

# 双沙安置房物业管理项目

## 交易文件

招标人：广州市黄埔区红山街双沙股份经济联合社

招标代理：广东宝骏工程咨询有限公司

日期：2021年6月



# 目录

目录	1
第一章 交易须知	2
第二章 开标、评标及定标办法	4
第三章 合同条款	12
第四章 竞投文件格式	17

# 第一章 交易须知

## 一、投标须知前附表

项目	内容	说明与要求
1	定义	招标人（即发包人）： <u>广州市黄埔区红山街双沙股份经济联合社</u> 招标代理： <u>广东宝骏工程咨询有限公司</u>
2	项目名称	双沙安置房物业管理项目
3	项目地点	广州市黄埔区
4	项目规模	安置房小区区 3 栋，每栋 32 层，住户 395 户，建筑面积约 50000 平方米，停车位 323 个。
5	承包方式	按中标价包管理，包服务
6	质量标准	合格
7	招标范围	<u>提供项目的物业管理服务，范围主要为各岗位安全值班、来访登记及安全检查、安全巡逻、停车场管理服务、消防安全、施工装修安全监管等工作。具体详见采购人需求书。</u>
8	工期要求	60 个月
9	资金来源	企业自筹
10	竞投人资格要求	详见本服务项目招标公告
11	资格审查方式	资格后审。
12	投标有效期	<u>90</u> 日历天（从投标截止之日起）
13	投标保证金	本项目不设投标保证金
14	踏勘现场	不组织踏勘现场，由竞投人自行踏勘

项目	内容	说明与要求
15	招标答疑	<p>疑问提交时间：<u>2021年6月9日16时00分</u>前。以书面形式加盖公章（可以传真或发电子邮件）送达招标代理机构，过期不予接受。</p> <p>mail: <a href="mailto:2110391990@qq.com">2110391990@qq.com</a> 联系电话：<u>15999983727</u></p>
16	竞投文件的组成	竞投文件由资格审查文件、商务技术文件及经济文件组成。
17	竞投文件份数	一份正本，二份副本，并附用U盘当介质的电子文档一份
18	竞投文件的递交时间和地点	<p>收件人：<u>广州市黄埔区红山街双沙股份经济联合社/广东宝骏工程咨询有限公司</u></p> <p>提交地点：广东省广州市荔湾区周门北路26号401会议室</p> <p>提交时间：<u>2021年6月24日14时00分至2021年6月24日14时30分</u></p> <p>投标截止时间：<u>2021年6月24日14时30分</u></p> <p>竞投人的法定代表人或其有效授权委托人须凭法定代表人证明书（原件）、法人授权委托书证明书（原件）及本人身份证（原件）提交竞投文件，否则其招标文件不被建设单位接收。</p>
19	开标开始时间和地点	<p>1. 开标开始时间：<u>2021年6月24日14时30分</u></p> <p>2. 地点：广东省广州市荔湾区周门北路26号401会议室）</p> <p>3. 上述时间及地点是否有改变，请密切留意补充公告等相关信息。</p>
20	评标办法	综合评估法
21	履约担保	本项目不需履约担保
22	招标控制价	本项目招标控制价为人民币 <u>3600000.00</u> 元，投标价超过招标控制价的竞投文件将被视作无效投标。
23	评标委员会人数	<p>组成人数：</p> <p>由建设单位依法组建，评标委员会由<u>5</u>人组成。</p>

项目	内容	说明与要求
24	其它费用：招标代理服务费	本项目招标代理服务费由中标人支付，招标代理费参照《国家发展改革委关于降低部分建设项目收费标准规范收费行为等有关问题的通知（发改价格[2011]534号文）》、《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）》计价。招标代理报酬套用以上文件规定按服务招标计算方式，最终招标代理费以项目成交金额作为基数进行计算。

## 采购人需求书

- 1、中标供应商要负责物业区域内 24 小时安全管控工作，包括但不限于：各岗位安全值班、来访登记及安全检查、安全巡逻、停车场管理服务、消防安全、施工装修安全监管等工作。
- 2、中标供应商要负责本院办公大楼区域内的房屋建筑共用部位及室内的设备设施运行管理、日常一般性维修，并协助采购人做好相关设备设施专业外包单位服务的监管工作。
- 3、中标供应商要负责物业区域内所有的公共场所、共用部位的循环保洁、灭四害、白蚁防治、化粪池清理以及垃圾清运工作。
- 4、中标供应商要负责物业区域内的公共绿化、花木的日常养护服务，以及节假日和重大活动期间协助摆放花卉、现场布置等。
- 5、中标供应商要建立针对新冠肺炎疫情期间或类似公共卫生事件中的应对措施及应急突发事件预案及保障措施。
- 6、(1)服务范围：各大楼内零散小件物品等的搬迁、搬运、清理、摆放。  
(2)服务要求，做到随叫随到，做好相关防护措施，确保搬运物品完好无损，摆放安装符合要求，搬运完后，做好搬出、搬入空间的卫生清洁工作。  
(3)其他服务相关的事项。
- 7、如双沙安置房第二期 D 栋建设施工期间，中标供应商需配合采购人管理安排。
- 8、小区公建配套物业：由中标供应商按规定使用。
- 9、中标供应商不得整体分包本项目。
- 10、人员配置：中标供应商须设立完整的本项目物业管理服务组织机构，组织机构总人数应不少于 6 人。

