

汝州职业技术学院北校区 1 号宿舍楼 物业服务项目

竞争性谈判文件

采购编号：汝财谈判采购-2024-94



采 购 人：汝州职业技术学院

代理机构：河南紫泰工程咨询有限公司

日 期：二零二四年九月



目 录

第一部分	谈判公告	- 1 -
第二部分	谈判须知	- 4 -
第三部分	评审办法	- 14 -
第四部分	采购需求	- 16 -
第五部分	合同条款	- 17 -
第六部分	响应文件格式	- 18 -

第一部分 谈判公告

项目概况

汝州职业技术学院北校区1号宿舍楼物业服务项目的潜在供应商应在汝州市安国路106号获取谈判文件，并于2024年10月09日10时00分（北京时间）前递交响应文件。

一、项目基本情况

- 1、采购项目编号：汝财谈判采购-2024-94
- 2、采购项目名称：汝州职业技术学院北校区1号宿舍楼物业服务项目
- 3、采购方式：竞争性谈判
- 4、预算金额：292000.00元
最高限价：292000.00元

序号	包号	包名称	包预算（元）	包最高限价（元）
1	1	汝州职业技术学院北校区1号宿舍楼物业服务项目	292000.00	292000.00

- 5、采购需求（包括但不限于标的的名称、数量、简要技术需求或服务要求等）
 - 5.1 采购内容：物业管理服务
 - 5.2 资金来源：自筹资金
 - 5.3 服务期限：一年
 - 5.4 质量要求：符合国家及行业相关规范和标准
 - 5.5 谈判范围：采购需求包含的全部内容（详见竞争性谈判文件）
 - 5.6 标段划分：本项目共划分为一个标段
- 6、合同履行期限：一年
- 7、本项目是否接受联合体投标：否
- 8、是否接受进口产品：否

二、申请人资格要求：

- 1、满足《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定；
- 2、落实政府采购政策满足的资格要求：

本项目落实节能环保、促进中小企业，监狱企业，残疾人福利性单位，不发达、少数民族地区的企业，自主创新产业发展，支持脱贫攻坚等相关政府采购政策。本项目为非专门面向中小企业采购。

3、本项目的特定资格要求

- 3.1 具有独立承担民事责任的能力，具备有效的营业执照、组织机构代码证、税务登记证或三证合一的营业执照；
- 3.2 具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度（供应商无需提供证明材料，只需在响应文件格式中填写汝州市政府采购供应商信用承诺函）；
- 3.3 供应商具有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录（供应商无需提供证明材料，只需在响应文件格式中填写汝州市政府采购供应商信用承诺函）；
- 3.4 具有履行合同所必需的设备和专业技术能力（供应商无需提供证明材料，只需在响应文件格式中填写汝州市政府采购供应商信用承诺函）；
- 3.5 参加政府采购活动近三年内，在经营活动中没有重大的违法记录（供应商无需提供证明材料，只需在响应文件格式中填写汝州市政府采购供应商信用承诺函）；
- 3.6 提供“中国执行信息公开网”网站的“失信被执行人”、“信用中国”网站的“重大税收违法失信主体”、“中国政府采购”网站的“政府采购严重违法失信行为记录名单”查询结果页面截图，不得有不良记录（执行财库【2016】125号文）；
- 3.7 本次谈判不接受联合体谈判申请。

注：采购人有权在签订合同前要求成交供应商提供相关证明材料以核实成交供应商承诺事项的真实性。

三、获取采购文件

1. 时间：2024年09月26日至2024年10月08日，每天上午08:30至11:30，

下午 15:00 至 17:30（北京时间，法定节假日除外。）

2. 地点：汝州市安国路 106 号；

3. 方式：现场获取，获取文件时须携带：法定代表人持身份证或授权委托人持授权委托书及代理人身份证（授权委托书必须由法定代表人及委托代理人亲笔签名并加盖单位公章，否则无效）及有效的营业执照复印件，并提供资料真实性的承诺书。

4. 售价：0 元。

四、响应文件提交

1. 时间：2024 年 10 月 09 日 10 时 00 分（北京时间）

2. 地点：汝州市安国路 106 号；

五、响应文件开启

1. 时间：2024 年 10 月 09 日 10 时 00 分（北京时间）

2. 地点：汝州市安国路 106 号；

六、发布公告的媒介及谈判公告期限

本次谈判公告在《汝州市政府采购网》、《中国招标投标公共服务平台》上发布，谈判公告期限为三个工作日。

七、其他补充事宜

受理投诉监督管理部门：汝州市财政局

联系人：王梦阳

联系电话：0375-6862799

邮箱地址：rzcgb406@163.com

联系地址：汝州市望嵩中路 116 号

八、凡对本次谈判提出询问，请按照以下方式联系

1. 采购人信息

名称：汝州职业技术学院

地址：汝州市科教园区杏坛大街北段

联系人：刘先生

联系方式：17839593757

2. 采购代理机构信息

名 称：河南紫泰工程咨询有限公司

地 址：河南自贸试验区中兴南路与商都路建正东方中心 A 座 24 层

联系人：郭女士

联系方式：17337592227

3. 项目联系方式

项目联系人：郭女士

电 话：17337592227

第二部分 谈判须知

谈判须知前附表

条款号	条款名称	编列内容
1	采购人	名称：汝州职业技术学院 地址：汝州市科教园区杏坛大街北段 联系人：刘先生 联系方式：17839593757
2	采购代理机构	名称：河南紫泰工程咨询有限公司 地址：河南自贸试验区中兴南路与商都路建正东方中心 A 座 24 层 联系人：郭女士 联系方式：17337592227
3	项目名称	汝州职业技术学院北校区 1 号宿舍楼物业服务项目
4	采购地点	汝州市
5	资金来源	自筹资金
6	采购最高限价	采购最高限价： 大写：贰拾玖万贰仟元整 小写：292000.00 元 注：响应人报价超过预算价的，作无效标处理。
7	采购范围	物业管理服务
8	服务期限	一年
9	质量要求	符合国家及行业相关规范和标准
10	供响应人资格	1、满足《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定； 2、落实政府采购政策满足的资格要求： 本项目落实节能环保、促进中小企业，监狱企业，残疾人福利性单位，不发达、少数民族地区的企业，自主创新产业发展，支持脱贫攻坚等相关政府采购政策。本项目为非专门面向中小企业采购。 3、本项目的特定资格要求 3.1 具有独立承担民事责任的能力，具备有效的营业执照、组织机构代码证、税务登记证或三证合一的营业执照；

