

# 2023 上兴镇散住楼委托管理竞争性磋商文件

项目名称：2023 上兴镇散住楼委托管理

项目编号：国联溧竞磋【2023】第 1 号

采 购 人：溧阳市上兴镇人民政府

采购代理机构：江苏国联建设工程管理有限公司

# 目 录

第一章	采购邀请 .....	1
第二章	供应商须知 .....	8
第三章	评审程序、评审方法和评审标准 .....	20
第四章	采购需求 .....	28
第五章	合同草案条款 .....	32
第六章	响应文件格式 .....	34

# 第一章 采购邀请

## 一、项目基本情况

- 1.项目编号：国联漂竞磋【2023】第1号
- 2.项目名称：2023 上兴镇散住楼委托管理
- 3.采购方式：竞争性磋商
- 4.项目预算金额：120万元、项目最高限价：120万元
- 5.采购需求：本次招标内容为2023 上兴镇散住楼委托管理。

包号	标的名称	采购包预算金额 (万元)	简要技术需求或服务要求
01	上兴镇区散住楼管理	82.9	详见第四章 采购需求
02	上沛散住楼管理	37.1	详见第四章 采购需求

本项目共分两个标段，供应商可对本次采购的单个标段或全部标段进行响应，在磋商响应文件中注明所投标段并响应该标段全部内容。每个供应商仅限中标一个标段。两个标段同时评审，按一标段（包号01）、二标段（包号02）的顺序依次确定成交供应商，在前一标段确定为成交第一候选人的供应商不再列为后续标段的成交候选人。

- 6.合同履行期限：1年
- 7.本项目是否接受联合体：是 否。
- 8.本项目是否接受进口产品响应：是 否。

## 二、申请人的资格要求（须同时满足）

- 1.满足《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定以及下列情形：

1.1 未被“信用中国”网站（WWW.creditchina.gov.cn）或“中国政府采购网”网站（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、政府采购严重失信行为记录名单；

1.2 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（包含法定代表人为同一个人的两个及两个以上法人，母公司、全资子公司及其控股公司），不得参加同一合同项下的政府采购活动。

- 2.落实政府采购政策需满足的资格要求：

### 2.1 中小企业政策

本项目不专门面向中小企业预留采购份额。

■本项目专门面向 ■中小 □小微企业 采购。即：提供的货物全部由符合政策要求的中小/小微企业制造、服务全部由符合政策要求的中小/小微企业承接，需按要求提供中小企业声明函（服务）。

□本项目预留部分采购项目预算专门面向中小企业采购。对于预留份额，提供的货物由符合政策要求的中小企业制造、服务由符合政策要求的中小企业承接。预留份额通过以下措施进行：\_\_\_/\_\_\_。

2.2 其它落实政府采购政策的资格要求（如有）：\_\_\_/\_\_\_。

3.本项目的特定资格要求：

3.1 本项目是否属于政府购买服务：

■否

□是，公益一类事业单位、使用事业编制且由财政拨款保障的群团组织，不得作为承接主体；

3.2 其他特定资格要求：\_\_\_/\_\_\_。

### 三、获取采购文件

1.时间：2023年3月15日至2023年3月21日，每天上午9:00至11:00，下午14:00至17:00（北京时间，法定节假日除外）。

2.地点：江苏省溧阳市游子吟大道 263 号汉字大厦 406

3.方式：现场购买，投标人报名时需提供如下报名资料复印件一套（需加盖报名单位公章）

（1）投标报名申请书（附件一）；

（2）有效的营业执照；

（3）法定代表人资格证明书和法人身份证或授权委托书和委托代理人身份证（附件二）及本单位为授权委托人缴纳的近三个月（2022 年 12 月-2023 年 2 月）社保缴费证明；

注：投标人报名时需提供以上报名资料一套（复印件加盖公章），缺项为报名不合格，不予领取招标文件。

投标单位对招标文件如有疑问，请将疑问于 2023 年 3 月 22 日中午 11:00 前以书面形式递交或电子邮件(1799755685@qq.com)至江苏国联建设工程管理有限公司。

4.售价：100 元/份，售后不退。

#### 四、响应文件提交

截止时间：2023年3月24日9点30分（北京时间）。

地点：江苏省溧阳市游子吟大道263号汉字大厦五楼开标室

#### 五、开启

时间：2023年3月24日9点30分（北京时间）。

地点：江苏省溧阳市游子吟大道263号汉字大厦五楼开标室。

#### 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. 本项目需要落实的政府采购政策：  /  。

2. 各供应商应安排1名代表现场谈判。供应商代表有感冒发热等症状请勿参加。

进入开标室在提交响应文件过程中请有序排队，保持社交距离，并服从现场工作人员管理。

3. 关于常州市中小企业政府采购信用融资：

根据《常州市财政局 中国人民银行常州市中心支行关于进一步推进政府采购信用融资工作的通知》（常财购〔2021〕13号）等有关文件精神，我市实行政府采购信用融资，将信用作为政策工具引入政府采购领域，金融机构根据政府采购项目中标（成交）通知书或中标（成交）合同，为中标（成交）中小企业供应商提供相应额度贷款的融资模式。申请条件及操作流程等事项详见该文件相关内容或者常州市政府采购网—政采融资平台栏目。

#### 八、对本项目提出询问，请按以下方式联系。

##### 1. 采购人信息

名称：溧阳市上兴镇人民政府

地址：溧阳市上兴镇

联系方式：0519-87732721

## **2.采购代理机构信息**

名称：江苏国联建设工程管理有限公司

地址：江苏省溧阳市游子吟大道 263 号汉宇大厦 406 室

联系方式：0519-87278789

## **3.项目联系方式**

项目联系人：王女士

电话：0519-87278789

附件一：

## 投标报名申请表

项目编号：

供应商全称（公章）：	
现委托_____（被授权人的姓名）参与_____项目的相关工作。我公司承诺针对本项目的答疑补充相关文件都及时关注，自行获取，并不以此为理由提出询问或异议。	
法定代表人（签字或盖章）：	
被授权人姓名：	
身份证号码：	
移动电话：	固定电话：
电子邮箱：	
<b>注：本表以上内容填写均需打印。</b>	
时间：	年 月 日 时 分
被授权人签字：	

注：供应商应完整填写表格，并对内容的真实性 and 有效性负全部责任。





## 2、法定代表人授权委托书和本人身份证

本授权委托书声明：注册于\_\_\_\_\_（投标人住址）的\_\_\_\_\_（投标人名称）法定代表人\_\_\_\_\_（法定代表人姓名、职务）代表本公司授权在下面签字的（投标人代表姓名、职务）为本公司的合法代理人，就贵方组织的项目，项目编号：\_\_\_\_\_，以本公司名义处理一切与之有关的事务。

本授权书于\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日签字生效，特此声明。

法定代表人签字或盖章：\_\_\_\_\_

日期：\_\_\_\_\_

联系电话：\_\_\_\_\_

身份证号码：\_\_\_\_\_

投标人代表签字或盖章：\_\_\_\_\_

日期：\_\_\_\_\_

联系电话：\_\_\_\_\_

身份证号码：\_\_\_\_\_

投标人全称：\_\_\_\_\_

投标人公章：\_\_\_\_\_

投标人代表身份证（复印件）

身份证正面	身份证反面
-------	-------

备注：除可填报项目外，对本委托书的任何实质性修改将被视为非实质性响应投标，从而导致该投标被拒绝，作无效投标文件处理。

## 第二章 供应商须知

### 供应商须知资料表

本表是对供应商须知的具体补充和修改，如有矛盾，均以本资料表为准。标记“■”的选项意为适用于本项目，标记“□”的选项意为不适用于本项目。

条款号	条目	内容
2.2	项目属性	项目属性： <input checked="" type="checkbox"/> 服务 <input type="checkbox"/> 货物 <input type="checkbox"/> 工程
2.3	科研仪器设备	是否属于科研仪器设备采购项目： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
3.1	现场考察	<input checked="" type="checkbox"/> 不组织 <input type="checkbox"/> 组织，考察时间：__/__/__年__月__日__点__分 考察地点：__/__/__。
	磋商前答疑会	<input checked="" type="checkbox"/> 不召开 <input type="checkbox"/> 召开，召开时间：__/__/__年__月__日__点__分 召开地点：__/__/__。
4.2.5	标的所属行业	本项目属于 <u>服务类</u> ，采购标的对应的中小企业划分标准所属行业： <u>物业管理</u>
10.2	报价	报价的特殊规定： <input type="checkbox"/> 无 <input checked="" type="checkbox"/> 有，具体情形： <u>二轮报价</u> 。
11.1	磋商保证金	免收
11.1	履约保证金	在合同签订前，向当地政府缴纳履约保证金。合同期满考核合格后中标单位凭借申请退款单据即可退还。上沛段 1 万元，上兴段 2 万元。
12.1	响应有效期	自提交响应文件的截止之日起算 <u>60</u> 日历天。
23.5	分包	本项目是否允许分包： <input checked="" type="checkbox"/> 不允许 <input type="checkbox"/> 允许，具体要求： <u>    /    </u> 。 (1) 可以分包履行的具体内容： <u>    /    </u> ； (2) 允许分包的金额或者比例： <u>    /    </u> ； (3) 其他要求： <u>    /    </u> 。
24.1.1	询问	询问送达形式：于 2023 年 3 月 22 日中午 11:00 前以书面形式递交

条款号	条目	内容
		或电子邮件(1799755685@qq.com)至江苏国联建设工程管理有限公司。
24.3	联系方式	接收询问和质疑的联系方式 联系部门： <u>江苏国联建设工程管理有限公司</u> ； 联系电话： <u>0519-87278789</u> ； 通讯地址： <u>溧阳市游子吟大道 263 号汉字大厦 406 室</u> 。
25	代理费	收费对象： <input type="checkbox"/> 采购人 <input checked="" type="checkbox"/> 成交供应商 收费标准：按发改价格【2011】534号文 缴纳时间：成交供应商应在领取成交通知书时将成交服务费付至采购代理机构的帐户并备注项目编号。 收款单位：江苏国联建设工程管理有限公司 银行账号：899 3204 1101 0120 1000 1081 48 开户银行：江南银行常州市新北支行

## 供应商须知

### 一 说 明

#### 1、采购人、采购代理机构、供应商、联合体

1.1 采购人、采购代理机构：指依法进行政府采购的国家机关、事业单位、团体组织，及其委托的采购代理机构。本项目采购人、采购代理机构见第一章《采购邀请》。

1.2 供应商（也称“申请人”）：指向采购人提供货物、工程或者服务的法人、其他组织或者自然人。

1.3 联合体：指两个以上的自然人、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。

#### 2、资金来源、项目属性、科研仪器设备采购

2.1 资金来源为财政性资金和/或本项目采购中无法与财政性资金分割的非财政性资金。

2.2 项目属性见《供应商须知资料表》。

2.3 是否属于科研仪器设备采购见《供应商须知资料表》。

#### 3、现场考察、磋商前答疑会

3.1 若《供应商须知资料表》中规定了组织现场考察、召开磋商前答疑会，则供应商应按要求在规定的的时间和地点参加。

3.2 由于未参加现场考察或磋商前答疑会而导致对项目实际情况不了解，影响响应文件编制、报价准确性、综合因素响应不全面等问题的，由供应商自行承担不利评审后果。

#### 4、政府采购政策（包括但不限于下列具体政策要求）

##### 4.1 进口产品

4.1.1 指通过中国海关报关验放进入中国境内且产自关境外的产品，包括已经进入中国境内的进口产品。关于进口产品的相关规定依据《政府采购进口产品管理办法》（财库〔2007〕119号文）、《关于政府采购进口产品管理有关问题的通知》（财办库〔2008〕248号文）。

