

济源市宣化街物华市场委托管理项目

竞争性磋商文件



采 购 人：济源产城融合示范区财政金融局

采购代理机构：河南永正项目管理有限公司

二 0 二二年五月

目 录

第一部分	竞争性磋商公告.....	2
第二部分	供应商须知.....	6
第三部分	政府采购政策要求.....	14
第四部分	磋商办法.....	16
第五部分	评审标准.....	30
第六部分	磋商项目要求及技术规范.....	36
第七部分	合同主要条款.....	40
第八部分	响应文件格式.....	45

第一部分

竞争性磋商公告

济源市宣化街物华市场委托管理项目 竞争性磋商公告

项目概况

济源市宣化街物华市场委托管理项目的潜在供应商应在河南永正项目管理有限公司（网址 <http://hnyztc.cn:90/web>）获取采购文件，并于 2022 年 06 月 06 日 09:00（北京时间）前提交响应文件。

一、项目基本情况

- 1、项目编号：YZ-采-S-202205093
- 2、采购项目名称：济源市宣化街物华市场委托管理项目
- 3、采购方式：竞争性磋商
- 4、预算金额：管理费 30 万元/年。
- 5、采购需求：为加强行政事业单位国有资产管理，规范国有资产有偿使用行为，避免资产闲置损失，提高国有资产使用效率，现通过竞争择优选择供应商，经营和管理本项目采购范围内的国有资产，实现国有资产保值增值。
- 6、服务期限：合同签订之日起 1 年。
- 7、本项目是否接受联合体投报：否。
- 8、是否接受进口产品：否。

二、申请人资格要求

- 1、满足《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定。
- 2、落实政府采购政策需满足的资格要求：无。
- 3、本项目的特定资格要求：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，不得同时参加本项目采购活动。

三、获取采购文件

- 1、获取时间：2022 年 05 月 23 日至 2022 年 05 月 30 日，每天上午 08:00 至 12:00，下午 15:00 至 18:30（国家法定节假日除外）。
- 2、获取地点：河南永正项目管理有限公司（网址 <http://hnyztc.cn:90/web>）。
- 3、磋商文件获取方式：本项目只接受网上获取，不接受其他方式获取。凡有意参加本项目采购活动的供应商，须登录 <http://hnyztc.cn:90/web> 网址，选择“政府采购”栏目，然后按页面提示进行登记后，电话告知采购代理机构联系人，在其确认无误后，将本

项目磋商文件以电子邮件形式发送至供应商提供的邮箱，并电话告知；如因联系不上供应商造成磋商文件未获取成功而引起的纠纷及责任由供应商承担。

4、磋商文件售价：0 元。

四、响应文件提交

1、截止时间：2022 年 06 月 06 日 09:00；

2、地 点：河南永正项目管理有限公司北区二楼开标室。

五、响应文件开启

1、开启时间：同响应文件提交截止时间；

2、地 点：同响应文件提交地点。

六、发布公告的媒介及公告期限

本公告同时在中国政府采购网、河南省政府采购网和河南永正项目管理有限公司网发布。公告期限为 3 个工作日，自 2022 年 05 月 23 日至 2022 年 05 月 26 日。

七、其他补充事宜

1、本项目采购文件中的申请人等同于供应商（潜在供应商）。

2、本项目执行的政府采购政策：财库〔2020〕46 号文件、财库〔2014〕68 号文件、财库〔2017〕141 号文件及其他相关政府采购政策功能。

3、变更

本项目如有变更，将在中国政府采购网、河南省政府采购网和河南永正项目管理有限公司网相应栏目同时发布，不再另行通知，请供应商注意随时关注。

4、防控要求

4.1 供应商在参加采购活动时应自觉佩戴口罩，配合做好身份核验(须核对身份证)、扫码（须出具绿色健康码和大数据出行码）、体温检测及登记等防控工作，服从现场管理人员引导。如出现下列情况，按以下要求处理：

4.1.1 如有发热、咳嗽等体征异常或有感冒症状者，谢绝参加采购活动。

4.1.2 如来自或到过中低风险地区的，须出示七天内核酸检测报告并留存复印件；如来自或到过中高风险地区的，须出示三天内核酸检测报告并留存复印件；否则，谢绝参加采购活动。

4.2 所有符合要求的人员参加采购交易活动的，要保持 1 米以上距离，应注重个人卫生防护，完成交易活动后应尽快离开，在办公区域内不聚集、不攀谈、不逗留。

八、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：济源产城融合示范区财政金融局

地 址：济源市黄河大道 98 号

联 系 人：许凤才

联系方式：0391-6639279

2、采购代理机构信息

名 称：河南永正项目管理有限公司

地 址：济源市汤帝路中段

联 系 人：张新杰

联系方式：0391-5593166 或 0391-6636766

3、项目联系方式

联 系 人：张新杰

联系方式：0391-5593166 或 0391-6636766

4、平台技术咨询：

联 系 人：栗宁

联系方式：15660106786

发布人：河南永正项目管理有限公司

发布时间： 2022 年 05 月 23 日

第二部分

供 应 商 须 知

供 应 商 须 知 前 附 表

序号	内 容 规 定
1	采 购 人：济源产城融合示范区财政金融局 联 系 人：许凤才 联系电话：0391-6639279
2	采购代理机构：河南永正项目管理有限公司 联系人：张新杰 电 话：0391-5593166 或 6636766 E-mail: yzzbgszfcgb@163.com 邮 编：459000
3	项目说明 项目名称：济源市宣化街物华市场委托管理项目 项目内容：详见“第六部分 磋商项目要求及技术规范”。 服务期限：自合同签订之日起 1 年。 服务地点：采购人指定的同行政区域内的任何地点。 服务要求：符合国家有关法律、法规及政策规定。
4	采购预算：管理费 30 万元/年，如被确认为成交供应商，甲方在合同期满后根据磋商文件“第六部分 磋商项目要求及技术规范”中“管理费用与绩效考核”结果支付供应商最终管理费用。
5	资金来源：财政资金
6	采购方式：竞争性磋商
7	政府采购政策要求：详见“第三部分 政府采购政策要求”
8	申请人资格要求 1、满足《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定。 2、落实政府采购政策需满足的资格要求：无。 3、本项目的特定资格要求：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，不得同时参加本项目采购活动。

9	信用记录的查询及使用： 1. 信用记录的查询渠道：采购人及采购代理机构将通过“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）、中国政府采购网（www.ccgp.gov.cn）等相关媒体网站进行查询。 2. 信用记录的查询使用： 2.1 在提交首次响应文件截止时间前，采购人及采购代理机构将通过“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）、中国政府采购网（www.ccgp.gov.cn）等相关媒体网站进行查询，并根据查询结果，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及其他不符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定条件的供应商，将拒绝其参与政府采购活动。 2.2 在提交首次响应文件截止时间后，政府采购合同签订前，采购人及采购代理机构将通过“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）、中国政府采购网（www.ccgp.gov.cn）等相关媒体网站进行查询，并根据查询结果，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及其他不符合《中华人民共和国政府采购法》相关规定的供应商，采购人或采购代理机构将报财政部门批准后，取消成交供应商的成交资格，该供应商还应当承担相应的法律责任；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供应商，也可以重新开展政府采购活动。 3. 工程招标投标领域串通投标处理处罚信息共享和互认，2019 年元月 1 日以来，工程领域招标投标行政主管部门对供应商串通投标的处理处罚结果，在本项目政府采购活动中可以直接采信。 4. 如供应商有上述情形已被撤销的，应在首次响应文件中提供相应撤销处罚的证明材料（资格审查时提供原件）；否则，视为因存在上述情形被禁止参加政府采购活动。
10	磋商有效期：首次响应文件提交截止之日起 60 日历天。

11	磋商文件获取的方式、时间、地点及其他： 1、 获取时间：2022 年 05 月 23 日至 2022 年 05 月 30 日，每天上午 08：00 至 12:00，下午 15:00 至 18:30（国家法定节假日除外）。 2、 获取地点：河南永正项目管理有限公司（网址 http://hnyztc.cn:90/web）。 3、磋商文件获取方式：本项目只接受网上获取，不接受其他方式获取。凡有意参加本项目采购活动的供应商，须登录 http://hnyztc.cn:90/web 网址，选择“政府采购”栏目，然后按页面提示进行登记后，电话告知采购代理机构联系人，在其确认无误后，将本项目磋商文件以电子邮件形式发送至供应商提供的邮箱，并电话告知；如因联系不上供应商造成磋商文件未获取成功而引起的纠纷及责任由供应商承担。 4、磋商文件售价：0 元。
12	本项目如有变更，将在中国政府采购网、河南省政府采购网和河南永正项目管理有限公司网相应栏目同时发布，不再另行通知，请供应商注意随时关注。
13	磋商保证金：不再收取，但应提交磋商（保证金）承诺函，具体要求详见“第四部分第二章 6 项”。
14	首次响应文件份数：一式叁份，其中正本壹份， 副本贰份。
15	现场考察： 采购人、采购代理机构不组织潜在供应商现场考察和召开磋商前答疑会，各潜在供应商可自行确定进行现场考察。
16	首次响应文件提交截止时间：2022 年 06 月 06 日 09:00（北京时间） 首次响应文件提交地点：河南永正项目管理有限公司北区二楼开标室； 开启时间：同首次响应文件提交截止时间； 开启地点：同首次响应文件提交地点。
17	磋商评定成交的标准：综合评分法（详见第五部分）
18	供应商授权代表应根据财政部《政府采购竞争性磋商采购方式管理暂行办法》和竞争性磋商文件的要求分别以书面形式提交其行使相应代理权的

