# 市本级1644套部分公租房运营管理

# 竞争性谈判文件

项目编号：CG-AQ-2019-614　AQZB-2019-1076

采　　购　　人：安庆市住房和城乡建设局

集中采购机构：安庆市公共资源交易中心

监督管理部门：安庆市公共资源交易监督管理局

日　期：二〇二〇年一月

# 重 要 提 醒

一、请各市场主体依法参与公共资源交易活动，如存在以下情形的，公共资源交易监管部门将其作为扫黑除恶专项斗争的打击重点予以处理。

1.组织、领导、实施恶意竞标、围标、串标、虚假投标、挂靠投标、出让资质等违法活动。

2.以暴力、威胁、利诱等手段强迫他人参与或者退出投标、拍卖以及强迫他人中标后放弃中标或转包的黑恶势力。

3.聚众围堵开、评标现场，干扰正常开评标秩序的行为。

4.在招投标过程中寻衅滋事、恶意投诉，或以投诉、信访、举报相威胁获取不正当利益的行为。

5.伪造资质证书、证件、提供虚假材料进行投标，谋取不正当利益的违法行为。

6.采取贿赂、暴力、欺骗、威胁等手段干扰破坏招投标监管、服务人员以及评标专家正常工作的黑恶势力。

7.采取言语威胁、谈判协商、跟踪盯梢、散播隐私、造谣诽谤、持续骚扰等软暴力手段恐吓监管服务人员、评标专家及其家属的违法犯罪行为。

8.利诱、欺骗招标人违反相关规定按其意图设置招标文件条款的违法违规行为。

9.窃取项目投标人报名情况、评标委员会组成人员等保密信息。

10.领导干部违反规定插手干预项目招投标活动。

11.干部职工在招投标活动中与黑恶势力勾结，充当保护伞。

二、请各谈判响应人认真阅读谈判文件，对下述事项予以重视：

1、请依据项目资格要求，自行核对营业执照合法有效。

2、按照谈判文件要求制作谈判响应文件，谈判响应文件制作机器码一致的将不予通过符合性评审，并予以披露，记入不良行为记录。若报价表单价汇总金额、报价表总价、投标函投标报价三者不一致的，视为无效报价。

3、谈判响应保证金须在响应文件提交截止时间前缴纳至谈判文件中规定的安庆市公共资源交易中心账户（投标人需充分考虑到银行转账时间，谈判响应保证金缴纳以账户是否到账为准）；

4、谈判响应人代表在参加开标会时需出示法定代表人签署的法定代表人授权委托书或签章齐全的法定代表人身份证明书用于开标现场查验；

5、谈判响应人代表在参加开标会时须携带有效身份证原件；

6、对投标活动中可能发生的质疑、投诉行为，须依法在规定的时间内提出。

# 目　录

**第一章　竞争性谈判邀请书**..... 1
市本级 1644 套部分公租房运营管理竞争性谈判邀请书.....1
第二章　谈判响应人须知.....5
第一节　谈判响应人须知前附表.....5
第二节　谈判响应人须知.....8
一、总则.....8
二、竞争性谈判文件.....9
三、谈判响应文件的编制.....11
四、　谈判响应文件的提交.....14
五、谈判程序.....14
六、谈判.....16
**七、合同授予**..... 19
第三章 服务需求及技术要求.....21
第四章　合同主要条款.....27
第五章　谈判响应文件格式.....29
一、谈判响应函.....31
二、服务报价表(首轮).....32
最终报价表.....33
三、服务内容及质量要求响应表.....34
四、服务方案.....35
五、诚信谈判响应承诺书.....36
六、资格证明文件.....37

# 第一章　竞争性谈判邀请书

安庆市公共资源交易中心受安庆市住房和城乡建设局的委托，现对“市本级1644套部分公租房运营管理”项目（项目编号：CG-AQ-2019-614　AQZB-2019-1076）进行竞争性谈判。现邀请已由采购人按法定程序邀请的供应商参与本次采购活动。

## 一、采购内容：

本项目包括阳光三期、华茂1958、顺安路廉租房、红旗小区、大观亭小区、林语堂、晶海小区、朝阳苑小区、建设路、北城秀里、汽车大修厂、青年新村、集贤北苑等1644套，共计约8.64万平方米的市本级部分公租房运用管理。

## 二、供应商资格：

1、符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定；

2、本项目不接受联合体谈判；

3、供应商存在以下不良信用记录情形之一的，不得推荐为成交候选供应商，不得确定为成交供应商：

（1）供应商被人民法院列入失信被执行人的；

（2）供应商或其法定代表人或拟派项目经理（项目负责人）被人民检察院列入行贿犯罪档案的；

（3）供应商被工商行政管理部门列入企业经营异常名录的；

（4）供应商被税务部门列入重大税收违法案件当事人名单的；

（5）供应商被政府采购监管部门列入政府采购严重违法失信行为记录名单的。

4、具有合法有效的营业执照。

**三、谈判文件获取：**

1、谈判响应人须登录安庆市公共资源交易中心平台查询、获取谈判文件。首次登录须办理入库手续，办理入库不收取任何费用，详见安庆市公共资源交易中心平台（aqggzy.anqing.gov.cn）重要通知栏目中“关于公共资源交易市场主体网上登记的公告”，联系电话：0556-5991205、0556-5991200，联系人：韩玥、苏文姬。

2、谈判响应人可于2020年1月10日8：00至2020年1月13日17:30前登录安庆市公共资源交易中心平台获取招标文件。可直接下载谈判文件及其他资料（含澄清、修改、补遗、补充说明等相关资料）。如在谈判文件获取过程中遇到系统问题，请拨打技术支持服务热线400-9980000，QQ：4008503300。

**四、工本费：**本项目工本费0元/套，售后不退。

请谈判响应人在开标后次日登录安庆市公共资源电子交易系统招标文件领取页面及时打印工本费电子发票。

**五、响应文件提交截止时间**：2020年1月17日15时30分

**六、采购谈判时间及地点：**

时间：2020年1月17日15时30分

地点：安庆市公共资源交易中心(具体开标地点见当天一楼大厅电子显示屏)

**七、联系方式：**

1、项目单位:安庆市住房和城乡建设局

地址：安庆市迎江区孝肃路168号-9号

联系人：江立新　　电话：18905560299

2、安庆市公共资源交易中心

地址：安庆市龙山路215号五楼工程建设部（一）

联系人：徐莉莉　　电话：0556-5991156

传　真：0556-5991163

## 八、备注

1、本项目需落实的节能环保、中小微型企业扶持等相关政府采购政策详见谈判文件。

2、谈判响应人的联系人电话(手机)、电子邮箱等通讯方式在谈判过程中必须保持畅通，否则因上述原因造成的后果，责任自负。

3、谈判响应人登录安庆市公共资源交易中心平台后，须在谈判文件获取时间内支付谈判文件费用，逾期系统自动关闭。

4、本项目采用电子招投标方式，请谈判响应人在“安庆市公共资源交易服务网”下载专区下载“电子招投标系统平台操作手册”、在“安庆市公共资源交易中心网员系统”—登陆页面—工具下载中下载电子投标文件制作工具等相关资料，仔细阅读竞争性谈判文件要求和相关操作手册。

5、本次采购谈判时不要求谈判响应人携带相关证件、业绩的原件（竞争性谈判文件另有约定的除外），谈判小组将在安庆市公共资源交易中心诚信库中进行查询，谈判响应人须在谈判响应文件提交截止时间前录入、更新、完善真实信息。否则，引起的一切后果由谈判响应人自行承担。谈判响应人不得编造虚假信息，一经发现将按有关规定处理。

