**2025-2027年温州市**

**龙湾区市场监督管理局**

**物业管理服务采购项目**

**竞争性磋商文件**

项目编号:LWJC20250710SY

温州市龙湾区市场监督管理局

温州市公共资源交易中心龙湾分中心

二〇二五年七月十日

**目 录**

第一部分 邀请供应商

第二部分 竞争性磋商流程

第三部分 供应商须知

第四部分 采购需求

第五部分 评审方法及评审标准

第六部分 拟签订的合同文本

第七部分 应提交的有关格式范例

**第一部分 邀请供应商**

**竞争性磋商邀请公告**

项目概况

2025-2027年温州市龙湾区市场监督管理局物业管理服务采购项目的潜在供应商应在政采云平台（<https://www.zcygov.cn/>）获取采购文件，并于 2025 年7月23日 9点 00分00秒（北京时间）前提交响应文件。

## 一、项目基本情况

**项目编号：LWJC20250710SY**

**项目名称：**2025-2027年温州市龙湾区市场监督管理局物业管理服务采购项目

**采购方式：**竞争性磋商

预算金额： 1000000元/2年

最高限价： 1000000元/2年

**采购需求：2025-2027年温州市龙湾区市场监督管理局物业管理服务采购项目，**主要内容：保洁、秩序维护、会务服务、厨房餐饮服务、空调清洗、绿化养护、水电维修等为主要服务管理内容，**详见磋商文件。**

**合同履行期限**：2年，合同一年一签

**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. 以联合体形式响应的，提供联合协议(本项目不接受联合体响应或者供应商不以联合体形式响应的，则不需要提供) ；

3.落实政府采购政策需满足的资格要求：专门面向中小（微）企业采购，供应商为中小（微）型企业；

无（注：不得限制大中型企业与小微企业组成联合体参与响应）；

专门面向中小企业

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 %，其中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，并相应达到了前述比例要求，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 % ，其中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，并相应达到了前述比例要求，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（下载）采购文件

**时间：**/至2025 年 7 月 23 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：**免费。

## 四、响应文件提交（上传）

截止时间：2025 年 7 月 23 日 9点 00 分00秒（北京时间）

地点：**政采云平台（<https://www.zcygov.cn/>）。**

## 五、响应文件开启

时间：2025年 7 月 23 日 9 点 00 分00秒（北京时间）

地点：政采云平台（https://www.zcygov.cn/）。

## 六、公告期限

自本公告发布之日起3个工作日。

## 七、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））已分别于2022年1月29日、2022年2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.供应商认为采购文件使自己的权益受到损害的，可以自获取采购文件之日或者采购文件公告期限届满之日（公告期限届满后获取采购文件的，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集采机构提出质疑。质疑供应商对采购人、集采机构的答复不满意或者采购人、集采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，详见磋商文件第三部分。**（2）电子交易的说明: 1）电子交易：**本项目以数据电文形式，依托“政府采购云平台（www.zcygov.cn）”进行采购活动，不接受纸质响应文件。**2）响应准备：**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）磋商文件的获取：**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，获取磋商文件。**4）响应文件的制作：**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、集采机构将依托政采云平台完成本项目的电子交易活动，平台不接受未按本公告约定方式获取磋商文件的供应商进行响应活动；**6）**对未按上述方式获取磋商文件的供应商对该文件提出的质疑，采购人或集采机构将不予处理**；7）**不提供磋商文件纸质版；**8）响应文件的传输提交：**供应商在提交响应文件的截止时间前将加密的响应文件上传至政府采购云平台，还可以在提交响应文件的截止时间前直接提交或者以邮政快递方式提交备份响应文件1份。备份响应文件的制作、存储、密封详见磋商文件第三部分 “备份响应文件”；**9）响应文件的解密：**供应商按照平台提示和磋商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”上传递交的响应文件无法按时解密，供应商递交了备份响应文件的，以备份响应文件为依据，否则视为响应文件撤回。通过“政府采购云平台”上传提交的响应文件已按时解密的，备份响应文件自动失效。供应商仅提交备份响应文件，没有在电子交易平台传输提交响应文件的，响应无效；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”。（磋商文件公告期限与磋商公告的公告期限一致。)

## 八、凡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：温州市龙湾区市场监督管理局

地 址：龙湾区状元街道文化路1号

项目联系人（询问）：李汇

项目联系方式（询问）：0577-85626622

质疑联系人：李汇

质疑联系方式：15958732005

## 2.集采机构信息：

名 称：温州市公共资源交易中心龙湾分中心

地 址：温州市龙湾区永中街道升平路77号行政服务中心西裙楼3楼

项目联系人（询问）： 沈女士

项目联系方式（询问）：0577-86966015

质疑联系人： 王女士

质疑联系方式：0577-86966075

**3. 同级政府采购监督管理部门：**

名 称：温州市龙湾区财政局（浙江省政府采购行政裁决服务中心（温州））

地 址：温州市鹿城区滨江街道瓯江路展银大厦1606室

联系人 ：李老师、王老师

监督投诉电话：0577-88501561，0577-85501562

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 竞争性磋商流程**

**1.征集供应商**

1.1邀请供应商。

* **采用公告方式邀请供应商的，**由采购人、集采机构在省级以上人民政府财政部门指定的政府采购信息发布媒体上发布磋商公告，邀请符合相应资格条件的供应商参与竞争性磋商采购活动。
* **采用随机抽取方式邀请供应商的，**由采购人、集采机构从省级以上财政部门建立的供应商库中随机抽取不少于3家符合相应资格条件的供应商参与竞争性磋商采购活动。
* **采用书面推荐方式邀请供应商的，**由采购人和评审专家分别书面推荐不少于3家符合相应资格条件的供应商参与竞争性磋商采购活动。采取采购人和评审专家书面推荐方式选择供应商的，采购人和评审专家应当各自出具书面推荐意见。采购人推荐供应商的比例不得高于推荐供应商总数的50%。格式见附件

1.2供应商获取磋商文件。

1.3组织现场考察或召开答疑会（如果有）。

1.4发布更正（延期）公告，澄清或修改磋商文件（如果有）。

1.5供应商按磋商文件要求编制响应文件。

**2.响应文件开启与信用信息查询**

2.1供应商依据“提交响应文件的截止时间与地点”通过政采云平台在线提交响应文件。供应商在提交响应文件的截止时间前，可以补充、修改或撤回响应文件。

2.2集采机构将通过“信用中国”网站([www.creditchina.gov.cn](http://www.creditchina.gov.cn))和中国政府采购网(www.ccgp.gov.cn)渠道查询供应商响应截止时间当日的信用记录。

**3.磋商与评审**

3.1磋商小组签到。

3.2集采机构宣布有关纪律以及磋商、评审工作程序。

3.3磋商小组审查确认磋商文件。磋商文件内容违反国家有关强制性规定的，磋商小组应当停止评审并向集采机构说明情况。

3.4磋商小组对供应商的资格进行审查。

3.5磋商小组审查响应文件。

3.6对于未实质性响应磋商文件的响应文件由磋商小组认定响应无效，并告知该供应商。

3.7供应商根据磋商小组要求对响应文件中含义不明确、同类问题表述不一致或者有明显文字和计算错误的内容等作出必要的澄清、说明或者更正。磋商小组和供应商通过电子交易平台交换数据电文，供应商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。给予供应商提交澄清、说明或补正的时间不得少于半小时，供应商已经明确表示澄清说明或补正完毕的除外。供应商的澄清、说明或者更正不得超出响应文件的范围或者改变响应文件的实质性内容。

3.8磋商小组与符合要求的供应商进行磋商。磋商小组所有成员按照响应文件解密次序集中与单一供应商分别进行磋商，并给予所有参加磋商的供应商平等的磋商机会。磋商过程中，磋商小组可以根据磋商情况调整轮次。磋商时由评审小组利用政采云平台发送磋商问题函，供应商通过政采云回复问题，完成磋商。

3.9经磋商确定磋商文件的变动情况。对磋商文件作出的实质性变动是磋商文件的有效组成部分，磋商小组应当及时以书面形式同时通知所有参加磋商的供应商。

3.10 供应商应当按照磋商文件的变动情况及磋商小组的要求通过电子交易平台重新提交响应文件和最后报价，并使用电子签名（如果有）。已提交响应文件的供应商，在提交最后报价之前，可以根据磋商情况退出磋商。如供应商未按磋商小组的要求在规定的时间内提交最后报价的，视为退出磋商。

3.11磋商小组按照下列方式确定提交最后报价的供应商，有特殊规定的从其规定：

磋商文件能够详细列明采购标的的技术、服务要求的，磋商结束后，磋商小组应当要求所有实质性响应的供应商在规定时间内在电子交易平台提交最后报价，提交最后报价的供应商不得少于3家。

磋商文件不能详细列明采购标的的技术、服务要求，需经磋商由供应商提供最终设计方案或解决方案的，磋商结束后，磋商小组应当按照少数服从多数的原则投票推荐3家及以上供应商的设计方案或者解决方案，并要求其在规定时间内在电子交易平台提交最后报价。

3.12确定进入最后报价的供应商在规定时间内提交最后报价。

3.13集采机构唱价。

3.14由磋商小组根据磋商文件确定的评审办法及评审标准对提交最后报价的供应商的响应文件和最后报价进行综合评分。磋商小组各成员应当独立对每个有效响应的文件进行评价、打分，然后汇总每个供应商每项评分因素的得分。

3.15磋商小组应当根据综合评分情况，按照评审得分由高到低顺序推荐3名以上成交候选供应商，并编写评审报告。

**4. 成交**

4.1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。集采机构应当依法及时将评审报告在线送交采购人确认。采购人应当在收到评审报告后2个工作日内核查中标供应商的中小企业声明函、相关证书、检测报告、业绩等真实性，并从评审报告提出的成交候选供应商中，按照排序由高到低的原则确定成交供应商，采购人也可以书面授权磋商小组直接确定成交供应商。

4.2集采机构在收到采购人对评审报告的确认意见和对成交供应商的确定结果后，应当在2个工作日内，在浙江政府采购网（政采云）上公告成交结果，同时向成交供应商发出成交通知书，并将磋商文件随成交结果同时公告。

**5.合同及履约验收**

5.1采购人与成交供应商应当在成交通知书发出之日起10个工作日内签订政府采购合同。

5.2成交供应商按照政策要求及合同约定缴纳履约保证金（本项目供应商商免缴履约保证金）。

5.3合同履约。

5.4采购人组织验收。按照《温州市政府采购履约验收办法》(温财采【2020】6号）文件精神组织验收。

5.5采购人完成线下履约验收后，应在2个工作日内，在政采云上发布履约验收结果。

**6.竞争性磋商流程图**

验收

立项

履约

立项

签订合同

立项

成交公告；成交通知书

立项

编写评审报告

立项

评审打分

立项

供应商提交最后报价

立项

磋商

资格审查

立项

编制磋商文件

开启响应文件

立项

邀请供应商

立项

**第三部分 供应商须知**

**一、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： 2025-2027年温州市龙湾区市场监督管理局物业管理服务采购项目 ，属于 物业管理 行业； 中小企业的划分标准  |  |  |  |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | | **行业名称** | **指标名称** | **计量**  **单位** | **大型** | **中型** | **小型** | **微型** | | 物业管理 | 从业人员(X) | 人 | X≥1000 | 300≤X＜1000 | 100≤X＜300 | X＜100 | | 营业收入(Y) | 万元 | Y≥5000 | 1000≤Y＜5000 | 500≤Y＜1000 | Y＜500 |  说明：大型、中型和小型企业须同时满足所列指标的下限，否则下划一档；微型企业只须满足所列指标中的一项即可。 |
| 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 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， |
| 7 | **方案讲解演示** | A不组织。  B组织。 |
| 8 | **供应商应当提供的资格、资信证明文件** | （1）资格证明文件：见招标文件第二部分响应文件的编制。  供应商未提供有效的资格证明文件的，视为供应商不具备磋商文件中规定的资格要求，响应无效。 |
| （2）资信证明文件：根据磋商文件第五部分评审标准提供。 |
| 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，采购人及其委托的集采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 | **最后报价要求** | 有关本项目实施所需的所有费用（含税费）均计入最后报价。《报价一览表》是最后报价的唯一载体。磋商文件中价格全部采用人民币报价。磋商文件未列明，而供应商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，不包含在最后报价中。**  **最后报价出现下列情形的，响应无效：**  **响应文件出现不是唯一的、有选择性的最后报价的；**  **最后报价超过磋商文件中规定的预算金额或者最高限价的;**  **最后报价明显低于其他通过符合性审查供应商的报价，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;**  **供应商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** | 供应商成交后也可在“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 | **备份响应文件送达地点和签收人员** | 备份响应文件送达地点： 温州市龙湾区永中街道升平路77号行政服务中心西裙楼3楼B310室 ；备份响应文件签收人员联系电话： 0577-86966015 。**采购人、集采机构不强制或变相强制供应商提交备份响应文件。** |
| 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。 |
| 联合体响应的，联合体各方均需按磋商文件第五部分评审标准要求提供资信证明文件，否则视为不符合相关要求。  联合体响应的，联合体中有一方或者联合体成员根据分工按磋商文件第五部分评审标准要求提供资信证明文件的，视为符合了相关要求。 |

**二、总则**

**1. 适用范围**

本磋商文件适用于该项目的邀请、响应、开启响应文件、信用信息查询、资格性审查、评审、成交、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”系指磋商邀请公告中载明的本项目的采购人。

2.2 “集采机构”系指磋商邀请公告中载明的本项目的集采机构。

2.3 “供应商”系指响应磋商、参加本次竞争的法人、其他组织或自然人。

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 “成交人”系指经评审确定的成交供应商。

2.6“响应文件”系指供应商提交的商务技术文件。供应商提交最后报价后，最后报价是供应商响应文件的有效组成部分。

2.7“电子交易平台”系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/>）。

2.8“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，响应时须提供《业务专用章使用说明函》（附件4）。

2.9 “书面形式”包括数据电文形式与纸质形式。数据电文形式与纸质形式的采购活动具有同等法律效力。

2.10 “▲” 系指实质性要求条款， “※”系指磋商过程中可能实质性变动的内容， “” 系指适用本项目的要求，“” 系指不适用本项目的要求。

**3. 响应有效期**

▲3.1**响应有效期为从提交响应文件的截止之日起90天。供应商的响应文件中承诺的响应有效期少于磋商文件中载明的磋商有效期的，响应无效。**

3.2响应文件合格提交后，自响应截止日期起，在响应有效期内有效。

3.3在原定响应有效期满之前，如果出现特殊情况，集采机构可以以书面形式通知供应商延长响应有效期。供应商同意延长的，不得要求或被允许修改其响应文件;供应商拒绝延长的，其响应无效。拒绝延长磋商有效期的供应商不得再参与该项目后续采购活动。

