

# 镇原县元熙天禧小区物业服务项目

## 谈判文件

文件编号：AXCG2026-0803

采 购 人：甘肃纤晟置业有限责任公司（公章）

法定代表人

或授权委托人：\_\_\_\_\_（签字）

代理机构：甘肃安信管理咨询有限公司（公章）

法定代表人

或授权委托人：\_\_\_\_\_（签字）

二零二六年八月

请仔细检查谈判文件是否齐全，如有缺漏、重复现象、排版错误等问题的，请立即与代理机构联系解决，否则视同对谈判文件的完整、齐全无异议。

## 目 录

|                                |    |
|--------------------------------|----|
| 一、投标邀请函 .....                  | 2  |
| 二、招标公告 .....                   | 3  |
| 三、投标人须知前附表 .....               | 7  |
| 四、供应商须知 .....                  | 10 |
| 一、说明 .....                     | 10 |
| 二、竞争性谈判采购文件 .....              | 11 |
| 三、《竞争性谈判采购响应性文件》的编制 .....      | 13 |
| 四、竞争性谈判相关事项 .....              | 16 |
| 五、竞争性谈判采购 .....                | 17 |
| 六、成交及合同签订 .....                | 21 |
| 五、采购需求 .....                   | 26 |
| 六、政府采购合同 .....                 | 44 |
| 七、谈判文件格式(部分) .....             | 51 |
| (一) 投标函(格式) .....              | 52 |
| (二) 法定代表人身份证明(法定代表人参加投标) ..... | 54 |
| (三) 报价一览表 .....                | 56 |
| (四) 商务条款偏离表 .....              | 57 |
| (五) 技术条款偏离表 .....              | 58 |
| 附件六 .....                      | 59 |
| 庆阳市政府采购供应商资格条件承诺函 .....        | 59 |
| 中小企业声明函(服务) .....              | 68 |

# 一、投标邀请函

依据《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国政府采购法实施条例》及《政府采购货物和服务招标投标管理办法》、（财政部令第87号）的有关规定，甘肃安信管理咨询有限公司受甘肃纤晟置业有限责任公司的委托，对“镇原县元熙天禧小区物业服务项目”以竞争性谈判方式进行采购，欢迎依法在中华人民共和国境内注册及经营，财务独立，运作合法，遵守国家有关法律、法规，具有相应资格，有能力提供货物及服务，并能提供及时完善后期服务保障的投标人前来投标。

一、项目编号：详见谈判公告。

二、采购需求：详见谈判公告。

三、投标供应商资格要求：详见谈判公告

四、获取磋商文件时间及地点：详见谈判公告

注：届时将邀请有关部门人员和响应企业法定代表人或委托代理人出席开标仪式（提前半小时签到、做准备工作及抽取本项目评审专家）。

五、公告期限及谈判文件获取时间：详见谈判公告。

六、谈判文件获取地点：详见谈判公告。

七、投标供应商在谈判响应文件递交截止时间前应主动登录甘肃经济信息网，以便及时了解相关磋商信息和补充信息，如因未主动登录网站而未获取相关信息，对其产生的不利因素由供应商自行承担。

八、按照谈判公告规定的开标时间、地点准时开标，届时将邀请有关部门人员出席开标仪式。

甘肃安信管理咨询有限公司

2026 年 08 月 13 日

## 二、招标公告

### 镇原县元熙天禧小区物业服务项目竞争性谈判招标公告

甘肃纤晟置业有限责任公司采购项目的潜在供应商应在甘肃安信管理咨询有限公司（庆阳市西峰区碧桂园8号楼1单元1903室）免费获取谈判文件，并于2026年08月25日9时00分（北京时间）前提交响应文件。

一、项目编号：AXCG2026-0803

二、项目名称：镇原县元熙天禧小区物业服务项目

三、采购需求：提供镇原县元熙天禧小区物业物业管理服务，消除重大隐患，保持环境卫生干净整洁及绿化服务等。（具体内容及要求详见招标文件）。

服务期限：3年，合同期满前30天，双方可协商续签事宜（合同每年续签一次）。

四、预算金额：住宅物业服务费；按照建筑面积每月每平方米1.50元；商业物业服务费：按照建筑面积每月每平方米1.80元。

五、评标办法：最低价中标法。

六、投标人资格要求：

1.（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，根据庆阳市财政局、庆阳市公共资源交易中心《关于在全市政府采购中推行供应商“承诺+信用”管理机制的通知》要求，投标供应商须提供《庆阳市政府采购供应商资格条件承诺函》加盖公章；

（2）本项目实行资格后审，不接受联合体投标。

2. 落实政府采购政策需满足的资格要求：该项目面向中小企业预留采购份额，预留比例为 100%；供应商须提供《中小企业声明函》；监狱企业和残疾人福利性单位视同为小微企业。

## **七、获取文件及资格证明文件上传**

公告期限及谈判文件获取时间：2026 年 08 月 19 日 8:30 时至 2026 年 08 月 21 日 18:00 时止；

谈判文件获取地点：甘肃安信管理咨询有限公司（甘肃省庆阳市西峰区碧桂园 8 号楼 1 单元 1903 室）。

## **八、递交响应文件时间及地点：**

递交谈判文件时间：2026 年 08 月 25 日 9 时 00 分前；

递交谈判文件地点：镇原县西区甘肃纤晟置业有限责任公司会议室（元熙府售房部二楼办公室）

## **九、竞争性谈判时间及地点：**

开标时间：2026 年 08 月 25 日 9 时 00 分前；

开标地点：镇原县西区甘肃纤晟置业有限责任公司会议室（元熙府售房部二楼办公室）

## **十、联系方式**

1. 采购人：甘肃纤晟置业有限责任公司

联系人：吴广云

联系电话：18650332455

地址：镇原县城关镇西区莲池四路福城商品 8 号楼 4#商铺

2. 代理机构：甘肃安信管理咨询有限公司

联系人：方世辉

联系电话：15095556661

地址：庆阳市西峰区碧桂园 8 号楼 1 单元 1903 室

甘肃安信管理咨询有限公司

2026 年 08 月 18 日

### 三、投标人须知前附表

| 序号 | 内 容                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1  | 1、项目名称：镇原县元熙天禧小区物业服务项目<br>2、项目编号：AXCG2026-0803                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 2  | 采购人：甘肃纤晟置业有限责任公司<br>联系人：吴广云<br>联系电话：18650332455<br>地址：镇原县城关镇西区莲池四路福城商品8号楼4#商铺                                                                                                                                                                                                                                |
| 3  | 代理机构：甘肃安信管理咨询有限公司<br>地 址：庆阳市西峰区碧桂园8号楼1单元1903室<br>联 系 人：方世辉<br>联系方式：15095556661                                                                                                                                                                                                                               |
| 4  | 预算金额：<br>最高限价：住宅物业服务费：按照建筑面积每月每平方米1.50元收取。商业物业服务费：按照建筑面积每月每平方米1.80元收取。<br>机动车停车费：停车服务管理费每月每车位10元；地下停车位使用（租赁）费每月每车位100元，停车服务管理费每月每车位20元；外来车辆临时停车费按照1元/小时收取，不足1小时按1小时计算，每天最高收费不超过10元。<br>资金来源： /<br>投标报价：投标人按住宅物业服务费单价报价，最高限价1.50元/m <sup>2</sup> /月。商业物业服务费单价报价，最高限价1.80元m <sup>2</sup> /月。<br>机动车停车费按固定价格响应。 |
| 5  | 供应商资格要求：详见招标公告                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 6  | 投标有效期：90日历天。                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 7  | 招标预备会：（组织 <input checked="" type="checkbox"/> 不组织）                                                                                                                                                                                                                                                           |

|    |                                                                                                                                                                                             |
|----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 8  | <b>现场考察：</b> （组织 <input checked="" type="checkbox"/> 不组织）                                                                                                                                   |
| 9  | <b>资格审查：</b> 供应商资格由评审专家开标现场实行资格审查，现场提交资料与报名资料不一致，后果自负。资格审查不合格，视为无效投标                                                                                                                        |
| 10 | <b>（1）投标文件份数：</b> 电子标书一份，纸质版：一正一副                                                                                                                                                           |
| 11 | <b>信用查询：</b><br>1、由采购人或代理机构在“信用中国”（www.creditchina.gov.cn）网站、中国政府采购网（www.ccgp.gov.cn）网站查询投标人信用记录，信用信息查询记录及相关证据与其他采购文件、资料一并保存。<br>2、被列为失信被执行人、重大税收违法案件当事人名单、政府采购严重违法失信行为记录名单的将被拒绝参加本次政府采购活动。 |
| 12 | <b>响应性文件》的递交：</b><br><b>截止时间：</b> 2026 年 08 月 25 日 9 时 00 分（北京时间）<br><b>递交地点：</b> 镇原县西区甘肃纤晟置业有限责任公司会议室（元熙府售房部二楼办公室）                                                                         |
| 13 | <b>谈判时间及地点：</b><br><b>谈判时间：</b> 2026 年 08 月 25 日 9 时 00 分（北京时间）<br><b>谈判地点：</b> 镇原县西区甘肃纤晟置业有限责任公司会议室（元熙府售房部二楼办公室）                                                                           |
| 14 | <b>政府采购项目的优惠政策说明：</b><br>（1）本项目为专门面向中小企业采购，预留比例为100.00%，供应商不再享受价格评审优惠。监狱企业、残疾人福利性单位视同中小型企业。参加政府采购活动的残疾人福利性单位必须提供《残疾人福利性单位声明函》及其他证明材料。                                                       |
| 15 | <b>付款方式：</b> /。                                                                                                                                                                             |
| 16 | <b>采购合同的签订与上传：</b><br>1. <b>合同签订：</b> 采购人应当自中标通知书发出之日起 30 日内，按                                                                                                                              |

|    |                                                                                                                                                                                           |
|----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    | <p>照和中标人响应文件的规定，与中标人签订书面合同。所签订的合同不得对确定的事项和中标人响应文件作实质性修改。</p> <p><b>2. 合同上传:</b> 采购人应当自采购合同签订之日起2个工作日内，将合同上传至甘肃经济信息网。</p>                                                                  |
| 17 | <p>为进一步保障“承诺+信用”准入管理规范运行，推动信用数据共享应用，预防失信供应商违规提交承诺函损害采购人合法权益，采购人、代理机构应当在确定中标(成交)供应商前，依托“信用中国”网站、中国政府采购网等公开渠道，对拟中标(成交)供应商资格信用承诺开展信用甄别。经调查核验，供应商作出虚假承诺，属于提供虚假材料谋取中标(成交)的，依法追究相应责任</p>        |
| 18 | <p><b>招标代理服务费缴纳:</b></p> <p>依据国家现行取费政策，按国家计委计价格[2002]1980号《招标代理服务收费管理暂行办法》、国家发改委发改办价格《2003》857号、发改价格[2011]534号文件、财库(2019)2号文件所规定的收费标准计算。由中标人向招标代理公司支付招标代理服务费。中标人向招标代理机构以银行转账或现金的方式支付。</p> |
| 19 | <p><b>本项目所属于行业: 物业管理。</b></p> <p>从业人员1000人以下或营业收入5000万元以下的为中小微型企业。其中，从业人员300人及以上，且营业收入1000万元及以上的为中型企业；从业人员100人及以上，且营业收入500万元及以上的为小型企业；从业人员100人以下或营业收入500万元以下的为微型企业。</p>                   |

