**政府分散采购竞争性**

**磋商文件**

**项目名称：**启东市寅阳镇2024-2025年和合苑物业服务项目（二次）

**启东市寅阳镇人民政府**

**二○二四年十一月二十九日**

**地址:启东市寅阳镇人民政府 邮政编码：226200**   **启东市人民政府网**

磋商文件目录

第一部分 竞争性磋商公告

第二部分 磋商须知

第三部分 项目需求

第四部分 评审方法和评审标准

第五部分 响应文件格式

**第一部分 竞争性磋商公告**

根据启东市政府采购管理的有关规定，就启东市寅阳镇2024-2025年和合苑物业服务项目（二次）进行竞争性磋商，欢迎具备《政府采购法》第22条所规定的，具有相应资质及法律法规规定应具备的其他条件的投标人前来参与磋商。

一、项目基本情况：

项目名称：启东市寅阳镇2024-2025年和合苑物业服务项目（二次）

项目类型：服务

最高限价：415636.61元/年度，单价最高限价为0.4元/㎡/月。投标报价大于最高限价的为无效报价

采购需求：详见磋商文件，请仔细研究。

合同履行期限：详见磋商文件第三部分项目需求。

本项目是否接受联合体投标：否。

本项目是否接受分包：否。

**二、供应商的资格要求：**

1.满足《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定。

2.落实政府采购政策需满足的资格要求：本项目属于专门面向中小企业采购的项目,服务提供商应为中小微企业、监狱和戒毒企业、残疾人福利性单位。并按照采购文件要求提供《中小企业声明函》、《残疾人福利性单位声明函》或监狱和戒毒企业证明材料

3.本项目的特定资格要求：未被“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）列入失信被执行人、重大税收违法案件当事人名单、政府采购严重失信行为记录名单。

三、获取采购文件

时间：自本公告发布之日起至2024年12月10日

地点：启东市人民政府网

四、提交响应文件截止时间、磋商时间和地点

1、提交响应文件截止时间、磋商时间：2024年12月10日9点00分（北京时间），逾时，将拒绝接受响应文件。

2、磋商地点：启东市汇龙镇南苑西路国动产业园18号楼501开标室

五、公告期限

自本公告发布之日起3个工作日。

六、其他补充事宜

1、投标保证金：免收

2、项目磋商活动模式：现场磋商模式。

3、对项目需求部分（供应商资格要求、项目需求、商务技术评分标准）的询问、质疑请向采购人提出，由采购人负责答复；对项目磋商文件其他部分的询问请向招标代理机构提出。

4、供应商应依照规定提交各类声明函、承诺函，不再同时提供原件备查或提供有关部门出具的相关证明文件。但成交供应商，应做好提交声明函、承诺函相应原件的核查准备；核查后发现虚假或违背承诺的，依照相关法律法规规定处理。

七、凡对本次采购提出询问，请按以下方式联系。

1.采购人信息

名 称：启东市寅阳镇人民政府

地址：启东市寅阳镇和合镇人民中街42号

联系人：朱帅帅

联系方式：0513-68957528

2、采购代理机构

名 称：上海碧凌工程咨询有限公司

地 址：启东市汇龙镇南苑西路国动产业园18号501室

联系人：陈燕

联系方式：18932203970

**第二部分**  **磋商须知**

（一）总则

1.采购方式

1.1 本次采取竞争性磋商方式，本磋商文件仅适用于磋商公告中所述项目。

2.合格的供应商

2.1满足磋商公告中供应商的资格要求的规定。

2.2 满足本文件实质性条款的规定。

3.适用法律

3.1 本次采购及由此产生的合同受中华人民共和国有关的法律法规制约和保护。

4.磋商文件的约束力

4.1 供应商一旦参加本项目采购活动，即被认为接受了本磋商文件的规定和约束。

5.磋商文件的解释

5.1磋商文件需求部分（供应商资格要求、项目需求、商务技术评分标准）由采购人解释，其他部分由招标代理解释。

（二）磋商文件

1.磋商文件构成

1.1 磋商文件由以下部分组成：

（1）采购邀请

（2）磋商须知

（3）项目需求

（4）评审方法和评审标准

（5）响应文件格式

（6）附件

请仔细检查磋商文件是否齐全，如有缺漏请立即与招标代理联系解决。

1.2 供应商应认真阅读磋商文件中所有的事项、格式、条款和规范等要求。按磋商文件要求和规定编制响应文件，并保证所提供的全部资料的真实性，以使其响应文件对磋商文件作出实质性响应，否则其风险由供应商自行承担。

2.磋商文件的澄清

2.1 任何要求对磋商文件进行澄清的供应商，应在提交首次响应文件截止时间五日前按磋商公告中的通讯地址，以书面形式通知采购人。采购人有权对发出的磋商文件进行必要的澄清或修改。

2.2采购人视情组织答疑会

3.磋商文件的修改

3.1 在响应文件提交截止时间前，采购人可以对磋商文件进行修改。

3.2 采购人有权按照法定的要求推迟响应文件提交截止日期和磋商日期。

3.3 磋商文件的修改将在启东市人民政府网公布，补充文件将作为磋商文件的组成部分，并对供应商具有约束力。

（三）响应文件的编制

1.响应文件的语言及度量衡单位

1.1供应商提交的响应文件以及供应商与采购人就有关磋商的所有来往通知、函件和文件均应使用简体中文。

1.2 除技术性能另有规定外，响应文件所使用的度量衡单位，均须采用国家法定计量单位。

2.响应文件构成

2.1 供应商编写的响应文件应包括资格证明文件、符合性证明文件、磋商响应函、磋商报价表、分项报价明细表、商务部分正负偏离表、技术部分正负偏离表、其他证明文件等部分。供应商按“第五部分 响应文件格式”要求编写响应文件。

3.磋商响应有效期

3.1磋商响应有效期为规定的响应文件提交截止时间后六十（60）天。磋商响应有效期比规定短的将被视为非实质性响应而予以拒绝。

4. 磋商响应有效期的延长

4.1在特殊情况下，采购人于原磋商响应有效期满之前，可向磋商供应商提出延长磋商响应有效期的要求。这种要求与答复均应采用书面形式。供应商可以拒绝采购人的这一要求而放弃磋商响应，同意延长磋商响应有效期的供应商既不能要求也不允许修改其响应文件。受磋商响应有效期约束的所有权利与义务均延长至新的有效期。

（四）响应文件的提交

1.响应文件的签署

1.1.磋商响应文件均需用A4纸打印并装订成册，签字使用不褪色的蓝、黑墨水笔书写，字迹应清晰易于辨认，如因磋商响应文件字迹潦草或表达不清所引起的后果由供应商负责。供应商应在磋商响应文件封面的右上角清楚地注明“正本”或“副本”。正本和副本如有不一致之处，以正本为准。

1.2.磋商响应文件须加盖骑缝章或每页盖章，磋商响应文件的报价表必须盖章。

1.3.磋商响应文件如有修改、行间内插字和增删，修改处应由供应商加盖供应商的印章。

2.响应文件的密封与递交

2.1．采购单位不接收供应商邮寄磋商响应文件。

2.2．磋商响应文件必须提供1份正本2份副本。

2.3. 磋商响应文件分三包密封，一包资格审查文件、一包商务技术标、一包价格标（每包内含相应文件1份正本，2份副本）。

2.4．供应商应在磋商响应文件密封袋上标明：采购单位名称、项目名称、供应商名称、磋商响应文件名称（如：“资格审查文件”、“商务技术标文件”、“价格标文件”）。

2.5．所有磋商响应文件的密封袋封口处均应加盖供应商印章。

2.6．如果供应商未按上述要求密封及加写标记，将作无效磋商响应文件处理。

3.响应文件截止日期

3.1 供应商响应文件的时间不得迟于磋商公告中规定的响应文件提交截止时间。

3.2 采购人可以按照规定，通过修改响应文件酌情延长响应文件提交截止日期，在此情况下，供应商的所有权利和义务以及供应商受制的截止日期均应以延长后新的截止日期为准。

