

嘉安达环保科技研发项目 1 号研发楼改建为保障性租赁住房项目开
荒保洁、除甲醛

竞争性谈判文件

采购人：东莞市安居建设投资有限公司（盖单位章）

2026年8月



目 录

第一章 竞争性谈判公告	3
第二章 竞争性谈判响应须知	5
竞争性谈判响应须知前附表	5
1. 总则	8
2. 竞争性谈判文件	10
3. 响应文件	11
4. 竞争性谈判	13
5. 公开唱标	14
6. 评审	15
7. 成交	15
8. 合同签订	16
9. 采购代理服务费	17
10. 纪律和监督	17
11. 需要补充的其他内容	18
一、评审办法前附表	19
1. 评审方法	19
2. 评审标准	19
3. 评审程序	19
第四章 用户需求书/技术规范书	23
第五章 合同条款格式	30
第六章 响应文件格式	44
目 录	46
第一部分 技术商务部分	47
一、评审索引表	47
二、竞争性谈判响应函	48
四、法定代表人身份证明	50
五、法定代表人授权委托书	51
六、项目管理机构	52
七、实质性条款偏离表	54
八、技术条款偏离表	55
九、资格审查资料	56
十、其他需要补充的资料	57
第二部分 经济部分	58
一、A 包报价一览表	58
二、B 包报价一览表	60
第三部分 唱标信封（单独密封）	62

第一章 竞争性谈判公告

[嘉安达环保科技有限公司研发项目 1 号研发楼改建为保障性租赁住房项目 开荒保洁、除甲醛]竞争性谈判公告

嘉安达环保科技有限公司研发项目 1 号研发楼改建为保障性租赁住房项目开荒保洁、除甲醛采购人为东莞市安居建设投资有限公司，已具备竞争性谈判条件，现进行公开竞争性谈判。

一、项目名称及采购内容

1.1 项目名称：嘉安达环保科技有限公司研发项目 1 号研发楼改建为保障性租赁住房项目开荒保洁、除甲醛；

1.2 采购范围：嘉安达环保科技有限公司研发项目 1 号研发楼改建为保障性租赁住房项目开荒保洁、除甲醛分为 2 个标包（详见用户需求书），如下：

A 包：开荒保洁（室内）+外立面清洗（含玻璃幕墙），最高限价为 216188.88 元（含税）；

B 包：除甲醛+甲醛检测（第三方检测费、出具检测报告），最高限价为 131985.37 元（含税）；

1.3 项目地点：东莞市松山湖；

1.4 服务期限：合同签订之日起 10 个自然日内完成供货及安装；

1.5 预算金额：348174.25 元；

1.6 最高限价：348174.25 元；

1.7 标包划分：本项目划分 2 个标包。

二、响应人资格要求

2.1 响应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）】

2.2 业绩要求：

A 包：具备开荒保洁项目经验，要求 2023 年 1 月 1 日起至今，完成至少 1 个业绩。单项合同金额 $\geq$ 14 万元。【按合同签订时间为准，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）并加盖公章】

B 包：具备除甲醛项目经验，要求 2023 年 1 月 1 日起至今，完成至少 1 个业绩。单项合同金额 $\geq$ 8 万元。【按合同签订时间为准，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）并加盖公章】

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

2.4 响应人参加采购活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录。【提供书面声明】

2.5 响应人未被列入“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案件当事人名单或政府采购严重违法失信行为”记录名单。【以响应截止日当天在“信用中国”网站(www.creditchina.gov.cn)查询结果为准，如

相关失信记录已失效，响应人需提供相关证明资料】

2.6 未被列入东实集团及下属企业工程建设领域黑名单。【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）为准】

2.7 本项目（不接受）联合体响应。

三、竞争性谈判文件的获取

3.1 竞争性谈判文件获取时间：2026年8月21日至2026年8月27日。

3.2 竞争性谈判文件获取地点：/。

3.3 竞争性谈判文件获取方式：东莞实业投资控股集团有限公司网站（<http://www.dgsy.com.cn/>）—招标采购栏目、东莞市安居建设投资有限公司网站（<https://www.0769anju.com/>）不记名免费下载。

四、响应文件的递交

4.1 响应文件递交的截止时间为2026年8月27日09时30分，递交地点为莞寓·市人才安居社区A区六栋一楼安居建设开标室。

4.2 出现以下情形时，采购人/采购代理机构不予接收响应文件：

4.2.1 逾期送达或者未送达指定地点的；

4.2.2 未按竞争性谈判文件要求密封的。

五、发布公告的媒介

本次公告在东莞实业投资控股集团有限公司网站（网址：<http://www.dgsy.com.cn/>）、东莞市安居建设投资有限公司网站（<https://www.0769anju.com/>）上发布。

六、竞争性谈判保证金

6.1 竞争性谈判保证金金额：____/____元。

6.2 竞争性谈判保证金缴纳方式：银行转账或电汇。

七、联系方式

采购人名称：东莞市安居建设投资有限公司

采购人地址：莞寓·市人才安居社区A区六栋一楼

联系人：江先生

联系电话：0769-22226146

采购人：东莞市安居建设投资有限公司

日期：2026年8月21日

第二章 竞争性谈判响应须知

竞争性谈判响应须知前附表

本竞争性谈判响应须知前附表是对竞争性谈判响应须知正文的具体补充和修改，如有矛盾，以本前附表为准。

条款号	条款名称	编 列 内 容
1.1.5	项目承包方式	☒ 固定总价包干 ☐ 固定单价暂定总价包干 ☐ 其他，_____
1.2	资金来源	企业自筹
1.3.5	质量要求	达到国家或行业质量检验评定的合格标准
1.6.3	联合体响应	☒ 不接受 ☐ 接受，联合体响应的，应满足下列要求：_____。
1.12	踏勘现场	☒ 不组织 ☐ 组织，踏勘现场时间、地点：_____
2.1.3	实质性要求	竞争性谈判文件中标识“★”的条款，均为实质性条款，任何不满足实质性条款的谈判响应将被否决。
2.2.1	响应人提出澄清要求的截止时间和方式	响应人应当在提交响应文件截止时间至少2日前提出澄清要求。 提出澄清要求的方式：书面方式
2.2.2	采购人澄清或修改发布方式	采购人发出的澄清或修改内容统一以补充通知文件形式发布在东莞实业投资控股集团有限公司网站（网址： http://www.dgsy.com.cn/ ）、 <u>东莞市安居建设投资有限公司网站</u> (https://www.0769an.ju.com/)，视为潜在竞争性谈判响应人已获取相关文件。 若潜在竞争性谈判响应人未留意或未及时获取补充通知文件，一切后果由竞争性谈判响应人自行承担。
3.2.2	响应文件响应和编写	本条款增加规定： 1. 响应人应对竞争性谈判文件中的《“★”号条款响应表》填写实质性条款响应情况。 响应人若有一项带“★”的条款未响应或不满足，将按无效响应处理。 2. 响应人对竞争性谈判文件中“合同条款”、“用户需求书/技术规范书”作出的负偏离，采购人如不接受，可要求响应人以竞争性谈判文件中的要求为准，如响应人拒绝的，采购人有权取消其成交资格或取消合同，采购人不作任何补偿。
3.2.4	响应文件的盖章	本条款增加规定： 1. 响应文件中凡出现响应人单位落款的地方应盖单位公章，如使用依照国家行政部门要求已备案的投标专用章、业务专用章的，应提供所使用印章的合法备案证明（复印件需加盖公章）。 2. 同时响应文件盖章必须符合以下其中一种： 1) 加盖响应人单位骑缝章； 2) 逐页加盖响应人单位印章。 请按上述要求制作响应文件，否则其谈判响应将被否决。

3.3	报价方式及具体要求	本条款增加规定： 1. 本项目采用价税分离的报价方式。 2. 本项目谈判报价(含税)不得超过最高限价。若谈判报价(含税)超过谈判最高限价的，或谈判小组按竞争性谈判文件的要求对谈判报价(含税)进行修正后的修正价格超过谈判最高限价的，将作否决谈判处理。 3. 谈判报价应包括所有材料、人工、利润及相关税费等所有费用。
3.4.1	谈判有效期	谈判有效期： <u>90</u> 天。
3.5.1	谈判保证金金额	谈判保证金金额： <u> / </u>
3.5.2	谈判保证金形式	1.谈判保证金的形式：银行转账或电汇。 2.响应文件中须提供谈判保证金缴纳凭证复印件。唱标同时将公开展示谈判保证金凭证。 3.谈判保证金有效期与谈判有效期一致。 4.提交谈判保证金帐户信息： 开户名： / 开户银行： / 账号： /
3.6.1	响应文件份数	正本 1 份、副本 2 份，唱标信封 1 份。
3.6.6	响应文件的密封和标记要求	本条款增加规定： 1) 商务技术响应文件、经济响应文件应分别装订，密封后，加贴封条，在封口处加盖骑缝章或者由响应人的法定代表人或其委托代理人签字。 2) 商务技术竞争性谈判响应文件里不能含有任何有关谈判报价信息。 3) 响应文件外层包封上应写明的内容如下： 采购人名称： 递交响应文件地址： <u> </u>（项目名称）响应文件 响应人名称： 联系人： 联系方式： 在<u> </u>年<u> </u>月<u> </u>日<u> </u>时<u> </u>分前不得开启
4.1.1	响应文件递交截止时间	详见竞争性谈判公告
4.1.2	响应文件递交地点	详见竞争性谈判公告
4.1.4	响应文件退还	不退还
5.1	唱标时间和地点	同响应文件递交截止时间和地点
6.1.1	谈判小组组成人数	3 人以上单数
6.3	评审方法	最低评标价法
6.4	推荐成交候选人原则	本项目推荐1名成交候选单位。根据符合采购需求、质量和服务且报价最低的原则按顺序排列推荐成交候选人。
7.1	成交候选人公示媒介	东莞实业投资控股集团有限公司网站（网址： http://www.dgsy.com.cn/）、 东莞市安居建设投资有限公司网站 (https://www.0769anju.com/)

7.3.1	成交人确定	☐ 谈判小组直接确定成交人，成交人数量：____人 ☒ 采购人确定成交人，成交人数量：__1__人
7.3.2	成交原则	采购人根据谈判小组推荐的成交候选人名单排序依次确定成交人。如最低投标报价相同，由谈判小组按技术指标优劣顺序排列，如果无法进行合理排序的，则采用现场随机抽签方式确定。
8.1.1	履约担保金额、缴纳方式及要求	1. 履约担保金额：合同金额的__/_% 2. 履约担保方式：（现金/银行汇票/银行支票/银行保函） 3. 响应人在合同签订前提交履约担保，履约担保金额不超过成交合同金额的 10%，如果成交人提交的履约保函的有效期限先于合同要求的履约保函有效期到达，成交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，视为成交人违约，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。 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 7 天内保持有效。 5. 履约担保要求： （1）履约保函。如果响应人的履约担保是以银行保函形式提供的，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保函的格式参考竞争性谈判文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报价人负责。 ③履约保函必须打印，手写、涂改无效。 （2）履约保证金。可采用电汇、银行汇票等银行转帐方式提交，但不可以采用现金方式提交。响应人必须保证履约保证金以响应人名称在签订合同前提交至采购人指定账户。 （3）若成交人不能按本竞争性谈判文件的规定提交履约保证金的，采购人将有权取消成交人的成交资格（采购人可以按照谈判小组提出的成交候选人名单排序依次确定其他成交候选人为成交人，也可以重新采购），谈判保证金不予退还，给采购人造成的损失如果超过谈判保证金数额的，还应当对超过部分予以赔偿。 （4）为取得履约担保所需的费用，由成交人承担；若工期延误，履约担保时间延长，延长费用由成交人承担。 （5）若成交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；成交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。 （6）下列任何情况发生时，采购人有权行使享有的担保权利： ①成交人将本项目转让给他人，或者在报价文件中未说明，且未经采购人同意，将成交项目分包给他人的； ②成交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。 （7）在整个项目验收合格后，成交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。

