



竞争性磋商文件

项目编号：NJRC-2026-16

项目名称：天宇家园和梅新苑小区承接查验评估项目

采购项目类型：服务类

采购人：南京市江宁区人民政府淳化街道办事处

采购代理机构：南京润宸项目管理咨询有限公司

二〇二六年五月

目录

第一章 采购公告	3
第二章 磋商供应商须知	6
前附表	6
一、总 则	8
二、竞争性磋商文件	11
三、磋商响应文件编制.....	11
四、磋商响应文件的递交.....	13
五、磋 商	13
六、质疑和投诉	17
第三章 磋商评审标准	19
第四章 采购项目概况	22
第五章 合同主要条款及格式.....	24
第六章 磋商响应文件格式	26
附件一、磋商申请及声明.....	27
附件二、法定代表人授权委托书.....	28
附件三、磋商报价表及磋商分项明细表.....	29
附件四、第一章采购公告中规定的资格条件证明文件	30
附件五、无重大违法记录声明.....	30
附件六、商务条款响应表.....	31
附件七、技术规格偏离表.....	32
附件八、具备履行合同所必需的设备和专业技术能力的声明	33
附件九、安全责任承诺书	33
附件十、中小企业声明函.....	34
附件十一、南京市政府采购供应商信用记录表暨信用承诺书.....	35
附件十二、承诺书	36
附件十三、磋商供应商认为需提供其他资料	36
附件十四、方案文件(格式自拟)	36

第一章 采购公告

项目概况

天宇家园和梅新苑小区承接查验评估项目 NJRC-2026-16 采购项目的潜在供应商应于 2026 年 6 月 11 日 14:30（北京时间）前提交响应文件。

一、项目基本情况

项目编号：NJRC-2026-16

项目名称：天宇家园和梅新苑小区承接查验评估项目

采购方式：竞争性磋商

预算金额：17.2 万元

最高限价：14.97 万元（报价超过最高限价的为无效响应文件）

采购需求：天宇家园和梅新苑小区承接查验评估项目，评估面积 427740.59 平方米，具体详见磋商文件。

合同履行期限：30 日历天。

本项目（是/否）接受联合体投标：不接受联合体

二、申请人的资格要求

（一）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。（提供法人或者其他组织的营业执照，自然人的身份证明，复印件加盖公章）
2. 具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度。（提供 2025 年度财务审计报告或近半年（2025 年 11 月-2026 年 4 月）任一月份的财务状况报告（至少包括资产负债表和利润表，法人或者其他组织成立未满一年的可以不提供，复印件加盖公章）
3. 具有履行合同所必需的设备和专业技术能力。（提供书面声明加盖公章，格式见附件）
4. 有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录。（提供参加本次采购活动近半年内（2025 年 11 月-2026 年 4 月）至少一个月依法缴纳税收和社会保障资金的相关资料，复印件加盖公章）
5. 参加政府采购活动前 3 年内，在经营活动中没有重大违法记录。（提供书面声明加盖公章，格式见附件）
6. 根据（宁财购通〔2021〕5 号）《关于在政府采购活动中推行信用承诺制的通知》规定，供应商如完全满足以上第 2-5 项资格要求的，供应商可在资格审查环节提供《南京市政府采购供应商信用记录表暨信用承诺书》，并对资格承诺内容的真实性、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。供应商在资格审查环节仅提供资格承诺书的，须在中标后按承诺函要求另行提供由承诺书替代的相关证明材料。不适用信用承诺的情形：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。注：信用记录表打印时间为本竞争性磋商公告发布之日起至递交响应文件截止日前，未按上述要求提供信用记录表的，响应文件按无效磋商处理。

(二) 本项目的特定资格要求：无

(三) 拒绝下述供应商参加本次采购活动（提供承诺书加盖公章，格式见附件）：

1. 供应商单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系的不同供应商，不得参加同一合同项下的政府采购活动。
2. 除单一来源采购项目外，为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. 供应商被“信用中国”网站、“中国政府采购网”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。

三、采购项目需要落实的政府采购政策

本项目整体专门面向中小企业采购，供应商应为中小微企业、监狱企业、残疾人福利性单位，须按要求提供中小企业声明函。

四、获取采购文件

1. 时间：2026年6月1日至2026年6月5日，每天上午09:00至11:30，下午14:00至17:00（北京时间，法定节假日除外）

获取方式：（1）供应商获取采购文件应提供：①法定代表人身份证明书及其身份证复印件或法定代表人授权委托书及其身份证复印件；②企业营业执照复印件（上述资料均须加盖公章）。（2）供应商可现场获取或线上获取，现场领取须携带上述所有资料纸质件加盖公章，至南京市江宁区秣陵街道中科路7号6幢601B获取。（3）线上领取须将上述所有资料电子件加盖公章发送至邮箱174177128@qq.com，经代理机构审核通过后发放采购文件。

2. 售价：0.00元/套。

五、响应文件提交

截止时间：2026年6月11日14:30（北京时间）

地点：南京市江宁区秣陵街道中科路7号6幢601B

六、开启

时间：2026年6月11日14:30（北京时间）

地点：南京市江宁区秣陵街道中科路7号6幢601B

七、公告期限

自本公告发布之日起3个工作日。

八、其他补充事宜

1. 供应商诚信档案

（1）根据《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）有关规定，凡在南京地区参加政府采购活动的供应商，应当事先登录“南京公共采购信息网”（<https://njgc.jfh.com/>），点击主页“南京市政府采购供应商诚信档案”栏目并登录系统，在“信用记录”栏目中点击“信用记录打印”，打印《南京市政府采购供应商信用记录表暨信用承诺书》。

(2) 供应商必须在提交投标（响应）文件截止日2天前办理登记注册手续。供应商拟申请网上注册的，应当按以下程序进行：

- a. 在“南京市政府采购供应商诚信档案管理系统”新用户注册界面，自行设置账号、登录密码，如实填写注册页信息，并进行信用承诺确认后，提交注册申请；
- b. 系统审核后，供应商即可登录系统，进行《南京市政府采购供应商信用记录表暨信用承诺书》下载打印；
- c. 南京市政府采购供应商诚信档案管理系统客服电话：025-52718366。供应商可就用户注册与打印事宜进行咨询。

(3) 供应商参加本次采购活动时，在磋商文件发布之日起至递交响应文件截止日前，应先登录“南京公共采购信息网”在线打印其《南京市政府采购供应商信用记录表暨信用承诺书》。

2. 公告媒体

本竞争性磋商公告在南京市公共采购信息网 (<https://njgc.jfh.com/>) 公示发布。若有关本次竞争性磋商存在的变动或修改，敬请各供应商及时关注南京市公共采购信息网发布的关于本项目的信息更正公告，如未及时关注导致投标有误的，其责任由投标人自行承担。

