

项目编号:LZBE2023-1648

金融商务产业园办公房屋物业 管理服务项目

单一来源采购邀请书

采 购 人：西安浐灞生态区管理委员会

采购代理机构：龙寰项目管理咨询有限公司

二〇二三年十二月

目 录

第一部分 采购邀请函

第二部分 谈判单位须知

第三部分 拟签订的合同文本

第四部分 采购内容及要求

第五部分 单一来源谈判响应文件格式

第一部分 采购邀请函

致：西安浐灞物业服务有限责任公司

龙寰项目管理咨询有限公司受西安浐灞生态区管理委员会的委托，对金融商务产业园办公房屋物业管理服务项目进行单一来源采购，特邀请你单位参加。

一、项目基本情况：

- 1、项目编号：LZBE2023-1648
- 2、项目名称：金融商务产业园办公房屋物业管理服务项目
- 3、预算金额：2268000.00 元
- 4、最高限价：/
- 5、采购需求：原物业服务合同已到期，为保证日常办公不受影响，现以单一来源方式继续购买物业管理服务，服务期限三年。
- 6、本项目是否接受联合体投标：否

二、响应供应商的资格要求

- 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：本项目非专门面向中小企业采购
- 3、本项目的特定资格要求：3.1、供应商为合法注册的法人、其他组织或自然人；3.2、供应商不得为列入信用中国(www.creditchina.gov.cn)记录失信被执行人或重大税收违法失信主体名单或中国政府采购网(www.ccgp.gov.cn)的政府采购严重违法失信行为记录名单。

三、采购文件的获取方式

时间：即日起至 2023-12-11 17:00:00 止

地点：西安市高新区太白南路 181 号西部电子社区 A 座 A 区 508 室

方式：现场购买/邮寄

售价：免费赠送

注：领取文件时，请携带单位介绍信及本人身份证复印件，节假日除外。

四、响应文件递交

截止时间：2023-12-15 14:30:00

地点：西安市高新区太白南路 181 号西部电子社区 A 座 A 区 501 室会议室

五、其他补充事宜

落实政府采购政策: (1)、《财政部 国家发展改革委关于印发〈节能产品政府采购实施意见〉的通知》(财库〔2004〕185号); (2)、《国务院办公厅关于建立政府强制采购节能产品制度的通知》(国办发〔2007〕51号); (3)、《财政部环保总局关于环境标志产品政府采购实施的意见》(财库〔2006〕90号); (4)、《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》(财库〔2014〕68号); (5)、《三部门联合发布关于促进残疾人就业政府采购政策的通知》(财库〔2017〕141号); (6)、《财政部 发展改革委 生态环境部 市场监管总局关于调整优化节能产品、环境标志产品政府采购执行机制的通知》(财库〔2019〕9号); (7)、《关于运用政府采购政策支持乡村产业振兴的通知》(财库〔2021〕19号); (8)、《政府采购促进中小企业发展管理办法》(财库〔2020〕46号); (9)、陕西省财政厅关于印发《陕西省中小企业政府采购信用融资办法》(陕财办采〔2018〕23号); (10)、《关于进一步加大政府采购支持中小企业力度的通知》(财库〔2022〕19号)。(11)、《关于扩大政府采购支持绿色建材促进建筑品质提升政策实施范围的通知》(财库〔2022〕35号)。

七、对本次采购提出询问, 请按以下方式联系。

1、采购人信息: 西安浐灞生态区管理委员会

联系人: 侯小伟

联系地址: 西安浐灞生态区浐灞大道一号浐灞商务中心

联系电话: 029-83596064

2、项目联系方式

项目联系人: 李敏、王飞

电话: 029-88228899-651

传真: 029-88220088

3、采购代理机构信息

名称: 龙寰项目管理咨询有限公司

联系地址: 西安市高新区太白南路181号西部电子社区A座A区508室

第二部分 谈判单位须知

一、谈判单位

1、谈判委托

如谈判单位代表不是企业负责人,须随单一来源采购邀请书提供《法人授权书》(统一格式)。

2、谈判费用

谈判单位将自行承担与参加谈判活动有关的全部费用。

二、单一来源谈判响应文件

1、谈判响应文件的组成

根据“第五部分 单一来源谈判响应文件格式”的要求编制。

A、资质证明文件应包括:

(1) 供应商的营业执照等证明文件,自然人的身份证明;

(2) 依法缴纳税收的良好记录(提供投标截止时间前六个月内任意一个月的缴费证明材料)依法免税的供应商应提供相关资料证明;(加盖公章)

(3) 依法缴纳社会保障资金的良好记录(提供投标截止时间前六个月内任意一个月份的缴费证明材料)依法不需要缴纳社会保障资金的供应商应提供相关资料证明;(加盖公章)

