

河西区养老服务全域一体化智慧化提升 工程（二期）项目 招标文件

(项目编号：TGPC-2026-D-0529)

 天津市政府采购中心

2026.6

目 录

第一部分 投标邀请函

第二部分 招标项目需求

第三部分 投标须知

第四部分 合同条款

第五部分 投标文件格式

第一部分 投标邀请函

受天津市河西区养老服务中心委托，天津市政府采购中心以公开招标方式实施河西区养老服务全域一体化智慧化提升工程（二期）项目。现欢迎合格的供应商参加投标。

本项目为远程招投标，一律不接受纸质投标文件，只接受加盖投标人电子签章的电子投标文件（以通过天津公共资源电子签章客户端正确读取签章信息为准）。供应商参加投标前须办理CA数字证书（USBKEY）和电子签章。投标人须按本文件的规定在天津市政府采购中心招投标系统中提交网上应答并上传加盖投标人电子签章的电子投标文件（以通过天津公共资源电子签章客户端正确读取签章信息为准）。投标文件加盖1个有效电子签章即视同所有页均已盖章。

一、基本概况

（一）项目名称：河西区养老服务全域一体化智慧化提升工程（二期）项目

（二）项目编号：TGPC-2026-D-0529

（三）采购方式：公开招标

（四）项目属性：服务

（五）本项目不接受联合体参与。不接受联合体参与的，若有供应商组成联合体参与，视为无效投标。

（六）本文件售价：免费。

二、项目内容

包号	包名称	包最低限价	合同履行期限
1	河西区养老服务全域一体化智慧化提升工程（二期）	1.15亿元	合同规定的经营权起始之日起30年的经营期

投标人报价低于以上最低限价的，视为无效投标。

三、供应商资格要求（实质性要求）

（一）供应商应具备独立法人资格。

(二) 供应商应具备《中华人民共和国政府采购法》第二十二条第一款、《中华人民共和国政府采购法实施条例》第十八条和《市民政局关于进一步规范我市养老服务设施公建民营管理工作的通知》(津民发[2026]7号)规定的条件,提供以下材料:

1. 营业执照副本或事业单位法人证书或民办非企业单位登记证书或社会团体法人登记证书或基金会法人登记证书电子件或自然人的身份证明电子件,且上述执照或证书所载经营(服务)范围至少包含养老服务。

2. 提供《供应商资格声明函》(格式见附件2)

四、项目需要落实的政策

按照《财政部关于在政府采购活动中查询及使用信用记录有关问题的通知》(财库〔2016〕125号)的要求,根据开标当日解密截止时间“信用中国”网站(www.creditchina.gov.cn)、中国政府采购网(www.ccgp.gov.cn)的信息,对列入失信被执行人、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及其他不符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定条件的供应商,拒绝参与政府采购活动,同时对信用信息查询记录和证据进行打印存档。

五、参与本项目的步骤、时间与方式

(一) 参与本项目的时要求

序号	步骤名称	开始时间	截止时间	备注
1	获取招标文件	2026年6月1日	2026年6月8日	每日9:00至17:00(北京时间,法定节假日除外)。未按时获取招标文件的,不能参与本项目
2	网上应答(上传电子投标文件)	2026年6月1日9:00	2026年6月22日13:00	未按时完成网上应答或未按时上传电子投标文件的,视为无效投标。
3	开标解密	2026年6月22日13:00	2026年6月22日14:00	未按时完成开标解密的,视为无效投标。
4	网上开标公示	2026年6月22日14:00	2026年6月22日17:00	

(二) 参与本项目的方式要求

1. 供应商注册、CA数字证书(USBKey)领取、电子签章办理办法:

天津市政府采购中心网注册：登录天津市政府采购中心网 (<http://tjgpc.zwfwb.tj.gov.cn>) 首页点击“用户注册维护”，填写相关内容。天津市政府采购中心注册窗口联系电话：022-24538167。

CA数字证书 (USBKey) 领取及电子签章办理：参见天津市政府采购中心网 (<http://tjgpc.zwfwb.tj.gov.cn>) --服务指南--供应商注册、领取CA数字证书 (USBKey) 及电子签章制章的流程。

CA数字证书办理联系电话：400-0566-110或022-24538059。

电子签章办理联系电话：022-24538059。

2. 获取招标文件的方式

采用网上获取电子招标文件的方式，供应商应于规定的时间内使用天津数字认证有限公司发出的CA数字证书（原天津市电子认证中心发出尚在有效期内的CA数字证书仍可使用）登录天津市政府采购中心网（网址：<http://tjgpc.zwfwb.tj.gov.cn>）-”网上招投标” - “供应商登录” - “市级集采机构入口” 下载招标文件。

3. 网上应答（上传电子投标文件）方式

采用网上电子投标方式，投标人应于规定的时间内使用天津数字认证有限公司发出的CA数字证书（原天津市电子认证中心发出尚在有效期内的CA数字证书仍可使用）登录天津市政府采购中心网（网址：<http://tjgpc.zwfwb.tj.gov.cn>）-”网上招投标” - “供应商登录” - “市级集采机构入口” 进行网上应答及提交，并上传加盖投标人电子签章的电子投标文件（以通过天津公共资源电子签章客户端正确读取签章信息为准），否则视为无效投标。

网上应答帮助链接：

<http://tjgpc.zwfwb.tj.gov.cn/webInfo/getWebInfoListForwebInfoClass.do?fkWebInfoclassId=W008>

4. 开标解密方式

采用网上开标解密方式，投标人应于规定的时间内使用天津数字认证有限公司发

出的CA数字证书（原天津市电子认证中心发出尚在有效期内的CA数字证书仍可使用）登录天津市政府采购中心网（网址：<http://tjgpc.zwfwb.tj.gov.cn>）-”网上招投标”-“供应商登录”-“市级集采机构入口”完成开标解密，否则视为无效投标。

5. 网上开标公示方式

投标人可在规定时间内使用天津数字认证有限公司发出的CA数字证书（原天津市电子认证中心发出尚在有效期内的CA数字证书仍可使用）登录天津市政府采购中心网（网址：<http://tjgpc.zwfwb.tj.gov.cn>）-”网上招投标”-“供应商登录”-“市级集采机构入口”自行查看开标信息。

供应商应按以上步骤顺序、时间及方式要求参与本项目，否则视为不参与本项目。

六、现场考察、标前答疑会

本项目不组织现场考察，不组织标前答疑会。

七、代理机构信息

（一）代理机构名称：天津市政府采购中心

（二）代理机构地址：天津市河东区红星路79号二楼（邮编：300161）

（三）联系人：郭晓刚、王蓉蓉

（四）网址：<http://tjgpc.zwfwb.tj.gov.cn>

（五）对外办公时间：法定工作日9:00~12:00，14:00~17:00

（六）咨询服务电话：

1. 供应商注册咨询：022-24538167

2. CA证书和电子签章办理咨询：022-24538059

3. 采购文件咨询：022-24538319

4. 网上应答及解密操作咨询：022-24538309

八、招标人信息

（一）招标人名称：天津市河西区养老服务中心

(二) 招标人地址: 天津市河西区厦门路43号

(三) 招标人联系人: 冯老师

(四) 招标人联系电话: 022-28320599

九、质疑方式

供应商认为采购文件、采购过程和采购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, 按照本项目采购文件第三部分《投标须知》“8. 询问与质疑”的相关规定, 以书面原件形式针对同一采购程序环节一次性提出质疑, 否则不予受理。

招标人质疑受理:

1. 联系部门: 天津市河西区养老服务中心

2. 联系地址: 天津市河西区厦门路43号

3. 联系人: 冯老师

4. 联系方式: 022-28320599

十、公告期限

招标公告的公告期限为5个工作日。

十一、招标代理服务费

本项目向中标供应商收取招标代理服务费人民币40000元。

中标供应商应于中标公告发布之日起5个工作日内缴纳招标代理服务费, 缴费单位名称须与投标单位名称一致, 缴费时请注明项目编号及中标包号。

名称: 天津市公共资源交易中心

开户行及账号: 中国建设银行股份有限公司天津明华支行

1205 0162 4900 0000 0675

银行联行号: 105110039436

纳税人识别号: 1212 0000 MB1E 44809C

地址：天津市河东区红星路79号

缴费及申请开票系统：<http://pay.tjggzy.cn/>

缴费及开票咨询电话：022-24532012

2026年6月1日

第二部分 招标项目需求

加注“★”号条款为不允许偏离的实质性要求，经评标委员会判定任意一条加注“★”号的条款出现偏离，视为无效投标。

一、项目背景

当前，我国已进入中度老龄化阶段，积极应对人口老龄化、发展银发经济已上升为国家战略。天津市老龄化程度位居全国前列，截至2024年底，全市60岁及以上常住老年人口达353万人，占总人口的25.88%，其中河西区老龄化率超30%，已进入重度老龄化阶段，高龄化、失能化、空巢化特征凸显，高品质养老服务需求日益迫切。

为深入贯彻落实国家及天津市关于深化养老服务改革、发展银发经济的决策部署，河西区立足中心城区定位，将养老服务作为重要民生工程与民心工程，持续推进居家社区机构相协调、医养康养相结合的养老服务体系建设。近年来，河西区已建成45个居家养老服务中心，实现15分钟养老服务圈全覆盖，居家养老服务改革试点经验获全国推广。但随着老年群体对专业化、品质化、个性化养老服务需求升级，区域内高品质养老设施供给不足、存量资产利用效率不高等问题逐渐凸显，亟需通过盘活闲置资源补齐服务短板。

在此背景下，河西区坚持“不搞大拆大建、盘活存量资源”原则，启动养老服务全域一体化智慧化提升工程（二期），计划盘活区内6处、总面积约2.12万余平方米闲置房产设施，改造升级为高品质养老院。本项目既是落实积极应对人口老龄化国家战略、推动银发经济发展的重要举措，也是河西区优化养老服务供给、提升民生福祉、促进低效资产活化利用的关键实践，对完善区域养老服务体系、满足老年人高品质养老需求、推动养老事业与产业协同发展具有重要意义。

二、技术要求

★（一）投标人须承诺所提供的服务、人员及设备符合相关强制性规定。验收时招标人有权要求投标人出具所提供的服务、人员及设备符合上述规定的证明文件。

(二) 具体要求

1.需盘活的房产设施

序号	地址	面积m ²
1	天津市河西区黄埔南路2号	8611
2	天津市河西区洪泽路9号	3288.4
3	天津市河西区瑞江花园梅苑15楼西侧	2892.93
4	天津市河西区环湖东路5号、环湖东路18号	1727.44
5	天津市河西区黄埔南路6号	2285.43
6	天津市河西区环湖东路16号	2379.57

2. 服务要求

(1) 投标人服务内容包括为老年人提供生活照料、康复护理、精神慰藉、文化娱乐及其他服务。

(2) 计划设置床位不少于432张。

(3) 为有托养需求的老年人提供托养服务，以保障失能老年人为主。

(4) 保障承接民政特困供养、低保等困难老年人的床位数不少于总床位数的20%；在明确特困供养兜底床位数的基础上，护理型床位建设比例不低于70%。

(5) 为周边有需求的老年人提供配就餐、家政、文化娱乐等居家养老服务，视情为老年人开展日间托养服务、特色服务、志愿者服务等。

(6) 投标人需具有与运营管理机构规模和服务相适应的服务团队。

(7) ★投标人须提供承诺在合同期内，按照建筑、消防、食品安全、医疗卫生、特种设备等法律、法规和强制性标准开展服务活动的书面声明。

(8) ★投标人须提供在合同期内，投标人必须确保经营安全和消防安全，国家明令禁止行业、从事危化品、易燃易爆、洗浴中心、棋牌室，酒吧、会所等扰民商业项目均不允许经营的书面声明。

(9) ★投标人须提供在经营期内所需的供暖、供冷以及热水相关的设施设备须由投标人负责管理、维护、购置（其他设施设备以双方交接单确认的情况为准）的书面声明。

(10) 中标供应商应签订经营权转让合同之日起3年内完成全部装修改造，装修选材达到安全要求等级，充分考虑环保要求，设计风格全面体现适老化元素，设施设备增加智慧养老服务和智慧管理，并自行配备办公设施设备、养老服务设施器材和工作人员等，承担所有费用。

(11) 本项目涉及的建筑空间、场地和各类设施设备等（含医疗设施）只能用于养老服务和与养老服务相关的项目，不得改变用途。中标供应商不得利用服务设施的房屋、场地、设施开展与养老服务宗旨无关的活动，不得改变服务的性质和用途。

(12) 中标供应商在法律允许的范围内负责本项目的整体运营和经营管理，拥有独立的运营权力，拥有独立的财务、人事权，同时有义务承担社会保障职责，独立承担运营期间发生的一切法律、经济、安全、养老服务、医疗、用工等方面的全部责任，上述责任与招标人无关。

(13) 签订经营权转让合同后，本项目运营产生的水、电、气、暖、物业等以及公房管理费、设施的修缮和维护等费用均由中标供应商负责。中标供应商按照国家有关法律法规，聘用有资质的管理和服务人员，对开展的服务，需要取得相关资质的，由中标供应商按国家有关法律法规办理相关证照。

(14) 本项目运营期间，按法律法规和本文件规定招标人对中标供应商的建设情况进行评估；每年对运营情况进行监督检查和评估，监督检查或评估不合格的，招标人有权提前解除合同。

(15) 本项目运营期间，招标人支持中标供应商独立开展运营和管理，维护服务设施的良好公众形象，不干涉中标供应商的运营，但中标供应商运营违背养老服务宗旨、违反国家法律法规的除外。

(16) 诚信运营，善意履行合同，按照服务设施的职能定位开展服务，不得擅自解除合同以及擅自暂停或终止服务。若中标供应商擅自改变服务设施用途，出租、抵押、出借、改扩建服务设施房屋以及向任何第三方转让或变相转让服务设施经营权的，招标人有权提前解除协议，损失由中标供应商承担。

(17) 本项目运营期间，招标人有权利用服务设施开展由政府组织的为老服务活动，中标供应商应予以积极配合。

(18) 本项目运营期间，招标人依法对服务设施安全进行监管，定期进行检查，并对发现的安全隐患提出整改意见，督促整改。

(19) 本项目运营期间，中标供应商应服从招标人的业务监管和指导，配合招标人利用服务设施开展由政府组织的为老服务活动，对招标人指出的安全隐患及时进行整改。

(20) 中标供应商不得利用养老服务设施从事与养老服务无关的生产、销售、经营等活动，不得将养老服务设施出租、转包、设定担保和抵押、出售（包括由中标供应商投资购置的各类设施设备）、改扩建等。不得擅自向任何第三方转让或变相转让服务设施委托经营权，由此引起的一切经济和法律费用由中标供应商承担。

(21) 中标供应商应根据老年人的服务需求，合理安排服务人员、服务内容、服务时间，保证服务质量，做好服务记录和服务跟踪。同时，参照行业标准，合理制定服务收费标准，不得乱收费，并建立专门的服务档案和财务账簿。

(22) 本项目运营期间，中标供应商应妥善管理使用服务设施并自行进行维护，费用自担。

(23) 本项目运营期间，中标供应商应承担安全管理责任，必须严格执行各类安全管理和操作规范，预防公共安全和业务安全事故发生，按规定保管、使用养老服务配套设施，保证经营管理场所符合安保消防、卫生食品等安全要求，落实各类突发事件应急处置预案和安全管理主体责任，并承担经营管理期间所发生的一切经济、

法律和安全责任。

(24) 本项目运营期间，中标供应商应严格遵守《天津市安全生产条例》、《养老机构服务质量基本规范》、《养老机构护理服务管理规范》等相关文件要求进行管理。

(25) 中标供应商应采取有效措施防止老年人意外伤害发生，落实综合责任保险的投保工作，确保老年人的合法权益得到保障。

(26) 中标供应商应保障职工的合理工资待遇，按照国家规定为职工缴纳社会保险；应定期分别开展管理和服务人员业务知识和技能培训，努力提升服务品质 and 水平，保障入住老人获得优质服务。

