

永登县宏远翡翠城物业管理服务项目



竞争性磋商文件

项目编号：GSXYX-YDXM-2026010

采购人：甘肃宏远骏业房地产开发有限公司

招标代理：甘肃轩业信项目管理有限公司

二〇二六年四月



目录

第一章 竞争性磋商公告	2
第二章 供应商须知前附表	6
第三章 磋商原则及办法	20
第四章 采购需求	30
第五章 合同格式及条款	34
第六章 磋商响应文件及格式	41
1、资格承诺函	42
2、磋商报价一览表	43
3、磋商响应函	44
4、法人授权函	45
5、磋商分项报价明细表	46
6、技术偏离表	47
7、商务偏离表	48
8、售后服务承诺	49
9、无违法记录声明函	50
10、虚假应标承担责任声明	51
11、中小企业声明函	52
12、其他资料	54



第一章 竞争性磋商公告

永登县宏远翡翠城物业管理服务项目的潜在供应商应在甘肃轩业信项目管理有限公司获取采购文件，并于 2026 年 04 月 15 日 9 时 30 分（北京时间）前递交响应文件。



一、项目基本情况

1. 项目编号：GSXYX-YDXM-2026010

2. 项目名称：永登县宏远翡翠城物业管理服务项目

3. 预算金额：高层住宅：1.5 元/m²/月；

商业：2 元/m²/月；

停车场：260 元/个/月（最终根据实际备案价格执行）

4. 最高限价：高层住宅：1.5 元/m²/月；

商业：2 元/m²/月；

停车场：260 元/个/月（最终根据实际备案价格执行）

5. 采购需求：前期物业管理服务，包括编制前期物业管理服务方案、组织人员前期介入、验收接管物业、业主入住管理、装修管理、物业档案的建立及管理、小区绿化维护、卫生保洁服务、垃圾清运、化粪池清掏、消防安全维保、生活秩序安全维护、停车场管理、公共设施的维修维护维保等。

6. 合同履行期限：服务期限 3 年（自中标人入驻之日起计算）。

7. 本项目（是/否）接受联合体投标：否

二、申请人的资格要求

1、供应商符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条、《中华

《中华人民共和国政府采购法实施条例》第十七条规定，根据《关于实施政府采购供应商资格承诺制相关事宜的通知》（兰财采〔2021〕27号），投标供应商须提供《资格承诺声明函》加盖公章；

2、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。（以“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）、中国政府采购网（www.ccgp.gov.cn）查询结果截图为准，如相关失信记录已失效，供应商需提供相关证明资料）；

3、落实政府采购政策需满足的资格要求：本项目非专门面向中小企业预留采购份额，供应商若为中小企业或残疾人福利性单位或监狱企业，须提供《中小企业声明函》或《残疾人福利性单位声明函》或由省级以上监狱管理局、戒毒管理局（含新疆生产建设兵团）出具的属于监狱企业的证明文件。

4、本项目的特定资格要求：无

5、不接受联合体投标

三、获取采购文件

时间：2026年04月03日至2026年04月10日，每天上午09:00至12:00，下午14:00至17:00

地点：甘肃轩业信项目管理有限公司（甘肃省兰州市七里河区西园街道西津东路178号二建大厦1711室）。

方式：现场领取或邮箱领取

售价：300 元/份

1、现场获取磋商文件时须提供的资料：营业执照（复印件）、税务登记证（复印件）、组织机构代码证（复印件）或三证合一的营业执照（复印件）；法定代表人身份证明书；法定代表人身份证（复印件）；法人授权委托书（原件）及被授权委托人身份证（复印件）等资料复印件加盖鲜章。



2、邮箱获取方式：向 2712922029@qq.com 发送邮件获取，要求如下：

（1）邮件主题格式为“XX 公司”+“项目名称”+“联系人姓名：XXX”+“手机号码：XXX”（务必保证在 2026 年 04 月 10 日 17:00 前发送相关邮件至指定邮箱，超过时限将拒收；

（2）同时提供邮件附件：营业执照（复印件）、税务登记证（复印件）、组织机构代码证（复印件）或三证合一的营业执照（复印件）；资质证书（复印件）；法定代表人身份证明书；法定代表人身份证（复印件）；法人授权委托书（原件）及被授权委托人身份证（复印件）；（所有资料合成一个 PDF 格式并加盖公章），与邮件主题一同发送，在资料审核通过并支付文件费后即视为完成招标文件领取。

四、提交响应文件截止时间、开标时间和地点

时间：2026 年 04 月 15 日 9 时 30 分（北京时间）

地点：甘肃轩业信项目管理有限公司会议室。

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

本公告发布在甘肃经济信息网(网址：<https://www.gsei.com.cn/>)

七、对本次采购提出询问，请按以下方式联系

1、采购单位：甘肃宏远骏业房地产开发有限公司

地 址：甘肃兰州市永登县城关镇西城区西区经二路东政乡西路

项目单位联系人：邹积智

联系电话：13038714770



2、采购代理机构：甘肃轩业信项目管理有限公司

地 址：甘肃省兰州市七里河区西园街道西津东路178号二建大厦1711室

联 系 人：李工

联系电话：18993170895

第二章 供应商须知前附表

一、 供应商须知前附表

序号	内容规定
1	项目概况： 1) 项目名称：永登县宏远翡翠城物业管理服务项目 2) 合同履行期：服务期限3年（自中标人入驻之日起计算） 3) 采购内容：前期物业管理服务，包括编制前期物业管理服务方案、组织人员前期介入、验收接管物业、业主入住管理、装修管理、物业档案的建立及管理、小区绿化维护、卫生保洁服务、垃圾清运、化粪池清掏、消防安全维保、生活秩序安全维护、停车场管理、公共设施设备的维修维护维保等。
2	采购预算金额：高层住宅：1.5元/m ² /月； 商业：2元/m ² /月； 停车场：260元/个/月（最终根据实际备案价格执行）。
3	质量标准：合格
4	采购单位：甘肃宏远骏业房地产开发有限公司 地 址：甘肃兰州市永登县城关镇西城区西区经二路东政乡西路 项目单位联系人：邹积智 联系电话：13038714770
5	代理机构：甘肃轩业信项目管理有限公司 地址：甘肃省兰州市七里河区西津东路178号1711室 联系人：李工 联系电话：18993170895
	供应商资格要求： 1、供应商符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条、《中华人民共和国政府采购法实施条例》第十七条规定，根据《关于实施政府采购供应商资格承诺制相关事宜的通知》（兰财采

6	<p>(2021) 27 号)，投标供应商须提供《资格承诺声明函》加盖公章；</p> <p>2、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。（以“信用中国”网站(www.creditchina.gov.cn)、中国政府采购网(www.ccgp.gov.cn)查询结果截图为准，如相关失信记录已失效，供应商需提供相关证明资料）；</p> <p>3、落实政府采购政策需满足的资格要求：本项目非专门面向中小企业预留采购份额，供应商若为中小企业或残疾人福利性单位或监狱企业，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。</p> <p>4、本项目的特定资格要求：无</p> <p>5、不接受联合体投标。</p>
7	<p>响应性文件份数：</p> <p>提交电子版响应性文件一份（U 盘形式，Word 及 PDF 格式，PDF 文件须与纸质响应性文件一致，并且在 PDF 阅读软件下可正常查看），磋商报价一览表（一份，与纸质响应性文件一致），纸质响应性文件(正本一份，副本一份)。未按该要求制作分装标书的，响应性文件将被拒绝，对供应商产生的不利因素由其自行承担。响应性文件应使用不能擦去的墨水打印或书写，全</p>