4.响应文件的拒收

4.1 采购人拒绝接收在其规定的响应文件提交截止时间后提交的任何响应文件。

5. 响应文件的撤回和修改

5.1.如果供应商提出修改或撤标要求，在投标截止时间前书面送达采购单位，采购单位可以予以接受，但不退还磋商响应文件；

5.2.供应商修改磋商响应文件的书面材料，须密封送达采购单位，同时在封套上标明“修改磋商响应文件”和“开标时启封”字样；

（五）磋商与评审

1.磋商小组

1.1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。

1.2磋商小组独立工作，负责评审所有响应文件并确定成交侯选人。

2. 磋商评审过程的保密与公正

2.1磋商小组、采购人和招标代理工作人员、相关监督人员等与评审工作有关的人员，对评审情况以及在评审过程中获悉的国家秘密、商业秘密负有保密责任。

2.2在磋商评审过程中，磋商供应商不得以任何行为影响磋商评审过程，否则其响应文件将被作为无效响应文件。

2.3磋商小组成员应当按照客观、公正、审慎的原则，根据磋商文件规定的评审程序、评审方法和评审标准进行独立评审。未实质性响应磋商文件的响应文件按无效响应处理，磋商小组应当告知提交响应文件的供应商。

2.4评审开始后，直至向成交供应商授予合同时止，凡是与审查、澄清、评价和比较响应的有关资料以及授标建议等，采购人、磋商小组、招标代理均不得向供应商或与评标无关的其他人员透露。

2.5招标代理和评审小组不向未成交的供应商解释未成交原因，也不公布评审过程中的相关细节。

3、评审过程的澄清

3.1评审期间，为有助于对响应文件的审查、评价和比较，磋商小组有权以书面形式要求响应人对其响应文件进行澄清，但并非对每个供应商都作澄清要求。

3.2接到磋商小组澄清要求的供应商应派人按磋商小组规定的时间和格式做出澄清，澄清的内容作为响应文件的补充部分，但实质性的内容不得做任何更改。

3.3 接到磋商小组澄清要求的供应商如未按规定做出澄清，其风险由供应商自行承担。

4.对响应文件的初审

4.1响应文件初审分为资格性审查和符合性审查。

4.1.1资格性检查：依据法律法规和磋商文件的规定，由磋商小组对响应文件中的资格审查证明材料进行审查，以确定供应商是否具备参加磋商的资格。

4.1.2符合性审查：依据磋商文件的规定，由磋商小组从响应文件的有效性、完整性和对磋商文件的响应程度进行审查，以确定是否对磋商文件的实质性要求作出响应。

4.1.3未通过资格审查或符合性审查的供应商，将告知未通过资格审查或符合性审查的原因，评审结束后，将不再告知未通过资格审查或符合性审查的原因。

4.2在正式磋商之前，磋商小组将首先审查每份响应文件是否实质性响应了磋商文件的要求。实质性响应的响应文件应该是与磋商文件要求的全部条款、条件和规格相符，没有重大负偏离或保留。

所谓重大负偏离或保留是指与磋商文件规定的实质性要求存在负偏离，或者在实质上与磋商文件不一致，而且限制了合同中买方和见证方的权利或供应商的义务，纠正这些偏离或保留将会对其他实质性响应要求的供应商的竞争地位产生不公正的影响。重大偏离由磋商小组按照少数服从多数的原则认定。磋商小组决定响应文件的响应性只根据响应文件本身的内容，而不寻求外部的证据。

4.3如果响应文件实质上没有响应磋商文件的要求，磋商小组将予以拒绝，供应商不得通过修改或撤销不合要求的偏离或保留而使其响应文件成为实质性响应的文件。

4.4磋商小组将对确定为实质性响应的文件进行进一步审核，看其是否有计算上或累加上的算术错误，修正错误的原则如下：

（1）响应文件中磋商报价表内容与响应文件中相应内容不一致的，以磋商报价表为准。

（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，以磋商报价表的总价为准，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。

同时出现两种以上错误的，按照前款规定的顺序修正。

4.5磋商小组将按上述修正错误的方法调整响应文件中的报价，并告知供应商，调整后的价格应对供应商具有约束力。如果供应商不接受修正后的价格，则其磋商活动将被拒绝。

4.6磋商小组将允许修正响应文件中不构成重大偏离的、微小的、非正规的、不一致的或不规则的地方，但这些修改不能影响任何供应商相应的名次排列。

4.7提供相同品牌相同型号产品且通过资格审查、符合性审查的不同供应商参加同一合同项下磋商的，按一家供应商计算，评审后得分最高的同品牌同型号供应商获得成交人推荐资格；评审得分相同的，由磋商小组采取随机抽取的方式确定一个成交候选供应商，其他同品牌供应商不作为成交候选供应商。

5. 被认定为未实质性响应磋商文件的响应文件的情形。

5.1出现下列情形之一的，作无效响应处理。

5.1.1同一供应商提交两个（含两个）以上不同的响应报价的。

5.1.2不具备磋商文件中规定的资格要求的。

5.1.3响应报价超过了采购预算或最高限价的。

5.1.4未通过符合性检查的。

5.1.5不符合法律、法规和磋商文件中规定的其他实质性要求的。

5.1.6供应商被 “信用中国”网站列入失信被执行人或重大税收违法案件当事人名单或政府采购严重失信行为记录名单。或查询“信用中国”网站后发现供应商存在其他不符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定条件的信用记录。

5.1.7响应文件含有采购人不能接受的附加条件的。

5.1.8磋商小组认为供应商的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，将要求其在合理的时间内提供说明，必要时提交相关证明材料；供应商不能证明其报价合理性的，磋商小组应当将其作为无效响应处理。

5.1.9响应文件未按照采购文件要求加盖签章。

5.1.10投标人的商务技术部分得分相差异常悬殊，磋商小组一致认为得分畸低者有可能影响产品质量或者不能诚信履约的。

5.1.11商务技术分不满35分的。

5.1.12其他法律、法规及本磋商文件规定的属无效响应的情形。

5.2出现下列情形之一的，磋商失败。

5.2.1符合条件的供应商或者对磋商文件作实质响应的供应商不足3家的；

5.2.2出现影响采购公正的违法违规行为的；

5.2.3因重大变故，采购任务取消的。

5.2.4磋商小组认定磋商文件存在歧义、重大缺陷导致评审工作无法进行。

5.3 响应文件提交截止时间结束后参加磋商的供应商不足三家的处理：

5.3.1如出现响应文件提交截止时间结束后参加磋商的供应商或者在评审期间对磋商文件做出实质响应的供应商不足三家情况，按政府采购相关规定执行。

（六）成交

1.确定成交单位

1.1成交候选供应商的选取原则和数量见磋商文件第四部分规定。

1.2采购人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。

1.3采购人确定成交供应商后，将在启东市人民政府网发布成交结果公告，公告期限为1个工作日。

1.4 若有充分证据证明，成交供应商出现下列情况之一的，一经查实，将被取消成交资格：

1.4.1提供虚假材料谋取成交的。

1.4.2向采购人行贿或者评审专家提供其他不正当利益的。

1.4.3恶意竞争，最终总报价明显低于其自身合理成本且又无法提供证明的。

1.4.4属于本文件规定的无效条件，但在评审过程中又未被磋商小组发现的。

1.4.5与采购人或者其他供应商恶意串通的。

1.4.6采取不正当手段诋毁、排挤其他供应商的。

1.5.有下列情形之一的，视为供应商串通参与磋商，响应无效：

1.5.1不同供应商的响应文件由同一单位或者个人编制；

1.5.2不同供应商委托同一单位或者个人办理磋商事宜；

1.5.3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；

1.5.4不同供应商的响应文件异常一致或者响应报价呈规律性差异。

2.质疑处理

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。潜在供应商依法获取其可质疑的磋商文件的，可以对磋商文件提出质疑。

2.2供应商认为磋商文件、采购过程和采购结果使自己的权益受到损害的，可以在知道或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提出质疑。上述应知其权益受到损害之日，是指：

2.2.1对可以质疑的磋商文件提出质疑的，为收到磋商文件之日或者磋商文件公告期限届满之日；  
　　2.2.2对采购过程提出质疑的，为各采购程序环节结束之日；  
　　2.2.3对成交结果提出质疑的，为成交结果公告期限届满之日。

