

项目编号：物业管理服务



物业管理服务

竞 争 性 磋 商 文 件

采购单位：上海市松江区小昆山镇人民政府
地 址：上海市松江区文翔路 6000 号

目 录

第一章 竞争性磋商公告.....	3
(一) 磋商响应文件的组成.....	12
(二) 磋商响应文件的语言及计量.....	14
(三) 磋商响应报价.....	14
(五) 磋商保证金.....	15
(六) 磋商响应文件的签署和份数.....	16
第三章 评审办法及评审标准.....	21
第四章 项目需求.....	26
第五章 政府采购合同主要条款指引.....	32
第六章 响应文件格式附件.....	39

第一章 竞争性磋商公告

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》、《政府采购竞争性磋商采购方式管理暂行办法》等规定，现就下列项目进行竞争性磋商采购，欢迎提供本国货物、服务的生产制造厂商或其合格代理商参加：

一、项目编号：SHXM-00-20210309-1145

二、采购内容及数量

包号	包 名 称	数 量	单 位	预 算 金 额 (元)	简要规 格描述 或包基 本概况 介绍	最 高 限 价 (元)	备 注
1	物业 管 理 服 务	1		3450521.00	松江区 小昆山 镇平原 街 86 弄 、 295 弄，昆 港公路 1956 弄 、 1638 弄。平 原 新 村、东 华 新 村、东	3450521.00	

					苑小区、西苑小区保安保洁服务（保安服务包括：门卫、机房、小区日常巡查、车辆管理；保洁服务包括：小区道路、绿化带、楼道保洁及垃圾房和垃圾分类等）。		
--	--	--	--	--	--	--	--

三、供应商的资格条件

1、符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条的规定

2、未被“信用中国”（www.creditchina.gov.cn）、中国政府采购网（www.ccgp.gov.cn）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

- (1) 营业执照（有效期之内）、税务登记证、组织机构代码证（或三证合一）；
- (2) 本次招标为网上招标，投标人必须获得上海市电子签名认证证书（CA 认证证书）；
- (3) 具有《自行招用保安单位备案证明》或《保安服务许可证》、
- (4) 本项目不接受联合磋商。

物业管理服务资格审查要求包 1

序号	类型	审查要求	要求说明	项目级 /包级
1	自定义	营业执照、税务登记证、组织机构代码证	有效期之内	包 1
2	自定义	信用中国和政府采购严重违法失信行为记录名单查询	未被列入“信用中国”网站（ www.creditchina.gov.cn ）失信被执行人名单、重大税收违法案件当事人名单和中国政府采购网（ www.ccgp.gov.cn ）政府采购严重违法失信行为记录名单的供应商。	包 1

3	自定义	《自行招用保安单位备案证明》或《保安服务许可证》	具有《自行招用保安单位备案证明》或《保安服务许可证》	包 1
4	自定义	是否联合体投标	本项目不接受联合投标。	包 1

四、获取磋商文件的时间、地点、方式:

- 1、报名时间: 2021-03-12 至 2021-03-22 (节假日除外)。
- 2、报名方式: 本项目实行网上报名, 不接受现场报名。供应商登录上海市政府采购网 (<http://www.zfcg.sh.gov.cn/>) 进行报名。
- 3、招标文件售价: 500 元, 招标文件请至公告附件处下载。

五、磋商保证金:

[投标保证金收款账户（金额、开户行、户名、账号等）]

磋商供应商应于 时前将磋商保证金以网银、汇票、电汇、转帐支票方式（上海沪港建设咨询有限公司不受理以现金支票、现金及个人转账方式交纳的保证金）缴入上海沪港建设咨询有限公司保证金专户。磋商保证金若以网银、电汇方式交纳的, 请将网银电脑打印凭证、电汇底单复印件写上所投项目名称、编号、联系人、联系电话, 请在磋商响应截止日一个工作日前到上海沪港建设咨询有限公司服务台开具收据。

六、磋商响应截止时间和地点:

磋商响应方应于 2021-03-24 14:00:00 时前半小时内将响应文件密封送交到上海市徐汇区斜土路 2358 号（车行入口）斜土路 2364

号（人行入口）6楼，逾期送达或未密封将予以拒收。

七、磋商开启时间及地点：

本次磋商将于 2021-03-24 14:00:00 时整在上海市徐汇区斜土路 2358 号（车行入口）斜土路 2364 号（人行入口）6 楼开启，响应方须派全权代表参加（全权代表应当是响应方的在职正式职工，并携带身份证等有效证明出席）。

本机构不提供无线网络，届时请各供应商委派代表携带可以无线上网的笔记本电脑、无线网卡、谈判所用的数字 CA 证书、网上确认回执、法定代表人证明及本人身份证件（出席人为法人）或法定代表人委托书及本人身份证件（出席人为委托代理人）出席谈判会议。除网上谈判响应以外，供应商还需提供网上谈判响应文件的纸质标书，装订成册一正二副。

第二章 响应方须知

前附表

序号	内 容 及 要 求
1	项目名称及数量：详见《竞争性磋商采购公告》
2	信用记录：根据财库[2016]125号文件，通过“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）、政府采购网（www.ccgp.gov.cn），以磋商当日网页查询记录为准。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的供应商，其磋商响应将作无效处理。
3	政府采购节能环保产品：投标产品若属于节能环保产品的，请提供财政部、环境保护部发布有效期内环境标志产品政府采购清单以及财政部、发改委联合发布有效期内节能产品政府采购清单。 项目需求中要求提供的产品属于节能清单中政府强制采购节能产品品目的，磋商响应方须提供该清单内产品，否则其磋

	商响应将作为无效处理。
4	<p>小微企业有关政策:1、根据财库〔2011〕181号的相关规定，在磋商时对小型和微型企业的磋商报价给予6%的扣除，取扣除后的价格作为最终磋商报价（此最终磋商报价仅作为价格分计算）。属于小型和微型企业的，磋商响应文件中磋商响应方必须提供的《中小企业声明函》以及本单位、制造商（如有）“国家企业信用信息公示系统——小微企业名录”页面查询结果（查询时间为磋商前一周内，并加盖本单位公章），并在报价明细表中说明制造商情况。</p> <p>联合体投标时，联合体各方均为小型、微型企业的，联合体视同为小型、微型企业享受政策；联合体其中一方为小型、微型企业的，联合协议中约定小型、微型企业的协议合同金额占到联合体协议合同总额30%以上的，给予联合体2%的价格扣除，须同时提供联合体协议约定（包含小型、微型企业的协议合同份额）。</p> <p>2、根据财库〔2017〕141号的相关规定，在政府采购活动中，残疾人福利性单位视同小型、微型企业，享受评审中价格扣除政策。属于享受政府采购支持政策的残疾人福利性单位，应满足财库〔2017〕141号文件第一条的规定，并在投标文件中提供残疾人福利性单位声明函（见附件）。</p> <p>3. 根据财库〔2014〕68号的相关规定，在政府采购活动中，监狱企业视同小型、微型企业，享受评审中价格扣除政策，并在投标文件中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（格式自拟）。”</p> <p>（注：未提供以上材料的，均不给予价格扣除）。</p>
5	是否允许进口产品： 不允许进口产品
6	磋商响应保证金应按《竞争性磋商采购邀请》六规定交纳。若一次投多个标项，只需交纳一个标项的磋商保证金（按所需保证金最大额的标准交纳为准）。
7	磋商保证金退还：未成交供应商的保证金在成交通知书发出后5个工作日内无息退还，成交供应商的磋商保证金在合同签订后5个工作日内无息退还。供应商办理保证金退还手续时需提供 上海沪港建设咨询有限公司 开具的交入磋商保证金