6、谈判响应文件中安庆市公共资源交易中心诚信库网址链接不视为谈判响应文件组成部分，谈判响应人须严格按照谈判文件要求的格式进行编制谈判响应文件。

2020 年 1 月 10 日

# 第二章　谈判响应人须知

## 第一节　谈判响应人须知前附表

| 序号 | 内容 | 说明与要求 |
|---|---|---|
| 1 | 项目编号 | CG-AQ-2019-614　AQZB-2019-1076 |
| 2 | 项目名称 | 市本级1644套部分公租房运营管理 |
| 3 | 采购人 | 安庆市住房和城乡建设局 |
| 4 | 集中采购机构 | 安庆市公共资源交易中心 |
| 5 | 采购方式 | 竞争性谈判 |
| 6 | 包别划分 | 1个包 |
| 7 | 资金来源 | 财政资金 |
| 8 | 谈判最高限价 | 人民币玖拾壹万元整（￥910000.00元） |
| 9 | 项目地点 | 安庆市 |
| 10 | 服务期 | 365日历天 |
| 11 | 资格要求 | 1、符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定；<br>2、本项目不接受联合体谈判；<br>3、供应商存在以下不良信用记录情形之一的，不得推荐为成交候选供应商，不得确定为成交供应商：<br>（1）供应商被人民法院列入失信被执行人的；<br>（2）供应商或其法定代表人或拟派项目经理（项目负责人）被人民检察院列入行贿犯罪档案的；<br>（3）供应商被工商行政管理部门列入企业经营异常名录的；<br>（4）供应商被税务部门列入重大税收违法案件当事人名单的；<br>（5）供应商被政府采购监管部门列入政府采购严重违法失信行为记录名单的。<br>4、具有合法有效的营业执照。 |
| 12 | 资格审查方式 | 资格后审 |
| 13 | 谈判响应有效期 | 90日历天（从提交谈判响应文件截止时间算起） |
| 14 | 谈判响应保证金 | 谈判响应保证金金额：人民币壹万捌仟元整（￥18000.00元）<br>谈判响应保证金缴纳：在2020年1月17日15时30分前（到账时间为准）由谈判响应人账户采用电汇、转账或网银支付方式缴至如下任意一家银行 |

| | | |
|---|---|---|
| | | 账户，不得采用现金：<br>开户行名称：安庆农村商业银行营业部<br>账户名称：安庆市公共资源交易中心<br>账号：20000251859266600042341<br>开户行名称：中国建设银行股份有限公司安庆集贤路支行<br>账户名称：安庆市公共资源交易中心<br>账号：34001686308053008985-5091<br>开户行名称：中国银行安庆分行龙山路支行<br>账户名称：安庆市公共资源交易中心<br>账号：188744108813<br>注：**（1）谈判响应保证金必须由谈判响应人账户转出，否则响应无效；**<br>**（2）谈判响应保证金缴纳单位名称与谈判响应单位名称必须一致，否则谈判响应无效；**<br>**（3）谈判响应人在缴纳保证金时须在汇款用途或摘要栏上注明所投项目名称（此处可简写）。** |
| 15 | 谈判响应文件要求 | 1、**加密电子谈判响应文件（.AQTF格式）须在提交响应文件截止时间前登陆安庆市公共资源交易服务网上传**。<br>2、**响应文件电子光盘【响应文件非加密版.nAQTF格式（与加密的电子响应文件为同时生成的版本）】。制作（刻录）方法见本附表第24款。** |
| 16 | 提交响应文件 | 1、提交响应文件截止时间：2020年1月17日15时30分<br>2、谈判响应人须在提交响应文件截止时间前，在安庆市公共资源交易平台提交加密后的电子谈判响应文件。<br>3、谈判响应人须在提交响应文件截止时间前于开标现场提交一份谈判响应文件电子光盘备份。 |
| 17 | 媒介发布 | 本次竞争性谈判邀请书同时在<br>安庆市公共资源交易服务网（http://aqggzy.anqing.gov.cn/）、<br>安庆市政府采购网（http://220.179.14.126:82）、<br>安庆市政府信息公开网（http://aqxxgk.anqing.gov.cn/）、<br>安徽省政府采购网（http://www.ccgp-anhui.gov.cn/）、<br>安徽省招标投标信息网（http://www.ahtba.org.cn/）上发布 |
| 18 | 谈判时间和地点 | 时间：2020年1月17日15时30分<br>地点：安庆市公共资源交易中心<br>（具体开标地点见当天一楼大厅电子显示屏） |

| | | |
|---|---|---|
| 19 | 评审方法 | **采用符合性评审的有效最低价评审方法** |
| 20 | 履约保证金 | 履约保证金金额：成交价的 5 %<br>履约保证金的形式：支票、汇票、本票、银行保函等非现金的形式。（如为银行保函，出具履约担保的银行必须为中国银行、中国工商银行、中国农业银行、中国建设银行、中国邮政储蓄银行、交通银行或谈判响应人基本账户开户行开具的不可撤销的银行保函）。<br>履约保证金的提交：成交人在合同签订前按照竞争性谈判文件要求提交给采购人。 |
| 21 | 服务费(元) | 本项目不收服务费。 |
| 22 | 付款方式 | 按季支付，第一次支付为自项目进入运营日3个月后，第二次支付时间为项目进入运营日6个月后，依次类推，委托运营费根据运营绩效考核情况支付，公租房中、小修费用的支付参照《安庆市区公租房维修服务工作实施方案》执行，项目运营奖励每年支付一次，支付时间同每一运营年度最后一次委托运营费支付时间。 |
| 23 | 网上招标投标注意事项 | 1、本次采购不要求谈判响应人提供纸质版谈判响应文件，竞争性谈判文件中所指的谈判响应文件如未特别注明，均为谈判响应人按约定格式上传的电子版谈判响应文件。<br>2、谈判响应人须使用最新版投标文件制作工具，以免造成谈判响应文件制作错误。软件启动时也将进行提示（需在国际互联网络通畅状态），各谈判响应人需注意更新，如因此导致谈判响应无效，责任自负。<br>技术支持服务热线:4009980000，24小时服务QQ:4008503300。<br>3、谈判响应人制作资格审查材料时请插上数字证书，从诚信库中挑选相关资料。<br>4、谈判响应人须用数字证书签章和加密谈判响应文件，必须使用企业锁。如未办理数字证书请及时到安徽省电子认证管理中心驻安庆市公共资源交易中心一楼服务窗口办理，联系电话0556-5991201。 |

| | | |
|---|---|---|
| 24 | 谈判响应文件制作（刻录）方法 | 1、谈判响应人应登陆网址（http://183.167.246.178:8605/TPBidder）点击“投标文件制作工具下载”下载后安装投标文件制作工具软件。<br>2、使用投标文件制作工具方法：插入企业CA锁，打开**“新点投标文件制作软件（安徽省互联互通版）”**，点击“新建投标”按钮并点击“浏览”按钮并找到下载的.AQZF格式的竞争性谈判文件，点选择CA证书然后点击“新建项目”然后选择保存文件路径保存，打开投标文件制作工具软件。<br>3、投标文件制作工具使用说明：查看安庆市公共资源交易服务网-下载中心-下载专区“投标文件制作操作说明”制作谈判响应文件。<br>4、刻录谈判响应文件电子光盘后，请谈判响应人务必检查刻录成功与否。重新将光盘放入光驱中，能打开光盘看到光盘中.nAQTF格式谈判响应文件，说明刻录成功。<br>技术支持服务热线:4009980000，24小时服务QQ:4008503300 |
| 25 | 备　注 | 1、本竞争性谈判文件的解释权归采购单位；<br>**2、本项目所要求的业绩均须为中华人民共和国境内业绩（不含港澳台地区），成交供应商经谈判小组评审认可的相关业绩、奖项、证书将在安庆市公共资源交易服务网公告（如谈判响应人相关业绩、证书属于涉密的，谈判响应人须在谈判响应文件中进行说明，且提供主管部门出具的证明材料，涉密部分不予公告）。** |