# 第二章 开标、评标及定标办法

## 一、开标、评标及定标办法通用条款

### (一) 总则

#### 1 开标、评标及定标所依据的规则

1.1 《政府采购货物和服务招标投标管理办法》、《中华人民共和国招标投标法》、《中华人民共和国招标投标法实施条例》等

1.2 本项目交易文件

#### 2. 开标

2.1 建设单位按投标须知前附表所规定的时间和地点公开竞投，并邀请所有竞投人参加。截标后，开标开始时间因故推迟的，相关评标信息仍以原定的开标开始时间的信息为准。

2.2 按规定提交不合格的撤回通知的竞投文件不予开封，并退回给竞投人；

2.3 建设单位在交易文件要求提交竞投文件的截止时间前收到的竞投文件，开标时都应当众予以拆封、宣读。

#### 3. 评标

3.1 评标由招标人依法组建的评标委员会负责。评标委员会由 5 人组成，其中：业主代表 1 人，技术经济专家 4 人。评标委员会应当在 4 名技术经济专家中选定 1 名专家作为评标委员会主任。

3.2 评标委员会的职责及守则：

3.2.1 根据评标细则，对标书进行认真评审，完成评审报告；

3.2.2 向招标人报告评审意见，推荐合格的成交候选人。

3.2.3 所有参加评标人员必须遵守国家、地方政府制定的有关工程交易的法则、规定，遵守有关工程交易竞投的保密制度；如有违反者，给予行政处分；情节严重，构成犯罪的，由司法机关依法追究其刑事责任。

3.2.4 全体参与评标人员：

3.2.4.1 必须遵守评标纪律、不得泄密；

3.2.4.2 必须公正、不得循私；

3.2.4.3 必须科学、不得草率；

3.2.4.4 必须客观、不得带有成见；

3.2.4.5 必须平等、不得强加于人；

3.2.4.6 必须严谨、不得随意马虎。

3.3 评标结束后，评标委员会递交评标报告并依法推荐成交候选人。

#### **4. 竞投文件的澄清**

4.1 在评标过程中，评标委员会成员 2 人以上认为需要竞投人进行澄清的，可以以书面形式要求竞投人作出必要的澄清、说明，评标委员会在评审时需考虑竞投人澄清、说明的内容。

4.2 竞投人应以书面形式进行澄清，澄清中的承诺性意思表示在竞投文件有效期内均对竞投人有约束力。澄清不得超出竞投文件的范围或改变竞投文件的实质性内容，超出部分不作为评标委员会评审的依据。

4.3 评标委员会或评标委员会专业评审组成员均应当阅读竞投人的澄清，但应独立参考澄清对竞投文件进行评审。

4.4 如果竞投文件实质上不响应交易文件的各项要求，评标委员会将按照符合性审查标准予以否决，不接受竞投人通过修改或撤销其不符合要求的差异或保留，使之成为具有响应性的竞投。

#### **5. 定标**

5.1 建设单位根据评标委员会递交的评标报告，最终审定成交人。

5.2 依法必须进行公开交易的项目，建设单位应当确定排名第一的成交候选人为成交人。

5.3 排名第一的成交候选人放弃成交、或因不可抗力提出不能履行合同，或者交易文件规定应当提交履约担保而在规定的期限内未能提交的，建设单位可以确定排名第二的成交候选人为成交人。

5.4 排名第二的成交候选人出现前款所列的情形的，建设单位可以确定排名第三的成交候选人为成交人。以此类推，如所有中标候选人均出现前款所列的情形，为交易失败，建设单位依法重新交易。

## (二) 开标评标办法程序和细则

### 综合评估法

#### 6. 竞投和评标程序

- 6.1 竞投人递交竞投文件；
- 6.2 资格审查文件、商务技术标与经济标竞投文件同时公开交易；
- 6.3 资格审查、技术标竞投文件有效性审查；
- 6.4 商务技术标详细审查评分；
- 6.5 对经济标竞投文件进行竞投报价算术校核；
- 6.6 对通过经济标有效性审查的标书的竞投总报价进行评分；
- 6.7 商务技术标与经济标汇总得分，并按照总分高低排序；
- 6.8 评标委员会向招标人推荐成交候选人名单，并编写评标报告。

#### 7. 评标细则

##### 7.1 评标委员会

标书的评审由综合评标委员会负责，该评标委员会人数在竞投须知前附表中列明。

##### 7.2 竞投人资格审查

7.2.1 评标委员会根据附表一《资格审查表》对竞投人递交的资格审查文件进行独立评审。

7.2.2 资格审查文件中全部符合《资格审查表》中情形的，为资格审查合格。否则为资格审查不合格，经评标委员会认定后，其资格审查文件将被拒绝。如评标委员会成员的评审意见不一致时，应先公开要求竞投人进行澄清，并记录及由评标委员会、作出澄清的竞投人签字确认，以评标委员会过半数成员的意见作为评标委员会对该情形的认定结论。

