



竞争性磋商文件

项目编号：YCZX-CS-202401285

项目名称：赛虹桥街道民生服务办和便民服务中心等办公用
房物业管理服务

采购人：南京市雨花台区人民政府赛虹桥街道办事处

采购类别：服务类

源成工程咨询（江苏南京）有限责任公司

二〇二四年十二月

目录

第一章	竞争性磋商公告	3
第二章	供应商须知	8
第三章	评审办法及标准	24
第四章	竞争性磋商项目需求	27
第五章	合同草案条款及格式	29
第六章	响应文件格式	34

第一章 竞争性磋商公告

赛虹桥街道民生服务办和便民服务中心等办公用房物业管理服务的潜在供应商应在南京市雨花台区花神大道 23 号 1 号楼西 4F408 室获取采购文件，并于 2024 年 12 月 27 日 14 点 30 分（北京时间）前提交响应文件。

一、项目基本情况

- 1.项目编号：YCZX-CS-202401285
- 2.项目名称：赛虹桥街道民生服务办和便民服务中心等办公用房物业管理服务
- 3.项目所属行业：根据《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）及《国家统计局关于印发<统计上大中小微型企业划分办法（2017）>的通知》（国统字〔2017〕213 号）等文件规定，本项目所属行业为“物业管理”
- 4.采购方式：竞争性磋商
- 5.项目预算：人民币 25.7 万元
- 6.最高限价：人民币 25.7 万元
- 7.采购需求：赛虹桥街道民生服务办和便民服务中心等办公用房物业管理服务，服务内容为秩序维护、保洁服务及食堂餐饮管理服务等。具体详见第四章《竞争性磋商项目需求》。
- 8.合同履行期限：2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日
- 9.本项目（是/否）接受联合体：否
- 10.本项目是否接受进口产品：否

二、申请人的资格要求

- 1.满足《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定：
 - （1）具有独立承担民事责任的能力；
 - （2）具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度；
 - （3）具有履行合同所必需的设备和专业技术能力；
 - （4）有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录；
 - （5）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；
 - （6）法律、行政法规规定的其他条件。
- 2.落实政府采购政策需满足的资格要求：（如属于专门面向中小企业采购的项目，供应商应为中小微企业、监狱企业、残疾人福利单位）

本项目按照以下第（4）种方式落实政府采购促进中小企业发展的要求：

（1）本项目整体专门面向中小企业采购服务。

（2）本项目整体专门面向小微企业采购服务。

（3）本项目通过以下第（）种方式预留部分采购份额采购中小企业服务：

①本项目要求供应商以联合体形式参加，中小企业合同金额应当达到的比例为_%。

②本项目要求供应商进行合同分包，中小企业合同金额应当达到的比例为_%。

（4）本项目为非预留份额的采购项目或采购包，执行价格扣除优惠政策，具体详见第三章评标办法与标准。

3.本项目的特定资格要求：无

4.有下列情形之一的，不得参加本次采购活动：

（1）被信用中国网站、中国政府采购网站列入失信被执行人名单、重大税收违法案件当事人名单、政府采购严重违法失信行为记录名单及《南京市政府采购供应商信用管理工作暂行办法》宁财规〔2018〕10号第十一条、十二条所列严重失信行为情形的供应商；

（2）为本采购项目提供整体设计、规范编制或者项目管理、监理、检测等服务的供应商，不得再参加该采购项目的其他采购活动；

（3）参加本次采购活动不同供应商的法定代表人或委托代理人有夫妻、直系血亲关系的；

（4）参加本次采购活动不同供应商的负责人为同一人，或不同供应商之间存在直接控股、管理关系的；

（5）如本项目接收联合体投标，联合体成员存在不良信用记录的，视同联合体存在不良信用记录。

5.政府采购信用承诺

根据《关于在政府采购活动中推行信用承诺制的通知》宁财购通〔2021〕5号规定，参加南京地区政府采购活动的供应商，应以书面形式向采购人或政府采购代理机构作出信用承诺。供应商应尽早做好承诺工作，点击‘南京公共采购信息网’首页（<https://njgc.jfh.com/>）‘南京市政府采购供应商诚信档案’系统链接打开系统页面

（http://180.101.238.212:8280/hodeframe2018_cxda/index.action;jsessionid=769BA9C8E1729422E7173B991C8EC1E5）登录（未注册的供应商应先点击‘供应商注册点

这里’并按 要求完成注册），然后在“信用记录”模块页面点击“信用记录打印”下载本单位《南京市政府采购供应商信用记录表暨信用承诺书》，经法定代表人签名和单位盖章后作为响应文件的组成部分提交。“《南京市政府采购供应商信用记录表暨信用承诺书》”在线打印时间要求：必须是在采购文件发布之日起至提交响应文件截止时间前。

在政府采购资格审查环节，供应商只需提供书面《南京市政府采购供应商信用记录表暨信用承诺书》，即可替代以下证明材料：（1）符合国家相关规定的财务状况报告；（2）依法缴纳税收的证明材料；（3）依法缴纳社会保障资金的证明材料；（4）具备履行政府采购合同所必需的设备和专业技术能力的证明材料；（5）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的证明材料；（6）未被列入失信被执行人、重大税收违法失信主体、政府采购严重违法失信行为记录名单的证明材料。供应商在成交后，应按采购文件要求，将上述由信用承诺书替代的证明材料提交采购人或采购代理机构核验。经核验无误后，由采购人或采购代理机构发出成交通知书。

供应商涉及以下情形的，不适用信用承诺：（1）供应商被列入严重失信主体名单；（2）被相关监管部门作出行政处罚且尚在处罚有效期内；（3）其他法律、行政法规规定的不适用信用承诺的情形。

供应商对信用承诺内容的真实性、合法性、有效性负责。如作出虚假信用承诺，视同为“提供虚假材料谋取中标、成交”的违法行为

三、获取采购文件

1.自本公告发布之日起五个工作日。

2.地点：南京市雨花台区花神大道23号1号楼西4F408室

3.具体方式：

（1）供应商获取采购文件前须前往易智采招标采购平台 www.ezczb.com/（以下简称平台）免费注册。

（2）供应商应充分考虑平台注册、信息检查、资料上传、费用支付所需时间，务必在本公告规定的采购文件获取时间前完成采购文件工本费支付，否则将无法保证获取采购文件。

（3）供应商可通过平台下载采购文件电子档（采购文件电子档与纸质文件不一致的，以纸质文件为准）。

(4) 平台网站首页“帮助中心”提供操作手册，供应商可以下载并根据操作手册提示进行操作。平台咨询电话为：025-86338154

四、响应文件提交

1. 线下递交纸质响应文件

提交纸质响应文件开始时间：2024 年 12 月 27 日 14 时 00 分；

提交纸质响应文件截止时间：2024 年 12 月 27 日 14 时 30 分。

2. 提交响应文件地点（不接受传真、邮寄）：南京市雨花台区花神大道 23 号 1 号楼西 4F408 室，逾期送达或者未按照竞争性磋商文件编制要求提交的响应文件将被拒收。

3. 纸质响应文件一式 叁 份（正本 壹 份、副本 贰 份），电子版响应文件 壹 份（电子文件为响应文件正本签字盖章的 PDF 扫描件），U 盘。当电子版文件和纸质正本文件不一致时，以纸质正本文件为准。电子版文件用于辅助评审和存档，供应商需承担前述不一致造成的不利后果。

五、开启

1. 时间：2024 年 12 月 27 日 14 点 30 分（北京时间）

2. 地点：南京市雨花台区花神大道 23 号 1 号楼西 4F408 室

六、公告期限

自本公告发布之日起 3 个工作日。

七、其他补充事宜

1. 集中现场考察或答疑

采购人不组织，供应商可自行联系采购人。未考察现场或考察工作不详细的供应商成交后，不得以不完全了解现场情况为理由而向采购人提出任何索赔或其他要求，对此采购人不承担任何责任并将不作任何答复。

2. 公告媒体

(1) 本采购公告在南京公共采购信息网 (<https://njgc.jfh.com/>) 公示发布，敬请各供应商关注；

(2) 有关本次采购存在变动或修改，敬请各供应商及时关注南京公共采购信息网 (<https://njgc.jfh.com/>) 发布的关于本项目的信息更正公告；

(3) 对采购项目的技术及需求问题，请向采购人联系人咨询。

3. 采购项目需要落实的政府采购政策

- (1) 政府采购促进中小企业发展
- (2) 政府采购支持监狱企业发展
- (3) 政府采购促进残疾人就业
- (4) 政府采购鼓励采购节能环保产品
- (5) 信息安全产品政策
- (6) 进口产品政策
- (7) 投标担保政策

