云南能投物业服务有限公司普吉项目
云冶生活区羽毛球馆承包
经营项目

竞争性谈判采购文件

采 购 人：云南能投物业服务有限公司

日　　期：2026 年 11 月 12 日

目录

第一章 竞争性谈判公告 3

1、谈判条件 3
2、项目概况 3
3、谈判申请人资格条件 3
4、谈判文件的获取 4
5、响应文件的递交 4
6、其他相关事宜 5
7. 联系方式 5
8. 行政监督单位：云南能投物业服务有限公司 5

第二章 谈判申请人须知 7

一、谈判申请人须知前附表 7
二、竞争性谈判须知 11

第三章 谈判程序及评审办法 16

一、谈判办法 16
二、评审工作程序 16
三、谈判内容 17
四、评审原则与评审办法 17
五、谈判小组 19
六、谈判评审纪律 19
七、无效报价情况说明 19
八、响应文件如果出现计算或表达上的错误，修正错误的原则如下： 19

第四章 服务需求 21

第五章 合同样式及主要条款 23

第六章 响应文件格式 36

第一部分 投标文件报价函部分格式 38
第二部分 投标文件格式 44
第三部分 投标文件技术部分格式 50
谈判最终报价及承诺表 53

第一章 竞争性谈判公告

1、谈判条件

云南能投物业服务有限公司普吉项目云冶生活区羽毛球馆承包经营项目，经采购人确认，采用竞争性谈判方式确定承包经营人，非政府采购项目，采购人为云南能投物业服务有限公司。本项目已具备采购条件，现进行竞争性谈判，欢迎符合资格要求的潜在谈判申请人参与竞争性谈判，竞争性谈判的流程及评审办法以发布的竞争性谈判采购文件规定为准。

2、项目概况

2.1 项目名称：云南能投物业服务有限公司普吉项目云冶生活区羽毛球馆承包经营项目。

2.2 项目地点：昆明市五华区王家桥云冶生活区（王家桥路 59 号）内“职工文体活动中心”地面一层羽毛球馆。

注：报价人需对本项目内容进行整体谈判报价，不得缺项或漏项，否则按未实质性响应询比采购文件处理。

2.3 项目期限：2027 年 1 月 1 日至 2028 年 12 月 31 日。服务期限届满后，采购人可根据业务实际需要，经采购人考核合格后，采购人有权与成交人延长服务时间，具体延长期限由采购人确定；若采购人不进行延期，服务期限到期后，合同自动终止，且采购人不承担任何违约及赔偿责任。

2.4 报价要求：年度最低控制价¥160000.00 元/年，两年最低控制总价¥320000.00 元/两年（含税价），低于此价格的报价为无效报价。(不包含承包租赁期间的物业服务费、水费、电费等相关费用）。

2.5本项目仅设一个标段。

3、谈判申请人资格条件

（1）在中华人民共和国境内合法注册，具有独立法人资质或其他组织，能够独立承担民事责任；**（报价人为企业（包括合伙企业）的，应提供有效的“营业执照”；报价人为事业单位的，应提供有效的“事业单位法人证书”；报价人是非企业机构的，应提供有效的“执业许可证”、“登记证书”等证明文件；报价人是个体工商户的，应提供有效的“个体工商户营业执照”；报价人是自然人的，应提供有效的自然人身份证明。分支机构参加投标的，应提供该分支机构或其所属法人/其他组织的相应证明文件；同时还应提供其所属法人/其他组织出具的授权其参与本项目的授权书（格式自拟，须加**

盖其所属法人/其他组织的公章）。

（2）具有良好的财务能力，经营状况良好，没有处于被责令停产、财产被接管、冻结、破产状态；**（报价人提供相关承诺书）**

（3）近三年内，在经营活动中没有重大违法记录（重大违法记录是指报价人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）的书面声明；**（报价人提供书面声明）**

（4）报价人在响应文件递交截止时间前未被列入“中国执行信息公开网”（https://zxgk.court.gov.cn/）失信被执行人名单，“信用中国”网站（https://www.creditchina.gov.cn/）重大税收违法失信主体及中国政府采购网（http://www.ccgp.gov.cn/）“政府采购严重违法失信行为信息记录”，投标人存在不良信用记录的，其响应文件将被拒绝。**（由采购人在开标后，登录相关网站查询，并将查询结果提交至评审小组）**

（5）“法定代表人或单位负责人为同一个的两个及两个以上法人，母公司、全资子公司及其控股公司，不得同时参与本次采购活动投标”及“相互间存在直接控股关系或间接控股关系或管理关系的两个及两个以上的公司，不得同时参与本次采购活动投标”。**（报价人提供相关承诺书）**

（6）本项目不接受联合体投标。

4、谈判文件的获取

采购文件随公告在“云南能投集团招采发布平台”发布，不再另行线下提供纸质采购文件，凡有意参与者可在2026年11月15日17时30分前以书面形式确认是否参加本次采购活动（格式见附件），同时需将确认函盖章后的电子版发送至电子邮箱1157928434@qq.com。在本公告规定的时间内未按上述要求发送电子邮件至指定邮箱者，不得递交响应文件或参加竞谈。

5、响应文件的递交

5.1 竞争性谈判响应文件递交的截止时间为：2026年11月18日上午14时30分，递交地址：云南昆明市西山区日新中路广福城写字楼3A层（4楼）云南能投物业服务有限公司，逾期送达的或者未送达指定地点的竞争性谈判响应文件，采购人不予受理。

5.2 竞争性谈判时间：同谈判响应文件递交截止时间。

5.3 竞争性谈判地点：同谈判响应文件递交地点。

5.4 参与谈判的申请人按报价文件递交顺序决定谈判顺序和谈判时间。

5.5 装订要求：谈判响应文件用 A4 幅面出版，竖向左侧装订（最终报价确认书无需装订，需单独携带至谈判现场填写），谈判响应文件正本要求逐页加盖公章。谈判响应文件的正本与副本应编制目录并分别装订成册，采用热熔胶装方式装订；文件装订应牢固，并逐页标注连续页码，否则，采购人对于谈判响应文件装订松散而造成的丢失或其他后果不承担任何责任。每本谈判响应文件建议采用双面打印。不按要求编制的文件有可能导致其谈判响应文件被拒绝。正本：壹份，副本：壹份，电子版本：壹份（签字盖章齐全的 PDF 格式扫描件，采用 U 盘存储）。

6、其他相关事宜

（一）本次评审以所报密封资料为依据。

（二）如果申请人未能在规定时间提交材料，视为贵公司放弃参与此次竞争性谈判。

（三）参与此次竞争性谈判的费用自理。

（四）其他未尽事宜请及时联系。

7. 联系方式

采购人：云南能投物业服务有限公司

地　址：云南昆明市西山区日新中路广福城写字楼 3A 层（4 楼）云南能投物业服务有限公司

联系人：罗老师

联系电话：18669038805

8. 行政监督单位：云南能投物业服务有限公司

招标采购监督联系人：李老师

招标采购监督电话：0871-63310980

云南能投物业服务有限公司

2026 年 11 月 12 日

附件：竞争性谈判参与确函

竞争性谈判参与确认函

云南能投物业服务有限公司：

我单位对贵公司云南能投物业服务有限公司普吉项目云冶生活区羽毛球馆承包经营项目竞争性谈判公告已知悉，我单位将按公告要求参加贵公司此项采购活动，并作出以下承诺：

1.我单位提供的相关服务不会构成对任何第三方的专利、版权、商标权、商业秘密等知识产权或其他财产权利的侵犯；我单位对服务期间知悉的涉及采购人发展战略、经营决策、企业管理、商业机密等内容进行严格保密；如有上述情况发生，责任由我单位承担。

2.我单位不属于与采购人存在利害关系可能影响采购公正性的法人、其他组织或者个人。

XX单位（单位盖章）

2026年11月X日

第二章 谈判申请人须知

一、谈判申请人须知前附表

条款号	条款名称	说明与要求
1.1.2	采购人	云南能投物业服务有限公司
1.1.3	代理机构	无
1.1.4	项目名称	云南能投物业服务有限公司普吉项目云冶生活区羽毛球馆承包经营项目
1.2.1	资金来源	自有资金
1.2.2	资金落实情况	已落实
1.3.1	项目地点及服务区域	见竞争性谈判公告“2 项目概况”。
1.3.2	项目期限	见竞争性谈判公告“2.3 服务期要求”。
1.3.3	报价要求	见竞争性谈判公告“2.4 服务要求”。
1.4.1	资格条件	见竞争性谈判公告“3 谈判申请人的资格条件”。
1.4.2	资格审查方式	资格后审
1.4.3	是否接受联合体谈判	不接受
1.10.1	预备会（答疑会）	无
1.10.2	谈判申请人提出问题的截止时间	文件开启前 3 天
1.10.3	谈判申请人书面澄清的时间	文件开启前 3 天
1.11	分包	不允许
1.12	偏离	谈判申请人可在竞争性谈判采购文件要求的条件上，作出正偏离的承诺
2.1.1	构成竞争性谈判采购文件的其他文件	采购人以书面形式发出的答疑书、补遗书或通知等。
2.2.1	谈判申请人要求澄清竞争性谈判采购文件的截止时间	文件开启前 3 天

