**舟山市公共资源交易中心普陀区分中心**

**瑞欣家园小区物业管理服务采购项目**

**公开招标采购文件**

项目编号：ZD20220008

项目名称：瑞欣家园小区物业管理服务采购

采购单位：舟山市普陀区住房保障服务中心

代理机构：舟山市公共资源交易中心普陀区分中心

**二〇二二年八月**

**目 录**

**第一章 公开招标采购公告**

**第二章 招标项目需求**

**第三章 投标人须知**

**第四章 评标办法及评分标准**

**第五章 合同主要条款**

**第六章 投标文件格式**

**第一章 公开招标采购公告**

根据《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国政府采购法实施条例》、《政府采购货物和服务招标投标管理办法》等规定，舟山市公共资源交易中心普陀区分中心就瑞欣家园小区物业管理服务采购项目进行公开招标，欢迎符合资格要求的供应商前来投标。

**一、招标项目编号: ZD20220008**

**二、采购组织类型：政府集中采购**

**三、招标项目概况:**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **名称** | **数量** | **单位** | **预算金额** | **简要规格描述或标项基本概况介绍** | **备注** |
| 1 | 瑞欣家园小区物业管理服务采购 | 1 | 年 | 168.45  万元 | 小区公共部位、共用设施、设备的维护保养、公共场所的清洁、安全防范、车位管理等(含绿化养护及公共道路保洁)。小区总建筑面积110133.31平方米，其他具体情况见采购文件。 |  |

**四、投标供应商资格要求:**

1、投标人应符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定的资格条件；且未被“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、本采购项目专门面向中小企业采购；

3、投标人特定条件要求：无

**五、获取采购文件：**

1、2022年8月9日至2022年8月30日上午8时40分。

2、本项目采购文件实行网上获取，供应商按照“政府采购云平台”（www.zcygov.cn）规定完成注册审核工作，进入政采云系统“项目采购”模块“获取采购文件”菜单，进行网上获取采购文件**（投标人在使用系统过程中涉及平台使用的任何问题，可登录政采云平台，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）。**

**六、投标文件的制作及递交：**

1、投标人须在线获取CA数字证书（完成CA数字证书办理预计一周左右，建议各投标人自行把握时间），并登陆“浙江政府采购网”（[zfcg.czt.zj.gov.cn](http://zfcg.czt.zj.gov.cn/)），进入“下载专区”下载“电子交易客户端”，制作投标文件。

2、投标人将加密的电子版投标文件于投标截止时间前上传到政采云系统中。

3、具体的投标文件加密上传等操作详见政采云平台操作指南。<https://edu.zcygov.cn/luban/e-biding?utm=a0004.2ef5001f.0001.0109.da8b35e0da8611e98d8937b7ef8a3544>

**七、投标截止时间：**2022年8月30日上午8时40分（北京时间）

**1、本项目实行电子投标。**

2、投标人应于投标截止时间前将加密的**电子投标文件**上传到政采云系统中。

3、投标人于投标截止时间前将**备份投标文件**通过邮寄或派人递送的方式提交，逾期送达或未密封将被拒收。邮寄地址详见采购代理机构联系方式。

**八、投标地址：**舟山市普陀区东港街道昌正街169号东港商务中心6号楼四层开标1室

**九、开标时间：**2022年8月30日上午8时40分（北京时间）

**十、其他事项：**

1、供应商认为采购文件使自己的权益受到损害的，可以自收到采购文件之日（获取采购文件截止日之后收到采购文件的，以获取采购文件截止日为准）或者采购文件公告期限届满之日（招标公告为公告发布后的第6个工作日）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，并同时告知舟山市普陀区审批服务与招投标管理办公室。投诉应当有明确的请求和必要的证明材料，采用书面形式，由法定代表人（企业负责人）或者授权代表签字并加盖公章。

**2、本项目允许供应商授权代表不参加现场开标、开启投标文件活动。**

**十一、联系方式：**

1、采购代理机构名称：舟山市公共资源交易中心普陀区分中心

联系人：张先生 联系电话：0580-3823025 传真：0580-3821292

地点：舟山市普陀区东港街道昌正街169号东港商务中心6号楼406室

2、采购人名称：舟山市普陀区住房保障服务中心

联系人：袁女士 联系电话：0580-3056538

3、同级政府采购监管管理部门：舟山市普陀区财政局

监督投诉电话：0580-3062881

地点：舟山市普陀区东港街道昌正街169号东港商务中心3号楼312室

4、舟山市普陀区审批服务与招投标管理办公室招投标督查科

监督投诉电话：0580-3820791

地点：舟山市普陀区东港街道昌正街169号东港商务中心6号楼311室

**第二章 招标项目需求**

**一、瑞欣家园小区概况**

普陀区瑞欣家园小区由舟山市普陀区东港置业开发有限公司建设，是目前普陀区规模最大的保障房小区。

1、项目名称：瑞欣家园。

2、地块位置：普陀区城北E-01地块。

3、占地面积：47985.54 平方米。

4、规划总建筑面积约110133.31平方米。

5、住宅建筑面积约89983.76平方米，其中可收费面积为13153.73平方米。

6、物业管理用房面积660.82平方米。

7、物业类型：高层住宅。

8、机动车停车位330个，其中地上停车位76个，地下停车位254个。

9、住宅情况：高层住宅楼共14栋，共1563套。配备电梯32台。

10、附属设施及公共场所（地）情况：

（1）瑞欣家园小区设2个出入口，其中一个为次出入口，供消防车辆进出用，平时关闭。

（2）容积率约1.95，建筑密度约14.52%，绿地率约31.72%。

（3）附属配套：配电房3座，垃圾收集点若干个。

（4）消防设施：

消防自动报警系统情况及消防灭火器配备情况：设消防控制室与智能化机房。高层住宅设火灾自动报警装置，统一组网。消防灭火器按规范配置。

（5）安防弱电系统：

智能化系统：周界防范系统、视屏摄像监控系统、地下车库出入口管理系统、家庭对讲及单元门禁系统、巡更管理系统，以及小区智能化管理系统集成机房。

11、室内配套设施：

（1）一户一表；

（2）有线电视；

（3）宽带系统和通讯设施系统。

**二、物业管理服务收费标准**

1、制作标书时的物业费：0.65元/月·㎡（不含电梯等能耗）制定和测算本项目物业管理年度收支状况。

2、电梯及由物业服务企业管理的增压水泵等设施运行所需电费可按实向业主或使用人另行分摊。

**三、有关说明**

1、中标单位与招标单位签订的《瑞欣家园物业服务合同》的有效期限为一年。

2、违反招标规定及在投标过程中或以任何形式采取不正当竞争手段的，一经查实，取消本次投标资格，其一切后果由责任者自负。

**四、委托物业服务内容**

（一）物业管理服务内容

（1）物业服务区域内房屋共用部位、共用设施、设备的使用管理和维护保养；

（2）物业服务区域内公共场所的清扫保洁（绿化养护）服务；

（3）日常公共秩序维护、协助做好服务区域内的安全防范工作以及车辆停放管理；

（4）公共租赁住房的租用日常管理及维护；

（5）物业的档案资料管理；

（6）接受委托的其他公共性服务内容（含交房领房）；

（7）法律法规及合同约定的其他服务事项。

（二）日常管理工作要求要点

按照三级物业服务标准。

（三）人员配备及要求

1、人员配备

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 部门 | 岗位 | 人员需求 | 备注 |
| 1 | 服务中心 | 经理 | 1 |  |
| 2 | 服务中心 | 物管员 | 3 |  |
| 3 | 保安部 | 主管 | 1 |  |
| 4 | 保安部 | 保安员 | 14 |  |
| 5 | 工程部 | 维修工 | 2 |  |
| 6 | 保洁部 | 领班 | 1 |  |
| 7 | 保洁部 | 保洁员 | 16 |  |
| 8 | 绿化部 | 绿化工 | 2 |  |
| 合计 |  |  | 40 |  |