供应商应当在法定质疑期内一次性提出针对同一采购程序环节的质疑。

2.3质疑函必须按照本磋商文件中《质疑函范本》要求的格式和内容进行填写。供应商如组成联合体参加磋商，则《质疑函范本》中要求签字、盖章、加盖公章之处，联合体各方均须按要求签字、盖章、加盖公章。

2.4对采购方式、磋商文件中项目需求、供应商资格条件、评审方法和评审标准、资格审查结果等应当由采购人答复的质疑，请向采购人提出，由采购人负责答复。供应商对其他事项的质疑，请向招标代理提出，由招标代理负责答复。

供应商于法定期限内提起质疑，向采购人以书面形式提交质疑函。

采购人质疑接收人及联系方式，见磋商文件第一部分。

2.5 以下情形的质疑不予受理

2.5.1 内容不符合《政府采购质疑和投诉办法》第十二条规定的质疑。

2.5.2 超出政府采购法定期限的质疑。

2.5.3 未参加磋商活动的供应商或在磋商活动中自身权益未受到损害的供应商所提出的质疑。

2.5.4供应商组成联合体参加磋商，联合体中任何一方或多方未按要求签字、盖章、加盖公章的质疑。

2.6 供应商提出书面质疑必须有理、有据，不得捏造事实、提供虚假材料进行恶意质疑。否则，一经查实，采购人有权依据政府采购的有关规定，报请政府采购监管部门对该供应商进行相应的行政处罚和记录该供应商的失信信息。

3．成交通知书

3.l 成交结果确定后，将向成交供应商发出成交通知书。

3.2成交通知书将是合同的一个组成部分。对采购人和成交供应商均具有法律效力。成交通知书发出后，采购人改变成交结果的，或者成交供应商放弃磋商项目的，应当依法承担法律责任。

（七）授予合同

1.签订合同

1.l成交供应商应当在成交通知书发出之日起三十日内，按照磋商文件确定的事项与采购人签订政府采购合同。

1.2磋商文件、成交供应商的响应文件及磋商过程中有关澄清、承诺文件均应作为合同附件。

1.3签订合同后，成交供应商不得将货物及其他相关服务进行转包。未经采购人同意，成交供应商也不得采用分包的形式履行合同，否则采购人有权终止合同，成交供应商的履约保证金将不予退还。政府采购合同分包履行的，成交供应商就采购项目和分包项目向采购人负责，分包供应商就分包项目承担责任。转包或分包造成采购人损失的，成交供应商应承担相应赔偿责任。

2.货物和服务的追加、减少和添购。

2.1政府采购合同履行中，采购人需追加与合同标的相同的货物和服务的，在不改变合同其他条款的前提下，可以与成交供应商协商签订补充合同，但所有补充合同的采购金额不超过原合同金额10%。

2.2采购结束后，采购人若由于各种客观原因，必须对采购项目所牵涉的货物和服务进行适当的减少时，在双方协商一致的前提下，可以按照采购时的价格水平做相应的调减，并据此签订补充合同。

**第三部分 项目需求**

一、采购需求

（一）服务范围

启东市寅阳镇和合苑，总建筑面积144318.26平方米，18栋1286套。

现服务面积约为86590.96平方米（按入住率60%估算）。本项目服务面积为暂定，服务面积按照每三个月入住率进行调整，面积调整的风险均已包含在本次招标的单价中。签订合同前中标人无条件服从招标人确定的实际服务面积，并不得以该项理由等与招标人发生合同纠纷。

（二）服务内容及其要求

2.1服务内容:

启东市寅阳镇2024-2025年和合苑物业服务项目，包括门卫、日间夜间巡逻、日常垃圾及建筑垃圾清理、保洁、维修与管理等服务。

电梯维保、消防系统、智能化系统、绿化养护尚在维保期，不在本次服务范围内。

2.2物业管理服务方案与服务标准：

达到启东市人民政府文件【启政规[2016]3号】中的二级服务标准。

**（1）综合管理服务标准**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 服务内容 | | | 二级 |
| 基本要求 | 服务机构 | 配置办公设施 | 配置基本办公设施；据实提供特约（有偿）服务和便民（无偿）服务。 |
| 办公场所 |
| 服务人员 | 小区经理 | 有物业管理员相关证书,有1年以上物业服务工作经历。 |
| 工作人员 | 取得物业管理从业资格证书或上岗证；挂牌上岗。 |
| 服务时间 | | 周一至周日在服务处8小时业务接待，其余时间有固定电话接待，在小区醒目位置公示值班人员和接待电话。 |
| 日常管理与服务 | 工作计划 | | 有工作计划并组织实施。 |
| 管理制度 | | 建立基本的管理制度；在小区醒目位置公示收费标准、服务标准、服务时间。 |
| 报修、投诉处理 | | 正常受理物业服务范围内的报修内容，急修2小时内到场查看处理，水电小修不过夜，一般小修1周内修复，不能及时修复的，约时修复；投诉5天内答复处理。 |
| 装修事项 | | 签订装饰装修管理协议，告知业主或使用人装修须知，对违法建设、违规装修应及时劝阻并报告相关部门。 |
| 日常管理与服务 | 档案管理 | | 建立基础的档案管理制度，基本小区物业管理档案。 |
| 维修资金 | | 按照政府规定规范操作，帐目清晰。 |
| 满意度调查 | | 每年对业主或使用人进行书面满意度调查，调查面不低于小区住户的30%，对调查结果进行分析并采取改进措施。 |
| 小区文化活动 | | 每年开展不少于1次的小区文化活动。 |

**（2）公共秩序维护服务标准**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 服务内容 | | 二级 |
| 基本要求 | 人员要求 | 符合法定年龄，身体健康，工作认真负责；对小区日常护卫事项能做出正确反应，能正确使用消防器材，定期进行安全防范学习；仪容仪表端正整洁。 |
| 日常管理与服务 | 门岗 | 主出入口24小时值班看守；对进出小区的车辆进行管理、交通指挥与疏导工作，保持出入口环境整洁、有序、道路畅通；阻止小商小贩、外来人员随意进入小区。 |
| 日常管理与服务 | 巡逻岗 | 白天夜间巡逻均不少于2次，并有巡逻记录；在遇到突发事件时，采取必要措施并及时报告服务处和相关部门，必要时采取正当防卫，防止事态扩大，协助保护现场和证据。 |
| 交通、车辆管理 | 车辆停放有序，场地整洁；相关设施设备维护完好。 |

**（3）公共区域清洁卫生服务标准**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 服务内容 | | 二级 |
| 楼内公共区域 | 生活垃圾  收集与处理 | 告知业主将生活垃圾收集送至小区指定垃圾堆放点。 |
| 通道与电梯轿厢 | 每月保洁2次，保洁后无明显垃圾与积灰。通道、楼梯间无乱堆乱放。 |
| 楼梯台阶与栏杆，开关盒、表箱盖，天花板、公共灯具，消火栓、信报箱、设备箱 | 保洁后无明显垃圾及积灰，保持干净，无明显蜘蛛网。 |
| 门、窗等玻璃 | 每年擦拭4次，其中底层门厅玻璃、单元门每2个月擦拭1次，无明显蜘蛛网与污变。 |
| 楼外公共区域 | 道路地面  （包括落水口） | 每天清扫1次，清扫结束后地面无明显垃圾、杂物。 |
| 景观河、地沟、平台等 | 每周清扫2次，目视无明显杂物。 |
| 绿地  （包括散水坡） | 每周清扫3次，每天局部拾捡1次。 |
| 消杀及灭鼠害蚊蝇 | 每季度对窨井、明沟喷洒药水1次（夏季每周1次），每半年灭鼠1次。 |
| 公共灯箱、宣传栏、标识、雕塑小品等 | 公共灯具、宣传栏、标识每月擦抹2次，雕塑每年保洁2次，保洁后无污迹积灰。 |
| 休闲娱乐健身设施、木地板 | 每周保洁2次，设施表面基本干净，无灰尘污迹，目视休闲场内及周围无果皮、纸屑等垃圾。 |
| 楼外公共区域 | 水景、喷水池 | 每月打捞漂浮物2次，打捞后无白色垃圾等漂浮物。 |
| 垃圾桶、果壳箱 | 夏季每周清洁1次，其它季节每月清洁2次，告知业主随手盖桶盖，周围地面无明显散落垃圾及污迹。 |
| 单元玻璃雨蓬、架空层玻璃景观房 | 每年除尘2次，无积尘。 |
| 其他公共场所 | 每天保洁1次，确保外墙面无乱涂乱画乱张贴。 |

