

粤港澳大湾区数据应用产业园 J 栋丹霞云
邸公寓合作运营商采购

竞争性磋商文件

(项目编号: GDYD250823)

采 购 人: 韶关鸿硕科技发展有限公司

采购代理机构: 广东远东招标代理有限公司

日 期: 二〇二五年十月

目 录

第一篇 磋商邀请书	1
第二篇 供应商须知	5
第三篇 用户需求书	27
第四篇 合同条款格式	36
第五篇 响应文件格式	44
附件：评审工作大纲	49

第一篇 磋商邀请书

磋商邀请书

项目概况

粤港澳大湾区数据应用产业园 J 栋丹霞云邸公寓合作运营商采购的潜在供应商应在广东远东招标代理有限公司网站（远东电子交易平台 <http://trade.gdydzb.com>）进行网上报名（详见“六、其他补充事宜”）获取采购文件，并于 2025 年 10 月 31 日 10 时 00 分（北京时间）前提交申请文件。

一、项目基本情况

项目编号：GDYD250823

项目名称：粤港澳大湾区数据应用产业园 J 栋丹霞云邸公寓合作运营商采购

采购方式：竞争性磋商

承包服务费（不低于）：¥18,000.00 元/月。

1. 采购需求：（包括但不限于标的的名称、数量、简要技术需求或服务要求等）

（1）采购标的：粤港澳大湾区数据应用产业园 J 栋丹霞云邸公寓合作运营商采购

（2）技术规格、参数及要求：详见用户需求书

2. 标的数量：1 项

3. 简要技术需求或服务要求：采购项目技术规格、参数及要求详情请见第三篇《用户需求书》。

供应商须对所有内容进行响应，不允许只对其中部分内容进行响应

4. 其他：无

5. 合同履行期限：详见用户需求书

二、申请人的资格要求

1. 具有独立承担民事责任的能力【供应商在中华人民共和国境内注册的法人或其他组织或自然人，投标（响应）时提交有效的营业执照（或事业法人登记证或身份证等相关证明） 副本复印件】；

2. 具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度【供应商必须提供《资格条件承诺函》，格式按照本磋商文件第五部分响应文件格式“5-1《资格条件承诺函》”】；

3. 具有履行合同所必需的设备和专业技术能力【供应商必须提供《资格条件承诺函》，格式按照本磋商文件第五部分响应文件格式“5-1《资格条件承诺函》”】；

4. 有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录【供应商必须提供《资格条件承诺函》，格式按照本磋商文件第五部分响应文件格式“5-1《资格条件承诺函》”】；

5. 参加采购活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录【供应商必须提供《资格条件承诺函》，格式按照本磋商文件第五部分响应文件格式“5-1《资格条件承诺函》”】；

6. 法律、行政法规规定的其他条件【供应商必须提供《守法经营声明书》，格式参考本磋商文件第五部分响应文件格式“5-2 守法经营声明书”】；

7. 本项目的特定资格要求

①供应商未被列入“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）“失信被执行人或重大税收违法失信主体或政府采购严重违法失信行为记录名单”；不处于中国政府采购网（www.ccgp.gov.cn）“政府采购严重违法失信行为记录名单”中的禁止参加政府采购活动期间。

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，不得同时参加本采购项目投标（响应）。

8. 本合同包不接受联合体磋商

三、获取采购文件

时间：2025年10月21日至2025年10月27日，每天09:00至12:00，14:00至17:30（北京时间，法定节假日除外）；

地点：供应商登录广东远东招标代理有限公司网站（远东电子交易平台 <http://trade.gdydzb.com>）进行供应商报名。

方式：本项目仅接受网上报名。

售价（元）：300.00。

四、提交响应文件截止时间、磋商时间和地点

截止时间：2025年10月31日10时00分（北京时间）；

地点：韶关市武江区西联镇小阳山沐芙路扬成名门综合楼三楼。

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

本项目磋商文件只在远东电子交易平台在线上发售，供应商在购买采购文件之前，登录广东远东招标代理有限公司网 <http://www.gdydzb.com> 或远东电子交易平台 <http://trade.gdydzb.com> 进行网上注册（已注册请忽略，直接登录进行报名与购标操作），具体流程操作见网站 <http://www.gdydzb.com> “下载专区——供应商操作手册”或远东电子交易平台 <http://trade.gdydzb.com> 登录窗口下的“操作手册”。

符合资格的供应商在网上注册成功后方可报名与购买采购文件，购买方式：网上购买。主要操作过程如下：

(1) 注册: 在远东电子交易平台 (<http://trade.gdydzb.com>) 完成注册 (详情可查看《供应商操作手册》);

(2) 选择项目: 登录后, 在“所有项目”中, 搜索到需要参与的项目, 点击“投标”;

(3) 报名参与: 选择相应的标段/包组报名登记资料 (请提交**供应商凭加盖公章的营业执照、法人代表授权文件**扫描件, 如有多个请全部压缩成一个文件再上传), 提交后请等待审核;

(4) 购买磋商文件: 在登记资料通过审核后, 请在“标书购买”中选择相应的标段, 通过网上支付方式完成支付并下载磋商文件;

(5) 标书款发票: 申请开票后, 电子发票下载地址会发给供应商所留的手机号码与邮箱;

(6) 已办理报名并成功购买竞争性磋商文件的供应商参加磋商的, 不代表通过资格性审查、符合性审查;

(7) 有关网上注册、报名相关疑问, 可致电 (代理机构)。

七、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: 韶关鸿硕科技发展有限公司

地 址: 韶关市武江区芙蓉新城滨江路 9 号粤港澳大湾区数据应用产业园 A 栋 3 层

联系方式: 0751-6918382

2. 采购代理机构信息

名 称: 广东远东招标代理有限公司

地 址: 广州市越秀区越华路 112 号 4301 房 (部位: 自编 04-1、05A-1 单元), 韶关市武江区西联镇小阳山沐芙路扬成名门综合楼三楼 (韶关分公司)

联系方式: 0751-8115118

3. 项目联系方式

项目联系人: 黄小姐 (代理机构) / 叶先生 (采购人)

电话: 0751-8115118/0751-6918382

附件: 竞争性磋商文件

发布人: 广东远东招标代理有限公司

发布时间: 2025 年 10 月 20 日

第二篇 供应商须知

一、磋商须知前附表

项目	内容	说明与要求
1	资金来源	资金已落实。
2	合格的供应商	详见《第一篇 磋商邀请书》第二点“申请人的资格要求”。
	关于联合体	本项目不接受联合体磋商。
6.2	踏勘现场	采购人不集中组织，由供应商自行踏勘。
7.3	定义	1. 采购人： <u>韶关鸿硕科技发展有限公司</u> ； 2. 采购代理机构：系指 <u>广东远东招标代理有限公司</u> 。
8	磋商文件的澄清	1. 采购人不统一组织答疑会； 2. 供应商质疑期限：在磋商文件公示期间或者自期满之日起 7 个工作日内以书面形式向采购人或招标代理机构提出质疑； 3. 采购人澄清、修补或答疑期限：在磋商截止日期前 5 日。
11	响应文件	1. 响应文件由自查表、商务响应文件、技术响应文件、经济文件四部分组成，合编成一本响应文件。响应文件一式三份，其中，一份正本，贰份副本； 2. 报价信封（首次）一份； 3. 电子文件一份 （要求 U 盘介质，PDF 及 WORD 格式，不留密码，无病毒，不压缩，内容应与供应商打印产生的纸质响应文件内容一致，如有不同，以纸质响应文件为准）。
13.2	证明供应商的合格性的证明文件	1. 具有独立承担民事责任的能力【供应商在中华人民共和国境内注册的法人或其他组织或自然人，投标（响应）时提交有效的营业执照（或事业法人登记证或身份证等相关证明） 副本复印件】； 2. 具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度【供应商必须提供《资格条件承诺函》，格式按照本磋商文件第五部分响应文件格式“5-1《资格条件承诺函》”】； 3. 具有履行合同所必需的设备和专业技术能力【供应商必须提供《资格条

项目	内容	说明与要求
		件承诺函》，格式按照本磋商文件第五部分响应文件格式“5-1《资格条件承诺函》”】； 4. 有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录【供应商必须提供《资格条件承诺函》，格式按照本磋商文件第五部分响应文件格式“5-1《资格条件承诺函》”】； 5. 参加采购活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录【供应商必须提供《资格条件承诺函》，格式按照本磋商文件第五部分响应文件格式“5-1《资格条件承诺函》”】； 6. 法律、行政法规规定的其他条件【供应商必须提供《守法经营声明书》，格式参考本磋商文件第五部分响应文件格式“5-2 守法经营声明书”】。 7. 本项目的特定资格要求： ①供应商未被列入“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）“失信被执行人或重大税收违法失信主体或政府采购严重违法失信行为记录名单”；不处于中国政府采购网（www.ccgp.gov.cn）“政府采购严重违法失信行为记录名单”中的禁止参加政府采购活动期间。 注：以采购代理机构于磋商截止时间当天在“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）及中国政府采购网（www.ccgp.gov.cn）查询结果为准，由采购代理机构打印查询结果提供资格审查，如相关记录信息已失效，供应商必须提供由该记录信息的执行或列入单位出具的相关证明材料。 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，不得同时参加本采购项目投标（响应）。 8. 本项目不接受联合体磋商。
15.1	磋商保证金	本项目无需缴纳投标保证金。
16.1	磋商有效期	递交响应文件截止日后 90 天内有效

项目	内容	说明与要求
17.1	响应文件份数	1. 响应文件由自查表、商务文件、技术文件、经济文件四部分组成，合编成一本响应文件； 2. 报价信封（首次）一份； 3. 电子文件一份； 响应文件一式三份，其中，一份正本，贰份副本； 响应文件密封包封为 1 包（内含响应文件正本及副本）； 报价信封（首次）密封包封为 1 包（内含报价信封（首次）1 份，响应文件电子文件一份（要求 U 盘介质，PDF、WORD 格式，不留密码，无病毒，不压缩，内容应与供应商打印产生的纸质响应文件内容一致，如有不同，以纸质响应文件为准））。
18.1	响应文件的递交、接收和密封	1. 响应文件递交时间：投标截止时间前 30 分钟内，供应商应当现场提交响应文件； 2. 供应商应凭以下资料递交响应文件： （1）法定代表人（或非法人组织主要负责人）递交响应文件：携带本人身份证件或法定代表人（或非法人组织主要负责人）证明书； （2）授权代表递交响应文件：携带本人身份证件或法定代表人（或非法人组织主要负责人）授权书； 3. 地点：详见《投标邀请书》； 4. 投标截止时间：详见《投标邀请书》。
22.1	磋商时间、地点	详见《磋商邀请书》。
24.1	磋商小组	磋商小组成员共 3 人，其中磋商专家人数不得少于磋商小组成员总数的 2/3，从招标采购专家库中随机抽取确定。
24.3	评审方法	综合评分法。
29.3	信息发布媒体	1. 中国招标投标公共服务平台（ http://www.cebpubservice.com ）；

项目	内容	说明与要求
		2. 中国采购与招标网（http://www.chinabidding.com.cn）； 3. 广东远东招标代理有限公司（http://www.gdydzb.com）。
36	履约保证金	1. 合同签订后，服务供应商在 10 个工作日内向采购人交纳¥200000.00 履约保证金，返还时不计利息。 2. 服务供应商应当以支票、汇票、本票或者金融机构、担保机构出具的保函等非现金形式提交。 3. 服务供应商不履行与采购人订立的合同的，履约担保不予退还；服务供应商给采购人造成的损失（含供应商应付违约金）可以在履约担保金额中扣除；给采购人造成的损失超过履约担保金额的，还应当对超过部分予以赔偿。 4. 如服务供应商在合同期间内未出现任何违约行为的，履约保证金将在本项目合同期满之日起 15 个工作日内由采购人一次性退还。 5. 出现以下情形，采购人有权单方面终止合同，扣罚全额履约保证金作为违约金，如违约金不足以弥补采购人损失的，供应商须承担由此造成的经济损失： ①供应商转包或分包本项目； ②如服务供应商在合同期内每年度未按本用户需求书的要求按时提供服务累计达到 3 次。 ③服务供应商拒不整改或整改后考核两个月度考核低于 80 分。
37.1	招标代理服务费	招标代理服务费由中标（成交）供应商向代理机构一次性支付，按照《韶关城投公司建设项目专业服务价格及计算方法》下浮后，本项目招标代理服务费按 100,000.00 元收取。

二、磋商须知

（一）总则

- 1 资金来源：详见《磋商须知前附表》。
- 2 磋商适用范围：本采购文件适用于本磋商邀请所述项目的采购，本项目不属于政府采购项目。
- 3 磋商适用的法律：本次采购参考的主要法律法规为《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》《财政部关于政府采购竞争性磋商采购方式管理暂行办法有关问题的补充通知》以及国家和广东省政府采购相关法规。
- 4 合格的供应商
 - 4.1 符合磋商文件规定的资格要求及特殊条件要求，合格供应商的条件详见《磋商须知前附表》的“证明供应商的合格性的证明文件”。
 - 4.2 供应商必须按照《中华人民共和国政府采购法》及国家和地方政府采购相关法规的规定进行磋商响应。
 - 4.3 供应商应在响应文件中递交之前三年内有无受到各级管理部门的处分或处罚（含其授权服务的子公司、分公司等），如果不主动填报而被发现的，将取消其磋商资格，并按有关规定从重处理。
 - 4.4 单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系的不同供应商，不得参加同一合同项下的政府采购活动。
 - 4.5 为采购项目提供整体设计、规范编制或者项目管理、监理、检测等服务的供应商，不得再参加该采购项目的其他采购活动。
 - 4.6 本项目不接受联合体磋商。
- 5 纪律与保密事项
 - 5.1 供应商不得相互串通磋商报价，或以不正当的手段妨碍、排挤其他供应商，扰乱招标市场，破坏公平竞争原则，不得损害采购人或其他供应商的合法权益，供应商不得以向采购人、磋商小组成员行贿或者采取其他不正当手段谋取成交。
 - 5.2 获得本磋商文件者，应对文件进行保密，不得用作本次磋商以外的任何用途。
 - 5.3 由采购人向供应商提供的图纸、详细资料、样品、模型、模件和所有其他资料，被视为保密资料，仅被用于它所规定的用途。除非得到采购人的同意，不能向任何第三方透露。
 - 5.4 除供应商被要求对响应文件进行澄清外，在确定成交供应商之前，供应商不得与采购人就磋商

价格、磋商方案等实质性内容进行谈判，也不得私下接触磋商小组成员。

- 5.5 从递交响应文件截止之日起至授予合同期间，在响应文件的审查、澄清、比较和评价阶段，供应商试图对磋商小组和采购代理机构施加任何影响或对采购人的比较及授予合同的决定产生影响，都可能导致其响应文件被拒绝。

