

杭州国宇物产管理有限公司  
凤凰公社保安服务采购项目

竞争性谈判文件

采购单位：杭州国宇物产管理有限公司  
二〇二四年六月

# 目录

第一章 竞争性谈判邀请书

第二章 谈判响应方须知

第三章 谈判响应文件格式（附件）

# 第一章 竞争性谈判邀请书

根据杭州国宇物产管理有限公司凤凰公社项目物业管理需要，现就凤凰公社保安服务采购项目进行竞争性谈判，欢迎你单位前来响应。

## 一、谈判内容及要求

序号	谈判内容	采购项数	结果要求
1	采购一项凤凰公社保安服务（服务内容和要求详见谈判公告）。 注：以人均单价进行公开招标	1 项	出具总报价及单个人员报价，服务内容、付款方式、发票税点

## 二、合格谈判响应方的资格要求

1. 响应方须具有独立的服务资格；
2. 响应方须提供经工商批准具有经营本询价文件所述的营业执照复印件（加盖公章）；
3. 响应方应具备相关法律、法规、规章规定的参加竞争性谈判活动的条件；
4. 本项目不接受联合体报价。

## 三、谈判响应截止时间和地点

1. 获取采购文件时间：2024 年 06 月 17 日-2024 年 06 月 24 日，截止时间 2024 年 6 月 24 日 10 点。获取采购文件方式：通过杭州国宇物产管理有限公司官网（<http://www.hzgywc.com/>）公告获取或现场获取。

2. 谈判响应方应于 2024 年 6 月 24 日 10 点前将谈判响应文件密封送交到庆春东路 68 号国有资本投资大厦 6 楼物管部，逾期送达或未密封为无效文件，将予以拒收。响应文件全部送达后，即举行谈

判，谈判响应方须派全权代表出席。

#### 四、业务咨询

采购人联系人：钱良

联系电话：0571-85097612

杭州国宇物产管理有限公司

2024年6月14日

## 第二章 谈判响应方须知

谈判响应方须知前附表

序号	项目	内 容
1	项目名称	2024 年度凤凰公社保安服务采购
2	谈判响应方资格条件	详见《竞争性谈判邀请书》
3	响应有效期	5 个工作日（从文件发出之日算起）
4	谈判响应文件份数	正本壹份
5	谈判响应文件提交地点	详见《竞争性谈判邀请书》
6	预算控制价	人民币 25 万元（人数不高于 3 人，人均限高价 7000 元/人/月）

### 一、总 则

投标人按照谈判文件的要求提交响应文件和报价，根据质量和服  
务均能满足采购文件实质性响应要求且根据二次人均报价最低的原  
则确定成交供应商。

#### （一）适用范围

仅适用于本次竞争性谈判文件中的项目。

#### （二）定义

1. “采购人”系委托谈判方采购本次项目的杭州国宇物产管理有  
限公司。

2. “谈判响应方”系向采购人提交谈判响应文件的单位。

#### （三）谈判响应方的确定

报单位名称参加。

#### （四）其他

在谈判过程中，若谈判小组对谈判文件中采购需求做出实质性变  
动的，已提交响应文件的谈判响应方，在提交最后报价之前，可以根  
据谈判情况选择退出谈判。

### 二、谈判响应文件的编制

### （一）谈判响应文件的组成

1. 响应函。
2. 报价单。
3. 公司概况及营业执照复印件。
4. 投标辅助材料。
5. 服务方案

### （二）谈判响应文件的包装

谈判响应文件的包装封面上应注明谈判响应方名称、谈判响应方地址、谈判响应项目名称及“谈判时启封”字样，并加盖谈判响应方公章。

### （三）谈判响应无效的情形

实质上没有响应谈判文件要求的谈判响应文件将被视为无效。在评审时，如发现下列情形之一的，经谈判小组讨论确定后，谈判响应文件将被视为无效：

1. 未按规定密封或标记的谈判响应文件。
2. 由于包装不妥，在送交途中严重破损或失散的谈判响应文件。
3. 仅以非纸制文本形式的谈判响应文件。
4. 谈判响应方未能提供合格的资格文件。
5. 与谈判文件有重大偏离的谈判响应文件。
6. 谈判响应文件应盖公章而未盖公章或盖非公司公章。
7. 谈判最终报价超出预算的。
8. 不符合法律、法规和本谈判文件规定的其他实质性要求的。