		<p>3.2 具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度（供应商无需提供证明材料，只需在响应文件格式中填写汝州市政府采购供应商信用承诺函）；</p> <p>3.3 供应商具有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录（供应商无需提供证明材料，只需在响应文件格式中填写汝州市政府采购供应商信用承诺函）；</p> <p>3.4 具有履行合同所必需的设备和专业技术能力（供应商无需提供证明材料，只需在响应文件格式中填写汝州市政府采购供应商信用承诺函）；</p> <p>3.5 参加政府采购活动近三年内，在经营活动中没有重大的违法记录（供应商无需提供证明材料，只需在响应文件格式中填写汝州市政府采购供应商信用承诺函）；</p> <p>3.6 提供“中国执行信息公开网”网站的“失信被执行人”、“信用中国”网站的“重大税收违法失信主体”、“中国政府采购”网站的“政府采购严重违法失信行为记录名单”查询结果页面截图，不得有不良记录（执行财库【2016】125号文）；</p> <p>3.7 本次谈判不接受联合体谈判申请。</p> <p>注：采购人有权在签订合同前要求成交供应商提供相关证明材料以核实成交供应商承诺事项的真实性。</p>
11	是否接受联合体	不接受
12	现场说明和探勘	不组织（自行踏勘）
13	响应人提出问题的截止时间	递交响应文件截止时间 3 天前
14	采购人书面澄清时间	递交响应文件截止时间 3 天前
15	分包	不允许
16	偏离	不允许
17	响应人要求澄清谈判文件的截止时间	递交响应文件截止时间 3 天前
18	构成谈判文件的其他材料	采购人发出的书面答疑或补充文件。
19	响应文件数量及制作要求	正本：1份 副本：3份 电子档：U盘一份（电子文档以PDF格式为准） 特别注意：响应文件应采用无线胶装方式装订成册，编制目录，并编制

		连续页码，不得采用散装、线装或活页装订夹条等方式，否则将视为无效响应文件。
20	谈判有效期	谈判响应文件递交截止日期起 60 日历天
21	封套上写明	正本、副本包装密封在一起，加贴封条，电子档单独密封，并在封套的封口处加盖响应单位公章，包封上应写明： 项目名称：_____ 项目编号：_____ 采购人名称：_____ 响应单位名称：_____（盖章） 法定代表人或授权委托人：_____（签字或盖章） 响应文件在____年__月__日__时__分前不得开启。
22	提交响应文件时间及地点	时间：2024 年 10 月 09 日 10 时 00 分 地点：汝州市安国路 106 号
23	谈判小组的组建	谈判小组依法从政府相关部门组建的评标专家库中随机抽取经济、技术方面专家。 谈判小组成员为3人,由经济、技术专家2名和1名采购人代表组成。
24	所属行业	物业管理
25	代理服务费	本次代理服务费参照《河南省招标代理服务收费指导意见》豫招协【2023】002 号的规定收取，由成交人领取成交通知书时一次性向代理机构缴纳。
26	投标保证金、履约保证金及质量保证金	本项目不收取。

总 则

一、说明

1、适用范围

本谈判文件仅适用于本项目及伴随服务。

2、定义

2.1 采购人：“前附表”中所述的、依法进行政府采购的国家机关、事业单位、团体组

织

2.2 采购代理机构：取得国家有关部门批准的采购招标代理资质，受采购人委托组织招标活动，在招标过程中负有相应责任的社会中介组织。

2.3 合格响应人：详见谈判须知前附表

2.4 成交人：接到并接受成交通知，最终被授予合同的响应人。

2.5 谈判响应文件：指响应人根据谈判文件提交的所有文件。

2.6 响应人：根据河南省政府采购合同，向采购人提供服务的法人。

2.7 谈判费用：无论谈判过程中的作法和结果如何，响应人应自行承担所有与参加谈判有关的全部费用，代理机构在任何情况下均无义务和责任承担上述费用。

二、谈判文件

1、谈判文件的组成

谈判文件由以下部分组成：

第一部分 谈判公告

第二部分 谈判须知

第三部分 评审办法

第四部分 采购内容

第五部分 合同条款

第六部分 响应文件格式

响应人应仔细阅读谈判文件中谈判须知须知、合同条款的所有事项、格式要求，按谈判文件的要求提供谈判响应文件，并保证所提供的全部资料的真实性，以使其谈判对谈判文件做出实质性响应，否则，将承担其谈判被拒绝或谈判被否决的风险。

2、谈判文件的澄清

2.1 响应人对谈判文件如有需要澄清的疑问，应以书面方式（包括信函、电报或传真，下同）通知到代理机构。代理机构将视情况在谈判邀请函中所述的谈判截止日期3日内以书面方式予以答复，同时将不标明疑问来源的书面答复函发每个购买谈判文件的所有潜在响应人。

2.2 代理机构将视情况在谈判截止前做答疑。

3. 谈判文件的修改

3.1 代理机构可主动地或在解答响应人提出的澄清问题而对谈判文件进行修改。

3.2 谈判文件的修改将以书面方式通知到已购买谈判文件的所有潜在响应人，并构成谈

判文件的一部分，对所有响应人均具有约束力。

3.3 为使响应人有充分的时间对谈判文件的修改部分进行研究，代理机构可适当延长谈判截止期。

三、响应文件

1、响应文件的组成

响应文件由以下部分组成：

- 一、响应函
- 二、第一轮报价一览表
- 三、法定代表人身份证明及授权委托书
- 四、资格审查资料
- 五、服务方案
- 六、优惠条件及服务承诺书
- 七、反商业贿赂承诺书
- 八、谈判承诺函
- 九、其他资料

