

中共南通市委党校新校区外墙清洗服务项目

政府采购竞争性 谈判文件

项目编号：JSZRCG2020082501

采购人：中共南通市委党校

二〇二〇年八月

目 录

第一部分	竞争性谈判招标邀请	1
第二部分	谈判须知	4
第三部分	项目需求及相关要求	7
第四部分	谈判程序和内容	7
第五部分	合同授予	18
第六部分	响应文件组成及格式	19

第一部分 竞争性谈判招标邀请

江苏中润工程建设咨询有限公司（以下简称代理机构）受中共南通市委党校（以下简称采购人）委托，就中共南通市委党校新校区外墙清洗服务项目进行竞争性谈判采购，现欢迎受推荐投标供应商投标响应。

项目概况

根据2013年财政部第74号令《政府采购非招标采购方式管理办法》第十二条规定，中共南通市委党校新校区外墙清洗服务项目，拟采用政府采购评审专家书面推荐的方式邀请4家符合相应资格条件的供应商参与本项目竞争性谈判采购活动。

中共南通市委党校新校区外墙清洗服务项目的被推荐供应商应至中共南通市委党校官网自行下载采购文件，并于2020年8月28日16点00分（北京时间）前提交响应文件。

一、项目基本情况

项目编号：JSZRCG2020082501

项目名称：中共南通市委党校新校区外墙清洗服务项目

采购方式：竞争性谈判

预算金额：17万元

最高限价（如有）：17万元

采购需求：中共南通市委党校新校区外墙清洗服务，具体详见采购文件项目需求。

合同履行期限：2020年9月6日前完成新校区所有建筑物外墙面清洗，并达到采购人要求。

二、申请人的资格要求：

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：根据江苏省财政厅《关于新冠肺炎疫情防控期间加大政府采购支持中小微企业力度的通知》（苏财购【2020】19号）文件的要求，本项目对于中小微企业免收投标保证金；本项目对小型和微型企业产品价格给予10%的扣除，用扣除后的价格参与评审。

3. 本项目的特定资格要求：供应商营业执照经营范围包括外墙清洗服务内容；供应商为政府采购专家就本项目书面推荐的供应商。提供证明材料。被推荐的4家供应商名单如下：

序号	专家推荐供应商名称
1	南通滨江酒店管理有限公司
2	南通天一物业管理有限公司
3	南通华伟保洁服务有限公司
4	万佳融达（江苏）物业管理有限公司

三、获取采购文件

时间：2020年8月25日至2020年8月28日

地点：中共南通市委党校官网

方式：自行下载

售价：600元/份

四、响应文件提交

截止时间：2020年8月28日16点00分（北京时间）

地点：南通市教育路30号中共南通市委党校阶梯教室

五、开启

时间：2020年8月28日16点00分（北京时间）

地点：南通市教育路30号中共南通市委党校阶梯教室

六、公告期限

自本公告发布之日起3个工作日。

七、其他补充事宜

1、开标前、被推荐供应商需携带营业执照复印件、授权委托书（如有）至采购代理机构领取《竞谈邀请函》。

2、竞谈保证金：免收

3、项目竞谈活动模式

本项目采用现场竞谈模式，受邀投标人须在投标截止时间前到开标现场提交纸质投标文件。

4、对项目需求部分（供应商其他资格要求、项目需求、评分标准）的询问、质疑请向采购人提出，由采购人负责答复；对项目竟谈文件其它部分的询问请向采购代理机构提出。

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：中共南通市委党校
地址：南通市教育路30号
联系方式：徐 鸣，电话：18021685986

2. 采购代理机构信息

名称：江苏中润工程建设咨询有限公司
地址：南通市青年中路2号
联系方式：高 曼，电话15962756653
邮 箱：jszrntzb@163.com

第二部分 谈判须知

一、本谈判文件解释

1、供应商获取谈判文件后，应仔细检查谈判文件的所有内容，如有内容或页码残缺、资格要求和技术参数含有倾向性或排他性等表述的，请在谈判文件发布后1日内，以书面形式提出询问或疑问，未在规定时间内提出询问或疑问的，视同供应商理解并接受本谈判文件所有内容，并由此引起的损失自负。供应商不得在响应结束后针对谈判文件所有内容提出质疑事项。非书面形式的不作为日后质疑提出的依据。

2、供应商应认真审阅谈判文件中所有的事项、格式、条款和规范要求等，如果供应商没有按照谈判文件要求提交响应文件，或者响应文件没有对谈判文件做出实质性响应，其响应将被拒绝。

3、采购人、采购代理机构可以对已发出的谈判文件进行必要的澄清或者修改，澄清或者修改的内容作为谈判文件的组成部分。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之日3个工作日前，以书面形式通知所有接收谈判文件的供应商。

