

郑州市交通运输局交通信息系统维护项目物业费

谈判文件

采购编号：HNDM20190335



采购人：郑州市交通运输局

招标代理：河南大明建设工程管理有限公司

二〇一九年四月

目 录

第一部分	竞争性谈判公告.....	2
第二部分	谈判须知及前附表.....	5
一、总 则.....		7
二、谈 判 文 件.....		8
三、响应文件的编制.....		10
四、响应文件的递交.....		12
五、谈判和确定.....		13
六、授予合同.....		15
七、其他.....		16
第三部分	采购内容及要求.....	17
第四部分	合同主要条款.....	25
第五部分	响应文件格式.....	30



第一部分 竞争性谈判公告

河南大明建设工程管理有限公司受郑州市交通运输局的委托，就郑州市交通运输局交通信息系统维护项目物业费进行竞争性谈判采购，欢迎符合相应资格条件的供应商参加。

一、谈判项目名称及编号：

1. 项目名称：郑州市交通运输局交通信息系统维护项目物业费
2. 采购编号：HNDM20190335

二、招标项目简要说明：

1. 资金来源：财政资金；
2. 采购内容及标段划分：

项目名称	项目内容	服务期限	备注
郑州市交通运输局交通信息系统维护项目物业费	交通信息系统维护项目物业费	1 年	

3. 采购预算：380000.00 元。

三、供应商资格要求：

符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条、《中华人民共和国政府采购法实施条例》第十七条规定，提供下列材料：

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；
2. 财务状况报告（提供 2017 年度或 2018 年度），依法缴纳税收证明（近三个月任意一月）和社会保障资金交纳证明（近三个月任意一月）的相关材料；
3. 具备履行合同所必需的货物和专业技术能力的证明材料；
4. 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；
5. 具备法律、行政法规规定的其他条件的证明材料；
6. 近三年内未列入失信被执行人、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查询截图（信用记录查询渠道：通过“信用中国”网站（www.creditchian.gov.cn）、中国政府采购网（www.ccgp.gov.cn）等渠道查询信用记录）；
7. 供应商营业执照经营范围包含物业管理；

8. 本次采购不接受联合体投标。

四、报名及售标信息：

1. 报名及谈判文件发售时间：2019年4月12日—2019年4月16日每天上午8：30—11：30，下午14：00—17：00；（节假日、公休日除外）；

2. 报名及谈判文件发售地点：郑州市花园路27号河南省科技信息大厦（花园路与红专路交叉口向北50米路东）12楼河南大明建设工程有限公司1222室；

3. 报名及谈判文件发售方式：

3.1 企业营业执照副本、税务登记证副本、组织机构代码证副本（或三证合一的营业执照副本）、无重大违法记录声明、信用记录查询截图；

3.2 法定代表人证明书或法人代表授权委托书、委托代理人身份证、法人身份证复印件；

3.3 依法缴纳税收、社会保障资金缴纳记录证明文件（提供的证明材料，可以是银行扣款回单或税局开具的凭据，新成立企业从成立之日起计算）；

3.4 “竞争性谈判公告”中的其他相关证明材料。

（投标人应携带相关证件的变更、延期等材料，以上所有材料必须是清晰、完整的，投标人应对资料的真实性负责。）以上证件、资料验原件留复印件一套（须按上述顺序逐页加盖本单位公章）。

4. 谈判文件售价：300元/份，售后不退。

五、响应文件接收信息：

1. 响应文件接收截止时间：2019年4月17日上午9时30分（北京时间）；

2. 响应文件接收地点：郑州市花园路27号河南省科技信息大厦（花园路与红专路交叉口向北50米路东）12楼会议室。

六、谈判信息：

1. 谈判时间：2019年4月17日上午9时30分（北京时间）；

2. 谈判地点：郑州市花园路27号河南省科技信息大厦（花园路与红专路交叉口向北50米路东）12楼会议室。

七、发布竞争性谈判公告的媒介

本次公告同时在《河南省政府采购网》《中国招标投标公共服务平台》《郑州市交通运输局》上发布。

八、本次谈判联系事项：



河南大明建设工程有限公司

地址：郑州市花园路27号河南省科技信息大厦12层 邮政编码：450008
电话：0371-63812233 E-mail:hndm998829@126.com

采购人：郑州市交通运输局

地址：郑州市中原区工人路 165 号

联系人：吴老师

电话：0371-67885906

招标代理机构：河南大明建设工程管理有限公司

地址：郑州市花园路 27 号河南省科技信息大厦 12 楼

联系人：袁宝利 申长爽

联系电话：0371-55679968



河南大明建设工程管理有限公司

地址：郑州市花园路27号河南省科技信息大厦12层 邮政编码：450008
电话：0371-63812233 E-mail:hndm998829@126.com

第二部分 谈判须知及前附表

谈判前附表

项目	内 容
1	<p>项目综合说明</p> <p>项目名称：郑州市交通运输局交通信息系统维护项目物业费</p> <p>采购编号：HNDM20190335</p>
2	<p>采购人：郑州市交通运输局</p> <p>地址：郑州市中原区工人路 165 号</p> <p>联系人：吴老师</p> <p>电话：0371-67885906</p>
3	<p>招标代理机构：河南大明建设工程管理有限公司</p> <p>地址：郑州市花园路 27 号河南省科技信息大厦 12 楼</p> <p>联系人：袁宝利 申长爽</p> <p>联系电话：0371-55679968</p>
4	<p>谈判内容：交通信息系统维护项目物业费采购</p>
5	<p>资金来源：财政资金</p>
6	<p>谈判有效期：自谈判截止日起60天（日历日）</p>
7	<p>谈判保证金：人民币柒仟陆佰圆整（¥7,600）</p> <p>户名：河南大明建设工程管理有限公司</p> <p>账号：601435396</p> <p>开户银行：中国民生银行郑州农业路支行</p> <p>交纳时间：于开标前到达指定帐号（以实际到帐时间为准）</p> <p>注：（转账、电汇必须公司对公司，不接受个人对河南大明建设工程管理有限公司</p>