2、基本要求

（1）物业项目经理：从事相关工作四年以上，具备物业项目经理资格、亲和力及应变能力，有良好的组织、协调、沟通能力，有敬业和创新精神。

（2）保安：具有公安部门核发的上岗证。

（3）保洁员：身体健康，遵纪守法，爱岗敬业，能吃苦耐劳。

（4）维修工：持有相关专业资格证书，具有相关工作经验。

**五、其他说明**

（1）招标方有权对物业公司的管理和物业工作进行监督、检查并对存在的问题提出整改意见并有权责令物业公司限期整改。

（2）可以要求物业公司配合进行应急或突击服务。

（3）中标人与业主签订合同时应支付合同总价1%的履约保证金。

**第三章 投标人须知**

前附表

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 序号 | 内 容 | 要 求 |
| 1 | 项目内容 | 详见第二章（招标项目需求） |
| 2 | 信用记录 | 根据财库[2016]125号文件《关于在政府采购活动中查询及使用信用记录有关问题的通知》，通过“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）、中国政府采购网（www.ccgp.gov.cn），以开标当日网页查询记录为准。**对列入失信被执行人、重大税收违法案件当事人名单、政府采购严重违法失信行为记录名单的供应商，其投标将作无效标处理**。 |
| 3 | 政府采购节能环保产品 | 投标产品若属于节能环保产品的，请提供财政部、环境保护保部发布有效期内环境标志产品政府采购清单以及财政部、发改委联合发布有效期内节能产品政府采购清单。  **招标需求中要求提供的产品属于节能清单中政府强制采购节能产品品目的，投标人须提供该清单内产品，否则其投标将作为无效标处理。** |
| 4 | 中小企业有关政策 | 1、属于中小企业的，投标文件中必须提供《中小企业声明函》。  2、根据〔2017〕141号的相关规定，在政府采购活动中，残疾人福利性单位视同小型、微型企业。属于享受政府采购支持政策的残疾人福利性单位，应满足财库〔2017〕141号文件第一条的规定，并在投标文件中提供残疾人福利性单位声明函（见附件）。 |
| 5 | 答疑与澄清 | 投标人如对采购文件有异议，应当于公告发布之日起至公告期限满第7个工作日内，以书面形式向采购人和采购代理机构提出，逾期不予受理。 |
| 6 | 是否允许采购进口产品 | 否 |
| 7 | 是否允许转包与分包 | 转包：否  分包：否 |
| 8 | 是否接受联合体投标 | 否 |
| 9 | 是否现场踏勘 | 招标方不另行组织现场踏勘，投标人可根据需要自行联系采购人进行现场踏勘。 |
| 10 | 是否提供演示 | 否 |
| 11 | 是否提供样品 | 否 |
| 12 | 投标文件组成 | 投标文件由资信文件、商务技术文件和报价文件组成。 |
| 13 | 投标文件编制 | 本项目实行电子投标。  投标人需准备**电子投标文件**和**备份投标文件**：  （1）电子投标文件：投标人应根据“政采云供应商项目采购-电子交易操作指南”及本采购文件要求制作，加密并递交。  （2）备份投标文件：以介质存储（U盘等形式）的数据电文形式的备份投标文件密封递交。数量为1份。 |
| 14 | 中标结果公告 | 中标供应商确定之日起2个工作日内，评标结果公示于浙江省政府采购网（http://www.zjzfcg.gov.cn）、舟山市公共资源交易网(http://zsztb.zhoushan.gov.cn/)。 |
| 15 | 合同签订时间 | 中标通知书发出后30日内。 |
| 16 | 履约保证金 | 合同签订时，采购人按《中华人民共和国政府采购法实施条例》有关规定自行收取项目履约保证金。采购人要求中标或者成交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%。 |
| 17 | 付款方式 | 根据项目合同约定支付（合同签订并具备项目实施条件之日起7个工作日内支付合同成交金额20%的预付款）。 |
| 18 | 投标文件有效期 | 90天 |
| 19 | 投标文件的递交 | 投标人应当在投标截止时间前完成电子、备份投标文件的递交，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、修改后重新递交。投标截止时间前未完成递交的，视为撤回投标文件。投标截止时间后送达的投标文件，将被拒收。  投标人递交备份投标文件时，如出现下列情况之一的，将被拒收：  1、未按规定密封的；  2、由于包装不妥，在送交途中严重破损或失散的；  3、超过投标截止时间送达的；  4、仅提供备份投标文件的。  **当发生解密失败或未按时解密的，投标人提供了备份投标文件的，以备份投标文件为依据，否则视为投标文件撤回。投标文件已按时解密的，备份投标文件自动失效。** |
| 20 | 招标方代理费用 | 无 |
| 21 | 解释权 | 本采购文件的解释权属于舟山市公共资源交易中心普陀区分中心。 |

**一、总 则**

**（一）采购文件的适用范围**

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

**（二）定义**

1、“招标方”系指组织本次的代理机构和采购人；

2、“监督管理机构”系指舟山市普陀区财政局、舟山市普陀区审批服务与招投标管理办公室等有关政府采购监督管理部门；

3、“投标人”系指向招标方提交投标文件的单位或个人；

4、“中标人”系指在本次招标中中标的投标人；

5、“甲方”系指项目委托方，即采购人。

6、“乙方”系指中标后与采购人签订合同的中标人。

7、“项目”系指投标人按采购文件规定向招标方提供的需求总称；

8、“书面形式”包括信函、传真、电报、其他数据电文等；

9、带 “▲”条款系指实质性要求条款。

**（三）投标人及委托有关说明**

1、投标人投标所使用的资格、信誉、荣誉、业绩与企业认证必须为本法人所拥有。投标人投标所使用的采购项目实施人员必须为投标人员工（或投标人控股公司正式员工）。

2、本项目不接受联合体投标。

3、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。

4、投标人应仔细阅读采购文件的所有内容，按照采购文件的要求提交投标文件，并对所提供的全部资料的真实性承担法律责任。

**（四）投标费用**

不论投标结果如何，投标人均应自行承担所有与投标有关的全部费用（采购文件有其他相关规定除外）。

**（五）质疑**

1、投标人认为招标过程或中标结果使自己的合法权益受到损害的，可以在中标结果公告期限届满之日起七个工作日内，以书面形式向招标方提出质疑。

2、质疑应当采用书面形式并署名。质疑人为自然人的，应当由本人签字并附有效身份证明；质疑人为法人或其他组织的，应当由法定代表人（企业负责人）或主要负责人签字（或盖章）并加盖单位公章。**质疑应明确阐述招标过程或中标结果中使自己合法权益受到损害的实质性内容，提供相关事实、依据和证据及其来源或线索，便于有关单位调查、答复和处理，否则，招标方将不予受理**。质疑应当包括下列主要内容：

a质疑人的名称、地址、邮政编码、联系人、联系电话，以及被质疑人名称及联系方式；

b被质疑采购项目名称、编号及采购内容；

c具体的质疑事项及事实依据；

d认为自己合法权益受到损害或可能受到损害的相关证据材料；

e提出质疑的日期。

**（六）采购文件的澄清与修改**

1、投标人应认真阅读本采购文件，发现其中有误或有不合理要求的，投标人应当于公告发布之日起至公告期限满第7个工作日内以书面形式向招标方提出。招标方将在规定的时间内，在财政部门指定的政府采购信息发布媒体上发布更正公告，或以书面形式通知所有采购文件收受人。**逾期提出招标方将不予受理。**