	“授权委托书”。（授权委托书格式内容详见第八部分第六项附件 2-1、2、3）
19	磋商小组的组建： 磋商小组构成：由采购人代表和评审专家共 3 人组成，其中：采购人代表 1 人，评审专家 2 人。 磋商小组专家确定方式：从采购评审专家库中随机抽取。
20	结果公告：竞争性磋商结果将在中国政府采购网、河南省政府采购网和河南永正项目管理有限公司网同时公告。
21	相关文件的送达 1、在磋商活动中相关文件如需送达，采购代理机构直接送达的，受送达人相关人员应当在送达回证上签字确认。 2、如不能直接送达的，采购代理机构将相应送达文件及送达回证扫描后发送至受送达人提供的电子邮箱，其应将送达回证下载、打印、签字盖章，扫描后通过电子邮箱发送至：yzzbgszfcgb@163.com，并将该送达回证邮寄至：河南省济源市汤帝路中段，河南永正项目管理有限公司 张新杰 收，邮编：459000，电话：0391-5593166 或 6636766。 3、不按上述要求提交送达回证的，视为受送达人已收到并知晓上述送达文件的内容，且应当承担由此造成的对其不利的法律后果。

第一章 总则

1、适用范围

1.1 适用范围 本磋商文件仅适用于本次磋商采购所叙述的服务。

1.2 采购方式 竞争性磋商。

2、定义及解释

2.1 服务：系指为实现本项目采购目的和需求，供应商按照本项目磋商文件规定为济源产城融合示范区财政金融局提供的本项目采购范围内的委托管理及一切与之相关的所有服务。

2.2 采购人：济源产城融合示范区财政金融局。

2.3 采购代理机构：河南永正项目管理有限公司。

2.4 供应商：是指响应磋商、参加磋商竞争的法人、其他组织或自然人。

2.5 日期：指公历日。

2.6 磋商文件中所规定的“书面形式”，是指任何手写、打印、印刷等的纸质文件。

3、保 证

供应商应保证在磋商响应文件中所提交的资料和数据等内容是真实的，否则应当承担相应的法律责任。

4、磋商风险及费用

4.1 无论磋商的过程和结果如何，供应商应当自行承担其参加本项目磋商活动的全部风险及费用，采购人或采购代理机构在任何情况下均无义务和责任承担上述费用。

4.2 在采购活动中因重大变故，采购任务取消的，采购人或者采购代理机构应当终止采购活动，通知所有参加采购活动的供应商。

4.3 采购代理服务费的收取标准：采购代理机构参照国家计委关于《招标代理服务收费管理暂行办法》的通知（计价格[2002]1980号）、国家发展改革委员会（发改价格【2015】299号）规定的服务采购收费标准向采购人收取本项目采购代理服务费5000元。

4.4 采购代理服务费交纳账户：

户 名：河南永正项目管理有限公司

账 号：411801010100001101

开户行名称：中原银行股份有限公司济源分行

5. 在政府采购活动中，采购人员及相关人员与供应商有下列利害关系之一的，应当回避：

5.1 参加采购活动前3年内与供应商存在劳动关系；

5.2 参加采购活动前3年内担任供应商的董事、监事；

5.3 参加采购活动前3年内是供应商的控股股东或者实际控制人；

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

5.5 与供应商有其他可能影响政府采购活动公平、公正进行的关系。

第二章 磋商活动的构成

- 6、编制磋商文件
- 7、磋商文件的获取
- 8、磋商文件的质疑、澄清或修改
- 9、响应文件的编制
- 10、磋商（保证金）承诺函
- 11、磋商有效期
- 12、首次响应文件的提交
- 13、磋商
 - 13.1开启首次响应文件
 - 13.2对首次响应文件进行审查
 - 13.3与供应商分别进行磋商
 - 13.4供应商重新提交响应文件
 - 13.5磋商评审
 - 13.6推荐成交候选供应商
 - 13.7确定成交结果并公告
 - 13.8签订采购合同
 - 13.9其他事项

第三部分

政府采购政策要求

第三部分 政府采购政策要求

执行国家采购政策，包括：

1、财库〔2020〕46号文件（财政部 工业和信息化部关于印发《政府采购促进中小企业发展暂行办法》的通知）；

2、财库〔2014〕68号文件（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）；

3、财库〔2017〕141号文件（关于促进残疾人就业政府采购政策的通知）；

4、其他政府采购政策功能规定。

第四部分

磋商办法

第四部分 磋商办法

第一章 磋商文件编制与发售

1、总则

1.1 本磋商文件所称竞争性磋商采购方式，是指采购人、采购代理机构通过组建竞争性磋商小组（以下简称磋商小组）与符合条件的供应商就采购服务事宜进行磋商，供应商按照磋商文件的要求提交响应文件，采购人从磋商小组评审后提出的候选供应商名单中确定成交供应商的采购方式。

1.2 本磋商办法是指供应商领取磋商文件并按磋商文件要求编制提交首次响应文件，磋商小组按《政府采购竞争性磋商采购方式管理暂行办法》和磋商文件要求在明确采购需求后，对供应商重新提交的响应文件采用综合评分法进行评审的方法。

2、邀请供应商方式

采购人、采购代理机构通过发布公告的方式邀请不少于 3 家符合相应资格条件的供应商参与本项目竞争性磋商采购活动。

3、磋商文件的编制

3.1 本次磋商文件是为规范本项目竞争性磋商活动，参照《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国政府采购法实施条例》、《政府采购竞争性磋商采购方式管理暂行办法》等的相关规定，并结合本采购项目的特点和采购人的实际需求经采购人书面同意而制定。

3.2 磋商文件的构成

磋商文件由下述部分组成：

- （1）竞争性磋商公告
- （2）供应商须知
- （3）政府采购政策要求
- （4）磋商办法
- （5）评审标准
- （6）采购需求及相关要求
- （7）合同条款
- （8）响应文件格式

4. 磋商文件的澄清或修改

4.1 提交首次响应文件截止之日前，采购人、采购代理机构或者磋商小组可以对已发出的磋商文件进行必要的澄清或者修改，澄清或者修改的内容作为磋商文件的组成部分。

4.2 澄清或者修改的内容可能影响响应文件编制的，采购人、采购代理机构应当在提交首次响应文件截止时间至少3个工作日前，以书面形式通知所有获取磋商文件的供应商；不足3个工作日的，采购人、采购代理机构应当顺延提交首次响应文件截止时间。

第二章 首次响应文件的编制与提交

5、响应文件的编制

5.1 响应文件语言

供应商提交的响应文件以及供应商与采购机构就有关磋商的所有往来函电均应使用简体中文。供应商提供的支持文件和印刷的文献可以用外国语言，但相应内容应当附有简体中文翻译内容，在解释时以简体中文翻译本为准。

5.2 计量

除磋商文件另有规定外，在响应文件中以及所有供应商与采购人、采购代理机构往来文件中的所有计量单位和规格说明都应当使用国家法定计量单位；如没有国家法定计量单位的，可以使用行业、习惯或通用的计量单位。

5.3 响应文件的真实性

供应商应当对其提交的磋商响应文件的真实性、合法性承担法律责任。

5.4 响应文件构成

5.4.1 供应商应按照磋商文件的要求编制响应文件，并说明所提供服务的标准。

5.4.2 供应商编写的响应文件应包括下列部分：

（1）磋商响应承诺函

（2）磋商响应一览表

- (3) 服务方案
- (4) 资格、资信证明文件
- (5) 拟派驻本项目人员
- (6) 供应商承诺函
- (7) 磋商（保证金）承诺函
- (8) 服务承诺
- (9) 其他

