

项目编号：清采招第 20250056 号

清华大学学生公寓区土建小维修服务

竞争性磋商文件

采购人：清华大学

采购人承办单位：清华大学学生社区管理服务中心

采购代理机构：中钰招标有限公司

日期：2025 年 3 月

目 录

第一部分 竞争性磋商公告	2
第二部分 磋商须知前附表	6
第三部分 磋商须知	10
第四部分 评审办法	18
第五部分 采购需求	23
第六部分 合同草案条款	35
第七部分 响应文件	42

第一部分 竞争性磋商公告

项目概况

清华大学学生公寓区土建小维修服务采购项目的潜在供应商应在北京市丰台区东旭国际中心 A 座北楼 17 层获取采购文件，并于 2025 年 4 月 11 日 9 点 30 分（北京时间）前提交响应文件。

一、项目基本情况

项目编号：清采招第 20250056 号

项目名称：清华大学学生公寓区土建小维修服务

采购方式：竞争性谈判 竞争性磋商 询价

预算金额：1,800,000.00 元

最高限价（如有）：1,800,000.00 元，第 1 包最高限价 900,000.00 元，第 2 包最高限价 900,000.00 元。

采购需求：

- 1) 本项目不接受进口产品响应。进口产品的定义见财政部关于印发《政府采购进口产品管理办法》的通知（财库〔2007〕119 号）、关于政府采购进口产品管理有关问题的通知（财办库〔2008〕248 号）。
- 2) 服务时间：2025 年 6 月 1 日-2026 年 5 月 31 日，合同期满前经双方协商同意可原价续签合同，但最多可续签两次。如协商不一致任何一方有权提出不延续合同，但需要提前 90 天书面通知对方。
- 3) 服务地点：清华大学校内
- 4) 第 1 包采购需求：负责南区学生公寓区约 36 幢楼土建工单服务及零星小修服务。
第 2 包采购需求：负责紫荆学生公寓区约 22 幢楼及 C 楼的土建工单服务及零星小修服务。

本项目不接受联合体。

二、申请人的资格要求：

1. 满足《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定；
2. 通过“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）和中国政府采购网（www.ccgp.gov.cn）查询信用记录（截止时点为投标截止时间），被列入失信

被执行人、重大税收违法案件当事人名单、政府采购严重违法失信行为记录名单的供应商，没有资格参加本项目采购活动；

3. 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，不得同时参加同一包号的采购活动；
4. 为某一包号提供整体设计、规范编制或者项目管理、监理、检测等服务的供应商，不得再参加该包号的其他采购活动；
5. 为本项目提供采购代理服务的供应商不得参加本项目采购活动；
6. 为本项目提供代建服务的供应商不得参加本项目采购活动；
7. 落实政府采购政策需满足的资格要求：本项目专门面向中小企业采购，供应商应当提供《中小企业声明函》（或提供《残疾人福利性单位声明函》，或提供属于监狱企业的证明文件）。因专门面向中小企业采购，不再执行价格评审优惠的扶持政策。供应商应当对其出具的《中小企业声明函》等真实性负责，供应商出具的《中小企业声明函》等内容不实的，属于提供虚假材料谋取中标。
8. 本项目的特定资格要求：
 - 1) 供应商需具备建设行政主管部门核发的有效的建筑装修装饰工程专业承包二级（含）以上资质，具有行政主管部门颁发的有效的安全生产许可证；
 - 2) 拟派项目经理须具备有效的建筑工程专业二级（含）以上注册建造师执业资格和有效的安全生产考核合格证书（B本）。

三、获取采购文件

时间：2025年3月28日至2025年4月7日，每天上午9:00至11:30，下午13:30至17:00（北京时间，法定节假日除外）

地点：北京市丰台区东旭国际中心A座北楼17层

方式：现场获取，领取文件时请携带以下资料：如领取人为法定代表人：供应商开具的法定代表人身份证明原件、法定代表人本人身份证原件及加盖公章复印件；如领取人为授权代理人：法定代表人授权委托书原件（内容自拟，但必须包括法定代表人签字或人名章，单位公章，以及授权事项必须包含针对本项目领取事宜）、领取人本人身份证原件及加盖公章复印件。

售价：100元/套，采购文件售后不退。

四、响应文件提交

截止时间：2025年4月11日9点30分（北京时间）

地点：北京市海淀区华业大厦一层二区采购管理中心第三会议室(清华大学东南门外路

东，建设银行西侧进大厅往右前方 20 米左手边，无需入校。不提供临时来访停车，请提前规划时间)

五、开启

时间：2025 年 4 月 11 日 9 点 30 分（北京时间）

地点：北京市海淀区华业大厦一层二区采购管理中心第三会议室(清华大学东南门外路东，建设银行西侧进大厅往右前方 20 米左手边，无需入校。不提供临时来访停车，请提前规划时间)

六、公告期限

自本公告发布之日起 3 个工作日。

七、其他补充事宜

1、本项目分为两个包，兼投不兼中。供应商可以对两个包都进行响应，但每个供应商只能成交其中一个包。按包序从第一包开始评审，如供应商在第一包排名第一，则不再参与第二包成交候选人的排名。每包除在前包中已成为第一名成交候选人的供应商外，至少另有其他三家及以上合格供应商竞争。供应商递交响应文件的，视为同意接受前述要求。

2、本项目需要落实的政府采购政策：节能产品强制采购；节能产品、环境标志产品优先采购；扶持不发达地区和少数民族地区；政府采购促进中小企业发展；政府采购支持监狱企业、戒毒企业发展；政府采购促进残疾人就业；政府采购信用担保；进口产品管理等。

3、预算金额：1,800,000.00 元/年，最高限价：1,800,000.00 元/年，第 1 包最高限价 900,000.00 元/年，第 2 包最高限价 900,000.00 元/年。

4、本公告在中国政府采购网、清华大学采购信息发布平台发布。

八、凡对本次采购提出询问，请按以下方式联系。

1. 采购人信息

名称：清华大学

地址：北京市海淀区清华园

联系方式：赵老师 010-62796988

2. 采购代理机构信息

名称：中钰招标有限公司

地 址：北京市丰台区东旭国际中心 A 座北楼 17 层

联系方式：李倩、陈思思、王斌、王书斌，010-60624505-802

3. 项目联系方式

项目联系人：李倩、陈思思、王斌、王书斌

电 话：010-60624505-802

第二部分 磋商须知前附表

注意：本表内容与磋商文件其他部分内容不一致的，除第五部分“采购需求”外，应当以本表内容为准。

序号	内 容	说明与要求
1.	采购人承办单位	清华大学学生社区管理服务中心
2.	预算金额	见磋商文件第一部分“竞争性磋商公告”。 供应商应有明确报价，超过预算的响应文件按无效处理。
3.	服务时间	见磋商文件第一部分“竞争性磋商公告”。
4.	服务地点	见磋商文件第一部分“竞争性磋商公告”。
5.	供应商资格要求	见磋商文件第一部分“竞争性磋商公告”。
6.	是否专门面向中小企业采购	见磋商文件第一部分“竞争性磋商公告”。
7.	采购标的对应的中小企业划分标准所属行业	建筑业
8.	是否允许联合体投标（如允许，则联合体各方均需为中小企业）	见磋商文件第一部分“竞争性磋商公告”。
9.	是否允许分包	否
10.	是否组织现场踏勘	<input checked="" type="checkbox"/> 不组织。 <input type="checkbox"/> 组织： 集合时间：_____年___月___日___时___分； 集合地点：_____； 联系人：_____ 联系电话：_____
11.	提交响应文件截止时间	见磋商文件第一部分“竞争性磋商公告”。 截止时间内送达的响应文件将被拒收，在规定时间内所提交的响应文件不符合相关规定要求的也将被拒收。 具体磋商顺序将现场告知。 届时请供应商的法定代表人或其授权代表及相关人员出席磋商。

序号	内 容	说明与要求
12.	提交响应文件地点	见磋商文件第一部分“竞争性磋商公告”。
13.	供应商应提交的响应文件	见磋商文件第七部分“响应文件”。
14.	磋商保证金	<p><input type="checkbox"/>不收取磋商保证金。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>收取磋商保证金，具体要求如下：</p> <p>（1）供应商应在提交响应文件截止时间之前交纳磋商保证金。</p> <p>（2）磋商保证金金额： 第一包：人民币：18,000.00 元； 第二包：人民币：18,000.00 元。（电汇时需要备注包号）</p> <p>（3）磋商保证金有效期：与磋商有效期一致。</p> <p>（4）磋商保证金交纳形式：保证金应当采用支票、汇票、本票、网上银行支付或者金融机构、担保机构出具的保函等非现金形式交纳。</p> <p>（5）开户银行及帐号 收款单位：<u>中钰招标有限公司</u> 开户银行：<u>中国民生银行北京华威支行</u> 银行账号：<u>671015888</u></p> <p>请供应商在汇款时，须在汇款单上注明采购项目编号，否则，因款项用途不明导致响应无效等后果由供应商自行承担。</p>
15.	是否接受可选择或可调整的报价	否
16.	响应文件有效期	自提交响应文件截止之日起算，响应文件有效期 35 天。
17.	响应文件份数	正本 1 份、副本 3 份，电子版（提供响应文件签字盖章后的 pdf 电子版）1 份。（均需密封提交）

序号	内 容	说明与要求																		
18.	中标服务费	<p>(1) 中标服务费以本项目中标金额作为收费的计算基数，参照《招标代理服务收费管理暂行办法》（计价格〔2002〕1980号）及《国家发展改革委办公厅关于招标代理服务收费有关问题的通知》（发改办价格〔2003〕857号）计算方法和标准，按中标金额差额定率累进法计算并下浮20%，且每个项目中标服务费支付上限为壹拾万元（如分多个采购包的，按每个包所占预算比例分别计算各包支付上限）。</p> <p style="text-align: center;">参考：招标代理服务收费标准</p> <table border="1" data-bbox="732 658 1327 1142"> <thead> <tr> <th data-bbox="737 658 1094 875">服 务 类 型 费 率</th> <th data-bbox="1094 658 1323 875">服务招标</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="737 875 1094 913">中标金额（万元）</td> <td data-bbox="1094 875 1323 913"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="737 913 1094 952">100 以下</td> <td data-bbox="1094 913 1323 952">1.5%</td> </tr> <tr> <td data-bbox="737 952 1094 990">100-500</td> <td data-bbox="1094 952 1323 990">0.8%</td> </tr> <tr> <td data-bbox="737 990 1094 1028">500-1000</td> <td data-bbox="1094 990 1323 1028">0.45%</td> </tr> <tr> <td data-bbox="737 1028 1094 1066">1000-5000</td> <td data-bbox="1094 1028 1323 1066">0.25%</td> </tr> <tr> <td data-bbox="737 1066 1094 1104">5000-10000</td> <td data-bbox="1094 1066 1323 1104">0.1%</td> </tr> <tr> <td data-bbox="737 1104 1094 1142">10000-100000</td> <td data-bbox="1094 1104 1323 1142">0.05%</td> </tr> <tr> <td data-bbox="737 1142 1094 1180">100000 以上</td> <td data-bbox="1094 1142 1323 1180">0.01%</td> </tr> </tbody> </table> <p>(2) 中标服务费的交纳方式：由成交供应商在领取成交通知书时，向采购代理机构直接交纳中标服务费。可用转账支票、汇票、电汇、现金等付款方式一次向采购代理机构缴清中标服务费。</p> <p>收款单位：中钰招标有限公司</p> <p>开户银行：中国工商银行北京南方庄支行（中国工商银行北京方庄支行）</p> <p>银行账号：0200225919200036626</p>	服 务 类 型 费 率	服务招标	中标金额（万元）		100 以下	1.5%	100-500	0.8%	500-1000	0.45%	1000-5000	0.25%	5000-10000	0.1%	10000-100000	0.05%	100000 以上	0.01%
服 务 类 型 费 率	服务招标																			
中标金额（万元）																				
100 以下	1.5%																			
100-500	0.8%																			
500-1000	0.45%																			
1000-5000	0.25%																			
5000-10000	0.1%																			
10000-100000	0.05%																			
100000 以上	0.01%																			

