



# 竞争性磋商文件

项目编号： ZGGJ-BJ08-23031168

项目名称：“疏解整治促提升”专项任务巡查服务

采购人：北京市海淀区房屋管理局

招标代理机构：中工国际招标有限公司

2023.04

# 目 录

第一部分	磋商邀请函 .....	3
第二部分	供应商须知 .....	6
第三部分	采购需求 .....	22
第四部分	评审方法及标准 .....	29
第五部分	合同条款 .....	32
第六部分	附件一一磋商文件的格式 .....	51

## 第一部分 磋商邀请函

中工国际招标有限公司受北京市海淀区房屋管理局委托，对下述服务以竞争性磋商方式进行采购。现邀请贵公司前来参加。

- 1、项目名称：“疏解整治促提升”专项任务巡查服务
- 2、项目编号：ZGGJ-BJ08-23031168
- 3、采购人名称：北京市海淀区房屋管理局
- 4、采购人地址：北京市海淀区东北旺南路 27 号上地办公中心
- 5、采购人联系方式：薛向平 010-62419315
- 6、采购代理机构全称：中工国际招标有限公司
- 7、采购代理机构地址：北京市海淀区上地四街华成大厦 4 层
- 8、采购代理机构联系方式：张存、张键 010-82952950-823、828
- 9、采购内容：

采购标的名称	预算金额	数量	简要技术服务需求
“疏解整治促提升”专项任务巡查服务	185 万元	1 项	2017 年 10 月起，海淀区房管局开始引入第三方开展“疏解整治促提升”巡查工作，开展了多轮全覆盖检查和二轮重点点位复查工作，通过观察、询问和拍照留存等方式摸清“疏解整治促提升”专项工作的现状，梳理形成全面、客观、详细的检查台账，全面反映该专项工作的综合考核评价情况，实现对专项工作进展情况的总体掌握，确保疏解整治问题能够全面排查、及时发现，建立有效的问题发现和解决机制，为“疏解整治促提升”专项工作的深入开展和完善提供有力支撑。为更好地开展海淀区房管局“疏解整治促提升”专项工作，按照北京市人民政府《关于“十四五”期间深化推进“疏解整治促提升”专项行动的实施意见》（京政发【2021】1 号）保持工作力度不减、标准不降、节奏不变的工作要求，继续引入第三方开展“疏解整治促提升”专项任务巡查服务。具体内容详见磋商文件采购需求部分。

10、项目采购预算为 185 万元

11、供应商的资格条件：

- 1) 符合《中华人民共和国政府采购法》第 22 条要求

2) 截至响应文件递交截止时间前, 供应商不能是被列入“信用中国”网站(www.creditchina.gov.cn)失信被执行人、重大税收违法案件当事人名单、以及“中国政府采购网”网站(www.ccgp.gov.cn)政府采购严重违法失信行为记录名单中被禁止参加1-3年政府采购活动的供应商(处罚期限尚未届满的)。

3) 法定代表人为同一人或者存在直接控股、管理关系的不同供应商, 不得共同参加本项目的磋商。为本项目提供整体设计、规范编制或者项目管理、监理、检测等服务的供应商, 不得再参加本项目的磋商。违反上述规定的相关磋商均无效。

4) 本项目不接受联合体投标, 不允许转包。

5) 本项目专门面向中小微企业采购。

12、获取磋商文件时间: 2023-4-28至2023-5-9, 每天下午09:30至11:30, 下午14:00至16:30(北京时间, 法定节假日除外)。

13、获取磋商文件地点: 北京市海淀区上地四街华成大厦4层

14、获取磋商文件方式:

代理机构免费提供电子版采购文件, 供应商携带U盘现场拷取。获取采购文件须提供法人授权代表携带法人代表授权书原件、购买人身份证原件及复印件(加盖单位公章)。售价: ¥0元

15、公告期限: 本公告发布之日起3个工作日

16、汇款信息:

1)、若供应商投标保证金采用电汇方式, 请汇至下面帐户:

帐户名称: 中工国际招标有限公司

开户行: 中国工商银行上地支行

账号: 0200336319100056953

2)、若供应商缴纳中标服务费时采用电汇方式, 请汇至下面帐户:

帐户名称: 中工国际招标有限公司

开户行: 中国工商银行西三旗支行

账号: 0200240109200060854

17、供应商响应文件递交截止时间: 2023年5月11日下午13:30(北京时间)

18、供应商响应文件递交时间: 2023年5月11日下午13:00-13:30(北京时间)。

19、响应文件递交地点及磋商地点: 北京市海淀区上地四街华成大厦4层会议室

20、评标方法和标准：综合评分法；

21、项目联系人：张存、张键

22、联系方式：电话：010-82952950-823、828

**备注：**

1、本公告在北京政府采购网、中国政府采购网等媒体同时发布。

2、需要落实的政府采购政策：

《中华人民共和国政府采购法》（主席令第68号）、《关于中国环境标志产品政府采购实施的意见》（财库[2006]90号）、《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）、《关于开展政府采购信用担保试点工作的通知》（财库【2011】124号）、关于印发《政府采购促进中小企业发展管理办法》的通知（财库【2020】46号）、《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）。

## 第二部分 供应商须知

磋商文件中加“\*”号的条目为强制性要求。“\*”号条目内容若有缺失或者无效，将导致响应视为无效且不允许在开标后补正。该“\*”若加在标题处，则该标题下所有涵盖内容均为强制性要求，若加在正文段落处，则该段内容为强制性要求。

表中的条款号对应供应商须知中的条款号

供应商须知前附表	
条款号	内 容
1.1.1	<p>采购代理机构：中工国际招标有限公司</p> <p>地 址：北京市海淀区上地四街华成大厦 4 层</p> <p>联系人：张存、张键</p> <p>电话：010-82952950-823、828</p>
1.1.2	<p>采购人名称：北京市海淀区房屋管理局</p> <p>采购人地址：北京市海淀区东北旺南路 27 号上地办公中心</p> <p>联 系 人：薛向平</p> <p>电 话： 010-62419315</p>
5.1	<p>任何要求对磋商文件进行澄清或者修改的供应商，均应当在首次提交响应文件截止时间 5 日前以书面形式通知采购单位。</p>
*9	<p>磋商保证金：<u>人民币 3 万元。</u></p> <p>递交方式：采用银行汇票、电汇、转账支票或有效的银行保函等非现金方式，无论采取何种形式缴纳的投标保证金，必须保证开标截止时间前到达采购代理机构指定账户，投标保证金有效期与投标有效期一致。</p> <p>（1）递交要求：</p> <p>■采用银行汇票、电汇、转账支票等非现金形式，在投标截止时间以前到达下列指定账户：</p> <p>开户名：中工国际招标有限公司</p> <p>开 户 行：中国工商银行上地支行</p> <p>账 号：0200336319100056953</p> <p>■投标保证金有效期须与投标有效期一致。投标保证金未按要求递交或在</p>

### 供应商须知前附表

条款号	内 容
	<p>规定时间内未能到达采购代理机构指定账户的，均视为无投标保证金，后果由供应商自行承担。投标时要求递交投标保证金凭证复印件(单独密封)。供应商应当将投标保证金凭证的复印件放入投标文件中。</p> <p>注意事项：</p> <p>1) 务必备注款项用途：因款项用途备注不明确导致的后果由供应商自行承担。</p> <p>2) 务必备注项目名称、编号，可简写，不可不填。</p> <p>3) 未备注项目名称、编号财务部门不予受理，后果由供应商自行承担。</p> <p>■保函担保方式：</p> <p>(1) 招标采购单位可接受的银行保函为中国银行、中国工商银行、中国建设银行、中国农业银行、民生银行等支行以上机构开具的银行保函。</p> <p>(2) 招标采购单位可接受的投标担保函为中国投资担保有限公司、首创投资担保 有限责任公司、中关村担保有限公司相关机构开具的投标担保函。</p>
*10.1	响应文件有效期： <u>90 个日历日</u>
11.4	<p>响应文件：正本：<u>1</u> 份；副本：<u>2</u> 份；电子版：<u>1</u> 份</p> <p>(注：电子文档为响应文件正本的扫描件（彩色），格式采用 PDF 格式，并在载体上注明项目名称及供应商名称。供应商应对响应文件纸质版与电子文档的一致性、真实性、完整性负责。)</p>
12.4	<p>响应文件递交时间：<u>2023 年 5 月 11 日下午 13:00-13:30</u>（北京时间）</p> <p>递交截止时间：<u>2023 年 5 月 11 日下午 13:30</u>（北京时间），逾期送达或不符合规定的响应文件恕不接受。</p> <p>文件递交地点：北京市海淀区上地四街华成大厦 4 层会议室</p>
15.1	<p>开启时间：<u>2023 年 5 月 11 日下午 13:30</u>（北京时间）。</p> <p>开启地点：北京市海淀区上地四街华成大厦 4 层会议室</p>
22.1	履约保证金：本项目不适用

供应商须知前附表	
条款号	内 容
*27	<p>供应商应在响应文件正本中提交附件 7 成交服务费承诺书原件</p> <p>本项目服务费的具体收费标准参考原国家计委印发的计价格[2002]1980号关于《招标代理机构服务费管理暂行办法》的通知，及原发改办价格[2003]857 号文《国家发展改革委办公厅关于招标代理服务收费有关问题的通知》。</p>
*28	<p>供应商的承诺函（见第六部分响应文件格式）；</p>
<b>适用于供应商须知的增加或者说明的变动：</b>	
一	其他
*1	<p>附件 6 的内容中：</p> <p>在响应文件正本中须提供正本的《法定代表人授权委托书》(附件 6-3) (如果供应商代表是法定代表人，则附件 6-3 可以不提供，须提供正本的法人身份证明)</p>
2	<p>本项目专门面向中型、小型、微型企业采购，有关中小企业的认定标准，按照《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）文件的规定执行。</p>
*2.1	<p>参加本项目的中小微企业，应当在其文件中提交《中小企业声明函》。有关中小企业的认定标准，按照《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）或最新文件的规定执行。</p>
2.2	<p>对参与本项目符合政策要求的小微企业报价不再给予10%的扣除，不再用扣除后的价格参加评审。</p>
2.3	<p>大中型企业和其他自然人、法人或者其他组织与小型、微型企业组成联合体参加本项目的，组成联合体大中型企业和其他自然人、法人或者其他组织，与小型、微型企业之间不得存在投资关系。</p>



供应商须知前附表	
条款号	内 容
2.4	如因本项目专门面向中小企业、基于扶持政策对价格进行扣除后评审或者利用联合体优势而获取合同后，小型、微型企业不得分包或者转包给大型、中型企业，中型企业不得分包或者转包给大型企业。
二	磋商文件带有“*”符号的或者标明必须满足的条款均为重要技术指标及商务条款，对这些主要技术指标及商务条款的任何偏离将视为无效响应。
*1	供应商如果在响应文件中提供了虚假材料，在任何时候采购人都有权否决其响应，并视情况追究其责任。
2	供应商须根据磋商文件要求，依据本身情况如实逐项逐条填写技术规格偏离表，对于那些可以用量化的形式表示的条款，必须明确回答，或者以功能描述回答。
*3	供应商在参加本次政府采购活动前三年中有重大违法记录或重大失信记录的，其响应文件将按无效处理。
*4	供应商未按磋商文件附件6要求提供资格证明文件的，其响应将被视为无效响应。（可通过互联网查询的信息除外）
*5	响应文件要求有效签署并加盖供应商单位公章。
6	本项目不接受联合体参加；成交后不允许转包。
*7	磋商文件中要求的盖章，除特殊标注外，是指行政公章，其他合同专用章、投标专用章等无效。
8	本项目所属行业：其他未列明行业