## 四、供应商须知

### 一、说明

#### 1. 定义

1.1 “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、供应商和招标代理机构。

1.2 “采购人”和“需方”是指甘肃纤晟置业有限责任公司。

1.3 “供应商”是指向采购人提交《竞争性谈判采购响应性文件》的供应商。

1.4 “《竞争性谈判采购文件》”是指由采购人发出的文本、文件，包括全部章节和附件及答疑会议纪要。

1.5 “《竞争性谈判采购响应性文件》”是指供应商根据本《竞争性谈判采购文件》提交的全部文件。

1.6 “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。

1.7 “货物”是指供应商按照《竞争性谈判采购文件》和采购内容的规定，须向采购人提供的一切软硬件及其它材料。

1.8 “服务”是指《竞争性谈判采购文件》和采购内容规定供应商须承担的附加工作。

#### 2. 资金来源： /

#### 3. 合格的供应商

1) 符合本项目招标公告全部要求的供应商。

2) 供应商必须获取谈判文件，未登记备案的潜在供应商均无资格参加本项目采购。

3) 供应商在过去和现在都不应直接或间接地与采购人为采购本次工程和服务进行设计, 编制规范和其他文件所委托的咨询公司或其附属机构有任何关联。

## 二、竞争性谈判采购文件

### 1. 《竞争性谈判采购文件》的构成

- (1) 投标邀请函
- (2) 竞争性谈判采购公告
- (3) 供应商须知及前附表
- (4) 采购内容
- (5) 合同条款及合同格式
- (6) 竞争性谈判采购响应性文件格式

### 2. 《竞争性谈判采购文件》的澄清

投标人应尽早获取谈判文件, 若对谈判文件中有疑问需要澄清或质疑, 从谈判文件发售第 2 天起 3 个工作日内向采购方以书面形式递交澄清或质疑函 (原件) 并登记备案。由法定代表人递交澄清或质疑函时, 须由法定代表人签字并提供法定代表人身份证复印件; 由授权投标人递交澄清或质疑函时, 还须提供法人投标授权函和质疑授权函 (均为原件) 及被授权投标人的身份证复印件。上述资料需加盖公章。投标供应商澄清和质疑实行实名制, 澄清和质疑应当有事实根据, 不得进行虚假、恶意澄清或质疑, 干扰政府采购正常的工作秩序, 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。投标商提起质疑应当符合下列条件: 必须是参与被质疑项目的投标商; 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, 应当依据 (甘肃省政府采购

购质疑答复办法)提交质疑书的递交应当采取当面递交的形式,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;提起质疑的投标人名称、地址及联系方式;质疑日期。

招标人在投标截止日3天前根据澄清或质疑函的具体内容相应作出答复或不予答复,答复内容不得涉及商业秘密。作出答复的将以书面形式通知提出澄清或质疑的投标人和其他有关投标人,或在甘肃政府采购网上予以公布。递交质疑的投标人和其他有关投标人在被告知、收到上述公告、通知或答疑书后,应立即向招标人回函确认。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。对于未在投标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。同时招标人可以酌情延长投标截止时间。

### 3. 《竞争性谈判采购文件》的修改

3.1 投标截止期十五天前的任何时候,无论出于何种原因,甘肃安信管理咨询有限公司可主动地或在解答供应商提出的澄清问题时对《竞争性谈判采购文件》进行修改,《竞争性谈判采购文件》的修改书将构成《竞争性谈判采购文件》的一部分。

3.2 《竞争性谈判采购文件》的修改将以书面形式通知所有购买《竞争性谈判采购文件》的供应商,并对其具有约束力。供应商在收到上述通知后,应于1日内以传真形式(加盖公章)向招标代理机构予以确认。

3.3 为使供应商在编制《竞争性谈判采购响应性文件》时有充分时间对《竞争性谈判采购文件》的修改部分进行研究,招标代理机构

可决定是否延长投标截止日期和推迟采购时间。

### 三、《竞争性谈判采购响应性文件》的编制

#### 1. 《竞争性谈判采购响应性文件》的编写

1.1 供应商应按《竞争性谈判采购文件》的内容与要求和第六章提供的格式编写其《竞争性谈判采购响应性文件》，供应商不得空留或缺少任何《竞争性谈判采购文件》要求填写的表格或提交的资料，未列出格式的供应商可自行编制。

1.2 供应商必须保证《竞争性谈判采购响应性文件》所提供的全部资料真实可靠，并接受采购人对其中任何资料进一步审查的要求。

1.3 《竞争性谈判采购响应性文件》封面及密封袋封面编制格式详见附件。

#### 2. 《竞争性谈判采购响应性文件》投标语言和计量单位

2.1 本次采购有关的所有文件均应使用中文。

2.2 《竞争性谈判采购响应性文件》中所有的计量单位，除《竞争性谈判采购文件》中有特殊要求外，均采用中华人民共和国法定计量单位。

#### 3. 《竞争性谈判采购响应性文件》中的投标报价

供应商应按照《竞争性谈判采购文件》提供的格式填写“采购一览表”。如果单价与总价不符，以单价为准。本次投标报价要求：

3.1 供应商应承担与采购活动有关的一切费用。不论采购的结果如何，甘肃安信管理咨询有限公司和采购人在任何情况下均无义务和责任承担这些费用。

3.2 供应商的投标报价是响应本项目要求的全部工作内容的价格体现，包括供应商完成本项目所需的一切费用。

3.3 供应商最终只允许有一个报价，并且在合同履行过程中是固定不变的，任何有选择或可调整的报价将不予接受，并按无效投标处理。

3.4 投标货币：投标应以人民币为货币单位报价。

#### 4. 《竞争性谈判采购响应性文件》的组成

《竞争性谈判采购响应性文件》应由商务文件（包括资格证明文件）和技术文件（包括技术响应、样本资料等）组成，所有复印件须加盖公章。建议按如下顺序编制：

##### 4.1 商务文件部分应包括：

- （1）投标函；
- （2）开标一览表；
- （3）法定代表人授权书（附法定代表人身份证及被授权人身份证）；
- （4）商务条款偏离表；
- ②营业执照副本（复印件加盖公章）；
- ③开户许可证；
- ④经营业务所需其他资质。

##### 4.2 技术文件部分应包括：

- （1）技术条款偏离表；
- （2）其他技术响应文件及技术标准文件；
- （3）供应商认为有必要提供的其他技术资料及相关技术资料。

#### 5. 《竞争性谈判采购响应性文件》的印制和签署

5.1 供应商应按“供应商须知前附表”规定的份数提交《竞争性谈判采购响应性文件》。

5.2 《竞争性谈判采购响应性文件》的正本和副本均需打印或使用不褪色墨水笔书写，字迹应清晰易于辨认，并应在《竞争性谈判采购响应性文件》封面的右上角清楚地注明“正本”或“副本”。正本和副本如有不一致之处，以正本为准。

5.3 《竞争性谈判采购响应性文件》的正本和副本均应加盖供应商公章并经法定代表人或其被授权人签字或盖章。由被授权人签字或盖章的须同时提交授权委托书。

5.4 除供应商对错误处须修改外，全套《竞争性谈判采购响应性文件》应无涂改或行间插字和增删。如有修改，修改处应由供应商加盖供应商公章或由授权代表签字或盖章。

5.5 《竞争性谈判采购响应性文件》的印制应采用 A4 纸打印，采用胶装或线装装订方式装订，即不可抽取调换内页的装订方式，无脱落无散页，有目录、有连续的页码。

5.6 《竞争性谈判采购响应性文件》应根据《竞争性谈判采购文件》的要求制作，签署、盖章和内容应完整，如有遗漏，将被视为无效投标。

## 6. 《竞争性谈判采购响应性文件》的密封和标记

供应商应将《竞争性谈判采购响应性文件》正、副本同时密封在一个袋内，密封袋需加盖供应商公章，并在封面上注明项目名称、项目编号、供应商名称并注明：“在\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日\_\_\_\_分之前不得启封”字样。

## 7. 《竞争性谈判采购响应性文件》的澄清

为有助于对《谈判响应文件》的审查、评价和比较，评标期间可分别要求供应商对其《谈判响应文件》进行澄清或答疑，有关澄清或

答疑要求的答复应以书面形式提交。

#### 8. 《竞争性谈判采购响应性文件》的修改与撤回

8.1 供应商可以在递交《竞争性谈判采购响应性文件》以后，在规定的投标截止时间之前，以书面形式向采购人递交修改或撤回其《竞争性谈判采购响应性文件》的通知。在投标截止时间以后，不能更改《竞争性谈判采购响应性文件》。

8.2 供应商的修改或撤回通知，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《竞争性谈判采购响应性文件》的密封要求加写标志。

### 四、竞争性谈判相关事项

#### 1. 投标有效期

1.1 投标有效期为 90 天，不满足要求的投标将被视为非响应性投标而予以拒绝。

1.2 特殊情况下，在原投标有效期截止之前，甘肃安信管理咨询有限公司可征得供应商同意延长投标有效期。这种要求与答复均应为书面形式提交。同意延长的供应商既不能被要求也不允许修改其《竞争性谈判采购响应性文件》。