响应文件应采用 A4 规格纸编制，胶粘装订成册（活页或容易拆解的响应文件不被接受），包装格式详见谈判须知前附表第 19、21 项规定，响应文件格式详见第六部分：响应文件格式。

2、响应文件要求

响应人应仔细阅读谈判文件的所有内容，按谈判文件的要求提供谈判响应文件，且装订成册，并保证所提供全部资料的真实性，且使其谈判对谈判文件作出实质性响应，否则，其谈判将被拒绝。

3、谈判响应文件计量单位

除在谈判文件的技术文件中另有规定外，计量单位均使用公制计量单位。

4、谈判报价

4.1 响应人应按照谈判文件提供的谈判报价表格填写提供服务总谈判价。如果单价、分项总价和总谈判价之间有差异，评审以单价为准。公益诉讼必须无条件接受以其所报单价为基准的价格调整，否则其谈判响应文件将被拒绝。

4.2 供应商根据上述规定所作分项报价的目的只是为了评审时对谈判响应文件进行比较的方便，但并不限制采购人订立合同的权力。

4.3 谈判报价应完全包括谈判文件规定的谈判范围，不得任意分割或合并所规定的分项。

4.4 谈判报价不得大于采购控制价，否则其谈判将被拒绝。

4.5 供应商不得以任何理由在谈判结束后对谈判报价予以修改，报价在谈判有效期内是固定的，不因任何原因而改变。任何包含价格调整要求和条件的谈判，将被视为非实质性响应谈判而予以拒绝。

4.6 响应人应提供的所有服务用人民币报价。

5、谈判有效期

5.1 谈判响应文件应自谈判规定的开标日起，在“谈判须知前附表”规定的时间内保持有效。谈判有效期不足的将被视为非响应谈判而予以拒绝。

5.2 在特殊情况下，采购人和代理机构可征求供应商同意延长谈判有效期。这种要求与答复均应以书面形式提交。供应商可以拒绝这种要求。同意延期的供应商将不会被要求也不允许修改其谈判，但可要求其相应延长谈判承诺函的有效期。

6. 谈判响应文件的式样和文件签署

6.1 供应商应按照“谈判须知前附表”里面规定准备响应文件，每套响应文件应清楚地标明“正本”或“副本”。副本应与正本内容一致，若副本与正本存在文字或表述的不符之处，以正本为准。

6.2 响应文件及所有文件必须是打印件，并由供应商或经正式授权的代表签字，授权代表必须将以书面形式出具的“法定代表人授权书”附在响应文件中。响应文件副本可为正本完整的复印件。

6.3 任何行间插字、涂改和增删，必须由供应商或其被授权人用姓名在旁边签字或加盖公章后有效。

6.4 电报、电传和传真响应文件一律不接受。

6.5 签字和（或）盖章要求：

（1）响应人的响应文件，应对响应文件进行签章，未进行签章的视为无效谈判。

（2）谈判文件规定的响应文件格式中所有签字盖章的地方必须按谈判文件明示的方式签字或盖章。

6.6 响应文件应按谈判文件要求进行编写，如有必要，可以增加附页，作为响应文件的组成部分。其中，响应函附录在满足谈判文件实质性要求的基础上，可以提出比谈判文件要求更有利于采购人的承诺。

6.7 响应文件应当对谈判文件有关计划周期、谈判有效期、质量要求等实质性内容作出

响应。

7、响应文件递交

1. 响应文件应于竞争性谈判公告及文件规定的截止时间之前密封递交至指定的地点，逾时视为自动放弃。

2. 响应文件的正本与副本包装密封在一个包装袋内，并在封口处加盖供应商公章，包装格式详见谈判须知前附表第 19、21 项规定。

3. 有下列情形之一时，供应商的响应文件将被否决：

(1) 响应文件未按竞争性谈判文件中规定加盖供应商公章及未经法定代表人或法定代表人委托的代理人签字或盖章的，企业法定代表人委托代理人没有合法、有效的委托书(原件)或其委托书没有委托代理人签字或盖章的；

(2) 不按竞争性谈判文件规定编制标书，关键内容字迹模糊，无法辨认的；

(3) 初步审查不合格的；

(4) 响应文件不写响应报价或响应报价超过采购控制价的；

(5) 服务期限超过竞争性谈判文件要求的；

(6) 质量等级不能满足竞争性谈判文件要求的；

(7) 附有采购人不能接受的条件；

(8) 供应商以他人的名义响应、串通响应，以不正当手段谋取成交的；

(9) 供应商有弄虚作假行为或提供的证书有虚假、涂改现象的；

(10) 违反国家有关法律法规的。

(11) 不按谈判小组要求澄清、说明或补正的。

(12) 竞争性谈判文件或相关法律法规有其它规定的。

8、谈判响应文件的修改和撤回

8.1 供应商在递交谈判响应文件后，在谈判截止时间之前可以修改或撤回其谈判响应文件，但供应商必须在谈判截止时间之前将修改或撤回的书面通知递交至代理机构。

8.2 供应商的修改文件或变更澄清文件：供应商的澄清文件是谈判响应文件的组成部分，并取代谈判响应文件中被澄清的部分，应按本文件规定重新编制、密封、标记和递交。

8.3 在谈判截止期之后，供应商不得对其谈判响应文件做任何修改。

8.4 从谈判截止期至响应人在谈判响应文件中载明的谈判有效期满期间，供应商不得撤回其谈判。

8.5 谈判活动结束后，代理机构不退还谈判响应文件。

四、谈判与评审

1. 在递交响应文件时间截止后，由采购人组成的谈判小组在规定的的时间和地点组织谈判会议，供应商的法定代表人或其委托代理人应当按时参加谈判会议，并出示身份证，采购人按谈判程序进行点名。参加谈判的代表应签名报到以证明其出席。