2、招标方主动进行的澄清、修改：招标方无论出于何种原因，均可主动对采购文件中的相关事项，用补充文件等方式进行澄清和修改。

3、采购文件澄清、答复、修改、补充的内容为采购文件的组成部分。当采购文件与采购文件的答复、澄清、修改、补充通知就同一内容的表述不一致时，以最后发出的相关内容为准。

**二、投标文件的编制**

**（一）投标文件的组成**

投标文件由资信文件、商务技术文件和报价文件组成。**电子投标文件中所须加盖公章部分均采用CA签章。**

1、资信文件

▲（1）投标声明书 (格式见第六章) ；

▲（2）法定代表人（企业负责人）授权委托书（格式见第六章，非法定代表人/企业负责人时提供)；

▲（3）提供有效的营业执照复印件并加盖公司公章；事业单位的，则提供有效的《事业单位法人证书》副本复印件并加盖单位公章；自然人的，则提供有效的身份证复印件并签字；

（4）投标人的严重违法失信行为记录情况。资格审查人员在评标时仅对在中国政府采购网“政府采购严重违法失信信息记录”模块、信用中国网站中的查询结果进行认定。查询数据结果以评标中查询当前时间为准。**本条投标人在投标文件中无需提供资料。**

**注：投标声明书、法定代表人/企业负责人授权委托书应按采购文件格式要求正确签署并加盖投标人公章，否则将作无效标处理。**

2、商务技术文件（具体以**“评标办法及评分标准”**相关评审内容为准）

（1）投标人的物业服务企业信用等级证明（如有）；

（2）投标人的质量管理体系证书、环境管理体系证书、职业健康安全管理体系证书、安全生产标准化证书等（如有）；

（3）投标人获得的物业行业荣誉证书（如有）；

（4）投标人物业管理项目案例（如有）；

（5）管理服务理念：结合本项目的规划布局，建筑面积范围，设施配置及本物业使用性质特点，提出物业管理服务定位、目标；

（6）物业管理制度（包括各部门职责明确、各岗位职务职责明确、部门之间协调工作程序明确等）；

（7）物业档案管理制度措施；

（8）物业管理服务分项的各标准（包括工程类、保洁、绿化养护、保安等）；

（9）物业管理服务的应急方案：按照要求制订发生突发事件（包括发生台风、暴雨等灾害性天气及其他突发事件）时的应急预案及相应的措施；对物业管理区域内安全防范措施、抗台、抗震等紧急预案；以及投标人认为需要提供的其他应急预案及实施措施；

（10）物业服务人员投入方案：主要指服务管理人员岗位安排分配明细计划、发展计划（包括培训计划、方式、目标等），所有人员数量配置（重要岗位须人员详细资料，并附上有关资格证书复印件）。投入本项目的相关专业的专职管理和技术人员的履历及相关岗位责任描述，附物业管理专业人员职业资格证书复印件；

（11）对本项目的其他合理化建议等；

（12）本项目拟派人员一览表（格式见第六章）;

（13）投标人认为有利于自身的其他文件和说明。

4、报价文件

▲（1）投标报价明细表（格式见第六章）;

▲（2）中小企业声明函（格式见第六章）；

（3）残疾人福利性单位声明函（如有，格式见第六章）。

**（二）投标文件的语言及计量**

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

▲2、投标计量单位，采购文件已有明确规定的，使用采购文件规定的计量单位；采购文件没有规定的，应采用中华人民共和国法定计量单位（货币单位：人民币元），**否则将作无效标处理**。

**（三）投标报价**

▲1、投标报价是履行合同的最终价格。

▲2、本采购项目只允许有一个报价，有选择的或有条件的报价将不予接受。

▲3、投标人的投标报价超过预算的，其投标无效。

**（四）投标文件的有效期**

▲1、自投标截止日起90天投标文件应保持有效。**有效期不足的投标文件将作无效标处理。**

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

3、投标人可拒绝接受延期要求，但不能修改投标文件。

4、中标人的投标文件自开标之日起至合同履行完毕止均应保持有效。

**（五）投标文件的签署和编制**

1、电子投标文件部分：

投标人应根据“政采云供应商项目采购-电子交易操作指南”及本采购文件要求制作，加密并递交。

2、备份投标文件部分：

以介质存储（U盘等形式）的数据电文形式的备份投标文件密封递交。数量为1份。

3、电子投标文件中加盖投标人公章部分均须CA签章。

**（六）投标（备份）文件的包装、密封、递交、修改和撤回**

1、电子投标文件

投标人应当在投标截止时间前完成电子投标文件的传输递交，并可以补充、修改或者撤回电子投标文件。补充或者修改电子投标文件的，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，视为撤回电子投标文件。投标截止时间后传输递交的电子投标文件，将被拒收。

2、备份投标文件

2.1备份投标文件封装后，外包装上应注明投标人名称、投标人地址、投标文件名称（备份文件）、投标项目名称、项目编号，并加盖投标人公章。（格式见第六章）

2.2投标人应当在投标截止时间前将已密封的备份投标文件送至指定接收地点（邮寄或现场递交都可），超过投标截止时间送达的备份投标文件将被拒收。投标人在投标截止时间前，可以对所递交的备份投标文件进行补充、修改或者撤回，在投标截止时间前重新提交。

3、电子投标文件应在规定时间内提交并解密成功，未在规定时间内提交或未在截止时间前解密或解密不成功的，且供应商未提供备份投标文件或备份投标文件未能被有效读取的，视为投标文件撤回。

4、投标人递交备份投标文件时，如出现下列情况之一的，将被拒收：

4.1未按规定密封的投标文件；

4.2由于包装不妥，在送交途中严重破损或失散的；

4.3超过投标截止时间送达的；

4.4仅提供备份投标文件的。

**当发生解密失败或未按时解密的，投标人提供了备份投标文件的，以备份投标文件为依据，否则视为投标文件撤回。投标文件已按时解密的，备份投标文件自动失效。**

**（七）串通投标认定**

有下列情形之一的，视为投标人串通投标，其投标无效：

1、不同投标人的投标文件由同一单位或者个人编制；

2、不同投标人委托同一单位或者个人办理投标事宜；

3、不同投标人的投标文件载明的项目管理成员或者联系人员为同一人；

4、不同投标人的投标文件异常一致或者投标报价呈规律性差异；

5、不同投标人的投标文件相互混装。

**（八）投标无效的情形**

1、投标人在政采云平台（https://www.zcygov.cn）的供应商注册资格信息不能满足本采购文件资格条件要求的（包括投标人虽然提交了供应商注册信息变更信息以满足本采购文件要求，但在投标截止时间前变更信息未能审核通过情况的）；