	<p>套响应性文件应无涂改和行间插字，如有修改，修改处应由响应性文件签字人签字证明。</p>
8	<p>响应性文件的密封：</p> <p>1、为方便竞争性磋商，供应商需将报价一览表单独密封并在信封上标明“磋商报价一览表”字样，在封口处加盖供应商公章后单独递交。</p> <p>2、供应商将响应性文件封装在一个信封中。磋商报价一览表、电子版分别单独密封在一个信封内，且在信封上标明“磋商报价一览表”、“电子版”等字样。加贴封条，密封套的封口处加盖“密封”字样密封章。</p> <p>在响应性文件密封套上均应写明：</p> <p>(1) 项目名称：永登县宏远翡翠城物业管理服务项目</p> <p>(2) 项目编号：GSXYX-YDXM-2026010</p> <p>(3) 采购单位：甘肃宏远骏业房地产开发有限公司</p> <p>(4) 供应商名称：</p> <p>(5) 供应商地址：</p> <p>(6) 供应商联系电话：</p> <p>递交地址：甘肃轩业信项目管理有限公司会议室（甘肃省兰州市七里河区西津东路 178 号 1711 室）</p> <p>(7) <u>XX</u> 年 <u>XX</u> 月 <u>XX</u> 日 <u>XX</u> 时 <u>XX</u> 分以前不得开封。</p> <p>签字盖章要求：</p> <p>必须合法有效，法定代表人或其委托代理人的签名必须是亲自签名或使用印章、签名章或其他电子制版签名，正本需逐页加盖磋商单位公章（鲜章，本页正文内容已加盖单位公章的除外）。</p>
9	<p>磋商时间：2026 年 04 月 15 日 09 时 30 分（北京时间）</p> <p>磋商地点：甘肃轩业信项目管理有限公司会议室（甘肃省兰州市七里河区西津东路 178 号 1711 室）。</p>

10	<p>资格审查方式：资格后审。</p> <p>供应商应在响应性文件中按磋商文件的规定和要求附上所有的资格证明文件，要求提供复印件的必须加盖单位公章（鲜章），若提供的资格证明文件不全或不实，将导致其磋商或中标资格被取消。评标过程中供应商不得中途索要磋商资料原件，否则视为自动放弃此次磋商机会。</p>
11	是否退换响应性文件：否
12	磋商有效期：90天
13	<p>1、根据《政府采购促进中小企业发展管理办法》《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》《中小企业划型标准规定》、财政部《关于进一步加大政府采购支持中小企业力度的通知》等有关规定，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，小微企业（含符合小微企业划分标准的个体工商户、残疾人福利性单位、监狱企业）享受价格扣除优惠，价格扣除比例对小型企业和微型企业同等对待，不作区分。即：①对符合规定的小微企业报价给予 10%-20%的扣除，用扣除后的价格参加评审。本项目扣除比例为 12%。</p> <p>②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《联合体响应协议》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。但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。</p>

	本项目扣除比例为 4%。
14	<p>评标委员会组建：</p> <p>评标委员会人数：磋商小组由采购人代表和评审专家共 3 人以上单数组成，其中评审专家人数不得少于磋商小组成员总数的 2/3，从评标库中随机抽取。</p>
15	<p>1、供应商要求澄清磋商文件：截止开标前 5 天前，将答疑或澄清内容加盖供应商公章以书面形式送至招标代理机构，逾期不再受理。答疑或澄清内容回复形式为发布至甘肃经济信息网，各供应商免费下载查看。请各供应商随时关注甘肃经济信息网。</p> <p>3、供应商递交响应性文件时，供应商代表或委托代理人应出示法定代表人授权书原件及本人身份证原件，且密封符合磋商文件的要求，否则采购人将不予接受其响应性文件。所有响应性文件应在开标时间 <u> </u> 年 <u> </u> 月 <u> </u> 日 <u> </u> 时 <u> </u> 分前递交，超过此时间递交的响应性文件采购人将不予接受。</p>
16	付款方式：以合同签订为准。
17	<p>补充说明：</p> <p>1、参考市场价计取，代理服务费总计肆仟元整（小写：4000.00 元），由中标人支付。</p> <p>2、供应商递交竞争性磋商文件时委托代理人必须到场并出示本人身份证和授权委托书（纸质版加盖供应商公章的授权委托书原件，电子打印件、扫描件及复印件等不予认可）；供应商法定代表人参加会议的，法定代表人必须到场并出示本人身份证原件及法定代表人身份证明文件（纸质版加盖供应商公章的授权委托书原件，电子打印件、扫描件及复印件等不予认可）否则不予受理。</p> <p>3、异常低价：（1）. 投标（响应）报价低于全部通过符合性</p>

审查供应商投标（响应）报价平均值 50%的，即投标（响应）报价 $<$ 全部通过符合性审查供应商投标（响应）报价平均值 $\times 50\%$ ；（2）. 投标（响应）报价低于通过符合性审查的次低报价供应商投标（响应）报价 50%的，即投标（响应）报价 $<$ 通过符合性审查的次低报价供应商投标（响应）报价 $\times 50\%$ ；（3）. 投标（响应）报价低于采购项目最高限价 45%的，即投标（响应）报价 $<$ 采购项目最高限价 $\times 45\%$ ；（4）. 评标委员会基于专业判断，认为供应商报价过低，有可能影响产品质量或者不能诚信履约的其他情形。5 评标中出现上述四种情形之一的，评标委员会应当启动异常低价投标（响应）审查程序，并通过书面要求相关供应商对投标（响应）价格作出解释。评标委员会发出解释异常低价的书面要求后，投标人须在 30 分钟内进行确认，并在确认后 30 分钟内（评标委员会认为需要延长的，由评标委员会集体决定），提供项目具体成本测算等与报价合理性相关的书面说明及必要的证明材料，包括但不限于原材料成本、人工成本、制造费用等。 评标委员会依据专业经验，参考同类项目中标（成交）价格、类似产品市场价格水平、行业人工费用标准、国家有关部门指导行业协会发布的行业平均成本 等情况，对报价合理性进行判断。投标（响应）供应商不能提供书面说明、证明 材料，或者提供的书面说明、证明材料不能证明其报价合理性的，评审委员会应当将其作为无效投标（响应）处理。 补充说明：投标文件异常一致情形的确认和办理流程，评标委员会要严格按照兰州市财政局《兰州市政府采购项目招标过程中异常情况处理工作流程》（兰财办〔2025〕30 号）的规定执行。

二、磋商人须知

1、总 则

1.1.1 磋商文件涉及术语的内涵及解释

1) “政府采购当事人”是指在政府采购活动中享有权利和承担义务的各类主体，包括采购人、供应商和采购代理机构等。

2) “需方”是指甘肃宏远骏业房地产开发有限公司。

3) “集中代理机构”是指甘肃轩业信项目管理有限公司。

4) “磋商供应商”是指向本次代理机构提交磋商响应性文件的供应商。

5) “供方”是指与需方签订合同的成交供应商。

6) “磋商文件”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。

7) “磋商响应性文件”是指磋商供应商根据本磋商文件向代理机构提交的全部响应性文件。

8) “货物”是指供方根据磋商文件和合同的规定须向需方提供的各种形态和种类的物品、服务、工程，包括原材料、燃料、设备、文件等。

9) “安装”是指供方按磋商文件和合同的规定在项目现场所进行的安装、调试、检验、验收及修补缺陷等内容。供方应对所有现场作业、所有全部安装的完备性、稳定性和安全性负责。

10) “服务”是指供方根据磋商文件和合同的规定承担与供货、安装有关的服务，包括运输、仓储、保险以及其它的伴随服务，如售后、维修、更换和应承担的其它义务。

11) “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、磋商须知

2.1 磋商

2.1.1 综合说明

本项目按照《中华人民共和国政府采购法》及相关法规，已办理磋商申请，并得到设区的市、自治州以上人民政府财政部门的批准，现通过

竞争性磋商来择优选定供应商。

本磋商文件包括本文所列内容及按本须知发出的全部和补充资料。磋商供应商应认真阅读本磋商文件中所有的事项、格式、条款、技术规范等实质性的条件和要求。磋商供应商被视为充分熟悉本磋商项目的全部内容以及与履行合同有关的全部内容，熟悉磋商文件的格式、条件和范围。磋商供应商没有按照磋商文件的要求提交相关资料，或者磋商供应商没有对磋商文件相关内容都做出实质性响应是磋商供应商的风险，并可能导致其磋商响应性文件无效。

