**公开招标书**

韶珂采字[2024]83号

招标项目名称：矿坑公园、泸水河两岸生态修复工程及城北西片区路网工程、石溪绿道道路系统工程物业管理服务项目

招 标 单 位：安福县迎福物业服务有限公司（章）

采购代理机构：江西韶珂工程咨询有限公司

编 制 时 间：二〇二五年一月

**目　录**

第一章　投标邀请　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　 3－6

1. 投标方须知 7－14

第三章 投标文件格式 　　　　　　　　　　　　　　 15－32

第四章 开标和评标须知 33－36

第五章 招标服务技术及商务要求 37－42

附件一 合同格式 43

附件二 评分标准及评标办法 44－46

1. **投标邀请**

|  |
| --- |
| 项目概况安福县迎福物业服务有限公司关于矿坑公园、泸水河两岸生态修复工程及城北西片区路网工程、石溪绿道道路系统工程物业管理服务项目的潜在投标人应在江西省招标投标网获取招标文件，并于2025年2月10日09点30分（北京时间）前递交投标文件。 |

 **一、项目基本情况**

1. 项目编号：韶珂采字[2024] 83 号
2. 项目名称：矿坑公园、泸水河两岸生态修复工程及城北西片区路网工程、石溪绿道道路系统工程物业管理服务项目
3. 预算金额：2600000.00元
4. 最高限价：无
5. 采购内容：

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 名称 | 服务期限  | 主要技术参数 |
| 矿坑公园、泸水河两岸生态修复工程及城北西片区路网工程、石溪绿道道路系统工程物业管理服务项目 | 11个月 | 详见招标文件第五章服务内容及商务要求 |

6、合同履行期限：2025年2月1日-2025年12月31日（11个月），其中因春节放假，延迟开标短期过渡时间由中标方与之前物业劳务服务方协商解决。

7、本项目不接受联合体投标。

 **二、投标人的资格要求：**

**1、满足《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定**

（1）具有独立承担民事责任的能力；

（2）具有履行合同所必需的设备和专业技术能力；

（3）具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度；

（4）具有良好的缴纳社保和纳税记录**；**

（5）参加政府采购活动前三年内在经营活动中没有重大违法记录；

（6）法律、行政法规规定的其他条件：

 1）供应商被“信用中国”网站列入失信惩戒对象名单的、被“中国政府采购网”网站列入政府采购严重违法失信行为记录名单（处罚期限尚未届满的），不得参与本项目的政府采购活动；

 2）单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系的不同投标人，不得参加同一合同项下的采购活动。

3）为采购项目提供整体设计、规范编制或者项目管理、监理、检测等服务的投标人不得参加该采购项目的采购活动。

 **2、落实政府采购政策**

（1）本项目落实促进中小企业发展、监狱企业扶持、节约能源、环境保护、促进残疾人就业等政府采购政策,具体规定详见招标文件。

（2）银行业金融机构以政府采购诚信考核和信用审查为基础，凭中小微企业政府采购合同，由银行审核发放“政采贷”，解决供应商流动资金不足困难。

**3、本项目的特定资格要求：无**

**三、获取招标文件的时间期限、地点、方式**

 1、获取时间期限：**自2025年1月20日至2025年2月9日**。

 2、获取地点及方式：在江西省招标投标网下载招标文件及补充、变更文件（招标人在以上网站发出的对招标文件的补充、变更文件均作为招标文件的一部分，与招标文件具有同等法律效力）。

##  3、采购公告发布网站：江西省招标投标网、安福城控集团网

**四、投标截止时间、开标时间及地点**

1、本项目投标截止时间和开标时间为2025年2月10日09点30分（北京时间）。

2、开标地点：安福县迎福物业服务有限公司五楼会议室（江西省吉安市安福县平都镇城北幼儿园斜对面县城控集团）。

**五、公告期限：自本项目采购公告发布之日起五个工作日。**

**六、其他事宜**

1、**开标前供应商持（1）本人身份证原件（2）法定代表人授权书原件（3）营业执照复印件加盖单位公章进行现场资格验证，资格验证合格的投标方方可参与本次竞标。**

**2、**采购代理服务费：本项目采购代理服务费由中标人按照招标文件第二章“投标人须知前附表”要求向采购代理机构一次性缴纳。

**七、联系方式**

1、采购人名称：安福县迎福物业服务有限公司

详细地址：江西省吉安市安福县平都镇城北幼儿园斜对面县城控集团

联系人及联系电话：李先生 13970625400

2、采购代理机构名称：江西韶珂工程咨询有限公司

详细地址：江西省吉安市安福县平都镇泸水河大道南侧豪德国际商贸城F2栋20号2层

联系方式：18979619087

3、采购项目联系人及联系电话：陈女士 18979619087

**第二章 投标方须知**

## 供应商须知前附表

|  |  |
| --- | --- |
| 序号 | 内容 |
| 1 | 采购名称：矿坑公园、泸水河两岸生态修复工程及城北西片区路网工程、石溪绿道道路系统工程物业管理服务项目采购编号：韶珂采字[2024] 83 号 |
| 2 | 采购人名称：安福县迎福物业服务有限公司采购人：李先生 13970625400采购人地址：江西省吉安市安福县平都镇城北幼儿园斜对面县城控集团 |
| 3 | 采购代理机构：江西韶珂工程咨询有限公司采购代理机构地址：江西省吉安市安福县平都镇泸水河大道南侧豪德国际商贸城F2栋20号2层采购代理机构： 陈女士 18979619087 |
| 4 | 供应商的资格要求： **具体详见“第一章 投标邀请”** |
| 5 | 落实政府采购政策 1. 本项目落实促进中小企业发展、监狱企业扶持、节约能源、环境保护、促进残疾人就业等政府采购政策,**具体规定详见“第二章 供应商须知”**。
 |
| 6 | 保证金：□不需要缴纳：根据吉财购[2022]13号文件要求，本项目不需要缴纳保证金。☑需要缴纳：本项目投标保证金为人民币 叁万 元整；投标保证金须于2025年2月9日17：00前缴至（必须到账）以下账户（转账），对于未交投标保证金的投标人，我公司将视为不响应而拒绝。开户名：安福县迎福物业服务有限公司账号：936003010016818911开户行：中国邮政储蓄银行股份有限公司安福县城西支行未中标单位的投标保证金在中标通知书发出后五个工作日内无息退还，中标单位的投标保证金在签订合同后五个工作日无息退还。有下列情形之一的，投标保证金将不予退还。(1)投标人在投标有效期内撤销投标文件；(2)中标人在收到中标通知书后，无正当理由不与招标人订立合同；(3)在签订合同时向招标人提出附加条件，或者不按照招标文件要求提交履约保证金。 |
| 7 | 投标有效期：自投标之日起60天 |
| 8 | 投标截止时间：北京时间2025年2月10日09点30分整。开标时间：北京时间2025年2月10日09点30分整。开标地点：安福县迎福物业服务有限公司五楼会议室（江西省吉安市安福县平都镇城北幼儿园斜对面县城控集团）。 |
| 9 | 评分标准及办法： **综合评分法（详见招标文件“附件二 评审办法”）** |
| 10 | 交货期时间：2025年2月1日-2025年12月31日（11个月）其中因春节放假，延迟开标短期过渡时间由中标方与之前物业劳务服务方协商解决。 |
| 11 | 货款支付方式：每季度最后一个月下旬由甲方按考核标准及考核办法对乙方进行考核，根据考核得分结果情况30日内计发所考核季度物业服务项目承包费（付款前提交6%的增值税专用发票）。 |
| 12 | 履约保证金：1、结果公示期满后中标人必须缴纳签订合同金额的**10%**作为履约保证金，履约保证金或履约保函的提交时间为在签订本合同前3天内缴清、交付,合同期满终止且采购人确认中标方无任何违约情况后，30天内退回(不计利息)。2、履约保证金缴纳方式：银行转账方式或支票、汇票、本票或者银行电子保函等非现金形式向采购人提交履约保证金。 |
| 13 | 采购代理服务费：详见第二章 第13点“采购代理服务费”。 |

**一、说 明**

**1、适用范围**

1.1本招标文件仅适用于本次招标所叙述的服务或工程。

**2、定义**

2.1“采购人”系指依法进行本次服务采购的安福县迎福物业服务有限公司。

2.2“采购代理机构”系指组织本次招标的江西韶珂工程咨询有限公司。

2.3“投标方”系指向招标方提交投标文件的供应商。

**3、合格的投标方**

**具体详见“第一章 投标邀请”**

**4、投标费用**

4.1供应商自行安排时间进行实地考察，以获得由供应商自己负责的有关编制投标文件和签署合同的所有信息，一旦中标这种考察即被认为其结果已在投标文件中的充分反映。考察现场的费用由供应商自行承担。

4.2无论投标过程中的程序和结果如何，投标方自行承担所有与参加投标有关的

全部费用。

**5、投标人代表**

5.1 指全权代表投标人参加投标活动并签署投标文件的人。如果投标人代表不是法定代表人，须持有《法定代表人授权书》（格式详见附件）。

**6、投标报价**

6.1投标报价以人民币为结算货币；

6.2投标报价为含税价（包含国家规定的所有税费），投标报价是招标文件所确定的报价范围内全部工作内容的价格体现，为物业服务总价。**报价包含各岗位人员工资、社保、意外伤害保险费、公众责任险、法定节假日补助、办公室与管理费、其他小型机械、设备、工作服、日常易耗品(扫把、拖把、保洁用品等)等日常使用及采购相关费用、税金等费用和政策性文件规定应计取的合法取费等各项费用。**

6.3投标人应在投标书的《投标一览表》上写明完全响应要约价条款，投标中不得包含招标文件要求以外的内容；

6.4 投标人应对所有招标内容进行投标，且只提供最优方案一套，投标人提交任何包含价格调整要求的投标将按非实质性响应投标被视为无效投标。

**7、为落实政府采购政策，采购标的需满足的要求，以及供应商须提供的证明材料。**

**7.1中小企业（含中型、小型、微型企业，下同）参加投标**

7.1.1根据《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库﹝2020﹞46号）规定，中小企业是指在中华人民共和国境内依法设立，符合国务院批准的中小企业划分标准（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。

7.1.2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；本项所称货物不包括使用大型企业注册商标的货物。

7.1.3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。

7.1.4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。
7.1.5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《中华人民共和国民法典》订立劳动合同的从业人员。

