

启东市吕四港经济开发区秦潭公寓消防检测
服务项目

竞争性谈判文件

江苏吕四港置业有限公司

2026年03月23日



地址:启东市吕四港镇香堂路 558 号
网址: 启东市人民政府网

邮政编码: 226200

目 录

- 第一部分 竞争性谈判公告
- 第二部分 谈判须知
- 第三部分 项目需求
- 第四部分 评审方法和评审标准
- 第五部分 响应文件组成
- 第六部分 拟签订的合同文本

第一部分 竞争性谈判公告

受[江苏吕四港置业有限公司]的委托，就[启东市吕四港经济开发区秦潭公寓消防检测服务项目]进行竞争性谈判采购，欢迎符合条件的供应商参加谈判。

项目概况

项目概况

(启东市吕四港经济开发区秦潭公寓消防检测服务项目)的潜在供应商应在启东市人民政府网获取采购文件，并于 2026 年 03 月 27 日 14 点 00 分（北京时间）前提交响应文件。

一、项目基本情况

项目名称：启东市吕四港经济开发区秦潭公寓消防检测服务项目

项目类型：服务

所属行业：其他未列明行业

最高限价：4.41 万元，供应商所报投标报价超过最高限价的报价文件视为无效报价。

采购需求：详见谈判文件，请仔细研究。

合同履行期限：（详见谈判文件第三部分）

本项目不接受联合体投标。

本项目不接受分包。

二、供应商的资格要求：

1. 满足《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定；
2. 供应商具有有效的营业执照；
3. 供应商须为社会消防技术服务信息系统中消防设施维护保养检测类企业，以“社会消防技术服务信息系统”(<https://shhxf.119.gov.cn>)网站查询结果为准（提供“社会消防技术服务信息系统”网站查询结果截图）。
4. 拟派项目负责人具备注册消防工程师执业资格，该项目负责人为企业正式成员(提供相关证书、供应商所在地社保机构出具的由企业为拟派项目负责人缴纳的本招标公告发布之日前三个月内任意一个月的养老保险缴

费证明)。

5. 未被“信用中国”网站列入失信被执行人、重大税收违法案件当事人名单、政府采购严重失信行为记录名单；

6. 本项目招标不接受联合体投标。

7. 禁止情形：

拒绝以下投标人参与投标：

(1) 单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系的不同投标人，不得参加同一合同项下的政府采购活动。

(2) 为采购项目提供整体设计、规范编制或者项目管理、监理、检测等服务的投标人，不得再参加本采购项目的其他采购活动。

三、获取采购文件

时间：自本公告发布之日起至 2026 年 03 月 27 日 14 点 00 分（北京时间）。

获取的地点、方式：供应商登录启东市人民政府网进行下载操作。

四、提交投标文件截止时间、开标时间和地点

递交时间：投标申请人应于请于 2026 年 03 月 27 日下午 13:30-14:00（北京时间）密封送至启东市公园北路 1088 号江苏缔逸项目管理有限公司三楼会议室并登记（只接受直接送达），逾时则不予受理。

开标（谈判）时间：2026 年 03 月 27 日 14 时 00 分（北京时间）。

开标（谈判）地点：江苏缔逸项目管理有限公司三楼会议室。

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、投标保证金：免收

2、项目谈判活动模式：本项目为见面开标。

3、项目演示、样品、答辩等：无

4、对项目需求部分（供应商资格要求、项目需求）的询问、质疑请向采购人提出，由采购人负责答复；对项目谈判文件其它部分的询问请向采购代理机构提出。

八、凡对本次采购提出询问，请按以下方式联系。

1、采购人信息

名称：江苏吕四港置业有限公司

地址：启东市吕四港镇香堂路 558 号

联系人：黄凯娟

联系电话：0513-83902702

2、采购代理机构信息

名称：江苏缔逸项目管理有限公司

地址：启东市汇龙镇公园北路 1088 号

联系人：苏海丹

联系方式：0513-68039918

附件:1、谈判文件

第二部分 谈判须知

（一）总则

1. 采购方式

1.1 本次采取竞争性谈判方式，本谈判文件仅适用于谈判公告中所述项目。

2. 合格的谈判供应商

2.1 满足谈判公告中供应商的资格要求的规定。

2.2 满足本谈判文件实质性条款的规定。

3. 适用法律

3.1 本次采购及由此产生的合同受中华人民共和国有关的法律法规制约和保护。

4. 谈判费用

4.1 参加谈判的供应商应自行承担所有与参加谈判有关费用，无论谈判过程中的做法和结果如何，采购人在任何情况下均无义务和责任承担这些费用。

5. 谈判文件的约束力

5.1 供应商一旦参加本项目采购活动，即被认为接受了本谈判文件的规定和约束。

6. 谈判文件的解释

6.1 谈判文件需求部分（供应商资格要求、项目需求）由采购人解释。

7. 报价要求

7.1 供应商应按照本谈判文件的要求编制报价文件，报价文件应对本谈判文件提出的要求和条件作出实质性响应。否则，按照不响应处理。

本项目采用固定总价报价方式。投标报价包括（但不限于）检测费、人工费、材料费、运输费、税金、管理费、利润等一切费用。合同价在合同实施期间不随估算投资额的变化而调整，也不因国家政策或法规、市场价格波动、实际服务周期的延长或缩短和各种风险因素的发生而变动。

（二）谈判文件

1. 谈判文件构成

1.1 谈判文件由以下部分组成：

- （1）采购邀请
- （2）谈判须知
- （3）项目需求
- （4）评审方法和评审标准
- （5）响应文件组成
- （6）附件

请仔细检查谈判文件是否齐全，如有缺漏请立即与采购人联系解决。

1.2 供应商应认真阅读谈判文件中所有的事项、格式、条款和规范等要求。按谈判文件要求和规定编制响应文件，并保证所提供的全部资料的真实性，以使其响应文件对谈判文件作出实质性响应，否则其风险由供应商自行承担。