	凭证退款联，及凭证要求的其它资料。 详见上海市政府采购网： http://www.zfcg.sh.gov.cn/ ，位置：“首页-在线服务”。
8	答疑与澄清：磋商响应方如认为磋商文件有误或有不合理要求的，应当于响应文件截止之日3个工作日前，以书面形式向磋商方提出。
9	转包与分包：否；联合投标： 不允许 。
10	现场踏勘： 不组织现场踏勘
11	演示时间： 不进行演示
12	磋商响应文件组成：磋商响应文件由磋商响应资信及商务文件、技术文件 正本各1份、副本各2份 。
13	磋商结果公示：采购结果经采购人确认后， 上海沪港建设咨询有限公司 将于2个工作日内在上海市政府采购网上公告成交结果，并向成交供应商发出成交通知书。 (http://www.zfcg.sh.gov.cn/)
14	签订合同时间：成交通知书发出之日起30日内。
15	合同签订时，采购人按《中华人民共和国政府采购法实施条例》有关规定自行收取项目履约保证金。采购人要求中标或者成交供应商提交履约保证金的，供应商应当以支票、汇票、本票或者金融机构、担保机构出具的保函等非现金形式提交。履约保证金的数额不得超过政府采购合同金额的10%。
16	付款方式：国库集中支付（采购人自行支付），详见各标项的资信及商务要求表。
17	磋商响应文件有效期为90天
18	解释：本磋商文件的解释权属于 上海沪港建设咨询有限公司 。
19	(1) 招标代理费参考计价格[2002]1980号由成交单位支付； (2) 专家评审费按实由成交单位支付。

一、总 则

竞争性磋商采购方式，是指采购人、政府采购代理机构通过组建竞争性磋商小组（以下简称磋商小组）与符合条件的供应商就采购货物、工程和服务事宜进行磋商，供应商按照磋商文件的要求提交响应文件和报价，采购人从磋商小组评审后提出的候选供应商名单中确定成交供应商的采购方式。

（一）适用范围

仅适用于本次竞争性磋商文件中政府采购的项目。

（二）定义

- 1、“磋商方”系指组织本次磋商的上海沪港建设咨询有限公司。
- 2、“磋商响应方”系指向磋商方提交磋商响应文件的单位。
- 3、“采购人”系指委托磋商方采购本次项目的国家机关、事业单位和团体组织；也是磋商结果的最终确认方。
- 4、“产品”系指供方按磋商文件规定，须向采购人提供的一切设备、保险、税金、备品备件、工具、手册及其它有关技术资料和材料。
- 5、“服务”系指磋商文件规定磋商响应方须承担的安装、调试、技术协助、校准、培训、技术指导以及其他类似的义务。
- 6、“项目”系指磋商响应方按磋商文件规定向采购人提供的产品和服务。

（三）磋商响应方的确定

在上海市政府采购网或其他省级以上媒体通过发布公告的形式报名参加。

（四）磋商响应方委托有关说明

- 1、全权代表须携带有效身份证件。如全权代表不是法定代表人，须有法定代表人出具的授权委托书（正本用原件，副本用复印件，格式见附部分）。
- 2、磋商响应方所使用的资格、信誉、荣誉、业绩与企业认证必须为本法人所拥有。其所使用的采购项目实施人员必须为本法人员工（或必须为本法人或其控股公司正式员工）。

3、以联合体形式参加政府采购活动的，联合体各方不得再单独参加或者与其他供应商另外组成联合体参加同一合同项下的政府采购活动。

4、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、磋商响应方应仔细阅读竞争性磋商文件的所有内容，按照竞争性磋商文件的要求提交磋商响应文件，并对所提供的全部资料的真实性承担法律责任。

（五）磋商响应费用

不论磋商采购结果如何，磋商响应方均应自行承担所有与磋商响应有关的全部费用（磋商文件有其他规定除外）。

（六）质疑

1、磋商响应方认为磋商过程或成交结果使自己的合法权益受到损害的，应当在成交结果公示之日起七个工作日内，以书面形式向**上海沪港建设咨询有限公司**提出质疑。

2、质疑应当以书面形式提出，格式见《政府采购质疑和投诉办法》（财政部令第 94 号）附件范本，下载网址：上海市政府采购网（<http://www.zfcg.sh.gov.cn/>），位置：“首页-在线服务”。供应商提出质疑应当提交质疑函和必要的证明材料。质疑函应当包括下列内容：

- a 供应商的姓名或者名称、地址、邮编、联系人及联系电话；
- b 质疑项目的名称、编号；
- c 具体、明确的质疑事项和与质疑事项相关的请求；
- d 事实依据；
- e 必要的法律依据；
- f 提出质疑的日期。

供应商为自然人的，应当由本人签字；供应商为法人或者其他组织的，应当由法定代表人、主要负责人，或者其授权代表签字或者盖章，并加盖公章。质疑应明确阐述招标过程或中标结果中使自

己合法权益受到损害的实质性内容，提供相关事实、依据和证据及其来源或线索，便于有关单位调查、答复和处理，质疑函不符合《政府采购质疑和投诉办法》相关规定的，应在规定期限内补齐的，磋商方自收到补齐材料之日起受理；逾期未补齐的，按自动撤回质疑处理。

（八）磋商文件的澄清与修改

1、磋商响应方应认真阅读本磋商文件，发现其中有误或有不合理要求的，磋商响应方应当在磋商响应截止之日三个工作日前以书面形式向[上海沪港建设咨询有限公司](#)提出。[上海沪港建设咨询有限公司](#)将在规定的时间内，在财政部门指定的政府采购信息发布媒体上发布更正公告，并以书面形式通知所有磋商文件收受人。

2、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，该实质性变动是磋商文件的有效组成部分，并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，并由其法定代表人或授权代表签字或者加盖公章。

3、磋商文件澄清、答复、修改、补充的内容为磋商文件的组成部分。当磋商文件与磋商文件的答复、澄清、修改、补充通知就同一内容的表述不一致时，以最后发出的书面文件为准。

（九）在磋商过程中，因磋商小组实质性变动了采购需求，已提交响应文件的供应商，在提交最后报价之前，可以根据磋商情况退出磋商。

二、磋商响应文件的编制

（一）磋商响应文件的组成

磋商响应文件由资信及商务文件、技术文件两部份组成。

1、资信及商务文件

A、资信文件：

- (1) 磋商响应声明书（格式见附件）；
- (2) 法定代表人授权委托书(格式见附件)；
- (3) 提供有效的营业执照复印件并加盖公司公章；

事业单位的，则提供有效的《事业单位法人证书》副本复印件并加盖单位公章；

(4) 提供自采购公告发布之日起至磋商响应文件递交截止日内任意时间的“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）、中国政府采购网（www.ccgp.gov.cn）谈判响应方信用查询网页截图。（以磋商当日采购人或由采购人委托的谈判小组核实的查询结果为准）

(5) 提供有效的依法缴纳税收证明（完税凭证或税务部门出具的证明）；

(6) 提供有效的依法缴纳社会保障资金证明（缴纳凭证或人社部门出具的证明）；

(7) 提供采购公告中符合磋商响应方的特定条件要求的有效的其他资质复印件并加盖公司公章及需要说明的资料。

B、商务文件：

- (1) 磋商响应方情况介绍（主要产品、技术力量、生产规模、经营业绩等）；
- (2) 磋商响应方认为可以证明其能力或业绩的其他材料；
- (3) 类似成功案例的业绩证明（磋商响应方类似项目实施情况一览表、**合同复印件或中标通知书**）；
- (4) 资信及商务响应表；
- (5) 节能环保等的资质证书或文件（若有）；
- (6) 报价明细一览表；
- (7) 小微企业声明函、网页证明资料（若有，格式见附件）；
- (8) 残疾人福利企业声明函（若有，格式见附件）；
- (9) 磋商响应方认为需要的其他文件资料。

2、技术文件（货物和技术服务类项目）

- (1) 对本项目的技术服务类总体要求的理解；

- (2) 项目总体架构及技术解决方案
- (3) 设备配置清单;
- (4) 技术响应表;
- (5) 保证工期的施工组织方案及人力资源安排;
- (6) 项目实施人员一览表;
- (7) 技术服务、技术培训、售后服务的内容和措施;
- (8) 选配件、专用耗材、售后服务优惠表（若有）；
- (9) 联合投标协议书（若需要）；
- (10) 联合投标授权委托书（若需要）；
- (11) 磋商响应方需要说明的其他文件和说明（格式自拟）。

注：法定代表人授权委托书、投标声明书、报价明细一览表必须由相应代表人签名或签章并加盖供应商公章。

（二）磋商响应文件的语言及计量

1、磋商响应文件以及磋商响应方与磋商方就有关磋商响应事宜的所有来往函电，均应以中文汉语书写。除签名、盖章、专用名称等特殊情形外，以中文汉语以外的文字表述的磋商响应文件视同未提供。

