

广东省政府采购

公开招标文件

采购计划编号：**440118-2025-04155**

采购项目编号：**AG100071-C2510**

项目名称：增城区公共租赁住房筹建项目

采购人：广州市增城区住房保障管理服务中心

采购代理机构：广州建筑工程监理有限公司

第一章 投标邀请

广州建筑工程监理有限公司受广州市增城区住房保障管理服务中心的委托，采用公开招标方式组织采购增城区公共租赁住房筹建项目。欢迎符合资格条件的国内供应商参加投标。

一.项目概述

1.名称与编号

项目名称：增城区公共租赁住房筹建项目

采购计划编号：440118-2025-04155

采购项目编号：AG100071-C2510

采购方式：公开招标

预算金额：18,200,000.00元

2.项目内容及需求情况（采购项目技术规格、参数及要求）

采购包1(增城区公共租赁住房筹建项目):

采购包预算金额：18,200,000.00元

品目号	品目名称	采购标的	数量（单位）	技术规格、参数及要求	是否允许进口产品
1-1	住宅	增城区公共租赁住房筹建项目	1(批)	详见第二章	否

本采购包不接受联合体投标

合同分包：不允许合同分包

合同履行期限：详见合同条款。

二.投标人的资格要求

1.投标人应具备《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定的条件，提供下列材料：

1）具有独立承担民事责任的能力：在中华人民共和国境内注册的法人或其他组织或自然人，投标（响应）时提交有效的营业执照（或事业法人登记证或身份证等相关证明）副本复印件。分支机构投标的，须提供总公司和分公司营业执照副本复印件，总公司出具给分支机构的授权书。

2）有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录：提供签署及盖章合格的《投标函》。

3）具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度：提供签署及盖章合格的《投标函》。

4）履行合同所必需的设备和专业技术能力：提供签署及盖章合格的《投标函》。

5）参加采购活动前3年内，在经营活动中没有重大违法记录：提供签署及盖章合格的《投标函》。

2.落实政府采购政策需满足的资格要求：

采购包1（增城区公共租赁住房筹建项目）：（1）本项目不属于专门面向中小微企业采购的项目。（2）本项目的企业划分标准所属行业为：房地产开发经营（代码K701）。（3）供应商如为中小微企业、监狱企业、残疾人福利性单位，须在响应文件中提供《中小企业声明函（货物）》。注：中小企业以供应商填写的《中小企业声明函（货物）》（见投标文件格式）为判定标准，残疾人福利性单位以供应商填写的《残疾人福利性单位声明函》（见投标文件格式）为判定标准，监狱企业以供应商提供由省级以上监狱管理局、戒毒管理局（含新疆生产建设兵团）出具的属于监狱企业的证明文件，否则不予认定。

3.本项目特定的资格要求：

采购包1（增城区公共租赁住房筹建项目）：

1)供应商未被列入“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；不处于中国政府采购网(www.ccgp.gov.cn)“政府采购严重违法失信行为信息记录”中的禁止参加政府采购活动期间。（以资格审查人员于投标（响应）截止时间当天在“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）及中国政府采购网

(<http://www.ccgp.gov.cn/>) 查询结果为准，如相关失信记录已失效，供应商需提供相关证明资料)。

2)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，不得同时参加本采购项目（或采购包）投标（响应）。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，不得再参与本项目投标（响应）。投标函相关承诺要求内容。

三.获取招标文件

时间：详见招标公告及其变更公告（如有）

地点：详见招标公告及其变更公告（如有）

获取方式：在线获取。供应商应从广东省政府采购网（<https://gdgpo.czt.gd.gov.cn/>）上广东政府采购智慧云平台（以下简称“云平台”）的政府采购供应商入口进行免费注册后，登录进入项目采购系统完成项目投标登记并在线获取招标文件（未按上述方式获取招标文件的供应商，其投标资格将被视为无效）。

售价：免费

四.提交投标文件截止时间、开标时间和地点：

提交投标文件截止时间和开标时间：详见招标公告及其变更公告（如有）

（自招标文件开始发出之日起至投标人提交投标文件截止之日止，不得少于20日）

地点：详见招标公告及其变更公告（如有）

五.公告期限、发布公告的媒介：

1、公告期限：自本公告发布之日起不得少于5个工作日。

2、发布公告的媒介：中国政府采购网(www.ccgp.gov.cn)，广东省政府采购网(<https://gdgpo.czt.gd.gov.cn/>)广州建筑工程监理有限公司（www.gjjl.com）。

六.本项目联系方式：

1.采购人信息

名称：广州市增城区住房保障管理服务中心

地址：广州市增城区荔城街荔城大道28号

联系方式：020-82629820

2.采购代理机构信息

名称：广州建筑工程监理有限公司

地址：广州市越秀区广卫路4号20楼

联系方式：020-83314346

3.项目联系方式

项目联系人：陆先生

电话：020-83314346

4.技术支持联系方式

云平台联系方式：020-88696588

开标评标服务专线：020-88696599

采购代理机构：广州建筑工程监理有限公司

第二章 采购需求

一、项目概况：

- 1、项目属性：货物类
- 2、预算金额：人民币1820.00万元
- 3、凡标有“★”符号的为实质性的商务、技术指标，必须完全满足这些要求，未达到这些指标要求的将导致投标无效。
- 4、项目概况：收购增城区新塘镇、永宁街范围内“户型面积合适、价格合适、位置合适”的已建成存量商品房作为公共租赁住房，解决新塘镇、永宁街等范围的城镇户籍中低收入住房困难家庭或周边新就业无房职工的住房问题。
- 5、项目需求一览表：

序号	采购内容	数量	服务期限	最高限价 (人民币)
1	增城区公共租赁住房 筹建项目	1批	中标供应商应在采购合同签订后45日内与采购人完成商品房销售网签手续并书面通知采购人交付本项目网签的全部房屋，采购人在收到中标供应商书面通知的5日内，按照合同和采购需求的交楼标准及国家相关行业标准对房屋进行验收交接，验收合格后签署房屋交接单。中标供应商在完成交付本项目网签的全部房屋并收到全部资金后60个工作日内，负责完成《不动产权证书》办理工作。	18,200,000.00元

注：投标人必须对本项目所有内容进行投标，不允许只对其中部分内容进行投标。

采购包1（增城区公共租赁住房筹建项目）

1.主要商务要求

标的提供的时间	中标供应商应在采购合同签订后 45 日内与采购人完成商品房销售网签手续并书面通知采购人交付本项目网签的全部房屋，采购人在收到中标供应商书面通知的 5 日内，按照合同和采购需求的交楼标准及国家相关行业标准对房屋进行验收交接，验收合格后签署房屋交接单。中标供应商在完成交付本项目网签的全部房屋并收到全部资金后 60 个工作日内，负责完成《不动产权证书》办理工作。
标的提供的地点	采购人指定地点。
付款方式	<p>1期：支付比例30%,第一期：中标供应商与采购人签订合同后5个工作日内，采购人向中标供应商支付合同总额的30%。</p> <p>2期：支付比例40%,第二期：中标供应商与采购人完成全部商品房销售网签手续、交验手续并完成全部房屋交付后5个工作日内，采购人向中标供应商支付合同总额的40%。</p> <p>3期：支付比例30%,第三期：中标供应商提供《广州市不动产登记查册表》证明交付的商品房符合本项目权属要求后5个工作日内，采购人向中标供应商支付合同总额的30%。采购人在前述约定的付款时间内向政府财政支付部门提出办理财政支付申请手续即视为采购人已经按期支付。如因财政资金的下达、拨付问题导致付款延迟的，不视为采购人违约，中标供应商不能据此追究采购人的违约责任。</p> <p>如项目发生合同融资，采购人需将合同款项支付到合同约定收款账户</p>
验收要求	<p>1期：采购人在收到中标供应商发出的交付本项目网签全部房屋的书面通知5日内，按照合同和采购需求的交楼标准及国家相关行业标准对房屋进行验收交接，验收合格后签署房屋交接单。如在收到中标供应商书面通知的5日内采购人未配合中标供应商办理验收交接手续的，视为中标供应商已按约定交付了房屋。采购人验收时若对房屋质量或装修、设备要求等有异议，应当在验收完成后3日内以书面形式向中标供应商提出。逾期未提出的，视为同意接收房屋。中标供应商应在收到采购人异议后15日内对采购人的异议作出回复或处理，中标供应商应确保房屋质量及装修、设备要求符合合同和采购需求的交楼标准及国家相关行业标准。中标供应商向采购人交付本项目房屋且采购人对房屋质量及装修、设备要求无异议的，中标供应商完成房屋的交付。</p>
履约保证金	不收取
其他	

其他商务需求

参数性质	编号	内容明细	内容说明
★	1	报价要求	<p>1、本项目为固定总价报价项目，供应商按照项目采购预算金额（人民币1820万元）总价进行报价，投标总价=投标平均单价×投标建筑面积+其他服务费用。投标人须根据招标公告上传的《投标报价表》格式填写，并附在投标文件中。</p> <p>2、综合单价上限：新塘镇：不超过¥11750.00元/m²；永宁街：不超过¥9850.00元/m²。上述综合单价上限包含房屋销售平均单价及相应的服务费用（包括但不限于房屋办证涉及的各类税费、工本费、律师费、物业维修资金、采购代理服务费等供应商依据法律及合同约定应负责的费用，及合同实施过程中应预见和可预见的隐含费用，及完成本项目所需的一切费用）。同时供应商的投标综合单价报价应低于供应商投标商品房所属项目近八个月（2025年1月至8月，自然月）的实际成交网签单价均价，供应商投标报价时需要提供经广州市增城区住房和城乡建设局业务部门出具的投标商品房所属项目近八个月实际成交网签单价有效证明文件。供应商商品房的投标综合单价报价超过综合单价上限或超过近八个月实际成交网签单价均价或投标总价超过采购项目预算金额的，将导致投标无效。</p>

说明	<p>打“★”号条款为实质性条款，若有任何一条负偏离或不满足则导致投标（响应）无效。</p> <p>打“▲”号条款为重要参数（如有），若有部分“▲”条款未响应或不满足，将根据评审要求影响其得分，但不作为无效投标（响应）条款。</p>
----	--

2.技术标准与要求

序号	核心产品要求（“△”）	品目名称	标的名称	单位	数量	分项预算单价（元）	分项预算总价（元）	所属行业	技术要求
1		住宅	增城区公共租赁住房筹建项目	批	1.00	18,200,000.00	18,200,000.00	房地产开发经营	详见附件一

附表一：增城区公共租赁住房筹建项目

参数性质	序号	具体技术(参数)要求
------	----	------------

★	1	<p>1、主要要求</p> <p>1.1.资质要求：商品房为具有房地产开发企业资质的供应商所开发。</p> <p>1.2.位置要求：供应商提供的商品房须位于增城区新塘镇或永宁街，且全部集中在一个新建房地产开发项目内。</p> <p>1.3.性质要求：为一手新建商品房（已竣工未销售的现楼），未曾转移登记，未曾居住使用过。</p> <p>1.4.数量要求：</p> <p>供应商根据提供商品房所在的位置，应满足下列其中一项的商品房数量要求：</p> <p>（1）商品房位于增城区新塘镇的：供应商须提供不少于22套房屋，总建筑面积不少于1548.94平方米；</p> <p>（2）商品房位于增城区永宁街的：供应商须提供不少于26套房屋，总建筑面积不少于1847.72平方米。</p> <p>1.5.面积要求：商品房的建筑面积以供应商提供的《房屋面积测量成果报告书》中记载的建筑面积为准。单套商品房建筑面积控制在40m²至70m²之间。《房屋面积测量成果报告书》记载建筑面积略小于40m²但小数点后四舍五入取整等于40m²的，略大于70m²但小数点后四舍五入取整等于70m²的，同样视为符合面积要求。</p> <p>1.6.户型要求：每套户型至少包含一厅一房一厨一卫一阳台；厨、卫等功能区域应为封闭空间，互相独立使用。</p> <p>1.7.土地要求：商品房对应土地的权利性质应为国有出让，使用用途限于住宅。</p> <p>1.8.装修要求：交付的商品房应符合公共租赁住房室内装修标准（详见《采购需求书》第9条“公共租赁住房室内装修标准”），可直接居住使用。</p> <p>1.9.设备要求：通水、通电、通管道天然气，且安装有独立的水、电计量表。</p> <p>1.10.质量要求：符合国家工程质量验收标准，已经取得《广州市房屋建筑工程竣工联合验收意见书》。</p> <p>1.11.网签及交付要求：中标供应商应在采购合同签订后45日内与采购人一起完成商品房销售网签手续并书面通知采购人交付本项目网签的全部房屋，采购人在收到中标供应商书面通知的5日内，按照合同和采购需求的交楼标准及国家相关行业标准对房屋进行验收交接，验收合格后签署房屋交接单。中标供应商在完成交付本项目网签的全部房屋并收到全部资金后60个工作日内，负责完成《不动产权证书》办理工作，房屋办证涉及的各类税费、工本费、律师费、物业维修资金等一切费用由中标供应商承担。</p> <p>1.12.物业服务：供应商所提供商品房由前期物业服务公司提供规范化服务，服务费不得高于同一开发项目住宅类别的收费标准。前期物业服务公司按出租合同的租赁期限向房屋承租人收取物业管理服务费，供应商应承诺自采购人签署房屋交接单之日起，未成功签订出租合同（空置）的房屋至少免收3个月物业管理服务费。因出租合同结束而出现房屋空置的期间，采购人可按供应商承诺的免收物业管理服务费期限延续执行，直至免收期结束。</p>
	2	<p>交楼标准：交付商品房的装修标准应满足《采购需求书》的“公共租赁住房室内装修标准”且应符合国家及行业标准。</p>

