杭州良和雅苑、天聚府、景运人家及祥宁人家公共租赁房2023-2025年度

物业管理服务项目

招标文件

**（电子招投标）**

编号:HZZFCG-2022-241

杭州市住房保障服务中心

杭州市公共资源交易中心（杭州市政府采购中心）

二〇二二年十二月二十一日

**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**

项目概况

杭州良和雅苑、天聚府、景运人家及祥宁人家公共租赁房2023-2025年度物业管理服务项目 招标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2023年1月11日9点30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：**HZZFCG-2022-241

**项目名称：**杭州良和雅苑、天聚府、景运人家及祥宁人家公共租赁房2023-2025年度物业管理服务项目

**预算金额（元）：**18218452.47

**最高限价（元）：**18218452.47

**采购需求：**杭州良和雅苑、天聚府、景运人家及祥宁人家公共租赁房2023-2025年度物业管理服务项目。主要内容：本项目由良和雅苑、天聚府、景运人家及祥宁人家四个物业项目组成，合计建筑面积355087.22平方米，合计住宅面积242005.18平方米，合计配套用房12996.57平方米，车位1288个，项目具体情况如下：

1. 良和雅苑项目总建筑面积221830.03㎡，住宅面积161989.47㎡，配套用房建筑面积6672.95㎡，社区用房建筑面积1850.48㎡,物业经营和管理用房建筑面积1847.26㎡，地下车位687个，由14幢高层组成，共计3320户；
2. 天聚府项目总建筑面积79524.76㎡，住宅面积42901.56㎡，配套用房建筑面积3462.34㎡，社区用房建筑面积656.57㎡,物业经营和管理用房建筑面积467.88㎡，地下车位428个，由7幢高层组成，共计930户；
3. 景运人家项目总建筑面积23702.9㎡，住宅面积16781.51㎡，配套用房建筑面积1131.49㎡，社区用房建筑面积224.12㎡,物业经营和管理用房建筑面积250.8㎡，地下车位78个，由4幢高层组成，共计381户；
4. 祥宁人家项目总建筑面积30029.53㎡，住宅面积20332.64㎡，配套用房建筑面积1729.79㎡，社区用房建筑面积270.43㎡,物业经营面积216.63㎡，管理用房建筑面积113.34㎡，地下车位95个，由2幢高层组成，共计448户。

人员要求：物业服务团队总人数不少于90人，其中物业经理（项目负责人）2人，客服主管4人，客服专员8人，财务专员2人，秩序维护部主管4人，消（监）控12人，工程服务部主管3人，综合维修员8人，环境服务部主管3人，绿化工8人，秩序维护员、保洁员若干。其中，良和雅苑项目人数不得少于43人，天聚府项目人数不得少于20人，景运人家项目人数不得少于15人，祥宁人家项目人数不得少于12人。具体以招标文件第三部分采购需求为准，供应商可点击本公告下方“浏览采购文件”查看采购需求。

**合同履约期限：**合同签订之日起至2025年12月31日。首年度合同期自合同签订之日起至2023年12月31日。合同期内，供应商能严格履行合同，通过采购人的考核，绩效评价好、服务对象满意度高，采购人报经批准同意可以签订合同，合同采用一年一签的方式进行签订，但签订不超过二年（24个月）。**特别说明：本项目预算18218452.47 元涉及期间为2022年12月16日至2025年12月31日，共36.5个月。2022年12月16日至合同签订之日前的空档期物业服务由原供应商承担，费用由中标人按本次中标价单日金额乘以实际服务天数，与原供应商结算。**

**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、重大税收违法案件当事人名单、政府采购严重违法失信行为记录名单；

2. 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) ；

3.落实政府采购政策需满足的资格要求：

无（注：不得限制大中型企业与小微企业组成联合体参与投标）；

专门面向中小微企业

服务全部由符合政策要求的中小微企业承接，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企业合同金额应当达到达到 % ，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，无需再向中小企业分包，无需提供分包意向协议；

4.本项目的特定资格要求：无；

5.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2023年1月11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）

**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：** 2023年1月11日9点30分00秒 （北京时间）

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

**开标时间：**2023年1月11日9点30分00秒

**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：浙江政府服务网-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，未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”。（3）招标文件公告期限与招标公告的公告期限一致。

**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：杭州市住房保障服务中心

地 址：杭州市浣纱路179号

传 真： /

项目联系人（询问）：夏一鸣

项目联系方式（询问）：0571-87078139

质疑联系人：汪琦

质疑联系方式：0571-87709596

2.采购代理机构信息

名 称：杭州市公共资源交易中心

地 址：杭州市之江路925号（临江金座2号楼)

传 真：/

项目联系人（询问）：曹琼瑶、张曙平

项目联系方式（询问）：0571-85085082、85085067

质疑联系人：滕菲

质疑联系方式：0571-85085388

3.同级政府采购监督管理部门

名 称：杭州市财政局政府采购监管处

地 址：杭州市中河中路152号614办公室

传 真： /

联系人 ：厉先生

监督投诉电话：0571-89580456

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400-881-7190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 | **项目属性** | 服务类。 |
| 2 | **采购标的及其对应的中小企业划分标准所属行业** | （1）标的：物业管理服务 ，属于 物业管理 行业； |
| 3 | **是否允许采购进口产品** | 本项目不允许采购进口产品。  可以就 采购进口产品。 |
| 4 | **分包** | A同意将非主体、非关键性的 绿化、保洁 工作分包。 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。 |
| 5 | **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： 。 |
| 6 | **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。 |
| 7 | **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：  方式一：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。  方式二：交易中心现场讲解演示。现场讲解地点为杭州市公共资源交易中心4楼答疑室（讲标室），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（加盖公章或授权代表签名）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。 |
| 8 | **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。 |
| 9 | **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。 |
| 10 | **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：**  **投标文件出现不是唯一的、有选择性投标报价的；**  **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;**  **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;**  **投标人对根据修正原则修正后的报价不确认的。** |
| 11 | **中小企业信用融资** | 为支持和促进中小企业发展，进一步发挥政府采购政策功能，杭州市财政局与省银保监局、市地方金融监督管理局、市经信局共同出台了《杭州市政府采购支持中小企业信用融资管理办法》，供应商若有融资意向，详见《政府采购支持中小企业信用融资相关事项通知》，或登录杭州市政府采购网“中小企业信用融资”模块，查看信用融资政策文件及各相关银行服务方案。 |
| 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** | 备份投标文件送达地点：杭州市之江路925号临江金座2号楼1010室（杭州市公共资源交易中心政府采购处） ；备份投标文件签收人员联系电话： 0571-87008103。**采购人、采购机构不强制或变相强制投标人提交备份投标文件。** |
| 13 | **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标准要求提供资信证明文件，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标准要求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 “采购机构”系指招标公告中载明的本项目的采购机构。

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、采购机构不会对其加以限制，仍将按照公平竞争原则实施采购）；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。

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，投标人相应的投标产品未获得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）》。优先采购绿色包装产品、绿色物流配送服务以及循环利用产品。

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：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照《中华人民共和国劳动合同法》订立劳动合同的从业人员。

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服务项目，以及预留份额政府采购服务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20%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服务项目，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6%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。

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中小企业信用融资：为支持和促进中小企业发展，进一步发挥政府采购政策功能，杭州市财政局与省银保监局、市金融办、市经信局共同出台了《杭州市政府采购支持中小企业信用融资管理办法》，供应商若有融资意向，详见《政府采购支持中小企业信用融资相关事项通知》，或登录杭州市政府采购网“中小企业信用融资”模块，查看信用融资政策文件及各相关银行服务方案。

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。**4. 询问、质疑、投诉**

4.1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。

4.2供应商质疑

4.2.1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。

4.2.2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，以书面形式向采购人或者采购机构提出质疑，否则，采购人或者采购机构不予受理：

4.2.2.1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。

4.2.2.2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。4.2.2.3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。

4.2.3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：

　　4.2.3.1供应商的姓名或者名称、地址、邮编、联系人及联系电话；

　　4.2.3.2质疑项目的名称、编号；

　　4.2.3.3具体、明确的质疑事项和与质疑事项相关的请求；

　　4.2.3.4事实依据；

　　4.2.3.5必要的法律依据；

4.2.3.6提出质疑的日期。

供应商提交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。

4.2.4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。

4.2.5采购人或者采购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《杭州市财政局关于进一步加强政府采购信息公开优化营商环境的通知》（杭财采监〔2021〕17号）,采购人或者采购机构在质疑回复后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。

4.2.6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。

4.3供应商投诉

4.3.1质疑供应商对采购人、采购机构的答复不满意或者采购人、采购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。

4.3.2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。

4.3.3供应商投诉应当有明确的请求和必要的证明材料。

4.3.5 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。

4.4在线质疑、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：浙江政府服务网-政府采购投诉处理-在线办理。

**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，以书面形式向采购机构提出。

6.2 采购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；

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分包意向协议（如果有)；

11.2.4符合性审查资料；

11.2.5评标标准相应的商务技术资料；

11.2.6投标标的清单；

11.2.7商务技术偏离表；

11.2.8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）。

**投标文件含有采购人不能接受的附加条件的，投标无效；**

**投标人提供虚假材料投标的，投标无效。**

**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DVD光盘中。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，投标人应于投标截止时间前在招标公告中载明的开标地点将备份投标文件提交给采购机构，采购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招标文件第二部分投标人须知前附表规定的备份投标文件送达地点；送达时间以签收人签收时间为准。采购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，未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。投标人不足3家的，不得开标。

　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，采购人或采购机构将依法对投标人的资格进行审查。

19.2采购人或采购机构依据法律法规和招标文件的规定，对投标人的资格进行审查。

19.3投标人未按照招标文件要求提供与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：采购机构将在资格审查时通过“信用中国”网站(www.creditchina.gov.cn)、中国政府采购网(www.ccgp.gov.cn)渠道查询投标人接受资格时的信用记录。

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、重大税收违法案件当事人名单、政府采购严重违法失信行为记录名单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，并按照评标方法及评分标准，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，按照评审因素的量化指标排出推荐中标的投标人的先后顺序，并按顺序提出授标建议。**详见招标文件第四部分评标办法。**

**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，杜绝“冷、硬、横、推”等不当行为。除不可抗力等特殊情况外，原则上应当在中标通知书发出之日起10个工作日内，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。

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如签订合同并生效后，供应商无故拒绝或延期，除按照合同条款处理外，列入不良行为记录一次，并给予通报。

25.4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。

25.5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。

政府采购货物和服务项目中，采购单位可根据杭州市政府采购网公布的供应商履约评价情况减免履约保证金。供应商履约验收评价总分为100分的，采购单位应当免收履约保证金。

## 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。

**八、电子交易活动的中止**

2**7. 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，采购机构可中止电子交易活动：

27.1电子交易平台发生故障而无法登录访问的；

27.2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；

27.3电子交易平台发现严重安全漏洞，有潜在泄密危险的；

27.4病毒发作导致不能进行正常操作的；

27.5其他无法保证电子交易的公平、公正和安全的情况。

28.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**

**29.验收**

29.1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。

29.2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。

29.3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。

29.4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。

**第三部分 采购需求**

属于实质性要求条款的，已用符号“▲”标明，否则属于非实质性要求。

**一、物业概况：**

本项目由良和雅苑、天聚府、景运人家及祥宁人家四个物业项目组成，合计建筑面积355114.64平方米，合计住宅面积242005.18平方米，合计配套用房12996.57平方米，车位1288个，项目具体情况如下：

**(一) 良和雅苑公租房**

**1.物业概况**

良和雅苑座落于杭州市余杭区九州路莫干山路与通信桥路交叉口，为杭州市公租房小区，地处杭州城西版块，紧邻高铁西站、地铁2号线，邻近良渚实验小学，小区环境优美、交通便捷，是居住、出行的理想家园。

项目总建筑面积221830.03㎡，住宅面积161989.47㎡，配套用房建筑面积6672.95㎡，社区用房建筑面积1850.48㎡,物业经营和管理用房建筑面积1847.26㎡，由14幢高层组成，共计3320户。

物业类型：公共租赁住房

建设单位：杭州市居住区发展中心有限公司

建设地点：良渚镇

建筑层数与高度：地下一层，地上26层建筑最高点80米

建筑耐火等级：耐火等级为二级

室外绿地面积：29000㎡，容积率：2.19 ，绿化率31.2%

机动车停车数：地下停车位687个

**2.各层功能区域、目前阶段设备设施表**

（1）各层功能区及其面积表

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 楼幢 | 主要功能区 | 面积㎡ | 备注 |
| 良和雅苑1幢 | 住宅 | 9418.56 |  |
| 其他配套公建 | 1585.32 |  |
| 良和雅苑2幢 | 住宅 | 11677.92 |  |
| 其他配套公建 | 1602.8 |  |
| 值班室 | 24.94 |  |
| 良和雅苑3幢 | 住宅 | 11645.75 |  |
| 其他配套公建 | 2601.98 |  |
| 良和雅苑4幢 | 住宅 | 11690.88 |  |
| 其他配套公建 | 1224.58 |  |
| 良和雅苑5幢 | 住宅 | 12563.33 |  |
| 良和雅苑6幢 | 住宅 | 12563.33 |  |
| 良和雅苑7幢 | 住宅 | 9894.75 |  |
| 良和雅苑8幢 | 住宅 | 11680.56 |  |
| 其他配套公建 | 1785.84 |  |
| 消控室 | 48.39 |  |
| 良和雅苑9幢 | 住宅 | 11680.24 |  |
| 其他配套公建 | 1216.4 |  |
| 公共卫生间 | 111.34 |  |
| 良和雅苑10幢 | 住宅 | 9888.75 |  |
| 良和雅苑11幢 | 住宅 | 12561.52 |  |
| 良和雅苑12幢 | 住宅 | 12563.33 |  |
| 良和雅苑13幢 | 住宅 | 12073.42 |  |
| 良和雅苑14幢 | 住宅 | 12079.12 |  |
| 地下室 | 地下一层 | 45012.4 |  |

