政府采购

磋 商 文 件

（服务类）

本项目采用线上电子化交易模式

采购项目编号： LYCG-202610230008

采购项目名称： 浏阳市商务局物业管理服务

浏阳市商务局

长沙鸿皓项目管理有限公司共同编制

编制时间：2026年10月28日

第一章 竞争性磋商邀请

长沙鸿皓项目管理有限公司 (以下简称“代理机构”)受 浏阳市商务局 委托，拟对 浏阳市商务局物业管理服务 采用竞争性磋商采购方式进行采购，兹邀请供应商参加本项目的竞争性磋商。

一、采购项目编号： LYCG-202610230008

二、采购项目名称： 浏阳市商务局物业管理服务

三、磋商项目简介

浏阳市商务局物业管理服务

四、供应商参加本次政府采购活动应具备的条件

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：

采购包1：

序号	资格审查要求概况	具体描述	关联格式
1	本采购包属于专门面向中小企业采购。	供应商结合自身实际，按照采购文件要求和关联格式要求，提供《中小企业声明函》、《残疾人福利性单位声明函》或者《监狱企业证明文件》进行响应。	中小企业声明函 残疾人福利性单位声明函 监狱企业的证明文件

3.本项目的特定资格要求：

采购包1：

无

（如项目接受联合体投标，对联合体应提出相关资格要求；如属于特定行业项目,供应商应当具备特定行业法定准入要求。)

五、电子化采购相关事项

本项目采购过程中需要使用项目电子化交易系统，登录方式及地址：通过长沙市政府采购网（http://changs.ccgp-hunan.gov.cn/）首页项目电子化交易系统登录，供应商应当按照以下要求进行系统操作。

(一)供应商应当自行在长沙市政府采购网-供应商服务-下载中心查看相应的系统操作指南，并严格按照操作指南要求进行系统操作。在登录、使用项目电子化交易系统前，应当按照要求在长沙市政府采购网-供应商服务-供应商登记处完成供应商注册和信息完善。

(二) 因电子响应需要，供应商应当使用数字证书及电子签章（以下简称“证书及签章”）进行系统操作。供应商使用证书及签章登录项目电子化交易系统进行的一切操作和资料传递，以及加盖电子签章确认采购过程中制作、交换的电子数据，均属于供应商真实意思表示，由供应商对其操作行为和确认的事项承担法律责任。

已办理证书及签章的供应商，校验证书及签章有效性后，即可按照系统操作要求进行身份信息绑定、权限设置和系统操作；未办理证书及签章的供应商，按要求办理证书及签章并校验有效性后，按照系统操作要求进行身份信息绑定、权限设置和系统操作。数字证书及签章具体办理及使用问题请联系湖南省数字认证服务中心有限公司（http://www.hunca.com.cn）。企业数字证书（含电子签章）现场办理地址：长沙市政务服务中心二楼E12电子认证窗口，咨询电话：4006682666、0731-

88665058、0731-88665087。

供应商应当加强证书及签章日常校验和妥善保管，确保在参加采购活动期间证书及签章能够正常使用；供应商应当做好证书及签章的内部授权管理，防止非授权操作。否则，产生的不利后果与法律责任由供应商自行承担。

(三)供应商应当自行准备电子化采购所需的计算机终端、外设设备、软硬件及网络环境，及时下载安装用于电子响应的工具、驱动及相关软件，对所适应的软硬件及网络环境做好日常检查维护，在参与电子化政府采购活动时保障好软硬件及网络环境的正常运行，并承担因准备不足或保障不到位产生的不利后果。

（四）供应商应合理规划获取电子磋商文件及上传电子响应文件的时间，因上传时间不足等导致的不利后果由供应商自行承担。

（五）本项目提供游客方式无需登录或注册即可获取采购需求用于了解本项目，对参与本项目的可通过潜在供应商方式登录项目电子化交易系统获取电子采购文件。通过潜在供应商方式获取了电子采购文件的视为潜在供应商，方可对本项目进行质疑投诉。

（六）本项目公告在长沙市政府采购网 （http://changs.ccgp-hunan.gov.cn/）发布，其他媒体发布如有与本项目公告不一致的，以长沙市政府采购网发布的为准。

（七）项目电子化交易系统技术支持：

在线客服：通过长沙政府采购网-在线客服进行咨询

服务电话：0731-85910818

证书及签章服务：通过4006682666、0731-88665058、0731-88665087咨询。

（八）本公告按照政府采购有关法律法规要求由代理机构发布，长沙市政府采购网对其内容概不负责，亦不承担任何法律责任。

六、竞争性磋商文件获取时间、方式及地址

（一）磋商文件获取时间：详见采购公告或邀请；

（二）在磋商文件获取开始时间前，采购人或代理机构将本项目磋商文件上传至项目电子化交易系统，免费向供应商提供。供应商通过项目电子化交易系统获取磋商文件。成功获取磋商文件的，供应商将收到已获取磋商文件的回执函。未成功获取磋商文件的供应商，不得参与本次采购活动，不得对磋商文件提起质疑。

成功获取磋商文件后，采购人或代理机构进行澄清或者修改的，澄清或者修改的内容可能影响响应文件编制的，采购人或代理机构将通过项目电子化交易系统发布澄清或者修改后的磋商文件，供应商应当重新获取磋商文件。供应商未重新获取磋商文件或者未按照澄清或者修改后的磋商文件编制响应文件进行响应的，自行承担不利后果。

注：获取的磋商文件主体格式包括pdf、word两种格式版本，其中以pdf格式为准。

七、首次响应文件提交截止时间及开启时间、地点、方式

（一）提交首次响应文件截止时间及开启时间：详见采购公告或邀请；

（二）响应文件提交方式、地点：供应商应当在提交首次响应文件截止时间前，通过项目电子化交易系统提交响应文件。成功提交的，供应商将收到已提交响应文件的回执函。

（三） 响应文件的开启时间提交首次响应文件的截止时间一致。

八、磋商方式

本项目磋商小组与供应商通过项目电子化交易系统以在线方式进行磋商。磋商会议由磋商小组在线主持，供应商代表在线参加。供应商应随时关注项目电子化交易系统信息，及时参与在线磋商。供应商登录项目电子化交易系统，与磋商小组进行在线磋商、提交供应商响应表，供应商响应表应加盖供应商（法定名称）电子签章

九、联系方式

采 购 人：

地址： 浏阳市关口街道

邮编： 410300

联系人： 周溦

联系电话： 0731-83682219

代理机构：

地址： 浏阳市合燕冲路42号6楼

邮编： 410300

联系人： 黄莹

联系电话： 19974995548

第二章 供应商须知

2.1供应商须知前附表

序号	项目	内 容
1	采购预算与最高限价	本项目采购预算为人民币 壹佰贰拾玖万柒仟贰佰叁拾陆元柒角肆分 。 超过此最高限价的报价将作无效标处理。
2	项目总投资额	本项目为多年度延续性项目，共2年。 项目总投资额为壹佰贰拾玖万柒仟贰佰叁拾陆元柒角肆分人民币。 项目总投资额仅作为供应商综合评估本项目预期收益并做出合理报价的参考，本项目总报价仍按照不超过采购预算进行报价
3	磋商办法	采购包1：综合评分法

4	是否接受联合体（实质性要求）	采购包1：不接受
5	采购人是否允许合同分包（实质性要求）	采购包1：不同意分包。

6	中小企业政策要求（实质性要求）	采购包1：面向中小企业,采购包专门预留
7	落实节能、环保政策要求（实质性要求）	本项目不执行该政策。

8	是否允许采购进口产品（实质性要求）	不允许。本项目拒绝进口产品参加投标，有进口产品的，其投标文件将被视为无效投标处理。
9	充分、公平竞争保障措施（实质性要求）	核心产品允许有多个，不同供应商提供了任意一个相同品牌的核心产品，即视为提供相同品牌的供应商。 使用综合评分法的采购项目，提供相同品牌产品且通过资格审查、符合性审查的不同响应供应商参加同一合同项下磋商的，按一家响应供应商计算，磋商后得分最高的同品牌响应供应商获得成交供应商推荐资格；得分相同的，由采购人或者采购人委托磋商小组采取随机抽取方式确定一个响应供应商获得成交供应商推荐资格，其他同品牌响应供应商不作为成交候选人。 在符合性审查环节提供核心产品品牌不足3个的，视为有效响应供应商不足3家。

10	异常低价审查（实质性要求）	供应商的报价存在《关于推动解决政府采购异常低价问题的通知》（财库〔2026〕2号）规定的情形的（具体比例或要求以磋商文件约定为准），磋商小组应当启动异常低价响应审查，要求相关供应商在评审现场合理的时间内对响应价格作出解释，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必要的证明材料，包括但不限于原材料成本、人工成本、制造费用等，给予相关供应商的合理时间一般不少于磋商文件规定的时间。其中，属于《关于推动解决政府采购异常低价问题的通知》中第3项情形，供应商已随响应文件一并提交相关书面说明及必要的证明材料的，可不再重复提交。磋商小组依据专业经验，参考同类项目成交价格、类似产品市场价格水平、行业人工费用标准、国家有关部门指导行业协会发布的行业平均成本等情况，对报价合理性进行判断。响应供应商不能提供书面说明、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响应处理。
11	投标保证金	本项目不收取投标保证金。
12	履约保证金（实质性要求）	采购包1：不缴纳
13	预付款保函	不收取

14	是否要求提供样品（实质性要求）	本项目无需提供样品。
15	踏勘现场	本项目不组织踏勘。
16	答疑会	本项目不组织答疑会。
17	磋商有效期（实质性要求）	投标截止日后 90 天内有效，不足有效期的，其投标视为无效标。

18	采购代理服务费	本项目的代理服务费由采购人支付。
19	公告发布媒体	公示公告等信息在长沙政府采购网（http://changs.ccgp-hunan.gov.cn/）发布，其他媒体发布与长沙政府采购网发布公告不一致的，以长沙政府采购网发布为准。
20	中标通知书	采购结果公告时，采购人、采购代理机构通过政府采购交易系统向中标供应商发出中标通知书，供应商通过政府采购交易系统获取中标通知书。
21	政府采购合同签订、备案、公告	中标供应商应在收到中标通知书后，30日（鼓励20日）内通过长沙政府采购服务平台与采购人签订电子合同，政府采购项目以签订的电子合同为准。合同签订后，政府采购合同将自动在长沙政府采购网公示，如采购合同内容存在涉及国家秘密、商业秘密的可不公告，采购人、中标供应商应向同级政府采购监管部门报告，在脱敏后公告。
22	政府采购合同融资	中标供应商可通过政府采购合同，免抵押享受低于市场利率的融资产品，具体请通过长沙政府采购网-融资平台（http://changs.ccgp-hunan.gov.cn/gp/finaceDetail.html）了解详情。

