**舟山市住房和城乡建设局大楼物业管理服务项目**

公开招标文件

（电子招投标）

编号:ZSZFCG2025-ZB-007

舟山市住房和城乡建设局

舟山市公共资源交易中心

2025年2月

**目 录**

第一部分 招标公告

第二部分 投标人须知

第三部分 采购需求

第四部分 评标办法

第五部分 拟签订的合同文本

第六部分 应提交的有关格式范例

**第一部分 招标公告**

舟山市住房和城乡建设局大楼物业管理服务项目的潜在投标人应在政采云平台（[https://www.zcygov.cn/）获取（下载）招标文件，并于2025年3月19日9点15分00秒](https://www.zcygov.cn/）获取（下载）招标文件，并于2024年7月1日9点15分00秒)（北京时间）前递交（上传）投标文件。

**一、项目基本情况**

项目编号：ZSZFCG2025-ZB-007

项目名称：舟山市住房和城乡建设局大楼物业管理服务项目

预算金额（元）：2923200

最高限价（元）：2923200

采购需求：详见招标文件第三部分采购需求。

合同履约期限:三年（2025年4月1日至2028年3月31日）

本项目接受联合体投标：√是**🞎**否

**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；未被“信用中国”（www.creditchina.gov.cn)、中国政府采购网（www.ccgp.gov.cn）列入失信被执行人、重大税收违法失信主体、政府采购严重违法失信行为记录名单；

2.落实政府采购政策需满足的资格要求：

☐无

2.落实政府采购政策需满足的资格要求：

☐无

√专门面向中小企业

☐货物全部由符合政策要求的中小企业制造，提供中小企业声明函；

☐货物全部由符合政策要求的小微企业制造，提供中小企业声明函；

√服务全部由符合政策要求的中小企业承接，提供中小企业声明函；

☐服务全部由符合政策要求的小微企业承接，提供中小企业声明函；

☐要求以联合体形式参加，提供联合协议和中小企业声明函，联合协议中中小企业合同金额应当达到%，小微企业合同金额应当达到%;如果供应商本身提供所有标的均由中小企业制造、承建或承接，视同符合了资格条件，无需再与其他中小企业组成联合体参加政府采购活动，无需提供联合协议；

☐要求合同分包，提供分包意向协议和中小企业声明函，分包意向协议中，中小微企业合同份额为合同总金额的 %，如果供应商本身提供所有标的均由中小微企业制造、承建或承接，视同符合了资格条件，无需再向中小微企业分包，无需提供分包意向协议；

3.本项目的特定资格要求：无；

4.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；为采购项目提供整体设计、规范编制或者项目管理、监理、检测等服务后不得再参加该采购项目的其他采购活动。

**三、获取招标文件**

时间：/至2025年3月19日，每天上午00:00至12:00 ，下午12:00至23:59（北京时间，线上获取法定节假日均可，线下获取文件法定节假日除外的工作时间）

地点（网址）：政采云平台（https://www.zcygov.cn/）

方式：供应商登录政采云平台https://www.zcygov.cn/在线申请获取采购文件（进入“项目采购”应用，在获取采购文件菜单中选择项目，申请获取采购文件）。

售价（元）：0

**四、提交投标文件截止时间、开标时间和地点**

提交投标文件截止时间：2025年3月19日9点15分 （北京时间）

投标地点（网址）：政采云平台（https://www.zcygov.cn/）

开标时间：2025年3月19日9点15分

开标地点（网址）：政采云平台（https://www.zcygov.cn/）

**五、公告期限**

自本公告发布之日起5个工作日。

**六、其他补充事宜**

1.《浙江省财政厅关于进一步发挥政府采购政策功能全力推动经济稳进提质的通知》 （浙财采监〔2022〕3号）、《浙江省财政厅关于进一步促进政府采购公平竞争打造最优营商环境的通知》（浙财采监〔2021〕22号）、《浙江省财政厅关于进一步加大政府采购支持中小企业力度助力扎实稳住经济的通知》 （浙财采监〔2022〕8号）已分别于2022年1月29日、2022年2月1日和2022年7月1日开始实施，此前有关规定与上述文件内容不一致的，按上述文件要求执行。

2.根据《浙江省财政厅关于进一步促进政府采购公平竞争打造最优营商环境的通知》（浙财采监〔2021〕22号）文件关于“健全行政裁决机制”要求，鼓励供应商在线提起询问，路径为：政采云-项目采购-询问质疑投诉-询问列表:鼓励供应商在线提起质疑，路径为：政采云-项目采购-询问质疑投诉-质疑列表。质疑供应商对在线质疑答复不满意的，可在线提起投诉，路径为：浙江政务服务网-政府采购投诉处理-在线办理。

3.供应商认为招标文件使自己的权益受到损害的，可以自获取招标文件之日或者招标文件公告期限届满之日（公告期限届满后获取招标文件的，以公告期限届满之日为准）起7个工作日内，以书面形式向采购人和采购代理机构提出质疑。质疑供应商对采购人、采购代理机构的答复不满意或者采购人、采购代理机构未在规定的时间内作出答复的，可以在答复期满后十五个工作日内向同级政府采购监督管理部门投诉。质疑函范本、投诉书范本请到浙江政府采购网下载专区下载。

4.其他事项：（1）需要落实的政府采购政策：包括节约资源、保护环境、支持创新、促进中小企业发展等。详见招标文件的第二部分总则。（2）电子招投标的说明：①电子招投标：本项目以数据电文形式，依托“政府采购云平台（www.zcygov.cn）”进行招投标活动，不接受纸质投标文件；②投标准备：注册账号--点击“商家入驻”，进行政府采购供应商资料填写；申领CA数字证书---申领流程详见“浙江政府采购网-下载专区-电子交易客户端-CA驱动和申领流程”；安装“政采云电子交易客户端”----前往“浙江政府采购网-下载专区-电子交易客户端”进行下载并安装；③招标文件的获取：使用账号登录或者使用CA登录政采云平台；进入“项目采购”应用，在获取采购文件菜单中选择项目，获取招标文件；④投标文件的制作：在“政采云电子交易客户端”中完成“填写基本信息”、“导入投标文件”、“标书关联”、“标书检查”、“电子签名”、“生成电子标书”等操作；⑤采购人、采购代理机构将依托政采云平台完成本项目的电子交易活动，平台不接受未按上述方式获取招标文件的供应商进行投标活动； ⑥对未按上述方式获取招标文件的供应商对该文件提出的质疑，采购人或采购代理机构将不予处理；⑦不提供招标文件纸质版；⑧投标文件的传输递交：投标人在投标截止时间前将加密的投标文件上传至政府采购云平台，还可以在投标截止时间前直接提交或者以邮政快递方式递交备份投标文件1份。备份投标文件的制作、存储、密封详见招标文件第二部分第15点—“备份投标文件”；⑨投标文件的解密：投标人按照平台提示和招标文件的规定在半小时内完成在线解密。通过“政府采购云平台”上传递交的投标文件无法按时解密，投标供应商递交了备份投标文件的，以备份投标文件为依据，否则视为投标文件撤回。通过“政府采购云平台”上传递交的投标文件已按时解密的，备份投标文件自动失效。投标人仅提交备份投标文件，没有在电子交易平台传输递交投标文件的，投标无效；⑩具体操作指南：详见政采云平台“服务中心-帮助文档-项目采购-操作流程-电子招投标-政府采购项目电子交易管理操作指南-供应商”。

**七、对本次采购提出询问、质疑、投诉，请按以下方式联系**

1.采购人信息

名 称：舟山市住房和城乡建设局

地 址：舟山市新城海天大道681号7号楼

传 真：/

项目联系人（询问）: 蒋先生

项目联系方式（询问）：0580-2283029

质疑联系人：杨先生

质疑联系方式：13967220009

2.采购代理机构信息

名 称：舟山市公共资源交易中心

地 址：舟山市新城翁山路555号四楼（大宗商品交易中心同幢西边）4楼

传 真：/

项目联系人（询问）：陈女士

项目联系方式（询问）：0580-2280952

质疑联系人：陈女士

质疑联系方式：0580-2280969

3.同级政府采购监督管理部门

名 称：舟山市财政局政府采购监管处

地 址：舟山市定海区新城海天大道681号

传 真：0580-2282591

联系人 ：王女士

监督投诉电话：0580-2282591

若对项目采购电子交易系统操作有疑问，可登录政采云（https://www.zcygov.cn/），点击右侧咨询小采，获取采小蜜智能服务管家帮助，或拨打政采云服务热线95763获取热线服务帮助。

CA问题联系电话（人工）：汇信CA 400-888-4636；天谷CA 400-087-8198。

**第二部分 投标人须知**

前附表

| 序号 | 事 项 | 本项目的特别规定 |
| --- | --- | --- |
| 1 | 报价要求 | 有关本项目实施所需的所有费用（含税费）均计入报价。**投标文件开标一览表（报价表）是报价的唯一载体，如投标人在政府采购云平台填写的投标报价与投标文件报价文件中开标一览表（报价表）不一致的，以报价文件中开标一览表（报价表）为准。**投标文件中价格全部采用人民币报价。招标文件未列明，而投标人认为必需的费用也需列入报价。**提醒：验收时检测费用由采购人承担，不包含在投标总价中。**  **投标报价出现下列情形的，投标无效：**  **1.投标文件出现不是唯一的、有选择性投标报价的；**  **2.投标报价超过招标文件中规定的预算金额或者最高限价的;**  **3.报价明显低于其他通过符合性审查投标人的报价，有可能影响产品质量或者不能诚信履约的，未能按要求提供书面说明或者提交相关证明材料证明其报价合理性的;**  **4.投标人对根据修正原则修正后的报价不确认的。** |
| 2 | 分包 | √A同意将非主体、非关键性的老干部活动中心保洁服务分包。  本项目上述允许分包的合同份额所占合同总金额小于30%  ☐B不同意分包。  注：不得限制大中型企业向小微企业合理分包。 |
| 3 | 投标人应当提供的资格、资信证明文件 | （1）资格证明文件：见招标文件第二部分11.1。  投标人未提供有效的资格证明文件的，视为投标人不具备招标文件中规定的资格要求，投标无效。 |
| （2）资信证明文件：根据招标文件第四部分评标标准提供。 |
| 4 | 开标前答疑会或现场考察 | √A不组织。  ☐B组织，时间： ,地点： ，联系人： ，联系方式：。 |
| 5 | 样品提供 | √A不要求提供。  ☐B要求提供，  （1）样品：；  （2）样品制作的标准和要求：；  （3）样品的评审方法以及评审标准：详见评标办法；  （4）是否需要随样品提交检测报告：☐否；☐是，检测机构的要求：；检测内容：。  （5）提供样品的时间：；地点：；联系人：，联系电话：。请投标人在上述时间内提供样品并按规定位置安装完毕。超过截止时间的，采购人或采购代理机构将不予接收，并将清场并封闭样品现场。  (6)采购活动结束后，对于未中标人提供的样品，采购人、采购代理机构将通知未中标人在规定的时间内取回，逾期未取回的，采购人、采购代理机构不负保管义务；对于中标人提供的样品，采购人将进行保管、封存，并作为履约验收的参考。  （7）制作、运输、安装和保管样品所发生的一切费用由投标人自理。 |
| 6 | 方案讲解演示 | √A不组织。  ☐B组织。  （1）在评标时安排每个投标人进行方案讲解演示。每个投标人时间不超过20分钟，讲解次序以投标文件解密时间先后次序为准，讲解演示人员不超过3人。讲解演示结束后按要求解答评标委员会提问。  （2）方案讲解演示可选择以下其中一种方式：  ☐政采云平台在线讲解演示。政采云平台在线讲解需投标人根据政采云平台操作要求做好准备工作，提前完善软硬件配置环境。  ☐交易中心现场讲解演示。现场讲解地点为，讲解演示所用电脑等设备由投标人自备。现场讲解演示人员进场时提供讲解人员名单（加盖公章）及身份证明，否则不得讲解演示。  注：因投标人自身原因导致无法演示或者演示效果不理想的，责任自负。因平台原因导致本项目方案讲解演示环节无法顺利开展，按照《浙江省政府采购项目电子交易管理暂行办法》相关规定执行。 |
| 7 | 是否允许采购进口产品 | √本项目不允许采购进口产品。  ☐可以采购进口产品，优先采购向我国企业转让技术、与我国企业签订消化吸收再创新方案的供应商的进口产品；但如果因信息不对称等原因，仍有满足需求的国内产品要求参与采购竞争的，采购人及其委托的采购代理机构不对其加以限制，将按照公平竞争原则实施采购。 |
| 8 | 项目属性 | 服务类 |
| 9 | 采购标的对应的中小企业划分标准所属行业 | 采购标的：物业管理服务，所属行业：物业管理 |
| 10 | 节能产品、环境标志产品 | 采购人拟采购的产品属于品目清单范围的，采购人及其委托的采购代理机构将依据国家确定的认证机构出具的、处于有效期之内的节能产品、环境标志产品认证证书，对获得证书的产品实施政府优先采购或强制采购。 |
| 11 | 政采贷 | （1）为有效破解当前中小微企业面临的“融资难、融资贵”困局，充分发挥好政府采购扶持小微企业发展的政策功能，属于舟山市内的各中小企业可凭政府采购项目中标通知书等材料向舟山市政府采购信用融资合作银行申请相关融资产品,有关的合作银行详见附件。  （2）供应商中标后也可在“政采云”平台申请政采贷：操作路径：登录政采云平台 - 金融服务中心 -【融资服务】，可在热门申请中选择产品直接申请，也可点击云智贷匹配适合产品进行申请，或者在可申请项目中根据该项目进行申请。 |
| 12 | 备份投标文件送达地点和签收人员 | 备份投标文件的送达地点和签收人员详见招标文件第二部分15.3.；15.4。采购人、采购代理机构不强制或变相强制投标人提交备份投标文件。 |
| 13 | 履约保证金 | 是否需要履约保证金:√是☐否 |
| 14 | 特别说明 | 联合体投标的，联合体各方分别提供与联合体协议中规定的分工内容相应的业绩证明材料，业绩数量以提供材料较少的一方为准。 |
| ☐联合体投标的，联合体各方均需按招标文件第四部分评标办法提供资信证明文件，否则视为不符合相关要求。  √联合体投标的，联合体中有一方或者联合体成员根据分工按招标文件第四部分评标办法提供资信证明文件的，视为符合了相关要求。 |

**一、总则**

1. 适用范围

本招标文件适用于该项目的招标、投标、开标、资格审查及信用信息查询、评标、定标、合同、验收等行为（法律、法规另有规定的，从其规定）。

2.定义

2.1 “采购人”系指招标公告中载明的本项目的采购人。

2.2 “采购代理机构”系指招标公告中载明的本项目的采购代理机构。

2.3 “投标人”系指是指响应招标、参加投标竞争的法人、其他组织或者自然人。

2.4 “负责人”系指法人企业的法定负责人，或其他组织为法律、行政法规规定代表单位行使职权的主要负责人，或自然人本人。

2.5“电子签名”系指数据电文中以电子形式所含、所附用于识别签名人身份并表明签名人认可其中内容的数据；“公章”系指单位法定名称章。因特殊原因需要使用冠以法定名称的业务专用章的，投标时须提供《业务专用章使用说明函》（附件4）。

2.6“电子交易平台”是指本项目政府采购活动所依托的政府采购云平台（https://www.zcygov.cn/）。

2.7 “▲” 系指实质性要求条款，“★”系产品采购项目中单一产品或核心产品，“√” 系指适用本项目的要求，“☐”系指不适用本项目的要求。

3. 采购项目需要落实的政府采购政策

3.1 本项目原则上采购本国生产的货物、工程和服务，不允许采购进口产品。除非采购人采购进口产品，已经在采购活动开始前向财政部门提出申请并获得财政部门审核同意，且在采购需求中明确规定可以采购进口产品（但如果因信息不对称等原因，仍有满足需求的国内产品要求参与采购竞争的，采购人、采购代理机构不会对其加以限制，仍将按照公平竞争原则实施采购）。

3.2 支持绿色发展。

3.2.1采购人拟采购的产品属于品目清单范围的，采购人及其委托的采购代理机构将依据国家确定的认证机构出具的、处于有效期之内的节能产品、环境标志产品认证证书，对获得证书的产品实施政府优先采购或强制采购。投标人须按招标文件要求提供相关产品认证证书。**▲采购人拟采购的产品属于政府强制采购的节能产品品目清单范围的，投标人未按招标文件要求提供国家确定的认证机构出具的、处于有效期之内的节能产品认证证书的，投标无效。**

