

竞争性磋商 文件

项目名称：孔庙历史文化街区 and 文塔街区物业管理服务

采购单位：安福县迎福物业服务有限公司（章）

代理机构：深圳市众鑫工程造价咨询有限公司

编制时间：2025年8月

目 录

第一章 磋商邀请	3—5
第二章 供应商须知	6—12
第三章 响应文件格式	13—31
第四章 磋商和评审须知	32—36
第五章 采购服务技术及商务要求	37—41
附件一 物业服务质量要求及考核评分标准	42—44
附件二 合同条款	45—48
附件三 评审标准及办法	49—50

第一章 磋商邀请

项目概况

安福县迎福物业服务有限公司孔庙历史文化街区和文塔街区物业管理服务项目的潜在供应商应到江西省招标投标网获取磋商文件，并于 2025 年8月15日 15 点 00分（北京时间）前递交响应文件。

一、项目基本情况

- 1、项目编号：政采赣字2025-1029
- 2、项目名称：孔庙历史文化街区和文塔街区物业管理服务
- 3、采购方式：竞争性磋商
- 4、预算金额：1420000.00元
- 5、采购需求：

服务名称	服务期	主要技术参数
孔庙历史文化街区和文塔街区物业管理服务	壹年	详见竞争性磋商的第五章采购服务技术及商务要求

6、合同履行期限：壹年，自合同签订之日起计算。其中，孔庙历史文化街区自 2025. 6. 1-中标合同签订当天的短期过渡时间由中标方与之前物业服务方协商解决（过渡期费用已经包含在本次预算内，过渡期费用按不高于上年度月度服务费九折即 6.5万/月计取），合同到期后，在甲方自行接管或重新招标前，且乙方无违约情形，本合同继续履行。待甲方自行接管或重新招标后，合同自行废止。

7、本项目是否接受联合体：否。

二、申请人的资格要求：

1、满足《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定

- (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) 法定代表人或单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系的不同供应商，不得参加同一合同项下的采购活动。

2) 为采购项目提供整体设计、规范编制或者项目管理、监理、检测等服务的供应商，不得参加该采购项目的其他采购活动。

3) 供应商被“信用中国”网站列入失信被执行人和重大税收违法案件当事人名单（税收违法黑名单）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、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8月5日至2025年8月12日17:00（投标时提供获取体现本项目招标文件的时间截图，未提供或获取在截止时间后不予接收）。

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、安福城控官网

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8月15日15点00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（4）获取本项目招标文件的时间截图加盖公章 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

地址：江西省吉安市安福县平都镇城北幼儿园斜对县城控集团

联系人及联系电话：李先生 13970625400

2、采购项目联系人及联系电话：刘先生 13795377905

第二章 供应商须知

供应商须知前附表

序号	内容
1	采购名称：孔庙历史文化街区和文塔街区物业管理服务项目 采购编号：政采赣字2025-1029
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：安福县平都镇
3	采购代理机构：深圳市众鑫工程造价咨询有限公司 采购代理机构地址：江西省吉安市 采购代理机构： 刘先生 13795377905
4	供应商的资格要求：具体详见“第一章 磋商邀请”
5	磋商保证金： <input checked="" type="checkbox"/> 不需要缴纳：不需要缴纳磋商保证金。 <input type="checkbox"/> 需要缴纳： 本项目磋商保证金为人民币 ___/___ 整；磋商保证金须于 2025 年 /月 / 日 17:00 前缴至（必须到账）以下账户（转账），对于未交磋商保证金的供应商，我公司将视为不响应而拒绝。 开户名：/ 账号：/ 开户行：/ 未成交单位的磋商保证金在成交通知书发出后五个工作日内无息退还，成交单位的磋商保证金在签订合同后五个工作日内无息退还。
6	磋商有效期：自磋商之日起 60 天
7	响应文件的份数：正本 1 份、副本 1 份 注：响应文件正、副本均须胶装成册。
8	磋商截止时间：北京时间 2025 年8月15日 15点00 分整。 磋商时间：北京时间 2025 年8月15日 15点00分整。 磋商地点：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县城控集团）
9	评分标准及办法： <input type="checkbox"/> 最低评标价法 <input checked="" type="checkbox"/> 综合评分法（详见磋商文件“附件二 评审办法”）
10	履约保证金： <input checked="" type="checkbox"/> 本项目需要缴纳履约保证金

	<p>1、结果公示期满后中标人必须缴纳签订合同金额的5%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，5个工作日内退回(不计利息)。</p> <p>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。</p>
11	服务期限： 具体详见“第一章 磋商邀请”
12	<p>结算方式和付款方式：</p> <p>1、结算方式：根据考核结果按月/季度结算（月服务费则为中标价总价除以十二个月），若采购人新增服务内容按双方签订补充协议结算。</p> <p>2、服务费的支付：</p> <p>按照每1个月/季度为服务周期结算。每月/季度甲方对上月/季度的合同执行情况进行考核，考核汇总后，次月或次季度第1个月20日前根据考核结果支付上月/季度应支付费用。如连续3个月/季度考核不合格，视为成交人严重违约，甲方有权解除合同并要求乙方承担合同总金额的10%作为违约金及赔偿甲方全部损失（付款前提交6%增值税专用发票）。</p>
13	采购代理服务费：详见采购代理服务费相关说明。

一、说明

1、适用范围

1.1 本竞争性磋商文件仅适用于本次采购所叙述的服务。

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”系指组织本次采购的深圳市众鑫工程造价咨询有限公司。

2.3 “响应供应商”系指向采购方提交响应文件的供应商。

3、合格的供应商

具体详见“第一章 磋商邀请”

4、磋商费用

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响应文件和签署合同的所有信息，一旦成交这种考察即被认为其结果已在响应文件中的充分反映。考察现场的费用由供应商自行承担。

4.2 无论磋商过程中的程序和结果如何，供应商自行承担所有与参加磋商有关的全部费用。

5、供应商代表

5.1 指全权代表供应商参加磋商活动并签署响应文件的人（须携带本人身份证原件及复印件加盖公章、营业执照复印件加盖公章至磋商现场查验）。如果供应商代表不是法定代表人，另须持有《法定代表人授权书》（格式详见附件）。

6、响应报价

6.1 响应报价以人民币为结算货币。

6.2 响应报价为含税价（包含国家规定的所有税费），响应报价是磋商文件所确定的报价范围内全部工作内容的价格体现。

6.3 供应商所报的响应报价在合同执行过程中是固定不变的，不得以任何理由予以变更。供应商应对所有采购内容进行响应，且只提供最优方案一套，供应商提交任何包含价格调整要求的响应将按非实质性响应被视为无效响应。

7、本项目所属行业为：物业管理。

8、供应商资格的证明文件

8.1 供应商必须提交证明其有资格进行磋商和有履行合同的文件【本人身份证和法定代表人授权书等有关资格证明文件复印件】等竞争性磋商文件第三章要求的资格证明文件，并加盖本单位公章，作为响应文件的一部分。

