

# 大庆市政府采购中心

## 单一来源采购文件

项目名称：大庆市自然资源局 采购 规划展示馆物业管理服务项目

项目编号：**[230601]QC[DY]20230005**

# 第一章 大庆市自然资源局规划展示馆物业管理服务项目单一来源项目

大庆市政府采购中心受大庆市自然资源局委托，采用单一来源方式组织采购规划展示馆物业管理服务项目。

## 一.项目概述

### 1.名称与编号

项目名称：规划展示馆物业管理服务项目

批准文件编号：庆财采核字[2023]00039号

采购文件编号：[230601]QC[DY]20230005

### 2.内容及分包情况

包号	货物、服务和工程名称	数量	采购需求	预算金额（元）
1	规划展示馆物业管理服务项目	1	详见招标文件	5,600,000.00

## 二.供应商的资格要求

1.到提交投标文件的截止时间，供应商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。（以通过查询“信用中国”网站和“中国政府采购网”网站的信用记录内容为准。）

2.本项目已在黑龙江省政府采购网上进行公示，公示结束后，无单位提出异议。拟定 合同包1（规划展示馆物业管理服务项目）：大庆府民物业管理有限公司 参与本项目采购活动。

## 三.获取单一来源的时间、地点、方式

符合上述条件的供应商可于详见单一来源采购公告起登录黑龙江省政府采购网获取单一来源采购文件。

### 1、获取单一来源采购文件网址：

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-项目响应”，在“未参与项目”列表中选择需要参与的项目，确认参与后即可单一来源采购文件。

### 2.特别说明

本项目采用“不见面开标”模式进行开标（供应商人无需到达开标现场，开标当日在投标截止时间前登录“黑龙江省政府采购网--黑龙江智慧政采云平台”参加远程开标）。请供应商使用投标客户端严格按照单一来源采购文件的相关要求制作和上传电子响应文件，并按照相关要求参加开标。

## 其他要求

1.采用“现场网上开标”模式进行开标，投标人需到达开标现场。

2.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“不按规范标记导致废标的，由供应商自行承担相关责任”。

3.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。

注：开标模式详见供应商须知-开标方式

## 四.单一来源采购文件售价

本次单一来源采购文件的售价为 无 元人民币。

## 五.递交投标（响应）文件截止时间、协商时间及地点

递交响应文件截止时间：详见单一来源采购公告

协商地点：详见单一来源采购公告

协商时间：详见单一来源采购公告

协商地点：详见单一来源采购公告

## 六.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咨询：

### 1.对采购文件的询问

项目经办人：梁卫娜 电话：0459-6158246

### 2.对评审过程和结果的询问

联系人：郭思彤 电话：0459-8196300

## 七.质疑提起与受理：

### 1.对采购文件的质疑按要求以书面形式提供纸质材料：

质疑经办人：郭思彤 电话：0459-8196300

### 2.对评审过程和结果的质疑按要求以书面形式提供纸质材料：

质疑经办人：郭思彤 电话：0459-8196300

## 八.联系方式：

### 1. 采购代理机构

采购代理机构名称：大庆市政府采购中心

地址：黑龙江省大庆市萨尔图区政西街3号

邮政编码：

联系人：梁卫娜

联系电话：0459-6158246

### 2. 采购人信息

采购单位名称：大庆市自然资源局

地址：黑龙江省大庆市高新技术产业开发区火炬新街31号

联系人：郭思彤

邮政编码：

联系电话：0459-8196300

大庆市政府采购中心

## 第二章 供应商须知

### 一、前附表：

序号	条款名称	内容及要求
1	采购人	见单一来源采购公告
2	采购代理机构	见单一来源采购公告
3	项目内容及要求	见单一来源采购文件第四章“采购内容与技术要求”
4	采购预算	5,600,000.00元
5	开标方式	不见面开标
6	评标方式	现场网上评标
7	单一来源采购人员组成	由采购人代表和具有相关经验的专业人员组成，成员人数为3人或3人以上单数。
8	响应文件有效期	合同包1（规划展示馆物业管理服务项目）：从提交投标（响应）文件的截止之日起90日历天
9	响应文件递交时间	同协商时间
10	协商时间	见单一来源采购公告

11	协商地点 (响应文件提交地点)	见单一来源采购公告
12	响应文件数量	(1) 加密的电子响应文件 1 份 (需在投标截止时间前上传至“黑龙江省政府采购网--黑龙江省项目采购电子交易系统”);
13	代理费用收取方式	不收取。
14	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>规划展示馆物业管理服务项目：保证金人民币：0.00元整。</p> <p>开户单位：无  开户银行：无  银行账号：无</p> <p>特别提示：</p> <p>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。</p> <p>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>