2、投标人未按规定时间提交电子投标文件或按时解密且未在规定时间提交备份投标文件的；

3、投标人未按规定时间提交电子投标文件或按时解密且提交的备份投标文件无效或读取失败的；

4、投标人仅提交备份投标文件的；

5、投标文件未按采购文件要求加密、签字、盖章的；（电子投标文件中加盖投标人公章部分均须CA签章。）

6、资信证明文件不全的，或者不具备采购文件中规定的资格要求的；

7、投标文件组成不全的；

8、投标文件的实质性内容未使用中文表述、意思表述不明确、前后矛盾或者使用计量单位不符合采购文件要求的；（经评标委员会认定并符合本采购文件规定的情形除外）

9、投标文件的关键内容字迹模糊、无法辨认的，或者投标文件中经修正的内容字迹模糊难以辩认或者修改处未按规定签名盖章的；

10、不响应采购文件实质性要求或者投标文件有采购人不能接受的附加条件的；

11、投标文件没有按采购文件要求提供有标“▲”的条款的文件和材料的；

12、未提供或未如实提供投标产品的技术参数，或者投标文件标明的响应与事实不符或虚假投标的；

13、明显不符合采购文件标明的规格型号、质量标准，或者采购文件中标“▲”的技术指标、主要功能项目发生实质性偏离的；

14、投标技术方案不明确，存在一个或一个以上备选（替代）技术方案投标的；

15、除政府采购监管部门审批同意及允许采购进口产品外，所投产品为进口产品的；

16、投标报价超过采购文件中规定的采购最高限价的；

17、有选择或有条件的报价的；

18、在投标文件的资信、商务、技术部分中出现投标报价信息的；

19、**《投标报价明细表》**出现其他错误情形的。

20、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，投标人不能证明其报价合理性的；

21、投标人串通投标的；

22、法律、法规和采购文件规定的其他无效情形。

**（九）错误修正**

投标文件报价出现前后不一致，除采购文件另有规定外，按照下列规定修正：

1、投标文件中报价明细表内容与投标文件中相应内容不一致的，以报价明细表为准；

2、大写金额和小写金额不一致的，以大写金额为准；

3、单价金额小数点或者百分比有明显错位的，以报价明细表的总价为准，并修改单价；

4、总价金额与按单价汇总金额不一致的，以单价金额计算结果为准。

同时出现两种以上不一致的，按照前款规定的顺序修正。修正后的报价按照经投标人加盖公章，或者由法定代表人（企业负责人）或其授权的代表签字确认后产生约束力，投标人不确认的，其投标无效。

（五）评审中需要供应商对投标、响应文件作出澄清、说明或者补正的，评审小组和供应商应当通过电子交易平台交换数据电文。给予供应商提交澄清说明或补正的时间为半小时，供应商已经明确表示澄清说明或补正完毕的除外。

**（十）电子交易活动中止**

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，采购组织机构可中止电子交易活动：

1、电子交易平台发生故障而无法登录访问的；

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；

3、电子交易平台发现严重安全漏洞，有潜在泄密危险的；

4、病毒发作导致不能进行正常操作的；

5、其他无法保证电子交易的公平、公正和安全的情况。

出现前款规定情形，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。

**三、组织开标**

**（一）开标准备**

采购组织机构将按照采购文件规定的时间通过“政府采购云平台”组织开标，所有供应商均应当准时在线参加。供应商自行承担因不参加在线开标而产生的不利后果。

**（二）电子开标程序**

1、投标截止时间后，投标人登录政采云平台，用“项目采购-开标评标”功能对电子投标文件进行在线解密。电子投标文件在线解密时间为开标时间起30分钟，电子投标文件按时解密成功的，备份投标文件自动失效。全部投标人提前完成解密的进入下一环节。

若投标人在规定时间内无法解密或解密失败，采购代理机构将开启投标人递交的以介质存储的数据电文形式的备份投标文件，上传至政采云平台项目采购模块，以完成开标，电子投标文件自动失效。供应商未提供备份投标文件或备份投标文件未能被有效读取的，视为投标文件撤回。

2、对资信和商务技术投标文件进行评审；

3、在系统上公开资信和商务技术评审结果；

4、在系统上公开报价开标情况；

5、评标委员会对报价情况进行评审；

6、在系统上公布评审结果。

特别说明：如电子开评标相关程序有变化或者调整的，以变化或者调整后的程序为准。

**四、评标程序**

**（一）组建评标委员会**

本项目评标委员会由采购方代表及政府采购评审专家组成，其中专家不少于成员总数的三分之二。

**（二）评审程序**

采购代理机构将按照采购文件规定的时间、地点和程序组织评标，各评审专家及相关人员应参加评审活动并接受核验、签到，无关人员不得进入评审现场。

1、按规定统一收缴、保存评标现场相关人员通讯工具。

2、介绍评审现场的人员情况，宣布评审工作纪律，告知评审人员应当回避情形；组织推选评标委员会组长。

3、宣读提交投标文件的供应商名单，组织评标委员会各位成员签订《政府采购评审人员廉洁自律承诺书》。

4、采购人可以在评标前说明项目背景和采购需求，说明内容不得含有歧视性、倾向性意见，不得超出采购文件所述范围。

5、根据需要简要介绍采购文件（含补充文件）制定及质疑答复情况、陈述项目基本情况及评审工作需注意事项等，让评审专家尽快知悉和了解所评审项目的采购需求、评审依据、评审标准、工作程序等；提醒评标委员会对客观评审项目应统一评审依据和评审标准，对主观评审项目应确定大致的评审要求和评审尺度；对评审人员提出的有关采购文件、投标文件的问题进行必要的说明、解释或讨论。

6、资格审查

6.1由采购代理机构和采购人组建资格条件审核小组依法对投标人的资格条件材料在系统上进行审查。对资格条件不符合的，应组织相关投标人代表进行陈述、澄清或申辩。

6.2 资格审查结束后，审核小组以书面形式提交审查报告并签字确认。

7、实质审查与比较

7.1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，以确定其是否满足采购文件的实质性要求。

7.2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，评标委员会应当以书面形式要求投标人作出必要的澄清、说明或者补正。投标人的澄清、说明或者补正应当采用书面形式，并加盖公章，或者由法定代表人（企业负责人）或其授权的代表签字。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。

7.3投标人代表拒绝澄清或者澄清的内容改变了投标文件的实质性内容的，评标委员会有权对该投标文件作出不利于投标人的评判。

7.4评标委员会按照采购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资信、商务和技术综合比较与打分。

7.5 报价结束后，评标委员会认为有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，应当要求其在评标现场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。

7.6投标人的报价得分根据评分标准计算。

7.7评标时，评标委员会各成员应当独立对每个投标人的投标文件进行评价，并汇总每个投标人的得分，最终得分由评标组长负责复核。评标委员会按评标原则确定中标人及推荐中标候选人同时起草评标报告并签字。

**五、评标原则**

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

2、财政部令第87号《政府采购货物和服务招标投标管理办法》第三十一条规定：使用综合评分法的采购项目，提供相同品牌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，由采购人或者采购人委托评标委员会按照采购文件规定的方式确定一个投标人获得中标人推荐资格，采购文件未规定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。

非单一产品采购项目，采购人应当根据采购项目技术构成、产品价格比重等合理确定核心产品，并在采购文件中载明。多家投标人提供的核心产品品牌相同的，按前款规定处理。

**六、定标原则**

1、项目由评标委员会根据第四章《评标办法及评分标准》确定中标候选人。

2、代理机构在评标结束后2个工作日内将评标报告交采购人确认。

3、采购人应当自收到评标报告之日起５个工作日内，在评标报告确定的中标候选人名单中按顺序确定中标人，或者采购人委托评标委员会在评标报告确定的中标候选人名单中按顺序确定中标人。采购人在收到评标报告5个工作日内未按评标报告推荐的中标候选人顺序确定中标人，又不能说明合法理由的，视同按评标报告推荐的顺序确定排名第一的中标候选人为中标人。

