**椒江区名都锦绣小区物业管理服务**

招 标 文 件

项目编号：ZJST-2025-WY004

招标人：台州市椒江名都锦绣小区业主委员会

招标代理：浙江上投工程咨询有限公司

2025年2月

目录

3

一、 公开招标公告

二、 招标需求

三、 投标人须知

四、 评标方式及评标标准

五、 合同条款

六、 应提交的有关格式范例

**第一部分 公开招标公告**

浙江上投工程咨询有限公司受台州市椒江名都锦绣小区业主委员会委托，就椒江区名都锦绣小区物业管理服务进行公开招标，欢迎国内合格的投标人前来投标。

**一、招标项目编号: ZJST-2025-WY004**

**二、招标项目概况（内容、用途、数量、简要技术要求等）:**

1、名都锦绣小区坐落于台州市椒江区经中路79号，东至书生中学，南至名都南苑，西至经中路商业街，北至开元路，总建筑面积112000平方米；户数情况：项目由29幢6-7层建筑组成，总户数721户；车位情况：固定车库 218 个，改造后露天车位 359 个。

2、项目招标范围： 椒江区名都锦绣小区物业管理服务，包含房屋管理、共用设施设备维修养护、保洁服务、绿化养护管理、协助维护公共秩序等。

3、本次招标服务年限采用“1+2”模式，第一年合同到期后，根据履约情况决定是否续签，合同每年一签。

**三、投标人资格要求:**

1、具备独立法人资格且营业执照经营范围包括物业管理相关内容；

2、投标人自2019年1月1日以来（以合同签订时间为准），承担过住宅小区物业管理项目且单个小区总建筑面积不少于5万平方米的业绩合同复印件；

3、项目经理具备物业管理企业经理上岗证或物业管理师证书。

4、投标人被列入信用中国网站信用记录失信被执行人、重大税收违法案件当事人名单不得参与投标。

**四、报名时间及方式:**

1、报名时间：自公告发布之日起投标截止时间止。

2、报名方式：发送邮箱报名

3、投标人报名时应将以下材料扫描发送至招标代理部邮箱：804504804@qq.com，未按要求发送的视为未报名成功，未进行报名的投标人不得参与投标。

（1）企业营业执照副本扫描件；

（2）业绩合同扫描件；

（3）项目经理物业管理企业经理上岗证或物业管理师证书扫描件。

（4）法人委托书（应注明联系电话）及被授权人身份证扫描件，如为法人的提供法人身份证扫描件。

**五、招标文件获取方式：**

（1）网上下载；

（2）标书售价(元)：每本300（售后不退）；

**六、投标保证金：**

1、投标保证金：人民币2万元整；

2、保证金形式：电汇或银行转帐（不接受现金），电汇或银行转帐的投标保证金需由投标人基本帐户转入以下指定帐户，递交时建议注明： 椒江区名都锦绣小区物业管理服务投标保证金。

户 名：浙江上投工程咨询有限公司；

开户银行：台州银行股份有限公司椒江解放路支行；

银行帐号：540042637300015；

投标人缴纳的投标保证金必须在投标截止时间前到达上述指定账户（以实际到账为准）。否则，导致投标无效等后果由投标人自行承担。

投标保证金的退还：开标结束后，未中标投标单位投标保证金一周内无息返还；中标候选人（含中标人）的投标保证金在合同签订后一周内无息返还。

3、交纳截止时间：投标截止时间；

**七、投标须知：**

本次招标将于2025年3月4日下午14：30在名都锦绣小区业委会办公室开标，请在开标当日2025年3月4日下午14：30前将投标文件递交至名都锦绣小区业委会办公室，逾期或不符合规定的投标文件恕不接受。

**八、其他**

本项目招标公告在“浙江政府招标网”发布，有关本项目投标的其他事宜，请与招标人或招标代理机构联系。

**九、联系方式：**

招标人名称：台州市椒江名都锦绣小区业主委员会

招标代理机构：浙江上投工程咨询有限公司；

联系人：程先生  联系电话：18505865626

**备注：请投标单位获取招标文件后，认真阅读各项内容，进行必要的准备工作，按文件的要求详细填写和编制响应文件，并按以上确定的时间、地点准时参加投标。**

台州市椒江名都锦绣小区业主委员会

浙江上投工程咨询有限公司

2025年2月25日

**第二部分 招标需求**

**一、小区概述：**

小区坐落于台州市椒江区经中路79号，东至书生中学，南至名都南苑，西至经中路商业街，北至开元路，总建筑面积112000平方米。

户数情况：项目由29幢6-7层建筑组成；总户数721户。

车位情况：固定车库 218 个，改造后露天车位 359 个。

小区物业费标准（固定价）：住宅：0.9元/平方米；固定车库（按平方米计）：0.9元/平方米。

**二、具体服务内容、要求等：**

（一）物业服务的人员要求

**服务人员最低配置18人：其中项目经理1人，前台客服1人，保洁人员6人，安保人员8人，工程维修人员1人，绿化1人（具体由投标人根据自身实际方案自行配备）。要求在合同签订后一周内将所有人员名单报业委会备案。未经业委会同意不得随意更换人员；对于不称职人员业委会有权提出换岗或替换人员要求，投标人应无条件予以配合。**

