

政府采购 竞争性磋商文件 (服务类)

项目名称：南昌市湿地科普宣教馆物业服务项目

项目编号：NCZFCG2026-0012

南昌市政府采购中心

中国·南昌



目 录

第一章 磋商邀请	2
一、项目基本情况	2
二、申请人的资格要求	2
三、获取磋商文件	3
四、提交响应文件截止及开启时间和地点	3
五、公告期限	3
六、其他补充事宜:	3
第二章 供应商须知	6
一、 供应商须知前附表	6
二、说明	8
三、 磋商文件	9
四、 响应文件的编制	12
五、 响应文件的递交	14
六、 磋商	15
七、推荐成交候选供应商、确定成交供应商	18
八、成交结果公告、成交通知书	19
九、履约保证金、签订合同	19
十、询问和质疑	20
十一、附则	21
※第三章拟签订的合同文本	22
第四章 响应文件格式	22
格式 1. 磋商响应书	25
格式 2. 报价表	26
格式 3. 分项报价表	26
格式 4. 开标一览明细表	27
格式 5. 服务要求响应/偏离表	28
格式 6. 商务条款响应/偏离表	29
格式 7. 其他证明资料	30
格式 8、为落实政府采购政策供应商须提供的证明材料	31
格式 9. 技术文件	37
格式 10. 资格证明文件	38
※第五章 采购需求一览表及采购要求	45
一、采购需求一览表	45
二、技术要求	46
三、商务要求	57
第六章 评审标准	59
(一) 价格评分	59
(二) 技术评分	59
(三) 商务评分	61

第一章 磋商邀请

项目概况

本项目的潜在供应商应在江西省公共资源交易网上报名和下载磋商文件及其它资料。并于2026年5月8日9点30分（北京时间）前提交响应文件。

一、项目基本情况

项目编号：NCZFCG2026-0012

计划编号：洪购[2026]J10100177

项目名称：南昌市湿地科普宣教馆物业服务项目

预算总金额：48.6万元人民币

采购需求：

采购条目编号	项目名称	数量	单位	采购预算 (人民币)	服务期限
洪购 2026J000205852	南昌市湿地科普宣教馆 物业服务项目	1	项	48.6万元	1年

项目概况：本项目位于南昌市西湖区灌婴路1266号南昌市野生动植物保护中心，占地面积约5964.67m²，总建筑面积约9526.17m²，绿化面积2000m²（包含楼顶绿化）。具体包括：1栋办公楼，1个停车场。物业服务包括保洁服务、保安服务、绿化服务、地下室、楼顶等、设施设备维护服务等服务。具体要求详见磋商文件。

2. 合同履行期：本项目服务周期为一年。

3. 本项目是否接受联合体投标：不接受。

4. 本项目是（否）专门面向中小企业采购：是。

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) 具有履行合同所必须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. 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。

3. 供应商被“信用中国”列入失信被执行人和重大税收违法案件当事人名单的、被“中国政府采购网”网站列入政府采购严重违法失信行为记录名单（处罚期限尚未届满的），不得参与本项目的政府采购活动。

4. 落实政府采购政策需满足的资格要求：本项目落实促进中小企业发展政策、监狱企业扶持政策、残疾人就业政府采购政策、政府采购节约能源政策、政府采购环境保护政策等，具体内容详见磋商文件。

5. 本项目的特定资格要求：

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，不得参加本项目的政府采购活动。

6. 本项目专门面向中小企业采购。供应商须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，但与大型企业的负责人为同一人，或者与大型企业存在直接控股、管理关系的除外；监狱企业、残疾人福利性单位视同小型、微型企业；（响应文件中须提供中小企业声明函）。

三、获取磋商文件

时间：2026年4月26日00:00至2026年5月7日00:00（北京时间）

地点：江西省公共资源交易网（网址：<http://jxsggzy.cn/>）

方式：网上报名和下载磋商文件。

四、提交响应文件截止及开启时间和地点

截止时间：2026年5月8日9点30分（北京时间）

地点：电子投标文件上传至江西省公共资源交易网（网址：<http://jxsggzy.cn/>），本项目采用“不见面”方式评审。投标人必须在投标截止时间前将电子投标文件上传至江西省公共资源交易网，逾期作无效投标处理。

五、公告期限

自本公告发布之日起3个工作日。

六、其他补充事宜：

1. 潜在供应商须在江西省公共资源交易网（网址：<http://jxsggzy.cn/>）注册并办理江西省CA数字证书和电子签章。具体要求详见“江西省政府采购网”（网址：<http://www.ccgp-jiangxi.gov.cn/web/>）。

2. “潜在供应商未使用CA数字证书在江西省公共资源交易系统下载磋商文件的，视为

未报名，不得参加本项目的竞争性磋商活动。”

3. 在江西省公共资源交易网站注册及办理江西省 CA 数字证书等事项详见“江西省政府采购网”（网址：<http://www.ccgp-jiangxi.gov.cn/web/>）和“江西省公共资源交易网”（网址：<http://www.jxsggzy.cn/>）共同发布的《江西省政府采购面向全国征集注册投标企业信息库的公告》、《关于办理公共资源交易系统数字证书及电子签章有关事项的通知》。

4. 根据《江西省电子化政府采购管理暂行办法》有关规定，供应商必须在江西省公共资源交易网注册，并办理江西省 CA 数字证书和电子签章。

5. 供应商如遇到江西省公共资源交易网操作或投标文件制作软件问题可拨打江苏国泰新点软件有限公司技术支持电话 400-998-0000。

6. 特别提醒：

6.1 **本项目采用电子化磋商模式**，供应商须在响应截止时间前制作并上传电子响应文件（如因供应商自身原因导致开标时无法解密电子响应文件，按无效响应处理）。

6.2 **磋商过程中二次报价需要使用 CA 数字证书**，本项目采用”不见面”方式评审，投标人无需现场参加开标会，现场环节（包括但不限于现场签到、投标文件解密、二次报价、询标等）全部转为不见面开标系统线上操作，现场签到环节改为网上签到，投标人须在规定时间内进行网上签到，未按时网上签到视为自动放弃投标，由此产生的一切后果，由投标人承担。各投标人需在开标前检查耳机、麦克风、摄像头是否正常。具体操作详见“江西省公共资源交易网-帮助中心-南昌市公共资源交易中心不见面开标系统建设项目-投标人操作手册（政府采购）”。

南昌市政府采购不见面开标注意事项详见磋商文件，如有疑问请联系国泰新点公司客服热线 400-998-0000 及采购代理机构。

6.3 本项目进行磋商时，二次报价时间不得超过磋商小组规定报价时间（20 分钟），当系统显示“结束报价”，则无法进行再次报价，未二次报价的单位，视为无效投标，不计入排名中；如单位被废标，则单位也将无法进行报价，不计入排名中。

6.4 供应商如遇到江西省公共资源交易网操作或响应文件制作软件问题可拨打江苏国泰新点软件有限公司技术支持电话 400-998-0000。

7. 根据《关于推进南昌市政府采购线上合同融资工作的通知》文件要求，助力解决政府采购中标、成交供应商资金不足、融资难、融资贵的困难，促进供应商依法诚信参加政府采购活动，有融资需求的供应商可根据南昌市财政局官网公示的银行及其“政采贷”

产品，自行选择符合自身情况的“政采贷”银行及其产品，凭中标（成交）通知书向银行提出贷款意向申请。南昌市开展“线上政采贷”业务的金融机构名单详见南昌市财政局官网公布的合作银行名单。

8. 根据《南昌市财政局关于落实政府采购支持中小企业发展若干政策的通知》洪财购【2021】12号第9条：降低中小企业经营成本。采购人要压缩政府采购合同签订时间，原则上将签订时间由中标（成交）通知书发出之日起30日缩短至15日，无正当理由不得拒绝或者拖延合同签订。

9、本项目严禁违法转包、分包。

七、对本次采购提出询问，请按以下方式联系。

1. 采购人信息

名称：南昌市野生动植物保护中心

采购人地址：南昌市西湖区灌婴路1266号

联系人：丁晓东

联系电话：0791-86500107

2. 采购代理机构信息

名称：南昌市政府采购中心

地址：江西省南昌市红谷滩区北龙蟠街993号（江西省南昌公共资源交易中心）二楼217室

电子函件：nczfcg2021@126.com

3、项目联系方式

项目联系人：杨冠美、黄志勇、吴丹丹

联系电话：0791-83883799

第二章 供应商须知

一、 供应商须知前附表

序号	条款号	内容
1	2.1	采购人名称：详见“第一章 磋商邀请”
2	2.2	采购代理机构：详见“第一章 磋商邀请”
3	3.1	供应商的资格要求：详见“第一章 磋商邀请”
4	3.2	本项目是否接受联合体参加竞争性磋商：详见“第一章 磋商邀请”
5	8	供应商应当提交的资格、资信证明文件
6	9	为落实政府采购政策，参加磋商的供应商需满足的要求及供应商须提供的证明材料。本项目采购标的的所属中小企业行业为： 物业管理
7	15.1	磋商保证金：（本项目不适用）
8	16	磋商有效期：自磋商之日起 90 天
9	19	响应文件递交截止时间：详见“第一章 磋商邀请” 磋商时间：详见“第一章 磋商邀请” 磋商地点：详见“第一章 磋商邀请”
10	25.7	评审标准和方法：综合评分法（详见“第六章 评审办法”）
11	29	确定成交供应商： 采购人应当从评审报告提出的成交候选供应商中，按照得分排序由高到低的原则确定成交供应商，也可以书面授权磋商小组直接确定成交供应商。
12	32	32.1 履约保证金金额： 0元
13		凡获得南昌市政府采购项目中标（成交）通知书或政府采购合同的中小企业，均可向开展“政采贷”业务的金融机构申请政府采购信贷融资。
14		不见面开标注意事项说明如下： 1. 参加本次投标的单位必须是已在江西省公共资源交易网注册办理江西省 CA 数字证书和电子签章的单位，并在网上报名及下载电子版招标文件。逾期无法报名及下载招标文件。