##### 7.2.3 汇总资格审查情况。

7.3 详细评审：竞投人总得分满分为 100 分，总分权重分配：商务技术分（50 分）+经济分（50 分）。

7.3.1 符合性审查：竞投文件均满足 附表二《符合性审查表》中情形的，为有效标书。否则为无效标书，经评标委员会认定后，其竞投文件将被拒绝。如评标委员会

成员的评审意见不一致时，以评标委员会过半数成员的意见作为评标委员会对该情形的认定结论。

7.4 商务技术标详细审查评分：评标委员会按照本办法附件三《商务技术标详细审查评分标准》的标准，对通过有效性审查的竞投文件的商务技术部分进行详细审查，评出商务技术分，竞投人的商务技术分为各评委评分的算术平均值（若分数出现小数点时，保留小数点后二位，第三位小数四舍五入）。

7.5 经济标的算术校核。评标委员会对经济标有效性审查的竞投文件竞投报价按照就低不就高的原则进行算术校核，具体标准如下：

7.5.1 如果数字表示的金额和用文字表示的金额不一致时，应以文字表示的金额为准；

7.5.2 经算术复核的成交候选人报价与其竞投报价不一致时，按就低不就高原则确定其最终报价；

7.5.3 按上述修正错误的原则及方法调整或修正竞投文件的竞投报价，调整后的竞投报价对竞投人起约束作用。如果竞投人不接受修正后的报价，则取消其竞投资格，并且其竞投担保也将被没收。

#### 7.6 竞投文件经济标的评分

价格分计算：以通过竞投文件有效性审查并经算术校核的竞投人的总报价中，如竞投人大于5家，则去掉一个最高价和一个最低价后，剩余报价的算术平均值作为评标参考价。竞投人小于或等于5家时，取所有竞投人的算术平均值作为评标参考价。当投标报价等于评标参考价时得50分，投标报价每高于评标参考价1%，扣0.5分，每低于评标参考价1%，扣0.3分。（扣分规则用内插法计算，若分数出现小数点时，保留小数点后二位，第三位小数四舍五入）。

7.7 评标委员会按照“总分=商务技术分（50分）+经济分（50分）”的公式，计算各有效竞投文件的总分，并按照总分从高到低排列先后次序。总分相同的，以报价低者的排前；总分与报价均相同的竞投文件，以技术分高的排前；如仍存在相同情况，则对具有相同情况的竞投人，由评标委员会采用记名投票方式，确定成交候选人的排序。评标委员会应按排序先后，在交易文件有效的竞投人中，向建设单位推荐前3名竞投人依次为第一成交候选人至第三成交候选人，并编写评审报告。

7.8 若有效竞投单位不足三家，应当依法重新交易。

附表一

## 资格审查表

项目名称:

序号	评审内容	竞投单位					
1	具有独立承担民事责任能力的在中华人民共和国境内注册的企业法人或其他组织，提供合法有效的工商营业执照或其他组织证明文件复印件且营业范围包括物业服务或物业管理或与之相关的内容。若营业执照的经营范围没有具体列明经营项目，则请额外提供竞投人所在地区的商事主体信息公示平台查询结果证明或提供可证明经营范围的证明材料（须提供营业执照及查询结果或证明材料复印件加盖公章。						
2	供应商未被列入“信用中国”网站中“记录失信被执行人或重大税收违法案件当事人名单或政府采购严重违法失信行为”的记录名单；不处于“中国政府采购网”中“政府采购严重违法失信行为信息记录”的禁止参加政府采购活动期间（以采购代理机构或采购人于资格审查时在上述网站查询结果为准，如在上述网站查询结果均显示没有相关记录，视为没有上述不良信用记录。同时对信用信息查询记录和证据截图存档。如相关失信记录已失效，供应商须提供相关证明资料）。						
3	本项目不接受联合体投标。						
4	已报名并获取本次交易文件。						

注：1. 凡不满足以上任何一项情形，结论均为无效，否则就为有效。

评委签名:

附表二

## 符合性审查表

项目名称：

序号	评审内容	竞投单位				
1	按照交易文件规定要求签署、盖章且竞投文件有法定代表人签字，或签字人有法定代表人有效授权书的。					
2	满足交易文件中要求的实质性响应的技术规格和主要条款的（即标注★号条款）。					
3	竞投文件没有交易文件中规定的被视为无效响应的其它条款的。					
4	按有关法律、法规、规章不属于投标无效的。					

注：1. 凡出现以上任何一项情形，结论均为无效，否则就为有效。

2. 如对本表中某种情形的评审意见不一致时，以评审组过半数成员的意见作为评审组对该情形的认定结论。

评委签名：

## 商务技术标详细审查评分标准

序号	评分项目	分值	评审标准
1	总体模式及配套措施	6分	总体服务模式科学合理，能根据用户需求进行详细分析，配套措施完善，服务实施方案合理：优得6-5分，良得4-3分，中得2-1分，差得0.5分。 注：未提供方案，不得分。
2	机构设置、运作流程及管理方式	6分	机构设置合理、运作流畅、管理方式科学，满足项目要求的：优得6-5分，良得4-3分，中得2-1分，差得0.5分。 注：未提供方案，不得分。
3	安全保卫、清洁卫生、设备维修保养	6分	与相对应的采购需求对比，满足项目要求的：优得6-5分，良得4-3分，中得2-1分，差得0.5分。 注：未提供方案，不得分。
4	服务人员管理与培训	6分	各类人员管理培训计划合理，满足项目要求的：优得6-5分，良得4-3分，中得2-1分，差得0.5分。 注：未提供方案，不得分。
5	管理规章及档案资料管理	6分	管理规章制度严格及档案资料管理完善合理，满足项目要求的：优得6-5分，良得4-3分，中得2-1分，差得0.5分。 注：未提供方案，不得分。
6	纳税信用等级情况	3分	税务部门颁发的“纳税信用等级”以A级为较优，同一竞投人在单个证书等级以较优者为准，单个证书类型不重复得分。 A级得3分；B级得2分；M级得1分；C级得0.5分；D级或无0分。 (竞投文件无提供纳税信用等级证明文件复印件或打印稿文件不得分)。
7	竞投人财务状况	2分	竞投文件需要提供会计师事务所出具的2019年度或2020年度的会计审计报告，有盈利的得2分，没有的不得分。(竞投文件无提供会计审计报告复印件不得分)

