

黑龙江省政府采购

竞争性谈判文件

项目名称：高铁实训中心物业服务项目

项目编号：[230001]ZXXMGL[TP]20230001

哈尔滨执信建设项目管理咨询有限公司

2023年02月

第一章 竞争性谈判邀请

哈尔滨执信建设项目管理咨询有限公司受黑龙江交通职业技术学院委托，依据《政府采购法》及相关法规，对高铁实训中心物业服务项目采购及服务进行国内竞争性谈判，现欢迎国内合格供应商前来参加。

一、项目名称：高铁实训中心物业服务项目

二、项目编号：[230001]ZXXMGL[TP]20230001

三、预算金额：210,000.00 元

四、谈判内容

包号	货物、服务和工程名称	数量	采购需求	预算金额（元）
1	物业管理服务	1	详见采购文件	210,000.00

五、交货期限、地点：

1.交货期：

合同包 1（物业管理服务）：中标方须在签订合同后 7 个日历日内将物业服务人员按要求到位并正常运作。

2.交货地点：

合同包 1（物业管理服务）：黑龙江交通职业技术学院哈尔滨校区

六、参加竞争性谈判的供应商要求：

（一）必须具备《政府采购法》第二十二条规定的条件。

（二）参加本项目谈判的供应商，须在黑龙江省内政府采购网注册登记并经审核合格。

（三）本项目的特定资质要求：

合同包 1（物业管理服务）：

1)本次招标不接受联合体投标，不允许将项目分包或转包。

2)拟参加本项目的潜在投标人具有有效的劳务派遣许可证和人力资源服务许可证（复印件加盖公章）。

七、参与资格和竞争性谈判文件获取方式、时间及地点：

1.获取谈判文件的方式：采购文件公告期为 3 个工作日，供应商须在公告期内凭用户名和密码，登录黑龙江省政府采购网，选择“交易执行 → 应标 → 项目投标”，在“未参与项目”列表中选择需要参与的项目，确认参与后即可获取谈判文件。获取谈判文件的供应商，方具有投标和质疑资格。逾期报名，不再受理。

2.获取谈判文件的时间：详见谈判公告。

3.获取谈判文件的地点：详见谈判公告。

其他要求

1.本项目采用“现场在线开标”模式进行开标，投标人需到达开标现场。

2.本项目采用“不见面开标”模式进行开标投标人无需到达开标现场，开标当日在投标截止时间前 30 分钟登录黑龙江省政府采购网进行签到，选择“交易执行-开标-供应商开标大厅”参加远程开标。请投标人使用投标客户端严格按照招标文件的相关要求制作和上传电子投标文件，并按照相关要求参加开标。

3.本项目将采用电子评标的方式，为避免意外情况的发生处理不及时导致投标失败，建议投标人需在开标时间前 1 小时完成投标文件上传，否则产生的一系列问题将由投标人自行承担。

八、谈判文件售价：

本次采购文件的售价为 无 元人民币。

九、询问提起与受理：

供应商对政府采购活动有疑问或有异议的，可通过以下方式进行询问：

(一) 对采购文件的询问

电话询问：项目经办人 详见谈判公告 电话：详见谈判公告

(二) 对评审过程和结果的询问

递交响应文件的投标人应在评审现场以书面形式向代理机构提出。

十、质疑提起与受理：

(一) 对谈判文件的质疑：已注册供应商通过政府采购网登录系统，成功下载谈判文件后，方有资格对谈判文件提出质疑。

采购文件质疑联系人：丛鹤

采购文件质疑联系电话：0451-87696089

(二) 对谈判过程和结果的质疑

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；质疑供应商应当在法定期限内一次性提交质疑材料；对采购过程提出质疑的，为各采购程序环节结束之日起7个工作日提出；对成交结果提出质疑的，为成交结果公告期限届满之日起7个工作日提出；

2.质疑供应商应当以书面形式向本代理机构提交《质疑函》。

谈判过程和结果质疑：详见成交公告

十一、提交竞争性谈判首次响应文件截止时间及谈判时间、地点：

递交响应文件截止时间：详见谈判公告

递交响应文件地点：详见谈判公告

响应文件开启时间：详见谈判公告

响应文件开启地点：详见谈判公告

备注：所有电子响应文件应在递交响应文件截止时间前递交至黑龙江省政府采购云平台，逾期递交的响应文件，为无效投标文件，平台将拒收。

十二、发布公告的媒介

中国政府采购网（www.ccgp.gov.cn），黑龙江政府采购网（<https://hljcg.hlj.gov.cn>）

十三、联系信息

1.采购人信息

采购单位：黑龙江交通职业技术学院

采购单位联系人：于伟鹏

地址：哈尔滨利民开发区学院路 88 号

联系方式：15645928808

2.采购代理机构

名称：哈尔滨执信建设项目管理咨询有限公司

地址：哈尔滨市道里区丽江路 2474 号

联系方式：0451-87696089

3.项目联系方式

项目联系人：丛鹤

联系方式：0451-87696089

哈尔滨执信建设项目管理咨询有限公司

2023 年 02 月

第二章 采购人需求

一.项目概况

黑龙江交通职业技术学院哈校区新建两栋楼宇的保洁，保安，维修、维护，生活（含建筑）垃圾清运，下水井清淤，楼内管道疏通等工作。

合同包 1（物业管理服务）

1.主要商务要求

标的提供的时间	中标方须在签订合同后 7 个日历日内将物业服务人员按要求到位并正常运作。
标的提供的地点	黑龙江交通职业技术学院哈尔滨校区
投标有效期	从提交投标（响应）文件的截止之日起 90 日历天
付款方式	1 期：支付比例 100%，按中标单位物业费总额的中标价签订合同，合同生效后按季度支付物业费。按季度支付具体是指付款月 15 日前（遇双休日、节假日顺延）按检查考核结果情况将上季度应付款项支付给中标单位，中标单位须按要求提前办理手续并提供相关支付材料，其中假期期间（时间按照招标方管理部门发通知时间为准）费用支付须在招标方单位假期后正式上班工作后支付。
验收要求	1 期：详见《黑龙江交通职业技术学院物业服务考评办法》
履约保证金	不收取
其他	/

2.技术标准与要求

序号	核心产品 （“△”）	品目 名称	标 的 名 称	单 位	数 量	分 项 预 算 单 价 （元）	分 项 预 算 总 价 （元）	所 属 行 业	招 标 技 术 要 求
1		物 业 管 理 服 务	物 业 服 务	项	1.0000	210,000.00	210,000.00	物 业 管 理	详 见 附 表 一

附表一：物业服务是否进口：否

参 数 性 质	序 号	具 体 技 术 (参 数) 要 求
	1	<p>技术要求：</p> <p>整体要求：</p> <p>（1）物业人员的数量：本次招标中标方需提供哈校区物业人员不少于14人（项目主管1人、安保4人、保洁8人、维修工1人）。以保证能够良好的完成物业工作。中标方必须根据采购人的物业服务内容要求进行安排，倘若未能完成约定内工作，而需另加人手，或调派其他人员时，费用全部由中标方承担。由于疫情导致招标方对物业人员需求数量发生变化时，具体人员数量由招标方确定。</p> <p>（2）服务期限：6个月（2023年3月1日至8月31日）。假期时间约为1.5个月（时间按照招标方管理部门发通知时间为准），物业人员安排须根据招标人的实际需要进行合理配置（其中保留管理岗1人、安保岗4人、保洁岗2人、维修岗1人服务期为6个月，其余6人服务期为4.5个月），服务费用按实际人均服务费进行计算。中标方根据招标方的要求制定具体的人员编制方案派驻人员，在服务过程中，如需更换，应征得招标人同意，具体人数配置由中标方管理部门按实际情况决定。物业管理岗位数统及服务时长统计表详见附件。</p> <p>（3）承包方式：合同期限内包工包料、包质量、包安全、包自检、包巡检、包市场风险、人员保险、包所有税费的形式承包本项目。本项目包料指保洁用具（大塑料垃圾桶、拖布、笤帚、草酸、洗洁精、清洁剂等）、劳保用品（毛巾、擦布、服装、手套等），安保用品（服装、警用器械等），消杀工具设备等。如果中标人在服务过程中违反招标书和合同要求，采购人有权终止服务合同。</p> <p>（4）中标方的工作人员在为采购人服务期间，因疾病、工伤、意外伤害、疾病传染、劳动保护、职业病、体检等所产生的一切费用，</p>