4、谈判供应商由于对谈判文件的任何推论和误解以及采购人、采购代理机构对有关问题的口头解释所造成的后果，均由谈判供应商自负。

5、竞争性谈判文件的解释权属于代理机构。

二、响应文件的编写及装订

1、响应文件的组成（参见第七部分），参加响应谈判供应商按谈判文件要求编写响应文件，并牢固装订成册。响应文件均需采用A4纸（图纸等除外），不允许使用活页夹、拉杆夹、文件夹、塑料方便式书脊（插入式或穿孔式）装订。响应文件不得行间插字、涂改、增删，如修改错漏处，须经参加响应谈判供应商法定代表人或被授权人签字并加盖公章。

2、响应文件的资格审查文件和商务标文件各自装订成册。

特别提示：商务标文件必须单独装订和封装，不得出现在资格审查文件之中。

三、响应文件的份数和签署

1、谈判供应商应准备叁份完整的响应文件，其中正本壹份，副本贰份，并标明“正本”或“副本”字样。

2、响应文件的第一册为“资格审查文件”，第二册为“商务标”，第一册、第二册应分别密封。

3、响应文件正本（须用不能擦去的墨水书写或打印）须按谈判文件要求由法定代表人或被授权人签字或盖章，并加盖单位印章。副本可复印，但须加盖单位印章。

4、响应该谈判的供应商须携带要求的资格材料原件供谈判小组资格审查谈判用。

四、响应文件的密封及标记

1. 响应该谈判的供应商须将本项目谈判响应文件“资格审查文件”和“商务标”分别单独密封。

2. 密封后，应在每一密封的谈判响应文件上明确标注谈判项目名称、“资格审查文件”或“商务标”、谈判供应商的全称、日期，并加盖谈判供应商的公章。

五、报价综合说明

1、本项目报价均须以人民币为币种。一个标的只允许一个报价，不接受任何有选择性的报价。

2、本项目采用下列固定总价方式，若非合同条款中另有规定，经投标的中标价格，在合同实施期间不因市场变化的任何因素而变动。

3、谈判报价表必须加盖公章且必须经法定代表人或被授权人签字或盖章。报价表中的大写金额与小写金额、总价金额与按单价汇总金额，若有差异，将执行《政府采购货物和服务招标投标管理办法》第41条的规定。

4、谈判供应商应仔细阅读谈判文件的全部内容，根据采购项目需求，准确制定相关服务方案等，必须对本采购项目全部进行报价，如有漏项，视同对本项目的优惠。

5、合格供应商对投标项目作出现场报价（含最终报价），现场报价不少于一轮。供应商的现场报价在货物（服务）数量没有增加，配置、服务标准没有重大提高的情况下，各供应商的现场第一轮报价不得高于其投标文件中的书面报价且下一轮报价不得高于上一轮报价。否则，谈判小组有权拒绝该谈判报价并不再给予报价补救机会。

6、投标响应报价包括：投标供应商响应本项目服务及完成本项目工作所需的一切费用，包括响应及完成委托服务所需的一切费用，包括但不限于如人工、材料、措施费、代理服务费及相关劳务支出等工作所发生的全部费用以及供应商企业利润、税金和政策性文件规定及合同包含的所有风险、责任，即响应本采购文件规定的各项应有费用。

六、响应文件的递交时间

供应商必须在规定的响应文件接收截止时间前将响应文件送达至指定地点。采购人将拒绝接收在响应文件接收截止时间后递交的响应文件。

七、《成交通知书》一经发出，采购人不得改变成交结果，成交供应商放弃成交的，谈判保证金不予退还并承担相应的法律责任。《成交通知书》是采购合同的组成部分。

八、谈判保证金

免收

九、履约保证金

本项目不收取履约保证金。

十、谈判响应文件及谈判费用

1、谈判程序顺利进行后，所有的谈判响应文件都将作为档案保存，不论成交与否，代理机构均不退回。

2、无论谈判过程和结果如何，参加竞争性谈判的供应商自行承担与本次项目谈判有关的全部费用。

3、本项目招标文件资料费600元，在提交响应文件时支付给代理机构，无论成交与否不予退还。招标代理费执行发改办价格【2003】857号文规定，按采购人与代理机构合同约定由成交供应商支付；专家论证和评审费用按南通市财政局通财购（2018）18号文件执行（按实支付）。供应商须综合考虑在竟谈响应报价内。