2. 谈判小组构成按照“谈判须知前附表”的规定，从政府相关部门组建的评标专家库中随机抽取经济、技术方面专家 2 人及采购人代表 1 人组成。

3、（1）宣布谈判纪律；

（2）宣布采购人、监督人员等有关姓名；

（3）按照名称及递交文件的顺序公布响应人名称，并记录在案；

（4）按照供应商须知前附表规定检查谈判响应文件的密封情况；

（5）谈判会议结束，进入谈判评审环节。

4、谈判工作

4.1 谈判工作由谈判小组主持对所有响应人的谈判响应文件进行审评。

4.2 谈判小组依法从政府相关部门组建的评标专家库中随机抽取经济、技术方面专家。

谈判小组成员为 3 人，由经济、技术专家 2 名和 1 名采购人代表组成。

4.3 谈判小组成员有下列情形之一的，应当回避：

（1）采购人或供应商人的主要负责人的近亲属；

（2）项目主管部门或者行政监督部门的人员；

（3）与供应商有经济利益关系，可能影响对谈判公正评审的；

（4）曾因在招标、评标以及其他与招标谈判有关活动中从事违法行为而受过行政处罚或刑事处罚的。

5、谈判响应文件的澄清

5.1 为了有助于对谈判响应文件进行审查、评估和比较，谈判小组有权向供应商质疑，请供应商澄清其谈判内容。供应商有责任按照代理机构通知的时间、地点、方式由供应商或其授权代表进行答疑和澄清。

5.2 重要澄清的答复应是书面的，并由供应商法定代表人或其委托代理人签字。

5.3 响供应商的澄清文件是谈判响应文件的组成部分，并取代谈判响应文件中被澄清的部分。

5.4 谈判响应文件的澄清不得对谈判内容进行实质性修改。

6、谈判响应文件的初审

6.1 谈判小组将审查谈判响应文件是否完整、总体编排是否有序、文件签署是否合格、供应商是否提交了谈判承诺函、有无计算上的错误等。

6.2 算术错误将按以下方法更正：

(1) 若单价计算的结果与总价不一致，以单价为准修改总价；

(2) 若文字表示的数值与数字表示的数值不一致，以文字表示的数值为准。

若供应商不接受对其错误的更正，其谈判将被拒绝。

6.3 允许修正谈判响应文件中不构成重大偏离的、微小的、非正规的、不一致或不规则的地方。

6.4 在对谈判响应文件进行详细评估之前，谈判小组将确定每一谈判是否对谈判文件的要求做出了实质性的响应，而没有重大偏离。实质性响应的谈判是指谈判符合谈判文件的所有条款、条件和规定且没有重大偏离和保留。重大偏离和保留是指对谈判文件规定的范围、质量和性能产生重大或不可接受的偏差，或限制了代理机构、采购人的权力和供应商的义务的规定，而纠正这些偏离将影响到其它提交实质性响应谈判的响应人的公平竞争地位。

6.5 谈判小组判断谈判响应文件的响应性仅基于谈判响应文件本身内容而不靠外部证据。

6.6 采购人有权将谈判报价超出采购人最高限价的谈判给予拒绝。

6.7 谈判小组将依据供应商提供的资格证明文件审查供应商的财务、技术和生产能力。如果确定供应商无资格履行合同，其谈判将被拒绝。实质上没有响应谈判文件要求的谈判将被拒绝，供应商不得通过修正或撤消不符之处而使其谈判成为实质上响应谈判。

6.8 谈判中有下列情形之一的，其谈判文件将被否决：

(1) 供应商未提交谈判承诺函，谈判承诺函形式不符合谈判文件要求的；

(2) 超出经营范围谈判的；

(3) 谈判响应文件没有法定代表人签字或签字人没有法定代表人有效委托书的、没有被授权代表签字和加盖公章；

(4) 谈判有效期不足的；

(5) 谈判响应文件中载明的标准和方法等不符合谈判文件的要求；

(6) 谈判响应文件附有采购人不能接受的条件；

(7) 联合体谈判未附联合体协议书的；（本项目不适用）

(8) 不符合谈判文件中规定的其他实质性要求。

7、谈判响应文件的评价

7.1 谈判小组只对已判定为实质性响应的谈判响应文件进行评价和比较。

7.2 谈判小组在评标时，除考虑响应人的报价外，还将考虑以下因素：

“谈判须知前附表”和技术规格中规定的其它评审因素。

8、确定成交人

除谈判须知前附表规定谈判小组直接确定成交人外，采购人依据谈判小组推荐的成交候选人确定成交人，谈判小组推荐成交候选人的人数见谈判须知前附表。采购人将依序确定排名第一的供应商为成交人，若第一成交候选人放弃成交、因不可抗力不能履行合同，或者被查实存在影响成交结果的违法行为等情形，不符合成交条件的，采购人可以按照谈判小组提出的成交候选人名单排序依次确定其他成交候选人为成交人，也可以重新谈判。

五、授予合同

1、成交结果的公示

1.1 谈判结束后 3 日内，将谈判报告报送采购人，采购人确认成交结果后，成交结果在相关网站上公示。

1.2 向成交人发放成交通知书，在领取成交通知书时应按“谈判须知前附表”中规定向代理机构支付成交服务费。

1.3 成交通知书将作为进行合同谈判和签订合同的依据。

2、签订合同

2.1 采购人和成交人应当自成交通知书发出之日起 15 天内，根据谈判文件和成交人的响应文件订立书面合同。成交人无正当理由拒签合同的，采购人取消其成交资格，给采购人造成的损失，成交人应当予以赔偿。