4.响应文件提交时，请供应商法定代表人或其授权委托代理人携带本人有效身份证原件出席。

5.本项目成交后不允许分包、转包。

八、凡对本次采购提出询问，请按以下方式联系

1.采购人信息

采购单位名称：南京市雨花台区人民政府赛虹桥街道办事处

地址：南京市雨花台区应天大街 689 号

联系人：李女士

联系方式：025-52882692

2.采购代理机构信息

名称：源成工程咨询（江苏南京）有限责任公司

地址：南京市雨花台区花神大道 23 号 1 号楼西 4F408 室

联系电话：025-86803150

3.项目联系方式

项目联系人：王工

第二章 供应商须知

供应商须知前附表

序号	名 称	内 容
1	磋商保证金	本项目不设磋商保证金
2	响应文件数量	<p>(1) 纸质正本壹份，纸质副本贰份。</p> <p>(2) 电子版壹份。</p> <p>(3) 当纸质正本文件与副本、电子版文件不一致时，以纸质正本文件为准，供应商须承担前述不一致造成的不利后果。</p>
3	响应文件的编制、密封、递交	<p>(1) 文件签署：由供应商法定代表人或经正式授权并对供应商有约束力的委托代理人用不褪色墨水书写签署。</p> <p>(2) 文件编制：响应文件的编制应按照磋商文件统一规定的格式（规定格式中要求盖章或签字的，则必须盖章或签字），供应商可根据自身实际情况进行添加调整；供应商应在响应文件中写清相应的项目编号、项目名称、供应商全称、地址、电话等，每份纸质文件须清楚标明“正本”或“副本”字样。</p> <p>(3) 文件密封：供应商应将响应文件用档案袋或封套密封，封面并注明项目编号、项目名称、供应商地址、供应商全称等。</p> <p>(4) 文件修改：响应文件不应有涂改、增删之处，如必须修改时，修改处必须有供应商公章或供应商法定代表人或授权代表签字。</p>
4	响应文件拒收情形	<p>逾期送达或者未按照磋商文件编制要求递交的响应文件：</p> <p>(1) 线下纸质响应文件逾期送达；</p> <p>(2) 纸质响应文件未按要求密封。</p>
5	《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定的证明文件	<p>(1) 具有独立承担民事责任的能力的证明材料：</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 如供应商是企业（包括合作企业）的，应提供在工商部门注册的有效“企业法人营业执照”或“营业执照”（法人分支机构由于不能独立承担民事责任，不能以分支机构的身份独立参加政府采购，只能以法人身份参加，银行、保险、石油石化、电力、电信等特殊行业的除外）； ● 如供应商是事业单位的，应提供有效的“事业单位法人证书”； ● 如供应商是非企业专业服务机构的，应提供有效的执业许可证等证明文件； ● 如供应商是个体工商户的，应提供有效的“个体工商户营业执照”； ● 如供应商是自然人的，应提供有效的自然人身份证明。

序号	名称	内容
		<p>(2) 南京市政府采购供应商信用记录表暨信用承诺书：（具体格式详见附件）</p> <p>(3) 法律、行政法规规定的其他条件：无</p> <p>说明1：供应商在中标（成交）后，应按采购文件要求（详见采购文件第六章响应文件格式），将南京市政府采购供应商信用记录表暨信用承诺书替代的证明材料：1、符合国家相关规定的财务状况报告；2、依法缴纳税收的证明材料；3、依法缴纳社会保障资金的证明材料；4、具备履行政府采购合同所必需的设备和专业技术能力的证明材料；5、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的证明材料；6、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的证明材料。提交采购人或采购代理机构核验；经核验无误后，由采购人或采购代理机构发出中标（成交）通知书。</p> <p>说明2：属于以下情形，须按照竞争性磋商文件第六章要求提供证明材料，不得以信用承诺书替代：</p> <p>1、供应商被列入严重失信主体名单；</p> <p>2、被相关监管部门作出行政处罚且尚在处罚有效期内；</p> <p>3、其他法律、行政法规规定的不适用信用承诺的情形。</p>
6	响应无效情形	<p>(1) 针对本章“二、响应文件编制”中的“3.2 响应文件的商务部分”和“3.3 响应文件的技术部分”中加★项要求，响应文件提供的证明材料缺失或无效的；</p> <p>(2) 响应文件未按照磋商文件规定要求签署、盖章的；</p> <p>(3) 纸质响应文件未清楚标明“正本”或“副本”；</p> <p>(4) 响应文件未响应采购项目需求中规定的实质性要求的；</p> <p>(5) 响应文件未详细阐述服务内容，而是直接拷贝采购文件技术要求的；</p> <p>(6) 投标总报价超过项目预算金额或最高限价；</p> <p>(7) 投标报价存在缺项、漏项；</p> <p>(8) 磋商小组认为供应商的报价明显低于其他供应商的报价，有可能影响服务质量或者不能诚信履约的，供应商未在磋商现场合理的时间内提供书面说明或相关证明材料，不能证明其报价合理的；</p> <p>(9) 响应文件含有采购人不能接受的附加条件的；</p> <p>(10) 不同供应商的响应文件由同一单位或者个人编制；</p>

序号	名称	内容
		<p>(11) 不同供应商委托同一单位或者个人办理投标事宜；</p> <p>(12) 不同供应商的响应文件载明的项目管理成员或联系人员为同一人；</p> <p>(13) 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；</p> <p>(14) 不同供应商的响应文件相互混装；</p> <p>(15) 为本采购项目提供整体设计、规范编制或者项目管理、监理、检测等服务的供应商参加该采购项目的其他采购活动的；</p> <p>(16) 不同供应商的法定代表人或委托代理人有夫妻、直系血亲关系；</p> <p>(17) 不同供应商的负责人为同一人或者存在控股、管理关系的；</p> <p>(18) 被信用中国网站、中国政府采购网站列入失信被执行人名单、重大税收违法案件当事人名单、政府采购严重违法失信行为记录名单及《南京市政府采购供应商信用管理工作暂行办法》宁财规〔2018〕10号第十一条、第十二条所列严重失信行为情形的供应商；如本项目接收联合体投标，联合体成员存在不良信用记录的，视同联合体存在不良信用记录；</p> <p>(19) 未按要求提供《南京市政府采购供应商信用记录表暨信用承诺书》</p> <p>(20) 法律、法规 and 磋商文件规定的其他无效情形。</p>
7	磋商终止情形	<p>(1) 因情况变化，不再符合规定的竞争性磋商采购方式适用情形的；</p> <p>(2) 所有供应商的响应文件被磋商小组认定为无效的；</p> <p>(3) 出现影响采购公正的违法、违规行为的；</p> <p>(4) 所有供应商的最终报价均超过采购文件中规定的项目预算或者最高限价的；</p> <p>(5) 因重大变故，采购任务取消的。</p>
8	盖章要求	<p>供应商响应文件中加盖的公章仅能使用与供应商名称一致的标准公章，不得使用其他形式（如带有“专用章”、“合同章”、“财务章”、“业务章”等字样）的印章；否则，按无效投标处理。</p>

注：如有供应商须知正文条款与供应商须知前附表不一致，以供应商须知前附表为准。

一、总则

1、适用法律

1.1 《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、规章和规定等。

2、定义

2.1 “供应商”是指参加磋商竞争，并符合采购文件规定资格条件的法人、其他组织或者自然人。

2.2 “货物和服务”指本采购文件中所述产品及相关服务。

2.3 “用户或使用单位”是指本项目采购人。

3、政策功能

3.1 中小企业政策

(1) 中小企业(含中型、小型、微型企业)应当符合《政府采购促进中小企业发展管理办法》(财库〔2020〕46号)第二条、《关于政府采购支持监狱企业发展有关问题的通知》(财库〔2014〕68号)第一条或《关于促进残疾人就业政府采购政策的通知》(财库〔2017〕141号)第一条的规定。

(2) 参加政府采购活动的中小企业应当提供《中小企业声明函》、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或《残疾人福利性单位声明函》。

(3) 对于接受投标人以联合体形式参加采购活动的项目,小微型企业联合体应当符合《政府采购促进中小企业发展管理办法》(财库〔2020〕46号)第九条的规定。对于联合协议或者分包意向协议约定小微企业的合同份额占到合同总金额30%以上的,给予联合体2%的价格扣除。

(4) 中小企业依据《政府采购促进中小企业发展管理办法》(财库〔2020〕46号)规定的政策获取政府采购合同后,小型、微型企业不得分包或转包给大型、中型企业,中型企业不得分包或转包给大型企业。