2.1.2 合格的供应商

1) 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。(以在“信用中国”网站(www.creditchina.gov.cn)、中国政府采购网(www.ccgp.gov.cn)查询结果截图为准，如存在相关失信记录，认定时间节点以投标截止日当日为准，必须提供截图或信用报告并加盖供应商公章，如相关失信记录已失效，供应商需提供相关证明资料)。

2) 凡有能力提供本磋商文件所述货物及服务的，符合本磋商文件规定资格要求的境内供货商或制造商均可能成为合格的供应商。

3) 供应商应遵守中国的有关法律、法规和规章的规定。

4) 一个供应商只能针对一个包段提交一个磋商文件。单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系的不同供应商，不得参加同一合同项下的政府采购活动。

5) 为该项目提供整体设计、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。

2.1.3 磋商文件的修改与补充

磋商响应性文件递交截止日期 5 天前的任何时候，无论出于何种原因，代理机构可主动地或在解答磋商供应商提出的问题时对磋商文件进行修改。磋商文件的修改将以书面形式或网上公告的形式通知所有获取磋商文件的供应商，并对其具有约束力。供应商在被告知、收到上述公告、通知或答疑书后，应立即向代理机构回函确认。未确认情况应当视为对磋商文件修改的知晓，也将视为对修改内容接受的默认。对于未在磋商响应性文件中对修改内容做实质性响应的，对其产生的不利因素由未确认者自行承担。为使供应商准备参加磋商时有充分时间对磋商文件的补充或修改内容进行考虑和研究或由于其他原因，代理机构将延长磋商响应性文件递交截止时间和开启时间，并将此变更通知上述每一供应商。

2.1.4 磋商具体要求及说明

1) 供应商参加磋商应按照代理机构磋商文件要求有分包的按分包参与磋商，且每包只能报一个方案参与磋商，投若干包的可将分包投标书汇集于总标书中，否则视为对磋商不响应；

2) 供应商对参加磋商产品技术性能的描述因欠缺或漏报而影响对供应商的磋商响应性文件的评比，不利后果由供应商承担；

3) 供应商在磋商响应性文件中所列出的所有服务均视为包含在磋商项目以及报价中；

4) 供应商在本次项目中所提供的服务对于磋商文件中的技术参数要求必须满足，必须符合国家相关规定的要求，否则视为对磋商不响应；

5) 代理机构发现具有《政府采购法》第七十七条中第一至五项情形之一的，有权宣布磋商程序和结果无效；在涉及磋商的公正性与违法问题的调查或检查中，供应商如拒绝有关部门的监督检查，视其情节，代理机构也有权宣布磋商结果无效。代理机构同时报备同级财政部门确认，并对供应商、成交供应商的损失不承担任何责任；

6) 供应商应自行承担所有与准备和参加磋商有关费用。不论磋商的结果如何, 代理机构和需方均无义务和责任承担这些费用。

7) 本次磋商不接受联合体参加磋商;

8) 如技术参数具有特指性将不作为评判依据。

2.1.5 磋商文件的制作

供应商制作磋商响应性文件必须依据在代理机构购买的磋商文件, 编写装订并分正副本密封, 对磋商文件做出实质性响应。具体内容包括

(1) 资质证明文件部分, 包括: 磋商响应函、磋商须知前附表中要求的资质文件、公司情况、业绩简介以及供应商认为有必要提供的其他有关资料文件。

(2) 服务清单部分, 包括提供服务所需的全部的用料、人工、服务保障等。

(3) 磋商报价部分, 包括: 磋商报价表、工期/服务期、优惠率等。

2.1.6 磋商报价

此次磋商按照单价报价(否则视为对磋商不响应)。磋商价格应包括完成磋商文件规定的磋商范围全部内容所需的各项物品的单价的合计费用。除非磋商文件另有规定, 磋商报价应包括服务所需人工、检测、调试、保修、保险、利润、税金、劳保统筹、政策性文件规定及合同包含的所有风险、优惠率、责任等各项应有费用。磋商价格采用唯一价格, 即不得为某一范围价格。报价货币为人民币。

2.1.7 磋商响应性文件格式

磋商文件提供的规定格式包括以下内容:

- 1、资格承诺函
- 2、磋商报价一览表
- 3、磋商响应函
- 4、法人授权函
- 5、投标报价表

- 6、技术偏离表
- 7、商务偏离表
- 8、无违法记录声明
- 9、虚假应标承担声明
- 10、中小企业声明函
- 11、供应商认为有意要提交的其他相关证明资料



注：未给出的表格请按自身行业特点自行编制

2.1.9 磋商响应性文件的密封

1、为方便竞争性磋商，供应商需将报价一览表单独密封并在信封上标明“磋商报价一览表”字样，在封口处加盖供应商公章后单独递交。

2、供应商应将响应性文件封装在一个信封中。磋商报价一览表、电子版分别单独密封在一个信封内，且在信封上标明“磋商报价一览表”、“电子版”等字样。加贴封条，密封套的封口处加盖密封章。

在响应性文件密封套上应写明：

- (1) 项目名称：永登县宏远翡翠城物业管理服务项目
- (2) 项目编号：GSXYX-YDXM-2026010
- (3) 采购单位：甘肃宏远骏业房地产开发有限公司
- (4) 供应商名称：
- (5) 供应商地址：
- (6) 供应商联系电话：
- (7) 递交地址：甘肃轩业信项目管理有限公司
- (8) xx年xx月xx日xx时xx分以前不得开封。

签字盖章要求：

必须合法有效，法定代表人或其委托代理人的签名必须是亲自签名或使用印章、签名章或其他电子制版签名，正本需逐页加盖磋商单位公章（鲜章，本页正文内容已加盖单位公章的除外）。

2.1.10 磋商响应性文件递交

磋商响应性文件应在递交截止时间之前送达甘肃轩业信项目管理有限公司会议室，代理机构将拒绝接受在磋商响应性文件递交截止时间后递交的磋商响应性文件。

2.1.11 磋商响应性文件递交截止时间

磋商响应性文件递交截止时间：同开标时间。

2.1.12 磋商响应性文件的修改与撤回

供应商可以在递交磋商响应性文件以后，在规定的磋商响应性文件递交截止时间之前，可以书面形式向代理机构递交修改或撤回其磋商响应性文件的通知。在磋商响应性文件递交截止时间以后，不能更改磋商响应性文件。磋商响应性文件的修改或撤回通知，应单独密封在一个信封中，在信封上注明“修改”或“撤回”的字样。同时，信封上还须按磋商响应性文件的密封要求加写标志。

3、澄清和质疑

3.1 综合说明

供应商对政府采购活动事项有疑问的，可以向被质疑人提出询问，被质疑人应当及时予以答复，但答复的内容不得涉及商业秘密。供应商询问和质疑实行实名制。供应商询问和质疑应当有事实根据，不得进行虚假、恶意询问或质疑，干扰政府采购正常的工作秩序。供应商提起质疑应当符合下列条件：必须是参与被质疑项目的供应商；必须在规定的质疑有效期内提起质疑；政府采购监督管理部门规定的其他条件。质疑人提出质疑时，应当提交书面质疑书，质疑书应当包括下列主要内容：被质疑人的名称、地址、电话；采购项目名称、项目编号；具体事项、请求和主张；提起质疑的供应商名称、地址及联系方式；质疑日期。质疑书的递交应当采取当面递交的形式。

