



北京市昌平区政府采购 招 标 文 件

项目名称:回龙观街道办事处物业管理服务项目

项目编号:11011425210200024892-XM001

采 购 人:北京市昌平区回龙观街道办事处

集中采购机构:北京市昌平区政府采购中心



目 录

第一章 投标邀请3

第二章 投标人须知8

第三章 资格审查25

第四章 评标程序、评标方法和评标标准31

第五章 采购需求43

第六章 拟签订的合同文本58

第七章 投标文件格式68



第一章 投标邀请

说明: 标记“■”的选项意为适用于本项目, 标记“□”的选项意为不适用于本项目, “____”上空白意为不适用于本项目。

项目概况: 项目的潜在供应商应在北京市政府采购电子交易平台(网址 <http://zbcg-bjzc.zhongcy.com/bjczj-portal-site/index.html#/home>) 获取采购文件, 并于 2025-05-20 09:30 (北京时间) 前上传投标文件。

一、项目基本情况

- 1.项目编号: 11011425210200024892-XM001
- 2.项目名称: 回龙观街道办事处物业管理服务项目
- 3.项目预算金额: 678 万元; 项目最高限价: 678 万元
- 4.采购需求:

包号	标的名称	采购包预算金额(万元)	数量	简要技术需求或服务要求
01	物业服务	678	1 项	详见附件采购需求

- 5.合同履行期限: 3 年
- 6.本项目是否接受联合体投标: ☐是 ☒否

二、申请人的资格要求(须同时满足)

- 1.满足《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定;
- 2.落实政府采购政策需满足的资格要求:
 - 2.1 中小企业政策(符合条件的监狱企业、残疾人福利性单位视同中小企业)
☐本项目不专门面向中小企业预留采购份额。

☒本项目专门面向 ☐中小 ☒小微企业采购。即: 提供的服务全部由符合政策要求的小型微型企业承接。

☐本项目预留部分采购项目预算专门面向中小企业采购。对于预留份额, 提供的货物由符合政策要求的中小企业制造、服务由符合政策要求的中小企业承接。预留份额通过以下措施进行: _____。

2.2 其它落实政府采购政策的资格要求(如有): _____

3.本项目的特定资格要求:

3.1 本项目是否属于政府购买服务:

☐否

☒是, 公益一类事业单位、使用事业编制且由财政拨款保障的群团组织, 不得



作为承接主体；

3.2 其他特定资格要求：

(1)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；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。

(2) 在“信用中国”网站(www.creditchina.gov.cn)信用报告中，中国政府采购网(www.ccgp.gov.cn)查询信用记录，未列入失信被执行人、重大税收违法失信主体名单、政府采购严重违法失信行为记录名单的供应商。

三、获取招标文件

1.时间: 2025 年 04 月 29 日至 2025 年 05 月 09 日，每天上午 9 点至 12 点，下午 12 点至 17 点（北京时间，法定节假日除外）。

2.地点: 北京市政府采购电子交易平台

3.方式: 供应商持 CA 数字认证证书或电子营业执照登录北京市政府采购电子交易平台（<http://zbcg-bjzc.zhongcy.com/bjczj-portal-site/index.html#/home>）获取电子版招标文件。

4.售价: 0 元。

四、提交投标文件截止时间、开标时间和地点

1.投标截止时间、开标时间: 2025 年 5 月 20 日 9 点 30 分（北京时间）

2.地点: 北京市昌平区富康路 32 号昌平区公共资源交易中心（允许远程在线开标，请保持联系人电话畅通，并于解密功能开启后及时进行自行解密操作。）

五、公告期限

自本公告发布之日起 5 个工作日。

六、其他补充事宜

1.本项目需要落实的政府采购政策：扶持中小企业等。

2.本项目的采购年限为____年、预算金额为____万元、当年安排数为____万元。

（仅

适用于部门预算分年度安排但不宜按年度拆分的采购项目。）

3. 本项目信息公告发布于财政部门指定的政府采购信息发布媒体: 中国政府采购网（www.ccgp.gov.cn）和北京市政府采购网（www.ccgp-beijing.gov.cn）。

4. 本项目采用全流程电子化采购方式，请供应商认真学习北京市政府采购电子交易平台发布的相关操作手册（供应商可在交易平台下载相关手册），办理 CA 数字证书或



电子营业执照、进行北京市政府采购电子交易平台注册绑定，并认真核实 CA 数字证书或电子营业执照情况确认是否符合本项目电子化采购流程要求。

CA 数字证书服务热线 010-58511086

电子营业执照服务热线 400-699-7000

技术支持服务热线 010-86483801

4.1 办理 CA 数字证书或电子营业执照

供应商登录北京市政府采购电子交易平台查阅 “用户指南” — “操作指南” — “市场主体 CA 办理操作流程指引” / “电子营业执照使用指南”，按照程序要求办理。

4.2 注册

供应商登录北京市政府采购电子交易平台“用户指南” — “操作指南” — “市场主体注册入库操作流程指引”进行自助注册绑定。

4.3 驱动、客户端下载

供应商登录北京市政府采购电子交易平台“用户指南” — “工具下载” — “招标采购系统文件驱动安装包”下载相关驱动。

供应商登录北京市政府采购电子交易平台“用户指南” — “工具下载” — “投标文件编制工具”下载相关客户端。

4.4 获取电子招标文件

供应商使用 CA 数字证书或电子营业执照登录北京市政府采购电子交易平台获取电子招标文件。

供应商如计划参与多个采购包的投标，应在登录北京市政府采购电子交易平台后，在【我的项目】栏目依次选择对应采购包，进入项目工作台招标/采购文件环节分别按采购包下载招标文件电子版。未在规定时间内按上述操作获取文件的采购包，供应商无法提交相应包的电子投标文件。

4.5 编制电子投标文件

供应商应使用电子投标客户端编制电子投标文件并进行线上投标，供应商电子投标文件需要加密并加盖电子签章，如无法按照要求在电子投标文件中加盖电子签章和加密，



请及时通过技术支持服务热线联系技术人员。

4.6 提交电子投标文件

供应商应于投标截止时间前在北京市政府采购电子交易平台提交电子投标文件，上传电子投标文件过程中请保持与互联网的连接畅通。

4.7 电子开标

供应商使用 CA 数字证书或电子营业执照登录北京市政府采购电子交易平台进行电子开标。

4.7.1 不到现场参与开标的各投标人各自打开电脑，确保网络畅通。

4.7.2 于投标截止时间使用 CA 数字证书或电子营业执照准时登录北京市政府采购电子交易平台（以下简称“电子交易平台”）进入“开标大厅”签到。

4.7.3 进入“开标大厅”后，请关注对话页面，等候系统发出解密指令，并按照各步指令在规定时间内及时进行操作。如投标人未在规定时间内按照要求进行操作、确认，造成的后果由投标人自行承担；因非系统原因导致的解密失败，视为投标无效。技术支持服务热线 010-86483801。

5. 请务必认真研究北京市电子交易平台操作细则，确认已“关注并下载”（拟投标各包的关注与下载必须都完成，否则影响投标）拟参与投标各包的招标文件，以免影响投标。

七、对本次招标提出询问，请按以下方式联系。

1.采购人信息

名 称：北京市昌平区回龙观街道办事处
地 址：北京市昌平区回龙观街道南店路 15 号
联系方式：010-82419158

2.集中采购机构信息

名 称：北京市昌平区政府采购中心
地 址：北京市昌平区富康路 32 号
联系方式：010-69716670

3.项目联系方式

项目联系人：张文嘉



话：010-69716670

第二章 投标人须知

投标人须知资料表

本表是对投标人须知的具体补充和修改，如有矛盾，均以本资料表为准。标记“■”的选项意为适用于本项目，标记“□”的选项意为不适用于本项目。

条款号	条目	内容
2.2	项目属性	项目属性： ■服务 □货物
2.3	科研仪器设备	是否属于科研仪器设备采购项目： □是 ■否
2.4	核心产品	□关于核心产品本项目__包不适用。 ■本项目包为单一产品采购项目。 □本项目包为非单一产品采购项目，核心产品分别为：_____
3.1	现场考察	■不组织 □组织，考察时间：__年__月__日__点__分 考察地点：_____。
	开标前答疑会	■不召开 □召开，召开时间：__年__月__日__点__分 召开地点：_____。
4.1	样品	投标样品递交： ■不需要 □需要，具体要求如下： (1) 样品制作的标准和要求：_____； (2) 是否需要随样品提交相关检测报告：



条款号	条目	内容				
		<div><input type="checkbox"/>不需要</div> <div><input type="checkbox"/>需要</div> <div>(3) 样品递交要求：_____；</div> <div>(4) 未中标人样品退还：_____；</div> <div>(5) 中标人样品保管、封存及退还：_____；</div> <div>(6) 其他要求（如有）：_____。</div>				
5.2.5	标的所属行业	<div>本项目采购标的对应的中小企业划分标准所属行业：</div> <table><tr><td>标的名称</td><td>中小企业划分标准所属行业</td></tr><tr><td>物业服务</td><td>物业管理</td></tr></table>	标的名称	中小企业划分标准所属行业	物业服务	物业管理
标的名称	中小企业划分标准所属行业					
物业服务	物业管理					
11.2	投标报价	<div>投标报价的特殊规定：</div> <div><input checked="" type="checkbox"/>无</div> <div><input type="checkbox"/>有，具体情形：_____。</div>				
12.1	投标保证金	<div>投标保证金金额：</div> <div>整体项目：本项目不收取投标保证金，请忽略所有与此有关的内容。</div> <div>投标保证金收受人信息：</div> <div>1.收款账户：北京市昌平区政府采购中心；</div> <div>2.开户行：中国工商银行股份有限公司北京城关支行；</div> <div>3.账 号：0200011509200197302。</div>				
12.7.2		<div>投标保证金可以不予退还的其他情形：</div> <div><input checked="" type="checkbox"/>无</div> <div><input type="checkbox"/>有，具体情形：</div>				
13.1	投标有效期	自提交投标文件的截止之日起算 90 日历天。				
18.2	解密时间	解密时间： 60 分钟。				
22.1	确定中标人	<div>中标候选人并列的，采购人是否委托评标委员会确定中标人：</div> <div><input checked="" type="checkbox"/>否</div> <div><input type="checkbox"/>是</div> <div>中标候选人并列的，按照以下方式确定中标人：</div> <div><input type="checkbox"/>得分且投标报价均相同的，以_____得分高者为中标人</div> <div><input checked="" type="checkbox"/>随机抽取</div>				
25.5	分包	<div>本项目的非主体、非关键性工作是否允许分包：</div> <div><input checked="" type="checkbox"/>不允许</div> <div><input type="checkbox"/>允许，具体要求：</div> <div>(1) 可以分包履行的具体内容：_____；</div> <div>(2) 允许分包的金额或者比例：_____；</div> <div>(3) 其他要求：_____。</div>				



条款号	条目	内容
25.6	政采贷	为更大力度激发市场活力和社会创造力，增强发展动力，按照《北京市全面优化营商环境助力企业高质量发展实施方案》（京政办发〔2023〕8号）部署，进一步加强政府采购合同线上融资“一站式”服务（以下简称“政采贷”），北京市财政局、中国人民银行营业管理部联合发布《关于推进政府采购合同线上融资有关工作的通知》（京财采购〔2023〕637号）。有需求的供应商，可按上述通知要求办理“政采贷”。
26.1.1	询问	询问提出形式： <u>通过电话询问和答复</u>
26.3	联系方式	接收询问和质疑的联系方式 联系部门： <u>北京市昌平区政府采购中心</u> ； 联系电话： <u>010-69716670</u> ； 通讯地址： <u>北京市昌平区富康路32号</u> 。
27	代理费	不收取代理费。



投标人须知 一 说明

- 1 采购人、采购代理机构、投标人、联合体
 - 1.1 采购人、采购代理机构：指依法进行政府采购的国家机关、事业单位、团体组织，及其委托的采购代理机构。本项目采购人、采购代理机构见第一章《投标邀请》。
 - 1.2 投标人（也称“供应商”、“申请人”）：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。
 - 1.3 联合体：指两个以上的自然人、法人或者其他组织组成一个联合体，以一个供应商的身份共同参加政府采购。
- 2 资金来源、项目属性、科研仪器设备采购、核心产品
 - 2.1 资金来源为财政性资金和/或本项目采购中无法与财政性资金分割的非财政性资金。
 - 2.2 项目属性见《投标人须知资料表》。
 - 2.3 是否属于科研仪器设备采购见《投标人须知资料表》。
 - 2.4 核心产品见《投标人须知资料表》。
- 3 现场考察、开标前答疑会
 - 3.1 若《投标人须知资料表》中规定了组织现场考察、召开开标前答疑会，则投标人应按要求在规定的的时间和地点参加。
 - 3.2 由于未参加现场考察或开标前答疑会而导致对项目实际情况不了解，影响投标文件编制、投标报价准确性、综合因素响应不全面等问题的，由投标人自行承担不利评审后果。
- 4 样品
 - 4.1 本项目是否要求投标人提供样品，以及样品制作的标准和要求、是否需要随样品提交相关检测报告、样品的递交与退还等要求见《投标人须知资料表》。
 - 4.2 样品的评审方法以及评审标准等内容见第四章《评标程序、评标方法和评标标准》。
- 5 政府采购政策（包括但不限于下列具体政策要求）
 - 5.1 采购本国货物、工程和服务
 - 5.1.1 政府采购应当采购本国货物、工程和服务。但有《中华人民共和国政府采购法》第十条规定情形的除外。
 - 5.1.2 本项目如接受非本国货物、工程、服务参与投标，则具体要求见第四章《采购需求》。
 - 5.1.3 进口产品指通过中国海关报关验放进入中国境内且产自关境外的产