均由中标方自行负责。

(5) 中标方进场前须提供上岗物业人员的人身意外保险文件复印件, 中标单位确保上岗物业人员身体健康, 无重大及传染类疾病, 须出示上岗物业人员的体检证明及辖区派出所出具的无犯罪记录证明, 若遇休假等情况的人员变更时, 中标方若拒不提供更换后的物业人员人身意外保险文件、体检证明, 采购人有权在当月终止付款并解除合同。

(6) 中标方服务质量接受采购人的监督, 定期进行质量检查, 连续两个月对服务质量方面存在的问题不能按时改进或物业人员不服从采购人管理的, 采购人有权解除合同, 并在当月终止付款。

(7) 中标方使用的保洁用品、劳保用品及安保用品须严格检查, 验收, 保管, 须接受采购人的监督, 若使用劣质、不合规、不达标用品, 对存在的问题拒不按时改进, 采购人有权在当月终止付款并解除合同; 对导致采购人设施损坏, 安全健康受到损害造成的损失由中标方承担并赔偿, 若需经第三方机构鉴定的, 鉴定费用由中标方承担。

(8) 中标方必须保证人员数量和工作质量, 如达不到要求, 采购人有权随时解除合同。

一、物业服务范围及内容

黑龙江交通职业技术学院哈尔滨校区新建 2 栋楼宇的物业服务。

(一) 哈校区的机车实训楼(建筑面积约 11900 平方米/六层)、运输实训楼(建筑面积约 12600 平方米/地上六层地下一层), 各投标人在投标前须自行组织人员到现场进行勘察, 实际面积及服务情况以现场勘查为准, 需结合现场实际情况进行投标报价。

(二) 负责楼宇内的公共区域卫生保洁。对公共区域、卫生间、垃圾存放处进行日常消杀, 防虫灭虫工作并做好相应记录。

(三) 门卫(白、夜班)保安工作。

(四) 楼宇前、后卫生清扫及保洁。

(五) 楼宇水、电等设备设施维修保养工作, 水暖维修工作, 供暖设备设施维修保养工作, 日常灯、门、锁、合页、办公桌椅等维修工作。

(六) 楼宇垃圾清运(含建筑垃圾)、化粪池清掏、下水疏通以及外运处置。

(七) 配合学校进行一些物品搬运, 冬季清雪等工作。冬季楼宇前后清雪工作, 由中标方提供清雪人员、机械等设备。

(八) 楼宇前、后绿化相关工作, 如: 种植花草、病虫害防治、树木减枝、修型、打草等。

二、售后服务(质保要求)

(一) 基础管理

1.投标人建立健全各项管理制度、各岗位工作标准，并制定具体的落实措施和考核办法；

2.投标人的管理人员、专业技术人员必须持证上岗（电工证、特种设备安全管理人员证，G2 锅炉司炉证，水暖工证等）；管理人员相对固定，工作时间到岗到位，保洁人员需足人到岗，统一着装，佩戴明显标志，工作规范，作风严谨；

3.房屋及设备设施档案资料齐全、分类成册，管理完善、查阅方便。包括房屋总平面图，房屋数量、种类、用途分类统计成册、房屋及设备设施维修记录，设备设施的设计安装图纸资料和台帐；

4.建立各项回访制度，及时做好回访档案记录，跟踪处理结果；

5.发生各类紧急情况，接到报警 5 分钟内必须到达现场进行处理；维修、零修、急修，接到通知后 30 分钟内必须到达现场进行处理；

6.零修、急修：及时率 100%，及时处理并完成维修，故障性维修、排除不过夜；

7.维修质量：合格率 100%，分项检查，以确保维修项目合格；

8.房屋完好率 100%，落实责任人，实行巡逻制度，确保房屋和设施完好；

9.保洁率 99%，落实责任人进行保洁工作，每天巡回保洁 10 小时，每天第一次保洁应在上午 7 点 50 分前完成，垃圾必须在上午 8:30 前清理完毕，运至垃圾转运站，广场、道路 8:00 前必须清扫完成，草坪、绿化带等其余区域可根据实际情况及时清理，由保洁主管监督执行，以确保楼宇和校园垃圾日产日清，空气清新、设施完好；

10.雨水井、排水井：完好率 100%，落实责任人，实行巡查制度，排放畅通、无阻塞，定期疏通保持清洁，保证雨水篦子、井盖等完好无损；（雨水井每年开春后、入冬前必须彻底清理一次）

11.设施：完好率 98%，落实责任人，实行巡查及养护制度，确保设施完好，美观清洁；

12.治安案件：发生率为零，落实责任人，实行巡视制度，确保楼宇和校园的安全；

13.责任性火灾：发生宗数为零，建立投标人全员义务消防制，并定期进行培训和演习，加强宣传，设置专人负责日常巡视，发现隐患，及时处理并通知保卫处，以确保楼宇和校园的消防安全；

14.投诉处理率 100%：发生投诉及时处理并记录，有效投诉宗数少于 2 宗/月；

15.投标人员工专业培训合格率 100%，员工分别进行入职培训、在职培训、定期培训等常规培训并予以考核，不合格者予以淘汰；对于特种作业、行业性要求的员工，实行外送有关部门培训、考核，就有关技术、技能进行定期培训，并予以考核，确保培训合格率达 100%，

以保障员工的素质；

16.建立 24 小时值班制度，设立服务电话、接受招标人对物业管理服务报修、求助、建议、问询、质疑、投诉等各类信息的收集与反馈，并及时处理；（服务电话在全校范围内进行公开）

17.楼门外所属区域，清扫、搬除杂物废物，保持开阔通畅无阻碍，实行门前“四包”；

18.定期向招标人征求意见，对合理的建议及时整改，满意率达 100%；

19.发现异常情况、现场处理不了的情况及时向管理部门或招标人报告；

20.制定各个环节应急预案和处理工作程序，要求有针对性、可实施；

21.科学管理，规范服务，发挥物业最大功能，为招标人创造整洁、文明、安全、舒适的教学、科研、学习、生活环境；

22.实施垃圾分类管理，达到哈尔滨市垃圾分类考核标准。科学对垃圾站、垃圾桶、卫生间及各公共区域等处进行消杀（含疫情防控各种消杀）、消灭蚊蝇、防病防疫。

23.随时接受招标人的监督和检查。

(二)学生公寓控电系统管理要求

1.按工作标准规定时间排除故障，保证控电系统正常运行，一般性故障及时排除，维修合格率 100%，应急措施得当有效。

2.水、电、汽、等设备、机房整洁，保证设备机房安全。

(三)给排水系统管理要求

1.建立楼宇用水、供水管理制度、安排合理的用水和节水计划。

2.设备、阀门、管道工作正常、无跑冒滴漏，无跑水、泛水、长时间停水现象。

3.排水系统通畅，汛期道路无积水，地下室、设备间无积水、浸泡发生。

4.制定事故应急处理方案。

(四)电梯系统要求

1.电梯的维修由招标人委托维保公司进行维修保养；

2.电梯日常管理落实到人，会处理紧急情况，设立电梯日常巡查制度，确保电梯正常运行；

3.制定电梯故障应急预案；

4.发现故障及时上报招标人及维保公司进行维修；

5.电梯使用高峰期设立安全通道，维持好出入电梯秩序，防止发生事故；

6.轿厢内干净整洁，每日必须清扫，擦拭。

（五）消防自控系统管理要求

1.消防报警系统（消防栓）定期检查维护，发现故障（损坏）及时报修。

2.制定发生故障应急预案。

（六）楼宇内部公共区域环境卫生管理

1.配合校方课程安排及自习室开放时间等需求，做好各个公共走廊、通道、电梯间及公共卫生间的卫生保洁工作，及时清理公共区域内所产生的垃圾，不定时保障楼道及公共卫生间的整洁。