	<p>转账、电汇（财务电话：0371—55679793），如不按以上要求缴纳保证金，投标属于无效投标。）</p> <p>温馨提示：响应人汇款时请在备注或摘要一栏中注明项目的采购编号</p>
8	递交响应文件正本壹份，副本贰份
9	<p>响应文件递交截止日期：2019年4月17日上午9时30分（北京时间）</p> <p>响应文件递交至：<u>河南大明建设工程管理有限公司（郑州市花园路27号河南省科技信息大厦12楼）会议室</u></p>
10	<p>谈判时间：2019年4月17日上午9时30分（北京时间）</p> <p>谈判地点：<u>河南大明建设工程管理有限公司（郑州市花园路27号河南省科技信息大厦12楼）会议室</u></p>
11	付款方式：按季度支付，经甲方验收合格，于本合同服务期限内每个季度最后一个月拨付物业费。
<p>有关谈判活动的文电按下述地址联系：</p> <p>采购人：郑州市交通运输局 地址：郑州市中原区工人路165号 联系人：吴老师 电话：0371-67885906</p> <p>招标代理机构：河南大明建设工程管理有限公司 地址：郑州市花园路27号河南省科技信息大厦12楼 联系人：袁宝利 申长爽 联系电话：0371-55679968</p>	



一、总 则

1. 项目概况

1.1 项目名称：郑州市交通运输局交通信息系统维护项目物业费；

1.2 资金来源：财政资金；

1.3 服务期限：1年；

1.4 本次采购形式为竞争性谈判采购；

1.5 谈判文件售价：每份300元，售后不退。

2. 费用

2.1 响应人承担其响应文件编制与递交所涉及的一切费用。在任何情况下采购人和代理机构对上述费用均不承担任何责任。

3. 定义及解释

3.1 采购人：郑州市交通运输局；

3.2 响应人：是指响应谈判、参加谈判竞争的法人单位；

3.3 谈判小组：是指依照《中华人民共和国政府采购法》和《评标委员会和评标方法暂行规定》的规定组建的专门负责本次谈判活动工作的临时机构；

3.4 日期：指公历日；

3.5 谈判文件中所规定的“书面形式”，是指任何手写的、打印或印刷的资料，包括电报和传真发送。

4. 合格的响应人

符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条、《中华人民共和国政府采购法实施条例》第十七条规定，提供下列材料：

- 4.1 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；
- 4.2 财务状况报告（提供 2017 年度或 2018 年度），依法缴纳税收证明（近三个月任意一月）和社会保障资金交纳证明（近三个月任意一月）的相关材料；
- 4.3 具备履行合同所必需的货物和专业技术能力的证明材料；
- 4.4 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；
- 4.5 具备法律、行政法规规定的其他条件的证明材料；
- 4.6 近三年内未列入失信被执行人、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查询截图（信用记录查询渠道：通过“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）、中国政府采购网（www.ccgp.gov.cn）等渠道查询信用记录）；
- 4.7 供应商营业执照经营范围包含物业管理；
- 4.8 本次采购不接受联合体投标。

二、谈判文件

5. 谈判文件的组成

5.1 谈判文件包括下列内容及按谈判须知第 7 条款内容发出的补充文件：

第一部分 竞争性谈判公告

第二部分 谈判须知及前附表

- 一、总则
- 二、谈判文件
- 三、响应文件的编制
- 四、响应文件的递交
- 五、谈判和确定
- 六、合同授予
- 七、其他

第三部分 采购内容及要求

第四部分 合同主要条款

第五部分 响应文件格式

5.2 谈判人应仔细阅读谈判文件中的所有条款内容、格式、表格、所涉及的相关规范。如果响应人不按谈判文件的要求提交响应文件和资料的，或者响应文件没有对谈判文件提出的实质性要求和条件做出响应，将导致响应文件不被接受，其后果由响应人自己负责。

6. 谈判文件的澄清

要求澄清谈判文件的响应人应在响应文件递交截止三日前将需要澄清及答疑的内容以书面形式并加盖企业公章按谈判须知前附表中的地址提交到代理机构处。代理机构将对收到的要求澄清的问题予以答复。代理机构将答复发给所有谈判文件收受人（包括对要求澄清问题的说明，但不指明问题的来源）。

7. 谈判文件的修正

7.1 在递交响应文件截止时间之前的任何时间，无论出于何种原因，代理机构可以用补充文件的方式修正谈判文件。该补充文件将是构成谈判文件的一部分；

7.2 补充文件将以书面方式发给所有谈判文件收受人，谈判文件收受人应以书面形式回复代理机构确认收到每一份补充文件；

7.3 为使响应人有足够的时间按修正的谈判文件准备响应文件，采购人可以酌情推迟递交响应文件截止时间，并将此变更通知所有谈判文件收受人；

7.4 当谈判文件、补充（答疑）通知文件内容相互矛盾时，以最后发出的文件为准；

7.5 采购人可以视采购具体情况，延长响应文件递交截止时间和谈判时间，但至少应当在谈判文件要求提交响应文件的截止时间 3 日前，将变更时间书面通知所有谈判文件收受