5.4.3 供应商应将响应文件装订成册，并编制响应文件目录。

5.4.4 供应商应按照磋商响应承诺函的格式完整地填写磋商文件中的响应承诺函，详见“第八部分 响应文件格式——响应承诺函格式”。

5.4.4.1 供应商服务费用包括服务期内的人工、管理、日常维修维护、服务人员工资、招租、消防和安全管理、保险、利润、税费等与之相关的所有费用。

5.4.4.2 本项目为固定价格，不再进行报价，报价不作为评审因素。

5.5 服务要求的响应

5.5.1 供应商在编制响应文件时，必须对磋商文件中服务的技术要求、如实明确编制针对本项目的服务方案。

5.5.2 供应商的服务承诺应不低于磋商文件中的实质性服务要求，否则按无效响应处理。

5.5.3 供应商应按照磋商文件的要求提供所投服务的相关技术、质量等证明材料。

5.6 供应商应认真阅读磋商文件中所有的事项、格式、条款和规范等要求，从而对磋商文件作出实质性的响应。如果没有按照磋商文件要求提交全部响应文件或者资料，没有对磋商文件作出实质性响应，其风险应由供应商自行承担。

6、磋商保证金

磋商保证金：不再收取，但应提交磋商（保证金）承诺函，具体要求详见第八部分响应文件格式中磋商（保证金）承诺函，供应商没有提交磋商（保证金）承诺函或改变磋商（保证金）承诺函事项、内容的均按无效响应处理。

6.1 如供应商有下列情况之一，采购人有权取消其成交资格，并根据其

提交磋商（保证金）承诺函追究其相应责任：

- 1) 供应商在提交响应文件截止时间后撤销响应文件的；
- 2) 供应商在响应文件中提供虚假材料的；
- 3) 除因不可抗力或磋商文件认可的情形以外，成交供应商不与采购人签订合同的；
- 4) 供应商与采购人、其他供应商或者采购代理机构恶意串通的；
- 5) 磋商文件规定的其他情形。

6.2 首次响应文件提交时间截止后供应商撤回响应文件的，应根据其提交磋商（保证金）承诺函追究其相应责任。

6.3 磋商（保证金）承诺函是为了保护采购人免遭因供应商的行为而蒙受的损失，采购人在因供应商的行为受到损害时，可根据本章第 6.1、6.2 条的规定，追究供应商相应责任。

7、响应文件属下列情况之一的，应当在资格性、符合性检查时按照不响应磋商文件实质性要求处理：

- （一）未按照磋商文件要求提交磋商（保证金）承诺函的；
 - （二）未按照磋商文件规定要求签署、盖章的；
 - （三）不具备磋商文件中规定资格要求的；
 - （四）不符合法律、法规和磋商文件中规定的其他实质性要求的。
- 8、有下列情形之一的，视为供应商串通投标，其响应无效
- （一）不同供应商的响应文件由同一单位或者个人编制；
 - （二）不同供应商委托同一单位或者个人办理投标事宜；
 - （三）不同供应商的响应文件载明的项目管理成员或者联系人员为同一人；
 - （四）不同供应商的响应文件异常一致或者投标报价呈规律性差异；
 - （五）不同供应商的响应文件相互混装。
 - （六）不同供应商的电子响应文件上传计算机的网卡MAC地址、CPU 序列号和硬盘序列号等硬件信息相同的；
 - （七）不同供应商的响应文件由同一电子设备编制、打印加密或者上传；
 - （八）不同供应商的响应文件由同一电子设备打印、复印；

（九）不同供应商的响应文件由同一人送达或者分发，或者不同供应商联系人为同一人或不同联系人的联系电话一致的；

（十）不同供应商的响应文件的内容存在两处以上细节错误一致；

（十一）不同供应商的法定代表人、委托代理人、项目经理、项目负责人等由同一个单位缴纳社会保险或者领取报酬的；

（十二）不同供应商响应文件中法定代表人或者负责人签字出自同一人之手；

（十三）其它涉嫌串通的情形。

9、磋商有效期

9.1 从首次响应文件提交截止时间之日起60日历天。

9.2 在特殊情况下，采购人或采购代理机构可征求供应商同意延长磋商有效期，这种要求和答复均应以书面形式提交。如双方当事人未采用书面形式但各方有明确表示和接收对方要求并履行相应义务的，视为双方同意延长磋商有效期。同意延长磋商有效期的供应商的磋商（保证金）承诺函的有效期也应相应延长。供应商可以拒绝采购人、采购代理机构的这种要求，其磋商（保证金）承诺函相应撤销。同意延长磋商有效期的供应商也不允许修改其响应文件。

10、首次响应文件份数和签署

10.1 供应商应按照磋商文件的要求，编制一式三份首次响应文件（正一份、副本二份），同时附电子版响应文件一套（U 盘，装于响应文件正本密封包内），每份响应文件须清楚地标明“正本”或“副本”字样。若正本和副本不符的，以正本为准。

10.2 首次响应文件的正本和所有副本均需打印、不得活页装订。

10.3 供应商法定代表人、授权代表应按磋商文件中所附的响应文件的格式签字盖章。

10.4 响应文件不应有修改（涂改、增删）之处，如必须修改，在原响应文件修改处应当有供应商法定代表人或授权代表的签字或盖章。

10.5 如对响应文件补充、修改内容需另制的，应按照磋商文件的份数要求提供；该补充、修改的内容应当有供应商法定代表人或授权代表签字或盖章。

10.6 供应商提交的响应文件应按照磋商文件规定的格式、要求制作和签署盖章。

11、响应文件的提交

11.1 首次响应文件的密封和标记

11.1.1 供应商应将首次响应文件一份正本密封在标明“正本”字样的包封内，二份副本密封在标明“副本”字样的包封内。

11.1.2 包封除标明“正本”、“副本”外至少还须写明：

项目名称：济源市宣化街物华市场委托管理项目

采 购 人：济源产城融合示范区财政金融局

采购代理机构：河南永正项目管理有限公司

供应商名称：_____（公章）

该件于 2022 年 06 月 06 日 09:00 前不得启封。

11.1.3 如果首次响应文件没有按本章第10.1.1款和第10.1.2款的规定加写标记、密封及制作的，采购人将不承担响应文件提前启封等的责任，由此产生的不利后果由供应商承担。

12、首次响应文件提交的截止时间及地点

12.1 首次响应文件提交截止时间：2022年06月06日09:00整。

12.2 首次响应文件提交地点：河南永正项目管理有限公司北区二楼开标室；

12.3 迟交的首次响应文件

在磋商文件规定的截止时间后送达的响应文件为无效文件，采购人、采购代理机构应当拒收。

13、首次响应文件的修改与撤回

13.1 供应商在提交响应文件截止时间前，可以对所提交的响应文件进行补充、修改或者撤回，并书面通知采购人、采购代理机构。

13.2 补充、修改的内容作为响应文件的组成部分。补充、修改的内容与响应文件不一致的，以补充、修改的内容为准。

13.3 补充、修改的内容作为响应文件的组成部分，并应单独密封，密封处应当加盖公章和法定代表人或其委托人印鉴（签字），并标明“供应商名称”、“项目编号及包段名称”、“补充”、“修改”，还须标明“该件于 2022 年 06 月 06 日 09:00 前不得启封”等字样。

第三章 磋商评审程序

14、首次响应文件开启程序

- (1) 宣读磋商纪律；
- (2) 宣布首次响应文件递交情况，并核实供应商是否派人到场；
- (3) 介绍供应商、采购人代表、监督人等有关领导；
- (4) 介绍本次磋商采购工作概况；
- (5) 检查响应文件密封状态；
- (6) 开启首次响应文件；
- (7) 供应商代表、监督人等有关人员签字确认。

15、磋商小组的组成与要求

15.1 磋商小组是指参照《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国政府采购法实施条例》、《政府采购竞争性磋商采购方式管理暂行办法》等相关规定组建的专门负责本项目磋商评审工作的临时机构。

15.2 磋商小组构成：由采购人代表和评审专家共 3 人组成，其中：采购人代表 1 人，评审专家 2 人。

15.3 评审专家应当从政府采购评审专家库内相关专业的专家名单中随机抽取。符合《政府采购竞争性磋商采购方式管理暂行办法》第三条第四项规定情形，以及情况特殊、通过随机方式难以确定合适的评审专家，经主管预算单位同意，可以自行选定评审专家。技术复杂、专业性强，评审专家中包含 1 名法律专家。

15.4 采购人代表不得以评审专家身份参加本部门或本单位采购项目的评审。采购代理机构人员不得参加本机构代理的采购项目的评审。

15.5 磋商小组应当遵守评审工作纪律，不得泄露评审情况和评审中获悉的商业秘密。

15.6 磋商的任何一方不得透露与磋商有关的其他供应商的技术资料、服务等其他信息。

15.7 磋商文件内容违反国家有关强制性规定的，磋商小组应当停止评审并向采购人或者采购代理机构说明情况。

15.8 磋商小组在评审过程中发现供应商有行贿、提供虚假材料或者串通等违法行为的，应当及时向相关部门报告。

16、对首次响应文件的审查

16.1 磋商小组成员应当按照客观、公正、审慎的原则，根据磋商文件规定的评审程序、评审方法和评审标准进行独立评审。

16.2 在对首次响应文件进行详细评估之前，磋商小组依据政府采购法及其相关规定和磋商文件的规定，对供应商提供响应文件中的资格证明文件、磋商（保证金）承诺函等进行审查，审查其是否有能力和条件有效地履行合同义务。如未达到竞争性磋商文件规定的能力和条件，其响应文件按无效响应处理。