**4．响应费用**

供应商需自行承担涉及响应的一切费用。

**三、需要落实的政府采购政策**

**1.是否允许采购进口产品要求**

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、集采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。

**2.支持绿色发展**

2.1采购人拟采购的产品属于品目清单范围的，采购人及其委托的集采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。供应商须按采磋商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，供应商相应的响应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，响应无效。**

2.2纳入政府采购管理的修缮、装修类项目采购建材的，鼓励采购单位将绿色建材性能、指标等作为实质性条件纳入采购文件和合同，具体性能指标要求参考相关绿色建材政府采购需求标准。

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。

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.支持中小企业发展。**

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。

3.2在政府采购活动中，服务类项目采购，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，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最后报价给予10%—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最后报价给予4%-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。

3.4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3）的残疾人福利性单位视同小型、微型企业；

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。

3.6可享受中小企业扶持政策的供应商应按照磋商文件格式要求提供《中小企业声明函》，供应商提供的《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。

3.7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。

**4.支持创新发展**

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。

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。

**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。

**四、询问、质疑与投诉**

**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。

**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，采购人或者集采机构应当在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集采机构委托授权范围的，集采机构应当告知供应商向采购人提出。

**3. 供应商质疑**

**3.1质疑提出时效**

3.1.1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采购文件的，可以对该文件提出质疑。

3.1.2供应商认为采购文件、采购过程和成交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集采机构提出质疑，否则，采购人或者集采机构不予受理：

3.1.2.1对采购文件提出质疑的，质疑期限为供应商获得采购文件之日或者采购文件公告期限届满之日起计算，采购文件在获取截止之日后获得的，应当自采购文件公告期限届满之日起计算。

3.1.2.2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。

3.1.2.3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。

3.1.2.4对同一采购程序环节的质疑，供应商须一次性提出。

**3.2质疑答复**

3.2.1质疑答复责任主体如下：

**质疑答复责任主体一览表**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 质疑内容 | | 质疑答复责任主体 |
| 对采购文件提出质疑 | 对采购文件中特定资格条件、采购需求、评审办法、评审标准提出的质疑 | 采购人 |
| 对采购文件中其他内容提出的质疑 | 集采机构 |
| 对采购过程提出质疑 | 有关现场考察或开启响应文件前答疑会事项提出的质疑 | 采购人 |
| 对采购过程中其它事项提出的质疑 | 集采机构 |
| 对采购结果提出质疑 | 对采购结果提出的质疑 | 集采机构 |

3.2.2采购人或者集采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。采购人或者集采机构在质疑回复后，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。

3. 2.3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。

**3.3质疑函**

3.3.1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：

* 供应商的姓名或者名称、地址、邮编、联系人及联系电话；
* 质疑项目的名称、编号；
* 具体、明确的质疑事项和与质疑事项相关的请求；
* 事实依据；
* 必要的法律依据；
* 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1。**

**4.供应商投诉**

4.1质疑供应商对采购人、集采机构的答复不满意或者采购人、集采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。

4.2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供应商投诉应当有明确的请求和必要的证明材料。

4.4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2。**

**五、磋商文件构成、修改、解释**

**1．磋商文件的构成**

1.1 磋商文件包括下列文件及附件

* 第一部分 供应商邀请
* 第二部分 竞争性磋商流程
* 第三部分 供应商须知
* 第四部分 采购需求
* 第五部分 评审方法及评审标准
* 第六部分 拟签订的合同文本
* 第七部分 应提交的有关格式范例

1.2 与本项目有关的澄清或者修改的内容为磋商文件的组成部分。

**2. 磋商文件的澄清、修改**

2.1已获取磋商文件的潜在供应商，若有问题需要澄清，应于提交首次响应文件截止时间前，以书面形式向集采机构提出。

2.2集采机构对磋商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磋商文件的供应商。依法应当公告的，将按规定公告，同时视情况延长提交首次响应文件截止时间和响应文件开启时间。该澄清或者修改的内容为磋商文件的组成部分。

2.3澄清或者修改的内容可能影响响应文件编制的，采购人、集采机构应当在提交首次响应文件截止时间至少5日前，通过电子交易平台通知所有获取磋商文件的供应商；不足5日的，采购人、集采机构应当顺延提交首次响应文件截止时间。

**▲响应文件未按磋商文件的澄清、修改的内容编制，又不符合实质性要求的，响应无效。**

**六、响应文件的编制**

**1. 响应文件的语言**

响应文件及供应商与采购有关的来往通知、函件和文件均应使用中文。

**2. 响应文件的组成**

响应文件应当包括以下主要内容：资格文件、商务技术文件、报价文件三部分组成

**2.1资格文件**

2.11符合参加政府采购活动应当具备的一般条件的承诺函（如以联合体形式参加政府采购活动的，联合体各方均应提交该承诺函）；

2.12联合协议（如果有）；

2.13落实政府采购政策需满足的资格要求:中小企业声明函；

2.14符合特定资格条件的有关证明材料（如果有）。

**2.2商务技术文件**

**2.21** 响应函；

2.22 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；

2.23分包意向协议（如果有)；

2.24符合性审查资料：按采购文件的商务▲条款的要求提供相关响应资料；

2.25评标标准相应的商务技术资料；

2.26本项目管理团队人员及其它主要技术人员名单；

2.27政府采购供应商廉洁自律承诺书。

**2.3报价文件**

2.31最后报价一览表；

2.32报价情况说明（如供应商报价低于项目预算50%的，应当提交本文档，详细阐述不影响产品质量或者诚信履约的具体原因）。

**▲响应文件含有采购人不能接受的附加条件的，响应无效；**

**▲响应人提供虚假材料响应的，响应无效。**

**3. 响应文件的编制和签署**

3.1各供应商在编制响应文件时请按照磋商文件第七部分规定的格式进行，混乱的编排导致响应文件被误读或磋商小组查找不到有效文件是供应商的风险。

3.2供应商进行电子交易应安装客户端软件—“政采云电子交易客户端”，并按照磋商文件和电子交易平台的要求编制并加密响应文件。供应商未按规定加密的响应文件，电子交易平台将拒收并提示。

3.3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。

3.4响应文件按照磋商文件第七部分格式要求进行签署、盖章。**▲供应商的响应文件未按照磋商文件要求签署、盖章的，其响应无效**。

3.5为确保网上操作合法、有效和安全，供应商应当在响应截止时间前完成在“政府采购云平台”的身份认证，确保在电子交易过程中能够对相关数据电文进行加密和使用电子签名。

3.6磋商文件对响应文件签署、盖章的要求适用于电子签名。

**七、响应文件的提交和备份**

**1.响应文件的提交、补充、修改、撤回**

1.1 供应商应当在提交响应文件截止时间前完成响应文件的传输提交，并可以补充、修改或者撤回响应文件。补充或者修改响应文件的，应当先行撤回原文件，补充、修改后重新传输提交。提交响应文件截止时间前未完成传输的，视为撤回响应文件。响应截止时间后提交的响应文件，电子交易平台将拒收。

1.2 在响应截止时间以后，不能补充、修改响应文件。

1.3 在提交“最后报价”后，供应商不能退出磋商。

1.4 电子交易平台收到响应文件，将妥善保存并即时向供应商发出确认回执通知。在响应截止时间前，除供应商补充、修改或者撤回响应文件外，任何单位和个人不得解密或提取响应文件。

1.5 集采机构可以视情况延长提交响应文件的截止时间。在上述情况下，集采机构与供应商以前在响应截止期方面的全部权利、责任和义务，将适用于延长至新的响应截止期。

**2.备份响应文件**

2.1 供应商在电子交易平台传输提交响应文件后，还可以在响应截止时间前直接提交或者以邮政快递方式递交备份响应文件1份，**但采购人、集采机构不强制或变相强制供应商提交备份响应文件。**

2.2 备份响应文件须在“政采云投标客户端”制作生成，并储存在不可修改的**电子光盘等存储介质**中。备份响应文件应当密封包装并在包装上加盖公章并注明响应项目名称，供应商名称(联合体响应的，包装物封面需注明联合体响应，并注明联合体成员各方的名称和联合体协议中约定的牵头人的名称)。**▲不符合上述制作、存储、密封规定的备份响应文件将被视为无效或者被拒绝接收。**

2.3 直接提交备份响应文件的，供应商应于响应截止时间前在磋商公告中载明的开启响应文件的地点将备份响应文件提交给集采机构，集采机构将拒绝接受逾期送达的备份响应文件。

2.4 以邮政快递方式递交备份响应文件的，供应商应先将备份响应文件按要求密封和标记，再进行邮政快递包装后邮寄。备份响应文件须在提交响应文件截止时间之前送达磋商文件第三部分供应商须知前附表规定的备份响应文件送达地点；送达时间以签收人签收时间为准。集采机构将拒绝接受逾期送达的备份响应文件。邮寄过程中，电子备份响应文件发生泄露、遗失、损坏或延期送达等情况的，由供应商自行负责。

**2.5 ▲供应商仅提交备份响应文件，未在电子交易平台传输提交响应文件的，响应无效。**

**八、开启响应文件与信用信息查询**

**1. 开启响应文件**

1.1 集采机构按照磋商文件规定的时间通过电子交易平台组织响应文件开启，所有供应商均应当准时在线参加。**供应商数量不符合规定的，不得开启响应文件。**

1.2开启响应文件时，电子交易平台按开启响应文件时间自动提取所有响应文件。集采机构依托电子交易平台发起开始解密指令，供应商按照平台提示和磋商文件的规定在半小时内完成在线解密。

**1.3响应文件未在规定时间内成功解密的供应商，如提交了备份响应文件的，以备份响应文件作为依据，否则视为响应文件撤回。响应文件解密成功的供应商，其备份响应文件自动失效。**

**2.信用信息查询**

2.1信用信息查询渠道及截止时间：集采机构将通过“信用中国”网站([www.creditchina.gov.cn](http://www.creditchina.gov.cn))、中国政府采购网(www.ccgp.gov.cn)渠道查询供应商响应截止时间前的信用记录。

2.2信用信息查询记录的具体方式：现场查询的供应商的信用记录。

2.3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供应商将被拒绝参与政府采购活动。

2.4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。

**九、提交最后报价**

**1.**供应商的**最后报价文件**应包括以下内容（均需使用电子签名）：

1.1最后报价一览表；

1.2中小企业声明函（如果有）；

1.3报价情况说明（如供应商报价低于项目预算50%的，应当提交本文档，详细阐述不影响产品质量或者诚信履约的具体原因）。

**十、评审**

**1. 评审方法：**综合评分法。

**2. 价格分计算方法：**低价优先法。

**3. 评审要求：**详见磋商文件第五部分“评审方法及评审标准”。

**十一、成交**

**1. 推荐成交候选供应商**

磋商小组将根据综合评分情况，按照评审得分由高到低顺序推荐3名以上成交候选供应商，并编写评审报告。符合财政部门规定情形的，可以推荐2家成交候选供应商。评审得分相同的，按照最后报价由低到高的顺序推荐。评审得分且最后报价相同的，按照技术指标优劣顺序推荐。

**2. 确定成交供应商**

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，集采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个工作日内对中标供应商的中小企业声明函、相关证书、检测报告、业绩等材料的真实性进行核查，并在线确定中标或者成交供应商。成交通知书和成交结果公告应当在规定时间内同时发出。

**3．成交通知及成交结果公告**

3.1自成交人确定之日起2个工作日内，集采机构通过电子交易平台向成交人发出成交通知书，同时编制发布采购成交结果公告。集采机构也可以以纸质形式进行成交通知。

3.2成交结果公告内容包括采购人及其委托的集采机构的名称、地址、联系方式，项目名称和项目编号，成交人名称、地址和成交金额，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、未成交情况说明、成交公告期限以及评审专家名单、评分汇总及明细。

3.3公告期限为1个工作日。

**十二、合同**

**1.合同主要条款：**详见“第六部分拟签订的合同文本”。

**2.合同的签订**

2.1除不可抗力等特殊情况外，原则上采购人应当在成交通知书发出之日起10个工作日内，与成交供应商按照磋商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。

2.2成交人按规定的日期、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。如成交人为联合体的，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。

2.3采购人不得向成交供应商提出超出磋商文件以外的任何要求作为签订合同的条件，不得与成交供应商订立背离磋商文件确定的合同文本以及采购标的、规格型号、采购金额、采购数量、技术和服务要求等实质性内容的协议。

2.4成交供应商拒绝签订政府采购合同的，采购人可以按照《政府采购竞争性磋商采购方式管理暂行办法》第二十八条第二款规定的原则确定其他供应商作为成交供应商并签订政府采购合同，也可以重新开展采购活动。拒绝签订政府采购合同的成交供应商不得参加对该项目重新开展的采购活动。

2.5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。

2.6采购合同由采购人与成交供应商根据磋商文件、响应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。

1. **履约保证金**

## 本项目，供应商免缴履约保证金。

## 4.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。

**十三、验收**

**1.验收**

1.1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。

1.2采购人可以邀请参加本项目的其他供应商或者第三方机构参与验收。参与验收的供应商或者第三方机构的意见作为验收书的参考资料一并存档。

1.3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。

1.4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。

1.5采购人完成线下履约验收后，应在2个工作日内，在政采云上公布履约验收结果。

**十四、电子交易活动的中止**

**1. 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，集采机构可中止电子交易活动：

1.1电子交易平台发生故障而无法登录访问的；

1.2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；

1.3电子交易平台发现严重安全漏洞，有潜在泄密危险的；

1.4病毒发作导致不能进行正常操作的；

1.5其他无法保证电子交易的公平、公正和安全的情况。

**2.**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。

**第四部分 采购需求**

注：“▲” 系指实质性要求条款，“※”系指磋商过程中可能实质性变动的内容。

**一、项目基本情况**

1.1 所需管理的物业情况

|  |  |
| --- | --- |
| 物业名称 | 物业地址 |
| 温州市龙湾区市场监督管理局物业管理服务 | 浙江省温州市龙湾区文化路1号 |

1.2 物业管理指标

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 建筑物数量 | 建筑面积 | 室外面积 | 绿化面积 | 地下室面积 | 地下室车位数 | 地面车位数 |
| 【 1】幢 | 【6170.89 】平方米 | 【1500】平方米 | 【1200】平方米 | / | / | 【70】个 |