序号	内 容	说明与要求
19.	其他事项	<p>(1) 请参与磋商的供应商特别注意磋商文件中加★的内容（如有），加★的内容应做出完全的实质性响应，否则响应文件按无效处理。供应商应在响应文件密封装袋前仔细核对相关内容，以避免给自己带来不利后果。</p> <p>(2) 采购代理机构通过“信用中国”网站、中国政府采购网查询供应商信用记录，并将信用查询记录和证据提交磋商小组，信用查询截止时间为提交响应文件截止时间。被列入失信被执行人、重大税收违法失信主体的供应商，以及列入政府采购严重违法失信行为记录名单且处于处罚决定规定的时间和地域范围内的供应商，将被拒绝。</p>

第三部分 磋商须知

一、总则

1 定义

- 1.1 “采购人承办单位”详见第二部分“磋商须知前附表”。
- 1.2 “工程、货物、服务”指磋商文件中第五部分所述本国工程、货物、服务。
- 1.3 “供应商”指获得磋商文件并参加磋商的应答单位。
- 1.4 “供应商代表”指供应商的法定代表人或其授权代表。
- 1.5 “成交供应商”指经磋商小组推荐和采购人认可，采购代理机构向其发出《成交通知书》并授予其成交合同的供应商。
- 1.6 “磋商文件”指采购人或采购代理机构发出的采购文件及其澄清或修改文件。
- 1.7 “响应文件”指供应商按照磋商文件的要求提交的应答文件。
- 1.8 “签字”指签字人亲笔签字或加盖签字人的人名章或手签章。

2 是否允许联合体投标：见第二部分“磋商须知前附表”。

3 磋商费用

- 3.1 供应商应承担所有与准备和参加磋商有关的费用，采购人或采购代理机构在任何情况下均无义务和责任承担这些费用。

二、磋商文件

4 磋商文件组成

见目录。

5 磋商文件的答疑

- 5.1 所有供应商均可对磋商文件提出疑问。所有疑问应当在提交响应文件截止之日 3 个工作日前以书面形式提出，采购代理机构将以书面形式予以答复，并通知所有供应商。

6 磋商文件的澄清或修改

- 6.1 在提交响应文件截止时间以前任何时候，采购人无论出于何种原因，均可对磋商文件用补充或修改文件的方式进行澄清或修改。
- 6.2 对磋商文件的澄清或修改，将通知所有供应商。补充或修改文件将作为磋商文件的组成部分，对所有供应商均具有约束力。
- 6.3 补充或者修改的内容可能影响响应文件编制的，采购人或采购代理机构应当在提交

响应文件截止时间至少 5 日前，以书面形式通知所有供应商，不足 5 日的，应当顺延提交响应文件截止时间。

7 通知

- 7.1 与本项目有关的通知，采购人或采购代理机构将以书面或以在本次竞争性磋商公告刊登的媒体上发布公告的形式通知所有供应商，联系地址和传真号码以供应商的登记为准。因登记有误或传真线路故障导致通知延迟送达或无法送达，采购人或采购代理机构不承担责任。

三、响应文件

8 响应文件的语言和计量单位

- 8.1 供应商提交的以及供应商与采购人或采购代理机构就有关磋商的所有来往函电均应使用汉语简化字。
- 8.2 供应商所提供的响应文件，包括图纸中的说明，应使用汉语简化字。所使用的计量单位，应使用国家法定计量单位。

9 响应文件的组成及相关要求

- 9.1 见磋商文件的第二部分“磋商须知前附表”及第七部分“响应文件”。
- 9.2 中小企业政策：根据《关于进一步加大政府采购支持中小企业力度的通知》（财库〔2022〕19号）、《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库〔2020〕46号）和《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）和《关于促进残疾人就业政府采购政策的通知》（财库〔2017〕141号）以及《关于政府采购支持监狱企业发展有关问题的通知》（财库〔2014〕68号），符合相关条件的企业，应根据磋商文件第七部分“响应文件”的相关要求提供《中小企业声明函》，或提供《残疾人福利性单位声明函》，或提供属于监狱企业的证明文件。依据《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库〔2020〕46号）规定享受扶持政策获得政府采购合同的，小微企业不得将合同分包给大中型企业，中型企业不得将合同分包给大型企业。
- 9.3 节能产品、环境标志产品政策：《财政部 发展改革委 生态环境部 市场监管总局关于调整优化节能产品、环境标志产品政府采购执行机制的通知》（财库〔2019〕9号）、《关于印发环境标志产品政府采购品目清单的通知》（财库〔2019〕18号）、《关于印发节能产品政府采购品目清单的通知》（财库〔2019〕19号）。
- 9.4 磋商文件要求或供应商认为必要的其他文件。

10 响应文件填写说明

- 10.1 供应商应认真阅读磋商文件的所有内容，按照磋商文件的要求编制完整的响应文件。由于编排混乱导致响应文件被误读或查找不到所引起的不利后果由供应商承担。
- 10.2 供应商对其提交的响应文件的真实性、合法性承担法律责任，并接受磋商小组、采购人或采购代理机构对其中任何内容进一步审查的要求。
- 10.3 采购人在任何时候发现供应商提交的响应文件内容有下列情形之一时，有权依法追究供应商的责任：
 - 10.3.1 提供虚假的资料。
 - 10.3.2 在实质性方面失实。
- 10.4 采购当事人之间不得相互串通投标。采购人在任何时候发现供应商以他人名义投标、相互串通投标、提交虚假投标资料或失实资料或者以其他方式弄虚作假的，将依法追究其责任。
- 10.5 报价一览表应当按磋商文件第七部分“响应文件”的相关要求统一填写。
- 10.6 响应文件须实质性响应磋商文件要求，未实质性响应磋商文件的响应文件按无效处理。

11 响应文件的编制及编目

- 11.1 响应文件按照磋商文件第七部分“响应文件”的顺序，统一编目编码胶装装订（可不分册），**要求双面打印**。供应商认为需要提交的用于满足第二部分“磋商须知前附表”、第五部分“采购需求”、第六部分“合同草案条款”要求的其他自行编写的文件附后。

12 报价要求

- 12.1 所有报价均以人民币为计算单位。报价应已经包含了参与本项目的全部费用和所需缴纳的所有税费。
- 12.2 对于一个项目中的多个分包（如有），供应商应根据磋商文件要求报价。
- 12.3 除磋商文件另有规定外，采购人不接受可选择的报价方案和报价。供应商对报价如果有说明应在显著处予以注明。
- 12.4 最后报价在合同执行过程中是固定不变的，供应商不得以任何理由予以变更。以可调整的价格提交的报价将被视为未实质性响应磋商文件要求，响应文件按无效处理。

13 分包

- 13.1 供应商根据采购项目的实际情况，拟在成交后将项目的非主体、非关键性工作依法

分包时，应当在《中小企业声明函》中载明，且符合磋商文件的要求规定。

14 投标保证金：见第二部分“磋商须知前附表”。

15 响应文件的有效期

- 15.1 响应文件有效期见第二部分“磋商须知前附表”，有效期短于该规定期限的响应文件按无效处理。
- 15.2 在特殊情况下，采购人可与供应商协商延长响应文件的有效期。这种要求和答复都应以书面形式进行。供应商可以拒绝接受延期要求而不会被列入不良行为记录名单。同意延长有效期的供应商除按照采购人要求修改响应文件有效期外，不能修改响应文件的其他内容。

16 响应文件的签署及其他规定

- 16.1 组成响应文件的各项文件均应遵守本条。
- 16.2 供应商应按照磋商文件“第七部分 响应文件”要求，在相应位置由其法定代表人或其授权代表签字和加盖单位公章。
- 16.3 响应文件提交份数详见第二部分“磋商须知前附表”。
- 16.4 响应文件的正本应在封面注明“正本”字样。副本可采用正本的复印件。如果正本与副本或电子版不一致，以正本为准。
- 16.5 响应文件应字迹清楚、内容齐全、不得涂改和增删。如果有修改错漏处，修改处须有供应商单位公章及法定代表人或其授权代表签字。
- 16.6 因响应文件字迹潦草或表达不清所引起的不利后果由供应商承担。

四、响应文件的递交

17 响应文件的密封及递交

- 17.1 供应商应当在磋商文件要求的截止时间前，将响应文件密封送达指定地点。在截止时间后送达的响应文件为无效文件，将被拒收。
- 17.2 参加磋商的供应商代表应是供应商的法定代表人或授权委托人。法定代表人如果授权供应商工作人员即授权代表处理一切与本次磋商有关事宜，授权代表应随身携带本人身份证明原件（身份证原件或护照原件），并签名报到以证明其出席。

18 提交响应文件截止时间及地点

- 18.1 提交响应文件截止时间及地点见第二部分“磋商须知前附表”。采购人推迟提交响应文件截止时间时，将以书面形式，通知所有供应商。在这种情况下，采购人和供应商的权利及义务将受到新的截止时间的约束。

19 响应文件的修改或撤回

- 19.1 供应商在提交响应文件截止时间后不得撤回响应文件。
- 19.2 供应商修改或撤回响应文件的，应以书面形式提出，且须在提交响应文件截止时间之前密封提交，并在封套上标明“修改或撤回响应文件(并注明项目名称及供应商名称)”。

五、磋商和评审流程

20 符合性审查：

- 20.1 供应商资信条件是否响应磋商文件的要求。
- 20.2 供应商提交的响应文件是否满足磋商文件实质性响应要求。
- 20.3 磋商小组认为供应商的报价明显低于其他通过符合性审查供应商的报价，有可能影响产品质量或者不能诚信履约的，应当要求其在磋商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；供应商不能证明其报价合理性的，磋商小组应当将其作为无效响应处理。
- 20.4 磋商小组在对响应文件的有效性、完整性和响应程度进行审查时，可以要求供应商对响应文件中含义不明确、同类问题表述不一致或者有明显文字和计算错误的内容等作出必要的澄清、说明或者更正。
- 20.5 **不满足符合性审查要求的响应文件按无效处理，不得进入二次报价，磋商小组应当及时告知有关供应商。**

21 竞争性磋商程序如下：

- 21.1 通过符合性审查的供应商将与磋商小组进行磋商或最后报价。磋商小组按相关法规组建。供应商应按采购代理机构通知的时间、地点，**由法定代表人或其授权代表及相关人员**参加磋商。
- 21.2 磋商内容包括磋商小组认为存在偏离或有必要明确的问题。磋商小组将对磋商内容以磋商纪要的形式做出书面记录，磋商结束后，供应商代表和磋商小组应在磋商纪要上签字确认。
- 21.3 如果磋商中磋商小组确认需要供应商就磋商中的相关问题做出补正，供应商须在规定时间内出具由供应商代表签字或加盖单位公章确认的证明文件或书面承诺，**若供应商未按要求出具则视为不满足相关要求。**
- 21.4 在磋商过程中，磋商小组可以根据磋商文件和磋商情况实质性变动采购需求中的技术、服务要求以及合同草案条款，但不得变动磋商文件中的其他内容。实质性变动的内容，须经采购人代表确认。