23	特别说明	（1）投标人应无条件的、认真仔细的阅读本采购文件及其澄清答疑、修改答复的补充文件，严格按照采购文件及补充文件的规定和要求编制投标文件。在编制投标文件过程中，应严格遵循实事求是、诚信投标的原则，针对采购文件中采购需求、合同条款等各项内容进行确认，如有偏离，应如实填写响应偏离表。 （2）本项目中标公示期间，投标人不得通过非正当途径、更不得通过非正当手段获取法律法规规定评标委员会（包括其他相关人员）应当保密的相关内容。即便由此获得资料并作为向采购人或采购代理机构或监督管理部门提出异（质）疑或投诉或法院起诉的理由，均属于非法索取的依据。 （3）质疑、投诉人未按规定进行质疑、投诉（申诉）、举报等，均属于扰乱政府采购市场不良行为。 （4）采购文件中凡标注为实质性要求，不响应的投标文件将作无效标处理。 （5）出现下列情形之一的，采购人或者代理机构应当中止电子化采购活动，并保留相关证明材料备查： （一）交易系统发生故障（包括感染病毒、应用或数据库出错）而无法正常使用的； （二）因组织场所停电、断网等原因，导致采购活动无法继续通过交易系统实施的； （三）其他无法保证电子化交易的公平、公正和安全的情况。 出现上述的情形，不影响采购公平、公正的，采购人或者代理机构可以待上述情形消除后继续组织采购活动；影响或者可能影响采购公平、公正的，采购人或者代理机构应当依法废标。 （6）报价/分值精确度：所有数据项默认最多可输入/展示至小数点后2位，超出小数点位的数值采用四舍五入的方式进行精确。
24	其他事项	无

2.2 总则

2.2.1 适用范围

一、本磋商文件仅适用于本次竞争性磋商采购项目。

二、本磋商文件的最终解释权由浏阳市商务局和长沙鸿皓项目管理有限公司 享有。

2.2.2 有关定义

一、“采购人”是指依法进行政府采购的各级国家机关、事业单位、团体组织。本次磋商的采购人是 浏阳市商务局 。

二、“供应商”是指在按照磋商公告规定获取磋商文件，拟参加响应和向采购人提供货物及相应服务的法人、其他组织或自然人。

三、“代理机构”是指政府采购集中采购机构和从事政府采购代理业务的社会中介机构。本项目的代理机构是 长沙鸿皓项目管理有限公司 。

四、“网上开启”是指供应商通过项目电子化交易系统在线完成签到、响应文件解密后，采购人或者采购代理机构通过项目电子化交易系统在线完成已解密响应文件的开启工作。

五、“电子磋商”是指通过项目电子化交易系统在线完成磋商小组组建，开展资格和符合性审查、比较与评价、出具磋商报告、推荐成交候选供应商等活动。

六、“磋商小组”是指依据《中华人民共和国政府采购法》和财政部《政府采购竞争性磋商采购方式管理暂行办法》有关规定组建，依法依规履行其职责和义务的组织。

七、“潜在供应商”是指通过项目电子化交易系统获取磋商文件的供应商。

八、“响应供应商”是指通过项目电子化交易系统提交响应文件的潜在供应商。

2.3 磋商文件

2.3.1 磋商文件的构成

一、磋商文件是供应商准备响应文件和参加响应的依据，同时也是磋商的重要依据。磋商文件用以阐明磋商项目所需的资质、技术、服务及报价等要求、磋商程序、有关规定和注意事项以及合同条款等。本磋商文件包括以下内容：

(一)竞争性磋商邀请；

(二)供应商须知；

(三)磋商项目技术、服务、商务及其他要求；

(四)磋商过程中可实质性变动的内容；

(五)磋商办法；

(六)响应文件格式；

(七)质疑、投诉文本。

二、响应供应商应认真阅读和充分理解磋商文件中所有的事项、格式条款和规范要求。响应供应商没有对磋商文件全面作出实质性响应所产生的风险由响应供应商承担。

2.3.2 偏离与实质性响应

一、响应供应商应当按照磋商文件的要求编制响应文件。响应文件应当对磋商文件提出的要求和条件作出明确响应。

二、偏离分为正偏离(优于磋商文件提出的要求和条件)与负偏离（不满足或不响应磋商文件提出的要求和条件）。

三、实质性响应是指响应文件(包括首次响应文件、重新提交的响应文件)与磋商文件要求的所有条款、条件和规格相符，没有负偏离。

四、响应文件是否实质性响应磋商文件要求由磋商小组依据磋商文件规定认定。磋商小组决定响应文件的响应性只根据响应文件本身的真实无误的内容，而不依据外部的证据。负偏离的范围和幅度应当符合【供应商须知前附表】的规定，否则响应无效。

2.3.3 磋商文件的澄清和修改

一、在提交首次响应文件截止时间前，采购人或者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。

二、澄清或者修改的内容为磋商文件的组成部分，采购人或者代理机构将在长沙市政府采购网发布更正公告或澄清公告，潜在供应商应及时关注本项目更正公告或澄清公告信息，按更正或澄清后公告要求进行响应。更正或澄清内容可能影响响应文件编制的，采购人或者代理机构将通过项目电子化交易系统发布更正后的磋商文件，潜在供应商应依据更正后的磋商文件编制响应文件。若潜在供应商未按前述要求进行响应的，自行承担不利后果。

三、澄清或者修改的内容可能影响响应文件编制的，采购人、采购代理机构将在提交响应文件截止时间5日前，以书面形式通知所有获取响应文件的潜在供应商；不足5日的，将相应延长提交响应文件的截止时间。通过项目电子化交易系统获取磋商文件的，请获取磋商文件的潜在供应商及时关注磋商公告指定媒体发布的澄清或者修改公告，采购人、采购代理机构不再书面通知。

四、磋商文件的提供期限届满后，获取磋商文件的潜在供应商不足3家的，可以顺延提供期限，并在指定媒体上发布更正公告。

2.4 响应文件

2.4.1 响应文件的语言（实质性要求）

一、供应商提交的响应文件以及供应商与磋商小组在磋商过程中的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，主要部分要对应翻译成中文并附在相关外文资料后面。未翻译的外文资料，磋商小组将视其为无效材料。

二、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。涉嫌提供虚假材料的按照相关法律法规处理。

三、如因未翻译而造成对供应商的不利后果，由供应商承担。

2.4.2 计量单位（实质性要求）

本项目均采用国家法定及本磋商文件约定的计量单位。

2.4.3响应货币（实质性要求）

本次项目均以人民币报价。

2.4.4 知识产权（实质性要求）

一、响应供应商应保证在本项目中使用的任何技术、产品和服务（包括部分使用），不会产生因第三方提出侵犯其专利权、商标权或其它知识产权而引起的法律和经济纠纷，如因专利权、商标权或其它知识产权而引起法律和经济纠纷，由响应供应商承担所有相关责任。采购人享有本项目实施过程中产生的知识成果及知识产权。

二、响应供应商将在采购项目实施过程中采用自有或者第三方知识成果的，使用该知识成果后，响应供应商需提供开发接口和开发手册等技术资料，采购人享有使用权（含采购人委托第三方在该项目后续开发的使用权）。

三、如采用响应供应商所不拥有的知识产权，则在报价中必须包括合法使用该知识产权的相关费用。

四、知识产权其他要求在政府采购合同中约定。

2.4.5响应文件的组成（实质性要求）

响应供应商应按照磋商文件的规定和要求编制响应文件。

响应文件具体内容详见第六章。

2.4.6响应文件格式 （实质性要求）

一、供应商应按照磋商文件第六章中提供的“响应文件格式”填写相关内容。

二、对于没有格式要求的响应文件由响应供应商自行编写，对于有格式要求的部分，应按照格式要求编写，响应供应商对格式要求存在疑问的，应在编制响应文件前与采购人或代理机构沟通确认，否则视为完全理解格式要求，响应供应商由于自身原因对格式要求理解造成的不利后果承担责任。

2.4.7 响应报价（实质性要求）

一、响应供应商应以磋商文件规定的供货及服务要求、责任范围和合同条件为基础，按磋商文件的有关约定进行报价。响应供应商的报价应包括为完成本项目所要求的全部内容可能发生的全部费用和税费、规费、保险费（如果有）等，采购人将不再支付报价以外的任何费用。

二、响应供应商的报价不得超过采购项目预算，也不得超过最高限价(如果设定)，否则其响应无效。采购项目预算、最高限价见【供应商须知前附表】。

三、响应供应商每种货物及服务内容只允许有一个报价，否则其响应无效。

四、采用固定价格定价方式的采购项目，响应文件中标明的价格在合同执行过程中是固定不变的，不得以任何理由予以变更。任何包含价格调整要求和条件的响应，其响应无效。

五、响应供应商应在分项报价明细表中对每项内容给予详细分项报价，分项报价不得为空或者超过分项的预算，否则其响应无效。

六、响应文件报价出现前后不一致的，按照磋商文件第五章磋商办法规定予以修正，修正后的报价经响应供应商通过项目电子化交易系统进行确认，并加盖响应供应商（法定名称）电子印章，响应供应商未在规定时间内确认的，其响应无效。

七、采购人不接受响应供应商给予的赠品、回扣或者与采购无关的其他商品、服务。如有赠与行为，其响应无效。

八、响应供应商在响应截止时间前修改“报价一览表”中的报价的，应同时修改响应文件“分项报价明细表”“享受政府采购政策优惠的证明资料”以及“联合体协议书”（如果影响）等相关内容。

九、报价的其他要求见【供应商须知前附表】。

2.4.8 响应有效期（实质性要求）

响应有效期详见第二章“供应商须知前附表”，响应文件未明确响应有效期或者响应有效期小于“供应商须知前附表”中响应有效期要求的，其响应文件按无效处理。

响应有效期内响应供应商撤销响应文件的，响应供应商应承担磋商文件和法律规定的责任。

2.4.9 响应文件的制作、签章和加密（实质性要求）

一、响应文件应当根据磋商文件进行编制。响应供应商应通过长沙市政府采购网-办事指南下载响应客户端，使用客户端编制响应文件。

二、响应供应商应按照客户端操作要求，对应磋商文件的每项实质性要求，逐一如实响应；未如实响应或者响应内容不符合磋商文件对应项的要求的，其响应文件作无效处理。

三、响应供应商完成响应文件编制后，应按照磋商文件第一章明确的签章要求，使用数字证书及电子签章对响应文件进行电子签章和加密。

四、磋商文件澄清或者修改的内容可能影响响应文件编制的，代理机构将重新发布澄清或者修改后的磋商文件，供应商应重新获取澄清或者修改后的磋商文件，按照澄清或者修改后的磋商文件进行响应文件编制、签章和加密。