##### 4.2 中小企业、监狱企业及残疾人福利性单位

###### 4.2.1 中小企业定义：

4.2.1.1 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。关于中小企业的相关规定依据《中华人民共和国中小企业促进法》、《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库〔2020〕46号）、《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）、《国务院关于进一步促进中小企业发展的若干意见》（国发〔2009〕36号）。

**4.2.1.2 供应商提供的货物、工程或者服务符合下列情形的，享受中小企业扶持政策：**

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

（2）在工程采购项目中，工程由中小企业承建，即工程施工单位为中小企业；

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

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

**4.2.1.3、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。**

**4.2.2、监狱企业定义：**是指由司法部认定的为罪犯、戒毒人员提供生产项目和劳动对象，且全部产权属于司法部监狱管理局、戒毒管理局、直属煤矿管理局，各省、自治区、直辖市监狱管理局、戒毒管理局，各地（设区的市）监狱、强制隔离戒毒所、戒毒康复所，以及新疆生产建设兵团监狱管理局、戒毒管理局的企业。

**4.2.3、残疾人福利单位定义：**享受政府采购支持政策的残疾人福利性单位应当同时满足以下条件：

**4.2.3.1、安置的残疾人占本单位在职职工人数的比例不低于 25%（含 25%），并且安置的残疾人人数不少于 10 人（含 10 人）；**

**4.2.3.2、依法与安置的每位残疾人签订了一年以上（含一年）的劳动合同或服务协议；**

**4.2.3.3、为安置的每位残疾人按月足额缴纳了基本养老保险、基本医疗保险、失业保险、工伤保险和生育保险等社会保险费；**

**4.2.3.4、通过银行等金融机构向安置的每位残疾人，按月支付了不低于单位所在区县适用的经省级人民政府批准的月最低工资标准的工资；**

4.2.3.5、提供本单位制造的货物、承担的工程或者服务（以下简称产品），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）；

4.2.3.6、前款所称残疾人是指法定劳动年龄内，持有《中华人民共和国残疾人证》或者《中华人民共和国残疾军人证（1至8级）》的自然人，包括具有劳动条件和劳动意愿的精神残疾人。在职职工人数是指与残疾人福利性单位建立劳动关系并依法签订劳动合同或服务协议的雇员人数。

4.2.4、本项目是否专门面向中小企业预留采购份额见第一章《采购邀请》。

4.2.5、采购标的对应的中小企业划分标准所属行业见《供应商须知资料表》。

4.2.6、小微企业价格评审优惠的政策调整：见第三章《评审方法和评审标准》。

#### 4.3、政府采购节能产品、环境标志产品

4.3.1、政府采购节能产品、环境标志产品实施品目清单管理。财政部、发展改革委、生态环境部等部门根据产品节能环保性能、技术水平和市场成熟程度等因素，确定实施政府优先采购和强制采购的产品类别及所依据的相关标准规范，以品目清单的形式发布并适时调整。依据品目清单和认证证书实施政府优先采购和强制采购。

4.3.2、采购人拟采购的产品属于品目清单范围的，采购人及其委托的采购代理机构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。关于政府采购节能产品、环境标志产品的相关规定依据《关于调整优化节能产品、环境标志产品政府采购执行机制的通知》（财库〔2019〕9号）。

4.3.3、如本项目采购产品属于实施政府强制采购品目清单范围的节能产品，则供应商所报产品必须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，否则**响应无效**；

4.3.4、非政府强制采购的节能产品或环境标志产品，依据品目清单和认证证书实施政府优先采购。优先采购的具体规定见第三章《评审方法和评审标准》（如涉及）。

4.3.5、依据《关于印发〈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）〉的通知》（财办库〔2020〕123号）文件精神，采购人在采购文件中明确政府采购供应商提供产品及相关快递服务的具体包装要求的，在政府采购合同中载明对政府采购供应商提供产品及相关快递服务的具体包装要求和履约验收相关条款的，中标成交供应商必须严格执行，必要时应按照要求在履约验收环节出具检测报告。

#### 4.4、支持乡村产业振兴管理

4.4.1、为落实《关于运用政府采购政策支持乡村产业振兴的通知》（财库〔2021〕19号）有关要求，做好支持脱贫攻坚工作，本项目采购活动中对于支持乡村振兴管理的相关要求见第四章《采购需求》（如涉及）。

#### 4.5、正版软件

4.5.1、依据《财政部 国家发展改革委 信息产业部关于印发无线局域网产品政府采购实施意见的通知》（财库〔2005〕366号），采购无线局域网产品和含有无线局域网功能的计算机、通信设备、打印机、复印机、投影仪等产品的，优先采购符合国家无线局域网安全标准（GB 15629.11/1102）并通过国家产品认证的产品，否则**响应无效**。其中，国家有特殊信息安全要求的项目必须采购认证产品。财政部、国家发展改革委、信息产业部根据政府采购改革进展和无线局域网产品技术及市场成熟等情况，从国家指定的认证机构认证的生产厂商和产品型号中确定优先采购的产品，并以“无线局域网认证产品政府采购清单”（以下简称清单）的形式公布。清单中新增认证产品厂商和型号，由财政部、国家发展改革委、信息产业部以文件形式确定、公布并适时调整。

4.5.2、各级政府部门在购置计算机办公设备时，必须采购预装正版操作系统软件的计算机产品，相关规定依据《国家版权局、信息产业部、财政部、国务院机关事务管理局关于政府部门购置计算机办公设备必须采购已预装正版操作系统软件产品的通知》（国权联〔2006〕1号）、《国务院办公厅关于进一步做好政府机关使用正版软件工作的通知》（国办发〔2010〕47号）、《财政部关于进一步做好政府机关使用正版软件工作的通知》（财预〔2010〕536号）。

#### 4.6、信息安全产品

4.6.1、所投产品属于《关于调整信息安全产品强制性认证实施要求的公告》（2009年第33号）范围的，采购经国家认证的信息安全产品，否则**响应无效**。关于信息安全相关规定依据《关于信息安全产品实施政府采购的通知》（财库〔2010〕48号）。

#### 4.7、政府采购创新产品政策

4.7.1、采购人要将创新要求嵌入采购项目需求，可在采购文件中设定评审规则，优先采购各级政府部门公开发布的有效期内的创新产品、创新服务、首台套、首购首用等《目录》的创新产品，上述《目录》内创新产品，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、响应费用

5.1、供应商应自行承担所有与准备和参加磋商有关的费用，无论磋商的结果如何，

采购人或采购代理机构在任何情况下均无承担这些费用的义务和责任。

## 二 竞争性磋商文件

### 6、竞争性磋商文件构成

#### 6.1、竞争性磋商文件包括以下部分：

- 第一章 采购邀请
- 第二章 供应商须知
- 第三章 评审程序、评审方法和评审标准
- 第四章 采购需求
- 第五章 合同草案条款
- 第六章 响应文件格式

6.2、供应商应认真阅读竞争性磋商文件的全部内容。供应商应按照竞争性磋商文件要求提交响应文件并保证所提供的全部资料的真实性，并对竞争性磋商文件做出实质性响应，否则**响应无效**。

### 7、对竞争性磋商文件的澄清或修改

7.1、采购人或采购代理机构对已发出的竞争性磋商文件进行必要澄清或者修改的，将在原公告发布媒体上以发布更正公告的形式通知所有获取磋商文件的供应商。

7.2、澄清或者修改的内容为竞争性磋商文件的组成部分，并对所有获取竞争性磋商文件的潜在供应商具有约束力。澄清或者修改的内容可能影响响应文件编制的，将在提交首次响应文件截止之日 5 日前，以更正公告形式通知所有获取磋商文件的潜在供应商；；不足上述时间的，将顺延提交响应文件的截止时间。

## 三 响应文件的编制

### 8、响应范围、竞争性磋商文件中计量单位的使用及磋商语言

8.1、本项目如划分采购包，供应商可以对本项目的其中一个采购包进行响应，也可同时对多个采购包进行响应。供应商应当对所报采购包对应第四章《采购需求》所列的全部内容进行响应，不得将一个采购包中的内容拆开响应，否则其对该采购包**响应无效**。

8.2、除竞争性磋商文件有特殊要求外，本项目磋商所使用的计量单位，应采用中华人民共和国法定计量单位。



8.3、除专用术语外，响应文件及来往函电均应使用中文书写。必要时专用术语应附有中文解释。供应商提交的支持资料和已印制的文献可以用外文，但相应内容应附有中文翻译本，在解释响应文件时以中文翻译本为准。未附中文翻译本或翻译本中文内容明显与外文内容不一致的，其不利后果由供应商自行承担。

## 9、响应文件构成

9.1、供应商应当按照竞争性磋商文件的要求编制响应文件，并对其提交的响应文件的真实性、合法性承担法律责任。响应文件的部分格式要求，见第六章《响应文件格式》。

9.2、对于竞争性磋商文件中标记了“实质性格式”文件的，供应商不得改变格式中给定的文字所表达的含义，不得删减格式中的实质性内容，不得自行添加与格式中给定的文字内容相矛盾的内容，不得对应当填写的空格不填写或不实质性响应，**否则响应无效**。未标记“实质性格式”的文件和竞争性磋商文件未提供格式的内容，可由供应商自行编写。

9.3、第三章《评审方法和评审标准》中涉及的证明文件。

9.4、对照第四章《采购需求》，说明所提供货物和服务已对第四章《采购需求》做出了响应，或申明与第四章《采购需求》的偏差和例外。如第四章《采购需求》中要求提供证明文件的，供应商应当按具体要求提供证明文件。

9.5、供应商认为应附的其他材料。

## 10、报价

10.1、所有响应均以人民币报价。

10.2、费用需包含但不限于人员工资（不得低于最低人工工资）、高温补贴、入职体检、节日福利、意外险（需提供购险发票）、日常管理耗材、管理服务佣金、物业办公场所租赁以及为完成该项目所涉及的一切其他相关费用。。

供应商的报价应包括但不限于下列内容，《供应商须知资料表》中有特殊规定的，从其规定。

10.2.1、所报货物及标准附件、备品备件、专用工具等的出厂价（包括已在中国国内的进口货物完税后的仓库交货价、展室交货价或货架交货价）和运至最终目的地的运输费和保险费，安装调试、检验、技术服务、培训、质量保证、售后服务、税费等按照竞争性磋商文件要求完成本项目的全部相关服务费用。