	3	<p>验收要求：采购人在收到中标供应商发出的交付本项目网签全部房屋的书面通知5日内，按照合同和采购需求的交楼标准及国家相关行业标准对房屋进行验收交接，验收合格后签署房屋交接单。如在收到中标供应商书面通知的5日内采购人未配合中标供应商办理验收交接手续的，视为中标供应商已按约定交付了房屋。采购人验收时若对房屋质量或装修、设备要求等有异议，应当在验收完成后3日内以书面形式向中标供应商提出。逾期未提出的，视为同意接收房屋。中标供应商应在收到采购人异议后15日内对采购人的异议作出回复或处理，中标供应商应确保房屋质量及装修、设备要求符合合同和采购需求的交楼标准及国家相关行业标准。中标供应商向采购人交付本项目房屋且采购人对房屋质量及装修、设备要求无异议的，中标供应商完成房屋的交付。</p>
	4	<p>权属要求：商品房应具备办理《不动产权证书》的条件，且权属清晰，无租赁、查封、抵押、担保等事项，无法律纠纷等情况，可以办理合同登记备案。</p>
	5	<p>质量保修期：中标供应商应按《广东省住房和城乡建设厅关于在全省执行统一的商品住宅使用说明书和商品住宅质量保证书的通知》（粤建房【2018】84号）规定的内容，向采购人提供《住宅使用说明书》和《住宅质量保证书》，并按《住宅质量保证书》承担保修责任，保修期从中标供应商将房屋交付给采购人之日起算，在保修期内一切维护保养和因施工质量而造成的返修费用由中标供应商负责。</p>
	6	<p>中标供应商的违约责任</p> <p>6.1.中标供应商未在本项目合同签订后45日内与采购人一起完成商品房销售网签手续并书面通知采购人交付本项目网签的全部房屋，或在收到采购人房屋验收异议后15日内未对异议作出回复或处理的，每逾期一日，中标供应商应按合同总额的万分之一的标准向采购人支付违约金，但因采购人原因、商品房网签系统原因或不可抗力原因导致网签手续未能按时完成，及因采购人原因或不可抗力原因导致的逾期通知收楼或逾期回复、处理情形除外。</p> <p>6.2.因中标供应商原因未在完成交付本项目网签的全部房屋并收到全部资金后60个工作日内完成《不动产权证书》办理的，每逾期一日，中标供应商应按合同总额的万分之一的标准向采购人支付违约金，但因采购人原因或不可抗力原因导致的逾期办证情形除外。</p> <p>6.3.因中标供应商原因，在本项目合同实施过程中损害采购人或他人利益的，由中标供应商承担相应的赔偿责任。</p>
	7	<p>适用法规</p> <p>7.1.《中华人民共和国城市房地产管理法》；</p> <p>7.2.《城市房地产开发经营管理条例》；</p> <p>7.3.《城市商品房预售管理办法》；</p> <p>7.4.《商品房销售管理办法》；</p> <p>7.5.《广州市人民政府办公厅关于印发广州市公共租赁住房管理办法的通知》（穗府办规〔2024〕13号）；</p> <p>7.6.《广州市住房和城乡建设局关于延长广州市新就业无房职工公共租赁住房保障办法有效期的通知》（穗建规字〔2024〕23号）；</p> <p>7.7.《广州市住房保障办公室关于印发《广州市保障性住房及人才公寓建筑设计指引》通知》（H20220062）；</p> <p>7.8.其他涉及的地方性、行业性政策、法律、法规。</p>

	8	<p>其他要求</p> <p>8.1.中标供应商未能履行投标承诺或违反合同规定，无法继续履行合同或影响项目正常进行的，或因中标供应商工作方式不当造成房屋交付被动，采购人有权单方面采取紧急措施解决由此导致的问题，必要时终止合同，中标供应商必须无条件服从，并由中标供应商承担相应的赔偿责任（包括但不限于退还已收合同款、采购人重新选择房源所产生的各种费用/价差等）；</p> <p>8.2.供应商须在投标文件中将可供应本项目范围内的房源列出明细，包含位置、总建筑面积、房产布局介绍等。</p> <p>8.3.供应商中标后，双方履行合同过程中，如遇市级以上政府出台新的规定，属于必须执行的部分按新规定执行；属于非必须执行的，经双方协商同意后签署补充协议并执行。但执行该等新规原则上不增加中标供应商任何成本或费用。</p>																																																																					
		<p>公共租赁住房室内装修标准</p> <table><tr><th>项目</th><th>装修部位</th><th>最低装修标准（均应符合设计要求）</th></tr><tr><td rowspan="8">门窗</td><td>户门</td><td>木门</td></tr><tr><td>公共走廊及楼梯间门</td><td>防火门</td></tr><tr><td>屋面梯屋门</td><td>防火门</td></tr><tr><td rowspan="4">户内门</td><td>卧室</td><td>实木复合门</td></tr><tr><td>卫生间</td><td>半玻粉末喷涂铝合金门/木质半玻百叶镶板门</td></tr><tr><td>厨房</td><td>木质半玻百叶镶板门</td></tr><tr><td>阳台门</td><td>①厅出阳台门：铝合金玻璃推拉门； ②厨房出阳台门：铝合金玻璃平开门</td></tr><tr><td>外窗</td><td>铝合金窗或铝塑共挤窗</td></tr><tr><td rowspan="21">室内套内装修空间</td><td rowspan="4">起居室、餐厅</td><td>顶棚</td><td>水性内墙耐擦洗环保涂料</td></tr><tr><td>墙面</td><td>水性内墙耐擦洗环保涂料</td></tr><tr><td>踢脚</td><td>100高与楼地面饰面材配套踢脚</td></tr><tr><td>楼地面</td><td>600x600瓷砖</td></tr><tr><td rowspan="4">卧室</td><td>顶棚</td><td>水性内墙耐擦洗环保涂料</td></tr><tr><td>墙面</td><td>水性内墙耐擦洗环保涂料</td></tr><tr><td>踢脚</td><td>100高与楼地面饰面材配套踢脚</td></tr><tr><td>楼地面</td><td>600x600瓷砖</td></tr><tr><td rowspan="4">厨房</td><td>顶棚</td><td>集成吊顶</td></tr><tr><td>墙面</td><td>300×450瓷砖饰面到顶</td></tr><tr><td>楼地面</td><td>300x300防滑地砖</td></tr><tr><td>部品设备</td><td>石材操作台面、节水型龙头</td></tr><tr><td rowspan="5">卫生间</td><td>顶棚</td><td>集成吊顶</td></tr><tr><td>墙面</td><td>300×450瓷砖饰面到顶</td></tr><tr><td>楼地面</td><td>300×300防滑地砖</td></tr><tr><td>洁具</td><td>一体式洗面盆（含配件）、节水型坐便器</td></tr><tr><td>五金</td><td>节水型淋浴龙头</td></tr><tr><td rowspan="4">阳台</td><td>顶棚</td><td>外墙耐擦洗环保涂料并配置不锈钢晾衣杆</td></tr><tr><td>墙面</td><td>外墙耐擦洗环保涂料（或建筑外墙饰面延伸）</td></tr><tr><td>楼地面</td><td>防滑地砖</td></tr><tr><td>栏杆</td><td>成品热镀锌钢质烤漆栏杆</td></tr></table>	项目	装修部位	最低装修标准（均应符合设计要求）	门窗	户门	木门	公共走廊及楼梯间门	防火门	屋面梯屋门	防火门	户内门	卧室	实木复合门	卫生间	半玻粉末喷涂铝合金门/木质半玻百叶镶板门	厨房	木质半玻百叶镶板门	阳台门	①厅出阳台门：铝合金玻璃推拉门； ②厨房出阳台门：铝合金玻璃平开门	外窗	铝合金窗或铝塑共挤窗	室内套内装修空间	起居室、餐厅	顶棚	水性内墙耐擦洗环保涂料	墙面	水性内墙耐擦洗环保涂料	踢脚	100高与楼地面饰面材配套踢脚	楼地面	600x600瓷砖	卧室	顶棚	水性内墙耐擦洗环保涂料	墙面	水性内墙耐擦洗环保涂料	踢脚	100高与楼地面饰面材配套踢脚	楼地面	600x600瓷砖	厨房	顶棚	集成吊顶	墙面	300×450瓷砖饰面到顶	楼地面	300x300防滑地砖	部品设备	石材操作台面、节水型龙头	卫生间	顶棚	集成吊顶	墙面	300×450瓷砖饰面到顶	楼地面	300×300防滑地砖	洁具	一体式洗面盆（含配件）、节水型坐便器	五金	节水型淋浴龙头	阳台	顶棚	外墙耐擦洗环保涂料并配置不锈钢晾衣杆	墙面	外墙耐擦洗环保涂料（或建筑外墙饰面延伸）	楼地面	防滑地砖	栏杆	成品热镀锌钢质烤漆栏杆
项目	装修部位	最低装修标准（均应符合设计要求）																																																																					
门窗	户门	木门																																																																					
	公共走廊及楼梯间门	防火门																																																																					
	屋面梯屋门	防火门																																																																					
	户内门	卧室	实木复合门																																																																				
		卫生间	半玻粉末喷涂铝合金门/木质半玻百叶镶板门																																																																				
		厨房	木质半玻百叶镶板门																																																																				
		阳台门	①厅出阳台门：铝合金玻璃推拉门； ②厨房出阳台门：铝合金玻璃平开门																																																																				
	外窗	铝合金窗或铝塑共挤窗																																																																					
室内套内装修空间	起居室、餐厅	顶棚	水性内墙耐擦洗环保涂料																																																																				
		墙面	水性内墙耐擦洗环保涂料																																																																				
		踢脚	100高与楼地面饰面材配套踢脚																																																																				
		楼地面	600x600瓷砖																																																																				
	卧室	顶棚	水性内墙耐擦洗环保涂料																																																																				
		墙面	水性内墙耐擦洗环保涂料																																																																				
		踢脚	100高与楼地面饰面材配套踢脚																																																																				
		楼地面	600x600瓷砖																																																																				
	厨房	顶棚	集成吊顶																																																																				
		墙面	300×450瓷砖饰面到顶																																																																				
		楼地面	300x300防滑地砖																																																																				
		部品设备	石材操作台面、节水型龙头																																																																				
	卫生间	顶棚	集成吊顶																																																																				
		墙面	300×450瓷砖饰面到顶																																																																				
		楼地面	300×300防滑地砖																																																																				
		洁具	一体式洗面盆（含配件）、节水型坐便器																																																																				
		五金	节水型淋浴龙头																																																																				
	阳台	顶棚	外墙耐擦洗环保涂料并配置不锈钢晾衣杆																																																																				
		墙面	外墙耐擦洗环保涂料（或建筑外墙饰面延伸）																																																																				
		楼地面	防滑地砖																																																																				
		栏杆	成品热镀锌钢质烤漆栏杆																																																																				

			入户门	深色石材	
		门槛	套内门	抛光砖	
室内公共 装修空间	公共 空间	门厅	顶棚	水性内墙耐擦洗环保涂料	
			墙面	面砖饰面到顶	
			楼地面	瓷砖	
			信报箱	成品不锈钢材质	
		电梯厅	顶棚	水性内墙耐擦洗环保涂料或者铝扣板吊顶	
			墙面	面砖饰面到顶，不锈钢电梯门套（厂家配套）	
			楼地面	600×600防滑地砖	
		走廊	顶棚	内走廊：水性内墙耐擦洗环保涂料；	
			墙面	外墙面:水性外墙耐擦洗环保涂料	
				内墙面：普通耐擦洗涂料	
			踢脚	与楼地面饰面材配套踢脚	
			楼地面	600×600防滑地砖	
		楼梯	顶棚	水性内墙耐擦洗环保涂料	
			墙面	普通耐擦洗涂料	
			踢脚	水泥踢脚/与楼地面饰面材配套踢脚	
			楼地面	水泥收光楼面，踏步贴成品防滑砖	
			其他	楼梯栏杆采用热镀锌圆钢管	
		卧室、 起居室	空调机	机位统一设置，孔洞统一预留，冷凝水系统PVC管统一安装	
		架空层	顶棚	外墙耐擦洗环保涂料	
			墙面	外墙耐擦洗环保涂料	
			楼地面	600×600防滑地砖	
			其他	架空层独立柱饰面材料与外立面的饰面材料相同	
		其他部品 、部件	各功能 空间	灯具	高光效节能灯具
				燃气热水器	预留安装位
生活用水、热水管线	PPR管，给水管线材质以水务局的批复				
抽油烟机	预留安装位				
厨房及卫生间排风扇	窗上预留直径185mm的安装孔洞				
门禁系统	楼栋入户门处安装可人脸识别的门禁系统				
其他				装修材料应满足《民用建筑工程室内环境污染控制标准》CB50325的相关要求；装修材料的燃烧性能应满足《建筑内部装修设计防火规范》GB50222的要求	

	10	<p>其他要求</p> <p>1、合同金额</p> <p>1.1.合同金额=平均单价×建筑面积+其他服务费用。</p> <p>1.1.1.平均单价：指中标房屋销售平均单价。</p> <p>1.1.2.建筑面积：以《房屋面积测量成果报告书》确定的商品房建筑面积为准。</p> <p>1.2.合同金额指供应商为完成本项目至房屋交付及产权证办理所收取的全部费用，包含但不限于房屋办证涉及的各项税费、工本费、律师费、物业维修资金、采购代理服务费、采购限价评估可行性研究报告编制服务等供应商依据法律及合同约定应负责的费用，及合同实施过程中应预见和可预见的隐含费用，及完成本项目所需的一切费用。</p> <p>1.3.供应商须考虑本项目实施期间的一切可能产生的费用，在项目实施过程中，在招标采购需求不变的情况下，采购人不再另行支付与本项目相关的任何费用；如项目发生重大变更且符合调整合同金额的情况，由中标供应商和采购人双方协商解决。</p> <p>2、报价要求</p> <p>2.1.本项目的报价和结算支付均以人民币为货币单位。</p> <p>★2.2.本项目为固定总价报价项目，供应商按照项目采购预算金额（人民币1820万元）总价进行报价，投标总价=投标平均单价×投标建筑面积+其他服务费用。</p> <p>2.3本项目的投标报价得分按供应商的投标综合单价折扣率计算（投标综合单价=投标总价合计/投标总建筑面积，保留小数点后两位），投标综合单价折扣率=（投标综合单价/相应区域的综合单价上限）*100%（保留小数点后两位），以所有供应商投标综合单价折扣率中的最低数值为评标基准折扣率，其投标报价得分为满分。其他供应商的投标报价得分统一按照下列公式计算：投标报价得分=(评标基准折扣率 / 供应商投标综合单价折扣率)×价格权重。</p> <p>★2.4.综合单价上限：新塘镇：不超过¥11750.00元/㎡；永宁街：不超过¥9850.00元/㎡。上述综合单价上限包含房屋销售平均单价及相应的服务费用（包括但不限于房屋办证涉及的各项税费、工本费、律师费、物业维修资金、采购代理服务费、采购限价评估可行性研究报告编制服务等供应商依据法律及合同约定应负责的费用，及合同实施过程中应预见和可预见的隐含费用，及完成本项目所需的一切费用）。同时供应商的投标综合单价报价应低于供应商投标商品房所属项目近八个月（2025年1月至8月，自然月）的实际成交网签单价均价，供应商投标报价时需要提供经广州市增城区住房和城乡建设局业务部门出具的投标商品房所属项目近八个月实际成交网签单价有效证明文件。供应商商品房的投标综合单价报价超过综合单价上限或超过近八个月实际成交网签单价均价或投标总价超过采购项目预算金额的，将导致投标无效。</p> <p>3、结算方式</p> <p>以最终网签的总套数和职能部门验收实测面积（即《房屋面积测量成果报告书》记载面积）为依据计算总建筑面积，根据中标每平方米的平均单价据实计算房屋总价，结算总价包含房屋总价及其他服务费用，以采购预算金额人民币1820万元为本项目的封顶结算总价，超出部分不予支付。</p>
--	----	--