（二）、负责小区内综合管理服务，包括但不限于公共区域清洁卫生服务、公共区域秩序维护服务、公共区域绿化日常养护服务、共用部位、共用设施设备日常运行、维护维修服务等

|  |  |
| --- | --- |
| 项 目 | 服务标准 |
| （一）  综合  管理 | 1.服务与被服务方签订物业服务合同，双方权利义务关系明确；  2.按照有关规定和合同约定在小区公示栏或显著位置公布物业服务内容、服务标准、收费项目和标准及项目负责人的基本情况，做好客户服务；  3.财务管理运作规范，账目清晰；  4.有完善的管理方案，员工岗位责任与考核制度、报修服务与投诉处理制度、业主（用户）资料保密制度、员工工作程序与工作标准等制度健全；  5.物业承接查验手续齐全，物业服务档案资料齐全、分类科学、管理完善、易于检索；  6.专业管理人员具备相应的岗位资格证书，服装统一、仪表整洁、挂牌上岗、言行规范；  7.管理人员每日巡查小区不少于1次，发现问题及时处理；配置基本的办公设施；办公设施及办公用品配置完备；  8.每天不少于8小时业务受理时间；  9.对业主（物业使用人）的求助、咨询即时处理，对业主（物业使用人）的投诉在24小时内答复，做到有受理、有记录、有处理、有回访；  10.急修服务45分钟内到位，24小时内修复，若不能，要有紧急处理措施，并对业主（物业使用人）做出合理解释和限时承诺；小修3日内修复，特殊情况必须做出说明和限时承诺。服务时限不得以节假日和休息日顺延；  11.告知业主（物业使用人）装饰装修管理须知，监督装饰装修过程，每日巡查现场不少于1次，对违规装修、违章搭建及时劝阻、制止或报告；  12.每年至少1次征询业主对物业服务的意见，覆盖面不低于住宅小区住户的70%，业主满意度75以上，对调查结果进行分析并采取改进措施，及时向业主反馈；  14.节假日配合业委会有专题布置，每年组织不少于3次社区活动。 |
| （二）  共用  部位  及共用  设施  设备  维护 | 1.建立物业共用部位、共用设施设备的管理制度、维修养护计划和档案记录；  2.建立共用设施设备安全操作规程、紧急处理预案等规章制度；  3.共用设施设备标志清晰明确、规范齐全，配有持证专人管理，保养标准应达到规定要求；  4.窖井不漫溢，保证排水管道通畅；  5.主要出入口或指定区域设置小区平面图，对危险隐患部位设置安全防范警示标识或维护设施，每月检查1次上述标识设施，保证清晰完整，设施运行正常；  6.每月巡检公共部位、共用设施、重点部位，特殊天气加强检查，发现问题及时处理；  7.发现房屋结构损坏及时告知相关业主、使用人，并作好记录；  8.给水系统及配套设施每月检查启动1次；每季度清扫1次排水明沟，保证排水通畅、无积水；化粪池、地下管井每年至少疏通1次，发现堵塞及时处理；  9.每半年1次巡查围墙，保持围墙基本完好；  10.每季度1次巡查道路、路面、井盖等，保持路面基本平整，无大面积积水；  11..每半月1次巡查楼内公共部位门窗及休闲椅、凉亭、室外健身设施、儿童乐园等户外设施；  12.每半月1次巡检公共照明设备，修复损坏的灯具，公共照明设备完好率在80%以上；  13.弱电系统每半年进行1次保养检修，发现问题及时处理，完好率达到80%以上；  14.消防设施设备按国家规定维护，按时年检；设备综合完好率达到80%以上。 |
| （三）  公共  秩序  维护 | 1.配有专职的公共秩序维护员，24小时值班；  2.公共秩序维护人员至少 8 人，年龄63周岁以下，其中50周岁以下人员占总数20%以上，定期接受专业培训；  3.各类秩序管理规章制度完善；  4.公共秩序维护员上岗时佩戴统一标志，穿戴统一服装；  5.制定防恐、公共卫生、火警、盗窃、地震、台风、爆炸、人员急救、煤气泄漏、高空抛（坠）物伤人及其他不可预见紧急事件等应急处理预案；  6.对进出建筑区划内车辆实施有效管理，及时处理车辆停放不规范的现象;  7.小区配备录像监控、门锁智能卡等技防设施，24小时开通；  8.小区出入口24小时值班看守，并有交接记录、外来访客及车辆登记记录；  9.日对住宅小区内重点区域、重点部位的巡查不少于2次并做好巡更记录（重点区域包括：楼宇天台、停车场、出入口、监控未覆盖且易发生安全隐患的物业管理区域；重点部位包括：发电机房、变配电机房、资料室、有易燃易爆物品场所）；  10.接到火警、警情、异常情况或住户紧急求助信号后，公共秩序维护员应按规定及时赶到现场进行处理；  11.定期进行安全防范知识的学习，能正确使用消防器材、技防设施；  12.遇到突发事件，应执行政府依法实施的应急处置措施和其他管理措施，积极配合开展相关工作。 |
| （四）  保洁  服务 | 1.配有垃圾分类督导员，依法履职；  2.各类清洁设施设备配备齐全，并有专人管理，保证设施设备完好，能正常使用；  3.制定环境卫生管理规定、环境卫生质量标准、卫生设施维护保养办法、公共卫生应急预案等规章制度，做好服务记录；  4.垃圾分类投放点明确投放和清运时间，投放点内部、周边干净整洁无异味；  5.使用合格、环保的清洁剂；  6.道路、绿化带、停车场等公共部位的清洁每日1次，目视干净、整洁，地面垃圾滞留不超过24小时；  7.楼道每周清扫2次，拖洗1次；  9.休闲、健身设施每周清洁1次，每月消毒1次；  10.消火栓、标识、宣传牌等每月清洁1次；  10.路灯每年清理1次；有天台、屋顶的，每年至少清扫1次；  11.泳池每年清洁2次。  12.做好有害生物的防治工作，其中6-9月的灭四害蚊虫消杀工作每月不少于1次，灭鼠每半年至少1次。 |
| （五）  绿化  养护 | 1.有专业人员进行绿化养护管理；  2.制定园林绿化设施管理规定、维护保养办法等规章制度；  3.草坪生长良好，及时修剪和补种，花卉、绿篱、树木根据其品种和生长情况，及时修剪整形；  4.做好病虫害防治工作，无明显病虫害，年药物喷洒不少于2次；  5.使用化学药剂，必须严格执行国家现行有关规定；选用高效低毒、低残留的药剂控制有害生物的危害，并在喷药前张贴药物喷洒通知；  6.小区绿化成活率80%以上，缺株适时进行补种；  7.乔木、灌木、攀缘植物每年修剪不少于1次，无枯枝、缺枝，每年除草3次以上，土壤基本疏松；按植物品种、生长状况、土壤条件适时施肥，每年普施基肥1遍，部分花灌木增施追肥1次；  8.草坪无明显缺水枯黄，每年修剪2遍以上，定期清除杂草杂物；  9.花坛及时清除枯萎的花蒂、黄叶、杂草、垃圾；  10.绿化带中无明显的堆物、搭棚、践踏、侵占等现象；无较为严重的人为破坏。 |

**三、履约保证金**

合同生效后7个工作日内物业公司向业委会交纳合10万元作为履约保证金。履约保证金在合同到期结算后剩余部分予以无息退还。

**四、其他**

新物业公司选聘成功后，投标相关承诺应在3个月内完成。

**五、考核办法：**

业委会定期和不定期地对物业公司服务进行检查和抽查，检查记录和整改时限反馈物业单位。中标单位达不到招标单位要求及各项服务承诺，业委会有权要求其整改，整改不到位，业委会将扣除相应履约保证金作为补偿，若履约保证金全部扣完，可要求物业公司补充履约保证金或提前终止合同。

业委会将根据工作需要，设定物业管理考核要求。

物业满意度考核评分表

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 名称 | 考核单位 |  | 服务期限：  年 月至 年 月 | |
| 被考核人 |  | 总分100分 | |
| 项目 |  | 满意度考评 | 分值 | 得分 |
| 考核内容 | 项目经理工作态度 | □满意、□一般、□不满意 | 10分 |  |
| 保安员工作态度 | □满意、□一般、□不满意 | 10分 |  |
| 保洁员工作态度 | □满意、□一般、□不满意 | 10分 |  |
| 维修员工作态度 | □满意、□一般、□不满意 | 5分 |  |
| 前台客服人员接待 | □满意、□一般、□不满意 | 5分 |  |
| 消防安全隐患排查 | □满意、□一般、□不满意 | 5分 |  |
| 突发性事件处理 | □满意、□一般、□不满意 | 5分 |  |
| 供电设施日常维护 | □满意、□一般、□不满意 | 5分 |  |
| 供水设备运行 | □满意、□一般、□不满意 | 4分 |  |
| 路面停车及秩序维护 | □满意、□一般、□不满意 | 4分 |  |
| 生活垃圾收集驳运 | □满意、□一般、□不满意 | 5分 |  |
| 装修巡查管理 | □满意、□一般、□不满意 | 5分 |  |
| 公共区域及路面卫生 | □满意、□一般、□不满意 | 5分 |  |
| 小区档案管理 | □满意、□一般、□不满意 | 5分 |  |
| 照眀设施维修 | □满意、□一般、□不满意 | 4分 |  |
| 绿化修剪养护 | □满意、□一般、□不满意 | 4分 |  |
| 垃圾分类宣传管理 | □满意、□一般、□不满意 | 4分 |  |
| 建筑垃圾清运处理 | □满意、□一般、□不满意 | 5分 |  |
| 考核结果 | 合 计 得 分 |  |  |
| 评 价 |  |  |  |

