

海南陵水思源实验初级中学物业管理 外包服务项目

竞 争 性 谈 判 文 件

采购人：海南陵水思源实验初级中学

采购代理机构：海南兆廷工程管理有限公司

项目编号：HNZT-2017-001

2017年09月

目 录

第一章 竞争性谈判公告.....	3
第二章 谈判须知	5
第三章 用户需求书	11
第四章 评审办法	116
第五章 合同条款及格式.....	19
第六章 竞争性谈判响应文件内容和格式.....	22
一、响应函	24
二、报价一览表	25
三、法定代表人授权书	26
四、资格证明文件	27
五、拟派项目经理及人员配备	29
六、类似项目情况表	31
七、其他响应资料	32
附件一：保证金退还账户信息确认表	

第一章 竞争性谈判公告

海南兆廷工程管理有限公司受海南陵水思源实验初级中学单位委托，对其海南陵水思源实验初级中学物业管理外包服务项目(项目编号：HNZT-2017-001 编号)进行竞争性谈判，欢迎合格的国内供应商来参加密封投标。

一、谈判项目的名称、地点、规模、招标范围、技术要求及招标金额：

- 1、项目名称：海南陵水思源实验初级中学物业管理外包服务。
- 2、项目地点：海南省陵水黎族自治县。
- 3、招标范围：详见“用户需求书”。
- 4、技术要求：详见“用户需求书”。
- 5、采购金额：87.221062 万元。

二、供应商资格要求

- 1、在中华人民共和国注册的、具有独立承担民事责任能力的法人（提供营业执照复印件、组织机构代码证复印件、税务登记证复印件或三证合一营业执照复印件）；
- 2、具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度（需提供 2017 年任意一个月的会计报表）；
- 3、具有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录（需提供 2017 年任意一个月的企业纳税证明及社保缴费记录证明）；
- 4、参加政府采购活动前三年内（成立不足三年的从成立之日起算），在经营活动中没有重大违法记录（需提供加盖公章的声明函）；
- 5、购买本项目谈判文件并按时缴纳谈判保证金；
- 6、本项目不接受联合投标。

三、谈判文件的获取

- 1、发售标书时间：2017 年 9 月 19 日 09:30:00— 2017 年 9 月 21 日 17:30:00；
- 2、发售标书地址：海口市美兰区海甸六东路 48 号海景花园 E1 栋 504；
- 3、标书售价：谈判文件每套售价 200.00 元。（注：购买标书时需携带营业执照、税务登记证、组织机构代码证或三证合一的营业执照，开户许可证，法人授权委托书及身份证。验原件留复印件加盖公章资料一份。）

四、谈判响应文件递交截止时间、谈判时间及地点

- 1、谈判文件递交截止时间：2017 年 9 月 22 日 9 时 30 分（北京时间）；

2、谈判时间：2017年 9 月 22 日 9 时 30 分（北京时间）；

3、谈判文件递交及谈判地址：海口市海秀东路74号鸿泰大厦14层开标室4；

五、发布公告的媒介

本次招标公告同时在中国政府采购网、中国海南政府采购网、海南省人民政府网上发布。

六、招标代理人联系方式：

代理机构：海南兆廷工程管理有限公司

地 址：海口市美兰区海甸六东路48号海景花园E1栋504

联 系 人：梁晓日

联系电话：18289552771

第二章 谈判须知

一、总则

1. 名词解释

1.1 采购人：海南陵水思源实验初级中学

1.2 采购代理机构：海南兆廷工程管理有限公司

1.3 供应商：已从采购代理机构处购买谈判文件并向采购代理机构提交谈判响应文件（谈判响应文件）的供应商。

2. 适用范围

本谈判文件仅适用于采购代理机构组织的本次采购活动。

3. 合格的供应商

3.1 符合《政府采购法》规定的供应商资格。

3.2 供应商参加本次政府采购活动应当符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条的规定，并具备本谈判文件第一章“供应商资格要求”规定的条件。

