

广东省政府采购

公开招标文件

采购计划编号：**440201-2025-03285**

采购项目编号：**GDYD251105**

项目名称：韶关市住房保障中心**2026**年度东河、惠民等片区公有住房采购巡查服务

采购人：韶关市住房保障中心

采购代理机构：广东远东招标代理有限公司韶关分公司

第一章 投标邀请

广东远东招标代理有限公司韶关分公司受韶关市住房保障中心的委托，采用公开招标方式组织采购韶关市住房保障中心2026年度东河、惠民等片区公有住房采购巡查服务。欢迎符合资格条件的国内供应商参加投标。

一.项目概述

1.名称与编号

项目名称：韶关市住房保障中心2026年度东河、惠民等片区公有住房采购巡查服务

采购计划编号：440201-2025-03285

采购项目编号：GDYD251105

采购方式：公开招标

预算金额：1,250,000.00元

2.项目内容及需求情况（采购项目技术规格、参数及要求）

采购包1(2026年度东河、惠民等片区公有住房采购巡查服务):

采购包预算金额：1,250,000.00元

品目号	品目名称	采购标的	数量（单位）	技术规格、参数及要求	是否允许进口产品
1-1	其他服务	2026年度东河、惠民等片区公有住房采购巡查服务	1(项)	详见第二章	否

本采购包不接受联合体投标

合同分包：不允许合同分包

合同履行期限：自合同签订之日起1年，年终考核良好可续签下一年合同。

二.投标人的资格要求

1.投标人应具备《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定的条件，提供下列材料：

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。分支机构投标的，须提供总公司和分公司营业执照副本复印件，总公司出具给分支机构的授权书。

2）有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录：投标文件中提供《资格条件承诺函》，（格式详见公开招标文件“第二章 采购需求”）。

3）具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度：投标文件中提供《资格条件承诺函》，（格式详见公开招标文件“第二章 采购需求”）。

4）履行合同所必需的设备和专业技术能力：投标文件中提供《资格条件承诺函》，（格式详见公开招标文件“第二章 采购需求”）。

5）参加采购活动前3年内，在经营活动中没有重大违法记录：投标文件中提供《资格条件承诺函》，（格式详见公开招标文件“第二章 采购需求”）。重大违法记录，是指供应商因违法经营受到刑事处罚或者责令停产停业、吊销许可证或者执照、较大数额罚款等行政处罚。（根据财库〔2022〕3号文，“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）

2.落实政府采购政策需满足的资格要求：

采购包1（2026年度东河、惠民等片区公有住房采购巡查服务）： 本项目属于专门面向中小企业采购的项目。参与的投标人服务全部由符合政策要求的中小企业承接。投标人为中小企业的，投标人须提供《中小企业声明函》（服务）；监狱企业、残疾人福利单位视同小型、微型企业。属于监狱企业的，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；属于残疾人福利性单位的，提供《残疾人福利性单位声明函》。否则不予认定。

3.本项目特定的资格要求：

采购包1（2026年度东河、惠民等片区公有住房采购巡查服务）：

1)供应商未被列入“信用中国”网站(www.creditchina.gov.cn)“记录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信息记录”中的禁止参加政府采购活动期间。（以资格审查人员于投标（响应）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（<http://www.ccgp.gov.cn/>）查询结果为准，如相关失信记录已失效，供应商需提供相关证明资料）。

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（或采购包） 投标（响应）。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， 不得再参与本项目投标（响应）。投标函相关承诺要求内容。

三.获取招标文件

时间：详见招标公告及其变更公告（如有）

地点：详见招标公告及其变更公告（如有）

获取方式：在线获取。供应商应从广东省政府采购网（<https://gdgpo.czt.gd.gov.cn/>）上广东政府采购智慧云平台（以下简称“云平台”）的政府采购供应商入口进行免费注册后，登录进入项目采购系统完成项目投标登记并在线获取招标文件（未按上述方式获取招标文件的供应商，其投标资格将被视为无效）。

售价：免费

四.提交投标文件截止时间、开标时间和地点：

提交投标文件截止时间和开标时间：详见招标公告及其变更公告（如有）

（自招标文件开始发出之日起至投标人提交投标文件截止之日止，不得少于20日）

地点：详见招标公告及其变更公告（如有）

五.公告期限、发布公告的媒介：

1、公告期限：自本公告发布之日起不得少于5个工作日。

2、发布公告的媒介：中国政府采购网(www.ccgp.gov.cn)、广东省政府采购网(<https://gdgpo.czt.gd.gov.cn/>)；广东远东招标代理有限公司网（<http://www.gdydzb.com>）

六.本项目联系方式：

1.采购人信息

名称：韶关市住房保障中心

地址： 韶关市浈江区和平路73号房产大厦10.11楼

联系方式： 0751-8889482

2.采购代理机构信息

名称：广东远东招标代理有限公司韶关分公司

地址： 广东省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

联系方式： 0751-8115118

3.项目联系方式

项目联系人： 黄小姐

电话： 0751-8115118

4.技术支持联系方式

云平台联系方式： 020-88696588

开标评标服务专线： 020-88696599

采购代理机构： 广东远东招标代理有限公司韶关分公司

第二章 采购需求

一、项目概况：

- 1.项目名称：韶关市住房保障中心2026年度东河、惠民等片区公有住房采购巡查服务。
- 2.采购预算金额（最高限价）：1,250,000.00元。
- 3.投标人必须对本项目的全部内容进行报价，如有缺漏，其投标文件按无效投标处理。
- 4.项目背景：根据《广东省城镇住房保障办法》（广东省人民政府令第181号）、《韶关市区城镇住房保障实施办法》（韶府规（2022）23号）等文件精神，结合2025年我中心已采购运营管理公司在东河、惠民片区实施的公有住户巡查服务及我中心2026年工作计划。
- 5.采购项目需求一览表

序号	采购内容	数量	服务要求	服务期	预算金额/最高限价
1	2026年度东河、惠民等片区公有住房采购巡查服务	1项	详见本项目服务要求	自合同签订之日起1年，年终考核良好可续签下一年合同	1,200,000.00元
2	年度考核奖励	1项	详见履约考核	/	50,000.00元

二、基本情况

（一）服务区域范围

- 1.东河片区东至莲花山、西至浈江大道、南至金沙湾住宅小区、北至帽峰大桥。
- 2.惠民片区东至工业中路中段（转盘）、西至天子岭住宅小区、南至蓉城花园住宅小区、北至黄屋中。
- 3.东堤北片区为五里亭大桥以北、十里亭大桥以南。

（二）房屋情况

- 1.东河片区共有公有住房2188户、总建筑面积约122649.01平方米，其中住宅1761套、非住宅81套、盘活资产157套、其他简易户数189套，另外危旧房约59套，空置466套。片区内砖木结构占1.83%，砖混结构占18.19%，框架结构占71.3%。
- 2.惠民片区共有公有住房3936套、房屋总面积229678.83平方米，其中住宅3399套、非住宅144套、盘活资产90户、其他303套。另外危旧房约36套，空置1213套。片区内砖混结构占34.43%，框架结构占57.88%。
- 3.东堤北片区共有公有住房226套、房屋总面积25651平方米，其中住宅193套、非住宅33套。另外空置10套。片区内砖混结构占2.21%，框架结构占97.79%。

注：以上为2025年11月底数据，实施过程中会根据实际情况动态增加及减少。

三、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；

4.参加政府采购活动前三年内，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。

供应商名称（公章）

年 月 日

采购包1（2026年度东河、惠民等片区公有住房采购巡查服务）

1.主要商务要求

标的提供的时间	自合同签订之日起 1 年，年终考核良好可续签下一年合同。
标的提供的地点	采购人指定地点。
付款方式	<p>1期：支付比例100%，1.付款方式为每月结算一次。 2.在合同签订之日起的一个月内，中标供应商向采购人递交合同总价30%的预付款保函以及合同总价30%的预付款发票，采购人收到预付款保函和预付款发票后，向中标供应商支付服务内容“2026年度东河、惠民等片区公有住房采购巡查服务”的30%作为预付款； 3.结算方式按每月结算，先抵扣预付款，预付款抵扣完毕后，当月不足抵扣的据实结算。 4.中标供应商每月10日前向采购人提交结算材料，采购人接收到结算材料后支付上月服务费用。 注：中标供应商凭以下有效文件与采购人结算：（1）合同；（2）中标供应商开具的正式发票；（3）成交通知书。 5.收款方、出具发票方、合同乙方均必须与中标供应商名称一致。 6.采购人使用的是财政资金，采购人在前款规定的付款时间为向政府采购支付部门提出办理财政支付申请手续的时间（不含政府财政支付部门审核的时间），在规定时间内提出支付申请手续后即视为采购人已经按期支付。</p> <p>如项目发生合同融资，采购人需将合同款项支付到合同约定收款账户</p>
验收要求	<p>1期：1.履约验收主体：采购人。 2.履约验收时间：分阶段验收，按月度验收考核。 3.履约验收方式：检查服务记录、现场核验实施。 4.履约验收内容：依据公开招标文件及合同约定（具体详见：韶关市住房保障中心采购公有住房巡查服务质量考评量化指标表）；（1）资料审查：入住和退出管理、巡查监控管理、房屋及共用设施设备维修养护管理、核对服务日志等文件完整性；（2）加分项核实：收回房屋方面、租金收取方面。 5.验收标准：依据《公有住房巡查服务质量考评量化指标表》及合同约定。 6.争议处理：因服务质量问题产生争议时，由项目所在地启动法律程序。 7.其他未尽事宜处理：履约验收工作中未明确的事项，须严格遵循以下法规文件执行，并对技术、服务履约情况逐项确认：（1）《财政部关于进一步加强政府采购需求和履约验收管理的指导意见》（财库（2016）205号）；（2）《关于进一步加强政府采购需求管理工作的通知》（粤财采购函（2023）29号）；（3）《关于进一步加强政府采购项目合同履约验收支付等相关工作的通知》（韶财采购（2022）19号）。</p>
履约保证金	不收取
其他	<p>其他，1.合同签订：采购人根据采购文件的约定及投标（响应）文件的响应内容与中标供应商签订合同。 2.因国家政策变动，不允许采购人发包服务项目时，采购人提前一个月书面通知中标供应商，因此而导致中标供应商及采购人造成损失的，双方免责。 3.因不可抗力因素而致中标供应商及采购人财物受到损失的，双方免责。 4.中标供应商在项目履约过程中所获悉的情况及材料，均有保守信息的义务且不受合同有效期所限，直至该信息成为公开信息。</p>

其他商务需求

参数性质	编号	内容明细	内容说明
★	1	报价要求	1.投标报价以人民币“元”为单位，保留小数点后两位。2.投标人报价包含完成本项目的人工费（包括但不限于工资总额（含工资、奖金、津贴和补贴等）、职工福利费、社会保险费、住房公积金、职工教育经费、解除与职工劳动关系给予的补偿，以及劳务派遣、临时用工支出）、食宿、体检、配备统一规范着装的服装及相关装备、培训费、商业保险、其他费用、专业工具和常规消耗用品、税金等一切与本项目有关的费用。
	2	同类项目	投标人应当说明与本项目类似的其他项目的业绩和服务情况等内容。

说明	<p>打“★”号条款为实质性条款，若有任何一条负偏离或不满足则导致投标（响应）无效。</p> <p>打“▲”号条款为重要参数（如有），若有部分“▲”条款未响应或不满足，将根据评审要求影响其得分，但不作为无效投标（响应）条款。</p>
----	--

2.技术标准与要求

序号	品目名称	标的名称	单位	数量	分项预算单价（元）	分项预算总价（元）	所属行业	技术要求
1	其他服务	2026年度东河、惠民等片区公有住房采购巡查服务	项	1.00	1,250,000.00	1,250,000.00	其他未列明行业	详见附件一

附表一：2026年度东河、惠民等片区公有住房采购巡查服务

参数性质	序号	具体技术(参数)要求
------	----	------------

1	<p>(一) 基本服务</p> <p>1.目标与责任：进一步加快发展保障性租赁住房，规范发展保障性公有住房，牢固树立新发展理念，坚持以人民为中心，健全韶关市公有住房运营管理服务机制，有效破解现有公有住房运营管理中存在的一些突出矛盾和问题，努力打造有利于保障社会公平、促进社会和谐、有利于增进群众福祉的服务环境，推进公有住房的良性运营，实现国有资产的保值增值。选聘一家专业社会化租赁管理服务企业统一对服务片区实施管理，由初期的中心业务指导逐步过渡到企业独立管理，引导巡查管理企业为中心管辖的公有住房带来更优质、专业化的管理服务。</p> <p>2.服务改进：明确负责人，定期对服务过程进行自查，结合反馈意见与评价结果采取改进措施，需整改问题及时整改完成。</p> <p>3.档案管理：档案和记录齐全，遵守采购人及承租人的信息、档案资料管理要求，未经许可，不得将资料转作其他用途或向其他单位、个人提供，履约结束后，相关资料交还采购人，采购人按相关规定存档。</p> <p>4.服务方案及工作制度：制定项目实施方案，主要包括租赁日常服务、房屋使用巡查服务、房屋维护跟踪服务等。</p> <p>5.人员需求清单：</p> <p>三片区巡查服务宜配备人员22名，其中项目总负责人1名，其他人员负责日常巡查、租赁事务处置、综合事务处置等三类岗位。</p> <p>★（1）投标人应承诺人员配备不低于19名，人员相对独立，不得擅自随意调整或参与其他项目。具体人员配备标准按实际情况为准（注：投标响应时需提提供人员配置清单或承诺函）。</p> <p>（2）项目总负责人应具有相应的工作经验。</p> <p>（3）投标人服务人员需掌握并熟练运用公房相关政策，投标人应具有完善的档案管理制度、维修管理制度、公房管理制度和岗位职责等。</p> <p>6.服务质量与保障措施：制定项目服务质量与保障措施，主要包括在队伍稳定性举措、工作质量及日常考核机制等方面进行综合评定。</p>
2	<p>(二) 租赁日常服务</p> <p>1.入住服务：主要包括配合做好租赁合同的签订、续签、变更，办理入住手续及入户查验，采集新入住住户的基本信息，建立住户入住档案和台账，市场化租金续租的对接、处置工作。</p> <p>2.退出服务：主要包括配合办理房屋腾退手续和退出结算、入户查验情况等清退工作。</p> <p>3.欠租催缴：主要包括协助依法依规进行租金催缴，制定租金欠缴问题台账，每月形成书面报告提交委托单位。</p> <p>4.业务的受理和上件：对信息变更、房屋腾退、续签申请等租赁业务通过韶关市住房保障监督管理服务互联互通平台上受理和上件，符合政策规定的可办理相关审核通过手续，并每周定期跟踪业务审核进度情况。及时告知租户签订合同。</p>