9、响应文件的密封和标记

9.1 供应商应提交纸质响应文件一式二份（其中正本一份、副本一份，响应文件应采用 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）。用信封将响应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8月15日 15点00分前不准启封”的字样；

9.2 如果供应商未按上述要求密封及加写标记，招标机构对响应文件的误投和提前启封概不负责。

10、递交响应文件的截止时间

10.1 递交响应文件的截止时间为 2025 年8月15日 15点00分整。

10.2 磋商地点：安福县城投有限公司（安福县平都镇城北文化广场东侧商务中心5楼）。即为响应文件的递交地点，招标方在开标仪式开始前20分钟即接收响应文件。

9.3 招标方将拒绝在磋商截止时间后收到的响应文件。

10、竞争性磋商文件的澄清

10.1 供应商任何要求对竞争性磋商文件的澄清应书面形式**一次性**向采购代理机构提出，否则我公司将不予回应。并视为对竞争性磋商公告、竞争性磋商文件无异议。对收到的对竞争性磋商文件的澄清要求，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）。

11、竞争性磋商文件的修改

11.1 磋商截止时间三天以前的任何时候，无论出于何种原因，采购代理机构可对竞争性磋商文件进行修改。

11.2 竞争性磋商文件的修改将在指定网站上发布通知所有潜在供应商，并对其具有约束力。

11.3 为使供应商有充分时间对竞争性磋商文件的修改部分进行研究，采购代理机构可自行决定推迟磋商截止时间。

12、成交服务费

(1) 本项目招标代理服务费用由成交供应商支付，中标人向采购代理机构支付采购代理服务费用18360元整, 请各投标人在报价时充分考虑这一因素，中标人在领取《中标通知书》时支付。

(2) 交纳方式：领取中标通知书时，中标单位按规定的标准一次缴清采购代理服务费和评审费用(不含税), 并提供装订成册的纸质投标文件一份正本(同时提供与纸质投标文件一致的加盖电子章的电子投标文件拷贝U盘)。

13、提示：供应商应认真阅读磋商文件的全部内容，在完全了解采购的内容、技术性能要求和商务条件后，编写响应文件。如果没有按照磋商文件要求提交全部响应文件或者资料，没有对磋商文件的实质性要求和条件作出响应是供应商的风险，并可能导致该响应被拒绝。

第三章 响应文件格式

一、供应商的响应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、响应书；
- 3、报价一览表
- 4、开标一览表明细
- 5、技术规格偏离表；
- 6、商务条款偏离表；
- 7、诚信投标（报价）承诺书；
- 8、关于供应商的资格声明函
- 9、供应商应当提交的资格、资信证明文件
- 10、为落实政府采购政策供应商须提供的证明材料
- 11、其他资料

二、供应商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，由各供应商自行添补。

填写须知

- 1) 响应文件格式中要求填写的全部内容都必须填写。
- 2) 本资格声明的签字人应保证全部声明和填写的内容是真实的和正确的。
- 3) 评标委员会将所有供应商提交的资料，根据自己的判断和考虑决定供应商履行供应协议书的合格性及能力。
- 4) 以上所有内容均需加盖单位公章。

(正、副)本

项目

响应文件

采购项目名称: _____

采购编号: _____ 号

供应商名称: _____ (公章)

供应商地址: _____

联系人: _____ 电话: _____

投递日期: _____ 年 月 日

1、 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）的响应，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：

电 话：

被授权人身份证复印件粘贴处

2、响应书

致：深圳市众鑫工程造价咨询有限公司

根据贵方为项目的竞争性磋商公告（采购编号：_____），本人代表供应商（供应商名称），提交响应文件（正本一份及副本_____份）。

据此函，本人宣布如下承诺：

1. 所附“报价一览表”规定的应提供和交付的项目响应总价为：
人民币_____（大写）_____。
2. 我方将按竞争性磋商文件的规定履行合同责任和义务。
3. 我方已详细审查全部磋商文件，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。
4. 我方的投标自磋商截止之日起有效期为 60 天。
5. 我方同意提供按照贵方要求的与我方磋商响应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响应。
6. 与本项目有关的一切正式往来通讯请寄：

地址_____

电话_____

供应商代表签字_____

供应商名称_____（加盖公章）

日期_____

3、报价一览表

致：深圳市众鑫工程造价咨询有限公司

在研究了竞争性磋商文件中所有文件和设备的技术资料后，我们对《采购项目_____》（采购编号：_____号）响应报价如下：

项目名称	响应总金额 (人民币元)	服务期	投标保证金	备注
	小写:	壹年		
响应总金额：（大写）				

注：1、“服务期限”是指从合同生效之日起，完成合同规定的全部内容的天数，其中，孔庙历史文化街区自2025.6.1-中标合同签订当天的短期过渡时间由中标方与之前物业服务方协商解决（过渡期费用已经包含在本次预算内，过渡期费用按不高于上年度月度服务费九折即6.5万/月计取）。合同到期后，在甲方自行接管或重新招标前，且乙方无违约情形，本合同继续履行。待甲方自行接管或重新招标后，合同自行废止。

2、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；

3、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）：

日期： 年 月 日

4、开标一览表明细

供应商名称: _____ 采购编号: _____ 单位: 人民币元

(一) 人员工资						
序号	岗位	数量 (人)	月工资 (元)	合计月工资 (元)	工资总计 (元)	备注
1	项目负责人					
2	保安					
3	保洁					
4	电工					
5						
6						
7					
小计						
(二) 其他费用等						
序号	项目	数量 (人)	月支出 (元)	合计月支出 (元)	支出总计 (元)	
1	社保、福利、加班费					
2	服装					
3	耗材、消杀费用					
					
	税费6%					
	利润10%					
小计						
金额合计			(大写)	(小写)		

注：1、物业服务费报价包含：各岗位人员工资、福利、社保（含保险）、加班费、服装、耗材（首次进场，大型垃圾桶由采购人提供，除此外其他耗材如扫把、清洁用品及工具等由中标人承担）、消杀费用、税费、利润等一切费用。

2、如果按单价计算的结果与总价不一致，以单价为准修正总价。

3、上述各项如有更详细分项报价，应另页描述。

6、商务条款响应/偏离表

供应商名称: _____ 采购编号: _____

序号	竞争性磋商文件条款号	竞争性磋商文件的商务条款	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”。其中正偏离是指优于竞争性磋商文件所规定要求；负偏离是指低于竞争性磋商文件所规定的要求。

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）：

日期：年月日

7、诚信投标（报价）承诺书

致：深圳市众鑫工程造价咨询有限公司

为维护政府采购市场秩序，本供应商在参加（采购项目名称）的采购活动中郑重作出如下承诺：

- 一、 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。
- 二、 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。
- 三、 不采取不正当的手段诋毁、排挤其他供应商。
- 四、 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。
- 五、 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成交或成交资格。
- 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，骗取成交或成交资格。
- 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。