#### 2. 供应商对成交结果的质疑、投诉

2.1 供应商对成交结果有异议的，应当在自成交公告发布之日起七个工作日内，以书面形式向甘肃安信管理咨询有限公司提出质疑；

2.2 甘肃安信管理咨询有限公司在收到供应商书面质疑后七个工作日内，对质疑内容做出答复；

2.3 供应商对甘肃安信管理咨询有限公司的答复不满意或者甘肃安信管理咨询有限公司未在规定时间内答复的，供应商可以在答复期

满后十五个工作日内按有关的规定，向庆阳市政府采购办公室投诉。

## **五、竞争性谈判采购**

### **1. 开标**

1.1 甘肃安信管理咨询有限公司将在“供应商须知前附表”规定的时间、地点组织采购。提交了可接受的“撤回通知”的《采购响应性文件》将不予开封。

1.2 投标截止时间为止对于迟到的《竞争性谈判采购响应性文件》甘肃安信管理咨询有限公司和采购人概不接受。

采购人可按本须知规定通过修改《竞争性谈判采购文件》酌情延长提交《竞争性谈判采购响应性文件》的截止时间。在此情况下，甘肃安信管理咨询有限公司、采购人和供应商受投标截止时间制约的所有权利和义务均应延长至新的截止时间。

1.3 采购响应性文件的递交：供应商应委派法人代表或法人授权代表递交《采购响应性文件》，签到并参加谈判。

1.4 密封性检查：由监督部门检查《采购响应性文件》密封情况，并公布检查结果。

1.5 唱标：由甘肃安信管理咨询有限公司人员对《采购响应性文件》进行唱标。

### **2. 评标**

#### **2.1 评标过程的保密性**

2.1.1 开标后，直到向成交的供应商授予合同时止，凡与审查、澄清、评价和比较《采购响应性文件》的有关资料以及授标意见等，均不得向与评标无关的其他人透露。

2.1.2 在评标过程中，如果供应商试图在《采购响应性文件》审

查、澄清、评价、比较及授予合同方面向采购人施加任何影响，其《采购响应性文件》将被拒绝。

## 2.2 成立采购小组

2.2.1 招标代理机构将参照《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国招标投标法》及有关规定组建采购小组。

2.2.2 采购小组由采购人代表及有关技术、经济等方面的专家三人单数组成。

2.2.3 由采购小组成员推选采购小组组长。

## 2.3 采购程序

资格审查：谈判小组对谈判供应商的资质证明文件进行审查，资格性审查：

| 序号 | 评审因素    | 评审标准                                                                                                                                     |
|----|---------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1  | 资格承诺    | 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，根据庆阳市财政局、庆阳市公共资源交易中心《关于在全市政府采购中推行供应商“承诺+信用”管理机制的通知》要求，投标供应商须提供《庆阳市政府采购供应商资格条件承诺函》加盖公章； |
| 2  | 联合体投标   | 本项目不接受联合体投标；                                                                                                                             |
| 3  | 中小企业声明函 | 该项目专门面向中小企业，供应商须提供中小企业声明函。                                                                                                               |

注：资格性审查不通过的供应商不能进入评审环节，通过的打“√”，不通过“×”。

符合性审查：由评标委员会应当对通过资格性审查的投标人的投标文件进行符合性审查，以确定其是否满足的实质性要求；对未通过符合性审查的投标人不进入评标环节。

| 序号 | 评审标准                    |
|----|-------------------------|
| 1  | 投标文件按谈判文件要求签署、盖章的；      |
| 2  | 投标文件不含有采购人不能接受的附加条件的；   |
| 3  | 投标人非串通投标的；              |
| 4  | 投标有效期满足要求的；             |
| 5  | 投标文件不存在法律、法规和其他规定的无效情形； |

注：符合性审查不通过的供应商不能进入评审环节，通过打“√”，不通过打“×”

谈判小组对通过资格性及符合性审查的供应商采取背对背的谈判方式。即谈判小组所有成员集中与各供应商分别进行一对一谈判。

谈判内容包含技术方案、服务要求、合同条款、价格与内容。

### 3.2 谈判程序

谈判小组所有成员应当集中与单一供应商分别进行谈判，并给予所有参加谈判的供应商平等的谈判机会。

在谈判过程中，谈判小组可以根据谈判文件和谈判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，但不得变动谈判文件中的其他内容。实质性变动的内容，须经采购人代表确认。

对谈判文件作出的实质性变动是谈判文件的有效组成部分，谈判小组应当及时以书面形式同时通知所有参加谈判的供应商。

供应商应当按照谈判文件的变动情况和谈判小组的要求重新提交响应文件，并由其法定代表人或授权代表签字或者加盖公章。由授权代表签字的，应当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。

谈判文件能够详细列明采购标的的技术、服务要求的，谈判结束后，谈判小组应当要求所有继续参加谈判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。

谈判文件不能详细列明采购标的的技术、服务要求，需经谈判由供应商提供最终设计方案或解决方案的，谈判结束后，谈判小组应当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。

最后报价是供应商响应文件的有效组成部分。

已提交响应文件的供应商，在提交最后报价之前，可以根据谈判情况退出谈判。采购人、采购代理机构应当退还退出谈判的供应商的保证金。

### **3.3 拟成交供应商的确定**

选择“最低评标价法”，即是指以价格为主要因素确定成交候选供应商，在全部满足谈判文件实质性要求的前提下，依据统一的价格要素评定最低报价，以提出最低报价的谈判供应商作为拟成交供应商。

采用最低评标价法的，评标结果按投标报价由低到高顺序排列。投标报价相同的并列。投标文件满足全部实质性要求并且投标报价最低的投标人为排名第一的中标候选人。

当确定的谈判供应商放弃成交、或因不可抗力提出不能履行合

同，采购方可以确定价格次低的谈判供应商未成交供应商。采购方不向谈判供应商承诺最低价中标，对未成交报价人不做任何解释说明。

## 六、成交及合同签订

### 1. 成交通知书

甘肃安信管理咨询有限公司根据采购小组的采购结果，公布拟成交结果，该结果将作为正式成交或签订服务合同的凭据。甘肃安信管理咨询有限公司将以书面形式通知成交的供应商其投标被接受。在该通知书发出十日内，供应商应与采购人签订服务合同。

### 2. 合同授予原则

2.1 采购人将把合同授予经采购小组采购推荐，在法定公示时间后，收到成交通知书的供应商。

2.2 采购人保留在签订合同时调整方案需求和变动所购货物数量的权力。

### 3. 合同的签署

3.1 供应商按成交通知书中规定的时间和地点，在甘肃安信管理咨询有限公司监督下，由授权代表与采购人签订合同。采购人与供应商是合同权利与义务的直接、全部责任承担人。甘肃安信管理咨询有限公司所发出的成交通知书对采购人和成交供应商具有同等法律效力。

3.2 成交通知书发出后，采购人拒绝签订供货合同或擅自改变成交内容，参照《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采购人签订合同，或变相签订合同，采购人依监督职能可采取取消其成交资格。

### 4. 腐败和欺诈行为

#### 4.1 定义

(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甘肃安信管理咨询有限公司和/或采购人在采购过程或合同实施过程中的行为；

(2) “欺诈行为”是指为了影响采购过程或合同实施过程而谎报事实，损害甘肃安信管理咨询有限公司和/或采购人的利益，包括供应商之间串通投标（递交《竞争性谈判采购响应性文件》之前和之后），人为地使投标丧失竞争性，剥夺采购人从自由公开竞争所能获得的权益。