1.3服务内容

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 序号 | 内容名称 | 服务内容构成 |
| 1 | 秩序维护 |  |
| 1.1 | 门岗 | 门岗值勤(形象岗) 、访客管理。 |
| 报刊信件收发。 |
| 1.2 | 外卖管理、快递管理 | 外卖管理、快递管理。 |
| 1.3 | 车辆管理 | 车辆进出、通行、停放管理。 |
| 1.4 | 安全管理 | 巡逻、公共秩序维护。 |
| 1.5 | 监控室管理 | 监控室管理。 |
| 1.6 | 消防管理 | 消防巡查一周一次对消防设施设备等要进行经常性的检查，保证其正常使用等。 |
| 1.7 | 应急保障 | 建立各类应急预案， 做好突发应急保障。 |
| 2 | 环境卫生 |  |
| 2.1 | 公共区域卫生、垃圾清理 | 公共区域卫生、四害消杀、垃圾清理清运。 |
| 2.2 | 垃圾分类工作 | 垃圾分类工作。 |
| 2.3 | 公共部位绿化养护 | 公共部位绿化养护、修整，绿化带垃圾清理（一个季度一次）。 |
| 3 | 设施设备维护 |  |
| 3.1 | 房屋建筑主体及公共设施设备日常维护 (含设备房管理) | 供电、供水及排水、消防、公共照明等公用设施设备和房屋建筑主体的日常维护，设备房的定期巡视、维护。 |
| 4 | 综合服务 |  |
| 4.1 | 应急值班室管理 | 1、应急值班工作日实行8小时服务，节假日实行24小时服务；  2、做好值班室卫生管理，做好床上用品更换和清洗（工作日一天一换，节假日一天二换）；  3、应急室其他物资整理补充。 |
| 4.2 | 装修管理 | 对室内装修及装修垃圾堆放、清运进行监督管理。 |
| 4.3 | 内勤管理 | 档案、财务资料等。 |
| 4.4 | 满意度调查 | 年度满意度调查。 |
| 5 | 其他服务 |  |
| 5.1 | 会务服务和接待 | 会场筹备、会务迎送、提供茶水服务等。 |
| 5.2 | 室内卫生 | 非公共区域的保洁。 |
| 5.3 | 室内绿植租摆 | 协助和监督室内绿化养护单位做好摆放和养护。 |
| 5.4 | 空调 | 空调清洗（一年一次）。 |
| 5.5 | 食堂 | 1、食品安全管理：食堂应有完善的食品安全管理制度，并确保这些制度在日常运营中得到有效执行。  2、卫生管理：对食堂的加工场所、餐具以及设备设施进行卫生检查并定期进行烟机清洗（一个季度清洗一次）等工作，保持食堂的整洁和卫生，防止细菌滋生。  3、食堂工作人员管理：食堂的从业人员应进行健康检查，持有有效的健康证并保证其卫生习惯和食品加工操作符合规范要求。  4、服务质量：提供专业化的用餐引导，确保用餐环境干净整洁。 |
| 5.6 | 物品搬运等临时性工作 | 物品搬运等临时性工作。 |
| 5.7 | 重大活动后勤保障 | 重大活动后勤保障。 |
| 5.8 | 突发公共事件应急工作 | 制定突发公共事件应急预案，确保应急事件有效处理。 |
| 5.9 | 采购人交办的其他物业服务工作 | 采购人交办的其他物业服务工作。 |

**二、物业的人员要求：**

1、※**▲本项目配备的员工总人数不少于10人，否则将导致其响应被拒绝。**

现场承担工作内容不限于下列表格，详见保洁频率及标准，采购人有其他相关要求均需满足。

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 岗位 | 人数 | 现 场 承 担 工 作 | 备注 |
| 项目负责人兼会务 | 1 | 负责统筹安排人员，项目管理、会议接待等相关工作。  熟悉会议系统的操作 |  |
| 保安员 | 2 | 负责大楼安全保卫工作，大楼巡查，车辆次序停放等相关安全工作。 |  |
| 保洁员 | 3 | 负责大楼室内玻璃清洗、大理石表面处理及不锈钢等特殊材质保洁保养工作，大楼外围公共区域的。保洁工作，大楼大堂、通道、电梯厅、楼梯、办公室、公共卫生间等公共区域卫生保洁工作。  公共部位绿化养护、修整，绿化带垃圾清理 |  |
| 厨师 | 1 | 负责项目食堂厨房餐饮各项管理，制定菜单，食材验收管理、工作餐烹饪及会议、接待烹饪等各项工作。 |  |
| 帮厨 | 2 | 负责上菜，清理，洗碗洗菜，烟机清洗等勤杂工作。 |  |
| 水电工（兼职） | 1 | 1、负责大楼配电房、水泵房、电梯、机房人员进入登记管理工作  2、负责检查消防、监控、智能化设备有无故障；  3、负责大楼全面照明灯具的启停；  4、负责大楼内零星修缮工作。 |  |

2、人员要求：

1）项目负责人兼会务员：身高要求1.60米及以上，年龄在45周岁以下，综合素质较好，组织协调和沟通能力较强，形象良好。

2）保安：男性，要求有初中以上学历，50周岁以下，能熟练操作监控系统，掌握消防技能，要有较强的责任感和事业性，具有相关保安技术，自觉履行各项保安职责，形象良好。

**▲3）保安应持有保安员证，水电工应持有低压电工证，厨师和帮厨需持有健康证。（根据上述人员配置要求，提供相关人员证件材料）**

4）人员结构合理，分工明确。所有人员要求政治上可靠，身体素质好，并有健康合格证，无不良行为记录。

5）采购人不提供物业人员住宿。

6）工作时间为一周七个工作日，每天上班时间为行政班提前一小时，下班为行政班后移一小时，所有人员加班费自行在报价中考虑，成交后不予调整。

7）在承包区域的各项服务，其工作时间必须满足业主的工作要求，包括休息日及公众假期，服务方不得以任何理由，停止服务工作。采购人认为应提供方便或提高服务质量时，可要求服务方调整工作时间直至全天二十四小时工作。

8）为承包区域的服务工作配备足够的人员，且聘用的工作人员必须符合劳动部门有关用工规定，并经服务方相关专业考核合格后持证上岗，采购人有权进行审核。成交人须接受采购人安排的各类培训，培训费用开支由成交人承担。

**三、物业的服务范围及内容：**

**(一)保洁服务要求及标准**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 区域1 | 项 目 | 工作内容 | 标 准 | 频 率 | | | | |
| 循环 | 日 | 星 期 | 月 | 季 |
| 总  体  外  围 | 地面 | 清扫、收集垃圾、水力冲洗 | 无垃圾、烟头、杂物、明显泥沙 | 清扫 |  | 冲洗一次 |  |  |
| 明沟 | 清扫、收集垃圾、刷洗 | 无垃圾、杂物、无苔藓 |  | 清扫一次 | 冲洗一次 |  |  |
| 外露管道  （二米以下） | 除尘 | 无积灰、污渍 |  | 清抹一次 |  |  |  |
| 外墙金属嵌条 | 除尘 | 无积灰、污渍 |  | 清抹一次 |  |  |  |
| 标志牌 | 除尘 | 无积灰 |  | 清抹一次 |  |  |  |
| 铭牌 | 除尘 | 无灰尘 |  | 清抹一次 |  |  |  |
| 2米以下外墙 | 刷洗 | 无积灰、污渍 |  | 清洁一次 |  |  |  |
| 监控探头 | 除尘 | 无灰尘 |  | 清抹一次 |  |  |  |
| 大院内绿化花坛 | 绿化养护、修整，绿化带垃圾清理 | 无垃圾、烟头、杂物，无杂草等 | 清除 |  |  |  | 修剪一次 |
| 楼顶 | 清扫、收集垃圾、水力冲洗 | 无垃圾、烟头、杂物、明显泥沙，下水口无杂物 |  |  | 冲洗一次 |  |  |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 区域2 | 项 目 | 工作内容 | 标 准 | 频 率 | | | | |
| 循环 | 日 | 星 期 | 月 | 季 |
| 大  厅  、  各  楼  层 | 地面 | 除尘、抛光 | 无脚印、无灰尘、光亮 | 推尘 |  |  |  |  |
| 墙身 | 除尘 | 无积灰、无蜘蛛网 |  |  |  | 清除一次 |  |
| 铝合金面立柱 | 除尘 | 无积灰、污渍 |  | 2米以下清抹 |  | 2米以上清抹 |  |
| 木质立面 | 除尘（用碧丽珠） | 无灰尘、光亮 |  | 保洁 | 保养一次 |  |  |
| 标识牌（各类） | 除尘 | 无积灰 |  | 2米以下清抹 | 2米以上清抹 |  |  |
| 灯箱 | 外表除尘 | 无灰尘 |  |  | 清抹一次 |  |  |
| 各类消防设施 | 除尘 | 无灰尘 |  | 清抹一次 |  |  |  |
| 墙脚线 | 除尘 | 无积灰 |  | 保洁一次 | 清除一次 |  |  |
| 垃圾箱 | 清除垃圾、外表抹净 | 无垃圾满溢、无拖挂 | 保洁 | 倾倒一次 | 清洗一次 |  |  |
| 门框 | 除尘（木质上碧丽珠）铜把手 | 无灰尘、无手印、明亮 | 保洁 |  | 保洁一次 |  |  |
| 大玻璃窗内 | 清洗 | 无积灰、无刮刀印、明亮 | 保洁 |  | 清洗一次 |  |  |
| 花岗岩墙身 | 除尘 | 无积灰 |  | 2米以下清抹 |  | 2米以上清抹 |  |
| 花盆套 | 除尘 | 无灰尘、盆内无垃圾 |  | 保洁 | 清抹外表 |  |  |
| 灯具 | 除尘（大型灯具除外） | 无积灰 |  |  |  |  |  |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 区域3 | 项 目 | 工作内容 | 标 准 | 频 率 | | | | |
| 循环 | 日 | 星 期 | 月 | 季 |
| 电  梯 | 墙面 | 木质（除尘）铝合金（上保护剂）、镜面清洁 | 无灰尘、无手印、光亮 |  | 保洁 | 清洁 |  |  |
| 门（内外） | 抹净（上保护剂） | 无灰尘、无垃圾、光亮 | 保洁 |  | 清洁 |  |  |
| 门槽 | 清除垃圾、杂物 | 无灰尘、无垃圾、光亮 |  | 及时清除 | 上光一次 |  |  |
| 指示牌和按钮 | 除尘 | 无灰尘、无手印 | 保洁 |  |  |  |  |
| 灯片和风口 | 除尘 | 无灰尘 |  |  | 清除一次 |  |  |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 区域  4 | 项 目 | 工作内容 | 标 准 | 频 率 | | | | |
| 循环 | 日 | 星 期 | 月 | 季 |
| 洗  手  间 | 灯片、天花及风口 | 除尘 | 无积灰 |  |  |  | 清除一次 |  |
| 门和门框 | 除尘 | 无灰尘、  无污渍 | 保洁 | 清洁一次 |  |  |  |
| 台面 | 抹净 | 无水迹、  无污渍 | 保洁 | 清洁一次 |  |  |  |
| 垃圾箱 | 清除垃圾、外表清洁 | 无垃圾满溢、无污渍 |  | 倾倒二次 | 清洗一次 |  |  |
| 玻璃窗 | 清洗、除尘 | 无灰尘、  无水迹 |  |  | 清洗一次 |  |  |
| 卷筒纸 | 装添纸 | 无短缺 |  | 视需要添加 |  |  |  |
| 尿斗、坐厕、面盆 | 除污垢（用中性药剂）除锈斑、消毒 | 无污垢、无积垢、清洁 | 保洁 | 清洗一次  消毒一次 |  |  |  |
| 隔断 | 除尘、除污垢 | 无灰尘、无涂画、无污垢 | 保洁 | 清洁一次 |  |  |  |
| 水龙头 | 抹净 | 无水锈、无污渍 | 保洁 | 清洁一次 |  |  |  |
| 镜面 | 抹净 | 无水迹、无污渍、明亮 | 保洁 | 清洁一次 |  |  |  |
| 地面 | 清洗、消毒 | 无垃圾、无水迹、无污渍 | 保洁 | 清洁一次 |  |  |  |
| 墙面 | 除尘 | 无灰尘、无污渍 | 保洁 |  | 清洗一次 |  |  |
| 楼  梯 | 楼级和平台 | 清扫垃圾、清洗 | 无垃圾、死角、无积灰 |  | 清扫一次 |  | 清洗一次 |  |
| 灯具 | 除尘 | 无灰尘 |  |  | 清除一次 |  |  |
| 扶手、栏杆 | 除尘、抹净 | 无灰尘 |  | 随时清抹 |  |  |  |
| 外露管道 | 除尘 | 无积灰 |  |  | 清除一次 |  |  |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 区  域  5 | 名称 | 工作内容 | 标 准 | 频率 | | | | | |
| 循  环 | 日 | 周 | 季 | | 半年 |
| 会议室 | 会议桌 | 除尘 | 无灰尘、  无污渍 | 保洁 | 清抹  一次 |  | 清洁  保养 | |  |
| 会议椅 | 除尘 | 无灰尘、  无污渍 |  | 清抹  一次 |  | 清洁  保养 | |  |
| 服务台 | 除尘 | 无灰尘、  无污渍 | 保洁 | 清抹  一次 |  | 清洁  保养 | |  |
| 门窗 | 除尘 | 无灰尘  、无污渍 |  | 清抹  一次 |  |  | |  |
| 地板 | 除尘、清洗 | 无灰尘、  无垃圾、  无污渍 |  | 保洁  一次 |  | 抛光  一次 | |  |
| 茶几 | 除尘 | 无灰尘、  无污渍 | 保洁 | 清抹  一次 |  | 清洁  保养 | |  |
| 垃圾箱 | 清除垃圾、外表抹净 | 无垃圾满溢  、无拖挂 |  | 倾倒  一次 | 清洗  一次 |  | |  |
| 区域6 | 名称 | 工作内容 | 标 准 | 频率 | | | | | |
| 循  环 | 日 | 周 | 季 | 年 | |
| 设备 | 空调系统 | 清洗 | 无灰尘、  无污渍 |  |  |  |  | 清洗一次 | |
| 油烟机 | 清洗 | 无灰尘、  无污渍 |  |  |  | 清洗一次 |  | |

