****

**八里店镇安置小区西湖漾家园一期、二期物业管理项目（第二次）**

公开招标文件

（电子全流程）

项目招标编号： FL-2023-005(JS)

招标人：湖州吴兴兴城市政工程有限公司（盖单位章）

招标代理机构：浙江富力诚欣工程顾问有限公司（盖单位章）

2023年06月

**目录**

[第一章 招标公告 2](#_Toc14884)

[第二章 投标人须知 4](#_Toc7144)

 [1. 总则 7](#_Toc21349)

 [2. 招标文件 9](#_Toc13358)

 [3. 投标文件 10](#_Toc20023)

 [4. 投标 12](#_Toc30207)

 [5. 开标程序（采用远程不见面方式） 13](#_Toc28812)

 [6. 评标 14](#_Toc10607)

 [7. 合同授予 14](#_Toc10244)

 [8. 重新招标和不再招标 15](#_Toc8645)

 [9. 纪律和监督 16](#_Toc14)

[第三章 评标办法 17](#_Toc7603)

[第四章 合同（仅供参考） 24](#_Toc31820)

[第五章 投标文件格式 27](#_Toc7384)

 [投标声明书 27](#_Toc9437)

 [企业基本情况表 28](#_Toc13251)

 [法定代表人身份证明书 29](#_Toc9820)

 [投标代表授权委托书 30](#_Toc29731)

 [湖州市政府投资建设项目投标人廉洁守信承诺书 31](#_Toc20426)

 [投标人一般情况表 32](#_Toc3284)

[第六章 招标人需求](#_Toc18664) 41

#

# 第一章 招标公告

**八里店镇安置小区西湖漾家园一期、二期物业管理项目（第二次）招标公告**

1. **招标条件**

本项目为全流程电子招投标服务类项目【采用远程不见面开标方式】

本招标项目八里店镇安置小区西湖漾家园一期、二期物业管理项目（第二次）已批准建设，资金来源为自筹，出资比例为100%。本次招标项目业主为湖州吴兴兴城市政工程有限公司。项目已具备招标条件，现对该项目进行公开招标，项目招标编号为 FL-2023-005(JS) 。

**2. 招标范围**

2.1 项目概况：本项目预算价约为**792万**元。

**2.2 招标项目描述**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 标项名称 | 数量 | 服务期 | 投资预算（万元） |
| 西湖漾家园一期、二期物业管理 | 一项 | 两年 | 792万元（396万元/年） |

**3. 投标人资格要求**

**3.1 投标人具备以下条件： 具备独立法人且营业执照经营范围内包含物业管理的经营内容。**

**3.2** **其他要求：1、本项目采用电子招投标，投标人必须为已经审核入库的湖州市公共资源电子交易平台成员；2、本工程拒绝接受被录入检察机关行贿犯罪档案的投标人，拒绝被有关行政监管部门通报限制投标且在限制期内的投标人；拒绝投标人及其相关人员在工程建设发竞标（招投标）活动中出现串通竞标（投标）、弄虚作假行为，或在成交（标）后履约中出现转包、违法分包行为，或发生与工程建设相关的较大工程质量事故、安全事故受到行政处罚且在处罚有效期内（无有效期的按一年计），招标人拒绝其参加本项目的投标；3、投标人负责人为同一人或者存在控股、管理关系的不同单位，不得同时参加投标。**

**4. 招标文件的获取**

4.1 已注册用户，请登录湖州市公共资源交易信息网（http://ggzy.huzhou.gov.cn/hzfront/）—“湖州市限额发包平台”—“交易主体登录”，下载获取后缀名为“.HZZF”的招标文件。

4.2 未注册用户可通过招标公告中附件下载获取招标文件进行查看咨询。

4.3注册咨询、技术服务电话：0572-2220028 ；CA锁办理：http://ggzy.huzhou.gov.cn/HZfront/InfoDetail/?InfoID=be90c8bc-0bd8-4140-a371-a0ba2181479a&CategoryNum=010007

**5. 投标文件的递交**

5.1投标文件递交的截止时间（投标截止时间，下同）为2023年7月25日9时00分。投标人应在投标截止时间之前，登录湖州市公共资源交易信息网—湖州市限额发包平台-交易主体登录—电子招投标交易平台—上传竞包文件模块，上传“CA加密后的电子投标文件”。

5.2 逾期上传电子投标文件的，招标人不予受理。

**6. 发布公告的媒体**

本次招标公告同时在湖州市公共资源交易信息网（湖州市限额发包平台）、吴兴区人民政府网（http://www.wuxing.gov.cn/）首页“吴兴区公共资源交易中心”专栏上发布。

**7. 联系方式**

招 标 人：湖州吴兴兴城市政工程有限公司

地 址： 湖州市吴兴区八里店镇南塘漾路

邮 编： 313000

联 系 人：钱先生 电 话：18967275736

招标代理机构：浙江富力诚欣工程顾问有限公司

地 址：湖州市吴兴区总部自由港B幢2612

邮 编：313000

联 系 人：姚锶文 电 话：17705727969

监督小组：湖州吴兴兴城市政工程有限公司招标人监督小组

地址：湖州市吴兴区八里店镇南塘漾路

联系人：章女士

电话：0572-2285881

1. **软件技术支持**

联系人：国泰新点客服  电话 ：4009980000

联系人：国泰新点      电话 ：0572-2220028、18657183506

远程不见面开标：是指将传统的开标场所搬到网上，招标人、投标人只需登录网上不见面开标大厅，无需到开标现场参与即可进行投标文件在线解密、投标人在线质疑、招标人在线回复等操作。