10.2.2、按照竞争性磋商文件要求完成本项目的全部相关工程或服务费用。

10.3、采购人不得向供应商索要或者接受其给予的赠品、回扣或者与采购无关的其

他商品、服务。

10.4、供应商不能提供任何有选择性或可调整的最终报价（竞争性磋商文件另有规定的除外），否则其**响应无效**。

#### 11、保证金

11.1 磋商保证金：根据江苏省和常州市的相关文件规定，免收保证金。

11.2 履约保证金：在合同签订前，向当地政府缴纳履约保证金。合同期满考核合格后中标单位凭借申请退款单据即可退还。上沛段 1 万元，上兴段 2 万元。

#### 12、响应有效期

12.1、响应文件应在本竞争性磋商文件《供应商须知资料表》中规定的响应有效期内保持有效，响应有效期少于竞争性磋商文件规定期限的，其**响应无效**。

#### 13、响应文件的签署、盖章

13.1、投标文件一正二副，投标单位应将投标文件正副本分开密封并在封袋骑缝处加盖投标单位公章。

13.2、所有封袋上都应写明采购单位名称、投标单位名称、采购项目名称。

13.3、投标单位未按上述规定提交投标文件，其投标文件将被拒绝。

## 四 响应文件的提交

#### 14、响应文件的提交

14.1、本项目采取现场提交响应文件的方式，供应商应当根据磋商文件的要求现场提交响应文件。

#### 15、响应文件截止时间

15.1、供应商应在竞争性磋商文件要求提交响应文件截止时间前，将响应文件提交至磋商文件规定的地点。

#### 16、响应文件的修改与撤回

16.1、提交响应文件截止时间前，供应商可以以书面形式对所提交的响应文件进行补充、修改或者撤回。

16.2、供应商对响应文件的补充、修改的内容应当按照竞争性磋商文件要求签署、盖章，作为响应文件的组成部分。补充、修改的内容与响应文件不一致的，以补充、修改的内容为准。

## 五 评审

### 17、响应文件的开启

17.1、采购人或采购代理机构将按竞争性磋商文件的规定，在响应文件提交截止时间的同一时间和竞争性磋商文件预先确定的地点开启响应文件。

17.2、供应商不足 3 家的，不予开标。

17.3、本项目不公开报价。

17.4、供应商的法定代表人或委托代理人必须参加现场磋商会，并在采购代理机构按磋商程序进行点名身份核验时，各到场人员需提供以下材料：

（1）如法定代表人参加磋商会，须提交法定代表人资格证明书原件及法定代表人第二代居民身份证原件；

（2）如委托代理人参加磋商会，须提交法定代表人授权委托书原件及委托代理人第二代居民身份证原件；

上述原件（须另外单独制作及装订）在磋商截止时间前一次性递交，磋商截止时间后不再接受补充资料。

注意事项：以上参加人员在磋商截止时间时有下列情形之一的，视为自动放弃竞标处理，采购人不予受理：

（1）未到达磋商会现场的；

（2）未参加竞标签到的；

（3）身份核验时未能提供相关材料的；

### 18、磋商小组

18.1、磋商小组根据政府采购有关规定和本次采购项目的特点进行组建，并负责具体评审事务，独立履行职责。

18.2、评审专家须符合相关规定。依法自主选定评审专家的，采购人和采购代理机构将查询有关信用记录，对具有行贿、受贿、欺诈等不良信用记录的人员，拒绝其参与政府采购活动。

### 19、评审方法和评审标准

19.1、见第三章《评审方法和评审标准》。

## 六 确定成交

### 20、确定成交供应商

20.1、采购人将在收到评审报告后，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。成交候选人并列的，由采购人依法确定。

## 21、成交公告与成交通知书

21.1、采购人或采购代理机构将在成交供应商确定后 2 个工作日内，在常州市政府采购网公告成交结果，同时向成交供应商发出成交通知书，成交公告期限为 1 个工作日。

21.2、成交通知书是合同的组成部分，对采购人和成交供应商具有同等法律效力。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成交项目的，将依法承担法律责任。

## 22、终止

22.1、在采购中，出现下列情形之一的，采购人或采购代理机构将终止竞争性磋商采购活动，发布项目终止公告并说明原因，重新开展采购活动：

22.1.1、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；

22.1.2、出现影响采购公正的违法、违规行为的；

22.1.3、除了“市场竞争不充分的科研项目，以及需要扶持的科技成果转化项目，提交最终报价的供应商可以为 2 家；政府购买服务项目（含政府和社会资本合作项目），在采购过程中符合要求的供应商（社会资本）只有 2 家的，竞争性磋商采购活动可以继续”的情形外，在采购过程中符合要求的供应商或者报价未超过采购预算的供应商不足 3 家的。

## 23、签订合同

23.1、采购人与成交供应商将在成交通知书发出之日起 30 日内，按照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、技术和服务要求等事项签订政府采购合同。

23.2、成交供应商拒绝签订政府采购合同的，采购人可以按照评审报告推荐的成交候选人名单排序，确定下一候选人为成交供应商，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。

23.3、联合体获得成交资格的，联合体各方应当共同与采购人签订合同，就成交项目向采购人承担连带责任。

23.4、政府采购合同不能转包。

23.5、采购人允许采用分包方式履行合同的，成交供应商可以依法采取分包方式履行合同。本项目是否允许分包，见《供应商须知资料表》。政府采购合同分包履行的，

应当在响应文件中载明分包承担主体，分包承担主体应当具备相应资质条件且不得再次分包，**否则响应无效**。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。

## 24、询问与质疑

### 24.1、询问

24.1.1、供应商对政府采购活动事项有疑问的，可依法提出询问，并按《供应商须知资料表》载明的形式送达采购人或采购代理机构。

24.1.2、采购人或采购代理机构对供应商依法提出的询问，在3个工作日内作出答复，但答复的内容不得涉及商业秘密。

### 24.2、质疑

24.2.1、供应商认为竞争性磋商文件、采购过程、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7个工作日内，由供应商派授权代表以书面形式向采购人、采购代理机构提出质疑。采购人、采购代理机构在收到质疑函后7个工作日内作出答复。

24.2.2、磋商文件中采购需求以及相关部分（第四章、第五章以及供应商资格要求）由采购人负责制定和管理，对该部分内容有询问或者质疑的，供应商应当向采购人书面提出，由采购人负责接收和回复。

24.2.3、质疑函须使用财政部制定的范本文件。（下载网址：[http://gks.mof.gov.cn/ztzt/zhengfucaigouguanli/201802/t20180201\\_2804589.htm](http://gks.mof.gov.cn/ztzt/zhengfucaigouguanli/201802/t20180201_2804589.htm)）

24.2.4、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。

24.2.5、供应商应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，法定质疑期内针对同一采购程序环节再次提出的质疑，采购人、采购代理机构有权不予答复。

24.3、接收询问和质疑的联系部门、联系电话和通讯地址见《供应商须知资料表》。

## 25、代理费

25.1、收费对象、收费标准及缴纳时间见《供应商须知资料表》。由成交供应商支付的，成交供应商须一次性向采购代理机构缴纳代理费，报价应包含代理费用。

## 第三章 评审程序、评审方法和评审标准

### 一、评审程序

#### 1、响应文件的资格性检查和符合性审查

1.1、磋商小组将根据《资格性检查要求》和《符合性审查要求》中规定的内容，对供应商进行检查，并形成检查结果。供应商《响应文件》有任何一项不符合《资格性检查要求》和《符合性审查要求》要求的，视为未实质性响应磋商文件。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。

1.2、《资格性检查要求》中对格式有要求的，除竞争性磋商文件另有规定外，均为“实质性格式”文件。

1.3、《资格性检查要求》见下表：

资格性检查要求

序号	审查因素	审查内容	格式要求
1	满足《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定及法律法规的其他规定	具体规定见第一章《采购邀请》	
1-1	供应商资格声明函	提供了符合采购文件要求的《供应商资格声明函》。	格式见《响应文件格式》
1-2	供应商信用记录	查询渠道：信用中国网站和中国政府采购网（ <a href="http://www.creditchina.gov.cn">www.creditchina.gov.cn</a> 、 <a href="http://www.ccgp.gov.cn">www.ccgp.gov.cn</a> ）； 截止时点：提交响应文件截止时间以后、资格审查阶段采购人或采购代理机构的实际查询时间； 信用信息查询记录和证据留存具体方式：查询结果网页打印页作为查询记录和证据，与其他采购文件一并保存； 信用信息的使用原则：经认定的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的供应商，其 <b>响应无效</b> 。联合体形式响应的，联合体成员存在不良信用记录，视同联合体存在不良信用记录。	

序号	审查因素	审查内容	格式要求
2	中小企业声明函	<p>1、供应商单独参与磋商的，应提供中小企业声明函；如为监狱企业或残疾人福利性单位，不必提供中小企业声明函，但须按注1或注2要求提供证明材料。</p> <p>2、如磋商文件要求以联合体形式参加或者要求合同分包的，且供应商为联合体或拟进行合同分包的，则联合体中的中小企业、签订分包意向协议的中小企业具体情况须在《中小企业声明函》中如实填报。上述中小企业如为监狱企业或残疾人福利性单位应在声明函中如实列明单位性质，并按注1或注2要求提供证明材料。</p> <p>注1：监狱企业须提供由省级以上监狱管理局（常州市含教育矫治局）、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。</p> <p>注2：残疾人福利性单位须按磋商文件要求提供《残疾人福利性单位声明函》。</p>	

1.4、《符合性审查要求》见下表：

#### 符合性审查要求

序号	审查因素	审查内容
1	响应函、法定代表人资格证明和政府采购供应商信用承诺书	按磋商文件要求提供响应函、法定代表人资格证明和政府采购供应商信用承诺书；
2	响应完整性	未将一个采购包中的内容拆开响应；
3	响应报价	响应报价未超过磋商文件中规定的项目/采购包预算金额或者项目/采购包最高限价；
4	报价唯一性	响应文件未出现可选择性或可调整的报价（磋商文件另有规定的除外）；
5	响应有效期	响应文件中承诺的响应有效期满足磋商文件中载明的响应有效期的；
6	签署、加盖公章	按照磋商文件要求签署、加盖公章的；

7	实质性格式	标记为“实质性格式”的文件均按磋商文件要求提供；
8	公平竞争	供应商遵循公平竞争的原则，不存在恶意串通，妨碍其他供应商的竞争行为，不存在损害采购人或者其他供应商的合法权益情形的；
9	串通响应	不存在《政府采购货物和服务招标响应管理办法》视为供应商串通响应的情形：（一）不同供应商的响应文件由同一单位或者个人编制；（二）不同供应商委托同一单位或者个人办理响应事宜；（三）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；（四）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；（五）不同供应商的响应文件相互混装；
10	附加条件	响应文件未含有采购人不能接受的附加条件的；
11	其他无效情形	供应商、响应文件不存在不符合法律、法规和磋商文件规定的其他无效情形。

## 2、磋商、响应文件有关事项的澄清、说明或者更正和最终报价

2.1、磋商小组所有成员应当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。

2.2、在磋商过程中，磋商小组可以根据磋商文件和磋商情况实质性变动采购需求中的技术、服务要求以及合同草案条款，但不得变动磋商文件中的其他内容。实质性变动的内容，须经采购人代表确认。

2.3、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。

2.4、供应商应当按照磋商文件的变动情况和磋商小组的要求重新提交响应文件，并由其法定代表人或授权代表签字或者加盖公章。由授权代表签字的，应当附授权委托书。供应商为自然人的，应当由本人签字并附身份证明。