	11	<p>付款方式</p> <p>1期：支付比例30%，第一期：中标供应商与采购人签订合同后5个工作日内，采购人向中标供应商支付合同总额的30%。</p> <p>2期：支付比例40%，第二期：中标供应商与采购人完成全部商品房销售网签手续、交验手续并完成全部房屋交付后5个工作日内，采购人向中标供应商支付合同总额的40%。</p> <p>3期：支付比例30%，第三期：中标供应商提供《广州市不动产登记查册表》证明交付的商品房符合本项目权属要求后5个工作日内，采购人向中标供应商支付合同总额的30%。</p> <p>采购人在前述约定的付款时间内向政府财政支付部门提出办理财政支付申请手续即视为采购人已经按期支付。如因财政资金的下达、拨付问题导致付款延迟的，不视为采购人违约，中标供应商不能据此追究采购人的违约责任。</p>
说明		<p>打“★”号条款为实质性条款，若有任何一条负偏离或不满足则导致投标无效。</p> <p>打“▲”号条款为重要技术参数，若有部分“▲”条款未响应或不满足，不作为无效投标条款。</p>

第三章 投标人须知

投标人必须认真阅读招标文件中所有的事项、格式、条款和采购需求等。投标人没有按照招标文件要求提交全部资料，或者投标文件没有对招标文件在各方面都做出实质性响应的可能导致其投标无效或被拒绝。

请注意：供应商需在投标文件截止时间前，将加密投标文件上传至云平台项目采购系统中并取得回执，逾期上传或错误方式投递送达将导致投标无效。

一、名词解释

- 1.采购代理机构：本项目是指广州建筑工程监理有限公司，负责整个采购活动的组织，依法负责编制和发布招标文件，对招标文件拥有最终的解释权，不以任何身份出任评标委员会成员。
- 2.采购人：本项目是指广州市增城区住房保障管理服务中心，是采购活动当事人之一，负责项目的整体规划、技术方案可行性设计论证与实施，作为合同采购方（用户）的主体承担质疑回复、履行合同、验收与评价等义务。
- 3.投标人：是指在云平台项目采购系统完成本项目投标登记并提交电子投标文件的供应商。
- 4.“评标委员会”是指根据《中华人民共和国政府采购法》等法律法规规定，由采购人代表和有关专家组成以确定中标供应商或者推荐中标候选人的临时组织。
- 5.“中标供应商”是指经评标委员会评审确定的对招标文件做出实质性响应，经采购人按照规定在评标委员会推荐的中标候选人中确定的或评标委员会受采购人委托直接确认的投标人。
- 6.招标文件：是指包括招标公告和招标文件及其补充、变更和澄清等一系列文件。
- 7.电子投标文件：是指使用云平台提供的投标客户端制作加密并上传到系统的投标文件。（投标客户端制作投标文件时，生成的后缀为“.标书”的文件）
- 8.备用电子投标文件：是指使用云平台提供的投标客户端制作电子投标文件时，同时生成的同一版本的备用投标文件。（投标客户端制作投标文件时，生成的后缀为“.备用标书”的文件）
- 9.电子签名和电子印章：是指获得中华人民共和国工业和信息化部颁发的《电子认证服务许可证》、国家密码管理局颁发的《电子认证服务使用密码许可证》的资质，具备承担因数字证书原因产生纠纷的相关责任的能力，且在广东省内具有数量基础和服务能力的依法设立电子认证服务机构签发的电子签名和电子签章认证证书（即CA数字证书）。供应商应当到相关服务机构办理并取得数字证书介质和应用。电子签名包括单位法定代表人、被委托人及其他个人的电子形式签名；电子印章包括机构法人电子形式印章。电子签名及电子印章与手写签名或者盖章具有同等的法律效力。签名（含电子签名）和盖章（含电子印章）是不同使用场景，应按招标文件要求在投标（响应）文件指定位置进行签名（含电子签名）和盖章（含电子印章），对允许采用手写签名的文件，应在纸质文件手写签名后，提供文件的彩色扫描电子文档进行后续操作。
- 10.“全称”、“公司全称”、“加盖单位公章”及“公章”：在电子投标（响应）文件及相关的其他电子资料中，涉及“全称”或“公司全称”的应在对应文件编辑时使用文本录入方式，或在纸质投标（响应）文件上进行手写签名，或通过投标客户端使用电子印章完成；涉及“加盖单位公章”和“公章”应使用投标人单位的数字证书并通过投标客户端使用电子印章完成。
- 11.“投标人代表签字”及“授权代表”：在电子投标（响应）文件及相关的其他电子资料中，涉及“投标人代表签字”或“授权代表”应在投标（响应）文件编辑时使用文本录入方式，或在纸质投标（响应）文件上进行手写签名，或通过投标客户端使用电子签名完成。
- 12.“法定代表人”：在电子投标（响应）文件及相关的其他电子资料中，涉及“法定代表人”应在纸质投标（响应）文件上进行手写签名，或通过投标客户端使用电子签名完成。
- 13.日期、天数、时间：未有特别说明时，均为公历日（天）及北京时间。

（温馨提示：采购人与代理机构在制定采购文件内容时应与上述条款保持一致，以避免采购文件内容前后不一致，出现歧义。）

二、须知前附表

本表与招标文件对应章节的内容若不一致，以本表为准。		
序号	条款名称	内容及要求

1	采购包情况	本项目共1个采购包
2	开标方式	远程电子开标
3	评标方式	现场电子评标（供应商应当审慎标记各评审项的应答部分，标记内容清晰且完整，否则将自行承担不利后果）
4	评标办法	采购包1：综合评分法
5	报价形式	采购包1：总价
6	报价要求	各采购包报价不超过预算总价
7	现场踏勘	否
8	投标有效期	从提交投标（响应）文件的截止之日起90日历天
9	投标保证金	<p>不收取投标（响应）保证金</p> <p>投标保证金有效期:与投标有效期一致。</p> <p>投标保函提交方式：供应商可通过"广东政府采购智慧云平台金融服务中心"(http://gdgpo.czt.gd.gov.cn/zcdservice/zcd/guangdong/), 申请办理投标（响应）担保函、保险（保证）凭证，成功出函的等效于现金缴纳投标保证金。</p>
10	投标文件要求	<p>一、电子投标文件（必须提供）：</p> <p>（1）加密的电子投标文件 1 份（需在递交投标文件截止时间前成功上传至云平台项目采购系统）。</p> <p>（2）非加密电子版文件 U 盘(或光盘) 0 份，加密的电子投标文件与非加密的电子投标文件必须完全一致。</p> <p>非加密电子版投标文件使用情形：当无法使用 CA 证书在云平台项目采购系统进行电子投标文件开标解密时，供应商须在代理机构指引下启用非加密电子版投标文件。</p>
11	中标候选人推荐家数	采购包1： 3家
12	中标供应商数量	采购包1： 1家
13	有效供应商家数	<p>采购包1： 3家</p> <p>此人数约定了开标与评标过程中的最低有效供应商家数，当家数不足时项目将不得开标、不得评标或直接废标。</p>
14	项目兼投兼中规则	兼投兼中： -
15	中标供应商确定方式	采购人按照评审报告中推荐的成交候选人确定中标（成交）人。
16	代理服务费	<p>收取。采购机构代理服务收费标准：包括代理服务费和采购限价评估可行性研究报告编制服务费。 1、代理服务费（采购代理机构收取）：中标人须向采购代理机构按如下标准和规定缴纳代理服务费：</p> <p>（1）以中标金额作为代理服务费的计算基数；（2）代理服务费采用差额定率累进法进行计算后下浮30%，服务类项目按照以下标准计取：100万元以下的部分，按照1.5%计取；100-500万元的部分，按照0.8%计取；500-1000万元的部分，按照0.45%计取；1000-5000万元的部分，按照0.25%计取。 2、采购限价评估可行性研究报告编制服务费用（第三方服务公司收取）：依据《服务委托合同》收取为人民币70830.00元(大写:柒万零捌佰叁拾元整，含税)。 3、中标人在收到缴费通知后,将代理服务费支付给采购代理机构，将采购限价评估可行性研究报告编制服务费用支付给第三方服务公司。</p>

17	代理服务费收取方式	向中标/成交供应商收取
18	其他	
19	开标解密时长	30分钟 说明：具体情况根据开标时现场代理机构人员设置为准 说明：具体情况根据开标时现场代理机构人员设置为准
20	专门面向中小企业采购	采购包1：非专门面向中小企业

三、说明

1.总则

采购人、采购代理机构及投标人进行的本次采购活动适用《中华人民共和国政府采购法》及其配套的法规、规章、政策。

投标人应仔细阅读本项目招标公告及招标文件的所有内容（包括变更、补充、澄清以及修改等，且均为招标文件的组成部分），按照招标文件要求以及格式编制投标文件，并保证其真实性，否则一切后果自负。

本次公开招标项目，是以招标公告的方式邀请非特定的投标人参加投标。

2.适用范围

本招标文件仅适用于本次招标公告中所涉及的项目和内容。

3.进口产品

若本项目允许采购进口产品，供应商应保证所投产品可履行合法报通关手续进入中国关境内。

若本项目不允许采购进口产品，如供应商所投产品为进口产品，其响应将被认定为响应无效。

4.投标的费用

不论投标结果如何，投标人应承担所有与准备和参加投标有关的费用。采购代理机构和采购人均无义务和责任承担相关费用。

5.以联合体形式投标的，应符合以下规定：

5.1联合体各方均应当满足《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定的条件，并在投标文件中提供联合体各方的相关证明材料。

5.2 联合体各方之间应签订共同投标协议书并在投标文件中提交，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书后，不得再以自己名义单独在同一项目（采购包）中投标，也不得组成新的联合体参加同一项目（采购包）投标，若违反规定则其参与的所有投标将视为无效投标。

5.3 联合体应以联合协议中确定的牵头方名义登录云平台项目采购系统进行项目投标，录入联合体所有成员单位的名称并使用成员单位的电子印章进行联投确认，联合体名称需与共同投标协议书签署方一致。对于需交投标保证金的，以牵头方名义缴纳。

5.4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。

5.5联合体各方均应满足《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定的条件。根据《中华人民共和国政府采购法实施条例》第二十二条，联合体中有同类资质的供应商按照联合体分工承担相同工作的，应当按照资质等级较低的供应商确定资质等级。

5.6联合体各方应当共同与采购人签订采购合同，就合同约定的事项对采购人承担连带责任。

6.关联企业投标说明

6.1 对于不接受联合体投标的采购项目（采购包）：法定代表人或单位负责人为同一个人或者存在直接控股、管理关系的不同供应商，不得同时参加同一项目或同一采购包的投标。如同时参加，则其投标将被拒绝。

6.2 对于接受联合体投标的采购项目（采购包）：除联合体外，法定代表人或单位负责人为同一个人或者存在直接控股、管理关系的不同供应商，不得同时参加同一项目或同一采购包的投标。如同时参加，则评审时将同时被拒绝。

7.关于中小微企业投标

中小微企业响应是指在政府采购活动中，供应商提供的货物均由中小微企业制造、工程均由中小微企业承建或者服务均由中小微企业承接，并在响应文件中提供《中小企业声明函》。本条款所称中小微企业，是指在中华人民共和国境内依法设立，依据国务院批准的中小企业划分标准确定的中型企业、小型企业和微型企业，但与大企业的负责人为同一人，或者与大企业存在直接控股、管理关

系的除外。符合中小企业划分标准的个体工商户，在政府采购活动中视同中小企业。中小企业划分见《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）。

根据财库〔2014〕68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》，监狱企业视同小微企业。监狱企业是指由司法部认定的为罪犯、戒毒人员提供生产项目和劳动对象，且全部产权属于司法部监狱管理局、戒毒管理局、直属煤矿管理局，各省、自治区、直辖市监狱管理局、戒毒管理局，各地(设区的市)监狱、强制隔离戒毒所、戒毒康复所，以及新疆生产建设兵团监狱管理局、戒毒管理局的企业。监狱企业投标时，提供由省级以上监狱管理局、戒毒管理局(含新疆生产建设兵团)出具的属于监狱企业的证明文件，不再提供《中小企业声明函》。

根据财库〔2017〕141号《财政部 民政部 中国残疾人联合会关于促进残疾人就业政府采购政策的通知》，在政府采购活动中，残疾人福利性单位视同小型、微型企业，享受政府采购支持政策的残疾人福利性单位应当同时满足《财政部 民政部 中国残疾人联合会关于促进残疾人就业政府采购政策的通知》所列条件。残疾人福利性单位属于小型、微型企业的，不重复享受政策。符合条件的残疾人福利性单位在参加政府采购活动时，应当提供《残疾人福利性单位声明函》，并对声明的真实性负责。

8.纪律与保密事项

8.1投标人不得相互串通投标报价，不得妨碍其他投标人的公平竞争，不得损害采购人或其他投标人的合法权益，投标人不得以向采购人、评标委员会成员行贿或者采取其他不正当手段谋取中标。

8.2在确定中标供应商之前，投标人不得与采购人就投标价格、投标方案等实质性内容进行谈判，也不得私下接触评标委员会成员。

8.3在确定中标供应商之前，投标人试图在投标文件审查、澄清、比较和评价时对评标委员会、采购人和采购代理机构施加任何影响都可能导致其投标无效。

8.4获得本招标文件者，须履行本项目下保密义务，不得将因本次项目获得的信息向第三人外传，不得将招标文件用作本次投标以外的任何用途。

8.5由采购人向投标人提供的图纸、详细资料、样品、模型、模件和所有其它资料，均为保密资料，仅被用于它所规定的用途。除非得到采购人的同意，不能向任何第三方透露。开标结束后，应采购人要求，投标人应归还所有从采购人处获得的保密资料。

8.6采购人或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小组披露。

8.7在采购人或采购代理机构认为适当时、国家机关调查、审查、审计时以及其他符合法律规定的情形下，采购人或采购代理机构无须事先征求供应商同意而可以披露关于采购过程、合同文本、签署情况的资料、供应商的名称及地址、响应文件的有关信息以及补充条款等，但应当在合理的必要范围内。对任何已经公布过的内容或与之内容相同的资料，以及供应商已经泄露或公开的，无须再承担保密责任。