品，包括已经进入中国境内的进口产品。关于进口产品的相关规定依据《政府采购进口产品管理办法》（财库〔2007〕119号文）、《关于政府采购进口产品管理有关问题的通知》（财办库〔2008〕248号文）。

5.2 中小企业、监狱企业及残疾人福利性单位

5.2.1 中小企业定义：

5.2.1.1 中小企业是指在中华人民共和国境内依法设立，依据国务院批准的中小企业划分标准确定的中型企业、小型企业和微型企业，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。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。关于中小企业的相关规定依据《中华人民共和国中小企业促进法》、《关于进一步加大政府采购支持中小企业力度的通知》（财库〔2022〕19号）《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库〔2020〕46号）、《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）、《金融业企业划型标准规定》（〔2015〕309号）等国务院批准的中小企业划分标准执行。

5.2.1.2 供应商提供的货物、工程或者服务符合下列情形的，享受中小企业扶持政策：

（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。

5.2.1.3 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，不享受中小企业扶持政策。

5.2.1.4 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。

5.2.2 在政府采购活动中，监狱企业视同小型、微型企业，享受预留份额、评审中价格扣除等政府采购促进中小企业发展的政府采购政策。监狱企业定义：是指由司法部认定的为罪犯、戒毒人员提供生产项目和劳动对象，且全部产权属于司法部监狱管理局、戒毒管理局、直属煤矿管理局，各省、自治区、直辖市监狱管理局、戒毒管理局，各地（设区的市）监狱、强制隔离戒毒所、戒毒康复所，以及新疆生产建设兵团监狱管理局、戒毒管理局的企业。

5.2.3 在政府采购活动中，残疾人福利性单位视同小型、微型企业，享受预留份额、



评审中价格扣除等促进中小企业发展的政府采购政策。残疾人福利性单位定义：享受政府采购支持政策的残疾人福利性单位应当同时满足以下条件：

5.2.3.1 安置的残疾人占本单位在职职工人数的比例不低于 25%（含 25%），

并且安置的残疾人人数不少于 10 人（含 10 人）；

5.2.3.2 依法与安置的每位残疾人签订了一年以上（含一年）的劳动合同或服务协议；

5.2.3.3 为安置的每位残疾人按月足额缴纳了基本养老保险、基本医疗保险、失业保险、工伤保险和生育保险等社会保险费；

5.2.3.4 通过银行等金融机构向安置的每位残疾人，按月支付了不低于单位所在区县适用的经省级人民政府批准的月最低工资标准的工资；

5.2.3.5 提供本单位制造的货物、承担的工程或者服务（以下简称产品），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）；

5.2.3.6 前款所称残疾人是指法定劳动年龄内，持有《中华人民共和国残疾人证》或者《中华人民共和国残疾军人证（1 至 8 级）》的自然人，包括具有劳动条件和劳动意愿的精神残疾人。在职职工人数是指与残疾人福利性单位建立劳动关系并依法签订劳动合同或服务协议的雇员人数。

5.2.4 本项目是否专门面向中小企业预留采购份额见第一章《投标邀请》。

5.2.5 采购标的对应的中小企业划分标准所属行业见《投标人须知资料表》。

5.2.6 小微企业价格评审优惠的政策调整 见第四章《评标方法和评标标准》。

5.3 政府采购节能产品、环境标志产品

5.3.1 政府采购节能产品、环境标志产品实施品目清单管理。财政部、发展改革委、生态环境部等部门根据产品节能环保性能、技术水平和市场成熟程度等因素，确定实施政府优先采购和强制采购的产品类别及所依据的相关标准规范，以品目清单的形式发布并适时调整。依据品目清单和认证证书实施政府优先采购和强制采购。

5.3.2 采购人拟采购的产品属于品目清单范围的，采购人及其委托的采购代理机构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。关于政府采购节能产品、环境标志产品的相关规定依据《关于调整优化节能产品、环境标志产品政府采购执行机制的通知》（财库〔2019〕9 号）。

5.3.3 如本项目采购产品属于实施政府强制采购品目清单范围的节能产品，则



投标人所报产品必须获得国家确定的认证机构出具的、处于有效期之内的节能产品认证证书，否则**投标无效**；

5.3.4 非政府强制采购的节能产品或环境标志产品，依据品目清单和认证证书实施政府优先采购。优先采购的具体规定见第四章《评标程序、评标方法和评标标准》（如涉及）。

5.4 正版软件

5.4.1 各级政府部门在购置计算机办公设备时，必须采购预装正版操作系统软件的计算机产品，相关规定依据《国家版权局、信息产业部、财政部、国务院机关事务管理局关于政府部门购置计算机办公设备必须采购已预装正版操作系统软件产品的通知》（国权联〔2006〕1号）、《国务院办公厅关于进一步做好政府机关使用正版软件工作的通知》（国办发〔2010〕47号）、《财政部关于进一步做好政府机关使用正版软件工作的通知》（财预〔2010〕536号）。

5.5 网络安全专用产品

5.5.1 根据《关于调整网络安全专用产品安全管理有关事项的公告》（2023年第1号），所提供产品属于列入《网络关键设备和网络安全专用产品目录》的网络安全专用产品时，应当按照《信息安全技术网络安全专用产品安全技术要求》等相关国家标准的强制性要求，由具备资格的机构安全认证合格或者安全检测符合要求。

5.6 推广使用低挥发性有机化合物（VOCs）

5.6.1 为全面推进本市挥发性有机物（VOCs）治理，贯彻落实挥发性有机物污染治理专项行动有关要求，相关规定依据《北京市财政局北京市生态环境局关于政府采购推广使用低挥发性有机化合物（VOCs）有关事项的通知》（京财采购〔2020〕2381号）。本项目中涉及涂料、胶黏剂、油墨、清洗剂等挥发性有机物产品的，属于强制性标准的，供应商应执行符合本市和国家的VOCs含量限制标准（具体标准见第五章《采购需求》），否则**投标无效**；属于推荐性标准的，优先采购，具体见第四章《评标程序、评标方法和评标标准》。

5.7 采购需求标准

5.7.1 商品包装、快递包装政府采购需求标准（试行）

为助力打好污染防治攻坚战，推广使用绿色包装，根据财政部关于印发



《商品包装政府采购需求标准（试行）》、《快递包装政府采购需求标准（试行）》的通知（财办库〔2020〕123 号），本项目如涉及商品包装和快递包装的，则其具体要求见第五章《采购需求》。

5.7.2 其他政府采购需求标准

为贯彻落实《深化政府采购制度改革方案》有关要求，推动政府采购需求标准建设，财政部门会同有关部门制定发布的其他政府采购需求标准，本项目如涉及，则具体要求见第五章《采购需求》。

6 投标费用

6.1 投标人应自行承担所有与准备和参加投标有关的费用，无论投标的结果如何，采购人或采购代理机构在任何情况下均无承担这些费用的义务和责任。

二 招标文件

7 招标文件构成

7.1 招标文件包括以下部分：

- 第一章 投标邀请
- 第二章 投标人须知
- 第三章 资格审查
- 第四章 评标程序、评标方法和评标标准
- 第五章 采购需求
- 第六章 拟签订的合同文本
- 第七章 投标文件格式

7.2 投标人应认真阅读招标文件的全部内容。投标人应按照招标文件要求提交投标文件并保证所提供的全部资料的真实性，并对招标文件做出实质性响应，否则**投标无效**。

8 对招标文件的澄清或修改

8.1 采购人或采购代理机构对已发出的招标文件进行必要澄清或者修改的，将在原公告发布媒体上发布更正公告，并以书面形式通知所有获取招标文件的潜在投标人。

8.2 上述书面通知，按照获取招标文件的潜在投标人提供的联系方式发出，因提供的信息有误导致通知延迟或无法通知的，采购人或采购代理机构不承担责任。

8.3 澄清或者修改的内容为招标文件的组成部分，并对所有获取招标文件的潜在投标人具有约束力。澄清或者修改的内容可能影响投标文件编制的，将在投标截止时间至少 15 日前，以书面形式通知所有获取招标文件的潜在投标人；



不足 15 日的，将顺延提交投标文件的截止时间和开标时间。

三 投标文件的编制

9 投标范围、投标文件中计量单位的使用及投标语言

9.1 本项目如划分采购包，投标人可以对本项目的其中一个采购包进行投标，也可同时对多个采购包进行投标。投标人应当对所投采购包对应第五章《采购需求》所列的全部内容进行投标，不得将一个采购包中的内容拆开投标，否则其对该采购包的投标将被认定为**无效投标**。

9.2 除招标文件有特殊要求外，本项目投标所使用的计量单位，应采用中华人民共和国法定计量单位。

9.3 除专用术语外，投标文件及来往函电均应使用中文书写。必要时专用术语应附有中文解释。投标人提交的支持资料和已印制的文献可以用外文，但相应内容应附有中文翻译本，在解释投标文件时以中文翻译本为准。未附中文翻译本或翻译本中文内容明显与外文内容不一致的，其不利后果由投标人自行承担。

10 投标文件构成

10.1 投标人应当按照招标文件的要求编制投标文件。投标文件应由《资格证明文件》、《商务技术文件》两部分构成。投标文件的部分格式要求，见第七章《投标文件格式》。

10.2 对于招标文件中标记了“实质性格式”文件的，投标人不得改变格式中给定的文字所表达的含义，不得删减格式中的实质性内容，不得自行添加与格式中给定的文字内容相矛盾的内容，不得对应当填写的空格不填写或不实质性响应，否则**投标无效**。未标记“实质性格式”的文件和招标文件未提供格式的内容，可由投标人自行编写。

10.3 第四章《评标程序、评标方法和评标标准》中涉及的证明文件。

10.4 对照第五章《采购需求》，说明所提供货物和服务已对第五章《采购需求》做出了响应，或申明与第五章《采购需求》的偏差和例外。如第五章《采购需求》中要求提供证明文件的，投标人应当按具体要求提供证明文件。

10.5 投标人认为应附的其他材料。

11 投标报价

11.1 所有投标均以人民币报价。

11.2 投标人的报价应包括为完成本项目所发生的一切费用（招标文件明确不包含项目除外），招标人将不再支付投标报价以外的任何费用。投标人的报价应包括但不限于下列内容，《投标人须知资料表》中有特殊规定的，从其规定。

11.2.1 所投货物及标准附件、备品备件、专用工具等的出厂价（包括已在中



国国内的进口货物完税后的仓库交货价、展室交货价或货架交货价）和运至最终目的地的运输费和保险费，安装调试、检验、技术服务、培训、质量保证、售后服务、税费等。

11.2.2 按照招标文件要求完成本项目的全部相关费用。

11.3 采购人不得向供应商索要或者接受其给予的赠品、回扣或者与采购无关的其他商品、服务。

11.4 投标人不能提供任何有选择性或可调整的报价（招标文件另有规定的除外），否则其**投标无效**。

12 投标保证金（本项目不收取投标保证金，请忽略所有与投标保证金相关内容）

12.1 投标人应按《投标人须知资料表》中规定的金额及要求交纳投标保证金，并作为其投标的一部分。

12.2 交纳投标保证金可采用的形式：政府采购法律法规接受的支票、汇票、本票、网上银行支付或者金融机构、担保机构出具的保函等非现金形式。

12.3 投标保证金到账（保函提交）截止时间同投标截止时间。以支票、汇票、本票、网上银行支付等形式提交投标保证金的，应在投标截止时间前到账；以金融机构、担保机构出具的纸质保函等形式提交投标保证金的，应在投标截止时间前将原件提交至采购代理机构；以电子保函形式提交投标保证金的，应在投标截止时间前通过北京市政府采购电子交易平台完成电子保函在线办理。未按上述要求缴纳投标保证金的，其**投标无效**。

12.4 投标人除需在投标文件中提供“投标保证金凭证/交款单据电子件”，还需在投标截止时间前，通过电子交易平台上传“投标保证金凭证/交款单据电子件”。

12.5 投标保证金有效期同投标有效期。

12.6 联合体投标的，可以由联合体中的一方或者共同提交投标保证金，以一方名义提交投标保证金的，对联合体各方均具有约束力。

12.7 采购人、采购代理机构将及时退还投标人的投标保证金，采用银行保函、担保机构担保函等形式递交的投标保证金，经供应商同意后采购人、采购代理机构可以不再退还，但因投标人自身原因导致无法及时退还的除外：

12.7.1 投标人在投标截止时间前撤回已提交的投标文件的，自收到投标人书面撤回通知之日起 5 个工作日内退还已收取的投标保证金；

12.7.2 中标人的投标保证金，自采购合同签订之日起 5 个工作日内退还中标人；

12.7.3 未中标投标人的投标保证金，自中标通知书发出之日起 5 个工作日内退还未中标人；

12.7.4 终止招标项目已经收取投标保证金的，自终止采购活动后 5 个工作日内退还已收取的投标保证金及其在银行产生的孳息。



12.8 有下列情形之一的，采购人或采购代理机构可以不予退还投标保证金：

12.8.1 投标有效期内投标人撤销投标文件的；

12.8.2 《投标人须知资料表》中规定的其他情形。

13 投标有效期

13.1 投标文件应在本招标文件《投标人须知资料表》中规定的投标有效期内保持有效，投标有效期少于招标文件规定期限的，其**投标无效**。

14 投标文件的签署、盖章

14.1 招标文件要求签字的内容（如授权委托书等），可以使用电子签章或使用原件的电子件（电子件指扫描件、照片等形式电子文件）；要求第三方出具的盖章件原件（如联合协议、分包意向协议等），投标文件中应使用原件的电子件。