2.2 发出成交通知书后，采购人无正当理由拒签合同的，给成交人造成损失的，还应当赔偿损失。

第三部分 评审办法

一、评标原则

1、本次采购依据谈判采购文件规定，坚持公平、公正、科学、择优的原则。

2 评委会将遵照评标原则，坚持公平、公正、平等地对待所有供应商。按照同一评审程序及方法审查所有供应商的响应文件。

二、采购程序

1、组建谈判小组，确认谈判采购文件

河南紫泰工程咨询有限公司 根据采购项目特点和采购实际需求编制谈判采购文件。通过随机方式抽取专家，组成谈判小组，对谈判采购文件进行审核并确认。

2、发布谈判公告，邀请响应人参加谈判

谈判采购文件经采购人书面确认后，将在指定媒体发布谈判公告。供应商按照公告和谈判采购文件要求制作并递交响应文件。

3、评审

谈判小组对供应商提交的响应文件进行评审。主要对响应文件的有效性、完整性和响应程度进行审查，具体包括：

3.1 资格性审查。谈判小组依据法律法规和谈判采购文件的规定，对响应文件中的资格证明等进行审查，以确定供应商是否具备资格。

3.2 符合性审查。谈判小组依据谈判采购文件的规定检查响应人的采购需求是否符合谈判采购文件的各项要求。

只有通过前两项审查的响应人的响应文件，方可进入综合比较与评价。

3.3 综合比较与评价。对各响应人服务期限、质量要求、报价进行综合评比，所有供应商谈判结束后，谈判小组将要求所有符合采购需求的供应商在规定的时间内最后进行同时报价（二次报价），即最终报价。

4、谈判小组可以根据评审情况，评判响应人是否实质性响应谈判采购文件。未实质性响应谈判采购文件的响应文件按无效处理，谈判小组应当告知有关供应商。

5、谈判小组应当从质量和 Service 均能满足采购文件实质性响应要求的供应商中，按照报价由低到高的顺序提出 1-3 名成交候选人，并编写评审报告。采购人代表从成交候选人中，根据质量和 Service 均能满足谈判采购文件实质性响应要求且最后报价最低的原则确定成交响应人，也可以书面授权谈判小组直接确定成交响应人；采购人代表未确定成交响应人且不提

出异议的，视为确定评审报告提出的最后报价最低的供应商为成交人。

三、成交通知

1、成交人被正式确定后，将在相关网站上发布成交结果，河南博鑫创展工程管理有限公司 根据成交结果向成交人发出《成交通知书》。

2、《成交通知书》是签订政府采购合同的重要依据，对采购人与成交人具有法律效力。

3、成交服务费：按收费标准收取，由成交单位交纳。

四、签订合同

1、成交响应人和采购人应在《成交通知书》发出后 15 日内签订政府采购合同，逾期无故不签订的，按《政府采购非招标采购方式管理办法》及有关规定处理。

2、谈判采购文件、响应文件、供应商做出的承诺以及确认材料，均为合同的有效组成部分。

3、如果成交人不按其响应文件承诺和谈判采购文件要求签订政府采购合同，采购人将取消其成交资格。

五、出现下列情形之一的，采购人或者采购代理机构应当终止谈判采购活动，发布项目终止公告并说明原因，重新开展采购活动：

（一）因情况变化，不再符合规定的谈判采购方式适用情形的；

（二）出现影响采购公正的违法、违规行为的；

（三）在采购过程中符合竞争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。

第四部分 采购内容及标准

一、项目名称：汝州职业技术学院北校区 1 号宿舍楼物业服务项目

二、服务期限：一年

三、采购内容：物业管理服务

序号	人员配备要求	工作内容及工作范围	工作要求
1	楼栋保洁不少于 4 人	公共设施、公共区域内的宣传牌、窗台、楼道门、消防栓、灭火器、配电箱门、踢脚线、指示牌、照明设备箱、走廊地面、卫生间、楼梯通道、茶水间、门窗、墙面、天花板、绿化带、路灯、路面等	无垃圾、无杂物，无污渍、无痰迹、无水迹、无灰尘、无蜘蛛网，地面每日扫拖 2 次以上，垃圾每天清运一次
2	宿舍管理不少于 4 人，年龄不大于 55 岁	门卫值班、住宿信息管理、安全检查和水电暖设施、公共设施、消防设施的检查与报修、突发事件应急处置等	
3	主管 1 人	管理上岗人员、监督上岗人员工作、跟业主对接等相关工作	每天不间断巡视、检查

四、工作要求

1、保洁工作

1.1 及时清扫宿舍楼公共卫生间、走廊、楼梯等公共部位，做好公共洗消和卫生维护工作。其中，大厅、走廊、楼梯及楼梯扶手、消防等设施设备每日清扫、拖洗各 2 次；墙裙、公共部位玻璃等每周擦洗 1 次；垃圾桶每每周清洗 2 次。空房间卫生清理，保持学生公寓楼干净整洁。

1.2 地面、墙壁、房顶、楼梯扶手、栏杆、走廊门、消防箱、指示牌、管道、暖气包等部位保持干净整洁、无小广告，无垃圾、无污迹，无灰尘、无蜘蛛网、无烟头。

1.3 窗台干净无灰尘；门窗玻璃光洁明亮，窗纱干净、无灰尘，窗槽内干净、无泥土。

1.4 垃圾箱（桶）规格一致，外观干净，摆放整齐，无臭味。每天至少清理二次，将垃圾

清运至指定地点，桶内垃圾无外溢现象。

1.5 通风良好，无明显臭味，地面无积水、无污渍、无烟头

1.6 内墙面、天花板、门窗和隔板无积灰、无污渍，无蜘蛛网，纱窗定期清洗，墙壁和隔板无乱涂乱画痕迹，墙面保持光洁。

1.7 大、小便槽(池)内无污。清理污时不得使用强腐蚀性清洗剂。

1.8 保洁工具放置整齐

1.9 配合学院相关部门指定的其他相关工作。

2、宿舍管理工作

2.1 文明用语，热情服务，对待有困难的学生及时帮助，不能及时解决的向上级部门反映协调。坚持 24 小时不间断值班，严把入门关，做好学生宿舍楼人员、物品出入登记管理。

2.2 做好楼内(含门前)的安全检查和秩序维护，杜绝乱摆乱放，杜绝商业经营活动。配合保卫处和学生处落实相关的安全措施，共同对宿舍安全进行检查。及时发现、报告和整改各类安全隐患。