# 第二章 投标人须知

投标人须知前附表

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **条款号** | **条款名称** | **编 列 内 容** |
| 1.1.2 | 招标工程名称 | 八里店镇安置小区西湖漾家园一期、二期物业管理项目（第二次） |
| 1.1.3 | 合同名称 | 八里店镇安置小区西湖漾家园一期、二期物业管理项目（第二次）合同 |
| 1.1.4 | 合同编号 | / |
| 1.1.5 | 招标人 | 发 包 人：湖州吴兴兴城市政工程有限公司地 址： 湖州市吴兴区八里店镇南塘漾路 邮 编： 313000联 系 人：钱先生 电 话：18967275736  |
| 1.1.6 | 招标代理机构 | 名称：浙江富力诚欣工程顾问有限公司 地址：湖州市吴兴区总部自由港B幢2612 联 系 人：姚锶文 电 话：17705727969  |
| 1.1.7 | 建设地点 | 八里店镇安置小区西湖漾家园一期、二期小区 |
| 1.1.8 | 现场管理机构 | / |
| 1.1.9 | 设计人 | / |
| 1.1.10 | 委托人 | / |
| 1.2.1 | 资金来源 | 自筹 |
| 1.2.2 | 出资比例 | 100% |
| 1.2.3 | 资金落实情况 | 已落实 |
| 1.3.1 | 招标内容 | 详见招标公告 |
| 1.3.2 | 服务期 | 2年 |
| 1.3.3 | 质量要求 | / |
| 1.4.1 | 投标人应具备承担本标段服务的资格条件、要求 | 1、资质要求：见招标公告“投标人资格条件要求附表”2、财务要求：不作要求3、业绩要求：详见投标人资格条件要求附表4、信誉要求：信誉良好。5、项目负责人资格：见招标公告“投标人资格条件要求附表”其他要求：见招标公告“投标人资格条件要求附表” |
| **条款号** | **条款名称** | **编 列 内 容** |
| 1.4.2 | 是否接受联合体投标 | 不接受 |
| 1.9.1 | 踏勘现场 | 不组织 |
| 1.10 | 投标预备会 | 不召开 |
| 1.11 | 分包 | 不允许分包。 |
| 1.12 | 偏离 | 不允许。 |
| 2.1 | 构成招标文件的其他资料 | 招标文件修改补充文件；投标人提疑回复函；最高限价； |
| 2.2.1 | 投标人提疑的截止时间 | 2023 年7月15日 23 时 59 分 59 秒 |
| 2.2.3 | 提疑、答疑澄清的方式 | **提疑：投标人对招标文件有任何疑问，应于规定的提疑截止时间前通过登录湖州市公共资源交易信息网—交易主体登录—电子招投标交易平台—网上提问，进行提疑；或于规定的提疑截止时间前在湖州市公共资源交易信息网(http://ggzy.huzhou.gov.cn/) —“其他交易栏--招标公告”中相应工程的公告中的“提问”区进行提疑；****答疑澄清：无论是招标人根据需要主动对招标文件进行必要的澄清，或是根据投标人的对招标文件提交的疑问，招标人都将于规定的投标截止时间前通过湖州市公共资源交易系统进行发布。****查看答疑：投标人应在截标时间前登录湖州市限额发包平台-交易主体-相应工程或在湖州市限额发包平台(http://49.4.53.110/HZfront/) “其他交易--交易公告””相应工程公告中的“答疑信息”区随时查看系统中有关该工程的答疑澄清等内容。否则，由此引起的投标损失自负。** |
| 2.3.1 | 招标人修改招标文件截止时间 |  2023 年7月10日 23 时 59 分 59秒 |
| 2.3.2 | 投标人确认收到招标文件修改 | 时间： / 形式： /  |
| 3.2.3 | 投标限价或其计算方法 | 本次招标设置投标最高限价,本项目最高限价为：792万元。**报价超过最高限价的作无效标处理。** |
| 3.2.4 | 投标报价的其他要求 | 详见招标文件第四章。 |
| 3.3.1 | 投标有效期 | 90个日历天（从投标截止之日算起） |
| 3.4 | 投标保证金 | ☑不要求递交投标保证金□要求递交投标保证金 |
| 3.5 | 是否允许递交备选投标方案 | 不允许 |
| 3.6.3 | 签字或盖章要求 | 招标文件提供投标文件格式中有要求签字或盖章（含电子签章）的按要求执行。 |
| 3.5.4 | 投标文件份数要求 | 中标后中标人提供完整的投标文件正本1份、副本2份，正副本须分别装订； |
| 3.5.5 | 注册及标书制作工具下载网址 | http://ggzy.huzhou.gov.cn/HZfront/zlxz\_HuZhou/010008/ |
| 4.1 | 投标文件递交 | 投标文件（CA加密后的电子投标文件）：在投标截止时间前登录湖州市公共资源交易信息网—湖州市限额发包平台—交易主体登录—“上传投标文件”模块上传；  |
| 4.2.1 | 投标文件递交地点 | 投标文件（CA加密后的电子投标文件）：登录湖州市公共资源交易信息网—湖州市限额发包平台—交易主体登录—“上传投标文件”模块上传；  |
| 4.2.2 | 是否退还投标文件 | 未成功解密的或投标截止时间后提交的，予以退还 |
| 5.1 | 开标时间和地点 | 开标时间：同投标截止时间开标地点：网上远程不见面开标大厅 网上不见面开标大厅登录方式：登录湖州市限额发包交易系统上传；网址：http://49.4.53.110/BidOpening/bidopeninghallaction/hall/login； |
| 5.2 | 开标程序 | **开标顺序：上传投标文件的先后顺序：****1、投标截止前30分钟，由招标代理机构登录网上不见面开标大厅系统，做好网上不见面开标准备；****2、各投标人应于投标截止时间前使用加密锁自行登录不见面开标大厅并完成在线签到，否则视为在线不到场，投标文件开启解密时将被拒绝解密；投标人的在线签到人员必须是投标人的法定代表人或授权委托人，如签到人员与投标人的法定代表人或授权委托人不一致的，其投标将按无效投标处理。****3、投标截止时间，由招标代理机构公布投标人情况、解密要求、在线公布现场监督、见证人员；****4、投标人需在系统开启投标文件解密时间后30分钟内对投标文件进行网上在线解密，未在规定时间内完成的，其投标将被拒绝；****5、招标人现场解密、投标文件导入等全程操作；****6、对网上开标过程有异议的，投标人应当直接在线提疑，同时由招标人在线进行回复；****7、宣布开标结束。****注：在开标过程中招标人及招标代理机构全程操作必须在直播视频中完成，不得随意离开。交易中心见证人员、现场监督人员做好相关工作并签字。** |
| 6.1.1 | 评标委员会的组建 | 评标委员会构成：3人及以上单数；评标专家确定方式：由招标人在投标截止时间前24小时内从综合专家库中随机抽取。 |
| 7.3.1 | 履约保证金 | 履约担保的形式：☑履约担保金（含现金支票、银行汇票、保兑支票）或银行履约保函或履约担保书（建设工程完工履约保证保险保单保函）注：采用建设工程完工履约保证保险保单保函的应符合《湖州市住房和城乡建设局等4部门关于开展建设工程综合保险试点工作的通知》湖建发【2018】211号、《湖州市建设工程综合保险项目共保体中标公示》等文件内容，由首席保险人出具。履约担保的金额：中标价的5%。履约保证金在服务期结束后，如无违约情况，由招标人无息退还。中标人可领取中标通知书之日起30日历天内以现金或银行保函形式向发包人提交履约保证金，若排名第一的中标候选人不按照招标文件要求提交履约保证金的，则直接取消其中标资格，经评审的第二中标候选人顺位，成为本项目的中标人，以此类推。 |
| 10.1 | 招标结果公示 | 推荐1-3名中标候选人。招标结束后，将招标结果在原发布招标公告网上公示三日，公示包括推荐中标候选人及其最终报价、否决投标人及否决原因等主要要素。如果发现有弄虚作假的行为，取消中标资格，并建议政府主管部门予以通报。 |
| 10.2 | 电子招标投标 | □否☑是，具体要求：1、各投标人须提供符合要求的CA加密后的电子投标文件、有效的CA锁供开标现场解密；2、招标人对各投标文件的现场解密。整个开标过程中不论何种原因造成未成功解密的，均按未提交投标文件处理。 |
| **11** | **投标人硬件设备要求** | **各投标人需要保障参与不见面开标的电脑硬件要求符合以下内容：****1.具备摄像头与耳麦（用于接收代理公司开标指令）。****2.要求使用ie浏览器11及以上版本。****3.电脑操作系统要求在win7及以上。****4.内存要求在4G以上。****5.要求正确安装湖州市电子招投标驱动程序。****开标过程中不得随意离开摄像头范围，因投标单位自身原因造成未成功解密的，均按未提交投标文件处理。** |
| 投标人须知具体内容如与本前附表不一致的，以本前附表为准。 |

**1. 总则**

**1.1 项目概况**

1.1.1 根据湖州市相关规定，本招标项目己具备招标条件，现对本标段进行招标。

1.1.2 本招标项目名称：见投标人须知前附表。

1.1.3 本招标合同名称：见投标人须知前附表。

1.1.4 本招标合同编号：见投标人须知前附表。

1.1.5 本招标项目招标人：见投标人须知前附表。

1.1.6 本招标项目招标代理人：见投标人须知前附表。

1.1.7 本标段建设地点：见投标人须知前附表。

1.1.8 本招标项目现场管理机构：见投标人须知前附表。

1.1.9 本招标项目设计人：见投标人须知前附表。

1.1.10 本招标项目委托人：见投标人须知前附表。

**1.2 资金来源和落实情况**

1.2.1 本招标项目的资金来源：见投标人须知前附表。

1.2.2 本招标项目的出资比例：见投标人须知前附表。

1.2.3 本招标项目的资金落实情况：见投标人须知前附表。

**1.3 招标范围及服务期**

1.3.1 本次招标范围：见投标人须知前附表。

1.3.2 本招标项目的服务期：见投标人须知前附表。

1.3.3 本招标项目的质量要求：见投标人须知前附表。

**1.4 投标人资格要求**

1.4.1投标人应具备以下要求：见投标人须知前附表。

1.4.2 本工程不接受联合体投标。

1.4.3投标人不得存在下列情形之一：

（1）为招标人不具有独立法人资格的附属机构（单位）；

（2）为本标段提供招标代理服务的；

（3）单位负责人为同一人或者存在控股、管理关系的不同单位，同时参加本标段投标的；

（4）投标人及其法定代表人控股的其他公司，同时参加本标段投标的；

（5）与招标人存在利害关系可能影响招标公正性的法人、其他组织或者个人参加投标的；

（6）被责令停业的；

（7）湖州市内被暂停或取消投标资格的；

（8）财产被接管或冻结的。

（9）投标人及其相关人员在工程建设招投标活动中出现串通投标、弄虚作假行为，或在标后履约中出现转包、违法分包行为，或发生与工程建设相关的较大工程质量事故、安全事故，受到行政处罚的，在处罚有效期内（无有效期的按一年计），招标人拒绝其参加本项目的竞标。

**1.5 费用承担**

1、投标人准备和参加投标活动发生的费用自理。

2、本项目代理费10000元由中标单位在领取成交通知书前一次性支付给代理机构，请各竞包人自行考虑计入竞包报价中。

**1.6 保密**

参与招标投标活动的各方应对招标文件和投标文件中的商业和技术等秘密保密，违者应对由此造成的后果承担法律责任。

**1.7 语言文字**

除专用术语外，与招标投标有关的语言均使用中文。必要时专用术语应附有中文注释。

**1.8 计量单位**

所有计量均采用中华人民共和国法定计量单位。

**1.9 踏勘现场**

1.9.1招标人不组织踏勘现场。

1.9.2 投标人自行踏勘现场发生的费用自理。

1.9.３投标人自行负责在踏勘现场中所发生的人员伤亡和财产损失。

1.9.４ 招标人提供的本工程的相关参考资料，并不构成合同文件的组成部分，投标人应对上述资料的解释、推论和应用负责，招标人不对投标人据此作出的判断和决策承担任何责任。