14.2 招标文件要求盖章的内容，一般通过投标文件编制工具加盖电子签章。

四 投标文件的提交

15 投标文件的提交

15.1 本项目使用北京市政府采购电子交易平台。投标人根据招标文件及电子交易平台供应商操作手册要求编制、生成并提交电子投标文件。

15.2 采购人及采购代理机构拒绝接受通过电子交易平台以外任何形式提交的投标文件，投标保证金除外。

16 投标截止时间

16.1 投标人应在招标文件要求提交投标文件截止时间前，将电子投标文件提交至电子交易平台。

17 投标文件的修改与撤回

17.1 投标截止时间前，投标人可以通过电子交易平台对所提交的投标文件进行补充、修改或者撤回。投标保证金的补充、修改或者撤回无需通过电子交易平台，但应就其补充、修改或者撤回通知采购人或采购代理机构。

17.2 投标人对投标文件的补充、修改的内容应当按照招标文件要求签署、盖章，作为投标文件的组成部分。

五 开标、资格审查及评标

18 开标

18.1 采购人或采购代理机构将按招标文件的规定，在投标截止时间的同一时间和招标文件预先确定的地点组织开标。

18.2 本项目开标使用北京市政府采购电子交易平台。投标人应在《投标人须知资料表》规定的时间内对投标文件进行解密，因非系统原因导致的解密失败，视为**投标无效**。



- 18.3 开标过程将使用电子交易平台宣布投标人名称、投标价格和招标文件规定的需要宣布的其他内容并进行记录，并由参加开标的各投标人代表确认。投标人未在规定时间内提出疑义或确认一览表的，视同认可开标结果。
- 18.4 投标人代表对开标过程和开标记录有疑义，以及认为采购人、采购代理机构相关工作人员有需要回避的情形的，应当场提出询问或者回避申请。采购人、采购代理机构对投标人代表提出的询问或者回避申请将及时处理。
- 18.5 投标人不足 3 家的，不予开标。
- 19 资格审查
- 19.1 见第三章《资格审查》。
- 20 评标委员会
- 20.1 评标委员会根据政府采购有关规定和本次招标采购项目的特点进行组建，并负责具体评标事务，独立履行职责。
- 20.2 评审专家须符合《财政部关于在政府采购活动中查询及使用信用记录有关问题的通知》（财库〔2016〕125 号）的规定。依法自行选定评审专家的，采购人和采购代理机构将查询有关信用记录，对具有行贿、受贿、欺诈等不良信用记录的人员，拒绝其参与政府采购活动。
- 21 评标程序、评标方法和评标标准
- 21.1 见第四章《评标程序、评标方法和评标标准》。

六 确定中标

- 22 确定中标人
- 22.1 采购人将在评标报告确定的中标候选人名单中按顺序确定中标人，中标候选人并列的，由采购人或者采购人委托评标委员会按照招标文件规定的方式确定中标人；招标文件未规定的，采取随机抽取的方式确定。采购人是否委托评标委员会直接确定中标人，见《投标人须知资料表》。中标候选人并列的，按照《投标人须知资料表》要求确定中标人。
- 23 中标公告、中标通知书和落标通知书
- 23.1 采购人或采购代理机构自中标人确定之日起 2 个工作日内，在北京市政府采购网公告中标结果，同时向中标人和未中标人发出中标通知书和落标通知书，中标公告期限为 1 个工作日。
- 23.2 中标通知书对采购人和中标供应商均具有法律效力。中标通知书发出后，采购人改变中标结果的，或者中标供应商放弃中标项目的，应当依法承担法律责任。
- 23.3 中标公告发布后，中标通知书和落标通知书同日上传至北京政府采购电子交易平台。落标通知书载明本单位未通过资格和符合性审查原因或评审汇总



得分及排序等相关信息。请各提交投标文件的供应商及时下载。

24 废标

24.1 在招标采购中，出现下列情形之一的，应予废标：

- 24.1.1 符合专业条件的供应商或者对招标文件作实质响应的供应商不足三家的；
- 24.1.2 出现影响采购公正的违法、违规行为的；
- 24.1.3 投标人的报价均超过了采购预算，采购人不能支付的；
- 24.1.4 因重大变故，采购任务取消的。

24.2 废标后，采购人将废标理由通知所有投标人。

25 签订合同

25.1 中标人、采购人应当自中标通知书发出之日起 30 日内，按照招标文件和中标人投标文件的规定签订书面合同。所签订的合同不得对招标文件确定的事项和中标人投标文件作实质性修改。

25.2 中标人拒绝与采购人签订合同的，采购人可以按照评标报告推荐的中标候选人名单排序，确定下一候选人为中标人，也可以重新开展政府采购活动。

25.3 联合体中标的，联合体各方应当共同与采购人签订合同，就采购合同约定的事项向采购人承担连带责任。

25.4 政府采购合同不能转包。

25.5 采购人允许采用分包方式履行合同的，中标人可以依法在中标后将中标项目的非主体、非关键性工作采取分包方式履行合同。本项目的非主体、非关键性工作是否允许分包，见《投标人须知资料表》。政府采购合同分包履行的，应当在投标文件中载明分包承担主体，分包承担主体应当具备相应资质条件且不得再次分包，否则**投标无效**。中标人就采购项目和分包项目向采购人负责，分包供应商就分包项目承担责任。

25.6 “政采贷”融资指引：详见《投标人须知资料表》。

26 询问与质疑

26.1 询问

26.1.1 投标人对政府采购活动事项有疑问的，可依法向采购人或采购代理机构提出询问，提出形式见《投标人须知资料表》。

26.1.2 采购人或采购代理机构对供应商依法提出的询问，在 3 个工作日内作出答复，但答复的内容不得涉及商业秘密。

26.2 质疑

26.2.1 投标人认为采购文件、采购过程、中标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



采购人、采购代理机构提出质疑。采购人、采购代理机构在收到质疑函后 7 个工作日内作出答复。

26.2.2 质疑函须使用财政部制定的范本文件(详见 26.2.6)。投标人为自然人的, 质疑函应当由本人签字; 投标人为法人或者其他组织的, 质疑函应当由法定代表人、主要负责人, 或者其授权代表签字或者盖章, 并加盖公章。

26.2.3 投标人委托代理人进行质疑的, 应当随质疑函同时提交投标人签署的授权委托书。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。投标人为自然人的, 应当由本人签字; 投标人为法人或者其他组织的, 应当由法定代表人、主要负责人签字或者盖章, 并加盖公章。

26.2.4 投标人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, 法定质疑期内针对同一采购程序环节再次提出的质疑, 采购人、采购代理机构有权不予答复。接收询问和质疑的联系部门、联系电话和通讯地址见《投标人须知资料表》。

26.2.5 质疑供应商若对项目的某一分包进行质疑, 质疑函中应列明具体分包号。质疑函的质疑请求应与质疑事项相关。

26.2.6 质疑函范本

一、质疑供应商基本信息

质疑供应商:
地址: 邮编:
联系人: 联系电话:
授权代表:
联系电话:
地址: 邮编:

二、质疑项目基本情况

质疑项目的名称:
质疑项目的编号: 包号:
采购人名称:
采购文件获取日期:

三、质疑事项具体内容

质疑事项 1:
事实依据:
法律依据:
质疑事项 2
.....

四、与质疑事项相关的质疑请求

请求:



签字(签章):

公章:

日期:

27 代理费

27.1 集中采购机构不收取项目代理费。



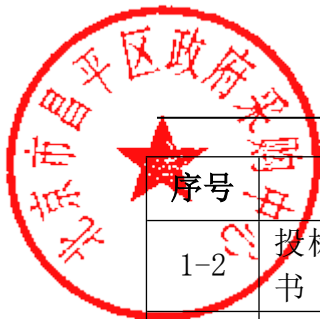
第三章 资格审查

一、资格审查程序

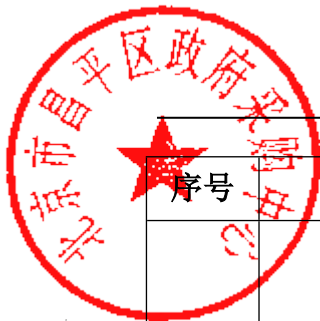
- 1 开标结束后，采购人或采购代理机构将根据《资格审查要求》中的规定，对投标人进行资格审查，并形成资格审查结果。
- 2 《资格审查要求》中对格式有要求的，除招标文件另有规定外，均为“实质性格式”文件。
- 3 投标人《资格证明文件》有任何一项不符合《资格审查要求》的，资格审查不合格，其**投标无效**。
- 4 资格审查合格的投标人不足3家的，不进行评标。

二、资格审查要求

序号	审查因素	审查内容	格式要求
1	满足《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定及法律法规的其他规定	具体规定见第一章《投标邀请》	
1-1	营业执照等证明文件	投标人为企业（包括合伙企业）的，应提供有效的“营业执照”； 投标人为事业单位的，应提供有效的“事业单位法人证书”； 投标人是非企业机构的，应提供有效的“执业许可证”、“登记证书”等证明文件； 投标人是个体工商户的，应提供有效的“个体工商户营业执照”； 投标人是自然人的，应提供有效的自然人身份证明。 分支机构参加投标的，应提供该分支机构或其所属法人/其他组织的相应证明文件；同时还应提供其所属法人/其他组织出具的授权其参与本项目的授权书（格式自拟，须加盖其所属法人/其他组织的公章）；对于银行、保险、石油石化、电力、电信等行业的分支机构，可以提供上述授权，也可以提供其所属法人/其他组织的有关文件或制度等能够证明授权其独立开展业务的证明材料。	提供证明文件的电子件或电子证照



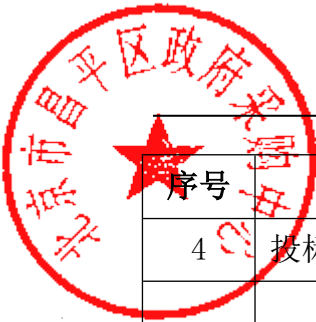
序号	审查因素	审查内容	格式要求
1-2	投标人资格声明书	提供了符合招标文件要求的《投标人资格声明书》。	格式见《投标文件格式》
1-3	投标人信用记录	<p>查询渠道：信用中国网站和中国政府采购网（www.creditchina.gov.cn、www.ccgp.gov.cn）；</p> <p>截止时点：投标截止时间以后、资格审查阶段采购人或采购代理机构的实际查询时间；</p> <p>信用信息查询记录和证据留存具体方式：查询结果网页打印页作为查询记录和证据，与其他采购文件一并保存；</p> <p>信用信息的使用原则：经认定的被列入失信被执行人、重大税收违法案件当事人名单、政府采购严重违法失信行为记录名单的投标人，其投标无效。联合体形式投标的，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。</p>	无需投标人提供，由采购人或采购代理机构查询。
1-4	法律、行政法规规定的其他条件	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	具体要求见第一章《投标邀请》	
2-1	中小企业政策 证明文件	具体要求见第一章《投标邀请》	
2-1-1	中小企业证明文件	<p>当本项目（包）涉及预留份额专门面向中小（含小微）企业采购，此时应在《资格证明文件》中提供。</p> <p>1、投标人单独投标的，应提供《中小企业声明函》或《残疾人福利性单位声明函》或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。</p> <p>2、如招标文件要求以联合体形式参加或者要求合同分包的，且投标人为联合体或拟进行合同分包的，则联合体中的中小企业、签订分包意向协议的中小企业具体情况须在《中小企业声明函》或《残疾人福利性单位声明函》或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中如实填报，且满足招标文件关于预留份额的要求。</p>	格式见《投标文件格式》



序号	审查因素	审查内容	格式要求
2-1-2	拟分包情况说明及分包意向协议	如本项目（包）要求通过分包措施预留部分采购份额面向中小企业采购、且投标人因落实政府采购政策拟进行分包的，必须提供；否则无须提供。 对于预留份额专门面向中小企业采购的项目（包），组成联合体或者接受分包合同的中小企业与联合体内其他企业、分包企业之间不得存在直接控股、管理关系。	格式见《投标文件格式》
2-2	其它落实政府采购政策的资格要求	如有，见第一章《投标邀请》	提供证明文件的电子件或电子证照
3	本项目的特定资格要求	如有，见第一章《投标邀请》	



序号	审查因素	审查内容	格式要求
3-1	本项目对于联合体的要求	<p>1、如本项目接受联合体投标，且投标人为联合体时必须提供《联合协议》，明确各方拟承担的工作和责任，并指定联合体牵头人，授权其代表所有联合体成员负责本项目投标和合同实施阶段的牵头、协调工作。该联合协议应当作为投标文件的组成部分，与投标文件其他内容同时递交。</p> <p>2、联合体各成员单位均须提供本表中序号 1-1、1-2 的证明文件。联合体各成员单位均应满足本表 3-2 项规定。</p> <p>3、本表序号 3-3 项规定的其他特定资格要求中的每一小项要求，联合体各方中至少应当有一方符合本表中其他资格要求并提供证明文件。</p> <p>4、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，应当按照资质等级较低的供应商确定资质等级。</p> <p>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。</p> <p>6、若联合体中任一成员单位中途退出，则该联合体的投标无效。</p> <p>7、本项目不接受联合体投标时，投标人不得为联合体。</p>	提供《联合协议》原件的电子件，格式见《投标文件格式》
3-2	政府购买服务承接主体的要求	如本项目属于政府购买服务，投标人不属于公益一类事业单位、使用事业编制且由财政拨款保障的群团组织。	格式见《投标文件格式》 “1-2 投标人资格声明书”
3-3	其他特定资格要求	如有，见第一章《投标邀请》注：如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，均应当提供资质证书电子件或电子证照。	提供证明文件的电子件或电子证照



序号	审查因素	审查内容	格式要求
4	投标保证金	本项目不收取投标保证金	
5	获取招标文件	在规定期限内通过北京市政府采购电子交易平台获取所参与包的招标文件。 注：如本项目接受联合体，且供应商为联合体时，联合体中任一成员获取文件即视为满足要求。	