考核单位: (盖章)

年 月 日

备注：业委会有权根据实际情况对考核表进行调整。

**第三部分 投标人须知**

**前 附 表**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **序号** | **项目** | **内容** |
| 1 | 工程概况说明 | 物业名称；椒江区名都锦绣小区物业管理服务  物业类型：多层  物业概况：小区坐落于台州市椒江区经中路79号，东至书生中学，南至名都南苑，西至经中路商业街，北至开元路，总建筑面积112000平方米；户数情况：项目由29幢6-7层建筑组成；总户数721户；车位情况：固定车库 218 个，改造后露天车位 359 个。  物业期限：本次招标服务年限采用“1+2”模式，第一年合同到期后，根据履约情况决定是否续签，合同每年一签。 |
| 2 | 报价要求 | 根据提升小区品质物资资金表（附件五）自行承诺 |
| 3 | 招标范围 | 椒江区名都锦绣小区物业管理服务，包含小区综合管理服务、公共区域清洁卫生服务、公共区域秩序维护服务、公共区域绿化日常养护服务、共用部位、共用设备设施日常运行保养、维修服务等。 |
| 4 | 现场踏勘 | 自行踏勘 |
| 5 | 投标文件组成 | **1、投标文件组成：**  **（1）投标文件封面（见附件）**  **（2）营业执照复印件；**  **（3）诚信投标承诺书（附件三）；**  **（4）项目实施管理人员一览表（附件四）；**  **（5）提升小区品质物资资金表（附件五）（如有），未提供的视为未投入物资资金。**  **（6）根据第四部分评标办法及评分标准要求自行编制。**  **（7）投标文件总页数（封面、封底、目录除外）不得超过200面（正反面打印为2面）**；  **2、投标人代表须携带有效身份证件。法定代表人的，提供法定代表人身份证明书（见附件一）；如投标人代表不是法定代表人，须提供合法、有效的“法定代表人授权书”原件，（见附件二）。** |
| 6 | 投标文件份数及密封 | 投标文件份数：一正四副  密封：1、投标文件的投标文件应装订并密封。  2、投标人应将投标文件按规定密封，并注明项目名称、投标人名称及标函名称。  3、密封要求：密封袋封口处加盖单位公章或法人代表或委托代理人印章或签字。 |
| 7 | 投标文件格式要求 | 1、投标人应使用招标文件中提供的附件格式。表格如不够用时，可以按同样格式扩展。  2、投标文件所用的纸张必须采用A4幅面，图表可根据需要作适当扩展。  3、投标文件的文字说明和文字标注均须采用中文。 |
| 8 | 投标文件递交 | 截止时间：北京时间2025年3月4日14时30分整。（除递交投标文件外，投标人代表一律不参加现场开标，开标过程投标人将进行远程开标会议，投标人、招标人可通过钉钉直播参与监督开标过程）。  1、本项目采用“远程不见面”开标方式，**所有投标人须到达现场提交纸质投标文件；**仅需在任意地点通过钉钉直播进入开标直播参加远程开标会议。  2、投标人须在招标文件规定的投标文件提交截止时间前提交纸质投标文件。  3、提醒：本项目采用远程招投标，投标人应在投标截止时间前进入钉钉直播，在线准时参加开标活动。 |
| 9 | 投标有效期 | 投标有效期为开标后90天，投标有效期从提交投标文件的截止之日起算。 |
| 10 | 开标时间及地点 | 时间：2025年3月4日下午14：30  地点：名都锦绣小区业委会办公室 |
| 11 | 开标程序 | 开标顺序：直接开投标文件。 |
| 12 | 投标保证金 | 1、担保金额：2万元。  2、保证金形式：电汇或银行转帐（不接受现金），电汇或银行转帐的投标保证金需由投标人帐户转入以下指定帐户，递交时建议注明： 椒江区名都锦绣小区物业管理服务投标保证金。  户 名：浙江上投工程咨询有限公司；  开户银行：台州银行股份有限公司椒江解放路支行；  银行帐号：540042637300015；  投标人缴纳的投标保证金必须在投标截止时间前到达上述指定账户（以实际到账为准）。否则，导致投标无效等后果由投标人自行承担。  投标保证金的退还：开标结束后，未中标投标单位投标保证金一周内无息返还；中标候选人（含中标人）的投标保证金在合同签订后一周内无息返还。 |
| 13 | 解释权 | 本招标文件解释权属于招标人。 |

**一、 总 则**

**（一） 适用范围**

本招标文件适用于本次项目的招标、投标、评标、定标、验收、合同履约、付款等行为（法律、法规另有规定的，从其规定）。

**（二）定义**

1、招标单位系指组织本次招标的代理机构和招标单位（“招标人”）。

2、“投标人”系指向招标人提交投标文件的单位或个人。

3、“项目”系指投标人按招标文件规定向招标人提供的产品和服务。

4、“书面形式”包括信函、传真等。

5、“▲”系指实质性要求条款。

**（三）、招标方式：**

1、本次招标采用公开招标方式进行。

**（四）、投标委托：**

**投标人代表须携带有效身份证件。如投标人代表不是法定代表人，须提供合法、有效的“法定代表人授权书”原件，见附件二。**

**（五）、投标费用**

1. 不论投标结果如何，投标人均自行承担投标活动中所发生的全部费用。

2.标书售价：每本300元（售后不退）。

3.**本项目招标代理服务费按8000元人民币包干，由中标单位在收取中标通知书时一次性向本项目招标代理机构支付，投标人在报价时综合考虑。**

**（六）现场勘察**

1、投标人应自行对服务现场和周围环境进行勘察，以获取编制投标文件和签署合同所需的资料。

2、勘察现场所发生的费用由投标人自己承担。招标人向投标人提供的有关服务现场的资料和数据，是招标人现有的能使投标人利用的资料。招标人对投标人由此而做出的推论、理解和结论概不负责。投标人未到施工现场实地踏勘的，中标后签订合同时和履约过程中，投标人不得以不完全了解现场情况为由，提出任何形式的增加合同价款或索赔的要求。

**（七）特别说明**

1、投标人投标所使用的资格、信誉、荣誉、业绩与企业认证须为本法人所有。

2、投标人应详细阅读招标文件的全部内容，按照招标文件的要求提交投标文件，并对所提供的全部资料的真实性承担法律责任。

3、投标人在投标活动中提供任何虚假材料或从事其他违法活动的,其投标无效，中标后发现的,其中标无效，并报监管部门查处。

**（八）质疑和投诉**

1、投标人认为招标文件、招标过程和中标结果使自己的合法权益受到损害的，应当在知道或者应知其权益受到损害之日起七个工作日内，以书面形式向招标人、招标代理机构提出质疑。