本供应商若违反上述承诺，愿意承担法律责任，并接受其他有关监督部门依法做出的处罚。

供应商：（盖章）

法定代表人签名（或其委托的全权代表人）：（签字）

年 月 日

8、关于供应商的资格声明函

深圳市众鑫工程造价咨询有限公司：

我们_____（供应商全称）愿意对_____（项目名称）_____（采购编号）_____号进行磋商。并在此声明，响应文件中所有关于供应商资格的文件材料、证明、陈述均是真实、准确的。如果发现此类文件材料、证明、陈述与事实不符，我方将承担由此而产生的一切后果，并声明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。

特此声明！

供应商名称：

法定代表人签名（或其委托的全权代表人）

日期：年月日

9、供应商应当提交的资格、资信证明文件

(说明：以下应当提交资格、资信证明文件的复印件或扫描件)

9-1 具有独立承担民事责任的能力的证明文件

提供供应商的营业执照（或民办非企业证、统一社会信用代码证书或自然人的身份证）或通过国家企业信用信息公示系统查验企业营业执照信息截图；

9-2 具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度的证明文件

提供 2023年、2024 年任意 1 年度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；

9-3 具有良好的缴纳社保和纳税记录的证明文件

提供开标前6个月内任意1个月依法缴纳税收证明文件（缴税凭证或证明）（依法免税的供应商，须提供相应文件证明其依法免税）；

提供开标前6个月内任意1个月缴纳社会保障资金的证明文件（缴纳社会保障资金的凭证或当地社会保障局出具的缴纳明细或供应商社保登记证）；依法免税或不需要缴纳社会保障资金的供应商，须提供相应证明文件；

9-4 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：深圳市众鑫工程造价咨询有限公司

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的技术要求、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

9-5 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

声明函

致：深圳市众鑫工程造价咨询有限公司

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

9-6 本项目的特定资格要求

(无)

9-7 磋商保证金缴纳凭证

(供应商加盖公章的投标保证金凭证复印件或截图，适用于需缴纳投标保证金的项目)

9-8 信用证明材料

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；(采购人或者代理机构在开标时进行网上查询)

10、其他资料

10-1 投标企业情况一览表

供应商名称						
注册地址				邮政编码		
联系方式	联系人			联系电话		
	传真			网址/邮箱		
企业性质						
法定代表人	姓名		技术职称		电话	
技术负责人	姓名		技术职称		电话	
成立时间			员工总人数：			
营业执照号						
注册资金						
开户银行						
银行账号						
经营范围备注						

供应商名称（盖章）：

日期：

10-2 与报价、技术、商务等评审计分有关的资料

第四章 磋商和评审须知

1、磋商仪式

1.1 采购方在竞争性磋商文件规定的时间和地点磋商，响应供应商须派代表参加（必须签到）。

1.2 磋商仪式时，采购方将查验各响应供应商的资格证明（1）本人身份证原件（2）法定代表人授权书原件及复印件加盖公章（3）营业执照复印件加盖公章、响应文件的递交时间及密封等情况，确认无误后，再将所有响应供应商的资格证明文件、响应文件转交磋商小组审查，拆封。

2、磋商小组

2.1 采购方将根据采购项目的特点依法组成磋商小组。磋商小组对响应文件进行审查、质疑、评估和比较。

2.2 磋商小组将按照磋商文件规定的评审办法进行评审。

2.3 评审专家独立进行评审，不得向任何人透露评审信息。

2.4 本次采购人授权由磋商小组直接确定成交人。

2.5 磋商期间，响应供应商法人代表或法人委托人必须在场。

3、对响应文件的审查和响应性的确定

3.1 磋商仪式后，将组织磋商小组审查响应文件

1) 资格性检查：依据竞争性磋商文件的规定，对响应文件中的资格证明、磋商保证金等进行审查，以确定响应供应商是否具备响应资格。

2) 符合性检查：依据竞争性磋商文件的规定，从响应文件的有效性、完整性和对竞争性磋商文件的响应程度、有无计算错误进行审查，以确定是否对竞争性磋商文件的实质性要求作出响应。

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. 如果响应供应商不同意对其错误的更正，其响应将作无效响应处理。

4) 磋商小组可以允许响应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响应供应商的相对排序。

5) 在详细评审之前，磋商小组要审查每份磋商响应文件是否实质上响应了磋商文件的要求。实质上响应的磋商响应文件应该是与磋商文件要求的关键条款、条件和规格没有重大偏离的磋商响应文件。

6) **实质上没有响应竞争性磋商文件要求的响应将作无效响应处理。**响应供应商不得通过修正或撤销不合要求的偏离或保留从而使响应成为实质上的响应。如发生下列情况之一的，其响应将作无效响应处理：

- (1) 未提交响应书的；
- (2) 未提交报价一览表、分项报价表或分项报价表中未列出分项报价的；
- (3) 提交了可调整报价的；
- (4) 资格证明文件不全的；
- (5) 响应文件没有加盖单位公章的，法人代表授权书无法定代表人签字/签字人无法定代表人有效委托的；
- (6) 法定代表人为同一人的两个及两个以上响应供应商；
- (7) 磋商有效期不足的；
- (8) 技术文件技术规格中的响应与事实不符或虚假磋商的；

7) 在竞争性磋商中，出现下列情形之一的，应予废标：

(1) 属于专业条件的响应供应商或对磋商文件实质性响应不足三家的（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，提交最终报价的响应供应商可以是 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响应供应商只有 2 家的，竞争性磋商采购活动可以继续进行的；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响应供应商只有 2 家的，竞争性磋商采购活动可以继续进行的）；

- (2) 出现影响采购公正的违法、违规行为的；
- (3) 响应供应商的最终报价均超过采购预算，采购人不能支付的；
- (4) 因重大变故，采购任务取消的；
- (5) 法律、法规规定其他满足废标情况的。

8) 响应供应商必须保证磋商响应文件所提供的全部资料真实可靠，并接受磋商小组对其中任何资料进一步核实的要求。

9) 磋商小组决定响应供应商的响应性只根据响应本身的真实无误的内容，而不依据外部的证据，但响应有不真实不正确的内容时除外。

4、磋商顺序

磋商小组与响应供应商分别进行磋商，磋商的顺序现场抽签决定；磋商时响应供应商可对本公司的情况、报价作简要陈述。

5、磋商程序：

（一）第一轮磋商

磋商小组按已确定的磋商顺序，与单一响应供应商分别就符合采购需求、质量和服务等进行磋商，并了解其报价组成情况。

磋商中，磋商任何一方不得透露与磋商有关的其他响应供应商的技术资料、价格和其他信息。

采购代理机构对磋商过程和重要磋商内容进行记录，磋商小组召集人和响应供应商在记录上签名确认。

（二）磋商文件修正

第一轮磋商结束后，磋商小组进行合议。根据第一轮磋商掌握的情况，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的技术、服务要求以及合同草案条款，确定采购内容的详细规格或具体要求，优化采购方案，并经磋商小组签名。

采购代理机构通知响应供应商集中，磋商小组强调调整后的采购要求，将磋商文件的修改结果以书面形式通知响应供应商，给响应供应商提供较充分的修正时间。

响应供应商根据第一轮磋商情况和磋商文件修改书面通知，对原磋商响应文件进行修正，并在规定时间内将修正文件由响应供应商或其授权委托人签名或盖章后密封送交磋商小组。逾时不交的，视同放弃磋商。修正文件与磋商响应文件同具法律效力。