2.3 防范和制止楼内发生的扰乱公共秩序、侵害公共利益、危及公共安全、毁损公共设施、污染卫生环境等违法违规、不文明行为。

2.4 做好各类应急预案，及时妥善处理突发事件，化解和平息楼内纠纷。

2.5 坚持每天巡楼，做好宿舍楼内公共部位的安全巡查、公共设施设备和无人居住宿舍内设施设备的日常检查和报修工作。

2.6 发现可疑人员要认真盘查，发现易燃易爆物品等违反学生宿舍管理规定的行为要及时制止并暂扣违规物品，及时报保卫处和学生处。

2.7 及时查看楼内的家具、公共水电、配电、消防、供水等设备，及时报修，确保各种设施运行良好并做好节水节电工作。

2.8 防范学校资产流失。

2.9 对发现的问题及时整改或报告。

3、管理服务单位

3.1 应当与所属员工签订劳动合同，为上岗员工购买保险，依照相关法律法规，承担所属人员的费用。对管理服务单位与其工作人员之间的劳动争议，学校不承担任何责任。

3.2 按照标准和要求，制定学生公寓管理实施方案和管理制度。并对其工作人员进行岗前培训和每学期不少于 1 次的岗中培训，落实责任制和责任追究制，做好学生宿舍服务工作。

3.3 建立健全劳动安全、卫生制度、验收工作程序。工作期间，造成事故、人身伤亡、

经济损失及法律责任均由管理服务单位承担，与学校概无任何关系。

3.4 应与学校经常进行工作沟通，并对工作中发现的隐患和问题提出整改建议。

3.5 爱护各种设施，节约水电资源。如因管理原因造成设施损坏或水电浪费等，损失均由管理服务单位负责。

3.6 须认真完成规定的项目和标准，确保服务质量，达到师生员工满意

3.7 上岗员工上班统一穿着工装及工作牌。

第五部分 合同条款

(以采购人最终签订合同为准)

XXXX 合同书

项目名称:

项目编号:

甲方:

乙方:

根据《中华人民共和国民法典》以及相关法律法规及项目招标文件和实际情况,甲乙双方本着平等、自愿的原则就 XXXX 项目等相关事宜,经友好协商达成一致,特订立本协议。

一、采购内容:物业管理服务

服务期限:一年

二、工作内容及要求

1、保洁工作

1.1 配备经过专业培训的保洁员和必备的清洁劳保用品。及时清扫宿舍楼公共卫生间、走廊、楼梯等公共部位,做好公共洗消和卫生维护工作。

1.2 地面、墙壁、房顶、楼梯扶手、栏杆、走廊门、消防箱、指示牌、管道、暖气包等部位保持干净整洁、无小广告,无垃圾、无污迹,无灰尘、无蜘蛛网、无烟头。

1.2 窗台干净无灰尘:门窗玻璃光洁明亮,窗纱干净、无灰尘,窗槽内干净、无泥土。

1.3 垃圾箱(桶)规格一致,外观干净,摆放整齐,无臭味。每天至少清理二次,将垃圾清运至指定地点,桶内垃圾无外溢现象。

1.4 通风良好,无明显臭味,地面无积水、无污渍、无烟头

1.5 内墙面、天花板、门窗和隔板无积灰、无污渍,无蜘蛛网,纱窗定期清洗,墙壁和隔板无乱涂乱画痕迹,墙面保持光洁。

1.6 大、小便槽(池)内无污。清理污时不得使用强腐蚀性清洗剂。

1.7 保洁工具放置整齐

1.8 配合学院相关部门指定的其他相关工作。

2、宿舍管理工作

2.1 文明用语,热情服务,对待有困难的学生及时帮助,不能及时解决的向上级部门反

映协调。坚持 24 小时不间断值班，严把入门关，做好学生宿舍楼人员、物品出入登记管理。

2.2 做好楼内(含门前)的安全检查和秩序维护，杜绝乱摆乱放，杜绝商业经营活动。配合保卫处和学生处落实相关的安全措施，共同对宿舍安全进行检查。及时发现、报告和整改各类安全隐患。

2.3 防范和制止楼内发生的扰乱公共秩序、侵害公共利益、危及公共安全、毁损公共设施、污染卫生环境等违法违规、不文明行为。

2.4 做好各类应急预案，及时妥善处理突发事件，化解和平息楼内纠纷。

2.5 坚持每天巡楼，做好宿舍楼内公共部位的安全巡查、公共设施设备和无人居住宿舍内设施设备的日常检查和报修工作。

2.6 发现可疑人员要认真盘查，发现易燃易爆物品等违反学生宿舍管理规定的行为要及时制止并暂扣违规物品，及时报保卫处和学生处。

2.7 及时查看楼内的家具、公共水电、配电、消防、供水等设备，及时报修，确保各种设施运行良好并做好节水节电工作。

2.8 防范学校资产流失。

2.9 对发现的问题及时整改或报告。

3、管理服务单位

3.1 应当与所属员工签订劳动合同，为上岗员工购买保险，依照相关法律法规，承担所属人员的费用。对管理服务单位与其工作人员之间的劳动争议，学校不承担任何责任。

3.2 按照标准和要求，制定学生公寓管理实施方案和管理制度。并对其工作人员进行岗前培训和每学期不少于 1 次的岗中培训，落实责任制和责任追究制，做好学生宿舍服务工作。

3.3 建立健全劳动安全、卫生制度、验收工作程序。工作期间，造成事故、人身伤亡、经济损失及法律责任均由管理服务单位承担，与学校概无任何关系。

3.4 应与学校经常进行工作沟通，并对工作中发现的隐患和问题提出整改建议。

3.5 爱护各种设施，节约水电资源。如因管理原因造成设施损坏或水电浪费等，损失均由管理服务单位负责。

3.6 须认真完成规定的项目和标准，确保服务质量，达到师生员工满意

3.7 上岗员工上班统一穿着工装及工作牌。

三、甲、乙双方的权利和义务

(一) 甲方权利

1、依据国家有关规定及本协议，对乙方工作进行监督检查、验收工作质量，发现问题

有权要求乙方及时纠正。

- 2、甲方有权要求乙方按照甲方指令进行相关作业。
- 3、经甲方考核，不合格的运管人员，甲方有权要求乙方进行更换。
- 4、由于乙方原因造成责任事故的，甲方有权追究相关人员责任。