2、质疑、投诉应当采用书面形式，质疑书、投诉书均应明确阐述招标文件、招标过程和中标结果中使自己合法权益受到损害的实质性内容，提供相关事实、依据和证据及其来源或线索，便于有关单位调查、答复和处理。

**二、招标文件**

（一）招标文件：招标文件由招标文件总目录所列内容组成。

（二）招标文件的澄清或修改

1、招标组织机构可视招标具体情况对已发出的招标文件进行必要的澄清或者修改。澄清或者修改的内容可能影响投标文件编制的，招标人或者招标组织机构应当在投标截止时间至少15日前，在原公告发布媒体上发布澄清公告，澄清或者修改的内容为招标文件的组成部分；不足15日的，招标人或者招标组织机构应当顺延提交投标文件的截止时间。

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

**三、投标文件**

（一） 投标文件的要求

1、投标人应仔细阅读招标文件的所有内容，按照要求详细编制投标文件，并保证投标文件的正确性和真实性。

2、不按招标文件的要求提供的投标文件将被拒绝。

（二）投标文件的组成

投标文件分项组成内容详见前附表。

(三）投标文件的语言及计量

1、投标文件以及投标人与招标人就有关投标事宜的所有来往函电，均应以中文汉语书写。除签名、盖章、专用名称等特殊情形外，以中文汉语以外的文字表述的投标文件视同未提供。

2、投标计量单位，招标文件已有明确规定的，使用招标文件规定的计量单位；招标文件没有规定的，应采用中华人民共和国法定计量单位（货币单位：人民币元），否则视同未响应。

**（四）投标报价**

**1、本次招标只允许有一个报价，有选择的报价将不予接受。**

**（五）投标文件的有效期**

1.自投标截止日起90天投标文件应保持有效。有效期不足的投标文件将被拒绝。

2.在特殊情况下，招标人可与投标人协商延长投标书的有效期，这种要求和答复均以书面形式进行。

3.中标人的投标文件自开标之日起至合同履行完毕止均应保持有效。

**四、投标文件的递交**

（一）**投标文件的递交要求**

（1） 投标人应在本章第8项规定的投标截止时间前递交投标文件。

（2） 投标人递交投标文件的地点：见投标人须知前附表。

（3） 除投标人须知前附表另有规定外，投标人所递交的投标文件不予退还。

（4） 招标人收到投标文件后，投标人填写投标文件签收表。

（5）逾期递交的或者未递交的，视为投标文件未送达。

**（二）投标截止时间**

1、投标文件必须在规定的投标截止时间前递交投标文件。

2、如有特殊情况，招标人延长截止时间和开标时间，招标人和投标人的权利和义务将受到新的截止时间和开标时间的约束。

（三）**投标文件的修改和撤回**

（1）投标人在递交投标文件以后,在规定的投标截止时间之前，可以撤回已提交的投标文件。

（2）在投标截止时间至投标有效期满之前，投标人不得撤回其投标文件，否则其投标担保将被没收。

（3）投标单位撤回投标文件后需重新编制投标文件，投标文件重新编制好后重新递交投标文件。

**五、投标保证金**

4.3投标担保按以下方式退还：

1. 开标结束后，未中标投标单位投标保证金一周内无息返还；
2. 中标候选人（含中标人）的投标保证金在合同签订后一周内无息返还。

**六、开标**

（1）开标时间和地点

招标人在本章前附表规定的投标截止时间（开标时间）和投标人须知前附表规定的地点公开开标，并邀请所有投标人准时参加，投标人、招标人可通过在线直播参与监督开标过程。

（2）开标程序

按前附表11要求。

**七、评标**

本项目采用不公开方式评标，评标的依据为招标文件和投标文件。

**（一）组建评标委员会**

评标委员会由招标人组建。

**（二）评标程序**

**1、资格审查**

公开招标招标项目开标结束后，招标人或者招标组织机构应当依法对投标人的资格进行审查，对审查发现无效的进行必要的询标，结束后公布无效投标的投标人名单、投标无效的原因。

**2、符合性审查**

评标委员会应当对符合资格的投标人的投标文件进行符合性审查，以确定其是否满足招标文件的实质性要求，对审查发现无效的进行必要的询标，结束后公布无效投标的投标人名单、投标无效的原因。

（三）**澄清问题的形式**

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，评标委员会可要求投标人作出必要的澄清、说明或者纠正。投标人的澄清、说明或者补正应当采用书面形式，由其授权代表签字或盖章确认，并不得超出投标文件的范围或者改变投标文件的实质性内容。

（四）**错误修正**

投标文件如果出现计算或表达上的错误，修正错误的原则如下：投标文件中大写金额与小写金额不一致的，以大写金额为准；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；单价金额小数点有明显错位的，应以总价为准，并修改单价；对不同文字文本投标文件的解释发生异议的，以中文文本为准。

**按上述修正错误的原则及方法调整或修正投标文件的投标报价，投标人同意并签字确认后，调整后的投标报价对投标人具有约束作用。如果投标人不接受修正后的报价，则其投标将被拒绝。**

（五）**发生下列情况之一的投标文件被视为无效标处理：**

1、不具备招标文件规定投标资格要求的；

2、投标代表人未能出具身份证明或与法定代表人授权委托人身份不符的；

3、未按照招标文件规定要求密封、签署、盖章的；

4、不符合法律、法规和招标文件中规定的其他实质性要求的。

**（六）有下列情况之一的，本次招标作为废标处理：**

1、出现影响招标公正的违法、违规行为的；

2、投标人的报价均超过了招标预算或最高限价，招标人不能支付的；

3、因重大变故，招标任务取消的。

**（七）评标原则和评标办法**

1.评标原则。评标委员会必须公平、公正、客观，不带任何倾向性和启发性；不得向外界透露任何与评标有关的内容；任何单位和个人不得干扰、影响评标的正常进行；评标委员会及有关工作人员不得私下与投标人接触。

2.评标办法。具体评标内容及评分标准等详见《第四部分：评标方法及评分标准》。

**（八）评标过程的监控**

本项目评标过程实行全程录音、录像监控，投标人在评标过程中所进行的试图影响评标结果的不公正活动，可能导致其投标被拒绝。

**八、定标**

1、评标委员会根据招标文件中评分办法向招标人推荐综合得分第一名、第二名为中标候选人。

2、发布中标候选人公示。招标代理机构应当自中标候选人确定之日起2个工作日内，在发布招标公告的媒体及相关网站上公示。

3、招标人应当确定第一中标候选人为中标人。第一中标候选人放弃中标，或者因不可抗力提出不能履行合同，或者因违反招标文件相关规定造成其资格无效的，招标人应当确定第二中标候选人为中标人，如第二中标候选人存在上述同样情形的，本次招标失败。如放弃中标，或者因不可抗力提出不能履行合同，没收投标保证金。