人。

三、响应文件的编制

8. 一般说明

8.1 语言

响应人提交的响应文件以及响应人与代理机构就有关谈判的所有往来函电均应使用中文。响应人提供的支持文件和印刷的文献可以用英文，但相应内容应附有中文翻译本，在解释时以中文翻译本为准。

8.2 计量

在响应文件中以及所有响应人与代理机构往来文件中的所有计量单位和规格说明都必须用公制标准表示。

9. 响应人资格文件

9.1 为使响应人在中标后具有履行合同的资格和能力，响应人应提供合法的资格文件，为此要求响应人在响应文件中提供资格文件：

- (1) 响应人有效的营业执照的副本复印件；
- (2) 响应人法定代表人身份证复印件，法人授权委托书（原件）及被授权人身份证复印件；

10. 响应文件

响应人必须提供符合谈判文件要求的响应文件，应包括：

- (1) 响应人应提交证明其符合招标文件规定的技术响应文件，作为谈判文件的一部分。

11. 响应人服务承诺

实质性有利于采购的优惠承诺。

12. 报价

12.1 响应人根据市场行情自主报价，分二次报价：第一次报价必须按照谈判文件的报价格式（报价格式见附表）填报。第二次报价在谈判中填报，第二次报价为最终报价；

12.2 如响应报价表中的大写金额和小写金额不一致的，以大写金额为准；总价金额与单价金额不一致的，以单价金额计算结果为准，单价金额小数点有明显错位的，应以总价为准，并修改单价；对不同文字文本响应文件的解释发生异议的，以中文文本为准，若谈判人接受对其错误的更正，其谈判将被拒绝；

12.3 响应人的报价包含验收合格前所发生的一切费用；

12.4 全部报价均应以人民币为计量币种，并以人民币进行结算。

13. 谈判保证金

13.1 响应人应提供响应人须知前附表规定数额的谈判保证金，在响应文件递交截止时间前以现金或转账的方式递交至代理机构并获得相应证明；

13.2 未按谈判文件规定提供谈判保证金的供应商，将不予参与谈判；

13.3 未成交人的谈判保证金，在确定供应商后五个工作日内全额退还（无息）；

13.4 成交人的谈判保证金，在成交人与采购人签订合同、并扣除招标代理服务费后，余下签完合同后五个工作日内全额退还（无息）；

13.5 若发生下列情况之一，谈判保证金将被没收：

- (1) 在有效期内，响应人自行撤销谈判；
- (2) 响应人未按谈判文件规定和响应文件承诺签订合同；
- (3) 响应人在响应文件中提供虚假材料；
- (4) 响应人在谈判中有严重违法行为者。

14. 响应文件有效期

14.1 响应文件有效期从本须知前附表所规定的响应文件递交截止时间起开始计算。响应文件在本须知前附表所规定的日历天内保持有效；

14.2 如果出现特殊情况，采购人可要求响应人将有效期延长一段时间。这种要求和响应人的答复均应以书面形式进行。同意延期的响应人不需要也不允许修改其响应文件。

15. 响应文件的格式和签署

15.1 响应文件一式叁份。正本壹份，副本贰份；

15.2 响应文件正本与副本不符时，以正本为准；

15.3 响应文件不应有涂改、增删之处，如必须修改时，修改处必须有响应人法定代表人或授权代理人签字。

四、响应文件的递交

16. 响应文件的密封和标记

16.1 密封：响应人应将响应文件正本和所有副本全部密封在同一个包封内；

16.2 标记：包封上须写明

i. 采购编号：

ii. 采购名称：郑州市交通运输局交通信息系统维护项目物业费

iii. 响应人名称、地址、邮政编码，并加盖企业公章及法定代表人印章或授权代理人签字

iv. 注明： 年 月 日上午 9：30 以前不得启封

如果响应文件没有按上述要求密封和标记，代理机构将不予接受。

17. 响应文件递交截止时间

17.1 响应文件递交截止时间详见谈判须知前附表。响应人须在本谈判文件规定的响应文

件递交截止时间前将响应文件送达谈判现场；

17.2 采购人可以根据发出谈判补充说明文件并酌情延长递交响应文件的截止期限。在上述情况下，采购人与响应人在原递交响应文件截止期方面的全部权力和义务将适用于延长后新的递交响应文件截止期；

17.3 在递交响应文件的截止期限之后，响应人不得对其响应文件做任何修改。

五、谈判和确定

18. 一般说明

18.1 本次谈判在前附表规定的时间和地点进行。

18.2 响应文件有下列情形之一的，采购人和代理机构将不予受理

- i. 未按谈判文件规定递交谈判保证金的；
- ii. 截止时间后送达的响应文件；
- iii. 响应文件未按规定标志、密封的。

19. 谈判会议程序

- (1) 递交响应文件截止，宣布谈判会开始；
- (2) 与会领导讲话；
- (3) 公布谈判纪律；
- (4) 检查响应文件的密封情况；
- (5) 谈判顺序：谈判顺序按签到的逆顺序确定谈判顺序；
- (6) 谈判（采购人将对谈判过程进行记录，以存档备查）。

20. 谈判程序

20.1 成立谈判小组。按照《中华人民共和国政府采购法》的规定，谈判小组成员为 3

人，其中技术、经济等方面专家 2 人，采购人代表 1 人，参加谈判的专家在谈判前从相关专家库中随机抽取；

20.2 审查谈判文件。由谈判小组根据采购人要求最终确定谈判文件的技术、服务谈判内容；

20.3 在与响应人谈判之前，谈判小组将根据本谈判文件，20.5 款之规定首先审定每份响应文件是否在实质上响应了谈判文件的要求；

20.4 如果响应文件实质上未响应谈判文件要求，采购人将予以拒绝，并且不允许通过修正或撤消其不符合要求的差异或保留，使之成为具有响应性的谈判；

20.5 响应文件有下列情况之一者，由谈判小组按废标处理：

- (1) 响应文件未按规定的格式填写、内容不全或字迹模糊辨认不清；
- (2) 响应文件载明的采购项目完成期限超过谈判文件规定的期限；
- (3) 响应文件附有采购人不能接受的条件；
- (4) 资格证明文件未按谈判文件提供的；
- (5) 不符合谈判文件中规定的其他实质性要求。