9.语言文字以及度量衡单位

9.1除招标文件另有规定外，投标文件应使用中文文本，若有不同文本，以中文文本为准。投标文件提供的全部资料中，若原件属于非中文描述，应提供具有翻译资质的机构翻译的中文译本。前述翻译机构应为中国翻译协会会员单位，翻译的中文译本应由翻译人员签名并加盖翻译机构公章，同时提供翻译人员翻译资格证书。中文译本、翻译机构的成员单位证书及翻译人员的资格证书可为复印件。

9.2除非招标文件的技术规格中另有规定，投标人在投标文件中及其与采购人和采购代理机构的所有往来文件中的计量单位均应采用中华人民共和国法定计量单位。

9.3投标人所提供的货物和服务均应以人民币报价，货币单位：元。

10.现场踏勘（如有）

10.1招标文件规定组织踏勘现场的，采购人按招标文件规定的时间、地点组织投标人踏勘项目现场。

10.2投标人自行承担踏勘现场发生的责任、风险和自身费用。

10.3采购人在踏勘现场中介绍的资料和数据等，只是为了使投标人能够利用招标人现有的资料。招标人对投标人由此而作出的推论、解释和结论概不负责。

11.关于分支机构投标

对接受分支机构投标的项目，分支机构投标的，须提供分支机构的营业执照（执业许可证）扫描件及总公司（总所）出具给分支

机构的授权书，授权书须加盖总公司（总所）公章。总公司（总所）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（总所）授权的，总公司（总所）取得的相关资质证书对分支机构有效，法律法规或者行业另有规定的除外。依法设立登记的分支机构以自己的名义参加政府采购活动，产生的民事责任由法人承担。（保险类项目则为：本项目只接受保险分公司或中心支公司以上的保险机构投标；分公司或中心支公司的保险机构投标的，还须提供分公司或中心支公司的保险机构的营业执照。依法设立登记的分支机构以自己的名义参加政府采购活动，产生的民事责任由法人承担。）

四、招标文件的澄清和修改

1.采购代理机构对招标文件进行必要的澄清或者修改的，在指定媒体上发布更正公告。澄清或者修改的内容可能影响投标文件编制的，更正公告在投标截止时间至少15日前发出；不足15日的，代理机构顺延提交投标文件截止时间。

2.更正公告及其所发布的内容或信息（包括但不限于：招标文件的澄清或修改、现场考察或答疑会的有关事宜等）作为招标文件的组成部分，对投标人具有约束力。一经在指定媒体上发布后，更正公告将作为通知所有招标文件收受人的书面形式。

3.如更正公告有重新发布电子招标文件的，供应商应登录云平台项目采购系统下载最新发布的电子招标文件制作投标文件。

4.投标人在规定的时间内未对招标文件提出疑问、质疑或要求澄清的，将视其为无异议。对招标文件中描述有歧义或前后不一致的地方，评标委员会有权进行评判，但对同一条款的评判应适用于每个投标人。

五、投标要求

1.投标登记

投标人应从广东省政府采购网（<https://gdgpo.czt.gd.gov.cn/>）上广东政府采购智慧云平台（以下简称“云平台”）的政府采购供应商入口进行免费注册后，登录进入项目采购系统完成项目投标登记并在线获取招标文件（未按上述方式获取招标文件的供应商，其投标资格将被视为无效）。

2.投标文件的制作

2.1投标文件中，所有内容均以电子文件编制，其格式要求详见第六章说明。如因不按要求编制导致系统无法检索、读取相关信息时，其后果由投标人承担。由于本项目采用电子化投标，请充分考虑设备、网络环境、人员对系统熟悉度等因素，合理安排投标文件制作、提交时间，建议至少提前一天完成制作、提交工作。

2.2投标人应使用云平台提供的投标客户端编制、标记、加密投标文件，成功加密后将生成指定格式的电子投标文件和电子备用投标文件。所有投标文件不能进行压缩处理。关于电子投标报价（如有报价）说明如下：

(1)投标人应按照“第二章采购需求”的需求内容、责任范围以及合同条款进行报价。并按“开标一览表”和“分项报价表”规定的格式报出总价和分项价格。投标总价中不得包含招标文件要求以外的内容，否则，在评审时不予核减。

(2)投标报价包括本项目采购需求和投入使用的所有费用，包括但不限于主件、标准附件、备品备件、施工、服务、专用工具、安装、调试、检验、培训、运输、保险、税款等。

2.3 如有对多个采购包投标的，要对每个采购包独立制作电子投标文件。

2.4投标人不得将同一个项目或同一个采购包的内容拆开投标，否则其报价将被视为非实质性响应。

2.5投标人须对招标文件的对应要求给予唯一的实质性响应，否则将视为不响应。

2.6招标文件中，凡标有“★”的地方均为实质性响应条款，投标人若有一项带“★”的条款未响应或不满足，将按无效投标处理。

2.7投标人必须按招标文件指定的格式填写各种报价，各报价应计算正确。除在招标文件另有规定外（如：报折扣、报优惠率等），计量单位应使用中华人民共和国法定计量单位，以人民币填报所有报价。

2.8投标文件以及投标人与采购人、代理机构就有关投标的往来函电均应使用中文。投标人提交的支持性文件和印制的文件可以用另一种语言，但相应内容应翻译成中文，在解释投标文件时以中文文本为准。

2.9投标人应按招标文件的规定及附件要求的内容和格式完整地填写和提供资料。投标人必须对投标文件所提供的全部资料的真实性承担法律责任，并无条件接受采购人和政府采购监督管理部门对其中任何资料进行核实（核对原件）的要求。采购人核对发现有不一致或供应商无正当理由不按时提供原件的，应当书面知会代理机构，并书面报告本级人民政府财政部门。

3.投标文件的提交

3.1在投标文件提交截止时间前，投标人须将电子投标文件成功完整上传到云平台项目采购系统，且取得投标回执。时间以云平台项目采购系统服务器从中国科学院国家授时中心取得的北京时间为准，投标截止时间结束后，系统将不允许投标人上传投标文件，

已上传投标文件但未完成传输的文件系统将拒绝接收。

3.2代理机构对因不可抗力事件造成的投标文件的损坏、丢失的，不承担责任。

3.3出现下述情形之一，属于未成功提交投标文件，按无效投标处理：

（1）至提交投标文件截止时，投标文件未完整上传的。

（2）投标文件未按投标格式中注明需签字盖章的要求进行签名（含电子签名）和加盖电子印章，或签名（含电子签名）或电子印章不完整的。

（3）投标文件损坏或格式不正确的。

4.投标文件的修改、撤回与撤销

4.1在提交投标文件截止时间前，投标人可以修改或撤回未解密的电子投标文件，并于提交投标文件截止时间前将修改后重新生成的电子投标文件上传至系统，到达投标文件提交截止时间后，将不允许修改或撤回。

4.2在提交投标文件截止时间后，投标人不得补充、修改和更换投标文件。

5.投标文件的解密

到达开标时间后，投标人需携带并使用制作该投标文件的同一数字证书参加开标解密，投标人须在采购代理机构规定的时间内完成投标文件解密，投标人未携带数字证书或其他非系统原因导致的逾期未解密投标文件，将作无效投标处理。

6.投标保证金

本项目不收取投标保证金

7.投标有效期

7.1投标有效期内投标人撤销投标文件的，采购人或者采购代理机构可以不退还投标保证金（如有）。采用投标保函方式替代保证金的，采购人或者采购代理机构可以向担保机构索赔保证金。

7.2出现特殊情况需延长投标有效期的，采购人或采购代理机构可于投标有效期满之前要求投标人同意延长有效期，要求与答复均以书面形式通知所有投标人。投标人同意延长的，应相应延长其投标保证金（如有）的有效期，但不得要求或被允许修改或撤销其投标文件；投标人可以拒绝延长有效期，但其投标将会被视为无效，拒绝延长有效期的投标人有权收回其投标保证金（如有）。采用投标保函方式替代保证金的，投标有效期超出保函有效期的，采购人或者采购代理机构应提示投标人重新开函，未获得有效保函的投标人其投标将会被视为无效。

8.样品（演示）

8.1招标文件规定投标人提交样品的，样品属于投标文件的组成部分。样品的生产、运输、安装、保全等一切费用由投标人自理。

8.2投标截止时间前，投标人应将样品送达至指定地点。若需要现场演示的，投标人应提前做好演示准备（包括演示设备）。

8.3采购结果公告发布后，中标供应商的样品由采购人封存，作为履约验收的依据之一。未中标供应商在接到采购代理机构通知后，应按规定时间尽快自行取回样品，否则视同供应商不再认领，代理机构有权进行处理。

9.除招标文件另有规定外，有下列情形之一的，投标无效：

9.1投标文件未按照招标文件要求签署、盖章；

9.2不符合招标文件中规定的资格要求；

9.3投标报价超过招标文件中规定的预算金额或最高限价；

9.4投标文件含有采购人不能接受的附加条件；

9.5有关法律、法规和规章及招标文件规定的其他无效情形。

六、开标、评标和定标

1.开标

1.1 开标程序

招标工作人员按招标公告规定的时间进行开标，由采购人或者采购代理机构工作人员宣布投标人名称、解密情况，投标价格和招标文件规定的需要宣布的其他内容（以开标一览表要求为准）。开标分为现场电子开标和远程电子开标两种。

采用现场电子开标的：投标人的法定代表人或其委托代理人应当按照本招标公告载明的时间和地点前往参加开标，并携带编制本项目（采购包）电子投标文件时加密所用的数字证书、存储有备用电子投标文件的U盘前往开标现场。

采用远程电子开标的：投标人的法定代表人或其授权代表应当按照本招标公告载明的时间和模式等要求参加开标。在投标截止时间前30分钟，应当登录云平台开标大厅进行签到，并且填写授权代表的姓名与手机号码。若因签到时填写的授权代表信息有误而导致的不良后果，由供应商自行承担。

开标时，投标人应当使用编制本项目（采购包）电子投标文件时加密所用数字证书在开始解密后按照代理机构规定的时间内完成电子投标文件的解密，如遇不可抗力等其他特殊情况，采购代理机构可视情况延长解密时间。投标人未携带数字证书或其他非系统原因导致的在规定时间内未解密投标文件，将作无效投标处理。（采用远程电子开标的，各投标人在参加开标以前须自行对使用电脑的网络环境、驱动安装、客户端安装以及数字证书的有效性等进行检测，确保可以正常使用）。

如在电子开标过程中出现无法正常解密的，代理机构可根据实际情况开启上传备用电子投标文件通道。系统将对上传的备用电子投标文件的合法性进行验证，若发现提交的备用电子投标文件与加密的电子投标文件版本不一致（即两份文件不是通过投标客户端同时加密生成的），系统将拒绝接收，视为无效投标。如供应商无法在代理规定的时间内完成备用电子投标文件的上传，投标将被拒绝，作无效投标处理。

1.2 开标异议

投标人代表对开标过程和开标记录有疑义，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。投标人未参加开标的，视同认可开标结果。

1.3 投标截止时间后，投标人不足须知前附表中约定的有效供应商家数的，不得开标。同时，本次采购活动结束。

1.4 开标时出现下列情况的，视为投标无效处理：

- （1）经检查数字证书无效的；
- （2）因投标人自身原因，未在规定时间内完成电子投标文件解密的；
- （3）如需使用备用电子投标文件解密时，在规定的解密时间内无法提供备用电子投标文件或提供的备用电子投标文件与加密的电子投标文件版本不一致（即两份文件不是通过投标客户端同时加密生成的）。

2. 评审（详见第四章）

3. 定标

3.1 中标公告：

中标供应商确定之日起2个工作日内，采购人或采购代理机构将在中国政府采购网(www.ccgp.gov.cn)、广东省政府采购网(<https://gdgpo.czt.gd.gov.cn/>)广州建筑工程监理有限公司(www.gjjl.com)上以公告的形式发布中标结果，中标公告的公告期限为1个工作日。中标公告同时作为采购代理机构通知除中标供应商外的其他投标人没有中标的书面形式，采购代理机构不再以其它方式另行通知。

3.2 中标通知书：

中标通知书在发布中标公告时，在云平台同步发送至中标供应商。中标供应商可在云平台自行下载打印《中标通知书》，《中标通知书》将作为授予合同资格的唯一合法依据。中标通知书发出后，采购人不得违法改变中标结果，中标供应商不得放弃中标。中标供应商放弃中标的，应当依法承担相应的法律责任。

3.3 项目废标处理：

根据《中华人民共和国政府采购法》第三十六条及招标文件的约定，本项目或分包下列情况出现将作废标处理：

- （1）符合专业资格条件的投标人或者对招标文件作实质响应的有效投标人不足三家的（说明：使用综合评分法的采购项目，提供相同品牌产品且通过资格审查、符合性审查的不同投标人参加同一合同项下投标的，按一家投标人计算）。
- （2）出现影响采购公正的违法、违规行为的。
- （3）投标人的报价均超过了采购预算，采购人不能支付的。
- （4）因重大变故，采购任务取消的。

对废标的采购项目，评标委员会应出具采购文件是否存在不合理条款的论证意见。

3.4 终止公告：

项目废标后，采购人或采购代理机构将在中国政府采购网(www.ccgp.gov.cn)、广东省政府采购网

(<https://gdgpo.czt.gd.gov.cn/>)、广州建筑工程监理有限公司（www.gjjl.com）上发布终止公告，终止公告的公告期限为1个工作日。

七、询问、质疑与投诉

1.询问

投标人对政府采购活动事项（招标文件、采购过程和中标结果）有疑问的，可以向采购人或采购代理机构提出询问，采购人或采购代理机构将及时作出答复，但答复的内容不涉及商业秘密。询问可以口头方式提出，也可以书面方式提出，书面方式包括但不限于传真、信函、电子邮件。联系方式见《投标邀请函》中“采购人、采购代理机构的名称、地址和联系方式”。

2.质疑

2.1 供应商认为招标文件、采购过程和中标结果使自己的权益受到损害的，可以在知道或者应知其权益受到损害之日起七个工作日内，以书面原件形式向采购人或采购代理机构一次性提出针对同一采购程序环节的质疑，逾期质疑无效。供应商应知其权益受到损害之日是指：

(1)对招标文件提出质疑的，为获取招标文件之日或者招标文件公告期限届满之日；

(2)对采购过程提出质疑的，为各采购程序环节结束之日；

(3)对中标结果提出质疑的，为中标结果公告期限届满之日。

2.2 质疑函应当包括下列主要内容：

(1)质疑供应商和相关供应商的名称、地址、邮编、联系人及联系电话等；

(2)质疑项目名称及编号、具体明确的质疑事项和与质疑事项相关的请求；

(3)认为采购文件、采购过程、中标和成交结果使自己的合法权益受到损害的法律依据、事实依据、相关证明材料及证据来源；

(4)提出质疑的日期。

2.3 质疑函应当署名。质疑供应商为自然人的，应当由本人签字；质疑供应商为法人或者其他组织的，应当由法定代表人、主要负责人，或者其授权代表签字或者盖章，并加盖公章。