（三）第二轮磋商

磋商小组就修正后的磋商响应文件与响应供应商分别进行磋商。采购代理机构对磋商过程和磋商内容进行记录，磋商小组召集人和响应供应商在记录上签名确认。并按（四）最终报价的要求，进行最终报价，磋商小组按磋商文件设定的方法和标准确定成交人。

第二轮磋商小组未能确定成交人的，按（二）磋商文件修正的要求，对磋商文件修正后进行第三轮磋商。第三轮磋商为最终的磋商。

（四）最终报价（二次报价）

最终的磋商结束后，磋商文件能够详细列明采购标的的技术、服务要求的，

所有响应供应商在规定时间内作最终报价（二次报价）递交磋商小组；磋商文件不能详细列明采购标的的技术、服务要求，需经磋商由响应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 家以上响应供应商的设计方案或者解决方案；所有响应供应商应在规定时间内作最终报价（二次报价），最后报价以书面形式并由法定代表人或其授权人签字递交磋商小组。在提交最终报价（二次报价）前，响应供应商可以根据磋商情况退出磋商。磋商小组按评审标准，得分从高到低排序，推荐成交人顺序，形成评审报告。**注意：二次报价时不报价的将把第一次报价作为最终报价。**

所有响应供应商的最终报价（二次报价）未超过采购预算不足 3 家（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（二次报价）的响应供应商可以是 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响应供应商只有 2 家的，竞争性磋商采购活动可以继续进行）；磋商活动终止后，采购人调整项目需求后重新组织采购。采购人调整采购预算采取其他采购方式采购的应当在再次采购活动开始前经采购人的同级财政部门批准。

磋商过程由采购代理机构指定专人负责记录，并存档备查。

6、评审原则和方法

6.1 磋商小组将遵循客观、公正、审慎的原则，对响应供应商**企业综合素质、服务方案、经营业绩、企业荣誉**等进行分析考评，在实质性响应竞争性磋商文件及修订的要求前提下，以**综合评分法（附件二）**确定本次采购项目的成交人。

6.2 在磋商期间，响应供应商不得向磋商小组成员询问评标情况，不得进行旨在影响评标结果的活动。

6.3 为保证磋商结果的公正性，在磋商过程中，磋商小组成员不得与响应供应商私人交换意见。在采购工作结束后，凡与评审情况有接触的任何人不得也不应将评审情况扩散出评标成员之外。

6.4 磋商小组及采购方不向未成交人解释未成交原因，不退还响应文件。

7、合同的授予

7.1 评审结束成交人确定后，将在指定的网站上发布成交公告，公告期为 1 个工作日。

7.2 成交公示内容包括项目名称及编号、采购结果、成交人名称、成交价格等，但可能不包含各响应供应商的得分排序及详细得分情况。

7.3 成交公告公示期内，响应供应商对排序第一人有异议的，应当以书面形式的质疑书原件送达（不接受传真、邮件）至采购代理机构。质疑书应当署名，由法定代表人或者响应供应商代表签字或盖章，并加盖响应供应商单位公章。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。

7.4 成交候选人的确定、成交通知书及签订合同

1) 采购代理机构在评审结束后 2 个工作日内将评审报告送采购人。采购人应当自收到评审报告之日起 5 个工作日内，在评审报告确定的成交候选人名单中按顺序确定成交人。成交候选人并列的，由采购人或者采购人委托磋商小组按照磋商文件规定的方式确定成交人；磋商文件未规定的，采取随机抽取的方式确定。

采购人在收到评审报告 2 个工作日内未按评审报告推荐的成交候选人顺序确定成交人，又不能说明合法理由的，视同按评审报告推荐的顺序确定排名第一的成交候选人为成交人。

2) 采购人将以书面形式向成交人发出《成交通知书》，《成交通知书》一经发出即产生法律效力。

3) 《成交通知书》将作为签订合同的依据，且是合同的一个组成部分，成交人应按《成交通知书》指定的时间、地点与采购人签订合同。磋商文件、成交人的响应文件及书面澄清文件等，均为签订合同的依据；在领取《成交通知书》后，成交人若因自身原因未按照《成交通知书》规定的时间与采购人签订采购合同，有权按“无正当理由放弃成交”对成交人进行处理。

4) 《成交通知书》领取地点：深圳市众鑫工程造价咨询有限公司（江西省吉安市安福县平都镇泸水河大道会展中心），咨询电话：13795377905。

第五章 采购服务技术及商务要求

一、项目范围

服务范围：

1) 孔庙历史文化街区：孔庙广场及周边约21960.20m²，孔庙广场及周边绿化养护面积约2547m²，城隍雅苑周边等公共区域约10086m²。

2) 文塔街区：文塔项目位于武功山大道55号，总占地面积25168.54平方米，总建筑面积69266.25平方米，地上总建筑面积35645.89平方米。延展商业公共区域、文塔广场、地下停车场（包含中山场地下室，停车位总共709个）、空中花园、农贸市场图书馆及酒店四周公共区域。

服务内容包括但不限于：停车管理；公共秩序维护、进出人员和车辆登记、定期巡逻，以及视频监控系统的管理；安全服务和消防管理；设施设备运行与维护管理；环境保洁服务；综合维修服务；公共绿地、绿化的养护管理；物业服务档案的归档保存等属于物业管理职责范围的所有工作；由上级单位安排的、突发性的物业管理服务工作。

二、采购服务需求

1、项目负责人：全面负责项目的安全，秩序，费用收缴，客户满意率等达到甲方标准。项目负责人建立项目各项规章制度，保证项目各岗位按照流程开展工作，保证管理记录完整，主动与甲方对接，及时汇报等相关工作。

2、客服：对接商户做好服务工作、各项档案管理归档及配合项目负责人完成等相关工作。

3、保安：建议工作时间两班12小时工作制，工作职责是巡逻，维护公共区域秩序，保证车场停放秩序，夜间防火防盗，监督商户装修期间的防火措施。消防监控室工作时间12小时，两班制，熟悉监控室设施设备的使用，对消防设施设备巡查，保证消防设施设备的正常使用。及时维护正常秩序和处置突发应急事件，确保实施全面有效的安全防护及保卫工作；明确巡视工作职责、流程，制定相对固定的巡视路线；发现违法、违章行为应及时制止；巡视中发现异常情况，应立即报告有关部门及相关负责人，并在现场采取必要的应急措施，随时准备启动相应的应急预案等相关工作。

4、保洁：建议两班八小时工作制，早上七点至下午三点，下午三点至晚上十一点。制定环境卫生管理规定、环境卫生质量标准、卫生设施维护保养办法、防疫应急预案等制度。负责公共区域及各种设备、设施等的日常卫生清洁、垃圾收集和清运，日产日清。负责甲方临时要求的突击清洁任务，如迎接检查、清洁街区、广场、大扫除等；重点区域的清洁卫生应安排专人跟进和监督质量；协助甲方做好禁烟、控烟工作；防范各类传染病的防疫及应急处置等相关工作。