第四章 评标程序、评标方法和评标标准

一、评标方法

1 投标文件的符合性审查

- 1.1 评标委员会对资格审查合格的投标人的投标文件进行符合性审查，以确定其是否满足招标文件的实质性要求。
- 1.2 评标委员会根据《符合性审查要求》中规定的审查因素和审查内容，对投标人的投标文件是否实质上响应招标文件进行符合性审查，并形成符合性审查评审结果。投标人《商务技术文件》有任何一项不符合《符合性审查要求》要求的，**投标无效**。

符合性审查要求

序号	审查因素	审查内容
1	授权委托书	按招标文件要求提供授权委托书；
2	投标完整性	未将一个采购包中的内容拆开投标；
3	投标报价	投标报价未超过招标文件中规定的项目/采购包预算金额或者项目/采购包最高限价；
4	报价唯一性	投标文件未出现可选择性或可调整的报价（招标文件另有规定的除外）；
5	投标有效期	投标文件中承诺的投标有效期满足招标文件中载明的投标有效期的；
6	实质性格式	标记为“实质性格式”的文件均按招标文件要求提供且签署、盖章的；
7	★号条款响应（如有）	投标文件满足招标文件第五章《采购需求》中★号条款要求；
8	拟分包情况说明（如有）	如本项目（包）非因“落实政府采购政策”亦允许分包，且供应商拟进行分包时，必须提供；否则无须提供；
9	分包其他要求（如有）	分包履行的内容、金额或者比例未超出《投标人须知资料表》中的规定； 分包承担主体具备《投标人须知资料表》载明的资质条件且提供了资质证书电子件（如有）；
10	报价的修正（如有）	不涉及报价修正，或投标文件报价出现前后不一致时，投标人对修正后的报价予以确认；（如有）
11	报价合理性	报价合理，或投标人的报价明显低于其他通过符合性审查投标人的报价，有可能影响产品质量或者不能诚信履约的，能够应评标委员会要求在规定时间内证明其报价合理性的；



12	进口产品 (如有)	招标文件不接受进口产品投标的内容时, 投标人所投产品非进口产品的;
13	国家有关部门对投标人的投标产品有强制性规定或要求的	<p>国家有关部门对投标人的投标产品有强制性规定或要求的(如相应技术、安全、节能和环保等), 投标人的投标产品应符合相应规定或要求, 并提供证明文件电子件:</p> <p>1) 采购的产品若属于《节能产品政府采购品目清单》范围中政府强制采购产品, 则投标人所报产品必须获得国家确定的认证机构出具的、处于有效期之内的节能产品认证证书;</p> <p>2) 所投产品属于列入《网络关键设备和网络安全专用产品目录》的网络安全专用产品时, 应当按照《信息安全技术网络安全专用产品安全技术要求》等相关国家标准的强制性要求, 由具备资格的机构安全认证合格或者安全检测符合要求; (如该产品已经获得公安部颁发的计算机信息系统安全专用产品销售许可证, 且在有效期内, 亦视为符合要求)</p> <p>3) 项目中涉及涂料、胶黏剂、油墨、清洗剂等挥发性有机物产品, 且属于强制性标准的, 供应商应执行符合本市和国家的VOCs 含量限制标准。</p>
14	公平竞争	投标人遵循公平竞争的原则, 不存在恶意串通, 妨碍其他投标人的竞争行为, 不存在损害采购人或者其他投标人的合法权益情形的;
15	串通投标	不存在《政府采购货物和服务招标投标管理办法》视为投标人串通投标的情形: (一) 不同投标人的投标文件由同一单位或者个人编制; (二) 不同投标人委托同一单位或者个人办理投标事宜; (三) 不同投标人的投标文件载明的项目管理成员或者联系人员为同一人; (四) 不同投标人的投标文件异常一致或者投标报价呈规律性差异; (五) 不同投标人的投标文件相互混装; (六) 不同投标人的投标保证金从同一单位或者个人的账户转出;
16	附加条件	投标文件未含有采购人不能接受的附加条件的;
17	其他无效情形	投标人、投标文件不存在不符合法律、法规和招标文件规定的其他无效情形。



投标文件有关事项的澄清或者说明

2.1 评标过程中，评标委员会将以书面形式要求投标人对其投标文件中含义不明确、同类问题表述不一致或者有明显文字和计算错误的内容，作出必要的澄清、说明或者补正。投标人的澄清、说明或者补正应当采用书面形式，并加盖公章，或者由法定代表人（若投标人为事业单位或其他组织或分支机构，可为单位负责人）或其授权的代表签字。投标人的澄清、说明或者补正不得超出投标文件的范围或者改变投标文件的实质性内容。澄清文件将作为投标文件内容的一部分。

2.2 评标委员会认为投标人的报价明显低于其他通过符合性审查投标人的报价，有可能影响产品质量或者不能诚信履约的，有权要求该投标人在评标现场合理的时间内提供书面说明，必要时提交相关证明材料；若投标人不能证明其报价合理性，评标委员会将其作为**无效投标**处理。

2.3 投标报价须包含招标文件全部内容，如分项报价表有缺漏视为已含在其他各项报价中，将不对投标总价进行调整。评标委员会有权要求投标人在评标现场合理的时间内对此进行书面确认，投标人不确认的，视为将一个采购包中的内容拆分投标，其**投标无效**。

2.4 投标文件报价出现前后不一致的，按照下列规定修正：

2.4.1 招标文件对于报价修正是否另有规定：

☐有，具体规定为：_____

☒无，按下述 2.4.2-2.4.8 项规定修正。

2.4.2 单独递交的开标一览表（报价表）与投标文件中开标一览表（报价表）内容不一致的，以单独递交的开标一览表（报价表）为准；

2.4.3 投标文件中开标一览表（报价表）内容与投标文件中相应内容不一致的，以开标一览表（报价表）为准；

2.4.4 大写金额和小写金额不一致的，以大写金额为准；

2.4.5 单价金额小数点或者百分比有明显错位的，以开标一览表的总价为准，并修改单价；

2.4.6 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。

2.4.7 同时出现两种以上不一致的，按照前款规定的顺序修正。

2.4.8 修正后的报价经投标人书面确认后产生约束力，投标人不确认的，其**投标无效**。

2.5 落实政府采购政策的价格调整：只有符合第二章《投标人须知》5.2 条规定情形的，可以享受中小企业扶持政策，用扣除后的价格参加评审；否则，评标时



价格不予扣除。

2.5.1 对于未预留份额专门面向中小企业采购的采购项目，以及预留份额项目中的非预留部分采购包，对小微企业报价给予 10% 的扣除，用扣除后的价格参加评审。

2.5.2 对于未预留份额专门面向中小企业采购的采购项目，以及预留份额项目中的非预留部分采购包，且接受大中型企业与小微企业组成联合体或者允许大中型企业向一家或者多家小微企业分包的采购项目，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% 以上的联合体或者大中型企业的报价给予 5% 的扣除，用扣除后的价格参加评审。

2.5.3 组成联合体或者接受分包的小微企业与联合体内其他企业、分包企业之间存在直接控股、管理关系的，不享受价格扣除优惠政策。

2.5.4 价格扣除比例对小型企业和微型企业同等对待，不作区分。

2.5.5 中小企业参加政府采购活动，应当按照招标文件给定的格式出具《中小企业声明函》，否则不得享受相关中小企业扶持政策。

2.5.6 监狱企业提供了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的，视同小微企业。

2.5.7 残疾人福利性单位按招标文件要求提供了《残疾人福利性单位声明函》的，视同小微企业。

2.5.8 若投标人同时属于小型或微型企业、监狱企业、残疾人福利性单位中的两种及以上，将不重复享受小微企业价格扣减的优惠政策。

3 投标文件的比较和评价

3.1 评标委员会将按照招标文件中规定的评标方法和标准，对符合性审查合格的投标文件进行商务和技术评估，综合比较与评价；未通过符合性审查的投标文件不得进入比较与评价。

3.2 评标方法和评标标准

3.2.1 本项目采用的评标方法为：

■综合评分法，指投标文件满足招标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投标人为中标候选人的评标方法，见《评标标准》，招标文件中没有规定的评标标准不得作为评审的依据。

□最低评标价法，指投标文件满足招标文件全部实质性要求，且投标报价最低的投标人为中标候选人的评标方法。

3.2.2 采用最低评标价法时，提供相同品牌产品（单一产品或核心产品品牌相同）



的不同投标人参加同一合同项下投标的，以其中通过资格审查、符合性审查且报价最低的参加评标；报价相同的，由采购人或者采购人委托评标委员会按照下述方法确定一个参加评标的投标人，其他**投标无效**。

☐随机抽取

☐其他方式，具体要求：_____

3.2.3 非政府强制采购的节能产品或环境标志产品，依据品目清单和认证证书实施政府优先采购。优先采购的具体规定（如涉及）按规定得分。

4 确定中标候选人名单

4.1 采用综合评分法时，提供相同品牌产品（单一产品或核心产品品牌相同）且通过资格审查、符合性审查的不同投标人参加同一合同项下投标的，按一家投标人计算，评审后得分最高的同品牌投标人获得中标人推荐资格；评审得分相同的，评标委员会按照下述规定确定一个投标人获得中标人推荐资格，其他同品牌投标人不作为中标候选人。

☐随机抽取

☒其他方式，具体要求：针对单一产品或核心产品品牌相同项目，评审得分相同的，推荐投标报价最低的获得中标人资格；评审得分和报价均相同的，随机抽取。

4.2 采用综合评分法时，评标结果按评审后得分由高到低顺序排列。得分相同的，按投标报价由低到高顺序排列。得分且投标报价相同的并列。投标文件满足招标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投标人为排名第一的中标候选人。评分分值计算保留小数点后两位，第三位四舍五入。

4.3 采用最低评标价法时，评标结果按本章 2.4、2.5 调整后的投标报价由低到高顺序排列。投标报价相同的并列。投标文件满足招标文件全部实质性要求且投标报价最低的投标人为排名第一的中标候选人。

4.4 评标委员会要对评分汇总情况进行复核，特别是对排名第一的、报价最低的、投标文件被认定为无效的情形进行重点复核。

4.5 评标委员会将根据各投标人的评标排序，依次推荐本项目（各采购包）的中标候选人，起草并签署评标报告。本项目（各采购包）评标委员会共（各）推荐 3 名中标候选人。

5 报告违法行为

5.1 评标委员会在评标过程中发现投标人有行贿、提供虚假材料或者串通等违法行为时，应当及时向财政部门报告。



二、评审标准

综合评分法 满分 100 分

序号	评审因素和分值	具体指标和分值	评分标准
1	价格部分 (10 分)	报价 (10 分)	价格分采用低价优先法计算，即满足招标文件要求且投标价格最低的投标报价为评标基准价，其价格分为满分，其他投标人的价格分统一按下列公式计算： 投标报价得分=（评标基准价/投标报价）×价格分值（至少保留小数点后两位）。
2	商务部分 (12 分)	管理体系 认证 (6 分)	1. 质量管理体系（ISO9001 或 GB/T19001）认证证书； 2. 环境管理体系（ISO14001 或 GB/T24001）认证证书； 3. 职业健康安全管理体系（OHSAS18001 或 ISO45001）认证证书。 提供认证证书复印件，加盖投标人公章，每有一项在合格期内的，得 2 分，最高 6 分。
3		类似项目 业绩 (6 分)	自 2021 年 1 月 1 日至投标截止日，正开展或已完成的物业服务项目，每有 1 个得 3 分，最多 6 分。 （须提供与用户签订的合同首页、服务周期页、采购金额页、标的页及签署页，未按要求提供完整材料的，不得分。一个单位分年度多次签订的案例仅计入 1 个案例；同一个项目，分两期或以上建设完成的，计入 1 个案例。）
4	技术部分 (78 分)	项目服务 特点、难点分析及 相应措施 (20 分)	1. 对本项目物业服务特点和难点分析准确，相应措施全面，整体方案详细；承诺按甲方需求提供临时性服务保障，针对突发性服务列举齐全；措施科学合理，可行性、实用性、针对性很强，得 20 分； 2. 对本项目物业服务特点和难点分析较准确，相应措施较全面，整体方案较详细；承诺按甲方需求提供临时性服务保障，针对突发性服务列举比较齐全；措施科学合理，可行性、实用性、针对性较强，得 17 分； 3. 对本项目物业服务特点和难点分析不够准确，相应措施不够全面，整体方案不够详细，但缺项相对不多；承诺按甲方需求提供临时性服务保障，针对突发性服务有列举；措施不够科学合理，可行性、实用性、针对性有偏差，但偏差不大，得 13 分； 4. 对本项目物业服务特点和难点分析不准确，相应措施不全面，方案不详细，缺项相对较多；承诺按甲方需求提供临时性服务保障，针对突发性服务无列举；措施不够科学合理，可行性、实用性、针对性有偏差，且偏差较大，得 8 分；