16.3 磋商小组依据磋商文件的规定，对供应商提供响应文件的有效性、完整性和对磋商文件的响应程度进行审查。

16.4 评审时，对不同文字文本磋商响应文件的解释发生异议的，应当以中文文本为准。若供应商拒绝接受以上确定原则的，按无效响应处理。

16.5 磋商小组可以要求供应商对其提交的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等作出必要的澄清、说明或者更正。供应商的澄清、说明或者更正不得超出响应文件的范围或者改变响应文件的实质性内容。

16.6 磋商小组要求供应商澄清、说明或者更正响应文件应当以书面形式作出。供应商的澄清、说明或者更正应当由法定代表人或其授权代表签字或者加盖公章。由授权代表签字的，应当附法定代表人授权书。供应商为自然人的，应当由本人签字并附身份证明。

16.7 对供应商磋商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前后不一致时，评审、履行合同时均以对其不利的表述内容为准。

16.8 经审查未实质性响应磋商文件的响应文件按无效响应处理的，磋商小组应当告知该供应商。

16.9 对供应商的响应文件作出有利判断响应性的，应仅基于响应文件本身而不靠外部证据；否则对供应商响应文件作出不利响应性的，可以基于响应文件以外的外部证据。

16.10 供应商享受政府采购政策功能的应按磋商文件要求提交相关证明

材料；否则，不得享受政府采购政策功能规定的相关优惠政策。

16.11 磋商小组确定为非实质性响应的供应商，供应商不得通过修正或撤回不符之处而使其响应成为实质性响应。

17、与供应商分别进行磋商

17.1 磋商小组所有成员应当集中与单一供应商分别进行磋商，并给予所有参加磋商的供应商平等的磋商机会。

17.2 在磋商过程中，磋商小组可以根据磋商文件和磋商情况实质性变动采购需求中的技术、服务要求以及合同草案条款，但不得变动磋商文件中的其他内容。实质性变动的内容，须经采购人代表确认。

17.3 对磋商文件作出的实质性变动是磋商文件的有效组成部分，磋商小组应当及时以书面形式同时通知所有参加磋商的供应商。

18、供应商重新提交响应文件

18.1 供应商应当按照磋商文件的变动情况和磋商小组的要求重新提交响应文件，并由其法定代表人或授权代表签字或者加盖公章。由授权代表签字的，应当附法定代表人授权书。供应商为自然人的，应当由本人签字并附身份证明。

18.2 磋商文件能够详细列明采购标的的技术、服务要求的，磋商结束后，磋商小组应当要求所有实质性响应的供应商在规定时间内提交最后设计方案或解决方案，提交最后设计方案或解决方案的供应商不得少于 3 家。如出现下述 17.3 规定情形，重新提交设计方案或解决方案和最后设计方案或解决方案的供应商可以为 2 家。

18.3 本次采购项目为采购服务项目，故参照《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》（财库〔2015〕124 号）“……采用竞争性磋商采购方式采购的政府购买服务项目，在采购过程中符合要求的供应商只有 2 家的，竞争性磋商采购活动可以继续……”的规定，如本项目符合竞争要求的供应商只要有 2 家的，采购活动仍继续进行。

18.4 最后提交设计方案或解决方案是供应商响应文件的有效组成部分。

18.5 已提交响应文件的供应商，在提交最后设计方案或解决方案之前，可以根据磋商情况退出磋商。

第四章 磋商评审方法

19、评审方法

19.1 磋商小组成员应当按照客观、公正、审慎的原则，根据磋商文件规定的评审程序、评审方法和评审标准进行独立评审。

19.2 经磋商确定最终采购需求和提交最后设计方案或解决方案的供应商后，由磋商小组采用综合评分法对提交最后设计方案或解决方案的供应商的响应文件和最后设计方案或解决方案进行综合评分。

19.3 综合评分法评审标准中的分值设置应当与评审因素的量化指标相对应。磋商文件中没有规定的评审标准不得作为评审依据。

19.4 评审时，磋商小组各成员应当独立对每个有效响应的文件进行评价、打分，然后汇总每个供应商每项评分因素的得分。

19.5 除资格性检查认定错误、分值汇总计算错误、分项评分超出评分标准范围、客观分评分不一致、经磋商小组一致认定评分畸高、畸低的情形外，采购人或者采购代理机构不得以任何理由组织重新评审。

19.6 采购人、采购代理机构发现磋商小组未按照磋商文件规定的评审标准进行评审的，应当重新开展采购活动，并同时书面报告相关部门。

20、推荐成交候选供应商

20.1 磋商小组应当根据综合评分情况，按照评审得分由高到低顺序推荐 3 名以上成交候选供应商。如出现上述 17.3 规定情形的，可以推荐 2 名成交候选供应商。

20.2 评审得分相同的按照服务方案优劣顺序推荐。

20.3 采购人或者采购代理机构不得通过对供应商进行考察等方式改变评审结果。

第五章 成交结果公告与采购合同签订

21、确定成交结果并公告

21.1 根据采购人的授权，磋商小组将评审报告中推荐排名第一的成交候选供应商确定为本项目成交供应商。

21.2 采购代理机构应当在成交供应商确定后 2 个工作日内，在省级以上相关部门指定的政府采购信息发布媒体上公告成交结果，同时向成交供应商发出成交通知书，并将磋商文件随成交结果同时公告，公告期限为 1 个工作日。

21.3 成交供应商应在接到领取《成交通知书》的通知后三日内到政府采

购代理机构领取《成交通知书》，逾期不领取的视为该供应商放弃成交项目，根据《政府采购竞争性磋商采购方式管理暂行办法》第 31 条规定处理，并根据供应商提交磋商（保证金）承诺函追究其相应责任。

21.4 采购人及采购代理机构无义务向未成交供应商解释未成交原因和退还响应文件。

21.5 供应商信用记录的查询使用：

若在成交结果公告后，政府采购合同履行前成交供应商有列入失信被执行人、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及其他不符合《中华人民共和国政府采购法》相关规定的，采购人、采购代理机构将报财政主管部门批准后，取消成交供应商的成交资格，该供应商还应当承担相应的法律责任；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供应商，也可以重新开展政府采购活动。

工程招标投标领域串通投标处理处罚信息共享和互认，2019 年元月 1 日以来，工程领域招标投标行政主管部门对供应商串通投标的处理处罚结果，在本项目政府采购活动中可以直接采信。

22、签订采购合同

22.1 采购人与成交供应商应当在成交通知书发出之日起 30 日内，根据磋商文件和成交供应商的响应文件等订立书面合同。成交供应商无正当理由拒签合同的，采购人取消其成交资格，并根据其提交磋商（保证金）承诺函追究其相应责任。

22.2 采购人不得向成交供应商提出超出磋商文件以外的任何要求作为签订合同的条件，不得与成交供应商订立背离磋商文件确定的合同文本以及服务内容、服务要求、采购金额、等实质性内容的合同。

23、其他事项

23.1 除因不可抗力或磋商文件认可的情形以外，成交供应商不与采购人签订合同的，采购人根据其提交磋商（保证金）承诺函追究其相应责任。

23.2 成交供应商拒绝签订政府采购合同的，采购人可以按照《政府采购竞争性磋商采购方式管理暂行办法》第二十八条第二款规定的原则确定其他供应商作为成交供应商并签订政府采购合同，也可以重新开展采购活动。拒绝签订政府采购合同的成交供应商不得参加对该项目重新开展的采购活动。

23.3 发出成交通知书后，采购人无正当理由拒签合同的，给成交供应商

造成损失的，还应当赔偿损失。

24、质疑的提出及答复

24.1 采购文件的质疑及答复

24.1.1 潜在供应商已依法获取其可质疑的采购文件或者采购文件公告期限届满之日起7个工作日内提出质疑的，应当以书面形式一次性向采购人、采购代理机构提出。采购代理机构应当在收到供应商的书面质疑后7个工作日内作出答复，并以书面形式通知质疑供应商和其他有关供应商，但答复的内容不得涉及商业秘密。

24.1.2 对采购文件提出的质疑，采购人、采购代理机构认为供应商质疑不成立，或者成立但未对成交结果构成影响的，继续开展采购活动；认为供应商质疑成立且影响或者可能影响成交结果的，依法通过澄清或者修改可以继续开展采购活动的，澄清或者修改采购文件后继续开展采购活动；否则应当修改采购文件后重新开展采购活动。