（二）甲方义务

- 1、按照合同约定支付相应服务费用。
- 2、协助乙方维持工作秩序，尽可能提供方便。

（三）乙方权利

- 1、乙方有权利获得按照本协议约定相应的报酬。
- 2、在项目实体、设备、财产等受到丢失、损害危险时，乙方有权先行对突发事件或紧急情况初步控制或处理，并在事故发生后 1 小时内向甲方汇报。

（四）乙方义务

1、乙方应严格执行国家有关规程、规范以及甲方制定的巡视、检查管理制度等，每月定期向甲方汇报工作内容。

2、按本协议约定接受甲方对其工作的检查。

3、乙方应当派出现场管理机构进行现场管理工作，并应保证人员配备满足现场管理工作的需要，对所管辖区域进行巡视检查和正常维护。

4、乙方指定 _____ 为乙方联系人，联系电话 _____。联系人承担沟通协调、接受甲方工作指令的责任。乙方变更项目联系人的，应当及时以书面形式通知甲方。未及时通知影响本合同履行或造成损失的，乙方应承担全部赔偿责任。乙方应确保现场沟通顺畅，联系人保持手机 24 小时开机。

5、乙方应按甲方的要求，认真填写记录、汇总，及时上报巡视、检查等情况，如发现异常情况，应在发现情况后 1 小时内上报甲方并采取有效措施处理。

6、乙方应对其工作人员进行安全教育和安全防护培训、办理有关保险。

7、乙方应为其工作人员配备必要的办公、生活物品及工作耗材。

8、乙方未按要求开展工作而造成的损失，乙方应承担全部责任。

9、乙方在养护期间自觉接受甲方和有关部门的监督管理。乙方必须无条件服从甲方组织的一些突击性任务及迎检活动，按时、按标准、按要求完成所分配的工作。

10、非因甲方原因造成的损失，由乙方自行承担。

11、乙方在养护期间，应当严格遵守安全生产作业的有关管理制度，并随时接受行业安

全检查人员依法实施的监督检查，采取必要的安全防护措施，消除事故隐患。由于乙方安全措施不力造成事故的责任和因此发生的费用，由乙方承担。

12、乙方的工作人员直接接受乙方的指派和管理，与甲方无任何劳动劳务关系，其在工作期间的突发疾病、因自然灾害遭受的损失及上下班途中发生的意外事件均与甲方无关。

四、付款方式

1、合同价 元/年。合同价为所有人工费、设备费、材料费、交通和通讯费等各种费用。

乙方名称：

乙方地址：

企业规模：

统一社会信用代码：

银行账号：

开户行：

2、合同期限： 年 月 日至 年 月 日

3、质量保证期：合同有效期内。

4、资金支付方式：按月支付。

甲方每月对乙方工作进行考核，根据考核结果计算费用，乙方向甲方提供正规的增值税发票，甲方据实拨付。

每月应付费用=中标价/12个月*考核成绩对应付费比例。

5、考核结果运用

当月考核成绩在 90-100 分时，支付当月费用的 100%；

当月考核成绩在 80-89 分时，支付当月费用的 95%；

当月考核成绩在 70-79 分时，支付当月费用的 90%；

当月考核成绩在 60-69 分时，支付当月费用的 85%；

当月考核成绩在 60 分以下时，不予支付当月费用。

五、违约责任

1、甲方未能按照合同约定履行义务或因甲方其他原因造成的损失，由甲方负责。

2、乙方服务质量不符合约定或标准的，乙方应及时改正，并承担为此支付的费用。

3、乙方服务质量不符合约定或标准的，经过甲方多次通知乙方改正，乙方仍整改不到位的，甲方有权解除合同并要求乙方按照合同总价款的 20%支付违约金，由此给甲方造成损

失的，乙方还应当赔偿损失。

4、未经甲方同意乙方擅自将承包的服务项目进行分包或转包给他人，甲方有权解除合同并要求乙方按照合同总价款的 20%支付违约金。由此给甲方造成损失的，乙方还应当赔偿损失。

六、甲方应按照本合同的付款方式付款，若因财政拨款不及时造成付款逾期，甲方不承担违约责任，不计取违约金及利息。

七、合同执行过程中发生争议的，双方应及时协商解决；无法达成协议的，由汝州市人民法院审理。

八、本合同一式四份，甲乙双方各执两份。

甲方（公章）：

乙方：

代表签字：

代表签字：

地址：

地址：

电话：

电话：

年 月 日

年 月 日

附：汝州职业技术学院物业服务考核标准(供参考)。

类型	指标要求	扣分
保洁	1. 区域地面卫生不干净、不整洁、有垃圾，扣1分/次/处	
	2. 区域洗手间脏乱、臭、不清洁，扣1分/次/处	
	3. 责任区域天花板、墙壁有灰尘、痰迹、蜘蛛网等，扣1分/次/处	
	4. 责任区域门窗、玻璃不清洁，扣1分/次/处	
	5. 责任区域排水口、下水道堵塞、不顺畅、有积水，视而不见不处理，扣1分/次。	
	6. 垃圾桶长时间不清洗，有味道，扣2分/次/处	
宿管	1. 宿舍值班不规范，不按时巡楼，扣2分/次	
扣分		
考核成绩		

考核人员

第六部分 响应文件格式

正本（副本）

(项目名称)

响应文件

响应单位：_____（盖单位章）

法定代表人或授权委托人：_____（签字或盖章）

日 期：_____年____月____日

目 录

- 一、响应函
- 二、第一轮报价一览表
- 三、法定代表人身份证明及授权委托书
- 四、资格审查资料
- 五、服务方案
- 六、优惠条件及服务承诺书
- 七、反商业贿赂承诺书
- 八、谈判承诺函
- 九、其他资料

一、响应函

致：_____（采购人）

1、我方已仔细研究了_____（项目名称）谈判文件的全部内容，愿意以人民币（大写）_____（小写：¥_____）的总报价为初次报价，按合同约定实施和完成服务，质量达到：_____。