2.配合校方实习实训课程安排，做好实习实训场所公共区域的卫生保洁工作，及时清理所产生的垃圾，不定时保障楼道及公共卫生间的整洁。

3.楼宇的公共区域保洁注重办公楼各办公室的上下班时间，尽量在各个科室上班之前完成公共区域的保洁工作，及时清理所产生的垃圾，不定时保持楼道及公共卫生间的整洁。

4.阶梯教室、会议室卫生保洁依据课程及会议等时间安排，负责开关门工作，做好室内及室外公共区域的卫生保洁工作，负责室内桌椅、饮具、试听设备、照明设备等的清洁、通风、消毒等工作。

5.学生公寓是学生在校学习生活的重要场所，人数多，住宿密度大，依据学校规定的作息时间及上课安排，分时段做好学生公寓内公共区域的卫生保洁工作，做好垃圾分类清理工作，及时清理所产生的垃圾，不定时的保持楼道、洗漱间、卫生间的整洁。

（七）人员要求及配备

1.投标人所有员工应符合国家有关法律及地方法规的劳动用工规定，身份合法，持有法定证件及证明，身体健康，体检合格，有体检合格证；

2.为员工提供国家规定的各种待遇和福利，并向招标人提供劳动保障部门出具的相关证明；

3.投标人有义务保证雇用劳务人员的人身财产安全；发生安全事故，由投标人承担责任；

4.须将员工数量配置、人事名册、岗位职责等送交一份给招标人备案；

5.中标人的管理和服务人员应统一服装,衣着整洁,衣冠不整者严禁上岗,工作规范,作风严谨,对待师生员工态度谦恭,严禁与师生员工发生冲突,如遇难以解决的问题由招标人协调处理。

6.招标人有权对中标人不合格的人员随时更换，中标人若要更换主要管理人员，需提前7天上报招标人，招标人同意后方可更换；

（八）物业人员要求

1.项目主管：女性不超过 55 岁，男性不超过 60 岁，身体健康、无残疾和传染病；入职体检合格方可上岗；熟悉物业管理的运作，有相关知识与经验；具有较强的组织、管理、协调能力；综合素质较好，有较强的责任心、服务意识，善于与人沟通；能够吃苦耐劳，优秀的管理能力及沟通协调能力，良好的团队合作精神和敬业精神，能承受较大的工作压力。监督、检查保安、保洁和维修岗位的工作；对员工定期进行培训，提升员工的工作技能和团队协作精神；定期汇报相关工作，能够协助其他部门完成相关工作。

2.保洁员：女性不超过 55 岁，男性不超过 60 岁，身体健康、无残疾和传染病；入职体检合格方可上岗；保洁员要有良好的职业道德和服务态度，维护招标方的形象，对招标方全院师生要以礼相待；节约水电，爱护招标方一切公共财物，人为损坏要赔偿；保洁员在工作期间不得出现口出秽言、酗酒、赌博、吸毒、打架及行为不检等情况；保洁员岗位若需变动应提前一周告知招标方负责人，并做好工作交接，不得有缺岗现象；定期对宿舍及教室进行消毒隔离，保洁员要经常参加传染知识培训及学习基本的操作规程，不断提高对防疫卫生、疾病传染的认识；不得有盗窃招标方物资及其他人财物的现象；保洁工作人员不得在工作场所及值班室煮饭、私拉乱接电线、使用电炉等。同一个岗位一年内不得频繁更换人员，学院不提供食宿。中标方提供保洁人员的住宿、就餐、医疗、工伤、意外保险、治安等问题由中标方自行解决，与招标方无任何关系；遵守招标方的各项管理制度，服从招标方日常临时工作安排，绝对禁止保洁人员进入及动用与工作无关的区域及物品；金属件物品不准使用酸性抹布擦洗；投标人应根据现行劳动法，安排员工的休息、休假，有关清洁工人之劳资纠纷及赔偿概由投标人负责；竞争性谈判文件中的人员配置属岗位制，中标人必须另行安排员工于假期时替班，招标人无须缴付任何额外费用；中标人必须提供安全设施予清洁员工，以保障其工作安全，否则一切后果，概由中标人承担。倘招标人因此而遭受牵连，则中标人必须赔偿招标人一切名誉及经济损失。保洁员要认真履行职责，确保服务质量；遇大风、暴雨天气，中标人应派人员协助招标方抗风防雨，检查、清理其承包范围内场所，确保水流畅通、渗漏水及时清洁，并做好大风、暴雨后各项清洁工作。冬季下雪时应配合学院及时将校园内积雪清除干净；当遇到大雪时，先将通往各楼清出行人便路后再进行其它区域清雪。

3.门卫：各楼宇门卫 60 周岁以下，夜班为男性（注：女生宿舍白班、夜班均为女性），身体健康，入职体检合格方可上岗；仪表、仪容、着装工整；值班做到既文明礼貌又严格把关，坐姿、站姿端正；工作态度端正，上班期间不准嬉笑打闹、不准看手机书报杂志、吃东

西、吸烟喝酒、睡觉或进行其它与执勤职责无关的事，服从上级合理工作安排，不搬弄是非、造谣生事、破坏团结；岗位内务，岗位周边卫生脏乱差，物品摆放整齐规范；按时开、封楼宇大门；严格检查出入楼宇的人员，物品按出入规定登记凭有效证件放行，禁止未经批准的易燃易爆的危险品进入楼宇；严格控制执行学院作息时间及人员、物品出入管理规定；熟悉楼宇出入口、通道、消防设备、监控智能化设备的分布和使用情况，检查巡视楼内防火防盗情况，发现隐情及时上报。

4. 维修工：男性，年龄 60 周岁以下，身体健康、无残疾和传染病，入职体检合格者方可上岗。有电工证。负责学校上下水及供暖设施的维修、保养和更新。定期检查，保证设备的正常运行；保持上下水管道的畅通，定期清理沉淀杂物，及时排除各种堵漏现象；定期检查、及时维修更换水龙头；负责检修更换厕所水箱零件，做好节水工作。保管好各类工具，节约用料，做好废旧材料的回收利用工作；掌握学校各类管道、阀门的分布、走向和用途，发生问题能够及时采取有效措施；房屋内的零修(木器、门窗、闭门器、卷帘门、五金件、门锁)；进行配电维修、照明系统、水暖维修(水暖管道、阀门、保温、水泵)。

附件二：

黑龙江交通职业技术学院物业服务考评办法

一、考评依据：

- (一) 《黑龙江交通职业技术学院物业服务考核细则》。
- (二) 《黑龙江交通职业技术学院物业服务考核表》。

二、考评方式：日检、周检、月检。

(一) 日检：每日由甲方（招标方）不定时进行巡检，并把巡检的结果抄送乙方（中标方）备案，同时也告知乙方保洁主管或现场负责人，并对当日保洁存在的问题督促乙方现场负责人进行有效的整改。

(二) 周检：每周一由甲方人员和乙方物业主管与乙方现场负责人或指定人员共同巡检，双方人员对巡检结果进行签字确认并备案。

(三) 月检：每月月底由甲方人员和乙方物业主管与乙方现场负责人等人员进行巡检，双方人员对巡检结果进行签字确认并备案。

三、月物业服务费考评时间与考评方式：

(一) 考评时间：

每月 5 日前，由甲方按照日检、周检、月检的结果进行评审，评审的结果作为支付乙方上月保洁服务费的依据。

	<p>(二) 考评方式:</p> <p>1、日检分数=当月日检累计分数÷当月检查天数</p> <p>2、周检分数=当月周检累计分数÷当月周检次数</p> <p>3、当月考评分数=(日检分数+周检分数+月检分数)÷3</p> <p>四、考评结果作为服务质量监督依据:</p> <p>(一) 乙方得分 90 分(含)以上, 服务良好, 继续保持。</p> <p>(二) 乙方得分 81-89 分, 对存在问题方面督促, 查漏补缺。</p> <p>(三) 乙方得分 71-80 分。加强员工管理和培训, 不合格区域整改不到位的, 予以人员更换。</p> <p>(四) 乙方得分 60-70 分, 予以全员培训、学习, 现场负责人加强巡检和督促, 若一个月内不能改进, 乙方须更换现场专门管理负责人。</p> <p>(五) 乙方得分 60 分以下。服务质量不合格, 乙方须出具书面整改文件, 予以全员更换。</p> <p>(六) 每月单项扣分超出规定分值, 该项作为下月重点整改项目。</p> <p>(七) 乙方得分连续 2 个月在 80 分以下的, 甲方有权单方解除本合同, 乙方不得有任何异议。</p> <p>黑龙江交通职业技术学院物业服务项目考核细则详见附件。</p>
说明	打“★”号条款为实质性条款, 若有任何一条负偏离或不满足则导致投标无效。