3.3 供应商应遵守中华人民共和国的有关法律、法规。

3.4 本项目接受联合体投标。

4. 投标费用

无论谈判的做法和结果如何，供应商均自行承担所有与参加投标有关的全部费用。

5. 谈判文件的约束力

5.1 供应商一旦参加本项目报价，即被认为接受了本谈判文件中的所有条件和规定。

6. 服务期限及质量要求

6.1 服务期限： 壹 年

6.2 质量要求：合格。

二、谈判文件

7. 谈判文件的组成

7.1 谈判文件由六部分组成，包括：

第一章 竞争性谈判公告

第二章 谈判须知

第三章 用户需求书

第四章 评审办法

第五章 合同条款及格式

第六章 响应文件内容和格式

请仔细检查谈判文件是否齐全，如有缺漏，请立即与采购代理机构联系解决。

7.2 供应商被视为充分熟悉本招标项目所在地的与履行合同有关的各种情况，包括自然环境、气候条件、劳动力及公用设施等，本谈判文件不再对上述情况进行描述。

7.3 供应商必须详阅谈判文件的所有条款、文件及表格格式。供应商若未按谈判文件的要求和规范编制、提交谈判响应文件，将有可能导致谈判响应文件被拒绝接受，所造成的负面后果由供应商负责。

8. 谈判文件的澄清

供应商在收到谈判文件后，若有疑问需要澄清，应于2日之内（逾期不受理）以书面形式向代理人提出，代理人将以书面形式进行答复，同时采购代理机构有权将答复内容（包括所提问题，但不包括问题来源）分发给所有购买了同一谈判文件的供应商。

9. 谈判文件的更正或补充

9.1 在报价截止时间前，采购代理机构可以书面通知的方式修改谈判文件。修改通知作为谈判文件的组成部分，对供应商起同等约束作用。

9.2 当谈判文件与更正公告的内容相互矛盾时，以采购代理机构最后发出的更正公告为准。

9.3 为使供应商有足够的时间按谈判文件的更正要求修正谈判响应文件，采购代理机构有权决定推迟报价截止日期和开标时间，并将此变更书面通知所有购买了同一谈判文件的供应商。

三、谈判响应文件

10. 谈判响应文件的组成

谈判响应文件应按“第六章 响应文件内容和格式”要求编制。

11. 报价

11.1 供应商应按报价一览表的要求报价，并且该报价在所有的谈判响应文件中必须是统一的报价。本次采购采用总承包方式，因此供应商的报价应包括相关税费、利润、人工费、社保、公积金、物料费用、办公费及其他法定成本费用，应是本项目全部工作内容的价格体现。

11.2 报价均须以人民币为计算单位。

11.3 本项目的采购资金为人民币 **87.221062（万元）**，超出采购资金的报价按无效报价处理。

低于成本的报价按无效报价处理（是否低于成本由谈判小组判决并出具判决书）。

12. 谈判保证金

12.1 谈判保证金是参加本项目谈判的必要条件，谈判保证金为人民币壹万元整（¥10000.00元）；

12.2 谈判保证金应在 2017 年 9 月 21 日 17 时 30 分（北京时间）前由供应商基本账户一次性转入采购代理机构指定账户并注明汇款单位（以谈判保证金实际到帐时间为准），并注明所投项目的项目名称及项目编号。

户 名：海南兆廷工程管理有限公司

开户行： 中国银行海口海甸支行

帐 户： 265028203588

12.3 谈判保证金到帐后，供应商须携带授权委托书、银行转账凭证和企业基本账户开户许可证原件及加盖公章复印件到采购代理机构开具谈判保证金收据，否则采购代理机构拒开出收据，该收据将载明谈判保证金实际到账时间，谈判小组以载明的时间为依据对谈判响应文件进行评审。如供应商的谈判保证金不符合要求，将否决其投标。

12.4 谈判保证金的退还

12.4.1 成交人的谈判保证金在其与采购人签订了采购合同后 5 个工作日内无息退还。

12.4.2 落标的供应商的谈判保证金将在采购代理机构发出成交通知书 5 个工作日内无息退还。

12.5 发生下列情况之一，谈判保证金将不予退还：

- (1) 供应商在谈判有效期内撤回谈判响应文件的；
- (2) 成交人不按本章规定签订合同的；
- (3) 供应商提供虚假材料谋取中标、成交的；
- (4) 与采购人、其它供应商或者采购代理机构恶意串通的；
- (5) 向采购人、采购代理机构、谈判小组成员行贿或者提供其他不正当利益的；

13. 谈判有效期

13.1 谈判有效期为从投标截止之日起计算的 60 天，有效期短于此规定的谈判响应文件将被视为无效。

13.2 在特殊情况下，采购代理机构可于谈判有效期满之前，征得供应商同意延长谈判有效期，要求与答复均应以书面形式进行。供应商可以拒绝接受这一要求而放弃投标，投标保证金将尽快