2. 谈判文件的澄清

2.1 任何要求对谈判文件进行澄清的供应商，应在提交首次谈判响应文件截止时间三个工作日前按谈判公告中的通讯地址，以书面形式通知采购人。采购人有权对发出的谈判文件进行必要的澄清或修改。

2.2 采购人视情组织答疑会

3. 谈判文件的修改

3.1 在谈判响应文件提交截止时间前，采购人可以对谈判文件进行修改。

3.2 采购人有权按照法定的要求推迟响应文件提交截止日期和谈判日期。

3.3 谈判文件的修改将在启东市人民政府网站公布，补充文件将作为谈判文件的组成部分，并对供应商具有约束力。

（三）响应文件的编制

1. 响应文件的语言及度量衡单位

1.1 供应商提交的响应文件以及供应商与采购人就有关谈判的所有来往通知、函件和文件均应使用简体中文。

1.2 除技术性能另有规定外，响应文件所使用的度量衡单位，均须采用国家法定计量单位。

2. 响应文件构成

2.1 供应商编写的响应文件应包括资格审查证明材料文件、价格标文件。供应商按“第五部分 响应文件组成”要求编写响应文件。

3. 响应文件的密封、签署、提交

3.1 响应文件必须提供 1 份正本 2 份副本。

3.2 响应文件统一采用顺丰快递方式提交（不得采用到付方式）。

3.3 响应文件均需采用 A4 纸（图纸等除外）打印并装订成册，不允许使用活页夹、拉杆夹、文件夹、塑料方便式书脊（插入式或穿孔式）装订，并应在响应文件封面的右上角清楚地注明“正本”或“副本”。正本和副本如有不一致之处，以正本为准。

3.4 供应商的响应文件分二包密封，一包资格、资信证明文件、一包价格标（每包内含相应文件正副本）；投标人必须将资格、资信证明文件，价格标分开封装。

3.5 供应商应在响应文件密封袋上标明：采购人名称、项目名称、供应商名称、响应文件名称（如：“资格、资信证明文件”、“价格标”）。

3.6 所有响应文件密封袋的封口处均应加盖供应商印章。

3.7 如果供应商未按上述要求装订密封及加写标记，将作无效响应文件处理。

4. 响应文件的盖章要求

4.1 响应文件必须加盖骑缝章或每页盖章。

4.2 响应文件如有修改、行间内插字和增删，修改处应由供应商加盖供应商的印章。

4.3 投标文件均需打印并装订成册，签字使用不褪色的蓝、黑墨水笔书写，字迹应清晰易于辨认，如因投标文件字迹潦草或表达不清所引起的后果由供应商负责。供应商应在投标文件封面的右上角清楚地注明“正本”或“副本”，正本和副本如有不一致之处，以正本为准。

5. 谈判响应有效期

5.1 谈判响应有效期为采购人规定的响应文件提交截止时间后六十(60)天。谈判响应有效期比规定短的将被视为非实质性响应而予以拒绝。

6. 谈判响应有效期的延长

6.1 在特殊情况下，采购人于原谈判响应有效期满之前，可向谈判供应商提出延长谈判响应有效期的要求。这种要求与答复均采用书面形式。供应商可以拒绝采购人的这一要求而放弃谈判响应，同意延长谈判响应有效期的供应商既不能要求也不允许修改其响应文件。受谈判响应有效期约束的所有权利与义务均延长至新的有效期。

(四) 响应文件的提交

1. 响应文件的提交

1.1 供应商应当在投标文件提交截止时间前提交按照谈判文件要求密封的响应文件。

2. 响应文件截止日期

2.1 供应商提交响应文件的时间不得迟于谈判公告中规定的响应文件提交截止时间。

供应商应充分考虑天气、快递速度、路程等因素，如因供应商自身原因造成的后果由供应商自行承担全部责任。

2.2 采购人可以按照规定，通过修改响应文件酌情延长响应文件提交截止日期，在此情况下，供应商的所有权利和义务以及供应商受制的截止

日期均应以延长后新的截止日期为准。

3. 响应文件的拒收

3.1 采购人拒绝接收未按照谈判文件要求密封的响应文件，拒绝接收在投标文件接收截止时间后寄达（以送达签收时间为准）的响应文件。

4. 响应文件的撤回和修改

4.1 响应文件的撤回

4.1.1 响应文件的撤回

供应商可在响应文件提交截止时间前，撤回其响应文件。

4.1.2 供应商撤回响应文件，则认为其不再参与本项目谈判活动。

4.2 响应文件的修改

供应商可在响应文件提交截止时间前，对其响应文件进行修改，供应商必须将修改响应文件的书面材料密封后提交给采购代理机构，同时在封套上标明“修改谈判响应文件”和“开标时启封”字样。采购人或采购代理机构可以予以接收，但不退换响应文件。补充、修改的内容应当按照谈判文件要求签署、盖章、密封后，作为响应文件的组成部分。

4.3 在响应文件提交截止时间之后，供应商不得对其响应文件作任何修改。

4.4 在响应文件截止时间至响应文件中规定的谈判响应有效期满之间的这段时间内，供应商不得撤回其响应文件。

（五）谈判与评审

1. 谈判仪式

1.1 采购人将在谈判公告中规定的时间和地点组织谈判开始仪式。

1.2 谈判活动的文件开标工作由采购人组织，在谈判公告中规定的时间和地点进行谈判，并公布各供应商的最后报价。

2. 竞争性谈判小组

2.1 谈判开始仪式结束后，采购人将组织竞争性谈判小组进行评审。

2.2 竞争性谈判小组由采购人代表和评审专家共 3 人以上单数组成，其中评审专家人数不得少于竞争性谈判小组成员总数的 2/3。采购人不得以评审专家身份参加本部门或本单位采购项目的评审。