6 其他说明

- 6.1 磋商费用：不论磋商结果如何，供应商应承担自身因响应文件编制、递交及其他参加本次招标活动所涉及的一切费用，采购人对上述费用不负任何责任。

6.2 踏勘现场

（1）供应商应按本《磋商须知前附表》所述时间和要求对项目所在地及周围环境进行踏勘，供应商应充分重视和仔细地进行这种考察，以便获取那些须供应商自己负责的有关编制响应文件和签署合同所涉及现场所有的资料。一旦成交，这种考察即被认为其结果已在成交文件中得到充分反映。考察现场的费用由供应商自己承担。

（2）采购人向供应商提供的有关现场的数据和资料，是采购人现有的能被供应商利用的资料，采购人对供应商做出的任何推论、理解和结论均不负责任。

（3）经采购人允许，供应商可为踏勘目的进入采购人的项目现场。在考察过程中，供应商及其代表必须承担那些进入现场后，由于他们的行为所造成的人身伤害（不管是否致命）、财产损失或损坏，以及其他任何原因造成的损失、损坏或费用，供应商不得因此使采购人承担有关的责任和蒙受损失。

（二） 磋商文件

7 磋商文件的构成

7.1 磋商文件包括：

第一篇 磋商邀请书

第二篇 供应商须知

第三篇 用户需求书

第四篇 合同条款格式

第五篇 响应文件格式

附件：评审工作大纲

- 7.2 供应商应认真阅读、并充分理解磋商文件的全部内容（包括所有的补充、修改内容、重要事项、

格式、条款和技术规范、参数及要求等）。供应商没有按照磋商文件要求提交全部资料，或者磋商没有对磋商文件在各方面都做出实质性响应是供应商的风险，有可能导致其磋商被拒绝，或被认定为无效响应。

7.3 本磋商文件使用的词语有如下定义：

- （1）“采购人”系指韶关鸿硕科技发展有限公司。
- （2）“采购代理机构”系指广东远东招标代理有限公司。
- （3）“供应商”系指响应招标、参加磋商竞争的在中华人民共和国境内注册登记的法人或其他组织或自然人。
- （4）“成交供应商”系指由磋商小组评审推荐，经法定程序确定获得本项目成交资格的供应商。
- （5）“磋商小组”系指依法组建，负责本次招标的评审工作机构。
- （6）“甲方”系指在合同条款中指定的采购人。
- （7）“乙方”系指在合同条款中指定的本合同项下提供工程和相关服务的公司或实体。
- （8）“磋商文件”系指由采购代理机构发出的本磋商文件，包括全部章节和附件。
- （9）“响应文件”系指供应商根据本磋商文件向采购代理机构提交的全部文件。
- （10）“书面函件”系统手写、打字或印刷的函件，包括电传、电报和传真。
- （11）“合同”系统由本次采购所产生的合同或合约文件。
- （12）“日期”系指公历日。
- （13）“时间”系指北京时间。
- （14）“货物”系指供应商须向采购人提供的符合磋商文件要求的货物等，其来源地均应为中华人民共和国或与中华人民共和国有官方贸易关系的国家或地区。磋商文件中没有提及招标货物来源地的，根据《中华人民共和国政府采购法》的相关规定均应是本国货物，优先采购自主创新、节能、环保产品。磋商的货物必须是合法生产的符合国家有关标准要求的全新原厂生产的产品，并满足政府采购磋商文件规定的规格、参数、质量、价格、有效期、售后服务等要求。所有国内制造的货物必须具备出厂合格证和相关检测报告；所有进口货物必须均为合法正当渠道进口的且具备原产地证明、中国商检证明及合法进货渠道全套单证。在验收货物时，成交供应商必须提供上述全部相关资料及证明文件。
- （15）“服务”是指除货物和工程以外的其他政府采购对象，其中包括供应商须承担的运输、安装、技术支持、培训以及竞争性磋商文件规定的其他服务。

(16) “工程”系指磋商文件的图纸、工程量清单、用户需求所要求的卖方必须承担的工程项目及相关服务

(17) “实质性响应”系指符合磋商文件的所有要求、条款、条件和规定，且没有不利于项目实施质量效果和服务保障的重大偏离或保留。

(18) “重大偏离或保留”系指影响到磋商文件规定的范围、质量和性能或限制了采购人的权力和供应商义务的规定，而纠正这些偏离将影响到其他供应商的公平竞争地位。

7.4 知识产权

供应商必须保证，采购人在中华人民共和国境内使用磋商货物、资料、技术、服务或其任何一部分时，享有不受限制的无偿使用权，不会产生因第三方提出侵犯其专利权、商标权或其他知识产权而引起的法律或经济纠纷。如供应商不拥有相应的知识产权，则在磋商报价中必须包括合法获取该知识产权的一切相关费用。

8 磋商文件的澄清

8.1 供应商对本磋商文件如有技术和商务的疑问，请按磋商邀请书中载明的邮政地址以书面形式（包括信函或传真等（应加盖公章），下同）向采购代理机构提出澄清要求，采购代理机构对在递交首次响应文件截止时间五日前收到的任何澄清要求以书面形式予以答复。超出上述截止时间提出的任何疑问，采购代理机构可不予答复。

8.2 根据需要，采购代理机构和采购人可组织相关专家在《磋商须知前附表》规定的时间和地点召开磋商答疑会，解答供应商在此之前以书面或当场提出的对磋商文件的澄清要求，随后以书面形式通知本磋商文件的所有收受人。答疑或澄清文件作为磋商文件的组成部分，如与磋商文件的内容不一致的，以答疑或澄清文件的内容为准。

8.3 供应商在规定的时间内未对磋商文件澄清或提出疑问的，采购代理机构和采购人将视其为无异议。对磋商文件中描述有歧义或前后不一致的地方，磋商小组有权进行评判，但对同一条款的评判应适用于每个供应商。

8.4 招标过程中的一切修改文件或补充文件一旦确认后与磋商文件具有同等法律效力，供应商有责任履行相应的义务。

9 磋商文件的修改

9.1 在递交响应文件截止日期前的任何时候，无论何故，采购代理机构可主动地或在答复供应商提出澄清的问题时对磋商文件进行修改。

9.2 磋商文件的修改将以书面函件形式通知所有购买磋商文件的供应商，并对其具有约束力。供

供应商在收到上述通知后 24 小时内应立即以书面形式（应加盖公章）向采购代理机构确认，逾期不提交书面确认的，视为已确认。

- 9.3 为使供应商在准备响应文件时有合理的时间考虑磋商文件的修改，采购代理机构可酌情推迟本项目递交响应文件截止日期，但应发布公告并书面通知所有购买磋商文件的潜在供应商。

（三） 响应文件的编制

- 10 磋商使用的文字及度量衡单位。

- 10.1 供应商应仔细阅读磋商文件的所有内容，并按磋商文件的规定及附件要求的内容和格式，提交完整的响应文件，并保证所提供全部资料的真实性，所有不完整的磋商文件将被拒绝。

- 10.2 响应文件使用的度量衡单位采用中华人民共和国法定计量单位。

- 10.3 供应商提交的响应文件以及供应商与采购代理机构就有关磋商的所有来往函电均应使用中文。供应商提交的支持文件或印刷的资料可以用另一种语言，但相应内容应附有中文翻译本，对不同文字文本响应文件的解释发生异议的，以中文文本为准。对中文翻译有异议的，以权威机构的译本为准。

- 10.4 磋商文件中，如标有“★”的条款均为必须完全满足指标，供应商须进行实质性响应，供应商若有一项带“★”的条款未响应或不满足，将按无效响应处理。

- 10.5 磋商文件中，如标有“▲”的条款均为评审的重要评分指标，供应商若有部分“▲”条款未响应或不满足，将导致其响应性评审严重扣分。

- 10.6 供应商应对磋商内容提供完整的、详细的、清晰的技术说明，如供应商对指定的技术要求建议做任何改动，应在响应文件中清楚地注明；供应商对磋商文件的对应要求应当给予唯一的实质性响应，否则将视为不响应。技术参数要求成交注有具体数值要求的，供应商必须在技术规格响应表成交注实际数值，不标注数值者视为不响应。供应商应在响应文件中提供磋商产品彩页或相应技术参数的厂家使用说明书复印件作为技术证明文件，否则磋商小组有权视相应技术参数响应不符合招标要求。（如厂家的产品使用说明书为英文版，请同时提供中文版）

- 10.7 供应商响应招标需求应具体、明确，含糊不清、不确切、直接复制磋商文件中技术规格或参数要求的，或伪造、变造证明材料的，按照不完全响应或完全不响应处理。构成提供虚假材料的，移送监管部门查处。

- 10.8 供应商对磋商文件的商务合同不允许实质性偏离，否则将视为不响应。

- 10.9 采购人将进一步核查供应商在响应文件中提供的材料，若在评标期间发现供应商提供了虚假

资料，采购人有权对供应商的响应文件作废标处理，并不予返还其磋商保证金；若在评标结果公示期间发现作为成交候选人的供应商提供了虚假资料，采购人有权取消其成交资格并不予返还其磋商保证金；若在合同实施期间发现供应商提供了虚假资料，采购人有权解除合同并不予返还其履约保证金。同时采购人将供应商以上弄虚作假行为上报有关监督部门。

10.10 响应文件按规定加盖的供应商公章必须为企业法人公章，且与供应商名称一致，不能以其他业务章或附属机构章代替。需签名之处必须由当事人亲笔签署。

11 响应文件的组成

11.1 响应文件由自查表、商务响应文件、技术响应文件、经济文件组成，四部分合编成一本文件（格式见第五篇响应文件格式）。

第一节、自查表

第二节、商务响应文件

第三节、技术响应文件

第四节、经济文件

11.2 报价信封（首次）（内容见第五篇响应文件格式）

11.3 供应商编制响应文件必须包括但不限于上述内容。

12 磋商报价

12.1 本次招标必须对该项目的全部内容进行报价，少报漏报将导致其无效。

12.2 供应商磋商总价是以供应商可独立完成本项目，并在通过准确核算后，可满足预期实施效果、验收标准和符合自身合法利益的前提下所作出的综合性合理最终含税报价，对在响应文件和合同书中未有明确列述、磋商方案设计遗漏失误、市场剧变、汇率、利率因素和不可预见的费用等均视为已完全考虑到并包括在磋商总价之内。供应商应自行增加项目正常、合法、安全运行及使用所必需但磋商文件没有列明或包含的内容及费用，并在响应文件中加以详细说明，如果供应商在成交并签署合同后，在提供招标范围内的服务工作中出现的任何遗漏，均由成交供应商免费提供，采购人将不再支付任何费用。对超出常规、具有特别意义或会引起竞争非议的报价须作出特别说明。

12.3 磋商报价不是唯一的或不是固定不变的响应文件将被作为非响应性磋商而予以拒绝。供应商所报的磋商价在合同执行期间是固定不变的，供应商不得以任何理由予以变更。

12.4 合同项下，买方需要的服务和附带备品、配件所需的费用，如果供应商是另外单独报价的，评分时计入磋商总价。确定成交供应商后，在合同规定的承包范围内成交供应商不得以任何

理由追加货物费用、辅材费用或其他费用。

12.5 本次招标实行“最高限价”制度。供应商的磋商报价高于采购预算的或下浮率为负数的，该供应商的响应文件将被视为非响应性报价予以废标。

12.6 供应商必须以人民币报价，以其他货币标价的磋商将予以拒绝。响应文件的大写金额和小写金额不一致的，以大写金额为准；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；单价金额小数点有明显错位的，应以总价为准，并修改单价。

13 证明供应商的合格性的证明文件

13.1 根据第 13.2 款规定，供应商须提交证明其有资格进行磋商和有能力履行合同的文件，作为响应文件的一部分。

13.2 供应商提供的履行合同的资格证明文件：详见《磋商须知前附表》的“证明供应商的合格性的证明文件”。

14 证明货物和服务的合格性并符合磋商文件规定的声明文件

14.1 供应商须提交证明其所提供的货物和服务的合格性并符合磋商文件规定的声明文件，作为响应文件的一部分。

14.2 证明货物和服务与磋商文件的要求相一致的文件可以是文字资料、图纸和数据资料。

14.3 为说明第 14.1 款的规定，供应商应注意本磋商文件在《用户需求书》中对服务、技术要求所描述的特征或说明等仅系说明并非进行限制，供应商按行业技术和以往的服务经验，供应商可提出替代方案，但该替代方案应相当于或优胜于《用户需求书》中的规定，合格优质地完成采购内容和包含的全部实际工序及服务，以使采购人满意。

15 磋商保证金（本条不适用）

15.1 磋商保证金金额和缴纳方式：详见《磋商须知前附表》。

15.2 磋商保证金是用于保护本次招标免受供应商的行为而引起的风险，根据第 15.7 款规定，予以没收磋商保证金。

15.3 磋商保证金以银行转账、电汇方式（采购代理机构不接受现金方式，同时不接受以现金、个人账户、分支机构账户转入保证金账户的方式）提交，支付人必须为本项目供应商。若以银行转账、电汇方式提交时应在用途栏注明本项目项目编号、分包编号及名称（如有），并且确保于《磋商须知前附表》规定的保证金缴纳截止时间前到达指定的银行账户（以银行到账时间为准，汇错账号作废标处理）。未按照上述方式提交磋商保证金的，其响应文件将作为无效予以拒绝。