**（二）设备维护要求及标准**

采用先进的设备设施管理理念、办法、手段，提供建筑安装系统（供配电系统、给排水系统）、室外配套设备等的正常运行维护、日常维修和保养。同时提供对其他外来服务单位（如专业厂家或公司）进行监督、管理、配合服务。设备的维修维护费等由采购人自行承担。

1、供配电系统

供配电系统主要有：高压（环网）柜、变压器、低压配电柜、配电箱、控制箱。

供配电系统维护保养表

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 项目 | 频次 | 内容 |
| 高压配电房 | 每周 | 1、检查外观是否完好、运行有无噪声。  2、检查指示灯是否完好，继保装置是否完好。  3、检查电压指示是否在规定范围内。  4、检查高压试电棒、绝缘工具、各种操作手柄是否齐备、无损。  5、各种警示牌是否齐备，三相短路接地棒完好无损。  6、清理外部灰尘。 |
| 每年 | 1. 检查操作机构是都灵活、电气、机械互锁机构是否正常。 2. 按规定校验继保装置及避雷器。   3、检测接地电阻（应符合规定要求）。  4、整理柜内二次线路，紧固各接线端，清洁柜内。  5、清洁母线排及电缆沟，调试各高压真空开关及隔离开关。  6、对电缆托架、底盘、柜内外除锈、油漆。 |
| 变压器 | 每周 | 1、检查外观是否完好，有无异常响声。  2、检查温控器指示是否正常，超温时风机能否正常启动，风机运行是否正常。 |
| 每年 | 1、检测接地电阻，各接线装置紧固。  2、检测变压器线圈绝缘电阻。  3、紧固螺丝。  4、清理灰尘。 |
| 低压配电柜、动力柜、控制柜、配电箱 | 每天 | 1、清洁卫生。  2、检查外观是否完好，仪表显示是否正常，有无异常响声。  3、检查配电开关触头接触是否良好，有无短路、过载现象。 |
| 半年 | 1、紧固配电装置螺丝，调整接触点间隙，更换烧坏触头。若有过载现象，应更换容量大的配电设备。  2、检查补偿电容组有无损坏，紧固连接螺栓。 |
| 一年 | 1、重复上述检查。  2、检查接地电阻。  3、测试过流保护装置。  4、对电缆托架、底座、柜内外除锈、漆油。 |
| 照明  器具 | 每天 | 1、清洁卫生。  2、检查外观是否完好，有无异常响声。 |
| 每月 | 重复上述内容。  检查接地电阻。  测试过流保护装置。  对电缆托架、底座、柜内外除锈、漆油。 |
| 室外  灯具 | 每天 | 1、清洁卫生。  2、检查外观是否完好。 |
| 每季 | 1、检查灯具工作时有无异常响声，及时更换过热配件，避免短路。  2、检查灯罩密封情况。  3、检查灯具的牢固程度。  4、灯架（座）生锈部位防护油漆。  5、检查灯具接线是否松动，及时加固。 |
| 供电线路及母线 | 每周 | 1、清洁卫生。  2、检查敷设环境有无积水、杂物、虫鼠害。  3、检查线路表面有无绝缘损坏并及时更换。 |
| 每月 | 1. 重复上述内容。 2. 检查线路有无过热现象。   3、检查进出线路接线装置是否完好。  4、检查母线槽街头、转弯及插接箱部位有无过热现象。 |
| 每年 | 1、重复上述内容。  2、检测线路绝缘电阻。  3、检查母线槽详见绝缘及接地电阻。  4、紧固各连接螺栓，电缆桥架、托架、母线槽除锈、油漆。 |
| 配电箱 | 每周 | 1、检查配电箱开关有无过热现象。  2、检查配电箱各开关有无异响。 |
| 每季 | 1、开箱检查各开关接线端子有无过热、大伙、烧蚀的现象。  2、紧固各压线螺丝。  3、测试配电箱内漏电开关工作的可靠性。 |
| 避雷针 | 每周 | 清洁不锈钢避雷针。 |
| 每季 | 1、对圆钢避雷针生锈部位刷漆。  2、检查避雷带搭接部位焊接是否牢固。 |
| 每年 | 每年十一月初对不同高度的避雷带接地电阻进行测试、 |
| 接地带 | 每季 | 1、接地带生锈部分刷漆、  2、检查接地带搭接部位焊接是否牢固、 |
| 每年 | 每年十一月初对接地带接地电阻进行测试、 |

2、给排水系统

给排水系统维修保养表

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 项目 | 频次 | 内容 |
| 生活泵等各种水泵 | 每天 | 1、机房卫生；对机体擦拭去灰、保持干净无尘。  2、每2小时观察其水位、水压、电压、电流指示是否正常，电机及水泵有无异常声音，电机、控制柜、有无异味和异常响声。  3、检查压盘根处滴水，是否符合规范，如不符合则应压紧端盖螺丝或更换盘根；检查阀门有无滴漏现象。  4、有故障及时处理。 |
| 每月 | 1、重复上述检查。  2、生活供水的主、备用泵进行手、自动切换试验并记录。  3、主义水压表是否在检验合格后的规定时间内使用。 |
| 每年 | 1、电机、泵体轴承清洗加润滑油，如有异常声响，则更换同型号规格轴承。  2、除锈、刷漆。  3、检查电机绝缘及接地电阻。  4、检查电机与水泵弹性联轴器有无损坏，如有损坏则更换。  5、调校中心线。  6、系统性能测试。 |
| 水箱、  水池 | 每周 | 1、检查外观是否完好，有无泡、冒、滴、漏现象，箱口纱网及透气口、排污管口、溢流管口防虫网是否完好。  2、打开排污阀排污。  3、手动供水试验。  4、观察水质情况，检测水的PH值和含氮量。 |
| 每月 | 1、重复上述内容。  2、除锈刷漆。  3、按规定比例投放消毒药品（漂白粉3~5毫克/升）。 |
| 每四个月 | 1、清洗内部，按比例投放漂白粉进行消毒。  2、送水样至市水务局进行水质化验并公布检测结果。 |
| 供水、  排污  管网 | 每周 | 1、检查外观是否完好，应无滴、漏现象。  2、检查闸阀，观察供水压力表是否正常。 |
| 每季 | 1、重复上述内容。  2、清理管道内杂物，疏通排污管道。  3、检查闸阀开启、关闭是否灵活，有无跑、冒、滴现象。 |
| 每年 | 1、重复上述内容。  2、检查修整全部管架。  3、管道及支架除锈刷漆。  4、检查止回阀、浮球阀、液位控制器是否正常。  5、管道内部清洗、防腐处理。 |
| 给水井、雨水井、污水井 | 每周 | 1、检查井盖是否盖严、完好，开盖检查井底是否有污物，如有则清理干净。  2、检查井盖铸造字迹是否清晰，安装位置是否正确。 |
| 半年 | 1、重复上述检查。  2、清理污泥，疏通下水管道。  3、井盖刷漆。 |
| 排水系统 | 每周 | 对排水管道疏通和清洁，防止管道堵塞和保持排水顺畅。 |

**(三)保安服务要求及标准**

保安人员的服务质量和言行是代表采购人工作的形象。为全力维护采购人的正常工作秩序，要确保值勤区安全保卫措施有力，工作任务责任到人，处事学公安、服务学宾馆、管理军事化。

1、保安人员要经过岗前培训，持证上岗，否则不准录用。

2、保安人员每星期进行业务技能培训，要做好训练计划及训练记录以备考核检查。

3、受采购人要求，采用军事化管理训练方式，维护大楼的秩序，确保人防部安全。如果出现安全问题（包括信访闹事事件等），由成交供应商负全责。

4、安全保卫设备、设施齐全。

**（四）食堂供餐服务要求及标准**

1、日常就餐人数约120人（人数随实际情况浮动，供应商需具备弹性供应能力），需每日供应早餐及中餐。其中，早餐供应时段为7:00-8:30，午餐供应时段为11:30-12:30，须准时供餐，确保餐食温度与品质达标。有临时任务需供应晚餐时，需满足甲方要求；

2、配餐数量以实际就餐人数为准，供应商需按预估人数±10%的浮动范围准备餐食，避免浪费或供应不足；

3、厨师需根据甲方需求制定菜单，做好食材验收管理，发现问题及时向甲方反馈（食材由第三方配送，采购费用由甲方负责）；

4、根据《餐饮服务食品安全操作规范》的要求，做好食材查验管理、加工制作流程管控、设施设备与环境卫生、人员健康与培训管理以及制度落实与自查等方面工作。

**（五）综合服务要求**

1、履行大楼创卫和节能降耗等工作服务；

2、协助接收报刊、杂志、邮件等；

3、问讯及对外联系服务；

4、负责小型会议接待。

**（六）日常管理：**

1、供应商应依据管理内容编制检查表，每日开展检查工作，一旦发现问题须及时整改；同时，按照消防法规定，对采购项目区域内的消防设施（包含消防栓、防火卷帘、消防通道等）进行日常检查，确保消防设施完整且能正常使用。

2、建立覆盖所有岗位的岗位责任制、运作程序和工作质量标准，为日常工作提供规范指引；制定消防、抗台、安全、信访闹事、特殊事件等各类应急预案，并将预案内容切实培训到每个岗位人员，确保突发事件发生时，能迅速、有效地按照预案进行处理。

3、负责出入登记、停车管理工作；除正常使用产生的折旧外，需保证各类设备、设施、工具完好，承担设备设施的修理费用；积极完成会议、活动接待过程中的礼仪工作。

4、针对重大接待任务，必须提前制订周密的安全保障计划，并严格按照计划执行；同时，在全面了解现场及周边环境的基础上，编制科学合理、切实可行的组织实施计划、保障措施及工作程序，制定具体的质量保证措施与服务承诺，若未达质量目标，需承担相应责任和经济赔偿。

4、采购人有权随时对供应商各工作岗位的服务质量进行抽查，发现问题后，及时以书面或口头形式通知供应商整改；对于在实际工作中达不到标准要求的人员，采购人有权提出调整或更换，供应商必须予以执行。

6、供应商所有工作需按照内部流程实施，并接受采购人的检查监督。若供应商达不到采购人要求或违反服务承诺，采购人有权要求其整改，视情节严重程度，可进行扣款处理，甚至终止合同。

7、供应商在自主开展服务人员培训的基础上，需配合采购人完成对服务人员的集中培训；若需更换项目组人员，必须事先征得采购人同意，未经许可擅自更换，采购人有权解除合同。

**四、支付方式**

物业费支付方式如下：合同签订后7个工作日内支付40%的预付款，其余费用按照先服务后支付的原则，由采购人按季度支付，季度支付额按合同总额的季度平均数进行支付，采购人在收到成交单位开具的正式发票后7个工作日内支付上季度的服务费，当季考核不合格项在当季合同金额中扣除。

**五、合同期限**

物业服务期限：本项目承包期限为2年，合同一年一签，服务期限开始时间具体在合同签订时约定。

**六、报价要求**

1、供应商应考虑企业自身实力、经验及项目实施过程中的各种因素，根据采购要求，详细说明所能提供的各项具体服务内容，自主确定报价，实行总价包干，并按服务的内容按包括人员工资福利、各种社会保险、人员住宿与交通、人员培训、利润及应缴纳的税金、人员加班费、其他不可预见费用等报响应总价。凡未列入的将被认为均已包含在响应总价中，今后不得以任何理由追加或调整。（专用设备及工具、物业耗材、设备的维修维护费等由业主自行承担）。

2、结合本项目具体情况，要求本次响应供应商员工基本工资最低不得低于温州市市区本年度最低工资标准（最低工资不包括下列四项收入：延长工作时间的工资；中班、夜班、高温、低温、有毒有害等特殊工作环境条件下的津贴；贴补住房等支付给劳动者的非货币性收入；法律、法规和国家规定的劳动者福利待遇等）。不按国家规定为员工提供社保的或员工工资低于温州市市区本年最低工资标准的，响应文件作无效标处理。

3、本次采购，全部人员需依法缴纳社会保险，在服务期内如因政策性因素调整导致相关人员的工资、社保、节假日、高温补贴出现变化的，该部分费用由供应商自行承担，采购人不予以调整该部分费用，各供应商在报价时须综合考虑风险。

4、所有人员的服装费用由供应商自行负责配备，但服装材料和样式需经采购人核准。

5、供应商须负责对员工的职责范围进行安全文明操作进行培训，确保安全合理高效服务。合同承包期内，供应商的工作人员出现意外事故导致人员伤亡的情况，均由供应商自负责任。各供应商须在报价中考虑风险。

6、节假日补贴最少按年度11天计取，要求按最低发放工资标准的三倍发放节假日补贴。

7、高温补贴共4个月，按相关规定发放。

8、供应商需按规定自行配备相应数量和种类的防暴装备，工作所需的其余物业装备（各种设备、设施、工具等）由采购人提供给供应商使用，除正常使用造成的损耗、折旧外，供应商应保证物业装备的完好性。如物业装备须维修或报废的，供应商应向采购人出具书面报告，说明导致维修或报废的原因。经采购人核定，如维修或报废系正常使用造成的，维修或更新费用由采购人承担，如维修或报废系供应商不当使用造成的，维修或更新费用由供应商承担。

9、本项目服务管理必须的仓库、办公等用房由采购人提供。

**七、物业服务绩效考核细则**

**考核评分细则**

第一条 为了实现大楼的标准化、制度化、规范化、科学化,确保行政中心高效、安全、有序运行，圆满完成年度各项后勤服务工作目标，特制定本办法。

第二条 考核对象为承担大楼综合物业服务管理工作的服务单位。其中，服务单位负责人作为第一责任人，对整体服务质量、管理成效及责任落实负总责；项目经理为具体责任人，需统筹协调各项业务开展，确保卫生清洁达标、会议服务有序、餐饮服务优质、设备正常运维、节能管理有效落实，严格把控服务流程与质量，保障各环节工作符合标准要求。