(4) 供应商提供 2022 年度经审计的财务报告;或其基本存款账户开户银行出具的资信证明及基本存款账户开户许可证明文件;或财政部门认可的政府采购专业担保机构开具的投标担保函;(加盖公章)

(5) 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;(加盖公章)

(6) 提供具有履行合同所必须的设备和专业技术能力(提供承诺函)。(加盖公章)

(7) 对列入“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”的名单;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”的单位,应当拒绝参与政府采购活动,采购代理机构于谈判截止日当天在“信用中国”网站(www.creditchina.gov.cn)查询结果为准,如相关失信记录已失效,需提供相关证明资料。

B、谈判单位符合性审查

(1) 谈判单位必须对谈判内容完整报价, 不得分解或只报一部分, 否则视为非响应性谈判, 按无效标处理。

(2) 谈判总价不得超过采购预算。

(3) 谈判有效期符合采购文件的要求: 投标截止之日起 90 日历天。

(4) 有法定代表人(单位负责人)或其委托代理人签字或盖章并加盖单位公章。由委托代理人签字或盖章, 出具有效的授权委托书及被授权人身份证。由法定代表人(单位负责人)签字或盖章的, 应附法定代表人(单位负责人)身份证明。

C、谈判报价

(1) 谈判货币: 人民币, 单位: 元。

(2) 本项目计价模式为固定总价, 谈判报价包括项目实施过程中产生的所有费用等。谈判单位应在谈判响应文件中的谈判报价表上标明本合同拟提供本次服务的单价和总价。

(3) 单一来源采购邀请书要求谈判单位必须单独报价的部分, 谈判单位须在分项报价部分单独报价。

(4) 谈判报价一览表中标明的价格, 在合同执行过程中是固定不变的, 不得以任何理由变更。

(5) 凡因谈判单位对单一来源采购邀请书阅读不深、理解不透、误解、疏漏、或因市场行情了解不清造成的后果和风险均由谈判单位自负。

三、谈判保证金

本项目不需要缴纳谈判保证金。

四、单一来源谈判响应文件的签署及规定

1、谈判单位应填写全称, 同时加盖单位印章。

2、单一来源谈判响应文件必须由企业负责人或授权代表签字或盖章。

3、单一来源谈判响应文件正本一份, 副本一份, 用 A4 幅面纸张打印或用不褪色的蓝(黑)墨水填写, 并标明“正本”、“副本”字样, 各自装订成册。如正本与副本不符, 以正本为准。

五、谈判

1、采购代理机构按单一来源采购书中邀请书所规定的时间、地点组织谈判。

2、对单一来源谈判响应文件的评议

(1) 评议内容为单一来源谈判响应文件是否符合邀请书及采购人要求, 价格构成是否合理。

六、成交服务费

1、成交供应商依据成交金额向代理交纳招标代理服务费，交费金额参照国家计委颁布的《招标代理服务收费管理暂行办法》（计价格【2002】1980号）及发改办价格【2003】857号中的规定计取，采用差额定律累进法计算。

2、成交人在取得成交通知书时，向采购代理机构缴付成交服务费。

3、服务费以转账或现金形式交纳，服务费缴纳帐号如下：

收款单位：龙寰项目管理咨询有限公司

开户行：平安银行西安高新路支行

账 号：30201278013594

第三部分 拟签订的合同文本

合同编号:

签订地点:

签订时间:

采购人(甲方): 西安市浐灞生态区管委会

供应商(乙方): 西安浐灞物业服务有限责任公司

根据《中华人民共和国政府采购法》及实施条例、《中华人民共和国民法典》和甲方_____就采购项目(采购项目编号: _____)的采购文件等有关规定,为确保甲方采购项目的顺利实施,甲、乙双方在平等自愿原则下签订本合同,并共同遵守如下条款:

一、服务条件:

(一) 服务地点: _____

(二) 服务范围: **物业管理服务**

(三) 服务期限: **三年**

二、合同价款

本合同总价款为人民币_____元(小写:)。其中物业管理费_____元、空调使用费_____元、电费_____元、水费_____元。

本合同价款已包括管理人员和服务人员的人工费(工资、社保、福利等)、节假日加班费、员工培训费、办公经费、员工食宿费、清洁材料及工具费、水电维修所需的易损耗材费、劳保及人身意外保险费,企业法定利润,财务费用、管理费用和税金等一切费用。系固定不变价格,不受市场价格变化因素的影响。

三、款项结算

(一) **结算方式: 服务费按季度结算,每季度结束后7个工作日内,采购人根据考核情况据实结算(扣除考核扣款)。**服务商于当季服务期满后10个工作日内,按照当季服务费开具等额正式发票,采购人收到发票之日起10个工作日内向服务商支付该季度物业服务费。