4.2 如果招标代理机构和采购人认为供应商在本项目的竞争中有腐败或欺诈行为，其投标将被拒绝。

#### 5. 废标

在招标采购中，出现下列情形之一的，应予废标：

1) 出现影响采购公正的违法、违规行为的；

2) 因重大变故，采购任务取消的。废标后，采购人应当将废标理由通知所有采购当事人。

#### 6. 无效投标

一、参照《中华人民共和国招标投标法实施条例》，第三十九条至第四十一条规定：有下列情形之一的，视为投标人串通投标，其投标无效：

1) 投标人之间协商投标报价等投标文件的实质性内容；

2) 投标人之间约定中标人；

3) 投标人之间约定部分投标人放弃投标或者中标；

4) 属于同一集团、协会、商会等组织成员的投标人按照该组织

要求协同投标；

5) 投标人之间为谋取中标或者排斥特定投标人而采取的其他联合行动。

6) 不同投标人的投标文件由同一单位或者个人编制；

7) 不同投标人委托同一单位或者个人办理投标事宜；

8) 不同投标人的投标文件载明的项目管理成员为同一人；

9) 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；

10) 不同投标人的投标文件相互混装；

11) 不同投标人的投标保证金从同一单位或者个人的账户转出。

12) 招标人在开标前开启投标文件并将有关信息泄露给其他投标人；

13) 招标人直接或者间接向投标人泄露标底、评标委员会成员等信息；

14) 招标人明示或者暗示投标人压低或者抬高投标报价；

15) 招标人授意投标人撤换、修改投标文件；

16) 招标人明示或者暗示投标人为特定投标人中标提供方便；

17) 招标人与投标人为谋求特定投标人中标而采取的其他串通行为。

二、发现存在下列情形之一的，应当认定为恶意串通否决相关供应商投标（响应）文件，并报告采购人本级财政部门依法处理：

1) 供应商直接或者间接从采购人或者采购代理机构处获得其他供应商的相关情况并修改其投标文件或者响应文件的；

2) 供应商通过采购人或者采购代理机构的授意撤换、修改投标文件或者响应文件的；

3 供应商之间协商报价、技术方案等投标文件或者响应文件的实质性内容的；

4) 属于同一集团、协会、商会等组织成员的供应商按照该组织要求协同参加政府采购活动的；

5) 供应商之间事先约定由某一特定供应商中标、成交的；

6) 供应商之间商定部分供应商放弃参加政府采购活动或者放弃中标、成交的；

7) 供应商与采购人或者采购代理机构之间、供应商相互之间，为谋求特定供应商中标、成交或者排斥其他供应商的其他串通行为的。

三、参照《中华人民共和国招标投标法实施条例》，第四十二条规定：有下列情形之一的，视为投标人以他人名义投标，被视为无效投标：

1) 使用伪造、变造的许可证件；

2) 提供虚假的财务状况或者业绩；

3) 提供虚假的项目负责人或者主要技术人员简历、劳动关系证明；

4) 提供虚假的信用状况；

5) 其他弄虚作假的行为。

4) 根据《中华人民共和国招标投标法实施条例》，第五十一条规定：其他无效投标情形，遇到下列情况之一时，投标人的投标将被视为无效投标：

1) 投标文件未按要求签署、盖章、编制的；

2) 报价超过中规定的预算金额或者最高限价的；

- 3) 投标文件含有采购人不能接受的附加条件的;
- 4) 投标人未按要求交纳投标保证金或金额不足的;
- 5) 投标人有串通投标、弄虚作假、行贿等违法行为。
- 6) 投标文件中每包以两个及两个以上的方案进行投标的（另有规定的除外）;
- 7) 投标文件没有对的实质性要求和条件作出响应;
- 8) 投标人不符合国家或者规定的资格条件;
- 9) 投标有效期不足的;
- 10) 在评标过程中，如果投标人试图在投标审查、澄清、比较及授予合同方面向招标人施加任何影响的;
- 11) 投标人以他人名义投标、串通投标、以行贿手段谋取中标或者以弄虚作假等方式投标的;
- 12) 经核实两个或两个以上投标人的投标文件有雷同或有抄袭行为的;
- 13) 违反《中华人民共和国政府采购法》的投标;
- 14) 规定的其它无效投;
- 15) 投标文件无投标人公章和法人或者法人授权代理人的印章或签字的（资质证明文件、合同需要加盖公司公章、法人或授权代理人印章、投标文件骑缝章与原件一致条形章）;
- 16) 投标人未能提供法人身份证复印件，被授权人身份证复印件和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;
- 17) 同一集团或总公司等组织，连同其下属的绝对控股单位（如全资或控股子公司等），只能由一家参加投标，否则，一经查实，将对该一集团或总公司等连同其下属单位一并拒绝投标;

## 五、采购需求

### 一、项目基本信息

1. 项目名称: 镇原县元熙天禧小区物业服务项目

2. 项目地点: 位于镇原县城西区, 莲池四路

3. 项目规模: 用地面积: 总面积 56613.88m<sup>2</sup> (84.92 亩), 其中净地 41501.47m<sup>2</sup> (62.25 亩)、代征道路 11629.6m<sup>2</sup> (17.45 亩)。

建筑面积: 总建筑面积 153101.72m<sup>2</sup>, 其中地上建筑面积 120354.26m<sup>2</sup> (住宅建筑面积 114783.90m<sup>2</sup>、商业建筑面积 4538.74m<sup>2</sup>)、地下建筑面积 32747.46m<sup>2</sup>。

建筑栋数: 剪力墙结构 25 层住宅楼 3 栋、18 层住宅楼 4 栋、17 层住宅楼 2 栋, 框架结构 1 层商业楼 2 栋, 大门 1 座。

住户与车位: 住宅户数 964 户, 机动车停车位 1001 个 (地上 94 个、地下 907 个), 非机动车停车位 1237 个。

4. 服务期限: 3 年, 合同期满前 30 天, 双方可协商续签事宜。

### 二、服务内容

#### (一) 公共秩序维护服务

##### 1. 人员配置与值守

配置不少于 6 名秩序维护人员, 实行 24 小时三班倒值班制度, 每班不少于 2 人。

主大门值守人员需严格把控人员、车辆进出, 对陌生人员进行身份核实与登记, 对进出车辆进行查验、登记并指引停放。

地下车库出入口安排专人值守, 引导车辆有序进出和停放, 防止车辆剐蹭、盗窃等情况发生。

## 2. 巡逻防控

制定详细的巡逻路线和频次，每天对小区院落、楼道、地下车库、商业区域等公共区域巡逻不少于 6 次，其中夜间巡逻不少于 2 次。

巡逻过程中及时发现并处理安全隐患，如损坏的公共设施、异常人员活动等，做好巡逻记录，发现紧急情况第一时间上报并采取相应处置措施。

## 3. 应急处置

建立完善的应急处置预案，包括火灾、盗窃、打架斗殴、停电停水、自然灾害等突发情况的处置流程。

接到应急事件报告后，秩序维护人员需在 5 分钟内到达现场，按照预案进行处置，并及时联系相关部门（如公安、消防、医疗等）协助处理。

定期组织应急演练，每年不少于 2 次，提高秩序维护人员的应急处置能力。

## （二）环境卫生管理服务

### 1. 日常清洁

公共区域清洁：每天对小区院落、楼道、楼梯扶手、电梯轿厢、公共卫生间、健身设施等公共区域进行全面清洁，其中电梯轿厢每天消毒不少于 1 次，楼梯扶手、公共卫生间每天消毒不少于 2 次。

道路清洁：每天对小区内道路进行清扫不少于 2 次，及时清

理路面垃圾、杂物，保持道路整洁畅通；雨天及时清理积水，雪天及时组织铲雪除冰。

垃圾清运：实行垃圾日产日清制度，每天对小区内的垃圾桶、垃圾站进行清理和消毒不少于 2 次，将垃圾转运至指定的垃圾处理点，防止垃圾堆积和异味扩散。

## 2. 专项清洁

定期对小区内的景观设施(如喷泉、水池等，若有)、路灯、标识标牌等进行清洁，每季度不少于 1 次。

每年对小区楼道、地下车库等公共区域进行 2 次全面大扫除，彻底清理卫生死角。

商业区域根据商户经营情况，适当增加清洁频次，保持商业区域环境整洁。

## 3. 垃圾分类管理

配备分类垃圾桶，在小区内合理设置垃圾分类投放点，并张贴清晰的垃圾分类指引标识。

安排专人引导居民正确进行垃圾分类投放，对不规范投放行为进行劝导和纠正。

定期对垃圾分类情况进行检查和统计，及时向相关部门上报垃圾分类数据。

## (三) 绿化养护服务

### 1. 植物养护

定期对小区内的树木、灌木、草坪等绿化植物进行浇水、施

肥、修剪、病虫害防治等养护工作，根据植物生长习性和季节变化制定合理的养护计划。

浇水：根据天气情况和植物需求，适时浇水，保持土壤湿润但不积水；夏季高温时段增加浇水频次，冬季适当减少浇水。

施肥：每年春季和秋季各施 1 次有机肥或复合肥，保证植物生长所需养分；根据植物生长情况，适时补充微量元素。

修剪：定期对树木进行修剪，保持树形美观，去除枯枝、病枝、交叉枝等；对灌木和草坪进行定期修剪，保持整齐一致的高度。

病虫害防治：建立病虫害监测机制，及时发现病虫害迹象，采用物理防治、生物防治或化学防治等方法进行防治，确保绿化植物不受病虫害侵害。

## 2. 绿化设施维护

定期检查小区内的绿化灌溉设施、围栏、景观小品等绿化设施，发现损坏及时维修或更换。

保持绿化区域内无杂草、无垃圾，及时清理绿化区域内的落叶、枯枝等杂物。

## (四) 共用设施设备维护管理服务

### 1. 房屋本体维护

定期对小区内住宅楼、商业楼的外墙、屋面、门窗、楼道等房屋本体部位进行检查，每季度不少于 1 次，发现损坏及时维修。

对房屋的公共部位进行日常维护，如修补墙面裂缝、更换损

坏的门窗玻璃、维修楼道灯具等。

## 2. 给排水设施维护

定期检查小区内的供水管道、排水管道、水泵、水箱等给排水设施，每月不少于 1 次，确保设施正常运行。

对水箱进行定期清洗和消毒，每半年不少于 1 次，保证水质符合国家饮用水标准。

及时处理给排水设施故障，如管道漏水、水泵损坏等，维修人员需在接到报修后 30 分钟内到达现场（紧急情况 15 分钟内），一般故障 24 小时内修复，重大故障 48 小时内修复。

## 3. 供电设施维护

定期检查小区内的配电房、配电箱、供电线路、路灯等供电设施，每月不少于 1 次，做好检查记录，发现问题及时处理。

配合电力部门做好停电检修通知和应急供电保障工作，提前 24 小时通知居民和商户停电信息。

及时处理供电设施故障，如线路短路、配电箱跳闸等，维修人员需在接到报修后 30 分钟内到达现场（紧急情况 15 分钟内），一般故障 24 小时内修复，重大故障 48 小时内修复。

## 4. 消防设施维护

定期检查小区内的消防栓、灭火器、消防报警系统、消防水泵等消防设施，每月不少于 1 次，确保设施完好有效。

每年对消防设施进行 1 次全面检测和维护，邀请专业机构进行检测，并出具检测报告。

保持消防通道畅通，严禁在消防通道内堆放杂物、停放车辆等。

## 5. 电梯设施维护

委托具备相应资质的电梯维保单位对小区内的电梯进行定期维护保养，严格按照国家相关规定和电梯维保合同执行，确保电梯安全运行。

电梯维护保养单位需建立电梯维护保养档案，记录电梯维护保养情况、故障处理情况等。

物业服务企业需加强对电梯运行情况的监督检查，每天对电梯运行状况进行巡查，发现问题及时通知维保单位处理；接到电梯故障报修后，需在 10 分钟内通知维保单位，维保单位需在 30 分钟内到达现场进行维修。

## 6. 其他设施维护

定期检查小区内的大门、监控系统、健身设施、儿童游乐设施(若有)等其他公共设施，每月不少于 1 次，发现损坏及时维修或更换。

对地下车库的通风系统、排水系统、照明系统等设施进行定期维护，确保正常运行。

每月通过小区公告栏、业主微信群、短信等方式向业主和商户发布物业服务工作月报，告知本月物业服务工作开展情况、下月工作计划、小区重要事项通知等信息。

## (五) 客户服务

### 1. 服务窗口设置

在小区内设置物业服务中心，配备不少于 3 名客户服务人员，实行周一至周日 8:30-18:00 值班制度(节假日正常值班)

物业服务中心设置明显的服务标识，公示服务内容、服务电话、收费标准、投诉处理流程等信息。

### 2. 业务办理

为业主和商户提供入住办理、装修审批、房屋租赁咨询、物业费用缴纳、停车卡办理等业务办理服务，做到热情接待、耐心解答、高效办理，一般业务在 3 个工作日内办结。

建立业主和商户档案，做好档案的管理和更新工作，确保档案信息准确完整。

### 3. 投诉处理

建立完善的投诉处理机制，公布投诉电话和投诉邮箱，及时受理业主和商户的投诉、建议。

接到投诉后，需在 24 小时内与投诉人取得联系，了解具体情况；一般投诉在 3 个工作日内处理完毕并回复投诉人，复杂投诉在 7 个工作日内处理完毕并回复投诉人，确保投诉处理满意度不低于 95%。