### 2.5、响应文件的澄清、说明或者更正：

评审过程中，磋商小组会将通过书面形式要求供应商对其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，作出必要的澄清、说明或者补正。供应商的澄清、说明或者补正应当采用书面形式，并加盖公章。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。澄清文件将作为响应文件内容的一部分。

2.6、磋商结束后，磋商小组将要求所有实质性响应的供应商在收到最终报价的通知书后 10 分钟内提交最终报价，过期不予接收，未进行最终报价的单位以首次书面报



价为准。

2.7、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提交最终报价，提交最终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提交最终报价。市场竞争不充分的科研项目，以及需要扶持的科技成果转化项目，提交最终报价的供应商可以为 2 家；政府购买服务项目（含政府和社会资本合作项目），在采购过程中符合要求的供应商（社会资本）只有 2 家的，竞争性磋商采购活动可以继续进行。

2.8、最终报价是供应商响应文件的有效组成部分。

2.9、已提交响应文件的供应商，在提交最终报价之前，可以根据磋商情况退出磋商。

### 3、最终报价的算术修正及政策调整

3.1、最终报价须包含竞争性磋商文件全部内容，如最后分项报价表有缺漏视为已含在其他各项报价中，将不对最终报价总价进行调整。磋商小组有权要求供应商在评审现场合理的时间内对此进行书面确认，供应商不确认的，视为将一个采购包中的内容拆开响应，其**响应无效**。

3.2、最终报价出现前后不一致的，按照下列规定修正：

3.2.1、竞争性磋商文件对于报价修正是否另有规定：

有，具体规定为：\_\_\_\_\_

无，按下述 3.2.2-3.2.5 项规定修正。

3.2.2、大写金额和小写金额不一致的，以大写金额为准；

3.2.3、单价金额小数点或者百分比有明显错位的，以最终报价一览表的总价为准，并修改单价；

3.2.4、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。

3.2.5、同时出现两种以上不一致的，按照前款规定的顺序修正。修正后的报价经供应商书面确认后产生约束力，供应商不确认的，其**响应无效**。

3.3、落实政府采购政策的价格调整：只有符合第二章《供应商须知》4.2 条规定情形的，可以享受中小企业扶持政策，用扣除后的价格参加评审；否则，评审时价格不予扣除。

3.3.1、对于未预留份额专门面向中小企业采购的采购项目，以及预留份额项目中的

非预留部分采购包，对**小微企业**报价给予**20%**的扣除，用扣除后的价格参加评审。

3.3.2、对于未预留份额专门面向中小企业采购的采购项目，以及预留份额项目中的非预留部分采购包，且接受大中型企业与**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**分包的采购项目，对于联合协议或者分包意向协议约定**小微企业**的合同份额占到合同总金额**30%**以上的联合体或者大中型企业的报价给予**3%**的扣除，用扣除后的价格参加评审。

3.3.3、组成联合体或者接受分包的小微企业与联合体内其他企业、分包企业之间存在直接控股、管理关系的，不享受价格扣除优惠政策。

3.3.4、价格扣除比例对小型企业和微型企业同等对待，不作区分。

3.3.5、中小企业参加政府采购活动，应当按照竞争性磋商文件给定的格式出具《中小企业声明函》，否则不得享受相关中小企业扶持政策。

3.3.6、监狱企业提供了由省级以上监狱管理局（常州市含教育矫治局）、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的，视同小微企业。

3.3.7、残疾人福利性单位按竞争性磋商文件要求提供了《残疾人福利性单位声明函》（见附件）的，视同小微企业。

3.3.8、若供应商同时属于小型或微型企业、监狱企业、残疾人福利性单位中的两种及以上，将不重复享受小微企业价格扣减的优惠政策。

3.3.9、其他为落实政府采购政策实施的优先采购：  /  。

4、磋商环节及提交最终报价后如出现以下情况的，供应商的**响应文件无效**：

4.1、供应商对实质性变动不予确认的；

4.2、不满足磋商文件★号条款或磋商文件技术指标超出磋商文件《采购需求》中主要技术参数允许偏差的最大范围的（如有）；

4.3、未按照磋商小组规定的时间、逾期提交最终报价的；

4.4、如供应商的最终报价超过竞争性磋商文件中规定的项目/采购包预算金额或者项目/采购包最高限价的；

4.5、响应文件中出现可选择性或可调整的报价的（竞争性磋商文件另有规定的除外）；

4.6、最终报价出现前后不一致，供应商对修正后的报价不予确认的；

4.7、其他：  /  。

5、评审方法和评审标准

5.1、本项目采用的评审方法为：本项目的评审采用综合评分法。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。

5.2、竞争性磋商文件中没有规定的评审标准不得作为评审依据。

5.3、非政府强制采购的节能产品或环境标志产品，依据品目清单和认证证书实施政府优先采购。优先采购的具体规定（如涉及）  。

6.关于无线局域网认证产品政府采购清单中的产品，优先采购的具体规定（如涉及）  。

## 7、确定成交候选人名单

7.1、磋商小组将根据各供应商的评审排序以及磋商文件中关于成交候选人的相关规定，确定本项目成交候选人名单，按照评审得分由高到低顺序推荐成交候选人的排名顺序。评审得分相同的，按照最终报价由低到高的顺序推荐。评审得分且最终报价相同的，按照技术指标优劣顺序推荐。响应文件满足竞争性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排名第一的成交候选人。评分分值计算保留小数点后两位，第三位四舍五入。

7.2、磋商小组根据上述供应商排序，依次推荐排序前 3 名的供应商为成交候选供应商（若在磋商文件允许的情形下提交最终报价的供应商为二家，则依次推荐二名供应商为成交候选供应商），并编写评审报告。

7.3、磋商小组要对评分汇总情况进行复核，特别是对排名第一的、报价最低的、响应文件被认定为无效的情形进行重点复核。

## 8、报告违法行为

8.1、磋商小组在评审过程中发现供应商有行贿、提供虚假材料或者串通等违法行为时，有向采购人、采购代理机构或者有关部门报告的职责。

## 二、评审标准

序号	评分项目	满分	评分说明
<b>一、报价分（20分）</b>			
1	报价	20	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，其价格分为满分。其他投标人的价格分统一按照下列公式计算：投标报价得分=(评标基准价 / 投标报价)×价格权值，小数点后保留 2 位。

二、客观分（29分）			
1	体系认证	4	投标人具备有效期内的质量管理体系认证、环境管理体系认证、职业健康安全管理体系认证、生活垃圾分类服务能力认证的，有一项得1分，最高得4分。 <b>提供相关证书复印件加盖企业公章。</b>
2	业绩	9	投标人近3年以来（开标之日往前推3年，时间以中标通知书或合同签订时间为准）具有类似住宅物业服务项目业绩，有一个得3分，最高得9分。 <b>需提供中标通知书或合同复印件加盖企业公章。</b>
3	企业荣誉	6	投标人自2019年1月1日以来（以政府颁发文件的日期为准）获得党政机关颁发的荣誉（如价格诚信单位、劳动保障诚信企业、劳动保障诚信示范企业等），每有一个得2分，最高得6分。 <b>提供相关证书复印件加盖企业公章</b>
4	项目组人员	4	行政管理人员相关要求： <b>提供相关证书复印件加盖企业公章及投标人为其缴纳2022年12月-2023年2月的社保证明：</b> (1) 具有人社部门颁发的一级企业人力资源管理师证书的得2分； (2) 具有物业经理类证书的得2分。
		4	保安队长相关要求： <b>提供相关证书复印件加盖企业公章及投标人为其缴纳2022年12月-2023年2月的社保证明：</b> (1) 具备三级及以上保安员证的得2分。 (2) 具有初级救护员证的得2分。
		2	保洁主管相关要求： <b>提供相关证书复印件加盖企业公章及投标人为其缴纳2022年12月-2023年2月的社保证明：</b> 具有有害生物防治员证书的得2分。
三、主观分（51分）			
1	组织架构	7	投标人针对拟成立的项目组织架构、项目组织规章制度、各岗位分工及岗位职责、人员考勤体系等方面可行、科学、完整的7分，描述基本完整可行的得4分，针对性欠缺、描述一般的得1分，无不得分。
2	实施方案	7	投标人物业总体服务方案的科学性、有效性、合理性，各项描述齐全的7分，描述基本完整可行的得4分，针对性欠缺、描述一般的得1分，无不得分。
		7	环境服务方案及保障措施各项描述齐全的得7分，描述基本完整可行的得4分，针对性欠缺、描述一般的得1分，无不得分。
		7	客服、日常维修方案及保障措施，各项描述齐全的得7分，描述基本完整可行的得4分，针对性欠缺、描述一般的得1分，无不得分。
		5	秩序维护服务方案，各项描述齐全的得5分，描述基本完整可行的得3分，针对性欠缺、描述一般的得1分，无不得分。

3	合理化建议及措施	5	合理化建议及措施：针对本项目提出的合理化建议及措施，各项描述合理的得5分，描述基本完整可行的得3分，针对性欠缺、描述一般的得1分，无不得分。
4	培训计划及标准	5	培训计划及标准：前期人员培训及岗位培训计划及标准的得5分，描述基本完整可行的得3分，针对性欠缺、描述一般的得1分，无不得分。
5	应急预案	5	应急预案：针对本项目制定详细的应急事件处理预案（包括不限于疫情防控、消防管控、意外情况、安全管控或特殊情况下的管理预案），各项描述齐全的得5分，描述基本完整可行的得3分，针对性欠缺、描述一般的得1分，无不得分。
6	标书制作	3	评委根据响应文件编制条理清晰，页码完整，整洁美观等情况在0-3分之间打分：

## 第四章 采购需求

### 一、采购标的

1. 采购标的：2023 上兴镇散住楼委托管理

2. 项目背景：根据《关于印发〈溧阳市城区居民小区整治提升行的实施方案〉的通知》（溧建〔2022〕48 号）文件精神，为及时反映群众诉求，巩固散住楼改造成果，改善散住楼居住环境。委托服务方为上兴镇区和上沛两个区域散住楼提供管理服务，共计 139 栋散住楼，321 个楼道。

3. 项目包号控制价：本项目共分两个标段，供应商可对本次采购的单个标段或全部标段进行响应，在磋商响应文件中注明所投标段并响应该标段全部内容。每个供应商仅限中标一个标段。两个标段同时评审，按一标段（包号 01）、二标段（包号 02）的顺序依次确定成交供应商，在上一标段确定为成交第一候选人的供应商不再列为后续标段的成交候选人。

包号	标的名称	采购包控制价金额 (万元)	简要技术需求或服务要求
01	上兴镇区散住楼管理	82.9	详见表一
02	上沛散住楼管理	37.1	详见表二

表一：上兴镇区散住楼区域

序号	物管委	托管小区	总建筑面积 (m <sup>2</sup> )	公建配套 面积 (m <sup>2</sup> )	幢数	户数	楼道 数	备注
1	永兴街物管委	永兴街东 1-7 栋	49660	无	7	142	22	
		永兴街十二栋、十二栋北侧楼	18139	无	2	40	7	
		永兴街十四栋、十四栋北侧楼	11567	无	2	40	6	
		幼萌妈咪店后楼	4452	无	2	24	5	
		老河新村 21-25 幢	10000	无	5	105	15	
2	商住楼物管委	永兴街五栋、三栋	22023	无	2	48	8	
		永兴街西二栋、西四栋、西二栋南侧	16311	无	3	64	9	
		永兴街西三栋、西一栋	17925	无	2	54	8	
		西桥新区（二、四、六、八、十栋）	42682	无	5	108	16	
		公园路三、四、五、七、九、十一、十三、十四栋	24258	无	8	84	16	
		公园路 22、24 号	1624	无	1	12	2	
3	兴隆街物管委	兴隆街一、二、三栋	8694	无	3	36	7	
		兴隆街十、十二、二十一栋	11572	无	3	35	7	
		国强手机店后楼	8880	无	2	32	4	
		兴隆街十九幢	650	无	1	4	1	
4	老街物	兴中街三、四栋	3648	无	2	21	3	