2.3 达到公开招标限额标准的货物或者服务采购项目，竞争性谈判小组应当由 5 人以上单数组成。

2.4 谈判小组独立工作，负责评审所有响应文件并确定成交候选人。

3. 谈判评审过程的保密与公正

3.1 谈判小组、采购人、相关监督人员等与评审工作有关的人员，对评审情况以及在评审过程中获悉的国家秘密、商业秘密负有保密责任。

3.2 在谈判评审过程中，谈判供应商不得以任何行为影响谈判评审过程，否则其响应文件将被作为无效响应文件。

3.3 谈判小组成员应当按照客观、公正、审慎的原则，根据谈判文件规定的评审程序、评审方法和评审标准进行独立评审。未实质性响应谈判文件的响应文件按无效响应处理，谈判小组应当告知提交响应文件的供应商。

3.4 评审开始后，直至向成交供应商授予合同时止，凡是与审查、澄清、评价和比较响应的有关资料以及授标建议等，采购人、谈判小组均不得向供应商或与评审无关的其他人员透露。

3.5 在评审期间，采购人将设专门人员与供应商联系。

3.6 采购人和评审小组不向未成交的供应商解释未成交原因，也不公布评审过程中的相关细节。

4、评审过程的澄清

4.1 评审期间，为有助于对响应文件的审查、评价和比较，谈判小组有权以电子函件形式要求响应人对其响应文件进行澄清，但并非对每个供应商都作澄清要求。

4.2 接到谈判小组澄清要求的供应商应派人按谈判小组规定的时间和格式做出澄清，澄清的内容作为响应文件的补充部分，但实质性的内容不

得做任何更改。

4.3 接到谈判小组澄清要求的供应商如未按规定做出澄清，其风险由供应商自行承担。

5. 对响应文件的初审

5.1 响应文件初审分为资格性审查和符合性审查。

5.1.1 资格性审查：依据法律法规和谈判文件的规定，由采购人对响应文件中的资格审查证明材料进行审查。进入评标程序后，资格审查的结论，采购人以书面形式向谈判小组进行反馈。

接受联合体的项目，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活动的，联合体成员中任何一方存在不良信用记录的，视同联合体存在不良应用记录。

5.1.2 未通过资格审查的供应商人，采购人或招标代理将以电话的形式告知未通过资格审查的原因，评审结束后，采购人或招标代理将不再告知未通过资格审查的原因。

5.2 在正式谈判之前，谈判小组将首先审查每份响应文件是否实质性响应了谈判文件的要求。实质性响应的响应文件应该是与谈判文件要求的全部条款、条件和规格相符，没有重大负偏离或保留。

所谓重大负偏离或保留是指与谈判文件规定的实质性要求存在负偏离，或者在实质上与谈判文件不一致，而且限制了合同中买方和见证方的权利或供应商的义务，纠正这些偏离或保留将会对其他实质性响应要求的供应商的竞争地位产生不公正的影响。重大偏离由谈判小组按照少数服从多数的原则认定。谈判小组决定响应文件的响应性只根据响应文件本身的内容，而不寻求外部的证据。

5.3 如果响应文件实质上没有响应谈判文件的要求，谈判小组将予以拒绝，供应商不得通过修改或撤销不合要求的偏离或保留而使其响应文件成为实质性响应的文件。

5.4 谈判小组将对确定为实质性响应的文件进行进一步审核，看其是否有计算上或累加上的算术错误，修正错误的原则如下：

(1) 响应文件中谈判报价总表内容与响应文件中相应内容不一致的，以谈判报价总表为准。

(2) 大写金额和小写金额不一致的，以大写金额为准。

(3) 单价金额小数点或者百分比有明显错位的，以谈判报价总表的总价为准，并修改单价。

(4) 总价金额与按单价汇总金额不一致的，以单价金额计算结果为准。同时出现两种以上错误的，按照前款规定的顺序修正。

5.5 谈判小组将按上述修正错误的方法调整响应文件中的报价，并通过电话形式告知供应商，调整后的价格应对供应商具有约束力。如果供应商不接受修正后的价格，则其谈判活动将被拒绝。

5.6 谈判小组将允许修正响应文件中不构成重大偏离的、微小的、非正规的、不一致的或不规则的地方，但这些修改不能影响任何供应商相应的名次排列。

5.7 提供相同品牌相同型号产品的不同供应商参加同一合同项下谈判的，以其中通过资格审查且报价最低的参加谈判；报价相同的，由谈判小组按照随机抽取的方式确定一个参加谈判的供应商。

非单一产品采购项目，谈判文件中将载明其中的核心产品。多家供应商提供的核心产品品牌相同的，按前款规定处理。

5.8 供应商在评审全过程中应保持通讯畅通，并安排专人与采购人及谈判小组联系。

6. 被认定为未实质性响应谈判文件的响应文件的情形。

6.1 出现下列情形之一的，作无效响应处理。

6.1.1 响应文件未按照谈判文件的要求进行制作或密封的。

6.1.2 响应文件未按谈判文件的要求签字或签章的。

6.1.3 响应文件未按规定加盖供应商印章，投标报价部分未盖章的。

6.1.4 响应文件的关键内容字迹模糊，无法辨认的。

6.1.5 不具备谈判文件中规定的资格要求的。

6.1.6 供应商属于投标禁止情形的。

6.1.7 响应文件除价格标外出现报价的。

6.1.8 响应报价超过了采购预算或最高限价的。

6.1.9 同一供应商提交两个（含两个）以上不同的响应报价的。

6.1.10 供应商的谈判最终报价大于自己前一轮的。

6.1.11 不符合法律、法规和谈判文件中规定的其他实质性要求的。

6.1.12 供应商被“信用中国”网站列入失信被执行人或重大税收违法案件当事人名单或政府采购严重失信行为记录名单。或查询“信用中国”网站后发现供应商存在其他不符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定条件的信用记录。