# 第二节　谈判响应人须知

## 一、总则

**1、**本竞争性谈判文件根据《中华人民共和国政府采购法》（以下简称“《政府采购法》”）和《中华人民共和国政府采购法实施条例》等有关法律、法规、规章制定。

**2、定义**

2.1、采购单位是指采购人和采购代理机构。

2.2、谈判响应人是指对“谈判响应人须知前附表”序号2所指的项目表现出兴趣，按照约定的程序，从采购单位获取了竞争性谈判文件，并实际参与了该项目谈判活动的供应商。

**3、谈判响应人资格要求**

3.1、参与本项目的谈判响应人必须满足的要求：详见谈判响应人须知前附表。

3.2、谈判响应人之间如果存在下列情形之一的，不得同时参加同一包别或者不分包别的同一项目谈判响应：

（1）单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系的不同供应商；

（2）除单一来源采购项目外，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。

3.3、银行、保险、石油化工、电力、电信等特殊行业的分公司参与谈判，须取得总公司的相关授权（谈判响应文件中须提供）；银行、保险、石油化工、电力、电信等特殊行业的分公司取得总公司相关授权后，谈判文件中关于法定代表人的要求事项可由分公司负责人代理。

3.4、谈判响应人必须确保自己信息真实、准确，否则，谈判响应人因此蒙受损失，采购单位概不负责。

**4、踏勘现场：**谈判响应人自行踏勘现场。谈判响应人应认真对本项目实施现场环境进行踏勘，对项目环境和影响等因素，做出理性的判断和估价。谈判响应人自行负责在踏勘现场发生的人员伤亡和财产损失。成交后签订合同时和提供服务过程中，谈判响应人不得以不了解或不完全了解现场情况为由，提出任何形式的增加费用或索赔的要求。

**5、联合体响应**

5.1、除非本项目明确要求不接受联合体形式响应外，两个或两个以上供应商可以组成一个联合体，以一个谈判响应人的身份响应。

5.2、以联合体形式参加响应的，联合体各方均应当符合《政府采购法》第二十二条第一款规定的条件，根据采购项目的特殊要求规定谈判响应人特定条件的，联合体各方中至少应当有一方符合。

5.3、联合体各方之间应当签订联合体协议，明确约定联合体各方应当承担的工作和相应的责任，并将联合体协议连同谈判响应文件一并提交采购单位。由同一专业的单位组成的联合体，按照同一资质等级较低的单位确定资质等级。联合体各方签订联合体协议后，不得再以自己的名义单独在同一项目中谈判响应，也不得组成新的联合体参加同一项目谈判响应。

5.4、联合体响应的，可以由联合体中的一方或者共同提交谈判响应保证金，以一方名义提交保证金的，对联合体各方均具有约束力。

**6、谈判响应费用：谈判响应人必须自行承担参加谈判响应的所有费用。**不论成交与否，采购单位在任何情况下均无义务和责任承担这些费用。

## 二、竞争性谈判文件

**7、竞争性谈判文件的构成**

7.1、竞争性谈判文件包括：

（1）第一章　竞争性谈判邀请书；

（2）第二章　谈判响应人须知；

（3）第三章　服务需求及技术要求；

（4）第四章　合同主要条款；

（5）第五章　谈判响应文件格式。

7.2、谈判响应人应认真阅读和充分理解竞争性谈判文件中所有的内容。如果谈判响应人没有满足竞争性谈判文件的有关要求，其风险由谈判响应人自行承担。

7.3、谈判响应人获取竞争性谈判文件后，应仔细检查竞争性谈判文件的所有内容，如有残缺、文本不清晰、表述不一致等问题应在获得竞争性谈判文件 1 日内向采购单位提出，否则，由此引起的一切损失和后果由谈判响应人自行承担。谈判响应人同时应认真审阅竞争性谈判文件中所有的事项、格式、条款和规范要求等，若谈判响应人的谈判响应文件没有按竞争性谈判文件要求提交全部资料及自己理解产生的误差，或谈判响应文件没有对竞争性谈判文件做出实质性响应，其风险由谈判响应人自行承担，并根据有关条款约定，该谈判响应有可能被拒绝。

**8、竞争性谈判文件的澄清**

8.1、谈判响应人可以要求采购单位对竞争性谈判文件中的有关问题进行答疑或澄清。

8.2、谈判响应人对竞争性谈判文件如有质疑，应在提交响应文件截止时间 2 个工作日前登录安庆市公共资源交易服务网提交。

8.3、如果谈判响应人未在约定的时间内对竞争性谈判文件有关条款提出质疑，则视为充分理解竞争性谈判文件所有内容。一旦提交谈判响应文件，则认为该谈判响应人接受竞争性谈判文件的所有条款。

8.4、采购单位对在约定时间收到的、且需要做出澄清的问题，将以本须知所述方式进行答复，但不说明问题的来源。

**9、竞争性谈判文件的修改**

9.1、采购单位可以对竞争性谈判文件进行修改。

**9.2、采购单位对谈判响应人质疑的答复和对竞争性谈判文件的澄清、修改、补充说明等内容均通过安庆市公共资源交易服务网发布，该修改内容作为竞争性谈判文件的组成部分，具有约束作用。**

9.3、当竞争性谈判文件与对竞争性谈判文件的澄清、修改、补充等在同一内容的表述上不一致时，以最后发出的为准。

9.4、为使谈判响应人有充分时间对竞争性谈判文件的澄清、修改、补充部分进行研究，或是由于其他原因，采购单位可以决定顺延提交响应文件截止时间，具体时间通过安庆市公共资源交易服务网发布。

## 三、谈判响应文件的编制

**10、谈判响应的语言及度量衡单位**

10.1、谈判响应人的谈判响应文件、谈判响应人与采购单位就谈判响应的所有往来函电，均须使用简体中文。

10.2、除竞争性谈判文件中另有约定外，谈判响应文件所使用的度量衡均须采用中华人民共和国法定计量单位。

**11、谈判响应文件的构成**

11.1、谈判响应文件应该按照“谈判响应文件格式”约定的内容和顺序进行编写。

11.2、谈判响应人应提交“谈判响应人须知前附表”中约定的谈判响应文件。

11.3、谈判响应人必须对其谈判响应文件的真实性与准确性负责。谈判响应人一旦成交，其谈判响应文件将作为合同的重要组成部分。

11.4、谈判响应人提供的产品质量和服务均能满足竞争性谈判文件约定的实质性要求。否则，其谈判响应文件在评审时有可能被认为是对竞争性谈判文件未做出实质性的响应，而被谈判小组终止对其作进一步的评审。

**12、谈判响应报价**

12.1、谈判响应文件的服务报价表(首轮）上应清楚地标明谈判响应人拟服务的名称、人员、设备、价格等内容。单价不作为合同结算依据。

12.2、除非特别要求，每个项目（或每个包）只允许有一个方案、一个报价。多方案、多报价的谈判响应文件将视为无效谈判响应文件。

12.3、谈判响应人的报价应包含满足本次采购需求的所有费用（包括但不限于：人工费、材料费、交通费、培训费、印刷费、管理费、保险、税金等）。

12.4、谈判响应报价高于最高限价的谈判响应无效。

12.5、若谈判响应函报价的大写金额和小写金额不一致的，以大写金额为准；单价金额小数点有明显错位的，应以总价为准，并修正单价。

12.6、若服务报价表（首轮）单价汇总金额、服务报价表（首轮）总价、谈判响应函报价三者不一致的，视为无效报价；

13、**谈判响应货币：**人民币。

**14、谈判响应保证金**

14.1、谈判响应人必须在提交响应文件截止时间前，提交“谈判响应人须知前附表”中约定数额的谈判响应保证金（以实际到账时间为准）。

14.2、对于未能按时、足额、按要求提交谈判响应保证金的谈判响应人，采购单位将视其谈判响应文件为无效谈判响应文件。

14.3、谈判响应保证金的退还：

（1）成交人的谈判响应保证金，在采购合同签订并经市公管局备案后3个工作日内退还；

（2）未成交的其他成交侯选人的谈判响应保证金，在成交通知书发出后3个工作日内退还；

（3）非成交候选人的谈判响应保证金，在评审结束后3个工作日内退还；

（4）竞争性谈判失败的，在竞争性谈判失败公告后3个工作日内，退还所有谈判响应人的谈判响应保证金；

（5）非成交人原因导致政府采购项目未能签订合同的，在有关部门作出处理意见之日起3个工作日内，退还成交人的谈判响应保证金；

（6）政府采购项目有质疑、投诉的，成交候选人、提出质疑的谈判响应人及投诉人的谈判响应保证金在质疑、投诉处理后，按相关规定办理；其他谈判响应人的谈判响应保证金在评审结束后3个工作日内退还。

