

采购磋商文件

项目名称：启东市前期物业服务标准评估及新服务标准拟定项目

启东市住房和城乡建设局

2026年1月28日

目 录

第一部分 竞争性磋商公告

第二部分 磋商须知

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 响应文件格式

第一部分 竞争性磋商公告

启东市住房和城乡建设局就启东市前期物业服务标准评估及新服务标准拟定项目进行竞争性磋商采购，欢迎符合条件的供应商参加磋商。

项目概况

启东市前期物业服务标准评估及新服务标准拟定项目的潜在供应商在启东市人民政府网获取采购文件。

一、项目基本情况

项目名称：启东市前期物业服务标准评估及新服务标准拟定项目

项目类型：服务

所属行业：其他未列明行业

预算金额：10 万元。

最高限价：10 万元。

采购需求：详见磋商文件，请仔细研究。

合同履行期限：详见磋商文件第三部分。

本项目是否接受联合体响应：否。

本项目是否接受分包：否。

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. 供应商应为中国境内合法注册的独立企业法人，持合法有效的营业执照。

3. 在“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）查询，无被列入失信被执行人、重大税收违法案件当事人名单、政府采购严重失信行为记录名单及其他不符合《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。

4. 落实政府采购政策需满足的资格要求：本项目属于专门面向中小企业采购的项目（货物类项目响应供应商提供的货物应全部由符合政策要求的中小微企业制造或者服务类项目的服务全部由符合政策要求的中小微企业承接），残疾人福利性单位、监狱和戒毒企业（简称监狱企业）视同小型、微型企业，响应供应商应按采购文件要求填写并提供《中小企业声明函》或《残疾人福利性单位声明函》，或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。

三、获取采购文件

时间：自本公告发布之日起至 2026 年 2 月 9 日（北京时间）

地点：启东市人民政府网

方式：凡有意参与磋商的供应商须自行从启东市人民政府网下载磋商文件。本项目资料费壹佰元整（随响应文件一起递交），无论是否中标，均不退还资料费。

四、递交响应文件截止时间、磋商时间和地点

递交时间：2026 年 2 月 9 日下午 14:00-14:30（北京时间）

截止时间：2026 年 2 月 9 日下午 14:30（北京时间）

磋商时间：2026 年 2 月 9 日下午 14:30（北京时间）

磋商地点：启东市汇龙镇和平中路 810 号景都大厦北三楼江苏伟业项目管理有限公司开标室并登记（只接受直接送达），逾时则不予受理。

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. 响应保证金：免收

2. 项目磋商活动模式：现场见面磋商模式，供应商须在截止时间前到达磋商地点参加磋商活动。

3. 对采购文件的询问、质疑请以书面形式向采购人、采购代理机构提出。

4. 供应商应依照规定提交各类声明函、承诺函，不再同时提供原件备查或提供有关部门出具的相关证明文件。但成交供应商，应做好提交声明函、承诺函相应原件的核查准备；核查后发现虚假或违背承诺的，依照相关法律法规处理。

5. 磋商小组会要求供应商在规定的时间内在开标现场填写并递交最终报价。供应商递交的最终报价必须加盖供应商的公章。如供应商未按要求递交最终报价，视为供应商退出磋商，竞标无效，后果由供应商自行承担。

七、本次磋商联系方式

1. 采购人信息

名称：启东市住房和城乡建设局

地址：启东市经济开发区世纪大道 2099 号启睿产业园 11 幢

联系人：顾先生

联系电话：13813613675

2. 采购代理机构信息

名称：江苏伟业项目管理有限公司

地址：启东市汇龙镇和平中路 810 号景都大厦三楼

联系人：庄女士

联系电话：0513-83106618

第二部分 磋商须知

一、总则

1. 采购方式

1.1 本次采取竞争性磋商方式，本磋商文件仅适用于磋商公告中所述项目。

2. 合格的供应商

2.1 满足磋商公告中供应商的资格要求的规定。

2.2 满足本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. 磋商费用

4.1 供应商应自行承担所有与参加磋商有关的费用，无论磋商过程中的做法和结果如何，采购人、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. 磋商文件的约束力

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

6. 磋商文件的解释

6.1 磋商文件由采购人解释。

二、磋商文件

1. 磋商文件构成

1.1 磋商文件由以下部分组成：

- (1) 竞争性磋商公告
- (2) 磋商须知
- (3) 项目需求

(4) 评审方法和评审标准

(5) 响应文件格式

(6) 附件

请仔细检查磋商文件是否齐全，如有缺漏请立即与采购代理机构联系解决。

1.2 供应商应认真阅读磋商文件中所有的事项、格式、条款和规范等要求。按磋商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，以使其响应文件对磋商文件作出实质性响应，否则其风险由供应商自行承担。

2. 磋商文件的澄清

2.1 任何要求对磋商文件进行澄清的供应商，应在递交首次响应文件截止时间五日前按磋商公告中的通讯地址，以书面形式通知采购人、采购代理机构。采购人有权对发出的磋商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. 磋商文件的修改