7.1.6对于经主管预算单位统筹后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，对符合《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库﹝2020﹞46号）规定的小微企业报价给予10%（工程项目给予3%）的扣除。供应商按照《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库﹝2020﹞46号）规定和《中小企业划型标准规定》（工信部联企业〔2011〕300号），按照招标文件中规定的格式如实填写并提交《中小企业声明函》，否则评标时不予认可。供应商应对提交的中小企业声明函的真实性负责，提交的中小企业声明函不真实的，应承担相应的法律责任。

7.1.7享受扶持政策获得政府采购合同的，小微企业不得将合同分包给大中型企业，中型企业不得将合同分包给大型企业。

**7.1.8本项目所属行业为:物业管理。**

**7.2监狱企业参加投标：**

7.2.1监狱企业应当符合以下条件：

监狱企业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。

7.2.2监狱企业参加投标须提供的证明材料：

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）出具的属于监狱企业的证明文件。

**7.3残疾人福利性单位参加投标**

7.3.1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：

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）；

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；

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）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；

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）。 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者服务协议的雇员人数。

7.3.2残疾人福利性单位参加投标须提供的证明材料：

1）符合条件的残疾人福利性单位在参加政府采购活动时，应当提供《残疾人福利性单位声明函》，并对声明的真实性负责。

2）供应商提供的《残疾人福利性单位声明函》与事实不符的，依照《政府采购法》第七十七条第一款的规定追究法律责任。

7.3.3对残疾人福利性单位产品的价格给予10%的扣除，用扣除后的价格参与评审，福利性单位属于小型、微型企业的，不重复享受政策。

**7.4、节能产品、环境标志产品参加投标**

7.4.1节能产品是指列入《节能产品政府采购品目清单》的品目产品，并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；

7.4.2环境标志产品是指列入《环境标志产品政府采购品目清单》的品目产品，并获得国家确定的认证机构出具的处于有效期之内的环境标志产品认证证书；

7.4.3 《节能产品政府采购品目清单》以国家财政部、发展改革委公布最新一期为准；《环境标志产品政府采购品目清单》以国家财政部、生态环境部公布最新一期为准。

7.4.4 对于同时列入《节能产品政府采购品目清单》和《环境标志产品政府采购品目清单》的产品，应当优先于只列入其中一个品目清单的产品。

7.4.5所投产品如属节能产品、环境标志产品需提供产品的认证证书扫描件或在中国政府采购网节能产品查询、环境标志产品查询窗口节能产品、环境标志产品查询结果截图，否则不予认可。

7.4.6如所投产品属于政府强制采购节能产品、环境产品范围的产品必须提供产品的认证证书扫描件或在中国政府采购网节能产品查询、环境标志产品查询窗口节能产品、环境标志产品查询结果截图，否则按投标无效处理。

7.4.7 对产品符合政府采购优先采购政策的节能产品(属于政府强制采购节能产品范围的除外)、环境标志产品给予优先采购。

7.4.8 招标文件对节能产品、环境标志产品另有规定的从其规定。

7.4.9 法律、法规、规章和省级以上财政部门涉及政府采购政策功能及其他规定，评标小组应根据相关文件规定，优先推荐节能环境标志产品。

**7.5、对小型和微型企业、监狱企业、残疾人福利性单位产品参加投标享受的政策**

7.5.1 对小型和微型企业产品的价格给予10%的扣除，用扣除后的价格参与评审。

7.5.2 监狱企业视同小型、微型企业，享受评审中价格扣除等政府促进中小企业发展的政府 采购政策。

7.5.3残疾人福利性单位视同小型、微型企业，享受评审中价格扣除等政府促进中小企业发展的政府采购政策。福利性单位属于小型、微型企业的，不重复享受政策。

7.5.4 鼓励大中型企业和其他自然人、法人或者其他组织与小型、微型企业组成联合体共同参加非专门面向中小企业的政府采购活动。

**8、投标方资格的证明文件**

8.1投标方必须提交证明其有资格进行投标和有能力履行合同的文件[**法定代表人授权书、营业执照等有关资格证明文件复印件（根据第三章要求提供）]**，**并加盖本单位公章**，作为投标文件的一部分。

**9、投标文件的密封和标记**

9.1投标人应提交纸质投标文件一式二份（其中正本一份、副本一份，投标文件应采用A4幅面纸张打印装订成册，应编制封面、目录、页码，副本可以用正本的完整复印件）。用信封将投标文件一起放入一个文件袋中并密封，封口处有供应商全权代表的签字或供应商单位公章，封面上注明招标项目名称、招标编号、供应商名称、地址、电话、联系人，在每一密封信封上并注明“**于2025年2月10日09点30分前不准启封**”的字样；

9.2如果投标人未按上述要求密封及加写标记，招标机构对投标文件的误投和提前启封概不负责。

**10、投标文件的递交**

10.1投标文件递交的截止时间为2025年2月10日09点30分整，其后递交的投标文件无效。

10.2开标地点：安福县迎福物业服务有限公司五楼会议室（江西省吉安市安福县平都镇城北幼儿园斜对面县城控集团）。即为投标文件的递交地点，招标方在开标仪式开始前30分钟即接收投标文件。

**11、招标文件的澄清、质疑、投诉**

11.1投标人任何要求对招标文件的澄清应在2025年2月5日北京时间17：00前（法定节假日除外）以**书面形式一次性**向采购代理机构提出，否则我公司将不予回应。并视为对招标公告、招标文件无异议，对此后因招标文件的异议提出的质疑、投诉亦不予受理。对收到的对招标文件的澄清要求，采购代理机构以网上公示或书面通知的形式予以答复（答复中不标明问题的来源）。

**12、招标文件的修改**

12.1投标截止时间三天以前的任何时候，无论出于何种原因，招标机构可对招标文件进行修改。

12.2招标文件的修改将在指定网站上发布通知所有潜在投标人，并对其具有约束力。

12.3为使投标人准备投标时有充分时间对招标文件的修改部分进行研究，招标机构可自行决定推迟投标截止时间。

**13、采购代理服务费**

**13.1采购代理服务费：中标方在获得中标通知书时，应按照国家计委《关于印发〈招标代理服务收费管理暂行办法〉的通知》(计价格[2002]1980号)、《国家发展和改革委员会办公厅关于招标代理服务收费有关问题的通知》（发改办价格[2003]857号）规定向中标人收取采购代理服务费（不含税）。**

**13.2采购代理服务费缴纳方式：转账，转入账户信息如下：**

**账户名：江西韶珂工程咨询有限公司**

**开户行：中国农业银行安福县支行**

**账号：14071101040021453**

**14、提示：投标人应认真阅读招标文件的全部内容，在完全了解招标的内容、技术性能要求和商务条件后(详见第五章)，编写投标文件。如果没有按照采购文件要求提交全部投标文件或者资料，没有对招标文件的实质性要求和条件作出响应是投标人的风险，并可能导致该投标被拒绝。**

**第三章 投标文件格式**

1、投标人的投标文件应包括下列内容（均应加盖公章）：

（1）法定代表人授权书；

（2）投标书；

（3）投标一览表

（4）技术规格偏离表；

（5）商务条款偏离表；

（6）供应商基本情况：

1）供应商基本情况表：

2）拟投入本项目人员汇总表

3）业绩案例项目情况一览表

（7）诚信投标（报价）承诺书；

（8）关于资格的声明函：

1）营业执照；

2）其它证明材料

（9）中小企业声明函（不符合小型、微型企业条件的不需提供）；

（10）残疾人福利性单位声明函；

（11）关于响应投标报价的书面承诺

2、投标人应使用招标人提供的招标投标示范格式文本填写，如相关内容

不够填写时，由各投标人自行添补。

（正、副）本

**项目招标**

**投 标 文 件**

**招标项目名称：**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**招 标 编 号：韶珂采字[2024] 83 号**

**投标人名称：（公章）**

**投标人地址：（公章）**

**联 系 人：电话：**

**投 递 日 期：年 月 日**

(一) 法定代表人授权书

 本授权书声明：注册于（国家或地区的名称）的（公司名称）的在下面签字的（法定代表人姓名、职务）代表本公司授权（单位名称）的在下面签字的（被授权人的姓名、职务）为本公司的合法代理人，就（项目名称）的投标，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\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

被授权人签字\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

公司盖章：

附：

被授权人姓名：

职　　　　务：

详细通讯地址：

邮 政 编 码：

传　　　　真：

电　　　　话：

|  |
| --- |
| 被授权人身份证复印件粘贴处 |

**(二) 投标书**

致：江西韶珂工程咨询有限公司

根据贵方为项目的招标公告（招标编号：　　　　），本人代表投标人（投标人名称），提交投标文件(正本一份及副本\_\_\_\_\_\_份)。

据此函，本人宣布如下承诺：

1．所附“投标一览表”规定的应提供和交付的项目投标总价为：本次招标控制价以相同服务范围2023年招标期物业劳务中标年度服务费（含七路一桥代管服务合同价）下浮15%（即年度服务总价285万元）为暂定价，若2023年招标期物业年度劳务服务费（含七路一桥）不高于财审审定的物业劳务外包年度费用总额，则不调整本次招标中标方劳务结算总价作为标的；若2023年物业年度劳务服务费高于财政（审计）审定的物业劳务外包年度服务费总额，则以财政（审计）审核的劳务外包年度服务费用总额下浮15%作为年度劳务外包服务总价，依据实际服务期限相应调整本次招标中标方结算总价作为标的。

2．我方将按招标文件的规定履行合同责任和义务。

3．我方已详细审查全部招标文件，包括修改文件（如有的话）以及全部参考资料和有关附件。我们完全理解并同意放弃对这方面有不明及误解的权力。投标人同意投标人须知中关于没收投标保证金的规定。

4．我方的投标自投标截止之日起有效期为60天，如在此之前撤回投标，我方的投标保证金将被贵方没收。

5．我方同意提供按照贵方要求的与我方投标有关的一切数据或资料，理解贵方不一定要接受最低报价的投标。

6．与本投标有关的一切正式往来通讯请寄：

地址\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_　　邮编：\_\_\_\_

电话\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_　 传真\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