	3	<p>（三）房屋使用巡查服务</p> <p>1.入住巡查：制定入住巡查计划，定期对人员居住情况、房屋使用情况进行巡查记录。</p> <p>2.安全巡查：建立安全生产巡查制度和制定应急工作预案，定期对房屋安全情况进行日常巡查记录，并配合开展专项安全检查，做好应急处置工作，消除各类安全隐患。</p> <p>3.空置房源监控：每月核查、统计上报空置房源情况，配合做好空置房源入住前的对接和现场查看。</p> <p>4.房屋使用登记：定期盘点房屋使用情况，配合做好产权产籍相关调查工作。</p> <p>5.特殊服务：对指定范围内孤寡老人、残疾或行动不便人群等租户应重点关注，通过采取入户、定期走访等方式对房屋使用安全方面巡查，发现问题及时处置及向上报告。</p> <p>6.专题巡查：每季度安排1次无人机航拍卫生死角、视野盲区进行全方位巡查，发现问题及时处置及向上报告。</p>
	4	<p>（四）房屋维护跟踪服务</p> <p>1.维护报修响应：及时响应承租户维护报修信息，现场核查维护内容，并通知维护人员核实并修复。</p> <p>2.跟踪维护：维护过程中跟进工程进度，在维护结束后参与验收。</p>
	5	<p>（五）其他服务内容</p> <p>1.配合做好公有住房的政策宣传、意见反馈收集和上报、处置等工作内容。</p> <p>2.配合做好公有住房所在行政区域内街道、社区的有关信访投诉、公益活动、法制宣传等社会综合管理工作。</p> <p>3.配合做好公有住房巡查服务过程中有关文件资料的收集、整理、归档及统计，建立完善管理档案，并维护档案的完整、安全。</p> <p>4.巡查服务办公场所、设备、系统等固定资产及其他内容由采购人与实际中标供应商签订合同的约定为准。</p> <p>5.巡查服务管理未尽事宜参照《韶关市公有住房运营管理服务规范》执行。</p>
		<p>（六）巡查服务考评事项</p> <p>1.为全面评估运营管理企业巡查服务的工作效果，发现问题与不足并做出及时调整和修改，进一步提高管理人员业务能力，提供更加优质的服务。由采购人组建考核小组，按照巡查服务管理的实际情况定期考核评分。</p> <p>2.自合同签订日期起每月一次。质量考评结果实行百分制，根据质量考评量化指标表计算得分，划分为四个等级：得分在90分（含）以上为优秀；80（含）—89分为良好；60（含）—79分为合格；60分以下为不合格。</p> <p>3.月度考评为每月按照《韶关市住房保障中心采购公有住房巡查服务质量考评量化指标表》对服务情况进行评价，计算月度考核分。</p> <p>4.年度考评从基础管理、项目实施效果、服务满意度三方面实施，年度考评得分=基础管理考评分×10%+项目实施效果分×70%+服务满意度分×20%。</p> <p>5.考评流程主要如下：</p> <p>（1）绩效自评。每月前3日及12月3日前中标供应商根据投标文件、合同书等，形成自评报告并填写自评表，报市住房保障中心。自评报告应当包括以下内容：本月/年度项目总体情况、服务管理措施和组织实施情况、存在问题及其原因、下一步工作意见和建议。</p> <p>（2）实施考评。由市住房保障中心按照本办法的有关规定，组织实施考评或委托第三方评价</p>

机构对服务项目进行绩效评价。服务期内每月前7日对上月服务进行考评，当年12月中旬前完成12月及全年服务的考评。

（3）申诉与复核。考核评估结束后，对形成的考评结论，市住房保障中心应当听取中标供应商对评价结果的相关意见及申辩。同时，根据实际需要组织专项复核，复核结果为最终结果。

（4）考核方式包括定量分析法与定性分析法。具体按《韶关市区公有住房巡查服务质量考评办法》执行。

6.2026年项目总预算为1,250,000.00元，当中50,000.00元用于奖优罚劣。

7.采取合同约定分期支付的方法，根据月度考核结果支付月度服务费。

（1）结果确定为优秀的，支付服务费100%。

（2）结果确定为良好的，支付服务费95%。

（3）结果确定为合格的，支付服务费90%。

（4）结果确定为不合格的，按项目实际完成情况扣减相应费用，并以得分分值换算成支付比例支付费用。

（5）连续3个月度不合格或者全年有累计4次月度不合格，采购人有权终止合同。

8.根据年度考核结果奖优罚劣，并支付考核奖励费用。

（1）年度考评结果为“良好”及以上等次，并完全履行了采购服务合同要求的，给予100%年度考核奖励，并同意中标供应商继续实施采购公有住房巡查服务项目。

（2）年度考评结果为合格的，并基本履行了采购服务合同要求的，给予80%年度考核奖励。

（3）年度考评结果为不合格的，履行采购服务合同未达到基本要求的，不予奖励，并按合同约定追究违约责任。

9.中标供应商每月10日前向采购人提交结算材料，采购人接收到结算材料后支付上月服务费用。

附件：（此表以最终考评办法确定的为准。）

韶关市住房保障中心采购公有住房巡查服务质量考评量化指标表

评价指标		考核细则及计分标准		佐证材料	分值	备注
	办理入住手续	细则	1.配合做好空置房源入住前的对接和现场查看。 2.为新分配的租户办理入住手续，登记签名和领取钥匙，并告知相关入住注意事项。	1.前期对接反馈材料； 2.《房屋入住登记台账》。	5	
		计分标准	如发现一次未按要求办理入住手续的扣1分，最多扣5分。			
	租赁业务办理	细则	1.按要求落实高效服务，做好租赁业务受理和上件，每周定期跟踪业务审核进度情况。 2.及时告知租户签订合同，根据实际做好上门代办业务。	1.《租赁业务办理登记台账》； 2.《合同签订跟进登记台账》。	10	
		计分标准	如发现一次有未按时受理并上件和没有做好告知义务的，扣0.5分。			
			1.根据推送退房信息，联系租户上门核			

6	入住和退出管理	房屋腾退	细则	<p>验房屋并现场确认房屋退出交还。</p> <p>2.检查每个退房家庭是否按照要求对腾退的房屋进行记录且信息齐全，签订《房屋交还确认书》。</p> <p>3.若房屋及其配套设施被租户人为损坏，须及时向维修部门汇报，并协调租户恢复原状或照价赔偿。</p>	<p>1.《房屋情况登记台账》；</p> <p>2.《房屋交还确认书》；</p> <p>3.其他相关说明材料。</p>	5	
			计分标准	如发现一次退房手续不完整且未有说明的，扣1分，发现问题没及时上报的，房屋检查不到位发现问题并产生损失的扣5分。			
		欠租催收情况	细则	<p>1.欠租1个月的租户，给予1次电话/上门提醒；欠租1个月以上的，每月通过入户约谈发放催缴通知书。每月催租率应达到100%。</p> <p>2.催租过程做好一房一档记录，落实拍照留存归档，并定期将相关材料上报。</p>	<p>1.《欠租催收工作台账》；</p> <p>2.催租全过程档案材料。</p>	15	
			计分标准	每月催租率90%以下，每少10%扣1分。催租过程资料不完整的，每发现1宗扣0.5分。			
		日常巡查情况	细则	<p>1.每套房屋每年巡查不少于2次，每月巡查房屋不少于管辖范围的15%，巡查应当做好详细记录。</p> <p>2.巡查中主动发现疑似长期空置、转租和安全隐患等问题，及时上报并进行重点巡查。</p> <p>3.巡查中未能入户的房屋或在巡查中发现存在违规行为的住户，必须在5个工作日内安排复查或回访并记录。</p>	<p>1.《房屋情况登记台账》；</p> <p>2.复查或回访相关材料。</p>	20	
			计分标准	每月低于巡查率的，每1%扣0.5分；如发现一次未安排复查等扣1分；巡查资料不规范完善的，每发现一个问题扣0.5分。			
	巡查监控管理	调查排查情况	细则	<p>1.发现违规问题及时处理，告知租户违规情况，并送达整改通知书，督促其按要求整改，并做好全过程记录。</p> <p>2.按要求张贴派发、送达各类通知文件。</p> <p>3.按要求做好各类专项排查工作，并汇总上报相关数据情况。</p> <p>4.配合相关部门做好各类宣传工作。</p>	<p>1.相关通知文件送达佐证材料；</p> <p>2.宣传、排查工作开展相关材料。</p>	15	

				计分标准	如发现一次没按要求通知及督促整改的，扣 0.5 分；巡查资料不规范完善的，每发现一个问题扣 0.5 分。	佐证材料。						
				纠纷调处情况	细则	1.做好日常投诉纠纷处置（含网络问政、信访等）工作，第一时间对接租户核实情况、解决问题，对事项处理情况要及时做好登记。 2.对于群访、媒体关注的重大事件，及时调查核实、限期整改落实。 3.确无法调处的，要及时向上报告请提处置。	1.《房屋情况登记台账》； 2.处置登记相关材料。	15				
					计分标准	如发现一次无故不按要求调处解决的，扣 1 分；处置登记材料不规范完善的，每发现一个问题扣 0.5 分；没及时上报被发现的一次扣 2 分。						
				房屋及共用设施设备维修保养管理	及时响应租户报修信息	细则	1.做好房屋维修和自行装修的受理，会同相关部门第一时间前往现场核实，初定界定维修范围和责任。 2.定期跟进了解房屋维修工作进度情况。 3.配合参与房屋维修的验收。	1.《房屋情况登记台账》； 2.《房屋维修登记表》。	10			
						计分标准	如发现一次有未按时受理、做好维修跟进和没做好告知义务的，扣 0.5 分。					
				其他	细则	1.配合盘点房屋使用情况和参与产权产籍相关调查工作。 2.因工作需要，配合开展上级交办的其他各项任务。	-	5	此项由考评小组结合实际情况评定。			
					计分标准	如配合度不够，一次扣 1 分。						
				考核小计							100	
				加分项	收回房屋方面	承接主体在住户死亡、长期失联后无亲属或亲属不配合退房的情况下收回房屋，一套加 1 分；在公有住房被他人非法强占的情况下收回房屋，一套加 1 分；在住户不符合公有住房租住条件但拒不腾退的情况下收回房屋，一套加 1 分。此项没有上限。			收回房屋情况报告			
					租金收取方面	当期收回历史欠租额（指与采购主体签订本期服务合同前的欠租）完成历史欠租额每 10% 加 1 分，依次类推，没有上			历史欠租催缴情况报告			

				限。					
			合计总分						
说明	打“★”号条款为实质性条款，若有任何一条负偏离或不满足则导致投标无效。								
	打“▲”号条款为重要技术参数，若有部分“▲”条款未响应或不满足，不作为无效投标条款。								

第三章 投标人须知

投标人必须认真阅读招标文件中所有的事项、格式、条款和采购需求等。投标人没有按照招标文件要求提交全部资料，或者投标文件没有对招标文件在各方面都做出实质性响应的可能导致其投标无效或被拒绝。

请注意：供应商需在投标文件截止时间前，将加密投标文件上传至云平台项目采购系统中并取得回执，逾期上传或错误方式投递送达将导致投标无效。

一、名词解释

1.采购代理机构：本项目是指广东远东招标代理有限公司韶关分公司，负责整个采购活动的组织，依法负责编制和发布招标文件，对招标文件拥有最终的解释权，不以任何身份出任评标委员会成员。

2.采购人：本项目是指韶关市住房保障中心，是采购活动当事人之一，负责项目的整体规划、技术方案可行性设计论证与实施，作为合同采购方（用户）的主体承担质疑回复、履行合同、验收与评价等义务。

3.投标人：是指在云平台项目采购系统完成本项目投标登记并提交电子投标文件的供应商。

4.“评标委员会”是指根据《中华人民共和国政府采购法》等法律法规规定，由采购人代表和有关专家组成以确定中标供应商或者推荐中标候选人的临时组织。

5.“中标供应商”是指经评标委员会评审确定的对招标文件做出实质性响应，经采购人按照规定在评标委员会推荐的中标候选人中确定的或评标委员会受采购人委托直接确认的投标人。

6.招标文件：是指包括招标公告和招标文件及其补充、变更和澄清等一系列文件。

7.电子投标文件：是指使用云平台提供的投标客户端制作加密并上传到系统的投标文件。（投标客户端制作投标文件时，生成的后缀为“.标书”的文件）

8.备用电子投标文件：是指使用云平台提供的投标客户端制作电子投标文件时，同时生成的同一版本的备用投标文件。（投标客户端制作投标文件时，生成的后缀为“.备用标书”的文件）

9.电子签名和电子印章：是指获得中华人民共和国工业和信息化部颁发的《电子认证服务许可证》、国家密码管理局颁发的《电子认证服务使用密码许可证》的资质，具备承担因数字证书原因产生纠纷的相关责任的能力，且在广东省内具有数量基础和服务能力的依法设立电子认证服务机构签发的电子签名和电子签章认证证书（即CA数字证书）。供应商应当到相关服务机构办理并取得数字证书介质和应用。电子签名包括单位法定代表人、被委托人及其他个人的电子形式签名；电子印章包括机构法人电子形式印章。电子签名及电子印章与手写签名或者盖章具有同等的法律效力。签名（含电子签名）和盖章（含电子印章）是不同使用场景，应按招标文件要求在投标（响应）文件指定位置进行签名（含电子签名）和盖章（含电子印章），对允许采用手写签名的文件，应在纸质文件手写签名后，提供文件的彩色扫描电子文档进行后续操作。

10.“全称”、“公司全称”、“加盖单位公章”及“公章”：在电子投标（响应）文件及相关的其他电子资料中，涉及“全称”或“公司全称”的应在对应文件编辑时使用文本录入方式，或在纸质投标（响应）文件上进行手写签名，或通过投标客户端使用电子印章完成；涉及“加盖单位公章”和“公章”应使用投标人单位的数字证书并通过投标客户端使用电子印章完成。

11.“投标人代表签字”及“授权代表”：在电子投标（响应）文件及相关的其他电子资料中，涉及“投标人代表签字”或“授权代表”应在投标（响应）文件编辑时使用文本录入方式，或在纸质投标（响应）文件上进行手写签名，或通过投标客户端使用电子签名完成。