3.1 在响应文件递交截止时间前，采购人可以对磋商文件进行修改。

3.2 采购人有权按照法定的要求推迟响应文件递交截止日期和磋商日期。

3.3 磋商文件的修改将在启东市人民政府网公布，补充文件将作为磋商文件的组成部分，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 供应商递交的响应文件以及供应商与采购人就有关磋商的所有来往通知、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证明文件、商务技术标文件、价格响应文件。供应商按“第五部分 响应文件格式”要求编写响应文件。

3. 磋商响应有效期

3.1 磋商响应有效期为采购人规定的响应文件递交截止时间后60天。磋商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。

4. 磋商响应有效期的延长

4.1 在特殊情况下，采购人于原磋商响应有效期满之前，可向磋商供应商提出延长磋商响应有效期的要求。这种要求与答复均应采用书面形式。供应商可以拒绝采购人的这一要求而放弃磋商响应，同意延长磋商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。受磋商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、响应文件的递交

1. 响应文件的盖章、签名要求

1.1 响应文件必须加盖骑缝章或每页盖章，响应文件的报价表必须盖章。

1.2 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。

1.3 响应文件签名使用不褪色的蓝、黑墨水笔书写，字迹应清晰易于辨认，如因响应文件字迹潦草或表达不清所引起的后果由供应商自行承担。

2. 响应文件的递交

2.1 响应文件必须提供 1 份正本，2 份副本。

2.2 响应文件由供应商的法定代表人或授权委托人现场递交，采购人不接收供应商邮寄响应文件。响应供应商法定代表人或其授权委托人在采购过程中签署的文件、资料（含澄清、承诺、报价等）均作为响应文件的组成部分，具有法律效力。

2.3 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。

2.4 响应文件分三包密封，一包资格证明文件、一包商务技术文件、一包价格响应文件（每包内含相应文件正副本）。

2.5 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：“资格证明文件”、“商务技术文件”“价格响应文件”）。

2.6 所有响应文件密封袋的封口处均应加盖供应商印章。

2.7 如果供应商未按上述要求密封及加写标记，将作无效响应文件处理。

3. 响应文件截止日期

3.1 供应商应将响应文件在响应文件递交截止时间前送至指定地点。供应商应充分考虑各种风险因素，如因供应商原因造成没有在递交截止时间前送达，由供应商自行承担全部责任。

3.2 采购人可以按照规定，通过修改采购文件酌情延长响应文件递交截止日期，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。

4. 响应文件的拒收

4.1 采购人拒绝接收在其规定的响应文件递交截止时间后送达

的任何响应文件。

5. 响应文件的撤回和修改

5.1 响应文件的撤回

5.1.1 供应商可在响应文件递交截止时间前，撤回其响应文件。

5.1.2 供应商撤回响应文件，则认为其不再参与本项目磋商活动。

5.2 响应文件的修改

5.2.1 供应商可在响应文件递交截止时间前，对其响应文件进行补充、修改，供应商必须将修改响应文件的书面材料并密封后递交给采购代理机构，同时在封套上标明“修改响应文件”和“开标时启封”字样。采购代理机构可以予以接收，但不退还响应文件。补充、修改的内容应当按照采购文件要求签署、盖章、密封后，作为响应文件的组成部分。

5.3 在响应文件递交截止时间之后，供应商不得对其响应文件作任何修改。

5.4 在响应文件截止时间至响应文件中规定的磋商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、磋商与评审

1. 磋商仪式

1.1 采购代理机构将在磋商公告中规定的时间和地点组织磋商开始仪式。供应商的法定代表人或授权委托人参加磋商活动。

2. 磋商小组

2.1 磋商开始仪式结束后，磋商小组进行评审。

2.2 磋商小组由3人以上单数组成。

2.3 超过公开招标限额标准的项目，磋商小组应当由5人以上单数组成。

2.4 磋商小组独立工作，负责评审所有响应文件并确定成交候选人。

3. 磋商评审过程的保密与公正

3.1 磋商小组、采购人、采购代理机构工作人员、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 在磋商评审过程中，磋商供应商不得以任何行为影响磋商评审过程，否则其响应文件将被作为无效响应文件。

3.3 磋商小组成员应当按照客观、公正、审慎的原则，根据磋商文件规定的评审程序、评审方法和评审标准进行独立评审。未实质性响应磋商文件的响应文件按无效响应处理，磋商小组应当告知递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、磋商小组、采购代理机构均不得向供应商或与评标无关的其他人员透露。

3.5 在评审期间，采购代理机构将设专门人员与供应商联系。

3.6 采购代理机构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，磋商小组有权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 接到磋商小组澄清要求的供应商应派人按磋商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 接到磋商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 资格性检查：依据法律法规和磋商文件的规定，磋商小组对响应文件中的资格审查证明材料进行审查。以确定供应商是否具备参加磋商的资格。

注：在“信用中国”网站有不良信用记录的供应商将被取消参加磋商的资格。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信用记录。

5.1.2 符合性审查：依据磋商文件的规定，由磋商小组从响应文件的有效性、完整性和对磋商文件的响应程度进行审查，以确定是否对磋商文件的实质性要求作出响应。

5.1.3 未通过资格审查或符合性审查的供应商，采购代理机构将在现场告知未通过资格审查或符合性审查的原因，评审结束后，采购代理机构将不再告知未通过资格审查或符合性审查的原因。

