

天津市北辰区人民政府佳荣里街道 办事处 2025 年度物业服务项目竞争 性磋商文件

(项目编号：TJBC-2025-D-0014)

天津市北辰区政府采购中心

2025.06

目 录

第一部分 磋商邀请函

第二部分 磋商项目要求

第三部分 供应商须知

第四部分 合同条款

第五部分 响应文件格式

第一部分 磋商邀请函

受天津市北辰区人民政府佳荣里街道办事处委托,天津市北辰区政府采购中心将以竞争性磋商的方式,对天津市北辰区人民政府佳荣里街道办事处2025年度物业服务项目实施政府采购。现欢迎合格的供应商参加磋商。

本项目为远程招投标,一律不接受纸质投标文件,只接受加盖供应商电子签章的电子响应文件(以通过天津公共资源电子签章客户端正确读取签章信息为准)。供应商参加投标前须办理CA数字证书(USBKEY)和电子签章。供应商须按招标文件的规定在天津市政府采购中心政府采购电子招投标系统(区级集采机构)中提交网上应答并上传加盖供应商电子签章的电子响应文件(以通过天津公共资源电子签章客户端正确读取签章信息为准)。

一、项目名称和编号

(一)项目名称:天津市北辰区人民政府佳荣里街道办事处2025年度物业服务项目;

(二)项目编号:TJBC-2025-D-0014;

二、项目内容

第一包:物业管理服务1项,合同履行期限:1年,自签订合同之日起计算。

三、项目预算

人民币572701.22元。

四、供应商资格要求(实质性要求)

(一)供应商应具备独立法人资格。

(二)供应商须具备《中华人民共和国政府采购法》第二十二条第一款规定的条件,提供以下材料:

1. 营业执照副本或事业单位法人证书或民办非企业单位登记证书或社会团体法人登记证书或基金会法人登记证书扫描件或自然人的身份证明扫描件。

2. 须提供经第三方会计师事务所审计的2024年度企业财务报告或银行出具的有效期内的资信证明,以上材料需提供原件扫描件或复印件加盖公章扫描件。

3. 须提供2025年1月至今至少1个月的依法缴纳税收和社会保险费的相关证明材料。注:纳税零申报供应商应当按照以下方式提供相应证明文件:a. 加盖

受理章后的税务大厅零申报报表；b. 网络申报截图加盖供应商公章。以上材料需提供原件扫描件或复印件加盖公章的扫描件。

4. 提交响应文件截止日前 3 年在经营活动中没有重大违法记录的书面声明（截至开标日成立不足 3 年的供应商可提供自成立以来无重大违法记录的书面声明）。

5. 提交具备履行合同所必需的设备和专业技术能力证明材料。

（三）本项目不接受联合体投标。供应商需提供非联合体声明函，本项目专门面向小微企业实施采购，需提供中小企业声明函。（非联合体声明函格式自拟，中小企业声明函格式见第五部分附件）。

五、项目需要落实的政府采购政策

（一）根据财政部发布的《政府采购促进中小企业发展管理办法》规定，本项目专门面向小微企业采购。

（二）根据财政部发布的《关于政府采购支持监狱企业发展有关问题的通知》规定，监狱企业视同小微企业。

（三）根据财政部、民政部、中国残疾人联合会发布的《关于促进残疾人就业政府采购政策的通知》规定，残疾人福利性单位视同小微企业。

注：中小微企业以供应商填写的《中小企业声明函》为判定标准，残疾人福利性单位以供应商填写的《残疾人福利性单位声明函》为判定标准，监狱企业须供应商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，否则不予认定。以上政策不重复享受。

（四）涉及商品包装或快递包装的，按照《财政部办公厅、生态环境部办公厅、国家邮政局办公室关于印发<商品包装政府采购需求标准（试行）>、<快递包装政府采购需求标准（试行）>的通知》（财办库〔2020〕123号）要求执行。

（五）按照《财政部关于在政府采购活动中查询及使用信用记录有关问题的通知》（财库〔2016〕125号）的要求，根据开标当日解密截止时间“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）、中国政府采购网（www.ccgp.gov.cn）的信息，对列入失信被执行人、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及其他不符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定条件的供应商，拒绝参与政府采购活动，同时对信用信息查询记录和证据进行打印存档。

六、获取竞争性磋商文件时间、方式

（一）获取竞争性磋商文件时间：2025年6月27日至2025年7月4日，每日9:00至12:00，14:00-17:00（北京时间，法定节假日除外）。

（二）获取竞争性磋商文件的方式：

1. 获取竞争性磋商文件网址：使用天津市中环认证服务有限公司发出的CA数字证书（原天津市电子认证中心发出尚在有效期内的CA数字证书仍可使用）登录天津市政府采购中心网（网址：<http://tjgpc.zwfwb.tj.gov.cn>）-“网上招投标”-“供应商登录”-“区级集采机构入口”下载竞争性磋商文件。

2. 供应商注册、CA数字证书（USBKey）领取、电子签章办理办法：

（1）天津市政府采购中心网注册：登录天津市政府采购中心网（<http://tjgpc.zwfwb.tj.gov.cn>）首页点击“供应商注册”，填写相关内容。天津市政府采购中心注册窗口联系电话：022-24538316。

（2）天津市政府采购网注册：登录天津市政府采购网（http://tjgp.cz.tj.gov.cn/gys_login.jsp）点击“申报注册”，完成网上注册。

（3）CA数字证书（USBKey）领取及电子签章办理：参见天津市政府采购中心网（<http://tjgpc.zwfwb.tj.gov.cn>）--服务指南--供应商注册、领取CA数字证书（USBKey）及电子签章制章的流程。

CA数字证书办理联系电话：400-0566-110或022-24538059。

电子签章办理联系电话：022-24538059。

（三）下载竞争性磋商文件后如放弃投标，请于网上应答截止时间之前取消投标。

（四）本项目不组织踏勘现场。

（五）本项目不组织标前答疑会。

七、网上应答时间

2025年6月27日9:00至2025年7月8日8:30，使用天津数字认证有限公司发出的CA数字证书（原天津市电子认证中心发出尚在有效期内的CA数字证书仍可使用）登陆天津市政府采购中心网（网址：<http://tjgpc.zwfwb.tj.gov.cn>）-“网上招投标”-“供应商登录”-“区级集采机构入口”进行应答并提交。

网 上 应 答 帮 助 链 接：
<http://tjgpc.zwfwb.tj.gov.cn/webInfo/getWebInfoListForwebInfoClass.do?fkWebInfo>

classId=W008

八、提交电子响应文件截止时间及方式

（一）提交电子响应文件截止时间：2025年7月8日8:30。提交电子响应文件截止时间前提交网上应答并分别上传加盖电子签章的第一、第二阶段电子响应文件（以通过天津公共资源电子签章客户端正确读取签章信息为准）方为有效投标。

（二）提交电子响应文件方式：本项目投标采用网上电子投标方式，供应商须于投标截止时间前使用天津市中环认证服务有限公司发出的CA数字证书（原天津市电子认证中心发出尚在有效期内的CA数字证书仍可使用）登陆天津市政府采购中心网（网址：<http://tjgpc.zwfwb.tj.gov.cn>）-“网上招投标”-“供应商登录”-“区级集采机构入口”提交网上应答并上传加盖电子签章的第一、第二阶段电子响应文件（以通过天津公共资源电子签章客户端正确读取签章信息为准）。

九、解密时间、方式及磋商地点

（一）解密时间：

第一阶段解密时间：2025年7月8日8:30至9:30完成第一阶段解密的方为有效响应。

第二阶段解密时间：通过第一阶段磋商的供应商在磋商小组要求的时间内（一般是磋商当日）完成第二阶段解密，否则视为放弃磋商。

（二）解密方式：本项目采用网上开标方式，供应商须于规定时间内使用天津市中环认证服务有限公司发出的CA数字证书（原天津市电子认证中心发出尚在有效期内的CA数字证书仍可使用）登陆天津市政府采购中心网（网址：<http://tjgpc.zwfwb.tj.gov.cn>）-“网上招投标”-“供应商登录”-“区级集采机构入口”完成开标解密。

（三）磋商地点：天津市北辰区北辰大厦1号楼1809室，供应商可不到磋商现场，磋商结束前保持通讯畅通能够随时在网上进行质询应答即可。

十、采购代理机构名称、地址、联系人及联系方式

（一）采购代理机构名称：天津市北辰区政府采购中心

（二）采购代理机构地址：天津市北辰区京津公路与北辰道交口，北辰大厦A座1807室（邮编：300400）

（三）联系人：刘老师

(四) 对外办公时间：法定工作日9:00～12:00， 14:00～17:00

(五) 咨询服务电话：022-86949308

1. 供应商注册咨询：022-24538316
2. CA证书和电子签章办理咨询：022-24538059
3. 采购文件咨询：022-286949308
4. 网上应答及解密操作咨询：022-24538309

十一、采购人的名称、地址和联系方式

- (一) 采购人名称：天津市北辰区人民政府佳荣里街道办事处
- (二) 采购人地址：天津市北辰区佳宁道62号
- (三) 采购人联系人：霍女士
- (四) 采购人联系电话：022-87236918

十二、质疑方式

(一) 供应商认为采购文件、采购过程和采购结果使自己的权益受到损害的，可以在知道或者应知其权益受到损害之日起七个工作日内，按照本项目采购文件第三部分《投标须知》“8. 询问与质疑”的相关规定，以书面原件形式针对同一采购程序环节一次性提出质疑，否则不予受理。

采购人质疑受理：

1. 联系部门：天津市北辰区人民政府佳荣里街道办事处
2. 联系地址：天津市北辰区佳宁道62号
3. 联系人：高德群
4. 联系方式：022-87236918

(二) 供应商对质疑答复不满意的，或者采购人、天津市北辰区政府采购中心未在规定期限内作出答复的，供应商可以在质疑答复期满后15个工作日内，向采购人同级财政部门提出投诉，逾期不予受理。

十三、公告期限

磋商公告的公告期限为3个工作日。

十四、招标代理服务费

本项目不收取招标代理服务费。

十五、《“政采贷”业务提示函》、《政府采购支持中小企业政策提示函》、

《诚信参与政府采购活动提示函》

天津市北辰区政府采购中心

2025年6月27日

“政采贷”业务提示函

【政策简介】“政采贷”业务，即政府采购合同融资，具有流程简便、放款迅速、免实物质押、贷款利率低等特点。政府采购中标（成交）供应商如有融资需求，可以凭借包括中标（成交）通知书和政府采购合同等在内的相关材料向各商业银行申请融资，并享受商业银行优惠利率以及人民银行支小再贷款政策等。

【贷款途径】截止目前，我市已有农业银行、光大银行、渤海银行、中信银行、浦发银行等 18 家商业银行相继推出了“政采贷”产品，并在天津市政府采购网“政采贷”产品介绍专栏（<http://ccgp-tianjin.gov.cn/zcd/zcdList.jsp>）公开了产品详情、产品特色、服务电话等信息，后续如有其它银行推出此类产品，“政采贷”产品介绍专栏也将及时更新。政府采购中标（成交）供应商如有融资需求，可以自行对比或咨询，并可以通过天津市政府采购网中公示的“中征应收账款融资服务平台”链接或中征平台官方网址（<https://www.crcrfsp.com/index.do>）向银行提交融资申请。