**1.10 转包和分包****：**本项目严禁转包和违法分包

**1.11偏离：**本项目不允许偏离

**2. 招标文件**

**2.1 招标文件的组成**

本招标文件包括：

（1）招标公告；

（2）投标须知；

（3）评标办法；

（4）合同条款；

（5）投标文件格式。

根据本章第1.10款、第2.2款和第2.3款对招标文件所作的澄清、修改，构成招标文件的组成部分。

招标文件、招标文件的澄清或修改等在同一内容的表述上不一致时，以最后发出的书面文件为准。

**2.2 招标文件的澄清**

2.2.1 投标人应仔细阅读和检查招标文件的全部内容。如发现缺页或附件不全，应及时向招标人提出，以便补齐。如有疑问，应在[投标人须知前](#_2.2_招标文件的澄清)[附表2.2.1](#_2.2_招标文件的澄清)规定的时间前在[投标人须知前附表2.2.3](#第二章投标人须知前附表第223项)规定的方式进行提疑，要求招标人对招标文件予以澄清，超过截止日期的提疑不予受理。

2.2.2 招标人根据需要主动对招标文件进行必要的澄清，或是根据投标人的对招标文件提交的疑问，招标人都将作出统一解答或予以澄清，并以招标文件补充文件的形式在[投标人须](#第二章投标人须知前附表第223项)[知前附表2.2.3](#第二章投标人须知前附表第223项)规定的方式发布。如果澄清内容影响投标文件编制的，将相应延长投标截止时间。

2.2.3 提疑、答疑澄清信息将统一按[投标人须知前附表2.2.3](#第二章投标人须知前附表第223项)规定的方式进行发布。

2.2.4本项目（仅指电子招投标）若发布了澄清文件（指招标文件补疑内容），投标人必须选择澄清文件进行投标文件制作，否则其投标文件将无法上传。

**2.3 招标文件的修改**

2.3.1招标人可对招标文件进行必要的澄清或修改，招标文件的修改内容作为招标文件的组成部分，具有约束作用。当招标文件、招标文件的澄清、修改、补充等在同一内容的表述上不一致时，以最后发出的文件为准。如果修改招标文件的时间距投标截止时间不足15天，并且修改内容影响投标文件编制的，将相应延长投标截止时间。

2.3.2 招标文件的修改将按[投标人须知前附表2.2.3](#第二章投标人须知前附表第223项)规定的方式进行发布。

**3. 投标文件**

**3.1 投标文件的组成**

3.1.1资格文件主要包括以下内容

**（1）企业基本资料**

**①企业基本情况表；②企业营业执照;③基本账户开户证明；**

**（2）投标声明书；**

**（3）企业法定代表人身份证明书及投标代表授权委托书；**

**（4）投标代理人社保证明复印件（社保机构出具的由本单位或分公司为其缴纳的近3个月中任何1个月的社保证明。）；**

**（5）投标（竞包）保证承诺函；**

**（6）湖州市政府投资建设项目投标人廉洁守信承诺书；**

**（7）投标人认为需要的其他文件资料。**

**注：上述资料由投标人扫描件或电子件上传。投标人必须确保投标时所提供的所有资料真实有效，一旦发现有弄虚作假行为按《湖州市工程建设招投标活动中串通投标和弄虚作假行为认定及处理办法（试行）》处理。**

3.1.2商务部分主要包括下列内容：

**（1）投标函；**

**（2）投标报价明细表；**

**（3）投标报价需要的其他资料（招标人要求提供的或投标人认为需要提供的其它商务资料）。**

 3.1.3技术部分主要包括下列内容：

**（1）投标人一般情况表；**

**（2）企业资信**

**（3）企业业绩；**

**（4）项目管理**

**（5）招标人要求的其他内容**

**注：具体根据投标文件组成内容及第三章评标方法及标准进行编制。**

**以上详细内容详见第三章评标办法中的技术资信计分标准，并严格按照技术文件评标说明的要求提供有关证明材料，由投标人扫描件或电子件上传。投标人必须确保投标时所提供的所有资料真实有效，一旦发现有弄虚作假行为按《湖州市工程建设招投标活动中串通投标和弄虚作假行为认定及处理办法（试行）》处理。**

**电子技术标制作方式详见视频教程（视频链接网址如下）http://ggzy.huzhou.gov.cn/HZfront/InfoDetail/?InfoID=6189e64d-9a56-4f1e-9cbb-722a1dddc319&CategoryNum=010008**

**3.2 投标报价**

3.2.1 投标人应按本招标文件中“投标文件格式”的要求填写相应表格。

3.2.2 投标人在投标截止时间前修改投标函中的投标总报价，应同时修改本招标文件中“投标文件格式”中的相应报价。此修改须符合本章第4.3款的有关要求。

3.2.3最高投标限价详见投标人前附表。

3.2.4投标报价的其他要求详见投标人须知前附表。

**3.3 投标有效期**

3.3.1 在投标人须知前附表规定的投标有效期内，投标人不得撤销其投标文件。

3.3.2 出现特殊情况需要延长投标有效期的，招标人以书面形式通知所有投标人延长投标有效期。投标人同意延长的，应相应延长其投标保证金的有效期，但不得要求或被允许修改或撤销其投标文件；投标人拒绝延长的，其投标失效，但投标人有权收回其投标保证金。

**3.4 投标保证金****：无**

**3.****5备选投标方案**

除投标人须知前附表另有规定外，投标人不得递交备选投标方案。允许投标人递交备选投标方案的，只有中标人所递交的备选方案方可予以考虑。评标委员会认为中标人的备选投标方案优于其按照招标文件要求编制的投标方案的，招标人可以接受该备选方案。

**3.6投标文件的编制**

3.6.1 CA加密电子投标文件应按第六章“投标文件格式”进行编写，如有必要，可以增加附页，作为投标文件的组成部分。

3.6.2 CA加密电子投标文件应当对招标文件有关工期、投标有效期、质量要求、技术标准和要求、招标范围等实质性内容作出响应。

3.6.3 CA加密电子投标文件应由投标人进行电子签章盖章确认。

3.6.4投标人编制的CA加密电子投标文件，必须是使用新点投标文件制作软件最新版（系统自带更新系统）生成的后缀名为“.HZTF”的CA加密电子投标文件。未按上述要求加密和数字证书认证的投标文件，将被视为无效投标文件。

3.6.5电子投标流程如下：

湖州市公共资源交易信息网→交易主体登录→下载发包文件、发包清单（如果有答疑澄清文件，需要下载答疑澄清文件进行制作）→使用商务标投标工具制作竞包报价（格式为.hztb）→使用电子投标文件制作工具制作投标文件→将制作好的竞包报价导入投标文件→系统完善投标信息→上传投标文件→点击“模拟解密”按钮→提示解密成功。

 **4. 投标**

**4.1 投标文件的密封和标记**

4.1.1**投标文件（CA加密后的电子投标文件）**：网上投标上传的投标文件应使用数字证书认证并加密。现场提供的投标文件按投标人须知前附表4.1.1要求执行。

**4.2 投标文件的递交**

4.2.1**投标文件（CA加密后的电子投标文件）：**投标人应在投标截止时间前登录湖州市公共资源交易系统上的投标文件递交模块上传CA加密后的电子投标文件；

4.2.2到投标截止时间止，招标人收到的投标文件（成功解密）少于3个的，招标人将依法重新组织投标。

**4.3 投标文件的修改与撤回**

4.3.1 在投标人须知前附表2.2.2项规定的投标截止时间前，投标人可以修改或撤回已递交的投标文件。

4.3.2 投标人撤回投标文件的，应向招标人提交书面撤回通知，招标人按本章第3.4条相关规定退还已收取的投标保证金。

**5. 开标程序（采用远程不见面方式）**

5.1.1招标人在[投标人须知前附表第2.2.2项](#第二章投标人须知前附表第222项)规定的投标截止时间（开标时间）公开开标，所有投标人应在投标截止时间前登录网上开标大厅参加开标，具体要求见投标人须知前附表第5.1项规定。

5.1.2投标人应在投标截止时间之前，登录湖州市公共资源交易信息网—交易主体登录—电子招投标交易平台—上传投标文件模块，上传“CA加密后的电子投标文件”

5.2 开标程序

开标顺序：上传投标文件的先后顺序：

1、投标截止前30分钟，由招标代理机构登录网上不见面开标大厅系统，做好网上不见面开标准备；

2、各投标人应于投标截止时间前使用加密锁自行登录不见面开标大厅并完成在线签到，否则视为在线不到场，投标文件开启解密时将被拒绝解密；投标人的在线签到人员必须是投标人的法定代表人或授权委托人，如签到人员与投标人的法定代表人或授权委托人不一致的，其投标将按无效标处理。