(5) 未按要求提供相关材料的,不享受相关政策。

(6) 本项目行业属性为物业管理。

3.2 节能产品政策

(1) 节能产品是指列入财政部、国家发展和改革委员会制定的节能产品品目政府采购清单，且经过认证的节能产品；

(2) 拟采购产品属于节能产品政府采购清单规定必须强制采购的，实行强制采购。

(3) 拟采购产品属于节能产品政府采购清单规定优先采购的，在技术、服务等指标同等条件下，实行优先采购，优先采购的要求详见第三章说明内容。

(4) 参加政府采购活动的节能产品供应商应当提供有效的节能产品认证证书复印件。

(5) 未按要求提供相关材料的，不享受相关政策。

3.3 环境标志产品政策

(1) 环境标志产品是指列入财政部、生态环境部制定的环境标志产品品目政府采购清单，且经过认证的环境标志产品；

(2) 拟采购产品属于环境标志产品政府采购清单规定优先采购的，在性能、技术、服务等指标同等条件下，实行优先采购，优先采购的要求详见第三章说明内容。

(3) 参加政府采购活动的环境标志产品应当提供有效的环境标志产品认证证书复印件。

未按要求提供相关材料的，不享受相关政策。

3.4 信息安全产品政策

(1) 信息安全产品是指列入国家质检总局、国家认监委《信息安全产品强制性认证目录》，并获得强制性产品认证证书的产品；

(2) 提供的产品属于信息安全产品的，供应商应当选择经国家认证的信息安全产品投标，并提供由中国信息安全认证中心按国家标准认证颁发的有效认证证书复印件。

3.5 进口产品政策

(1) 除第一章竞争性磋商公告另有规定外，不允许进口产品参加。进口产品认定依照《财政部关于政府采购进口产品管理有关问题的通知》(财办库(2008)248号)的规定。

(2) 允许进口产品参加的，满足需求的国内产品可以参加。

(3) 允许进口产品参加的，优先采购向我国企业转让技术、与我国企业签

订消化吸收再创新方案的供应商的进口产品。

(4) 未按要求提供相关材料的，不享受相关政策。

3.6 投标担保政策

(1) 供应商磋商保证金可以用担保形式递交，保函要求详见关于开展政府采购信用担保试点工作的通知(财库〔2011〕124号)。

3.7 供应商信用信息查询

(1) 采购人或采购代理机构将在“信用中国”(www.creditchina.gov.cn)、“中国政府采购网”(www.ccgp.gov.cn)对供应商进行信用信息查询，并将网站查询有关记录留存(财库〔2016〕125号)。

(2) 查询截止时间：提交响应文件截止时间前。

(3) 供应商信用查询记录不符合要求的，采购人或采购代理机构将依法拒绝供应商参加本次采购活动。

4、磋商费用

4.1 供应商应承担所有与准备和参加磋商有关费用，无论采购结果如何，采购代理机构和采购人在任何情况下均无义务和责任承担这些费用；

4.2 本项目采购代理服务收费标准：

依据《政府采购代理机构管理暂行办法》(财库〔2018〕2号)第十五条，本项目代理费用由成交供应商支付，支付方式详见本章4.3条(招标代理费参照国家计委关于印发《招标代理服务收费管理暂行办法》的通知计价格〔2002〕1980号文件收取，计费基础为成交价，按差额定率累进法计算：即 $(1\sim 100) * 1.5\%$ ，(单位万元)。

4.3 本次采购代理服务费在成交供应商领取成交通知书时结算。

招标代理服务费交纳方法：

(1) 交纳方式：银行网银、电汇等；

(2) 收款单位、开户银行及账号：

收款单位：源成工程咨询(江苏南京)有限责任公司

开户银行：交通银行南京软件大道支行

账号：320899991013000593407

二、响应文件编制

1、供应商应当按照磋商文件的要求编制响应文件，并对其提交的响应文件

真实性、合法性承担法律责任。

2、响应文件的语言、计量单位、货币和编制

2.1 提交的响应文件、技术文件和资料，包括相关说明，以及供应商与采购代理机构和采购人就有关磋商的所有来往函电均应使用中文。响应文件中若有英文或其他语言文字的资料，应提供相应的中文翻译资料。对不同文本响应文件的解释发生异议的，以中文文本为准。

2.2 供应商所使用的计量单位应为国家法定计量单位。

2.3 供应商应用人民币报价，响应文件报价出现前后不一致的，按照下列规定修正：

(1) 磋商申请及声明内容与响应文件中相应内容不一致的，以磋商申请及声明为准；

(2) 大写金额和小写金额不一致的，以大写金额为准；

(3) 单价金额小数点或者百分比有明显错位的，以磋商申请及声明的总价为准，并修改单价

(4) 总价金额与按单价汇总金额不一致的，以单价金额计算结果为准。

(5) 同时出现两种以上不一致的，按照前款规定的顺序修正。修正后的报价按照 6.4 要求的规定进行确认后产生约束力，供应商不确认的，其响应无效。

2.4 响应文件应字迹清楚、内容齐全，不应有涂改、增删之处，如必须修改时，修改处必须有供应商公章或供应商法定代表人或授权代表签字。

2.5 响应文件的编制应当按照磋商文件统一规定的格式（**规定格式中要求盖章或签字的，则必须盖章或签字**），供应商可根据自身实际情况进行添加调整。响应文件统一用 A4 规格幅面打印、装订成册并编制目录，由于编排混乱导致响应文件被误读或查找不到，责任由供应商承担。

2.6 供应商应在响应文件中写清相应的项目编号、项目名称、供应商全称、地址、电话等，每份纸质文件须清楚标明“正本”或“副本”字样。如有必要，可以增加附页，作为响应文件的组成部分。

2.7 供应商应将响应文件用档案袋或封套密封，封面并注明项目编号、项目名称、供应商地址、供应商全称等；

2.8 纸质响应文件一式 叁 份（正本 壹 份、副本 贰 份），电子版响应文件 壹 份（**电子文件为响应文件正本签字盖章的 PDF 扫描件**）。当电子版文件

和纸质正本文件不一致时，以纸质正本文件为准。电子版文件用于辅助评审和存档，供应商需承担前述不一致造成的不利后果。

3、响应文件的组成

3.1 供应商应当根据磋商文件要求编制响应文件，并根据自己的商务能力、技术水平对磋商文件提出的要求和条件逐条标明是否响应。响应文件由商务部分、技术部分、价格部分，以及其他部分组成。

3.2 响应文件的商务部分

商务部分是证明供应商有资格参加磋商和成交后有能力履行合同的文件，这些文件应能满足竞争性磋商采购文件的要求，包括但不限于下列文件，其中加★项目不得有缺失或无效：

- (1) ★磋商申请及声明；
- (2) ★法定代表人授权委托书及委托代理人的身份证复印件；
- (3) 第一章竞争性磋商公告中“2.落实政府采购政策需满足的资格要求”的证明文件；
- (4) 第一章竞争性磋商公告中“3.本项目的特定资格要求”的证明文件；
- (5) ★《南京市政府采购供应商信用记录表暨信用承诺书》及供应商在有效经营期内的营业执照复印件；（不得以信用承诺书替代的供应商须按照磋商文件第六章要求提供证明材料）；
- (6) 供应商认为需要提供的其他资格证明文件和商务资料；
- (7) ★《商务条款偏离表》。

3.3 响应文件的技术部分

3.3.1 技术部分是证明供应商提供的货物和服务是合格的，并符合磋商文件要求的证明文件，以及对货物和服务的详细说明，这些文件可以是文字资料、图纸（表）和数据等；

3.3.2 若技术性能无特殊说明，则按国家有关部门最新颁布的标准及规范为准；

3.3.3 提供的货物和服务如与磋商文件要求有不符之处，应说明其差别之所在，并在《技术条款偏离表》中逐条予以说明；

3.3.4 响应文件应按照磋商文件要求提供技术资料、文件和有关证明，包括但不限于下列文件，其中加“★”项目不得有缺失或无效：

- (1) 实施方案；
- (2) ★《技术条款偏离表》；
- (3) 服务承诺；
- (4) 验收标准、技术资料；
- (5) 供应商认为需要提供的其他技术资料等。

3.4 响应文件的价格部分

(1) 价格部分是对服务价格构成的说明，磋商文件如没有特别说明的话，对每一项服务仅接受一个价格。

(2) 报价应包含完成本服务项目发生的所有含税费用、支付给员工的工资和国家强制缴纳的各种社会保障资金，以及供应商认为需要的其他费用等。

(3) 供应商应充分考虑到市场价格变动，以及项目实施过程中的不可预见因素，一旦成交，总价格不变。如果有漏项，视同让利。

(4) 供应商应在《报价表》、《分项报价表》等标明提供货物或服务的单价、总价以及分项报价。

(5) 经磋商后，如果成交价高于或低于供应商在响应文件首次报价的，分项报价同比例调整。

3.5 响应文件的其他部分。其他部分由供应商根据编制响应文件需要提供的其他相关文件。

3.6 磋商保证金：本项目不设磋商保证金。

三、响应文件签署与提交

1、响应文件的正本和副本均由供应商法定代表人或经正式授权并对供应商有约束力的委托代理人用不褪色墨水书写签署。

2、供应商应当在磋商文件要求提交响应文件的截止时间前，将响应文件密封送达指定地点。

3、有下列情形之一的响应文件将拒收：逾期送达或者未按照竞争性磋商文件编制要求提交的响应文件。

四、磋商

1、联合体（如本项目接受）

(1) 两个以上的自然人、法人或者其他组织可以组成一个联合体，以一个供应商的身份共同参加政府采购。

(2) 鼓励大中型企业和其他自然人、法人或者其他组织与小型、微型企业组成联合体共同参加非专门面向中小企业的政府采购活动。

(3) 以联合体形式参加采购的，联合体各方均应当符合政府采购法第二十二条第一款规定的条件要求；采购人根据采购项目的特殊要求规定供应商特定条件的，联合体各方中至少应当有一方符合采购人规定的特定条件。由同一专业的供应商组成的联合体，联合体中有同类资质的供应商按照联合体分工承担相同工作的，按照资质等级较低的供应商确定资质等级，并以响应全权代表方的应答材料作为商务评审的依据。由不同专业的供应商组成联合体，首先以响应全权代表方的应答材料作为认定资质以及商务评审的依据，涉及行业专属的资质，按照所属行业对应的供应商的应答材料确定。