2.4 以联合体形式参加政府采购活动的，其质疑应当由联合体成员委托主体提出。

2.5 供应商质疑应当有明确的请求和必要的证明材料。质疑内容不得含有虚假、恶意成份。依照谁主张谁举证的原则，提出质疑者必须同时提交相关确凿的证据材料和注明证据的确切来源，证据来源必须合法，采购人或采购代理机构有权将质疑函转发质疑事项各关联方，请其作出解释说明。对捏造事实、滥用维权扰乱采购秩序的恶意质疑者，将上报政府采购监督管理部门依法处理。

2.6 质疑联系方式如下：

质疑联系人：陆先生

电话：020-83314346

传真：/

邮箱：gjjl@126.com

地址：广州市越秀区广卫路4号20楼

邮编：510030

3.投诉

质疑人对采购人或采购代理机构的质疑答复不满意或在规定时间内未得到答复的，可以在答复期满后15个工作日内，按如下联系方式向本项目监督管理部门提起投诉。

政府采购监督管理机构名称：广州市增城区财政局（政府采购管理办公室）

地 址：广州市增城区荔城街荔乡路21号

电 话：020-82623117、020-82656610

邮 编：511300

传 真：020-82622883

八、合同签订和履行

1.合同签订

1.1采购人应当自《中标通知书》发出之日起二十日内，按照招标文件和中标供应商投标文件的约定，与中标供应商签订合同。所签订的合同不得对招标文件和中标供应商投标文件作实质性修改。超过30天尚未完成政府采购合同签订的项目，采购人应当登录广东省政府采购网，填报未能依法签订政府采购合同的具体原因、整改措施和预计签订合同时间等信息。

1.2采购人不得提出试用合格等任何不合理的要求作为签订合同的条件，且不得与中标供应商私下订立背离合同实质性内容的协议。

1.3合同条款中应规定，乙方完全遵守《中华人民共和国民法典》有关规定和《中华人民共和国妇女权益保障法》中关于“劳动和社会保障权益”的有关要求。

1.4采购人应当自政府采购合同签订之日起2个工作日内，将政府采购合同在省级以上人民政府财政部门指定的媒体上公告，但政府采购合同中涉及国家秘密、商业秘密的内容除外。

1.5采购人应当自政府采购合同签订之日起2个工作日内，登录广东省政府采购网上传政府采购合同扫描版，如实填报政府采购合同的签订时间。依法签订的补充合同，也应在补充合同签订之日起2个工作日内公开并备案采购合同。

2.合同的履行

2.1政府采购合同订立后，合同各方不得擅自变更、中止或者终止合同。

2.2政府采购合同履行中，采购人需追加与合同标的相同的货物、工程或者服务的，在不改变合同其他条款的前提下，可以与中标供应商签订补充合同，但所补充合同的采购金额不得超过原采购金额的10%。依法签订的补充合同，也应在补充合同签订之日起2个工作日内登录广东省政府采购网上传备案。

2.3有融资要求的中标供应商可根据自身情况，在广东省政府采购网上自行选择金融机构及其融资产品，凭政府采购中标通知书或政府采购合同向金融机构提出融资申请。

第四章 评标

一、评标要求

1.评标方法

采购包1(增城区公共租赁住房筹建项目): 综合评分法,是指投标文件满足招标文件全部实质性要求, 且按照评审因素的量化指标评审得分最高的投标人为中标候选人的评标方法。(最低报价不是中标的唯一依据。)

2.评标原则

2.1评标活动遵循公平、公正、科学和择优的原则, 以招标文件和投标文件为评标的基本依据, 并按照招标文件规定的评标方法和评标标准进行评标。

2.2具体评标事项由评标委员会负责, 并按招标文件的规定办法进行评审。

2.3合格投标人不足须知前附表中约定的有效供应商家数的, 不得评标。

3.评标委员会

3.1评标委员会由采购人代表和评审专家组成, 成员人数应当为5人及以上单数, 其中评审专家不得少于成员总数的三分之二。

3.2评标应遵守下列评标纪律:

(1) 评标情况不得私自外泄, 有关信息由广州建筑工程监理有限公司统一对外发布。

(2) 对广州建筑工程监理有限公司或投标人提供的要求保密的资料, 不得摘记翻印和外传。

(3) 不得收受投标供应商或有关人员的任何礼物, 不得串联鼓动其他人袒护某投标人。若与投标人存在利害关系, 则应主动声明并回避。

(4) 全体评委应按照招标文件规定进行评标, 一切认定事项应查有实据且不得弄虚作假。

(5) 评标委员会各成员应当独立对每个投标人的投标文件进行评价, 并对评价意见承担个人责任。评审过程中, 不得发表倾向性言论。

※对违反评标纪律的评委, 将取消其评委资格, 对评标工作造成严重损失者将予以通报批评乃至追究法律责任。

4.有下列情形之一的, 视为投标人串通投标, 其投标无效:

4.1不同投标人的投标文件由同一单位或者个人编制;

4.2不同投标人委托同一单位或者个人办理投标事宜;

4.3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;

4.4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;

4.5不同投标人的投标文件相互混装;

4.6不同投标人的投标保证金或购买电子保函支付款为从同一单位或个人的账户转出;

4.7投标人上传的电子投标文件加盖该项目的其他投标人的电子印章的。

说明: 在评标过程中发现投标人有上述情形的, 评标委员会应当认定其投标无效。同时, 项目评审时被认定为串通投标的投标人不得参加该合同项下的采购活动。

5.投标无效的情形

详见资格性审查、符合性审查和招标文件其他投标无效条款。

6.定标

评标委员会按照招标文件确定的评标方法、步骤、标准, 对投标文件进行评审。评标结束后, 对投标人的评审名次进行排序, 确定中标供应商或者推荐中标候选人。第二中标候选人报价高于第一中标候选人报价20%以上的, 只推荐1名中标候选人。(下浮率报价为: 设 $M = (1 - \text{下浮率})$, 第二中标候选人的 M 值高于第一中标候选人 M 值 20%以上的, 只推荐 1 名中标候选人。)。第一中标候选人无正当理由不得随意放弃中标资格。中标候选人放弃中标资格的, 采购人可以按照评审报告推荐的中标候选人名单排序, 确定下一候选人为中标人, 也可以重新开展政府采购活动。

7.价格修正

对报价的计算错误按以下原则修正：

- （1）投标文件中开标一览表内容与投标文件中相应内容不一致的，以开标一览表为准；
- （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。但是单价金额计算结果超过预算价的，对其按无效投标处理。
- （5）若投标客户端上传的电子报价数据与电子投标文件价格不一致的，以电子报价数据为准。

注：同时出现两种以上不一致的，按照前款规定的顺序在系统上进行价格澄清。澄清后的价格加盖电子印章确认后产生约束力，但不得超出投标文件的范围或者改变投标文件的实质性内容，投标人不确认的，其投标无效。

二.政府采购政策落实

1.节能、环保要求

采购的产品属于品目清单范围的，将依据国家确定的认证机构出具的、处于有效期之内的节能产品、环境标志产品认证证书，对获得证书的产品实施政府优先采购或强制采购，具体按照本招标文件相关要求执行。

相关认证机构和获证产品信息以市场监管总局组织建立的节能产品、环境标志产品认证结果信息发布平台公布为准。

2.对小型、微型企业、监狱企业或残疾人福利性单位给予价格扣除

依照《政府采购促进中小企业发展管理办法》、《支持监狱企业发展有关问题的通知》和《财政部 民政部 中国残疾人联合会关于促进残疾人就业政府采购政策的通知》的规定，凡符合享受《政府采购促进中小企业发展管理办法》规定的中小企业扶持政策的单位，按照以下比例给予相应的价格扣除：（监狱企业、残疾人福利性单位视同小、微企业）。

3.价格扣除相关要求

采购包1（增城区公共租赁住房筹建项目）：

序号	情形	适用对象	价格扣除比例	计算公式
1	小型、微型企业，监狱企业，残疾人福利性单位	投标（响应）产品均由小微企业生产且使用该小微企业商号或者注册商标	10%	货物由小微企业制造，即货物由小微企业生产且使用该小微企业商号或者注册商标时，给予价格扣除C1，即：评标价=投标报价×（1-C1）;监狱企业与残疾人福利性单位视同小型、微型企业，享受同等价格扣除，当企业属性重复时，不重复价格扣除。
注：（1）上述评标价仅用于计算价格评分，成交金额以实际投标（响应）价为准。（2）组成联合体或者接受分包的小微企业与联合体内其他企业、分包企业之间存在直接控股、管理关系的，不享受价格扣除优惠政策。				

- （1）所称小型和微型企业应当符合以下条件：
- 在中华人民共和国境内依法设立，依据国务院批准的中小企业划分标准确定的小型企业和微型企业，但与大企业的负责人为同一人，或者与大企业存在直接控股、管理关系的除外。
- 符合中小企业划分标准的个体工商户，在政府采购活动中视同中小企业。
- 提供本企业（属于小微企业）制造的货物或者提供其他小型或微型企业制造的货物/提供本企业（属于小微企业）承接的服务。
- （2）符合中小企业扶持政策的投标人应填写《中小企业声明函》；监狱企业须投标人提供由监狱管理局、戒毒管理局（含新疆生产建设兵团）出具的属于监狱企业的证明文件；残疾人福利性单位应填写《残疾人福利性单位声明函》，否则不认定价格扣除。
- 说明：投标人应当对其出具的《中小企业声明函》真实性负责，投标人出具的《中小企业声明函》内容不实的，属于提供虚假材料谋取中标。

（3）投标（响应）供应商统一在一份《中小企业声明函》中说明联合体各方的中小微情况：包括联合体各方均为小型、微型企业的，及中小微企业作为联合体一方参与政府采购活动，且共同投标协议书中约定，小型、微型企业的协议合同金额占到联合体协议合同总金额30%以上的。

三、评审程序

1.资格性审查和符合性审查

资格性审查。公开招标采购项目开标结束后，采购人或采购代理机构应当依法对投标人的资格进行审查，以确定投标人是否具备投标资格。（详见后附表一资格性审查表）

符合性审查。评标委员会依据招标文件的规定，从投标文件的有效性、完整性和对招标文件的响应程度进行审查，以确定是否对招标文件的实质性要求作出响应。（详见后附表二符合性审查表）

资格性审查和符合性审查中凡有其中任意一项未通过的，评审结果为未通过，未通过资格性审查、符合性审查的投标人按无效投标处理。

对各投标人进行资格审查和符合性审查过程中，对初步被认定为无效投标者，由评标委员会组长或采购人代表将集体意见及时告知投标当事人。采购代理机构应在评标报告中以书面形式解释其排除的具体原因

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。

合格投标人不足3家的，不得评标。

表一资格性审查表：

采购包1（增城区公共租赁住房筹建项目）：

序号	资格审查内容	
1	具有独立承担民事责任的能力	在中华人民共和国境内注册的法人或其他组织或自然人，投标（响应）时提交有效的营业执照（或事业法人登记证或身份证等相关证明）副本复印件。分支机构投标的，须提供总公司和分公司营业执照副本复印件，总公司出具给分支机构的授权书。
2	有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录	提供签署及盖章合格的《投标函》。
3	具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度	提供签署及盖章合格的《投标函》。
4	履行合同所必需的设备和专业技术能力	提供签署及盖章合格的《投标函》。
5	参加采购活动前3年内，在经营活动中没有重大违法记录	提供签署及盖章合格的《投标函》。
6	信用记录	供应商未被列入“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；不处于中国政府采购网(www.ccgp.gov.cn)“政府采购严重违法失信行为信息记录”中的禁止参加政府采购活动期间。（以资格审查人员于投标（响应）截止时间当天在“信用中国”网站（ www.creditchina.gov.cn ）及中国政府采购网（ http://www.ccgp.gov.cn/ ）查询结果为准，如相关失信记录已失效，供应商需提供相关证明资料）。
7	供应商必须符合法律、行政法规规定的其他条件	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，不得同时参加本采购项目（或采购包）投标（响应）。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，不得再参与本项目投标（响应）。投标函相关承诺要求内容。
8	落实政府采购政策需满足的资格要求	（1）本项目不属于专门面向中小微企业采购的项目。（2）本项目的企业划分标准所属行业为：房地产开发经营（代码K701）。（3）供应商如为中小微企业、监狱企业、残疾人福利性单位，须在响应文件中提供《中小企业声明函（货物）》。注：中小企业以供应商填写的《中小企业声明函（货物）》（见投标文件格式）为判定标准，残疾人福利性单位以供应商填写的《残疾人福利性单位声明函》（见投标文件格式）为判定标准，监狱企业以供应商提供由省级以上监狱管理局、戒毒管理局（含新疆生产建设兵团）出具的属于监狱企业的证明文件，否则不予认定。

表二符合性审查表：

采购包1（增城区公共租赁住房筹建项目）：

序号	评审点要求概况	评审点具体描述
1	投标报价	投标报价唯一确定、有效合理，投标综合单价报价超过综合单价上限或超过近八个月实际成交网签单价均价或投标总价超过采购项目预算金额的，将导致投标无效
2	签署、盖章	符合招标文件的签署、盖章要求
3	法定代表人证明书、法定代表人授权书	按招标文件要求提供法定代表人证明及授权书
4	投标有效期	符合招标文件投标有效期要求的
5	实质性条款响应	满足招标文件中带★号的条款和指标，且符合招标文件的其他要求，没有重大偏离的
6	无效情形	按有关法律、法规、规章不属于投标无效的

2.投标文件澄清

2.1对于投标文件中含义不明确、同类问题表述不一致或者有明显文字和计算错误的内容，评标委员会应当在评审过程中发起在

线澄清，要求投标人针对价格或内容做出必要的澄清、说明或补正。代理机构可根据开标环节记录的授权代表人联系方式发送短信提醒或电话告知。

投标人需登录广东政府采购智慧云平台项目采购系统的等候大厅，在规定时间内完成澄清（响应），并加盖电子印章。

若因投标人联系方式错误未接收短信、未接听电话或超时未进行澄清（响应）造成的不利后果由供应商自行承担。投标人的澄清、说明或者补正不得超出投标文件的范围或者改变投标文件的实质性内容。