5.2 在正式磋商之前，磋商小组将首先审查每份响应文件是否实质性响应了磋商文件的要求。实质性响应的响应文件应该是与磋商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磋商文件规定的实质性要求存在负偏离，或者在实质上与磋商文件不一致，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。重大偏离由磋商小组按照少数服从多数的原则认定。磋商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磋商文件的要求，磋商小组将予以拒绝，供应商不得通过修改或撤销不合要求的偏离或保留而使其响应文件成为实质性响应的文件。

5.4 磋商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) 响应文件中报价表内容与响应文件中相应内容不一致的，以报价表为准。

(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，以报价表的总价为准，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 磋商小组将按上述修正错误的方法调整响应文件中的报价，并现场告知供应商，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，则其磋商活动将被拒绝。

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

5.7 提供相同品牌相同型号产品且通过资格审查、符合性审查的不同供应商参加同一合同项下磋商的，按一家供应商计算，评审后得分最高的同品牌同型号供应商获得成交人推荐资格；评审得分相同的，由磋商小组采取随机抽取的方式确定一个成交候选供应商，其他同品牌供应商不作为成交候选供应商。

非单一产品采购项目，磋商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,并不要离开开标现场。

6. 被认定为未实质性响应磋商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 响应文件未按照磋商文件的要求进行制作或密封的。

6.1.2 供应商未在截止时间前按规定方式递交响应文件的。

6.1.3 响应文件未按规定加盖供应商印章或签名,报价表未盖章或签名的。

6.1.4 响应文件的关键内容字迹模糊,无法辨认的。

6.1.5 供应商不具备磋商文件中规定的资格要求的。

6.1.6 响应报价超过了采购预算或最高限价的。

6.1.7 同一供应商递交两个(含两个)以上不同的响应报价的。

6.1.8 响应文件除价格响应文件外出现报价的。

6.1.9 响应文件与磋商文件有重大偏离的或未能实质性响应磋商文件要求的。

6.1.10 供应商属于禁止投标情形的。

6.1.11 未通过符合性检查的。

6.1.12 不符合法律、法规和磋商文件中规定的其他实质性要求的。

6.1.13 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。

6.1.14 响应文件含有采购人不能接受的附加条件的。

6.1.15 异常低价投标(响应)审查的情形和具体要求:

(一) 评审过程中出现下列情形之一的,磋商小组应当启动异常

低价投标（响应）审查程序：

1. 投标（响应）报价低于采购项目预算 50% 的，即投标（响应）报价 $<$ 采购项目预算 \times 50% ；

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

3. 磋商小组认定的供应商报价过低、有可能影响产品质量或者不能诚信履约的其他情形。

（二）启动异常低价投标（响应）审查后，磋商小组应当要求相关供应商在合理的时间内，提供项目具体成本测算等与报价合理性相关的书面说明及相关证明材料，对投标（响应）价格作出解释，由磋商小组结合同类产品在主要电商平台的价格、该行业当地薪资水平等情况，依据专业经验对供应商报价合理性进行判断。投标（响应）供应商不提供书面说明、证明材料，或者提供的书面说明、证明材料不能证明其报价合理性的，磋商小组应当将其作为无效投标（响应）处理。审查相关情况应当在评审报告中记录。

6.1.16 本项目采购产品被财政部、国家发展和改革委员会、生态环境部等列入“节能产品品目清单”、“环境标志产品品目清单”强制采购范围，而供应商所响应产品不在强制采购范围内的。（所响应产品如属于政府强制采购节能产品品目清单范围内，响应文件中必须提供国家确定的认证机构出具的、处于有效期之内的该节能产品认证证书复印件）。

6.1.17 响应人的商务技术部分得分相异常悬殊，磋商小组一致认为得分畸低者有可能影响产品质量或者不能诚信履约的。

6.1.18 其他法律、法规及本磋商文件规定的属无效响应的情形。

6.2 出现下列情形之一的，磋商失败。

6.2.1 符合条件的供应商或者对磋商文件作实质响应的供应商不

足 3 家的（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可以是 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 磋商小组认定磋商文件存在歧义、重大缺陷导致评审工作无法进行。

6.3 响应文件递交截止时间结束后参加磋商的供应商不足三家的处理：

6.3.1 如出现响应文件递交截止时间结束后参加磋商的供应商或者在评审期间对磋商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磋商文件第四部分规定。

1.2 采购人从评审报告提出的成交候选供应商中，按照排序由高到低的原则确定成交供应商。

1.3 采购人确定成交供应商后，将在启东市人民政府网发布成交结果公告，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磋商

小组发现的。

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磋商，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磋商事宜；

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磋商文件的，可以对磋商文件提出质疑。

2.2 供应商认为磋商文件、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，以书面形式向采购代理机构、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；

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 质疑函必须按照本磋商文件中《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磋商，则《质疑函范本》中

要求签名、盖章、加盖公章之处，联合体各方均须按要求签名、盖章、加盖公章。

2.4 对采购方式、采购文件、成交结果等质疑请向采购人、采购代理机构提出。

供应商于法定期限内提起质疑，向采购人、采购代理机构以书面形式递交质疑函。

采购人、采购代理机构质疑接收人及联系方式，见磋商文件第一部分。

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 未参加磋商活动的供应商或在磋商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磋商，联合体中任何一方或多方未按要求签名、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，向成交供应商发出成交通知书。