序号	评分项目	分值	评审标准
8	安保队长	4分	<p>竞投人拟派本项目安保责任人1名，须具备高中或以上学历，并具有以下证书：</p> <p>(1) 持有中华人民共和国人力资源和社会保障部门颁发的保安员证书，高级/三级或以上的，得2分；（需提供保安员证书复印件）</p> <p>(2) 持有人力资源和社会保障局、公安部消防局、消防行业职业技能鉴定指导中心联合颁发的高级/三级或以上消防行业特有工种职业资格证书（建（构）筑物消防员资格证书或消防设施操作员资格证书），得2分。（需提供消防员资格证书或消防设施操作员资格证书复印件）</p> <p>（竞投人还需提供：①学历证书或“中国高等教育学生信息网（学信网）”的《教育部学历证书电子注册备案表》复印件；②竞投人为其购买的本单位社保记录（须提供相关证书及竞投人为其缴纳近三个月社保证明复印件加盖公章。）</p> <p>注：①、②证明资料提供齐全，且以上评分项（1）或（2）有提供相应证书的得相应分；①、②证明资料提供不齐全的得0分。</p>
9	项目经理	4分	<p>项目负责人需为大学本科或以上学历，具有高级工程师专业技术职称证书的，得4分；具有中级工程师专业技术职称证书的。满足得2分，不满足的不得分。</p> <p>（竞投人需提供竞投人为其购买的本单位社保记录（近三个月社保证明复印件加盖公章及证件复印件，证明资料提供不齐全的不得分）</p>
10	企业荣誉	2分	<p>具备工商局颁发的守合同重信用证书，得2分；其他不得分。</p> <p>注：需提供证书复印件</p>
11	企业 ISO 认证情况	2分	<p>竞投人通过 ISO 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且在有效期内的，得2分，只有其中两个认证的得1分，仅有其中一个认证的得0.5分，没有的不得分。</p>
12	物业管理业绩	3分	<p>评标委员会根据近三年从2017年1月1日至今物业管理服务业绩的份数进行评分，竞投文件每提供一份业绩得1分，本项目累计得分最高为3分。</p> <p><b>【业绩证明文件为成交通知书或中标通知书以及相对应合同的复印件，竞投人可以附合同的关键页复印件。没提供相关证明文件不得分】</b></p>
合计		50分	

## 第三章 合同条款

### (样本)

注：本合同条款仅供参考，甲乙双方可根据实际情况进行补充修改，但不能改变交易文件和报价文件的实质性内容。

甲 方：\_\_\_\_\_

电 话：\_\_\_\_\_ 传 真：\_\_\_\_\_

地 址：\_\_\_\_\_

乙 方：\_\_\_\_\_

电 话：\_\_\_\_\_ 传 真：\_\_\_\_\_

地 址：\_\_\_\_\_

项目名称：\_\_\_\_\_

采购编号：\_\_\_\_\_

根据\_\_\_\_\_的采购结果，按照《中华人民共和国招标投标法》、《中华人民共和国民法典》的规定，经双方协商，本着平等互利和诚实信用的原则，一致同意签订本合同如下。

#### 一、合同金额

服务管理费预算金额每年为(含税)(大写)：人民币\_\_\_\_\_元整(¥\_\_\_\_\_元)，平均每季度为(含税)(大写)：人民币\_\_\_\_\_元整(¥\_\_\_\_\_元)。服务管理费包含后勤辅助管理人员费用，后勤辅助管理人员的管理职责及要求详见本合同整体要求。

#### 二、服务范围

1、乙方提供的物业管理服务范围主要为保安服务、环境卫生保洁服务和园林绿化养护服务；工程设施设备维修保养管理服务、化粪池清理服务不纳入本次招标范围。

2、甲方权属的地下停车场收入归甲方所有，乙方仅需提供停车场车辆进入管理服务。

#### 三、整体要求

1、中标供应商要负责物业区域内 24 小时安全管控工作，包括但不限于：各岗位安全值班、来访登记及安全检查、安全巡逻、停车场管理服务、消防安全、施工装修安全监管等工作。