4、代理费、专家费用由成交供应商在领取成交通知书时支付给代理机构。

5、采购预算含前期方案设计服务费（采购预算的1%），由成交人在成交后付给前期设计服务单位。该费用包含在总报价中（不单列），不得遗漏。

6、竟谈文件未列明，而竟谈供应商认为必需的费用也需列入报价。

十一、未尽事宜

按《中华人民共和国政府采购法》、《政府采购非招标采购方式管理办法》及其他有关法律法规的规定执行。

十二、付款方式

【特别提醒】付款方式不接受负偏离及任何意图改变付款方式的意图表达，否则作无效竟谈处理。

1. 成交后签订合同前，结合采购文件和成交人竟谈响应文件指定外墙清洗验收考核标准，作为外墙清洗完成后结算服务费的依据。

2. 所有建筑物外墙清洗完成，经采购人和供应商共同验收后，按考核得分支付服务费。

3. 每次付款时凭成交人有效完税发票办理相关付款事项。

4. 最终的结算方式，以双方就本项目签订的采购合同为准。

第三部分 项目需求及相关要求

一、需求总则

中共南通市委党校新校区座落于通启路高架以北、星城路以西，占地面积 66338 m²，建筑面积 58833 m²，其中地上建筑面积 43399 m²。

新校区于 2020 年 8 月份搬迁到新校区后，需要对所有建筑进行一次全面外墙清洗。其中教学综合楼五层、行政管理及教研办公楼三层、学员公寓楼十五层、报告厅二层、文体中心二层、配套用房三层。

二、施工要求

1、人员要求：为了贯彻执行安全法规，确保工人人身安全及装备正常运转，规定：高空作业必需是年满 18 周岁的公民，经安全技术培训合格方可上岗，工人上岗前不得喝酒、不得有感冒等不适症状，否则不得高空作业。

2、装备要求：外墙清洗的装备必需处于优良的工作状况，凡吊板有发毛、部份绳股渐裂等现象应当即改换新绳。

3、安全作规程：

(1) 上班前必需认真检查机械装备、器具、绳子、坐板、安全带有无破坏，确保机械机能优良及各种器具无异样现象方能上岗作业。

(2) 作业绳、安全绳必需分开生根并扎紧，系靠沿口处要加垫软物，避免因磨损而断绳，绳子下端必定要接触地面，放绳人同时也要系临时安全绳。

(3) 施工员上岗前要穿好工作服，戴好安全帽，上岗时要先系安全带，再系保险锁(安全绳上)，此后再系好卸扣(作业绳上)，同时坐板扣子要打紧牢固。

(4) 下绳时，施工负责人以及楼上监护人员要给予指挥以及匡助。

(5) 作业时辅助器具要扎紧扎牢，以防坠伤人，同时严禁嘻笑打闹以及携带其它无关物品；

(6) 楼上、地面监护人员要坚守在施工现场，切实实行职责，随时察看绳、安全绳的松紧及绞绳、串绳等现象，发现问题及时讲演，及时排除。

(7) 楼上监护人员不得随便在楼顶边缘上往返走动。需要时，必需先系好本身安全绳，此后再进行辅助工作。地面监护人员不得在施工现场看书

看报，更不得随便观赏其它场景。并要随时禁止行人进入危险地段及拉绳、甩绳现象产生。

(8) 作业绳、安全绳需移位、上下时，监护人员及辅助工人要一同调和安放好，不用时需把绳子打好捆紧。

(9) 施工员要落地时，要先观察一下地面、墙壁的设施，待地面监护人员处理到位后方可迟缓降落，直至地面。

(10) 要坚持安全第一、文明施工，确保工程安全、服务质量。

(11) 不许乱拿甲方或者客户的物品，不得破坏甲方或者客户的各种设施。

(12) 高空功课人员以及现场监护人员必需服从施工负责人的统一指挥以及统一管理。

(13) 必须采取必要的措施。登高作业必须持证上岗，按规范落实安全防护措施，做好现场安全监护，杜绝“三违”问题，确保安全作业。

四、质量验收标准

以下为采购人就本外墙清洗服务项目提出的基本要求。供应商应实地踏勘以便获取更多信息，深化、完善完善服务验收标准，并作为成交后项目验收考核、付款依据。外墙立面清洗后应达到色泽光亮、鲜明，无灰尘覆盖；具体包括：

1、外墙表面清洁，无积灰、水泥、涂料、硅胶、油漆等污渍；清洗后无色差（因原墙面本身颜色有色差的除外）无变色；外墙面金属结构平面上的排水孔通畅，排水孔下侧无污垢存留。

2、外墙面砖装饰表面应无明显污垢，表面清洁，色泽光亮、均匀。

3、金属结构的平面无明显污垢，有金属光泽。表面清洁明亮，无污迹、手印、水迹。

4、花岗岩表面清洁光亮，无污迹；光面材料纹理清晰、有光泽；毛面材料色泽凝重、无锈蚀斑痕。

5、涂料墙面无污垢，色泽整体一致，无污垢引起的变色。

6、铝合金板表面清洁、光滑，无污垢和水垢，有光泽，有金属质感。

7、水泥墙面表面清洁，无明显污垢，色泽均匀、无色斑。

8、绿化带清洗完毕后无污染、无损伤。楼顶平台设备无损坏。

五、安全事项

1、如果发现火情隐患，须及时报告采购人有关部门。如发生火情，需采取不危及自身安全的适当补救措施，同时立即报告有关部门并积极协助有关部门调查。

2、所有高处作业人员须持证上岗，做好现场安全防范和监护。成交人负责外墙清洗服务过程中所有安全责任。

3、中标人须出具作业人员有效意外伤害保险手续后方可实施具体事宜。

六、验收和付款

在接到供应商以书面形式提出验收申请后，2个工作日内及时组织相关专业技术人员，必要时邀请政府采购专家、市机关事务管理局部门人员共同参与验收，并出具验收和考核报告，作为支付合同款的依据，验收合格的原则上5个工作日内支付相应款项。

