”、“设置专门采购包”、“要求以联合体形式参加”或者“要求合同分包”，除“采购项目全部预留”外，还应当填写预留给中小企业的比例）	（精确到万元）	填写合同在中国政府采购网公开的网址，合同中应当包含有关联合体协议或者分包意向协议）
.....				

部门（单位）名称：

日期：



残疾人福利性单位声明函（投标人）

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，本单位为符合条件的残疾人福利性单位。

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。

中标供应商为残疾人福利性单位的，将随中标结果同时公告其《残疾人福利性单位声明函》，接受社会监督。

投标人名称（盖章）：

法定代表人或被授权人（签字或印章）：

日期：年月日

注：提供其他残疾人福利性单位制造的货物，必须同时提供该残疾人福利性单位的声明函。



残疾人福利性单位声明函（制造商）

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，本单位为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。

中标供应商为残疾人福利性单位的，将随中标结果同时公告其《残疾人福利性单位声明函》，接受社会监督。

制造商（单位公章）：

日期：年月日

“节能产品”、“环境标志产品”证明材料

1. 节能产品是指财政部和国家发展改革委员会公布现行的《节能产品政府采购清单》中的产品，节能产品证明材料见投标文件第至页。
2. 环境标志产品是指财政部、环境保护部发布现行的《环境标志产品政府采购清单》中的产品，环境标志产品证明材料见投标文件第至页。
3. 请提供《清单》中相关内容页（并对相关内容作圈记）。
4. 未按上述要求提供、填写的，评审时不予以考虑。



政府采购促进中小企业发展管理办法财库〔2020〕46号

政府采购促进中小企业发展管理办法

财库〔2020〕46号

第一条为了发挥政府采购的政策功能，促进中小企业健康发展，根据《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国中小企业促进法》等有关法律法规，制定本办法。

第二条本办法所称中小企业，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。

第三条采购人在政府采购活动中应当通过加强采购需求管理，落实预留采购份额、价格评审优惠、优先采购等措施，提高中小企业在政府采购中的份额，支持中小企业发展。

第四条在政府采购活动中，供应商提供的货物、工程或者服务符合下列情形的，享受本办法规定的中小企业扶持政策：

（一）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；

（二）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；

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

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，不享受本办法规定的中小企业扶持政策。



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。

第五条采购人在政府采购活动中应当合理确定采购项目的采购需求，不得以企业注册资本、资产总额、营业收入、从业人员、利润、纳税额等规模条件和财务指标作为供应商的资格要求或者评审因素，不得在企业股权结构、经营年限等方面对中小企业实行差别待遇或者歧视待遇。

第六条主管预算单位应当组织评估本部门及所属单位政府采购项目，统筹制定面向中小企业预留采购份额的具体方案，对适宜由中小企业提供的采购项目和采购包，预留采购份额专门面向中小企业采购，并在政府采购预算中单独列示。

符合下列情形之一的，可不专门面向中小企业预留采购份额：

（一）法律法规和国家有关政策明确规定优先或者应当面向事业单位、社会组织等非企业主体采购的；

（二）因确需使用不可替代的专利、专有技术，基础设施限制，或者提供特定公共服务等原因，只能从中小企业之外的供应商处采购的；

（三）按照本办法规定预留采购份额无法确保充分供应、充分竞争，或者存在可能影响政府采购目标实现的情形；

（四）框架协议采购项目；

（五）省级以上人民政府财政部门规定的其他情形。

除上述情形外，其他均为适宜由中小企业提供的情形。

第七条采购限额标准以上，200 万元以下的货物和服务采购项目、400 万元以下的工程采购项目，适宜由中小企业提供的，采购人应当专门面向中小企业采购。

第八条超过 200 万元的货物和服务采购项目、超过 400 万元的工程采购项目中适宜由中小企业提供的，预留该部分采购项目预算总额的 30%以上专门面向中小企业采购，其中预留给小微企业的比例不低于 60%。预留份额通过下列措施进行：



(一) 将采购项目整体或者设置采购包专门面向中小企业采购;

(二) 要求供应商以联合体形式参加采购活动, 且联合体中中小企业承担的部分达到一定比例;

(三) 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。

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。

第九条 对于经主管预算单位统筹后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, 采购人、采购代理机构应当对符合本办法规定的小微企业报价给予 6%—10% (工程项目为 3%—5%) 的扣除, 用扣除后的价格参加评审。适用招标投标法的政府采购工程建设项目, 采用综合评估法但未采用低价优先法计算价格分的, 评标时应当在采用原报价进行评分的基础上增加其价格得分的 3%—5% 作为其价格分。

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, 采购人、采购代理机构应当对联合体或者大中型企业的报价给予 2%—3% (工程项目为 1%—2%) 的扣除, 用扣除后的价格参加评审。适用招标投标法的政府采购工程建设项目, 采用综合评估法但未采用低价优先法计算价格分的, 评标时应当在采用原报价进行评分的基础上增加其价格得分的 1%—2% 作为其价格分。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。