2、磋商响应计量单位，磋商文件已有明确规定，使用磋商文件规定的计量单位；磋商文件没有规定的，应采用中华人民共和国法定计量单位（货币单位：人民币元），否则视同未响应。

（三）磋商响应报价

1、磋商响应报价应按磋商文件中相关附表格式填报；
2、磋商响应报价是履行合同的最终价格，应包括货款、标准附件、备品备件、专用工具、包装、运输、装卸、保险、税金、货到就位以及安装、调试、培训、保修等一切税金和费用。

（四）磋商响应文件的有效期

1、自磋商响应截止日起 90 天内磋商响应文件应保持有效。有效期不足的磋商响应文件将被拒绝。

2、成交人的磋商响应文件自磋商之日起至合同履行完毕止均应

保持有效。

（五）磋商保证金

1、磋商响应方须按规定提交磋商响应保证金。

2、保证金形式：网上银行、汇票、电汇、转帐支票。

3、**上海沪港建设咨询有限公司**不接受以现金支票、现金及个人转账方式交纳的保证金。

磋商保证金若以网上银行、电汇方式交纳的，请将网上银行电脑打印凭证、电汇底单复印件写上所投项目名称、编号、供应商联系人、联系电话，请在开标前一个工作日前到**上海沪港建设咨询有限公司**服务台开收据。

4、未成交商的磋商保证金在成交通知书发出后 5 个工作日内可办理退还手续，成交供应商的保证金可在采购合同签订后 5 个工作日内退还。办理时需提供供应商开给**上海沪港建设咨询有限公司**的正式收据。

5、保证金不计息。

6、详见上海市政府采购网 <http://www.zfcg.sh.gov.cn/>，位置：“首页-在线服务。

7、磋商响应方有下列情形之一的，磋商响应保证金及履约保证金将不予退还：

A、磋商响应保证金不予退还的：

（1）磋商响应方在磋商响应截止时间后撤回磋商响应文件的
【本章一、总则：（九）情况的除外】；

- （2）磋商响应方在磋商响应过程中弄虚作假，提供虚假材料的；
- （3）成交人无正当理由不与采购人签订合同的；
- （4）供应商与采购人、其他供应商恶意串通的；
- （5）其他严重扰乱竞争性磋商活动的；

B、履约保证金不予退还的：

- （1）拒绝履行合同义务的；
- （2）产品质量验收或测试不合格的；

（六）磋商响应文件的签署和份数

1、磋商响应方应按本磋商文件规定的格式和顺序编制、装订磋商响应文件并标注页码，磋商响应文件内容不完整、编排混乱导致磋商响应文件被误读、漏读或者查找不到相关内容的，是磋商响应方的责任。

2、磋商响应方应按资信及商务文件、技术文件正本、副本规定的份数分别编制并按A4纸规格单独装订成册，磋商响应文件的封面应注明“正本”、“副本”字样。活页装订（是指用卡条、抽杆夹、订书机等形式装订，使标书可以拆卸或者在翻动过程中易脱落的一种装订方式）的磋商响应文件按无效标处理。

3、磋商响应文件的正本需打印或用不褪色的墨水填写，磋商响应文件正本除《磋商响应方须知》中规定的可提供复印件外均须提供原件。副本为正本的复印件。

4、磋商响应文件须由磋商响应方在规定位置盖章并由法定代表人或法定代表人的授权委托人签署，磋商响应方应写全称。

5、磋商响应文件不得涂改，若有修改错漏处，须加盖单位公章或者法定代表人或授权委托人签名或盖章。磋商响应文件因字迹潦草或表达不清所引起的后果由磋商响应方负责。

（七）磋商响应文件的包装

磋商响应方应按资信及商务文件、技术文件分别各单独密封封装。磋商响应文件的包装封面上应注明磋商响应方名称、磋商响应方地址、磋商响应文件名称（资信及商务文件、技术文件）、磋商响应项目名称、项目编号、标项及“磋商时启封”字样，并加盖磋商响应方公章。

（八）磋商响应无效的情形

实质上没有响应磋商文件要求的磋商响应将被视为无效磋商响应。在评审时，如发现下列情形之一的，磋商响应文件将被视为无效：

- （1）供应商的报价超过采购预算控制价的；
- （2）投标文件未按招标文件要求签署、盖章的；

- (3) 响应文件内容不真实;
- (4) 未实质性响应磋商文件;
- (5) 出现影响采购公正的违法、违规行为的。

三、组织竞争性磋商程序

(一) 组建磋商小组

磋商小组成员由上海沪港建设咨询有限公司按《中华人民共和国政府采购法》相关要求，从政府采购评审专家库内相关专业的专家名单中随机抽取。

竞争性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竞争性磋商小组成员总数的2/3。采购人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。

达到公开招标数额标准的货物或者服务采购项目，或者达到招标规模标准的政府采购工程，磋商小组成员应当由5人（含）以上单数组成。

(二) 组织开标程序

上海沪港建设咨询有限公司将按照竞争性磋商文件规定的时间、地点和程序组织开标，各授权供应商代表及相关人员应参加开标会并接受核验、签到，无关人员不得进入开标现场。

1、开标会由上海沪港建设咨询有限公司主持，主持人介绍开标现场的人员情况，宣读递交竞争性磋商响应文件的供应商名单、开标纪律、应当回避的情形等注意事项，组织供应商签署不存在影响公平竞争的《政府采购活动现场确认声明书》。

2、对供应商保证金缴纳情况进行查验、核实，提请供应商代表或公证人员查验竞争性磋商响应文件密封情况并签名确认；

3、当众拆封、清点竞争性磋商响应文件（包括正本、副本）数量，将拆封后的资信及商务、技术文件由现场工作人员护送至指定的评审地点。对不符合装订要求的资信及商务、技术文件由现场工

作人员退还供应商代表。

4、磋商小组对所提交的磋商响应文件审查结束后，主持人宣布无效磋商响应方名称及理由，无效供应商代表现场签署《无效标告知书》。

5、磋商结束后，主持人公布有效磋商响应方的评分结果、成交候选供应商名单和最终报价，及采购人最终确定成交供应商名单的时间和公告方式等。

（三）组织磋商程序

上海沪港建设咨询有限公司将按照竞争性磋商文件规定的时间、地点和程序组织磋商，各磋商专家及相关人员应参加磋商活动并接受核验、签到，无关人员不得进入磋商现场。

1、核验出席磋商活动现场的磋商小组各成员和相关监督人员身份，并要求其分别登记、签到，按规定统一收缴、保存其通讯工具，无关人员一律拒绝其进入磋商现场。

2、介绍磋商现场的人员情况，宣布磋商工作纪律，告知磋商人员应当回避情形；组织推选磋商小组组长。

3、宣读提交竞争性磋商响应文件的供应商名单，组织磋商小组各位成员签订《政府采购评审人员廉洁自律承诺书》。

4、根据需要简要介绍竞争性磋商文件（含补充文件）制定及质疑答复情况、按书面陈述项目基本情况及磋商工作需注意事项等，让磋商专家尽快知悉和了解所磋商项目的采购需求、评审依据、评审标准、工作程序等；提醒磋商小组对磋商项目应确定磋商方法和轮次，对客观评审项目应统一评审依据和评审标准，对主观评审项目应确定大致的评审要求和评审尺度，对磋商小组提出的有关磋商文件、磋商响应文件的问题进行必要的说明、解释或讨论。

5、磋商小组组长组织磋商人员独立评审。磋商小组对拟认定为响应文件无效、供应商资格不符合的，应组织相关供应商代表进行陈述、澄清或申辩；**上海沪港建设咨询有限公司**可协助磋商小组组长对打分结果进行校对、核对并汇总统计；对明显畸高、畸低的评分（其总评分偏离平均分30%以上的），磋商小组组长应提醒相关磋

商专家进行复核或书面说明理由，磋商专家拒绝说明的，由现场监督员据实记录；磋商专家的磋商、修改记录应保留原件，随项目其他资料一并存档。

6、做好磋商现场相关记录，协助磋商小组组长做好评审报告起草、有关内容电脑文字录入等工作，并要求磋商小组各成员签字确认。

7、磋商结束后，**上海沪港建设咨询有限公司**应对磋商小组各成员的专业水平、职业道德、遵纪守法等情况进行评价；同时按规定向磋商专家发放评审费，并交还磋商小组及其他现场相关人员的通讯工具。