**（4）共用部位、共用设备设施日常维护服务标准**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 服务内容 | | 二级 |
| 公共部位 | 房屋结构 | 巡检。 |
| 门窗、构件、雨棚 | 巡检。 |
| 屋顶 | 巡检。 |
| 围墙、道路、侧石、窨井盖等 | 巡检，发现危急安全事项立即采取应急措施并报告，及时告知业主、使用人，并安排专项维修，或者向有关部门报告。 |
| 楼梯间、公用走廊的室内墙地面 | 巡检。 |
| 建筑物、构筑物 局部外立面 | 巡检，有脱落及时消除隐患或向有关部门报告 |
| 公共部位 | 假山、亭、廊、雕塑、休闲椅、室外健身设施等 | 巡检。 |
| 水景驳岸 | 巡检。 |
| 水电系统 | 排水系统 | 巡检，每年雨季前清扫排水明沟，检查清理雨水口，疏通管道，明沟内无垃圾杂草。 |
| 巡检、保洁、配电房、年检 | 巡检。 |
| 室内室外公共电气柜 | 巡检。 |
| 楼道灯及开关 | 巡检。 |
| 景观灯 | 巡检。 |

（三）考核内容

（1）规章制度的建立

（2）服务管理

（3）环境卫生

（4）公共设施设备管理。

（四）考核办法的实施

（1）一月一考核并公布考核结果。

（2）考核得分采用百分制。采取看现场、查资料、走访业主、征询所在社区意见等方法，进行考核。考核组的成员单位，根据各自职能，进行评分、打分，并经物业公司签字确认。

（五）考核结果的运用

1.考核的评分结果与物业费的拨付结合。季度拨付前，对之前每月的考核打分进行汇总，计算出平均分为每月的考核得分，根据考核得分比例进行支付。

2.物业公司应做好小区内的安全管理工作，加强对小区内落水管、外墙涂料、煤气管道、消防设施、下水道堵塞、太阳能热水器等可能存在安全隐患的设施设备的巡查工作，发现问题及时上报。若因小区物业未及时处置引起小区居民财物受损或人身安全的，由物业公司承担所有后果，并视情况解除物业服务合同。

（六）各类人员的要求

项目负责人不少于1名；保洁人员不少于4名；南门保安人员不少于2名；南门消控保安、监控室保安不少于2人；水电工不少于1人；特种设备操作证不少于1人。

以上人员根据入住率调整增加。

（七）合同价组成

本项目为固定单价合同。合同价为承包人完成招标范围内全部物业服务项目内容的全部费用，如承包人在投标时漏项的，不予调整；在合同期间（除国家政策性调整以外）只要本项目服务范围和工作要求不变，服务费单价不予调整，服务面积按照每三个月的入住率进行调整。在合同期内如遇国家政策性调整最低工资，产生的增量部分，由中标人向招标人提出申请，并经双方对增加费用协商一致后，由招标人承担。合同价包含（但不限于）以下各项费用：①物业公司支付的人员基本工资及五险一金（养老保险、医疗保险、失业保险、工伤保险和生育保险及住房公积金）、教育费、劳保用品费等一切人员费用；②物业管理本身已支付或将支付的各种税费，包括物业管理中的管理费、安全费、垃圾清运费等；③物业和公共部位所产生的电费、水费等。④用于物业管理的工具设备、保洁耗材（如抹布、毛巾、垃圾袋、茶叶篓、扫把、拖把等）及维修工具等费用；⑤物业管理区域清洁用品以及共用部位的卫生用品（如卫生球、肥皂、消杀品、洗洁用品等）；⑥其它为用户提供服务前所产生的一切费用（除维修专项资金和建设单位回访费用外），实行一次包干，无论是否计列，招标人将一律视为总报价已包括该项费用。

八、付款方式

每三个月服务费=中标单价\*实际服务面积\*3。

实际服务面积按照每三个月的入住率进行调整（如9月份至11月份， 按照9月1日的服务面积为实际服务面积，以此类推）。

服务费按照每三个月进行支付，对之前每月的考核打分进行汇总，计算出平均分为每月的考核得分，根据考核得分进行支付。以考核得分90分为基准分，得分在90分以上（含90分）的按照实际支付服务费的100%结算，每低于基准分1分（得分采用四舍五入法保留整数）扣实际支付服务费的1% ；得分在70分以下的，成交报价不予支付。

按月度对成交供应商进行考核，如发生一次月度考核得分低于80分的，则不再续签下一年度合同；连续两次月度考核得分低于70分，则自行终止合同、取消聘用关系。

成交供应商全部履约合同义务，经采购单位验收合格无质量、进度等问题的，采购人在验收合格后一次性退还履约保证金，以现金方式提交的，同时退还保证金本金和银行同期存款利息。

九、服务期限

本次招标服务期为一年，自合同签订之日起开始服务工作。如中标人在一年合同期内实施情况良好达到考核要求的（每月考核均须达到80分及以上），采购人可在预算落实、合同单价不变的基础上与中标人续签1年。合同期满前一个月，采购人将根据管理服务的总体情况，决定是否续约后一年度合同；如果中标人没有达到合同履行条件之一的，则采购人有权在委托期内终止合同。

十、履约保证金：

1、本项目成交后的履约保证金为项目成交价的10%，成交供应商的履约保证金须在成交通知书发出之日起至合同签订前汇入采购单位账户（应当以数字人民币、支票、汇票或者金融机构、担保机构出具的保函等非现金形式提交），成交供应商凭成交通知书与采购单位签订合同。超期或未有协商，则视为自动放弃成交资格。 2、成交供应商全部履约合同义务，经采购单位验收合格无质量、进度等问题的，采购人在验收合格后一次性退还履约保证金，采购人若逾期退还履约保证金的，按照逾期部分的每日0.05%支付违约金。 3、发生以下情况的，履约保证金不予退还或部分退还： a.签订合同后，成交供应商不履行合同义务的，采购单位有权全额扣除履约保证金，全额不予退还，同时采购单位亦有权终止合同，成交供应商还须承担相应的法律赔偿责任。

b.成交供应商在履约过程中发生违约行为，给采购单位造成损失的，采购单位有权在成交供应商缴纳的履约保证金中予以扣款，以弥补采购单位经济损失，不足的部分成交供应商另外补齐。

十一、合同条款

**合同书**

甲方（采购人）：

乙方（中标人）：

根据《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国民法典》等法律法规的规定，遵循平等、自愿、公平和诚实信用原则，甲乙双方就启东市寅阳镇2024-2025年和合苑物业服务项目签订本合同。