【特别提示】“政采贷”业务坚持“政府引导、市场运作、企业自愿、风险自担”的原则，供应商自愿申请“政采贷”业务并自由选择商业银行，任何单位和个人不得干预或限制。

政府采购支持中小企业政策提示函

【政策概述】促进中小企业发展是政府采购法定的政策功能。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。

【支持对象】以下对象可享受支持政策：1.在境内依法设立，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；2.符合中小企业划分标准的**个体工商户**。

【支持情形】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，享受支持政策：

（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**。

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。

【注意事项】

1.中小企业参加政府采购活动，应当出具规定的《中小企业声明函》，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。

2.中小企业应当对声明函的内容的真实性负责。声明内容如有不实，则构成提供虚假材料谋取中标、成交的情形，需承担相应的法律责任。

3.政府采购项目的采购意向、采购公告和招标文件（谈判文件、磋商文件等）中，应当明确本项目执行支持中小企业的具体措施，如预留份额、评审优惠（应当明确具体优惠比例）或者优先采购等。

【政策目录】

1.《中华人民共和国政府采购法》第九条

2. 《中华人民共和国政府采购法实施条例》第六条
3. 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管理办法》的通知（财库〔2020〕46号）
4. 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（财库〔2022〕19号）
5. 天津市财政局 天津市工业和信息化局关于贯彻落实《政府采购促进中小企业发展管理办法》的通知（津财采〔2021〕12号）
6. 市财政局 市发展改革委 市住房城乡建设委 市交通运输委 市水务局 市政务服务办关于进一步贯彻落实政府采购支持中小企业政策的通知（津财采〔2022〕11号）

诚信参与政府采购活动提示函

近年来，我市财政部门查处的政府采购供应商违法行为中，提供虚假材料谋取中标、成交的占 95%以上，严重扰乱了政府采购市场秩序，损害了政府采购营商环境。

诚实信用是市场经济的基本要求，也是政府采购法确立的基本原则之一，政府采购供应商等当事人均应严格遵循。供应商对其投标文件的真实性、合法性负有审慎的审查义务，对提交的全部材料（包括本单位制作形成的材料、第三方单位提供的材料、员工个人提供的材料等）的真实性负责，并承担相应法律责任。被查实存在提供虚假材料谋取中标、成交的，将被依法予以行政处罚，并将在信用中国、中国政府采购网、天津市政府采购网等网站公示其失信记录，实施联合惩戒。

经梳理，供应商提供的虚假材料主要涉及业绩合同、发票、认证证书、特种作业操作证、社保缴费证明、学历学位证书、建造师执业资格证书、健康证等。供应商在编制投标文件时，可通过国家税务总局全国增值税发票查验平台、国家认证认可监督管理委员会网站、应急管理部特种作业操作证及安全生产知识和管理能力考核合格信息查询平台、中国建造师网、学信网等官方查询渠道对投标文件中相关材料的真实性予以审查，对无法确认真实性的材料，不要作为投标、响应材料提交。

一旦被查实存在提供虚假材料的，供应商的以下陈述申辩意见一般不予采信：

- 1.虚假材料为员工个人或第三方单位提供，供应商并不知情；
- 2.虚假材料并非评审因素或属于多提供，而并不影响评审结果；
- 3.供应商并未中标，没有产生危害后果；
- 4.工作人员疏忽大意，错放相关材料；
- 5.已查验材料原件或通过非官方渠道扫码、在线查询等，尽到了审查义务。

法律责任：《中华人民共和国政府采购法》第七十七条第一款

供应商有下列情形之一的，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，有违法所得的，并处没收违法所得，情节严重的，由工商行政管理机关吊销营业执照；构成犯罪的，依法追究刑事责任：（一）提供虚假材料谋取中标、成交的。

第二部分 磋商项目要求

一、商务要求

（一）报价要求

1. 投标报价以人民币填列。
2. 供应商的报价应包括：人员工资、福利、社险、住房公积金等人工费用、服装费、办公费、企业利润及税金等为完成竞争性磋商文件规定的一切工作所需的全部费用。供应商所报价格应为最终优惠价格。
3. 投标报价在不超采购预算的前提下，其合理性由磋商小组在评分中予以考虑。
4. 验收相关费用由供应商负责。

（二）时间、地点要求

1. 时间要求：合同签订之日起1年的服务期（特殊情况以合同为准）。
2. 服务地点：采购人指定地点（具体详见项目需求书）。

（三）供应商须整包进行磋商，不得拆包分项磋商。

（四）磋商有效期：本项目磋商有效期为60天。

（五）付款方式

合同签订生效后，在物业公司提供服务后，依据考核结果支付上月服务费用（特殊情况双方协商支付，具体以合同为准。）

（六）投标保证金和履约保证金

本项目不收取投标保证金和履约保证金。

（七）验收方法及标准

按照采购合同的约定和现行国家标准、行业标准或企业标准对每一服务环节、安全标准的履约情况进行考核与验收。必要时，采购人有权邀请参加本项目的其他供应商或者第三方机构参与验收。参与验收的供应商或者第三方机构的意见作为验收书的参考资料一并存档。验收结束后，应当出具验收书，列明各项服务的考核验收情况及项目总体评价，由验收双方共同签署。

验收时，采购人通过查询发证机关官网、核对原件、向相关第三方核实等方式对中标供应商相关专业人员证书予以查验，若发现提供虚假材料的，采购人保留终止采购合同，并追求其违约责任的权利。

二、技术要求

★（一）供应商须承诺所提供的服务、人员、设备及耗材等均符合相关强制性规定。

★（二）供应商须承诺一旦中标，根据《中华人民共和国劳动合同法》及其他法律法规的要求与服务人员签订劳动合同，按国家及天津市相关政策规定，支付工资、加班费和福利费、缴纳社会保险及住房公积金等。

★（三）供应商须承诺相应专业人员须具备国家相关部门颁发的在有效期内的资质证书，项目实施过程中保证持证上岗。

（四）具体需求详见本部分项目需求书。

三、评分因素及评标标准

第一部分 价格（10 分）			分值
1	价格	（1）报价超过采购预算的，响应无效，未超过采购预算的报价按以下公式进行计算。 （2）报价得分=（评标基准价/报价）×10 注：满足磋商文件要求且报价最低的报价为评标基准价。	10
第二部分 客观分（54 分）			分值
1	供应商业绩评价	完全按照以下要求提供供应商曾实施的非住宅物业服务业绩，提供的证明材料均不得遮挡涂黑，否则不予认定加分。 A.合同原件扫描件。包括买卖双方名称及盖章、物业服务期限(合同服务起始日期为 2022 年 1 月 1 日或以后，且已经履行至少 1 年的时间)、物业服务内容。 B.提供上述合同服务期限内至少一个月的服务方开具的物业费发票凭证原件扫描件。 C.用户出具的成功履行合同的相关证明材料 B 或 C 提供一项即可，同时满足 A+B 或 A+C 算一个完整业绩。 每个业绩 2 分，最多 10 分。	10
2	供应商相关证书评价	供应商具备有效期内的质量管理体系认证、环境管理体系认证、职业健康安全管理体系认证，提供证书扫描件。 具备 1 个证书得 2 分，最高 6 分。	6

3	拟派驻项目 主管兼会服 评价	投入的项目主管兼会服为投标单位正式员工,提供项目主管兼会服姓名、递交响应文件截止日当月或上月的由投标单位或其分公司为该项目主管兼会服缴纳社会保险证明扫描件, 否则不予认定加分。 (1)提供项目主管兼会服毕业证书扫描件, 该项目经理具有本科或以上学历的: 2 分, 其他: 0 分 (2)提供项目主管兼会服用户服务证明扫描件(加盖用户单位公章),用户服务证明能表明该项目经理具备 5 年或以上非住宅物业管理经验的: 2 分, 其他: 0 分; (3)提供项目主管兼会服身份证扫描件, 该项目主管兼会服年龄在 50 周岁或以下的: 2 分, 其他: 0 分;	6
4	派驻服务人员 评价	(1) 保洁员: 满足男性年龄在 55 周岁以下, 女性年龄 50 周岁以下、提供卫生防疫部门或医疗机构颁发的健康证扫描件且满足磋商文件要求, 每个合格的人员得 3 分, 最多 9 分; (2) 保洁员: 提供上述人员(已提供(1)项合格证书扫描件的)开标日当月或上一月由投标单位或其分公司缴纳社会保险证明扫描件, 每个合格的人员社保证明扫描件得 3 分, 最多 9 分; (3) 维修工: 提供特种作业操作证(高压电工作业)扫描件、提供特种作业操作证(低压电工作业)扫描件及卫生防疫部门或医疗机构颁发的健康证扫描件且满足磋商文件要求, 每个合格的人员得 6 分, 最多 6 分; (4) 维修工: 满足男性年龄 50 周岁或以下、提供上述人员(已提供(3)项合格证书扫描件的)开标日当月或上一月由投标单位或其分公司缴纳社会保险证明扫描件, 每个合格的人员社保证明扫描件得 2 分, 最多 2 分;	26
5	人员培训方 案评价	人员培训方案应包含培训计划、培训方式、培训目标、言行规范、仪表仪容、公众形象等。每提供上述 1 项内容的得 0.5 分, 最多 3 分。	3
6	保洁耗材评 价	提供具有检测资质的第三方检测机构出具的针对拟投入本项目保洁耗材的 CMA 检测报告扫描件, 每个合格的扫描件得 0.5 分, 最多 1 分。	1

7	供应商承诺评价	承诺完全满足竞争性磋商文件“报价要求”、“时间地点要求”、“付款方式要求”和技术要求中非“★”号要求的：2分，其他0分。	2
第三部分 主观分（36分）			分值
1	人员、岗位配置方案评价	至少包含各岗位投入人员数量、各岗位内部人员安排配置方案满足磋商文件要求，无瑕疵：5分； 方案内容存在1处瑕疵：3分； 方案内容存在2处瑕疵：1分； 未提供方案或不满足磋商文件要求或内容存在3处及以上瑕疵：0分； （本项所称“瑕疵”是指内容缺项、不完整或缺少关键点；非专门针对本项目或不适用本项目特性、套用其他项目内容；对同一问题前后表述矛盾；存在逻辑漏洞、科学原理或常识错误；不利于本项目目标的实现、现有技术条件下不可能出现的情形等任意一种情形）	5
2	针对本项目特点的专业化管理方案评价	至少包含针对本项目的保洁服务、会议服务、维修服务及后勤保障服务方案。 满足磋商文件要求，无瑕疵：6分； 方案内容存在1处瑕疵：4分； 方案内容存在2处瑕疵：2分； 未提供方案或不满足磋商文件要求或内容存在3处及以上瑕疵：0分； （本项所称“瑕疵”是指内容缺项、不完整或缺少关键点；非专门针对本项目或不适用本项目特性、套用其他项目内容；对同一问题前后表述矛盾；存在逻辑漏洞、科学原理或常识错误；不利于本项目目标的实现、现有技术条件下不可能出现的情形等任意一种情形）	6
3	对项目重点、难点的理解评价	至少包含针对本项目重点和难点的理解以及针对重点难点的应对解决方案。 满足磋商文件要求，无瑕疵：6分； 重点难点理解或应对解决方案内容存在1处瑕疵：4分； 重点难点理解或应对解决方案内容存在2处瑕疵：2分； 未提供或不满足磋商文件要求或内容存在3处及以上瑕疵：0分； （本项所称“瑕疵”是指内容缺项、不完整或缺少关键点；非专门针	6