七、采购标的其他技术、服务等要求

1、承诺所提供技术资料和服务质量真实可靠；

2、投标供应商应进行现场实地勘察，充分了解目前现状及项目实施要求，中标后不得以不了解现场为由提出任何增加货款或费用的要求。勘察现场所发生的费用、责任和风险由投标供应商自行承担。

现场勘察校方联系人：徐 鸣，联系电话：18021685986

八、履约保证及付款条件

所有建筑物外墙清洗和深度保洁完成，经采购人和供应商共同验收后，按考核得分支付清洗服务费。

成交后签订合同前，结合采购文件和成交人竞谈响应文件指定外墙清洗验收考核标准，作为外墙清洗完成后结算服务费的依据。验收考核采取百分制（满分100分），付款时按验收考核实际得分率作为服务费实际支付比例，且差额部分不再支付。如：按成交结果服务费为12万元，验收考核得分为75分，则服务费实际结算金额为9万元，差额3万元作为考核扣款，后期不再结算，以此类推。

九、项目涉及到的现场勘察

1、竞谈文件所提供的项目相关数据仅供参考，根据自身需要，供应商可在竞谈响应文件递交截止日前自行对有关现场和周围环境进行勘察，以获取编制竞谈响应文件所需的信息。勘察现场如有费用产生，由供应商自行承担。

2、采购人向供应商提供有关现场的资料和数据，是采购人现有的并认为能使供应商可利用的资料。采购人对供应商由此而做出的推论、理解和结论概不负责。

3、本项目要求：潜在供应商如有意响应竞谈应勘察现场。但不得因此使采购人承担有关的责任和蒙受损失。供应商须承担勘察现场而带来的一切责任及风险。

4、供应商应在现场勘察时，熟悉项目现场等情况，以获得一切可能影响竞谈响应内容的直接资料。供应商成交后，不得以不完全了解现场情况为理由而向采购人提出任何索赔的要求，对此采购人不承担任何责任，并且将不作任何答复。

5、勘察现场的联系人：徐 鸣 18021685986

第四部分 谈判程序和内容

一、代理机构组织谈判

1. 本项目谈判依《中华人民共和国政府采购法》、《政府采购非招标采购方式管理办法》及有关法律法规成立谈判小组。谈判小组由采购人代表和评审专家共3人或以上单数组成，其中评审专家人数不得少于谈判小组成员总数的2/3。

二、谈判

1. 谈判时间：2020年8月28日16时00分。

2. 谈判地点：南通市教育路30号中共南通市委党校阶梯教室，如有变动另行通知。

3. 采购代理机构主持开标并记录，及时处理谈判响应供应商代表提出的询问或回避申请。

4. 开标后谈判响应供应商不得撤回投标，否则谈判保证金将被没收。

5. 谈判响应供应商不足3家的不得开标。

6. 资格审查时间：谈判开始后当即开始。

7. 资格审查地点：南通市教育路30号中共南通市委党校阶梯教室，如有变动另行通知。

8. 资格审查标准

资格后审审查标准一览表

序号	资格后审材料文件清单	标准：唯一性 条件判断
1	有效的营业执照（副本）复印件（须加盖公章）。	是（√）否（×）
2	法定代表人参加谈判的，必须提供法定代表人身份证明原件及本人身份证原件的复印件（格式附后，须加盖公章）；非法定代表人参加的，必须提供法定代表人签名或盖章的授权委托书原件及被委托授权人身份证原件的复印件（格式附后，须加盖公章）。	是（√）否（×）
3	竞谈邀请函	
4	财务状况报告（报表）。	是（√）否（×）
5	依法缴纳税收和社会保障资金的相关资料	是（√）否（×）
6	具备履行合同所必需的设备和专业技术能力的证明材料。	是（√）否（×）
7	参加本次政府采购活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录的申明（格式附后）。	是（√）否（×）