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磋商项目的，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，按照磋商文件确定的事项与采购人签订采购合同。

1.2 磋商文件、补充文件、成交供应商的响应文件及磋商过程中有关澄清、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，成交供应商的履约保证金将不予退还。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 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

供应商在制作响应文件时仔细研究项目需求说明。项目需求包括技术要求和商务要求：技术要求是指对采购标的的功能和质量要求，包括性能、材料、结构、外观、安全，或者服务内容和标准等；商务要求是指取得采购标的的时间、地点、财务和服务要求，包括交付（实施）的时间（期限）和地点（范围），付款条件（进度和方法），包装和运输，售后服务，保险等。

供应商不能简单照搬照抄磋商文件项目需求说明中的技术、商务要求，必须作实事求是的响应。如供应商提供的货物和服务同采购人提出的项目需求说明中的技术、商务要求不同的，必须在《商务部分正负偏离表》和《技术部分正负偏离表》上明示。

一、采购项目的内容及服务要求

（一）项目概况

为适应启东市物业管理行业新发展阶段的要求，构建“质价相符、透明规范”的物业服务市场秩序，提升城市居住品质和社区治理水平，现需对《启东市普通商品房住宅物业服务等级标准》进行重新制定。

（二）服务内容

根据《中华人民共和国民法典》、《物业管理条例》、《江苏省物业管理条例》等相关法律法规，制定一部符合启东市实际情况、操作性强的物业服务等级标准。需兼顾保障业主的知情权和选择权以及物业服务企业的合法权益等。推动形成“以标准定等级、以等级定价格、以评价促提升”的良性发展机制。为政府监管、市场定价和业主评价提供精确依据。

根据采购人要求完成其他与本项目相关的工作。

（三）服务期限

自合同签订之日起3个月内完成。

供应商须无条件积极配合采购人对原标准论证-起草-征求意见-审查-批准发布等时间节点的要求，通过增派技术人员、设备设施等方式按时提交相应成果。

（四）服务范围

启东市全域。

（五）提交成果（包括但不限于以下成果）

启东市普通商品房住宅物业服务等级标准及相关文档、附图、附表、附件等。

注：以上最终成果的提交内容、格式、形式、数量以采购人的要求为准。若采购人对本项目有后续要求时，成交供应商必须无条件配合。

（六）质量标准

成交供应商对提交的成果信息的质量严格把关，提交的最终成果必须符合国家、行业、主管部门的相关标准和规范（在服务过程中，如果国家或有关部门颁布了新的技术标准或规范，则成交供应商应采用新的标准或规范开展工作），且必须完全满足采购文件要求及符合相关的标准规范并最终通过验收。成交供应商应按规定的内容、要求、质量标准等向采购人提供服务，提供有效的技术支援，认真完成本项目全部工作，并积极配合采购人开展与本项目有关的其他工作。

（七）安全与保密

本项目所产生的一切数据、资料等均需严格保密，供应商应严格执行保密的相关规定，不得以任何方式向除采购人外的任何第三方提供任何与本项目有关的所有信息。如违反保密规定，采购人有权追究供应商的相关法律责任。

（八）其他要求

1. 本项目实施过程中需使用的所有设备、设施、耗材等均由供应

商自行提供，所需全部费用包含在报价内，供应商应对工作过程中需使用的设备、设施、耗材等有充分的准备，对本项目的基本情况和工作量予以充分考虑，成交后不能以任何理由拖延项目工期、降低项目质量或提出增加经费等不合理要求，必须按采购文件的要求完成全部工作。

2. 供应商不能简单照搬照抄采购单位项目需求说明中的技术、商务要求，必须作实事求是的响应。如照搬照抄项目需求说明中的技术、商务要求的，成交后供应商在同采购单位签订合同和履约环节中不得提出异议，一切后果和损失由成交供应商承担。

3. 为规范和促进本项目的正常实施和推进，需有序高效、安全稳定、常态化运行，供应商要有明晰的组织机构，成立独立的项目组，项目实施人员齐全，配备经验丰富的专职项目负责人、核心技术团队及技术支持团队，岗位职责明确，能高标准的实施项目管理，确保项目顺利完成。未经采购人同意，不得更换项目组成员。根据采购人要求，供应商提供驻场技术支持服务。

4. 供应商在成交后应在规定的时间内，按质按量完成全部工作，所需的全部费用都包含在报价中。

5. 在项目实施期间，成交供应商应遵守项目现场及采购单位的各项规章制度。无条件的接受采购单位的检查与监督管理，对提出的问题要及时整改，整改完毕后通知采购单位检查，合格后书面报送采购单位备案。否则，采购单位可以进行处罚。