		对本项目或不适用本项目特性、套用其他项目内容；对同一问题前后表述矛盾；存在逻辑漏洞、科学原理或常识错误；不利于本项目目标的实现、现有技术条件下不可能出现的情形等任意一种情形）	
4	进驻和接管 方案评价	至少包含中标后如何及时配齐所需人员、工具、设备等，在规定的时间内保证全体服务人员按时进场服务的措施，如果为新任服务公司，则还应包含与前任公司交接措施，保留相关记录，如何做到服务平稳过渡，对采购人工作无不良影响。 满足磋商文件要求，无瑕疵 4 分； 方案内容存在 1 处瑕疵：2 分； 方案内容存在 2 处瑕疵：1 分； 未提供方案或不满足磋商文件要求或内容存在 3 处及以上瑕疵：0 分； （本项所称“瑕疵”是指内容缺项、不完整或缺少关键点；非专门针对本项目或不适用本项目特性、套用其他项目内容；对同一问题前后表述矛盾；存在逻辑漏洞、科学原理或常识错误；不利于本项目目标的实现、现有技术条件下不可能出现的情形等任意一种情形）	4
5	应急预案评价	至少包含当出现不可预知紧急情况时（例如停水停电、极端天气、群体事件、自然灾害、疫情防控等，可根据项目具体情况列举），如何保证服务正常运转的措施，临时增配人员设备、现有人员岗位职责临时增加、与相关政府部门协调配合等措施。 满足磋商文件要求，无瑕疵：4 分； 方案内容存在 1 处瑕疵：2 分； 方案内容存在 2 处瑕疵：1 分； 未提供方案或不满足磋商文件要求或内容存在 3 处及以上瑕疵：0 分； （本项所称“瑕疵”是指内容缺项、不完整或缺少关键点；非专门针对本项目或不适用本项目特性、套用其他项目内容；对同一问题前后表述矛盾；存在逻辑漏洞、科学原理或常识错误；不利于本项目目标的实现、现有技术条件下不可能出现的情形等任意一种情形）	4
6	人员保密管理方案评价	至少包含保证服务过程中有可能获取的保密信息不泄露的措施：制定保密制度、服务人员保密培训、重点岗位双人服务、泄密惩罚办法。	4

		满足磋商文件要求，无瑕疵：4分； 方案内容存在1处瑕疵：2分； 方案内容存在2处瑕疵：1分； 未提供方案或不满足磋商文件要求或内容存在3处及以上瑕疵：0分； （本项所称“瑕疵”是指内容缺项、不完整或缺少关键点；非专门针对本项目或不适用本项目特性、套用其他项目内容；对同一问题前后表述矛盾；存在逻辑漏洞、科学原理或常识错误；不利于本项目目标的实现、现有技术条件下不可能出现的情形等任意一种情形）	
7	人员稳定性 方案评价	至少包含服务期内保证人员更换率不得超过磋商文件中人员总量的10%，保证更换人员不得低于采购需求，应经采购人同意，且更换期间不得影响采购人正常工作的措施。 满足磋商文件要求，无瑕疵：4分； 方案内容存在1处瑕疵：2分； 方案内容存在2处瑕疵：1分； 未提供方案或不满足磋商文件要求或内容存在3处及以上瑕疵：0分； （本项所称“瑕疵”是指内容缺项、不完整或缺少关键点；非专门针对本项目或不适用本项目特性、套用其他项目内容；对同一问题前后表述矛盾；存在逻辑漏洞、科学原理或常识错误；不利于本项目目标的实现、现有技术条件下不可能出现的情形等任意一种情形）	4
8	价格测算方 案评价	价格测算方案评价，根据响应文件报价情况综合评定，其中社会保险、住房公积金应在响应文件中对人员保险、公积金缴纳类别及测算标准另附说明，如有人员享有优惠政策，须将享有优惠政策的批准文件和政策文件一并提供，否则不予认定 价格测算方案科学合理，无瑕疵：3分； 内容存在1处瑕疵：2分； 内容存在2处瑕疵：1分； 未提供测算方案或方案存在3处及以上瑕疵或社会保险、住房公积金应缴未缴的：0分。 （本项所称“瑕疵”是指内容缺项、不完整或缺少关键点；非专门针	3

		对本项目或不适用本项目特性、套用其他项目内容；对同一问题前后表述矛盾；存在逻辑漏洞、科学原理或常识错误；不利于本项目目标的实现、现有技术条件下不可能出现的情形等任意一种情形）	
合计			100

四、响应文件内容要求

（一）供应商须按照《供应商须知》“C 响应文件的编制”中的相关要求编制响应文件。

（二）响应文件格式参照第五部分“响应文件格式”。

项目需求书

一、项目基本情况

采购需求：佳荣里街道办事处物业服务（会服、保洁、维修、后勤保障）。

1. 预算金额：57.270122 万元；

2. 最高限价：57.270122 万元；报价超过最高限价的为无效响应

3. 合同履行期限：自合同签订之日起一年。

4. 付款方式：合同签订生效后，在物业公司提供服务后，依据考核结果支付上月服务费用（特殊情况双方协商支付，具体以合同为准。）

5. 物业服务期：合同约定的服务起始之日起1年

6. 需执行的国家相关标准、行业标准、地方标准或者其他标准、规范采购内容需执行的国家相关标准、行业标准、地方标准或者其他标准、规范，包括但不限于以下：《中华人民共和国民法典》、《天津市物业管理条例》、《天津市市物业管理条例》、《中华人民共和国劳动法》。

7. 本项目属于物业管理行业。

二、物业服务基本要求

（一）派驻服务人员

1. 派驻服务人员数量及相关要求：

序号	岗位名称	人数	人员要求	是否接受退休人员	工作时间
1	项目主管兼会服	1	女性，50 周岁或以下，本科或以上学历，五年或以上非住宅物业管理经验，能熟练操作电脑和使用办公软件，常驻本项目现场。	否	周一到周六 7:00-15:00
2	保洁员	3	男女不限，男性年龄在 55 周岁以下，女性年龄 50 周岁以下；须持有由卫生防疫部门或医疗机构颁发的《健康证》上岗。所有从业人员无犯罪记录，身体健康状况良好。具有保洁行业的相关工作经验。	否	周一到周六 7:00-15:00
3	维修工	1	男性，年龄 50 周岁以下；身体健康，仪表端庄，品行良好，责任心强；具备开标之日前 3 个月内由公安机关出具的无犯罪记录证明；具备《特种作业操作证（高压电工作业）》和《特种作业操作证（低压电工作业）》双证书。	否	周一到周六 7:00-15:00
4	后勤保障	2	男女不限，男性年龄在 60 周岁以下，女性年龄在 50 周岁以下；身体健康，状况良好，有后勤保障经验，协调能力强，有亲和力，服务意识强，具备开标之日前 3 个月内由公安机关出具的无犯罪记录证明。	否	周一到周六 7:00-15:00
合计			7 人		

2. 相关服务人员需有该岗位工作经验且相关工作经验,政治可靠,身体健康、无不良嗜好,自愿从事服务工作。

3. 除项目主管兼会服外,其他服务人员具有初中以上文化水平,有较强应变能力,责任心强,能较好完成各级领导交办的工作。

4. 使用普通话日常交流,着装统一,具备良好仪容仪表。

(二) 保洁要求及标准

•楼内保洁

1. 楼层厅、过道、楼梯台阶、卫生间每日清洁 1 次。地面每周湿拖 3 次。

2. 楼梯扶手每日清洁 1 次,栏杆、窗台、防火门、消火栓门、指示牌等每周清洁 2 次。

3. 大堂地面每日清洁不少于 4 次。大堂玻璃每周清洁 1 次。

4. 天花板、公共灯具、楼道墙面及踢脚线每月清洁 1 次。

5. 其他共用部位门窗玻璃每半月清洁 1 次。

•外围保洁及绿化美化

1. 道路每日清扫 2 次, 日常循环保洁,主干道每月至少清洗 1 次。

2. 绿化带每周清洁 1 次,秋冬季节或落叶较多季节增加清洁次数,草皮保持整洁并按修剪周期及时修剪,花卉定时保养、施肥、浇水,并按招标方节日装点需求及时更换、摆放

3. 花池、花坛每日清洁 1 次。定期对水体投放消毒药剂。

4. 雨后应及时清扫主路、干路积水。主干道有积雪时应及时清扫。

•垃圾收集与处理

1. 垃圾实行可回收和不可回收分类管理,垃圾分类标志设置合理且清晰。

2. 垃圾日产日清,生活垃圾实行袋装化,每日至少清理 2 次。

3. 垃圾桶、果皮箱每日清洁 1 次,定期消毒,箱(桶)无污迹。

•四害消杀

1. 消杀工作有明确详实的计划、通知、过程记录和效果评估。
2. 蚊、蝇、蟑螂孳生季节每月消杀 2 次。
3. 老鼠每季度消杀 1 次。投放药物应预先告知，投药位置设置明显标志。

•服务标准

1. 地面：无废杂物、无纸屑、无污迹、地毯平整、干净；
2. 墙面：踢脚线、警铃、安全指示灯、各种标识牌表面干净，无灰尘、 无水迹、无污迹、无斑点；
3. 垃圾箱（桶）：外表干净、无积尘、无异味；
4. 铝合金窗（玻璃、窗框、窗帘、窗台）：明净、光洁、无积尘、无污迹、无斑点；
5. 各种设施外表（如大厅设备设施、消防栓箱、楼层分布牌）表面干净、无积 尘、无污迹、无斑点；
6. 卫生间：大、小便池内外光洁、无污垢、无异味、灰尘。适当地方放卫生球；洗手盆、镜台、镜面内外光洁、无污垢、无斑点、无积水、无积尘；地面、墙面 光洁、无污迹、无杂物、无脏物、无积水、无积尘、无蜘蛛网；厕纸篓、垃圾篓无沉积物、无异味、外表干净；
7. 楼梯及公共走道（所管理区域内的楼梯、防火梯等）地面及墙面无灰尘、无 杂 物；墙上各种设施（应急灯、出入指示牌等）无积尘、无污迹、无脏杂物；扶手、栏杆光洁、无积尘、无污迹；
8. 领导办公室、会议室等：保持室内的窗、窗台、窗框干净、整洁，无破损。保持地板整洁、完好、无垃圾、无污渍、无破洞。保持室内各种家具光洁、无灰尘，放置整齐；

（三）会议服务

*会议服务需求

1. 定期对会议室内部进行打扫消杀，保证会议室环境良好。

2. 协助本单位在会议开始前进行会场布置、会议准备、会后保洁消杀等相关会议工作。

***会议服务标准**

1. 定期对会议室进行清洁消杀，在无会议的时间内，每周保证至少两次会议室卫生清洁，进行统一卫生服务。做到会议室内地面无明显灰尘纸屑；桌面无明显污渍。

2. 在会议期间提供会议服务，协助本单位进行会议的召开，进行会议前的会场布置与准备。

3. 会议进行时，为参会领导及来宾进行倒水等会议服务。满足会议期间参会人员的需求。

4. 会议结束后，对会议现场进行保洁服务，对会议室进行重新打扫，保证会议室的干净与卫生，保证下次会议可以及时进行开展。

5. 定期对会议室内物资进行检查补充，对设施、桌椅进行检修，为会议室临时召开会议做好准备。

（四）工程服务

•房屋日常养护

包括房屋承重结构部分（包括基础、梁、柱、板、屋顶）、房屋抗震机构部位（包括构造柱、梁、墙等），房屋的内外墙面、围墙、楼梯间、走廊通道、设备机房、门厅、门窗、屋面、地下室、建筑物本体、道路、场地（结构、防水、外立面除外）、室外排污、排雨水管道维护、地下管网等。（上述服务含日常维护巡视及记录上报、不含修缮。）（维修材料单价在 500 元以下由供应商承担，年度累计金额不超过 1 万元）。（设施大修中修及房屋修缮可以委托物业公司或具有资质的企业进行施工，费用单独结算。）