对磋商文件作出的实质性变动是磋商文件的有效组成部分，磋商小组应当及时以书面形式通知所有参加磋商的供应商。

21.5 二次报价

21.5.1 根据符合性审查情况、磋商情况，通过符合性审查的实质性响应的供应商获得二次报价的机会。二次报价应按磋商小组要求的时间和方式提交。二次报价内容如无法加盖单位公章，须由供应商法定代表人或其授权代表签字。

21.5.2 所有报价都不进行唱标。

21.6 提出成交候选人

21.6.1 磋商小组根据综合评分情况，按照评审得分由高到低顺序推荐成交候选人，并编写评审报告。评审得分相同的，按照最后报价由低到高的顺序推荐。评审得分且最后报价相同的，按照随机抽取方式确定。

21.6.2 采购代理机构应当在评审结束后 2 个工作日内将评审报告送采购人确认。

22 磋商、评审过程保密

22.1 提交响应文件截止时间之后至采购人与成交供应商签订合同时止，采购工作有关人员对审查、澄清、评价和比较投标的有关资料等事宜，均不得向供应商或其他无关的人员透露。

22.2 在评标期间，供应商试图影响采购人和评委的任何活动，将导致其投标无效，并承担相应的法律责任。

六、确定成交供应商

23 确定成交供应商

23.1 采购人应当在收到评审报告后 5 个工作日内，依据评审报告确定成交供应商。

24 终止竞争性磋商采购活动的权利

24.1 出现下列情形之一的，采购人或者采购代理机构应当终止竞争性磋商采购活动，并通知所有参加竞争性磋商采购活动的供应商，发布项目终止公告并说明原因，重新开展采购活动：

（1）因情况变化，不再符合规定的竞争性磋商采购方式适用情形的；

（2）出现影响采购公正的违法、违规行为的；

（3）在采购过程中符合竞争要求的供应商或者报价未超过采购预算的供应商不足 3 家的；

(4) 因重大变故，采购任务取消的。

25 成交通知

- 25.1 采购代理机构应当在成交供应商确定后 2 个工作日内，在省级以上财政部门指定的媒体上公告成交结果，同时向成交供应商发出成交通知书。
- 25.2 采购代理机构同时向其他供应商发出未成交通知或在指定媒体上公告成交结果。采购代理机构对未成交的供应商不做未成交原因的解釋。

26 签订合同

- 26.1 成交供应商应按采购代理机构规定的时间、地点与采购人签订成交合同。成交供应商不得再与采购人另行订立背离合同实质性内容的协议。
- 26.2 成交供应商应按照磋商文件、响应文件及评审过程中有关的澄清说明或补正文件的内容与采购人签订合同。
- 26.3 成交供应商逾期不与采购人签订成交合同的，视为放弃成交。
- 26.4 成交供应商未能与采购人签订合同的，采购人将重新确定成交供应商或重新开展采购活动。

七、询问和质疑

27 询问和质疑

- 27.1 供应商对采购事项有疑问的，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应当在收到供应商的书面质疑后 7 个工作日内作出答复，并以书面形式通知质疑供应商和其他有关供应商，但答复的内容不得涉及商业秘密。
- 27.2 供应商须在法定质疑期内一次性提出针对本项目同一采购程序环节的质疑。
- 27.3 本项目质疑函的接收人和联系方式详见第一部分“竞争性磋商公告”中的采购代理机构信息。
- 27.4 采购人或采购代理机构在收到质疑函后 7 个工作日内作出答复，并以书面形式通知质疑供应商和其他有关供应商。

八、保密和披露

28 保密和披露

- 28.1 供应商自领取磋商文件之日起，即承担本竞争性磋商项目下保密义务，不得将因本次竞争性磋商获得的信息向第三方外传。
- 28.2 采购代理机构在事先征得采购人同意后，可将供应商提供的所有资料向其他政府部门或与评审有关的人员披露。
- 28.3 采购代理机构在事先征得采购人同意后，可披露关于已订立合同的资料、成交供应商的名称及地址、成交工程（货物、服务）的有关信息以及合同条款等，但合同中

涉及国家秘密、商业秘密的内容除外。

第四部分 评审办法

符合性审查表

(需磋商小组集体讨论共同认定)

序号	评审因素	供应商	
1、	密封和送达情况是否符合要求。		
2、	法定代表人授权委托书、投标保证金（如需）等是否满足磋商文件要求。		
3、	报价未超过项目采购预算或招标控制价。		
4、	供应商资格要求是否满足。		
5、	磋商文件中凡加★的内容（如有）均做出实质性响应。		
6、	响应文件是否满足磋商文件实质性要求。		
7、	磋商小组认为供应商的报价明显低于其他通过符合性审查供应商的报价，有可能影响产品质量或者不能诚信履约的，应当要求其在磋商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；供应商不能证明其报价合理性的，磋商小组应当将其作为无效响应处理。		
审查结果（符合或不符合）			

磋商小组（签字）：

日期： 年 月 日

磋商记录

项目名称:

项目编号:

供应商		
需澄清的问题:		
供应商的答复:		
第一次报价 (人民币)	小写	
	大写	
第二次报价 (人民币)	小写	
	大写	
供应商代表签字:	磋商小组签字:	
日期: 年 月 日	日期: 年 月 日	

数字大写: 1. 壹 ; 2. 贰 ; 3. 叁 ; 4. 肆 ; 5. 伍 ;
 6. 陆 ; 7. 柒 ; 8. 捌 ; 9. 玖 ; 0. 零 ;
 拾 ; 佰 ; 仟 ; 万 。

评分细则

评审项目	评审内容	评审标准	分值
商务部分 (18分)	类似项目业绩	每提供一个类似业绩得2分，最高得10分。注：每个有效类似业绩须包含以下内容：提供类似项目合同关键页复印件（仅需包括项目名称、主要内容、合同金额、盖章页）	10
	企业内部管理制度	具有完善的管理体系和健全的内部管理规章制度，得4分； 具有较完善的管理体系和健全的内部管理规章制度，得3分； 管理体系不完善和内部管理规章制度不健全，得2分； 不提供得0分。	4
	人员证书	项目经理具有中级及以上职称得2分； 项目经理每具有一个类似业绩得1分（提供合同复印件），最高得2分；	4
技术部分 (52分)	维修服务方案	根据响应文件中维修服务方案的详细程度、合理可行性等进行评审： 方案内容齐全、结构完整、表述清楚准确、条理清晰，得20分； 方案内容较齐全、结构较完整、表述基本准确、条理较为清晰，得15分； 方案内容不够齐全、结构相对完整、表述相对准确、条理不够清晰，得10分； 综合考虑响应文件中维修方案的详细程度、合理可行性等。方案内容不够齐全、没有针对性，得5分； 不提供得0分。	20
	技术进度保障措施	根据响应文件中技术进度保障措施内容、方案、针对性进行评审： 技术进度保障措施内容全面、方案科学、针对性强，得8分； 技术进度保障措施内容较全面、方案较科学、针对性较强，得6分； 技术进度保障措施内容基本全面、方案基本科学、针对性一般，得4分； 技术进度保障措施内容不科学、方案不合理、无针对性，得2分； 不提供，得0分。	8

	安全和绿色施工保障措施	安全防护用品配备齐全，考虑实际现场情况措施合理可行、有针对性，文明施工措施得当，设置专职安全员，采取有效措施保证绿色施工，得8分； 安全防护用品配备较全，措施合理可行、细节待完善，文明施工措施较得当，设置专职安全员，采取有效措施保证绿色施工，得6分； 安全防护用品配备一般、措施一般，文明施工措施可操作性一般，可采取相关措施保证绿色施工，基本满足项目需要，得4分； 无安全防护用品配备、措施不合理，绿色文明施工措施不可行，勉强满足项目需要，得2分； 不提供得0分。	8
	应急方案	应急方案细致合理、针对性强，出现问题时响应时间迅速，得8分； 应急方案较细致合理、针对性强，出现问题时响应时间一般，得5分； 应急方案不够齐全，无针对性，出现问题时响应时间缓慢，得2分； 不提供得0分。	8
	人员配备计划及主要施工机械	根据人员配备计划及主要施工机械配备、针对性综合打分： 人员配备计划及主要施工机械配备科学、针对性强，得8分； 人员配备计划及主要施工机械配备较科学、针对性较强，得5分； 人员配备计划及主要施工机械配备一般科学、针对性一般，得2分； 不提供得0分。	8
报价部分 (30分)	即满足磋商文件要求且最后报价最低的供应商的价格为磋商基准价，其价格分为满分。磋商报价得分=（磋商基准价/最后磋商报价）×30		
合计	满分100分		

竞争性磋商项目评审报告（汇总表）

项目名称				预算金额		
项目编号	清采招			评审时间	年 月 日上午/下午	
评审地点				代理公司		
磋商小组 评审结果	排名 次序	供应商	符合性审查结果 (符合或不符合)	最后报价 (元)	总分	企业类型 (中/小/微)
磋商小组成员名单						
磋商小组 签字确认	根据本项目磋商文件中相关评审方法和标准等要求， 兹确认上述评审结果属实， 有关评审记录见附件。					
采购人确 定成交供 应商意见	采购人根据磋商小组的评审结论， 兹确定： 为成交供应商。					
备注						

第五部分 采购需求

清华大学学生公寓区土建小维修服务（第 1 包）服务标准和要求

一、项目概况及采购范围

南区学生公寓区为第 1 包。

负责清华大学学生社区管理中心辖区内学生公寓区约 36 幢楼土建工单服务及零星小修服务，主要涉及墙面、地面、顶棚的维护（瓷砖、油漆、抹灰、吊顶板）；盥洗室、卫生间渗漏；雨水管、纱窗，蹲坑、马桶等。项目需充分考虑服务内容的非连续性、工作量不均衡性、及住人情况下的影响。维修服务时间一般为上午 8：30-12：00；下午 13：30-17：00，有噪音的项目在楼内提前通知后开始时间顺延半小时。

详细服务项目见附件 1：服务项目清单。

二、技术标准

除非另有特别注明，本项目适用中华人民共和国现行有效的国家规范、规程和标准。

供应商应予遵照执行的国家规范、规程和标准，这些国家规范、规程和标准都指他们各自的最新版本。如果在维修服务中规范和技术说明的任何内容与任何现行国家规范、规程和标准包括他们适用的修改之间出现相互矛盾之处或不一致之处，供应商应书面请求采购人予以澄清，除非采购人有特别的指示，供应商应按照其中要求最严格的标准执行。材料、施工工艺应依照相关国家规范、规程和标准的最新版本执行。

三、报价要求

1、服务项目清单所给出的工程量是依据南区学生公寓区零修量估算，供应商按此工程量结合企业自身技术管理水平，给出合理报价。年度小维修服务结算以实际发生工程量为准。

2、报价中需包含人工费、材料费、设备设施费、措施费、清场费用、管理费等各种完成维修项目的全部费用，供应商要全面考虑所有满足合同文件要求的责任、义务及风险的费用，包括合同期内税收、市场价格波动、政策性工资调整（例如，北京市最低工资标准的调整，保险政策的调整）等变化的影响，要考虑与该项目有关的所有费用以及材料价格上涨等风险。

3、报价要求是在保证设备材料各项技术指标的前提下，产品定位为中上等档次的前提下的市场报价，任何有意压低设备、材料的单价而达到降低总价的情况将不被接受，并影响其的成交能性。（注：供应商的报价中注明瓷砖、建筑涂料、洁具、PVC 管材品牌。）