	<p>2. 本项目采用“不见面”方式评审，投标人通过线上观看开标现场视频，不需要到场参加，现场环节（包括但不限于现场签到、电子投标文件解密、开标唱标、二次报价、询标等）全部转为不见面评审系统线上操作。</p> <p>3. 投标人登录江西省南昌公共资源交易网（http://www.jxsncggzy.cn/nczbw/），在首页选择“帮助中心”，点击下载并仔细阅读“江西省公共资源交易中心不见面开标系统建设项目—投标人操作手册（政府采购）”，并按照操作手册要求，提前做好驱动安装、检测、浏览器配置等各项开标前的准备工作，确保软件和设备运行正常。</p> <p>如有疑问请联系：400-998-0000（国泰新点公司客服热线）。</p> <p>4. 签到：网上签到，投标人需在开标截止时间前一个小时内（只能在这1小时，提早或晚于这段时间都无法正常签到）进入江西省公共资源交易不见面开标系统进行网上签到，否则无法进入后续磋商环节，未按时网上签到视为自动放弃投标，无法参与本项目磋商活动，因此产生的一切后果由投标人自行承担。</p> <p>5. 解锁：网上解锁，采购代理机构完成公布投标人名单，投标人自行对本单位标书进行解锁，在宣布开始解锁后30分钟内必须完成解锁。解锁时间结束后投标人未解锁的，作无效投标处理，将其投标文件退回。</p> <p>6. 投标人对磋商过程和磋商记录有异议，可在本项目不见面开标大厅在线提出询问。</p> <p>7. 各投标人的法定代表委托人必须能够熟练的操作新点系统，投标人如因自身业务不熟悉或电脑环境、CA锁、网络等运行异常，导致影响参与交易活动，一切后果由投标人自行承担。一个项目只能有一个法定委托人且在项目开、评标期间必须保持在线状态，随时通过“不见面开标”系统接收磋商小组的询标等信息，对询标内容进行回复（自询标内容发出起40分钟内一次性完成回复），否则视为放弃说明的权利且完全认可磋商小组的意见。投标人回复时需将加盖投标人公章的回复意见上传至“不见面开标系统”（回复格式详见“江西省公共资源交易中心不见面开标系统建设项目—投标人操作手册（政府采购）”）。</p> <p>8. 投标人应仔细阅读“江西省公共资源交易中心不见面开标系统建设项目—投标人操作手册（政府采购）”，如有疑问请联系：400-998-0000（国泰新点公司客服热线）。</p>
15	<p>意外情况的处理：开标场所出现下列情形导致系统无法正常运行，或者无法保证交易过程的公平、公正和信息安全时，采购人、采购代理机构、交易中心免责：</p> <p>①所涉开标项目电子服务、交易系统服务器发生故障而无法访问网站或无法使用系统；</p>

	<p>②所涉开标项目电子服务、交易系统的软件或网络数据库出现错误，不能进行操作；</p> <p>③系统存在安全漏洞，有潜在的涉密危险；</p> <p>④运行服务器病毒发作导致系统无法正常运行的；</p> <p>⑤电力系统发生故障导致交易系统无法运行的；</p> <p>⑥其他不可抗力（地震、洪水等）原因导致开标活动无法正常进行的。</p> <p>出现上述所列情形，不能及时解决的，应由项目实施主体、监管部门和交易中心及时进行协商。可以采取以下办法处理：</p> <p>①系统或网络故障在短期内能排除的，项目不暂停开、评标，短期内系统恢复运行后继续实施开、评标。</p> <p>②系统或网络故障在短期内无法排除的，项目暂停开、评标，并按相关法律法规要求处理。</p>
--	--

二、说明

1. 适用范围

本磋商文件仅适用于本“磋商邀请”中所述有关服务的采购。

2. 定义

2.1 采购人：详见“供应商须知前附表”

2.2 采购代理机构：南昌市政府采购中心

2.3 供应商：是指向采购人提供“磋商邀请”中采购内容的法人、其它组织或者自然人。

3. 合格供应商

3.1 供应商的资格条件： 详见“磋商邀请”

3.2 联合体参加磋商

3.2.1 是否接受联合体参加磋商：详见“磋商邀请”

3.2.2 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。以联合体形式进行政府采购的，并应当提交联合协议，载明联合体各方承担的工作和义务。联合体各方应当共同与采购人签订采购合同，就采购合同约定的事项对采购人承担连带责任。否则，将导致其响应文件无效；（适用于联合体参加磋商）

3.2.3 以联合体参加磋商的，联合体中有同类资质的供应商按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；（适用于联合体参加磋商）

3.2.4 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。否则，将导致其响应无效；（适用于联合体参加磋商）

4. 磋商费用

不论磋商的结果如何，供应商应自行承担所有与准备和参加磋商有关的全部费用。采购代理机构在任何情况下均无义务和责任承担这些费用。

5. 供应商代表

指全权代表供应商参加磋商活动并签署响应文件的人。如果供应商代表不是法定代表人，须持有《法定代表人授权书》（格式详见“第四章 响应文件格式”）。

三、 磋商文件

6. 磋商文件构成

6.1 要求提供的有关服务、磋商过程和合同条款在磋商文件中均有说明。磋商文件共六章，各章的内容如下：

第一章 磋商邀请

第二章 供应商须知

第三章 拟签订的合同文本

第四章 响应文件格式

第五章 采购需求一览表及采购要求

第六章 评审标准

6.2 除非有特殊要求，磋商文件不单独提供磋商所需服务使用地的自然环境、气候条件、公用设施等情况，供应商被视为熟悉上述与履行合同有关的一切情况。

7. 磋商文件的澄清和修改

7.1 提交首次响应文件截止时间前的任何时候，采购代理机构可以对已发出的磋商文件进行必要的澄清或者修改，澄清或者修改的内容作为磋商文件的组成部分。

7.2 澄清或者修改的内容可能影响响应文件编制的，采购代理机构应当在提交首次响应文件截止时间至少 5 日前，以书面形式通知所有获取磋商文件的供应商；不足 5 日的，应当顺延提交首次响应文件截止时间。

7.3 已下载磋商文件的供应商必须在江西省公共资源交易网上下载答疑澄清文件。供应商因未下载答疑澄清文件，由此可能引起的响应文件递交失败、解密失败、内容缺失等相关后果由供应商自行承担。

8. 供应商应当提交的资格、资信证明文件

- 8.1 具有独立承担民事责任的能力的资格证明文件
- 8.2 具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度的证明文件
- 8.3 具有履行合同所必须的设备和专业技术能力的证明文件
- 8.4 有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录的证明文件
- 8.5 参加政府采购前三年内，在经营活动中没有重大违法记录的证明文件
- 8.6 法定代表人（或负责人）授权书
- 8.7 供应商的资格声明
- 8.8 磋商保证金凭证
- 8.9 其他资格证明文件

9. 落实的政府采购政策

9.1 中、小、微企业或监狱企业参加竞争性磋商

9.1.1 中小企业（含中型、小型、微型企业，下同）参加竞争性磋商

（1）符合国务院批准的中小企业划分标准（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。

（2）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；本项所称货物不包括使用大型企业注册商标的货物；

（3）小型、微型企业提供中型企业制造的货物的，视同为中型企业。

（4）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）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；

（6）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。

（7）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。（适用于联合体投标）

（8）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。（适用于涉及中小企业的联合体投标或者允许合同分包的采购项目）

9.1.2 供应商提供的货物为中小企业制造的，响应时必须提供制造商的《中小企业声明

函》。（格式详见“第四章响应文件格式 8-1”）

9.2 监狱企业参加磋商

9.2.1 监狱企业应当符合以下条件：

监狱企业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。

9.2.2 监狱企业参加磋商须提供的证明材料：

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。（格式详见“第四章响应文件格式 7-2”）

9.3 残疾人福利性单位参加磋商

9.3.1 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：

（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）；

（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；

（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；

（3）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；

（4）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）。

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者服务协议的雇员人数。

9.3.2 残疾人福利性单位参加磋商须提供的证明材料：

（1）符合条件的残疾人福利性单位在参加政府采购活动时，应当提供《残疾人福利性单位声明函》（格式详见“第四章响应文件格式 7-3”），并对声明的真实性负责。

（2）供应商提供的《残疾人福利性单位声明函》与事实不符的，依照《政府采购法》

第七十七条第一款的规定追究法律责任。

9.4 对小型和微型企业、监狱企业、残疾人福利性单位产品参加磋商享受的政策

9.4.1 价格扣除（适用于面向中小企业非预留采购份额）

享受政策内容详见第二章“供应商须知前附表”

9.4.2 监狱企业视同小型、微型企业，享受评审中价格扣除等政府促进中小企业发展的政府采购政策。

9.4.3 残疾人福利性单位视同小型、微型企业，享受评审中价格扣除等政府促进中小企业发展的政府采购政策；福利性单位属于小型、微型企业的，不重复享受政策。

9.4.4 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。联合协议中约定，小型、微型企业的协议合同金额占到联合体协议合同总金额 30%以上的，可给予联合体 2%的价格扣除。（适用于联合体参加磋商）

联合体各方均为小型、微型企业的，联合体视同为小型、微型企业。（用于联合体参加磋商）

组成联合体的大中型企业和其他自然人、法人或者其他组织，与小型、微型企业之间不得存在投资关系。（用于联合体参加磋商）

9.4.5 以上所称货物或产品在本项目中指最终的服务成果。

四、 响应文件的编制

10. 提示

10.1 供应商应认真阅读磋商文件的全部内容，按照磋商文件要求提供响应文件和资料。

10.2 供应商提交的响应文件以及供应商与采购代理机构所有来往书面文件均须使用中文。响应文件中如附有外文资料，必须逐一对应翻译成中文。

10.3 翻译的中文资料与外文资料如果出现差异和矛盾时，以中文为准。

11. 计量单位

11.1 响应文件中所使用的计量单位，除磋商文件中有特殊要求外，应采用国家法定计量单位。

12. 响应文件的构成

12.1 响应文件应由下列部分构成：

(1) 磋商响应书

(2) 开标一览表

- (3) 分项报价表
- (4) 开标一览明细表
- (5) 服务要求响应/偏离表
- (6) 商务条款响应/偏离表
- (7) 供应商情况一览表
- (8) 为落实政府采购政策供应商须提供的证明材料
- (9) 技术文件
- (10) 资格证明文件或江西省政府采购供应商资格信用承诺函
- (11) 磋商保证金

12.2 供应商应将响应文件编写目录及页码。

*12.3 供应商在政府采购项目资格审查环节提供了满足相应条件的书面承诺书（详见格式 10-7《江西省政府采购供应商资格信用承诺函》）后，可不再需要提供以下证明材料：

- (1) 具有独立承担民事责任能力的证明材料；
- (2) 符合国家相关规定的财务状况报告；
- (3) 依法缴纳税收的证明材料；
- (4) 有依法缴纳社会保障资金的证明材料；
- (5) 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；
- (6) 参加政府采购前三年内在经营活动中没有重大违法记录的证明材料；
- (7) 未被列入严重失信主体名单、失信被执行人、税收违法黑名单、政府采购严重违法失信行为记录名单的证明材料。

供应商在投标（响应）时，应按照规定提供信用承诺函，采购人有权在确定中标（成交）结果后、签订政府采购合同前，核实中标（成交）供应商作信用承诺事项的真实性，供应商应对提供虚假承诺行为承担相应的法律责任。