3、投标截止时间，由招标代理机构公布投标人情况、解密要求、在线公布现场监督、见证人员；

4、投标人需在系统开启投标文件解密时间后30分钟内对投标文件进行网上在线解密，未在规定时间内完成的，其投标将被拒绝；

5、招标人现场解密、投标文件导入等全程操作；

6、对网上开标过程有异议的，投标人应当直接在线提疑，同时由招标人在线进行回复；

7、宣布开标结束。

**5.3 开标异议**

投标人对开标有异议的，应当通过网上开标大厅在线提出异议或质询，招标人将在线回复。

**6. 评标**

**6.1 评标委员会**

6.1.1 评标由招标人依法组建的评标委员会负责。评标委员会成员人数以及技术、经济等方面专家的确定方式见投标人须知前附表。

6.1.2 评标委员会成员有下列情形之一的，应当回避：

（1）招标人或投标人的主要负责人的近亲属；

（2）项目主管部门或者行政监督部门的人员；

（3）与投标人有经济利益关系，可能影响对投标公正评标的；

（4）曾因在招标、评标以及其他与招标投标有关活动中从事违法行为而受过行政处罚或刑事处罚的。

**6.2 评标原则**

评标活动遵循公平、公正、科学和择优的原则。

**6.3 评标**

评标委员会按照招标文件规定的评标标准和方法，客观、公正地对投标文件提出评标意见。招标文件没有规定的评标标准和方法，不作为评标依据。

**7. 合同授予**

**7.1中标候选人公示**

招标人自收到评标报告之日起3日内，在与发布招标公告一致的媒介上公示中标候选人，公示期为3日。

**7.2中标通知**

中标候选人公示期满后，招标人未收到投标人或其他利害关系人异议的，将在本章第3.3款规定的投标有效期内，招标人以书面形式向成交人发出成交通知书，同时将成交结果公告发布在湖州市公共资源交易信息网—其他交易-中标结果公示（网址：[http://49.4.53.110/HZfront/jcjs/）的方式通知未中标的投标人。](http://49.4.53.110/HZfront/jcjs/%EF%BC%89%E7%9A%84%E6%96%B9%E5%BC%8F%E9%80%9A%E7%9F%A5%E6%9C%AA%E6%89%BF%E5%8C%85%E7%9A%84%E6%8A%95%E6%A0%87%E4%BA%BA%E3%80%82)

**7.3 履约担保**

7.3.1 在签订合同前，中标人应按投标人须知前附表规定的担保形式和招标文件第四章“合同条款及格式”规定的或者事先经过招标人书面认可的履约担保格式向招标人提交履约担保。除投标人须知前附表另有规定外，履约担保金额为中标价的5%。

7.3.2 中标人不能按本章第7.3.1项要求提交履约担保的，视为放弃中标，其投标保证金不予退还，给招标人造成的损失超过投标保证金数额的，中标人还应当对超过部分予以赔偿。

**7.4 定标方式**

7.4.1除投标人须知前附表规定评标委员会直接确定中标人外，招标人依据评标委员会推荐的中标候选人确定中标人，评标委员会推荐中标候选人的人数见投标人须知前附表。评标委员会按照得分由高到低的顺序推荐中标候选人。综合评分相等时，以投标报价低的优先；投标报价也相等的，由招标人或其授权的评标委员会自行确定。

7.4.2 评标委员会完成评标后，应当向招标人提交书面评标报告。

7.4.3招标人在定标前须对拟中标单位及拟派项目负责人的行贿犯罪记录进行查询。

查询网址：中国裁判文书网（<http://wenshu.court.gov.cn/>）。

**7.5 签订合同**

7.5.1招标人和中标人应当自中标通知书发出之日起30天内，根据招标文件和中标人的投标文件订立书面合同。中标人无正当理由拒签合同的，招标人取消其中标资格，其投标保证金不予退还；给招标人造成的损失超过投标保证金数额的，中标人还应当对超过部分予以赔偿。

7.5.2发出中标通知书后，招标人无正当理由拒签合同的，招标人向中标人退还投标保证金；给中标人造成损失的，还应当赔偿损失。

**8. 重新招标和不再招标**

**8.1 重新招标**

有下列情形之一的，招标人将重新招标：

(1)投标截止时间止，投标人少于2个或经评标委员会评标后否决所有投标的；

(2)评标委员会否决不合格投标后因有效标不足2个使得投标明显缺乏竞争，评标委员会否决全部投标的；

(3)同意延长投标有效期的投标人少于3个的；

(4)中标候选人未与招标人签订合同的。

**8.2 不再招标**

重新招标后投标人仍少于2个的，经原审批或核准部门批准后不再进行招标。

**9. 纪律和监督**

**9.1 对招标人的纪律要求**

招标人不得泄漏招标投标活动中应当保密的情况和资料，不得与投标人串通损害国家利益、社会公共利益或者他人合法权益。

**9.2 对投标人的纪律要求**

投标人不得相互串通投标或者与招标人串通投标，不得向招标人或者评标委员会成员行贿谋取中标，不得以他人名义投标或者以其他方式弄虚作假骗取中标；投标人不得以任何方式干扰、影响评标工作。

**9.3 对评标委员会成员的纪律要求**

评标委员会成员不得收受他人的财物或者其他好处，不得向他人透漏对投标文件的评标和比较、中标候选人的推荐情况以及评标有关的其他情况。在评标活动中，评标委员会成员不得擅离职守，影响评标程序正常进行，不得使用第三章“评标办法”没有规定的评标因素和标准进行评标。

**9.4 对与评标活动有关的工作人员的纪律要求**

与评标活动有关的工作人员不得收受他人的财物或者其他好处，不得向他人透漏对投标文件的评标和比较、中标候选人的推荐情况以及评标有关的其他情况。在评标活动中，与评标活动有关的工作人员不得擅离职守，影响评标程序正常进行。

**9.5****投诉**

投标人和其他利害关系人认为本次招标活动违反法律、法规和规章规定的，有权按规定程序向招标人的纪检或分管招投标监督部门投诉。

**10. 需要补充的其他内容**

10.1需要补充的其他内容详见投标人须知前附表。

10.2本项目代理费10000元由中标单位在领取中标通知书之前一次性付清

10.3其他事项请参照答疑。

# 第三章 评标办法

为规范招标的评标工作，根据《中华人民共和国招标投标法》等有关的法律、法规和规章制度规定，制定本评标办法。

**1、评标原则**

评标应遵循公平、公正、科学、择优的原则。

**2、评标委员会的组建**

评标委员会由招标人的代表和有关技术、经济等方面的专家组成，成员人数为五人及以上单数，其中技术、经济等方面的专家不得少于成员总数的三分之二。招标人代表不得担任委员会负责人。除招标人代表外其余成员在综合性评标专家库中随机抽取。

**3、评标的一般程序**

（1）熟悉招标文件和评标办法；

（2）投标文件的技术符合性审查；

（3）投标文件的资信评标；

（4）投标文件的服务方案评标；

（5）投标文件的商务标符合性审查；

（6）投标文件的商务标评标；

（7）必要时对投标文件中的问题进行询标；

（8）投标文件的排序；

（9）完成评标报告，推荐中标候选人。

**4、投标文件的资格审查**

**4.1资格文件的符合性审查**

评标委员会应依照招标文件的要求和规定，首先对投标人的资格文件进行符合性审查。投标人不得通过补充、修改或撤消投标文件中的内容使其成为实质性响应的投标。投标人在投标截止以后不得提交任何资料作为评标依据。如投标文件不符合有关规定的，或实质上不响应招标文件要求的，并存在以下情况之一的，经评标委员会审核确认，作为技术标符合性审查未通过而予以废除，不再进行后续的评标。