15	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><b>不见面协商（远程协商）：</b></p> <p>1. 项目采用不见面协商（网上协商），如在协商过程中出现意外情况导致无法继续进行电子协商时，将会由协商负责人视情况来决定是否允许供应商导入非加密电子响应文件继续协商。本项目采用电子评标（网上评标），只对通过协商环节验证的电子响应文件进行评审。</p> <p>2. 电子响应文件是指通过投标客户端编制，在电子响应文件中，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响应文件。</p> <p>3. 使用投标客户端，经过编制、签章，在生成加密响应文件时，会同时生成非加密响应文件，供应商请自行留存。</p> <p>4. 供应商的法定代表人或其授权代表应当按照本单一来源采购公告载明的时间和模式等要求参加协商，在协商时间前30分钟，应当提前登录协商系统进行签到，填写联系人姓名与联系号码。</p> <p>5. 协商时供应商应当使用 CA 证书在开始解密后30分钟内完成响应文件在线解密，若出现系统异常情况，工作人员可适当延长解密时长。（请各供应商在参加协商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. 协商时出现下列情况的，将视为逾期送达或者未按照单一来源采购文件要求密封的响应文件，采购人、采购代理机构应当视为投标无效处理。</p> <p>（1） 供应商未按单一来源采购文件要求参加远程协商会的；</p> <p>（2） 供应商未在规定时间内完成电子响应文件在线解密；</p> <p>（3） 经检查数字证书无效的响应文件；</p> <p>（4） 供应商自身原因造成电子响应文件未能解密的。</p> <p>7. 供应商必须保证在规定时间内完成项目已投标标段的电子响应文件解密。</p> <p>8. 本项目采用远程协商的方式进行协商。协商小组或工作人员按照供应商所登记的联系人和联系电话通知协商时间或协商的有关事项，若无法取得联系或未在规定时间内进行应答或报价的，将视为其自动放弃，按无效投标处理。（请供应商在参加协商和报价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，保证可以正式使用。具体环境要求详见操作手册）</p> <p>9. 投标人需在规定时间内对开标记录表进行签章确认，未在规定时间内签章的，视同接受开标结果。</p>
16	电子 响应 文件 签字 、盖 章要 求	<p>应按照第六章“投标文件格式”要求，使用单位电子签章（CA）进行签字、盖章。</p> <p>说明：若涉及到委托代理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投标文件或签字处使用电脑打字输入。</p>

17	投标 客户 端	投标客户端需要自行登录“黑龙江省政府采购网”下载。
18	其他	
19	项目 兼投 兼中 规则	兼投兼中： -
20	报价 区间	各合同包报价不超过预算总价
21	报价 形式	合同包1（规划展示馆物业管理服务项目）:总价

## 二、说明

### 1.总则

本单一来源采购文件依据《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国政府采购法实施条例》和《政府采购非招标采购方式管理办法》（财政部令第74号）等有关法律、法规和规章制度编制。

供应商应仔细阅读本单一来源采购文件的所有内容（包括答疑、补充、澄清以及修改等），按照单一来源采购文件要求以及格式编制响应文件，并保证其真实性，否则一切后果自负。

本次政府采购方式为单一来源，是指采购人从某一特定供应商处采购货物、工程和服务的采购方式。

本单一来源采购文件所称货物，是指各种形态和种类的物品。提供的货物必须合法生产或销售且符合国家有关标准要求。

### 2.适用范围

本单一来源采购文件仅适用于本次单一来源采购公告中所涉及的项目和内容。

### 3.投标费用

供应商应承担所有与准备和参加投标有关的费用。不论投标结果如何，采购代理机构和采购人均无义务和责任承担相关费用。

### 4.当事人

1.“采购人”是指依法进行政府采购的国家机关、事业单位、团体组织。本单一来源文件的采购人特指本项目采购单位。

2.“采购代理机构”是指本次招标采购项目活动组织方。本单一来源采购文件的采购代理机构特指大庆市政府采购中心。

3.“供应商”是指向采购人提供货物、工程或者服务的法人、其他组织或者自然人。

4.“单一来源采购人员”是指根据《中华人民共和国政府采购法》等法律法规规定，由采购人代表和具有相关经验的专业人员组成以确定成交供应商的临时组织。

5.“成交供应商”是指经单一来源采购人员评审确定的对单一来源采购文件做出实质性响应，取得与采购人签订合同资格的供应商。

### 5.语言文字以及度量衡单位

1.所有文件使用的语言文字为简体中文。专用术语使用外文的，应附有简体中文注释，否则视为无效。

2.所有计量均采用中国法定的计量单位。

3.所有报价一律使用人民币，货币单位：元。

### 6.其他条款

无论成交与否供应商递交的响应文件均不予退还。

## 三、单一来源采购文件的构成

- （一）采购公告
- （二）供应商须知
- （三）合同与验收
- （四）采购内容与技术要求
- （五）采购程序及方法
- （六）响应文件格式与要求

## 四、响应文件

### 1.响应文件的构成

响应文件应按照单一来源采购文件第六章“响应文件格式与要求”进行编写（可以增加附页），作为响应文件的组成部分。



## 2. 供应商报价

1. 供应商应按照单一来源采购文件第四章“采购内容与技术要求”的内容进行报价。并按“报价一览表”和“分项报价明细表”规定的格式报出总价和分项价格。投标总价中不得包含单一来源采购文件要求以外的内容，否则，在评审时不予核减。