6.1.13 响应文件含有采购人不能接受的附加条件的。

6.1.14 谈判小组认为供应商的报价明显低于其他通过资格审查供应商的报价，有可能影响产品质量或者不能诚信履约的，将通过电话形式要求其在合理的时间内提供说明，必要时提交相关证明材料；供应商不能证明其报价合理性的，谈判小组应当将其作为无效响应处理。

6.1.15 其他法律、法规及本谈判文件规定的属无效响应的情形。

6.2 出现下列情形之一的，谈判失败。

6.2.1 符合条件的供应商或者对谈判文件作实质响应的供应商不足3家的，符合《政府采购非招标采购方式管理暂行办法》第二十七条第二款规定情形：技术复杂或者性质特殊，不能确定详细规格或者具体要求的，提交最后报价的供应商可以为2家。

6.2.2 出现影响采购公正的违法违规行为的；

6.2.3 因重大变故，采购任务取消的。

6.2.4 谈判小组认定谈判文件存在歧义、重大缺陷导致评审工作无法进行。

6.3 响应文件提交截止时间结束后参加谈判的供应商不足三家的处理：

6.3.1 如出现响应文件提交截止时间结束后参加谈判的供应商或者在评审期间对谈判文件做出实质响应的供应商不足三家情况，按政府采购相关规定执行。

（六）成交

1. 确定成交单位

1.1 成交候选供应商的选取原则和数量见谈判文件第四部分规定。

1.2 采购人授权谈判小组在成交候选供应商中直接确定成交供应商。

1.3 采购人将在“启东市人民政府”网站发布成交结果公告，公告期限为1个工作日。

1.4 若有充分证据证明，成交供应商出现下列情况之一的，一经查实，将被取消成交资格：

1.4.1 提供虚假材料谋取成交的。

1.4.2 向采购人行贿或者评审专家提供其他不正当利益的。

1.4.3 恶意竞争，最终总报价明显低于其自身合理成本且又无法提供证明的。

1.4.4 属于本文件规定的无效条件，但在评审过程中又未被谈判小组会发现的。

1.4.5 与采购人或者其他供应商恶意串通的。

1.4.6 采取不正当手段诋毁、排挤其他供应商的。

1.5. 有下列情形之一的，视为供应商串通参与谈判，响应无效：

1.5.1 不同供应商的响应文件由同一单位或者个人编制；

1.5.2 不同供应商委托同一单位或者个人办理谈判事宜；

1.5.3 不同供应商的响应文件载明的项目管理成员或者联系人员为同一人；

1.5.4 不同供应商的响应文件异常一致或者响应报价呈规律性差异。

2. 质疑处理

2.1 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。潜在供应商依法获取其可质疑的谈判文件的，可以对谈判文件提出质疑。

2.2 供应商认为谈判文件、采购过程和采购结果使自己的权益受到损害的，可以在知道或应知其权益受到损害之日起七个工作日内，以书面形式向采购人提出质疑。上述应知其权益受到损害之日，是指：

2.2.1 对可以质疑的谈判文件提出质疑的，为收到谈判文件之日或者谈判文件公告期限届满之日；

2.2.2 对采购过程提出质疑的，为各采购程序环节结束之日；

2.2.3 对成交结果提出质疑的，为成交结果公告期限届满之日。

供应商应当在法定质疑期内一次性提出针对同一采购程序环节的质疑。

2.3 质疑函必须按照本谈判文件中《质疑函范本》要求的格式和内容进行填写。供应商如组成联合体参加谈判，则《质疑函范本》中要求签字、盖章、加盖公章之处，联合体各方均须按要求签字、盖章、加盖公章。

2.4 对采购方式、谈判文件中项目需求、供应商资格条件、评审方法和评审标准、资格审查结果等应当由采购人答复的质疑，请向采购人提出，由采购人负责答复。

为方便供应商提起质疑，供应商可通过邮寄方式向采购人提交以书面形式的质疑。

采购人质疑接收人及联系方式，见谈判文件第一部分。

2.5 以下情形的质疑不予受理

2.5.1 内容不符合《政府采购质疑和投诉办法》第十二条规定的质疑。

2.5.2 超出政府采购法定期限的质疑。

2.5.3 未参加谈判活动的供应商或在谈判活动中自身权益未受到损害的供应商所提出的质疑。

2.5.4 供应商组成联合体参加谈判，联合体中任何一方或多方未按要求签字、盖章、加盖公章的质疑。

2.6 供应商提出书面质疑必须有理、有据，不得捏造事实、提供虚假材料进行恶意质疑。否则，一经查实，采购人有权依据政府采购的有关规定，报请政府采购监管部门对该供应商进行相应的行政处罚和记录该供应商的失信信息。

3. 成交通知书

3.1 成交结果确定后，采购人将向成交供应商发出成交通知书（详见谈判文件第四部分）。

3.2 成交通知书将是合同的一个组成部分。对采购人和成交供应商均具有法律效力。成交通知书发出后，采购人改变成交结果的，或者成交供应商放弃谈判项目的，应当依法承担法律责任。