13. 证明服务符合磋商文件规定的文件

13.1 供应商应提交其提供的有关服务符合磋商文件规定的证明，作为响应文件的一部分。

13.2 有关服务与磋商文件的要求相一致的证明，可以是文字资料、图纸和数据，包括：

- 1) 服务主要技术指标和详细说明。

2) 对照磋商文件服务要求，逐条说明所提供相关服务已对磋商文件的服务要求做出了实质性响应，或申明与服务要求的偏差和例外。

3) 商务条款的偏差和例外。

14. 磋商报价

14.1 磋商报价均以人民币报价，报价内容包含磋商文件规定的完成相关服务所需的设备、人员、培训、技术支持、税费等一切相关费用。

14.2 供应商要按报价表（统一格式）和分项报价表（统一格式）的内容填写报价及其他事项。

14.3 磋商报价中不得缺漏磋商文件所要求的内容，缺漏部分成交后须按磋商文件要求提供，且成交价以磋商报价为准；**若供应商不同意，将被视为响应无效。**

15. 磋商保证金（本项目不适用）

15.1 供应商须在响应文件递交截止时间之前向采购代理机构提交“供应商须知前附表”规定的磋商保证金，并作为其响应文件的一部分。

15.2 任何未按“供应商须知”第 15.1 条要求提交磋商保证金的响应文件**被视为无效。**

15.3 成交供应商的磋商保证金，在采购合同签订后 5 个工作日内退还。

15.4 未成交供应商的磋商保证金，在成交通知书发出后 5 个工作日内退还。

15.5 有下列情形之一的，保证金不予退还：

- (1) 供应商在提交响应文件截止时间后撤回响应文件的；
- (2) 供应商在响应文件中提供虚假材料的；
- (3) 除因不可抗力或磋商文件认可的情形以外，成交供应商不与采购人签订合同的；
- (4) 供应商与采购人、其他供应商或者采购代理机构恶意串通的；
- (5) 成交供应商未按规定提交履约保证金；
- (6) 采购文件规定的其他情形。

16. 磋商有效期

磋商有效期为自磋商之日起不少于“供应商须知前附表”规定的时间保持有效。

磋商有效期不足的响应文件**被视为无效。**

五、 响应文件的递交

17. 磋商截止时间

17.1 供应商必须在“磋商邀请”规定的截止时间前，将电子版响应文件上传到江西省

公共资源交易网，否则响应无效。

17.2 采购代理机构推迟投标截止时间，在江西政府采购网以及江西省公共资源交易网上发布延期公告，延期函以网上公告的形式通知所有已下载招标文件的投标人。在这种情况下，采购代理机构、采购人和投标人受投标截止时间制约的所有权利和义务均应延长至新的投标截止时间。

17.3 本项目采用“不见面”方式评审，供应商无需现场参加开标会，现场环节（包括但不限于现场签到、投标文件解密、二次报价、询标等）全部转为不见面开标系统线上操作，现场签到环节改为网上签到，供应商须在规定时间内进行网上签到，未按时网上签到视为自动放弃投标，由此产生的一切后果，由供应商承担。具体操作详见“江西省公共资源交易网-帮助中心-南昌市公共资源交易中心不见面开标系统建设项目-投标人操作手册（政府采购）（如因供应商自身原因导致开标时无法解密电子响应文件，按无效响应处理）”。

供应商如遇到江西省公共资源交易网操作或响应文件制作软件问题可拨打江苏国泰新点软件有限公司技术支持电话 400-998-0000。

18. 迟交的响应文件

在响应文件递交截止时间以后上传的响应文件为无效响应文件，采购代理机构将拒收。

19. 响应文件的补充、修改或撤回

19.1 在响应截止时间前，响应供应商修改或撤回响应文件的，响应供应商可以在江西省公共资源交易网上重新上传修改后响应文件或撤回其响应。响应截止时间前未完成响应文件传输或递交了响应文件但未在不见面开标系统内进行签到的，视为撤回响应文件。

19.2 从响应文件递交截止期至磋商有效期期满这段时间内，供应商不得撤回其响应文件，否则不予退还其缴纳的磋商保证金。

六、 磋商

20. 磋商组织

采购代理机构在“磋商邀请”中规定的时间、地点组织磋商活动。参加磋商的代表须在“不见面开标系统”中参加，并进行网上签到。

21. 采购代理机构将在磋商期间查询供应商的信用记录并告知磋商小组，经磋商小组

评审确定投供应商存在不良信用记录的，其**响应无效**；查询到的不良信用记录随采购文件存档。

- (1) 根据《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），不良信用记录指：供应商在“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）被列入失信被执行人和重大税收违法案件当事人名单或在中国政府采购网（www.ccgp.gov.cn）被列入政府采购严重违法失信行为记录名单。
- (2) 联合体参加竞争性磋商的，联合体成员存在以上不良信用记录的，视同联合体存在不良信用记录（本项目是否允许联合体参加竞争性磋商，详见“供应商须知前附表”）。
- (3) 供应商不良信用记录以采购代理机构查询结果为准，采购代理机构查询之后，网站信息发生的任何变更均不再作为评审依据，供应商自行提供的与网站信息不一致的其他证明材料亦不作为评审依据。

22. 磋商小组

在相关的政府采购评审专家库中随机抽取评审专家，依法成立磋商小组。评审工作由磋商小组负责。

23. 磋商程序

23.1 网上签到，投标人需在开标截止时间前一个小时内（只能在这 1 小时，提早或晚于这段时间都无法正常签到）进入江西省公共资源交易不见面开标系统进行网上签到，否则无法进入后续开标环节，未按时网上签到视为自动放弃投标，无法参与本项目开标活动，因此产生的一切后果由投标人自行承担。

23.2 响应文件的审查

- (1) 磋商小组在对响应文件的有效性、完整性和响应程度进行审查时，可以要求供应商对响应文件中含义不明确、同类问题表述不一致或者有明显文字和计算错误的内容等作出必要的澄清、说明或者更正。供应商的澄清、说明或者更正不得超出响应文件的范围或者改变响应文件的实质性内容。
- (2) 磋商小组要求供应商澄清、说明或者更正响应文件应当以书面形式作出。供应商的澄清、说明或者更正应当由法定代表人（或负责人）或其授权代表签字或者加盖公章。由授权代表签字的，应当附法定代表人（或负责人）授权书。供应商为自然人的，应当由本人签字并附身份证明。

23.3 磋商小组对各供应商的响应文件进行审查，并确定磋商内容。在有效性审查中出现下列情况者，响应文件被视为无效：

- 1) 未提交磋商响应书；
- 2) 未提交开标一览表、分项报价表、开标一览明细表；
- 3) 未提供磋商保证金或金额不足，磋商保证金形式不符合磋商文件要求的；
- 4) 未按竞争性磋商文件“第四章 响应文件格式”的规定提供资格证明文件的；
- 5) 未按磋商文件要求签字、签章的，或签字（签章）人无法定代表人（或负责人）有效委托的；
- 6) 磋商有效期响应不足的；
- 7) 文件响应内容与事实不符或虚假响应的；
- 8) 超过了采购项目预算的；
- 9) 不同供应商电子投标（响应）文件的创建标识码信息相同的；
- 10) 不同供应商上传或编制电子投标（响应）文件的机器码（计算机网卡 MAC 地址、主板序列号、CPU 序列号、硬盘序列号）等硬件信息相同的。
- 11) 不同供应商上传电子投标（响应）文件的计算机 IP 地址相同且不能提供合理说明的。
- 12) 政府采购法律法规规定的其他恶意串通、视同串通投标情形的。
- 13) 磋商文件规定的其他响应无效条款。

注：对不同供应商上传的电子投标（响应）文件计算机的 IP 相同的，磋商小组应当要求相关供应商在评审现场合理时间内提供书面说明及必要证明材料，供应商不能证明其合理性的，评审委员会应当根据采购文件认定其投标（响应）无效，并在评审报告中对相关情况予以记录。

23.4 磋商小组所有成员按照递交响应文件时间的顺序，集中与单一供应商分别进行磋商，并给予所有参加磋商的供应商平等的磋商机会。

23.5 在磋商过程中，磋商小组可以根据磋商文件和磋商情况实质性变动标注※号的条款，但不得变动磋商文件中的其他内容。实质性变动的内容，须经采购人代表确认。

- (1) 对磋商文件作出的实质性变动是磋商文件的有效组成部分，磋商小组应当及时以书面形式同时通知所有参加磋商的供应商。
- (2) 供应商应当按照磋商采购文件的变动情况和磋商采购小组的要求重新提交磋商采购响应文件，并由其法定代表人（或负责人）或授权代表签字或者加盖公章。由

授权代表签字的，应当附法定代表人（或负责人）授权书。供应商为自然人的，应当由本人签字并附身份证明。

23.6 最后报价

- (1) 磋商文件能够详细列明采购标的技术、服务要求的，磋商结束后，磋商小组应当要求所有实质性响应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；**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，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的，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。**
- (2) 磋商文件不能详细列明采购标的技术、服务要求，需经磋商由供应商提供最终设计方案或解决方案的，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。
- (3) 最后报价是供应商响应文件的有效组成部分。最后报价即为合同成交价，在合同履行过程中不得更改，并作为评审依据。**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，政府购买服务项目（含政府和社会资本合作项目），提交最后报价的供应商可以为 2 家。**
- (4) 若没有对采购要求中的商务、服务要求以及合同草案条款做实质性修改或对采购要求中的商务、服务要求以及合同草案条款进行了实质性修改，但没有提高要求，最后报价(含分项报价)不得高于上一轮报价；否则，**视为无效响应。**
- (5) 未在规定时间内提交最后报价或最后报价不符合磋商文件要求的；**视为无效响应。**
- (6) 最后报价未作分项报价的，其分项报价则按总报价的降价比例计算。
- (7) 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（未提交最后报价视为退出磋商；最后报价不符合磋商文件要求的，视为无效响应）。采购人、采购代理机构应当退还退出磋商的供应商的保证金。
- (8) 磋商过程中二次报价需要使用 CA 数字证书，本项目进行磋商时，二次报价时间不得超过磋商小组规定报价时间（20 分钟），当系统显示“结束报价”，则无法进行再次报价，未二次报价的单位，视为无效投标，不计入排名中；如单位被废标，则单位也将无法进行报价，不计入排名中。供应商如遇到江西省公共资源交易网操作或响应文件制作软件问题可拨打江苏国泰新点软件有限公司技术支持电话 400-998-

0000。

23.7 评审方法

- (1) 评审采取综合评分法（详见第六章 评审办法）
- (2) 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。
- (3) 经磋商确定最终采购需求和提交最后报价的供应商后，由磋商小组采用综合评分法对提交最后报价的供应商的响应文件和最后报价进行综合评分。

24. 与磋商小组的接触

- (1) 除按本须知“第 23 条”规定外，从磋商之日起至授予合同期间，供应商不得就其磋商有关事项与磋商小组私下接触。
- (2) 供应商试图对磋商小组的评审施加任何影响，都可能导致其响应文件作无效处理。

25. 终止磋商活动的情形

出现下列情形之一的，终止磋商采购活动：

- (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) 出现影响采购公正的违法、违规行为的。
- (3) 除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，政府购买服务项目（含政府和社会资本合作项目）外，在采购过程中符合竞争要求的供应商或者报价未超过采购预算的供应商不足 3 家的。

七、推荐成交候选供应商、确定成交供应商

26. 推荐成交候选供应商方法

- (1) 磋商小组根据综合评分情况，按照评审得分由高到低顺序推荐 3 名以上成交候选供应商，并编写评审报告。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，政府购买服务项目（含政府和社会资本合作项目），提交最后报价的供应商可以为 2 家。
- (2) 评审得分相同的，按照最后报价由低到高的顺序推荐。评审得分且最后报价相同的，按照服务要求响应的优劣排序，最后报价相同且服务要求响应的优劣相同的由磋商小组随机抽取确定排序。