3.2 对磋商文件的澄清和质疑

供应商应尽早获取磋商文件，若对磋商文件有疑问需要澄清或质疑，须在磋商前五天由澄清或质疑方的法定代表人或磋商授权人（必须为法



定代表人授权进行该项目磋商的被授权人)以书面形式向代理机构递交澄清或质疑函(原件)。澄清或质疑函须有法定代表人亲笔签字。澄清函应说明需要澄清的内容,质疑函除应说明需要质疑的内容外,还应提供能够证明质疑内容的相关书面证据。澄清或质疑函应内容真实,证据充分,不得进行恶意质疑。由法定代表人递交澄清或质疑函时,提供法定代表人身份证复印件;由磋商授权人递交澄清或质疑函时,还须提供法人磋商授权函和质疑授权函(均为原件)及磋商授权人的身份证复印件。身份证复印件须正反面清晰、有效,并要求由该身份证持有人在复印件正反面非空白位置注明“该复印件用于在 XXX 项目澄清或质疑使用”字样,并由身份证持有人签字确认。上述资料均须加盖公章。代理机构在磋商响应性文件递交截止日 5 天前根据澄清或质疑函的具体内容相应作出答复,答复内容不得涉及商业秘密。以书面形式作出答复的将通知提出澄清或质疑的供应商和其他有关供应商,或在甘肃省经济信息网上予以公布。递交质疑的供应商和其他有关供应商在被告知、收到上述公告、通知或答疑书后,应立即向代理机构回函确认。未确认情况应当视为对质疑答复的知晓,也将视为对质疑答复内容接受的默认。对于未在磋商响应性文件中对修改内容做实质性响应的,对其产生的不利因素由未确认者自行承担。同时代理机构将延长磋商响应性文件递交截止时间。

3.3 对磋商过程和拟成交结果的质疑

供应商认为磋商过程和拟成交结果使自己的权益受到损害的,可以在代理机构于发布拟成交结果之日起 7 个工作日内,由质疑方的法定代表人或磋商授权人(经法定代表人授权进行该项目磋商的被授权人)以书面形式向代理机构递交质疑函(原件),并登记备案。质疑函须有法定代表人亲笔签字,除应说明需要质疑的内容外,还应提供能够证明质疑内容的相关书面证据。质疑函应内容真实,证据充分,不得进行恶意质疑。由法定代表人递交质疑函时,提供法定代表人身份证复印件;由磋商授权人递交质疑函时,还须提供法人投标授权函和质疑授权函(均

为原件)及磋商授权人的身份证复印件。身份证复印件须正反面清晰、有效,并要求由该身份证持有人在复印件正反面非空白位置注明“该复印件用于在XXX项目质疑使用”字样,并由身份证持有人签字确认。上述资料均须加盖公章。代理机构应在受理供应商的书面质疑后,根据质疑函的具体内容及时向递交质疑函的供应商作出答复,答复内容不得涉及商业秘密。以书面形式作出的答复将递交质疑的供应商。递交质疑的供应商在被告知、收到上述公告、通知或答疑书后,应立即向代理机构回函确认。未确认情况应当视为对质疑答复的知晓,也将视为对质疑答复内容接受的默认。

3.4 澄清或质疑不予受理的情况

有下列情形之一的,属于无效质疑,被质疑人不予受理,由此产生的影响由供应商自行承担:

- (一)不是参与该政府采购项目活动供应商的;
- (二)被质疑人为采购人或政府采购代理机构之外的;
- (三)所有质疑事项超过质疑有效期的;
- (四)以具有法律效力的文书送达之外方式提出的;
- (五)未按上述规定递交澄清或质疑函的;
- (六)其它不符合受理条件的情形。

4、售后服务

双方合同约定

第三章 磋商原则及办法

1 磋商工作中的原则及组织

1.1 原则

代理机构组织磋商，在监督部门监督下，根据《中华人民共和国政府采购法》及相关规定组建磋商小组，由采购人代表和评审专家共同组成，磋商小组成员应按照“客观、公正、审慎”的原则，认真细致地做好磋商评审工作。

1) 磋商小组成员人数为不少于3人及以上的单数，其评审专家人数不得少于磋商小组成员总数的2/3。

2) 磋商小组成员应当客观、公正的履行职责，遵守职业道德，对所提出的评审意见承担个人责任。

3) 磋商小组成员和与磋商活动有关的工作人员不得透露对磋商文件的评审和比较、成交候选人的推荐情况以及与磋商有关的其他情况。

2 6.1.2 组织

1) 磋商小组：由采购人代表和从专家库随机抽取的专家组成磋商小组。磋商小组根据磋商文件要求负责磋商响应性文件的审查评审。采购人代表不得以评审专家身份参加本部门或本单位采购项目的评审。

2) 代理机构：由甘肃轩业信项目管理有限公司工作人员组成，负责磋商文件的制作，对外联系，磋商的会务工作，整理并向磋商小组分发磋商响应性文件；对磋商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：根据国家有关法律、法规及磋商文件的规定，邀请相关部门对整个磋商过程进行监督，保证磋商的公正性，防止违法行为的产生。

2 磋商小组的职责磋商小组完成磋商后，提出书面磋商报告。磋商报告是磋商小组根据全体磋商小组成员签字的原始磋商记录和磋商结果编写的报告，主要内容包括：

- 1) 邀请供应商参加采购活动的具体方式和相关情况；
- 2) 响应文件开启日期和地点；
- 3) 获取磋商文件的供应商名单和磋商小组成员名单；
- 4) 评审情况记录和说明，包括对供应商的资格审查情况、供应商响应文件评审情况、磋商情况、报价情况等；
- 5) 提出的成交候选供应商的排序名单及理由。



磋商报告由磋商小组全体成员签字认可。磋商小组成员对评审报告有异议的，磋商小组按照少数服从多数的原则推荐成交候选供应商，采购程序继续进行。对评审报告有异议的磋商小组成员，应在报告上签署不同意见并说明理由，由磋商小组书面记录相关情况。磋商小组成员拒绝在报告上签字又不书面说明其不同意见和理由的，视为同意评审报告。

3 磋商内容及标准

代理机构将组织磋商小组对磋商响应性文件进行审查，评估供应商的财务、技术和生产能力。磋商小组可以对确定为实质上响应磋商文件要求的磋商响应性文件进行校核，修正错误的标准如下：

- 1) 如果用数字表示的数额与用文字表示的数额不一致时，以文字数额为准。
- 2) 当单价与总价之间不一致时，通常以标出的单价为准。除非磋商小组认为有明显的小数点错位，此时应以标出的总价为准，并修改单价。
- 3) 对于磋商响应性文件中不构成实质性偏差的小的不正规、不一致或不规则，磋商小组可以接受，但这种接受不能损害或影响任何供应商的相对排序。
- 4) 磋商小组审查每份磋商响应性文件是否实质上响应了磋商文件的要求。实质上响应的磋商响应性文件应该与磋商文件要求的全部条款、条件和规格相符，没有重大偏离。磋商小组决定磋商响应性文件的响应性只根据磋商文件本身的内容，而不寻求外部的证据。

5) 如果磋商响应性文件实质上没有响应磋商文件的要求, 供应商不得通过修正或撤消不符合要求的偏离从而使其成为实质上响应。

4 磋商程序及方法

4.1 磋商形式及程序

磋商小组成员根据磋商文件规定的评审程序、评审方法及评审标准进行独立评审。未实质性响应磋商文件的响应文件按无效响应处理, 磋商小组应当告知提交响应文件的供应商。磋商文件内容违反国家有关强制性规定的, 磋商小组应当停止评审并向采购人或者采购代理机构说明情况。

1) 资格审查: 磋商小组先对资质证明文件、响应文件的有效性、完整性和对磋商文件的响应程度进行审查, 以确定是否对磋商文件的要求做出实质性响应, 未对磋商文件做出实质性响应的供应商不得进入具体磋商程序, 合格者进入第二轮, 不合格者即被淘汰。

2) 磋商: 磋商小组所有成员应当集中与单一供应商分别进行磋商, 并给予所有参加磋商的供应商平等的磋商机会。在磋商过程中, 磋商小组可以根据磋商文件和磋商情况实质性变动采购需求中的技术、服务要求以及合同草案条款, 但不得变动磋商文件中的其他内容。对磋商文件作出的实质性变动是磋商文件的有效组成部分, 磋商小组应及时以书面形式同时通知所有参加磋商的供应商。供应商应按照磋商文件的变动情况和磋商小组的要求重新提交响应性文件, 并由法定代表人或授权代表签字或者加盖公章。磋商文件能够详细列明采购需求的技术、服务要求的, 磋商结束后, 磋商小组将要求所有实质性响应的供应商在规定时间内提交最后报价。最后报价是供应商响应文件的有限组成部分。已提交相应文件的供应商, 在提交最后报价之前, 可以根据磋商情况退出磋商。