5、电工：保证水电及灯光正常使用及日常用水用电安全保障等相关工作，建议工作时间八小时。

6、人员配置要求：（最低配置要求；不接受临时兼职）

（1）项目负责人1人，年龄 50 岁以内，中专及以上学历,3年及以上商业物业管理经验，提供工作经历证明、国家级物业相关职业资格证书原件扫描件及社保加盖投标人公章；

（2）电工1名，年龄 55岁以内，须能看懂图纸，具备工程建设基础知识，且持有相关职业资格证书（如电工证），提供证书原件扫描件加盖投标人公章；

（3）另外还需配备：

1) 孔庙历史文化街区：保安9名（其中含消控室消防员3名）、保洁员8名；

2) 文塔街区：客服1名、保安7名（其中含消控室消防员3名）、保洁员7名；

注：1) 消防员：年龄55岁以内，消防专员持有消防设施操作员中级资格证书，提供证书原件扫描件加盖投标人公章；

2) 保洁（含垃圾工，机动工），年龄55岁以内，负责所有的清扫保洁卫生等工作。

3) 保安：年龄55岁以内，退伍军人及有安保证人员优先。

4) 客服：年龄40岁以内，形象气质较好，善于沟通，中专及以上学历，提供学历证书原件扫描件加盖公章。

以上社保指：开标当月前连续六个月（不含开标当月）任意一个月投标单位为其缴纳社保证明材料（含分公司社保），未提供、提供错误做无效标处理。

注：1) 投标人应承诺拟派驻的所有人员身体健康，接受体检合格，并为所有人员购买雇主责任险，人均保额达到50万元（投标文件中提供承诺函加盖投标人公章，承诺进场前提供体检报告及雇主责任险保单）。

2) 采购人在确定中标（成交）结果后，签订采购合同前，将核实中标（成交）供应商所派本项目物业服务人员的身份信息及持证情况的真实性，供应商应对虚假响应行为承担相应的法律责任。

3) ①人员配备应含管理、保安、保洁、绿化、维护等完成本项目的全体人员；

②人员基本工资标准不得低于吉安市最低工资标准，接近或高于本地区同工种工资标准；

③各岗位员工需相对固定，统一着装、挂牌上岗，工作服等相关费用由中标人负责；

④各岗位员工上岗前需进行上岗前培训，培训费用由中标人负责；

⑤中标人须严格按照国家和吉安市政府规定给所有的员工缴纳各种社会保险，聘用人员在工作期间发生意外事故，由中标人自行妥善解决并负全部责任；

⑥中标人负责招聘员工的所有工资(含晚班费用、加班费)、福利待遇、疾病及意外伤害等各项人员支出；

⑦固定设施及所有物业服务工具、耗材（除垃圾清运车、大型垃圾桶）由中标人自行负责；

⑧采购人不接受中标人任何因遗漏报价而发生的费用追加。

⑨采购人对中标单位所安排人员不符合法定条件或不遵守采购人规章制度或者不能满足采购人服务需要的，有权要求中标单位更换。

7、物耗、工器具；

7.1固定设施及所有物业服务工具、耗材（除垃圾清运车、大型垃圾桶）由成交单位承担，包括但不限于对讲机（含信号资源费）、巡更棒、巡更点位、安全提示牌、清洁用器具、晒鼓、办公用品、低值易耗品，保安及安保器具等。

7.2一次性移交的电脑、以及移交的固定资产由成交单位妥善管理，因成交单位管理不当造成的毁损灭失，由成交单位承担全部赔偿责任。

7.3 日常维修：单次维修或采购成本在200.00元（采购人工费由成交人承担）以内的由成交单位承担，单次维修或采购成本超过 200.00 元（采购人工费由成交人承担）的由成交单位申报，采购人招标采购部予以采购询价，确定第三方公司配

送。若成交单位通过打包采购、自行定价等方式规避应当自行承担的费用，每发现一次，成交单位应承担相应金额的两倍作为违约金。

7.4 维修工具由成交单位承担。

7.5 公共区域能源消耗的电表、水表等以水务集团、电力公司的清单为准，一次性移交。

8、办公场地及经费：

8.1 采购人一次性移交原有办公场地；办公用品、打印机、硒鼓、文器具等消耗品成交人自行承担，经费预算中已包含相关经费。

8.2 能源消耗：物业办公水电费用由成交人承担；公共区域水电费由成交人本着厉行节约的方式予以管控，孔庙历史文化街区年水电费消耗控制在26万以内，超出部分由成交人承担；文塔据实结算。

8.3 电信宽带、电话费、短信费等：由成交人自行承担。

8.4 物业管理所需标识、标牌等：由成交人自行承担

9、消防设备维保、检测：已与采购人签订维保协议的，由成交单位负责联络维保单位到场维保、检测。维保、检测合作到期的，由成交单位申报，采购人招标采购部予以采购询价，确定第三方公司采购、维保、检测。

10、其他说明：

10.1 服务期内：由成交单位负责根据孔庙历史文化街区和文塔街区物业管理服务项目各施工单位的服务期情况，遇有问题第一时间，要求质保单位予以到场质保。

10.2 服务期外：已与采购人签订维保协议的，由成交单位负责联络维保单位到场维保；暂未签订维保协议的，由成交单位提需求，采购人招标采购部予以采购询价，确定第三方维保公司维保。

10.3 成交单位负责依法办理其所派驻员工的用工手续。如违反有关法律法规，由成交单位承担责任，与甲方无关，与甲方不存在任何形式的劳动或劳务关系，也不存在任何形式的劳务派遣用工。

10.4 特别说明：本次采购中，如未予以明确的，双方另行协商，签订补充协议。

三、物业服务质量考核标准及考核办法

1、物业服务质量要求及考核评分标准：**详见附件一。**

四、商务要求

1、服务期限:壹年，自合同签订之日起计算。其中，孔庙历史文化街区自2025.6.1-中标合同签订当天的短期过渡时间由中标方与之前物业服务方协商解决（过渡期费用已经包含在本次预算内，过渡期费用按不高于上年度月度服务费九折即6.5万/月计取）；合同到期后，在甲方自行接管或重新招标前，且乙方无违约情形，本合同继续履行。待甲方自行接管或重新招标后，合同自行废止。

2、服务地点：采购人指定地点

3、人员费用须包括工资、福利、社保（含保险）、加班费、绩效等，报价时须分别明确上述岗位人员薪资待遇，如因上级政策调整使得辖区内工作量增加的现象，由中选方在限定总人数中自行调配人员解决，不另新增费用。