12.“法定代表人”：在电子投标（响应）文件及相关的其他电子资料中，涉及“法定代表人”应在纸质投标（响应）文件上进行手写签名，或通过投标客户端使用电子签名完成。

13.日期、天数、时间：未有特别说明时，均为公历日（天）及北京时间。

二、须知前附表

本表与招标文件对应章节的内容若不一致，以本表为准。

序号	条款名称	内容及要求
1	采购包情况	本项目共1个采购包
2	开标方式	远程电子开标
3	评标方式	现场电子评标（供应商应当审慎标记各评审项的应答部分，标记内容清晰且完整，否则将自行承担不利后果）
4	评标办法	采购包1：综合评分法
5	报价形式	采购包1：总价
6	报价要求	各采购包报价不超过预算总价
7	现场踏勘	否
8	投标有效期	从提交投标（响应）文件的截止之日起90日历天
9	投标保证金	<p>不收取投标（响应）保证金</p> <p>投标保证金有效期:与投标有效期一致。</p> <p>投标保函提交方式：供应商可通过"广东政府采购智慧云平台金融服务中心"(http://gdgpo.czt.gd.gov.cn/zcdservice/zcd/guangdong/)，申请办理投标（响应）担保函、保险（保证）凭证，成功出函的等效于现金缴纳投标保证金。</p>
10	投标文件要求	<p>一、电子投标文件（必须提供）：</p> <p>（1）加密的电子投标文件 1 份（需在递交投标文件截止时间前成功上传至云平台项目采购系统）。</p> <p>（2）非加密电子版文件 U 盘(或光盘) 0 份，加密的电子投标文件与非加密的电子投标文件必须完全一致。</p> <p>非加密电子版投标文件使用情形：当无法使用 CA 证书在云平台项目采购系统进行电子投标文件开标解密时，供应商须在代理机构指引下启用非加密电子版投标文件。</p> <p>二、纸质投标文件（代理机构自行选择）：（3）纸质投标文件正本0份，纸质投标文件副本0份。纸质投标文件应与电子投标文件一致（递交的纸质文件需密封完好，注明“正本”和“副本”字样，正本和副本分别封装。如果正本与副本不符，应以正本为准。）。纸质投标文件使用情形：当项目采购系统出现故障，无法使用电子投标文件评标时，代理机构可根据云平台发布的通知指引，根据实际情况使用纸质投标文件评标。</p> <p>在电子投标文件能正常使用的情况下，不得因供应商未提交纸质投标文件而认定供应商投标无效。</p>
11	中标候选供应商推荐家数	采购包1： 3家
12	中标供应商数量	采购包1： 1家
13	有效供应商家数	<p>采购包1： 3家</p> <p>此人数约定了开标与评标过程中的最低有效供应商家数，当家数不足时项目将不得开标、不得评标或直接废标。</p>
14	项目兼投兼中（兼投不兼中）规则	无： -

15	中标供应商确定方式	采购人按照评审报告中推荐的成交候选人确定中标（成交）人。
16	代理服务费	收取。 采购机构代理服务收费标准：招标代理服务费由中标供应商向采购代理机构一次性支付，按照国家计委颁布的《招标代理服务收费管理暂行办法》（计价格〔2002〕1980号）、国家发改委办公厅颁布的《关于招标代理服务收费有关问题的通知》（发改办价格〔2003〕857号）、根据国家发展和改革委员会《关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》（发改价格〔2015〕299号)的“服务类”规定收取招标代理服务费。
17	代理服务费收取方式	向中标/成交供应商收取
18	其他	
19	开标解密时长	30 说明：具体情况根据开标时现场代理机构人员设置为准
20	专门面向中小企业采购	采购包1：面向中小企业，采购包专门预留

三、说明

1.总则

采购人、采购代理机构及投标人进行的本次采购活动适用《中华人民共和国政府采购法》及其配套的法规、规章、政策。

投标人应仔细阅读本项目招标公告及招标文件的所有内容（包括变更、补充、澄清以及修改等，且均为招标文件的组成部分），按照招标文件要求以及格式编制投标文件，并保证其真实性，否则一切后果自负。

本次公开招标项目，是以招标公告的方式邀请非特定的投标人参加投标。

2.适用范围

本招标文件仅适用于本次招标公告中所涉及的项目和内容。

3.进口产品

若本项目允许采购进口产品，供应商应保证所投产品可履行合法报通关手续进入中国关境内。

若本项目不允许采购进口产品，如供应商所投产品为进口产品，其响应将被认定为响应无效。

4.投标的费用

不论投标结果如何，投标人应承担所有与准备和参加投标有关的费用。采购代理机构和采购人均无义务和责任承担相关费用。

5.以联合体形式投标的，应符合以下规定：

5.1联合体各方均应当满足《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定的条件，并在投标文件中提供联合体各方的相关证明材料。

5.2 联合体各方之间应签订共同投标协议书并在投标文件中提交，明确约定联合体各方承担的工作和相应的责任。联合体各方签订共同投标协议书后，不得再以自己名义单独在同一项目（采购包）中投标，也不得组成新的联合体参加同一项目（采购包）投标，若违反规定则其参与的所有投标将视为无效投标。

5.3 联合体应以联合协议中确定的牵头方名义登录云平台项目采购系统进行项目投标，录入联合体所有成员单位的全称并使用成员单位的电子印章进行联投确认，联合体名称需与共同投标协议书签署方一致。对于需交投标保证金的，以牵头方名义缴纳。

5.4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。

5.5联合体各方均应满足《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定的条件。根据《中华人民共和国政府采购法实施条例》第二十二条，联合体中有同类资质的供应商按照联合体分工承担相同工作的，应当按照资质等级较低的供应商确定资质等级。

5.6联合体各方应当共同与采购人签订采购合同，就合同约定的事项对采购人承担连带责任。

6.关联企业投标说明

6.1 对于不接受联合体投标的采购项目（采购包）：法定代表人或单位负责人为同一个人或者存在直接控股、管理关系的不同供应商，不得同时参加同一项目或同一采购包的投标。如同时参加，则其投标将被拒绝。

6.2 对于接受联合体投标的采购项目（采购包）：除联合体外，法定代表人或单位负责人为同一个人或者存在直接控股、管理关系的不同供应商，不得同时参加同一项目或同一采购包的投标。如同时参加，则评审时将同时被拒绝。

7.关于中小微企业投标

中小微企业响应是指在政府采购活动中，供应商提供的货物均由中小微企业制造、工程均由中小微企业承建或者服务均由中小微企业承接，并在响应文件中提供《中小企业声明函》。本条款所称中小微企业，是指在中华人民共和国境内依法设立，依据国务院批准的中小企业划分标准确定的中型企业、小型企业和微型企业，但与大企业的负责人为同一人，或者与大企业存在直接控股、管理关系的除外。符合中小企业划分标准的个体工商户，在政府采购活动中视同中小企业。中小企业划分见《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）。

根据财库〔2014〕68号《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》，监狱企业视同小微企业。监狱企业是指由司法部认定的为罪犯、戒毒人员提供生产项目和劳动对象，且全部产权属于司法部监狱管理局、戒毒管理局、直属煤矿管理局，各省、自治区、直辖市监狱管理局、戒毒管理局，各地(设区的市)监狱、强制隔离戒毒所、戒毒康复所，以及新疆生产建设兵团监狱管理局、戒毒管理局的企业。监狱企业投标时，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，不再提供《中小企业声明函》。

根据财库〔2017〕141号《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》，在政府采购活动中，残疾人福利性单位视同小型、微型企业，享受政府采购支持政策的残疾人福利性单位应当同时满足《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》所列条件。残疾人福利性单位属于小型、微型企业的，不重复享受政策。符合条件的残疾人福利性单位在参加政府采购活动时，应当提供《残疾人福利性单位声明函》，并对声明的真实性负责。

8.纪律与保密事项

8.1投标人不得相互串通投标报价，不得妨碍其他投标人的公平竞争，不得损害采购人或其他投标人的合法权益，投标人不得以向采购人、评标委员会成员行贿或者采取其他不正当手段谋取中标。

8.2在确定中标供应商之前，投标人不得与采购人就投标价格、投标方案等实质性内容进行谈判，也不得私下接触评标委员会成员。

8.3在确定中标供应商之前，投标人试图在投标文件审查、澄清、比较和评价时对评标委员会、采购人和采购代理机构施加任何影响都可能导致其投标无效。

8.4获得本招标文件者，须履行本项目下保密义务，不得将因本次项目获得的信息向第三人外传，不得将招标文件用作本次投标以外的任何用途。

8.5由采购人向投标人提供的图纸、详细资料、样品、模型、模件和所有其它资料，均为保密资料，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。开标结束后，应采购人要求，投标人应归还所有从采购人处获得的保密资料。

8.6采购人或采购代理机构有权将供应商提供的所有资料向有关政府部门或评审小组披露。

8.7在采购人或采购代理机构认为适当时、国家机关调查、审查、审计时以及其他符合法律规定的情形下，采购人或采购代理机构无须事先征求供应商同意而可以披露关于采购过程、合同文本、签署情况的资料、供应商的名称及地址、响应文件的

有关信息以及补充条款等，但应当在合理的必要范围内。对任何已经公布过的内容或与之内容相同的资料，以及供应商已经泄露或公开的，无须再承担保密责任。

9.语言文字以及度量衡单位

9.1除招标文件另有规定外，投标文件应使用中文文本，若有不同文本，以中文文本为准。投标文件提供的全部资料中，若原件属于非中文描述，应提供具有翻译资质的机构翻译的中文译本。前述翻译机构应为中国翻译协会会员单位，翻译的中文译本应由翻译人员签名并加盖翻译机构公章，同时提供翻译人员翻译资格证书。中文译本、翻译机构的成员单位证书及翻译人员的资格证书可为复印件。

9.2除非招标文件的技术规格中另有规定，投标人在投标文件中及其与采购人和采购代理机构的所有往来文件中的计量单位均应采用中华人民共和国法定计量单位。

9.3投标人所提供的货物和服务均应以人民币报价，货币单位：元。

10. 现场踏勘（如有）

10.1招标文件规定组织踏勘现场的，采购人按招标文件规定的时间、地点组织投标人踏勘项目现场。

10.2投标人自行承担踏勘现场发生的责任、风险和自身费用。

10.3采购人在踏勘现场中介绍的资料和数据等，只是为了使投标人能够利用招标人现有的资料。招标人对投标人由此而作出的推论、解释和结论概不负责。

四、招标文件的澄清和修改

1.采购代理机构对招标文件进行必要的澄清或者修改的，在指定媒体上发布更正公告。澄清或者修改的内容可能影响投标文件编制的，更正公告在投标截止时间至少15日前发出；不足15日的，代理机构顺延提交投标文件截止时间。

2.更正公告及其所发布的内容或信息（包括但不限于：招标文件的澄清或修改、现场考察或答疑会的有关事宜等）作为招标文件的组成部分，对投标人具有约束力。一经在指定媒体上发布后，更正公告将作为通知所有招标文件收受人的书面形式。

3.如更正公告有重新发布电子招标文件的，供应商应登录云平台项目采购系统下载最新发布的电子招标文件制作投标文件。

4.投标人在规定的时间内未对招标文件提出疑问、质疑或要求澄清的，将视其为无异议。对招标文件中描述有歧义或前后不一致的地方，评标委员会有权进行评判，但对同一条款的评判应适用于每个投标人。

五、投标要求

1.投标登记

投标人应从广东省政府采购网（<https://gdgpo.czt.gd.gov.cn/>）上广东政府采购智慧云平台（以下简称“云平台”）的政府采购供应商入口进行免费注册后，登录进入项目采购系统完成项目投标登记并在线获取招标文件（未按上述方式获取招标文件的供应商，其投标资格将被视为无效）。

2.投标文件的制作

2.1投标文件中，所有内容均以电子文件编制，其格式要求详见第六章说明。如因不按要求编制导致系统无法检索、读取相关信息时，其后果由投标人承担。由于本项目采用电子化投标，请充分考虑设备、网络环境、人员对系统熟悉度等因素，合理安排投标文件制作、提交时间，建议至少提前一天完成制作、提交工作。

2.2投标人应使用云平台提供的投标客户端编制、标记、加密投标文件，成功加密后将生成指定格式的电子投标文件和电子备用投标文件。所有投标文件不能进行压缩处理。关于电子投标报价（如有报价）说明如下：

(1)投标人应按照“第二章采购需求”的需求内容、责任范围以及合同条款进行报价。并按“开标一览表”和“分项报价表”规定的格式报出总价和分项价格。投标总价中不得包含招标文件要求以外的内容，否则，在评审时不予核减。

(2)投标报价包括本项目采购需求和投入使用的所有费用，包括但不限于主件、标准附件、备品备件、施工、服务、专用工具、安装、调试、检验、培训、运输、保险、税款等。

2.3 如有对多个采购包投标的，要对每个采购包独立制作电子投标文件。

2.4 投标人不得将同一个项目或同一个采购包的内容拆开投标，否则其报价将被视为非实质性响应。

2.5 投标人须对招标文件的对应要求给予唯一的实质性响应，否则将视为不响应。

2.6 招标文件中，凡标有“★”的地方均为实质性响应条款，投标人若有一项带“★”的条款未响应或不满足，将按无效投标处理。

2.7 投标人必须按招标文件指定的格式填写各种报价，各报价应计算正确。除在招标文件另有规定外（如：报折扣、报优惠率等），计量单位应使用中华人民共和国法定计量单位，以人民币填报所有报价。

2.8 投标文件以及投标人与采购人、代理机构就有关投标的往来函电均应使用中文。投标人提交的支持性文件和印制的文件可以用另一种语言，但相应内容应翻译成中文，在解释投标文件时以中文文本为准。

2.9 投标人应按招标文件的规定及附件要求的内容和格式完整地填写和提供资料。投标人必须对投标文件所提供的全部资料的真实性承担法律责任，并无条件接受采购人和政府采购监督管理部门对其中任何资料进行核实（核对原件）的要求。采购人核对发现有不一致或供应商无正当理由不按时提供原件的，应当书面知会代理机构，并书面报告本级人民政府财政部门。

3. 投标文件的提交

3.1 在投标文件提交截止时间前，投标人须将电子投标文件成功完整上传到云平台项目采购系统，且取得投标回执。时间以云平台项目采购系统服务器从中国科学院国家授时中心取得的北京时间为准，投标截止时间结束后，系统将不允许投标人上传投标文件，已上传投标文件但未完成传输的文件系统将拒绝接收。