- 15.4 凡没有根据本须知的规定提交磋商保证金的响应，将被视为非响应性予以拒绝。
- 15.5 未成交供应商的磋商保证金，将按供应商须知规定的磋商有效期满后三十天内或在发出《成交通知书》之日后五个工作日内原额退还（以先到的时间为准，保证金不计利息）。
- 15.6 成交供应商的磋商保证金的退还必须同时满足以下要求，并提供合同、履约保证金及招标代理服务费用支付证明文件到采购代理机构办理退还手续（无息退还），成交供应商逾期办理的，采购代理机构不承担迟延退款责任。
- （1）成交供应商按本须知的规定签订了成交合同；
- （2）成交供应商按本须知的规定交纳了履约保证金；
- （3）成交供应商按本须知的规定支付了招标代理服务费。
- 15.7 下列任何一种情况发生时，磋商保证金将被没收，因此而造成采购人的损失须由供应商承担：
- （1）供应商在磋商文件规定的磋商有效期内撤回其响应文件；
- （2）成交供应商在规定期限内未能根据供应商须知的规定签订合同；
- （3）成交供应商在规定期限内未能按本须知的规定提交履约保证金；
- （4）成交后未按磋商文件中的规定缴付招标代理服务费；
- （5）有违反国家有关法律法规的行为。
- 16 磋商有效期**
- 16.1 响应文件应在《磋商须知前附表》规定的时间内保持有效。磋商有效期比规定时间短的将被视为非响应性而予以拒绝。
- 16.2 成交供应商的响应文件作为合同附件，合同失效时同时失效。
- 16.3 在特殊情况下，采购代理机构可于磋商有效期满之前要求供应商同意延长有效期。要求与答复均应为书面形式往来。供应商可以拒绝上述要求而其磋商保证金不被没收。对于同意该要求的供应商，既不要求也不允许其修改响应文件，但将要求其相应延长磋商保证金的有效期。第 15 款磋商保证金的有关规定在磋商保证金延长期内仍适用。
- 17 响应文件的式样和签署**
- 17.1 供应商应准备响应文件一份正本和《磋商须知前附表》规定的副本份数，装订成册（不允许使用活页夹），并要明确注明“正本”或“副本”字样，一旦正本和副本发现差异，以正本为准。所有响应文件必须封入密封完好的信封或包装，封口加盖供应商法人公章。
- 17.2 响应文件正本和副本须打印或用不褪色墨水书写，由供应商法定代表人或其授权代表签字，后者须将“法人授权委托书证明书”以书面形式附在响应文件中。副本文件可由正本文件复印

而成。

- 17.3 响应文件须由供应商的合法授权代表正式签署，供应商除可对响应文件的错处做必要修改外，响应文件中不许有加行、涂抹或改写。任何涂改或修正（如有）须由原签署人签字确认，并加盖供应商法人公章。
- 17.4 响应文件的[正本]及所有[副本]的封面及骑缝均须由供应商加盖供应商法人公章。
- 17.5 响应文件的封面应注明“采购项目名称、项目编号、供应商名称、磋商日期等”。
- 17.6 电子文件用 U 盘或光盘介质储存，并密封于“报价信封（首次）”内。
- 17.7 电报、电传、传真的响应概不接受。

（四） 响应文件的递交

18 响应文件的密封和标记：

- 18.1 供应商应将响应文件（不含报价信封（首次））一起密封在一个不透明的外层封装中。
- 18.2 报价信封（首次）应单独密封并加盖供应商法人公章，与响应文件一同提交。
- 18.3 响应文件密封封装标记：外层密封封装表面应正确标明供应商名称、地址、项目名称、包号（如有）、响应文件名称、并注明响应文件递交截止时间之前不得开封（在封口位置的封条上标注注明），封口位置须加盖供应商法人公章；
- 18.4 如果因密封封装未按本款规定密封和标记，导致采购代理机构对响应文件误投、提前拆封或错放的，由供应商承担责任。对由此造成提前开封的响应文件，采购代理机构予以拒绝，并退回供应商。

19 响应文件的递交、接收和密封

- 19.1 供应商代表应按《磋商须知前附表》所规定的时间和地点向采购人递交响应文件。
- 19.2 供应商应凭以下资料递交响应文件：供应商授权代表本人身份证原件；
- 19.3 若出现以下情况，采购人将拒绝接收响应文件：
 - 19.3.1 在磋商截止时间后逾期或未在指定地点递交响应文件的；
 - 19.3.2 响应文件未按磋商文件要求密封的；
 - 19.3.3 供应商代表未按要求签到的；
 - 19.3.4 在磋商截止时，供应商授权代表未凭本人身份证原件递交响应文件的。
- 19.4 如响应文件不能在接收标书当天开启时，须按密件集中封存在指定的地点，并由供应商全体见证密封，磋商前再从封标室解封、取出。
- 19.5 全体供应商应见证封标及标书的解封、取出过程，如供应商不参加见证封标及标书的解封、取

出过程，视同认可响应文件的封存的解封、取出过程与结果。

19.6 采购人可按照第 7 款的规定修改磋商文件并酌情延长递交响应文件的截止时间，因此，已规定的采购代理机构和供应商的一切权利和义务将按延期后的递交响应文件截止时间履行。

20 迟交的响应文件

根据第 19 款规定，采购代理机构将拒绝任何晚于递交响应文件截止时间交到的响应文件。

21 响应文件的修改和撤回

21.1 供应商可在递交响应文件截止时间前对其递交的响应文件进行修改或撤回，但须在递交响应文件截止时间前向采购代理机构提出修改或撤回的书面通知。

21.2 供应商对响应文件的修改或撤回的通知应按第 17 款和第 18 款规定进行准备、密封、标注和递送。

21.3 递交响应文件截止时间后，供应商不得修改响应文件。

21.4 供应商不得在递交响应文件截止时间起至第 16 款规定的磋商有效期期满前撤回其响应文件。否则采购代理机构将按第 15.7 款规定没收其磋商保证金。

（五）磋商、评审与定标

22 磋商

22.1 采购代理机构在《磋商须知前附表》规定的地点和时间磋商，出席代表需登记以示出席。如供应商代表（法定代表人或其授权代表）不到磋商现场，所送达的响应文件将被拒绝。

22.2 按照第 21 款规定，提交了可接受的“撤回”通知的响应文件将不予开封。

22.3 递交响应文件截止时间后，监督人员和供应商代表将对所有的响应文件的密封性进行检查。抽取竞争性磋商顺序。

22.5 采购代理机构将做记录。

23 评审过程的保密性

23.1 递交响应文件后，直至向成交供应商授予合同时止，凡与审查、澄清、评估和比较磋商报价的有关资料以及授标意见等，参与评审工作的有关人员均不得向供应商及与评审无关的其他人透露，否则追究有关当事人的法律责任。

23.2 在评审过程中，如果供应商试图在响应文件审查、澄清、比较及授予合同方面向采购代理机构和采购人施加任何影响，其响应文件将被拒绝。

23.3 凡参与评审工作的有关人员均应自觉接受相关政府采购主管部门的监督，不得向他人透露已获得磋商文件的潜在供应商的名称、数量以及可能影响公平竞争的有关磋商报价的其他情况。

24 磋商小组

- 24.1 采购代理机构依法组建磋商小组。磋商小组成员由采购人的代表和技术、经济等方面的专家组成，成员为3名或以上单数，技术、经济等方面的专家在磋商前由招标采购专家库中随机抽取产生。磋商小组的成员在评审过程中必须严格遵守相关招标投标规定。
- 24.2 磋商小组将只对确定为实质上响应磋商文件要求的响应，即通过初审的响应文件进行评价和比较，响应的依据是磋商文件本身的内容，而不寻求其他证据。实质上响应的应该是与磋商文件要求的全部主要条款、条件和规格相符，没有重大偏离的响应文件。
- 24.3 磋商小组依法根据磋商文件的规定，进行响应文件的评审、得出评审结果，磋商小组递交评审报告并依法向采购人推荐成交候选人。
- 24.4 所有参加评审人员必须遵守国家、地方政府制定的有关招标投标的法则、规定，遵守有关招标投标的保密制度；如有违反者，给予行政处分；情节严重，构成犯罪的，由司法机关依法追究其刑事责任。
- 24.5 全体参与评审人员：
- 24.5.1 必须遵守评审纪律、不得泄密；
 - 24.5.2 必须公正、不得徇私；
 - 24.5.3 必须科学、不得草率；
 - 24.5.4 必须客观、不得带有成见；
 - 24.5.5 必须平等、不得强加于人；
 - 24.5.6 必须严谨、不得随意马虎。

25 响应文件的初审

- 25.1 资格性检查：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，以确定供应商是否具备磋商资格。详见评审工作大纲。
- 25.2 符合性检查：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。（具体内容详见评审工作大纲）

26 响应文件的澄清

- 26.1 为有助于响应文件的审查、评价和比较，评审期间，经磋商小组以书面形式提出动议，磋商小组书面发出澄清通知，要求供应商对响应文件含义不明确、同类问题表述不一致或者有明显文字和计算错误的内容作出澄清。
- 26.2 供应商应以书面形式进行澄清、说明或补正，澄清、说明或补正的内容属于响应文件的组成部

分，澄清中的承诺性意思表示在响应文件有效期内均对供应商有约束力。除磋商小组对评审中发现算术错误进行修正后要求供应商以澄清形式进行核实和确认外，澄清不得超出响应文件的范围或改变响应文件的实质性内容，超出部分不作为磋商小组评审的依据。除上述规定的情形之外，磋商小组在评审过程中，不得接收来自评审现场以外的任何形式的文件资料。除磋商小组主动要求澄清、说明或者纠正外，评审定标期间，任何供应商均不得就与其磋商相关的任何问题与磋商小组联系。

26.3 磋商小组成员均应当阅读供应商的澄清，但应独立参考澄清对响应文件进行评审。整个澄清的过程不得存在排斥潜在供应商的现象。

26.4 如果响应文件实质上不响应磋商文件的各项要求，磋商小组将按照符合性审查标准予以拒绝，不接受供应商通过修改或撤销其不符合要求的差异或保留，使之成为具有响应性的响应文件。

27 对响应文件的比较和评价

27.1 磋商小组将对资格性检查和符合性检查合格的响应文件进行比较和评价，包括技术、商务的详细评审。（详见评审工作大纲）

28 评审原则及方法

28.1 坚持“公开、公平、公正、科学、择优”的评审原则，严格评审。

28.2 确定成交供应商的评审准则是：能够最大限度满足磋商文件中规定的各项综合评价标准。磋商小组没有义务必须接受最低报价的磋商。

28.3 具体评审方法详见评审工作大纲。

29 定标

29.1 采购人确认磋商小组推荐的评审结果后，由采购人对成交候选供应商的资格和履约能力进行再次审查，凡发现成交候选供应商有下列情形之一的，将移交政府采购监督管理部门依法处理：

- （1）提供虚假材料谋取成交的；
- （2）采取不正当手段诋毁、排挤其他供应商的；
- （3）与招标采购单位、其他供应商恶意串通的；
- （4）向招标采购单位行贿或者提供其他不正当利益的；
- （5）在招标过程中与招标采购单位进行协商谈判、不按照磋商文件和成交供应商的响应文件订立合同，或者与采购单位另行订立背离合同实质性内容的协议的；
- （6）拒绝有关部门监督检查或者提供虚假情况的。

29.2 供应商有前款（1）至（5）项情形之一的，成交无效。

29.3 采购代理机构在评审结束后将评审推荐意见及招标结果确认书送达采购人。采购人依法确定成交供应商。采购代理机构将成交结果在《磋商须知前附表》规定的信息发布媒体公告。

30 资格后审

30.1 采购代理机构可应采购人的要求，组织资格后审，对所选择的提交了响应性的综合评分最高的供应商是否有资格能圆满地履行合同作出资格后审确认。

30.2 审查将根据供应商提交的响应文件和资格后审认为其他必要的、合适的资料，包括有关验收报告、业绩合同的真实性，对供应商的财务等进行审查。如发现供应商存在弄虚作假行为，将追究其责任。

30.3 如果审查通过，则将合同授予该供应商；如果审查没有通过，则其响应文件被拒绝。在此情况下，将对下一个综合评分最高的供应商的能力做类似的审查或重新招标。

31 磋商小组和采购人接受或拒绝任何磋商响应或所有报价的权利

31.1 在授予合同前的任何时候，磋商小组和采购人仍保留接受或拒绝任何磋商，宣布招标程序无效或拒绝所有磋商的权利，无需向受影响的供应商承担任何责任。

32 成交通知

32.1 响应文件有效期期满前，采购代理机构将以书面形式通知成交供应商其响应文件被接收。

32.2 采购代理机构向成交供应商发出书面通知的同时，采购代理机构通知落选的供应商其响应文件未被接受而不提原因。

32.3 成交通知书是合同的一个组成部分。

32.4 成交供应商如在收到招标结果通知后 15 日内不按规定领取成交通知书，则视为自动放弃成交资格，并按招标投标相关法律法规追究其相关责任。

33 废标的认定

33.1 符合专业条件的供应商或者对磋商文件作实质响应的供应商不足三家的；

33.2 出现影响采购公正的违法、违规行为的；

33.3 供应商的报价均超过了采购预算，采购人不能支付的或均超过了最高限额；

33.4 因重大变故，采购任务取消的。

（六）授予合同

34 授予合同的准则

34.1 除第 30 款规定外，采购人将合同授予其响应文件符合磋商文件要求，并且能承诺履行合同，对采购人最为有利的供应商。

34.2 采购人依法按照评审报告中推荐的成交候选人顺序确定成交供应商。

35 合同的订立和履行

35.1 采购代理机构通知成交供应商成交时，将提供磋商文件中的合同格式（包括双方之间的有关协议）给成交供应商。

35.2 成交供应商在自成交通知书发出之日起 30 日内，应派授权代表与采购人按磋商文件要求和成交供应商响应文件承诺签订政府采购合同，合同签订内容不得超出磋商文件和成交供应商响应文件的范围，也不得再行订立背离合同实质性内容的其他协议。

35.3 政府采购合同订立后，合同各方不得擅自变更、中止或者终止合同。政府采购合同需要变更的，采购人应将有关合同变更内容，以书面形式报政府采购监督管理机关备案；因特殊情况需要中止或终止合同的，采购人应将中止或终止合同的理由以及相应措施，以书面形式报政府采购监督管理机关备案。

35.4 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、工程或者服务的，在不改变合同其他条款的前提下，可以与供应商签订补充合同，但所补充合同的采购金额不得超过原采购金额的 10%。签订补充合同的必须按照 35.3 条的规定备案。

36 履约保证金

36.1 成交供应商应在用户需求书中要求的时间内提交履约保证金，履约保证金金额应按《磋商须知前附表》中规定的金额。提交方式可按照下述方式提交：

- 1) 履约保证金采用电汇、转账方式提交（注明成交通知书编号）。成交供应商必须保证资金在签订合同后的十个日历日内到账，以银行收到为准）。保证金汇入采购人指定的履约保证金专用账户，待项目验收合格及结算完毕后 28 日内，采购人将把履约保证金无息退还成交供应商。
- 2) 采用履约保函方式：应按照合同条款的规定，向采购人提交由银行支行及以上机构出具的履约保函。保函格式如与磋商文件格式不相符则要事先征求采购人书面同意才视为有效。履约保函的有效期为自生效日期起至该项目验收合格及结算完毕后 28 日内有效。若项目未能按期完工，保函必须延期，延期银行费用由成交供应商负责。如果成交供应商提供的履约保函的有效期限先于磋商文件要求的履约保函有效期限到达，成交供应商应在原提交的履约保函有效期限满前 15 天内，无条件办理履约保函延期手续，否则视为成交供应商违约，采购人可在履约保函到期前将履约保函金额转为现金存入履约保证金账户。
- 3) 采购人认可的其它方式。