6. 供应商应当按照国家有关规定，妥善保管好所有工作底稿及相关材料，并做好归档管理工作，以备查用。

7. 供应商必须开展安全作业，应保尽保。如果发生交通、作业质量缺陷、或安全措施不全等造成财产损失和人员伤亡等事故的，其责任概由供应商承担，采购人不承担任何责任。

8. 供应商必须对所提供服务等知识产权、第三方专利权、商标权、设计权、版权等方面的一切产权关系负全部责任，由此而引起的法律纠纷以及费用等一切后果，全部由供应商承担。

9. 采购文件的有关要求只是对本项目的一些原则性要求，并不是详尽的要求，供应商必须按照国家规定的方法进行相关工作，并对项目成果负责。在服务过程中如遇到国家相关标准、行业标准、地方标准或者其他标准、规范发生修改、变化的，以最新要求为准；如相关内容有相互矛盾，以高标准高要求为准。

10. 供应商遵守职业道德和工作纪律规定。

11. 采购人有权随时召集成交供应商相关人员就项目相关事宜进行工作汇报或开会讨论。

12. 相关部门对项目成果在核查等过程中发现问题的，成交供应商需对疑问部分再次进行详细核查及修改直至成果通过采购人和相关部门核查。

13. 根据上级部门要求完成与本项目相关的其他任务。

14. 采购人协助成交供应商提供相关基础资料，如基础资料不全，由成交供应商自行补充调查完善。

15. 未尽事宜按有关规定执行。

二、报价要求

1. 供应商应仔细阅读磋商文件的所有内容，按磋商文件的要求提供响应文件，并保证所提供的全部资料的真实性，以使其对磋商文件作出实质性响应。

2. 报价应是供应商中标后为完成本项目所有工作内容和提交完整的项目成果及后续服务所需的一切费用，包括但不限于调查费、劳务费、交通费、咨询费、差旅费、通讯费、食宿费、会务费、印刷费、出版费、管理费、报告方案编制费、技术成果评审费、资料收集与分

析、专家审查、成果验收、设施、设备、耗材、利润、税金、保险、招标代理费等与此有关的一切费用，以及根据国家、省、市、项目所在地政府及相关部门的规定缴纳有关费用。除双方另有约定外，采购人无须向成交供应商支付其他任何费用。

3. 本项目的招标代理费（按苏招协[2022]002号文规定的70%计取）等与本项目有关的费用由成交供应商在领取成交通知书前支付，此费用由供应商综合考虑在报价中，不单独立项。

4. 本项目采用固定总价报价方式。供应商报价时应充分考虑现场环境以及国家政策性调整等风险因素，在合同实施期间，合同价不随国家政策或法规、标准及市场因素的变化而进行调整，也不因实际服务周期的延长或缩短而调整，由此产生的相关风险由供应商自行承担。

5. 供应商应按相关规定完成所有工作并提交全部成果，因此发生的一切费用包含在报价中。

6. 报价中的计价一律采用人民币。

三、付款方式

支付方式：银行转账。

本项目成果全部提交并通过验收后一次性付清。

注：供应商申请付款的程序应符合采购人的财务规定。

四、履约保证金

1. 本项目成交后的履约保证金为项目成交价的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（缴纳形式：银行转账或银行汇票或履约保函），成交供应商凭成交通知书与采购单位签订合同。超期或未有协商，则视为自动放弃成交资格。

2. 成交供应商全部履行合同义务，经采购单位验收合格无质量、

进度等问题的，采购人在验收合格后一次性退还履约保证金。

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。

第四部分 评审方法和评审标准

一、磋商方式

现场磋商，供应商按照磋商公告的要求准时到达指定地点参加磋商活动。

二、评审方法和标准

评审方法：综合评分法。

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。评审时，磋商小组各成员独立对每个有效响应的文件进行评价、打分，然后汇总每个供应商每项评分因素的得分。

最后报价将作为评审价。所有的响应供应商须在 20 分钟内填写并递交最后报价，未在规定时间内递交最后报价的或超过第一轮报价的，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。递交最后报价的供应商不得少于 3 家；只有符合《政府采购竞争性磋商采购方式管理暂行办法》第三条第四项或《财政部关于竞争性磋商采购方式管理暂行办法有关问题的补充通知》（财库[2015]124 号）规定情形的，递交最后报价的供应商可以为 2 家。

供应商价格部分和商务、技术部分的合计分值，为该供应商的评审总得分。

评标结果按评审后总得分由高到低顺序排列，确定成交候选供应商名单并按顺序确定成交供应商。得分相同的，按响应报价由低到高顺序排列，得分且响应报价相同的并列。

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，不得统一打分。

（一）磋商小组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) 磋商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，将被判为不满足磋商文件实质性要求。