14.4、谈判响应人有下列情形之一的，谈判响应保证金不予退还：

（1）谈判响应文件提交截止时间后，谈判响应人在谈判响应有效期内撤销谈判响应文件的；

（2）成交人无正当理由不与采购人订立合同的，或在签订合同时向采购人提出附加条件的；

（3）不按照竞争性谈判文件要求提交履约保证金的；

（4）将成交项目转让给他人，或未按相关规定将成交项目分包给他人的；

（5）成交人拒绝履行合同义务的；

（6）提供虚假材料谋取成交的；

（7）采取不正当手段诋毁、排挤其他供应商的；

（8）与采购单位、其他谈判响应人恶意串通的；

（9）向采购单位行贿或者提供其他不正当利益的；

（10）在竞争性谈判采购过程中与采购人进行协商谈判、不按照竞争性谈判文件和成交人的谈判响应文件订立合同，或者与采购人另行订立背离合同实质性内容的协议；

（11）拒绝有关部门监督检查或者提供虚假情况的；

（12）法律、法规规定及竞争性谈判文件约定的其他情形。

谈判响应人上述行为给采购人造成的损失超过谈判响应保证金数额的，谈判响应人应当对超过部分予以赔偿。

14.5、**谈判响应人在本项目竞争性谈判过程中有下列行为之一的，成交无效，给采购人造成的**

**损失超过谈判响应保证金数额的，谈判响应人还应对超过部分予以赔偿。构成犯罪的，依法追究刑事责任。**

（1）成交后无正当理由不与采购单位签订合同的；

（2)在签订合同时向采购人提出附加条件，或者不按照竞争性谈判文件要求提交履约保证金的；

（3）将成交项目转让给他人、或在谈判响应文件中未说明，将成交项目分包给他人的；

（4）谈判响应人相互串通或者与采购人串通的；

（5）谈判响应人以向采购人或者谈判小组成员行贿的手段谋取成交的；

（6）谈判响应人以他人名义谈判响应或者以其他方式弄虚作假，骗取成交的；

（7）违法与采购人就价格、方案等实质性内容进行谈判，影响成交结果的；

（8）法律、法规规定及竞争性谈判文件约定的其他情形。

**15、谈判响应有效期**

15.1、谈判响应有效期见“谈判响应人须知前附表”的约定。

15.2、在谈判响应有效期内，谈判响应人不得要求撤销或修改其谈判响应文件。

15.3、在特殊情况下，采购单位可于原谈判响应有效期满之前，向成交候选人提出延长谈判响应有效期的要求。成交候选人可以拒绝采购单位的这种要求，且不影响其谈判响应保证金的退还，但是对拒绝延长谈判响应有效期的成交候选人，采购单位有权利拒绝其谈判响应文件。同意延长谈判响应有效期的成交候选人既不能要求也不允许修改竞争性谈判文件和其谈判响应文件所有内容。有关谈判响应保证金的约定，在延长的谈判响应有效期内继续有效。提出谈判响应有效期的延长要求和成交候选人对该要求的答复均采用书面形式。

**16、谈判响应文件的签署**

16.1、谈判响应人应按竞争性谈判文件约定的格式，编制并提交谈判响应文件。

16.2、谈判响应文件应由谈判响应人的法定代表人加盖印章，并加盖谈判响应人公章。授权委托人须将法定代表人出具的“法定代表人授权委托书”及其身份证复印件附在谈判响应文件中。

16.3、谈判响应文件不得行间插字、涂改或增删。

16.4、**谈判响应文件封面、谈判响应函、服务报价表（首轮）、最终报价表、服务内容及质量要求响应表均应加盖谈判响应人公章并经法定代表人加盖印章。**由授权委托人现场参加谈判活动的在谈判响应文件中须同时提交法定代表人授权委托书。**谈判响应文件封面、谈判响应函及服务报价表（首轮）、最终报价表、服务内容及质量要求响应表、法定代表人授权委托书的签字或盖章不符**

**合谈判文件要求的，谈判小组可要求其法定代表人或其委托的授权委托人补齐签字或承诺在签订合同前按照谈判文件要求加盖印章。**

## 四、谈判响应文件的提交

**17、提交说明**

17.1、谈判响应人须按谈判响应人须知前附表要求上传加密电子谈判响应文件。

17.2、谈判响应文件电子光盘的密封和标记。

17.2.1、谈判响应人应将电子光盘装于一个袋内，包装密封，并于密封袋上加盖谈判响应人公章。

17.2.2、密封袋上应写明：

项目名称、

采购人名称、

谈判响应人名称（加盖谈判响应人公章）。

17.2.3、谈判响应人须按谈判响应人须知前附表要求提交电子光盘。

17.3、未按谈判响应人须知要求上传、提交、密封和标记的谈判响应文件，将不被接受。

**18、谈判响应截止时间**

18.1、谈判响应人应在谈判响应人须知前附表中约定的提交响应文件截止时间前将加密电子谈判响应文件（.AQTF格式）上传，并将电子光盘（谈判响应文件非加密版.nAQTF格式）提交至指定地点。逾期上传、送达或者未按要求送达指定地点的谈判响应文件，采购单位不予受理。

18.2、采购人有权按本须知的约定，通过修改竞争性谈判文件相关条款以延长提交响应文件截止时间。在此情况下，采购人和谈判响应人受提交响应文件截止时间制约的所有权利和义务均应延长至新的提交响应文件截止时间。

**19、谈判响应文件的修改与撤回**

19.1、谈判响应人提交谈判响应文件以后，在约定的提交响应文件截止时间之前，可以撤回已提交的谈判响应文件，补充修改后重新上传。

19.2、在谈判响应截止时间之后，谈判响应人不得对其谈判响应文件做任何修改。

19.3、在规定的谈判响应有效期内，谈判响应人不得撤回其谈判响应文件。

## 五、谈判程序

**20、谈判时间和地点：**采购单位将在“谈判响应人须知前附表”约定的时间和地点谈判，并邀请监督人员、所有谈判响应人的法定代表人或授权委托人按时参加。

**21、谈判程序**

21.1、谈判由采购单位代表主持，主持人按下列程序进行：

21.1.1、宣布项目名称、介绍参会人员；

21.1.2、宣布开标纪律；

21.1.3、由采购人代表和监督人员查验谈判响应人相关证件资料并宣布查验结果；

21.1.4、由各谈判响应人互相检查谈判响应文件的密封（加密）情况，并确认谈判响应人是否存在异议；

21.1.5、各谈判响应人在解密开始时间后分别在5分钟内完成谈判响应文件的解密工作；

21.1.6、采购单位解密；

21.1.6、依次当众唱标，公布谈判响应人名称、谈判响应首轮报价及谈判响应函其他内容，并记录在案；

21.1.7、谈判响应人代表、采购人代表、监督人员、记录人等有关人员在开标记录表上签字确认；

21.1.8、暂时休会，进入评审阶段；

21.1.9 谈判小组与各个谈判响应人进行谈判；

21.1.10 各个谈判响应人进行最终报价；

21.1.11 复会，宣布评审结果。

21.2、查验证件

21.2.1、采购人审查谈判响应人以下证件的原件，若证件不全或不符合要求，则查验不合格，由谈判小组认定其谈判响应无效。

法定代表人应出示法定代表人身份证明书和有效二代居民身份证或授权委托人应出示法定代表人签署的授权委托书和有效二代居民身份证。（法定代表人身份证明书、授权委托书格式见附件）

21.2.2、采购单位审查谈判响应人的谈判响应保证金缴纳情况，以实际到账时间为准（谈判响应保证金实际到账时间在竞争性谈判文件约定时间之后的，谈判响应无效）。

21.3、谈判响应人必须对其谈判响应文件中所有资料的真实性负责。若发现谈判响应人有弄虚作假行为的，谈判响应无效并不予退还其谈判响应保证金，由相关管理部门按照竞争性谈判文件相应条款对其做相应处罚。