**一、本合同由合同文本和下列文件组成**

1、竞争性磋商文件

2、投标文件

3、中标通知书

4、乙方在评标过程中做出的书面澄清或承诺

**二、服务内容**

启东市寅阳镇2024-2025年和合苑物业服务项目，包括门卫、日间夜间巡逻、日常垃圾及建筑垃圾清理、保洁、维修与管理等服务。

电梯维保、消防系统、智能化系统、绿化养护尚在维保期，不在本次服务范围内。

**三、服务范围：**

启东市寅阳镇和合苑，总建筑面积144318.26平方米，18栋1286套。

现服务面积约为86590.96平方米。本项目服务面积为暂定，服务面积按照每三个月入住率进行调整，面积调整的风险均已包含在本次招标的单价中。

**四、物业管理服务方案与服务标准**

达到启东市人民政府文件【启政规[2016]3号】中的二级服务标准。

**（一）综合管理服务标准**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 服务内容 | | | 二级 |
| 基本要求 | 服务机构 | 配置办公设施 | 配置基本办公设施；据实提供特约（有偿）服务和便民（无偿）服务。 |
| 办公场所 |
| 服务人员 | 小区经理 | 有物业管理员相关证书,有1年以上物业服务工作经历。 |
| 工作人员 | 取得物业管理从业资格证书或上岗证；挂牌上岗。 |
| 服务时间 | | 周一至周日在服务处8小时业务接待，其余时间有固定电话接待，在小区醒目位置公示值班人员和接待电话。 |
| 日常管理与服务 | 工作计划 | | 有工作计划并组织实施。 |
| 管理制度 | | 建立基本的管理制度；在小区醒目位置公示收费标准、服务标准、服务时间。 |
| 报修、投诉处理 | | 正常受理物业服务范围内的报修内容，急修2小时内到场查看处理，水电小修不过夜，一般小修1周内修复，不能及时修复的，约时修复；投诉5天内答复处理。 |
| 装修事项 | | 签订装饰装修管理协议，告知业主或使用人装修须知，对违法建设、违规装修应及时劝阻并报告相关部门。 |
| 日常管理与服务 | 档案管理 | | 建立基础的档案管理制度，基本小区物业管理档案。 |
| 维修资金 | | 按照政府规定规范操作，帐目清晰。 |
| 满意度调查 | | 每年对业主或使用人进行书面满意度调查，调查面不低于小区住户的30%，对调查结果进行分析并采取改进措施。 |
| 小区文化活动 | | 每年开展不少于1次的小区文化活动。 |

**（二）公共秩序维护服务标准**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 服务内容 | | 二级 |
| 基本要求 | 人员要求 | 符合法定年龄，身体健康，工作认真负责；对小区日常护卫事项能做出正确反应，能正确使用消防器材，定期进行安全防范学习；仪容仪表端正整洁。 |
| 日常管理与服务 | 门岗 | 主出入口24小时值班看守；对进出小区的车辆进行管理、交通指挥与疏导工作，保持出入口环境整洁、有序、道路畅通；阻止小商小贩、外来人员随意进入小区。 |
| 日常管理与服务 | 巡逻岗 | 白天夜间巡逻均不少于2次，并有巡逻记录；在遇到突发事件时，采取必要措施并及时报告服务处和相关部门，必要时采取正当防卫，防止事态扩大，协助保护现场和证据。 |
| 交通、车辆管理 | 车辆停放有序，场地整洁；相关设施设备维护完好。 |

**（三）、公共区域清洁卫生服务标准**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 服务内容 | | 二级 |
| 楼内公共区域 | 生活垃圾  收集与处理 | 告知业主将生活垃圾收集送至小区指定垃圾堆放点。 |
| 通道与电梯轿厢 | 每月保洁2次，保洁后无明显垃圾与积灰。通道、楼梯间无乱堆乱放。 |
| 楼梯台阶与栏杆，开关盒、表箱盖，天花板、公共灯具，消火栓、信报箱、设备箱 | 保洁后无明显垃圾及积灰，保持干净，无明显蜘蛛网。 |
| 门、窗等玻璃 | 每年擦拭4次，其中底层门厅玻璃、单元门每2个月擦拭1次，无明显蜘蛛网与污变。 |
| 楼外公共区域 | 道路地面  （包括落水口） | 每天清扫1次，清扫结束后地面无明显垃圾、杂物。 |
| 景观河、地沟、平台等 | 每周清扫2次，目视无明显杂物。 |
| 绿地  （包括散水坡） | 每周清扫3次，每天局部拾捡1次。 |
| 消杀及灭鼠害蚊蝇 | 每季度对窨井、明沟喷洒药水1次（夏季每周1次），每半年灭鼠1次。 |
| 公共灯箱、宣传栏、标识、雕塑小品等 | 公共灯具、宣传栏、标识每月擦抹2次，雕塑每年保洁2次，保洁后无污迹积灰。 |
| 休闲娱乐健身设施、木地板 | 每周保洁2次，设施表面基本干净，无灰尘污迹，目视休闲场内及周围无果皮、纸屑等垃圾。 |
| 楼外公共区域 | 水景、喷水池 | 每月打捞漂浮物2次，打捞后无白色垃圾等漂浮物。 |
| 垃圾桶、果壳箱 | 夏季每周清洁1次，其它季节每月清洁2次，告知业主随手盖桶盖，周围地面无明显散落垃圾及污迹。 |
| 单元玻璃雨蓬、架空层玻璃景观房 | 每年除尘2次，无积尘。 |
| 其他公共场所 | 每天保洁1次，确保外墙面无乱涂乱画乱张贴。 |

**（四）、共用部位、共用设备设施日常维护服务标准**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 服务内容 | | 二级 |
| 公共部位 | 房屋结构 | 巡检。 |
| 门窗、构件、雨棚 | 巡检。 |
| 屋顶 | 巡检。 |
| 围墙、道路、侧石、窨井盖等 | 巡检，发现危急安全事项立即采取应急措施并报告，及时告知业主、使用人，并安排专项维修，或者向有关部门报告。 |
| 楼梯间、公用走廊的室内墙地面 | 巡检。 |
| 建筑物、构筑物 局部外立面 | 巡检，有脱落及时消除隐患或向有关部门报告 |
| 公共部位 | 假山、亭、廊、雕塑、休闲椅、室外健身设施等 | 巡检。 |
| 水景驳岸 | 巡检。 |
| 水电系统 | 排水系统 | 巡检，每年雨季前清扫排水明沟，检查清理雨水口，疏通管道，明沟内无垃圾杂草。 |
| 巡检、保洁、配电房、年检 | 巡检。 |
| 室内室外公共电气柜 | 巡检。 |
| 楼道灯及开关 | 巡检。 |
| 景观灯 | 巡检。 |

**五、人员配备要求：**

项目负责人不少于1名；保洁人员不少于4名；南门保安人员不少于2名；南门消控保安、监控室保安不少于2人；水电工不少于1人；特种设备操作证不少于1人。

以上人员根据入住率调整增加。

**六、服务时间、地点：**

本次招标服务期为一年，自合同签订之日起开始服务工作。如中标人在一年合同期内实施情况良好达到考核要求的（每月考核均须达到80分及以上），采购人可在预算落实、合同单价不变的基础上与中标人续签1年。合同期满前一个月，采购人将根据管理服务的总体情况，决定是否续约后一年度合同；如果中标人没有达到合同履行条件之一的，则采购人有权在委托期内终止合同。

**七、合同金额**

**年承包金额（暂定）：人民币大写： （含税）(¥： 元（含税）)；**

本项目为固定单价合同。合同价为承包人完成招标范围内全部物业服务项目内容的全部费用，如承包人在投标时漏项的，不予调整；在合同期间（除国家政策性调整以外）只要本项目服务范围和工作要求不变，服务费单价不予调整，服务面积按照每三个月的入住率进行调整。在合同期内如遇国家政策性调整最低工资，产生的增量部分，由中标人向招标人提出申请，并经双方对增加费用协商一致后，由招标人承担。合同价包含（但不限于）以下各项费用：①物业公司支付的人员基本工资及五险一金（养老保险、医疗保险、失业保险、工伤保险和生育保险及住房公积金）、教育费、劳保用品费等一切人员费用；②物业管理本身已支付或将支付的各种税费，包括物业管理中的管理费、安全费、垃圾清运费等；③物业和公共部位所产生的电费、水费等。④用于物业管理的工具设备、保洁耗材（如抹布、毛巾、垃圾袋、茶叶篓、扫把、拖把等）及维修工具等费用；⑤物业管理区域清洁用品以及共用部位的卫生用品（如卫生球、肥皂、消杀品、洗洁用品等）；⑥其它为用户提供服务前所产生的一切费用（除维修专项资金和建设单位回访费用外），实行一次包干，无论是否计列，招标人将一律视为总报价已包括该项费用

**八、付款方式：**

每三个月服务费=中标单价\*实际服务面积\*3。

实际服务面积按照每三个月的入住率进行调整（如9月份至11月份， 按照9月1日的服务面积为实际服务面积，以此类推）。

服务费按照每三个月进行支付，对之前每月的考核打分进行汇总，计算出平均分为每月的考核得分，根据考核得分进行支付。以考核得分90分为基准分，得分在90分以上（含90分）的按照实际支付服务费的100%结算，每低于基准分1分（得分采用四舍五入法保留整数）扣实际支付服务费的1% ；得分在70分以下的，成交报价不予支付。