九、凡对本次采购提出询问，请按以下方式联系。

1. 采购人信息

单位名称：南京市江宁区人民政府淳化街道办事处

单位地址：南京市江宁区淳化街道土桥财政所同心街 24 号

联系人：臧工

联系电话：025-52293669

2. 采购代理机构信息

单位名称：南京润宸项目管理咨询有限公司

单位地址：南京市江宁区秣陵街道中科路 7 号 6 幢 601B

联系人：李工

联系电话：025-52707363

3. 项目联系方式

项目联系人：李工

电话：025-52707363

第二章 磋商供应商须知

前附表

序号	项 目		内 容
1	项目编号		NJRC-2026-16
2	项目名称		天宇家园和梅新苑小区承接查验评估项目
3	招标代理机构		南京润宸项目管理咨询有限公司
4	招标代理机构地址		南京市江宁区秣陵街道中科路7号6幢601B
5	踏勘现场		不组织现场勘查，供应商可自行勘察现场或联系采购人。未踏勘现场或踏勘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，请各潜在供应商务必对采购文件进行仔细阅读认真地阅读，在随后的采购中，对采购文件所作出的推论、解释和结论及由此造成的后果由供应商负责。
6	项目最高限价		14.97万元（报价超过最高限价的为无效响应文件）
7	服务期		30日历天
8	磋商有效期		磋商后九十（90）天
9	磋商文件获取	时间	2026年6月1日至2026年6月5日，每天上午09:00至11:30，下午14:00至17:00（北京时间，法定节假日除外）
		方式	（1）供应商获取采购文件应提供：①法定代表人身份证明书及其身份证复印件或法定代表人授权委托书及其身份证复印件；②企业营业执照复印件（上述资料均须加盖公章）。（2）供应商可现场获取或线上获取，现场领取须携带上述所有资料纸质件加盖公章，至南京市江宁区秣陵街道中科路7号6幢601B获取。（3）线上领取须将上述所有资料电子件加盖公章发送至邮箱174177128@qq.com，经代理机构审核通过后发放采购文件。
10	响应文件的递交	时间	2026年6月11日14:00-14:30
		地点	南京市江宁区秣陵街道中科路7号6幢601B
		要求	供应商的法定代表人或其授权的委托代理人持个人有效身份证件原件在指定地点按要求提交磋商响应性文件并参加磋商。
11	响应文件份数		一式肆份（壹份正本、叁份副本），采用A4纸胶装成册，不得采用活页方式，每份纸质文件须清楚标明“正本”或“副本”字样；电子版响应文件（U盘）壹份（随纸质文件一并提交）。当纸质正本文件与副本文件、电子版文件不一致时，以纸质正本文件为准。电子版文件用于存档，供应商需承担前述不一致造成的不利后果。未按要求提交响应文件的，其响应文件将予以拒收。
12	响应文件密封		密封袋上应该写明采购人名称、项目名称，并在封袋骑缝处加盖供应商公章。
13	磋商	开启时间	2026年6月11日14:30

	信息	地点	南京市江宁区秣陵街道中科路7号6幢601B	
14	评分办法		综合评分法	
15	响应文件拒收情形		在磋商文件要求提交磋商响应文件的截止时间之后送达的。	
16	联系 事项	采购单位	联系人	臧工
			联系电话	025-52293669
		招标代理 机构	联系人	李工
			联系电话	025-52707363

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》、《政府采购货物和服务招标投标管理办法》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，并符合磋商文件规定资格条件的法人、其他组织或者自然人。

2.2 “服务”指本磋商文件中所述服务。

2.3 “采购人或使用单位”是指使用服务的单位。

3、政策功能

3.1 本项目**专门面向中小企业采购**，供应商应为中小微企业、监狱企业、残疾人福利性单位。

3.2 小企业（含小型、微型企业）应当符合以下条件：

（1）供应商为小企业，且符合中小企业划分标准（中小企业划型标准按照《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）文认定），但与大企业的负责人为同一人，或者与大企业存在直接控股、管理关系的除外。

（2）提供本企业制造的货物、承担的工程或者服务，或者提供其他小企业制造的货物。如果提供的货物为大中型企业注册商标的货物，视同大中型企业。

（3）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，不享受本办法规定的中小企业扶持政策。

（4）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。

3.3 监狱和戒毒企业

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。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）。

3.4 残疾人福利性单位

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》。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）。

3.5 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。

3.6 价格扣除

3.6.1 对国家认定的节能产品和环保产品分别给予投标价的5%价格扣除，用扣除后的价格参与评审。

3.6.2 小微企业价格扣除：本项目专门面向中小企业采购，评审时，采购人对小微企业的报价

不给予价格扣除；本项目不允许中型企业向一家或者多家小微企业分包，采购人对中型企业的报价不给予价格扣除。

4、投标费用

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，招标代理和采购单位在任何情况下均无义务和责任承担这些费用。

4.2 代理费

1. 本项目代理费由中标（成交）供应商支付，采购人不另行支付。

2. 供应商在投标（响应）报价时，应充分考虑并包含本项目代理费，其投标（响应）报价视为已包含该费用（供应商投标时自行考虑税差）。

3. 支付原因：为优化项目预算执行、简化资金支付流程、提高采购效率，经采购人统筹安排，本项目代理费由中标（成交）供应商计入投标报价中。

4. 支付方式：中标（成交）供应商在领取中标（成交）通知书前，一次性向采购代理机构足额支付代理费，由采购代理机构向其开具合法有效票据。未按要求支付的，采购人或采购代理机构有权不予发放中标（成交）通知书，并取消其中标（成交）资格。

5. 代理费计费标准及确立依据：

（1）计费基数：本项目招标代理费计算基数以中标（成交）金额为计费基数（招标控制价编制费用以各标段控制价金额为基数）。

（2）收费标准：招标代理费以各标段中标金额为基数，按计价格（2002）1980号文标准的80%计算，不足3000元按3000元收取；招标控制价编制费用，以各标段控制价金额为基数，按苏价服（2014）383号文标准的80%计算并收取。

（3）确立依据：参照计价格（2002）1980号、苏价服（2014）383号文件收费标准。

（4）收款账户如下：

户名：南京润宸项目管理咨询有限公司

开户银行：中国银行股份有限公司南京新城科技园支行

账号：459878233159

5、磋商文件的约束力

5.1 供应商一旦参加本项目磋商，即被认为接受了本磋商文件的规定和约束。

5.2 义务

5.2.1 磋商供应商应当认真阅读本磋商文件，完全明了本项目之名称、用途、数量、质量和交付时间，完全明了应具备的资格条件。

5.2.2 磋商供应商应当按照磋商文件的要求编制响应性文件。响应性文件应对磋商文件提出的实质性要求和条件作出完全响应。

5.2.3 磋商供应商应在磋商截止时间前，将密封的响应性文件送达磋商地点。

5.2.4 磋商供应商不得相互串通报价，不得排挤其他磋商供应商的公平竞争，损害采购人或者

其他磋商供应商的合法权益。磋商供应商不得与采购人串通投标，损害国家利益，公众利益或者他人的合法权益。

5.2.5 磋商供应商在磋商截止时间前，对所递交的响应性文件可以补充、修改或者撤回，并书面通知采购人。补充、修改的内容为响应性文件的组成部分。

5.3 注意事项

5.3.1 本项目采购方式是竞争性磋商，整个项目是一个整体、不可分割。供应商在参加磋商前可以向采购人了解实地情况及在项目范围内相关需求，以确保制定出合理的投标方案，否则由此引起的误投风险及相应的损失自行承担。本项目由采购人自行组织或委托第三方验收。供应商报价超过采购预算的按无效投标处理。