3) 最后报价: 磋商小组应要求所有实质性响应的供应商在规定时间内提交最后报价, 提交最后报价的供应商不得少于 3 家 (法律法规另有规定的除外)。报价必须以书面形式现场确认。

4) 综合评审：本次采购项目采用“综合评分法”。“综合评分法”是指响应文件满足磋商文件全部实质性要求且按照评审因素的量化指标评审得分最高的供应商为成交候选人的评标方法。为使政府采购得到健康有序的发展，评标高度关注综合性价比，采购单位不承诺最终最低报价成交，对未成交商不作任何解释说明。报价得分由磋商小组按照价格分计算公式计算分值。商务部分由磋商小组共同评定唯一的得分。技术部分由磋商小组各成员独立进行评价、打分后，取平均分作为技术分最后得分。供应商人综合评分最终总分值为报价、商务部分和技术部分三部分得分总和。得分最高者为第一成交候选人。

若出现得分绝对相等时，磋商小组应按低价优先的原则推荐成交人，评审得分且最后报价相同的，按照技术指标优者优先确定，磋商小组根据推荐的成交候选人先后顺序决定成交人。具体评分办法如下：

评标标准细则

序号	评分标准	分值
报价评分（18分）	<p>本项目价格评分总分为18分，分为三个分项独立评分：</p> <p>高层住宅物业服务价格分：6分</p> <p>商业物业服务价格分：6分</p> <p>停车场物业服务价格分：6分</p> <p>对每个服务分项，按低价优先法分别计算单价得分；</p> <p>在价格评分时，满足竞争性磋商文件要求且该分项最低的有效投标单价为该分项的评标基准单价，其分项价格分为满分；其它供应商的分项价格分统一按照下列公式计算：</p> <p style="padding-left: 2em;">分项投标报价得分=(评标基准价 / 投标报价) × 6 (精确到小数点后二位)。</p> <p style="padding-left: 2em;">投标人最终价格得分为三个分项价格得分之和，计算结果保留两位小数。</p>	18
商务评分（12分）	<p>供应商近三年（2023年3月至今）承担过类似项目业绩，每提供一项类似项目业绩得1.5分，最高得6分；（提</p>	6

分)	<p>供中标通知书或合同复印件并加盖公章)</p> <p>针对本项目, 供应商应提供服务质量承诺及保证措施。措施科学全面, 合理性、针对性强, 能够充分考虑采购人实际需求的, 得 6 分; 措施较为完善合理, 基本满足采购人实际需求的, 得 4 分; 措施不完善、欠合理, 未考虑采购人实际需求的, 得 2 分; 无实质性内容或不提供不得分。</p>	6
技术评分(70)	<p>针对本项目, 供应商应提供保洁服务方案(包括但不限于保洁工作内容、保洁人员工作安排、消毒消杀工作内容、节约节能计划等)。方案内容全面详细、不缺项少项, 人员配备合理、人员班次安排得当、保洁频次科学合理, 节能节约计划详细, 清扫服务、消毒消杀等工作措施明确, 各项责任管理明确, 服务针对性强, 可操作性强的, 得 8 分; 方案内容较完整、不缺项少项, 保洁人员配备、班次安排、保洁频次相对合理, 节能节约计划较为完善, 不缺项少项, 清扫服务、消毒消杀等工作有一定操作性, 针对性不够强的, 得 4 分; 方案内容不详细、不具体, 缺项少项, 保洁人员配备不合理、班次安排及保洁频次混乱无序, 清扫服务、消毒消杀等工作内容简略, 操作性不强, 相关服务针对性不强, 得 3 分; 无实质性内容或不提供不得分。</p>	8
	<p>针对本项目, 供应商应提供水电综合维修维护服务方案(包括但不限于给排水系统、供电设备及各种零星维修工作等)。方案内容详细完整、不缺项少项, 响应时间及时, 各项维修维护工作措施切实可行、紧密贴合实际需求, 各项维修维护工作责任管理明确的, 得 6 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基本可行、较为符合实际需求, 各项维修维护工作责任管理基本到位的, 得 3 分; 方案内容基本完整, 缺项少项, 响应时间不及时, 各项维修维护工作措施可行性差、不太符合实际需求, 各项维修维护工作责任管理不明确的, 得 1 分; 无实质性内容或不提供不得分。</p>	6

	<p>针对本项目，供应商应提供绿化养护方案（包括但不限于绿植浇水、排水、施肥、修剪、除草、低温防寒、病虫害防治，防涝防旱等）。方案内容完整科学、不缺项少项、可行性强，能够高质量完成绿化养护的，得8分；方案内容比较完整合理、不缺项少项，可行性较强，能够基本保障绿化养护的，得5分；方案内容简单、缺项少项，可行性差，绿化养护不能有效保障的，得2分；无实质性内容或不提供不得分。</p>	8
	<p>针对本项目，供应商应提供针对雨雪等极端天气、突发事件等情况的应急预案（包括但不限于积水积雪，防滑防摔，清扫消毒，安全防控等）。应急预案全面完整、不缺项少项，符合实际项目需求、针对性强的，得6分；应急预案基本完整、不缺项少项，基本符合实际项目需求、有针对性的，得3分；应急预案不完整、缺项少项，不符合实际项目需求、针对性差的，得1分；无实质性内容或不提供不得分。</p>	6
	<p>针对本项目，供应商应提供重大活动服务方案（包括但不限于重点区域清扫保洁、消毒消杀、会场布置、物品搬运服务保障工作等）。方案内容完善全面、不缺项少项，计划详细、可行性强，符合项目实际需求的，得8分；方案内容比较合理、不缺项少项，计划较为得当、具备一定可行性，基本满足项目实际需求的，得4分；方案内容不完整，缺项少项，可行性不足的，得1分；无实质性内容或不提供不得分。（注：方案内容应当包含承诺函）</p>	8
	<p>针对本项目，供应商应提供物业管理制度（包括但不限于质量管理、人员管理、财务管理、奖惩管理、档案管理等）。制度内容完善全面、不缺项少项，合理性、实用性强的。得8分；制度内容较完善、较合理、不缺项少项、实用性一般的，得4分；制度内容缺项少项、合理性实用性差的，得1分；无实质性内容或不提供不得分。</p>	8

	<p>针对本项目，供应商应提供物业服务人员培训方案（包括但不限于时间、次数安排，技术培训内容、形式及措施等）。培训方案内容完善全面、不缺项少项、培训形式丰富、针对性强、时间安排合理、可操作性强的，得10分；培训方案内容比较全面、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；培训方案内容不完整，缺项少项、培训形式简单、时间安排不够合理、可操作性不足的，得1分；无实质性内容或不提供不得分。</p>	10
	<p>针对本项目，供应商应提供安全管理制度（包括但不限于安全检查制度、安全知识教育培训制度、日常安全巡查制度、安全事故报告制度、安全预警制度等）。制度内容详细完整、不缺项少项，符合项目实际，可行性强的，得8分；制度基本完整、不缺项少项、基本符合项目实际要求，具有一定可行性的，得4分；安全管理制度内容不完整、缺项少项、设置不合理、不符合项目实际、可操作性差的，得1分；无实质性内容或不提供不得分。</p>	8
	<p>创新服务方案（绿色环保服务如：垃圾分类与回收、节能改造等）：有针对本项目创新服务内容，能提出突破原有服务内容局限，有更好的创新服务，得8分；有创新服务，但没有突破原有的服务局限，得5分；有创新意识，但没有具体内容，得3分；无实质性内容或不提供不得分。</p>	8

如出现下列情况，评标委员会必须按照相应规定进行评审：

1、根据《政府采购促进中小企业发展暂行办法》（财库〔2011〕181号）第五条规定，对小型和微型企业产品的价格给予12%的扣除，用扣除后的价格参与评审；大中型企业和小微企业组成联合体的，小微企业的合同金额占联合体协议合同总金额30%以上的，给予联合体4%的价格扣除，用扣除后的价格参与评审。参加政府采购活动的中小企业必须提供《中小企业声明函》（原件）（见附件8）。