第三条 考核依据

服务单位合同承诺所确定的各项具体工作目标作为考核主要依据。此外双方在管理过程中（合同以外）协调一致的补充内容也可作为考核依据。

第四条 考核办法

采取定期检查考核的方式，采购人组建考核小组，每季度根据考核评估表进行检查评分。

第五条 由于不可抗力或者其他客观因素造成某项工作不能完成的，由该相关单位提出理由及书面报告，交考核小组讨论确定。

第六条 从承包经费中留取3万元，设立季度考核奖罚金，每季度考核奖罚金为0.75万元。

第七条 每季度考核达到90分或90分以上的，给予全额奖励；考核为85以上（包括85分）、90以下的，给予5000元奖励；季度考核为80以上（包括80分）、85以下的，给予3000元奖励；80分以下的，不予奖励 。服务单位在考核期限内发生重大责任事故或安全事故，没收考核奖罚金。

第八条 连续2个季度低于80分，采购人有权单方面与服务单位终止承包合同。

第九条 服务单位工作人员缺勤、缺岗、违章违纪的，按照服务单位相关规定相应扣罚承包费，缺编的，按照服务单位相应工资标准进行扣罚承包费。

第十条 服务单位被有效投诉二次以上的或造成外部不良影响的，扣考核奖罚金的30%。

第十一条 本办法由采购人制定，并负责具体解释。

1. **综合考核评估表**

**一、管理服务人员考核（25分）**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 考评标准 | 扣分标准 | 基本分 | 自查分 | 考核分 | 备注 |
| 1 | 上班迟到，早退，串岗或擅离岗位10分钟以内。 | 酌情扣分 | 1 |  |  |  |
| 2 | 没有正当理由或未经部门领导同意而擅自离开工作岗位10分钟以上。 | 酌情扣分 | 2 |  |  |  |
| 3 | 上班时未按规定佩带工号牌、穿工作服，衣着不整。 | 酌情扣分 | 1 |  |  |  |
| 4 | 当班时行为不检点，如嘻皮笑脸、大声喧哗、追逐打闹勾肩搭背等。 | 酌情扣分 | 2 |  |  |  |
| 5 | 当班时睡觉、娱乐或进行与工作无关的其他事等。 | 酌情扣分 | 2 |  |  |  |
| 6 | 违反电话使用规定，打私人电话聊天5分钟以上。 | 酌情扣分 | 1 |  |  |  |
| 7 | 故意消极急工，工作中拖拖拉拉，出工不出力，屡教不改。 | 酌情扣分 | 2 |  |  |  |
| 8 | 在禁止吸烟区域吸烟或使用明火。 | 酌情扣分 | 2 |  |  |  |
| 9 | 未经许可而使用大楼内设施、设备、仪表、仪器或其他财物。 | 酌情扣分 | 1 |  |  |  |
| 10 | 损坏设备、设施，工具造成经济损失的。 | 酌情扣分 | 2 |  |  |  |
| 11 | 发现公司财物丢失、损坏时，置若罔闻，无动于衷，在被调查时提供假情况。 | 酌情扣分 | 2 |  |  |  |
| 12 | 使用不文明的语言对待同事和大楼内人员。 | 酌情扣分 | 2 |  |  |  |
| 13 | 用威胁手段当众每辱客人及上级管理人员和同事等。 | 酌情扣分 | 2 |  |  |  |
| 14 | 服务态度差，造成投诉，经核实后，确为事实的。中 | 酌情扣分 | 2 |  |  |  |
| 15 | 管理处各部门没有定期检查记录。 | 酌情扣分 | 1 |  |  |  |

1. **保洁服务（20分）**

**（一）室内公共区域（8分）**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 考评场景 | 考评标准 | 扣分标准 | 基本分 | 自查分 | 考核分 | 备注 |
| 1 | 大堂/楼层 | 1.顶面、风口、灯箱、灯具目视有灰尘、污迹；  2.墙面、设施表面有明显灰尘；  3.地面有杂物、污迹、积水。 | 酌情扣分 | 1 |  |  |  |
| 2 | 大堂/楼层 | 不锈钢、玻璃表面不光亮，有水迹、手印、灰尘。 | 酌情扣分 | 1 |  |  |  |
| 3 | 大堂/楼层 | 废物箱未及时清理或外表脏污。 | 酌情扣分 | 1 |  |  |  |
| 4 | 楼层 | 标识牌、墙脚线有灰尘、污迹。 | 酌情扣分 | 1 |  |  |  |
| 5 | 楼梯 | 墙面、楼级、平台、扶手、栏杆有明显灰尘、污迹。 | 酌情扣分 | 1 |  |  |  |
| 6 | 卫生间 | 1.天花、墙角、灯具目视有灰尘、蜘蛛网；  2.墙面、隔断、门窗及风口有灰尘、污迹；  3.地面有杂物、污迹、积水。 | 酌情扣分 | 1 |  |  |  |
| 7 | 卫生间 | 1.水龙头、镜面、台面未抹净；  2.便器、尿斗、面盆有黄迹、污垢、锈斑。 | 酌情扣分 | 1 |  |  |  |
| 8 | 卫生间 | 1.垃圾筒未及时清理；  2.卷筒纸未及时添装。 | 酌情扣分 | 1 |  |  |  |

**（二）室外及特殊区域（12分）**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 考评场景 | 考评标准 | 扣分标准 | 基本分 |  |  |  |
| 1 | 室外地面 | 地面有杂物、积水、明显污迹、泥沙； | 酌情扣分 | 1 |  |  |  |
| 2 | 室外地面 | 1.沙井、明沟内有积水、杂物；  2.地下雨、污水管井井底有沉淀物、水流不畅。 | 酌情扣分 | 1 |  |  |  |
| 3 | 电梯 | 1.门槽有垃圾；  2.指示牌、按钮、灯片、风口有灰尘、污迹。 | 酌情扣分 | 1 |  |  |  |
| 4 | 电梯 | 1.轿厢内、外门未抹净或未上保护剂；  2.镜面有灰尘、污迹。 | 酌情扣分 | 1 |  |  |  |
| 5 | 楼顶 | 1.地面有明显灰尘、污迹；  2.扶手、栏杆未清洁。 | 酌情扣分 | 1 |  |  |  |
| 6 | 食堂卫生 | 天花板、墙壁、门窗有积尘、油污、蜘蛛网 | 酌情扣分 | 1 |  |  |  |
| 7 | 食堂卫生 | 地面、下水道积有污水、污物未及时清理 | 酌情扣分 | 1 |  |  |  |
| 8 | 食堂卫生 | 有关设备、设施、用具未及时清洁，归回原位。 | 酌情扣分 | 3 |  |  |  |
| 9 | 食堂卫生 | 垃圾桶没有及时加盖 | 酌情扣分 | 1 |  |  |  |
| 10 | 食堂卫生 | 禁止无关人员进入厨房间，如发现属于本工作人员带入视情节轻重 | 酌情扣分 | 1 |  |  |  |

**三、工程管理服务（15分）**

**（一）维修养护（4分）**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 考评标准 | 扣分标准 | 基本分 | 自查分 | 考核分 | 备注 |
| 1 | 接到报修4小时内未到达。 | 酌情扣分 | 1 |  |  |  |
| 2 | 一般故障没有及时排除、拖延。 | 酌情扣分 | 1 |  |  |  |
| 3 | 工程系统专业外包单位维修、维护未及时监管到位。 | 酌情扣分 | 1 |  |  |  |
| 4 | 未做好正常维护和维修工作。 | 酌情扣分 | 1 |  |  |  |

**（二）给排水系统、消防（7分）**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 考评标准 | 扣分标准 | 基本分 | 自查分 | 考核分 | 备注 |
| 1 | 市政给水系统：未按规定进行抄表，定期检查生活水泵运行、保养，未定期检查系统，管网系统是否漏水 | 酌情扣分 | 1 |  |  |  |
| 2 | 饮水设备：设备未定时检查记录，未定期对设备做保养与卫生保养 | 酌情扣分 | 1 |  |  |  |
| 3 | 排污系统：未定期对各排污口进行检查，未定期检查各排污隐井水位标高或发现问题未及时解决或报告上级 | 酌情扣分 | 1 |  |  |  |
| 4 | 雨水系统：未定期对各屋面雨水入口进行检查、清理入水口周围异物，未定期检查各雨水隐井水位标高 | 酌情扣分 | 1 |  |  |  |
| 5 | 喷淋系统：未定期检查与保养喷淋系统设备是否正常，按消防规定进行末端放水测试，检测系统联动的可靠性或发现问题未及时解决或报告上级 | 酌情扣分 | 1 |  |  |  |
| 6 | 消防栓系统：未定期检查与保养消防栓系统设备是否正常，按消防规定进行运行测试，以检测系统联动的可靠性 | 酌情扣分 | 1 |  |  |  |
| 7 | 消防器材未合理放置，无定期检查有记录，消防检查、整改等处理反映和报告处理不及时。 | 酌情扣分 | 1 |  |  |  |

**（三）电气强电（4分）**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 考评标准 | 扣分标准 | 基本分 | 自查分 | 考核分 | 备注 |
| 1 | 记录：无运行检查记录、操作票和工作票记录，漏记、撕页、字迹模糊。 | 酌情扣分 | 1 |  |  |  |
| 2 | 机房管理不整洁，有杂物，鼠、虫害发生或有它物占用。 | 酌情扣分 | 1 |  |  |  |
| 3 | 电气设备标牌、标识没有做到正确、齐全、清晰，遮栏及各种标志不符合要求。 | 酌情扣分 | 1 |  |  |  |
| 4 | 室外、道路、楼道、厅堂、卫生间等公共照明损坏未及时修理或发现问题未及时报告上级。 | 酌情扣分 | 1 |  |  |  |

**四、会务服务（18分）**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 考评标准 | 扣分标准 | 基本分 | 自查分 | 考核分 | 备注 |
| 1 | 会议服务没有安排或准备不及时。 | 酌情扣分 | 2 |  |  |  |
| 2 | 会场未布置到位、规范（桌子、台布、椅子、水杯等）。 | 酌情扣分 | 2 |  |  |  |
| 3 | 会议中未及时给与会人员补斟茶水。 | 酌情扣分 | 2 |  |  |  |
| 4 | 未保持会场卫生、整齐，及时提供临时性服务。 | 酌情扣分 | 2 |  |  |  |
| 5 | 调音设备、空调、灯光会前未准备妥当。 | 酌情扣分 | 1 |  |  |  |
| 6 | 会议进行过程中脱岗。 | 酌情扣分 | 2 |  |  |  |
| 7 | 未及时检查与会人员遗留物品及时归还或上交。 | 酌情扣分 | 2 |  |  |  |
| 8 | 会后未按要求收拾茶杯、水壶、毛巾及其他会议用品。 | 酌情扣分 | 1 |  |  |  |
| 9 | 会后未按规范要求关灯、锁门，桌、椅、地面清理干净 | 酌情扣分 | 1 |  |  |  |
| 10 | 会后未及时关闭、收拾相关音响及相关设备、话筒及话筒线。 | 酌情扣分 | 1 |  |  |  |
| 11 | 工作间、储藏室的清洁不到位，没做到整齐有序。 | 酌情扣分 | 1 |  |  |  |
| 12 | 会议用品没有定期盘点。 | 酌情扣分 | 1 |  |  |  |

**五、秩序维护服务（8分）**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 考评标准 | 扣分标准 | 基本分 | 自查分 | 考核分 | 备注 |
| 1 | 秩序维护员的交接班、巡逻、进出入登记、邮件收发等记录不规范、齐全。 | 酌情扣分 | 2 |  |  |  |
| 2 | 对来访人员登记不到位。 | 酌情扣分 | 2 |  |  |  |
| 3 | 监控管理工作不到位。 | 酌情扣分 | 2 |  |  |  |
| 4 | 未做好停车库（场）、外围、消防通道交通秩序维护。 | 酌情扣分 | 2 |  |  |  |

**六、餐饮服务（14分）**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 考评标准 | 扣分标准 | 基本分 | 自查分 | 考核分 | 备注 |
| 1 | 提供的食品不符合卫生要求 | 酌情扣分 | 2 |  |  |  |
| 2 | 食品仓库管理混乱 | 酌情扣分 | 2 |  |  |  |
| 3 | 员工加工食材时，未按规定佩戴手套、口罩上岗 | 酌情扣分 | 2 |  |  |  |
| 4 | 发现食品质量问题未及时处理或上报。 | 酌情扣分 | 2 |  |  |  |
| 5 | 未按时完成上级交办的临时性任务。 | 酌情扣分 | 2 |  |  |  |
| 6 | 食材留样不规范或记录缺失。 | 酌情扣分 | 2 |  |  |  |
| 7 | 存在食品安全隐患（如过期食材、生熟混放等），未及时整改。 | 酌情扣分 | 2 |  |  |  |