5.3.2 验收标准

5.3.2.1 磋商文件中明确的标准和技术要求，未明确部分按照国家最新的相关标准；

5.3.2.2 供应商随响应性文件提供的货物制造国制造及验收的官方标准或货物验收大纲，经采购单位确认后，将作为对货物的验收依据之一；

5.3.2.3 供应商在澄清响应文件时作出的承诺，经采购单位确认后，将作为对工程、货物和服务的验收依据之一；

5.3.2.4 项目完毕后，由采购单位组织按国家相关标准进行验收。

5.3.3 供应商应认真阅读磋商文件中所有的事项、格式、条款和规范等要求，如果没有按照磋商文件要求提交全部资料，或者没有对磋商文件都作出实质性响应，相应风险应由供应商自行承担，包括作无效投标处理。

5.3.4 任何供应商成交，须保证所供工程、货物和服务能通过当地有关职能部门验收，否则采购单位有权拒绝支付合同款项。

5.3.5 供应商应保证采购人所提供的工程、货物（服务）或其任何一部分时不受第三方提出侵犯其专利权、版权、商标权或其他权利的起诉。一旦出现侵权，投标人应承担全部责任。

5.4 磋商文件中要求的产品品牌或型号，是采购人根据项目所要实现的功能推荐的品牌或型号，仅供供应商参考，并不是限制条件。

6、本项目不接受联合体投标，本项目不允许转包或分包。

7、集中勘查现场及答疑会

不组织现场勘查，供应商可自行勘察现场或联系采购人。如供应商主动放弃现场踏勘造成响应不准确、报价不合理的，后果自行承担。未踏勘现场或踏勘工作不详细的供应商，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。请各潜在投标供应商务必对采购文件进行仔细认真阅读，在随后的采购中，对采购文件所作出的推论、解释和结论及由此造成的后果由投标供应商负责。

二、竞争性磋商文件

8、磋商文件的澄清、修改

8.1 任何要求对磋商文件进行澄清的供应商，应在磋商文件规定的响应性文件提交**截止日期五天前**按磋商文件中的联系方式以书面形式通知代理机构，代理机构将及时予以答复；在磋商文件公布期间，代理机构可主动对磋商文件进行澄清，磋商文件实质性变动的除外。

8.2 磋商文件公布期间如有实质性变动的，代理机构将在原磋商采购信息发布媒体上发布变更公告，并自变更之日起公布期限顺延，相关供应商应请及时关注。如果潜在供应商因自身的原因未能及时获取相应信息，供应商将承担被拒绝参加磋商或被视为非实质性响应磋商文件的风险。

8.3 磋商文件的修改将以通过邮件的形式发送至所有已获取磋商文件的供应商，并对供应商具有约束力。供应商收到修改文件后，应于1个工作日内予以确认，逾期未确认的，视同已收。

8.4 供应商应及时查看邮箱并获取修改后的磋商文件，如供应商未及时查看邮件并下载，由此造成的相关责任，由供应商承担。

8.5 为使供应商有充分的时间对磋商文件的修改部分进行分析、研究，采购代理机构有权推迟响应文件接收截止日期和磋商日期，并将此变更通知所有已获取磋商文件的供应商，通知形式同8.2及8.3条款。

8.6 采购代理机构发出的所有补充、修改和变更文件均作为磋商文件的组成部分，与磋商文件具有同等法律效力。

三、磋商响应文件编制

9、响应性文件的语言、计量单位、货币和编制

9.1 供应商提交的响应性文件、技术文件和资料，以及供应商与代理机构就有关磋商的所有来往函电均应使用中文。响应性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。对不同文本磋商响应文件的解释发生异议的，以中文文本为准。

9.2 供应商所使用的计量单位应为国家法定计量单位。

9.3 供应商应用人民币报价。报价产品如果是进口产品的，应提供人民币与美元之间的汇率；报价单位为“元”。

9.4 磋商响应文件应字迹清楚、内容齐全、不得涂改。如有修改，修改处须有供应商公章或磋商专用章和法定代表人或其授权磋商代表签字。

9.5 磋商响应文件应按照磋商文件的规定，打印、装订成册并编制目录，由于编排混乱导致磋商响应文件被误读或查找不到，责任由供应商承担。投标文件采用A4幅面打印装订成册。

9.6 供应商应在磋商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、传真等。

10、磋商响应文件的组成

10.1 供应商应当根据磋商文件要求编制磋商文件，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。磋商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。

10.2 磋商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中标后有能力履行合同的文件，这些文件应能满足招标的要求，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；
- (3) *磋商报价表；
- (4) *第一章采购公告中规定的资格条件证明文件；
- (5) *无重大违法记录声明；
- (6) *安全责任承诺书；
- (7) *中小企业声明函；
- (8) *《商务条款响应表》
- (9) 《南京市政府采购供应商信用记录表暨信用承诺书》；
- (10) *承诺书
- (11) 磋商供应商认为需提供的其他资料。

10.3 磋商响应文件的技术部分。

技术部分是证明供应商提供的工程、产品和服务是合格的、并符合磋商文件要求的证明文件，以及对磋商报价表中的详细说明，这些文件可以是文字资料、图纸和数据等；

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；

提供的服务如与磋商文件要求有不符之处，应说明其差别之所在；

磋商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（其中加*项目不得有缺失或无效）：

- (1) 《技术规格偏离表》
- (2) *方案文件；（供应商可结合本项目评分标准编制）
- (3) 磋商供应商认为需要提供的其他技术资料。

10.4 磋商响应文件的价格部分

(1) 价格部分是对磋商服务价格构成的说明，每一项服务仅接受一个价格。

(2) 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。在验收过程中，如发现漏项、缺件，磋商方应无条件、无偿补齐，所发生的一切费用，视为已包含在磋商方的最终磋商报价中。

(3) 本次磋商将采用二轮报价的形式，磋商申请单位需委派授权委托人准时参加报价，否则视为放弃报价。以供应商的最后报价作为价格评分依据。第一轮报价表装订在磋商响应文件中，并单独封装且标明“磋商报价表”字样(如未单独封装或未加盖单位公章的, 将作为无效磋商处理)，随磋商响应文件一并递交；

第二轮的报价表应提前加盖单位公章，并单独携带，不需密封，供磋商报价时使用；请注明是第几轮报价。

(4) 报价应包含与磋商项目有关的所有费用，以及技术资料、支付给员工的工资和税金，以及供应商认为需要的其他费用等。磋商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。如果有漏项，视同让利。