2. 供应商报价的范围：报价含主件、标准附件、备品备件、专用工具、安装、调试、检验、培训、技术服务、运输、保险及因购买货物和服务所需缴纳的所有税、费等全部费用。

3. 供应商所报价格不得有选择性报价和附有条件的报价，每一种规格的货物只允许有一个报价，不得缺项、漏项，不得高于预算价。

4. 供应商应按单一来源采购文件《报价一览表》要求的统一格式填写。

5. 对报价的计算错误按以下原则修正：

(1) 响应文件中“报价一览表”内容与响应文件中相应内容不一致的，以“报价一览表”为准；

(2) 大写金额和小写金额不一致的，以大写金额为准；

(3) 单价金额之和与总价不符的，应以“报价一览表”的总价为准，修改单价。

## 3. 响应文件的编制要求

响应文件应通过“黑龙江省政府采购网--政府采购云平台”系统中的响应文件制作工具进行编制，按照单一来源采购文件要求，采用电子签名（包括签字、印鉴、单位公章）生成后，成功加密上传至“黑龙江省政府采购网--政府采购云平台”的最终版的指定格式的电子响应文件。

## 4. 响应文件的有效期

1. 在供应商须知前附表规定的投标有效期内，供应商不得要求撤销或修改其响应文件。

2. 出现特殊情况需要延长响应文件有效期的，采购人以书面形式通知供应商延长响应文件有效期。供应商同意延长的，不得要求或被允许修改或撤销其响应文件。

## 5. 响应文件的修改和撤回

1. 供应商在响应文件递交截止时间前，可以对所递交的响应文件进行补充、修改或者撤回。补充、修改的内容应当按单一来源采购文件要求签署、盖章，并作为响应文件的组成部分；补充、修改的内容与响应文件不一致的，以补充、修改的内容为准。

2. 在响应文件递交截止时间后到单一来源采购文件规定的响应文件有效期终止之前，供应商不得补充、修改、替代或者撤回其响应文件。

## 五. 协商

1. 协商时间：协商时间与响应文件递交截止时间为同一时间。

2. 协商地点：为单一来源采购公告规定的地点。

3. 采购代理机构对供应商未按规定时间、地点参加协商概不负责。

4. 单一来源采购人员成员有下列情形之一的，应当回避：

4.1 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。

4.2 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。

4.3 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。

5. 单一来源采购原则

5.1 单一来源活动遵循公平、公正、科学和择优的原则，以单一来源采购文件和供应商提供的响应文件为基本依据，并按照单一来源采购文件规定的方法和标准与供应商商定合理的成交价格并保证采购项目质量。

## 六. 采购文件终止的情形

出现下列情形之一的，采购人或者采购代理机构应当终止采购活动：

- 1.因情况变化，不再符合规定的单一来源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.报价超过采购预算的。
- 4.因重大变故，采购任务取消。
- 5.法律、法规以及单一来源文件规定其他情形。

## 七.定标

单一来源采购人员按照单一来源文件确定的方法、步骤、标准确定合理的成交价格并保证采购项目质量。

## 八.成交结果公告

成交供应商（价格）确定后，采购代理机构将在“黑龙江省政府采购网”同时发布成交结果公告，成交结果公告期限为1个工作日。

## 九.成交通知书发放

发布成交结果的同时，成交供应商可自行登录黑龙江省政府采购网--政府采购云平台打印中标通知书，中标通知书是合同的组成部分，中标通知书对采购人和中标供应商具有同等法律效力。

中标通知书发出后，采购人不得违法改变中标结果，中标人无正当理由不得放弃中标。

## 十.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，导致评审专家无法进行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。

# 第三章 合同与验收

## 一、合同要求

### 1.一般要求

1.采购人应当自“成交通知书”发出之日起30日内，按照单一来源采购文件和成交供应商的响应文件规定，与成交供应商签订书面合同。所签订的合同不得对单一来源采购文件确定的事项和成交供应商提供的响应文件作实质性修改。合同签订双方不得提出任何不合理的要求作为签订合同的条件。

2.政府采购合同应当包括采购人与成交供应商的名称和住所、标的、数量、质量、价款或者报酬、履行期限及地点和方式、验收要求、违约责任、解决争议的方法等内容。

3.采购人与成交供应商应当根据合同的约定依法履行合同义务。

政府采购合同的履行、违约责任和解决争议的方法等适用《中华人民共和国民法典》。

政府采购合同的双方当事人不得擅自变更、中止或者终止合同。

4.拒绝签订采购合同的按照相关规定处理，并承担相应法律责任。

5.采购人应当自政府采购合同签订之日起2个工作日内，将政府采购合同在指定的媒体上进行公告，但政府采购合同中涉及国家秘密、商业秘密的内容除外。

### 2.合同格式及内容

1.合同的格式见本单一来源采购文件后附拟签订的《合同文本》（部分合同条款），响应文件中可以不提供《合同文本》。

2.《合同文本》的内容可以根据《合同法》和合同签订双方的实际要求进行修改，但不得改变范本中的实质性内容。

## 二、验收

成交供应商在供货、工程竣工或服务结束后，采购人应及时组织验收，并按照单一来源采购文件、响应文件及合同约定填写验收单。

## 政府采购合同（合同文本）

甲方：\*\*\*（填写采购单位）

地址（详细地址）：

乙方：\*\*\*（填写成交供应商）

地址（详细地址）：

合同号：（填写签订合同一次性告知书中合同号）

根据《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国民法典》等相关法律法规，甲、乙双方就（填写项目名称）（政府采购项目批准编号：），经平等自愿协商一致达成合同如下：

