**大冶市罗家桥街道团垴公租房小区物业管理服务项目**

**竞争性谈判文件**

**采购项目编号：冶农采[2025]0012号**

**采购人：大冶市罗家桥街道团垴村村民委员会**

**代 理 机 构：湖北锦辰工程管理有限公司**

**二零二五年九月**

目 录

[第一章、谈判邀请函 1](#_bookmark0)

[第二章、谈判须知 3](#_bookmark1)

[第三章、项目概述及要求 9](#_bookmark2)

[第四章、谈判响应文件基本格式 1](#_bookmark3)3

# 第一章、谈判邀请函

湖北锦辰工程管理有限公司受大冶市罗家桥街道团垴村村民委员会的委托，拟就大冶市罗家桥街道团垴公租房小区物业管理服务项目进行竞争性谈判采购。

**一、采购项目编号：**冶农采[2025]0012号

**二、采购项目名称：**大冶市罗家桥街道团垴公租房小区物业管理服务项目

**三、采 购 内 容 ：**大冶市罗家桥街道团垴公租房小区物业管理服务项目，具体项目概述及要求详见竞争性谈判文件“第三章、项目概述及要求”。

**四、采购预算价（控制价）：**22万元

**五、资金来源：**上级拨付

**六、服务期限：**11个月。

### 七、供应商资格要求：

1、符合《政府采购法》第二十二条规定的条件，谈判时须提供下列证明材料，且所提供的资格证明材料均在有效期内：

（1）供应商必须是在中华人民共和国境内注册，具有有效(具备统一社会信用代码的）营业执照，且经营范围须含物业管理服务；

2、参加本次采购活动前三年内未被“信用中国”网站列入失信被执行人(www.creditchina.gov.cn)、重大税收违法失信主体； 未被“中国政府采购”网站[（www.ccgp.gov.cn](http://www.ccgp.gov.cn/)）列入政府采购严重违法失信行为记录名单（提供网站查询结果网页打印件）；

3、供应商在参加本次采购活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录（是指因违法经营受到刑事处罚或责令停产停业、吊销许可证或执照、较大数额罚款等行政处罚）的书面声明；参与本次采购活动期间未在被禁止参加政府采购活动期限内的书面声明；

4、供应商法定代表人参加开标会的须携带本人身份证原件及身份证明原件；委托代理人参加开标会的须携带本人身份证原件及法定代表人授权委托书原件，授权委托人须为本公司的正式员工，并提供其近三个月的社保缴费证明及劳动合同；