### 4. 沟通交流

定期组织业主沟通交流活动，如业主座谈会、节日庆祝活动 etc，每年不少于 2 次，听取业主对物业服务的意见和建议。

每月通过小区公告栏、业主微信群、短信等方式向业主和商

户发布物业服务工作月报，告知本月物业服务工作开展情况、下月工作计划、小区重要事项通知等信息。

## (六) 停车管理服务

### 1. 车位管理

对小区内的机动车停车位(地上 94 个、地下 907 个)和非机动车停车位(1237 个)进行统一编号和管理，建立车位使用档案。

规范车位出租、出售管理，按照相关规定和合同约定收取车位租金或出售费用，及时为业主办理车位使用手续。

### 2. 车辆停放管理

引导车辆有序停放，禁止车辆占用消防通道、绿地、人行通道等公共区域，禁止大型车辆(除救援、施工等特殊车辆外)进入小区。

对进入小区的外来车辆进行登记和引导，告知停车规定和收费标准(若有)，外来车辆停放时间超过半小时的，按照规定收取停车费用。

定期检查车辆停放情况，发现车辆未锁、车窗未关等情况，及时通知车主；发现车辆损坏、刮擦等情况，协助车主调查处理。

### 3. 非机动车管理

规范非机动车停放，引导业主将非机动车停放在指定的非机动车停车位内，禁止非机动车乱停乱放加强对非机动车充电管理，严禁在楼道、室内等公共区域为非机动车充电，设置专门的非机动车充电区域，并配备充电设施和消防器材。

## (七) 商业区域物业服务

### 1. 经营秩序维护

维护商业区域的经营秩序，禁止商户占道经营、乱摆乱放、噪音扰民等行为，定期对商业区域进行巡查，每天不少于 3 次。

协助相关部门做好商业区域的食品安全、消防安全等监管工作，督促商户遵守相关法律法规和小区管理规定。

### 2. 环境卫生与设施维护

按照高于住宅区域的清洁标准对商业区域进行环境卫生管理，增加清洁频次，每天对商业区域地面、墙面、公共设施等进行清洁不少于 3 次，及时清理垃圾和杂物。

加强对商业区域共用设施设备的维护管理，如供电、给排水、消防、通风等设施，确保设施正常运行，满足商户经营需求。

### 3. 客户服务支持

为商业区域商户提供物业服务咨询、报修等服务，及时处理商户提出的问题和需求。

协助商户办理相关经营手续，如营业执照年检、卫生许可证办理等，提供必要的支持和配合。

## 三、服务标准

### (一) 公共秩序维护服务标准

1. 秩序维护人员着装统一、整洁，佩戴标识规范，言行举止文明礼貌，服务态度良好。

2. 小区主大门值守登记准确率达到 100%，陌生人员进入小区

核实率达到 100%。

3. 巡逻记录完整、准确，巡逻发现问题处置及时率达到 100%。

4. 应急事件响应及时，处置得当，重大应急事件无责任事故发生。

5. 小区内无重大治安案件、刑事案件发生，车辆盗窃、损坏事故发生率低于 0.5%。

## (二) 环境卫生管理服务标准

1. 公共区域清洁到位，无垃圾、无杂物、无异味，地面干净整洁，楼梯扶手、电梯轿厢等部位无灰尘、无污渍。

2. 垃圾清运及时，垃圾桶、垃圾站无满溢、无异味，垃圾清运合格率达到 100%。

3. 垃圾分类投放准确率不低于 90%，垃圾分类设施完好率达到 100%。

4. 小区内道路平整、干净，无积水、无积雪、无障碍物。

5. 商业区域环境卫生符合城市环境卫生标准，无卫生死角。

## (三) 绿化养护服务标准

1. 绿化植物生长良好，无枯枝、无死株、无病虫害，树木修剪整齐美观，灌木和草坪高度一致、平整。

2. 土壤湿润适度，无干旱、无积水现象，施肥及时、适量，满足植物生长需求。

3. 绿化设施完好，灌溉系统运行正常，围栏、景观小品等无损坏、无缺失。

4. 绿化区域内无杂草、无垃圾，环境整洁美观。

5. 业主对小区绿化满意度不低于 90%。

#### (四) 共用设施设备维护管理服务标准

1. 房屋本体完好，外墙无渗漏、无脱落，屋面无积水、无损坏，门窗开关灵活、无破损，楼道墙面整洁、无裂缝。

2. 给排水设施运行正常，无跑冒滴漏现象，供水水质符合国家饮用水标准，水箱清洗消毒合格率达到 100%。

3. 供电设施运行稳定，无停电故障(计划停电除外)，路灯亮灯率达到 98%以上。

4. 消防设施完好有效，消防栓水压正常，灭火器在有效期内，消防报警系统运行正常，消防通道畅通无阻。

5. 电梯运行安全平稳，无故障运行时间达到国家规定标准，电梯故障报修响应及时率达到 100%，维修合格率达到 100%。

6. 其他公共设施完好率达到 98%以上，故障维修及时率达到 100%。

#### (五) 客户服务标准

1. 客户服务人员着装统一、整洁，佩戴标识规范，服务态度 热情、耐心、周到，文明用语使用率达到 100%。

2. 业务办理高效、准确，一般业务在 3 个工作日内办结，业务办理满意度不低于 95%。

3. 投诉处理及时、公正，投诉受理率达到 100%，投诉处理 满意度不低于 95%。

4. 业主和商户档案管理规范，档案信息完整、准确，档案查询便捷。

5. 沟通交流及时有效，业主对物业服务工作的知晓率不低于90%。

#### (六) 停车管理服务标准

1. 车位编号清晰、规范，车位使用档案完整、准确。

2. 车辆停放有序，无占用消防通道、绿地、人行通道等违规停放现象，违规停放纠正率达到100%。

3. 外来车辆登记规范，停车费用收取合理、透明，无乱收费现象。

4. 非机动车停放整齐，无乱停乱放现象，充电设施安全、正常运行。

5. 车辆管理无责任事故发生，业主对停车管理满意度不低于90%。

#### (七) 商业区域物业服务标准

1. 商业区域经营秩序良好，无占道经营、乱摆乱放、噪音扰民等现象，违规行为纠正率达到100%。

2. 商业区域环境卫生整洁，地面、墙面、公共设施等无垃圾、无污渍、无异味。

3. 商业区域共用设施设备运行正常，故障维修及时率达到100%，不影响商户正常经营。

4. 为商户提供的服务及时、周到，商户对物业服务满意度不

低于 90%。

5. 协助相关部门做好监管工作，无重大安全事故和违规经营事件发生。

#### 四、人员要求

##### 1. 管理人员

物业服务项目经理需具备大专及以上学历，具有 3 年以上物业服务管理经验，其中 2 年以上同岗位管理经验。

管理人员需熟悉物业管理相关法律法规和政策，具备较强的组织协调能力、沟通能力、应急处置能力和团队管理能力。

诚实守信，责任心强，无不良从业记录。

##### 2. 秩序维护人员

年龄在 20-50 周岁之间，身体健康，无传染病、精神疾病等不适宜从事保安工作的疾病。

身高不低于 1.70 米(男性)、1.60 米(女性),形象良好，无纹身、无不良嗜好。

具备一定的安全防范知识和应急处置能力，有秩序维护相关工作经验或退伍军人优先。

持有保安证，服从管理，责任心强。

##### 3. 保洁人员

年龄在 20-60 周岁之间，身体健康，能胜任保洁工作。

工作认真负责，吃苦耐劳，有较强的卫生意识和服务意识。

无不良从业记录，服从管理和工作安排。

#### 4. 绿化养护人员

具备园林绿化相关专业知识和技能，有 2 年以上绿化养护工作经验。

熟悉常见绿化植物的生长习性和养护方法，能够独立完成绿化植物的浇水、施肥、修剪、病虫害防治等工作。

身体健康，能适应户外工作，责任心强。

#### 5. 维修人员

持有相应的专业资格证书(如电工证、焊工证、电梯维修工证等),具备 3 年以上相关设施设备维修工作经验。

熟悉小区内各类共用设施设备的构造、性能和工作原理，能够独立完成设施设备的日常维护、故障诊断和维修工作。

工作认真负责，有较强的安全意识和服务意识，服从管理和工作安排。

#### 6. 客户服务人员

年龄在 20-40 周岁之间，大专及以上学历，形象良好，气质佳，具备较强的沟通能力、表达能力和服务意识，普通话标准流利。

熟悉物业服务业务流程和相关法律法规，有客户服务相关工作经验优先。

诚实守信，责任心强，无不良从业记录。

### 五、考核与监督

1. 考核主体: 由镇原县元熙天禧住宅小区业主委员会(或项目

建设单位,若未成立业主委员会)组成考核小组,负责对物业服务企业的服务质量进行考核。

2.考核周期:实行月度考核和年度考核相结合的方式,月度考核每月进行1次,年度考核每年进行1次。

3.考核内容:依据本采购需求中的服务内容和服务标准,对物业服务企业的公共秩序维护、环境卫生管理、绿化养护、共用设施设备维护管理、客户服务、停车管理、商业区域物业服务等方面进行全面考核。

4.考核方式:采取日常检查、定期抽查、业主满意度调查、资料查阅等方式进行考核,其中业主满意度调查每季度开展1次,调查样本量不少于小区住户总数的30%。

#### 5.考核结果应用

月度考核结果作为月度物业服务费支付的依据,考核得分在90分及以上的,全额支付当月物业服务费;考核得分在80-89分的,支付当月物业服务费的95%;考核得分在70-79分的,支付当月物业服务费的90%;考核得分低于70分的,支付当月物业服务费的80%,并责令物业服务企业限期整改,整改不到位的,可根据合同约定追究其违约责任。

年度考核结果作为合同续签的重要依据,年度考核得分在90分及以上的,优先续签合同;年度考核得分低于80分的,业主委员会(或项目建设单位)有权单方面解除合同。

#### 6.监督机制

业主委员会(或项目建设单位)定期向业主公示物业服务企业的考核结果和物业服务工作开展情况,接受业主的监督。设立监督电话和意见箱,及时受理业主对物业服务企业的投诉和建议,对业主反映的问题及时进行调查处理,并将处理结果反馈给业主。