4、采购结果经采购人确认后，招标方将于2个工作日内在采购公告发布网站上发布中标公告，并向中标方签发书面《中标通知书》。

**七、合同授予**

（一）签订合同

1、采购人与中标人应当在《中标通知书》发出之日起30日内签订政府采购合同。同时，代理机构对合同内容进行审查，如发现与采购结果和投标承诺内容不一致的，应予以纠正。

2、中标人拖延、拒签合同的,将被取消中标资格。

（二）履约保证金

1、签订合同前5天内，中标人应按采购文件规定的履约保证金的金额，向采购人交纳履约保证金。

2、签订合同后，如中标人不按双方合同约定履约，则没收其全部履约保证金，履约保证金不足以赔偿损失的，按实际损失赔偿。

3、履约保证金在中标人按合同约定履约合格后无息退还。

**八、在实施活动时出现下列情况之一的，将予以废标**

1、所有投标报价均超过预算，采购人无法支付的。

2、出现影响采购公正的违法、违规行为的。

3、因重大变故，采购任务取消的。

**第四章 评标办法及评分标准**

为公正、公平、科学地选择中标人，根据《中华人民共和国政府采购法》等有关法律法规的规定，并结合本项目的实际，制定本办法。

**一、总则**

本次评标采用综合评分法，总分为100分，其中价格分20分，商务、技术分80分。合格投标人的评标得分为各项目汇总得分，中标候选资格按评标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，按技术得分由高到低顺序排列。排名第一的投标人为中标候选人，排名第二的投标人为候补中标候选人……其他投标人中标候选资格依此类推。评分过程采用四舍五入法，并保留小数2位。

投标人评标综合得分=价格分+商务、技术分。

商务、技术得分等于所有评委评分的算术平均值。

**二、评标内容及标准**

（一）价格分（20分）

价格分采用低价优先法计算，即满足采购文件要求且投标价格最低的投标报价为评标基准价，其他投标人的价格分按照下列公式计算：

价格分=（评标基准价/投标报价）×20%×100

（二）商务、技术分（80分）

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 评审项目 | 分值 | 评分标准 |
| 投标人  信用 | 5 | 投标人具备最近有效年度省级物业服务企业信用等级，等级AAA级,得5分，AA级，得3分，A级得1分，其他等级不得分。  **注：投标人自注册成立至今，有受到行政处罚的，应在投标文件中提供相关处罚文件，同时此项不得分。如有虚假、隐瞒，一经查实，做无效标处理。** |
| 管理认证 | 6 | 1、投标人具有质量管理体系证书，环境管理体系证书，职业健康安全管理体系证书的，能源管理体系证书的，每份证书得1分；  2、投标人具有相关部门颁发的安全生产标准化证书的得2分。 |
| 行业荣誉 | 2 | 投标人在管理保障性住宅小区期间获得过两个及以上市级及以上行业主管部门创优、嘉奖的，得2分。  **注：合同未体现保障性住宅小区性质的还应提供相关行政主管部门出具的相应证明。** |
| 项目案例 | 2 | 投标人提供2019年1月1日以后签订并已在房管部门备案的保障性住宅小区（指面积在10万平方米及以上）物业服务合同数量计分：每份得0.5分，最高得2分（同一项目只能按一份合同计分，合同不体现保障性住宅小区性质的，还应提供相关行政主管部门出具的相应证明）。  **注：以投标人提供已实施的类似采购合同为准，投标文件中提供合同、备案等证明复印件。** |
| 服务理念 | 4 | 根据各投标人提供的结合本项目的规划布局，建筑面积范围，设施配置及本物业使用性质特点，提出物业管理服务定位、目标等评分：   1. 规划布局合理，建筑面积具有一定规模，设施配置具有物业使用性质特点，管理服务定位目标明确清晰的得3-4分； 2. 规划布局、建筑面积、规模、设施配置具有物业使用性质特点、管理服务定位、目标等能满足本项目采购需求的得2-3分； 3. 规划布局合不理、建筑面积规模欠缺、设施配置不符合物业使用性质特点或管理服务定位、目标不明确的得1-2分。 |
| 管理制度 | 7 | 投标人部门之间协调工作程序，对照招标项目需求的偏差（0-2分）； |
| 投标人部门职责、岗位职务职责（0-2分）； |
| 针对保障性住宅小区特点，制定切实的管理方法和服务项目、内容（0-2分）； |
| 根据小区实际，提出切实可行的方法，并进行管理创新和提高。（0-1分）； |
| 管理服务  分项标准 | 16 | 根据投标方提供的满足本文件要求工程(包括：任务受理、受理登记、到达时间、水电工各项岗位)进行评分   1. 服务标准明确，要求优于采购需求的得3-4分； 2. 服务标准符合采购需求的得2-3分； 3. 服务标准不明确或不符合采购需求的得0-2分； |
| 根据投标方提供的满足本文件要求保洁（包括：小区区域各项服务、垃圾收集外运、消杀）进行评分：  服务标准明确清晰的得3-4分；  服务标准模糊或保洁要求不符合采购需求标准的得2-3分；  无针对本项目的服务标准或保洁要求不能满足采购需求的得0-2分 |
| 根据投标方提供的满足本文件要求绿化（包括：养护、灌盖、修剪、消杀）进行评分：  服务标准明确清晰的得3-4分；  服务标准模糊或保洁要求不符合采购需求标准的得2-3分；  无针对本项目的服务标准或保洁要求不能满足采购需求的得0-2分 |
| 根据投标方提供的满足本文件要求保安（包括：机动车出入门、非机动车出入、巡逻、停车泊位管理、消防器材管理、监控管理）进行评分：  服务标准明确清晰的得3-4分；  服务标准模糊或保洁要求不符合采购需求标准的得2-3分；  无针对本项目的服务标准或保洁要求不能满足采购需求的得0-2分。 |
| 档案管理 | 2 | 根据各投标人提供的物业档案建立与保存措施以及交接过渡工作方案是否完善性、可行性评分0-2分。 |
| 创新举措 | 3 | 针对本项目的物业管理方案具有新思路、新举措，能够利用现代便捷的信息技术、机械化手段和创新服务提高工作效率和满意率的得2-3分；  针对本项目的物业管理方案的新思路、新举措，不具备可操作性或无现代便捷的信息技术、机械化手段和创新服务提高本项目工作效率和满意率的得0-2分； |
| 应急方案 | 3 | 方案是否明确且具有可操作性，有详细的工作计划和项目初始化方案设计，有应对突发事件的具体措施的得2-3分；  应急方案操作困难，或工作计划和项目初始化方案设计不详细的得1-2分；  无应急方案或不具备操作性的得0-1分。 |
| 项目经理 | 8 | （1）项目经理具有物业管理师职业资格证书或相关证明得2分，无资格证书或相关证明不得分；  （2）项目经理具有保安员二级/技师职业资格证书的得2分，无资格证书或相关证明不得分；  （3）项目经理具有项目经理（物业企业经理）资格证书或相关证明得1分，无资格证书或相关证明不得分；  （4）项目经理具有红十字救护员证的得2分；  （5）有本科及以上学历的得1分。  **注：须提供2022年5、6、7月份三个月的依法缴纳社会保障资金证明（缴纳凭证或人社部门出具的证明），否则不得分。** |
| 工程技术人员 | 5 | 1、拟派出的工程技术人员持有《维修电工证书》、《高压电工作业证书》、《低压电工作业证书》、《电梯安全管理员证书》或《智能楼宇管理师证书》每人次得1分，最多得3分，同种证书只能计分一次。  2、具有初级建构（筑）物消防员证书或消防设施操作员证书的每人次加0.5分，具有中级建构（筑）物消防员证书或消防设施操作员证书的每人次加1分，具有高级建构（筑）物消防员证书或消防设施操作员证书的每人次加2分，最多得2分。同种证书只能计分一次。  **注：须提供2022年5、6、7月份三个月的依法缴纳社会保障资金证明（缴纳凭证或人社部门出具的证明），否则不得分。** |
| 保安人员 | 8 | 保安主管素质情况得分（8分）：有保安员上岗证的，得1分；为退伍军人的加1分；大专及以上学历的加1分；具有保安员二级/技师职业资格证书的加2分；具有安全管理员证的加1分；具有初级建构（筑）物消防员证书或消防设施操作员证书的加0.5分，具有中级建构（筑）物消防员证书或消防设施操作员证书的加1分，具有高级建构（筑）物消防员证书或消防设施操作员证书的加2分。若保安主管不具备保安员上岗证的，上述均不得分。  **注：须提供2022年5、6、7月份三个月的依法缴纳社会保障资金证明（缴纳凭证或人社部门出具的证明），否则不得分。** |
| 3 | 保安队员持证情况（3分）：保安人员具有保安员三级/高级工及以上职业资格证书的，每人得0.5分，最多3分，提供的保安员均须具备保安员上岗证的，否则不得分。  **注：须提供2022年5、6、7月份三个月的依法缴纳社会保障资金证明（缴纳凭证或人社部门出具的证明），否则不得分。** |
| 项目经理  现场答辩 | 6 | 项目经理根据评标委员会提供的答辩题进行现场答辩：  答辩内容针对性强，准确性高，逻辑严密，符合物业管理相关法规、政策，答题简洁，并有一定的创意和深度的得3-6分；  答辩内容符合物业管理相关法规、政策，但无针对性，缺乏创意和深度的得2-3分；  答辩内容无逻辑性及针对性得0-2分。  **注：不参加答辩的投标人此项不得分。** |