•管理措施

1. 维修人员持证上岗，操作规范，维修及时；

2. 强化维修人员值班制度，确保维修及时有效，且有回访制度和记录；

3. 实施分线管理，依靠公司技术协作，分项做好日、周、月运行状况记录，确保配套设施完好。

5. 做好日常养护、管理及维修费用的计算和核定，按季度单独结算。

•房屋及公共设施日常维护服务

加强日常养护，标准如下：

1. 屋面；必须确保安全，不渗漏，天沟，不堵塞，排水畅通。

2. 墙面；花岗岩墙体接缝不漏水。石材墙面破损、脱落及时修复和固定。

3. 地基与勒脚；对于地基附近的上下水管等，检查其工作情况，防止漏水。同时，要加强对房屋内部及四周排水设施的管理与维修。保证勒脚完好，对开裂、破损及时修复，以防地基受力不匀，防水失效而产生基础浸水的直接后果。

4. 吊顶；吊顶应完好，无污损。发现污损、缺少及时修复与补缺。

5. 楼地面；楼地面完整、无破损，楼地面承重荷载不能超过规范标准要求。

6. 门窗；门窗应完整、无破损，漆面一致，开关灵活、牢固、平整、接缝严密。发现损坏及时修复和更换。

7. 金属物件；应保持牢固、安全、不锈蚀，损坏严重的及时更换。定期进行检查。发现损坏及时记录并修复。

8. 严格按照设施设备使用要求和操作规程进行计划性维修保养，做好空调系统、弱电系统、燃气系统的定期维护保养工作。

9. 污水井及化粪池清掏；污水井保持畅通，遇不畅及时疏通。化粪池清理每年两次，每季度巡查一次。

（五）绿化美化

投标人需承担合同期内绿化带、花池、花坛等的日常维护工作，并按甲方需求对绿化带、花池、花坛内的花草树木等装饰品进行更换。

（六）后勤管理

1. 负责项目的库房管理工作，库内所有物品及食堂食材的检斤、验收、保管等工作，无商标、厂家、无出厂日期及保质期的食品不得入库。

2. 工作廉洁奉公，一丝不苟，不得擅自用和处理保管的物品。

3. 每日出入库的物品登记造册，及时入账，根据库存情况提醒项目及时采购。

4. 完成每日保安、保洁的考勤登记工作、物料配给工作。

5. 每日检查库存食品的保存期限，勤进少进，先进先用，避免浪费。

6. 做好每日食堂留样保存工作，配合项目每月盘账。

三、费用分割

1. 本项目成交金额包含物业人员工资、福利、社险、住房公积金等人工费用、服装费、办公费、企业利润及税金等为完成竞争性磋商文件规定的一切工作所需的全部费用。

2. 按照街道需求提供保洁类低值易耗用品：尘推、提示牌、二节杆、簸箕、扫帚、抹布等日常工作中需要使用清洁工具。保洁类一次性耗材：全能清、洁厕液、垃圾袋等实际工作中需要使用的消耗品。以上工具及耗材由中标供应商承担。

3. 工程维修耗材由中标供应商承担。（维修材料单价在500元以下由供应商承担，年度累计金额不超过1万元）

4. 按照街道要求提供卫生间用品：卷纸、擦手纸、洗手液、消毒液等，以上卫生用品由中标供应商承担。

5. 每年4次整体大扫除（包括厨房抽油烟机清洗）由中标供应商承担。

6. 节日期间街办事处的布置由中标供应商负责。

7. 冬季供暖期间的供热保障由中标供应商负责。

8. 采购合同履行过程中，如遇国家和我市相关政策调整等法定情形的，采购方可以与供应商签订补充合同，补充合同应当按照政府采购法律法规的相关要求报同级财政部门备案。

四、应急服务要求

1. 当出现不可预知紧急情况时（例如停水停电、极端天气、群体事件、自然灾害等），中标方应保证服务正常运转的措施，包括但不限于临时增配人员、临时调集设备、现有人员岗位职责临时增加、与相关政府部门协调配合等。

2. 按街道办事处要求做好防范各类传染病的各项防疫及应急工作。

3. 负责街道办事处范围内防范自然灾害（台风、洪水、暴雪）等应急工作。全面排查风险隐患，加强应急管理，强化值班值守。加强全体物业人员安全意识，定期组织物业人员进行防灾演习。如遇雨水天气，及时在各出入口铺设防滑垫、沙袋等，做好安全防范工作。

4. 根据街办事处的要求，协助完成物品的搬卸工作和各项临时性工作。

5. 在街办事处组织重大活动期间根据要求给予人员支持。中标供应商具有一定机动的服务人员，能随时配合采购方需求，及时增加临时的适合的服务人员，保证活动的顺利完成。

五、人员保密要求

街办事处为公共对外开放服务群众场所，保证服务过程中有可能获取的读者信息等不泄露的措施，包括但不限于制定保密制度、服务人员保密培训等，所有物业工作人员不允许在工作期间拍照，谈论与工作无关的事项等。

六、人员稳定性要求

在整个服务期内，在整个服务期内，人员更换率不得超过 10%，且应经采购方同意。物业新招录员工要提前告知，要符合相关岗位要求，新招录人员才可进场工作。如因物业服务公司提供的本项目工作人员离职或病事假等，而出现缺岗的现象，物业服务公司应及时补齐，不得空岗。街办事处有权随时对物业服务公司提供的实际岗位、考勤情况进行检查，采购方有权调换考核不合格人员。

七、进驻和接管要求

中标后，及时配齐所需人员、工具、设备等，在采购方要求时间内保证全体服务人员按时进场服务进行交接并开展工作，保留相关记录，做到服务平稳过渡，对采购方工作无不良影响。

八、免责条款

1. 中标供应商不得在承包区域从事非法活动或有损采购方利益的活动。对物业管理区域内因物业公司原因发生的盗窃、火灾、相应事故，一切责任由中标供应商全部承担。物业工作人员出现的人身安全问题，全部由中标供应商负责。

2. 物业服务人员在岗开展职责范围之内工作期间发生一切意外伤害、生病或非正常死亡均与采购方无关，相关纠纷及赔偿均由供应商承担并处理善后事宜。

第三部分 供应商须知

A 说明

1. 概述

1.1 根据《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》等有关法律、法规和规章的规定，本采购项目已具备竞争性磋商条件。

1.2 本竞争性磋商文件仅适用于磋商邀请函中所叙述项目货物和服务的采购。

1.3 参与磋商活动的所有各方，对在参与磋商过程中获悉的国家、商业和技术秘密以及其它依法应当保密的内容，均负有保密义务，违者应对由此造成的后果承担全部法律责任。

2. 定义

2.1 “采购人”系指本次磋商活动的采购单位。“采购代理机构”系指组织本次磋商活动的机构，即“天津市北辰区政府采购中心”。

2.2 “供应商”系指向采购代理机构提交响应文件的供应商。

2.3. “服务”系指按本竞争性磋商文件规定供应商须承担的相关服务和竞争性磋商文件中规定供应商应承担的相关义务。

3. 解释权

3.1 本次磋商的最终解释权归为采购人、采购代理机构。

3.2 本文件未作须知明示，而又有相关法律、法规规定的，采购人、采购代理机构将对此解释为依据有关法律、法规的规定。

4. 合格的供应商

4.1 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，有能力提供磋商采购货物及服务的供应商。

4.2 符合《磋商邀请函》中关于供应商资格要求（实质性要求）的规定。

4.3 关于联合体参与磋商

《磋商邀请函》接受联合体参与磋商的：

（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供应商特定条件的，联合体各方中至少应当有一方符合《磋商邀请函》规定的供应商资格条件（实质性要求）。

(3) 联合体各方之间应当签订共同磋商协议并在响应文件内提交，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磋商协议后，不得再以自己名义单独在同一项目中磋商，也不得组成新的联合体参加同一项目磋商。

(4) 下载竞争性磋商文件时，应以联合体协议中确定的主体方名义下载。

(5) 联合体参与磋商的，应以主体方名义提交磋商保证金（如有），对联合体各方均具有约束力。

(6) 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磋商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) 联合体中任意一方为中小企业的，该方应提供《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。

4.4 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磋商。如同时参加，则评审时将同时被拒绝。

4.5 关于分公司参与磋商

根据国务院《物业管理条例》第三十二条的规定“从事物业管理活动的企业应当具有独立的法人资格”，因此本项目不接受分公司磋商。

4.6 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。

4.7 关于中小微企业参与磋商

中小微企业是指符合《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库〔2020〕46号）规定的供应商。中小微企业参与磋商应提供《中小企业声明函》。

根据财库〔2014〕68号《财政部 司法部关于政府采购支持监狱企业发展有关问题的通知》，监狱企业视同小微企业。监狱企业是指由司法部认定的为罪犯、戒毒人员提供生产项目和劳动对象，且全部产权属于司法部监狱管理局、戒毒管理局、直属煤矿管理局，各省、自治区、直辖市监狱管理局、戒毒管理局，各地（设区的市）监狱、强制隔离戒毒所、戒毒康复所，以及新疆生产建设兵团监狱管理局、戒毒管理局的企业。监狱企业磋商时，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，不再提供《中小企业声明函》。

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，残疾人福利性单位视同为小型、微型企业。

5. 合格的货物和相关服务

5.1 供应商对所提供的货物应当享有合法的所有权，没有侵犯任何第三方的知识产权、技术秘密等权利，而且不存在任何抵押、留置、查封等产权瑕疵。如有第三方向采购人提出侵犯其专利权、商标权或其它知识产权的主张，该责任应由供应商承担。

5.2 除《磋商项目需求》有特殊规定外，供应商提供的货物应当是全新的、未使用过的，货物和相关服务应当符合竞争性磋商文件的要求，并且其质量完全符合国家标准、行业标准或地方标准。

5.3 供应商应当说明磋商货物的来源地，如磋商的货物非供应商生产或制造的，则交货时有义务提供其从合法途径获得该货物的相关证明。

5.4 系统软件、通用软件必须是具有在中国境内的合法使用权或版权的正版软件，涉及到第三方提出侵权或知识产权的起诉及支付版税等费用由供应商承担所有责任及费用。

6. 磋商费用

无论磋商过程中的做法和结果如何，供应商自行承担所有与参加磋商有关的费用。

7. 信息发布

本项目需要公开的有关信息，包括采购信息公告、更正公告、成交结果公告、终止公告等与磋商活动有关的通知，采购人、采购代理机构均将通过“天津政府采购网（<http://tjgp.cz.tj.gov.cn>）”公开发布。供应商在参与本采购项目磋商活动期间，请及时关注上述媒体和天津市政府采购中心政府采购电子招投标系统（区级集采机构）“查看项目文件”的相关信息。因没有及时关注而未能如期获取相关信息，供应商自行承担由此可能产生的风险。