2、根据《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）的规定，对监狱企业产品的价格给予12%的扣除，用扣除后的价格参与评审。参加政府采购活动的监狱企业必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（复印件，投标时原件必查）。

3、拟成交供应商确定的原则磋商小组应根据综合评分情况，按照评审得分由高到低顺序确定成交供应商，评审得分相同的，按照最后报价最低者优先确定，评审得分且最后报价相同的，按照技术指标优者优先确定。

4、拟成交供应商的确定根据《政府采购竞争性磋商采购方式管理暂行办法》第二十八条规定，授权磋商小组直接确定成交供应商。代理机构原则上在确定评审得分最高的前提下，确定拟成交供应商。当评审得分最高的供应商放弃成交、或因不可抗力提出不能履行合同或磋商小组一致认为评分畸高、畸低的供应商，代理机构应重新开展采购活动。拟成交供应商确定后，由代理机构以公告的方式向拟成交供应商以及其他采购当事人发出拟成交公告，拟成交公示期满后，由代理机构向成交供应商发出成交通知书，并要求其与采购人签订合同。

5、合同的授予

5.1 成交通知书

代理机构根据磋商小组的评审结果，公布拟成交结果。在法定公示时间后且无质疑的情况下，该结果将做为是正式成交或签订合同的凭据，代理机构将以书面形式通知成交供应商。在该通知书中将给出成交供应商应按本合同实施、完成和维护项目的成交价格（合同条件中称为“合同价格”）以及其他相关事项。成交通知书将成为合同的组成部分。

5.2 合同授予原则

代理机构将把合同授予经磋商小组评审推荐，在法定公示时间后，收到成交通知书的供应商为最终成交供应商。

5.3 合同的签署

成交供应商按成交通知书中规定的时间和地点，由法定代表人或被授权人与需方签订合同。需方与成交供应商是合同权利与义务的直接、全部责任承担人。代理机构所发出的成交通知书对需方和成交供应商具有同等法律效力。成交通知书发出后，需方拒绝签订供货合同或擅自改变成交内容，按照《中华人民共和国民法典》定金罚则及损害赔偿的原则处罚并办理。若成交供应商不能在规定时间内与需方签订合同，或变相签订合同。拒绝签订政府采购合同的成交供应商不得参加对该项目重新开展的采购活动。

5.4 成交未果

在磋商采购中，出现下列情形之一的，宣布成交结果：

- 1) 符合专业条件的或者对磋商文件作实质响应的磋商供应商不足三家的，依据财政部财库（2014）214号第三条第四项情形除外；
- 2) 出现影响采购公正的违法、违规行为的；
- 3) 供应商的报价均超过了采购预算，需方不能支付的；
- 4) 因情况变化，不再符合规定的竞争性磋商代理机构式适用情形的；
- 5) 因重大变故，采购任务取消的。

宣布成交结果后，代理机构应当将成交结果理由通知所有采购当事人。

5.5 磋商无效响应

遇到下列情况之一时，供应商递交的磋商响应性文件将被视为无效响应：

- 1) 磋商响应性文件未按规定编制、标注、密封、封装的；
- 2) 磋商响应性文件中无供应商公章和法人或者法人授权代理人的印章或签字的；
- 3) 磋商响应函、法人授权函、投标报价表及投标货物偏离表未按规定格式填报的；

4) 供应商未能提供法人授权函等证明文件和资料的，或提供的证件不齐或无效；

5) 磋商响应性文件中有两个及两个以上的方案参与竞争性磋商的（磋商文件另有规定的除外）；

6) 供应商资格条件不符合国家有关规定和磋商文件要求的，或者拒不按照要求对磋商响应性文件进行澄清、说明或者补正的；

7) 磋商响应性文件附有采购人不能接受的条件的；

8) 磋商有效期不足 90 天的；

9) 供应商以他人名义参加磋商、串通参加磋商、以行贿手段谋取成交或者以弄虚作假等方式谋取成交的；

10) 经核实两个或两个以上供应商的磋商响应性文件有雷同或有抄袭行为的；

11) 磋商文件规定的其它无效响应条件。

本磋商文件由代理机构负责解释，未尽事宜另行商定。



第四章 采购需求

一、项目概况：该项目位于兰州市永登县城关镇西城区总建筑面积约 273705 平方米，其中地上约为 194988 平方米，地下约为 78717 平方米，容积率 2.79，建筑密度 17.39%，绿地率 37.37%。小区共建九栋高层住宅楼，三栋商业楼。车库面积约为 53000m²，拥有 1:1 的车位配套，小区全面采用智能化水、暖、电、天然气设施。

二、招标范围：前期物业管理服务，包括编制前期物业管理服务方案、组织人员前期介入、验收接管物业、业主入住管理、装修管理、物业档案的建立及管理、小区绿化维护、卫生保洁服务、垃圾清运、化粪池清掏、消防安全维保、生活秩序安全维护、停车场管理、公共设施设备维修维护维保等；

三、服务期：服务期限 3 年（自中标人入驻之日起计算）

四、最高投标限价：

高层住宅：1.5 元/m²/月；

商业：2 元/m²/月；

停车场：260 元/个/月（最终根据实际备案价格执行）

五、报价说明：本项目按各分项的单价报价。

六、企业划分情况：根据《中小企业划型标准规定》（工信部联企业〔2011〕300 号）有关规定，本次采购标的对应的中小企业划分标准所属行业为物业管理行业。

七、（一）物业服务内容

1、保洁服务：清洁服务集中实行班前班后“隐形化”服务，最大限度减少服务对楼内居住及办公的影响，局部安排 8 小时工作时间内的值班服务，并做好轮岗交接登记。楼门厅及周围、公共楼道、公共通道、电梯间、公共卫生间、公共水房；院落清扫保洁；垃圾要做到分类处理、负责承担垃圾清运工作，加强排污系统环保措施，创造整洁温馨的办公环境。在保洁工作中，所有人员统一着工装，能够使用专业保洁设备；提供足量保洁用具、用品、消毒用品。每天进行两次（上、下午各一次）清扫、托抹。做到干净、清洁、无污渍、及时清理墙面污渍及蜘蛛网等。每天擦拭垃圾桶，及时清倒垃圾，每隔一小时巡回清洁一次。达到如下标准：地面无烟头、纸屑、污渍、积水；

天花板、墙角、灯具目视无灰尘、蜘蛛网；目视墙壁干净、便器洁净、室内无异味、臭味。

2、绿化服务:关键抓好肥、水、病、虫、剪五个方面的养护管理工作。

3、防四害服务:坚持“灭、防、堵、清、查”相结合,抓好重点场所进行防制措施,落实科学灭鼠工作。

4、设备维修管理服务:设备维修管理服务房屋的使用、日常维护、维修。包括楼盖、屋顶、外墙面、楼梯间、走廊、门厅、窗户、地面等。公用设施、设备的维修、养护、运行和管理、包括道路、落水管、照明、卫生间等。公用设施和附属建筑物的维修、养护和管理。包括道路、室内外上下水管道、化粪池、池、井、停车场等。专用设施日常维修、保养、运行和管理、包括电梯、高低压配电室、水泵房、锅炉房。

5、消防服务:消控室24小时工作制,做好消防系统的维护与检测:按照规范对消防系统实施维护保养;协助做好系统和设备的相关专业检验检测报告工作,并对报告留存。定期对局内消防设备进行例检,及时充装、更换过期灭火器。做好外包的消防设施维保监督工作,保障消防通道畅通,每月定期提交消防设备例检报告。工程维养人员和公共秩序维护人员定期巡查消防设施设备:消防联动系统、消防广播系统,检查的周期为每周一次;消火栓、消火栓按钮、手报器、水带、水枪、消火栓接口、烟感探头、喷淋喷头、气瓶、电磁阀、气体喷头、灭火警示牌、防火门、疏散指示灯、广播喇叭、声光报警器、灭火器、禁烟标志、消防疏散图、送排烟风口、消防通道等,并填写《消防安全检查登记表》,检查周期为十天一次。发现灭火器过期、消防设施、消防标识损坏或有可能影响其正常运行的现象及时修复或处理。