## 一 说明

### 1. 采购单位及合格的供应商

1.1 采购单位：系指采购人及其委托的采购代理机构。采购代理机构系指依法在财政部门登记备案的采购代理机构。

1.1.1 本次采购的采购代理机构为中工国际招标有限公司。

1.1.2 采购人详见《供应商须知前附表》。

1.1.3 “潜在供应商”指符合磋商文件规定的合格供应商。

1.1.4 “供应商”指符合本磋商文件规定并参加磋商的供应商。

1.2 满足以下条件的供应商是合格的供应商，可以参加本次采购：

1.2.1 供应商是指有生产或供应能力，向采购人提供服务的法人、其他组织或自然人。

1.2.2 具备《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定的条件。

1.2.3 供应商为法人的，应当依法注册，具有独立法人资格。

1.2.4 供应商必须按要求获取磋商文件，否则供应商均无资格参加本次磋商。

1.2.5 供应商除了满足以上条款外，还需满足《供应商须知前附表》规定的资格/资质标准要求。

1.2.6 如《供应商须知前附表》中允许联合体参加，对联合体规定如下：

(1) 以联合体形式参加磋商的，联合体各方均应当符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条第一款规定的条件。

(2) 采购人根据采购项目的特殊要求规定供应商特定条件的，联合体各方中至少应当有一方符合采购人规定的特定条件。由同类资质按照联合体分工承担相同工作的，应按照资质等级较低的供应商确定联合体的资质等级。

(3) 联合体各方之间应当签订联合体协议，明确约定联合体各方承担的工作和相应的责任，并将共同联合体协议连同响应文件一并提交采购单位。

(4) 以联合体形式参加磋商的，联合体各方不得再单独参加或者与其他供应商另外组成联合体参加同一合同项下的磋商。

1.2.7 供应商不得存在下列情形之一：

(1) 不得与采购人或者采购代理机构存在关联关系。

(2) 已为采购项目提供整体设计、规范编制或者项目管理、监理、检测等服务的供应商，不得再参加该采购项目的其他采购活动。

(3) 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，不得参加同一合同项下的采购活动。

1.3 供应商在磋商过程中不得以向采购单位行贿或采取其他手段谋取成交。一经发现，其供应商资格将被取消。

1.4 供应商不得实施下列法律禁止的行为，情节严重的，由有权机关依法追究其法律责任。

1.4.1 采取不正当手段诋毁、排挤其他供应商的；

1.4.2 与采购单位或者其他供应商恶意串通的；

1.4.3 以低于成本的报价竞标的；

1.4.4 向采购单位、磋商小组成员行贿或者提供其他不正当利益的；

1.4.5 以他人名义磋商或者以其他方式弄虚作假，骗取成交；

1.4.6 在采购过程中与采购人进行协商磋商的；

1.4.7 提供虚假证明材料谋取成交的；

1.4.8 拒绝有关部门监督检查或者提供虚假情况的。

## **2. 资金来源**

2.1 竞争性磋商公告或磋商邀请函中所述的采购人必须已经获得足以支付本次采购后所签订的合同项下的款项（包括财政性资金和自筹资金）。

## **3. 磋商费用**

3.1 供应商应当承担所有与准备和参加磋商有关的费用，不论磋商的结果如何，采购单位均无承担磋商费用的义务和责任。

## 二 磋商文件

### 4. 磋商文件构成

- 4.1 采购单位根据采购项目的特点和需求编制磋商文件。
- 4.2 供应商应当认真阅读磋商文件所有的事项、格式、条款和技术规范等。
- 4.3 供应商应当注意磋商风险：如果供应商未按照磋商文件要求提交响应文件，将有可能导致其响应按无效响应处理。
- 4.4 供应商应检查磋商文件是否完备，如果发现有任何缺漏、重复或不清楚的地方，应在收到文件后 2 个工作日内通知采购代理机构，以便及时补齐。否则，由此引起的损失由供应商自负。

### 5. 磋商文件的澄清和修改

- 5.1 任何要求对磋商文件进行澄清或者修改的供应商，均应当在首次响应文件递交截止时间 5 日前以书面形式通知采购单位。
- 5.2 采购单位可对已发出的磋商文件进行必要澄清或者修改。澄清或者修改内容可能影响响应文件编制的，采购单位将在首次响应文件递交截止时间 5 日前，以书面形式通知所有已收受磋商文件的供应商。
- 5.3 该澄清或者修改的内容为磋商文件的组成部分。
- 5.4 供应商在收到上述通知后，应当立即向采购单位发出回函予以确认。

## 三 供应商的响应文件

### 6 磋商范围及响应文件计量单位

- 6.1 供应商必须对磋商文件中“技术规范”中所有要求进行报价和详述，不得拆包进行应答和磋商。
- 6.2 供应商的响应文件中所使用的计量单位，除磋商文件中有特殊要求外，应采用中华人民共和国法定计量单位及通用图形符号。

## 7 响应文件的编制

### 7.1 供应商的响应文件组成，包括：

附件 1——磋商报价函

附件 2——磋商报价一览表

附件 3——磋商分项报价说明表

附件 4——商务条款偏离表

附件 5——技术服务规格偏离表

附件 6——资格证明文件

6-1 法人营业执照

6-2 税务登记证（如多证合一可不提供）

6-3 法定代表人的授权委托书

6-4 投标商的情况声明

6-5 供应商资格声明书

6-6 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

6-7 信用记录证明文件

6-8 其他资格要求证明文件

附件 7——磋商成交服务费承诺书

附件 8——服务方案

附件 9——供应商自行提供的其他内容(如有)

附件 10——政府采购投标担保函格式

附件 11——政府采购履约担保函格式

附件 12——北京市政府采购信用担保试点工作专业担保机构联系方式

附件 13——《中小企业声明函》

### 7.2 供应商的响应文件按统一格式填写，装订成册。

## 8 报价

### 8.1 所有服务均以人民币报价。供应商的磋商报价应遵守“中华人民共和国价格法”。同时，根据《中华人民共和国政府采购法》第二条的规定，采购是以合同方式有偿取得服务的行为。为保证公平竞争，如有服务主体部分的赠与行为，属于无效应答情形。

- 8.2 供应商应当在分项报价说明表（附件3）上标明有关服务的单价（如适用）和总价，并由法定代表人或授权代表签署。
- 8.3 供应商须根据采购人提出的具体需求，针对每一服务内容，逐一分项报价。
- 8.4 采购单位不接受任何选择性报价，每种服务只能有一个报价。
- 8.5 供应商的唱价原则：各供应商的报价不进行公开唱价。

## 9 磋商保证金

- 9.1 供应商应当提供《供应商须知前附表》中所规定数额的磋商保证金，并作为其响应文件的一部分。
- 9.2 磋商保证金是为了保护采购单位免遭因供应商的行为蒙受损失而要求的。发生下列情形之一，磋商保证金将不予退还：
  - （1）供应商在提交响应文件截止时间后撤回响应文件的；
  - （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）成交供应商未按磋商文件规定按时足额交纳成交服务费的。
  - （6）磋商文件规定的其他情形。
- 9.3 磋商保证金可采用形式详见《供应商须知前附表》。
- 9.4 凡是没有交纳磋商保证金的采购单位将拒绝接收供应商的响应文件。交纳的保证金不符合本须知第9.1条、第9.3条的规定的，属于无效响应。
- 9.5 以联合体形式参加磋商的，可以由联合体中的一方或者共同提交磋商保证金。以一方名义提交磋商保证金的，对联合体各方均具有约束力。
- 9.6 成交供应商的磋商保证金，在成交供应商与采购人签订合同之日起5个工作日内办理退还手续。未成交供应商的磋商保证金，在成交通知书发出后5个工作日内办理退还手续。
- 9.7 未成交供应商办理退还磋商保证金手续时，须持磋商保证金凭证，到采购代理机构的业务部门办理。成交供应商办理退还磋商保证金手续时，须持磋商保证金凭证及《政

府采购合同》原件，到采购代理机构的业务部门办理。

## 10 响应文件有效期

- 10.1 响应文件应在规定的磋商日后的90天内保持有效（详见〈供应商须知前附表〉），响应文件有效期不满足要求的，将被视为非实质响应性响应文件而予以拒绝。
- 10.2 采购代理机构可根据实际情况，在原磋商有效期截止之前，要求供应商同意延长响应文件的有效期限。接受该要求的供应商将不会被要求和允许修正其响应文件，且本须知中有关磋商保证金的返还的规定将在延长了的有效期限内继续有效。供应商也可以拒绝采购代理机构的这种要求，其磋商保证金将不会被没收。上述要求和答复都应以书面形式提交。

## 11 响应文件的签署及规定

- 11.1 组成供应商的响应文件的各项资料均应遵守第7条规定。
- 11.2 供应商的响应文件必须由法人代表或授权代表签署（印刷体、复印件无效）。
- 11.3 供应商应当准备响应文件正本1份、副本2份及电子版1份（详见〈供应商须知前附表〉中规定），每份响应文件须清楚地标明“正本”或“副本”或“电子版”。若正本和副本或电子版不符，以正本为准。
- 11.4 响应文件的正本需打印或用不退色墨水书写，注明“正本”字样，并由供应商的法定代表人正式授权的代表在响应文件上签字并加盖单位印章。授权代表须持有书面的“法定代表人授权书”（标准格式附后），并将其附在响应文件中。如对响应文件进行了修改，则应由供应商的法定代表人正式授权的代表在修改的每一页上签字。响应文件的副本可采用正本的复印件。
- 11.5 供应商的响应文件如有修改错漏处，必须由法定代表人或其授权人签字或盖单位公章。
- 11.6 供应商的响应文件因字迹潦草或表达不清所引起的后果由供应商负责。

### 三 供应商的响应文件的递交

## 12 响应文件的密封和标记

- 12.1 响应文件必须密封递交。对封装材料及样式不作特别规定，但供应商应保证其封装

的可靠性，不致因搬运、堆放等原因散开。供应商应将响应文件正本和所有的副本及电子版密封包装，且包装袋/箱正面和响应文件封面须标明“正本”“副本”“电子版”字样。

- 12.2 在包装袋/箱的封装处加盖供应商单位公章或由法人授权代表签字。
- 12.3 为方便核查磋商保证金，供应商应当将“磋商保证金”单独密封，并在包装袋/箱上标明“磋商保证金”字样，单独递交。
- 12.4 供应商的响应文件必须在规定的时间派人送达到指定的磋商地点。
- 12.5 在规定的供应商的响应文件送达时间以后送达的供应商的响应文件，采购人拒绝接收。

### **13 响应文件的修改和撤回**

- 13.1 磋商开始以后，在磋商规定的最终报价时间内，供应商可以提出书面修改材料并及时送达，书面修改材料需有授权代表签字。
- 13.2 在提交响应文件截止时间后，供应商撤回响应文件的，其保证金不予退还。
- 13.3 除供应商要求撤回文件的情况外，供应商递交的文件将留档备案，不予退还。

## **四 评审及磋商**

### **14 响应文件的评审与澄清**

- 14.1 磋商小组由采购人代表及相关专家组成，磋商小组将按照磋商文件规定的资格条件对各响应文件进行资格审查，并对符合资格条件的响应文件进行评审。未实质性响应磋商文件的响应文件按无效处理，不参加评审及磋商，磋商小组将及时告知。
- 14.2 对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，磋商小组可以要求供应商在规定的时间内作出必要的澄清、说明或者更正。供应商的澄清、说明或者更正应当由法定代表人或其授权的代表签字或者加盖公章。由授权代表签字的，应当另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。且澄清、说明或者更正内容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。接到磋商小组澄清等要求的供应商如未按规定作出澄清，其风险由供应商自行承担。