20.6 谈判小组将按照本须知第 20.5 款规定仅对确实为实质上响应谈判文件要求的响应文件的响应人进行谈判；

20.7 谈判。谈判小组所有成员集中与单一供应商分别进行谈判。若谈判内容有实质性变动的，谈判小组应当以书面形式通知所有参加谈判的供应商；

20.8 谈判共分二次进行：响应文件中的内容为第一次谈判内容，第一次谈判内容保密，谈判小组将根据第一次谈判的内容确定不少于三家的供应商参加第二次谈判，第二次谈判内容为最终谈判内容，所有参加第二次谈判（最终）的供应商在规定时间内递交最终报价函。

20.9 谈判小组将根据“《中华人民共和国政府采购法、政府采购法实施条例》及财政部第 74 号令”有关规定向采购人推荐 1-3 名成交候选人。

21. 谈判结果的公示

21.1 招标代理机构应当在谈判结束后五个工作日内将谈判工作报告送采购人。采购人应当在收到谈判工作报告后五个工作日内，按照谈判工作报告中推荐的中标候选人顺序确定成交人（成交供应商）；

21.2 采购人按规定确定成交人后，采购代理机构将在《河南省政府采购网》、《郑州市政府采购网》、《中国招标投标公共服务平台》、《郑州市交通运输局》等媒体上发布成交公告，公示期为 1 个工作日；

21.3 响应人若对谈判结果有疑问，有权按照中华人民共和国财政部第 20 号令规定的程序进行投诉和质疑，但须对投诉和质疑内容的真实性承担责任。

六、授予合同

22. 合同授予

22.1 本合同将授予经过谈判小组推荐并经采购人确认的供应商；

22.2 采购人在授予合同时，保留对合同的范围和数量予以增减的权力。

23. 成交通知

23.1 在响应文件有效期内，由采购人或代理机构签发《成交通知书》；

23.2 成交通知书是合同的组成部分；

23.3 若响应人未能或拒绝按本文件中签订合同的规定签订合同，采购人可以根据推荐次序另选供应商。对未成交的响应人，不作任何未成交原因的解釋，所有响应文件不予退还。

24. 履约保证金

签订合同后双方协商

25. 签订合同

25.1 成交供应商收到成交通知书后，应在 30 日内与采购人签订合同，具体的合同条款待甲乙双方商定；

25.2 谈判文件、响应文件及谈判过程中产生的谈判记录及承诺等均作为合同的不可分割的组成部分；

25.3 如果成交供应商不按其响应文件承诺、谈判文件和谈判期间的承诺签订合同，采购人将有充分理由没收其谈判保证金并另行选择供应商。

七、其他

26. 未尽事宜按国家有关规定执行。

27. 本谈判文件的解释权归采购人。



第三部分 采购内容及要求

本次谈判总体要求

(1) 各标段严禁分包或转包。在管理期间如发现分包或转包，将被视为违约，采购人立即终止合同并扣除投标单位的履约保证金。

(2) 供应商在人员聘用、企业经营行为等方面必须严格遵守国家法律、法规，投标文件中如有违背国家法律、法规的内容，或在中标以后项目实施过程中出现违背国家法律、法规的行为，被视为不响应标书或违约、欺骗行为，由此产生的一切后果，由供应商承担。

(3) 本合同有限期为一年。其中自签订合同之日起前三个月为试用期，试用期满经甲方考核合格，合同持续有效，否则甲方有权中止合同，中标人须在签订合同后 10 日内完成与原来物业管理公司的交接工作。

(4) 工作人员工资不低于郑州市区最低工资标准，低于标准者，按废标处理。

服务要求：

一、基本情况：

服务位置：郑州市经济技术开发区华夏大道与南三环交叉口向北路东；

服务范围：

1. 院内及楼宇安全保障与保洁服务，主要包括：

楼宇名称	公共面积	备注
一号楼	1209m ²	整栋
二号楼、三号楼	1579m ²	整栋
院内设施、绿化及附属物	7652m ²	灌木，树木，栅栏、灯柱等

二、招标方提供条件

1. 招标单位为中标企业免费提供物业管理办公室一间（约 20 平方米），供中标单位用于物业管理人员的办公。

2. 主要出入口处提供值班用房一间，供值班人员使用。

3. 招标方负责移交现有密封垃圾周转箱若干个。垃圾箱、痰盂、纸篓若干个。不足部分和服务期间丢失损坏，均由中标方及时同质同量补齐。

4. 物业费的拨付。

按季度支付，经甲方验收合格，于本合同服务期限内每个季度最后一个月拨付物业费。

三、服务内容

1. 门卫值班及安全保障维护；

2. 院内及楼宇公共区域水电设施维护维修与管理；

3. 院内及楼宇公共区域卫生保洁及管理；



河南大明建设工程管理有限公司

地址：郑州市花园路27号河南省科技信息大厦12层 邮政编码：450008
电话：0371-63812233 E-mail:hndm998829@126.com

4. 多媒体设备的管理与维护；
5. 园区现有绿化的养护与管理；
6. 篮球场维护。

四、中标方承担费用

1. 除投标方提供的设备、设施以外的，物业服务过程中所需要的低值易耗品、清洁用品、用具、设备器材、物业管理办公费（包括电话费）和服务中损坏物赔偿费等。
2. 人员工资：包括所有服务人员的工资、奖金等劳动报酬；
3. 各门卫值班岗必须配备值班台。值班台样式需经招标方同意，费用中标方承担；
4. 卫生保洁工具和消毒、消杀费；
5. 水电、多媒体设备维修维护费；
6. 绿化养护、病虫害防止费；
7. 其他不可预见性开支。