21.4 谈判响应人应当在提交响应文件截止时间前完成谈判响应文件的传输提交，未在提交响应文件截止时间前通过安庆市公共资源交易服务网提交有效电子谈判响应文件的，系统不予接收，视为未提交谈判响应文件。

21.5 各谈判响应人在解密开始时间后，分别在 5 分钟内完成谈判响应文件的解密工作，未能成功解密的谈判响应人，如竞争性谈判文件中允许使用电子光盘作为备份，并且谈判响应人在提交响应文件截止时间之前到达开标现场并提交电子光盘，则可导入电子光盘继续开标。

若系统识别出电子光盘中未加密的谈判响应文件和网上提交的加密谈判响应文件识别码不一致，系统将拒绝导入，该谈判响应无效。

**22、谈判响应文件的有效性**

22.1、谈判响应文件有下列情形之一的，将不予受理：

（1）逾期上传、送达的或者未送达至指定地点的；

（2）未按竞争性谈判文件要求包装、密封的。

22.2、开标过程中发现有下列情况的，由谈判小组评审后，认定为谈判响应无效：

22.2.1、谈判响应人未按要求参加开标会、未按要求出示原件供现场查验或经查验不合格的、解密失败允许使用电子光盘导入但电子光盘中谈判响应文件未成功导入开评标系统的；

22.2.2 谈判响应文件封面、谈判响应函、服务报价表（首轮）、最终报价表、服务内容及质量要求响应表不符合谈判文件要求拒绝补齐签字或拒绝承诺在合同签订前加盖印章的；

22.2.3、谈判响应人未按竞争性谈判文件要求提交谈判响应保证金的；

22.2.4、谈判响应报价高于谈判最高限价的；

22.2.5、法律、法规及竞争性谈判文件约定的其它情形。

22.3、谈判响应人存在下列情形之一，经谈判小组评审后，认定为谈判响应无效：

(1)被责令停业且处于有效期内的；

(2)被安庆市行政区域内公共资源交易监管部门限制投标资格且处于有效期内；

(3)财产被接管或冻结可能影响本项目正常实施的；

(4)法律、法规规定及竞争性谈判文件约定的其他情形。

## 六、谈判

**23、谈判小组**：谈判小组由采购人代表及从专家评委库中随机抽取的专家__3__人组成，其中采购人代表__1__人，专家评委__2__人。采购人代表不得担任谈判小组组长。评审由谈判小组进行，谈判小组应坚持公正、公平、诚实守信、实事求是、独立评审的原则。

**24、评审方法：**本次谈判采用符合性评审的有效最低价评审方法。

**25、评审程序：**评审按照谈判响应文件符合性审查、报价评审、澄清有关问题、失信核查和确定成交候选人排序进行评审。**如有任一项未通过的则不进入下一项评审。**

25.1、谈判响应文件符合性审查，包括但不限于以下内容：

（1）谈判响应人资格是否符合竞争性谈判文件要求；

（2）谈判响应文件是否按竞争性谈判文件的要求进行编制、盖章和标记；

（3）竞争性谈判文件要求提交的各种资格证明文件是否真实、完整、合法、有效；

（4）谈判响应文件制作机器码一致的将不予通过；

（5）所提供的服务、货物是否有缺少；

（6）谈判响应的服务内容及质量要求是否完全响应或优于竞争性谈判文件要求；

（7）服务方案是否完整、可行且完全响应或优于竞争性谈判文件要求；

（8）谈判响应文件对法律、法规和竞争性谈判文件其他明确要求的符合性；

（9）联合体谈判响应是否提交联合体谈判响应协议书，且联合体协议书中是否明确牵头单位；

（10）谈判响应文件是否附有采购人不能接受的条件；

（11）谈判响应文件是否存在竞争性谈判文件中约定的无效谈判响应文件的其他情形；

（12）谈判响应文件是否符合竞争性谈判文件的要求。

25.2、**谈判文件所有要求提供复印件或影印件的，若在谈判响应文件中未提供响应复印件或影印件，由成交人在签订合同前提交给采购人，否则视为成交人自动放弃成交资格。**

**25.3、谈判响应人须对提供资料、发票等证明材料的真实性负责，若所提供的资料为虚假的，视为虚假响应。**

25.4、报价评审：谈判响应报价不得超过谈判最高限价，否则报价评审不通过。

报价中包含单价与总价的，应审核总价金额与按单价汇总金额是否一致，**若服务报价表（首轮）单价汇总金额、服务报价表（首轮）总价、谈判响应函报价三者不一致的，视为无效报价。**

25.5、谈判小组发现谈判响应人的报价或某些分项报价明显不合理或者低于成本，有可能影响商品质量和不能诚信履约的，应当要求其在30分钟内提供书面文件予以解释说明，并提交相关证明材料；否则，谈判小组可以取消该谈判响应人的成交候选资格，按顺序由排在后面的成交候选人递补，以此类推。

**谈判响应人响应报价与公布的预算价（或控制价)相比降幅过小，或谈判响应人响应报价明显缺乏竞争性的，评标委员会可以否决所有谈判响应文件。**

25.6、澄清有关问题：在评审期间，谈判小组有权以书面方式要求谈判响应人对其谈判响应文件中含义不明确、对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必要的澄清、说明或补正。谈判响应人澄清、说明或补正应在谈判小组规定的时间内以书面方式进行，并不得超出谈判响应文件范围或者改变谈判响应文件的实质性内容。澄清文件将作为谈判响应文件内容的一部分。

25.7、谈判。谈判小组与通过谈判响应文件符合性审查和报价评审的谈判响应人，就报价和谈判小组提出的其他要求进行谈判。

25.7.1 **谈判响应人对谈判文件中个别或部分条款或谈判小组提出的要求未作出响应时，需谈判响应人以书面形式向谈判小组提出，且需谈判小组组长签字确认。未对谈判文件中个别或部分条款或谈判小组提出的要求作出实质性响应的报价，有可能被拒绝**。

25.7.2 **谈判响应人根据谈判小组要求进行最终报价，且最终报价不得高于首轮报价，最终报价表由各谈判响应单位谈判现场递交纸质最终报价表。**

25.8、失信核查

谈判小组对排序前三名的谈判响应人是否被列入“信用中国、中国政府采购网”政府采购严重违法失信名单进行网上核查（网址：http://www.creditchina.gov.cn/、http://www.ccgp.gov.cn/），若核查存在政府采购严重违法失信名单记录的谈判响应人，谈判小组不得将其推荐为成交候选人，依序递补，并再次对递补的谈判响应人进行核查。

25.9、确定成交候选人排序：谈判小组对通过谈判响应文件符合性审查、报价评审和失信核查的谈判响应人，根据最终报价由低至高的顺序排列。报价最低的为第一成交候选人，次低的为第二成交候选人，第三低的为第三成交候选人。若出现两家或两家以上**最终**报价最低且相等时，则由采购人采取现场随机抽取的方式确定成交候选人排序。

**26、谈判评审异常情况处理**

26.1 在竞争性谈判采购中，出现下列情况之一的，应予废标，采购单位重新组织采购：

(1) 符合专业条件的谈判响应人或者对竞争性谈判文件作实质响应的谈判响应人不足三家的；

(2) 出现影响采购公正的违法、违规行为的；

(3) 谈判响应人的总报价均超过了谈判最高限价，采购人不能支付的；

(4) 因重大变故，采购任务取消的。

26.2 谈判响应人的谈判响应文件制作机器码一致的将不予通过符合性评审，并予以披露，记入不良行为记录。

**27、谈判过程的保密性**

27.1、谈判后，直到授予成交人合同止，凡是与谈判响应文件审查、澄清、评价、比较以及授标建议等评审方面的情况，均不得向谈判响应人或其他无关的人员透露。

27.2、在评审过程中，谈判响应人如向谈判小组成员施加任何影响，都将会导致其谈判响应文件被拒绝。

27.3、成交人确定后，采购单位不对未成交人就评审过程以及未能成交原因做出任何解释。谈判响应人不得向谈判小组组成人员或其他有关人员询问评审过程的情况和要求提供材料。