5、本项目不接受联合体参与谈判；

6、开标前各投标供应商自行前往现场踏勘，并将现场踏勘标志性图片附到投标文件中，未按要求提供踏勘图片（彩色）的供应商作无效处理。

八、供应商可在2025年9月10日起到云上大冶（ http://dayeyun.cjyun.org/z/133229/）本公告页面下载谈判文件。

九、谈判响应文件递交截止时间：2025年9月17日9:30时(9：00时开始受理响应文件)。

十、谈判响应文件送达地点：大冶市农村综合产权交易中心开标室（大冶市七里界国际金融中心二楼）。

十一、谈判时间：2025年9月17日9:30时。

谈判地点：同递交响应文件送达地点。

十二、逾期送达的或者未送达指定地点的谈判文件，采购人不予受理。

十三、发布公告的媒介

本次招标公告在云上大冶发布。

十四、联系方式

采购人：大冶市罗家桥街道团垴村村民委员会

联系人：罗主任

电话：13597734242

政府采购代理机构：湖北锦辰工程管理有限公司

联系人：李工

电话：13872104488

湖北锦辰工程管理有限公司

2025年9月10日

# 第二章、谈判须知

**一、总 则**

**1.适用范围**

1.1 本文件适用于本文件中所叙述的服务采购项目。

**2.定义**

2.1“采购人”是指：大冶市罗家桥街道团垴村村民委员会。

2.2“政府采购代理机构”是指：湖北锦辰工程管理有限公司。

2.3 “谈判供应商”是指响应本文件要求，参加谈判的法人或者其他组织。如果该供应商在本次谈判中成交,即成为“成交供应商”。

2.4“竞争性谈判响应文件”是指：供应商根据本文件要求，编制包含报价、技术和服务等所有内容的文件。

**3.谈判供应商的基本条件**

3.1 符合《政府采购法》第二十二条规定的条件，谈判时须提供下列证明材料，且所提供的资格证明材料均在有效期内：

（1）供应商必须是在中华人民共和国境内注册，具有有效(具备统一社会信用代码的）营业执照，且经营范围须含物业管理服务；

（2）参加本次采购活动前三年内未被“信用中国”网站列入失信被执行人(www.creditchina.gov.cn)、重大税收违法失信主体； 未被“中国政府采购”网站[（www.ccgp.gov.cn](http://www.ccgp.gov.cn/)）列入政府采购严重违法失信行为记录名单（提供网站查询结果网页打印件）；

（3）供应商在参加本次采购活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录（是指因违法经营受到刑事处罚或责令停产停业、吊销许可证或执照、较大数额罚款等行政处罚）的书面声明；参与本次采购活动期间未在被禁止参加政府采购活动期限内的书面声明；

（4）供应商法定代表人参加开标会的须携带本人身份证原件及身份证明原件；委托代理人参加开标会的须携带本人身份证原件及法定代表人授权委托书原件，授权委托人须为本公司的正式员工，并提供其近三个月的社保缴费证明及劳动合同；

（5）开标前各投标供应商自行前往现场踏勘，并将现场踏勘标志性图片附到投标文件中，未按要求提供踏勘图片（彩色）的供应商作无效处理。

3.2 本项目不接受联合体参与谈判。

**4.谈判费用**

4.1 谈判供应商应自行承担所有与编写和提交竞争性谈判响应文件有关的费用，不论谈判结果如何，采购人和政府采购代理机构在任何情况下无义务和责任承担此类费用。

4.2 本项目招标代理费由成交供应商在领取成交通知书时向招标代理机构一次性付清。招标代理费按发改价格[2011]534号文标准收取。

**二、竞争性谈判响应文件的编制**

**5.竞争性谈判响应文件编制基本要求**

5.1 谈判供应商对竞争性谈判响应文件的编制应按要求装订和封装。

5.2 谈判供应商提交的竞争性谈判响应文件以及谈判供应商与（政府采购代理机构）和采购人就有关谈判的所有来往函电均应使用中文。

5.3 谈判供应商应认真阅读、并充分理解本文件的全部内容（包括所有的补充、修改内容），承诺并履行本文件中各项条款规定及要求。

5.4 竞争性谈判响应文件必须按本文件的全部内容，包括所有的补充通知及附件进行编制。

5.5 如因谈判供应商只填写和提供了本文件要求的部分内容和附件，而给评审造成困难，其可能导致的结果和责任由谈判供应商自行承担。

5.6 竞争性谈判响应文件的组成，竞争性谈判响应文件应分为价格文件和商务技术文件两个部分组成。

5.6.1 价格文件

1）谈判报价表；（附件二）

2）分项报价表；（附件三）

5.6.2 商务技术文件 （应该有的必须提供,如未提供,评审小组有权拒绝其竞争性谈判响应文件）

1）谈判书；（附件一）

2）法定代表人授权书原件附在正本；（附件四）

3）其它文件（资格证明文件，技术、服务文件）；（附件五）

5）谈判供应商认为需要提供的有关资料。

### 6.计量单位

6.1 除技术要求中另有规定外，本文件所要求使用的计量单位均应采用国家法定计量单位。

**三、谈判报价要求**

7.1 对于本文件中未列明，而谈判供应商认为必需的费用也需列入总报价。在合同实施时，采购人将不予支付成交供应商没有列入的项目费用，并认为此项目的费用已包括在总报价中。

7.2 成交供应商负责本项目所需货物的制造、运输、售后服务等全部工作。

**四、竞争性谈判响应文件的份数、封装和递交**

### 8.谈判响应文件的份数和封装

8.1 谈判供应商应将竞争性谈判响应文件中“价格文件”和“商务技术文件”一起胶装（不得采用活页装订），一起封装，即：正本一份，副本 叁 份。信封上标明“竞争性谈判响应文件”。