(4) 联合体各方之间应当签订联合体协议，明确约定联合体各方承担的工作和相应的责任，并将联合体协议连同响应文件一并提交。

(5) 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。

2、磋商组织

2.1 在提交响应文件时间截止后，采购代理机构在规定的的时间和地点组织磋商小组分别与供应商进行磋商。

2.2 磋商工作由采购代理机构负责组织，具体磋商事务由依法组建的磋商小组负责。

3、磋商程序

3.1 磋商小组评审供应商所递交的响应性文件，并根据磋商文件规定的程序、评定成交的标准等事项与实质性响应磋商文件要求的供应商进行磋商。未实质性响应磋商文件的响应文件按无效处理，磋商小组应将告知有关供应商。

3.2 磋商小组所有成员集中与单一供应商分别进行磋商，所有参加磋商的供应商均有同等的磋商机会。

3.3 磋商过程中，磋商小组根据磋商文件和磋商情况可能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。实质性变动是磋商文件的有效组成部分，磋商小组将以书面形式通知所有参加磋商的供应商。

3.4 为保证在磋商小组要求供应商解释或者澄清其响应文件时能够及时得到回复，在磋商开始后，供应商应保持其响应文件上联系方式的通讯畅通；供应商

法定代表人或授权代表或自然人本人也可以直接到磋商现场等候。供应商的澄清、说明或者更正应在磋商小组向其提出澄清、说明或者更正要求后十分钟内以书面形式提交给磋商小组，该书面材料由法定代表人或授权代表签字或加盖公章。在磋商期间，如磋商小组联系未果（在十分钟内联系五次）或者供应商在二十分钟内未按时提交书面材料，则视为供应商放弃上述权利，相关后果自负。

3.5 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，对原响应文件进行技术、商务、价格修正，重新提交的响应文件应当实质性响应本磋商文件以及对磋商文件作出的实质性变动，并按磋商文件的规定进行签署。重新提交的响应文件与原响应文件不一致的，以重新提交的响应文件为准。不按要求签署或者逾期未提交响应文件的，视同放弃磋商。

3.6 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。

3.7 磋商文件能够详细列明采购标的的技术、服务要求的，磋商结束后，磋商小组应当要求所有继续参加磋商的供应商在规定时间内提交最后报价，提交最后报价的供应商不得少于3家。最后报价由其法定代表人或授权代表签字或者加盖公章，最后报价是供应商响应文件的有效组成部分。

磋商文件不能详细列明采购标的的技术、服务要求的，需经磋商由供应商提供最终设计方案或者解决方案，磋商结束后，磋商小组应当按照少数服从多数的原则投票推荐3家以上供应商的设计方案或者解决方案，并要求其在规定时间内提交最后报价。

根据《财政部关于政府采购竞争性磋商采购方式管理暂行办法有关问题的补充通知》（财库〔2015〕124号），采用竞争性磋商采购方式采购的政府购买服务项目（含政府和社会资本合作项目），在采购过程中符合要求的供应商（社会资本）只有2家的，竞争性磋商采购活动可以继续。采购过程中符合要求的供应商（社会资本）只有1家的，采购人或者采购代理机构应当终止竞争性磋商采购活动，发布项目终止公告并说明原因，重新开展采购活动。

根据《财政部关于印发〈政府采购竞争性磋商采购方式管理暂行办法〉的通知》（财库〔2014〕214号）第三条第四款的规定，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，提交最后报价的供应商可以为2家，磋商小组将根据供应商最后得分由高到低的顺序推荐2名及以上成交候选供应商。

3.8 出现下列情形之一的响应文件按照无效处理：

- (1) 针对本章“二、响应文件编制”中的“3.2 响应文件的商务部分”和“3.3 响应文件的技术部分”中加★项要求，响应文件提供的证明材料缺失或无效的；
- (2) 响应文件未按照磋商文件规定要求签署、盖章的；
- (3) 纸质响应文件未清楚标明“正本”或“副本”；
- (4) 响应文件未响应采购项目需求中规定的实质性要求的；
- (5) 响应文件未详细阐述服务内容，而是直接拷贝采购文件技术要求的；
- (6) 投标总报价超过项目预算金额或最高限价；
- (7) 投标报价存在缺项、漏项；
- (8) 磋商小组认为供应商的报价明显低于其他供应商的报价，有可能影响服务质量或者不能诚信履约的，供应商未在磋商现场合理的时间内提供书面说明或相关证明材料，不能证明其报价合理的；
- (9) 响应文件含有采购人不能接受的附加条件的；
- (10) 不同供应商的响应文件由同一单位或者个人编制；
- (11) 不同供应商委托同一单位或者个人办理投标事宜；
- (12) 不同供应商的响应文件载明的项目管理成员或联系人员为同一人；
- (13) 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；
- (14) 不同供应商的响应文件相互混装；
- (15) 为本采购项目提供整体设计、规范编制或者项目管理、监理、检测等服务的供应商参加该采购项目的其他采购活动；
- (16) 不同供应商的法定代表人或委托代理人有夫妻、直系血亲关系；
- (17) 不同供应商的负责人为同一人或者存在控股、管理关系的；
- (18) 被信用中国网站、中国政府采购网站列入失信被执行人名单、重大税收违法案件当事人名单、政府采购严重违法失信行为记录名单及《南京市政府采购供应商信用管理工作暂行办法》宁财规〔2018〕10号第十一条、第十二条所列严重失信行为情形的供应商；如本项目接收联合体投标，联合体成员存在不良信用记录，视同联合体存在不良信用记录；
- (19) 未按要求提供《南京市政府采购供应商信用记录表暨信用承诺书》；
- (20) 法律、法规和磋商文件规定的其他无效情形。

3.9 出现下列情形之一的，磋商终止：

- (1) 因情况变化，不再符合规定的竞争性磋商采购方式适用情形的；
- (2) 所有供应商的响应文件被磋商小组认定为无效的；
- (3) 出现影响采购公正的违法、违规行为的；
- (4) 所有供应商的最终报价均超过采购文件中规定的项目预算或者最高限价的；
- (5) 因重大变故，采购任务取消的。

4、评审办法和标准

4.1 采用综合评分法。是指响应文件满足磋商文件全部实质性要求且按评审因素的量化指标评审得分最高的供应商为成交候选供应商的评审方法。

4.2 评审办法和标准详见第三章。

5、确定成交候选供应商

5.1 在综合比较与评价后按照得分高低顺序对供应商进行排列。得分相同的，按报价由低到高顺序排列。得分且报价相同的并列。响应文件满足磋商文件全部实质性要求，且按照评审因素的量化指标评审得分最高的供应商为排名第一的成交候选供应商。

5.2 磋商小组根据磋商过程和结果编写评审报告。

6、确定成交供应商

6.1 评审结果确定后，采购人在评审现场可根据成交候选人名单委托授权磋商小组直接确定成交供应商。

6.2 采购人如未授权委托直接确定成交供应商的，采购代理机构将在评审结束后 2 个工作日内将评审报告送采购人确认。

6.3 采购人在收到评审报告后 5 个工作日内，从评审报告提出的成交候选供应商中，按照排序由高到低的原则确定成交供应商。

6.4 成交供应商确定后，将在原政府采购信息发布媒体上公告，成交供应商应及时到采购代理机构领取成交通知书。

6.5 成交通知书对采购人和成交供应商具有同等法律效力。

6.6 采购代理机构对未成交的供应商不作未成交原因的释。

6.7 所有响应文件都将作为档案保存，不论成交与否，采购代理机构均不退回。

7、签订合同

7.1 成交供应商应当自成交通知书发出之日起三十日内，与采购人签订政府采购合同，所签订的合同不得对磋商文件和响应文件作实质性修改。

7.2 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，不得与成交供应商私下订立背离合同实质性内容的协议。

7.3 除不可抗力等因素外，成交通知书发出后，采购人改变成交结果，或者成交供应商拒绝签订政府采购合同的，应当承担相应的法律责任。

7.4 成交供应商除发生法律规定的不能预见、不能避免并不能克服的客观情况外不得放弃或拒绝签订合同的。放弃或拒绝签订合同的，财政部门视情将其列入不良行为名单，在一至三年内不得参加南京市政府采购活动，并予以通报。