（2）主要设备表

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **机电设备部分** | | | | |
| 设备名称 | 型号 | 数量/台 | 安装地点 | 质保期 |
| ABB变频器 | ACS510 | 3台 | 地下室生活水泵房 | 已过保 |
| 变频控制柜 | D\*\*-S18.5-3/S3-1 | 3台 | 地下室生活水泵房 | 已过保 |
| 隔膜式压力罐 | MTM-100-16 | 3台 | 地下室生活水泵房 | 已过保 |
| 三相异步电动机 | 格兰富 | 12台 | 地下室生活水泵房 | 已过保 |
| 三相异步电动机 | YE2-250M-2 | 2台 | 地下室消防水泵房 | 已过保 |
| 三相异步电动机 | YE2-200L1-2 | 2台 | 地下室消防水泵房 | 已过保 |
| 消防隔膜式压力罐 | 无 | 0只 | 地下室水泵房 | 已过保 |
| JB-3208G火灾报警控 | JB-QG-GST9000 | 2套 | 监控室 | 已过保 |
| 脚踏风机 | JTFJ-KZX | 4台 | 地下室机房 | 已过保 |
| 过滤吸收器 | SR78-100 | 10台 | 地下室机房 | 已过保 |
| 手摇泵 | SH-38 | 0台 | 地下室车库 | 已过保 |
| 排污泵 | 50WQ15-100-0.75 | 137台 | 地下室车库 | 已过保 |
| 高杆灯 | 60829（铁材） | 79只 | 园区路面 | 已过保 |
| 草坪灯 | B-60858（铁材） | 60只 | 园区路面 | 已过保 |
| 照明电源箱 | CV335 | 1只 | 园区路面 | 已过保 |
| 低压配电柜 | GD11 | 50只 | 地下室单元机房 | 已过保 |

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **电梯扶梯设备** | | | | | | |
| 品牌 | 西子奥的斯 | | | | | |
| 产品名称 | 型号 | 尺寸(外尺寸) | 数量/台 | 备注 | 安装地点 | 质保期 |
| 客梯 | GeN2-MR | 1.65\*1.689 | 14 | 客梯 | 楼内 | 已过保 |
| 客梯 | GeN2-MR | 1.45\*1.539 | 14 | 客梯 | 楼内 | 已过保 |

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **智能化设备表** | | | | | | |
| 序号 | 设备名称 | 规格、型号 | 数量 | 单位 | 安装地点 | 质保期 |
| 1 | 室外枪机 | 海康威视 | 243 | 只 | 园区路面非/机动车库 | 已过保 |
| 2 | 室内半球 | 海康威视 | 72 | 只 | 电梯内 电梯前室 | 已过保 |
| 3 | 硬盘录像机 | 海康威视 | 5 | 只 | 消控室 | 已过保 |
| 4 | 大华DS-8616N-I8 | 1 | 台 | 消控室 | 已过保 |
| 5 | 监控液晶监控器 | DELL | 13 | 台 | 消控室 | 已过保 |

注：1.以上物业概况数据仅供参考，以物业实际情况为准，设备以现场型号和数量为准。

2.以上物业概况数据未涉及展陈设备，具体以现场为准。

**（二） 天聚府公租房**

**1.物业概况**

天聚府座落于杭州市上城区笕桥镇同德路延伸段，为杭州市公租房小区，地处杭州城东新城板块，紧邻沪杭高速及天城路，邻近笕文实验小学，小区环境优美、交通便捷，是居住、出行的理想家园。

项目总建筑面积79524.76㎡，住宅面积42901.56㎡，配套用房建筑面积3462.34㎡，社区用房建筑面积656.57㎡,物业经营和管理用房建筑面积467.88㎡，由7幢高层组成，共计930户。

物业类型：公共租赁住房

建设单位：杭州市城东新城建设投资有限公司

建设地点：塘湾里路18号

建筑层数与高度：地下一层，地上17层建筑最高点53米

建筑耐火等级：耐火等级为二级

室外绿地面积：7021.5㎡，容积率：2.3，绿化率30%

机动车停车数：地下停车位428个

**2.各层功能区域、目前阶段设备设施表**

（1）各层功能区及其面积表

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 楼幢 | 主要功能区 | 面积㎡ | 备注 |
| 天聚府1幢 | 住宅 | 5019.94 |  |
| 配套公建 | 1111.04 |  |
| 物业经营用房 | 262.72 |  |
| 社区配套用房 | 322.41 |  |
| 物业用房 | 205.16 |  |
| 值班室 | 11.26 |  |
| 开闭所 | 91.92 |  |
| 天聚府2幢 | 住宅 | 4875.24 |  |
| 天聚府3幢 | 住宅 | 4763.96 |  |
| 天聚府4幢 | 住宅 | 6063.22 |  |
| 天聚府5幢 | 住宅 | 4642.92 |  |
| 天聚府6幢 | 住宅 | 5901.64 |  |
| 天聚府7幢 | 住宅 | 11634.64 |  |
| 养老用房 | 334.16 |  |
| 配套公建 | 2351.3 |  |
| 消控中心 | 84.97 |  |
| 公厕 | 71.04 |  |
| 垃圾间 | 35.22 |  |

（2）主要设备表

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **机电设备部分** | | | | |
| 设备名称 | 型号 | 数量/台 | 安装地点 | 质保期 |
| 污水泵 | 50WQ/E242-1.5 | 64台 | 地下室水泵房 | 2018.6.30 |
| 生活水泵 | 22T55M7.5KW | 2台 | 地下室水泵房 | 2018.6.30 |
| 消防泵 | XBD8/20-QL | 2台 | 地下室水泵房 | 2018.6.30 |
| 喷淋泵 | XBD5.2/30-125 | 2台 | 地下室水泵房 | 2018.6.30 |
| 消防稳压泵 | KQL65/200-7.5 | 2台 | 地下室水泵房 | 2018.6.30 |
| 隔膜式压力罐 | SQL1000\*0.6 | 1台 | 地下室水泵房 | 2018.6.30 |
| JB-3208G火灾报警控 | JB-QG-GST9000 | 1套 | 监控室 | 2018.6.30 |
| 脚踏风机 | YEZ-905-4 | 6台 | 地下室人防 | 2018.6.30 |
| 过滤吸收器 | RFP-1006 | 6台 | 地下室人防 | 2018.6.30 |
| 高杆灯 | 铁 | 21只 | 园区路面 | 2018.6.30 |
| 草坪灯 | 铁 | 34只 | 园区路面 | 2018.6.30 |
| 低压配电柜 | HKX | 7只 | 单元机房 | 2018.6.30 |

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **电梯扶梯设备** | | | | | | |
| 品牌 | 三洋电梯 | | | | | |
| 产品名称 | 型号 | 尺寸(长×宽) | 数量/台 | 备注 | 安装地点 | 质保期 |
| 客梯 | SY-VF330 | 2200×1100mm | 14 | 客梯 | 楼内 | 2018.6.30 |
| 客梯 | SY-VF330 | 1500×1480mm | 2 | 客梯 | 楼内 | 2018.6.30 |

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **智能化设备表** | | | | | | |
| 序号 | 设备名称 | 规格、型号 | 数量 | 单位 | 安装地点 | 质保期 |
| 1 | 室外枪机 | 海康威视 | 131 | 只 | 园区路面、地下室 | 2018.6.30 |
| 2 | 室内半球 | 海康威视 | 2 | 只 | 园区路面、地下室 | 2018.6.30 |
| 3 | 硬盘录像机 | AC100-240v | 9 | 台 | 消控室 | 2018.6.30 |
| 4 | 监控液晶矩阵 | 海康威视 | 1 | 台 | 消控室 | 2018.6.30 |

注：1.以上物业概况数据仅供参考，以物业实际情况为准，设备以现场型号和数量为准。

1. 以上物业概况数据未涉及展陈设备，具体以现场为准。

**（三） 景运人家公租房**

**1.物业概况**

景运人家座落于杭州市上城区景芳路22号，为杭州市公租房小区，地处杭州上城区四季青街道景芳版块，紧邻天虹百货、庆春广场和邵逸夫医院，邻近景华中学和四季青小学，小区环境优美、交通便捷，是居住、出行的理想家园。

项目总建筑面积23702.32㎡，住宅面积16781.51㎡，配套用房建筑面积1131.49㎡，社区用房建筑面积224.12㎡,物业经营和管理用房建筑面积250.8㎡，由4幢高层组成，共计381户。

物业类型：公共租赁住房

建设单位：杭州运河集团投资发展有限公司

建设地点：景芳路22号

建筑层数与高度：地下一层，地上15层建筑最高点48.55米

建筑耐火等级：耐火等级为二级

室外绿地面积：3912㎡，容积率：1.76 ，绿化率30%

机动车停车数：地下停车位78个、地面车位7个

**2.各层功能区域、目前阶段设备设施表**

（1）各层功能区及其面积表

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 楼幢 | 主要功能区 | 面积㎡ | 备注 |
| 景运人家1幢 | 住宅 | 4900.28 |  |
| 配套公建 | 605.74 |  |
| 景运人家2幢 | 住宅 | 3581.4 |  |
| 景运人家3幢 | 公厕 | 61.2 |  |
| 物业经营用房 | 126.84 |  |
| 社区用房 | 141.22 |  |
| 物业管理 | 123.96 |  |
| 景运人家4幢 | 住宅 | 4026.75 |  |
| 景运人家5幢 | 住宅 | 4273.08 |  |
| 消控室 | 71.96 |  |
| 配套公建 | 525.75 |  |

（2）主要设备表

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **机电设备部分** | | | | |
| 设备名称 | 型号 | 数量/台 | 安装地点 | 质保期 |
| 生活水泵变频系统 | NBGL 3-1269 | 1套 | 地下室水泵房 | 2019.6 |
| 变频控制柜 | ZBL | 1台 | 地下室水泵房 | 2019.6 |
| 隔膜式压力罐 | Max(MTMA-100-16) | 1台 | 地下室水泵房 | 2019.6 |
| 三相异步电动机 | Y2-132S2-2 | 3台 | 地下室水泵房 | 2019.6 |
| 火灾报警控制器 | 海湾JB-QG-GST5000 | 1套 | 监控室 | 2019.6 |
| 脚踏风机 | DJF-1 | 3台 | 地下室机房 | 2019.6 |
| 过滤吸收器 | RFP-1000 | 3台 | 地下室机房 | 2019.6 |
| 手摇泵 | SH-38 | 7台 | 地下室车库 | 2019.6 |
| 排污泵 | 65JYQW-37-15-1400-4 | 28台 | 地下室车库 | 2019.6 |
| 低压配电柜 | ZBX | 21只 | 单元机房 | 2019.6 |

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **电梯设备** | | | | | | |
| 品牌 | 东芝电梯 | | | | | |
| 产品名称 | 型号 | 尺寸(长×宽) | 数量/台 | 备注 | 安装地点 | 质保期 |
| 客梯 | ELCOSMO-III | 1350×1400mm | 8 | 客梯 | 楼内 | 2016.5.27 |

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **智能化设备表** | | | | | | | |
| 1 | 设备名称 | 规格型号 | 数量 | 单位 | 安装地点 | 质保期 | 备注 |
| 2 | 室外枪机 | 大华DH-IPC-HFW1230M-IV2 | 22 | 只 | 园区地面 | 2019.06 |  |
| 3 | 室内枪机 | 大华DH-IPC-HFW1230M-IV2 | 25 | 只 | 地下室 | 2019.06 |  |
| 4 | 室内半球 | 大华DH-CA-DW18J-V2 | 20 | 只 | 1层电梯厅、顶层楼道 | 2019.06 |  |
| 5 | 硬盘录像机 | 大华DH-MVR4216-HDS2 | 4 | 台 | 消控室 | 2019.06 |  |
| 6 | 监控液晶显示器 | 大华DHL22-F600 | 4 | 台 | 消控室 | 2019.06 |  |

注：1.以上物业概况数据仅供参考，以物业实际情况为准，设备以现场型号和数量为准。

2.以上物业概况数据未涉及展陈设备，具体以现场为准。

**（四） 祥宁人家公租房**

**1.物业概况**

祥宁人家座落于杭州市拱墅区华中路28号，为杭州市公租房小区，小区环境优美、交通便捷，是居住、出行的理想家园。

项目总建筑面积30029.53㎡，住宅面积20332.64㎡，配套用房建筑面积1729.79㎡，社区用房建筑面积270.43㎡,物业经营面积216.63㎡，管理用房建筑面积113.34㎡，由2幢高层组成，共计448户。

物业类型：公共租赁住房

建设单位：杭州市下城区建设发展有限公司

建设地点：华中路28号

建筑层数与高度：地下一层，地上15层建筑最高点47.85米，地上16层建筑最高点49.75米

建筑耐火等级：耐火等级为二级

机动车停车数：地上停车位11个，地下停车位95个。

**2.各层功能区域、目前阶段设备设施表**

（1）各层功能区及其面积表

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 楼幢 | 主要功能区 | 面积㎡ | 备注 |
| 祥宁人家1幢 | 住宅 | 10999.54 |  |
| 消控室 | 34.66 |  |
| 祥宁人家2幢 | 住宅 | 9333.1 |  |
| 物业经营用房 | 216.63 |  |
| 配套公建 | 1729.79 |  |
| 物业管理用房 | 113.34 |  |
| 社区配套用房 | 270.43 |  |
| 公厕 | 69.86 |  |
| 开闭所 | 80.72 |  |
| 园区 | 值班室 | 20 |  |
| 垃圾房 | 10 |  |
| 地下一层 | 7181.46 |  |