（1）投标人的投标资格不满足国家有关规定或招标文件载明的投标资格条件的；

（2）投标人未按招标文件要求加盖单位印章或投标人的法定代表人（或其委托代理人）未按招标文件要求签字或盖章的；

（3）不响应招标文件规定的实质性要求；

（4）投标人不以自己的名义或未按招标文件要求提供投标保证金或提供的投标保证金有缺陷而不能接受的；

（5）投标人未按招标文件要求提供资格审查资料齐全的；

（6）投标文件未按规定的格式填写，内容不全或关键字迹模糊、无法辨认的；

（7）不同投标人使用同一台电脑制作投标文件；

（8）法律、法规、规章规定的其它无效投标的。

**资格文件符合性审查不合格的投标文件为无效标，不再进行后续的评标。**

**4.2技术部分评定（80分）**

**由评委根据投标人的投标文件予以评标，评标项目缺项时，该项得零分。投标人的技术最终得分为所有评委打分的平均值，保留两位小数，小数点后第三位“四舍五入”。**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **评分因素** | **分数** | **评审标准** |
| 信用等级 | 物业行业信用 | 6分 | 按照《浙江省物业服务企业信用信息管理办法》评定的信用等级（或其他省级物业主管部门评定的相应等级）评分，2022年度：获得AAA（最高级）的得6分，获AA的得4分，A的得2分，B及以下得1分（提供证明文件加盖公章） |
| 劳动保障信用 | 4分 | 由人力资源社会保障部门评定的企业劳动保障守法诚信等级，2022年度：获得A 级得4分，B级得3分，C级得2分（提供相应证明材料加盖公章等） |
| 项目经理资信 | 3分 | 具有管理安置房30万方项目经验得2分，30万方以下得1分；具有物业管理师证得1分（提供相应证明材料加盖公章） |
| 红色物业 | 4分 | 2019年至今投标人服务项目被评为市级红色物业示范小区（点）荣誉的，每个项目得0.5分；被评为省级红色物业示范小区（点）荣誉的，每个项目得1分，总分最高得4分。（同项目同年度按最高荣誉得分，提供证明文件加盖单位公章） |
| 体系认证 | 3分 | 投标人获得质量管理等认证证书（质量体系0.5分、环境管理体系0.5分、职业健康体系0.5分，信息技术服务体系0.5分，社会责任管理体系0.5分，诚信管理体系0.5分），最多得3分。 |
| 部门考核 | 10分 | 1.2022年至今投标人所管理的项目在市精细化管理考核中前十名的，1个项目每次得0.5分，最高得5分；2.2022年至今投标人所管理的项目在市合同履约考核（或红黑榜考核）中前十名的，1个项目每次得1分，最高得5分（必须提供市级媒体或主管部门公告的相关证明材料，现场核查） |
| 项目管理 | 50分 | **一、项目管理机构运作方法及管理制度（3分）****二、物业管理服务方案（27分）：**1.物业管理区域内房屋及配套设施日常管理与维修养护方案（0-2分）； 2.业主室内装饰、装修管理的服务方案（0-1分）3.管理区域内共用设备、设备用房管理与维修养护方案（0-2分）；4.管理区域内秩序维护、车辆管理方案（0-2分）；5.管理区域内环境卫生管理及八乱整治方案（0-6分）；6.管理区域内绿化管理维护方案（0-1分）；7.管理区域安全维护方案（0-2分）；8.针对本项目的重点难点问题计划方案（月度、季度、年度）及措施（0-3分）；9.其他零星维修方案（0-2分）；10.服从社区（片区、村社）完成各项任务的方案（0-2分）；11.服从精细化管理考核任务及合同履约考核的方案（0-2分）；12.配合生活垃圾精准化分类、三清工作等方案（0-2分）**三、物业维修和管理的应急措施（10分）:**1.业主自用部分断水、断电、断天然气应急预案措施（1分）；2.公共部位突然断水、断电、断天然气的应急预案措施（1分）；3.业主自用部分排水设施阻塞的应急预案措施（1分）；4.雨、污水管及排水管、抽水泵故障等方面的应急预案措施（1分）；5.电梯故障的应急预案措施（1分）；6.消防火灾方面应急预案措施（1分）；7.防台防汛雪灾极寒天气等应急预案措施（1分）8.房屋外墙或建筑物等发生危险应急预案措施（1分）9.传染病等公共突发事件、物损、消防管网破损漏水等其他应急预案措施（2分）**四、项目承诺（10分）:**1.本安置房项目特殊性要求进行具体的前后物业管理项目台账及现场管理移交承诺和措施（包括进驻管理阶段和退出管理阶段两块）0-2分2.针对本项目存在高空作业（需更换室外雨污水管、绿化修剪等）和地下作业（污水管网抽粪、疏通、清掏等）情况承诺投入车辆及设施设备（如清扫车系列、吊装设施或登高设备系列、抽吸粪车设备系列等，该车辆或设备必须与物业管理相关用于本项目，提供车辆及设备购置发票复印件等相关证件），同一功能类型产品单个或多个车辆或设备得1分，（如清扫车系列不管承诺多少辆，只能得1分），不同功能类型3类及以上车辆或设备**最高得3分**。提供租赁合同、协议复印件（加盖公章），且租赁有效期在服务期内的，得0.5分，最高得1.5分。3.开展文化活动和节日气氛布置，加强业主群众沟通，增强业主群众关系的承诺与措施0-1分4.小区黄土裸露区域种植草本植物和四季布置花卉承诺0-2分5.创建工作（美丽小区、智慧小区、节水型小区、绿化小区）等配合承诺0-2分 |

**4.3商务部分评定**

商务标总分20分，按以下标准评定。

（一）有效标的确定：投标人的有效报价高于招标控制价的，则该报价为无效投标报价，其余为有效投标报价。

（二）最佳报价的确定：所有有效合理投标报价的平均值为最佳报价。

（三）投标报价评定：各有效投标与最佳报价进行比较，按以下公式求出百分比K值（保留小数点后一位，第二位四舍五入）：

K=（有效投标—最佳报价）÷最佳报价\*100%

当K值等于零时，得满分20分；

当K值大于零时，K值每增1%，在总分上扣0.2分；

当K值小于零时，K值每减1%，在总分上扣0.1分。

商务分最低得分为0分。

**最终得分=商务得分+技术得分。**

4.4投标文件的澄清、补正和否决

4.4.1在评标过程中，评标委员会可以书面形式要求投标人对所提交投标文件中不明确的内容进行书面澄清或说明，或者对细微偏差（细微偏差是指投标文件在实质上响应招标文件要求，但在个别地方存在漏项或者提供了不完整的技术信息和数据等情况，并且补正这些遗漏或者不完整不会对其他投标人造成不公平的结果且细微偏差不影响投标文件的有效性。）进行补正。评标委员会不接受投标人主动提出的澄清、说明或补正。

4.4.2 澄清、说明和补正不得改变投标文件的实质性内容。投标人的书面澄清、说明和补正属于投标文件的组成部分。

4.4.3 评标委员会对投标人提交的澄清、说明或补正有疑问的，可以要求投标人进一步澄清、说明或补正，直至满足评标委员会的要求。

4.4.4因有效投标不足2家使得投标明显缺乏竞争的，评标委员会有权拒绝全部投标。所有投标被拒绝的，招标人应当依法重新组织招标。

**5、决标**

5.1 各投标人最终得分按：最终得分=技术部分得分+商务得分。

5.2 评标委员会完成评标后，应当向招标人提出书面评标报告，并报监督机构备案。评标委员会推荐的中标候选人应当限定在1至3人，并按最终得分高低标明排列顺序。

5.3 招标人应当根据评标结果确定排名第一（得分最高）的中标候选人为中标人。若有两个或以上并列最高分的，则先按报价得分高的为中标人，若报价得分相同的，则按技术商务资信及其他文件得分高的为中标人（技术商务资信及其他文件得分相同的，由建设单位现场抽签确定中标人）。排名第一的中标候选人放弃中标、因不可抗力不能履行合同、不按照招标文件要求提交履约保证金，或者被查实存在影响成交结果的违法行为等情形，不符合中标条件的招标人可以按照评标委员会提出的排名第二的中标候选人为中标人，排名第二的中标候选人因同样原因的，可以确定排名第三的中标候选人为中标人，不再进行重新评标。招标人也可以重新确定中标人。招标人可以授权评标委员会直接确定中标人

5.4 中标人确定后，应在湖州市公共资源交易中心、湖州市吴兴区公共资源交易中心网站上向社会公示3个日历天。

**本评标办法未尽事宜由评标委员会集体讨论决定。**

**6、串通投标行为**

6.1根据《中华人民共和国招标投标法实施条例》第39条有下列情形之一的，属于投标人相互串通投标：

（一）投标人之间协商投标报价等投标文件的实质性内容；

（二）投标人之间约定中标人；

（三）投标人之间约定部分投标人放弃投标或者中标；

（四）属于同一集团、协会、商会等组织成员的投标人按照该组织要求协同投标；

（五）投标人之间为谋取中标或者排斥特定投标人而采取的其他联合行动。

6.2　根据《中华人民共和国招标投标法实施条例》第40条有下列情形之一的，视为投标人相互串通投标：

（一）不同投标人的投标文件由同一单位或者个人编制；

（二）不同投标人委托同一单位或者个人办理投标事宜；

（三）不同投标人的投标文件载明的项目管理成员为同一人；

（四）不同投标人的投标文件异常一致或者投标报价呈规律性差异；

（五）不同投标人的投标文件相互混装；

（六）不同投标人的投标保证金从同一单位或者个人的账户转出；

（七）不同投标人的采用同一台电脑进行编制投标文件（如采用同一MAC地址、硬盘号、主板号、CPU号、或同一造价工具加密器等等）。

6.3根据《中华人民共和国招标投标法实施条例》第41条禁止招标人与投标人串通投标。有下列情形之一的，属于招标人与投标人串通投标：

（一）招标人在开标前开启投标文件并将有关信息泄露给其他投标人;