		5. 未提供具体方案或方案不具可行性、实用性、针对性，得 0 分。
--	--	-----------------------------------



5	物业管理 服务方案 (15分)	<p>包括但不限于以下内容：项目整体服务策划，采购需求中所涉及的各项服务要求内容方案，组织机构及人员选派，节能措施等。</p> <p>1. 充分结合项目特征，提出有针对性的服务方案。方案内容完整，针对性、可行性、合理性、可靠性强，完全满足采购人需求，得15分；</p> <p>2. 能够结合项目特征，提出有一定针对性的服务方案。方案内容较完整，针对性、可行性、合理性、可靠性较强，较好地满足采购人需求得12分；</p> <p>3. 与项目特征结合较少，仅提出基本的服务方案。方案内容有部分疏漏，针对性、可行性、合理性、可靠性较弱，得8分；</p> <p>4. 不能结合项目特征，仅提出范本式的服务方案。方案内容缺漏较多，无针对性，可行性、合理性、可靠性性差，得4分；</p> <p>5. 未提供具体方案或所提方案不具针对性、可行性，得0分。</p>
6	人员日常 考核管理 和招收及 稳定性措 施 (8分)	<p>1. 人员日常考核和管理方案合理、可行，人员招收、招聘来源情况及人员稳定性保障措施全面、适用，人员聘用劳动合同，权利义务规定明确、公平，得8分；</p> <p>2. 人员日常考核和管理方案较合理、可行，人员招收、招聘来源情况及人员稳定性保障措施较全面、适用，人员聘用劳动合同，权利义务规定较明确、公平，得6分；</p> <p>3. 人员日常考核和管理方案合理性可行性较差，人员招收、招聘来源情况及人员稳定性保障措施不够全面、适用，人员聘用劳动合同，权利义务规定较不够明确公平，得3分；</p> <p>4. 未提供对应的方案和措施或方案和措施不具可行性，得0分。</p>
7	项目经理 配备情况 (6分)	<p>1. 具有相关部门颁发的物业项目负责人或物业管理企业经理资格证书，得3分；（审核依据为加盖投标人公章的证书复印件及该项目经理在本单位近6个月内任意一月的社保证明复印件，二者缺一不可，否则不予认定。）</p> <p>2. 具有本岗位5年（含）以上工作经验，得2分；具有本岗位15年（含）以上工作经验，得3分；（审核依据为加盖投标人单位公章的相关证明文件复印件及该项目经理在本单位近6个月内任意一月的社保证明复印件，二者缺一不可，否则不予认定。）</p>
8	其他团队 人员 (8分)	<p>1. 针对本项目组建专服务团队，人数合理，且人员配备完全满足项目需要，项目负责人具备丰富从业经验，其他人员均有丰富的同类项目经验，岗位职责明晰有针对性，能完全满足项目需求，得8分；</p>



		<p>2. 针对本项目组建专有服务团队，人数较为合理，人员配备基本满足项目需要，项目负责人具备较丰富从业经验，其他人员具有一定的同类项目经验，岗位职责较明晰，基本满足项目需求，得 6 分；</p> <p>3. 具有针对本项目的团队，人员配备稍紧张，项目负责人和其他人员均具备一定从业经验，但岗位分工职责不够明晰，结构合理性稍差，得 3 分；</p> <p>4. 具有针对本项目的团队，人数明显不合理，或部分人员无法满足项目需要，人员同类项目经验较少，岗位职责无针对性，得 1 分；</p> <p>5. 未组建针对本项目的专有团队或未提供人员配备情况，得 0 分。</p>
9	应急预案 (8 分)	<p>1. 应急预案考虑全面，针对各项突发事件均进行了详细阐述，响应时间短、反应速度及时，应急保障措施完善，针对性强，可行性高，人员、工具和器具配备齐全，得 8 分；</p> <p>2. 应急预案考虑基本全面，针对各项突发事件均进行了阐述，响应时间较短、反应速度较及时，应急保障措施较完善，有一定的针对性，可行性较高，人员、工具和器具配备较齐全，得 5 分；</p> <p>3. 应急预案内容缺失较多，只针对小部分突发事件进行了阐述，响应时间较长、反应速度不及时，应急保障措施有欠缺，针对性较弱，可行性差，人员、工具和器具配备不够齐全，得 3 分；</p> <p>4. 未提供针对本项目的应急预案，得 0 分。</p>
10	涉密管理 方案 (5 分)	<p>1. 方案内容详实、客观合理、针对性强，可行性高，能够有效确保服务安全，并履行保密义务，得 5 分。</p> <p>2. 方案内容基本齐全，较为客观合理、有一定针对性，可行性较好，能够保证服务安全，并做好保密工作，得 3 分。</p> <p>3. 方案内容有缺失，或针对性较差、合理性较弱，无法有效保证服务安全或做好保密工作，得 1 分。</p> <p>4. 未提供具体方案的，得 0 分。</p>
11	培训计划 和方案 (4 分)	<p>1. 培训内容全面，计划详实，并充分结合实际工作所需，针对性强，培训力量专业，能够安全有效地提高服务人员业务水平，得 4 分</p> <p>2. 培训内容基本全面，计划基本结合实际工作所需，有一定针对性，培训力量较为专业，能够提高服务人员业务水平，得 3 分</p> <p>3. 培训内容较单一固定，计划不能结合实际工作所需，针对性较差，培训力量专业性一般，得 1 分。</p> <p>4. 未提供具体计划的，得 0 分。</p>
12	交接方案 (4 分)	<p>1. 方案全面，内容详实，针对性强，针对各项物业服务工作有客观合理的交接方案，针对可能出现的交接突发时间有合理有效的预案，</p>



		<p>可行性高，得 4 分；</p> <p>2. 方案较全面，内容较详实，针对性较强，针对各项物业服务工作有较客观合理的交接方案，针对可能出现的交接突发事件有较合理的预案，得 3 分；</p> <p>3. 方案较简略，针对性不强，物业服务的交接方案不全面，突发时间的对应预案不完善或合理性略差，得 1 分；</p> <p>4. 未提供具体交接方案，得 0 分。</p>
--	--	--

第五章 采购需求

第一部分 采购需求

一、物业项目基本情况和服务项目

(一) 物业项目基本情况

回龙观街道办事处及其所属院落位于北京市昌平区南店路 15 号，物业管理办公楼的建筑面积为 7046.59 平方米，包含院内、东楼、西楼、东平房、党群服务中心楼等所有区域。

(二) 物业服务项目

物业服务项目要求：保洁服务、专项环境维护服务、垃圾分类及清运、会议服务、公共秩序及消防安全服务、日常维修服务等。

二、物业服务管理的主要内容

- (一) 日常保洁、办公区域保洁及防控消毒；
- (二) 专项环境维护服务，外围环境设施清洁；
- (三) 垃圾分类及清运；
- (四) 会议服务；



(五) 安全保障服务以及领导交予的临时性应急工作内容；

(六) 房屋设备设施的日常维护保养。

严格遵守国家的法律法规、行业规定、办事处规章，严格劳动纪律，注重仪表仪容，端正服务态度，掌握专业技术，定时查岗，并向办事处主管部门反馈。

三、物业服务质量要求

(一) 日常保洁服务

1. 日常环境维护服务管理

1.1 室内保洁规范

实施“高标准、规范化”的环境卫生管理和“高质量、高频度”的环境卫生维护，做到眼看无垃圾、手摸无灰尘，确保垃圾日产日清，无蚊、蝇等“四害”孳生。

1.2 室内保洁清洁范围

地面、墙面、门窗、玻璃隔断、天花板、办公桌椅，沙发、茶几、文件柜、地面踢脚线、垃圾筐。

1.3 室内清洁、保洁标准

- 1) 天花板、墙面、灯具目视无灰尘、蜘蛛网，地面踢脚线无积尘；
- 2) 门窗、座椅、桌子无积尘；
- 3) 室内无异味、臭味；
- 4) 地面无烟头、纸屑、污渍、积水；
- 5) 垃圾袋及时更换。

1.4 室内每日常规清洁规程

1) 室内每日常规清洁的主要内容是按清洁质量标准进行地面、墙面、灯具的清扫，门窗、玻璃隔断、桌椅、货架等用具的擦拭，垃圾袋更换等；

2) 室内的清洁一般应按“从左到右，从上到下”“从里到外”依次进行，再对各附件进行清洁的顺序进行；

3) 清洁方法：室内的清洁工作应安排在 7:00 人员未到的情况下进行，操作程序和方法如下：

准备好所需的工具和用具。如：扫把、地拖、尼龙刷、抹布、干毛巾、工作服、橡胶鞋、手套和口罩等。



准备和配制好清洁剂和用品。

打开门窗，启动排气扇通风换气。

清扫天花板、墙面、灯具、地面踢脚线，擦拭门窗等用具。

收集废弃物、清扫地面垃圾，清倒垃圾篓，换新垃圾袋后放回原位。

锁（关）好门窗。

2. 门厅保洁规范

2.1 门厅的主要特点

来往人流最多、最频繁，带入的尘土亦较多，如不及时清除，将会扩散到其他区域。另外其装修较其他区域豪华，摆设和装饰物较多。是使用者和客户进入的第一外场所，是显示服务的等级和脸面的重要区域。

2.2 日常保洁项目

- 1) 地面及入口处脚垫的清扫；
- 2) 玻璃门和间隔的擦拭；
- 3) 各种家具摆设以及装饰物、标牌、消防器材等擦拭；
- 4) 墙壁和墙壁上装饰物、标牌、开关盒的扫尘、擦拭；
- 5) 分类垃圾箱的清倒、擦拭；
- 6) 金属柱子、扶手、饰物等金属的擦拭；
- 7) 此外还有天花、吊灯等特殊清扫项目。

2.3 注意事项

1) 为减少人们将室外尘土带入室内，门厅入口处应铺设防尘脚垫。遇雨天，应铺吸水性的脚垫；

2) 门厅及大堂入口区域应设专人推尘，随时擦拭人们进入时的脚印；

3) 门厅及大堂地面多为大理石、瓷砖等材质。应根据不同材质，采取不同的清洗方法；

4) 不锈钢、铜、铝合金等装饰，如柱子、扶手、标牌等，容易受腐蚀，擦拭时要选用专用保洁剂、保护剂，切记小心不要造成划痕；

5) 注意不要碰倒、碰坏大堂内的各种摆设饰物。

2.4 作业安排

每个门厅的大小不同，保洁要求不同。若范围较大，应按保洁项目、作业量



及区域进行人员分工;若范围较小,只配备一名保洁员,应采取“定时巡回清扫、依次逐项擦拭”的作业安排。

1) 定时巡回清扫

大厅最容易被弄脏的地方是地面。一般门厅及大堂,每30分钟(时间长短应视人员流动量及其他因素定)应定时巡回清扫一次,以确保地面经常处于保洁状态。主要是扫去地面垃圾、灰尘,擦去地面污迹、水迹,保持地面光亮清洁,然后去擦拭其他项目,隔30分钟再巡回保洁地面,如此往复。

2) 依次逐项擦拭

门厅及大堂日常保洁的其他项目多为每日擦拭一次即可,应事先安排好作业顺序,依次擦拭。规定每30分钟对地面巡回保洁一遍,每巡回保洁一遍的时间一般为3~5分钟或再长一些,其余20多分钟时间,用来依次逐项擦其他项目。有的项目,可结合地面巡回进行保洁。

3) 具体工作内容

每天早上到岗,穿着工作服,佩戴工牌;

七点半之前完成各楼梯走道,楼梯扶手的擦拭,卫生间,走廊,大厅及外场卫生保洁工作;

保洁巡查时间为两小时一次,巡查内容:大厅、走廊(走廊内花盆是否有烟头)、各走道及扶手是否有灰尘,以及卫生间(地面、墙面、门窗、隔板、垃圾篓、卫生洁具、卫生纸、洗手液、擦手纸)等;

打扫时应当摆放警示牌,提醒正在打扫;

垃圾篓(桶)内垃圾到三分之二必须清理,清理出去的垃圾一律摆放到楼外垃圾桶内不得堆放在垃圾桶旁;

外场保洁员每半小时巡视外场卫生情况,及时清理外场地面垃圾,巡视中如发现异常问题及时汇报部门主管;

室内垃圾桶每日清洗一次;

每日巡查各区域,大厅,是否有蜘蛛网,如发现及时清理;

如遇恶劣天气巡查时如有发现楼内有渗水情况及时汇报部门主管;

恶劣天气楼内地面容易返潮,及时摆放警示牌提醒,准备干拖把及时处理地面水迹;



维护责任区卫生，劝阻和制止不卫生、不文明的现象和行为；

最后检查一遍工作质量，确认合格后整理工具离开；

如遇突发事件服从项目经理安排工作；

下午下班之前应由当班主管领导检查合格后方可下班。

（二）公共区域及其他区域保洁服务

1. 楼层公共区域保洁

1.1 备用工具、材料：扫把、垃圾铲、胶桶、地拖、刀片、胶袋、干、湿布、保洁剂等。

1.2 工作程序：

用扫把彻底清扫楼层各通道地面，清倒垃圾桶。用干净湿布擦抹墙面、防火门、楼梯扶手、消防栓柜。用湿无绒布擦抹不锈钢电梯门、不锈钢制品和指示牌，然后用干布抹净。用湿拖把拧干水分后拖净地面污渍、扫除地面积水和杂物。每天定时清理垃圾到垃圾房，清洗垃圾容器。

2. 雕塑装饰物、宣传栏、标识牌的保洁工作程序

2.1 雕塑装饰物的保洁：备长柄胶扫把、抹布、保洁剂、梯子等工具，用扫把打扫装饰物上的灰尘，人站在梯子上，用湿抹布从上往下擦抹一遍，如有污迹用保洁剂涂在污迹处，用抹布擦抹，然后用水清洗。不锈钢装饰物按《不锈钢的保洁保养》操作。