8.2 竞争性谈判响应文件的信封上应写明：

1）竞争性谈判项目编号；

2）竞争性谈判项目名称；

3）谈判供应商名称。

### 9.竞争性谈判响应文件的递交

9.1 所有竞争性谈判竞争性响应文件应于“第一章、谈判邀请函”中规定的时间前递交到谈判响应文件送达地点。

### 10.迟交的竞争性谈判响应文件

按《政府采购法》的规定， 政府采购代理机构 将拒绝或原封退回在其规定的递交竞争性谈判响应文件截止时间之后收到的任何竞争性谈判响应文件。

**五、谈判的步骤**

11.1 先对谈判供应商进行资格审查，如发现下列情形之一的，其谈判响应文件将被视为无效：

1）谈判报价超过采购预算价，采购人无法支付的；

2）谈判响应文件或资格证明文件未提供或不符合谈判文件要求的；

3）超出经营范围或业务范围谈判的；

4）谈判小组认为报价低于成本价的；

5）谈判小组认定有围标串标行为的；

6）隶属于同一个集团公司或者隶属一个控股股东（公司自然人）名下的多家供应商参加谈判的；

7）符合谈判文件中规定被视为无效谈判资格条款的。

11.2 第一轮谈判

谈判小组按已确定的谈判顺序，与单一供应商分别就符合采购需求、质量和服务等进行谈判，并了解其报价组成情况。

谈判中，谈判的任何一方不得透露与谈判有关的其他供应商的技术资料、价格和其他信息。

谈判小组对谈判过程和重要谈判内容进行记录，谈判双方在记录上签字确认。 谈判小组一致确定响应供应商符合谈判文件要求的，按谈判文件设定的方法和标准确定成交候选人。第一轮谈判小组未能确定成交候选人的，对谈判文件修正后进行第二轮谈判。

11.3 谈判文件修正

1）第一轮谈判结束后，各响应供应商退场等候，谈判小组进行合议。根据第一轮谈判掌握的情况，可以对谈判文件进行修改，确定采购内容的详细规格或具体要求， 优化采购方案。

2）代理机构通知响应供应商集中，谈判小组强调调整后的采购要求，将谈判文件的修改结果以书面的形式通知响应供应商，向响应供应商提供较充分的修正时间。

3）响应供应商根据第一轮谈判情况和谈判文件修改书面的通知，对原响应文件进行修正，并将修正文件签字（盖章）后密封送交谈判小组。逾时不交的，视同放弃谈判。修正文件与响应文件同具法律效应。

11.4 第二轮谈判

谈判小组就修正后的响应文件与响应供应商分别进行谈判。代理机构对谈判过程和重要谈判内容进行记录，谈判双方在记录上签字确认。谈判小组按谈判文件设定的方法和标准确定成交候选人。

第二轮谈判为最终谈判，在采购需求、质量和服务没有实质性变更的情况下，第二轮谈判报价不得高于第一轮报价，否则将视为无效报价。

### **11.5 最后报价**

成交候选人作最后报价，密封递交谈判小组。谈判小组按报价从低到高排序，推荐成交候选人顺序，形成谈判报告。

11.6 响应供应商的报价均超过了政府采购预算，采购人不能支付的，谈判活动终止；终止后，采购人需要采取调整采购预算或项目配置标准等，或采取其他采购方式的，应当在采购活动开始前获得政府采购监督管理部门批准。

**六、确定成交供应商办法**

12.1 谈判小组只要求商务评审和技术（服务）评审合格的谈判供应商在规定的时间内进行报价。

12.2 谈判小组将根据需要决定是否要求所有合格的谈判供应商在规定时间内进行第二次或最后报价，该最后报价将作为谈判小组评比的最终依据。

12.3 根据符合采购需求、质量和服务相等且报价最低的原则确定成交供应商。

**七、签订合同**

13.成交供应商在收到成交通知书后，按规定与采购人签订服务合同。

**八、适用法律**

14.采购当事人的一切活动均适用于《中华人民共和国政府采购法》及相关规定。

# 第三章、项目概述及要求

一、项目编号：冶农采[2025]0012号

二、项目名称：大冶市罗家桥街道团垴公租房小区物业管理服务项目

三、服务期及付款方式：

1、服务期：11个月。

2、付款方式：本合同物业费根据成交供应商实际服务范围，按季度支付。成交供应商应于每个支付期开始前向业主单位提供上期服务工作记录等资料，以便双方进行结算，业主单位每次支付前对成交供应商本次支付期进行服务考核，若考核不合格，将督促成交供应商整改，支付时间相应顺延。结算值经业主单位审核确认后10日内，向成交供应商支付。