4.中标人确定后，招标人应当向中标人发出《中标通知书》。

5.招标人在发出《中标通知书》的同时，应当将中标结果以书面形式通知所有未中标的投标人。

**九、合同授予**

**（一）签订合同**

1、招标人与中标人应当在《中标通知书》发出之日起30日内签订合同。中标人拖延、拒签合同的，将被取消中标资格。

2、中标候选人接到中标通知后，在规定的时间内借故否认已经承诺的条件而拒签合同，以投标违约处理。

3、招标人不得向中标人提出任何不合理的要求作为签订合同的条件。

**第四部分　评标办法及评分标准**

**一、评标委员会**

1、评标委员会由招标人依据有关规定组建。

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、质疑、评估和比较，确定中标人。

3、评标委员会负责完成全部评标过程，向招标人提出经所有评标委员会成员签字的书面报告。

4、评标过程直至招标人向中标人授予合同，评标委员会职责完成。

**二、开标会议**

1、投标人应仔细阅读招标文件，如对文件有疑问，可于招标文件发出之日起三日内提请招标人解释。

2、在有投标人委派代表参加开标的情况下，招标人在招标文件规定的时间和地点召开开标会议，参加开标的代表须签名报到以证明出席。

3、投标人须由法定代表人或授权代表参加开标会议，随时准备对评委的询问给予解答。

4、投标人的法定代表人或其委托代理人参加开标会议时，须携带有效身份证件原件。

5、投标文件有下列情形之一的将视为无效：

(1)投标文件未按前附表所规定的份数提供的；

(2)投标承诺书未按规定加盖投标人公章的，或未经法定代表人(或其委托代理人)签字(或盖章)的；

(3)委托代理人没有提供合法、有效的“授权委托书”原件的；

(4)投标文件未按招标文件要求编制或关键内容字迹模糊辨认不清的：

(5不同投标人的投标文件载明的项目管理人员出现同一人情况；

(6)不同投标人的投标文件相互混装；

(7）投标文件附有超出物业管理相关法律法规规定等使招标人不能接受的条件；

(8)投标人擅自调整投标报价书中招标人提供的数据的；

(9)投标文件其他实质上未响应招标文件要求的。

6、招标人按规定做开标记录，存档备查。

**三、投标评估、比较**

本项目评标采用百分制综合评分办法，评标委员会根据各投标人投标文件的总体方案，公用部位及公用设施设备维护、公共秩序维护、保洁服务、绿化养护等内容，并视其科学性、合理性、创新性、针对性、可行性和完善性程度分别进行综合评审。每一单项经集体充分讨论后，由评标委员会成员有记名形式分别打分，汇总各评分分值后取算术平均分作为该投标人的分数。

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 评分项目 | 评分细则 | | 分值 |
| 总体方案 | 方案总体评价  方案总体内容详细，针对小区现状提出详细的可操作性强的改进方案，得10-15分；  方案总体内容不够详细，操作性不强，得5-9.9分；  方案内容简略，针对性和操作性不足，得1-4.9分；  未对小区做出针对性方案，得0分； | | 15 |
| 公用部位及公用设施设备维护 | 针对方案中涉及公用部位及公用设施设备维护部分予以评价。  （1）方案总体内容详细，针对小区现状提出详细的可操作性强的改进方案，得7-10分；  （2）方案总体内容不够详细，操作性不强，得3-6.9分；  （3）方案内容简略，针对性和操作性不足，得1-2.9分；  未对小区做出针对性方案，得0分； | | 10 |
| 公共秩序维护 | 针对方案中涉及公共秩序维护部分予以评价。  （1）方案总体内容详细，针对小区现状提出详细的可操作性强的改进方案，得15-20分；  （2）方案总体内容不够详细，操作性不强，得10-14.9分；  （3）方案内容简略，针对性和操作性不足，得1-9.9分；  未对小区做出针对性方案，得0分； | | 20 |
| 保洁服务 | 针对方案中涉及保洁服务部分予以评价。  （1）方案总体内容详细，针对小区现状提出详细的可操作性强的改进方案，得10-15分；  （2）方案总体内容不够详细，操作性不强，得5-9.9分；  （3）方案内容简略，针对性和操作性不足，得1-4.9分；  未对小区做出针对性方案，得0分； | | 15 |
| 绿化养护 | 针对方案中涉及绿化养护予以评价。  （1）方案总体内容详细，针对小区现状提出详细的可操作性强的改进方案，得7-10分；  （2）方案总体内容不够详细，操作性不强，得3-6.9分；  （3）方案内容简略，针对性和操作性不足，得1-2.9分；  未对小区做出针对性方案，得0分； | | 10 |
| 其他承诺 | 针对物业公司承诺提供对小区提升改进自愿提供的必要的物资、设施设备及资金予以评价。 | 以对小区承诺投入物资总额最高的金额作为基准价，得满分。其余投标人得分按[投入金额/基准价\*20]计算。  注1:投入物资总额=投入物品、设施设备等预计采购金额总额+投入资金总额。（详见附件五）  注2：为优化服务品质，形成良性的服务循环，投入小区提升的物资总额合计上限为10万元，超出10万元的按10万元计算。  注：3、如投标人针对小区提升改进的内容为投入物品、设施设备等物资方面的，招标人有权自行采购同类的物品或设备设施，如招标人购买的价格低于投标人投标承诺的同类价格的，除支付购买费用外，差额部分须在招标人递交支付要求后7日内支付至业委会指定账户。  注：4、如投标人针对小区提升改进的内容为资金的，所承诺的资金在合同签订前一次性汇入业委会指定账户。 | 20 |
| 提升小区品质物资方案的详细性、针对性、可行性予以综合评价，得0-10分。 | 10 |
| 过往项目履约情况 | | 在招标人过往承接的项目中履约情况被招标人评为差的或经招标人组织集体决议投标人（包括投标人或其子公司或其控股公司）未通过延续服务情形的，扣5分。 | -5 |

注：上述评分内容，缺项的不得分。

**四、中标候选人的确定**

评标委员会按总得分从高到低顺序排列推荐两名中标候选人。综合得分从高到低排名第一名的为第一中标候选人，综合得分从高到低排名第二名的为第二中标候选人。如出现总得分相同的，按以下抽签规则确定中标候选人：

抽签确定(抽签规则：招标代表对进入抽签的各投标人依次抽取对应单位编号，再由招标代表在上述对应单位编号中进行抽取，抽中的第一个编号所对应的投标人即为第一中标候选人）。

**第五部分 合同条款**

合同编号：

**物业服务合同**

项目名称：椒江区名都锦绣小区物业管理服务

项目地址：

委 托 方：台州市椒江名都锦绣小区业主委员会

受 托 方：

签订日期：2025年 月 日

根据《中华人民共和国民法典》和国务院、省、市物业管理条例等有关法律、法规的规定，在自愿、平等、协商一致的基础上，经业主大会同意，选聘乙方对 小区提供物业服务, 签订本合同。