（2）主要设备表

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **机电设备部分** | | | | |
| 设备名称 | 型号 | 数量/台 | 安装地点 | 质保期 |
| 车库照明 | 220V/10WPS/1.2M | 188 | 地下一层人防 | 2018.5.30 |
| 单元配电柜 | JMP | 2 | 地下一层人防 | 2018.5.30 |
| 气压装置 | BHT-100VL-PW | 2 | 地下一层人防 | 2018.5.30 |
| 生活供水水泵 | Y2 160M2-2 | 10 | 地下一层人防 | 2018.5.30 |
| 生活水箱 | 200\*300\*1100 | 2 | 地下一层人防 | 2018.5.30 |
| 排烟风机 | HTFC-11-30 | 2 | 地下一层车库 | 2018.5.30 |
| 喷淋泵 | YZ-200L1-2-75KW | 2 | 地下一层车库 | 2018.5.30 |
| 湿式报警阀 | YZ-L80M-2 | 2 | 地下一层车库 | 2018.5.30 |
| 消防水泵 | XBD12.5/40-90KW | 2 | 地下一层车库 | 2018.5.30 |

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **电梯扶梯设备** | | | | | | |
| 品牌 | 三洋电梯 | | | | | |
| 产品名称 | 型号 | 尺寸(长×宽) | 数量/台 | 备注 | 安装地点 | 质保期 |
| 客梯 | SY-VF330 | 2200×1100mm | 8 | 客梯 | 楼内 | 2018.5.30 |

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **智能化设备表** | | | | | | |
| 序号 | 设备名称 | 规格、型号 | 数量 | 单位 | 安装地点 | 质保期 |
| 1 | 硬盘录像机 | FJC-D618 | 6 | 台 | 消监控室 | 2018.5.30 |
| 2 | 摄像机 | DS-I9C-B-2HV2-1A | 20 | 个 | 园区 | 2018.5.30 |
| 3 | 显示器 | 大华 | 6 | 台 | 消监控室 | 2018.5.30 |
| 4 | 枪机 | 大华WYT6400 | 86 | 台 | 园区地面、地下室 | 2018.5.30 |

注：1.以上物业概况数据仅供参考，以物业实际情况为准，设备以现场型号和数量为准。

2.以上物业概况数据未涉及展陈设备，具体以现场为准。

**二、费用标准：**

**中标人的物业费由三部分构成,包括:“住宅物业服务费”、“住宅公共能耗费”以及“预留住宅物业服务考核奖励费”（奖励费视考核情况可能有）。**

**▲公共能耗费投标报价的单价上限为0.5元/平方米\*月，包干使用。▲住宅物业服务费投标报价的单价上限为1.25元/平方米\*月。“预留住宅物业服务考核奖励费”为投标人所投“住宅物业服务费”总价的25%，中标人通过物业考核情况确定取得该笔费用。上述费用由财政支付，在合同签订后5个工作日内支付当期合同预算总额的20%作为预付款，在每年的6月支付住宅物业服务费的50%，其余费用在当年依据物业考核情况在12月进行结算。物业服务考核的标准具体详见合同附件。**

**地下车位管理费上限为60元/个\*月（基价），配套用房物业费上限为1.5元/平方米\*月（基价），最终结算价=基价\*“统一折扣”[举例说明：假设投标人所投“统一折扣”为80%，则，地下车位管理费的最终结算价=60元/个\*月（基价）\*80%（“统一折扣”）=48元/个\*月，配套用房物业费的最终结算价=1.5元/平方米\*月（基价）\*80%（“统一折扣”）=1.2元/平方米\*月]。地下车位管理费和配套用房物业费不包括在财政预算内，资金来源为：已出租的车位及配套用房服务费用向具体的实际承租人收取。空置的费用由受委托的公租房管理公司支付，统一在年底进行结算。▲ “统一折扣”不得超过100%。**

**三、委托时限：**

合同签订之日起至2025年12月31日，预算18218452.47 元。首年度合同期自合同签订之日起至2023年12月31日。合同期内，供应商能严格履行合同，通过采购人的考核，绩效评价好、服务对象满意度高，采购人报经批准同意可以签订合同，合同采用一年一签的方式进行签订，但签订不超过二年（24个月）。

**特别说明：2022年12月16日至合同签订之日前的空档期物业服务由原供应商承担，费用由中标人按本次中标价单日金额乘以实际服务天数，与原供应商结算。**

**四、服务要求：**

基本服务要求：本项目按照《杭州市普通住宅小区前期物业服务等级及收费标准(丙级)》的服务内容与服务标准执行；

|  |  |
| --- | --- |
| 项目 | 服务内容与服务标准 |
| (一)基本  要求 | 1、企业设有管理办公处，配置一般的办公设施设备，办公场所较整洁有序。 |
| 2、服务与被服务双方签订规范的物业服务合同，双方权利义务关系明确。 |
| 3、承接项目时，对住宅小区共用部位、共用设施设备进行认真查验，验收手续齐全。 |
| 4、管理人员、专业操作人员按照国家有关规定取得物业管理职业资格证书或者岗位证书。 |
| 5、有完善的物业管理方案，质量管理、财务管理、档案管理等制度健全。 |
| 6、管理服务人员佩戴标志，行为规范，服务主动、热情。 |
| 7、公示24小时服务电话。报修按双方约定时间到达现场，有报修、维修记录。遇紧急意外事件接电话后应尽快到达现场。 |
| 8、按有关规定和合同约定公布物业服务资金的收支情况或物业经营性收支情况。 |
| 9、按合同约定规范使用住房专项维修资金。 |
| 10、每年至少1次征询业主对物业服务的意见。 |
| (二)房屋管理 | 1、对房屋共用部位进行日常管理和维修养护，检修记录和保养记录齐全。 |
| 2、根据房屋实际使用年限，检查房屋共用部位的使用状况，需要维修，属于小修范围的，及时组织修复；业主委员会成立后的小区，属于大、中修范围的，及时编制维修计划和住房专项维修资金使用计划，向业主大会或者业主委员会提出报告与建议，根据业主大会的决定，组织维修。 |
| 3、每日巡查1次小区房屋单元门、楼梯通道以及其他共用部位的门窗、玻璃等，定期维修养护。 |
| 4、按照装修管理有关规定和业主公约（业主临时公约）要求，每月不少于2次巡查,发现影响房屋外观、危及房屋结构安全及拆改共用管线等损害公共利益现象的，及时劝阻并报告业主和有关主管部门。 |
| 5、对违反规划私搭乱建和擅自改变房屋用途的行为及时劝阻，并报告业主委员会和有关主管部门。 |
| 6、各组团、栋、单元（门）、户有明显标志。 |
| (三)  共用设施设备维修  养护 | 1、对共用设施设备进行日常管理和维修养护（依法应由专业部门负责的除外）。 |
| 2、建立共用设施设备档案（设备台帐），设施设备的运行、检修、保养等记录齐全。 |
| 3、操作维护人员严格执行设施设备操作规程及保养规范；设施设备运行正常。 |
| 4、对共用设施设备定期组织巡查，做好巡查记录，需要维修，属于小修范围的，及时组织修复；属于大、中修范围或者需要更新改造的，及时编制维修、更新改造计划和住房专项维修资金使用计划，向业主提出报告与建议，根据业主的决定，组织维修或者更新改造。 |
| 5、载人电梯24小时正常运行。 |
| 6、消防设施设备完好，可随时启用；消防通道畅通。设备房保持整洁，无鼠害现象。 |
| 7、路灯、楼道灯完好率不低于80%。 |
| 8、容易危及人身安全的设施设备有明显警示标志和防范措施；对可能发生的各种突发设备故障有应急方案。 |
| (四)  协助维护公共秩序 | 1、小区主出入口24小时值班看守。 |
| 2、对重点区域、重点部位每3小时至少巡查1次。 |
| 3、车辆有序通行、停放。 |
| 4、对进出小区的装修、家政等劳务人员实行临时出入证管理，大型物件搬出小区实行记录，信件收发等。 |
| 5、对火灾、治安、公共卫生等突发事件有应急预案，事发时及时报告业主委员会和有关部门，并协助采取相应措施。 |
| (五)  保洁服务 | 1、小区内设有垃圾收集点，生活垃圾每天清运1次。 |
| 2、对已配置的公共区域果壳箱或垃圾桶做到日产日清。 |
| 3、小区公共场所每日清扫1次；高层电梯厅每天清扫1次，楼道隔天清扫1次；共用部位玻璃每季度清洁1次；路灯、楼道灯每半年清洁1次。及时清除道路积水、积雪。 |
| 4、公共雨、污水管道每年疏通1次；雨、污水井每半年检查1次，并视检查情况及时清掏；化粪池每季度检查1次，每年清掏1次，发现异常及时清掏。 |
| 5、二次供水水箱按规定清洗，水质符合卫生要求。 |
| 6、根据当地实际情况进行消毒和灭四害。 |
| (六)  绿化养护管理 | 1、对草坪、花卉、绿篱、树木定期进行修剪、养护。 |
| 2、定期清除绿地杂草、杂物。 |
| 3、预防花草、树木病虫害。 |

其他服务要求：

1. 对于已安装公租房智能门禁系统的小区，智能门禁系统对物业公司的相关服务要求如下:

(1) 使用智能门禁系统办理发卡、补卡、挂失、销卡、退房等业务，并提供24小时门禁卡补卡服务。

(2) 机械钥匙、管理用卡指定专人妥善保管，做好使用记录台账。

(3) 受理住户报修并及时向维修责任单位报修，并做好相关台账记录，跟踪维修情况和进度。维修单位上门维修应有人陪同，并对维修情况及时确认。

(4) 定期检查设备在线情况，有故障按照报修流程及时报修。

(5) 住户更换门锁电池有困难的，提供帮助。

1. 物业公司在现场应设有服务接待中心，公示24小时服务电话。有完整的报修、维修和回访记录，包括但不限于公共部位、住宅套内、配套用房、智能门禁的接报修等服务。
2. 物业公司受委托代为租赁管理的权属归公租房所有的地下车位。车位租赁费用收取由物业公司代为收取，并在每年度12月与受委托的公租房管理公司核对数据，结算款项。
3. 租户办理入住手续，物业公司根据《入住联系单》发放门禁卡（钥匙），安排工作人员陪同租户对房屋质量及室内设施设备完好情况进行确认，如发现问题影响正常使用，及时联系维保责任单位。
4. 物业公司安排人员上门对腾退房屋进行验收、抄写水、电、煤气度数、查看屋内设施设备是否完好、垃圾是否清除、核实有无领取华数数字机顶盒、是否需办理停机手续。验收合格后，物业公司收回门禁卡（钥匙）和数字机顶盒（或有），完整填写《退房单》，并签名或加盖公章。
5. 房屋（包括但不限于住宅、配套用房）空置期间，物业公司需每月巡查一次，做好巡查台帐，如发现房屋问题及时反馈受市住保服务中心委托的公租房管理公司。针对已配租的房源，按要求配合做好入户巡查工作。
6. 本项目物业维修资金使用需报受市住保服务中心委托的公租房管理公司审批后方可实施。
7. 本项目属于本物业业主所有的物业管理经营用房，物业共用部位、共用设施设备、共有的场地由委托物业公司进行经营管理。上述各项物业的经营性收入扣除物业合同约定的经营管理费用和报酬，其余收入作为收益归全体业主共有，专项用于共用部位、共用设施设备的维修、更新。物业经营性收入应做好相关台账，配合相关审计工作。

**▲投标人物业经营性收入分成比例，投标人占物业经营性收入分成比例上限为50%，未按规定进行承诺的或分成比例超过50%的，则按无效标处理。**

物业经营性收入的使用需经受市住保服务中心委托的公租房管理公司审批后方可实施。

9.物业公司所涉及的房屋报修、巡房，预约验房，车位预约等工作进入公租房运营管理平台进行开展。

1. 物业公司应积极主动、按时完成各政府有关部门提出的整改问题：如数字城管件、街道\社区\\*\*\*要求整改问题等。
2. 协助组织开展社区文化娱乐活动，积极开展公租房小区文化建设，为租户提供丰富多彩的文化生活，提升公租房小区居住幸福感，全年有组织地开展文化活动不得少于5次。

**五、人员要求：**

（一）总体要求

1、人数：

物业服务团队总人数不少于90人，其中物业经理（项目负责人）2人，客服主管4人，客服专员8人，财务专员2人，秩序维护部主管4人，消（监）控12人、工程服务部主管3人，综合维修员8人，环境服务部主管3人，绿化工8人，秩序维护员、保洁员若干。其中，良和雅苑项目人数不得少于43人，天聚府项目人数不得少于20人，景运人家项目人数不得少于15人，祥宁人家项目人数不得少于12人。

日常管理：

1、实行统一着装、统一管理。所有服务人员要求着装挂牌上岗，所有工作人员必须着统一成套制服，服务热心、热情、用语规范、文明工作。

2、根据采购人工作要求，科学设置岗位分工，合理编制工作任务表，保证各项工作、各岗位人员到岗到位。

3、如非在岗时间遇特殊情况的，需接到任务后30分钟内集结完毕。

4、采购人有权对不能胜任本职工作的人员要求调换；

5、如有人员离职，需提前1周告知采购人并提交更换人员的相关信息，所更换的人员综合能力不得低于离职人员，经采购人确认后方可办理离职及上岗。

6、服务人员在派驻场所不得从事非法活动，不得从事有损采购人利益的活动。

（二）具体要求：

1、所有物业服务人员食宿费包含在合同总价中；

2、物业经理等主要管理人员应以中青年为主，年龄不得超过55周岁，身体健康，工作认真负责并定期接受培训；

拟任本项目物业经理和其他常驻管理人员应具有类似项目实施经验。其中，物业经理应具有本科及以上学历、中级以上职称、从事住宅物业管理10年以上工作经历；常驻管理人员5人以上应具有专科及以上学历、从事物业管理5年以上工作经历。综合维修员应持证上岗，具有高配证或电工证或电梯证；消（监）控人员必须持有建构筑物消防员资格证。