(5) 提倡公平竞争，反对盲目压价参与磋商，任何盲目压价和低于成本报价将会被拒绝。

(6) 供应商报价时应充分考虑所有可能影响到报价的因素，一旦磋商结束最终成交，如发生漏、缺、少项，都将被认为是成交人的报价让利行为，损失自负。

11、磋商保证金：本项目不收取磋商保证金。

四、磋商响应文件的递交

12、磋商响应文件的密封和递交

12.1 供应商应当在磋商文件要求提交磋商响应文件的截止时间前，将磋商响应文件密封送达指定地点。密封袋上应该写明采购人名称、项目名称，并在封袋骑缝处加盖供应商公章。一式肆份（壹份正本、叁份副本），采用A4纸胶装成册，不得采用活页方式；电子文件壹份，置于正本封包中或单独密封。

12.2 有下列情形之一的磋商响应文件将拒收：

(1) 在磋商文件要求提交磋商响应文件的截止时间之后送达的。

13、诚实信用

13.1 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，不得损害采购单位或者其他供应商的合法权益。

13.2 供应商不得以向工作人员、磋商委员会成员行贿或者采取其他不正当手段谋取成交。

五、磋商

14、磋商组织

14.1 在递交磋商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。

14.2 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。

14.3 “公平、公正、客观、竞争”为磋商的基本原则，磋商小组将根据这一原则，公正、平

等地对待各供应商。

15、磋商程序

15.1 根据采购代理约定，代理机构受采购人委托对磋商供应商进行资格性审查、符合性审查，并将审查结果书面报给磋商小组。凡不具备资格条件的供应商不得进入磋商程序，磋商小组应将告知有关供应商。

15.1.1 资格性检查。依据法律法规和磋商文件的规定，对响应性文件中资格证明等进行审查，以确定磋商供应商是否具备磋商资格。

15.1.2 符合性检查。依据磋商文件规定，从响应性文件的有效性、完整性和对磋商文件的响应程度进行审查，以确定是否对磋商文件的实质性要求作出响应。实质性响应是指供应商响应性文件与磋商文件要求的全部条款、条件和规格相符，没有重大偏离或保留。所谓重大偏离或保留是指影响合同的内容、服务质量；或者在实质上与磋商文件不一致，而且限制了采购人的权利或磋商供应商的义务，纠正这些偏离或保留将会对其他实质上响应要求的供应商的竞争地位产生不公正的影响。磋商小组决定供应商的响应性只根据响应性文件本身的内容，而不寻求外部的证据。如果响应性文件实质上没有响应磋商文件的要求，磋商小组将予以拒绝，供应商不得通过修改或撤销不合要求的偏离或保留而使其成为实质上响应。磋商小组将允许修正响应文件中不构成重大偏离的、微小的、非正规的、不一致的或不规则的地方，但这些修改不能影响任何供应商相应的名次排列。

15.2 磋商的轮次原则上采用两轮报价机制。供应商在首次响应文件中的报价为首轮报价。在采购内容和采购需求不变的情况下，供应商每轮报价均不得高于首轮报价，否则作无效磋商处理。供应商分项报价按首轮报价与最终报价调整比例进行同比调整。

15.3 在技术、商务、服务等报价以外内容磋商（谈判）结束后，代理机构应让所有实质性响应的供应商在规定时间内提交最后报价（即第二轮报价）。所有提交最后报价的供应商代表应当集中在评审室或开标厅监控范围内，当场递交最后报价表，待全部递交完毕后，再集体退出评审现场。

15.4 磋商文件如有实质性变动的，磋商小组将以书面形式通知所有参加磋商的供应商。

15.5 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进行。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成交候选供应商。

15.6 本项目执行财库〔2026〕2号《关于推动解决政府采购异常低价问题相关工作的通知》的相关规定。

15.6.1 评审中出现下列情形之一的，评审委员会应当启动异常低价投标（响应）审查程序：

（1）投标（响应）报价低于全部通过符合性审查供应商投标（响应）报价平均值50%的，即投标（响应）报价 $<$ 全部通过符合性审查供应商投标（响应）报价平均值 \times 50%；

（2）投标（响应）报价低于通过符合性审查的次低报价供应商投标（响应）报价50%的，即投标（响应）报价 $<$ 通过符合性审查的次低报价供应商投标（响应）报价 \times 50%；

（3）投标（响应）报价低于采购项目最高限价45%的，即投标（响应）报价 $<$ 采购项目最高限价 \times 45%；

（4）评审委员会基于专业判断，认为供应商报价过低，有可能影响产品质量或者不能诚信履约的其他情形。

相关法律法规对供应商报价有规定的，从其规定。

15.6.2 评审委员会启动异常低价投标（响应）审查后，属于前述第1项至第4项情形的，应当要求相关供应商在评审现场合理的时间内对投标（响应）价格作出解释，提供项目具体成本测算等与报价合理性相关的书面说明及必要的证明材料，包括但不限于原材料及人工成本明细说明及相关证明材料；最后报价与首次报价差额的原因分析明细、具体可落实环节和理由（包括综合单价的合理性分析、成本的计算公式、材料市场价格分析及相关证明资料）；后期的履约保证措施等，给予相关供应商的合理时间一般不少于30分钟。

评审委员会依据专业经验，参考同类项目中标（成交）价格、类似产品市场价格水平、行业人工费用标准、国家有关部门指导行业协会发布的行业平均成本等情况，对报价合理性进行判断。投标（响应）供应商不能提供书面说明、证明材料，或者提供的书面说明、证明材料不能证明其报价合理性的，评审委员会应当将其作为无效投标（响应）处理。

15.7 出现下列情形之一的磋商响应文件按照无效处理：

（1）同一供应商提交两个（含两个）以上不同的响应文件或者最后报价。

（2）供应商不具备磋商文件中规定特定资格要求。

（3）供应商的最后报价超过了采购预算或最高限价。

（4）不同供应商的响应文件由同一单位或者个人编制的。

（5）不同供应商委托同一单位或者个人办理投标事宜的。

（6）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；

（7）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；

（8）不同供应商的负责人为同一人或者存在控股、管理关系的；

（9）不符合磋商文件中规定的实质性要求和条件（本磋商文件中打“*”内容、“须（必须）”或“应（应当）”等其他文字说明的商务和技术要求为实质性要求和条件）。

（10）响应文件中已标价报价清单与招标文件提供的报价清单中的项目编码、项目名称、项目特征、计量单位、工程量不一致的）。

（11）供应商被“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）列入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失信行为记录名单。或查询“信用中国”网站后发现供应商存在其他不符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定条件的信用记录。

(12) 响应文件含有采购人不能接受的附加条件。

(13) 报价低于完成本项目发生的所有含税费用、支付给员工的工资（不得低于供应商所在地最低工资标准）和国家强制缴纳的各种社会保障资金、公积金，以及供应商认为需要的其他费用等。

(14) 采购产品被财政部、国家发改委、生态环境部等列入“节能产品品目清单”强制采购范围，而供应商提供的产品不在强制采购范围内。

(15) 响应文件未按照磋商文件要求签字或盖章。

(16) 法律法规及本磋商文件规定的其他无效响应的情形。

15.8 出现下列情形之一的，采购人或者采购代理机构磋商终止，无成交供应商：

(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) 除本采购文件第二章第15.5条规定的情形外，磋商过程中符合要求的供应商或者提交最后报价且未超过最高限价的供应商不足三家；