电子邮件\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

投标人代表签字\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

投标人名称\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_（加盖公章）

日期\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**(三)投标一览表**

致：江西韶珂工程咨询有限公司

在研究了招标文件中所有文件和服务的技术资料后，我们对《采购项目》（招标编号：韶珂采字[2024] 号）投标报价完全响应如下：

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目名称 |  响应要约价条款 | 服务期 | 投标保证金 | 是否属于小、微企业或监狱企业或残疾人福利性单位 | 备注 |
|  | 注1-注7 | 11个月 |  | **填表须知：详见注1** |  |
| 响应要约价条款说明：注1-注7 |

注：1、服务期2025年2月1日-2025年12月31日（11个月），其中因春节放假，延迟开标短期过渡时间由中标方与之前物业劳务服务方协商解决。

2、供应商为小、微企业或监狱企业或残疾人福利性单位的须在报价表中注明，并在响应文件中提供相应证明材料，否则产生的一切后果由供应商承担。

3、物业服务费报价方式：**劳务总价包干。**包含各岗位人员工资、社保、意外伤害保险费、公众责任险、法定节假日补助、办公室与管理费、其他小型机械、设备、工作服、日常易耗品(扫把、拖把、保洁用品等)等日常使用及采购相关费用、税金等费用和政策性文件规定应计取的合法取费等各项费用。

4、此表应经法定代表人或法定代表授权委托人签名，并盖上公章；

5、若本表与响应文件在内容上有出入，以本表为准。(此表中，响应总价应

和(四)中的总价相一致)

6、本次招标控制价以相同服务范围2023年招标期物业劳务中标年度服务费（含七路一桥代管服务合同价）下浮15%（即年度服务总价285万元）为暂定价，若2023年招标期物业年度劳务服务费（含七路一桥）不高于财审审定的物业劳务外包年度费用总额，则不调整本次招标中标方劳务结算总价作为标的；若2023年物业年度劳务服务费高于财政（审计）审定的物业劳务外包年度服务费总额，则以财政（审计）审核的劳务外包年度服务费用总额下浮15%作为年度劳务外包服务总价，依据实际服务期限相应调整本次招标中标方结算总价作为标的。

7、如因供应商填写有误，导致无法唱标，责任由供应商自负。

供应商名称：（加盖公章）

法定代表人签名（或其委托的全权代表人）：

（四）技术规格响应/偏离表

投标人名称:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 招标编号:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 项目名称 | 招标文件要求（包括规格型号技术参数要求等） | 投标实际响应 | 偏离情况 | 说明 |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |

说明：1、对“偏离情况”一栏，填写“无偏离或正偏离（不允许负偏离）”。其中正偏离是指所投服务技术性能优于招标文件所规定的技术性能；负偏离是指所投服务技术性能低于招标文件所规定的技术性能。

投标人名称： （加盖公章）

法定代表人签名（或其委托的全权代表人）：

日期： 年 月 日

**（五）商务条款响应/偏离表**

投标人名称:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 招标编号:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 招标文件条款号 | 招标文件的商务条款 | 投标实际响应 | 偏离情况 | 说明 |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |

说明：1、对“偏离情况”一栏，填写“无偏离、正偏离、负偏离（不允许负偏离）”。其中正偏离是指优于招标文件所规定要求；负偏离是指低于招标文件所规定的要求。

投标人名称： （加盖公章）

法定代表人签名（或其委托的全权代表人）：

日期： 年 月 日

**（六）供应商基本情况**

**-1供应商基本情况表**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 企业注册名称 |  | 建立日期 |  |
| 企业法人代表 |  | 职 称 |  | 企业性质 |  |
| 企业资质等级 |  | 经营方式 |  |
| 上级主管部门 |  |
| 批准成立机构 |  |
| 经营范围 |  |
| 企业简历 |  |
| 职工总人数：人(执物业上岗证人员人)。其中：公司管理人员人，物业经理人，专业技术人员人，物业服务人员人，其他人。 |

投标人名称(盖章)：

法定代表人或其授权代表：（签字或印章）

日期： 年 月 日

（六）-2拟投入本项目人员汇总表

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 职务 | 姓名 | 职称 | 执业或职业资格证明 | 备注 |
| 证书名称 | 级别 | 证号 | 专业 | 其它 |
| 主要管理人员 |
| 项目负责人 |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 保安主管 |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 保洁主管 |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 技术人员 |
| 保安人员 |  |  |  |  |  |  |  |  |
| … |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 保洁人员 |  |  |  |  |  |  |  |  |
| … |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |

投标单位（盖公章）：

法定代表人或授权代表签字：

日期：

注：1、项目主要管理人员及技术人员请分别逐一制表填写。

（六）-3业绩案例项目情况一览表

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 业主名称 | 合同期限 | 合同价格 | 联系人 | 联系电话 | 备　注 |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |

投标单位（盖公章）：

法定代表人或授权代表签字：

日期

**（七）诚信投标（报价）承诺书**

致：江西韶珂工程咨询有限公司

为维护政府采购市场秩序，本投标人在参加（采购项目名称）采购编号：韶珂采字[2024] 号的采购活动中郑重作出如下承诺：

1. 严格遵循公开、公平、公正和诚实信用的原则参与本次政府采购活动。
2. 本投标（报价）文件中所提供的全部材料都是真实、有效和合法的。
3. 不采取不正当的手段诋毁、排挤其他供应商。
4. 不与采购人、其它供应商或者采购代理机构串通投标（报价），损害国家利益、社会公共利益或者其他人的合法利益。
5. 不向采购人、采购代理机构工作人员及评审委员成员行贿或以提供其他不正当利益的方式牟取中标或成交资格。

六、不以伪造、变造投标（报价）资质材料或以其他方式弄虚作假，骗取中标或成交资格。

七、不进行虚假、恶意投诉或以其它方式扰乱政府采购市场秩序。

八、积极配合各级财政部门调查处理投诉事项，如实反映情况，提供真实材料。

本投标人若违反上述承诺，愿意承担法律责任，并接受吉安市各级财政部门及其他有关监督部门依法做出的处罚。

投标人名称(盖章)：

法定代表人或其授权代表：（签字或印章）

日期： 年 月 日

**（八） 关于资格的声明函**

江西韶珂工程咨询有限公司：

关于贵方韶珂采字[2024] 号 (招标编号)投标邀请，本签字人愿意参加投标，提供招标文件第五章中规定的(服务名称)，并证明提交的下列文件和说明是准确和真实的。

1、资格证明文件(加盖公章)；[见（八）-1至（八）-2]

2、本签字人确认资格文件中的说明是真实的、准确的。

投标人名称(盖章)：

法定代表人或其授权代表：（签字或印章）

日期： 年 月 日

**（八）-1法人或者其他组织的营业执照等证明文件，自然人的身份证明**

**（复印件）**

**（八）-2投标保证金证明材料**

1. 投标人须在投标文件中提供证明其已缴纳投标保证金的证明文件或凭证；

（八）-3、其它证明材料（复印件）

1）具有履行合同所必需的设备和专业技术能力**（提供书面承诺函原件）；**

2）具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度 **（提供2022、2023年度任意1年的财务审计报告或开标前3个月内其基本开户银行出具的资信证明或开标前6个月内任何1个月的财务报表）；**

3）具有良好的缴纳社保和纳税记录**（提供缴纳社保和纳税记录为开标前近6个月内任何1个月的缴纳记录。注：纳税记录应提供缴纳增值税或企业所得税的缴纳记录。依法免税或不需要缴纳社会保障金的供应商，应提供相应证明其依法免税或不需要缴纳社会保障金的文件复印件。“缴纳税收记录”为银行出具的缴税凭证或税务机关出具的证明）；**

4）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**（提供声明函原件）；**

5）供应商被“信用中国”网站列入失信惩戒对象名单的、被“中国政府采购网”网站列入政府采购严重违法失信行为记录名单（处罚期限尚未届满的），不得参与本项目的政府采购活动。

6）评分办法中所要求的证明资料。

**关于具备履行合同所必需的设备和专业技术能力的书面承诺**

致：江西韶珂工程咨询有限公司

根据贵方为( 项目名称 )项目( 项目编号 )的招标邀请。我公司在完全理解本项目采购标的质量服务要求、商务条款及其他内容后，决定参与该项目的采购活动。并承诺，如获成交我公司将提供足够的设备和专业技术能力保证本合同履行。

本公司对上述承诺的真实性负责。如有虚假，我公司同意按我方合同违约处理，并依法承担相应法律责任。

供应商代表签字或签章：

供应商签章 ：

日期：

**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声明函**致：江西韶珂工程咨询有限公司
 1.我公司在参加本次政府采购活动前3年内未被《全国企业信用信息公示系统》列入严重违法企业名单。

2.我公司在参加本次政府采购活动前3年内在经营活动中没有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。

3.我公司在参加本次政府采购活动前3年内在“信用中国”网站、中国政府采购网没有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；

特此声明。若以上声明不真实，我方全部承担虚假响应的责任，成交无效，并按法律、法规的规定接受处罚。

供应商代表签字或签章：

供应商签章 ：

日期：

## （九）中小企业声明（适用服务或工程类）

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1，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（盖章）：

日期：

（注：不符合小型、微型企业条件的不需提供）

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。

**（十）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。

 供应商单位名称（盖章）：

 日 期：

**（十一）关于响应投标报价的书面承诺**

致：江西韶珂工程咨询有限公司

根据贵方为( 项目名称 )项目( 项目编号 )的招标邀请。我公司在完全理解本项目采购标的质量服务要求、商务条款及其他内容后，决定参与并全面响应该采购活动的要约价条款。并承诺，如获成交我公司将保证本合同履行。

本公司对上述承诺的真实性负责。如有虚假，我公司同意按我方合同违约处理，并依法承担相应法律责任。

供应商代表签字或签章：

供应商签章 ：

日期：

**第四章 开标和评标须知**

**1、开标**

1.1招标方在招标文件规定的时间和地点公开开标，投标人应委派代表准时参加，参加开标的代表须签名以证明其出席。

1.2开标时**，招标方将查验各投标供应商的资格证明资料（1）本人身份证原件（2）法定代表人授权书原件（3）营业执照复印件加盖单位公章，递交投标文件的时间以及投标文件密封等情况**，确认无误后拆封唱标。唱标内容为“投标一览表”中的内容，以及招标方认为合适的其他内容并记录。

**2、评标委员会**

2.1招标方将根据招标采购服务的特点依法组建评标委员会。评标由依照有关法规组建的评标委员会负责。评标委员会将按照评标办法和评审标准，对投标文件进行审查、质疑、评估和比较。