（四）磋商小组磋商程序

1、在磋商专家中推选磋商小组组长。

2、磋商小组组长召集成员认真阅读竞争性磋商文件以及相关补充、质疑、答复文件、项目书面说明等材料，熟悉采购项目的基本概况，采购项目的质量要求、数量、主要技术标准或服务需求，采购合同主要条款，竞争性磋商响应文件无效情形、评审依据、评审标准等。

3、磋商小组组长召集成员讨论确定磋商方法和磋商轮次，按标项与各磋商响应方就项目技术需求、服务、价格构成、供货、付款方式等要素按供应商签到顺序依次分别进行磋商。

4、磋商小组对各供应商竞争性磋商响应文件的有效性、完整性和响应程度进行审查，确定是否对竞争性磋商文件作出实质性响应。审查结束后，从符合相应条件的供应商名单中确定不少于3家的供应商参加磋商【市场竞争不充分的科研项目，以及需要扶持的科技成果转化项目和政府购买服务项目（含政府和社会资本合作项目）不少于2家】。

5、磋商小组对各供应商竞争性磋商响应文件非实质性内容有疑议或异议，或者审查发现明显的文字或计算错误等，及时向磋商小组组长提出。经磋商小组商议认为需要供应商作出必要澄清或说明的，应通知该供应商以书面形式作出澄清或说明。书面通知及澄清

说明文件应作为政府采购项目档案归档留存。

6、经磋商确定最终采购需求和实质性响应的供应商后，磋商小组要求各磋商响应方在规定时间内提交书面最终报价，并对最终报价的合理性进行审核。

7、磋商小组根据第三章《评审办法与评审标准》对提交最终报价的供应商的响应文件和最后报价进行综合评分。

8、根据竞争性磋商文件规定，磋商小组推荐成交候选供应商排序名单。采购人、经其书面授权的采购人代表或经其书面授权的磋商小组按成交候选供应商排名顺序对供应商逐一进行资格审查，直至依法产生合格的成交供应商。

9、起草评审报告，所有磋商专家须在评审报告上签字确认。

（五）磋商原则

1、磋商小组必须公平、公正、客观，不带任何倾向性和启发性；不得向外界透露任何与磋商有关的内容；任何单位和个人不得干扰、影响磋商的正常进行；磋商小组及有关工作人员不得私下与磋商响应方接触。

2、磋商小组专家因回避、临时缺席或健康原因等特殊情况不能继续参加磋商工作的，应按规定更换磋商专家，被更换的磋商专家之前所作出的磋商意见不再予以采纳，由更换后的磋商小组专家重新进行磋商。无法及时更换专家的，要立即停止磋商工作、封存磋商资料，并告知供应商重新磋商的时间和地点。

3、磋商小组专家对有关磋商文件、磋商响应文件、样品、现场演示（如有）的说明、解释、要求、标准存在不同意见的，持不同意见的磋商专家及其意见或理由应予以完整记录，并在磋商过程中按照少数服从多数的原则表决执行。对磋商文件本身不明确或存在歧义、矛盾的内容，应作对供应商而非采购人有利的解释。磋商专家拒绝在磋商报告中签字又不说明其不同意见或理由的，由现场监督员记录在案后，可视为同意磋商结果。

四、确定成交供应商的原则

1、采购结果由采购人确认。采购人未确定成交供应商且在规定时间内不提出异议的，视为默认。

2、采购结果经采购人确认后，[上海沪港建设咨询有限公司](#)将于2个工作日内在上海市政府采购网上发布成交公告，并向成交方签发书面《成交通知书》，成交方可到[上海沪港建设咨询有限公司](#)服务台领取《成交通知书》。

五、合同授予

（一）签订合同

1、采购人与成交人应当在《成交通知书》发出之日起30日内尽快签订政府采购合同，[上海沪港建设咨询有限公司](#)作为合同签订的鉴证方。

2、成交供应商拖延、拒签合同的，将被扣罚磋商响应保证金并取消成交资格。

（二）履约保证金

1、合同签订时，采购人按《中华人民共和国政府采购法实施条例》有关规定自行收取项目履约保证金。采购人要求中标或者成交供应商提交履约保证金的，供应商应当以支票、汇票、本票或者金融机构、担保机构出具的保函等非现金形式提交。履约保证金的数额为合同金额的5%，履约保证金的有效期为一年。

2、按合同约定办理履约保证金退还手续。

六、合同款的结算

合同款由采购人自行支付。若资金在采购人处的，由采购人直接支付；若资金在核算中心的，由采购人向核算中心发起支付令，由核算中心把合同款打入成交供应商帐户。

第三章 评审办法及评审标准

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》、《政府采购竞争性磋商采购方式管理暂行办法》等有关法律法规，结合本项目的需求，制定本办法。

一、总则

本次评审总分为 100 分。合格响应方的得分为各项目汇总得分，成交推荐候选资格按得分由高到低顺序排列，得分相同的，按最终报价由低到高顺序排列；得分且最终报价相同的，按技术得分由高到低顺序排列。评分过程中采用四舍五入法，并保留小数 2 位。

二、分值的计算

磋商报价得分=（磋商基准价/最终磋商报价）×价格权值×100

技术、资信、商务及其他分按照磋商小组成员的独立评分结果汇总后的算术平均分计算，计算公式为：

技术、资信商务及其他分=磋商小组所有成员评分合计数/磋商小组成员组成人数

响应方综合得分=价格分+(技术分+资信商务及其他分)

三、评审内容及标准

综合评分法

物业管理服务包 1 评分规则:

评分项目	分值区间	评分办法
报价	0~10	满足招标文件要求且投标价格最低的投标报价为评标基准价，其价格分为满分。其他投标人投标报价得分=（评标基准价/投标报价）× 10
物业管理服务方案	0~40	整体管理方案策划、具体保安实施方案、日常服务措施与达标承诺等进行综合评分，具体为： 方案优良得 31-40 分，较好得 21-30 分，一般得 11-20 分，没有得 0 分。

报价依据的充分性和合理性	0~10	<p>物资齐全、物廉价美以及人员工资、福利、保险等是否符合相关规定等进行综合评分，具体为：</p> <p>报价依据合理得 10 分，报价依据较合理得 9-6 分，报价依据有缺陷得 5-1 分。</p>
服务人员配备	0~10	<p>物业管理服务人员与管理人员的组成情况，人员配备是否合理、满足任务需求等进行综合评分，具体为：</p> <p>人员配备优良得 10-7 分，较好得 6-4 分，一般得 3-1 分。</p>
管理人员、服务能力	0~20	<p>物业管理项目经理资历和服务人员的经验情况。人员是否合理、满足任务需求</p>

		等进行综合评分，具体为： 人员能力优良得 15-20 分，较好得 8-14 分，一般得 1-7 分。
业绩	0~5	近 3 年（2018 月 3 月 1 日）来类似项目业绩有一个得 1 分，满分 5 分。
企业综合实力及信誉	0~5	根据投标人综合服务能力，信誉程度、往年政府采购合同履约情况，银行资信证明或财务报表等对投标人的进行评分。得 1-5 分。

第四章 项目需求

采购需求

小昆山镇平原新村、东华新村、东苑小区、西苑小区 4 个小区保安、保洁服务外聘项目需求。

一. 项目概述

采购内容	小昆山镇平原新村、东华新村、东苑小区、西苑小区 4 个小区保安、保洁服务外聘项目(服务期限 12 个月、2021 年 4 月 1 日-2022 年 3 月 31 日)
主要技术要求	详见项目要求及技术要求

目标区域的现状： 小昆山镇平原新村、东华新村、东苑小区、西苑小区 4 个旧改小区地处小昆山镇平原街 86 弄、295 弄，昆港公路 1956 弄、1638 弄。建筑面积：约 17.5 万平方米。

二. 项目费用的支付

(一) 甲方按季度平均支付。甲方按季度 10 日前向乙方提交对上一个季度考核结果(其中包含按考核细则确定的奖惩金额)，向甲方财政部门申请支付费用；由于财政年终结算，审计等原因，管理服务费支付时间可双方商定。