(3) 出现影响采购公正的违法、违规行为的；

(4) 因重大变故，采购任务取消的；

(5) 法律法规规定的其他应当终止情形。

16、评审方法和标准。

采用综合评分法。即磋商响应文件满足磋商文件全部实质性要求，且按照磋商评审因素的量化指标评审得分最高的磋商供应商为成交候选人的磋商方法。具体评分标准详见第三章。

17、确定成交供应商

17.1 磋商小组对均能满足采购文件实质性要求的供应商，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，按磋商报价由低到高顺序排列。得分且磋商报价相同的，按技术指标优劣顺序排列。磋商小组认为，排在前面的成交候选供应商的最低报价或者某些分项报价明显不合理或者低于成本，有可能影响工程、货物和服务质量和不能诚信履约的，应当要求其在规定的期限内提供书面文件予以解释说明，并提交相关证明材料；否则，磋商小组可以取消该供应商的成交候选资格，按顺序由排在后面的成交候选供应商递补，以此类推。磋商小组将综合排名前三名的供应商确定为成交候选供应商。

17.2 按以下第（2）种方式确定成交供应商；

(1) 磋商小组直接确定排名第一的成交候选人为成交供应商；

(2) 采购人在磋商小组推荐的成交候选人中按顺序确定成交供应商。

按第二种方式确定成交供应商的，代理机构自评审结束之日起两个工作日内将评审报告送交采购人，采购人应当自收到评审报告之日起五个工作日内，在评审报告推荐的成交候选人中按顺序确定成交供应商。

18、编写磋商报告

评审报告由磋商小组全体人员签字认可。磋商小组成员对评审报告有异议的，按照少数服从多数的原则推荐成交候选人，采购程序继续进行。对评审报告有异议的磋商小组成员，应当在报告上签署不同意见并说明理由，由磋商小组书面记录相关情况。磋商小组成员拒绝在报告上签字又不书面说明其不同意见和理由的，视为同意评审报告。

19、成交通知书

19.1 成交供应商确定后将在原采购公告发布媒体上进行公示，并同时由采购人或采购代理机构向成交供应商发出成交通知书。成交通知书对采购人和成交供应商具有同等法律效力。

19.2 成交通知书将是合同的依据和组成部分。

19.3 **成交通知书发出后，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，磋商保证金不予退还，情节严重的在一至三年内不得参加采购人采购活动。**

19.4 代理公司对未成交的供应商不作未成交原因的解释。

19.5 所有磋商响应文件都将作为档案保存，不论成交与否，代理公司均不退回。

20、签订合同

20.1 成交供应商应当自成交通知书发出之日起三十日内，与采购单位签订采购合同，所签订的合同不得对磋商文件和磋商响应文件作实质性修改。

20.2 采购单位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。

20.3 成交供应商拒绝签订政府采购合同的、成交供应商因不可抗力或者自身原因不能履行采购合同的，采购人可以按照《政府采购竞争性磋商采购方式管理暂行办法》第三十三条规定的原则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。放弃或拒绝签订政府采购合同的成交供应商不得参加对该项目重新开展的采购活动，且成交供应商应向采购人支付采购人为磋商所发生的有关费用。情节严重的提请财政部门将其列入不良行为名单，在一至三年内不得参加政府采购活动，并予以通报。

20.4 采购合同履行中，经双方协商一致，在不改变合同其他条款的前提下，可以与成交供应商签订补充合同，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。

六、质疑和投诉

21、质疑

21.1 供应商认为采购文件、采购过程、中标或者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7个工作日内，以书面形式向采购人、采购代理机构提出质疑。

21.2 供应商必须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，质疑期外提出的质疑，采购代理机构将不予受理。

21.3 质疑文件应包括以下主要内容，并按照“谁主张、谁举证”的原则，附上相关证明材料。否则，不予受理：

- (1) 质疑项目名称、项目编号、包号、招标公告发布时间、开标时间；
- (2) 具体的质疑事项及事实依据、法律依据（具体条款）；
- (3) 质疑相关证明文件或证明材料；
- (4) 质疑供应商名称、地址、联系方式（包括手机、传真号码）；
- (5) 法定代表人签署本人姓名或印盖本人姓名章并加盖单位公章，或法定代表人授权委托代理人加盖单位公章，并由参加采购项目的授权委托代理人签署本人姓名或印盖本人姓名章等。

21.4 质疑供应商是指直接参加本项目采购活动的供应商；对采购文件提出质疑的，应自供应商获得采购文件之日起计算，且应当在递交磋商文件截止之日前提出；对采购过程提出质疑的，自采购程序环节结束之日起计算；对成交结果提出质疑的，自成交结果公告之日起计算。

22、投诉

质疑供应商对采购单位或代理机构的答复不满意或者采购单位或代理机构未在规定的时间内作出答复的，可以在答复期满后七个工作日内向采购监督管理部门投诉。

23、诚实信用

23.1 供应商之间不得相互串通磋商报价，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。

23.2 供应商不得以向代理机构工作人员、评标委员会成员行贿或者采取其他不正当手段谋取中标。

23.3 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，阻碍招磋商活动正常进行的，属于严重不良行为，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。

23.4 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。

23.5 供应商应自觉遵守磋商、评标纪律，扰乱磋商评标现场秩序的，属于失信行为，失信行为将被记入供应商诚信档案。

第三章 磋商评审标准

一、详细评审即磋商小组按采购文件中规定的评标方法和标准，对通过初审的磋商响应文件进行技术评估、综合比较与评价。

本项目评审标准采用综合评分法。综合评分法是指在满足采购文件实质性要求前提下，按照采购文件中规定的各项因素进行综合评审后，以总得分最高的投标人作为成交供应商的方法。评分统计方法采用百分制（满分 100 分），将全部评委评分直接进行算术平均，小数点后保留 2 位。综合比较与评价后，按得分由高到低顺序排列。得分相同的，按报价由低到高排列；得分相同，且报价相同的，按技术指标（服务方案）得分由高到低排列；得分相同、报价相同且技术指标（服务方案）得分相同的，采取随机抽取的方式确定。本次采购得分最高者为成交供应商，第二名为备选成交供应商，当成交供应商不能履行其义务时，由备选成交供应商顶替，成为新的成交供应商，也可重新组织采购。