7.5 成交供应商拒绝签订政府采购合同的，或因不可抗力或者自身原因不能履行政府采购合同的，采购人可以视情与排位在成交供应商之后第一位的成交候选供应商签订政府采购合同，也可以重新开展采购活动。

7.6 政府采购合同履行中，采购人需追加与合同标的相同的服务的，在不改变合同其他条款的前提下，可以与供应商协商签订补充合同，但所有补充合同的采购金额不得超过原合同采购金额的百分之十。

五、询问、质疑、投诉和诚实信用

1、询问

1.1 供应商对采购活动事项有疑问的，可以依法向采购代理机构或采购人提出询问，采购人或者采购代理机构在三个工作日内对供应商依法提出的询问作出答复，但答复的内容不涉及商业秘密。

2、质疑

2.1 供应商认为磋商文件、采购过程、成交结果使自己的权益受到损害的，可以在知道或者应知其权益受到损害之日起七个工作日内，以书面形式向采购人、采购代理机构提出质疑。质疑的供应商应是参与所质疑项目采购活动的供应商，并应在法定质疑期内一次性提出针对同一采购程序环节的质疑。

2.2 上述“知道或者应知其权益受到损害之日起七个工作日内”是指：

(1) 对磋商文件提出质疑的，应当在采购文件公告期限届满之日起7个工作日内提出；

(2) 对采购过程提出质疑的，应当在采购程序环节结束之日起7个工作日内提出；

(3) 对成交结果提出质疑的，应当在成交结果公告期限届满之日起7个工作日内提出。

2.3 质疑文件接收信息：

- (1) 接收单位：源成工程咨询（江苏南京）有限责任公司
- (2) 联系人：王工
- (3) 联系电话：025-86803150
- (4) 联系邮箱：263950942@qq.com
- (5) 地址：南京市雨花台区花神大道23号1号楼西4F408室
- (6) 邮编：210000

2.4 质疑文件应包括以下主要内容：

- (1) 质疑供应商的姓名或者名称、地址、邮编、联系人及联系电话；
- (2) 质疑项目的名称、编号；
- (3) 具体、明确的质疑事项和与质疑事项相关的请求；
- (4) 事实依据；
- (5) 必要的法律依据；
- (6) 提出质疑的日期；

(7) 质疑供应商可以委托代理人进行质疑和投诉。其授权委托书应当载明代理人的姓名或者名称、代理事项、具体权限、期限和相关事项，代理人提出质疑和投诉，应当提交质疑供应商签署的授权委托书；

(8) 质疑供应商为自然人的，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。

2.5 供应商提出的询问或者质疑超出采购人对采购代理机构委托授权范围的，供应商应向采购人提出。

2.6 供应商不得虚假质疑和恶意质疑，并对质疑内容的真实性承担责任。供应商或者其他利害关系人通过捏造事实、伪造证明材料等方式提出异议或投诉，阻碍政府采购活动正常进行的，属于严重不良行为，采购代理机构将提请财政部门将其列入不良行为记录名单，并依法予以处罚。

2.7 采购代理机构在收到供应商的书面质疑后将及时组织调查核实，在七个工作日内作出答复，并以书面或电子邮件形式通知质疑供应商和其他有关供应商，

答复的内容不涉及商业秘密。采购代理机构遵循“谁过错谁负担”的原则，有过错的一方承担调查论证费用。

3、投诉

3.1 质疑供应商对采购人、采购代理机构的答复不满意或者采购人、采购代理机构未在规定的时间内作出答复的，可以在答复期满后十五个工作日内向同级政府采购监督管理部门投诉。

4、诚实信用

4.1 供应商之间不得相互串通报价，不得妨碍其他供应商的公平竞争，不得损害采购人和其他供应商的合法权益。

4.2 供应商不得以向采购代理机构工作人员、磋商小组行贿或者采取其他不正当手段谋取中标。经查实供应商有此行为的，政府采购监督管理部门将供应商列入不良行为记录名单，按照政府采购法有关规定处理。

4.3 供应商不得虚假承诺，否则，按照提供虚假材料谋取中标成交处理。

4.4 供应商应自觉遵守磋商、评审纪律，扰乱磋商、评审现场秩序的，属于失信行为，根据《南京市政府采购供应商信用管理工作暂行办法》，失信行为将被记入供应商诚信档案。

第三章 评审办法及标准

一、评审办法

本次评审采用综合评分法，评分统计方法采用百分制（满分100分），主观分的评委评分进行算术平均，小数点后保留2位。按评审后得分由高到低顺序排列，评审得分相同的，按最后磋商报价由低到高顺序排列。评审得分且磋商报价相同的并列。响应文件满足磋商文件全部实质性要求，且按照评审因素的量化指标评审得分最高的供应商为排名第一的成交供应商。

二、资格性审查方法

竞争性磋商采购项目响应文件开启结束后，采购人或者代理机构依据法律、法规及采购文件的规定，对供应商的资格进行审查，以确定供应商资格是否合格。

三、评分标准

序号	评分因素	评审标准	分值	分值类型
1	价格 (50分)	评采用低价优先法计算，即满足磋商文件要求且最后报价最低的供应商的价格为磋商基准价，其价格分为满分。其他供应商的价格分统一按照下列公式计算:磋商报价得分=(磋商基准价/最后磋商报价)×50（小数点留两位）	50	计算
2	服务方案 (40分)	2.1 总体实施方案、工作流程 (1) 实施方案完善，组织架构及人员配备安排合理、部门职责与岗位明确、各类规章制度健全规范、工作流程符合文件规定，无明显瑕疵的得8分； (2) 方案表述清晰、完整、组织架构及人员配备安排较为合理、部门职责与岗位较为明确、各类规章制度较为健全和规的得6分； (3) 实施方案基本全面，人员配备和组织架构基本满足项目需求，岗位职责不够明确的得4分； 不提供不得分。	8	主观分
		2.2 培训计划及制度 (1) 培训考核制度完善，人员礼仪培训规范、培训方式多样，内容丰富，考核淘汰制度健全，针对性强，能较有成效的达到培训目标，无明显瑕疵的得8分； (2) 培训、考核制度较全面，考核淘汰制度针对性较强、礼仪培训基本满足需求的得6分； (3) 培训考核内容基本全面，基本可行的得4分； (4) 不提供不得分。	8	
		2.3 应急保障方案及处置预案 (1) 应急保障方案合理可行，针对性强，物资配备齐全，人员储备及稳定性保障措施得当，应急保障能力认知强，无明显瑕疵的得8分； (1) 应急人员、应急物资保障较充足，应急保障流程符合规范、应急保障能力认知较强的得6分； (2) 应急保障基本可行，基本满足项目需求的得4分； (4) 不提供不得分。	8	

		<p>2.4 档案管理方案</p> <p>(1) 各类档案完善、详细，能切实保障本项目实施过程中所需材料及档案的安全性、真实性与稳定性，档案交接流程规范的得 8 分；</p> <p>(2) 材料及档案管理方案较为完善、详细，基本能保障本项目实施过程中所需材料及档案的安全性、真实性与稳定性，档案调取、交接流程得当的得 6 分；</p> <p>(3) 材料及档案管理方案不够完善、详细，难以保障本项目实施过程中所需材料及档案的安全性、真实性与稳定性，措施一般的得 4 分；</p> <p>(4) 不提供不得分。</p>	8	
		<p>2.5 服务质量保障和措施</p> <p>(1) 有严格的质量控制且保障措施、安全措施考虑全面，针对性强的得 8 分；</p> <p>(2) 质量控制和保障措施、安全措施较完善、有一定的针对性的得 6 分；</p> <p>(3) 质量控制和保障基本完善的得 4 分；</p> <p>(4) 不提供不得分。</p>	8	
3	企业业绩 (9 分)	<p>供应商自 2020 年 1 月 1 日以来（以合同签订时间为准）承担过类似项目（保安服务或保洁服务或物业服务等）业绩，每提供一个得 3 分,满分 9 分。（提供①合同复印件并加盖供应商公章②中标（成交）通知书复印件加盖供应商公章③客户满意度证明材料复印件（需有对应合同甲方的公章）并加盖供应商公章。（原件现场核查，未提供原件或提供不全的不得分）</p>	9	
4	服务承诺 (1 分)	<p>1、供应商须承诺成交后在服务过程中一切因供应商的工作疏忽导致的消防事故、失窃事件或其他财产损失和人身伤害均由供应商承担相关经济 and 法律责任；</p> <p>2、供应商承诺拟投入本项目工作人员的岗位职责、操作规范、人身安全、医疗、工资、各项保险、劳保用品、内部管理、各类纠纷等各项事宜及所涉及经费均由供应商自行负责，与采购人无关；</p> <p>3、供应商须承诺成交后在服务期间必须自觉遵守国家相关法律法规和采购人的各项规章制度，确保服务期内的各项服务内容全面到位；</p> <p>4、供应商须承诺拟投入本项目所有人员无任何犯罪前科及不良记录。</p> <p>（注：供应商对以上各条进行承诺的得 1 分，缺任意一项不得分）</p>	1	客观分
合计			100	