36.2 如果成交供应商没有按照上述第 32.4 款规定执行，采购人和采购代理机构将有充分理由取消该成交决定，并没收其磋商保证金。在此情况下采购人可将成交资格授予下一个综合评分最高的成交供应商或重新招标。

37 招标代理服务费

37.1 招标代理服务费由成交供应商向采购代理机构一次性支付。收费标准详见《磋商须知前附表》。

37.2 招标代理服务费只收现金、银行转账或电汇。

37.3 成交供应商如未按第 36.1 款、第 37.2 款规定办理，采购代理机构将没收其磋商保证金。

37.4 招标代理服务费不在磋商报价中单列。

38. 采购人在授予合同时变更采购货物和服务数量的权利

38.1 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、工程或者服务的，在不改变合同其他条款的前提下，可以与供应商签订补充合同，但所补充合同的采购金额不得超过《磋商须知前附表》规定的幅度，以成交供应商磋商报价的单价进行计算。签订补充合同的必须按照 35.3 条的规定备案。

39. 发票

39.1 该项目获得成交的成交供应商在执行合同过程中，向采购人出具的发票必须由成交供应商开具，不得以其他单位或个人名义出具。

（七）质疑与回复

40 质疑与回复

40.1 质疑书应当包括下列主要内容：

- （1） 质疑人和被质疑人的名称、地址、电话等；
- （2） 具体的质疑事项及事实依据；
- （3） 提起质疑的日期。

40.2. 质疑书应当署名。质疑函应当署名。质疑人为自然人的，应当由本人签字；质疑人为法人或者其他组织的，应当由法定代表人或者主要负责人签字并加盖公章。

40.3. 供应商认为磋商文件的内容损害其权益的，应当以书面形式（加盖供应商公章）在磋商文件公示期间或者自期满之日起 7 个工作日内向政府采购代理机构提交质疑书原件，逾期质疑无效。供应商以电话、传真、邮递或电邮形式提交的质疑属于无效质疑。

40.4. 供应商认为采购过程和成交结果使自己的权益受到损害的，应当以书面形式（加盖供应商公章）在知道或者应知其权益受到损害之日起 7 个工作日内向政府采购代理机构提交质疑书原

件，逾期质疑无效。供应商以电话、传真、邮递或电邮形式提交的质疑属于无效质疑。

- 40.5. 质疑内容不得含有虚假、恶意成分。依据谁主张谁举证的原则，质疑者提供的质疑书应当包括下列主要内容：具体的质疑事项、事实依据及相关确凿的证明材料和注明事实的确切来源、供应商名称、联系人与联系电话、质疑时间，质疑书应当署名并由法定代表人或授权代表签字并加盖公章。政府采购代理机构受理书面质疑书原件之日起，在规定的期限内作出答复。对于捏造事实、进行虚假质疑及投诉情节严重的，禁止参加政府采购活动一至三年。
- 40.6. 政府采购代理机构在收到供应商的有效书面质疑后七个工作日内作出答复，但答复的内容不涉及商业秘密，质疑供应商对采购人、政府采购代理机构的质疑答复不满意，或采购人、政府采购代理机构未在规定期限内作出答复的，可以在答复期满后十五个工作日内向同级政府采购监督管理部门提出投诉。投诉事项应该是经过质疑的事项。
- 40.7 财政部门处理投诉事项，需要检验、检测、鉴定、专家评审以及需要投诉人补正材料的，所需时间不计算在投诉处理期限内。财政部门对投诉事项作出的处理决定，应当在省级以上人民政府财政部门指定的媒体上公告。

附件 质疑函格式

质疑函

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

质疑项目的采购项目名称：_____

质疑项目的采购项目编号：_____

采购编号：_____ 分包号：_____

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。

第三篇 用户需求书

用户需求书

一、采购项目简况

1. 项目名称：粤港澳大湾区数据应用产业园 J 栋丹霞云邸公寓合作运营商采购。
2. 承包服务费（不低于）：¥18,000.00 元/月。
3. 服务期限：8 年，具体起止时间在签订合同时由采购人确定。
4. 服务地点：广东省韶关市武江区西联镇韶州大道旁（粤港澳大湾区数据应用产业园）。
5. 供应商应对同一个项目的全部服务响应，不允许对项目内部分内容进行响应。

二、物业现状

本物业为园区配套的园林式酒店公寓，由 4 栋独立式建筑组成。室内采用“城市微度假”的设计理念，公寓楼建筑面积 3885.00 m²。层数 4/5。客房区提供 26 套酒店公寓。依据建筑条件设置一居室 10 套，二居室 16 套，房间内配备厨房，餐厅，客厅、卧室、书房（仅一居室），电磁炉，微波炉，油烟机、冰箱、洗烘机、晾衣绳、全身镜、衣柜等已配备，可满足短租、长租等不同客人的使用需求。

三、项目合作运营目标

本项目确定一家合作运营商，为采购人提供运营服务，以客户需求为核心，针对商务办公、长租、短租等不同客户群体提供定制化住宿服务（如商务配套服务、长租优惠套餐等），通过优化运营管理体系、提升服务质量与客户满意度，增强品牌市场影响力；同时强化成本控制与收益管理，提高酒店经济效益，确保运营安全合规，实现可持续发展。

四、合作模式

由采购人提供物业、装修设施及基础电器设备，合作运营商负责全面日常管理运营（含人员配置、服务执行、营销推广）及品牌标准化输出，双方采用“承包服务费+阶梯式递增+收益分成”的复合合作模式。

1. 承包服务费：试运营期除外，合作运营商每月 10 日前向采购人支付承包服务费不少于 18000.00 元/月，具体金额以最终成交价格，双方签订合同为准，确保采购人基础收益稳定。

2. 服务费递增机制：自合作第 3 年起，每两年按前一期承包服务费的 10%比例阶梯式递增，递增周期及比例可根据市场行情协商调整，确保基础收益随运营周期稳步增长。

3. 收益分成：

（1）扣除承包服务费及运营成本后，房费营业收入按照以下比例进行阶梯分成。

--	--

		营业收入（S）				分成比例
		S	≤	90000 （元/月）		/
第一阶梯	90000	<	S	≤	108000	5%
第二阶梯	108000	<	S	≤	126000	12%
第三阶梯	126000	<	S	≤	144000	20%
第四阶梯	144000	<	S	≤	162000	26%
第五阶梯	162000	<	S	≤	180000	30%
		198000	<	S		30%

（2）除房营收外的其他广告位经营、增值服务等经营性收入，由采购人及合作运营商合同另行协商。

五、试运营期

为支持合作运营商顺利完成建设调试与运营磨合，采购人特提供为期 2 个月（2025 年 11 月—12 月）的试运营期，旨在助力合作运营商迅速适应运营节奏，有效推动公寓服务品质及入住率的提升。在试运营期间，将减免承包服务费；经营性利润按采购人 60%、服务供应商 40%比例分配。

六、基本服务要求

1. 为优化公寓配套功能、提升服务适配性，合作运营商中选后需专项投入建设，包括但不限于：
- （1）检查及检修各使用设施与设备，保证各设备状况良好，满足使用要求。

（2）完善公寓配套，如办公室、布草间、洗衣房、厨房，以及后期公寓需配置的健身器材健身房等。

（3）前期上线运营的宣传：抖音、快手、视频号、小红书与达人的推广，各大 OTA 平台挂网直通车（显示排名位置）等。
2. 合作运营商在开展管理服务的过程中，必须严格遵守国家的法律法规，切实保护租户的隐私权益。如因合作运营商违反法律法规的行为，导致产生了不良的社会影响，或者给其他相关方造成了经济损失，合作运营商将承担由此引发的法律责任和经济赔偿责任。
3. 采购人根据实际需要，有权决定并安排专门的工作人员到合作运营商的办公地点进行驻点办公，以便对日常的管理服务工作进行实时的监督和检查，确保管理服务的质量和效率符合合同约定的标准和要求。
4. 当合同期限届满或者由于某种原因导致合同被迫中止时，合作运营商必须严格按照规定，在 10 个工作日内，将管理系统中所包含的全部数据资料以及相关档案文件，以真实、准确且完整的方式，毫无保留地移交给采购人，确保采购人能够顺利接手并继续使用这些重要信息。

七、合作运营内容及范围

合作运营商负责本项目范围内的合作运营服务（包括但不限于基础运营管理及营销与渠道管理、财务与收益管理及分配）合作运营商须提出符合本项目管理实际情况的运营方案。

（一）基础运营管理

1. 客户服务与体验优化

（1）定制化住宿服务：针对不同客户群体提供定制化住宿服务，如商务办公配套服务、长租优惠套餐。

（2）含房卡/Wi-Fi 密码交付、快速维修响应机制。

（3）执行三星级卫生标准，结合个性化布置。客房维护需符合《酒店服务规范》《公共场所卫生管理条例》（GB 37487-2019）、《旅店业卫生标准》（GB 37488-2019）及《室内空气质量标准》GB/T18883 等行业标准。

（4）提供 24 小时管家服务，涵盖入住引导、行程规划、本地生活咨询（如交通、餐饮推荐）及个性化需求响应（如叫醒服务、物品代购）。

2. 安全与应急管理

（1）定期巡检与预案：建立电梯/水电系统定期巡检制度及备用设备预案，配备 24 小时监控；消防设施维护符合 GB 50016-2014 标准，制定消防演练等应急预案，符合《人员密集场所消防安全管理》（GA 654-2006）。

（2）消防设施维护：每月测试烟雾报警器、喷淋系统（符合 GB 50016-2014《建筑设计防火规范》），灭火器压力值需在绿色区间且年检标签完整。

（3）应急预案演练：每季度组织消防疏散、停电停水等应急演练，留存影像记录并提交采购人备案；每年更新应急预案，报采购人审核后实施。

3. 设备维护与故障响应

（1）空调滤网每季度清洗，冰箱、热水器等每月功能检查；故障响应：报修后 2 小时内到场，8 小时内修复（紧急情况如停水停电立即处理）。

（2）智能化系统维护：每日检查智能门锁、客房控制系统、能耗监测平台运行状态，故障响应时间不超过 1 小时，系统数据按月备份。

4. 服务人员要求

（1）岗位职能分配合理，需岗前培训达标；国家/行业规定需持证上岗的岗位（如特种作业）必须持证。

（2）所有人员应五官端正、身体健康、无皮肤病、传染性疾病和不良嗜好，均需持有健康证明。

(3) 应主动、积极地加强与采购人的联系，多途径、多渠道征询和听取意见，不断改进工作。

(4) 因工作人员过错导致人身财产损失的，由合作运营商承担民事赔偿责任，采购人有权解除合同；合作运营商需保障员工合法权益，承担劳动争议、工伤事故等全部责任。

(5) 建立月度服务技能培训机制（含礼仪、应急处理、设备操作），考核结果与绩效挂钩；每年组织全员消防、急救资质复训。

(6) 人员需求清单

序号	岗位	人数	备注
1	项目负责人	1	负责全盘运营（市场策略、定价管理、客户关系处理、财务预算及安全检查等）。
2	店长	1	协助店长管理内部运营（排班、流程优化、员工培训及代行职责）。
3	前台与客户服务	4	办理退房、入住准备及客房清洁安排；处理入住高峰及客人需求响应；负责夜间安保、突发情况处理及夜审走账。
4	客房服务（含客房主管 1 人）	6	按满房 26 套房/日计算，负责清洁质量检查、布草管理、库存控制及团队培训（可承担部分清洁任务）。
5	餐饮团队	5	含厨师长（1 人）人员均需持有《健康证》，负责菜单设计（融合韶关特色）、厨房管理及成本控制。协助切配、烹饪及清洁工作。负责早餐服务、餐饮接待、饮品制作及区域保洁。
6	临时补充人力	按需	周末、节假日及旺季补充客房清洁和餐厅服务人力。

注：★供应商应依法用工，投标（响应）时须承诺按服务区域所在地劳动用工相关标准支付服务人员的劳动报酬，工资部分不得低于当地最低工资标准。并按照《中华人民共和国社会保险法》等的相关规定，为服务人员购买社会保险费等费用。（投标文件须提供承诺函，格式自拟）

5. 档案管理：建立项目管理信息档案，及时归档文件资料及服务记录，履约结束后交还采购人。

6. 持续改进机制

(1) 明确负责人定期自查，结合反馈优化服务。

(2) 对不合格服务分析原因并采取纠正措施，需整改问题限期完成。

7. 工作制度：运营商应针对本项目制定工作制度，包括但不限于基础工作规范（工作纪律、考

勤管理等）、人力资源相关制度（请假与休假、培训发展等）、运营支持制度、专项管理制度等。

（二）营销与渠道管理

1. 合作运营商负责市场分析，制定线上及线下营销策略，涵盖 OTA 平台（如携程、美团等）及社交媒体（抖音、小红书）推广。

2. 提供本地企业客户资源，联合开发团体订单，支持市场拓展。

3. 建立客户会员体系，实施积分兑换、生日礼遇及住店折扣，会员数据按月同步至采购人；引入数据分析工具，跟踪渠道转化率、客户复购率等指标，每季度提交优化报告。

（三）财务与收益分配

1. 固定成本包括物业费、能耗费用、基础人员工资。

2. 合作运营商需建立收益管理系统，定期提交收益报告。

3. 采购人保留对财务的监管权，确保收益分配透明合规。

4. 建立成本动态监控机制，对能耗、物料采购等变动成本按月分析，超支部分需提交说明及改进方案；年度成本降幅不低于 3%。

八、其他要求：

1. 洗涤服务应由专业洗涤机构承担，确保卫生标准达标。

2. 合作运营商及服务人员须严格保守住户的隐私信息，严禁泄露。

3. 为迎接各类的检查、评估和视察等活动，合作运营商必须配合采购人完成交代的其它公寓管理任务。

4. 实施绿色运营措施，客房采用可降解洗漱用品、布草一客一换（长租客户可协商），公共区域设置分类垃圾桶并张贴指引。

九、商务要求

（一）服务费用的核算及支付

服务费用按月核算。按每月进行结算，服务费合计金额=承包服务费+阶梯式递增+收益分成。

（二）报价要求

1. 本项目仅对合作模式中“承包服务费”进行报价，且磋商报价应为人民币含税全包价；

2. 磋商报价（承包服务费）低于¥18,000.00 元/月，将被视为无效响应处理。

3. 磋商报价应包含但不限于完成本项目的租金、水电、网络费、布草洗涤、日用品耗材、维修维护、OTA 平台扣点、人工费（包括但不限于工资总额（含工资、奖金、津贴和补贴）社会保险费、