按月度对成交供应商进行考核，如发生一次月度考核得分低于80分的，则不再续签下一年度合同；连续两次月度考核得分低于70分，则自行终止合同、取消聘用关系。

成交供应商全部履约合同义务，经采购单位验收合格无质量、进度等问题的，采购人在验收合格后一次性退还履约保证金，以现金方式提交的，同时退还保证金本金和银行同期存款利息。

1. **履约保证金：**

1、本项目成交后的履约保证金为项目成交价的10%，成交供应商的履约保证金须在成交通知书发出之日起至合同签订前汇入采购单位账户（应当以数字人民币、支票、汇票或者金融机构、担保机构出具的保函等非现金形式提交），成交供应商凭成交通知书与采购单位签订合同。超期或未有协商，则视为自动放弃成交资格。 2、成交供应商全部履约合同义务，经采购单位验收合格无质量、进度等问题的，采购人在验收合格后一次性退还履约保证金，采购人若逾期退还履约保证金的，按照逾期部分的每日0.05%支付违约金。 3、发生以下情况的，履约保证金不予退还或部分退还： a.签订合同后，成交供应商不履行合同义务的，采购单位有权全额扣除履约保证金，全额不予退还，同时采购单位亦有权终止合同，成交供应商还须承担相应的法律赔偿责任。

b.成交供应商在履约过程中发生违约行为，给采购单位造成损失的，采购单位有权在成交供应商缴纳的履约保证金中予以扣款，以弥补采购单位经济损失，不足的部分成交供应商另外补齐。

**十、终止合同情形：**

1.同一地点的存在问题三次督办仍未解决的。

2.生活垃圾未做到日产日清，连续达三天未清运的或未按镇编制数配足生活垃圾和生产垃圾清运保洁人数的。

3.市季度考核中，承包区域内连续二次被重点扣分，甲方可对该承包方无条件解除合同，则视为承包方违约合同约定，甲方不予退还履约保证金，并不承担任何赔偿责任。

4.因违规操作造成重大事故的。

5.各级检查或重大活动时，乙方须积极配合开展第一时间整治到位，整治效果满意；否则甲方有权终止合同，并按乙方违约处理，履约保证金不予退还。

6.如乙方被纪委监察委等执法执纪机关查实行贿甲方工作人员或与甲方工作人员存在不正当经济往来情形，违反廉政纪律的，甲方有权无条件随时终止本合同履行，并按乙方违约处理，甲方不退换乙方的履约保证金。

7.乙方须按投标时的人员、设备配备承诺在合同签订后两个月内配置到位，每少1人，每人每天扣除履约保证金100元；如超过30天人员仍未足额配置到位，则视为乙方违约，甲方有权终止合同，履约保证金不予退还。

**十一、考核内容**

（1）规章制度的建立

（2）服务管理

（3）环境卫生

（4）公共设施设备管理。

**十二、考核办法的实施**

（1）一月一考核并公布考核结果。

（2）考核得分采用百分制。采取看现场、查资料、走访业主、征询所在社区意见等方法，进行考核。考核组的成员单位，根据各自职能，进行评分、打分，并经物业公司签字确认。

**十三、考核结果的运用**

1.考核的评分结果与物业费的拨付结合。季度拨付前，对之前每月的考核打分进行汇总，计算出平均分为每月的考核得分，根据考核得分比例进行支付。

2.物业公司应做好小区内的安全管理工作，加强对小区内落水管、外墙涂料、煤气管道、消防设施、下水道堵塞、太阳能热水器等可能存在安全隐患的设施设备的巡查工作，发现问题及时上报。若因小区物业未及时处置引起小区居民财物受损或人身安全的，由物业公司承担所有后果，并视情况解除物业服务合同。

**十四、违约条款**

1、一方不按期履行合同，并经另一方提示后7日内仍不履行合同的，可解除本合同，不履行合同方赔偿另一方的损失；

2、如乙方违约，甲方有权扣除乙方履约保证金，履约保证金不足部分，甲方保留追索的权利。如甲方违约，甲方应将履约保证金退给乙方；

3、如因一方违约，双方未能就赔偿损失达成协议，引起诉讼或仲裁时，违约方除应赔偿对方经济损失外，还应承担对方因诉讼或仲裁所支付的律师代理费等相关费用；

4、其它未尽事宜，以《中华人民共和国民法典》和其它有关法律、法规规定为准，无相关规定的，双方协商解决；

5、按照本合同规定应该偿付的违约金、赔偿金等，应当在明确责任后30日内，按银行规定或双方商定的结算办法付清，否则按逾期付款处理。

**十五、不可抗力条款**

因不可抗力致使一方不能及时或完全履行合同的，应及时通知另一方，双方互不承担责任，并在15天内提供有关不可抗力的相应证明。

合同未履行部分是否继续履行、如何履行等问题，可由双方协商解决。

**十六、争议的解决方式**

合同发生纠纷时，双方应协商解决，协商不成提交启东市仲裁委员会仲裁。

**十七、其他**

1、 双方约定自本合同生效后按政府物业管理有关规定办理接管验收手续。

2、经双方协商一致可对本合同的条款按规定进行修订、更改和补充，签订的补充协议与本合同具有同等效力。

3、一方如需提前解除合同，应提前30日通知对方，乙方在通知时间期满后15日内必须撤离甲方物业管理区，并将相关全部物业管理档案资料同时交付甲方。

**十八、合同生效**

本合同由甲乙双方签订并加盖公章，经甲乙双方法定代表人或委托代理人签字或盖章后生效，合同一式六份，甲乙双方各执叁份。

甲方（盖章）： 乙方（盖章）：

法定代表人 法定代表人

或委托代理人（签字）： 或委托代理人（签字）：

地址： 地址：

邮政编码： 邮政编码：

电话： 电话：

开户银行： 开户银行：

账号： 账号：

年 月 日 年 月 日

**第四部分 评审方法和评审标准**

一、磋商方式

磋商模式：供应商在开标现场参加磋商活动。

二、评审方法和标准

评审方法：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评审因素的量化指标评审得分最高的供应商为成交候选供应商的评审方法。评审时，磋商小组各成员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。

最后报价将作为评审价。发送最后报价填报通知后，所有的响应供应商须在20分钟内填写并提交最后报价，未在规定时间内提交最后报价的或超过第一轮报价的，视作无效响应处理。

最后报价是供应商响应文件的有效组成部分。提交最后报价的供应商不得少于3家；只有符合《政府采购竞争性磋商采购方式管理暂行办法》第三条第四项及《财政部关于竞争性磋商采购方式管理暂行办法有关问题的补充通知》（财库[2015]124号）规定情形的，提交最后报价的供应商可以为2家。

供应商价格部分和商务、技术部分的合计分值，为该供应商的评审总得分。

评标结果按评审后总得分由高到低顺序排列，确定成交候选供应商名单并按顺序确定成交供应商。得分相同的，按响应报价由低到高顺序排列，得分且响应报价相同的并列。

评委在认真审阅响应文件的基础上，根据各响应文件的响应程度独立评判，不得统一打分。

评标流程：评审资格审查文件—评审商务技术标—供应商现场递交最后报价—评审价格标—确定成交供应商。

（一）资格审查

所有投标的供应商全部进入资格审查，由评标委员会根据参加资格审查的供应商递交的资格文件，并按照本磋商文件供应商资格要求对供应商的资格进行审查。只有资格条件评审合格的供应商，才可参加商务技术标评分。

（二）商务技术标（70分）

评标委员会根据以下几个方面进行综合评估后打分(取平均值作为供应商商务技术标的最后得分，得分采用四舍五入法保留小数点后两位小数。)