条款号	条款名称	说明与要求
2.2.3	谈判申请人确认收到竞争性谈判采购文件澄清（答疑或补遗）、修改的时间	收到澄清（答疑或补遗）、修改后1天内
3.2.1	谈判报价方式	由谈判申请人按报价一览表要求自行报价。 本次报价均包含报价人可能发生的各种资源的投入及管理费、合理利润、税费等，结算时不因市场变化作任何调整，报价漏项视作优惠。
3.2.2	谈判控制价	年度最低控制价¥160000.00元/年，两年最低控制总价¥320000.00元/两年（含税价），低于此价格的报价为无效报价。（不包含承包租赁期间的物业服务费、水费、电费等相关费用）。
3.3	谈判有效期	为90日历天，从响应文件递交截止之日算起
3.4	是否允许递交备选方案	不允许
3.5.1	签字或盖章要求	应按照竞争性谈判采购文件要求的响应文件格式的要求，在法定代表人或授权代理人签字或盖章处签名或盖其私人印章；在谈判申请人盖章处盖单位公章。**正本要求逐页加盖公章，**
3.5.2	响应文件份数	一、文本文档：正本一份，副本一份。 二、电子标书：一份（U盘），完整的响应文件正本签章后的扫描件。 **三、未按照上述要求递交响应文件份数的视为不响应竞争性谈判采购文件，按废标处理。**
3.5.3	装订要求	不提倡豪华装帧，响应文件的正本与副本应分别装订成册，响应文件的正本与副本不得采用活页夹等可随时拆换的方式装订。响应文件应编制目录，并且逐页标注连续页码，否则，采购人对由于响应文件装订松散而造成的丢失或其他后果不承担任何责任。
4.1.2	密封要求	响应文件须密封，无破损。
4.2.2	递交响应文件地点	收件人：罗钰秀 地点：云南省昆明市西山区日新中路广福城写字楼3A层（4楼）云南能投物业服务有限公司 时间：2026年11月18日下午14时30分
4.2.3	是否退还 响应文件	否
4.3.1	响应文件提交的截止时间	同竞争性谈判邀请书提交响应文件截止时间
5.1.1	开启时间和地点	开启时间：2026年11月18日下午14时30分； 收件人：云南能投物业服务有限公司 地点：云南省昆明市西山区日新中路广福城写字楼3A层（4楼）云南能投物业服务有限公司

条款号	条款名称	说明与要求
5.1.2	竞争性谈判评审小组的组建	竞争性谈判评审小组构成：3人或3人以上的单数
5.1.4	评审办法	综合评分法
6.1.1	是否授权竞争性谈判评审小组确定成交单位	否 竞争性谈判评审小组按照评审办法推荐1-3名候选人。
6.4.1	投标保证金	为了避免因投标人在投标有效期内随意撤回、撤销投标和不按照招标文件要求提交履约保证金和签署合同等行为而给招标人造成损失，需收取投标保证金； 缴纳方式：通过网银、电汇等形式打款至项目专项账户 保证金金额：￥5000元（人民币伍仟元整） 缴纳时间：到账截止时间为竞争性谈判文件递交截止时间，到账时间以项目专项账户实际到账时间为准，未按时到账的保证金视为未提交； 开户名称：云南能投物业服务有限公司 开户银行：广发银行大商汇支行； 开户账号：132003516010004048； 注： 1、保证金缴纳、退还的具体操作，咨询项目负责人； 2、请在汇款时按完整的银行账号进行汇款并备注
7.1	需要补充的内容	（1）本招标文件中的所有条款，包括“合同条款及格式”是组成招标文件的实质性部分，谈判申请人是在充分理解了招标文件的所有条款后作出的投标决定，是对招标文件的实质性响应，谈判申请人成交后不得对招标文件实质性内容进行修改或质询，成交单位不得对“合同条款及格式”部分提出修改要求，否则采购人有权拒绝与之签订合同，取消其成交人资格，由此产生的一切后果全部由谈判申请人承担。 （2）构成本招标文件的各个组成文件应互为解释，互为说明；如有不明确或不一致，构成合同文件组成内容的，以合同文件约定内容为准；除招标文件中有特别规定外，仅适用于采购阶段的规定，按投标邀请书、谈判申请人须知、评标办法、投标文件格式的先后顺序解释；同一组成文件中就同一事项的规定或约定不一致的，以编排顺序在后者为准；同一组成文件不同版本之间有不一致的，以形成时间在后者为准。按本款前述规定仍不能形成结论的，由采购人负责解释。 （3）如谈判申请人为其他组织，本招标文件中的“法定代表人”按负责人理解。 **（4）在合同有效期内，本项目最终合计结算费用，一旦成交，不得以任何理由提出任何索赔或其它要求，采购人在项目实施过程中有权对成交单位进行考核，若考核不通过或较差的单位，采购人有权不予委托服务项目。**
25	需要补充的其他内容	
1）	纪律和监督：	

条款号	条款名称	说明与要求
		（1）对招标人的纪律要求 招标人不得泄漏招标投标活动中应当保密的情况和资料，不得与谈判申请人串通损害国家利益、社会公共利益或者他人合法权益。 （2）对谈判申请人的纪律要求 谈判申请人不得相互串通投标或者与招标人串通投标，不得向招标人或者评标委员会成员行贿谋取中标，不得以他人名义投标或者以其他方式弄虚作假骗取中标；谈判申请人不得以任何方式干扰、影响评标工作。 （3）对评标委员会成员的纪律要求 评标委员会成员不得收受他人的财物或者其他好处，不得向他人透漏对投标文件的评审和比较、中标候选人的推荐情况以及评标有关的其他情况。在评标活动中，评标委员会成员不得擅离职守，影响评标程序正常进行。 （4）对与评标活动有关的工作人员的纪律要求 与评标活动有关的工作人员不得收受他人的财物或者其他好处，不得向他人透漏对投标文件的评审和比较、中标候选人的推荐情况以及评标有关的其他情况。在评标活动中，与评标活动有关的工作人员不得擅离职守，影响评标程序正常进行。 （5）投诉 谈判申请人和其他利害关系人认为本次招标活动违反法律、法规和规章规定的，有权向有关行政监督部门投诉。对发现在本次招投标过程中存在的任何违规、违纪情况也可以向云南能投物业服务有限公司纪检委员举报，举报电话 0871-63310980。

二、竞争性谈判须知

（一）总则

1.1 项目概况

1.1.1 参考《中华人民共和国招标投标法》、《中华人民共和国政府采购法》、《政府采购竞争性谈判采购方式管理暂行办法》及省、市有关规定，本项目已具备采购条件。

1.1.2 采购人：见谈判申请人须知前附表。

1.1.3 代理机构：见谈判申请人须知前附表。

1.1.4 名称及概况：见谈判申请人须知前附表。

1.2 资金来源和落实情况

1.2.1 资金来源：见谈判申请人须知前附表。

1.2.2 资金落实情况：见谈判申请人须知前附表。

1.3 采购需求、工期要求和质量要求

1.3.1 采购需求：见谈判申请人须知前附表。

1.3.2 服务期要求：见谈判申请人须知前附表。

1.3.3 质量要求：见谈判申请人须知前附表。

1.4 谈判申请人资格条件

1.4.1 谈判申请人应具备承担资格条件：见谈判申请人须知前附表。

1.4.2 本项目的资格审查方式：见谈判申请人须知前附表。

1.4.3 本项目是否接受联合体谈判：见谈判申请人须知前附表。

1.5 费用承担

1.5.1 谈判申请人应承担其参加本谈判活动自身所发生的费用。

1.6 保密

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

1.7 语言文字

除专用术语外，与谈判有关的语言均使用中文。必要时专用术语应附中文注释。

1.8 计量单位

所有计量均采用中华人民共和国法定计量单位。

1.9 踏勘现场

本项目不组织踏勘。

1.10 谈判疑问

1.10.1 谈判申请人应在谈判申请人须知前附表规定递交问题的截止时间前，提交问题；采购人按谈判申请人须知前附表规定的时间和地点接收谈判申请人的所有问题，并澄清谈判申请人提出的问题。

1.10.2 谈判申请人应在谈判申请人须知前附表规定的时间前，以书面形式将提出的问题送达采购人，以便采购人在谈判申请人须知前附表规定的时间澄清并回答谈判申请人提出的问题。

1.10.3 采购人在谈判申请人须知前附表规定的时间内，将对谈判申请人所提问题的澄清，以书面方式通知所有购买竞争性谈判采购文件的谈判申请人。该澄清内容为竞争性谈判采购文件的组成部分。