8. 询问与质疑

8.1 根据《政府采购质疑和投诉办法》（财政部令第94号）、《天津市财政局关于转发<财政部关于进一步加强政府采购需求和履约验收管理的指导意见>的通知》（津财采〔2017〕4号）的要求及委托代理协议的授权范围，针对采购文件的询问、质疑应当向采购人提出；针对采购过程、采购结果的询问、质疑应当向天津市北辰区政府采购中心提出。

8.2 询问

（1）询问可以采取电话、当面或书面等形式。

（2）采购人应当自收到供应商询问之日起3个工作日内作出答复，但答复的内容不得涉及商业秘密或者依法应当保密的内容。

8.3 质疑

（1）提出质疑的供应商应当是参与所质疑项目采购活动的供应商。

（2）供应商认为采购文件、采购过程和采购结果使自己的权益受到损害的，可以在知道或者应知其权益受到损害之日起七个工作日内，以书面原件形式针对同一采购程序环节一次性向采购人提出质疑，否则不予受理。

（3）质疑函应当符合《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，并按照统一格式提出（具体格式可参照天津市政府采购网（<http://tjgp.cz.tj.gov.cn>）“下载专区”中的“质疑函格式文本”）。质疑函应当明确阐述采购文件、采购过程、采购结果使自己的合法权益受到损害的法律依据、事实依据、相关证明材料及证据来源，以便于有关单位调查、答复和处理。

（4）供应商质疑应当有明确的请求和必要的证明材料。质疑内容不得含有虚假、恶意成份。依照谁主张谁举证的原则，提出质疑者必须同时提交相关确凿

的证据材料和注明证据的确切来源，证据来源必须合法，采购人或天津市北辰区政府采购中心有权将质疑函转发质疑事项各关联方，请其作出解释说明。对捏造事实、滥用维权扰乱采购秩序的恶意质疑者，将上报天津市北辰区财政局政府采购科依法处理。

8.4 针对询问或质疑的答复内容需要修改采购文件的，其修改内容应当以天津市政府采购网发布的更正公告为准。

9. 其他

本《供应商须知》的条款如与《磋商邀请函》、《磋商项目需求》就同一内容的表述不一致的，以《磋商邀请函》、《磋商项目需求》中规定的内容为准。

B 竞争性磋商文件

10. 竞争性磋商文件的构成

10.1 竞争性磋商文件由下述部分组成：

- （1）磋商邀请函；
- （2）磋商项目要求；
- （3）供应商须知；
- （4）合同草案；
- （5）响应文件格式；
- （6）竞争性磋商文件的更正公告内容（如有）。

10.2 除非有特殊要求，竞争性磋商文件不单独提供磋商项目使用地的自然环境、气候条件、公用设施等情况，供应商被视为熟悉上述与履行合同有关的一切情况。

10.3 《磋商项目需求》加注“★”号条款为实质性技术条款，不得出现负偏离，发生负偏离即做无效标处理。

10.4 竞争性磋商文件中涉及的参照品牌、型号仅起说明作用，并没有任何限制性，供应商在磋商中可以选用其他替代品牌或型号，但这些替代要实质上优于或相当于磋商要求。

10.5 除竞争性磋商文件另有规定外，竞争性磋商文件中要求的每一项产品只允许一种产品磋商，每一项产品的采购数量不允许变更。

11. 竞争性磋商文件的澄清和修改

11.1 提交首次响应文件截止之日前，采购人、采购代理机构需要对磋商文件进行补充或修改的，采购人、采购代理机构将会通过“天津市政府采购网”以更正公告形式发布。

11.2 提交首次响应文件截止之日前，采购人、采购代理机构或者磋商小组可以对已发出的磋商文件进行必要的澄清或者修改，澄清或者修改的内容作为磋商文件的组成部分。澄清或者修改的内容可能影响响应文件编制的，采购人、采购代理机构应当在提交首次响应文件截止时间至少5日前，以书面形式通知所有获取磋商文件的供应商；不足5日的，采购人、采购代理机构应当顺延提交首次响应文件截止时间。

11.3 更正公告一经在“天津市政府采购网”发布，天津市政府采购中心政府采购电子招投标系统（区级集采机构）将自动发送通知至已获取竞争性磋商文件供应商的“查看项目文件”，视同已书面通知所有竞争性磋商文件的收受人。请参与项目的供应商及时关注更正公告，由此导致的风险由供应商自行承担，采购人、采购代理机构不承担任何责任。

11.4 更正公告的内容为竞争性磋商文件的组成部分。当竞争性磋商文件与更正公告就同一内容的表述不一致时，以最后发出的更正公告内容为准。

11.5 竞争性磋商文件的澄清、答复、修改或补充都应由采购代理机构以更正公告形式发布，除此以外的其他任何澄清、修改方式及澄清、修改内容均属无效，不得作为磋商的依据，由此导致的风险由供应商自行承担，采购人、采购代理机构不承担任何责任。

12. 答疑会和踏勘现场

12.1 采购人、采购代理机构召开答疑会的，所有供应商应按《磋商邀请函》规定的时间、地点参加答疑会。供应商如不参加，其风险由供应商自行承担，采购人、采购代理机构不承担任何责任。

12.2 采购人、采购代理机构组织踏勘现场的，所有供应商按《磋商邀请函》规定的时间、地点参加踏勘现场活动。供应商如不参加，其风险由供应商自行承担，采购人、采购代理机构不承担任何责任。

12.3 采购人、采购代理机构在答疑会或踏勘现场中口头介绍的情况，除经

“天津市政府采购网”以更正公告的形式发布外，不构成对竞争性磋商文件的修改，不作为供应商编制响应文件的依据。

C 响应文件的编制

13. 要求

13.1 供应商应仔细阅读竞争性磋商文件的所有内容，按竞争性磋商文件要求编制响应文件，以使其磋商对竞争性磋商文件做出实质性响应。否则，其响应文件可能被拒绝，供应商须自行承担由此引起的风险和责任。

13.2 供应商应根据磋商项目需求和响应文件格式编制响应文件，保证其真实有效，并承担相应的法律责任。

13.3 供应商应对响应文件所提供的全部资料的真实性承担法律责任，并无条件接受采购人、采购代理机构对其中任何资料进行核实（核对原件）的要求。采购人、采购代理机构核对发现有不一致或供应商无正当理由不按时提供原件的，按有关规定执行。

14. 磋商语言及计量单位

14.1 供应商和采购代理机构就磋商交换的文件和来往信件，应以中文书写，全部辅助材料及证明材料均应有中文文本，并以中文文本为准。外文资料必须提供中文译文，并保证与原文内容一致，否则供应商将承担相应法律责任。除签名、盖章、专用名称等特殊情形外，以中文以外的文字表述的响应文件，磋商小组有权拒绝其磋商。

14.2 除竞争性磋商文件中另有规定外，响应文件所使用的计量单位均应使用中华人民共和国法定计量单位。

15. 响应文件格式

15.1 供应商应按竞争性磋商文件第五部分提供的响应文件格式完整填写。因不按要求编制而引起系统无法检索、读取相关信息时，其后果由供应商自行承担。

15.2 供应商可对本竞争性磋商文件“磋商项目要求”所列的所有货物进行磋商，也可只对其中一包或几包的货物磋商；若无特殊说明，每一包的内容不得分项磋商，原则上按照整包确定成交供应商。

15.3 如磋商多个包的，要求按包分别独立制作响应文件。

15.4 响应文件（包括封面和目录）的每一页，从封面开始按阿拉伯数字1、2、3...顺序编制页码。

16. 响应文件的组成

16.1 按照《磋商邀请函》规定的时间分别上传加盖电子签章的两阶段电子响应文件。

17. 报价

17.1 报价书、报价分项一览表等各表中的报价，若无特殊说明应采用人民币填报。

17.2 报价是为完成竞争性磋商文件规定的一切工作所需的全部费用的最终优惠价格。

17.3 除《磋商项目需求》中说明并允许外，磋商的每一个货物、服务的单项报价以及采购项目的磋商总价均只允许有一个报价，任何有选择的报价，采购人、采购代理机构均将予以拒绝。

18. 供应商资格证明文件

供应商必须提交证明其有资格进行磋商和有能力履行合同的文件，作为响应文件的一部分。

（1）《磋商邀请函》中规定的供应商资格要求（实质性要求）证明文件；

（2）若国家及行业对磋商项目有特殊资格要求的，还须提供特殊资格证明文件；

（3）涉及本须知中“4. 合格的供应商”相关要求的，按其要求执行。

19. 技术响应文件

19.1 供应商须提交证明其拟供货物符合竞争性磋商文件规定的技术响应文件，作为响应文件的一部分。

19.2 上述文件可以是文字资料、图纸或数据，并须提供：

（1）货物主要技术性能的详细描述；

（2）保证货物从采购人开始使用至竞争性磋商文件规定的保修期内正常和连续运转期间所需要的所有备件和专用工具的详细清单，包括其现行价格和供货来源资料；

(3) 逐条对竞争性磋商文件要求的技术规格进行评议，并按竞争性磋商文件所附格式完整地填写《技术要求点对点应答表》，说明自己所磋商的货物和相关服务内容与采购人、采购代理机构相应要求的偏离情况。

19.3 响应文件中设备的性能指标应达到或优于竞争性磋商文件中所列技术指标。供应商应注意竞争性磋商文件中所列技术指标仅列出了最低限度。供应商在《技术要求点对点应答表》“项目需求书要求”的磋商应答中必须列出具体数值或内容。如供应商未应答或只注明“符合”、“满足”等类似无具体内容的表述，将被视为不符合竞争性磋商文件要求。供应商自行承担由此造成的一切后果。

20. 磋商保证金

20.1 按照《磋商项目需求》要求执行。

20.2 符合《政府采购法实施条例》和《政府采购竞争性磋商采购方式管理暂行办法》相关规定。

21. 磋商有效期

21.1 磋商有效期为响应文件开启之日起60天。响应书中规定的有效期短于竞争性磋商文件规定的，其磋商将被拒绝。

21.2 特殊情况下，采购人、采购代理机构可于磋商有效期满之前，向供应商提出延长磋商有效期的要求。答复应以书面形式进行。供应商可以拒绝上述要求，但不被没收磋商保证金。对于同意该要求的供应商，既不要求也不允许其修改响应文件，但将要求其延长磋商保证金的有效期。

22. 响应文件的签署及规定

22.1 响应文件应按《磋商项目需求》和《响应文件格式》如实编写，未尽事宜可自行补充。响应文件内容不完整、格式不符合导致响应文件被误读、漏读或者查找不到相关内容的，供应商自行承担由此产生的风险。

22.2 供应商按照《磋商邀请函》的要求提交网上应答并分别上传加盖电子签章的第一、第二阶段电子响应文件（PDF格式）（以通过电子签章客户端软件winaip正确读取签章信息为准）。加盖电子签章的电子响应文件应与网上应答填报内容一致。当出现网上应答报价与电子响应文件报价不一致时，以网上应答为准。