8	诚信承诺书（格式附后）	是（√）否（×）
9	服务响应方案、含验收考核标准（符合性评审）	是（√）否（×）

【特别提醒】上述表格中的各项证明材料, 应提供相应的原件备查。

9. 合格的谈判响应供应商不足3家的, 不得评标。

三、评标

（一）评标谈判事项

1. 评标谈判时间：资审后当即开始。

2. 评标谈判地点：南通市教育路30号中共南通市委党校阶梯教室，如有变动另行通知。

3. 采购代理机构负责组织评标谈判工作，并履行下列职责：

（1）核对评审专家身份和采购人代表授权函，对评审专家在采购活动中的职责履行情况予以记录，并及时将有关违法违规行为向财政部门报告。

（2）宣布评标纪律。

（3）公布供应商名单，告知评审专家应当回避的情形。

（4）组织谈判小组推选评标组长，采购人代表不得担任组长。

（5）在评标期间采取必要的通讯管理措施，保证评标活动不受外界干扰；除采购人代表、评标现场组织人员外，采购人的其他工作人员以及与评标工作无关的人员不得进入评标现场。

（6）根据谈判小组的要求介绍采购政策法规、竞争性谈判文件。

（7）维护评标秩序，监督谈判小组依照竞争性谈判文件规定的评标程序、方法和标准进行独立评审，及时制止和纠正采购人代表、评审专家的倾向性言论或者违法违规行为；采购人可以在评标前说明项目背景和采购需求，说明内容不得含有歧视性、倾向性意见，不得超出竞争性谈判文件所述范围。说明应当提交书面材料，并随采购文件一并存档。

（8）评审谈判工作完成后，按照规定向评审专家支付劳务报酬和异地评审差旅费，不得向评审专家以外的其他人员支付评审劳务报酬；

（9）处理与评标有关的其他事项。

4. 谈判小组负责具体的评标谈判事务，并独立履行以下职责：

（1）审查谈判供应商的响应文件是否符合竞争性谈判文件的要求，并做出评价；

（2）可以要求谈判供应商对谈判响应文件涉及到的有关事项做出解释或澄清；

(3) 按竞争性谈判文件载明的方法，经评审谈判后，价格由低到高按次序排列，推荐排名第一的供应商为本项目成交人；

(4) 编写评审报告，评审有关记录由谈判小组成员签名，存档备查；

(5) 采购活动结束后，直到就项目成交结果发出成交通知书并授予成交人合同为止，凡属于评审、澄清、评价和比较谈判响应的所有资料及有关授予合同等的相关信息，都不应向谈判供应商或与评审谈判比较工作无关的及其第三方及人员泄露；

(6) 在谈判响应文件的评审、澄清、评价和比较以及最终授予合同的过程中，谈判供应商对采购人和谈判小组成员有施加影响的任何行为，都将取消其可能的成交资格。

5. 谈判小组成员应当履行下列义务：

(1) 遵纪守法，客观、公正、廉洁地履行职责；

(2) 根据采购文件的规定独立进行评审，对个人的评审意见承担法律责任；

(3) 参与评审报告的起草；

(4) 对评审谈判过程和结果，以及谈判供应商的商业秘密保密；

(5) 告知采购人在评审过程中发现的谈判供应商的违法违规行为；

(6) 配合采购人答复谈判供应商提出的质疑，配合财政部门的投诉处理和监督检查工作。

(二) 评审谈判原则

1. 评审基本原则：谈判小组依据《中华人民共和国政府采购法》、《政府采购非招标采购方式管理办法》以及有关政府采购的相关法规，遵循“公开、公平、公正、择优、信用”的原则进行谈判评审。

2. 谈判小组将按照规定只对通过资格审查合格的谈判供应商的谈判响应文件进行评审和比较。

3. 谈判小组根据谈判文件规定的程序、评定成交的标准等事项与实质性响应谈判文件要求的谈判供应商进行谈判。未实质性响应谈判文件要求的谈判响应文件按无效处理，谈判小组应当告知有关谈判供应商。

4. 谈判小组所有成员应当集中与每个谈判供应商分别进行谈判，给予所有谈判供应商平等的谈判机会。

5. 在谈判过程中，谈判小组可以根据谈判文件和谈判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，但不得变动谈判文件中的其他内容。实质性变动的内容，须经采购人代表确认。

6. 对谈判文件作出的实质性变动是谈判文件的有效组成部分，谈判小组应当及时以书面形式同时通知所有谈判供应商。

7. 谈判供应商应当按照谈判文件的变动情况和谈判小组的要求重新提交响应文件，并由其法定代表人或被委托授权人签字或者加盖公章。由被委托授权人签字的，应当附法定代表人授权书。谈判供应商为自然人的，应当由本人签字并附身份证明。

8. 谈判文件能够详细列明采购标的的技术、服务要求的，谈判结束后，谈判小组应当要求所有继续参加谈判的谈判供应商在规定时间内提交最后报价，提交最后报价的谈判供应商不得少于3家。

9. 谈判文件不能详细列明采购标的的技术、服务要求，需经谈判由谈判供应商提供最终设计方案或解决方案的，谈判结束后，谈判小组应当按照少数服从多数的原则投票推荐3家以上谈判供应商的设计方案或者解决方案，并要求其在规定时间内提交最后报价。