工会经费、职工教育经费、解除与职工劳动关系给予的补偿）、利润、其他运营费用、税金等一切与本项目有关的费用。

（三）服务期限、服务地点：

1. 服务期限：8 年，具体起止时间在签订合同时由采购人确定。
2. 服务地点：粤港澳大湾区数据应用产业园

（四）履约保证金

1. 合同签订后，合作运营商在 5 个工作日内向采购人交纳 20 万元履约保证金，返还时不计利息。
2. 合作运营商应当以支票、汇票、本票或者金融机构、担保机构出具的保函等非现金形式提交。
3. 合作运营商不履行与采购人订立的合同的，履约担保不予退还；合作运营商给采购人造成的损失（含合作运营商应付违约金）可在履约担保金额中扣除；给采购人造成的损失超过履约担保金额的，还应当对超过部分予以赔偿。
4. 如合作运营商在合同期间内未出现任何违约行为的，履约保证金将在本项目合同期满之日起 5 个工作日内由采购人一次性退还合作运营商。

5. 合同签订

采购人根据采购文件的约定及响应文件的响应内容与合作运营商签订合同。

（五）履约验收考核

1. 如连续 3 个月未达保底收益，采购人有权终止合同。

2. 根据采购人提出的月度考核标准实施考核。本部分详见表一。

考核分数达到 90 分或以上的，视为考核结果“合格”，考核分数达到 70 分或以上未达 90 分的，视为考核结果“基本合格”，启动整改机制；考核分数未达到“基本合格”的，或连续出现 3 次“基本合格”，或出现连续 2 次“基本合格”仍未能有效整改的，视为考核结果“不合格”，采购人将根据合同约定解除合同。出现其他违法违规情形的，将按规定上报相关主管部门处理。

表一：合作运营服务监督管理考核表（采购人可根据后续项目情况调整考核内容）

类别	项目	检查情况		整改情况	备注
		发现问题	扣分情况		
安全管理 (30)	治安防控 1. 前台岗 24 小时值守，访客登记率 100%，身份核验准确率 $\geq 98\%$ 。 2. 公共区域监控覆盖率 100%，数据留存 ≥ 30 天，安保巡逻频次 ≥ 2 次/班次。				

	3. 突发事件响应: 紧急情况 10 分钟内到场, 非紧急情况 30 分钟内处置完成。				
	消防管理 1. 每月消防设施巡检 1 次, 每季度消防通道专项检查, 年度消防演练参与率 100%; 2. 违禁电器收缴率 100%, 装修消防承诺书签订率 100%				
	应急预案 停水/停电/火灾等场景预案完备率 100%, 应急值班电话 24 小时畅通。				
设施 维护 (25)	公共设施 1. 电梯维保每月 1 次, 检测报告按时提交率 100%; 2. 水电报修响应: 紧急维修 2 小时内到场, 一般维修 24 小时内完成。				
	客房设施 1. 家具电器完好率 $\geq 98\%$, 维修后住户签字确认率 100% 2. 布草更换及时率 100%, 客遗留物品 24 小时内上交总台。				
服务 质量 (25)	基础服务 1. 前台首问负责制执行率 100%, 需求 24 小时内反馈进展; 2. 投诉处理: 1 日内联系、3 日提出方案、7 日完成整改				
	卫生标准 1. 客房每日清洁达标率 $\geq 95\%$, 玻璃/镜面/五金件无污渍; 2. 公共区域每日消毒 2 次, 垃圾清理及时率 100%。				
管理 规范 (20)	人员配置: 人员到岗率 $\geq 95\%$, 培训合格率 100%				
	流程执行 1. 查房记录次日 12 点前提交率 100%, 钥匙管理零差错; 2. 固定资产完好率 100%, 物资账实相符率 $\geq 98\%$ 。				
其他	表中未涵盖的其他扣分情况, 需注明扣分原因, 每次				

	扣 2 分。				
加分 奖励	1. 拾金不昧，及时返还失主者，奖 2~5 分/次，数额巨大，加倍奖励。				
	2. 见义勇为，事迹突出者，给予通报表扬，奖励 2~5 分/次，特别突出者，加倍奖励。				
	3. 及时制止治安、消防及其它突发事件，保护了生命财产安全，减少经济损失，奖 2~10 分/次。				
考核人：		审批人：		考核日期：	

第四篇 合同条款格式

粤港澳大湾区数据应用产业园 J 栋丹霞 云邸公寓合作运营商采购

合 同 书

项目编号：_____GDYD250823_____

合同编号：_____

项目名称：粤港澳大湾区数据应用产业园 J 栋丹霞云邸公寓
合作运营商采购

注：本合同仅为合同的参考文本，合同签订双方可根据项目的具体要求进行修订，但不得偏离实质性条款。

甲 方：_____

电 话：_____ 传 真：_____ 地 址：_____

乙 方：_____

电 话：_____ 传 真：_____ 地 址：_____

采购项目名称：_____ 采购项目编号：_____

根据_____项目的采购结果，参照《中华人民共和国民法典》（合同编）的规定，经双方协商，本着平等互利和诚实信用的原则，一致同意签订本合同如下。

一、基本服务要求

- （一）为优化公寓配套功能、提升服务适配性，乙方中选后需专项投入建设，包括但不限于：
1. 检查及检修各使用设施与设备，保证各设备状况良好，满足使用要求。
 2. 完善公寓配套，如办公室、布草间、洗衣房、厨房，以及后期公寓需配置的健身器材健身房等。
 3. 前期上线运营的宣传：抖音、快手、视频号、小红书与达人的推广，各大 OTA 平台挂网直通车（显示排名位置）等。
- （二）乙方在开展管理服务的过程中，必须严格遵守国家的法律法规，切实保护租户的隐私权益。如因乙方违反法律法规的行为，导致产生了不良的社会影响，或者给其他相关方造成了经济损失，乙方将承担由此引发的法律责任和经济赔偿责任。
- （三）甲方根据实际需要，有权决定并安排专门的工作人员到乙方的办公地点进行驻点办公，以便对日常的管理服务工作进行实时的监督和检查，确保管理服务的质量和效率符合合同约定的标准和要求。
- （四）当合同期限届满或者由于某种原因导致合同被迫中止时，乙方必须严格按照规定，在 10 个工作日内，将管理系统中所包含的全部数据资料以及相关档案文件，以真实、准确且完整的方式，毫无保留地移交给甲方，确保甲方能够顺利接手并继续使用这些重要信息。

二、合作运营内容与范围

乙方负责本项目范围内的合作运营服务（包括但不限于基础运营管理及营销与渠道管理、财务与收益管理及分配）乙方须提出符合本项目管理实际情况的运营方案。

- （一）基础运营管理
1. 客户服务与体验优化

(1) 定制化住宿服务：针对不同客户群体提供定制化住宿服务，如商务办公配套服务、长租优惠套餐。

(2) 含房卡/Wi-Fi 密码交付、快速维修响应机制。

(3) 执行三星级卫生标准，结合个性化布置。客房维护需符合《酒店服务规范》《公共场所卫生管理条例》（GB 37487-2019）、《旅店业卫生标准》（GB 37488-2019）及《室内空气质量标准》GB/T18883 等行业标准。

(4) 提供 24 小时管家服务，涵盖入住引导、行程规划、本地生活咨询（如交通、餐饮推荐）及个性化需求响应（如叫醒服务、物品代购）。

2. 安全与应急管理

(1) 定期巡检与预案：建立电梯/水电系统定期巡检制度及备用设备预案，配备 24 小时监控；消防设施维护符合 GB 50016-2014 标准，制定消防演练等应急预案，符合《人员密集场所消防安全管理》（GA 654-2006）。

(2) 消防设施维护：每月测试烟雾报警器、喷淋系统（符合 GB 50016-2014《建筑设计防火规范》），灭火器压力值需在绿色区间且年检标签完整。

(3) 应急预案演练：每季度组织消防疏散、停电停水等应急演练，留存影像记录并提交甲方备案；每年更新应急预案，报甲方审核后实施。

3. 设备维护与故障响应

(1) 空调滤网每季度清洗，冰箱、热水器等每月功能检查；故障响应：报修后 2 小时内到场，8 小时内修复（紧急情况如停水停电立即处理）。

(2) 智能化系统维护：每日检查智能门锁、客房控制系统、能耗监测平台运行状态，故障响应时间不超过 1 小时，系统数据按月备份。

(1) 岗位职能分配合理，需岗前培训达标；国家/行业规定需持证上岗的岗位（如特种作业）必须持证。

(2) 所有人员应五官端正、身体健康、无皮肤病、传染性疾病和不良嗜好，均需持有健康证明。

(3) 应主动、积极地加强与甲方的联系，多途径、多渠道征询和听取意见，不断改进工作。

(4) 因工作人员过错导致人身财产损失的，由乙方承担民事赔偿责任，甲方有权解除合同；乙方需保障员工合法权益，承担劳动争议、工伤事故等全部责任。

(5) 建立月度服务技能培训机制（含礼仪、应急处理、设备操作），考核结果与绩效挂钩；每年组织全员消防、急救资质复训。

(6) 人员需求清单

序号	岗位	人数	备注
----	----	----	----

1	项目负责人	1	负责全盘运营（市场策略、定价管理、客户关系处理、财务预算及安全检查等）。
2	店长	1	协助店长管理内部运营（排班、流程优化、员工培训及代行职责）。
3	前台与客户服务	4	办理退房、入住准备及客房清洁安排；处理入住高峰及客人需求响应；负责夜间安保、突发情况处理及夜审走账。
4	客房服务（含客房主管 1 人）	6	按满房 26 套房/日计算，负责清洁质量检查、布草管理、库存控制及团队培训（可承担部分清洁任务）。
5	餐饮团队	5	含厨师长（1 人）人员均需持有《健康证》，负责菜单设计（融合韶关特色）、厨房管理及成本控制。协助切配、烹饪及清洁工作。负责早餐服务、餐饮接待、饮品制作及区域保洁。
6	临时补充人力	按需	周末、节假日及旺季补充客房清洁和餐厅服务人力。

注：供应商应依法用工，投标（响应）时须承诺按服务区域所在地劳动用工相关标准支付服务人员的劳动报酬，工资部分不得低于当地最低工资标准。并按照《中华人民共和国社会保险法》等的相关规定，为服务人员购买社会保险费等费用。

5. 档案管理：建立项目管理信息档案，及时归档文件资料及服务记录，履约结束后交还甲方。

6. 持续改进机制

（1）明确负责人定期自查，结合反馈优化服务。

（2）对不合格服务分析原因并采取纠正措施，需整改问题限期完成。

7. 工作制度：运营商应针对本项目制定工作制度，包括但不限于基础工作规范（工作纪律、考勤管理等）、人力资源相关制度（请假与休假、培训发展等）、运营支持制度、专项管理制度等。

（二）营销与渠道管理

1. 乙方负责市场分析，制定线上及线下营销策略，涵盖 OTA 平台（如携程、美团等）及社交媒体（抖音、小红书）推广。

2. 提供本地企业客户资源，联合开发团体订单，支持市场拓展。

3. 建立客户会员体系，实施积分兑换、生日礼遇及住店折扣，会员数据按月同步至甲方；引入数据分析工具，跟踪渠道转化率、客户复购率等指标，每季度提交优化报告。

（三）财务与收益分配

1. 固定成本包括物业费、能耗费用、基础人员工资。

2. 乙方需建立收益管理系统，定期提交收益报告。
3. 甲方保留对财务的监管权，确保收益分配透明合规。
4. 建立成本动态监控机制，对能耗、物料采购等变动成本按月分析，超支部分需提交说明及改进方案；年度成本降幅不低于 3%。

三、履约保证金

1. 合同签订后，乙方在 5 个工作日内向甲方交纳 20 万元履约保证金，返还时不计利息。
2. 乙方应当以支票、汇票、本票或者金融机构、担保机构出具的保函等非现金形式提交。
3. 乙方不履行与甲方订立的合同的，履约担保不予退还；乙方给甲方造成的损失（含乙方应付违约金）可在履约担保金额中扣除；给甲方造成的损失超过履约担保金额的，还应当对超过部分予以赔偿。
4. 如乙方在合同期间内未出现任何违约行为的，履约保证金将在本项目合同期满之日起 5 个工作日内由甲方一次性退还乙方。
5. 合同签订
甲方根据采购文件的约定及响应文件的响应内容与乙方签订合同。

（五）履约验收考核

1. 如连续 3 个月未达保底收益，甲方有权终止合同。
 2. 根据甲方提出的月度考核标准实施考核。本部分详见表一。
- 考核分数达到 90 分或以上的，视为考核结果“合格”，考核分数达到 70 分或以上未达 90 分的，视为考核结果“基本合格”，启动整改机制；考核分数未达到“基本合格”的，或连续出现 3 次“基本合格”，或出现连续 2 次“基本合格”仍未能有效整改的，视为考核结果“不合格”，甲方将根据合同约定解除合同。出现其他违法违规情形的，将按规定上报相关主管部门处理。详见“附表一：合作运营服务监督管理考核表（甲方可根据后续项目情况调整考核内容）”

四、合同期限

本合同有效期自____年____月____日至____年____月____日。

五、合作模式

由甲方提供物业、装修设施及基础电器设备，乙方负责全面日常管理运营（含人员配置、服务执行、营销推广）及品牌标准化输出，双方采用“承包服务费+阶梯式递增+收益分成”的复合合作模式。

1. 承包服务费：试运营期除外，乙方每月 10 日前向甲方支付承包服务费_____/月。承包服务费包含但不限于完成本项目的租金、水电、网络费、布草洗涤、日用品耗材、维修维护、OTA 平台扣点、人工费（包括但不限于工资总额（含工资、奖金、津贴和补贴）社会保险费、工会经费、职工教育经费、解除与职工劳动关系给予的补偿）、利润、其他运营费用、税金等一切与本项目有关的费用。

2. 服务费递增机制：自合作第 3 年起，每两年按前一期承包服务费的 10%比例阶梯式递增，递增周期及比例可根据市场行情协商调整，确保基础收益随运营周期稳步增长。

3. 收益分成：

(1) 扣除承包服务费及运营成本后，房费营业收入按照以下比例进行阶梯分成。

	营业收入（S）					分成比例
		S	≤	90000 (元/月)		/
第一阶梯	90000	<	S	≤	108000	5%
第二阶梯	108000	<	S	≤	126000	12%
第三阶梯	126000	<	S	≤	144000	20%
第四阶梯	144000	<	S	≤	162000	26%
第五阶梯	162000	<	S	≤	180000	30%
		198000	<	S		30%

(2) 除房营收外的其他广告位经营、增值服务等经营性收入，由甲方及乙方合同另行协商。

4. 服务费用的核算及支付：服务费用按月核算。按每月进行结算，服务费合计金额=承包服务费+阶梯式递增+收益分成。

六、试运营期

为支持乙方顺利完成建设调试与运营磨合，甲方特提供为期 2 个月（2025 年 11 月—12 月）的试运营期，旨在助力乙方迅速适应运营节奏，有效推动公寓服务品质及入住率的提升。在试运营期间，将减免承包服务费；经营性利润按甲方 60%、乙方 40%比例分配。