1.11 分包

本项目是否允许分包：见谈判申请人须知前附表。

1.12 偏离

谈判申请人须知前附表允许谈判申请人偏离竞争性谈判采购文件某些要求的，偏离应当符合竞争性谈判采购文件规定的偏离范围和幅度。

（二）竞争性谈判采购文件

2.1 竞争性谈判采购文件的组成

2.1.1 竞争性谈判采购文件包括下列内容：

（1）竞争性谈判公告；

（2）谈判申请人须知；

（3）谈判程序及评审办法；

（4）合同样式及主要条款；

（5）响应文件格式；

根据本章第 1.10 款、第 2.2 款对竞争性谈判采购文件所作的修改，构成竞争性谈判采购文件的组成部分。

2.2 竞争性谈判采购文件的澄清和修改

2.2.1 参加谈判的谈判申请人应认真审核谈判文件，如有疑问的，谈判申请人可以在 “谈判申请人须知前附表”规定截止时间前以澄清函形式（加盖单位章）要求采购代理机构澄清，截止时间后送达的澄清要求概不接受。

2.2.2 采购代理机构将以书面形式答复所有购买谈判文件的谈判申请人（答复中不包含问题的来源）要求澄清的问题，其他澄清方式无效。

2.2.3 采购代理机构对已发出的谈判文件进行必要澄清或者修改的，将以书面形式通知所有购买谈判文件的谈判申请人，该澄清或者修改的内容为谈判文件的组成部分，对采购代理机构和谈判谈判申请人都有同等的约束力。

2.2.4 采购代理机构和采购人可以视采购具体情况，推迟递交响应文件截止时间，并将变更时间书面通知所有购买谈判文件的谈判申请人。

（三） 响应文件的编制

3.1 响应文件的组成

谈判申请人编写的响应文件应由下列部分构成，并按第六章“响应文件格式”要求填写。有关文件的提交如未特别注明需提供原件的，可提供复印件。

3.2 谈判报价

3.2.1 投标报价方式：见投标须知前附表。

3.2.2 投标报价应是完成投标须知前附表中招标范围和合同条款上所列工作范围及工作周期的全部工作内容的全部费用，不得以任何理由予以重复。

3.2.3 投标报价作为实施完成合同所必须的全部费用。其成交承包费费率，不因具体承担承包内容和工作量的调整而调整；结算时按实际完成（审核报告需通过采购人核验）中核定数额作为计费基数，按成交承包费费率进行结算，计费基数不重复计取。

3.2.4 本费用为实施完成合同委托内容所必须的全部费用，应包括：人工费、税收、利润和物价等一切因素，成交价即为合同价，在合同执行过程中不允许调整。

3.2.5 本项目设置招标控制价，招标控制价详见谈判申请人须知前附表，谈判申请人所报承包费不得高于文件公布的招标控制价。否则，属于重大偏差，视为对招标文件未作出实质性响应，按废标处理。

3.2.6 本项目谈判时允许进行二次报价，谈判申请人在规定的时间内提交二次报价。二次报价即最终报价，报价部分评审以谈判申请人二次报价为准，按签到顺序决定二次报价谈判顺序和谈判时间。

3.3 谈判有效期

3.3.1 在谈判申请人须知前附表规定的谈判有效期内，谈判申请人不得要求撤销或修改其响应文件。

3.3.2 出现特殊情况需要延长谈判有效期的，采购人以书面形式通知所有谈判申请人延长谈判有效期。谈判申请人同意延长的，应相应延长其谈判保证金的有效期，但不得要求或被允许修改或撤销其响应文件；谈判申请人拒绝延长的，其谈判失效，但谈判申请人有权收回其谈判保证金。

3.4 谈判货币

本项目谈判报价采用的币种为人民币。

3.5 资格审查资料

3.5.1 按竞争性谈判采购文件要求提供相关材料。

3.6 备选谈判方案

除谈判申请人须知前附表另有规定外，谈判申请人不得递交备选谈判方案。

3.7 响应文件的编制

3.7.1 响应文件应按第六章“ 响应文件格式”进行编写，如有必要，可以增加附页，作为响应文件的组成部分。其中，谈判报价函附录在满足竞争性谈判采购文件实质性要求的基础上，可以提出比竞争性谈判采购文件要求更有利于采购人的承诺。

3.7.2 响应文件应当对竞争性谈判采购文件有关服务期、付款方式、谈判有效期、服务质量要求、服务需求等实质性内容作出响应。

3.7.3 响应文件应用不褪色的材料书写或打印，并由谈判申请人的法定代表人或其委托代理人签字或盖单位章，响应文件封面、谈判报价函均应加盖谈判申请人印章并经法定代表人或其委托代理人签字或盖章。由委托代理人签字或盖章的在响应文件中须同时提交 响应文件签署授权委托书。委托代理人签字的，响应文件应附法定代表人签署的授权委托书，响应文件签署授权委托书格式、签字、盖章及内容均应符合要求，否则响应文件签署授权委托书无效。响应文件应尽量避免涂改、行间插字或删除。如果出现上述情况，改动之处应加盖单位章或由谈判申请人的法定代表人或其授权的代理人签字确认。签字或盖章的具体要求见谈判申请人须知前附表。

3.7.4 响应文件正本一份，副本份数见谈判申请人须知前附表。正本和副本的封面上应清楚地标记“正本”或“副本”的字样。当副本和正本不一致时，以正本为准。

3.7.5 响应文件的正本与副本应分别装订成册，并编制目录，具体装订要求见谈判申请人须知前附表规定。

（四）响应文件的提交

4.1 响应文件的密封和标识

4.1.1 谈判申请人应将所有响应文件正本和副本及电子U盘密封在一个封套里，并在响应文件上清楚地标明“正本”或“副本”。

4.1.2 在响应文件密封袋上应按照谈判申请人须知前附表的要求进行密封和标识。

4.1.3 如果响应文件没有按本谈判申请人须知的规定装订和加写标记及密封，采购人将不承担响应文件提前开封的责任。对由此造成提前开封的响应文件将予以拒绝，并退还给谈判申请人。

4.2 响应文件的递交

4.2.1 谈判申请人应在谈判申请人须知前附表规定的响应文件递交谈判截止时间前递交响应文件。

4.2.2 谈判申请人递交响应文件的地点：见谈判申请人须知前附表。

4.2.3 除谈判申请人须知前附表另有规定外，谈判申请人所递交的响应文件不予退

还。

4.2.4 采购人收到响应文件后，应请谈判申请人填写递交登记表及签到表。

4.3 响应文件提交的截止时间

4.3.1 响应文件的截止时间：见谈判申请人须知前附表。

4.3.2 采购人可按本须知第 2.2 条规定以修改补充通知的方式，酌情延长提交 响应文件的截止时间。在此情况下，谈判申请人的所有权利和义务以及谈判申请人受制约的截止时间，均以延长后新的谈判截止时间为准。

4.3.3 到谈判截止时间止，采购人收到的响应文件少于 3 个的，采购人将依法重新组织采购。

（五）谈判

5.1 谈判

5.1.1 采购人将在“谈判申请人须知前附表”规定的时间和地点进行谈判，谈判申请人的法定代表人或其委托代理人应按时参加。

5.1.2 谈判由谈判小组负责。谈判小组由采购人相关专业人员组成，成员人数应当为三人及以上单数。采购人可以委派纪检监察等相关人员进入谈判现场，对谈判工作实施监督。

5.1.3 谈判原则

参考《中华人民共和国招标投标法》、《中华人民共和国政府采购法》、《政府采购竞争性谈判采购方式管理暂行办法》及省、市有关规定，谈判小组成员按照客观、公正、谨慎的原则，根据谈判文件规定的评审程序、评审办法和评审标准进行独立评审。根据排名先后确定成交候选谈判申请人。

5.1.4 谈判程序及评审办法

（1）响应文件递交截止时间之后，采购人监督人员随机开启各响应文件。

（2）谈判小组对各响应文件进行初步评审（通过初步评审的响应文件才能进入详细评审及谈判）。

（3）谈判小组对进入详细评审的响应文件审定技术部分和商务部分。

（4）谈判小组按谈判申请人投标文件递交顺序分别与谈判申请人就响应文件的具体内容进行谈判及澄清。

（5）谈判申请人在规定时间内以书面形式递交谈判承诺及最终报价。

（6）谈判小组根据各竞争性谈判申请单位的《响应文件》、《谈判承诺及最终报价表》进行评审，按照综合评估打分根据谈判申请人最终得分由高到低推荐成交候选人，并向采购人提交“推荐候选人名单”。

谈判小组按照谈判申请人须知前附表规定的方法、因素、标准和程序进行谈判。

5.1.5 其它

根据规定，采用竞争性谈判采购方式采购的服务项目，在采购过程中符合要求的供应商只有 2 家的，且谈判小组评审认为投标人仍具有竞争能力，竞争性谈判采购活动可以继续进行。采购过程中符合要求的供应商只有 1 家的，采购人或者采购代理机构应当终止竞争性谈判采购活动，发布项目终止公告并说明原因，重新开展采购活动。