27. 确定成交供应商

- (1) 采购代理机构在磋商结束后将评审报告送采购人。

- (2) 采购人收到评审报告后，按照评审报告推荐的成交候选人顺序确定成交供应商，也可以事先授权磋商小组直接确定成交供应商。

八、成交结果公告、成交通知书

28. 成交公告

成交供应商确定后，采购代理机构在江西省公共资源交易网（网址：<http://jxsggzy.cn/>）和江西省政府采购网（网址：<http://ggzy.jiangxi.gov.cn/jxzwb/zfcg/>）公告成交结果，公示期为1个工作日。

29. 成交通知书

- 29.1 采购代理机构公告成交结果，向成交供应商发出成交通知书，并通知所有未成交的供应商。
- 29.2 成交通知书是合同的一个组成部分。

九、履约保证金、签订合同

30. 履约保证金

- 30.1 成交供应商应向采购人提交“供应商须知前附表”规定的履约保证金。履约保证金按采购人的要求汇入采购人指定账户或以履约保函形式交至采购人，在合同期满后按原缴纳方式退还。
- 30.2 履约保证金用于补偿因成交供应商不能完成其合同义务而使采购人蒙受的损失。
- 30.3 如果成交供应商没有按本须知“第30.1条”规定执行，被视为成交供应商拒绝签订政府采购合同，按本须知“第15.5条”规定执行。

31. 签订合同

- 31.1 成交供应商应按成交通知书规定的时间、地点与采购人签订合同，否则按磋商文件“15.5”条处理。
- 31.2 磋商文件、成交供应商的响应文件及磋商过程中有关澄清文件均为签订合同的依据。
- 31.3 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。
- 31.4 成交供应商拒绝签订政府采购合同的，采购人可以按本须知“第27条”规定的原

则确定下一个候选人为成交供应商，也可以重新开展政府采购活动。拒绝签订政府采购合同的成交供应商不得参加该项目重新开展的采购活动，并不予退还其缴纳的磋商保证金，同时上报省财政监管部门依法处理。

十、询问和质疑

32. 询问

供应商对政府采购活动事项有疑问的，可以向采购人或者采购代理机构提出询问，采购代理机构应当在3个工作日内对供应商依法提出的询问作出答复。

33. 质疑

33.1 供应商认为磋商文件、磋商过程、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。

1) 对可以质疑的磋商文件提出质疑的，为收到磋商文件之日或者磋商文件公告期限届满之日起7个工作日内；

2) 对磋商过程提出质疑的，为各磋商程序环节结束之日起7个工作日内；

3) 对成交结果提出质疑的，为成交结果公告期限届满之日起7个工作日内。

33.2 供应商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。

33.3 提出质疑的供应商应当是参与所质疑项目采购活动的供应商。

33.4 潜在供应商已依法获取其可质疑的磋商文件的，可以对该文件提出质疑。

33.5 供应商提出质疑应当提交质疑函和必要的证明材料。质疑函应当包括下列内容（格式参照中国政府采购网 <http://www.ccgp.gov.cn/> 下载专区的《政府采购供应商质疑函范本》）。

（一）供应商的姓名或者名称、地址、邮编、联系人及联系电话；

（二）质疑项目的名称、编号；

（三）具体、明确的质疑事项和与质疑事项相关的请求；

（四）事实依据；

（五）必要的法律依据；

（六）提出质疑的日期。

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（或负责人）、主要负责人，或者其授权代表签字或者盖章，并加盖公章。

对磋商文件质疑的，须同时提供下载磋商文件的凭证。

33.6 质疑函接收方式

33.6.1 对磋商文件质疑

接收部门：南昌市政府采购中心

联系电话：0791-83883998

通讯地址：江西省南昌市红谷滩区北龙蟠街 993 号（江西省南昌公共资源交易中心）
二楼 217 室

邮编：330038

33.6.2 对磋商过程、成交结果质疑

接收部门：南昌市政府采购中心

联系电话：0791-83883799

通讯地址：江西省南昌市红谷滩区北龙蟠街 993 号（江西省南昌公共资源交易中心）二楼 217 室

邮编：330038

十一、附则

34. 解释权

本磋商文件是根据国家有关法律、法规以及政府采购管理有关规定编制，解释权属南昌市政府采购中心。

※第三章拟签订的合同文本

物业服务合同

委托方（甲方）：

法定代表人（或授权代表）： 联系电话：

联系地址：

受托方（乙方）：

法定代表人（或授权代表）： 联系电话：

联系地址：

根据《中华人民共和国民法典》及有关法律、法规规定，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，甲方将南昌市湿地科普宣教馆物业管理服务有关事宜委托给乙方，经甲乙双方协商一致，特订立本合同。

第一条 物业项目基本情况

物业名称：南昌市湿地科普宣教馆物业服务

物业类型：办公大楼

座落位置：南昌市西湖区灌婴路 1266 号

占地面积：

总建筑面积：

接受乙方所提供物业服务的受益人为本物业的全体物业使用人；各物业使用人均应对履行本合同承担相应的责任和义务。

第二条 物业服务内容

乙方提供包括但不限于以下服务内容，以确保为甲方提供安全、整洁、舒适、节能、绿色的办公环境：

1、维护安全的公共秩序

(1) 在服务范围内及服务期间，保障物业服务范围内的人身和财产安全、维护与管理车辆停放秩序及协助处理突发事件，确保消防设施完备有效、消防通道时刻畅通。若发生安全事故，乙方有义务及时采取有效措施防止损失的扩大，并立即告知甲方及公安机关等相关部门；乙方负有证明其已完全、适当履行所有安全管理义务的举证责任，否则推定乙方存在履约过错或自身责任，应就安全事故导致的损失承担相应的赔偿责任。

(2) 对本宣教馆出入口实行 24 小时值班及夜间巡逻制。

(3)对来访、外来办事人员及外来车辆进行问询并登记。

2、维护整洁、绿色的公共环境

(1)湿地科普宣教馆、野生动物保护宣传展示馆、办公楼、会议室、接待室、公共洗手间、电梯间、公共走廊、楼梯、楼顶花园庭院及外围停车位等公共区域须至少每日清扫1次、每周拖洗2次。对生活垃圾的收集、清运及处理实行24小时全覆盖，要求垃圾停留不超过1小时，地面无烟头、纸屑、果皮等杂物，公共设施表面无明显灰尘，不锈钢表面光亮无污迹，玻璃门无水渍、手印、污迹，接待桌、椅子、踢脚板干净无尘，烟灰缸光洁，垃圾桶摆放规范、合理，消防器材无尘、无污迹，花盆干净无杂物，无蚊虫、无异味。

(2)对物业服务范围内的公共绿化进行修剪、施肥、杀虫、刷白、浇灌等养护和管理。

3、维护物业设施设备的正常运行

对电梯、水泵、照明、消防设施、安防系统、道路、排水管道等设施设备的正常运行进行日常维修、养护和管理。

4、管理和移交物业档案资料

第三条 物业服务人员配置

项目总配置人员不少于10人，

岗位名称	人员数量
项目主管	1人
水电维修员	1人
保洁员	2人
保安班长	1人
保安员	5人
合计	10人

第四条 物业服务期限

本合同期限自 年 月 日起至 年 月 日止，共计 年。

第五条 物业服务费金额及支付方式

1、本合同金额为人民币_____元整（¥_____万元），乙方提供物业服务工作中所需的相关物料和耗材及有关税费由乙方自负。结算方式为按季结算并考核支付，每月考核，根据考核结果扣除罚款核算费用后支付，每季提前15日前中标人开具增值税普通发票，采购人收到税票后以转账形式支付上季服务费用。

2、计费方式：采用包干制，盈余或亏损均由乙方享有或承担；乙方不得以亏损为由要求甲方增加费用、降低其服务标准或减少服务项目。

3、物业服务费用主要用于以下开支：(1)物业管理服务人员的工资、社保等；(2)物业设施设备的日常运行维护费；(3)清洁卫生费；(4)绿化养护费；(5)秩序维护费；(6)物业办公费；(7)固定资产折旧；(8)物业服务人员的人身意外险；(9)税费；(10)企业利润。

4、在本合同履行期限内，如遇政府政策性调价、最低工资、增设缴费项目、物价指数上升等因素导致物业管理服务成本显著上升，甲乙双方可通过协商一致，以补充协议的方式对物业管理服务费作出相应调整。

第六条 甲方权利义务

1、审定乙方制定的服务工作计划，检查监督乙方服务的实施情况。经甲方发出整改通知，乙方仍未按整改通知的要求整改达到标准的，甲方有权单方面终止合同且不承担任何赔偿责任。

2、在合同生效之日起7日内甲方向乙方提供物业办公和物业管理用房，用于乙方管理人员办公和服务人员存放保洁用品及日常休息；乙方须按时缴纳该办公用房及物业管理用房包含但不限于水、电费用等，上述产生的费用等均由乙方自行承担。

3、按合同约定及时付款给乙方。

第七条 乙方权利义务

1、根据有关法律法规及本合同的约定，制定物业管理制度、服务标准、操作规程、应急预案（统称：管理规范），并书面报甲方审核后执行，未经甲方书面同意不得单方变更已批准的管理规范。

2、接受甲方的监督与考核，配合甲方的管理，对甲方的日常检查、专项抽查或投诉处理中发现并提出的问题，乙方必须在甲方规定的整改期限内（原则上不超过24小时）完成整改并书面回复。若乙方的同一问题被甲方累计指出3次，甲方有权将其视为严重违约行为。

3、乙方须派驻服务人员共10人，应按工作要求定人、定岗、定责，确保持证、按时、按量上岗，并将全部工作人员名单、身份证复印件、资格证书等报甲方备案。甲方或其授权代表有权随时进行现场核查，一旦发现缺岗、脱岗或与备案不符的情况，甲方有权按照缺岗天数及人数扣除该相应的应付费用。

4、乙方对其派驻人员负有完全的雇主责任和安全管理责任，须为其全部派驻服务人员购买足额的工伤保险及商业意外险，并将保单复印件交甲方备案；乙方工作人员在工作过程中须统一着装。因乙方提供服务（包含但不限于其人员操作、管理行为、使用设备等）所引发的任何人身伤害（含乙方员工及第三方）、财产损失、安全事故、劳动争议或法律纠纷，均由乙方承担全部法律责任，并负责赔偿给甲方及任何第三方所造成

的全部损失（包括但不限于赔偿金、律师费、诉讼费等）；若因此导致甲方对外承担责任，甲方有权向乙方追偿。乙方不得擅自占用和改变对物业的公用设施之使用功能，如需在本物业内改扩建或完善配套项目，须征得甲方的同意。

第八条 合同终止与交接

无论因何种原因合同终止，乙方必须在合同终止当日或甲方指定的日期立即停止服务并移交给甲方，并确保在7日内完全撤出本物业区域，将物业管理用房、全部设施设备、物业档案资料（包含纸质及电子版）、维修记录等材料移交甲方或其指定方。逾期未撤出或移交的，每逾期一日，乙方应向甲方支付合同月服务费1%的违约金，甲方有权采取包括但不限于更换门锁、自行清场等措施，由此产生的一切费用及风险由乙方承担。

本合同终止后，甲乙双方应做好物业服务费用等债权债务的清算，乙方应协助甲方做好物业服务的交接和善后工作。乙方完成全部、合格的交接与善后工作是双方债权债务的结算的前提，甲方在未书面确认交接完成前有权暂停支付任何未付费用且无需承担责任。