3.2.2 修缮、装修类项目采购建材的，采购人应将绿色建筑和绿色建材性能、指标等作为实质性条件纳入招标文件和合同。

3.2.3为助力打好污染防治攻坚战，推广使用绿色包装，政府采购货物、工程和服务项目中涉及商品包装和快递包装的，供应商提供产品及相关快递服务的具体包装要求要参考《商品包装政府采购需求标准（试行）》、《快递包装政府采购需求标准（试行）》。鼓励采购单位优先采购秸秆环保板材等资源综合利用产品。鼓励采购单位优先采购绿色物流配送服务、提供新能源交通工具的租赁服务。

3.2.4 鼓励供应商在参加政府采购过程中开展绿色设计、选择绿色材料、打造绿色制造工艺、开展绿色运输、做好废弃产品回收处理，实现产品全周期的绿色环保。鼓励采购单位对其提高预付款比例、免收履约保证金。

3.3支持中小企业发展

3.3.1中小企业，是指在中华人民共和国境内依法设立，依据国务院批准的中小企业划分标准确定的中型企业、小型企业和微型企业，但与大企业的负责人为同一人，或者与大企业存在直接控股、管理关系的除外。

符合中小企业划分标准的个体工商户，在政府采购活动中视同中小企业。

3.3.2在政府采购活动中，投标人提供的货物、工程或者服务符合下列情形的，享受中小企业扶持政策：

3.3.2.1在货物采购项目中，货物由中小企业制造，即货物由中小企业生产且使用该中小企业商号或者注册商标；

3.3.2.2在工程采购项目中，工程由中小企业承建，即工程施工单位为中小企业；

3.3.2.3在服务采购项目中，服务由中小企业承接，即提供服务的人员为中小企业依《中华人民共和国劳动法》订立劳动合同的从业人员。

在货物采购项目中，投标人提供的货物既有中小企业制造货物，也有大型企业制造货物的，不享受中小企业扶持政策。

以联合体形式参加政府采购活动，联合体各方均为中小企业的，联合体视同中小企业。其中，联合体各方均为小微企业的，联合体视同小微企业。

3.3.3对于未预留份额专门面向中小企业的政府采购项目，以及预留份额政府采购项目中的非预留部分标项，对小型和微型企业的投标报价给予10%的扣除，用扣除后的价格参与评审。接受大中型企业与小微企业组成联合体或者允许大中型企业向一家或者多家小微企业分包的政府采购项目，对于联合协议或者分包意向协议约定小微企业的合同份额占到合同总金额30%以上的，对联合体或者大中型企业的报价给予4%的扣除，用扣除后的价格参加评审。组成联合体或者接受分包的小微企业与联合体内其他企业、分包企业之间存在直接控股、管理关系的，不享受价格扣除优惠政策。专门面向中小企业采购的项目或者采购包，不再执行价格评审优惠的扶持政策。

3.3.4符合《关于促进残疾人就业政府采购政策的通知》（财库〔2017〕141号）规定的条件并提供《残疾人福利性单位声明函》(附件1)的残疾人福利性单位视同小型、微型企业；

3.3.5符合《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)规定的监狱企业并提供由省级以上监狱管理局、戒毒管理局（含新疆生产建设兵团）出具的属于监狱企业证明文件的，视同为小型、微型企业。

3.3.6可享受中小企业扶持政策的投标人应按照招标文件格式要求提供《中小企业声明函》，投标人提供的《中小企业声明函》与实际情况不符的，不享受中小企业扶持政策。声明内容不实的，属于提供虚假材料谋取中标、成交的，依法承担法律责任。

3.3.7中小企业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。

3.4支持创新发展

3.4.1 采购人优先采购被认定为首台套产品和“制造精品”的自主创新产品。

3.4.2首台套产品被纳入《首台套产品推广应用指导目录》之日起3年内，以及产品核心技术高于国内领先水平，并具有明晰自主知识产权的“制造精品”产品，自认定之日起2年内视同已具备相应销售业绩，参加政府采购活动时业绩分值为满分。

3.5平等对待内外资企业和符合条件的破产重整企业

平等对待内外资企业和符合条件的破产重整企业，切实保障企业公平竞争，平等维护企业的合法利益。

3.6为有效破解当前中小微企业面临的“融资难、融资贵”困局，充分发挥好政府采购扶持小微企业发展的政策功能，属于舟山市内的各中小企业可凭政府采购项目中标通知书等材料向舟山市政府采购信用融资合作银行申请相关融资产品,有关的合作银行详见附件。

4. 询问、质疑、投诉

4.1在线询问、质疑、投诉。根据《浙江省财政厅关于进一步促进政府采购公平竞争打造最优营商环境的通知》（浙财采监（2021）22号）文件关于“健全行政裁决机制”要求，鼓励供应商询问线上提起，路径为：政采云-项目采购-询问质疑投诉-询问列表；鼓励供应商质疑线上提起，路径为：政采云-项目采购-询问质疑投诉-质疑列表。质疑供应商对线上质疑答复不满意的，可线上提起投诉，路径为：浙江政务服务网-政府采购投诉处理-在线办理。

4.2供应商询问

供应商对政府采购活动事项有疑问的，可以提出询问，采购人或者采购代理机构应当在3个工作日内对供应商依法提出的询问作出答复，但答复的内容不得涉及商业秘密。供应商提出的询问超出采购人对采购代理机构委托授权范围的，采购代理机构应当告知供应商向采购人提出。

4.3供应商质疑

4.3.1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。潜在供应商已依法获取其可质疑的招标文件的，可以对该文件提出质疑。

4.3.2供应商认为招标文件、采购过程和中标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，以书面形式或线上向采购人或者采购代理机构提出质疑，否则，采购人或者采购代理机构不予受理：

4.3.2.1对招标文件提出质疑的，质疑期限为供应商获得招标文件之日或者招标文件公告期限届满之日起计算。供应商获得招标文件在公告期限届满之日后的，应当自招标文件公告期限届满之日起计算，且应当在采购响应截止时间之前提出，否则采购人或者采购代理机构不予受理。对招标文件中特定资格条件、采购需求、评分办法提出的质疑，原则上由采购人负责答复；对招标文件中其他内容提出的质疑，原则上由采购代理机构负责答复。

4.3.2.2对采购过程提出质疑的，质疑期限为各采购程序环节结束之日起计算。对同一采购程序环节的质疑，供应商须在法定质疑期内一次性提出。对采购过程中有关现场考察或开标前答疑会事项提出的质疑，原则上由采购人负责答复；对采购过程中其它事项提出的质疑，原则上由采购代理机构负责答复。

4.3.2.3对采购结果提出质疑的，质疑期限自采购结果公告期限届满之日起计算。对采购结果提出质疑的，采购代理机构负责答复。

4.3.3供应商提出质疑应当提交质疑函和必要的证明材料。质疑函应当包括下列内容：

4.3.3.1供应商的姓名或者名称、地址、邮编、联系人及联系电话；

4.3.3.2质疑项目的名称、编号；

4.3.3.3具体、明确的质疑事项和与质疑事项相关的请求；

4.3.3.4事实依据；

4.3.3.5必要的法律依据；

4.3.3.6提出质疑的日期。

供应商线下提交质疑函的，质疑函需一式三份。供应商为自然人的，应当由本人签字；供应商为法人或者其他组织的，应当由法定代表人、主要负责人，或者其授权代表签字或者盖章，并加盖公章。

质疑函范本及制作说明详见附件2。

4.3.4采购人或者采购代理机构应当在收到供应商的书面质疑后七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与质疑处理结果有利害关系的政府采购当事人，但答复的内容不得涉及商业秘密。根据《浙江省财政厅关于进一步促进政府采购公平竞争打造最优营商环境的通知》（浙财采监〔2021〕22号）,采购人或者采购代理机构在质疑答复后5个工作日内，在浙江政府采购网的“其他公告”栏目公开质疑答复，答复内容应当完整。质疑函作为附件上传。

4.3.5询问或者质疑事项可能影响采购结果的，采购人应当暂停签订合同，已经签订合同的，应当中止履行合同。

4.4供应商投诉

4.4.1质疑供应商对采购人、采购代理机构的答复不满意或者采购人、采购代理机构未在规定的时间内作出答复的，可以在答复期满后十五个工作日内向同级政府采购监督管理部门提出投诉。

4.4.2供应商投诉的事项不得超出已质疑事项的范围，基于质疑答复内容提出的投诉事项除外。

4.4.3供应商投诉应当有明确的请求和必要的证明材料。

4.4.5 以联合体形式参加政府采购活动的，其投诉应当由组成联合体的所有供应商共同提出。

投诉书范本及制作说明详见附件3。

**二、招标文件的构成、澄清、修改**

5．招标文件的构成

5.1 招标文件包括下列文件及附件：

5.1.1招标公告；

5.1.2投标人须知；

5.1.3采购需求；

5.1.4评标办法；

5.1.5拟签订的合同文本；

5.1.6应提交的有关格式范例。

5.2与本项目有关的澄清或者修改的内容为招标文件的组成部分。

6. 招标文件的澄清、修改

6.1已获取招标文件的潜在投标人，若有问题需要澄清，应于投标截止时间前，以书面形式向采购代理机构提出。

6.2 采购代理机构对招标文件进行澄清或修改的，将同时通过电子交易平台通知已获取招标文件的潜在投标人。依法应当公告的，将按规定公告，同时视情况延长投标截止时间和开标时间。该澄清或者修改的内容为招标文件的组成部分。

**三、投标**

7. 招标文件的获取

详见招标公告中获取招标文件的时间期限、地点、方式及招标文件售价。

8.开标前答疑会或现场考察

采购人组织潜在投标人现场考察或者召开开标前答疑会的，潜在投标人按第二部分投标人须知前附表的规定参加现场考察或者开标前答疑会。

9.投标保证金

本项目不需缴纳投标保证金。

10. 投标文件的语言

投标文件及投标人与采购有关的来往通知、函件和文件均应使用中文。

11. 投标文件的组成

11.1资格文件：

11.1.1符合参加政府采购活动应当具备的一般条件的承诺函；

11.1.2联合协议（如果有）；

11.1.3落实政府采购政策需满足的资格要求（如果有）;

11.1.4本项目的特定资格要求（如果有）。

11.2 商务技术文件：

11.2.1投标函；

11.2.2授权委托书或法定代表人（单位负责人、自然人本人）身份证明；

11.2.3联合协议（如果有）；

11.2.4分包意向协议（如果有）；

11.2.5符合性审查资料；

11.2.6拟投入的项目班子格式；

11.2.7评标标准相应的商务技术资料；

11.2.8投标标的清单（如果有）；

11.2.9商务技术偏离表；

11.2.10政府采购供应商廉洁自律承诺书。

11.3报价文件：

11.3.1开标一览表（报价表）；

11.3.2中小企业声明函；

11.3.3 详细阐述关于不影响产品质量或者诚信履约的具体原因（如果报价低于项目预算50%的）。

12. 投标文件的编制

12.1投标文件分为资格文件、商务技术文件、报价文件三部分。各投标人在编制投标文件时请按照招标文件第六部分规定的格式进行，混乱的编排导致投标文件被误读或评标委员会查找不到有效文件是投标人的风险。

12.2投标人进行电子投标应安装客户端软件—“政采云电子交易客户端”，并按照招标文件和电子交易平台的要求编制并加密投标文件。投标人未按规定加密的投标文件，电子交易平台将拒收并提示。

12.3使用“政采云电子交易客户端”需要提前申领CA数字证书，申领流程请自行前往“浙江政府采购网-下载专区-电子交易客户端-CA驱动和申领流程”进行查阅。

13.投标文件的签署、盖章

13.1投标文件按照招标文件第六部分格式要求进行签署、盖章。▲**投标人的投标文件未按照招标文件要求签署、盖章的，其投标无效**。

13.2为确保网上操作合法、有效和安全，投标人应当在投标截止时间前完成在“政府采购云平台”的身份认证，确保在电子投标过程中能够对相关数据电文进行加密和使用电子签名。

13.3招标文件对投标文件签署、盖章的要求适用于电子签名。

14.投标文件的提交、补充、修改、撤回

14.1 供应商应当在投标截止时间前完成投标文件的传输递交，并可以补充、修改或者撤回投标文件。补充或者修改投标文件的，应当先行撤回原文件，补充、修改后重新传输递交。投标截止时间前未完成传输的，视为撤回投标文件。投标截止时间后递交的投标文件，电子交易平台将拒收。

14.2电子交易平台收到投标文件，将妥善保存并即时向供应商发出确认回执通知。在投标截止时间前，除供应商补充、修改或者撤回投标文件外，任何单位和个人不得解密或提取投标文件。

14.3采购人、采购代理机构可以视情况延长投标文件提交的截止时间。在上述情况下，采购代理机构与投标人以前在投标截止期方面的全部权利、责任和义务，将适用于延长至新的投标截止期。

15.备份投标文件

15.1投标人在电子交易平台传输递交投标文件后，还可以在投标截止时间前直接提交或者以邮政快递方式递交备份投标文件1份，但采购人、采购代理机构不强制或变相强制投标人提交备份投标文件。

15.2备份投标文件须在“政采云投标客户端”制作生成，并储存在介质存储中。备份投标文件应当密封包装并在包装上加盖公章并注明投标项目名称，投标人名称(联合体投标的，包装物封面需注明联合体投标，并注明联合体成员各方的名称和联合协议中约定的牵头人的名称)。不符合上述制作、存储、密封规定的备份投标文件将被视为无效或者被拒绝接收。

15.3直接提交备份投标文件的，投标人应于开标当日投标截止时间前将备份投标文件按要求密封和标记后送达舟山市新城翁山路555号四楼（大宗商品交易中心同幢西边）4楼政府采购窗口；送达时间以签收人签收时间为准（签收人：曹女士，联系电话：0580-2281591）。采购代理机构将拒绝接受逾期送达的备份投标文件。

15.4以邮政快递方式递交备份投标文件的，投标人应先将备份投标文件按要求密封和标记，再进行邮政快递包装后邮寄。备份投标文件须在投标截止时间之前送达舟山市翁山路555号4楼4024室；送达时间以签收人签收时间为准（签收人：曹女士，联系电话：0580-2281591）。采购代理机构将拒绝接受逾期送达的备份投标文件。邮寄过程中，电子备份投标文件发生泄露、遗失、损坏或延期送达等情况的，由投标人自行负责。

15.5投标人仅提交备份投标文件，没有在电子交易平台传输递交投标文件的，投标无效。

16.投标文件的无效处理

有招标文件第四部分4.2项规定的情形之一的，投标无效。

17.投标有效期

17.1投标有效期为从提交投标文件的截止之日起90天。▲**投标人的投标文件中承诺的投标有效期少于招标文件中载明的投标有效期的，投标无效。**

17.2投标文件合格投递后，自投标截止日期起，在投标有效期内有效。

17.3在原定投标有效期满之前，如果出现特殊情况，采购代理机构可以以书面形式通知投标人延长投标有效期。投标人同意延长的，不得要求或被允许修改其投标文件，投标人拒绝延长的，其投标无效。

**四、开标、资格审查与信用信息查询**

18.开标

18.1采购代理机构按照招标文件规定的时间通过电子交易平台组织开标，所有投标人均应当准时在线参加。

　 18.2开标时，电子交易平台按开标时间自动提取所有投标文件。采购代理机构依托电子交易平台发起开始解密指令，投标人按照平台提示和招标文件的规定在半小时内完成在线解密。

　 18.3**投标文件未按时解密，投标人提供了备份投标文件的，以备份投标文件作为依据，否则视为投标文件撤回。投标文件已按时解密的，备份投标文件自动失效。**

19.资格审查

19.1开标后，采购人将依法对投标人的资格进行审查。

19.2采购人依据法律法规和招标文件的规定，对投标人的基本资格条件、特定资格条件进行审查。

19.3投标人未按照招标文件要求提供与基本资格条件、特定资格条件相应的有效资格证明材料的，视为投标人不具备招标文件中规定的资格要求，其投标无效。

19.4对未通过资格审查的投标人，采购人或采购代理机构告知其未通过的原因。

19.5合格投标人不足3家的，不再评标。

20.信用信息查询

20.1信用信息查询渠道及截止时间：采购代理机构将通过“信用中国”网站(www.creditchina.gov.cn)、中国政府采购网(www.ccgp.gov.cn)渠道查询投标人投标截止时间当天的信用记录。

20.2信用信息查询记录和证据留存的具体方式：现场查询的投标人的信用记录、查询结果经确认后将与采购文件一起存档。

20.3信用信息的使用规则：经查询列入失信被执行人名单、重大税收违法失信主体、政府采购严重违法失信行为记录名单、参加政府采购活动前三年内在经营活动中有重大违法记录的投标人将被拒绝参与政府采购活动。

20.4联合体信用信息查询：两个以上的自然人、法人或者其他组织组成一个联合体，以一个供应商的身份共同参加政府采购活动的，应当对所有联合体成员进行信用记录查询，联合体成员存在不良信用记录的，视同联合体存在不良信用记录。