**第五章 合同主要条款**

前期物业管理服务合同（草案）

第一章 总 则

第一条 本合同当事人：

委托方（以下简称甲方）

单位名称：

法定代表人：

注册地址：

联系电话：

受托方（以下简称乙方）

单位名称：

法定代表人：

注册地址：

联系电话：

甲乙双方根据舟山市公共资源交易中心普陀区分中心关\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_采购单位的\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_项目公开招标结果，同意按下述条款和条件签署本合同书（以下简称合同）：

第二条 物业基本状况：

物业名称：瑞欣家园

物业类型：住宅

座落位置：普陀区城北

土地面积：47985.54平方米

建筑面积：110133.31平方米

第二章 委托管理服务事项

第三条 物业共用部位的维护和管理。

第四条 共用设施、设备的运行、维护和管理。

第五条 物业共用部位的清扫保洁。

第六条 公共绿化的维护和管理。

第七条 公共秩序维护、安全防范等事项的协助管理及车辆停放引导。

第八条 装饰装修管理服务。

第九条 物业档案资料管理，包括：与本物业相关的工程图纸、住用户档案与竣工验收资料等。

第十条 乙方与业主约定的特约性有偿服务。

第十一条 单个业主可委托乙方对其物业的专有部分提供维修养护等服务，服务内容和费用双方另行商定。

第十二条 对业主和物业使用人违反《临时管理规约》和《物业使用守则》的行为，针对具体行为并根据情节轻重可采取规劝、制止和向有关行政主管部门报告等措施。

第十三条 其它委托事项：

1. 在本物业保修期内代为保修的，费用由保修责任人承担；
2. 凭甲方或甲方指定部门开具的领房通知书，予业主办理领房手续。

第三章 物业管理服务质量

第十四条 乙方须按照舟价发（2009）129文件要求的三级物业服务标准实现管理目标.

第四章 物业管理服务费用

第十五条 物业管理综合服务费：

1、本物业的管理服务费用收取，执行国家、省、市有关物业管理服务费用的相关规定，实行政府指导价，采取包干制，由业主定期向乙方支付物业管理综合服务费，盈余或者亏损均由乙方享有或者承担。

2、本物业管理综合服务费，设有电梯的住宅（经济适用房、拆迁安置房）由业主按其拥有物业建筑面积每月每平方米 0.65 元向乙方交纳，非住宅（营业用房，包括经批准住宅用房改为非住宅用房的）由业主（使用人）按其拥有（使用）物业建筑面积每月每平方米 1.20 元向乙方交纳，相关费用标准最终由物价部门核定。

3、本物业管理综合服务费在业主向乙方办理领房手续时，预交一年；业主首次缴纳物业管理综合服务费的计算时间以甲方交房公告的签发日期为准。

4、空置房的物业管理综合服务费，分别由甲方和业主按规定标准的100%向乙方交纳。

5、物业管理综合服务费中未计入的共用设施设备（电梯等）运行能耗费用及应急备用金，由业主（使用人）在缴纳物业管理综合服务费时一并预缴，预缴标准：小高层住宅电梯能耗及应急备用金600元/户，到期按每户实际分摊额计费，备用金不足部分由业主（使用人）按时补足。

6、设有电梯的住宅电梯电费分摊方法如下：

a、确定第i层楼层系数Mi为（i=1，2，3……11）,如总楼层数变动,楼层系数相应变动.

M1=0.50 M2=0.60 M3=0.70 M4=0.80 M5=0.90 M6=1.00 M7=1.10 M8=1.15 M9=1.20 M10=1.25 M11=1.30

b、确定第i层楼层每户住户电梯耗电量Ni：

Mi

Ni= ×本期电梯总耗电数

m（m为楼层户数）×（M1+M2+……M11）

c、确定第i层楼层每户住户分摊电梯电费Qi：

Qi=Ni×电费单价

第十六条 车位收费由使用人按物价部门核定的收费标准向乙方交纳，待小区业委会成立后由业委会决定车位收费办法。

第十七条 房屋的共用部位、共用设施设备和公共场地的维修、养护费用：

1、保修期内属保修范围内的房屋共用部位、共用设备设施、公共场地的维修、养护费用由建设单位承担。

2、不属保修范围内的房屋及设施设备、场地维修、养护费用由业主按其拥有的建筑面积或按实际发生的维修、养护费用由当事业主承担。

第五章 双方权利义务

第十八条 甲方权利义务：

1、在业主委员会成立之前，负责制定《临时管理规约》，在物业销售前将《临时管理规约》向物业买受人明示，并予以说明，要求物业买受人对《临时管理规约》予以书面承诺，并在与物业买受人订立的买卖合同中有包含本合同的内容；物业竣工交付使用时，负责向物业买受人提供房屋质量保证书和房屋使用说明书。

2、检查乙方管理工作的实施及制度的执行情况。

3、委托乙方管理的房屋、设施、设备应达到国家验收标准要求；在保修责任内，如发现质量问题，由甲方负责处理。

4、协助乙方做好物业管理工作和宣传教育、文化活动。

5、向乙方支付前期物业管理补贴 万元，自本合同生效之日起 10 日内支付给乙方 万元；在乙方管理服务无重大过失（重大过失责任须经相关职能部门鉴定确认）的前提下，在本物业管理期满后甲方再支付给乙方 万元。

第十九条 乙方权利义务：

1、在物业交付使用时，负责与业主签订《前期物业管理服务协议》、《房屋装饰装修管理协议》等物业管理合约及交付钥匙。

2、配备工作人员参与并制定合理的工程维保计划。

3、对业主和物业使用人违反法规、规章的行为，进行劝阻和制止，并报请有关部门处理。

4、按本合同第十一条的约定，对业主和物业使用人违反《临时管理规约》或《物业使用守则》及相关管理规定的行为进行制止和处理。

5、向业主和物业使用人书面告知物业使用的有关规定，当业主和物业使用人装修物业时，书面告知有关注意事项和禁止行为，并负责监督。

6、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。

7、协助甲方按国家有关规定筹建成立小区业主委员会。

8、本合同终止时，如业主委员会尚未成立的，乙方必须向甲方移交甲方提供的全部物业管理用房及物业管理全部档案资料。

9、据有关法律、法规及本合同的约定，自主开展物业经营管理服务活动。

10．负责将物业管理服务收费项目和收费标准以及向业主和物业使用人提供专项服务的收费项目和收费标准在本物业管理区域内以书面方式公示。

11、对本物业的公共设施不得擅自占用和改变使用功能，如需在本物业内改、扩建或改善配套项目，须与甲方协商经甲方同意后报有关部门批准方可实施;不得擅自改变房屋共用部位的用途。