27.4、服务费

本项目不收服务费。

27.5、成交通知书

采购人在评审报告推荐的成交候选人中按顺序确定成交人。采购人将向成交人发出成交通知书，同时在安庆市公共资源交易服务网、安庆市政府采购网、安庆市政府信息公开网、安徽省政府采购网、安徽省招标投标信息网上公告成交结果。谈判响应人如有质疑、投诉，必须在成交公告规定的质疑、投诉期内以书面形式向有关机构提出。

27.6、采购人在收到评审报告5个工作日内未按评审报告推荐的成交候选人顺序确定成交人，又不能说明合法理由的，视同按评审报告推荐的顺序确定排名第一的成交候选人为成交人。

27.7、根据相关规定，对成交或成交结果提出质疑的，为成交或成交结果公告期限届满之日起七个工作日内以书面形式向采购人提出。建议在成交公告质疑期满（无异议）后，采购人与成交人签订采购合同。

**七、合同授予**

28、签订合同

28.1、成交人的成交价即为合同价款。

28.2、成交人在收到成交通知书起10天内，与采购人签订合同。采购人应在合同签订后7个工作日内将所有合同报安庆市公共资源交易监督管理局备案。

28.3、成交人拒绝与采购人签订合同的，采购人可以按照评审报告推荐的成交候选人名单排序，确定下一候选人为成交人，也可以重新开展政府采购活动。

28.4、采购单位对在市公管局完成备案的项目合同在安庆市政府采购网、安庆市公共资源交易服务网、安庆市政府信息公开网等网站进行公告。为遵守保密规定，对涉及国家秘密和商业秘密而不应公示的内容，采购人应当在提交采购合同到市公管局备案的同时，向安庆市公共资源交易中心

提供市财政局书面同意不予公告的相关证明，否则视为采购人委托安庆市公共资源交易中心将采购合同依法进行公告。

**29、履约保证金**

29.1、成交人在签订合同前必须按竞争性谈判文件的约定，及时、足额向采购人提交履约保证金。

29.2、若成交人不能按谈判响应人须知前附表执行，采购人可在无须征得成交人同意的情况下，不与其签订合同，并不予退还谈判响应保证金。给采购单位造成的损失超过谈判响应保证金数额的，还应当对超过部分予以赔偿。

29.3、履约保证金按合同条款约定退还。

**30、未尽事宜**

按《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》及其他有关法律法规规定执行。

# 第三章 服务需求及技术要求

## 一、服务需求及技术要求

### 1、委托内容

**公租房运营管理承接主体的职责和内容。**公租房运营管理承接主体应负责入住和退出管理、租金收缴和房屋使用管理、维修养护、综合管理等。具体内容主要包括：

**1）入住和退出管理。**主要包括组织选房，租赁合同签订、续签、变更，办理入住手续，采集新入住住户基本信息，建立住户档案，办理退房手续。不包括对保障资格的准入和取消。

**2）租金收缴和房屋使用管理**。主要包括租金代收代缴、催缴，日常使用情况的巡查，及时发现违法违规行为并采集证据上报。

**3)维修养护。**主要包括公租房项目共用部位和共用设施设备维修养护管理以及公租房的维修（包含小、中修）。其中公租房的小修是指，为确保房屋正常使用，保持房屋原来的完损等级而对房屋使用中的正常的小损小坏进行及时修复的预防性养护工程；公租房的中修是指，需牵动或拆换少量主体构件,但保持原房的规模和结构的工程。相关维修工程量按实际完成情况由市住建局、市经济房中心、中标单位现场签证确认审核后据实另行支付。

**4）综合管理。**主要包括住房保障信息录入和系统维护，信息采集和录入；智能化管理系统即监测平台建设和维护；协助做好公租房资产登记和信息管理；协助建立住房保障信用管理体系；以及住房保障部门依法委托的其他事项。

### 2、服务要求

**1）服务期：365日历天（1年）。**

**2）人员配备。**承接主体应根据公租房运营功率的需求配备相适应的专职人员，每200户不得少于1人。

**3）日常巡查。**承接主体应建立日常巡查制度，及时发现如下情况：转借、转租以及擅自调换所承租公租房；损毁、破坏或擅自装修所承租公租房；擅自改变所承租公租房用途和结构；无正当理由连续六个月未在公租房居住；占有公共部位、在公租房内从事违法活动、有安全隐患等。每日巡查形成巡查纪录，对发现违反公租房管理规定的问题以及违法违规行为，应予以制止并及时向住房保障、公安等部门报告。

**4）维修养护。**公租房腾退后，原则上承接主体应在15日内完成维修养护，达到重新配租的条件。承接主体在接到共用部位和共用设施设备维修养护申请后，应第一时间派人到现场勘察，并在24小时内安排组织人员进行维修养护。

**5）安全管理。**承接主体应建立建立健全安全管理制度，配合相关职能部门做好安全管理工作。应在小区内公布服务电话，结合日常巡查及住户反映情况，督促相关责任主体及时消除安全隐患，切实维护保障对象的生命财产安全。

**6）租金收缴。**承接主体应及时收缴租金，鼓励技术创新，通过网络移动支付、银行代扣代缴等方式，方便群众缴纳租金，着力提高租金收缴率。

**3、考核标准及办法**

绩效评分的确定

本项目主要从公租房租赁服务、公租房维修管理服务两个方面考虑绩效考核，两个方面综合权重比例为50%：50%。绩效考核最终得分取历次考核得分的算术平均值。

绩效考核付费比例

常规考核结果与委托运营费的支付挂钩，具体如下：

100分≥绩效考核最终得分≥90分，委托运营费的支付比例为100%；

90分>绩效考核最终得分≥80分，委托运营费的支付比例为95%；

80分>绩效考核最终得分≥70分，委托运营费的支付比例为90%；

70分>绩效考核最终得分≥60分，委托运营费的支付比例为80%。

绩效考核最终得分< 60分，委托运营费不支付。

注：1.中标人年度绩效考核优秀并经财政部门同意且落实资金后，可以继续续签一年合同，续签合同最多两次。

2.年度考核平均分90分以上每超过1分，奖励整体服务费1%；（按实际超出的分值乘以整体服务费再乘以1%计算），基础服务费加上奖励金额最高不超过91万元，奖励金额另行支付。

**公租房出租服务绩效考核表**

| 考核对象 | 指标要求 |
|---|---|
| 租户管理<br>（40分） | (1)督促租户合理使用房屋及附属设施，不得违规改造装修房屋管理；每发现一次不符，扣除2分。<br>(2)督促租户按时按量缴纳租金管理，每年度租金上缴比例不低70%；每降低1%，扣除1分。 |
| 管理机构<br>（10分） | （1）有专门的房屋租赁管理机构和办公场所；无专门的办公场所扣10分。<br>（2）场所内干净整洁，各类标识清楚、醒目；每发现一次场所内卫生差、标识不清晰的扣1分。<br>（3）设备设施满足办公需要；无设施设备的扣5分，每发现一次 |

| | |
|---|---|
| | 设施设备更新不及时、不可用的扣3分。<br>**（4）单个小区达到200套以上的小区（含200套），需设置固定的服务办公场所，未设置的扣1分。** |
| 管理制度及工作机制<br>（5分） | （1）内部管理制度完善，根据形势变化和工作需要及时修订；内部管理制度不完善的，修订不及时的，每发现一次扣0.5分。<br>（2）工作流程简便、高效、可行，实行“一站式”服务；不能提供便捷、高效服务的，每发现一次扣除0.5分。<br>（3）房屋租赁登记备案率达到要求；未做房屋租赁登记的，每发现一次扣除1分。<br>（4）建立协作管理机制；未建立协作管理机制的，扣1分。 |
| 岗位责任制<br>（5分） | （1）岗位设置明确，职责清晰；<br>（2）管理人员挂牌上岗；<br>（3）奖励、处罚有记录。<br>以上指标，每发现一次不达标扣除0.5分。 |
| 规范收费<br>（5） | （1）收费依据、收费项目、收费标准明示；<br>（2）无乱收费、搭车收费现象。<br>以上指标，每发现一次不达标扣除0.5分。 |
| 档案管理<br>（10分） | （1）档案库房消防设施齐全、安全制度健全；未建立安全制度的扣3分。<br>（2）房屋租赁档案实行数字化管理，有健全的档案收集、登记、保管、查阅制度；未建立数字化管理、制度化管理的扣4分。<br>（3）租赁档案信息入库率达100%；每降低2%，扣除2分，不足2%的扣1分。 |
| 信息管理<br>（5分） | （1）专人负责统计报表；无专人负责的扣2分。<br>（2）及时、准确填报统计报表，进行统计分析、处理业务数据；每发现一次不达标，扣0.5分。 |
| 信息化建设<br>（10分） | （1）利用网络技术和现代化管理手段，建立房屋租赁信息管理系统；未建立房屋租赁信息管理系统的，扣10分。<br>（2）系统操作规程完备，系统运行安全、稳定。系统运行不稳定、不安全的，每发现一次，扣2分。 |