	管委	兴中街十一、十三栋	9768	无	2	29	6	
		新街一、二栋	6492	无	2	18	4	
		振兴路一、三栋	5392	无	2	24	3	
		老街原老菜场后	1131	无	1	6	1	
5	兴粮路 粮站路 物管委	兴粮路一栋	630	无	1	4	1	
		梦蝶家纺楼	780	无	1	3	1	
		兴粮路六栋	1508	无	1	10	1	
		粮站路 20 号	1200	无	1	10	2	
		粮站路 27、29 号	4640	无	1	16	2	
		粮站路 45 号、45 号北侧楼、 45 号东侧楼	6550	无	3	36	4	
		兴粮路 37 号	3584	无	1	16	2	
6	锦绣园 物管委	老明路 18 号楼, 20 号 1 幢、2、 3 幢, 24 号 1、3 幢	13000	无	6	150	20	
		老明路 132 号楼	5196	无	1	40	4	
7	老明路 物管委	老明路 1-3 号楼, 5 号, 6 号, 8-17 号楼	27000	无	13	120	32	
		老明路 16 号南侧楼	800	无	1	6	1	
		老明路 17 号东侧楼	1500	无	1	15	2	
		中学楼 1 幢	1404	无	1	12	3	
		用电大楼 1 幢	1200	无	1	12	2	
		小学楼 1, 2 幢	1315	无	2	16	2	
		水利站楼 1, 2 幢	1713	无	2	18	3	
		搬运站楼 1 幢	2000	无	1	18	3	
		天目眼镜店后楼	750	无	1	4	1	
		老芮麻将店后楼	660	无	1	4	1	
		医院楼	1392	无	1	16	2	
		兴医巷一幢	540	无	1	6	1	
		兴棉路一幢、二幢	1176	无	2	14	3	
	合计		355254		103	1485	245	

表二：上沛散住楼区域

序号	物管委	托管小区	总建筑面积 (m <sup>2</sup> )	公建配套面积 (m <sup>2</sup> )	幢数	户数	楼道数	备注
1	医院住宅 小区物管 委	汤桥路散住楼	12000	无	2	45	4	
		芳山路散住楼	15000	无	2	50	4	
		医院区散住楼	10000	无	2	40	8	
	小区住宅	镇前街散住楼	42000	无	8	230	15	

2	下小区物管委	老街散住楼	35000	无	6	130	14	
		小学区散住楼	21000	无	3	70	6	
3	车站住宅小区物管委	菜场区散住楼	25000	无	4	75	8	
		菜场北门区散楼	5000	无	2	20	4	
		茂盛街散住楼	25000	无	4	75	7	
		车站区散住楼	22000	无	3	55	6	
	合计		212000		36	790	76	

## 二、商务要求

### (一) 付款方式

**首次付款：**合同签订后 15 日内支付合同总额的 10%作为预付款；

**后续付款：**项目付款每季度一次，每季度费用=(合同总价-员工意外保险总费用(凭发票实报实销))/4，其中首个季度付款需扣除预付款，甲方根据季度考核结果，于次季度首月前根据季度考核情况向乙方支付当季作业服务款。

**季结算金额=季作业费用-各部门考核累计扣除金额。**

### (二) 服务要求

#### 1、物业托管服务范围：

(1) 前期物业工作：在房屋正式安置前，负责前期验房、看护、环境管理等；

(2) 房屋建筑公用部位的检查，有问题及时上报物管办，包括：楼盖、屋顶、外墙面、承重结构、楼梯间、走廊通道、门厅等。

(3) 共用设施、设备的维修、养护、运行和管理，包括：共用的上下水管道、落水管、垃圾道、烟囱、共用照明、天线、楼内消防设施设备等。

(4) 市政共用设施和附属物、构筑物包括道路、室外上下水管道、化粪池、沟渠、池、井、自行车棚、停车场等。

(5) 电梯、消防设施设备的日常管理（如：消防安全工作责任、消防安全管理制度、灭火和应急疏散预案、消防设施登记、消防培训档案等）。

(6) 公共环境卫生，包括公共场所、房屋共用部分的清洁卫生、垃圾的分类收集、清运等。

(7) 交通与车辆停放秩序的管理。



(8) 维持公共秩序，包括安全监控、巡视、门岗执勤、小区巡逻等。

(9) 日常管理与服务：包括业主或使用人的保修、投诉受理，小区文化活动的开展，告知业主或使用人装修应注意的事项。

(10) 对业主和物业使用人违反业主公约的行为，针对具体行为并根据情节轻重，采取批评、规劝、警告、制止等措施。

(11) 物业公司要履行车辆停放服务费收取的工作职责，须为商业用房提供物业服务，并负责向商业用房使用人收取相关费用。

(12) 业主和物业使用人房屋自用部分，自用设施及设备的维修、养护，在当事人提出委托时，乙方应接受委托与当事人商定合理收费。

(13) 其他委托事项：另行协商。

## 2、对标的物业托管的物业服务质量要求：

投标供应商须按下列约定，实现目标管理。房屋外观：完好、整洁，无脏损和妨碍市容观瞻等现象：

(1) 设备运行：小区内公共配套服务设施完好，并按原设计用途使用；公共照明设施设备齐全，运行正常；

(2) 公共环境：污水排放畅通，沟道无积水；

(3) 绿化：绿化有专人养护和管理，无损坏、践踏现象，无病虫害及枯死现象。对绿地、花木等定期浇水、施肥、除虫、修剪、清除枯叶；

(4) 交通秩序：道路畅通，路面平坦无损坏；

(5) 保安：小区内实行 24 小时值班巡逻制度；值班人员有明显标志，熟悉辖区情况，工作规范，作风严谨，有值班巡逻记录，各项管理措施落实；

(6) 主管部门维修后，物业公司应及时做好维修的回访记录；

(7) 小修：房屋急修及时率 98%以上，合格率达 100%；险情排除率及时率达 100%，有维修记录和回访记录；

(8) 业主和物业使用人对投标供应商的满意率达到：100%。

## 3、人员安排：

(1) 上兴区域最低人员安排：

行政管理人员 1 名，需能熟练使用电脑办公，熟悉管理区域，配合采购人进行散住楼管理；保洁 16 名；保安 6 名，费用需包含但不限于人员工资（不得低于最低人工工资）、高温补贴、入职体检、节日福利、意外险（需提供购险发票）、日常管理耗材、管理服务佣金、物业办公场所租赁等一切费用。若人员数量未满足最低要求或人员工资低于最低人工工资的，视为无效投标。详见下表：

序号	项目名称	数量	人员工资 (最低工资 标准 2280 元 /人·月)	备注
一、	人员配置 (人)			
1	行政管理人员	1 人		需能熟练使用 电脑办公，熟 悉管理区域， 配合采购人进 行散住楼管理
2	保洁	16 人		
3	保安	6 人		
小计				—
二、	人员工资及相关福利费用	数量		备注
1	高温补贴	23 人		
2	入职体检	23 人		
3	节日福利	23 人		
4	人身意外伤害保险	23 人		凭发票实报实销
三、	日常管理耗材费用	1 年		
四、	管理服务佣金	1 年		(一+二+三) *10%
五、	物业办公场所租赁费	1 年		
六、	合计			一+二+三+四+五

(2) 上兴区域最低人员安排：

行政管理人员 1 名，需能熟练使用电脑办公，熟悉管理区域，配合采购人进行散住楼管理；保洁 5 名；保安 4 名，费用需包含但不限于人员工资（不得低于最低人工工资）、高温补贴、入职体检、节日福利、意外险（需提供购险发票）、日常管理耗材、管理服

务佣金、物业办公场所租赁等一切费用。若人员数量未满足最低要求或人员工资低于最低人工工资的，视为无效投标。详见下表

序号	项目名称	数量	人员工资 (最低工资 标准 2280 元 /人·月)	备注
一、	人员配置 (人)			
1	行政管理人员	1 人		需能熟练使用 电脑办公，熟 悉管理区域， 配合采购人进 行散住楼管理
2	保洁	5 人		
3	保安	4 人		
小计				—
二、	人员工资及相关福利费用	数量		备注
1	高温补贴	10 人		
2	入职体检	10 人		
3	节日福利	10 人		
4	人身意外伤害保险	10 人		凭发票实报实销
三、	日常管理耗材费用	1 年		
四、	管理服务佣金	1 年		(一+二+三) *10%
五、	物业办公场所租赁费	1 年		
六、	合计			一+二+三+四+五

## 第五章 合同草案条款

### 合同条款

编号：

甲方： 溧阳市上兴镇人民政府 签订地点： 溧阳

乙方： \_\_\_\_\_ 合同时间： 2023年 月 日

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，甲、乙双方按照 江苏国联建设工程管理有限公司 公司组织的关于 2023 上兴镇散住楼委托管理项目（编号：国联漂竞磋【2023】第1号）的招标结果，签订本合同。

#### 一、合同标的

1. 项目编号：国联漂竞磋【2023】第1号
2. 项目名称：2023 上兴镇散住楼委托管理
3. 具体内容：甲方将委托乙方实行物业管理服务。

#### 1、项目基本情况：

- (1) 座落位置：
- (2) 建筑面积：
- (3) 绿地面积：
- (4) 物业类型：小区及配套用房物业。

2、委托物业管理服务事项详见招标文件第七章、“服务标准响应及偏离表”、“商务条款响应及偏离表”、“供应耗材清单”及服务方案等。

3、物业管理服务委托管理期限： 年 月 日至 年 月 日。

#### 二、委托管理事项

#### 1、物业托管服务范围：

- (1) 前期物业工作：在房屋正式安置前，负责前期验房、看护、环境管理等；
- (2) 房屋建筑公用部位的检查，有问题及时上报物管办，包括：楼盖、屋顶、外墙、承重结构、楼梯间、走廊通道、门厅等。
- (3) 共用设施、设备的维修、养护、运行和管理，包括：共用的上下水管道、落水管、垃圾道、烟囱、共用照明、天线、楼内消防设施设备等。
- (4) 市政共用设施和附属物、构筑物包括道路、室外上下水管道、化粪池、沟渠、池、井、自行车棚、停车场等。
- (5) 电梯、消防设施设备的日常管理（如：消防安全工作责任、消防安全管理制度、灭火和应急疏散预案、消防设施登记、消防培训档案等）。