2.2投标方如对本次组成的评标委员会成员有异议，请在15分钟内向招标方书面提出。

**3、对投标文件的审查和响应性的确定**

3.1开标后，将组织评标委员会审查投标文件

1）资格性检查。依据招标文件的规定，对投标文件中的资格证明等进行审查，以确定投标服务商是否具备投标资格。

2）符合性检查。在详细评标之前，评标委员会将依据招标文件的规定，从投标文件的有效性、完整性和对招标文件的响应程度、有无计算错误进行审查，以确定是否对招标文件的实质性要求作出响应。实质性响应的投标应该是与招标文件要求的全部条款、条件和规格相符，没有重大偏离或保留的投标。所谓重大偏离或保留是指影响到招标文件规定的合同内容、服务质量，或者在实质上与招标文件不一致，而且限制了采购人的权利或投标人的义务，纠正这些偏离或保留将会对其他实质性响应要求的投标人的竞争地位产生不公正的影响。评标委员会决定投标文件的响应性只根据投标文件本身的内容，而不寻求外部证据。

3）审查中，算术计算错误将按以下方法更正：

 a. 如果单价和数量计算的结果与总价不一致，以及分项价汇总之和与总价不一致，则以单价和分项价为准修改总价，但单价和分项价金额小数点有明显错位的，应以总价为准，并修改单价和分项价；

 b. 如果用文字表示的数值与数字表示的数值不一致，以文字表示的数值为准；

 c. 如果投标人不同意对其错误的更正，其投标将作无效投标处理。

4） 评标委员会可以允许投标文件中存在不构成实质性偏差的不正规、不一致或不规范，但不能损害或影响任何投标人的相对排序。

5）在评标期间，为有助于对投标文件进行审查、评估和比较，评标委员会可要求投标人对其投标文件进行澄清（询标期间，投标人法人代表或法人委托人必须在场），但澄清不得对投标价格等实质内容做任何修改。有关澄清的要求和答复均应以书面形式提交，投标人的澄清、说明书面材料，由其授权的代表签字，投标人澄清和答复的内容构成投标文件的组成部分。询标期间，投标人法人代表或法人委托人必须在场。

6）**实质上没有响应招标文件要求的投标将作无效投标处理**。投标人不得通过修正或撤销不合要求的偏离或保留从而使投标成为实质上响应的投标。如发生下列情况之一的，其投标将作无效投标处理：

（1）逾期递交投标文件；

（2）未提交投标一览表；

（3）提交了可调整报价的；

（4）投标人投标保证金形式不符合招标文件要求的；

（5）资格证明文件不全或不符合招标文件要求的；

（6）投标文件没有加盖单位公章的，有效授权书无有效授权人签字/签字

人无有效授权的；

（7）投标有效期不足的；

（8）技术文件技术规格中的响应与事实不符或虚假投标的；

（9）投标文件符合招标文件中规定无效投标的其它条款。

（10）超过了采购人最高限价，采购人不能支付的；

**（11）未响应要约价说明要求的；**

（12）法律、法规规定的其它情况。

7）评标委员会决定投标的响应性只根据投标本身的真实无误的内容，而不依据外部的证据，但投标有不真实不正确的内容时除外。

**4、评标原则和方法**

4.1评标委员会将遵循客观、公正、审慎的原则，根据采购文件规定的评审程序、评审方法和评审标准进行独立评审。采购文件的内容如违反国家有关强制性规定的，评标委员会应当停止评审并向采购人或者采购代理机构说明情况。评标委员会将对投标人所提供服务的**投标报价、产品技术性能、交货期限、售后服务、资信情况、生产能力、履约能力等**进行分析考评，在实质性响应招标文件及修订的情况下，以**综合评分法（详见附件一）**确定本次招标的中标人。

4.2在开标、投标期间，投标人不得向评标委员会成员询问评标情况，不得进行旨在影响评标结果的活动。

4.3为保证定标的公正性，在评标过程中，评标成员不得与投标人私人交换意见。在招标工作结束后，凡与评标情况有接触的任何人不得也不应将评标情况扩散出评标成员之外。

4.4评标委员会不向落标方解释落标原因，不退还投标文件。

**5、合同的授予**

5.1评标结束中标供应商确定后，由招标方签发《预中标通知书》，预中标公告将在指定的网站上发布公告，公告期为3日历天。

5.2预中标公示内容包括项目名称及编号、招标结果、预中标人名称、预中标价格等，但可能不包含各投标人的得分排序及详细得分情况。

5.3预中标公告公示期内，投标人对预中标第一人有异议的，应当在公示期内将书面形式的质疑书**原件一次性**送达（不接受传真、邮件）采购代理机构及采购人各一份。质疑书应当署名，由法定代表人或者投标人代表签字或盖章，并加盖投标人单位公章。质疑书应当包括下列主要内容：

1）质疑人和被质疑人的名称，质疑人的地址、电话等；

2)具体的质疑事项、事实和法律依据以及相关证明材料**；**

3）提起质疑的日期。

**5.4中标候选人的确定、中标通知书及签订合同**

1）采购代理机构在评标结束后2个工作日内将评标报告送采购人。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。中标候选人并列的，由采购人或者采购人委托评标委员会按照招标文件规定的方式确定中标人；招标文件未规定的，采取随机抽取的方式确定。

采购人在收到评标报告2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。

2）招标人将以书面形式向预中标人发出《中标通知书》，《中标通知书》发出后10个工作日内签订采购合同。

3）《中标通知书》将作为签订合同的依据，且是合同的一个组成部分，中标人应按《中标通知书》指定的时间、地点与采购人签订合同。招标文件、中标人的投标文件及书面澄清文件等，均为签订合同的依据；在领取《中标通知书》后，中标人若因自身原因未按照《中标通知书》规定的时间与采购人签订采购合同，采购管理部门有权按“无正当理由放弃中标”对中标人进行处理。

4）《中标通知书》领取地点：江西韶珂工程咨询有限公司（江西省吉安市安福县平都镇泸水河大道南侧豪德国际商贸城F2栋20号2层），咨询电话：18979619087。

**第五章 服务内容及商务要求**

**一、项目概况：**

安福县矿坑公园位于[江西省](https://baike.baidu.com/item/%E6%B1%9F%E8%A5%BF%E7%9C%81/19438118?fromModule=lemma_inlink" \t "https://baike.baidu.com/item/%E5%AE%89%E7%A6%8F%E5%8E%BF%E7%9F%BF%E5%9D%91%E5%85%AC%E5%9B%AD/_blank)[吉安市](https://baike.baidu.com/item/%E5%90%89%E5%AE%89%E5%B8%82/1021854?fromModule=lemma_inlink" \t "https://baike.baidu.com/item/%E5%AE%89%E7%A6%8F%E5%8E%BF%E7%9F%BF%E5%9D%91%E5%85%AC%E5%9B%AD/_blank)[安福县](https://baike.baidu.com/item/%E5%AE%89%E7%A6%8F%E5%8E%BF/6006439?fromModule=lemma_inlink" \t "https://baike.baidu.com/item/%E5%AE%89%E7%A6%8F%E5%8E%BF%E7%9F%BF%E5%9D%91%E5%85%AC%E5%9B%AD/_blank)城北西片区，建筑工程约22300平方米、硬质铺装建设约41370平方米、广场建设约8750平方米、景观绿化面积约264230平方米。主要包括综合服务区、休闲娱乐区、生态体验区、文化展示区、核心景观区。

安福县城北西片区路网（城北西片区市政道路桥梁景观工程），主要的道路市政工程设计由北至南依次为环城北路（宝成北路至环城西路段）、泸水河大道(宝成北路至环城北路段)、沿河北路（宝成北路至泸水河大道段）、由西至东依次为南北纵路四条，环城西路（环城北路至武功山大道段）、纵三路（环城北路至沿河北路段）、纵二路（环城北路至沿河北路段）、纵一路（环城北路至沿河北路段），路网总里程约5.7km。

二、物业管理的范围与内容：

（一）管理范围：1、矿坑公园、泸水河两岸生态修复工程（泸水河以北、宝成北路以西至石溪整个城北西片区的所有广场、绿化、道路等公共区域（含矿坑公园、体育公园、四桥，泸水河两岸生态修复、城北西片区路网工程、石溪绿道道路系统工程，小区除外）；2、城北西片区路网工程、石溪绿道道路系统工程；以上相关所有区域**。**

（二）管理内容：

1、客服服务管理。

2、安全秩序管理。

3、日常保洁的管理

4、规划红线内配套服务设施（园路、供排水管道、沟渠、池、井、泵房、路灯、停车场等）的维修、养护和管理。

5、亮化系统及供排水系统的日常维护管理。

6、房屋建筑/公用设施设备（上下水管管道、照明、公厕内设施设备）的维修，养护，管理和运行服务。

7、公共环境（包括园路场地、建构筑物）的清洁卫生、垃圾的收集。

8、交通、车辆行驶和停泊管理。

9、配合和协助当地公安部门进行安全监控和巡视等工作。

10、防火巡查、防洪、防旱、防冻、防风、等极端自然灾害的减灾防灾管理。

**11、公共绿化的维护和管养（含白蚁、红火蚁等防治）；**

**12、节假日（国庆、元旦、春节）绿植摆放**；

13、物业管理档案、资料的收集和整理；

**14、其他物业管理相关事项等。**

**三、项目标准及要求**

**（一）安防管理**

采取“外弛内张、重点防范”和人防与物防相结合的安保策略，积极与公安、居地联防队紧密配合，建立安全防范体系，确保安全管理目标的实现。按照合同约定专门负责安全防范工作，业务上服从公安和保卫部门的指导和安排，物业安防主管或负责人随时或定期向管理部门报告工作。

 1、 管理要求

1.1日常秩序井然有序；

1.2重大活动顺利进行；

1.3突发事件迅速得到解决；

1.4管理责任内治安案件率 零 以内，火灾发生率为 零 以内。

1.5制定各类突发事件及应急救援预案，对危及人身安全处，应设置明显标志和防范措施。

1.6有参观、接待或举行大型活动等重要公务活动时，保安人员礼仪接待，协助配合采购人相关部门做好安全防范、车辆停放安排和外围秩序维持等工作。

1.7杜绝在区域内乱写、乱张贴广告、标语及乱摆卖等影响外观的行为出现，如发现此种行为应立即制止，并恢复原状；严禁在区域内燃放烟花、鞭炮。

1.8加强对森林区域的防火管控，及时消除隐患。

1.9一年至少组织一次消防演练，确保消防安全。

2、保安职责

2.1建立物业安全管理制度，物业每个员工都义务履行保安职责，以确保公园的安全。

2.2建立立体安全管理体系。实行固定岗、巡逻岗交叉结合的立体防范，做到人防、物防相结合。并在公园实行安全管理举报制，对发现安全隐患及时举报的由相关管理部门给予奖励。