2.2 评标委员会不接受投标人主动提出的澄清、说明或补正。

2.3 评标委员会对投标人提交的澄清、说明或补正有疑问的，可以要求投标人进一步澄清、说明或补正。

3.详细评审

采购包1(增城区公共租赁住房筹建项目):

评审因素	评审标准	
分值构成	商务部分25.0分 技术部分40.0分 综合信用分5.0分 报价得分30.0分	
技术部分	总体实施方案 (5.0分)	根据投标人提供的总体实施方案进行评审： 1.对整体项目需求了解透彻，交付方案及房屋过户相关手续办理方案详细性优、合理性强，得5分； 2.对项目需求较了解，交付方案及房屋过户相关手续办理方案详细性较优、合理性较强，得3分； 3.对项目需求了解一般，交付方案及房屋过户相关手续办理方案详细性一般、合理性一般，得2分； 4.对项目需求了解程度差，交付方案及房屋过户相关手续办理方案详细性差、合理性差，得1分。 无提供相关描述不得分。
	拟提供商品房的总体情况 (15.0分)	根据投标人拟提供的商品房情况（包括商品房分布、户型布局）进行评审： 1.拟提供的商品房分布集中便于管理，户型布局合理，完全满足采购人需求，得15分； 2.拟提供的商品房分布较为集中，户型布局较为合理，满足采购人需求，得9分； 3.拟提供的商品房分布较为分散，户型布局基本合理，基本满足采购人需求，得3分； 4.拟提供的商品房分布分散，户型布局不合理，基本满足采购人需求，得1分； 5.未提供证明材料或其他情况不得分。 注：须提供商品房小区平面图和标准层平面图、商品房门牌地址、房号及实景图片作为证明材料。
	拟提供商品房的适用情况（所在地的交通便利性、公共交通设施及周边配套设备等） (15.0分)	根据投标人拟提供的商品房所在地的交通便利情况、公共交通设施情况及周边配套设备情况进行评审： 1.拟提供的商品房所在地交通便利，公共交通设施及周边配套设备完善、齐全，得15分； 2.拟提供的商品房所在地交通较为便利，公共交通设施及周边配套设备基本齐全，得9分； 3.拟提供的商品房所在地的交通便利性一般，公共交通设施及周边配套设备一般，得3分； 4.拟提供的商品房所在地的交通不便利，或公共交通设施及周边配套设备不完善，得1分； 5.未提供证明材料或其他情况不得分。 注：提供商品房所在地的交通条件、公共交通设施及周边配套设备的相关说明或证明材料（如实景图片），同时提供以商品房所在地为中心的百度地图查询结果截图。
	后续服务承诺 (5.0分)	根据投标人提供的后续服务承诺（包括但不限于物业管理服务、商品房配套设施设备应急处理承诺等）进行评审： 1.服务承诺非常全面，可行性高、操作性强，得5分； 2.服务承诺全面，有一定的可行性或操作性，得3分； 3.服务承诺基本全面，可行性一般或操作性一般，得2分； 4.服务承诺不全面或可行性差或操作性差，得1分； 5.无提供相关描述不得分。

商务部分	投标人提供的商品房单套建筑面积 (6.0分)	投标人提供的商品房，单套建筑面积大于60平方米的房屋套数占总提供套数的比例小于等于20%的，得6分；比例大于20%的，得3分。本项最高得6分。
	投标人承诺空置期免收物业管理服务费时间 (12.0分)	根据投标人承诺的自采购人签署房屋交接单之日起，未成功签订出租合同（空置）的房屋免收物业管理服务费时间进行评分：在免收3个月的基础上，每增加免收3个月的得0.5分，本项最高得12分。注：需提供承诺函，承诺函格式自拟，不提供不得分。
	投标人物业管理服务费单价 (7.0分)	根据投标人承诺的物业管理服务费收费标准进行评分：投标人提供的商品房物业管理服务费单价为1.5元/平方米的，得7分；在1.5元/平方米的基础上，每增加0.1元/平方米的扣0.5分，最多扣7分。注：需提供承诺函，承诺函格式自拟，不提供不得分。
投标报价	投标报价得分 (30.0分)	本项目的投标报价得分按供应商的投标综合单价折扣率计算（投标综合单价=投标总价合计/投标总建筑面积，保留小数点后两位），投标综合单价折扣率=（投标综合单价/相应区域的综合单价上限）*100%，以所有供应商投标综合单价折扣率中的最低数值为评标基准折扣率，其投标报价得分为满分。其他供应商的投标报价得分统一按照下列公式计算：投标报价得分=(评标基准折扣率 / 供应商投标综合单价折扣率)×价格权重。
综合信用分	综合信用评价 (5.0分)	综合信用评价得分=综合信用评价得分(属于商务部分的一部分)=投标人的广州公共资源交易信用评价（政府采购供应商信用评价分）×5%。投标人的信用评价分以开标当天广州交易集团有限公司网站公布的分值为准（通过“广州交易集团有限公司网站-信用信息-广州公共资源交易信用平台3.0”进行核实，未能在网站查询到供应商信用评价分的，以当天信用评价基准分计算）。供应商为联合体的，以牵头方信用评价分计算。

4.汇总、排序

采购包1:

评标结果按评审后总得分由高到低顺序排列。总得分相同的按投标报价由低到高顺序排列。得分且投标报价相同的，由评委会采取随机抽取的方式确定。排名第一的投标供应商为第一中标候选人，排名第二的投标供应商为第二中标候选人（提供相同品牌产品（非单一产品采购，以核心产品为准。多个核心产品的，有一种产品品牌相同，即视为提供相同品牌产品），评审后得分最高的同品牌投标人获得中标人推荐资格；评审得分相同的，由采购人或者采购人委托评标委员会采取随机抽取方式确定，其他同品牌投标人不作为中标候选人）。

5.中标价的确定

除了按第四章第一点第7条修正并经投标人确认的投标报价作为中标价外，中标价以开标时公开唱标价为准。

6.其他无效投标的情形:

(1)评标期间，投标人没有按评标委员会的要求提交法定代表人或其委托代理人签字的澄清、说明、补正或改变了投标文件的实质性内容的。

(2)投标文件提供虚假材料的。

(3)投标人以他人名义投标、串通投标、以行贿手段谋取中标或者以其他弄虚作假方式投标的。

(4)投标人对采购人、采购代理机构、评标委员会及其工作人员施加影响，有碍招标公平、公正的。

(5)投标文件含有采购人不能接受的附加条件的。

(6)法律、法规和招标文件规定的其他无效情形。

广东省政府采购 合同书

采购计划编号：_____

项目编号：**AG100071-C2510**

项目名称：**增城区公共租赁住房筹建项目**

甲方：广州市增城区住房保障管理服务中心

乙方：_____

根据《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国民法典》、采购文件的要求和投标文件的承诺，经双方协商，本着平等互利和诚实信用的原则，一致同意签订本合同如下。

一、项目名称

采购项目名称：增城区公共租赁住房筹建项目

项目编号：**AG100071-C2510**

二、项目概述

收购增城区新塘镇、永宁街范围内“户型面积合适、价格合适、位置合适”的已建成存量商品房作为公共租赁住房，解决新塘镇、永宁街等范围的城镇户籍中低收入住房困难家庭或周边新就业无房职工的住房问题。

三、房产位置：乙方提供的商品房位于增城区_____。

四、房产信息：共__套，总建筑面积____m²，具体详见合同附件1《房源信息表》。

五、合同金额：¥_____元（人民币：_____），平均单价：____元/m²，合同综合单价：____元/m²（合同综合单价=合同金额/总建筑面积）。

合同金额指乙方为完成本项目至房屋交付及产权证办理所收取的全部费用，包含但不限于房屋办证涉及的各项税费、工本费、律师费、物业维修资金、采购代理服务费、采购限价评估可行性研究报告编制服务等乙方依据法律及合同约定应负责费用及合同实施过程中应预见和可预见的隐含费用及完成本项目所需的一切费用。

六、结算方式

以最终网签的总套数和职能部门验收实测面积（即《房屋面积测量成果报告书》记载面积）为依据计算总建筑面积，根据中标每平方米的平均单价据实计算房屋总价，结算总价包含房屋总价及其他服务费用，以采购预算金额人民币**1820**万元为本项目的封顶结算总价，超出部分不予支付。

七、房屋交付

1.验收要求：乙方应在本合同签订后**45**日内与采购人一起完成商品房销售网签手续并书面通知甲方交付本项目网签的全部房屋，甲方在收到乙方书面通知的**5**日内，按照合同和采购需求的交楼标准及国家相关行业标准对房屋进行验收交接，验收合格后签署房屋交接单。如在收到乙方书面通知的**5**日内甲方未配合乙方办理验收交接手续的，视为乙方已按约定交付了房屋。甲方验收时若对房屋质量或装修、设备要求等有异议，应当在验收完成后**3**日内以书面形式向乙方提出。逾期未提出的，视为同意接收房屋。乙方应在收到甲方异议后**15**日内对甲方的异议作出回复或处理，乙方应确保房屋质量及装修、设备要求符合合同和采购需求的交楼标准及国家相关行业标准。乙方向甲方交付本项目房屋且甲方对房屋质量及装修、设备要求无异议的，乙方完成房屋的交付。

2、权属要求：商品房应具备办理《不动产权证书》的条件，且权属清晰，无租赁、查封、抵押、担保等事项，无法律纠纷等情况，可以办理合同登记备案。

3.乙方在完成交付本项目网签的全部房屋并收到全部资金后**60**个工作日内，负责完成《不动产权证书》办理工作，房屋办证涉及的各项税费、工本费、律师费、物业维修资金等一切费用由乙方承担。

八、付款方式：分期付款

第一期：乙方与甲方签订合同后**5**个工作日内，甲方向乙方支付合同总额的**30%**；乙方应在收到第一期合同款后**5**个工作日内支付本项目采购代理服务费和采购限价评估可行性研究报告编制服务费。

第二期：乙方与甲方完成全部商品房销售网签手续、交验手续并完成全部房屋交付后**5**个工作日内，甲方向乙方支付合同总额的**40%**；

第三期：乙方提供《广州市不动产登记查册表》证明交付的商品房符合本合同权属要求后**5**个工作日内，甲方向乙方支付合同总额的**30%**。

甲方在前述约定的付款时间内向政府财政支付部门提出办理财政支付申请手续即视为甲方已经按期支付。如因财政资金的下达、拨付问题导致付款延迟的，不视为甲方违约，乙方不能据此追究甲方的违约责任。

九、交楼标准：交付商品房的装修标准应满足《采购需求书》的“公共租赁住房室内装修标准”且应符合国家及行业标准，相关标准详见本合同附件《采购需求书》。

十、质量标准：符合国家工程质量验收标准，已经取得《广州市房屋建筑工程竣工联合验收意见书》。

十一、质量保修期：乙方应按《广东省住房和城乡建设厅关于在全省执行统一的商品住宅使用说明书和商品住宅质量保证金的通知》（粤建房【2018】84号）规定的内容，向甲方提供《住宅使用说明书》和《住宅质量保证金》，并按《住宅质量保证金》承担保修责任，保修期从乙方将房屋交付给甲方之日起算，在保修期内一切维护保养和因施工质量而造成的返修费用由乙方负责。

十二、违约责任

1.乙方未在本合同签订后45日内与甲方一起完成商品房销售网签手续并书面通知甲方交付本项目网签的全部房屋或在收到甲方房屋验收异议后15日内未对异议作出回复或处理的，每逾期一日，乙方应按合同总额的万分之一的标准向甲方支付违约金，但因甲方原因、商品房网签系统原因或不可抗力原因导致网签手续未能按时完成，及因甲方原因或不可抗力原因导致的逾期通知收楼或逾期回复、处理情形除外。

2.因乙方原因未在完成交付本项目网签的全部房屋并收到全部资金后60个工作日内完成《不动产权证书》办理的，每逾期一日，乙方应按合同总额的万分之一的标准向甲方支付违约金，但因甲方原因或不可抗力原因导致的逾期办证情形除外。

3.因乙方原因，在本项目合同实施过程中损害甲方或他人利益的，由乙方承担相应的赔偿责任。

5.其它违约责任按《中华人民共和国民法典》处理。

十三、适用法律法规

1.《中华人民共和国城市房地产管理法》；

2.《城市房地产开发经营管理条例》；

3.《城市商品房预售管理办法》；

4.《商品房销售管理办法》；

5.《广州市人民政府办公厅关于印发广州市公共租赁住房管理办法的通知》（穗府办规〔2024〕13号）；

6.《广州市住房和城乡建设局关于延长广州市新就业无房职工公共租赁住房保障办法有效期的通知》（穗建规字〔2024〕23号）；

7.《广州市住房保障办公室关于印发广州市保障性住房及人才公寓建筑设计指引通知》（H20220062）；

8.其他涉及的地方性、行业性政策、法律、法规。

十四、其他要求

1.因乙方原因未能履行投标承诺或违反合同规定导致房屋交付工作延误超过10天或以上，或因乙方工作方式不当造成房屋交付工作延误超过10天或以上，甲方有权单方面采取紧急措施解决由此导致的问题，必要时终止合同，乙方必须无条件服从，并由乙方承担相应的赔偿责任(包括但不限于退还已收合同款、甲方重新选择房源所产生的各种费用/价差等)；

2.甲乙双方履行合同过程中，如遇市级以上政府出台新的规定，属于必须执行的部分按新规定执行；属于非必须执行的，经双方协商同意后签署补充协议并执行。但执行该等新规原则上不增加乙方任何成本或费用。

十五、争议的解决

1.合同执行过程中发生的任何争议，如双方未能通过友好协商解决，应向甲方住所地有管辖权的人民法院提起诉讼。因房屋质量问题发生的争议，统一由增城区住房和城乡建设局指定的建筑工程质量检测单位进行鉴定，鉴定结果符合质量技术标准时，鉴定费由甲方承担；否则鉴定费由乙方承担。

2.在法院审理期间，除提交法院审理的事项外，合同其它事项和条款仍应继续履行。

十六、不可抗力

任何一方由于不可抗力原因不能履行合同时，应在不可抗力事件结束后1天内向对方通报，以减轻可能给对方造成的损失，在取得有关机构的不可抗力证明或双方谅解确认后，允许延期履行或修订合同，并根据情况可部分或全部免于承担违约责任。

十七、合同生效

本合同在甲方、乙方双方法人代表或其授权代理人签名盖章之日起生效。

十八、其它

1.所有经双方或多方签署确认的文件(包括会议纪要、补充协议、往来信函)、采购文件和投标文件、合同的附件及《中标通知书》均为本合同不可分割的有效组成部分，与本合同具有同等的法律效力和履约义务，其生效日期为签字盖章确认之日期。