1. 总则

1.1 项目概况

1.1.1 本项目根据东实集团及采购人相关招标采购管理规定执行，本项目已具备竞争性谈判条件，现对本项目进行竞争性谈判。

1.1.2 本项目采购人：见竞争性谈判公告或竞争性谈判响应须知前附表。

1.1.3 项目名称：见竞争性谈判公告或竞争性谈判响应须知前附表。

1.1.4 本项目地点：见竞争性谈判公告或竞争性谈判响应须知前附表。

1.1.5 本项目承包方式：见竞争性谈判公告或竞争性谈判响应须知前附表。

1.2 资金来源和落实情况

本项目资金已落实，资金来源见竞争性谈判公告或竞争性谈判响应须知前附表。

1.3 竞争性谈判范围、服务时间和质量要求

1.3.1 本次竞争性谈判范围：见竞争性谈判公告或竞争性谈判响应须知前附表。

1.3.2 本项目的服务时间：见竞争性谈判公告或竞争性谈判响应须知前附表。

1.3.4 本项目的标包划分情况：见竞争性谈判公告或竞争性谈判响应须知前附表。

1.3.5 本项目的质量要求：见竞争性谈判公告或竞争性谈判响应须知前附表。

1.4 竞争性谈判方式

公开竞争性谈判：是指采购人以竞争性谈判公告的方式邀请不特定的法人或者其他组织竞争性谈判。

1.5 竞争性谈判组织形式

本次竞争性谈判由采购人自行组织或委托采购代理机构的方式进行，竞争性谈判组织形式、代理机构名称及联系方式见第一章“竞争性谈判公告”。

1.6 响应人资格要求

1.6.1 响应人应具备承担本项目服务的资格要求：见竞争性谈判公告或竞争性谈判响应须知前附表。

1.6.2 本项目采用资格后审的审查方式。

1.6.3 本须知前附表规定接受联合体响应的，除本须知前附表的要求外，还应遵守以下规定：

(1) 联合体各方应按竞争性谈判文件提供的格式签订联合体协议书，明确联合体牵头人和各方权利义务；

(2) 联合体各方不得再以自己名义单独或参加其他联合体在同一标包中响应；

(3) 联合体牵头人须在响应文件上按要求加盖公司法人公章及法定代表人签名（或盖私章），无需联合体共同加盖公司法人公章及法定代表人签名（或盖私章）；

(4) 本须知前附表规定的其他要求。

1.7 响应人不得存在的情形

1.7.1 响应人不得存在下列情形之一，否则采购人有权取消其参与响应资格或成交资格：

- (1) 为采购人不具有独立法人资格的附属机构（单位）；
- (2) 被责令停业的；
- (3) 被暂停或取消投标资格的；
- (4) 财产被接管或冻结的；
- (5) 在最近三年内有骗取中标、严重违约、重大质量或安全问题的；
- (6) 法律法规规定的其他情形；
- (7) 竞争性谈判文件规定的其他情形：见竞争性谈判公告或竞争性谈判响应须知前附表。

1.7.2 响应人在竞争性谈判活动中有下列行为之一的，应视情节轻重，暂停或取消其参与采购人及东实集团旗下采购项目的资格：

- (1) 响应人之间相互串通、或与采购人、代理机构、谈判小组成员串通谈判，损害采购人或者其他响应人的合法权益的；
- (2) 向采购人、代理机构、评审委员会成员或其他相关工作人员行贿的；
- (3) 以他人名义谈判或以其他方式弄虚作假，骗取成交的；
- (4) 成交人私自将成交项目转让给他人的，将成交项目肢解后分别转让给他人的；
- (5) 成交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，或者不按照竞争性谈判文件要求提交履约担保的；
- (6) 响应人捏造事实、伪造材料或者以非法手段取得证明材料进行投诉，给他人造成损失的；
- (7) 相关工作人员应当回避而不回避的；
- (8) 其他违法违规的行为。

1.7.3 有下列情形之一的，视为响应人串通谈判，其响应无效：

- (1) 不同响应人的响应文件由同一单位或者个人编制；
- (2) 不同响应人委托同一单位或者个人办理响应事宜；
- (3) 不同响应人的响应文件载明的项目管理成员或者联系人员为同一人；
- (4) 不同响应人的响应文件异常一致或者响应报价呈规律性差异；
- (5) 不同响应人的响应文件相互混装；
- (6) 不同响应人的响应保证金从同一单位或者个人的账户转出。

1.7.4 使用通过受让或者租借等方式获取的资格、资质证书响应的，属于以他人名义谈判，其响应无效：

1.7.5 有下列情形之一的，属于以其他方式弄虚作假的行为，其响应无效：

- (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。

1.7.6 响应人相关工作人员与采购人或采购代理机构有以下利害关系之一的，应当回避：

- (一) 是其主要负责人的近亲属的；
- (二) 竞争性谈判活动前 3 年内与其存在劳动关系，担任其董事、监事，是其控股股东或实际控制人，或存在其他经济利益关系，可能影响竞争性谈判活动公平公正的；
- (三) 其他可能影响竞争性谈判活动公平、公正进行的关系。

1.8 费用承担

响应人准备和参加竞争性谈判活动发生的费用自理。

1.9 保密

参与竞争性谈判活动的各方应对竞争性谈判文件和响应文件中的商业和技术等秘密保密，违者应对由此造成的后果承担法律责任。

1.10 语言文字

除专用术语外，与竞争性谈判有关的语言均使用简体中文。必要时专用术语应附有中文注释。

1.11 计量单位

所有计量均采用中华人民共和国法定计量单位。

1.12 踏勘现场

1.12.1 竞争性谈判响应须知前附表规定组织踏勘现场的，采购人按竞争性谈判响应须知前附表规定的时间、地点组织响应人踏勘项目现场。

1.12.2 响应人踏勘现场发生的费用自理。

1.12.3 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。

1.12.4 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。

2. 竞争性谈判文件

2.1 竞争性谈判文件的组成

2.1.1 本竞争性谈判文件一般由以下部分组成：

第一章 竞争性谈判公告

第二章 竞争性谈判响应须知

第三章 评审办法

第四章 用户需求书(服务类/货物类)；技术规范书、工程量清单、图纸（施工类）；

第五章 合同模板

第六章 响应文件格式

采购人另有要求的，见竞争性谈判响应须知前附表。

根据本章第 2.2 款对竞争性谈判文件所作的澄清、修改，构成竞争性谈判文件的组成部分。

2.1.2 竞争性谈判文件对同一内容的表述应当一致。第一章“竞争性谈判公告”与竞争性谈判文件在同一内容的表述上有矛盾或冲突时，以第一章“竞争性谈判公告”为准；竞争性谈判响应须知前附表与正文在同一内容的表述上有矛盾或冲突时，以竞争性谈判响应须知前附表为准。

2.1.3 竞争性谈判文件中标识“★”的条款，均为实质性条款，任何不满足实质性条款的谈判将被否决；对于非实质性要求和条件，偏离应当符合采购文件规定的偏离范围和幅度。

2.2 竞争性谈判文件的澄清和修改

2.2.1 响应人对竞争性谈判文件有任何疑问的，应当按照竞争性谈判响应须知前附表规定的时间和方式，向采购人提出澄清要求。

2.2.2 无论是采购人根据需要主动对竞争性谈判文件进行必要的澄清，或是根据响应人的要求对竞争性谈判文件做出澄清，采购人都应当按照竞争性谈判响应须知前附表规定的时间和方式，将澄清或修改内容发给所有潜在竞争性谈判响应人，但不指明问题的来源。

2.2.3 如澄清或修改的内容可能影响响应文件编制的，应当在递交响应文件截止时间至少 3 日前发出，不足 3 日的，采购人应相应顺延递交响应文件的截止时间。

2.2.4 所有关于竞争性谈判文件的澄清和修改均作为竞争性谈判文件的补充部分。当竞争性谈判文件、竞争性谈判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为准。

2.2.5 响应人对采购人提供的竞争性谈判文件所作出的推论、解释和结论，采购人概不负责；响应人由于对竞争性谈判文件的任何推论和误解以及采购人对有关问题的口头解释所造成的后果，均由响应人自行负责。

3. 响应文件

3.1 响应文件的组成

响应人应当按照竞争性谈判文件的要求编制并提交响应文件。

3.2 响应文件的编制

3.2.1 响应人应当按照竞争性谈判文件的要求编制响应文件，响应文件应当对竞争性谈判文件提出的实质性要求和条件作出响应。

3.2.2 响应人应认真阅读竞争性谈判文件中所有的事项、格式、条款和技术规范等。响应人没有按照竞争性谈判文件要求递交全部资料，或者响应人没有对竞争性谈判文件的所有实质性要求作出全面响应是采购人的风险，并可能导致其竞争性谈判被否决。响应文件响应和编写的具体要求见竞争性谈判响应须知前附表。

3.2.3 响应人提交的响应文件以及响应人与采购人就有关竞争性谈判的所有往来函电均应使用中文。响应人提交的证明文件和印刷的文献如使用其他语言的，相应内容应译成中文，在解释响应文件时以中文译本为准。

3.2.4 响应文件应当使用不褪色的材料书写或打印，并盖单位公章。委托代理人签字的，响应文件应附法定代表人签署的授权委托书。响应文件应尽量避免涂改、行间插字或删除。如果出现上述情况，改动之处应加盖单位公章或由响应人的法定代表人或其委托代理人签字确认。响应文件盖章或者签字另有要求的，见竞争性谈判响应须知前附表。

3.3 竞争性谈判报价

3.3.1 竞争性谈判报价的具体要求见竞争性谈判响应须知前附表。

3.3.2 竞争性谈判货币：人民币。响应文件中如出现其他币种，一律以唱标当天中国人民银行公布的汇率折算为人民币。

3.3.3 采购人设有最高谈判限价的，响应人的竞争性谈判报价不得超过最高限价，否则其谈判将被否决。最高竞争性谈判限价或其计算方法见竞争性谈判响应须知前附表。

3.3.4 采购人不接受响应人的任何低于成本报价的不正当竞争方式。

3.4 竞争性谈判有效期

3.4.1 谈判有效期从递交响应文件截止日起计算，竞争性谈判有效期的具体时间见竞争性谈判响应须知前附表，在此期间，响应人不得要求撤销或修改其响应文件。**谈判有效期不满足竞争性谈判文件要求的谈判将被否决。**

3.4.2 出现特殊情况需要延长谈判有效期的，采购人以书面形式通知所有响应人延长竞争性谈判有效期。响应人同意延长的，应相应延长其竞争性谈判保证金的有效期，但不得要求或被允许修改或撤销其响应文件；响应人拒绝延长的，其响应失效，但响应人有权收回其响应保证金。

3.5 竞争性谈判保证金

3.5.1 采购人要求响应人提交竞争性谈判保证金的，响应人必须在提交响应文件的同时，按照竞争性谈判响应须知前附表的规定提交竞争性谈判保证金。

3.5.2 采购人可以规定竞争性谈判保证金是以现金、支票、银行汇票、中国注册的银行出具的银行保函等方式递交。竞争性谈判保证金的形式见竞争性谈判响应须知前附表。

3.5.3 采购人应当在项目书面合同签订后 5 日内向成交人和未成交的响应人无息退还竞

竞争性谈判保证金，退还至响应人原转出账户。

3.5.4 有下列情形之一的，竞争性谈判保证金可不予退还：

- (1) 响应人在规定的竞争性谈判有效期内撤销或修改其响应文件的；
- (2) 成交人未能在规定期限内提交履约担保或签订合同协议的；
- (3) 响应人有串通竞争性谈判、弄虚作假等行为的；
- (4) 响应人以他人名义响应、与他人串通响应、以行贿手段谋取成交、弄虚作假等行为。
- (5) 成交人提交虚假资料或无效资料成交，影响成交结果的。
- (7) 成交人无正当理由拒绝提交相关证件原件核对的。
- (8) 成交人将本项目转让给他人，或者在响应文件中未说明，且未经采购人同意，将成交项目分包给他人的；
- (9) 其他规定见竞争性谈判响应须知前附表。