（二）招标人直接或者间接向投标人泄露标底、评标委员会成员等信息；

（三）招标人明示或者暗示投标人压低或者抬高投标报价；

（四）招标人授意投标人撤换、修改投标文件；

（五）招标人明示或者暗示投标人为特定投标人中标提供方便；

（六）招标人与投标人为谋求特定投标人中标而采取的其他串通行为。

**7、弄虚作假的行为**

7.1根据《中华人民共和国招标投标法实施条例》第42条使用通过受让或者租借等方式获取的资格、资质证书投标的，属于招标投标法第三十三条规定的以他人名义投标。

投标人有下列情形之一的，属于招标投标法第三十三条规定的以其他方式弄虚作假的行为：

（一）使用伪造、变造的许可证件；

（二）提供虚假的财务状况或者业绩；

（三）提供虚假的项目负责人或者主要技术人员简历、劳动关系证明；

（四）提供虚假的信用状况；

（五）其他弄虚作假的行为。

7.2根据《湖州市工程建设招投标活动中串通投标和弄虚作假行为认定及处理办法（试行）》第11条投标人有下列情形之一的，属于投标人弄虚作假骗取中标的行为：

（一）以他人名义投标的。具体情形包括：

1.通过受让或者租借等方式从其他单位获取资格或者资质证书参加投标的；

2.由其他单位或者其他单位负责人在自己编制的投标文件上加盖印章或者签字的；

3.项目经理或者主要技术人员不是本单位人员的；

4.投标保证金不是从投标人的账户缴纳的；

5.法律、法规、规章规定的以他人名义投标的其他行为。

（二）以其他方式弄虚作假的。具体情形包括：

1.使用伪造、变造的许可证件；

2.提供虚假的财务状况或者业绩；

3.提供虚假的项目负责人或者主要技术人员简历、劳动关系证明；

4.提供虚假的信用状况；

5.投标文件中有与事实不符的承诺材料；

6.隐瞒招标文件要求提供的信息，或者提供虚假、引人误解的其他信息；

7.法律、法规、规章规定的弄虚作假的其他行为。

**第四章 合同（仅供参考）**

 **（本合同为合同样稿，最终稿由双方协商后确定）**

项目名称：

项目编号：

项目地址：

甲 方：

乙 方：

甲、乙双方根据的结果以及项目的招标文件和乙方的投标文件、承诺，甲、乙双方按照平等互利、诚实信用的原则，经友好协商共同签署本合同，确定以下合同条款。

**一、合同总价**

**二、服务期限：**合同期2年

**三、服务事项：详见招标文件**

**四、付款方式、费用结算及相关考核管理要求：**

1、甲方按月对乙方进行物业服务考核，每季度支付物业服务费；

2、物业服务费：月度实付款=（月度考核得分/100）×月度服务费；

3、甲方、所属片区、八里店镇等部门每月组织人员对乙方物业服务进行考核，具体考核内容和要求按照《八里店镇社区物业管理项目考核评分表（试行）-2020年度》，考核结果综合上述物业管理要求计入月度物业考核得分，结算月度物业服务费用，次月中旬左右结算扣分情况，当月无扣分现象，按全额支付当月80%物业服务费，剩余部分当年底支付。

**五、履约保证金缴纳及返还：**

乙方在签订合同时向甲方交纳人民币 元整（￥ 元），作为本合同的履约保证金。物业服务合同期满（或终止），办理了有关交接手续，交接双方签订了《物业项目交接验收协议》并经备案后30日内返还履约保证金（不计息）。具体退还比例由甲方结合社区意见及物业服务考评结果确定。

物业服务合同期间，有下列情形之一的，甲方确认，可以使用履约保证金：

1、未按有关政策规定或合同约定履行义务和责任的；

2、物业共用部位、共用设施设备损坏，按《合同》规定，应由乙方负责维修保养而未履行职责的；

3、未按规定程序办理项目承接和退出手续，不移交相关资料或资料缺失的；

4、按照或《合同》规定，因管理不善，造成小区环境恶化的；

5、甲方单位认定的其他情形。

6、为取得履约保证金所需的费用，由乙方自行负责。

**六、违约责任约定**

1、如服务期内，乙方没有按照要求（招标文件、投标文件等）履行合同则履约保证金不予归还。在服务期内如因乙方原因造成甲方财产损失的，甲方有权酌情在保证金中扣除。

2、乙方在合同有效期内,服务质量达不到甲方要求的，甲方出具书面整改通知书后或考核督办单等，乙方必须无条件整改。整改中所产生的一切费用由乙方方负责。如整改后服务质量仍达不到甲方要求的，甲方将扣除全部履约保证金，同时甲方有权单方面解除合同，并追究乙方由此带来的一切经济损失。

3、因乙方原因中止或终止履行合同的，甲方没收乙方全部履约保证金，并就额外的损失保留索赔权利。

**七、合同其他约定事项：**

1、乙方在合同有效期内，必须确保乙方现场工作人员及第三人生命财产安全,因乙方而产生的安全问题,由乙方自行负责。

2、乙方所聘所有人员在作业时应严格遵守劳动纪律，遵守安全操作规程，确保安全。发生各种意外事故均由乙方自己依照法律法规妥善处理，甲方对此不承担任何法律责任。

3、本合同范围的服务项目和内容，应由乙方直接服务，不得转让他人，不得转包或分包，同时乙方在入驻管理时可以保留原有环卫、安保和绿化工人等，完成好过渡期的工作。

4、乙方必须给作业人员购买五险和人身意外保险，如在合同期内发生意外人生事故的则由乙方全权负责。

5、如群体性涉及物业问题没有管理到位的，或者多次举报查证还未能整改到位的，甲方有权单方面解除合同并没收履约保证金，并有权要求乙方清退出场，所造成的损失由乙方承担。

6、合同有效期内，乙方及其工作人员与其他单位或个人发生债权、债务纠纷等，与甲方无关。

**八、合同生效：**

1、合同经双方法定代表人或授权委托代理人签字并加盖单位公章后生效。

2、本项目招标文件及乙方的投标文件作为本合同的附件，与合同具有同等法律效力。如有不一致的，则依次以招标文件、投标文件、合同为解释顺序。

3、本合同未尽事宜，遵照《合同法》有关条文执行。

4、本合同一式伍份，双方各执两份、及建设行政监管主管部门各执一份。甲方要求乙方提供的相关资料证明需在签订本合同时一并提供。

**九、合同纠纷的处理方式：**本合同如发生争议，双方应友好协商解决，协商不成，可依法向合同履行地的人民法院提请诉讼。

甲方： 乙方：

地址： 地址：

法定代表人： 法定代表人：

签订时间： 年 月 日 签订日期： 年 月 日

第五章 投标文件格式

## 投标声明书

 （招标人名称）：

本人 （姓名）系 （投标人名称）的法定代表人，我方愿意参加贵方拟建的 项目的投标，我方就本次投标有关事项郑重声明如下：

我方此次提交的投标文件等所有资料均真实有效的，如有不实，我单位自愿取消本项目投标资格，并无条件接受3个月以上的不良行为公示，一旦成交，成交无效，接受建设行政主管部门的行政处罚。

特此声明。

投 标 人： （盖单位章）

法定代表人： （签字或盖章）

 年 月 日

## 企业基本情况表

|  |  |
| --- | --- |
| 企 业 名 称 |  |
| 主要业务范围 |  |
| 法定代表人姓名 |  | 职 务 |  |
| 总 部 地 址 |  | 邮政编码 |  |
| 分支机构情况 |  |
| 电 话 |  | 传 真 |  |
| 成 立 日 期 |  | 现有职工人数 |  |
| 企业简介 |  |

 投标人： （单位全称并加盖公章）

法定代表人或授权委托人： （签字或盖章）

日 期：    年   月   日

**法定代表人身份证明书**

 （姓名）是 （单位名称）

的法定代表人，身份证号码为 。

 特此证明

|  |
| --- |
| 法人代表身份证复印件（正反面） |

 投标人： （盖章）

 法定代表人： （签名或盖章）

 日期： 年 月 日

## 投标代表授权委托书

本授权委托书声明，我 （姓 名）系 （投标人名称）的法定代表人，现授权委托 （单位名称）的 （姓名）为我单位代理人，以本单位的名义参加 （招标人）的 工程的投标活动。代理人在开标、评标、合同谈判过程中所签署的一切文件和处理与之有关的一切事务，我均予以承认。

代理人无转委托权，特此委托。

|  |
| --- |
|  代理人身份证复印件 |

代理人： （签字） 性别 ： 年龄：

身份证号码： 职务：

投标人： （盖章）

法定代表人： （签字或盖章）

授权委托日期： 年 月 日

## 湖州市政府投资建设项目投标人廉洁守信承诺书

本公司决定参加 项目投标。为维护公平竞争的市场秩序，促进企业廉洁从业、诚实守信，特承诺如下：

一、严格遵守《中华人民共和国招标投标法》、《中华人民共和国政府采购法》等法律法规，决不发生以下行为：

1.以他人名义投标，允许其他单位或个人使用本单位资质投标；

2.提供虚假材料，或以其他方式弄虚作假骗取中标；

3.与招标人或者其他投标人相互串通投标；

4.中标后将项目转包，或违法分包；

5.中标后与招标人签订背离投标文件及合同实质性内容的私下协议；

6.其他违反招标投标、政府采购等法律法规的行为。

二、不以任何理由给予建设单位、主管部门、相关单位及其工作人员、专家评委以下好处：

1.赠送礼金、有价证券、贵重物品，或给予回扣、感谢费、劳务费等各种名目的经费；

2.报销应由上述单位或个人支付的费用；

3.赠送或提供通讯工具、交通工具和高档办公用品等；

4.提供宴请、健身、旅游、娱乐等高消费活动；

5.无偿或明显低于市场价装修住房。

三、不以任何理由为建设单位、主管部门、相关单位的工作人员及其配偶、子女等亲属的工作安排以及出国（境）等提供方便。

四、自觉接受有关部门和派驻廉政监察组等机构的监督，积极配合建设单位开展廉政文化进工程工作，加强廉洁从业环境宣传、项目管理制度建设，多种形式开展廉洁教育。

上述承诺如有违反，愿接受录入诚信档案的处理，构成违纪违法的，由相关部门依纪依法作出处理。

法定代表人： （签名或盖章）

承诺单位（公章）：

承诺日期：

投标人一般情况表

|  |  |
| --- | --- |
| 1 | 企业名称 |
| 2 | 总部地址 |
| 3 | 电话 | 联系人 |
| 4 | 传真 | 电子邮箱 |
| 5 | 注册地 | 注册年份（请附营业执照、税务登记证复印件） |
| 6 | 与本项目相关的资质： （请附营业执照的复印件） |
| 7 | 公司（是否通过，何种）质量保证体系认证（如有，请附相关证书复印件，并提供认证机构年审监督报告） |
| 8 | 主营范围：1、 2、 3、 … |
| 9 | 从事本工程相关技术的经历年数 |  |
| 其它需要说明的情况： |