**第一章 合同当事人**

甲方（ 业主委员会）：

业主委员会负责人：

联系电话：

乙方（物业服务企业）：

营业执照注册号：

法定代表人：

联系电话：

委托代理人：

联系电话：

乙方依照本合同提供服务的受益人为本物业管理区域的全体业主和物业使用人，全体业主和物业使用人享受本合同提供的服务并承担按本合同规定及时交纳物业费用等义务。

**第二章 物业基本情况**

**第一条** 物业基本情况

物业项目名称： ；

物业类型：住宅；

小区坐落于台州市椒江区经中路79号，东至书生中学，南至名都南苑，西至经中路商业街，北至开元路，总建筑面积112000平方米；户数情况：项目由29幢6-7层建筑组成；总户数721户；车位情况：固定车库 218 个，改造

后露天车位 359 个。

**第三章 物业服务内容与服务标准**

**第二条** 乙方提供的物业服务包括以下内容：

（一）物业共用部位、共用设施设备的日常维修、养护和管理；

（二）物业共用部位、公共区域的清洁卫生、垃圾的收集清理和化粪池清理；

（三）公共绿地、景观和花草树木的养护管理；

（四）秩序维护以及车辆停放管理；

（五）协助做好安全防范工作；

（六）物业维修、更新费用的账目管理和物业档案资料管理；

（七）本合同及附件约定的其他公共性服务内容。建筑幕墙（包括但不限于幕墙、干挂石材、砖面等）的安全维护责任人为全体业主，业主可以依据法律规定委托乙方对本物业区域内建筑幕墙进行日常维护、检修。维修和检修的内容、方式、费用及双方的权利和义务由双方另行签订书面协议。

若单个业主委托乙方对其物业的专有部分提供维修、养护和管理等服务，服务内容和费用由双方另行商定。

**第三条** 按照“质价相符”原则，乙方提供的物业服务质量应达到约定的标准（物业服务内容与服务标准见《台州市普通住宅小区物业服务等级标准》二级标准）。

**第四章 物业服务费用**

**第四条** 本物业管理区域物业服务收费采用包干制方式，具体收费标准如下表：

|  |  |
| --- | --- |
| 物业类型 | 收费标准 |
| 住宅 | 0.9元/月·平方米 |
| 固定车位（按平方计） | 0.9元/月·平方米 |

物业服务费按照房屋的法定产权建筑面积计算。已办理不动产权证的，以不动产权证记载的建筑面积为准；未办理不动产权证或不动产权证未记载建筑面积的，以物业买卖合同中约定的建筑面积为准。

**第五条** 共用电梯、增压水泵、水系景观、中央空调等高能耗设施设备运行所需的能耗费用，采取下列第 二 种方式结算：

（一）按实际消耗向业主分摊，乙方代收代缴；

（二）公共能耗费含在物业服务费中缴纳；

（三）其他： / 。

**第六条** 物业服务费自乙方实际提供服务之日起计收。物业已交付的，物业服务费及相关费用由业主承担。已竣工但未出售或已出售未交付使用的物业，由建设单位支付物业服务费。已交付但业主尚未使用的物业，其物业服务费由业主交纳。业主约定由物业使用人交纳物业服务费、车位服务费、 等费用的，从其约定，业主负连带交纳责任。

业主与物业使用人之间的交费约定，业主应及时书面告知乙方。物业产权或者租赁关系变更时，相关业主、物业使用人应当结清物业服务费、车位服务费、等相关费用。

**第七条** 物业服务费、公共能耗费及专用车位费等相关费用按年度交纳，业主或物业使用人应在 （每年12个月的第一个月）前交纳。物业服务费可预收，但预收期限不得超过 12 个月，本合同的剩余期限不足 12个月的，预收期限不得超过合同的剩余期限。

**第八条** 在物业服务期限内，如因当地物价指数、最低人工工资（包括社保、公积金）等调整导致物业服务企业成本大幅度上涨，乙方需提高物业服务费的收费标准的，须经甲乙双方协商，同时应经过专有部分面积占比 2/3 以上的业主且人数占比2/3 以上的业主参与表决，并经参与表决专有部分面积过半数的业主且参与表决人数过半数的业主同意。

**第五章 双方的权利义务**

**第九条** 甲方的权利义务：

（一）负责协调、处理业主或物业使用人对《物业服务合同》的问询。

（二）委派人员参与（或委托第三方）现场查验，与乙方共同确认现场查验的结果，并按照相关规定与乙方办理承接查验收手续，移交物业共用部位、共用设施设备、共用场地、物业管理用房以及业主资料等其他相关资料。

（三）负责协调、处理前物业服务企业遗留和物业承接查验过程中发现的问题。

（四）督促乙方制定物业服务方案，共用部位和共用设施设备与相关场地的年度管理计划、年度维修养护计划、年度物业专项维修资金使用计划等，并监督乙方按方案和计划实施物业管理服务。

（五）监督乙方根据相关法律、法规或业主大会授权，制定物业共用部位、共用设施设备和相关场地维修、养护、管理、使用等各项制度，并督促业主、物业使用人遵守执行。

（六）了解业主、物业使用人对物业管理服务的意见和建议，监督、协助乙方履行物业服务合同，并负责向业主大会报告物业管理的实施情况。

（七）根据相关规定及时处理业主、物业使用人和乙方的意见、建议，并按规定做好相关物业管理事项的公示工作。

（八）甲方在乙方依法退出本物业管理区域物业服务时，按照相关规定与乙方办理管理项目移交手续，接收物业共用部位、共用设施设备、共用场地以及相关资料。

（九）法律法规、管理规约及本合同等规定甲方享有和承担的其他权利义务。

**第十条** 乙方作为本物业管理区域内的服务机构，享有并承担以下权利和义务：

（一）设立专门服务机构负责本物业的日常管理工作，并委派相应专业的物业服务人员按相关规定及本合同约定提供物业服务。

（二）根据相关规定建立、健全信息公开制度，对物业管理区域内服务内容、服务标准、收费项目、收费标准等予以公示。

（三）参照《物业承接查验协议》的规定完成项目承接查验工作， 对未经查验或查验不合格的物业，乙方有权拒绝接收。

（四）有权将物业管理区域内电梯、空调、监控、消防等特种设施设备维保及绿化养护等其他专业服务业务委托给专业性服务企业， 但不得将该区域内的全部物业管理一并委托给第三方。

（五）维护本物业管理区域内公共区域秩序，协助公安机关做好本物业管理区域内的安全防范工作。发生安全事故时，应及时采取应急措施，协助做好救助工作。

（六）开展对本物业的共用部位、共用设施设备的年度安全检查工作，发现安全隐患应及时予以整改或者通知协调主管单位及时整改，但如在保修期范围内的，则应通知建设单位整改。

（七）不得擅自占用和改变本物业管理区域内的共用部分的用途，不得擅自占用、挖掘物业管理区域内的道路、场地。

（八）不得以业主、物业使用人未缴物业服务费、违反管理规约等为由，采取限制进入小区、停水停电等损害业主、物业使用人合法权益的行为。

（九）按规定审核业主、物业使用人的装修方案，对业主、物业使用人、施工单位的装修行为进行管理，监督业主、物业使用人、施工单位在指定位置堆放装修垃圾，并督促其及时清运。

（十）对业主、物业使用人违反管理规约的行为进行劝阻制止，但不得超越法律法规规定及本合同约定的管理权限。

（十一）对本物业管理区域内的共用消防设施进行维护管理，提供消防安全防范服务。严格贯彻、执行消防法律法规，落实各项防火安全制度和措施；负责消防控制室的日常值班；管理物业管理区域内的各种消防设施、设备和器材，定期进行检查、维护、更新，确保始终处于完好状态。