三. 服务要求. 服务范围

1. 服务内容：提供保安服务服务，中标提供供应商派驻的安保人员通过门卫. 巡逻. 监控等手段，落实防火. 防盗. 防破坏等安全防范措施，确保服务范围内正常的工作秩序，防止各类刑事. 治安案件和治安灾害事故等发生。提供保洁服务，主要负责小区的公共地面、墙面、消防设施、玻璃、垃圾清洁等的保洁工作及楼道内的清理等。

2. 安保配置：

序号	岗位	人数	备注
1	领班	1 人	8 小时制，常日班兼白班的巡逻岗
2	门岗	16 人	12 小时制，三班二运转
3	巡逻岗	8 人	12 小时制，三班二运转
4	监控室	2 人	12 小时制，三班二运转
合计		27 人	

3. 保洁配置：

序号	岗位	人数	备注

1	保洁领班	1人	
2	保洁	5人	
合计		6人	

4. 服务要求:

4. 1 保安服务要求

- (1) 保安服务时间: 负责全年 365 天实行每天 24 小时的全天候出入口秩序维护服务。
- (2) 必须遵守并执行国家消防、安防相关法规条例和甲方规定的消防、安防方面的规章制度, 认真做好消防、安防工作。
- (3) 负责维持项目的物业管理辖区安全秩序(人员、车辆进出的管理工作)。
- (4) 负责对项目物业管理辖区进出的车辆安全引导、安全通行、车辆有序停放等方面的安全管理。
- (5) 负责对进出小区的工程施工、装修施工及维保单位等外来人员的安全登记, 提供全部安全管理原始记录。
- (6) 乙方负责小区的消防、安防、交通事故等安全性突发事件, 提供有效的应急措施和模拟演练措施。
- (7) 若遇台风、火灾、水浸、地震、公共卫生等突发性、灾害性事件时, 乙方按甲方要求派遣现场在内的全部秩序维护人员, 在甲方的统一指挥下组建紧急事件处理小组进行抢险救灾等应急处理工作。
- (8) 乙方秩序维护人员必须遵守甲方物业管理服务的规章制度, 服从甲方的管理, 佩戴和穿着统一规定的工作铭牌及工作制服。

4. 2、保洁服务要求:

- (1) 服务方应制定详细的保洁实施方案, 保洁和清洗应包括地面有关设施和场所表面的清洁、擦拭等。
- (2) 垃圾的清运应确保定时、定点在指定区域集中收集, 全部袋装化处理并制定

严格的垃圾清运时间表。应确保在每日正常工作时间开始之前清运完毕一次。所有垃圾集中收集完毕后必须捆扎牢固，对垃圾的集中处理应符合国家及地方法律法规规定。

(3) 公共区域保洁标准（详见以下附表）

内容	服务要求
地面	每日清扫一次，其楼道每日清扫一次，隔日拖洗一次，地面清洁，公共部位及楼道无堆物
楼梯扶手、栏杆、窗台	每周擦洗一次，保持基本无灰尘
消防栓、指示牌等公共设施	每周擦洗一次，外表基本无灰尘
天花板、公共灯具	每季度除尘一次，目视基本无灰尘、无蜘蛛网
门、窗等玻璃	每月擦拭一次，其中门厅玻璃每月二次，目视明亮无污迹
垃圾收集	对每个垃圾收集点每日收集不少于两次，收集点周边无散落垃圾、无污迹、无明显异味
道路地面、绿地、明沟	道路地面每日清扫一次，目视内路面、绿地内无飘落垃圾、杂物，明沟每月清扫两次，沟内无杂物、积水
公共灯具、宣传栏、小品等	每周擦洗一次，表面无污迹
垃圾厢（房）	由专人对生活、建筑垃圾房进行管理及每日冲洗两次，保持垃圾房周边干净、整洁、无积水
果壳箱、垃圾收集桶	每日至少清理两次，擦拭一次，保持箱桶垃圾无满溢、无污迹、无明显异味

消毒灭害	每季对窨井、明沟、垃圾房喷洒药水一次，夏季每月喷洒一次，每半年灭鼠一次
楼道	每周一次全面清理

(4) 其他指定区域保洁标准

地面保持清洁，做到无垃圾杂物、无污迹、无积水、无烟蒂纸屑。

座凳干净，周围无垃圾、无污迹。

废物箱放置整齐、干净、无垃圾散落现象，周围干净、无污迹、无异味。

花坛内无烟蒂、纸屑杂物，及时消除落叶、杂草。

进出口处要增加清扫次数，始终保持清洁。

不得出现杂草、青苔。

楼道清洁、无堆物现象。

四. 岗位职责

- 1) 遵守采购人规定的执勤纪律. 行为准则和各项规章制度，服从采购人的管理，履行岗位职责，完成采购人安排的各项工作任务。
- 2) 遵守作息时间，认真做好值班和交接班记录。
- 3) 维护社区中心正常工作秩序，禁止不法分子活动；及时对影响采购人形象的行为进行制止，禁止未经采购人同意的外来人员（参观人员）在楼内拍照. 摄影。
- 4) 全面落实责任区域内的治安. 消防安全巡逻，发现安全隐患，及时报告并处理。发现火警应立即报打 119 和社区值班领导，协助办公人员有序撤离。
- 5) 维护秩序，严密关注窗口的周边情况，防止偷盗事件发生，维护局内人员的财产安全。
- 6) 负责门口车辆和人员交通秩序，引导车辆到停车场停放，及时阻止车辆乱停乱放，始终保持道路通畅。做好停车场内的车辆管理，严防停放被盗窃. 损坏，停车人员在停车时发生碰撞停放车辆时，要及时控制驾驶人员，等待车主到场处理。
- 7) 当门口停车场无停车位时，应及时控制进入车辆。
- 8) 谢绝酗酒闹事者. 收破烂. 乞讨者和推销商品者进入办公场所。
- 9) 禁止在正门摆摊设点和进行各种表演义卖，及时制止打架斗殴；杜绝危险品进入本区，禁止携带宠物进入本区。
- 10) 熟悉各区域情况，保持高度警戒性，有高度的责任感，坚守岗位。发生紧急事件时能处理的应立即予以处理，不能处理的应立即报告相关领导，并协助做好处理工作。
- 11) 巡察各楼层秩序情况，防止和减少各类问题发生。发现楼层通道是否有异常情况应立即处理并报告。

- 12) 熟悉办公楼内部环境，消防设施分布，灭火器的摆放点，防盗防火报警装置的位置，会熟练使用各种灭火器材，发现隐患及时上报，保证消防设施处于良好状态，保证消防通道顺畅。
- 13) 协助各部门领导处理各类突发事件。遇到突发事件或紧急事件报警要沉着冷静，快速将出事地点通知有关领导，并对事件现场录像存档。
- 14) 夜班保安要求前. 后夜班巡查各楼不少于 1 次，并做好巡查记录。
- 15) 巡查各楼层时，检查已下班办公室内灯光. 门. 窗. 空调是否关闭，发现没有关闭在第二天及时通知相关办公室。

五. 执勤纪律及行为准则

- 1) 当班保安要求仪容整洁，按规定着装，不得留胡须长发，不准嬉戏打闹，不准高声喧哗；不准边走边吃东西或者手上挥舞其他物品；不准袖手. 插兜. 搭肩. 挽臂. 懒腰。
- 2) 不得酒后上岗，当班期间不得饮酒，不得擅离岗位. 串岗. 干私人事。
- 3) 当班时不准坐卧. 吃东西. 看电视，听收音机. 看书报. 扎堆聊天等，不准在公共场所吸烟。
- 4) 严禁有不文明言行。
- 5) 门卫室内始终保持清洁. 整齐。
- 6) 不得内外勾结，损害或企图损害集体利益，不得利用工作之便擅自携带楼内物品， 盗窃楼内物品或办公人员钱物，损坏楼内设施和执勤用品。遵守各项规章制度。

2021 年服务费用明细表

序号	服务内容	人数	月份	报价（元）	备注
1	人员服务费用	33 人	(12 个月)		
2	税金				
3	综合管理费				
报价合计					

人员服务费用明细表

序号	服务内容	数量	基本工资	社保缴金	超时工资	法定节假日	劳防、节日福利	高温费	工作制服费	器械、工具等	培训费	月小计	年小计
1	保安领班	1											
2	保安员	26											
3	保洁领班	1											
4	保洁员	5											
		合计											

第五章 政府采购合同主要条款指引

包 1 合同模板：

合同通用条款及专用条款

合同统一编号： [合同中心-合同编码]