3.2 代理机构对因不可抗力事件造成的投标文件的损坏、丢失的，不承担责任。

3.3 出现下述情形之一，属于未成功提交投标文件，按无效投标处理：

（1）至提交投标文件截止时，投标文件未完整上传的。

（2）投标文件未按投标格式中注明需签字盖章的要求进行签名（含电子签名）和加盖电子印章，或签名（含电子签名）或电子印章不完整的。

（3）投标文件损坏或格式不正确的。

4. 投标文件的修改、撤回与撤销

4.1 在提交投标文件截止时间前，投标人可以修改或撤回未解密的电子投标文件，并于提交投标文件截止时间前将修改后重新生成的电子投标文件上传至系统，到达投标文件提交截止时间后，将不允许修改或撤回。

4.2 在提交投标文件截止时间后，投标人不得补充、修改和更换投标文件。

5. 投标文件的解密

到达开标时间后，投标人需携带并使用制作该投标文件的同一数字证书参加开标解密，投标人须在采购代理机构规定的时间内完成投标文件解密，投标人未携带数字证书或其他非系统原因导致的逾期未解密投标文件，将作无效投标处理。

6. 投标保证金

6.1 投标保证金的缴纳

投标人在提交投标文件时，应按投标人须知前附表规定的金额和缴纳要求缴纳投标保证金，并作为其投标文件的组成部分。

如采用转账、支票、本票、汇票形式提交的，投标保证金从投标人基本账户递交，由广东远东招标代理有限公司韶关分公司代收。具体要求详见广东远东招标代理有限公司韶关分公司有关指引，递交事宜请自行咨询广东远东招标代理有限公司韶关分公司；请各投标人在投标文件递交截止时间前按须知前附表规定的金额递交至广东远东招标代理有限公司韶关分公司，到账情况以开标时广东远东招标代理有限公司韶关分公司查询的信息为准。

如采用金融机构、专业担保机构开具的投标担保函、投标保证保险函等形式提交投标保证金的，投标担保函或投标保证保险函须开具给采购人（保险受益人须为采购人），并与投标文件一同递交。

投标人可通过“广东政府采购智慧云平台金融服务中心”

(<https://gdgpo.czt.gd.gov.cn/zcdservice/zcd/guangdong/>), 申请办理电子保函, 电子保函与纸质保函具有同样效力。

注意事项: 供应商通过线下方式缴纳保证金(转账、支票、汇票、本票、纸质保函)的, 需准备缴纳凭证的扫描件作为核验凭证; 通过电子保函形式缴纳保证金的, 如遇开标或评标现场无法拉取电子保函信息时, 可提供电子保函打印件或购买凭证作为核验凭证。相关凭证应上传至系统归档保存。

6.2 投标保证金的退还:

- (1) 投标人在投标截止时间前放弃投标的, 自所投采购包结果公告发出后5个工作日内退还。
- (2) 未中标的投标人投标保证金, 自中标通知书发出之日起5个工作日内退还。
- (3) 中标供应商的投标保证金, 自政府采购合同签订之日起5个工作日内退还。

备注: 但因投标人自身原因导致无法及时退还的除外。

6.3 有下列情形之一的, 投标保证金将不予退还:

- (1) 提供虚假材料谋取中标、成交的;
- (2) 投标人在招标文件规定的投标有效期内撤销其投标;
- (3) 中标后, 无正当理由放弃中标资格;
- (4) 中标后, 无正当理由不与采购人签订合同;
- (5) 法律法规和招标文件规定的其他情形。

7. 投标有效期

7.1 投标有效期内投标人撤销投标文件的, 采购人或者采购代理机构可以不退还投标保证金(如有)。采用投标保函方式替代保证金的, 采购人或者采购代理机构可以向担保机构索赔保证金。

7.2 出现特殊情况需延长投标有效期的, 采购人或采购代理机构可于投标有效期满之前要求投标人同意延长有效期, 要求与答复均以书面形式通知所有投标人。投标人同意延长的, 应相应延长其投标保证金(如有)的有效期, 但不得要求或被允许修改或撤销其投标文件; 投标人可以拒绝延长有效期, 但其投标将会被视为无效, 拒绝延长有效期的投标人有权收回其投标保证金(如有)。采用投标保函方式替代保证金的, 投标有效期超出保函有效期的, 采购人或者采购代理机构应提示投标人重新开函, 未获得有效保函的投标人其投标将会被视为无效。

8. 样品(演示)

8.1 招标文件规定投标人提交样品的, 样品属于投标文件的组成部分。样品的生产、运输、安装、保全等一切费用由投标人自理。

8.2 投标截止时间前, 投标人应将样品送达至指定地点。若需要现场演示的, 投标人应提前做好演示准备(包括演示设备)。

8.3 采购结果公告发布后, 中标供应商的样品由采购人封存, 作为履约验收的依据之一。未中标供应商在接到采购代理机构通知后, 应按规定时间尽快自行取回样品, 否则视同供应商不再认领, 代理机构有权进行处理。

9. 除招标文件另有规定外, 有下列情形之一的, 投标无效:

- 9.1 投标文件未按照招标文件要求签署、盖章;
- 9.2 不符合招标文件中规定的资格要求;
- 9.3 投标报价超过招标文件中规定的预算金额或最高限价;
- 9.4 投标文件含有采购人不能接受的附加条件;
- 9.5 有关法律、法规和规章及招标文件规定的其他无效情形。

六、开标、评标和定标

1. 开标

1.1 开标程序

招标工作人员按招标公告规定的时间进行开标，由采购人或者采购代理机构工作人员宣布投标人名称、解密情况，投标价格和招标文件规定的需要宣布的其他内容（以开标一览表要求为准）。开标分为现场电子开标和远程电子开标两种。

采用现场电子开标的：投标人的法定代表人或其委托代理人应当按照本招标公告载明的时间和地点前往参加开标，并携带编制本项目（采购包）电子投标文件时加密所用的数字证书、存储有备用电子投标文件的U盘前往开标现场。

采用远程电子开标的：投标人的法定代表人或其授权代表应当按照本招标公告载明的时间和模式等要求参加开标。在投标截止时间前30分钟，应当登录云平台开标大厅进行签到，并且填写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。

开标时，投标人应当使用编制本项目（采购包）电子投标文件时加密所用数字证书在开始解密后按照代理机构规定的时间内完成电子投标文件的解密，如遇不可抗力等其他特殊情况，采购代理机构可视情况延长解密时间。投标人未携带数字证书或其他非系统原因导致的在规定时间内未解密投标文件，将作无效投标处理。（采用远程电子开标的，各投标人在参加开标以前须自行对使用电脑的网络环境、驱动安装、客户端安装以及数字证书的有效性等进行检测，确保可以正常使用）。

如在电子开标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投标文件通道。系统将对上传的备用电子投标文件的合法性进行验证，若发现提交的备用电子投标文件与加密的电子投标文件版本不一致（即两份文件不是通过投标客户端同时加密生成的），系统将拒绝接收，视为无效投标。如供应商无法在代理规定的时间内完成备用电子投标文件的上传，投标将被拒绝，作无效投标处理。

1.2 开标异议

投标人代表对开标过程和开标记录有疑义，以及认为采购人、采购代理机构相关工作人员有需要回避的情形的，应当场提出询问或者回避申请。投标人未参加开标的，视同认可开标结果。

1.3 投标截止时间后，投标人不足须知前附表中约定的有效供应商家数的，不得开标。同时，本次采购活动结束。

1.4 开标时出现下列情况的，视为投标无效处理：

（1）经检查数字证书无效的；

（2）因投标人自身原因，未在规定时间内完成电子投标文件解密的；

（3）如需使用备用电子投标文件解密时，在规定的解密时间内无法提供备用电子投标文件或提供的备用电子投标文件与加密的电子投标文件版本不一致（即两份文件不是通过投标客户端同时加密生成的）。

2. 评审（详见第四章）

3. 定标

3.1 中标公告：

中标供应商确定之日起2个工作日内，采购人或采购代理机构将在中国政府采购网(www.ccgp.gov.cn)、广东省政府采购网(<https://gdgpo.czt.gd.gov.cn/>)广东远东招标代理有限公司网(<http://www.gdydzb.com>)上以公告的形式发布中标结果，中标公告的公告期限为1个工作日。中标公告同时作为采购代理机构通知除中标供应商外的其他投标人没有中标的书面形式，采购代理机构不再以其它方式另行通知。

3.2 中标通知书：

中标通知书在发布中标公告时，在云平台同步发送至中标供应商。中标供应商可在云平台自行下载打印《中标通知书》，《中标通知书》将作为授予合同资格的唯一合法依据。中标通知书发出后，采购人不得违法改变中标结果，中标供应商不得放弃中标。中标供应商放弃中标的，应当依法承担相应的法律责任。

3.3 终止公告：

项目废标后，采购人或采购代理机构将在中国政府采购网(www.ccgp.gov.cn)、广东省政府采购网(<https://gdgpo.czt.gd.gov.cn/>)、广东远东招标代理有限公司网(<http://www.gdydzb.com>)上发布终止公告，终止公告的公告期限为1个工作日。

七、询问、质疑与投诉

1.询问

投标人对政府采购活动事项（招标文件、采购过程和中标结果）有疑问的，可以向采购人或采购代理机构提出询问，采购人或采购代理机构将及时作出答复，但答复的内容不涉及商业秘密。询问可以口头方式提出，也可以书面方式提出，书面方式包括但不限于传真、信函、电子邮件。联系方式见《投标邀请函》中“采购人、采购代理机构的名称、地址和联系方式”。

2.质疑

2.1供应商认为招标文件、采购过程和中标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七个工作日内，以书面原件形式向采购人或采购代理机构一次性提出针对同一采购程序环节的质疑，逾期质疑无效。供应商应知其权益受到损害之日是指：

(1)对招标文件提出质疑的，为获取招标文件之日或者招标文件公告期限届满之日；

(2)对采购过程提出质疑的，为各采购程序环节结束之日；

(3)对中标结果提出质疑的，为中标结果公告期限届满之日。

2.2质疑函应当包括下列主要内容：

(1)质疑供应商和相关供应商的名称、地址、邮编、联系人及联系电话等；

(2)质疑项目名称及编号、具体明确的质疑事项和与质疑事项相关的请求；

(3)认为采购文件、采购过程、中标和成交结果使自己的合法权益受到损害的法律依据、事实依据、相关证明材料及证据来源；

(4)提出质疑的日期。

2.3 质疑函应当署名。质疑供应商为自然人的，应当由本人签字；质疑供应商为法人或者其他组织的，应当由法定代表人、主要负责人，或者其授权代表签字或者盖章，并加盖公章。

2.4以联合体形式参加政府采购活动的，其质疑应当由联合体成员委托主体提出。

2.5供应商质疑应当有明确的请求和必要的证明材料。质疑内容不得含有虚假、恶意成份。依照谁主张谁举证的原则，提出质疑者必须同时提交相关确凿的证据材料和注明证据的确切来源，证据来源必须合法，采购人或采购代理机构有权将质疑函转发质疑事项各关联方，请其作出解释说明。对捏造事实、滥用维权扰乱采购秩序的恶意质疑者，将上报政府采购监督管理部门依法处理。

2.6质疑联系方式如下：

质疑联系人：黄小姐

电话：0751-8115118

传真：/

邮箱：shaoguan_yuandong@163.com

地址：韶关市武江区西联镇小阳山沐芙路扬成名门综合楼三楼

邮编：512000

3.投诉

质疑人对采购人或采购代理机构的质疑答复不满意或在规定时间内未得到答复的，可以在答复期满后15个工作日内，按如下联系方式向本项目监督管理部门提起投诉。

政府采购监督管理机构名称：韶关市财政局

地 址：韶关市武江区惠民北路18号

电 话：0751-8177227

邮 编：512000

传 真：

八、合同签订和履行

1.合同签订

1.1采购人应当自《中标通知书》发出之日起三十日内，按照招标文件和中标供应商投标文件的约定，与中标供应商签订合同。所签订的合同不得对招标文件和中标供应商投标文件作实质性修改。超过30天尚未完成政府采购合同签订的政府采购项目，采购人应当登录广东省政府采购网，填报未能依法签订政府采购合同的具体原因、整改措施和预计签订合同时间等信息。

1.2采购人不得提出试用合格等任何不合理的要求作为签订合同的条件，且不得与中标供应商私下订立背离合同实质性内容的协议。

1.3合同条款中应规定，乙方完全遵守《中华人民共和国民法典》有关规定和《中华人民共和国妇女权益保障法》中关于“劳动和社会保障权益”的有关要求。

1.4采购人应当自政府采购合同签订之日起2个工作日内，将政府采购合同在省级以上人民政府财政部门指定的媒体上公告，但政府采购合同中涉及国家秘密、商业秘密的内容除外。

1.5采购人应当自政府采购合同签订之日起2个工作日内，登录广东省政府采购网上传政府采购合同扫描版，如实填报政府采购合同的签订时间。依法签订的补充合同，也应在补充合同签订之日起2个工作日内公开并备案采购合同。

2.合同的履行

2.1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。

2.2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，可以与成交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%。依法签订的补充合同，也应在补充合同签订之日起2个工作日内登录广东省政府采购网上传备案。

第四章 评标

一、评标要求

1.评标方法

采购包1(2026年度东河、惠民等片区公有住房采购巡查服务): 综合评分法,是指投标文件满足招标文件全部实质性要求,且按照评审因素的量化指标评审得分最高的投标人为中标候选人的评标方法。(最低报价不是中标的唯一依据。)

2.评标原则

2.1评标活动遵循公平、公正、科学和择优的原则,以招标文件和投标文件为评标的基本依据,并按照招标文件规定的评标方法和评标标准进行评标。

2.2具体评标事项由评标委员会负责,并按招标文件的规定办法进行评审。

2.3合格投标人不足须知前附表中约定的有效供应商家数的,不得评标。

3.评标委员会

3.1评标委员会由采购人代表和评审专家组成,成员人数应当为5人及以上单数,其中评审专家不得少于成员总数的三分之二。

3.2评标应遵守下列评标纪律:

(1) 评标情况不得私自外泄,有关信息由广东远东招标代理有限公司韶关分公司统一对外发布。

(2) 对广东远东招标代理有限公司韶关分公司或投标人提供的要求保密的资料,不得摘记翻印和外传。

(3) 不得收受投标供应商或有关人员的任何礼物,不得串联鼓动其他人袒护某投标人。若与投标人存在利害关系,则应主动声明并回避。

(4) 全体评委应按照招标文件规定进行评标,一切认定事项应查有实据且不得弄虚作假。

(5) 评标委员会各成员应当独立对每个投标人的投标文件进行评价,并对评价意见承担个人责任。评审过程中,不得发表倾向性言论。

※对违反评标纪律的评委,将取消其评委资格,对评标工作造成严重损失者将予以通报批评乃至追究法律责任。

4.有下列情形之一的,视为投标人串通投标,其投标无效:

4.1不同投标人的投标文件由同一单位或者个人编制;

4.2不同投标人委托同一单位或者个人办理投标事宜;

4.3不同投标人的投标文件载明的项目管理成员或者联系人员为同一人;

4.4不同投标人的投标文件异常一致或者投标报价呈规律性差异;

4.5不同投标人的投标文件相互混装;

4.6不同投标人的投标保证金或购买电子保函支付款为从同一单位或个人的账户转出;

4.7投标人上传的电子投标文件加盖该项目的其他投标人的电子印章的。

说明:在评标过程中发现投标人有上述情形的,评标委员会应当认定其投标无效。同时,项目评审时被认定为串通投标的投标人不得参加该合同项下的采购活动。

5.投标无效的情形

详见资格性审查、符合性审查和招标文件其他投标无效条款。

6.定标

评标委员会按照招标文件确定的评标方法、步骤、标准,对投标文件进行评审。评标结束后,对投标人的评审名次进行排序,确定中标供应商或者推荐中标候选人。

7.价格修正

对报价的计算错误按以下原则修正：

- （1）投标文件中开标一览表内容与投标文件中相应内容不一致的，以开标一览表为准；
- （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，以开标一览表的总价为准，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。但是单价金额计算结果超过预算价的，对其按无效投标处理。
- （5）若投标客户端上传的电子报价数据与电子投标文件价格不一致的，以电子报价数据为准。

注：同时出现两种以上不一致的，按照前款规定的顺序在系统上进行价格澄清。澄清后的价格加盖电子印章确认后产生约束力，但不得超出投标文件的范围或者改变投标文件的实质性内容，投标人不确认的，其投标无效。

二.政府采购政策落实

1.节能、环保要求

采购的产品属于品目清单范围的，将依据国家确定的认证机构出具的、处于有效期之内的节能产品、环境标志产品认证证书，对获得证书的产品实施政府优先采购或强制采购，具体按照本招标文件相关要求执行。

相关认证机构和获证产品信息以市场监管总局组织建立的节能产品、环境标志产品认证结果信息发布平台公布为准。

2.对小型、微型企业、监狱企业或残疾人福利性单位给予价格扣除

依照《政府采购促进中小企业发展管理办法》、《支持监狱企业发展有关问题的通知》和《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》的规定，凡符合享受《政府采购促进中小企业发展管理办法》规定的中小企业扶持政策的单位，按照以下比例给予相应的价格扣除：（监狱企业、残疾人福利性单位视同为小、微企业）。

3.价格扣除相关要求

采购包1（2026年度东河、惠民等片区公有住房采购巡查服务）：

序号	情形	适用对象	价格扣除比例	计算公式
1	节能、环保产品	——	3%	对获得节能产品认证证书或环境标志产品认证证书的产品给予3%的价格扣除，具体扣除比例根据节能产品或环境标志产品在采购项目中的重要性、所占比重等因素确定。
注：（1）上述评标价仅用于计算价格分，成交金额以实际投标价为准。（2）组成联合体的大中型企业和其他自然人、法人或者其他组织、与小型、微型企业之间不得存在投资关系。				

- （1）所称小型和微型企业应当符合以下条件：
- 在中华人民共和国境内依法设立，依据国务院批准的中小企业划分标准确定的小型企业和微型企业，但与大企业的负责人为同一人，或者与大企业存在直接控股、管理关系的除外。
- 符合中小企业划分标准的个体工商户，在政府采购活动中视同中小企业。
- 提供本企业（属于小微企业）制造的货物或者提供其他小型或微型企业制造的货物/提供本企业（属于小微企业）承接的服务。
- （2）符合中小企业扶持政策的投标人应填写《中小企业声明函》；监狱企业须投标人提供由监狱管理局、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；残疾人福利性单位应填写《残疾人福利性单位声明函》，否则不认

定价格扣除。

说明：投标人应当对其出具的《中小企业声明函》真实性负责，投标人出具的《中小企业声明函》内容不实的，属于提供虚假材料谋取中标。

（3）投标（响应）供应商统一在一份《中小企业声明函》中说明联合体各方的中小微情况：包括联合体各方均为小型、微型企业的，及中小微企业作为联合体一方参与政府采购活动，且共同投标协议书中约定，小型、微型企业的协议合同金额占到联合体协议合同总金额30%以上的。

三、评审程序

1. 资格性审查和符合性审查

资格性审查。公开招标采购项目开标结束后，采购人或采购代理机构应当依法对投标人的资格进行审查，以确定投标人是否具备投标资格。（详见后附表一资格性审查表）

符合性审查。评标委员会依据招标文件的规定，从投标文件的有效性、完整性和对招标文件的响应程度进行审查，以确定是否对招标文件的实质性要求作出响应。（详见后附表二符合性审查表）

资格性审查和符合性审查中凡有其中任意一项未通过的，评审结果为未通过，未通过资格性审查、符合性审查的投标人按无效投标处理。

对各投标人进行资格审查和符合性审查过程中，对初步被认定为无效投标者，由评标委员会组长或采购人代表将集体意见及时告知投标当事人。

评标委员会认为投标人的报价明显低于其他通过符合性审查投标人的报价，有可能影响产品质量或者不能诚信履约的，应当要求其在评标现场合理的时间内提供书面说明，必要时提交相关证明材料；投标人不能证明其报价合理性的，评标委员会应当将其作为无效投标处理。

合格投标人不足3家的，不得评标。

表一资格性审查表：

采购包1（2026年度东河、惠民等片区公有住房采购巡查服务）：

序号	资格审查内容	
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。分支机构投标的，须提供总公司和分公司营业执照副本复印件，总公司出具给分支机构的授权书。
2	有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录	投标文件中提供《资格条件承诺函》，（格式详见公开招标文件“第二章 采购需求”）。
3	具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度	投标文件中提供《资格条件承诺函》，（格式详见公开招标文件“第二章 采购需求”）。
4	履行合同所必需的设备和专业技术能力	投标文件中提供《资格条件承诺函》，（格式详见公开招标文件“第二章 采购需求”）。
5	参加采购活动前3年内，在经营活动中没有重大违法记录	投标文件中提供《资格条件承诺函》，（格式详见公开招标文件“第二章 采购需求”）。 重大违法记录，是指供应商因违法经营受到刑事处罚或者责令停产停业、吊销许可证或者执照、较大数额罚款等行政处罚。（根据财库〔2022〕3号文，“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	信用记录	供应商未被列入“信用中国”网站(www.creditchina.gov.cn)“记录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信息记录”中的禁止参加政府采购活动期间。（以资格审查人员于投标（响应）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（ http://www.ccgp.gov.cn ）查询结果为准，如相关失信记录已失效，供应商需提供相关证明资料）。
7	供应商必须符合法律、行政法规规定的其他条件	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（或采购包） 投标（响应）。 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， 不得再参与本项目投标（响应）。 投标函相关承诺要求内容。
8	本采购包专门面向中小企业采购	本项目属于专门面向中小企业采购的项目。参与的投标人服务全部由符合政策要求的中小企业承接。投标人为中小企业的，投标人须提供《中小企业声明函》（服务）；监狱企业、残疾人福利单位视同小型、微型企业。属于监狱企业的，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；属于残疾人福利性单位的，提供《残疾人福利性单位声明函》。否则不予认定。

表二符合性审查表：

采购包1（2026年度东河、惠民等片区公有住房采购巡查服务）：

序号	评审点要求概况	评审点具体描述
1	签署、盖章	按照公开招标文件规定要求签署、盖章。
2	投标函已提交并符合公开招标文件要求的，且投标有效期不少于公开招标文件中载明的投标有效期	投标函已提交并符合公开招标文件要求的，且投标有效期不少于公开招标文件中载明的投标有效期。
3	投标报价	①投标报价确定且是固定唯一值；②如果评标委员会认为投标人的报价明显低于其他通过符合性审查投标人的报价，有可能影响产品质量或者不能诚信履约的，将要求其在评标现场合理的时间内提供书面说明，必要时提交相关证明材料，投标人应能证明其报价合理性；③投标文件未出现选择性报价或有附加条件报价的情形。
4	“★”号实质性响应情况	投标文件完全满足公开招标文件的实质性条款（即标注★号条款）无负偏离的。
5	未出现视为投标人串通投标所列的情形。	未出现视为投标人串通投标所列的情形。
6	其他无效投标情况	①投标文件没有公开招标文件中规定的其他无效投标条款的；②投标文件无采购人不能接受的附加条件的。

2.投标文件澄清

2.1对于投标文件中含义不明确、同类问题表述不一致或者有明显文字和计算错误的内容，评标委员会应当在评审过程中发起在线澄清，要求投标人针对价格或内容做出必要的澄清、说明或补正。代理机构可根据开标环节记录的授权代表人联系方式发送短信提醒或电话告知。

投标人需登录广东政府采购智慧云平台项目采购系统的等候大厅，在规定时间内完成澄清（响应），并加盖电子印章。

若因投标人联系方式错误未接收短信、未接听电话或超时未进行澄清（响应）造成的不利后果由供应商自行承担。投标人的澄清、说明或者补正不得超出投标文件的范围或者改变投标文件的实质性内容。

2.2评标委员会不接受投标人主动提出的澄清、说明或补正。

2.3评标委员会对投标人提交的澄清、说明或补正有疑问的，可以要求投标人进一步澄清、说明或补正。

3.详细评审

采购包1(2026年度东河、惠民等片区公有住房采购巡查服务):

评审因素	评审标准	
分值构成	商务部分30.0分 技术部分50.0分 报价得分20.0分	
	项目负责人 (2.0分)	具有同类型项目负责人工作经验不少于2年，得2分；不少于1年，得1分。 注：①相关工作经验由投标人出具的声明文件（声明内容应包含该人员从事对应工作内容的起止时间及所负责的工作内容）； ②提供上述所有人员在本单位参保的证明材料，要求为2025年1月至今任意1个月社保证明文件复印件。

管理规章制度 (8.0分)	根据投标人针对用户需求书中第二部分“技术标准与要求”中“（一）基本服务”所涵盖的各项管理制度（包括但不限于档案管理制度、维修管理制度、公房管理制度以及岗位职责等）相关制度合规性与可操作性进行综合评审： 1.档案管理制度内容详细，建立了高效的电子化档案系统，能够实现信息的实时动态更新与便捷查询，方便日常管理与监督工作；维修管理制度制定了详尽的分级维修标准，内容全面，同时明确了应急维修的具体流程；公房管理制度程序规范严谨；岗位职责划分严格符合机构编制规定，制定了详细的岗位说明书，确保各岗位分工明确、协作顺畅、责任到人，得8分； 2.档案管理制度内容基本详细，建立了电子化档案系统，能够实现信息的更新与查询，有助于日常管理与监督；维修管理制度制定了分级维修标准，内容比较详细，但应急维修流程制度尚未明确细化；公房管理制度程序规范；岗位职责划分符合机构编制规定，制定了详细的岗位说明书，确保分工协作与责任到人，得6分； 3.档案管理制度内容简单，仅建立了基础的电子化档案框架，难以满足日常管理与监督的多样化需求；维修管理制度分级维修标准不够详细，应急维修流程也未明确；公房管理制度程序存在一定漏洞；岗位职责划分虽符合机构编制规定，但岗位说明书不够详细，分工协作与责任到人的落实情况有待加强，得4分； 4.提供档案管理制度、维修管理制度、公房管理制度以及岗位职责等相关内容简单且部分内容缺失，无法满足基本服务要求，得1分； 5.未提供方案得0分。
服务内容中分项工作目标及管理方案（租赁日常服务） (10.0分)	根据投标人针对用户需求书中第二部分“技术标准与要求”中“（二）租赁日常服务”相关部分所提供的工作目标及详细管理方案，评审小组将进行综合评审，具体评分标准如下： 1. 投标人提供的租赁日常服务方案内容翔实、逻辑清晰，在租户对接、办理入住手续及相关登记流程等方面安排合理、表述明确，退出服务方案具体且具备较强的可行性，欠租催缴方案流程设计合规、操作性强，整体方案不仅完全满足采购需求内容，还在服务质量、效率或创新方面体现出明显优势，内容全面、细致，能够充分保障本项目的服务质量和持续性，符合所有评审要求，得10分； 2.投标人提供的租赁日常服务方案整体可行，在租户对接、入住办理及相关登记流程方面基本清晰、具备可操作性，退出服务方案内容较为明确且大致可行，欠租催缴流程符合基本规范，方案整体能够覆盖采购需求的主要内容，内容相对详细，虽未表现出显著优势，但基本满足本项目的服务管理要求，无明显重大缺失，得7分； 3.投标人所提交的租赁日常服务方案内容较为简略，租户对接、入住手续办理及相关登记流程描述不够具体、操作性一般，退出服务方案内容较为笼统、详细程度不足，欠租催缴流程较为简单、规范性有待加强，整体方案仅部分符合采购需求，未能全面响应本项目的实际服务管理要求，存在一定不足，得4分； 4. 投标人未能按需求提供租赁日常服务相关方案等相关内容简单且部分内容缺失，无法满足基本服务要求，得1分。 5.未提供方案得0分。