2.3建立政治合格、岗位合理、训练有素、行动神速、果断干练的安保队伍。

2.4严把保安员的入职政审关，并通过保卫部门审定后方能聘用。保安员实行：“准军事化”管理，统一着装、统一装备、统一内务、统一作息。

2.5保安实行轮班制（24小时在岗制），建立安防内部管理责任制：保安主管岗位职责、班长岗位职责、巡逻岗位职责、交通岗位职责、守卫岗位职责等;建立安防规章制度：交接班制度、请假销假制度、内务卫生制度、安防队员守则、奖惩制度等。

2.6加强对保安员的培训和考核，管理小组定期进行服务质量考核和不定时查岗。

3、巡视检查

采取 24 小时安全巡逻，遇到情况及时处理并向有关部门汇报。

4、交通秩序管理

4.1维持公园门口、道路，指挥和疏导进出车辆，并按规定停放，引导要及时，手势要规范，热情礼貌，服务周到。

4.2非工作需要禁止各类车辆进入公园。

**（二）清洁管理**

1、清洁服务范围

采用合理、优质、科学的服务方式，创造良好的休闲环境。配合卫生防疫部门定期做好灭老鼠、蚊、蝇及白蚁等有害生物及消毒工作。 环境卫生保洁区域：**绿化养护管理（淋水、施肥、防霉、除草、清理黄枝节、病虫害防治、扶正等）**、广场、公厕、管理用房、路灯、假山喷泉、游步道、道路、公布栏、宣传栏、栏杆、沟渠、雨、污水井及排水沟、凉亭、垃圾箱等。

2、管理要求及标准

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 位置 | 序号 | 清洁项目 | 作业要求 | 清洁标准 |
| 每日 | 每周 | 每月 | 每年 |
| 外部 | 1 | 广场及园路 | 清扫多次 |  | 全面清洁一次 |  | 干净、无杂物、无物渍 |
| 2 | 公布栏、宣传栏 |  | 擦抹多次 | 清洗一次 |  | 明亮光洁、无物渍 |
| 3 | 灯具 |  | 清抹灯罩一次 | 用不锈钢油擦抹灯柱一次 |  | 干净光亮 |
| 4 | 栏杆 |  | 清抹一次 | 用清洁剂清抹一次 |  | 干净、无污物 |
| 5 | 沟渠、雨、污水井及井盖 |  | 清理一次 | 全面清理一次 |  | 确保畅通、无异物、异味 |
| 6 | 垃圾箱 |  | 清抹二次 | 用清洁剂清抹一次 |  | 干净、无杂物、无污尘、无过夜垃圾 |
| 建筑内部 | 1 | 公厕 | 每小时保洁一次，每次保洁时间在 3 分钟以内 | 用清洁剂清抹三次 |  |  | 干净、无臭、无污水 |
| **绿化养护管理** | **1** | **绿化区域** | **淋水、施肥、防霉、除草、清理黄枝节、病虫害防治、扶正** |  |  |  | **草木生长健旺，无黄枝节、无病虫害、平整、美观** |

**（三）公用设施管理**

对公用设施的养护管理按“以预防为主，计划性养护和应急性修缮养护相结合”的原则进行养护。

1、管理要求

1.1严格制定养护工作时间，在不影响正常运行的前提下开展养护工作，并确保游客人身和财产的安全。

1.2以养护为目的，以维修为手段，确保维修养护的及时性，发现问题立即处理， 消除隐患。

1.3确保公共设施维修养护实施过程中使用材料的环保性能。

2、公用设施维修养护范围

根据公园的建筑特点及功能结构的基础上，确立房屋本体维修养护范围：

2.1房屋（公厕）的内外墙装饰面的局部维修和养护。

2.2公用设施维修养护范围：公园园路、凉亭、室外管网、标识牌、路灯等。

3、维修养护实施细则

3.1油漆老化、脱落将按照有关规定进行维修

3.2房屋装饰工程的修缮与养护

3.3门窗的修缮与养护

3.4 公用设施的维修和养护

3.5 公用设施的维修养护责任

4、供配电系统及室外照明系统管理要求

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 项目 | 时间 | 次数 | 内容 |
| 配电柜、动力柜 | 每周 | 3 | 1、清洁卫生。2、检查外观是否完好，电压、电流是否正常，三项负荷是否平衡，有无异常声响。3、检查配电开关触头接触是否良好，有无短路、过载现象。4、检查开关是否在正确位置，表示是否清楚。5、检查无功补偿设备工作是否正常，功率因数是否达到要求6、检查电容器、熔断器是否过热，熔断。 |
| 每月 | 1 | 一、 紧固配电装置螺丝，调整接触点间隙，更换打磨烧坏的动静触头。二、 若有过载现象应更换容量大的配电设备。 |
| 一年 | 1 | 1. 重复上述检查。
2. 检测接地电阻。
3. 测试过流保护装置、联锁装置是否正常。
 |
| 照明器具 | 每周 | 1 | 1、清洁卫生。2、检查外观是否完好，有无异常声响。3、检查灯具照度的均匀度、眩光度频闪度及电压的变化影响情况。 |
| 每月 | 1 | 1. 重复上述内容。
2. 调整亮度，节约能源。
3. 更换过热配件，避免短路现象。
4. 根据季节的变化情况合理调整灯光工程的开机时间。
 |
| 供电线路 | 每月 | 1 | 1. 检查敷设环境有无积水、杂物。
2. 供电电缆标识是否清晰、脱落。
 |
| 每月 | 1 | 1. 检查线路有无过热现象。
2. 检查进出线路接线装置是否完好。
 |
| 每年 | 1 | 1. 检测线路绝缘电阻。
2. 金属支架、电缆套涂防锈漆或沥青。
 |

**（四）客服服务**

**1、岗前：**

1.1员工提前30分钟到岗签到。

1.2检查工服着装、工卡佩戴、仪容仪表及个人卫生，参照《服务规范》。

1.3负责游客服务中心接待大厅的办公环境卫生清洁。

1.4负责召开客服中心早会、岗前十分钟，传达公司文件精神，通报当日景区运营信息，总结昨日工作，安排当日工作，并将会议内容记录在游客服务中心交接记录本上并传递各成员审阅签字。

**2、岗中：**

2.1负责将当日天气、值班经理、值班领导、运营信息情况、报送人数完整的填写到《客服岗位值班记录表》中。

2.2负责向公司领导、值班经理发送日常、节庆景区入园、剧院、各项活动游客接待人数。

2.3负责接待、回答游客的现场及电话咨询，同时负责接待游客现场抱怨、投诉事件，第一时间安抚游客情绪，了解情况，通知督导人员进一步处理，并将抱怨、投诉内容记录在《客服岗位值班记录表》、《游客投诉登记表》、《游客抱怨登记表》上。

2.4负责传达并协助处理游客现场投诉、意外伤害及突发事件，第一时间通知督导人员赶往现场处理，其次通报部室负责人、部门经理、当日值班经理，跟踪现场处理情况并记录在《客服岗位值班记录表》上。

2.5负责游客失物招领、员工好人好事工作。

2.6负责将当日《客服岗位值班记录表》录入电子版。

2.7每月1日客服人员将上月的《客服岗位值班记录表》装订并存档。

**3、岗后：**

3.1负责关闭各种用电设施、设备，监控、影视设备等，并填写《班后设施、设备安全管理记录表》，如存在安全隐患及时通知部室安全管理员。

3.2负责监管当日游客服务中心大厅固定资产，并填写《班后固定资产管理记录表》，如有缺失及时汇报部室资产管理员。

1. **道路桥梁养护管理**

**5.1范围：本次招标范围内的路网及桥梁养护管理**

**5.2管理标准及要求：**

**（1）保持路面整洁，及时清扫路面垃圾、砂石、杂物，确保公路完好畅通。**

**（2）保持路肩、边坡完整美观，及时清理路肩杂草，回填路肩泥土和边坡。**

**（3）保持排水系统畅通，及时清理水沟杂草、杂物、淤泥。**

**（4）公路交通标志完善，特别是对危及行车安全的路段要设立危险标志或限载标志。**

**（5）按公路养护技术规范要求，经常对公路、桥涵、构造物进行检查和养护，做好安全生产工作。**

**四、人员配置：**

**矿坑公园、泸水河两岸生态修复工程：物业服务总人数不少于44人。其中项目负责人不少于1人，安保人员不少于19人（含主管，其中消控室持消防设施操作证人员数量符合国家消防有关规定且不少于3人）；保洁人员不少于18人（含主管）；客服不少于3人（含主管）；水电工不少于3人。**

**城北西片区路网工程、石溪绿道道路系统工程：物业服务总人数不少于9人。其中保洁员不少于6名，司机不少于3名。**

**五、 安全文明作业要求和应急处置要求：**

1、在提供服务期间为确保服务区域及周围环境的整洁和不影响其他活动正常进行，中标人应严格执行国家与吉安市有关安全文明施工管理的法律、法规和政策，积极主动加强和落实安全文明施工及环境保护等有关管理工作，并按规定承担相应的费用。中标人若违反规定而造成的一切损失和责任由中标人承担。

2、中标人在项目实施期间，必须遵守国家与吉安市各项有关安全作业规章、规范与制度，建立动用明火申请批准制度，安全用电等制度，确保杜绝各类事故的发生。

3、中标人在提供物业服务时，如岗位涉及维护修理等工作，其负责人应具有专业证书，服务人员必须持证上岗。中标人对其提供服务的人员的人身安全负责，对采购方、第三方的人身安全和财产安全负责。