因地震、台风、冰雹、疫情等不可抗力或非因甲方故意或重大过失导致的行政命令等甲方无法控制的原因，导致乙方服务受影响，甲方不承担责任。若因此导致合同无法履行，双方可以协商解除，互不承担责任。

第九条 违约责任

乙方提供的服务质量不符合约定的，甲方有权要求乙方限期整改；逾期未整改或整改不到位的，甲方可按标准扣减相应物业服务费用或单方面终止本合同。

因乙方服务不善导致甲方人身、财产损失的，应依法承担相应赔偿责任。

甲方无故未及时足额支付相应的合同费用的，每逾期一日，甲方应按应付金额的万分之五向乙方支付违约金。

任何一方无正当理由提前终止合同的，应向对方支付 元的违约金；造成损失的，还应赔偿相应损失。

第十条 乙方应对其在签订、执行本合同过程中知悉的属于甲方的文件、资料及相关信息予以保密；未经甲方书面同意，乙方不得向任何第三方泄露其应保密之内容。本条款不因本合同的解除或终止而失效。

第十一条 本合同正本一式肆份：甲乙双方各执贰份，具有同等法律效力。

第十二条 双方在履行本合同中如发生争议应协商解决；协商不成的，任何一方均可向甲方所在地人民法院起诉。

第十三条 本合同条款如与有关法律法规、行政规章和规范性文件相抵触，该条款无效。

第十四条 本合同经甲乙双方法定代表人或授权代表签字，并加盖公章之后生效。

甲方（签章）：

法定代表人（或授权代表）：

地址：

电话：

开户行：

账号：

签订日期： 年 月 日

乙方（签章）：

法定代表人（或授权代表）：

地址：

电话：

开户行：

账号：

签订日期： 年 月 日

第四章 响应文件格式

磋商响应文件

项目名称：

项目编号：

单位（签章）

年 月 日

格式 1. 磋商响应书

致：南昌市政府采购中心

根据贵方为(项目名称)项目竞争性磋商采购相关服务的磋商邀请(项目编号)，签字代表(姓名、职务)经正式授权并代表我方(单位名称、地址)提交下述文件：

1. 磋商响应书
2. 开标一览表
3. 分项报价表
4. 开标一览明细表
5. 服务要求响应/偏离表
6. 商务条款响应/偏离表
7. 按磋商文件供应商须知和服务要求提供的有关文件
8. 资格证明文件
9. 提交的磋商保证金，金额为：

据此函，签字代表宣布同意如下：

1. 所附开标一览表中规定的应提供的服务总报价为（用文字和数字表示的总价）。
2. 我方将按磋商文件的规定履行合同责任和义务。
3. 我方已详细审查全部磋商文件，包括第(编号、补遗函)(如果有的话)。我们完全理解并同意放弃对这方面有不明及误解的权力。
4. 本磋商有效期为自磋商之日起 90 天。
5. 如果在规定的磋商时间后，我方在磋商有效期内撤回响应文件，磋商保证金不予退还。
6. 我方同意提供按照贵方可能要求的与其磋商有关的一切数据或资料。
7. 与本磋商有关的一切正式往来信函请寄：

地址 传真

电话 电子邮件

供应商代表签字或签章

供应商盖章

日期

格式 2. 报价表

投标人按照电子化政府采购投标要求填写

格式 3. 分项报价表

投标人按照电子化政府采购投标要求填写

格式 4. 开标一览明细表

供应商名称：

项目编号：

序号	名称	人员月平均工资	人员数量	人员每月的总工资	人员的总工资	是否属于中小、微企业或监狱企业或残疾人福利性单位
一	服务人员工资 (含社会保险费个人部分)					
服务人员工资合计：（大写）					¥：（小写）	
二	除服务人员工资外的所有费用					
序号	名称	单价	数量	总价		
1	所需设备、耗材、管理费及其他不可预见费等					
2	社会保险费(企业承担部分)					
3	税费					
5					
合计：（大写）					¥：（小写）	
三	项目总计：（大写）				¥：（小写）	

备注：1、明细表中列明的项目必须按要求填写，如有减免的，投标文件中需提供相应费用减免的证明材料。

2、投标人为中小、微企业、监狱企业或残疾人福利性单位须在明细表中注明，并在投标文件中提供相应证明材料，否则产生的一切后果由投标人承担。

3、如未按以上要求填写或提供相应证明材料的，产生的一切后果由投标人承担。

供应商盖章：

法定代表人或委托代理签字或签章：

格式 5. 服务要求响应/偏离表

项目编号:

序号	磋商文件条目号	磋商文件服务要求	服务要求响应内容	响应/偏离	说明

注：1、响应/偏离内容应在说明栏中说明该条款在响应文件中（或页码）的依据；

2、供应商不按上述表格填写，所产生的一切后果由供应商承担。

3、未填写，视为完全响应服务要求中的要求（必须盖章）。如服务要求中有单独提出评审依据的，投标人需提供佐证材料。

供应商盖章：

格式 6. 商务条款响应/偏离表

项目编号：

序号	磋商文件条 目号	磋商文件的 商务条款	响应文件的商 务条款	响应/偏 离	说明

- 注：1、响应/偏离内容应在说明栏中说明该条款在响应文件中（或页码）的依据；
- 2、供应商不按上述表格填写，所产生的一切后果由供应商承担。
- 3、未填写，视为完全响应商务条款中的要求（必须盖章）。如商务条款中有单独提出评审依据的，投标人需提供佐证材料。

供应商盖章：

格式 7. 其他证明资料

格式 7-1. 供应商情况一览表

供应商名称						
注册地址				邮政编码		
联系方式	联系人			联系电话		
	传 真			网址/邮箱		
企业性质						
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						
注册资金						
开户银行						
银行账号						
经营范围备注						

格式 8、为落实政府采购政策供应商须提供的证明材料

格式 8-1. 中小企业声明

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，工程的施工单位全部为符合政策要求的中小企业（或者：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（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）；

2. （标的名称），属于（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：

注：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。

附：中小企业划型标准规定

（工信部联企业〔2011〕300号）

（一）农、林、牧、渔业。营业收入20000万元以下的为中小微型企业。其中，营业收入500万元及以上的为中型企业，营业收入50万元及以上的为小型企业，营业收入50万元以下的为微型企业。

（二）工业。从业人员1000人以下或营业收入40000万元以下的为中小微型企业。其中，从业人员300人及以上，且营业收入2000万元及以上的为中型企业；从业人员20人及以上，且营业收入300万元及以上的为小型企业；从业人员20人以下或营业收入300万元以下的为微型企业。

（三）建筑业。营业收入80000万元以下或资产总额80000万元以下的为中小微型企业。其中，营业收入6000万元及以上，且资产总额5000万元及以上的为中型企业；营业收入300万元及以上，且资产总额300万元及以上的为小型企业；营业收入300万元以下或资产总额300万元以下的为微型企业。

（四）批发业。从业人员200人以下或营业收入40000万元以下的为中小微型企业。其中，从业人员20人及以上，且营业收入5000万元及以上的为中型企业；从业人员5人及以上，且营业收入1000万元及以上的为小型企业；从业人员5人以下或营业收入1000万元以下的为微型企业。

（五）零售业。从业人员300人以下或营业收入20000万元以下的为中小微型企业。其中，从业人员50人及以上，且营业收入500万元及以上的为中型企业；从业人员10人及以上，且营业收入100万元及以上的为小型企业；从业人员10人以下或营业收入100万元以下的为微型企业。

（六）交通运输业。从业人员1000人以下或营业收入30000万元以下的为中小微型企业。其中，从业人员300人及以上，且营业收入3000万元及以上的为中型企业；从业人员20人及以上，且营业收入200万元及以上的为小型企业；从业人员20人以下或营业收入200万元以下的为微型企业。

（七）仓储业。从业人员200人以下或营业收入30000万元以下的为中小微型企业。其中，从业人员100人及以上，且营业收入1000万元及以上的为中型企业；从业人员20人及以上，且营业收入100万元及以上的为小型企业；从业人员20人以下或营业收入100万元以下的为微型企业。

（八）邮政业。从业人员1000人以下或营业收入30000万元以下的为中小微型企业。其中，从业人员300人及以上，且营业收入2000万元及以上的为中型企业；从业人员20人及以上，且营业收入100万元及以上的为小型企业；从业人员20人以下或营业收入100万元以下的为微型企业。

（九）住宿业。从业人员300人以下或营业收入10000万元以下的为中小微型企业。其中，从业人员100人及以上，且营业收入2000万元及以上的为中型企

业；从业人员 10 人及以上，且营业收入 100 万元及以上的为小型企业；从业人员 10 人以下或营业收入 100 万元以下的为微型企业。

（十）餐饮业。从业人员 300 人以下或营业收入 10000 万元以下的为中小微型企业。其中，从业人员 100 人及以上，且营业收入 2000 万元及以上的为中型企业；从业人员 10 人及以上，且营业收入 100 万元及以上的为小型企业；从业人员 10 人以下或营业收入 100 万元以下的为微型企业。

（十一）信息传输业。从业人员 2000 人以下或营业收入 100000 万元以下的为中小微型企业。其中，从业人员 100 人及以上，且营业收入 1000 万元及以上的为中型企业；从业人员 10 人及以上，且营业收入 100 万元及以上的为小型企业；从业人员 10 人以下或营业收入 100 万元以下的为微型企业。

（十二）软件和信息技术服务业。从业人员 300 人以下或营业收入 10000 万元以下的为中小微型企业。其中，从业人员 100 人及以上，且营业收入 1000 万元及以上的为中型企业；从业人员 10 人及以上，且营业收入 50 万元及以上的为小型企业；从业人员 10 人以下或营业收入 50 万元以下的为微型企业。

（十三）房地产开发经营。营业收入 200000 万元以下或资产总额 10000 万元以下的为中小微型企业。其中，营业收入 1000 万元及以上，且资产总额 5000 万元及以上的为中型企业；营业收入 100 万元及以上，且资产总额 2000 万元及以上的为小型企业；营业收入 100 万元以下或资产总额 2000 万元以下的为微型企业。

（十四）物业管理。从业人员 1000 人以下或营业收入 5000 万元以下的为中小微型企业。其中，从业人员 300 人及以上，且营业收入 1000 万元及以上的为中型企业；从业人员 100 人及以上，且营业收入 500 万元及以上的为小型企业；从业人员 100 人以下或营业收入 500 万元以下的为微型企业。

（十五）租赁和商务服务业。从业人员 300 人以下或资产总额 120000 万元以下的为中小微型企业。其中，从业人员 100 人及以上，且资产总额 8000 万元及以上的为中型企业；从业人员 10 人及以上，且资产总额 100 万元及以上的为小型企业；从业人员 10 人以下或资产总额 100 万元以下的为微型企业。

（十六）其他未列明行业。从业人员 300 人以下的为中小微型企业。其中，从业人员 100 人及以上的为中型企业；从业人员 10 人及以上的为小型企业；从业人员 10 人以下的为微型企业。

本规定适用于在中华人民共和国境内依法设立的各类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，国家统计局部门据此制定大中小微型企业的统计分类。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。