**五、评标**

21. 评标委员会将根据招标文件和有关规定，履行评标工作职责，并按照评标办法及评分标准，全面衡量各投标人对招标文件的响应情况。对实质上响应招标文件的投标人，按照评审得分由高到低排序，并按顺序提出授标建议。评标办法详见招标文件第四部分。本项目由采购人授权评审委员会（谈判小组、询价小组）根据中标（成交）候选人名单及排序，直接确定中标人（成交供应商）。

**六、定标**

22. 确定中标供应商

政府采购项目实行全流程电子化，评审报告送交、采购结果确定和结果公告均在线完成。为进一步提升采购结果确定效率，采购代理机构应当依法及时将评审报告在线送交采购人。采购单位应当自收到评审报告之日起2个工作日内在线确定中标或者成交供应商，中标（成交）候选人撤销投标（响应）文件不能成为采购人不确认采购结果的正当理由。中标、成交通知书和中标、成交结果公告应当在规定时间内同时发出。

23. 中标通知与中标结果公告

23.1自中标人确定之日起2个工作日内，采购代理机构通过电子交易平台向中标人发出中标通知书，同时编制发布采购结果公告。采购代理机构也可以以纸质形式进行中标通知。

23.2中标结果公告内容包括采购人及其委托的采购代理机构的名称、地址、联系方式，项目名称和项目编号，中标人名称、地址和中标金额，主要中标标的的名称、规格型号、数量、单价、服务要求，开标记录、资格审查情况、评审专家抽取规则、符合性审查情况、未中标情况说明、中标公告期限以及评审专家名单、评分汇总及明细。

23.3公告期限为1个工作日。

**七、合同授予**

24. 合同主要条款详见第五部分拟签订的合同文本。

25. 合同的签订

25.1采购人与中标人应当通过电子交易平台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，并在签订之日起2个工作日内将政府采购合同在浙江政府采购网上公告。鼓励有条件的采购人视情缩减采购合同签订时限，提高采购效率，采购人与中标供应商按照采购文件确定的事项签订政府采购合同，并及时上传发布。

25.2中标人按规定的日期、时间、地点，由法定代表人或其授权代表与采购人代表签订合同。如中标人为联合体的，由联合体成员各方法定代表人或其授权代表与采购人代表签订合同。

25.3中标供应商拒绝与采购人签订合同的，采购人可以按照评审报告推荐的中标或者成交候选人名单排序，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。

25.4中标供应商放弃中标资格导致重新采购的，应当承担支付专家评审费等费用在内的赔偿责任。

25.5采购合同由采购人与中标供应商根据招标文件、投标文件等内容通过政府采购电子交易平台在线签订，自动备案。

26. 履约保证金

拟签订的合同文本要求中标供应商提交履约保证金的，供应商应当以支票、汇票、本票或者金融机构、担保机构出具的保函等非现金形式提交。履约保证金的数额不得超过政府采购合同金额的1%。鼓励和支持供应商以银行、保险公司出具的保函形式提供履约保证金。采购人不得拒收履约保函，项目验收结束后应及时退还，延迟退还的，应当按照合同约定和法律规定承担相应的赔偿责任。

供应商可登录政采云平台-【金融服务】—【我的项目】—【已备案合同】以保函形式提供：1.供应商在合同列表选择需要投保的合同，点击[保函推荐]。2.在弹框里查看推荐的保函产品，供应商自行选择保函产品，点击[立即申请]。3.在弹框里填写保函申请信息。具体步骤：选择产品—填写供应商信息—选择中标项目—确认信息—等待保险/保函受理—确认保单—支付保费—成功出单。政采云金融专线400-903-9583。

27. 预付款

采购单位应当在政府采购合同中约定预付款，对中小企业合同预付款比例原则上不低于合同金额的40％，不高于合同金额的70%；项目分年安排预算的，每年预付款比例不低于项目年度计划支付资金额的40％，不高于合同金额的70%；采购项目实施以人工投入为主的，可适当降低预付款比例，但不得低于20%。对供应商为大型企业的项目或者以人工投入为主且实行按月定期结算支付款项的项目，预付款可低于上述比例或者不约定预付款。在签订合同时，供应商明确表示无需预付款或者主动要求降低预付款比例的，采购单位可不适用前述规定。采购单位根据项目特点、供应商诚信等因素，可以要求供应商提交银行、保险公司等金融机构出具的预付款保函或其他担保措施。政府采购预付款应在合同生效以及具备实施条件后5个工作日内支付。政府采购工程以及与工程建设有关的货物、服务，采用招标方式采购的，预付款从其相关规定。供应商可登录政采云前台大厅选择金融服务 - 【保函保险服务】出具预付款保函，具体步骤：选择产品—填写供应商信息—选择中标项目—确认信息—等待保险/保函受理—确认保单—支付保费—成功出单。政采云金融专线400-903-9583。

**八、电子交易活动的中止**

28. 电子交易活动的中止。采购过程中出现以下情形，导致电子交易平台无法正常运行，或者无法保证电子交易的公平、公正和安全时，采购代理机构可中止电子交易活动：

28.1电子交易平台发生故障而无法登录访问的；

28.2电子交易平台应用或数据库出现错误，不能进行正常操作的；

28.3电子交易平台发现严重安全漏洞，有潜在泄密危险的；

28.4病毒发作导致不能进行正常操作的；

28.5其他无法保证电子交易的公平、公正和安全的情况。

29.出现以上情形，不影响采购公平、公正性的，采购组织机构可以待上述情形消除后继续组织电子交易活动，也可以决定某些环节以纸质形式进行；影响或可能影响采购公平、公正性的，应当重新采购。

**九、验收**

30.验收

30.1采购人组织对供应商履约的验收。大型或者复杂的政府采购项目，应当邀请国家认可的质量检测机构参加验收工作。验收方成员应当在验收书上签字，并承担相应的法律责任。如果发现与合同中要求不符，供应商须承担由此发生的一切损失和费用，并接受相应的处理。

30.2采购人可以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。

30.3严格按照采购合同开展履约验收。采购人成立验收小组，按照采购合同的约定对供应商履约情况进行验收。验收时，按照采购合同的约定对每一项技术、服务、安全标准的履约情况进行确认。验收结束后，应当出具验收书，列明各项标准的验收情况及项目总体评价，由验收双方共同签署。验收结果与采购合同约定的资金支付及履约保证金返还条件挂钩。履约验收的各项资料应当存档备查。

30.4验收合格的项目，采购人将根据采购合同的约定及时向供应商支付采购资金、退还履约保证金。验收不合格的项目，采购人将依法及时处理。采购合同的履行、违约责任和解决争议的方式等适用《中华人民共和国民法典》。供应商在履约过程中有政府采购法律法规规定的违法违规情形的，采购人应当及时报告本级财政部门。

1. **采购需求**

一、概况

舟山城建大楼和老干部活动中心，其中舟山城建大楼位于市行政中心7号楼，建筑层数12层（包括地下室），总建筑面积约14897平方米；老干部活动中心位于定海总府弄，层数1层，总建筑面积约100平方米。舟山城建大楼由办公用房、业务用房、会议用房及食堂等功能用房组成。大楼共有客用电梯3部，其中1部电梯直达地下室。楼内主要设备设施有：电气设备系统、给排水系统、电梯系统、消防系统、弱电系统以及空调系统等。

管理目标

本项目的物业管理按照“优质优价”消费理念，要求中标企业秉承匠心精神，提供高品位、个性化的优质服务，营造安全、舒适、整洁、优美、温馨的工作环境，努力成为全市办公楼宇物业管理的标杆和样板。

二、物业管理服务范围

根据项目的总体设施与服务功能，对物业管理的要求与服务范围主要有以下几方面：

（一）安全管理

安保工作要求对本项目整个区域范围进行全天候保安执勤，设立固定保安岗位和流动巡逻岗，并做好疫情防控的相关工作。安防与消防监控系统要保证24小时值班。保安工作的具体要求根据实际需求来配置。

1、门岗管理：24小时值班（不允许有脱岗现象）；门岗对外来人员及车辆实行登记，必要时检验有效证件，严禁易燃易爆等危险物品进入大楼，对来访人员要善于处置；保安人员着统一制服，严格按照岗位职责，文明执勤、言行规范。夜间时做好巡查、门窗水电检查、点位巡更和开启报警等工作。

2、车辆管理：对车辆要进行引导和疏导，按规定位置停放有序。

3、消防管理：对大楼内消防栓、水带、灭火器进行定期检查；消防通道保持畅通，消防器材完好；保安人员熟练掌握消防知识和操作要领。

4、监控管理：实行楼内24小时电视监控，发现问题能及时处置，并做好监控记录和交接班手续。

（二）卫生保洁

1、公共区域保洁：公共部位含大厅、公共卫生间、走廊、过道、楼梯、天台与屋顶、门、窗、外墙、电梯轿厢、地下车库、大楼室外及周边的道路、景观水池的清洁与维护、景观灯具以及其他公共区域的清扫保洁；水池清洗视情况而定，每年不少于两次；大楼外墙的玻璃幕墙委托专业清洁公司每年清洗一次；按照城镇生活垃圾分类的相关要求做好办公和生活垃圾的收集和清运；协助做好污水管道的疏通、卫生防疫等。

2、特定区域保洁：局领导办公室、大小会议室、活动室、化粪池、垃圾集置房等特定区域的保洁。

3、专项保洁：地毯、踏垫定期清洗、除尘，公共区域大理石地坪定期打腊抛光保养、标识牌办公家具、各种灯具定期清擦除尘。

4、其它

（1）垃圾的清运工作，对垃圾进行分类并按指定垃圾箱倒入。

（2）适当范围内的新增保洁管理服务项目(费用双方商量决定)。

（三）大楼设施设备保养与维护

1、对公用部位的维护、养护和管理，包括屋顶及室内天花板、内外墙面、楼梯间、走廊通道、门厅等。

2、设施设备的维护、运行和管理，包括各种照明、配电、给排水、电梯、消防、机房等设施设备。

3、附属配套设施和服务设施的维护和管理，包括消防、强电、弱电、电梯、空调清洗及综合布线设施设备等。

4、附属设施的维护和管理，包括楼外周边道路、上下水管道、水沟、地下车库、室外停车场、地下车库及道闸等。

5、设备标牌及操作规程悬挂。要求将设备操作规程、设备标识牌等制作并悬挂到位。

（四）会议服务

1、参与会场布置与服务（如会前提前桌椅摆放、开启投影仪、电脑、话筒等会议设备并保证正常使用）。

2、会议茶水服务。

3、会后会场清理服务。

4、会议设备保管和调试。

（五）其他服务要求

1、履行大楼创卫和节能降耗等工作服务。

2、做好大楼各单位报刊杂志、信件（快递）的收发服务。

3、问讯及对外联系服务。

4、服从管理，听从指挥。遇有特殊情况，如重大节日（活动）时，乙方必须无条件配合甲方作好服务保障工作。

5、配合做好防台、防汛、防震、防疫等相关工作。

6、其他特约代办服务。

▲（六）物业人员配置数量

物业人员配置数总体要求不少于21名，包括：

1、项目经理1名；

2、工程技术人员3名（含主管1名）；

3、会务员2名（含主管1名）；

4、保安、监控人员6名（含主管1名）；

5、保洁员9名（含主管1名）；

（七）物业人员配置基本要求

1、项目经理：50周岁及以下，综合素质较好，持有项目经理或相关物业管理岗位证书，3年以上物业管理相关工作经历，组织协调和沟通能力较强，形象良好。

2、工程部负责人：50周岁及以下，具有相关行业的从业证书，有3年以上楼宇工程管理经验和实际操作工作能力，有较丰富的管理经验和设备维护能力，能够排除各类设备故障。

3、工程技术人员：男性，55周岁及以下，具有相关行业的从业证书，有2年以上楼宇工程管理经验和实际操作工作能力，并具有一定的维护能力，能够排除各类设备故障。

4、保安主管：50周岁及以下，具有相关行业的从业证书和相关物业管理岗位证书，有3年以上保安管理工作经验，形象良好。

5、保安、监控人员：要求年满18周岁以上，55周岁以下，具有相关行业的从业证书。男性身高1.65米以上，女性身高1.55米以上，相貌端正，仪表大方，能熟练操作监控和消防技能，要有较强的责任感和事业性，能熟悉保安业务，积极参加各类业务培训，自觉履行各项保安职责。

6、保洁主管：50周岁及以下，具有相关物业管理岗位证书，有3年以上物业管理经验，形象良好。

7、保洁人员：55周岁及以下，经培训合格方可上岗，能吃苦。无不良嗜好及不良记录。

8、会务员：35周岁及以下，身体健康，形象良好，体貌端庄。

9、其它员工：经培训合格方可上岗，能吃苦。无不良嗜好及不良记录；如特殊岗位年龄和其他条件另有需求，必须无条件接受业主单位的要求。

三、物业管理服务主要标准与服务要求

（一）综合管理要求

1、建立、保管、维护好本大楼的物业管理档案资料。

2、制定创优计划和具体实施方案，并有效落实。

3、建立健全本大楼物业管理的各项管理制度，并制定具体的落实措施。

4、配合大楼做好其他相关工作。

（二）设备项目管理服务标准与服务要求

1、设备物业管理服务要求

（1）建立健全设备物业管理制度，明确各种岗位工作标准，并制定具体措施和考核办法。

（2）设备图纸、档案资料管理完善、收集齐全，分类清晰；建立设备台帐，登记详细，帐物相符。

（3）设备机房环境整洁卫生，物品摆放有序。机房内严禁吸烟、饮酒等与工作不相符的事宜，未经许可无关人员不得入内。

（4）落实设备安全运行、岗位责任制；分工明确，定期巡检和维护保养设备，严格执行有关维护保养规程和操作使用规程，并按规定记录设备运行状况。配电机房、BA及消控系统等重要部位应提供每天24小时技术与人员保障，确保随时处置各类突发情况。

（5）严格24小时值班值勤制度，设立服务电话，接受物业管理服务报修、求助、建议、问询、质疑、投拆等各类信息的收集和反馈，并及时处理，有回访制度和记录。有用户投诉和服务要求时，应在10—15分钟内向相关部门发出工作通知单，对于投诉应在一个工作日内电话或书面或上门回复客户处理进展情况。处理率和回访率100%。

（6）专业技术人员持证上岗，着装规范，佩戴标志明显，服务规范，作风严谨。全体员工在管理服务期间，必须仪容整洁、仪表端正、礼仪规范，做到文明礼貌，热情周到。

（7）加强日常工作巡查，及时发现并解决问题，并有检查及问题处理情况的记录。根据季节转换特点，主动做好空调等设备调整工作。

（8）每月向甲方提交设备管理服务运行情况工作报告。

（9）按档案管理的要求，将设备管理服务的有关资料分类管理，保存完好。

（10）严格按规范做好设备管理服务，确保各类设备系统正常使用，完好率应达到98％以上。

（11）落实设备管理服务合同，兑现设备维护保养服务承诺。设备维护期限小修24小时；中修48小时；大修120小时。要保证维护质量，减少返修，并有回访记录。在接到维护通知后，应在10分钟内到在现场，维护及时率应保证达到100％。

（12）出现电梯关人时，接报后5分钟内到现场，联系维保单位15分钟内放人。

（13）保持员工队伍相对稳定，调动主管以上人员，须经甲方同意。必须按招、投标文件岗位配置配足员工，不得擅自减少。若发现员工人数减少，且无正当理由，甲方有权按实际减少的人数扣除本月的相应的人均管理服务费，同时要求乙方补足规定人数。

（14）对各类消防、器材每月检查、测试一次，并将检查、测试的结果书面报甲方。

（15）做好各类设备管理台帐，记录各类维护材料损耗及流向情况，并定期分析物耗情况。

（16）积极开展节能降耗工作，每月提供能耗数据分析报告，提出合理化建议。

（17）必须保管好甲方所有的工程设备图纸，因乙方原因遗失图纸所造成的损失，由乙方承担。

（18）在设备管理过程中，不得擅自更改原系统设备在使用、控制或性能上的各项技术指标和要求，确需更改或进行技术改造须经甲方同意。

（19）配合有关部门做好大楼用房安全工作，制订和完善各类设备系统突发事件应急处置预案，并定期培训和操演。

（20）办理水、电等的抄表服务；确保正常供电供水，遇有计划限停水电，应按规定及时通知业主，并制订给排水事故应急处理方案。发生渗水事故，维护人员须在5分钟内抵达现场抢修，杜绝大面积跑水、泛水或长时间停水现象。

（21）贯彻落实采购人对会议设备、景观设施、中央空调等设备系统的的使用意见。设备运行期间应加强巡视，中央空调出现运行故障后，相关人员5分钟内抵现场抢修，并做好记录。做好会前各项保障准备工作，重要会议应指定专人负责，发现问题及时处置。