5.2 谈判过程的保密

5.2.1 在谈判中，谈判的任何一方不得透露与谈判有关的其他谈判申请人的资料、价格和其他信息。谈判开始后，直到授予谈判申请人合同止，凡是属于审查、澄清、谈判和比较的有关资料以及成交建议等均不向谈判申请人或其他人员透露。

5.3 出现下列情形之一的，项目谈判失败：

（1）出现影响采购公正的违法、违规行为的；

（2）谈判申请人的最终报价均超过了采购预算，采购人不能支付的；

（3）因重大变故，采购任务取消的。

项目谈判失败后，采购人应当将失败理由通知所有谈判申请人。

（六）成交结果

6.1 成交人的确定

6.1.1 除非谈判申请人须知前附表规定授权谈判小组确定成交单位，采购人从谈判小组推荐的成交候选人中确定成交单位。

6.1.2 采购人从评审报告提出的成交候选谈判申请人中，按照排序由高到低的原则确定成交谈判申请人。

6.2 成交通知书

6.2.1 成交人确定后，采购人向成交人发出成交通知书。

6.2.2 成交通知书是合同的一个组成部分。

6.2.3 采购人无义务向未成交人解释未成交原因和退回响应文件。

6.3 签订合同

6.3.1 采购人与成交谈判申请人应当在成交通知书发出之日起 15 日内，按照谈判文件确定的合同文本以及采购标的、服务期要求、质量要求等事项签订合同。如成交通知书发出之日起 15 日内，成交人未与采购人联系协商合同签订事宜，则视为自动放弃本次成交，采购人有权单方面终止成交人的成交资格，并重新组织竞争性谈判，所发生的一切法律和经济责任由成交人承担。

6.3.2 成交人因不可抗力或者自身原因不能履行合同的，采购人可以与排位在成交人之后第一位的成交候选谈判申请人协商签订合同，以此类推。也可以重新组织竞争性谈判。

6.3.3 合同履行中，采购人需追加与合同标的相同的服务的，在不改变合同其他条款的前提下，可以与谈判申请人协商签订补充合同，纳入最终结算。

6.4 履约保证金

6.4.1 履约保证金：见谈判申请人须知前附表。

6.4.2 签订合同后，如成交人不按双方签订合同约定履约，则没收其全部履约保证金，履约保证金不足以赔偿损失的，按实际损失赔偿。

第三章　谈判程序及评审办法

谈判程序及评审办法前附表

条款号		审查内容	审查标准
1	初步评审标准	资格条件	符合第二章“谈判申请人须知前附表”第1.4.1项规定。
		响应文件格式	符合谈判文件规定格式及内容，并盖单位章。
		响应文件份数	符合竞争性谈判文件规定的份数。
		谈判报价	只能有一个有效报价；谈判总报价不高于谈判控制价；
		其他要求	响应文件附有采购人不能接受的条件。
		废标条件	符合第三章“谈判程序及评审办法”附件中废标条件的规定

谈判程序和评审办法正文部分

一、谈判办法

1.参考《中华人民共和国招标投标法》、《中华人民共和国政府采购法》、《政府采购竞争性谈判采购方式管理暂行办法》及省、市有关规定，谈判小组成员按照客观、公正、谨慎的原则，根据谈判文件规定的评审程序、评审办法和评审标准进行独立评审。

二、评审工作程序

（1）谈判申请人全权代表向谈判小组递交响应文件

（2）按报价文件递交顺序决定谈判申请人谈判次序

（3）谈判小组审阅响应文件：

谈判小组依据谈判文件的规定，采购对响应文件的有效性、完整性和对谈判文件的响应程度进行审查，以确定是否对谈判文件的要求做出实质性响应。未对谈判文件做实质性响应的谈判申请人，不得进入具体谈判程序。资格评审标准详见“谈判程序及评审办法前附表”

谈判小组将按照最后得分由高至低推荐1至3名成交候选人，如最后得分相同时价格评审部分得分较高的优先推荐。如评审过程中符合要求的供应商只有2家的，且谈判小组评审认为投标人任具有竞争能力，竞争性谈判采购活动可以继续进行。

（4）谈判开始，与谈判申请人谈各项内容：

谈判小组所有成员集中与单一谈判申请人按照文件递交顺序决定谈判次序分别进行谈判。谈判小组可根据谈判申请人的报价，响应内容及谈判的情况，给予每个正在参加谈判的谈判申请人相同的机会。

①在谈判过程中，谈判小组可以根据谈判文件和谈判情况实质性变动采购需求中的服务要求以及合同草案条款，但不得变动谈判文件中的其他内容。实质性变动的内容，须经采购人代表确认。

②对谈判文件作出的实质性变动是谈判文件的有效组成部分，谈判小组应当及时以书面形式同时通知所有参加谈判的谈判申请人。

③谈判申请人应当按照谈判文件的变动情况和谈判小组的要求重新提交响应文

件，并由其全权代表签章。

（5）各谈判申请人进行报价：

谈判结束后，参加谈判的谈判申请人应当对谈判的承诺以书面形式确认，并由全权代表签章。

（6）由谈判小组采用综合评分法对提交最后报价的谈判申请人的响应文件和最后报价进行综合评分。

（7）确定成交谈判申请人。

三、谈判内容

采购项目的质量、价格、其他条件等内容。

四、评审原则与评审办法

4.1 评审原则

（1）本次谈判遵循公开透明、公平竞争、公正和诚实信用的原则。谈判小组成员按照客观、公正、审慎的原则，根据谈判文件规定的评审程序、评审办法和评审标准进行独立评审。未实质性响应谈判文件的响应文件按无效响应处理，并告知提交响应文件的谈判申请人。

（2）谈判小组应当根据综合评分情况，按照评审得分由高到低顺序推荐 1 名成交候选谈判申请人，并编写评审报告。

4.2 评审标准

参考《中华人民共和国招标投标法》、《中华人民共和国政府采购法》、《政府采购竞争性谈判采购方式管理暂行办法》及省、市有关规定，谈判小组成员按照客观、公正、谨慎的原则，根据谈判文件规定的评审程序、评审办法和评审标准进行独立评审。根据排名先后确定成交候选谈判申请人。

具体评审标准如下：

本办法采用综合评估打分法，评审时应先评报价标后评技术标及商务标，对通过资格评审的响应文件的报价、技术、商务部分分别按照百分制打分方法打分后，计算综合得分。

4.2.1 报价评审 （满分 40 分）

（1）所有评标价均为通过初步评审的谈判申请人的有效投标报价。

（2）本项目按投标人递交的最终年度服务费进行评审，所有谈判申请人有效报价中的平均价为基准价。

（3）报价得分评分标准：

序号	评分项目	评分标准
1	投标报价	1）当投标报价等于评标基准价时该项得 40 分； 2）其他投标报价与评标基准价相比，在报价基本分的基础上，每低于评审基准价 1%扣 1 分，扣完为止。（扣减分值中间值用插入法，小数点后保留两位。）
评标基准价的确定： 1. 竞谈报价中最高价为评标基准价；		

4.2.2 技术部分及商务部分评审（满分 60 分）

要素	评分项目	评分标准

要素	评分项目	评分标准
技术部分（50 分））	服务方案（30 分）	第一个档次（21-30 分）:供应商提交的服务方案科学合理、内容完整、针对性强，落地可行性高；保障措施详实、可行，能够充分满足使用方需求； 第二个档次（11-20 分）:供应商提交的服务方案合理、内容完整，针对性一般，具备一定可行性；保障措施合规合理，可满足使用方需求； 第三个档次（1-10 分）:供应商提交的服务方案框架基本合理，可行性一般；人员稳定性保障措施可行性不足，仅能基本满足使用方需求； 第四档次（0 分）:提供方案严重缺漏的。
	应急处理方案（10 分）	第一档（7-10 分）：应急处置方案及措施针对性强、可落地执行；工作部署全面合理，具备突发事件应急处置实操经验。 第二档（4-6 分）：应急处置方案、措施满足基础文件规定，但工作安排、管理制度、应急处置方案针对性偏弱，实操性不足。 第三档（1-3 分）：应急处置方案及措施框架基本完整，但管理制度、工作安排、处置举措、应急实操方案缺乏针对性与可操作性。 第四档：未提供的不得分。
	违约责任承诺评审（10 分）	(1)有完整的承诺且承诺具体可行的得 7-10 分； (2)有承诺，但承诺不具体，不完整得 1-6 分； (3)无承诺，得 0 分。
商务部分（10 分	企业类似业绩（10 分）	谈判人自 2024 年 1 月 1 日至今（按合同签订时间为准）有过 2 项类似业绩的得基本分 5 分，每多完成 1 个在基本分的基础上加 1 分，分值加满为止。（提供中标通知书或合同或业主证明等证明材料）