4、中标人在提供物业服务时必须保护好服务区域内的环境和原有建筑、装饰与设施，保证环境和原有建筑、装饰与设施完好。

5、各投标人在投标文件中要结合本项目的特点和采购人上述的具体要求制定相应的安全文明施工措施。

6、建立突发事件应急处置方案，定期开展防灾防火应急疏散演练，并做好相应记录。

**六、公共绿化的维护和管养（含白蚁、红火蚁等防治）**；

**七、物业服务质量考核标准及考核办法**

1. 物业服务质量考核标准：详见《江西省城市公园管理规范》、《公园物业服务考核标准评分表》及招标文件、投标文件中的物业服务要求。

2.考核办法：依据相关内容执行考核。每季度考核得分60分（含60分）以下，支付当季度物业服务承包费的60%；得分60分以上-70分（含70分），支付当季度物业服务承包费的70%；得分70分以上-80分（含80分），支付当季度物业服务承包费的80%；得分80分以上-90分（含90分），支付当季度物业服务承包费的90%；得分90分以上-100分（含100分），支付当季度物业服务承包费的100%；合同期内累计两次考核60分（含）以下，采购人有权解除合同，中标方的合同履约保证金不予退回，该履约保证金归采购人所有，采购人还有权要求中标方赔偿由此给采购人造成的全部损失。

## **3、物业考核结果影响采购人当年取得政府付费金额时，中标人将100%全额承担，采购人有权解除合同并对采购人造成的经济和名誉损失进行追偿**。

**4、本办法由迎福物业公司负责解释，自下发之日起执行**。

**八、特别说明：1、本物业服务项目现有的机械设备(清洁车、洒水车、扫地车.巡逻车)、办公用品由甲方提供给乙方使用，具体以双方移交清单为准，乙方应妥善保管，合同期结束后如数归还，如损坏，照价赔偿。除大型扫地车、洒水车加油、车辆保险、年检费由甲方承担外，其他小型机械、设备、工作服、日常易耗品(扫把、拖把、保洁用品等)等日常使用及采购相关费用均由中标方自行承担。**

**2、本次招标控制价以相同服务范围2023年招标期物业劳务中标年度服务费（含七路一桥代管服务合同价）下浮15%（即年度服务总价285万元）为暂定价，若2023年招标期物业年度劳务服务费（含七路一桥）不高于财审审定的物业劳务外包年度费用总额，则不调整本次招标中标方劳务结算总价作为标的；若2023年物业年度劳务服务费高于财政（审计）审定的物业劳务外包年度服务费总额，则以财政（审计）审核的劳务外包年度服务费用总额下浮15%作为年度劳务外包服务总价，依据实际服务期限相应调整本次招标中标方结算总价作为标的。**

**九、商务要求**

1、提供的服务均应符合国家强制性标准。

2、中标方在物业项目实施或服务过程中发生的重大人员或因中标企业管理不善等原因造成的人员伤亡等责任事故均由中标方负责，采购人不承担任何法律及经济责任。

3、本项目涉及的保安服务内容，根据《保安服务管理条例》（国务院令第564号）第十四条规定，中标人应当自开始保安服务之日起30日内，向所在地公安机关备案。

4、履约保证金：

（1）结果公示期满后中标人必须缴纳签订合同金额的**10%**作为履约保证金，履约保证金或履约保函的提交时间为在签订本合同前3天内缴清、交付,合同期满终止且采购人确认中标方无任何违约情况后，30天内退回(不计利息)。

（2）履约保证金缴纳方式：转账方式或支票、汇票、本票或者提供不可撤销、不可转让的见索即付银行电子保函等非现金形式向采购人提交履约保证金。

5、物业合同的签订：

（1）本项目合同的标的、价格、质量及验收标准、考核管理、履约期限等主要条款应当与招标文件和中标人投标文件的内容一致，并互相补充和解释。

（2）合同履约过程中，如遇不可抗力或政策调整或采购人新增的服务，经双方商定可以调整合同金额（调整原则以招标文件约定为准），并签订补充协议。

6、结算方式：

根据考核结果按实结算，若采购人新增服务内容按双方签订补充协议结算。

7、服务费的支付

每季度最后一个月下旬由甲方按考核标准及考核办法对乙方进行考核，根据考核得分结果情况30日内计发所考核季度物业服务项目承包费（付款前提交6%的增值税专用发票）。

**8、招标控制价必须响应的说明：本次招标控制价以相同服务范围2023年招标期物业劳务中标年度服务费（含七路一桥代管服务合同价）下浮15%（即年度服务总价285万元）为暂定价，若2023年招标期物业年度劳务服务费（含七路一桥）不高于财审审定的物业劳务外包年度费用总额，则不调整本次招标中标方劳务结算总价作为标的；若2023年物业年度劳务服务费高于财政（审计）审定的物业劳务外包年度服务费总额，则以财政（审计）审核的劳务外包年度服务费用总额下浮15%作为年度劳务外包服务总价，依据实际服务期限相应调整本次招标中标方结算总价作为标的。**

**附件一考核标准评分表**

**附件二 、合同条款**

**附件三、评分标准及评标办法**

**附件一**

**物业服务考核标准评分表**

**总分：100分 考核时间： 年 月 日**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 项目 | 考 核 内 容 及 标 准 | 评 分 细 则 | 扣分原因 | 扣分 | 得分 |
| 1 | **环境****卫生****（28分）** | 1、春、冬季节，早上9：00以前完成清扫，夏、秋季节早上8：00以前完成清扫，并全天保洁，公厕无垃圾、园路无冲积土,绿地内无垃圾、无积叶、无砖石块、无卫生死角、无鼠洞蚊蝇滋生地；及时清除路面杂草和修剪的残留物，保证绿地内整洁，不得在绿地内焚烧垃圾，垃圾箱里杂物每天至少清理一次,做到垃圾不过夜，垃圾不得随意乱倒，受罚费用自理。（**10**分） | 1、未按时完成公厕、绿地和硬化铺装地面清扫，出现明显杂物、积叶、砖石块、卫生死角、鼠洞蚊蝇滋生地，未及时清除路面杂草和修剪的残留物，绿化垃圾未随产随清运，绿地内出现焚烧垃圾现象，垃圾隔夜未清运，垃圾随意乱倒，每处每项扣1分，扣完为止。 |  |  |  |
| 2、树木、电杆上无悬挂物、无晾晒物，树干无招贴及垃圾广告。（**3**分） | 2、树木上有悬挂物、晾晒物，树干有招贴及垃圾广告，每处每项扣1分，扣完为止。 |  |  |  |
| 3、设备、管道、沟渠招标要求保养及清理干净。（2分） | 设备、管道、沟渠按要求清理干净。每处扣1分，扣完为止。 |  |  |  |
| 4、座凳、亭廊、桥、花架、运动设施、垃圾桶等观赏设施保持干净，无污垢、无蜘蛛网、无乱张贴、无涂鸦现象。（**5**分） | 3、座凳、亭廊、桥、花架、健身器材、垃圾桶等设施表面有明显污垢、蜘蛛网，出现乱张贴及涂鸦现象，每处每项扣1分，扣完为止。 |  |  |  |
| **5、淋水、施肥、防霉、除草、清理黄枝节、病虫害防治、扶正等（8分）** | **干枯、杂草、黄枝节、病害、歪倒、杂乱现象，每处每项扣1分，扣完为止。** |  |  |  |
| 2 | 园林设施（20分） | 1、亭廊、桥、花架、座凳、园路、树池、护栏、垃圾桶、警示牌、井盖、陶罐、花钵、节日景点、喷灌设施等完好无损。地面砖、木地板及路沿石等硬化铺装不松动、不沉陷、无破损、不缺失、无裂缝、无凹凸不平。设施出现损坏等现象应及时上报和维修，确保无安全隐患。（8分） | 1、发现设施损坏一处，未及时上报组织修复的，每次扣1分，扣完为止。 |  |  |  |
| 2、公厕内无明显臭味、无蝇蛆、无积水、无堵塞，地面、蹲台面、挡板、天花板、灯具、洗手盆等设施干净无污垢、无破损；公厕内无乱堆、乱放现象。（5分） | 2、公厕内有臭味、蝇蛆、积水、堵塞，地面、蹲台面、挡板、天花板、灯具、洗手盆等设施不干净有污垢、出现破损现象未及时上报组织修复，每次扣1分；厕内乱堆乱放，每处扣1分，扣完为止。 |  |  |  |
| 3、保持水池壁清洁，水面无漂浮杂物，水质干净清澈，无臭味，水底无沉积物，适时换水；保证喷泉设施完好无损，并按规定时间开启喷泉。（4分） | 3、水池壁肮脏，水面有纸屑、塑料袋等漂浮物，水质脏，有异味，水底有沉积物，每处每项扣1分；未按规定时间开启喷泉，设施损坏未及时上报组织修复，每次扣1分，扣完为止。 |  |  |  |
| 4、发现毁绿、损绿及破坏园林设施现象及时上报，绿地地面上喷灌设施损坏应及时维修。（3分） | 4、未及时上报毁绿、损绿及破坏园林设施现象，每次扣1分；地面上喷灌设施损坏未及时维修，喷灌设施漏水，每处每次扣1分，扣完为止。 |  |  |  |
| 3 | 安全操作（**12**分） | 1、工作人员统一着装。（**1**分）2、高空作业时，应设立安全警示牌，戴安全帽,系安全带。（1分）3、加强安全防范意识，避免安全事故发生。（1分）4、加强监控管理，防止财产损失。（**1**分）5、加强森林防火巡查管理。（1分）6、加强游园人身安全管理，尤其是亲水区域的人身安全的监管。（1分）7、定期组织员工进行安全教育。（1分）8、定期开展消防安全排查并做好记录（5分） | 1、工作人员上岗时未统一着装，每次扣1分。2、高空作业时，未设立安全警示牌，未戴安全帽,未系安全带,每次扣1分。3、因工作失误，淡薄安全意识，人为造成安全事故，每起扣1分。4、发生偷盗、破坏公园设施每起扣1分。5、发现在公园有焚烧每次扣1分，防火巡查人员巡查不到位，淡薄防火意识，每次扣1分。6、发现游客在公园范围亲水区域钓鱼、游泳等每次扣1分。7、未组织员工安全教育扣1分8、未定期开展消防安全排查并做好记录扣5分 |  |  |  |
| 4 | **道路桥梁养护管理（10分）** | 1. **保持路面整洁，及时清扫路面垃圾、砂石、杂物，确保公路完好畅通。（2分）**
2. **保持路肩、边坡完整美观，及时清理路肩杂草，回填路肩泥土和边坡。（2分）**
3. **保持排水系统畅通，及时清理水沟杂草、杂物、淤泥。（2分）**
4. **公路交通标志完善，特别是对危及行车安全的路段要设立危险标志或限载标志（2分）**
5. **按公路养护技术规范要求，经常对公路、桥涵、构造物进行检查和养护，做好安全生产工作。（2分）**
 | 1. **路面不整洁，未及时清扫路面垃圾、砂石、杂物，每次扣1分**
2. **路肩、边坡不完整美观，未及时清理路肩杂草，每次扣1分**
3. **排水系统不畅通、未及时清理水沟杂草、杂物、淤泥，每次扣1分**
4. **公路交通标志不完善，特别是对危及行车安全的路段不设立危险标志或限载标志，每次扣1分**
5. **未按公路养护技术规范要求对公路、桥涵、构造物进行检查和养护，发生安全生产事故的，每次扣1分**
 |  |  |  |
| 5 | 秩序管理（30分） | 1. 保持秩序井然，无乱设摊点、乱堆杂物，自行车、摩托车按指定地点停放，无乱停乱放现象；（5分）
2. 管护人员坚守岗位，按时交接班。（3分）
3. 禁止任何形式的盈利性经营，开展活动需经过甲方办理相关手续。（5分）
4. 车辆管理要有序，保障公园通畅。（5分）
5. 加强门禁管理。(3分)
6. 加强公园安保巡查，每班至少4次。（3分）
7. 发现公园游客有破损公物现象，要及时劝导。（3分）
8. 积极配合业主相关工作。（3分）
 | 1. 公园内秩序混乱，出现乱设摊点、乱堆杂物、无乱停乱放现象的，每发现