合同内部编号：

合同各方：

甲方： [合同中心-采购单位名称]

乙方： [合同中心-供应商名称]

地址： [合同中心-采购单位所在地]

地址： [合同中心-供应商所在地]

邮政编码： [合同中心-采购人单位邮编]

邮政编码： [合同中心-供应商单位邮编]

电话： [合同中心-采购单位联系人电话]

电话： [合同中心-供应商联系人电话]

传真： [合同中心-采购人单位传真]

传真： [合同中心-供应商单位传真]

联系人： [合同中心-采购单位联系人]

联系人： [合同中心-供应商联系人]

根据《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国合同法》之规定，本合同当事人在平等、自愿的基础上，经协商一致，同意按下述条款和条件签署本合同：

1. 乙方根据本合同的规定向甲方提供以下服务：

1. 1 乙方所提供的服务其来源应符合国家的有关规定，服务的内容、要求、服务质量等详见合同附件。

2. 合同价格、服务地点和服务期限

2. 1 合同价格

本合同价格为 [合同中心-合同总价] 元整（ [合同中心-合同总价大写] ）。

乙方为履行本合同而发生的所有费用均应包含在合同价中，甲方不再另行支付其它任何费用。

2. 2 服务地点

2. 3 服务期限

本服务的服务期限：[合同中心-送货/服务日期]。

3. 质量标准和要求

3. 1 乙方所提供的服务的质量标准按照国家标准、行业标准或制造厂家企业标准确定，上述标准不一致的，以严格的标准为准。没有国家标准、行业标准和企业标准的，按照通常标准或者符合合同目的的特定标准确定。

3. 2 乙方所交付的[合同中心-手动输入框]服务还应符合国家和上海市有关安全、环保、卫生之规定。

4. 权利瑕疵担保

4. 1 乙方保证对其交付的服务享有合法的权利。

4. 2 乙方保证在服务上不存在任何未曾向甲方透露的担保物权，如抵押权、质押权、留置权等。

4. 3 乙方保证其所交付的服务没有侵犯任何第三人的知识产权和商业秘密等权利。

4. 4 如甲方使用该服务构成上述侵权的，则由乙方承担全部责任。

5. 验收

5. 1 服务根据合同的规定完成后，甲方应及时进行根据合同的规定进行服务验收。

乙方应当以书面形式向甲方递交验收通知书，甲方在收到验收通知书后的 10 个工作日内，确定具体日期，由双方按照本合同的规定完成服务验收。甲方有权委托第三方检测机构进行验收，对此乙方应当配合。

5. 2 如果属于乙方原因致使系统未能通过验收，乙方应当排除故障，并自行承担相关费用，同时进行试运行，直至服务完全符合验收标准。

5. 3 如果属于甲方原因致使系统未能通过验收，甲方应在合理时间内排除故障，再次进行验收。如果属于故障之外的原因，除本合同规定的不可抗力外，甲方不愿或未能在规定的时间内完成验收，则由乙方单方面进行验收，并将验收报告提交甲方，即

视为验收通过。

5. 4 甲方根据合同的规定对服务验收合格后，甲方收取发票并签署验收意见。

6. 保密

6. 1 如果甲方或乙方提供的内容属于保密的，应签订保密协议，甲乙双方均有保密义务。

7. 付款

7. 1 本合同以人民币付款（单位：元）。

7. 2 本合同款项按照以下方式支付。

7. 2. 1 付款内容：（分期付款）

7. 2. 2 付款条件：

（1）本合同付款按照下述付款内容和付款次序分期付款。

（2）第一笔付款预付款：在本合同签订且甲方收到乙方按本合同第 14 条规定提交的履约保证金和预付款等额的银行保函和收款凭证后十个工作日内，甲方支付价款；

（3）第二笔服务付款：当乙方提供服务时间达到本合同服务期限二分之一并完成合同规定的相应服务事项时，甲方收到发票后十个工作日内支付价款；

（4）第三笔付款服务最终验收付款：当乙方完成合同服务期限内规定的服务事项后，服务验收单或验收报告出具后十个工作日内，甲方支付剩余合同款项。服务验收单或验收报告出具后十个工作日内，甲方支付剩余合同款项。

8. 甲方（甲方）的权利义务

8. 1、甲方有权在合同规定的范围内享受，对没有达到合同规定的服务质量或标准的服务事项，甲方有权要求乙方在规定的时间内加紧提供服务，直至符合要求为止。

8. 2 如果乙方无法完成合同规定的服务内容、或者服务无法达到合同规定的服务质量或标准的，造成的无法正常运行，甲方有权邀请第三方提供服务，其支付的服务费用由乙方承担；如果乙方不支付，甲方有权在支付乙方合同款项时扣除其相等的金额。

8. 3 由于乙方服务质量或延误服务的原因，使甲方有关或设备损坏造成经济损失的，甲方有权要求乙方进行经济赔偿。

8. 4 甲方在合同规定的服务期限内有义务为乙方创造服务工作便利，并提供适合的工作环境，协助乙方完成服务工作。

8. 5 当或设备发生故障时，甲方应及时告知乙方有关发生故障的相关信息，以便乙方及时分析故障原因，及时采取有效措施排除故障，恢复正常运行。

8. 6 如果甲方因工作需要对原有进行调整，应有义务并通过有效的方式及时通知乙方涉及合同服务范围调整的，应与乙方协商解决。

9. 乙方的权利与义务

9. 1 乙方根据合同的服务内容和要求及时提供相应的服务，如果甲方在合同服务范围外增加或扩大服务内容的，乙方有权要求甲方支付其相应的费用。

9. 2 乙方为了更好地进行服务，满足甲方对服务质量的要求，有权利要求甲方提供合适的工作环境和便利。在进行故障处理紧急服务时，可以要求甲方进行合作配合。

9. 3 如果由于甲方的责任而造成服务延误或不能达到服务质量的，乙方不承担违约责任。

9. 4 由于因甲方工作人员人为操作失误、或供电等环境不符合合同设备正常工作要求、或其他不可抗力因素造成的设备损毁，乙方不承担赔偿责任。

9. 5 乙方保证在服务中，未经甲方许可不得使用含有可以自动终止或妨碍系统运作的软件和硬件，否则，乙方应承担赔偿责任。

9. 6 乙方在履行服务时，发现存在潜在缺陷或故障时，有义务及时与甲方联系，共同落实防范措施，保证正常运行。

9. 7 如果乙方确实需要第三方合作才能完成合同规定的服务内容和服务质量的，应事先征得甲方的同意，并由乙方承担第三方提供服务的费用。

9. 8 乙方保证在服务中提供更换的部件是全新的、未使用过的。如果或证实服务是有缺陷的，包括潜在的缺陷或使用不符合要求的材料等，甲方可以根据本合同第 10 条规定以书面形式向乙方提出补救措施或索赔。

10. 补救措施和索赔

10. 1 甲方有权根据质量检测部门出具的检验证书向乙方提出索赔。

10. 2 在服务期限内，如果乙方对提供服务的缺陷负有责任而甲方提出索赔，乙方应按照甲方同意的下列一种或多种方式解决索赔事宜：

(1) 根据服务的质量状况以及甲方所遭受的损失，经过买卖双方商定降低服务的价格。

(2) 乙方应在接到甲方通知后七天内，根据合同的规定负责采用符合规定的规格、

质量和性能要求的新零件、部件和设备来更换在服务中有缺陷的部分或修补缺陷部分，其费用由乙方负担。

(3) 如果在甲方发出索赔通知后十天内乙方未作答复，上述索赔应视为已被乙方接受。如果乙方未能在甲方发出索赔通知后十天内或甲方同意延长的期限内，按照上述规定的任何一种方法采取补救措施，甲方有权从应付的合同款项中扣除索赔金额，如不足以弥补甲方损失的，甲方有权进一步要求乙方赔偿。

11. 履约延误

11. 1 乙方应按照合同规定的时间、地点提供服务。

11. 2 如乙方无正当理由而拖延服务，甲方有权没收乙方提供的履约保证金，或解除合同并追究乙方的违约责任。

11. 3 在履行合同过程中，如果乙方可能遇到妨碍按时提供服务的情况时，应及时以书面形式将拖延的事实、可能拖延的期限和理由通知甲方。甲方在收到乙方通知后，应尽快对情况进行评价，并确定是否同意延期提供服务。