**六、管理服务应达到的各项指标**

1．杜绝火灾责任事故，加强安全生产工作，防止和减少生产安全事故。

2．环境卫生整洁。

3．零修、报修及时率100%，返修率小于1%。

4．服务有效投诉少于1%，处理率100%。

5．公租房租户满意率90%以上。

**七、检查与考核**

1、中标人应制订具体的质量保证措施及质量保证和相关服务承诺。中标人所有的工作除应按其内部流程实施外，还应接受采购人或第三方的随时检查。如因质量未达到目标，采购人有权要求其整改，同时中标人应承担责任和经济赔偿（扣款或终止合同）。

2、采购人定期和不定期地对中标人管理服务进行检查和抽查，检查记录和整改时限反馈中标人。检查标准按《公租房小区物业考核实施办法》执行。

3、中标人应严格按照招标文件和投标文件约定各项工资福利待遇给予发放给员工，采购人将定期和不定期对此进行检查、监督。未按要求发放工资福利待遇的，采购人将扣除相应款项，同时中标人应承担责任和经济赔偿（扣款或终止合同）。

**八、其他**

**1、投标人资信要求：**

具有职业健康安全管理体系认证证书；具有质量管理体系认证证书；具有环境管理体系认证证书；具有能源管理认证证书。

**2、投标文件制作：**

投标文件要求编制完整、格式规范、内容齐全、表述准确、条理清晰，内容无前后矛盾，符合招标文件要求。相关资料的提供情况真实、完整、清晰、有序、合理。电子化投标文件与评分标准一一对应。

1. **投标人为本项目提供的配套服务要求：**

根据本项目物业使用特点提出合理的公租房 物业管理服务理念，提出服务定位、目标，投标人的管理模式能够切合实际，且安全可行。有比较完善的组织架构，能够清晰简练地列出主要管理流程，包括运作流程图、激励机制、监督机制、自我约束机制、信息反馈渠道及处理机制等。有比较完善的公租房物业管理制度、作业流程及公租房物业管理工作计划及实施时间，并具有档案管理制度、公众制度、公租房物业管理制度等，体现标准化服务管理服务水平。制定突发应急事件管理方案；投标人根据本项目的实际情况，提出合理的可操作性的项目进场交接管方案确保项目平稳过度。制定科学合理规范的组织实施方案，包括项目管理机构及管理制度编制、工作职能组织运行图，阐述项目物业经理的管理职责、内部管理的职责分工、日常管理制度和考核办法目录、管理和协调方法、关键步骤的思路和要点等。

4.如遇政策、文件调整要求，采购人有权变更合同条款，或解除本合同，由此产生的违约责任予以免除。

**第四部分** **评标办法**

**评标办法前附表**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 评标标准 | 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\* |
| 1 | 根据本项目物业使用特点提出合理的公租房物业管理服务理念，提出服务定位、目标，投标人的管理模式能够切合实际，且安全可行，保密性、安全性、文明服务的计划及承诺情况。符合得3分，部分符合得1.5分，不符合不得分（3分）； | 3 | 主观分 | （一）物业管理服务情况 |
| 2 | 有比较完善的组织架构，清晰简练地列出主要管理流程，包括运作流程图、激励机制、监督机制、自我约束机制、信息反馈渠道及处理机制，管理指标承诺达到物业管理公租房物业管理标准。符合得3分，部分符合得1.5分，不符合不得分（3分）； | 3 | 主观分 | （二）物业管理流程机制情况 |
| 3 | 有完善的公租房物业管理制度、作业流程及公租房物业管理工作计划及实施时间，并建立和完善档案管理制度、公众制度、公租房物业管理制度等，体现标准化服务，管理服务水平符合国家和行业标准。符合得3分，部分符合得1.5分，不符合不得分（3分）； | 3 | 主观分 | （三）物业管理制度情况 |
| 4 | 投标方案是否充分考虑用户的日常用途和需求，对本次公租房物管服务内容的目标是否有较深入的理解和渗透。符合得3分，部分符合得1.5分，不符合不得分（3分）。 | 3 | 主观分 | （四）方案理解情况 |
| 5 | 协助维护公共秩序；包括：1、小区主出入口24小时值班看守。2、对重点区域、重点部位每3小时至少巡查1次。3、车辆有序通行、停放。4、对进出小区的装修、家政等劳务人员实行临时出入证管理，大型物件搬出小区实行记录。5、对火灾、治安、公共卫生等突发事件有应急预案，事发时及时报告业主委员会和有关部门，并协助采取相应措施。每一项符合得1.5分，不符合不得分（7.5分）； | 7.5 | 客观分 | （五）维护公共秩序 |
| 6 | 保洁服务；1、小区内设有垃圾收集点，生活垃圾每天清运1次。2、对已配置的公共区域果壳箱或垃圾桶做到日产日清。3、小区公共场所每日清扫1次；高层电梯厅每天清扫1次，楼道隔天清扫1次；共用部位玻璃每季度清洁1次；路灯、楼道灯每半年清洁1次。及时清除道路积水、积雪。4、公共雨、污水管道每年疏通1次；雨、污水井每半年检查1次，并视检查情况及时清掏；化粪池每季度检查1次，每年清掏1次，发现异常及时清掏。5、二次供水水箱按规定清洗，水质符合卫生要求。6、根据当地实际情况进行消毒和灭虫除害。每一项符合得1.5分，不符合不得分（9分）； | 9 | 客观分 | （六）保洁服务 |
| 7 | 共用设施设备维修养护：1、对共用设施设备进行日常管理和维修养护（依法应由专业部门负责的除外）。2、建立共用设施设备档案（设备台帐），设施设备的运行、检修、保养等记录齐全。3、操作维护人员严格执行设施设备操作规程及保养规范；设施设备运行正常。4、对共用设施设备定期组织巡查，做好巡查记录，需要维修，属于小修范围的，及时组织修复；业主委员会成立后的小区，属于大、中修范围或者需要更新改造的，及时编制维修、更新改造计划和住房专项维修资金使用计划，向业主大会或业主委员会提出报告与建议，根据业主大会的决定，组织维修或者更新改造。5、载人电梯24小时正常运行。6、消防设施设备完好，可随时启用；消防通道畅通。设备房保持整洁，无鼠害现象。7、路灯、楼道灯完好率不低于80%。8、容易危及人身安全的设施设备有明显警示标志和防范措施；对可能发生的各种突发设备故障有应急方案。每一项符合得1分，不符合不得分（8分）； | 8 | 客观分 | （七）共用设施设备维修养护 |
| 8 | 绿化养护管理;1、对草坪、花卉、绿篱、树木定期进行修剪、养护。2、定期清除绿地杂草、杂物。3、预防花草、树木病虫害。每一项符合得1.5分，不符合不得分（4.5分）； | 4.5 | 客观分 | （八）绿化养护管理 |
| 9 | 公租房房屋管理；1、对房屋共用部位进行日常管理和维护养护，建立检修记录和保养台账，有检查方案及维修方案，定期巡查小区房屋单元门、楼道及其他公共部门，定期养护；2、对违规私搭乱建和擅自改变房屋用途的行为及时劝阻并及时通知采购人。每一项符合得2分，不符合不得分（4分）； | 4 | 客观分 | （九）公租房房屋管理 |
| 10 | 公租房智能门禁系统管理：1、使用智能门禁系统办理发卡、补卡、挂失、销卡、退房等业务，并提供24小时门禁卡补卡服务。2、机械钥匙、管理用卡指定专人妥善保管，做好使用记录台账。3、受理住户报修并及时向维修责任单位报修，并做好相关台账记录，跟踪维修情况和进度。维修单位上门维修应有人陪同，并对维修情况及时确认。4、定期检查设备在线情况，有故障按照报修流程及时报修。 5、住户更换门锁电池有困难的，提供帮助。每一项符合得1分，不符合不得分（5分）； | 5 | 客观分 | （十）公租房智能门禁系统管理 |
| 11 | 公租房接报修服务：物业公司在现场设有服务接待中心，公示24小时服务电话。有完整的报修、维修和回访记录，包括但不限于公共部位、住宅套内、配套用房、智能门禁的接报修等服务。符合得3分，部分符合得1.5分，不符合不得分（3分）； | 3 | 主观分 | （十一）公租房接报修服务 |
| 12 | 公租房地下车位租赁管理：针对地下车位租赁管理制定有效的管理方案，确保租赁信息准确，租赁费用收回及时。符合得3分，部分符合得1.5分，不符合不得分（3分）； | 3 | 主观分 | （十二）公租房地下车位租赁管理 |
| 13 | 公租房入住及退房手续办理：编制入住手续、退房手续的办理方案，方案应符合采购需求提出的要求。符合得3分，部分符合得1.5分，不符合不得分（3分）； | 3 | 主观分 | （十三）公租房入住及退房手续办理 |
| 14 | 公租房日常巡查：房屋（包括但不限于住宅、配套用房）空置期间，物业公司每月巡查一次，做好巡查台帐，如发现房屋问题及时反馈受市住保服务中心委托的公租房管理公司。针对已配租的房源，按要求配合做好入户巡查工作。编制切实可行的巡查方案。符合得3分，部分符合得1.5分，不符合不得分（3分）。 | 3 | 主观分 | （十四）公租房日常巡查 |
| 15 | **物业维修的应急措施（3分）：**突发应急事件管理方案；对物业综合管理服务突发应急事件时的应急预案及相应的措施。符合得3分，部分符合得1.5分，不符合不得分。 | 3 | 主观分 | （十五 ）**物业维修的应急措施** |
| 16 | **组织实施方案（4分）：**组织实施方案的科学性、合理性、规范性、可操作性等，包括项目管理机构及管理制度编制、工作职能组织运行图，阐述项目物业经理的管理职责、内部管理的职责分工、日常管理制度和考核办法目录、管理和协调方法、关键步骤的思路和要点等。符合得4分，部分符合得2分，不符合不得分。 | 4 | 主观分 | （十六）**组织实施方案** |
| 17 | 人员配备是否合理，各专业工种的配置和劳动力的投入数量是否能满足需要，符合得4分，部分符合得2分，不符合不得分（4分）； | 4 | 主观分 | （十七）人员配备 |
| 18 | 项目人员配置情况是否符合采购需求；人员配置包括：拟任本项目物业经理和其他常驻管理人员具有类似项目实施经验。其中，项目物业经理本科及以上学历且中级以上职称得2分，从事住宅物业管理10年以上工作经历的得1分，不符合不得分；常驻管理人员5人以上具有专科及以上学历得2分，从事物业管理5年以上工作经历的得1分，不符合不得分。安排参与项目的专业人员素质、技术能力、专业分布、经验等情况符合采购要求的得2分，不符合不得分。本项共8分（8分）；  注: 须提供项目物业经理在投标人单位连续6个月社保缴纳记录或者提供投标人和拟派项目物业经理共同出具的保证能在本项目服务期间专职为本项目服务的承诺函；提供相关证明材料；否则不得分。 | 8 | 客观分 | （十八）人员情况 |
| 19 | **项目交接方案（4分）：**项目交接方案：投标人根据本项目的实际情况，提出合理的可操作性的项目进场接管方案确保项目平稳过度。符合得4分，部分符合得2分，不符合不得分。原服务供应商如参与投标，则提供的为移交方案。 | 4 | 主观分 | （十九）**项目交接方案** |
| 20 | **投标人的资信（4分）：**  ●投标人具有职业健康安全管理体系认证证书的得1分；具有质量管理体系认证证书的得1分；具有环境管理体系认证证书的得1分；具有能源管理认证证书的得1分；共4分（4分）。（提供证书原件扫描件，全国认证认可信息公共服务平台<http://cx.cnca.cn/CertECloud/result/skipResultList>可查询。） | 4 | 客观分 | （二十）投标人资信 |
| 21 | **投标人类似项目建设的案例（1分）：**截止投标时间前三年以来（以合同签订时间为准）已完成（或在管）的住宅物业管理项目业绩情况（住宅物业管理服务项目须包含以下内容：住宅智能门禁系统管理、停车位代租赁服务、入住退房管理），每提供一项有效业绩得0.5分，最高得1分。一个单位分年度多次签订的案例，计入1个案例；同一个项目，分两期或以上建设完成的，计入1个案例。**以分包方式履行政府采购合同的，还需提供该项目采购方同意分包的证明材料;如投标人提供的合同复印件等实施项目证明材料与投标主体无关或违规转包分包的，评标委员会将进行扣分直至认定投标无效。** | 1 | 客观分 | （二十一）投标人类似业绩 |
| 22 | 物业服务费、能耗费报价，以“投标报价（住宅物业服务费总价+住宅公共能耗费总价+预留住宅物业服务考核奖励费）”作为评分依据（6分）：  报价分计算方法：根据各投标人的有效投标报价，以满足招标文件要求且有效投标价格的最低的投标报价为评标基准价，其价格分为6分。其他投标人的价格分统一按照下列公式计算：投标报价得分＝(评标基准价/有效投标报价)×价格权值×100(精确到小数点后二位，由采购机构当场统一计算)。 | 6 | / | / |
| 23 | 物业经营性收入分成比例报价（2分）：  报价分计算方法：投标人物业经营性收入分成比例，投标人占物业经营性收入分成比例上限为50%，未按规定进行承诺的或分成比例超过50%的，则按无效标处理。以满足招标文件要求且有效报价的最低的报价（分成比例）为评标基准价，其价格分为2分。其他投标人的价格分统一按照下列公式计算：报价得分＝(评标基准价/有效报价)×价格权值×100(精确到小数点后二位，由采购机构当场统一计算)。 | 2 | / | / |
| 24 | 地下车位管理费（基价60元/个\*月）、配套用房物业费（基价1.5元/平方米\*月）报价，以 “统一折扣”作为评分依据（2分）：  报价分计算方法：本项目地下车位车位管理费基价60元/个\*月，配套用房物业服务费基价1.5元/平方米\*月，最终结算价=基价\* “统一折扣”。投标人承诺“统一折扣”未按规定进行承诺的或“统一折扣”超过100%的，则按无效标处理。以满足招标文件要求且有效报价的最低的报价（“统一折扣”）为评标基准价，其价格分为2分。其他投标人的价格分统一按照下列公式计算：报价得分＝(评标基准价/有效报价)×价格权值×100(精确到小数点后二位，由采购机构当场统一计算)。 | 2 | / | / |