（十二）引导业主、物业使用人进行生活垃圾分类投放，对不符合分类投放要求的行为进行劝导并督促改正，拒不改正的，及时向街道办事处或者生活垃圾管理部门报告；将分类投放的生活垃圾交给符合规定条件的生活垃圾收集、运输单位。

（十三）法律法规、管理规约及本合同等规定乙方享有和承担的其他权利义务。

**第六章 物业专项维修资金及物业保修金**

**第十一条** 物业专项维修资金专项用于物业共用部位、共用设施设备保修期满后的维修、更新和改造。

**第十二条** 使用物业专项维修资金的，按照《台州市物业管理条例》第五十一条、第五十二条的规定执行。

**第十三条** 乙方应每年在物业管理区域内的显著位置公示，并通过电子信息技术等方式告知全体业主物业维修资金的缴交及使用情况，接受业主的监督。

**第十四条** 物业保修金（以下简称保修金）是由建设单位交存， 作为保修期内物业维修费用保证的资金。

物业保修期内，建设单位自行组织保修的，乙方应做好以下工作：

（一）及时将业主、物业使用人报修的保修项目、内容等以书面形式提供给建设单位，并由建设单位实施保修工作；

（二）督促建设单位做好保修工作，并协助做好保修质量的检查、验收；

（三）其他： / 。

建设单位委托乙方保修的，乙方应按签订的物业委托保修协议开展相应的保修工作，履行相应的保修责任。

**第十五条** 在各保修项目保修期届满前 1 个月内,应按以下方式对保修项目进行查验，记录查验结果，查验中发现的问题经建设单位确认并按照相关规定及协议实施保修工作：

（一）由乙方制定查验方案，组织甲方、建设单位及社区居民委员会代表等各方开展查验相关工作；

（二）其他： / 。

**第十六条** 保修金拟退还公示等相关保修金事项公示期内，乙方应做好以下工作：

（一）做好小区内公示张贴工作，并开展张贴情况的日常巡查，保障业主知情权；

（二）将已掌握的建设单位未履行保修责任情况以书面形式向保修金管理机构提交；

（三）组织开展业主、社区居委会等相关各方异议收集整理，并以书面形式向保修金管理机构提交；

（四）组织做好建设单位履行保修责任后的查验、确认，并向保修金管理机构书面撤销相关异议；

（五）其他： / 。

**第十七条** 乙方应建立物业专项维修资金申请及保修期内报修、维修等情况台帐，接受相关方查询。

**第七章 物业管理用房**

**第十八条** 物业管理用房建筑面积 平方米，其中包括：办公用房 平方米，位于 ；经营用房 平方米，位于 。

**第十九条** 本物业管理区域内物业管理用房的所有权依法属于业主，其使用和经营方案应当经甲方同意并公告。在合同期限内，甲方需向乙方提供符合法律、法规要求的物业办公用房供乙方无偿使用，乙方不得擅自改变其用途。本合同终止时，乙方应当将其移交给甲方。

**第八章 物业的经营与管理**

**第二十条** 本物业管理区域内的物业经营用房、停车场及其他物业共用部位、共用设施设备等，委托乙方代为经营或管理服务的，具体收费及管理费约定如下：

（一）物业经营用房

物业经营用房的出租标准不得不合理低于周边同期同类出租标准。乙方收取其收入额的 (具体协商,向全体业主公示) %为管理费用。

（二）规划内的停车场（库）

1.车库（位）属于全体业主共有的，其收益归全体业主所有。委托乙方代为经营的，乙方收取其收入额的 (具体协商,向全体业主公示) %为管理费。

2.车库（位）属于建设单位或其他业主所有，委托乙方代为经营的，由所有人与乙方自行约定经营管理事项。

3.新能源电动车公用充电桩服务收费标准： / 。

（三）占用共有道路或者其他场地用于停放车辆的车位，属于业主共有，其停放、收费等由业主大会制定，收益归全体业主所有。

具体收费标准为： (具体协商,向全体业主公示) 。

乙方提取的管理费为： (具体协商,向全体业主公示) 。

（四）利用共用部位、公共设施设备设置广告或相关场地进行摆摊设点、等经营活动的，具体收费金额由甲乙双方商定，乙方从该收费中提取其收入额的 (具体协商,向全体业主公示) %为管理费。

其他经营活动约定： （如有，以实际为准） 。

（五）按照上述约定比例提取的管理费归乙方支配，与管理费相关的税费由乙方承担。

**第二十一条** 本物业管理区域内的全体业主所有的会所及相关设施委托乙方经营管理，经营管理收费约定如下：

（一）会所： / ；

（二）游泳池（馆）： / ；

（三）篮球场： / ；

（四）网球场： / ；

（五）其他： / 。

本物业管理区域内的建设单位所有的会所及相关设施，其经营管理收费由甲方与乙方或者业主、物业使用人另行约定。

**第二十二条** 属于全体业主所有的经营性收益（扣除税费、管理费等经营成本后的收入）由（甲方自行管理或乙方代管）并单独列帐。双方同意，经营性收益的 20 ％可专项用于共用部位、共用设施设备的维修、更新、改造，或配套设施经营亏损的弥补等事项，但依法应由建设单位承担保修责任的除外。如超过该比例的，经营性收益的使用应征得甲方的同意。经营性收益由乙方代管的，乙方应每半年公布一次经营所得收支情况。经营性收益由业主委员会自行管理的，应当以业主委员会名义开设账户，不得以任何个人或者其他组织名义进行管理。经营所得收支情况应当每（半年或年）公布一次，接受全体业主监督。

**第九章 物业服务期限**

**第二十三条** 物业服务期限为3（1+2模式）年，即自 年 月 日起至 年 月 日止，本次物业服务年限采用“1+2”模式，第一年合同到期后，根据履约情况决定是否续签，合同一年一签。

**第二十四条** 本合同期限届满九十日前，甲方应当组织或委托第三方召开业主大会就物业服务企业的续聘进行表决。业主大会决定续聘的，应当在物业服务合同期限届满前与乙方续签物业服务合同；如决定不予续聘的，由业主委员会委托第三方公开招标选聘新的物业服务企业后，乙方应当与甲方做好物业管理项目移交工作，并与新选聘的物业服务企业办好交接工作。