2.4.10 响应文件的提交（实质性要求）

一、响应供应商应当在提交首次响应文件截止时间前，通过项目电子化交易系统完成响应文件提交。

二、在提交首次响应文件截止时间后，代理机构不再接受响应供应商提交响应文件。供应商应充分考虑影响响应文件提交的各种因素，预留足够的处理可能产生提交问题的时间，确保在提交首次响应文件截止时间前完成提交。

2.4.11 响应文件的补充、修改（实质性要求）

响应文件提交截止时间前，响应供应商可以补充、修改或者撤回已成功提交的响应文件；对响应文件进行补充、修改的，应当先行撤回已提交的响应文件，补充、修改后重新提交。

响应供应商响应文件撤回后，视为未提交过响应文件。

2.5 开启、资格审查、磋商和确定成交供应商

2.5.1 磋商开启程序

一、本项目为竞争性磋商项目。网上开启的开始时间为响应文件提交截止时间。成功提交或成功提交和解密电子响应文件的供应商不足3家的，不予开启，采购人或代理机构将终止采购活动。

二、磋商开启准备工作

响应文件开启时间前，供应商登录项目电子化交易系统-“开标/开启大厅”，等待代理机构开启磋商。

响应供应商的法定代表人或其授权代表应当按照本磋商公告载明的时间和模式等要求参加开标。在响应文件开启时间前，应当提早30分钟登录项目电子化交易系统开标大厅进行签到，并且检查确认授权代表的姓名与手机号码。若因签到时填写的授权代表信息有误而导致的不良后果，由供应商自行承担。

三、解密投标文件（实质性要求）

响应文件提交截止时间后，成功提交响应文件的响应供应商符合响应文件规定数量的，代理机构将启动响应文件解密程序，解密时间为 30 分钟响应供应商应在规定的解密时间内，使用数字证书及签章通过项目电子化交易系统进行响应文件解密。响应供应商未在规定的解密时间内完成解密的，按无效响应处理。

开启过程中，各方主体均应遵守互联网有关规定，不得发表与采购活动无关的言论。响应供应商对开启过程和开启记录有疑义，以及认为采购人或代理机构相关工作人员有需要回避的情形的，及时向工作人员提出询问或者回避申请。采购人或代理机构对响应供应商提出的询问或者回避申请应当及时处理。

响应供应商在参加磋商开启程序以前须自行对使用电脑的网络环境、驱动安装、浏览器设置、客户端安装、数字证书与电子签章等的有效性等进行检测，确保可以正常使用。

※备用电子响应文件使用情形：在电子磋商开启过程中出现无法正常解密的，代理机构可根据实际情况开启上传备用电子响应文件通道。系统将对上传的备用电子响应文件的合法性进行验证，若发现提交的备用电子响应文件与加密的电子响应文件版本不一致（即两份文件不是通过投标（响应）客户端同时加密生成的），系统将拒绝接收，视为无效响应。如响应供应商无法在代理规定的时间内完成备用电子响应文件的上传，响应将被拒绝，作无效响应处理。

2.5.2 查询及使用信用记录

开启结束后，采购人或代理机构根据《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）的要求，通过“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）、“中国政府采购网”网站（www.ccgp.gov.cn）等渠道，查询供应商在响应文件提交截止时间前的信用记录并保存信用记录结果网页截图，拒绝被纳入失信被执行人名单、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供应商参加本项目的采购活动。

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，将对所有联合体成员进行信用记录查询，联合体成员存在不良信用记录的，视同联合体存在不良信用记录。

2.5.3 资格审查

详见磋商文件第五章。

2.5.4磋商

详见招标文件第五章。

2.5.5 成交通知书

一、采购人或者磋商小组确认成交供应商后，代理机构在长沙市政府采购网发布成交结果公告、通过项目电子化交易系统发出成交通知书，成交供应商通过项目电子化交易系统获取成交通知书。

二、成交通知书是采购人和成交供应商签订政府采购合同的依据，是合同的有效组成部分。如果出现政府采购法律法规、规章制度规定的成交无效情形的，将以公告形式宣布发出的成交通知书无效，成交通知书将自动失效，并依法重新确定成交供应商或者重新开展采购活动。

三、成交通知书对采购人和成交供应商均具有法律效力

2.6 签订及履行合同和验收

2.6.1 签订合同

一、采购人与成交供应商应在成交通知书发出之日起三十日（鼓励二十日））内签订采购合同。

二、采购人和成交供应商签订的政府采购合同不得对竞争性磋商文件确定的事项以及成交供应商的响应文件响应的事项作实质性修改。

三、竞争性磋商文件、成交供应商的响应文件均为签订合同的依据。

四、联合体中标的，联合体各方应当共同确定合同主要内容的情况下，由联合体牵头方负责与采购人签订合同，联合体各方就成交项目向采购人承担连带责任。

五、成交合同将在磋商公告指定媒体上公告，合同中涉及国家秘密、商业秘密的部分，中标供应商应在中标合同公告前告知采购人或代理机构，脱敏后公告。

2.6.2 合同分包和转包（实质性要求）

2.6.2.1合同分包

一、【供应商须知前附表】规定供应商分包的，供应商分包承诺不符合竞争性磋商文件中有关分包规定的，其响应无效。

二、成交供应商根据竞争性磋商文件的规定和磋商项目的实际情况，拟在成交后将成交项目的非主体、非关键性工作分包的，应当在响应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。分包供应商履行的分包项目的品牌、规格型号及技术要求等，必须与成交的一致。

三、分包履行合同的部分应当为磋商项目的非主体、非关键性工作，不属于成交供应商的主要合同义务。

四、成交供应商应在签订政府采购合同前向采购人提供分包合同，否则，采购人有权拒绝签订政府采购合同，成交供应商承担由此产生的违约责任。政府采购合同实行分包履行的，成交供应商就磋商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。

五、中小企业依据《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库〔2020〕46号）规定的政策获取政府采购合同后，小型、微型企业不得将合同分包或转包给大型、中型企业，中型企业不得将合同分包或转包给大型企业。

采购包1：不允许合同分包；

2.6.2.2合同转包

一、严禁成交供应商将本项目转包。本项目所称转包，是指将本项目转给他人或者将本项目全部肢解以后以分包的名义分别转给他人的行为。

二、成交供应商转包的，视同拒绝履行政府采购合同，将依法追究法律责任。

2.6.3 采购人增加合同标的的权利

政府采购合同履行过程中，采购人需要追加与合同标的相同的货物或者服务或者工程的，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得超过原合同采购金额的百分之十。

2.6.4履行合同

一、政府采购合同一经签订，双方应严格履行合同规定的义务。

二、政府采购项目以在项目电子化交易系统签订的电子合同为准。合同双方可以根据项目电子化交易系统的合同模板，依据磋商文件及响应文件关于合同的内容签订政府采购合同。

三、在合同履行过程中，如发生合同纠纷，合同双方应按照《中华人民共和国民法典》规定及合同条款约定进行处理。

四、政府采购合同的双方当事人不得擅自变更、中止或者终止合同。政府采购合同继续履行将损害国家利益和社会公共利益的，双方当事人应当变更、中止或者终止合同。有过错的一方应当承担赔偿责任，双方都有过错的，各自承担相应的责任。

2.6.5履约验收方案

履约验收方案见合同文本。

2.6.6 资金支付

资金支付要求见合同文本。

2.7 响应纪律要求

2.7.1 磋商活动纪律要求

采购人、代理机构应保证磋商活动在严格保密的情况下进行，采购人、代理机构、供应商和磋商小组成员应当严格遵守政府采购法律法规规章制度和本项目磋商文件以及代理机构现场管理规定，接受采购人委派的监督人员的监督，任何单位和个人不得非法干预和影响磋商过程和结果。

对各供应商的商业秘密，磋商小组成员应予以保密，不得泄露给其他供应商。

2.7.2 投标人不得具有的情形（实质性要求）

供应商参加磋商不得有下列情形：

一、有下列情形之一的，视为供应商串通响应：：

（一）不同供应商的响应文件由同一单位或者个人编制；

（二）不同供应商委托同一单位或者个人办理磋商事宜；

（三）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；

（四）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；

（五）不同供应商的响应文件相互混装。

（六）不同供应商的投标保证金从同一单位或者个人的账户转出。

二、有下列情形之一的，属于恶意串通，对供应商依照政府采购法第七十七条第一款的规定追究法律责任：

（1）供应商直接或者间接从采购人或者采购代理机构处获得其他供应商的相关情况并修改其响应文件；

（2）供应商按照采购人或者采购代理机构的授意撤换、修改响应文件；

（3）供应商之间协商报价、技术方案等响应文件的实质性内容；

（4）属于同一集团、协会、商会等组织成员的供应商按照该组织要求协同参加政府采购活动；

（5）供应商之间事先约定由某一特定供应商中标；

（6）供应商之间商定部分供应商放弃参加政府采购活动或者放弃中标；

（7）供应商与采购人或者采购代理机构之间、供应商相互之间，为谋求特定供应商中标或者排斥其他供应商的其他串通行为。

三、提供虚假材料谋取成交；

四、采取不正当手段诋毁、排挤其他供应商；

五、与采购人或代理机构、其他供应商恶意串通；

六、向采购人或代理机构、协商小组成员行贿或者提供其他不正当利益；

七、在磋商过程中与采购人或代理机构进行协商磋商；

八、成交后无正当理由拒不与采购人签订政府采购合同；

九、未按照竞争性磋商文件确定的事项签订政府采购合同；

十、将政府采购合同转包或者违规分包；

十一、提供假冒伪劣产品；

十二、擅自变更、中止或者终止政府采购合同；

十三、拒绝有关部门的监督检查或者向监督检查部门提供虚假情况；

十四、法律法规规定的其他禁止情形。

供应商有上述情形的，按照规定追究法律责任，具有前述一至七条情形之一的，其响应文件无效，或取消被确认为成交供应商的资格或认定成交无效。

2.7.3磋商小组成员及相关人员回避要求

政府采购活动中，磋商小组成员及相关人员与供应商有下列利害关系之一的，应当回避：

（一）参加采购活动前3年内与供应商存在劳动关系；

（二）参加采购活动前3年内担任供应商的董事、监事；

（三）参加采购活动前3年内是供应商的控股股东或者实际控制人；

（四）与供应商的法定代表人或者负责人有夫妻、直系血亲、三代以内旁系血亲或者近姻亲关系；

（五）与供应商有其他可能影响政府采购活动公平、公正进行的关系。

供应商认为磋商小组成员及相关人员与其他供应商有利害关系的，可以向代理机构书面提出回避申请，并说明理由。代理机构将及时询问被申请回避人员，有利害关系的被申请回避人员应当回避。