## 六、费用与支付

### 1. 物业服务费标准

住宅物业服务费:按照建筑面积每月每平方米 1.5 元收取。

商业物业服务费:按照建筑面积每月每平方米 1.8 元收取。

机动车停车费:停车服务管理费每月每车位 10 元;地下停车位使用(租赁)费每月每车位 100 元,停车服务管理费每月每车位 20 元;外来车辆临时停车费按照 1 元/小时收取,不足 1 小时按 1 小时计算,每天最高收费不超过 10 元。

业主拥有独立使用权的停车泊位,只收取停车服务管理费。

非机动车停车费:按照指定位置停放,不收取费用。

以上费用标准可根据当地物价水平和物业服务成本变化情况,经双方协商一致后进行调整。

### 2. 费用收取方式

物业服务费按季度收取,业主需在每季度第一个月的 15 日前缴纳本季度的物业服务费。

停车费按月收取,车位使用人需在每月 15 日前缴纳当月的停车费。

物业服务企业应采取多种收费方式,如现场收费、银行转账、

线上支付等，为业主和车位使用人提供便利。

### 3. 费用支付

业主委员会(或项目建设单位)在收到物业服务企业开具的合法票据后，按照考核结果在每月月底前支付上月的物业服务费。

停车费由物业服务企业直接向车位使用人收取，其中属于业主共有车位的停车收益，扣除物业服务企业必要的管理成本(不超过停车收益的 20%)后，剩余部分归全体业主所有，由业主委员会(或项目建设单位)按照业主大会决议进行分配和使用。

## 七、其他要求

1. 物业服务企业需在签订合同后 15 日内进驻小区开展物业服务工作，并按照本采购需求的要求配备相应的人员、设备和物资。

2. 物业服务企业需建立健全各项管理制度和 workflows，如员工管理制度、岗位责任制度、服务质量管理制度、安全管理制度、财务管理制度等，并报业主委员会(或项目建设单位)备案。

3. 物业服务企业需加强对员工的培训和管理，定期组织员工进行业务培训、安全培训和职业道德培训，提高员工的业务素质和服务水平，每年员工培训不少于 40 小时。

4. 物业服务企业需妥善保管小区的各类档案资料，包括业主档案、设施设备档案、物业服务档案等，合同期满后，需将档案资料完整移交给业主委员会(或项目建设单位)。

5. 物业服务企业需积极配合业主委员会(或项目建设单位)开

展工作，协助组织业主大会、业主委员会会议等活动，及时向业主委员会(或项目建设单位)汇报物业服务工作情况。

6. 物业服务企业在服务过程中，需遵守国家法律法规和相关政策规定，不得从事违法违规经营活动，不得损害业主和商户的合法权益。

7. 合同期满或提前解除合同的，物业服务企业需按照规定办理交接手续，在 15 日内完成人员、物资、档案资料等的移交工作，确保物业服务工作的连续性。

## 六、政府采购合同

### 镇原县元熙天禧小区物业服务项目

#### 采购合同

项目名称：\_\_\_\_\_

合同编号：\_\_\_\_\_

甲 方：\_\_\_\_\_

乙 方：\_\_\_\_\_

签订时间：\_\_\_\_\_

## 政府采购合同

为了保护甲、乙双方合法权益，依据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国政府采购法》和《中华人民共和国政府采购法实施条例》及其他有关法律、法规、规章，双方签订本合同协议书。

### 一、项目信息

| 序号 | 项目名称 | 服务内容                                                    | 服务期限 | 备注 |
|----|------|---------------------------------------------------------|------|----|
| 1  |      | 1、.....;<br>2、.....;<br>3、.....<br>(服务内容以投标文件约定的服务事项为准) |      |    |

### 二、合同金额

#### 2.1 合同金额:

大写: \_\_\_\_\_元; 小写: ¥\_\_\_\_\_元

#### 2.2 合同价格形式: 固定总价合同。

### 三、付款方式:

甲乙双方自行约定

### 四、履行合同的时间、地点

4.1 服务期限: \_\_\_\_\_

4.2 服务地点: \_\_\_\_\_

### 五、甲方（采购人）权利和义务

5.1 甲方有权根据项目的工作需要制订相应的服务规范、考评办法，并通知乙方执行。

5.2 甲方有权要求乙方遵照甲方的服务规范和合同规定为甲方提

供服务。

5.3 甲方有权对乙方派出的服务人员进行与服务项目相关的管理，并检查乙方人员的工作表现情况，包括遵守时间、服务水平等。

5.4 甲方认为乙方有任何违反或可能违反本合同的行为，甲方有权提出书面意见要求乙方限期整改。乙方应在收到甲方的书面意见后5个工作日内，以书面形式将其整改的结果或整改措施回复甲方。

5.5 在实施过程中，甲方应为乙方提供必要的支持与工作指导，配合乙方履行职责。

5.6 巡检完毕或故障排除后，甲方有义务在相应的记录上填写意见并签字。

5.7 甲方应按照合同约定的内容按时向乙方支付费用。

5.8 甲方应要求甲方的工作人员、操作人员做好对系统设备的爱护工作，督促使用人员按照操作规范正确使用设备。

## **六、乙方（中标人）权利和义务**

6.1 在甲方统一管理下，负责综合服务项目的实施，按时完成服务任务和服务事项，并确保所提供服务的准确性和可靠性

6.2 协议履行期间不得将服务项目转包其他单位，同时加强对从业人员的执业管理，保证结果的公正、真实，不得损害甲方利益。

6.3 为保证服务工作的正常运行，乙方应长期准备用于项目所需的备品备件及周转设备。

6.4 系统在使用中及其他辅助设备设施出现故障，乙方接到甲方系统故障通知后，应在0.5小时内做出响应，确保在最短时间内对系统进行修复，但是最迟不得超过7\*24小时，特殊设备修复时间应向甲方说明情况。

6.5 乙方应按照甲方服务要求和标准派遣服务人员，乙方服务人员具备甲方工作岗位所需要的技能素质和体能素质。

6.6 乙方应教育、督促乙方服务人员在为甲方提供服务时，应按甲方的有关规章制度和作息时间完成相应服务工作，服从甲方人员与服务相关的管理和安排，接受甲方人员的监督和检查，以保障甲方业务的正常进行。作息时间和法定节假日可根据甲方需求提供相关的技术服务。

6.7 乙方应教育、督促服务人员不得以任何形式向他人提供或泄露甲方机密造成甲方或任何第三方经济损失的，应承担赔偿责任。

6.8 乙方服务人员从甲方领取的工作工具、设备和其他物品，由甲方负责登记管理，在项目完成后，由乙方负责协助收回交还甲方。

6.9 乙方应向甲方提供完整的巡检记录和相关资料。

6.10 乙方不得将本合同的内容向甲乙双方以外的、与签订和履行本合同无关的任何第三方透露，不得泄露甲方的机密。

## 七、知识产权和保密

7.1 在本协议执行过程中，由采购人设计制作的作品著作权和由采购人委托乙方设计制作的作品著作权均归采购人所有。

7.2 双方保证一方向另一方提供的资料不会侵犯任何其他人的知识产权或合法权益，否则一切责任由该方自行承担，与另一方无关。

7.3 双方保证一方根据本协议获知或获准使用的另一方的硬件、软件、程序、密码、商品名、技术、许可证、专利、商标、技术知识和经营过程是另一方的合法所有，受提供方不享有任何权利或利益。

7.4 双方在本协议有效期间获知的对方的商业秘密、技术秘密等需双方保密的事项，在协议期间及协议终止后不得向第三方披露或公

开。

## **八、不可抗力**

8.1 签约双方任一方由于受诸如战争、严重火灾、洪水、地震等不可抗力的影响而不能执行合同时，履行合同的期限应予以延长，则延长的期限应相当于事故所影响的时间。不可抗力事故系指买卖双方在缔结合同时所不能预见的，并且它的发生及其后果是无法避免和无法克服的。

8.2 本项目的预算资金为逐年审批，如因采购人预算资金无法下达，项目实施资金无法落实时，本协议自动终止。

8.3 受阻一方应在不可抗力事故发生后尽快用电报或电传通知对方，并于事故发生后 14 天内将有关部门出具的证明文件报对方审阅确认。一旦不可抗力事故的影响持续 120 天以上，双方应通过友好协商在合理的时间内达成进一步履行合同的协议。

## **九、税费**

9.1 采购人应承担根据现行税法向采购人征收的与履行本合同有关的一切税费。

9.2 乙方应承担根据现行税法向乙方征收的与履行本合同有关的一切税费。

## **十、争端的解决**

10.1 在执行本合同中发生的或与本合同有关的争端，双方应通过友好协商解决，经协商在 60 天内不能达成协议时，应提请人民法院诉讼解决。

10.2 合同争端的诉讼应由合同签订地人民法院根据有关法律程序处理。

10.3 有关诉讼费应由败诉方负担。

10.4 在诉讼期间，除正在进行诉讼部分外，合同其它部分继续执行。

## 十一、违约终止合同

11.1 在甲方对乙方违约而采取的任何补救措施不受影响的情况下，采购人可向乙方发出书面通知书，提出终止部分或全部合同。

(1) 如果乙方未能履行合同规定的其它任何义务。

(2) 如果甲方认为乙方在本合同实施中有不正当行为。

11.2. 如果甲方根据上述规定，终止了全部或部分合同，甲方可以依其认为适当的条件和方法采购类似的服务，乙方应对采购类似服务所超出的那部分费用负责。但是乙方应继续执行合同中未终止的部分。

## 十二、合同生效及其它

12.1 本合同经甲乙双方授权代表签字盖章后生效。

12.2 如需修改合同内容，甲乙双方应签署书面修改或补充协议，该修改协议作为本合同的一个组成部分。

12.3 本合同一式陆份，甲方叁份、乙方贰份、招标代理机构壹份，均具有同等法律效力。

## 十三、其他事宜

本协议书与下列文件一起构成合同文件，如下述文件之间有任何抵触、矛盾或歧义，应按以下顺序解释：

(1) 在采购或合同履行过程中乙方做出的承诺以及双方协商达成的变更或补充协议；

(2) 中标通知书；

(3) 投标文件；

(4) 政府采购合同格式条款及其附件;

(5) 专用合同条款;

(6) 通用合同条款;

(7) 标准、规范及有关技术文件;

|        |        |
|--------|--------|
| 甲方:    | 乙方:    |
| 盖章:    | 盖章:    |
| 地址:    | 地址:    |
| 电话:    | 电话:    |
| 法定代表人: | 法定代表人: |
| 日 期:   | 日 期:   |
| 经办人:   | 经办人:   |
| 日 期:   | 日 期:   |
| 账 号:   | 账 号:   |
| 开户行:   | 开户行:   |

注: 此合同为范本合同, 仅供参考, 双方签订正式合同时, 以最终合同为准!