五、服务具体内容及要求

（一）总体要求：

1. 队伍要求具体如下：
 - (1) 安全保障员（保安）年龄不超过 55 岁；
 - (2) 至少配备一名电工且年龄不得超过 50 岁；
 - (3) 保洁人员必须身体健康，能胜任本职工作。
2. 工作时间
 - (1) 要求保安提供 7×24×365 天值班工作；
 - (2) 要求保洁人员提供每天八小时工作，并在节假日提供值班。
3. 物业服务企业应建立物业标准服务、服务质量管理、服务质量监督等切实可行的规章制度和操作规程。
4. 服务人员分岗位统一着装、佩戴标志；行为规范，服务主动、细致、周到，用语文明。
5. 建立各种公共突发性事件（如：消防、水、电、电梯、公共卫生、自然灾害等）的处理机制和预案，包括组织机构、人员和具体措施等，一旦发生突发事件即能随时启动预案立即付诸实施。

（二）清洁保洁

1. 工作任务
 - (1) 承包楼宇内的走廊、楼梯间、卫生间等全方位的清洁和日常保洁及管理；
 - (2) 楼宇的所有公共及室内地面进行全天清洁、保洁；其他公共场所随时打扫。门窗墙壁等每周打扫二次并做好日常保洁。
 - (3) 环境卫生管理，范围包括多幢楼宇组合的范围内和楼宇外。下属区域内的：
 - ①道路：清扫、保洁和冲洗。
 - ②排洪渠和排洪沟：清理淤泥、垃圾等。



③绿化带内的垃圾清理及枯草烂叶，保洁。

④果皮箱：清理垃圾、冲洗、消毒。

⑤下水道的清理、疏通。

2. 工作质量标准

(1)环境卫生管理制度和标准完善，有完整工作质量考核记录；

(2)清洁工态度热情，语言文明，服装整齐。

(3)环卫设施齐全，保洁设备及工具完整，按工作程序对范围内的场所进行日常定期清扫或不定期的清扫保洁，做到规定场所 8 小时保洁；

(4)如遇突发事件或突发检查时，积极配合，搞好卫生工作，随叫随到。

(5)质量标准细则：

①入口及大堂清洁要求

i 门窗（玻璃、窗框、窗台、门把手）无手印、无污渍，保持光洁明亮。

ii 地面、地脚线、指示牌、果皮箱无污渍，保持光洁明亮。

iii 灯饰、通风口、空调风口、天花顶无蛛丝、无污尘。

②楼层公共区域部分清洁要求

i 指示牌、悬挂牌光洁明亮。保持防火通道无杂物。

ii 地面、墙面、消防器材、果皮箱、垃圾筒无污渍、无痰渍。

iii 天花吊顶、送排风口无蜘蛛网和灰尘污渍。

③卫生间清洁要求

i 地面、墙面、门、窗、玻璃镜面、隔板无灰尘污渍和其它杂物。

ii 小便器、坐厕、洗手盆无污渍、无积水、无垢、无臭，瓷器光洁明亮。

iii 保持下水管道水流畅通。

④露天部分清洁要求

i 地面无垃圾杂物、无积水、无明显污渍油迹。

ii 室外设施无明显灰尘污渍及不良张贴物。

iii 绿化带无杂物及枯枝叶。

iv 灯饰、栏杆、指示牌无污渍及明显灰尘。

v 垃圾桶无明显灰尘污渍，不过满。

vi 排水沟无杂物，排放通畅；

vii 房屋立面、道路整洁，无堆放杂物现象。

⑤垃圾清运要求

i 垃圾箱、筒的垃圾存量不超过上缘，每日清理二次，垃圾不在筒箱内过夜。

ii 垃圾箱、筒要定期清洗消毒。

iii 垃圾清运工具应保持清洁无破损，清运过程中不得产生二次污染。

2. 质量标准

(1)地面无垃圾杂物、无积水、无明显污渍油迹。



- (2)室外设施无明显灰尘污渍及不良张贴物。
- (3)绿化带无杂物及枯枝叶。
- (4)灯饰、栏杆、指示牌无污渍及明显灰尘。
- (5)垃圾桶无明显灰尘污渍，不过满。
- (6)排水沟无杂物，排放通畅；
- (7)房屋立面、道路整洁，无堆放杂物现象。

六、管理服务应达到的各项指标：

- 1. 环境卫生、清洁率达 90%；
- 2. 服务有效投诉少于 1%，处理率 100%；
- 3. 满意率 95%以上。



附件：

郑州市交通运输局交通信息系统维护项目物业费 服务监督考核办法

为提高物业管理的服务质量和工作效率，使物业管理的工作制度化、规范化、科学化，促使物业管理企业按照物管要求切实履行物业合同和落实管理措施，为提供更优质和完善的服务，特制订物业监督考核办法。

一、考核目的：提高工作效率、提高服务水平、提高服务质量。

二、考核原则：坚持托管企业自行监督为主、业主单位监督检查为辅；坚持公平、公正、公开的原则；坚持优质、高效、全面的原则；坚持业主自管组织与专职监管人员共同参与考核的原则；平时检查与考核相结合的原则。