2.8 询问、质疑和投诉

一、询问、质疑、投诉的接收和处理严格按照《中华人民共和国政府采购法》《中华人民共和国政府采购法实施条例》《政府采购质疑和投诉办法》等规定办理。

二、供应商询问、质疑的答复主体：

供应商对本项目的询问由采购人或采购代理机构答复；对本项目的质疑由采购人答复，供应商的质疑函请递交至采购人。

三、供应商提出的询问，应当明确询问事项，如以书面形式提出的，应由供应商签字并加盖公章。

为提高采购效率，降低社会成本，鼓励询问主体对于不损害国家及社会利益或自身合法权益的问题或情形采用询问方式处理解决(包含但不限于文字错误、标点符号、不影响响应文件的编制的情形)。

四、潜在供应商或响应供应商认为磋商文件、采购过程、中标或者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、代理机构提出质疑。潜在供应商或响应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。潜在供应商或响应供应商应知其权益受到损害之日，是指：

（一）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；（质疑时效的起算日期为获取磋商文件之日，获取磋商文件的日期不确定的，以采购文件公告期限届满之日为起算日期）

（二）对采购过程提出质疑的，为各采购程序环节结束之日；

（三）对中标或者成交结果提出质疑的，为中标或者成交结果公告期限届满之日。

五、潜在供应商或响应供应商提出质疑时应当准备的资料

（一）质疑函正本1份；（政府采购供应商质疑函范本详见附件一）

（二）法定代表人或主要负责人授权委托书1份（委托代理人办理质疑事宜的需提供）；

（三）法定代表人或主要负责人身份证复印件1份；

（四）委托代理人身份证复印件1份（委托代理人办理质疑事宜的需提供）；

（五）针对质疑事项必要的证明材料（针对磋商文件提出的质疑，需提交从项目电子化交易系统获取的磋商文件回执函）

注：根据《中华人民共和国政府采购法》的规定，供应商质疑不得超出磋商文件、采购过程、采购结果的范围。

六、潜在供应商或响应供应商对采购人或代理机构的质疑答复不满意，或者采购人或代理机构未在规定期限内作出答复的，供应商可以在答复期满后15个工作日内向同级财政部门提起投诉。投诉受理单位：本采购项目同级财政部门。（政府采购供应商投诉函范本详见附件二）

七、投诉人在全国范围12个月内3次以上投诉查无实据的，由财政部门列入不良行为记录名单。投诉人有下列行为之一的，属于虚假、恶意投诉，由财政部门列入不良行为记录名单，禁止其1至3年内参加政府采购活动：

（一）捏造事实。

（二）提供虚假材料。

（三）以非法手段取得证明材料。证据来源的合法性存在明显疑问，投诉人无法证明其取得方式合法的，视为以非法手段取得证明材料。

第三章 磋商项目技术、服务、商务及其他要求

（注：带“★”的参数需求为实质性要求，供应商必须响应并满足的参数需求，采购人、采购代理机构应当根据项目实际需求合理设定，并明确具体要求。带“▲”号条款为允许负偏离的参数需求，若未响应或者不满足，将在综合评审中予以扣分处理。）

3.1 采购项目概况

浏阳市商务局物业管理服务

3.2 服务内容及服务要求

1、服务内容

采购包1：

采购包预算金额（元）: 1,297,236.74

采购包最高限价（元）: 1,297,236.74

供应商报价不允许超过标的限价

（招单价的）供应商报价不允许超过标的单价

序号	标的名称	数量	标的预算（元）	计量单位	所属行业	是否核心产品	是否允许进口产品	是否属于节能产品	是否属于环境标志产品	是否首购产品
1	浏阳市商务局物业管理服务	2.00	1,297,236.74	项	物业管理	否	否	否	否	否

2、服务要求

采购包1：

供应商报价不允许超过标的预算

（招单价的）供应商报价不允许超过标的单价

标的名称：浏阳市商务局物业管理服务

参数性质	序号	技术参数与性能指标
		一、项目概况： （一）坐落位置：浏阳市复兴中路与白沙路交界处； （二）建筑面积：6600㎡,绿化面积2.2亩； （三）建筑栋数及层数：一栋；半地下一层，地上5层； （四）地下停车场及地面停车场； （五）电梯贰部； （六）大楼中央空调系统； （七）传达室一个。 **二、人员编配及要求** （一）由投标方根据招标方要求做出具体详实的投标方案。要求有：服务质量标准必须满足质量管理国家标准的要求、考评细则、验收标准、岗位责任制度、三防措施、保安管理制度以及公司投诉制

度等管理内容。

（二）人员配备：共13人

主管1人，保安6人，水电工（勤杂维修，可兼职）1人，保洁员2人，会务员1人，客服1人，绿化员1人（可兼职）。主管年龄在50周岁以下，有从事物业管理工作2年以上的经验，有一定的组织协调能力。

（三）人员要求：

投标人应配备足够的相关工作人员，专业操作人员按照国家有关规定取得物业管理职业资格证书或者上岗证书。

对所录用人员要严格审查，保证录用人员没有刑事犯罪记录，身体健康，有上岗资格证。

各类人员按岗位要求统一着装，言行规范，注意仪容仪表，公众形象。

三、项目内容、标准及要求

（一）传达、保安、秩序管理

1.安全秩序管理：包括海关办公大楼门岗执勤(要求上、下班时段站岗)、安全巡视、安全秩序维护、交通与车辆停放秩序管理、大院内公共照明灯的开关、消防管理、报刊（信件）收发、协助处理群众上访事件及突发事件的处理，接报故障及时报修，室内及大门口日常花卉摆放。其中门岗执勤人员必须姿态端正，注意力集中，对外来进出人员与车辆认真履行登记手续。报信、信件必须在第一时间内送达，不得丢失或延误送达。

2.安全巡逻管理：①大厅保安在上班时间内在大厅履行正常值班义务，中午和下午下班后对大楼每一个楼层、每一个角落（含厕所）进行清场，安排人来回巡查，维护办公大楼治安安全；②晚上20：00——次日早上8：00大厅值班人员对办公楼等公共区域特别是安全隐蔽区进行巡逻；③巡逻人员在巡逻过程中要对可疑人员进行盘查、跟踪，并负责检查消防、照明等公共设备、设施情况，发现异常采取相应措施处理，并报告队长，及时跟进维修进度和异常处理结果。

3.车辆管理：①前门岗亭值班员对所有进出车辆敬礼，对驶入的车辆指挥其按指定位置停放；②所有外来车辆均需在前门岗亭履行登记手续方可进入，③前门实行白天半封闭式管理，晚上实行全封闭式管理。

4.监控管理：①监控室保安员实行监控管理，维护办公大楼治安安全；②熟练掌握各项监控系统的操作和应用及各区域基本状况及监控布点情况；③对各个监控点实施监控并做好详细记录。

5.进出人员、物品的管理：①门岗对所有外来人员均履行登记手续方可进入；保安必须按要求严格管控进入办公大楼人员，不得随意准入。②发现可疑人进入办公区域需用实时通知监控室值班员进行跟踪；③对出入办公楼的所有大件物品，必须凭业主单位主管领导证明，并履行登记手续后方可放行。对业主寄存的物品要妥善保管，履行寄存手续，贵重物品和可燃易爆有毒物品不予寄存；④严禁商贩、乞讨、捡破烂等闲杂人员进入院内；⑤严禁易燃易爆物品进入办公楼。

6.负责每日对院内水电、绿化、电梯、消防、空调、监控、钟楼等设备的检查、维护和管理，按要求协助维修工作。

7.负责院内公共设施维护、树木花草等绿化管理，定期修枝、浇水、施肥、除草。

（二）房屋日常维护、养护与管理

1.服务内容：办公楼（区）屋顶、窗户承重结构、楼梯间、走道通道、门厅等地面维护。

2.服务标准：确保办公大楼房屋的完好等级和正常使用；墙面砖、地坪、地砖平整不起尧、无遗缺；碎裂或有断裂、断损的，应定期检查，发现问题及时向海关报告，提出方案或建议，经同意后组织实施。

（三）电梯运行管理

	1	1.服务内容：电梯运行管理和轿厢设备进行日常运行管理。 2.服务标准：建立电梯运行管理、安全管理制度，轿厢内地毯按时清洗更换，电梯凹槽内无杂物，按钮表面光洁，不锈钢光亮无尘。通风、照明及其它附属设施完好，轿厢井道保持清洁；电梯出现故障，及时报修并通知专业维保人员到达现场抢修，协助维保人员及时排除故障。 （四）空调系统运行管理 1.按照中央空调管理规定按时开启、关闭空调；建立空调运行管理制度和安全操作规程，保证空调系统安全运行和正常使用。空调系统出现运行故障后，及时报告海关主管领导，通知维修人员到达现场实施维修，并做好记录，确保空调设备的完好。 • 消防系统维护 1.服务内容：对火灾自动报警系统、室内外消防栓、排防烟系统、安全疏散、应急系统、防火门系统、灭火系统等进行日常管理和维护。 2.服务标准：严格执行消防法规，建立消防安全管理制度，搞好消防管理工作，确保整个系统处于良好的状态；定期检查保养消防设备，维保质量达到消防要求，保证系统开通率及完好率均为100%；安全出口、疏散指示灯火灾时应维持90分钟以上的照明时间，引路标志完好，紧急疏散通道畅通；消防水带每半年检查一次，应无破损、发黑发霉现象；消防泵定期启动，每年保养一次，消火栓每月检查一次，保持消火栓箱内配件完好，阀杆每年加注润滑油并放水检查一次，消防管道、阀门至少每两年进行一次除锈刷漆；保证消防用水的基本储备，确保火灾险情时的应急灭火用水；每月对消防设备定期检查一次，重大节日增加次数，有故障时，维修人员应及时到场，确保整个消防系统通过消防部门的消防年检，取得年检合格证；消防监控系统运行人员必须有消防部门核发的上岗证书，有突发火灾应急方案。 （六）环境卫生管理 1.服务内容：会议室、接待室、实训基地、客房、走廊、办公室、楼梯间、厕所、停车场等管理与卫生清扫，垃圾处理，化粪池、排烟管道的清理。 2.服务标准：建立环境卫生管理制度并认真落实，环卫设施齐备，实行标准化清扫保洁，由专人负责检查监督，清洁率100%，具体区域标准：外围及周边道路：地面干净无杂物、无积水、无明显污迹、明沟、窖井内无杂物、各种标识牌表面干净无积尘、无水印；路灯表面干净无污渍。所有大院内产生的垃圾实行日产日清制度。 大厅、楼内、公共通道：地面干净、无污渍，门框、窗框、窗台、金属件表面光亮、无灰尘、无污渍，门窗玻璃干净无尘，无明显印迹；各种金属件表面干净、无污渍，门把手干净无印迹；天花板无污渍、无蛛网；灯具干净无积尘，中央空调风口干净，无污迹。 实训基地、会议室、办公室、接待室：地面、墙面、干净、无灰尘、污渍；天花板、风口目视无灰尘、污渍；桌椅干净，物品摆放整齐、有序。 客房：负责地面、会客厅、卫生间干净、无灰尘、污渍；为客人提供干净安全的客房环境。 楼梯及楼梯间：梯步表面干净无污渍，防滑缝干净，扶手栏杆表面干净无灰尘，防火门及闭门器表面干净无污渍，墙面、天花板无积尘、蛛网。 公共卫生间：地面干净、无污渍、无积水，大小便器干净，无污渍，各种隔断面干净，无乱写乱画，无污迹，墙壁表面干净，天花板无污渍、蛛网，门窗表面干净，窗台无灰尘，玻璃干净无水渍，洗手台干净无积水，面盆无污垢，各种管道表面干净无污渍；各种物品摆放整齐规范，废纸篓杂物超过2/3应及时倾倒，卫生间内空气流通无明显异味。 停车场：地面干净，无杂物，无明显油渍、污渍、水渍；顶部各种管网、灯具表面干净无积尘、蛛网；墙面干净无积尘，各种指示牌表面干净有光泽，消防器材表面干净摆放整齐。