(三) 商务技术分：90分

各供应商得分为磋商小组成员评分的算术平均分，分值保留小数点后两位。

| 分类 | 评分因素 | 评分细则 |
|------------|---------------|--|
| 商务部分 (30分) | 综合实力 (3分) | 供应商具有有效的质量管理体系认证、职业健康安全管理体系认证、环境管理体系认证的，有一个得1分，本项最高得3分（提供证书复印件，未按要求提供者不得分。） |
| | 业绩 (15分) | 供应商自2021年1月1日（含）以来承担过政府机关单位委托的物业管理第三方咨询检查评估类项目的（以合同为单位），有一个得3分，本项最高得15分。 注：业绩时间以合同签订时间为准，须提供合同复印件。若合同中未充分体现业绩要求，则须另行提供相关证明资料，未按要求提供者不得分。分包、转包合同无效。 |
| | 项目组人员配备 (12分) | 供应商投入本项目的项目组人员应包含物业管理、智能化、水电、消防、设施设备、园林绿化专业技术人员，有一个得2分，本项最高得12分。 注：提供上述人员的职业技能等级证书、职称证书复印件：物业管理类的应提供物业管理师证书（住建部、人社部颁发）或高级物业管理师职业技能等级证书（需由人社部门备案的机构颁发），职称证书需由省、部级（含央企）人事行政主管部门颁发，如职称证书未注明专业的以职称评审表上注明的专业为准，须同时提供职称评审表复印件。上述同一专业不同人员、不同专业同一人员均不累计得分，未按要求提供者不得分。 |
| 技术部分 (60分) | 项目技术方案 (20分) | 根据供应商对项目现状和项目要求（项目背景、项目内容、项目服务要求、项目任务等）的总体理解程度和深度，目标任务明确、思路清晰与否进行综合评审。内容构思缜密、符合实际、完整详细，能够针对本项目主要工作内容要求而细化制定方案，语言表述准确清晰，且优于采购需求的，得20分；内容解读比较具有可行性、合理性、为本项目制定较完善的工作方案，完整和实用的，能够基本满足本项目采购需求内容，得15分；方案内容有一定偏差，但 |

| | | |
|--|----------------|--|
| | | 不影响实质性内容表达，并承诺通过优化可以满足采购需求的，得 10 分；有方案，但方案内容模糊，没有针对本项目主要工作内容制定，内容不详实、不完整、有小偏差的，得 5 分；没有内容或其他情况不满足采购文件需求的不得分。 |
| | 组织机构及分工（10 分） | 供应商根据本项目的背景、需求分析、项目内容、时间要求等设定的人员结构、责任分工、岗位配备等内容进行综合评审。内容构思缜密、符合实际、完整详细，能够制定详细、具体的组织机构及分工方案，语言表述准确清晰，且优于采购需求的，得 10 分；内容解读比较具有可行性、合理性、能够基本满足本项目采购需求的内容，为本项目制定较完善的组织机构及分工方案，完整和实用的，基本能够满足采购需求的，得 7 分；有组织机构及分工方案，但方案内容模糊，没有针对本项目主要工作内容制定，内容不详实、不完整，方案内容有一定偏差，但不影响实质性内容表达，并承诺通过优化可以满足采购需求的，得 4 分；方案内容一般，可行性差的，得 2 分；没有内容或其他情况不满足采购文件需求的不得分。 |
| | 项目质量保证措施（10 分） | 根据项目需求分析，从供应商提供的质量、安全等保障措施完整性、合理性等内容进行评审。编制详细、可行的实施方案。内容构思缜密、符合实际、完整详细，能够制定详细、具体方案，语言表述准确清晰，且优于采购需求的，得 10 分；内容解读具有比较可行性、合理性、能够基本满足本项目采购需求的内容，为本项目制定较完善的工作方案，完整和实用的，基本能够满足采购需求的，得 7 分；有项目实施方案，但方案内容模糊，没有针对本项目主要工作内容制定，内容不详实、不完整，方案内容有一定偏差，但不影响实质性内容表达，并承诺通过优化可以满足采购需求的，得 4 分；方案内容一般，可行性差的，得 2 分；没有内容或其他情况不满足采购文件需求的不得分。 |
| | 项目进度安排（10 分） | 根据项目需求分析，从供应商对项目完成期限，对项目进度安排合理性、工序管理措施科学性、工期滞后弥补办法、突发情况应急办法、工期时间长短进行评审。内容构思缜密、符合实际、完整详细，能够制定详细、具体方案，语言表述准确清晰，且优于采购需求的，得 10 分；内容解读比较具有可行性、合理性、能够基本满足本项目采购需求内容，为本项目制定较完善的工作方案，完整和实用的，基本能够满足采购需求的，得 7 分；有项目具体方案，但方案内容模糊，没有针对本项目主要工作内容制定，内容不详实、不完整，方案内容有一定偏差，但不影响实质性内容表达，并承诺通过优化可以满足采购需求的，得 4 分；方案内容一般，可行性差的，得 2 分；没有内容或其他情况不满足采购文件需求的不得分。 |
| | 服务承诺（10 分） | 根据供应商针对本项目提供的服务承诺及后期服务，项目完成后继 |

| | |
|--|--|
| | <p>续为采购人提供合理后期跟踪服务及对标准发布后的宣贯、培训、解读、应用指导等服务方案、服务承诺进行综合评审。内容构思缜密、符合实际、方案详细、服务范围广泛、响应及时、形式多样、服务体系完整、人员配置齐全且优于采购需求的，得 10 分；服务方案比较具有可行性、合理性、完善性、宣传广泛、能够基本满足本项目采购需求的，得 7 分，有具体服务方案，服务体系完整，形式单一但不影响实质性内容表达，并承诺通过优化可以满足采购需求的，得 4 分；方案略笼统、服务范围狭窄、响应滞后、人员配置不全的得 2 分；没有内容或其情况不满足采购文件需求的不得分。</p> |
|--|--|