二、评审评分标准

序号	评分项	评分标准	分值
价格 10 分			
1	价格	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=(评标基准价/磋商报价)×10（小数点后保留两位） 本项目执行财库（2026）2号《关于推动解决政府采购异常低价问题相关工作的通知》的相关规定，具体详见第二章 15.6 要求。	10
服务方案 77 分			
2	服务方案	本项目的理解认识分析：供应商提供对本项目的理解认识分析。 对采购需求认识非常深刻、非常全面详实，分析非常到位的，得 15 分； 对采购需求理解较为深刻，分析比较到位的，得 12 分； 对采购需求理解相对尚可，分析基本到位的，得 9 分； 对采购需求理解有偏差，分析不到位的，得 6 分； 此项未提供的不得分。	15
		本项目难点、重点的分析、针对性合理化建议：对本项目难点、重点的分析明确，阐述详细，针对性合理化建议（措施）具有科学性，内容完整有效、可操作性强的，得 15 分； 分析较明确，阐述较详细，内容基本完整、有一定操作性的，得 12 分； 认识不全面，分析没有针对性，无操作性的，得 9 分； 分析不合理，思路不清晰，无针对性的，得 6 分； 此项未提供的不得分。	15
		工作进度安排、人员组织保障：工作进度安排十分合理、可行，人员组织保障十分到位，内容清晰明确、措施合理，全部能满足各阶段的工作要求，得 16 分； 工作进度安排较为合理、可行，人员保障比较到位，内容较明确，措施较合理，较为满足各阶段的工作要求，得 13 分； 工作进度安排的合理性、可行性一般，人员保障措施一般，内容基本清晰明确，基本能满足各阶段的工作要求，得 10 分； 工作进度安排不合理、人员保障不到位，不能及时满足各阶段的工作要求的，得 7 分； 此项未提供的不得分。	16

		<p>安全保密措施：根据供应商项目安全保密措施的严密性、可靠性、可操作性。从制度、措施（包括人员、设备、数据及档案安全管理措施）、流程和规范（如流程控制和表单管理）等方面进行综合评审打分。</p> <p>严密、可靠，且具有可操作性的，得 15 分； 较严密、较可靠，且具有一定的可操作性的，得 12 分； 较严密、较可靠，可操作性低的，得 9 分； 不严密、不可靠，没有可操作性的，得 6 分； 此项未提供的不得分。</p>	15
		<p>质量保障措施、突发事件的应急处置方案：根据供应商提供的质量保障措施、突发事件的应急处置方案等进行综合评分。</p> <p>质量保障措施合理、应急处置方案合理可行的，得 16 分； 保障措施基本合理、应急处置方案基本合理可行的，得 13 分； 保障措施基本合理，应急处置方案可行性较低的，得 10 分； 保障措施、应急处置方案提供的不合理不可行的，得 7 分； 此项未提供的不得分。</p>	16
投标人能力 13 分			
3.1	业绩	自 2023 年 5 月 1 日以来，投标单位承担过类似业绩的，每个业绩得 3 分，最高得 9 分。（提供业绩合同复印件并加盖公章，材料需能反应出相关信息否则不得分，时间以合同签订时间为准）	9
3.2	人员配置	项目组成员具有中级及以上职称的得 4 分。（提供相关人员近三个月（2026 年 2 月-2026 年 4 月）内任一个月社保缴费证明及职称证书复印件加盖公章（社保证明须明确缴费月份、个人姓名、缴费单位，且加盖社保中心章或社保中心参保缴费证明电子专用章；高校设计院或军队等事业编制人员无法提供社保证明，须提供所在单位上级人事组织或编制主管部门出具的人员编制核准证明材料，企业退休人员无法提供社保缴费证明的，退休人员必须出具退休证、劳务合同或返聘协议；提供资料不全不得分）	4
总计 100 分			

说明：

1、评审评分标准涉及的所有材料需按要求提供相应的证明材料在磋商响应文件中，提供的证明材料必须真实可靠，如发现弄虚作假者，将向政府采购管理部门汇报，将供应商列入不良行为记录名单，并依法予以处罚。

2、政策功能：

2.1 本项目专门面向中小企业采购，供应商应为中小微企业、监狱企业、残疾人福利性单位。

2.2 小企业（含小型、微型企业）应当符合以下条件：

（1）供应商为小企业，且符合中小企业划分标准（中小企业划型标准按照《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）文认定），但与大企业的负责人为同一人，或者与大企业存在直接控股、管理关系的除外。

（2）提供本企业制造的货物、承担的工程或者服务，或者提供其他小企业制造的货物。如果提供的货物为大中型企业注册商标的货物，视同大中型企业。

（3）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，不享受本办法规定的中小企业扶持政策。

(4) 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。

2.3 监狱和戒毒企业

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。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）。

2.4 残疾人福利性单位

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》。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）。

2.5 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。

2.6 价格扣除

2.6.1 对国家认定的节能产品和环保产品分别给予投标价的 5% 价格扣除，用扣除后的价格参与评审。

2.6.2 小微企业价格扣除：**本项目专门面向中小企业采购**，评审时，采购人对小微企业的报价**不给予价格扣除**；本项目不允许中型企业向一家或者多家小微企业分包，采购人对中型企业的报价**不给予价格扣除**。

第四章 采购项目概况

一、项目概况

1. 项目名称：天宇家园和梅新苑小区承接查验评估项目
2. 投标最高限价：14.97万元（评估面积427740.59平方米，含税综合单价约0.35元/平方米，含专家出场费用）。
3. 服务地点：南京市江宁区淳化街道。
4. 服务期：30 日历天。
5. 项目概述：依据《南京市住宅物业管理条例》相关规定，为有效衔接开发商前期建设与后期物业管理工作，明确各方权责，核验公共部位及设施设备的完好性与安全性，新交付小区需实施承接查验。

二、服务内容

- 1、根据《南京市住宅物业管理条例》等规定查看有关移交资料的完整性。
- 2、组织专家综合运用核对、观察、检测、使用和试验等方法，重点抽检 30%共有部位、共用设施设备的配置标准、外观质量和使用功能，确认移交的设施、设备。
- 3、合同签订后 10 日内乙方组织专家进场勘验并出具勘验整改报告，甲方需根据初次勘验整改报告完成需整改内容且补齐相关需求资料；乙方 10 日内出具物业承接查验正式报告，甲方需配合完成相关资料盖章；乙方 10 日内取得房产局备案手续并向甲方提交正式备案报告及备案表。
- 4、核心服务内容：
 - （一）物业资料承接查验
 1. 全面接收建设单位移交的物业相关资料，逐项核对完整性、规范性、有效性；
 2. 查验资料范围包括：

《前期物业服务合同》、《临时管理规约》、《物业承接查验协议》、竣工总平面图，单体建筑、结构、设备竣工图，配套设施、地下管网工程竣工图等竣工验收资料；共用设施设备清单及其安装、使用和维护保养等技术资料；物业质量保修文件和物业使用说明文件；物业管理用房资料等。上述资料的交接清单、移交程序、归档装订、分类存放等。
 - （二）物业共用部位承接查验
 1. 房屋本体的查验：地基基础；梁、柱、板等主体。
 2. 屋面的查验：地坪；女儿墙；排水沟；屋面瓦；天台门；人孔；避雷网；烟道、排气管与屋面的连接；太阳能热水器安装基础及预留管线。
 3. 楼道的查验：墙、顶面；地面；外窗；防火门；开关面板；电箱；水电井；消防箱；消防风口；照明灯具；疏散指示灯；应急灯；电梯门洞；栏杆扶手。
 4. 单元门厅的查验：墙、顶面；地面；外窗；单元门；开关面板；灯具；告示栏；信报箱等。
 5. 外立面的查验：外墙面；落水管；空调外机位；装饰件；楼栋单元等标识。