2、中标供应商要负责本院办公大楼区域内的房屋建筑共用部位及室内的设备设施运行管理、日常一般性维修，并协助采购人做好相关设备设施专业外包单位服务的监管工作。

3、中标供应商要负责物业区域内所有的公共场所、共用部位的循环保洁、灭四害、白蚁防治、化粪池清理以及垃圾清运工作。

4、中标供应商要负责物业区域内的公共绿化、花木的日常养护服务，以及节假日和重大活动期间协助摆放花卉、现场布置等。

5、中标供应商要建立针对新冠肺炎疫情期间或类似公共卫生事件中的应对措施及突发事件预案及保障措施。

6、(1)服务范围：各大楼内零散小件物品等的搬迁、搬运、清理、摆放。

(2)服务要求，做到随叫随到，做好相关防护措施，确保搬运物品完好无损，摆放安装符合要求，搬运完后，做好搬出、搬入空间的卫生清洁工作。

(3)其他服务相关的事项。

7、如双沙安置房第二期 D 栋建设施工期间，中标供应商需配合采购人管理安排。

8、小区公建配套物业：由中标供应商按规定使用。

9、中标供应商不得整体分包本项目。

10、人员配置：中标供应商须设立完整的本项目物业管理服务组织机构，组织机构总人数应不少于 6 人。

#### **四、甲方乙方的权利和义务**

##### **(一) 甲方的权利和义务**

1、按现场物业管理用房实际情况向乙方免费提供必要的管理服务用房和零部件物料、备料仓库，物业服务用房和零部件物料、备料仓库的所有权依法属于甲方，乙方不得改变其用途。

2、及时向乙方提交物业管理服务所需的相关资料。

3、协助乙方做好物业区域内的物业服务工作，督促物业使用人遵守本物业的管理制度、办法等各项物业服务规定。

4、协调、处理乙方进驻现场前物业区域内的管理遗留问题；做好对施工单位保修、返修的协调、督促工作；协助乙方做好宣传教育工作及开展文化活动。

5、检查、监督乙方管理工作的实施及制度的执行情况。

6、由甲方购置项目的公共责任险、财产综合险和停车场责任险。

7、甲方承担公共区域水电费用。

8、甲方负责承担区域内公共设备设施单项维修费用超过 500 元的费用。

##### **(二) 乙方的权利和义务**

1、根据有关法律、法规及本合同的约定，为甲方物业区域提供物业管理服务，依法依规合理收取物业管理服务费。

2、物业服务人员应专业配套、数量满足项目服务工作的需要。乙方与物业服务人员基于劳动关系或实际用工关系所产生的一切纠纷和责任均由乙方负责。物业服务人员因执行公务造成第三人财产损失或人身损害的相关责任也由乙方负责。

3、因管理需要，乙方须妥善保管及合理使用甲方移交的物件和工具，办好登记手续，如因管理不善丢失或因使用不当、违规操作损毁、灭失的，乙方应承担相应的赔偿责任。

4、乙方同意由甲方对其物业管理服务进行考核和监督。

5、乙方对本物业区域的共用部位、共用设施不得擅自占用或改变使用功能。因维修物业或者公共利益确需临时占用、挖掘本物业服务区域内道路、场地的，应当征得甲方的同意，并在约定期限内恢复原状。

6、及时向甲方通知本物业服务区域内有关物业服务的重大事项，及时处理甲方、物业使用人、访客的合理诉求。

7、不得擅自在物业服务区域内从事物业服务以外的活动；不得侵害甲方的合法权益。

8、乙方在履行本合同过程中，应注意树立并维护甲方在公众中的良好形象及服务品牌，确保做好安保、环境卫生等工作，对任何有损甲方形象或服务品牌的行为有责任予以制止。

9、乙方应遵守甲方现有及未来制定的各项与本合同相关之规定及规章制度，并严格在本合同授权范围内从事本合同约定的管理及服务工作。

10、乙方应自觉接受甲方对其履行本合同项下义务行为的监督、指导，并依甲方要求随时纠正或改进其工作。

11、乙方享有并履行经双方书面认可的或国家法律、法规、政策规定的其它权利义务。

12、如遇到工程设施设备故障引起的突发事件，由乙方及时向甲方上报情况并请示，协助进行处理。

13、乙方通过物业的运营管理产生的额外收入归乙方所有。

14、乙方协助甲方代缴公共区域水电费用。

## **五、服务期间（项目完成期限）**

服务期限：5年，从 年 月 日起至 年 月 日止，物业管理服务费为包干制，服务期限内双方签订一次合同，合同期限为五年。

## **六、付款方式**

1、管理服务费支付办法：管理服务费按月度结算，每月15日前（如遇法定节假日则顺延至节假日结束后的第一个工作日）支付当月度服务费。乙方在每月5日前开具等额有效的税务发票原件交甲方，甲方在收到发票的10日内办理支付手续。如乙方提供的服务不足一个月的，则按日计算服务费。

2、其它事项：在服务期内，如甲方需要增加物业服务人员或物业服务内容，由甲方与乙方友好商洽签订补充协议后执行。

3、乙方凭以下有效文件与甲方结算：

（1）本合同；（2）乙方开具的正式发票；（3）中标通知书。

## **七、知识产权归属**

甲方拥有乙方为履行本合同所提交的全部文件的完全使用权，并且在本合同执行完毕后继续拥有合法使用以上文件的权利。乙方保证为履行本合同所提交的文件未侵犯第三方的知识产权，否则必须承担由此而引起的全部法律责任。

## 八、保密

1、除非是为了服务于本物业或履行在本合同中规定的义务，任何一方在未取得对方书面同意的情况下，不得将其从对方所获得的任何技术或商业信息（合称“信息”），包括但不限于对方所提供的所有图纸、技术规范、技术文件、预算、手册、资料、数据、软件及其中所涵盖的文字、图形、标识、数字等内容向任何第三方披露，或允许其使用，但下列信息除外：