(27) 中标供应商不得随意改变建筑结构，改变建筑结构的，需经有资质的机构进行安全性评估，并经甲方同意后，才能进行。

(28) 本项目运营期间，中标供应商应承担本项目所属房屋的维修责任，在建设维保期的，由建设单位负责维修。

(29) 招标人与中标供应商签订经营权转让合同后，合同即对双方具有法律约束力，双方均不得随意变更或解除。确需变更合同的，一方必须提前60日；确需解除合同的，一方必须提前90日正式书面向对方提出请求。双方在未达成一致意见并形成新的合同前，应履行原有合同。如需签订补充协议，补充协议与原合同具有同等法律效力。

(30) 本项目运营期间，若遇政府征收、国家政策调整或遇不可抗力等因素造成无法继续履行的，招标人有权收回房屋，本合同终止，损失由双方各自承担，互不承担违约或赔偿责任。

(31) 合同终止时，中标供应商不得以有装修投入、设施设备投入、老年人安置、员工安置等理由，拒绝将设施交回招标人，应在合同终止之日起15日内无条件腾空移交养老设施，妥善安置老人，制定安置方案，房屋内由中标供应商添置的设施、设备，中标供应商在交回设施时自行收回，不收回的，视为放弃所有权，招标人有权

进行处置。若中标供应商未在规定的时间内移交设施的，每逾期一日，按照每日1000元标准，向招标人支付逾期腾房违约金。

三、商务要求

(一) 报价要求

1. 投标报价以人民币填列。
2. 验收相关费用由投标人负责。

(二) 时间、地点要求

1. 时间要求: 合同规定的经营权起始之日起30年的经营期(特殊情况以合同为准)。
2. 服务地点: 天津市河西区(特殊情况以合同为准)。

(三) 付款方式

2026年6月底前，中标供应商一次性向招标人支付全部经营权转让费(特殊情况以合同为准)。

(四) 投标保证金和履约保证金

本项目不收取投标保证金和履约保证金。

(五) 验收方法及标准

按照合同的约定和现行国家标准、行业标准或企业标准对每一服务环节、安全标准的履约情况进行考核与验收。必要时，招标人有权邀请参加本项目的其他投标人或者第三方机构参与验收。参与验收的投标人或者第三方机构的意见作为验收书的参考资料一并存档。验收结束后，应当出具验收书，列明各项服务的考核验收情况及项目总体评价，由验收双方共同签署。

四、评分因素及评标标准

第一部分 价格 (20分)			分值
1	价格	(1) 投标报价 ((经营权转让费)) 低于 1.15 亿元的，投标无效，其他投标报价按以下公式进行计算。 (2) 投标报价得分= (投标报价/评标基准价) × 20 注: 满足招标文件要求且报价最高的投标报价为评标基准价。	20
第二部分 客观分 (20分)			分值

1	投标人业绩	完全按照以下要求提供投标人曾实施的养老服务业绩，提供的证明材料均不得遮挡涂黑，否则不予认定加分。 合同原件电子件。包括买卖双方名称及盖章、服务内容、合同金额、合同签订日期（应为2023年1月1日或以后）。 每个业绩2分，最多10分	10
2	投入的项目负责人评价	投入的项目负责人为投标单位正式员工，提供姓名、开标日前三个月中任意一个月的由投标单位为项目负责人缴纳社会保险证明电子件，否则不予认定加分。 (1) 项目负责人具备大本（或以上）毕业证书，提供合格的证书扫描件：3分，其他0分。 (2) 项目负责人具备2年（或以上）养老机构管理经验，提供加盖投标单位公章的项目负责人工作履历扫描件或加盖项目负责人曾服务的养老机构公章的证明材料扫描件，满足以上要求的3分，其他0分。	6
3	投标人承诺评价	承诺完全满足本文件“报价要求”、“时间地点要求”、“付款方式要求”和技术要求中非“★”号要求的：4分，其他0分。	4
第三部分 主观分 (60分)			分值
1	项目实施方案评价	至少包含针对本项目的运营规划、运营质量保障、运营标准、设施设备与适老化能力、应急处置、投诉处理等方面内容。 满足本文件要求，无瑕疵得满分； 方案内容每出现1处瑕疵减3分，最低0分。	15
2	内控方案评价	至少包含针对本项目的人力资源管理制度、安全管理制度、财务管理制度、行政管理制度、信息化管理制度等方面内容。 满足本文件要求，无瑕疵得满分； 方案内容每出现1处瑕疵减3分，最低0分。	15
3	人事管理方案评价	至少包含针对本项目的员工激励机制（薪酬、绩效、奖惩）、考勤方案、人员岗位职责等方面内容。 满足本文件要求，无瑕疵得满分； 方案内容每出现1处瑕疵减3分，最低0分。	15
4	人员培训方案评价	至少包含针对本项目的各岗位人员的岗位培训、业务知识培训、工作技能培训等方面内容。 满足本文件要求，无瑕疵得满分； 方案内容每出现1处瑕疵减3分，最低0分。	15
合计			100

主观分中所称“瑕疵”是指内容缺项、不完整或缺少关键点；非专门针对本项目或不适用本项目特性、套用其他项目内容；对同一问题前后表述矛盾；存在逻辑漏洞、科学原理或常识错误；不利于本项目目标的实现、现有技术条件下不可能出现的情形等任意一种情形。

第三部分 投标须知

A 说明

1. 概述

1.1 根据《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国政府采购法实施条例》等有关法律、法规和规章的规定，本采购项目已具备招标条件。

1.2 本招标文件仅适用于投标邀请函中所叙述项目货物和服务的采购。

1.3 参与招标投标活动的各方，对在参与招标投标过程中获悉的国家、商业和技术秘密以及其它依法应当保密的内容，均负有保密义务，违者应对由此造成的后果承担全部法律责任。

2. 定义

2.1 “招标人”指本次招标活动的采购单位。“采购代理机构”系指组织本次招标活动的机构，即“天津市政府采购中心”。

2.2 “投标人”和“供应商”系指响应招标、参加投标竞争的法人、其他组织或者自然人。

2.3 “货物”系指各种形态和种类的物品，包括原材料、燃料、设备、产品等；“工程”系指建设工程，包括建筑物和构筑物的新建、改建、扩建、装修、拆除、修缮等；“服务”系指除货物和工程以外的其他政府采购对象。

3. 解释权

3.1 本次招投标的最终解释权归为招标人、采购代理机构。

3.2 本文件未作须知明示，而又有相关法律、法规规定的，招标人、采购代理机构将对此解释为依据有关法律、法规的规定。

4. 合格的投标人

4.1 符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条供应商参加政府采购活动应当具备的条件及其他有关法律、法规关于供应商的有关规定，有能力提供采购标的的供

应商。

4.2 符合《投标邀请函》中关于供应商资格要求（实质性要求）的规定。

4.3 关于联合体投标

若《投标邀请函》接受联合体投标的：

(1) 两个以上的自然人、法人或者其他组织可以组成一个联合体，以一个供应商的身份共同参加政府采购。

(2) 联合体各方均应当符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条第一款规定的条件，根据采购项目的特殊要求规定投标人特定条件的，联合体各方中至少应当有一方符合《投标邀请函》规定的供应商资格条件（实质性要求）。

(3) 联合体各方之间应当签订共同投标协议并在投标文件内提交，明确约定联合体主体及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后，不得再以自己名义单独在同一合同项下投标，也不得组成新的联合体参加同一合同项下的投标。

(4) 下载招标文件时，应以联合体协议中确定的主体方名义下载。

(5) 联合体投标的，应以主体方名义提交投标保证金（如有），对联合体各方均具有约束力。

(6) 由同一专业的单位组成的联合体，按照同一项资质等级较低的单位确定资质等级。业绩等有关打分内容根据共同投标协议约定的各方承担的工作和相应责任，确定一方打分，不累加打分；评审标准无明确或难以明确对应哪一方的打分内容按主体方打分。