4. 报价以总价（包括人员工资及社保、福利、加班费、服装、耗材、消杀费用等）为基数，税费6%及利润10%，自行填报。

5、所有活动收益及停车场收费均属采购人。

6、提供的服务(技术指标除另作规定外)均应符合现行国际、国内和行业相关标准。

7、物管服务考评方式采取日常考评和月/季度考评，考评项目为保洁绿化服务项目、设施设备维修维保服务项目及综合物管服务等。

8、日常考评根据各项服务日常检查和满意度测评对服务质量进行的考核。考核部门对检查结果进行汇总，以备在每月/季度各项服务分项费用支付时扣除。

9、结算方式：根据考核结果按月/季度结算（月服务费则为中标价总价除以十二个月），若采购人新增服务内容按双方签订补充协议结算。

10、服务费的支付：按照每1个月/季度为服务周期结算。每月/季度甲方对上月/季度的合同执行情况进行考核，考核汇总后，次月或次季度第1个月20日前根据考核结果支付上月/季度应支付费用。如连续3个月/季度考核不合格，视为成交人严重违约，甲方有权解除合同并要求乙方承担合同总金额的10%作为违约金及赔偿甲方全部损失（付款前提交6%增值税专用发票）。

11、成交方在物业项目实施或服务过程中发生的重大人员或因成交企业管理不善等原因造成的人员伤亡等责任事故均由成交方负责，采购人不承担任何法律及经济责任，若由此导致采购人承担任何责任的，采购人有权向成交方全额追偿。

12、当采购人有特殊、临时服务需求时，成交人应积极为采购人提供特殊、临时的服务。

13、供应商可自行安排时间实地踏勘，获得由供应商自己负责的有关编制响应文件和签署合同的所有信息，一旦中标这种踏勘即被认为其结果已在响应文件中的充分反映，踏勘现场的费用由供应商自行承担。

14、成交人应严格按照采购人合理性要求进行相应服务。采购人有权随时检查监督成交人服务情况，若存在一般性问题，采购人可要求成交人进行整改；若存在严重问题，采购人可要求成交人予以赔偿或提前终止合同。

15、成交人在服务过程中，若发现较为重大的问题，应及时向采购人反馈，不得隐瞒或虚报情况，否则由此产生的一切损失及责任均由成交人承担。

16、技术未尽事宜，请与采购人联系。

附件一 物业服务质量要求及考核评分标准

附件二 物业服务合同范本

附件三 评分标准及评分办法

附件一 物业服务质量绩效考评项目及考评办法

一、计分总览：合计100分。

模块权重关键扣分说明（每出现1次即按对应分值扣减，可累加）

1. 保安服务30分详见下表；
2. 保洁服务20分详见下表；
3. 维保服务20分详见下表；
4. 客服与商家服务15分详见下表；
5. 交办事项15分详见下表；
6. 加分事项详见下表；

二、分项考核细节（含扣分触发点、取证方式、责任岗位）

1. 保安服务（30分）

细项	标准动作	扣分触发	取证方式	分值
员工素质	员工超龄、人数不足、人员配置其他要求	每发现一项扣1分	相关佐证材料	5分
商家15分钟秩序响应	接到占道/违停通知后15min到场	超时1次	相关佐证材料	3分
活动前2h到岗	甲方活动方案下发即生效	迟到/未到1次	现场签到等佐证材料	5分
消防设施月检	全覆盖，巡查记录、拍照归档	漏检1处	巡查记录表及巡查照片等佐证材料	4分
突发事件10min到场	游客跌倒、纠纷等	超时1次	相关佐证材料	5分
巡逻频次	工作日4次/日，节假日6次/日	缺1次记录	巡更棒数据等佐证材料	2分
安全事故	因工作疏忽、纰漏、责任心不强等导致的各类意外受伤、安全事故等	每发生一起	相关佐证材料	6分

2. 保洁服务（20分）

细项	标准动作	扣分触发	取证方式	扣分值
主路&卫生间 3次/日	8:00/12:00/18:00前 完成，附水印照片	未达标1次	水印照片等 佐证材料	5分
商家门前协 同清洁	每日1次，垃圾杂物0 容忍	商家投诉1次	投诉记录等 佐证材料	5分
活动后2h清 场	活动结束后立即计时	超时1次	现场照片时 间戳等佐证 材料	5分
雨天1h清积 水	主通道无积水、警示 牌摆放	未达标1次	现场照片等 佐证材料	5分

3. 维保服务（20分）

细项	标准动作	扣分触发	取证方式	扣分值
公共设施周 巡检	公共设施周巡检	漏检或逾期 修复1次	巡检表、修复 前后照片等佐 证材料	4分
商家共用设 备24h响应	水电接口、排污管	未响应1次	相关佐证材料	4分
服务区域内 日常维修	松动、破损	逾期1次	修复前后照片 等佐证材料	5分
绿化周浇水 、定期修剪	盆栽、绿篱等绿化、定 期修剪	枯萎未换3 日内	现场照片等佐 证材料	3分
树、花箱围 栏完好	围栏、花箱损坏即修	未修1次	现场照片等佐 证材料	4分

4. 客服与商家服务（15分）

细项	标准动作	扣分触发	取证方式	扣分值
商家群2h响 应	需求受理到回复≤2h	超时1次	微信群截屏 等佐证材料	4分
月度走访	每月全覆盖，台账签字	漏1家	走访表签字	4分

100%			等佐证材料	
活动对接3日 提前	用电、场地划分确认	失误1次	甲方反馈	4分
通知24h全覆 盖	临时管控、检修	漏1户	送达回执等 佐证材料	3分

备注：若甲方单独承载客服岗，则该项作为甲方联动关联部门满意度进行考核。

5. 联动交办事项（15分）

细项	标准动作	扣分触发	取证方式	扣分值
接收确认2h	书面/微信/会议	未确认1次	系统记录等 佐证材料	扣2分
推进计划1工 作日	复杂事项需书面计 划	未反馈1次	邮件/微信 等佐证材料	扣3分
按时保质完 成	100%完成率	逾期或质量不达 标1次	甲方验收表	扣5分
物业费收缴	年度物业费收缴率 不低于95%	每下降一个百分 点（非乙方原因 造成的除外）	甲方核实	扣5分

6. 加分事项

细项	加分事项	取证方式	加分值
市级优秀街区评比 或市级层次书面表 扬	每获得一次奖可加 分一次	有关书面证明文件 或证书核验	10分
获得社区及以上书 面表扬	每获得一次奖可加 分一次	有关书面证明文件 或证书核验	5分