14.3 出现的下列情形之一的，将被认定为未实质性响应磋商文件：

- (1) 应交而未交/未足额交纳/未按磋商文件规定形式交纳磋商保证金的；
- (2) 未按照磋商文件规定要求密封、签署、盖章的；
- (3) 不具备磋商文件中规定资格要求的；
- (4) 响应文件内容不全或字迹模糊辨认不清，导致响应文件不满足磋商文件实质性要求的；
- (5) 响应文件中提供虚假或失实材料的；
- (6) 未满足磋商文件中标注\*号条款要求；
- (7) 属于磋商文件中所列无效响应情形；
- (8) 供应商在过去三年中有重大违法记录或重大失信记录的；
- (9) 不符合法律、法规和磋商文件中规定的其他实质性要求的。

14.4 未实质性响应磋商文件的响应文件，其供应商不得通过修正或撤销不符之处而使其响应文件成为实质性响应的文件。

14.5 评审委员会不接受供应商主动提出的澄清。

## 15 磋商

15.1 磋商小组所有成员将集中在通知的时间，与参加磋商的供应商逐一进行磋商。磋商小组将给予所有参加磋商的供应商平等的磋商机会。在磋商中，磋商的任何一方不得透漏与磋商有关的其他供应商的技术资料、价格和其他信息。

15.2 磋商将就采购服务的技术方案、服务要求及合同草案条款等进行磋商。供应商应如实提供磋商小组要求提供的资料，并以书面形式作出承诺、说明或者补充。

15.3 供应商的承诺、说明或者补充应当由法定代表人或其授权代表签字或者加盖公章。

15.4 在磋商过程中，对磋商文件的实质性变动是磋商文件的有效组成部分，磋商小组将及时以书面形式同时通知所有参加磋商的供应商。供应商收到通知后应当及时回函予以确认，并按照磋商文件的变动情况重新提交响应文件，并由其法定代表人或授权代表签字或加盖公章。由授权代表签字的，应当附法定代表人授权书。

## 16 磋商及评审过程保密

- 16.1 磋商小组成员及与磋商有关的工作人员，从磋商开始到授予成交供应商止，凡是属于审查、澄清、评价和磋商的有关资料，均不得向无关的人员透露。
- 16.2 在磋商及评审期间，供应商企图影响磋商小组成员、或与磋商有关工作人员的任何活动，将导致被拒绝磋商，并承担相应的法律责任。

## 17 最后报价

- 17.1 磋商结束后，所有继续参加磋商的供应商在磋商小组规定的时间内提交最后报价。
- 17.2 如果磋商文件不能详细列明采购标的的技术、服务要求，磋商结束后，磋商小组将按照少数服从多数的原则投票推荐 3 家以上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。
- 17.3 最后报价是供应商响应文件的有效组成部分。
- 17.4 最后报价须在磋商小组规定的时间内送达指定地点。逾期提交最后报价的供应商将被取消授予合同的资格。

## 五 确定成交

### 18 确定成交候选供应商的确定标准

- 18.1 磋商小组经磋商确定最终采购需求和提交最后报价的供应商后，由磋商小组采用综合评分法对提交最后报价的供应商的响应文件和最后报价进行综合评分。  

综合评分法，是指响应文件满足磋商文件全部实质性要求且按评审因素的量化指标评审得分最高的供应商为成交候选供应商的评审方法。
- 18.2 评审时，磋商小组各成员将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。
- 18.3 磋商小组根据综合评分情况，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。评审得分相同的，按照最后报价由低到高的顺序推荐；评审得分且最后报价相同的，按照技术指标优劣顺序推荐。磋商小组推荐排名第一的供应商为预成交供应商。

## 19 确定成交供应商

- 19.1 采购代理机构在评审结束后 2 个工作日内将评审报告送采购人，采购人在收到评审报告之日起 5 个工作日内，确认评审报告中的评审结果。
- 19.2 成交供货商不可抗力或者自身原因不能履行政府采购合同的，采购人可以与排在成交供货商之后的第一位的成交候选供应商签订政府采购合同，以此类推。

## 20 成交通知书

- 20.1 成交供应商确定后，成交结果在财政部门指定的政府采购信息发布媒体上公告。在发布公告的同时，采购代理机构以书面形式向成交供应商发出成交通知书。
- 20.2 成交通知书将是合同的一个组成部分。

## 21 签订合同

- 21.1 成交供应商应当自成交通知书发出之日起 30 日内，与采购人签订合同，否则按擅自撤销响应文件处理。
- 21.2 磋商文件、成交供应商的响应文件及评审过程中有关澄清文件均应作为合同附件。

## 22. 履约保证金（本项目不适用）

- 22.1 成交供应商在签订合同后\_\_ / \_\_天内，向采购人提交合同总价\_\_ / \_\_%的履约保证金，形式为\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_（详见〈供应商须知前附表〉）。

## 23. 保密和披露

- 23.1 供应商自领取磋商文件之日起，须承诺承担本采购项目下保密义务，不得将因本次采购获得的信息向第三人外传。
- 23.2 采购代理机构有权将供应商提供的所有资料向有关政府部门或评审的有关人员披露。

## 24. 腐败和欺诈行为

- 24.1 采购单位和成交供应商在本次采购、合同签订及合同实际履行过程中不得损害国家利益、社会公共利益及他人合法权益，不得实施下列行为。

24.1.1 “腐败行为”是指在采购过程中或合同签订、履行过程中，通过提供或变相提供、接受或变相接受、索取或变相索取任何不正当利益的行为。

24.1.2 “欺诈行为”是指成交供应商在采购过程或合同签订、履行过程中恶意串通、虚构事实，损害采购人、其他供应商权益及社会公共利益的行为，包括供应商之间在递交响应文件前后恶意串通，人为地使采购丧失公平竞争性，扰乱采购公平竞争秩序的行为。

24.2 在采购过程或合同签订、履行过程中，发现被推荐的成交供应商在本采购过程中有腐败和欺诈行为的，应当依法取消其成交资格并解除已经签订的采购合同。

## 25 采购终止

25.1 出现下列情形之一，将导致竞争性磋商采购活动终止：

- (1) 因情况变化，不再符合规定的竞争性磋商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) 在采购过程中符合磋商要求的供应商或者报价未超过采购预算的供应商不足 3 家的，但市场竞争不充分的科研项目，以及需要扶持的科技成果转化项目，提交最后报价的供应商可以为 2 家；
- (4) 因重大变故，采购任务取消的。

## 26. 质疑与投诉

26.1 供应商认为本项目磋商文件、竞争性磋商过程及成交结果使其自身的权益受到损害，可以在法定期限内向采购单位提出质疑，质疑的范围仅限于上述三方面的事项。采购单位在收到应商书面质疑后 3 个工作日内作出答复。

26.2 提出质疑的期限

26.2.1 对磋商文件提出质疑的，为收到磋商文件之日或者竞争性磋商公告期限届满之日起 7 个工作日内。

26.2.2 对竞争性磋商过程提出质疑的，为各程序环节结束之日起 7 个工作日内。

26.2.3 对成交结果提出质疑的，为成交结果公告期限届满之日起 7 个工作日内。

26.3 供应商提出质疑时，应当提交书面质疑函原件。以传真形式提起质疑的，应当尽快提交质疑函原件。

26.3.1 质疑函应当包括：

(1) 质疑人和被质疑人的名称、地址、电话等；

(2) 具体的质疑事项及事实依据；

(3) 相关证明材料（如有）。

供应商对质疑材料的真实性承担相应法律责任。

26.3.2 质疑函应当署名并加盖供应商单位公章，供应商为法人或者其他组织的，应当由法定代表人或者法定代表人授权代理人签字（手签章、人名章均无效）。

26.3.3 供应商的法定代表人可以委托代理人办理质疑事务。代理人办理质疑事务时，除提交相关质疑材料外，还应当提交质疑供应商法定代表人针对本项目办理质疑事务的授权委托书，授权委托书应当载明委托代理的具体权限和事项。

26.4 供应商对采购单位的质疑答复不满意或者采购单位未在规定时间内作出答复的，可以在答复期满后 15 个工作日内向同级财政部门提起投诉。

26.5 供应商捏造事实、提供虚假材料或者以非法手段取得证明材料进行投诉的，由财政部门列入不良行为记录名单，禁止其 1 至 3 年内参加政府采购活动。

## 27. 成交服务费

27.1 成交供应商应当向采购代理机构支付成交服务费。

27.2 成交服务费的具体收费办法和标准按照详见《供应商须知前附表》。

27.3 成交供应商应当在领取成交通知书的同时向采购代理机构一次性支付成交服务费。

27.4 成交服务费应当以支票、汇票、现金、电汇等形式支付。

## 28. 适用法律

28.1 本次采购活动及由此产生的合同受《中华人民共和国政府采购法》及其他有关的法律法规制约和保护。

### 第三部分 采购需求

#### 第一、服务需求一览表

包号	服务内容	数量	预算	服务期
1	“疏解整治促提升”专项任务巡查服务	1项	1850000元	一年

#### 第二、技术服务规格及要求

##### 一、项目总体概述及用途

###### (一) 总体概述

依据《国务院办公厅关于政府向社会力量购买服务的指导意见》(国办发{2013}96号)和《政府购买服务管理办法(暂行)》(以下简称《办法》),为进一步转变政府职能,更好发挥市场机制作用,按照积极稳妥,有序实施;科学安排,注重实效;公开择优,以事定费;改革创新,完善机制的原则,采用公开招标的方式购买服务。

“疏解整治促提升”工作是我区深入学习贯彻习近平总书记对北京一系列重要讲话精神,落实党的二十大精神和市委十三次党代会、市委十三届二次全会精神、区委十三届四次全会精神的重要举措,市、区领导高度重视各专项任务牵头开展情况,定期专题调度工作进展。北京市海淀区房屋管理局按照北京市、海淀区的工作要求,牵头开展普通地下室综合整治、直管公房转租转借清理及违法群租房治理工作。2023年持续深入推进“疏解整治促提升”专项行动,要突破难点问题,要坚决防止反弹回潮,巩固整治效果。

###### (二) 项目背景及用途

2017年10月起,海淀区房管局开始引入第三方开展“疏解整治促提升”巡查工作,开展了多轮全覆盖检查和二轮重点点位复查工作,通过观察、询问和拍照留存等方式摸清“疏解整治促提升”专项工作的现状,梳理形成全面、客观、详细的检查台账,全面反映该专项工作的综合考核评价情况,实现对专项工作进展情况的总体掌握,确保疏解整治问题能够全面排查、及时发现,建立有效的问题发现和解决机制,为“疏

解整治促提升”专项工作的深入开展和完善提供有力支撑。

为更好地开展海淀区房管局“疏解整治促提升”专项工作，按照北京市人民政府《关于“十四五”期间深化推进“疏解整治促提升”专项行动的实施意见》（京政发【2021】1号）保持工作力度不减、标准不降、节奏不变的工作要求，继续引入第三方开展“疏解整治促提升”专项任务巡查服务。

## 二、服务需求及要求

供应商提供的服务应满足但不限于以下要求：

### （一）业务整体服务需求及要求

以质量管理体系为基础，设计一套符合“防反弹”要求的普通地下室、直管公房及违法群租房检查体系、数据分析服务体系、资料开发服务体系；至少提供人员配备方案、人员绩效考核激励方案、业务培训方案、人员管理制度等，确保该项目实施后的防止反弹效果。

### （二）业务服务人员需求及要求

提供 27 名符合要求的专职工作人员，工作时间为每周五天，每日工作时长 8 小时，工作时间为弹性制，早班 6：30-14：30，晚班 14：30-22：30。具体要求如下：