格式 8-2. 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证明文件

- 注：1、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证明文件格式由出具单位提供；
- 2、不属于监狱企业的不需提供。

格式 8-3. 残疾人福利性单位声明函

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：

格式 8-4. 属于《节能产品政府采购品目清单》、《环境标志产品政府采购品目清单》的产品，提供证书复印件（文件另有规定的从其规定）

附件：

节能产品政府采购品目清单

品目序号	名称		依据的标准		
1	A020101 计算机设备	★A02010104 台式计算机	《微型计算机能效限定值及能效等级》（GB 28380）		
		★A02010105 便携式计算机	《微型计算机能效限定值及能效等级》（GB 28380）		
		★A02010107 平板式微型计算机	《微型计算机能效限定值及能效等级》（GB 28380）		
2	A020106 输入输出设备	A02010601 打印设备	A0201060101 喷墨打印机 ★ A0201060102 激光打印机 ★ A0201060104 针式打印机	《复印机、打印机和传真机能效限定值及能效等级》（GB 21521） 《复印机、打印机和传真机能效限定值及能效等级》（GB 21521） 《复印机、打印机和传真机能效限定值及能效等级》（GB 21521）	
		A02010604 显示设备	★ A0201060401 液晶显示器	《计算机显示器能效限定值及能效等级》（GB 21520）	
		A02010609 图形图像输入设备	A0201060901 扫描仪	参照《复印机、打印机和传真机能效限定值及能效等级》（GB 21521）中打印速度为 15 页/分的针式打印机相关要求	
		3	A020202 投影仪		《投影机能效限定值及能效等级》（GB 32028）
		4	A020204 多功能一体机		《复印机、打印机和传真机能效限定值及能效等级》（GB 21521）
5	A020519 泵	A02051901 离心泵		《清水离心泵能效限定值及节能评价》（GB 19762）	
6	A020523 制冷空调设备	★A02052301 制冷压缩机	冷水机组	《冷水机组能效限定值及能效等级》（GB 19577），《低环境温度空气源热泵（冷水）机组能效限定值及能效等级》（GB 37480）	
			水源热泵机组	《水（地）源热泵机组能效限定值及能效等级》（GB 30721）	

			溴化锂吸收式冷水机组	《溴化锂吸收式冷水机组能效限定值及能效等级》（GB 29540）
		★A02052305	多联式空调（热泵）机组（制冷量 >14000W）	《多联式空调（热泵）机组能效限定值及能源效率等级》（GB 21454）
			单元式空气调节机（制冷量>14000W）	《单元式空气调节机能效限定值及能效等级》（GB 19576）《风管送风式空调机组能效限定值及能效等级》（GB 37479）
		★A02052309	专用制冷、空调设备	《单元式空气调节机能效限定值及能效等级》（GB 19576）
		A02052399	其他制冷空调设备	《机械通风冷却塔第1部分：中小型开式冷却塔》（GB/T7190.1）； 《机械通风冷却塔第2部分：大型开式冷却塔》（GB/T7190.2）
7	A020601		电机	《中小型三相异步电动机能效限定值及能效等级》（GB 18613）
8	A020602		配电变压器	《三相配电变压器能效限定值及能效等级》（GB 20052）
9	★A020609		管型荧光灯镇流器	《管形荧光灯镇流器能效限定值及能效等级》（GB 17896）
10	A020618 生活用电器		A0206180101 电冰箱	《家用电冰箱耗电量限定值及能效等级》（GB 12021.2）
		★A0206180203	房间空气调节器	《转速可控型房间空气调节器能效限定值及能效等级》（GB 21455-2013），待2019年修订发布后，按《房间空气调节器能效限定值及能效等级 MGB21455-2019）实施。
			多联式空调（热泵）机组（制冷量 W 14000W）	《多联式空调（热泵）机组能效限定值及能源效率等级》（GB 21454）
			单元式空气调节机（制冷量 W14000W）	《单元式空气调节机能效限定值及能源效率等级》（GB 19576） 《风管送风式空调机组能效限定值及能效等级》（GB 37479）

		A0206180301 洗衣机		《电动洗衣机能效水效限定值及等级》（GB 12021.4）
		A02061808 热水器	★电热水器	《储水式电热水器能效限定值及能效等级》（GB 21519）
			燃气热水器	《家用燃气快速热水器和燃气采暖热水炉能效限定值及能效等级》（GB 20665）
			热泵热水器	《热泵热水机（器）能效限定值及能效等级》（GB 29541）
			太阳能热水系统	《家用太阳能热水系统能效限定值及能效等级》（GB 26969）
11	A020619 照明设备	★普通照明用双端荧光灯		《普通照明用双端荧光灯能效限定值及能效等级》（GB 19043）
		LED 道路/隧道照明产品		《道路和隧道照明用 LED 灯具能效限定值及能效等级》（GB 30255）
		LED 筒灯		《室内照明用 LED 产品能效限定值及能效等级》（GB 30255）
		普通照明用非定向自镇流 LED 灯		《室内照明用 LED 产品能效限定值及能效等级》（GB 30255）
12	★ A020910 电视设备	A02091001 普通电视设备（电视机）		《平板电视能效限定值及能效等级》（GB 24850）
13	★ A020911 视频设备	A02091107 视频监控设备	监视器	以射频信号为主要信号输入的监视器应符合《平板电视能效限定值及能效等级》（GB 24850），以数字信号为主要信号输入的监视器应符合《计算机显示器能效限定值及能效等级》（GB 21520）
14	A031210 饮食炊事机械	商用燃气灶具		《商用燃气灶具能效限定值及能效等级》（GB 30531）
15	★ A060805 便器	坐便器		《坐便器水效限定值及水效等级》（GB 25502）
		蹲便器		《蹲便器用水效率限定值及用水效率等级》（GB 30717）

		小便器		《小便器用水效率限定值及用水效率等级》（GB 28377）
16	★ A060806 水嘴			《水嘴用水效率限定值及用水效率等级》（GB 25501）
17	A060807 便器冲洗 阀			《便器冲洗阀用水效率限定值及用水效率等级》（GB 28379）
18	A060810 淋浴器			《淋浴器用水效率限定值及用水效率等级》（GB 28378）
<p>注：1、节能产品认证应依据相关国家标准的最新版本，依据国家标准中二级能效（水效）指标。</p> <p>2、上述产品中认证标准发生变更的，依据原认证标准获得的、仍在有效期内的认证证书可使用至2019年6月1日。</p> <p>3、以“★”标注的为政府强制采购产品。</p>				

格式9. 技术文件

内容包括：

- 1、服务内容的详细说明
- 2、供应商认为需要说明的其他内容（供应商视需要自行编写）

格式 10. 资格证明文件

填写须知

- 1) 供应商应填写和提交下述规定的资格证明文件加盖公章的扫描件（详见格式 10-1 至格式 10-6）**或提供格式 10-7《江西省政府采购供应商资格信用承诺函》**。
- 2) 所附格式中要求填写的全部内容都必须如实填写；
- 3) 本资格声明的签字人应保证全部声明和填写的内容是真实的和正确的；
- 4) 磋商小组将应用供应商提交的资料，根据自己的判断和考虑决定供应商履行合同的合格性及能力。

1、具有独立承担民事责任的能力的资格证明文件

10-1. 如供应商是企业的（包括合伙企业）应提供有效的“企业法人营业执照”或“营业执照”；如供应商是事业单位的应提供“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执业许可证等证明文件； 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”、组织机构代码证证明文件（实行“统一社会信用代码”的不需单独提供组织机构代码证）；如供应商是自然人的，应提供有效的自然人的身份证明(中国公民)。

2、具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度的证明文件

10-2 供应商是法人的，提供磋商前二个年度内任一年度经审计的财务状况报告，或在磋商前三个月内其基本开户银行出具的资信证明；其他组织和自然人，没有经审计的财务报告，可以提供在磋商前三个月内银行出具的资信证明；个体工商户提供磋商前三个月内中国人民银行征信中心开具个人信用报告。

3、具有履行合同所必须的设备和专业技术能力的证明文件

10-3 供应商提供具有履行合同所必须的设备和专业技术能力的承诺函；（格式自拟）

4、有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录的证明文件

10-4 税务登记证（实行“统一社会信用代码”的不需单独提供）和磋商前六个月内任意一个月的企业缴税凭证或证明；

10-5 磋商前六个月内任意一个月的缴纳社会保障资金的凭证或当地社会保障局出具的缴纳明细。依法免税或不需要缴纳社会保障资金的供应商，应当提供相关文件证明其依法免税或不需要缴纳社会保障资金。

5、参加政府采购前三年内,在经营活动中没有重大违法记录的证明文件

10-6 参加政府采购前三年内,在经营活动中没有重大违法记录承诺函；（格式自拟）

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、较大罚款等行政处罚。

6、其他资格证明材料；

10-8. 法定代表人（或负责人）授权书（见格式）

10-9. 供应商的资格声明（见格式）

中小企业声明函（见格式）

格式 10-7. 江西省政府采购供应商资格信用承诺函

致（采购人或政府采购代理机构）：

单位名称（自然人姓名）：

统一社会信用代码（身份证号码）：

法定代表人（负责人）：

联系地址和电话：

我单位（本人）自愿参加本次政府采购活动，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、公正和诚实信用等原则，依法诚信经营，并郑重承诺：

（一）我单位（本人）符合采购文件要求以及《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定的条件：

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. 符合法律、行政法规规定的其他条件。

（二）我单位（本人）未被列入严重失信主体名单、失信被执行人、税收违法黑名单、政府采购严重违法失信行为记录名单。

我单位（本人）对本承诺函及承诺事项的真实性、合法性及有效性负责，并已知晓如所做信用承诺不实，可能涉嫌《中华人民共和国政府采购法》第七十七条第一款第

（一）项规定的“提供虚假材料谋取中标、成交”违法情形。经调查属实的，自觉接受政府采购行政监管部门按照《中华人民共和国政府采购法》第七十七条：“处以采购金额千分之五以上千分之十以下的罚款，列入不良行为记录名单，在一至三年内禁止参加政府采购活动，有违法所得的，并处没收违法所得，情节严重的，由市场监管部门吊销营业执照；构成犯罪的，依法追究刑事责任。”处理。

供应商名称（单位公章）：

或自然人（签字）：

年 月 日

- 注：1. 我单位（本人）专指参加政府采购活动的供应商（含自然人）
2. 供应商须在投标（响应）文件中按此模板提供承诺函，既未提供前述承诺函又未提供对应事项证明材料的，视为未实质响应招标文件要求，按无效投标（响应）处理。