备注：1、上述六个表格总计100分；

2、物业人员流动未向业主单位备案，每人次扣1分；

3、物业人员实际到位人数未达到合同规定的每班人数，每人次扣5分；

4、采购人可根据项目实际进行调整。

考核人： 考核日

1. **评审方法及评审标准**

**评审方法前附表**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 评标标准 | 权重 | 主观分/客观分属性 | 响应文件中评标标准相应的商务技术资料目录\* |
| 1 | 1.具有有效的ISO9001质量管理体系认证证书的得1分；  2.具有有效的ISO14001环境管理体系认证证书的得1分；  3.具有有效的OHSAS18001或ISO45001职业健康安全管理体系认证证书的得1分。  **注：提供以上证书复印件加盖公章。** | 3分 | 客观分 | 供应商资信 |
| 2 | 根据供应商2022年1月1日至今（以合同签订时间为准）签订的,每具有一个综合物业管理项目业绩可得0.5分，最多可得1分。（提供合同，否则不得分）  **注：①项目合同内容中至少包含保洁、设备维保、会务、安保、食堂基本服务内容中的任意四项，否则不得分； ②续签的合同按一份合同认定。** | 1分 | 客观分 | 供应商2022年至今同类项目业绩 |
| 3 | 1. 拟派项目负责人具有专科学历的得1分，本科及以上学历得2分，最多得2分； 2. 拟派项目负责人具有1年及以上担任项目负责人物业服务工作经验的得1分，具有3年及以上担任项目负责人物业服务工作经验的得2分，具有5年及以上担任项目负责人物业服务工作经验的得3分，最多得3分；   **（提供业绩合同，如业绩合同不能体现人员信息还需同时提供有相关信息的业主证明）。**  **注：提供学历证明材料、工作经验证明材料以及在本单位近三个月中任意一月的社保证明，若未提供则不得分。** | 5分 | 客观分 | 拟派项目负责人（经理）相关情况 |
| 4 | **1.拟派厨师相关情况（6分)：**  1）专科及以上学历得1分；  2）具有一级中式烹调师资质证书得2分；  3）具有1年及以上厨师服务工作经验的得1分，3年及以上厨师服务工作经验的得2分，具有5年及以上厨师服务工作经验的得3分，最多得3分；**（提供业绩合同，如业绩合同不能体现人员信息还需同时提供有相关信息的业主证明）。**  **2.拟派工程技术相关人员（水电工）情况（5分)：**  1）持有人社部颁发的中级(四级)电工证书及以上得2分；  2）具有1年及以上工程服务经验得1分，3年及以上工程服务经验得2分，具有5年及以上工程服务经验得3分，最多得3分；**（提供业绩合同，如业绩合同不能体现人员信息还需同时提供有时间信息的业主证明）**。  **3.拟派保安人员情况（4分）**  1）拟派保安人员具有特种设备安全管理和作业人员证（A项）的得2分；  2）拟派保安人员均具有初级（五级）及以上消防设施操作员证或建（构）筑物消防员证书的得2分。  **注：根据上述人员要求，提供相关证明材料（如学历证明材料、职称证书、工作经验证明材料等）以及在本单位近三个月中任意一个月的社保证明，若未提供则不得分。** | 15分 | 客观分 | 各工种人员配置情况 |
| 5 | 响应的服务方案与采购需求的吻合程度，应答是否详尽、明晰，是否满足招标文件要求；内容是否完整齐全、表述准确、条理清晰，内容无前后矛盾，符合招标文件要求；分析本项目的特点提出针对性方案。包括如下方面：  **1.总体服务方案：（5分）**  总体服务方案流程清晰、内容详尽、合理、规范、具有操作性强的得5分；较强的得4分；一般的得2分；差的得1分，不提供不得分。  **2.设备设施维运、维保管理方案（5分）：**  应答详尽、明晰，内容完整齐全、表述准确、条理清晰，内容无前后矛盾，符合招标文件要求，分析本项目的特点针对性强的得5分；较强的得4分；一般的得2分；差的得1分，不提供不得分。  **3.安保服务方案：（5分）**  安保服务方案流程清晰、内容详尽、合理、规范、具有很强的操作性的得5分；较强的得4分；一般的得2分；差的得1分，不提供不得分。  **4.保洁服务方案：（5分）**  应答详尽、明晰，内容完整齐全、表述准确、条理清晰，内容无前后矛盾，符合招标文件要求，分析本项目的特点针对性强的得5分；较强的得4分；一般的得2分；差的得1分，不提供不得分。  **5.会务服务方案（5分）**  应答详尽、明晰，内容完整齐全、表述准确、条理清晰，内容无前后矛盾，符合招标文件要求，分析本项目的特点针对性强的得5分；较强的得4分；一般的得2分；差的得1分，不提供不得分。  **6.食堂餐饮服务方案（5分）**  食堂餐饮服务方案流程清晰、内容详尽、合理、规范、具有操作性的得5分；操作性较强的得4分；一般的得2分；流程模糊、内容粗略、合理性较差、操作性较差的得1分，不提供不得分。 | 30分 | 主观分 | 管理服务方案 |
| 6 | 根据管理服务组织机构设置（附组织机构图）、运作流程（附运作流程图）、激励机制、监督机制、自我约束机制和信息反馈渠道及处理机制、岗位职责等是否科学、合理、高效评分。  供应商对本项目的项目管理得当、实施性高的得5分，较高得4分，一般的得2分，差的得1分，不提供方案不得分。 | 5分 | 主观分 | 项目管理 |
| 7 | 根据针对本项目日常物业服务管理特点和难点进行分析，并提出解决问题的措施。  供应商对本项目的特点和难点分析得当、实施性高的得5分，较高得4分，一般的得2分，差的得1分，不提供方案不得分。 | 5分 | 主观分 | 特点和难点分析 |
| 8 | 根据质量管理保证措施及承诺的合理性、有效性评分。  供应商对本项目的质量保证得当、实施性高的得5分，较高得4分，一般的得2分，差的得1分，不提供方案不得分。 | 5分 | 主观分 | 质量保证 |
| 9 | 根据各岗位培训计划的详细程度及培训方案的系统性、可操作评分。  供应商对本项目的培训计划得当、实施性高的得5分，较高得4分，一般的得2分，差的得1分，不提供方案不得分。 | 5分 | 主观分 | 培训计划 |
| 10 | 员工稳定措施内容详尽、合理、规范、具有操作性的高的得5分；较高的得4分；一般的得2分；差的得1分；不提供不得分。 | 5分 | 主观分 | 员工稳定措施 |
| 11 | 针对各类检查和突发性公卫事件等任务的应急方案及措施的全面性、针对性评分：  供应商对本项目的突发事件应急处理措施得当、实施性高的得5分，较高得4分，一般的得2分，差的得1分，不提供方案不得分。 | 5分 | 主观分 | 突发事件应急处理措施 |
| 12 | 节约型机关创建设想先进性优秀、科学性高、全面：措施操作性强和特色性高的得3分；一般的得2分；差的得1分；不提供不得分。 | 3分 | 主观分 | 节约型机关创建 |
| 13 | 文明单位建设，能协助采购人建立良好形象的，阐述合理，全面的得3分；一般的得2分；差的得1分，不提供不得分。 | 3分 | 主观分 | 文明单位建设 |
| 14 | 有效响应报价的最低价作为评标基准价，其最低报价为满分；按［响应报价得分=（评标基准价/响应报价）\*权重］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。  本项目是专门面向中小企业的预留份额采购项目，不再执行价格评审优惠的扶持政策。 | 10分 |  | / |

**“\*”备注：供应商编制响应文件时，建议按此目录（序号和内容）提供评审标准相应的商务技术资料。**

**一、评审方法**

**1.综合评分法。**综合评分法，是指响应文件满足磋商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供应商为成交候选人的评审方法。

**二、磋商小组的组成**

**1.磋商小组的组成。**

磋商小组由采购人代表和评审专家共3人以上单数组成，其中评审专家人数不得少于磋商小组成员总数的2/3。采购人代表不得以评审专家身份参加本部门或本单位采购项目的评审。集采机构人员不得参加本机构代理的采购项目的评审。

采用竞争性磋商方式的政府采购项目，评审专家应当从政府采购评审专家库内相关专业的专家名单中随机抽取。符合《政府采购竞争性磋商采购方式管理暂行办法》的通知(财库〔2014〕214号)第三条第四项规定情形的项目，以及情况特殊、通过随机方式难以确定合适的评审专家的项目，经主管预算单位同意，可以自行选定评审专家。技术复杂、专业性强的采购项目，评审专家中应当包含1名法律专家。

**2.磋商小组的组成人员的回避。**

在政府采购活动中，磋商小组的组成人员与供应商有下列利害关系之一的，应当回避：

　　2.1参加采购活动前3年内与供应商存在劳动关系；

　　2.2参加采购活动前3年内担任供应商的董事、监事；

　　2.3参加采购活动前3年内是供应商的控股股东或者实际控制人；

2.4与供应商的法定代表人或者负责人有夫妻、直系血亲、三代以内旁系血亲或者近姻亲关系；

2.5与供应商有其他可能影响政府采购活动公平、公正进行的关系。

**三、磋商小组的职责**

**1.磋商小组负责具体评审事务，并独立履行下列职责：**

1.1对供应商的资格进行审查；对响应文件的有效性、完整性和响应程度进行审查；

1.2审查、评价响应文件是否符合磋商文件的商务、技术等实质性要求；

1.3要求供应商对响应文件有关事项作出澄清、说明或者更正；

1.4磋商小组集中与单一供应商分别进行磋商；

1.5确定磋商文件的变动情况，并确定提交最后报价的供应商；

1.6根据磋商文件确定的评审办法及评审标准对提交最后报价的供应商的响应文件和最后报价采用综合评分法进行综合评分；

1.7编制评审报告，确定成交候选人名单，以及根据采购人委托直接确定成交人；

1.8向采购人、集采机构或者有关部门报告评审中发现的违法行为；

1.9法律、法规、规章、磋商文件等规定的其它事项。

**2.磋商小组及其成员不得有下列行为：**

2.1确定参与本项目至评审结束前私自接触供应商；

2.2接受供应商提出的“超出响应文件的范围或者改变响应文件的实质性内容”的澄清、说明或者更正；

2.3违反评审纪律发表倾向性意见或者征询采购人的倾向性意见；

2.4对需要专业判断的主观评审因素协商评分；

2.5在评审过程中擅离职守，影响评审程序正常进行的；

2.6记录、复制或者带走任何评审资料；

2.7其他不遵守评审纪律的行为。

磋商小组成员有2.1-2.5行为之一的，其评审意见无效，并不得获取评审劳务报酬和报销异地评审差旅费。

**四、评审程序**

**详见磋商文件“第二部分 竞争性磋商流程”。**

**五、评审须知**

**1. 响应文件的澄清**

对于响应文件中含义不明确、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供应商做出必要的澄清、说明或者补正的，磋商小组和供应商通过电子交易平台交换数据电文，供应商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。给予供应商提交澄清、说明或补正的时间不得少于半小时，供应商已经明确表示澄清说明或补正完毕的除外。供应商的澄清、说明或者补正不得超出响应文件的范围或者改变响应文件的实质性内容。

**2.最后报价的修正原则**

磋商小组对响应文件的最后报价进行审核，对发现计算、书写等错误的，按以下原则进行修正：

2.1《最后报价一览表》内容与响应文件中响应内容不一致的，以《最后报价一览表》为准;

2.2大写金额和小写金额不一致的，以大写金额为准;

2.3单价金额小数点或者百分比有明显错位的，以《最后报价一览表》的总价为准，并修改单价;

2.4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。

2.5同时出现两种以上不一致的，按照前款规定的顺序修正。

2.6以修正后的总价作为最后报价。

▲**供应商对根据修正原则修正后的最后报价不确认的，响应无效。**

**3.响应无效**

有下列情况之一的，响应无效：

3.1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）；

3.2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；

3.3供应商不具备磋商文件中规定的资格要求的（供应商未提供有效的资格证明文件的，视为供应商不具备磋商文件中规定的资格要求）；

3.4如以联合体形式参加政府采购活动的，联合协议不符合磋商文件规定的联合协议要求的；

3.5响应文件未按磋商文件的澄清、修改的内容编制，又不符合实质性要求的；

3.6响应文件组成漏项，内容不全或内容字迹模糊辨认不清的；

3.7响应文件中法人授权书所载内容与本项目内容有异的；

3.8响应文件未按照磋商文件要求签署、盖章的；

3.9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，供应商相应的响应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；

3.10响应文件含有采购人不能接受的附加条件的；

3.11响应文件中承诺的响应有效期少于磋商文件中载明的响应有效期的；

3.12供应商所投内容不符合磋商文件中实质性要求的；

3.13所提交的《最后报价一览表》中出现不是唯一的、有选择性的报价的;

3.14最后报价高于本项目采购预算或者最高限价的;

3.15最后报价明显低于其他供应商的最后报价，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;

3.16《最后报价一览表》填写不完整或字迹不能辨认或有漏项的；

3.17供应商对根据修正原则修正后的最后报价不确认的；

3.18供应商提供虚假材料响应的（包括但不限于以下情节）；

* 使用伪造、变造的许可证件；
* 提供虚假的财务状况或者业绩；
* 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；
* 提供虚假的信用状况；
* 其他弄虚作假的行为。

3.19供应商有恶意串通、妨碍其他供应商的竞争行为、损害采购人或者其他供应商的合法权益情形的。

有下列情形之一的，属于或视为恶意串通，其响应无效：

* 供应商直接或者间接从采购人或者集采机构处获得其他供应商的相关情况并修改其响应文件；
* 供应商按照采购人或者集采机构的授意撤换、修改投标文件或者响应文件；
* 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；
* 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；
* 供应商之间事先约定由某一特定供应商中标、成交；
* 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；
* 供应商与采购人或者集采机构之间、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。
* 不同供应商的响应文件由同一单位或者个人编制；
* 不同供应商委托同一单位或者个人办理响应事宜；
* 不同供应商的响应文件载明的项目管理成员或者联系人员为同一人；
* 不同供应商的响应文件异常一致或者最后报价呈规律性差异；
* 不同供应商的响应文件相互混装。

3.20供应商仅提交备份响应文件，没有在电子交易平台传输提交响应文件的，响应无效；

3.21不同供应商的电子投标文件上传的IP地址、MAC地址、硬盘序列号等硬件信息相同且无法合理解释的，响应无效；

3.22不同供应商的电子投标文件上传时的手机号信息相同且无法合理解释的，响应无效；

3.23供应商上传的电子投标（响应）文件若出现使用本项目其他投标（响应）人的数字证书加密的，或者加盖本项目其他投标（响应）人的电子印章的，响应无效；

3.24不同供应商的投标（响应）文件的内容存在两处以上细节错误一致，且无法合理解释的，响应无效；

3.25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. 重新开展采购活动**

出现下列情形之一的，集采机构应当终止竞争性磋商采购活动，通过电子交易平台发布项目终止公告并说明原因，重新开展采购活动：

（1）因情况变化，不再符合规定的竞争性磋商采购方式适用情形的；

（2）出现影响采购公正的违法、违规行为的；

（3）在采购过程中符合要求的供应商或者最后报价未超过采购预算的供应商不足3家的（有特殊规定的从其规定）。

**5. 终止采购活动**

在采购活动中因重大变故，采购任务取消的，集采机构将终止采购活动，通过电子交易平台通知所有参加采购活动的供应商，并将项目实施情况和采购任务取消原因报送本级财政部门。

**6. 集采机构有权对磋商小组各成员的评分情况和评审意见进行合理性和合规性审查**，如发现磋商小组成员的评审意见带有明显倾向性，或不按规定程序和标准评审、计分的，磋商小组成员应进行书面澄清和说明；磋商小组成员拒不接受集采机构审查的，集采机构将向同级政府采购监督管理部门报告并予以处理。

**六、评审过程的保密与录像**

**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、成交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，磋商小组成员、采购人和集采机构工作人员、相关监督人员等与评审有关的人员应当予以保密。