22.3 响应文件因模糊不清或表达不清所引起的后果由供应商自负。

D 响应文件的网上应答和提交

23. 供应商须于《磋商邀请函》规定的响应文件截止时间前提交网上应答并上传加盖电子签章的电子响应文件（以通过电子签章客户端软件winaip正确读取签章信息为准）。具体方式：登陆天津市政府采购中心网（网址：<http://tjgpc.zwfwb.tj.gov.cn>）-“网上招投标”-“供应商登录”-“区级集采机构入口”，使用天津数字认证有限公司发出的CA数字证书（原天津市电子认证中心发出尚在有效期内的CA数字证书仍可使用）登录后按要求进行网上应答并分别上传加盖电子签章的第一、第二阶段电子响应文件（以通过电子签章客户端软件winaip正确读取签章信息为准）。如有需要，供应商可于工作时间且在竞争性磋商文件规定的截止时间前到天津市河东区红星路79号天津市政府采购中心窗口完成应答上传提交。

24. 制作和上传电子响应文件要求

24.1 供应商须下载天津市政府采购中心网-下载中心-《远程招投标电子签章客户端用户使用说明及安装程序》。

24.2 供应商须按照竞争性磋商文件的规定制作电子响应文件，对所需提供的一切纸质材料进行扫描后加入电子响应文件，按照《远程招投标电子签章客户端用户使用说明及安装程序》中《远程招投标电子签章客户端用户使用说明》规定的要求制作加盖供应商电子签章的PDF格式电子响应文件（以通过电子签章客户端软件winaip正确读取签章信息为准），并于响应文件截止时间前上传至天津市政府采购中心政府采购电子招投标系统（区级集采机构）。

特别提醒：

（1）由于供应商网络接入速率不可控等网络传输风险，建议供应商在网上应答上传加盖电子签章的PDF文件后，对上传文件进行下载，核对文件完整性，如是否缺页少页、图片是否显示完整、签章是否有效等，并按照《远程招投标电子签章客户端用户使用说明》要求的文件检查方法进行检查，确保响应文件上传准确、有效。

（2）供应商应当按照《远程招投标电子签章客户端用户使用说明》的要求使用电子签章客户端软件winaip。不按本使用说明使用电子签章客户端软件winaip，或使用word等其它软件进行签章工作，将会造成电子签章客户端软件

winaip无法读取签章信息，并导致磋商无效。

24.3 供应商应保证电子响应文件清晰，便于识别，如因上传、扫描、格式等原因导致评审时受到影响，由供应商自行承担相应责任。

24.4 未按规定提交网上应答和上传加盖电子签章的电子响应文件的磋商将被拒绝。

25. 供应商须承诺接受电子磋商的方式，并自行承担由此带来的废标、无效磋商的风险。

26. 未按竞争性磋商文件的规定提交网上应答和上传加盖供应商电子签章的PDF格式电子响应文件（以通过电子签章客户端软件winaip正确读取签章信息为准）的磋商将被拒绝。

E 磋商程序

27. 磋商步骤

27.1 第一步：磋商小组对响应文件的有效性、完整性和响应程度进行审查。审查时，可以要求供应商对响应文件中含义不明确、同类问题表述不一致或者有明显文字和计算错误的内容等做出必要的澄清、说明或者更正。供应商的澄清、说明或者更正不得超出响应文件的范围或者改变响应文件的实质性内容。

磋商小组要求供应商澄清、说明或者更正响应文件应当以书面形式做出。

注：供应商法定代表人或其磋商代表人须携带身份证或其他有效身份证明原件参加磋商。

27.2 第二步：磋商小组所有成员集中与单一供应商分别进行磋商。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。实质性变动的内容，须经采购人代表确认。

对磋商文件做出的实质性变动是磋商文件的有效组成部分，磋商小组应当及时以书面形式同时通知所有参加磋商的供应商。

供应商应当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文件，应为PDF格式且加盖电子签章后于磋商小组规定的时间内通过天津市政府采购中心政府采购电子招投标系统（区级集采机构）“询标解答”上传至天津市政府

采购中心政府采购电子招投标系统（区级集采机构）。

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。

27.3 第三步：经磋商确定实质性响应的供应商后，磋商小组应当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。若在磋商过程中，磋商小组未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，第二阶段响应文件即作为最终报价。若磋商小组实质性变动了采购需求中的技术、服务要求以及合同草案条款，则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。

27.4 第四步：经磋商确定最终采购需求和提交最后报价的供应商后，由磋商小组采用综合评分法对提交最后报价的供应商的响应文件和最后报价进行综合评分。

27.5 第五步：磋商小组应当根据综合评分情况，按照评审得分由高到低顺序推荐成交候选供应商，并编写评审报告。评审报告应当由磋商小组全体人员签字认可。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，应当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。

27.6 出现下列情形之一的，采购人或者采购代理机构应当终止竞争性磋商采购活动，发布项目终止公告并说明原因，重新开展采购活动：

（1）因情况变化，不再符合规定的竞争性磋商采购方式适用情形的；

（2）出现影响采购公正的违法、违规行为的；

（3）除《政府采购竞争性磋商采购方式管理暂行办法》第二十一条第三款规定的情形外，在采购过程中符合要求的供应商或者报价未超过采购预算的供应商不足3家的。

27.7 根据《财政部关于政府采购竞争性磋商采购方式管理暂行办法有关问题的补充通知》（财库〔2015〕124号）的规定，采用竞争性磋商采购方式采购的政府购买服务项目（含政府和社会资本合作项目），在采购过程中符合要求的供应商（社会资本）只有2家的，竞争性磋商采购活动可以继续继续进行。采购过程

中符合要求的供应商（社会资本）只有1家的，采购人（项目实施机构）或者采购代理机构应当终止竞争性磋商采购活动，发布项目终止公告并说明原因，重新开展采购活动。

28. 评审方法及标准

28.1 磋商小组将根据竞争性磋商文件确定的评审原则和评审方法对确定为实质上响应竞争性磋商文件要求的磋商进行评估和比较。

28.2 磋商小组应当按照客观、公正、审慎的原则，根据竞争性磋商文件规定的评审程序、评审方法和评审标准进行独立评审。

28.3 竞争性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。

28.4 对竞争性磋商文件中描述有歧义或前后不一致的地方，磋商小组有权进行评判，但对同一条款的评判应适用于每个供应商。

28.5 评审方法

（1）采用“综合评分法”的评审方法，具体评审因素详见《磋商项目需求》。评审采用百分制，磋商小组各成员独立分别对实质上响应竞争性磋商文件的磋商进行逐项打分，对磋商小组各成员每一因素的打分汇总后取算术平均分，该平均分为供应商的得分。

（2）根据《中华人民共和国政府采购法实施条例》和《关于进一步规范政府采购评审工作有关问题的通知》（财库〔2012〕69号）的规定，磋商小组成员要依法独立评审，并对评审意见承担个人责任。磋商小组成员对需要共同认定的事项存在争议的，按照少数服从多数的原则做出结论。持不同意见的磋商小组成员应当在评审报告上签署不同意见并说明理由，否则视为同意。

（3）按照《关于调整优化节能产品、环境标志产品政府采购执行机制的通知》（财库〔2019〕9号）文件要求，对政府采购节能、环境标志品目清单内的产品实施优先采购和强制采购的评标方法。

（4）磋商小组审查产品资质或检测报告等相关文件符合性时，应综合考虑行业特点、交易习惯、采购需求最本质原义等情况，而不应以响应文件中产品名称与竞争性磋商文件产品名称是否一致作为审查的标准。

（5）成交候选供应商产生办法：按得分由高到低顺序确定成交候选供应商；

得分相同的，按磋商报价由低到高顺序确定成交候选供应商；得分且磋商报价相同的，按技术指标优劣顺序确定成交候选供应商。

（6）采购人按成交候选供应商顺序确定成交供应商，或授权磋商小组按成交候选供应商顺序直接确定成交供应商。

28.6 出现以下任何情形取消磋商资格：

（1）响应文件未按竞争性磋商文件的要求加盖电子签章的；

（2）磋商有效期短于竞争性磋商文件要求的；

（3）响应文件中提供虚假材料的；

（4）不能满足竞争性磋商文件中任何一条实质性要求或加注“★”号条款出现负偏离或经磋商小组认定未实质性响应竞争性磋商文件要求的或响应内容不符合相关强制性规定的；

（5）未按时进行网上解密或电子响应文件损坏、无效的；

（6）磋商报价超出采购预算的；

（7）存在串通情形的；

（8）单位负责人或法定代表人为同一人，或者存在控股、管理关系的不同供应商，参加同一包或者未划分包的同一项目的，相关响应均无效；

（9）其他法定响应无效的情形。

29. 其他注意事项

29.1 在磋商期间，供应商不得向磋商小组成员或采购代理机构询问评审情况、施加任何影响，不得进行旨在影响评审结果的活动。

29.2 为保证定标的公正性，在评审过程中，磋商小组成员不得与供应商私下交换意见。在评审期间及磋商工作结束后，凡与评审情况有接触的任何人不得透露审查、澄清、评价和比较等磋商的有关资料以及授标建议等评审情况。

29.3 本项目不接受赠品、回扣或者与采购无关的其他商品、服务。

29.4 如果几个供应商所投整包产品为同一品牌时，在服务承诺符合竞争性磋商文件的情况下，报价最低的供应商入围评审阶段。

F 授予合同

30. 成交供应商的产生

30.1 采购人可以事先授权磋商小组直接确定成交供应商。

30.2 采购人也可以按照《政府采购法》及其实施条例等法律法规的规定和竞争性磋商文件的要求确认成交供应商。

31. 成交通知

31.1 成交公告发布同时，采购代理机构将通过天津市政府采购中心政府采购电子招投标系统（区级集采机构）以电子形式向成交供应商发出《成交通知书》（请使用天津数字认证有限公司发出的CA数字证书（原天津市电子认证中心发出尚在有效期内的CA数字证书仍可使用）登陆天津市政府采购中心网（网址：<http://tjgpc.zwfwb.tj.gov.cn>）-”网上招投标”-“供应商登录”-“区级集采机构入口”，并从“供应商系统”的“查看项目文件”中获取）。《成交通知书》一经发出即发生法律效力。

31.2 供应商可使用天津数字认证有限公司发出的CA数字证书（原天津市电子认证中心发出尚在有效期内的CA数字证书仍可使用）登陆天津市政府采购中心网（网址：<http://tjgpc.zwfwb.tj.gov.cn>）-”网上招投标”-“供应商登录”-“区级集采机构入口”，并从“供应商系统”的“项目资审情况”中获取未通过资格审查的原因或从“供应商系统”的“查看排序和得分”中获取未成交人本人的评审得分与排序。

32. 签订合同

32.1 采购人与成交供应商应当在成交通知书发出之日起三十日内，按照竞争性磋商文件确定的事项签订政府采购合同。合同文本请使用天津数字认证有限公司发出的CA数字证书（原天津市电子认证中心发出尚在有效期内的CA数字证书仍可使用）登陆天津市政府采购中心网（网址：<http://tjgpc.zwfwb.tj.gov.cn>）-”网上招投标”-“供应商登录”-“区级集采机构入口”，并从“供应商系统”的“合同”中获取。