### 一、合同文件

本合同所附下列文件是构成本合同不可分割的部分：

- （一）合同格式以及合同条款
- （二）成交结果公告及成交通知书
- （三）单一来源采购文件
- （四）响应文件
- （五）变更合同

二、本合同所提供的标的物、数量及规格等详见成交结果公告及后附清单。

### 三、合同金额

合同金额为人民币 万元，大写：

### 四、付款方式及时间

\*\*\*（见单一来源采购文件第四章）

### 五、交货安装

交货（服务）时间：

交货（服务）地点：

### 六、质量

乙方提供的标的物应符合国家相关质量验收标准，且能够提供相关权威部门出具的产品质量检测报告；提供的相关服务符合国家（或行业）规定标准。

### 七、包装

标的物的包装应按照国家或者行业主管部门的技术规定执行，国家或业务主管部门无技术规定的，应当按双方约定采取足以保护标的物安全、完好的包装方式。

### 八、运输要求

- （一）运输方式及线路：
- （二）运输及相关费用由乙方承担。

### 九、知识产权

乙方应保证甲方在中国境内使用标的物或标的物的任何一部分时，免受第三方提出的侵犯其知识产权的诉讼。

### 十、验收

（一）乙方将标的物送达至甲方指定的地点后，由甲乙双方及第三方（如有）一同验收并签字 确认。

（二）对标的物的质量问题，甲方应在发现后向乙方提出书面异议，乙方在接到书面异议后，应当在 日内负责处理。甲方逾期提出的，对所交标的物视为符合合同的规定。如果乙方在投标文件及商定过程中做出的书面说明及承诺中，有明确质量保证期的，适用质量保证期。

(三) 经双方共同验收, 标的物达不到质量或规格要求的, 甲方可以拒收, 并可解除合同且不承担任何法律责任,

### 十一、售后服务

(一) 乙方应按单一来源文件、响应文件及乙方在商定过程中做出的书面说明或承诺提供及时、快速、优质的售后服务。

(二) 其他售后服务内容: (响应文件售后承诺等)

### 十二、违约条款

(一) 乙方逾期交付标的物、甲方逾期付款, 按日承担违约部分合同金额 的违约金。

(二) 其他违约责任以相关法律法规规定为准, 无相关规定的, 双方协商解决。

### 十三、不可抗力条款

因不可抗力致使一方不能及时或完全履行合同的, 应及时通知另一方, 双方互不承担责任, 并在 天内提供有关不可抗力相关证明。合同未履行部分是否继续履行、如何履行等问题, 双方协商解决。

### 十四、争议的解决方式

合同发生纠纷时, 双方应协商解决, 协商不成可以采用下列方式解决:

(一) 提交 仲裁委员会仲裁。

(二) 向 人民法院起诉。

### 十五、合同保存

合同文本一式五份, 采购单位、供应商、政府采购监管部门、采购代理机构、国库支付执行机构各一份, 自双方签订之日起生效。

十六、合同未尽事宜, 双方另行签订补充协议, 补充协议是合同的组成部分。

甲方: (章) 乙方: (章)

采购方法人代表: (签字) 供应商法人代表: (签字)

开户银行: 开户银行:

帐号: 帐号:

联系电话: 联系电话:

签订时间 年 月 日

附表: 标的物清单 (主要技术参数需与响应文件相一致)

名称	品牌、规格、标准/主要服务内容	产地	数量	单位	单价 (元)	金额 (元)
**	**	**	**	**	**	**
合计: 人民币大写: **元整						¥: **

## 第四章 采购内容与技术要求

### 一. 项目概况：

大庆城市规划展示馆建筑面积**26821**平方米，土地使用权面积**27899**平方米。大庆城市规划展示馆是为展示我市规划建设管理水平，提升城市形象，再现大庆城市发展变迁历程，展现大庆城市未来发展脉络，它不但能让这个城市的人们熟悉这座城市发展变迁的历史，更能让他们了解城市未来发展的方向，增强市民的归属感。城市规划展示馆也可作为招商引资的一个平台，吸引外资，增加投资信心。随着规划展示馆建成并投入使用，中央、省市领导、大型团体等贵宾多次莅临参观指导、召开会议，可以说该项目是市对外的展示城市形象的重要窗口，其高水平的物业服务不仅直接影响到对外整体形象，也是为我市经济发展助力的一项政治任务。