| | |
|---|---|
| 物业服务监督（5分） | (1)对于物业服务监督不到位，发现物业企业服务不到位而谎报、瞒报的，每发现一次，扣除1分。<br>**(2)与物业服务企业实行联动管理，相关部门接到住户对有关服务的投诉经核实的，发生一起扣0.1分。**<br>**（3）经相关部门发现保障房内从事违法违规行为，运营管理单位未及时上报并经核实的，发生一起扣1分。** |
| 居民满意度（5分） | 实施居民满意度调查，居民满意度综合调查结果不低于90分。每减少1分，扣除1分。 |

## 公租房维修养护服务绩效考核表

| 考核对象 | 指标要求 |
|---|---|
| 维修服务<br>（35分） | （1）编制维修预算合理；每发现一次不达标，扣除3分。<br>（2）住户对于维修服务效果不满意并经核实的，每投诉一次扣除0.1分。<br>（3）维修返工率低；每返工一次，扣除0.1分。<br>（4）维修时间及时；接到住户报修后24小时之内未上门，并经核实的，每发现一次扣除0.1分。 |
| 维修管理制度及工作机制<br>（15分） | (1)建立、健全维修管理制度，无维修管理制度扣15分；<br>(2)根据形势变化和工作需要及时修订管理制度，修订不及时的，每发现一次扣0.5分。<br>(3)维修完成后，有验收检查记录，每发现一次不达标扣1分。 |
| 岗位责任制<br>（10分） | （1）岗位设置明确，职责清晰；<br>（2）管理人员挂牌上岗；<br>（3）维修养护责任到人。<br>以上指标，每发现一次不达标扣除0.5分。 |
| 指标控制（15分） | 小修养护工人的劳动效率要100%达到或超过人工定额；材料消耗要不超过或低于材料消耗定额。每降低1%，扣除2分。<br>编制养护计划表，应按每月编制的小修养护计划表依次组织施工，养护计划率要求达到80%以上。每降低1%，扣除2分。 |
| 安全控制（15分） | （1）严格遵守操作规程，不违章上岗和操作。每发现一次不达标，扣除1分。 |

| | |
|---|---|
| | （2）注意工具、用具的安全检查，及时修复或更换有不安全因素的工具、用具。每发现一次不达标，扣除 1 分。<br>（3）按施工规定选用结构部件的材料，如利用旧料时，要特别注意安全性能的检查，增强施工期间和完工后交付使用的安全因素。每发生一次小型安全事故，扣除 5 分，大型事故另议。 |
| 居民满意度（10 分） | 实施居民满意度调查，居民满意度综合调查结果不低于 90 分。每减少 2 分，扣除 3 分，不足 2 分的，扣 2 分。 |

## 附：1644 套公租房情况

| 序号 | 项目地址 | 户数 | 面积（㎡） |
|---|---|---|---|
| 1 | 阳光三期 7、8 栋 | 400 | 21955 |
| 2 | 华茂 1958 | 100 | 4936.5 |
| 3 | 青年新村 | 127 | 7044.6 |
| 4 | 汽车大修厂 | 132 | 7434.43 |
| 5 | 集贤北苑 | 200 | 10010.42 |
| 6 | 顺安路 | 200 | 9946.64 |
| 7 | 红旗小区 | 40 | 2809.97 |
| 8 | 大观亭小区 | 41 | 2746.05 |
| 9 | 集贤北路 78-1 | 14 | 1069.32 |
| 10 | 晶海小区 | 4 | 288.2 |
| 11 | 朝阳苑小区 | 3 | 233.73 |
| 12 | 建设路 | 1 | 30.6 |
| 13 | 林语堂 | 100 | 4968.89 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 14 | 北城秀里 | 282 | 12930.53 |
| 合计 | | 1644 | 86404.88 |

**二、验收**

成交人和采购人双方依据项目内容和进度共同实施验收工作，验收结果和验收报告经双方确认后生效。

# 第四章　合同主要条款

买方（采购人）：_____

卖方（**成交**人）：_____

根据《中华人民共和国合同法》及_____（项目名称）的谈判文件、响应文件等，买、卖双方经协商一致，签订如下合同条款，并共同遵守。

**一、服务内容**

**服务内容：**

**合同金额：**

**二、服务期：**自合同签订之日起____ 。

**三、服务人员配备：**

**四、服务地点：**

**五、验收：**

**六、付款方式：**

**七、履约保证金退还：**

**八、违约责任**

1、买方无正当理由拒绝接受服务，买方向卖方偿付合同价的_____%的违约金；

2、买方无正当理由逾期付款的，买方向卖方每日偿付合同价的_____‰的违约金；

3、卖方不能提供服务的，卖方向买方支付合同价的_____%的违约金；

4、卖方逾期提供服务的，卖方向买方每日偿付合同价的_____‰的违约金。

**九、解决合同纠纷方式**

本合同如发生纠纷，买卖双方应当及时协商解决，协商不成时，按以下第（ ）项方式处理：①根据《中华人民共和国仲裁法》的规定向 安庆仲裁委员会 申请仲裁。②向_____人民法院起诉。

**十、本合同组成及解释先后顺序：**

1、成交通知书；

2、竞争性谈判文件；

3、本合同文本；

4、成交人的投标文件；

5、其他补充约定事项。

**十一、其他约定事项：**_____

_____

_____

| 买　方 | 卖　方 | 安庆市公共资源交易中心 |
| --- | --- | --- |
| 采购人（盖章）：_____ | 成交人（盖章）：_____ | （盖章）：_____ |
| 法人代表：_____ | 法人代表：_____ | 法人代表：_____ |
| 联系人：_____ | 联系人：_____ | 联系人：_____ |
| 地址：_____ | 地址：_____ | 地址：_____ |
| 电话：_____ | 电话：_____ | 电话：_____ |
| 年　月　日 | 年　月　日 | 年　月　日 |

# 第五章　谈判响应文件格式

_____采购

# 谈判响应文件

采购人名称：_____

谈判响应人名称：_____（盖 章）

法定代表人：_____（盖 章）

日期：____年_____月____日

# 目 录

一、谈判响应函

二、服务报价表（首轮）、最终报价表

三、服务内容及质量要求响应表

四、服务方案

五、诚信谈判响应承诺书

六、资格证明文件

# 一、谈判响应函

致：_____（采购人名称）

1、根据贵方_____号竞争性谈判邀请书，我方决定参加贵方组织的_____项目的采购活动。我方授权_____(姓名和职务)代表我方_____（谈判响应人的名称）全权处理本项目谈判响应的有关事宜。

2、我方愿意按照竞争性谈判文件约定的各项要求，向采购人提供所需的服务，报价为人民币（大写）_____(小写)_____元。

3、一旦我方成交，我方将严格履行合同约定的责任和义务，保证该项目的服务期为自合同签订之日起_____日历天。

4、我方同意按照竞争性谈判文件的要求，向贵方提交金额为人民币(大写)_____；（小写）_____元 的谈判响应保证金，并且承诺遵守竞争性谈判文件中有关谈判响应保证金的约定。