32.2 竞争性磋商文件、成交供应商的响应文件及其澄清文件等，均为签订合同的依据，且为合同的组成部分。

33. 履约保证金

33.1 若《磋商项目需求》规定须提交履约保证金的，成交供应商须按照规定要求提交履约保证金。

33.2 成交供应商未能按合同规定履行其义务，采购人有权没收履约保证金。

34. 成交供应商拒绝与采购人签订合同的，采购人可以按照评审报告推荐的成交候选人名单排序，确定下一候选人为成交供应商，也可以重新开展政府采购活动。

35. 合同分包

35.1 未经采购人同意，成交供应商不得分包合同。

35.2 政府采购合同分包履行的，成交供应商就采购项目和分包项目向采购人负责，分包供应商就分包项目承担责任。

第四部分 合同草案

合同一般条款

采购人（甲方）：

供应商（乙方）：

甲、乙双方根据项目_____（项目编号：TJBC-2025-D-0014）的政府采购结果和磋商文件（或采购文件）的要求，并经双方协商一致，达成本合同：

☐ 本合同为中小企业预留合同

☐ 本合同非中小企业预留合同

第一条委托物业的基本情况

物业名称：

物业类型：

座落位置：

物业管理区域四至：

东至：南至：

西至：北至：

占地面积：大楼总建筑面积：

其中：地上面积：平方米

地下面积：平方米

标准层面积：平方米

人防建筑面积：平方米

建筑层数：地上层，地下层

建筑尺寸：长：米，宽：米，高：米

建筑层高：

建筑结构：

第二条物业服务内容及标准

（一）房屋本体和共用部位的维修、养护和管理：

（二）共用设施设备运行、维修、养护：

1.供、配电设施设备：

2.给、排水设施设备：

3.升降系统：

4.消防系统：

5.空气调节系统：

6.智能化系统：

7.楼宇自动化系统（通讯系统等）：

8.停车场管理系统：

9.其他：

（三）共用部位和共用场地的环境保洁和绿化养护：

（四）物业装饰装修的管理：

（五）车辆行驶和停放秩序的服务、管理：

（六）物业管理区域内公共秩序的维护和消防管理：

（七）物业档案的建立、保管和使用：

（八）其他委托事项：

- 1、
- 2、
- 3、

第三条物业服务合同期限

物业服务合同期限为年。

自 年 月 日起至 年 月 日终止。

第四条甲方权利义务

- （一）代表和维护采购人所有人员在物业管理服务活动中的合法权益；
- （二）制定、修改管理规约，监督采购人所有人员遵守管理规约；
- （三）审定物业服务合同内容，选聘、解聘物业服务企业；
- （四）审定乙方提出的物业管理服务年度计划及管理制度，监督并配合乙方管理服务工作的实施及制度的执行；
- （五）制定、修改、审议物业管理区域内共用部位和共用设施设备的使用、公共秩序和环境卫生的维护等方面的规章制度或者物业服务企业提出的其他管理事项；
- （六）负责提供物业管理服务所需相关文件和资料；
- （七）其他：

- 1、
- 2、
- 3、

第五条乙方权利义务

- （一）依照国家、本市有关规定和本合同约定，制定物业管理服务方案和制度，对物业及其共用设施设备、消防、公共秩序及环境卫生等进行管理服务；
- （二）在本物业管理区域内的显著位置，将服务内容、服务标准和收费项目、收费标准等有关情况进行公示；
- （三）依照本合同约定向采购人收取物业管理服务费；
- （四）建立物业项目的管理档案；
- （五）对采购人违反国家和本市有关物业管理方面的法律、法规和规章及管

理规约的行为，进行劝阻、制止，并向甲方和有关部门报告；

（六）对侵害物业共用部位、共用设施设备的行为要求责任人停止侵害、排除妨害、恢复原状；

（七）不得将物业项目全部委托给他人管理，但可以将专项服务委托专业公司承担；

（八）负责编制物业的年度维修养护计划，并组织实施；

（九）提前将装饰装修房屋的有关规定书面告知采购人，当采购人装饰装修房屋时，对不符合安全要求和影响公共利益的行为，进行劝阻制止，劝阻无效时向有关行政管理部门报告；

（十）负责编制物业服务年度计划；

（十一）对本物业的共用部位、设施及场地不得擅自占用和改变使用功能，如需在本物业内改、扩建或者完善配套设施设备，经甲方同意后报有关部门批准方可以实施；

（十二）本合同终止乙方不再管理本物业时，在合同终止之日起十日内，除向甲方移交本合同规定的资料外，还必须办理下列移交事项：

- 1、预收的物业管理服务费等收益余额；
- 2、物业管理项目的档案资料；
- 3、物业管理用房和属于采购人的场地、设施设备。

（十三）应当协助公安部门做好物业管理区域内的公共秩序维护和安全防范工作。在本物业管理区域内发生治安案件或者各类灾害事故时，应当及时向公安和有关部门报告，并积极协助做好调查和救助工作；

（十四）接受采购人的监督；

（十五）接受物业管理行政主管部门的监督指导；

（十六）其他：

第六条 物业管理服务费用

本物业管理区域内的物业管理服务费采取包干制的形式，年服务费用为大写：（小写：）。

乙方按照上述标准收取物业服务费用，并按本合同约定的服务内容和质量标

准提供服务，盈余或亏损由乙方享有或承担。

付款方式如下：

第七条物业管理用房

在合同生效之日起日内，甲方向乙方无偿提供并移交建筑平方米、坐落于的物业管理用房，用于物业管理服务活动。物业管理用房属采购人所有，乙方负责维修、养护，不得买卖和抵押；任何单位和个人不得占用或者改作他用。

第八条物业及物业管理交接

自本合同生效之日起，由甲方向乙方移交下列资金、物品和资料：

（一）竣工总平面图，单体建筑、结构、设备的竣工图，附属配套设施、地下管网工程竣工图等资料；

（二）物业竣工验收资料；

（三）共用设施设备安装、使用、维护和保养技术资料；

（四）物业质量保证书和使用说明书；

（五）物业管理服务费等余额；

（六）物业管理需要的其他资料；

（七）物业管理用房和属于采购人的场地、设施设备。

第九条采购人装饰装修房屋，应当遵守国家和本市有关规定。

采购人应当与物业服务企业签订装饰装修管理服务协议。装饰装修管理服务协议一般包括装饰装修工程的内容和期限、允许施工的时间、废弃物的清运和处置以及相关费用等。

第十条违约责任

（一）甲方违反合同第四条的约定，使乙方未完成规定的管理服务目标，乙方有权要求甲方解决，逾期未解决的，甲方承担违约责任；造成乙方经济损失的，甲方应当给予乙方经济赔偿。

（二）乙方违反本合同第二、五条的约定，未能达到约定的管理服务目标，甲方有权要求乙方在日内整改，逾期未整改的，乙方承担违约责任；造成甲方经济损失的，乙方应当给予甲方经济赔偿。

（三）乙方违反本合同第六条约定，擅自提高收费标准的，甲方有权要求乙

方清退；造成甲方经济损失的，乙方应当给予甲方经济赔偿。

（四）合同期满，乙方未按规定时间向甲方办理移交事项，乙方向甲方支付违约金元。

（五）若采购人部分人员拒绝、阻碍乙方对物业共用部位、共用设施设备进行维修、养护，造成损失的，甲方应当承担赔偿责任。

（六）甲、乙任何一方无正当理由提前终止合同的，应当向对方支付 元 的违约金；违约方还应当承担超过违约金部分的经济损失。

（七）其他：

第十一条质量纠纷的约定

因房屋建筑质量、设施设备质量或者安装技术等原因，达不到使用功能，造成重大事故的，由甲方向开发建设单位反映并作善后处理。产生质量事故的直接原因，以有资质的鉴定部门的鉴定为准。

第十二条不可抗力的约定

本合同执行期间，如遇不可抗力，致使合同无法履行时，双方应当按有关法律规定及时协商处理。

第十三条免责条款

以下情况乙方不承担责任：

- 1、乙方已履行本合同约定义务，但因物业本身固有瑕疵造成损失的；
- 2、因维修养护物业共用部位、共用设施设备需要且事先已告知采购人，暂时停水、停电、停止共用设施设备使用等造成损失的；
- 3、因非乙方责任出现供水、供电、供气、供热、通讯、有线电视及其他共用设施设备运行障碍造成损失的。

第十四条合同的解除

本合同因任何一方原因而无法继续履行的，解除合同的一方应当在三个月前将解除时间、原因书面告知合同另一方，解除前应报请政府采购主管部门备案（通知）。

合同解除后，按照有关规定办理相关交接手续。

第十五条争议处理

由于甲、乙双方在履行本合同过程中出现问题，由甲、乙双方直接交涉解决，包括采用诉诸法律的手段。

本合同未作明示约定，而又有相关法律、法规规定的，从其规定。本合同发生争议产生的诉讼，由合同履行所在地人民法院管辖。

第十六条 合同附件

有关涉及本合同乙方向天津市北辰区政府采购中心所提交的响应文件及有关澄清资料和服务承诺均视为本合同不可分割的部分，对乙方具有约束力。

本合同及其附件和合同特殊条款中未规定的事宜，均遵照国家和本市有关法律、法规和规章执行。

第十七条 合同生效

本合同一式__份，甲方持__份，乙方持__份，均具同等效力，签字盖章后生效。

采购人-甲方（公章）：

供应商-乙方（公章）：

地址：

地址：

法定代表人：

法定代表人：

委托代理人：

委托代理人：

电话：

电话：

时间： 年 月 日

合同特殊条款

合同特殊条款是合同一般条款的补充和修改。如果两者之间有抵触，应以特殊条款为准。

合同特殊条款由甲、乙双方根据采购项目的具体情况协商拟订。

第五部分 响应文件格式

响应文件

(加盖电子签章)

第一阶段响应文件

项目编号:

项目名称:

所投包号:

供应商名称:

法定代表人姓名:

磋商代表人姓名:

递交日期:

第一阶段响应文件总目录

（供应商自行编制）

评分因素及评标标准页码检索

（供应商按磋商文件“评分因素及评标标准”中除涉及价格的评分项外的每个评分项
逐项列明页码）

附件 1

响应书

致：天津市北辰区政府采购中心

根据贵方为_____项目（项目编号： TJBC-2025-D-0014 ）的磋商邀请，签字代表_____（姓名/职务）经正式授权并代表我公司_____（磋商单位名称、地址）提交网上应答及上传加盖电子签章的响应文件。

据此函，签字代表宣布同意如下：

1. 我公司将按磋商文件的规定履行合同责任和义务。
2. 我公司已详细审查全部磋商文件，包括更正公告以及全部参考资料和所有附件。我们完全理解并同意放弃对这方面有不明及误解的权利，并认为全部磋商文件（包括更正公告以及全部参考资料和所有附件）公平公正，无倾向性和排他性。
3. 我公司的磋商有效期为响应文件开启之日起 60 天。
4. 我公司同意按照招标采购单位要求提供的与磋商有关的一切数据或资料，并声明响应文件及所提供的一切资料均真实有效。由于我公司提供资料不实而造成的责任和后果由我公司自行承担。
5. 我公司保证所投产品来自合法的供货渠道，若成交，则有义务向采购人提供其需要的有效书面证明材料。如果提供非法渠道的商品，视为欺诈，并承担相关责任。
6. 我公司已熟知贵中心关于本项目电子招投标的要求和规定。我公司完全响应本次招投标通过网上进行的方式，我方承诺磋商数据以应答截止时间贵中心网络服务器数据库的记录为准，一切因网络通信或我方操作失误造成的应答数据错误或缺失均与贵中心无关，我方愿承担因此出现的任何风险和责任。
7. 我公司承诺完全符合《政府采购法》、《政府采购法实施条例》等法律法规规定，并随时接受招标采购单位的检查验证。在整个磋商过程中，我公司若有违规行为，我公司完全接受贵中心依照相关法律法规和磋商文件的规定给予处罚。