该澄清或者修改的内容为采购文件的组成部分。

24.2 采购过程、成交结果的质疑及答复

24.2.1 参与本项目采购活动相应采购程序环节的供应商，认为采购过程或成交结果使自己的权益受到损害的，可以在知道或者应知其权益受到损害之日起七个工作日内，以书面形式一次性向采购人、采购代理机构提出针对该采购程序环节的质疑。

24.2.2 采购人、采购代理机构应当在收到供应商的书面质疑后七个工作日内作出答复，并以书面形式通知质疑供应商和其他有关供应商，但答复的内容不得涉及商业秘密。采购人、采购代理机构认为供应商质疑不成立，或者成立但未对成交结果构成影响的，继续开展采购活动；认为供应商质疑成立且影响或者可能影响成交结果的，对采购过程、成交结果提出的质疑，合格供应商符合法定数量时，可以从合格的成交候选人中另行确定成交供应商的，应当依法另行确定成交供应商；否则应当重新开展采购活动。

24.3 提出质疑的供应商符合《政府采购质疑和投诉办法》财政部令第94号的相关规定，方可提出质疑；否则，应承担对其不利的后果。

24.4 接收质疑函的方式：仅接收以书面纸质形式提出的质疑。

24.5 接收质疑函的信息：

接收人：河南永正项目管理有限公司

联系部门：公司政府采购部

联系人：张新杰

联系电话：0391-5593166/6636766

通讯地址：河南省济源市汤帝路中段河南永正项目管理有限公司南区二楼

25. 本采购文件最终解释权归采购人。

第五部分 评审标准

26、评审方法：综合评分法

26.1 资格审查和符合性审查表

条款号	评审因素	评审标准	是否符合
资格性审查	《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定	政府采购供应商信用承诺函	
	特定资格要求	未与参加本项目的其他供应商存在直接控股、管理关系或单位负责人为同一人	
符合性审查	响应文件份数	一式叁份，正本壹份，副本贰份。	
	响应文件签署、盖章	按照磋商文件规定要求签署\盖章	
	服务期限	符合磋商文件规定	
	磋商有效期	符合磋商文件规定	
	磋商（保证金）承诺函	符合磋商文件规定	
	授权委托书	法定代表人（负责人）身份证明书。法定代表人（负责人）身份证复印件、授权委托书及被委托人身份证（如有委托）	
	是否存在联合体	不存在联合体参加磋商活动	
	其他	符合法律、法规和磋商文件中规定的其他实质性要求的	
审查结果（合格\不合格）			

注：1）供应商在投标时，按照本磋商文件规定提供政府采购供应商信用承诺函（详见响应文件格式-政府采购供应商信用承诺函）的，无需再提交其符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条的相关证明材料，但采购人有权在签订合同前要求中标（成交）供应商提供相关证明材料以核实中标供应商承诺事项的真实性。

2）不适用信用承诺的情形：

（一）供应商被列入严重违法失信名单、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；

（二）被相关监管部门作出行政处罚且尚在处罚有效期内；

（三）曾作出采购虚假承诺；

（四）其他法律、行政法规、行政规章或者各级政策文件 规定的不适用信用承诺的情形。

未通过资格审查和符合性审查的，不得继续参加磋商活动。

26.2 评分标准（满分 100 分）

评审因素	评审内容	评分标准	分 值
技术部分 (70分)	服务方案	1、整体方案：供应商应针对本项目提供完善、切实可行的经营和管理方案，包含但不限于装修方案、招租方案、租金定价方案、租金收缴方案。经营方案、经营模式、管理等措施先进、合理的得 10 分；经营方案、经营模式、管理等措施较先进、合理的得 6 分；经营方案、经营模式、管理等措施基本先进、合理的得 3 分；经营方案、经营模式、管理等措施较差的得 1 分。 2、机构设置：供应商应针对本项目提供完整的服务团队。内部机构设置科学、合理、权责分工明确、各个环节设置的机构健全得 10 分；内部机构设置较为科学、合理、权责分工较为明确、各个环节设置的机构较为健全得 6 分；内部机构设置基本科学、合理、权责分工基本明确、各个环节设置的机构基本健全得 3 分；内部机构设置不科学、合理、权责分工不明确、各个环节设置的机构不健全得 1 分。 3、项目管理的方案及措施：供应商针对本项目制定各项管理方案及措施，包含但不限于制度管理方式、人员管理等。方案及措施非常完整、合理的得 10	70 分

		分；基本合理、完整的得 6 分；一般的得 3 分；较差的得 1 分。 4、消防、治安的处理方案：有完善的安全措施和消防制度，内容非常全面、明确、切合实际的得 10 分；内容较明确、全面、合理可行的得 6 分；内容基本明确、涉及的内容基本全面的得 3 分；内容基本明确，但涉及的内容不全面的得 1 分。 5、日常保养、维修方案：供应商应针对本项目制定日常保养、维修方案。对设备维修措施及时得当，设备养护方案完整可行的得 10 分；对设备维修措施及时得当，设备养护方案完整基本可行的得 6 分；对设备维修措施一般，设备养护方案一般的得 3 分；日常保养、维修方案较差的得 1 分； 6、应急预案：供应商应针对本项目消防安全、停水停电、意外事故等作出应对处理预案，应急预案措施合理、切实可行得 10 分；较合理、切实可行得 6 分；基本合理、切实可行得 3 分；不合理得 1 分。 7、质量保障措施、文明服务方案：有具体的质量控制措施且针对性非常强、措施得力的 10 分；有具体的质量控制措施且针对性较强、措施得力的 6 分；有具体的质量控制措施，针对性一般的得 3 分；质量控制措施较差的得 1 分。 磋商小组根据本项目实际情况，结合供应商提供的方案的优劣打分。以上内容如有缺项或方案内容明显不符合本项目特征的，该项为 0 分，供应商应以磋商文件	
--	--	---	--

		中“第六部分 磋商项目要求及技术规范”为基础，结合本项目实际情况编制出本公司针对本项目的服务方案。	
综合部分 (30 分)	业绩	供应商具有与本项目同类业绩的(指资产类或物业类经营管理项目)，每提供一份得2分，最多得4分。 以上项目业绩，须在响应文件中提供业绩合同复印件加盖公章，否则，不得分。	4 分
	人员配置	人员配置至少包含管理人员、水、电维修人员、保洁人员、保安人员。在此基础上对各供应商的人员配置进行综合打分： 1、各主要岗位人员配置专业非常齐全、数量非常合理且完全满足经营需要的得8分； 2、各主要岗位人员配置专业较齐全、数量较合理且基本满足经营需要的得5分； 3、各主要岗位人员配置专业齐全、数量基本合理且基本满足经营需要的得3分； 4、各主要岗位人员配置专业不齐全、数量不合理，不能满足运营需要的得1分。	8 分
	供应商综合实力	供应商同时具有有效期内的质量管理体系认证证书、环境管理体系认证证书、职业健康与安全管理体系统认证证书的，得2分。否则，不得分。	2 分
	服务承诺	供应商应针对本项目提供相关承诺，包括但不限于运营期间履行职责的服务承诺、运营期间人员到位以及跟踪服务承诺、其他实质性承诺：供应商服务承诺叙述非常完整、全面的得 8 分；供应商服务承诺叙述较完整、全面的得 5	8 分

		分；供应商服务承诺一般的得 3 分；供应商服务承诺较差的得 1 分；不提供不得分。	
	防疫措施	供应商需根据国家相关疫情防控要求并结合本项目实际情况提供防疫措施，包括但不限于经营场所、设备设施、人员疫情管控等。 疫情防控措施非常完善、合理、针对性强的得8分；疫情防控措施较完善、合理的得5分；疫情防控措施一般的得3分；疫情防控措施较差的得1分。 无此项内容的不得分。	8 分

第六部分

磋商项目要求及技术规范

磋商项目要求及技术规范

一、采购需求：

1、项目基本情况：

济源市物华市场（原物资大院）位于济源市汤帝路与宣化街交叉口东南角，有北楼和西楼一层门面房 19 间，物华市场院内简易房 32 间，舞楼街简易房 15 间，北楼和西楼二、三、四层房屋 48 间，物华市场西门口上第二、三、四层 2 间半算三间计 9 间，物华市场西门口上第五层 6 间半算 6 间，共计房屋 129 间，其全部属于国有资产，为加强国有资产管理，规范经营性资产的操作，避免资产闲置损失，提高国有资产使用效率，现通过竞争择优选择供应商，经营和管理前述国有资产，实现国有资产保值增值。

2、服务期限：合同签订之日起 1 年。

3、项目要求：

3.1 上述 1 中所述济源市物华市场（原物资大院）所有资产的所有权属于采购人。

3.2 服务期限内供应商对本项目所述资产拥有独立的经营自主权，并有权按照统一管理、统一形象、统一动作原则适时调整经营方式，经采购人同意，可以在统一设计、变更房屋之间的尺寸，分割出租、装修等，但不得改变建筑物的主体结构，装修必须保证建筑物的使用安全、符合消防安全规定并通过消防验收。

