

公开采购文件

项目名称：2026 年东莞市安居建设投资有限公司消防
设备更换维修及消防维保、检测项目

项目采购编号：AJJS-XF-05-01-019 (2025)

采购人：东莞市安居建设投资有限公司

采购代理：广东志正招标有限公司东莞分公司



2025 年 12 月

目录

第一部分投标邀请	5
投标邀请书	5
第二部分相关资料表格	8
附表一：投标资料表	8
附表二：商务技术评分及价格权重表（满分 100 分）	12
第三部分用户需求书	16
第一章 商务需求书	16
第二章 技术需求书	17
第四部分投标人须知	21
一、 说明	21
1. 适用范围	21
2. 定义	21
3. 货物和服务	21
4. 投标费用	21
5. 知识产权	22
6. 关于联合体投标	22
7. 关于分支机构投标	23
8. 踏勘现场	23
二、 采购文件	23
9. 采购文件的组成	23
10. 采购文件的澄清或修改	23
三、 投标文件的编制	24
11. 投标文件的语言及度量衡单位	24
12. 投标文件的组成	24
13. 投标文件编制	24
14. 投标报价说明	25
15. 投标人所提供的服务或货物的证明文件	25
16. 投标有效期	26
17. 投标保证金	26
四、 投标文件的递交	27
18. 投标文件的装订，签署，密封和标记	27
19. 迟交的投标文件	28

20. 投标样品（如需提交）	28
21. 投标截止期	28
22. 投标文件的补充、修改与撤回	28
五、 开标与评标	29
23. 开标	29
24. 评标委员会及评标方法	29
25. 评审原则及评标过程的保密	30
26. 评标程序	30
27. 商务、技术、价格评审（具体评审项目详见投标资料表）	32
28. 纪律和保密事项	32
六、 授予合同	32
29. 合同授予标准	32
30. 发布中标结果	33
31. 资格后审	33
32. 合同的签订与履行	33
33. 履约担保	34
34. 预付款保函（适用于预付款支付）	35
七、 异议	35
35. 异议	35
八、 其他	36
36. 采购文件的解释权	36
第五部分 合同条款格式	37
第六部分附件一投标文件格式	44
投标文件目录	44
附件 1. 评分标准索引表	45
价格文件	46
附件 2. 开标一览表格式	47
附件 3. 报价明细表格式	48
商务文件	49
附件 4. 投标书格式	50
附件 5. 法定代表人证明书格式	51
附件 6. 法定代表人授权书格式	52
附件 7. 资格申明	53
附件 8. 营业执照	54

附件 9. 相关资质证明文件	55
附件 10. 在经营活动中没有重大违法记录的书面声明格式	56
附件 11. 承诺书格式	57
附件 12. 商务需求条款偏离表格式	58
附件 13. 业绩表	59
附件 14. 联合体协议书（如有）	60
技术文件	62
附件 15. 技术规格偏离表格式	63
附件 16. 项目实施方案格式	64
附件 17. 实施本项目的有关人员资料表格式	65
附件 18. 投标保证金汇入情况说明格式	66
附件 19. 不可撤销履约保函	68
附件 20. 预付款保函（适用于预付款支付）	69
唱标信封	70
附件 21. 唱标信封内装（内容务必与投标文件正本一致）	71

第一部分投标邀请

投标邀请书

广东志正招标有限公司东莞分公司（以下简称“采购代理机构”）受东莞市安居建设投资有限公司（以下简称“采购人”）委托，现就2026年东莞市安居建设投资有限公司消防设备更换维修及消防维保、检测项目（项目编号：AJJS-XF-05-01-019(2025)）进行国内公开采购，欢迎符合采购文件要求的国内投标人参加投标。有关事项如下：

一、采购项目概况

1、采购项目名称：2026年东莞市安居建设投资有限公司消防设备更换维修及消防维保、检测项目

2、预算金额：423413.83元。

3、最高限价（元）：

序号	项目内容	最高投标限价 (元)	备注
1	消防维保及检测	149292.94	1. 最高投标单价限价：0.6元/平方/年 2. 面积：248821.56平方 3. 服务期限：1年 4. 最高投标限价： 0.6*317048.55*1=149292.94元
2	莞寓消防设备更换 维修项目	171933.83	1. 合同签订后30日内完成并通过验收 合格
3	门店消防维保设备	102187.06	1. 暂定总价，按实支付

4、项目内容

采购包号	项目内容	采购服务单位数量	服务期
A	<u>2026年东莞市安居建设投资有限公司消防设备更换维修及消防维保、检测项目</u>	1	详见用户需求书

5、项目需求

详细内容请参阅采购文件第三部分《用户需求书》。

二、投标人资格要求

1、一般要求：

(1) 投标人须为在中华人民共和国境内登记注册的具有独立承担民事责任能力的法人或其他组织【提供《营业执照》复印件（加盖公章）或《事业单位法人证书》复印件（加盖公章）或其他主体证书复印件（加盖公章）】。

(2) 参加采购活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录（须提供书面声明）。重大违法记录，是指供应商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。（根据财库〔2022〕3号文，“较大数额罚款”认定为200万元以上的罚款，法律、行政法规以及国务院有关部门明确规定相关领域“较大数额罚款”标准高于200万元的，从其规定，如有最新发文通知，按最新文件执行）。

(3) 投标人的单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系的不同投标人，不得参加同一合同项下的采购活动。

(4) 未被列入“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或政府采购严重违法失信行为”记录名单。以代理机构于投标截止日当天在“信用中国”网站查询结果为准，如相关失信记录已失效，投标人需提供相关证明资料。

(5) 未被列入东实集团及下属企业相关领域黑名单。【以东莞实业投资控股集团有限公司发文（东实通〔2021〕44号）、（东实通〔2021〕98号）、（东实通〔2022〕75号）、（东实通〔2023〕37号）为准，如有最新发文通知，按最新文件执行。】

(6) 投标人须具有建设行政主管部门核发的有效的消防设施工程专业承包乙级（或以上）资质【或更换资质证书前有效期内消防设施工程专业承包二级（或以上）资质。

(7) 投标人须具有建设行政主管部门颁发有效的《安全生产许可证》。

三、获取采购文件方式及要求：

本项目不进行实名登记报名，拟参加投标的投标人可于投标截止时间前自行网上下载采购文件。采购文件下载地址：中国招标投标公共服务平台 (<http://www.cepubservice.com/>)、东莞实业投资控股集团有限公司-招标采购栏目 (<http://www.dgsy.com.cn/>)、东莞市安居建设投资有限公司（下属公司） (<http://www.0769anju.com/>)、广东志正招标有限公司东莞分公司官网 (<http://www.zztender.com/>)。

四、投标文件的递交

- 1、递交投标文件时间：2026年01月08日（北京时间）09:00-09:30。
- 2、递交投标文件截止及开标时间：2026年01月08日09:30（北京时间），所有投标文件应于截止时间之前递交，迟交或以电报、传真形式的投标文件将拒绝接收。
- 3、开标地点：广东省东莞市旗峰路190号城市花园商贸中心903室。
- 4、开标事宜：届时请投标人的法定代表人或其授权代表务必携带有效身份证明出席开标会。

5、出现以下情形时，采购代理机构不予接收投标（响应）文件：

- (1) 逾期送达或者未送达指定地点的；
- (2) 未按采购文件要求密封的。

五、发布公告的媒介

1、采购公告发布媒介：

中国招标投标公共服务平台 (<http://www.cepubservice.com/>) 、东莞实业投资控股集团有限公司-招标采购栏目 (<http://www.dgsy.com.cn/>) 、东莞市安居建设投资有限公司 (<http://www.0769anju.com/>) 、代理公司官网 (<http://www.zztender.com/>) 。

2、结果公告发布媒介：

东莞实业投资控股集团有限公司-招标采购栏目 (<http://www.dgsy.com.cn/>) 。

六、采购人及采购代理机构的名称、地址和联系方法：

采购人名称：东莞市安居建设投资有限公司

采购人联系人：江先生

采购人地址：广东省东莞市东城街道莞长路东城段 27 号莞寓市人才安居社区

采购人联系电话： 0769-22226146

采购代理机构名称：广东志正招标有限公司东莞分公司

采购代理机构地址：广东省东莞市旗峰路 190 号城市花园商贸中心 903 室

采购代理机构联系人：黄小姐

采购代理机构联系电话： 0769-22306832

采购代理机构邮箱： 546797358@qq.com

广东志正招标有限公司东莞分公司

2025 年 12 月

第二部分相关资料表格

附表一：投标资料表

序号	内容
一、说明	
1	项目最高限价（单位：元） 详见用户需求书。
2	发包方式 <input type="checkbox"/> 固定总价包干； <input checked="" type="checkbox"/> 固定单价暂定总价包干； <input type="checkbox"/> 费率_____； <input type="checkbox"/> 其他_____；
3	是否接受联合体投标 <input type="checkbox"/> 是，联合体投标的，应满足下列要求：_____； <input checked="" type="checkbox"/> 否；
4	资金来源 <u>自筹资金。</u>
5	踏勘现场 <input checked="" type="checkbox"/> 不组织。 <input type="checkbox"/> 组织，踏勘现场时间、地点：_____。
二、投标文件的编制	
6	投标语言 中文。
7	投标报价 详见投标人须知。
8	投标保证金 (1) 投标保证金金额：人民币（大写）捌仟元（¥8,000 元）。 (2) 投标保证金采用转帐、电汇方式提交，应符合以下要求：采用银行转账、电汇方式提交的，保证金汇入以下投标保证金专用账户，不接收由以投标人分支机构、私人帐户和其他单位转入的保证金。投标保证金必须在投标文件递交截止前到账，投标保证金未按规定时间到达指定账户或提交金额不足的，将被视为无效

	<p>投标。且在备注或用途中注明本项目的项目编号。</p> <p>投标保证金专用账户如下：</p> <p>帐户名称： <u>广东志正招标有限公司东莞分公司</u>；</p> <p>开户银行： <u>7699 0427 1810 788</u>；</p> <p>银行帐号： <u>招商银行东莞分行东城支行</u>；</p> <p>(注：各投标人在转帐或电汇时须在用途栏上备注项目编号，及项目名称，如有字数限制项目名称可简写。)</p>												
9	<p>投标保证金退还</p> <p>(1) 未中标的投标人的保证金应当在中标通知书发出后退还，中标的投标人的保证金应当在采购合同签订并缴纳履约保证金后退还。</p> <p>(2) 为方便退还未中标的投标人的保证金，投标人应制作《投标保证金汇入情况说明》随唱标信封一并递交。</p>												
10	<p>投标有效期</p> <p>九十天。</p>												
11	<p>投标人应提交以下投标文件（投标文件由唱标信封、价格文件、商务文件、技术文件、电子文档五部分组成；价格文件、商务文件、技术文件分别单独装订成册，电子文档装入唱标信封一同封装；具体编制和封装要求详见第四部分投标人须知）</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>投标文件类型</th><th>份数</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>唱标信封</td><td>1</td></tr> <tr> <td>投标文件正本</td><td>1</td></tr> <tr> <td>投标文件副本</td><td><input checked="" type="checkbox"/>5 <input type="checkbox"/>7</td></tr> <tr> <td></td><td>1</td></tr> <tr> <td>电子文档</td><td>U 盘，须含盖章版 PDF 投标文件和 WORD 版投标文件各一版，文字采用 WORD 文档，计算表格采用 EXCEL 文档。</td></tr> </tbody> </table>	投标文件类型	份数	唱标信封	1	投标文件正本	1	投标文件副本	<input checked="" type="checkbox"/> 5 <input type="checkbox"/> 7		1	电子文档	U 盘，须含盖章版 PDF 投标文件和 WORD 版投标文件各一版，文字采用 WORD 文档，计算表格采用 EXCEL 文档。
投标文件类型	份数												
唱标信封	1												
投标文件正本	1												
投标文件副本	<input checked="" type="checkbox"/> 5 <input type="checkbox"/> 7												
	1												
电子文档	U 盘，须含盖章版 PDF 投标文件和 WORD 版投标文件各一版，文字采用 WORD 文档，计算表格采用 EXCEL 文档。												
12	<p>三、开标与评标</p> <p>本项目评标方法</p> <p>综合评分法。</p>												
13	综合评分法评分因素和权重分值												