**注：请在本表后附上：营业执照复印件、资质证书复印件等相关资料。**

投标人：                 （盖章）

法定代表人或授权委托人：     （签字或盖章）

日期：    年   月     日

**服务管理方案（格式自拟）**

**人员的配置（格式自拟）**

项目实施人员一览表格式：

**项目实施人员一览表**

项目名称：

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 岗位 | 姓名 | 何时参加何种培训 | 持何种资格证书 | 从事本工作时间 | 备注 |
| 项目经理 |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
| 其他人员 |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |

注：1.在填写时，如本表格不适合投标人的实际情况，可根据本表格式自行划表填写。2. 提供项目负责人资质证书、员工上岗证和社保证明（复印件加盖公章制作在投标文件中，未提供的不得分）。

授权代表签名：

投标人盖章： 年 月　 日

保洁材料清单（包括品牌，均不含报价）（格式自拟）

投标人需要说明的其他文件和说明（格式自拟）

**商务响应表**

项目名称：

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 项目 | 招标文件要求 | 是否响应 | 投标人的承诺或说明 |
| 服务年限 | ▲两年 |  |  |
| 付款条件 | ▲招标人按月对中标人进行物业考核，每季度支付80%物业费，在每季度初支付上季度的服务费用，当年底支付剩余的20%物业费，服务期满确认服务质量后支付最后一期物业费。（凭有效发票） |  |  |

服务承诺（各项奖罚承诺，相关服务质量、承诺等）

员工培训，保洁人员资质；

**类似案例成功的业绩**

投标人同类项目实施情况一览表格式：（投标人同类项目合同复印件）

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 招标人名称 | 设备或项目名称 | 采购数量 | 单价 | 合同金额（万元） | 附件页码 | 招标人联系人及联系电话 |
| 合同 |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |

法定代表人或授权代表签字：

投标人公章： 年 月 日

**注：业绩是指投标人2019年1月1日至今，同类项目已签署的项目合同(提供合同复印件并加盖投标人公章，未提供合同复印件的，该部分评分时不予认可且该部分作不得分处理）。**

投标人质量管理和环境认证体系等方面的资质证书或文件复印件

 投标人认为可以证明其能力或业绩的其他材料（格式自拟）

投标人情况介绍（技术力量、规模、经营业绩等，格式自拟）

**投标需要的其他资料**

**（招标人要求提供的或投标人认为需要提供的其他资料）**

**投标函**

 （招标人）：

我方已全面阅读和研究了 项目招标文件和招标补充文件，并经过对施工现场的踏勘，澄清疑问，已充分理解并掌握了本项目招标的全部有关情况。同意接受招标文件的全部内容和条件，并按此确定本项目投标的要约内容进行投标。最终报价为人民币（大写） ，（小写 元），服务期限 年。我方将严格按照有关招标投标法规及招标文件的规定参加投标，并理解贵方不一定接受最低标价的投标，对定标结果也没有解释义务。如由我方中标，在接到你方发出的中标通知书起30天内递交委托合同价5%的履约担保，并按中标通知书、招标文件和本投标函的约定与你方签订委托合同，履行规定的一切责任和义务。

我们同意从投标之日起在90天的有效期内恪守本招标文件，在此期限期满之前的任何时间，本投标函全部条款内容对我方具有约束力。

在合同协议书正式签署生效之前，本投标函连同你方的中标通知书将构成我们双方之间共同遵守的文件，对双方具有约束力。

投标人（盖单位电子公章）：

法定代表（法定代表人电子章）：

联系人：

联系地址：

电话：

邮编：

日期：

**报价明细表**

|  |  |
| --- | --- |
| 项目明细 | 金额（元/人/月） |
| 1.服务人员的工资（岗位基本工资不得低于 元/人/月）；以平均工资报。2.按规定缴纳的各类社会保险投保率不得低于70%3.法定节假日加班费；4.休息日加班费；5.临时加班费；6.管理费用；7.税费；8.企业固定资产折旧费；9.企业提取的费用（利润）；10.所有保洁材料及易耗品费用；11.保洁工具及维修费；12.福利费；13.培训费；14.房租费；15.服装费；16.夜班费；17.过节费；18.先进奖励费；19.劳保费；20.员工健康体检费；21.高温费；22.按规定提取的福利费；23.离职补偿金；24.其它一切费用25.本费用已包括第一年合同期内浙江省及湖州市员工最低基本工资的增资因素及保险调整因素； | 1. | 13． |
| 2． | 14． |
| 3． | 15． |
| 4． | 16． |
| 5． | 17． |
| 6． | 18． |
| 7． | 19． |
| 8． | 20． |
| 9． | 21． |
| 10． | 22． |
| 11． | 23. |
| 12. | 24. |
| 25. |  |
| 合计： |
|  | 其它费用 |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
| 合计： |
| 总价 | 人民币： 元 |

投标人名称（盖章）： 项目编号：

投标人授权代表签字： 职 务： 日 期：

注：1、本表所列的明细是对应报价一览表中项目的情况填写；

2、本表所列的产生价格的内容计入报价总价；

**投标需要的其他资料**

**（招标人要求提供的或投标人认为需要提供的其他资料）**

**西湖漾家园一期、二期小区物业管理招标需求**

**一、基本概况和管理服务内容**

(一) 基本概况:西湖漾家园包含西湖漾家园一期、二期两个小区，项目总建筑面积为344513平方米，管理服务等级标准为一级以上。两个小区中间相互连通。一期为多层建筑，二期为高层建筑。

1、西湖漾家园一期：1）总建筑面积163096平方米；包括：多层46幢，多层住宅建筑面积**155674**平方米，户数1246户。公建3幢、沿街商铺用房共建筑面积7422平方米:（含公共用房2幢、村委办公场所1幢、沿街商铺等）。南至叶堤漾路（包括商铺），东至升山路围墙，西至河道。

2、西湖漾家园二期：1）、总建筑面积181417平方米。其中：①地上总建筑面积149794平方米；②地下总建筑面积31623平方米，地下停车位约698个，地上总建筑面积包括：高层15幢，高层住宅建筑面积**135697**平方米，户数1071户。公建用房建筑面积14097平方米:（含幼儿园1幢、成校1幢等）。出入口分布：北门主入口1个-设有门岗。消防出入口东门1个-农贸市场旁。电梯60台。东至升山路围墙（不含农贸市场），西至河道，北至草荡漾路围墙。

3、物业管理用房：提供西湖漾家园二期2间物业管理用房，作为存放工具和办公的用途。管理用房暂定为现物业公司办公场所，中标人进场后前后物业相互移交。中标人如要进行重新装修，费用由中标人自行承担，合同到期后，无条件退出，装修费用招标人不予补偿。

4、本次招标费用包含生活垃圾清运处理费用以及大件垃圾、园林垃圾、装修垃圾等。现生活垃圾清运处理由区住建局公用事业中心负责处理，投标人中标后自行与相关部门签订合同，目前小区已经实行生活垃圾精准分类，生活垃圾日处理量在（90）桶左右（**此数据供成本测算参考，目前生活垃圾按桶计算，后期可能试点执行按吨计算的标准**）。大件垃圾、装修垃圾、园林垃圾由中标人自行合法处置（包含装修垃圾箱体清运模式），费用由中标人承担。

**（二）物业管理服务内容**

1、物业管理区域内物业共用部位、共用设施设备的日常管理及维修；

2、物业管理区域内公共秩序和环境卫生的维护、生活垃圾精准分类、生活垃圾处置、装修垃圾大件垃圾园林垃圾清理处置、八乱整治等；

3、物业管理区域内的绿化养护和管理；

4、物业管理区域内车辆（机动车和非机动车）行驶、停放及场所管理；

5、负责供水 、供电、供气、通讯等专业单位在物业管理区域内对相关管线、设施维修养护时，进行协调和管理；

6、物业管理区域的日常安全巡查服务；

7、物业档案资料的建立和保管；

8、物业管理区域内业主、使用人装饰装修物业的服务；

9、物业管理区域的房屋管理；

10、招标人约定的零星维修；

11、招标人约定的其他服务内容（后期收缴物业费、充电设备的管理等）

**（三）物业管理服务的要求**

1、按专业化的要求配置管理服务人员；

2、根据招标人的要求执行；

二、**物业管理服务标准及约定内容**

**1、基本要求及约定内容**

1.1有专门的管理处办公体系，办公设施设备较先进完备，应用计算机等现代化管理手段进行科学管理，办公场所整洁有序；

1.2签订规范的物业服务合同，权利义务关系明确；

1.3承接标项时，对物业管理区域内公共部位、公共设施设备进行认真查验，验收手续齐全；

1.4有完善的物业管理方案，质量管理、财务管理、档案管理等制度健全；

1.5管理服务人员着装统一、佩戴标志，行为规范，服务主动、热情；

1.6设有服务接待中心，公示24小时服务电话。急修半小时内到达，其它报修2小时内到达现场，有完整的报修、维修记录和回访记录。遇紧急意外事件应5分钟内到达现场；

1.7定期开展健康有益的文体活动；开展多项便民服务，积极协助做好社区文化建设。每年至少2次征询所属片区部门对物业服务的意见，满意率90%以上，对正当、合理意见及时采纳；