2.如一方地址、电话、传真号码有变更,应在变更当日内书面通知对方,否则,应承担相应责任。

3.未经甲方书面同意,乙方不得擅自向第三方转让其应履行的合同项下的义务。

4.本合同一式 份, 甲方 份, 乙方 份。

5.本合同共计__页A4纸张，缺页之合同为无效合同。

6.本合同签约履约地点：广州市增城区。

甲方(盖章):

乙方(盖章):

法人代表或授权代理人(签字):

法人代表或授权代理人(签字):

地址:

地址:

电话:

电话:

日期:

日期:

银行账号:

开户行:

合同附件

1、《房源信息表》

序号	项目 名称	地址	户型	房号	房屋建筑面 积 (m²)	平均单价 (元/m²)	房屋总价 (元)	其他服务费 用 (元)	单套房屋合同 金额 (单位：元， 按个位数取整)
					①	②	③=①*②	④	⑤=③+④
合计									

2、《采购需求书》

附注:

1、本合同所有条款均在签订合同时编制，确定合同内容依据为采购文件和乙方的投标文件及相关确认文件；

2、项目重要内容(如：双方权利义务、功能要求说明等)可作为附件。

第六章 投标文件格式与要求

投标人应提交证明其有资格参加投标和中标后有能力履行合同的相关文件，并作为其投标文件的一部分，所有文件必须真实可靠、不得伪造，否则将按相关规定予以处罚。

投标文件封面

（项目名称）

投标文件封面

（正本 / 副本）

采购计划编号：**440118-2025-04155**

采购项目编号：**AG100071-C2510**

所投采购包：第 包

（投标人名称）

年 月 日

投标文件目录

- 一、投标函
- 二、开标一览表
- 三、分项报价表
- 四、政策适用性说明
- 五、实质性响应一览表
- 六、法定代表人证明书
- 七、法定代表人授权书
- 八、提供具有独立承担民事责任的能力的证明材料
- 九、承诺函
- 十、中小企业声明函
- 十一、监狱企业
- 十二、残疾人福利性单位声明函
- 十三、联合体共同投标协议书
- 十四、投标人业绩情况表
- 十五、技术和服务要求响应表
- 十六、商务条件响应表
- 十七、履约进度计划表
- 十八、各类证明材料
- 十九、采购代理服务费支付承诺书
- 二十、需要采购人提供的附加条件
- 二十一、项目实施方案、质量保证及售后服务承诺等
- 二十二、附件
- 二十三、政府采购履约担保函、采购合同履行保险凭证

格式一：

投标函

致：广州建筑工程监理有限公司

你方组织的“增城区公共租赁住房筹建项目”项目的招标[采购项目编号为：AG100071-C2510]，我方愿参与投标。

我方确认收到贵方提供的“增城区公共租赁住房筹建项目”项目的招标文件的全部内容。

我方在参与投标前已详细研究了招标文件的所有内容，包括澄清、修改文件（如果有）和所有已提供的参考资料以及有关附件，我方完全明白并认为此招标文件没有倾向性，也不存在排斥潜在投标人的内容，我方同意招标文件的相关条款，放弃对招标文件提出误解和质疑的一切权利。

(投标人名称)作为投标人正式授权(授权代表全名,职务)代表我方全权处理有关本投标的一切事宜。

我方已完全明白招标文件的所有条款要求，并申明如下：

（一）按招标文件提供的全部货物与相关服务的投标总价详见《开标一览表》。

（二）本投标文件的有效期为从提交投标（响应）文件的截止之日起90日历天。如中标，有效期将延至合同终止日为止。在此提交的资格证明文件均至投标截止日有效，如有在投标有效期内失效的，我方承诺在中标后补齐一切手续，保证所有资格证明文件能在签订采购合同时直至采购合同终止日有效。

（三）我方愿意向贵方提供任何与本项报价有关的数据、情况和技术资料。若贵方需要，我方愿意提供我方作出的一切承诺的证明材料。

（四）我方理解贵方不一定接受最低投标价或任何贵方可能收到的投标。

（五）我方如果中标，将保证履行招标文件及其澄清、修改文件（如果有）中的全部责任和义务，按质、按量、按期完成《采购需求》及《合同书》中的全部任务。

（六）我方作为法律、财务和运作上独立于采购人、采购代理机构的投标人，在此保证所提交的所有文件和全部说明是真实的和正确的。

（七）我方投标报价已包含应向知识产权所有人支付的所有相关税费，并保证采购人在中国使用我方提供的货物或服务时，如有第三方提出侵犯其知识产权主张的，责任由我方承担。

（八）我方接受采购人委托向贵方支付代理服务费，项目总报价已包含代理服务费，如果被确定为中标供应商，承诺向贵方足额支付。（若采购人支付代理服务费，则此条不适用）

（九）我方与其他投标人不存在法定代表人或单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系。

（十）我方承诺未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。

（十一）我方未被列入法院失信被执行人名单中。

（十二）我方承诺遵守《中华人民共和国民法典》有关规定和《中华人民共和国妇女权益保障法》中关于“劳动和社会保障权益”的有关要求。

（十三）我方具备《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定的条件，承诺如下：

（1）我方参加本项目政府采购活动前3年内在经营活动中没有以下违法记录，或因违法经营被禁止参加政府采购活动的期限已届满：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。

（2）我方符合法律、行政法规规定的其他条件。

以上内容如有虚假或与事实不符的，评标委员会可将我方做无效投标处理，我方愿意承担相应的法律责任。

（十四）我方对在本函及投标文件中所作的所有承诺承担法律责任。

（十五）所有与本招标有关的函件请发往下列地址：

地 址：_____ 邮政编码：_____

电 话：_____

传 真：_____

代表姓名：_____ 职 务：_____

投标人法定代表人（或法定代表人授权代表）签字或盖章：_____

投标人名称（盖章）：_____

日期： 年 月 日

格式二：

开标一览表

注：投标供应商应在投标客户端【报价部分】进行填写，投标客户端软件将自动根据供应商填写信息在线生成开标一览表，若在投标文件中出现非系统生成的开标一览表，且与投标客户端生成的开标一览表信息内容不一致，以投标客户端在线填写报价并生成的内容为准。（下列表样仅供参考）

采购项目编号：

项目名称：

投标人名称：

序号	采购项目名称/采购包名称	投标报价（元/%）	交货或服务期	交货或服务地点
1				

投标人签章：_____

日期： 年 月 日

格式三：

分项报价表

注：投标供应商应在投标客户端【报价部分】进行填写，投标客户端软件将自动根据供应商填写信息在线生成分项报价表，若在投标文件中出现非系统生成的分项报价表，且与投标客户端生成的分项报价表信息内容不一致，以投标客户端在线填写报价并生成的内容为准。（下列表样仅供参考）

采购项目编号：

项目名称：

投标人名称：

采购包：

货币及单位：人民币/元

品目号	序号	货物名称	规格型号	品牌	产地	制造商名称	单价	数量	总价
1									

品目号	序号	服务名称	服务范围	服务要求	服务时间	服务标准	单价	数量	总价
1									

投标人签章：_____

日期： 年 月 日

格式四：

政策适用性说明

按照政府采购有关政策的要求，在本次的技术方案中，采用符合政策的小型或微型企业产品、节能产品、环境标志产品，主要产品与核心技术介绍说明如下：

序号	主要产品/技术名称（规格型号、注册商标）	制造商(开发商)	制造商企业类型	节能产品	环境标志产品	认证证书编号	该产品报价在总报价中占比（%）
1							
2							
3							
4							
5							
...							

注：1.制造商为小型或微型企业时才需要填“制造商企业类型”栏,填写内容为“小型”或“微型”；

2.“节能产品、环境标志产品”须填写认证证书编号，并在对应“节能产品”、“环境标志产品”栏中勾选，同时提供有效期内的证书复印件（加盖投标人公章）

投标人名称（盖章）：_____

日期： 年 月 日

格式五：

实质性响应一览表

序号	实质性响应条款	投标人响应情况	差异
1			
2			
3			
4			
...			
...			

说明：

- 1.实质性响应条款一览表后续内容请根据第二章采购需求★号条款详细列举
- 2.本表所列条款必须一一予以响应，“投标人响应情况”一栏应填写具体的响应内容，有差异的要具体说明。
- 3.请投标人认真填写本表内容，如填写错误将可能导致投标无效。

格式六：

（投标人可使用下述格式，也可使用广东省工商行政管理局统一印制的法定代表人证明书格式）

法定代表人证明书

_____ 现任我单位 _____ 职务，为法定代表人，特此证明。

有效期限： _____

附：代表人性别： _____ 年龄： _____ 身份证号码： _____

注册号码： _____ 企业类型： _____

经营范围： _____

投标人名称（盖章）： _____

地址： _____

法定代表人（签字或盖章）： _____

职务： _____

日期： 年 月 日

格式七:

法定代表人授权书格式

(对于银行、保险、电信、邮政、铁路等行业以及获得总公司投标授权的分公司，可以提供投标分支机构负责人授权书)

法定代表人授权书

致: 广州建筑工程监理有限公司

本授权书声明: _____是注册于 (国家或地区) 的 (投标人名称) 的法定代表人, 现任_____职务, 有效证件号码: _____。现授权 (姓名、职务) 作为我公司的全权代理人, 就“增城区公共租赁住房筹建项目”项目采购[采购项目编号为AG100071-C2510]的投标和合同执行, 以我方的名义处理一切与之有关的事宜。

本授权书于_____年_____月_____日签字生效, 特此声明。

投标人 (盖章): _____

地址: _____

法定代表人 (签字或盖章): _____

职务: _____

被授权人 (签字或盖章): _____

职务: _____

日期: 年 月 日

格式八：

提供具有独立承担民事责任的能力的证明材料

提供以下相关证照的扫描件之一：1.企业法人提供企业法人营业执照；2.事业法人提供事业法人登记证；3.其他组织提供其他组织的营业执照或执业许可证；4.自然人提供居民身份证等；

格式九:

(对于采购需求写明“提供承诺”的条款, 供应商可参照以下格式提供承诺)

承诺函

致: 广州市增城区住房保障管理服务中心

对于_____项目(项目编号: _____), 我方郑重承诺如下:
如中标/成交, 我方承诺严格落实采购文件以下条款:(建议逐条复制采购文件相关条款原文)

(一) 星号条款

- 1.
- 2.
- 3.
-

(二) 三角号条款

- 1.
- 2.
- 3.
-

(三) 非星号、非三角号条款

- 1.
- 2.
- 3.
-

特此承诺。

供应商名称(盖章): _____
日期: 年 月 日

格式十：

（以下格式文件由供应商根据需要选用）

温馨提示：

根据《广州市财政局 广州市工业和信息化局转发广东省财政厅 广东省发展和改革委员会 广东省工业和信息化厅 广东省地方金融监督管理局关于印发《广东省政府采购促进中小企业发展实施细则（试行）》的通知》、《广州市财政局关于进一步规范政府采购供应商资格审查及中小企业声明函管理的通知》的精神，投标人需根据以下要求对其出具的《中小企业声明函》的信息进行完善和规范。

（一）对于已纳入统计部门统计范围的企业，所属行业、从业人员、营业收入、资产总额、规模类型应与统计部门报表保持一致。

（二）对于未纳入统计部门统计范围的企业，应对照《国民经济行业分类》确定所属行业，当企业从事两种以上的经济活动时，则按照主要活动确定其所属行业；从业人数可以社会保险参保人数为准；营业收入、资产总额可以第三方出具的报告为准。

（三）对于采购文件确实允许非独立法人参与采购活动的，应按其所属集团公司合并财务报表数据情况予以填报。以联合体形式参加或者合同分包的，需填写联合体中的中小企业或签订分包意向协议的中小企业相关信息。

（四）《中小企业声明函》真实性由其出具的供应商负责。《中小企业声明函》中相关企业[制造商、承建（承接）企业]所属行业应当与采购标的的所属行业相一致。如为货物采购项目，《中小企业声明函》应当充分、准确反映货物制造商的信息。

（五）对于专门面向中小企业预留份额的采购项目或者采购包，《中小企业声明函》由采购人、采购代理机构在资格审查阶段审查；对于不专门面向中小企业采购的采购项目或者采购包，以及接受大中型企业与小微企业组成联合体或者允许大中型企业向一家或者多家小微企业分包的采购项目，《中小企业声明函》由评审委员会在评审过程中审查。

（六）经调查发现供应商提供《中小企业声明函》内容与实际不符的，政府采购监管部门有权根据《中小企业声明函》与实际情况的差异视情形认定其是否属于虚假材料谋取中标。

（七）根据《财政部关于规范政府采购行政处罚有关问题的通知》（财库〔2015〕150号）规定，各级人民政府财政部门依法对供应商作出的禁止参加政府采购活动的行政处罚决定在全国范围内生效。

为落实对政府采购违法失信行为惩戒，供应商存在任一级人民政府财政部门作出“禁止参加政府采购活动”行政处罚决定且处罚期限未届满的，即使尚未在“中国政府采购网”开设的“政府采购严重违法失信行为处罚记录”和“信用中国”网站显示，也应禁止参加政府采购活动，采购人及采购代理机构应当审慎甄别供应商参与政府采购活动资格。

（八）采购人、采购代理机构、评标委员会（评审小组）在依法进行资格审查时，应当甄别供应商是否存在“禁止参加政府采购”行政处罚决定记录，依法依规审查供应商投标资格。在资格审查、符合性审查等评审过程中，应严格依照规定审查《中小企业声明函》等文件，确保符合相关政策规定。采购人、采购代理机构、评标委员会（评审小组）审查不到位的，监管部门将依法责令改正；拒不改正的，本机关将按照《中华人民共和国政府采购法》相关规定进行处理。

（九）供应商提供承诺函、第三方书面声明、检测报告、资质证件、业绩成果等材料作为投标文件组成部分的，供应商应保证资料内容书写正确、真实有效、完整一致。如相关第三方书面声明、相关检测报告等资料虚假，监管部门有权根据调查情形认定其是否属于提供虚假材料谋取中标，并严肃处理。

中小企业声明函（所响应产品制造商为中小企业时提交本函，所属行业应符合采购文件中明确的本项目所属行业）

中小企业声明函（货物）

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（联合体）参加（单位名称）的（项目名称）采购活动，提供的货物全部由符合政策要求的中小企业制造。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）行业；制造商为（企业名称），从业人员 人，营业收入为 万元，资产总额为 万元¹，属于（中型企业、小型企业、微型企业）；

2.（标的名称），属于（采购文件中明确的所属行业）行业；制造商为（企业名称），从业人员 人，营业收入为 万元，资产总额为 万元¹，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： 年 月 日