	见附表二。
14	<p>评标委员会</p> <p>评标委员会成员共<u>5</u>人：评标委员会由采购人的代表（如有）和有关方面的专家组成，成员人数为五人或五人以上单数，其中专家不得少于成员总数的三分之二。</p>
四、授予合同	
15	<p>履约担保</p> <p>1. 履约担保金额为：<u>合同预算总金额的 5%</u>。</p> <p>2. 履约保证金账户信息：</p> <p> 账户名称：<u>东莞市安居建设投资有限公司</u>；</p> <p> 开户银行：<u>中国建设银行东莞愉景支行</u>；</p> <p> 银行账号：<u>4405 0177 5937 0000 0219</u>；</p> <p>3. 中标人在采购（合同签署）时提交履约担保，履约担保金额不超过成交合同金额的 10%，如果中标人提交的履约保函的有效期先于合同要求的履约保函有效期到达，中标人应在原提交的履约保函有效期满前 15 天，无条件办理保函延期手续。否则，视为中标人违约，采购人可在保函到期前将保函金额转为现金存入履约保证金帐户。</p> <p>4. 履约担保期限从合同签订之日起至项目完工验收合格并结算完毕后，经双方签字<u>7</u>天内保持有效。</p> <p>5、履约担保要求：</p> <p> (1) 履约保函。中标人须以银行保函形式提供履约保证金，则该银行保函应：</p> <p> ①保函应由银行支行或以上银行机构开具，非东莞市行政区内的银行开具的保函要由银行所在地公证部门出具的公证书。</p> <p> ②保函的格式参考投标文件附件中提供的无条件不可撤销履约保函格式，保函担保期内若项目未能按期竣工，保函必须延期，办理延期手续时在银行方面所产生的费用由中标人负责。</p> <p> ③履约保函必须打印，手写、涂改无效。</p> <p> (2) 若中标人不能按本采购文件的规定提交履约保证金的，采购人将有权取消中标人的中标资格（采购人可以按照评标委员会提出的中标候选人名单排序依次确定其他中标候选人为中标人，也可以重新采购），投标保证金不予退还，给采购人造成的损失如果超过投标保证金数额的，还应当对超过部分予以赔偿。</p> <p> (3) 为取得履约担保所需的费用，由中标人承担；若工期延误，履约担保时间延</p>

	<p>长，延长费用由中标人承担。</p> <p>(4) 若中标人在合同履行过程中出现项目质量事故、工期拖延、欠付工人工资、欠付材料款等情况，采购人在经核查属实后，有权将履约保函金额转为现金存入履约保证金账户；中标人造成采购人损失的，采购人有权立即没收其履约担保，若造成损失超过履约担保的，还应当对超过部分予以赔偿。</p> <p>(5) 下列任何情况发生时，采购人有权行使享有的担保权利：</p> <p>①中标人将本项目转让给他人，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；</p> <p>②中标人在履行采购合同时期间，违反有关法律法规的规定及合同约定的条款，损害了采购人的利益。</p> <p>(7) 在整个项目验收合格后，中标人向采购人提交退回履约担保的申请，采购人办理履约担保退还手续。</p>
16	<p>中标服务费</p> <p>本项目中标服务费由采购人支付。</p> <p>注：本表关于要采购项目的具体资料，是对投标人须知的具体补充和修改，如有矛盾，应以本资料表为准。不满足采购文件中“★”条款的投标文件将作无效投标处理。</p>

附表二：商务技术评分及价格权重表（满分 100 分）

序号	评分内容	分值	评分标准
商务评审细则（30 分）			
1	财务状况	5 分	<p>根据各投标人 2022 年至今的财务状况进行评价，连续 3 年盈利得 5 分，2 年盈利得 2 分，1 年盈利得 1 分，无盈利不得分。</p> <p>注：以投标人提供以经独立第三方审计的财务审计报告及附表复印件的统计数据作为评审依据，加盖投标人公章。</p>
2	管理体系	3 分	<p>投标人具有由国家认证认可监督管理部门批准设立的认证机构颁发并在有效期内的证书，每提供 1 个得 1 分，最高得 3 分。</p> <p>①质量管理体系认证证书； ②环境管理体系认证证书； ③职业健康安全管理体系认证证书；</p> <p>注：须提供有效证书复印件及中国国家认证认可监督管理委员会官网查询截图加盖投标人公章。</p>
3	业绩	14 分	<p>供应商自 2022 年 1 月 1 日以来（以合同签订时间为准）的具有消防工程类的业绩，每提供 1 份项目业绩合同的得 2 分，最高得 14 分。</p> <p>注：①须提供合同关键页复印件（包含但不限于合同首页、合同金额页、合同签字页等）加盖投标人公章，日期以合同签订时间为准；②该合同期内任意一期发票复印件并加盖投标人公章。</p>
4	人员配置	8 分	<p>(1) 拟投入项目团队项目技术负责人具有人力资源和社会保障部门颁发的注册消防工程师资格证书，得 2 分；</p> <p>(2) 拟投入本项目的人员具有人力资源和社会保障部门或评审职称部门颁发具有暖通或给排水或电气或自动化相关专业中级或以上职称，每提供 1 个得 1 分，最高得 3 分；</p>

		<p>(3) 拟投入本项目的人员具有人力资源和社会保障部门或应急管理消防部门颁发的消防设施操作员职业资格证书的，每提供 1 个得 1 分，最高得 3 分；</p> <p>注：</p> <p>①须同时提供证书复印件、投标人单位为其缴纳的投标截止前半年（投标截止当月不算）任一个月的社保证明资料、劳动合同复印件并加盖投标人公章，同一人获多证的不重复得分。</p>
--	--	---

技术评分（20 分）

序号	评分内容	分值	评分标准
1	消防设备更换、检测、维护保养总体服务方案	8 分	<p>根据供应商提供的消防设备更换、检测、维护保养的总体服务方案（包括但不限于①消防设施巡检方案，②消防设备设施维保方案，③故障维修方案，④消防设施设备更换方案、检测等）进行评审：</p> <p>1. 方案详细、科学合理、可行性高的，得 8 分；</p> <p>2. 方案基本完善，具有一定合理性和可行性，得 4 分；</p> <p>3. 方案不够完善，可行性较差或未提供的，得 1 分；</p> <p>4. 未提供的，不得分。</p>
2	服务质量承诺及措施	6 分	<p>根据投标人提供服务质量保证措施方案（包括但不限于质量目标、项目质量的控制、质量保证措施、人员管理，人员培训等）进行评审：</p> <p>1. 服务质量目标非常明确、对项目质量的控制非常详细、检验手段非常科学，质量保证措施、人员管理，人员培训非常具体，可行强的，得 6 分；</p> <p>2. 服务质量目标比较明确、对项目质量的控制较为详细、检验手段比较科学，质量保证措施、人员管理，人员培训比较具体，可行较强的，得 3 分；</p> <p>3. 服务质量目标基本明确、对项目质量的控制详细程度一般、检验手段科学性较差，质量保证措施、人员管理，人员培训不够具体，可行性较差的，得 1 分；</p> <p>4. 未提供的，不得分；</p>

3	安全文明措施	3 分	<p>供应商根据本项目情况提供的安全文明措施（包括但不限于①安全保障，②防护措施，③安全承诺，④安全规范等方面）进行评审：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 方案详细、科学合理、可行性高的，得 3 分； 2. 方案基本完善，具有一定合理性和可行性，得 2 分； 3. 方案不够完善，可行性较差或未提供的，得 1 分； 4. 未提供的，不得分。
4	应急处置方案	3 分	<p>根据投标人的应急处理措施和抵抗风险的措施，抵抗风险的能力（包括但不限于①含突发火警险情预警方案，②突发公共卫生事件方案，③消防系统设施突发故障方案）进行评审：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 方案详细、科学合理、可行性高的，得 3 分； 2. 方案基本完善，具有一定合理性和可行性，得 2 分； 3. 方案不够完善，可行性较差或未提供的，得 1 分； 4. 未提供的，不得分。

注:

- (1) 无特殊说明外，以上评审项，同一证明文件不重复计分。
- (2) 投标人根据以上评分要求提供的投标材料因模糊不清导致评标委员会无法清晰辨认进行评审的，视为无效材料。

价格评分 (50 分)

序号	评分内容	分值	评分标准
1	消防维保及检测+莞寓消防设备更换维修项目总价	30 分	<p>价格分计算方法:满足采购文件要求且投标价格最低的投标报价为评标基准价，其价格分为满分。其他投标人的价格分统一按照下列公式计算：</p> $\text{投标报价得分} = (\text{评标基准价}/\text{投标报价}) \times \text{价格权重}$
2	门店消防维保设备	20	<p>价格分计算方法:满足采购文件要求且投标价格最低(即最大下浮率)的投标报价为评标基准价，其价格分为满分。其他供应商的价格分统一按照下列公式计算:投标报价得分=[(1-最大下浮率)/(1-投标下浮率)]×价格权重</p>

注：评标委员会评委按评标标准独立对技术标进行评审，得出技术标评分。当评标委员会为五人时，在所有评委对同一份投标文件技术标评审的总评分中，去掉一个最高分和一个最低分，计算剩余总评分的算术平均值即为该投标人技术标的最终综合得分；当评标

委员会为七人及以上单数时，在各评委的打分中，同一评委的最高评分减去最低评分，去掉分差最大评委的所有技术标评分（当一位或两位评委评分差值最大时均取消其评委评分，当多于两位评分差值均最大时，不取消任一评委评分），在所有剩余评委对同一份投标文件技术部分评审的总评分中，去掉一个最高分和一个最低分，计算剩余总评分的算术平均值即为该投标人技术部分的最终综合得分。

第三部分用户需求书

第一章 商务需求书

序号	条款名称	说 明
1.	合格投标人	详见“第一部分 投标邀请”中“二、投标人资格要求”
2.	服务期	自合同签订之日起1年。
3.	付款方式	(1) 消防维保及检测付款方式：按每季度支付，中标人按每季度提交请款资料，采购人审核无误后，按双方确认的金额支付至100%。 (2) 莞寓消防设备更换维修项目付款方式：中标人完成后经采购人验收合格，提交请款资料，采购人审核无误后按结算价支付至97%，剩余3%作为质保金，质保期满后无息退还。 (3) 门店消防维保设备付款方式：每季度中标人按实发生的维修量提交请款资料，采购人审核无误后支付至请款金额的97%，剩余3%作为质保金，质保期满后无息退还。 按照现行税收政策规定，每次付款前，投标人必须提供合法有效、与本合同价款条款中增值税税率一致的增值税专用发票给采购人，否则采购人有权拒绝付款且不构成违约；遇国家税务政策调整所引起的合同价格变化，按照不含税价格调整结算价格。
4.	项目地点	采购人指定地点。
5.	投标有效期	自开标之日起90天。
6.	合同条款	投标人实质响应合同各条款。

第二章 技术需求书

一、项目概况

1.1 消防维保及检测、日常消防维修服务范围包括但不限于：

序号	门店	建筑面积	项目地址
1	莞寓·同沙店	27753.47 m ²	东城科技工业园彩怡广场旁
2	莞寓·柏洲边店	4699.70 m ²	东城区柏洲边大道3号(天猫超市旁)
3	莞寓·创业新村1号 店	3742.57 m ²	莞太路30号，地处莞城与南城交汇处
4	莞寓·创业新村2号 店	5275.24 m ²	创业路24号
5	莞寓·智荟谷店	6391.00 m ²	东宝路124号登喜路精品酒店后
6	莞寓·汇众店	7820.00 m ²	东城莞温路，东城第一中学对面
7	莞寓·都会广场店	9945.00 m ²	万江区中心都会广场旁，莞穗路与万道路 交汇处
8	人社局市属公房项目	1709.79 m ²	花园大道168号及分散式房源，莞城、东 城、南城
9	莞寓·市人才安居社 区	161080.10 m ²	长泰路与莞长路交汇处(东华高级中学旁)
10	莞寓·石龙龙升店	6493.46 m ²	石龙镇裕兴路5号
11	长安振安中路店	13911.23m ²	东莞市振安中路442号正北方向180米
12	合计：248821.56 m ²		