(7) 联合体中任意一方为中小企业的，该方应提供《中小企业声明函》。

(8) 联合体各方应当共同与招标人签订采购合同，就采购合同约定的事项对招标人承担连带责任。

4.4 关于关联企业

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，不得同时参加同一合同项下的投标。如同时参加，则评审时将同时被拒绝。

4.5 关于分公司投标

根据《市民政局关于进一步规范我市养老服务设施公建民营管理工作的通知》（津民发[2026]7号）的规定，本项目不接受分公司投标。

4.6 关于提供前期服务的供应商

为采购项目提供整体设计、规范编制或者项目管理、监理、检测等服务的供应商，不得再参加该采购项目的其他采购活动。

5. 合格的货物和相关服务

5.1 投标人对所提供的货物应当享有合法的所有权，没有侵犯任何第三方的知识产权、技术秘密等权利，而且不存在任何抵押、留置、查封等产权瑕疵。如有第三方向招标人提出侵犯其专利权、商标权或其它知识产权的主张，该责任应由投标人承担。

5.2 投标人提供的货物服务应符合招标文件要求，质量应当完全符合现行的国家标准、行业标准或地方标准。除《招标项目需求》有特殊规定外，投标人提供的货物应当是全新的、未使用过的。

5.3 投标人应当说明投标货物的来源地，如投标的货物非投标人生产或制造的，则交货时有义务提供其从合法途径获得该货物的相关证明。

5.4 系统软件、通用软件必须是具有在中国境内的合法使用权或版权的正版软件，涉及到第三方提出侵权或知识产权的起诉及支付版税等费用由投标人承担所有责任及费用。

6. 投标费用

无论投标过程中的做法和结果如何，投标人自行承担所有与参加投标有关的费用。

7. 信息发布

本项目需要公开的有关信息，包括招标公告、更正公告、中标公告、终止公告等与招标活动有关的通知，招标人、采购代理机构均将通过“天津市政府采购中心网 (<http://tjgpc.zwfwb.tj.gov.cn>) ”公开发布。投标人在参与本采购项目招投标活动期间，请及时关注上述媒体和天津市政府采购中心招投标系统“查看项目文件”的相关信息。因没有及时关注而未能如期获取相关信息，投标人自行承担由此可能产生的风险。

8. 询问与质疑

8.1 根据《政府采购质疑和投诉办法》（财政部令第94号）、《天津市财政局关于转发<财政部关于进一步加强政府采购需求和履约验收管理的指导意见>的通知》（津财采[2017]4号）的要求及委托代理协议的授权范围，针对采购文件的询问、质疑应当向招标人提出；针对采购过程、采购结果的询问、质疑应当向天津市政府采购中心提出。

8.2 询问

(1) 询问可以采取电话、当面或书面等形式。

(2) 招标人应当自收到供应商询问之日起3个工作日内作出答复，但答复的内容不得涉及商业秘密或者依法应当保密的内容。

8.3 质疑

(1) 提出质疑的供应商应当是参与所质疑项目采购活动的供应商。

(2) 供应商认为采购文件、采购过程和采购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，以书面原件形式针对同一采购程序环节一次性提出质疑，否则不予受理。

针对采购结果的质疑，供应商可通过天津市政府采购中心招投标系统“质疑”模块在线提出。

(3) 质疑函应当符合《政府采购质疑和投诉办法》（财政部令第94号）第十二条的规定，并按照统一格式提出（具体格式可参照天津市政府采购网 (<http://tjgp.cz.tj.gov.cn>)

“下载专区”中的“质疑函格式文本”)。质疑函应当明确阐述采购文件、采购过程、采购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,以便于有关单位调查、答复和处理。

(4) 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,招标人或天津市政府采购中心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,将上报天津市财政局政府采购处依法处理。

8.4 针对询问或质疑的答复内容需要修改采购文件的,其修改内容应当以政府采购网发布的更正公告为准。

9. 其他

本《投标须知》的条款如与《投标邀请函》、《招标项目需求》就同一内容的表述不一致的,以《投标邀请函》、《招标项目需求》中规定的内容为准。

B 招标文件说明

10. 招标文件的构成

10.1 招标文件由下述部分组成:

- (1) 投标邀请函
- (2) 招标项目需求
- (3) 投标须知
- (4) 合同条款
- (5) 投标文件格式
- (6) 本项目招标文件的更正公告内容 (如有)

10.2 除非有特殊要求,招标文件不单独提供招标项目使用地的自然环境、气候条件、公用设施等情况,投标人被视为熟悉上述与履行合同有关的一切情况。

10.3 加注“★”号条款为不允许偏离的实质性要求，经评标委员会判定任意一条加注“★”号的条款出现偏离，视为无效投标。

10.4 招标文件中涉及的参照品牌、型号仅起说明作用，并没有任何限制性，投标人在投标中可以选用其他替代品牌或型号，但这些替代要实质上优于或相当于招标要求。

10.5 除招标文件另有规定外，招标文件中要求的每一项产品只允许一种产品投标，每一项产品的采购数量不允许变更。

11. 招标文件的澄清和修改

11.1 投标截止前，招标人、采购代理机构需要对招标文件进行补充或修改的，招标人、采购代理机构将会通过“天津市政府采购中心网”以更正公告形式发布。

11.2 更正公告一经在“天津市政府采购中心网”发布，天津市政府采购中心招投标系统将自动发送通知至已获取招标文件供应商的“查看项目文件”，视同已书面通知所有招标文件的收受人。请参与项目的供应商及时关注更正公告，由此导致的风险由投标人自行承担，招标人、采购代理机构不承担任何责任。

11.3 更正公告的内容为招标文件的组成部分。当招标文件与更正公告就同一内容的表述不一致时，以最后发出的更正公告内容为准。

11.4 招标文件的澄清、答复、修改或补充都应由采购代理机构以更正公告形式发布，除此以外的其他任何澄清、修改方式及澄清、修改内容均属无效，不得作为投标的依据，由此导致的风险由投标人自行承担，招标人、采购代理机构不承担任何责任。

12. 答疑会和现场考察

12.1 招标人、采购代理机构召开答疑会的，所有投标人应按《投标邀请函》规定的时间、地点参加答疑会。投标人如不参加，其风险由投标人自行承担，招标人、采购代理机构不承担任何责任。

12.2 招标人、采购代理机构组织现场考察的，所有投标人按《投标邀请函》规定

的时间、地点参加现场考察活动。投标人如不参加，其风险由投标人自行承担，招标人、采购代理机构不承担任何责任。

12.3 招标人、采购代理机构在答疑会或现场考察中口头介绍的情况，除经“天津市政府采购中心网”以更正公告的形式发布外，不构成对招标文件的修改，不作为投标人编制投标文件的依据。

C 投标文件的编制

13. 要求

13.1 投标人应仔细阅读招标文件的所有内容，按招标文件要求编制投标文件，以使其投标对招标文件做出实质性响应。否则，其投标文件可能被拒绝，投标人须自行承担由此引起的风险和责任。

13.2 投标人应根据招标项目需求和投标文件格式编制投标文件，保证其真实有效，并承担相应的法律责任。

13.3 投标人应对投标文件所提供的全部资料的真实性承担法律责任，并无条件接受招标人、采购代理机构对其中任何资料进行核实（核对原件）的要求。招标人、采购代理机构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，按有关规定执行。

14. 投标语言及计量单位

14.1 投标人和采购代理机构就投标交换的文件和来往信件，应以中文书写，全部辅助材料及证明材料均应有中文文本，并以中文文本为准。外文资料必须提供中文译文，并保证与原文内容一致，否则投标人将承担相应法律责任。除签名、盖章、专用名称等特殊情形外，以中文以外的文字表述的投标文件，评标委员会有权拒绝其投标。

14.2 除招标文件中另有规定，投标文件所使用的计量单位均应使用中华人民共和国法定计量单位。

15. 投标文件格式

15.1 投标人应按招标文件中提供的投标文件格式完整填写。因不按要求编制而引起系统无法检索、读取相关信息时，其后果由投标人自行承担。

15.2 投标人可对招标文件全部采购包进行投标，也可只对其中一包或几包进行投标；若无特殊说明，每一包的内容不得分项投标，原则上按照整包确定中标供应商。

15.3 投标人根据招标文件的规定和采购项目的实际情况，拟在中标后将中标项目的非主体、非关键性工作分包的，应当在投标文件中载明分包承担主体，分包承担主体应当具备相应资质条件且不得再次分包。