<p>技术部分</p>	<p>服务内容中分项工作目标及管理方案（房屋使用巡查服务）(10.0分)</p>	<p>根据投标人针对用户需求书中第二部分“技术标准与要求”中“（三）房屋使用巡查服务”所提供的具体工作目标及详细管理方案，进行全面的综合评审，具体评分标准如下： 1.房屋使用巡查服务方案中明确规定了入住巡查次数不少于2次，且每月巡查覆盖房屋数量不低于所管辖范围的15%；同时，安全巡查部分包含了详尽而具体的操作流程，覆盖了空置房源的持续监控、房屋使用的规范登记、特殊服务的安排以及专题巡查的实施等各项内容，不仅完全满足采购需求，还在多个方面体现出明显的优化与提升，方案内容细致全面，能够充分保障本项目房屋使用巡查服务的质量与效果，得10分； 2.房屋使用巡查服务方案中规定了入住巡查不少于2次，每月巡查房屋覆盖范围不低于管辖范围的15%；安全巡查部分提供了较为详细的流程说明，包括空置房源的监控措施、房屋使用登记管理、特殊服务内容及专题巡查安排等，基本符合采购需求的内容要求，方案较为详实，能够大体满足本项目房屋使用巡查服务的基本要求，得7分； 3.房屋使用巡查服务方案中虽规定了入住巡查次数不少于2次，且每月巡查房屋覆盖范围不低于管辖范围的15%，但安全巡查部分仅提供了简单的流程描述，空置房源监控、房屋使用登记、特殊服务及专题巡查等内容仅部分满足采购需求，方案整体较为简略，未能全面达到本项目房屋使用巡查服务的具体标准与要求，得4分； 4.房屋使用巡查服务相关的工作目标、管理方案等相关内容简单且部分内容缺失，无法满足基本服务要求，得1分。 5.未提供方案得0分。</p>
	<p>服务内容中分项工作目标及管理方案（房屋维护跟踪服务）(10.0分)</p>	<p>根据投标人针对用户需求书中“2.技术标准与要求”中“（四）房屋维护跟踪服务”所提交的工作目标及管理方案进行综合评审，具体评审标准如下： 1.投标人提交的房屋维护跟踪服务方案中，关于维护报修和自行装修受理的响应速度极为迅速，跟踪维护等服务流程安排非常清晰且逻辑严密，不仅完全满足采购需求中的各项内容，更在多个方面表现优异，超出预期标准。方案内容详尽、条理分明，可操作性强，能够充分保障本项目的房屋维护跟踪服务质量，得10分； 2.投标人提交的房屋维护跟踪服务方案中，维护报修与自行装修受理的响应速度较快，相关跟踪维护流程安排较为清晰合理，基本能够覆盖采购需求的主要内容。方案内容相对详细，整体具备一定可实施性，能够基本满足本项目房屋维护跟踪服务的实际要求，得7分； 3.投标人提交的房屋维护跟踪服务方案中，维护报修和自行装修受理的响应速度一般，跟踪维护等流程设计较为简单，仅部分内容符合采购需求，整体方案的完整性和深度有所欠缺，未能全面达到本项目的房屋维护跟踪服务管理要求，得4分； 4.房屋维护跟踪服务相关的工作目标及管理等相关内容简单且部分内容缺失，无法满足基本服务要求，得1分。 5.未提供方案得0分。</p>

	服务质量及保障措施 (10.0分)	<p>根据用户需求书中关于服务质量与保障措施的具体要求，评审小组将依据投标人提交的方案内容，在队伍稳定性举措、工作质量及日常考核机制等方面进行综合评定。具体评审标准如下： 1.投标人所提交的确保队伍稳定性的方案内容详实、完整，整体架构清晰明确，具体涵盖了激励体系的构建、反馈机制的完善以及日常考核制度的科学设计等方面。方案具有较强的可行性及操作性，能够有效支撑项目服务的持续稳定运行。同时，投标人对工作质量标准的设定全面且细致，日常考核机制描述充分，能够覆盖并完全满足本项目的各项服务要求，体现出较高的专业水平与针对性，符合项目实际需求，得10分； 2.投标人所提供的队伍稳定性保障方案内容较为完整，整体架构较为清晰，包含激励体系、反馈机制及日常考核制度等关键组成部分，具备一定的可行性与实施基础。工作质量标准的设定较为全面，日常考核机制描述较为充分，能够基本覆盖并满足本项目的服务要求，展现出较好的专业性和一定的针对性，但在某些细节方面可能存在不足，得7分； 3.投标人提交的关于队伍稳定性的方案内容相对简单，架构设计较为一般，仅包含部分激励措施、反馈机制或考核制度，可行性与操作性较为有限。工作质量标准的设定较为基础，日常考核机制描述较为简略，仅能满足本项目的基本服务需求，未能充分体现专业性及针对性，整体表现较为普通，得4分； 4.服务质量与保障措施相关内容等相关内容简单，队伍稳定性、工作质量标准或考核机制无法满足基本服务要求，得1分。 5.未提供方案得0分。</p>
商务部分	同类项目经验 (9.0分)	<p>投标人2022年1月1日至今（以合同签订时间为准）取得同类项目业绩的：每提供一个得 3分，本小项最高得9分。 注1：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；加盖投标人公章）。 注2：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。</p>
	客户评价 (9.0分)	<p>投标人2022年1月1日至今的项目（必须为以上投标人业绩情况中的有效计分的业绩，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3分，同一项目按一份评价计算，不重复计算分数，此项最高得9分。 注：提供合同甲方盖章的评价文件或考核验收文件，不提供不得分。</p>
	突发日常纠纷的处理措施和应急预案 (7.0分)	<p>根据投标人针对本项目用户需求书提供的突发日常纠纷的处理措施和应急预案进行评审： 1.日常投诉纠纷处置（含网络问政、信访等）工作解决方案流程清晰，内容完整，可操作性强，对于群访、媒体关注的重大事件，调查核实、限期整改落实方案详细响应迅速，得7分； 2.日常投诉纠纷处置（含网络问政、信访等）工作解决方案流程比较清晰，内容基本完整，可操作性较强，对于群访、媒体关注的重大事件，调查核实、限期整改落实方案比较详细，响应及时，得4分； 3.日常投诉纠纷处置（含网络问政、信访等）工作解决方案流程比较简单，可操作性不强，对于群访、媒体关注的重大事件，调查核实、限期整改落实方案没有具体方案，响应速度较慢，得1分； 4.未提供方案或其他情况不得分。</p>

	诚信记录 (5.0分)	投标人该项目评审因素得分=诚信记录得分×5%。说明：投标人的信用评价分以开标当天广东政府采购网站“其他监督检查公告”栏和韶关市财政局政务信息公开网站“政府采购”栏查询结果为准，查询不到相关投标人扣分记录的，视为该投标人年度诚信记录得分为100分。投标人诚信得分由采购代理机构提供给评审小组，由评审小组根据招标文件的规定进行评审。
投标报价	投标报价得分 (20.0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。

4.汇总、排序

采购包1：

评标结果按评审后总得分由高到低顺序排列。总得分相同的按投标报价由低到高顺序排列。得分且投标报价相同的，由评委会采取随机抽取的方式确定。排名第一的投标供应商为第一中标候选人，排名第二的投标供应商为第二中标候选人（提供相同品牌产品（非单一产品采购，以核心产品为准。多个核心产品的，有一种产品品牌相同，即视为提供相同品牌产品），评审后得分最高的同品牌投标人获得中标人推荐资格；评审得分相同的，由采购人或者采购人委托评标委员会采取随机抽取方式确定，其他同品牌投标人不作为中标候选人）。

5.中标价的确定

除了按第四章第一点第7条修正并经投标人确认的投标报价作为中标价外，中标价以开标时公开唱标价为准。

6.其他无效投标的情形：

(1)评标期间，投标人没有按评标委员会的要求提交法定代表人或其委托代理人签字的澄清、说明、补正或改变了投标文件的实质性内容的。

(2)投标文件提供虚假材料的。

(3)投标人以他人名义投标、串通投标、以行贿手段谋取中标或者以其他弄虚作假方式投标的。

(4)投标人对采购人、采购代理机构、评标委员会及其工作人员施加影响，有碍招标公平、公正的。

(5)投标文件含有采购人不能接受的附加条件的。

(6)法律、法规和招标文件规定的其他无效情形。

广东省政府采购 合 同 书 (服务类)

采购计划编号:

项目编号:

项目名称:

甲方: 韶关市住房保障中心

电话:

传真:

地址:

乙方:

电话:

传真:

地 址:

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。

根据 _____ 项目的采购结果，按照《中华人民共和国政府采购法》《中华人民共和国民法典》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、合同金额

合同金额为（大写）： _____ 元（¥ _____ 元）人民币。

二、服务范围

甲方聘请乙方提供以下服务：

- 1.
- 2.
-

三、甲方乙方的权利和义务

1. 甲方的权利和义务
2. 乙方的权利和义务

四、服务期间（项目完成期限）

委托服务期间自 _____ 年 _____ 月至 _____ 年 _____ 月止。

五、付款方式

由甲方按下列程序在 _____ 内付款：

1. 在合同实施及服务人员到达服务地后 _____ 天内，甲方应将第一次付款总服务费的 _____（-%）支付给乙方。
2. 第二次付款额应为总服务费的 _____（%），甲方应在乙方已经准备好，并递交了服务报告及其它相关文件，而这些报告和文件符合合同附件上的要求并被甲方验收后付给乙方。
3. 最后一次付款额应为总服务费的 _____（-%），甲方应在乙方递交服务总结报告和说明并完全履行合同完毕 _____ 日内付给乙方。

六、知识产权归属

七、保密

八、违约责任与赔偿损失

1. 乙方提供的服务不符合本合同规定的，甲方有权拒收，并且乙方须向甲方支付本合同总价5%的违约金。
2. 乙方未能按本合同规定的交货时间提供服务，从逾期之日起每日按本合同总价3‰的数额向甲方支付违约金；逾期半个月以上的，甲方有权终止合同，由此造成的甲方经济损失由乙方承担。
3. 甲方无正当理由拒绝接受服务，到期拒付服务款项的，甲方向乙方偿付本合同总额的5%的违约金。甲方逾期付款，则每日按本合同总价的3‰向乙方偿付违约金。
4. 其他违约责任按《中华人民共和国民法典》处理。

九、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，按相关法律法规处理。

十、不可抗力

任何一方由于不可抗力原因不能履行合同时，应在不可抗力事件结束后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。

十一、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。

十二、其他

1. 本合同所有附件、公开招标文件、投标文件、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. 如一方地址、电话、传真号码有变更，应在变更当日书面通知对方，否则，应承担相应责任。

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。

十三、合同生效：

1. 本合同在甲乙双方代表或其授权代表签字盖章后生效。

2. 合同一式__份。

甲方（盖章）： 乙方（盖章）：

代表： 代表：

签定地点：

签定日期： 年 月 日 签定日期： 年 月 日

开户名称：

银行账号：

开 户 行：

第六章 投标文件格式与要求

投标人应提交证明其有资格参加投标和中标后有能力履行合同的相关文件，并作为其投标文件的一部分，所有文件必须真实可靠、不得伪造，否则将按相关规定予以处罚。

1.法人或者其他组织的营业执照等证明文件，自然人的身份证明：

法人包括企业法人、机关法人、事业单位法人和社会团体法人；其他组织主要包括合伙企业、非企业专业服务机构、个体工商户、农村承包经营户；自然人是指《中华人民共和国民法典》（以下简称《民法典》）规定的具有完全民事行为能力、能够承担民事责任和义务的公民。如投标人是企业（包括合伙企业），要提供在工商部门注册的有效“企业法人营业执照”或“营业执照”；如投标人是事业单位，要提供有效的“事业单位法人证书”；投标人是非企业专业服务机构的，如律师事务所，会计师事务所要提供执业许可证等证明文件；如投标人是个体工商户，要提供有效的“个体工商户营业执照”；如投标人是自然人，要提供有效的自然人身份证明。

这里所指“其他组织”不包括法人的分支机构，由于法人分支机构不能独立承担民事责任，不能以分支机构的身份参加政府采购，只能以法人身份参加。“但由于银行、保险、石油石化、电力、电信等行业具有其特殊性，如果能够提供其法人给予的相应授权证明材料，可以参加政府采购活动”。

2.财务状况报告，依法缴纳税收和社会保障资金的相关材料（详见资格性审查表要求）

3.具有履行合同所必需的设备和专业技术能力的声明。

4.投标人参加政府采购前三年内在经营活动中没有重大违法记录书面声明函。

5.信用记录查询

（1）查询渠道：通过“信用中国”网站(www.creditchina.gov.cn)和“中国政府采购网”(www.ccgp.gov.cn)进行查询；

（2）查询截止时点：提交投标文件截止日当天；

（3）查询记录：对列入失信被执行人、重大税收违法案件当事人名单、政府采购严重违法失信行为记录名单、信用报告进行查询；

采购人或采购代理机构应当按照查询渠道、查询时间节点、查询记录内容进行查询，并存档。对信用记录查询结果中显示投标人被列入失信被执行人、重大税收违法案件当事人名单、政府采购严重违法失信行为记录名单的投标人作无效投标处理。

6. 按照招标文件要求，投标人应当提交的资格、资信证明文件。

投标文件封面

（项目名称）

投标文件封面

（正本 / 副本）

采购计划编号：**440201-2025-03285**

采购项目编号：**GDYD251105**

所投采购包：第 包

（投标人名称）

年 月 日

投标文件目录

- 一、投标函
- 二、开标一览表
- 三、分项报价表
- 四、政策适用性说明
- 五、法定代表人证明书
- 六、法定代表人授权书
- 七、投标保证金
- 八、提供具有独立承担民事责任的能力的证明材料
- 九、资格性审查要求的其他资质证明文件
- 十、承诺函
- 十一、中小企业声明函
- 十二、监狱企业
- 十三、残疾人福利性单位声明函
- 十四、联合体共同投标协议书
- 十五、投标人业绩情况表
- 十六、技术和服务要求响应表
- 十七、商务条件响应表
- 十八、履约进度计划表
- 十九、各类证明材料
- 二十、采购代理服务费用支付承诺书
- 二十一、需要采购人提供的附加条件
- 二十二、询问函、质疑函、投诉书格式
- 二十三、项目实施方案、质量保证及售后服务承诺等
- 二十四、附件
- 二十五、政府采购履约担保函、采购合同履行保险凭证

格式一：

投标函

致：广东远东招标代理有限公司韶关分公司

你方组织的“韶关市住房保障中心2026年度东河、惠民等片区公有住房采购巡查服务”项目的招标[采购项目编号为：GDYD251105]，我方愿参与投标。

(投标人名称)作为投标人正式授权(授权代表全名,职务)代表我方全权处理有关本投标的一切事宜。

我方确认收到贵方提供的“韶关市住房保障中心2026年度东河、惠民等片区公有住房采购巡查服务”项目的招标文件的全部内容。

我方已完全明白招标文件的所有条款要求，并申明如下：

(一) 按招标文件提供全部标的投标总价详见《开标一览表》。

(二) 本投标文件的有效期为从提交投标（响应）文件的截止之日起**90**日历天。在此提交的资格证明文件均至投标截止日有效，如有在投标有效期内失效的，我方承诺在中标后补齐一切手续，保证所有资格证明文件直至采购合同终止日有效。