备注：供应商商务部分证明资料中提供复印件的，需加盖供应商公章，否则，该项不得分。供应商需对提供资料的真实性负责，如发现弄虚作假将取消成交资格。

（四）价格分：10分

价格分统一采用低价优先法计算，即满足磋商文件要求且最后报价最低的供应商的价格为磋商基准价，其价格分为满分。其他供应商的价格分统一按照下列公式计算（磋商报价得分保留小数点后两位）：

$$\text{磋商报价得分} = (\text{磋商基准价} / \text{最后磋商报价}) \times \text{价格权值} \times 100$$

（五）政府采购政策功能落实

1. 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。

2. 非专门面向中小企业采购的项目或者采购包，执行以下价格评审优惠的扶持政策。

（1）小微型企业价格扣除：

①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。

(六) 成交供应商的确定

磋商小组汇总各评委评分后，按照评审得分由高到低顺序推荐 3

名成交候选供应商，并编写评审报告。符合《政府采购竞争性磋商采购方式管理暂行办法》第二十一条第三款或《财政部关于竞争性磋商采购方式管理暂行办法有关问题的补充通知》（财库〔2015〕124号）规定情形的，可以推荐2家成交候选供应商。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，按照技术指标优劣顺序推荐，如技术指标不能区分优劣顺序的，则通过抽签方式随机确定排名顺序。

采购人应根据磋商小组推荐的成交候选供应商确定成交供应商。

（七）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公告成交结果，公告期限为1个工作日。

（八）发放成交通知书

公告成交结果的同时，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。

第五部分 响应文件格式

响应文件由资格证明文件、商务技术文件、价格响应文件三部分组成。

一、资格审查证明材料

1. 响应人符合《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）（如分公司参加响应的，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（格式见附件3，法定代表人参加的，无需提供授权委托书），磋商代表本人身份证复印件；

4. 供应商信用承诺书（格式见附件4）；

5. 合法有效的企业法人营业执照复印件；

6. 磋商响应函（格式见附件5）；

7. 商务部分正负偏离表（格式见附件6）；技术部分正负偏离表（格式见附件7）；填制正负偏离表，完全响应的，请以空白表列示。不完全响应的，必须在偏离表中列示；列示不全的，视同故意隐瞒；

8. 提供供应商通过“信用中国”下载的信用信息报告（报告生成日期为本公告发布之日至截止时间）；

9. 中小企业声明函（格式见附件10）；

10. 残疾人福利性单位声明函（格式见附件11）；

11. 监狱和戒毒企业证明材料（格式见附件12）。

注意：上述复印件均需加盖单位公章，否则资格审查不通过。

二、商务技术文件

1. 商务技术评分标准中须提供的相关得分佐证材料；

2. 供应商认为需要递交的其他商务技术材料。

三、价格响应文件

1. 报价表（格式见附件 8）；
2. 最后报价一览表（格式见附件 9） 供应商须签名并加盖单位公章，供最后报价时使用；

注意：最后报价一览表无需密封在价格响应文件内，须带至开标现场，由供应商在开标现场填写。

附件 1

响应人符合《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）响应活动。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（盖公章）：

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：法定代表人的身份证正反面复印件盖单位公章

附件 3

法定代表人授权委托书

本人_____（姓名）系_____（授权单位名称）的法定代表人，
现委托_____（姓名）（身份证号_____，联系电话_____）为
我方代理人，以我方名义全权处理与_____（项目名
称）有关的一切事务，其法律后果由我方承担。

本授权书于_____年_____月_____日起生效。代理人无转委托权。

代理人(被授权人)（签名）：_____

授权单位名称（盖公章）：_____

授权单位法定代表人（签名或盖章）：_____

_____年_____月_____日

附：代理人(被授权人)身份证正反面复印件盖公章

附件 4

供应商信用承诺书

为营造公开、公平、公正的交易环境，树立诚信守法的投标（响应）人形象，本人代表本单位作出以下承诺：

一、本单位对所提交的单位基本信息、单位负责人、项目负责人、技术负责人、从业资质和资格、业绩、财务状况、信誉等所有资料，均合法、真实、准确、有效，无任何伪造、修改、虚假成分；

二、严格依照国家和省、市、县关于招标投标等方面的法律、法规、规章、规范性文件，参加招标投标活动；积极履行社会责任，促进廉政建设；

三、严格遵守即时信息公示规定，及时更新相关信息库中信息；

四、自我约束、自我管理，守合同、重信用，不参与围标串标、弄虚作假、骗取中标、干扰评标、违约毁约、恶意投诉等行为，主动维护招标投标的良好秩序；

五、本单位自愿接受招标投标有关行政监督部门的依法检查。如发生违法违规或不良行为或存在其他法律法规对招标投标行为予以限制的情形，自愿接受招标投标有关行政监督部门依法给予的行政处罚（处理），并依法承担相应的法律责任；