**2.录音录像。**集采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。

**第六部分 拟签订的合同文本**

合同编号：

**政府采购合同书参考范本（物业服务）**

项目名称：

甲方：

乙方：

签订地：

签订日期： 年 月 日

年 月 日， （采购人） 以 （政府采购方式） 对 2025-2027年温州市龙湾区市场监督管理局物业管理服务采购项目 项目进行了采购。经 评审委员会 评定， （中标或者成交供应商名称） 为该项目中标或者成交供应商。现于中标或者成交通知书发出之日起10个工作日内，按照采购文件确定的事项签订本合同。

根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国政府采购法》等相关法律法规之规定，按照平等、自愿、公平和诚实信用的原则，经 （采购人） (以下简称：甲方)和 （中或者成交标供应商名称） (以下简称：乙方)协商一致，约定以下合同条款，以兹共同遵守、全面履行。

**1.1 合同组成部分**

下列文件为本合同的组成部分，并构成一个整体，需综合解释、相互补充。如果下列文件内容出现不一致的情形，那么在保证按照采购文件确定的事项的前提下，组成本合同的多个文件的优先适用顺序如下：

1.1.1 本合同及其补充合同、变更协议；

1.1.2 中标或者成交通知书；

1.1.3 投标或者响应文件（含澄清或者说明文件）；

1.1.4 采购文件（含澄清或者修改文件）；

1.1.5 其他相关采购文件。

**1.2 标的**

1.2.1 服务内容： ；

1.2.2 服务标准： ；

1.2.3 技术保障：　　　　　　　　　 　 ；

1.2.4 服务人员组成：　　 　 ；

1.2.5合同 （是/否）涉及货物。若涉及货物的，则：

1.2.5.1 货物名称、品牌、规格型号、花色： ；

1.2.5.2 货物数量： ；

1.2.5.3 货物质量：　　　　　　　　　 　 ；

**1.3 价款**

本项目采用以下第 条款规定的计价方式计价。

1.3.1总价合同，本合同总价（含税）为：￥ 元（大写： 元人民币）。

分项价格：

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 序号 | 分项名称 | 分项价格 |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
| 总价 | |  |

1.3.2单价合同，本合同单价（含税）标准为： 。服务工作量的计量方式为： ***合同专用条款*** 。单价合同，在合同履行期间内，根据实际完成的工作量据实结算，但结算总价上限不得超过预算金额或者双方确定的金额￥ 元（大写： 元人民币）。

## 1.3.3其他计价方式： 。

**1.4履约保证金**

乙方 否 （是/否）需要支付履约保证金。若需要支付履约保证金的，则：

1.4.1履约保证金的比例为合同金额的 %；

1.4.2履约保证金支付方式详见 ***合同专用条款*** ；

## 1.4.3 如果乙方不履行合同，履约保证金不予退还；如果乙方未能按合同约定全面履行义务，那么甲方有权从履约保证金中取得补偿或赔偿，同时不影响甲方要求乙方承担合同约定的超过履约保证金的违约责任的权利；

1.4.4甲方在项目验收结束后及时退还履约保证金。甲方在项目通过验收之日起 个工作日内将履约保证金无息退还乙方。

**1.5预付款**

甲方 是 （是/否）需要支付预付款。若需要支付预付款的，则：

1.5.1预付款比例、支付方式、时间详见 ***合同专用条款*** ；

1.5.2预付款的扣回方式详见 ***合同专用条款*** ；

1.5.3预付款的担保措施详见 ***合同专用条款*** 。

**1.6资金支付**

1.6.1甲方应严格履行合同，及时组织验收，验收合格后及时将合同款支付完毕。对于满足合同约定支付条件的，甲方自收到发票后5个工作日内将资金支付到合同约定的乙方账户，有条件的甲方可以即时支付。

1.6.2资金支付的方式、时间和条件详见***合同专用条款***。

**1.7 履行期限、地点和方式**

1.7.1 服务交付（实施）的时间（期限）：***合同专用条款***；

1.7.2 服务交付（实施）的地点（地域范围）：***合同专用条款***；

1.7.3 服务交付（实施）的方式：***合同专用条款***。

1.7.4若服务涉及货物的，则货物的：

1.7.4.1 交付期限：详见***合同专用条款***；

1.7.4.2 交付地点：***合同专用条款***；

1.7.4.3 交付方式：***合同专用条款***。

**1.8违约责任**

1.8.1 除不可抗力外，如果乙方没有按照本合同约定的期限、地点和方式交付服务成果或者实施服务，那么甲方可要求乙方支付违约金，迟延履行违约金按每迟延履行一日的应提供而未提供服务价格的0.05 %计算，最高限额为本合同总价的 20 %；迟延履行的违约金计算数额达到前述最高限额之日起，甲方有权在要求乙方支付违约金的同时，书面通知乙方解除本合同；

## 1.8.2服务中涉及的货物，除不可抗力外，如果乙方没有按照本合同约定的期限、地点和方式交付货物，那么甲方可要求乙方支付违约金，违约金按每迟延交付货物一日的应交付而未交付货物价格的 0.05（可根据情况修改） %计算，最高限额为本合同总价的 20 %；迟延交付货物的违约金计算数额达到前述最高限额之日起，甲方有权在要求乙方支付违约金的同时，书面通知乙方解除本合同；

1.8.3 除不可抗力外，任何一方未能履行本合同约定的其他主要义务，经催告后在合理期限内仍未履行的，或者任何一方有其他违约行为致使不能实现合同目的的，或者任何一方有腐败行为（即：提供或给予或接受或索取任何财物或其他好处或者采取其他不正当手段影响对方当事人在合同签订、履行过程中的行为）或者欺诈行为（即：以谎报事实或者隐瞒真相的方法来影响对方当事人在合同签订、履行过程中的行为）的，对方当事人可以书面通知违约方解除本合同；

1.8.4 除前述约定外，任何一方未能履行本合同约定的义务，对方当事人均有权要求继续履行、采取补救措施或者赔偿损失等，且对方当事人行使的任何权利救济方式均不视为其放弃了其他法定或者约定的权利救济方式；

1.8.5如果出现政府采购监督管理部门在处理投诉事项期间，书面通知甲方暂停采购活动的情形，或者询问或质疑事项可能影响中标或者成交结果的，导致甲方中止履行合同的情形，均不视为甲方违约。

1.8.7违约责任***合同专用条款***另有约定的，从其约定。

**1.9合同争议的解决**

本合同履行过程中发生的任何争议，双方当事人均可通过和解或者调解解决；不愿和解、调解或者和解、调解不成的，可以选择以下第条款规定的方式解决：

1.9.1 将争议提交***合同专用条款***仲裁委员会依申请仲裁时其现行有效的仲裁规则裁决；

1.9.2 向***合同专用条款***人民法院起诉。

**2.0 合同生效**

本合同自双方当事人盖章签字时生效。

**甲方**：  **乙方**：

统一社会信用代码： 统一社会信用代码或身份证号码：

住所： 住所：

法定代表人或 法定代表人或

授权代表（签字）： 授权代表（签字）:

联系人： 联系人：

约定送达地址： 约定送达地址：

邮政编码： 邮政编码：

电话: 电话:

传真: 传真:

电子邮箱： 电子邮箱：

开户银行： 开户银行：

开户名称： 开户名称：

开户账号： 开户账号：

**第二部分 合同一般条款**

**2.1 定义**

本合同中的下列词语应按以下内容进行解释：

2.1.1 “合同”系指采购人和中标或成交供应商签订的载明双方当事人所达成的协议，并包括所有的附件、附录和构成合同的其他文件。

2.1.2 “合同价”系指根据合同约定，中标或成交供应商在完全履行合同义务后，采购人应支付给中标或成交供应商的价格。

2.1.3 “服务”系指中标或成交供应商根据合同约定应向采购人履行的除货物和工程以外的其他政府采购对象，包括采购人自身需要的服务和向社会公众提供的公共服务。

2.1.4 “甲方”系指与中标或成交供应商签署合同的采购人；采购人委托集采机构代表其与乙方签订合同的，采购人的授权委托书作为合同附件。

2.1.5 “乙方”系指根据合同约定提供服务的中标或成交供应商；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的，联合体各方均应为乙方或者与乙方相同地位的合同当事人，并就合同约定的事项对甲方承担连带责任。

2.1.6 “现场”系指合同约定提供服务的地点。

**2.2 技术规范**

服务所应遵守的技术规范应与采购文件规定的技术规范和技术规范附件(如果有的话)及其技术规范偏差表(如果被甲方接受的话)相一致；如果采购文件中没有技术规范的相应说明，那么应以国家有关部门最新颁布的相应标准和规范为准。

**2.3 知识产权**

2.3.1 乙方应保证其提供的服务不受任何第三方提出的侵犯其著作权、商标权、专利权等知识产权方面的起诉；如果任何第三方提出侵权指控，那么乙方须与该第三方交涉并承担由此发生的一切责任、费用和赔偿，乙方还应及时澄清相关信息，使甲方声誉免受损害，甲方保留追责的权利。

2.3.2 合同涉及技术成果的归属和收益的分成办法的，详见***合同专用条款***。

**2.4 履约检查和问题反馈**

2.4.1甲方有权在其认为必要时，对乙方是否能够按照合同约定提供服务进行履约检查，以确保乙方所提供的服务能够依约满足甲方之项目需求，但不得因履约检查妨碍乙方的正常工作，乙方应予积极配合；

2.4.2 合同履行期间，甲方有权将履行过程中出现的问题反馈给乙方，双方当事人应以书面形式约定需要完善和改进的内容。

**2.5 结算方式和付款条件**

详见***合同专用条款***。

**2.6 技术资料和保密义务**

2.6.1 乙方有权依据合同约定和项目需要，向甲方了解有关情况，调阅有关资料等，甲方应予积极配合；

2.6.2 乙方有义务妥善保管和保护由甲方提供的前款信息和资料等；

2.6.3 除非依照法律规定或者对方当事人的书面同意，任何一方均应保证不向任何第三方提供或披露有关合同的或者履行合同过程中知悉的对方当事人任何未公开的信息和资料，包括但不限于技术情报、技术资料、商业秘密和商业信息等，并采取一切合理和必要措施和方式防止任何第三方接触到对方当事人的上述保密信息和资料。

**2.7 质量保证**

2.7.1 乙方应建立和完善履行合同的内部质量保证体系，并提供相关内部规章制度给甲方，以便甲方进行监督检查；

2.7.2 乙方应保证履行合同的人员数量和素质、软件和硬件设备的配置、场地、环境和设施等满足全面履行合同的要求，并应接受甲方的监督检查。

**2.8 延迟履行**

甲乙双方签订合同后，乙方应按照合同约定履行合同义务，除不可抗力外，乙方不得延迟履行。在合同履行过程中，如果因不可抗力，乙方遇到不能按时提供服务的情况，应及时以书面形式将不能按时提供服务的理由、预期延误时间通知甲方；甲方收到乙方通知后，认为其理由正当的，可以书面形式酌情同意乙方可以延长履行的具体时间。

**2.9 合同变更**

合同继续履行将损害国家利益和社会公共利益的，双方当事人应当以书面形式变更合同。有过错的一方应当承担赔偿责任，双方当事人都有过错的，各自承担相应的责任。

**2.10 合同转让和分包**

合同的权利义务依法不得转让，但经甲方同意，乙方可以依法采取分包方式履行合同，即：依法可以将合同项下的部分非主体、非关键性工作分包给他人完成，接受分包的人应当具备相应的资格条件，并不得再次分包，且乙方应就分包项目向甲方负责，并与分包供应商就分包项目向甲方承担连带责任。

**2.11 不可抗力**

2.11.1如果任何一方遭遇法律规定的不可抗力，致使合同履行受阻时，履行合同的期限应予延长，延长的期限应相当于不可抗力所影响的时间；

2.11.2 因不可抗力致使不能实现合同目的的，当事人可以解除合同；

2.11.3 因不可抗力致使合同有变更必要的，双方当事人应在***合同专用条款***约定时间内以书面形式变更合同；

2.11.4受不可抗力影响的一方在不可抗力发生后，应在***合同专用条款***约定时间内以书面形式通知对方当事人，并在***合同专用条款***约定时间内，将有关部门出具的证明文件送达对方当事人。

**2.12 税费**

与合同有关的一切税费，均按照中华人民共和国法律的相关规定缴纳。

**2.13 乙方破产**

如果乙方破产导致合同无法履行时，甲方可以书面形式通知乙方终止合同且不给予乙方任何补偿和赔偿，但合同的终止不损害或不影响甲方已经采取或将要采取的任何要求乙方支付违约金、赔偿损失等的行动或补救措施的权利。

**2.14 合同中止、终止**

2.14.1 双方当事人不得擅自中止或者终止合同；

2.14.2合同继续履行将损害国家利益和社会公共利益的，双方当事人应当中止或者终止合同。有过错的一方应当承担赔偿责任，双方当事人都有过错的，各自承担相应的责任。

**2.15 检验和验收**

2.15.1 乙方按照***合同专用条款***的约定，定期提交服务报告，甲方按照***合同专用条款***的约定进行定期验收；

2.15.2 合同期满或者履行完毕后，甲方有权组织（包括依法邀请国家认可的质量检测机构参加）对乙方履约的验收，即：按照合同约定的标准，组织对乙方履约情况的验收，并出具验收书；向社会公众提供的公共服务项目，验收时应当邀请服务对象参与并出具意见，验收结果应当向社会公告；

2.15.3 检验和验收标准、程序等具体内容以及前述验收书的效力详见***合同专用条款****。*

**2.16 通知和送达**

2.17.1任何一方因履行合同而以合同第一部分尾部所列明的传真或电子邮件 发出的所有通知、文件、材料，均视为已向对方当事人送达；任何一方变更上述送达方式或者地址的，应于3个工作日内书面通知对方当事人，在对方当事人收到有关变更通知之前，变更前的约定送达方式或者地址仍视为有效。

2.17.2以当面交付方式送达的，交付之时视为送达；以电子邮件方式送达的，发出电子邮件之时视为送达；以传真方式送达的，发出传真之时视为送达；以邮寄方式送达的，邮件挂号寄出或者交邮之日之次日视为送达。