3.5.5 未按要求提交竞争性谈判保证金或提交的竞争性谈判保证金不足的竞争性谈判将被否决。

3.6 响应文件的式样、密封和标记

3.6.1 响应人应当编制一份响应文件“正本”和竞争性谈判响应须知前附表所述份数的“副本”，副本为正本复印件。响应文件正本和副本如有不一致之处，以正本为准。

3.6.2 每份响应文件的正本、副本及唱标信封应当分别装订，并于封面上明确标明“正本”、“副本”和“唱标信封”字样。正本或副本应按目录顺序要求排列并牢固装订成册。不能有脱页，不能使用活页夹装订。

3.6.3 响应文件应当按照竞争性谈判文件规定密封包装，并于封装封面上明确标明“正本”、“副本”和“唱标信封”字样。密封的所有粘接缝隙必须加盖单位章或者由响应人的法定代表人或其委托代理人签字。

3.6.4 外层包封应当写明采购人名称和地址、项目名称、采购代理机构编号、并注明唱标时间以前不得开封。还应当写明响应人的名称与地址、联系方式，以便竞争性谈判出现逾期送达时能原封退回。

3.6.5 提交响应文件时，采购人应当对符合竞争性谈判文件规定密封和标记的响应文件进行签收。

3.6.6 采购人对于响应文件密封、标记另有要求的，见竞争性谈判响应须知前附表。

4. 竞争性谈判

4.1 响应文件的递交

4.1.1 响应文件递交截止时间：见竞争性谈判响应须知前附表。

4.1.2 响应人递交响应文件的地点：见竞争性谈判响应须知前附表。

4.1.3 采购人/采购代理机构收到响应文件后，向响应人分别进行签收（唱标前不得提前公开已签收的响应人信息）。

4.1.4 除竞争性谈判响应须知前附表另有规定外，响应人所递交的响应文件不予退还。

4.1.5 出现以下情形时，采购人不予接收响应文件：

（1）逾期送达或者未送达指定地点的；

（2）未按竞争性谈判文件要求密封的。

4.2 响应文件的修改、撤回和撤销

4.2.1 在规定的竞争性谈判截止时间前，响应人可以修改或撤回已递交的响应文件。

4.2.2 响应人修改后的响应文件，应当在规定的竞争性谈判截止时间前按竞争性谈判文件的规定编制、密封、标记、提交和送达。

4.2.3 响应人撤回已递交的响应文件，应当书面通知采购人。采购人已收取竞争性谈判保证金的，应当自收到响应人书面撤回通知之日起 5 日内退还。

4.2.4 响应人在规定的竞争性谈判截止时间后，不得在竞争性谈判有效期内撤销其竞争性谈判，否则采购人有权不退还其竞争性谈判保证金。

5. 公开唱标

5.1 唱标时间和地点

采购人将按照竞争性谈判响应须知前附表规定的时间和地点公开唱标，参加唱标的响应人代表应当签名报到，以证明其出席唱标。

5.2 唱标程序

5.2.1 唱标会议由采购人或其委托的采购代理机构组织并主持，响应人代表对响应文件密封性进行检查。

5.2.2 采购人在递交响应文件截止时间前收到的所有响应文件在唱标时都应当当众予以拆封宣读。

5.2.3 唱标时，采购人应当当众宣布参加本次竞争性谈判的响应人个数及响应文件的密封情况，并宣读有效竞争性谈判的“报价一览表”中的内容，“报价一览表”一般包括：唱标时间和地点、响应人名称、价格等唱标内容、唱标过程监督记录、响应人提出的异议以及竞争性谈判文件中规定的其他内容。

5.2.4 唱标内容填写在“唱标记录表”中，由唱标人、记录人、采购人代表、监督人、响应人代表签字确认，存档备查。

5.3 唱标异议

响应人对唱标有异议的，应当在唱标现场提出，采购人应当当场作出答复，并制作记录。

6. 评审

6.1 谈判小组

6.1.1 评审由依法组建的谈判小组负责，具体人数见竞争性谈判响应须知前附表。

6.1.2 评审期间，任何单位和个人不得非法干预或者影响评审的过程和结果。

6.1.3 谈判小组成员名单在成交结果确定前保密。

6.2 评审原则

6.2.1 评审活动遵循公平、公正、科学和择优的原则。

6.2.2 谈判小组按照第三章“评审办法”规定的方法、评审因素、标准和程序对响应文件进行评审。第三章“评审办法”没有规定的方法、评审因素和标准，不作为评审依据。

6.3 评审方法

6.3.1 竞争性谈判文件中详细载明评审方法作为本次评审所采用的评审方法。评审方法见竞争性谈判响应须知前附表。

6.3.2 法律、法规允许的其他评审方法。

6.4 推荐成交候选人原则

谈判小组应当根据竞争性谈判文件的规定推荐成交候选人，具体推荐原则见竞争性谈判响应须知前附表。

6.5 评审报告

评审完成后，谈判小组应当及时向采购人提交评审报告和成交候选人名单。

7. 成交

7.1 成交候选人公示

7.1.1 进行公开竞争性谈判的项目，评审结果按照采购人内控管理规定确认后，在成交候选人公示发布的媒介公示全部成交候选人，公示期不得少于3日。

7.1.2 响应人或者其他利害关系人对项目的评审结果有异议的，应在成交候选人公示期间提出。

7.2 资格后审（履约能力审查）

7.2.1 采购人将根据竞争性谈判文件中的要求，对评委会推荐的成交候选人进行资格后审。

7.2.2 成交候选人须无条件配合资格后审，否则采购人有权取消中标资格，且谈判保证金可不予退还。

7.2.3 资格后审须提供包括但不限于营业执照、税务登记证和在响应文件中提供的资质证明文件、合同等重要证明文件的原件进行核对，综合考察成交人的履约能力。如采购人要

求还须提供业绩证明的其他材料,成交候选人须配合提供。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。

7.2.4 如发现响应人以他人名义谈判或者以其他方式弄虚作假,骗取成交的,采购人有权取消其成交资格,且谈判保证金可不予退还;给采购人造成损失的,应依法承担赔偿责任。

7.2.5 如果审查通过,采购人将把合同授予该成交人;如果审查没有通过,采购人有权取消其成交资格,且谈判保证金可不予退还,并依次审查下一名成交候选人是否具备履行合同的能力或重新采购。

7.3 确定成交人

7.3.1 除竞争性谈判响应须知前附表规定谈判小组直接确定成交人外,采购人依据谈判小组推荐的成交候选人确定成交人,成交人数量见竞争性谈判响应须知前附表。

7.3.2 采购人根据谈判小组推荐的成交候选人名单排序依次确定成交人,具体成交原则见竞争性谈判响应须知前附表。

7.3.3 在签订合同之前,成交人放弃成交或者不能履行合同的,采购人可以按照谈判小组提出的成交候选人名单排序依次确定其他成交候选人为成交人,也可以重新竞争性谈判。

7.4 成交通知

7.4.1 在成交通知书发出前,成交候选人的经营、财务状况发生较大变化或者存在违法行为,可能影响其履约能力的,成交候选人应当主动告知采购人。

7.4.2 成交人确定后,采购人应当自行或委托采购代理机构向成交人发出成交通知书,同时通知未成交人。

7.4.3 成交通知书是竞争性谈判档案和合同的组成部分。

7.4.4 成交通知书对采购人和成交人具有法律约束力。成交通知书发出后,采购人改变成交结果或者成交人放弃成交的,应当承担法律责任。

8.合同签订

8.1 履约担保

8.1.1 在签订合同前,成交人应当按照“竞争性谈判响应须知前附表”中规定的履约担保金额和方式向采购人提交履约担保。

8.1.2 成交人不能按照竞争性谈判文件要求提交履约担保的,视为放弃成交,其竞争性谈判保证金不予退还,给采购人造成的损失超过竞争性谈判保证金数额的,成交人还应当对超过部分予以赔偿。

8.2 合同签订

8.2.1 采购人和成交人应当自成交通知书发出之日起 30 日内,根据竞争性谈判文件和成交人的响应文件订立书面合同。采购人和成交人不得再行订立背离合同实质性内容的其他协

议。

8.2.2 成交人无正当理由拒签合同的，采购人取消其成交资格，其竞争性谈判保证金不予退还；给采购人造成的损失超过竞争性谈判保证金数额的，成交人还应当对超过部分予以赔偿。

9.采购代理服务 fee

采购代理服务费的金额、形式及交纳时限见竞争性谈判响应须知前附表。

10. 纪律和监督

10.1 对采购人的纪律要求

采购人不得泄露竞争性谈判活动中应当保密的情况和资料，不得与响应人串通损害国家利益、社会公共利益或者他人合法权益。

10.2 对响应人的纪律要求

响应人不得相互串通竞争性谈判或者与采购人串通竞争性谈判，不得向采购人或者谈判小组成员行贿谋取成交，不得以他人名义竞争性谈判或者以其他方式弄虚作假骗取成交；响应人不得以任何方式干扰、影响评审工作。

10.3 对谈判小组成员的纪律要求

谈判小组成员不得收受他人的财物或者其他好处，不得向他人透漏对响应文件的评审和比较、成交候选人的推荐情况以及评审有关的其他情况。在评审活动中，谈判小组成员应当客观、公正地履行职责，遵守职业道德，不得擅离职守，影响评审程序正常进行，不得使用第三章“评审办法”没有规定的评审因素和标准进行评审。

10.4 对与评审活动有关的工作人员的纪律要求

与评审活动有关的工作人员不得收受他人的财物或者其他好处，不得向他人透漏对响应文件的评审和比较、成交候选人的推荐情况以及评审有关的其他情况。在评审活动中，与评审活动有关的工作人员不得擅离职守，影响评审程序正常进行。

10.5 采购监督小组

10.5.1 采购人应当组建采购监督小组对竞争性谈判过程进行监督，及时指出、制止违反程序及纪律的行为，但不得就资格审查或者评标涉及的实质内容发表意见或者参与资格审查委员会、谈判小组的讨论。

10.5.2 特殊情况导致开标、评标无法继续进行的、相关人员存在违反程序及纪律的行为被指出后仍拒绝纠正的、发现竞争性谈判活动存在其他违反相关规定行为的，采购监督小组应当及时报告监督部门。

10.5.3 采购监督小组可以通过检查、随机抽查、现场监督、网络在线监督等方式对竞争性谈判活动进行监督，竞争性谈判活动各方应当自觉接受监督检查。

11. 需要补充的其他内容

需要补充的其他内容：见竞争性谈判响应须知前附表。

第三章 评审办法

一、评审办法前附表

序号	评审内容	评审标准	竞争性谈判文件索引页码
1	响应人资格要求	符合响应人资格要求	
2	响应文件盖章、签署	响应文件按采购文件要求签署、盖章的	
3	报价	按照竞争性谈判文件的规定进行报价的	
4	“★”符号的条款	无负偏离标注“★”符号的条款	
5	附加条件	响应文件未含有采购人不能接受的附加条件的	
6	其他	未出现法律、法规和竞争性谈判文件规定的其他无效情形。	
成交候选人推荐原则		本项目推荐 1 名成交候选人。根据符合采购需求、质量和服务且报价最低的原则按顺序排列推荐成交候选人。	