一处，扣1分；2、管护人员脱岗、溜岗，未按时交接班的，每次每项扣1分。3、未按程序办理手续开展活动的，每次扣2分。4、车辆管理比较乱、出现拥堵，导致游客投诉，每次扣2分。5、未做好门禁管理每次扣2分。6、安保巡逻不到位，少一次扣0.5分，扣完为止。7、公园游客破坏公物未制止劝导每次扣2分。8、不积极配合业主相关工作每次扣2分。 |  |  |  |
| 总得分：**特别说明：1、因工作疏忽，导致出现管理安全责任事故，且未造成人员死亡的，追究相应法律责任，并每次扣20分；****若出现人员死亡，扣除当季全部物业服务费，且相关责任由中标人全部承担。**1. **本项目不接受兼职人员。缺少人员相应扣减缺失人员所有费用，缺少1人扣5分/次**
 |

**附件二**

**物业服务合同**

甲方：安福县迎福物业服务有限公司

乙方：

为了加强矿坑公园的综合管理，保障公园安全和环境卫生，营造良好的游园体验，根据《中华人民共和国民法典》及《物业管理条例》相关规定。甲、乙双方现就矿坑公园内的安保、保洁等物业综合服务签订本合同。

**一、工作范围及内容**

1．工作范围：矿坑公园、泸水河两岸生态修复工程（泸水河以北、宝成北路以西至石溪整个城北西片区的所有广场、绿化、道路等公共区域（含矿坑公园、体育公园、四桥，泸水河两岸生态修复、城北西片区路网工程、石溪绿道道路系统工程，小区除外）；城北西片区路网工程、石溪绿道道路系统工程；以上相关所有区域**。**

2．工作内容：包含保洁、安保、巡逻、设备清点保养、水电维修、亲水区域人身安全看护，配合相关工作等物业综合服务管理。（详见第五章 服务内容及商务要求）

**二、工作标准、要求及考核办法**

1．工作标准及要求：详见《江西省城市公园管理规范》、《公园物业服务考核标准评分表》及招标文件、投标文件中的详见第五章 服务内容及商务要求。

2．考核办法：依据相关内容执行考核。每季度考核得分60分（含60分）以下，支付当季度物业服务承包费的60%；得分60分以上-70分（含70分），支付当季度物业服务承包费的70%；得分70分以上-80分（含80分），支付当季度物业服务承包费的80%；得分80分以上-90分（含90分），支付当季度物业服务承包费的90%；得分90分以上-100分（含100分），支付当季度物业服务承包费的100%；合同期内累计两次考核60分（含）以下，采购人有权解除合同，中标方的合同履约保证金不予退回，该履约保证金归采购人所有，采购人还有权要求中标方赔偿由此给采购人造成的全部损失。

## **3、物业考核结果影响采购人当年取得政府付费金额时，中标人将100%全额承担，采购人有权解除合同并对采购人造成的经济和名誉损失进行追偿。**

**三、合同履行期限**

本合同自 年 月 日至 年 月 日 止。

**四、合同金额**

合同总价： （含税），上述物业服务项目承包费是乙方履行本合同项下全部义务所能得到的全部费用，甲方不再支付乙方其他任何费用，乙方履行合同义务所产生的全部费用均由乙方自行承担。

合同价说明：本次招标控制价以相同服务范围2023年招标期物业劳务中标年度服务费（含七路一桥代管服务合同价）下浮15%（即年度服务总价285万元）为暂定价，若2023年招标期物业年度劳务服务费（含七路一桥）不高于财审审定的物业劳务外包年度费用总额，则不调整本次招标中标方劳务结算总价作为标的；若2023年物业年度劳务服务费高于财政（审计）审定的物业劳务外包年度服务费总额，则以财政（审计）审核的劳务外包年度服务费用总额下浮15%作为年度劳务外包服务总价，依据实际服务期限相应调整本次招标中标方结算总价作为标的。

**五、付款方式及履约保证金**

1．付款方式：每季度最后一个月下旬由甲方按考核标准及考核办法对乙方进行考核，根据考核得分结果情况30日内计发所考核季度物业服务项目承包费（付款前提交6%的增值税专用发票）（付款前提交增值税专用发票，否则甲方有权拒付承包费且乙方不得以此作为不履行合同约定义务的抗辩理由）。

2．履约保证金：

（1）结果公示期满后中标人必须缴纳签订合同金额的**10%**作为履约保证金，履约保证金或履约保函的提交时间为在签订本合同前3天内缴清、交付,合同期满终止且采购人确认中标方无任何违约情况后，30天内退回(不计利息)。

（2）履约保证金缴纳方式：转账方式或支票、汇票、本票或者提供不可撤销、不可转让的见索即付银行独立电子保函等非现金形式向采购人提交履约保证金。

3．承包费由安福县迎福物业服务有限公司统一支付。

4．乙方承担现行税法规定的自身所属的税费；付款前3日，乙方必须向甲方提供合格的6%增值税专用发票，否则甲方无需付款。

**六、甲方职责**

（一）甲方职责

1．将服务区域明确范围，经现场确认无误后移交乙方服务。

2．甲方为乙方无偿提供服务使用的水、电，并提供工具房一间，供乙方放置器械、材料等物品及员工休息之用，若乙方要对上述场所进行改造或翻新，需报甲方书面同意后方可施工，费用、责任由乙方自理、承担。

3．甲方负责派员监督和组织考核乙方合同承包范围内的物业综合服务质量，发现问题及时通知或下发书面整改通知给乙方，并负责把考核结果通报给乙方，根据考核结果和考核办法及时支付乙方物业服务项目承包费。对乙方合理工作的要求及建议，甲方应予以全力支持;对乙方员工有意见或不满意之处，可要求乙方调换员工。

4．甲方职工自觉维护区域内的清洁卫生，对破坏形象的行为应给予及时制止和纠正，屡次违章不改者应予以相应的处罚。

（二）乙方职责

1.乙方自行负责承包业务所需岗位人员工资、社保、意外伤害保险费、公众责任险、法定节假日补助、作业人员标志服装费、其他小型机械、设备、工作服、日常易耗品(扫把、拖把、保洁用品等)等日常使用及采购相关费用、税金等费用和政策性文件规定应计取的合法取费等各项费用。乙方须严格按照合同规定的各项作业标准，为甲方提供优质高效的综合服务，并组织保安、清洁人员进行安全生产教育、培训和管理，承担所有安全生产责任、费用。

2．乙方应严格遵守甲方所有的规章制度，保持良好的工作环境和秩序，爱护甲方的财产，维护甲方良好的形象。对有违法乱纪或违反各项规定的乙方员工，乙方须予以严肃处理，并承担相应的责任、费用。

3．乙方公司派驻甲方的所有工作人员，必须统一办理工作证，向甲方提交所有人员的身份证等其他相关证件、劳动合同、劳务合同复印件，在工作时间内不能随意离开其工作岗位。

4．乙方应自行做好员工思想道德教育和相关培训，未经甲方允许不得擅自私拿客户的财物，如有发生其责任及由此产生的全部费用由乙方承担。

5．乙方员工在工作中，由于其过错而造成自己或其他人员受伤害、死亡或动物受伤、死亡等，或对甲方的设备设施及其他财产等造成损害，或乙方人员在甲方管辖范围内发生治安事件和严重事件，乙方须承担由此产生的一切责任、费用，甲方不承担任何责任、费用，如因此给甲方造成了损失的，乙方还应赔偿由此给甲方造成的全部损失。

6．乙方擅自将本合同的有关权利和义务转让或转包或以其他任何形式交给第三方完成的，甲方有权解除合同，乙方须赔偿由此给甲方造成的一切损失，乙方的合同履约保证金不予退回，该履约保证金归甲方所有，且甲方有权不支付乙方违约后产生的物业承包费（已支付的物业承包费应退还甲方）。

7．乙方须确保所有员工精神面貌良好，仪表端正，头发整齐，制服干净整洁，统一服装。

8．乙方使用的清洁剂、喷洒药物等用品必须符合国家有关的环保及卫生标准，如发生污染由乙方承担全部责任及由此产生的全部费用，甲方不承担任何责任、费用，如因此给甲方造成了损失的，乙方还应赔偿由此给甲方造成的全部损失。

9．乙方在清扫道路时，不得将落叶残枝扫至绿地或草坪内，不得往偏僻地段倾倒垃圾及树叶，不得在区域掩埋和焚烧垃圾及树叶，清扫的落叶及时装袋转运。

10．乙方须做好防火、台风、雨雪、洪水、山体滑坡等自然灾害的应急预案，及时组织人员恢复受灾区域的清洁。

11．乙方在物业项目实施或服务过程中发生的重大人员伤亡或因乙方管理不善等原因造成的人员伤亡等责任事故的责任及由此产生的全部费用均由乙方负责承担，甲方不承担任何法律及经济责任、费用，如因此给甲方造成了损失的，乙方还应赔偿由此给甲方造成的全部损失。