3.3 供应商应对物华市场（原物资大院）资产加强日常经营管理，包括但不限于招租、租金定价、签订租赁协议、消防和安全管理、日常设备设施维修维护、物业管理等。

3.4 如果需要对物华市场资产进行大型修缮，须经采购人同意后方可实施。

3.5 供应商在经营和管理期间应保证任何经营活动不能违反相关法律法规。

3.6 供应商在经营和管理期间应保证任何经营活动不得影响附近居民的正常生活、不得危害附近居民、群众的安全（危害行为包括但不限于超标排放污水，制造烟尘、噪音，妨碍附近居民、群众的正常出行、生活，发生火灾等）。

4、管理费用与绩效考核

4.1 管理费用：30 万元。

4.2 绩效考核

4.2.1 服务期限内由供应商负责招租、租金定价、签订租赁协议，租赁协议在租户向采购人交齐房屋租金并开具相关票据后方可生效。

4.2.2 供应商应保证房屋出租价格应与周边房屋出租市场价格相当，房屋出租率不低于 95%。

4.2.3 在本项目服务期限满，供应商完全满足4.2.1、4.2.2规定的，采购人足额支付供应商管理费用30万元，如有一项不满足4.2.1、4.2.2规定的，扣除本项目管理费用的20%。

4.2.4 供应商应保证服务期限内上缴租金总数不得低于2021年收取的济源市物华市场房屋租赁费用；上缴租金总数低于2021年收取的济源市物华市场房屋租赁费用的，低于部分在采购人应付其管理费用30万元中扣除；如上缴租金总数为2021年收取的济源市物华市场房屋租赁费用3倍以上的，按照超出金额的50%奖励供应商。

二、其他要求：

1、本次采购预算为：管理费 30 万元/年，包含与本项目相关的人工、管理、日常维修维护、服务人员工资、招租、消防和安全管理、保险、利润、税费等与之相关的所有费用。

2、服务期限：合同签订之日起 1 年。

3、支付方式：本项目管理费用为 30 万元/年。最终支付结果采购人在本项目合同期满后，根据本项目“第六部分 磋商项目要求及技术规范”中“管

理费用与绩效考核”结果支付供应商最终管理费用。

4、如成交供应商拖欠服务人员工资、补贴、社会保险费用等，其拖欠服务人员工资的责任及后果均由成交供应商承担，且采购人有权终止服务合同。

5、成交供应商聘用人工时，须符合国家企业劳动用工相关规定，未按照规定聘用人工的由成交供应商自行承担后果。

6、成交供应商投入本项目的人员在服务过程中发生的突发疾病、工伤、意外风险，或因成交供应商管理不善等原因造成的人员伤亡等责任事故均由成交供应商负责，采购人不承担任何法律及经济责任。

7、服务地点：采购人指定的同行政区域内的任何地点。

8、成交供应商不得以任何理由和任何方式将项目转包给第三方，否则采购人有权终止双方的合作，并依照法律追究成交人的法律责任和经济责任。

9、在本项目实施过程中，如采购人发现成交供应商提供的服务不符合本项目磋商文件要求及其响应文件承诺的，采购人将取消其成交资格、终止与其签订的政府采购合同，并报相关主管部门，将其列入不良记录，禁止其在1-3年内参加政府采购活动，已提供服务的所有费用均不予支付；采购人有权按照评审报告推荐的成交候选供应商顺序推荐下一成交候选人为成交供应商，也可以按照政府采购法及其相关规定重新开展采购活动。

10、成交后或在实施本项目服务过程中，若采购人发现成交供应商不具备实施本项目服务所需的设备、场所和专业技术能力，采购人有权取消其成交资格，并按推荐排名顺延排名在其后的供应商为成交供应商或者重新开展采购活动。

11、在本项目服务期间，因为本项目提供服务引起的一切安全事故及责任均由成交供应商承担。

12、供应商在委托经营管理期间，如遇政策变更或规划调整等其他因素，需改变委托资产现状的，供应商应服从相关规定，同时解除合同或重新签订合同。

第七部分

合同主要条款

采购合同

(采购人可根据采购项目的实际情况增减条款和内容)

甲方(采购单位): _____ 地址: _____

乙方(服务单位): _____ 地址: _____

甲乙双方根据_____年____月____日济源市第_____号_____采购项目的竞争性磋商结果及相关磋商文件、响应文件等采购文件,根据《中华人民共和国民法典》的规定等法律法规、政策、文件的规定,甲、乙双方自愿订立本合同,供双方共同遵守:

第一条: 服务项目名称、期限、地点、要求

1、项目基本情况:

济源市物华市场(原物资大院)位于济源市汤帝路与宣化街交叉口东南角,有北楼和西楼一层门面房 19 间,物华市场院内简易房 32 间,舞楼街简易房 15 间,北楼和西楼二、三、四层房屋 48 间,物华市场西门口上第二、三、四层 2 间半算三间计 9 间,物华市场西门口上第五层 6 间半算 6 间,共计房屋 129 间,其全部属于国有资产,为加强国有资产管理,规范经营性资产的操作,避免资产闲置损失,提高国有资产使用效率,现通过竞争择优选择供应商,经营和管理前述国有资产,实现国有资产保值增值。

2、服务期限: 合同签订之日起 1 年。

3、项目要求:

3.1 上述 1 中所述济源市物华市场(原物资大院)所有资产的所有权属于采购人。

3.2 服务期限内供应商对本项目所述资产拥有独立的经营自主权,并有权按照统一管理、统一形象、统一动作原则适时调整经营方式,经采购人同意,可以在统一设计、变更房屋之间的尺寸,分割出租、装修等,但不得改变建筑物的主体结构,装修必须保证建筑物的使用安全、符合消防安全规定并通过消防验收。

3.3 供应商应对物华市场（原物资大院）资产加强日常经营管理，包括但不限于招租、租金定价、签订租赁协议、消防和安全管理、日常设备设施维修维护、物业管理等。

3.4 如果需要对物华市场资产进行大型修缮，须经采购人同意后方可实施。

3.5 供应商在经营和管理期间应保证任何经营活动不能违反相关法律法规。

3.6 供应商在经营和管理期间应保证任何经营活动不得影响附近居民的正常生活、不得危害附近居民、群众的安全（危害行为包括但不限于超标排放污水，制造烟尘、噪音，妨碍附近居民、群众的正常出行、生活，发生火灾等）。

第二条：支付标准

1、管理费用与绩效考核

1.1 管理费用：30 万元。

1.2 绩效考核

1.2.1 服务期限内由供应商负责招租、租金定价、签订租赁协议，租赁协议在租户向采购人交齐房屋租金并开具相关票据后方可生效。

1.2.2 供应商应保证房屋出租价格应与周边房屋出租市场价格相当，房屋出租率不低于 95%。

1.2.3 在本项目服务期限满，供应商完全满足 1.2.1、1.2.2 规定的，采购人足额支付供应商管理费用 30 万元，如有一项不满足 1.2.1、1.2.2 规定的，扣除本项目管理费用的 20%。

1.2.5 供应商应保证服务期限内上缴租金总数不得低于 2021 年收取的济源市物华市场房屋租赁费用；上缴租金总数低于 2021 年收取的济源市物华市场房屋租赁费用的，低于部分在采购人应付其管理费用 30 万元中扣除；如上缴租金总数为 2021 年收取的济源市物华市场房屋租赁费用 3 倍以上的，按照超出金额的 50%奖励供应商。

第三条：合同金额及支付方式

本项目管理费用为 30 万元/年。最终支付结果采购人在本项目合同期满

后，根据本合同“支付标准”结果支付供应商最终管理费用。

第四条：合同的终止

- 1、乙方服务能力丧失，致使服务无法正常进行的；
- 4、发生政策和或服务对象变化等不可抗力因素导致合同无法正常履行的；
- 5、发现乙方已不符合承接主体应具备的条件，造成合同无法履行的。

第五条：双方权利义务

（一）、甲方权利义务：

- 1、甲方有权对乙方进行监督和检查；
- 2、甲方应按照合同约定支付服务费用。

（二）、乙方权利义务

- 1、乙方有权按照本合同约定获得服务费；
- 2、乙方应按时、按标准，保质保量完成服务项目；
- 3、乙方保证服务项目不转包，不委托第三方服务；
- 4、乙方承担派遣员工因工伤亡的全部责任及费用，产生的费用与甲方无关；
- 5、乙方按照甲方要求定时、定期对员工进行业务和纪律培训。