（22）负责与专业维保单位等第三方的联系及现场管理工作，记录专业维保单位服务情况，并向甲方提出合理化建议。

（23）及时落实业主要求的其它合理服务事项。

2、设备物业管理服务的目标

（1）无重大设备责任事故发生。

（2）无重大安全事故发生。

（3）管理和维护好业主的设备，使其处于优良的状态，充分发挥设备的功能，提升应用价值，延长使用寿命，最大限度使设备得以保值。

（4）合理、科学地控制成本，为业主提供优质高效的服务。

（5）接管后，必须导入质量管理体系，并按环境质量保证体系及职业健康管理体系等进行管理服务。

3、设备物业管理服务的任务

（1）负责范围内各设备系统的运行操作、日常巡视、定期检查保养、故障排除检修、应急处理工作。

（2）制定各系统设备应急方案，并定期演练，完善管理程序。

（3)制定各设备系统的经济运行方案，记录各设备运行参数，定期分析并加以调整，确保设备在最佳的运行状态。

(4)物业管理区域内物业共用部位、共用设施设备的管理及维护。

(5)供水、供电、供气、电信等专业单位在物业管理区域内对相关管线、设施维护时，进行必要的协调和管理。

(6)协助和监督好专业设备维保单位的工作，接受相关行业单位的指导、监督、安全等工作的联系和管理。

(7)物业档案资料的建立和保管及有关物业服务费用的台帐管理，记录各设备系统维护时物料的流向。

(8)物业管理区域内业主、使用人其他物业方面的服务需求。

4、设备管理服务方与相关部门的责任界定

(1)安全保卫责任界定。设备管理服务方拥有对所管的各类设备机房及相关竖井门钥匙的控制权，并负责机房内各类设备设施的安全管理，由于设备管理服务方管理不善而引发的机房设备的偷窃、遗失等安全事故，由设备管理服务方负责。管理服务范围内的监控室安防监控设备系统的日常管理和操作使用由设备管理服务方负责，设备管理服务方负责计划性保养、检测及接受报修或故障检修等管理服务工作，保证设备设施完好。

(2)会议管理责任界定。乙方负责会议场所的电子会议设备日常管理与操作使用、会议设备设施保障准备、计划性保养与巡检、接受报修与故障检修等管理服务工作，乙方应保证设备设施完好，重要会议必须派专人现场协助做好设备保障工作。

(3)大楼维修责任界定。大楼建筑结构及设施（如幕墙玻璃、屋顶、水箱水池、外墙面、楼梯、地面、走廊、门、窗、锁、扶手、装饰、吊平顶、各类装饰物等）及室外雨水、污水窨井、管道、明沟、道路、地面、台阶、界石等公共设施由甲方负责维修、整改和疏通，但发生紧急情况，乙方有权采取必要的紧急补救措施，其责任事件不应由乙方承担。此外，管理服务范围内门锁、拉手、墙面装饰物等简易维护由乙方负责，在大楼各类活动或节庆期间，乙方应协助采购人做好设备设施等技术保障工作。

(4)与采购人的责任界定。采购人所有办公室内的自有设备一般由各使用人自行操作与管理。但大楼公共部位的服务的共用设施、电器等（如消控室、机房内的空调、洗衣机、电视机等）管理服务及维护保养由设备管理服务方负责。

(6)与食堂经营管理部门的责任界定。除食堂经营炊具、厨房设备等专用设备设施外，其它如给排水、空调、照明、电梯、弱电、消防及电器设备等设备设施系统的管理服务均由设备管理服务方负责；乙方物业人员如在甲方食堂就餐，须与食堂管理部门签订搭伙协议。

(7)与专业维保单位的责任界定。此次物业管理招标包含物业服务、保安服务、消防维保、电梯维保。中标企业若与专业维保单位签订消控、电梯等专项维保协议，除负责做好有关设备系统日常运行管理服务外，应积极协助专业维保单位做好现场管理工作，确保专业维保单位履行合同义务。若专业维保单位合同义务履行不到位，由中标企业全权承担相关责任。

5、管理服务方式

委托管理服务方式为清包。清包是指投标人承担对物业管理服务范围内的设备设施日常操作、运行、维护、清洁、保养、保管及在管理过程中所需要的管理服务费用。但不包括设备维护用的备品备件、物料、辅料、能耗和行业主管部门规定收取的检测、测试费用。

6、工程技术人员基本配置要求

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 设备系统 | 人数 | 基本要求 |
| 1 | 电气设备系统  弱电设备系统 | 1 | 持有相关从业资格职业证书(《电工》)、《高压/低压电工》、《特种设备电梯安全管理》等，具有2年以上实操工作经验，具有相应维修能力，能够排除各类设备故障。 |
| 2 | 电梯设备系统 | 1 |
| 3 | 空调及制冷设备系统 | 1 |
| 4 | 给排水及消防  设备系统 | 1 |

7、主要设备工具基本配置要求

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 名称 | 数量 | 备注 |
| 1 | 电气检测及维修工具 | 1套 |  |
| 2 | 电焊设备 | 1套 |  |
| 3 | 洗地机 | 1套 |  |
| 4 | 吸水吸尘机 | 1套 |  |
| 5 | 其它必备工具 |  |  |

(三）保洁和会务项目管理服务标准与技术要求

1、保洁和会务物业管理服务标准与要求

(1)保洁管理服务标准按照国家旅游局颁布的三星级及以上宾馆保洁要求和机关办公卫生标准执行,并细化考核细则。

(2)有用户投诉和服务要求时，应在10—15分钟时间内向相关部门发出工作通知单，对于投诉应在一个工作日内电话或书面或上门回复客户处理进展情况。处理率和回访率100%。

(3)全体员工在管理服务期间，必须仪容整洁、仪表端正、礼仪规范，做到文明礼貌，热情周到。

(4)每日至少一次对所管辖区域进行巡视检查，及时发现并解决问题，并有检查及问题处理情况的记录。

(5)每月底向甲方提交保洁管理服务运行情况工作报告。

(6)按档案管理的要求，将保洁管理服务的有关资料分类管理，保存完好。

(7)及时落实业主要求的其它合理服务事项。

(8)负责大楼的创卫、创城、防疫等各项工作，确保大楼做到干净彻底。

(9)根据季节转换特点，主动做好保洁调整工作。

(10)确立工作过程中的明确标识并具有可追溯性。

(11)健全具有可操作性的管理服务程序文件。

(12)对会议室要及时打扫，保持地面、墙壁、设施清洁及窗明几净。

(13)公共部位保洁随时打扫，保持空气清新，室内外整洁卫生。配有清洁机、抛光机、吸尘器等保洁设备，电梯地垫每天更换。

(14)洗手间：洗手液足量保障，擦手纸吸水性好并足量保障，随时打扫，保持洁具、墙面、地面、玻璃等室内设施的清洁、无异味、无积水。

(15)卫生间：卫生纸质要柔软并足量保障，无异味、无积水。

(16)走廊：随时打扫，保持地面、墙壁、顶棚的洁净，无杂物，无污痕，无尘挂，清洁光亮；灯罩内无垃圾；走道四角及踢脚板保持干净卫生。

(17)大厅地面大理石保持干净、光亮；其它部位，如墙面、台面、栏杆、椅子、沙发、灯座等保持光亮、整洁；大厅玻璃门、窗、框保持干净，光亮。大厅内不锈钢保持光亮。

(18)楼内垃圾筒摆设整齐，并按垃圾分类相关规定及时清理。

(19)楼内墙面及走道设施、门框、通风口，保持干净清洁。

(20)庭院：每天清扫，保持院落干净整洁卫生。

(21)局及单位领导办公室保洁：定时打扫，保持地面、墙面、屋顶、门窗、空调、踢脚线等部位的清洁卫生。

(22)地面车位、地下车库的车辆摆放整齐，裸露管道、地面、立柱干净卫生。

(23)清洁、保洁区内实行全天8小时保洁制，垃圾日产日清并按指定位置倒入，卫生设施齐全、完好率99%，对损坏的卫生设施及时进行处理。

(24)管理人员标识明显；物管方面各指示标识清晰、规范。

(25)管理人员培训合格率及组织人员参加培训取证率100%。

(26)清洁、保洁到位。

(27)未经甲方同意不允许分包。

(28)必须诚信履行《投标书》中的“管理体制承诺”和管理机构及人员岗位设置、设施设备配置等各项承诺。

(29)保持员工队伍相对稳定，调动技术骨干，须经甲方同意。按合同书保洁员工岗位设置表配足，不得擅自减少。若发现减少且无正当理由，甲方有权在次月扣除乙方相应的人均管理服务费，并要求乙方及时补足规定人数。

(30)必须服从、落实甲方的管理服务要求。

(31)必须制定回访制度，每月回访一次，听取意见，改正工作。

(32)必须使卫生保洁管理服务程序化，使卫生保洁过程有全程记载和责任人，以便监控质量，供甲方随时抽查核实。

(33)对主楼大面积保洁服务时（如幕墙、玻璃采光等）需提前1个月保洁计划书报甲方审核，经同意后方可实施。

2、与相关部门的责任界定

(1)与会务的责任界定。协助会务日常各会议室卫生清扫，包括地毯的清洁保养及墙面、吊顶的保洁均属投标方的保洁服务范围。

(2)与其他部门的责任界定。乙方负责采购人所有领导办公室内的保洁及大楼公共场所清洁保洁。

(3)与房屋维修部门的责任界定。房屋维修部门维修后建筑垃圾由其清理现场，投标方协助做好保洁工作（如：屋顶、水箱水池、水管渗漏而影响保洁清理和美观，其责任不由乙方承担）。

(4)与绿化部门的责任界定。投标方负责室内花卉的花盆和室外绿地周围的清洁（例：工作、生活垃圾等）。绿化（花卉）部门只负责绿化、花卉盆景养护、摆放，其自行产生的垃圾由投标方处理。

3、管理服务方式

管理形式为清包，清包是指投标方在进行保洁管理服务及实施过程中所发生的一切费用及不可预计的主要物料费用及税金和管理费等，但不包括日常消耗（会议室、卫生间内）、花卉租赁浇灌、厕所内所用卫生纸、洗手液以及垃圾袋（含有机、无机）等。

大楼（含附楼）玻璃幕墙清洗费用（每年一次）由投标方承担。

(四）安全保卫管理服务标准与要求

1、保安人员服务要求

（1）安全管理：保护大楼的设施、财产和办公室安全，做好各类案件的防范和应急处理，协助公安机关查破、处理各类违法案件。

（2）车辆管理：车辆按规定位置停放，停放有序。

（3）消防管理：对消防器材进行定期检查，消防通道保持畅通，保安人员熟练掌握消防知识和操作要领。

（4）监控管理：实行24小时电视监控，发现问题能及时处置，并做好监控记录和交接班手续。

2、秩序维护人员服务标准

（1）出入口、巡视岗服务标准

①区域内实行24小时全天候保安巡视服务。严禁拾荒、摊贩、乞讨、推销等闲杂人员进入办公区域。

②认真做好防火、防盗、防汛（台）工作。保安人员熟练掌握消防知识和操作要领，发现问题及时纠正，确保大楼安全。

③严密巡查大楼内的保卫防范动态、道路畅通及车辆停放状况、各类消防设备（设施）完好状况、公共区域的环境卫生状况及周界报警系统状况，发现异常情况及时处理并向相关部门反映，并做好记录。

④夜间巡视，应携带应急电筒、警棍等必备器材，保持高度警惕，加强自我保护意识，并对灯具等的损坏情况做好记录，及时报修。

⑤应制定相应的应急预案及演练计划，每年进行1—2次应急预案演练。

⑥做好报刊、杂志、信件的收发工作，做到及时、准确、无误。

（2）监控岗服务标准

①大楼内监控系统应全天24小时开通运行，并实行24小时监控值班服务，严密监视出入口探头的监控屏，做好监控记录。当值人员应对监控的秘密性内容及现象记录严格保密，不得泄密。

②及时做好监控系统设施故障登记、报修工作。

③做好监控室内务和清洁卫生工作。

④监控室内无关人员不得入内。

（3）车辆管理服务标准与要求

①确保道路车辆行驶畅通、安全。

②大楼内无违规停车现象。

③对外来车辆应予以引导，并指挥车辆按规定车位停放。

四、特别要求

（一）所有物管人员必须统一着装，仪表端正、保持良好的精神面貌，上班时间不得擅自离岗、串岗聊天，不得做与工作无关的事。

（二）物业管理管理人员和专业技术人员持证上岗。

（三）对大楼消防报警设备系统进行专业维护保养服务。

(四）中标单位必须根据采购文件提供各项服务标准、质量标准与操作规范、岗位职责及工作程序、考核制度和服务承诺；必须遵守本大楼各项制度和管理规定，并服从采购人的管理。

（五）中标单位每月进行自查，并将自查结果以书面形式上报采购人。采购人在次月初对中标单位物业管理服务情况进行考核，考核结果与当月物业管理费挂钩。

（六）采购人对消防维保与电梯维保每年请第三方专业检测机构进行检测，如检测合格，检测费用由采购人承担；否则，中标单位应承担检测费用并对存在问题进行整改。

（七）接受采购人监督：定期向采购人汇报工作情况、工作规划，自觉接受采购人监督。

（八）采购人根据检查及考核情况，按合同条款进行付款。

五、物业签订时间

本次采购采用公开招标方式，合同服务年限为三年(2025年4月1日至2028年3月31日)。每一年期满后采购人未获得预算批复或需求取消，大楼产权、管理权等情况发生变化，则经采购人提前书面通知供应商后，合同终止。每一年期满，采购人会对物业管理服务绩效评价、业主满意度等情况进行一次考核验收，考核验收未通过的甲方有权终止合同。

六、付款方式：

（一）预付款：在合同生效后以及具备实施条件后的7个工作日内，由甲方按财政部门规定的支付方式支付当年合同金额的40%给乙方。

（二）剩余款项：当年合同金额的60%，分2次支付。满足合同约定支付条件的，第一次支付时间为2025年12月份，支付当年合同金额的35%；第二次支付时间为2026年3月份支付当年合同金额的25%。下一年度支付计划以此类推。