三、考核内容及要求：主要考核服务项目及要求所规定的内容，（招标单位将根据招标文件、投标文件和服务合同的相关内容确定）

四、考核方式：采取日常考核与月度综合考核相结合的方式。

（一）日常考核：

1. 考核负责人：专职监管队伍。

2. 考核内容：根据物业服务协议服务项目所要求的服务标准，每天进行一次巡查，及发现问题并要求物业企业及时整改。

3. 考核方式：日常巡查。

4. 考核结果使用：针对存在问题，一般问题通过下达《整改通知书》、《处罚决定书》的方式督促企业及时改进。重大问题及时上报并计入月度考核。

（二）月度考核

1. 考核负责人：郑州市交通运输信息中心物业管理监督组织

2. 考核内容：重点检查管理企业监管制度落实情况，（招标单位将根据招标文件、投标文件和服务合同的相关内容确定）

3. 考核方式：通过现场抽查、检查表格并追溯的方式进行。

五、考核结果的运用

(一) 日常考核考检表

物业服务考检表

日期：

项目	序号	标 准	分值	得分
保	1	是否严格遵守执行《保安工作条例》、《保安服务协议书》等规章制度，恪尽职守。	5	
	2	可做到二十四小时值勤；每两小时巡逻全公司一次；发现问题，可制止、汇报、记录。	5	
	3	是否严格执行外来人员出入制度（经被访人同意，凭有效证件，准确填写会客单；凭被访人签字的会客单离开公司；是否礼貌对待来访人）。	5	
	4	上、下班时间段是否门外站立文明执勤（大雨天除外）。	2	
	5	是否做好突发性、安全隐患性等事件的上报工作	3	
安	6	是否严格执行车辆出入制度，办理有关手续（填写、发、收出入证）；检查和登记（本公司自有车辆，部、室领导级以上除外）。	5	
	7	是否引导停放车辆（整齐、有序，面向一致）。	4	
	8	是否做到相对应的三级应对标准	2	
	9	对邮件、报刊、信函、包裹、单据等是否及时、准确登记发放。	2	
	10	每天对水泵房进行巡视	5	

	11	做好责任区域内花木管护	5	
	12	保持地下停车场干净整洁，排水槽通畅无杂物	3	
	13	接到招投标通知时要做好大门口指引牌的摆放	3	
	14	是否着制式服装上岗。	2	
保 洁	15	员工上班到来时可做好清洁；上班时间段保持清洁区域清洁。	2	
	16	卫生间便池、隔板、墙壁、地面、门窗玻璃、洗手台、镜面等设施有无浮沉、污迹、蜘蛛网、杂物。	3	
	17	垃圾筒、痰池、卫生间纸篓是否每天清理，定期杀菌。	3	
	18	走廊地面、墙壁、宣传设施、玻璃幕、盆景等有无浮沉、污迹、杂物、枯枝、蜘蛛网。	3	
	19	楼梯地面、墙壁、扶手、门窗玻璃幕、痰池垃圾桶等设施有无浮沉、污迹、杂物、蜘蛛网。	3	
	20	大厅地面、墙壁、门窗玻璃幕、盆景、宣传设施等有无浮沉、污迹、杂物、枯死、蜘蛛网。	3	
	21	服务区内天桥、道路、平台、场地、灯具、栏杆等设施是否无杂物，无积垢；保持环境清洁。	3	
	22	保洁用具摆放是否整齐。	2	
	23	根据季节对服务区及特殊地点实时消杀灭害预防；	2	
	24	卫生间保洁时不得使用刺激性气味的消毒液	2	
	25	公休日是否有人值班。	2	
	26	一号楼（公共区域、卫生间、玻璃、扶手）每周至少打扫一次，特殊情况另行通知	3	
电	27	是否坚守工作岗位；发生故障能否第一时间到现场。	4	



28	是否穿工装、持证上岗。	2	
29	工作区是否干净整洁；设施摆放整齐有序。	3	
30	检修或维修断电时，能否通知有关部室做好准备工作，并告知需停电时间。	2	
31	检修或维修，是否将配电箱锁上并放置写有“线路检修，请勿送电”标志牌。	2	
32	节假日、公休日是否随叫随到。	5	
合 计		100	

参加考检人员签字：

（二）奖惩制度

承包期间有月度考核得分95分以上的为优秀、90-94为合格、70-90分的为基本合格、60-69分的为不合格；59分以下的为严重不合格。

1. 奖励制度

甲方每月度对乙方的相关工作考核一次。根据考核结果进行奖罚，高于95分，每分奖励600元。

2. 惩罚制度

月度考核严重不合格的扣拨年度物业服务费的百分之五；连续二个月严重不合格的，郑州市交通运输信息中心有权解除物业服务合同；

第四部分 合同主要条款

(格式)

甲方： _____ 乙方： _____

甲、乙双方根据 _____ (采购编号) 招标的结果，以及招标文件、招标文件补充或澄清文件，乙方的投标文件及各种书面承诺，并经双方协商一致，签订本合同。

一、服务范围

交通信息系统维护项目物业费。

二、服务内容和标准

按招标文件的规定和投标文件中的服务方案中的具体承诺。

三、服务期限：

本合同服务期限为一年。

四、合同金额：

合同总价： _____ 元，（人民币大写： _____ ）。

五、款项支付

按季度支付，经甲方验收合格，于本合同服务期限内每个季度最后一个月拨付物业费。

六、甲方的权利义务

1、甲方有权按照招标文件中的《郑州市交通运输信息中心物业服务监督考核办法》对乙方进行定期或不定期检查考核，每月汇总一次。

2、甲方有权对乙方及其工作人员按郑州市交通运输信息中心相关管理制度进行管理，对不符合岗位要求、不严格履行岗位职责或不服从甲方管理的工作人员，甲方有权要求乙方予以更换。