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 内容 | 满分 | 评分说明 |
|
| 1 | 服务方案 | 40 | A、提出有针对性的管理服务设想（包括服务定位、服务宗旨、目标以及提高物业管理服务水平的整体设想）。方案内容完整，可行性强，思路清晰，有重难点，结合实际分析表述详尽的得8分；方案内容完整，表述较为详尽，但可行性不强，没有侧重点的得6分；方案内容不完整，思路不清晰，可行性不强的得3分；未提供的不得分。  B、拟采取的管理方式、工作计划情况。有比较明确的管理方式、详细工作计划得8分；有较明确管理方式，工作计划具体得6分；有管理方式，工作计划不具体得3分；未提供的不得分。  C、针对本项目物业服务的特点，制定符合项目运行实际的服务方案。针对本项目的服务特点、难点分析、服务方案完整、服务标准高的得8分；针对本项目的服务特点、难点分析、服务方案较完整、服务标准较高的得6分；针对本项目的服务特点、难点分析、服务方案一般、服务标准一般的得3分；未提供的不得分。  D、针对应急方案横向比较，方案应包含：突发事件响应时间、应急处理、突发事件解决时间，能够充分说明保证在应急状况下所采取的措施、计划。方案合理、应急措施较完善、响应计划可行，突发事件解决时间、应急响应时间迅速的得8分；方案基本合理、应急措施较完善、响应计划基本可行，突发事件解决时间、应急响应时间合理的得6分；方案针对性、应急措施一般、应急响应时间较缓的得3分；未提供的不得分。  E、针对本项目的各项服务承诺，包括服务质量承诺、依法规范用工承诺、对发生各类安全事故善后处理承诺、临时保障服务承诺、人员权益承诺及应对履约期内各类风险承诺情况。提供承诺方案贴合实际、符合需求得8分；提供承诺方案较贴合实际、较符合需求得6分；提供承诺方案较贴合实际、实际需求一般得3分；未提供的不得分。 |
| 2 | 项目管理组织架构及管理机制 | 15 | A、针对本项目的各项员工管理制度、质量管理制度、员工绩效考核制度、信息反馈与沟通协调制度、操作规程等横向比较。方案的管理制度全面、标准高的得5分；管理制度较全面、标准较高的得3分；管理制度、标准一般的得1分；未提供的不得分。 B、提出合理的物业服务质量检查、验收方法和标准。方案内容完整，质量标准高，方法全面得5分；有方案的，内容不完整、质量检查、验收方法和标准不明确的得3分；有方案的，没有质量检查、验收方法和标准的得1分；无方案不得分。 C、有完善的岗前培训和在岗培训措施，培训方案完善且有针对性，有详细的年度培训计划。培训计划结合采购人实际，科学合理的得5分；有岗前培训和在岗培训措施，但培训方案不够完善，有年度培训计划但计划没有结合实际的得3分；有岗前培训和在岗培训措施，但无年度培训计划的得1分；未提供的不得分。 |
| 3 | 投标人综合实力 | 15 | 1、投标人服务业绩：6分  2021年以来提供投标人具有住宅类物业服务业绩，每有一项加2分，最多得6分。（需提供中标通知书、合同扫描件，以合同签订时间为准）  2、投标单位获奖情况：6分  投标单位获得住宅类项目地市级及以上建设行政主管部门或房地产行政主管部门颁发的物业管理优秀项目荣誉的，地市级的每个得1分，省级的每个得2分，国家级的每个得3分，本项最高6分（同一项目只按获得的最高奖项计分，需提供获奖年份的物业合同及证书扫描件）  3、标准体系认证：3分  ISO9001质量管理体系认证证书得1分；  ISO14001环境管理体系认证证书得1分；  ISO45001职业健康安全体系认证证书得1分。 |

备注：商务技术分不满35分的，作为无效投标处理。

（三）价格评审（30分）

价格分统一采用低价优先法计算，即满足磋商文件要求且最后报价最低的供应商的价格为磋商基准价，其价格分为满分。其他供应商的价格分统一按照下列公式计算：

磋商报价得分=（磋商基准价/最后磋商报价）×价格权值×100。

（四）政府采购政策功能落实

1、小微型企业价格扣除

（1）本项目对小型和微型企业产品给予10%的扣除价格，用扣除后的价格参与评审。

（2）供应商需按照《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库﹝2020﹞46 号）的规定提供相应的《中小企业声明函》。

（3）企业标准请参照《关于印发中小企业划型标准规定的通知》（工信部联企业[2011]300号）文件规定自行填写。

2、残疾人福利单位价格扣除

（1）本项目对残疾人福利性单位，给予10%的价格扣除，用扣除后的价格参与评审。

（2）残疾人福利单位需按照采购文件的要求提供《残疾人福利性单位声明函》。

（3）残疾人福利单位标准请参照《关于促进残疾人就业政府采购政策的通知》（财库〔2017〕141号）。

3、监狱和戒毒企业价格扣除

（1）本项目对监狱和戒毒企业（简称监狱企业）给予10%的价格扣除，用扣除后的价格参与评审。

（2）监狱企业参加政府采购活动时，需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的证明文件。供应商如不提供上述证明文件，价格将不做相应扣除。

（3）监狱企业标准请参照《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）。

4、残疾人福利单位、监狱企业属于小型、微型企业的，不重复享受政策。

5、大中型企业与小微企业（残疾人福利单位、监狱企业）组成联合体或者大中型企业向小微企业（残疾人福利单位、监狱企业）分包的，对联合协议或者分包意向协议约定小微企业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，用扣除后的价格参与评审。

6、联合体各方均为小型、微型企业（残疾人福利单位、监狱企业）的，联合体享受上述同类价格扣除，用扣除后的价格参与评审。

7、根据《江苏省政府采购信用管理暂行办法》的规定，供应商信用评价结果为三星的扣2分，评价结果为二星的扣3分，评价结果为一星的扣4分。

8、专门面向中小企业采购的项目或者采购包，不再执行价格评审优惠的扶持政策。

（五）成交供应商的确定

磋商小组汇总各评委评分后，综合评审得分最高的供应商为成交候选供应商，若总得分者有相同时，则投标报价低者排名优先，均相同时则通过抽签方式随机确定排名顺序。

本项目（每标段）选取1名成交候选供应商，并编写评标报告。采购人应根据磋商小组推荐的成交候选供应商确定成交供应商。

（六）公告成交结果

自确定成交供应商之日起2个工作日内，在启东市人民政府网公告成交结果，公告期限为1个工作日。

（七）发放成交通知书

公告成交结果的同时，向成交供应商发放成交通知书。

成交通知书发出后，采购人不得违法改变成交结果，成交供应商无正当理由不得放弃成交。

**第五部分 响应文件格式**

**响应文件由资格审查证明材料、价格响应文件、技术商务响应文件三部分组成**。

**一、资格审查证明材料(单独密封)：**

1.投标人符合《政府采购法》第二十二条规定条件的声明函（格式见附件1）（如分公司参加投标的，另需提供总公司的授权证明）；

2.法定代表人身份证明书（格式见附件2）及法人或者其他组织的营业执照等证明文件，自然人参加的提供身份证明；

3.法定代表人授权委托书原件（格式见附件3，法定代表人参加的，无需提供授权委托书），磋商代表本人身份证复印件；

4.供应商信用承诺书（格式见附件4）；

5.磋商响应函（格式见附件5）；

6.其它需要提交的资格审查证明材料。

**二、价格响应文件(单独密封，不得出现在技术商务响应文件部分)：**

1、磋商响应报价表；

2、磋商响应报价明细表。

3、中小企业声明函（格式见附件9）；

4、残疾人福利性单位声明函（格式见附件10）；

5、监狱和戒毒企业证明材料（格式见附件11）。

**三、技术商务响应文件（不得出现报价。单独密封）：**

1、商务部分正负偏离表（格式见附件6）；

2、技术部分正负偏离表（格式见附件7）；

填制正负偏离表，完全响应的，请以空白表列示。不完全响应的，必须在偏离表中列示；列示不全的，视同故意隐瞒。

3、技术商务部分评标办法中要求提供的全部资料。

请供应商按评审办法中所涉及的事项顺序进行编制，可以补充相关材料。

4、评审办法中未涉及的事项，供应商认为需要提交的其他资料。

附件1

**投标人符合《政府采购法》第二十二条规定条件的声明函**

我单位参加\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_（项目名称），\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_（项目编号）投标活动。针对《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定做出如下声明：