**第四部分** **评标办法**

**评标办法前附表**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **类别** | **序号** | **评分标准** | **权重** | **主观分/客观分属性** | 投标文件中评标标准相应的商务技术资料目录  \* |
| **商务**  **部分**  **(32分）** | 1 | 投标人具有类似物业管理成功案例业绩（不包括前期管理、住宅小区物业管理及单项物业管理），每提供一份服务合同，得0.5分，最多得1分。  **注：1.合同签订时间为 2022年1月1日（含）至开标截止时间的时间段内，合同由投标人签订，否则该项不得分。同一个项目不同年份的合同只计分一次；**  **2.合同服务内容必须同时包含设备管理服务、保安服务、保洁服务。** | 1 | **客观分** |  |
| 2 | 根据投标人提供的相关认证证书情况打分:  1.投标人具有有效期内质量管理体系认证证书的得1分；  2.投标人具有有效期内物业清洁（托管）维护服务资质证书的得1分；  3.投标人具有有效期内环境管理体系认证证书的得1分。  4.投标人具有有效期内设备维修保养服务认证证书的得1分。  **注：1.提供有效期内的证书及全国认证认可信息公共服务平台网站http://www.cnca.gov.cn/查询页面截图,未按要求提供的，不得分。**  **2.1、3、4项证书认证范围须包括物业管理，否则不得分。** | 4 | **客观分** |  |
| 3 | 根据投标人提供的项目经理素质情况评分：  1.具有有效期内的特种设备安全管理和作业人员证（特种设备安全管理（A））的，得2分；  2.具有应急管理部门颁发的有效期内安全生产管理人员证书的，得2分；  3.具有物业经理管理经验七年以下的，得1分；七年（含）以上的，得2分。最多得2分。  **注：1.须提供上述证书或职业资格鉴定中心出具的关于上述证书的证明材料及上述人员社保证明（2024年12月，2025年1月、2月、3月中的任意一个月），否则不得分；**  **2.项目经理管理经验年限，指取得物业项目经理资格证书或全国物业管理企业经理资格证书的日期至开标截止时间。** | 6 | **客观分** |  |
| 4 | 根据投标人提供的工程技术主管素质情况评分:  具有电工/维修电工（技师）证书、高压电工作业证书、低压电工作业证书、智能楼宇管理员证书、特种设备安全管理和作业人员证书（特种设备安全管理（A））的，每提供1种证书得1分。 注：1.须提供上述证书或职业资格鉴定中心出具的关于上述证书的证明材料及上述人员社保证明（**2024年12月，2025年1月、2月、3月中的任意一个月**中的任意一个月），否则不得分；  1. **工程技术主管为1名。** | 5 | **客观分** |  |
| 5 | 根据投标人提供的工程技术人员素质情况评分:  具有电工/维修电工（技师）证书、低压电工作业证书、高压电工作业证书、特种设备安全管理和作业人员证书（特种设备安全管理（A））的，每提供1种证书得1分。 注：1.须提供上述证书或职业资格鉴定中心出具的关于上述证书的证明材料及上述人员社保证明（**2024年12月，2025年1月、2月、3月中的任意一个月**中的任意一个月），否则不得分；2.工程技术人员不少于2名，不同人员同一种证书只计分一次。 | 4 | **客观分** |  |
| 6 | 根据投标人提供的保安主管素质的情况评分：  1.具有智能楼宇管理员（师）证书的，得2分；  2.具有应急管理部门颁发的有效期内《安全生产管理人员》证书的，得2分；  3.具有五年以下保安主管岗位工作经验的，得0.5分。具有五年（含）以上保安主管岗位工作经验的，得1分。 注:1.须提供上述证书或职业资格鉴定中心出具的关于上述证书的证明材料及上述人员社保证明（**2024年12月，2025年1月、2月、3月中的任意一个月**中的任意一个月），否则不得分。2.保安主管岗位工作经验年限，指取得保安员证书日期至开标截止时间。 **3.保安主管为1名。** | 5 | **客观分** |  |
| 7 | 根据投标人提供的其他保安（监控）人员的素质情况评分：  1.拟派保安人员具有五年（含）以下保安员岗位工作经验的，每人得0.5分；具有五年以上保安员岗位工作经验的，每人得1分；同一人员岗位工作经验得分就高计取，本项最多得3分。 注:1.须提供上述证书或职业资格鉴定中心出具的关于上述证书的证明材料及上述人员社保证明（**2024年12月，2025年1月、2月、3月中的任意一个月**中的任意一个月），否则不得分。2.保安人员岗位工作经验年限，指取得保安员证书日期至开标截止时间。3.保安（监控）人员（不包括保安主管）不少于5名。 | 3 | **客观分** |  |
| 8 | 根据投标人提供的保洁主管素质的情况评分：  1.具有保洁员证书的，得2分。 注:须提供上述证书或职业资格鉴定中心出具的关于上述证书的证明材料及上述人员社保证明（**2024年12月，2025年1月、2月、3月中的任意一个月**中的任意一个月），否则不得分。 | 2 | **客观分** |  |
| 9 | 根据投标人提供的会务主管素质的情况评分：  1.具有客户服务管理员证书的，得2分。 注:须提供上述证书或职业资格鉴定中心出具的关于上述证书的证明材料及上述人员社保证明（**2024年12月，2025年1月、2月、3月中的任意一个月**中的任意一个月），否则不得分。 | 2 | **客观分** |  |
| **技术**  **部分**  **(58分）** | 10 | 根据投标人提供的服务方案，包括服务理念、服务定位、针对本项目重难点分析及解决措施、针对本项目特点的分析及解决措施、本项目组织管理架构情况打分，最多得10分。  以上每点，描述完整详细且与采购人实际需求完全契合的，得2分；  描述较详细完整或与采购人实际需求部分符合的，得1分；  未提供或完全不符合采购人需求的，得0分。 | 10 | **主观分** |  |
| 11 | 根据投标人提供的管理方案，包括运作流程（运作流程图）、物业管理机制（含激励、监督、自我约束、信息反馈渠道及处理机制）、服务人员培训计划情况打分，最多得6分。  以上每点，描述完整详细且与采购人实际需求完全契合的，得2分；  描述较详细完整或与采购人实际需求部分符合的，得1分；  未提供或完全不符合采购人需求的，得0分。 | 6 | **主观分** |  |
| 12 | 根据投标人对本项目制定的档案管理方案，包括档案管理制度和目标、交接过渡方案、服务规程情况打分，最高得6分。  以上每点，描述完整详细且与采购人实际需求完全契合的，得2分；  描述较详细完整或与采购人实际需求部分符合的，得1分；  未提供或完全不符合采购人需求的，得0分。 | 6 | **主观分** |  |
| 13 | 根据投标人提供的日常维修管理方案，包括管理目标和制度、管理作业质量标准及内部考核方法、管理服务规程打分，最多得6分。  以上每点，描述完整详细且与采购人实际需求完全契合的，得2分；  描述较详细完整或与采购人实际需求部分符合的，得1分；  未提供或完全不符合采购人需求的，得0分。 | 6 | **主观分** |  |
| 14 | 根据投标人提供的秩序维护方案，包括管理目标和制度、管理作业质量标准及内部考核方法、管理服务规程打分，最多得6分。  以上每点，描述完整详细且与采购人实际需求完全契合的，得2分；  描述较详细完整或与采购人实际需求部分符合的，得1分；  未提供或完全不符合采购人需求的，得0分。 | 6 | **主观分** |  |
| 15 | 根据投标人提供的保洁服务方案，包括管理目标和制度、管理作业质量标准及内部考核方法、管理服务规程打分，最多得6分。  以上每点，描述完整详细且与采购人实际需求完全契合的，得2分；  描述较详细完整或与采购人实际需求部分符合的，得1分；  未提供或完全不符合采购人需求的，得0分。 | 6 | **主观分** |  |
| 16 | 根据投标人提供的会议服务方案，包括管理目标和制度、管理作业质量标准及内部考核方法、管理服务规程打分，最多得6分。  以上每点，描述完整详细且与采购人实际需求完全契合的，得2分；  描述较详细完整或与采购人实际需求部分符合的，得1分；  未提供或完全不符合采购人需求的，得0分。 | 6 | **主观分** |  |
| 17 | 根据投标人提供的应急管理方案，包括公共突发事件应急预案、恶劣天气应急预案、其他应急预案情况打分，最多得6分。  以上每点，描述完整详细且与采购人实际需求完全契合的，得2分；  描述较详细完整或与采购人实际需求部分符合的，得1分；  未提供或完全不符合采购人需求的，得0分。 | 6 | **主观分** |  |
| 18 | 根据投标人拟提供设备的齐备程度、实用情况、合理情况，包括大型保洁设备、工程设备、运输设备打分，最高得6分。  以上每点，描述完整详细且与采购人实际需求完全契合的，得2分；  描述较详细完整或与采购人实际需求部分符合的，得1分；  未提供或完全不符合采购人需求的，得0分。  **注：截止开标日期，如所列设备已购置，提供固定资产正规发票；如所列设备未购置，提供承诺书（格式自拟），承诺在履行合同前提供以上设备，未按承诺履行的，视作提供虚假材料谋取中标。** | 6 | **主观分** |  |
| 报价  （10分） | 19 | 有效投标报价的最低价作为评标基准价，其最低报价为满分；按［投标报价得分=（评标基准价/投标报价）\*10］的计算公式计算。  评标过程中，不得去掉报价中的最高报价和最低报价。因落实政府采购政策需要进行价格调整的，以调整后的价格计算评标基准价和投标报价。 | 10 | **价格分** |  |

**\*备注：投标人编制投标文件（商务技术文件部分）时，建议按此目录（序号和内容）提供评标标准相应的商务技术资料。**

**一、评标方法**

1.本项目采用综合评分法。综合评分法，是指投标文件满足招标文件全部实质性要求，且按照评审因素的量化指标评审得分最高的投标人为中标候选人的评标方法。评分过程中采用四舍五入法，并保留小数2位。

**二、评标标准**

2. 评标标准：见评标办法前附表。

**三、评标程序**

3.1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。不满足招标文件的实质性要求的，投标无效。

3.2 比较与评价。评标委员会应当按照招标文件中规定的评标方法和标准，对符合性审查合格的投标文件进行商务和技术评估，综合比较与评价。

3.3汇总商务技术得分。评标委员会各成员应当独立对每个投标人的商务和技术文件进行评价，并汇总商务技术得分情况。

3.4报价评审。

3.4.1投标文件报价出现前后不一致的，按照下列规定修正：

3.4.1.1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;

3.4.1.2大写金额和小写金额不一致的，以大写金额为准;

3.4.1.3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;

3.4.1.4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。

3.4.1.5同时出现两种以上不一致的，按照3.4.1规定的顺序修正。修正后的报价按照财政部第87号令 《政府采购货物和服务招标投标管理办法》第五十一条第二款的规定经投标人确认后产生约束力。

3.4.2投标文件出现不是唯一的、有选择性投标报价的，投标无效。

3.4.3投标报价超过招标文件中规定的预算金额或者最高限价的，投标无效。

3.4.4评标委员会认为投标人的报价明显低于其他通过符合性审查投标人的报价，有可能影响产品质量或者不能诚信履约的，应当要求其在合理的时间内提供书面说明，必要时提交相关证明材料;投标人不能证明其报价合理性的，评标委员会应当将其作为无效投标处理。

3.5排序与推荐。采用综合评分法的，按评审后得分由高到低顺序排列。得分相同的，按投标报价由低到高顺序排列。得分且投标报价相同的并列。投标文件满足招标文件全部实质性要求，且按照评审因素的量化指标评审得分最高的投标人为排名第一的中标候选人。

多家投标人提供相同品牌产品（单一产品采购项目中的该产品或者非单一产品采购项目的核心产品）且通过资格审查、符合性审查的不同投标人参加同一合同项下投标的，按一家投标人计算，评审后得分最高的同品牌投标人获得中标人推荐资格；评审得分相同的，采取随机抽取方式确定，其他同品牌投标人不作为中标候选人。

3.6编写评标报告。评标委员会根据全体评标成员签字的原始评标记录和评标结果编写评标报告，由采购人委托评标委员会在评标报告确定的中标候选人名单中按顺序确定中标人。评标委员会成员对需要共同认定的事项存在争议的，应当按照少数服从多数的原则作出结论。持不同意见的评标委员会成员应当在评标报告上签署不同意见及理由，否则视为同意评标报告。

**四、评标中的其他事项**

4.1投标人澄清、说明或者补正。对于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需要投标人作出必要的澄清、说明或者补正的，评标委员会和投标人通过电子交易平台交换数据电文，投标人提交使用电子签名的相关数据电文或通过平台上传加盖公章的扫描件。给予投标人提交澄清、说明或补正的时间不得少于半小时，投标人已经明确表示澄清说明或补正完毕的除外。投标人的澄清、说明或者补正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。

4.2投标无效。有下列情况之一的，投标无效：

4.2.1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参加同一合同项下的政府采购活动的（均无效）；

4.2.2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再参加该采购项目的其他采购活动的；

4.2.3投标人不具备招标文件中规定的资格要求的（投标人未提供有效的资格证明文件的，视为投标人不具备招标文件中规定的资格要求）；

4.2.4如以联合体形式参加政府采购活动的，联合体协议不符合招标文件规定的联合体协议要求的；

4.2.5投标文件未按招标文件的澄清、修改的内容编制，又不符合实质性要求的；

4.2.6投标文件组成不全或内容字迹模糊辨认不清的而导致评标无法正常进行（经评标委员会认定并允许其当场更正的笔误除外的）；

4.2.7投标文件中法人授权书所载内容与本项目内容有异的；

4.2.8投标文件未按照招标文件要求签署、盖章的；

4.2.9采购人拟采购的产品属于政府强制采购的节能产品品目清单范围的，投标人未按招标文件要求提供国家确定的认证机构出具的、处于有效期之内的节能产品认证证书的；

4.2.10投标文件含有采购人不能接受的附加条件的；

4.2.11投标文件中承诺的投标有效期少于招标文件中载明的投标有效期的；

4.2.12投标人所投内容不符合招标文件中实质性要求的；

4.2.13投标文件出现不是唯一的、有选择性投标报价的;

4.2.14投标报价高于本项目采购预算或者最高限价的;

4.2.15报价明显低于其他通过符合性审查投标人的报价，有可能影响产品质量或者不能诚信履约的，未能按要求提供书面说明或者提交相关证明材料，不能证明其报价合理性的;

4.2.16《开标一览表（报价表）》填写不完整或字迹不能辨认或有漏项的；

4.2.17投标人对根据修正原则修正后的报价不确认的；

4.2.18投标人提供虚假材料投标的（包括但不限于以下情节）；

4.2.18.1使用伪造、变造的许可证件；

4.2.18.2提供虚假的财务状况或者业绩；

4.2.18.3提供虚假的项目负责人或者主要技术人员简历、劳动关系证明；

4.2.18.4提供虚假的信用状况；

4.2.18.5其他弄虚作假的行为。

4.2.19投标人有恶意串通、妨碍其他投标人的竞争行为、损害采购人或者其他投标人的合法权益情形的；有下列情形之一的，属于或视为恶意串通，其投标无效：

4.2.19.1供应商直接或者间接从采购人或者采购代理机构处获得其他供应商的相关情况并修改其投标文件或者响应文件；

4.2.19.2供应商按照采购人或者采购代理机构的授意撤换、修改投标文件或者响应文件；

4.2.19.3供应商之间协商报价、技术方案等投标文件或者响应文件的实质性内容；

4.2.19.4属于同一集团、协会、商会等组织成员的供应商按照该组织要求协同参加政府采购活动；

4.2.19.5供应商之间事先约定由某一特定供应商中标、成交；

4.2.19.6供应商之间商定部分供应商放弃参加政府采购活动或者放弃中标、成交；

4.2.19.7供应商与采购人或者采购代理机构之间、供应商相互之间，为谋求特定供应商中标、成交或者排斥其他供应商的其他串通行为。

4.2.19.8不同投标人的投标文件由同一单位或者个人编制；

4.2.19.9不同投标人委托同一单位或者个人办理投标事宜；

4.2.19.10不同投标人的投标文件载明的项目管理成员或者联系人员为同一人；

4.2.19.11不同投标人的投标文件异常一致或者投标报价呈规律性差异；

4.2.19.12不同投标人的投标文件相互混装；

4.2.20投标人仅提交备份投标文件，没有在电子交易平台传输递交投标文件的，投标无效；

4.2.21以联合体形式投标的，在资格文件和商务技术文件中均未提供联合协议的，投标无效；

4.2.22以分包方式履行合同的，在资格文件和商务技术文件中均未提供分包意向协议的，投标无效；

4.2.23 专门面向中小企业采购的，在资格文件和商务技术文件中均未提供中小企业声明函的，投标无效；

4.2.24法律、法规、规章（适用本市的）及省级以上规范性文件（适用本市的）规定的其他无效情形；

4.2.25参与同一标段（包）的供应商MAC地址相同、计算机硬盘序列号相同、采购文件细节错误一致且无合理解释的等情形。

4.2.26投标文件不满足招标文件的其它实质性要求的。

5.废标。根据《中华人民共和国政府采购法》第三十六条之规定，在采购中，出现下列情形之一的，应予废标：

5.1符合专业条件的供应商或者对招标文件作实质响应的供应商不足3家的；

5.2出现影响采购公正的违法、违规行为的；

5.3投标人的报价均超过了采购预算，采购人不能支付的；

5.4因重大变故，采购任务取消的。

废标后，采购代理机构应当将废标理由通知所有投标人。

6.修改招标文件，重新组织采购活动。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，将停止评标工作，并与采购人、采购代理机构沟通并作书面记录。采购人、采购代理机构确认后，将修改招标文件，重新组织采购活动。

7.重新开展采购。有政府采购法第七十一条、第七十二条规定的违法行为之一，影响或者可能影响中标、成交结果的，依照下列规定处理：

7.1未确定中标或者中标人的，终止本次政府采购活动，重新开展政府采购活动。

7.2已确定中标或者中标人但尚未签订政府采购合同的，中标或者成交结果无效，从合格的中标或者成交候选人中另行确定中标或者中标人；没有合格的中标或者成交候选人的，重新开展政府采购活动。

7.3政府采购合同已签订但尚未履行的，撤销合同，从合格的中标或者成交候选人中另行确定中标或者中标人；没有合格的中标或者成交候选人的，重新开展政府采购活动。

7.4政府采购合同已经履行，给采购人、供应商造成损失的，由责任人承担赔偿责任。

7.5政府采购当事人有其他违反政府采购法或者政府采购法实施条例等法律法规规定的行为，经改正后仍然影响或者可能影响中标、成交结果或者依法被认定为中标、成交无效的，依照7.1-7.4规定处理。

8.评审过程的保密与录像

8.1保密。评审活动在严格保密的情况下进行。评审过程中凡是与采购响应文件评审和比较、中标人推荐等评审有关的情况，以及涉及国家秘密和商业秘密等信息，评审委员会成员、采购人和采购代理机构工作人员、相关监督人员等与评审有关的人员应当予以保密。

1. 录音录像。采购代理机构对评审工作现场进行全过程录音录像，录音录像资料作为采购项目文件随其他文件一并存档。

**第五部分 拟签订的合同文本**

**合同主要条款（本合同为合同样稿，最终稿由双方协商后确定）**

**甲方：**（以下简称甲方）

**乙方：**（以下简称乙方）

依照《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国政府采购法》等有关规定，在舟山市公共资源交易中心进行公开招标，确定由乙方中标。按照《中华人民共和国民法典》的有关规定，在自愿、平等、公平、诚信的基础上，经双方协商一致，签订本合同。