#### （1）数据审核和研究报告撰写人员要求

1. 公共管理等相关专业背景研究生及以上学历，3 年以上数据审核和研究报告撰写经验；

2. 工作积极主动，做事严谨细心；

3. 对数据敏感，文字组织能力强，熟练使用 office 办公软件；

4. 具有较强的团队协作能力，工作责任心强；

5. 具备较强的人际沟通、学习能力，协调能力良好，执行力强；

6. 服从命令、听从指挥、遵守海淀区房管局各项规章制度；

7. 具有信息安全及保密意识。

## **(2) 项目管理人员要求**

1. 项目经理从业年限 5 年以上，并具有相关工作经验和相似人员规模管理经验；
2. 各组负责人从业年限为 2 年以上，并具有相关工作经验；
3. 能够胜任长时间高压力的工作岗位，且应急处理能力较强；
4. 具备较强的人际沟通、学习能力，协调、统筹能力良好，执行力强；
5. 具备较敏锐的洞察力，突出的理解和沟通能力，富有团队精神；
6. 具有信息安全及保密意识。

## **(3) 审核员人员要求**

1. 大专及以上学历；
2. 平均年龄不超过 35 岁，最高年龄不超过 40 岁，且 30 岁以上人员比例不超过 10%；
3. 熟练使用 office 办公软件，能够进行数据汇总等；
4. 具有较强的团队协作能力，工作责任心强；
5. 具备较强的人际沟通、学习能力，协调能力良好，执行力强；
6. 具备较敏锐的洞察力，理解和沟通能力强，富有团队精神；
7. 服从命令、听从指挥、能够接受早晚班倒班；
8. 身体健康，品行端正，无不良社会记录和犯罪记录等；
9. 具有信息安全及保密意识。

## **(4) 调查人员要求**

1. 高中及以上学历，其中大专及以上学历比例不低于 60%；
2. 平均年龄不超过 40 岁，最高年龄不超过 50 岁，且 40 岁-50 岁人员比例不超过 8%；
3. 具有较强的团队协作能力，工作积极主动，责任心强；
4. 具有丰富的实地检查经验和较好的沟通协调能力；
5. 服从命令、听从指挥、能够接受早晚班倒班；



6. 具有较强的抗压能力和心理素质，周末可加班；
7. 身体健康，品行端正，无不良社会记录和犯罪记录等；
8. 具有信息安全及保密意识。

### **（三）服务内容需求及要求**

#### **（1）普通地下室点位检查范围及要求**

1. 检查范围。对 1800 处重点普通地下室进行不少于 2 遍的全面巡查审核，同时摸排清退后普通地下室再利用工作；对海淀区普通地下室动态监管系统中 1900 处其他各类点位进行不少于 1 遍的摸排，并单独对存在问题的各类普通地下室不少于 2 次重点复查，同时完善海淀区普通地下室动态监管系统点位上图工作。

2. 检查要求。清空后普通地下室：2015-2018 年清退的，核实目前使用情况；是否有人居住并核实居住人员类别；核实再利用情况及装修改造情况；对位置、摄像头、上锁、居住及再利用情况要拍照留存图片。经营类普通地下室：对普通地下室具体位置进行明确，与海淀区普通地下室动态监管系统中的地图位置比对核实。核实经营类普通地下室是否办理普通地下室备案登记证明及实际使用用途与备案用途是否一致。自用性宿舍普通地下室：核实物业员工宿舍类普通地下室是否为物业人员居住，并拍照留存图片。特殊时期检查：按照我局对普通地下室领域工作部署要求，针对重点时期、重点地区、重点台帐内的普通地下室开展检查，核实使用状况，记录现场情况，并拍照留存图片。

3. 汇总频次。每日报告检查情况；每周汇总一次检查台帐，包括基础台帐和问题台帐；每月提交一次月度分析报告，针对存在问题的点位情况分析问题根源与特征。

4. 其他检查事项：对检查点位按处填写《普通地下室检查工作记录表》；对全部检查点位建立工作档案；对发现的新增违法违规使用普通地下室点位及时报告。

5. 完成采购人交办的其他相关事项。

## **(2) 直管公房点位检查范围及要求**

1. 检查范围。对 454 处直管公房住宅房屋（楼房 286 处、平房 168 处）由第三方检查人员进行不少于 2 轮的全覆盖巡查审核；同时建立疑似转租转借清理台账。

2. 检查要求。时限内完成全覆盖检查，并根据特殊时期或特殊任务（如：已经清理的直管公房的复核；利用节假日和下班后时间进行检查等）要求抽检重点房屋；做好巡查记录和抽查记录（照片、视频和音频等方式记录）；对于直管公房开墙打洞、私搭乱建、“居改商”、危害电梯安全、违规用电、电动车违规充电等有关安全生产行为，发现后随时报区房管局，同时报相关部门。

3. 汇总频次。月度提交检查报告。

4. 其他事项。对突发情况要及时报告。

5. 完成采购人交办的其他相关事项。

## **(3) 群租房点位检查范围及要求**

1. 检查范围。完成当年“疏解整治促提升”系统平台上账点位覆盖检查，入户率达到 90%，并对业务科室临时增加点位、察访核验抽取点位、检查反弹点位进行检查或复查，年度总点位 1200 处以内。

2. 检查要求。“疏解整治促提升”系统平台上账点位当月要完成上个月度点位的全面复查；对业务科室每月提供 12345 热线诉求街镇整改后点位，要按 20%的比例进行抽查，季度内完成复查；重大节日、会议期间对重点区域内点位重点检查，做好巡查记录、抽查记录和反弹点位记录，并对所检查点位进行安全提示，对发现的重大消防、建筑安全隐患及时报告区房管局；检查中发现的反弹点位当天反馈业务科室，并建立反弹点位台账，下一月度对反弹点位全面复查，对再次反弹的点位或多次入户未成功、租户拒绝入户的点位要给业务科室提交台账，由业务科室督促街镇整改的同时，督促街镇列入执法范围。

3. 汇总频次。月度整理检查报告。按街镇、租赁公司、二房东、房主直租、反弹

点位情况等维度梳理。依据月度检查、复查、各街镇好的做法，会同业务科室，形成季度群租房整治工作专报。

4. 其他事项。对突发情况要及时报告。
5. 完成交办有关群租房检查的其他事项和其他工作安排。
6. 未成功入户的点位予以扣费，扣费比例以双方签订的比例为准。

#### **（四）服务费构成说明**

供应商应承担所有与准备、参与投标和履行合同有关的所有费用，采购人不再另行支付其他费用。

#### **（五）其它要求**

供应商应根据采购人的服务需求，提供但不限于项目分析方案、质量控制方案、项目组织方案、管理服务制度、人员配置方案、绩效考核激励方案等响应内容。

### **三、相关要求**

#### **（一）服务期：**

自合同签订生效之日起一年。

根据《关于推进和完善服务项目政府采购有关问题的通知》（财库[2014]37号），“采购需求具有相对固定性、延续性且价格变化幅度小的服务项目，在年度预算能保障的前提下，采购人可以签订不超过三年履行期限的政府采购合同”。本项目服务合同期限为一年，一年合同期届满后，在不改变合同其它条款的情况下，可视服务情况与中标（成交）供应商续签合同，续签次数为两次，总服务期限为三年。

#### **（二）续签条件：**

（1）采购人将适时采取适当形式对项目过程进行监管，定期听取成交人项目执行情况汇报，确保质量，如果达不到采购人要求，采购人有权要求重新开展检查；若拒不整改，采购人有权重新选择成交人。成交人应按约定期限提交工作成果报采购人验收，如终期验收未通过，成交人应在5日内完成修改，三次验收未通过的，采购人可

认定为验收不合格。若验收不合格，采购人有权解除当年合同，成交人应向采购人返还其已支付的全部项目费用，并向采购人支付合同款 20%作为违约金。一次招标三年沿用，每年度的合同期满前 1 个月，采购人验收合格后，可续签下一年合同。

(2) 采购人需与财政部门确认未来三年资金安排，在年度预算能保障的前提下，采购人应先与中标（成交）供应商签订框架协议，再签订服务合同。续签合同金额必须在预算批复金额内，且合同金额增加部分不能超过原合同采购金额的百分之十。

**(三) 服务地点：**依采购人要求在海淀区内指定地点。

## 第四部分 评审方法及标准

### 1. 总则

评分按商务、技术评议和价格三部分分别打分的方式进行。其中商务、技术分满分为 90 分、价格分满分为 10 分，供应商的综合评分为两项得分之和，满分为 100 分。

### 2. 资格性检查及符合性检查的审查

满足“资格性检查及符合性检查”的响应文件，方可进入商务、技术评议，否则将导致磋商无效。

### 3. 商务、技术评议

磋商小组对通过“资格性检查及符合性检查”的磋商供应商，进行商务、技术评议，根据评标细则对每一评审项打分，从而得出磋商供应商的商务、技术得分。

评分细则如下：

序号	评审条款	权重	评审细则	分值	评审标准
1	价格	10	$\text{投标报价得分} = \left( \frac{\text{评标基准价}}{\text{投标报价}} \right) \times \text{价格权值} \times 100$	0-10	投标报价得分 = (评分基准价/投标报价) * 价格权值 * 100, 满足招标文件要求且投标价格最低的投标报价为评标基准价。
2	投标方案的总体符合度	15	投标总体方案的合理性、针对性	0-15	根据本项目招标文件中的需求,综合考量投标人的投标整体方案,酌情打分: (1) 投标总体方案的合理性、针对性较详细,部分满足项目要求,得 5 分; (2) 投标总体方案的合理性、针对性较、较合理,基本满足项目要求,得 10 分; (3) 投标总体方案的合理,有针对性,完全符合项目要求,得 15 分。
3	业务服务方案	38	项目分析	0-6	综合考量投标人的投标文件,酌情打分: (1) 对需求理解不到位或有偏差,计划书设计无针对性:不得分; (2) 对需求理解基本全面,测评方案设计较简单,不够详细:得 1-2 分; (3) 对需求理解透彻,测评方案设计较简单,不够详细:得 3-4 分; (4) 对需求理解透彻,对项目需求理解全面、合理,测评方案设计详细合理:得 5-6 分。
			质量控制方案	0-7	综合考量投标人的投标文件,酌情打分: (1) 无明确的质量控制方案或质量控制方案存在较多漏洞,不能有效控制项目执行中的作弊行为,不能保证或较少能保证项目质量:不得分; (2) 有质量控制方案,质量控制方法基本可