6.外围附属设施：单元台阶、坡道；散水坡；绿化地面标高；园林绿化；道路铺装；景观小品；绿化浇灌及保洁给水等。

7.车库：出入口及坡道；车库主体；排水设施；照明及通风；设备用房；车库交通设施及标识等。

（三）共用设施设备承接查验

1. 给排水系统：排水管道、雨污水井、排水沟、提升泵；生化处理装置等。

2. 消防系统：消防泵房主体、消防泵、补压装置、消防水池水箱、消防管网、消控室主体、消防主机、火灾探测系统、联动装置等。

3. 电梯系统：机房墙面、顶面、地面、外窗、门、照明、空调、通风扇、电源、曳引机、控制柜、盘车工具、手闸工具、机房标识等；井道、底坑、轿厢、层站。

4. 弱电系统：中控室、监控系统、可视对讲门禁系统、大屏系统、周界防范系统、广播系统、UPS 系统等。

（四）查验问题整改跟踪与复验

1. 汇总全部查验问题，编制《承接查验整改清单》，明确问题描述、整改标准、整改时限、责任单位；

2. 全程跟踪整改进度，定期现场核查整改情况，对整改完成项逐一复验，合格项予以销号，不合格项督促重新整改，直至全部达标；

3. 形成整改闭环管理，出具《承接查验正式报告》，确保所有查验问题全部整改到位。

（五）成果交付与备案

1. 编制正式完整的《物业承接查验报告》；

2. 协助建设单位、物业服务企业签订《物业承接查验协议》；

3. 完成物业承接查验相关备案工作。

三、报价要求

投标报价应是本采购文件所确定的全部工作内容的价格体现，其应包括本次采购范围内的人工费、管理费、利润、税金及合同包含的所有风险、责任等各项含税费用及项目实施过程中涉及到的一切费用。

四、付款方式

乙方完成全部现场查验、出具物业承接查验正式报告并取得南京市江宁区物业项目承接查验备案登记表，经甲方认可后付至合同价的 50%，经甲方认可一年后付至合同价的 80%，经甲方认可两年后结清尾款。

第五章 合同主要条款及格式

采购合同

(仅供参考)

项目编号：_____

项目名称：_____

采购单位：_____

成交单位：_____

签订日期：_____

物业承接查验咨询合同

甲方：_____

乙方：_____

根据《物业承接查验办法》、《南京市住宅物业管理条例》和《中华人民共和国合同法》等规范中的相关规定，甲方委托乙方负责_____项目的物业项目承接查验评估报告编制、查验、备案工作。为保证工作进行顺利，经双方充分协商，按磋商结果订立此合同并共同执行。

一、工作范围

根据甲方需求，乙方负责_____（项目名称）的查验评估报告编制、查验、备案工作。甲方积极配合乙方提供相关资料及按时完成现场整改等工作。

二、合同价格

合同总价：含税金额：_____元（大写：_____元整）；

乙方需提供等额的合格的增值税专用发票给甲方，否则甲方有权不支付相应款项。

三、付款方式

1、乙方完成全部现场查验、出具物业承接查验正式报告并取得南京市江宁区物业项目承接查验备案登记表后，经甲方认可后付至合同价的 50%；经甲方认可一年后付至合同价的 80%；经甲方认可两年后结清尾款。

四、甲、乙双方责任

1、甲方负责提供项目相关背景资料和技术资料；甲方应积极配合乙方按时提供资料及整改工作。

2、乙方负责完成本物业项目承接查验报告编制、查验、备案工作。

五、争议处理方法

本合同若在签订后或履行过程中发生争议，由双方友好协商解决，协商不成的，向合同所在地地人民法院提起诉讼。

六、本合同壹式_____份，甲方_____份，乙方_____份，具同等效力。

七、本合同如有未尽事宜，由双方协商解决，所达成之条款作为本合同的附件，与本合同具有同等效力。

甲方（盖章）_____

乙方（盖章）_____

法定代表人（签字）_____

法定代表人（签字）_____

签署日期：_____

签署日期：_____

第六章 磋商响应文件格式

附件一、磋商申请及声明

磋商申请及声明

致：南京市江宁区人民政府淳化街道办事处

根据贵方_____（项目名称）_____（项目编号）磋商邀请，正式授权下述签字人_____（姓名和职务）代表磋商供应商_____（磋商供应商名称），提交磋商文件。

据此函，签字人兹宣布声明和承诺如下：

1. **我们的资格条件完全符合本次招标要求**，我们同意并向贵方提供了与磋商有关的所有证据和资料。

2. 按采购要求，我们的磋商报价总价为：（大写）人民币_____元（小写：_____元），服务期：_____。

3. 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，提交磋商文件后，**不对磋商文件本身提出质疑**。

4. 我们同意从规定的磋商日期起遵循本磋商文件，并在规定的磋商有效期期满之前均具有约束力。

5. 一旦我方中标，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服务。

6. 我方决不提供虚假材料谋取中标、决不采取不正当手段诋毁、排挤其他供应商、决不与采购人、其它供应商或者代理机构恶意串通、决不向采购人、政府代理机构工作人员和评委进行商业贿赂、决不在采购过程中与采购人进行协商谈判、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。

7. 与本磋商有关的正式联系方式为：

地址：_____ 电话：_____
传真：_____ 开户银行：_____
银行账号：_____

法定代表人或授权委托人（签字或盖章）：

磋商供应商名称（盖章）：

日期： 年 月 日

附件二、法定代表人授权委托书

法定代表人授权委托书

南京市江宁区人民政府淳化街道办事处：

本授权书声明：注册于_____（磋商供应商住址）的_____（磋商供应商名称）法定代表人_____（法定代表人姓名、职务）代表本公司授权在下面签字的_____（磋商供应商代表姓名、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）磋商，以本公司名义处理一切与之有关的事务。

本授权书于 年 月 日签字生效，特此声明。

附件：法定代表人身份证复印件、授权委托人身份证复印件、授权委托人社保材料（提供采购公告前近三个月（2026年2月-2026年4月）内任意一个月供应商为其缴纳的由劳动和社会保障部门出具的养老保险缴纳凭证（社保证明须明确缴费月份、个人姓名、缴费单位，且加盖社保中心章或社保中心参保缴费证明电子专用章；高校设计院或军队等事业编制人员无法提供社保证明，须提供所在单位上级人事组织或编制主管部门出具的人员编制核准证明材料，企业退休人员无法提供社保缴费证明的，退休人员必须出具退休证、劳务合同或返聘协议））

法定代表人签字或盖章：

授权委托人签字或盖章：

日 期： 年 月 日

附件三、磋商报价表及磋商分项明细表

磋商报价表（第 轮）

项目名称：

项目编号：

磋商报价	大写： _____
	小写： _____
响应文件份数	正本： _____份 副本： _____份 电子件： _____份
服务期	
其它	（如有优惠条件须在此注明）

供应商（盖章）：

法定代表人或授权委托人（签字或盖章）：

日 期： 年 月 日

说明：

1. 第一轮报价表装订在磋商响应文件中，并再单独封装一份，且标明“磋商报价表”字样(如未单独封装或未加盖单位公章的, 将作为无效磋商处理)，与磋商响应文件同时递交。