四、服务要求：

**(一)租赁管理工作内容及要求**

服务内容: 大冶市城西北新区团垴公租房小区 (1 号楼、6 号公寓、8号公寓)，户建筑面积: 20582.89平方米，共计452户，绿化面积4000㎡，电梯4户日常维护保养，零星基础设施建设、维修，物业共用部位及设施设备的维修、养护和管理，物业共用部位和相关场地的清洁卫生，垃圾的收集、清运及雨、污水管道的疏通，小区通行及车辆进出、停放管理，公共秩序维护、安全防范等事项的协助管理。

**1、项目技术服务要求:**

**1.1 楼管员**

(1)至少每 120户配备 2名楼管员。

(2)年龄在 45 周岁以内，退伍军人和警校毕业生优先。

(3)高中以上文化程度，政治合格，身体健康、形象良好。

(4)工作积极、态度端正、服务热情、文明礼貌、责任心强，无违法犯罪和不良行为记录。

(5)服务标准:

1)成交供应商配备足够的楼管员、照明器材及个人保护装备并自行承担相关全部费用。

2)统一着装，标志标识齐全，仪容仪表整洁规范。值班时严禁饮酒严禁脱岗。

3)引导机动车辆按规定路线行驶并在指定地点停放，做到停放有序非机动车摆放整齐。

4)工作时间及夜间不定期巡查，巡查时发现可疑人员要进行盘问并做好备查记录后，视情况及时劝离办公楼或移交公安机关处理。

5)每月进行一次服务质量回访，不断提高服务质量。

**1.2 保洁员**

(1)至少每140户配备2名保洁员

(2)年龄在 45周岁以内。

(3)形象端正，身体健康，吃苦耐劳。

(4)具有 2年以上的相关工作经验

(5)岗位要求:

1)成交供应商应当配备足够的保洁器材和劳保用品并自行承担相关全部费用。

2)负责小区公共区域的日常卫生保洁。

3)按工作程序对范围内的场所进行日常定期清扫，做到按制定标准全天候、全方位保洁，定时巡查。

(6)服务标准

1)随时对小区出入口、过道、楼梯、电梯间等公共区域进行清扫保洁，保持环境整洁、地面无尘土、无烟蒂、无违章堆物。

2) 通道、地下停车场的保洁，每天分上、下午各一次，要求无垃圾灰尘及堆积物。

3)清洁管理无任何盲点和死角;清洁部位覆盖率达 100%

4)垃圾每日清除率达 100%。

**1.3 绿化维护人员:**

(1)绿化面积每 4000㎡配备至少2名维护人员

(2)服务标准:

1)按片区责任划分，严格按公司规定的标准与量化完成工作。

2) 每天负责做好各种杂草的清除、枝叶修剪、枯枝败叶的清理、落叶的处理、施肥、浇水、松土、杀虫等具体工作。

3)负责做好各种植物的补种、移植和其它工程种植。

4)维护公司利益，节约使用公司资源，避免各种绿化用料浪费现象。

**1.4 其他人员**

(1) 配备负责保障性政策宣讲及配合业主单位相关管理工作的人员各1名。

(2)服务标准:

1)工作细致有耐心，随时接听收集承租户反应的各类问题并及时反应至业主单位。

2) 定期参与业主单位组织的保障性政策学习，要熟知了解保障性政策，并将政策宣讲传达至承租户。

3)负责协调低保低收入租户申请住房补贴，及时收取整理租户的公租房住房补贴表。

4)负责对接业主单位工作人员系统录入每个项目的租户信息。

2、成交供应商应建立健全各项管理制度，接受业主单位及有关单位的监督检查

3、对承租人租住情况进行管理，成交供应商每月上门入户调查一次，收集承租人及其家庭成员的动态信息资料，如家庭人口、收入、房产等情况，查看房屋使用情况，并听取承租人意见，相关资料报业主单位备案存档。