1. 评审方法

本次评审采用最低评标价法。谈判小组对满足竞争性谈判文件实质性要求的响应文件，根据符合采购需求、质量和服务且报价最低的原则按顺序排列推荐成交候选人。

2. 评审标准

评审标准：见评审办法前附表。

3. 评审程序

3.1 初步评审

3.1.1 谈判小组根据评审办法前附表规定的标准对响应文件进行评审。有一项不符合评审标准的，谈判小组应当否决其竞争性谈判。

3.1.2 谈判小组可以要求响应人对响应文件中含义不明确、对同类问题表述不一致或者有明显文字、计算错误的内容做必要的澄清、说明、修正或补充。澄清、说明、修正或补充应当采用书面形式，并不得超出响应文件的范围或者改变响应文件的实质内容。响应文件不响应竞争性谈判文件的实质性要求和条件的，不允许响应人通过澄清等方式使之成为具有响

应性的竞争性谈判。

3.1.3 谈判小组不得向响应人提出带有暗示性或诱导性的问题或向其明确响应文件中的遗漏和错误，不得接受响应人主动提出的澄清、说明、修正和补充。

3.1.4 响应人有以下情形之一的，谈判小组应当否决其竞争性谈判：

- (1) 响应文件中无法定代表人证明书及其出具的授权委托书的；
- (2) 未按竞争性谈判文件规定加盖公章和签署；
- (3) 响应人提交两份以上不同内容的响应文件，或在一份响应文件中有两个或多个报价，且未声明哪一个为最终报价的，但按竞争性谈判文件规定提交备选竞争性谈判方案的除外；
- (4) 响应人以他人名义竞争性谈判或者响应人经资格审查不符合资格条件的；
- (5) 未按要求提交竞争性谈判保证金或提交的竞争性谈判保证金不足的；
- (6) 竞争性谈判有效期不满足竞争性谈判文件要求的；
- (7) 竞争性谈判报价低于成本价，且响应人不能按谈判小组要求对其报价进行合理说明或提供相关证明材料的；
- (8) 竞争性谈判报价高于竞争性谈判文件设定的最高限价的；
- (9) 响应文件未能对竞争性谈判文件中提出的实质性要求和条件做出实质性响应的；
- (10) 响应人有串通竞争性谈判、弄虚作假、行贿等违法行为的；
- (11) 不按谈判小组要求澄清、说明或补正；
- (12) 竞争性谈判文件明确规定可以否决竞争性谈判的其他情形。

3.1.5 评审过程中，谈判小组收到低于成本价竞争性谈判的书面质疑材料、发现响应人的综合报价明显低于其他竞争性谈判报价或者设有标底时明显低于标底，认为竞争性谈判报价可能低于成本的，应当书面要求该响应人作出书面说明并提供相关证明材料。响应人不能合理说明或者不能提供相应证明材料的，由谈判小组认定该响应人以低于成本报价竞标，谈判小组应当否决其竞争性谈判。

3.1.6 竞争性谈判报价有算术错误的，谈判小组按照以下原则对竞争性谈判报价进行修正，修正的价格经响应人书面确认后具有约束力。响应人不接受修正价格的，谈判小组应当否决其竞争性谈判。如有补充其他价格修正方式，详见竞争性谈判须知前附表。

(1) 响应文件中的大写金额与小写金额不一致的，以大写金额为准；

(2) 总价金额与根据单价计算出的结果不一致的，以单价金额为准修正总价，但单价金额小数点有明显错误的除外。

3.2 谈判

3.2.1 确定谈判顺序

谈判小组应当通过随机方式确定参加谈判的响应人的谈判顺序。

3.2.2 比较与评价

谈判小组对实质性响应文件从商务、技术参数与规格型号、性能与质量、功能或整体方案、售后服务、响应人和制造商资信、相关业绩、执行合同能力等方面进行全面比较与评价。

所有谈判小组成员集体与每位实质性响应的响应人分别进行单独谈判，在谈判中，谈判的任何一方不得透露与谈判有关的其他响应人的技术资料、价格和其他信息。谈判小组所有成员集中与响应人分别进行一轮或多轮谈判。

3.3 最终报价

竞争性谈判报价原则上不少于两轮报价（含唱标报价），谈判小组应要求所有参加最后一轮谈判的供应商在规定的统一截止时间前提交最终密封报价（最终报价时间视谈判进程由谈判小组决定）。原则上最后一轮报价应进行公开唱标。

除非在谈判中谈判小组调整或修改采购需求内容，否则采购方不接受高于前面轮次谈判报价的最终报价。

响应人最终报价逾时不交的，可视为自动放弃评审资格。

3.4 推荐成交候选人

竞争性谈判以响应人最后一轮谈判的报价及承诺作为谈判小组向采购人推荐成交候选人的依据，谈判小组应当根据符合采购需求、质量和服务相等且报价最低的原则按顺序排列推荐成交候选响应人。

谈判小组推荐非报价最低的谈判响应人为成交响应人的，须附书面报告说明理由且由谈判小组全体成员签字确认。

在推荐确定成交候选人之前，谈判小组认为，排在前面的成交候选人的最终报价或者某些分项报价明显不合理或者低于成本，有可能影响商品质量和不能诚信履约的，应当要求其在规定的期限内提供书面文件予以说明理由，并提交相关证明材料。否则，谈判小组可以取消该响应人的成交候选资格，按顺序由排在其次的成交候选人递补，以此类推。

3.5 编写评审报告

竞争性谈判工作结束后，谈判小组根据全体成员签字的原始记录和结果编写评审报告。

评审报告内容主要包括：(1)项目基本情况；(2)竞争性谈判过程介绍；(3)谈判小组构成；(4)谈判评审情况说明（包括详细评审评分、无效响应人名单及原因）；(5)响应人最终报价情况；(6)推荐成交候选人建议等。

第四章 用户需求书/技术规范书

（注：本项目中带“★”号的为重要条款，不满足的将会被当作无效标处理。）

一、项目内容及规模

本项目为嘉安达环保科技研发项目 1 号研发楼改建为保障性租赁住房后的开荒保洁、外立面清洗（含玻璃幕墙）及室内除甲醛服务。具体工作内容及面积如下：

标包	采购内容	面积	最高限价单价	最高限价
A 包	开荒保洁（室内）	22460.88 m ²	6 元/m ²	134765.28 元
	外立面清洗（含玻璃幕墙）	13570.60 m ²	6 元/m ²	81423.60 元
合计：216188.88 元				
	采购内容	面积	最高限价单价	最高限价
B 包	除甲醛	17295.32 m ²	7.4 元/m ²	127985.37 元
	甲醛检测（第三方检测费、出具检测报告）	5 个点位	800 元/点位	4000 元
合计：131985.37 元				
总计：348174.25 元				

A 包（开荒保洁（室内）+外立面清洗（含玻璃幕墙））

一、服务期限

服务期限：合同签订后 10 个日历天内完成全部工作并通过采购人验收。中标供应商应合理安排施工进度，确保按期完工。因中标供应商原因导致工期延误的，每逾期一日，按合同总金额的千分之三向采购人支付违约金。

二、报价说明

本项目所有单价均为包干价，包含但不限于人工费、材料费、设备费、工具费、药剂费、

运输费、保险费、管理费、利润、税金及合同的所有风险、责任和义务等一切费用。作业所需的所有工具、设备、药剂、防护用品等均由中标供应商自行配备，费用已包含在投标报价中，采购人不再另行支付。

三、开荒保洁人员要求

(1) 开荒保洁作业人员应经过专业保洁培训，具备室内精保洁作业经验。

(2) 根据项目面积(22460.88 m²)及工期要求(10个日历天)，中标供应商应配备10名开荒保洁作业人员，确保在工期内保质保量完成作业。

(3) 现场应配备不少于1名现场管理人员，负责作业调度、质量管控及与采购人的沟通协调。

★(4) 上述拟投入本项目的所有人员均须提供投标人为其缴纳的连续六个月的社保证明(不含投标当月)，证明材料须加盖社保部门印章或提供社保部门官方网站查询截图。

四、外立面清洗(含玻璃幕墙)人员要求

(1) 外立面清洗作业涉及高空作业，所有从事外墙清洗的作业人员必须持有应急管理部门颁发的《特种作业操作证(高处作业)》(作业类别：高处安装、维护、拆除作业)。

(2) 根据《特种作业人员安全技术培训考核管理规定》，凡在坠落高度基准面2米以上(含2米)有可能坠落的高处进行作业，均须持证上岗。

(3) 外立面清洗作业必须采用吊蜘蛛人(座板式单人吊具)作业方式，作业人员须熟悉座板式单人吊具的操作规程，或其他有效实施方法。

★(4) 根据外立面清洗面积(13570.60 m²)及工期要求，中标供应商应配备不少于2名持证高空作业人员，并配备不少于2名地面安全监护人员。

(5) 外立面清洗作业须严格执行《座板式单人吊具悬吊作业安全技术规范》(GB 23525-2009/2025)。

★(6) 上述拟投入本项目的所有人员均须提供投标人为其缴纳的连续1年的社保证明(不含投标当月)，证明材料须加盖社保部门印章或提供社保部门官方网站查询截图。

五、工作内容及技术要求

开荒保洁

(一) 工作范围：对室内区域进行全面、细致的开荒保洁，包括但不限于：地面、墙面、天花、门窗、玻璃、厨卫设施、灯具、空调出风口、开关插座、管道、栏杆、楼梯、电梯轿厢等所有室内表面及设施。

(二) 工作内容

(1) 垃圾清运：全面清理室内遗留的建筑垃圾、装修垃圾、包装材料等，分类打包并清运至采购人指定的垃圾堆放点。

(2) 全面除尘：使用吸尘器、扫帚、抹布等工具，对天花、墙面、地面、家具表面、设施设备等进行全面除尘。

（3）表面清洁

地面：根据地面材质（瓷砖、石材、木地板等）采用相应的清洁方式，清除水泥渍、胶迹、油漆点等污染物，做到无灰尘、无污渍、无涂料点。

墙面：清除墙面灰尘、污渍、手印、涂料点等，做到无色差、无明显污渍。

玻璃及门窗：使用玻璃清洁剂和专用工具，对玻璃进行清洗刮拭，做到无水痕、无手印、无污渍、光亮洁净。

厨卫设施：对洁具、五金件、不锈钢管件等进行清洁抛光，做到洁净光亮。

灯具及空调出风口：清除灰尘、污渍，做到无尘、无污渍。

（4）细节处理：对死角、缝隙、轨道、地漏内部等隐蔽部位进行专项清理，做到无死角、无遗漏。

（5）消毒处理：在清洁完成后，对室内重点区域（厨卫、门把手、开关等）进行消毒处理。

（三）技术要求

清洁作业应遵循由上至下、由里至外的原则，避免二次污染。针对不同材质的表面，应选用合适的清洁剂和清洁工具，不得对建筑物表面造成损伤。清洁剂应选用环保型产品，不得使用强酸、强碱等腐蚀性清洁剂。开荒保洁质量标准应达到无杂物、无灰尘、无污渍、无积水、表面洁净的要求。