合同包1（规划展示馆物业管理服务项目）

### 1.主要商务要求

标的提供的时间	自合同签订之日起至一年。合同续签:总服务期为三年，每一个年度合同期满前，对成交单位按项目需求和谈判响应文件进行验收，验收合格且符合相关规定的经同级财政部门批准续签下一年度服务合同，验收不合格的不予续签。
标的提供的地点	黑龙江省大庆市高新技术产业开发区文苑街1号
投标有效期	从提交投标（响应）文件的截止之日起 <b>90</b> 日历天
付款方式	<p><b>1期：</b>支付比例<b>25%</b>，由采购单位自行结算付款给供应商。（付款时需依据采购申报单、成交通知书、验收结算书、设备验收单、发票复印件、采购合同、固定资产验收单等采购资料结算）。<b>2022年3月底</b>在满足合同约定验收条件下<b>3</b>日内组织验收，验收合格后，在<b>15</b>日内将合同价款的<b>25%</b>支付到合同约定的供应商账户。</p> <p><b>2期：</b>支付比例<b>25%</b>，由采购单位自行结算付款给供应商。（付款时需依据采购申报单、成交通知书、验收结算书、设备验收单、发票复印件、采购合同、固定资产验收单等采购资料结算）。<b>2022年6月底</b>在满足合同约定验收条件下<b>3</b>日内组织验收，验收合格后，在<b>15</b>日内将合同价款的<b>25%</b>支付到合同约定的供应商账户。</p> <p><b>3期：</b>支付比例<b>25%</b>，由采购单位自行结算付款给供应商。（付款时需依据采购申报单、成交通知书、验收结算书、设备验收单、发票复印件、采购合同、固定资产验收单等采购资料结算）。<b>2022年9月底</b>在满足合同约定验收条件下<b>3</b>日内组织验收，验收合格后，在<b>15</b>日内将合同价款的<b>25%</b>支付到合同约定的供应商账户。</p> <p><b>4期：</b>支付比例<b>25%</b>，由采购单位自行结算付款给供应商。（付款时需依据采购申报单、成交通知书、验收结算书、设备验收单、发票复印件、采购合同、固定资产验收单等采购资料结算）。<b>2022年12月底</b>在满足合同约定验收条件下<b>3</b>日内组织验收，验收合格后，在<b>15</b>日内将合同价款的<b>25%</b>支付到合同约定的供应商账户。</p>

验收要求	<p>1期：由采购单位自行结算付款给供应商。（付款时需依据采购申报单、成交通知书、验收结算书、设备验收单、发票复印件、采购合同、固定资产验收单等采购资料结算）。2022年3月底在满足合同约定验收条件下3日内组织验收，验收合格后，在15日内将合同价款的25%支付到合同约定的供应商账户。</p> <p>2期：由采购单位自行结算付款给供应商。（付款时需依据采购申报单、成交通知书、验收结算书、设备验收单、发票复印件、采购合同、固定资产验收单等采购资料结算）。2022年6月底在满足合同约定验收条件下3日内组织验收，验收合格后，在15日内将合同价款的25%支付到合同约定的供应商账户。</p> <p>3期：由采购单位自行结算付款给供应商。（付款时需依据采购申报单、成交通知书、验收结算书、设备验收单、发票复印件、采购合同、固定资产验收单等采购资料结算）。2022年9月底在满足合同约定验收条件下3日内组织验收，验收合格后，在15日内将合同价款的25%支付到合同约定的供应商账户。</p> <p>4期：由采购单位自行结算付款给供应商。（付款时需依据采购申报单、成交通知书、验收结算书、设备验收单、发票复印件、采购合同、固定资产验收单等采购资料结算）。2022年12月底在满足合同约定验收条件下3日内组织验收，验收合格后，在15日内将合同价款的25%支付到合同约定的供应商账户。</p>
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	大庆市自然资源局规划展示馆物业管理服务项目	年	1.0 000	5,600,000. 00	5,600,000.0 0	物业管理	详见附件一

附表一：大庆市自然资源局规划展示馆物业管理服务项目 是否进口：否

参数性质	序号	具体技术(参数)要求
		<p>在建馆之初，我们就为该项目进行了定位，即：“超越省内所有展馆，打造国内一流展馆！”，在这一定位下我单位派员前往包括天津市规划展示馆在内的几个大中型城市的规划展示馆，对物业服务情况进行了详细的调研，随后聘请了物业行业专家对该馆物业服务工作及经费进行了反复论证和测算，并为今后的物业服务即提出了如下要求：</p> <p>一、物业人员配置方面</p> <p>要保证展示馆物业服务人员要充足，以确保前台接待、展示区导引、保洁、秩序维护、消防管理、监控管理、设备运行、维修保养各岗位人员配置齐全，工作量和工作时间分配合理，使各岗位服务人员能够做到各负其责、随叫随到。因此，该项目配备管理人员6人，工程维修人员14人、安防安保秩序维护人员43人、环境保洁人员40人、内部质量控制人员3、人客服人员14人，共计120人。</p> <p>在高低压设备运行、电气设施维修作业、消防、监控等重点岗位，要求按照相关规定和劳动定额进行人员配置。</p> <p>所有专业技术人员必须持证上岗。</p>

项目需求中所列的人员证书和机器设备证明材料开标现场无需提供，由采购人在供应商入场服务前核验。

## 二、综合管理服务方面

(一) 在展示馆内设立固定办公地点，由完备的办公设备，设立24小时客户服务中心随时受理客户报修及延伸服务需求。

(二) 每日物业公司必须安排1名项目经理进行24小时值班，确保各项服务工作有序进行。

(三) 健全物业管理档案、设备档案、客户档案及日常管理档案，设置专业档案室存放资料，实施双档制管理档案资料，要求纸质档案与电子档案相符，建立规范的档案资料管理制度，详细完备的目录索引方便取阅。