2.2 宣传栏的保洁：用抹布将宣传栏里外周边全面擦抹一遍，玻璃用玻璃刮保洁，按《玻璃门、窗、镜面的保洁》操作。

2.3 宣传牌、标识牌的保洁：有广告纸时先撕下纸后，用湿抹布从上往下擦抹牌，然后用干抹布抹一次。

3. 注意事项

3.1 梯子放平稳，人勿爬上装饰物，防止人员摔伤。

3.2 保洁宣传栏玻璃时，小心划伤手。

3.3 保洁工具不要损伤被保洁物。

4. 垃圾桶的保洁工作程序

4.1 将垃圾桶盖打开，取出垃圾桶，将垃圾倒入垃圾袋内，保洁桶周围的垃圾。



4.2 用去污粉或洗衣粉撒在垃圾桶内，用刷子擦洗污迹，用水洗干净后将内桶放入桶中。

4.3 同时用抹布把外桶表面清理干净。

工作标准：

1) 目视无污迹，无广告纸，每天清运、清洗两次；垃圾箱每周用去污粉保洁一次，垃圾桶每天清洗一次；

2) 桶周围不积污水。

5. 垃圾收集的程序

备用工具、材料、垃圾清运车、垃圾袋一批、垃圾铲若干、抹布若干。

工作程序

1) 每天上班后，根据工作范围内分类垃圾箱的数量，需用垃圾袋的大小向主管领取垃圾袋；

2) 巡查所需工作范围的分类垃圾箱、废纸篓，发现内装垃圾超容量的 2/3，应即时清倒；

3) 每天擦拭分类垃圾箱表面二次，清洗内部一次，保持分类垃圾箱内外清洗干净；

4) 分类垃圾箱每天换洗一次，并及时清理烟头、纸屑、痰渍等；

5) 每隔一小时必须巡视一遍所属工作范围的分类垃圾箱，防止客人将熄灭的烟头或其它危害性的物品放入其内，如有发现即时处理或上报；

6) 将收集的垃圾放置甲方指定地点；

7) 每周用水清洗垃圾站内外墙壁及地面两次；

8) 有回收利用价值的垃圾以及有毒有害垃圾应拣出分类存放；

9) 负责有毒有害垃圾的收集和存储，最终由甲方处置；

10) 垃圾暂存点的卫生标准：

地面无散落垃圾、无污水、污渍；

墙面无粘附物，无明显污迹；

垃圾做到日产日清；

所有垃圾集中堆放在堆放点，做到合理、卫生、四周无散积垃圾；

可作废品回收的垃圾应另行存放；



垃圾站应保持清洁无异味，每天应定时喷洒药水，防止发生虫害；
按要求做到垃圾袋装化。

6. 玻璃清洁

6.1 准备工具：

喷头、玻璃刮、升缩杆、水桶、玻璃清洁剂、清水、抹布。

6.2 程序：

1) 用喷头将稀释过的玻璃清洁剂均匀的喷洒在玻璃上，使之彻底清除表面的污点；

2) 将玻璃刮接到升缩杆上，将玻璃刮放置于玻璃的至高点处，手持升缩杆并从上到下的移动并避免重复。每次刮完后用抹布清洁玻璃刮防滑。刮完玻璃后，清除流下的脏水；

3) 防范：向下刮时保持速度不要太快；

4) 标准：干净明亮无污渍。

7. 墙面清洁

7.1 准备工具：

抹布伸缩杆、水桶、抹布、全能清洁剂

7.2 程序：

1) 稀释全能清洁剂；

2) 将抹布栓紧在伸缩杆上，然后按照清洁程序从上到下清洁。

砖、喷涂、仿石和大理石墙面清洁：

先备两桶水，一桶清水、另一桶放入少量的（约 200ml）洗洁剂；

用铲刀轻轻刮掉墙面的污渍；

把毛巾浸入放有洗洁剂的水里，拧干后沿着墙壁从上往下来回擦；

瓷砖缝要用小刷子刷洗；

用清水及毛巾将墙面彻底清抹两遍；

用拖把拖干净地面。

墙面清抹应每周进行一次，墙面清洗应每月进行一次。

清洁时应注意：

1) 用铲刀刮除墙面污垢时，铲刀要贴紧墙面，以防刮花墙面。



2) 严禁使用强碱、强酸类除污清洁剂清洁墙面，以免损坏墙砖表面的光泽。
3) 大理石、仿石墙面应先除旧蜡，再按此程序进行清洁，然后再封蜡（封蜡程序参照《地面清洁标准作业规程》）。

4) 保洁标准应达到目视墙面干净无污迹，室内墙面清洗后用纸巾擦拭 50cm 无明显污染。

7.3 乳胶漆墙面的清洁：

关闭要清洁之处的门窗，在地面洒上一点水；

用鸡毛掸子或干净的棕、草扫把轻轻拂去墙面及顶部的灰尘；

用干毛巾清擦墙面污迹，擦不掉的污迹应用细纱布轻轻擦掉；

用铲刀铲除墙面上粘附的泥沙、痰迹；

扫干净地面灰尘，再用拖把拖干净地面。

上述工作每月重复做一次。

清洁时应注意：

- 1) 使用砂布和铲刀作业时力度要轻，以免损坏墙壁；
- 2) 作业时注意戴好帽子、口罩和眼镜，扎紧工作服的领口和袖口；
- 3) 保洁标准应达到：目视墙面洁净无污迹、无粘附物、无灰尘。

（三）专项环境维护服务管理

1. 外围环境设施清洁

1.1 作业项目：外围清洁

1.2 作业标准：路面上无垃圾，座椅上无污渍污物；绿地无白色污染、杂物；小景观大理石面清洁，照明灯柱干净。

1.3 作业程序：

路面清扫及垃圾清理

- 1) 准备必用工具、清洁用品（笤帚、簸箕、水桶、毛巾、垃圾袋、竹夹、垃圾清运车等）；
- 2) 按照先主路面，后辅路面的顺序，由一端开始进行清扫，不得遗漏；
- 3) 清扫时注意不要把笤帚撩起过高，以免尘土扬起；
- 4) 注意避让来往车辆及行人；
- 5) 有台阶处要由上至下一层一层倒退清扫，并由一侧扫向另一侧，搓起垃



圾，不能遗洒；

6) 清扫台阶要注意自我安全。

7) 路边垃圾箱倾倒，将桶盖掀起放在一旁，提出垃圾箱内桶把垃圾倒入垃圾袋内，然后复原。垃圾箱内放垃圾袋的将箱内垃圾袋提出放入垃圾车内，更换新袋，将盖扣好。

路椅清洁

1) 先清理椅子上面及周边垃圾，用竹夹夹入垃圾袋内；

2) 用潮毛巾擦去路椅上浮尘，顺序由上至下，靠背、扶手、路椅腿等，都要擦拭，注意勤洗毛巾；

3) 用干毛巾擦去水迹。

人造景观、灯杆等清洁

1) 清理景观周边垃圾；

2) 用潮毛巾擦拭大理石面灰尘，擦拭时不得遗漏，污渍处要反复擦，擦净为止；

3) 如有不锈钢扶手等，用潮毛巾擦去浮尘，用干毛巾擦除水痕；

4) 低矮路灯、灯杆、灯罩、定期擦尘，先擦灯罩，然后擦灯杆。

绿地地面清洁

1) 从绿地一端起，注意查看绿地上有无垃圾杂物；

2) 若有枯枝等杂物，要清出绿地，有白色污染物，用夹子装入垃圾袋。

各类标识牌清洁（有不同标识牌，一般高度不高，要保持上面清洁，定期擦拭）

1) 擦拭要由上至下，由左至右，湿巾擦尘；

2) 注意勤洗毛巾，不能有遗漏处；

3) 外围环境设施进行一遍清理后，全天保洁。下班后收拾工具存放库房。

（四）垃圾分类及清运

1. 垃圾分类收集

1) 垃圾应全部实行容器收集，并逐步采取分类收集方式设置，分类垃圾收集容器有明显的垃圾分类标识；

2) 垃圾日产日清。每日按时清除，无积压，无堆积、无腐烂发臭；收集点



无陈旧垃圾和污水外流现象，周边地面整洁，无臭，无杂物堆放；

3) 各类垃圾分开存放，定点定时收集；

4) 有毒有害特种垃圾收集点，必须用能防止污染扩散的密封容器；

5) 垃圾暂存站清理每日不少于 1 次，并巡回检查；

6) 垃圾暂存站内无污水漫溢，周边地面整洁，无蝇、无臭。垃圾暂存站清洗春夏秋冬季节隔天 1 次，夏季每日不少于 1 次；

7) 垃圾收集应先清理干净垃圾暂存站垃圾，然后清扫垃圾暂存站周边保持地面整洁，垃圾暂存站有污迹应及时清(擦)洗干净；

8) 收集作业完成后应清理现场，做到车离地净，无遗留垃圾；

9) 蝇、蚊孳生季节，垃圾收集点应喷洒消毒、灭蚊蝇药物每日不少于 2 次，控制蝇的孳生。可视范围内，收集点苍蝇应少于 10 只 / 次，无蝇蛆；

10) 垃圾不得乱倒、乱卸；

11) 运输作业结束，应及时将车辆清洗干净；

12) 每次转运作业完成以后，应对操作场地、垃圾暂存站墙面进行清洗，做到收集点外场地整洁，无撒落垃圾和堆积杂物，无积留污水，墙面无明显污迹、积尘；

13) 管理和操作人员应随时抽查，发现垃圾暂存站内垃圾满溢及时转运并记录；

14) 垃圾收集点四周环境应整洁，地面和通道无散落垃圾和溢流污水，并应有防止粉尘飘散和垃圾飞扬的措施；

15) 垃圾收集容器应定位设置，摆放整齐。设置点及周围 2—3m 内应整洁，无散落、存留垃圾和污水；

16) 垃圾收集容器应无残缺、破损，封闭性好，外体干净。构筑物内外墙面不得有明显积灰、污物；

17) 将所产生的生活垃圾投放于自设的收集容器内，不得裸露堆放；

18) 收集垃圾直接进行，工作人员应自着统一规定服装，佩戴工号牌。

2. 清运服务管理

2.1 指导思想

采取“全面规划、统一收集、定点定时清运”的运作方式，实行统一管理和



服务；推进本项目垃圾收集、清运作业的制度化、标准化、规范化建设，规范清运作业行为，做到垃圾日产日清，垃圾清运作业场所整洁卫生，从工作机制上杜绝“管理混乱、垃圾乱倒”的现象，推动本项目环境卫生管理步上新台阶。

2.2 垃圾分类收集标准

1) 垃圾收集容器应定位设置，摆放整齐。设置点及周围 2~3 米内应整洁，无散落、存留垃圾和污水；

2) 垃圾收集容器应无残缺、破损，封闭性好，外体干净。构筑物内外墙面不得有明显积灰、污物；

3) 蝇、蚊孳生季节，垃圾收集站(点)，应定时喷洒消毒、灭蚊蝇药物。在可视范围内，苍蝇应少于 3 只 / 次；

4) 垃圾管道的底层垃圾间应整洁，无散落垃圾和积留污水，无恶臭，基本无蝇；

5) 生活垃圾应全部实行容器收集，有条件的地区，可实行分类收集；

6) 按规定将生活垃圾倒入垃圾收集容器内。实行分类、袋装收集的区域，居民应将垃圾分类、袋装封闭后，定时投入收集容器内或放置于指定的收集点；

7) 将所产生的生活垃圾投放于自设的收集容器内，不得裸露堆放。

(五) 会议服务

1. 工作范围

1) 会务管理与服务；

2) 会议场所保洁；

3) 会议区、会议场所，器材设备的使用与管理；

4) 会议休息室的卫生保洁及所需物品的更换、清洗；

5) 对会议室、特定办公室进行常规服务，负责各类会议、形式布局，饮水机、电话、电脑定期消毒每周一次，特定办公室及值班室定期更换床单，清洁室内卫生。定期对办公家具打蜡养护，对来访嘉宾，进行引路，随时清理会议室内杂物、保持清洁整齐，每月统计会议次数及与会人员人数报甲方。负责会议所用的会标、纸杯、茶叶、条幅等消耗品。

2. 人员条件

1) 服务人员要统一着装、干净、整洁、挂牌服务，讲究礼仪、仪表、态度



热情，服务到位，有相关物业项目服务经验；

2) 政治可靠、五官端正、身体健康。政审合格，无违纪违法记录。

3. 工作要求

1) 注意保密，对领导的讲话、文件不传不看；

2) 遵纪守法、不把别人的物品占为己有；

3) 工作要认真负责，本着服务要热情、周到、细致、及时的原则，一切为客人着想；

4) 按会议要求做好会前各项准备工作，保证会议顺利进行；

5) 保证责任区内的开水供应（包括全体参会人员）。

（六）办公楼、附楼公共秩序及消防安全服务

1. 秩序维护员（含中控室值班员）定编 10 人，为确保办公楼安全不得有缺编情况。

2. 中控室（消防、监控）的 24 小时值守，保障消防及安全工作正常有序。

3. 日常管理：门岗、大厅、停车场安全管理，加强值班巡视，维持大楼内、外的各项秩序，确保无案例发生。

4. 协助楼内各部室搬运大件物品。

（七）日常维修服务

1. 做好日常巡查工作；

2. 确保设备设施完好率达到100%；

3. 做好日常工作记录；

4. 一般性修缮：更换水表、电表、维修开关、灯管、白炽灯的维修、线路检测、电子门锁维修、插座充电、水龙头漏水、马桶不通、下水堵塞、漏水浴缸堵塞漏水、疏通地漏、修门窗、换锁、接到《维修单》后立即安排人员进行处理，无特殊情况不超过10分钟，特殊情况不超过1小时到达，负责公共区域定时关门开启及照明；

5. 功能性维修：此维修以恢复其原有功能为准（工艺技术要求特殊除外）；

6. 外观性维修：要求与原有部位相比较表面应无色差、高低不平现象；

7. 小修单项单次费用在 500 元（含）以下的，由中标人自行解决，超出部分由采购人负责。小修是修复房屋(或设备)在使用过程中其构部件小的损坏，以保



证房屋(或设备)原有完损等级的且常养护工程。

四、服务质量要求及标准

(一) 服务要求

1. 统一着装、佩戴工牌上岗。
2. 严格遵守岗位职责,合理配置水电工岗位数量,严格遵守特种作业操作规范、各岗位在岗时间及在岗人数。
3. 物业工程部人员上岗前需经办事处主管部门考核,考核合格方可上岗。
4. 物业工程部主管应具备水暖电气等相关管理经验,有电工操作证,从事相关工作 5 年以上,年龄 55 周岁以下。
5. 物业工程部积极完成合同范围内工作,要求第一时间完成应有工作并清理场地。无法完成的工作要第一时间书面形式上报主管部门,由主管部门审核、判定是否需要购买配件或由第三方协助完成。
6. 定期对院内水、暖、电、气、窗门、锁具、公共设施机房等进行巡查检修并予以记录。
7. 24 小时接报修任务,响应、到位及时,有效解决问题。