二、外立面清洗（含玻璃幕墙）

（一）工作范围：对外立面及玻璃幕墙进行全面清洗，面积 13570.60 m²。

（二）工作内容：对外墙饰面、玻璃幕墙、窗框、窗台、装饰线条等外立面所有可见表面进行清洗。清除外立面上的灰尘、污渍、鸟粪、胶迹、水泥渍等污染物。

（三）技术要求

（1）外立面清洗作业须符合《建筑物清洗维护质量要求》（GB/T 25030-2010）的规定。

（2）高空清洗作业须符合《高空外墙清洗服务规范》（SB/T 10737-2012）的基本要求。

（3）作业人员必须使用座板式单人吊具进行悬吊作业，严格执行《座板式单人吊具悬吊作业安全技术规范》（GB 23525-2009/2025）。

（4）清洗剂应选用中性环保型清洗剂，不得损伤幕墙表面及密封胶条。

（5）玻璃幕墙清洗后应无污渍、无水痕、光亮透明。

（四）安全要求

（1）作业前应对吊具、工作绳、安全绳、安全带等设备进行全面检查，确保完好。

（2）工作绳、柔性导轨（生命绳）、安全短绳必须同时配套使用。

（3）每次作业前应检查建筑物凸缘或转角处的衬垫是否垫好。

（4）风力大于 4 级时，不得进行高空清洗作业。

（5）雷雨、大雾等恶劣天气条件下，禁止登高作业。

（6）高处作业必须设有现场安全监护人。

六、开荒保洁验收标准

(1) 开荒保洁验收以目视检查和触摸检查相结合的方式进行，具体标准如下：

区域	验收项目	验收标准
天花	天花表面	无灰尘、无污渍、无蛛网
	灯具、灯盘	无灰迹、无污渍、无残留标饰
	空调出风口	无尘、无污渍
墙面	墙面	无色差、无明显污渍、无涂料点、无胶迹
	开关插座	无灰尘、无涂料点
门窗	玻璃	无水痕、无手印、无污渍、光亮洁净
	窗框、窗槽	无胶渍、无水泥迹、无灰尘
地面	地面（各类材质）	无死角、无遗漏、无异味、无灰尘、无污渍
厨卫	洁具	洁净光亮
	五金件、不锈钢管件	洁净光亮
其他	地漏	内部无水泥杂质、无杂物
	整体	无杂物、无灰尘、无污渍、无积水、表面洁净

七、外立面清洗验收标准

- (1) 外立面（含玻璃幕墙）表面无灰尘、无污渍、无水痕。
- (2) 玻璃幕墙光亮透明，无清洁剂残留痕迹。
- (3) 窗框、窗台、装饰线条等无污染物残留。
- (4) 验收标准参照《建筑物清洗维护质量要求》（GB/T 25030-2010）执行。

八、付款条件

- (1) 支付方式：项目完成并经采购人验收合格后，中标供应商按采购人要求提交请款资料，经采购人审核无误后支付至合同金额的 100%。
- (2) 每次付款前，中标供应商必须提供等额合法有效、与合同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；若中标供应商提供的发票不合格的，采购人有权要求中标供应商于【5】日内重新开具合格发票，给采购人造成损失的，中标供应商应赔偿甲方全部损失。

★九、保险

- (1) 中标人负责为本项目现场进行技术服务人员办理必要的保险并支付相关保险费，该保险的期限至本项目完成为止。在合同履行期间，中标人对其派出的人员的安全负全部责任。如中标人人员在本项目合同履行中发生事故的，中标人应负责处理并承担全部责任。（提供承诺函，格式自拟）

十、违约责任及罚款条款

- (1) 工期延误违约责任：中标供应商应在合同签订后 10 个日历天内完成全部工作并通过验

收。因中标供应商原因导致工期延误的，每逾期一日，按合同总金额的千分之三向采购人支付违约金。逾期超过 10 日的，采购人有权单方解除合同，中标供应商除支付违约金外，还应赔偿采购人因此遭受的全部损失。

(2) 验收不合格处理：首次验收不合格的，中标供应商应在采购人书面通知之日起 3 个日历天内完成整改并重新申请验收。整改后复验仍不合格的，每复验不合格一次，中标供应商应向采购人支付合同总金额 5% 的违约金。经两次整改仍验收不合格的，采购人有权单方解除合同，中标供应商应退还采购人已支付的全部款项，并赔偿采购人因此遭受的全部损失。中标供应商拒绝整改或整改不到位的，采购人有权另行委托第三方进行整改，所发生的费用由中标供应商承担，采购人有权从质保金中直接扣除，不足部分有权向中标供应商追偿。

B 包（除甲醛+甲醛检测（第三方检测费、出具检测报告））

一、服务期限

服务期限：合同签订后 10 个日历天内完成全部工作并通过采购人验收。中标供应商应合理安排施工进度，确保按期完工。因中标供应商原因导致工期延误的，每逾期一日，按合同总金额的千分之三向采购人支付违约金。

二、报价说明

本项目所有单价均为包干价，包含但不限于人工费、材料费、设备费、工具费、药剂费、运输费、保险费、管理费、利润、税金及合同的所有风险、责任和义务等一切费用。作业所需的所有工具、设备、药剂、防护用品等均由中标供应商自行配备，费用已包含在投标报价中，采购人不再另行支付。除甲醛检测的第三方检测费用已包含在检测点位报价中，中标供应商不得以任何理由向采购人另行收取费用。

三、除甲醛及检测人员要求

(1) 除甲醛治理施工人员应经行业相关部门进行岗前专业技术培训后，持培训证上岗。

(2) 除甲醛治理项目技术负责人应具有环境工程、化学等相关专业背景或 2 年以上室内空气治理从业经验。

(3) 根据除甲醛面积（17295.32 m²）及工期要求，中标供应商应配备不少于 5 名治理施工人员。

(4) 除甲醛检测须由具备 CMA/CNAS 资质的第三方检测机构实施。检测人员应具备相应的室内环境检测从业资格。

★(5) 中标供应商须在投标文件中提供拟委托的第三方检测机构的 CMA/CNAS 资质证书复印件。

★(6) 上述拟投入本项目的所有人员均须提供投标人为其缴纳的连续 1 年的社保证明（不含投标当月），证明材料须加盖社保部门印章或提供社保部门官方网站查询截图。

四、除甲醛及检测

（一）工作范围：对室内区域（面积 17295.32 m²）进行甲醛及其他室内空气污染物的治理和检测。

（二）治理内容：对室内空气中甲醛、苯、甲苯、二甲苯、TVOC 等污染物进行综合治理。

治理目标：治理后室内空气中各项污染物浓度须符合《民用建筑工程室内环境污染控制标准》（GB 50325-2020）中 I 类民用建筑工程的规定。

（三）治理工艺要求

（1）治理前应对现场进行勘查，制定详细的治理方案。

（2）施工前应对非治理区域进行有效保护。

（3）治理药剂须提供合格证和 MSDS（化学品安全技术说明书），禁用淘汰产品。

（4）针对不同污染源（板材、墙体、软装等）进行分源精细化施工，并填写施工记录。

（5）治理施工完成后，应保持良好通风。

（四）检测要求

（1）检测标准：严格依据《民用建筑工程室内环境污染控制标准》（GB 50325-2020）进行。

（2）检测机构：须由具备 CMA/CNAS 资质的第三方检测机构实施检测并出具检测报告。

（3）检测时间：应在治理施工完成不少于 7 天后、工程交付使用前进行

（4）抽检数量：本项目共设置 5 个检测点位。

（5）检测点设置：检测点应距内墙面不小于 0.5m、距楼地面高度 0.8m~1.5m，均匀分布，避开通风道和通风口。

（6）检测条件：检测应在对外门窗关闭 1 小时后进行。

（7）检测报告：检测报告须加盖 CMA/CNAS 章，检测结果须全部合格。检测报告应作为竣工验收的必要依据。

五、除甲醛验收标准

（1）第三方检测机构出具的检测报告中，所有检测点位的各项污染物浓度均须符合《民用建筑工程室内环境污染控制标准》（GB 50325-2020）中 I 类民用建筑工程的规定。

（2）检测报告须加盖 CMA/CNAS 章，检测结果须全部合格。

（3）任一检测点位任一污染物浓度超标，即判定为验收不合格。

六、付款条件

（1）支付方式：项目完成并经采购人验收合格后，中标供应商按采购人要求提交请款资料，经采购人审核无误后支付至合同金额的 100%。

（2）每次付款前，中标供应商必须提供等额合法有效、与合同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；若合同执行期间，遇国家税务政策调整年引起的合同价格变化，按照不含税价格调整结算价格。若中标供应商提供的发票不合格的，采购人有权要求中标供应商于【5】日内重新开具合格发票，给采购人造成损失的，中标供应商应赔偿甲方全部损失。

★七、保险

(1) 中标人负责为本项目现场进行技术服务人员办理必要的保险并支付相关保险费，该保险的期限至本项目完成为止。在合同履行期间，中标人对其派出的人员的安全负全部责任。如中标人人员在本项目合同履行中发生事故的，中标人应负责处理并承担全部责任。**(提供承诺函，格式自拟)**

八、违约责任及罚款条款

(1) 工期延误违约责任：中标供应商应在合同签订后 10 个日历天内完成全部工作并通过验收。因中标供应商原因导致工期延误的，每逾期一日，按合同总金额的千分之三向采购人支付违约金。逾期超过 10 日的，采购人有权单方解除合同，中标供应商除支付违约金外，还应赔偿采购人因此遭受的全部损失。

(2) 验收不合格处理：首次验收不合格的，中标供应商应在采购人书面通知之日起 5 个日历天内完成整改并重新申请验收。整改后复验仍不合格的，每复验不合格一次，中标供应商应向采购人支付合同总金额 5% 的违约金。经两次整改仍验收不合格的，采购人有权单方解除合同，中标供应商应退还采购人已支付的全部款项，并赔偿采购人因此遭受的全部损失。中标供应商拒绝整改或整改不到位的，采购人有权另行委托第三方进行整改，所发生的费用由中标供应商承担，采购人有权从质保金中直接扣除，不足部分有权向中标供应商追偿。

第五章 合同条款格式

嘉安达环保科技研发项目 1 号研发楼改建为保障性租赁住房项目 开荒保洁、除甲醛（A 包）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：

根据《中华人民共和国民法典》及相关法律法规，甲乙双方在平等、自愿、公平和诚实信用的基础上，经协商一致，订立本合同。

第一条 服务内容及范围

1.1 开荒保洁（室内）

乙方负责对嘉安达环保科技研发项目 1 号研发楼改建为保障性租赁住房项目室内区域进行全面开荒保洁，面积 22460.88 m²。保洁范围包括但不限于：地面、墙面、天花、门窗、玻璃、厨卫设施、灯具、空调出风口、开关插座、管道、栏杆、楼梯、电梯轿厢等所有室内表面及设施。

1.2 外立面清洗（含玻璃幕墙）

乙方负责对上述建筑物外立面及玻璃幕墙进行全面清洗，面积 13570.60 m²。清洗范围包括但不限于：外墙饰面、玻璃幕墙、窗框、窗台、装饰线条等外立面所有可见表面。

第二条 服务期限

2.1 本合同服务期限为 10 个日历天，自合同签订之日起计算。

2.2 乙方应在服务期限内完成本合同约定的全部工作内容并通过甲方验收。

第三条 合同价款及支付方式

3.1 合同含税总价款为¥_____元（大写人民币_____）；其中：增值税税率：____%，税金金额¥_____元，不含税合同总价款为¥_____元。

3.2 付款方式：项目完成并经采购人验收合格后，中标供应商按采购人要求提交请款资料，经采购人审核无误后支付至合同金额的 100%。

3.3 付款前，乙方必须提供合法有效、与合同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；若合同执行期间，遇国家税务政策调整引起的合同价格变化，按照不含税价格调整结算价格。

3.4 本协议项下款项支付至乙方指定的以下帐户：

开户行：

账户名称：

账号：

3.5 分项报价

服务项目	面积	综合单价（元/m²）	小计（元/m²）
开荒保洁（室内）	22460.88 m²		
外立面清洗（含玻璃幕墙）	13570.60 m²		
合计（含税）			