(四) 全体员工统一着装，行为规范，服务主动、热情。

(五) 健全各项管理规章制度，严格服务质量标准，完善物业基础资料。

(六) 对客户的投诉在24小时内答复处理。

(七) 同时需要提供会议服务、接待礼仪服务、前台服务、导引服务、寄存服务、入馆安检服务等特约服务。

## 三、管理目标

(一) 保洁、绿化管理指标：保洁达标率99%、绿化完好率95%；

(二) 安全事务管理指标：治安案件管理指标全年无因管理责任引发的治安、刑事案件（以公安机关立案为准）100%、消防管理指标100%；

(三) 楼宇配套及附属设施、设备管理指标：楼宇及配套设施完好率100%、道路、广场、车场完好率98%、排水设施完好率100%、共用文体休息设施、园林小品雕塑完好率99%、共用设备设施完好率99%、大型及重要机电设备完好率99%、消防设施设备完好率100%、室外照明灯及霓虹灯完好率95%、楼宇零修急修及时率100%、维修工程质量合格率100%；

(四) 各项服务指标：有效投诉率≤2起、投诉处理率100%（客户确认投诉并由公司总部确认的有效投诉）、客户满意率95%、回访率100%、管理人员专业岗位合格率100%、保密工作严守率100%。

## 四、保洁服务

(一) 机械工具，要求配置全自动洗地机全自动洗地机、大吸尘器、肩背式尘器、地毯机、小吸尘器、多功能洗地机、石材翻新机、吸尘、吸水机、室内垃圾收集车、保洁工作推车、高空保洁专业设备一系列设备。

(二) 保洁技术管理方面运用国内先进的保洁机具、保洁技术对本项目进行全方位管理。由于部分光电设备对环境要求较高，要求部分区域实施无尘清洁。

### (三) 室内保洁

1.对展厅内沙盘、模型等展示设施进行保洁做到表面无明显灰尘。

2.所有公共场所、洗手间及栏杆设施的清洁维护，保持该部位干净、明亮，地面无灰尘。

3.电梯门、轿厢、玻璃、门窗、观光梯等部位的清洁维护。

4.生活垃圾日产日清，垃圾集中收集处理，垃圾桶摆放整齐、外观干净。

5.不锈钢设施专业护理、抛光。铝合金等采用特种护理剂，定期擦拭，保持光洁。

6.大理石地面、橡胶地板进行抛光、打蜡护理等工作，大理石地面、橡胶地板每年

打蜡2次。

7.木质、皮质家具使用专业清洗剂定期保养。

8.消杀服务要求做到各部位无虫蛀、无蚊蝇、鼠害等。

9.玻璃幕墙、陶板幕墙、阳光碰、钢结构、玻璃、每年清洗2次，上述部位距地面2米以下部分随时清洗保洁。

#### (四) 室外保洁

1.按照每1000平方米面积为基准，果皮少于6片，纸屑、塑膜少于6片，烟蒂少于8个，痰迹少于8处，污水少于0.5平方米，其它少于2处。

2.室外清扫保洁质量达到“七净五无”标准(即路面净、马路牙子净、人行道净、窞井水井口净、楼根墙根净、路灯根净、树根草坪净。无垃圾污物、无砖瓦石块、无碎纸皮核、无废塑料袋、无污水脏物)。

3.装卸垃圾有除尘设施，地面无散落垃圾和污水。垃圾车车容整洁，车体外部无污迹、标志清晰。

4.定期需对路灯杆、扶手栏杆、园艺小品等室外附属设施进行擦拭，每天需对休闲椅、凉亭座椅及环卫设施进行擦拭，如发现损坏应做到及时维修。

5.附属设施中的装饰柱、路牙石、雕塑、路牌、阶梯、栏杆4至10月份每周擦洗1次，11月至次年3月每月擦洗1次；果皮箱、电话亭、座椅、座凳等4至10月每天擦洗1次，果皮箱、垃圾桶每周消毒1次，设施要保持干净整洁，无积尘、无乱贴、乱画。

#### 五、绿化服务

按照《园林绿化养护等级质量标准》(DB11/T 213-2003)实施特级养护质量标准

#### 六、安全管理

##### (一) 人员要求

1.安防安保人员要求大专以上学历、形象良好、年龄为18-30岁、身高175-180cm、五官端正，须经严格政审并开具无劣迹证明。

2.前台接待、展区导引要求女性，年龄为18-30岁、身高165-170cm、五官端正、形象气质佳，以应往届大学生为主，应具备双语交流能力，须经严格政审并开具无劣迹证明。