序号	评审条款	权重	评审细则	分值	评审标准
					靠，但具有操作难度：得 1-2 分； (3) 有制度和技术质量控制方案，质量控制方法可操作性较好，基本可保证项目质量：得 3-4 分； (4) 有制度和技术质量控制方案，质量控制方法可操作性非常强，可有效保证项目质量：得 5-7 分。
			项目组织方案	0-15	综合考量投标人的投标文件，酌情打分： (1) 无明确的项目组织方案或项目组织方案简单、无说服力：不得分； (2) 项目实施方案与本项目所在区域实际情况匹配性弱：得 1-5 分； (3) 项目实施方案与本项目所在区域实际情况匹配，缺乏一定的科学合理性，可操作性一般：得 6-10 分； (4) 充分结合本项目所在区域实际情况设计项目实施方案，方案科学合理、可操作性强：得 11-15 分。
			管理服务制度	0-10	综合考量投标人的投标文件，酌情打分： (1) 管理服务制度，部分满足要求，0-3 分； (2) 管理服务制度的设计详细、合理，基本满足要求，4-7； (3) 管理服务制度设计详细、合理、有针对性，满足要求，8-10 分；
4	业务服务人员方案	15	人员配置方案	0-10	综合考量投标人的投标文件，酌情打分： (1) 对岗位任职条件，人员配置方案的设计，部分满足要求，0-3 分； (2) 对岗位任职条件，人员配置方案的设计详细，基本满足要求，4-7 分； (3) 对岗位任职条件，人员配置方案的设计详细、合理、有针对性，完全满足要求，8-10 分。
			绩效考核激励方案	0-5	综合考量投标人的投标文件，酌情打分： (1) 绩效考核激励方案基本满足要求，0-2 分； (2) 绩效考核激励方案详细、合理，满足要求，3-5 分；
5	业绩、企业资信状况及履约能力	20	同类项目业绩	0-12	自 2016 年 1 月 1 日起至今，每提供 1 个类似服务的合同（合同复印件并加盖投标单位公章），得 3 分，最低 0 分，最高 12 分。
			资信状况及履约能力	0-2	综合考量各投标人的投标文件，资信状况好及履约能力优的得 2 分；否则酌情打 0-1 分；
			企业综合服务能力认证	0-6	通过 ISO9001 质量管理体系认证（提供有效认证证书复印件加盖公章得 2 分，未提供得 0 分）。 通过 ISO14001 环境管理体系认证（提供有效认证证书复印件加盖公章得 2 分，未提供得 0 分）。

序号	评审条款	权重	评审细则	分值	评审标准
					通过 OHSAS18001 职业健康安全管理体系认证（提供有效认证证书复印件加盖公章得 2 分，未提供得 0 分）。
6	对招标文件响应程度	2	考察供应商的投标文件	0-2	考察投标文件资料完整、有条理，逻辑性强；严格按照招标文件要求制作投标文件，目录及页码对应准确。按照招标文件要求全面实质响应，文字、复印件、图片等清晰等方面酌情打 0-2 分。

## 第五部分 合同条款

### 北京市海淀区政府采购项目 委托合同书

（备注：本合同模板为采购人和成交单位拟签订的委托合同书，采购人保留结合成交单位响应文件的承诺及采购单位的实际要求对合同进行调整的权利）

#### “疏解整治促提升”专项任务巡查服务

甲方（委托方）：北京市海淀区房屋管理局

乙方（受托方）：



甲方：北京市海淀区房屋管理局

乙方：

本项目为甲方 2023 年政府购买的服务项目，项目编号：\_\_\_\_\_；  
中标单位：\_\_\_\_\_。在框架合作协议的基础下，双方依据《中华人民共和国民法典》，甲方委托乙方开展关于“疏解整治促提升”专项任务巡查服务工作，甲、乙双方在充分协商的基础上，就巡查服务工作有关事宜达成一致，签订本合同。双方共同信守本合同。

## 一、项目名称

“疏解整治促提升”专项任务巡查服务

## 二、项目背景与目标

2017 年 10 月起，海淀区房管局开始引入第三方开展“疏解整治促提升”巡查工作，开展了多轮全覆盖检查和二轮重点点位复查工作，通过观察、询问和拍照留存等方式摸清“疏解整治促提升”专项工作的现状，梳理形成全面、客观、详细的检查台账，全面反映该专项工作的综合考核评价情况，实现对专项工作进展情况的总体掌握，确保疏解整治问题能够全面排查、及时发现，建立有效的问题发现和解决机制，为“疏解整治促提升”专项工作的深入开展和完善提供有力支撑。

为更好地开展海淀区房管局“疏解整治促提升”专项工作，按照北京市人民政府《关于“十四五”期间深化推进“疏解整治促提升”专项行动的实施意见》（京政发【2021】1 号）保持工作力度不减、标准不降、节奏不变的工作要求，继续引入第三方开展“疏解整治促提升”专项任务巡查服务。

### （一）组建第三方检查专业队伍，深入开展“疏解整治促提升”专项检查工作

乙方将依托长期开展实地检查的专业力量，结合与政府部门合作以及开展房屋住建行业调查的丰富经验，综合选取高素质检查人员，组建专业精干的第三方现场检查团队，并制定科学合理的第三方现场检查方案，深入开展海淀区“疏解整治促提升”专项任务巡查工作。

### **（二）完善现有管理台账，夯实疏整促工作基础**

乙方将对检查范围内的普通地下室、直管公房、违法群租房点位进行全面细致的实地检查，通过观察、询问和拍照留存等方式，摸清工作现状，梳理形成全面、客观、详细的检查台账，包括基础台账和问题台账，并定期向甲方汇报现场检查具体情况及工作进展，确保甲方对“疏解整治促提升”专项任务巡查工作成效的精准把控。

### **（三）完善督导评价机制，深化巩固专项工作成效**

通过摸排巡查及时掌握已清理普通地下室、直管公房、违法群租房点位现状使用及利用情况，充分发挥第三方现场检查团队在“疏解整治促提升”工作中的作用，对成效进行客观公正的评价，为我区纵深推进“疏解整治促提升”专项行动工作任务、健全长效工作机制、破解治理难题、巩固拓展治理成效奠定数据基础。

### **（四）推进腾退地下空间利用，由“碎片化”向“系统化”转变**

关注清理整治后点位的再利用和日常管理情况，结合实地检查结果，以及各社区存量空间资源的使用情况和需求，对于由各街镇、社区引导的普通地下室合理利用机制，进行案例分析，并结合海淀区的区域定位和特点，按照“以人民为中心、紧贴居民群众的实际需求”原则，提出地下空间科学合理的长效管护政策建议，为海淀区“疏解整治促提升”专项工作的深入开展提供参考借鉴。

## **三、项目内容**

乙方在充分了解甲方需求的前提下，初步确定点位检查范围及要求：

## （一）检查范围

对 2015 至 2018 年已清理的违规住人点位 555 处和地下旅馆 48 处、自用性宿舍 578 处（后期如有新增，列入检查范围）、备案类 329 处（后期如有新增，列入检查范围）、重点点位 196 处（两会等重大会议、活动保障，防汛等点位）和各类可能存在违规住人等安全使用隐患的点位，进行不少于 2 遍的全面巡查审核，并对问题点位进行不少于 2 遍的复核；对海淀区普通地下室动态监管系统中其他各点位进行不少于 1 遍的巡查审核，问题点位进行不少于 1 遍的复查；摸排清退后普通地下室再利用情况。

对 454 处直管公房住宅房屋（楼房 286 处、平房 168 处）由第三方检查人员进行不少于 2 轮的全覆盖巡查审核；同时建立疑似转租转借清理台账。

完成当年“疏解整治促提升”系统平台上账点位覆盖检查，入户率达到 90%，并对业务科室临时增加点位、察访核验抽取点位、检查反弹点位进行检查或复查，年度总点位 1200 处以内。

## （二）检查内容

### 1. 普通地下室

**已清理普通地下室：**2015-2018 年清退的，核实目前使用情况：是否有人居住并核实居住人员类别；核实再利用情况及装修改造情况（位置、摄像头安装、上锁、使用情况等）。**已备案普通地下室：**核实普通地下室具体位置，与海淀区普通地下室动态监管系统基础台账中的地图位置比对核实。核实已备案普通地下室备案登记证明，及其实际使用用途与备案用途是否一致。**自用性宿舍普通地下室：**核实报市建委备案的自用性宿舍是否为该小区服务人员居住，核实其是否安全、规范使用。**其他各类专项或重点点位普通地下室：**按照甲方对普通地下室领域工作部署，以及接诉即办、各

级专项督查、各类突发应急事件等具体工作要求，针对重点时期、重点地区、重点台账、重点点位普通地下室开展检查，核实使用状况，记录现场情况。

## 2. 直管公房

时限内完成全覆盖检查，并根据特殊时期或特殊任务（如：已经清理的直管公房的复核；利用节假日和下班后时间进行检查等）要求抽检重点房屋；做好巡查记录和抽查记录（照片、视频和音频等方式记录）；对于直管公房开墙打洞、私搭乱建、“居改商”、危害电梯安全、违规用电、电动车违规充电等有关安全生产行为，发现后随时报区房管局，同时报相关部门。

## 3. 违法群租房

“疏解整治促提升”系统平台上账点位当月要完成上个月度点位的全面复查；对业务科室每月提供 12345 热线诉求街镇整改后点位，要求按 20%的比例进行抽查，季度内完成复查；重大节日、会议期间对重点区域内点位重点检查，做好巡查记录、抽查记录和反弹点位记录，并对所检查点位进行安全提示，对发现的重大消防、建筑安全隐患及时报告区房管局；检查中发现的反弹点位当天反馈业务科室，并建立反弹点位台账，下一月度对反弹点位全面复查，对再次反弹的点位或多次入户未成功、租户拒绝入户的点位要给业务科室提交台账，由业务科室督促街镇整改的同时，督促街镇列入执法范围。

### （三）工作要求

#### 1. 普通地下室检查指标

序号	类型	检查内容	检查指标	备注
1	综合整治普通地下室	基本情况	地下室层数、出入口个数	具体检查指标根据现场实际情况进
2		使用情况	“三无一恢复”：是否违规住人、是否有垃圾和不满足消防要求的隔断、是否有违规使用现象、凡挂账整治地下空间是否恢复到原平面布局	

序号	类型	检查内容	检查指标	备注
3		安全情况	是否张贴安全管理制度、疏散通道是否正常通行、应急指示灯是否常亮、是否有消防设施、有无存放电动车和电动车充电问题。	行实时调整
4	自用性宿舍普通地下室	基本情况	地下室层数、出入口个数	
5		使用情况	居住人员情况，包括人员属性、数量、房间数、是否有上下铺、是否有做饭设施、人均居住面积是否超过5平方米等	
6		安全情况	是否张贴安全管理制度、疏散通道是否正常通行、应急指示灯是否常亮、是否有大功率电器、是否有排烟设施（换气通风口、排风扇等）、住人房间是否有窗户、是否有消防设施，有无存放电动车和电动车充电问题。	
7		特殊关注情况	自用性宿舍“四有”：即有提供卫生间、有洗澡间、有集中饮用热水设备、有地方解决员工吃饭问题。“四个一”工程	

## 2. 普通地下室检查要求

- (1) 对检查点位按处填写《普通地下室检查工作记录表》；
- (2) 对全部检查点位建立详细工作档案，留存文字记录和照片；
- (3) 每周报告检查台账，包括基础台账和问题台账，每月报告月度分析报告，根据实际检查情况做好各类数据统计、分析和研究，能及时为甲方提供各类数据支持；
- (4) 对重大安全隐患或其他突发情况或发现新增、反弹散租点位立即报告甲方，并通知属地街镇采取应对措施；
- (5) 根据普通地下室动态监管系统基础数据库，现场检查时核实普通地下室位置、总面积、规划用途、实际用途、使用人等基本情况。
- (6) 协助开展海淀区普通地下室动态监管系统点位上图工作；
- (7) 其他各项甲方针对新政策、新形势、新工作提出的点位检查、数据统计和分析、沟通对接协调等工作。

## 3. 直管公房检查指标

序号	类型	检查内容	检查指标	备注
----	----	------	------	----

序号	类型	检查内容	检查指标	备注
1	楼房	基本情况	承租人、居住人数	具体检查指标根据现场实际情况进行实时调整
2		使用情况	是否是转租转借、居住人数、有无合同、是否是隔断出租	
3	平房	基本情况	承租人、居住人数	
4		使用情况	是否是转租转借、居住人数、有无合同、是否是隔断出租	