 \***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。

**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。

3.4.5对于未预留份额专门面向中小企业的政府采购服务项目，以及预留份额政府采购服务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20%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服务项目，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6%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。

**3.5排序与推荐。**采用综合评分法的，评标结果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。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。**有下列情形之一的，投标无效：

4.2.1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）；

4.2.2投标文件未按照招标文件要求签署、盖章的；

4.2.3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，投标人相应的投标产品未获得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；

4.2.4投标文件含有采购人不能接受的附加条件的；

4.2.5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；

4.2.6投标文件出现不是唯一的、有选择性投标报价的;

4.2.7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;

4.2.8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;

4.2.9投标人对根据修正原则修正后的报价不确认的；

4.2.10投标人提供虚假材料投标的；

4.2.11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；

4.2.12投标人仅提交备份投标文件，未在电子交易平台传输递交投标文件的，投标无效；

## 4.2.13 投标文件不满足招标文件的其它实质性要求的；

4.2.14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。

**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、采购机构沟通并作书面记录。采购人、采购机构确认后，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结果的，依照下列规定处理：

7.1未确定中标供应商的，终止本次政府采购活动，重新开展政府采购活动。

7.2已确定中标供应商但尚未签订政府采购合同的，中标结果无效，从合格的中标候选人中另行确定中标供应商；没有合格的中标候选人的，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，从合格的中标候选人中另行确定中标供应商；没有合格的中标候选人的，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结果或者依法被认定为中标无效的，依照7.1-7.4规定处理。

**第五部分 拟签订的合同文本**

·公共租赁住房

物

业

服

务

合

同

**甲方**：

法定代表人：

住所地：

邮编：

联系人：

联系电话：

**乙方：**

法定代表人：

住所地：

邮编：

联系人：

联系电话：

根据《物业管理条例》和有关法律、法规的规定，甲、乙双方在自愿、平等、协商一致的基础上，甲方委托乙方对提供物业服务，订立本合同。本合同中甲方的相关具体权利和义务由受甲方委托的公租房管理公司来负责实施和履行。

**第一章 总则**

**第一条** 本物业基本情况

物业名称： ；物业类型： ；

座落位置： 市 区。

物业服务区域：

总占地面积约： 平方米

总建筑面积约： 平方米；其中：高层建筑面积 平方米，商铺建筑面积 平方米，社区用房建筑面积 平方米，物业经营用房和管理用房建筑面积 平方米，地下机动车停车位 个。

**第二条** 乙方提供服务的受益人为本物业的甲方、物业使用人，本物业的甲方、使用人应对履行本合同承担相应的责任。

**第二章 委托物业服务期限**

**第三条** 委托管理期限自 年 月 日至 年 月 日止。实际委托起始时间以房屋移交时间为准。

上述合同期内，乙方能严格履行合同，按《公租房小区物业考核实施办法》通过甲方的考核，甲方可与乙方续签合同。续签合同采用一年一签的方式进行签订，但签订最多不超过二年（24个月）。

**第三章 委托服务事项**

**第四条** 房屋建筑共用部位的日常维护，包括：楼盖、屋盖、外墙面、承重墙体、楼梯间、走廊通道、门厅及《浙江省物业管理条例》第五十八条规定共用部位等。

**第五条** 共用设施、设备的日常养护、运行管理，包括：共用的上下水管道、落水管、污水管、高压泵房、电梯、共用照明、楼内消防设施设备、监控设备、变频水泵、烟道、天线、建筑物防雷设施及《浙江省物业管理条例》第五十八条规定的共用设施设备等。

**第六条** 附属建筑物、构筑物的日常养护，包括道路、室外上下水管道、化粪池、沟渠、水池、物业标识系统等。

**第七条** 公共绿地、公共区间植物、建筑小品等的日常养护和管理。

**第八条** 公共环境日常保洁，包括公共场所、房屋共用部位的日常保洁，生活垃圾日常清运。

**第九条** 协助维护园区公共秩序，包括门岗执勤、巡视、秩序监控、交通与车辆停放秩序管理，以及空置物业巡查。

**第十条** 由乙方代为保管与物业相关的竣工总平面图，单体建筑、结构、设备竣工图，配套设施、地下管网工程竣工图等竣工验收资料，设施设备的安装、使用和维护保养等技术资料，物业质量保修文件和物业使用说明文件。

**第十一条** 组织开展社区文化娱乐活动，积极开展公租房小区文化建设，为租户提供丰富多彩的文化生活，提升公租房小区居住幸福感，全年有组织地开展文化活动不得少于5次。

**第十二条** 对物业使用人违反《管理规约》（含《临时管理规约》）和《租户管理规约》以及小区装修管理规定的行为，针对具体行为并根据情节轻重进行规劝、制止，规劝、制止未果的，可向有关行政主管部门报告。

**第十三条** 房屋自有部位、自用设备及设施的维修、养护，在当事人提出委托时，乙方在能力范围内接受委托，但由当事双方协商后另行收费。

**第四章 物业服务标准**

**第十四条** 乙方须按下列约定，实现管理目标。

1. 承接项目时，对园区共用部位、共用设施设备进行认真查验，验收手续齐全。

2. 有完善的物业管理方案，质量管理、财务管理、档案管理等制度健全。

3. 管理服务人员统一着装、佩戴标志，行为规范，服务主动、热情。

4. 设有服务接待中心，公示24小时服务电话。有完整的报修、维修和回访记录，包括但不限于公共部位、住宅套内、配套用房、智能门禁的接报修服务等。

5. 根据甲方、物业使用人需求，提供物业服务合同之外的特约服务和代办服务的，公示服务项目与收费项目。

6. 物业维保期后，如果房屋实际情况需要使用专项维修资金的，应制定专项维修资金使用方案，报甲方决定是否申请使用专项维修资金，其余维修费用由物业公司自行承担。

7. 对房屋共用部位日常保养、检修记录齐全。

8. 房屋外观：无碍市容和观瞻；

9. 设备运行：电梯委托专业单位维保，急修1小时到场处理；消防、供水设备正常运行；

10. 房屋及设施、设备的维修、养护：

（1）对房屋共用部位进行日常管理和维护；

（2）小区房屋单元门、楼递通道定期维修养护；

（3）设施设备制定合理的维修、养护工作计划、工作流程、检查制度；

（4）对物业使用人违反规划、私自搭建、违规装修、擅自更改房屋用途的行为及时劝阻，并报告甲方。

11. 共用部位、共用设施设备的养护和维修：（1）共用部位、共用设施设备定期组织巡查，及时进行养护维修；（2）急修、小修1小时内赶到处理，并建立登记、回访制度；（3）甲方及相关物业使用人报修及时率达 90% 以上，维修质量合格率达 90% 以上。（4）建立共用设施设备档案（设备台帐），设施设备的运行、检查、维保记录齐全。设施设备标志齐全。操作维护人员严格执行设施设备操作规程及保养规范。

12. 定期检查排水、排污管道、保持畅通。

13. 公共环境：（1）小区公共场所进行常规保洁、生活垃圾由环卫部门每日清运；（2）生活水箱由专业公司一年一次清洗，确保水质检测合格；（3）小区内公共雨、污水井根据检查情况及时清掏。（4）定期清扫园区公共道路、绿地，生活垃圾日常清运；及时清除道路积水、积雪；根据当地实际情况定期进行消毒和灭虫除害，保持环境整洁。

14. 绿化：日常养护记录齐全，对草坪、花卉、绿蓠、树木应根据其品种和生长情况，及时修剪整形，保持观赏效果。定期组织浇灌、施肥和松土，做好防涝、防冻。定期喷洒药物，预防病虫害。

15. 协助维护公共秩序：园区实行秩序维护员24小时门岗执勤，定期巡逻制度；监控岗位24小时值班，发现异常及时处理；对进出园区的车辆实施证或卡管理，引导车辆有序通行、停放；对进出园区的装修人员实行临时出入证管理；对火灾、治安、公共卫生等突发事件有应急预案，事发时及时报告业主和有关部门，并协助采取相应措施，但不含甲方、物业使用人及访客等的人身、财产的保管保险责任。

16. 交通秩序：对进出园区的车辆实施管理，引导车辆有序通行、停放。

17. 甲方及相关物业使用人对乙方的满意率和基本满意率达到90﹪以上。

18. 乙方受甲方委托，对本物业管理区域内的消防设施设备进行巡检、维护，如发现消防设施设备故障，及时将故障原因及处理方案报告甲方处理并抄送政府相关部门。

19. 对于已安装智能门禁的小区，关于智能门禁系统对乙方的相关服务要求如下:

(1) 使用智能门禁系统办理发卡、补卡、挂失、销卡、退房等业务，并提供24小时门禁卡补卡服务。

(2) 机械钥匙、管理用卡指定专人妥善保管，做好使用记录台账。

(3) 受理住户报修及时向维保责任单位报修，并做好相关台账记录，跟踪维修情况和进度。维保单位上门维修应有人陪同，并对维修情况及时确认。

(4)定期检查设备在线情况，有故障按照报修流程及时报修。

(5) 住户更换门锁电池有困难的，提供帮助。

20. 保修期内的维修由项目建设单位负责，保修到期后物业区域内公共部位的小修费用由乙方承担。此外，物业区域内公共部位低值易耗品的维修工作与费用由乙方承担。

**第十五条** 房屋（包括但不限于住宅、配套用房）空置期间，物业公司需每月巡查一次，做好巡查台帐，如发现房屋问题及时反馈受市住保服务中心委托的公租房管理公司。针对已配租的房源，按要求配合做好入户巡查工作。

**第十六条** 乙方收到承租人报修，属维修范围的，准确填写《房屋报修交办单》，乙方需在接到报修后24小时内前往现场勘察，核实报修内容，并根据实际情况确定维修方案，抓紧落实维修。因维修问题引起的邻居纠纷，乙方应积极主动予以协调。

**第十七条** 租户办理入住手续，乙方根据《入住联系单》发放钥匙，安排工作人员陪同租户对房屋质量及室内设施设备完好情况进行确认，如发现问题影响正常使用，及时联系维保责任单位。

**第十八条** 乙方安排人员上门对腾退房屋进行验收、抄写水电煤气度数、查看屋内设施设备是否完好、垃圾是否清除、核实有无领取华数数字机顶盒、是否需办理停机手续。验收合格后，乙方收回钥匙和数字机顶盒，完整填写《退房单》，并签名或加盖公章。

**第十九条** 定期对配套用房的经营、消防、装修进行检查，发现有违规行为的及时纠正并报送甲方。

**第二十条** 物业公司所涉及的房屋报修、巡房，预约验房，车位预约等工作进入公租房运营管理平台进行开展。

**第二十一条** 物业公司应积极主动、按时完成各政府有关部门提出的整改问题：如数字城管件、街道\社区\\*\*\*要求整改问题等，如未按期完成的，受甲方委托的公租房管理公司将委托第三方进行处理，并将委托情况通知物业公司，相关责任及费用由物业公司承担。

**第五章 物业服务收费**

**第二十二条** 物业服务相关费用

本物业采取**包干制**方式收取物业服务费用和公共能耗费。乙方向甲方按照以下约定收取物业服务费用和公共能耗费，盈余或者亏损均由乙方承担。

1）物业服务费，由乙方根据物业不同类型，按建筑面积向甲方收取，具体收费标准如下（按建筑面积）：（不含建筑垃圾清运费用；地面新增泊车位管理以及各类特殊文体场所、设施设备管理、维护费用另计）：

①高层： 元/平方米·月（不含电梯、水泵、景观水系等公共能耗费），

多层： 元/平方米·月，

商铺： 元/平方米·月（不含门前三包费）；

②公共能耗费： 元/平方米·月；

③地下车位服务费: 元/个·月，费用用于地下车位公共部位、共用设施设备日常维护、日常保洁、公共照明等；

④临时泊车费：露天公共车位及临时停车位使用收费标准，按物业所在地政府有关规定执行。

本物业的物业服务考核奖励费依据《公租房小区物业服务考核办法》考核后确定最终额度。

**2）物业服务费用主要用于以下开支：**

①管理服务人员的工资、社会保险和按规定提取的福利费等；

②物业共用部位、共用设施设备的日常运行、维护费用；

③物业服务区域日常清洁卫生费用；

④物业服务区域日常绿化养护费用；

⑤物业服务区域日常秩序维护费用（地面新增泊车位管理以及各类特殊文体场所、设施设备管理、维护费用另计）；

⑥办公费用；

⑦物业服务企业固定资产折旧；

⑧物业共用部位、共用设施设备及公众责任保险费用；

⑨法定税费；

⑩物业服务企业的利润。

**第二十三条** 物业服务费计收方式

1. 物业服务费用

（1）原物业服务单位的实际物业服务费用

支付内容：2022年12月16日至乙方实际提供物业服务之日，原物业服务单位的实际物业服务费用总额（含能耗费）。

支付金额：原物业服务单位的实际物业服务费用总额（含能耗费）=本合同价款的单日金额\*原物业服务单位的实际服务天数。

支付方式与时间：本物业项目移交完成给乙方后，甲方一次性向乙方支付上述款项，乙方根据甲方提供的原物业服务单位账号信息，代为一次性支付给原物业服务单位。

（2）乙方的物业服务费用自乙方实际服务之日起算，甲方按自然年与乙方结算物业服务相关费用，在合同签订后5个工作日内支付当期合同预算总额的20%作为预付款，甲方原则上于每年6月15日前按当年度住宅物业服务费总额的50%向乙方支付费用；剩余物业服务费及物业服务考核奖励费甲方按《公租房小区物业服务考核办法》（见附件）有关规定考核后，原则上于当年12月25日前支付，同时支付公共能耗费和地下空置车位服务费（已租车位由乙方自行向租赁人收取，地下空置车位服务费由**受委托的公租房管理公司支付**）。上述款项的最终拨付时间以财政拨款时间为准。