(6) 公共环境卫生，包括公共场所、房屋共用部分的清洁卫生、垃圾的分类收集、清运等。

(7) 交通与车辆停放秩序的管理。

(8) 维持公共秩序，包括安全监控、巡视、门岗执勤、小区巡逻等。

(9) 日常管理与服务：包括业主或使用人的保修、投诉受理，小区文化活动的开展，告知业主或使用人装修应注意的事项。

(10) 对业主和物业使用人违反业主公约的行为，针对具体行为并根据情节轻重，采取批评、规劝、警告、制止等措施。

(11) 物业公司要履行车辆停放服务费收取的工作职责，须为商业用房提供物业服务，并负责向商业用房使用人收取相关费用。

(12) 业主和物业使用人房屋自用部分，自用设施及设备的维修、养护，在当事人提出委托时，乙方应接受委托与当事人商定合理收费。

(13) 其他委托事项：另行协商。

## **2、对标的物业托管的物业服务质量要求：**

投标供应商须按下列约定，实现目标管理。房屋外观：完好、整洁，无脏损和妨碍市容观瞻等现象；

(1) 设备运行：小区内公共配套服务设施完好，并按原设计用途使用；公共照明设施设备齐全，运行正常；

(2) 公共环境：污水排放畅通，沟道无积水；

(3) 绿化：绿化有专人养护和管理，无损坏、践踏现象，无病虫害及枯死现象。对绿地、花木等定期浇水、施肥、除虫、修剪、清除枯叶；

(4) 交通秩序：道路畅通，路面平坦无损坏；

(5) 保安：小区内实行 24 小时值班巡逻制度；值班人员有明显标志，熟悉辖区情况，工作规范，作风严谨，有值班巡逻记录，各项管理措施落实；

(6) 主管部门维修后，物业公司应及时做好维修的回访记录；

(7) 小修：房屋急修及时率 98%以上，合格率达 100%；险情排除率及时率达 100%，有维修记录和回访记录；

(8) 业主和物业使用人对投标供应商的满意率达到：100%。

### 三、合同总价款

本合同项下物业管理服务费用人民币总价款（壹年）为                  圆整（大写）。

1、本合同采用总价包干制，合同期内费用一律不予调整（另行约定的除外），乙方已考虑合同期内的物价、政策等所有风险因素，并已在投标时纳入合同总价中。

2、小区房屋建筑共用部位、共用设施设备易损件由物业公司承担，主要包括：水龙头、落水管、落水斗、楼道灯、天窗盖板、伸缩缝盖板（不锈钢）、单元门器件、钢化玻璃、雨污水井盖板、门窗、锁、污水泵、指示牌、警示桩、消防龙带、消防箱玻璃等。乙方需切实履行巡查职责，巡查中发现的问题属于自身维修范围的应及时维修到位，不在维修职责范围的应及时以书面形式上报社区。若因巡查不到位导致公共基础设施设备维修不及时，乙方需承担相应责任。

### 四、组成本合同的有关文件

下列关于常州市政府采购    号的招标文件或与本次采购活动方式相适应的文件及有关附件是本合同不可分割的组成部分，与本合同具有同等法律效力，这些文件包括但不限于：

- （1）乙方提供的投标文件和报价表；
- （2）投标分项报价表；
- （3）服务标准响应及偏离表；
- （4）商务条款响应及偏离表；
- （5）供应耗材清单；
- （6）中标通知书；
- （7）上兴住宅小区物业管理考核办法
- （8）由管理部门出具的其他规范指导性文件

### 五、权利义务

#### 1、甲方及现场管理方权利义务：

- （1）代表和维护产权人及使用人的合法权益；
- （2）不得干涉乙方依法或依本合同规定内容所进行的管理活动；
- （3）在处理特殊事件和紧急、突发事件时，甲方及现场管理方对服务单位的人员有直接指挥权；
- （4）负责处理非乙方原因而产生的各种纠纷；
- （5）审定乙方撰写的物业管理服务管理制度；
- （6）检查监督乙方管理工作的实施及制度的执行情况；
- （7）审定乙方提出的物业管理服务年度计划；
- （8）在合同成立之日起向乙方提供管理用房；
- （9）提供乙方进行物业管理服务所必须的水、电供应，费用由乙方承担。
- （10）协助乙方做好物业服务管理工作；

(11) 甲方、现场管理方或其他部门年终考核成绩不合格的，甲方有权解聘物业公司，不再续签下一年合同。

(12) 法规、政策规定由甲方承担的其他责任。

## **2、乙方权利义务：**

(1) 根据有关法律、法规、本合同的规定及本物业的实际情况，制定物业服务管理制度及管理方案、年度管理计划等工作目标；

(2) 在本物业管理区域内设立专门机构负责本物业的日常物业管理工作，并委派有岗位资质的人员履行本合同；

(3) 负责所有日常物业材料、用品及易耗品的更新；

(4) 自主开展各项物业管理活动，但不得侵害甲方、物业使用人及他人的合法权益，不得利用提供物业管理服务的便利获取不当利益；

(5) 根据有关法律、法规的规定和本合同的规定，向社区收取物业服务费用；

(6) 建立、保存物业管理账目，及时向甲方公告本管理区域内的重大物业服务事项；

(7) 不得将本物业的整体物业管理及责任转嫁给第三方、或分割转包第三方；

(8) 对本物业的公用设施不得擅自占用和改变使用功能，如需在本物业内改、扩建或完善配套项目，须与甲方和现场管理方协商，征得有关部门同意后方可实施；

(9) 合同终止时，向甲方及现场管理方移交全部物业管理用房、档案资料和其他资产，并办理交接手续，同时须配合接手的物业公司做好过渡期物业服务及管理工作；

(10) 乙方服务人员须服从甲方及现场管理方管理人员的管理；

(11) 乙方必须服从其他上级部门的工作安排；

(12) 乙方在物业管理期限内小区公共设施造成破坏的，由物业管理公司承担全部责任。

(13) 法规、政策规定由乙方承担的其他责任。

**3、在管理过程中，因下列因素所致的损害，不论其为直接或间接，均构成对乙方的免责事由，乙方均不负赔偿之责：**

(1) 天灾、地震等不可抗力事由所致的损害；

(2) 暴动、持械抢劫、破坏、爆炸、火灾、刑事犯罪等违法行为等事由所致的损害，但因乙方故意或过失所致，不在此限；

(3) 因本合同标的物本身固有瑕疵所致的损害，若乙方知悉或应当知悉瑕疵，但未采取合理措施的除外；

(4) 因甲方或第三者之故意、重大过失所致的损害；

(5) 因甲方或物业使用人专有部分的火灾、盗窃等所致的损害。

(6) 因乙方书面建议甲方和现场管理方改善或改进物业管理措施，而甲方和现场管理方未采纳所致的损害；

(7) 本合同标的物之共用部分（含共用部位、共用设备设施）自然或人为的任何损坏。但因乙方故意或重大过失所致的，不在此限；

(8) 除上述各款外，其它不可归责于乙方之事由的。

4、为维护公众、甲方和现场管理方及物业使用人的合法利益，在不可预见情况下，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情况，乙方因采取紧急避险措施造成财产损失的，按有关法律规定处理。

5、房屋的共用部位、共用设施、设备；市政公用设施和附属建筑物、构筑物；附属配套建筑和设施；公共绿地等在乙方管理服务期限内，如因乙方管理不到位或人为因素造成损坏、丢失的，由乙方负责修理和重做，费用自理，甲方和现场管理方不承担任何费用。

合同期满，乙方必须将上述房屋的共用部位、共用设施、设备；市政公用设施和附属建筑物、构筑物；附属配套建筑和设施；公共绿地完好无损的交还给甲方和现场管理方，如有损坏或丢失，乙方应负责赔偿或修理等，并必须保证甲方和现场管理方正常使用。

## 六、质量保证

- 1、建立质量管理体系并有效运行，物业管理服务能够接受质量审核。
- 2、各项承诺指标及所采取的措施详见“投标文件”。
- 3、其他物业管理服务质量要求按常州市有关标准执行。

## 七、款项支付

1、本合同项下所有款项均以人民币支付。物业服务费按季度支付，每季度结束后下个月内支付上个季度的物业服务费，付款需执行《上兴镇散住楼考核实施细则》（详见本合同附件一）中相关扣款规定。

**首次付款：**按照苏财购〔2020〕52号文件要求，合同签订后15日内支付合同总额的10%作为预付款；**后续付款：**项目付款每季度一次，每季度费用=（合同总价-员工意外保险总费用（凭发票实报实销））/4，其中首个季度付款需扣除预付款，甲方根据季度考核结果，于次季度首月前根据季度考核情况向乙方支付当季作业服务款。季结算金额=季作业费用-各部门考核累计扣除金额。乙方同时开具同等金额的发票给甲方。

2、本合同采用总价包干制，合同期内费用一律不予调整（另行约定的除外），合同价格已经包含合同期内的物价、政策等所有风险因素。如果因甲方工作量增减所致的物业人员增减，甲方与物业公司结算费用时按照中标单价测算标准与实际派驻人员按实结算。

- 3、以上款项按约定向乙方支付。

## 八、违约责任

1、甲方和现场管理方无正当理由，违反本合同第五条的有关规定，使乙方未能完成规定管理目标的，乙方有权要求甲方和现场管理方在一定期限内解决，逾期未解决，



视为乙方完成规定管理目标。

2、社区未按合同规定的期限向乙方支付款项的，每逾期1天社区向乙方支付应付款项的5%违约金，但累计违约金总额不超过应付款项的5%。

3、乙方无正当理由，违反本合同第五条（第三项、第四项除外）及第六条的有关规定，未能达到规定管理目标及质量保证的，甲方和现场管理方有权要求乙方限期整改，逾期未整改，造成甲方经济损失的，乙方应向甲方和现场管理方支付合同总价5%的违约金。

4、乙方无正当理由，违反本合同第三条的有关规定，擅自收费或擅自提高收费标准的，对擅自收费部分或超出标准的部分，甲方和现场管理方有权要求乙方双倍返还；造成甲方和现场管理方经济损失的，乙方应给予经济赔偿。

5、乙方在承担上述3、4款一项或多项违约责任后，仍应继续履行合同规定的义务（甲方解除合同的除外）。甲方未能及时追究乙方的任何一项违约责任并不表明甲方放弃追究乙方该项或其他违约责任。

6、甲乙任一方无正当理由提前终止合同的，应向对方支付2万元的违约金；给对方造成的经济损失超过违约金的，还应给予赔偿。

## 九、合同的变更和终止

1、除《政府采购法》第49条、第50条第二款规定或本合同约定变更、终止条款外，本合同一经签订，甲乙双方不得擅自变更、中止或终止合同。

2、本合同终止时，乙方应移交物业管理权，撤出本物业，协助甲方和现场管理方作好物业服务的交接和善后工作，移交或配合甲方和现场管理方移交管理用房和物业管理的全部档案资料等。

3、本物业管理合同终止后，在新的物业管理企业接管本物业前，除甲方和现场管理方要求乙方提前撤离外，新老物业管理公司的交接过渡期最长为1个月，在此期间乙方应提供过渡期物业管理服务，过渡期物业管理服务标准和服务费标准不变，由乙方收取；1个月过渡期满后，必须按规定进行交接、撤离。