3、甲方对不称职的乙方项目负责人及技术人员有权要求更换。乙方未按甲方要求更换，甲方当月扣除乙方 2000 元，下月仍不能达到甲方要求则必须换人。

4、甲方免费提供工作使用水、电，但乙方不得浪费；否则，给予罚款。

5、甲方为乙方服务工作提供其他必要的便利。

6、对乙方提出的关于工作的合理化建议予以考虑。

七、乙方的权利义务

1、乙方保证其具有本协议经营范围且合法有效，保证在经营期限内经营范围持续有效。

2、乙方应严格按照技术规范、规程及承诺进行作业，配备管理养护设备、工作人员工装及劳保用品。

3、乙方及工作人员须遵守规章制度，服从管理及甲方监督，爱护公共财物，维护卫生环境、安全保障，损害公共财物的，乙方应于赔偿。

4、乙方应遵守安全管理养护管理规定，安全、文明、合法作业，对工作人员加强教育管理、定期开展业务培训，做好车辆管理、安全防护设施的设置维护，合同期内如发生违法违纪、安全责任事故或其他意外事故，均由乙方自行承担责任。

5、乙方在合同期间必须保证承包范围内原有的设施完好无损，因乙方管理不当造成丢失或损坏的，除恢复原状外，应按照设施价值的 1 倍进行赔偿。

6、乙方及其工作人员发现重大的公共安全隐患及设备出现故障时，应当及时通知甲方，同时立即采取合理有效的处理措施，因乙方怠于通知或未采取有效措施造成人员伤亡和财产损失的，由乙方承担责任。

7、乙方工作人员上岗应当持证或持卡，统一着装，仪容整洁、举止文明，用语礼貌，

不得将工作证或工作卡转借他人，一经发现将予以没收工作证，并给予罚款。

8、乙方安排项目负责人、技术人员应与响应文件承诺的一致。乙方承诺项目负责人及技术管理人员每周不少于国家法律法规规定的工作日。

9、乙方应认真做好承包范围内的服务工作，并做好日常维护保养等工作，承担相应费用。

10、乙方必须制定相关规章制度实施细则，并按规范化、程序化进行管理服务。

11、乙方承诺不向第三方提供甲方的相关资料，其工作人员行为不得损害甲方利益和形象。

12、遇到节假日或重大活动，乙方应加大工作人员密度，延长工作时间。

13、乙方应遵守甲方规章制度及考核标准。

八、移交

合同期限届满，乙方应当按照甲方的要求在期满后3日内向甲方或甲方指定的第三方予以移交并递交相关资料，移交时应保证甲方所提供的设施处于正常的使用状态，如有损坏或故意毁损，应当予以修缮或赔偿。

如遇极端天气乙方应按照国家标准和甲方要求，做好充分、足够的预防和防范工作，以最大限度减少损失，甲方将对乙方责任给予减免。

九、奖惩制度

承包期间有月度考核得分95分以上的为优秀、90-94为合格、70-90分的为基本合格、60-69分的为不合格；59分以下的为严重不合格。

1、奖励制度

甲方每月度对乙方的相关工作考核一次。根据考核结果进行奖罚，高于95分，每分

奖励 600 元。

2、惩罚制度

2.1 月度考核严重不合格的扣拨年度物业服务费的百分之五；连续二个月严重不合格的，郑州市交通运输信息中心有权解除物业服务合同；

2.2 严禁将承包的标段转包他人。

奖惩核算

3、根据每月考核金额与物业费整体结算。

十、其他

履行合同前，招标方和中标方进行设施及其他登记以备案。

十一、争议解决

在合同履行过程中产生争议时，由双方协商解决，协商不成，由甲方住所地人民法院管辖。

十二、本合同有限期为一年。其中自签订合同之日起前三个月为试用期，试用期满经甲方考核合格，合同持续有效，否则甲方有权中止合同。中标人须在签订合同后 10 日内完成与原来物业管理公司的交接工作。

本合同未尽事宜，双方可签订补充协议，补充协议与本合同具有同等效力。

甲方：——

乙方：——

地址：——

地址：——

法定代表人：——

法定代表人：——

委托代理人：——

委托代理人：——

电话：——

电 话：——



开户银行：——

开户银行：——

帐号：——

帐号：——

日期：——

日期：——



第五部分 响应文件格式

郑州市交通运输局交通信息系统维护项目物业费

响 应 文 件

采购编号：

响 应 人： _____（盖章）

法定代表人或委托代理人： _____（签字或盖章）

日 期： _____年____月____日



格式 1

响 应 书

致：郑州市交通运输局

我们收到了采购编号为_____的谈判文件，经详细研究，我们决定参加郑州市交通运输局交通信息系统维护项目物业费的谈判活动，我们郑重声明以下诸点并负法律责任。

- (1) 愿按照谈判文件中的条款和要求按最后一次的报价做为最终报价。
- (2) 如果我们的响应文件被接受，我们将履行谈判文件中规定的各项要求。
- (3) 我们同意按谈判文件中的规定，本响应文件的有效期为 **60** 天。如果中标，有效期延长至合同终止日止。
- (4) 我们愿提供谈判文件中要求的所有文件资料。
- (5) 我们已经按谈判文件中的规定，交纳了**柒仟陆佰元**的谈判保证金。
- (6) 我们承认最低报价是成交的重要选择，但不是唯一标准。
- (7) 我们已经详细审核了全部谈判文件，包括修改、补充的文件和参考资料及有关附件，我们完全理解并同意放弃对这方面有不明及误解的权利。
- (8) 我们愿按《中华人民共和国合同法》履行自己的全部责任。
- (9) 若我方中标，我们同意按谈判文件规定交纳代理服务费。
- (10) 与本谈判有关的正式通讯地址：