1.2 合同期内采购人新拓展项目如有消防维保服务需求，另行与中标人签订补充协议，但合同服务期内单价不变；或另行采购。

1.3 中标综合单价在合同期内，不因工程量大小、维修地点距离、维修紧急程度、货币汇率升降、工资、材料差价等任何情况引致的价格波动而调整。

1.4 松山湖国际创新创业社区H区：具体以现场为准，本项目由东莞市安居建设投资有限公司代为采购；项目公司成立后，如本项目合同项下权利义务尚未完成，将由项目公司自始概括承接采购人在本合同项下的所有权利义务，中标单位应无条件配合采购人与项目公司办理相关手续。

1.5 预算金额（元）：

序号	项目内容	最高投标限价 (元)	备注
1	消防维保及检测	149292. 94	1. 最高投标单价限价: 0.6 元/平方/年 2. 面积: 248821.56 平方 3. 服务期限: 1 年 4. 最高投标限价: 0.6*317048.55*1=149292.94 元
2	莞寓消防设备更换 维修项目	171933.83	1. 合同签订后 30 日内完成并通过验收合格
3	门店消防维保设备	102187.06	1. 暂定总价, 按实支付

二、服务内容及技术要求

(一) 消防维保服务

1. 项目服务总体要求

1.1 常规维护保养: 每月按国家及地方规范要求进行全面积维护保养, 对消防设施设备, 包括但不限于消防供电系统、火灾自动报警系统及联动系统、消火栓系统、自动喷水灭火系统、气体灭火系统、防排烟及通风系统、防火隔音系统、消防广播系统、消防电梯、应急照明及疏散标识等进行巡检, 对存在的安全隐患向采购人提供纸质整改方案及出具所有对应的维保报告, 及时落实整改并写入维护保养记录本, 并向采购人提供维修方案及报价。

1.2 满足建筑消防设施的维护管理(GB25201-2010)规定及相关法律法规。

1.3 中标单位应按规定每月在消防技术服务信息平台上传当月的维保报告。

2. 维保服务及要求

2.1 熟悉消防设备、设施的性能, 现场技术员具有相关维保资质持证上岗专业人员。

2.2 维修改善: 在消防系统出现故障的情况下, 中标人在接到采购人的通知后, 应及时到达现场, 对故障进行排除, 如不能修复, 有义务向采购人说明, 并提供合理解决方案和相应的改善服务。

2.3 安全管理: 提供消防法规的咨询服务, 协助采购人建立健全相关规章制度和制定消防应急预案; 配合采购人进行消防演习。

2.5 中标人应提供 24 小时服务电话。提供联系人及电话。

2.6 维保人员到现场检测、维修施工, 均须佩戴相关上岗证, 并与消防管理部门相关负责人联络, 同时遵守安全操作规程, 做到“安全文明施工”。

2.7 中标人应该按维护保养的实际需要, 合理安排工作, 并派出足够的维保技术人员, 备齐所需的检测仪器、仪表及常规工具。

★2.8 中标人需确保各门店消防系统正常运行, 消防设施、设备、器材完好可用。

★2.9 中标人每季度检查测试后对采购人相关人员应进行一次集中培训, 包括但不限于现场问题剖析、设备设施使用及消防安全知识。

3. 消防维保设备:整个小区/项目的全部消防设施设备,包括但不限于消防水泵、稳压水泵、室外消火栓、室内消火栓、手泵接合器、手提式灭火器、推车灭火器、消防喷淋头、湿式报警阀组、烟感、可燃气体探测、手动报警器、声光报警、消防广播、应急照明、防火门、防火门(管井)、气体存储剂、保护区、风口、风机、报警主机、防火卷帘等现有各门店消防系统及设备。

(二) 消防维修服务

1. 消防维修范围:与维保范围一致,涵盖各门店所有消防设施设备的故障维修、部件更换及调试,包括但不限于消防水泵、消火栓、喷淋头、烟感探测器、手动报警按钮、报警主机、防火门、防火卷帘、应急照明、疏散标识、灭火器等。

2. 消防维修要求:

2.1 中标人所提供的产品应符合国家标准或行业标准,并提供产品合格证明、产品标识及相关的证书。

2.2 验收:由双方共同进行货物的验收,且书面确认验收合格后交付采购人,验收未通过的货物,中标人应于采购人指定期限内更换,直至符合约定标准,货物更换、安装、调试产生的相关费用由中标人承担。

2.3 费用包含说明:消防维修工作包含设备损坏更换安装调试费,采购人不再单独支付安装调试费用。维保费用包含用于本项目所有人工费(含所有设备维保维修的人工费)。

2.5 维修及更换原则:维保过程中,如需采购或更换消防器材设施、设备,按实际采购或更换清单进行结算。货物到达采购人指定的地点且安装、调试完毕,经采购人书面验收合格、办理完全部验收手续后,采购人按第二条的约定向中标人支付日常消防维修采购及更换部分的货款。维修过程中如需使用不在约定清单内的特殊材料,须提前与采购人协商确定,或由采购人自行采购,中标人配合安装调试。

★2.6 工单管理要求:中标人需使用采购人指定的维修工单系统进行工单的跟踪处理,并及时更新系统工单状态,维修完成时间按系统工单完成时间计算。

2.7 中标人维修人员应使用水印相机拍照的方式,记录维修时间、地点和关键工序,确保维修过程的真实性和可追溯性。

★3.6 监督与考核机制:门店店长、工程部人员对中标人维修过程进行不定时抽查监督,发现中标人维修未按合同规定的响应时效处理或维修质量不合格,按200元/次予以处罚,安居公司品质监察部在对维修维保检测服务的监督巡检中发现问题,按500元/次予以处罚。

3. 更换后的设备保修期及售后服务

3.1 基本要求:保修和售后服务必须符合国家或行业管理部门政策规定的保修及售后服务要求。

3.2 质保期限:更换的设备、零配件质保期不少于1年,于设备、零配件更换完毕且经采购人验收确认可使用之日起计算。质保期内出现非人为损坏的,中标人应免费维修或更换。

3.3 维修工作须在规定时限内完成：接到报修通知后 2 小时内响应，24 小时内完成常规故障修复；涉及维修零配件等材料申购：常用配件（本地或中心仓有货）：接到采购人委托订单 3-7 个工作日完成。不常用或特殊配件（需向中标人订购）：接到采购人委托订单 7-15 个工作日完成。停产机型配件配件：接到采购人委托订单 1 个月内完成。

（三）消防检测服务

1. 检测方案：中标人自收到采购人通知之日起 3 天内出具委托项目的检测方案。
2. 检测工期：中标人对委托检测的项目检测工期为 15 天内出具检测结论，复检合格后 5 天内出具检测报告。
 - 2.1 建筑消防设施检测周期：根据国家规定对被检单位进行消防系统检测。
 3. 消防检测范围：整个小区/项目的全部消防系统，包括但不限于：消防供电系统、火灾自动报警系统及联动系统、消火栓系统、自动喷水灭火系统、气体灭火系统、防排烟及通风系统、防火隔音系统、消防广播系统、消防电梯、应急照明及疏散标识等。
4. 技术要求：
 - 4.1 满足《高层建筑设计防火规范》、《建筑电气防火检验规程》（DB22/T288-2011）、《建筑消防设施的维护管理》（BG25201-2010）等现行规定。
 - 4.2 建筑消防设施主要包括：消防供电系统、火灾自动报警系统及联动系统、消火栓系统、自动喷水灭火系统、气体灭火系统、防排烟及通风系统、防火分隔系统、消防广播系统、消防电梯、应急照明及疏散标识等。
 - 4.3 建筑消防设施检测前准备工作
 - (1) 了解采购人的项目情况，包括建筑类型，地理位置，系统情况，施工单位情况，联系人等。
 - (2) 查阅各系统设计说明、相关平面图、编码表、联动说明，特别要明确一些设计原理图、系统图、泵房平面图。
 - (3) 为了便于测试工作的顺利进行，由采购人提供工程竣工时的检测报告和验收报告。
 - (4) 会同采购人相关部门制定维保工作计划，于检测前 5 日提交《建筑消防设施检测申请》，经采购人批准后并通知采购人相关部门工作人员后方可进行检测作业。
 - (5) 检测人员配证作业，带好所需检测工具进入现场。

（四）工程量附件内容(详见项目公告附件)

附件 1：莞寓消防设备更换维修项目

附件 2：门店消防维保设备

第四部分投标人须知

一、说明

1. 适用范围

1.1. 采购范围：见本文件《用户需求书》

2. 定义

- 2.1. 采购人：见投标邀请书。
- 2.2. 投标人：响应采购并且符合采购文件规定资格条件和参加投标竞争的法人、其他组织或者自然人。
- 2.3. 法人：法人是依法在国内进行注册并具有民事权利能力和民事行为能力，依法独立享有民事权利和承担民事义务的组织。
- 2.4. 中标人：指经评标委员会评审推荐、采购人确认的获得本项目中标资格的投标人。
- 2.5. 采购代理机构：见投标邀请书。
- 2.6. 评标委员会：评标委员会是依据相关规定组建的专门负责本次采购其评标工作的临时性机构。
- 2.7. 合同：指由本次采购所产生的合同或合约文件。
- 2.8. 公章：公章是指经过正规的法定程序并备案的法人公章与投标专用章。（投标人如在投标文件中使用“投标专用章”，应提供法定代表人签字或加盖公章说明该“投标专用章”与法人公章具备同等效力的证明文件，且投标当天应携带相关原件到现场，以供核查。因投标文件未提供相关手续复印件和无法核查投标专用章的真实性而导致的后果由投标人自行承担。）
- 2.9. 时间：本文件规定按日计算期间的，开始当天不计入，从次日开始计算。期限的最后一日是国家法定节假日的，顺延到节假日后的次日为期限的最后一日。

3. 货物和服务

- 3.1. 货物是指各种形态和种类的物品，包括原材料、燃料、设备、产品等。
- 3.2. 服务是指除货物和工程以外的其他采购对象。

4. 投标费用

- 4.1. 投标人应承担所有与编写投标文件和参加投标有关的自身的所有费用，不论投标的结果如何，采购代理机构和采购人在任何情况下均无义务和责任承担这些费用。

5. 知识产权

- 5.1. 投标人应保证在本项目使用的任何产品和服务（包括部分使用）时，不会产生因第三方提出侵犯其专利权、商标权或其它知识产权而引起的法律和经济纠纷，如因专利权、商标权或其它知识产权而引起法律和经济纠纷，由投标人承担所有相关责任。
- 5.2. 采购人享有本项目实施过程中产生的知识成果及知识产权。
- 5.3. 投标人如欲在项目实施过程中采用自有知识成果，需在投标文件中声明，并提供相关知识产权证明文件。使用该知识成果后，投标人需提供开发接口和开发手册等技术文档。
- 5.4. 采购货物为计算机办公设备时，投标人提供的产品必须是预装正版操作系统软件的计算机产品。