(1) 在信息被披露之前，此信息已经为信息接受方所获得；

(2) 在披露之时，已为公众所知，或在未违反本合同规定的保密义务的前提下，在披露后进入公众领域；

(3) 在双方均未违反本合同规定的保密义务的前提下，由不承担本合同保密义务的第三方所披露；

(4) 由无权获得该信息的第三方独立开发而获得的信息；

(5) 第三方已合法获得并不承担本合同保密义务的信息。

2、任何一方均应对其员工及参与本合同履行的其他方的信息披露范围限制在为实现本合同目的所需的合理范围内，并应从员工及参与本合同履行的其他方获得充分的书面保密承诺。

3、上述保密所规定的保密义务自本协议签订之日起 5 年内对各方具有约束力，不论本合同是否撤销、变更、提前解除或终止。

## 九、违约责任与赔偿损失

1、乙方提供的服务不符合本合同规定的，甲方有权提出整改要求，乙方需做好配合；如乙方无按照甲方要求整改，甲方有权解除本合同。

2、乙方未能按本合同规定的服务期间提供服务的，从逾期之日起每日按该年服务管理预算金额的 3%的数额向甲方支付违约金；逾期半个月以上的，甲方有权终止合同，由此给甲方造成的经济损失由乙方承担。

3、甲方无正当理由逾期付款的，则每日按应付未付款的万分之三向乙方偿付违约金，累计违约金总额不超过应付未付款金额的百分之五。

4、其它违约责任参照相关法律规定进行处理。

## 十、争议的解决

合同执行过程中发生的任何争议，如双方不能通过友好协商解决的，双方同意通过广州仲裁委员会仲裁解决或提交广州黄浦区人民法院诉讼解决。

## 十一、不可抗力

任何一方由于不可抗力原因不能履行合同时，应在不可抗力事件结束后 1 日内向对方通报，以减轻可能给对方造成的损失，在取得有关机构的不可抗力证明或双方谅解确认后，允许延期履行或修订合同，并根据情况可部分或全部免于承担违约责任。

## 十二、税费

在中国境内、外发生的与本合同执行有关的一切税费均由乙方负担。

## 十三、其它

1、本合同所有附件、招标文件、投标文件、中标通知书均为合同的有效组成部分，与本合同具有同等法律效力。

2、在执行本合同的过程中，所有经双方签署确认的文件（包括会议纪要、补充协议、往来信函）即成为本合同的有效组成部分。

3、如一方地址、电话、传真号码有变更，应在变更当日内书面通知对方，否则，应承担相应责任。

#### 十四、合同生效

- 1、本合同在甲乙双方法人代表或其授权代表签字并加盖公章后生效。
- 2、合同一式 份，其中甲方 份，乙方 份。

甲方：  
法定代表人：  
地址：  
电话：  
传真：

乙方：  
法定代表人：  
地址：  
电话：  
传真：  
附乙方银行信息  
开户银行：  
账户：

签约日期： 年 月 日

## 第四章

### 竞投文件格式

正本/副本

# 双沙安置房物业管理项目 投标文件

项目编号： \_\_\_\_\_

竞投人名称： \_\_\_\_\_

竞投人地址： \_\_\_\_\_

( 年 月 日 时 分)之前不得启封

## 竞投文件目录表

说明：竞投文件包括但不限于以下组成内容，请按顺序制作，本章有提供格式文件的请按格式要求提交。

项目名称：双沙安置房物业管理项目

项目编号：

## 资格性审查自查表

序号	招标文件要求	自查结论	证明文件
1.	具有独立承担民事责任能力的在中华人民共和国境内注册的企业法人或其他组织，提供合法有效的工商营业执照或其他组织证明文件复印件且营业范围包括物业服务或物业管理或与之相关的内容。若营业执照的经营范围没有具体列明经营项目，则请额外提供竞投人所在地区的商事主体信息公示平台查询结果证明或提供可证明经营范围的证明材料（须提供营业执照及查询结果或证明材料复印件加盖公章。	<input type="checkbox"/> 通过 <input type="checkbox"/> 不通过	第（ ）页
2.	供应商未被列入“信用中国”网站中“记录失信被执行人或重大税收违法案件当事人名单或政府采购严重违法失信行为”的记录名单；不处于“中国政府采购网”中“政府采购严重违法失信行为信息记录”的禁止参加政府采购活动期间（以采购代理机构或采购人于资格审查时在上述网站查询结果为准，如在上述网站查询结果均显示没有相关记录，视为没有上述不良信用记录。同时对信用信息查询记录和证据截图存档。如相关失信记录已失效，供应商须提供相关证明资料）。	<input type="checkbox"/> 通过 <input type="checkbox"/> 不通过	第（ ）页
3.	本项目不接受联合体投标。	<input type="checkbox"/> 通过 <input type="checkbox"/> 不通过	第（ ）页

## 符合性审查自查表

序号	评审内容	自查结论	证明文件
1.	按照交易文件规定要求签署、盖章且竞投文件有法定代表人签字，或签字人有法定代表人有效授权书的。	<input type="checkbox"/> 通过 <input type="checkbox"/> 不通过	第（ ）页
2.	满足交易文件中要求的实质性响应的技术规格和主要条款的（即标注★号条款）。	<input type="checkbox"/> 通过 <input type="checkbox"/> 不通过	第（ ）页
3.	竞投文件没有交易文件中规定的被视为无效响应的其它条款的。	<input type="checkbox"/> 通过 <input type="checkbox"/> 不通过	第（ ）页
4.	按有关法律、法规、规章不属于投标无效的。	<input type="checkbox"/> 通过 <input type="checkbox"/> 不通过	第（ ）页