无息退还。同意这一要求的供应商，无需也不允许修改其谈判响应文件，但须相应延长投标保证金的有效期限。受谈判有效期制约的所有权利和义务均应延长至新的有效期限。

14. 谈判响应文件的数量、签署及形式

14.1 谈判响应文件一式叁份，固定装订（注：胶装）；其中正本壹份，副本贰份。

14.2 谈判响应文件须按谈判文件的要求执行，每份谈判响应文件均须在封面上清楚标明“正本”或“副本”字样，“正本”和“副本”具有同等的法律效力；“正本”或“副本”之间如有差异，以正本为准。

14.3 谈判响应文件正本中，文字材料需打印或用不褪色墨水书写。谈判响应文件的正本须经法人代表或授权代表签署和加盖供应商公章。

14.4 谈判响应文件不得涂改和增删，如要修改错漏处，必须由同一签署人在修改处签字和盖章。

四、谈判响应文件的递交

15. 谈判响应文件的密封及标记

15.1 供应商应将谈判响应文件正本和所有副本分别密封在两个投标专用袋（箱）中（正本一包，副本一包），并在投标专用袋（箱）上标明“正本”、“副本”字样，在密封处加贴封条并盖单位公章。封套上均应写明：

致：海南兆廷工程管理有限公司

项目名称：海南陵水思源实验初级中学物业管理外包服务项目

项目编号：HNZT-2017-001

注明：“请勿在谈判时间之前启封”

投标单位名称、联系人姓名和电话

15.2 谈判响应文件未按上述规定书写标记和密封者，采购代理机构不对谈判响应文件被错放或先期启封负责。

16. 投标截止时间

16.1 供应商须在投标截止时间前将谈判响应文件送达采购代理机构规定的谈判地点。

16.2 若采购代理机构推迟了投标截止时间，应以公告的形式通知所有供应商。在这种情况下，采购人和供应商的权利和义务均应以新的截止时间为准。

16.3 在投标截止时间后递交的谈判响应文件，采购代理机构将拒绝接受。

五、谈判及评审

17. 谈判

17.1 采购代理机构按谈判文件第一章规定的时间和地点进行谈判。采购人代表、采购代理机构有关工作人员参加。政府采购主管部门、监督部门、国家公证机关公证员由其视情况决定是否派代表到现场进行监督。

17.2 供应商应委派授权代表参加开标活动，参加开标的代表须持本人身份证件签名报到以证明其出席。未派授权代表或不能证明其授权代表身份的，采购代理机构对谈判响应文件的处理不承担责任。

17.3 谈判时，采购代理机构或供应商代表将查验谈判响应文件密封情况，确认无误后拆封唱标，公布每份谈判响应文件中“报价一览表”的内容，以及采购代理机构认为合适的其他内容，采购代理机构将作开标记录。

17.4 若谈判响应文件未按要求密封，采购代理机构将拒绝接受该供应商的谈判响应文件。

18. 谈判小组

受采购人的委托，采购代理机构向有关部门申请，从海南省人民政府政务服务中心综合评标专家库中随机抽取物业管理专家 3 名组成谈判小组。该谈判小组独立工作，负责评审所有谈判响应文件并确定成交候选人。

19. 谈判和评审

见“第四章 评审办法”。

六、授标及签约

20. 定标原则

20.1 谈判小组将严格按照谈判文件的要求和条件进行评审，根据评审办法推荐出一至三人作为成交候选人，并标明排列顺序。采购人将确定排名第一的成交候选人为成交人并向其授予合同。排名第一的成交候选人因不可抗力或者自身原因不能履行合同，或者排名第一的成交候选人提供虚假材料或存在其它违规行为的，或者是谈判小组出现评审错误，被他人质疑后证实确有其事的，采购人将把合同授予排名第二的成交候选人。排名第二的成交候选人因前款规定的同样原因不能签订合同的，采购人将把合同授予排名第三的成交候选人。

20.2 采购代理机构将在指定的网站上公示成交结果。

21. 成交通知

21.1 成交人收到成交通知后，到采购代理机构处办理有关手续。

21.2 成交通知书将是合同的一个组成部分。

22. 签订合同

22.1 成交人应按成交通知书规定的时间、地点与采购人签订合同，否则投标保证金将不予退还，给采购人和采购代理机构造成损失的，供应商还应承担赔偿责任。

22.2 谈判文件、成交人的谈判响应文件及评审过程中有关澄清文件均应作为合同附件。

23. 招标代理服务费：

本次采购活动招标代理服务费，由中标公司按照本项目政府采购委托代理合同的约定一次性全额收取。

服务费收费标准

收费标准按国家计委关于《招标代理服务收费管理暂行办法》（计价格〔2002〕1980号）执行。

服务类型 费率 中标金额	货物招标	服务招标	工程招标
100 万元以下	1.5%	1.5%	1.0%
100-500 万元	1.1%	0.8%	0.7%
500-1000 万元	0.8%	0.45%	0.55%
1000-5000 万元	0.5%	0.25%	0.35%
5000-10000 万元	0.25%	0.1%	0.2%
10000-100000 万元	0.05%	0.05%	0.05%
100000 万元以上	0.01%	0.01%	0.01%