#### 4. 直管公房检查要求

- (1) 月度提交检查报告；
- (2) 对检查点位按处填写《直管公房检查工作记录表》，对直管公房违规转租转借行为研究规律，总结归纳并提交月度分析报告；
- (3) 更新核实最新直管公房台账数据，同时对全部检查点位建立工作档案；
- (4) 协助我局完成直管公房落点落图工作；
- (5) 对突发情况和发现的新增转租转借点位立即报告，最晚不超过 24 小时；
- (6) 完成交办有关直管公房检查的其他事项。

#### 5. 违法群租房检查指标

序号	类型	检查内容	检查指标	备注
1	整改点位	基本情况	承租人、居住人数、居住人员属性、租赁方式	具体检查指标根据现场实际情况进行实时调整
2		使用情况	隔断是否拆除、人均居住面积是否达到 5 平米、非居住空间是否住人（指厨房、卫生间、阳台、客厅）	
3	临时性点位	基本情况	承租人、居住人数、租赁方式	
4		使用情况	是否有隔断/变相隔断、人均居住面积是否达到 5 平米、非居住空间是否出租住人	

#### 6. 违法群租房检查要求

- (1) 月度整理检查报告。按街镇、租赁公司、二房东、房主直租、反弹点位情况等维度梳理。

(2) 依据月度检查、复查、各街镇好的做法，会同业务科室，形成季度群租房整治工作专报。

(3) 对检查点位按处填写《海淀区违法群租房检查工作记录表》，并且拍照留存视频或照片；对全部检查点位建立工作档案；对突发情况和发现的新增、反弹群租点位及时报告。

(4) 完成交办有关群租房检查的其他事项和其他工作安排。

(5) 未成功入户的点位予以扣费，扣费比例以双方签订的比例为准。

## **7. 检查团队要求**

根据项目要求，甲乙双方共同约定，乙方将严格规范本项目检查员，以确保项目的执行质量，如下：

(1) 检查员需具有良好的工作作风和职业素养，保持纪律严明。

(2) 检查员需着装整洁，持检查证上岗。

(3) 具有较好的沟通协调能力，谈吐文明。

(4) 身体健康，品行端正，无不良社会记录和犯罪记录。

(5) 按时参加项目培训。

## **四、验收内容和验收标准**

乙方能够保证全过程担负实质性检查工作，以检查结果报告及台账参加甲方组织的评审会。验收标准主要包括：是否按照本合同要求完成检查项目的内容并形成检查结果报告及台账，检查过程是否按照已制定的计划进行，检查结果是否真实可信，符合甲方的具体要求。具体考核内容如下：

1. 乙方组织精干力量、集聚优质资源，严格遵守方案，做好检查，同时接受海淀区政府相关部门的全程指导。

2. 对普通地下室的检查范围、工作内容、检查标准均符合以上相应合同约定，检查记录档案和报告详实、准确、有效，提供各类数据和基础分析及时、到位、准确，对接沟通协调各相关主体顺畅，能有效完成甲方交办的各项工作。

对 454 处直管公房住宅房屋（楼房 286 处、平房 168 处）进行全部检查，做到全覆盖 2 遍。

完成当年“疏解整治促提升”系统平台上账违法群租房点位覆盖检查，入户率达到 90%，并对业务科室临时增加点位、察访核验抽取点位、检查反弹点位进行检查或复查，年度总点位 1200 处以内。

3. 第一个月完成项目组织实施方案；余下每月预计完成的工作包括 30 个日报、2 个台账（问题台账 1 个，基础台账 1 个）；最后半个月整理材料准备结项。

4. 检查过程管理规范，与委托方建立良好的沟通协调机制，按时按质完成检查任务，参加甲方组织的评审会。

### 五、项目的计划进度

该服务时间为一年，自 2023 年 6 月 14 日至 2024 年 6 月 13 日，检查时间为 6:30-22:30。乙方坚持保障质量、高效利用的原则，对检查的点位采取划片、分区域检查的办法，按照检查要求和汇总频次做好整体检查工作。本年度检查普通地下室、直管公房、违法群租房共计分 9 个执行组，每组安排 2 人（1 人负责日常检查，1 人根据检查量机动安排检查），对分配检查街镇做到全覆盖 2 遍。

表 海淀区“疏解整治促提升”专项巡查工作进度安排

时间 (以实际签订实际为准)	工作内容		
	普通地下室	直管公房	违法群租房
2023 年 5 月中旬	制定整体检查工作进度方案		
2023 年 5 月下旬	人员分区域安排与整体培训		
2023 年 6 月-12 月中旬	第一轮检查（复查）	一轮检查	完成当年“疏解整治促



时间 (以实际签订实际为准)	工作内容		
	普通地下室	直管公房	违法群租房
	第一执行组 7 个街镇		提升”系统平台上账点位覆盖检查，入户率达到 90%，并对业务科室临时增加点位、察访核验抽取点位、检查反弹点位进行检查或复查，年度总点位 1200 处以内
	第二执行组 7 个街镇		
	第三执行组 7 个街镇		
	第四执行组 7 个街镇		
2023 年 12 月下旬	第一轮检查总结		
2024 年 1 月-5 月	第二轮检查（复查）	二轮检查	
	第一执行组 7 个街镇		
	第二执行组 7 个街镇		
	第三执行组 7 个街镇		
2024 年 5 月上旬	第二轮检查总结		
2024 年 5 月中旬及下旬	问题点位复查	问题点位复查	
		根据特殊时期或特殊任务要求抽检重点房屋	
2024 年 6 月	检查总结 撰写报告 提交全部成果		

## 六、项目组主要人员及检查员情况

表 乙方项目组主要人员表

类别	编号	姓名	性别	年龄	职务职称	学历	承担任务
负责人	1						
	2						
	3						
项目服务团队主要人员	4						
	5						
	6						
	7						
	8						
	9						
	10						
	11						

项目总监：\_\_\_\_\_

在本合同有效期内，若乙方变更上表所列项目组成员，应经甲方书面同意，并向甲方提供新成员上表所列情况及其证明文件。乙方应以相同资历的人员提出替换申请。

表 现场检查人员列表

序号	姓名	职位	学历	年龄	从事相关工作
1					
2					
3					
4					
5					
6					
7					
8					
9					
10					
11					
12					
13					
14					
15					
16					
17					
18					
19					

### 七、项目经费预算表

乙方按照“精简必要、确保质量”的标准进行严格的测算，初步确定项目整体预算为\_\_\_\_万元（大写：人民币\_\_\_\_元整）（各项目预算见下表）。

表 项目预算表

序号	工作内容	工作细项	单价	数量	小计	备注
1	实地检查劳务费	普通地下室检查				
2		直管公房检查				
3		群租房检查				
4	项目应急点位检查费用	普通地下室应急检查				
5		直管公房应急检查				
6		群租房应急检查				
7	数据审核费用	普通地下室检查				
8		直管公房检查				
9		群租房检查				
10	数据分析	普通地下室检查				
11		直管公房检查				
12		群租房检查				
13	报告撰写	月度报告				
14		季度报告				
15		年度报告				

序号	工作内容	工作细项	单价	数量	小计	备注
16	打印装订费	报告打印和装订费用				
17		检查证制作费				
合计						

## 八、付费时间及方式

甲、乙双方一致确认，项目经费共为\_\_\_元（人民币\_\_元整），项目经费用途仅用于该项目及其评审活动。甲方每次付款前根据《海淀区房屋管理局“疏解整治促提升”专项任务巡查服务考评表》（见附件）对乙方的服务进行评价，评价在“满意”及以上的，按照约定进行支付；评价为“及格”的，扣减每期付款金额的5%后支付剩余部分；评价在“不满意”及以下的，扣减每期付款金额的10%后支付剩余部分（尾款按照付款金额依比例扣除）。甲方有权决定在进行项目验收时根据项目验收情况调整项目经费。乙方在每次收费前，应当向甲方开具等额有效的正规发票。

项目经费的支付分为四次支付：二零二三年九月底支付金额\*\*元（人民币\*\*元整）、二零二三年十二月上旬支付金额\*\*元（人民币\*\*万元整）、二零二四年三月底支付金额\*\*元（人民币\*\*元整），项目结项并通过验收后支付尾款人民币\*\*元（人民币\*\*元整）。实际支付金额以乙方每期考核结果为依据支付。

乙方收款账户如下：

公司名称：

开户行：

账号：

## 九、缔约双方的权利、义务

1. 缔约双方均应共同遵守本合同，严格遵守并认真履行本合同的各项条款。
2. 乙方将其在本合同项下的权利和义务授权给项目负责人，并授权项目负责人负责编制项目经费预算、决算，并严格按照批准的预算，负责项目经费的使用和管理。在本合同项下，项目负责人和主要成员原则上不得变更，除非项目负责人确不适宜或无法担当，乙方更换项目负责人和主要成员，应经甲方书面同意。甲方认为必要时，可要求乙方更换项目负责人和主要成员，乙方应按甲方要求更换项目负责人和主要成员。
3. 项目负责人必须是该项目实施全过程的真正组织者和指导者，担负实质性工作。挂名或不担负实质性工作的人不得作为项目负责人。
4. 乙方应严格履行合同义务，保证按时完成项目任务，并在项目结束时向甲方提交《海淀区房屋管理局“疏解整治促提升”专项任务巡查服务项目年度报告》。
5. 甲方有权监督、检查本合同履行情况。在本合同履行期间，甲方根据需要有权委派专家组，对乙方履行本合同的情况进行检查、监督，乙方应予积极配合。乙方完成项目任务后，由甲方负责验收。
6. 甲方有权根据乙方项目计划进度完成情况，决定是否拨付后续经费。如乙方未按照本合同第四条约定向甲方提交经验收合格的项目报告，乙方应向甲方退还全部甲方所支付经费，并按本合同第十二条约定承担违约责任。
7. 乙方使用经费应严格按照项目经费预算及本合同约定的支出范围执行，保证专款专用，杜绝弄虚作假、截留、挪用、挤占项目经费等行为。项目完成后，乙方应向甲方提交项目经费使用情况报告和使用项目经费购置的仪器、设备、固定资产等明细账目，并加盖公章和财务印章，在项目验收时一并验收。

## 十、知识产权的归属与成果管理

1. 甲方就乙方履行本合同所完成的、与项目目标有关的项目成果享有完整的知识产权，乙方或其项目人员享有经甲方授权的其它权利。

2. 乙方在项目执行过程中应注意对知识产权的保护，对可以形成知识产权的技术成果，应及时采取措施保护知识产权，如告知甲方申请专利或者采取有关保密措施。

3. 项目成果通过验收后，著作权等全部知识产权归甲方所有。未经甲方同意，乙方不得擅自对外公开发表、引用或向他人提供项目报告内容。乙方要严格按照法律和学术规范进行项目报告撰写，引用他人文献资料必须标明出处，项目报告要具有原创性，严禁抄袭、剽窃他人项目成果。否则甲方有权追回已支付的项目经费，直至追究法律责任。

4. 乙方应组织项目组按照本合同约定的时间完成全部工作，并在成果完成后及时向甲方申请验收；同时应将全部报告、数据、工作手稿和底稿、图纸、声像等原始技术资料收集整理，交付甲方归档保管。

5. 在本合同项下，乙方或其项目人员侵犯任何第三方知识产权或其他权益的，应由乙方承担全部法律责任，甲方豁免承担任何责任。

## **十一、保密责任**

1. 缔约双方及其有关人员均应遵照本合同的约定，对因本项目所获悉的有关信息和文字材料，承担保密责任，并应采取相应的保密措施。

2. 乙方负有就本合同项目所获悉的甲方未公开信息的保密责任，并应采取相应的保密措施。

3. 乙方若需发表与项目有关的各类保密资料，应事先向甲方和负责核定密级的有关部门提出申请，由甲方和该部门根据有关保密规定进行审查并确定准予发表后方可发表。擅自发表造成泄露秘密的，要依法追究乙方及其有关行为人的法律责任。乙方