4.2.3 评分要求和统计分数原则

（1）谈判小组应首先对各谈判申请人的响应文件进行评审，并按竞争性谈判采购文件规定进行自主打分。

（2）技术部分评分中，各谈判小组成员应自主评分并签字确认。

4.2.4 最终得分：

Z= B+S+J

其中：

Z：指谈判申请人的最后得分；

B：指谈判申请人的报价部分得分；

S：指谈判申请人的商务部分得分；

J：指谈判申请人的技术部分得分；

谈判小组将按照谈判申请人的最后得分由高到低的顺序推荐第一至第三成交候选人。

各评审专家在充分审阅谈判申请人响应文件的基础上，按照评审标准对每个谈判申请人进行打分，评委打分的算术平均值为该谈判人的评议得分，评议标书得分相加合计为各谈判申请人的评审得分（小数点后保留 2 位有效数字），按评审得分由高到低顺序，取前三名为成交候选人，评审得分相同的情况下，按技术指标优劣顺序推荐排序。

4.2.5 评审结果

（1）除“谈判申请人须知”前附表授权直接确定成交谈判申请人外，谈判小组从质量和服务均能满足采购文件实质性响应要求的谈判申请人中，按照综合评估打分法，

根据谈判申请人最终得分由高到低的顺序推荐成交候选人。

（2）谈判小组完成谈判及评审后，应当根据评审记录和评审结果编写评审报告。评审报告应当由谈判小组全体人员签字认可。谈判小组成员对评审报告有异议的，谈判小组按照少数服从多数的原则推荐成交候选人，采购程序继续进行。对评审报告有异议的谈判小组成员，应当在报告上签署不同意见并说明理由，由谈判小组书面记录相关情况。谈判小组成员拒绝在报告上签字又不书面说明其不同意见和理由的，视为同意评审报告。

五、谈判小组

谈判小组由采购人指派的专业人员共同组成。

六、谈判评审纪律

5.1 谈判小组成员内部讨论的情况和意见必须保密，任何人不得以任何形式透露给谈判申请人或与谈判申请人有关的单位或个人；

5.2 在谈判过程中，谈判申请人不得以任何形式对谈判小组成员进行旨在影响谈判结果的私下接触，否则取消其谈判资格；

5.3 谈判小组采用以及与谈判有关的人员应当对评审情况和评审过程中获悉的国家秘密、商业秘密予以保密。

七、无效报价情况说明

响应文件有下列情形之一的，应当按照无效响应文件处理：

6.1 在规定的截止时间之后递交竞争性谈判采购文件的；

6.2 未按采购文件规定要求密封、签署、盖章的；

6.3 不具备采购文件中规定的资格要求的；

6.4 报价超过采购预算的；

6.5 未全部响应采购文件规定的实质性要求的；

6.6 不符合法律、法规规定的其他情形。

八、响应文件如果出现计算或表达上的错误，修正错误的原则如下：

（1）公布第一次报价时，响应文件中报价一览表内容与响应文件中明细表内容不一致的，以报价一览表为准。

（2）响应文件的大写金额和小写金额不一致的，以大写金额为准；

（3）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；

（4）单价金额小数点有明显错位的，应以总价为准，并修改单价；

（5）对不同文字文本响应文件的解释发生异议的，以中文文本为准。

（6）按上述修正错误的原则及方法调整或修正响应文件的报价，谈判申请人同意后，调整后的报价对谈判申请人起约束作用。如果谈判申请人不接受修正后的报价，视为未实质性响应竞争性谈判采购文件要求。

附件 A：废标条件

废标条件

A0. 总则

本附件所集中列示的废标条件，是本章“谈判程序及评审办法”的组成部分，是对第二章“谈判申请人须知”和本章正文部分所规定的废标条件的总结和补充，如果出现相互矛盾的情况，以本附件的规定为准。

A1. 废标条件

谈判申请人或其响应文件有下列情形之一的，其响应文件作否决投响应文件处理：

A1.1 有第二章“谈判申请人须知”第 1.3.3 项规定的任何一种情形的；

A1.2 有串通投标或弄虚作假或有其他违法行为的；

A1.3 不按谈判小组要求澄清、说明或补正的。

A1.4 在初步评审中，谈判小组认定谈判申请人的响应文件不符合评审办法前附表中规定的任何一项评审标准的；

A1.5 谈判申请人拒绝按谈判文件规定对价格进行修正的；

A1.6 谈判申请人不能合理说明、提供相关证明材料，被谈判小组认定谈判申请人以低于成本报价谈判的；

A1.7 谈判申请人递交两份或多份内容不同的响应文件，或在一份响应文件中对同一项目报有两个或多个报价，且未声明哪一个有效的；

A1.8 谈判申请人的谈判报价高于谈判控制价的；

A1.9 谈判申请人被采购人列入谈判申请人不良行为记录名单的；

A1.10 其他不符合谈判文件实质性要求的情况；

A1.11 违反相关法律、法规和规章的。

A1.12 未按照竞争性谈判文件递交响应文件份数的。

第四章 采购需求

一、采购地址

采购方同意将建盖位于昆明市五华区王家桥云冶生活区（王家桥路59 号）内“职工文体活动中心”地面一层羽毛球馆，室内面积1137 ㎡，承包予中标人经营。

二、费用支付及履约保证金

承包费按两个周期支付，承包人在承包合同签订后当日支付第一个周期（2027 年1 月1 日起至2027 年12 月31 日）承包经营费¥_____元（人民币：_____）；第二周期费用(2028 年1 月1 日起至2028 年12 月31 日)于2027 年12 月20 日支付¥ _____元（人民币：_____）。（不包含承包租赁期间的物业服务费、水费、电费等相关费用）为保证乙方合理并善意地使用经营房屋及开展经营活动，合同签订当天，乙方需交履约保证金，人民币20000 元（大写：贰万元整）本合同期满，乙方应于合同终止后 10 日内结清经营场所水、电、燃气、电梯使用费、物业服务费等全部应付费用，并完成承包期内销售的羽毛球各类预付卡退费，预收但未提供服务的卡内余额由乙方负责退还。前述事项办结后，甲方在 50 个工作日内无息退还履约保证金。乙方逾期未完成上述事项的，甲方有权从履约保证金中代为支付、退费；保证金抵扣后有剩余予以退还，不足部分甲方有权向乙方追偿，由此引发的投诉、索赔、诉讼等全部责任及损失均由乙方承担。

承包方承担承包经营期间场地的物业服务费（服务费标准按照0.8 元/平方米/月交纳）,物业服务费总价款为：¥21830.4 元（人民币：贰万壹仟捌佰叁拾元肆角）（1137 平米×0.8 元/平方米/月=909.6 元/月×24 个月=21830.4 元）。服务费按两个周期支付，承包人在承包合同签订后当日支付第一个周期（2027 年1 月1 日起至2027 年12 月31 日）物业服务费¥10915.2 元（人民币：壹万零玖佰壹拾伍元贰角），第二周期物业服务费(2028 年1 月1 日起至2028 年12 月31 日)于2027 年12 月20 日支付¥10915.2 元（人民币：壹万零捌佰壹拾伍元贰角）。(物业服务标准以双方签订的物业服务合同为准)

三、承包经营房屋情况：

室内设有6块标准羽毛球运动场地（871m²）、一间储物室（约40m²）、过道（170m²）、卫生间（56m²），合计面积1137m²。室内配套设施及物品（详见附件），承包方自承包之日起需对室内设施及物品妥善使用，定期维护保养，保养维护费由承包方承担。若在合同期内，所属设施设备及物品损毁、遗失，由承包方恢复配置，或按照市场价格将费用全额赔付采购方；

承包方所承包经营房屋用途仅限于从事羽毛球活动经营，不得做为：餐饮、足浴、桑拿、娱乐等污染和噪音较大及容易干扰周边居民生活环境和秩序的行业。不得擅自改变使用性质，不能存放危险物品。若因此所产生的后果，承包方承担全部责任。合同期内羽毛球馆须对采购方累计免费提供15天活动场地的使用；

承包方不得利用采购方房屋经营违反国家法律法规的项目活动。如有违反国家法律法规的经营活动，采购方可无条件收回场地及房屋，所造成的后果与采购方无关，承包方承担全部责任。

四、违约责任

承包方迟延支付承包经营费或迟延返还经营房屋及钥匙的，每逾期一日均应按月度承包费的5%向采购方支付违约金；

承包方提前退租，需以书面形式提前60日向甲方提出，退租后的承包经营费（未发生的年度承包经营费）甲方不予退还，承包方应按本合同承包经营费总额的10%向采购方支付违约金，费用（包含但不限于占地经营中所产生的水、电、物业服务费等）结清后，甲方于50个工作日内将履约保证金无息退还。

本合同因故解除或期满终止的，承包方应当按甲方要求限期清场、退场，且每逾期清场、退场一天，承包方应当按照月度承包费的5%/天的标准向采购方支付违约金。同时，承包方逾期15天仍未清场、退场的，采购方还有权自行或委托他人进行强制清场、退场，由此发生的费用由承包方承担，且采购方不对乙方承担任何责任；