**2.17 合同使用的文字和适用的法律**

2.17.1 合同使用汉语书就、变更和解释；

2.17.2 合同适用中华人民共和国法律。

**2.18 计量单位**

除技术规范中另有规定外,合同的计量单位均使用国家法定计量单位。

**2.19合同份数**

合同份数按***合同专用条款***规定，每份均具有同等法律效力。

**第三部分 合同专用条款**

本部分是对前两部分的补充和修改，如果前两部分和本部分的约定不一致，应以本部分的约定为准。本部分的条款号应与前两部分的条款号保持对应；与前两部分无对应关系的内容可另行编制条款号。

|  |  |
| --- | --- |
| **条款号** | **约定内容** |
| 1.3.2 | 2年，合同一年一签 |
| 1.4.2 | / |
| 1.5.1 | / |
| 1.5.2 | / |
| 1.5.3 | / |
| 1.6.2 | 合同签订后7个工作日内支付40%的预付款，其余费用按照先服务后支付的原则，由采购人按季度支付，季度支付额按合同总额的季度平均数进行支付，采购人在收到成交单位开具的正式发票后7个工作日内支付上季度的服务费，当季考核不合格项在当季合同金额中扣除。 |
| 1.7.1 | 2年，合同一年一签 |
| 1.7.2 | / |
| 1.7.3 | / |
| 1.7.4.1 | / |
| 1.7.4.2 | / |
| 1.7.4.3 | / |
| 1.8.7 | ①除不可抗力外，如果乙方没有按照本合同约定的期限、地点和方式交付服务成果或者实施服务，那么甲方可要求乙方支付违约金，迟延履行违约金按每迟延履行一日的应提供而未提供服务价格的0.05%计算，最高限额为本合同总价的 20 %；迟延履行的违约金计算数额达到前述最高限额之日起，甲方有权在要求乙方支付违约金的同时，书面通知乙方解除本合同； ②服务中涉及的货物，除不可抗力外，如果乙方没有按照本合同约定的期限、地点和方式交付货物，那么甲方可要求乙方支付违约金，违约金按每迟延交付货物一日的应交付而未交付货物价格的 0.05（可根据情况修改） %计算，最高限额为本合同总价的 20 %；迟延交付货物的违约金计算数额达到前述最高限额之日起，甲方有权在要求乙方支付违约金的同时，书面通知乙方解除本合同；③除不可抗力外，任何一方未能履行本合同约定的其他主要义务，经催告后在合理期限内仍未履行的，或者任何一方有其他违约行为致使不能实现合同目的的，或者任何一方有腐败行为（即：提供或给予或接受或索取任何财物或其他好处或者采取其他不正当手段影响对方当事人在合同签订、履行过程中的行为）或者欺诈行为（即：以谎报事实或者隐瞒真相的方法来影响对方当事人在合同签订、履行过程中的行为）的，对方当事人可以书面通知违约方解除本合同； ④除前述约定外，任何一方未能履行本合同约定的义务，对方当事人均有权要求继续履行、采取补救措施或者赔偿损失等，且对方当事人行使的任何权利救济方式均不视为其放弃了其他法定或者约定的权利救济方式；  ⑤如果出现政府采购监督管理部门在处理投诉事项期间，书面通知甲方暂停采购活动的情形，或者询问或质疑事项可能影响中标或者成交结果的，导致甲方中止履行合同的情形，均不视为甲方违约 |
| 1.9.1 |  |
| 1.9.2 | 向买方当地人民法院起诉 |
| 2.3.2 |  |
| 2.5 | 合同签订后7个工作日内支付40%的预付款，其余费用按照先服务后支付的原则，由采购人按季度支付，季度支付额按合同总额的季度平均数进行支付，采购人在收到成交单位开具的正式发票后7个工作日内支付上季度的服务费，当季考核不合格项在当季合同金额中扣除。 |
| 2.11.3 | 一个月内 |
| 2.11.4 | 一个月内，一个月内 |
| 2.15.1 | 乙方按照本合同考核的约定，定期提交服务报告，甲方按照考核细侧及《温州市政府采购履约验收办法》的约定进行服务履约中的定期考核及服务到期后验收。 |
| 2.15.3 | 详见考核细则及《温州市政府采购履约验收办法》 |
| 2.19 | 本合同一式陆份，甲方肆份，乙方贰份，每份均具有同等法律效力。 |

**第七部分 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**

（采购人）、（温州市公共资源交易中心龙湾分中心）：

我方参与2025-2027年温州市龙湾区市场监督管理局物业管理服务采购项目【采购编号：LWJC20250710SY】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。

响应人名称(电子签名)：

日期： 年 月 日

注：根据《关于规范政府采购供应商资格设定及资格审查的通知》（浙财采监[2013]24号）的相关规定，金融、保险、通讯等特定行业的全国性企业所设立的区域性分支机构，以及个体工商户、个人独资企业、合伙企业，参与政府采购活动，如果已经依法办理了工商、税务和社保登记手续，**除提供上述《符合参加政府采购活动应当具备的一般条件的承诺函》外，还需提供下列材料：总公司（总机构）的授权书或提供房产权证或其他有效财产证明材料，证明其具备实际承担责任的能力和法定的缔结合同能力，可以独立参加政府采购活动，由单位负责人签署相关文件材料.**

**二、联合协议（如果有）**

**（以联合体形式响应的，提供联合协议；本项目不接受联合体响应或者供应商不以联合体形式响应的，则不需要提供）**

（联合体所有成员名称）自愿组成一个联合体，以一个供应商的身份参加2025-2027年温州市龙湾区市场监督管理局物业管理服务采购项目【项目编号：LWJC20250710SY】响应。

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响应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磋商文件规定及采购内容而对采购人、集采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体各方产生约束力。

三、本次联合响应中，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（如果有）。

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，接受联合体响应的，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 %，其中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，供应商按磋商文件第一部分竞争性磋商邀请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、如果成交，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、有关本次联合响应的其他事宜：

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、集采机构后，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。

**三、落实政府采购政策需满足的资格要求**

（根据**磋商文件第一部分竞争性磋商邀请公告中**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5）。

**b.**要求以联合体形式参加的，提供联合协议和中小企业声明函（附件5），联合协议中中小企业合同金额应当达到**竞争性磋商邀请公告**载明的比例；如果供应商本身提供所有标的均由中小企业承接的，并相应达到了前述比例要求，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。

**c、**要求合同分包的，提供分包意向协议和中小企业声明函（附件5），分包意向协议中中小企业合同金额应当达到**竞争性磋商邀请公告**载明的比例；如果供应商本身提供的所有标的均由中小企业承接的，并相应达到了前述比例要求，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。

**四、符合特定资格条件要求的资质文件**

（由供应商根据“磋商文件第一部分”中“合格的供应商应具备的特定资格要求”编制；如果本项目没有设置特定资格条件，则不需要提供）

供应商名称(电子签名)：

签发日期： 年 月 日

**商务技术文件部分**

**目录**

（1）响应函…………………………………………………………………………………（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（如有）………………………………………………………………（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）本项目管理团队人员及其它主要技术人员名单…………………………（页码）

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

**注：以上目录是编制供应商响应文件的基本格式要求，各供应商可根据自身情况进一步细化。**

**一、响应函**

（采购人）、（温州市公共资源交易中心龙湾分中心）：

(供应商全称)授权 (全权代表姓名) (职务、职称)为全权代表，参加贵方组织的2025-2027年温州市龙湾区市场监督管理局物业管理服务采购项目【项目编号：LWJC20250710SY】的有关活动，并对此项目进行响应。为此：

1. 我方承诺响应有效期从提交响应文件的截止之日起 天，（不少于90天），本响应文件在响应有效期满之前均具有约束力。
2. 提供磋商文件中规定的全部响应文件。
3. 我方承诺响应磋商文件的全部要求。
4. 保证遵守磋商文件中的其他有关规定。
5. 我方愿意向贵方提供任何与该项目响应有关的数据、情况和技术资料。若贵方需要，我方愿意提供我方作出的一切承诺的证明材料。
6. 我方已详细阅读全部磋商文件，包括磋商文件“更正（延期）公告”（如果有）、参考资料及有关附件，确认无误。
7. 如我方成交，我方承诺：

4.1在收到成交通知书后，在成交通知书规定的期限内与你方签订合同；

4.2在签订合同时不向你方提出附加条件；

4.3按照磋商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。

1. 其他补充说明: 。

供应商名称（电子签名）：

日期： 年 月 日

注：按本格式和要求提供。

1. **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）、（温州市公共资源交易中心龙湾分中心）：

兹委派我公司 先生/女士(其在本公司的职务是： ，联系号码： )，代表我公司全权处理2025-2027年温州市龙湾区市场监督管理局物业管理服务采购项目【项目编号：LWJC20250710SY】政府采购响应的一切事项，若成交则全权代表本公司签订相关合同，并负责处理合同履行等事宜。

本委托书有效期：自 年 月 日起至 年 月 日止。

特此告知。

供应商名称(电子签名)：

签发日期： 年 月 日

**联合体响应授权书（扫描件加盖上传单位电子签名）**

**（适用于联合体响应）**

（采购人）、（温州市公共资源交易中心龙湾分中心）：

现委托 （姓名）为我方代理人（身份证号码： ，联系号码： ），以我方名义处理2025-2027年温州市龙湾区市场监督管理局物业管理服务采购项目【项目编号：LWJC20250710SY】政府采购响应的一切事项，其法律后果由我方承担。。

本授权书有效期：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响应人参加投标）**

身份证件扫描件：

|  |
| --- |
| 正面： 反面： |

响应人名称(电子签名)：

日期： 年 月 日

**三、分包意向协议（如果有）**

（**成交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供应商成交后不以分包方式履行合同的，则不需要提供。**）

（供应商名称）若成为2025-2027年温州市龙湾区市场监督管理局物业管理服务采购项目【项目编号：LWJC20250710SY】的成交供应商，将依法采取分包方式履行合同。（供应商名称）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

（供应商名称）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（如果有）

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。）**

2、中小企业合同金额达到 %，其中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，供应商按磋商文件第一部分竞争性磋商邀请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 % 。 供应商名称(电子签名)：

分包供应商名称(电子签名/公章)：

……

日期： 年 月 日

**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** | **响应文件中的**  **页码位置** |
| 1 | 响应文件按照采购文件要求签署、盖章。 | 需要使用电子签名或者签字盖章的响应文件的组成部分 | 见响应文件  第 页 |
| 2 | 响应文件中承诺的响应有效期不少于采购文件中载明的响应有效期。 | 响应函 | 见响应文件第 页 |
| 3 | 响应文件满足采购文件的其它实质性要求：  1.▲本项目配备的员工总人数不少于10人；  2.▲保安应持有保安员证，水电工应持有低压电工证，厨师和帮厨需持有健康证。（根据上述人员配置要求，提供相关人员证件材料） | 采购文件其它实质性要求相应的材料（“▲” 系指实质性要求条款，采购文件无其它实质性要求的，无需提供） | 见响应文件第 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**

**（按招标文件第五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。）**

）

供应商名称(电子签名)：

日期： 年 月 日

**六、本项目管理团队人员及其它主要技术人员名单**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 姓 名 | 工种或岗位 | 年龄 | 职业技能证书（专业水平）类别及等级 | 联系电话 | 相关工作经验年限 |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |

说明：供应商可以根据项目的实际人员配备情况扩展本表。

**八、政府采购供应商廉洁自律承诺书**

（采购人）、（温州市公共资源交易中心龙湾分中心）：

我单位响应你单位项目采购要求参加响应。在这次响应过程中和成交后，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》《中华人民共和国采购响应法》《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响应、成交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，并通报区财政局。由此引起的相应损失均由我单位承担。

供应商名称（电子签名）：

日期： 年 月 日

**报价文件部分**

**目录**

（1）报价一览表………………………………………………………………………（页码）（2）报价情况说明……………………………………………………………………（页码）

一、最后报价一览表

（采购人）、（温州市公共资源交易中心龙湾分中心）：

按你方磋商文件要求，我们即本响应文件签字方，谨此向你方发出要约如下：如你方接受本响应，我方承诺按照如下最后报价一览表的价格完成2025-2027年温州市龙湾区市场监督管理局物业管理服务采购项目【项目编号： 】的实施。

**报价一览表(单位均为人民币元)**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **名称** | **服务范围** | **服务要求** | **服务时间** | **服务标准** | **服务人数** | **备注（如果有）** |
| 1 | XX |  |  |  |  |  |  |
| 2 | XX |  |  |  |  |  |  |
| … |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| **最后报价（小写）** | | | |  | | | |
| **最后报价（大写）** | | | |  | | | |

注：1、供应商需按本表格式填写**，否则视为响应文件含有采购人不能接受的附加条件，响应无效**。

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，不接受供应商给予的赠品、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，否则视为最后报价文件含有采购人不能接受的附加条件，响应无效；采购内容未包含在《最后报价一览表》名称栏中，供应商不能作出合理解释的，视为响应文件含有采购人不能接受的附加条件的，响应无效。**

3、特别提示：集采机构将对项目名称和项目编号，成交供应商名称、地址和成交金额，主要成交标的名称、服务范围、服务要求、服务时间、服务标准等予以公示。

4、符合磋商文件中列明的可享受中小企业扶持政策的供应商，请填写中小企业声明函。注：供应商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。

供应商名称（电子签名）：

日期： 年 月 日

**二、报价情况说明（如果有）**

**（如供应商报价低于项目预算50%的，应当提交本文档，详细阐述不影响产品质量或者诚信履约的具体原因。）**

# 附件

**附件1：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2：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3：**

**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 2025-2027年温州市龙湾区市场监督管理局物业管理服务采购项目 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。

单位名称（电子签名）：

日 期：

**附件4：**

**业务专用章使用说明函**

（采购人）、（集采机构）：

我方 (供应商全称)是中华人民共和国依法登记注册的合法企业，在参加贵方组织的2025-2027年温州市龙湾区市场监督管理局物业管理服务采购项目【项目编号：LWJC20250710SY】采购活动中作如下说明：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。

供应商（法定名称章）：

日期： 年 月 日

**附：**

供应商法定名称章（印模） 供应商“XX专用章”（印模）

**附件5：**

**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 （采购人） 的 2025-2027年温州市龙湾区市场监督管理局物业管理服务采购项目 采购活动，工程的施工单位全部为符合政策要求的中小企业（或者：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. （标的名称），属于 （采购文件中明确的所属行业） ；承建（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） ；

2. （标的名称），属于 （采购文件中明确的所属行业） ；承建（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。

供应商名称（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、填写要求：①“标的名称”、“采购文件中明确的所属行业”依据磋商文件第三部分供应商须知前附表中“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供应商提供的《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。

2、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3）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，供应商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。