**一、物业基本情况**

物业名称：舟山市住房和城乡建设局大楼及老年活动中心

物业类型：行政办公楼、活动中心

坐落位置：舟山市新城海天大道 681 号市行政中心 7 号楼、定海总府弄

本项目合同面积：市住建局大楼 14897 ㎡，老年活动中心 100㎡

本项目合同金额： （大写）

本项目服务期限：2025年4月1日至2028年3月31日

本项目履约保证金：合同金额的1%。

**二、委托物业管理和服务事项**

大楼物业管理和服务事项包含物业服务、保安服务、消防维保、电梯维保(详见招标文件)。

**三、双方责任、要求**

**1、乙方**

**1.1卫生保洁与会务服务**

1.1.1保洁服务的费用为清包：包括乙方在进行保洁管理服务及实施过程中所发生的人工、保洁设备(招标文件要求配置)、服装费、餐费、培训费、公司管理费、税金等费用。甲方提供保洁用材料、物料、设备(招标文件要求以外配置)、工具及水、电、工具房和管理用房等。

1.1.2完成甲方规定的卫生保洁项目和任务，卫生保洁工作要求达到《招标文件》中规定的质量标准，废弃垃圾收集符合甲方的要求。

1.1.3严格按照投标文件及甲方保洁的要求实施保洁管理方案和自我考核。卫生保洁必须做到每日自查一次，每周检查一次。每月甲、乙方共同考核一次，考核中凡属乙方保洁未达标的按规定扣分标准进行扣分。甲方每季度抽查和外单位来检查时，凡未达标的均加倍扣罚。

1.1.4如遇保洁范围内的临时性任务、节假日加班，甲方不另支付费用。

1.1.5乙方每半年用大型保洁设备免费为大楼进行地面保养和大厅顶部保洁。

1.1.6乙方在保洁管理服务过程中，需承担因工作失误等人为因素给甲方造成的各种一切损失。

1.1.7乙方在提供保洁管理服务过程中，如果发生任何人身事故及财产损失均由乙方自行负责处理一切事宜，与甲方无关。

1.1.8乙方物业人员如在甲方食堂就餐，须与食堂管理部门签订搭伙协议。

1.1.9本合同到期，如双方不再续签合同，乙方必须向甲方移交全部档案资料。

**1.2秩序维护监控服务**

1.2.1乙方须按《采购文件》中规定的岗位职责和要求，完成门卫(收发)、值班、巡逻查验、车辆管理、监控(消防值班)工作，对各岗位工作人员应有严格的考核规定，严格执行各项岗位职责和规章制度，对甲方内部可能发生的紧急情况或突发事件 应做好应急预案，逢甲方大型活动或国家重要节假日前，乙方应组织专业人员对甲方安全保卫防盗系统、监控消防系统进行必要 的全面检查和测试并做好文字记录，发现问题及时通报甲方并及时妥善解决。在工作中，乙方要利用各种方法强化安保人员的素质和管理，定期进行素质培训和专业学习(每季度不少于两次)。双方共同实现合同期内甲方内部不发生重大失窃和火灾事故的安全目标。

1.2.2甲方将不定期对安全保卫、监控消防工作进行抽查，凡发现违规现象，及时通报批评。如确属乙方失职造成失窃和火灾后果的，责任和损失由乙方全部承担。其他若甲方发现因乙方失职导致失窃等情况，按规定处理，造成严重后果将追究相应责任。

1.2.3各岗位人员须统一着装，挂牌上岗。

1.2.4乙方各项管理工作、物耗，应严格按招标书内容配置， 把提高工作质量放在首位，各项消耗材料的领用须有台帐、记录, 甲方将不定期抽查，凡发现有违规行为，将追究相应责任。

1.2.5乙方与员工发生劳动纠纷，甲方不负责任。

**1.3设施设备管理服务**

1.3.1设备服务方式为清包。清包是指对大楼的设备、设施日常操作、运行、检修、清洁、维护、保养、保管及在管理过程中所需要的管理服务费用。但不包括备品备件、物料、辅料、能耗和行业主管部门规定收取的检测、测试费用。其中，采购文件规定属于乙方管理范围内的设备管理服务(含电梯、消防设施设备维保)，因乙方无资质等其他原因无法完成管理项目的，乙方可以委托有资质的企业或单位维护管理，但受委托单位必须经甲方认可确定，但所产生的一切费用(除备品、备件、物耗外)都已包含在合同总价中，甲方不另行承担。

1.3.2按管理服务的总体方案和投标书中明确的人数及各项细则配齐配足人员。

1.3.3报修实行首报负责制，原则上应随叫随到。

1.3.4 一般故障应及时排除，保证设备设施系统正常使用。

1.3.5熟练操控大楼内的空调、电梯、水泵、消防等设备，并按业主要求开启、关停。

1.3.6电梯应按国家标准每年进行一次年检、年审；电梯出现故障应及时修复，确保电梯的正常使用。

1.3.7对空调水源出现故障，要立即修复(自来水公司的设备应由乙方及时通知和联系)。其他用水设备发生故障也应及时排除。

1.3.8空调系统每年应不少于两次维护、保养并按要求及时清洗出风口。

1.3.9平时应经常巡查，重大节日前应重点巡查。巡查时，应认真巡查每一个项目，从屋顶屋面清洁，雨水管道下水畅通。保持屋内电源良好，线路无过载现象，照明完好，其他用电设备正 常；进水、用水设备良好，下水、排水管道无堵塞。

1.3.10制定完善的应急处理措施和突发事件应对方法。

1.3.11乙方做好大楼能源(水、电、气等)消耗的抄见、计量、统计及分析等工作，并将汇总情况制表每月度一次递交甲方。

1.3.12乙方设备运行及维护所需的备品备件、物料、辅料等 实行“先计划、再采购”的实用实结管理办法。

1.3.13乙方加强对员工的安全教育，严格遵守各项安全制度和操作规程。凡发生设备和人员损伤等事故，均由乙方负责和赔偿。

1.3.14建立各类设备的管理档案资料，定期向甲方报告。

1.3.15本合同终止时，如双方不再续签合同，乙方必须向甲方移交全部档案资料和甲方购置的固定资产与工具(自然损耗除外)。

**1.4会议服务**

1.4.1参与会场布置与服务；

1.4.2会议送水服务；

1.4.3会后会场清理服务。

**2、甲方**

2.1甲方负责为乙方有效开展工作提供必要的办公条件，包括办公用房、维护工作场所等。

2.2甲方负责向乙方提供各大楼的工程设备系统竣工图、备品备件、设备管理所需的资料和附件等。

2.3甲方应协调完成在乙方入驻前的交接工作，使乙方能正常履行合同。

2.4保洁、秩序维护监控及设备物业管理管理工作一般由相关业务部门代表甲方进行监管、考核；

2.5每月由甲方组织人员对保洁、秩序维护监控、设备管理、会议服务等工作的质量，按照考核方案进行考核，检查出的问题按《物业管理质量考核方案》执行，《物业管理质量考核方案》详见附件。

2.6甲方每半年对物业管理公司的管理质量发放满意度调查表调查，综合满意度应达95%以上，低于90%每下降一个百分点按相应规定处理(具体办法另行商定)。

3、物业管理费的结算

3.1本合同的年物业管理费支付办法为：

（一）预付款：在合同生效后以及具备实施条件后的7个工作日内，由甲方按财政部门规定的支付方式支付当年合同金额的40%给乙方。

（二）剩余款项：当年合同金额的60%，分2次支付。满足合同约定支付条件的，第一次支付时间为2025年12月份，支付当年合同金额的35%；第二次支付时间为2026年3月份支付当年合同金额的25%。甲方按照考核方案对服务质量进行考核，并根据考核结果支付相应费用。下一年度支付计划以此类推。（2025年4月1日至2026年3月31日物业管理费为 元 大写 人民币 ；2026年4月1日至2027年3月31日物业管理费为 元 大写 人民币 ；2027年4月1日至2028年3月31日物业管理费为 元 大写人民币 ）。

3.2本次采购采用公开招标方式，合同服务年限为三年(2025年4月1日至2028年3月31日)。每一年期满后采购人未获得预算批复或需求取消，大楼产权、管理权等情况发生变化，则经采购人提前书面通知供应商后，合同终止。每一年期满，采购人会对物业管理服务绩效评价、业主满意度等情况进行一次考核验收，考核验收未通过的甲方有权终止合同。

3.3合同到期时，甲方重新招标更换物业管理单位，乙方必须支持甲方此项工作，按照《物业管理条例》第三十九条规定协助做好先后两家物管单位的平稳过渡和交接工作；如违反《物业管理条例》第三十九条规定，不移交有关资料的，按《物业管理条例》第五十九条规定执行。

3.4本合同未尽事宜由甲乙双方友好协商解决。

4、服务要求

乙方提交的服务应符合投标文件中所记载的详细要求，并应附有此类服务完整、详细的说明文件。

5、履约保证金

5.1乙方需在签定合同后15个工作日内向甲方一次性支付合同总价1%的履约保证金。履约保证金有效期延续到合同期满时止。

5.2乙方完成合同规定的管理目标并按规定办妥移交手续，甲方在合同期满检查验收合格10日内退还全部履约保证金。

5.3、如由于乙方过错，致使不能按规定履行合同，甲方有权从履约保证金得到补偿。

6、违约责任和索赔

6.1甲乙双方任何一方违反合同，造成对方经济损失的，应给予对方经济赔偿。

6.2如果乙方无正当理由拖延管理或不按时提供服务，将受到以下制裁：(1)没收履约保证金；(2)加收违约损失赔偿。

6.3乙方如给甲方造成的实际损失高于违约金的，对高出违约金的部分乙方应予以赔偿。

6.4乙方如迟延履行合同、不完全履行合同，除支付违约金外，乙方仍应实际履行合同；不履行或履行合同不符合约定，甲方均有权解除合同，并就乙方违约给甲方造成的损失向乙方索赔。

6.5甲方不能及时按合同付款，则应当自逾付款第5日起，每天按当季应付管理服务费的0.05%向乙方支付滞纳金，甲方应付费用拖欠60天后，乙方有权终止本合同承担的管理目标及责任。

6.6乙方对所提供服务若与合同要求不符并造成不良后果，并且甲方已于合同规定的委托管理期内提出索赔，乙方应按甲方同意的下述一种或多种方法解决索赔事宜：

6.6.1乙方同意甲方取消其不符要求的服务项目，退还已经收取的该类项目的物业管理费等所有的该项费用。

6.6.2对于情节轻微的，经双方同意可降低该类项目的物业管理服务价格。

6.6.3对于情节严重，造成甲方损失金额巨大的，同意甲方终止全部委托管理合同，并赔偿甲方因此造成的损失。

6.6.4更换物业主要管理人员须经业主单位同意，否则不付相关物业费。

6.7如果甲方提出索赔通知后30天内乙方未能予以答复，该索赔应视为已被乙方接受。若乙方未能在甲方提出索赔通知的30天内或甲方同意的更长一些时间内，按甲方同意的上述任何一种方式处理索赔事宜，甲方将从乙方提供的履约保证金中扣回索赔金额，同时保留进一步要求索赔的权利。

6.8因甲方原因(如甲方未尽合同规定的义务和责任等原因)而使乙方不能很好履行职责，完不成质量目标，甲方应按乙方同意的下述一种或多种办法解决索赔事宜：

6.8.1对于情节轻微的经双方同意，甲方补偿乙方该项目的物业管理服务价格。

6.8.2对于情节严重，造成乙方无法完成管理质量目标的，同意乙方终止全部受委托的全部管理合同，并赔偿乙方因此造成的损失。

6.9根据《物业管理质量考核方案》执行。物业公司服务质量的考核结果连续两月总得分低于70分或在履行合同过程中物业管理范围内发生安全事故的，业主方有权单方面无条件终止合同。

6.10其它未尽事宜，以《中华人民共和国合同法》和其它有关法律、法规规定为准，无相关规定的，双方协商解决。

7、不可抗力及其它因素

7.1如果乙方因不可抗力而导致不能履行合同义务，乙方的履约保证金不能被没收，乙方也不应承担违约或终止合同的责任。

7.2本条所述的“不可抗力”系指那些乙方无法控制的、不可预见的、不能避免的事件，但不包括乙方的违约或疏忽。不可抗力事件包括战争、地震、洪水、台风以及其它双方商定的事件。

7.3不可抗力事件发生时，乙方应尽快以书面形式将不可抗力的情况和原因通知甲方，除甲方书面另行要求外，乙方应尽实 际可能继续履行合同义务，并积极寻找釆取合理的方案，履行不受不可抗力影响的其它事项。双方应通过友好协商在合理的时间 内达成进一步履行合同的协议。

8、争端的解决

8.1甲乙双方应通过友好协商，解决在执行本合同过程中所发生的或与本合同有关的一切争端。协商不能解决的，双方应将争端提交有关部门调解。如提交调解仍得不到解决，则通过仲裁或诉讼程序解决，费用除仲裁机构另有裁决外，由败诉方承担。

8.2与本合同有关的一切争端均适用中华人民共和国的法律。在提交仲裁或诉讼期间，除有争端的部分外，甲乙双方仍应按合同条款规定继续履行各自的义务。

9、合同修改：

合同条款的任何改动，均须由合同签署双方签署合同修改书或合同补充协议。该合同修改或补充被视为本合同的组成部分，具有与本合同同等法律效力。

10、适用法律

本合同适用中华人民共和国法律解释

11、主导语言与计量单位

11.1合同应以中文形式书写。甲乙双方所有来往信函以及与合同有关的文件均应用中文。

11.2计量单位使用中华人民共和国法定单位。

12、本合同的未尽事宜

本合同的未尽事宜，经双方协商可签订补充协议，所签订的补充协议与本合同具有同等的法律效力。

13、合同的生效

本合同经甲乙双方法定代表人签字并盖章，并甲方收到乙方质量保证金后合同生效。

14、合同份数

本合同一式四份，中文书写。甲、乙双方各执二份。

甲方：(盖章) 乙方：(盖章)

法人代表或授权代表(签字)： 法人代表或授权代表(签字)：

签订日期： 年月日

附件

**物业管理质量考核方案**

**一、物业考核时间及内容**

每年度开展一次考核，考核结果应用于付款条件。考核内容包括物业经理、工程设备人员、保安服务、保洁工作、会务服务等五大内容，具体考核内容详见各项目考核标准表。

年度考核总分为100分。考核分在85分（含）以上的，支付全额本年度物业服务费用；考核分在80（含）-85分的，支付95%的本年度物业服务费用；考核分在80分以下的，支付90%的本年度物业服务费用，如年度考核在80分以下的为不合格，招标单位可随时终止合同。

1. **物业考核标准内容**

**（一）物业经理考核标准**

(单位名称) 物业： 检查时间： 年 月 日

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 考核内容（15分） | 分值 | 得分 | 备注 |
| 1 | 具备良好的协调能力和沟通能力，能够与局各个部门建立良好的工作关系，妥善解决各种纠纷和问题。 | 5 |  |  |
| 2 | 具备组织能力和计划能力，能够合理安排物业管理各项任务，工作效率高。 | 5 |  |  |
| 3 | 能够正确分配物业管理工作的人员和资源，合理控制人员和物资的使用。 | 3 |  |  |
| 4 | 着装统一、整洁，标识明显，语言、举止行为规范，服务主动热情。 | 1 |  |  |
| 5 | 按时交接班，无故不迟到、早退。 | 1 |  |  |
| 检查中存在的特殊问题： | | | | |
| 物业负责人签字： 业主检查人签字： | | | | |

**（二）工程设备人员考核标准**

(单位名称) 物业： 检查时间： 年 月 日

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 考核内容（20分） | 分值 | 得分 | 备注 |
| 1 | 熟知日常设备维保内容，对维保不力的情况提出整改意见，小型维修当天解决，大型维修提出维修方案。能有效实施设备运行应急处理预案。 | 5 |  |  |
| 2 | 熟悉消防器材的位置及报警系统的位置，并能熟练操作；报警系统报警时及时到场，填写《监控运行记录表》。 | 4 |  |  |
| 3 | 做好楼层公共区域能源管理，利用现有资源实现节能降耗。 | 3 |  |  |
| 4 | 落实办公区域各类设备设施的验收、运行、维修的原始记录资料管理，保证安全运行。 | 3 |  |  |
| 5 | 能基本使用大楼内相关电子化产品，并基本了解维修相关内容。 | 3 |  |  |
| 6 | 着装统一、整洁，标识明显，语言、举止行为规范，服务主动热情。 | 1 |  |  |
| 7 | 按时交接班，无故不迟到、早退。 | 1 |  |  |
| 检查中存在的特殊问题： | | | | |
| 物业负责人签字： 业主检查人签字： | | | | |