不得擅自使用本合同项中获悉的甲方的任何信息资料。

4. 乙方对履行本合同获悉的任何信息负有永久性保密责任。前述乙方包括乙方及乙方委派的项目组负责人、研究人员、辅助人员、检查员（或项目组聘用的临时人员）等全部参与工作的人员。

5、任何第三方以本合同中的项目咨询成果侵权为由向甲方主张权利的，乙方应按甲方要求处理，并承担全部法律责任。

## **十二、违约责任**

1. 甲方未能按本合同约定提供经费而导致乙方工作延误的，应允许本合同约定的完成期限相应顺延。

2. 因乙方的原因，导致检查工作未能按期完成，或者项目成果未能达到本合同约定标准的，乙方应当采取措施尽快完成检查工作或者使项目成果达到本合同要求，并承担由此而增加的费用，如最终仍不能通过成果鉴定验收，未达到结项标准，甲方有权解除本合同，并不再支付项目鉴定及结项后的经费。乙方应退还甲方已支付的全部经费，并赔偿由此给甲方造成的损失。

3. 乙方无正当理由未履行合同义务或履行合同义务不符合约定时，甲方有权停止拨付费用并追缴乙方已取得的全部经费，已发生的费用由乙方自负，由此造成的经济损失由乙方承担。

4. 乙方未经甲方书面同意，擅自实施或者转让项目成果的，甲方有权追缴回所有项目经费和项目成果，乙方应向甲方支付约定违约金，前述约定违约金为乙方实施或者转让项目成果所得收益。

5. 乙方违反经费使用规定或经甲方检查确认计划进度不符合本合同约定的，甲方有权减拨或停拨后续经费，由此产生的损失由乙方负担；情节严重的，甲方有权单方

终止合同，乙方应当返还甲方已拨付的经费。乙方未按照本合同第五条约定时限内完成项目工作，每超过一个工作日，乙方需赔偿甲方本合同总金额的 1%作为约定违约金。

6. 任何一方因不可抗力不能履行合同义务时，可以免除违约责任，但应自不可抗力发生之日起 5 日内通知另一方，并在 20 日内出具因不可抗力导致本合同不能履行的证明。在出现不可抗力的情况下，双方均采取适当措施减轻损失。任何一方因未采取措施或采取措施不当导致损失扩大的，应当对扩大的损失承担赔偿责任。本合同所称“不可抗力”是指受影响一方不能合理控制的，无法预料或即使可预料到也不可避免且无法克服，并于本协议签订日之后出现的，使该方对合同本全部或部分的履行在客观上成为不可能或不实际的任何事件。此等事件包括但不限于自然灾害如水灾、火灾、旱灾、台风、地震，以及社会事件如战争（不论曾否宣战）、动乱、罢工，政府行为或法律规定等。

7. 在履行本合同的过程中，确因在现有水平和条件下难以克服的技术困难，导致项目部分或全部失败造成损失的，经甲方确认风险责任后，甲方在其拨款额度范围内承担部分损失。

### **十三、合同的变更、解除和争议解决**

1. 本合同的变更，必须由缔约双方协商一致，并签署书面文件。

2. 发生下列情况之一的，双方可以协商变更或解除合同：

(1) 订立合同所依据的计划发生变化，导致本合同不能继续履行的；(2) 由于不可抗力或意外事故导致本合同无法履行或部分无法履行；(3) 国家政策发生重大变化，导致本合同必须作相应修改的；(4) 除本合同另有约定外，由于乙方未能按本合同约定履行合同，或是由于其他原因，导致项目未能通过验收和结项。



3. 本合同一方要求变更或解除合同的，应在 10 日前书面通知其他各缔约方。因变更或解除合同，致使守约方遭受实际损失的，除按本合同约定和依法可免除责任的情形以外，应由违约方负责赔偿。

4. 本合同任一方发生合并、分立或更名时，由变更后的单位继受或者分别继受变更一方在本合同中的权利义务。

5. 本合同在履行过程中发生争议的，缔约双方应通过友好协商的方式解决。如协商不成时，缔约双方有权向北京市海淀区人民法院起诉，但在有关司法结果生效之前，乙方有义务按照甲方要求继续履行或终止履行本合同。

#### **十四、合同特殊条款**

合同特殊条款是合同一般条款的补充。如果两者之间有抵触，应以特殊条款为准。

本项目属于政府购买服务类的招标项目，根据框架协议及相关规定，一次招标三年沿用，合同一年一签，服务期满后，甲方保留与乙方续签合同的权利。每年度合同期满前 1 个月，采购人验收合格后，双方方可续签下一年合同。本次为首次签订/首次续签。

#### **十五、附 则**

1. 有关本合同管理的未尽事宜，由双方协商确定，并前述书面补充协议。补充协议为本合同组成部分，与本合同具有同等法律效力。

2. 本合同自缔约双方授权代表签字并加盖公章之日起生效，至本合同约定义务履行完毕之日止。

3. 本合同附件为本合同组成部分，与本合同具有同等法律效力。

4. 本合同正本壹式肆份，双方各执贰份，具有同等法律效力。

附件：海淀区房屋管理局“疏解整治促提升”专项任务巡查服务科室季度考评办

法（招标完成后向中标人提供考评办法明细）

以下无正文，为本合同附件和签署页

本页无正文，为本合同签署页

甲方：北京市海淀区房屋管理局（盖章）

授权代表：（签字）

地址：海淀区东北旺南路 27 号上地办公中心

邮政编码：100193

电话：010-82708600

乙方：（盖章）

授权代表：（签字）

地址：

邮政编码：

电话：

本合同签订时间：        年        月        日

## 第六部分 附件——磋商文件的格式

### 附件1 磋商报价函（格式）

致：中工国际招标有限公司

根据贵方为(项目名称)项目采购服务的磋商邀请(项目编号), 签字代表(姓名、职务)经正式授权并代表供应商(供应商名称、地址)提交下述文件正本\_\_份、副本\_\_份及电子版\_\_份:

1. 报价一览表
2. 磋商分项报价说明表
3. 技术规格偏离表
4. 商务条款偏离表
5. 资格证明文件
6. 遵守国家有关法律、法规和规章, 按磋商文件中供应商须知和技术规格要求提供的有关文件
7. 以\_\_\_\_\_形式出具的磋商保证金, 金额为人民币\_\_\_\_\_元。
8. 成交服务费承诺书

据此, 签字代表宣布同意如下:

- (1) 附磋商价格表中规定的应提交和交付的服务总价为人民币\_\_\_\_\_ (用文字和数字表示的总价)。
- (2) 供应商将按磋商文件的规定履行合同责任和义务。
- (3) 供应商已详细审查全部磋商文件, 包括第\_\_\_\_\_号(项目编号、补充通知) (如果有的话)。我们完全理解并同意放弃对磋商文件内容有不明确及误解的权力。
- (4) 本此磋商响应有效期为自磋商日起\_\_\_\_\_个日历日。
- (5) 在规定的磋商时间后, 供应商保证遵守磋商文件中有关保证金的规定。
- (6) 我方承诺不属于供应商须知第 1.2.9 条中提及的任何一种情况。
- (7) 我方同意提供按照贵方可能要求的与其磋商有关的一切数据或资料。

与本此磋商有关的一切正式往来信函请寄：

地址：\_\_\_\_\_

传真：\_\_\_\_\_

电话：\_\_\_\_\_

电子邮件：\_\_\_\_\_

供应商名称（全称）：\_\_\_\_\_

供应商单位公章：\_\_\_\_\_

供应商授权代表签字：\_\_\_\_\_

供应商开户银行（全称）：\_\_\_\_\_

供应商银行帐号：\_\_\_\_\_

日期：\_\_\_\_\_

附件2 磋商报价一览表

项目编号：

项目名称	磋商报价 (人民币/元)	磋商保证金 (有/无)	服务期	备注

供应商全称：\_\_\_\_\_ 供应商单位公章：\_\_\_\_\_

供应商地址：\_\_\_\_\_

供应商授权代表(签字)：\_\_\_\_\_

注：1、此表还应单独制作一份，并按照“供应商须知”的规定密封标记并单独提交。

2、此表中，磋商报价应当和附件 3 中的总价相一致。

附件3                      磋商分项报价说明表

项目编号：\_\_\_\_\_ 项目名称：\_\_\_\_\_ 报价单位：人民币元

序号	分项名称	单价（元）	合价（元）	备注/说明
1				
2				
3	...			
总价（元）				

供应商全称：\_\_\_\_\_ 供应商单位公章：\_\_\_\_\_

供应商授权代表签字：\_\_\_\_\_

注：如果按单价计算的结果与总价不一致，以单价为准修正总价。

附件4 商务条款偏离表

项目编号：\_\_\_\_\_

项目名称：\_\_\_\_\_

序号	磋商文件页码 及条款号	响应文件的商务条款应答	偏离 (正/无/负)	说明

供应商全称：\_\_\_\_\_ 供应商单位公章：\_\_\_\_\_

供应商授权代表签字：\_\_\_\_\_

注：本项目中商务条款要求包括但不限于磋商文件中要求的资质要求、保证金、交货期、付款条件等要求。



附件5 技术服务规格偏离表

项目编号：\_\_\_\_\_

项目名称：\_\_\_\_\_

序号	服务名称	磋商文件页码及条款号	服务需求	服务响应	偏离 (正/无/负)	说明

供应商全称：\_\_\_\_\_ 供应商单位公章：\_\_\_\_\_

供应商授权代表签字：\_\_\_\_\_

备注：服务类竞争性磋商项目，此表需提供在投标文件中。如此表表述不全，可单独编制服务方案附在此表后。

## 附件6 资格证明文件

### 附件 6-1 法人营业执照

说明：

1、供应商是依法注册的具有独立法人资格的企业，须提供有效的营业执照复印件并加盖供应商单位公章。

2、供应商是事业单位法人的，须提供有效期内的事业单位法人证书复印件并加盖供应商单位公章。

3、非法人企业，须提供经有权机关有效查验的其他资格证明复印件并加盖供应商单位公章。

## 附件 6-2 税务登记证证书（如多证合一无需提供）

说明：

- 1、供应商必须是依法纳税的企业，具有有效地税务登记证证书；
- 2、供应商必须提供税务登记证证书副本复印件，并加盖供应商单位公章予以证明。

附件 6-3 法定代表人的授权委托书(格式)

本授权书声明：注册于（国家或地区的名称）的（*公司名称*）的在下面签字的（*法人代表姓名、职务*）代表本公司授权（*单位名称*）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（*项目编号、项目名称*）的采购（含投标和转为其他方式），以本公司名义处理一切与之有关的事务。

本授权书于\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日签字生效,特此声明。

法定代表人签字或盖章\_\_\_\_\_

（法人章、签字章、人名章等均可）

被授权人签字\_\_\_\_\_

公司盖章：

附：

被授权人姓名：

职 务：

详细通讯地址：

邮 政 编 码：

传 真：

电 话：

（附被授权人身份证复印件并加盖供应商公章）

附件 6-4 投标商的情况声明（格式）

1. 名称及概况：

(1) 供应商名称： \_\_\_\_\_

(2) 地址： \_\_\_\_\_

(3) 邮编： \_\_\_\_\_

(4) 成立和注册日期： \_\_\_\_\_

(5) 公司性质： \_\_\_\_\_

(6) 法人代表人姓名： \_\_\_\_\_

(7) 职员人数： \_\_\_\_\_

2. 最近三年的营业收入

年份 营业收入总额

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

兹证明上述声明是真实、正确的，并提供了全部能提供的资料和资料，我们同意遵照贵方要求出示有关证明文件。

公章： \_\_\_\_\_

日期： \_\_\_\_\_

附件 6-5 供应商资格声明书

致：采购人或采购代理机构

在参与本次项目响应中，我单位承诺：

- (一) 具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度；
- (二) 具有履行合同所必需的设备和专业技术能力；
- (三) 有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录；
- (四) 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（重大违法记录指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，不包括因违法经营被禁止在一定期限内参加政府采购活动，但期限已经届满的情形）；
- (五) 我单位不属于政府采购法律、行政法规规定的公益一类事业单位、或使用事业编制且由财政拨款保障的群团组织（仅适用于政府购买服务项目）；
- (六) 我单位不存在为采购项目提供整体设计、规范编制或者项目管理、监理、检测等服务后，再参加该项目的其他采购活动的情形（单一来源采购项目除外）；
- (七) 与我单位存在“单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系”的其他法人单位信息如下（如有，不论其是否参加同一合同项下的政府采购活动均须填写）：

序号	单位名称	相互关系
1		
2		
...		