24. 其它

24.1 本项目不召开答疑会。

第三章 用户需求书

一、项目名称

海南陵水思源实验初级中学物业管理服务

服务期限：1 年

采购预算：872210.62 元/年

付款方式：双方签订合同时具体约定。

二、项目概述

海南陵水思源实验初级中学位于海南省陵水黎族自治县，总建筑面积 27886.08 平方米，其中教学楼及实验楼 9370.85 平方米，食堂 2751.84 平方米，学生宿舍区 2513.64 平方米，教师宿舍区 2879.92 平方米，全日制在校生规模约 1200 人。四周有完整的围墙，硬件设施齐全完整。

（一）物业管理区域秩序维护服务内容及基本要求：

1. 服务内容：

- 1.1 房屋建筑公用部位的维修、维护和管理。
- 1.2 共用设备设施包括消防设施设备等的维修养护、运行和管理。
- 1.3 公用绿化的养护与管理。
- 1.4 公共环境清洁。
- 1.5 交通与车辆停放秩序的管理。
- 1.6 维护公共秩序管理。

2. 服务基本要求

- 2.1 采用人防技防相结合，确保陵水思源中学区域内的正常秩序。
- 2.2 重点部位设岗，24 小时专人负责，确保陵水思源中学区域内财产安全以及人员的人身安全。
- 2.3 定时在校区内进行巡逻，制止违反学校相关规定的各种不良行为。
- 2.4 巡逻人员按规定按路线巡逻到位，发现可疑人即行询问，发生突发事件及时处理并上报。
- 2.5 维持校区内交通，确保行人及车辆安全和通道通畅、车辆停放有序、秩序井然。停车场禁止大型车辆，货车停放；禁止外来车辆过夜。

2.6 消防安全管理坚持“预防为主、防消结合”的方针，建立符合消防法的消防制度和规定。

2.7 熟悉和爱护校区内配套的公共设施、机电设备、消防器材，并熟练掌握各种灭火器材的使用方法，确保校内各种消防设施完好；积极配合做好日常检查及维修工作，制止违章行为，确保不发生火灾、爆炸等恶性事故。

2.8 消防控制室及监控室 24 小时值班，发现情况及时调度处理并上报。

2.9 按时交接班，坚守岗位、严禁空班、漏班、迟到、早退和擅离职守，不得酗酒、打牌、贻误值班工作，认真做好值班记录。

2.10 秩序维护服务人员必须仪表整洁、言行举止得体，接待外来人员及咨询人员要态度温和有礼，使用文明用语；遵守国家法令、法规，依法办事；坚守岗位，保持高度警惕，预防治安案件的发生。

（三）物业共用部位、共用设施的运行维护内容及要求

1. 服务内容

1.1 乙方负责陵水思源中学公共场所照明线路、相关设备设施的检测、维修。

1.2 负责陵水思源中学排水、排污、供水系统及相关设备、设施的维修保养，负责储水池和供水池的清洗、消毒及水质检验合格。

1.3 负责地震应急避难场所设施建设的维护。

1.4 负责区内道路、化粪池、沟渠、池、井、自行车棚、停车场等附属构筑物的维修、养护和管理。

1.5 做好防抗自然灾害的各项准备工作。

2. 服务要求

2.1 发电机设备、空调设备、给排水设备等定期进行日常养护，保证正常运行。

2.2 消防设施正常有效，消防水池水位长期保持正常。

2.3 负责公共设施的日常管理维护，完好率达 98%以上。

2.4 做好防抗各种自然灾害和突发事故的物资和技术准备。

（四）物业管理公共区域清洁卫生、绿化养护服务内容及要求

1. 服务内容

1.1 卫生间、办公室、走道、公共区域清洁；

1.2 校区内垃圾的收集、清运；

1.3 区内道路、化粪池、沟渠、池、井、电动车车棚、停车场等构筑物的清洁；

1.4 校区内所有绿化的修剪、浇水、施肥等养护工作。

2. 服务要求

- 2.1 建立环境卫生管理制度并认真落实，环卫设施齐备。
- 2.2 大厅地面、楼道走廊地面干爽洁净，无污渍、积水、杂物等，楼道、扶手和栏杆干净无灰尘，屋顶、门框和墙壁无积尘和蜘蛛网。
- 2.3 垃圾日产日清，垃圾箱外表干净，无异味。
- 2.4 卫生间空气清新、无污迹、无积水、无异味，下水道畅通。
- 2.5 每日擦拭楼梯扶栏。
- 2.6 排水管、下水道等室内外沟渠保持通畅，化粪池、沉沙井和水池无超量淤积，能正常使用。
- 2.7 水沟通畅，地面无积水，车库保持干净整洁。
- 2.8 定期对所管理区域实施灭“四害”工作。