12、不得擅自在物业管理区域内从事物业服务以外的经营活动；不得在处理物业管理事务活动中侵犯业主及物业使用人的合法权益。

13、接受业主、物业使用人、甲方和物业管理主管部门等的监督，不断完善物业管理服务，定期以书面方式向甲方报告本合同履行情况。

第六章 委托管理服务期限

第二十条 委托管理期限定为 年，自合同签订之日起（注：业主大会确定选聘物业服务企业或物业服务方式后终止）。

第七章 违约责任

第二十一条 甲方违反本合同第十七条第1款、第十八条第1、5款的约定，使乙方未完成约定管理目标，乙方有权要求甲方在一定期限内解决，逾期未解决的，乙方有权终止合同；造成乙方经济损失的，甲方应给予乙方经济赔偿。

第二十二条 乙方违反本合同第三章和第十九条的约定，未能达到约定的管理目标，甲方有权要求乙方限期整改并达到合同约定，逾期未整改的，或整改不符合合同约定的，甲方有权终止合同；造成甲方经济损失的，乙方应给予甲方经济赔偿。

第二十三条 乙方违反本合同第四章的约定，擅自提高收费标准的，甲方和业主有权督促和要求乙方清退所收费用，情节严重的可解除合同。

第二十四条 甲乙双方任意一方无正当理由提前终止合同的，应向对方支付 10 万 元的违约金；给对方造成的经济损失，还应给予经济赔偿。

第二十五条 因房屋建筑质量、设备设施质量或安装技术等（不可抗力除外）原因，达不到使用功能，造成重大事故的，由甲方承担责任并作善后处理。因乙方管理不善或操作不当等原因造成重大事故的，由乙方承担责任并负责善后处理。产生质量事故的直接原因，以相关主管部门的鉴定为准。

第二十六条 甲方不得因有利于物业销售擅自向物业买受人承诺物业管理服务收费标准，否则，由甲方向乙方做出补偿。

第二十七条 以下情况乙方不承担责任：

1、因不可抗力导致物业管理服务中断的；

2、乙方已履行本合同约定义务，但因物业（包括附属设施设备等）本身固有瑕疵及各种先天遗留问题造成损失的；

3、因维修养护物业共用部位、共用设施设备需要，事先已告知业主和物业使用人，暂时停水、停电、停止共用设施设备使用等造成损失的；

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

第八章 附 则

第二十八条 自本合同生效之日起 20 天内，乙方应根据甲方委托管理事项，与建设单位办理完交接验收手续。

第二十九条 为维护公众、业主、使用人的切身利益，在不可预见的情况下，如发生煤气泄露、漏电、火灾、水管破裂、救助人命、协助公安机关执行任务等突发事件，甲方、业主、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。

第三十条 甲乙双方可对本合同的条款进行补充，以书面形式签订补充协议，补充协议与本合同具有同等效力。

第三十一条 本合同之附件均为合同有效组成部分。本合同及其附件内，空格部分填写的文字与印刷文字具有同等效力。

第三十二条 本合同一式五份，甲、乙双方各执一份，报辖区和市物业管理主管部门（备案）及代理机构备案各一份，具有同等法律效力。

第三十三条 本合同履行期间如遇不可抗力，致使合同无法履行时，双方就按有关法律规定及时协商处理。

第三十四条 本合同履行中如发生争议，双方应协商解决，协商不成的，双方可依法向人民法院起诉。

第三十五条 合同期满，合同自然终止，双方如续订合同，应在合同期满 60天前向对方提出书面意见。

第三十六条 如管理期限内小区业委会成立，业委会选聘新的物业服务企业或确定新的物业管理方式且与乙方办理完结物业交接手续之日，本合同自动终止, 前期物业管理补贴按月扣除。

第三十七条 小区内物业用房及共用部位由乙方经营管理，并承担由此产生的相关后果。

第三十八条 本合同自签订之日起生效。

甲方： 乙方：

地址： 地址：

法人代表： 法人代表：

电话： 电话：

电传： 电传：

邮政编码： 邮政编码：

开户银行： 开户银行：

帐号： 帐号：

**第六章　投标文件格式**

1、备份投标文件的**外包装**封面格式：

**备 份 投 标 文 件**

项目名称：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

项目编号：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

投标人名称：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

投标人地址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

在\_\_\_年\_\_\_月\_\_\_日\_\_\_时\_\_\_分之前不得启封

年 月 日

2、投标文件的**封面**格式：

**投标文件**

**（资信文件/商务技术文件/报价文件）**

项目名称：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

项目编号：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

投标人名称：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

投标人地址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

年 月 日

**资信文件**

1. 投标声明书格式：

**投 标 声 明 书**

致舟山市公共资源交易中心普陀区分中心：

（投标人名称）系中华人民共和国合法企业，经营地址。

我\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_（姓名）系\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_（投标人名称）的法定代表人（企业负责人），我方愿意参加贵方组织的编号为 的 项目投标，为此，我方就本次投标有关事项郑重声明如下：

1、投标人已详细审查全部采购文件，同意采购文件的各项要求。

2、我方向贵方提交的所有投标文件、资料都是准确的和真实的。

3、若中标，我方将按采购文件规定履行合同责任和义务。

4、我方不是采购人的附属机构；在获知本项目采购信息后，与采购人聘请的为此项目提供咨询服务的公司及其附属机构没有任何联系。

5、投标书自开标日起有效期为 90 天。

6、我方参与本项目前3年内的经营活动中没有重大违法记录。

7、我方有依法缴纳税收及社会保障资金。

8、我方商业信誉和财务状况符合政府采购相关要求。

9、我方通过“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）、中国政府采购网（www.ccgp.gov.cn）查询，未被列入失信被执行人、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。

10、以上事项如有虚假或隐瞒，我方愿意承担一切后果，并不再寻求任何旨在减轻或免除法律责任的辩解。

法定代表人签字：

投标方公章： 年 月 日

**（注）附：法定代表人（企业负责人）居民身份证复印件**

2、法定代表人/企业负责人授权委托书格式（非法定代表人/企业负责人时提供）：

**法定代表人/企业负责人授权委托书**

舟山市公共资源交易中心普陀区分中心：

我\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_（姓名）系\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_（投标人名称）的法定代表人/企业负责人，现授权委托本单位在职职工\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_（姓名）以我方的名义参加\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_（政府采购项目名称）的投标活动，并代表我方全权办理针对上述项目的投标、开标、评标、签约等具体事务，签署相关文件。

我方对被授权人的签名事项负全部责任。

在撤销授权的书面通知以前，本授权书一直有效。被授权人在授权书有效期内签署的所有文件不因授权的撤销而失效。

被授权人无转委托权，特此委托。

被授权人签字： 法定代表人签字：

职务： 职务：

被授权人身份证号码：

投标方公章：

年 月 日

**（注）附：被授权人居民身份证复印件**

3、提供有效的营业执照复印件并加盖公司公章

**商务技术文件**

1、投标人的物业服务企业信用等级证明（省级及以上）；

2、投标人的质量管理体系证书、环境管理体系证书、职业健康安全管理体系证书、安全生产标准化证书等；

3、投标人获得的物业行业荣誉证书；

4、投标人2019年1月1日以后签订并已在房管部门备案的管理面积在10万平方米（含本数）及以上的保障性住宅小区（指拆迁安置房、公共租赁住房及经济适用住房）物业管理项目案例；