(二) 支付方式: 银行转账。服务商持中标通知书、服务合同、正式发票,与采购人结算。

四、服务保证

(一) 服务商应提供详细的服务标准和服务承诺,服务标准应当符合国家、行业和地方相关物业服务标准。

(二) 在服务期限内,服务商不得干扰或阻碍采购人对该办公区域和公共区域的正常使用。

(三) 服务商在提供物业服务时因维修、养护、管理不当或未尽义务,导致采购人或第三方人身损害或财产损失的,应承担全部责任和费用。

五、验收

(一) 采购人对项目进行验收, 确认服务标准和服务方式是否达到采购要求(必要时采购人可委托技术专家对项目进行验收)。验收合格后, 填写政府采购项目验收单作为对项目的最终认可。

(二) 验收依据

- 1、招标文件、投标文件、澄清表(函);
- 2、本合同及附件文本;
- 3、合同签订时国家及行业现行的标准和技术规范。

(三) 中标服务商应向采购人提交项目实施过程中的所有资料, 以便采购人日后管理和维护。

六、双方的权利义务

(一) 甲方的权利和义务

- 1、对本项目实施监管和指导。
- 2、甲方负责按照本合同约定的指标考核成交服务商, 具体考核的方式及内容由甲方决定。
- 3、乙方进场服务人员上岗前需经过甲方确认, 甲方有权对人员提出调整要求, 乙方需积极配合。

(二) 乙方的权利和义务

- 1、要求甲方为本合同标的的服务工作开展提供必要的资料和便利。
- 2、要求甲方按本合同约定支付合同款项。
- 3、乙方不得擅自将本合同委托事项转委托/转包/分包给第三方。
- 4、乙方须做好年、月、周各个周期的物业服务的数据统计分析报告, 并向甲方书面报告。

七、争议解决

甲乙双方在协议履行过程中发生纠纷, 由甲乙双方协商解决, 协商不成的, 提交西安仲裁委员会仲裁。仲裁期间, 合同继续履行。

八、违约责任

(一) 未按合同要求提供服务或服务质量不能满足合同要求, 采购人应当将服务商违约的情况以及拟采取的措施以书面形式报政府采购监管部门, 根据政府采购监管部门的处理意见, 采购人有权依据《民法典》有关条款及合同约定终止合同, 并要求服务商承担违约责任。同时, 政府采购监管部门有权依据《政府采购法》及相关法律法规对服务商的违法行为进行相应的处罚。

(二) 按《民法典》中的相关条款进行商定并补充。

九、合同生效及其他

- 1、本合同自签订之日起生效。
- 2、合同一式 __ 份, 采购人、供应商各执 __ 份。
- 3、如本合同有未尽事宜, 以招标文件为准, 招标文件未做要求的, 由双方依法订立补充合同。

十、争议解决办法

合同争议的解决: 合同执行中发生争议的, 当事人双方应协商解决, 协商达不成一致时, 可向人民法院提请诉讼。

甲 方 (委托方)

单位名称: 西安浐灞生态区管理委员会

法人委托人: _____

单位地址: 西安浐灞生态区浐灞大道一号

电 话: _____

传 真: _____

邮政编码: 710024

联系人: _____

签订日期: 年 月 日

乙 方 (受托方)

单位名称: 西安浐灞物业服务有限责任公司

法人委托人: _____

单位地址: _____

电 话: _____

传 真: _____

邮政编码: _____

资质等级: _____

联系人: _____

签订日期: 年 月 日

第四部分 采购内容及要求

一、项目概况

园办与西安浐灞物业服务有限责任公司签订的物业管理服务合同已到期，为保证园办正常办公秩序，以单一来源方式与西安浐灞物业服务有限责任公司继续签订物业管理服务合同。

服务内容包括物业管理、空调使用、电费水费代收代缴。

二、服务期限：三年；

服务地点：西安市浐灞生态区金茂五路 550 号，面积共计 2800 m²。

三、供应商：西安浐灞物业服务有限责任公司

第五部分 单一来源谈判响应文件格式

项目编号：LZBE2023-1648

(正本或副本)

金融商务产业园办公房屋物业 管理服务项目

单一来源谈判响应文件

项目名称：

谈判单位：

时 间： 2023 年 月 日

目 录

- 一、谈判函
- 二、法人代表（或负责人）授权书
- 三、谈判一览表（唱标报告）
- 四、技术部分
- 五、资格证明文件

一、谈判函

致: _____ (采购人名称):

1、我方已仔细研究了 金融商务产业园办公房屋物业管理服务项目 (项目编号: _____) 单一来源采购邀请书的全部内容, 愿意以谈判报价 _____。按合同约定实施和完成所承担项目的一切工作。