4、当采购人增加维修服务项目内容时，原报价中有相同项目或类似项目时，执行原报价时的费用价格；报价文件中不含的项目，供应商需与采购人协商确认价格后进行施工。

5、若供应商在最终报价时进行优惠，则实际结算时也按最终报价对应优惠率结算。

四、服务质量标准

- 1、供应商应根据采购人的要求，包工包料，提供优质的服务。
- 2、供应商提供的服务材料的品牌、规格、外型、尺寸、颜色应与实际需求一致，如有不符，采购人有权拒绝，如造成损失则由供应商负责。
- 3、供应商严格遵守国家（地方）、法规、规范、行业标准等，服从学校及相关部门的管理，严格遵守学校的各项规章制度。
- 4、供应商应根据采购人的要求，做到服务及时、服务质量合格。
- 5、供应商接到采购人急修电话后 15 分钟内赶到现场。
- 6、供应商在服务过程中造成隐蔽或牵连工程破坏的由供应商负责恢复至原始状态。
- 7、供应商定期给人员实行技能培训和思想教育，更好地提高服务人员的综合素质。
- 8、供应商指定专职人员为现场负责人，协调负责合同履行，对服务质量、进度考核，办理考核手续及其他事宜。
- 9、供应商应服从采购人的管理和监督，每天专人领取工单，完成派单。紧急工单优先派单，服务工单当日接单上门，一般简单工单 24 小时内开始维修服务，2 日内完成。根据工单具体情况完成服务内容。工艺复杂工单应在 5 日内完成。需要材料订购加工等特殊因素除外。工单完成后当日及时进行消单。
- 10、根据服务楼宇总体情况，供应商应满足一线工单服务人员 5 人以上的配置，根据工单情况经采购人同意可以调整，满足服务需求。
- 11、供应商应建立完善的安全、质量保证体系，并设立安全及质检人员，负责服务过程中的管理和检查
- 12、对已完成的服务工单由公寓管理员及时确认签字，供应商进楼服务应配合公寓管理员的管理，公寓管理员有权对服务质量进行监督。
- 13、为防止服务过程发生的各种不可预见的损失，供应商应该对服务人员及所使用的设备和服务现场提供并采取必要的保护性措施。
- 14、供应商应按国家规定为其所属的服务人员缴纳各项保险。
- 15、对于服务过程中发生的各种伤害事故，造成供应商人员伤亡的由供应商自行负责。
- 16、供应商服务人员应身体健康、品德良好、语言文明和气、统一着装，佩戴胸卡。
- 17、服务中产生的垃圾及时清运，现场保持清洁。
- 18、当供应商无法满足采购人维修服务需求时，采购人有权将部分维修服务项目委托其它单位实施。
- 19、所有涉及维修的项目，保修期不少于 1 年。

五、考核要求

1、每季度对供应商服务过程进行考核 1 次，包括安全、服务质量、结算等环节，当出现安全事故造成重大财产损失或人身伤害、工单严重积压、出现投诉 3 次经查属供应商服务问题，出现以上情况之一即为考核为不合格。不合格处罚或扣款 2000 元。

2、两次考核不合格采购人有权终止服务合同。

3、同一维修部位同一维修内容进行两次及以上维修的，采购人有权扣罚 200-500 元/次。

4、月结算服务工作量延误超过 1 个月，提出警告 1 次（如 1 月份服务工作量延误至 4 月份结算）。警告累计 3 次按考核不合格。时间按报至采购人项目负责人审核时间为准。

六、采购人不提供食宿

所有费用由供应商自行承担。

附件 1：服务项目清单

序号	维修项目	要求	说明	单位	工程量	备注
1	散水	缝隙密实、排水顺畅	回填土夯实，C20 混凝土浇筑	M ²	50	
2	回填土	夯实平整	素土回填	M ³	30	
3	透水砖	牢固平整无松动	地砖松动、脱落、基层处理后贴原有透水砖	M ²	30	
		牢固平整无松动	地砖破损、基层处理后贴新透水砖	M ²	20	
4	水泥地面	平整、无起砂	清理基层，涂刷界面剂，采用水泥路面修补料	M ²	150	
5	石材台阶	粘贴牢固、平整	拆除破损石材台面，基层处理，安装同材质石材台面	M ²	8	
6	遮阳棚	安装牢固	1、8mm 厚阳光板； 2、拆除原遮阳棚面层，采用阳光板、铝合金压条固定。	M ²	40	
7	冰溜铲除	干净无遗留	冬季室外屋檐冰锥清除	项	1	
8	混凝土渗漏	无渗漏	墙面局部防水渗漏、采用针剂压力注浆处理；	kg	60	
			地下室墙面渗漏做渗透结晶处理。	M ²	70	

序号	维修项目	要求	说明	单位	工程量	备注
9	卫生间、淋浴间墙地面防水	无渗漏	墙地面 JS 复合防水涂料 2-3 遍	M ²	400	
			管根剔凿基层防水修补	个	200	
			套管清理、柔性防水材料封堵	个	140	
			瓷砖缝清理、开槽、防水材料堵缝	M	160	
10	阳台雨罩屋面檐沟渗漏	无渗漏	清理、柔性防水修补	M ²	30	
11	瓷砖	规格、外型、颜色应与原有一致	瓷砖掉，基层处理、粘贴原有瓷砖	M ²	80	
			基层处理、粘贴新瓷砖	M ²	400	
12	地砖	规格、外型、颜色应与原有一致	地砖掉，基层处理、粘贴原有瓷砖	M ²	60	
			基层处理、粘贴新地砖	M ²	300	
13	踢脚砖	规格、外型、颜色应与原有一致	地砖掉、基层处理、粘贴原有瓷砖	M	600	
			基层处理、粘贴新踢脚砖	M	550	
14	地胶	规格、外型、颜色应与原有一致	铲除、清理、更换地胶	M ²	30	
15	房间、楼道、公共场所粉刷	工程符合工艺要求，涂刷均匀，不透底	墙面见新、不起底、基层处理后刷涂料	M ²	1100	
			起底、刮腻子、刷涂料	M ²	4500	
16	马桶	安装牢固，无渗漏	拆除马桶	个	25	
			安装原有马桶	个	25	
			马桶管根做防水	根	25	
			换马桶密封圈	个	25	
17	吊顶	安装牢固，平整	顶板整修、拆除后恢复安装	M ²	500	
			更换矿绵吸音板 1 块 60 CM×60CM	块	450	

序号	维修项目	要求	说明	单位	工程量	备注
			更换硅酸钙板 1 块 60 CM×60CM	块	260	
			更换铝扣板 1 块 30 CM ×30 CM	块	670	
			拆除原吊顶轻钢龙骨 石膏板吊顶新作	M ²	30	
			拆除原吊顶轻钢龙骨 矿棉板吊顶新作	M ²	40	
			拆除原吊顶轻钢龙骨 铝方通吊顶新作	M ²	40	
18	更换纱窗	安装牢固、纱 面平整	更换纱网	M ²	300	
			更换纱窗（含框）	M ²	100	
			金刚纱	M ²	20	
19	蹲坑	安装牢固，无 渗漏	拆蹲坑	个	90	
			换皮碗	个	90	
			蹲坑安装四周做防水	个	90	
			换蹲坑不锈钢冲水管	根	150	
20	修门口	修补结实牢固 无裂缝	门框墙体掉角裂缝， 挂铁丝网抹抗裂砂 浆、刮腻子、刷涂料	M	200	
21	雨水管线 更换	安装牢固、排 水畅通，无渗 漏滴水	DN50（含管件、配 件）	M	90	
			DN75（含管件、配 件）	M	60	
			DN110（含管件、配 件）	M	90	
22	门油漆	开启灵活、安 装牢固	拆卸、整修、安装	樘	20	
		均匀、不透底	油漆	樘	20	
23	木门更换	开启灵活、安 装牢固	实木复合门含五金	樘	3	
24	木地板	安装牢固、平 整	拆除破损木地板	M ²	20	
			安装新强化复合木地 板	M ²	20	
25	隔墙	安装牢固、平 整	75 轻钢龙骨、内填 保温岩棉容重 80g； 双面单层石膏板	M ²	10	
26	卫生间淋 浴间隔断	安装牢固、平 整	卫生间淋浴间隔断拆 除更换	M ²	30	

序号	维修项目	要求	说明	单位	工程量	备注
			成品 18mm 厚铝蜂窝板淋浴隔断			
			原有隔断保护性拆除、恢复安装	M ²	50	
27	墩布池挂钩	安装牢固	镀锌角钢制作安装	个	30	
28	石材台面	安装牢固、平整	拆除破损石材台面，安装大理石台面	M ²	5	
29	打胶	平整顺直	水池、台面、马桶清理、铲除旧胶、打防霉玻璃胶	M	300	
			窗户周边清理铲除、打密封耐候胶	M	300	
			玻璃幕墙构件清理、铲除旧胶、打结构胶	m	60	
30	墙地面美缝剂	平整顺直	清理铲除、打美缝剂	m	70	
31	断桥铝窗户	安装牢固开启灵活	70 系列断桥铝窗含五金安装	M ²	5	
32	护栏、扶手油漆	均匀不透底	清理、打磨、刷油漆	m	50	
33	人工服务	保障安全服从管理	管道堵塞疏通、阳台外檐水泥松动处理等零散用工	工日	70	
34	地漏更换	安装牢固、排水畅通，无渗漏滴水	包含拆除原地漏、防水涂刷处理、安装新不锈钢地漏 DN75	个	20	
35	面盆	安装牢固	拆除破损面盆、安装同尺寸、材质面盆	个	3	
36	管道	安装牢固、排水畅通，无渗漏滴水	拆除原破损管，按原路由更换新铸铁管 DN100	M	10	
			拆除原破损 PPR 管，按原路由更换新 PPR 管 DN32	M	30	
			拆除原破损镀锌铁管，按原路由更换新镀锌铁管 DN25	M	10	
37	淋浴刷卡器、花洒淋浴器(淋浴间)	安装牢固位置准确	保护性拆除	套	10	
			待其他工作完成后恢复			

清华大学学生公寓区土建小维修服务（第2包）服务标准和要求

一、项目概况及采购范围

紫荆学生公寓区及C楼为第2包。

负责清华大学学生社区管理中心辖区内紫荆学生公寓区约22幢楼及C楼的土工单服务及零星小修服务，主要涉及墙面、地面、顶棚的维护（瓷砖、油漆、抹灰、吊顶板）；盥洗室、卫生间渗漏；雨水管、纱窗，蹲坑、马桶等。项目需充分考虑服务内容的非连续性、工作量不均衡性、及住人情况下的影响。维修服务时间一般为上午8:30-12:00；下午13:30-17:00，有噪音的项目在楼内提前通知后开始时间顺延半小时。

详细服务项目见附件2：服务项目清单。

二、技术标准

除非另有特别注明，本项目适用中华人民共和国现行有效的国家规范、规程和标准。

供应商应予遵照执行的国家规范、规程和标准，这些国家规范、规程和标准都指他们各自的最新版本。如果在维修服务中规范和技术说明的任何内容与任何现行国家规范、规程和标准包括他们适用的修改之间出现相互矛盾之处或不一致之处，供应商应书面请求采购人予以澄清，除非采购人有特别的指示，供应商应按照其中要求最严格的标准执行。材料、施工工艺应依照相关国家规范、规程和标准的最新版本执行。

三、报价要求

1、服务项目清单所给出的工程量是依据紫荆区及C楼零修量估算，供应商按此工程量结合企业自身技术管理水平，给出合理报价。年度小维修服务结算以实际发生工程量为准。

2、报价中需包含人工费、材料费、设备设施费、措施费、清场费用、管理费等各种完成维修项目的全部费用，供应商要全面考虑所有满足合同文件要求的责任、义务及风险的费用，包括合同期内税收、市场价格波动、政策性工资调整（例如，北京市最低工资标准的调整，保险政策的调整）等变化的影响，要考虑与该项目有关的所有费用以及材料价格上涨等风险。