## 十、合同的转让

乙方不得擅自部分或全部转让其应履行的合同义务。

## 十一、争议的解决

1、因履行本合同引起的或与本合同有关的争议，甲、乙双方应首先通过友好协商解决，如果协商不能解决争议，则采取以下第（1）种方式解决争议：

- （1）向甲方所在地有管辖权的人民法院提起诉讼；
- （2）向常州仲裁委员会按其仲裁规则申请仲裁。

2、在诉讼期间，本合同应继续履行。

## 十二、诚实信用

乙方应诚实信用，严格按照谈判文件要求和承诺履行合同，不向甲方进行商业贿赂

或者提供不正当利益。

### 十三、合同生效及其他

- 1、本合同自签订之日起成立，当本合同第三条第三款成就时，本合同生效。
- 2、本合同一式六份，甲乙双方各执二份，二份交代理机构存档。
- 3、代理机构根据甲方的授权代其采购确定乙方为中标单位，但不承担本合同规定的甲方的权利和义务。
- 4、本合同执行期间如遇不可抗力，致使合同无法履行时，双方应按有关法律规定及时协商处理。
- 5、本合同应按照中华人民共和国的现行法律进行解释，条款中如与国家规定、条例有抵触的，则该条款无效并按国家规定和条例执行，合同的其它条款继续有效。

甲方（盖章）：	乙方（盖章）：
开户行：	开户行：
账号：	账号：
税号：	税号：
法定代表人（签字）：	法定代表人（签字）：
委托代理人（签字）：	委托代理人（签字）：
电话：	电话：
传真：	传真：
邮编：	邮编：
地址：	地址：
签订日期：	签订日期：

### 附件一：上兴镇散住楼考核实施细则

1. 上兴镇物业管理考核领导小组每季度对散住楼进行测评，按照考核成绩支付服务费用。上兴镇物业管理考核领导小组每月组织不低于一次考核，超一次取平均分为最终成绩，按百分制计算，季度考核成绩（月度考核平均得分）达到 90 分（含）以上的，全额发放物业服务费（每季度的物业服务费为合同总金额减去核定意外保险费用后再除以 4 个季度得到的费用），成绩低于 90 分（不含 90 分）的，每低 1 分扣人民币 1 万元，以此类推。连续两次或全年累计三个月低于 85 分（不含 85 分）将解除合同。此外，在市级考核测评中，每扣一分扣人民币 600 元。

2. 被考核方进驻管理后，按照实际入住户数收取卫生保洁费、垃圾处理费 60 元 / 年 / 户。每年收费率需达到 90%。收费率未达到规定指标的，按规定指标的缺额数〔（规定指标-实际收到的指标）×实际入住户数×60 元 / 年 / 户〕在支付的物业费补助中扣除。

3. 收取的卫生保洁费、垃圾处理费应在二个工作日内缴纳到上兴镇财政和资产管理局指定的银行账户。

4. 按《市住建委关于明确实行物业服务合同履行保证金制度相关事项的通知》（溧建发〔2018〕19 号）文件规定，被考核方在合同签订前，向当地政府缴纳履约保证金。合同期满考核合格后中标单位凭借申请退款单据即可退还。上沛段 1 万保证金，上兴段 2 万保证金。

5. 结算方式按每季度支付一次，在考评成绩公布后支付。

6. 被考核方需按照合同内容进行人员配置并上墙公示。

上兴镇物业管理散住楼服务作业质量标准和考核实施细则

(一) 综合管理 (20 分)

服务项目	序号	内容	服务标准	分值
基本要求	1	服务机构	管理区域内设置服务处，内驻接待员，接待员需能熟练使用办公软件	2
			配置基本办公设施	2
	2	服务人员	小区服务人员取得物业管理从业资格证书或上岗证	1
	3	服务规范	按照行为服务规范要求进行	2
4	服务时间	周一至周日在服务处实行 8 小时业务接待，其余时间在固定地点值班，公示值班与接待电话	2	
日常管理 与服务	1	工作计划	制定小区物业管理与物业服务工作计划并组织实施	2
	2	管理制度	建立基本的管理制度；收费标准、服务标准、服务时间进行公示	1
	3	报修、投诉受理	受理业主或使用人报修、投诉，急修 2 小时到场查看处理，小修 1 周内修复，不能及时修复的，约时修理；投诉 5 天内答复处理	2
	4	装修事项	告知业主或使用人装修须知，对违规装修、违章搭建应及时劝阻并报告相关部门	1
	5	档案管理	建立完善的档案管理制度	2
	6	维修资金	按照政府规定规范操作，账目清晰	1
	7	费用公示	物业服务费收支情况以及代收、代交、代管费用每年公布 1 次（合同另有约定的从其约定）	1
	8	小区活动	每年开展 1 次小区文化活动	1

(二) 公共秩序维护 (15 分)

服务项目	序号	内容	管理服务标准	分值
工作人员 要求	1	人员要求	秩序维护人员，身体健康，工作认真负责。	2
			对散住楼日常护卫事项能作出正确反应，能正确使用消防器材，定期进行安全防范学习。	3

	2	巡逻岗	上岗时佩戴统一标志，穿戴统一制服。	2
			白天夜间巡逻均不少于2次，并有巡逻记录。	3
			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。	3
	3	交通、车辆管理	引导车辆停放有序。	2

### (三) 公共区域清洁卫生 (20分)

服务项目	序号	内容	管理服务标准	分值
楼内公共区域	1	通道、楼梯台阶	每周保洁1次，保洁后无明显垃圾与积灰。	4
	2	楼梯栏杆、开关盒、表箱盒、单元门	每月擦抹2次，保洁后无积尘。	3
	3	门、窗等玻璃	每年擦拭2次，其中底层门厅玻璃每2月擦拭1次，无明显蜘蛛网与污迹。	3
	4	天花板、公共灯具	每年除尘2次、保洁后无明显蜘蛛网与积尘。	3
	5	楼道消火栓、信报箱	每月保洁1次，保洁后无灰尘污迹	3
	6	公共灯具、楼道宣传栏、标识等	公共灯具、宣传栏、标识每月擦抹1次，保洁后无污迹积灰。	4

### (四) 公共部位、共用设备设施日常维护保养 (25分)

服务类别	序号	内容	管理服务标准	分值
公共部位	1	房屋结构	每半年巡检1次，对房屋结构、涉及使用安全的部位进行检查并有记录，发现损坏及时告知业主或使用人并安排专项维修	2
	2	门窗、构件、雨棚	每月巡视1次。保持门窗、构件、雨篷完好，开闭正常	2
公共部位	1	屋顶	每年检查1次(台风、暴雨到来前增加检查1次)，发现屋顶防水层碎裂、隔热板断裂缺损等应及时告知有关业主，使用人并安排专项维修	2
	2	楼梯间、共用走廊的	每季度巡查1次，粉刷层无大面积剩落，地坪平整，单项小于1平方米有缺损及时修补	3

		室内墙地面		
	3	建筑物、构筑物局部外立面	每季度检查 1 次，单项小于 1 平方米，有脱落及时修补。	2
	4	门窗、构件、雨棚	每两周巡视共用部位门窗，做专项检修 1 次。保持玻璃、门窗配件完好，开闭正常	3
	5	屋顶	每半年检查 1 次（台风、暴雨到来前增加检查 1 次），发现屋顶防水层碎裂、隔热板断裂缺损等应及时告知有关业主，使用人并安排专项维修。	2
	6	楼梯间、共用走廊的室内墙地面	每两月巡检 1 次，粉刷层无大面积剥落，地坪平整，单项小于 3 平方米，有缺损及时修补。	3
	7	建筑物、构筑物局部外立面	每两月检查 1 次。单项小于 3 平方米，有脱落及时修补。	2
水电系统	1	楼道灯及开关	每月全面检查与保养 1 次，楼道灯完好率为 95% 以上	4

### （五）特别条款（20 分）

序号	管理服务考核标准	分值
1	积极处理数字化平台案件	10
2	合同期内积极完成主管部门安排的工作 (文明城市测评、长效管理、党建工作、垃圾分类工作等)	10

## 第六章 响应文件格式

### 供应商编制文件须知

1、供应商按照本部分的顺序编制响应文件，编制中涉及格式资料的，应按照本部分提供的内容和格式（所有表格的格式可扩展）填写提交。

2、对于竞争性磋商文件中标记了“实质性格式”文件的，供应商不得改变格式中给定的文字所表达的含义，不得删减格式中的实质性内容，不得自行添加与格式中给定的文字内容相矛盾的内容，不得对应当填写的空格不填写或不实质性响应，否则响应无效。未标记“实质性格式”的文件和竞争性磋商文件未提供格式的内容，可由供应商自行编写。

3、全部声明和问题的回答及所附材料必须是真实的、准确的和完整的。

4、响应文件应按格式要求加盖供应商公章、按要求签字。本处所指的公章是指法定名称章，不包括合同专用章、业务专用章等印章；盖章是指加盖鲜章。

5、提供相关材料复印件的须加盖供应商公章，且复印件内容应清晰可辨，必要时磋商小组有权要求提供原件或公证件进行核对。

响应文件封面（非实质性格式）

# 响 应 文 件

项 目 名 称：\_\_\_\_\_

项 目 编 号：\_\_\_\_\_

供 应 商 名 称：\_\_\_\_\_

日 期：\_\_\_\_\_



## 目录（格式自拟）

### 1 满足《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定及法律法规的其他规定

#### 1-1 供应商资格声明函（实质性格式）

### 供应商资格声明函

致：江苏国联建设工程管理有限公司

（采购人名称）

按照《中华人民共和国政府采购法》第二十二条和磋商文件的规定，我单位郑重声明如下：

一、我单位是按照中华人民共和国法律规定登记注册的，注册地点为\_\_\_\_\_，全称为\_\_\_\_\_，统一社会信用代码为\_\_\_\_\_，法定代表人（单位负责人）为\_\_\_\_\_，具有独立承担民事责任的能力（如属于分公司经总公司授权参与项目，由总公司承担民事责任的，需提供总公司项目授权书）。

二、我单位未被“国家企业信用信息公示系统”列入经营异常名录或者严重违法企业名单。

三、我单位具有良好的商业信誉（指供应商经营状况良好，无本资格声明第十条情形）和健全的财务会计制度。

四、我单位依法进行纳税和社会保险申报并实际履行了义务。

五、我单位具有履行本项目采购合同所必需的设备和专业技术能力，并具有履行合同的良好记录。

六、我单位在参加采购项目政府采购活动前三年内，在经营活动中，未因违法经营受到刑事处罚或者责令停产停业、吊销许可证或者执照、较大数额罚款等行政处罚。其中较大数额罚款是指：达到处罚地行政处罚听证范围中“较大数额罚款”标准的；法律、法规、规章、国务院有关行政主管部门对“较大数额罚款”标准另有规定的，从其规定。

（供应商如在参加政府采购活动前3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。）

七、我单位具备法律、行政法规规定的其他条件。

八、与我单位存在“单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系”的其他单位信息如下（如无此情形的，填写“无”）：

- 1、与我单位的法定代表人（单位负责人）为同一人的其他单位如下：\_\_\_\_\_
- 2、我单位直接控股的其他单位如下：\_\_\_\_\_
- 3、与我单位存在管理关系的其他单位如下：\_\_\_\_\_

九、我单位不属于为本项目提供整体设计、规范编制或者项目管理、监理、检测等服务的供应商。

十、我单位无以下不良信用记录情形：

- 1、在“信用中国”网站被列入失信被执行人和重大税收违法案件当事人名单；
- 2、在“中国政府采购网”网站被列入政府采购严重违法失信行为记录名单；
- 3、不符合《政府采购法》第二十二条规定的条件。

