

南通市节约用水办公室物业管理服务项目

单一来源邀请函

采购人：南通市节约用水办公室

招标代理机构：江苏正扬招标代理有限公司

日期：2024年1月29日

单一来源邀请函

南通市节约用水办公室物业管理服务项目拟用单一来源方式组织采购。现邀请单一来源供应商江苏辰星物业管理有限公司对该项目进行谈判。

一、项目名称：南通市节约用水办公室物业管理服务项目

二、项目预算：13.71 万元/年

三、项目需求：详见附件 1

四、供应商资格要求

1、具有独立承担民事责任的能力；具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度；具有履行合同所必需的设备和专业技术能力；有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录；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；法律、行政法规规定的其他条件。

其他资格要求：

2、投标供应商提供有效的营业执照复印件。

3、谈判供应商法定代表人参加谈判的，必须提供法定代表人身份证明及法定代表人本人身份证复印件；非法定代表人参加谈判的，必须提供法定代表人签字或盖章的授权委托书及被授权人的身份证复印件。

五、时间、地点和联系人信息

1. 谈判响应文件接收截止及谈判开始时间：2024 年 2 月 4 日 14 点 30 分。

2. 谈判地点：南通市工农路 237 号节约用水办公室一楼会议室，如有变动另行通知。

3. 采购人：南通市节约用水办公室

联系人：顾女士

地址：南通市工农路 237 号

联系电话：0513-83589208

4. 采购代理机构：江苏正扬招标代理有限公司；

联系人：李艳梅

联系地址：南通市崇川区青年中路 153 号 4 号楼 213 室

联系电话：0513-85991998

六、供应商谈判时需携带的材料

1、参加谈判供应商的资格证明文件：

A. 谈判供应商有效的营业执照复印件；

B. 法定代表人参加谈判的，必须提供法定代表人身份证明及法定代表人本人身份证复印件；非法定代表人参加谈判的，必须提供法定代表人签名或盖章的授权委托书及委托代理人（以下称被授权人）的身份证复印件（格式详见附件2）；

C. 谈判供应商须提供参与本次项目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《无重大违法记录声明函》（格式详见附件2）。

2、谈判供应商一般情况表（格式详见附件2）。

3、供应商针对本项目特点拟定的方案。

4、谈判报价：

A. 谈判响应报价总表（首次）（格式详见附件2）；

B. 谈判响应报价明细表（格式自拟）。

请将上述材料按顺序自编目录牢固装订成册，一式三份，正本壹份，副本贰份，并密封在一个密封袋中，并在封袋上标明项目名称、采购单位、供应商全称及日期。正副本均需采用A4纸（图纸等除外），不要使用活页或拉杆夹装订。谈判响应文件上要明确标注供应商全称及“正本”或“副本”字样，一旦正本和副本有差异以正本为准。谈判响应文件正本须由法定代表人或被授权人签字并加盖单位公章。副本可复印，但须加盖单位公章。

特别提醒：以上材料如为复印件均需加盖谈判供应商公章。

七、谈判原则

供应商参加谈判时，不按本邀请函第六点要求提供齐全谈判材料的，将被拒绝进行单一来源谈判采购。

谈判小组查验参加谈判的供应商代表身份证明，谈判响应文件响应采购需求程度及偏差程度。谈判小组应遵循物有所值和价格合理的原则商定洽谈方案的价格承受上限，然后集中与供应商就价格问题进行谈判，**供应商第一次报价超项目预算的不予接收，谈判报价原则上不超过3次，超出商定的洽谈方案的价格承受上限，本次谈判予以终止。**谈判成功后由谈判

小组出具成交报告。

八、发出成交通知书

采购单位发出成交通知书。成交通知书发出后，采购单位改变成交结果，或者成交供应商放弃成交的，应当承担相应的法律责任。

九、合同签订与付款

1. 成交供应商必须在成交通知书发出后 30 日内与采购单位完成合同的签订。合同一式六份（采购单位四份、供应商两份）。所签合同不得对采购文件作实质性修改。采购单位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。

3. 采购单位与成交供应商串通或要求成交供应商降低服务标准，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。

4. 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，应由采购单位移交工商、质监、公安等行政执法部门依法查处。

十、费用：

1. 本项目招标代理服务费由成交供应商支付。招标代理服务费按成交价的 1.5% 收费，不足 3000 元，按 3000 元收费。

2. 谈判程序顺利进行后，除供应商的原件可退回外，其余所有的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。

3. 无论谈过程和结果如何，参加项目谈的供应商自行承担与本次项目谈判有关的全部费用。

附件 1:

南通市节约用水办公室物业管理服务项目需求

一、服务内容

- 1、房屋建筑共用部分的维修、养护和管理，包括：屋顶、外墙面、共用楼梯间。
- 2、共用设施、设备的维护、养护、运行和管理，包括：高压电气设备、消防系统、上下水管道、落水管、垃圾筒。
- 3、公用设备：附属建筑物的维修、养护和管理，包括：道路、化粪池。
- 4、公用绿地、花木、建筑小品等养护与管理。
- 5、在公安、消防等部门指导下负责物业区域内的日常治安、消防巡视，协助处理各种突发事件。
- 6、保管与物业相关的工程图纸，住户档案与竣工资料。
- 7、内部保安。负责治安保卫工作，包括识别登记通报外来人员、疏导指引外来车辆停放、协助维护工作秩序、分发报纸信件等。保安工作时间为工作日 8:15~17:45，除工作需要，不可离岗串岗。如遇特殊原因请假，须预先告知并安排替代人员。
- 8、内部保洁。负责主任办公室及一、二层公共区域保洁。公共区域包含一层大厅、展厅、过道、卫生间、餐厅，二层会议室、活动室、文印室、过道、卫生间和楼梯。保洁工作时间为工作日上午 8:30，要求公共物品、门面及过道窗台不能有浮尘，地面整洁，楼梯扶手不得有灰尘，卫生间不得有积水，卫生用具整洁光亮，垃圾桶（篓）及时清理。
- 9、绿化租摆养护。在一、二层过道放置中植花卉，在办公室根据房间大小放置中植、小植花卉，并负责日常养护。
- 10、共用设施、设备维修及单位内部维修。

二、服务期限：自合同签订之日起两年，合同一年一签。

三、报价特别说明：

- 1、报价中应包含所有物业工作人员的日常工资、保险、工作服服装费、绿化租赁等费用，也包含成交供应商的管理费用、必须缴纳的税收、合理利润及其他不可预见费用等所有费用。
- 2、成交供应商不得发生拖欠员工工资的问题，及时支付员工工资，若员工投诉经查实的，可先从服务费用中扣除发放给员工，造成不良影响的，采购人有权解除合同，一切责任成交供应商自负。

3、本项目投标人独立承担用人风险，自行制订防范用人风险方案，包括但不限于购买意外伤害险等措施降低用人风险。投标人自行建立风险管理调控机制，对意外伤害或工伤等风险充分预估，报价时自行考虑，一旦出现上述问题，采购方不承担任何连带赔偿责任。

四、付款方式

合同签订后经考核符合服务条件、内容与质量要求的按半年支付服务费。付款均不计利息，款项由采购人按相关财务支付规定办理支付手续。

附件 2：谈判响应文件相关格式

法定代表人身份证明

_____：

我公司法定代表人_____参加贵单位组织的_____（采购项目名称）项目单一来源谈判采购活动，全权代表我公司处理谈判的有关事宜。

附：法定代表人情况：

姓名：_____ 性别：_____ 年龄：_____ 职务：_____

身份证号码：_____

手机：_____ 传真：_____

单位名称（公章）

法定代表人（签字或盖章）

年 月 日

年 月 日

法定代表人身份证复印件

（粘贴此处）

注：参加谈判时法定代表人将身份证原件带至谈判现场备查。

授权委托书

_____:

兹授权_____（被授权人的姓名）代表我公司参加_____（采购项目名称）项目的政府采购活动，全权处理一切与该项目单一来源谈判有关的事务。其在办理上述事宜过程中所签署的所有文件我公司均予以承认。

被授权人无转委托权。特此委托。

附：被授权人情况：

姓名：_____ 性别：_____ 年龄：_____ 职务：_____

身份证号码：_____

手机：_____ 传真：_____

单位名称（公章） _____ 法定代表人（签字或盖章） _____

年 月 日 _____ 年 月 日

被授权人身份证复印件

（粘贴此处）

注：参加谈判时被授权人将身份证原件带至谈判现场备查。

无重大违法记录声明

_____:

我单位_____（供应商名称）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。

在本项目投标截止时间前，没有被“信用中国”（www.creditchina.gov.cn）、“中国政府采购网”（www.ccgp.gov.cn）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。

声明人：（公章）

年 月 日

谈判供应商一般情况表

企业名称					
地址					
电话		联系人			
传真		电子邮件			
注册地		注册年份			
项目负责人		年龄		性别	
职务职称			执业资格		
经营范围	营业执照载明： 1. _____ 2. _____ 3. _____				
从事类似相关项目的经历及年数					
其他认为有必要提供的内容，可自行添加					

供应商：（盖章）

法定代表人或被授权人（签字或盖章）：

日期：

谈判响应报价总表（首次）

项目名称	报价（元）
	大写：每年人民币 小写：¥_____元/年

谈判供应商：（盖章）

法定代表人或被授权人（签字或盖章）：

日期：

注：

1、本表格式，不得自行改动。

2、谈判报价（以人民币计价）应包含所有物业工作人员的日常工资、保险、工作服服装费、绿化租赁等费用，也包含成交供应商的管理费用、必须缴纳的税收、合理利润及其他不可预见费用等所有费用。

3、第二次、第三次报价将在开标现场填写，响应文件密封提交时只需填写谈判响应报价总表（首次）。且第二次、第三次报价，谈判响应报价明细表按同比例下浮。

谈判响应报价明细表（格式自拟）

项目名称：南通市节约用水办公室物业管理服务项目

谈判供应商：（盖章）

法定代表人或被授权人（签字或盖章）：

日期：