(三) 我方明白并同意，在规定的开标日之后，投标有效期之内撤销投标或中标后不按规定与采购人签订合同或不提交履约保证金，则贵方将不予退还投标保证金。

(四) 我方愿意向贵方提供任何与本项报价有关的数据、情况和技术资料。若贵方需要，我方愿意提供我方作出的一切承诺的证明材料。

(五) 我方理解贵方不一定接受最低投标价或任何贵方可能收到的投标。

(六) 我方如果中标，将保证履行招标（采购）文件及其澄清、修改文件（如果有）以及投标（响应）文件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。

(七) 我方作为法律、财务和运作上独立于采购人、采购代理机构的投标人，在此保证所提交的所有文件和全部说明是真实的和正确的。

(八) 我方投标报价已包含应向知识产权所有权人支付的所有相关税费，并保证采购人在中国使用我方提供的标的时，如有第三方提出侵犯其知识产权主张的，责任由我方承担。

(九) 我方接受采购人委托向贵方支付代理服务费，项目总报价已包含代理服务费，如果被确定为中标人，承诺向贵方足额支付。（若采购人支付代理服务费，则此条不适用）

(十) 我方与其他投标人不存在单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系。

(十一) 投标人未存在《政府采购法实施条例》第十八条第二款规定的情形：

(1) 对于除整体设计、规范编制或者项目管理、监理、检测等服务以外的采购项目:即未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；

(2) 对于整体设计、规范编制或者项目管理、监理、检测等服务的项目:即未成为本项目除前期整体设计、规范编制或者项目管理、监理、检测等服务以外的其它采购活动中标商(或成交商)；

(3) 对于设计施工一体化的项目:即未为本项目提供规范编制或者项目管理、监理、检测等服务。

(十二) 我方承诺遵守《中华人民共和国民法典》有关规定和《中华人民共和国妇女权益保障法》中关于“劳动和社会保障权益”的有关要求。

(十三) 我方具备《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定的条件，声明如下：

(1) 我方参加本项目政府采购活动前**3**年内在经营活动中没有以下违法记录；因违法经营被禁止参加政府采购活动的期限已届满；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。

(2) 我方符合法律、行政法规规定的其他条件。

(十四) 如我方中标，将保证投标文件所提供的材料（包括需要年审、继续教育等完成后才能执业的行政许可、人员证书等情形），如果有效期未能覆盖项目（包组）合同履行期的，将提前按规定办理延期手续，确保合同顺利履行。

(十五) 我方对在本函及投标文件中所作的所有承诺承担法律责任。

(十六) 以上内容如有虚假或与事实不符的, 评标委员会可将我方做无效投标处理, 我方愿意承担相应的法律责任。

(十七) 所有与本招标有关的函件请发往下列地址:

地 址: _____ 邮政编码: _____

电 话: _____

传 真: _____ 电子邮箱: _____

代表姓名: _____ 职 务: _____

投标人法定代表人 (或法定代表人授权代表) 签字或盖章: _____

投标人名称 (盖章): _____

日期: 年 月 日

格式二：

开标一览表

注：投标供应商应在投标客户端【报价部分】进行填写，投标客户端软件将自动根据供应商填写信息在线生成开标一览表，若在投标文件中出现非系统生成的开标一览表，且与投标客户端生成的开标一览表信息内容不一致，以投标客户端在线填写报价并生成的内容为准。（下列表样仅供参考）

采购项目编号：

项目名称：

投标人名称：

序号	采购项目名称/采购包名称	投标报价（元/%）	交货或服务期	交货或服务地点
1				

投标人签章：_____

日期： 年 月 日

格式三：

分项报价表

注：投标供应商应在投标客户端【报价部分】进行填写，投标客户端软件将自动根据供应商填写信息在线生成分项报价表，若在投标文件中出现非系统生成的分项报价表，且与投标客户端生成的分项报价表信息内容不一致，以投标客户端在线填写报价并生成的内容为准。（下列表样仅供参考）

采购项目编号：

项目名称：

投标人名称：

采购包：

货币及单位：人民币/元

品目号	序号	货物名称	规格型号	品牌	产地	制造商名称	单价	数量	总价
1									

品目号	序号	服务名称	服务范围	服务要求	服务时间	服务标准	单价	数量	总价
1									

投标人签章：_____

日期： 年 月 日

格式四：

政策适用性说明

按照政府采购有关政策的要求，在本次的技术方案中，采用符合政策的小型或微型企业产品、节能产品、环境标志产品，主要产品与核心技术介绍说明如下：

序号	主要产品/技术名称（规格型号、注册商标）	制造商(开发商)	制造商企业类型	节能产品	环境标志产品	认证证书编号	该产品报价在总报价中占比（%）
1							
2							
3							
4							
5							
...							

注：1.制造商为小型或微型企业时才需要填“制造商企业类型”栏,填写内容为“小型”或“微型”；

2.“节能产品、环境标志产品”须填写认证证书编号，并在对应“节能产品”、“环境标志产品”栏中勾选，同时提供有效期内的证书复印件（加盖投标人公章）

投标人名称（盖章）：_____

日期： 年 月 日

格式五：

（投标人可使用下述格式，也可使用广东省工商行政管理局统一印制的法定代表人证明书格式）

法定代表人证明书

_____ 现任我单位 _____ 职务，为法定代表人，特此证明。

有效期限： _____

附：代表人性别： _____ 年龄： _____ 身份证号码： _____

注册号码： _____ 企业类型： _____

经营范围： _____

投标人名称（盖章）： _____

地址： _____

法定代表人（签字或盖章）： _____

职务： _____

日期： 年 月 日

格式六：

法定代表人授权书格式

（对于银行、保险、电信、邮政、铁路等行业以及获得总公司投标授权的分公司，可以提供投标分支机构负责人授权书）

法定代表人授权书

致：广东远东招标代理有限公司韶关分公司

本授权书声明：_____是注册于（国家或地区）的（投标人名称）的法定代表人，现任_____职务，有效证件号码：_____。现授权（姓名、职务）作为我公司的全权代理人，就“韶关市住房保障中心2026年度东河、惠民等片区公有住房采购巡查服务”项目采购[采购项目编号为GDYD251105]的投标和合同执行，以我方的名义处理一切与之有关的事宜。

本授权书于_____年_____月_____日签字生效，特此声明。

投标人（盖章）：_____

地址：_____

法定代表人（签字或盖章）：_____

职务：_____

被授权人（签字或盖章）：_____

职务：_____

日期： 年 月 日

格式七:

投标保证金

采购文件要求递交投标保证金的，投标人应在此提供保证金的凭证的复印件。

格式八：

提供具有独立承担民事责任的能力的证明材料

格式九:

资格审查要求的其他资质证明文件

具有履行合同所必需的设备和专业技术能力

格式十：

（对于采购需求写明“提供承诺”的条款，供应商可参照以下格式提供承诺）

承诺函

致：韶关市住房保障中心

对于_____项目（项目编号：_____），我方郑重承诺如下：

如中标/成交，我方承诺严格落实采购文件以下条款：（建议逐条复制采购文件相关条款原文）

（一）星号条款

- 1.
- 2.
- 3.

.....

（二）三角号条款

- 1.
- 2.
- 3.

.....

（三）非星号、非三角号条款

- 1.
- 2.
- 3.

.....

特此承诺。

供应商名称（盖章）：_____

日期： 年 月 日

(以下格式文件由供应商根据需要选用)

中小企业声明函（货物）

■ ■ ■ ■ ■ ■

日期： 年 月 日

2: 投标人应当对其出具的《中小企业声明函》真实性负责, 投标人出具的《中小企业声明函》内容不实的, 属于提供虚假材料谋取中标。在实际操作中, 投标人希望获得中小企业扶持政策支持的, 应从制造商处获得充分、准确的信息。对相关制造商信息了解不充分, 或者不能确定相关信息真实、准确的, 不建议出具《中小企业声明函》。

中小企业声明函（承建本项目工程为中小企业或者承接本项目服务为中小企业时提交本函，所属行业应符合采购文件中明确的本项目所属行业）

中小企业声明函（工程、服务）

本公司（联合体）郑重声明，根据《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库〔2020〕46号）的规定，本公司（联合体）参加（单位名称）的（项目名称）采购活动，工程的施工单位全部为符合政策要求的中小企业（或者：服务全部由符合政策要求的中小企业承接）。相关企业（含联合体中的中小企业、签订分包意向协议的中小企业）的具体情况如下：

1. （标的名称），属于（采购文件中明确的所属行业）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）行业；承建（承接）企业为（企业名称），从业人员 人，营业收入为 万元，资产总额为 万元，属于（中型企业、小型企业、微型企业）；

.....

以上企业，不属于大企业的分支机构，不存在控股股东为大企业的情形，也不存在与大企业的负责人为同一人的情形。

本企业对上述声明内容的真实性负责。如有虚假，将依法承担相应责任。

企业名称（盖章）：_____

日期： 年 月 日

1：从业人员、营业收入、资产总额填报上一年度数据，无上一年度数据的新成立企业可不填报。

2：投标人应当自行核实是否属于小微企业，并认真填写声明函，若有虚假将追究其责任。

格式十二：

（以下格式文件由供应商根据需要选用）

监狱企业

提供由监狱管理局、戒毒管理局（含新疆生产建设兵团）出具的属于监狱企业的证明文件。

格式十三：

（以下格式文件由供应商根据需要选用）

残疾人福利性单位声明函

本单位郑重声明，根据《财政部 民政部 中国残疾人联合会关于促进残疾人就业政府采购政策的通知》（财库〔2017〕141号）的规定，本单位为符合条件的残疾人福利性单位，且本单位参加_____单位的_____项目采购活动提供本单位制造的货物（由本单位承担工程/提供服务），或者提供其他残疾人福利性单位制造的货物（不包括使用非残疾人福利性单位注册商标的货物）。

本单位对上述声明的真实性负责。如有虚假，将依法承担相应责任。

单位名称（盖章）：_____

日期： 年 月 日

注：本函未填写或未勾选视作未做声明。

格式十四：

（以下格式文件由供应商根据需要选用）

联合体共同投标协议书

立约方：（甲公司全称）

（乙公司全称）

（.....公司全称）

（甲公司全称）、（乙公司全称）、（.....公司全称）自愿组成联合体，以一个投标人的身份共同参加（采购项目名称）（采购项目编号）的响应活动。经各方充分协商一致，就项目的响应和合同实施阶段的有关事务协商一致订立协议如下：

一、联合体各方关系

（甲公司全称）、（乙公司全称）、（.....公司全称）共同组成一个联合体，以一个投标人的身份共同参加本项目的响应。（甲公司全称）、（乙公司全称）、（.....公司全称）作为联合体成员，若中标，联合体各方共同与（采购人）签订政府采购合同。

二、联合体内部有关事项约定如下：

1.（甲公司全称）作为联合体的牵头单位，代表联合体双方负责投标和合同实施阶段的主办、协调工作。

2.联合体将严格按照文件的各项要求，递交投标文件，切实执行一切合同文件，共同承担合同规定的一切义务和责任，同时按照内部职责的划分，承担自身所负的责任和风险，在法律上承担连带责任。

3.如果本联合体中标，（甲公司全称）负责本项目_____部分，（乙公司全称）负责本项目_____部分。

4.如中标，联合体各方共同与（采购人）签订合同书，并就中标项目向采购人负责有连带的和各自的法律责任；

5.联合体成员（公司全称）为（请填写：小型、微型）企业，将承担合同总金额_____%的工作内容（联合体成员中有小型、微型企业时适用）。

三、联合体各方不得再以自己名义参与本采购包响应，联合体各方不能作为其它联合体或单独响应单位的项目组成员参加本采购包响应。因发生上述问题导致联合体响应成为无效报价，联合体的其他成员可追究其违约责任和经济损失。

四、联合体如因违约过失责任而导致采购人经济损失或被索赔时，本联合体任何一方均同意无条件优先清偿采购人的一切债务和经济赔偿。

五、本协议在自签署之日起生效，有效期内有效，如获中标资格，合同有效期延续至合同履行完毕之日。

六、本协议书正本一式_____份，随投标文件装订_____份，送采购人_____份，联合体成员各一份；副本一式_____份，联合体成员各执_____份。

甲公司全称：____（盖章）____，乙公司全称：____（盖章）____，.....公司全称：____（盖章）____，
____年____月____日，____年____月____日，____年____月____日

注：1. 联合响应时需签本协议，联合体各方成员应在本协议上共同盖章确认。

2. 本协议内容不得擅自修改。此协议将作为签订合同的附件之一。

格式十五：

（以下格式文件由供应商根据需要选用）

投标人业绩情况表

序号	客户名称	项目名称及合同金额（万元）	签订合同时间	竣工验收报告时间	联系人及电话
1					
2					
3					
4					
...					

根据上述业绩情况，按招标文件要求附销售或服务合同复印件及评审标准要求的证明材料。

格式十六：

《技术和服务要求响应表》

序号	标的名称	参数性质	采购文件规定的技术和服务要求	投标文件响应的具体内容	型号	是否偏离	证明文件所在位置	备注
1								
2								
3								
4								
5								
6								
...								
...								

说明：

- 1.“采购文件规定的技术和服务要求”项下填写的内容应与招标文件中采购需求的“技术要求”的内容保持一致。投标人应当如实填写上表“投标文件响应的具体内容”处内容，对采购文件提出的要求和条件作出明确响应，并列明具体响应数值或内容，只注明符合、满足等无具体内容表述的，将视为未实质性满足招标文件要求。投标人需要说明的内容若需特殊表达，应先在表中进行相应说明，再另页应答，否则投标无效。
- 2. 参数性质栏目按招标文件有标注的“★”、“▲”号条款进行填写，打“★”号条款为实质性条款，若有任何一条负偏离或不满足则导致投标无效。打“▲”号条款为重要技术参数（如有），若有部分“▲”条款未响应或不满足，将根据评审要求影响其得分，但不作为无效投标条款。
- 3. “是否偏离”项下应按下列规定填写：优于的，填写“正偏离”；符合的，填写“无偏离”；低于的，填写“负偏离”。
- 4.“备注”处可填写偏离情况的说明。

格式十七:

《商务条件响应表》

序号	参数性质	采购文件规定的商务条件	投标文件响应的具体内容	是否偏离	证明文件所在位置	备注
1						
2						
3						
4						
5						
6						
7						
8						
9						
.....						