4、对承租人违反有关管理规定的行为进行调查和处理

5、成交供应商每月对公租房进行两次安全检查，对检查的结果，形成书面材料，反馈业主单位，以确保公租房安全使用。

6、建立各项与管理相关的报表，报表数据准确，报送及时，重要报表须纸质档案和电子档案同时保存。

7、档案管理有专人负责，实行分类归档，分类编号，妥善保存

**1.5 其他人员：**

1、物业经理：1名；

2、保安人员：4名，白班、晚班各2名；

3、小区电工：1名。

**(二)物业管理工作内容及要求**

物业人员文明服务，主动热情，及时处理各项事务，供应商承诺小区全年经查实属供应商责任的投诉低于 10 次。

1、物业共用部位及设施设备的维修、养护和管理:

a.每周检查、日常维护、确保完好;

b.小修随坏随修(保修期内联系有关责任方维修，并对维修工作进行监督)，大修(凡需牵动或拆除部分主体结构和房屋设备，不需要全部拆除，一次费用在该建筑同类结构新建造 25%以上的维修工程为大修工程) 报业主单位后，按业主单位确定的方案处理；

2、物业共用部位和相关场地的清洁卫生，垃圾的收集、清运及雨、污水管道的疏通;

3、小区通行及车辆进出、停放管理。

4、公共秩序维护、安全防范等事项的协助管理。

5、供应商承诺本项目实施过程中的工农关系自行处理。

(三)其他相关工作

1、建立健全各项管理制度;

2、服从业主单位管理，及时完成交办的其他相关工作

3、零星基础设施建设、维修；

4、四部电梯日常维护保养。

5、物业服务费的结算

（1）本合同为固定总价合同，合同总价一次性包死，固定不变，不因任何因素的变化而调整，包括但不限于成交供应商全部服务人员的工资、福利、保险、服装、工作道具、交通费、住宿费、餐费、管理费、利润及税金等成交供应商为完成本合同项下全部服务内容并到达业主单位要求标准所需的全部费用，其中，小区垃圾清理转运费自缴，小区公共区域电、水费自缴，小区公共、专用变压器电费自缴，除此之外，业主单位无需就本合同的履行向成交供应商或第三方支付其他任何费用及款项。

（2）本合同物业费根据成交供应商实际服务范围，按季度支付。成交供应商应于每个支付期开始前向业主单位提供上期服务工作记录等资料，以便双方进行结算，业主单位每次支付前对成交供应商本次支付期进行服务考核，若考核不合格，将督促成交供应商整改，支付时间相应顺延。结算值经业主单位审核确认后10日内，向成交供应商支付。

注: 项目内承接公租房物业服务的企业，除部分自建项目按照物价部门批准的收费标准，由成交供应商直接向该承租人收取物业服务费并归于成交供应商账户外，项目内其他承租人，由成交供应商按照业主单位与承租人约定的物业费标准，向承租人催缴，并将该费用向业主单位指定账户支付，业主单位根据本合同约定标准另行向成交供应商支付物业费。因承租人逾期缴纳物业费的，业主单位有权暂缓向成交供应商缴纳对应的物业服务费，直至成交供应商催收至承租人全额缴纳为止。

除成交供应商直接向承租人收取的物业费外，业主单位向成交供应商缴纳的物业费，成交供应商应在业主单位每次缴纳前向业主单位开具等额增值税专用发票。

# 第四章、谈判响应文件基本格式

竞争性谈判响应文件

## 采购项目编号：

## 采购项目名称：

## 谈判内容：

## 谈判供应商名称：（加盖公章） 年 月 日

附件一

谈 判 书

（政府采购代理机构)：

依据贵方（项目名称/文件编号）项目政府采购的谈判邀请，我方（姓名和职务） 经正式授权并代表谈判供应商（谈判供应商名称、地址）提交下述竞争性谈判响应文件价格文件正本一份和副本 份，商务技术文件正本一份和副本 份。

1. 报价表；
2. 分项报价表；
3. 按竞争性谈判文件谈判须知和技术规格要求提供的有关文件；
4. 资格证明文件；

在此，授权代表宣布同意如下：

1. 将按竞争性谈判文件的约定履行合同责任和义务；
2. 已详细审查全部竞争性谈判文件，包括（补遗书）（如果有的话）；我们完全理解并同意放弃对这方面有不明及误解的权力；
3. 同意提供按照贵方可能要求的与其谈判有关的一切数据或资料；
4. 与本谈判有关的一切正式往来信函请寄：