3.秩序维护各岗位实施24小时值班制，根据各岗位情况合理倒班，不得兼岗、跨岗，不得违反相关劳动法规。

4.监控、消防等重点值班岗位按照相关规定实施双岗24小时值班，外来人员不得进入值班室。

(二) 制定完备的安全管理制度及突发事件应急预案。

##### (三) 消防管理

1.消防监控系统实施24小时值班。

2.每天检查火警功能，确保主机与现场设施通讯正常，报警功能正常。

3.消控中心设值班员，且必须取得消防岗位操作证。

4.实行全员义务消防员制度，根据实际情况制定消防应急预案，定期进行培训和演练，加强日常巡视，确保消防安全。

5.建立健全消防工作制度，定期由专人负责对消防栓及消防设施进行检查检定并



填写检查标识及记录，发现隐患立即采取整改措施；

6.保持消防疏散标志醒目、齐全、完好。

7.每日对楼内消防设施整体检查一遍，保持设施完好。定期组织安全检查，消除安全隐患。

8.每年至少组织一次火灾应急预案演练。

9.每年至少对消防设施进行一次全面检测。

#### 七、房屋及设施设备管理

设施设备的安全平稳运行是关系到整个展示馆的日常运营状况，设施设备管理也是物业管理核心课题，完善的房屋及设施设备管理既可以延长房屋使用年限及确保其功能的正常发挥又可以使房屋保值，而且还可以使房屋实现增值，因此在设施设备管理要做到，房屋及配套设施完好率**99%**以上；房屋零修、急修及时率为**100%**；大中修工程质量合格率为**100%**；重大维修工程回访率为**100%**。

##### （一）楼体及附属设施管理

1.制订砌体、钢筋混凝土、钢结构支架、防水、装饰、门窗等结构、工程以及公用设施的详细维修养护计划和实施细则。

2.定期进行房屋查勘，建立房屋健康度调查机制，确保房屋和公用设施的安全、正常使用。

3.负责对展示馆内装饰装修进行维修养护，确保装饰装修无破损。

4.根据本项目的具体情况编制大、中修及维护保养计划，报院方审批后实施；

5.楼宇配套设施巡查、保养、质量标准量化分解到人，专人控制质量。日常维护、定期维修、日常巡查、定期巡查相结合；

6.常备一些配件及材料做到随时维修随时取用；

7.窗户漏雨、地面瓷砖、墙体粉刷、台阶修复、雨排管线破损等在**3**个工作日内完成；屋顶墙体漏雨在**7**个工作日内完成。

8.日常小修**4**小时内完成维修更换。

9.每半年检查一次屋顶，发现防水层有起鼓、碎裂，隔热板有断裂缺损的，及时修理。

10.每季一次对房屋外观（包括：屋面、露台、外墙面、雨水管等）进行清扫、疏通、维修，保持完好、整洁；公共楼体间墙面、地面无破损。

##### （二）设施设备的运行管理

1.建立严格的设备管理及日常运行操作规程。

2.建立设备台帐、记录建档、设备标识分类控制、重要设备责任到人。

3.认真进行日运行记录和检查，实行定人、定设备、定维护保养标准、顶作业频次管理。

4.对该项目内所有机电设施设备进行**24**小时运行、看护管理，每**2**小时对各设备设施运行技术参数进行记录，对设备设施运行情况进行巡查，发现问题及时处理。

5.加强技术人员专业技能培训，减少安全隐患，工程技术人员全部持证上岗，实行**24**小时专人值班，出现故障及时处理。

6.编制机电设备长期维护保养计划，严格监督实施，实行考核评比。

7.工程技术人员对运行、保养状况每季度做分析报告并上报，根据分析报告采取纠正和预防措施。

8.监控系统、消防系统、电梯系统、给排水系统、高低压供电系统等必须按照国家相关标准进行养护和维修。

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。

## 第五章 采购程序及方法

### 一、单一来源采购协商原则

协商应遵循公开、公平、公正、择优的原则进行。

### 二、单一来源采购人员的组成

单一来源采购人员由采购人代表和具有相关经验的专业人员组成协商小组，成员人数为3人或3人以上单数。

### 三、单一来源采购程序

#### 1.确定供应商资格。

依据有关法律法规和单一来源采购文件的规定，供应商的资格条件审查应由采购人在项目进行协商前审核并通过。

协商小组核实参加协商的供应商是否与在政府采购指定媒体上公示的供应商相符、查询信用记录。

合同包1（规划展示馆物业管理服务项目）

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	按资格承诺函提供
具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度	按资格承诺函提供。
履行合同所必须的设备和专业技术能力	按资格承诺函提供
参加采购活动前3年内，在经营活动中没有重大违法记录	按资格承诺函提供
信用记录	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、信用报告进行查询；应当按照查询渠道、查询时间节点、查询记录内容进行查询，并存档。对信用记录查询结果中显示投标人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的供应商作无效响应处理。
供应商必须符合法律、行政法规规定的其他条件	按资格承诺函提供
本项目面向全部企业采购。	本项目面向全部企业采购。

#### 2.协商

（1）协商小组集中于供应商就价格及质量进行商定。

（2）协商小组可以对单一来源采购文件和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进行澄清或修正。澄清或修正的事项不得有实质性改变、或者导致采购预算不足。澄清或修正的事项应以书面形式作出，由法定代表人或其授权代表签字并加盖公章，作为单一来源采购文件和响应文件的组成部分，与单一来源采购文件和响应文件同具法律效应。

3、供应商按照采购要求和协商内容进行最后报价。

#### 四、确定成交供应商

通过协商，最终确定成交价格，并由单一来源采购人员编写协商情况记录。



## 第六章 响应文件格式与要求

供应商提供响应文件应当按照以下格式及要求进行编制，且不少于以下内容。

格式一：

## 响应文件封面

(项目名称)  
投标文件  
(正本/副本)