6. 关于联合体投标

- 6.1. 对接受联合体投标的项目：两个以上的自然人、法人或者其他组织可以组成一个联合体，以一个投标人的身份共同参加采购活动。
- 6.2. 以联合体形式参与项目的供应商在领购采购文件时，应提供所有联合体组成成员的营业执照复印件，并加盖各联合体组成成员的公章。
- 6.3. 联合体各方均应具有独立承担民事责任能力的法人或其他组织。
- 6.4. 两个以上的自然人、法人或者其他组织组成一个联合体，以一个供应商的身份共同参加采购活动的，应当对所有联合体成员进行信用记录查询，联合体成员存在不良信用记录的，视同联合体存在不良信用记录。
- 6.5. 采购文件对投标人资格条件有规定的，联合体各方均应当具备规定的相应资格条件。由同一专业的单位组成的联合体，按照资质等级较低的单位确定资质等级。
- 6.6. 联合体各方之间应当签订共同投标协议并在投标文件内提交，明确约定联合体各方承担的工作和相应的责任。联合体各方签订共同投标协议后，不得再以自己名义单独在同一项目中投标，也不得组成新的联合体参加同一项目投标。
- 6.7. 供应商为联合体的，可以由联合体中的任意一方交纳保证金，其交纳的保证金对联合体各方均具有约束力。
- 6.8. 除联合体协议明确授权盖章单位外，联合体投标时投标文件中所有要求盖章的地方均须加盖联合体所有组成成员的公章，否则该处盖章无效。
- 6.9. 联合体进行评分时，业绩、奖项等的认定和评分根据共同投标协议约定的各方承担的工作和相应责任，确定一方打分，不累加打分；评审标准不明确或难以明确以哪一方计算评分情况时，则按主体方情况评分。

7. 关于分支机构投标

- 7.1. 对可接受分支机构投标的项目，分支机构投标的，需提供具有法人资格的总公司的营业执照原件扫描件及授权书，授权书须加盖总公司公章。总公司可就本项目或此类项目在一定范围或时间内出具授权书。已由总公司授权的，总公司取得的相关资质证书对分公司有效，法律法规或者行业另有规定的除外。

8. 踏勘现场

- 8.1. 《投标资料表》规定组织踏勘现场的，采购人按《投标资料表》规定的时间、地点组织响应人踏勘项目现场；
- 8.2. 响应人踏勘现场发生的费用自理；
- 8.3. 除采购人的原因外，响应人自行负责在踏勘现场中所发生的人员伤亡和财产损失；
- 8.4. 采购人在踏勘现场中介绍的实施地点和相关的周边环境情况，供响应人在编制响应文件时参考，采购人不对响应人据此作出的判断和决策负责；

二、采购文件

9. 采购文件的组成

采购文件包括：

- (1) 投标邀请书；
- (2) 投标资料表；
- (3) 用户需求书；
- (4) 投标人须知；
- (5) 拟签订的合同文本；
- (6) 投标文件格式；
- (7) 在采购过程中由采购代理机构发出的澄清更正文件等。

10. 采购文件的澄清或修改

采购人或者采购代理机构可以对已发出的采购文件、资格预审文件、投标邀请书进行必要的澄清或者修改。澄清或者修改的内容为采购文件、资格预审文件、投标邀请书的组成部分，具有约束作用。当采购文件、采购文件的澄清或修改等在同一内容的表述上不一致时，以最后发出的书面文件及公告为准。

10.2. 采购期间，投标人有义务上网查看，公告一经上网发布，即视为送达。因投标人未

及时上网查看而造成的所有后果，由投标人自行承担。

三、 投标文件的编制

11. **投标文件的语言及度量衡单位**投标人提交的投标文件以及投标人与采购代理机构就有关投标的所有来往函件均应使用简体中文书写。投标人提交的支持资料和已印刷的文献可以用另一种语言，但相应内容应附有中文翻译本（中文译本应由翻译机构盖章或者翻译人员签名确认，否则按无效处理），在解释投标文件的修改内容时以中文翻译本为准。
 11. 2. 除非采购文件在技术规格中另有规定，投标人在投标文件中及其与采购代理机构和采购人所有往来文件中的所有计量单位均应采用中华人民共和国法定计量单位。
12. **投标文件的组成**包括但不限于采购文件附件格式中要求提供的表格。
 12. 2. 上述文件须按顺序装订成册，并编制投标文件目录。除上述文件资料外投标人还须按投标人须知的要求制作“唱标信封”。“唱标信封”作为投标文件的一部分，但须单独密封。
13. **投标文件编制**投标人应按采购文件的规定以及附件要求的内容和格式完整地填写（表格可以按同样格式扩展）和提供资料，投标人必须对投标文件所提供的全部材料的真实性承担法律责任，并无条件接受采购人或采购代理机构对其中任何资料进行核实的要求。
 13. 2. 因投标文件编制存在歧义对投标人产生负面影响的，投标人自行承担后果。
 13. 3. 投标单位名称与投标人公章不一致，若投标单位名称已进行变更，应在投标文件中提供相应的证明材料并加盖公章，否则投标文件无效。
 13. 4. 投标文件密封、标记及内容与本项目采购信息不符，导致无法分辨所投项目为本项目的，投标文件无效。
 13. 5. 投标人须客观撰写投标人简介（格式自理，并提供相关证明）以及所投的产品或服务说明。
 13. 6. 投标文件若出现以下内容，经评标委员会认定有可能间接影响评审秩序，作废标处理。
 - (1) 投标文件内出现无官方证明文件的行业地域排名或使用“国家级”、“最高级”、“最佳”等用语字眼的。
 - (2) 投标文件内出现恶意诋毁、贬低其他生产经营者的商品或者服务的内容。

13.7. 有下列情形之一的，视为投标人串通投标，其投标无效：

- (1) 不同投标人的投标文件由同一单位或者个人编制；
- (2) 不同投标人委托同一单位或者个人办理投标事宜；
- (3) 不同投标人的投标文件载明的项目管理成员或者联系人员为同一人；
- (4) 不同投标人的投标文件异常一致或者投标报价呈规律性差异；
- (5) 不同投标人的投标文件相互混装；
- (6) 不同投标人的投标保证金从同一单位或者个人的账户转出。

14. 投标报价说明本次采购，投标人应按用户需求中的要求进行投标报价，少报无效。

14.2. 投标人所提供的货物或服务均以人民币（或相关费率）报价。

14.3. 投标报价应包含完成本次采购所有服务内容的费用，包含各种税务费及合同实施过程中的全部费用和售后服务费等。

14.4. 评标委员会认为投标人的报价明显低于其他通过符合性审查投标人的报价，有可能影响产品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；投标人不能证明其报价合理性的，评标委员会应当将其作为无效投标处理。

14.5. 中标后开出的所有发票必须与中标人的名称一致。

15. 投标人所提供的服务或货物的证明文件证明服务或货物的文件，它可以是文字资料、图纸和数据包括但不限于：服务主要内容、标准、质量、人员资质、计划安排、报告审核等的详细说明；对采购文件第三部分《用户需求书》中规定的要求进行详细应答和说明。

15.2. 有下列情形之一的，视为投标人弄虚作假，其投标无效：

- 1、使用通过受让或者租借等方式获取的资格、资质证书投标的，属于以他人名义投标。
- 2、投标人有下列情形之一的，属于以其他方式弄虚作假的行为：
 - (1) 使用伪造、变造的许可证件；
 - (2) 提供虚假的财务状况或者业绩；
 - (3) 提供虚假的项目负责人或者主要技术人员简历、劳动关系证明；
 - (4) 提供虚假的信用状况；
 - (5) 其他弄虚作假的行为。

-
- 16. 投标有效期**投标文件应根据投标人须知的规定在投标截止日后的 90 天内保持有效。
- 17. 投标保证金**投标人应在投标文件递交截止前提交相应的投标保证金，并作为其投标的一部分。
- 17.2. 投标保证金是为了保护采购代理机构和采购人免遭因投标人的行为而蒙受的损失。采购代理机构和采购人在因投标人的行为受到损害时可根据本须知（17.7）的规定没收投标人的投标保证金。
- 17.3. 投标保证金采用转账、电汇方式方式提交，应符合以下要求：采用银行转账、电汇方式提交的，保证金汇入《投标资料表》中投标保证金专用账户，不接收由以投标人分支机构、私人账户和其他单位转入的保证金。投标保证金必须在投标文件递交截止前到账，投标保证金未按规定时间到达指定账户或提交金额不足的，将被视为无效投标。且在备注或用途中注明本项目的项目编号。
- 17.4. 凡没有根据本须知（17.1 和 17.3）的规定随附有效的投标保证金的投标，将被视为非响应性投标予以拒绝。
- 17.5. 投标保证金有效期应当与投标有效期一致。采购人如果按照采购文件另外规定延长了投标文件有效期，则投标担保的有效期也相应延长。
- 17.6. 中标人在签订采购合同并按采购文件第（33）条规定提交履约担保金后，携带退保金声明函、投标保证金汇款单复印件（加盖公章）和合同正本到采购人处办理投标保证金（无息）退回手续。
- 17.7. 下列任何情况发生时，投标保证金将不予退还：
- (1) 投标人在采购文件中规定的投标有效期内撤回其投标；
 - (2) 中标人无正当理由不与采购人订立合同，在签订合同时向采购人提出附加条件，或者不按照采购文件要求提交履约保证金的；
 - (3) 中标人将本项目转让给他人，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；
 - (4) 投标人提供虚假投标文件或虚假补充文件的。
- 17.8. 在中标通知书发出后，未中标投标人的投标保证金，由采购人自行返还至投标人的原转出账户。

四、投标文件的递交

18. 投标文件的装订，签署，密封和标记投标人应按《投标资料表》的份数准备价格文件、商务文件、技术文件、唱标信封和电子文件（**价格文件、商务文件、技术文件分别单独装订成册**），每一份投标文件均需编上页次，装订成册（不允许使用活页夹，否则由此产生的风险由投标人自行承担）。所有投标文件必须封入密封完好的信封或包装，封口加盖公章。
18. 2. 投标文件正本均须用不褪色墨水书写或打印。投标文件的副本可采用投标文件的正本复印件，每套投标文件应当标明“正本”、“副本”的字样。投标文件的【正本】及所有【副本】的封面及骑缝均须加盖投标人公章（文件每页盖章等同于盖骑缝章）。若正本与副本不符，以正本为准。
18. 3. 联合体投标文件的【正本】及【副本】的封面及骑缝均须加盖所有联合体组成成员的公章。（文件每页盖章等同于盖骑缝章）
18. 4. 电子文件内容包括：由投标人自行制作的与正本文件一致的所有文件。电子文件由光盘或 U 盘储存，并注明投标人名称及项目名称、采购项目编号，随投标文件一同密封提交。
18. 5. 除投标人对错误处修改外，全套投标文件应无涂改或行间插字和增删。如有修改，修改处须由法定代表人或其正式授权代表在旁边签字及盖章。
18. 6. 投标人应将投标文件进行非透明的封装，以防止投标文件内容的泄露。采购代理机构将拒绝接收采用透明包装进行密封的投标文件。
18. 7. 密封破损导致投标文件内容直接或间接泄露的投标文件，采购代理机构将拒绝接收。
18. 8. 为方便开标唱标，投标人应将开标一览表和授权委托书单独密封提交，并在信封上标明“唱标信封”字样。唱标信封内还须包括并不限于：投标保证金支付凭证银行汇款底单（复印件加盖公章，原件随身携带，以备查核）和投标保证金汇入情况说明（加盖公章）。投标人的法定代表人参加投标时，须开具法定代表人证明书，按上述要求与开标一览表一并密封提交。“唱标信封”份数及签章等要求与投标文件正本相同（1份）。
18. 9. 未单独提交唱标信封的投标人投标文件不进行唱标，投标文件作无效处理。
18. 10. 所有的信封均应注明：
 - 1) 收件人：
 - 2) 投标单位名称：
 - 3) 项目名称：

4) 项目采购项目编号:

- 18.11. 密封信封上的项目编号错误或项目名称出现严重歧义的（包括采购内容不符），采购代理机构将拒绝接收。
- 18.12. 采购代理机构对所有投标文件的误投或提前启封概不负责。
- 18.13. 投标人同时参加几个包投标时必须按采购文件要求按包号分别制作投标文件，分别密封递交。
- 18.14. 传真、电传的投标文件将被拒绝。
- 18.15. 递交的投标文件中所提供的通讯方式应保持联络畅通，因联系不上而导致的所有后果由投标人自行承担。