七、违约责任

- 任何一方违约，需支付违约金____元，并赔偿对方实际损失。
- 乙方服务未达标准，甲方有权扣减服务费或解除合同。

八、争议的解决

合同执行过程中发生的任何争议，如双方不能通过友好协商解决，任何一方均可向甲方所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。

九、不可抗力

任何一方由于不可抗力原因不能履行合同时，应在不可抗力事件发生后 1 日内向对方通报，以减轻可能给对方造成的损失，在取得有关机构的不可抗力证明或双方谅解确认后，允许延期履行或修订合同，并根据情况可部分或全部免于承担违约责任。

十、税费

在中国境内、外发生的与本合同执行有关的一切税费均由乙方负担。

十一、其他

- 本合同所有附件、采购文件、响应文件、中标通知书均为本合同的有效组成部分，与本合同

具有同等法律效力。

2. 在执行本合同的过程中，所有经双方签署确认的文件（包括会议纪要、补充协议、往来信函）即成为本合同的有效组成部分。

3. 本合同载明的甲、乙方地址为通讯及联系地址，今后凡与本合同项下有关的相关法律文书送达地址均以此为准，甲乙双方在通讯及联系方式发生变更时，应及时通知对方并作出更改，否则按本合同载明的通讯及联系方式送达的文件均为有效送达，由此引起的相关法律责任由甲、乙方自行承担。

4. 除甲方事先书面同意外，乙方不得部分或全部转让其应履行的合同项下的义务，否则视为乙方违约。

十二、合同生效：

- 1. 本合同在甲乙双方法人代表或其授权代表签字盖章后生效。
- 2. 本合同一式叁份，甲方执贰份，乙方执壹份，均具有相同效力。

附表一：合作运营服务监督管理考核表

甲方（盖章）：	乙方（盖章）：
单位名称：	单位名称：
法定代表人：	法定代表人（或授权人）：
地址：	地址：
电话：	联系人及电话：
开户行：	开户行：
银行账号：	银行账号：
统一社会信用代码：	统一社会信用代码：
年 月 日	年 月 日

第五篇 响应文件格式

响应文件格式

一、响应文件请按响应文件编制的顺序和以下要求格式制作。

（一）自查表

（二）经济部分的响应文件格式

1. 磋商报价总表（首次）

（三）商务部分的响应文件格式

1. 磋商函

2. 资格声明书

3. 法定代表人证明书

4. 法定代表人授权书

5. 供应商的相关资格证明资料复印件（加盖供应商法人公章），其中包括：

A. 证明供应商的合格性的证明文件，详见《磋商须知前附表》第 13.2 条款内容；

（1）具有独立承担民事责任的能力【供应商在中华人民共和国境内注册的法人或其他组织或自然人，在投标（响应）时提交有效的营业执照（或事业法人登记证或身份证等相关证明） 副本复印件】；

（2）具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度【供应商必须提供《资格条件承诺函》，格式按照本磋商文件第五部分响应文件格式“5-1《资格条件承诺函》”】；

（3）具有履行合同所必需的设备和专业技术能力【供应商必须提供《资格条件承诺函》，格式按照本磋商文件第五部分响应文件格式“5-1《资格条件承诺函》”】；

（4）有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录【供应商必须提供《资格条件承诺函》，格式按照本磋商文件第五部分响应文件格式“5-1《资格条件承诺函》”】；

（5）参加采购活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录【供应商必须提供《资格条件承诺函》，格式按照本磋商文件第五部分响应文件格式“5-1《资格条件承诺函》”】；

（6）法律、行政法规规定的其他条件【供应商必须提供《守法经营声明书》，格式参考本磋商文件第五部分响应文件格式“5-2 守法经营声明书”】。

（7）本项目的特定资格要求：

①供应商未被列入“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）“失信被执行人或重大税收违法失信主体或政府采购严重违法失信行为记录名单”；不处于中国政府采购网（www.ccgp.gov.cn）“政府采购严重违法失信行为记录名单”中的禁止参加政府采购活动期间。

注：以采购代理机构于磋商截止时间当天在“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）及中国政府采购网（www.ccgp.gov.cn）查询结果为准，由采购代理机构打印查询结果提供资格审查，如相关记录信息已失效，供应商必须提供由该记录信息的执行或列入单位出具的相关证明材料。

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，不得同时参加本采购项目投标（响应）。

（8）本项目不接受联合体磋商。

B. 其他资格证明资料，（不限于《第三篇 用户需求书》内容）。

6. 类似项目业绩

7. 《用户需求书》响应表格式

8. 《合同书》响应表格式

9. 供应商简介

10. 供应商主管人员概况

11. 交纳招标代理服务费承诺书

12. 其它文件

A. 商务评审细则要求的资料

B. 《用户需求书》所要求提供的证明资料文件

（四）技术部分的响应文件格式

1. 供货方案

2. 技术方案（根据技术部分评分表内容要求提供）

3. 采购人配合的条件

4. 技术响应表格式

5. 实质性响应技术条款（“★”项）响应表格式（如有）

6. 重要技术条款（“▲”项）响应表格式（如有）

7. 其他文件

A. 技术评审细则要求的资料

B. 《用户需求书》所要求提供的证明资料文件

二、报价信封（首次）另单独封装，按以下顺序装订：

1. 磋商报价总表（首次）（从响应文件正本中复印，该表内容如与正本不一致的，以正本内容为准，加盖供应商法人公章）；

2. 电子文件【含响应文件经济文件、商务文件、技术文件，响应文件**电子文件一份**（要求 U 盘介质，PDF、WORD 格式）】。

（一）自查表

表一：资格性、符合性自查表

	自查内容	证明文件
资格性检查	请供应商按磋商文件评审工作大纲“二、磋商程序”中“资格性检查”内容填写	见响应文件第（）页
		见响应文件第（）页
		见响应文件第（）页
符合性检查	请供应商按磋商文件评审工作大纲“二、磋商程序”中“符合性检查”内容填写	见响应文件第（）页
		见响应文件第（）页
		见响应文件第（）页

表二：商务评审自查表

评审分项	评审细则	证明文件
		见响应文件第（）页
		见响应文件第（）页
.....		见响应文件第（）页

注：表二为商务评审打分项的自查表，供应商自行填写，根据商务评审打分内容提供相应的证明材料，如未提供，评委有权认为不具备或不符合，并影响供应商的得分。

表三：技术评审自查表

评审分项	评审细则	证明文件
		见响应文件第（）页
		见响应文件第（）页
.....		见响应文件第（）页

注：表三为技术评审打分项的自查表，供应商自行填写，根据技术评审打分内容提供相应的证明材料，如未提供，评委有权认为不具备或不符合，并影响供应商的得分。

法定代表人（或法定代表人授权代表）签名或盖私章：_____

供应商名称（加盖法人公章）：_____

日期： 年 月 日

（二）经济部分

1. 磋商报价总表（首次）

磋商报价总表（首次）

项目编号：GDYD250823

项目名称：粤港澳大湾区数据应用产业园 J 栋丹霞云邸公寓合作运营商采购

供应商名称	承包服务费（元/月）	服务期限	备注
	（小写）：¥ _____ （大写）：人民币 _____	8 年，具体起止时间在签订合同时由采购人确定。	

备注：1、供应商应按“用户需求书”的要求，根据实际情况进行报价。响应文件内不得含有任何对本报价进行修改的其他说明，否则将被视为无效响应。

2. 磋商报价（承包服务费）低于¥18000.00 元/月，将被视为无效响应处理。

3. 供应商必须对本项目承包服务费的全部内容进行报价，如有缺漏，其响应文件按无效磋商处理；

4. 报价应为人民币含税全包价，包括但不限于完成本项目的租金、水电、网络费、布草洗涤、日用品耗材、维修维护、OTA 平台扣点、人工费（包括但不限于工资总额（含工资、奖金、津贴和补贴）社会保险费、工会经费、职工教育经费、解除与职工劳动关系给予的补偿）、利润、其他运营费用、税金等一切与本项目有关的费用。

5. 报价以人民币元为单位，保留小数点后两位；

6. 本表一式二份，一份随报价信封（首次）一起提交，一份编入响应文件（经济部分）。

法定代表人（或法定代表人授权代表）签名或盖私章： _____

供应商名称（加盖法人公章）： _____

日期： 年 月 日

(三) 商务部分

1. 磋商函格式

磋商函

致: 韶关鸿硕科技发展有限公司/ (广东远东招标代理有限公司)

根据贵方“粤港澳大湾区数据应用产业园 J 栋丹霞云邸公寓合作运营商采购”(项目编号: GDYD250823) 的磋商邀请, 我方(供应商名称)作为供应商正式授权(授权代表全名, 职务)代表我方进行有关本次磋商的一切事宜。

在此提交的响应文件, 已按磋商文件的要求密封封装。包括但不限于如下内容:

1. 报价信封(首次)【一份】(按磋商文件要求的内容编制);
2. 响应文件【含自查表、经济文件、商务文件和技术文件, 正本__份, 副本__份】;
3. 电子文件【__份】;

我方已完全明白磋商文件的所有条款要求, 并重申以下几点:

- 1、我方决定参加项目编号为 GDYD250823 项目的磋商;
- 2、本项目的磋商报价【详见磋商报价总表(首次)】;
- 3、本响应文件的有效期限自递交响应文件截止日后 90 天有效, 如成交, 有效期将延至合同终止日为止;
- 4、我方已仔细阅读并研究了磋商文件的所有内容包括修正文、答疑纪要、澄清补充通知(如有)和所有已提供的参考资料以及有关附件, 我们完全清晰理解磋商文件的要求, 不存在任何含糊不清和误解之处, 我方同意放弃在此方面提出含糊意见或误解的一切权力;
- 5、我方明白并愿意在规定的递交响应文件;
- 6、我方同意按照贵方可能提出的要求而提供与磋商有关的任何其他数据或信息;
- 7、我方完全服从和尊重磋商小组所作的评定结果, 我方理解贵方不一定接受最低报价或任何贵方可能收到的报价;
- 8、我方如果成交, 将保证履行磋商文件以及答疑纪要、澄清补充通知等磋商文件修改书(如有)中的全部责任和义务, 按质、按量、按期完成《合同书》中的全部任务;

9、所有与本磋商有关的函件请发往下列地址:

地 址:	_____	邮政编码:	_____
电 话:	_____	代表姓名:	_____
传 真:	_____	职 务:	_____
开户银行:	_____	账 号:	_____

法定代表人(或法定代表人授权代表)签名或盖私章: _____

供应商名称(加盖法人公章): _____

日期: 年 月 日

2. 资格声明书

资格声明书

致：韶关鸿硕科技发展有限公司/广东远东招标代理有限公司

为响应你方组织的“粤港澳大湾区数据应用产业园 J 栋丹霞云邸公寓合作运营商采购”的采购[采购编号为：GDYD250823]，我方愿参与磋商并作出如下声明：

（一）我方作为（供应商名称）是在法律、财务和运作上独立于采购人、采购代理机构的供应商，提交所有文件和全部说明是真实的和正确的。

（二）具有独立承担民事责任的能力；

（三）具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度；

（四）具有履行合同所必需的设备和专业技术能力；

（五）有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录；

（六）参加采购活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录；

（七）法律、行政法规规定的其他条件。

（八）本公司（企业）的单位负责人与所参与的本采购项目的其他供应商的单位负责人不为同一人且与其他供应商之间不存在直接控股、管理关系。

（九）本公司（企业）与采购人不存在利害关系以及可能影响采购公正性的法人、其他组织或者个人的情形。

（十）根据《中华人民共和国政府采购法实施条例》的规定，本公司（企业）如为本采购项目提供整体设计、规范编制或者项目管理、监理、检测等服务的供应商，不得再参加该采购项目的其他采购活动。否则，由此所造成的损失、不良后果及法律责任，一律由我公司（企业）承担。

（十一）本公司（企业）承诺在本次采购活动中，如有违法、违规、弄虚作假行为，所造成的损失、不良后果及法律责任，一律由我公司（企业）承担。

（十二）我方理解你方可能还要求提供更进一步的资格资料，并愿意应你方的要求提交。

供应商名称（加盖法人公章）：

法定地址：_____

邮 编：_____

供应商法定代表人（或法定代表人授权代表）签名或盖私章：_____

电 话：_____

传 真：_____

3. 法定代表人证明书

法定代表人证明书

_____同志，现任我单位_____职务，为法定代表人，特此证明。

附：

法定代表人性别：_____ 年龄：_____ 身份证号码：_____

营业执照号码：_____

主营：_____

兼营：_____

签发日期：_____年____月____日 单位：_____（盖章）_____

说明：1、法定代表人为企业事业单位、国家机关、社会团体的主要行政负责人。

2. 内容必须填写真实、清楚、涂改无效，不得转让、买卖。

3. 将此证明书提交对方作为合同附件或凭证。

法定代表人身份证复印件正面

法定代表人身份证复印件反面

4. 法定代表人授权书

法定代表人授权书

致: 韶关鸿硕科技发展有限公司/广东远东招标代理有限公司

兹授权_____同志, 为我方签订经济合同及办理其他事务代理人, 其权限是:
_____, 特此证明, 有效日期与本公司响应文件中标注的磋商有效期相同。

授权单位: _____ (加盖法人公章)

法定代表人: _____ (签名亲笔或盖私章)

签发日期: _____ 年 _____ 月 _____ 日

附: 代理人性别: _____ 年龄: _____ 职务: _____ 身份证号码: _____

联系电话: _____

营业执照号码: _____ 经济性质: _____

主营(产):

兼营(产):

说明: 1. 法定代表人为企业事业单位、国家机关、社会团体的主要行政负责人。

2. 内容必须填写真实、清楚、涂改无效, 不得转让、买卖。

3. 将此证明书提交对方作为合同附件。

4. 授权权限: 全权代表本公司参与上述采购项目的磋商/谈判响应, 负责提供与签署确认一切文书资料, 以及向贵方递交的任何补充承诺。

5. 有效期限: 与本公司磋商/响应文件标注的磋商/谈判有效期相同, 自本单位加盖公章之日起生效。

6. 磋商/谈判签字代表为法定代表人, 则本表不适用。

被授权人(授权代表)
居民身份证复印件粘贴处

(正面)

被授权人(授权代表)
居民身份证复印件粘贴处

(反面)

5. 供应商的相关资格证明资料复印件（加盖供应商法人公章），其中包括：

A. 证明供应商的合格性的证明文件，详见《磋商须知前附表》第 13.2 条款内容：

（1）具有独立承担民事责任的能力【在中华人民共和国境内注册的法人或其他组织或自然人】投标（响应）时提交有效的营业执照（或事业法人登记证或身份证等相关证明） 副本复印件】；