电话/传真： 电子函件： 日期： 年 月 日

谈判供应商或法定代表人授权代表签字： 谈判供应商名称（签章）： 开户银行： 账号/行号：

附件二

谈判报价表

采购项目编号: 采购项目名称:

|  |  |
| --- | --- |
| 谈判供应商名称 |  |
| 谈判总报价 | 人民币（大写）元  （¥） |
| 负责人 | 姓名： 电话：  专业、级别（如有）： |
| 服务质量标准 |  |
| 服务期限 |  |
| 付款方式 |  |
| 其他 |  |
|  |  |
|  |  |

注：1、所有价格均用人民币表示，单位为元。2、表格可以扩展

授权代表（签字）:

谈判供应商名称（签章）：

日期： 年 月 日

**说明：最后报价（将标题《谈判报价表》更改为《谈判最后报价表》）也使用本表格，单独密封， 在最后报价时递交谈判小组。**

附件三

分项报价表

采购项目编号: 采购项目名称:

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 服务名称 | 单价 | 数量 | 服务内容 | 总价 |
| 1 |  |  |  |  |  |
| 2 |  |  |  |  |  |
| 3 |  |  |  |  |  |
| 4 |  |  |  |  |  |
| 5 |  |  |  |  |  |
| … |  |  |  |  |  |
| … |  |  |  |  |  |
| 合计： | 人民币（小写） | | | | |
| 人民币（大写） | | | | |

谈判供应商名称（签章）：

法定代表人或法定代表人授权代表（签字)：:

年 月 日

**注：**

**1、所有价格均用人民币表示，单位为元；**

**2、分项报价总计价格必须与报价表一致；**

**3、必须按此表格中对应栏目内容填写，若需增加栏目，可在表格中填写，并作详细说明。**

附件四

法定代表人授权书

（政府采购代理机构）：

兹授权 同志为我公司参加贵单位组织的 （项目名称） 招标活动的投标代表人，全权代表我公司处理在该项目活动中的一切事宜。代理期限从 年 月日起至 年 月 日止。

授权单位（签章）：

法定代表人（签字或盖章）：

签发日期： 年 月 日

附：代理人工作单位：

职务： 性别：

身份证号码：

粘贴被授权人身份证（复印件）

**注：代理人必须为授权单位人员（须附社保缴费证明及劳动合同），未提供公司人员身份证明的 视为不合格文件，供应商代表递交谈判响应文件时须单独提交一份，不需要封装。**

附件五

其他文件

### 一、资格证明文件

1、符合《政府采购法》第二十二条规定的条件，谈判时须提供下列证明材料，且所提供的资格证明材料均在有效期内：

（1）、供应商必须是在中华人民共和国境内注册，具有有效(具备统一社会信用代码的）营业执照，且经营范围须含物业管理服务；

3、参加本次采购活动前三年内未被“信用中国”网站(www.creditchina.gov.cn)列入失信被执行人、重大税收违法失信主体； 未被“中国政府采购”网站

[（www.ccgp.gov.cn](http://www.ccgp.gov.cn/)）列入政府采购严重违法失信行为记录名单（提供网站查询结果网页打印件）；

4、供应商在参加本次采购活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录（是指因违法经营受到刑事处罚或责令停产停业、吊销许可证或执照、较大数额罚款等行政处罚）的书面声明；参与本次采购活动期间未在被禁止参加政府采购活动期限内的书面声明；

5、供应商法定代表人参加开标会的须携带本人身份证原件及身份证明原件；委托代理人参加开标会的须携带本人身份证原件及法定代表人授权委托书原件，授权委托人须为本公司的正式员工，并提供其近三个月的社保缴费证明及劳动合同；

6、本项目不接受联合体参与谈判；

7、开标前各投标供应商自行前往现场踏勘，并将现场踏勘标志性图片附到投标文件中，未按要求提供踏勘图片（彩色）的供应商作无效处理。

8、谈判供应商认为其它需要提供的证明材料。

**二、技术、服务文件（格式自拟）**

1、公司组织架构；

2、主要服务方案；

3、谈判供应商认为其它需要提供的有关资料。