5、我方保证按照本项目竞争性谈判文件要求提交谈判响应文件（含谈判响应文件电子光盘一份）。

6、我方愿意提供贵方可能另外要求的、与谈判响应有关的文件资料，并保证我方已提供和将要提供的文件是真实的、准确的。

7、我方完全理解贵方不一定将合同授予最低报价的谈判响应人。

谈判响应人：_____（盖章）

单位地址：_____

法定代表人：_____（盖章）

日期：　　年　　月　　日

## 二、服务报价表(首轮)

项目名称：

项目编号：

| 序号 | 服务项目名称 | 单位 | 数量 | 单价（元/㎡/月） | 合价（元/年） |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 市本级 1644 套部分公租房运营管理 | ㎡ | 86404.88 | | |
| 总价 | 人民币 | | （小写： | 元） | |

**注：(1)谈判响应人可根据实际情况自行填写，但必须注明具体的细目内容，栏目不够可自行添加。**

**(2)合价=单价（元/㎡/月）* 数量(㎡)*12(月）。**

谈判响应人：_____（盖章）

法定代表人：_____（盖章）

日　期：_____年_____月_____日

# 最终报价表

项目名称：

项目编号：

金额单位：人民币（元）

| | |
|---|---|
| 最终报价 | 大写： |
| | 小写： |
| 服务期 | |
| 备注：<br>1、分项报价按总报价的同等比例下浮；<br>2、最终报价保留两位小数，小数点后第三位四舍五入。 | |

**注：此表请各谈判响应人多准备几份，并加盖谈判响应人公章及法定代表人或授权委托人签章，以便在谈判最终报价时使用。（此表由谈判响应人谈判现场递交）**

谈判响应人：_____（盖章）

法定代表人或授权委托人：_____（签字或盖章）

日　期：_____年_____月_____日

## 三、服务内容及质量要求响应表

项目名称：

| 序号 | 响应服务内容质量要求 | 响应情况 |
|---|---|---|
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |

**注：**

1、谈判响应人必须将自己所投服务真实、准确地填入以上表格中。

2、谈判响应人必须根据自己所投服务与“服务需求及技术要求”的差异情况，实事求是地填写“响应情况”（优于、满足、不满足），并将这些差异内容用加粗的字体显示出来。

谈判响应人：_____（盖章）

法定代表人：_____（盖章）

日　期：_____年_____月_____日

# 四、服务方案

谈判响应人依据第三章“服务需求及技术要求”自行提供。

1、服务方案

2、人员培训方案

3、服务保证及服务承诺

4、谈判响应人认为需要提供的其他资料

# 五、诚信谈判响应承诺书

本人以企业法定代表人的身份郑重承诺：

一、将遵循公开、公正和诚实信用的原则自愿参加_____项目的竞争性谈判活动；

二、所提供的一切材料都是真实、有效、合法的；

三、不出借、转让资质证书，不让他人挂靠谈判，不以他人名义谈判响应或者以其他方式弄虚作假，骗取成交；

四、不与其他谈判响应人相互串通报价，不排挤其他谈判响应人的公平竞争、损害采购人的合法权益；

五、不与采购单位或其他谈判响应人串通投标，损害国家利益、社会公共利益或者他人的合法权益；

六、严格遵守开标现场纪律，服从监管人员管理；

七、保证成交后不转包，若有合法分包征得采购人同意；

八、保证成交之后，按照谈判响应文件承诺提供货物、服务及派驻人员；

九、保证企业及所属相关人员在本次谈判响应中无行贿等犯罪行为；

十、我单位在安庆市公共资源交易中心诚信库中录入的信息真实，无编造虚假信息。一旦发现弄虚作假将按《诚信谈判响应承诺书》和有关法律法规中的规定接受处理。

十一、如在谈判响应过程和评审结果公告质疑期内发生投诉行为，保证按照《安庆市公共资源交易投诉处理暂行办法》要求进行。投诉内容符合要求，投诉材料加盖企业公章或由法定代表人授权委托人签字，并附有关身份证明。不恶意投诉，对本公司提供的投诉线索的真实性负责。

十二、我方保证对本次竞争性谈判活动有任何疑问或投诉，都依法在规定的时间内提出。否则，不针对本次竞争性谈判活动提出任何质疑或投诉。

以上内容我已仔细阅读，本公司若有违反承诺内容的行为，自愿承担竞争性谈判文件确定的责任和法律责任并接受相关行政部门给予的处理和处罚。给采购人造成损失的，依法承担赔偿责任。

谈判响应单位（盖章）：

法定代表人（盖章）：

日期：_____年____月____日

# 六、资格证明文件

1、营业执照；

2、税务登记证；

（如为三证合一的，只需提供三证合一的营业执照）

3、**缴纳税收和社保资金的证明材料**（只需提供近一年内任意月份）

4、法定代表人身份证明书（格式见附件）及其有效二代居民身份证；

5、法定代表人授权委托书（格式见附件）及授权委托人有效二代居民身份证，若法定代表人现场参与谈判则不需此件；

银行、保险、石油化工、电力、电信等特殊行业的分公司取得总公司相关授权的，谈判文件中关于法定代表人的要求事项可由分公司负责人代理。负责人身份证明书及负责人授权委托书（格式见附件）。

6、履行合同所必需的设备专业技术能力证明文件；

（1）服务于本项目的专业设备一览表

| 序号 | 设备名称 | 购入时间 | 价值 | 数量 | 生产厂家 | 备注 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |

（2）服务本项目人员一览表

| 类别 | 姓名 | 职务 | 职称 | 手机号 | 证件 | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | 名称 | 号码 |
| 管理人员 | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| 技术人员 | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| 他 | | | | | | |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | |
| | | | | | | |

7、参加政府采购活动前 3 年内在经营活动中没有重大违法记录的书面声明；

## 声明

致:安庆市公共资源交易中心

我单位在参加政府采购活动前 3 年内在经营活动中没有政府采购法第二十二条第一款第（五）项所称重大违法记录，包括：

我单位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。

特此声明！

谈判响应人名称（盖章）：

法定代表人（盖章）：

日期：　　年　　月　　日

8、一个完整年度（2017 年或 2018 年）财务会计报表；

如谈判响应人为新成立的供应商，请提供上一月度（或季度）财务会计报表。

9、本项目竞争性谈判文件中要求谈判响应人提供的其他资格条件证明材料。

10、须提供上述资格证明文件复印件或扫描件或影印件。

**附 件：**

**法定代表人身份证明书**

谈判响应人名称：_____

单位性质：_____

地址：_____

成立时间：_____年_____月_____日

经营期限：_____

姓名：_____性别：_____年龄：_____职务：_____

系_____（谈判响应人名称）的法定代表人。

特此证明。

谈判响应人：_____（盖章）

_____年_____月_____日

**法定代表人授权委托书**

本人_____（姓名）系_____（谈判响应人名称）的法定代表人，现委托_____（姓名）为我方授权委托人。授权委托人根据授权，以我方名义处理_____（项目名称）的谈判响应一切事宜，其法律后果由我方承担。

委托期限：_____。

授权委托人无转委托权，特此委托。

授权委托人：_____性别 ：_____年龄：_____

身份证号码：_____职务：_____

谈判响应人：_____（盖章）

法定代表人：_____（盖章）

授权委托日期：_____年 ____月_____日

## 负责人身份证明书

谈判响应人名称：_____

单位性质：_____

地址：_____

成立时间：_____年_____月_____日

经营期限：_____

姓名：_____性别：_____年龄：_____职务：_____

系_____（谈判响应人名称）的负责人。

特此证明。

谈判响应人：_____（盖章）

_____年_____月_____日

## 负责人授权委托书

本人_____（姓名）系_____（谈判响应人名称）的负责人，现委托_____（姓名）为我方授权委托人。授权委托人根据授权，以我方名义处理_____（项目名称）的谈判响应一切事宜，其法律后果由我方承担。

委托期限：_____。

授权委托人无转委托权，特此委托。

授权委托人：_____性别 ：_____年龄：_____

身份证号码：_____职务：_____

谈判响应人：_____（盖章）

负责人：_____（盖章）

授权委托日期：_____年 ____月_____日