第三章 供应商须知

一.前附表

序号	条款名称	内容及要求
1	计划编号	黑财购核字[2023]00077号
2	项目编号	[230001]ZXXMGL[TP]20230001
3	项目名称	高铁实训中心物业服务项目
4	包组情况	共 1 包
5	采购资金预算金额	210,000.00
6	采购方式	竞争性谈判
7	开标方式	不见面开标
8	评标方式	现场网上评标
9	评标办法	合同包 1（物业管理服务）：最低评标价法
10	报价形式	合同包 1（物业管理服务）：总价
11	现场踏勘	否
12	是否专门面向中小企业采购	采购包 1：非专门面向中小企业
13	保证金缴纳截止时间（同递交投标文件截止时间）	详见谈判公告
14	电子响应文件递交	电子响应文件在响应截止时间前递交至黑龙江省项目采购电子交易系统
15	响应有效期	从提交投标（响应）文件的截止之日起 90 日历天
16	响应文件要求	<p>（1）加密的电子响应文件 1 份（需在投标截止时间前上传至“黑龙江省项目采购电子交易系统”）。</p> <p>（2）为避免上传的电子投标文件出现无法使用的情况，若项目采用现场开标方式时，投标人需自行携带投标客户端生成的备用电子标投标文件（.备用文件）U 盘（或光盘）{{非加密电子版响应文件数}}份；若项目采用远程开标方式时，在代理机构开启备用文件上传功能后，投标人需自行上传备用电子标投标文件（.备用文件）。</p> <p>（3）纸质响应文件正本 0 份，纸质响应文件副本 0 份。</p>
17	中标候选人推	合同包 1（物业管理服务）： 3

	荐家数	
18	中标供应商确定	采购人授权谈判小组按照评审原则直接确定中标（成交）人。
19	备选方案	不允许
20	联合体投标	包 1： 不接受
21	代理服务费收取方式	向中标/成交供应商收取 以实际成交价为基价，参照国家计委关于《招标代理服务收费管理暂行办法》的通知【2002】1980 号文件和国家发展改革委办公厅关于招标代理服务收费问题通知（发改办价格【2003】857 号、发改价格[2011]534 号）中规定的计取，由成交供应商支付。代理费不足叁仟时，依据《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》（发改价格[2015]299 号）规定，本项目招标代理服务费若不足叁仟元人民币则实行市场调节价，收取人民币叁仟元。
22	投标保证金	<p>本项目允许投标供应商按照相关法律法规自主选择以支票、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缴纳保证金。</p> <p>物业管理服务： 保证金人民币：0.00 元整 开户单位：哈尔滨执信建设项目管理咨询有限公司 开户银行：交通银行股份有限公司哈尔滨恒通支行 银行账号：231000647018010023747</p> <p>特别提示： 1、响应供应商应认真核对账户信息，将响应保证金足额汇入以上账户，并自行承担因汇错投标保证金而产生的一切后果。响应保证金到账（保函提交）的截止时间与响应截止时间一致，逾期不交者，响应文件将作无效处理。 2、响应供应商在转账或电汇的凭证上应按照以下格式注明，以便核对：“（项目编号：***、包组：***）的响应保证金”。</p>
23	电子招投标	<p>各投标人应当在投标截止时间前上传加密的电子投标文件至“黑龙江省政府采购网”未在投标截止时间前上传电子投标文件的，视为自动放弃投标。投标人因系统或网络问题无法上传电子投标文件时，请在工作时间及时拨打联系电话 4009985566 按 5 转 1 号键。</p> <p>不见面开标（远程开标）： 1. 项目采用不见面开标（网上开标），如在开标过程</p>

		<p>中出现意外情况导致无法继续进行电子开标时，将会由开标负责人视情况来决定是否允许投标人导入非加密电子投标文件继续开标。本项目采用电子评标（网上评标），只对通过开标环节验证的电子投标文件进行评审。</p> <p>2. 电子投标文件是指通过投标客户端编制，在电子投标文件中，涉及“加盖公章”的内容应使用单位电子公章完成。加密后，成功上传至黑龙江省政府采购网的最终版指定格式电子投标文件。</p> <p>3. 使用投标客户端，经过编制、签章，在生成加密投标文件时，会同时生成非加密投标文件，投标人请自行留存。</p> <p>4. 投标人的法定代表人或其授权代表应当按照本招标公告载明的时间和模式等要求参加开标，在开标时间前 30 分钟，应当提前登录开标系统进行签到，填写联系人姓名与联系号码。</p> <p>5. 开标时，投标人应当使用 CA 证书在开始解密后 30 分钟内完成投标文件在线解密，若出现系统异常情况，工作人员可适当延长解密时长。（请各投标人在参加开标以前自行对使用电脑的网络环境、驱动安装、客户端安装以及 CA 证书的有效性等进行检测，保证可以正常使用。具体环境要求详见操作手册）</p> <p>6. 开标时出现下列情况的，将视为逾期送达或者未按照招标文件要求密封的投标文件，采购人、采购代理机构应当视为投标无效处理。</p> <p>（1） 投标人未按招标文件要求参加远程开标会的；</p> <p>（2） 投标人未在规定时间内完成电子投标文件在线解密；</p> <p>（3） 经检查数字证书无效的投标文件；</p> <p>（4） 投标人自身原因造成电子投标文件未能解密的。</p> <p>7. 供应商必须保证在规定时间内完成已投项目的电子响应文件解密，并在规定时间内进行签章确认，未在规定时间内签章的，视同接受开标结果。</p>
24	电子响应文件 签字、盖章要求	<p>应按照第六章“响应文件格式与要求”，使用 CA 进行签字、盖章。</p> <p>说明：若涉及到授权委托人签字的可将文件签字页先进行签字、扫描后导入加密电子响应文件或签字处使用电脑打字输入。</p>

25	其他	/
26	项目兼投兼中规则	兼投兼中：-

二.说明

1.委托

授权代表如果不是法定代表人/单位负责人,须持有《法定代表人/单位负责人授权书》(统一格式)。

2.费用

无论谈判过程中的作法和结果如何,参加谈判的供应商须自行承担所有与参加谈判有关的全部费用。

三.响应文件

1.响应文件计量单位

响应文件中所使用的计量单位,除有特殊要求外,应采用国家法定计量单位,报价最小单位为人民币元。

2.响应文件的组成

(一) 响应文件,统一格式包括:

- 1、报价书
- 2、报价一览表
- 3、资格证明文件
- 4、详细配置明细
- 5、技术偏离表

6、报价书附件

(二) 资格证明及其他文件包括：

★1、供应商具有独立承担民事责任的能力

注：①供应商若为企业法人：提供“统一社会信用代码营业执照”；未换证的提供“营业执照、税务登记证、组织机构代码证或三证合一的营业执照”；②若为事业法人：提供“统一社会信用代码法人登记证书”；未换证的提交“事业法人登记证书、组织机构代码证”；③若为其他组织：提供“对应主管部门颁发的准许执业证明文件或营业执照”；④若为个体工商户：提交“统一社会信用代码的营业执照”或“营业执照、税务登记证”；⑤若为自然人：提供“身份证明材料”。以上均提供复印件。