（2）具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度【供应商必须提供《资格条件承诺函》，格式按照本磋商文件第五部分响应文件格式“5-1《资格条件承诺函》”】；

（3）具有履行合同所必需的设备和专业技术能力【供应商必须提供《资格条件承诺函》，格式按照本磋商文件第五部分响应文件格式“5-1《资格条件承诺函》”】；

（4）有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录【供应商必须提供《资格条件承诺函》，格式按照本磋商文件第五部分响应文件格式“5-1《资格条件承诺函》”】；

（5）参加采购活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录【供应商必须提供《资格条件承诺函》，格式按照本磋商文件第五部分响应文件格式“5-1《资格条件承诺函》”】；

（6）法律、行政法规规定的其他条件【供应商必须提供《守法经营声明书》，格式参考本磋商文件第五部分响应文件格式“5-2 守法经营声明书”】。

（7）本项目的特定资格要求：

①供应商未被列入“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）“失信被执行人或重大税收违法失信主体或政府采购严重违法失信行为记录名单”；不处于中国政府采购网（www.ccgp.gov.cn）“政府采购严重违法失信行为记录名单”中的禁止参加政府采购活动期间。

注：以采购代理机构于磋商截止时间当天在“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）及中国政府采购网（www.ccgp.gov.cn）查询结果为准，由采购代理机构打印查询结果提供资格审查，如相关记录信息已失效，供应商必须提供由该记录信息的执行或列入单位出具的相关证明材料。

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，不得同时参加本采购项目投标（响应）。

8. 本项目不接受联合体磋商。

B. 其他资格证明资料，（不限于《第三篇 用户需求书》内容）。

（5-1）资格条件承诺函

资格条件承诺函

我方（供应商名称）符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条第一款第（二）项、第（三）项、第（四）项、第（五）项规定条件，具体包括：

1. 具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度；
2. 具有履行合同所必需的设备和专业技术能力；
3. 具有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录；
4. 参加采购活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录。

我方对上述承诺的真实性负责，在评审环节结束后，自愿接受采购单位（采购代理机构）的检查核验，配合提供相关证明材料，证明符合《中华人民共和国政府采购法》规定的供应商基本资格条件。如有虚假，将依法承担相应法律责任。

特此承诺。

法定代表人（或法定代表人授权代表）签名或盖私章：_____

供应商名称（加盖法人公章）：_____

日期： 年 月 日

（5-2）守法经营声明书

守法经营声明书

我方诚意参与本项目磋商，并特此声明：

参加本次采购活动前 3 年内在经营活动中没有以下重大违法记录：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。

我方符合本次采购活动所涉及的法律、行政法规规定的其他条件。

以上内容如有虚假或与事实不符的，磋商小组可将我方响应文件作无效响应处理，我方愿意承担相应的法律责任。

法定代表人（或法定代表人授权代表）签名或盖私章：_____

供应商名称（加盖法人公章）：_____

日期： 年 月 日

6. 类似项目业绩

类似项目业绩

项目名称：粤港澳大湾区数据应用产业园 J 栋丹霞云邸公寓合作运营商采购

项目编号：GDYD250823

序号	年份	项目名称	合同金额（万元）	备 注
1				
		⋮		
2				
		⋮		
3				
		⋮		

注：如本表格式内容不能满足需要，供应商可根据本表格式自行划表填写，但必须体现以上内容。

法定代表人（或法定代表人授权代表）签名或盖私章：_____

供应商名称（加盖法人公章）：_____

日期： 年 月 日

7. 《用户需求书》响应表格式

《用户需求书》响应表

项目编号：GDYD250823

[说明] 供应商应对照磋商文件要求与磋商的实际情况对磋商文件中“用户需求书”的条款内容作全面响应。完全满足的在“响应”栏中打“√”，若有差异的请在“差异”栏内如实注明是“正偏差”或“负偏差”，（“正偏差”指报服务或货物或工程的技术参数优于磋商文件中要求，“负偏差”指所报服务或货物或工程的技术参数低于磋商文件中要求），并将差异情况在技术差异表说明。（不填写或漏填的内容，该条款不响应）

序号	用户需求书要求	实际响应的具体内容	响应	差异
1				
2				
3				
4				
5				
6				
7				
8				
9				
10				

法定代表人（或法定代表人授权代表）签名或盖私章：_____

供应商名称（加盖法人公章）：_____

日期： 年 月 日

8. 《合同书》响应表格式

《合同书》响应表

项目编号：GDYD250823

[说明] 供应商应对照磋商文件要求与磋商的实际情况对磋商文件中《合同书》的条款内容作全面响应。完全满足的在“响应”栏中打“√”，若有差异的请在“差异”栏中如实注明是“正偏差”或“负偏差”，（“正偏差”指供应商响应的合同条款优于磋商文件中要求，“负偏差”指供应商响应的合同条款低于磋商文件中要求），并将差异情况在差异表说明。（不填写或漏填的内容，该条款不响应）。

序号	条款号	磋商文件要求	响应文件内容	响应	差异
1	第 一 条				
2	第 二 条				
3	第 三 条				
					

法定代表人（或法定代表人授权代表）签名或盖私章：_____

供应商名称（加盖法人公章）：_____

日期： 年 月 日

9. 供应商简介

供应商基本情况一览表

单位名称			电话			法定代表人			职务		
地址			传真			被授权人			职务		
一、单位简历及隶属关系					单位优势及特长						
二、单位概况	职工总数	人	上一年主要经济指标	营业额		实现利润					
	流动资金	万元		主要项目	1.						
	固定资产(万元)	原值: 净值:			2.						
	占地面积	m ²			3.						
三、其他	近 3 年完成及正在执行的合同中发生的由于供应商违约或部分违约而引起诉讼和受到索赔的案件具体情况及结果(须如实填写,若对此进行隐瞒,而后又被采购人或采购代理机构发现,或被他人举证成立,其磋商资格将被取消)。					如有名称变更(非因该单位出现了与资格预审(如果经此程序)时的营业性质的根本改变以至不再满足本次采购的要求),说明原名称因何种原因变更为现名称,并提供由工商管理部门出具的变更证明文件。					

注: 1、文字描述: 单位性质、发展历程、经营规模及服务理念、主营产品、技术力量等。

2. 图片描述: 经营场所、主要或关键产品介绍、生产场所及工艺流程等。

3. 如供应商此表数据有虚假, 一经查实, 自行承担相关责任。

法定代表人(或法定代表人授权代表)签名或盖私章: _____

供应商名称(加盖法人公章): _____

日期: 年 月 日

10. 供应商主管人员概况

供应商管理人员一览表

项目编号: GDYD250823

项目名称: 粤港澳大湾区数据应用产业园 J 栋丹霞云邸公寓合作运营商采购

拟派项目经理资料情况						
姓名		性别		年龄		
职务		职称		学历		
电话						
参加工作时间			从事同类项目负责人年限			
具有认证资质						
已完成的部分同类项目情况						
项目单位	项目名称	工作内容	项目金额	完成日期	成果质量等级评定	项目获奖情况
1						
2						
...	...	...		...	...	...
拟参与本项目主要技术人员情况						
姓名	性别	年龄	职称	专业	学历	经验年限
1						
2						
...	...	...	...	...	...	

注: 1. 在合同执行期间, 成交供应商须设立驻场项目负责人和专业专职的主要技术及服务人员, 并在上表中列明;

2. 此表格供参照, 供应商可以根据本表格式内容自行划表填写。

法定代表人(或法定代表人授权代表)签名或盖私章: _____

供应商名称(加盖法人公章): _____

日期: 年 月 日

11. 交纳招标代理服务费承诺书

交纳招标代理服务费承诺书

致：广东远东招标代理有限公司

我方在贵司代理的粤港澳大湾区数据应用产业园J栋丹霞云邸公寓合作运营商采购（项目编号：GDYD250823）磋商中若获成交，我方保证按竞争性磋商文件的规定，以支票、汇票、电汇、现金或经贵公司认可的一种方式，向贵公司即广东远东招标代理有限公司指定的银行账号，支付招标代理服务费。

特此承诺。

承诺方法定名称：_____（承诺方盖章）

地址：_____

电话：_____

传真：_____

邮箱：_____

邮编：_____

承诺方授权代表签名或盖私章：_____

承诺日期：_____

12. 其它文件

- A. 商务评审细则要求的资料
- B. 《用户需求书》所要求提供的证明资料文件

（四）技术部分：

[说明] 供应商应按照磋商文件要求，根据“用户需求书”内容作出全面响应。编制和提交的内容应包括但不限于以下各项。对必须满足的内容，必须完全满足。对响应有差异的，则说明差异的内容。

1. 供货方案
2. 技术方案（根据技术部分评分表内容要求提供）
3. 采购人配合的条件
4. 技术响应表格式
5. 实质性响应技术条款（“★”项）响应表格式（如有）
6. 重要技术条款（“▲”项）响应表格式（如有）
7. 其他文件
 - A. 技术评审细则要求的资料
 - B. 《用户需求书》所要求提供的证明资料文件

1. 供货方案

供货方案

供应商应提供但不限于以下内容：

- (1) 技术说明资料。
- (2) 本部分内容是供应商根据招标技术需求对其投标技术方案的详细描述，供应商对竞争性磋商文件中技术规格的书面应答，包括但不限于产品品牌、技术描述、技术规范、技术参数、配件及配置清单、技术文件和资料、技术说明书、图纸、安装调试验收介绍、时间安排和售后服务等内容，可以是原厂有关产品说明书、产品样本、检验报告或其他形式的书面文件等；主要包括货物说明一览表及各项货物详细技术性能文件、检验报告（如有需要）等。
- (3) 产品的质量标准、检测标准、测试手段。
- (4) 产品主要备品备件、易损件、专用工具等配置国内提供情况说明。
- (5) 制造商出具的产品中文说明书、彩页、照片等。
- (6) 竞争性磋商文件第三篇用户需求书中要求的其他资料。
- (7) 其他与技术方案有关的资料。

货物说明一览表

序号	货物名称	主要规格	数量	备注

注：各项货物详细技术性能应另页描述。

法定代表人（或法定代表人授权代表）签名或盖私章：_____

供应商名称（加盖法人公章）：_____

日期：_____年____月____日

2. 技术方案

技术方案

（根据技术部分评分表内容要求提供，格式自拟）

供应商名称（加盖法人公章）：_____

日期： 年 月 日

3. 采购人配合的条件

采购人配合的条件

为配合本项目计划进度时间表所进行的各阶段工作，供应商必须列明需要采购人配合的工作内容和具体要求。

供应商名称（加盖法人公章）：_____

日期： 年 月 日

4. 技术响应表格式

技术响应表

项目编号：GDYD250823

[说明] 供应商应对照磋商文件要求与磋商的实际情况对磋商文件“用户需求书”中的技术参数的条款内容作全面响应。完全满足的在“响应”栏中打“√”，若有差异的请在“差异”栏内如实注明是“正偏差”或“负偏差”，（“正偏差”指报服务或货物或工程的技术参数优于磋商文件中要求，“负偏差”指所报服务或货物或工程的技术参数低于磋商文件中要求），并将差异情况在技术差异表说明。（不填写或漏填的内容，该条款不响应）

序号	用户需求书要求	实际响应的具体内容	响应	差异
1				
2				
3				
				

法定代表人（或法定代表人授权代表）签名或盖私章：_____

供应商名称（加盖法人公章）：_____

日期： 年 月 日

5. 实质性响应技术条款（“★”项）响应表格式（如有）

实质性响应技术条款（“★”项）响应表

项目编号：GDYD250823

序号	采购规格/要求	磋商实际参数 (供应商应按磋商服务/货物/ 工程实际数据填写)	是否偏离（无偏离/正偏离/ 负偏离）	偏离简述
1				
2				
3				
4				
5				
6				

- 注：1、供应商必须对应磋商文件“第三篇用户需求书”的“★”项内容逐条响应。如有缺漏，缺漏项视同不符合采购要求。打“★”项为不可负偏离（劣于）的重要项。
2. 供应商响应采购需求应具体、明确；含糊不清、不确切或伪造、变造证明材料的，按照不完全响应或者完全不响应处理。构成提供虚假材料的，移送监管部门查处。
3. 本表内容不得擅自修改。如磋商文件无“★”项，则此项无需填写。

法定代表人（或法定代表人授权代表）签名或盖私章：_____

供应商名称（加盖法人公章）：_____

日期： 年 月 日

6. 重要技术条款（“▲”项）响应表格式（如有）

重要技术（服务）条款（“▲”项）响应表

项目编号：GDYD250823

序号	采购规格/要求	采购实际参数 (供应商应按磋商服务/货物/工程实际数据填写)	是否偏离(无偏离/正偏离/负偏离)	偏离简述
1				
2				
3				

注：1、供应商必须对应磋商文件“第三篇用户需求书”的“▲”项内容逐条响应。

2. 供应商响应采购需求应具体、明确；含糊不清、不确切或伪造、变造证明材料的，按照不完全响应或者完全不响应处理。构成提供虚假材料的，移送监管部门查处。

3. 如有证明材料请附于本表后。

法定代表人（或法定代表人授权代表）签名或盖私章：_____

供应商名称（加盖法人公章）：_____

日期： 年 月 日

7. 其他文件

A. 技术评分标准中的证明资料；

B. 《用户需求书》所要求提供的证明资料文件。

附件：评审工作大纲

粤港澳大湾区数据应用产业园 J 栋丹霞云邸公寓合作
运营商采购
(项目编号：GDYD250823)

评审工作大纲

广东远东招标代理有限公司
二〇二五年十月

一、评审原则和目的

1. “粤港澳大湾区数据应用产业园 J 栋丹霞云邸公寓合作运营商采购”（项目编号：GDYD250823）的磋商依照《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》《广东省实施〈中华人民共和国政府采购法〉办法》《政府采购竞争性磋商采购方式管理暂行办法》《财政部关于政府采购竞争性磋商采购方式管理暂行办法有关问题的补充通知》等招标投标的有关规定进行。评审必须遵循公开、公平、公正、诚实信用的原则。
2. 本办法的评审对象是指供应商按照磋商文件要求提供的有效响应文件，包括供应商应磋商小组要求对原响应文件作出的正式书面澄清文件。

二、磋商程序

（一）对供应商的资格性检查

评审过程应在开标后立即开始。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，以确定供应商是否具备磋商资格。应进行以下审核：