12. 误期赔偿

12. 1 除合同第 13 条规定外，如果乙方没有按照合同规定的时间提供服务，甲方可以应付的合同款项中扣除误期赔偿费而不影响合同项下的其他补救方法，赔偿费按每（天）赔偿延期服务的服务费用的百分之零点五（0.5%）计收，直至提供服务为止。但误期赔偿费的最高限额不超过合同价的百分之五（5%）。（一周按七天计算，不足七天按一周计算。）一旦达到误期赔偿的最高限额，甲方可考虑终止合同。

13. 不可抗力

13. 1 如果合同各方因不可抗力而导致合同实施延误或不能履行合同义务的话，不应该承担误期赔偿或不能履行合同义务的责任。

13. 2 本条所述的“不可抗力”系指那些双方不可预见、不可避免、不可克服的事件，但不包括双方的违约或疏忽。这些事件包括但不限于：战争、严重火灾、洪水、台风、地震、国家政策的重大变化，以及双方商定的其他事件。

13. 3 在不可抗力事件发生后，当事方应尽快以书面形式将不可抗力的情况和原因通知对方。合同各方应尽可能继续履行合同义务，并积极寻求采取合理的措施履行不受

不可抗力影响的其他事项。合同各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。

14. 履约保证金

14. 1 在本合同签署之前，乙方应向甲方提交一笔金额为__元人民币的履约保证金。履约保证金应自出具之日起至全部服务按本合同规定验收合格后三十天内有效。在全部服务按本合同规定验收合格后 15 日内，甲方应一次性将履约保证金无息退还乙方。

14. 2 履约保证金可以采用支票或者甲方认可的银行出具的保函。乙方提交履约保证金所需的有关费用均由其自行负担。

14. 3 如乙方未能履行本合同规定的任何义务，则甲方有权从履约保证金中得到补偿。履约保证金不足弥补甲方损失的，乙方仍需承担赔偿责任。

15. 争端的解决

15. 1 合同各方应通过友好协商，解决在执行本合同过程中所发生的或与本合同有关的一切争端。如从协商开始十天内仍不能解决，可以向同级政府采购监管部门提请调解。

15. 2 调解不成则提交上海仲裁委员会根据其仲裁规则和程序进行仲裁。

15. 3 如仲裁事项不影响合同其它部分的履行，则在仲裁期间，除正在进行仲裁的部分外，本合同的其它部分应继续执行。

16. 违约终止合同

16. 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，甲方可在下列情况下向乙方发出书面通知书，提出终止部分或全部合同。

- (1) 如果乙方未能在合同规定的期限或甲方同意延长的期限内提供部分或全部服务。
- (2) 如果乙方未能履行合同规定的其它义务。

16. 2 如果乙方在履行合同过程中有不正当竞争行为，甲方有权解除合同，并按《中华人民共和国反不正当竞争法》之规定由有关部门追究其法律责任。

17. 破产终止合同

17. 1 如果乙方丧失履约能力或被宣告破产，甲方可在任何时候以书面形式通知乙方

终止合同而不给乙方补偿。该终止合同将不损害或影响甲方已经采取或将要采取任何行动或补救措施的权利。

18. 合同转让和分包

18.1 除甲方事先书面同意外，乙方不得转让和分包其应履行的合同义务。

19. 合同生效

19.1 本合同在合同各方签字盖章并且甲方收到乙方提供的履约保证金后生效。

19.2 本合同一式份，甲乙双方各执一份。一份送同级政府采购监管部门备案。

20. 合同附件

20.1 本合同附件包括： 招标(采购)文件、投标(响应)文件

20.2 本合同附件与合同具有同等效力。

20.3 合同文件应能相互解释，互为说明。若合同文件之间有矛盾，则以最新的文件为准。

21. 合同修改

21.1 除了双方签署书面修改协议，并成为本合同不可分割的一部分之外，本合同条件不得有任何变化或修改。

签约各方：

甲方（盖章）： 乙方（盖章）：

法定代表人或授权委托人(签章): (自
动获取参数) 法定代表人或授权委托人(签章): (自
动获取参数)

日期: [合同中心-签订时间] 日期:

合同签订点:网上签约

第六章 响应文件格式附件

附件 1:

正本或副本

物业管理服务

项目编号：SHXM-00-20210309-1145 (标项)

资

信及商务文件

响应方全称:

地 址:

时 间:

1、资信及商务文件目录

A、资信文件：

- (1) 磋商响应声明书（格式见附件）；
- (2) 法定代表人授权委托书（格式见附件）；
- (3) 提供有效的营业执照复印件并加盖公司公章；
事业单位的，则提供有效的《事业单位法人证书》副本复印件并加盖单位公章；
- (4) 提供自采购公告发布之日起至磋商响应文件递交截止日内任意时间的“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）、中国政府采购网（www.ccgp.gov.cn）谈判响应方信用查询网页截图。（以磋商当日采购人或由采购人委托的谈判小组核实的查询结果为准）
- (5) 提供有效的依法缴纳税收证明（完税凭证或税务部门出具的证明）；
- (6) 提供有效的依法缴纳社会保障资金证明（缴纳凭证或人社部门出具的证明）；
- (7) 提供采购公告中符合磋商响应方的特定条件要求的有效的其他资质复印件并加盖公司公章及需要说明的资料。

B、商务文件：

- (1) 磋商响应方情况介绍（主要产品、技术力量、生产规模、经营业绩等）；
- (2) 磋商响应方认为可以证明其能力或业绩的其他材料；
- (3) 类似成功案例的业绩证明（磋商响应方类似项目实施情况一览表、合同复印件或中标通知书）；
- (4) 资信及商务响应表；
- (5) 节能环保等的资质证书或文件（若有）；
- (6) 报价明细一览表；
- (7) 小微企业声明函、网页证明资料（若有，格式见附件）；
- (8) 残疾人福利企业声明函（若有，格式见附件）；
- (9) 磋商响应方认为需要的其他文件资料。

附件 2:

声 明 书

致: 上海沪港建设咨询有限公司

(磋商响应方名称)系中华人民共和国合法企业, 经营地址_____。

我(姓名)系(磋商响应方名称)的法定代表人, 我方愿意参加贵方组织的(物业管理服务)(编号为SHXM-00-20210309-1145)的磋商响应, 为此, 我方就本次磋商响应有关事项郑重声明如下:

- 1、我方已详细审查全部磋商文件, 同意竞争性磋商文件的各项要求。
- 2、我方向贵方提交的所有磋商响应文件、资料都是正确和真实的。
- 3、若成交, 我方将按磋商文件规定履行合同责任和义务。
- 4、我方不是采购人的附属机构。
- 5、磋商响应书自磋商日起有效期为90天。
- 6、我方参与本项目前3年内的经营活动中没有重大违法记录;
- 7、我方通过“信用中国”网站(www.creditchina.gov.cn)、
中国政府采购网(www.ccgp.gov.cn)查询, 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。
- 8、以上事项如有虚假或隐瞒, 我方愿意承担一切后果, 并不再寻求任何旨在减轻或免除法律责任的辩解。

法定代表人签名或签名章: _____ 日 期: _____

供应商全称(公章): _____

附件 3:

法定代表人授权委托书

上海沪港建设咨询有限公司：

我____（姓名）系____（响应方名称）的法定代表人，现授权委托本单位在职职工_____（姓名）为全权代表，以我方的名义参加项目编号：_____项目名称：_____项目的竞争性磋商响应活动，并代表我方全权办理针对该项目的响应、磋商、评审、等具体事务和签署相关文件。我方对全权代表的签名事项负全部责任。

在撤销授权的书面通知以前，本授权书一直有效。全权代表在授权书有效期内签署的所有文件不因授权的撤销而失效。

全权代表无转委托权，特此委托。

全权代表签名：_____ 职务：_____

全权代表身份证号码：_____

法定代表人签名或签名章：_____ 职务：_____

供应商全称（公章）：_____ 日 期：_____

附件 4:

磋商响应方**类似**项目实施情况一览表

供应商全称（公章）：_____

采购单位名称	项目名称	合同 金额 (万元)	附件页码		采购单位联系 人及 联系电话
			合 同	中标通知 书	
备注	须提供磋商响应方 类似 项目合同复印件或中标通知书，此表不够可展开。。				