3、报价要求是在保证设备材料各项技术指标的前提下，产品定位为中上等档次的前提下的市场报价，任何有意压低设备、材料的单价而达到降低总价的情况将不被接受，并影响其的成交能力。（注：供应商的报价中注明瓷砖、建筑涂料、洁具、PVC管材品牌。）

4、当采购人增加维修服务项目内容时，原报价中有相同项目或类似项目时，执行原报价时的费用价格；报价文件中不含的项目，供应商需与采购人协商确认价格后进行施工。

5、若供应商在最终报价时进行优惠，则实际结算时也按最终报价对应优惠率结算。

四、服务质量标准

1、供应商应根据采购人的要求，包工包料，提供优质的服务。

2、供应商提供的服务材料的品牌、规格、外型、尺寸、颜色应与实际需求一致，如有不符，

采购人有权拒绝，如造成损失则由供应商负责。

3、供应商严格遵守国家（地方）、法规、规范、行业标准等，服从学校及相关部门的管理，严格遵守学校的各项规章制度。

4、供应商应根据采购人的要求，做到服务及时、服务质量合格。

5、供应商接到采购人急修电话后 15 分钟内赶到现场。

6、供应商在服务过程中造成隐蔽或牵连工程破坏的由供应商负责恢复至原始状态。

7、供应商定期给人员实行技能培训和思想教育，更好地提高服务人员的综合素质。

8、供应商指定专职人员为现场负责人，协调负责合同履行，对服务质量、进度考核，办理考核手续及其他事宜。

9、供应商应服从采购人的管理和监督，每天专人领取工单，完成派单。紧急工单优先派单，服务工单当日接单上门，一般简单工单 24 小时内开始维修服务，2 日内完成。根据工单具体情况完成服务内容。工艺复杂工单应在 5 日内完成。需要材料订购加工等特殊因素除外。工单完成后当日及时进行消单。

10、根据服务楼宇总体情况，供应商应满足一线工单服务人员 5 人以上的配置，根据工单情况经采购人同意可以调整，满足服务需求。

11、供应商应建立完善的质量保证体系，并设立质检人员，负责服务过程中的管理和检查。

12、对已完成的服务工单由公寓管理员及时确认签字，供应商进楼服务应配合公寓管理员的管理，公寓管理员有权对服务质量进行监督。

13、为防止服务过程发生的各种不可预见的损失，供应商应该对服务人员及所使用的设备和服务现场提供并采取必要的保护性措施。

14、供应商应按国家规定为其所属的服务人员缴纳各项保险。

15、如对于服务过程中发生的各种伤害事故，造成供应商人员伤亡的由供应商自行负责。

16、供应商服务人员应身体健康、品德良好、语言文明和气、统一着装，佩戴胸卡。

17、服务中产生的垃圾及时清运，现场保持清洁。

18、当供应商无法满足采购人维修服务需求时，采购人有权将部分维修服务项目委托其它单位实施。

19、所有涉及维修的项目，保修期不少于 1 年。

五、考核要求

1、每季度对供应商服务过程进行考核 1 次，包括安全、服务质量、结算等环节。当出现安全事故造成重大财产损失或人身伤害、恶性事件造成恶劣影响、工单严重积压、出现投诉 3 次经查属供应商服务问题，出现以上情况之一即为考核为不合格。不合格处罚或扣款 2000 元。

2、两次考核不合格采购人有权终止服务合同。

3、同一维修部位同一维修内容进行两次及以上维修的，采购人有权扣罚 200-500 元/次。

4、月结算服务工作量延误超过 1 个月，提出警告 1 次（如 1 月份服务工作量延误至 4 月份结算）。警告累计 3 次按考核不合格。时间按报至甲方项目负责人审核时间为准。

六、采购人不提供食宿

所有费用由供应商自行承担。

附件 2：服务项目清单

序号	维修项目	要求	说明	单位	工程量	备注
1	散水	缝隙密实、排水顺畅	回填土夯实，C20 混凝土浇筑	M ²	20	
2	回填土	夯实平整	素土回填	m ³	20	
3	透水砖	牢固平整无松动	地砖松动、脱落、基层处理后贴原有透水砖	M ²	30	
			地砖破损、基层处理后贴新透水砖	M ²	20	
4	水泥地面	平整、无起砂	清理基层，涂刷界面剂，采用水泥路面修补料	M ²	200	
5	石材台阶	粘贴牢固、平整	拆除破损石材台面，基层处理，安装大理石台面	M ²	8	
6	遮阳棚	安装牢固	8mm 厚阳光板	M ²	10	
			拆除原遮阳棚面层，采用阳光板、铝合金压条固定			
7	冰溜铲除	干净无遗留	冬季室外屋檐冰锥清除	项	1	
8	混凝土渗漏	无渗漏	墙面局部防水渗漏、采用针剂压力注浆处理	kg	30	
			地下室墙面渗漏渗透结晶处理	M ²	30	
9	卫生间、淋浴间墙地面防水	无渗漏	墙地面 JS 复合防水涂料 2-3 遍	M ²	400	
			管根剔凿基层防水修补	个	200	
			套管清理、柔性防水材料封堵	个	140	
			瓷砖缝隙清理、开槽、防水材料堵缝	M	160	
10	屋面树脂瓦	安装牢固	旧瓦拆除、更换合成树脂瓦	M ²	10	
11	阳台雨罩屋面檐沟渗漏	无渗漏	清理、柔性防水修补	M ²	30	

序号	维修项目	要求	说明	单位	工程量	备注
12	瓷砖	规格、外型、颜色应与原有一致	瓷砖掉，基层处理、粘贴原有瓷砖	M ²	80	
			基层处理、粘贴新瓷砖	M ²	300	
13	地砖	规格、外型、颜色应与原有一致	地砖掉，基层处理、粘贴原有瓷砖	M ²	60	
			基层处理、粘贴新地砖	M ²	400	
14	踢脚砖	规格、外型、颜色应与原有一致	地砖掉、基层处理、粘贴原有瓷砖	M	600	
			基层处理、粘贴新踢脚砖	M	550	
15	地胶	规格、外型、颜色应与原有一致	铲除、清理、更换地胶	M ²	20	
16	房间、楼道、公共场所粉刷	工程符合工艺要求，涂刷均匀，不透底	墙面见新、不起底、基层处理后刷涂料	M ²	1100	
			起底、刮腻子、刷涂料	M ²	4400	
17	马桶	安装牢固，无渗漏	拆除马桶	个	50	
			安装原有马桶	个	50	
			马桶管根做防水	根	50	
			换马桶密封圈	个	50	
18	吊顶	安装牢固，平整	顶板整修、拆除后恢复安装	M ²	400	
			更换矿棉吸音板 1 块 60 CM × 60CM	块	450	
			更换硅酸钙板 1 块 60 CM × 60CM	块	260	
			更换铝扣板 1 块 30 CM × 30 CM	块	670	
			拆除原吊顶轻钢龙骨石膏板吊顶新作	M ²	30	
			拆除原吊顶轻钢龙骨矿棉板吊顶新作	M ²	40	
			拆除原吊顶轻钢龙骨铝方通吊顶新作	M ²	40	
19	更换纱窗	安装牢固、纱面平整	更换纱网	M ²	350	
			更换纱窗（含框）	M ²	100	
			金刚纱	M ²	20	
20	蹲坑	安装牢固，无渗	拆蹲坑	个	90	

序号	维修项目	要求	说明	单位	工程量	备注
		漏	换皮碗	个	90	
			蹲坑安装四周做防水	个	90	
			换蹲坑不锈钢冲水管	根	150	
21	修门口	修补结实牢固无裂缝	门框墙体掉角裂缝，挂铁丝网抹抗震砂浆、刮腻子、刷涂料	M	200	
22	雨水管线更换	安装牢固、排水畅通，无渗漏滴水	DN50（含管件、配件）	M	90	
			DN75（含管件、配件）	M	60	
			DN110（含管件、配件）	M	90	
23	门油漆	开启灵活、安装牢固	拆卸、整修、安装	樘	10	
		均匀、不透底	油漆	樘	10	
24	木门更换	开启灵活、安装牢固	实木复合门含五金	樘	3	
25	木地板	安装牢固、平整	拆除破损木地板	M ²	20	
			安装新强化复合木地板	M ²	20	
26	隔墙	安装牢固	75 轻钢龙骨、内填保温岩棉容重 80g；双面单层石膏板	M ²	10	
27	隔断	安装牢固	1. 卫生间淋浴间隔断拆除更换	M ²	30	
			2. 成品 18mm 厚铝蜂窝板淋浴隔断			
			原有隔断保护性拆除、恢复安装	M ²	50	
28	墩布池挂钩	安装牢固	镀锌角钢制作安装	个	30	
29	石材台面	安装牢固平整	拆除破损石材台面，安装大理石台面	M ²	5	
30	打胶	平整、顺直	水池、台面、马桶清理、铲除旧胶、打防霉玻璃胶	M	300	
			窗户周边清理铲除、打密封耐候胶	M	300	
			玻璃幕墙构件清理、铲除旧胶、打结构胶	m	60	
31	墙地面美缝剂	平整、顺直	清理铲除、打美缝剂	m	70	

序号	维修项目	要求	说明	单位	工程量	备注
32	断桥铝窗户	安装牢固、开启灵活	70 系列断桥铝窗含五金	M ²	5	
33	冬季窗户密封	严密平整	双层塑料膜密封	M ²	1700	
34	护栏、扶手油漆	均匀不透底	清理、打磨、刷油漆	m	50	
35	人工服务	保障安全服从管理	管道堵塞疏通、阳台外檐水泥松动处理等零散用工	工日	50	
36	地漏更换	无渗漏	包含拆除原地漏、防水涂刷处理、安装新不锈钢地漏 DN75	个	20	
37	面盆	安装牢固	拆除破损面盆、安装同尺寸、材质面盆	个	3	
38	管道	安装牢固、排水畅通，无渗漏滴水	拆除原破损管，按原路由更换新铸铁管 DN100	M	15	
			拆除原破损 PPR 管，按原路由更换新 PPR 管 DN32	M	30	
			拆除原破损镀锌铁管，按原路由更换新镀锌铁管 DN25	M	10	
39	淋浴刷卡器、花洒淋浴器（淋浴间）	安装牢固位置准确	保护性拆除	套	10	
			待其他工作完成后恢复			

第六部分 合同草案条款

清华大学学生公寓区土建小维修服务___包

甲方：清华大学

甲方实施单位：清华大学学生社区管理服务中心

乙方：

甲方：清华大学（以下简称甲方）

甲方实施部门：清华大学学生社区管理服务中心

乙方：_____（以下简称乙方）

依照《中华人民共和国民法典》，以及国家、北京市有关法律、行政法规，经甲乙双方共同协商，就清华大学学生公寓区土建小维修服务事宜达成一致意见，并订立本合同，以资共同遵守。

一、 服务地点、服务质量标准及维修内容

1. 服务地点：清华大学校内。

清华大学学生公寓区土建小维修服务第 1 包：负责南区学生公寓区约 36 幢楼土建工单服务及零星小修服务。

清华大学学生公寓区土建小维修服务第 2 包：负责紫荆学生公寓区约 22 幢楼及 C 楼的土建工单服务及零星小修服务。

2. 服务质量标准及维修内容：（详见：合同附件 1）

二、 合同期限、合同金额及费用支付

1. 合同总金额：_____元（大写：_____人民币）。结算时单价不变，数量以实际有效工单为准，作为结算的依据，年度结算总金额不得超过合同总金额。当增加工单服务项目内容时，原响应报价中有相同项目或类似项目，执行原响应报价的费用价格；原响应报价中未包含的项目，甲乙双方协商确认价格，未包含项目累计采购金额不得超过合同总额 5%，且年度结算总金额不得超过合同总金额。