附件：投标文件的组成及投标文件格式

## 七、谈判文件格式(部分)

## （一）投标函（格式）

致：甘肃安信管理咨询有限公司

我方全面研究了“\_\_\_\_\_”《竞争性谈判采购文件》（项目编号：\_\_\_\_\_），决定参加贵单位组织的本次投标。我方提交《竞争性谈判采购响应性文件》正本1份、副本1份并保证其真实性。并承诺，以下情况若未完全履行，愿无条件接受我方投标被拒绝的后果。

1. 我方完全接受《竞争性谈判采购文件》要求的内容，愿承担该项目的实施和售后服务任务，并将履行《竞争性谈判采购文件》对成交供应商的要求和应承担的责任及义务。

2. 我方已全面研究了《竞争性谈判采购文件》的所有内容，包括修改文件、参考资料及有关附件，无其他不明事项。

3. 我方接受提供贵方可能另外要求的与投标有关的任何证据或资料，并保证已提供和将要提供的文件资料是真实、准确的。

4. 我方接受 90 日历天的投标有效期（如成交，有效期将延至合同终止日为止），在此期间我方将受此约束；

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：\_\_\_\_\_

5. 如我方中标，中标通知书将到甘肃安信管理咨询有限公司领取。

地 址：甘肃省庆阳市西峰区碧桂园 8 号楼 1 单元 1903 室

中标通知书联系人：方世辉

联系电话：15095556661

供应商名称：\_\_\_\_\_（单位公章）

法定代表人或授权代表人签字：

年      月      日

## （二）法定代表人身份证明(法定代表人参加投标)

投标人名称:

注册号:

注册地址:

成立时间: 年 月 日

经营期限:

经营范围: 主营: ; 兼营:

法定代表人姓名: 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  
复印件(正反面)

投标人(盖章):

法定代表人(签字):

日 期: 年 月 日

## 法定代表人授权书(委托代理人参加投标)

\_\_\_\_\_（采购人名称）：

本授权声明：（投标人名称）（法定代表人姓名、职务）授权（被授权人姓名、职务）为我方“\_\_\_\_\_”项目（磋商文件编号）投标活动的合法代表，以我方名义全权处理该项目有关投标、签订合同以及执行合同等一切事宜。

特此声明。

|                      |                      |
|----------------------|----------------------|
| 法定代表人身份证<br>复印件（正反面） | 委托代理人身份证<br>复印件（正反面） |
|----------------------|----------------------|

投标人（盖章）：

法定代表人（签字）：

委托代理人（签字）：

日 期：年 月 日

### (三) 报价一览表

项目名称:

编号:

金额单位: 人民币元

| 投标人名称         | 投标报价 (元/m <sup>2</sup> /月) | 服务期限<br>(年) |
|---------------|----------------------------|-------------|
|               | 住宅: ¥<br>商业: ¥             |             |
| (大写) 人民币_____ |                            |             |

投标人: \_\_\_\_\_ (投标人公章)

法定代表人或法定代表人授权代表: \_\_\_\_\_ (签字或盖章)

年      月      日

#### (四) 商务条款偏离表

项目名称：镇原县元熙天禧小区物业服务项目

项目编号：AXCG2026-0803

| 序号 | 《竞争性谈判采购文件》的商务要求 | 《竞争性谈判采购响应性文件》的商务响应 | 偏离说明 |
|----|------------------|---------------------|------|
|    |                  |                     |      |
|    |                  |                     |      |
|    |                  |                     |      |
|    |                  |                     |      |
|    |                  |                     |      |
|    |                  |                     |      |
|    |                  |                     |      |
|    |                  |                     |      |
|    |                  |                     |      |
|    |                  |                     |      |

注：本表应包括合同条款的偏离说明。

供应商名称：\_\_\_\_\_（单位公章）

法定代表人或被授权人：\_\_\_\_\_（签字）

日期： 年 月 日

### (五) 技术条款偏离表

项目名称：镇原县元熙天禧小区物业服务项目

项目编号：AXCG2026-0803

| 序号 | 《竞争性谈判采购文件》<br>技术要求内容与数值 | 供应商的技术响应<br>内容与数值 | 备注<br>(偏离说明) |
|----|--------------------------|-------------------|--------------|
|    |                          |                   |              |
|    |                          |                   |              |
|    |                          |                   |              |
|    |                          |                   |              |
|    |                          |                   |              |
|    |                          |                   |              |
|    |                          |                   |              |

供应商名称：\_\_\_\_\_ (单位公章)

法定代表人或被授权人：\_\_\_\_\_ (签字)

日期：    年    月    日

## 附件六

### 庆阳市政府采购供应商资格条件承诺函

我单位（本人）自愿参加本次政府采购活动，严格遵守《中华人民共和国政府采购法》及相关法律法规，坚守公开、公平、公正和诚实信用等原则，依法诚信经营，共同维护庆阳 市政府采购市场良好秩序，我单位（本人）符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条的规定，知悉理解本项目采购文件的各项要求，并已认真阅读《庆阳市公共资源交易诚信承诺书》内容，现郑重声明作出如下承诺：

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. 具有履行合同所必需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；
6. 不存在违反《中华人民共和国政府采购法实施条例》 第十八条规定的情形；
7. 在投标（响应）截止日期前未被列入失信被执行人名单、重大税收违法案件当事人名单、政府采购严重违法失信行 为记录名单；
8. 符合法律、行政法规规定的其他条件；
9. 不挂靠、不转包、不违法分包承诺；
10. 投标材料真实性保证承诺；
11. 庆阳市政府采购供应商诚信承诺；
12. 农民工工资支付诚信承诺（适用于有农民工参与合同 履行

的项目)；

13. 项目经理无在建项目承诺（适用于有建造师参与合同履行的项目）；

|         |  |      |  |
|---------|--|------|--|
| 涉及建造师姓名 |  | 注册编号 |  |
| 身份证号码   |  |      |  |

我单位（本人）对本承诺函及所承诺事项的真实性、合法性及有效性负责，如有虚假，愿依法承担相应责任。

供应商名称（单位公章）：

年 月 日

备注：

1. 我单位（本人）专指参加政府采购活动的供应商（含自然人）；
2. 供应商须在投标（响应）文件中按此模板提供承诺函，既未提供前述承诺函又未提供对应事项证明材料的，视为未实质响应要求，按无效投标（响应）处理；
3. 未履行或未全面履行承诺的，依法依规处罚，并记入不良行为记录名单；
4. 本信用承诺书必须由投标人（供应商）盖章，否则视为无效投标。

## 庆阳市公共资源交易诚信承诺书

致： （招标采购人）

我方（企业名称）自愿参加编号为                     （项目编号）的                     （项目名称）的招标采购活动。按照《招标投标法》《招标投标法实施条例》《政府采购法》《政府采购法实施条例》，中共庆阳市委、庆阳市人民政府《关于进一步优化全市营商环境的实施意见》（庆发〔2022〕4号），庆阳市政府根治拖欠农民工工资工作领导小组办公室《关于在全市公共资源交易活动中实行拖欠农民工工资“诚信承诺+信息推送”制度的通知》（庆治欠办发〔2020〕15号）、庆阳市政府根治拖欠农民工工资工作领导小组办公室《关于取消工程建设项目招投标无欠薪证明事项的公告》，庆阳市公共资源交易管理委员会办公室《关于在全市工程建设项目招标投标过程中落实项目经理任职行为有关规定的通知》（庆公管办发〔2018〕2号）、庆阳市财政局、庆阳市审计局、庆阳市发展和改革委员会、庆阳市公安局《关于开展联合惩戒加强源头管理防治政府采购领域串通投标行为的通知》（庆市财采〔2018〕11号）等法规文件规定，我方已知晓承诺内容，现郑重作出如下承诺：

| 序号 | 承诺事项            | 是否承诺                                                  | 备注    |
|----|-----------------|-------------------------------------------------------|-------|
| 1  | 不挂靠、不转包、不违法分包承诺 | <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 | 必须承诺  |
| 2  | 投标材料真实性保证承诺     | <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 | 必须承诺  |
| 3  | 农民工工资支付诚信承诺     | <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 | 涉及农民工 |
| 4  | 项目经理无在建项目承诺     | <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 | 涉及建造师 |

|   |                 |                                                       |        |
|---|-----------------|-------------------------------------------------------|--------|
|   | 建造师姓名 注册编号身份证号码 | 否                                                     |        |
| 5 | 三年内无重大违法记录书面申明  | <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 | 政府采购项目 |
| 6 | 庆阳市政府采购供应商诚信承诺  | <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 | 政府采购项目 |

注：供应商（供应商）根据实际情况，选择相应承诺并用“√”勾选“是”，无需承诺的勾选“否”，未选择或不据实承诺的视为无效投标。

承诺人（盖章）：

法定代表人签字：

年 月 日

特别提示：

1. 本信用承诺书必须由供应商（供应商）法人代表本人签字，否则视为无效投标；

2. 供应商（供应商）未做出承诺或私自修改承诺内容的，视同自愿放弃投标（响应）资格；

3. 未履行或未全面履行承诺的，依法依规处罚，并记入不良行为记录名单。

### 承诺事项

#### 一、不挂靠、不转包、不违法分包承诺（必须承诺）

我方自愿参加该项目的招标采购活动，已知悉并理解本项目招标采购文件的各项要求，并对不挂靠、不转包、不违法分包、不参与围标串标等违法活动郑重承诺如下：

1. 在参与投标、订立合同、办理有关施工手续、从事施工等活动中，不向其他单位或个人出借或借用资质证书、营业执照等行政许可

证件和证书，不接受任何形式的挂靠。

2. 如我方中标，不得以任何非正当理由拒绝与招标（采购）人签订合同，将严格履行合同责任和义务，不随意变更项目部人员，不得以任何形式或名义向其他单位（个人）转包中标项目，除特殊专业工程征得招标采购单位同意外，不向其他单位或个人分包合同约定外的单位工程或分部分项工程。