(二) 验收标准

物业服务内容、实施方案、服务标准按招标文件中的采购需求“物业服务管理的主要内容”及“物业服务质量要求”执行。

(三) 其他要求(如有)

1. 采购人保留对中标人资格证明文件原件复核的权利,对造假者将按照政府采购相关规定进行查处并取消其中标资格。
2. 本项目不允许转包,如发现转包情况,对中标人将按照政府采购相关规定进行查处并取消其成交资格。
3. 中标人所有派驻的管理人员,需经面试考核合格后才能上岗。
4. 中标人接到中标通知书之日起 7 日内按招标文件要求完成交接工作。
5. 甲方为乙方提供物业办公室、值班室、更衣室,员工宿舍。
6. 甲方提供保洁部、工程部所用的日常维修仪器仪表、设备、工具及劳动保护物品、日常耗材。
7. 服务期间需按办事处相关考核要求进行考核。



如果属于政务信息系统项目，其采购需求还应当符合《政务信息系统政府采购管理暂行办法》（财库〔2017〕210号）的相关要求。

五、物业公司配备人员要求

服务项目时间按办事处要求定岗设编，各岗位人员根据办事处工作定岗定编定时要求。

人员配备：

项目部管理人员：项目经理 1 人，部门主管 4 人（工程部、保洁部、会服部、安全服务部）。其中项目经理需具备大学专科及以上学历，有 15 年以上类似工作经历；部门主管需具备高中及以上学历；工程主管有五年及以上类似工作经验；其他主管有两年及以上类似工作经验。管理人员年龄 24-55 岁之间，身体健康（投标人承诺进驻前提供医院正规体检报告）。

物业服务人员：物业服务人员（含保洁、秩序维护员）具备初中及以上文化程度，男、女均可（男 18—60 岁之间，女 18—55 岁之间），身体健康（投标人承诺进驻前提供医院正规体检报告），会讲普通话。

序号	部门	岗位	人数
1	管理	项目经理	1
2	保洁部	保洁主管	1
		保洁员	5
3	工程部	工程主管	1
		综合维修工	1
4	会议服务	会服主管	1
		会服员	2
5	安全服务部	安全服务主管	1
		秩序维护员	10
合计			23



第二部分 其他要求

1、服务期限、服务范围、服务要求及服务标准

(1) 服务期限：三年（2025 年____月____日起至 2028 年____月____日）。

(2) 服务范围：按照本招标文件规定执行。

(3) 服务要求：综合物业服务。

(4) 服务标准：符合采购人具体要求。

2、履约保证金和付款方式

(1) 履约保证金：本项目不收取履约保证金。

(2) 付款方式：财政拨款到位的情形下，物业服务费按月支付，首月甲方自签订合同之日起 15 日内将资金支付到合同约定的乙方账户，其余月份，每月 25 日前支付次月服务费。在甲方付款前乙方应向甲方提供合法有效等额的发票，如乙方迟延提供或拒不提供发票的，甲方有权暂不付款且不承担违约责任。若因财政资金未拨付到位或其他甲方不能控制的原因导致甲方未能按时付款的，相应付款期限顺延，甲方不承担违约责任。

(3) 包装和运输（如适用，须满足《关于印发〈商品包装政府采购需求标准（试行）〉、〈快递包装政府采购需求标准（试行）〉的通知》（财办库〔2020〕123 号））

3、安全保险责任

乙方应依法对工作人员的人身安全做好相应保障，加强安全意识培养和安全措施培训，在提供服务期间所有人员的安全保险责任全部由乙方承担。

第六章 拟签订的合同文本



政府采购合同书

(本合同为中小企业预留合同)

项目名称：回龙观街道办事处物业管理服务项目

项目编号：11011425210200024892-XM001

甲方：北京市昌平区回龙观街道办事处

乙方：

回龙观街道办事处物业管理服务项目合同书

甲方：北京市昌平区回龙观街道办事处

乙方：

第一条 合同事宜

回龙观街道办事处物业管理服务项目，由北京市昌平区政府采购中心通过公开招标方式采购，经北京市昌平区回龙观街道办事处确认，XXX 为中标供应商。甲、乙双方依据《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国民法典》等法律规定，在平等自愿协商一致的基础上，签订本合同。



第二条 合同文件

本合同书、中标通知书、招标文件（含补充文件）、投标文件（含澄清和补充文件）作为本合同的有效组成部分，是一个整体，彼此相互解释，相互补充。组成本合同的该若干文件按优先支配地位排序，依次为：本合同书、中标通知书、招标文件（含补充文件）、投标文件（含澄清和补充文件）。

第三条 合同期限

合同服务期自 2025 年____月____日起至 2028 年____月____日止，为期 3 年。

第四条 合同金额及付款方式

1、合同金额：

总金额：（小写）_____（大写）_____。

（小写）_____/年，（大写）_____/年。

2、付款方式：

（1）在乙方按照甲方要求履行合同且无任何违约行为的基础上，甲方按月支付给乙方服务费用金额；财政拨款到位的情形下，物业服务费按月支付，首月甲方自签订合同之日起15日内将资金支付到合同约定的乙方账户，其余月份，每月25日前支付次月服务费。

（2）甲方付款前，乙方应向甲方提交相应金额的合规发票，否则，甲方有权拒绝付款且无需承担违约责任；甲方收到乙方提交的等额发票之日起10个工作日内将资金支付到合同约定的乙方账户。

（3）如乙方向甲方提供的发票不符合本合同约定或法律规定，因此给甲方造成的一切损失由乙方承担（包括但不限于损害赔偿、消除影响等）。

（4）若因财政资金未拨付到位或其他甲方不能控制的原因导致甲方未能按时付款的，相应付款期限顺延，甲方不承担违约责任。

第五条 物业服务面积及服务范围（详见附件采购需求）

第六条 物业服务管理的主要内容（详见附件采购需求）

第七条 物业服务质量要求（详见附件采购需求）

第八条 需要说明的其他问题（详见附件采购需求）

第九条 涉密事宜

1、乙方应严格遵守《中华人民共和国保守国家秘密法》及有关保密法律法规的规定，履行保密义务。



2、甲方提供给乙方的所有与甲方服务保障相关的文件、资料、载体（包括光、电、磁、纸介质）、信息等，乙方均需严格保密，未经甲方授权或许可（书面形式），乙方不得以任何形式将所知悉的内容公开宣传、报道，不得以任何形式将相关信息向第三方泄露。

3、乙方应加强保密管理，对工作参与人员进行保密教育，签订保密承诺书，禁止工作参与人员泄露所知悉的甲方服务保障相关信息。

4、乙方应采取有效措施，妥善保管与甲方服务保障相关的各种文件、资料、载体（包括光、电、磁、纸介质）、信息等，防止丢失、被盗和扩散。

5、不得将涉及甲方工作场所、工作内容的文字、照片、录音、视频等上传至互联网以及微信、QQ 等社交载体上。

6、不得以任何方式泄露所接触和知悉的甲方的工作秘密和内部信息。

7、甲方有权改变乙方涉及合同的接触范围，有权指导、监督、检查、纠正乙方的保密工作，乙方应配合甲方相关工作。

8、如发生失泄密事件，乙方应当迅速查明被泄露秘密的内容和原因、造成或者可能造成危害的范围和严重程度、事件的主要情节和有关责任者，采取补救措施，并及时报告甲方。甲方有权单方面解除本合同并要求乙方赔偿由此造成的甲方全部损失。

第十条 安全保险责任

乙方应依法对工作人员的人身安全做好相应保障，加强安全意识培养和安全措施培训，在提供服务期间所有人员的安全保险责任全部由乙方承担。

第十一条 违约责任

1、除不可抗力因素影响外，任意一方不履行合同义务或者履行合同义务不符合约定的，应当承担继续履行、采取补救措施或者赔偿损失等违约责任。

2、甲方应按照合同约定的支付方式和支付时间向乙方支付服务费用。甲方逾期支付的，除继续履行外，还应当按中国人民银行同期贷款基准利率支付违约金，但非因甲方原因导致无法及时支付的除外。

3、乙方应适当履行合同义务，对设施设备依行业标准维修维护，因故意或重大过失造成损坏的，甲方有权根据标的性质及损失大小，选择要求对方承担修理、更换等违约责任。

4、根据本合同附件一的相关约定，甲方有权根据相应考核标准对乙方的服务进行考核，并视情况要求乙方承担相应的违约责任。



5、任意一方不履行合同义务或者履行合同义务不符合约定，给对方造成损失的，损失赔偿额应相当于因违约所造成的损失，包括合同履行后可以获得的利益，但不得超过违反合同一方订立合同时预见到或者应当预见到的因违反合同可能造成的损失。

第十二条 履约保证金

甲方不收取履约保证金。

第十三条 不可抗力

1、如双方中任何一方遭遇法律规定的不可抗力，致使合同履行受阻时，履行合同的期限应予以延长，延长的期限相当于不可抗力所影响的时间。

2、受事故影响的一方在不可抗力事故发生之日起2日内，应尽快以书面形式通知另一方和北京市昌平区政府采购中心。

3、不可抗力使合同的某些内容有变更必要的，双方应通过协商及时达成进一步履行合同的协议；因不可抗力致使合同不能履行的，合同终止。

第十四条 争议解决方式

1、在执行本合同中所发生的或与本合同有关的一切争端，甲、乙双方应首先通过友好协商或委托第三方调解解决；也可直接向甲方所在地人民法院提起诉讼。

2、在诉讼期间，除争议部分外，本协议其他部分应继续执行。

第十五条 合同生效及其他

1、本合同自甲、乙双方法定代表人（或授权代表）签字、盖章后成立。合同执行期内双方均不得随意变更或解除。未尽事宜，可经双方协商做出补充规定，补充规定签字盖章后与本合同具有同等法律效力。其他未尽事宜，双方按《中华人民共和国合同法》的有关规定执行。

2、未经双方同意，任何一方不得以任何形式公开本合同及附件内容，以确保双方的商业机密。

3、本合同正本贰份，甲方和乙方各执一份，北京市昌平区政府采购中心保存原件的电子件，具有同等法律效力。

4、履行合同期间，乙方应完全遵守《中华人民共和国妇女权益保障法》中关于“劳动和社会保障权益”的有关要求。

5、本合同包括四个附件：附件一：采购需求及投标应答；附件二：日常监管考核评分细



则；附件三：物业服务问卷调查表；附件四：物业服务监督检查工作记录。

（下页为签章页）

甲方（盖章）：

法定代表人（或授权代表）签字：

联系电话：

地址：

日期： 年 月 日

乙方（盖章）：

法定代表人（或授权代表）签字：

联系电话：

开户行全称：

银行帐号：

地址：

日期： 年 月 日



附件一：采购需求

附件二：日常监管考核评分细则

日常监管考核评分细则计算方法：采取定期检查考核、随机检查与满意度调查相结合的方式。每月开展各个服务项目的检查，对各个服务项目逐项打分；日常工作中，进行随机检查，发现问题及时记录；每季度开展满意度调查。综合按定期检查考核、随机检查与满意度调查情况，对各服务项目进行综合考评，按季度汇总打分，综合考评结果作为奖励和处罚的依据。

季度考核分达90分以上等次的，正常拨付费用；季度考核分在90-80分等次的，扣除下个月费用5%；季度考核分在80分等次以下的，扣除下个月费用10%。年季度考核分在80及以下等次3次及以上的，解除合同。



考核评分表					
考核内容	考评标准	分值	评分细则	检查情况	得分情况
人员管理	按合同配备足额的管理服务人员，名册和岗位安排情况每月报综合办公室备案，加强服务人员的管理，不得空岗、漏岗、混岗。	20	符合得 20 分，每不符合一项扣 2 分		
安全管理	防火、防盗、防爆、防治安事件、防范异常信访事件等措施到位，突发性事件应急处置预案落实。	20	符合得 20 分，每不符合一项扣 2 分，严重安全事故隐患本项不得分。		
制度落实	建立完善的规章制度、内部管理措施和奖惩细则，并严格落实。	20	符合得 20 分，每不符合一项扣 2 分		
资产管理	做好资产登记，及时维护、维修设施设备，不发生丢失、人为损坏设施设备。	10	符合得 10 分，每不符合一项扣 2 分		
水、电管理	节约用水用电，杜绝长流水、长明灯现象，空调按规定使用。	10	符合得 10 分，每不符合一项扣 2 分		
形象管理	工作人员在岗期间所有工作人员必须配戴胸卡，规范着工作装，保持良好形象。	10	符合得 10 分，每不符合一项扣 2 分		
服务质量	会议服务、保洁服务、安全保卫、设施维修等严格按照服务标准，服务时间执行到位，各岗位 24 小时有人值班，随叫随到。服务评价良好以上。	10	符合得 10 分，每不符合一项扣 2 分		
合计		100			



附件三:

物业服务问卷调查表

(请在相应选项前打钩√)

为了完善机关物业管理、持续提高物业服务质量,更好地为机关服务,制作了该调查表。此次调查为不记名调查,请大家从客观、认真、详实地填写。谢谢配合!

1、你对物业的服务态度怎样评价?

☐ 很满意 ☐ 满意 ☐ 一般 ☐ 不满意

2、您对物业人员着装怎样评价?