3.6 合同价款说明

本合同价款为包干价，包含但不限于人工费、材料费、设备费、工具费、药剂费、运输费、保险费、管理费、利润、税金及合同明示或暗示的所有风险、责任和义务等一切费用。作业所需的所有工具、设备、药剂、防护用品等均由乙方自行配备，费用已包含在合同价款中，甲方不再另行支付。

第四条 人员配置及资质要求

4.1 开荒保洁人员

4.1.1 乙方应配备不少于 10 名开荒保洁作业人员，并配备不少于 1 名现场管理人员。

4.1.2 开荒保洁作业人员应经过专业保洁培训，具备室内精保洁作业经验。

4.2 外立面清洗（高空作业）人员

4.2.1 所有从事外立面清洗（含玻璃幕墙）的作业人员必须持有应急管理部门颁发的《特种作业操作证（高处作业）》（作业类别：高处安装、维护、拆除作业），方可上岗作业。

4.2.2 根据《特种作业人员安全技术培训考核管理规定》，凡在坠落高度基准面 2 米以上（含 2 米）有可能坠落的高处进行作业，均须持证上岗。

4.2.3 外立面清洗作业必须采用吊蜘蛛人（座板式单人吊具）作业方式。

4.2.4 乙方应配备不少于 2 名持证高空作业人员，并配备不少于 2 名地面安全监护人员。

第五条 工作内容及技术要求

5.1 开荒保洁

5.1.1 工作内容

（1）垃圾清运：全面清理室内遗留的建筑垃圾、装修垃圾、包装材料等，分类打包并清运

至甲方指定的垃圾堆放点。

(2) 全面除尘：使用吸尘器、扫帚、抹布等工具，对天花、墙面、地面、家具表面、设施设备等进行全面除尘。

(3) 表面清洁：

地面：根据地面材质（瓷砖、石材、木地板等）采用相应的清洁方式，清除水泥渍、胶迹、油漆点等污染物，做到无灰尘、无污渍、无涂料点。

墙面：清除墙面灰尘、污渍、手印、涂料点等，做到无色差、无明显污渍。

玻璃及门窗：使用玻璃清洁剂和专用工具，对玻璃进行清洗刮拭，做到无水痕、无手印、无污渍、光亮洁净。

厨卫设施：对洁具、五金件、不锈钢管件等进行清洁抛光，做到洁净光亮。

灯具及空调出风口：清除灰尘、污渍，做到无尘、无污渍。

(4) 细节处理：对死角、缝隙、轨道、地漏内部等隐蔽部位进行专项清理，做到无死角、无遗漏。

(5) 消毒处理：在清洁完成后，对室内重点区域（厨卫、门把手、开关等）进行消毒处理。

5.1.2 技术要求

(1) 清洁作业应遵循由上至下、由里至外的原则，避免二次污染。

(2) 针对不同材质的表面，应选用合适的清洁剂和清洁工具，不得对建筑物表面造成损伤。

(3) 清洁剂应选用环保型产品，不得使用强酸、强碱等腐蚀性清洁剂。

(4) 开荒保洁质量标准应达到无杂物、无灰尘、无污渍、无积水、表面洁净的要求。

5.2 外立面清洗（含玻璃幕墙）

5.2.1 工作内容

对外墙饰面、玻璃幕墙、窗框、窗台、装饰线条等外立面所有可见表面进行清洗，清除外立面上的灰尘、污渍、鸟粪、胶迹、水泥渍等污染物。

5.2.2 技术要求

(1) 外立面清洗作业须符合《建筑物清洗维护质量要求》（GB/T 25030-2010）的规定。

(2) 高空清洗作业须符合《高空外墙清洗服务规范》（SB/T 10737-2012）的基本要求。

(3) 作业人员必须使用座板式单人吊具进行悬吊作业，严格执行《座板式单人吊具悬吊作业安全技术规范》（GB 23525-2009/2025）。

(4) 清洗剂应选用中性环保型清洗剂，不得损伤幕墙表面及密封胶条。

(5) 玻璃幕墙清洗后应无污渍、无水痕、光亮透明。

5.2.3 安全要求

(1) 作业前应对吊具、工作绳、安全绳、安全带等设备进行全面检查，确保完好。

(2) 工作绳、柔性导轨（生命绳）、安全短绳必须同时配套使用。

(3) 每次作业前应检查建筑物凸缘或转角处的衬垫是否垫好。

- (4) 风力大于 4 级时，不得进行高空清洗作业。
- (5) 雷雨、大雾等恶劣天气条件下，禁止登高作业。
- (6) 高处作业必须设有现场安全监护人。

第六条 验收标准

6.1 开荒保洁验收标准

开荒保洁验收以目视检查和触摸检查相结合的方式进行，具体标准如下：

区域	验收项目	验收标准
天花	天花表面	无灰尘、无污渍、无蛛网
	灯具、灯盘	无灰迹、无污渍、无残留标饰
	空调出风口	无尘、无污渍
墙面	墙面	无色差、无明显污渍、无涂料点、无胶迹
	开关插座	无灰尘、无涂料点
门窗	玻璃	无水痕、无手印、无污渍、光亮洁净
	窗框、窗槽	无胶渍、无水泥迹、无灰尘
地面	地面（各类材质）	无死角、无遗漏、无异味、无灰尘、无污渍
厨卫	洁具	洁净光亮
	五金件、不锈钢管件	洁净光亮
其他	地漏	内部无水泥杂质、无杂物
	整体	无杂物、无灰尘、无污渍、无积水、表面洁净

6.2 外立面清洗验收标准

- (1) 外立面（含玻璃幕墙）表面无灰尘、无污渍、无水痕。
- (2) 玻璃幕墙光亮透明，无清洁剂残留痕迹。
- (3) 窗框、窗台、装饰线条等无污染物残留。
- (4) 验收标准参照《建筑物清洗维护质量要求》（GB/T 25030-2010）执行。

第七条 验收程序

- 7.1 乙方完成全部工作后，应向甲方提交书面验收申请。
- 7.2 甲方收到验收申请后，应在 3 个工作日内组织验收。
- 7.3 验收合格的，双方签署验收合格确认书。
- 7.4 验收不合格的，乙方应在甲方书面通知之日起 3 个日历天内完成整改并重新申请验收。
- 7.5 经两次整改仍验收不合格的，甲方有权按本合同第九条约定处理。

第八条 保险与安全责任

- 8.1 乙方负责为本项目现场所有技术服务人员办理必要的保险并支付相关保险费，保险期限至本项目完成为止。
- 8.2 乙方应在合同签订后 3 日内完成保险购买并将保险单复印件提交甲方备案。

8.3 在合同履行期间，乙方对其派出人员的安全负全部责任。

8.4 如乙方人员在本合同履行中发生事故的，乙方应负责处理并承担全部责任和损失，甲方有权向乙方追偿。

第九条 违约责任

9.1 工期延误违约责任

9.1.1 乙方应在合同签订后 10 个日历天内完成全部工作并通过验收。

9.1.2 因乙方原因导致工期延误的，每逾期一日，按合同总金额的千分之三向甲方支付违约金。

9.1.3 逾期超过 10 日的，甲方有权单方解除合同，乙方除支付违约金外，还应赔偿甲方因此遭受的全部损失。

9.2 验收不合格处理

9.2.1 首次验收不合格的，乙方应在甲方书面通知之日起 3 个日历天内完成整改并重新申请验收。

9.2.2 整改后复验仍不合格的，每复验不合格一次，乙方应向甲方支付合同总金额 5% 的违约金。

9.2.3 经两次整改仍验收不合格的，甲方有权单方解除合同，乙方应退还甲方已支付的全部款项，并赔偿甲方因此遭受的全部损失。

9.2.4 乙方拒绝整改或整改不到位的，甲方有权另行委托第三方进行整改，所发生的费用由乙方承担，甲方有权从应付未付款项中直接扣除，不足部分有权向乙方追偿。

9.3 人员资质违约责任

9.3.1 乙方派驻现场的人员与投标文件中承诺的人员不符，或无正当理由更换人员的，每人次向甲方支付违约金 5,000 元。

9.3.2 外立面清洗作业人员无有效《特种作业操作证（高处作业）》上岗作业的，一经发现，每人次向甲方支付违约金 10,000 元，且该人员应立即停止作业。

9.3.3 因人员资质问题导致甲方遭受任何损失的，乙方应承担全部赔偿责任。

第十条 合同解除

10.1 除本合同另有约定外，有下列情形之一的，甲方有权单方解除合同：

- （1）乙方逾期完工超过 10 日的；
- （2）乙方经两次整改仍验收不合格的；
- （3）乙方发生重大安全事故的；
- （4）乙方擅自将本合同项下义务转包或分包的；
- （5）乙方丧失履约能力或被吊销营业执照的。

10.2 甲方依本条约定解除合同的，乙方应退还甲方已支付的全部款项，并赔偿甲方因此遭受的全部损失。

第十一条 保密条款

11.1 乙方及其人员在服务过程中知悉的甲方商业秘密和技术秘密，不得向任何第三方泄露，该保密义务不因合同终止而终止。

第十二条 争议解决

12.1 因本合同引起的或与本合同有关的任何争议，双方应首先通过友好协商解决。协商不成的，任何一方均有权向甲方所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。

第十三条 其他约定

13.1 本合同一式[4]份，甲方执[2]份，乙方执[2]份，每份具有同等法律效力。

13.2 本合同自双方法定代表人或授权代表签字并加盖公章之日起生效。

13.3 本合同附件为本合同不可分割的组成部分，与本合同具有同等法律效力。

13.4 未尽事宜，由双方另行签订补充协议，补充协议与本合同具有同等法律效力。

甲 方：（公章）

乙 方：（公章）

法定代表人或授权代理人：（签字）

法定代表人或授权代理人：（签字）

日 期：2026 年 月 日

日 期： 2026 年 月 日

阳光合作协议

甲方（采购方全称）：_

乙方（供应方全称）：_

甲乙双方于 2026 年__月__日签署了《_____》（以下简称原合同），为加强双方阳光合作，保证职员职业安全，甲乙双方经协商签订本协议并作为双方共同遵守的阳光合作行为准则。

一、甲方责任

1. 甲方有责任向乙方介绍本单位有关采购管理通用原则和本协议的规定。
2. 甲方有责任对本单位相关人员进行阳光合作教育。
3. 甲方人员应严格遵守本单位有关阳光合作管理的规定，不得接受乙方任何形式的回扣、实物、现金、有价证券、礼券等有价物品，不得参加乙方提供的旅游或其他可能影响职务行为公正履行的活动。
4. 甲方人员如违反阳光合作管理制度及本协议规定，甲方视情节轻重、影响大小给予行政及经济处罚。
5. 对于乙方举报甲方人员违反阳光合作规定的情况，甲方应及时进行调查，根据调查情况进行处理，并将调查结果向乙方反馈。
6. 接受举报的一方应为举报方保密，不得对举报方进行报复，对举报属实和严格遵守《阳光合作协议》的合作方，在同等条件下给予后续合作的优先权。

二、乙方责任

1. 乙方应保证乙方人员了解甲方有关采购管理通用原则和及本协议的规定，并遵照执行。
2. 乙方不得以任何形式给予甲方人员回扣、赠送实物、现金、有价证券、礼券等有价物品或提供旅游等其他可能影响职务行为公正履行的活动（以下统称“财物”）。
3. 乙方有责任接受甲方对乙方在合作期间阳光合作管理执行情况的监督，并对甲方相关调查工作主动配合。
4. 乙方有义务就甲方人员任何形式的索取或收受财物行为及时向甲方（直接联系人为东莞实业投资控股集团有限公司法律合规部）举报。如乙方或其人员向甲方人员给予财物，或甲方人员向乙方索取财物，乙方满足其要求并且未向甲方举报的，一经查实（包括但不限于被甲方核实属实，或者被司法机关或第三方核实属实的），甲方将在内部通报；乙方除应向甲方赔偿由此给甲方造成的损失外，乙方还应向甲方支付相当于原合同总价的 10% 的违约金，并对乙方知情不报人员进行相应处罚；连续出现 2 次及以上类似情况或者如因乙方在合作期间贿赂甲方人员，被司法机关立案查处核实属实的，甲方有权解除原合同，如甲方解除原合同的，则乙方应退还甲方所支付的所有款项并按原合同与本合同约定承担违