此费用包括人工费、材料费、设备设施费、措施费、清场费用、管理费等各种完成维修项目的全部费用。除本合同另有约定外，甲方无需向乙方支付任何其他款项。甲方不提供食宿、不提供餐卡，相关费用由乙方自行承担。

2. 费用支付：乙方须在向甲方申请支付合同款的同时向甲方提供标准发票。

3. 付款方式：每月月末（25 日）由乙方依据有效服务工单（验收后，包括使用方、管理方和乙方三方签字确认）编制土建工单服务结算表并于下月 5 日前报至甲方，甲方根据具体工单服务完成量审核结算。由于乙方延误结算报审造成结款延误等问题，由乙方自行负责。

4. 合同期限：服务日期为 20 年 月 日-20 年 月 日，合同期满前经双方协商同意可原价续签合同，但最多可续签两次。如协商不一致任何一方有权提出不延续合同，但需要提前 90 天书面通知对方。本服务周期内项目经理：___，身份证号：___，执业资格证书号：___，注册证书号：___，执业印章号：___，安全生产考核合格证书号：___，本合同为第___次签订。

三、 甲方的权利及义务

1. 甲方有权对维修情况进行管理，对维修的方式、标准、工艺等对乙方提出相关要求和规定。
2. 甲方有权指派专人定期或不定期对清华大学公寓区小维修进行监督检查。如发现维修、安装质量不达标或与服务承诺不符，甲方有权要求乙方按期整改，并对乙方给予一定经济处罚。
3. 甲方有权要求乙方遵守学校各项规章制度，服从甲方的管理和指挥。
4. 甲方有权要求乙方更换项目内工作人员。
5. 在乙方不能达到所承诺标准时，甲方有权抽调其他人员完成清华大学公寓区小维修工作，产生费用由乙方承担。
6. 甲方每季度对乙方服务过程进行考核 1 次，包括安全、服务质量、结算等环节。当出现安全事故造成重大财产损失或人身伤害、恶性事件造成恶劣影响、工单严重积压、出现投诉 3 次经查属乙方服务问题，出现以上情况之一即为考核为不合格。不合格处罚或扣款 2000 元。两次考核不合格甲方有权终止服务合同。同一维修部位同一维修内容进行两次及以上维修的，甲方有权扣罚 200-500 元/次。
7. 甲方为乙方顺利开展提供协调、帮助。
8. 甲方按照合同约定时间支付乙方相关费用。
9. 甲方指定人员负责协调乙方进楼服务等相关方面问题。协调负责合同履行，服务质量、进度考核，办理考核手续及其他事宜。

四、 乙方的权利及义务

1. 乙方应根据甲方的要求，包工包料，提供优质的服务。
2. 乙方提供的服务材料的品牌、规格、外型、尺寸、颜色应与实际需求一致，如有不符，甲方有权拒绝，如造成损失则由乙方负责。
3. 乙方严格遵守国家（地方）、法规、规范、行业标准等，服从学校及相关部门的管理，严格遵守学校的各项规章制度。
4. 乙方应根据甲方的要求，做到服务及时、服务质量合格。
5. 乙方接到甲方急修电话后 15 分钟内赶到现场。
6. 乙方在服务过程中造成隐蔽或牵连工程破坏的由乙方负责恢复至原始状态。
7. 乙方定期给人员实行技能培训和思想教育，更好地提高服务人员的综合素质。
8. 乙方指定专职人员为项目经理，协调负责合同履行，对服务质量、进度考核，办理考核手续及其他事宜。乙方更换项目经理应事先征得甲方实施单位书面同意，并另行签订补充协议，更换后的项目经理应满足采购文件要求，项目经理的姓名、身份证号、执业资格证书号、注册证书号、执业印章号、安全生产考核合格证书号等细节资料应在补充协议中载明，补充协议与本合同具有同等法律效力。
9. 乙方应服从甲方的管理和监督，每天专人领取工单，完成派单。紧急工单优先派单，服务工单当日接单上门，一般简单工单 24 小时内开始维修服务，2 日内完成。根据工单具体情况完

成服务内容。工艺复杂工单应在 5 日内完成。需要材料订购加工等特殊因素除外。工单完成后当日及时进行消单。

10. 根据服务楼宇总体情况，乙方应满足一线工单服务人员 5 人以上的配置，根据工单情况经甲方同意可以调整，满足服务需求。

11. 乙方应建立完善的质量保证体系，并设立质检人员，负责服务过程中的管理和检查。

12. 对已完成的服务工单由公寓管理员及时确认签字，乙方进楼服务应配合公寓管理员的管理，公寓管理员有权对服务质量进行监督。

13. 为防止服务过程发生的各种不可预见的损失，乙方应该对服务人员及所使用的设备和服务现场提供并采取必要的保护性措施。

14. 乙方应按国家规定为其所属的服务人员缴纳各项保险。

15. 如对于服务过程中发生的各种伤害事故，造成乙方人员伤亡的由乙方自行负责。

16. 乙方服务人员应身体健康、品德良好、语言文明和气、统一着装，佩戴胸卡。

17. 服务中产生的垃圾及时清运，现场保持清洁。

18. 当乙方无法满足甲方维修服务需求时，甲方有权将部分维修服务项目委托其它单位实施。

19. 所有涉及维修的项目，保修期不少于 1 年。

20. 乙方提供的服务需符合采购文件中采购需求章节的要求。

五、 廉洁条款

1. 在项目采购、合同签订、履行过程中，甲方的项目相关负责人员不得存在如下关联关系：(1) 与作为合同相对方的自然人有配偶关系、直系血亲关系、三代以内旁系血亲或者姻亲关系；(2) 在合同相对方任职或者兼职；(3) 本人亲属在合同相对方担任具有决策权的重要职务；(4) 本人及其近亲属直接、间接、共同控制合同相对方或者可对合同相对方施加重大影响。

2. 乙方保证并承诺，在项目采购、合同签订、履行过程中，未向评标委员会、竞争性谈判小组或者询价小组成员、采购代理机构工作人员、甲方工作人员行贿或者提供其他不正当利益。

六、 违约责任和合同终止

1. 如合同双方任何一方由于不可抗拒原因致使合同无法正常履行，则由责任方承担责任，但另一方有协助处理问题的义务。

2. 本协议期满，提前终止或有效期届满，甲、乙双方未达成续签协议的，乙方应服从甲方安排，于规定之日主动撤离。

3. 乙方提供的服务不符合采购文件、报价文件或本合同约定的，视为乙方违约，甲方可要求乙方进行改正或补救，并可要求乙方按照合同总价款 10 %向甲方支付违约金，违约金不足以弥补甲方损失的，乙方应继续赔偿甲方所有损失，甲方有权直接从应付乙方的任何一笔款项中扣减甲方应得之补偿。

4. 所有与合同执行有关的争议将通过双方友好协商解决。如果双方不能通过协商解决争议，则

将该争议向海淀区人民法院起诉。

七、 不可抗力

1. 合同一方当事人遇到不可抗力事件，使其履行合同义务受到阻碍时，应立即通知合同另一方当事人，书面说明不可抗力和受阻碍的详细情况，并提供必要的证明。
2. 不可抗力发生后，合同当事人均应采取措施尽量避免和减少损失的扩大，任何一方当事人没有采取有效措施导致损失扩大的，应对扩大的损失承担责任。

八、 合同生效及其他

1. 双方可对合同的未尽事宜进行协商，以书面形式签订补充协议，补充协议与本合同具有同等法律效力。
2. 本合同的所有附件（如有）、采购文件、应答文件、相关服务要求、分项报价表等均是合同不可分割的部分，并与合同正文具有同等法律效力。
3. 本合同经甲乙双方签字并加盖单位公章或者合同专用章后生效。
4. 合同签订日期为 2025 年 月 日。
5. 本合同壹式 陆 份，甲方 肆 份，乙方 贰 份，具有同等法律效力。

（以下无正文）

甲方：

乙方：

代表签字：

法人代表签字：

经办人：

经办人：

日期： 年 月 日

日期： 年 月 日

合同附件 1：服务质量标准及维修内容

合同附件 2：清华大学学生公寓区土建小维修服务分项报价表（X 包）

第七部分 响应文件

所附表格中要求回答的全部问题和信息都必须正面回答。供应商提交的材料不退还。

除响应函、报价一览表、分项报价表、服务承诺一览表等需分包填写外，其他共性内容可不分包填写。

响应函（包号：第 1 包）

清华大学：

（供应商名称）授权（供应商代表姓名）（职务、职称）为本公司代表，参加贵方组织的（项目名称）竞争性磋商的有关活动，并对此项目进行报价。为此：

1、本公司报价见“报价一览表”。

服务时间及服务地点：完全响应磋商文件要求。

2、本公司承诺：自提交响应文件截止之日起算，响应文件有效期_____天，在此期限期满之前均具有约束力。

3、本公司承诺：接受磋商文件中《合同草案条款》，保证一旦中标忠实地执行双方所签订的合同，并承担合同规定的责任和义务。

4、本公司承诺：保证遵守磋商文件的规定。

5、本公司承诺：完全理解贵方不一定接受最低价的报价或其他任何报价。

6、本公司承诺：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。如果贵方需要，本公司愿意提供本公司所做承诺的证明材料。

7、本公司承诺：按照磋商文件的要求编制响应文件，并对本公司所提交的响应文件的真实性、合法性承担法律责任。

8、本公司承诺：采购人如需追加磋商文件所列服务的，在不改变合同其他实质性条款的前提下，按相同或更优惠的折扣提供服务。

9、与本公司有关的一切往来联络信息如下：

地址：

邮编：

电话：

传真：

供应商名称（盖单位公章）：

供应商代表（签字）：

日期： 年 月 日

响应函（包号：第 2 包）

清华大学：

（供应商名称）授权（供应商代表姓名）（职务、职称）为本公司代表，参加贵方组织的（项目名称）竞争性磋商的有关活动，并对此项目进行报价。为此：

1、本公司报价见“报价一览表”。

服务时间及服务地点：完全响应磋商文件要求。

2、本公司承诺：自提交响应文件截止之日起算，响应文件有效期_____天，在此期限期满之前均具有约束力。

3、本公司承诺：接受磋商文件中《合同草案条款》，保证一旦中标忠实地执行双方所签订的合同，并承担合同规定的责任和义务。

4、本公司承诺：保证遵守磋商文件的规定。

5、本公司承诺：完全理解贵方不一定接受最低价的报价或其他任何报价。

6、本公司承诺：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。如果贵方需要，本公司愿意提供本公司所做承诺的证明材料。

7、本公司承诺：按照磋商文件的要求编制响应文件，并对本公司所提交的响应文件的真实性、合法性承担法律责任。

8、本公司承诺：采购人如需追加磋商文件所列服务的，在不改变合同其他实质性条款的前提下，按相同或更优惠的折扣提供服务。

9、与本公司有关的一切往来联络信息如下：

地址：

邮编：

电话：

传真：

供应商名称（盖单位公章）：

供应商代表（签字）：

日期： 年 月 日

报价一览表（包号：第1包）

项目名称		
项目总价 (元/年)	人民币大写:	
	人民币小写:	
分项名称	分项总价 (元)	备注
人工费合计 (含人 员工资、五险一 金、福利等费用)		
利润		
税金		
.....		