1. 续签年度的物业服务费用

本合同如符合条件可签订第二期、第三期合同。第二期、第三期合同的物业服务费用采用年度物业服务费包干与业绩考核相结合的原则确定待支付的总金额。甲方按自然年与乙方结算物业服务相关费用，在合同生效且具备实施条件后5个工作日内支付当期合同预算总额的20%作为预付款，甲方原则上于每年6月15日前按当年度住宅物业服务费总额的50%向乙方支付费用；剩余物业服务费及住宅物业服务考核奖励费甲方按《公租房小区物业服务考核办法》（见附件）有关规定考核后，原则上于当年12月25日前支付，同时支付当年度公共能耗费。上述款项的最终拨付时间以财政拨款时间为准。

已出租的车位及配套用房的服务费用由乙方自行向相应的承租人收取，未出租的空置车位及配套用房的服务费用由受甲方委托的公租房管理公司与乙方结算。

合同执行过程中，若《公租房小区物业服务考核办法》发生修订，以受甲方委托的公租房管理公司发布的新版本执行。

甲方无故逾期支付服务费用的，按照每逾期一日支付本期应支付服务费额度的0.05%承担违约责任，最高限额为本合同总价的20%。

乙方支付申请和查询：

乙方可以登录：http://czj.hangzhou.gov.cn/zfcg（杭州市政府采购网），在线发起付款申请和提交发票，并可以在线查询支付信息。具体操作指南可以查询该网站文件《杭州市财政局关于进一步加强政府采购信息公开优化营商环境的通知》（杭财采监〔2021〕17号）。

2. 根据国家物业管理条例规定，物业服务区域内，供水、供电、供气、供热、通讯、有线电视等单位应向最终用户收取有关费用。

3. 甲方及相关物业使用人委托乙方代缴水电费的，应共同对总表与各户分表用量总和的差额按实际使用额占分表用量总额的比例进行分摊，每月一次结算付清。如相关物业使用人未按照乙方缴费通知单通知时间内缴纳自来水电费的，乙方有权停止供应物业使用人用水，由此造成的损失和责任均由物业使用人自行承担。

**第二十四条** 乙方根据约定对物业内车位的公共部位以及公共设施设备提供日常维保服务，不承担车辆保管、保险及车内物品的保管责任。乙方受甲方委托代为租赁管理的权属归甲方所有的地下车位，乙方除按本合同约定标准收取地下车位服务费外，不再另行收取其他费用。车位租赁费用收取由乙方代甲方收取，每个已租赁车位的租赁费为每月100元，由乙方向租户开具车位租赁费发票，开票税点由甲方承担。乙方根据物业服务合同按照年度在12月与受委托的公租房管理公司核对数据，每年度最后一个月由公租房管理公司开具收据给乙方，乙方在扣除甲方应承担的税费后于当年度末支付车位租赁结算费用给受委托的公租房管理公司。

**第六章 专项维修资金的筹集、管理与使用**

**第二十五条** 本物业维修基金的缴存、管理、使用和续筹根据《物业管理条例》及浙江省和杭州市政府部门有关规定执行。

**第二十六条** 本物业保修期内属保修范围内的房屋共用部位、共用设施设备、公共场地的维修、养护费用按有关规定执行。保修期满后，共用部位、共用设施设备维修、更新和改造的费用，由乙方提出使用方案，经甲方审核后，按规定在本物业维修基金中予以列支，不足部分由甲方审核后按规定分摊和续筹。

**第七章 双方权利义务**

**第二十七条 甲方的权利和义务**

1. 合同期内，参照杭州市物业管理行政主管部门制定的《临时管理规约（示范文本）》及保障性租赁住房有关管理办法负责制定《租户管理规约》。甲方在安排物业使用人入住前将《租户管理规约》向其明示，并要求物业使用人书面承诺遵守《租户管理规约》。

2. 对于本合同签订后承接的物业共用部位、共用设施设备，甲、乙双方应按照规定进行查验并签订确认书，作为界定各自在物业服务方面承担责任的依据。委托乙方管理的房屋、设施、设备应达到国家验收标准要求；在保修期内，如存在质量问题，乙方负责及时将报修事项以书面形式反馈甲方指定接收人。

3. 甲方应向乙方提供总建筑面积千分之三的物业管理用房及总建筑面积千分之四的物业管理经营用房。

4. 协助乙方做好物业服务工作和向业主/物业使用人告知与其相关义务。

5. 按本合同约定，按时向乙方支付物业管理费、地下空置车位服务费、公共能耗费及其他甲方应支付的费用。

6. 甲方应为乙方提前进场的工作人员提供必备的工作条件及环境，包括但不限于第三方的协调、安全保障、办公场所落实等。

7. 甲方督促开发单位将物业服务需要的资料移交乙方。

8. 甲方认为现场物业管理人员不符合要求的，有权提出更换，乙方应无条件更换相关人员。

**第二十八条 乙方权利义务**

1. 根据有关法律法规及本合同的约定，自主开展物业服务活动。

2. 配备工作人员参与物业服务区域内的共用部位、共用设施设备承接验收。

3. 对甲方或物业使用人违反法规、规章的行为，劝阻、要求整改未果的，提请有关部门或甲方协助处理。

4. 按本合同约定，对甲方和物业使用人违反《临时管理规约》、《租户管理规约》及相关管理规定的行为进行处理。

5. 可以将物业服务区域内的专项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服务一并委托给他人。

6. 每半年向甲方公布利用共用设施设备和场地的经营性收益明细，并接受甲方委托的第三方审计；并将物业服务收费项目、收费标准在本物业服务区域内公示。

7. 负责编制公共经营性收益资金使用计划，提交甲方公共经营性收益使用报告。

8. 物业使用人不按规定交纳物业相关服务费时，乙方负责催讨，甲方应予协助提供相关信息。

9. 建立、妥善保管和正确使用本物业的管理档案，并负责及时记载有关变更情况。

10. 接受甲方和物业主管部门的监督，不断完善管理服务。

11. 根据合同约定履行责任和义务，但不承担对甲方、物业使用人及访客等的人身、财产的保管保险义务。

12. 如未被甲方续聘，本合同期满之日起60日内乙方必须向甲方移交全部管理用房及乙方管理的本项目全部档案资料。物业服务费结算至移交手续办理完毕之日止。

**第八章 物业的经营与管理**

**第二十九条** 属于本物业业主共有的物业管理经营用房，物业共用部位、共用设施设备、共有的场地由乙方经营管理。上述各项物业的经营性收入的 %作为乙方的经营管理费用和报酬，其余收入作为收益归全体业主共有，专项用于共用部位、共用设施设备的维修、更新。

乙方应做好物业经营性收入相关台账，配合相关审计工作。物业经营性收入的使用需经受甲方委托的公租房管理公司审批后方可实施。

**第三十条** 乙方根据物业管理的需要，有权委托专业公司或其他公司对本合同述及的物业共用部位、共用设施设备进行经营管理。为了全体业主的利益，乙方委托上述公司对各项物业进行经营管理的期限可以约定为本合同期满或终止后的一个合理期限。

**第九章 违约责任**

**第三十一条** 甲方违反本合同的相关约定，使乙方未完成约定服务目标，乙方有权要求甲方在一定期限内解决；若甲方未能在限定期限内未予以解决的，乙方有权解除合同，甲方违约造成乙方经济损失的甲方应予赔偿。

**第三十二条** 乙方违反本合同的相关约定，未能达到约定的服务目标，甲方有权要求乙方限期整改并达到合同约定；若乙方未能在限定期限内整改或整改不符合合同约定的，甲方有权解除合同，乙方违约造成甲方经济损失的乙方应予赔偿。但由于甲方违约导致乙方不能达到约定服务目标的情形除外。

**第三十三条** 因房屋建筑质量（包含隐蔽工程部分）、设备设施质量或安装技术等原因，致使物业达不到使用功能或造成重大事故的，由甲方按有关规定做好善后处理工作，乙方不承担责任；因乙方过错发生意外事故的，由乙方承担责任并负责善后处理工作。产生质量事故的直接原因，以相关主管部门的鉴定为准。

**第三十四条** 双方在此特别明确，因为下列事由所导致的损害，乙方不承担赔偿责任：

1. 因不可抗力和天灾如台风、雷击、暴雨等，或政府行为等非乙方能够控制的其它事由导致物业设备损坏、物业服务中断、甲方或物业使用人人身、财产损失的。

2. 乙方已履行本合同约定义务，但因物业本身固有瑕疵造成损失的。

3. 因甲方或第三者之故意或过失所致，或业主、使用人违反本合同、《临时管理规约》和其它物业管理服务规定所致的一切相关损害。

4. 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甲方或物业使用人，暂时停水、停电、停止共用设施设备使用等造成损失的。

5. 因安装在物业使用人室内的，或无法进行日常维护的共用设施设备在使用过程中造成损失的；因须从物业使用人室内进入的，或无法进行日常维护的建筑共用部位在使用过程中造成损失的。

6. 因非乙方责任出现供水、供电、供气、通讯、有线电视及其他共用设施设备运行障碍造成损失的。

7. 在本物业内发生治安或刑事案件，包括但不限于暴动、抢劫、破坏、爆炸、火灾、盗窃等事由造成的损害,乙方已履行本合同约定义务但仍发生的。

8. 非乙方原因，甲方、物业使用人专有及约定专用部分之火灾、盗窃等治安、刑事案件所致之损害。

9. 因本物业区域内车辆被窃、被破坏或车内财物被窃而产生的相关损失,乙方已履行本合同约定义务但仍发生的。

10. 甲方、物业使用人未经乙方同意，擅自委托乙方工作人员提供服务所致之任何损害（如代为泊车等）。

11. 自业主、物业使用人或甲方迟延给付服务费用至清偿日期间（含票据未兑现部分）产生之任何损害。

12.因乙方书面建议甲方、业主或物业使用人改善自用、共用部分（含共用部位、共用设施设备）或配合改进管理措施，而甲方、业主或物业使用人未采纳所致的损害。

13. 除上述各款外，其它不可归责于乙方之事由者。

**第三十五条** 如遇政策、文件调整要求，甲方有权变更合同条款，或解除本合同，由此产生的违约责任予以免除。

**第十章 附则**

**第三十六条** 为维护公众、业主、使用人的切身利益，在不可预见情况下，如发生煤气泄漏、漏电、火灾、水管破裂、协助公安机关执行任务等突发事件，甲方、物业使用人应积极配合乙方对上述灾害发生时所采取的紧急避险措施。

**第三十七条** 甲方与物业使用人就本合同的权利义务进行约定，但物业使用人违反本合同约定的，甲方、业主应承担连带责任。

**第三十八条** 本合同终止时，乙方应将物业管理用房、物业服务相关资料等属于全体业主所有的财物、房屋、资料等及时移交甲方；与甲方进行财务结算包括：物业服务费、委托经营收入结余部分等。

**第三十九条** 未尽事宜，双方另行协商。

**第四十条** 本合同在履行中发生争议，由双方协商解决，协商不成，任何一方均可向物业所在地人民法院提起诉讼。

**第四十一条** 本合同自双方签字、盖章之日起生效，一式陆份，甲、乙双方及房地产行政主管部门（备案）各执贰份。

甲方（签章）： 乙方（签章）：

代表： 代表：

年 月 日 年 月 日

**附：公租房小区物业考核实施办法**

为进一步加强对物业公司的监督管理，提高物业公司服务质量，受住保房管局委托进行公租房管理的公司（以下简称“公司”）对市本级公租房小区物业公司服务情况进行综合考核。根据《杭州市物业服务收费管理实施办法》、物业服务合同及园区实际管理需要，制定本实施办法。

**一、考核范围**

公司独立选聘的市本级公租房小区的物业公司须进行综合考核。考核范围以外的小区，物业费按照物业公司合同履约情况进行拨付。

**二、工作实施**

**（一）考核方式**：采取日常考核、专项考核、专家考核、年终考评相结合的方式。

**（二）考核结果运用**

1.年度考核总分直接与住宅物业服务费拨付挂钩，具体对应方法为：

①年度考核总分在85分（含）以上的，按100%支付当期年度住宅物业服务费；

②年度考核总分在85分以下的，每低1分，扣除当期年度住宅物业服务费1%；

③年度考核总分在80分（不含）以下的，按80%支付当期年度住宅物业服务费。

2.住宅物业服务考核奖励费的计算方法：

①考核分85（含）-90分的，按“年住宅物业服务费\*15%\*（年度考核分-85）/5”计算；

②考核分90（含）-95分的，按照按“年住宅物业服务费的15%”计算；

③考核分95（含）分以上的，按“年住宅物业服务费的25%”计算。

3.月度考核分低于80分的，考核办公室将考核结果提交考核领导小组，考核领导小组负责约谈物业公司负责人，要求对存在的问题进行集中整改。

4.一年中有2次月度考核分低于80分，或年度考核总分低于80分，或因管理不善、服务不到位，造成小区发生较严重的责任事故或社会负面影响的，有权提前终止物业服务合同。凡合同提前终止的，按合同标准的80%支付已履行合同期内的物业服务费。

5.物业公司获得物业费奖励的，奖励金额至少30%应用于提升园区设备设施、丰富租户文化生活、关爱租户、物业公司额外增值服务等方面。如涉及公租房小区物业公司更换的，未实施的物业考核奖励费应移交至新选聘物业公司。