2. 第二轮的报价表应提前加盖单位公章，并单独携带，不需密封，供磋商报价时使用。

附件四、第一章采购公告中规定的资格条件证明文件

附件五、无重大违法记录声明

无重大违法记录声明

南京市江宁区人民政府淳化街道办事处：

我单位（供应商名称）郑重声明：

参加本次采购活动前 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）：

年 月 日

附件六、商务条款响应表

商务条款响应表

项目编号：

项目名称：

序号	招标文件的商务条款	实际响应	符合/正偏离/负偏离	备注
...
	(行数不够, 自行添加)			

说明：

1. 如果行数不够，请自行增加。
2. 供应商必须仔细阅读磋商文件所有条款，并对所有符合或偏离的条目列入上表，未列入上表的视作供应商完全接受。

投标单位（盖章）：

法定代表人或授权委托人（签字或盖章）：

日期： 年 月 日

附件七、技术规格偏离表（如有）

技术规格偏离表

项目编号：

项目名称：

序号	招标文件的技术参数	实际响应	符合/正偏离/负偏离	备注
...
	（行数不够，自行添加）			

说明：

1. 如果行数不够，请自行增加。
2. 供应商必须仔细阅读磋商文件所有条款，并对所有符合或偏离的条目列入上表，未列入上表的视作供应商完全接受。

投标单位（盖章）：

法定代表人或授权委托人（签字或盖章）：

日期： 年 月 日

附件八、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

南京市江宁区人民政府淳化街道办事处：

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：_____。

主要专业技术能力有：_____。

声明人（公章）：

年 月 日

附件九、安全责任承诺书

安全责任承诺书

南京市江宁区人民政府淳化街道办事处

我公司现向贵单位承诺，我公司在项目名称：_____实施过程中，保证不发生重大人员伤亡事故，在此服务过程中所发生的一切工伤事故，或安全事故，均由我公司承担一切责任。

承诺单位（公章）：

法定代表人或授权委托人（签字或盖章）

日期：

附件十、中小企业声明函

中小企业声明函

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，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），属于其他未列明行业（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：

中小企业划型标准规定（工信部联企业[2011]300号）

行业	中小微型企业（或）			中型企业（且）			小型企业（且）			微型企业（或）		
	从业人员	营业收入	资产总额	从业人员	营业收入	资产总额	从业人员	营业收入	资产总额	从业人员	营业收入	资产总额
农、林、牧、渔业		20000万元以下			500万元及以上			50万元及以上			50万元以下	
工业（包括采矿业，制造业，电力、热力、燃气及水生产和供应业）	1000人以下	40000万元以下		300人及以上	2000万元及以上		20人及以上	300万元及以上		20人以下	300万元以下	
建筑业		80000万元以下	80000万元以下		6000万元及以上	5000万元及以上		300万元及以上	300万元及以上		300万元以下	300万元以下
批发业	200人以下	40000万元以下		20人及以上	5000万元及以上		5人及以上	1000万元及以上		5人以下	1000万元以下	
零售业	300人以下	20000万元以下		50人及以上	500万元及以上		10人及以上	100万元及以上		10人以下	100万元以下	
交通运输业（不含铁路运输业）	1000人以下	30000万元以下		300人及以上	3000万元及以上		20人及以上	200万元及以上		20人以下	200万元以下	
仓储业	200人以下	30000万元以下		100人及以上	1000万元及以上		20人及以上	100万元及以上		20人以下	100万元以下	
邮政业	1000人以下	30000万元以下		300人及以上	2000万元及以上		20人及以上	100万元及以上		20人以下	100万元以下	
住宿业	300人以下	10000万元以下		100人及以上	2000万元及以上		10人及以上	100万元及以上		10人以下	100万元以下	
餐饮业	300人以下	10000万元以下		100人及以上	2000万元及以上		10人及以上	100万元及以上		10人以下	100万元以下	
信息传输业（包括电信、互联网和相关服务）	2000人以下	100000万元以下		100人及以上	1000万元及以上		10人及以上	100万元及以上		10人以下	100万元以下	
软件和信息技术服务业	300人以下	10000万元以下		100人及以上	1000万元及以上		10人及以上	50万元及以上		10人以下	50万元以下	
房地产开发经营	200000万元以下	10000万元以下			1000万元及以上	5000万元及以上		100万元及以上	2000万元及以上		100万元以下	3000万元以下
物业管理	1000人以下	5000万元以下		300人及以上	1000万元及以上		100人及以上	500万元及以上		100人以下	500万元以下	
租赁和商务服务业	300人以下		120000万元以下	100人及以上		8000万元及以上		100万元及以上	100万元及以上	10人以下		100万元以下
其他未列明行业（包括科学研究和技术服务业，水利、环境和公共设施管理业，居民服务、修理和其他服务业，社会工作，文化、体育和娱乐业）	300人以下			100人及以上			10人及以上			10人以下		

注：本规定适用于在中华人民共和国境内依法设立的各种所有制和各种组织形式的企业。个体工商户和本规定以外的行业，参照本规定进行划型。

本规定的中型企业标准上限即为大型企业标准的下限，国家统计部门据此制定大中小微企业的统计分类。国务院有关部门据此进行相关数据分析，不得制定与本规定不一致的企业划型标准。

附件十一、南京市政府采购供应商信用记录表暨信用承诺书

（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）

说明：（1）根据《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）有关规定，凡在南京地区参加政府采购活动的供应商，应当事先登录“南京公共采购信息网”（<https://njgc.jfh.com/>），点击主页“南京市政府采购供应商诚信档案”栏目并登录系统，在“信用记录”栏目中点击“信用记录打印”，打印《南京市政府采购供应商信用记录表暨信用承诺书》。

（2）供应商必须在提交投标（响应）文件截止日2天前办理登记注册手续。供应商拟申请网上注册的，应当按以下程序进行：

- a. 在“南京市政府采购供应商诚信档案管理系统”新用户注册界面，自行设置账号、登录密码，如实填写注册页信息，并进行信用承诺确认后，提交注册申请；
- b. 系统审核后，供应商即可登录系统，进行《南京市政府采购供应商信用记录表暨信用承诺书》下载打印；
- c. 南京市政府采购供应商诚信档案管理系统客服电话：025-52718366。供应商可就用户注册与打印事宜进行咨询。

（3）供应商参加本次采购活动时，**在磋商文件发布之日起至递交响应文件截止日前**，应先登录“南京公共采购信息网”在线打印其附带二维码的《南京市政府采购供应商信用记录表暨信用承诺书》，加盖单位公章并经法定代表人签名后作为响应文件的组成部分。

附件十二、承诺书

承诺书

南京市江宁区人民政府淳化街道办事处：

我单位承诺本次采购活动中，未有以下情形。

（1）供应商单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系的不同供应商，不得参加同一合同项下的采购活动。

（2）凡为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，不得再参加本项目的采购活动。

（3）供应商被“信用中国”网站、“中国政府采购网”列入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。

承诺单位（公章）：

法定代表人或授权委托人（签字或盖章）：

日期：

附件十三、磋商供应商认为需提供的其他资料

附件十四、方案文件(格式自拟)