12．乙方要积极配合甲方相关工作，但甲方须提前通知乙方安排人员进行准备工作。

13．乙方必须为其工作人员或公众购买工伤保险、职工意外伤害险及公众责任险。

**七、合同变更与终止**

1．合同的变更或提前解除、终止必须提前一个月书面通知，经双方协商一致后才可变更或提前解除、终止合同，否则违约方须赔偿守约方总承包费用10%的违约金。

2．本合同规定的履行期限届满，合同自动终止。如有续签意愿，在合同期满前一月进入下届合同洽谈期。

3．在合同履行过程中，如遇不可抗拒的因素或政府行为、甲方上级主管单位要求、城市建设需要等政策性变化，两方需中止、解除、终止合同，甲乙两方则无条件执行，合同自动终止，互不承担终止、解除合同的违约责任。

**八、合同解除**

1．乙方严重失职造成甲方的重大损失，甲方有权解除合同，并按违约责任要求乙方赔偿所造成的全部损失，且乙方的合同履约保证金不予退回，该履约保证金归甲方所有，且甲方有权不支付乙方违约后产生的物业承包费（已支付的物业承包费应退还甲方）。

2．乙方发生严重违约后，在收到甲方书面通知一个月内仍不能采取补救措施及行动，甲方有权解除合同，并按违约责任要求乙方赔偿所造成的全部损失，且乙方的合同履约保证金不予退回，该履约保证金归甲方所有，且甲方有权不支付乙方违约后产生的物业承包费（已支付的物业承包费应退还甲方）。

**3．合同期内累计两次考核60分（含）以下，采购人有权解除合同，中标方的合同履约保证金不予退回，该履约保证金归采购人所有，采购人还有权要求中标方赔偿由此给采购人造成的全部损失。**

## **4、 物业考核结果影响采购人当年取得政府付费金额时，中标人将100%全额承担，采购人有权解除合同并对采购人造成的经济和名誉损失进行追偿。**

5．甲方检查发现物业服务存在问题时，有权及时通知乙方限期整改，乙方未能在甲方要求的期限内按合同要求做好相关整改工作，甲方有权请人进行物业服务，所发生费用从项目承包费中扣除，同时甲方有权每次按壹仟元违约金对乙方进行处罚（该违约金从乙方合同履约保证金中扣除，且乙方应在收到甲方扣款通知后3日内将履约保证金补足）。如一个季度内发生两次或一年内发生五次类似现象，甲方有权单方面解除本合同，并按违约责任要求乙方赔偿所造成的全部损失，且乙方的合同履约保证金不予退回，该履约保证金归甲方所有，且甲方有权不支付乙方违约后产生的物业承包费（已支付的物业承包费应退还甲方）。

**九、违约责任**

1．如甲方不按合同规定约定，导致乙方不能顺利开展工作，所造成的损失由甲方承担；如甲方未在规定期限内向乙方支付物业服务项目承包费，经乙方催讨后仍未支付时，对逾期未付的费用每逾期一天，甲方应按逾期应付未付款项的0.1‰向乙方支付违约金。

2．如乙方提供的物业管理服务未达到本合同约定的服务内容要求和质量标准或乙方存在其他违约行为的，甲方有权要求乙方限期整改并达到约定的合格标准，否则每逾期一日，乙方应向甲方支付违约金1000元，逾期超过30日的，甲方有权单方解除本合同，乙方须赔偿由此给甲方造成的一切损失，乙方的合同履约保证金不予退回，该履约保证金归甲方所有，且甲方有权不支付乙方违约后产生的物业承包费（已支付的物业承包费应退还甲方）。

3．乙方应安排具备相应工作资质和技能的人员完成本合同项下物业服务工作并承担全部安全责任，如乙方及其工作人员在从事本合同项下物业服务工作过程中给其自身或他人（含甲方及其工作人员）造成了人身伤害或财产损失，或发生了工伤事故、其他人身财产安全事故的，由此产生的全部责任、费用均由乙方承担，甲方不承担任何责任、费用。如给甲方造成了损失的，乙方还应按本合同相关约定赔偿甲方的全部损失及其主张权利支付的全部费用。

4．本合同生效后，乙方不得擅自解除合同，或以实际行为表明不再履行合同，否则，乙方须赔偿由此给甲方造成的一切损失，乙方的合同履约保证金不予退回，该履约保证金归甲方所有，且甲方有权不支付乙方违约后产生的物业承包费（已支付的物业承包费应退还甲方）。

5．本合同期满终止或合同被解除（无论因何种原因导致合同被解除）时，乙方应将物业管理用房、物业管理相关资料、工具设备等属于甲方所有的财物在合同期满终止、解除之日起　 日内及时完整地移交给甲方。如乙方未按约定办理移交和项目退出手续的，每逾期一日，乙方应向甲方支付违约金1万元。

6．本协议生效后，任何一方不得违约。如乙方违约或未履行其应尽义务，或乙方任意解除协议，或未承担应由其承担的责任，或给甲方造成了损失的，视为违约，乙方除应按合同约定支付违约金外，还应赔偿由此给甲方造成的全部损失（含甲方支付第三人的赔偿款、补偿款、罚款、违约金或其他款项等损失）及甲方为向乙方主张权利所产生的诉讼费、律师费、差旅费、保全费、保全担保费、评估鉴定费等全部费用。

7.乙方应承担的损失、赔偿、违约金等费用，甲方均有权在应付未付款项中予以扣除。扣除部分不足的，甲方有权向乙方继续追偿。

**十、争议解决**

本合同项下发生的争议，由甲乙方协商解决；协商不成的，依法应向甲方所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。

**十一、其它**

1．本合同一式陆份，甲方执肆份，乙方执贰份，均具有同等法律效力，合同自甲乙方法定代表人或授权代理人签字盖章之日起生效。

2．送达条款

（1）甲方通讯地址： （2）乙方通讯地址：

联系人： 联系人：

联系电话： 联系电话：

邮箱： 邮箱：

传真号： 传真号：

微信号： 微信号：

双方一致确认以上述通讯地址及联系方式作为各自接收对方、法院仲裁等机构发送的文件、法律文书、电子邮件等资料的送达地址。

通过邮寄方式送达的，一经投递送达即视为有效送达，因拒绝签收、地址迁移、原址查无此人等原因导致文件、法律文书未能被实际签收的，以文书拒签、投递之日视为送达之日；通过电子邮件、传真 、微信方式送达的，邮件、传真、微信发出三日后，无论对方是否签收、拒收、查看等均视为送达；任何一方的通讯地址或联系方式如发生变更，应书面通知对方，通知送达对方之日即为变更之日。变更方未通知的，不发生变更效力，按照约定的通讯地址进行送达的，视为有效送达，由此造成的一切法律后果及相应的责任均由变更方承担。

甲方（盖章）： 乙方（盖章）：

法定代表人： 法定代表人：

甲方代表： 乙方代表：

年 月 日 年 月 日

**附件三**

**评分标准及评标办法**

本次项目招标采用百分制综合评分。其中：投标报价21分，技术53分，商务26分。综合得分最高的为预中标单位。如果出现分数相同，按投标报价由低到高顺序排列；得分且投标报价相同的，按技术指标优劣顺序排列。

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **序号** | **评分点** | **评审标准** |
| 价格分（21分） | （21分） | 价格分：满足招标文件要求且完全响应招标控制价说明的得21分。 |
| **技术评分（53分）** | 服务基础分（32分） | 投标人所投服务技术指标完全满足招标文件服务内容及要求的得32分；有一项不满足的作无效标处理。**评审依据：以各投标人的技术偏离表及商务偏离表为准，投标人应按要求逐条进行响应。** |
| 物业管理方案（21分） | 响应供应商针对本项目实际情况编写物业管理方案，物业管理方案至少包含但不仅限于以下内容：1. 人员配置方案，包括管理组织架构、人员定编、技术骨干的配置、员工素质标准、工资保险标准、员工培训及奖惩制度等。

2、 安保工作管理方案3、卫生保洁管理（含垃圾分类、**绿化养护管理**）方案4、 客服管理方案5、公共房屋、设施设备维护管理、**路网及桥梁养护管理**方案6、停车管理方案7、应急处置方案以上方案进行综合评审，每项3分，满分21分。每有一处内容存在缺陷，扣1分，扣完为止。注：缺陷是指：内容与实际情况不符、内容与项目无关、内容表述错误、内容前后表述矛盾、内容与项目不匹配、项目信息错误、不符合本项目涉及的相关规范或标准要求的任意一种情形。**评审依据：提供施工管理方案并加盖响应供应商公章。** |
| **商务评分（26分）** | 业绩（8分） | 投标人2019年1月1日至今（以合同签订日期为准）承担过物业管理项目业绩的，每提供1个得2分，最多得8分。**评审依据：提供合同原件扫描件加盖公章，未提供不得分。** |
| 管理团队（12分） | 1、拟派驻本项目的项目负责人：具有3年及以上物业管理经验、具有大专及以上学历的得2分。**评审依据：提供证书原件扫描件加盖公章、开标前三个月内投标单位为其缴纳社保证明复印件加盖公章，未提供不得分。**2、拟派本项目的保安人员：具有保安员证，每提供一人得 1 分，最多得4分。**评审依据：提供证书原件扫描件加盖公章、开标前三个月内投标单位为其缴纳社保证明复印件加盖公章，未提供不得分。**3、拟派本项目的安全管理人员：具有消防员资格证的每提供一人得1分，最多得4分；**评审依据：提供证书原件扫描件加盖公章、开标前三个月内投标单位为其缴纳社保证明复印件加盖公章，未提供不得分。**4、拟派本项目的水电维修人员：具有高压证的得1分；具有低压证的得1分，最多得2分。**评审依据：提供证书原件扫描件加盖公章、开标前三个月内投标单位为其缴纳社保证明复印件加盖公章，未提供不得分。** |
| 企业实力（6分） | 投标人通过ISO9001质量体系认证、ISO14001环境管理体系认证、ISO45001职业健康安全管理体系认证，每有一项认证加2分，最多加6分。**评审依据：提供证书原件，未提供不得分。** |

**注：投标人应提供的证明材料在投标文件中均应有加盖公章的扫描件或复印件，否则视同未提供，不予计分。供应商不得提供虚假材料以骗取中标。**

**韶珂采字[2024] 83 号招标公告及招标文件的审批意见**

|  |  |
| --- | --- |
| 采购单位 | 采购单位意见： （章）负责人：2024年 月 日 |