		电器设施：灯泡、灯管、灯罩无积尘、无污迹；装饰件无积尘、无污迹；开关、插座、配电箱无积尘、无明显污迹。 消防栓、消防箱、公共设施：保持表面干净、无灰尘、无污渍、报警器、火警通讯电话插座、灭火器表面光亮，无积尘、无污渍；喷洒盖无污渍，消防栓表面光亮、无污迹。 （七）除“四害”管理和卫生消毒 1.服务内容：灭鼠、灭蚊、灭蝇、灭蟑螂达到全国爱卫会规定的标准。 2.服务标准：办公室、大厅、走廊、车库及室内公共部分都应达到基本灭蝇；采取综合措施杀灭蟑螂；定期对办公区进行卫生消毒。 （八）绿化管理 服务范围内绿化的维护保养，包括修剪、小树花苗移植、灭虫除草、施肥、树木过冬养护、浇水和绿化带内垃圾枯枝及树叶杂草的清除。 工作要求及标准： 1.绿化带内应保持清洁，做到无杂草、枯枝、无生活垃圾； 2.植被生长旺盛，无枯死、虫病迹象； 3.绿篱修剪成型； 4.遵守采购人制定的绿化管理制度； 5.绿化肥料、药物、工具由物业公司购置。 （九）疫情常态化管理 1.做好中心日常清洁消毒、杀菌除虫，及时清理垃圾； 2.对身体状况出现异常情况人员，及时向上级领导汇报，并安排其在通风环境下休息，佩戴好口罩及做好其他防护工作； 3.积极配合完成上级临时安排的疫情防控相关任务。

3.3商务要求

（一）物业公司在报价中要以本方案约定的内容，将成本构成与其服务范围、服务标准和服务质量一一对应，分项详细报价。（二）物业管理服务合同期限为2年，服务期内如物业公司未按合同规定，提供的服务内容、服务标准等达不到报价文件要求和承诺，以及有关规范标准的规定，经3次提醒，限期整改，仍达不到要求的，办事处有权中止合同，所有已投入费用由物业公司自行承担。（三）物业公司的人员配置，应定岗定位定人，保证服务质量。物业公司应按国家规定为从业人员缴纳足额的社会保险金。（四）物业公司自行提供物业管理所需各类工具、劳保用品及保洁材料，工具设备、保洁耗材计划在投标书中列出清单。（五）物业员工文明上岗，统一着装，标志明显，自觉遵守办事处相关规章制度。（六）如遇办事处重大活动或突发事件，物业公司全体工作人员需无条件配合办事处。（七）物业公司的物业服务工作，由办事处实行对口监管和业务工作指导，接受办事处监督管理，每月对物业服务工作进行质量考核，对不能按招标文件提供服务部分，办事处有权依据物业服务质量考核评分，对未达标部分按比例扣减服务费。（八）投标单位应现场踏勘，要对物业现场的地理位置、地上和地下影响物业管理的因素以及困难条件进行周密的勘察和研究，作出自己的判断。中标后签订合同时和物业管理过程中，投标单位不得以不完全了解现场情况为由，提出任何形式的增加物业经费或索赔的要求。（九）付款方式：按月支付（全年费用按月平摊），于次月底之前以转账方式支付上月物业管理服务费。（十）中标供应商必须为本项目所有在岗工作人员足额按期缴纳社会保险、意外及安全保险，严格遵守劳动社保相关法律法规(投标人自行承诺，格式自拟)。

3.4其他要求

对于上述项目要求，投标人应在投标文件中进行回应，作出承诺及说明。

3.5合同文本

政府采购合同

（服务类）

政府采购合同编号：

采购方式：

合同类型：

签订时间：

采购人（甲方）：

采购人地址：

供应商（乙方）：

供应商地址：

依据《中华人民共和国政府采购法》《中华人民共和国民法典》与项目有关的法律法规，以及_____的《采购文件》，乙方的《投标（响应）文件》及《中标（成交）通知书》，甲乙双方同意签订本合同。具体情况及要求如下：

一、标的信息

二、服务要求

1.服务要求

2.人员配置要求

3.设施设备配置要求

4.其他要求

三、合同定价方式、付款进度和支付方式

1.合同定价方式：

2.付款方式：

3.预付款保函：

4.支付形式：

四、合同服务期限

五、服务地点

六、验收标准和方法

1）验收组织方式：

2）是否邀请本项目的其他供应商：

3）是否邀请专家：

4）是否邀请服务对象：

5）是否邀请第三方检测机构：

6）履约验收程序：

7）履约验收时间：计划于何时验收/供应商提出验收申请之日起日内组织验收

8）验收组织的其他事项：

9）技术履约验收内容：

10）商务履约验收内容：

11）履约验收标准：

12）履约验收其他事项：

七、知识产权归属和处理方式

八、甲方的权利和义务

九、乙方的权利和义务

十、违约责任

1. 甲方自交付之日起30日内支付款项；另有约定的，付款期限最长不得超过60日。约定采取履行进度结算、定期结算等结算方式的，付款期限应当自双方确认结算金额之日起算。合同明确需检验或验收的，应明确检验或验收期间，约定交付后经检验或者验收合格作为支付条件的，付款期限应当自检验或者验收合格之日起算；采购人拖延检验或者验收的，付款期限自约定的检验或者验收期限届满之日起算。甲方不得以法定代表人或者主要负责人变更，履行内部付款流程，或者在合同未作约定的情况下以等待竣工验收批复、决算审计等为由，拒绝或者迟延支付中小微企业款项。甲方存在迟延支付乙方合同款项的，应当承担付款逾期利息。双方对逾期利息的利率约定为年息X%（约定利率不得低于合同订立时1年期贷款市场报价利率），未做约定的，按照每日利率万分之五的标准支付逾期利息。

2. 甲方不得以行政区划调整、政府换届、机构或者职能调整以及相关责任人更替等为由违约毁约。因国家利益、社会公共利益需要改变政策承诺、合同约定的，应当依照法定权限和程序进行，并依法对乙方因此受到的损失予以补偿。

十一、成本补偿和风险分担约定

十二、不可抗力事件处理

十三、合同变更、中止或者终止合同

十四、解决合同纠纷的方式

因本合同引起的争议，甲乙双方应友好协商解决。若甲乙双方不能解决争议，可通过以下途径之一解决：

十五、合同生效及其他事宜

1.合同经双方法定代表人（或主要负责人）或授权委托代理人签字并加盖电子签章后生效。

2.政府采购合同履行中，甲方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，可以与乙方协商签订补充合同，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。补充协议签订后，报政府采购监督管理部门备案，方可作为主合同不可分割的一部分。

3. 本项目联合体/合同分包形式中标（成交），联合体成员/合同分包方为：

十六、合同文件构成

本协议书与下列文件一起构成合同文件：

（1）中标(成交)通知书；

（2）专用合同条款及其附件；

（3）通用合同条款；

（4）采购文件；

（5）投标(响应)文件：

在合同订立及履行过程中形成的与合同有关的文件均构成合同文件组成部分。

甲方：（盖章）　　乙方：(盖章）

法定（授权）代表人：　　法定（授权）代表人：

（本合同为合同样稿，最终稿在协商后确定，合同实质性内容不得更改）

第四章 磋商过程中可实质性变动的内容

磋商小组可以根据磋商文件和磋商情况实质性变动第三章“磋商项目技术、服务、商务及其他要求”，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。

第五章 磋商办法

5.1 总则

一、根据《中华人民共和国政府采购法》《中华人民共和国政府采购法实施条例》《政府采购竞争性磋商采购方式管理暂行办法》等法律规章，结合本采购项目特点制定本次竞争性磋商方法。

二、磋商工作由代理机构组织或采购人自行组织（采购人未委托代理机构的），具体磋商事务由依法组建的磋商小组负责。

三、磋商工作应遵循客观、公正、审慎的原则，并以相同的磋商程序和标准对待所有的响应供应商。

四、本项目采取电子磋商，通过项目电子化交易系统完成磋商工作。磋商小组成员、采购人、代理机构和供应商应当按照本磋商文件规定和项目电子化交易系统操作要求开展或者参加磋商活动。

五、磋商过程中的书面材料往来原则上通过项目电子化交易系统传递，供应商通过数字证书及电子签章加盖其电子签章后生效。出现无法在线签章的特殊情况，磋商小组成员可以线下签署磋商报告，由代理机构对原件扫描后以附件形式上传。

六、磋商过程应当独立、保密，任何单位和个人不得非法干预磋商活动。供应商非法干预磋商活动的，其响应文件将作无效处理；代理机构、采购人及其工作人员、采购人监督人员非法干预磋商活动的，将依法追究其责任。

5.2 磋商小组

一、本项目磋商小组成员应当满足并适应电子化磋商的工作需要，登录项目电子化交易系统进入项目磋商功能模块确认身份、签到、推荐磋商小组组长。

二、磋商小组成员获取解密后的响应文件，开展磋商活动。出现应当回避的情形时，磋商小组成员应当主动回避；代理机构按规定申请补充抽取专家；无法及时补充抽取的，采购人或者代理机构应当封存供应商响应文件，按规定重新组建磋商小组，解封响应文件后，开展磋商活动。

三、磋商小组按照磋商文件规定的磋商程序、评分方法和标准进行磋商。

5.3磋商程序

5.3.1熟悉和理解磋商文件和停止磋商

一、磋商小组正式磋商前，应当对磋商文件进行熟悉和理解，内容主要包括磋商文件中供应商资格条件要求、采购项目技术、服务和商务要求、磋商办法和标准、政府采购政策要求以及政府采购合同主要条款等。