10. 公开招标的货物、服务采购项目，因招标过程中提交谈判响应文件或者经评审实质性响应竞争性谈判文件要求的供应商只有两家，而报经本级财政部门批准后改为与该两家供应商进行竞争性谈判采购的，提交最后报价的谈判供应商可以是2家。

11. 最终报价是谈判供应商响应文件的有效组成部分。

12. 已提交响应文件的供应商，在提交最后报价之前，可以根据谈判情况退出谈判，但须以书面形式说明退出谈判的原因。

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

14. 除非在谈判中谈判小组对用户需求内容作了调整增加，或对采购内容作了实质性变更，否则采购人不接受高于首次谈判报价的最终报价。

15. 凡两家或以上公司同一法人代表或其中一家公司为另一家公司单一最大股东的，不能同时参与同一采购项目相同标段的谈判活动，一经发现，将视同串标处理。

（三）评定方法

资格审查通过的供应商方可进入价格标的评审。

谈判小组在提交最后报价的供应商中，根据报价文件均能满足采购文件实质性响应要求且符合国家规定的最终有效报价最低的原则确定成交供应商，并编写评审报告。

报价原则：最终报价 < 竞谈响应文件中的报价 < 采购预算（本项目采取固定总价报价。供应商报价不得超过最高限价。）

本竞争性谈判文件未尽事宜，由评标委员会商定。

（四）评审谈判步骤

1. 谈判小组对每个符合资格要求的谈判供应商的谈判响应文件内容进行评审是否满足谈判文件的要求。

2. 谈判小组集中与每个谈判供应商分别进行谈判：内容主要是对谈判响应文件中的项目方案的澄清、修正、补充、确认等。报价文件中的报价作为第一轮谈判报价。谈判文件有实质性变动的，谈判小组应当以书面形式通知所有谈判供应商。

3. 谈判结束后，谈判小组应当要求所有参加谈判的供应商在规定时间内进行最后报价（最后报价表由招标代理公司现场提供），采购人从谈判小组提出的成交候选人中根据符合采购需求、质量和服务相等且最后报价最低的原则确定成交供应商，并将结果通知所有参加谈判的未成交的供应商。

4. 谈判小组对谈判供应商的最终报价进行评议和比较，在实质性响应谈判文件，技术和商务部分均满足谈判文件的前提下，谈判小组将各谈判供应商的报价从低到高排序，排名第一的推荐为成交人。报价相同时，由谈判小组现场抽签确定成交人。

（五）关于谈判价格评审

1. 本项目采用最低评标价法。即指以价格为主要因素确定成交人的评标方法。原则即为：在全部满足谈判文件实质性要求前提下，本着“公平、公正、诚信”的原则：依据《中华人民共和国政府采购法》第三十八条第五款内“符合采购需求、质量和服务相等且报价最低的原则”，确定成交人。

2. 本次采购项目采取最高限价，报价超出最高限价，作无效谈判响应处理。

3. 价格评审内容包括分析项目需求评估报告的报价是否合理，价格所含范围是否完整，有无重大错漏项。如果供应商的响应产品清单中有漏项并构成未实质性响应竞争性谈判文件要求的，按无效谈判处理。

4. 谈判小组认为供应商报价明显低于其他供应商的报价，有可能影响服务的质量或者不能诚信履约的，应当要求其“在评标现场”合理的时间内提供“书面”说明，必要时提交“相关证明”材料；被要求的供应商不能证明其“报价合理性”的，谈判小组应当将其作为无效谈判处理。

5. 在谈判过程中，谈判供应商提交的澄清文件和最终报价文件，由谈判供应商的法人代表或被委托授权人签署后生效，谈判供应商受其约束。

（六）关于谈判评审其他事项

1. 谈判小组对谈判响应文件的判定，只依据谈判响应文件内容本身，不依靠谈判采购活动开始后的任何外来证明。

2. 谈判采购活动结束后，谈判小组成员对谈判文件的细则若有争议，由谈判小组成员集体讨论确定。谈判小组成员对需要共同认定的事项存在争议的，应当按照少数服从多数的原则作出结论。持不同意见的谈判小组成员应当在评标报告上签署不同意见及理由，否则视为同意评标报告。

3. 谈判小组对评标未尽情况有最终解释权，且对落标的谈判供应商不做落标原因解释。

四、出现下列情形之一的，作无效谈判处理

1. 谈判响应文件未按规定要求装订、密封、签署、盖章及资料不齐全的；
2. 谈判响应文件的资料有虚报或者谎报的；
3. 谈判响应文件资格审查部分、技术部分出现谈判报价的内容；
4. 不具备谈判文件规定的资格要求的；
5. 谈判响应文件有重大漏项或重大不合理的；
6. 项目技术、方案不满足项目需求中的要求，有重大偏离或保留的；
7. 谈判响应报价超出项目最高限价的；
8. 被认定为低于成本报价而谈判竞标的；
9. 供应商的谈判报价高于自己前一轮的。
10. 不同供应商的谈判响应文件以及谈判响应文件制作过程出现了评标委员会认为不应当雷同的情况的；
11. 以他人的名义投标、串通投标、以行贿手段谋取中标或者以其他弄虚作假方式投标的；
12. 谈判响应文件关键内容模糊、无法辨认；
13. 不符合法律、法规和谈判文件中规定的实质性响应要求的；
14. 谈判小组认定为其他情况可确定为无效投标的。