说明：

1、对国家认定的节能产品和环保产品分别给予投标价的 5%、5%价格扣除，用扣除后的价格参与评审（特别说明：节能、环保产品必须提供有效的节能产品、环境标志产品认证证书复印件）。

2、小微企业的价格扣除

对小型和微型企业提供的货物给予 10%的扣除，用扣除后的价格参与评审。参加投标的中小企业，应当按照《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库〔2020〕

46号)的规定提供《中小企业声明函》(货物)(中小企业划型标准详见《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)。

3、监狱和戒毒企业的价格扣除

3.1 本项目对监狱和戒毒企业(简称监狱企业),给予10%的价格扣除,用扣除后的价格参与评审。

3.2 监狱企业需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。

3.3 监狱企业标准请参照《关于政府采购支持监狱企业发展有关问题的通知》(财库〔2014〕68号)。

4、残疾人福利性单位的价格扣除

4.1 本项目对残疾人福利性单位,给予10%的价格扣除,用扣除后的价格参与评审。

4.2 残疾人福利单位需按照采购文件的要求提供《残疾人福利性单位声明函》。

4.3 残疾人福利单位标准请参照《关于促进残疾人就业政府采购政策的通知》(财库〔2017〕141号)。

5、监狱企业、残疾人福利单位属于小型、微型企业的,不重复享受政策。

6、评分标准中提到业绩以有效的证明文件原件为依据。要求提供原件核查、备查的资料在磋商前与响应文件一并递交,磋商后不再接收任何原件及资料。

第四章 竞争性磋商项目需求

一、项目名称

赛虹桥街道民生服务办和便民服务中心等办公用房物业管理服务

二、项目概况

长虹路 399 号 A 幢大楼为民生服务办、便民服务中心及新时代文明实践初中所共用办公用房，工作人员 40 人左右，另有舞蹈房、百姓健身房、多功能活动室、赛虹桥社区居家养老站点等居民活动室，融合了办公及便民服务，日常人流量大，为加强秩序维护、保洁及食堂餐饮的规范管理，现采购赛虹桥街道民生服务办和便民服务中心等办公用房物业管理服务。

三、人员配置及主要服务内容

1、秩序维护员：1 名，年龄 55 周岁以下男性，身体健康，上五休二；

1.1 服务时间：周一至周五，上午 8:30-12:00，下午 14:00—18:00；

1.2 具体服务内容：

- ① 实行门岗安全值勤。
- ② 各类车辆进行统一管理。
- ③ 外来人员进行统一管理。
- ④ 突发事件的处理和控制。

1.3 服务要求/标准：

(1) 秩序维护员实行单岗值班制，发现可疑人员和现象，进行盘问和采取必要的预防措施，降低不安全因素，并协助当地公安部门做好安全防范工作；

(2) 指挥车辆出入、停放有序，保持门口和道路畅通；

(3) 对物品进出实施分类管理，对大件物品进出进行审验，拒绝危险物品进出，并做好记录；

(4) 对外来人员进行询问，并根据实际情况进行登记；

(5) 如发生公共突发事件时，立即通知各岗位管理人员必须按规定实行岗位警戒，维护好现场秩序，减少财产损失，并全力协助政府部门处理相关事宜；若因为成交供应商没有尽到相应的协助、辅助义务，包括但不限于维护好现场秩序、及时通报等，而导致财产损失扩大的，成交供应商应当承担相应的责任。

2、保洁员：2 名，年龄 50 周岁以下女性，身体健康（其中 1 人兼食堂帮厨）。

2.1 遵守标准和采购人要求，对办公楼公共部位、指定办公室及室外场地实

行不间断保洁，保持办公楼环境整洁卫生；清运办公楼垃圾，做到日产日清。

2.2 保洁要求

- ① 指派专人定期不定期按照卫生保洁标准进行检查，如发现卫生不符合要求，及时整改。
- ② 保洁人员应服从采购人的管理，遵守采购人的各项管理制度；
- ③ 保洁工作人员必须身体健康、仪容端正、品德良好，无违法犯罪纪录；
- ④ 对保洁工作认真负责，并定期征求采购人对保洁工作的意见和建议，对存在的问题及时处理；
- ⑤ 根据自身的工作特点和采购人的保洁要求自行安排工作程序；
- ⑥ 保洁人员应遵循安全操作、文明作业的有关规定，在卫生保洁过程中，采取严格的安全措施，如发生人身安全事故，责任与费用由成交供应商承担，与采购人无关；
- ⑦ 供应商负责保洁人员的培训，保洁工作人员要统一着装上岗；
- ⑧ 保洁人员应爱护室内各种设施，注意节水节电。

3、食堂工作人员：1人，50周岁以下（主厨），提供单位早餐和中餐保障工作。

4、按采购人要求安排夜间值勤人员1名，60周岁以下男性。

5、负责垃圾托运及产生的费用，费用为5000元/年，此项为不可竞争费用。

四、付款条件

2025年7月31日前支付乙方上半年服务费用；2026年1月31日前支付下半年费用。

第五章 合同草案条款及格式

(本项目最终签订的合同由合同双方协商后确定)

物业服务合同

甲方：南京市雨花台区人民政府赛虹桥街道办事处（以下简称甲方）

乙方：（以下简称乙方）

甲、乙双方根据《中华人民共和国民法典》以及其他法律的规定，结合本项目的具体情况，为明确双方在本项目中的义务和责任，保护双方的合法权益，双方在平等、自愿、诚实、守信的基础上达成如下协议，以便双方共同履行遵守。

一、委托管理项目及内容

（一）甲方将座落在长虹路 399 号 A 栋南京市雨花台赛虹桥街道的民生服务办和便民服务中心办公楼（建筑面积_____m²）的物业委托给乙方实行统一管理，综合服务。

（二）乙方物业管理内容包括：

1、配备秩序维护员：1 名，身体健康，上五休二；

1.1 服务时间：周一至周五，上午 8:30-12:00，下午 14:00—18:00；

1.2 具体服务内容：

- （1）实行门岗安全值勤。
- （2）各类车辆进行统一管理。
- （3）外来人员进行统一管理。
- （4）突发事件的处理和控制。

1.3 服务要求/标准：

（1）秩序维护员实行单岗值班制，发现可疑人员和现象，进行盘问和采取必要的预防措施，降低不安全因素，并协助当地公安部门做好安全防范工作。

（2）指挥车辆出入、停放有序，保持门口和道路畅通。

（3）对物品进出实施分类管理，对大件物品进出进行审验，拒绝危险物品进出，并做好记录。

（4）对外来人员进行询问，并根据实际情况进行登记。

（5）如发生公共突发事件时，立即通知各岗位管理人员必须按规定实行岗位警戒，维护好现场秩序，减少财产损失，并全力协助政府部门处理相关事宜。

若因为乙方没有尽到相应的协助、辅助义务，包括但不限于维护好现场秩序、及时通报等，而导致财产损失扩大的，乙方应当承担相应的责任。

2、**配备保洁员：2名（其中1人兼食堂帮厨）**，遵守标准和甲方要求，对办公楼公共部位、指定办公室及室外场地实行不间断保洁，保持办公楼环境整洁卫生；清运办公楼垃圾，做到日产日清。

3、**配备食堂工作人员：1人（主厨）**，提供单位早餐和中餐保障工作。

4、按甲方要求安排夜间值勤人员1名。

5、负责垃圾托运及产生的费用。

二、服务费用及结算方式

1、服务费标准为： 元/年（人民币：元整）。（详见附件）；就本合同的履行，乙方不另行要求甲方支付任何其他费用。

2、支付方式：乙方向甲方开具发票，甲方于**2025年7月31日前支付乙方上半年服务费用；2026年1月31日前支付下半年费用**，每次支付 元。

3、合同期内，如政府上调用工最低工资标准和社保缴费基数，甲乙双方协商追加乙方服务人员的相关费用。

三、双方的义务和权利

（一）甲方的义务和权利

1、甲方有权监督乙方按有关规定使用员工。

2、依约按时支付乙方物业服务费。如乙方未在甲方付款前出具等额有效的发票，则甲方有权拒绝付款，且不视为违约。乙方仍须继续履行本合同。

3、监督乙方的各项服务工作，对乙方服务不足之处，每月向乙方通报一次。

4、如乙方不能依约全面履行合同规定或履行不到位，甲方有权无条件单方解除本合同。由此给甲方造成的损失，乙方须赔偿。本合同所称损失包括但不限于直接损失、间接损失、预期可得利益损失、为主张权利而支出的律师费、诉讼（仲裁）费、鉴定费、保全费、差旅交通费等。