**（三）保安服务考核标准**

(单位名称) 物业： 检查时间： 年 月 日

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 考核内容（25分） | 分值 | 得分 | 备注 |
| 1 | 按等级标准规定时间巡视所属区域，下班后要对大楼各楼层进行检查，关闭各类照明设施，并有巡视记录。 | 4 |  |  |
| 2 | 外来人员进入办公区应主动上前查询登记，阻止无关闲杂及可疑迹象人员进入。物业区域内主入口根据规定及时实行开启/关闭服务，夜间或非工作日如有车辆出入，当班人员应及时提供开门/关门服务。 | 4 |  |  |
| 3 | 值勤时发现事故隐患或遇突发事件时及时处理、及时汇报，对客户提请及投诉事宜填写《工作联系单》，并报上级领导。 | 4 |  |  |
| 4 | 熟悉消防器材的位置及报警系统的位置，并能熟练操作；报警系统报警时及时到场，填写《监控运行记录表》。 | 4 |  |  |
| 5 | 外来人员携带物品进出时应主动上前询查，大件或贵重物品携出时须经签字认可后方可放行，并填写《物品进出登记表》；准确收发报纸、刊物等，对挂号信、邮包及暂放门卫的物品，必须填写《物件收发记录表》。 | 3 |  |  |
| 6 | 当班（值班）期间严禁饮酒、打瞌睡，不擅自离岗、脱岗、串岗；不带亲友到岗位上“陪岗”；公共区域内不得吸烟、不吃零食、不会客、不听音乐、不打游戏、不长时间打电话等与工作无关的事情。 | 2 |  |  |
| 7 | 严格保守公司与客户的合法秘密，无因保安失职而造成财产损失等事件发生。 | 1 |  |  |
| 8 | 不得向客户借钱或索讨财物，不准私分或挪用拾遗物品。 | 1 |  |  |
| 9 | 按时交接班，无故不迟到、早退，接班人员未到不擅自离岗，办好交接手续，打扫干净值班室内卫生。因特殊情况请假，确需调班的，应经主管领导同意，不得擅自调动班次。 | 1 |  |  |
| 10 | 着装统一、整洁，标识明显，语言、举止行为规范，服务主动热情。尊重领导，服从命令，听从指挥，团结同事。 | 1 |  |  |
| 检查中存在的特殊问题： | | | | |
| 物业负责人签字： 业主检查人签字： | | | | |

**（四）保洁工作考核标准**

(单位名称) 物业： 检查时间： 年 月 日

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目 | 序号 | 考核内容（25分） | 分值 | 得分 | 备注 |
| 行为指标 | 1 | 人员在岗，着装整齐、挂牌上岗、服从管理、无吵架、打架等不良行为投诉。 | 2 |  |  |
| 2 | 按时上、下班，不迟到、早退、串岗、脱岗、闲谈。 | 3 |  |  |
| 3 | 工具不乱丢、乱放、不干私活。 | 3 |  |  |
| 室内卫生 | 4 | 每天人员上班前打扫好办公室，并随时响应业主及使用人合理的保洁要求和临时保洁任务。 | 3 |  |  |
| 5 | 会议室桌椅、柜、每日抹灰，保证清洁 | 2 |  |  |
| 6 | 每天拖地不少于二次，保证地面无痰迹、污渍等；门窗、阳台、死角清洁无灰，天花板无吊灰、无蜘蛛网等。 | 2 |  |  |
| 公共 区域卫生 | 7 | 大楼院内卫生做到无积水、污物，树叶、纸屑、烟头数量在允许范围。 | 2 |  |  |
| 8 | 开水间清洁无杂物，墙面、地面、水池无污迹、油渍。 | 2 |  |  |
| 9 | 玻璃清洁明亮，地面无水迹、污迹、烟头、纸屑、杂物；楼梯、扶手、栏杆、标牌、消防箱等清洁无灰。 | 2 |  |  |
| 卫生间 | 10 | 卫生间定期消毒、墙、地面、水池清洁，马桶无异味、无尿碱；蹲坑、隔板无污迹，垃圾袋每日保持清爽。 | 2 |  |  |
| 11 | 洗脸池、纸架、毛巾架、肥皂盒、笼头，光洁无污渍；洗手液、卫生纸等保持足量供应。 | 2 |  |  |
| 检查中存在的特殊问题： | | | | | |
| 物业负责人签字： 业主检查人签字： | | | | | |

**（五）会务服务考核标准**

(单位名称) 物业： 检查时间： 年 月 日

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目 | 考核内容（15分） | 分值 | 得分 | 备注 |
| 行为  指标 | 在规定的服务时间内，始终保持有人服务。会务服务期间，认真做好各项服务工作，精神状态良好。 | 3 |  |  |
| 人员在岗，着装整齐、挂牌上岗、服从管理、仪容和仪表端庄整齐；主动招呼问好，热情、礼貌服务。 | 3 |  |  |
| 会前  准备  工作 | 提前检查照明、空调、扩声等设备，会议期间设备应保持完好。 | 3 |  |  |
| 根据会议的人数准备好桌椅，并加以清洁；并按要求准备好茶叶、茶杯、热水、水果等。 | 2 |  |  |
| 室内空气状况良好。 | 2 |  |  |
| 会后  保洁 | 会议结束后，应对会场进行全面清洁工作，以备下次会议使用。 | 2 |  |  |
| 检查中存在的特殊问题： | | | | |
| 物业负责人签字： 业主检查人签字： | | | | |

**第六部分 应提交的有关格式范例**

**资格文件部分**

目录

一、符合参加政府采购活动应当具备的一般条件的承诺函…………（页码）

二、联合协议（如果有）………………………………………………（页码）

三、落实政府采购政策需满足的资格要求…………………………（页码）

四、本项目的特定资格要求（如果有）………………………………（页码）

**一、 符合参加政府采购活动应当具备的一般条件的承诺函**

（采购人）、（采购代理机构）：

我方参与（项目名称）【招标编号：（采购编号）】政府采购活动，郑重承诺：

（一）具备《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：

1.具有独立承担民事责任的能力；

2.具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度；

3.具有履行合同所必需的设备和专业技术能力；

4.有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录；

5.参加政府采购活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录；

6.具有法律、行政法规规定的其他条件。

（二）未被信用中国（www.creditchina.gov.cn)、中国政府采购网（www.ccgp.gov.cn）列入失信被执行人、重大税收违法失信主体、政府采购严重违法失信行为记录名单。

（三）不存在以下情况：

1.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参加同一合同项下的政府采购活动的；

2.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。

投标人名称(电子签名)：

日期： 年 月 日

**二、联合协议（如果有）**

**[以联合体形式投标的，提供联合协议（附件6）；本项目不接受联合体投标或者投标人不以联合体形式投标的，则不需要提供）]**

**三、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，服务全部由符合政策要求的中小企业（或小微企业）承接，须提供相应的中小企业声明函（附件5）。**

**四、本项目的特定资格要求（如果有）**

（根据招标公告本项目的特定资格要求提供相应的材料；未要求的，无需提供）。

**商务技术文件部分**

**目录**

1. 投标函…………………………………………………………………………（页码）
2. 授权委托书或法定代表人（单位负责人、自然人本人）身份证明………（页码）
3. 联合协议（如果有）…………………………………………………………（页码）
4. 分包意向协议（如果有）……………………………………………………（页码）
5. 符合性审查资料………………………………………………………………（页码）
6. 拟投入的项目班子格式………………………………………………………（页码）
7. 评标标准相应的商务技术资料………………………………………………（页码）
8. 投标标的清单（如果有）……………………………………………………（页码）
9. 商务技术偏离表（如果有）…………………………………………………（页码）
10. 政府采购供应商廉洁自律承诺书……………………………………………（页码）

**一、投标函**

（采购人）、（采购代理机构）：

我方参加你方组织的（项目名称）【招标编号：（采购编号）】招标的有关活动，并对此项目进行投标。为此：

我方承诺投标有效期从提交投标文件的截止之日起 天（不少于90天），本投标文件在投标有效期满之前均具有约束力。

1.我方的投标文件包括以下内容：

2.1资格文件：

2.1.1承诺函；

2.1.2联合协议（如果有)；

2.1.3落实政府采购政策需满足的资格要求；

2.2.4本项目的特定资格要求（如果有）。

2.2 商务技术文件：

2.2.1投标函；

2.2.2授权委托书或法定代表人（单位负责人）身份证明；

2.2.3联合协议（如果有）；

2.2.4分包意向协议（如果有）；

2.2.5符合性审查资料；

2.2.6拟投入的项目班子格式；

2.2.7评标标准相应的商务技术资料；

2.2.8投标标的清单（如果有）；

2.2.9商务技术偏离表；

2.2.10政府采购供应商廉洁自律承诺书。

2.3报价文件

2.3.1开标一览表（报价表）；

2.3.2中小企业声明函（如果有）；

2.3.3详细阐述关于不影响产品质量或者诚信履约的具体原因（如果报价低于项目预算50%的）。

3.我方承诺除商务技术偏离表列出的偏离外，我方响应招标文件的全部要求。

4.如我方中标，我方承诺：

4.1在收到中标通知书后，在中标通知书规定的期限内与你方签订合同；

4.2在签订合同时不向你方提出附加条件；

4.3按照招标文件要求提交履约保证金；

4.4在合同约定的期限内完成合同规定的全部义务。

5.其他补充说明:。

投标人名称（电子签名）：

日期： 年 月 日

**二、授权委托书或法定代表人（单位负责人、自然人本人）身份证明**

**授权委托书（适用于非联合体投标）**

（采购人）、（采购代理机构）：

现委托（姓名）为我方代理人（身份证号码：，手机：），以我方名义处理（项目名称）【招标编号：（采购编号）】政府采购投标的一切事项，其法律后果由我方承担。

委托期限：自 年 月 日起至 年 月 日止。

特此告知。

投标人名称(电子签名)：

签发日期： 年 月 日

**授权委托书（适用于联合体投标）**

（采购人）、（采购代理机构）：

现委托（姓名）为我方代理人（身份证号码：，手机：），以我方名义处理（项目名称）【招标编号：（采购编号）】政府采购投标的一切事项，其法律后果由我方承担。

委托期限：自 年 月 日起至 年 月 日止。

特此告知。

联合体成员名称(电子签名/公章)：

联合体成员名称(电子签名/公章)：

……

签发日期： 年 月 日

**法定代表人、单位负责人或自然人本人的身份证明（适用于法定代表人、单位负责人或者自然人本人代表投标人参加投标）**

身份证件扫描件：

|  |
| --- |
| 正面： 反面： |

投标人名称(电子签名)：

日期： 年 月 日

**三、联合协议（如果有）**

**[以联合体形式投标的，提供联合协议（附件6）；本项目不接受联合体投标或者投标人不以联合体形式投标的，则不需要提供）]**

**四、分包意向协议（如果有）**

[**中标后以分包方式履行合同的，提供分包意向协议(附件7)；采购人不同意分包或者投标人中标后不以分包方式履行合同的，则不需要提供。**]

**五、符合性审查资料**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 实质性要求 | 需要提供的符合性审查资料 | 投标文件中的页码位置 |
| 1 | 投标文件按照招标文件要求签署、盖章。 | 需要使用电子签名或者签字盖章的投标文件的组成部分 | 见投标文件  第 页 |
| 2 | 采购人拟采购的产品属于政府强制采购的节能产品品目清单范围的，投标人按招标文件要求提供国家确定的认证机构出具的、处于有效期之内的节能产品认证证书。 | 节能产品认证证书（本项目拟采购的产品不属于政府强制采购的节能产品品目清单范围的，无需提供） | 见投标文件  第 页 |
| 3 | 投标文件中承诺的投标有效期不少于招标文件中载明的投标有效期。 | 投标函 | 见投标文件第 页 |
| 4 | 投标文件满足招标文件的其它实质性要求。 | 招标文件其它实质性要求相应的材料（“▲” 系指实质性要求条款，招标文件无其它实质性要求的，无需提供） | 见投标文件第 页 |

**六、拟投入的项目班子格式**

（格式仅供参考）

项目负责人简历表

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 姓 名 |  | | 年 龄 |  | | 学历 | |  |
| 职 称 |  | | 职 务 |  | | 拟在本项目任职 | |  |
| 毕业院校 | 年毕业于 学校 专业 | | | | | | | |
| 主要工作履历 | | | | | | | | |
| 时间 | | 参加过类似项目 | | | 担任职务 | | 业主及联系电话 | |
|  | |  | | |  | |  | |
| …… | |  | | |  | |  | |

附：执业资格证书、职称证书、学历证书等复印件证明材料

项目班子一览表

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 姓名 | 职务 | 专业技术资格 | 证书编号 | 实施经验说明 |
|  |  |  |  |  |
| …… |  |  |  |  |

附：相关人员的专业技术资格证书复印件证明材料

投标人名称(电子签名)：

日 期：

**七、评标标准相应的商务技术资料**

**（按招标文件第四部分评标办法前附表中“投标文件中评标标准相应的商务技术资料目录”提供资料）**

**八、商务技术偏离表**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **招标文件章节及具体内容** | **投标文件章节及具体内容** | **偏离说明** |
| 1 |  |  |  |
| 2 |  |  |  |
| …… |  |  |  |

投标人保证：除商务技术偏离表列出的偏离外，投标人响应招标文件的全部要求

投标人名称（电子签名）：

日期： 年 月 日

**九、政府采购供应商廉洁自律承诺书**

（采购人）、（采购代理机构）：

我单位响应你单位项目招标要求参加投标。在这次投标过程中和中标后，我们将严格遵守国家法律法规要求，并郑重承诺：

一、不向项目有关人员及部门赠送礼金礼物、有价证券、回扣以及中介费、介绍费、咨询费等好处费；

二、不为项目有关人员及部门报销应由你方单位或个人支付的费用；

三、不向项目有关人员及部门提供有可能影响公正的宴请和健身娱乐等活动；

四、不为项目有关人员及部门出国（境）、旅游等提供方便；

五、不为项目有关人员个人装修住房、婚丧嫁娶、配偶子女工作安排等提供好处；

六、严格遵守《中华人民共和国政府采购法》《中华人民共和国招标投标法》《中华人民共和国民法典》等法律法规，诚实守信，合法经营，坚决抵制各种违法违纪行为。

如违反上述承诺，你单位有权立即取消我单位投标、中标或在建项目的建设资格，有权拒绝我单位在一定时期内进入你单位进行项目建设或其他经营活动，并通报市财政局。由此引起的相应损失均由我单位承担。

投标人名称（电子签名）：

日期： 年 月 日

**报价文件部分**

1. 开标一览表（报价表）………………………………………………………（页码）
2. 中小企业声明函（如果有）…………………………………………………（页码）

（3）详细阐述关于不影响产品质量或者诚信履约的具体原因（如果报价低于项目预算50%的）………………………………………………………………………………（页码）

**一、开标一览表（报价表）**

（采购人）、（采购代理机构）：

按你方招标文件要求，我们，本投标文件签字方，谨此向你方发出要约如下：如你方接受本投标，我方承诺按照如下开标一览表（报价表）的价格完成（项目名称）【招标编号：（采购编号）】的实施。

开标一览表（报价表）(单位均为人民币元)

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 名称 | 单价 | 数量 | 年限 | 总价 | 备注 |
| 1 | 项目经理 | /人·年 |  | 3年 |  |  |
| 2 | 保洁员 | /人·年 |  | 3年 |  |  |
| 3 |  | /人·年 |  | 3年 |  |  |
| 4 |  | /人·年 |  | 3年 |  |  |
| 5 |  |  |  | 3年 |  |  |
| 6 | …… |  |  | 3年 |  |  |
| 7 | 管理费、税金 | /年 |  | 3年 |  |  |
| 8 | …… |  |  | 3年 |  |  |
| 9 | 其他 | /年 |  | 3年 |  |  |
| 投标报价 | | （小写）  （大写） | | | | |

**注：**

**1.投标报价中有关本项目实施所涉及的一切费用均计入报价。采购人将以合同形式有偿取得货物或服务，不接受投标人给予的赠品、回扣或者与采购无关的其他商品、服务，不得出现“0元”“免费赠送”等形式的无偿报价，否则视为投标文件含有采购人不能接受的附加条件的，投标无效。**

2.特别提示：采购代理机构将对项目名称和项目编号，中标供应商名称、地址和中标金额，主要中标标的的名称、规格型号、数量、单价、服务要求等予以公示。

3.符合招标文件中列明的可享受中小企业扶持政策的投标人，请填写中小企业声明函。注：投标人提供的中小企业声明函内容不实的，属于提供虚假材料谋取中标、成交，依照《中华人民共和国政府采购法》等国家有关规定追究相应责任。