二、本磋商文件有下列情形之一的，磋商小组应当停止磋商：

（一）磋商文件的规定存在歧义、重大缺陷的；

（二）磋商文件明显以不合理条件对供应商实行差别待遇或者歧视待遇的；

（三）采购项目属于国家规定的优先、强制采购范围，但是磋商文件未依法体现优先、强制采购相关规定的；

四）采购项目属于政府采购促进中小企业发展的范围，但是磋商文件未依法体现促进中小企业发展相关规定的；

（五）磋商文件将供应商的资格条件列为评分因素的；

（六）磋商文件载明的成交原则不合法的；

（七）磋商文件有违反国家其他有关强制性规定的情形。 出现上述应当停止磋商情形的，磋商小组应当通过项目电子化交易系统向采购组织单位提交相关说明材料，说明停止磋商的情形和具体理由。除上述情形外，磋商小组不得以任何方式和理由停止磋商。当磋商小组停止磋商后，采购组织单位应当通过项目电子化交易系统书面告知参加采购活动的响应供应商，并说明具体原因，同时在长沙市政府采购网公告。采购组织单位认为磋商小组不应当停止磋商的，可以书面报告采购项目同级财政部门依法处理，并提供相关证明材料。

5.3.2资格审查

一、资格审查由{委托代理协议-（招标方式）资格审查设置的审查方，采购人/代理机构/采购人和代理机构}组建的资格审查小组依据法律法规和磋商文件的规定，对响应文件中的资格证明等进行审查，以确定响应供应商是否具备响应资格，并出具资格审查报告。

资格审查标准及要求如下：

一般资格审查

采购包1：

序号	资格审查要求概况	具体描述	关联格式
1	具有独立承担民事责任的能力。	供应商需在项目电子化交易系统中按要求填写《投标(响应)函》完成承诺和按照磋商文件要求提供材料并进行电子签章。 注：①提供法人或者其他组织的营业执照等证明文件原件扫描件；②提供依法缴纳税收和依法缴纳社会保险费的证明材料原件扫描件；③法人提交法定代表人身份证明原件扫描件或者法定代表人授权委托书原件扫描件以及被授权代表人在投标单位或投标单位依法登记的分支机构近3个月内任意一个月的社保证明并附法定代表人身份证明原件扫描件，自然人提交身份证原件扫描件。④根据《关于政府采购促进中小企业发展若干措施的通知》（长财采购【2022】10号）文件规定，供应商凭《湖南省政府采购供应商资格承诺函》参与政府采购活动的，无需提供财务状况、缴纳税收和社会保障资金等资格证明材料、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的声明。⑤近3个月指2026年7月至2026年9月。	投标（响应）函 投标文件封面格式 中小企业声明函 残疾人福利性单位声明函 监狱企业的证明文件 投标人应提交的相关资格证明材料 产品技术参数响应表 商务应答表 湖南省政府采购供应商资格承诺函.docx 法定代表人授权委托书.docx 法定代表人身份证明.docx
2	具有良好的商业信誉	供应商需在项目电子化交易系统中按要求填写《投标（响应）函》完成承诺并进行电子签章。	投标（响应）函
3	具有健全的财务会计制度。	供应商需在项目电子化交易系统中按要求填写《投标(响应)函》完成承诺和按照磋商文件要求提供材料并进行电子签章。提供2025年度经会计师事务所审计的财务报告复印件(至少包含审计报告、资产负债表和现金流量表)或银行出具的资信证明。注：根据《关于政府采购促进中小企业发展若干措施的通知》（长财采购【2022】10号）文件规定，供应商凭《湖南省政府采购供应商资格承诺函》参与政府采购活动的，无需提供财务状况等资格证明材料。	投标（响应）函 湖南省政府采购供应商资格承诺函.docx

4	具有履行合同所必需的设备和专业技术能力。	供应商需在项目电子化交易系统中按要求填写《投标（响应）函》完成承诺并进行电子签章。	投标（响应）函
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。	供应商需在项目电子化交易系统中按要求填写《投标（响应）函》完成承诺并进行电子签章。	投标（响应）函
6	不存在与单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系的其他供应商参与同一合同项下的政府采购活动的行为。	供应商需在项目电子化交易系统中按要求填写《投标（响应）函》完成承诺并进行电子签章。	投标（响应）函
7	不属于为本项目提供整体设计、规范编制或者项目管理、监理、检测等服务的供应商。	供应商需在项目电子化交易系统中按要求填写《投标（响应）函》完成承诺并进行电子签章。	投标（响应）函

特殊资格审查

采购包1：

序号	资格审查要求概况	具体描述	关联格式
无			

落实政府采购政策资格审查

采购包1：

序号	资格审查要求概况	具体描述	关联格式
1	本采购包属于专门面向中小企业采购。	供应商结合自身实际，按照采购文件要求和关联格式要求，提供《中小企业声明函》、《残疾人福利性单位声明函》或者《监狱企业证明文件》进行响应。	中小企业声明函 残疾人福利性单位声明函 监狱企业的证明文件

二、在资格审查时，响应供应商存在下列情况之一的，资格审查不合格，其响应无效：

（1）不具备磋商文件中规定的资格要求的，或提交的资格证明文件不符合磋商文件要求的；

（2）联合体投标未提交联合体协议书，或未提交联合体各方资格证明文件的；

（3）响应文件的资格证明文件未按照磋商文件要求签署、盖章的；

（4）报价超过磋商文件中规定的预算金额或者最高限价的；

（5）法律、法规和磋商文件规定的其他响应无效情形的。

三、信用记录。开标结束后资格审查时，采购人、采购代理机构将对响应供应商信用记录进行甄别。

（1）信用信息查询的查询渠道：信用中国网（www.creditchina.gov.cn）、中国政府采购网（www.ccgp.gov.cn）；

（2）不良信用记录是指：响应供应商在“信用中国”网站被列入失信被执行人和重大税收违法失信主体名单，或在“中国政府采购网”网站被列入政府采购严重违法失信行为记录名单。响应供应商有上述不良信用记录的，其响应无效，其中，列入政府采购严重违法失信行为记录名单的，按处罚结果执行。

（3）联合体形式响应的，联合体成员存在不良信用记录的，视同联合体存在不良信用记录。

（4）信用信息查询记录和证据留存具体方式：采购人、采购代理机构经办人将查询网页截图、打印、签字，作为查询记录和证据，与其他磋商文件一并保存。响应供应商不良信用记录以采购人、采购代理机构查询结果为准。

四、未通过资格审查的响应供应商，采购人、采购代理机构应当告知其未通过的原因。

五、资格审查结束后，采购人、采购代理机构应将资格审查结果告知磋商小组。

5.3.3磋商

一、 磋商小组按照磋商文件的规定与邀请参加磋商的供应商分别进行磋商，磋商顺序由磋商小组确定。

二、 磋商小组所有成员集中与单一供应商对技术、服务、合同条款等内容分别进行一轮或多轮的磋商。在磋商中，磋商的任何一方不得透露与磋商有关的其他供应商的技术资料、价格和其他信息。

三、磋商小组可以根据磋商文件和磋商情况实质性变动第三章“磋商项目技术、服务、商务及其他要求”，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。

四、 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，磋商小组应通过项目电子化交易系统，将变动情况通知本轮次所有参加磋商的供应商。磋商过程中，磋商小组可以根据磋商情况调整磋商轮次。

五、 磋商过程中，供应商可以根据磋商情况变更其响应文件，并将变更内容以“供应商响应表”形式在线提交磋商小组。“供应商响应表”作为响应文件的一部分，应加盖供应商（法定名称）电子签章，否则无效。

六、经最终磋商后，响应文件仍有下列情况之一的，应按照无效响应处理：

（一）响应文件仍不能实质响应磋商文件可实质性变动的实质性要求的；

（二）响应文件中仍有磋商文件规定的其他无效响应情形的。

七、 磋商过程中，磋商的任何一方不得透露与磋商有关的其他供应商的技术资料、价格和其他信息。

八、 磋商过程中，磋商小组发现或者知晓供应商存在违法行为的，应当磋商报告中予以记录，并向同级财政部门报告，依法应将该供应商响应文件作无效处理的，应当作无效处理。

5.3.4符合性审查

磋商小组依据本磋商文件的实质性要求，对符合资格的响应文件进行审查，以确定其是否满足本磋商文件的实质性要求。本项目的符合性审查事项必须以本磋商文件的明确规定的实质性要求为依据。

（1）依据磋商文件的规定，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。磋商小组判断响应文件的响应性只根据响应文件的内容，而不依据外部的证据。

（2）响应供应商不得通过修正或撤销不合要求的偏离从而使其响应成为实质上响应的响应。

在符合性审查过程中，如果出现磋商小组成员意见不一致的情况，按照少数服从多数的原则确定，但不得违背政府采购基本原则和磋商文件规定。

符合性审查标准见下表：

采购包1：

序号	符合审查要求概况	具体描述	关联格式

1	不正当竞争预防措施（实质性要求）	政府采购评审中出现下列情形之一的，评审委员会应当启动异常低价响应审查程序： 1.响应报价低于全部通过符合性审查供应商响应报价平均值50%的，即响应报价<全部通过符合性审查供应商响应报价平均值×50%； 2.响应报价低于通过符合性审查的次低报价供应商响应报价50 %的，即响应报价<通过符合性审查的次低报价供应商响应报价×50 %； 3.响应报价低于采购项目最高限价45%的，即响应报价<采购项目最高限价×45%； 4.评审委员会基于专业判断，认为供应商报价过低，有可能影响产品质量或者不能诚信履约的其他情形。 相关法律法规对供应商报价有规定的，从其规定。评审委员会启动异常低价响应审查后，属于前述第1项至第4项情形的，应当要求相关供应商在评审现场合理的时间内对响应价格作出解释，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必要的证明材料，包括但不限于原材料成本、人工成本、制造费用等，给予相关供应商的合理时间一般不少于30分钟。其中，属于第3项情形，供应商已随响应文件一并提交相关书面说明及必要的证明材料的，在评审现场可不再重复提交。评审委员会依据专业经验，参考同类项目成交价格、类似产品市场价格水平、行业人工费用标准、国家有关部门指导行业协会发布的行业平均成本等情况，对报价合理性进行判断。响应供应商不能提供书面说明、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，评审委员会应当将其作为无效响应处理。	开标一览表、分项报价明细表、投标文件封面格式
2	符合性审查	(1)响应文件中未按照磋商文件规定要求签署、盖章的；(2)响应文件没有对磋商文件的实质性要求和条件作出响应(3) 响应有效期不足的；(4)响应文件含有采购人不能接受的附加条件的；(5)不符合磋商文件规定符合性审查标准的；(6)法律、法规和磋商文件规定的其他响应无效情形的。	投标（响应）函、投标文件封面格式、投标人应提交的相关资格证明材料