1.我单位具有独立承担民事责任的能力；

2.我单位具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度；

3.我单位具有履行合同所必需的设备和专业技术能力；

4.我单位有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录；

5.我单位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；（1.供应商在参加政府采购活动前三年内因违法经营被禁止在一定期限内参加政府采购活动，期限届满的，可以参加政府采购活动。2.《中华人民共和国政府采购法实施条例》第十九条第一款规定的“较大数额罚款”认定为200万元以上的罚款，法律、行政法规以及国务院有关部门明确规定相关领域“较大数额罚款”标准高于200万元的，从其规定。）

6.我单位满足法律、行政法规规定的其他条件。

承诺人名称（公章）：

日期：\_\_\_\_\_\_年 月 日

附件2

**法定代表人身份证明**

先生/女士，身份证号码： ，

现任我单位 职务，为法定代表人，特此证明。

单位名称(盖公章)：

日 期： 年 月 日

**附：法定代表人的身份证复印件盖单位公章**

附件3

法定代表人授权委托书

本人------（姓名）系————（授权单位名称）的法定代表人，现委托-------（姓名）（身份证号——————）为我方代理人，以我方名义全权处理与\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*采购项目（项目编号：----------）有关的一切事务，其法律后果由我方承担。

本授权书于---年---月---日起生效。代理人无转委托权。

代理人(被授权人):------

授权单位名称（盖章）：-----

授权单位法定代表人（签字或盖章）：-----

XXXX年XX月XX日

**附：代理人(被授权人)身份证复印件盖公章**

附件4

**供应商信用承诺书**

为营造公开、公平、公正的公共资源交易环境，树立诚信守法的投标人形象，本人代表本单位作出以下承诺：

一、本单位对所提交的单位基本信息、单位负责人、项目负责人、技术负责人、从业资质和资格、业绩、财务状况、信誉等所有资料，均合法、真实、准确、有效，无任何伪造、修改、虚假成分；

二、严格依照国家和省、市、县关于招标投标等方面的法律、法规、规章、规范性文件，参加公共资源交易招标投标活动；积极履行社会责任，促进廉政建设；

三、严格遵守即时信息公示规定，及时更新公共资源交易中心主体信息库中信息；

四、自我约束、自我管理，守合同、重信用，不参与围标串标、弄虚作假、骗取中标、干扰评标、违约毁约、恶意投诉等行为，主动维护公共资源交易招标投标的良好秩序；

五、本单位自愿接受招标投标有关行政监督部门的依法检查。如发生违法违规或不良行为或存在其他法律法规对招标投标行为予以限制的情形，自愿接受招标投标有关行政监督部门依法给予的行政处罚（处理），并依法承担相应的法律责任；

六、自觉接受政府部门、行业组织、社会公众、新闻舆论等监督；

七、上述承诺已向本单位员工作了宣传教育；

**如有违反上述承诺的不良行为，本单位同意将其予以上网公示。**

投标供应商全称(盖公章)：

法定代表人（签字或盖章）：

时间： 年 月 日

附件5

磋商响应函

致：\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_（采购人名称）

根据贵方的\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_（项目名称、项目编号）磋商文件，正式授权下述\_\_\_\_\_\_(被授权人姓名)代表我方\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_（供应商的名称），全权处理本次项目磋商的有关事宜。

据此函，\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_（被授权人签字）兹宣布同意如下：

1.按磋商文件规定的各项要求，向买方提供所需货物、服务（包含与货物相关的服务及与服务相关的货物）。

2.我们完全理解贵方不一定将合同授予最低报价的供应商。

3.我们已详细审核全部磋商文件及其有效补充文件，我们知道必须放弃提出含糊不清或误解问题的权利。

4.我们同意从规定的开标日期起遵循本响应文件，并在规定的磋商有效期期满之前均具有约束力。

5.同意向贵方提供贵方可能另外要求的与磋商有关的任何证据或资料，并保证我方已提供和将要提供的文件是真实的、准确的。

6.一旦我方成交,我方将根据磋商文件的规定，严格履行合同的责任和义务,并保证在磋商文件规定的时间完成项目，交付买方验收、使用。

7.我方与本磋商有关的正式通讯地址为：

地 址：

邮 编：

电 话：

传 真：

供应商开户行：

账 号：

日 期：\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

附件6

**商务部分正负偏离表**

（由供应商据实填写，表格不够自行添加）

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 货物或服务名称 | 磋商文件要求的商务条款 | 响应文件响应情况 | 偏离说明 |
| 1 |  |  |  |  |
| 2 |  |  |  |  |
| 3 |  |  |  |  |
| 4 |  |  |  |  |

**注：**

1.供应商提交的响应文件中与磋商文件第三部分“项目需求”中的商务部分的要求，应逐条填列在偏离表中。

2.“偏离说明”一栏选择“正偏离”、“无偏离”、“负偏离”进行填写。正偏离、无偏离的确认和负偏离的是否响应磋商文件，由磋商小组认定。

3.供应商若提供其他增值服务，可以在表中自行据实填写。

附件7

**技术部分正负偏离表**

（由供应商据实填写，表格不够自行添加）

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 货物或服务名称 | 磋商文件要求的技术要求 | 响应文件响应情况 | 偏离说明 |
| 1 |  |  |  |  |
| 2 |  |  |  |  |
| 3 |  |  |  |  |
| 4 |  |  |  |  |

**注：**

1.供应商提交的响应文件中与磋商文件第三部分“项目需求”中的技术部分的要求，应逐条填列在偏离表中。

2.“偏离说明”一栏选择“正偏离”、“无偏离”、“负偏离”进行填写。正偏离、无偏离的确认和负偏离的是否响应磋商文件，由磋商小组认定。

3.供应商若提供其他增值服务，可以在表中自行据实填写。

附件8

报价表

项目名称：启东市寅阳镇2024-2025年和合苑物业服务项目

|  |  |
| --- | --- |
| 项目 | 报价 |
| 启东市寅阳镇2024-2025年和合苑物业服务项目 |  |

投标单位名称（盖公章）：

法定代表人或被授权人（签字或盖章）：

日期：

**报价明细表**

供应商（盖章）：

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **面积** | **投标报价** | | **备注** |
| **单价**  **（元/㎡/月）** | **一年合价**  **（元）** |  |
| 1 | 现服务面积为86590.96平方米 |  |  |  |
| 合计总价 | 大写： （小写¥： ） | | | |

**最后报价一览表**

项目名称：启东市寅阳镇2024-2025年和合苑物业服务项目

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **面积** | **投标报价** | | **备注** |
| **单价**  **（元/㎡/月）** | **一年合价**  **（元）** |  |
| 1 | 现服务面积为86590.96平方米 |  |  |  |
| 合计总价 | 大写： （小写¥： ） | | | |

投标单位名称（盖公章）：

法定代表人或被授权人（签字或盖章）：

日期：

（说明：投标单位可按以上格式制作“最后报价一览表”，签字并加盖单位公章后密封在价格标密封袋内，在开标现场填写，供最后报价时使用。）

附件9

**中小企业声明函（工程、服务）**

本公司（联合体）郑重声明，根据《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库﹝2020﹞46 号）的规定，本公司（联合体）参加（单位名称）的（项目名称）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。

注：1.如项目属性为“服务”或“工程”，请按本表填写。

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.中标（成交）供应商的《中小企业声明函》将随中标（成交）结果公告进行公示。供应商按照本办法规定提供声明函内容不实的，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。

企业名称（盖章）：

日期：

附件10

**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\_\_\_\_\_\_单位的项目编号为\_\_\_\_\_\_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。

注：1、供应商如不提供此声明函，价格将不做相应扣除。

2、中标（成交）供应商为残疾人福利单位的，此声明函将随中标（成交）结果同时公告，接受社会监督。供应商按照本办法规定提供声明函内容不实的，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。

供应商全称（盖章）：

日 期：

附件11

**监狱和戒毒企业证明材料**

**（格式自拟）**

根据《财政部司法部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），监狱企业参加政府采购活动时，应当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，供应商属于监狱企业的证明文件。

注：1、供应商如不提供此声明函，价格将不做相应扣除。

2、中标（成交）供应商为监狱企业的，此声明函将随中标（成交）结果同时公告，接受社会监督。供应商按照本办法规定提供声明函内容不实的，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。

附件12

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。