19. 迟交的投标文件

- 19.1. 投标人在投标截止时间之后提交的投标文件，采购代理机构将拒绝接收。
- 19.2. 有违反其他法律规定情形的，采购代理机构将拒绝接收。

20. 投标样品（如需提交） 如有必要，采购代理机构可以要求投标人提供本服务项目涉及的部分设备或产品样品，投标人在投标时应提交《样品清单》。

- 20.2. 为方便评标，投标人在提供样品时，应在所提供的样品表面显著位置标注投标人的名称、包号、样品名称、采购文件规定的服务或货物编号。
- 20.3. 样品作为投标文件的一部分，除非另有说明，中标单位的样品将作为履约验收标准的参考不再退还，未中标单位须在中标公告发布后五个工作日内，前往采购代理机构领取投标样品，逾期不领，采购代理机构将不承担样品的保管责任，由此引发的样品丢失、毁损，采购代理机构不予负责。

21. 投标截止期 投标人应在采购文件规定的截止日期和时间内，将投标文件送达指定地点。

- 21.2. 采购代理机构可按本须知规定以澄清或修改通知的方式，酌情延长递交投标文件的截止时间。在此情况下，投标人的所有权利和义务以及投标人受制约的截止时间，均以延长后新的投标截止时间为准。

22. 投标文件的补充、修改与撤回 投标人在提交投标文件截止时间前，可以对所提交的投标文件进行补充、修改或撤回，并以纸质版形式通知采购代理机构。在提交投标文件截止时间之后，投标人不得对其投标文件做出任何的补充和修改。

- 22.2. 投标人对投标文件的补充、修改的内容应当按采购文件要求的签署、盖章、密封

后，作为投标文件的组成部分。并按照采购文件规定密封和标记的要求提交，并在投标文件密封袋上标明“补充、修改”字样。

- 22.3. 投标文件一经递交不予退还。
- 22.4. 在提交投标文件截止时间至投标有效期满之前，投标人不得撤回其投标，否则其投标保证金将不予退还。

五、开标与评标

23. **开标**采购代理机构按本采购文件所规定的时间和地点公开开标，并邀请所有投标人代表参加。

23.2. 开标程序：

23.3. 开标会由采购代理机构主持，投标人的法定代表人或其授权代表携带有效身份证明准时参加开标会并签名报到。

23.4. 开标时，由投标人或者其推选的代表检查投标文件的密封情况；经确认无误后，由采购人或者采购代理机构工作人员当众拆封，宣布投标人名称、投标价格和采购文件规定的需要宣布的其他内容；

23.5. 投标人代表对开标过程和开标记录有异议，以及认为采购人、采购代理机构相关工作人员有需要回避的情形的，应当场提出询问或者回避申请。开标现场未提出异议的视为认同开标结果。开标结束后，投标人对开标过程和开标记录不得再提出异议。

23.6. 投标人未参加开标的，视同认可开标结果。

23.7. 合格投标人不足3家的，不得开标；

23.8. 开标过程应当由采购人或者采购代理机构负责记录，由参加开标的各投标人代表和相关工作人员签字确认。

24. **评标委员会及评标方法**依法组成评标委员会，评标委员会由采购人和有关技术、经济等方面专家组成，成员人数为五人或五人以上单数，其中技术、经济等方面专家不少于成员总数的三分之二，并负责评标工作。

24.2. 评审方法：本次采购的评审方法采用综合评分法。

24.3. 定标原则：在最大限度满足采购文件实质性要求前提下，按照采购文件规定的各项评价因素进行量化打分，以评标总得分最高的投标人作为中标候选人或中标人。

24.4. 评标委员会对投标文件的评审内容，分为商务评议、技术评议和价格评议。评审流程包括符合性检查、澄清问题、比较与评价、推荐中标候选人或确定中标人、编写

评标报告等步骤。

- 24.5. 在评标期间，评标委员会可要求投标人对其投标文件进行澄清，但不得寻求、提供或允许对投标价格等实质性内容做任何更改。有关澄清的要求和答复均应以纸质形式提交，如投标人拒绝评标委员会要求对其投标文件进行澄清的要求，所造成的后果由投标人自行承担。
- 24.6. 评标委员会和采购人在评审过程中有权核对投标文件中相关材料的原件，投标人在接到通知后应在评标委员会规定的时间内提交原件核查。

25. 评审原则及评标过程的保密评审的基本原则：评标委员会将依据采购文件的规定，遵循“公开、公平、公正、择优、信用”的原则进行评审工作。

- 25.2. 从公开开标到签订合同，凡与审查、澄清、评审和投标有关的资料以及定标意见相关的事项，均不得向投标人及与评标无关的其他人透露。
- 25.3. 任何单位和个人不得非法干预、影响评标的过程和结果。

26. 评标程序

26.1. 资格性、符合性审查

公开采购项目开标结束后，评标委员会根据《资格性、符合性审查表》将依法对投标人进行资格性、符合性审查。投标人必须严格按照《资格性、符合性审查表》的评审内容的要求如实提供证明材料并应加盖投标人公章，对缺漏或不符合项将直接导致无效投标。合格投标人不足3家的，不得评标。未通过资格性、符合性审查的投标人不进入评标阶段的评审。

《资格性、符合性审查表》

序号	评审内容
1	(1) 投标人须为在中华人民共和国境内登记注册的具有独立承担民事责任能力的法人或其他组织【提供《营业执照》复印件（加盖公章）或《事业单位法人证书》复印件（加盖公章）或其他主体证书复印件（加盖公章）】； (2) 参加采购活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录（须提供书面声明）； (3) 投标人的单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系的不同投标人，不得参加同一合同项下的采购活动； (4) 未被列入“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或政府采购严重违法失信行为”记录名单。以代理机构于投标截止日当天在“信用中国”网站查询结果为准，如相关失信记录已失效，投标

	人需提供相关证明资料;
	(5) 未被列入东实集团及下属企业相关领域黑名单。【以东莞实业投资控股集团有限公司发文（东实通〔2021〕44号）、（东实通〔2021〕98号）、（东实通〔2022〕75号）、（东实通〔2023〕37号）为准，如有最新发文通知，按最新文件执行。
	(6) 符合投标人资格要求中其他要求（如有）。（提供《附件9.相关资质证明文件》中对应证明文件。）
2	投标人按照采购文件要求提交投标保证金；
3	投标文件按照采购文件要求签署盖章；
4	投标报价按要求进行报价和未超出采购预算或最高限价；
5	投标文件未含有采购人不能接受的附加条件；
6	无负偏离标注“★”符号的条款。
7	未出现法律、法规和招标文件规定的其他无效情形。

以上资格性、符合性审查中带有不合格分项的投标文件，将作无效标处理。经评标委员会确认的无效投标文件，采购人和采购代理机构将予以拒绝，并且不允许通过修正或撤消其不符合要求的差异，使之成为具有符合性的投标文件。经评标委员会资格性、符合性审查确认具有有效投标文件的投标人不足三家时将重新组织采购

26.2. 投标文件报价出现前后不一致的，评标委员会按照下列规定修正：

- (1) 投标文件中开标一览表（报价表）内容与投标文件中相应内容不一致的，以开标一览表（报价表）为准；
- (2) 大写金额和小写金额不一致的，以大写金额为准；
- (3) 单价金额小数点或者百分比有明显错位的，以开标一览表的总价为准，并修改单价；
- (4) 总价金额与按单价汇总金额不一致的，以单价金额计算结果为准。
- (5) 同时出现两种以上不一致的，按照前款规定的顺序修正。修正后的报价按照经投标人确认后产生约束力，投标人不确认的，其投标无效。

26.3 评标委员会认为投标人的报价明显低于其他通过符合性审查投标人的报价，有可能影响产品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（以现场通知时间为准），必要时提交相关证明材料；投标人不能证明其报价合理性的，评标委员会应当将其作为无效投标处理。

26.4 对于投标文件中不构成实质性偏差的不正规、不一致或不规则，评标委员会可以接受，但这种接受不能损害或影响任何投标人的相对排序。

26.5 在详细评标之前，评标委员会要审查每份投标文件是否实质上响应了采购文件的要求。实质上响应的投标应该是与采购文件要求的全部主要条款（加“★”号）、条件和规格相符，没有重大偏离的投标。对关键条文的偏离、保留或反对，例如关于

投标保证金、合同条款的重大偏离将被认为是实质上的偏离。评标委员会决定投标文件的响应性只根据投标文件本身的内容，而不寻求外部的证据。

27. **商务、技术、价格评审**（具体评审项目详见投标资料表）对通过资格性、符合性审查的有效供应商方有资格进入综合评审。采购文件中要求投标人提供的相关资质证书证明材料因国家政策变动导致新旧证书名称不一致，旧证书未取消且新旧证书具有同等效力的，投标人提供新证书与提供在有效期内的旧证书给予同等认可。
27. 2. 评标委员会对通过资格性、符合性审查的投标文件进行详细评审。评标委员会对每一投标文件进行详细的商务评审、技术评审。按照评审程序的规定和依据评分标准，各位评委就每个投标人的技术、商务状况及其对采购文件要求的响应情况进行评议和比较，评出其技术评分和商务评分。根据采购文件规定评出得分，将价格得分、商务得分、技术得分相加得出最终评标得分。
27. 3. 采用综合评分法的，评标结果按评审后得分由高到低顺序排列。综合得分相同的，按价格评分由高到低顺序排列。综合得分相同且价格评分相同的，按商务评分由高到低顺序排列，得分高的排前，得分低的排后；按上述环节依然存在同分情形而不能确认排名顺序时，由评标委员会进行投票，得票多的排名在先。当第一轮投票结果为投标人得票数相同时，再次进行投票，如此类推，直到能确定排序次序为止。
28. **纪律和保密事项**从开标之日起至授予合同期间，在投标文件的审查、澄清、比较和评价阶段，投标人试图对评标委员会和采购代理机构施加任何影响或对采购人的比较及授予合同的决定产生影响，都可能导致其投标文件被拒绝。
28. 2. 投标人不得串通作弊，以不正当的手段妨碍、排挤其他投标人，扰乱采购市场，破坏公平竞争原则。否则将按相关法律规定严肃处理。
28. 3. 获得本采购文件的投标人，应对文件进行保密，不得用作本次投标以外的任何用途。开标后，投标人应归还采购文件中要求保密的文件和资料。

六、 授予合同

29. **合同授予标准**根据评标委员会的评审结果，采购人按照评审报告推荐的中标候选人中按顺序依法确定中标人。

30. 发布中标结果评标委员会提出评标书面报告和推荐中标意见报采购人确认后，采购代理机构将在指定的信息发布媒体上发布公告。

30.2. 中标公告期限为3个工作日。

30.3. 《中标通知书》是合同的一个组成部分，《中标通知书》对采购人和中标人均具有同等法律效力。

31. 资格后审采购人将有权根据本文件中的要求，对评委会推荐的中标候选人进行资格后审。

31.2. 中标候选人须无条件配合资格后审，否则采购人有权取消其中标资格，且投标保证金可不予退还。

31.3. 资格后审须提供包括但不限于营业执照、税务登记证和在投标文件中提供的资质证明文件、业绩等重要证明文件的原件进行核对，综合考察中标人的履约能力。如采购人要求还须提供业绩证明的其他材料，中标候选人须配合提供。如授权其分支机构进行项目实施或提供售后服务的，亦应提供其与分支机构关系的法律证明材料。

31.4. 如发现中标候选人以他人名义投标或者以其他方式弄虚作假，骗取中标的，采购人有权取消其中标资格，且投标保证金可不予退还；给采购人造成损失的，应依法承担赔偿责任。

31.5. 采购人有权审查中标候选人是否具备履行合同的能力，包括但不限于对其规模、人员、场地、生产能力、供货能力等方面核实或现场考察。如果审查通过，采购人将把合同授予该中标人；如果审查没有通过，采购人有权取消其中标资格，且投标保证金可不予退还，并依次审查下一名中标候选人是否具备履行合同的能力或重新采购。