3. 不组织或参与围标串标活动，不提供虚假资料、不以低于成本价或恶意低价等不正当手段谋取中标。

如违反上述承诺，我方自愿接受招标采购单位、行政监督部门依法取消投标、中标资格，终止合同，没收投标保证金，实施行政处罚、信用惩戒，追究刑事民事责任等惩戒措施。

## 二、投标材料真实性保证承诺（必须承诺）

我方以“线上不见面”的方式参加该项目投标，不能现场提供各类企业和人员证书及相关资料原件，特在此郑重承诺如下：

1. 我方在电子响应性文件中提供的各类企业和人员证书及相关资料的扫描件与原件一致，真实有效；

2. 我方愿意在中标公告中公示相关资质、证书和资料，接受社会监督；

3. 招标采购单位或其他潜在供应商（供应商/竞买人）对我方响应性文件中的相关资料如有异议，我公司随时提供资料原件进行核实；

如我方提供的投标资料不真实或不能按要求及时提供原件，自愿接受行业监管部门及其他部门依法依规给予的处罚，并承担相关损失。

### 三、农民工工资支付诚信承诺（适用于有农民工参与合同履行的项目）

我方参与该项目的招投标事项，现就农民工工资支付工作承诺如下：

#### （一）基本信息

详见营业执照等相关资料。

#### （二）承诺事项

1. 严格遵守《劳动法》《劳动合同法》《保障农民工工资支付条例》等法律、法规相关规定，切实履行农民工工资支付主体责任，确保农民工工资按月足额支付；

2. 按照有关规定开设农民工工资专用账户，专项用于支付本工程建设项目农民工工资；

3. 对本企业及分包单位所招用的农民工实行实名制管理，分别签订劳动合同，并对分包单位的劳动用工和工资发放等情况进行监督；

4. 按照有关规定存储农民工工资保证金，专项用于支付为该工程项目提供劳动的农民工被拖欠的工资；

5. 愿意承担不实承诺的法律责任；

6. 本承诺可核查方式包括：各级劳动保障监察部门调查核实、“陇明公”平台查询、现场检查，本人愿意配合对承诺内容的调查、核查、核验；

7. 本承诺文书中填写的基本信息真实、准确。

我所承诺事项可到有关部门、单位进行核查或者申请有关部门、单位进行协查，或者进行现场检查，或者通过其他方式进行核查。如

果经核实我作出虚假承诺，我自愿承担全部法律责任和不利后果。

#### 四、项目经理无在建项目承诺（适用于有项目经理参与投标的项目，项目经理为一级或二级建造师）

我方在此申明，拟派的项目经理在现阶段没有担任过任何在施建设工程项目的项目经理。

我方保证上述信息的真实和准确，并愿意承担因我方就此弄虚作假所引起的一切法律后果。

#### 五、三年内无重大违法记录书面申明（适用于政府采购项目）

按照《政府采购法》第二十二条和《政府采购法实施条例》第十七条、第十九条相关规定，现做出以下承诺：申明在参加本次政府采购活动前3年内，我方在经营活动中无重大违法记录。其中“重大违法记录”是指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、被禁止在一定期限内参加政府采购活动。“较大数额罚款”是为200万元以上的罚款；法律、行政法规以及国务院有关部门明确规定相关领域“较大数额罚款”标准高于200万元的，从其规定。

#### 六、庆阳市政府采购供应商诚信承诺（适用于庆阳市政府采购项目）

我方自愿参加该项目的招标采购活动，我方已知悉并理解本项目采购文件的各项要求。为贯彻公开、公平、公正和诚实信用的政府采购原则，共同维护庆阳市政府采购市场良好秩序，我方郑重声明和承诺如下：

（一）在参加本次政府采购活动中严格遵守《中华人民共和国政府采购法》等法律、法规、规章及庆阳市有关规定。

（二）我方郑重声明，在参加本次政府采购活动前三年内，无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、较大数额罚款等重大违法记录。我方同时声明，在参加本次政府采购活动前，未被列入失信被执行人、重大税收违法案件当事人名单、政府采购严重违法失信行为记录名单。

我方对以上声明的真实性负责，接受采购人、采购代理机构根据相关政策规定进行的信用记录查询。如发现以上声明不实，我方承担相应后果。

（三）我方郑重承诺，在参加本次政府采购活动中：

1. 不向采购人、采购代理机构和评审专家提供任何形式的商业贿赂或者提供其他不正当利益。对索取或接受商业贿赂的单位和个人，及时向财政部门 and 监察机关举报；

2. 不与其他供应商串通采取围标、陪标等商业欺诈手段谋取中标（成交）；

3. 不出借或借用资质；

4. 不与采购人、采购代理机构、评审专家恶意串通；

5. 不采取不正当手段诋毁、排挤其他供应商；

6. 不以虚假材料谋取中标（成交）；

7. 不以低于成本价或恶意低价竞争；

8. 不与采购人在招标采购过程中进行协商谈判；

9. 中标或者成交后不提供假冒伪劣产品；

10. 中标或者成交后非因不可抗力不变更投标（响应）文件中承诺的项目管理实施人员；

11. 中标或者成交后无正当理由不得拒不与采购人签订政府采购

合同；

12. 不得有未按照采购文件确定的事项与采购人签订政府采购合同，或者与采购人另行订立背离合同实质性内容协议的行为；

13. 不转包或违法分包政府采购合同，不得擅自变更、中止或者终止政府采购合同；

14. 不捏造事实、提供虚假材料或者以非法手段取得证明材料进行质疑、投诉；

15. 不得有拒绝有关部门监督检查或者提供虚假情况的行为；

16. 不得有其他违反国家法律法规和规章要求的违法犯罪或者失信行为。

（四）如有违反以上声明或者承诺之一情形的，我方知悉并接受采购人、采购代理机构和政府采购监督管理部门等政府职能部门将采取以下一种或几种方式追究我方责任：

1. 投标（响应）无效；

2. 不予退还投标保证金或者履约保证金；

3. 约谈法人代表或者主要负责人，责令整改；

4. 中标（成交）无效；

5. 处以采购金额千分之五以上千分之十以下的罚款，列入不良行为记录名单，在一至三年内禁止参加政府采购活动；

6. 没收违法所得；

7. 吊销营业执照；

8. 政府相关部门的联合惩戒措施；

9. 追究刑事责任；

10. 法律法规规定的其他处理处罚措施。

以下声明函需加盖投标人公章，否则不予认可。

### 中小企业声明函（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，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）：

法定代表人或授权委托人签字：

日期：

备注：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。

## 第五章 其他资料

服务方案、配备人员、服务计划等内容

# 庆阳市财政局 庆阳市公共资源交易中心

## 关于在全市政府采购中推行供应商 “承诺+信用”管理机制的通知

各县（区）财政局、各县（区）交易中心、各采购人、各政府采购代理机构：

为进一步深化政府采购制度改革，降低制度性交易成本，切实减轻企业负担，持续优化政府采购营商环境，按照《财政部关于促进政府采购公平竞争优化营商环境的通知》（财库〔2019〕38号）、《进一步优化政府采购领域营商环境的实施方案》（庆市财采〔2024〕10号）要求，推进政府采购领域信用体系建设，决定在我市全面推行政府采购“承诺+信用”准入管理，对符合参与政府采购活动资格条件的供应商，以承诺方式代替资格材料参加政府采购活动。现将有关工作要求通知如下：

### 一、适用范围

“承诺+信用”准入管理适用于公开招标、邀请招标、竞

竞争性谈判、竞争性磋商、询价、单一来源等法定政府采购方式实施的政府采购项目。

## **二、承诺对象**

参加庆阳市政府采购活动的供应商。

## **三、承诺形式**

供应商应当以书面形式作出资格信用承诺。供应商未提供资格信用承诺的，应当按照《中华人民共和国政府采购法》及其实施条例的相关规定提供相应的证明材料。

## **四、承诺内容**

（一）供应商作出的承诺应当符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条的规定。

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. 具有履行合同所必需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；
6. 不存在违反《中华人民共和国政府采购法实施条例》第十八条规定的情形；
7. 在投标（响应）截止日期前未被列入失信被执行人名单、重大税收违法案件当事人名单、政府采购严重违法失信行为记录名单；

8.符合法律、行政法规规定的其他条件。

（二）供应商作出的承诺应当符合《庆阳市公共资源交易诚信承诺书》要求。

1.不挂靠、不转包、不违法分包承诺；

2.投标材料真实性保证承诺；

3.农民工工资支付诚信承诺（若包含农民工参与合同履行）；

4.项目经理无在建项目承诺（若包含项目经理参与合同履行）；

5.三年内无重大违法记录书面申明；

6.庆阳市政府采购供应商诚信承诺。

（三）采购人及其委托的采购代理机构在采购文件中提供供应商资格条件承诺函格式文本（详见附件），并将《庆阳市公共资源交易诚信承诺书》作为附件内容提供给供应商知晓承诺内容，以便供应商就上述证明材料作出承诺。供应商作出承诺的同时，应知悉违反承诺事项所须承担的法律后果。采购项目对资格条件有特殊要求的以及法律、行政法规规定的其他条件，应当在采购文件中予以明确标识。

## **五、承诺责任**

供应商应当对承诺内容及提供的审查证明材料的真实性、合法性、有效性负责。

## **六、信用承诺监管**

为进一步保障“承诺+信用”准入管理规范运行，推动信

用数据共享应用，预防失信供应商违规提交承诺函损害采购人合法权益，采购人、代理机构应当在确定中标（成交）供应商前，依托“信用中国”网站、中国政府采购网等公开渠道，对拟中标（成交）供应商资格信用承诺开展信用甄别。经调查核验，供应商作出虚假承诺，属于提供虚假材料谋取中标（成交）的，依法追究相应责任。

本通知自 2024 年 11 月 1 日起施行。请各县（区）财政局、各县（区）交易中心、市直各单位、各政府采购代理机构认真遵照落实。

附件：庆阳市政府采购供应商资格承诺函（模版）