格式 10-8. 法定代表人（或负责人）授权书

致：南昌市政府采购中心

（供应商全称）法定代表人（或负责人）授权（全权代表姓名）为全权代表, 参加贵处组织的（项目编号）项目磋商活动，全权代表我方处理磋商活动中的一切事宜。

法定代表人（或负责人）签字或签章：

供应商盖章：

日 期：

附：

全权代表姓名：

职 务：

电 话：

详细通讯地址：

邮 政 编 码 ：

电 子 邮 箱 ：

附：法定代表人身份证复印件和全权代表身份证复印件（正、反面）

说明：法定代表人（或负责人）参加采购，不用提供委托（授权）书

格式 10-9. 供应商的资格声明

致：南昌市政府采购中心

为响应贵方（项目名称、项目编号）磋商邀请，下述签字人愿参与磋商，提供采购需求一览表和采购要求规定的有关服务，提交下述文件并声明全部说明是真实的和正确的。

1. 我方具有履行合同所必须的设备和专业技术能力；
2. 我方在参加政府采购前三年内, 在经营活动中没有重大违法记录；
3. 下述签字人在证书中证明本资格文件中的内容是真实的和正确的；
4. 我方没有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，参加本项目采购活动的情形；
5. 我方没有为本项目提供整体设计、规范编制或者项目管理、监理、检测等服务。

供应商代表签字或签章

供应商盖章

日期

格式 10-10. 磋商保证金凭证及退还保证金的信息（本项目不适用）

附：供应商盖章的保证金凭证复印件或截图

本项目保证金应当采用支票、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、保险公司出具的保证保险等非现金形式交纳。

1. 采用银行电汇、转账、网上银行形式：

保证金交至以下账户，并在响应文件中提供交纳保证金凭证复印件或截图：

2、采用保函形式：

2.1 采用银行保函的，须为供应商基本账户（响应文件中提供开户许可复印件）或江西省辖区内商业银行营业网点出具的不可撤销、见索即付的独立保函；采用专业担保机构出具保函的，须为担保机构出具的不可撤销、见索即付的独立保函；

2.2 采用银行、保证保险的电子保单的形式需通过银行、保险公司官方网站（无需授权）验证查询；

2.3 保函有效期须不少于磋商有效期，否则视为不满足要求。

3、采用其他形式缴纳保证金的，需提供符合国家规定的相应凭证。

未提供保证金凭证、或提供的保证金凭证及资料不满足上述要求的，视为未缴纳保证金。

※第五章 采购需求一览表及采购要求

一、采购需求一览表

名称	详见“第一章磋商邀请”
内容	
数量	详见第五章采购要求
服务期	一年
服务地点	采购人指定指点
备注	本投标总价应已包含为完成本项目招标文件规定的全部服务内容所必需的人工、设备、材料、培训、管理、保险、税费、利润、风险及合同的一切相关费用。

二、采购服务技术要求

一、服务需求一览表

采购条目编号	项目名称	数量	单位	采购预算 (人民币)	服务期限
洪购 2026J000205852	南昌市湿地科普宣教馆 物业服务项目	1	项	48.6 万元	1 年

二、服务要求

(一) 项目概况

本项目位于南昌市西湖区灌婴路1266号南昌市野生动植物保护中心，占地面积约5964.67m²，总建筑面积约9526.17m²，绿化面积2000m²（包含楼顶绿化）。具体包括：1栋办公楼、湿地科普宣教馆、野生动物保护宣传展示馆、植物宣教园、1个停车场。物业服务包括保洁服务、保安服务、绿化服务、地下室、楼顶等、设施设备维护服务等，服务预算总金额486000.00元/年。

(二) 服务内容

1. 保洁服务:大楼室内外、屋顶、地下室卫生、垃圾清理，大院绿化养护等服务。

1) 宣教馆、大厅、走廊、会议室、楼道、楼梯间、楼梯扶手、电梯轿厢等公共区域，做到无垃圾、无积灰、无污渍、无手印、无蜘蛛网等，每日清扫和擦拭保养不少于2次，巡回保洁；会议室窗帘、沙发套每年至少清洗一次，保持干净、整洁；

2) 卫生间等保持清洁，无污迹、无积水、无积尘、无异味、无漏滴水、无堆积杂物、无乱张贴物，电器按时开关，确保安全；

3) 办公楼外墙玻璃、玻璃罩厅、网架玻璃等每年至少清洗一次，保持干净、清洁；

4) 院内道路地面、停车场等公共区域每日清扫2次，保持干净、无杂物、无积水；

5) 路灯、广告牌每月不少于一次清洁，保持常年干净、整洁；雨污水沟、管道每月巡检，发现淤堵及时疏通；食堂隔油池每月巡检，发现淤堵及时清理；

6) 垃圾袋满2/3后要及时清理，垃圾、废弃物做到日产日清，保持干净、清洁，承担垃圾的清理工作，保持垃圾桶清洁、无异味；

7) 定期对保洁人员进行培训，提高专业水平。

2. 保安服务:车辆管理、秩序管理、应急保障

1) 必须24小时值班制，严格执行来访登记和验证制度，不准闲杂人员进入办公楼，值勤时应有记录和交接班制度；

2)明确巡查工作职责，规范巡视工作流程，负责防盗、防火等安全防范巡查，设置巡更点，做好巡更记录；

3)负责辖区内机动车和非机动车进出及停放管理，负责停车管理系统的管理和维护；负责人脸识别系统管理；

4)定期对保安人员进行业务培训、技能培训以及政治素质培训，增强队伍的整体素质以及凝聚力。

3. 绿化服务：

1)根据生长环境、植物特性进行除草、灌溉、施肥、整形修剪、防治病虫害等，每月除杂草1次、夏季每天早晚各灌溉1次，定期整形修剪，保证成活率90%以上，保持观赏效果；

2)根据生长情况修剪绿地，绿地内无枯草、无杂物，无干枯坏死和病虫侵害，基本无裸露土地；

3)根据病虫害发生规律实施综合治理，通常在病虫率高时，以药剂杀死病虫，以确保植物良好生长。产生垃圾的主要区域和路段做到日产日清。

4. 设施设备维护： 日常维护，定期保养

1)公共区域设施设备标志齐全、规范，责任人明确，操作维护人员严格执行设施设备使用及保养规范，设施设备保持正常运行；

2)消防系统由专业人员对其进行检查，检查消防设施设备完好，可随时启用，消防通道畅通，室内消火栓一月一检，设备房保持整洁、通风，无跑、冒、滴、漏和鼠害现象；

3)监督电梯维保单位进行维护保养，电梯24小时运行（维保期间除外），定期提醒电梯维保单位检修；

4)定期对给排水系统进行维护、润滑；定期对强电系统各级配电柜、箱，照明、插座装置检查；

5)巡查发现设施设备有损毁破损情况及时上报，完成各项零星维修任务，一般维修任务确保不超过24小时，确保零修合格率100%，紧急维修须15分钟内到达现场。零星维修材料费由甲方承担，垃圾最终清运处置由乙方承担。

（三）人员安排及要求

1. 人员安排

共10人，其中管理人员1名（项目主管），保洁员2人，保安班长1人，保安员5人，水电维修员1人。

2. 人员要求

1) 项目管理人员:50周岁以下, 身体健康, 具有3年以上物业项目管理经验(或具有四级物业管理师(师)证书), 政治素养高, 有良好的语言表达和组织协调能力, 具有应急救援员能力, 具有五级建(构)筑物消防员证书或初级消防设施操作员证书;

2) 根据物业服务管理项目的内容和要求, 科学合理配置管理和服务人员。服务人员必须具有近期县级及以上医疗机构出示的健康证明;

3) 管理与服务人员应取得相应的执业资格证书, 专业技术岗位的操作人员应取得相应专业技术证书、专业上岗证或职业技能资格证书。**管理和服务人员不能在项目外兼职;**

4) 保洁员:55周岁以下, 身体健康, 有服务意识、吃苦精神和团队协作精神, 保洁员要保持区域内的整洁干净;

5) 保安班长:50周岁以下, 身体健康, 限男性, 负责区域内安保人员管理, 统一着装; 退役军人优先, 具有高级保安员证, 具有应急救援员能力、及五级建(构)筑物消防员证书或初级消防设施操作员证书;

6) 保安员:50周岁以下, 身体健康, 限男性, 负责区域内的安全巡逻, 门岗值勤及突发事件的处理, 严格执行交接班制度, 认真填写交接记录, 统一着装; 具有保安员证, 退役军人优先; 具有消防设施操作能力(监控室保安员需具有建(构)筑物消防员证书/消防设施操作员证书)

7) 水电维修员:50周岁以下, 负责院内水电设施的维护与维修, 持证上岗。每天巡查电梯、供水、供电、消防情况, 发现故障立即报告, 并及时维修。具备电梯管理能力;

8) 中标方应严格按照国家《劳动法》等相关规定给物业员工购买社会保险, 其费用由中标方物业公司承担, 计入物业成本, 如发现中标方未按规定对符合要求的员工购买社会保险, 将扣除中标方物业公司相对应的服务费, 并中止与中标方的合作。

9) **中标方需承诺派驻员工的薪酬不低于本市最低工资, 承诺购买员工社会保险。承诺每个月都会按甲方要求配制工作人员。(投标文件中提供承诺函, 否则投标无效, 格式自拟。)**

3. 服务工作时间

1) 保安员: 门岗24小时值守, 监控室与消防控制室24小时值守, 确保全覆盖;

2) 其他人员: 7:30-17:30(8小时制, 可根据甲方要求调整上下班时间)。

(四) 其它

1. 本项目专门面向中小微企业采购，中标方不得将业务转包或者分包给第三方。
2. 中标方必须爱护院内所有设施设备，如人为操作不当造成损坏应由中标方原价赔偿；
3. 中标方所有工作人员必须履行保密义务，不得泄露人员进出、会议安排、内部布局等敏感信息；未经允许，不得记录、传播工作中接触的任何内部信息。
4. 采购人对中标方服务建立考核机制，测评打分的具体指标及权重为（详见附表1）：综合要求10%、保洁服务占比25%、保安服务占比25%，绿化服务占比10%，设施设备维护占比10%，责任事故占比20%，采用百分制，采购人随时对中标方服务进行检查，每个月对中标方服务事项进行测评打分，根据测评扣分情况罚款，如果连续三个月评分低于70分，甲方有权终止合同。
5. 本项目服务期限一年。甲方对乙方服务进行年度满意度测评。
6. 结算方式为按季结算并考核支付，每月考核，根据考核结果扣除罚款核算费用后支付，每季提前 15 日前中标人开具增值税普通发票，采购人收到税票后以转账形式支付上季服务费用。

附表1：《物业管理服务内容及标准》

序号	考评项目	评分细则	分值	扣分标准
一	综合要求 (10分)	1、年度工作有计划、有月总结及次月计划，按相关制度实施管理，执行力度到位，完成其他临时任务，服从业主调配。	3	没能做到的每一项扣1分
		2、按招标文件、投标文件及合同要求配足各岗位人员，配置人员年龄、学历、技术职能等与岗位要求一致，管理人员和专业技术人员必须持证上岗。	3	没能做到的每一项扣1分，无证上岗每人扣2分
		3、所有工作人员统一着装、仪表整洁、语调温和、用语举止文明、热情微笑服务、主动作为。	2	发现一次或受到投诉经核实，每次扣2分
		4、物业办公室建立24小时值班制度。接受院内工作人员对物业管理服务报修、求助、建议、询问等各类信息的收集和反馈，并及时处理。	2	无人值班或收到信息后未及处理的，每次扣1分