15.4 如投标多个包的，要求按包分别独立制作投标文件。

15.5 投标文件（包括封面和目录）的每一页，从封面开始按阿拉伯数字1、2、3...顺序编制页码。

16. 投标报价

16.1 投标书、开标一览表等各表中的报价，若无特殊说明应采用人民币填报。

16.2 投标报价是为完成招标文件规定的一切工作所需的全部费用的最终优惠价格。

16.3 除《招标项目需求》中说明并允许外，投标的每一个货物、服务的单项报价以及采购项目的投标总价均只允许有一个报价，任何有选择的报价，招标人、采购代理机构均将予以拒绝。

17. 投标人资格证明文件

投标人必须提交证明其有资格进行投标和有能力履行合同的文件，作为投标文件的一部分。

- (1) 《投标邀请函》中规定的供应商资格要求（实质性要求）证明文件；
- (2) 若国家及行业对投标项目有特殊资格要求的，还须提供特殊资格证明文件；
- (3) 涉及本须知中“4. 合格的投标人”相关要求的，按其要求执行。

18. 技术响应文件

18.1 投标人须提交证明其拟提供的服务符合招标文件规定的技术响应文件，作为

投标文件的一部分。

18.2 上述技术响应文件可以是文字资料、图纸或数据，其内容应包括但不限于：

(1) 人力、物力等资源的投入以及服务内容、方式、手段、措施、质量保证及建议等。

(2) 货物主要技术性能的详细描述；

(3) 保证货物从招标人开始使用至招标文件规定的保修期内正常和连续运转期间所需要的所有备件和专用工具的详细清单，包括其现行价格和供货来源资料；

(4) 逐条对招标文件要求的技术规格进行评议，并按招标文件所附格式完整地填写《技术要求偏离应答表》，说明自己所投标的与招标文件要求的偏离情况。

19. 投标保证金

19.1 按照《招标项目需求》要求执行。

19.2 符合《政府采购货物和服务招标投标管理办法》和《中华人民共和国政府采购法实施条例》相关规定。

20. 投标有效期

20.1 投标有效期为提交投标文件的截止之日起60天。投标书中规定的有效期短于招标文件规定的，其投标将被拒绝。

20.2 特殊情况下，采购代理机构可于投标有效期满之前，向投标人提出延长投标有效期的要求。答复应以书面形式进行。投标人可以拒绝上述要求，但不被没收投标保证金。对于同意该要求的投标人，既不要求也不允许其修改投标文件，但将要求其延长投标保证金的有效期。

21. 投标文件的签署及规定

21.1 投标文件应按《招标项目需求》和《投标文件格式》如实编写，未尽事宜可自行补充。投标文件内容不完整、格式不符合导致投标文件被误读、漏读或者查找不到相关内容的，投标人自行承担由此产生的风险。

21.2 投标人按照《投标邀请函》的要求提交网上应答并上传加盖投标人电子签章的电子投标文件（以通过天津公共资源电子签章客户端正确读取签章信息为准）。

21.3 若上传加盖投标人电子签章的电子投标文件有修改，须于规定时间内重新提交电子投标文件。电子投标文件因模糊不清或表达不清所引起的后果由投标人自负。

21.4文件中的电子件指扫描件、电子证照、照片等形式电子文件；要求第三方出具的盖章件原件（如联合协议、分包意向协议、制造商授权书等），投标文件中应使用原件的电子件。

D 投标文件的网上应答和提交

22. 投标人须按《投标邀请函》规定提交网上应答并上传加盖投标人电子签章的电子投标文件（以通过天津公共资源电子签章客户端正确读取签章信息为准）。具体方式：使用天津数字认证有限公司发出的CA数字证书（原天津市电子认证中心发出尚在有效期内的CA数字证书仍可使用）登录天津市政府采购中心网（网址：<http://tjgpc.zwfwb.tj.gov.cn>）-“网上招投标”-“供应商登录”-“市级集采机构入口”提交网上应答并上传加盖投标人电子签章的电子投标文件（以通过天津公共资源电子签章客户端正确读取签章信息为准）。如有需要，投标人可于工作时间且在招标文件规定的截止时间前到天津市河东区红星路79号天津市政府采购中心窗口完成上述操作。

23. 制作和上传电子投标文件要求

23.1 投标人须下载天津市政府采购中心网-下载中心-《天津公共资源电子签章客户端安装包及使用说明》。

23.2 投标人须按照招标文件的规定制作电子投标文件，对所需提供的一切纸质材料进行扫描后加入电子投标文件，按照《天津公共资源电子签章客户端安装包及使用说明》规定的要求制作加盖投标人电子签章的电子投标文件（以通过天津公共资源电子签章客户端正确读取签章信息为准），并于投标截止时间前上传至天津市政府采购

中心招投标系统。

特别提醒:

(1) 由于投标人网络接入速率不可控等网络传输风险, 建议投标人在网上应答上传加盖电子签章的电子投标文件后, 对上传文件进行下载, 核对文件完整性, 如是否缺页少页、图片是否显示完整、签章是否有效等, 并按照《天津公共资源电子签章客户端安装包及使用说明》要求的文件检查方法进行检查, 确保投标文件上传准确、有效。

(2) 投标人应当按照天津公共资源电子签章客户端使用说明的要求使用电子签章客户端软件。不按本使用说明使用电子签章客户端软件, 或使用word等其它软件进行签章工作, 将会造成天津公共资源电子签章客户端无法读取签章信息, 并导致投标无效。

23.3 投标人须保证电子投标文件清晰, 便于识别, 如因上传、扫描、格式等原因导致评审时受到影响, 由投标人自行承担相应责任。

24. 投标人须承诺接受电子投标的方式, 并自行承担由此带来的废标、无效投标的风险。

25. 未按招标文件的规定提交网上应答和上传加盖投标人电子签章的电子投标文件 (以通过天津公共资源电子签章客户端正确读取签章信息为准) 的投标将被拒绝。

E 开标和评标

26. 开标解密和资格审查

26.1 投标人须于《投标邀请函》中规定的时间内使用天津数字认证有限公司发出的CA数字证书 (原天津市电子认证中心发出尚在有效期内的CA数字证书仍可使用) 登录天津市政府采购中心网 (网址: <http://tjgpc.zwfwb.tj.gov.cn>) - “网上招投标” - “供应商登录” - “市级集采机构入口” 完成开标解密。

26.2 由于投标人原因，没有在规定时间内进行网上开标解密，视为无效投标。

26.3 开标解密后，对开标结果进行网上公示，投标人报价为空、为零的将被视为无效投标。

26.4 开标解密后，投标代表人应保持电话畅通并具备相应的网络环境，随时准备接受评委的网上询标。

26.5 投标人须于规定时间内通过天津市政府采购中心招投标系统“询标解答”对评委的网上询标予以解答。如投标代表人被要求到评审现场答疑时，须携带身份证等有效证件原件，以备查验。

26.6 投标截止时间后，投标人不足3家的，不得开标。

26.7 开标解密后，招标人或采购代理机构应当依法对投标人的资格进行审查。资格审查合格的投标人不足3家的，不得评标。

27. 评标委员会

27.1 评标委员会成员由招标人代表和评审专家组成，成员人数应当为5人以上单数，其中评审专家不得少于成员总数的三分之二。

27.2 评标委员会负责审查投标文件是否符合招标文件的要求，并进行审查、询标、评估和比较。评标委员会认为必要时，可向投标人进行询标。

27.3 出现符合专业条件的供应商或者对招标文件作实质性响应的供应商不足三家，或投标人的报价均低于1.2亿元，或出现影响采购公正的违法、违规行为时，评标委员会有权宣布废标。