第五章　合同样式及主要条款

（谈判申请人参与前应认真阅读本合同条款，如参与谈判的则视为同意本合同条款内容，采购人保留调整本合同内容的权利，合同格式仅供参考，以最终签订的为准）

合同编号：_____

羽毛球馆承包经营合同

甲方(发包人)：

法定代表人/负责人：
营业执照号：

地址：

电　　话：

乙方（承包人）：

法定代表人/负责人：
营业执照号：

地　　址：

电　　话：

依据《中华人民共和国民法典》及有关法律、法规规定，甲乙双方在平等、自愿的基础上，签订本合同。甲方同意将建盖位于昆明市五华区王家桥云冶生活区（王家桥路59 号）内“职工文体活动中心”地面一层羽毛球馆，室内面积 1137 ㎡，承包予乙方经营。甲、乙双方就承包经营的有关事宜达成一致，具体内容如下：

第一条 承包经营地点、面积

房屋地址：五华区王家桥路59号云冶生活区内“职工文体活动中心”地面一层羽毛球馆，面积1137平方米。

第二条 合同期限

本合同自2027年1月1日起至2028年12月31日止。

第三条 费用支付标准、付费方式、支付时间及履约保证金

1.本合同所涉及的费用货币单位均为人民币。

2.合同承包费为：_____元/两年（人民币：_____）

3.合同承包费价款构成明细：

_____元/年×2年=_____元

4.支付时间：承包费按两个周期支付，承包人在承包合同签订后当日支付第一个周期（2027年1月1日起至2027年12月31日）承包经营费¥_____元（人民币：____）；第二周期费用（2028年1月1日起至2028年12月31日）于2027年12月20日支付¥_____元（人民币：_____）。（不包含承包租赁期间的物业服务费、水费、电费等相关费用）

5.支付方式：网银转账支付

甲方收款信息

收款单位：

地址：

电话：

开 户 行：

帐 号：

6.甲方收取承包费后，应向乙方开具符合规定的正规票据。

7.乙方承担承包经营期间场地的物业服务费（服务费标准按照0.8元/平方米/月交纳），物业服务费总价款为：¥21830.4元（人民币：贰万壹仟捌佰叁拾元肆角）（1137平米×0.8元/平方米/月=909.6元/月×24个月=21830.4元）。服务费按两个周期支付，承包人在承包合同签订后当日支付第一个周期（2027年1月1日起至2027年12月31日）物业服务费¥10915.2元（人民币：壹万零玖佰壹拾伍元贰角），第二周期物业服务费（2028年1月1日起至2028年12月31日）于2027年12月20日支付¥10915.2元（人民币：壹万零捌佰壹拾伍元贰角）。（物业服务标准以双方签订的物业服务合同为准）

8.履约保证金

为保证乙方合理并善意地使用经营房屋及开展经营活动，合同签订当天，乙方需交履约保证金，人民币20000元（大写：贰万元整）本合同期满，乙方应于合同终止后10日内结清经营场所水、电、燃气、电梯使用费、物业服务费等全部应付费用，并完成承包期内销售的羽毛球各类预付卡退费，预收但未提供服务的卡内余额由乙方负责退还。前述事项办结后，甲方在50个工作日内无息退还履约保证金。乙方逾期未完成上述事项的，甲方有权从履约保证金中代为支付、退费；保证金抵扣后有剩余予以退还，不足部分甲方有权向乙方追偿，由此引发的投诉、索赔、诉讼等全部责任及损失均由乙方承担。

乙方收款信息：

开户行：

账号：

单位名称：

第四条 承包经营房屋情况、用途及保护

1.乙方承包经营房屋情况：

室内设有6块标准羽毛球运动场地（871m²）、一间储物室（约40m²）、过道（170m

²）、卫生间（56m²），合计面积1137m²。室内配套设施及物品（详见附件），乙方自承包之日起需对室内设施及物品妥善使用，定期维护保养，保养维护费由乙方承担。若在合同期内，所属设施设备及物品损毁、遗失，由乙方恢复配置，或按照市场价格将费用全额赔付甲方；

2. 乙方所承包经营房屋用途仅限于从事羽毛球活动经营，不得做为：餐饮、足浴、桑拿、娱乐等污染和噪音较大及容易干扰周边居民生活环境和秩序的行业。不得擅自改变使用性质，不能存放危险物品。若因此所产生的后果，乙方承担全部责任。合同期内羽毛球馆须对甲方累计免费提供15天活动场地的使用；

3. 乙方不得利用甲方房屋经营违反国家法律法规的项目活动。如有违反国家法律法规的经营活动，甲方可无条件收回场地及房屋，所造成的后果与甲方无关，乙方承担全部责任。

第五条 经营房屋修缮及添附

1. 经营房屋交付后，乙方因经营需要欲进行装修或修缮的，需事先征得甲方书面同意，其费用乙方自付，但不得破坏房屋结构及其他设施；

2. 乙方在不破坏房屋及其他设施原状前提下可自行添加设备；

3. 甲方因需收回房屋时，乙方无条件交回承包经营场地房屋，乙方所装修房屋费用甲方不予退回，同时乙方不得破坏房屋的结构和附属设施设备；

4. 本着房屋谁使用谁维护的原则，乙方在合同期内负责对所经营房屋及房屋内部设施设备进行安装更新与维修养护。

第六条 各项费用的缴纳

1. 合同期间，由于乙方原因导致经营房屋质量或其他设施、物品损毁，由乙方负责维修、恢复原状并承担全部费用；

2. 乙方使用房屋进行商业活动产生的其它各项费用由乙方自行承担；

3. 合同期间，乙方自行承担并交付所产生各项费用(包含但不限于水、电、燃气、电梯使用费、物业服务费等)，若因未按时交纳相关费用所产的后果由乙方自行承担。

第七条 房屋返还

合同期满或合同解除后，乙方应将合同期间所产生的各项费用结清，并做好资产清理和卫生清扫工作。合同期满或合同解除后当日返还承包经营房屋及其附属设施设备、物品。乙方在经营活动中添附的新物（设施设备除外）可由其自行收回。在合同解除后当日撤出其全部所属物品，否则甲方有权自行处理，并不承担任何责任。

第八条 甲方的权利义务

1. 甲方有权按照约定的金额和时间收取承包经营费；

2. 甲方应当按照约定将承包经营物交付乙方；

3. 甲方有权在不干预乙方正常经营活动的前提下，监督乙方对承包物的正常使用；

4. 合同期间，乙方应根据甲方管理区域内整体管理要求进行经营管理，如乙方违反相关规定，经甲方 2 次通知拒不整改的，甲方有权要求乙方撤场且不承担违约责任，并不予退还履约保证金。

第九条 乙方的权利义务

1. 乙方应当保证所经营商品或提供服务的质量，若达成销售，需做好售后服务工作。若因在乙方提供商品或服务质量问题与业主或第三人产生的纠纷及相关责任由乙方全部承担。

2. 乙方应保证经营行为的合法性(包括但不限于内容合法、装修、装饰及搭建合法)，如因上述事项存在违法行为被行政机关处罚的，由乙方承担全部责任，甲方有权单方解除合同，且不予退还已收款项。

3. 乙方应按照《安全生产及门前三包管理责任书》（附件 2）严格进行经营管理工作。若造成乙方工作人员及第三方人员意外伤亡事故及消防安全事故由乙方承担全部责任。

4. 乙方应做好合同期间的防盗工作，场地内物资等资产安全由乙方自行负责。

5. 乙方有权利在合同约定的期限内按照约定妥善使用经营房屋。按本合同约定的时间和数额向甲方支付承包费。合同期间的水电费用、物业费用等经营性支出由乙方自行

承担。

6. 乙方可以在不改变房屋结构的前提下，对房屋进行装修，但需经甲方书面同意。合同期满或解除后，乙方所装修房屋费用甲方不予退回，同时该装修未经甲方同意不得拆除。

7. 乙方在合同期间发现经营房屋出现非因乙方所致的墙体开裂、地基塌陷等重大安全隐患时，应及时通知甲方并采取相应措施。若因乙方造成重大安全隐患或事故，乙方需及时解决并承担全部责任，甲方不予承担任何责任。

8. 乙方保证合理使用房屋，负责场地的日常维护并承担费用，因乙方使用不当或破坏性使用房屋造成损坏的，由乙方负责修复并向甲方赔偿损失。

9. 未经甲方书面同意，乙方不得将所承包经营房屋进行分租、转租或以合作、联营等形式实际进行房屋的分租或转租。

10. 乙方未及时交纳承包经营费用，每逾期一天，则需按月度承包费的5%向甲方支付滞纳金。拖欠承包费用超过一个月，甲方有权收回该房屋，乙方须按实际承包日期交纳费用并承担违约责任。

11. 合同期内，所承包经营场地房屋及房屋内外消防安全、财产安全、治安秩序等安全责任及环境保护由乙方全部承担。

12. 乙方应根据国家疫情防控工作要求做好承包经营期间疫情防控工作，若因乙方防疫工作不到位及存在故意隐瞒、谎报、编造、乱报疫情相关信息，或者有其他妨碍疫情防控工作行为的由乙方承担全部责任。