第六条：违约责任

- 1、除不可抗力外，乙方未按约定或甲方的工作安排完成目标任务，不能达到约定标准（规范），有意拖延项目实施，或者在实施项目过程中存在虚假、欺骗等行为，视为违约。
- 2、乙方违约的，甲方有权采取单方面终止合同，取消乙方成交资格，并承担违约责任并赔偿损失。
- 3、在合同履行过程中，如违约，应首先协商解决，协商不成的，可以向有管辖权的人民法院提起诉讼。

第七条 双方确定，出现下列情形，致使本合同的履行成为不必要或不可能的，可以解除本合同：

1. 发生不可抗力；
2. 双方协商一致。

第八条

双方确定：本合同及相关附件中所涉及的有关名词和技术术语，其定义和解释如下：

1. 本合同所称不可抗力是指不能预见、不能克服、不能避免并对一方当事人造成重大影响的客观事件，如洪水、泥石流、地震、火灾、风暴等自然现象以及战争、动乱、政府行为等社会事件。

第九条 与履行本合同有关的技术文件，经双方以书面方式确认后，为本合同的组成部分。

第十条：其他

（一）双方应加强信息的沟通，建立资源互享、人员互通、信息互用的联系工作机制。甲乙双方各明确一名责任人，负责工作的联系和沟通。

（二）本协议与国家及省、市各级各有关部门的文件如有相抵触之处，相应条款应以相应文件为准；需补充或变更的，双方应另行签订补充协议。

第十一条：争议处理

双方在执行本协议过程中如遇争议，应协商解决，如协商无效，可依法向济源市人民法院提起诉讼。

本协议一式四份，具有同等法律效力，双方各执贰份。本协议经双方签字盖章后生效。

采购单位（甲方）：（盖章）

供应商（乙方）：（盖章）

法定代表人：

法定代表人：

授权代表：（签字）

授权代表：（签字）

地址：

地址：

开户银行：

开户银行：

帐 号：

帐 号：

电 话：

电 话：

签约地点：

签约时间：____年____月____日

第八部分

响应文件格式

济源市宣化街物华市场委托管理项目

首 次 响 应 文 件

项目编号：

供应商名称：_____（盖章）

二〇二二年____月____日

目 录

序号	内容	页码
1	磋商响应承诺函	
2	磋商响应一览表	
3	服务方案	
4	资格、资信证明文件	
	附件 1 法定代表人身份证明书	
	附件 2 法定代表人授权书	
	附件 3 中小企业声明函（若是）	
	附件 4 残疾人福利性单位声明函（若是）	
	附件 5 非联合体投标声明	
	附件 6 是否存在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，同时参加本项目采购活动情形的声明	
	附件 7 是否存在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，同时参加本项目采购活动情形的声明	
	附件 8 工程领域投标承诺	
5	拟派驻本项目人员	
6	供应商承诺函	
7	磋商（保证金）承诺函	
8	服务承诺	
9	其他	

一、磋商响应承诺函

致：济源产城融合示范区财政金融局

根据贵方_____项目的磋商文件，正式授权下述授权代表_____（姓名和职务）代表我方_____（供应商名称），全权负责办理本次项目磋商的有关事项。出具此函承诺如下：

（1）我方响应磋商文件服务期限_____。

（2）我方认为本单位（人）已经具备磋商文件中规定的参加政府采购活动供应商应当具备的条件，不存在政府采购法及其相关规定的限制、禁止供应商参加采购活动的情形。我方自愿提交与本次采购活动有关的任何文件、资料、材料参与磋商活动，并对提交的文件、资料、材料的真实性、合法性承担法律责任。

（3）我方将按磋商文件的规定行使权利、履行义务。

（4）我方已详细审核全部磋商文件及其有效补充文件，包括修改文件（如有的话）以及全部参考资料和有关附件。我方完全理解并同意放弃对这方面有不明及误解的权利；对磋商小组根据磋商文件相关规定判定我方为非实质性响应磋商无任何异议，我方完全理解贵方不一定将报价最低的供应商确定为成交供应商并接受采购人或代理机构不解释未成交原因。

（5）我方同意在磋商有效期_____日历天内遵循本项目磋商文件的规定，自愿接受磋商响应文件等相关文件的约束。

（6）我方如果在磋商文件规定的磋商有效期内撤回响应文件或成交后拒绝签订合同，将按我方提交的磋商（保证金）承诺函承担相应责任。

（7）我方在本项目采购活动中如有违反政府采购法及其相关规定、磋商文件相关规定的，自愿放弃主张的权利并承担一切不利后果和法律责任。

（8）我方愿按磋商文件第二部分“供应商须知前附表”第 21 项规定办理相关收送文件材料，并承担相应的法律责任。

（9）我方与本项目采购活动有关信息为：

供应商地址：

供应商邮编：

供应商电子邮箱：

法定代表人电话：

授权代表电话：

传真：

供应商名称（加盖公章）：

法定代表人（签字）：

授权代表（签字）：

日期：

二、磋商响应一览表

供应商（印章）：

项目名称			
项目编号			
服务期限			
项目负责人	姓名	身份证号	联系电话
磋商（保证金） 承诺函			
其他声明			

备注：请完整、正确、清晰地填写表中内容。

供应商法人代表或授权代表（签字或盖章）：

日期： 年 月 日

三、服务方案

供应商根据本项目的磋商文件结合投报的服务具体内容进行详细描述，包含但不限于以下内容：

- 1、整体方案：供应商应针对本项目提供完善、切实可行的经营和管理方案，包含但不限于装修方案、招租方案、租金定价方案、租金收缴方案。
- 2、机构设置：供应商应针对本项目提供完整的服务团队。
- 3、项目管理的方案及措施：供应商针对本项目制定各项管理方案及措施，包含但不限于制度管理方式、人员管理等。
- 4、消防、治安的处理方案。
- 5、日常保养、维修方案。
- 6、应急预案。
- 7、质量保障措施、文明服务方案。

四、资格、资信证明文件

一、法人或其他组织的提交有效证照（复印件并加盖公章）、个体工商户或自然人的提供有效证件（复印件并签字捺印）

二、法定代表人身份证明书和授权委托书，后均附法定代表人、授权代表身份证正反面复印件（授权委托书格式见附件 2-1、2-2 和 2-3）。

三、政府采购信用承诺函（见附件 3）、非联合体投标声明（见附件 6）、是否存在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，同时参加本项目采购活动情形的声明（见附件 7）等证明材料。

四、供应商享受政府采购政策功能提交证明材料

小微企业声明函（见附件 4）、视同微型企业享受价格折扣的监狱企业提供省级以上监狱管理局、戒毒管理局（含新疆建设兵团）出具的属于监狱企业的证明文件。残疾人福利性单位的，须按规定提供残疾人福利性单位声明函（见附件 5），残疾人福利性单位属于小型、微型企业的，不重复享受政策。

五、履约能力证明

- （1）供应商基本情况
- （2）体现供应商实力、资信方面的证明材料等
- （3）生产商自身的相关资质证书、认证证书、荣誉证书等证书（复印件）
- （4）有关类似业绩的证明材料。
- （5）与本项目相关的荣誉证书等资料
- （6）其他相关材料。

附件 1

法定代表人身份证明书

_____（法定代表人姓名）在我单位任_____（职务），是我单位的法定代表人，特此证明。

单位名称（公章）：

地址：

日期：

附：法定代表人居民身份证复印件

法定代表人居民身份证正面复印件

法定代表人居民身份证反面复印件

附件 2-1

授权委托书

(本件适用于参与磋商活动)

本授权书声明：注册于_____（注册地址）的_____公司的在下面签字的_____（法定代表人姓名、职务）代表本公司授权在下面签字的_____（授权代表的姓名、职务）为本公司的合法代理人，负责参加本项目的采购磋商活动及合同的协商、签订、履行等事项，被授权人没有转委托权，我单位对该代理行为承担法律责任。

本授权书于_____年____月____日签字生效，特此声明。

委托人（加盖公章）：

法定代表人（签字）：

法定代表人联系电话：

日期： 年 月 日

附：授权代表居民身份证复印件

授权代表签字：

授权代表联系电话：

授权代表居民身份证正面复印件

授权代表居民身份证反面复印件

授权委托书

(本件适用于响应文件的澄清、说明或者更正)

本授权书声明：注册于_____（注册地址）的_____公司的在下面签字的_____（法定代表人姓名、职务）代表本公司授权在下面签字的____（授权代表的姓名、职务）为本公司的合法代理人，负责对我方提交的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等作出必要的澄清、说明或者更正，并按磋商小组要求制作、签署、提交相应书面文件，被授权人没有转委托权，我单位对该代理行为承担法律责任。

本授权书于_____年____月____日签字生效，特此声明。

委托人（加盖公章）：

法定代表人（签字）：

授权代表签字：

法定代表人联系电话：

授权代表联系电话：

日期： 年 月 日

附：授权代表居民身份证复印件

授权代表居民身份证正面复印件

授权代表居民身份证反面复印件

附件 2-3

授权委托书

(本件适用于重新提交响应文件)