## 商务技术标详细审查评分标准

商务技术评审自查表			
序号	评审项目	评审范围	证明文件
1.	总体模式及配套措施	总体服务模式科学合理，能根据用户需求进行详细分析，配套措施完善，服务实施方案合理：优得6-5分，良得4-3分，中得2-1分，差得0.5分。 注：未提供方案，不得分。	第（ ）页-（ ）页
2.	机构设置、运作流程及管理方式	机构设置合理、运作流畅、管理方式科学，满足项目要求的：优得6-5分，良得4-3分，中得2-1分，差得0.5分。 注：未提供方案，不得分。	第（ ）页-（ ）页
3.	安全保卫、清洁卫生、设备维修保养	与相对应的采购需求对比，满足项目要求的：优得6-5分，良得4-3分，中得2-1分，差得0.5分。 注：未提供方案，不得分。	第（ ）页-（ ）页
4.	服务人员管理与培训	各类人员管理培训计划合理，满足项目要求的：优得6-5分，良得4-3分，中得2-1分，差得0.5分。 注：未提供方案，不得分。	第（ ）页-（ ）页
5.	管理规章及档案资料管理	管理规章制度严格及档案资料管理完善合理，满足项目要求的：优得6-5分，良得4-3分，中得2-1分，差得0.5分。 注：未提供方案，不得分。	第（ ）页-（ ）页
6.	纳税信用等级情况	税务行政部门颁发的“纳税信用等级”以A级为较优，同一竞投人在单个证书等级以较优者为准，单个证书类型不重复得分。 A级得3分；B级得2分；M级得1分；C级得0.5分；D级或无0分。 （竞投文件无提供纳税信用等级证明文件复印件或打印稿文件不得分）。	第（ ）页-（ ）页
7.	竞投人财务状	竞投文件需要提供会计师事务所出	第（ ）页-（ ）页

	况	具的 2019 年度或 2020 年度的会计审计报告，有盈利的得 2 分，没有的不得分。（竞投文件无提供会计审计报告复印件不得分）	
8.	安保队长	<p>竞投人拟派本项目安保责任人 1 名，须具备高中或以上学历，并具有以下证书：</p> <p>（1）持有中华人民共和国人力资源和社会保障部门颁发的保安员证书，高级/三级或以上的，得 2 分；（需提供保安员证书复印件）</p> <p>（2）持有人力资源和社会保障局、公安部消防局、消防行业职业技能鉴定指导中心联合颁发的高级/三级或以上消防行业特有工种职业资格证书（建（构）筑物消防员资格证书或消防设施操作员资格证书），得 2 分。（需提供消防员资格证书或消防设施操作员资格证书复印件）</p> <p>（竞投人还需提供：①学历证书或“中国高等教育学生信息网（学信网）”的《教育部学历证书电子注册备案表》复印件；②竞投人为其购买的本单位社保记录（须提供相关证书及竞投人为其缴纳近三个月社保证明复印件加盖公章。）</p> <p>注：①、②证明资料提供齐全，且以上评分项（1）或（2）有提供相应证书的得相应分；①、②证明资料提供不齐全的得 0 分。</p>	第（ ）页-（ ）页
9.	项目经理	项目负责人需为大学本科或以上学历，具有高级工程师专业技术职称证书的，得得 4 分；具有中级工程师专业技术职称证书的。满足得 2 分，不满足的不得分。	第（ ）页-（ ）页

		（竞投人需提供竞投人为其购买的本单位社保记录（近三个月社保证明复印件加盖公章及证件复印件，证明资料提供不齐全的不得分）	
10.	企业荣誉	具备工商局颁发的守合同重信用证书，得 2 分；其他不得分。 注：需提供证书复印件	第（ ）页-（ ）页
11.	企业 ISO 认证情况	竞投人通过 ISO 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且在有效期内的，得 2 分，只有其中两个认证的得 1 分，仅有其中一个认证的得 0.5 分，没有的不得分。	第（ ）页-（ ）页
12.	物业管理业绩	评标委员会根据近三年从 2017 年 1 月 1 日至今物业管理服务业绩的份数进行评分，竞投文件每提供一份业绩得 1 分，本项目累计得分最高为 3 分。 <b>【业绩证明文件为成交通知书或中标通知书以及相对应合同的复印件，竞投人可以附合同的关键页复印件。没提供相关证明文件不得分】</b>	第（ ）页-（ ）页

## 开标一览表(报价表)

项目编号：

招标内容	下浮率 (0-100%)	投标报价 (人民币 元)	服务期
提供项目的物业管理服务，范围主要为保安服务、环境卫生保洁服务和园林绿化养护服务，具体详见交易文件合同内容。	_____%	小写：RMB _____ 大写： _____	60 个月