说明:

1. “采购文件规定的商务条件”项下填写的内容应与招标文件中采购需求的“商务要求”的内容保持一致。
2. 投标人应当如实填写上表“投标文件响应的具体内容”处内容，对采购文件规定的商务条件作出明确响应，并列明具体响应数值或内容，只注明符合、满足等无具体内容表述的，将视为未实质性满足招标文件要求。投标人需要说明的内容若需特殊表达，应先在表中进行相应说明，再另页应答，否则投标无效。
3. 参数性质栏目按招标文件有标注的“★”、“▲”号条款进行填写，打“★”号条款为实质性条款，若有任何一条负偏离或不满足则导致投标无效。打“▲”号条款为重要技术参数（如有），若有部分“▲”条款未响应或不满足，将根据评审要求影响其得分，但不作为无效投标条款。
4. “是否偏离”项下应按下列规定填写：优于的，填写“正偏离”；符合的，填写“无偏离”；低于的，填写“负偏离”。
5. “备注”处可填写偏离情况的说明。

格式十八：

（以下格式文件由供应商根据需要选用）

履约进度计划表

序号	拟定时间安排	计划完成的工作内容	实施方建议或要求
1	拟定__年__月__日	签订合同并生效	
2	__月__日—__月__日		
3	__月__日—__月__日		
4	__月__日—__月__日	质保期	

格式十九：

（以下格式文件由供应商根据需要选用）

各类证明材料

- 1.招标文件要求提供的其他资料。
- 2.投标人认为需提供其他资料。

格式二十：

采购代理服务费支付承诺书

致：广东远东招标代理有限公司韶关分公司

如果我方在贵采购代理机构组织的韶关市住房保障中心**2026**年度东河、惠民等片区公有住房采购巡查服务招标中获中标（采购项目编号：**GDYD251105**），我方保证在收取《中标通知书》时，按招标文件对代理服务费支付方式的约定，承担本项目代理服务费。

我方如违约，愿凭贵单位开出的违约通知，从我方提交的投标保证金中支付，不足部分由采购人在支付我方的中标合同款中代为扣付；以投标担保函（或保险保函）方式提交投标保证金时，同意和要求投标担保函开立银行或担保机构、保险保函开立的保险机构应广东远东招标代理有限公司韶关分公司的要求办理支付手续。

特此承诺！

投标人法定名称（公章）： _____
投标人法定地址： _____
投标人授权代表（签字或盖章）： _____
电 话： _____
传 真： _____
承诺日期： _____

格式二十一：

（以下格式文件由供应商根据需要选用）

需要采购人提供的附加条件

序号	投标人需要采购人提供的附加条件
1	
2	
3	

注：投标人完成本项目需要采购人配合或提供的条件必须在上表列出，否则将视为投标人同意按现有条件完成本项目。如上表所列附加条件含有采购人不能接受的，将被视为投标无效。

格式二十二：

（以下格式文件由供应商根据需要选用）

询问函、质疑函、投诉书格式

说明：本部分格式为投标人提交询问函、质疑函、投诉函时使用，不属于投标文件格式的组成部分。

询问函

广东远东招标代理有限公司韶关分公司

我单位已登记并准备参与“韶关市住房保障中心2026年度东河、惠民等片区公有住房采购巡查服务”项目（采购项目编号：GDYD251105）的投标活动，现有以下几个内容（或条款）存在疑问（或无法理解），特提出询问。

- 一、_____（事项一）
 - （1）_____（问题或条款内容）
 - （2）_____（说明疑问或无法理解原因）
 - （3）_____（建议）
- 二、_____（事项二）

...

随附相关证明材料如下：（目录）

询问人（公章）： _____
法定代表人或授权代表（签字或盖章）： _____
地址/邮编： _____
电话/传真： _____
日期： 年 月 日

质疑函

一、质疑供应商基本信息

质疑供应商：

地址：_____ 邮编：_____

联系：_____ 联系电话：_____

授权代表：_____

联系电话：_____

地址：_____ 邮编：_____

二、质疑项目基本情况

质疑项目的名称：_____

质疑项目的编号：_____ 包号：_____

采购人名称：_____

采购文件获取日期：_____

三、质疑事项具体内容

质疑事项1：_____

事实依据：_____

法律依据：_____

质疑事项2：_____

.....

四、与质疑事项相关的质疑请求

请求：_____

签字(签章)：_____ 公章：_____

日期： 年 月 日

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采购包号。
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。

投诉书

一、投诉相关主体基本情况

投诉人：_____

地 址：_____ 邮编：_____

法定代表人/主要负责人：_____

联系电话：_____

授权代表：_____ 联系电话：_____

地 址：_____ 邮编：_____

被投诉人1：_____

地址：_____ 邮编：_____

联系人：_____ 联系电话：_____

被投诉人2：_____

.....

相关供应商：_____

地址：_____ 邮编：_____

联系人：_____ 联系电话：_____

二、投诉项目基本情况

采购项目名称：_____

采购项目编号：_____ 包号：_____

采购人名称：_____

代理机构名称：_____

采购文件公告:是/否 公告期限：_____

采购结果公告:是/否 公告期限：_____

三、质疑基本情况

投诉人于____年____月____日,向提出质疑, 质疑事项为：_____

采购人/代理机构于____年____月____日,就质疑事项作出了答复/没有在法定期限内作出答复。

四、投诉事项具体内容

投诉事项 1：_____

事实依据：_____

法律依据：_____

投诉事项2：_____

.....

五、与投诉事项相关的投诉请求

请求：_____

签字(签章)：_____ 公章_____

日期：____年____月____日

投诉书制作说明：

1.投诉人提起投诉时，应当提交投诉书和必要的证明材料，并按照被投诉人和与投诉事项有关的供应商数量提供投诉书副本。

2.投诉人若委托代理人进行投诉的，投诉书应按要求列明“授权代表”的有关内容，并在附件中提交由投诉人签署的授权

委托书。授权委托书应当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.投诉人若对项目的某一分包进行投诉，投诉书应列明具体分包号。

4.投诉书应简要列明质疑事项，质疑函、质疑答复等作为附件材料提供。

5.投诉书的投诉事项应具体、明确，并有必要的事实依据和法律依据。

6.投诉书的投诉请求应与投诉事项相关。

7.投诉人为自然人的，投诉书应当由本人签字；投诉人为法人或者其他组织的，投诉书应当由法定代表人、主要负责人，或者其授权代表签字或者盖章，并加盖公章。

格式二十三：

（以下格式文件由供应商根据需要选用）

项目实施方案、质量保证及售后服务承诺等内容和格式自拟。

格式二十四：

附件（以下格式文件由供应商根据需要选用）

政府采购投标（响应）担保函

编号：【 】号

（采购人）：

鉴于_____（以下简称“投标（响应）人”）拟参加编号为_____的（以下简称“本项目”）投标（响应），根据本项目采购文件，投标（响应）人参加投标（响应）时应向你方交纳投标（响应）保证金，且可以投标保险凭证的形式交纳投标（响应）保证金。应投标（响应）人的申请，我方以保险的方式向你方提供如下投标保证保险凭证：

一、保险责任的情形及保证金额

（一）在投标（响应）人出现下列情形之一时，我方承担保险责任：

- 1.中标（成交）后投标（响应）人无正当理由不与采购人签订《政府采购合同》；
- 2.采购文件规定的投标（响应）人应当缴纳保证金的其他情形。

（二）我方承担保险责任的最高金额为人民币_____元（大写）即本项目的投标（响应）保证金金额。

二、保证的方式及保证期间

我方保证的方式为：连带责任保证。

我方的保证期间为：本保险凭证自__年__月__日起生效，有效期至开标日后的90天内。

三、承担保证责任的程序

1.你方要求我方承担保证责任的，应在本保函保证期间内向我方发出索赔通知。索赔通知应写明要求索赔的金额，支付款项应到达的账号、户名和开户行，并附有证明投标（响应）人发生我方应承担保证责任情形的事实材料。

2.我方在收到索赔通知及相关证明材料后，在15个工作日内进行审查，符合应承担保证责任情形的，我方按照你方的要求代投标（响应）人向你方支付相应的索赔款项。

四、保证责任的终止

1.保证期间届满，你方未向我方书面主张保证责任的，自保证期间届满次日起，我方保证责任自动终止。

2.我方按照本保函向你方履行了保证责任后，自我方向你方支付款项（支付款项从我方账户划出）之日起，保证责任终止。

3.按照法律法规的规定或出现我方保证责任终止的其它情形的，我方在本保函项下的保证责任终止。

五、免责条款

1.依照法律规定或你方与投标（响应）人的另行约定，全部或者部分免除投标（响应）人投标（响应）保证金义务时，我方亦免除相应的保证责任。

2.因你方原因致使投标（响应）人发生本保函第一条第（一）款约定情形的，我方不承担保证责任。

3.因不可抗力造成投标（响应）人发生本保函第一条约定情形的，我方不承担保证责任。

4.你方或其他有权机关对采购文件进行任何澄清或修改，加重我方保证责任的，我方对加重部分不承担保证责任，但该澄清或修改经我方事先书面同意的除外。

六、争议的解决

因本保函发生的纠纷，由你我双方协商解决，协商不成的，通过诉讼程序解决，诉讼管辖地法院为 法院。

七、保函的生效

本保函自我方加盖公章之日起生效。

保证人：_____（公章）_____

联系人：_____

联系电话：_____

格式二十五：

政府采购履约担保函

编号：

（采购人）：

鉴于贵方在_____项目（项目编号为_____以下简称“项目”）的采购中，确定_____为中标人/供应商，拟签订/已签订项目相关采购合同（以下简称“主合同”）。依据主合同的约定，供应商应向贵方交纳履约保证金，且可以履约担保函的形式交纳履约保证金。应供应商的申请，我方以保证的方式向贵方提供如下履约保证金担保：

一、保证金额

我方的保证范围是主合同约定的合同价款总额的_____%，数额为_____（大写），币种为人民币（即主合同履约保证金金额）。

二、我方保证的方式为：连带责任保证。

三、我方保证的期间为：本保函自开立之日起生效，至 年 月 日止。

四、在本保函的有效期内，如被保证人违反上述合同或协议约定的义务，我方将在收到你方提交的本保函文件及符合下列全部条件的索赔通知后 30 个工作日内以上述保证金额为限支付你方索赔金额：

（一）索赔通知文件必须以书面形式提出，列明索赔金额，并由你方法定代表人(负责人)或授权代理人签字并加盖公章；

（二）索赔通知文件必须同时附有：

1. 一项书面声明，声明索赔款项并未由被保证人或其代理人直接或间接地支付给你方；

2. 证明被保证人违反上述合同或协议约定的义务以及有责任支付你方索赔金额的证据。

（三）索赔通知文件必须在本保函有效期内到达以下地址：

_____。

五、本保函保证金额将随被保证人逐步履行保函项下合同约定或法定的义务以及我方按你方索赔通知文件要求分次支付而相应递减。

六、本保函项下的权利不得转让，不得设定担保。受益人未经我方书面同意转让本保函或其项下任何权利，我方在本保函项下的义务与责任全部消灭。

七、本保函项下的合同或基础交易不成立、不生效、无效、被撤销、被解除，本保函无效；被保证人基于保函项下的合同或基础交易或其他原因的抗辩，我方均有权主张。

八、因本保函发生争议协商解决不成，按以下第（一）种方式解决：

（一）向我方所在地的人民法院起诉。

（二）提交 此栏空白 仲裁委员会(仲裁地点为此栏空白)按照申请仲裁时该会现行有效的仲裁规则进行仲裁。仲裁裁决是终局的，对双方均有约束力。

九、本保函适用中华人民共和国法律。

十、其他条款：

1. 本保函有效期届满或提前终止，本保函自动失效，我方在本保函项下的义务与责任自动全部消灭，此后提出的任何索赔均为无效索赔，我方无义务作出任何赔付。

2. 所有索赔通知必须在我方工作时间内到达本保函规定的地址。

十一、本保函自我方盖章之日起生效。

保证人：_____（盖章）

联系地址：_____

联系电话：_____

开立日期：__年__月__日

采购合同履约保险凭证

致被保险人_____：

鉴于你方_____（招标方/被保险人）接受投保人_____（投标方）参加_____（采购）项目的投标，向投保人签发中标通知书，投保人在我公司投保《采购合同履约保证保险》，我公司接受投保人的请求，在保险责任范围内，愿意就投保人履行与你方订立的采购合同，向你方提供如下保证保险：

一、我公司对上述采购项目出具的《采购合同履约保证保险》保单号：

二、上述保单项下我公司的保险金额（最高限额）：人民币（¥： 元）

上述全部保险单的保险金额随投保人逐步履行采购合同约定的义务或我公司的赔付而递减。

三、本保险的保险期间自____年__月__日__时起至____年__月__日__时止，共计__天。

四、本保险合同仅承担履约保证责任：在本保险期限内，供应商在《采购合同》的履约过程中，因下列情形给你方造成直接损失的，在收到你方提交的符合保险合同约定的全部条件的书面文件，我公司依据保险合同有关约定并与你方达成一致赔偿意见后 30 个工作日内以上述保险金额为限，支付你方索赔金额。

（一）投保人未按照采购合同约定的时间、地点交付采购标的；

（二）投保人供应采购标的的规格、型号、数量、质量等不符合《采购合同》的约定。

五、索赔文件

（一）经被保险人有权人签字、加盖被保险人公章的书面索赔声明正本，索赔声明须注明本保险凭证对应的保单号并申明如下事实：

（1）投保人未履行采购合同相关义务；

（2）投保人的违约事实。

（二）保险单正本；

（三）《采购合同》副本及与采购项目进展、质量、缺陷有关的证明文件（包括《中标通知书》、投标书及其附录、会议纪要、其他合同文件等）；

（四）保险人要求投保人、被保险人所能提供的与确认保险事故的性质、原因、损失程度等有关的其他证明和资料；

（五）仲裁机构出具的裁决书或法院出具的裁定书、判决书等生效法律文书（适用于仲裁或诉讼确认损失的方式）；

六、未经保险人书面同意，本保险凭证与保险合同不得转让、质押，否则保险人在本保险凭证与保险合同项下的保险责任自动解除。

七、本保证保险发生争议协商解决不成，向保险人所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。

八、本保证保险适用的保险条款为《_____》。

九、保险责任免除及其他本保险凭证未载明事宜以保险合同约定为准。

十、本保险凭证自保险人加盖保单专用章起生效。

保证人：_____ (盖章)

地址：_____

电话：_____

开立日期：____年__月__日