（五）校区学生宿舍管理，食堂、超市、医务室监管服务内容及要求

1. 服务内容

- 1.1 根据学校规定作息时间，按时开启或关闭宿舍楼大门，督促学生按时作习；
- 1.2 宿舍用电、防火安全检查、巡视；
- 1.3 宿舍管理评比、考核；
- 1.4 建立食堂、超市、医务室卫生检查标准；

2. 服务要求

- 2.1 建立宿舍管理制度并认真落实。
- 2.2 建立宿舍、食堂、超市、医务室用电、防火管理制度，并定时检查督促。
- 2.3 组织学生对宿舍、食堂、超市、医务室管理进行评比、考核。

（六）、岗位配备和要求

（1）项目经理，1名

50周岁以下，大专及以上学历，身体健康、五官端正、责任心强，不嚼槟榔，有五年以上的物业管理经验，具备行业岗位资格证书，具有较强的组织、协调和决策能力。

（2）安全保卫工作，不少于8名

1、设秩序维护队长1名、领班1名，队员6名。

2、秩序维护员：高中以上学历，45周岁以下，身高不低于1.70米，遵纪守法、思想品德好、身体健康，相貌端正，退伍军人优先、有保安证、不嚼槟榔、工作责任心强。

（3）清洁保洁及绿化工作，不少于9名

1、设清洁保洁工 8 人、绿化工 1 人。

2、保洁、绿化员：45 周岁以下，身体健康，责任心强，能吃苦耐劳，不嚼槟榔，熟悉办公楼的保洁工作。

(4) 水电工负责设备设施的维护和日常维修，负责给学校开具水电费收据和水电费充值，不少于 2 名。

持有政府或专业部门颁发的有效上岗证书

(5) 宿舍管理员，不少于 8 名

1、宿舍管理员：身体健康，责任心强，有爱心，不嚼槟榔，大专以上学历，45 岁以下，需经招标方面面试审核。

说明：学校原有的 9 名劳务派遣人员由中标企业代管，劳务派遣人员工资由托管单位承担，福利由中标企业承担。

三、其他要求

1、物业公司要制订火灾、盗窃、意外治安事件、重大设备事故和自然灾害的应急处理方案，并作必要演习。

2、物业公司要严格审核录用本物业项目工勤人员，要保证物业人员的稳定。

4、物业公司要保持同本项目业主方的密切联系，遇有重大事项及时报告和反馈信息，尊重项目业主方的意见，接受项目业主方的提议、监督和指导。

5、供应商必须根据所投服务质量、资质资料等编写谈判响应文件。在中标结果公示期间，采购人有权对中标候选人所投服务的资信等进行核查，如发现与其谈判响应文件中的描述不一，代理机构将报政府采购主管部门严肃处理。

6、供应商不能低于成本价恶意报价（依据海南省建设厅关于印发《海南省物业管理招标投标管理办法（试行）》的通知（琼建住房[2005]107 号）第二十一条 供应商应当根据投标项目的物业服务成本以及合理的利润确定竞标价，但不得以低于物业服务成本的报价竞标）。

7、物业公司所聘所有人员的任何纠纷均自行解决，与甲方单位无关；

8、物业公司无对外收费权；根据自身的需要订报刊、杂志，费用自理；

9、物业公司人员的通信等办公费用由物业公司自行承担；

10、物业管理用房的提供情况：业主提供部分物业管理用房，其他需要用房需向学校支付房租，所有水电费用自理；

11、物业管理饮食安排情况：学校不安排餐饮补助；

12. 公司必须给水电工交人身意外保险.