第十条 合同解除

1. 有下列情形之一的，甲方有权在合同期满前书面通知乙方解除合同，并有权依法追究乙方违约责任及要求其承担全部赔偿责任。

1.1 乙方未经甲方书面同意，擅自将承包经营房屋转租、转让或转借，擅自改变房屋用途；

1.2 乙方保管不当或不合理使用导致房屋及附属物品损耗，或擅自对房屋进行改造；

1.3 乙方利用承租房进行任何违反法律活动、或损害公共和他人利益的；

1.4 乙方存在其他不符合合同约定或房屋用途的行为。

2. 如甲方需要收回经营房屋时，需提前一个月告知乙方，乙方须立即向甲方返还房屋及设施设备、物品等，恢复原状，无法恢复原状的须支付甲方因此遭受的损失，并支付已实际发生的承包经营费用及其他相关费用。

第十一条 违约责任

1. 乙方迟延支付承包经营费或迟延返还经营房屋及钥匙的，每逾期一日均应按月度承包费的5%向甲方支付违约金；

2. 违约金不足以抵付给甲方造成的损失，还应赔偿损失与违约金的差额部分；

3. 乙方知晓甲方承包经营房屋系托管资产，甲方对该房屋土地以及房屋状况不向乙方作任何承诺和保证，如因政策原因（如土地征用、政府收回、拆除、拆迁）或不可抗力因素导致乙方未能使用承租房屋的，甲方不承担任何违约责任；

4. 本合同因故解除或期满终止的，乙方应当按甲方要求限期清场、退场，且每逾期清场、退场一天，乙方应当按照月度承包费的5%/天的标准向甲方支付违约金。同时，乙方逾期15天仍未清场、退场的，甲方还有权自行或委托他人进行强制清场、退场，由此发生的费用由乙方承担，且甲方不对乙方承担任何责任；

5. 合同期间，若乙方违反本合同内相关规定，甲方有权即时终止合同并追究乙方相应责任，前期所缴纳的履约保证金不予退还。

6. 乙方提前退租，需以书面形式提前60日向甲方提出，退租后的承包经营费（未发生的年度承包经营费）甲方不予退还，乙方应按本合同承包经营费总额的10%向甲方支付违约金，费用（包含但不限于占地经营中所产生的水、电、物业服务费等）结清后，甲方于50个工作日内将履约保证金无息退还。

7. 本合同生效后，如乙方违约，甲方为维护权益，可以向乙方追偿一切费用（包括

但不限于律师费、诉讼费、保全费、鉴定费、差旅费）由乙方承担。

8. 其他违约责任本合同有约定的按照相关约定执行，本合同没有约定的按照《中华人民共和国民法典》的相关规定执行。

第十二条 不可抗力

若承包经营房屋因不可抗力损毁或造成的损失的，双方互不负责。

第十三条 保密条款

1. 甲乙双方应对本合同的内容承担保密义务，不得向任何第三方透露本合同的内容。任何一方违反保密义务，应承担因此给对方造成的实际损失；

2. 本合同协商、签署、履行过程中，任何一方应当知悉另一方的资料、文件以及其他信息，包括但不限于对方的知识产权、商业秘密等负担保密义务，不得向任何第三方透露上述资料、文件以及其他信息；

3. 甲乙双方的保密义务不因本合同的终止或解除而终止。

第十四条 其他

1. 本合同如有未尽事宜，经甲、乙双方共同协商，做出补充规定，补充规定与本合同具有同等效力；

2. 本合同的订立、效力、解释、履行及争议的解决，均受中国相关法律的保护和管辖；

3. 甲、乙双方在本合同执行过程中发生争议时，应尽量通过友好协商或调解解决，若协商调解不成，任何一方均可向房屋所在地人民法院提起诉讼。

第十五条 合同效力

1. 本合同经双方签字盖章后生效，具有同等法律效力。

2. 本合同一式肆份，甲方执贰份、乙方执贰份。

第十六条 附件

附件 1 羽毛球馆物品设备清单

附件2 安全生产及门前三包管理责任书

甲方（盖章）：　　乙方（盖章）：

法定代表人　　法定代表人

或委托代理人（签字）：　　或委托代理人（签字）：

签订时间：　年　月　日

附件 1

羽毛球馆物品设备清单

序号	物品名称	实物描述	单位	数量	备注
1	羽毛球场地塑胶	15m×1.78m×4.8mm	片	6	
2	收纳柜	1800mm×400mm×300mm×750mm	组	1	
3	收纳柜	900mm×750mm×400mm×300mm	组	1	
4	吧台	吧台/货柜	组	1	
5	实木凳	JB-01 1800mm×30mm×45mm	条	6	
6	推拉纱窗	730mm×1520mm、560mm×1095mm、820mm×1095mm、720mm×1443mm	扇	20	
7	折叠纱窗	730mm×1080mm、1015mm×1175mm、1190mm×1375mm、1010mm×1375mm、1100mm×1380mm、700mm×1365mm、730mm×1380mm	扇	24	
8	卷帘门	6m×3.5m	套	1	
9	烧水器+水机	30 升	台	2	
10	羽毛球网拉杆	场地现在用	个	8	
11	裁判椅	金属	把	5	
12	篮球架	玻璃钢液压	加	2	
13	液压升降机	液压	台	1	
14	藤编休闲桌	桌子	张	4	
15	藤编休闲椅	椅子	把	16	

附件 2

安全生产及门前三包管理责任书

为认真贯彻执行《消防法》、《安全生产法》，积极落实消防安全岗位责任，努力搞好群防群治，维护小区安全及业主良好生活环境，现确定_____（乙方）为云冶生活区内“职工文体活动中心”地面一层羽毛球馆区域安全生产及门前三包责任人/单位，物业管理服务方：云南能投物业服务有限公司高新分公司（甲方），与安全生产及门前三包责任人/单位：_____（乙方）共同签定安全生产及门前三包管理责任书：

一、区域责任范围：五华区王家桥路 59 号云冶生活区内“职工文体活动中心”地面一层羽毛球馆。

二、责任书期限：自 2027 年 1 月 1 日起至 2028 年 12 月 31 日止。

三、区域责任人/单位职责：

1. 乙方必须认真贯彻执行《中华人民共和国消防条例》及其实施细则和其他有关消防条例，将安全防火纳入生产管理和经营工作的一项重要内容；

2. 现场的消防安全，由乙方负责，甲方实施监督、协助乙方做好消防安全工作；

3. 乙方必须加强对其所属人员及下属员工的安全防火教育，通过消防培训，使所有人员在思想上对消防安全生产工作引起高度重视，使其了解各自岗位的火险特点和防火要求，并能熟练使用灭火器材，以确保区域及岗位作业的消防安全；

4. 乙方必须在现场配备标准灭火器，严禁在现场留宿，严禁堵塞消防通道；

5. 乙方必须严格执行各项消防安全管理法规和有关规定，加强对各级人员的消防安全生产管理，对违反消防安全生产管理法规和规定的各类行为坚决制止和及时纠正；

6. 乙方若违反消防安全管理规定，由此造成的一切后果由乙方全部承担，并严肃追究有关责任人，触及刑律的，要追究刑事责任；

7. 协助甲方做好消防工作，共同维护小区住宅/商铺防火安全工作；

8. 负责本区域内的防火工作，确保本区域的安全；

9. 协助甲方做好本小区公共场所的消防设备、设施维护及爱护消防器材；

10. 经常进行消防检查，改善消防安全条件，完善消防设施，把火灾事故消灭在萌芽中；

11. 楼道内消防设备不允许更改位置或拆除；

12. 所属电动车及非机动车辆停放至生活区电动车指定停放地点，在设有充电桩地点充电。不违规停放、不违规充电，若因违规停放、充电行为造成的经济损失及相关责任由乙方承担全部责任，甲方不承担任何责任；

13. 所属机动车辆停放至规定车位，若因乱停乱放或侵占消防通道行为引起的相关责任由乙方承担全部责任，甲方方不承担任何责任；

14. 严禁在公共区域、楼道堆放材料及物品；

15. 自觉维护生活区内的各种消防设施，不随便动用消防器材，发现损坏现象及时向物业客服中心报修或通知巡逻安全员；

16. 责任区域门前无垃圾杂物、无污水、无污垢、无油渍或严重积尘，遮阳棚规范、整洁，无破损。卫生设施完好整洁，无破损；

17. 协助物业公司对责任区域周边绿化绿化带内树木花草和绿化设施的管护，及时清理门前花坛内的垃圾杂物，不攀树折枝，采摘花朵，不得在树干、树枝上钉钉子和乱挂杂物等；

18. 禁止在生活区内乱挂晒、乱占道、乱堆放、乱张贴等影响市容秩序的行为，对其他行为人的乱停、乱靠、乱摆摊设点、乱挖掘等影响市容秩序的行为有监督、劝说和举报的责任等；