说明:

1、报价一览表务必填写清楚，准确无误。

2、项目总价含所有费用，即依据磋商文件的内容、要求、标准以及国家、行业相关规定，对本项目综合费用的汇总报价，包括但不限于劳务支出、工资、利润、社会保险、劳保福利、税收、管理费、社会保险等。对于供应商没有填写的分项费用，采购人都将视为已包括在其他分项费用中并计入总价，供应商不得以任何形式再要求采购人进行支付。

3、分项报价可根据实际情况增加项目和内容，本表不够用可按相同格式加以扩展。

供应商名称（盖单位公章）：

供应商代表（签字）：

日期： 年 月 日

报价一览表（包号：第 2 包）

项目名称		
项目总价 (元/年)	人民币大写:	
	人民币小写:	
分项名称	分项总价 (元)	备注
人工费合计 (含人 员工资、五险一 金、福利等费用)		
利润		
税金		
.....		

说明:

1、报价一览表务必填写清楚，准确无误。

2、项目总价含所有费用，即依据磋商文件的内容、要求、标准以及国家、行业相关规定，对本项目综合费用的汇总报价，包括但不限于劳务支出、工资、利润、社会保险、劳保福利、税收、管理费、社会保险等。对于供应商没有填写的分项费用，采购人都将视为已包括在其他分项费用中并计入总价，供应商不得以任何形式再要求采购人进行支付。

3、分项报价可根据实际情况增加项目和内容，本表不够用可按相同格式加以扩展。

供应商名称（盖单位公章）：

供应商代表（签字）：

日期： 年 月 日

分项报价表（包号：第1包）

序号	维修项目	要求	说明	单位	工程量	单价	合价	备注
						(元)	(元)	
1	散水	缝隙密实、排水顺畅	回填土夯实，C20混凝土浇筑	M ²	50			
2	回填土	夯实平整	素土回填	M ³	30			
3	透水砖	牢固平整无松动	地砖松动、脱落、基层处理后贴原有透水砖	M ²	30			
		牢固平整无松动	地砖破损、基层处理后贴新透水砖	M ²	20			
4	水泥地面	平整、无起砂	清理基层，涂刷界面剂，采用水泥路面修补料	M ²	150			
5	石材台阶	粘贴牢固、平整	拆除破损石材台面，基层处理，安装同材质石材台面	M ²	8			
6	遮阳棚	安装牢固	1、8mm厚阳光板； 2、拆除原遮阳棚面层，采用阳光板、铝合金压条固定。	M ²	40			
7	冰溜铲除	干净无遗留	冬季室外屋檐冰锥清除	项	1			
8	混凝土渗漏	无渗漏	墙面局部防水渗漏、采用针剂压力注浆处理；	kg	60			
			地下室墙面渗漏做渗透结晶处理。	M ²	70			
9	卫生间、淋浴间墙面防水	无渗漏	墙地面JS复合防水涂料2-3遍	M ²	400			
			管根剔凿基层防水修补	个	200			
			套管清理、柔性防水材料封堵	个	140			
			瓷砖缝清理、开槽、防水材料堵缝	M	160			
10	阳台雨罩屋面檐沟渗漏	无渗漏	清理、柔性防水修补	M ²	30			

序号	维修项目	要求	说明	单位	工程量	单价	合价	备注
						(元)	(元)	
11	瓷砖	规格、外型、颜色应与原有一致	瓷砖掉, 基层处理、粘贴原有瓷砖	M ²	80			
			基层处理、粘贴新瓷砖	M ²	400			
12	地砖	规格、外型、颜色应与原有一致	地砖掉, 基层处理、粘贴原有瓷砖	M ²	60			
			基层处理、粘贴新地砖	M ²	300			
13	踢脚砖	规格、外型、颜色应与原有一致	地砖掉、基层处理、粘贴原有瓷砖	M	600			
			基层处理、粘贴新踢脚砖	M	550			
14	地胶	规格、外型、颜色应与原有一致	铲除、清理、更换地胶	M ²	30			
15	房间、楼道、公共场所粉刷	工程符合工艺要求, 涂刷均匀, 不透底	墙面见新、不起底、基层处理后刷涂料	M ²	1100			
			起底、刮腻子、刷涂料	M ²	4500			
16	马桶	安装牢固, 无渗漏	拆除马桶	个	25			
			安装原有马桶	个	25			
			马桶管根做防水	根	25			
			换马桶密封圈	个	25			
17	吊顶	安装牢固, 平整	顶板整修、拆除后恢复安装	M ²	500			
			更换矿棉吸音板 1 块 60 CM×60CM	块	450			
			更换硅酸钙板 1 块 60 CM×60CM	块	260			
			更换铝扣板 1 块 30 CM ×30 CM	块	670			
			拆除原吊顶轻钢龙骨石膏板吊顶新作	M ²	30			
			拆除原吊顶轻钢龙骨矿棉板吊顶新作	M ²	40			
			拆除原吊顶轻钢龙骨铝方通吊顶新作	M ²	40			

序号	维修项目	要求	说明	单位	工程量	单价	合价	备注
						(元)	(元)	
18	更换纱窗	安装牢固、 纱面平整	更换纱网	M ²	300			
			更换纱窗(含框)	M ²	100			
			金刚纱	M ²	20			
19	蹲坑	安装牢固, 无渗漏	拆蹲坑	个	90			
			换皮碗	个	90			
			蹲坑安装四周做防水	个	90			
			换蹲坑不锈钢冲水管	根	150			
20	修门口	修补结实牢固 无裂缝	门框墙体掉角裂缝,挂铁丝网抹抗裂砂浆、刮腻子、刷涂料	M	200			
21	雨水管线更换	安装牢固、 排水畅通, 无渗漏滴水	DN50(含管件、配件)	M	90			
			DN75(含管件、配件)	M	60			
			DN110(含管件、配件)	M	90			
22	门油漆	开启灵活、 安装牢固	拆卸、整修、安装	樘	20			
		均匀、不透底	油漆	樘	20			
23	木门更换	开启灵活、 安装牢固	实木复合门含五金	樘	3			
24	木地板	安装牢固、 平整	拆除破损木地板	M ²	20			
			安装新强化复合木地板	M ²	20			
25	隔墙	安装牢固、 平整	75轻钢龙骨、内填保温岩棉容重80g;双面单层石膏板	M ²	10			
26	卫生间淋浴间隔断	安装牢固、 平整	卫生间淋浴间隔断拆除更换	M ²	30			
			成品18mm厚铝蜂窝板淋浴隔断					
			原有隔断保护性拆除、恢复安装	M ²	50			
27	墩布池挂钩	安装牢固	镀锌角钢制作安装	个	30			

序号	维修项目	要求	说明	单位	工程量	单价	合价	备注
						(元)	(元)	
28	石材台面	安装牢固、平整	拆除破损石材台面，安装大理石台面	M ²	5			
29	打胶	平整顺直	水池、台面、马桶清理、铲除旧胶、打防霉玻璃胶	M	300			
			窗户周边清理铲除、打密封耐候胶	M	300			
			玻璃幕墙构件清理、铲除旧胶、打结构胶	m	60			
30	墙地面美缝剂	平整顺直	清理铲除、打美缝剂	m	70			
31	断桥铝窗户	安装牢固开启灵活	70系列断桥铝窗含五金安装	M ²	5			
32	护栏、扶手油漆	均匀不透底	清理、打磨、刷油漆	m	50			
33	人工服务	保障安全服从管理	管道堵塞疏通、阳台外檐水泥松动处理等零散用工	工日	70			
34	地漏更换	安装牢固、排水畅通，无渗漏滴水	包含拆除原地漏、防水涂刷处理、安装新不锈钢地漏DN75	个	20			
35	面盆	安装牢固	拆除破损面盆、安装同尺寸、材质面盆	个	3			
36	管道	安装牢固、排水畅通，无渗漏滴水	拆除原破损管，按原路由更换新铸铁管DN100	M	10			
			拆除原破损PPR管，按原路由更换新PPR管DN32	M	30			
			拆除原破损镀锌铁管，按原路由更换新镀锌铁管DN25	M	10			
37	淋浴刷卡器、花洒淋浴器(淋浴间)	安装牢固位置准确	保护性拆除	套	10			
			待其他工作完成后恢复					
项目总价(1-37项)：_____元(小写) _____元(大写)								

服务承诺一览表（包号：第1包）

序号	项目	内 容
1	紧急服务	_____ 分钟到场
2	工单完成率	一般工单_____天完成
3	特殊工单	疑难、工艺复杂工单 _____天完成
4	服务质保期	_____年
5	服务人员配置	服务管理人员_____人 一线工单服务人员_人
6	瓷砖	品牌为：（ ）（ ）（ ）或同档次
7	地砖	品牌为：（ ）（ ）（ ）或同档次
8	踢脚砖	品牌为：（ ）（ ）（ ）或同档次
9	房间、楼道、公共场所粉刷涂料	涂料品牌为：（ ）（ ）（ ）或同档次 腻子品牌为：（ ）（ ）（ ）或同档次
10	卫生间、淋浴间墙地面防水	防水品牌为：（ ）（ ）（ ）或同档次
11	吊顶	矿绵吸音板 60CM×60CM 品牌为：（ ）（ ） （ ）或同档次 硅酸钙板 60CM×60 CM 品牌为：（ ）（ ） （ ）或同档次 铝扣板 30CM×30CM 品牌为：（ ）（ ）（ ）或 同档次
12	雨水管线更换	（含管件、配件）品牌为：（ ）（ ）（ ）或 同档次

序号	项目	内 容
13	门油漆	品牌为：（ ）（ ）（ ）或同档次
14	木地板	强化复合木地板品牌为：（ ）（ ）（ ）或同档次
15	其它服务承诺	

注：服务承诺一览表中要求提供品牌的项目供应商可提供三个及以上同档次品牌。

分项报价表（包号：第2包）

序号	维修项目	要求	说明	单位	工程量	单价	合价	备注
						(元)	(元)	
1	散水	缝隙密实、排水顺畅	回填土夯实，C20混凝土浇筑	M ²	20			
2	回填土	夯实平整	素土回填	m ³	20			
3	透水砖	牢固平整无松动	地砖松动、脱落、基层处理后贴原有透水砖	M ²	30			
			地砖破损、基层处理后贴新透水砖	M ²	20			
4	水泥地面	平整、无起砂	清理基层，涂刷界面剂，采用水泥路面修补料	M ²	200			
5	石材台阶	粘贴牢固、平整	拆除破损石材台面，基层处理，安装大理石台面	M ²	8			
6	遮阳棚	安装牢固	8mm厚阳光板	M ²	10			
			拆除原遮阳棚面层，采用阳光板、铝合金压条固定					
7	冰溜铲除	干净无遗留	冬季室外屋檐冰锥清除	项	1			
8	混凝土渗漏	无渗漏	墙面局部防水渗漏、采用针剂压力注浆处理	kg	30			
			地下室墙面渗漏渗透结晶处理	M ²	30			
9	卫生间淋浴间墙地面防水	无渗漏	墙地面JS复合防水涂料2-3遍	M ²	400			
			管根剔凿基层防水修补	个	200			
			套管清理、柔性防水材料封堵	个	140			
			瓷砖缝隙清理、开槽、防水材料堵缝	M	160			
10	屋面树脂瓦	安装牢固	旧瓦拆除、更换合成树脂瓦	M ²	10			
11	阳台雨罩屋面檐沟	无渗漏	清理、柔性防水修补	M ²	30			