27.4 评标委员会负责完成全部评标工作，向招标人提出经评标委员会签字的书面评标报告。

28. 对投标文件的审查和响应性的确定

28.1 符合性检查。评标委员会依据法律法规和招标文件的规定，对投标文件的内容是否完整、有无计算错误、要求的保证金是否已提供、文件签署是否正确、实质性

要求等进行审查，确定每份投标文件是否实质上响应了招标文件的要求。

28.2 投标截止时间后，除评标委员会要求提供外，不接受投标人及与投标人有关的任何一方递交的材料。

28.3 实质上没有响应招标文件要求的投标文件，将被拒绝。投标人不得通过修改或撤回不符合要求的内容而使其投标成为响应性的投标。如出现下列情况之一的，其投标将被拒绝或中标无效：

(1) 投标文件未按招标文件的要求加盖电子签章的；

(2) 投标有效期短于招标文件要求的；

(3) 投标文件中提供虚假材料的；

(4) 不能满足招标文件中任何一条实质性要求或加注“★”号条款经评委会认定出现偏离的或经评标委员会认定未实质性响应招标文件要求的或投标内容不符合相关强制性规定的；

(5) 未按时进行网上解密或电子投标文件损坏、无效的；

(6) 投标报价低于1.2亿元；

(7) 存在串通情形的；

(8) 单位负责人或法定代表人为同一人，或者存在控股、管理关系的不同供应商，参加同一合同项下投标的，相关投标均无效；

(9) 其他法定投标无效的情形。

28.4 评标委员会对确定为实质上响应的投标进行审核，投标文件报价出现前后不一致的，修改错误的原则如下：

(1) 投标文件中开标一览表（报价表）内容与投标文件中相应内容不一致的，以开标一览表（报价表）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。

(5) 同时出现两种以上不一致的, 按照前款规定的顺序修正。修正后的报价经投标人确认后产生约束力, 投标人不确认的, 其投标无效。

28.5 评标委员会将要求投标人按上述修改错误的方法调整投标报价, 投标人同意后, 调整后的报价对投标人起约束作用。如果投标人不接受修改后的报价, 其投标将被拒绝。

29. 投标文件的澄清

29.1 澄清有关问题。为了有助于对投标文件进行审查、评估和比较, 评标委员会有权要求投标人对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作出必要的澄清、说明或者纠正。投标人有义务按照评标委员会通知的时间、地点指派投标代表人就相关问题进行澄清。

29.2 投标人澄清、说明、答复或者补充的电子文件, 加盖电子签章后上传至天津市政府采购中心招投标系统。

29.3 投标人的澄清、说明、答复或者补充应在规定的时间内完成, 并不得超出投标文件的范围或对投标内容进行实质性的修改。

29.4 澄清文件将作为投标文件的一部分, 与投标文件具有同等的法律效力。

30. 投标的评估和比较

评标委员会将根据招标文件确定的评标原则和评标方法对确定为实质上响应招标文件要求的投标进行评估和比较。

31. 评标原则和评标方法

31.1 评标原则

(1) 评标委员会应当按照客观、公正、审慎的原则, 根据招标文件规定的评审程序、评审方法和评审标准进行独立评审。

(2) 评标委员会发现招标文件存在歧义、重大缺陷导致评标工作无法进行，或者招标文件内容违反国家有关强制性规定的，应当停止评标工作，与招标人或者采购代理机构沟通并作书面记录。招标人或者采购代理机构确认后，应当修改招标文件，重新组织采购活动。

(3) 对招标文件中描述有歧义或前后不一致的地方，但不影响项目评审的，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。

31.2 评标方法

(1) 采用“综合评分法”的评标方法，具体评审因素详见《招标项目需求》。评标采用百分制，各评委独立分别对实质上响应招标文件的投标进行逐项打分，对评标委员会各成员每一因素的打分汇总后取算术平均分，该平均分为供应商的得分。

(2) 根据《中华人民共和国政府采购法实施条例》和《关于进一步规范政府采购评审工作有关问题的通知》（财库〔2012〕69号）的规定，评标委员会成员要依法独立评审，并对评审意见承担个人责任。评标委员会成员对需要共同认定的事项存在争议的，按照少数服从多数的原则做出结论。持不同意见的评标委员会成员应当在评审报告上签署不同意见并说明理由，否则视为同意。

(3) 按照《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）文件要求，对政府采购节能、环境标志品目清单内的产品实施优先采购和强制采购的评标方法。

(4) 评标委员会审查产品资质或检测报告等相关文件符合性时，应综合考虑行业特点、交易习惯、采购需求最本质原义等情况，而不应以投标文件中产品名称与招标文件产品名称是否一致作为审查的标准。

(5) 中标候选供应商产生办法：按得分由高到低顺序确定中标候选供应商；得分相同的，按投标报价由高到低顺序确定中标候选供应商；得分且投标报价相同的，按技术指标优劣顺序确定中标候选供应商，招标人或评标委员会经招标人授权后按中标

候选供应商顺序确定中标供应商。

(6) 根据《政府采购货物和服务招标投标管理办法》（财政部令第87号）第43条规定，如评审现场经财政部门批准本项目转为其他采购方式的，按相应采购方式程序执行。

32. 其他注意事项

32.1 在开标、投标期间，投标人不得向评标委员会成员或采购代理机构询问评标情况、施加任何影响，不得进行旨在影响评标结果的活动。

32.2 为保证定标的公正性，在评标过程中，评标委员会成员不得与投标人私下交换意见。在开、评标期间及招标工作结束后，凡与评标情况有接触的任何人不得透露审查、澄清、评价和比较等投标的有关资料以及授标建议等评标情况。

32.3 本项目不接受赠品、回扣或者与采购无关的其他商品、服务。

F 授予合同

33. 中标供应商的产生

33.1 招标人可以事先授权评标委员会直接确定中标供应商。

33.2 招标人也可以按照《中华人民共和国政府采购法》及其实施条例等法律法规的规定和招标文件的要求确认中标供应商。

34. 中标通知

34.1 中标公告发布同时，采购代理机构将通过天津市政府采购中心招投标系统以电子形式向中标供应商发出《中标通知书》（请使用天津数字认证有限公司发出的CA数字证书（原天津市电子认证中心发出尚在有效期内的CA数字证书仍可使用）登录天津市政府采购中心网（网址：<http://tjgpc.zwfwb.tj.gov.cn>） - “网上招投标” - “供应商登录” - “市级集采机构入口”，并从“供应商系统”的“查看项目文件”中获取）。《中标通知书》一经发出即发生法律效力。

35. 投标人可使用天津数字认证有限公司发出的CA数字证书（原天津市电子认证中心发出尚在有效期内的CA数字证书仍可使用）登录天津市政府采购中心网（网址：<http://tjgpc.zwfwb.tj.gov.cn>） - “网上招投标” - “供应商登录” - “市级集采机构入口”，并从“供应商系统”的“项目资审情况”中获取未通过资格审查的原因或从“供应商系统”的“查看排序和得分”中获取未中标人本人的评审得分与排序。

36. 签订合同

36.1 招标人与中标供应商应当在中标通知书发出之日起三十日内，按照招标文件确定的事项签订政府采购合同。合同文本请使用天津数字认证有限公司发出的CA数字证书（原天津市电子认证中心发出尚在有效期内的CA数字证书仍可使用）登录天津市政府采购中心网（网址：<http://tjgpc.zwfwb.tj.gov.cn>） - “网上招投标” - “供应商登录” - “市级集采机构入口”，并从“供应商系统”的“合同”中获取。

36.2 招标文件、中标供应商的投标文件及其澄清文件等，均为签订合同的依据，且为合同的组成部分。

37. 履约保证金

37.1 若《招标项目需求》规定须提交履约保证金的，中标供应商须按照规定要求提交履约保证金。

37.2 中标供应商未能按合同规定履行其义务，招标人有权没收其履约保证金。

38. 中标供应商拒绝与招标人签订合同的，招标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供应商，也可以重新开展政府采购活动。

39. 合同分包

39.1 未经招标人同意，中标供应商不得分包合同。

39.2 合同分包履行的，中标供应商就采购项目和分包项目向招标人负责，分包供应商就分包项目承担责任。

第四部分 合同条款

天津市河西区养老房产设施经营权转让协议

甲方 (委托方): 天津市河西区养老服务中心

法定代表人:

通讯地址: 天津市河西区厦门路43号

联系方式:

乙方:

法定代表人:

通讯地址:

联系方式:

根据《中华人民共和国民法典》、《天津市养老服务机构公建民营管理办法 (试行)》(津民规〔2022〕3号)等国家法律法规和文件规定,经甲乙双方充分协商,就委托运营有关事宜,达成协议如下:

一、项目基本情况

1. _____

2. 房屋为精装修,具体附属设施设备等见项目竣工资料。

二、项目内容及委托运营期限

1.甲方将_____委托给乙方整体运营。

2.乙方按照建设要求,在规定期限内完成_____的装修改造,并自行配备办公设施设备、养老服务设施器材和工作人员等,承担所有费用。

3.委托运营期限为__年。运营期合同签订之日起计算。

4.委托运营期满后,如乙方决定继续运营,需提前向甲方申请,经甲方同意后,方可继续使用,并重新签订协议。

三、建设、使用要求

_____的建筑空间、场地和各类设施设备(含医疗设施)只能用于养老服务和与养老服务相关的项目,不得改变用途。

四、运营管理

乙方在合法的范围内负责_____的整体运营和经营管理,拥有独立的运营权力,拥有独立的财务、人事权,同时有义务承担社会保障职责,独立承担运营期间发生的一切法律、经济、安全、养老服务、医疗、用工等方面的全部责任,上述责任与甲方无关。

签订委托运营协议后,_____运营产生的水、电、气、暖、物业等以及公房管理费、设施的修缮和维护等费用均由乙方负责。乙方按照国家有关法律法规,聘用有资质的管理和服务人员,对开展的服务,需要取得相关资质的,由乙方按照国家有关法律法规办理相关证照。

五、服务对象及内容

(一) 服务对象: 老年人

(二) 服务内容:

1. 为有托养需求的老年人提供托养服务,以保障失能老年人为主。

保障承接民政特困供养、低保等困难老年人的床位数不少于总床位数的20%;在明确特困供养兜底床位数的基础上,护理型床位建设比例不低于70%。

2. 为周边有需求的老年人提供配就餐、家政、文化娱乐等居家养老服务,视情为老年人开展日间托养服务、特色服务、志愿者服务等。

六、委托费用

该房屋委托经营权转让费_____元,乙方需2026年6月底前一次性支付给甲方。

七、甲方权利和义务

1. _____投入使用后,按法律法规和文件要求对乙方的建设情

况进行评估；每年对运营情况进行监督检查和评估，监督检查或评估不合格的，甲方有权提前解除合同。

2.运营期间，甲方支持乙方独立开展运营和管理，维护服务设施的良好公众形象，不干涉乙方的运营，但乙方运营违背养老服务宗旨、违反国家法律法规的除外。

3.善意履行合同，不得擅自解除合同。但乙方擅自改变服务设施用途，出租、抵押、出借、改扩建服务设施房屋以及向任何第三方转让或变相转让服务设施运营权的，甲方有权提前解除协议，损失由乙方承担。

4.甲方有权利用服务设施开展由政府组织的为老服务活动，乙方应予以积极配合。

5.依法对服务设施安全进行监管，定期进行检查，并对发现的安全隐患提出整改意见，督促整改。

八、乙方权利和义务

1.按照有关规定享受政府规定的扶持政策。运营协议期满后，同等条件下优先确定乙方为运营方。

2.乙方享有服务设施的人事、财务管理、运营自主权，并按国家法律法规和有关标准开展服务。但不得利用服务设施的房屋、场地、设施开展与养老服务宗旨无关的活动，不得改变服务的性质和用途。

3.乙方应服从甲方的业务监管和指导，配合甲方利用服务设施开展由政府组织的为老服务活动，对甲方指出的安全隐患及时进行整改。

4.乙方不得利用养老服务设施从事与养老服务无关的生产、销售、经营等活动，不得将养老服务设施出租、转包、设定担保和抵押、出售（包括由乙方投资购置的各类设施设备）、改扩建等。不得擅自向任何第三方转让或变相转让服务设施委托运营权，由此引起的一切经济和法律責任由乙方承担。

5.诚信运营，善意履行合同，按照服务设施的职能定位开展服务，不得擅自解除合同以及擅自暂停或终止服务。

6.乙方应根据老年人的服务需求，合理安排服务人员、服务内容、服务时间，保证服务质量，做好服务记录和服务跟踪。同时，参照行业标准，合理制定服务收费标准，不得乱收费，并建立专门的服务档案和财务账簿。

7.乙方运营期间，应妥善管理使用服务设施并自行进行维护，费用自担。

8.乙方在独立经营管理期间，承担安全管理责任，必须严格执行各类安全管理和服务操作规范，预防公共安全和业务安全事故发生，按规定保管、使用养老服务配套设施，保证经营管理场所符合安保消防、卫生食品等安全要求，落实各类突发事件应急处置预案和安全管理主体责任，并承担经营管理期间所发生的一切经济、法律和安全责任。

9.乙方在运营管理期间，应严格遵守《天津市安全生产条例》《重大事故隐患判定标准》《养老机构服务质量基本规范》《养老机构护理服务规范》(等相关文件要求进行管理。

10.乙方必须采取有效措施防止老年人意外伤害发生，落实综合责任保险的投保工作，确保老年人的合法权益得到保障。

11.乙方应保障职工的合理工资待遇，按照国家规定为职工缴纳社会保险；应定期分别开展管理和服务人员业务知识和技能培训，努力提升服务品质和水平，保障入住老人获得优质服务。

12. 乙方不得随意改变建筑结构，改变建筑结构的，需经有资质的机构进行安全性评估，并经甲方同意后，才能进行。

13. 乙方运营期间，承担_____所属房屋的维修责任，在建设维保期的，由建设单位负责维修。

九、合同的变更、解除或终止

1.本合同生效后即对双方具有法律约束力，甲、乙双方均不得随意变更或解除。确需变更合同的，一方必须提前60日；确需解除合同的，一方必须提前90日正式书面

向对方提出请求。双方在未达成一致意见并形成新的合同前，应履行原有合同。如需签订补充协议，补充协议与原合同具有同等法律效力。

2.本合同履行期间若遇政府征收、国家政策调整或遇不可抗力等因素造成无法继续履行的，甲方有权收回房屋，本合同终止，损失由双方各自承担，互不承担违约或赔偿责任。

3.本合同终止时，乙方不得以有装修投入、设施设备投入、老年人安置、员工安置等理由，拒绝将设施交回甲方，应在协议终止之日起十五日内无条件腾空移交养老设施，妥善安置老人，制定安置方案，房屋内由乙方添置的设施、设备，乙方在交回设施时自行收回，不收回的，视为放弃所有权，甲方有权进行处置。若乙方未在规定的时间内移交设施的，每逾期一日，按照每日1000元的标准，向甲方支付逾期腾房违约金。

十、违约责任

1.甲乙任何一方未能有效履行本合同约定条款导致__无法正常经营管理且使对方受到经济损失的，视同责任方违约，另一方有权解除本合同，造成的损失由责任方承担。

2.乙方在履行本合同期间发生下列情形之一行为时，甲方有权无条件解除本合同并要求乙方赔偿损失：

(1) 发现改变养老设施用途，利用_____从事非法活动，或违规超范围经营，或损害公共利益，或违反本合同约定。

(2) 乙方运营管理期间，有违反国家法律法规等、违背公序良俗的行为的。

(3) 运营期间，发生安全责任事故的，造成不良社会影响的。

十一、协议的生效

本协议自双方盖章之日起生效，至委托期满后自然失效。如意向继续运营，乙方须在协议到期前2个月主动提出书面申请，并另签协议，未提出书面续签申请，视为放

弃继续运营，甲方有权将服务设施运营权委托其他第三人，并有权接管服务设施。

如乙方不申请续签协议，又不移交养老设施的，应按照本协议约定承担逾期腾房违约责任。

在协议履行期间，甲乙双方法人如发生变更，不得变更本协议。

十二、通知与送达

各方的通讯地址以本协议中载明的为准，如任何一方发生地址、电话等的变更，应当及时通知对方，否则，一方向另一方依据本协议载明的地址所发出的任何通知、文件，视为有效送达。