响应供应商存在下列情况之一的，符合性审查不合格，响应无效：

（1）响应文件中未按照磋商文件规定要求签署、盖章的；

（2）响应文件没有对磋商文件的实质性要求和条件作出响应，或者对磋商文件的负偏离超出磋商文件规定的负偏离范围

和幅度；

（3）响应有效期不足的；

（4）响应文件含有采购人不能接受的附加条件的；

（5）不符合磋商文件规定符合性审查标准的；

（6）法律、法规和磋商文件规定的其他响应无效情形的。 在磋商过程中发现响应供应商有不遵循公平竞争的原则，恶意串通，妨碍其他响应供应商的竞争行为，损害采购人或者其他响应供应商的合法权益的，磋商小组应当认定其响应无效，并书面报告同级财政部门。

5.3.5最后报价

一、磋商文件能够详细列明采购标的的技术、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。磋商文件不能详细列明采购标的的技术、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。最后报价是供应商响应文件的有效组成部分。符合政府购买服务项目或市场竞争不充分的科研项目或需要扶持的科技成果转化项目情形的，提交最后报价的供应商可以为2家。有效最后报价供应商家数不足法定最低有效家数的，终止本次采购活动。

二、磋商小组开启报价后，供应商应随时关注项目电子化交易系统信息提醒，登录项目电子化交易系统，通过“等候大厅”进行报价并签章后提交。

三、供应商在未提高响应文件中承诺的标准情况下，其最后报价不得高于对该项目之前的报价，否则，磋商小组将对其响应文件作无效处理，并通过电子化交易系统告知供应商，说明理由。

四、供应商未在响应文件提交截止时间内提交报价或未按要求进行报价的，视为无效响应，由供应商自行承担不利后果。

五、供应商未按磋商小组要求在规定时间内提交最后报价的，视为其退出磋商。

六、最后报价一旦提交后，供应商不得以任何理由撤回

七、最后报价为有效报价应符合下列条件：

（一）供应商所提供的最后报价是在规定的时间内提交。

（二）供应商的最后报价应加盖供应商（法定名称）电子签章。

（三）供应商的最后报价应符合磋商文件的要求。

（四）最后报价唯一，且不高于最高限价。

八、最后报价出现下列情况的，不需要供应商澄清，按以下原则处理：

（一）报价中的大写金额和小写金额不一致的，以大写金额为准，但大写金额出现文字错误，导致金额无法判断的除外；

（二）单价金额小数点或者百分比有明显错位的，应以总价为准，并修改单价；

（三）总价金额与按单价汇总金额不一致的，以单价汇总金额计算结果为准；

同时出现两种以上不一致的，按照前款规定的顺序修正。修正后的最后报价经加盖供应商（法定名称）电子印章后产生约束力，供应商不确认的，其最后报价无效。

九、政府采购评审中出现下列情形之一的，磋商小组应当启动异常低价响应审查程序：

1.响应报价低于全部通过符合性审查供应商响应报价平均值50%的（不得超过65%），即响应报价<全部通过符合性审查供应商响应报价平均值×50%；

2.响应报价低于通过符合性审查的次低报价供应商响应报价50 %的（不得超过65%），即响应报价<通过符合性审查的次低报价供应商响应报价×50 %；

3.响应报价低于采购项目最高限价45%的（不得超过65%），即响应报价<采购项目最高限价×45%；

4.磋商小组基于专业判断，认为供应商报价过低，有可能影响产品质量或者不能诚信履约的其他情形。

相关法律法规对供应商报价有规定的，从其规定。

磋商小组启动异常低价响应审查后，属于前述第1项至第4项情形的，应当要求相关供应商在评审现场合理的时间内对响

应价格作出解释，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必要的证明材料，包括但不限于原材料成本、人工成本、制造费用等，给予相关供应商的合理时间一般不少于30分钟。其中，属于第3项情形，供应商已随响应文件一并提交相关书面说明及必要的证明材料的，在评审现场可不再重复提交。磋商小组依据专业经验，参考同类项目成交价格、类似产品市场价格水平、行业人工费用标准、国家有关部门指导行业协会发布的行业平均成本等情况，对报价合理性进行判断。响应供应商不能提供书面说明、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响应处理。

十、有效最后报价的供应商不足3家的，本次采购活动终止，并发布终止公告。

5.3.6解释、澄清有关问题

一、磋商过程中，磋商小组认为磋商文件有关事项表述不明确或需要说明的，可以提请代理机构书面解释。代理机构的解释不得改变磋商文件的原义或者影响公平、公正，解释事项如果涉及供应商权益的以有利于供应商的原则进行解释。

二、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，磋商小组应当要求供应商作出必要的澄清、说明或更正，并给予供应商必要的反馈时间。供应商应当按磋商小组的要求进行澄清、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。澄清不影响响应文件的效力，有效的澄清、说明或者更正材料是响应文件的组成部分。

三、供应商的澄清、说明或者更正需进行电子签章，应当不超出响应文件的范围、不实质性改变响应文件的内容、不影响供应商的公平竞争、不导致响应文件从不响应磋商文件变为响应磋商文件的条件。下列内容不得澄清：

(一)供应商响应文件中不响应磋商文件规定的技术参数指标和商务应答；

(二)供应商响应文件中未提供的证明其是否符合磋商文件资格、符合性规定要求的相关材料；

(三)供应商响应文件中的材料因印刷、影印等不清晰而难以辨认的。

四、响应文件报价出现前后不一致的情形，按照本章前述规定予以处理，不需要供应商澄清。

五、代理机构宣布磋商结束之前，供应商应通过项目电子化交易系统随时关注磋商消息提示，及时响应磋商小组发出的澄清、说明或更正要求。供应商未能及时响应的，自行承担不利后果。

六、磋商小组应当积极履行澄清、说明或者更正的职责，不得滥用权力。

七、有效的书面澄清材料，是磋商文件的补充材料，成为磋商标文件的组成部分。

八、供应商的报价存在《关于推动解决政府采购异常低价问题的通知》（财库〔2026〕2号）规定的情形的（具体比例或要求以磋商文件约定为准），磋商小组应当启动异常低价响应审查，要求相关供应商在评审现场合理的时间内对响应价格作出解释，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必要的证明材料，包括但不限于原材料成本、人工成本、制造费用等，给予相关供应商的合理时间一般不少于磋商文件规定的时间。其中，属于《关于推动解决政府采购异常低价问题的通知》中第3项情形，供应商已随响应文件一并提交相关书面说明及必要的证明材料的，可不再重复提交。磋商小组依据专业经验，参考同类项目成交价格、类似产品市场价格水平、行业人工费用标准、国家有关部门指导行业协会发布的行业平均成本等情况，对报价合理性进行判断。响应供应商不能提供书面说明、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响应处理。

九、磋商小组应当积极履行澄清、说明或者更正的职责，不得滥用权力。

5.3.7比较与评价

磋商小组应当按照磋商文件规定的磋商细则及标准，对符合性检查合格的响应文件进行商务和技术评估，综合比较和评价。

5.3.8复核

评分汇总结束后，磋商小组应当进行复核，对拟推荐为成交候选供应商、得分畸高畸低、单项得分为零、报价最低、报价最高的响应供应商为成交候选供应商的、响应文件被认定为无效等进行重点复核。

磋商结果汇总完成后，磋商小组拟出具磋商报告前，代理机构应当组织不少于2名工作人员，依据有关的法律制度和磋商文件对磋商结果进行复核，出具复核报告。

磋商结果汇总完成后，除下列情形外，任何人不得修改磋商结果

（一）分值汇总计算错误的；

（二）分项评分超出评分标准范围的；

（三）磋商小组成员对客观磋商因素评分不一致的；

（四）经磋商小组认定评分畸高、畸低的。 磋商报告签署前，经复核发现存在以上情形之一的，磋商小组应当当场修改磋商结果，并在磋商报告中记载；磋商报告签署后，采购人或者代理机构发现存在以上情形之一的，应当组织原磋商小组进行重新磋商，重新磋商改变磋商结果的，书面报告同级财政部门。

5.3.9推荐成交候选供应商

采购包1： 中标候选供应商数量为3名；

按供应商综合得分从高到低顺序排列，确定3名成交候选供应商（本项目属于政府购买服务项目（含政府和社会资本合作项目）/市场竞争不充分的科研项目/需要扶持的科技成果转化项目，当提交最后报价的供应商为2家时，可以推荐2家成交候选供应商）。综合得分相同的，按最终报价由低到高顺序排列；得分且最终报价相同的，按供应商提供的优先采购产品认证证书数量由多到少顺序排列；得分且最终报价且提供的优先采购产品认证证书数量相同的并列。

响应文件满足磋商文件全部实质性要求，且按照磋商因素的量化指标磋商得分最高的供应商为排名第一的成交候选供应商。

5.3.10编写磋商报告

磋商小组推荐成交候选供应商后，应向代理机构出具磋商报告。磋商报告应当包括以下主要内容：

（一）邀请供应商参加采购活动的具体方式和相关情况；

（二）响应文件开启日期和地点；

（三）获取磋商文件的供应商名单和磋商小组成员名单；

（四）磋商情况记录和说明，包括对供应商响应文件审查情况、磋商情况、报价情况等；

（五）提出的成交候选供应商的排序名单及理由。

磋商报告应当由磋商小组全体人员签字或加盖电子签章认可。磋商小组成员对磋商报告有异议的，磋商小组按照少数服从多数的原则推荐成交候选供应商，采购程序继续进行。对磋商报告有异议的磋商小组成员，应当在报告上签署不同意见并说明理由，由磋商小组记录相关情况。磋商小组成员拒绝在磋商报告上签字或加盖电子签章又不书面说明其不同意见和理由的，视为同意磋商报告。

5.3.11磋商争议处理规则

在磋商过程中，对于符合性审查、对响应文件作无效响应处理的及其他需要共同认定的事项存在争议的，应当以少数服从多数的原则作出结论，但不得违背磋商文件规定。持不同意见的磋商小组成员应当在磋商报告中签署不同意见及理由，否则视为同意磋商报告。持不同意见的磋商小组成员认为认定过程和结果不符合法律法规或者磋商文件规定的，应当及时向采购人或代理机构书面反映。采购人或代理机构收到书面反映后，应当书面报告采购项目同级财政部门依法处理。

5.3.12 磋商办法及标准

一、磋商小组只对通过资格审查的响应文件，根据磋商文件的要求采用相同的磋商程序、评分办法及标准进行评价和比较。

二、磋商小组成员应依据磋商文件规定的评分标准和方法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。

5.4.1评分办法

（综合评分法适用）采用综合评分法的，由磋商小组各成员对通过资格检查和符合性审查的响应供应商的响应文件进行独立磋商。 报价得分=(基准价 / 报价)×100　　总得分＝F1×A1＋F2×A2＋……＋Fn×An　　F1、F2……Fn分别为各项磋商因素的得分；　　A1、A2、……An 分别为各项磋商因素所占的权重(A1＋A2＋……＋An＝1)。　　磋商过程中，不得去掉报价中的最高报价和最低报价。 因落实政府采购政策进行价格调整的，以调整后的价格计算基准价和报价。