六、自觉接受政府部门、行业组织、社会公众、新闻舆论等监督；

七、上述承诺已向本单位员工作了宣传教育；

如有违反上述承诺的不良行为，本单位同意将其予以上网公示。

响应供应商名称(盖公章)：

法定代表人（签名或盖章）：

时间： 年 月 日

附件 5

磋商响应函

致：_____（采购人名称）

根据贵方的 _____（项目名称）磋商文件，我方正式提交磋商响应函，并宣布同意如下内容：

1. 按磋商文件规定的各项要求，向买方提供所需货物、服务（包含与货物相关的服务及与服务相关的货物）。

2. 我们完全理解贵方不一定将合同授予最低报价的供应商。

3. 我们已详细审核全部磋商文件及其有效补充文件，我们知道必须放弃提出含糊不清或误解问题的权利。

4. 我们同意从规定的开标日期起遵循本响应文件，并在规定的磋商有效期期满之前均具有约束力。

5. 同意向贵方提供贵方可能另外要求的与磋商有关的任何证据或资料，并保证我方已提供和将要提供的文件是真实的、准确的。

6. 一旦我方成交，我方将根据磋商文件的规定，严格履行合同的义务，并保证在磋商文件规定的时间完成项目，交付买方验收、使用。

7. 我方与本磋商有关的正式通讯地址为：

地址：_____ 邮编：_____

电话：_____ 电子邮箱：_____

供应商名称（盖公章）：_____

日期：_____ 年 _____ 月 _____ 日

附件 6

商务部分正负偏离表

(由供应商据实填写，表格不够自行添加)

| 序号 | 货物或服务名称 | 磋商文件要求的商务条款 | 响应文件响应情况 | 偏离说明 |
|----|---------|-------------|----------|------|
| 1 | | | | |
| 2 | | | | |
| 3 | | | | |
| 4 | | | | |

注：

1. 未说明偏离的，将被认为响应磋商文件的规定，但该表不作为供应商对所响应内容关于商务部分等详细描述和说明的替代。
2. 如有偏离的，在“偏离说明”一栏选择“正偏离”、“负偏离”进行填写。正偏离、负偏离的确认和负偏离的是否响应磋商文件，由磋商小组认定。
3. 供应商若提供其他增值服务，可以在表中自行据实填写。

供应商名称(盖公章)：

时间： 年 月 日

附件 7

技术部分正负偏离表
(由供应商据实填写, 表格不够自行添加)

| 序号 | 货物或服务名称 | 磋商文件要求的技术要求 | 响应文件响应情况 | 偏离说明 |
|----|---------|-------------|----------|------|
| 1 | | | | |
| 2 | | | | |
| 3 | | | | |
| 4 | | | | |

注:

1. 未说明偏离的, 将被认为响应磋商文件的规定, 但该表不作为供应商对所响应内容关于技术部分等详细描述和说明的替代。
2. 如有偏离的, 在“偏离说明”一栏选择“正偏离”、“负偏离”进行填写。正偏离、负偏离的确认和负偏离的是否响应磋商文件, 由磋商小组认定。
3. 供应商若提供其他增值服务, 可以在表中自行据实填写。

供应商名称(盖公章):

时间: 年 月 日

附件 8

报 价 表

| | |
|------|------------------------------------|
| 项目名称 | 启东市前期物业服务标准评估及新服务标准拟定项目 |
| 报价 | 人民币大写： (¥:) |
| 备注 | |

注：本表报价须为打印，手写无效。

供应商名称（盖公章）：

法定代表人或被授权人（签名或盖章）：

年 月 日

附件 9

最后报价一览表

启东市住房和城乡建设局：

根据启东市前期物业服务标准评估及新服务标准拟定项目磋商文件上明确的各项要求，本人经请示公司领导同意并代表本公司对本项目做出最后报价如下：

最后报价：人民币大写：

（¥： ）

相关补充说明：（如有）

供应商名称（盖公章）：

法定代表人或被授权人（签名）：

日期：

说明：供应商按以上格式制作“最后报价一览表”，签名并加盖单位公章，供最后报价时使用。注意：最后报价一览表无需密封在价格响应文件内，最后报价一览表须带至开标现场，由供应商在开标现场填写。

附件 10

中小企业声明函（货物）

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微企业制造。相关企业（含联合体中的中小微企业、签订分包意向协议的中小微企业）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；制造商为（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）行业；制造商为（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“货物”，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. 响应供应商须根据上述要求，详细列明货物清单中所有产品制造商的具体情况，否则不能享受中小微企业扶持政策。

4. 中标（成交）供应商的《中小企业声明函》将随中标（成交）结果公告进行公示。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：

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微企业（或者：服务全部由符合政策要求的中小微企业承接）。相关企业（含联合体中的中小微企业、签订分包意向协议的中小微企业）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. 中标（成交）供应商的《中小企业声明函》将随中标（成交）结果公告进行公示。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 11

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_____单位的项目编号为_____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、中标（成交）供应商为残疾人福利单位的，此声明函将随中标（成交）结果同时公告，接受社会监督。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：

附件 12

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、中标（成交）供应商为监狱企业的，此声明函将随中标（成交）结果同时公告，接受社会监督。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。

质疑函制作说明：

1. 供应商提出质疑时，应递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，并在附件中递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，质疑函应由本人签名；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，或者其授权代表签名或者盖章，并加盖公章。