19. 经营、生产、工作结束时，关闭本责任区域内电源，锁闭门窗。乙方承担责任区域内人员、财产安全责任。因管理不善发生的消防、人身意外伤害或财产损失等事故，由乙方承担全部责任；

20. 若乙方行为导致甲方承担相应行政或民事责任的，乙方应当在甲方承担责任 7

日内将相应的处罚或赔偿款项支付甲方。

四、本责任书一式肆份，甲、乙双方各执贰份，自签定之日起生效。

甲方（盖章）：　　乙方（盖章）：

法定代表人　　法定代表人

或委托代理人（签字）：　　或委托代理人（签字）：

签订时间：　　年　　月　　日

第六章　响应文件格式

云南能投物业服务有限公司普吉项目云冶生活区羽毛球馆承包经营项目

响应文件

谈判申请人（盖章）：_____

法定代表人或委托代理人（签字）：_____

日　期：　　年　月　日

谈判报价一览表

项目名称：云南能投物业服务有限公司普吉项目云冶生活区羽毛球馆承包经营项目

序号	报价内容	竞争性谈判总报价（单位：元）
1	云南能投物业服务有限公司普吉项目云冶生活区羽毛球馆承包经营项目	报价¥：_____元/年（含税价）（大写：_____）， 两年总报价¥：_____元（含税价）（大写：_____）
2	服务期限	2027 年 1 月 1 日至 2028 年 12 月 31 日
3	其它承诺	

注：

1、“谈判总报价”项价格应与“开标（唱标）一览表”中谈判总报价一致。

2、投标报价为含税价，投标报价一律采用人民币报价。

3、此表放于谈判文件的首页。

谈判申请人（盖章）：_____

法定代表人或委托代理人（签字）：_____

时间：　　年　月　日

第一部分　投标文件报价函部分格式

一、法定代表人身份证明书

单位名称：_____

单位性质：_____

地　　址：_____

成立时间：_____年____月____日

经营期限：_____

姓名：_____性别：_____ 年龄：_____ 职务：_____

系_____（谈判申请人名称）的法定代表人。

特此证明。

法定代表人身份证复印件

谈判申请人（盖章）：_____

日期：_____年_____月_____日

二、法定代表人授权委托书

本人_____（姓名）系_____（谈判申请人）的法定代表人，现委托_____（姓名）为我方代理人。代理人根据授权，以我方名义签署、澄清、说明、补正、递交、撤回、修改_____（项目名称）投标文件、签订合同和处理有关事宜，其法律后果由我方承担。

委托期限：

代理人无转委托权。

谈判申请人（盖章）：_____

法定代表人（签字）：_____

身份证号码：_____

委托代理人（签字）：_____

身份证号码：_____

手机号码：_____

日期：_____年____月____日

注：附受委托人身份证复印件。

三、报价函

云南能投物业服务有限公司：

1. 我方已仔细研究了 _____（项目名称） 招标文件的全部内容，愿意以最终报价一览表的报价完成本项目，按合同约定实施和完成服务。

2. 我方承诺在投标有效期内不修改、撤销投标文件。

3. 如我方成交：

（1）我方承诺在收到成交通知书后，在成交通知书规定的期限内与你方签订合同。

（2）随同本报价函递交的报价函附录属于合同文件的组成部分。

（3）我方承诺在合同约定的期限内完成全部服务工作。

（4）我方承诺在合同约定期间，严格按照招标要求和合同约定认真履约，若存在未按要求和违约问题，将向采购人支付5万元的违约金，且采购人有权处追究相关责任及提前解除合同且不承担任何责任，如因此给采购人造成损失的，我方还需对给采购人造成的损失承担赔偿责任。

5. 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。

6. _____（其他补充说明）。

谈判申请人（盖章）：_____

法定代表人或委托代理人（签字）：_____

电话：_____

日期：_____年 ____月____日

四、关联企业情况声明

致：_____（采购人名称）

我公司郑重声明如下：

1．谈判申请人名称：_____（按营业执照的全称填写）

2．本公司的直接上级控股/管理单位和直接下级控股/管理单位情况：

直接上级控股/管理单位名称	对本单位的控股（出资）比例(%)	单位负责人	联系人及电话	单位地址
直接下级控股/管理单位名称	本单位控股（出资）比例(%)	单位负责人	联系人及电话	单位地址

3．属于同一直接上级控股/管理单位的其他兄弟单位情况：

直接上级控股/管理单位名称	对本单位控股（出资）比例(%)	单位负责人	联系人及电话	单位地址
其他兄弟单位名称	对该单位控股（出资）比例(%)	单位负责人	联系人及电话	单位地址

4．本公司高管人员在其他公司任职情况：

高管姓名	在本单位所任职务	在其他公司任职情况

我公司承诺：如未提供或未如实填写直接上级控股/管理单位和直接下级控股/管理单位，愿意接受由此带来的一切不良后果。

谈判申请人（盖章）：_____

法定代表人或委托代理人（签字）：_____

日期：_____年_____月_____日

关于不与关联企业共同参与本次采购活动的承诺书

致：云南能投物业服务有限公司

我公司郑重承诺如下：

我公司不存在“法定代表人或单位负责人为同一个的两个及两个以上法人，母公司、全资子公司及其控股公司，同时参与本次采购活动投标”及“相互间存在直接控股关系或间接控股关系或管理关系的两个及两个以上的公司，同时参与本次采购活动投标”的情形。

特此承诺。

谈判申请人（盖章）：_____

法定代表人或委托代理人（签字）：_____

日期：_____年_____月_____日

五、其他材料（若有）

谈判申请人认为还应提交的其他材料

第二部分　投标文件格式

一、谈判申请人基本情况表

<table>
<tr><td>谈判申请人名称</td><td colspan="6"></td></tr>
<tr><td>注册地址</td><td colspan="6"></td></tr>
<tr><td rowspan="2">联系方式</td><td>联系人</td><td colspan="2"></td><td>电 话</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td>邮政编码</td><td colspan="2"></td><td>电子邮件</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td>法定代表人</td><td>姓名</td><td></td><td>技术职称</td><td colspan="2"></td><td>电话</td><td></td></tr>
<tr><td>成立时间</td><td colspan="2"></td><td colspan="4">员工总人数：</td></tr>
<tr><td>营业执照号</td><td colspan="6"></td></tr>
<tr><td>基本账户开户银行</td><td colspan="6"></td></tr>
<tr><td>基本账户账号</td><td colspan="6"></td></tr>
<tr><td>经营范围</td><td colspan="6"></td></tr>
<tr><td>谈判申请人投资参股的关联企业情况</td><td colspan="6"></td></tr>
<tr><td>备　　注</td><td colspan="6"></td></tr>
</table>

二、营业执照或其他法定凭证复印件

三、资质证书副本复印件

四、财务状况

财务状况良好相关承诺

_____（谈判申请人全称）在此声明，我公司具有良好的银行资信和商业信誉，截止本项目开标前没有处于被责令停业、投标资格被暂停或取消、财产被接管、冻结、破产状态。

谈判申请人（盖章）：_____

法定代表人或委托代理人（签字）：_____

日期：　　年　　月　　日

五、信誉与合规情况承诺

致：云南能投物业服务有限公司

本单位_____（谈判申请人全称）郑重作出如下声明： 本单位近三年内，在经营活动中没有重大违法记录。 本声明所称重大违法记录，是指本单位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。

本单位对上述声明内容的真实性、合法性承担全部法律责任。如本声明内容存在虚假，本单位自愿承担由此产生的一切后果，包括但不限于取消报价资格、中标（成交）资格，承担相应违约责任。

承诺单位（盖章）：_____

法定代表人或委托代理人（签字）：_____

日期：　　年　　月　　日

六、其他材料

谈判申请人认为还应提交的其他材料

第三部分　投标文件技术部分格式

一、服务方案

格式自拟

二、应急处理方案

格式自拟

三、违约责任承诺

格式自拟

四、类似项目业绩

序号	项目名称	业主名称	服务内容及期限	项目规模	备注

附：1.自2024年1月1日至今企业类似业绩证明材料，证明材料为成交通知书或合同协议书。

五、谈判申请人认为还需提交的其它资料

格式自拟

附件 1

谈判最终报价及承诺表

致：云南能投物业服务有限公司

根据你方云南能投物业服务有限公司普吉项目云冶生活区羽毛球馆承包经营项目竞争性谈判文件，我方愿以服务费用最终报价人民币：_____元/年（含税价）（大写：_____），两年服务费总报价人民币：_____元（含税价）（大写：_____）为本项目的最后报价，如果成交，我单位将忠实地履行我方响应文件的承诺，承担我方应承担的全部责任和义务。

其他补充说明（若有）：

谈判申请人（盖章）：_____

法定代表人或委托代理人（签字）：_____

日期：　　年　　月　　日

注：1.最后报价承诺书不需要制作于电子响应文件中,核实后报由评审小组；

2.最后报价承诺书应单独打印，并加盖单位公章，于谈判结束后当场填报递交。