6.每年11月20日前，公司向物业公司发出《公租房小区物业管理服务年度考核结果告知书》（附件5）,由运营管理部执行经费拨付工作并做好物业公司合同终止或续签工作。

附件：1.《物业公司综合考核评分细则》

2.《公租房小区检查实施细则》

3.《物业管理服务检查情况登记表》

4.《限期整改通知单》

5.《公租房小区物业管理服务年度考核结果告知书》

附件1：  **物业公司综合考核评分细则**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **考核类别** | **考核项目** | **考评指标内容以及评分标准** |
| 专项考核 | 消防安全管理 | 按照消防相关规定，做好灭火器、消防栓等设备的检查。未做到的，每次扣2分。 |
| 确保消防车通道、疏散通道、安全出口畅通。未做到的，每次扣2分。 |
| 定期组织清理楼道、弱电井、设备平台等处堆积物，制止租户私拉电线、晾衣架（绳）等行为。未做到的，每次扣1分。 |
| 制定消防安全管理制度和应急预案并落实安全责任制。未做到的，每次扣2分。 |
| 组织消防演练、避险培训等活动，未做到的，每次扣1分。 |
| 监控室（消控室）应严格落实24小时值班制度，严禁使用厨房小家电等电器。未做到的，每次扣1分。 |
| 电梯安全管理 | 按规定落实电梯年检手续并张贴年检标识。未做到的，每次扣2分。 |
| 做好电梯应急维修和定期保养工作。未做到的，每次扣1分。 |
| 委托业务管理 | 做好入住、调换房、退租等各类手续并按照规定建立台账。未做到的，每次扣0.5分。 |
| 定期检查配套用房消防设备设施，严禁商户私自使用瓶装煤气。未做到的，每次扣2分。 |
| 定期了解商户经营情况，纠正商户的违法违约经营行为。未做到的，每次扣1分。 |
| 对配套用房门前卫生进行巡查并保证门前清洁。未做到的，每次扣0.5分。 |
| 根据地下停车位管理方案做好停车位管理工作，未做到的，每例扣1分。 |
| 维修管理 | 落实专人受理报修并建立维修台账。未做到的，每次扣1分。 |
| 协调质保期内的维修并做好跟踪和回访。未做到的，每次扣1分。 |
| 落实智能门禁设备维修制度，及时处理报修问题并建立台账。未做到的，扣1分。 |
| 综合服务 | 认真完成公司交办的该项目需要处理的相关工作。未做到的，每次扣1分。 |
| 工作认真、管理规范、服务热情、高效，避免出现有效投诉或者信访。未做到的，每次扣0.5分。 |
| 日常考核 | 电梯安全管理 | 电梯发生故障时，应尽快通知维保单位维修并做好安全提醒。未做到的，每次扣2分。 |
| 规范电梯机房管理并建立巡查台账。未做到的，每次扣1分。 |
| 台风大雨天气，应加强对电梯的巡查，防止雨水进入电梯。未做到的，每次扣1分。 |
| 维修管理 | 严格落实有偿维修制度，做好勘查、维修、回访等环节。未做到的，每次扣1分。 |
| 做好退房房源整修工作。未做到的，每次扣1分。 |
| 巡查楼幢外墙、地下车库、小区路面、游乐场所器械、围墙等处，发现有安全隐患的，应积极协调维修。未做到的，每次扣1分。 |
| 协助智能门禁维保单位做好与住户沟通、陪同上门、维修确认等工作。未做到的，每次扣1分。 |
| 通过维修App做好维修工作的线上登记工作；未做到的，每次扣1分。 |
| 及时处理配套用房报修事项，未做到的，每次扣1分。 |
| 公用部位、公共设施管理 | 对公用部位、公共设施设备进行日常管理和维修养护并建立台账。未做到的，每次扣1分。 |
| 定期检查排水、排污管道，及时清理雨污水井、箅水井、雨污水管道等内的垃圾，定期清理化粪池内污物。未做到的，每次扣2分。 |
| 在园区易危及人身安全的地方应设置警示标志并采取相应防范措施。未做到的，每次扣2分。 |
| 做好园区草坪和绿化定期养护。未做到的，每次扣1分。 |
| 对租户私搭乱建、违规装修、擅自改变房屋用途和房屋外立面等行为应及时予以制止和处置，并报告属地窗口。未做到的，每次扣1分。 |
| 每半年清洗一次供水水箱。未做到的，每次扣1分。 |
| 制定停水停电应急预案，并妥善处理，未做到的，每次扣2分。 |
| 卫生以及绿化管理 | 根据卫生保洁要求设置垃圾桶，及时做好垃圾清运。未做到的，每次扣0.5分。 |
| 做好园区公共区域、电梯厅以及轿厢、走廊、楼道卫生保洁。未做到，每次扣0.5分。 |
| 在绿化带或者草坪等显著区域设置禁止进入标示、标牌。未做到的，每次扣1分。 |
| 委托业务管理 | 按照租赁手续相关流程办理门禁卡挂失、补卡、新增卡、销卡等业务。未做到的，每次扣1分。 |
| 提供智能门禁故障报修以及门禁卡服务24小时电话值班服务。未做到的，每次扣1分。 |
| 妥善保管单元门卡、应急卡等公共卡片。做好使用人员登记和交接台账。未做到的，每次扣1分。 |
| 配合施工单位做好智能门禁系统设备异常情况的上门排查工作。未做到的，每次扣1分。 |
| 房屋交付前根据楼幢、单元、户将入户门机械钥匙有序存放。未做到的，每次扣2分。 |
| 对未配租的空置房源进行定期巡查并建立台账。未做到的，每次扣2分。 |
| 组织书面征询租户、共建共管单位对物业服务意见并积极完善工作。未做到的，每次扣2分。 |
| 掌握租户的动态信息，如发现长期借住或者转租情形的及时报属地窗口。未做到的，每次扣1分。 |
| 根据规划车位制定车位管理方案，保证分配合理，管理公开、透明。未做到的，每次扣1分。 |
| 做好配套用房日常巡查，将配套用房转租、改变经营业态等信息报告属地窗口的。未做到的，每次扣1分。 |
| 年终考评 | 惩戒情形 | 如出现重大安全、严重违反公司管理规定、审计发现重大问题、转租转借等，未及时办理排污许可证以及电梯年检的，因防汛、防台以及其他事故造成人员伤亡或重大财产损失的，经核查属于物业公司管理责任的，以及违反公司管理规定的其他情形，公司有权取消物业公司年度物业考核奖励费资格。 |
| 未按照规定开设经营性收益专户、应收未收款、定期公布经营性收益收支情况，出现瞒报、虚报、严重漏报等情形的，酌情给予年度考核分扣分1-5分。 |
| 未按照审计要求提供材料、配合审计并按要求进行整改的，可给予年度考核分扣分1-5分。 |
| 未按照公司要求开展维修回访或者维修回访不到位，导致维修数据有误的，可给予年度考核分扣分1-5分。  同一事项多次督促均未完成整改的，可给予年度考核分3分。 |
| 奖励情形 | 获得市级物业管理/小区综合治理荣誉称号或者书面奖励的，可给予年度考核分加分3-5分。 |
| 因管理工作突出，获得街道、区级住建部门等单位颁发奖励的，可给予年度考核分加分1-3分。 |
| 园区管理工作中有创新举措，小区管理品质提升效果突出的，可给予年度考核分加分1-3分。 |
| 根据园区管理需要，园区建设、文化活动等投资额单次10万元以上的，可给予年度考核分加分1-3分。 |

附件2：

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **公租房小区检查实施细则** | | | | |
| **小区名称： 管理服务单位： 得分：** | | | | |
| **评定标准** | **项目分类** | **检查内容** | **存在问题以及整改要求** | **扣分情况** |
| 一、综合管理（25分） | 经营管理措施（6分） | 1.企业有完善的、行之有效的管理服务总体规划和切实可行的实施方案。（1分） |  |  |
| 2.内部管理服务制度、规范，流程均按项目业态实际设定。有针对性，可行性强，公众制度、服务、管理制度完善、齐全。（2分） |  |  |
| 3.物业服务区域有完善的、可行的管理规约（临时规约）。（2分） |  |  |
| 4.各项专业管理制度、办法及各岗位职责健全，考核目标清晰有效。（1分） |  |  |
| 合同管理 （4分） | 专业外包合同和专项外包合同的签署均有法律效力，附件及补充条款均有效，齐全。责任界面清楚合理。合同执行完毕时有项目负责人和合同签署人的共同验证（4分）。 |  |  |
| 物业项目实务管理  （9分） | 1.物业企业管理层与员工，专业操作层的员工按规定获得相应职业资格证书和上岗证、操作证的。（4分） |  |  |
| 2.企业项目管理人员和操作人员着装统一、佩戴标志，行为规范，服务主动、热情，微笑服务。（2分） |  |  |
| 3.项目设有前台服务中心，公示24小时服务电话，有完整的报修、维修和回访制度、记录，值班台账记录、日检巡查记录完整、清晰、有效。服务项目的承诺公示有效。收费标准合理、公示有效。（3分） |  |  |
| 品质管理  （6分） | 1.根据物业管理条例规定和服务合同的约定、定期公布物业服务资金及收支情况和物业经营性收支情况。（3分） |  |  |
| 2.按有关规定和服务合同约定正确使用住房专项维修资金。（3分） |  |  |
| 二、房屋共用部位、公共设施设备管理和养护（35分） | 房屋维修管理（11分） | 1.房屋外观完好、整洁，小区内组团及幢号有明显的标志及引路方向平面图；小区主入口有总平面图，园区内有导向指引图、牌齐全。（2分） |  |  |
| 2.无违章私搭、乱建现象，阳台的使用统一有序，不碍观瞻。装修房屋的，不得危害房屋结构和他人安全。（2分） |  |  |
| 3.房屋及配套设施完好，维修及时，并建立回访制度和记录台账。（4分） |  |  |
| 4.房屋竣工资料、档案齐全完善，承接、查验手续齐全，签订承接查验协议，并建立一户一档居住档案，住房所在栋号、门号、房号清晰。租户的信息资料齐全。（3分） |  |  |
| 公共设施设备管理（24分） | 1.小区内所有公共设施、设备完好，台账、资料档案齐全，管理制度完善，运行正常。（3分） |  |  |
| 2.设备良好，运行正常，无事故隐患、保养，巡检制度健全，日常维修及时。（3分） |  |  |
| 3.设施设备运行记录清楚，完整真实；运行操作人员严格遵守操作规范程及保养规范。（3分） |  |  |
| 4.强电、弱电、消防、电梯、排水、消监控中心、避雷、照明、通讯、二次供水等10大系统设施、设备齐全工作正常：值班记录、运行台账、巡检记录、维修、维保记录健全、完整、真实。（10分） |  |  |
| 5.小区内公共配套设施完好及所有设备机房整洁、无堆积杂物、配套的规章制度，操作人员上岗证、均上墙公示完整，机房日常点检记录、机房进出人员登记齐全。（3分） |  |  |
| 6.小区外围、主干道，区向小道、单元楼道畅通、路面平整，无堆积物，无占用消防登高点和消防通道现象。（2分） |  |  |
| 三、公共秩序维护及车辆管理（20分） | 治安及公共秩序管理（17分） | 1.小区实行封闭式管理。（2分） |  |  |
| 2.小区实行24小时安全保卫制度，不定时巡逻。（3分） |  |  |
| 3.小区配有电视监控系统，有专人负责随时掌握小区内各种情况。（3分） |  |  |
| 4.秩序维护部保安人员有明显标志，工作规范，作风严谨。（3分） |  |  |
| 5.危及业主（使用人）安全设置明显标志和防范措施，提示牌和警示牌合理。（3分） |  |  |
| 6.小区内无重大火灾、刑事和交通事故。（3分） |  |  |
| 车辆管理  （3分） | 车辆管理有序，有明显的车辆行走、停放标志，无乱停放机动车、非机动车。（3分） |  |  |
|
| 四、环境卫生以及绿化管理与养护（20分） | 环境卫生管理（10分） | 1.小区内环卫设施完备，设有垃圾箱（房）、果皮箱、垃圾中转站等保洁设施。（3分） |  |  |
| 2.小区内实行标准化清扫，生活垃圾日产日清。定期做好除四害及清杀工作；污（粪）水排放通畅，及时清理化粪池，粪便无外溢。（3分） |  |  |
| 3.电梯轿箱、公共消防楼梯、扶栏、走道、地下室等部位保持整洁，不随意堆放杂物和占用。（3分） |  |  |
| 4.居民日常生活所需的商业网点管理有序，无乱设摊点、广告牌，无乱贴、乱画现象。（1分） |  |  |
| 绿化管理与养护（10分） | 1.小区公共绿地、庭院绿地和道路两侧绿地合理分布，花坛、树木、建筑小品配置得当，保持四季有应时花草。（5分） |  |  |
| 2.绿地管理及养护措施落实，无破坏，践踏和违章占用现象，及时补种枯死花草（木）。（5分） |  |  |
| 评定人： 审核人： | | | | |

附件3:

**物业管理服务检查情况登记表**

检查日期： 年 月 日

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 检查内容 | 存在问题及  整改要求 | 扣分情况 | 整改情况 |
| 1 |  |  |  |  |
| 2 |  |  |  |  |
| 3 |  |  |  |  |
| 4 |  |  |  |  |
| 5 |  |  |  |  |
| 6 |  |  |  |  |
| 7 |  |  |  |  |
| 8 |  |  |  |  |
| 检查人签字 | |  | | |

附件4:

**项目限期整改通知单**

（**第一联**）

NO:

物业公司：

我公司于 月 日对 项目进行了 专项检查，经检查发现存在下列问题，请根据要求于 月 日前完成整改。

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 序号 | 检查情况 | 整改要求 |
| 1 |  |  |
| 2 |  |  |
| 3 |  |  |
| 4 |  |  |
| 5 |  |  |
| 6 |  |  |
| 7 |  |  |
| 8 |  |  |

根据《公租房小区物业公司综合考核实施办法（试行）》，决定你公司本月考核扣 分。逾期未整改或整改不到位的，将加倍扣分。

特此通知。

检查单位（盖章）:

被检查单位工作人员签字：

年 月 日

**备注：本通知单一式两联。第一联公司留存，第二联被检查单位留存**。

**项目限期整改通知单**

（**第二联**）

NO:

物业公司：

我公司于 月 日对 项目进行了 专项检查，经检查发现存在下列问题，请根据要求于 月 日前完成整改。

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 序号 | 检查情况 | 整改要求 |
| 1 |  |  |
| 2 |  |  |
| 3 |  |  |
| 4 |  |  |
| 5 |  |  |
| 6 |  |  |
| 7 |  |  |
| 8 |  |  |

根据《公租房小区物业考核实施办法》，决定你公司本月考核扣 分。逾期未整改或整改不到位的，将加倍扣分。

特此通知。

检查单位（盖章）:

被检查单位工作人员签字：

年 月 日

**备注：本通知单一式两联。第一联公司留存，第二联被检查单位留存**

附件5：

**管理服务年度考核结果告知单**

公司：

我单位综合日常考核、专项考核、整改落实情况等方面，对你公司 年度物业管理服务工作进行了考核，经评定，年度考核总分为 分。

根据《公租房小区物业公司综合考核实施办法（试行）》的规定，我单位将按照 %的标准向你公司支付本年度物业服务费，按照 %的标准支付本年度物业奖励费用。

特此告知。

单位盖章：

年 月 日

**第六部分 应提交的有关格式范例**

**资格文件部分**

**目录**

（1）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）

（2）联合协议………………………………………………………………（页码）

（3）落实政府采购政策需满足的资格要求………………………………（页码）

（4）本项目的特定资格要求………………………………………………（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**

杭州市住房保障服务中心、杭州市公共资源交易中心（杭州市政府采购中心）：

我方参与杭州良和雅苑、天聚府、景运人家及祥宁人家公共租赁房2023-2025年度物业管理服务项目【招标编号：HZZFCG-2022-241】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、重大税收违法案件当事人名单、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）**

**[本项目专门面向中小微企业。以联合体形式投标的，提供联合协议（附件5）；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**

（根据招标公告落实政府采购政策需满足的资格要求选择提供相应的材料；未要求的，无需提供）

**A**.专门面向中小微企业，服务全部由符合政策要求的中小企业（或小微企业）承接的，提供相应的中小企业声明函（附件7）。

**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）分包意向协议…………………………………………………………………………（页码）

（4）符合性审查资料………………………………………………………………………（页码）

（5）评标标准相应的商务技术资料……………………………………………………（页码）（6）投标标的清单……………………………………………………………………（页码）（7）商务技术偏离表………………………………………………………………………（页码）

（8）政府采购供应商廉洁自律承诺书…………………………………………………（页码）

**一、投标函**

杭州市住房保障服务中心、杭州市公共资源交易中心（杭州市政府采购中心）：

我方参加你方组织的杭州良和雅苑、天聚府、景运人家及祥宁人家公共租赁房2023-2025年度物业管理服务项目【招标编号：HZZFCG-2022-241】招标的有关活动，并对此项目进行投标。为此：

1、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。

2、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；

2.1.4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分包意向协议（如果有)；

2.2.4符合性审查资料；

2.2.5评标标准相应的商务技术资料；

2.2.6投标标的清单；

2.2.7商务技术偏离表；

2.2.8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）。

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

注：按本格式和要求提供。

**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）**

杭州市住房保障服务中心、杭州市公共资源交易中心（杭州市政府采购中心）：

现委托 （姓名）为我方代理人（身份证号码： ，手机： ），以我方名义处理杭州良和雅苑、天聚府、景运人家及祥宁人家公共租赁房2023-2025年度物业管理服务项目【招标编号：HZZFCG-2022-241】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）**

杭州市住房保障服务中心、杭州市公共资源交易中心（杭州市政府采购中心）：

现委托 （姓名）为我方代理人（身份证号码： ，手机： ），以我方名义处理杭州良和雅苑、天聚府、景运人家及祥宁人家公共租赁房2023-2025年度物业管理服务项目【招标编号：HZZFCG-2022-241】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)：

……

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、分包意向协议（如果有）**

[**本项目专门面向中小微企业。中标后以分包方式履行合同的，提供分包意向协议(附件6)；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。**]

**四、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 | 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 |
| 3 | 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 |

注：按本格式和要求提供。

**五、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。）**

**六、投标标的清单**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **名称** | **服务范围** | **服务要求** | **服务时间** | **服务标准** | **备注（如果有）** |
| 1 |  |  |  |  |  |  |
| 2 |  |  |  |  |  |  |
| …… |  |  |  |  |  |  |

注：按本格式和要求提供。

**七、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

注：按本格式和要求提供。

**八、政府采购供应商廉洁自律承诺书**

杭州市住房保障服务中心、杭州市公共资源交易中心（杭州市政府采购中心）：

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

注：按本格式和要求提供。

**报价文件部分**

**目录**

（1）开标一览表（报价表）………………………………………………………（页码）

一、开标一览表（报价表）

杭州市住房保障服务中心、杭州市公共资源交易中心（杭州市政府采购中心）：

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）的价格完成杭州良和雅苑、天聚府、景运人家及祥宁人家公共租赁房2023-2025年度物业管理服务项目【招标编号：HZZFCG-2022-241】的实施。

**开标一览表（报价表）(单位均为人民币元)**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | | **名称** | | **具体服务** | **数量** | **单价** | **服务要求（年限）** | **总价** |
| 1 | 1-1 | **良和雅苑住宅物业服务费**  注：▲**住宅物业服务费单价不得超过1.25元/平方米\*月。** | |  | **161989.47平方米** | 元/平方米\*月 | 36.5个月 |  |
| 1-2 | **天聚府住宅物业服务费**  注：▲**住宅物业服务费单价不得超过1.25元/平方米\*月。** | |  | **42901.56平方米** | 元/平方米\*月 | 36.5个月 |  |
| 1-3 | **景运人家住宅物业服务费**  注：▲**住宅物业服务费单价不得超过1.25元/平方米\*月。** | |  | **16781.51平方米** | 元/平方米\*月 | 36.5个月 |  |
| 1-4 | **祥宁人家住宅物业服务费**  注：▲**住宅物业服务费单价不得超过1.25元/平方米\*月。** | |  | **20332.64平方米** | 元/平方米\*月 | 36.5个月 |  |
| **住宅物业服务费总价（良和雅苑+天聚府+景运人家+祥宁人家住宅物业服务费总价）**  注：▲**住宅物业服务费单价不得超过1.25元/平方米\*月。** | | | | **/** | / | / |  |
| 2 | 2-1 | | **良和雅苑住宅公共能耗费**  注：▲**公共能耗费单价不得超过0.5元/平方米\*月。** |  | **161989.47平方米** | 元/平方米\*月 | 36.5个月 |  |
| 2-2 | | **天聚府住宅公共能耗费**  注：▲**公共能耗费单价不得超过0.5元/平方米\*月。** |  | **42901.56平方米** | 元/平方米\*月 | 36.5个月 |  |
| 2-3 | | **景运人家住宅公共能耗费**  注：▲**公共能耗费单价不得超过0.5元/平方米\*月。** |  | **16781.51平方米** | 元/平方米\*月 | 36.5个月 |  |
| 2-4 | | **祥宁人家住宅公共能耗费**  注：▲**公共能耗费单价不得超过0.5元/平方米\*月。** |  | **20332.64平方米** | 元/平方米\*月 | 36.5个月 |  |
| **住宅公共能耗费总价（良和雅苑+天聚府+景运人家+祥宁人家住宅公共能耗费总价）**  **注：▲公共能耗费单价不得超过0.5元/平方米\*月。** | | | | / | / | / |  |
| 3 | **预留住宅物业服务考核奖励费**  注：▲**预留住宅物业服务考核奖励费=住宅物业服务费总价\*25%** | | |  | / | / | / |  |
| **A-1：投标报价（住宅物业服务费总价+住宅公共能耗费总价+预留住宅物业服务考核奖励费）（小写）** | | | | |  | | | |
| **A-1：投标报价（住宅物业服务费总价+住宅公共能耗费总价+预留住宅物业服务考核奖励费）（大写）** | | | | |  | | | |
| 4 | **A-2：物业经营性收入分成比例报价**  **注：▲投标人占物业经营性收入分成比例不得超过50%** | | |  | % | | / | / |
| 5 | **A-3：地下车位管理费（基价60元/个\*月）、配套用房物业费（基价1.5元/平方米\*月）的“统一折扣”**  **注：①▲“统一折扣”不得超过100%。**  **②特别说明：“统一折扣”以百分数表示。评审时按照“统一折扣”进行对应价格分的计算，“统一折扣”数值越小优惠力度越大，“统一折扣”最低的为基准价。** | | |  | % | | / | / |

**注：**

1、投标人需按本表格式填写**，否则视为投标文件含有采购人不能接受的附加条件，投标无效；**。

2、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，投标无效；采购内容未包含在《开标一览表（报价表）》名称栏中，投标人不能作出合理解释的，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。**

3、特别提示：采购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，主要中标标的名称、服务范围、服务要求、服务时间、服务标准等予以公示。

**4、特别说明：2022年12月16日至合同签订之日前的空档期物业服务由原供应商承担，费用由中标人按本次中标价单日金额乘以实际服务天数，与原供应商结算。另，预留住宅物业服务考核奖励费按住宅物业服务费总价的25%计入本次报价，最终依据物业考核情况计算拨付。**

**政府采购支持中小企业信用融资相关事项通知**

为贯彻落实中央、省、市关于支持民营经济健康发展有关精神，发挥政府采购在促进中小企业发展中的政策引导作用，缓解中小企业融资难、融资贵问题，杭州市财政局、

中国银保监会浙江监管局、杭州市地方金融监督管理局、杭州市经济和信息化局制定《杭州市政府采购支持中小企业信用融资管理办法》。相关事项通知如下：

**一、适用对象**

凡已在浙江政府采购网上注册入库，并取得杭州市政府采购合同的中小企业供应商（以下简称“供应商”），均可申请政府采购信用融资。

**二、相关信息获取方式**

市财政局在杭州市政府采购网上建设信用融资模块，并与“浙里办”浙江政务服务平台对接，推进政府采购中标成交信息、合同信息等信息资源共享，鼓励各银行采用线上融资模式，将银行业务系统与信用融资模块对接，实现供应商“一次也不跑”，同时提供相关的服务支持，做好协调工作。

**三、　政府采购信用融资操作流程：**

（一）线上融资模式：

　　1.供应商根据合作银行提供的方案，自行选择金融产品，并办理开户等手续；

　　2.供应商中标后，可通过杭州市政府采购网或“浙里办”测算授信额度；

　　3.采购合同签订后，供应商在杭州市政府采购网或“浙里办”向合作银行发出融资申请；

　　4.审批通过后，在线办理放贷手续。

　　（二）线下融资模式：

　　1.供应商根据合作银行提供的方案，自行选择金融产品，向合作银行提出信用资格预审，并办理开户等手续；

　　2.采购合同签订后，供应商在杭州市政府采购网或“浙里办”向合作银行发出融资申请；

　　3.合作银行在信用融资模块受理申请后，供应商提供审批材料。合作银行应对申请信用融资的供应商及备案的政府采购合同信息进行核对和审查；

　　4.审批通过后，合作银行应按照合作备忘录中约定的审批放款期限和优惠利率及时予以放款。

## （三）杭州e融平台申请融资

## 供应商通过杭州e融平台政采贷专区，自行选择金融产品，按规定手续办理贷款流程。

**四、注意事项**

1、对拟用于信用融资的政府采购合同，供应商在签订合同时应当在合同中注明融资银行名称及账号，作为在该银行的唯一收款账号。

2、供应商弄虚作假或以伪造政府采购合同等方式违规获取政府采购信用融资，或不及时还款，或出现其他违反本办法规定情形的，按融资合同约定承担违约责任；涉嫌犯罪的，移送司法机关处理。

# 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，且本单位参加杭州市住房保障服务中心单位的\_杭州良和雅苑、天聚府、景运人家及祥宁人家公共租赁房2023-2025年度物业管理服务项目\_\_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**

杭州市住房保障服务中心、杭州市公共资源交易中心（杭州市政府采购中心）：

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，在参加你方组织的杭州良和雅苑、天聚府、景运人家及祥宁人家公共租赁房2023-2025年度物业管理服务项目【招标编号：HZZFCG-2022-241】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：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杭州良和雅苑、天聚府、景运人家及祥宁人家公共租赁房2023-2025年度物业管理服务项目【招标编号：HZZFCG-2022-241】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，对联合体报价给予6%的扣除。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

注：按本格式和要求提供。

**附件6：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）若成为杭州良和雅苑、天聚府、景运人家及祥宁人家公共租赁房2023-2025年度物业管理服务项目【招标编号：HZZFCG-2022-241】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

1、（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给予6%的扣除。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

中小企业合同金额达到 %，小微企业合同金额达到 % 。 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

注：按本格式和要求提供。

**附件7：中小企业声明函**

**中小企业声明函（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 杭州市住房保障服务中心 的 杭州良和雅苑、天聚府、景运人家及祥宁人家公共租赁房2023-2025年度物业管理服务项目 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：

**从业人员、营业收入、资产总额填报上一年度数据，无上一年度数据的新成立企业可不填报。**

注：

**1、本项目专门面向中小微企业。**

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，不得缺漏；②从业人员、营业收入、资产总额填报上一年度数据，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，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。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、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。