2、我方已详细审核全部招标文件, 包括答疑纪要及有关附件, 提交单一来源响应文件 正本一份、副本一份。

3、我方承诺在谈判有效期内不修改、撤销单一来源谈判响应文件。

4、我方保证上述投标报价不低于我单位的成本价。

5、我们理解, 你们有选择成交单位的权力。

6、我方的单一来源谈判响应文件在开标后有效期为 **90** 个日历日, 如果我方中标, 单一来源谈判响应文件有效期延长至合同终止日止。

7、我方在此声明, 所递交的单一来源谈判响应文件及有关资料内容完整、真实和准确。

8、我们愿按《中华人民共和国民法典》履行自己的全部责任。

9、如我方中标:

(1) 我方承诺在收到成交通知书后, 在成交通知书规定的期限内与你方签订合同。

(2) 我方承诺按照招标文件规定向你方递交履约担保。

(3) 我方承诺在合同约定的期限内完成所有工作。

10、与本谈判有关的一切往来通信请寄:

谈判单位全称: _____ 地址: _____

开户银行: _____ 账号: _____

联系人: _____ 电话: _____

传真: _____

谈判单位名称 (公章):

被授权代表 (盖章或签字):

日期: 年 月 日

二、法人代表（或负责人）授权书

致: _____ (采购人名称):

注册于 _____ (工商行政管理局名称) 之 _____ (谈判响应人全称) _____ (法人代表姓名、职务) 授权 _____ (被授权人姓名、职务) 为全权代表, 参加贵公司组织的 _____ (项目名称) _____ (项目编号: _____) 谈判活动, 全权办理该项目的报名、采购活动中的一切事宜。我公司对被授权人的签名负全部责任。

法人代表（或负责人）签字或盖章:

被授权人签字:

职 务:

职 务:

身 份 证 号 :

身 份 证 号 :

附: 法人代表（或负责人）、被授权人身份证复印件。（二代身份证正、反两面都需复印）

法人代表（或负责人）身份证复印件	被授权人身份证复印件
法人代表（或负责人）身份证复印件	被授权人身份证复印件

(本授权的有效期为谈判之日起不得少于 90 个日历日)

谈判单位名称（公章）

年 月 日

三、谈判一览表 (唱标报告)

谈判总价 (元)	大写: _____ (小写: _____)
服务期限	三年
服务面积	2800 平方米
备注	

附: 分项报价表

谈判单位 (公章): _____

被授权代表 (盖章或签字): _____

日期: _____年____月____日

四、技术部分

服务方案: 日常物业服务等方面相应内容

谈判单位(公章): _____

被授权代表(盖章或签字): _____

日期: _____年____月____日

五、资格证明文件

附以下文件加盖公章的复印件

- (1) 供应商的营业执照等证明文件, 自然人的身份证明; (加盖公章)
- (2) 依法缴纳税收的良好记录 (提供投标截止时间前六个月内任意一个月的缴费证明资料) 依法免税的供应商应提供相关资料证明; (加盖公章)
- (3) 依法缴纳社会保障资金的良好记录 (提供投标截止时间前六个月内任意一个月份的缴费证明资料) 依法不需要缴纳社会保障资金的供应商应提供相关资料证明; (加盖公章)
- (4) 供应商提供 2022 年度经审计的财务报告; 或其基本存款账户开户银行出具的资信证明及基本存款账户开户许可证明文件; 或财政部门认可的政府采购专业担保机构开具的投标担保函; (加盖公章)
- (5) 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; (加盖公章)
- (6) 提供具有履行合同所必须的设备和专业技术能力 (提供承诺函)。 (加盖公章)

陕西省政府采购供应商拒绝政府采购领域商业贿赂承诺书

为响应党中央、国务院关于治理政府采购领域商业贿赂行为的号召，我公司在此承诺：

- 1、在参与政府采购活动中遵纪守法、诚信经营、公平竞标。
- 2、不向政府采购人、采购代理机构和政府采购评审专家进行任何形式的商业贿赂以谋取交易机会。
- 3、不向政府采购代理机构和采购人提供虚假资质文件或采用虚假应标方式参与政府采购市场竞争并谋取成交、成交、
- 4、不采取“围标、陪标”等商业欺诈手段获得政府采购定单。
- 5、不采取不正当手段诋毁、排挤其他供应商。
- 6、不在提供商品和项目服务时“偷梁换柱、以次充好”损害采购人的合法权益。
- 7、不与采购人、采购代理机构政府采购评审专家或其他供应商恶意串通，进行质疑和投诉，维护政府采购市场秩序。
- 8、尊重和接受政府采购监督管理部门的监督和政府采购代理机构招标采购要求，承担因违约行为给采购人造成的损失。
- 9、不发生其他有悖于政府采购公开、公平、公正和诚实信用原则的行为。

承诺单位：（盖章）

全权代表：（签字）

地址：

邮编：

电话：

年 月 日