★2、法定代表人/单位负责人签字并加盖公章的法定代表人/单位负责人授权书。

注：供应商为法人单位时提供“法定代表人授权书”，供应商为其他组织时提供“单位负责人授权书”，供应商为自然人时提供“自然人身份证明材料”。

★3、法定代表人/单位负责人身份证正反两面复印件及投标代表身份证明身份证正反两面复印件。**供应商为大学生创办的小微企业还应提供法定代表人的学生证或毕业证或国外学历学位认证书复印件。**

★4、谈判项目对于供应商必须具备的特定资质要求。

5、小微企业声明函：响应供应商为小微企业且所响应产品为小微企业生产，提供声明函的享受政府采购优惠。（注：响应供应商及响应产品是小微企业的提供，否则无需提供）

(三) 报价书附件的编制及编目

1、报价书附件由供应商自行编制，规格幅面应与正文一致，附于正文之后，与正文页码统一编目编码装订。

2、报价书附件必须包含以下内容：

- (1) 产品主要技术参数明细表及报价表；
- (2) 技术服务和售后服务的内容及措施。

3、报价书附件可以包含以下内容：

(1) 产品详细说明书。包括：产品主要技术数据和性能的详细描述或提供产品样本；

- (2) 产品制造、验收标准；
- (3) 详细的交货清单；
- (4) 特殊工具及备件清单；
- (5) 供应商推荐的供选择的配套货物表；
- (6) 提供报价所有辅助性材料或资料。

3.报价

(一) 所有价格均以人民币报价，所报价格为送达用户指定地点安装、调试、培训完毕价格。

(二) 谈判报价分两次，即初始报价，供应商递交的响应文件中的报价及谈判结束后的最后报价，且将做为最终的成交价格。

(三) 具备初始报价，方有资格做第二次报价。

(四) 最低报价不能作为成交的唯一保证。

(五) 如供应商未按规定要求和时间递交最后报价，该供应商提交的响应文件中的初始报价将作为其最后报价。

(六) 供应商应注意本文件的技术规格中指出的工艺、材料和设备型号仅起说明作用，并没有任何限制性。供应商在报价中可以选择替代标准或型号，但有些替代要实质上满足或超过本文件的要求。

4.响应文件的签署及规定

(一) 组成响应文件的各项资料均应遵守本条规定。

(二) 响应文件应按规范格式编制，按要求签字、加盖公章。

(三) 响应文件装订成册、编制页码且页码连续。

(四) 响应文件的正本必须用不退色的墨水填写或打印，注明“正本”字样，副本可以用复印件。正本 0 份，副本 0 份

(五) 响应文件不得涂改和增删，如有修改错漏处，必须由谈判代表签字并加盖公章。

(六) 响应文件因字迹潦草或表达不清所引起的后果由供应商自行负责。

(七) 法定代表人/单位负责人授权书应由法定代表人/单位负责人签字并加盖公章。

5.响应文件存在下列任意一条的，则响应文件无效：

(一) 任意一条不满足谈判文件★号条款要求的；

(二) 单项产品五条及以上不满足非★号条款要求的；

(三) 供应商所提报的技术参数没有如实填写，没有与“竞争性谈判文件技术要求”一一对应，只简单填写“响应或完全响应”的以及未逐条填写应答的；

(四) 供应商提报的技术参数中没有明确品牌、型号、规格、配置等；

(五) 单项商品报价超单项预算的；

(六) 响应产品中如要求安装软件，应提供正版软件，否则响应无效；台式计算机、便携式计算机必须预装正版操作系统，该系统须有唯一的正版序列号与之对应，一个正版序列号只能对应一台计算机，否则响应无效；

(七) 政府采购执行节能产品政府强制采购和优先采购政策。如采购人所采购产品为政府强制采购的节能产品，供应商所投产品的品牌及型号必须为清单中有效期内产品并提供证明文件，否则其响应将作为无效响应被拒绝；

6. 供应商出现下列情况之一的，响应文件无效：

(一) 非★条款有重大偏离经谈判小组专家认定无法满足竞争性谈判文件需求的；

(二) 未按竞争性谈判文件规定要求签字、盖章的；

(三) 响应文件中提供虚假材料的；（提供虚假材料进行报价、应答的，还将移交财政部门依法处理）；

(四) 提交的技术参数与所提供的技术证明文件不一致的；

(五) 所报项目在实际运行中，其使用成本过高、使用条件苛刻的需经谈判小组确定后不能被采购人接受的；

(六) 法定代表人/单位负责人授权书无法定代表人/单位负责人签字或没有加盖公章的；

(七) 参加政府采购活动前三年内，在经营活动中有重大违法记录的；

(八) 供应商对采购人、代理机构、磋商小组及其工作人员施加影响，有碍公平、公正的；

(九) 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参与本项目同一合同项下的投标的，其相关投标将被认定为投标无效；

- (十) 属于串通投标，或者依法被视为串通投标的；
- (十一) 按有关法律、法规、规章规定属于响应无效的；
- (十二) 谈判小组在谈判过程中，应以供应商提供的响应文件为谈判依据，不得接受响应文件以外的任何形式的文件资料。

7. 供应商禁止行为

- (一) 供应商在提交响应文件截止时间后撤回响应文件；
- (二) 成交人在谈判结果产生后放弃成交；
- (二) 成交人在规定的时限内不签订政府采购合同。

8. 竞争性谈判文件质疑提起与受理

供应商在参加黑龙江省政府采购代理机构组织的政府采购活动中，认为采购文件使自己的权益受到损害的，可依法提出质疑；

(一) 潜在供应商已依法获取采购文件，且满足参加采购活动基本条件的，可以对该文件提出质疑；对采购文件提出质疑的，应当在首次获取采购文件之日起7个工作日内提出。

(二) 提出质疑的供应商应当在规定的时限内，以书面形式一次性地向代理机构递交质疑函和必要的证明材料。

(三) 有下列情形之一的，代理机构不予受理：

- 1、按照“谁主张、谁举证”的原则，应由质疑供应商提供质疑事项的相关证据、依据和其他有关材料，未能提供的；
- 2、未按照补正期限进行补正或者补正后仍不符合规定的；
- 3、未在质疑有效期限内提出的；
- 4、同一质疑供应商一次性提出质疑后又提出新质疑的；

(四) 有下列情形之一的，质疑不成立：

- 1、质疑事项缺乏事实依据的；
- 2、质疑供应商捏造事实或者提供虚假材料的；
- 3、质疑供应商以非法手段取得证明材料的。

(五) 对虚假和恶意质疑的处理。

代理机构将对虚假和恶意质疑的供应商进行网上公示，推送省级信用平台；报省政府采购监督管理部门依法处理，记入政府采购不良记录；限制参与政府采购活动；有下列情形之一的，属于虚假和恶意质疑：

有下列情形之一的，属于虚假和恶意质疑：

- 1、主观臆造、无事实依据进行质疑的；
- 2、捏造事实或提供虚假材料进行质疑的；
- 3、恶意攻击、歪曲事实进行质疑的；
- 4、以非法手段取得证明材料的。

第四章 谈判及评审方法

一.谈判要求

1、评审方法

最低价评标价法,是指响应文件满足谈判文件全部实质性要求,且投标报价最低的供应商为中标候选人的评标方法。

2、评审原则

2.1 评审活动遵循公平、公正、科学和择优的原则,以谈判文件和响应文件为评审的基本依据,并按照谈判文件规定的评审方法和评审标准进行评审。

2.2 具体评审事项由谈判小组负责,并按谈判文件的规定办法进行评审。

3、谈判小组

3.1 竞争性谈判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谈判小组或者询价小组成员总数的2/3。

3.2 谈判小组成员有下列情形之一的,应当回避:

(1) 参加采购活动前三年内,与供应商存在劳动关系,或者担任过供应商的董事、监事,或者是供应商的控股股东或实际控制人;

(2) 与供应商的法定代表人或者负责人有夫妻、直系血亲、三代以内旁系血亲或者近姻亲关系;