12、采购人定期进行检查，每月将检查结果反馈给承包人，检查结果是当月物业管理费支付的重要依据。

13、采购人提供物业办公室和员工临时休息室及仓库，因员工在休息室做饭等导致事故的，由中标企业承担责任。

14、如果中标企业提供的服务质量未能达到采购人要求或拒不完成采购人交给的临时性工作任务，采购人有权解除合同。

第四章 评审办法

一、评审原则

1、本次采购采用竞争性谈判方式进行，评审由依法组成的谈判小组负责完成。评审基本原则：评审工作应依据《中华人民共和国政府采购法》以及国家和地方政府采购的有关规定，遵循“公开、公平、公正、择优、诚实信用”的原则。

2、本次竞争性谈判采购的评审采用最低评标价法确定成交供应商，即根据质量和服务均能满足谈判文件实质性响应要求且第二次报价最低的原则确定成交供应商。

3、参加谈判工作的所有人员应遵守《中华人民共和国政府采购法》以及国家和地方政府采购的有关规定，严格保密，确保谈判工作公平、公正，任何单位和个人不得无理干预谈判小组的正常工作。

二、评审程序和评审方法

评审程序分初步评审、谈判和详细评审。

1、初步评审

进入评审程序后，谈判小组先对供应商的谈判响应文件进行初步评审。谈判小组将根据评审办法的规定和附表 1 的内容，对谈判响应文件进行初步评审。

出现下列情况的谈判响应文件将被认定为不满足采购需求而不能通过初步审查：

- 1) 不满足供应商资格要求的；
- 2) 谈判响应文件无法定代表人签字，或签字人未经法定代表人授权的；
- 3) 未按谈判文件要求提交投标保证金的；
- 4) 谈判有效期不满足谈判文件要求的；
- 5) 谈判报价未实质性响应谈判文件报价要求的；
- 6) 不按谈判文件规定格式编写响应文件的。

初步评审采用“一项否决”的原则，只有全部符合要求的才能通过初步评审。

2、谈判

按照评审程序的规定，谈判小组阅读通过初步评审的供应商的谈判响应文件，据此与供应商进行技术、商务内容的澄清、修正和谈判，谈判中发现供应商的谈判响应文件资料不清晰或造成理解有歧义时，谈判小组准许其在规定时间内做出解释说明，如不及时做出合理的说明，该报价

将会由于不符合谈判的基本要求而被拒绝。

3、谈判结束后，各供应商按要求在规定时间内提交本项目的第二次报价。

4、谈判小组对供应商的最终形成的谈判响应文件、谈判承诺及第二次报价等方面进行详细评审，从质量和服务均能满足采购文件实质性响应要求的供应商中，按照第二次报价由低到高的顺序推荐三名成交候选人，质量和服务均能满足采购文件实质性响应要求且第二次报价最低的供应商为成交供应商，并编写评审报告。

5、投标家数

有效供应商数必须达到法定家数，如果有效供应商数未达到法定家数，应按海南省财政厅2006年2053号文件第十四条第三款执行（在采购文件和采购程序符合法律规定的前提下，符合项目资格条件的供应商不足三家时，可以继续按照公平、公正和竞争原则，进行竞争性谈判）。

三、谈判、评审过程的保密性

1、接受报价后，直至成交人与采购人签订合同后止，凡与谈判、审查、澄清、评价、比较、确定成交人意见有关的内容，任何人均不得向供应商及与谈判评审无关的其他人透露。

2、从谈判响应文件递交截止时间起到确定成交人之日止，供应商不得与参加谈判、评审的有关人员私下接触。在谈判评审过程中，如果供应商试图在谈判响应文件审查、澄清、比较及推荐成交候选人方面向参与谈判评审的有关人员和采购人施加任何影响，其报价将被拒绝。

四、接受和拒绝任何或所有报价的权利

采购代理机构和采购人保留在成交之前任何时候接受或拒绝任何报价，以及宣布谈判无效或拒绝所有报价的权力，对受影响的供应商不承担任何责任。

五、变更技术方案的权利

在谈判过程中，采购人有权变更技术方案或采购数量，如果供应商根据采购人提出的变更要求调整方案或价格后未能获得合同，采购人和采购代理机构不承担任何责任。

附表 1

初步评审表

序号	审查项目	评议内容	供应商 1	供应商 2	供应商 3
1	供应商的资格	符合供应商资格要求			
2	谈判响应文件的有效性、完整性	谈判响应文件有盖公章、法定代表人签字或法定代表人授权人签字			
3	报价项目	完全响应该谈判文件的报价要求			
4	投标保证金	满足谈判文件要求			
5	谈判有效期	满足谈判文件要求			
6	服务期限	满足谈判文件要求			
7	谈判响应文件	完全按照谈判文规定格式编写			
8	其 它	无其它无效投标认定条件			
结 论					

1、表中只需填写“√/通过”或“×/不通过”。

2、在结论中按“一项否决”的原则，只有全部是√/通过的，填写“合格”；只要其中有一项是×/不通过的，填写“不合格”。

3、结论是合格的，才能进入下一轮；不合格的被淘汰。

谈判小组：

日期： 年 月 日

第五章 合同条款及格式

合同通用条款部分

(略)