1. 具备磋商文件中规定资格要求的资格证明文件齐全
2. 法定代表人/负责人资格证明书及授权委托书

（二）对供应商的符合性检查

符合性检查是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。应进行以下审核：

1. 响应文件按磋商文件要求签署、盖章
2. 磋商报价（承包服务费）不低于¥18,000.00 元/月
3. 磋商商务技术没有实质性不响应
4. 服务期限符合磋商要求
5. 响应文件无采购人不能接受的附加条件的
6. 无法律法规和竞争性磋商文件规定的其他无效情形有下列情况之一的，响应无效：
 - （1）供应商不具备磋商公告合格供应商条件的；
 - （2）磋商函没有供应商盖章及其法定代表人（或法定代表人委托的代理人）的印鉴或签名的；
 - （3）响应文件提供虚假材料的；
 - （4）响应文件未完全满足磋商文件中带“★”号的条款和指标的；
 - （5）供应商的相关证件、证明文件、合同和其他文件的原件、复印件没有按磋商文件规定提交的，原件与复印件不一致的；
 - （6）磋商报价不确定或磋商报价（承包服务费）低于¥18,000.00 元/月的；
 - （7）评审期间，供应商没有按磋商小组的要求提交经授权代表签字的澄清、说明、补正或改变了响应文件的实质性内容的；
 - （8）供应商对采购人、采购代理机构、磋商小组及其工作人员施加影响，有碍采购公平、公正的；

(9) 按有关法律法规、规章规定属于成交无效的。

(三) 以上资格性检查、符合性检查中部分有不合格分项的响应文件，将作废标处理。经磋商小组确认的无效响应文件，采购人和采购代理机构将予以拒绝，并且不允许通过修正或撤销其不符合要求的差异，使之成为具有符合性的响应文件。

(四) 磋商小组应于开标之后首先就供应商的响应文件进行资格性检查和符合性检查，经磋商小组确认具有有效响应文件的供应商不足三家时将重新组织磋商。

(五) 技术、商务及价格磋商

(1) 磋商小组邀请在规定时间内递交响应文件的供应商参加磋商。磋商顺序按随机抽签的顺序。

(2) 磋商小组与供应商应围绕资格条件、技术、商务、合同条款等内容分别进行一轮或多轮的磋商。在磋商过程中，磋商小组应当严格遵循保密原则，未经供应商同意不得向任何人透露当事人技术、价格和其他重要信息。

(3) 磋商文件的修正：磋商小组调整或修改采购需求内容时，应取得磋商小组的一致同意，并以书面形式通知所有参加磋商的供应商。但任何形式的决定须以符合公平、公正原则和有利于项目的顺利实施为前提。

(4) 最终报价：有效供应商应在磋商小组规定的时间内集中进行最终竞争性报价并做出有关承诺，一般情况下最终报价不能高于上一次报价（若第二次报价高于或等于第一次报价的，供应商应给出充分的解释，并经磋商小组确认为有效报价，否则以第一次报价作为有效的第二次报价）。

(六) 细微偏差修正

1. 细微偏差是指经磋商小组确认为具有符合性的响应文件虽然实质上响应磋商文件要求，但个别地方存在遗漏或者提供了不完整的技术信息及数据，并且修正这些遗漏或者不完整不会更改响应文件的实质性内容。

2. 经磋商小组确认为具有符合性的响应文件，若存在个别计算或累计方面的算术错误可视为响应文件存在细微偏差并按照以下原则进行修正：

(1) 细微偏差是指经磋商小组确认为具有符合性的响应文件虽然实质上响应磋商文件要求，但个别地方存在遗漏或者提供了不完整的技术信息及数据，并且修正这些遗漏或者不完整不会更改响应文件的实质性内容。

(2) 按照上述修正调整后的内容经供应商确认后，对供应商起约束作用。

3. 经磋商小组确认存在细微偏差的响应文件，磋商小组可以于评标结果宣布之前要求供应商对响应文件中存在的细微偏差进行修正。

4. 按照上述修正调整后的内容经供应商确认后，对供应商起约束作用。

5. 经磋商小组确认存在细微偏差的响应文件，磋商小组可以于评审结果宣布之前要求供应商对响应文件中存在的细微偏差进行修正。

(七) 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，详见《评分标准和细则》。

（八）评标注意事项

1. 磋商小组将按照竞争性磋商文件确定的评标方法进行评标。对竞争性磋商文件中描述有歧义或前后不一致的地方，磋商小组有权按法律法规的规定进行评判，但对同一条款的评判应适用于每个投标供应商。
2. 对于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，磋商小组应当以书面形式要求供应商作出必要的澄清、说明或者补正。
3. 供应商的澄清、说明或者补正应当采用书面形式，并加盖公章，或者由法定代表人或其授权的代表签字。供应商的澄清、说明或者补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。
4. 有下列情形之一的，视为供应商串通投标，其投标无效：
 - 4.1 不同供应商的响应文件由同一单位或者个人编制；
 - 4.2 不同供应商委托同一单位或者个人办理投标事宜；
 - 4.3 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；
 - 4.4 不同供应商的响应文件异常一致或者投标报价呈规律性差异；
 - 4.5 不同供应商的响应文件相互混装。
5. 关于同一合同项下相同品牌产品投标
 - 5.1 单一产品采购项目，提供相同品牌产品且通过资格审查、符合性审查的不同供应商参加同一合同项下投标的，按一家供应商计算，评审后得分最高的同品牌供应商获得中标供应商推荐资格；评审得分相同的，磋商小组采取随机抽取方式确定一个供应商获得中标供应商推荐资格，其他同品牌供应商不作为中标候选人。
 - 5.2 非单一产品采购项目，多家供应商提供的核心产品品牌相同的，按前款规定处理。

（九）得分统计及推荐成交候选人名单

- A. 按照磋商程序、评分标准以及权重分配的规定，磋商小组各成员分别首先就各个供应商的技术状况、商务状况及其对磋商文件要求的响应情况进行评议和比较，评出其商务评分和技术评分，所有评委各供应商的商务得分和技术得分应为各评委的评分相加，再除以评委人数，得出平均得分，将各供应商的商务得分、技术得分和价格得分相加得出其综合得分，按最终综合得分由高向低排序。
- B. 供应商的最终评审得分=商务得分+技术得分+价格得分，评分统计的结果数据须经评委验算审核并签名确认。
- C. 委员会按评审后得分由高到低顺序排列。得分相同的，按磋商报价由低到高顺序排列。得分且磋商报价相同的，按技术指标优劣顺序排列磋商小组依据得分情况推荐综合得分第一名的供应商为第一成交候选人，推荐综合得分第二名的供应商为第二成交候选人，推荐综合得分第三名的供应商为第三成交候选人。

（十）编制评审报告。

磋商小组根据评审结果撰写评审报告。评审报告是磋商小组根据全体评审成员签字的原始评审记录和评审结果编写的报告，其主要内容包括：

1. 磋商公告刊登的媒体名称、开标日期和地点；
2. 购买磋商文件的供应商名单和磋商小组成员名单；
3. 评审方法和标准；
4. 开标记录和评审情况及说明，包括响应无效供应商名单及原因；
5. 评审结果和成交候选供应商排序表；
6. 磋商小组的授标建议。

资格性检查和符合性检查表

项目编号：GDYD250823

项目名称：粤港澳大湾区数据应用产业园 J 栋丹霞云邸公寓合作运营商采购

检查项目 供应商名称	资格性检查		符合性检查						结论	不通过原因
	具备磋商文件中规定的资格要求证明文件齐全	法定代表人/负责人资格证明书及授权委托书	响应文件按磋商文件要求签署、盖章	磋商报价（承包服务费）不 低于 ¥18,000.00 元/月	磋商商务技术没有实质性不响应	服务期限符合磋商要求	响应文件无采购人不能接受的附加条件的	无法律法规和竞争性磋商文件规定的其他无效情形		
供应商 1										
供应商 2										
供应商 3										
.....										
备注：1. 表中填写“○”表示该项符合采购文件要求，“×”表示该项不符合采购文件要求。 2. 在结论栏中填写“通过”或“不通过”。 3. 如对本表中某种情形的评审意见不一致时，以少数服从多数的原则作为磋商小组对该情形的认定结论。										

附件 1.1 《评分标准和细则》

一、评委考核打分的评分因素及分值：总分 100 分

序号	评分因素	分值
1	商务	40 分
2	技术	45 分
3	价格	15 分
总分		100 分

一、评分因素分值的具体分配

1. 商务部分评分标准：

序号	评审项目	分值	评审内容
1	项目业绩	15 分	2022 年至今取得的同类型运营项目业绩，每提供一个有效的项目业绩得 5 分。 注 1：业绩时间以合同签订时间为准。 注 2：此项最高得 15 分。供应商应提供合同关键页复印件（合同关键页包括：合同封面、服务内容页及双方签章页；加盖供应商公章）。 注 3：同一项目不同年份的合同按一份业绩计算，不重复计算业绩分数。同一业主在同一招标/采购项目中续签的合同不重复计分。
2	客户评价	12 分	2022 年至今的项目（必须为以上供应商业绩情况中的有效计分的业绩，须提供评价单位的联系人及联系方式）。 获得项目用户考核评价为正面评价（优秀、优良、良好、满意或相当于类似评价）。每份得 4 分，同一项目按一份评价计算，不重复计算分数，此项最高得 12 分。 注：提供合同甲方或甲方负责物业服务工作主管/分管部门盖章的评价文件或考核验收文件，不提供不得分。
3	管理或服务 体系认证	6 分	供应商通过以下管理体系认证： 1. 质量管理体系认证证书，得 2 分； 2. 环境管理体系认证证书，得 2 分；

			3. 职业健康安全管理体系认证证书，得 2 分； 注：（1）提供以上证书扫描件及国家认证认可监督管理委员会的“全国认证认可信息公共服务平台”（http://cx.cnca.cn）查询结果截图，失效、撤销或暂停的对应证书项不得分。 （2）如因成立时间不满足认证时间要求且办理认证所需合理时间不足导致未能获得认证证书的，供应商提供说明文件明确以上事项，说明合理且属实的，可对应得分。
4	项目规章制度	7 分	根据需求书“五、服务内容及范围 （一）基础运营管理 “7. 工作制度” 包括但不限于基础工作规范（工作纪律、考勤管理等）、人力资源相关制度（请假与休假、培训发展等）、运营支持制度、专项管理制度等进行评审： 1. 管理标准及制度或办法完全适用本项目，方案合理，内容详细，符合本项目特性，可行性强，得 7 分； 2. 管理标准及制度或办法基本适用本项目，方案较合理，内容较详细，符合一般物业特性，基本可行，得 4 分； 3. 管理标准及制度或办法方案不合理，内容简单，不完全符合，可行性差，得 1 分； 4. 未提供相关内容的得 0 分。
5	合计	40 分	

2. 技术部分评分标准：

序号	评审项目	分值	评审内容
1	服务内容中分项工作目标及管理方案（基础运营管理）	10 分	根据供应商提供针对本项目的基础运营管理方案（包括但不限于客户服务与体验优化、安全与应急管理、设备维护与故障响应、档案管理、持续改进机制等）进行评审： 1. 方案合理，内容详细，符合本项目物业特性的运营管理要求，完全满足且优于项目需求的，得 10 分； 2. 方案较合理，内容较详细，符合本项目物业特性的运营管理要求，完全满足项目需求的，得 5 分； 3. 方案不合理，内容简单，不完全符合本项目物业特性的运

			营管理要求，不完全满足项目需求的，得 1 分； 4. 未提供相关内容的得 0 分。
2	服务内容中 分项目工作目 标及管理方 案（营销与渠 道管理）	10 分	根据供应商提供针对本项目营销与渠道管理方案（包括但不限于市场分析、营销策略、市场拓展推广等）进行评审： 1. 方案合理，内容详细，符合本项目物业特性的营销与渠道管理要求，完全满足且优于项目需求的，得 10 分； 2. 方案较合理，内容较详细，符合本项目物业的营销与渠道管理要求，完全满足项目需求的，得 5 分； 3. 方案不合理，内容简单，不完全符合本项目物业的营销与渠道管理要求，不完全满足项目需求的，得 1 分； 4. 未提供相关内容的得 0 分。
3	服务内容中 分项目工作目 标及管理方 案（财务与收 益分配）	7 分	根据供应商提供针对本项目的财务与收益分配方案（包括但不限于固定成本计算、收益管理系统等）进行评审： 1. 方案合理，内容详细，符合本项目物业特性的财务与收益分配，完全满足且优于项目需求的，得 7 分； 2. 方案较合理，内容较详细，符合一般物业的卫生管理要求，完全满足项目需求的，得 4 分； 3. 方案不合理，内容简单，不完全符合一般物业的卫生管理要求，不完全满足项目需求的，得 1 分； 4. 未提供相关内容的得 0 分。
4	人员管理方 案	8 分	根据供应商提供针对本项目的人员管理方案（包括但不限于：人员配置方案、岗前培训、在岗培训、考勤、定期考核、管理制度等）进行评审： 1. 人员配置及岗位设置完全满足或优于采购需求，人员管理制度健全合理，科学可行，适用性强的，得 8 分； 2. 人员配置及岗位设置满足采购需求，人员管理制度较完整合理，较科学可行，适用性较强的，得 6 分； 3. 人员配置及岗位设置满足采购需求，人员管理制度基本完整，合理性、可行性和适用性一般的，得 4 分； 4. 人员配置及岗位设置较难满足采购需求，人员管理制度有欠缺，可行性较差，基本不适用的，得 1 分； 5. 无提供或其他不得分。
4	突发事件的	10 分	根据供应商提供针对本项目的应急预案（包括但不限于：系

	处理措施和应急预案		统故障、火灾、治安事件、公共卫生事件以及项目其他可能突发事件等各类突发事件的应急处理措施与预案）进行评审： 1. 处理措施和应急预案内容完整，方案具体、可行，对相关风险分析透彻，针对性及准确性强的，得 10 分； 2. 处理措施和应急预案较明确，方案较具体，对相关风险分析较透彻，针对性及准确性较强的，得 5 分； 3. 处理措施和应急预案基本明确，方案对相关风险分析不够透彻，针对性及准确性一般的，得 1 分； 4. 无提供或其他不得分。
	合计	45 分	

3. 价格分值：（分值：15 分）

通过本项目资格性检查与符合性检查且磋商价格最高的为磋商基准价，其价格分为满分，即 15 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=（最后磋商报价/磋商基准价）×15。**

备注：

（1）**价格修正：**供应商的磋商报价中经磋商小组确定为供货范围（包括货物、工程和服务）缺漏项，而进行调整的，调整价为该项目在其他有效磋商中的最高报价。

（2）磋商小组将按照上述修正错误的方法调整该供应商的响应文件中的磋商报价，调整后的价格对供应商具有约束力。如果供应商不接受修正后的磋商价格，则其磋商将被拒绝。