6、其他相关的物业管理服务。

(二) 服务标准: 由各单位按照国家及兰州市有关规定,根据本单位情况双方协商确定具体服务内容、质量和收费标准。

(三) 服务要求:

1. 凡涉及物业管理区域内共用部位共用设施设备包括但不限于:参与配合协调设施、设备例行定期检测;房屋建筑和设施、设备的物业接管验收;指定办公室办公家具及其他家具的一般性维护;排水送水排风

送风系统；负责节日和重大活动所需物品安装、设置、条幅制作、悬挂工作等。

2. 管理服务应达到的各项指标（最低要求）：~~杜绝火灾责任事故；~~消防设备设施完好率 100%；~~停车场设备完好率 98%；~~房屋完好率 100%；~~设备完好率 100%；~~智能化系统运行正常率 98%；~~零修、~~报修及时率 100%，返修率≤1%；服务有效投诉≤1%，处理率 100%；~~来访及~~办事人员满意率 98%；内部办公人员满意率 98%。

八、物业团队配备要求：

1、物业管理人员 1 人

负责事宜：负责设施设备、消防安全、卫生保洁、安保等人员的管理、协调等工作。

2、保洁 8 人

负责事宜：负责相应区域内外及公共区域的卫生保洁，保持清洁，每天早晚对相应区域内外进行彻底卫生清理。做到勤打扫、勤擦拭，勤检查。

3、安保 8 人

①负责事宜：负责区域内外 24 小时值班巡视，门卫值班。

②负责事宜：兼消防员负责相应区域内外 24 小时值班巡视，门卫值班。负责消控室 24 小时值班，巡查巡检，及时更新消防器材，加强防范措施，消防操作人员持消防员证上岗，须 2 名及以上持证人员，确保消防安全。

③ 负责事宜：兼维修工负责相应区域内外 24 小时值班巡视，门卫值班。对区域内外及公共区域的办公设备、设施设备（水、电、暖），健身器械检查、维护保养，部分损坏设施进行维护保养。

④负责事宜：兼水电工负责相应区域内外 24 小时值班巡视，门卫值班。负责相应区域内外高压强弱电管线检修及水电管网及机房设施设备保养维护；定期巡视设施设备，保证设施设备供电状态、线路运行安全正常，（须提供行政监督部门核发的电工证，须 2 名及以上持证人员），区域内高压强弱电故障排除和水电管网设备保养维护。

（注：供应商须提供上述服务人员花名册，要求提供证书扫描件的须一并提供。否则视为无效响应。）

九、其他说明

1、**服务用品** 所需卫生清洁、保洁、保养用品(石材、金属面、玻璃面、木材面等保养品)的购置,承包方自行配备各类清洁机械设备(不含水,电等能源费)。

2、**售后响应:**服务期内,物业公司应提供相关服务支持。对所反映的任何服务问题在当日(或24小时)之内做出及时响应,在当日(或24小时)之内赶到现场实地解决问题。若问题在2个工作日(48小时)后仍无法解决,物业公司应在当日(或24小时)内免费提供服务的补偿、替换方案,直至服务恢复正常。

3、监督考核

为进一步提高物业管理水平和服务质量,提高物业人员的工作服务质量和效率,调动工作积极性、主动性,营造卫生整洁、舒适和谐的培训环境,特制定如下考核细则。

(1).考核原则

- 1.坚持公平、公正、实事求是注重实效原则。
- 2.坚持过程评价和结果评价相结合的原则。
- 3.坚持严格监督和激励评价相结合的原则。
- 4.坚持奖优罚劣原则。

(2).考核办法

采购人设物业监督员1名,采取不定期考核和随时抽查相结合的办法,每月对物业人员服务质量、态度和工作完成情况等进行认真检查记录、考评打分,并及时向物业公司反馈考评结果。

第五章 合同格式及条款



政府采购合同

(服务类待签样本)

项目名称：

项目编号：

甲方：

乙方：

签订时间： 年 月 日

第一部分 合同书

项目名称：_____（分包项目须填写完整的分包项目及分包名称）

项目编号：_____

甲方（采购人）：_____

乙方（成交供应商）：_____

签订地：_____

签订日期：____年____月____日



（以下简称：甲方）通过_____组织的_____（单一来源）采购方式，经_____（采购小组）评定，_____（成交供应商名称）（以下简称：乙方）为本项目成交供应商，现按照采购文件确定的事项 签订本合同。根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国政府采购法》等相关法律法规之规定，按照平等、自愿、公平和诚实信用的原则，经甲方和乙方协商一致，约定以下合同条款，以资共同遵守、全面履行。

1.1 合同组成部分下列文件为本合同的组成部分，并构成一个整体，需综合解释、相互补充。如果下列文件内容出现不一致的情形，那么在保证按照采购文件确定的事项前提下，组成本合同的多个文件的优先适用顺序如下：

- 1.1.1 本合同及其补充合同、变更协议；
- 1.1.2 成交通知书；
- 1.1.3 响应文件（含澄清或者说明文件）；
- 1.1.4 单一来源采购文件（含澄清、说明或者修改文件）；
- 1.1.5 其他相关采购文件。

1.2 服务

1.2.1 服务名称：_____；

1.2.2 服务内容：_____；

1.2.3 服务质量：_____；

1.3 价款 本合同总价为：¥_____元（大写：人民币_____元）。

分项价格：

序号	分项名称	分项价格（元）
1		
2		
3		
...		
总价（元）		

1.4 付款方式和发票开具方式

1.4.1 付款方式：_____；

1.4.2 发票开具方式：_____；

1.5 服务期限、地点和方式

1.5.1 服务期限：_____；

1.5.2 服务地点：_____；

1.5.3 服务方式：_____；

1.6 违约责任

1.6.1 除不可抗力外，如果乙方没有按照本合同约定的期限、地点和方式履行，那么甲方可要求乙方支付违约金，违约金按每迟延履行一日的应提供而未提供服务价格的_____%计算，最高限额为本合同总价的

_____%；迟延履行违约金计算数额达到前述最高限额之日起，甲方有权在要求乙方支付违约金的同时，书面通知乙方解除本合同；

1.6.2 除不可抗力外，如果甲方没有按照本合同约定的付款方式付款，那么乙方可要求甲方支付违约金，违约金按每延迟付款一日的应付而未付款的_____%计算，最高限额为本合同总价的_____%；延迟付款的违约金计算数额达到前述最高限额之日起，乙方有权在要求甲方支付违约金的同时，书面通知甲方解除本合同；

1.6.3 除不可抗力外，任何一方未能履行本合同约定的其他主要义务，经催告后在合理期限内仍未履行的，或者任何一方有其他违约行为致使不能实现合同目的的，或者任何一方有腐败行为（即：提供或给予或接受或索取任何财物或其他好处或者采取其他不正当手段影响对方当事人）或在合同签订、履行过程中的行为）或者欺诈行为（即：以谎报事实或者隐瞒真相的方法来影响对方当事人在合同签订、履行过程中的行为）的，对方当事人可以书面通知违约方解除本合同；

1.6.4 任何一方按照前述约定要求违约方支付违约金的同时，仍有权要求违约方继续履行合同、采取补救措施，并有权按照乙方实际损失情况要求违约方赔偿损失；任何一方按照前述约定要求解除本合同的同时，仍有权要求违约方支付违约金和按照乙方实际损失情况要求违约方赔偿损失；且守约方行使的任何权利救济方式均不视为其放弃了其他法定或者约定的权利救济方式；

1.6.5 除前述约定外，除不可抗力外，任何一方未能履行本合同约定的义务，对方当事人都有权要求继续履行、采取补救措施或者赔偿损失等，且对方当事人行使的任何权利救济方式均不视为其放弃了其他法定或者约定的权利救济方式；

1.6.6 如果出现政府采购监督管理部门在处理投诉事项期间，书面通知甲方暂停采购活动的情形，或者询问或质疑事项可能影响中标结果的，导致甲方中止履行合同的情形，均不视为甲方违约。