4.投标报价一经涂改，应在涂改处加盖单位公章或投标人代表签字（或盖章），否则其投标作无效标处理。

5.投标报价应包括产品、产品标准配件、备品备件、专用工具、包装、工时、运输、装卸、保险、税金、设备保护、安装、调试与试运行、培训、保修、售后服务费、工程配套费、以及实施本项目所需的其他一切费用。

**6.特别说明：▲供应商投标报价低于项目预算50%的，应当在报价文件中详细阐述不影响产品质量或者诚信履约的具体原因。**

投标人名称(电子签名)：

日期： 年 月 日

**二、中小企业声明函（如果有）**

[招标公告落实政府采购政策需满足的资格要求为“无”即本项目或标项未预留份额专门面向中小企业时，符合《政府采购促进中小企业发展管理办法》规定的小微企业拟享受价格扣除政策的，需提供中小企业声明函（附件5）。]

**三、详细阐述关于不影响产品质量或者诚信履约的具体原因**

**（如果报价低于项目预算50%的）**

**附 件**

附件1：

残疾人福利性单位声明函

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(采购人)单位的（项目名称）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。

投标人名称（电子签名）：

日 期：

附件2：**质疑函范本及制作说明**

**质疑函范本**

一、质疑供应商基本信息

质疑供应商：

地址：邮编：

联系人：联系电话：

授权代表：

联系电话：

地址： 邮编：

二、质疑项目基本情况

质疑项目的名称：

质疑项目的编号：包号：

采购人名称：

采购文件获取日期：

三、质疑事项具体内容

质疑事项1：

事实依据：

法律依据：

质疑事项2

……

四、与质疑事项相关的质疑请求

请求：

签字(签章)： 公章：

日期：

**质疑函制作说明：**

1.供应商提出质疑时，应提交质疑函和必要的证明材料。

2.质疑供应商若委托代理人进行质疑的，质疑函应按要求列明“授权代表”的有关内容，并在附件中提交由质疑供应商签署的授权委托书。授权委托书应载明代理人的姓名或者名称、代理事项、具体权限、期限和相关事项。

3.质疑供应商若对项目的某一分包进行质疑，质疑函中应列明具体分包号。

4.质疑函的质疑事项应具体、明确，并有必要的事实依据和法律依据。

5.质疑函的质疑请求应与质疑事项相关。

6.质疑供应商为自然人的，质疑函应由本人签字；质疑供应商为法人或者其他组织的，质疑函应由法定代表人、主要负责人，或者其授权代表签字或者盖章，并加盖公章。

附件3：

**投诉书范本及制作说明**

**投诉书范本**

一、投诉相关主体基本情况

投诉人：

地 址：邮编：

法定代表人/主要负责人：

联系电话：

授权代表：联系电话：

地 址：邮编：

被投诉人1：

地 址：邮编：

联系人：联系电话：

被投诉人2

……

相关供应商：

地 址：邮编：

联系人：联系电话：

二、投诉项目基本情况

采购项目名称：

采购项目编号：包号：

采购人名称：

代理机构名称：

采购文件公告:是/否 公告期限：

采购结果公告:是/否 公告期限：

三、质疑基本情况

投诉人于年月日,向提出质疑，质疑事项为：

采购人/代理机构于年月日,就质疑事项作出了答复/没有在法定期限内作出答复。

四、投诉事项具体内容

投诉事项 1：

事实依据：

法律依据：

投诉事项2

……

五、与投诉事项相关的投诉请求

请求：

签字(签章)： 公章：

日期：

**投诉书制作说明：**

1.投诉人提起投诉时，应当提交投诉书和必要的证明材料，并按照被投诉人和与投诉事项有关的供应商数量提供投诉书副本。

2.投诉人若委托代理人进行投诉的，投诉书应按照要求列明“授权代表”的有关内容，并在附件中提交由投诉人签署的授权委托书。授权委托书应当载明代理人的姓名或者名称、代理事项、具体权限、期限和相关事项。

3.投诉人若对项目的某一分包进行投诉，投诉书应列明具体分包号。

4.投诉书应简要列明质疑事项，质疑函、质疑答复等作为附件材料提供。

5.投诉书的投诉事项应具体、明确，并有必要的事实依据和法律依据。

6.投诉书的投诉请求应与投诉事项相关。

7.投诉人为自然人的，投诉书应当由本人签字；投诉人为法人或者其他组织的，投诉书应当由法定代表人、主要负责人，或者其授权代表签字或者盖章，并加盖公章。

附件4：

**业务专用章使用说明函**

（采购人）、（采购代理机构）：

我方(投标人全称)是中华人民共和国依法登记注册的合法企业，在参加你方组织的（项目名称）项目【招标编号：（采购编号）】投标活动中作如下说明：我方所使用的“XX专用章”与法定名称章具有同等的法律效力，对使用“XX专用章”的行为予以完全承认，并愿意承担相应责任。

特此说明。

投标单位（法定名称章）：

日期： 年 月 日

附：

投标单位法定名称章（印模） 投标单位“XX专用章”（印模）

附件5：

**中小企业声明函（工程、服务）**

本公司（联合体）郑重声明，根据《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库﹝2020﹞46 号）的规定，本公司（联合体）参加 （舟山市住房和城乡建设局 ） 的 （舟山市住房和城乡建设局大楼物业管理服务项目） 采购活动，服务全部由符合政策要求的中小企业承接。相关企业（含联合体中的中小企业、签订分包意向协议的中小企业）的具体情况如下：

1. 物业管理服务，属于物业管理行业；承接企业为 (企业名称)，从业人员 人，营业收入为 万元，资产总额为 万元，属于（中型企业、小型企业、微型企业） ；

以上企业，不属于大企业的分支机构，不存在控股股东为大企业的情形，也不存在与大企业的负责人为同一人的情形。

本企业对上述声明内容的真实性负责。如有虚假，将依法承担相应责任。

投标人名称（电子签名）：

日 期：

注：1.符合《关于促进残疾人就业政府采购政策的通知》（财库〔2017〕141号）规定的条件并提供《残疾人福利性单位声明函》（附件1）的残疾人福利性单位视同小型、微型企业；根据《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）的规定，投标人提供由省级以上监狱管理局、戒毒管理局（含新疆生产建设兵团）出具的属于监狱企业证明文件的，视同为小型和微型企业。

2.填写要求：①“标的名称”、“采购文件中明确的所属行业”依据招标文件第二部分投标人须知前附表中“采购标的及其对应的中小企业划分标准所属行业”的指引逐一填写，“承建（承接）企业”按实际填写，以上内容不得缺漏；②从业人员、营业收入、资产总额应填报上一年度数据，无上一年度数据的新成立企业可不填报；③中型企业、小型企业、微型企业等3种企业类型，结合以上数据，应依据《中小企业划型标准规定》（工信部联企业〔2011〕300号）确定；④投标人提供的《中小企业声明函》与实际情况不符的或者未按以上要求填写的，中小企业声明函无效，不享受中小企业扶持政策；作为资格条件的，视作不符合资格要求。声明内容不实的，属于提供虚假材料谋取中标、成交的，依法承担法律责任。

附件6：

联合协议

**（以联合体形式投标的，提供联合协议；本项目不接受联合体投标或者投标人不以联合体形式投标的，则不需要提供）**

（联合体所有成员名称）自愿组成一个联合体，以一个投标人的身份参加（项目名称）【招标编号：（采购编号）】投标。

一、各方一致决定，（某联合体成员名称）为联合体牵头人，代表所有联合体成员负责投标和合同实施阶段的主办、协调工作。

二、所有联合体成员各方签署授权书，授权书载明的授权代表根据招标文件规定及投标内容而对采购人、采购代理机构所作的任何合法承诺，包括书面澄清及相应等均对联合投标各方产生约束力。

三、本次联合投标中，分工如下：

（联合体成员1）承担的工作和义务为：；

（联合体成员2）承担的工作和义务为：；

……

四、联合体成员中小企业合同份额。

1、（联合体成员X,……）提供的服务由小微企业承接，其合同份额占到合同总金额%以上。**（****未预留份额专门面向中小企业采购的采购项目，以及预留份额中的非预留部分采购包，接受联合体投标的，联合协议约定小微企业的合同份额占到合同总金额30%以上的，对联合体报价按评标标准确定的比例给予扣除。供应商拟享受以上价格扣除政策的，填写有关内容。）**

2、中小企业合同金额达到%，小微企业合同金额达到%。**（要求以联合体形式参加的项目或采购包，供应商按招标文件第一部分招标公告申请人的资格要求中规定的联合协议中中小企业、小微企业合同金额应当达到的比例要求填写。）**

五、如果中标，联合体各成员方共同与采购人签订合同，并就采购合同约定的事项对采购人承担连带责任。

六、有关本次联合投标的其他事宜：

1、联合体各方不再单独参加或者与其他供应商另外组成联合体参加同一合同项下的政府采购活动。

2、联合体中有同类资质的各方按照联合体分工承担相同工作的，按照资质等级较低的供应商确定资质等级。

3、本协议提交采购人、采购代理机构后，联合体各方不得以任何形式对上述内容进行修改或撤销。

联合体成员名称(电子签名/公章)：

联合体成员名称(电子签名/公章)：

……

日期： 年 月 日

附件7：

**分包意向协议**

（**中标后以分包方式履行合同的，提供分包意向协议；采购人不同意分包或者投标人中标后不以分包方式履行合同的，则不需要提供。**）

（投标人名称）若成为（项目名称）【招标编号：（采购编号）】的中标供应商，将依法采取分包方式履行合同。（投标人名称）与（所有分包供应商名称）达成分包意向协议。

一、分包标的及数量

（投标人名称）将 XX工作内容 分包给（分包供应商1名称），（分包供应商2名称），具备承担XX工作内容相应资质条件且不得再次分包；

## ……

二、分包供应商中小企业合同份额

（一）（分包供应商X,……）提供的服务全部由小微企业承接，其合同份额占到合同总金额%以上。**（未预留份额专门面向中小企业采购的采购项目，以及预留份额中的非预留部分采购包，允许分包的，分包意向协议约定小微企业的合同份额占到合同总金额30%以上的，对大中型企业的报价按评标标准确定的比例给予扣除。供应商拟享受以上价格扣除政策的，填写有关内容。）**

（二）中小企业合同金额达到%，小微企业合同金额达到%。**（要求合同分包形式参加的项目或采购包，供应商按招标文件第一部分招标公告申请人的资格要求中规定的分包意向协议中中小企业、小微企业合同金额应当达到的比例要求填写。）**

三、分包工作履行期限、地点、方式

四、质量

五、价款或者报酬

六、违约责任

七、争议解决的办法

八、其他

投标人名称(电子签名)：

分包供应商名称(电子签名/公章)：

……

日期： 年 月 日

**政 采 贷**

为有效破解当前中小微企业面临的“融资难、融资贵”困局，充分发挥好政府采购扶持小微企业发展的政策功能，属于舟山市内的各中小企业可凭政府采购项目中标通知书等材料向舟山市政府采购信用融资合作银行申请相关融资产品，有关的合作银行详见下表：

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 舟山市政府采购信用融资合作银行 | | | |
| 银行名称 | 各银行介绍的产品特点 | 经办人 | 联系方式 |
| 中国工商银行股份有限公司舟山分行 | 1. 融资额度高，融资金额最高可至订单金额70%，线上申请，随借随还。2.融资利率低，最低可至当期LPR利率。   3.担保方式灵活，以政府采购合同进行融资，无需另外抵押。 | 柳超颖 | 0580-2166242, 15858076468 |
| 中国建设银行股份有限公司舟山分行 | 1. 快速便捷：全流程线上操作，通过浙江省政府采购网数据审核信用额度，建行供应链平台快速放款。 2. 申请额度高：单笔融资额度最高可达政府采购合同金额的90%，单户额度最高可达3000万。 3. 无需额外抵押：以浙江省政府采购网备案公示的政府采购合同进行融资，无需额外抵押担保。 4. 利率优惠：给予流动资金贷款最优惠利率。 | 普陀片区：蔡妮妮  定海片区：杨莹  自贸区片区：方晓 | 普陀片区：13957201791  定海片区：13655803997  自贸区片区：13587086324 |
| 杭州银行股份有限公司舟山市分行 | “云采贷”是杭州银行为政府采购供应商提供的纯信用贷款产品。客户申请、签约、放款全流程线上化，平台注册入库并取得采购合同即可申请，融资比例最高达采购订单的80%，单户、单笔最高可达3000万，最长期限一年。 | 方经理 | 0580-2185201，18205800451 |
| 招商银行股份有限公司浙江自贸试验区舟山分行 | 小企业政采贷是招商银行为政府采购成交供应商提供的用于履行政府采购合同的专属融资产品。优势：一、额度高。根据企业上一年或近一年获得政府采购成交及成交通知的一定比例给予额度，最高可达3000万元，单笔提款金额最高至合同金额的90%。二、操作简便、模式丰富。客户通过我行一网通等渠道在线申请。支持线上用款，按日计息，随借随还，利率最低至当期LPR。三、担保方式灵活。实际控制人夫妇担保＋融资项下应收账款质押作为辅助，无需抵押，一次性签署合作协议。 | 李玲 | 0580-2061710，13957227971 |
| 温州银行股份有限公司舟山市分行 | 1. 单户授信敞口最高不超过1000万元，且最高额度核定一般不超过借款人（含实际控制人控制的其他经营实体）最近13个月合计有效中标合同金额的70%。 2. 单笔借款额度最高不超过1000万元，单笔业务授信额度不超过“政采云平台”提供的中标通知书承载的中标金额或本次申请授信提供的采购合同金额的80%，且用信金额不超过采购合同未付金额的80%。 3. 借款人中标采购人自行采购项目并向我行发起授信申请的，单笔业务授信敞口不超500万元，且不超过借款人中标通知书承载的中标金额或本次申请授信提供的采购合同的80%。 4. 符合我行采购人资质的，且负债率不超75%，配合应收账款质押登记确认的，并可出具确认函，单笔借款额度可按不超过采购合同的90%办理。 | 郑贤栋 | 0580—8866086 |
| 交通银行股份有限公司舟山分行 | 交通银行政采贷，线上版本最长期限1年，融资金额一般不超过1000万；线下版本期限最长两年，额度最高2,000万，单笔提款金额最高至采购合同金额的70%。担保方式为信用（附加该笔业务项下未来应收账款质押、实际控制人及配偶个人保证），随借随还，利率最低至当期LPR。 | 赵争艳 | 0580-2260728  13758007280 |
| 中信银行股份有限公司舟山分行 | 中信银行“政采e贷”产品特点：根据政府采购成交通知书或合同，以政府财政支付资金为主要还款来源，为成交小微企业提供流动资金贷款。产品实现预授信、贷款申请、应收账款质押、授信审批、自助提款等环节的线上化、自动化处理，操作便利，授信额度最高不超过1000万元，贷款期限最长1年，利率低。 | 黄丽 | 13905808032 |
| 泰隆银行舟山市分行 | 符合我行基本准入，期限对照订单最长不超过1年，额度最高1000万，担保方式享受信用贷款执行，可由成交企业或其实际控制人出面申请，利率最低可至当期LPR ，对于合同期限确实超过一年的，可享受无还本续贷至合同付款日。 | 胡亢宇 | 17605868703 |
| 中国农业银行股份有限公司舟山分行 | “政采贷”业务原则上不超过政府采购合同实有金额的80%，单户借款额度不超过500万元。借款到期日不晚于合同约定付款日后90天，原则上不超过1年，最长可放宽至2年。应收账款形成前，可采用信用方式用信并追加供应商法定代表人或实际控制人连带责任保证担保；应收账款形成后，信用方式用信需变更为应收账款质押担保。 | 苏华瞻 | 13967228926 |
| 中国邮政储蓄银行股份有限公司舟山市分行 | 符合我行基本准入，授信额度使用期最高为2年，单户授信最高为500万，担保方式享受信用贷款执行，利率最低可至当期LPR ，有无还本续贷，12月份线上产品可以自主自贷。 | 蒋志燕 | 13732527321 |

1. 一般步骤

（1）供应商先与银行对接，办理融资前期手续；

（2）供应商成交后，凭成交通知书等材料，向相关合作银行发出融资申请；

（3）银行、供应商线上办理审批、放贷事宜。

2. 注意事项

（1）成交供应商需确保政府采购合同的收款账户与融资银行开户账户一致。

（2）用于政府采购信用融资的政府采购合同，应当包含如下条款：“第 条：

政府采购合同贷款 本合同同时用于乙方向 银行（金融机构）申请政府采购信用贷款。本合同一经签订，原则上不得更改乙方收款账户信息。确须更改的，乙方应取得原合同收款账户开户银行书面同意，否则修改后的合同不予备案，采购资金不予支付。”