注：1. 考核周期

1.1考核周期：每月/季度第1个月1日至月/季度末；

1.2考核金额：当月/季度物业服务费总额的20%（下称“考核金”）

兑现规则：当月/季度得分=100分，则20%考核金全额支付；每少1分，在考核金中扣减3%；得分<80分，除扣完考核金外，甲方有权启动合同追责条款。

2. 考核流程

2.1日检：甲方巡检+乙方自查，问题当日录入“街区物业工单系统”。

2.2周核：每周五甲乙双方对本周工单闭环率进行核对并签字确认。

2.3月评：次月3日前，甲方出具《月度考核评分表》，附全部证据（照片、视频、工单、走访签字表）。

2.4兑现：

2.4.1 得分=100分：20%考核金全额支付；

2.4.2 得分99-80分：每少1分扣考核金3%（例：月度服务费为10元，则其中20%即2元进行考核，若月度得分95分，则扣15%，实发：85% *2元）；

2.4.3得分<80分：触发限期整改或合同条款。

3. 证据链与台账模板（中标人统一按甲方统一格式执行）

3.1 水印相机标准：时间、地点、事项、责任人四要素。

3.2 工单系统必填字段：工单编号-事项-责任人-接单时间-到场时间-完成时间-甲方验收人签字。

3.3 月度台账：Excel模板含“扣分细项-证据编号-分值-责任人-整改期限-复核结果”。

4. 免责与申诉

4.1 不可抗力（台风、政府封控）导致未达标，乙方须在事件结束后2小时内书面报告，经甲方确认后可免扣。

4.2 乙方对扣分有异议，须在评分表下发1个工作日内书面申诉，甲方1个工作日内复核并终裁。

注：周期视中标单位履约情况由采购人自主决定。

附件二

物业服务合同范本

甲方:_____

法定代表人/负责人:_____

乙方:_____

法定代表人/负责人:_____

- 1、甲方在本合同指采购方，经甲方选聘，将本合同所指物业劳务服务委托乙方。
- 2、乙方具有物业管理资质，并且自愿接受甲方的委托，对甲方实施的物业管理提供合同约定的物业劳务服务。
- 3、为了明确甲乙双方的权利义务，对物业进行完善管理，经双方协商一致，特签订本合同。

一、定义

除本合同文义另有约定，下列各词应为如下含义：

- 1、第三方：指本合同以外的如何个人、法人及其他经济组织。
- 2、不可抗力：指不能预见、不能避免并不能克服的严重妨碍双方或一方履行本合同的全部或部分义务的时间和现象。主要包括因自然原因引起的，如洪水、泥石流、地震等自然灾害，战争、恐怖活动罢工等社会异常事件，监管规定以及征收、征用等政府行为等。
- 3、乙方物业服务人员，是指与乙方签订劳动合同、劳务合同建立劳动关系后由乙方根据甲方需求在甲方提供物业服务的人员，包括但不限于项目负责人、礼宾员、保洁员、保安(消防员)、车辆管理等服务人员，以及管理上述服务人员、与甲方协调处理相关事宜的乙方现场管理人员。

二、服务内容及服务价格

- 1、 物业地址：_____。
- 2、 物业服务区域为_____。
- 3、 物业服务面积总计_____ m²。
- 4、 合同期限：_____年，即_____年_____月_____日至_____年_____月_____日，备注：_____
- 5、 物业服务内容：
 - 5.1 乙方为甲方提供的物业服务内容为以下物业服务内容：_____
 - 5.2 乙方提供物业人员。
 - 5.3 甲方为物业工作人员协调工作餐用餐地点，费用由中选方自行承担。
 - 5.4 其它：_____
 -

三、费用结算及支付方式

- 4.1 结算方式：_____
- 4.2 服务费的支付：_____

4.3 服务费用包含：_____

本合同服务总金额为人民币（小写）：_____元，（大写：_____），以上款项为包含增值税金额，（适用增值税税率为【6%】）。

4.4 结算凭据：增值税专用发票及经甲方审核无误后的、符合甲方财务制度的有关资料。

4.5 结算时限：乙方应于每月初_____日前将上月费用发票送至甲方审核；乙方应当在甲方审核通过后_____日内向甲方开具/向税务机关代开（适用于乙方为小规模纳税人的情况）增值税专用发票，发票抬头为发票内容为_____，并在_____个工作日内以_____方式将发票送达至甲方指定人员。甲方收到增值税专用发票经确认后_____个工作日内通过转账方式将上述费用转入乙方指定汇款账号。

甲方开票信息如下：

账户名：

纳税人识别号：

账号：

开户行：

地址：

联系电话：

4.6 乙方开具的增值税专用发票出现以下情形之一的，甲方有权延迟支付应付款项，并要求乙方在_____个工作日内重新提供：

- (1) 开具虚假、作废、无效发票或违反国家法律法规开具、提供发票的；
- (2) 开具发票种类错误，开具发票税率与合同约定不符；
- (3) 发票上的信息错误的；
- (4) 因乙方延迟送达等原因造成发票认证失败的其他情况。

其它：_____

如乙方拒绝重新提供或提供的发票仍不符合法律法规和监管规定的要求，甲方有权采取以下任一措施：

- (1) 延期支付，直至取得符合规定的增值税专用发票，若确定无法提供增值税专用发票，甲方将按原合同总价调减增值税额支付；
- (2) 有权解除本合同，并要求乙方承担由此对甲方造成的全部损失。
- (3) _____

.....

由于乙方原因导致甲方无法实现增值税专用发票的正常抵扣，应向甲方另外支付相应增值税税额的_____倍作为违约金。

五、乙方银行账户信息

账户名：

开户行：

账 号：

六、双方权利和义务

6.1 甲方权利和义务

6.1.1 如实向乙方提供物业位置、面积等物业基本信息。

6.1.2 有权检查监督乙方物业管理工作的实施及制度的执行情况。

6.1.3 与乙方进行服务费用的结算。

6.1.4 甲方安保部门根据工作需要，可临时要求乙方调配保安人员；在乙方调配不及时或者调配不力，甲方有权在本合同所预定的范围之内，对乙方所安排保安人员进行调配、监督和指导。

6.1.5 甲方对乙方所安排人员不符合法定条件或不遵守甲方规章制度或者不能满足甲方服务需要的，有权要求乙方更换；甲方应以书面形式向乙方提出更换要求。

6.1.6 甲方须向乙方出示有关需要乙方现场工作人员遵守的规章制度，以便乙方物业服务人员知晓并遵守。

6.1.7 _____

.....

6.2 乙方权利和义务

6.2.1 乙方保证严格遵守《劳动合同法》及相关法律法规所规定的要求，所有安排至甲方的工作人员均已与乙方签订书面劳动合同建立劳动合同关系并为所有员工购买有关保险，如安全事故责任险等。

6.2.2 乙方物业服务人员在上班时必须穿着具有物业公司标识的衣服，对于水电、高空作业等特殊工种，相关人员必须取得相应资格证书。乙方需将其与安排至甲方处工作的人员签订的劳动合同原件、特殊工种相应资格证书复印件送一份给甲方备案。

6.2.3 乙方根据本合同在入驻物业管理区域前，需制定各项管理制度、服务质量标准、各作岗位考核标准、奖惩办法并报甲方确认，甲方审定通过后备案。

6.2.4 经甲方同意后可选聘专业公司承担本物业的专项服务内容，但不得将本物业的管理责任转让给第三方。

6.2.5 乙方在进行高空作业、外墙清洗、硬化地面修补等可能具有人身财产危险性作业或者影响甲方及其员工正常工作秩序时，乙方应提前告知甲方，在施工、作业现场设置明显警示标志并采取相应的防护措施；因乙方未按要求设置明显警示标志或采取相应的防护措施造成任何人身、财产损失的，由乙方承担相应赔偿责任，若导致甲方因此承担任何责任或损失的，甲方有权向乙方全额追偿。

6.2.6 对本物业的公共区域和公共设施设备不得擅自占用或改变使用功能，如需在本物业内改建、扩建或完善配套项目，必须与甲方协商，经甲方同意后报有关部门批准方可实施。

6.2.7 乙方安排至甲方处工作的现场物业服务人员发生工伤等，由乙方自行负责处理，与甲方无关。申请工伤等需要甲方配合的，乙方应以书面形式向甲方提出。

6.2.8 乙方物业服务人员有义务落实防火、防盗、防破坏等安全防范措施，排除安全隐患，保护好服务范

国内甲方的人身财产安全。

6.2.9 乙方提供的物业服务应达到江西省物业管理有关法规、规章、招标文件、业主要求等规定的要求。

.....