（七）授予合同

1. 签订合同

1.1 成交供应商应当在成交通知书发出之日起三十日内，按照谈判文件确定的事项与采购人签订政府采购合同。

1.2 谈判文件、成交供应商的响应文件及谈判过程中有关澄清、承诺文件均应作为合同附件。

1.3 签订合同后，成交供应商不得将货物及其他相关服务进行转包。未经采购人同意，成交供应商也不得采用分包的形式履行合同，否则采购人有权终止合同。政府采购合同分包履行的，成交供应商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。转包或分包造成采购人损失的，成交供应商应承担相应赔偿责任。

2. 货物和服务的追加、减少和添购。

2.1 政府采购合同履行中，采购人需追加与合同标的相同的货物和服务的，在不改变合同其他条款的前提下，可以与成交供应商协商签订补充合同，但所有补充合同的采购金额不超过原合同金额 10%。

2.2 采购结束后，采购人若由于各种客观原因，必须对采购项目所牵涉的货物和服务进行适当的减少时，在双方协商一致的前提下，可以按照采购时的价格水平做相应的调减，并据此签订补充合同。

第三部分 项目需求

一、服务内容

启东市吕四港经济开发区秦潭公寓消防检测服务项目，总规划用地约 34.854 亩。拟建启东市吕四港经济开发区秦潭公寓，约 820 套，总建筑面积约 66299.28 平方米。检测项目包括但不限于：火灾自动报警及联动控制系统、消火栓给水系统、自动喷水灭火系统、泡沫灭火系统、气体灭火系统、防排烟系统、防火分隔设施、火灾应急照明及疏散指示标志、建筑电气防火等消防设施专项查验及消防查验。

二、服务周期：接到甲方入场通知后 30 日内完成。

三、服务地点：启东市吕四港镇。

四、质量要求：检测程序符合规范要求，并对结果承担责任，按国家、省、市相关标准、规范要求执行，保证检测成果能够通过相关部门的认可。

五、保证金：

1. 投标保证金：免收投标保证金。

2. 履约保证金：

(1) 合同价的 10%，成交供应商的履约保证金须在成交通知书发出之日起至合同签订前汇入采购单位账户（形式：数字人民币或银行汇票或银行转账或银行保函或保险保函），成交供应商凭成交通知书与采购单位签订合同。超期或未协商，则视为自动放弃成交资格。

(2) 履约保证金在项目验收合格后一个月内由采购单位无息返还。

(3) 发生以下情况的，履约保证金不予退还或部分退还：

a. 签订合同后，成交供应商不履行合同义务的，采购单位有权全额扣除履约保证金，全额不予退还，同时采购单位亦有权终止合同，成交供应商还须承担相应的法律赔偿责任。

b. 成交供应商在履约过程中发生违约行为，给采购单位造成损失的，采购单位有权在成交供应商缴纳的履约保证金中予以扣款，以弥补采购单

位经济损失，不足的部分成交供应商另外补齐。

六、付款方式：

本项目检测完成，检测单位出具正式的检测报告并通过消防专项验收，取得消防验收合格意见书后一个月内一次性付清(不计利息)。

注：成交供应商申请付款的程序应符合采购人的财务规定，提供加盖申请单位公章的付款审批单原件、增值税专用发票、合同复印件、中标通知书复印件以及由采购人确认的阶段成果等相关材料。

七、报价注意事项：

本项目采用固定总价报价方式。投标报价包括（但不限于）检测费、人工费、材料费、运输费、税金、管理费、利润等一切费用。合同价在合同实施期间不随估算投资额的变化而调整，也不因国家政策或法规、市场价格波动、实际服务周期的延长或缩短和各种风险因素的发生而变动。

第四部分 评审方法和评审标准

一、谈判方式

本项目为见面谈判模式。

二、谈判程序及评审方法和标准

采购人审查响应供应商资格，符合资格的供应商接受谈判小组的各轮谈判，在质量和服务相等的前提下，最后报价最低者为成交供应商。

资格审查评审结束后进入最后报价环节，最后报价将作为评审价。

资格性、符合性审查结束后进入最后报价环节，最后报价将作为评审价。所有的响应供应商须在 20 分钟内填写完毕并递交最后报价，未在规定时间内递交最后报价的，视作无效响应处理。

最后报价是供应商响应文件的有效组成部分，提交最后报价的供应商不得少于 3 家；只有符合《政府采购非招标采购方式管理暂行办法》第二十七条第二款规定情形的，提交最后报价的供应商可以为 2 家。

各供应商最后报价结束后，如谈判小组认为最后最低的供应商的报价明显低于其自身成本，涉嫌恶意竞争，有可能影响商品质量和不能诚信履约的，则有权要求其在合理的时间内提供说明，必要时提交相关证明材料。若该供应商拒绝说明或未在规定期限内提供说明，或虽有书面说明但仍无法证明其报价合理性的，则谈判小组有权取消其谈判成交资格，按顺序由最后报价次低的供应商递补，以此类推。

评委在认真审阅响应文件的基础上，根据各响应文件的响应程度独立评判。

（一）采购人（代表）对供应商资格进行审查。

供应商资格不合格的，其响应文件判定为无效响应文件。

（二）谈判小组对符合资格供应商的响应文件进行符合性审查。

未通过符合性审查的响应文件，将被判为不满足谈判文件实质性要求。

（三）政府采购政策功能落实

1、小微型企业价格扣除

(1) 本项目对小型和微型企业产品给予 10%的扣除价格，用扣除后的价格参与评审。

(2) 供应商需按照《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库〔2020〕46 号）的规定提供相应的《中小企业声明函》。

(3) 企业标准请参照《关于印发中小企业划型标准规定的通知》（工信部联企业〔2011〕300 号）文件规定自行填写。

2、残疾人福利单位价格扣除

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

(2) 残疾人福利单位需按照采购文件的要求提供《残疾人福利性单位声明函》。

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

3、监狱和戒毒企业价格扣除

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

(2) 监狱企业参加政府采购活动时，需提供由省级以上监狱管理局、戒毒管理局(含新疆生产建设兵团)出具的属于监狱企业的证明文件。供应商如不提供上述证明文件，价格将不做相应扣除。