32. 合同的签订与履行中标人应当自采购人发出中标通知书之日起30日内，按照采购文件和中标人投标文件的规定，与采购人签订书面合同，否则采购人有权取消其中标资格。所签订的合同不得对采购文件确定的事项和中标人投标文件作实质性修改。在合同签订时，应注意合同中约定的工期开始时间不得早于合同签订时间。

32.2. 采购人与中标人应当根据合同的约定依法履行合同义务。

32.3. 采购合同的履行、违约责任和解决争议的方法等适用《中华人民共和国民法典》。

32.4. 中标人在评审结束当天至合同履行结束，若因不可抗力的因素（如国家出台新法律法规等）造成投标人资质的变动，投标人应以纸质版形式通知采购人。若资质变动导致中标人不再具备履行合同资质要求，采购人有权中止合同。

33. 履约担保中标人在采购（合同签署）时提交履约担保，履约担保金额不超过中标合同金额的 10%，如果中标人提交的履约保函的有效期先于合同要求的履约保函有效期到达，中标人应在原提交的履约保函有效期满前 15 天，无条件办理保函延期手续。否则，视中标人违约，采购人可在保函到期前将保函金额转为现金存入履约保证金账户。

33.2. 履约担保期限从合同签订之日起至项目服务期结束验收合格并结算完毕后，经双方签字 7 天内保持有效。

33.3. 履约担保可以采用下列任何一种形式：

（1）履约保函。中标人须以银行保函形式提供履约保证金，则该银行保函应：

①保函应由银行支行或以上银行机构开具，非东莞市行政区内的银行开具的保函要由银行所在地公证部门出具的公证书。

②保函的格式参考投标文件附件中提供的无条件不可撤销履约保函格式，保函担保期内若项目未能按期竣工，保函必须延期，办理延期手续时在银行方面所产生费用由中标人负责。

③履约保函必须打印，手写、涂改无效。

33.4. 若中标人不能按本采购文件（33.1 至 33.3）的规定提交履约保证金的，采购人将有权取消中标人的中标资格（采购人可以按照评标委员会提出的中标候选人名单排序依次确定其他中标候选人为中标人，也可以重新采购），投标保证金不予退还，给采购人造成的损失如果超过投标保证金数额的，还应当对超过部分予以赔偿。

33.5. 为取得履约担保所需的费用，由中标人承担；若工期延误，履约担保时间延长，延长费用由中标人承担。

33.6. 若中标人在合同履行过程中出现项目质量事故、工期拖延、欠付工人工资、欠付材料款等情况，采购人在经核查属实后，有权将履约保函金额转为现金存入履约保证金账户；中标人造成采购人损失的，采购人有权立即没收其履约担保，若造成损失超过履约担保的，还应当对超过部分予以赔偿。

33.7. 下列任何情况发生时，采购人有权行使享有的担保权利：

（1）中标人将本项目转让给他人，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）中标人在履行采购合同期间，违反有关法律法规的规定及合同约定的条款，损害了采购人的利益。

33.8. 在整个项目验收合格后，中标人向采购人提交退回履约担保的申请，采购人办理履约担保退还手续。

34. 预付款保函（适用于预付款支付）在签订合同时，中标人应按本须知规定向采购人提交一份合同预付款等额有效的预付款保函。预付款保函有效期从保函开立之日起至采购人向中标人抵扣完所有预付款之日止。如果中标人提交的预付款保函的有效期先于采购文件要求的预付款保函有效期到达，中标人应在原提交的预付款保函有效期前 15 日内，无条件办理预付款保函延期手续。否则视为中标人违约，采购人可在预付款保函到期前将未抵扣的预付款转为现金存入采购人账户

34.2. 预付款保函应：

(1) 由东莞市行政区域内的银行支行及以上银行机构开具。非东莞市行政区内的银行开具的保函要由银行所在地公证部门出具的公证书。

(2) 必须打印，手写、涂改无效

34.3. 若中标人不能按本须知（34.1 至 34.2）的规定执行，采购人将不予支付预付款。

34.4. 如果中标人提交的预付款保函的有效期先于采购文件要求的预付款保函有效期到达，中标人应在原提交的预付款保函有效期满前 15 天内，无条件办理预付款保函延期手续。否则视为中标人违约，采购人可在预付款保函到期前将未抵扣的预付款金额转为现金存入采购人账户。

七、异议

35. 异议采购文件的异议

投标人或者其他利害关系人对采购文件有异议的，应当在投标截止时间 10 日前以书面形式向采购代理机构提出，并将材料原件送达采购代理机构，逾期则视为对采购文件所有内容无异议。异议书面材料必须加盖投标人法人公章，并注明联系人、联系电话、联系地址。超出提交接收异议截止时间而提出的任何疑问，采购人或采购代理机构可不予答复。

35.2. 评标结果异议

投标人或者其他利害关系人对评标结果有异议的，应当在中标候选人公示期间向采购代理机构以书面的形式提出，并将完整的异议书面材料原件送达采购代理机构，逾期则视为对评标结果无异议。超出提交异议截止时间而提出的任何疑问，采购代理机构可不予答复。

采购代理机构将拒收未能提供完整异议书面材料的异议，完整的异议书面材料必须同时包含：异议书（加盖法人公章，并注明联系人、联系电话、联系地址）、授权提交异议的法定代表人授权书原件、反映异议人主体资格的营业执照复印件（加盖法人公章）、以

及合法来源的证据证明材料。

35. 3. 以联合体形式参加采购活动的，其异议应当由组成联合体的所有投标人共同提出。

八、 其他

36. 采购文件的解释权本采购文件是根据国家有关法律、法规以及采购管理有关规定和参照国际惯例编制，解释权属本采购代理机构。

第五部分 合同条款格式

2026 年东莞市安居建设投资有限公司消防合同

甲 方：

统一社会信用代码：

法定代表人：

地 址：

乙 方：

统一社会信用代码：

法定代表人：

地 址：

甲、乙双方根据《中华人民共和国民法典》及相关规定，为明确双方在服务过程中的权利、义务和经济责任，经双方协商同意签订本合同，以共同遵守。

一、合同组成及合同总价

1.1 合同文件组成内容包括：本合同书、中标通知书、投标文件（含澄清内容）、招标文件（含招标文件澄清通知）等。

1.2 消防维保及检测含税总价为¥_____元（大写人民币_____元整）；其中：增值税税率：____%，税金金额¥____元，不含税合同总价款为¥____元。（包含用于本项目所有人工费（含所有设备维保维修的人工费））

1.3 莞寓消防设备更换维修含税总价为¥_____元（大写人民币_____元整）；其中：增值税税率：____%，税金金额¥____元，不含税合同总价款为¥____元。

1.4 暂定莞寓门店日常消防维修含税总价为¥102187.06元（大写人民币_____元整）。

（合同期间中标单价不作调整，按实支付）

1.4.1 莞寓门店日常消防维修中标下浮率为____%，增值税税率：____%。

1.5 合同总价包括：服务过程及安全设施、所有技术人员的工勤费用（包括工资、福利、交通、食宿、通讯等费用）、税费、验收费、机械设备费、运输费及人工费、安装调试费、管理费、利润、税金等所有费用。甲方不再另行支付任何费用。

二、服务期

2.1 消防维保及检测、莞寓门店日常维修的服务期限：1年。

2.2 莞寓消防设备更换维修、松山湖国际创新创业社区 H 区消防设备更换维修合同签订后 30 日内完成并通过验收合格。

三、项目服务范围

3.1 合同期内甲方新拓展项目如有服务需求，另行与乙方签订补充协议，但合同服务期内单价不变；或另行采购。

3.2 成交综合单价在合同期内，不因工程量大小、维修地点距离、维修紧急程度、货币汇率升降、工资、材料差价等任何情况引致的价格波动而调整。

3.3 松山湖国际创新创业社区 H 区：具体以现场为准，本项目由甲方代为采购；项目公司成立后，如本项目合同项下权利义务尚未完成，将由项目公司自始概括承接甲方在本合同项下的所有权利义务，乙方应无条件配合甲方与项目公司办理相关手续。

（一）消防维保服务

1. 项目服务总体要求

1.1 常规维护保养：每月按国家及地方规范要求进行全面积维护保养，对消防设施设备，包括但不限于消防供电系统、火灾自动报警系统及联动系统、消火栓系统、自动喷水灭火系统、气体灭火系统、防排烟及通风系统、防火隔音系统、消防广播系统、消防电梯、应急照明及疏散标识等进行巡检，对存在的安全隐患向甲方提供纸质整改方案及出具所有对应的维保报告，及时落实整改并写入维护保养记录本，并向甲方提供维修方案及报价。

1.2 满足建筑消防设施的维护管理（GB25201-2010）规定及相关法律法规。

1.3 乙方应按规定每月在消防技术服务信息平台上传当月的维保报告。

2. 维保服务及要求

2.1 熟悉消防设备、设施的性能，现场技术员具有相关维保资质持证上岗专业人员。

2.2 维修改善：在消防系统出现故障的情况下，乙方在接到甲方的通知后，应及时到达现场，对故障进行排除，如不能修复，有义务向甲方说明，并提供合理解决方案和相应的改善服务。

2.3 安全管理：提供消防法规的咨询服务，协助甲方建立健全相关规章制度和制定消防应急预案；配合甲方进行消防演习。

2.5 乙方应提供 24 小时服务电话。联系人：_____ 联系电话：

2.6 乙方维保人员到现场检测、维修施工，均须佩戴相关上岗证，并与消防管理部门相关负责人联络，同时遵守安全操作规程，做到“安全文明施工”。

2.7 乙方应该按维护保养的实际需要，合理安排工作，并派出足够的维保技术人员，备齐所需的检测仪器、仪表及常规工具。

2.8 乙方需确保各门店消防系统正常运行，消防设施、设备、器材完好可用。

2.9 乙方每季度检查测试后对甲方相关人员应进行一次集中培训，包括但不限于现场问题剖析、设备设施使用及消防安全知识。

3. 消防维保设备：整个小区/项目的全部消防设施设备，包括但不限于消防水泵、稳压水泵、室外消火栓、室内消火栓、手泵接合器、手提式灭火器、推车灭火器、消防喷淋头、湿式报警阀组、烟感、可燃气体探测、手动报警器、声光报警、消防广播、应急照明、防火门、防火门（管井）、气体存储剂、防护区、风口、风机、报警主机、防火卷帘等现有各门店消防系统及设备。

（二）消防维修服务

1. 消防维修范围：与维保范围一致，涵盖各门店所有消防设施设备的故障维修、部件更换及调试，包括但不限于消防水泵、消火栓、喷淋头、烟感探测器、手动报警按钮、报警主机、防火门、防火卷帘、应急照明、疏散标识、灭火器等。

2. 消防维修要求：

2.1 乙方所提供产品应符合国家标准或行业标准，并提供产品合格证明、产品标识及相关的证书。

2.2 验收：由甲乙双方共同进行货物的验收，且书面确认验收合格后交付甲方，验收未通过的货物，乙方应于甲方指定期限内更换，直至符合约定标准，货物更换、安装、调试产生的相关费用由乙方承担。

2.3 费用包含说明：消防日常维修工作包含设备损坏更换安装调试费，甲方不再单独支付安装调试费用。维保费用包含用于本项目所有人工费（含所有日常消防维保维修的人工费）。

2.5 维修及更换原则：维保过程中，如需采购或更换消防器材设施、设备，按实际采购或更换清单进行结算。货物到达甲方指定的地点且安装、调试完毕，经甲方书面验收合格、办理完全部验收手续后，甲方按第二条的约定向乙方支付日常消防维修采购及更换部分的货款。维修过程中如需使用不在约定清单内的特殊材料，须提前与甲方协商确定，或甲方自行采购，乙方配合安装调试。