地址：

邮编：

电话：

传真：

供应商名称：（盖章）

法定代表人或授权代理人：（签字）

年 月 日



格式 2

法人代表授权书

致：

本授权书声明：注册于_____（注册地址）的_____公司的在下面签字的_____（法人代表姓名、职务）代表本公司授权_____（单位）的在下面签字的_____（被授权人的姓名、职务）为本公司的合法代理人，就采购编号为 HNDM20190335 的郑州市交通运输局交通信息系统维护项目物业费竞争性谈判、响应及合同的执行、完成和保修，以本公司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。

授权代表签字或盖章：

法人代表签字或盖章：

单位名称（公章）：

地 址：

年 月 日



格式 3

投标报价表

项目名称	_____项目
响应单位	
投标报价	小写： 大写：
服务期限	
服务内容	交通信息系统维护项目物业费
需要说明的问题	

响应人：（盖章）

法定代表人或授权人：（签字或盖章）

日期： 年 月 日

格式 4

报价明细表（格式）

项目编号：_____ 金额单位：_____人民币（元）

序号	服务名称	服务内容	单位及数量	单价	金额
				
	运输费、安装调试费				
	其他：				
报价总计（大写）：					¥ _____

响应人：（盖章）

法定代表人或授权人：（签字或盖章）

日期： 年 月 日

格式 5 服务要求响应表（格式）

项目编号：_____ 包号：_____

序号	服务名称	竞争性谈判文件要求	响应性文件响应	偏离情况
1				
2				
...				
质量标准	（国家标准、行业标准、地区标准等）			
...				

注：供应商必须如实完整填写表格，“偏离情况”是指“正偏离”、“负偏离”或“无偏离”。

响应人：（盖章）

法定代表人或授权人：（签字或盖章）

日期： 年 月 日

格式 6

商务条款偏差一览表

响应人：（此处填名称并盖章）

项目：_____（填写项目名称）

序号	项目	标书要求	投标响应	是否偏离	备注
1	保证金				
2	服务期限				
3	付款方式				
4	其它				

法人或授权代表人签字：

说明： 1、商务条款存在偏差的必须如实、完整填写本表，否则可能导致投标被废。



格式 7

证明文件

符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条、《中华人民共和国政府采购法实施条例》第十七条规定，提供下列材料：

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；
2. 财务状况报告（提供 2017 年度或 2018 年度），依法缴纳税收证明（近三个月任意一月）和社会保障资金交纳证明（近三个月任意一月）的相关材料；
3. 具备履行合同所必需的货物和专业技术能力的证明材料；
4. 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；
5. 具备法律、行政法规规定的其他条件的证明材料；
6. 近三年内未列入失信被执行人、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查询截图（信用记录查询渠道：通过“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）、中国政府采购网（www.ccgp.gov.cn）等渠道查询信用记录）；
7. 供应商营业执照经营范围包含物业管理；
8. 本次采购不接受联合体投标。

格式 8

反商业贿赂承诺书

我公司承诺：

在_____采购活动中，我公司保证做到：

一、公平竞争参加本次采购活动。

二、杜绝任何形式的商业贿赂行为。不向国家工作人员、政府采购代理机构工作人员、评审专家及亲属提供礼品礼金、有价证券、购物券、回扣、佣金、咨询费、劳务费、资助费、宣传费、宴请；不为其报销各种消费凭证，不支付其旅游、娱乐等费用。

三、若出现上述行为，我公司及参与采购的工作人员愿意接受按照国家法律法规等有关规定给予的处罚。

响应人:(盖章)

公司法人代表（签字）：

授权代表（签字）：

年 月 日

格式9 产品适用政府采购政策情况表（如需）

中小企业扶持政策	如属所列情形的，请在括号内打“√”： （ ） 小型、微型企业参加投标且提供本企业制造的产品。 （ ） 小微企业参加投标且提供其它小型、微型企业产品。						
	产品名称	品牌、型号	制造商	制造商类型 (填小型/微型/监狱等)	数量	单价 (元)	合计(元)
	小型、微型企业产品金额总计(元)						



格式 10

中小企业声明函

本公司郑重声明，根据《政府采购促进中小企业发展暂行办法》（财库[2011]181号）的规定，本公司为_____（请填写：中型、小型、微型）企业。即，本公司同时满足以下条件：

1.根据《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）规定的划分标准，本公司为_____（请填写：中型、小型、微型）企业。

2.本公司参加_____单位的_____项目采购活动提供本企业制造的货物，由本企业承担工程、提供服务，或者提供其他_____（请填写：中型、小型、微型）企业制造的货物。

本条所称货物不包括使用大型企业注册商标的货物。

本公司对上述声明的真实性负责。如有虚假，将依法承担相应责任。

企业名称：

日期：

说明：

（1）该声明函是针对小微型企业的，非小型、微型企业不用提供该声明。

（2）根据《政府采购促进中小企业发展暂行办法》（财库[2011]181号）的规定，对于非专门面向中小企业的项目，对小型和微型企业产品的价格给予 6%的扣除，用扣除后的价格参与评审。

（3）必须同时提供由企业所在地县级及以上中小企业主管部门出具的中小企业认定证明和中小企业声明函。

(4) 供应商为经销商且为小型、微型企业的，须同时提供响应产品制造商的小微企业声明函和制造商所在地县级及以上中小企业主管部门出具的小微企业认定证明，方可视为提供小型和微型企业产品，并予以价格扣除。否则，不予认可扣除。