8. 我公司承诺未列入“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）失信被执行人、重大税收违法案件当事人名单，也未列入中国政府采购网（www.ccgp.gov.cn）政府采购严重违法失信行为记录名单，符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定的各项条件，具备履行合同所必需的设备和专业技术能力，递交响应文件截止日前3年在经营活动中没有重大违法记录。

9. 我公司若成交，本承诺将成为合同不可分割的一部分，与合同具有同等的法律效力。

10. 如违反上述承诺，我公司磋商无效且接受相关部门依法作出的处罚，并承担通过“天津市政府采购网”等相关媒体予以公布的任何风险和责任。

11. 我公司开票信息如下，此信息与我公司在税务局注册的信息一致：

纳税人识别号：

地址、电话：

开户行及账号：

开具发票类型：☐增值税专用发票 ☐增值税普通发票

供应商名称：

日期：____年____月____日

附件 2

供应商资格要求证明文件

注：相关证明材料应附在此页后面。

附件3

政府采购供应商信用承诺函

致（采购人、天津市北辰区政府采购中心）：

我单位自愿参与_____项目（项目编号： TJBC-2025-D-0014 ）的政府采购活动，现郑重承诺如下：

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、公正和诚实信用的原则，依法诚信经营，遵守本次政府采购活动的各项规定。我们郑重承诺，本公司符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定的条件，包括：

- （一）具有独立承担民事责任的能力；
- （二）具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度；
- （三）有履行合同所必需的设备和专业技术能力；
- （四）有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录；
- （五）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；
- （六）法律、行政法规规定的其他条件。

我单位保证上述承诺事项的真实性，如有弄虚作假或其他违法违规行为，愿承担一切法律责任，接受相关监管部门的审查和处罚，并承担因此所造成的一切损失。

供应商名称：

日期： 年 月 日

注：

1. 供应商可自行选择是否采用信用承诺制，如不提供信用承诺函，应按《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》及采购文件资格要求提供相应证明材料。

2. 供应商如选择采用信用承诺制，须在投标（响应）文件中按模板提供信用承诺函，未提供视为未满足采购文件实质性要求，按无效投标（响应）处理。

附件 4

磋商代表人授权书

致：天津市北辰区政府采购中心

我单位授权委托本月/上月（本月尚未缴纳社保的，则填写上月）由我单位缴纳社会保险的在职职工_____（姓名）（身份证号码：_____、联系电话：_____）作为磋商代表人以我方的名义参加贵中心组织的_____项目（项目编号：TJBC-2025-D-0014）的磋商活动，并代表我方全权办理针对上述项目的递交响应文件、磋商、响应文件澄清、签约等一切具体事务和签署相关文件。

我方对磋商代表人的签名事项负全部责任。

本授权书至磋商有效期结束前始终有效。

磋商代表人无转委托权，特此委托。

供应商名称：

日期： 年 月 日

磋商代表人身份证正面	磋商代表人身份证背面
------------	------------

附件 5-1

商务要求点对点应答表

项目名称: _____

项目编号: _____

包号: _____

序号	磋商要求	磋商应答	偏离说明	备注
(一) 报价要求				
(二) 时间、地点要求				
(三) 付款方式				
(四) 磋商保证金和履约保证金				

注:

1. 不如实填写偏离情况的响应文件将视为虚假材料。
2. 磋商要求指磋商文件中规定的具体要求，磋商应答指响应文件的具体内容。
3. 偏离说明指磋商要求与磋商应答之间的不同之处。

供应商名称:

日期: ____年____月____日

附件 5-2

技术要求点对点应答表

项目名称: _____

项目编号: _____

包号: _____

序号	磋商要求	磋商应答	偏离说明	备注
1	(一) 供应商须承诺所提供的服务、人员、设备及耗材等均符合相关强制性规定。			
2	(二) 供应商须承诺一旦获得成交, 根据《中华人民共和国劳动合同法》及其他法律法规的要求与服务人员签订劳动合同, 按国家及天津市相关政策规定, 支付工资、加班费和福利费、缴纳社会保险及住房公积金等。			
3	(三) 供应商须承诺相应专业人员须具备国家相关部门颁发的在有效期内的资质证书, 项目实施过程中保证持证上岗。			
4. 项目需求书要求				
序号	磋商要求	磋商应答	偏离说明	备注

注:

1. 不如实填写偏离情况的响应文件将视为虚假材料。
2. 磋商要求指磋商文件中规定的具体要求, 磋商应答指响应文件的具体内容。
3. 偏离说明指磋商要求与磋商应答之间的不同之处。
4. 供应商在上表“项目需求书要求”的磋商应答中必须列出具体数值或内容。如供应商未应答或只注明“符合”、“满足”等类似无具体内容的表述, 将被视为不符合磋商文件要求。供应商自行承担由此造成的一切后果。

供应商名称:

日期: ____年____月____日

附件 5-3

项目人员及岗位安排

项目名称: _____

项目编号: _____

包号: _____

序号	岗位名称	投入人数	人员情况简介	是否退休	工作时间	备注
合计人数						

我公司承诺上述人员身体健康，一旦我公司获得成交，承诺上述人员投入本项目服务，非经采购人同意，不随意更换人员。

按劳动法和国务院关于职工工作时间的规定，正常情况下，上述人员每日工作不超过 8 小时，每周工作不超过 40 小时。采购人需安排加班的，我公司积极配合并向劳动者支付加班费。

供应商名称:

日期: ____年____月____日

附件 6：评分因素中要求的各项方案、证明材料等

请供应商根据磋商文件“评分因素及评审标准”中的要求，按顺序提供详细的方案、证明材料等。

供应商将专项服务委托专业公司承担的，应当进行说明。

供应商认为必需的其他内容。

附件 7

供应商业绩

项目名称：_____

项目编号：_____

序号	用户单位 名称	项目内 容	实施地点	联系人及联系 方式	项目起止 时间	合同金 额

备注：若第二部分要求提供供应商业绩的，供应商所列业绩应按其要求将证明材料按顺序附后。

供应商名称：

日期：____年____月____日

附件 8-1

项目负责人资格审查表

姓 名		性 别		年 龄	
职 称		毕业学校		毕业时间	
所学专业		最高学历		联系电话	
所获证书及编号			从事物业管理 工作年限		
近三年来的主要工作业绩及担任的主要工作经历					
时 间	地 点	单 位	职 务	主 要 工 作	
曾担任负责人的项目					
时 间	委托单位	项目名称	项目规模	项目类型	备注

供应商名称:

日期: ____年____月____日

附件 8-2

拟在本项目使用的主要设备一览表

序 号	主要设备名称	规格型号	购入时间	数 量	备 注

供应商名称:

日期: ____年____月____日

附件 9-1

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（非联合体）参加_____（请填写项目名称）采购活动，服务全部由符合政策要求的中小企业承接。相关企业（含联合体中的中小企业、签订分包意向协议的中小企业）的具体情况如下：

1. _____（请填写标的名称），属于物业管理（请填写本项目采购文件中明确的所属行业）行业；承接企业为_____（请填写承接该标的企业名称），从业人员_____人，营业收入为_____万元，资产总额为_____万元，属于_____（请根据中小企业划分标准填写中型企业/小型企业/微型企业）；

2. _____（请填写标的名称），属于_____（请填写本项目采购文件中明确的所属行业）行业；承接企业为_____（请填写承接该标的企业名称），从业人员_____人，营业收入为_____万元，资产总额为_____万元，属于_____（请根据中小企业划分标准填写中型企业/小型企业/微型企业）；

.....

以上企业，不属于大型企业的分支机构，不存在控股股东为大型企业的情形，也不存在与大型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。

供应商名称：

日期：____年____月____日

注：1.标的名称须按照采购文件中明确的标的名称进行填写；所属行业须按照采购文件中明确的所属行业进行填写，否则不享受中小企业扶持政策。

2.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。除新成立企业外，上表填写不全的，不享受中小企业扶持政策。

3.中标（成交）供应商享受中小企业扶持政策的，将随中标（成交）结果同时公告其《中小企业声明函》，接受社会监督。

附件 9-2

若不是残疾人福利性单位，响应文件中可不提供此声明函

残疾人福利性单位声明函

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。

供应商名称：

日 期：_____年____月____日

注：

1. 中标（成交）产品为残疾人福利性单位制造的，将随中标（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。

2. 若不是残疾人福利性单位，投标（响应）文件中可不提供此声明函。

附件 10

书面声明

参加政府采购活动前 3 年我单位在经营活动中没有重大违法记录。

我单位具备良好的商业信誉和健全的财务会计制度，依法缴纳税收和社会保障资金。

供应商名称：

日期：____年____月____日

证明材料

我单位具备履行本项目合同所必需的设备和专业技术能力。

供应商名称：

日期：____年____月____日

附件 11： 供应商认为需要提交的其他资料

响应文件

(加盖电子签章)

第二阶段响应文件

项目编号:

项目名称:

所投包号:

供应商名称:

法定代表人姓名:

磋商代表人姓名:

递交日期:

报价书

致：天津市北辰区政府采购中心

根据贵方为_____项目（项目编号：TJBC-2025-D-0014）的竞争性磋商邀请，签字代表_____（姓名/职务）经正式授权并代表供应商（供应商名称、地址）提交网上应答及上传加盖电子签章的响应文件。

据此函，签字代表宣布同意如下：

1. 所附磋商报价表中规定的应提供的服务总价为

第__包：

报价_____元（注明币种）

大写_____（文字表述）。

2. 供应商已经对全部价格进行了认真核对，保证本报价真实、准确无误，并承担本价格所对应本项目的一切责任和义务。

3. 第一、二阶段响应文件一一对应、不可分割，共同构成我方对本项目的承诺。

供应商名称：

日期：____年____月____日

附件 1

报价分项一览表

项目名称: _____

项目编号: _____

包 号: _____

单位: 元

序号	价格分项组成	报价
1	人员费用	人员工资:
		社会保险:
		住房公积金:
		福利费:
		加班费:
		其他:
2	日常运行维护工具耗材费用	
3	秩序维护、维修工作、保洁工作涉及的工具耗材费用	
4	服装费用	
5	办公费用	
6	固定资产折旧	
7	利润	
8	税金	
9	其他需要列明的费用	
10		
合计		

注: 1. 上述合计价格应为服务期的最终优惠价格。

2. 上表中人员费用与《人员费用分项一览表》合计金额保持一致。

3. 上述表格中列明的条目, 在本项目中如不涉及, 请填写“不涉及”。

4. 上述报价不得出现 0 报价。

5. 磋商报价在不超采购预算的前提下, 其合理性由磋商小组在评分中予以考虑。

供应商名称:

日期: ____年____月____日

附件 2

人员费用分项一览表

单位：元

序号	具体岗位	人数（人）	月工资/人	月保险/ 人	月公积金/ 人	月小计	磋商文件规定的 服务期小计
人员费用合计							

备注：

1、上表中工资是指在扣除劳动者个人负担的社会保险费、个人负担的公积金、个人所得税等合理费用之前的应发工资；

2、供应商应按国家及天津市社会保险、住房公积金相关规定为本项目人员缴纳社会保险、住房公积金，在响应文件中对人员保险、公积金缴纳类别及测算标准另附说明，如有人员享有优惠政策，须将享有优惠政策的批准文件和政策文件一并提供，否则不予认定。

3、上表中的月小计=人数*（月工资/人+月保险/人+月公积金/人），磋商文件规定的服务期小计=月小计*磋商文件规定的服务月数

供应商名称：

日期：____年____月____日