约责任，且五年之内不得作为东实集团（东莞实业投资控股集团有限公司及下属子公司）合格供应商。

5. 甲方接受乙方实名或匿名举报，保证为举报者的信息保密，常设举报部门及电话：

举报受理部门：东莞实业投资控股集团有限公司法律合规部

东实集团举报邮箱：dgsyxf@163.com

东实集团举报电话：0769-28820703（周一至周五 9:00-12:00 和 14:00-18:00）

邮寄地址：东莞市东城区八一路 1 号机关二号大院 9 号楼，东莞实业投资控股集团有限公司法律合规部收，邮编 523000。

三、其他

1. 本协议是原合同的补充协议，与原合同有同等法律效力。

2. 本协议一式四份，甲方执贰份，乙方执贰份，具有同等法律效力。

3. 本协议经双方签署后生效。

甲方（盖章）：

乙方（盖章）：

法定代表人（授权代表）：

法定代表人（授权代表）：

签约日期：2026 年 月 日

签约日期：2026 年 月 日

嘉安达环保科技研发项目 1 号研发楼改建为保障性租赁住房项目开荒保洁、除甲醛（B 包）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：

根据《中华人民共和国民法典》及相关法律法规，甲乙双方在平等、自愿、公平和诚实信用的基础上，经协商一致，订立本合同。

第一条 服务内容及范围

1.1 除甲醛治理

乙方负责对嘉安达环保科技研发项目 1 号研发楼改建为保障性租赁住房项目室内区域进行甲醛及其他室内空气污染物的综合治理，面积 17295.32 m²。治理范围包括但不限于：室内所有房间、走廊、公共区域等。

1.2 甲醛检测

乙方负责委托具备 CMA/CNAS 资质的第三方检测机构，对上述区域进行室内空气质量检测，共设置 5 个检测点位，并出具加盖 CMA/CNAS 章的检测报告。

第二条 服务期限

2.1 本合同服务期限为 10 个日历天，自合同签订之日起计算。

2.2 乙方应在服务期限内完成本合同约定的全部工作内容并通过甲方验收。

第三条 合同价款及支付方式

3.1 合同含税总价款为¥_____元（大写人民币_____）；其中：增值税税率：____%，税金金额¥_____元，不含税合同总价款为¥_____元。

3.2 付款方式：项目完成并经采购人验收合格后，中标供应商按采购人要求提交请款资料，经采购人审核无误后支付至合同金额的 100%。

3.3 付款前，乙方必须提供合法有效、与合同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；若合同执行期间，遇国家税务政策调整引起的合同价格变化，按照不含税价格调整结算价格。

3.4 本协议项下款项支付至乙方指定的以下帐户：

开户行：

账户名称：

账号：

3.5 分项报价

服务项目	面积	综合单价（元/m²）	小计（元/m²）
除甲醛	17295.32 m²	元/m²	
甲醛检测（第三方检测费、出具检测报告）	5 个点位	元/点位	
合计（含税）			

3.6 合同价款说明

本合同价款为包干价，包含但不限于人工费、材料费、设备费、工具费、药剂费、运输费、保险费、管理费、利润、税金及合同的所有风险、责任和义务等一切费用。作业所需的所有工具、设备、药剂、防护用品等均由中标供应商自行配备，费用已包含在投标报价中，采购人不再另行支付。除甲醛检测的第三方检测费用已包含在检测点位报价中，乙方不得以任何理由向甲方另行收取费用。

第四条 人员配置及资质要求

4.1 除甲醛治理人员

4.1.1 除甲醛治理施工人员应经行业相关部门进行岗前专业技术培训后，持培训证上岗。

4.1.2 除甲醛治理项目技术负责人应具有环境工程、化学等相关专业背景或2年以上室内空气治理从业经验。

4.1.3 乙方应配备不少于5名治理施工人员。

4.2 第三方检测机构要求

4.2.1 除甲醛检测须由具备CMA/CNAS资质的第三方检测机构实施。

4.2.3 检测人员应具备相应的室内环境检测从业资格。

4.3.1 乙方在合同履行期间不得擅自更换项目人员。确需更换的，须提前5个工作日向甲方提出书面申请，经甲方书面同意后方可更换，且替换人员资质不得低于原人员。

第五条 治理内容及技术要求

5.1 治理范围

对室内空气中甲醛、苯、甲苯、二甲苯、TVOC等污染物进行综合治理。

5.2 治理目标

治理后室内空气中各项污染物浓度须符合《民用建筑工程室内环境污染控制标准》（GB 50325-2020）中I类民用建筑工程的规定：

5.3 治理工艺要求

- (1) 治理前应对现场进行勘查，制定详细的治理方案。
- (2) 施工前应对非治理区域进行有效保护。
- (3) 治理药剂须提供合格证和 MSDS（化学品安全技术说明书），禁用淘汰产品。
- (4) 针对不同污染源（板材、墙体、软装等）进行分源精细化施工，并填写施工记录。
- (5) 治理施工完成后，应保持良好通风。

第六条 检测要求

6.1 检测标准

严格依据《民用建筑工程室内环境污染控制标准》（GB 50325-2020）进行。

6.2 检测机构

须由具备 CMA/CNAS 资质的第三方检测机构实施检测并出具检测报告。

6.3 检测时间

应在治理施工完成不少于 7 天后、工程交付使用前进行。

6.4 抽检数量

本项目共设置 5 个检测点位。

6.5 检测点设置

检测点应距内墙面不小于 0.5m、距楼地面高度 0.8m~1.5m，均匀分布，避开通风道和通风口。

6.6 检测条件

检测应在对外门窗关闭 1 小时后进行。

6.7 检测报告

检测报告须加盖 CMA/CNAS 章，检测结果须全部合格。检测报告应作为竣工验收的必要依据。

第七条 验收标准与程序

7.1 验收标准

(1) 第三方检测机构出具的检测报告中，所有检测点位的各项污染物浓度均须符合《民用建筑工程室内环境污染控制标准》（GB 50325-2020）中 I 类民用建筑工程的规定。

(2) 检测报告须加盖 CMA/CNAS 章，检测结果须全部合格。

(3) 任一检测点位任一污染物浓度超标，即判定为验收不合格。

7.2 验收程序

7.2.1 乙方完成全部工作（含检测报告出具）后，应向甲方提交书面验收申请。

7.2.2 甲方收到验收申请后，应在 3 个工作日内组织验收。

7.2.3 验收合格的，双方签署验收合格确认书。

7.2.4 验收不合格的，乙方应在甲方书面通知之日起 5 个日历天内完成整改并重新申请验收。

7.2.5 经两次整改仍验收不合格的，甲方有权按本合同第九条约定处理。—

第八条 保险与安全责任

8.1 乙方负责为本项目现场所有技术服务人员办理必要的保险并支付相关保险费，保险期限至本项目完成为止。

8.2 在合同履行期间，乙方对其派出人员的安全负全部责任。

8.3 如乙方人员在本合同履行中发生事故的，乙方应负责处理并承担全部责任和损失，甲方有权向乙方追偿。

第九条 违约责任

9.1 工期延误违约责任

9.1.1 乙方应在合同签订后 10 个日历天内完成全部工作并通过验收。-

9.1.2 因乙方原因导致工期延误的，每逾期一日，按合同总金额的千分之三向甲方支付违约金。

9.1.3 逾期超过 10 日的，甲方有权单方解除合同，乙方除支付违约金外，还应赔偿甲方因此遭受的全部损失。

9.2 验收不合格处理

9.2.1 首次验收不合格的，乙方应在甲方书面通知之日起 5 个日历天内完成整改并重新申请验收。

9.2.2 整改后复验仍不合格的，每复验不合格一次，乙方应向甲方支付合同总金额 5% 的违约金。

9.2.3 经两次整改仍验收不合格的，甲方有权单方解除合同，乙方应退还甲方已支付的全部款项，并赔偿甲方因此遭受的全部损失。

9.2.4 乙方拒绝整改或整改不到位的，甲方有权另行委托第三方进行整改，所发生的费用由乙方承担，甲方有权从应付未付款项中直接扣除，不足部分有权向乙方追偿。

9.3 检测资质及报告违约责任

9.3.1 第三方检测机构不具备 CMA/CNAS 资质或检测报告未加盖 CMA/CNAS 章的，该检测报告无效，乙方应重新委托具备资质的机构进行检测，并承担因此产生的一切费用。

9.3.2 因检测报告无效导致工期延误的，按本合同第 9.1 条承担违约责任。

9.4 人员资质违约责任

9.4.1 乙方派驻现场的人员与投标文件中承诺的人员不符，或无正当理由更换人员的，每人次向甲方支付违约金 5,000 元。

9.4.2 治理施工人员无培训证上岗作业的，一经发现，每人次向甲方支付违约金 5,000 元，且该人员应立即停止作业。

第十条 合同解除

10.1 除本合同另有约定外，有下列情形之一的，甲方有权单方解除合同：

(1) 乙方逾期完工超过 10 日的；

- (2) 乙方经两次整改仍验收不合格的；
- (3) 乙方发生重大安全事故的；
- (4) 乙方擅自将本合同项下义务转包或分包的；
- (5) 乙方丧失履约能力或被吊销营业执照的。

10.2 甲方依本条约定解除合同的，乙方应退还甲方已支付的全部款项，并赔偿甲方因此遭受的全部损失。

第十一条 保密条款

乙方及其人员在服务过程中知悉的甲方商业秘密和技术秘密，不得向任何第三方泄露，该保密义务不因合同终止而终止。

第十二条 争议解决

因本合同引起的或与本合同有关的任何争议，双方应首先通过友好协商解决。协商不成的，任何一方均有权向甲方所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。

第十三条 其他约定

13.1 本合同一式[4]份，甲方执[2]份，乙方执[2]份，每份具有同等法律效力。

13.2 本合同自双方法定代表人或授权代表签字并加盖公章之日起生效。

13.3 本合同附件为本合同不可分割的组成部分，与本合同具有同等法律效力。

13.4 未尽事宜，由双方另行签订补充协议，补充协议与本合同具有同等法律效力。

甲 方：（公章）

乙 方：（公章）

法定代表人或授权代理人：（签字）

法定代表人或授权代理人：（签字）

日 期：2026 年 月 日

日 期： 2026 年 月 日

阳光合作协议

甲方（采购方全称）：_

乙方（供应方全称）：_

甲乙双方于 2026 年__月__日签署了《_____》（以下简称原合同），为加强双方阳光合作，保证职员职业安全，甲乙双方经协商签订本协议并作为双方共同遵守的阳光合作行为准则。

一、甲方责任

1. 甲方有责任向乙方介绍本单位有关采购管理通用原则和本协议的规定。
2. 甲方有责任对本单位相关人员进行阳光合作教育。
3. 甲方人员应严格遵守本单位有关阳光合作管理的规定，不得接受乙方任何形式的回扣、实物、现金、有价证券、礼券等有价物品，不得参加乙方提供的旅游或其他可能影响职务行为公正履行的活动。
4. 甲方人员如违反阳光合作管理制度及本协议规定，甲方视情节轻重、影响大小给予行政及经济处罚。
5. 对于乙方举报甲方人员违反阳光合作规定的情况，甲方应及时进行调查，根据调查情况进行处理，并将调查结果向乙方反馈。
6. 接受举报的一方应为举报方保密，不得对举报方进行报复，对举报属实和严格遵守《阳光合作协议》的合作方，在同等条件下给予后续合作的优先权。