2.6 工单管理要求：乙方需使用甲方指定的维修工单系统进行工单的跟踪处理，并及时更新系统工单状态，维修完成时间按系统工单完成时间计算。

2.7 乙方维修人员应使用水印相机拍照的方式，记录维修时间、地点和关键工序，确保维修过程的真实性和可追溯性。

3. 更换后的设备保修期及售后服务

3.1 基本要求：保修和售后服务必须符合国家或行业管理部门政策规定的保修及售后服务要求。

3.2 质保期限：更换的设备、零配件质保期不少于1年，于设备、零配件更换完毕且经甲方验收确认可使用之日起计算。质保期内出现非人为损坏的，乙方应免费维修或更换。

3.3 维修工作须在规定时限内完成：接到报修通知后2小时内响应，24小时内完成常规故障修复；涉及维修零配件等材料申购：常用配件（本地或中心仓有货）：接到甲方委托订单3-7个工作日完成。不常用或特殊配件（需向乙方订购）：接到甲方委托订单7-15个工作日完成。停产机型配件：接到甲方委托订单1个月内完成。

（三）消防检测服务

1. **检测方案：**乙方自收到甲方通知之日起3天内出具委托项目的检测方案。

2. 检测工期：乙方对委托检测的项目检测工期为15天内出具检测结论，复检合格后5天内出具检测报告。

2.1 **建筑消防设施检测周期：**根据国家规定对被检单位进行消防系统检测。

3. **消防检测范围：**整个小区/项目的全部消防系统，包括但不限于：消防供电系统、火灾自动报警系统及联动系统、消火栓系统、自动喷水灭火系统、气体灭火系统、防排烟及通风系统、防火隔音系统、消防广播系统、消防电梯、应急照明及疏散标识等。

4. 技术要求：

4.1 满足《高层建筑设计防火规范》、，《建筑电气防火检验规程》（DB22/T288-2011）、《建筑消防设施的维护管理》（BG25201-2010）等现行规定。

4.2 建筑消防设施主要包括：消防供电系统、火灾自动报警系统及联动系统、消火栓系统、自动喷水灭火系统、气体灭火系统、防排烟及通风系统、防火分隔系统、消防广播系统、消防电梯、应急照明及疏散标识等。

4.3 建筑消防设施检测前准备工作

-
- (1) 了解甲方的项目情况，包括建筑类型，地理位置，系统情况，施工单位情况，联系人等。
 - (2) 查阅各系统设计说明、相关平面图、编码表、联动说明，特别要明确一些设计原理图、系统图、泵房平面图。
 - (3) 为了便于测试工作的顺利进行，由甲方提供工程竣工时的检测报告和验收报告。
 - (4) 会同甲方相关部门制定维保工作计划，于检测前 5 日提交《建筑消防设施检测申请》，经甲方批准后并通知甲方相关部门工作人员后方可进行检测作业。
 - (5) 检测人员配证作业，带好所需检测工具进入现场。

六、付款方式

- 6.1 消防维保及检测付款方式：按季度支付，乙方按季度提交请款资料，甲方审核无误后，按双方确认的金额支付至 100%。
- 6.2 莞寓设备更换维修、松山湖国际创新创业社区 H 区消防设备更换维修付款方式：乙方完成后经甲方验收合格，提交请款资料，甲方审核无误后按结算价支付至 97%，剩余 3%作为质保金，质保期满后无息退还。
- 6.3 莞寓门店日常消防维修付款方式：每季度乙方按实发生的维修量提交请款资料，甲方审核无误后支付至请款金额的 97%，剩余 3%作为质保金，质保期满后无息退还。
- 6.4 按照现行税收政策规定，每次付款前，投标人必须提供合法有效、与本合同价款条款中增值税税率一致的增值税专用发票给甲方，否则甲方有权拒绝付款且不构成违约；遇国家税务政策调整所引起的合同价格变化，按照不含税价格调整结算价格。
- 6.4 乙方指定收款账户如下：

户 名：

开户行：

账 号：

八、合同的转让和分包

- 8.1 乙方不能把本合同下的项目转包或分包给其他单位实施。如甲方发现乙方转包或分包，甲方有权立刻解除本合同并要求乙方支付合同总额的 20% 违约金。

九、违约责任

- 9.1 本合同生效后，甲乙双方均应履行本合同约定的义务。甲乙任何一方不能全面履行合同条款，均属违约。违约所造成的经济损失和责任概由违约方承担。
- 9.2 甲方违约：甲方有按合同约定及时支付乙方价款的义务，因甲方原因逾期不支付乙方合同价款的，乙方先行发出书面催告，书面催告合理期限内仍未付款的，甲方应按每日 1% 的利率就未支付款项向乙方支付违约金，但最多不超过合同金额的 5%。逾期付款超过 15 日的，乙方有权解除合同。

9.3 乙方违约：乙方未按合同约定提供服务的，须向甲方承担延迟服务每日1%利率的违约金，但最多不超过合同金额的5%。超过15日的，甲方有权解除合同。

9.4 乙方不履行或履行义务不符合本合同约定，甲方有权依本合同约定解除合同，所产生的损失由乙方自行承担。

9.5 乙方违反约定将本项目部分或全部转包给第三方的，乙方应按合同总价的20%向甲方支付违约金并赔偿甲方损失，且甲方有权解除本合同。

9.6 若乙方未完全履行合同约定的义务或存在任何损害甲方利益的行为，经甲方指出后，仍未按甲方要求限期更正的，每发生一次，乙方应向甲方支付【1000】元作为违约金，发现【3】次的，甲方有权解除合同，同时甲方有权要求乙方赔偿全部损失。

9.7 如乙方违约，甲方为维权所支付的全部费用（包括但不限于：律师费、诉讼费、担保费、保全费、公证费、鉴定费、差旅费）由乙方承担。

9.7 甲方门店店长、工程部人员对乙方维修过程进行不定时抽查监督，发现乙方维修未按合同规定的响应时效处理或维修质量不合格，按200元/次予以处罚，甲方品质监察部在对维修维保检测服务的监督巡检中发现问题，按500元/次予以处罚。

十、争议的解决

10.1 甲乙双方在履行合同过程中发生争议，应协商解决，协商不成时，依法向甲方所在地人民法院起诉。

10.2 在进行法院审理期间，除提交法院审理的事项外，合同其他部分仍继续履行。

10.3 本合同适用中华人民共和国法律。

十一、其它

11.1 本合同之所有附件和中标通知书及招标文件等均为合同的有效组成部分，与本合同具有同等法律效力。

11.2 在执行本合同的过程中，所有经甲乙双方签署确认的文件（包括会议纪要、补充协议、往来信函）即成为本合同的有效组成部分。

十二、合同生效

12.1 本合同经双方授权代表签字盖章后生效，生效日以最后一个签字日为准。

12.2 本合同一式肆份，合同双方各执贰份。具有同等法律效力。

【此下无正文】

甲方： 乙方：

电话： 电话：

签字（或盖章）： 签字（或盖章）：

日期：_____年____月____日 日期：_____年____月____日

附件 1：消防维保及检测分项报价

序号	门店	建筑面积	中标单价	小计
1	莞寓·同沙店	27753.47 m ²		
2	莞寓·柏洲边店	4699.70 m ²		
3	莞寓·创业新村 1 号店	3742.57 m ²		
4	莞寓·创业新村 2 号店	5275.24 m ²		
5	莞寓·智荟谷店	6391.00 m ²		
6	莞寓·汇众店	7820.00 m ²		
7	莞寓·都会广场店	9945.00 m ²		
8	人社局市属公房项目	1709.79 m ²		
9	莞寓·市人才安居社区	161080.10 m ²		
10	莞寓·石龙龙升店	6493.46 m ²		
11	长安振安中路店	13911.23m ²		
12	合计：			

第六部分附件一投标文件格式

投标文件目录

目录

格式自理。

注：

1、投标人制作的投标文件应当具备目录。

附件 1. 评分标准索引表

评分标准索引表

序号	评审项目	评审细则	分值	页码范围
商务评审				
技术评审				

注:

1、该表格为参考格式，投标人可按实际情况自行制订评分标准索引表。

价格文件

(单独装订成册)

项目名称:

项目编号:

包组号(如有):

投标人名称:

日期:

附件 2. 开标一览表格式

开标一览表

投标人名称：

采购项目编号：

项目名称	投标报价	服务期	备注
消防维保及检测	大写：人民币_____元整 小写：¥_____元整	1 年	消防维保及 检测投标单 价： 元/ 平方/年
莞寓消防设备更 换维修项目	大写：人民币_____元整 小写：¥_____元整	合同签订后 30 日 内 完 成并通过验 收合格	
合计：			
大写：人民币_____元整 小写：¥_____元整			
门店消防维保设 备	大写：下浮百分之 小写：下浮率 ____ %		

投标人代表签字：

投标人盖章：

日期：

注：

1、投标报价栏须用大写金额和小写金额两种方式表示的投标报价，报价保留小数点后两位。投标报价大小写不一致，以大写为准。投标报价必须准确唯一且应包含采购文件要求的所有费用。

2、温馨提示：未按采购文件要求报价、填写开标一览表是导致投标人废标的常见问题，请投标人仔细填写，认真核对。

附件 3. 报价明细表格式

报价明细表

单位：元

注：此表格式可根据项目的实际情况来更改，但须包括表格的基本组成内容。

投标人代表签字：

投标人盖章:

日期：

商务文件

(单独装订成册)

项目名称:

项目编号:

包组号(如有):

投标人名称:

日期:

附件 4. 投标书格式

投标书

致: xxx 公司:

根据贵方为(项目名称) (采购项目编号) 项目采购公告/采购邀请, 签字代表(姓名、职务)经正式授权并代表投标人(投标人名称、地址)提交投标文件及“唱标信封”:

在此, 签字代表宣布同意如下:

1. 我方将按采购文件的规定履行合同责任和义务。
 2. 我方已完整阅读了本项目采购文件的所有内容 (包括澄清, 以及所有已提供的参考资料和有关附件), 并完全理解上述文件所表达的意思, 该项目递交投标文件时间截止后, 我方承诺不再对上述文件内容进行异议。
 3. 本投标有效期为自开标日起 90 个日历日。
 4. 我方保证遵守投标人须知中关于没收投标保证金的规定。
 5. 我方承诺, 与买方聘请的为此项目提供咨询服务的公司及任何附属机构均无关联, 我方不是买方的附属机构。
 6. 我方承诺, 我方具备投标人邀请中所要求的资格条件, 已清楚采购文件所有要求及有关规定; 并承诺参加本次采购活动中, 如有违法、违规、弄虚作假行为, 所造成的损失、不良后果及法律责任, 一律由我方承担;
 7. 我方同意提供按照贵方可能要求的与其投标有关的一切数据或资料。
 8. 与本投标有关的一切正式信函请寄:
- 地址: 电子邮箱:
电话/移动电话:
投标人法定代表人 (或其授权代表) 签字:
投标人名称 (全称) :
投标人盖章:
日期:

附件 5. 法定代表人证明书格式

法定代表人证明书

致：xxx 公司

投标人名称：

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（投标人名称）的法定代表人。

特此证明。

投标人名称（加盖公章）：

法定代表人（签名或盖私章）：

法定代表人联系方式：

身份证号码：

日 期： 年 月 日

注：法定代表人身份证明书需附法人代表身份证复印件。



附件 6. 法定代表人授权书格式

法定代表人授权书

致：xxx 公司

本授权书声明：注册于(国家或地区的名称)的(单位名称)的在下面签字的(法定代表人姓名、职务)代表本单位授权(单位名称)的在下面签字的(被授权人的姓名、职务)为本单位的合法代理人，就(项目名称)投标及参加项目谈判，以本单位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。

投标人名称（加盖公章）：

法定代表人签字（签名或盖私章）：

被授权人签字：

职务：

移动电话：

详细通讯地址：

邮箱：

日期： 年 月 日

须附：被授权人身份证复印件。

正面	背面
----	----

附件 7. 资格申明

资格申明

xxx 公司：

我方愿响应贵方关于（项目名称：_____）（采购项目编号：_____）的投标邀请，参与投标，提供用户需求书中规定的货物及相关服务，并按采购文件要求提交所附资格文件且声明和保证如下：

一、我方具备投标人邀请中所要求得资格条件，已清楚采购文件所有要求及有关规定；并承诺参加本次采购活动中，如有违法、违规、弄虚作假行为，所造成的损失、不良后果及法律责任，一律由我方承担；