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

4、残疾人福利单位、监狱企业属于小型、微型企业的，不重复享受政策。

5、大中型企业与小微企业（残疾人福利单位、监狱企业）组成联合体或者大中型企业向小微企业（残疾人福利单位、监狱企业）分包的，对联合协议或者分包意向协议约定小微企业合同份额占到合同总金额 30%以上

的，对联合体或者大中型企业的报价给予 6%的扣除，用扣除后的价格参与评审。

6、联合体各方均为小型、微型企业（残疾人福利单位、监狱企业）的，联合体享受上述同类价格扣除，用扣除后的价格参与评审。

7、专门面向中小企业采购的项目或者采购包，不再执行价格评审优惠的扶持政策。

（四）成交供应商的确定

1. 谈判小组在提交最后报价的供应商中，根据质量和服务均能满足采购文件实质性响应要求且最后报价最低的原则确定成交供应商，并编写评审报告。若最后报价有相同时，则通过抽签方式确定成交供应商。

2. 当成交供应商放弃中标、因不可抗力不能履行合同、不按照谈判文件要求提交履约保证金，或者被查实存在影响中标结果的违法行为等情形，不符合中标条件的，由第二中标候选人中标，采购人也可依法重新招标。

（五）公告成交结果

自确定成交供应商之日起 2 个工作日内，在启东市人民政府网站公告成交结果，公告期限为 1 个工作日。

（六）发放成交通知书

公告成交结果的同时，采购人向成交供应商发放成交通知书。

成交通知书发出后，采购人不得违法改变成交结果，成交供应商无正当理由不得放弃成交。

注：中标供应商在中标通知书领取前必须接受采购人的合同交底，交底对象为项目负责人。中标供应商未如期参加合同交底，则视为中标供应商无正当理由拒签合同。中标供应商若参与投标则视为接受以上交底要求。

第五部分 响应文件组成

响应文件由资格审查证明材料、价格文件二部分组成。请供应商根据本谈判文件的要求在以上二部分中分别提交响应的材料。响应文件格式中要求签字的不可打印填写，否则视为无效响应。

一、资格审查证明材料（不能出现价格文件）

1. 投标人符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定条件的声明函（格式见附件1）（如分公司参加投标的，另需提供总公司的授权证明）；

2. 法定代表人身份证明书（格式见附件2）；

3. 法定代表人授权委托书原件，谈判代表本人身份证复印件（格式见附件3，法定代表人参加的，无需提供授权委托书）；

4. 供应商有效的营业执照复印件；

5. 供应商须为社会消防技术服务信息系统中消防设施维护保养检测类企业，以“社会消防技术服务信息系统” (<https://shhxf.119.gov.cn>) 网站查询结果为准（提供“社会消防技术服务信息系统”网站查询结果截图）；

6. 拟派项目负责人具备注册消防工程师执业资格，该项目负责人为企业正式成员（提供相关证书、供应商所在地社保机构出具的由企业为拟派项目负责人缴纳的本招标公告发布之日前三个月内任意一个月的养老保险缴费证明）。

7. 参加政府采购活动前3年内在经营活动中没有重大违法记录和失信记录的书面声明（格式见附件4）；

8. 服务承诺书（格式见附件5）；

9. 供应商认为需要提交的其他资料。

注意：上述要求提供复印件的均需加盖单位公章，否则资格审查不通过。

二、价格响应文件

1. 谈判响应报价表（格式见附件6）；

2. 谈判响应报价表（最终报价）（格式见附件 7）；
3. 中小企业声明函（如有，格式见附件 8）；
4. 残疾人福利性单位声明函（如有，格式见附件 9）；
5. 监狱和戒毒企业证明材料（如有，格式见附件 10）。

价格响应文件须每页加盖单位公章，未按要求加盖单位公章、法定代表人签字（或盖章）的一律视为无效价格响应文件！

附件 1

投标人符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定条件的声明函

我单位参加_____（项目名称）投标活动。针对《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定做出如下声明：

1. 我单位具有独立承担民事责任的能力；
2. 我单位具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度；
3. 我单位具有履行合同所必需的设备和专业技术能力；
4. 我单位有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录；
5. 我单位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；（1. 供应商在参加政府采购活动前三年内因违法经营被禁止在一定期限内参加政府采购活动，期限届满的，可以参加政府采购活动。2. 《中华人民共和国政府采购法实施条例》第十九条第一款规定的“较大数额罚款”认定为 200 万元以上的罚款，法律、行政法规以及国务院有关部门明确规定相关领域“较大数额罚款”标准高于 200 万元的，从其规定。）
6. 我单位满足法律、行政法规规定的其他条件。

承诺人名称（公章）：

日期：_____年____月____日

附件 2

法定代表人身份证明

_____先生/女士，身份证号码：_____，_____现任我单位_____职务，为法定代表人，特此证明。

单位名称(盖公章)：_____

日期： 年 月 日

附：提供法定代表人的身份证正反面复印件盖公章

附件 3

法定 代 表 人 授 权 委 托 书

江苏吕四港置业有限公司：

_____系中华人民共和国合法企业（或事业单位），法定地址：_____，特授权_____代表我单位全权办理针对**启东市吕四港经济开发区秦潭公寓消防检测服务项目**的投标，并签署全部有关文件、协议及合同。我单位对被授权人签名的所有文件负全部责任。被授权人签署的所有文件（在授权书有效期内签署的）不因授权的撤销而失效，本授权书自投标开始至合同履行完毕止。