乙方决定不再续签物业服务合同的，应当在物业服务合同期限届满九十日前书面通知甲方。

**第二十五条** 物业服务合同期限届满后，业主大会没有作出续聘或者另聘决定，乙方自愿按照原合同约定继续提供服务的，物业服务合同的期限自动延续至业主大会作出续聘决定或者新的物业服务企业接任为止。乙方可以请求业主支付该期间的物业服务费用。

**第十章 违约责任**

**第二十六条** 任何一方无法律依据或合同约定提前解除合同的，违约方应支付对方计人民币元（￥ 10000元）的违约金。

**第二十七条** 甲方违反本合同约定的义务，致使乙方不能完成本合同第二条、第三条约定的服务内容和质量标准的，乙方有权依法解除本合同；甲方应以本合同未履行期限物业服务费总额为基数，按照 / %的比例向乙方支付违约金。

**第二十八条** 乙方的服务达不到本合同约定的质量标准的，甲方有权要求乙方对其服务进行整改，同一问题整改不到位的，甲方有权按500元/次罚款。

甲乙双方对物业服务是否达到质量标准存在争议且无法解决的， 由物业主管部门或有资质的第三方机构进行评判。

**第二十九条** 乙方未按法律规定和本合同约定移交相关资料并办理交接手续的，应向甲方支付人民币（￥10000 元）违约金。违约金不足以弥补损失，甲方还有权要求乙方赔偿相应损失。乙方未能履行或者未适当履行本合同的约定，导致业主人身、财产安全受到损害的，应当依法承担相应的法律责任。

**第三十条** 业主或物业使用人违反本合同约定，逾期支付物业服务费及相关费用的，乙方有权要求业主或物业使用人支付，并在未付金额的基础上按日加收千分之 / 的滞纳金。业主或物业使用人拒缴物业服务费及相关费用的，乙方可以依法向人民法院起诉。

业主、物业使用人不得以未享受或者无需接受相关物业服务为由拒绝缴纳物业服务费及相关费用。

**第三十一条** 乙方违反本合同约定，擅自提高收费标准的，业主、物业使用人有权要求乙方返还；并在多收金额的基础上按日加收万分之 五 的违约金。

**第三十二条** 在物业管理服务过程中发生下列事由，乙方不承担责任。

（一）因不可抗力因素导致物业管理服务中断的；

（二）因维修、养护物业共用部位、共用设施设备需要，且事先已告知、提醒业主、物业使用人，暂时停水、停电、停止共用设施设备使用等所造成的损失；

（三）非乙方原因出现供水、供电、供气、供热、通讯、有线电视及其他共用设施设备运行障碍造成的损失；

（四）乙方已适当履行本合同约定义务，但因物业本身固有瑕疵所造成的损失；

（五）乙方有证据证明其已适当履行本合同约定义务的其他情形。

**第十一章 其他事项**

**第三十三条** 本合同自双方签字或盖章之日起生效。合同的附件与合同具有同等法律效力。

**第三十四条** 本合同未约定或约定不明的事宜，双方可另行签订补充协议。双方另行签订的补充协议不得不合理减轻或免除本合同中约定应当由乙方承担的责任，或者不合理加重甲方、业主方责任。

**第三十五条** 本合同在履行中发生争议，由双方协商解决，协商不成，依法向 人民法院提起诉讼。

**第三十六条** 本合同一式五份，甲、乙双方各执二份，报物业所在地物业主管部门一份（备案）。

甲方： 乙方：

业主委员会 物业服务有限公司

业委会负责人（签名）： 法定代表人（签名）：

签署日期： 年 月 日 签署日期： 年 月 日

**第六部分： 应提交的有关格式范例**

投标文件封面：

椒江区名都锦绣小区物业管理服务

投

标

文

件

投标人： （盖章）

2025年 月 日

附件一：

**法定代表人身份证明书**

单位名称：

单位性质：

地　　址：

电话号码：

成立时间：　　　　　　　　年　　　　　　月　　　　　　日

经营期限：

姓　　名：　　　　性别：　　　　年龄：　　　职务：

系　　　　　　（投标人名称）　　　　　　　的法定代表人。

特此证明。

**法定代表人身份证正反面复印件**

投 标 人：　　　　　　　　 盖章

法定代表人：　　　　　　　　　签字或盖章

日　期：　　　　　年　　　　月　　　　日

附件二：

**法定代表人授权委托书**

（参考样张）

本授权委托书声明：我 （姓名）系 （投标人）的法定代表人，现授权委托我单位 （姓名）为我的代理人，以本单位的名义参加 椒江区名都锦绣小区物业管理服务（工程名称）的投标。授权委托人在该工程招投标活动中的一切事务，我均予以承认。

代理人无转委权，特此委托。

投标人（盖章）：

法定代表人（盖章）：

代理人： 性别： 年龄

身份证号码： 职务：

授权委托日期： 年 月 日

附件三：

**诚信投标承诺书**

本人以企业法定代表人的身份郑重承诺：

一、将遵循公开、公平、公正和诚实信用的原则参加 椒江区名都锦绣小区物业管理服务（工程项目名称）的投标；

二、所提供的一切材料都是真实、有效、合法的；

三、不与其他投标人相互串通投标报价，不排挤其他投标人的公平竞争，不损害招标人或其他投标人的合法权益；

四、不与招标人或招标代理机构串通投标，损害国家利益、社会公共利益或者他人的合法权益；

五、不向招标人或者评标委员会成员行贿以牟取中标；

六、不以他人名义投标或者以其他方式弄虚作假，骗取中标。

本公司若有违反本承诺内容的行为，愿意承担法律责任。如已中标的，自动放弃中标资格；给招标人造成损失的，依法承担赔偿责任。

法定代表人或授权委托人（签字或盖章）：

投 标 人（盖章）：

日期： 年 月 日

附件四：

**椒江区名都锦绣小区物业管理服务**

**项目实施管理人员一览表**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **姓名** | **年龄** | **职务** | **职责** | **专业技术资格（如有）** | **证书编号** | **学历** |
|  |  |  | 项目经理 |  |  |  |  |
|  |  |  | 保安队长 |  |  |  |  |
|  |  |  | 保洁主管 |  |  |  |  |
|  |  |  | ... |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |

**要求：**

1.在填写时，如本表格不适合投标单位的实际情况，可根据本表格式自行划表填写。

2.主要管理人员请各投标人自行考虑填写。

3、本表后附相应人员证书（如有）。

法定代表人或授权委托人（签字或盖章）：

投标人（盖章）：

日期： 年 月 日

附件五：

**椒江区名都锦绣小区物业管理服务**

**提升小区品质物资资金表**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **项目明细** | **数量** | **规格或品牌** | **金额（元）** | **备注** |
| **一** | **投入物品、设施设备等** |  |  |  | **物资类请填写相应物资的价值** |
| **1.1** |  |  |  |  |  |
| **1.2** |  |  |  |  |  |
| **1.3** |  |  |  |  |  |
| **1.4** |  |  |  |  |  |
| **...** |  |  |  |  |  |
| **二** | **投入资金** | | | **元** |  |
| **三** | **合计（一+二）** | **元** | | | |

注1：为优化服务品质，形成良性的服务循环，投入小区提升的投入物资总额费用上限为10万元，超出10万元的按10万元计算。:投入物资总额=投入物品、设施设备等预计采购金额总额+投入资金总额.

2、表格如不够自行扩展。

3、如投标人针对小区提升改进的内容为投入物品、设施设备等物资方面的，招标人有权自行采购同类的物品或设备设施，如招标人购买的价格低于投标人投标承诺的同类价格的，除支付购买费用外，差额部分须在招标人递交支付要求后7日内支付至业委会指定账户。

4、如投标人针对小区提升改进的内容为资金的，所承诺的资金在合同签订前一次姓汇入业委会指定账户。

法定代表人或授权委托人（签字或盖章）：

投标人（盖章）：

日期： 年 月 日