上述声明真实有效，否则我方负全部责任。

供应商名称（加盖公章）： \_\_\_\_\_

日期： \_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日

说明：供应商承诺不实的，依据《政府采购法》第七十七条“提供虚假材料谋取中标、成交的”有关规定予以处理。

附件 6-6 参加本政府采购前三年内，在经营活动中没有重大违法记录的承诺

（采购人名称）：

我公司承诺：

1. 在参加本次政府采购活动前三年内，在经营活动中没有受到刑事处罚或者责令停产停业、吊销许可证或者执照、较大数额的罚款等行政处罚。
2. 在参加本次政府采购活动前三年内，未被县级以上工商行政管理部门列入经营异常名录或者严重违法企业名单。

特此声明。

法定代表人或授权代表签字：

供应商公章：

年 月 日

## 附件 6-7 信用记录证明文件（无需递交）

1) 信用信息查询渠道：“信用中国”网站（[www.creditchina.gov.cn](http://www.creditchina.gov.cn)）、中国政府采购网（[www.ccgp.gov.cn](http://www.ccgp.gov.cn)）。

2) 信用信息查询截止时点：同投标截止期，即查询供应商截止到投标截止期的信用信息记录。

3) 信用信息查询记录和证据留存的具体方式：信用信息查询记录将以网站截图打印稿形式与其他采购文件一并保存。

4) 信用信息的使用规则：在开标后，由采购代理机构在“信用中国”网站（[www.creditchina.gov.cn](http://www.creditchina.gov.cn)）、中国政府采购网（[www.ccgp.gov.cn](http://www.ccgp.gov.cn)）查询供应商截止到投标截止期的信用信息记录。信用信息查询记录经由评标委员会确认后，以网站截图打印稿的形式与其他采购文件一并保存。



## 6-8 其他资格要求证明文件

附件 7 磋商成交服务费承诺书

致：中工国际招标有限公司

我们在贵公司组织的\_\_\_\_\_项目（项目编号：\_\_\_\_\_）  
\_\_\_\_\_）采购中若成交，我们保证在领取成交通知书的同时按磋商文件的规定，向贵公司一次性支付应当缴纳的成交服务费用。

特此承诺！

承诺方名称：\_\_\_\_\_

承诺方公章：\_\_\_\_\_

承诺方授权代表签字：\_\_\_\_\_

地址：\_\_\_\_\_

邮编：\_\_\_\_\_

电话：\_\_\_\_\_

传真：\_\_\_\_\_

日期：\_\_\_\_\_

## 附件 8 服务方案

(参照磋商文件技术要求自行编制)

附件 9 供应商自行提供的其他内容(如有)

## 附件 10 政府采购投标担保函格式（如需）

\_\_\_\_\_（采购人或采购代理机构）：

鉴于\_\_\_\_\_（以下简称“供应商”）拟参加编号为的\_\_\_\_\_项目（以下简称“本项目”）投标，根据本项目招标文件，供应商参加投标时应向你方交纳投标保证金，且可以投标担保函的形式交纳投标保证金。应供应商的申请，我方以保证的方式向你方提供如下投标保证金担保：

### 一、保证责任的情形及保证金额

（一）在供应商出现下列情形之一时，我方承担保证责任：

1. 中标后供应商无正当理由不与采购人或者采购代理机构签订《政府采购合同》；
2. 招标文件规定的供应商应当缴纳保证金的其他情形。

（二）我方承担保证责任的最高金额为人民币\_\_\_\_\_元（大写\_\_\_\_\_），即本项目的投标保证金金额。

### 二、保证的方式及保证期间

我方保证的方式为：连带责任保证。

我方的保证期间为：自本保函生效之日起\_\_\_\_\_个月止。

### 三、承担保证责任的程序

1. 你方要求我方承担保证责任的，应在本保函保证期间内向我方发出书面索赔通知。索赔通知应写明要求索赔的金额，支付款项应到达的账号，并附有证明供应商发生我方应承担保证责任情形的事实材料。
2. 我方在收到索赔通知及相关证明材料后，在\_\_\_\_\_个工作日内进行审查，符合应承担保证责任情形的，我方应按照你方的要求代供应商向你方支付投标保证金。

### 四、保证责任的终止

1. 保证期间届满你方未向我方书面主张保证责任的，自保证期间届满次日起，我方保证责任自动终止。

2. 我方按照本保函向你方履行了保证责任后，自我方向你方支付款项（支付款项从我方账户划出）之日起，保证责任终止。
3. 按照法律法规的规定或出现我方保证责任终止的其他情形的，我方在本保函项下的保证责任亦终止。

#### 五、免责交款

1. 依照法律规定或你方与供应商的另行约定，全部或者部分免除供应商投标保证金义务时，我方亦免除相应的保证责任。
2. 因你方原因致使供应商发生本保函第一条第（一）款约定情形的，我方不承担保证责任。
3. 因不可抗力造成供应商发生本保函第一条约定情形的，我方不承担保证责任。
4. 你方或其他有权机关对招标文件进行任何澄清或修改，加重我方保证责任的，我方对加重部分不承担保证责任，但该澄清或修改经我方事先书面同意的除外。

#### 六、争议的解决

因本保函发生的纠纷，由你我双方协商解决，协商不成的，通过诉讼程序解决，诉讼管辖地法院为\_\_\_\_\_法院。

#### 七、保函的生效

本保函自我方加盖公章之日起生效。

保证人：（公章）

年 月 日

## 附件 11 政府采购履约担保函格式（如需）

编号：

（采购人）：

鉴于你方与（以下简称供应商）于\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日签定编号为的\_\_\_\_《政府采购合同》（以下简称主合同），且依据该合同的约定，供应商应在\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日前向你方交纳履约保证金，且可以履约担保函的形式交纳履约保证金。应供应商的申请，我方以保证的方式向你方提供如下履约保证金担保：

### 一、保证责任的情形及保证金额

（一）在供应商出现下列情形之一时，我方承担保证责任：

1. 将中标项目转让给他人，或者在投标文件中未说明，且未经采购人同意，将中标项目分包给他人的；

2. 主合同约定的应当缴纳履约保证金的情形：

（1）未按主合同约定的质量、数量和期限供应货物/提供服务/完成工程的；

（2）\_\_\_\_\_。

（二）我方的保证范围是主合同约定的合同价款总额的\_\_\_\_%数额为元（大写\_\_\_\_），币种为\_\_\_\_\_。（即主合同履约保证金金额）

### 二、保证的方式及保证期间

我方保证的方式为：连带责任保证。

我方保证的期间为：自本合同生效之日起至供应商按照主合同约定的供货/完工期限届满后\_\_\_\_\_日内。

如果供应商未按主合同约定向贵方供应货物/提供服务/完成工程的，由我方在保证金额内向你方支付上述款项。

### 三、承担保证责任的程序

1. 你方要求我方承担保证责任的，应在本保函保证期间内向我方发出书面索赔通知。索赔通知应写明要求索赔的金额，支付款项应到达的帐号。并附有证明供应商违约事实的证明材料。

如果你方与供应商因货物质量问题产生争议，你方还需同时提供\_\_\_\_部门出具的质量检测报告，或经诉讼（仲裁）程序裁决后的判决书、调解书，本保证人即按照检测

结果或裁决书、调解书决定是否承担保证责任。

2. 我方收到你方的书面索赔通知及相应证明材料，在\_\_\_\_\_个工作日内进行核定后按照本保函的承诺承担保证责任。

#### 四、保证责任的终止

1. 保证期间届满你方未向我方书面主张保证责任的，自保证期间届满次日起，我方保证责任自动终止。保证期间届满前，主合同约定的货物\工程\服务全部验收合格的，自验收合格日起，我方保证责任自动终止。

2. 我方按照本保函向你方履行了保证责任后，自我方向你方支付款项（支付款项从我方账户划出）之日起，保证责任即终止。

3. 按照法律法规的规定或出现应终止我方保证责任的其它情形的，我方在本保函项下的保证责任亦终止。

4. 你方与供应商修改主合同，加重我方保证责任的，我方对加重部分不承担保证责任，但该等修改事先经我方书面同意的除外；你方与供应商修改主合同履行期限，我方保证期间仍依修改前的履行期限计算，但该等修改事先经我方书面同意的除外。

#### 五、免责条款

1. 因你方违反主合同约定致使供应商不能履行义务的，我方不承担保证责任。

2. 依照法律法规的规定或你方与供应商的另行约定，全部或者部分免除供应商应缴纳的保证金义务的，我方亦免除相应的保证责任。

3. 因不可抗力造成供应商不能履行供货义务的，我方不承担保证责任。

#### 六、争议的解决

因本保函发生的纠纷，由你我双方协商解决，协商不成的，通过诉讼程序解决，诉讼管辖地法院为\_\_\_\_\_法院。

#### 七、保函的生效

本保函自我方加盖公章之日起生效。

保证人：（公章）

\_\_\_\_年\_\_月\_\_日



## 附件 12 北京市政府采购信用担保试点工作专业担保机构联系方式（如需）

### 一、中国投资担保有限公司

地址：北京市海淀区西三环北路 100 号光耀东方写字楼 19 层

联系人：刘 尊

联系电话：88822559、88822659

移动电话：18701216551

传真：68437040、68472315

邮箱：[LIUZUN@GUARANTY.COM.CN](mailto:LIUZUN@GUARANTY.COM.CN)

### 二、北京首创融资担保有限公司

地址：北京市西城区闹市口大街 1 号长安兴融中心四号楼

联系人：杨 阳 陈浩然

联系电话：58528750、58528760

移动电话：13488752033、18910210850

传 真：58528757

邮 箱：[YANGYANG@SCDB.COM.CN](mailto:YANGYANG@SCDB.COM.CN) [CHENHAORAN@SCDB.COM.CN](mailto:CHENHAORAN@SCDB.COM.CN)

### 三、北京中关村科技融资担保有限公司

地址：北京市海淀区中关村南大街乙 12 号天作国际大厦 A 座 28 层

联系人：高路，孙莹

联系电话：59705600-6011、6931

移动电话：13910831161、13720094769

传真：59705606

邮箱：[tailiwendy@126.com](mailto:tailiwendy@126.com)

附件 13

中小企业声明函

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。相关企业（含联合体中的中小企业、签订分包意向协议的中小企业）的具体情况如下：

1. （标的名称），属于（采购文件中明确的所属行业）；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<sup>1</sup>，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：<sup>1</sup>从业人员、营业收入、资产总额填报上一年度数据，无上一年度数据的新成立企业可不填报。