被授权人无权转委托。

被授权人（签字或盖章）：_____性别：_____年龄：_____职务：_____

身份证号码：_____

通讯地址：_____

联系电话：_____

法定代表人（签字或盖章）：_____

供应商（盖公章）：_____

日期：_____年____月____日

附：被授权人身份证正反面复印件盖公章

附件 4

参加政府采购活动前 3 年内在经营活动中没有重大违法记录和失信记录的书面声明

声 明

我公司郑重声明：参加本次政府采购活动前 3 年内，我公司在经营活动中没有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。

在投标截止时间节点，没有被“信用中国”、“中国政府采购网”、“信用江苏”网站列入失信被执行人、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。

供应商（盖公章）：

法定代表人或被授权人（签字或盖章）：_____

日期：_____年____月____日

附件 6

谈判响应报价表

序号	采购内容	金额（元）	备注
1	启东市吕四港经济开发区秦潭公寓消防检测服务项目		

注：供应商的投标报价应完成本项目全部服务所发生的费用，投标报价包括（但不限于）检测费、人工费、材料费、运输费、税金、管理费、利润等一切费用。招标文件中所有内容涉及的费用，按常规应当包括的其它费用。请各供应商在报价时请充分考虑各种因素。本项目采用固定总价报价方式。合同价在合同实施期间不随估算投资额的变化而调整，也不因国家政策或法规、市场价格波动、实际服务周期的延长或缩短和各种风险因素的发生而变动。

本报价表须机打并加盖报价单位公章，手填无效。

供应商名称（盖公章）： _____

法定代表人或被授权人（签字或盖章）： _____

联系电话： _____

日期： _____年____月____日

附件 7

谈判响应报价表（最终报价）

序号	采购内容	金额（元）	备注
1	启东市吕四港经济开发区秦潭公寓消防检测服务项目		
注：供应商的投标报价应完成本项目全部服务所发生的费用，投标报价包括（但不限于）检测费、人工费、材料费、运输费、税金、管理费、利润等一切费用。招标文件中所有内容涉及的费用，按常规应当包括的其它费用。请各供应商在报价时请充分考虑各种因素。本项目采用固定总价报价方式。合同价在合同实施期间不随估算投资额的变化而调整，也不因国家政策或法规、市场价格波动、实际服务周期的延长或缩短和各种风险因素的发生而变动。			

注：本表需提前加盖公章，无需密封在投标文件中，投标报价请空着，将在商务技术部分评审结束后现场提交最终报价。

供应商名称（盖章）： _____

法定代表人或被授权人（签字或盖章）： _____

联系电话： _____

日期： _____年____月____日

附件 8

中小企业声明函（工程、服务）

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。

注：1. 如项目属性为“服务”或“工程”，请按本表填写。

2. 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。

3. 供应商按照本办法规定提供声明函内容不实的，属于提供虚假材料谋取中标、成交，依照《中华人民共和国政府采购法》等国家有关规定追究相应责任。

企业名称（盖章）：

日期：

附件 9

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。

注：1、供应商如不提供此声明函，价格将不做相应扣除。

2、供应商按照本办法规定提供声明函内容不实的，属于提供虚假材料谋取中标、成交，依照《中华人民共和国政府采购法》等国家有关规定追究相应责任。

供应商全称（盖章）：

日 期：

监狱和戒毒企业证明材料

(格式自拟)

根据《财政部司法部关于政府采购支持监狱企业发展有关问题的通知》(财库〔2014〕68号)，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，供应商属于监狱企业的证明文件。

注：1、供应商如不提供此声明函，价格将不做相应扣除。

2、供应商按照本办法规定提供声明函内容不实的，属于提供虚假材料谋取中标、成交，依照《中华人民共和国政府采购法》等国家有关规定追究相应责任。

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：

质疑函制作说明：

1. 供应商提出质疑时，应提交质疑函和必要的证明材料。
2. 质疑供应商若委托代理人进行质疑的，质疑函应按要求列明“授权代表”的有关内容，并在附件中提交由质疑供应商签署的授权委托书。授权委托书应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。
3. 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。
4. 质疑函的质疑事项应具体、明确，并有必要的事实依据和法律依据。
5. 质疑函的质疑请求应与质疑事项相关。
6. 质疑供应商为自然人的，质疑函应由本人签字；质疑供应商为法人或者其他组织的，质疑函应由法定代表人、主要负责人，或者其授权代表签字或者盖章，并加盖公章。

第六部分 拟签订的合同文本

(本合同条款仅作参考，后续采购人和中标供应商按照实际情况签署相关协议。)

甲方委托乙方承担启东市吕四港经济开发区秦潭公寓消防检测服务项目事宜。经双方协商一致，签订本合同。

一、项目名称：启东市吕四港经济开发区秦潭公寓消防检测服务项目

二、建设规模：启东市吕四港经济开发区秦潭公寓消防检测服务项目，总规划用地约 34.854 亩。拟建启东市吕四港经济开发区秦潭公寓，约 820 套，总建筑面积约 66299.28 平方米。

三、项目地点：启东市吕四港镇。

四、服务周期：接到甲方入场通知后 30 日内完成。

五、检测内容：检测项目包括但不限于：火灾自动报警及联动控制系统、消火栓给水系统、自动喷水灭火系统、泡沫灭火系统、气体灭火系统、防排烟系统、防火分隔设施、火灾应急照明及疏散指示标志、建筑电气防火等消防设施专项查验及消防查验。