1：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

2：投标人应当对其出具的《中小企业声明函》真实性负责，投标人出具的《中小企业声明函》内容不实的，属于提供虚假材料谋取中标。在实际操作中，投标人希望获得中小企业扶持政策支持的，应从制造商处获得充分、准确的信息。对相关制造商信息了解不充分，或者不能确定相关信息真实、准确的，不建议出具《中小企业声明函》。

中小企业声明函（承建本项目工程为中小企业或者承接本项目服务为中小企业时提交本函，所属行业应符合采购文件中明确的本项目所属行业）

中小企业声明函（工程、服务）

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（联合体）参加（单位名称）的（项目名称）采购活动，工程的施工单位全部为符合政策要求的中小企业（或者：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）行业；承建（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，属于（中型企业、小型企业、微型企业）；

2. （标的名称），属于（采购文件中明确的所属行业）行业；承建（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，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： 年 月 日

1：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。

2：投标人应当自行核实是否属于小微企业，并认真填写声明函，若有虚假将追究其责任。

格式十一：

（以下格式文件由供应商根据需要选用）

监狱企业

提供由监狱管理局、戒毒管理局（含新疆生产建设兵团）出具的属于监狱企业的证明文件。

格式十二：

（以下格式文件由供应商根据需要选用）

残疾人福利性单位声明函

本单位郑重声明，根据《财政部 民政部 中国残疾人联合会关于促进残疾人就业政府采购政策的通知》（财库〔2017〕 141号）的规定，本单位为符合条件的残疾人福利性单位，且本单位参加_____单位的_____项目采购活动提供本单位制造的货物（由本单位承担工程/提供服务），或者提供其他残疾人福利性单位制造的货物（不包括使用非残疾人福利性单位注册商标的货物）。

本单位对上述声明的真实性负责。如有虚假，将依法承担相应责任。

单位名称（盖章）：_____

日期： 年 月 日

注：本函未填写或未勾选视作未做声明。

格式十三：

（以下格式文件由供应商根据需要选用）

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（采购项目名称）（采购项目编号）的响应活动。经各方充分协商一致，就项目的响应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

（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响应。（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政府采购合同。

二、联合体内部有关事项约定如下：

1.（甲公司全称）作为联合体的牵头单位，代表联合体双方负责投标和合同实施阶段的主办、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.如果本联合体中标，（甲公司全称）负责本项目_____部分，（乙公司全称）负责本项目_____部分。

4.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责有连带的和各自的法律责任；

5.联合体成员（公司全称）为（请填写：小型、微型）企业，将承担合同总金额_____%的工作内容（联合体成员中有小型、微型企业时适用）。

三、联合体各方不得再以自己名义参与本采购包响应，联合体各方不能作为其它联合体或单独响应单位的项目组成员参加本采购包响应。因发生上述问题导致联合体响应成为无效报价，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、本协议在自签署之日起生效，有效期内有效，如获中标资格，合同有效期延续至合同履行完毕之日。

六、本协议正本一式____份，随投标文件装订____份，送采购人____份，联合体成员各一份；副本一式____份，联合体成员各执____份。

甲公司全称：____（盖章）____，乙公司全称：____（盖章）____，.....公司全称：____（盖章）____，
____年____月____日，____年____月____日，____年____月____日

注：1. 联合响应时需签本协议，联合体各方成员应在本协议上共同盖章确认。

2. 本协议内容不得擅自修改。此协议将作为签订合同的附件之一。

格式十四：

（以下格式文件由供应商根据需要选用）

投标人业绩情况表

序号	客户名称	项目名称及合同金额（万元）	签订合同时间	竣工验收报告时间	联系人及电话
1					
2					
3					
4					
...					

根据上述业绩情况，按招标文件要求附销售或服务合同复印件及评审标准要求的证明材料。

格式十五：

《技术和服务要求响应表》

序号	标的名称	参数性质	采购文件规定的技术和 服务要求	投标文件响应的 具体内容	型号	是否偏离	证明文件所在位 置	备注
1								
2								
3								
4								
5								
6								
...								
...								

- 说明：
- 1.“采购文件规定的技术和服务要求”项下填写的内容应与招标文件中采购需求的“技术要求”的内容保持一致。投标人应当如实填写上表“投标文件响应的具体内容”处内容，对采购文件提出的要求和条件作出明确响应，并列明具体响应数值或内容，只注明符合、满足等无具体内容表述的，将视为未实质性满足招标文件要求。投标人需要说明的内容若需特殊表达，应先在本表中进行相应说明，再另页应答，否则投标无效。
2. 参数性质栏目按招标文件有标注的“★”、“▲”号条款进行填写，打“★”号条款为实质性条款，若有任何一条负偏离或不满足则导致投标无效。打“▲”号条款为重要技术参数（如有），若有部分“▲”条款未响应或不满足，将根据评审要求影响其得分，但不作为无效投标条款。
3. “是否偏离”项下应按下列规定填写：优于的，填写“正偏离”；符合的，填写“无偏离”；低于的，填写“负偏离”。
- 4.“备注”处可填写偏离情况的说明。

格式十六：

《商务条件响应表》

序号	参数性质	采购文件规定的商务条件	投标文件响应的具体内容	是否偏离	证明文件所在位置	备注
1						
2						
3						
4						
5						
6						
7						
8						
9						
.....						

说明：

- 1. “采购文件规定的商务条件”项下填写的内容应与招标文件中采购需求的“商务要求”的内容保持一致。
- 2. 投标人应当如实填写上表“投标文件响应的具体内容”处内容，对采购文件规定的商务条件作出明确响应，并列明具体响应数值或内容，只注明符合、满足等无具体内容表述或照搬照抄采购文件参数、不注明实际数值者 的，将视为未实质性满足招标文件要求。投标人需要说明的内容若需特殊表达，应先在表中进行相应说明，再另页应答，否则投标无效。
- 3. 参数性质栏目按招标文件有标注的“★”、“▲”号条款进行填写，打“★”号条款为实质性条款，若有任何一条负偏离或不满足则导致投标无效。打“▲”号条款为重要技术参数（如有），若有部分“▲”条款未响应或不满足，将根据评审要求影响其得分，但不作为无效投标条款。
- 4. “是否偏离”项下应按下列规定填写：优于的，填写“正偏离”；符合的，填写“无偏离”；低于的，填写“负偏离”。
- 5. “备注”处可填写偏离情况的说明。

格式十七：

（以下格式文件由供应商根据需要选用）

履约进度计划表

序号	拟定时间安排	计划完成的工作内容	实施方建议或要求
1	拟定__年__月__日	签定合同并生效	
2	__月__日—__月__日		
3	__月__日—__月__日		
4	__月__日—__月__日	质保期	

格式十八：

（以下格式文件由供应商根据需要选用）

各类证明材料

- 1.招标文件要求提供的其他资料。
- 2.投标人认为需提供的其他资料。

格式十九：

采购代理服务费支付承诺书

致：广州建筑工程监理有限公司

如果我方在贵采购代理机构组织的增城区公共租赁住房筹建项目招标中获中标（采购项目编号：**AG100071-C2510**），我方保证在收取《中标通知书》时，按招标文件对代理服务费支付方式的约定，承担本项目代理服务费。

我方如违约，愿凭贵单位开出的违约通知，从我方提交的投标保证金中支付，不足部分由采购人在支付我方的中标合同款中代为扣付；以投标担保函（或保险保函）方式提交投标保证金时，同意和要求投标担保函开立银行或担保机构、保险保函开立的保险机构应广州建筑工程监理有限公司的要求办理支付手续。

特此承诺！

投标人法定名称（公章）： _____

投标人法定地址： _____

投标人授权代表（签字或盖章）： _____

电 话： _____

传 真： _____

承诺日期： _____

格式二十：

（以下格式文件由供应商根据需要选用）

需要采购人提供的附加条件	
序号	投标人需要采购人提供的附加条件
1	
2	
3	

注：投标人完成本项目需要采购人配合或提供的条件必须在上表列出，否则将视为投标人同意按现有条件完成本项目。如上表所列附加条件含有采购人不能接受的，将被视为投标无效。

格式二十一：

（以下格式文件由供应商根据需要选用）

项目实施方案、质量保证及售后服务承诺等内容和格式自拟。

格式二十二：

附件（以下格式文件由供应商根据需要选用）

政府采购投标（响应）担保函

编号：【 】号

（采购人）：

鉴于_____（以下简称“投标（响应）人”）拟参加编号为_____的（以下简称“本项目”）投标（响应），根据本项目采购文件，投标（响应）人参加投标（响应）时应向你方交纳投标（响应）保证金，且可以投标保险凭证的形式交纳投标（响应）保证金。应投标（响应）人的申请，我方以保险的方式向你方提供如下投标保证保险凭证：

一、保险责任的情形及保证金额

（一）在投标（响应）人出现下列情形之一时，我方承担保险责任：

- 1.中标（成交）后投标（响应）人无正当理由不与采购人签订《政府采购合同》；
- 2.采购文件规定的投标（响应）人应当缴纳保证金的其他情形。

（二）我方承担保险责任的最高金额为人民币_____元（大写）即本项目的投标（响应）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：本保险凭证自__年__月__日起生效，有效期至开标日后的90天内。

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、户名和开户行，并附有证明投标（响应）人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15个工作日内进行审查，符合应承担保证责任情形的，我方按照你方的要求代投标（响应）人向你方支付相应的索赔款项。

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它情形的，我方在本保函项下的保证责任终止。

五、免责条款

- 1.依照法律规定或你方与投标（响应）人的另行约定，全部或者部分免除投标（响应）人投标（响应）保证金义务时，我方亦免除相应的保证责任。
- 2.因你方原因致使投标（响应）人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.因不可抗力造成投标（响应）人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采购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）_____

联系人：_____

联系电话：_____

____年__月__日

政府采购履约担保函

编号：

（采购人）：

鉴于贵方在_____项目（项目编号为_____以下简称“项目”）的采购中，确定_____为中标人/供应商，拟签订/已签订项目相关采购合同（以下简称“主合同”）。依据主合同的约定，供应商应向贵方交纳履约保证金，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贵方提供如下履约保证金担保：

一、保证金额

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

二、我方保证的方式为：连带责任保证。

三、我方保证的期间为：本保函自开立之日起生效，至 年 月 日止。

四、在本保函的有效期内，如被保证人违反上述合同或协议约定的义务，我方将在收到你方提交的本保函文件及符合下列全部条件的索赔通知后 30 个工作日内以上述保证金额为限支付你方索赔金额：

（一）索赔通知文件必须以书面形式提出，列明索赔金额，并由你方法定代表人(负责人)或授权代理人签字并加盖公章；

（二）索赔通知文件必须同时附有：

1.一项书面声明，声明索赔款项并未由被保证人或其代理人直接或间接地支付给你方；

2.证明被保证人违反上述合同或协议约定的义务以及有责任支付你方索赔金额的证据。

（三）索赔通知文件必须在本保函有效期内到达以下地址：

_____。

五、本保函保证金额将随被保证人逐步履行保函项下合同约定或法定的义务以及我方按你方索赔通知文件要求分次支付而相应递减。

六、本保函项下的权利不得转让，不得设定担保。受益人未经我方书面同意转让本保函或其项下任何权利，我方在本保函项下的义务与责任全部消灭。

七、本保函项下的合同或基础交易不成立、不生效、无效、被撤销、被解除，本保函无效；被保证人基于保函项下的合同或基础交易或其他原因的抗辩，我方均有权主张。

八、因本保函发生争议协商解决不成，按以下第（一）种方式解决：

（一）向我方所在地的人民法院起诉。

（二）提交 此栏空白 仲裁委员会(仲裁地点为此栏空白)按照申请仲裁时该会现行有效的仲裁规则进行仲裁。仲裁裁决是终局的，对双方均有约束力。

九、本保函适用中华人民共和国法律。

十、其他条款：

1.本保函有效期届满或提前终止，本保函自动失效，我方在本保函项下的义务与责任自动全部消灭，此后提出的任何索赔均为无效索赔，我方无义务作出任何赔付。

2.所有索赔通知必须在我方工作时间内到达本保函规定的地址。

十一、本保函自我方盖章之日起生效。

保证人：_____（盖章）

联系地址：_____

联系电话：_____

开立日期：__年__月__日

采购合同履约保险凭证

致被保险人_____：

鉴于你方_____（招标方/被保险人）接受投保人_____（投标方）参加_____（采购）项目的投标，向投保人签发中标通知书，投保人在我公司投保《采购合同履约保证保险》，我公司接受投保人的请求，在保险责任范围内，愿意就投保人履行与你方订立的采购合同，向你方提供如下保证保险：

一、我公司对上述采购项目出具的《采购合同履约保证保险》保单号：

二、上述保单项下我公司的保险金额（最高限额）：人民币（¥： 元）

上述全部保险单的保险金额随投保人逐步履行采购合同约定的义务或我公司的赔付而递减。

三、本保险的保险期间自____年__月__日__时起至____年__月__日__时止，共计__天。

四、本保险合同仅承担履约保证责任：在本保险期限内，供应商在《采购合同》的履约过程中，因下列情形给你方造成直接损失的，在收到你方提交的符合保险合同约定的全部条件的书面文件，我公司依据保险合同有关约定并与你方达成一致赔偿意见后 30 个工作日内以上述保险金额为限，支付你方索赔金额。

（一）投保人未按照采购合同约定的时间、地点交付采购标的；

（二）投保人供应采购标的规格、型号、数量、质量等不符合《采购合同》的约定。

五、索赔文件

（一）经被保险人有权人签字、加盖被保险人公章的书面索赔声明正本，索赔声明须注明本保险凭证对应的保单号并申明如下事实：

（1）投保人未履行采购合同相关义务；

（2）投保人的违约事实。

（二）保险单正本；

（三）《采购合同》副本及与采购项目进展、质量、缺陷有关的证明文件（包括《中标通知书》、投标书及其附录、会议纪要、其他合同文件等）；

（四）保险人要求投保人、被保险人所能提供的与确认保险事故的性质、原因、损失程度等有关的其他证明和资料；

（五）仲裁机构出具的裁决书或法院出具的裁定书、判决书等生效法律文书（适用于仲裁或诉讼确认损失的方式）；

六、未经保险人书面同意，本保险凭证与保险合同不得转让、质押，否则保险人在本保险凭证与保险合同项下的保险责任自动解除。

七、本保证保险发生争议协商解决不成，向保险人所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。

八、本保证保险适用的保险条款为《_____》。

九、保险责任免除及其他本保险凭证未载明事宜以保险合同约定为准。

十、本保险凭证自保险人加盖保单专用章起生效。

保证人：_____(盖章)

地址：_____

电话：_____

开立日期：____年__月__日