☐ 很满意 ☐ 满意 ☐ 一般 ☐ 不满意

3、您对物业管理怎样评价?

☐ 很好 ☐ 较好 ☐ 一般 ☐ 不喜欢

4、您对公共区域的整洁度如何评价?

☐ 很满意 ☐ 满意 ☐ 一般 ☐ 不满意

5、您对物业的投诉处理是否满意?

☐ 很满意 ☐ 满意 ☐ 一般 ☐ 不满意

6、您对物业回访是否满意?

☐ 很满意 ☐ 满意 ☐ 一般 ☐ 不满意

7、您对物业人员的日常维修工作怎样评价?

☐ 很满意 ☐ 满意 ☐ 一般 ☐ 不满意

8. 你对物业服务日常费用结算准确度是否满意?

☐ 很满意 ☐ 满意 ☐ 一般 ☐ 不满意

9、是否有违规收费?

☐ 无 ☐ 有

10、您对目前物业服务的满意度打几分?

☐ 100-90 ☐ 90-80 ☐ 80-70 ☐ 70-60 ☐ 60 以下

您认为物业目前还存在哪些问题? 应当如何改进, 您有哪些建议?

附件四:

物业服务监督检查工作记录

被检部门		负责人	
------	--	-----	--



监督检查出现的问题:

检查人:
日期:

第七章 投标文件格式



投标人编制文件须知

1、投标人按照本部分的顺序编制投标文件，一份完整的投标文件应包括资格证明文件和商务技术文件两部分，编制中涉及格式资料的，应按照本部分提供的内容和格式（所有表格的格式可扩展）填写提交。

2、对于招标文件中标记了“实质性格式”文件的，投标人不得改变格式中给定的文字所表达的含义，不得删减格式中的实质性内容，不得自行添加与格式中给定的文字内容相矛盾的内容，不得对应当填写的空格不填写或不实质性响应，否则**投标无效**。未标记“实质性格式”的文件和招标文件未提供格式的内容，可由投标人自行编写。

3、全部声明和问题的回答及所附材料必须是真实的、准确的和完整的。



一、资格证明文件格式

投标文件（资格证明文件）封面（非实质性格式）

投 标 文 件

（ 资 格 证 明 文 件 ）

项目名称：

项目编号/包号：

投标人名称：



1. 满足《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定及法律法规的其他规定

1-1 营业执照等证明文件



1-2 投标人资格声明书（实质性格式）

投标人资格声明书

致：北京市昌平区政府采购中心

在参与_____（项目名称）_____（项目

编号）投标中，我单位承诺：

- （一）具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度；
- （二）具有履行合同所必需的设备和专业技术能力；
- （三）有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录；
- （四）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（重大违法记录指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，不包括因违法经营被禁止在一定期限内参加政府采购活动，但期限已经届满的情形）；
- （五）我单位不属于政府采购法律、行政法规规定的公益一类事业单位、或使用事业编制且由财政拨款保障的群团组织（仅适用于政府购买服务项目）；
- （六）我单位不存在为采购项目提供整体设计、规范编制或者项目管理、监理、检测等服务后，再参加该采购项目的其他采购活动的情形（单一来源采购项目除外）；
- （七）与我单位存在“单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系”的其他法人单位信息如下（如有，不论其是否参加同一合同项下的政府采购活动均须填写）：

序号	单位名称	相互关系
1		
2		
...		

上述声明真实有效，否则我方负全部责任。

投标人名称（加盖公章）：_____

日期：____年____月____日

说明：供应商承诺不实的，依据《政府采购法》第七十七条“提供虚假材料谋取中标、成交的”有关规定予以处理。

2 落实政府采购政策需满足的资格要求（如有）

2-1 中小企业证明文件

说明：

（1）如本项目（包）不专门面向中小企业预留采购份额，资格证明文件部分无需提供《中小企业声明函》或《残疾人福利性单位声明函》或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；供应商如具有上述证明文件，建议在商务技术文件中提供。



(2) 如本项目(包)专门面向中小(含小微)企业采购,投标文件中须提供《中小企业声明函》或《残疾人福利性单位声明函》或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,且建议在资格证明文件部分提供。

(3) 如本项目(包)预留部分采购项目预算专门面向中小企业采购,且要求获得采购合同的供应商将采购项目中的一定比例分包给一家或者多家中小企业的,投标文件中除须提供《中小企业声明函》或《残疾人福利性单位声明函》或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,还须同时提供《拟

分包情况说明》及《分包意向协议》,且建议在资格证明文件部分提供。

(4) 如本项目(包)预留部分采购项目预算专门面向中小企业采购,且要求供应商以联合体形式参加采购活动,投标文件中除须提供《中小企业声明函》或《残疾人福利性单位声明函》或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,还须同时提供《联合协议》;上述文件建议在资格证明文件部分提供。

(5) 中小企业声明函填写注意事项

1) 《中小企业声明函》由参加政府采购活动的投标人出具。联合体投标的,《中小企业声明函》可由牵头人出具。

2) 对于联合体中由中小企业承担的部分,或者分包给中小企业的部分,必须全部由中小企业制造、承建或者承接。供应商应当在声明函“标的名称”部分标明联合体中中小企业承担的具体内容或者中小企业的分包内容。

3) 对于多标的采购项目,投标人应充分、准确地了解所提供货物的制造企业、提供服务的承接企业信息。对相关情况了解不清楚的,不建议填报本声明函。

(6) 温馨提示:为方便广大中小企业识别企业规模类型,工业和信息化部组织开发了中小企业规模类型自测小程序,在国务院客户端和工业和信息化部网站上均有链接,投标人填写所属的行业和指标数据可自动生成企业规模类型测试结果。本项目中小企业划分标准所属行业详见第二章《投标人须知资料表》,如在该程序中未找到本项目文件规定的中小企业划分标准所属行业,则按照《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)》及《金融业企业划型标准规定》(〔2015〕309号)等国务院批准的中小企业划分标准执行。



2-1-1 中小企业声明函及残疾人福利性单位声明函格式

中小企业声明函（服务）格式

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；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¹，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；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：_____

¹从从业人员、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。



残疾人福利性单位声明函格式

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（**请进行勾选**）：

☐ 不属于符合条件的残疾人福利性单位。

☐ 属于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：

监狱企业证明文件

说明：

监狱企业参加政府采购活动时，应当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。



- 2-2 其它落实政府采购政策的资格要求（如有）
- 3 本项目的特定资格要求（如有）
 - 3-1 其他特定资格要求



二、商务技术文件格式

投标文件（商务技术文件）封面（非实质性格式）

投 标 文 件

（商务技术文件）

项目名称：

项目编号/包号：

投标人名称：



1 投标书（实质性格式）

投标书

致：北京市昌平区政府采购中心

我方参加你方就_____（项目名称，项目编号/包号）组织的招标活动，并对此项目进行投标。

1. 我方已详细审查全部招标文件，自愿参与投标并承诺如下：

（1）本投标有效期为自提交投标文件的截止之日起_____个日历日。

（2）除合同条款及采购需求偏离表列出的偏离外，我方响应招标文件的全部要求。

（3）我方已提供的全部文件资料是真实、准确的，并对此承担一切法律后果。

（4）如我方中标，我方将在法律规定的期限内与甲方签订合同，按照招标文件要求提交履约保证金，并在合同约定的期限内完成合同规定的全部义务。

2. 其他补充条款（如有）：_____。

与本投标有关的一切正式往来信函请寄：

地址_____

传真_____

电话_____

电子函件_____

开户银行_____

账号_____

投标人名称（加盖公章）_____

日期：_____年_____月_____日

2 授权委托书（实质性格式）

授权委托书

本人_____（姓名）系_____（投标人名称）的法定代表人（单位负责人），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、提交、撤回、修改_____（项目名称）投标文件和处理有关事宜，其法律后果由我方承担。

委托期限：自本授权委托书签署之日起至投标有效期届满之日止。



代理人无转委托权。

投标人名称（加盖公章）：_____

法定代表人（单位负责人）（签字或签章）：_____

委托代理人（签字或签章）：_____

日期：____年____月____日

附：法定代表人（单位负责人）及委托代理人有效期内的身份证明文件电子件：

说明：

1. 若供应商为事业单位或其他组织或分支机构，则法定代表人（单位负责人）处的签署人可为单位负责人。
2. 若投标文件中签字之处均为法定代表人（单位负责人）本人签署，则可不提供本《授权委托书》，但须提供《法定代表人（单位负责人）身份证明》。
3. 供应商为自然人的情形，可不提供本《授权委托书》。
4. 供应商应随本《授权委托书》同时提供法定代表人（单位负责人）及委托代理人的有效的身份证、护照等身份证明文件电子件。提供身份证的，应同时提供身份证**双面**电子件。



法定代表人（单位负责人）身份证明

致：北京市昌平区政府采购中心

兹证明，姓名：_____ 性别：_____ 年龄：_____ 职务：_____

系_____（投标人名称）的法定代表人（单位负责人）。

附：法定代表人（单位负责人）有效期内的身份证或护照等身份证明文件的电子件。

投标人名称（加盖公章）：_____

法定代表人（单位负责人）（签字或签章）：_____

日期：_____年_____月_____日



3. 开标一览表（实质性格式）

开标一览表

项目编号：_____ 项目名称：_____

报价单位：人民币元

包号	投标人名称	投标报价	
		大写	小写

注：1. 此表中，每包的投标报价应和对应《投标分项报价表》中的总价相一致。

2. 本表必须按包分别填写。

投标人名称（加盖公章）：_____

日期：____年____月____日



4 投标分项报价表（实质性格式）

投标分项报价表

项目编号/包号：_____ 项目名称：_____

报价单位：人民币元

序 号	分项名称	单价（元）	数量	合价（元）	备注/说明
1					
2					
3	...				
总价（元）					

注：1.本表应按包分别填写。

2.如果不提供分项报价表，将视为没有实质性响应招标文件。

3.上述各项的详细规格（如有），可另页描述。

4.此表中不得出现赠送、免费、0元等含赠与意义的文字。

5.投标分项报价表中的总价应与对应包开标一览表投标报价保持一致。

投标人名称（加盖公章）：_____

日期：____年____月____日

5 合同条款偏离表（实质性格式）

合同条款偏离表

项目编号/包号：_____ 项目名称：_____

序号	招标文件 条目号 (页码)	招标文件要求	投标文件内容	偏离情况	说明
----	---------------------	--------	--------	------	----



对本项目合同条款的偏离情况（应进行选择，未选择 响应无效 ）： <input type="checkbox"/> 无偏离 （如无偏离，仅选择无偏离即可；无偏离即为对合同条款中的所有要求，均视作供应商已对之理解和响应。） <input type="checkbox"/> 有偏离 （如有偏离，则应在本表中对负偏离项逐列明，否则 响应无效 ；对合同条款中的所有要求，除本表列明的偏离外，均视作供应商已对之理解和响应。）					

注：“偏离情况”列应据实填写“正偏离”或“负偏离”。

投标人名称（加盖公章）： _____

日期： _____年_____月_____日



6 采购需求偏离表（实质性格式）

采购需求偏离表

项目编号/包号：_____ 项目名称：_____

序号	招标文件条 目号(页码)	招标文件要求	投标响应内容	偏离情况	说明

注：1. 对招标文件中的所有商务、技术要求，除本表所列明的所有偏离外，均视作供应商已对之理解和响应。此表中若无任何文字说明，内容为空白，**投标无效**。
2. “偏离情况”列应据实填写“正偏离”、“负偏离”或“无偏离”。

投标人名称（加盖公章）：_____

日期：____年____月____日



2. 中小企业证明文件

说明：

- 1) 中小企业参加政府采购活动，应当出具《中小企业声明函》或《残疾人福利性单位声明函》或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，以证明中小企业身份。《中小企业声明函》由参加政府采购活动的投标人出具。联合体投标的，《中小企业声明函》可由牵头人出具。
- 2) 对于联合体中由中小企业承担的部分，或者分包给中小企业的部分，必须全部由中小企业制造、承建或者承接。供应商应当在声明函“标的名称”部分标明联合体中中小企业承担的具体内容或者中小企业的具体分包内容。
- 3) 对于多标的采购项目，投标人应充分、准确地了解所提供货物的制造企业、提供服务的承接企业信息。对相关情况了解不清楚的，不建议填报本声明函。
- 4) 温馨提示：为方便广大中小企业识别企业规模类型，工业和信息化部组织开发了中小企业规模类型自测小程序，在国务院客户端和工业和信息化部网站上均有链接，投标人填写所属的行业和指标数据可自动生成企业规模类型测试结果。本项目中小企业划分标准所属行业详见第二章《投标人须知资料表》，如在该程序中未找到本项目文件规定的中小企业划分标准所属行业，则按照《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）》及《金融业企业划型标准规定》（〔2015〕309号）等国务院批准的中小企业划分标准执行。



中小企业声明函（服务）格式

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；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¹，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；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：_____

¹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。



残疾人福利性单位声明函格式

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（**请进行勾选**）：

☐ 不属于符合条件的残疾人福利性单位。

☐ 属于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：

监狱企业证明文件

说明：

监狱企业参加政府采购活动时，应当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。



8 供应商信息采集表

供应商名称	供应商所属性别	外商投资类型

注：1. 供应商如为联合体，则应填写联合体各成员信息。
2. 供应商所属性别请填写“男”或“女”，指拥有供应商 51%以上绝对所有权的性别；绝对所有权拥有者可以是一个人，也可以是多人合计计算。
3. 外商投资类型请填写“外商单独投资”、“外商部分投资”或“内资”。
4. 如果未填报并提供供应商信息采集表，**将视为没有实质性响应招标文件。**

9 招标文件要求提供或投标人认为应附的其他材料