六、质量要求：检测程序符合规范要求，并对结果承担责任，按国家、省、市相关标准、规范要求执行，保证检测成果能够通过相关部门的认可。

七、质量标准：本项目采用的技术标准与规范按国家、省、市有关行业主管部门制定的技术标准、规范执行，如有变更以最新发布的为准。

八、检测依据：《建筑消防设施技术检验规程》（DB32T186-2015）、《建筑设计防火规范》GB50016-2014(2018 版)等相关技术及验收规范。

九、甲方权利与责任

1、甲方有权要求乙方及时提供技术服务成果报告且不少于 6 份。

2、甲方有权对乙方在项目技术服务过程中出现不配合、不支持甲方要求的行为进行批评，并要求整改到位。

3、在项目技术服务过程中，甲方应积极配合乙方，并提供乙方技术服务所需相关合理的辅助服务工作及相关技术文件。

4、甲方根据项目技术服务合同约定，在该项目技术服务完成后，提交相关技术服务成果报告并通过消防验收后及时向乙方支付技术服务费用。

十、乙方权利与责任

1. 在项目技术服务完成并提交相关技术服务成果报告后有权及时取得该项

目的技术服务费用。

2. 乙方有权要求甲方在项目技术服务过程中提供合理必要的相关辅助配合工作及相关的技术文件。

3. 乙方应根据甲方的技术服务委托书及本工程项目推进的实际需要及时为甲方提供相应的技术服务。

4. 乙方应及时向甲方提供所委托项目的技术服务成果报告, 并对报告内容的真实性、数据的准确性负责。甲方有权对乙方的检测成果进行抽检, 抽检不合格的, 甲方有权单方解除合同。

5. 乙方原因造成检测成果质量低劣, 不能满足要求时, 乙方应当继续完善, 服务费不予增加并赔偿甲方所遭受的全部损失。

6. 本项目中如有个别检测项目乙方不能承检的, 须事先将拟委托第三方的资质文件、委托方案报甲方书面审核同意, 甲方同意后委托有资质的检测单位进行检测。乙方对第三方的检测成果、作业行为承担全部连带责任, 第三方的任何违约、过错均视为乙方违约, 该费用包含在本合同价中并由乙方承担。

7. 在出具检测报告后, 乙方负责报消防主管部门, 并协助甲方完成验收程序, 直至通过项目消防验收, 取得消防验收合格意见书。

8. 乙方现场检测作业的安全生产、人员安全由乙方负全部责任, 严格遵守国家及项目现场安全生产管理规定, 规范作业。因乙方作业行为造成甲方、第三方人身损害或财产损失的, 由乙方承担全部赔偿责任; 甲方因此遭受索赔或损失的, 有权向乙方全额追偿。

十一、服务费及支付方法

1、合同价款金额: 人民币(大写) _____, ¥: _____元。

本项目为固定总价合同, 合同价已包含项目及相关服务的全部费用, 包括但不限于检测费、人工费、材料费、运输费、税金、管理费、利润等一切费用。合同价在合同实施期间不随估算投资额的变化而调整, 也不因国家政策或法规、市场价格波动、实际服务周期的延长或缩短和各种风险因素的发生而变动。

2、服务费: 本项目检测完成, 检测单位出具正式的检测报告并通过消防专项验收, 取得消防验收合格意见书后一个月内一次性付清(不计利息)。

注: 成交供应商申请付款的程序应符合采购人的财务规定, 提供加盖申请单位公章的付款审批单原件、增值税专用发票、合同复印件、中标通知书复印件以

及由采购人确认的阶段成果等相关材料。

3、履约保证金：合同价的 10%，乙方的履约保证金须在成交通知书发出之日起至合同签订前汇入甲方账户（形式：数字人民币或银行汇票或银行转账或银行保函或保险保函），乙方凭成交通知书与甲方签订合同。超期或未协商，则视为自动放弃成交资格。

履约保证金在项目验收合格后一个月内由采购单位无息返还。

十二、违约条款

1、因乙方原因造成成果上报不及时，甲方有权按每天 1%的比例扣除合同价款。乙方如有超过 2 次未及时按甲方要求及时出具符合甲方要求的检测报告情形的，则视为乙方违约，除扣除逾期上报成果的合同价款外，甲方另有权没收全部履约保证金并单方解除合同。

2、由于乙方未认真按要求进行检测或弄虚作假直接出具报告的，一经发现，没收全部履约保证金，甲方有权单方解除合同并要求乙方承担合同总价款的 30% 作为违约金，甲方报建筑行政主管部门，并保留追究乙方法律责任的权利。

3、乙方在接到甲方的入场通知后应在规定的时间内进行检测，否则按每天 1%的比例扣除合同价款。

4、甲方有权对乙方的检测成果进行抽检，抽检不合格的，或乙方提交的检测成果不符合合同约定的，甲方有权要求乙方在 3 日内免费重新检测并出具合格报告；逾期提交或重新检测后成果仍不符合约定的，甲方有权单方解除合同，全额没收履约保证金，乙方须按合同总价的 30% 向甲方支付违约金，并赔偿甲方全部损失。

5、乙方未经甲方书面同意，擅自将检测项目委托第三方的，甲方有权按该分项检测费用的双倍从合同总价中扣除，同时乙方须按合同总价的 20% 向甲方支付违约金，甲方有权单方解除合同，没收履约保证金。

十三、争议解决条款

甲方与乙方在合同履行期间发生争议时，双方可以直接向工程所在地人民法院起诉。

十四、其他

1、甲方指定_____为联系人；乙方指定_____为联系人。

2、其他未尽事宜如有发生，需另签补充合同条款，补充合同条款作为本合

同的组成部分，与主合同具有同等法律效力。

3、本合同经双方签字并盖章后生效，正本一式陆份，甲乙双方各执叁份。

甲方（盖章）：

乙方（盖章）：

法定代表人：

法定代表人：

委托代理人：

委托代理人：

联系电话：

联系电话：

开户银行：

开户银行：

银行账号：

银行账号：