七、违约责任

7.1 甲方对乙方所安排人员不符合法定条件或不遵守甲方规章制度或者不能满足甲方服务需要的，有权要求乙方更换，乙方在收到甲方通知后____日内未更换为合格人员的，需承担违约金 _____元/人/次。

7.2 乙方需承担的违约金、赔偿金等费用，甲方有权在应付服务费中扣除。

7.3 甲方违反本合同约定未及时付款的，乙方有权要求甲方在合理期限内支付；因可归责于甲方的原因在超过合理给付期限后仍未支付的，每逾期一天，甲方须向乙方支付当月应付未付款项万分之___的违约金。

7.4 乙方违反本合同、管理规约、管理制度、相关法律法规规章和行业规范的规定的，甲方每发现一处有权扣除乙方服务费人民币 _____元作为违约金，乙方经整改仍不能达到甲方要求的，甲方有权解除合同，并要求乙方承担合同总金额的_____作为违约金。

7.5 乙方无正当理由提前终止合同的，应向对方支付 _____元人民币的违约金，给对方造成损失的，还应给予赔偿。

7.6 乙方在将人员派驻至甲方提供服务之前未与其签订劳动合同的，每出现一例应向甲方支付违约金人民币_____元，所有责任均由乙方自行承担。甲方有权拒绝此类人员进入甲方服务现场并自主决定是否解除合同，追究乙方违约责任。

.....

八、保密条款

本合同拥有信息的一方（“提供方”）根据本合同向另一方（“接受方”）提供的信息，包括但不限于技术信息、商业性信息、文件、程序、计划、技术、图表、模型、参数、数据、标准、专业技术、业务或业务运作方法以及其他专有信息，本合同的条款和与本合同有关的其他商业信息和技术信息（以下统称“保密信息”），只能有接受方及其人员为本合同目的而使用。除本合同另有约定外，对于提供方提供的任何保密信息，未经提供方的书面同意，接受方及其知悉保密信息的人员均不得直接或间接地以任何方式提供或披露给任何第三方。

九、争议解决条款

凡因本合同引起的或与本协议有关的任何争议，甲方双方应当本着友好精神协商解决。协商不成时，双方均有权向甲方所在地人民法院提起诉讼。

十、双方完全理解并确认本合同约定条款，并承诺按照本合同约定履行义务，本合同未尽事宜，双方可共同协商订立补充协议。

十一、本协议一式两份，甲、乙双方各持一份，协议自双方签章（印）后生效。

甲方：

乙方：

（签印、签章）

（签印、签章）

法定代表人（负责人）：

法定代表人（负责人）：

签订日期：_____年____月____日

附件三

评分标准及评分办法

本次项目招标采用百分制综合评审。其中：投标报15分，技术分60分，商务分25分。综合得分最高的为预成交单位。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 (15分)	价格分 (15分)	<p>在所有有效投标文件的报价中，去掉最高值和最低值后，将剩余报价的算术平均值作为评标基准价，每高于/每低于评标基准价2%对应扣1分，以此相应计算，扣完为止。</p> <p>其他投标人的价格分统一按下列公式计算：投标报价得分=15分- (投标报价-评标基准价) /评标基准价/2%。</p>
技术评分 (60分)	服务基础分 (45分)	<p>供应商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 45分；有一项不满足的作无效标处理。</p> <p>评审依据：以各供应商的技术偏离表及商务偏离表为准，供应商应按要求逐条进行响应。</p>
	项目人员 安排方案 (7分)	<p>人员安排方案，包括（1）服务人员数量（2）服务人员素质（3）人员安排岗位职责等内容评分：</p> <p>1. 人员结构组成高效、合理，岗位职责很明确的得 7 分；</p> <p>2. 人员结构组成有效，岗位职责明确的得 4 分；</p> <p>3. 人员结构组成合理，岗位职责清楚，人员安排合理的得 2 分。</p> <p>评审依据：提供项目人员安排方案加盖供应商公章，未提供不得分。</p>
	项目管理方案 (8分)	<p>项目管理方案，包括但不限于（1）安全保障、消防安全管理（2）停车场管理（3）突发事件的预案和处置管理（4）人员职责及档案管理（5）物业费收缴方案及收缴率保证措施、年水电费消耗控制措施（6）垃圾收集（7）公共秩序管理方案；（8）绿化管理方案；（9）设施设备运行、维护保养方案（10）投诉处理及服务质量保证措施</p> <p>1、每提供一项上述内容的得0.5分，最多得5分</p> <p>2、在此基础上，再进行评价：</p> <p>1) 投标人提供的方案内容分析透彻、针对性很强，描述清晰，各项阐述内容完善、科学合理、切实可行的得3分；</p> <p>2) 投标人提供的方案内容分析合理、满足采购需求，各项阐述内容较完善、基本合理、基本可行的得2分；</p> <p>3) 投标人提供的方案内容有基本的项目分析，各项内容有基本阐述，可以实施的得1分</p> <p>4) 未提供不得分。</p> <p>评审依据：提供方案并加盖响应供应商公章。</p>

商务评分 (25分)	业绩 (15分)	<p>供应商自 2022年 1 月 1 日（以合同签订日期为准）承担过同类似管理项目业绩的，每提供 1 个得 1.5 分，最多得 15 分。</p> <p>评审依据：提供合同扫描件、中标公示截图及查询路径，加盖投标人公章，未提供不得分。</p>
	管理团队 (3分)	<p>拟派驻本项目的项目负责人：5 年及以上商业物业管理经验的，具有专科及以上学历的，每提供1项得1.5分，最高得3分。</p> <p>评审依据：提供学历证书扫描件及官网查询截图、工作经历证明、开标前六个月内任意一个月为其缴纳社保的证明材料加盖供应商公章，未提供不得分。</p>
	企业实力 (7分)	<p>1、供应商获得环卫清洁服务企业资质证书一级 4 分，二级 2 分，三级 1 分。</p> <p>2、供应商通过 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 1 分，最多加 3 分。</p> <p>评审依据：以上提供证书原件扫描件及官网查询截图，附查询路径并加盖投标人公章，未提供不得分。</p>

注：供应商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；中标通知书发出之前采购人有权要求中标供应商提供原件等资料核查；若为虚假材料则作无效标处理，并承担一切责任。