## 三、谈判

### （一）谈判准备

谈判方将在规定的时间和地点进行谈判，谈判响应方代表参加并签到。

### （二）确认谈判文件

谈判小组对谈判文件进行确认。

### （三）谈判程序：

1. 谈判的一般程序
  - （1）采购方介绍项目情况；
  - （2）熟悉谈判文件和谈判响应文件；
  - （3）符合性审查，首轮报价；

(4) 小组成员和各谈判响应方分别谈判；

(5) 二次报价，确定谈判结果。

## 2. 竞争性谈判响应文件的符合性审查

(1) 谈判小组成员应依照竞争性谈判文件的要求和规定，首先对谈判响应方的投标资格和竞争性谈判响应文件进行符合性审查；

(2) 谈判响应方不得通过补充、修改或撤消竞争性谈判响应文件中的内容使其成为实质性的响应文件材料。谈判响应方在响应截止以后除二次报价外不得提交任何资料作为谈判评价依据。

## 3. 确定谈判结果

谈判小组在谈判响应文件符合资格要求的单位中，选取二次报价最低者作为本次采购对象，并告知其他谈判响应方。

## 4. 竞争性谈判评审报告

(1) 谈判小组成员对竞争性谈判响应文件作出的评审结论，应当符合有关法律、法规、规章和竞争性谈判文件的规定；

(2) 谈判小组成员应根据评标情况和结果，最终提交评审报告。谈判小组全体成员及谈判响应方应在结果确认表上签字确认，如有保留意见可以在结果确认表上阐明。

## 四、谈判原则

1. 谈判小组必须公平、公正、客观，不带任何倾向性和启发性；不得向外界透露任何与谈判有关的内容；任何单位和个人不得干扰、影响谈判的正常进行；谈判小组及有关工作人员不得私下与谈判响应方接触。

2. 谈判小组应当按照响应文件质量和服务均能满足采购文件实质性要求且根据二次报价最低的原则确定成交供应商。

## 五、签订合同

采购人应当在谈判小组确定采购对象之日起 30 日内尽快签订合同。

## 六、费用结算

费用根据合同相关条款支付。

### 第三章 谈判响应文件格式（附件）

#### 一、响应函

杭州国宇物产管理有限公司：

1. 我方已仔细研究了本次竞争性谈判项目的全部内容，愿意以人民币\_\_\_\_\_（大写）\_\_\_\_\_元/人/年（小写\_\_\_\_\_元/人/年）的人均报价，承接本项目工作。

2. 如我方中标：

（1）我方承诺接受邀请函相关要求；

（2）我方承诺在收到你方通知后，与你方签订合同；

（3）我方承诺在合同约定的期限内完成工作，并按合同约定递交报告。

3. 我方在此声明，所递交的投标文件及有关资料内容完整、真实和准确。

投标人（单位盖章）：

电话：

日期：2024年 月 日

## 二、首轮报价单

内容	数量	价格	
采购凤凰公社保安 服务人员人均单价/ 年	( ) 人	( ) 元/人/年	总价( ) 元/年)

投标人（单位盖章）：

日期：2024 年 月 日

### 三、二轮报价单

内容	数量	价格	
采购凤凰公社保安 服务人员人均单价/ 年	( ) 人	( ) 元/人/年	总价( ) 元/年)

投标人（单位盖章）：

日期：2024 年 月 日

注：此报价单用于谈判现场二次报价。