项目编号：  
包 号： 第 包 (若项目分包时使用)

(供应商名称)

年 月 日

格式二：

## 响应文件目录

- 三. 协商承诺书
- 四. 报价一览表
- 五. 授权委托书
- 六. 分项报价明细表
- 七. 标的情况介绍表
- 八. 需求响应表
- 九. 售后服务承诺及方案
- 十. 各类证明材料

格式三：

## 协商承诺书

大庆市政府采购中心：

1.按照已收到的 项目（项目编号： ）单一来源采购文件要求，经我方 （供应商名称） 认真研究投标须知、合同条款、技术规范、资质要求和其它有关要求后，我方愿按上述合同条款、技术规范、资质要求进行协商。我方完全接受本次单一来源采购文件规定的所有要求，并承诺执行单一来源采购文件、响应文件和合同的全部要求，并履行我方的全部义务。我方的最终报价为总承包价，保证不以任何理由增加报价。

2、我方同意所递交的响应文件在“供应商须知”规定的响应文件有效期内有效，在此期间内我方将受此约束。

3、我方郑重声明：所提供的响应文件内容全部真实有效。如经查实承诺的内容事项存在虚假，我公司愿意接受“提供虚假材料谋取中标（成交）”追究法律责任。

4、我方将严格遵守《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国民法典》等有关法律、法规规定，如有违反，无条件接受相关部门的处罚；

5、我方同意提供按照贵方可能另外要求的与其成交项目有关的任何数据或资料。除非另外达成协议并生效，否则，成交通知书和本响应文件将构成约束双方合同的组成部分。

6、我单位如果出现违法违规情况，愿意承担取消成交资格、接受有关监督管理部门处罚等后果。

详细地址：

邮政编码：

电 话：

电子函件：

供应商开户银行：

账号/行号：

供应商法人签字： (盖章)

年 月 日

格式四：

报价一览表

投标总报价（元）
大写：
小写：

说明： 1. 所有价格均系用人民币表示，单位为元。

2. 价格应按照“供应商须知”的要求报价。

3. 格式、内容和签署、盖章必须完整。

4. 《报价一览表》中所填写内容与响应文件中内容不一致的，以《报价一览表》 为准。

注：采用电子招投标的项目无需编制该表格，投标供应商应在投标客户端【报价部分】进行填写，投标客户端软件将自动根据供应商填写信息在线生成开标一览表（首轮报价表、报价一览表）或分项报价表，若在投标文件中出现非系统生成的开标一览表（首轮报价表、报价一览表）或分项报价表，且与投标客户端生成的开标一览表（首轮报价表、报价一览表）或分项报价表信息内容不一致，以投标客户端生成的内容为准。

法定代表人或授权委托人（签字）：

加盖公章

年 月 日

格式五：

授权委托书

本人\_\_\_\_\_（姓名）系\_\_\_\_\_（供应商名称）的法定代表人，现委托\_\_\_\_\_（姓名）为我方代理人。代理人根据授权，以我方名义签署、澄清确认、递交、撤回、修改采购项目响应文件、签订合同和处理有关事宜，其法律后果由我方承担。委托期限：\_\_\_\_\_。代理人无转委托权。

注：本授权委托书需由供应商加盖单位公章并由其法定代表人和授权委托人签字。

投 标 人：\_\_\_\_\_（加盖公章）

法定代表人：\_\_\_\_\_（签字）

身份证号码：\_\_\_\_\_

法定代表人身份证扫描件  正面	法定代表人身份证扫描件  反面
-----------------------	-----------------------

授权委托人身份证扫描件  正面	授权委托人身份证扫描件  反面
-----------------------	-----------------------

\_\_\_\_\_日

**格式六：**

分项报价明细表

注：投标供应商应在投标客户端【报价部分】进行填写，投标客户端软件将自动根据供应商填写信息在线生成开标一览表（首轮报价表、报价一览表）或分项报价表，若在投标文件中出现非系统生成的开标一览表（首轮报价表、报价一览表）或分项报价表，且与投标客户端生成的开标一览表（首轮报价表、报价一览表）或分项报价表信息内容不一致，以投标客户端生成的内容为准。

**格式七：**

标的情况介绍表

序号	标的名称	品牌、规格型号/主要服务内容/工程量	生产厂家	生产产地	备注
1					
2					
3					
...					

**格式八：**

需求响应表

编号	标的名称	单一来源文件技术要求	供应商提供响应内容	响应程度	备注
1					
2					
3					
...					

**说明：**

供应商应按照第四章“采购内容与技术要求”中确定的技术参数与配置要求，将投标产品的技术参数和性能指标明确列出，以证明投标产品对单一来源采购文件要求的技术参数和性能指标做出实质性响应。“响应程度”处可填写满足、响应或正偏离、负偏离。

**格式九：**

售后服务承诺及方案

售后服务承诺及方案（自拟）

**格式十：**

各类证明材料

- 1、单一来源采购文件要求提供的其他资料。
- 2、供应商认为需提供的其他资料。