2、我方已详细审核全部竞争性谈判文件，包括修改文件（如有时）及有关附件。

3、一旦我方成交，我方保证在_____（服务期限）内完成。

4、我方同意所提交的谈判响应文件在规定的谈判有效期_____内有效。

5、除非另外达成协议并生效，你方的签约通知书和本谈判文件将成为约束双方的合同文件的组成部分。

6、如我方中标，将按照谈判文件和业主采购合同要求履约；合同付款方式按照合同签订的方式执行。

7、如我方中标，按照河南省招标投标协会（豫招协（2024）002号）《河南省招标代理服务收费指导意见》的规定一次性向招标代理机构支付本次招标代理服务费。

8、其他说明：_____（如有）

响应单位：_____（盖单位章）

法定代表人或授权委托人：_____（签字或盖章）

地 址：

日 期：_____年_____月_____日

二、第一轮报价一览表

项目名称	
响应单位	
谈判报价（元）	大写： 小写：
服务期限	
质量要求	
谈判有效期	
备注	

响应单位：_____（盖单位章）

法定代表人或授权委托人：_____（签字或盖章）

日期：_____年____月____日

三、法定代表人身份证明及授权委托书

(一) 法定代表人身份证明

单位名称：_____

单位性质：_____

地址：_____

成立时间：_____年____月____日

经营期限：_____

姓名：_____性别：_____年龄：_____职务：_____

系（响应单位名称）的法定代表人。

特此证明。

附：（法定代表人身份证复印件，加盖公章）

响应单位：_____（盖单位章）

日期：_____年____月____日

(二) 授权委托书

本人_____系_____的法定代表人，现授权委托_____为我单位代理人。代理人根据授权，以我单位名义签署、澄清、说明、补正、递交、撤回、修改_____（项目名称）响应文件、签订合同和处理有关事宜，其法律后果由我单位承担。

委托期限_____，代理人无权转让委托权。

法定代表人_____（签字），身份证号_____。

委托代理人_____（签字），身份证号_____。

附：（法定代表人和委托代理人身份证复印件加盖单位公章）

响应单位：_____（盖单位章）

日 期：_____年____月____日

四、资格审查资料

五、服务方案

六、优惠条件及服务承诺书

响应单位名称	

响应单位：_____（盖单位章）

法定代表人或授权委托人：_____（签字或盖章）

日 期：_____年____月____日

七、反商业贿赂承诺书

我公司承诺：

在_____（项目名称）采购活动中，我公司保证做到：

一、公平竞争参加本次采购活动。

二、杜绝任何形式的商业贿赂行为。不向国家工作人员、政府采购代理机构工作人员、评审专家及其亲属提供礼品礼金、有价证券、购物券、回扣、佣金、咨询费、劳务费、赞助费、宣传费、宴请；不为其报销各种消费凭证，不支付其旅游、娱乐等费用。

三、若出现上述行为，我公司及参与工作人员愿意接受按照国家法律法规等有关规定给予的处罚。

响应单位：_____（盖单位章）

法定代表人或授权委托人：_____（签字或盖章）

日期：_____年____月____日

八、谈判承诺函

致_____（采购人）：

很荣幸能参与_____项目的谈判。我代表_____（供应商名称），在此作如下承诺：

1、将遵循公开、公正和诚实信用的原则自愿参加本项目的谈判工作，所提供的一切材料都是真实、有效、合法的；

2、完全理解和接受谈判文件的一切规定和要求；

3、不与其他响应人相互串通谈判报价，不排挤其他响应人的公平竞争、损害采购人的合法权益；不与采购人或者招标代理机构串通投标，损害国家利益、社会公共利益或者他人的合法权益；不向采购人或者评标委员会成员行贿以牟取中标；

4、若我方被确定为成交人，保证中标后不转包，我方将按照谈判文件和谈判响应文件的具体规定与采购人签订合同，并且严格履行合同义务。如果在合同执行过程中，发现质量问题，我方一定尽快处理，由此造成的贵方经济损失由我方承担。严格按照响应文件的承诺，如有违反，同意接受建设单位违约处罚；

5、在整个谈判过程中，我方若有违规行为，贵方可按谈判文件和政府采购有关的法律法规之规定给予惩罚，我方完全接受。

6、若成交，本承诺函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。

本公司若有违反承诺内容的行为，自愿接受取消其投标资格、记入信用档案、等有关处理，愿意承担法律责任。如已中标的，自动放弃中标资格；给招标人造成损失的，依法承担赔偿责任。

响应单位：_____（盖单位章）

法定代表人或授权委托人：_____（签字或盖章）

日期：_____年____月____日

九、其他资料

响应单位认为有必要的其他资料

二次报价表

不用装订到响应文件中，由代理机构现场发放、由响应单位的委托代理人现场填写并签字确认按手印；

附件 1. :汝州市政府采购供应商信用承诺函

致(采购人):

单位名称:

统一社会信用代码:

法定代表人:

联系地址:

我单位自原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、公正和诚实信用的原则,依法诚信经营,无条件遵守本次政府采购活动的各项规定。并且郑重承诺,本单位符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定的条件:

- (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) 具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,愿意承担一切法律责任,并承担因此所造成的一切损失。

供应商(公章):

法定代表人或授权代表人(签字或盖章):

日期: 年 月 日

注:

1、供应商须在响应文件中按此模板提供承诺函,未提供视为未实质性响应谈判文件要求,按无效投标处理。

2、供应商的法定代表人或者授权代表的签字或盖章应真实、有效，如由授权代表签字或盖章的，应提供“法定代表人授权书”。

3、采购人有权在签订合同前要求成交供应商提供相关证明材料以核实成交供应商承诺事项的真实性。（提供营业执照，2023年经审计合格的财务审计报告（若为新成立企业，则以企业成立年月份向后推算，提供相应年月份的经审计合格的财务审计报告或财务报表）；2024年1月1日以来任意一个月依法纳税证明和社保缴纳证明；提供“中国执行信息公开网”网站的“失信被执行人”、“信用中国”网站的“重大税收违法失信主体”、“中国政府采购”网站的“政府采购严重违法失信行为记录名单”查询结果页面截图，不得有不良记录（执行财库【2016】125号文）；