（二）乙方的义务和权利

1、根据法律、法规，结合实际情况，制定并实施物业管理各项服务细则；

2、遵守各项管理法规和合同规定的要求，自觉接受甲方的监督；

3、定期征求业主意见，及时采纳业主合理化建议；如乙方未按足额发放工资、为缴纳保险等原因与员工发生劳资纠纷的，一切法律责任由乙方承担，给甲

方造成损失的，甲方有权向乙方追偿（或直接在合同款项中予以扣除）。

4、乙方有义务对服务人员进行必要的服务技能培训，教育服务人员遵守国家法律法规和市场各项规章制度，服务人员与甲方商户发生争议纠纷，乙方有调解的义务；

5、乙方有义务按相关法律法规为服务人员完善各种用工手续，依法与服务人员签订劳动合同；承担签约员工的保险、工资、劳保福利及其他相关费用；

6、乙方负责服务人员工作期间的安全；如服务人员在甲方服务期间发生工伤事故，乙方有义务按《工伤保险条例》的规定进行处理；如乙方人员在工作期间违规操作、违反相关规定、违章违法等致使甲方或第三方人员造成人身伤害和财产损失的，由乙方承担全部的赔偿责任和法律责任，甲方不承担任何责任和费用。

四、违约责任及法律效力

1、甲方对于乙方及乙方员工提供的服务不符合合同约定或甲方要求的，有权要求乙方进行整改或要求乙方在 7 日内更换人员，并有权要求乙方支付违约金 100 元/次，乙方拒绝整改或合同期内累计不达标达 5 次以上的，甲方有权解除合同并另行要求乙方支付合同总额 20% 的违约金。

2、任何一方无正当理由单方面终止合同，则应向对方支付人民币壹万元整违约金。

3、如遇自然灾害等不可预见情况而不能履约，本合同终止，不追究对方违约责任。

五、附则

1、未尽事宜双方协商解决并达成书面协议，与本合同具有同等法律效力。

2、本合同执行期间，如遇政府调整劳动用工费用标准，甲、乙双方应本着实际情况，及时沟通、协商调整管理服务费用，并签订书面补充协议；

3、若甲乙双方产生争议，应当相互协商，协商不成的，可以向甲方住所地人民法院提起诉讼。

4、本合同有效期壹年，自 202 年 月 日起至 202 年 月 日止，自双方盖章之日起生效。

5、本合同壹式贰份，甲乙双方各执壹份。

甲方（采购人）：（盖章）

乙方（供应商）：（盖章）

代表人：

代表人：

电话：

电话：

开户银行：

开户银行：

帐号：

帐号：

日期：年月日

第六章 响应文件格式

封面样式：

正本（副本）

竞争性磋商响应文件

项目名称：

项目编号：

供 应 商： （单位公章）

项目负责人：

联系方式：

联系地址：

年 月 日

目录样式（请根据实际情况定制目录）：

目 录

（注：供应商根据目录顺序编制投标文件并制作目录（须生成页码））

评分索引表

评分项目	自评得分	在响应文件中的页码位置

响应文件主要目录及相关证明材料格式、附件

目录一、磋商申请及声明格式	38
目录二、法定代表人授权委托书格式	40
目录三、报价表格式	41
目录四、分项报价表	43
目录五、资格证明文件	46
目录六、技术条款偏离表格式	47
目录七、商务条款偏离表格式	48
目录八、服务方案	49
目录九、服务与承诺	49
目录十、供应商拟投入本项目团队人员一览表	50
目录十一、供应商类似业绩情况表	50
目录十二、投标需要的其他证明文件及材料	51
附件一、政府采购政策	52
附件二、无重大违法记录声明格式	54
附件三、具备履行合同所必需的设备和专业技术能力的声明	55
附件四、南京市政府采购供应商信用记录表暨信用承诺书	56

.....

目录一、磋商申请及声明格式

磋商申请及声明

致：XXXXXXXX(采购人)

源成工程咨询（江苏南京）有限责任公司

根据贵方_____（项目名称）_____（项目编号）磋商公告，我方（供应商名称）决定参与本次采购活动，提交响应文件并参加磋商。

据此函，声明如下：

1.我方的资格条件符合政府采购法和本次采购要求。

2.我方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。

3.参加本次采购活动前，我方没有被信用中国网站、中国政府采购网站列入失信被执行人名单、重大税收违法案件当事人名单、政府采购严重违法失信行为记录名单及《南京市政府采购供应商信用管理工作暂行办法》宁财规〔2018〕10号第十一条、十二条所列严重失信行为情形。

4.我方在全国范围内未受过财政部门禁止参加政府采购活动的处罚期限，或在全国范围内受过财政部门禁止参加政府采购活动的处罚期限已满。

5.我方与参与本次采购活动的其他供应商的负责人不是同一人，也不存在直接控股、管理关系。

6.我方同意并向贵方提供了与投标有关的所有证据和资料。

7.我们的首次磋商报价为_____。

8.我们已详细审核全部磋商文件及其有效补充文件，我们放弃对磋商文件任何误解的权利，提交响应文件后，不对磋商文件本身提出质疑。否则，属于不诚信和故意扰乱政府采购活动行为，我们将无条件接受处罚。

9.一旦我方成交，我方将根据磋商文件的规定，严格履行合同，并保证于承诺的时间完成货物的安装/集成、调试等工作，交付采购人验收、使用。

10.我方决不提供虚假材料谋取成交、决不采取不正当手段诋毁、排挤其他供应商、决不向采购人、其它供应商或者采购代理机构恶意串通、决不向采购人、采购代理机构工作人员和磋商小组进行商业贿赂、决不拒绝有关部门监督检查或提供虚假情况，如有违反，无条件接受贵方及相关管理部门的处罚。

11.我方正式通讯方式为：

地 址：_____

电 话： _____

12、我方正式开户银行和帐号为：

开户银行： _____

帐 号： _____

供应商名称（公章）： _____

日 期： _____年____月____日

目录二、法定代表人授权委托书格式

法定代表人授权委托书

致：XXXXXXXXX(采购人)

源成工程咨询（江苏南京）有限责任公司

本授权书声明：注册于_____ (供应商住址)的_____
(供应商名称)法定代表人_____ (法定代表人姓名、职务)代表本公司授权
(供应商代表姓名、职务)为本公司的合法代理人，就贵方组织的_____ (项目名称)
(项目编号) 进行磋商报价，以本公司名义处理一切与之有关的事务。

特此声明！

法定代表人签字或签章：_____

供应商名称（公章）：_____

日 期： 年 月 日

法定代表人身份证正反面复印件

委托代理人身份证正反面复印件

目录三、报价表格式

报价汇总表

项目名称：

项目编号：

序号	名称	报价（元）	小、微型企业报价（元）
	合计		
投标总价（人民币，大写）		元	
供应商是否属于小微型企业		是 或 否	
供应商是否残疾人福利性单位		是 或 否	
供应商是否属于监狱企业		是 或 否	

供应商名称：_____（盖章）

说明：

1、在“供应商是否属于小和微型企业”栏后填写“是”或“否”。如填写“是”，供应商需提供《中小企业声明函》、《残疾人福利性单位声明函》、《属于监狱企业的证明文件》；如未按要求提供、填写，或相关内容表述不清前后矛盾的，不享受价格扣除。

二次报价表

项目名称	赛虹桥街道民生服务办和便民服务中心等办公用房物业管理服务		项目编号	YCZX-CS-202401285
采购单位	南京市雨花台区人民政府赛虹桥街道办事处			
磋商报价单位				
磋商日期		磋商地点	南京市雨花台区花神大道 23 号 1 号楼西 4F408 室	
<p>二次报价（总价）小写：_____</p> <p style="padding-left: 100px;">大写：_____</p>				
<p>被授权代理人（签字）</p> <p>磋商报价单位（盖章）</p> <p style="text-align: right; margin-right: 50px;">年 月 日 时 分</p>				
备注				

说明：此表单独打印，在竞争性磋商现场填写，在竞争性磋商截止时间前，磋商报价单位无需填写此表，但须加盖单位公章后与磋商响应性文件一并密封提交。

目录四、分项报价表

分项报价表（参考）

项目名称：

项目编号：

序号	项目	人数/月	单价	合价	测算明细	备注	
1	人员	秩序维护员	1			____元/月×1人 ×12月= ____元/年	
		保洁员	2			____元/月×2人 ×12月= ____元/年	
		食堂工作人员	1			____元/月×1人 ×12月= ____元/年	
		夜间值勤人员	1			____元/月×1人 ×12月= ____元/年	
2	社保费						
3	服装费						
4	办公费						
5	垃圾托运			5000		不可竞争费用	
7	管理费						
						
	合计						

供应商名称： _____

特别注意：

供应商用工人员工资应符合南京市现行法规要求，不低于最低工资标准。成交供应商应为本项目员工缴纳规定的各项社会保险并不低于最低缴费标准。（截止目前，南京市最低工资标准为 2490 元/月，社保单位计提费用为 4879（基数）*24.7%=1205.113 元/月。本项目除夜间执勤人员外其他人员缴纳社保比例为 100%。如行政主管部门出台新政策，以行政主管部门规定为准。）如未按照本要求执行，视为未实质性响应采购文件。