本授权书声明：注册于_____（注册地址）的_____公司的在下面签字的_____（法定代表人姓名、职务）代表本公司授权在下面签字的____（授权代表的姓名、职务）为本公司的合法代理人，负责本项目采购活动中按照磋商文件的变动情况和磋商小组的要求，重新制作、签署、提交响应文件，被授权人没有转委托权，我单位对该代理行为承担法律责任。

本授权书于_____年____月____日签字生效，特此声明。

委托人（加盖公章）：

法定代表人（签字）：

法定代表人联系电话：

日期： 年 月 日

授权代表签字：

授权代表联系电话：

附：授权代表居民身份证复印件

授权代表居民身份证正面复印件

授权代表居民身份证反面复印件

附件 3

政府采购供应商信用承诺函

致： （采购人或采购代理机构）

单位名称（自然人姓名）：

统一社会信用代码（身份证号码）：

法定代表人（负责人）：

联系地址和电话：

为维护公平、公正、公开的政府采购市场秩序，树立诚实守信的政府采购供应商形象，我单位（本人）自愿作出以下承诺：

一、我单位（本人）自愿参加本次政府采购活动，严格遵守《中华人民共和国政府采购法》及相关法律法规，依法诚信经营，无条件遵守本次政府采购活动的各项规定。我单位（本人）郑重承诺，我单位（本人）符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定和采购文件、本人承诺书的条件：

- （一）具有独立承担民事责任的能力；
- （二）具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度；
- （三）具有履行合同所必需的设备和专业技术能力；
- （四）有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录；
- （五）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；
- （六）未被列入经营异常名录或者严重违法失信名单、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；
- （七）未被相关监管部门作出行政处罚且尚在处罚有效期内；
- （八）未曾作出虚假采购承诺；
- （九）符合法律、行政法规规定的其他条件

二、我单位（本人）保证上述承诺事项的真实性。如有弄虚作假或其他违法违规行为，自愿按照规定将违背承诺行为作为失信行为记录到社会信用信息平台，并视同为“提供虚假材料谋取中标、成交”按照《中华人民共和国政府采购法》第七十七、七十九条规定，处以采购金额千分之五以上千分之十以下的罚款，列入不良行为记录名单，在一至三年内禁止参

加政府采购活动，有违法所得的，并处没收违法所得，情节严重的，由市场监管部门吊销营业执照；构成犯罪的，依法追究刑事责任；给他人造成损失的，并应依照有关民事法律规定承担民事责任。

供应商（盖章）：

法定代表人、负责人、本人、或授权代表
（签字或盖章）

日期： 年 月 日

注：1. 投标人（供应商）须在投标文件中按此模板提供承诺函，未提供视为未实质性响应招标采购文件要求，按无效投标处理。

2. 投标人（供应商）的法定代表人或者授权代表的签字或盖章应真实、有效，如由授权代表签字或盖章的，应提供“法定代表人授权书”。

3. 采购人有权在签订合同前要求中标（成交）供应商提供上述承诺函中要求条件的相关证明材料以核实中标供应商承诺事项的真实性。

4. 不适用信用承诺的情形

（一）供应商被列入严重违法失信名单、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；

（二）被相关监管部门作出行政处罚且尚在处罚有效期内；

（三）曾作出采购虚假承诺；

（四）其他法律、行政法规、行政规章或者各级政策文件规定的不适用信用承诺的情形。

附件 4

中小企业声明函（若是）

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，本公司参加（单位名称）的（项目名称）采购活动，服务全部由符合政策要求的中小企业承接。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

注：1、本项目采购标的对应的中小企业划分标准所属行业为其他未列明行业（技术服务业）。

2、供应商填写前应认真阅读《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库〔2020〕46号）和《工业和信息化部、国家统计局、国家发展和改革委员会、财政部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号文）的相关规定。

3、供应商应严格按照本声明函要求进行声明，否则不得享受相关中小企业扶持政策。如不符合享受小微企业价格折扣条件，可以不提供该声

明函。

4、评审时按照《工业和信息化部、国家统计局、国家发展和改革委员会、财政部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号文）对供应商声明所属的企业划型标准进行认定。

5、本声明函中的“标的名称”指服务名称。

附件 5

残疾人福利性单位声明函（若是）

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。

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。

供应商名称（盖章）：

日 期：

附件 6

非联合体投标声明

济源产城融合示范区财政金融局：

我公司郑重声明：我公司以非联合体形式参加本项目采购活动，如我公司为成交供应商，由我公司独立完成本项目。如出现虚假声明，我公司承担由此带来的法律后果。

供应商名称（加盖公章）：

法定代表人（签名）：

日期： 年 月 日

附件 7

是否存在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，同时参加本项目采购活动情形的声明

济源产城融合示范区财政金融局：

我公司郑重声明：我公司不存在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，同时参加本项目采购活动的情形。如出现虚假声明，我公司承担由此带来的法律后果。

供应商名称（加盖公章）：

法定代表人（签名）：

日 期： 年 月 日

附件 8

工程领域投标承诺

济源产城融合示范区财政金融局：

我公司郑重声明：自 2019 年元月 1 日以来，在工程领域招标投标活动中没有因串通投标被行政主管部门处罚，如出现虚假声明，我公司承担由此带来的法律后果。

供应商名称（加盖印章）：

法定代表人（负责人）签字或盖章：

日 期： 年 月

五、拟派驻本项目人员

（一）项目负责人简历表

姓名		性别		年龄	
职务		职称		学历	
参加工作时间					
已完成项目情况					
采购单位	项目名称	项目水平概况		工期	参与人员

(二) 拟投入本项目的主要人员表

拟设 职务	姓名	性别	年龄	职称	服务年限	学历及专业

供应商名称（加盖公章）：

法定代表人（签字）：

授权代表（签字）：

日期：

注：供应商需随此表附上主要业务人员的相关证件等相关资料。

六、供应商承诺函

济源产城融合示范区财政金融局：

我 （姓名）系 （供应商单位名称）的法定代表人，现代表我及公司对参与贵单位的济源市宣化街物华市场委托管理项目作如下承诺：

1、保证我方参与磋商所提供的资料全部真实有效，如有虚假资料情况，我公司将主动放弃成交权利，并承担由此给业主造成的法律责任及经济损失。如已签订采购合同，业主有权随时单方面提出解除合同，且不做任何经济补偿、赔偿。

2、如我方为成交供应商，我方保证严格按照磋商文件、响应文件等资料、附件内容履行相关义务，否则我方愿承担经济赔偿等相应的法律责任。

供应商名称（加盖公章）：

法定代表人（签名）：

日 期： 年 月 日

七、磋商（保证金）承诺函

济源产城融合示范区财政金融局：

我单位参与济源市宣化街物华市场委托管理项目竞争性磋商，根据《中华人民共和国政府采购法实施条例》第三十三条、《河南省财政厅关于优化政府采购营商环境有关问题的通知》（豫财购[2019]4号）、本项目采购文件的规定，现自愿做出如下承诺：

一、承诺事项：

- 1、我单位在磋商截止时间后不得补充、修改、撤销、撤回磋商响应文件；
- 2、若我单位被确定为成交供应商，保证按磋商文件规定，领取成交通知书；
- 3、若我单位被确定为成交供应商，无正当理由不得拒绝与采购人订立政府采购合同；
- 4、在签订政府采购合同时，严格按照磋商文件确定的事项签订政府采购合同；
- 5、在参加本项目磋商活动中，所提交的磋商响应文件等材料全部真实有效；
- 6、严格按照政府采购法及其相关规定参加本项目采购活动。

二、违背承诺的责任追究措施

- 1、违背以上承诺事项的任意一项的，由我单位承担违约责任，自愿向采购人或代理机构支付违约金 6000 元；
- 2、《中华人民共和国政府采购法》及其相关规定对以上承诺事项有规定的，除支付违约金外，并按照相关规定对我单位追究法律责任；

三、本磋商（保证金）承诺函有效期

本磋商（保证金）承诺函的有效期同磋商有效期。

授权代表签字：

授权代表联系电话：

企业公章：

法人签字或盖章：

年 月 日

八、服务承诺

致： （采购人名称）

本承诺书作为我方对贵单位采购项目 （项目编号： ）的质量保证证明：

（包括但不限于以下内容，格式自拟）

（1）根据磋商文件的要求，我方对所提供服务方案、服务质量保证承诺，愿承担相关部门的检查监督，响应文件如出现虚假材料愿依法承担相关法律责任；

（2）保证提供服务达到磋商文件规定的相关质量标准，满足磋商文件的要求；

（3）其他承诺。

供应商名称（盖章）：

法定代表人或委托代理人（签字或盖章）：

日期：2021 年 月 日

九、其他