(3) 与供应商有其他可能影响政府采购活动公平、公正进行的关系。

3.3 谈判小组负责具体评审事务,并独立履行下列职责:

(1) 确认或者制定谈判文件;

(2) 审查供应商的响应文件并作出评价;

(3) 要求供应商对响应文件有关事项作出澄清或者说明，与供应商进行分别谈判；

(4) 编写评审报告；

(5) 确定成交候选人名单，以及根据采购人委托直接确定成交供应商；

(6) 向采购人、采购代理机构或者有关部门报告评审中发现的违法行为；

(7) 法律法规规定的其他职责。

4、澄清

谈判小组在对响应文件的有效性、完整性和响应程度进行审查时，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作出必要的澄清、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。

谈判小组、询价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作出。供应商的澄清、说明或者更正应当由法定代表人或其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。

谈判小组不接受供应商主动提出的澄清、说明或更正。

谈判小组对供应商提交的澄清、说明或更正有疑问的，可以要求供应商进一步澄清、说明或更正。

5、有下列情形之一的，视为供应商串通投标：

(1) 不同供应商的响应文件由同一单位或者个人编制；（不同供应商响应文件上传的项目内部识别码一致）；

(2) 不同供应商委托同一单位或者个人办理投标事宜；

- (3) 不同供应商的响应文件载明的项目管理成员或者联系人员为同一人;
- (4) 不同供应商的响应文件异常一致或者投标报价呈规律性差异;
- (5) 不同供应商的响应文件相互混装;
- (6) 不同供应商的投标保证金为从同一单位或个人的账户转出;

说明:在项目评审时被认定为串通投标的供应商不得参加该合同项下的采购活动

6、有下列情形之一的,属于恶意串通投标:

- (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;
- (2) 供应商按照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;
- (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;
- (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;
- (5) 供应商之间事先约定由某一特定供应商成交、成交;
- (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成交、成交;
- (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,为谋求特定供应商成交、成交或者排斥其他供应商的其他串通行为。

7、投标无效的情形

详见资格性审查、符合性审查和谈判文件其他投标无效条款。

8、废标（终止）的情形

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。

- (1) 因情况变化,不再符合规定的竞争性谈判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) 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,但经财政部门批准的情形除外;
- (4) 法律、法规以及谈判文件规定其他情形。

9、定标

谈判结束后,谈判小组应当要求所有参加谈判的供应商在规定时间内进行最后报价,采购人从谈判小组提出的成交候选人中根据符合采购需求、质量和服务相等且报价最低的原则确定成交供应商,并将结果通知所有参加谈判的未成交的供应商。

10、其他说明事项

若出现供应商因在投标客户端中对应答点标记错误,导致评审专家无法正常查阅而否决供应商投标的情况发生时,由投标人自行承担责任。

二.政府采购政策落实

1.节能、环保要求

采购的产品属于品目清单范围的,将依据国家确定的认证机构出具的、处于有效期之内的节能产品、环境标志产品认证证书,对获得证书的产品实施政府优先采购或强制采购,具体按照本采购文件相关要求执行。

2.对小型、微型企业、监狱企业或残疾人福利性单位给予价格扣除

依照《政府采购促进中小企业发展管理办法》、《关于政府采购支持监狱企业发展有关问题的通知》和《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》的规定，凡符合要求的小型、微型企业、监狱企业或残疾人福利性单位，按照以下比例给予相应的价格扣除：（监狱企业、残疾人福利性单位视同为小、微企业）。

合同包 1（物业管理服务）

序号	情形	适用对象	价格扣除比例	计算公式
1	小型、微型企业，监狱企业，残疾人福利性单位	非联合体	20%	服务由小微企业承接，即提供服务的人员为小微企业依照《中华人民共和国劳动合同法》订立劳动合同的从业人员时，给予价格扣除 C1，即：评标价=投标报价×（1-C1）；监狱企业与残疾人福利性单位视同小型、微型企业，享受同等价格扣除，当企业属性重复时，不重复价格扣除。
<p>注：（1）上述评标价仅用于计算价格评分，成交金额以实际投标价为准。</p> <p>（2）组成联合体的大中型企业和其他自然人、法人或者其他组织，与小型、微型企业之间不得存在投资关系。</p>				

价格扣除相关要求：

（1）所称小型和微型企业应当同时符合以下条件：

①符合中小企业划分标准；

②提供本企业制造的货物、承担的工程或者服务，或者提供其他中小企业制造的货物。本项所称货物不包括使用大型企业注册商标的货物；

中小企业划分标准，是指国务院有关部门根据企业从业人员、营业收入、资产总额等指标制定的中小企业划型标准。

小型、微型企业提供中型企业制造的货物的，视同为中型企业。

符合中小企业划分标准的个体工商户，在政府采购活动中视同中小企业。

(2) 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《政府采购促进中小企业发展管理办法》规定的中小企业扶持政策：

①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；

②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；

③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。

在货物采购项目中，供应商提供的货物既有中小企业制造货物，也有大型企业制造货物的，不享受《政府采购促进中小企业发展管理办法》规定的中小企业扶持政策。

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。

(3) 供应商属于小微企业的应填写《中小企业声明函》；监狱企业须供应商提供由监狱管理局、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；残疾人福利性单位应填写《残疾人福利性单位声明函》，否则不认定价格扣除。

说明：供应商应当认真填写声明函，若有虚假将追究其责任。供应商可通过“国家企业信用信息公示系统”（<http://www.gsxt.gov.cn/index.html>），点击“小微企业名录”（<http://xwqy.gsxt.gov.cn/>）对供应商和核心设备制造商进行搜索、查询，自行核实是否属于小微企业。

(4) 提供供应商的《中小企业声明函》、《残疾人福利性单位声明函》(格式后附, 不可修改), 未提供、未盖章或填写内容与相关材料不符的不予价格扣除。

(5) 报价供应商为大学生创办的小微企业的, 对其法定代表人身份及企业性质进行核查, 请报价供应商提供 (A)、(B)、(C) 的登录名和密码:

(A) 法定代表人为在校大学生的, 学生证复印件与《企业法人营业执照》上的法人代表名称应一致。查询路径: 中国高等教育学生信息网(学信网)<http://www.chsi.com.cn/>。

(B) 法定代表人为大学毕业生的, 毕业证复印件与《企业法人营业执照》上的法人代表名称应一致。查询路径: 中国高等教育学生信息网(学信网)<http://www.chsi.com.cn/>。

(C) 法定代表人为留学回国人员的, 国外学历学位认证书复印件与《企业法人营业执照》上的法人代表名称应一致。查询路径: 教育部留学服务中心-国(境)外学历学位认证系统 <http://renzheng.cscse.edu.cn/Login.aspx>。

(D) 企业法定代表人必须为在校大学生、毕业五年内大学生(含留学回国), 同时大学生必须为控股股东。控股情况查询: 全国企业信用信息公示系统 <http://gsxt.saic.gov.cn/>。

(E) 各项查询结果需打印并由磋商小组签字。

三.评审程序

1.资格性审查和符合性审查

资格性审查。依据法律法规和谈判文件的规定，对响应文件中的资格证明文件等进行审查，以确定投标供应商是否具备投标资格。（详见后附表一资格性审查表）

符合性审查。依据谈判文件的规定，从响应文件的有效性、完整性和对谈判文件的响应程度进行审查，以确定是否对谈判文件的实质性要求作出响应。（详见后附表二符合性审查表）

资格性审查和符合性审查中凡有其中任意一项未通过的，评审结果为未通过，未通过资格性审查、符合性审查的投标单位按无效投标处理。

2.谈判

(1) 谈判小组应当通过随机方式序确定参加谈判供应商的谈判顺序，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。

(2) 谈判内容主要包括：针对本项目的技术、服务要求以及合同草案条款等；谈判文件不能详细列明采购标的的技术、服务要求的，需经谈判由供应商提供最终设计方案或解决方案；其它需要谈判的事项。

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、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进行最终报价或重新提交响应文件，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。