十三、其他事宜

本协议如有未尽事宜，双方应本着地位平等、相互尊重的原则协商，及时作出补充规定，补充规定与本协议具有同等效力。本协议正本一式肆份，甲、乙双方各执贰份。

对协议产生争议的，双方应协商解决，协商不成的，应向合同履行地即养老设施所在地人民法院提起诉讼。

甲方 (盖章):

乙方 (盖章):

法定代表人:

法定代表人:

年 月 日

年 月 日

第五部分 投标文件格式

投标文件封面格式



投标文件

(加盖电子签章)

项目编号:

项目名称:

所投包号:

投标单位名称:

投标代表人姓名:

投标日期: 年 月 日

投标文件总目录
(投标人自行编制)

评分因素及评标标准页码检索

(需投标人按招标文件“评分因素及评标标准”中每个评分项逐项列明页码)

附件 1

投标书

致：天津市政府采购中心

根据贵方为天津市_____项目（项目编号：_____）的投标邀请，签字代表_____（姓名/职务）经正式授权并代表我公司_____（投标单位名称、地址）提交网上应答及上传加盖电子签章的投标文件。

据此函，签字代表宣布同意如下：

1. 我单位所报针对本项目 30 年经营期的经营权转让费为：

第一包，_____元（人民币），大写_____。

2. 我公司将按招标文件的规定履行合同责任和义务。

3. 我公司已详细审查全部招标文件，包括更正公告以及全部参考资料和所有附件。

我们认为全部招标文件（包括更正公告以及全部参考资料和所有附件）公平公正，无倾向性和排他性，我们完全理解并同意放弃对这方面有不明及误解的权利。

4. 我公司的投标有效期为开标之日起 60 天。

5. 我公司同意按照招标方要求提供的与投标有关的一切数据或资料，并声明投标文件及所提供的一切资料均真实有效。由于我公司提供资料不实而造成的责任和后果由我公司自行承担。

6. 我公司保证所投产品来自合法的供货渠道，若中标，则有义务向招标人提供其需要的有效书面证明材料。如果提供非法渠道的商品，视为欺诈，并承担相关责任。

7. 我公司已熟知贵中心关于本项目电子招投标的要求和规定，我公司完全响应本次招投标通过网上应答进行的方式，我方承诺投标数据以应答截止时间贵中心网络服务器数据库的记录为准，一切因网络通信或我方操作失误造成的应答数据错误或缺失均与贵中心无关，我方愿承担因此出现的任何风险和责任。

8. 我公司承诺完全符合《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国政府采购法实施条例》等法律法规规定，并随时接受招标人、采购代理机构的检查验证。在整个招标过程中，我公司若有违规行为，我公司完全接受贵中心依照相关法律法规和招标文件的规定给予处罚。

9. 我公司承诺未列入“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）失信被执行人、重大税收违法案件当事人名单，也未列入中国政府采购网（www.ccgp.gov.cn）政府采购严重违法失信行为记录名单，符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定的各项条件，具备履行合同所必需的设备和专业技术能力，投标截止日前3年在经营活动中没有重大违法记录。

10. 我公司若中标，本承诺将成为合同不可分割的一部分，与合同具有同等的法律效力。

11. 如违反上述承诺，我公司投标无效且接受相关部门依法作出的处罚，并承担通过相关媒体予以公布的任何风险和责任。

12. 我公司开票信息如下，此信息与我公司在税务局注册的信息一致：

纳税人识别号：

地址、电话：

开户行及账号：

开具发票类型：增值税专用发票 增值税普通发票

13. 我公司选择招标代理服务费发票领取方式（请自行选择以下任一方式并在相应□里划“√”）：

上门自取

到付邮寄

邮寄地址、邮编：

邮寄联系人、手机号码:

投标人名称:

日期: ____年__月__日

附件 2

供应商资格声明函

天津市政府采购中心:

我单位自愿参与本项目的招投标活动, 郑重承诺如下:

(一) 我单位具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度;

(二) 我单位依法缴纳税收和社会保障资金;

(三) 我单位具备履行合同所必需的设备和专业技术能力;

(四) 参加政府采购活动前 3 年我单位在经营活动中没有重大违法记录;

(五) 我单位不存在为本项目提供整体设计、规范编制或者项目管理、监理、检测等服务后, 再参加该采购项目的其他采购活动的情形。

(六) 与我单位存在“单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系”的其他单位信息如下:

序号	单位名称	相互关系类型
1		
2		
3		

上表未填写的, 视为不存在第 (六) 条所列情形

上述声明真实有效, 否则我单位承担全部责任和不利后果。

投标人名称:

日期:

附件 2-1: 招标文件第一部分供应商资格要求的证件

附件3

开标一览表

项目名称: _____

项目编号: _____

单位: 元

包号	服务名称	经营权转让费总价	备注
1	河西区养老服务全域一体化智慧 化提升工程 (二期)		30 年经营期

投标人名称:

日期: ____年__月__日

附件4

商务要求点对点应答表

项目名称: _____

项目编号: _____

包号: _____

序号	招标要求	投标应答	偏离说明	备注
(一) 报价要求				
(二) 时间、地点要求				
(三) 付款方式				
(四) 投标保证金和履约保证金				
(五) 验收方法及标准				

注:

1. 此表应按招标文件商务要求中的全部内容逐项进行应答, 未应答的, 视为不满足招标文件要求。

2. 不如实填写偏离情况的投标文件将视为虚假材料。

3. “招标要求”指招标文件中规定的具体要求, “投标应答”指投标文件的具体内容。

“偏离说明”指招标要求与投标应答之间的不同之处。

投标人名称:

日期: ____年__月__日

附件5

技术要求偏离应答表

项目名称: _____

项目编号: _____

包号: _____

我单位郑重承诺: 所提供的服务、人员及设备符合相关强制性规定。验收时招标人有权要求我单位出具所提供的服务、人员及设备符合上述规定的证明文件。除下表列出的偏离外, 与招标文件技术要求完全一致, 并承担相应的法律责任。

序号	招标文件要求	投标应答	偏离说明	备注
	此表仅体现与招标文件技术要求存在偏离的部分, 无偏离的部分, 无需填写。	此表仅体现与招标文件技术要求存在偏离的部分, 无偏离的部分, 无需填写。	此表仅体现与招标文件技术要求存在偏离的部分, 无偏离的部分, 无需填写。	

注:

1. 此表仅体现与招标文件技术要求存在偏离的部分, 无偏离的部分, 无需填写。
2. 不如实填写偏离情况的投标文件将视为虚假材料。
3. “招标文件要求”指招标文件中规定的具体要求, “投标应答”指投标文件的具体内容。“偏离说明”指招标文件中规定的具体要求与投标文件的具体内容的不同之处。

投标人名称:

日期: ____年__月__日

附件6

主要相关项目业绩一览表

项目名称: _____

项目编号: _____

包号: _____

序号	用户单位名称	项目内容	用户联系人及联系方式	项目起止时间

备注：若招标文件第二部分评分因素及评标标准中要求提供业绩的，投标人所列业绩应按其要求将证明材料按顺序附后。

投标人名称:

日期: ____年__月__日

附件 7

投标代表人授权书

致：天津市政府采购中心

我单位授权委托本月/上月（本月尚未缴纳社保的，则填写上月）由我单位缴纳社会保险的在职职工_____（姓名）（身份证号码：_____、联系电话：_____）作为投标代表人以我方的名义参加贵中心组织的_____项目（项目编号：_____）的投标活动，并代表我方全权办理针对上述项目的投标、开标、投标文件澄清、签约等一切具体事务和签署相关文件。

我方对投标代表人的签名事项负全部责任。

本授权书至投标有效期结束前始终有效。

投标代表人无转委托权，特此委托。

年 月 日

投标代表人身份证正面	投标代表人身份证背面
------------	------------

附件 8: 招标文件评分因素及评标标准中要求的证明材料电子件、方案等

附件 9: 投标人认为需要提供的其他资料