二	保洁服务（25分）	1、公共区域内按要求做好循环保洁，走廊、地面、墙面、门窗玻璃、电梯轿厢、卫生间、楼梯扶手等无明显垃圾、污渍、灰尘、蛛网、异味及杂乱的情况。	5	发现问题每次每项扣1分
		2、公共区域外围(道路、绿化带、停车场等)无垃圾杂乱等情况。	5	发现问题每次每项扣1分
		3、室内外垃圾桶，保洁工具定点摆放规范、干净整洁，分区域分楼层使用，破损、污浊的保洁用品及时更换。	5	发现问题每次每项扣1分
		4、保洁日常巡检工作发现问题及时解决，加强人流量高峰时段的值班巡查，注意节水节电等节能工作。	5	发现问题每次每项扣1分
		5、切实做好区域内保洁服务工作，接到保洁服务相关投诉查实的。	5	每次扣2分
三	安保服务（25分）	1、各门岗必须有治安保卫制度、保卫人员岗位职责、治安应急处理预案、来访人员登记询问引导、严格按照疫情防控措施执行，详细填写交接班记录。	5	发现问题每次每项扣1分
		2、安保人员保持专业仪容仪态，举止文明，值勤当天禁止饮酒，禁止在岗位上抽烟聊天、玩手机、打瞌睡以及做与上班无关事情。	5	发现问题每次每项扣1分
		3、加强区域内车辆及非机动车行驶和停放的管理，严禁车辆乱停乱放，占用通道及阻碍交通，确保区域内交通正常有序。	5	发现问题每次每项扣1分
		4、安保人员熟悉巡逻区内各种情况，按要求认真巡视巡查，做好节能工作，发现异常及时查明原因并消除隐患及时上报，做好巡查记录。	5	发现问题每次每项扣1分
		5、切实做好区域内保卫安全工作，接到安保服务相关投诉查实的。	5	每次扣2分
四	绿化服务（10分）	1、草坪养护不到位，造成草皮枯萎的。	2	每次每项扣2分
		2、树木修剪不及时，形象不佳的。	2	每次每项扣1分
		3、花坛维护不到位，造成花草枯萎的。	2	每次每项扣2分

		4、病虫害防治不及时，造成树木受病虫害的。	2	每次每项扣2分
		5、灌溉施肥不及时，造成花草树木枯萎的。	2	每次每项扣2分
五	设施设备维护服务（10分）	1、所有设备间、配电间、工程部必须有工作制度(规程)、工作人员岗位职责和应急处置预案等。对公共设施设备出现的各类故障不能及时进行维修或更换也不主动向主管部门汇报的。	2	每次每项扣1分
		2、供配电、供水、电梯、消防、弱电、空调系统等项目按合同及招标文件规定定期进行维护维修保养记录详实。	2	发现问题每次每项扣1分
		3、做好各类设施设备巡查，按时维护保养，维修保养记录清楚。	2	发现问题每次每项扣1分
		4、对公共设施及公共财产维护不到位，因工作人员未履行职责导致公共设施及公共财产(含广告牌、道闸、花坛、监控镜头、路灯、泛光灯等)遭人为损坏未能及时发现报告的。	2	每次每项扣2分
		5、切实做好区域内工程服务工作，接到设施设备维护服务相关投诉查实的。	2	每次扣2分
六	责任事故（20分）	1、发生安全责任事故或其他责任事故，包括但不限于人身安全、设备安全、财产安全、停水停电、设备停运、舆论影响等，除承担赔偿责任外，扣10分。	10	每次每项扣10分
		2、发生火险、火警不及时处理酿成火灾直接扣除月度考核10分。同时承担相应的民事责任。一年内出现两次，采购人有权直接解除服务合同。	10	每次每项扣10分

注：以上“采购服务技术要求”的全部内容必须完全响应或是优于，否则视为无效投标。

三、商务条款

序号	商务条款名称	需求说明
1	服务地点	采购人指定地点。
2	服务期	签订服务合同之日起壹年
3	付款方式	1、结算方式为按季结算并考核支付，每月考核，根据考核结果扣除罚款核算费用后支付，每季提前 15 日前中标人开具增值税普通发票，采购人收到税票后以转账形式支付上季服务费用。 2、合同执行的最后一个月，采购人将进行本项目最终决算审计，根据决算审计的结论进行最终结算。 3、入驻后费用均按实际服务人员及服务内容计取结算
4	报价方式	以人民币报价。报价内容包含为完成本项目招标文件规定的全部服务内容所必需的人工、设备、材料、培训、管理、保险、税费、利润、风险及合同中的一切相关费用。
5	验收标准	1、成交供应商应严格按采购人指定地点时间、标准完成服务项目，并保证所有的服务质量符合《物业管理服务内容及标准》及服务期间必须完成招标文件中承诺和响应等，并达到采购人的要求。 2、采购人严格按照磋商文件、响应文件，国家标准及行业标准进行验收，相关验收费用全部由成交供应商承担。 3、验收标准 遵照国家标准及行业要求及磋商文件相关要求。
6	物业服务考核	1、入驻后由业主拟派人员进行现场不定期检查并做记录 2、由采购人按照《物业管理服务内容及标准》进行考核。

注：以上商务条款的全部内容必须完全响应，否则视为无效投标。

第六章 评审标准

评标委员会应当按照磋商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。项目总分 50 分，其中价格分 15 分，技术分 29 分，商务分 6 分。

（一）价格评分 15 分

评审内容	分值
<p>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：</p> <p>投标报价得分=（评标基准价/投标报价）×15 分</p> <p>注：</p> <p>1、本项目是专门面对中小企业采购的项目，投标报价评审不作价 格扣除。</p> <p>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，应当要求其在评标现 场合理的时间内提供书面说明，并提交相关证明材料，请各位投标人提前 做好准备；如果在规定时间内没有提供相关说明或相关说明并不能证明其 报价合理性的，评标委员会应当将其作为无效投标处理。</p> <p>注：本项目专门面向中小企业，不享受价格扣除。</p>	15 分

（二）技术评分 29 分

评分点	评审内容	分值
技术条款 响应	<p>投标文件必须完全满足磋商文件中“服务要求”中的所有条款，否则投标无效。</p> <p>评审依据：响应文件中提供服务要求响应/偏离表</p>	/
	<p>供应商结合项目实际需求，确保服务质量，提供针对本项目的总体服务内容，投标人应提供项目管理方案，其内容应包括但不限于：</p> <p>1、物业管理服务理念、服务定位、服务目标；</p> <p>2、 组织架构，清晰的管理流程，包括运作流程图、激励机制、</p>	15 分

整体项目管理方案	<p>监督机制、自我约束机制、信息反馈及处理机制；</p> <p>3、物业管理制度、作业流程及管理工作计划，档案管理制度、公众制度；</p> <p>4、人员的配备和管理、培训、考核制度；</p> <p>5、环境卫生管理及共用设施设备的管理。</p> <p>每提供一项得 3 分，该项最高得 15 分。</p> <p>评审依据：招标文件中提 1-5 项实施方案，未提供或提供不符合要求的不得分。</p>	
项目管理人员	<p>拟投入本项目的管理人员（50 周岁以下）</p> <p>1. 具有物业管理员（师）三级或以上证书的，得 1 分；</p> <p>2. 具有五级应急救援员或以上证书的，得 1 分；</p> <p>3. 具有四级（中级）或以上建（构）筑物消防员证书或四级（中级）或以上消防设施操作员证书的，得 1 分；</p> <p>评审依据：投标文件中提供 1、物业管理员（师）三级或以上证书扫描件 2、应急救援员证或电子证书扫描件（含技能人才评价证书全国联网查询网 https://www.osta.org.cn/ 网站查询截图）；3、四级（中级）或以上消防设施操作员证书扫描件（含技能人才评价证书全国联网查询网 https://www.osta.org.cn/网站查询截图）；4、提供身份证正反面扫描件，并加盖投标人公章，否则不得分。中标后提供原件供采购人核查。</p>	3 分
水电维修员	<p>拟投入本项目的水电维修员（50 周岁以下）</p> <p>1. 具有高压和低压电工作业证书的，得 2 分；</p> <p>2. 具备政府主管部门颁发的中华人民共和国特种设备《安全管理和作业人员证》（项目代号 A），得 1 分；</p> <p>评审依据：投标文件中提供 1、高压和低压电工作业证书扫描件（含特种作业操作证及安全生产知识和管理能力考核合格信息查询平台 https://cx.mem.gov.cn/ 网站查询截图）；2、安全管理和作业人员证书(项目代号 A)扫描件（国家市场监督管理总局政务服务平台 https://zwfw.samr.gov.cn/needSearch</p>	3 分

	网站查询截图)；3、提供身份证正反面扫描件，并加盖投标人公章，否则不得分。中标后提供原件供采购人核查。	
保安班长	<p>拟投入本项目的保安班长（50周岁以下）</p> <p>1. 具有二级（含）以上保安员证的，得1分；</p> <p>2. 具有四级（中级）或以上建（构）筑物消防员证书或四级（中级）或以上消防设施操作员证书的，得1分；</p> <p>3. 具有五级应急救援员或以上证书的，得1分。</p> <p>评审依据：投标文件中提供 1、提供以上证书扫描件及技能人才评价证书全国联网查询网 https://www.osta.org.cn/网站查询截图；2、提供身份证正反面扫描件，并加盖投标人公章，否则不得分。中标后提供原件供采购人核查。</p>	3分
保安员	<p>拟投入本项目的保安（50周岁及以下）</p> <p>1. 每有一人具有四级（中级）或以上建（构）筑物消防员证书或四级（中级）或以上消防设施操作员证书的，得1分；满分3分。</p> <p>2. 每有一人具有退役军人（退、转、复）的，得1分，满分2分。</p> <p>评审依据：投标文件中提供 1、四级（中级）或以上消防设施操作员或四级（中级）或以上消防设施操作员证书扫描件（含技能人才评价证书全国联网查询网 https://www.osta.org.cn/网站查询截图）；2、提供退役军人的证件扫描件；3、提供身份证正反面扫描件，并加盖投标人公章，否则不得分。中标后提供原件供采购人核查。</p>	5分

（三）商务评分6分

评分点	评审内容	分值
商务条款响应	<p>1、投标文件必须完全满足磋商文件中“商务条款”中的所有条款，否则投标无效。</p> <p>评审依据：投标文件中提供的商务条款响应/偏离表</p>	/
	自2022年1月1日以来(以合同签订时间为准)，具有非住宅类项目业绩的每提供1个项目业绩得1分，最多得3分。【说明:提供的每	3分

投标人业绩	<p>一个项目业绩至少包含以下任意四项服务内容:1)秩序维护、2)车辆管理、3)绿化维护服务、4)设备设施运维服务、5)安防监控服务、6)保洁服务、</p> <p>评审依据:投标文件中每个业绩均须提供以下两种材料（否则不得分）:1)合同扫描件; 2)、合同期内任意一期对应发票原件扫描件作为佐证, 并加盖投标人公章。</p>	
企业实力	<p>具有有效期内的认证证书:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 供应商通过质量管理体系认证得 1 分; 2. 供应商通过环境管理体系认证得 1 分; 3. 供应商通过职业健康安全管理体系认证得 1 分。 <p>评审依据:投标文件中提供相应证书的扫描件并加盖投标人公章, 未提供对应项不得分。中标后原件供采购人核查。</p>	3 分