合同专用条款部分

甲方:

乙方:

甲乙双方根据_____年___月___日_____ (项目编号: _____) 公开招标结果及谈判文件的要求,经协商一致,同意以下专用条款作为本项目合同条款的补充。当合同条款与专用条款不一致时,以专用条款为准。

一、合同标的及金额等

序号	项目名称	技术指标	单价	数量	合计	备注
1						
2						
...						
合同总额		(小写)				
		(大写)				

二、项目建设进度及地点:

1、项目建设进度:

2、地点: 采购人指定地点

三、付款方式

四、合同纠纷处理

本合同执行过程中发生纠纷,作如下___处理:

1、由甲乙双方协商处理。

2、申请仲裁。仲裁机构为海南省经济仲裁委员会。

3、提起诉讼。诉讼地点为采购人所在地。

五、合同生效

本合同由甲乙双方签字盖章后生效。

六、合同鉴证

采购代理机构应当在本合同上签章，以证明本合同条款与谈判文件、谈判响应文件的相关要求相符并且未对采购货物和技术参数进行实质性修改。

七、组成本合同的文件包括：

- (一) 合同通用条款和专用条款；
- (二) 乙方的报价一览表及投标报价明细表；
- (三) 中标通知书；
- (四) 甲乙双方商定的其他必要文件。

上述合同文件内容互为补充，如有不明确，由甲方负责解释。

八、合同备案

本合同一式六份，中文书写。甲方三份，乙方、采购代理机构各执一份，另外一份由采购人报政府采购主管部门备案。

甲方：_____（盖章）

地址：

法定（授权）代表人：

二〇一七年__月__日

乙方：_____（盖章）

地址：

法定（授权）代表人：__

二〇一七年__月__日

户名：

开户银行：

账号：

采购代理机构声明：本合同标的经采购代理机构依法定程序采购，合同主要条款内容与招谈判响应文件的内容一致。

采购代理机构：XX 公司（盖章）

地 址：

经办人：

二〇一七年__月__日

第六章 竞争性谈判响应文件内容和格式

海南陵水思源实验初级中学物业管理外包服务项目

项目编号：HNZT-2017-001

竞争性谈判响应文件

供应商名称：_____（盖单位章）

法定代表人或其委托代理人：_____（签字）

联系电话：

日期：_____年_____月_____日

目 录

一、响应函

二、报价一览表

三、法定代表人授权书

四、资格证明文件

五、拟派项目经理及人员配备表

六、类似项目情况表

七、其他响应资料

一、响应函

致：海南兆廷工程管理有限公司

你方_____（项目编号：_____）谈判文件（包括更正公告，如有）已收悉，完全理解谈判文件的所有内容。我方经详细审阅和研究，现决定参加投标。

（1）我方郑重承诺：我方是符合《政府采购法》第 22 条规定的供应商，并严格遵守《政府采购法》第 77 条的规定。

（2）我方接受谈判文件的所有的条款和规定。

（3）我方同意按照谈判文件第二章“谈判须知”的规定，本谈判响应文件的有效期（谈判有效期）为从投标截止日期起计算的60天，在此期间，本谈判响应文件将始终对我方具有约束力，并可随时被接受。如果我方成交，本谈判响应文件在此期间之后将继续保持有效。

（4）随同本响应函递交投标保证金一份，金额为人民币（大写）：_____元（¥：_____元）。

（5）我方同意提供采购代理机构要求的有关本次采购的所有资料。

（6）我方理解，你方无义务必须接受投标报价最低的投标，并有权拒绝所有的投标。同时也理解你方不承担我方本次投标的费用。

（7）如果我方成交，为执行合同，我们将按采购人的有关要求提供必要的履约保证。

供应商名称：_____（盖公章）

地 址：

授权代表签字：_____（亲笔签名）

职 务：

日 期：

二、报价一览表

致：海南兆廷工程管理有限公司

项目名称：

项目编号：

序号	项目名称	投标报价（元）	测算依据
1	人员工资		
2	五险一金		
3	法定节假日加班费		
4	物料费用		
5	办公费用		
6	利润		
7	税金		
	合计		
第一次投标报价总额 (元)		(小写)	
		(大写)	
第二次报价总额 (元)		(小写)	
		(大写)	