序号	维修项目	要求	说明	单位	工程量	单价	合价	备注
						(元)	(元)	
	渗漏							
12	瓷砖	规格、外型、颜色应与原有一致	瓷砖掉, 基层处理、粘贴原有瓷砖	M ²	80			
			基层处理、粘贴新瓷砖	M ²	300			
13	地砖	规格、外型、颜色应与原有一致	地砖掉, 基层处理、粘贴原有瓷砖	M ²	60			
			基层处理、粘贴新地砖	M ²	400			
14	踢脚砖	规格、外型、颜色应与原有一致	地砖掉、基层处理、粘贴原有瓷砖	M	600			
			基层处理、粘贴新踢脚砖	M	550			
15	地胶	规格、外型、颜色应与原有一致	铲除、清理、更换地胶	M ²	20			
16	房间、楼道、公共场所粉刷	工程符合工艺要求, 涂刷均匀, 不透底	墙面见新、不起底、基层处理后刷涂料	M ²	1100			
			起底、刮腻子、刷涂料	M ²	4400			
17	马桶	安装牢固, 无渗漏	拆除马桶	个	50			
			安装原有马桶	个	50			
			马桶管根做防水	根	50			
			换马桶密封圈	个	50			
18	吊顶	安装牢固, 平整	顶板整修、拆除后恢复安装	M ²	400			
			更换矿棉吸音板 1块 60 CM×60CM	块	450			
			更换硅酸钙板 1块 60 CM×60CM	块	260			
			更换铝扣板 1块 30 CM ×30 CM	块	670			
			拆除原吊顶轻钢龙骨石膏板吊顶新作	M ²	30			
			拆除原吊顶轻钢龙骨矿棉板吊顶新作	M ²	40			

序号	维修项目	要求	说明	单位	工程量	单价	合价	备注
						(元)	(元)	
			拆除原吊顶轻钢龙骨铝方通吊顶新作	M ²	40			
19	更换纱窗	安装牢固、纱面平整	更换纱网	M ²	350			
			更换纱窗(含框)	M ²	100			
			金刚纱	M ²	20			
20	蹲坑	安装牢固,无渗漏	拆蹲坑	个	90			
			换皮碗	个	90			
			蹲坑安装四周做防水	个	90			
			换蹲坑不锈钢冲水管	根	150			
21	修门口	修补结实牢固无裂缝	门框墙体掉角裂缝,挂铁丝网抹抗震砂浆、刮腻子、刷涂料	M	200			
22	雨水管线更换	安装牢固、排水畅通,无渗漏滴水	DN50(含管件、配件)	M	90			
			DN75(含管件、配件)	M	60			
			DN110(含管件、配件)	M	90			
23	门油漆	开启灵活、安装牢固	拆卸、整修、安装	樘	10			
		均匀、不透底	油漆	樘	10			
24	木门更换	开启灵活、安装牢固	实木复合门含五金	樘	3			
25	木地板	安装牢固、平整	拆除破损木地板	M ²	20			
			安装新强化复合木地板	M ²	20			
26	隔墙	安装牢固	75轻钢龙骨、内填保温岩棉容重80g;双面单层石膏板	M ²	10			
27	隔断	安装牢固	1.卫生间淋浴间隔断拆除更换	M ²	30			
			2.成品18mm厚铝蜂窝板淋浴隔断					
			原有隔断保护性拆除、恢复安装	M ²	50			
28	墩布池挂	安装牢固	镀锌角钢制作安装	个	30			

序号	维修项目	要求	说明	单位	工程量	单价	合价	备注
						(元)	(元)	
	钩							
29	石材台面	安装牢固平整	拆除破损石材台面，安装大理石台面	M ²	5			
30	打胶	平整、顺直	水池、台面、马桶清理、铲除旧胶、打防霉玻璃胶	M	300			
			窗户周边清理铲除、打密封耐候胶	M	300			
			玻璃幕墙构件清理、铲除旧胶、打结构胶	m	60			
31	墙地面美缝剂	平整、顺直	清理铲除、打美缝剂	m	70			
32	断桥铝窗户	安装牢固、开启灵活	70系列断桥铝窗含五金	M ²	5			
33	冬季窗户密封	严密平整	双层塑料膜密封	M ²	1700			
34	护栏、扶手油漆	均匀不透底	清理、打磨、刷油漆	m	50			
35	人工服务	保障安全服从管理	管道堵塞疏通、阳台外檐水泥松动处理等零散用工	工日	50			
36	地漏更换	无渗漏	包含拆除原地漏、防水涂刷处理、安装新不锈钢地漏 DN75	个	20			
37	面盆	安装牢固	拆除破损面盆、安装同尺寸、材质面盆	个	3			
38	管道	安装牢固、排水畅通，无渗漏滴水	拆除原破损管，按原路由更换新铸铁管 DN100	M	15			
			拆除原破损 PPR 管，按原路由更换新 PPR 管 DN32	M	30			

序号	维修项目	要求	说明	单位	工程量	单价	合价	备注
						(元)	(元)	
			拆除原破损镀锌铁管，按原路由更换新镀锌铁管 DN25	M	10			
39	淋浴卡、淋浴器、淋浴器（淋浴间）	安装牢固位置准确	保护性拆除	套	10			
			待其他工作完成后恢复					
项目总价（1-39项）：_____元（小写）_____元（大写）								

服务承诺一览表（包号：第2包）

序号	项目	内 容
1	紧急服务	_____ 分钟到场
2	工单完成率	一般工单_____天完成
3	特殊工单	疑难、工艺复杂工单 _____天完成
4	服务质保期	_____年
5	服务人员配置	服务管理人员_____人 一线工单服务人员_人
6	瓷砖	品牌为：（ ）（ ）（ ）或同档次
7	地砖	品牌为：（ ）（ ）（ ）或同档次
8	踢脚砖	品牌为：（ ）（ ）（ ）或同档次
9	房间、楼道、公共场所粉刷涂料	涂料品牌为：（ ）（ ）（ ）或同档次 腻子品牌为：（ ）（ ）（ ）或同档次
10	卫生间、淋浴间、墙地面防水	地面防水品牌为：（ ）（ ）（ ）或同档次
11	吊顶	矿绵吸音板 60CM×60CM 品牌为：（ ）（ ） （ ）或同档次 硅酸钙板 60CM×60 CM 品牌为：（ ）（ ） （ ）或同档次 铝扣板 30CM×30CM 品牌为：（ ）（ ）（ ）或 同档次
12	雨水管线更换	（含管件、配件）品牌为：（ ）（ ）（ ）或 同档次

序号	项目	内 容
13	门油漆	品牌为：（ ）（ ）（ ）或同档次
14	木地板	强化复合木地板品牌为：（ ）（ ）（ ）或同档次
15	其它服务承诺	

注：服务承诺一览表中要求提供品牌的项目供应商可提供三个及以上同档次品牌。

法定代表人授权委托书

清华大学：

本授权书声明：（填写供应商名称）法定代表人（填写法定代表人姓名、职务）代表本公司授权在下面签字的（填写供应商授权代表姓名、职务）为本公司的合法代理人，就贵方组织的（填写项目名称），以本公司名义处理一切与之有关的事务，其法律后果由我方承担。

代理人无权转让委托权。

本授权书于_____年_____月_____日签字生效，特此声明。

法定代表人签字：

被授权人（授权代表）签字：

供应商名称（加盖公章）：

（后附：授权代表身份证复印件）

商务文件

附件 1 企业法人营业执照或营业执照的复印件（加盖单位公章）

附件 2 财务状况报告

供应商是法人或其他组织的，应提供近两年来任意一年经会计师事务所出具的年度审计报告复印件（报告中须包括即资产负债表、利润表、现金流量表、所有者权益变动表及其附注），或其基本开户银行出具的针对本项目资信证明原件。

附件 3 社会保障资金缴纳记录及缴纳税收记录

提供递交响应文件截止时间前三个月内任意一个月的依法缴纳社会保障资金和税收的相关材料复印件（加盖单位公章）（供应商缴纳社会保障资金和纳税的入账票据凭证或缴费的银行单据或公司所在社保机构开具的证明等）。

附件 4 特殊资格要求中的企业资质、人员资质

附件5 郑重声明

清华大学：

在参与本次项目采购活动中，我单位承诺：

1、我单位参与采购活动前三年内在经营活动中没有因违法经营受到刑事处罚或者责令停产停业、吊销许可证或者执照、较大数额罚款等行政处罚（如果因违法经营被禁止在一定期限内参加采购活动，期限已经届满）。

2、不存在前期为采购项目提供整体设计、规范编制或者项目管理、监理、检测等服务后，再参加该采购项目的其他采购活动的情形。

3、没有为本项目提供采购代理服务。

4、没有为本项目提供代建服务。

若采购人或采购代理机构在本项目采购过程中发现我单位存在违反上述承诺的事项，我单位将无条件地退出本项目的采购活动，并承担因此引起的一切后果。

供应商名称(盖单位公章)：

供应商法定代表人或其授权代表签字：

日期：

注：供应商如存在上述情况，应如实列出。

附件 6 供应商控股股东名称、控股公司的名称和存在管理、被管理关系的单位名称说明

说明：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，不得参加同一合同项下的政府采购活动。请务必对此情况进行说明。

(1) 供应商相关单位一览表

与供应商的负责人为同一人的其他单位名称	
1	(单位名称)
...
...
与供应商存在直接控股、管理关系的其他单位名称	
1	(单位名称)
...
...

注1：如供应商没有表中列示的相关单位，请填写“无”。

注2：单位负责人是指单位法定代表人或者法律、行政法规规定代表单位行使职权的主要负责人。

注3：控股关系是指单位或个人股东的控股关系，管理关系是指不具有出资持股关系的其他单位之间存在的管理与被管理关系。

(2) 供应商相关人员一览表

与采购人及采购代理机构下列人员存在利害关系	
1	(姓名、身份证号)
...
...

注1：如供应商没有表中列示的相关人员，请填写“无”。

注2：利害关系指存在下列之一情况的：

①参加采购活动前3年内，与供应商存在劳动关系；

②参加采购活动前3年内，担任供应商的董事、监事；

③参加采购活动前3年内，是供应商的控股股东或者实际控制人；

④与供应商的法定代表人或者负责人有夫妻、直系血亲、三代以内旁系血亲或者近姻亲关系。

供应商名称(盖单位公章)：

供应商法定代表人或其授权代表签字：

日期：

附件 7 项目管理机构配备情况、职责

附件8 项目经理简历表

项目名称：

姓名		性别		年龄	
职务		职称		学历	
相关工作时间			担任项目经理年限		
已完成项目情况					
甲方	项目名称	项目规模	职务	服务期限	备注

供应商名称（盖单位公章）：

供应商代表（签字）：

日期： 年 月 日

★ 号条款（如有）响应表

项目名称：

序号	要求	响应情况 (满足/不满足)

供应商名称（盖单位公章）：

供应商代表（签字）：

日期： 年 月 日

主要技术要求和服务承诺偏离表

项目名称：

序号	磋商文件的条款	响应文件的条款	是否偏离

注：

1. 供应商应针对磋商文件中的要求，只须在本表上填写响应有偏离的条款，如无偏离，可不填写此表，视为供应商完全响应磋商文件的技术或服务条款。
2. 除磋商文件采购需求中的技术或服务需求以外，响应的产品和货物或服务有超出磋商文件要求的技术或服务内容，也可在本表列明。

供应商名称（盖单位公章）：

供应商代表（签字）：

日期： 年 月 日

残疾人福利性单位声明函（不属于残疾人福利性单位的供应商无需填写）

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：

主要技术和方案说明

针对磋商文件第五部分“采购需求”的要求，供应商编制的技术文件及服务方案。

采购文件要求或供应商认为必要的其他文件（如需）

鼓励制作响应文件封书脊（参考示例如下）

项目 编号
包号
供应 商单 位名 称