价格扣除比例或者价格分加分比例对小型企业和微型企业同等对待, 不作区分。具体采购项目的价格扣除比例或者价格分加分比例, 由采购人根据采购标的相关行业平均利润率、市场竞争状况等, 在本办法规定的幅度内确定。

第十条 采购人应当严格按照本办法规定和主管预算单位制定的预留采购份额具体方案开展采购活动。预留份额的采购项目或者采购包, 通过发布公告方式邀请供应商后,



符合资格条件的中小企业数量不足 3 家的，应当中止采购活动，视同未预留份额的采购项目或者采购包，按照本办法第九条有关规定重新组织采购活动。

第十一条中小企业参加政府采购活动，应当出具本办法规定的《中小企业声明函》（附 1），否则不得享受相关中小企业扶持政策。任何单位和个人不得要求供应商提供《中小企业声明函》之外的中小企业身份证明文件。

第十二条采购项目涉及中小企业采购的，采购文件应当明确以下内容：

（一）预留份额的采购项目或者采购包，明确该项目或相关采购包专门面向中小企业采购，以及相关标的及预算金额；

（二）要求以联合体形式参加或者合同分包的，明确联合协议或者分包意向协议中中小企业合同金额应当达到的比例，并作为供应商资格条件；

（三）非预留份额的采购项目或者采购包，明确有关价格扣除比例或者价格分加分比例；

（四）规定依据本办法规定享受扶持政策获得政府采购合同的，小微企业不得将合同分包给大中型企业，中型企业不得将合同分包给大型企业；

（五）采购人认为具备相关条件的，明确对中小企业在资金支付期限、预付款比例等方面的优惠措施；

（六）明确采购标的对应的中小企业划分标准所属行业；

（七）法律法规和省级以上人民政府财政部门规定的其他事项。

第十三条中标、成交供应商享受本办法规定的中小企业扶持政策的，采购人、采购代理机构应当随中标、成交结果公开中标、成交供应商的《中小企业声明函》。

适用招标投标法的政府采购工程建设项目，应当在公示中标候选人时公开中标候选人的《中小企业声明函》。

第十四条对于通过预留采购项目、预留专门采购包、要求以联合体形式参加或者合同分包等措施签订的采购合同，应当明确标注本合同为中小企业预留合同。其中，要求



以联合体形式参加采购活动或者合同分包的，应当将联合协议或者分包意向协议作为采购合同的组成部分。

第十五条鼓励各地区、各部门在采购活动中允许中小企业引入信用担保手段，为中小企业在投标（响应）保证、履约保证等方面提供专业化服务。鼓励中小企业依法合规通过政府采购合同融资。

第十六条政府采购监督检查、投诉处理及政府采购行政处罚中对中小企业的认定，由货物制造商或者工程、服务供应商注册登记所在地的县级以上人民政府中小企业主管部门负责。

中小企业主管部门应当在收到财政部门或者有关招标投标行政监督部门关于协助开展中小企业认定函后 10 个工作日内做出书面答复。

第十七条各地区、各部门应当对涉及中小企业采购的预算项目实施全过程绩效管理，合理设置绩效目标和指标，落实扶持中小企业有关政策要求，定期开展绩效监控和评价，强化绩效评价结果应用。

第十八条主管预算单位应当自 2022 年起向同级财政部门报告本部门上一年度面向中小企业预留份额和采购的具体情况，并在中国政府采购网公开预留项目执行情况（附 2）。未达到本办法规定的预留份额比例的，应当作出说明。

第十九条采购人未按本办法规定为中小企业预留采购份额，采购人、采购代理机构未按照本办法规定要求实施价格扣除或者价格加分的，属于未按照规定执行政府采购政策，依照《中华人民共和国政府采购法》等国家有关规定追究法律责任。

第二十条供应商按照本办法规定提供声明函内容不实的，属于提供虚假材料谋取中标、成交，依照《中华人民共和国政府采购法》等国家有关规定追究相应责任。

适用招标投标法的政府采购工程建设项目，投标人按照本办法规定提供声明函内容不实的，属于弄虚作假骗取中标，依照《中华人民共和国招标投标法》等国家有关规定追究相应责任。

第二十一条财政部门、中小企业主管部门及其工作人员在履行职责中违反本办法规定及存在其他滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊等违法违纪行为的，依照《中华人民共和国



国政府采购法》、《中华人民共和国公务员法》、《中华人民共和国监察法》、《中华人民共和国政府采购法实施条例》等国家有关规定追究相应责任；涉嫌犯罪的，依法移送有关国家机关处理。

第二十二条对外援助项目、国家相关资格或者资质管理制度另有规定的项目，不适用本办法。

第二十三条关于视同中小企业的其他主体的政府采购扶持政策，由财政部会同有关部门另行规定。

第二十四条省级财政部门可以会同中小企业主管部门根据本办法的规定制定具体实施办法。

第二十五条本办法自 2021 年 1 月 1 日起施行。财政部工业和信息化部关于印发〈政府采购促进中小企业发展暂行办法〉的通知》（财库〔2011〕181 号）同时废止。