注：1、投标报价时，“第二次报价总额”栏请先不要填写，谈判结束后授权代表在谈判响应文件正、副本的此表格上填写最终报价；

2、报价大小写不一致时以大写为准；

3、报价总额必须包括本谈判文件中要求的费用，但不限于这些费用，报价视为覆盖本项目所有的服务内容及标准；

4、报价一览表格式不得自行改动。

供应商名称：_____（盖公章）

法定代表人或被授权人：_____（亲笔签名）

日 期：_____年_____月_____日

三、法定代表人授权书

致 海南兆廷工程管理有限公司：

兹授权： 先生/女士作为我公司的合法授权代理人，参加 公司组织的（项目编号： ，项目名称：XX 项目）的政府采购活动。

并授权其全权办理以下事宜：

- 1、参加谈判活动；
- 2、出席谈判会议；
- 3、签订与成交事宜有关的合同；
- 4、负责合同的履行、服务以及在合同履行过程中有关事宜的洽谈和处理。

受托人在办理上述事宜过程中以其自己的名义所签署的所有文件我方均予以承认。有效期限：与采购文件（谈判文件）中标注的谈判有效期相同，自法定代表人签字之日起生效。受托人无转委托权。

被授权人： （亲笔签名）

联系电话：

职 务：

身份证号码：

公司名称： （盖公章）

营业执照号码：

法定代表人： （亲笔签名）

联系电话：

职 务：

身份证号码：

生效日期： 年 月 日

<p>法定代表人</p> <p>居民身份证复印件粘贴处</p>

<p>被授权人</p> <p>居民身份证复印件粘贴处</p>

注：本授权书内容不得擅自修改。

四、资格证明文件

(1) 供应商基本情况表

供应商名称						
注册地址				邮政编码		
联系方式	联系人			电 话		
	传 真			网 址		
组织结构						
法定代表人	姓名		技术职称		电话	
技术负责人	姓名		技术职称		电话	
成立时间			员工总人数：			
营业执照号			其中	高级职称人员		
注册资金				中级职称人员		
开户银行				初级职称人员		
账 号				技 工		
经营范围						
备注						

备注：本表后应附企业法人营业执照、组织机构代码证、税务登记证等复印件（或按照国家“三证合一、一照一码”登记制度申请核发的新版合法的营业执照复印件）等材料的复印件。

(2) 具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度

备注：附（需提供 2017 年任意一个月会计报表（须加盖本单位公章））。

(3) 具有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录（需提供 2017 年任意一个月的企业纳税证明及社保缴费记录证明）（须加盖本单位公章）。

(4) 谈判保证金

备注：1、谈判保证金收据复印件，复印件加盖单位公章

2、附银行转账凭证或银行转账证明材料的复印件，复印件加盖单位公章。

3、附基本帐户许可证复印件，复印件加盖单位公章

(5) 参加政府采购活动前三年内（成立不足三年的从成立之日起算），在经营活动中没有重大违法记录（需提供加盖公章的声明函）；（参考格式）

声明函

致 海南兆廷工程管理有限公司：

我公司在参加本次政府采购（项目编号：_____）活动前三年内，在经营活动中没有重大事故，没有任何重大违法行为记录。

特此声明。

供应商名称：_____（盖章）

法定代表人或被授权人：_____（亲笔签名）

日 期：_____年_____月_____日

五、拟派项目经理及人员配备

1、拟派项目经理

致：海南兆廷工程管理有限公司

项目名称：

项目编号：

姓名		身份证号码	
学历		物业服务年限	
简历及业绩			
身份证复印件			

供应商名称：_____（盖公章）

法定代表人或被授权人：_____（亲笔签名）

日期：_____年_____月_____日

2、服务人员配备表

致：海南兆廷工程管理有限公司

项目名称：

项目编号：

部门	岗位	数量	职责
合计			

供应商名称：_____（盖章）

法定代表人或被授权人：_____（亲笔签名）

日期：_____年_____月_____日

六、类似项目情况表

(一) 近年完成的类似项目情况表

致：海南兆廷工程管理有限公司

项目名称：

项目编号：

项目名称	项目地点	发包人/单位	合同金额	合同期限	发包人/单位联系电话
合计					

备注：本表后附合同复印件。

供应商名称：_____（盖公章）

法定代表人或被授权人：_____（亲笔签名）

日期：_____年_____月_____日

七、其他响应资料

备注：附本项目谈判文件要求的其他材料：物业管理方案等，格式自拟。

附件一：保证金退还账户信息确认表

项目名称：

项目编号：

应退谈判保证金	小 写：	
	大 写：	
单位（盖章）	单 位 名 称	
	开 户 行	
	账 号	
	联系人及电话	

附件二：原交款、汇款凭证复印件