二、我方依法注册，在法律上、财务上和运作上完全独立于xxxx公司（采购人）及xxx公司（采购代理机构）。

投标人名称（加盖公章）：

法定代表人签字（签名或盖私章）：

日 期：年月日

附件 8. 营业执照

营业执照

附件 9. 相关资质证明文件

相关资质证明文件

- (一) 符合投标邀请书“投标人资格要求”其他要求对应的证明文件;
- (二) 投标人认为必要的文件。

附件 10. 在经营活动中没有重大违法记录的书面声明格式

投标人在经营活动中前三年内未有重大违法记录、没有不良信用记录的声明函

xxxxxx 公司：

我公司郑重承诺：在参加“ （采购项目名称）”（项目编号:XX）采购活动前三年内（设立不满三年的从设立之日起计算），在经营活动中没有重大违法记录；至本项目提交投标文件截止时间止未被列入“信用中国”网站失信被执行人、重大税收违法失信主体、政府采购严重违法失信行为记录名单。

我公司以上承诺均为真实有效，绝无任何虚假、伪造的成份，否则，愿承担相应的后果和法律责任。

投标人名称（盖章）：

日期：

附件 11. 承诺书格式

承诺书

致 xxx 公司：

我方已完整阅读了 (项目名称) 项目 (项目编号:) 采购文件的所有内容 (包括澄清, 以及所有已提供的参考资料和有关附件), 并完全理解上述文件所表达的意思, 该项目递交投标文件时间截止后, 我方承诺不再对上述文件内容有异议。

投标人名称 (加盖公章) :

法定代表人或被授权人 (签名或盖私章) :

日 期:

附件 12. 商务需求条款偏离表格式

商务需求条款偏离表

序号	服务项目名称	采购要求	投标实际响应	是否偏离	说明

投标人代表签字:

投标人盖章:

注:

- 1、投标人应对照采购文件商务需求书中商务要求，说明已对采购文件的商务内容做出了实质性的响应。
- 2、不论出于何种原因此表未填写完整，投标人都被认为已清楚了解采购文件“商务需求书”的内容并对采购人所需的服务要求作全面响应，投标人必须承担完成“商务需求书”所描述内容的义务，因此对投标人投标产生负面影响的，投标人自行承担后果。
- 3、如有偏离，应在“偏离情况”栏内注明“正”、“负”或“无”，并在“说明”栏内予以说明。
- 4、如投标人差异内容较多可另附页说明。
- 5、如投标人对用户需求书商务要求的条款全部响应的，也可以在表格下面用文字总括性的说明。

附件 13. 业绩表

业绩表

序号	项目名称	项目金额	项目合同签订时间	备注

注:

- 1、该表格为参考格式，投标人可按实际情况自行制订。
- 2、业绩表所列出的材料应为真实准确的，并应提供相关证明材料复印件加盖公章。请勿提供虚假、过期材料，否则将依据相关规定严肃处理。

附件 14. 联合体协议书（如有）

联合体共同投标协议书

立约方：（甲公司全称）

（乙公司全称）

（……公司全称）

（甲公司全称）、（乙公司全称）、（……公司全称）自愿组成联合体，以一个投标人的身份共同参加（xxxx项目）（项目编号：xxxx）的招标活动。经各方充分协商一致，就项目的投标和合同实施阶段的有关事务协商一致订立协议如下：

一、联合体各方关系

1.（甲公司全称）、（乙公司全称）、（……公司全称）共同组成一个联合体，以一个投标人的身份共同参加本项目的投标。（甲公司全称）、（乙公司全称）、（……公司全称）作为联合体成员，若中标，联合体各方共同与（采购人）签订合同。

2.本次投标中，以（公司全称）为联合体牵头人。

二、联合体内部有关事项约定如下：

1.联合体牵头人合法代表联合体各成员，负责本项目投标文件编制和投标工作，并代表联合体成员递交和接受相关的资料、信息及指示，并处理与之有关的一切事务，负责合同实施阶段的主办、组织和协调工作。

2.联合体将严格按照文件的各项要求，递交投标文件，切实执行一切合同文件，共同承担合同规定的一切义务和责任，同时按照内部职责的划分，承担自身所负的责任和风险，在法律上承担连带责任。

3.如中标，联合体各方共同与（采购人）签订合同书，并就中标项目向采购人负有连带的和各自的法律责任；

4.联合体各成员单位内部的职责分工如下：

（1）

（2）

三、联合体各方不得再以自己名义参与本项目投标，联合体各方不能作为其它联合体或单独投标单位的项目组成员参加本项目投标。因发生上述问题导致联合体成为无效投标，联合体的其他成员可追究其违约责任和经济损失。

四、联合体如因违约过失责任而导致采购人经济损失或被索赔时，本联合体任何一方均同意无条件优先清偿采购人的一切债务和经济赔偿。

五、联合体中标后，本联合体协议是合同的附件，对联合体各成员单位有合同约束力。

六、本协议在自签署之日起生效，投标有效期内有效，如获中标资格，本协议有效期延续至合同履行完毕之日。

七、本协议书一式____份，联合体成员和采购人各执一份。

注：本协议书由委托人签字的，应附法定代表人签字的授权委托书。

牵头人名称：_____（盖单位公章）

法定代表人或其委托代理人：_____（签字）

成员一名称：_____（盖单位公章）

法定代表人或其委托代理人：_____（签字）

成员二名称：_____（盖单位公章）

法定代表人或其委托代理人：_____（签字）

.....

年 月 日

技术文件

(单独装订成册)

项目名称:

项目编号:

包组号(如有):

投标人名称:

日期:

附件 15. 技术规格偏离表格式

技术规格偏离表

序号	服务项目名称	采购要求	投标实际响应	是否偏离	说明

投标人代表签字：

投标人盖章：

注：

- 1、投标人应对照采购文件技术需求书中技术规格，说明所提供的服务已对采购文件的技术规格做出了实质性的响应，并申明与技术规格条文的偏差和例外。特别对有具体参数要求的指标，投标人必须提供所投设备的具体参数值。
- 2、不论出于何种原因此表未填写完整，投标人都被认为已清楚了解采购文件“技术需求书”的内容并对采购人所需的服务要求作全面响应，投标人必须承担完成“技术需求书”所描述内容的义务，因此对投标人投标产生负面影响的，投标人自行承担后果。
- 3、如有偏离，应在“偏离情况”栏内注明“正”、“负”或“无”，并在“说明”栏内予以说明。
- 4、如投标人差异内容较多可另附页说明。
- 5、如投标人对用户需求书商务要求的条款全部响应的，也可以在表格下面用文字总括性的说明。

附件 16. 项目实施方案格式

项目实施方案

- 1、为完成本项目投标人临时投入的设备
- 2、为完成本项目投标人投入的人员以及具体工作安排
- 3、投标人为本项目制定的具体项目实施方案与项目实施流程
- 4、服务方案
- 5、.....
自行编写。

附件 17. 实施本项目的有关人员资料表格式

实施本项目的有关人员资料表

附有关证明文件（复印件加盖公章）

投标人代表签字：

投标人盖章:

注：

- 1、投标人可按项目的需求提供本表格。
 - 2、该表格为参考格式，投标人可按实际情况自行制订。
 - 3、投标人若未提供或未填写完整则视为完全响应采购文件的人员要求，因此对投标人投标产生负面影响的，投标人自行承担后果。

附件 18. 投标保证金汇入情况说明格式

投标保证金汇入情况说明

致: XXXXXX 公司:

本单位已按_____项目(采购项目编号:)的采购文件要求,于年月日前以
(付款形式)方式汇入指定帐户(帐户名称: _____, 帐号: _____, 开户银
行: _____)。

本单位投标保证金的汇款情况: (详见附件一投标保证金进帐单)

汇出时间: _____年_____月_____日;

汇款金额: (大写)人民币_____元(小写: ¥_____元),

汇款帐户名称: (必须是投标时使用的帐户名)

帐号: (必须是投标时使用的帐号)

开户银行: (XX 银行 XX 分行 XX 支行)

本单位谨承诺上述资料是正确、真实的,如因上述证明与事实不符导致的一切损失,
本单位保证承担赔偿等一切法律责任。

投标保证金退回时,请按上述资料退回。

(单位公章)

年 月 日

单位名称:

单位地址:

联系人:

单位电话: 联系人手机:

附：我方投标保证金汇款凭证

(粘贴汇款单或转账凭证复印件，并在骑缝上加盖投标人公章，或是直接把转账凭证复印到此张纸上)

注：此表既要装订在投标文件中，又要按投标人须知的规定与开标一览表、投标保证金汇款底单复印件及授权委托书一同密封装入唱标信封，唱标信封单独提交。

附件 19. 不可撤销履约保函

银行编号:

致: _____ (甲方)

鉴于 _____ (地址: _____ , 下称“乙方”) 已保证按 _____ 承包合同书
(合同编号: _____) 中规定的义务履行合同。

根据上述合同约定, 乙方应向甲方提供一份金额为合同总价的 10% 即人民币
(RMB _____ 元) 的不可撤销银行履约保函, 作为乙方履行上述合同的担保。

我方 _____ (银行名称), 受乙方的委托, 不仅作为连带责任保证人而且作为
主要的责任人, 无条件和不可撤销地同意在甲方提出因乙方没有履行上述合同规定, 而要
求扣划保证金的书面要求后, 7 个工作日内为甲方扣划金额不超过人民币 _____ (RMB
元) 的保证金。

我方还同意, 任何甲方与乙方之间可能对合同条款的修改、规范或其他合同文件的变
动补充, 都不能免除我方按本保函所承担的责任。因此, 有关上述变动、补充和修改无须
通知我方。

本保函从上述合同签订之日起至项目服务期结束验收合格并完成结算后, 双方签字之
日起 7 天内保持有效。

保证人: (盖章)

负责人: (签字)

联系人:

联系电话:

日期:

说明: 投标人在投标时不需提交正式保函, 在投标文件中盖投标人公章确认保函格
式即可, 乙方在签订合同时提交正式保函。

附件 20. 预付款保函（适用于预付款支付）

不可撤销预付款保函

银行编号：

致：_____（下称“采购人”）

鉴于_____（地址：_____，下称“中标人”），已保证按承包合同书（合同编号：_____）中规定的义务履行合同。

根据上述合同（招标文件）规定，中标人应向采购人提供一份金额为合同总价的____%即人民币_____（RMB_____元）的不可撤销银行预付款保函，以保证中标人履行合同的相关条款。

我方____（银行名称），受中标人的委托，作为连带责任保证人，无条件和不可撤销地同意在采购人提出因中标人没有履行上述合同规定，而要求收回上述金额内任何付款的书面要求后，于 7 个工作日内为采购人予以支付并保证到达采购人账户，以保证在中标人没有履行或部分履行合同条款的责任时，采购人可以向中标人收回全部或部分预付款。

我方还同意，任何采购人与中标人之间可能对合同条款的修改、规范或其他合同文件的变动补充，都不能免除我方按本保函所承担的责任。因此，有关上述变动、补充和修改无须通知我方。

本保函有效期从保函开立之日起至采购人向中标人抵扣完所有预付款之日止。

保证人：（公章）

负责人：（签字）

联系电话：

地址：

日期：

说明：投标人在投标文件中盖投标人公章确认保函内容即可，如中标再由银行出具保函。

唱标信封

(单独装订成册，单独封装)

项目名称:

项目编号:

包组号(如有):

投标人名称:

日期:

附件 21. 唱标信封内装（内容务必与投标文件正本一致）

- 一、开标一览表加盖公章；
- 二、法定代表人证明书加盖公章；
- 三、法定代表人授权委托书加盖公章（法定代表人投标的除外）；
- 四、投标保证金汇入情况说明（含银行汇款凭证）或投标保函加盖公章；
- 五、投标文件电子文件（U 盘，须含盖章版 PDF 投标文件和 WORD 版投标文件各一版，文字采用 WORD 文档，计算表格采用 EXCEL 文档。）