二、乙方责任

1. 乙方应保证乙方人员了解甲方有关采购管理通用原则和及本协议的规定，并遵照执行。
2. 乙方不得以任何形式给予甲方人员回扣、赠送实物、现金、有价证券、礼券等有价物品或提供旅游等其他可能影响职务行为公正履行的活动（以下统称“财物”）。
3. 乙方有责任接受甲方对乙方在合作期间阳光合作管理执行情况的监督，并对甲方相关调查工作主动配合。
4. 乙方有义务就甲方人员任何形式的索取或收受财物行为及时向甲方（直接联系人为东莞实业投资控股集团有限公司法律合规部）举报。如乙方或其人员向甲方人员给予财物，或甲方人员向乙方索取财物，乙方满足其要求并且未向甲方举报的，一经查实（包括但不限于被甲方核实属实，或者被司法机关或第三方核实属实的），甲方将在内部通报；乙方除应向甲方赔偿由此给甲方造成的损失外，乙方还应向甲方支付相当于原合同总价的 10% 的违约金，并对乙方知情不报人员进行相应处罚；连续出现 2 次及以上类似情况或者如因乙方在合作期间贿赂甲方人员，被司法机关立案查处核实属实的，甲方有权解除原合同，如甲方解除原合同的，则乙方应退还甲方所支付的所有款项并按原合同与本合同约定承担违

约责任，且五年之内不得作为东实集团（东莞实业投资控股集团有限公司及下属子公司）合格供应商。

5. 甲方接受乙方实名或匿名举报，保证为举报者的信息保密，常设举报部门及电话：

举报受理部门：东莞实业投资控股集团有限公司法律合规部

东实集团举报邮箱：dgsyxf@163.com

东实集团举报电话：0769-28820703（周一至周五 9:00-12:00 和 14:00-18:00）

邮寄地址：东莞市东城区八一路 1 号机关二号大院 9 号楼，东莞实业投资控股集团有限公司法律合规部收，邮编 523000。

三、其他

1. 本协议是原合同的补充协议，与原合同有同等法律效力。

2. 本协议一式四份，甲方执贰份，乙方执贰份，具有同等法律效力。

3. 本协议经双方签署后生效。

甲方（盖章）：

乙方（盖章）：

法定代表人（授权代表）：

法定代表人（授权代表）：

签约日期：2026 年 月 日

签约日期：2026 年 月 日

第六章 响应文件格式

_____(项目名称)_____

响 应 文 件

响应人：_____（盖单位公章）

法定代表人或其委托代理人：_____（签字）

_____年__月__日

目 录

第一部分 技术商务部分

一、评审索引表

条款号	评审因素	响应情况	对应页码	备注或说明
...	...			

二、竞争性谈判响应函

致：_____（采购人名称）：

_____（响应人名称）（以下简称我方）已仔细研究了_____（项目名称）竞争性谈判文件的全部内容，包括澄清、修改文件以及有关附件，愿意以《报价一览表》的价格，按合同约定实施和完成上述项目的相关服务。

我方承诺如下内容：

1. 我方的响应文件包含第二章“竞争性谈判响应须知”第 3.1 款规定的全部内容。
 2. 我方承诺在竞争性谈判文件规定的竞争性谈判有效期（竞争性谈判有效期为_____天）内不修改、撤销响应文件。
 3. 随同本竞争性谈判响应函提交竞争性谈判保证金一份，金额为人民币（大写）_____ /（¥_____ /_____）。
 4. 我方在评审过程中根据谈判小组要求提供的符合相关规定的澄清文件，构成响应文件的组成部分。
 5. 我方同意提供贵方可能要求的与竞争性谈判有关的一切数据或者资料，并完全理解贵方不一定接受最低价的竞争性谈判。
 6. 我方承诺不向第三方透露与竞争性谈判相关的所有信息。
 7. 如我方成交：
 - （1）我方承诺在收到成交通知书后，在成交通知书规定的期限内与你方签订合同。
 - （2）我方承诺按照竞争性谈判文件规定递交履约担保、支付采购代理服务费等。
 - （3）按照竞争性谈判文件的规定及合同约定履行相关责任和义务。
- 我方在此声明，所递交的响应文件以及有关资料内容完整、真实和准确，且不存在第二章“竞争性谈判响应须知”第 1.7 款规定的任何一种情形。如有弄虚作假，将承担相应的法律责任，并赔偿由此造成的一切损失。
8. _____（其他补充说明）。

响应人：_____（盖单位公章）

法定代表人或其委托代理人：_____（签字）

地址：_____

邮政编码：_____

电话：_____

传真：_____

电子邮箱：_____

_____年_____月_____日

三、联合体协议书（如有）

（所有成员单位名单）自愿组成：（联合体名称）联合体，共同参加（竞争性谈判项目名称）竞争性谈判。现就联合体竞争性谈判事宜订立如下协议：

1.（成员单位名称）为（联合体名称）牵头人。

2. 联合体牵头人合法代表联合体各成员，负责本竞争性谈判项目响应文件编制和合同谈判活动，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。

3. 联合体将严格按照竞争性谈判文件的各项要求，递交响应文件，履行合同，并对外承担连带责任。

4. 联合体各成员单位内部的职责分工以及资质等级如下：_____。

按照本条上述分工，联合体成员单位各自所承担的合同工作量比例如下：_____。

5. 竞争性谈判工作以及联合体在成交后项目实施过程中的有关费用按照各自承担的工作量分摊。

6. 联合体成交后，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。

7. 本协议书自签署之日起生效，合同履行完毕后自动失效。

8. 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

四、法定代表人身份证明

响应人名称：_____

单位性质：_____

成立时间：_____年_____月_____日

经营期限：_____

姓名：_____性别：_____年龄：_____职务：_____

系_____（响应人名称）的法定代表人。

特此证明。

附：法定代表人身份证复印件（需同时提供正面及背面）

响应人：_____（盖单位公章）

_____年_____月_____日

五、法定代表人授权委托书

本人_____（姓名）系_____（响应人名称）的法定代表人，现委托_____（姓名）为我方代理人。代理人根据授权，以我方名义全权处理_____（项目名称）_____标段（签署、澄清、说明、补正、递交、撤回、修改响应文件，签订合同和处理一切有关事宜），其法律后果由我方承担。

委托期限：_____。

代理人无转委托权。

附：委托代理人身份证复印件(需同时提供正面及背面)

响应人名称：_____（盖单位公章）

法定代表人：_____（签字）

身份证号码：_____

委托代理人：_____（签字）

身份证号码：_____

_____年_____月_____日

六、项目管理机构

(一) 项目管理机构组成表

职务	姓名	职称	学历	执业或职业资格考试证明				同类项目工作年限 (年)	工作简介(项目经验)
				证书名称	级别	证号	专业		
.....									
.....									
.....									

（二）项目负责人简历表

项目负责人应附项目负责人身份证、职称证、学历证复印件，管理过的项目业绩须附合同协议书复印件。

[illegible]

七、实质性条款偏离表

项目名称：_____ 项目编号：_____

序号	竞争性谈判文件 条目号	竞争性谈判文件 “★”条款	竞争性谈判响应文件偏离 情况 (正偏离/负偏离/无偏离)	说明

注：1. 响应人应当逐条对照竞争性谈判通知书“★”条款内容，就竞争性谈判响应文件对实质性条款存在的偏差与例外逐条做出说明；

2. 如竞争性谈判响应文件对合同条款无任何偏差，响应人仅需在本偏离表中填写“无偏离”即可。

响应人：_____（盖单位公章）

法定代表人或其委托代理人：_____（签字）

_____年_____月_____日

八、技术条款偏离表

项目名称：_____ 项目编号：_____

序号	竞争性谈判文件 条目号	竞争性谈判文件《用户需求书/技术规范书》的技术条款	竞争性谈判响应文件偏离情况 (正偏离/负偏离/无偏离)	说明

注：1. 响应人应当逐条对照竞争性谈判文件《用户需求书/技术规范书》的技术条款，就竞争性谈判响应文件对技术条款存在的偏差与例外逐条做出说明；

2. 如竞争性谈判响应文件对技术条款无任何偏差，响应人仅需在本偏离表中填写“无偏离”即可。

响应人：_____（盖单位公章）

法定代表人或其委托代理人：_____（签字）

_____年_____月_____日

九、资格审查资料

十、其他需要补充的资料

第二部分 经济部分

一、A 包报价一览表

序号	项目名称	含税投标总报价 (元)	不含税投标总价 (元)	增值税税率 (%)
1	嘉安达环保科技研发项目 1 号 研发楼改建为保障性租赁住房 项目开荒保洁、除甲醛(A 包)			

说明:

1. 最高限价: 216188.88 元人民币 (含税); 超出最高限价予以否决投标。
2. 以上内容为实质性响应内容, 漏写或错写, 将导致询价响应文件不予接受。
3. 按上表要求填报含税投标总报价、增值税税率, 报价精确到小数点后两位。对于小数点后第三位数字, 无论大小, 一律舍去。(如: 10.00)。
4. 承包方式: 本项目所有单价均为包干价, 包含但不限于人工费、材料费、设备费、工具费、药剂费、运输费、保险费、管理费、利润、税金及合同的所有风险、责任和义务等一切费用。作业所需的所有工具、设备、药剂、防护用品等均由中标供应商自行配备, 费用已包含在投标报价中, 采购人不再另行支付。
5. 提供增值税专用发票。

响应供应商代表签字: _____

单位盖章: _____

分项报价表

标包	采购内容	面积	投标报价（元/㎡）	小计（元/㎡）
A 包	开荒保洁（室内）	22460.88 m²		
	外立面清洗（含玻璃幕墙）	13570.60 m²		
合计（含税）：				

响应供应商代表签字：_____

单位盖章：_____

二、B 包报价一览表

序号	项目名称	含税投标总报价 (元)	不含税投标总价 (元)	增值税税率 (%)
1	嘉安达环保科技研发项目 1 号 研发楼改建为保障性租赁住房 项目开荒保洁、除甲醛(B 包)			

说明：

1. 最高限价：131985.37 元人民币（含税）；超出最高限价予以否决投标。
2. 以上内容为实质性响应内容，漏写或错写，将导致询价响应文件不予接受。
3. 按上表要求填报含税投标总报价、增值税税率，报价精确到小数点后两位。对于小数点后第三位数字，无论大小，一律舍去。（如：10.00）。
4. 承包方式：本项目所有单价均为包干价，包含但不限于人工费、材料费、设备费、工具费、药剂费、运输费、保险费、管理费、利润、税金及合同的所有风险、责任和义务等一切费用。作业所需的所有工具、设备、药剂、防护用品等均由中标供应商自行配备，费用已包含在投标报价中，采购人不再另行支付。除甲醛检测的第三方检测费用已包含在检测点位报价中，中标供应商不得以任何理由向采购人另行收取费用。
5. 提供增值税专用发票。

响应供应商代表签字：_____

单位盖章：_____

分项报价表

B 包	采购内容	面积	投标报价	小计（元）
B 包	除甲醛	17295.32 m²	元/m²	
	甲醛检测（第三方检测费、出具检测报告）	5 个点位	元/点位	
合计（含税）：				

响应供应商代表签字：_____

单位盖章：_____

第三部分 唱标信封（单独密封）

唱标信封内装：

- 一、竞争性谈判响应函复印件加盖公章；
- 二、法定代表人证明书复印件加盖公章；
- 三、法定代表人授权委托书复印件加盖公章（法定代表人投标的除外）；
- 四、报价一览表复印件加盖公章；
- 五、响应文件电子文件（U盘）；