竞投标人名称（单位盖公章）： \_\_\_\_\_

法定代表人或竞投人授权代表（签署本人姓名或印盖本人姓名章）： \_\_\_\_\_ 日期： \_\_\_\_\_

**备注：**

1. **温馨提示：**中文大写金额用汉字，如壹、贰、叁、肆、伍、陆、柒、捌、玖、拾、佰、仟、万、亿、元、角、分、零、整（正）等。
2. 投标报价的小数点后保留两位有效数。
3. 投标下浮率报价不得大于或等于 100%，不能为负数或零。
4. 投标报价=招标控制价\*(1-下浮率)

## 投 标 函

致：

我方确认收到贵方（项目名称）采购货物及相关服务的招标文件（项目编号： ），（竞投人名称、地址）作为竞投人已正式授权（被竞投人授权代表全名、职务）为我方签名代表，签名代表在此声明并同意：

1. 我们愿意遵守招标代理机构招标文件的各项规定，自愿参加投标，并已清楚招标文件的要求及有关文件规定，并严格按照招标文件的规定履行全部责任和义务。
2. 我们同意本投标自投标截止之日起 90 天内有效。如果我们的投标被接受，则直至合同生效时止，本投标始终有效。
3. 我们已经详细地阅读并完全明白了全部招标文件及附件，包括澄清（如有）及参考文件，我们完全理解本招标文件的要求，我们同意放弃对招标文件提出不明或误解的一切权利。
4. 我们同意提供招标采购单位与评标委员会要求的有关投标的一切数据或资料。
5. 我们理解招标采购单位与评标委员会并无义务必须接受最低报价的投标或其它任何投标，完全理解招标代理机构拒绝迟到的任何投标和最低投标报价不是被授予中标的唯一条件。
6. 如果我们未对招标文件全部要求作出实质性响应，则完全同意并接受按无效投标处理。
7. 我们证明提交的一切文件，无论是原件还是复印件均为准确、真实、有效、完整的，绝无任何虚假、伪造或者夸大。我们在此郑重承诺：在本次招标采购活动中，如有违法、违规、弄虚作假行为，所造成的损失、不良后果及法律责任，一律由我公司（企业）承担。
8. 我们是依法注册的法人，在法律、财务及运作上完全独立于招标人和招标代理机构。
9. 所有有关本次投标的函电请寄：（竞投人地址）。

备注：本投标函内容不得擅自删改，否则视为无效投标。

竞投人名称（单位盖公章）：\_\_\_\_\_

法定代表人或竞投人授权代表（签署本人姓名或印盖本人姓名章）：\_\_\_\_\_日期：\_\_\_\_\_

## 竞投人资格声明函

广州市黄埔区红山街双沙股份经济联合社：

关于贵公司\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日发布\_\_\_\_\_项目（项目编号：\_\_\_\_\_）的采购公告，本公司（企业）愿意参加投标，并声明：

本公司（企业）中标后不会分包、转包项目。

本公司（企业）具备招标文件第一章投标邀请中的“供应商资格”，并已清楚招标文件的要求及有关文件规定，并承诺在本次招标活动中，如有违法、违规、弄虚作假行为，所造成的损失、不良后果及法律责任，一律由我公司（企业）承担。

本公司（企业）的法定代表人或单位负责人与所参投的本采购项目包组的其他竞投人的法定代表人或单位负责人不为同一人且与其他竞投人之间不存在直接控股、管理关系。

**特此声明！**

竞投人名称（单位盖公章）：\_\_\_\_\_

法定代表人或竞投人授权代表（签署本人姓名或印盖本人姓名章）：\_\_\_\_\_日期：\_\_\_\_\_

## 承诺函

广州市黄埔区红山街双沙股份经济联合社：

我司参加的\_\_\_\_\_项目（项目编号：\_\_\_\_\_）的投标活动，作出以下承诺：我司承诺在行业内较高的声誉，技术能力高，综合实力较强，能承担本项目的全部工作。不会在服务期内中途放弃中标，竭尽全力完成招标人交待的各项工作内容。

特此承诺！

竞投标人名称（盖公章）：\_\_\_\_\_

法定代表人或竞投人授权代表（签名或盖章）：\_\_\_\_\_ 职务：\_\_\_\_\_ 日期\_\_\_\_\_

## 法定代表人证明书

\_\_\_\_\_同志，现任我单位\_\_\_\_\_职务，为法定代表人，特此证明。

本证明书自签发之日起生效，有效期与本公司竞投文件中标注的投标有效期相同。

附：

营业执照（注册号）：

经济性质：

主营（产）：

兼营（产）：

法定代表人  
居民身份证复印件

（正面）

法定代表人  
居民身份证复印件

（反面）

竞投标人名称：（盖公章）：

地址：

日期：

## 法定代表人授权委托书

本授权委托书声明：注册于（竞投人地址）的（竞投人名称）在下面签名的（法定代表人姓名、职务）在此授权（被授权人姓名、职务）作为我公司的合法代理人，就（项目名称、项目编号）的招投标活动，采购合同的签订、执行、完成和售后服务，作为竞投人代表以我方的名义处理一切与之有关的事务。

被授权人（竞投人授权代表）无转委托权限。

本授权书自法定代表人签字之日起生效，特此声明。

竞投人名称（盖公章）：

地 址：

法定代表人（签署本人姓名或印盖本人姓名章）：

签字日期：\_\_\_\_年\_\_月\_\_日

被授权人（授权代表）  
居民身份证复印件

（正面）

被授权人（授权代表）  
居民身份证复印件

（反面）