附：

1. 中小企业声明函
2. 面向中小企业预留项目执行情况公告



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

各中央预算单位，各省、自治区、直辖市、计划单列市财政厅（局），新疆生产建设兵团财政局：

为贯彻落实《国务院关于印发扎实稳住经济一揽子政策措施的通知》（国发〔2022〕12号）有关要求，做好财政政策支持中小企业纾困解难工作，助力经济平稳健康发展，现就加大政府采购支持中小企业力度有关事项通知如下：

一、严格落实支持中小企业政府采购政策。各地区、各部门要按照国务院的统一部署，认真落实《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库〔2020〕46号）的规定，规范资格条件设置，降低中小企业参与门槛，灵活采取项目整体预留、合理预留采购包、要求大企业 with 中小企业组成联合体、要求大企业向中小企业分包等形式，确保中小企业合同份额。要通过提高预付款比例、引入信用担保、支持中小企业开展合同融资、免费提供电子采购文件等方式，为中小企业参与采购活动提供便利。要严格按照规定及时支付采购资金，不得收取没有法律法规依据的保证金，有效减轻中小企业资金压力。

二、调整对小微企业的价格评审优惠幅度。货物服务采购项目给予小微企业的价格扣除优惠，由财库〔2020〕46号文件规定的6%—10%提高至10%—20%。大中型企业与小微企业组成联合体或者大中型企业向小微企业分包的，评审优惠幅度由2%—3%提高至4%—6%。政府采购工程的价格评审优惠按照财库〔2020〕46号文件的规定执行。自本通知执行之日起发布采购公告或者发出采购邀请的货物服务采购项目，按照本通知规定的评审优惠幅度执行。

三、提高政府采购工程面向中小企业预留份额。400万元以下的工程采购项目适宜由中小企业提供的，采购人应当专门面向中小企业采购。超过400万元的工程采购项目中适宜由中小企业提供的，在坚持公开公正、公平竞争原则和统一质量标准的前提下，2022年下半年面向中小企业的预留份额由30%以上阶段性提高至40%以上。发展改革委同相关工程招投标行政监督部门完善工程招投标领域落实政府采购支持中小企业政策相关措施。省级财政部门要积极协调发展改革、工业和信息化、住房和城乡建设、交



通、水利、商务、铁路、民航等部门调整完善工程招投标领域有关标准文本、评标制度等规定和做法，并于 2022 年 6 月 30 日前将落实情况汇总报财政部。

四、认真做好组织实施。各地区、各部门应当加强组织领导，明确工作责任，细化执行要求，强化监督检查，确保国务院部署落实到位，对通知执行中出现的问题要及时向财政部报告。

本通知自 2022 年 7 月 1 日起执行。

财 政 部

2022 年 5 月 30 日



关于促进残疾人就业政府采购政策的通知

财库〔2017〕141号

党中央有关部门，国务院各部委、各直属机构，全国人大常委会办公厅，全国政协办公厅，高法院，高检院，各民主党派中央，有关人民团体，各省、自治区、直辖市、计划单列市财政厅（局）、民政厅（局）、残疾人联合会，新疆生产建设兵团财务局、民政局、残疾人联合会：

为了发挥政府采购促进残疾人就业的作用，进一步保障残疾人权益，依照《政府采购法》、《残疾人保障法》等法律法规及相关规定，现就促进残疾人就业政府采购政策通知如下：

一、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：

（一）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）；

（二）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；

（三）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；

（四）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；

（五）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）。

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者服务协议的雇员人数。

二、符合条件的残疾人福利性单位在参加政府采购活动时，应当提供本通知规定的《残疾人福利性单位声明函》（见附件），并对声明的真实性负责。任何单位或者个人在政府采购活动中均不得要求残疾人福利性单位提供其他证明声明函内容的材料。

中标、成交供应商为残疾人福利性单位的，采购人或者其委托的采购代理机构应当



随中标、成交结果同时公告其《残疾人福利性单位声明函》，接受社会监督。

供应商提供的《残疾人福利性单位声明函》与事实不符的，依照《政府采购法》第七十七条第一款的规定追究法律责任。

三、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。向残疾人福利性单位采购的金额，计入面向中小企业采购的统计数据。残疾人福利性单位属于小型、微型企业的，不重复享受政策。

四、采购人采购公开招标数额标准以上的货物或者服务，因落实促进残疾人就业政策的需要，依法履行有关报批程序后，可采用公开招标以外的采购方式。

五、对于满足要求的残疾人福利性单位产品，集中采购机构可直接纳入协议供货或者定点采购范围。各地区建设的政府采购电子卖场、电子商城、网上超市等应当设立残疾人福利性单位产品专栏。鼓励采购人优先选择残疾人福利性单位的产品。

六、省级财政部门可以结合本地区残疾人生产、经营的实际情况，细化政府采购支持措施。对符合国家有关部门规定条件的残疾人辅助性就业机构，可通过上述措施予以支持。各地制定的有关文件应当报财政部备案。

七、本通知自 2017 年 10 月 1 日起执行。

财政部民政部中国残疾人联合会

2017 年 8 月 22 日