3.最后报价

谈判小组可根据供应商的报价，响应内容及谈判的情况，要求各供应商分别进行不超过三轮报价，并给予每个正在参加谈判的供应商平等的谈判机会。最后一轮谈判结束后，参加谈判的供应商应当对谈判的承诺和最后报价以书面形式确认，并由法定代表人或其授权委托人签署生效。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。最后报价逾时不交的（超过最后报价时限要求的）、最后报价未携带有效CA证书的将视为供应商自动放弃。

待所有实质性响应供应商最后报价完毕后，工作人员统一公布每位实质性响应供应商的最终价格。

注：最后报价应当按照本项目采购文件的相关要求，在最后报价现场对总报价和分项报价进行明确，请各供应商在参加谈判前对可能变动的报价进行准备、计算。

4.政府采购政策功能落实

对于小型、微型企业、监狱企业或残疾人福利性单位给予价格扣除。

5.汇总、排序

响应文件满足谈判文件全部实质性要求，且进行政府采购政策落实的价格扣除后，对最后响应报价进行由低到高排序，确定价格最低的供应商为成交人候选人。价格相同的，按技术指标顺序排列确定，以上均相同的由采购人确定。

四.确定成交供应商

(一) 谈判小组依据谈判方法和原则确定成交供应商，并将成交结果通知所有参加谈判的未成交供应商。

(二) 如供应商对成交结果有异议，请当场以书面形式提出，由谈判小组以书面形式进行回复，其他任何形式的回复无效。

(三) 成交公告和成交通知书

代理机构负责发布成交公告，同时向成交供应商发出《成交通知书》，《成交通知书》是《合同》的一个组成部分。

(四) 排名第一的成交候选人不与采购人签订合同的，采购人可直接上报黑龙江省财政部门。

五.合同的签订

(一) 成交供应商应按《成交通知书》规定的时间、地点与采购人签订政府采购合同。

(二) 竞争性谈判文件、成交供应商的响应文件、谈判过程中的有关澄清和承诺文件均是政府采购合同的必要组成部分，与合同具有同等法律效力。

(三) 采购人不得向成交供应商提出任何不合理的要求，作为签订合同的条件，不得与成交供应商订立违背合同实质性内容的协议。

(四) 合同由采购人通过黑龙江省政府采购网上传黑龙江省财政部门备案。

(五) 采购人负责合同的审核、签订、履约及验收工作，黑龙江省财政部门负责对合同签订、合同履行及验收进行监督检查。

六.履约金

合同包 1 (物业管理服务)：本合同包不收取

七.付款及验收

合同包 1 (物业管理服务)

付款 方式	1 期： 100%， 按中标单位物业费总额的中标价签订合同，合同生效后按季度支付物业费。按季度支付具体是指付款月 15 日前（遇双休日、节假日顺延）按检查考核结果情况将上季度应付款项支付给中标单位，中标单位须按要求提前办理手续并提供相关支付材料，其中假期期间（时间按照招标方管理部门发通知时间为准）费用支付须在招标方单位假期后正式上班工作后支付。
验收 要求	1 期： 详见《黑龙江交通职业技术学院物业服务考评办法》

表一资格性审查表：

合同包 1 (物业管理服务)

具有独立承担民事责任的能力	在中华人民共和国境内注册的法人或其他组织或自然人，投标时提交有效的营业执照（或事业法人登记证或身份证等相关证明）副本复印件。
有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录	提供有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录的承诺。
具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度	提供具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度的承诺
履行合同所必须的设备和专业技术能力	提供具有履行合同所必须的设备和专业技术能力的承诺。
参加采购活动前 3 年内，在经营活动中没有重大违法记录	参照投标（报价）函相关承诺格式内容。 重大违法记录，是指供应商因违法经营受到刑事处罚或者责令停产停业、吊销许可证或者执照、较大数额罚款等行政处罚。（较大数额罚款按照发出行政处罚决定书部门所在省级政府，或实行垂直领导的国务院有关行政主管部门制定的较大数额罚款标准，或罚款决定之前需要举行听证会的金额标准来认定）

信用记录	<p>供应商未被列入“信用中国”网站 (www.creditchina.gov.cn) “记录失信被执行人或重大税收违法案件当事人名单或政府采购严重违法失信行为”记录名单；不处于中国政府采购网 (www.ccgp.gov.cn) “政府采购严重违法失信行为信息记录”中的禁止参加政府采购活动期间。（以采购代理机构于投标（响应）截止时间当天在“信用中国”网站 (www.creditchina.gov.cn) 及中国政府采购网 (http://www.ccgp.gov.cn/) 查询结果为准，如相关失信记录已失效，供应商需提供相关证明资料）。</p>
供应商必须符合法律、行政法规规定的其他条件	<p>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，不得同时参加本采购项目（包组）投标。为本项目提供整体设计、规范编制或者项目管理、监理、检测等服务的供应商，不得再参与本项目投标。投标（报价）函相关承诺要求内容。</p>
要求 1	<p>本次招标不接受联合体投标，不允许将项目分包或转包。</p>
要求 2	<p>拟参加本项目的潜在投标人具有有效的劳务派遣许可证和人力资源服务许可证（复印件加盖公章）。</p>

表二符合性审查表：

合同包 1（物业管理服务）

投标报价	<p>投标报价（包括分项报价，投标总报价）只能有一个有效报价且不超过采购预算或最高限价，投标报价不得缺项、漏项。</p>
投标文件规范性、符合性	<p>投标文件的签署、盖章、涂改、删除、插字、公章使用等符合招标文件要求；投标文件文件的格式、文字、目录等符合招标文件要求或对投标无实质性影响；投标承诺书。</p>
主要商务条款	<p>审查投标人出具的“满足主要商务条款的承诺书”，且进行签署、盖章。</p>
联合体投标	<p>符合关于联合体投标的相关规定。</p>
技术部分实质性内容	<p>1. 明确所投标的的产品品牌、规格型号或服务内容或工程量； 2. 投标文件应当对招标文件提出的要求和条件作出明确响应并满足招标文件全部实质性要求。</p>
其他要求	<p>招标文件要求的其他无效投标情形；围标、串标和法律法规规定的其它无效投标条款。</p>

第五章 主要合同条款及合同格式

哈尔滨市政府采购服务类合同参考文本

采购单位（甲方）_____

供应商（乙方）_____

合同编号_____ 项目编号_____

采购计划编号_____ 采购计划备案编号_____

签订地点_____ 签订时间_____

甲方经（公开招标 / 竞争性谈判 / 单一来源采购 / 询价 / 竞争性磋商。标注：根据实际情况选择其一，其他项目删除，此标注在合同正文应删除），确定乙方为甲方_____项目供应商，根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国政府采购法》等相关法律法规的规定及____年__月__日关于_____项目的招投标文件（项目编号：_____）要求及中标供应商承诺内容，经双方协商一致，签订本合同。

第一条 合同文件

本次政府采购活动的相关文件为本合同不可分割的组成部分，与本合同具有同等法律效力，这些文件包括但不限于：

1. 招标文件、竞争性谈判文件、竞争性磋商文件、询价通知书、单一来源邀请函、澄清和答疑文件等；
2. 乙方投标文件、响应文件等；
3. 乙方书面承诺等；
4. 中标或成交通知书。

第二条 服务项目及要求

（标注：服务项目具体内容甲乙双方严格按照招标文件和投标文件的规定自拟添加，此标注在合同正文应删除。）

第三条 合同期限

本项目为一采_____年的项目，采购结果最多_____年沿用，合同一年一考核一续签。是否续签，由甲方视财政预算安排及乙方供应商资质条件（是否符合《政府采购法》第二十二条规定）、服务质量、服务内容、服务标准等绩效考核情况确定。