供应商的任何错漏、优惠、竞争性报价不得作为减轻责任、减少服务、增加收费、降低质量的理由。

附：最低工资标准、社保及公积金相关规定

依据《省人力资源社会保障厅关于调整全省最低工资标准的通知》（苏人社规〔2023〕4号）、《关于2023年度社会保险缴费基数上下限暂行标准的通知》（苏人社发〔2023〕3号）、《关于调整2023年度住房公积金缴存基数的通知》（宁金管规〔2023〕3号）、《省人力资源社会保障厅 省财政厅 省医疗保障局 省税务局关于发布2024年度社会保险有关基数的通知》等文件，下表为目前南京市最低工资标准、社会保险、住房公积金的相关规定，作为测算报价和分析报价合理性的参考。法律法规或政策文件有更新或另有规定的，从其规定。

表 1：最低工资标准、社会保险及公积金（参考）

序号	名称	计算公式	金额(元/月)	备注
1	最低工资标准	/	2490	
2	社保单位计提费用	缴费基数 (≥4879) * 缴费比例 (≥24.7%)	≥1205.113	
3	公积金单位计提费用	缴存基数 (≥2490) * 缴存比例 (≥5%)	≥124.5	
4	公积金个人计提费用	缴存基数 (≥2490) * 缴存比例 (≥5%)	≥124.5	最低工资不包含劳动者按下限缴存的住房公积金，由用人单位按规定另行支付。

表 2：社会保险最低缴费比例（参考）

序号	险种	单位缴纳比例	个人缴纳比例及金额
1	养老保险	16%	8%
2	医疗保险	7%	2%
3	工伤保险	0.4%	/
4	失业保险	0.5%	0.5%
5	生育保险	0.8%	/
6	大病医疗救助	/	10 元/月

目录五、资格证明文件

资格证明文件

- 1、供应商营业执照副本、相关证书等（复印件，加盖公章）；
- 2、《南京市政府采购供应商信用记录表暨信用承诺书》（在线打印）；
- 3、本次采购项目实施所必须的许可资质证明材料（若有）。

注：不得以信用承诺书替代的供应商资格证明文件须提供《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定的证明材料：

（1）符合国家相关规定的财务状况报告（提供参加本次政府采购活动前的会计报表加盖公章）；

（2）依法缴纳税收的证明材料（提供参加本次政府采购活动前半年内（至少一个月）依法缴纳税收的相关材料加盖公章）；

（3）依法缴纳社会保障资金的证明材料（提供参加本次政府采购活动前半年内（至少一个月）社会保障资金的相关材料加盖公章）；

（4）具备履行政府采购合同所必需的设备和专业技术能力的证明材料（提供声明加盖公章）；

（5）参加政府采购活动前三年内的经营活动中没有重大违法记录的证明材料（提供声明书加盖公章）；

（6）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的证明材料。

注：第（5）条重大违法记录，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。

目录六、技术条款偏离表格式

技术条款偏离表

项目名称：

项目编号：

序号	竞争性磋商文件条目号	采购要求规格	投标响应	偏离

供应商名称： _____（盖章）

说明：

1、如果行数不够，请自行增加。

目录七、商务条款偏离表格式

商务条款偏离表

项目名称：

项目编号：

序号	竞争性磋商文件条目号	竞争性磋商文件要求的商务条款	投标响应	偏离

供应商名称： _____ (盖章)

说明：如果行数不够，请自行增加。

目录八、服务方案

服务方案（自行编制）

目录九、服务与承诺

服务与承诺（自行编制，格式自拟）

目录十、供应商拟投入本项目团队人员一览表

供应商拟投入本项目团队人员一览表

项目名称：

项目编号：

序号	姓名	性别	年龄	专业	学历	执业资格及证书号	技术职称	相关工作年限及工作经历	拟担任本项目何种工作	备注

供应商名称：_____（盖章）

说明

- 1、“备注”栏，可填写该人员擅长的工作种类；
- 2、如果行数不够，请自行增加。
- 3、所有职称、证明均需要提供有效的复印件（扫描件）。

目录十一、供应商类似业绩情况表

供应商类似业绩情况表

项目名称：

项目编号：

序号	项目名称	业主单位	项目规模	获奖情况	签约及服务时间	联系人及电话	备注

供应商名称：_____（盖章）

说明：

- 1、如果行数不够，请自行增加。
- 2、所有业绩均需要提供有效的复印件（扫描件）。

目录十二、投标需要的其他证明文件及材料

投标需要的其他证明文件及材料（南京市政府采购供应商信用记录表暨信用承诺书等其他投标单位认为需要递交的资料）下划线部分的资料必须提供。

附件一、政府采购政策

1、中小企业声明函

中小企业声明函（服务）

本公司郑重声明，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，本公司参加南京市雨花台区人民政府赛虹桥街道办事处的赛虹桥街道民生服务办和便民服务中心等办公用房物业管理服务采购活动，服务全部由符合政策要求的中小企业承接。相关企业的具体情况如下：

赛虹桥街道民生服务办和便民服务中心等办公用房物业管理服务，属于物业管理。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：_____（加盖公章）

日期： 年 月 日

注：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。

2、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：

3、属于监狱企业的证明文件

（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）

4、节能产品认证证书

（提供国家确定的认证机构出具的、处于有效期之内的产品认证证书）

5、环境标志产品认证证书

（提供国家确定的认证机构出具的、处于有效期之内的产品认证证书）

6、进口产品转让技术、消化吸收再创新方案

（对于允许进口产品参加的项目）

附件二、无重大违法记录声明格式

无重大违法记录声明

南京市雨花台区人民政府赛虹桥街道办事处：

我单位_____（供应商名称）郑重声明：

参加政府采购活动前3年内在经营活动中_____（在下划线上如实填写：
有或没有）重大违法记录。

（说明：政府采购法第二十二条第一款第五项所称重大违法记录，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。）

声明人（公章）：

日期： 年 月 日

附件三、具备履行合同所必需的设备和专业技术能力的声明

具备履行合同所必需的设备和专业技术能力的声明

南京市雨花台区人民政府赛虹桥街道办事处：

我单位_____（供应商名称）郑重声明：我公司具备履行本项采购合同所必需的设备和专业技术能力，为履行本项采购合同我单位具备如下主要设备和主要专业技术能力：

主要设备有：_____。（若有）

主要专业技术能力有：_____。（若有）

声明人：（公章）

日期： 年 月 日

其他证明材料及文件：（如果供应商认为需要提供的话）

附件四、南京市政府采购供应商信用记录表暨信用承诺书

南京市政府采购供应商信用记录表暨信用承诺书

(仅为示范格式，直接填写无效，需至“南京政府采购供应商诚信档案管理系统”在线打印)

20 年 月 日

单位名称		统一社会信用代码	
法定代表人		联系人	
联系地址		联系电话	
诚信档案记录情况			
信用承诺	<p>我公司自愿参加贵中心（公司）组织的本次采购活动，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。我们郑重承诺，本公司符合《政府采购法》第二十二条规定的条件，包括：具有独立承担民事责任的能力；具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度；有履行合同所必需的设备和专业技术能力；有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录；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；符合法律、行政法规和采购文件规定的其他条件。如有弄虚作假或其他违法违规行，愿承担一切法律责任，接受各级政府采购监管部门和有权机关的审查和处罚。</p> <p style="text-align: right;"> 供应商名称（盖章）： 法定代表人（签字）： 二〇 年 月 日 </p>		

特别说明：

根据《关于在政府采购活动中推行信用承诺制的通知》（宁财购通[2021]5号）的规定，本项目磋商邀请中“二、申请人的资格要求 1.条”及“二、申请人的资格要求 4.（1）条”中涉及的证明材料，供应商可以在电子响应文件中一次性提交，也可以在电子响应文件中提供满足相应条件的书面承诺书（南京市政府采购供应商信用记录表暨信用承诺书），不再需要提供上述涉及的证明材料。

在政府采购资格审查环节，供应商只需提供书面《南京市政府采购供应商信用记录表暨信用承诺书》，即可替代以下证明材料：（1）符合国家相关规定的财务状况报告；（2）依法缴纳税收的证明材料；（3）依法缴纳社会保障资金的证明材料；（4）具备履行政府采购合同所必需的设备和专业技术能力的证明材料；（5）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的证明材料；（6）未被列入失信被执行人、重大税收违法失信主体、政府采购严重违法失信行为记录名单的证明材料。

供应商在中标（成交）后，应按采购文件要求，将上述由信用承诺书替代的证明材料提交采购人或采购代理机构核验。经核验无误后，由采购人或采购代理机构发出中标（成交）通知书。

供应商对信用承诺内容的真实性、合法性、有效性负责。如作出虚假信用承诺，视同为“提供虚假材料谋取中标、成交”的违法行为。