5、管理服务理念：结合本项目的规划布局，建筑面积范围，设施配置及本物业使用性质特点，提出物业管理服务定位、目标；

6、物业管理制度（包括各部门职责明确、各岗位职务职责明确、部门之间协调工作程序明确等）；

7、物业档案管理制度措施；

8、物业管理服务分项的各标准（包括工程类、保洁、绿化养护、保安等）；

9、物业管理服务的应急方案：按照要求制订发生突发事件（包括发生台风、暴雨等灾害性天气及其他突发事件）时的应急预案及相应的措施；对物业管理区域内安全防范措施、抗台、抗震等紧急预案；以及投标人认为需要提供的其他应急预案及实施措施；

10、物业服务人员投入方案。主要指服务管理人员岗位安排分配明细计划、发展计划（包括培训计划、方式、目标等），所有人员数量配置（重要岗位须人员详细资料，并附上有关资格证书复印件）。投入本项目的相关专业的专职管理和技术人员的履历及相关岗位责任描述，附物业管理专业人员职业资格证书复印件；

11、对本项目的其他合理化建议等；

12、**本项目拟派人员一览表（格式如下）**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **姓名** | **在本项目中**  **拟任岗位** | **职称** | **联系电话** | **主要资历、经验及业绩** |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |

注：附相关证书复印件

13、投标人认为有利于自身的其他文件和说明。

**报价文件**

**1、**投标报价明细表格式：

**投标报价明细表**

采购编号： 单位：人民币/元

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 项目名称 | 计量  单位 | 数量 | 单价 | 金额 | 备注 |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  | 投标报价合计金额小写： |  | | | | |
|  | 投标报价合计金额大写： |  | | | | |

注:本表格供参考，供应商可根据项目实际情况自拟表格。

法定代表人（企业负责人）或授权代表（签字或盖章）：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

投标人名称（盖章）：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 日期：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

2、中小企业声明函或残疾人福利性单位声明函

**中小企业声明函**

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（单位名称）的（项目名称）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. （标的名称） ，属于（采购文件中明确的所属行业）；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 1，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（盖章）：

日 期：

1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、

**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\_\_\_\_\_\_单位的\_\_\_\_\_\_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（盖章）：

日 期：

**舟山市政府采购信贷政策**

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

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 舟山市政府采购信用融资合作银行 | | | |
| 银行名称 | 产品特点 | 经办人 | 联系方式 |
| 中国工商银行股份有限公司舟山分行 | “采购贷”业务是指符合条件的中小企业供应商客户，在其取得政府采购合同后，以合同项下的预期销货款抵押为基础，为其提供的融资业务。融资额度根据政府采购合同实有金额（合同金额减去预收货款）及供应商资金需求确定，融资本息最高可达政府采购合同实有金额的100% 。 | 柳超颖 | 15858076468 |
| 中国建设银行股份有限公司舟山分行 | 1.快速便捷：全流程线上操作，通过浙江省政府采购网数据审核信用额度，建行供应链平台快速放款。2.申请额度高：单笔融资额度最高可达政府采购合同金额的90%，单户额度最高可达3000万。3.无需额外抵押：以浙江省政府采购网备案公示的政府采购合同进行融资，无需额外抵押担保。4.利率优惠：给予流动资金贷款最优惠利率。 | 普陀片区：  蔡妮妮  定海片区：  杨莹  自贸区片区：郑佳奇 | 普陀片区：13957201791  定海片区：13655803997  自贸区片区：13857208408 |
| 杭州银行股份有限公司舟山市分行 | “云采贷”是杭州银行为政府采购供应商提供的纯信用贷款产品。客户申请、签约、放款全流程线上化，平台注册入库并取得采购合同即可申请，融资比例最高达采购订单的80%，单户、单笔最高可达3000万，最长期限一年。 | 方经理 | 0580-2185201、18205800451 |
| 招商银行股份有限公司浙江自贸试验区舟山分行 | 小企业政采贷是招商银行为政府采购中标供应商提供的用于履行政府采购合同的专属融资产品。优势：一、额度高。根据企业上一年或近一年获得政府采购中标及成交通知的一定比例给予额度，最高可达3000万元。二、操作简便、模式丰富。客户通过我行一网通等渠道在线申请。支持线上用款，按日计息，随借随还。三、担保方式灵活。实际控制人夫妇担保＋融资项下应收账款质押作为辅助，无需抵押，一次性签署合作协议。 | 李玲 | 0580-2061710、13957227971 |
| 温州银行股份有限公司舟山市分行 | 政采订单贷 ：单户授信最高为500万，单笔申请最高可按中标金额8折，贷款期限最少三个月、最长一年，可通过政采云平台向本行发起政采订单贷业务申请 | 郑贤栋 | 0580—8866086 |
| 交通银行股份有限公司舟山分行 | 交通银行政采贷，最长期限1年，融资金额一般不超过1000万元，单笔提款金额最高至采购合同金额的70%，担保方式为信用（附加该笔业务项下未来应收账款质押、实际控制人及配偶个人保证），随借随还，利率最低至当期LPR。 | 赵争艳 | 0580-2260728,13758007280 |
| 中信银行股份有限公司舟山分行 | 中信银行“政采e贷”产品特点：根据政府采购中标通知书或合同，以政府财政支付资金为主要还款来源，为中标小微企业提供流动资金贷款。产品实现预授信、贷款申请、应收账款质押、授信审批、自助提款等环节的线上化、自动化处理，操作便利，授信额度最高不超过1000万元，贷款期限最长1年，利率低。 | 杨莉丹 | 13905809681 |
| 泰隆银行舟山市分行 | 符合我行基本准入，期限对照订单最长不超过1年，额度最高1000万，担保方式享受信用贷款执行，可由中标企业或其实际控制人出面申请，利率最低可至当期LPR ，对于合同期限确实超过一年的，可享受无还本续贷至合同付款日。 | 胡亢宇 | 17605868703 |
| 中国农业银行股份有限公司舟山分行 | 政采贷业务是指农业银行向政府采购中标供应商发放的，用于满足其采购货物、服务等资金需求，并以该政府采购合同项下预期销售收入为主要还款来源的中短期信用业务，适用对象为在政府采购中标的中小微企业。贷款额度原则上不超过政府采购合同实有金额的80%,单户借款额度不超过500万元。 | 邵琼 | 13587049595 |
| 中国邮政储蓄银行股份有限公司舟山市分行 | 邮储银行“政采贷”产品指我行向在政府采购活动中中标的企业发放的，用于中标企业合法生产经营活动的短期流动资金贷款。融资模式根据融资行为所处采购合同的履行阶段确定，包括应收账款融资模式与采购合同融资模式。授信金额最高不超过500万元，期限最长不超过1年。 | 曾超 | 15924008387 |

2、办理步骤

（1）供应商先与银行对接，办理融资前期手续；

（2）中标/成交供应商凭中标/成交通知书等材料，向银行发出融资申请；

（3）银行、供应商线下办理审批、放贷事宜。

3、注意事项

（1）中标/成交供应商应确保政府采购合同收款账户与融资银行开户账户一致。

（2）用于政府采购信用融资的政府采购合同，应当包含如下条款：“第条：政府采购合同贷款，本合同同时用于乙方向银行申请政府采购信用贷款。本合同一经签订，原则上不得更改乙方收款账户信息。确须更改的，乙方应取得原合同收款账户开户银行书面同意，否则修改后的合同不予备案，采购资金不予支付。”

**中小企业划型标准规定（工信部联企业[2011]300号）**