（标注：如本合同为一采一年的项目，本条款予以删除，此标注在合同正文应删除。）

本合同有效期一年，自_____年__月__日起至_____年__月__日止。

第四条 合同金额及结算方式

1. 资金性质：_____。（财政性资金：按财政国库集中支付规定程序办理；自筹资金：_____。）；

2. 合同金额：

本合同有效期内服务价款金额：¥ _____元（大写：_____元）；

3. 结算方式：_____（注：第一期：70% 合同签订后支付70%预付款；第二期：20% 2023年3月支付合同价的20%；第三期：10% 服务期结束后支付剩余款项）；

4. 甲方每次付款前，乙方应向甲方开具符合甲方要求的增值税（专用/普通）发票，乙方未按合同约定开具发票导致甲方逾期付款的，甲方不承担违约责任。

第五条 双方权利义务和质量保证

（标注：具体内容甲乙双方严格按照招标文件的规定，在以下条款基础上自拟添加，此标注在合同正文应删除。）

（一）甲方权利义务

1. 甲方有权按照招标文件要求获取乙方所提供的专业化服务；
2. 甲方保证服务期间，对乙方工作给予支持，提供采购需求必须的基础工作条件；
3. 甲方应按合同约定向乙方按期支付服务费。

（二）乙方权利义务

1. 乙方有权要求甲方提供为完成本次服务所需的相关材料和相关信息；
2. 有权按照本合同约定收取服务费；
3. 乙方应恪守职业道德，充分利用其专业知识和业务资源保证完成本合同及附件所列明的工作内容；
4. 乙方必须在双方议定的时间、地点完成本次服务工作；
5. 乙方为甲方提供服务期间，严格做好安全防护措施，并为提供服务的员工按法律规定办理工伤、意外保险，并承担相关费用。服务期间发生安全事故的，责任由乙方承担，由此造成甲方、乙方人员或者第三方损失的，乙方承担全部赔偿；
6. 乙方保证所提供的服务或其任何一部分均不会侵犯任何第三方的专利权、商标权或著作权。一旦出现侵权、索赔或诉讼，乙方应承担全部责任。乙方保证提供的服务不存在危及人身及财产安全的隐患，不存在违反国家法律、法规及行业规范要求的有关安全条款，否则应承担全部法律责任；

7. 乙方不得擅自转让其应履行的合同义务。

第六条 知识产权归属

本合同所约定的工作内容中，本项目正式成果的知识产权归甲方所有。未经甲方书面许可，乙方不得以任何理由将项目情况用于商业用途，如乙方在学术、文化交流及出版物方面需介绍该项目时，乙方应提前通知甲方并取得甲方的书面认可。

第七条 保密条款

甲方按照本合同约定提供给乙方的任何资料和信息，以及乙方在服务过程中知悉的甲方的商业和技术秘密信息，属甲方的保密信息和甲方拥有所有权的财产，乙方应对该资料和信息严格保密，除为履行本合同约定服务需要向行政机关作出的披露外，未经甲方书面同意，不得用于本合同约定服务以外的任何其他用途，亦不得以任何方式向任何第三方泄露或公开，并保证在本合同约定服务履行完毕后，将所有资料和信息归还甲方。本保密条款不因双方合同终止而无效，自本合同签订之日起，至相关信息已经被公开或事实上一方违反本条款不会给对方造成任何形式的损害时止，本保密条款对双方仍具有约束力。乙方如有失密或泄密行为，则视为乙方违约，甲方有权解除本合同；无论甲方是否解除合同，乙方均应当向甲方支付_____元违约金，并赔偿给甲方造成的损失。

第八条 合同履行、验收

政府采购合同的履约适用于民法典的规定，合同签订双方应当严格按照民法典的相关规定履行各自权利和义务。

1. 合同签订后，乙方提供服务应当符合招标文件及本合同约定，如提供服务不符合招标文件及本合同约定要求的，甲方有权提出异议并拒绝接受服务；

2. 合同履行过程中，甲方对乙方提供服务有异议的，可以以口头或书面形式向乙方提出，乙方应在接到甲方通知之日起__日内予以解决，否则视为乙方违约，参照本合同第十条承担违约责任；

3. （标注：满足合同约定的验收条件下，采购人在3个工作日内完成验收，在15日内完成付款。）

第九条 履约保证金

（标注：甲乙双方参照招标文件及甲乙双方具体约定自拟添加，此标注在合同正文应删除。）

第十条 违约责任

1. 乙方未按合同约定提供服务的，每逾期一日，向甲方赔偿违约服务款额__%违约金，违约金累计不得超过违约服务款额__%。乙方未按合同约定提供服务累计超过__天，甲方有权解除合同并要求乙方退还全部甲方已支付款项，同时，乙方向甲方支付_____元违约金，并承担因此给甲方造成的经济损失；

2. 甲方延期付服务款的，每逾期一日按照应付服务费用的_____%向乙方支付违约金，但逾期付款违约金累计不得超过应付服务费用的_____%；

3. 任意一方擅自解除合同或因一方非不可抗力原因导致合同根本不能履行，

单位地址：	单位地址：
法定代表人：	法定代表人：
委托代理人：	委托代理人
电话：	电话：
电子邮箱：	电子邮箱：
开户银行：	开户银行：
账号：	账号：

第六章 响应文件格式与要求

《响应文件格式》是参加竞争性谈判供应商的部分响应文件格式，请参照这些格式编制响应文件。

一、响应文件封面格式

政府采购 响应文件

项目名称：高铁实训中心物业服务项目

项目编号：[230001]ZXXMGL[TP]20230001

供应商全称：（公章）

授权代表：

电话：

谈判日期：

二、报价书

:

(供应商全称) 授权 (授权代表姓名) (职务、
职称) 为响应供应商代表, 参加贵方组织的 (项目编号、项目名称)
谈判的有关活动, 并对 进行报价。为此:

1、提供供应商须知规定的全部响应文件:

响应文件 (含资格证明文件) 正本 () 份, 副本 () 份

2、报价的总价为 (大写) 元人民币

3、保证遵守竞争性谈判文件中的有关规定

4、保证忠实地执行买卖双方所签的《政府采购合同》, 并承担《合同》约定的
的责任义务

5、愿意向贵方提供任何与该项活动有关的数据、情况和技术资料

6、与本活动有关的一切往来通讯请寄:

地址: 邮

编:

电话: 传

真:

供应商全称:

日期:

三、报价一览表

项目名称：高铁实训中心物业服务项目

项目编号：[230001]ZXXMGL[TP]20230001

序号(包号)	货物名称	货物报价价格(元)	货物市场价格(元)	交货期

供应商全称：

日期： 年 月 日

四、技术偏离及详细配置明细表

项目名称：高铁实训中心物业服务项目

项目编号：[230001]ZXXMGL[TP]20230001

(第 包)

序号	货物名称	品牌型号、产地	数量/单位	报价(元)	谈判文件的参数和要求	响应文件参数	偏离情况

供应商全称：

日期： 年 月 日

五、技术服务和售后服务的内容及措施

供应商全称:

六、法定代表人/单位负责人授权书

:

(报价单位全称) 法定代表人/单位负责

人 授权 (授权代表姓名) 为响应供应商代表, 参加贵
处组织的 项目 (项目编号) 竞争性谈判, 全权处理本活动中的一切
事宜。

法定代表人/单位负责人签字:

供应商全称 (公章) :

日 期:

附:

授权代表姓名:

授权代表: (签字)

职 务:

详细通讯地址:

邮 政 编 码:

传 真:

电 话:

七、法定代表人/单位负责人和授权代表身份证明

(法定代表人/单位负责人身份证正反面复印件)

(授权代表身份证正反面复印件)

供应商全称：

八、小微企业声明函

注：响应供应商及响应产品是小微企业的提供，否则无需提供

中小企业声明函（货物）

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，提供的货物全部由符合政策要求的中小企业制造。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）行业；制造商为（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），属于（采购文件中明确的所属行业）行业；制造商为（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）：

日期： 年 月 日

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

中小企业声明函（工程、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）；承建（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），属于（采购文件中明确的所属行业）；承建（承接）企业为（企业名称），从业人员 人，营业收入为 万元，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）：

日期： 年 月 日

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

九、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 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。

残疾人福利性单位（盖章）：

日期： 年 月 日