五、出现下列情形之一的，作废标处理

1. 供应商的报价均超出了采购预算，采购人不能支付的；
2. 因情况变化，不再符合规定的竞争性谈判采购方式所适用情形的；
3. 供应商或经评审符合要求的供应商不足3家的；
4. 出现影响采购公正的违法、违规行为的；
5. 因重大变故，采购任务取消的。

六、出现下列情形之一的，当次竞争性谈判采购活动终止，发布项目中止公告并说明原因，重新开展采购活动：

1. 因情况变化，不再符合规定的竞争性谈判采购方式适用情形的；
2. 出现影响采购公正的违法、违规行为的；

3. 在采购项目谈判评审过程中，实质性响应谈判文件要求的谈判供应商不足3家的。
公开招标的货物、服务采购项目，招标过程中提交谈判响应文件或者经评审实质性响应竞争性谈判文件要求的供应商只有两家，采购人按照规定报经本级财政部门批准后改为与该两家供应商进行竞争性谈判采购的情形除外。

七、成交通知

谈判结束后，成交结果将在指定媒体上公告1个工作日，并向成交人发出《成交通知书》。《成交通知书》一经发出，即具有法律效力。采购人、成交人依法承担法律责任。

第五部分 合同授予

一、由于项目时间紧迫，成交供应商和采购人在发出《成交通知书》后7日内按照采购文件确定的事项签订合同。合同一式陆份。所签合同不得对采购文件作实质性修改。采购人不得向成交供应商提出不合理的要求作为签订合同的条件，不得与成交供应商私下订立背离采购文件实质性内容的协议。

二、采购人按合同约定积极配合成交供应商履约，成交供应商履约到位后，请以书面形式向采购人提出验收申请，采购人接到申请后原则上在5个工作日内及时组织相关专业技术人员，必要时邀请质检等部门共同参与验收，并出具验收报告，验收合格的原则上5个工作日内支付相应款项。

三、采购人故意推迟项目验收时间的，与成交供应商串通或要求成交供应商通过减少货物数量或降低服务标准的，在履行合同中采取更改配置、调换物品等手段的，要求成交供应商出具虚假发票或任意更改销售发票的，谋取不正当利益的，承担相应的法律责任。

四、成交供应商出现违约情形，应当及时纠正或补偿；造成损失的，按合同约定追究违约责任；发现有假冒、伪劣、走私产品、商业贿赂等违法情形的，应由采购人移交工商、质监、公安等行政执法部门依法查处。

五、不响付款方式的，视同响应文件无效，按无效响应文件处理。

六、付款方式：所有建筑物外墙清洗和深度保洁完成，经采购人和供应商共同验收后，按考核得分支付清洗服务费。

成交后签订合同前，结合采购文件和成交人竞谈响应文件指定外墙清洗验收考核标准，作为外墙清洗完成后结算服务费的依据。验收考核采取百分制（满分100分），付款时按验收考核实际得分率作为服务费实际支付比例，且差额部分不再支付。如：按成交结果服务费为12万元，验收考核得分为75分，则服务费实际结算金额为9万元，差额3万元作为考核扣款，后期不再结算，以此类推。

第六部分 响应文件组成及格式

响应文件由资格审查文件、商务标两部分组成。本次竞争性谈判项目响应采用资格后审方式，供应商须将资格审查文件作为响应文件组成部分，按要求装订密封后一起递交。

（一）资格审查文件（单独装订密封）

1、法定代表人身份证明书原件（格式见附件一）、法定代表人身份证复印件（原件随身备查）（法定代表人参加开标需提供）；

2、法定代表人针对本项目的授权委托书原件（格式见附件二），谈判代表本人身份证复印件（原件随身备查）（授权委托人参加开标需提供）；

3、企业有效的营业执照

4、竞谈邀请函；

5、财务状况报告（报表），依法缴纳税收和社会保障资金的相关资料；

6、具备履行合同所必需的设备和专业技术能力的书面声明（格式见附件三）；

7、参加本次政府采购活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录的书面声明（格式见附件四）；

8、诚信承诺书（格式见附件五）

9、服务响应方案、含验收考核标准（符合性评审）

10、竞谈供应商认为须提供的其它资格审查文件。

以上材料提供复印件加盖单位公章，并携带原件备查。

（二）商务标文件（单独装订密封），投标函不得出现在资格审查文件中：

1、投标函（格式见附件五）；

2、报价一览表（格式见附件六）。

附件1:

法定代表人身份证明书

单位名称: _____

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_____ (供应商单位名称) _____的法定代表人。

特此证明。

竞谈供应商 (盖章):

法定代表人 (签字或盖章):

日期:

附件2:

授权委托书

本授权委托书声明：我_____（姓名）系_____（供应商名称）的法定代表人，现授权委托_____（单位名称）的_____（姓名）为我公司签署本工程的竞谈响应文件的法定代表人授权委托代理人，我承认代理人全权代表我所签署的本工程的竞谈响应文件的内容。

代理人无转委托权，特此委托。

代理人：_____（签字） 性别：_____ 年龄：_____
身份证号码：_____ 职务：_____

竞谈供应商（盖章）：

法定代表人（签字或盖章）：

日期：

注：如为委托代理人参加投标时，将身份证原件带至开标现场备查。

附件3:

具备履行合同所必需的设备和专业技术能力的书面声明

中共南通市委党校:

我单位_____ (投标单位名称) 郑重承诺:

贵方组织的_____ (项目名称), 我单位_____ (在下划线上如实填写:
有或没有) 履行合同所必需的设备和专业技术能力。

竞谈供应商 (盖章):

法人或授权委托人 (签字或盖章):

日期:

附件4:

无重大违法记录的书面声明

我公司郑重声明：参加本次政府采购活动前 3 年内，我公司在经营活动中没有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。

在投标截止时间节点，没有被“信用中国”（www.creditchina.gov.cn）、“中国政府采购网”（www.ccgp.gov.cn）、“信用江苏”（www.jscredit.cn/index.htm）网站列入失信被执行人、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。

竞谈供应商（盖章）：

法人或授权委托人（签字或盖章）：

日期：

附件5:

诚信承诺书

中共南通市委党校 :

我方受邀参加你方的中共南通市委党校新校区外墙清洗服务项目（以下简称“本项目”）的竞谈响应，现我方法定代表人向你方慎重承诺：

1、我单位递交的竞谈响应文件中的所有资料都是真实可信的，没有弄虚作假。证件及有关附件是真实的。

2、我单位不组织、不参与串标围标，绝无借资质、挂靠、提供虚假材料等违法违规行为。

3、我单位保证遵守国家廉政相关规定，无失信、行贿等不良行为。

4、一旦中标，我方将按照采购文件和竞谈响应文件要求全面履行成交人义务。

我方承诺：违反上述任何一条承诺，愿意接受任何处罚，包括同意你方取消我方成交资格并不予退还投标保证金或履约保证金，并同意你方不支付已供货产品的货款，将我方列入黑名单，并上报政府采购主管部门。

投标供应商（盖公章）：

法定代表人或授权委托人签字（或盖章）：

日期：

附件6:

投 标 函

中共南通市委党校:

依据贵单位_____ (招标项目名称)项目竞争性谈判招标采购的邀请,我方授权_____ (姓名) _____ (职务) 为全权代表参加该项目的投标工作,全权处理本次投标的有关事宜。同时,我公司声明如下:

1、我方现愿意以人民币(大写)_____元 (RMB¥_____元) 的投标报价,并愿意按照竞争性谈判文件的一切要求,提供完成该项目的全部内容。

2、我方已经详细审查了全部竞争性谈判文件,我方已完全清晰理解竞争性谈判文件的要求,不存在任何含糊不清和误解之处,同意放弃对这些文件所提出的异议和质疑的权利。

3、我方愿意提供采购人在竞争性谈判文件中要求的所有资料。

4、我方承诺在本次招标响应中提供的一切文件,无论是原件还是复印件均真实有效,绝无任何虚假、伪造和夸大的成份。否则,愿承担相应的后果和法律责任。

5、我方尊重评标小组所作的评定结果,同时也清楚理解到投标报价最低并非意味着必定获得中标资格。

6、一旦我方成交,我方将根据采购文件的规定,严格履行采购文件中规定的每一项要求,按期、按质、按量履行合同的义务。

竞谈供应商(盖章):

法人或授权委托人(签字或盖章):

日期:

附件7:

报价一览表

项目名称:

序号	项目	投标报价 (元)	备注
1			
2	报价合计	大写 (人民币): 小写 (¥):	

供应商: (盖章)

法定代表人或被授权人 (签字):

日期:

注:

(1) 本表为格式表, 不得自行改动, 必须提供。总报价不得超过17万元。

(2) 报价 (以人民币计价) 包括完成本项目的全部费用及相关服务等。
即包括响应及完成委托服务所需的一切费用, 包括但不限于包括响应及完成委托工作所需的一切费用, 包括但不限于如人工、材料、专用工具、税费、保险、代理服务费及相关劳务支出等工作所发生的全部费用以及供应商企业利润、税金和政策性文件规定及合同包含的所有风险、责任, 即响应本采购文件规定的各项应有费用。