我单位保证上述声明的事项都是真实的，如有虚假，我单位愿意承担相应的法律责任，并承担因此所造成的一切损失。

供应商：（加盖公章）

法定代表人（或单位负责人）签字或盖章：

日期： 年 月 日

说明：供应商承诺不实的，依据《政府采购法》第七十七条“提供虚假材料谋取中标、成交的”有关规定予以处理。

## 2 响应函（实质性格式）

## 响应函

致：（采购人或采购代理机构）

我方参加你方就\_\_\_\_\_（项目名称，项目编号/包号）组织的政府采购活动，并对此项目进行响应。

1. 我方已详细审查全部磋商文件，自愿参与响应并承诺如下：

（1）本响应有效期为自提交响应文件的截止之日起 60 个日历日。

（2）除合同条款及采购需求偏离表列出的偏离外，我方响应磋商文件的全部要求。

（3）我方已提供的全部文件资料是真实、准确的，并对此承担一切法律后果。

（4）如我方中标，我方将在法律规定的期限内与你方签订合同，按照磋商文件要求提交履约保证金，并在合同约定的期限内完成合同规定的全部义务。

2. 其他补充条款（如有）：\_\_\_\_\_。

与本响应有关的一切正式往来信函请寄：

地址\_\_\_\_\_ 传真\_\_\_\_\_

电话\_\_\_\_\_ 电子函件\_\_\_\_\_

供应商名称（加盖公章）\_\_\_\_\_

日期：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日

3 法定代表人资格证明书或授权委托书  
3-1 法定代表人资格证明书（实质性格式）

### 法定代表人资格证明书

单位名称：

地址：

姓名：            性别：            年龄：            职务：

系（投标单位名称）的法定代表人。为参与（项目名称）的政府采购活动，签署、澄清确认、递交、撤回、修改上述项目的投标文件、进行合同谈判、签署合同和处理与之有关的一切事务。

特此证明。

附：法定代表人（单位负责人）有效期内的身份证正反面复印件。

--	--

投标人：（加盖公章）

法定代表人签字、签章或印鉴：

日期：            年            月            日

3-2 授权委托书（实质性格式）

### 授权委托书

本人\_\_\_\_\_（姓名）系\_\_\_\_\_（供应商名称）的法定代表人（单位负责人），现委托\_\_\_\_\_（姓名）为我方代理人。代理人根据授权，以我方名义签署、澄清确认、递交、撤回、修改\_\_\_\_\_（项目名称）响应文件和处理有关事宜，其法律后果由我方承担。

委托期限：自本授权委托书签署之日起至响应有效期届满之日止。

代理人无转委托权。

供应商名称（加盖公章）：\_\_\_\_\_

法定代表人（单位负责人）（签字、签章或印鉴）：\_\_\_\_\_

委托代理人（签字/签章）：\_\_\_\_\_

日期：\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

法定代表人（单位负责人）有效期内的身份证正反面复印件：

--	--

委托代理人有效期内的身份证正反面复印件：

--	--

说明：

1. 若供应商为事业单位或其他组织或分支机构（仅当招标文件注明允许分支机构响应的），则法定代表人（单位负责人）处的签署人可为单位负责人。

2. 若响应文件中签字之处均为法定代表人（单位负责人）本人签署，则可不提供本《授权委托书》，但须提供《法定代表人（单位负责人）身份证明》（实质性格式）。

3. 供应商为自然人的情形，可不提供本《授权委托书》。

## 4 政府采购供应商信用承诺书（实质性格式）

## 政府采购供应商信用承诺书

为维护公开、公平、公正的政府采购市场秩序，树立诚实守信的供应商形象，本单位在参与政府采购活动中，自愿作出以下承诺：

一、严格遵守国家法律、法规和规章，全面履行应尽的责任和义务，全面做到履约守信，具备《政府采购法》第二十二条第一款规定的条件。

二、本单位已经阅读并充分理解《常州市政府采购供应商信用管理暂行办法》，自愿按照《常州市政府采购供应商信用管理暂行办法》规定，发生失信行为将记录并公开到“信用常州”、常州市政府采购网。

三、本单位提供给注册登记部门、行业管理部门、司法部门、行业组织以及在政府采购活动中提交的所有资料均合法、真实、有效，无任何伪造、修改、虚假成份，并对所提供资料的真实性负责。

四、严格依法开展生产经营活动，主动接受行业监管，自愿接受依法开展的日常检查；违法失信经营后将自愿接受约束和惩戒，并依法承担相应责任。

五、承诺本单位自觉接受行政管理部门、行业组织、社会公众、新闻舆论的监督。

六、承诺本单位自我约束、自我管理，重合同、守信用，不制假售假、商标侵权、虚假宣传、违约毁约、恶意逃债、偷税漏税、价格欺诈、垄断和不正当竞争，维护经营者、消费者的合法权益。

七、承诺本单位在信用中国（江苏）网站中无违法违规、较重或严重失信记录。

八、承诺本单位提出政府采购质疑和投诉坚持依法依规、诚实信用原则。

九、根据政府采购相关法律法规的规定需要作出的其他承诺。

十、承诺本单位若违背承诺约定，经查实，愿意接受行业主管部门和信用管理部门相应的规定处罚，承担违约责任，并依法承担相应的法律责任。

十一、承诺本单位同意将以上承诺事项上网公示，违背承诺约定行为将作为失信信息，记录到常州市公共信用信息系统，并予以公开。

供应商名称（加盖公章）：\_\_\_\_\_

日期：\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

## 5 报价一览表

## 报价一览表

项目编号：\_\_\_\_\_

项目名称：\_\_\_\_\_

序号	供应商名称	报价	
		大写	小写

- 注：1.此表中，每包的报价应和《分项报价表》中的总价相一致。  
2.本表必须按包分别填写。

供应商名称（加盖公章）：\_\_\_\_\_

日期：\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日



## 6 分项报价表

## 分项报价表

项目编号/包号：\_\_\_\_\_ 项目名称：\_\_\_\_\_ 报价单位：人民币元

序号	项目名称	数量	工人工资（元/人·月）最低工资标准 2280 元/人·月	总价	备注
一、	人员配置（人）				
1	行政管理人员				需能熟练使用电脑办公，熟悉管理区域，配合采购人进行散住楼管理
2	保洁				
3	保安				
小计					—
二、	人员工资及相关福利费用	数量	单价	总价	备注
1	高温费				
2	入职体检				
3	节日福利				
4	人身意外伤害保险				
三、	日常管理耗材费用	1 年			
四、	管理服务佣金	1 年			(一+二+三) *10%
五、	物业办公场所租赁费	1 年			
六、	合计				一+二+三+四+五

注：1.本表应按包分别填写。

2.如果不提供分项报价将视为没有实质性响应磋商文件

3.本表行数可以按照项目分项情况增加。

4.上述各项的服务内容如表格中填写不下的，可以逐项另页描述。

供应商名称（加盖公章）：\_\_\_\_\_

日期：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日

## 7 合同条款偏离表

## 合同条款偏离表

项目编号/包号：\_\_\_\_\_ 项目名称：\_\_\_\_\_

对本项目合同条款的偏离情况（请进行勾选）：					
<input type="checkbox"/> 无偏离（如无偏离，仅勾选无偏离即可）					
<input type="checkbox"/> 有偏离（如有负偏离，则须在本表中对负偏离项逐一列明）					
序号	磋商文件 条目号 (页码)	磋商文件要求	响应文件内容	偏离情况 (据实填写)	说明

注：

1. 对合同条款中的所有要求，除本表所列明的所有偏离外，均视作供应商已对之理解和响应。
2. “偏离情况”列应据实填写“正偏离”或“负偏离”。

供应商名称（加盖公章）：\_\_\_\_\_

日期：\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

## 8 采购需求偏离表

## 采购需求偏离表

项目编号/包号：\_\_\_\_\_ 项目名称：\_\_\_\_\_

序号	磋商文件条目号（页码）	磋商文件要求	响应内容	偏离情况 (据实填写)	说明

注：

1. 对磋商文件中的所有商务、技术要求，除本表所列明的所有偏离外，均视作供应商已对之理解和响应。此表中若无任何文字说明，内容为空白，则**响应无效**。
2. “偏离情况”列应据实填写“正偏离”或“负偏离”。

供应商名称（加盖公章）：\_\_\_\_\_

日期：\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

## 9 中小企业声明函

说明：

- 1) 供应商如是属于本项目所属行业的中型、小型、微型企业，残疾人福利性单位、监狱企业的情形的可提供此格式文件，未提供的将不享受有关政策。《中小企业声明函》由参加政府采购活动的供应商出具。联合体响应的，《中小企业声明函》由牵头人出具。
- 2) 对于联合体中由中小企业承担的部分，或者分包给中小企业的部分，必须全部由中小企业制造、承建或者承接。供应商应当在声明函“项目名称”部分标明联合体中中小企业承担的具体内容或者中小企业的分包内容。
- 3) 对于多标的的采购项目，供应商应充分、准确地了解所投产品制造企业信息。对相关情况了解不清楚的，不建议填报本声明函。
- 4) 中小企业认定标准以《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)文件规定为准。
- 5) 温馨提示：为方便广大中小企业识别企业规模类型，工业和信息化部组织开发了中小企业规模类型自测小程序，在国务院客户端和工业和信息化部网站上均有链接，供应商填写所属的行业和指标数据可自动生成企业规模类型测试结果。(工信部网址：<http://202.106.120.146/baosong/appweb/orgScale.html>)
- 6) 在货物采购项目中，供应商提供的货物既有中型企业制造货物，也有小微企业制造货物的，不享受小微企业扶持政策，不予价格扣除。
- 7) 小微企业未提供声明函的，价格分评审将不予价格扣除。

## 中小企业声明函（服务）格式

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）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<sup>1</sup>，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）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。

企业名称（加盖公章）：\_\_\_\_\_

日期：\_\_\_\_\_

---

<sup>1</sup>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。

## 残疾人福利性单位声明函格式

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（请进行勾选）：

不属于符合条件的残疾人福利性单位。

属于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。

单位名称（加盖公章）：

日 期：

10 项目实施方案等，包括但不限于如下主题：

- 1) 项目组织实施方案；
- 2) 项目管理方案；
- 3) 拟达到的标准，配备的人员、设备配置等；
- 4) 培训方案、技术支持等方案；
- 5) 优惠条款或承诺；
- 6) 其他。

## 11 参加本项目人员一览表

## 参加本项目人员一览表

项目编号：\_\_\_\_\_

序号	姓名	性别	年龄	毕业学校和学历	专业	职称	专业培训及证书	责任或分工	项目经历或主要工作业绩

注：参加本项目人员须是供应商正式职工。

供应商名称（加盖公章）：\_\_\_\_\_

日期：\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日



## 12 相关业绩案例一览表

## 相关业绩案例一览表

项目编号：\_\_\_\_\_

项目时间	项目甲方单位	项目名称	合同金额	单位地址	联系电话

供应商名称（加盖公章）：\_\_\_\_\_

日期：\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

**13 磋商文件要求提供或供应商认为应附的其他材料**