1.7 合同争议的解决本合同履行过程中发生的任何争议，双方当事人均可通过和解或者调解解决；不愿和解、调解或者和解、调解不成的，可以选择下列第_____种方式解决：

1.7.1 将争议提交_____仲裁委员会依申请仲裁时其现行有效的仲裁规则裁决；

1.7.2 向项目所在地人民法院起诉。

1.8 合同生效本合同自双方当事人盖章时生效。



此页无正文

需方:(章) 地址: 电话:	供方:(章) 地址: 电话: 
法定代表人 (或委托代理人): 签字日期:	法定代表人 (或委托代理人): 签字日期:
开户行: 账 号:	开户行: 账 号:
招标机构: 甘肃轩业信项目管理有限公司(盖章) 地 址: 甘肃省兰州市七里河区西津东路 178 号 1711 室 法定代表人: 张秀梅	

特别说明：

1. 本范本根据《政府采购法》、《民法典》等法律法规制定。具体项目的采购合同条款，在本范本框架内由甲乙双方协商一致签订。空格处划横线。
2. 收款单位名称应与本合同乙方单位名称、项目中标单位名称、开具发票单位名称相一致。
3. 甲方（采购单位）应盖本单位公章（不允许盖内设科室章），乙方应盖单位公章或合同专用章。



第六章 磋商响应文件及格式



- 1、资格承诺函
- 2、磋商报价一览表
- 3、磋商响应函
- 4、法人授权函
- 5、投标报价表
- 6、技术偏离表
- 7、商务偏离表
- 8、售后服务承诺
- 9、无违法记录声明
- 10、虚假应标承担声明
- 11、中小企业声明函
- 12、供应商认为有意要提交的其他相关证明资料

注：未给出的表格请按自身行业特点自行编制

1、资格承诺函

致甘肃宏远骏业房地产开发有限公司：

甘肃轩业信项目管理有限公司：

按照《中华人民共和国政府采购法》第二十二条及采购文件的规定，我单位郑重声明如下：



一、我单位全称为 ，注册地点为_____，统一社会信用代码为_____，法定代表人（单位负责人）为_____。

二、我单位具有独立承担民事责任的能力。

三、我单位具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度。

四、我单位具有履行合同所必需的设备和专业技术能力。

五、我单位有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录。

六、我单位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，是指供应商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。）

七、我单位具备法律、行政法规规定的其他条件。我单位保证上述声明的事项都是真实的，如有虚假，我单位愿意承担相应的法律责任，并承担因此所造成的一切损失。

承诺单位（盖章）： _____

法定代表人或授权代表（签名或盖章）：

日期： 年 月 日

2、磋商报价一览表

磋商报价一览表

项目名称	投标报价（元）	合同履行期（年）	备注

注：1、供应商按各项的单价报价，投标报价必须与5、明细表中的报价合计一致；否则视为无效。

2、报价只能按一种方案报，否则视为无效。

供应商(盖章)：

法定代表人或授权代表人（签字）：

_____年____月____日

3、磋商响应函

磋商响应函

致：甘肃宏远骏业房地产开发有限公司

甘肃轩业信项目管理有限公司

根据已收到“_____（项目名称）项目竞争性磋商文件【项目编号：_____】”，我单位经认真研究上述竞争性磋商文件，决定参加本次投标。我方提交竞争性磋商响应性文件正本一份、副本一份并保证其真实性。我方愿承担该项目的实施和保修任务，履行竞争性磋商文件中对中标单位的要求和应承担的责任和义务。同时我方郑重做出如下声明：

- 1、我方完全接受竞争性磋商文件中的内容，并将按竞争性磋商文件的规定履行责任、义务。
- 2、我方已详细审查全部竞争性磋商文件，包括修改文件、参考资料及有关附件，无其他不明事项。
- 3、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。
- 4、如果我方中标，我方将按《中标通知书》要求签订、履行合同，承担责任、义务。
- 5、我方同意所递交的竞争性磋商响应性文件在 90 天的投标有效期内有效，在此期间我方将受此约束。
- 6、我们理解贵方不一定要接受最低报价的投标或收到的任何投标。
- 7、投标有关的一切资金往来请使用以下账户：

开户行：

户 名：

账 号：

- 8、与投标有关的一切正式信函请使用以下地址：

地 址：

邮 编：

电 话：

单位公章：

法定代表人或授权代表人签字：

年 月 日

4 、法人授权函

法人授权函

本授权函声明：_____（供应商全称）任命（被授权人姓名、职务）为我公司的授权代表人，参与【项目编号：】“_____（项目名称）_____项目”的投标活动，以供应商的名义签署竞争性磋商响应性文件、进行合同投标、签署合同和全权处理与之有关的一切事务。

特签字如下，以资证明。

供应商：（公章）

供应商地址：

法定代表人：（签字）

被授权人：（签字）

授权日期：_____年 月 日

★法人代表与被授权人身份证（复印件）需附在响应性文件中。

被授权人需携带身份证原件至现场

5、磋商分项报价明细表

磋商分项报价明细表

项目名称：

项目编号：



序号	服务名称	服务内容	单位	数量	单价	总价	备注
	合计						

供应商（盖章）：

法定代表人或授权代表人（签字）：

年 月 日

说明：1. 供应商必须按“报价明细表”的格式详细报出投标报价的各个组成部分的报价，否则作无效投标处理。

2. “报价明细表”各分项报价合计应当与“磋商报价一览表”报价相等。

6、技术偏离表

技术偏离表

序号	竞争性磋商文件技术要求	竞争性磋商响应性文件技术参数	偏离情况	备注

*说明：

1. “偏离情况”系指“正偏离”、“负偏离”或“无偏离”。

供应商(盖章)：

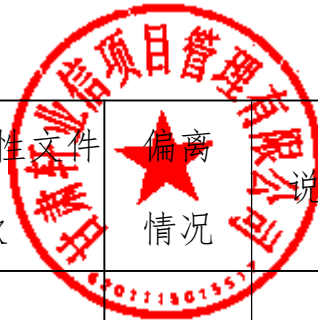
法定代表人或授权代表人(签字)：

年 月 日

7、商务偏离表

商务偏离表

序号	竞争性磋商文件的 商务条款	竞争性磋商响应性文件 的商务条款	偏离 情况	说明



供应商(盖章):

法定代表人或授权代表人(签字):

年 月 日

8、售后服务承诺

售后服务承诺



特此承诺！

承诺方授权代表签字：

承诺方名称(公章)：

日期： 年 月 日

9、无违法记录声明函

无违法记录声明



致：甘肃宏远骏业房地产开发有限公司

甘肃轩业信项目管理有限公司

本供应商现参与（项目名称）_____项目（项目编号：_____）的采购活动，在参加本次政府采购活动前三年内，在经营活动中更没有重大违法记录。

如上述声明不真实，愿意按照政府采购有关法律法规的规定接受处罚。

特此声明。

投标单位：（盖章）

法人代表（委托代理人）：（签字或签章）

年 月 日

10、虚假应标承担责任声明

虚假应标承担责任声明



致：甘肃宏远骏业房地产开发有限公司

甘肃轩业信项目管理有限公司

我公司承诺所提供的响应性文件（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响应性文件（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、罚没保证金等决定。

特此声明。

投标供应商（公章）：

法定地址：

邮 编：

授权代表（签字或盖章）：

电 话：

传 真：

年 月 日

11、中小企业声明函

供应商为中小企业的，须提供《中小企业声明函》(样式附后)；联合体中的中小企业、签订《分包意向协议》的中小企业，均须提供《中小企业声明函》(样式附后)；投标人为残疾人福利性单位的，须提供《残疾人福利性单位声明函》(样式附后)；投标人为监狱企业的，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(扫描件)。未按要求提供的，评审时不予考虑政策优惠。



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（联合体）参加（单位名称）的（项目名称）的采购活动，工程的施工单位全部为符合政策要求的中小企业（或者：服务全部又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，属于（中微企业、小微企业、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：_____

12: 其他资料

供应商认为有必要提交的其他相关证明材料