全权代表签名：_____

时 间：_____

附件 5:

资信及商务响应表

供应商全称（公章）：_____

标项：_____

项目	磋商文件要求	是否响应	磋商响应方的承诺或说明
营业执照	营业执照有效		
法定代表人授权委托书	法定代表人授权委托书		
信用中国、中国政府采购网查询	提供自采购公告发布之日起至磋商响应文件递交截止日内任意时间的“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）、中国政府采购网（www.ccgp.gov.cn）谈判响应方信用查询网页截图。		
缴纳税收证明	提供有效的依法缴纳税收证明（完税凭证或税务部门出具的证明）		
社会保障资金证明	提供有效的依法缴纳社会保障资金证明（缴纳凭证或人社部门出具的证明）；		

全权代表签名：_____

日期：_____

报 价 一 览 表

磋商响应方全称（公章）：_____

项目编号及标项：_____

物业管理服务包 1

项目名称	服务期	备注	最终报价(总价、元)

注： 报价明细表按项目需求中提供的

附件：

小微企业声明函

本公司郑重声明，根据《政府采购促进中小企业发展暂行办法》（财库〔2011〕181号）的规定，本公司为_____（请填写：小型、微型）企业。即，本公司同时满足以下条件：

1. 根据《工业和信息化部、国家统计局、国家发展和改革委员会、财政部关于印发中小企业划型标准规定的通知》（工信部联企业〔2011〕300号）规定的划分标准，本公司为_____（请填写：小型、微型）企业。

2. 本公司参加_____单位的_____项目采购活动提供本企业制造的货物，由本企业承担工程、提供服务，或者提供其他_____（请填写：小型、微型）企业制造的货物。本条所称货物不包括使用大型企业注册商标的货物。

本公司对上述声明的真实性负责。如有虚假，将依法承担相应责任。

企业名称（盖章）：

日期：

附：国家企业信用信息公示系统——“小微企业名录”磋商前一周内页面查询结果并加盖公章

说明：根据财库〔2011〕181号的相关规定，在磋商时对小型和微型企业的磋商报价给予相应的扣除（详见响应方须知前附表），取扣除后的价格作为最终磋商报价（此最终磋商报价仅作为价格分计算）。属于小型和微型企业的，磋商响应文件中必须同时提供《中小企业声明函》、“国家企业信用信息公示系统——‘小微企业名录’页面查询结果（查询时间为磋商前一周内，并加盖单位公章）。（注：未提供以上材料的，均不给予价格扣除）

附件：

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。

单位名称（盖章）：

日期：

附件 7:

正本或副本

物业管理服务

项目编号: SHXM-00-20210309-1145 (标项)

技

术

文

件

响应方全称:

地 址:

时 间:

2、技术文件目录（货物和技术服务类项目）

- (1)、对本项目的技术服务类总体要求的理解；
- (2)、项目总体架构及技术解决方案
- (3)、设备配置清单（见附件 8）；
- (4)、技术响应表（见附件 9）；
- (5)、保证工期的施工组织方案及人力资源安排；
- (6)、项目实施人员一览表（见附件 10）
- (7)、技术服务、技术培训、售后服务的内容和措施；
- (8)、选配件、专用耗材、售后服务优惠表（若有）；
- (9)、联合投标协议书（若需要）；
- (10)、联合投标授权委托书（若需要）；
- (11)、磋商响应方需要说明的其他文件和说明（格式自拟）。

附件 8:

设备配置清单（如有）

单位全称（公章）：_____ 标项：_____

序号	设备名称	品牌	规格型号	单位及数量	性能及指标	产地

全权代表签名：_____ 日期：_____

附件 9:

技术响应表

单位全称（公章）：_____ 标项：_____

磋商文件要求	响应文件响应	偏离情况

注：磋商响应方应根据**磋商响应文件**、对照磋商文件要求在“偏离情况”栏注明“正偏离”、“负偏离”或“无偏离”。若无则表示全部响应。

全权代表签名：_____ 日 期：_____

附件 10:

项目实施人员（主要从业人员及其技术资格）一览表

单位全称（公章）：_____ 标项：_____

姓名	职务	专业技 术资格	证书 编号	参加本单位 工作时间	劳动合 同编号

注：在填写时，如本表格不适合磋商响应单位的实际情况，可根据本表格式自行划表填写。

全权代表签名：_____ 日 期：_____

附件 11:

选配件、专用耗材、售后服务优惠表（若有）

单位全称（公章）：_____ 标项：_____

序号	优惠内容	适用机型	单价	比磋商响应报价 优惠率（%）
1				
2				
3				
4				
5				
6				

全权代表签名：_____ 日 期：_____

附件 12:

联合投标协议书

甲方：

乙方：

（如果有的话，可按甲、乙、丙、丁…序列增加）

各方经协商，就响应 _____ 组织实施的编号为
_____ 的采购活动联合进行投标之事宜，达成如下协议：

一、各方一致决定，以 _____ 为主办人进行投标，并
按照磋商文件的规定分别提交资格文件。

二、在本次磋商投标过程中，主办人的法定代表人或授权代理人根据磋商文件规定及磋商响应内容而对磋商方和采购人所作的任何合法承诺，包括书面澄清及响应等均对联合投标各方产生约束力。如果中标（成交）并签订合同，则联合投标各方将共同履行对磋商方和采购人所负有的全部义务并就采购合同约定的事项对采购人承担连带责任。

三、联合投标其余各方保证对主办人为响应本次竞争性磋商采购活动而提供的产品和服务提供全部质量保证及售后服务支持。

四、本次联合投标中，甲方承担的工作和义务为：

乙方承担的工作和义务为：

五、有关本次联合投标的其他事宜：

六、本协议提交磋商方后，联合投标各方不得以任何形式对上述实质内容进行修改或撤销。

七、本协议签约各方各持一份，并作为投标文件的一部分。

甲方单位： （公章） 乙方单位： （公章）

法定代表人： （签章） 法定代表人： （签章）

日期： 年 月 日 日期： 年 月 日

附件 13:

联合投标授权委托书

本授权委托书声明：根据 _____与_____签订的《联合投标协议书》的内容，主办人_____的法定代表人_____现授权 _____为联合投标代理人，代理人在投标、开标、评标、合同磋商过程中所签署的一切文件和处理与这有关的一切事务，联合投标各方均予以认可并遵守。

特此委托。

授权人（签名）：

日期： 年 月 日

全权代表（签名）：

日期： 年 月 日

联合体甲方单位： （公章） 联合体乙方单位： （公章）

法定代表人： （签章） 法定代表人： （签章）

日期： 年 月 日 日期： 年 月 日

附件 18:

政府采购活动现场确认声明书

上海沪港建设咨询有限公司:

本人经由_____ (单位) 负责人_____ (姓名) 合法授权参加_____项目(编号:_____)政府采购活动, 经与本单位法人代表(负责人)联系确认, 现就有关公平竞争事项郑重声明如下:

一、本单位与采购人之间 不存在利害关系 存在下列利害关系_____:

- A. 投资关系
- B. 行政隶属关系
- C. 业务指导关系
- D. 其他可能影响采购公正的利害关系(如有, 请如实说明)_____。

二、现已清楚知道参加本项目采购活动的其他所有供应商名称, 本单位 与其他所有供应商之间均不存在利害关系 与_____ (供应商名称) 之间存在下列利害关系_____:

- A. 法定代表人或负责人或实际控制人是同一人
- B. 法定代表人或负责人或实际控制人是夫妻关系
- C. 法定代表人或负责人或实际控制人是直系血亲关系
- D. 法定代表人或负责人或实际控制人存在三代以内旁系血亲关系
- E. 法定代表人或负责人或实际控制人存在近姻亲关系
- F. 法定代表人或负责人或实际控制人存在股份控制或实际控制关系
- G. 存在共同直接或间接投资设立子公司、联营企业和合营企业情况
- H. 存在分级代理或代销关系、同一生产制造商关系、管理关系、重要业务(占主营业务收入 50%以上)或重要财务往来关系(如融资)等其他实质性控制关系
- I. 其他利害关系情况_____。

三、现已清楚知道并严格遵守政府采购法律法规和现场纪律。

四、我发现_____供应商之间存在或可能存在上述第二条第_____项利害关系。

(供应商代表签名)_____

年 月 日