5.4.2评分标准

采购包1：

评审因素		评审标准			
分值构成		技术部分46.00分 商务部分24.00分 报价得分30.00分			
评审因素分类	评审项	详细描述	分值	客观/主观	关联格式
	整体服务方案	整体服务方案：包含但不限于整体服务管理设想、管理目标、项目重点难点分析、人员配备与管理、质量管理措施等。方案内容完整且合理可行的计10分，缺漏项的每项扣2分，内容不完整或欠合理或不可行的每处扣1分，扣完10分为止。未提供整体服务方案的不计分。注：“完整”是指内容覆盖全面，对采购文件中的各项要求有详细描述；“合理”是指方案提出的对策措施应该是符合项目实际要求的；“可行”是指方案提出的安排计划能成功执行。	10.0000	主观	整体服务方案.docx
	安全管理方案	安全管理方案：包含但不限于安全秩序管理、安全巡逻管理、车辆及人员进出管理、监控管理等。方案内容完整且合理可行的计 8分，缺漏项的每项扣2分，内容不完整或欠合理或不可行的每处扣1分，扣完8分为止。未提供安全管理方案的不计分。 注：“完整”是指内容覆盖全面，对采购文件中的各项要求有详细描述；“合理”是指方案提出的对策措施应该是符合项目实际要求的；“可行”是指方案提出的安排计划能成功执行。	8.0000	主观	安全管理方案.docx

技术评审	卫生保洁管理方案	卫生保洁管理方案：包含但不限于保洁管理目标及制度、 日常保洁服务范围及标准、保洁工作计划及流程、除“四害”及卫生消杀等。方案内容完整且合理可行的计8分，缺漏项的每项扣2分，内容不完整或欠合理或不可行的每处扣1分，扣完8分为止。未提供卫生保洁管理方案的不计分。注：“完整”是指内容覆盖全面，对采购文件中的各项要求有详细描述；“合理”是指方案提出的对策措施应该是符合项目实际要求的；“可行”是指方案提出的安排计划能成功执行。	8.0000	主观	卫生保洁管理方案.docx
	消防管理方案	消防管理方案：包含但不限于消防安全管理制度、消防设备日常管理、定期检查方案、突发火灾应急方案等。 方案内容完整且合理可行的计8分，缺漏项的每项扣2分，内容不完整或欠合理或不可行的每处扣1分，扣完8分为止。未提供消防管理方案的不计分。注：“完整”是指内容覆盖全面，对采购文件中的各项要求有详细描述；“合理”是指方案提出的对策措施应该是符合项目实际要求的；“可行”是指方案提出的安排计划能成功执行。	8.0000	主观	消防管理方案.docx
	设施设备管理方案	设施设备管理方案：包含但不限于设施设备运行维护管理、房屋日常维护与管理、公共设施维护等。方案内容完整且合理可行的计6分，缺漏项的每项扣2分，内容不完整或欠合理或不可行的每处扣1分，扣完6分为止。未提供设施设备管理方案的不计分。注：“完整”是指内容覆盖全面，对采购文件中的各项要求有详细描述；“合理”是指方案提出的对策措施应该是符合项目实际要求的；“可行”是指方案提出的安排计划能成功执行。	6.0000	主观	设施设备管理方案.docx

绿化服务方案	绿化服务方案：包含但不限于绿化养护计划、植物病虫害防治管理、修剪施肥措施等。方案内容完整且合理可行的计3分，缺漏项的每项扣1分，内容不完整或欠合理或不可行的每处扣0.5分，扣完3分为止。未提供绿化服务方案的不计分。注：“完整”是指内容覆盖全面，对采购文件中的各项要求有详细描述；“合理”是指方案提出的对策措施应该是符合项目实际要求的；“可行”是指方案提出的安排计划能成功执行。	3.0000	主观	绿化服务方案.docx
突发应急方案	突发应急方案：包含但不限于应急服务物资和人员保障措施方案、重大节假日及重大活动处理方案、突发事件应急措施等。方案内容完整且合理可行的计3分，缺漏项的每项扣1分，内容不完整或欠合理或不可行的每处扣0.5分，扣完3分为止。未提供突发应急方案的不计分。注：“完整”是指内容覆盖全面，对采购文件中的各项要求有详细描述；“合理”是指方案提出的对策措施应该是符合项目实际要求的；“可行”是指方案提出的安排计划能成功执行。	3.0000	主观	突发应急方案.docx

商务评审	综合实力	1.投标人近三年（2023年9月1日至投标截止时间止）获得县（市）级及以上政府部门物业服务类相关荣誉的，每提供一个计2分，本项最高计4分； 2、供应商自2023年9月1日至投标截止时间止，获得县（市）级及以上公安部门颁发的保安服务工作成绩突出集体荣誉的，每提供一个计2分，本项最高计4分； 3、投标人近三年（2023年9月1日至投标截止时间止），获得县（市）级及以上政府部门颁发的安全管理类相关荣誉的，每提供一个计2分，本项最高计4分。（注：提供以上相关荣誉证明或称号原件扫描件并加盖投标人公章，否则不计分。）	12.0000	客观	综合实力.docx
	企业认证	投标人具有环境管理体系认证的计1分；具有质量管理体系认证的计1分；具有职业健康安全管理体系认证的计1分，每提供一个计1分，本项最高计3分。（注：提供有效期内的证书扫描件和对应证书在全国认证认可信息公共服务平台（http：//cx.cnca.cn/CertECloud/index/index/page）查询截图并加盖投标供应商公章，否则对应评审内容不计分。）	3.0000	客观	企业认证.docx
	经营业绩	投标人2023年9月1日至投标截止时间止具有类似物业服务业绩的，每提供一个计1分，本项最高计3分。（注：提供合同并加盖投标人公章，未提供不计分。时间以甲方签订日期为准。）	3.0000	客观	经营业绩.docx

	管理团队	1、拟任项目负责人（1人）具有物业经理证书或物业管理师的计1分；具有县级及以上政府部门颁发的与物业服务相关的个人荣誉或称号的计1分，本项最高计2分。 2、拟任团队成员具有政府部门颁发的特种作业操作证(高压或低压电工作业)计1分；具有中级及以上消防设施操作员或建（构）筑物消防员证书的计1分，本项最高计2分。3.拟任团队成员具有政府部门颁发的应急救援员证书的计1分，具有县级及以上政府部门颁发的安全管理类个人荣誉或称号的计1分，本项最高计2分。（注：提供以上人员证书或相关证明材料及在投标单位近3个月（2026年7月-2026年9月）购买社保的证明材料并加盖投标人公章，未提供不计分。）	6.0000	客观	管理团队.docx
价格分	投标价格得分	投标报价得分＝（评标基准价/投标报价）×价格分值（注：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。）最低报价不是中标的唯一依据。因落实政府采购政策进行价格调整的，以调整后的价格计算评标基准价和投标报价。	30.0000	客观	开标一览表 分项报价明细表 分项报价附表.docx

价格扣除

序号	情形	适用对象	比例	说明	关联格式
无					

1、所有的评分、价格等涉及小数计算，先四舍五入再计算；

2、评分标准中要求提供的证明材料须清晰可辨。

5.4 终止采购活动情形

本次政府采购活动中，出现下列情形之一的，予以终止采购活动：

一、符合专业条件的响应供应商或者对磋商文件作实质响应的响应供应商不足三家的；

二、出现影响采购公正的违法、违规行为的；

三、响应供应商的报价均超过了采购预算，采购人不能支付的；

四、因重大变故，采购任务取消的；

五、提供相同品牌产品的不同响应供应商参加同一合同项下响应的，按一家响应供应商计算。提供不同品牌产品的响应供应商不足三家的（多家响应供应商提供的核心产品品牌相同的，视为相同品牌）； 废标后，代理机构将在长沙市政府采购网

上公告。对于磋商过程中废标的采购项目，磋商小组应当对磋商文件是否存在倾向性和歧视性、是否存在不合理条款进行论证，并出具书面论证意见。

5.5 停止磋商

磋商小组发现磋商文件存在歧义、重大缺陷导致磋商工作无法进行，或者磋商文件内容违反国家有关强制性规定的，应当停止磋商工作，与采购人、采购代理机构沟通并作书面记录。采购人、采购代理机构确认后，应当修改磋商文件，重新组织采购活动。

出现以下情形，导致项目电子交易系统无法正常运行，或者无法保证电子交易的公平、公正和安全时，采购人或代理机构可中止电子交易活动：

（1）项目电子交易系统发生故障而无法登录访问的；

（2）项目电子交易系统应用或数据库出现错误，不能进行正常操作的；

（3）项目电子交易系统发现严重安全漏洞，有潜在泄密危险的；

（4）项目电子交易系统病毒发作导致不能进行正常操作的；

（5）其他无法保证电子交易的公平、公正和安全的情况。

出现前款规定情形，不影响采购公平、公正性的，采购组织机构可以待上述情形消除后继续组织电子交易活动，也可以决定某些环节以纸质形式进行；影响或可能影响采购公平、公正性的，应当重新采购。

5.6定标

本项目授权评标委员会直接确认中标供应商，确认后代理机构在长沙市政府采购网上发布中标公告，同时向中标供应商发出中标通知书。

第六章响应文件格式

采购包1：

分册名称：投标响应文件分册

详见附件：投标文件封面格式

详见附件：投标（响应）函

详见附件：中小企业声明函

详见附件：残疾人福利性单位声明函

详见附件：监狱企业的证明文件

详见附件：投标人应提交的相关资格证明材料

详见附件：产品技术参数响应表

详见附件：商务应答表

详见附件：开标一览表

详见附件：分项报价明细表

详见附件：安全管理方案.docx

详见附件：法定代表人身份证明.docx

详见附件：法定代表人授权委托书.docx

详见附件：管理团队.docx

详见附件：湖南省政府采购供应商资格承诺函.docx

详见附件：经营业绩.docx

详见附件：绿化服务方案.docx

详见附件：企业认证.docx

详见附件：设施设备管理方案.docx

详见附件：突发应急方案.docx

详见附件：卫生保洁管理方案.docx

详见附件：消防管理方案.docx

详见附件：整体服务方案.docx

详见附件：综合实力.docx

详见附件：分项报价附表.docx

第七章 质疑、投诉文本

附件一：质疑函范本下载地址： http://download.ccgp.gov.cn/2018/zhiyihanfanben.zip

附件二：投诉书范本下载地址： http://download.ccgp.gov.cn/2018/tousushufanben.zip