1.8管理人员、专业人员按照国家有关规定取得物业管理职业资格证书或岗位证书；

**2、房屋管理**

2.1对空置房每星期至少查验两次，对其他房屋共用部位进行日常管理和维修养护，检修记录和保养记录齐全，移交的空置房管理不到位，服务期内发生总线被盗、玻璃破损、门锁被撬、锁芯更换等由中标人负责维修。

2.2根据房屋实际使用年限，适时检查房屋共用部位的使用状况，需要维修，属于约定范围的维修，中标人及时组织修复；不属于约定维修范围的，及时上报、跟踪，回访。

2.3每日巡查 1 次小区房屋单元门、楼梯通道以及其他共用部位的门窗、玻璃等，做好巡查记录，并及时维修养护。

2.4按照住宅装饰装修管理有关规定要求，建立完善的住宅装饰装修管理制度。装修前，依规定审核业主（使用人）的装修方案，告知装修人有关装饰装修的禁止行为和注意事项。每日至少巡查2次装修施工现场，发现影响房屋外观、危及房屋结构安全及拆改共用管线、破坏公共烟道、占用公共面积等损害公共利益现象的，及时劝阻、制止、跟进，并根据相关规定执行和告知有关主管部门。控制新增，存量配合整改。

2.5对违反规划私搭乱建和擅自改变房屋（车库）用途、擅自破墙开门等的行为，对违规侵占房屋、违规侵占商铺，违规侵占车库、车位，私自经营等现象及时劝阻、制止、跟进，并报告有关部门。控制新增，存量配合整改。

2.6做好3—10人及10人以上的群租管理和在小区内从事安全隐患的淘宝、衣服加工、食品加工、成人用品无证经营等工作。

2.7小区主出入口设有小区平面示意图，主要路口设有路标。各组团、栋及单元（门）、户和公共配套设施、场地有明显标志。

**3、物业共用设施设备的运行、维修、养护和管理**

3.1对共用设施设备进行日常管理和维修养护（依法应由专业部门负责的委托专业部门负责）；

3.2建立共用设施设备档案（设备台帐），设施设备的运行、检查、维修、保养等记录齐全；电梯机房、水泵房等重点机房及设施部位，设置电子巡逻点；

3.3设施设备标志齐全、规范，责任人明确；操作维护人员严格执行设施设备操作规程及保养规范；设施设备运行正常；

3.4对共用设施设备定期组织巡查，做好巡查记录，需要维修，及时维修；

3.5小区内消防规范管理，保持消防设施设备完好，可随时启用。消防通道畅通（含室内楼道），无安全隐患；

3.6设备房保持整洁、通风，设备无跑、冒、滴、漏现象；

3.7小区道路平整，主要道路及停车场交通标志齐全、规范；

3.8路灯、楼道灯完好率不低于95%；

3.9容易危及人身安全的设施设备有明显警示标志和防范措施；对可能发生的各种突发设备故障有应急预案；

3.10小区内可视监控专人管理，保持设施设备完好，并建立监控电子档案；

3.11根据业主需求，提供物业服务合同之外的特约服务和代办服务的，经招标人同意允许在明确位置公示服务项目与收费标准；利用共用部位、设施设备进行广告或相关场地进行摆摊设点、快递柜、充电桩等需经招标人确认方可实施；

3.12大门、围墙、健身器材等设施日常维护、保持完好，每年油漆一次，铁质设施（含铁门、消防门、铁栏杆等）每年做一次防锈处理；公共木质凉亭、木质栏杆、木质座椅等木质设施每年做一次防腐保养处理；

3.13载人电梯24小时正常运行，电梯定期检查和日常巡查，按时年检、维保，有较为详细的电梯报警和故障等应急预案，定期组织开展预案培训。目前项目有**60台**电梯。维保由原品牌或原品牌授权单位负责。电梯基本数据：迅达品牌，厂方生产时间：2016年，运行速度：≧1.75m/s.载重量：≧800kg,中分式开门。物业公司应当设置电梯的安全管理机构和配备电梯安全管理人员（代号A4），至少有一名取得《电梯安全管理员（代号A4）》的电梯安全管理人员承担相应的管理职责。物业公司应当根据本单位实际情况，建立以岗位责任制为核心的电梯使用和运营安全管理制度，并且严格执行。保持电梯紧急报警装置（五方通话）能够随时与物业公司安全管理机构或者值班人员实现有效联系，电梯如果存在故障、关人等情况，应第一时间通知维保单位人员到场处理，并立刻派人到电梯旁安抚被困人员。物业公司监督维保单位对电梯按照国家、省、市、相关规定进行维保，维保时派人旁站。

3.14消防设施日常巡查，保持设备完好，可随时启用，消防设施损毁或遗失的由中标人负责补齐（消防设施包括消防栓、灭火器等消防器材）。

3.15招标人在公共部位设置的公共充电设施（充电桩）由中标人进行管理，安全巡查、应急处置、发卡充值、灭火器遗失补齐或更换等由中标人负责，如管理不当造成损失由中标人承担。

3.16车辆识别系统由中标人进行管理，维修由中标人负责。

**4、协助维护公共秩序**

4.1熟悉和掌握小区内的基本情况，小区主出入口24小时值勤，高峰时段站岗值勤不少于6小时；小区主出入口与次出入口开启期间有详细的交接班记录和外来车辆的登记记录。

4.2每1小时至少巡查1次；配有安全监控设施的，实施24小时监控。

4.3做好来客来访登记和车辆的进出登记，引导车辆有序通行、规范停放。

4.4对进出小区的装修、家政等劳务人员实行临时出入证管理，大型物件搬出小区实行登记。

4.5对火灾、治安、公共卫生（如传染病）等突发事件有应急预案，事发时及时报告招标人和有关部门，并协助采取相应措施。

4.6消防应急通道、消防登高位按小区消防要求进行管理。

**5、保洁服务**

5.1小区实行精准分类，目前已经设置垃圾投放驿站。非投放时间驿站不得出现垃圾包。非投放时间的水电由中标人负责监管。垃圾桶收集满后及时清运、及时短驳到位，日产日清。垃圾桶每周清洗一次，破损、不符合省级标准的等及时更换，中标人配合分类办、片区等落实垃圾分类宣传。

5.2垃圾接驳点每日冲洗一次，按时将垃圾桶运至接驳点，空桶及时运回小区备用。

5.3收集后的生活垃圾由中标人处置（具体见上面要求）。

5.4小区道路、广场、停车场、绿地等每日清扫2次；楼道每日清扫1次，每周拖洗２次，保持整洁；一层共用大厅每日拖洗1次；楼梯扶手每日擦洗1次；共用部位玻璃每周清洁1次；路灯、楼道灯每月清洁1次。及时清除道路积水、积雪。

5.5小区内的污水经污水管网排入污水处理厂，共用雨、污水管道每年疏通1次；雨、污水井每月检查1次，视检查情况及时清掏；化粪池每月检查1次，每半年清掏1次，发现异常及时清掏。污水零直排交由中标人管理。

5.6根据实际情况定期进行消毒和灭虫除害。

5.7早晨8时前路面、楼道、绿化带内等公共区域全面清扫干净，全天8小时动态巡回保洁（上午7时－12时，下午13时－16时）。

5.8保洁器材、耗材的费用由中标人承担。

5.9做好小区内的装修垃圾、大件垃圾、园林垃圾的清理及处置，同时需按照《浙江省城镇生活垃圾分类标准》进行分类处置，做到随倒随清，临时存放不得超过24小时，后期也将推行“装修垃圾箱体清运”模式。

**6、公共绿化的养护管理**

6.1由专业人员实施绿化养护管理；

6.2草坪生长良好，及时修剪和补栽补种，无杂草、杂物；

6.3花卉、绿篱、树木应根据其品种和生长情况，及时修剪整形，保持观赏效果；

6.4定期组织浇灌、施肥和松土，做好防涝、防冻；

6.5定期喷洒药物，预防病虫害；

6.6园林垃圾由中标人合法处置。

**6.7落实绿化修补和花卉种植，招标人后期会要求在主干道、主出入口等处按四季分别种植花卉。**

**6.8根据投标承诺及招标人要求，对黄土裸露区域种植草本植物。**

**7、其他服务内容**

7.1消防控制室实行24小时值班制度，值班操作人员必须持消控职业资格证上岗，掌握火警处置及启动消防设施设备的程序和方法，确保及时发现并准确处理火灾和故障报警。

7.2电工要求持证上岗，及时发现并处理有关隐患和故障。本项目需配置 1名高配工。

7.3对小区内景观、健身器材及设施承担安全运行管理，设置安全警示标志。

7.4地下车位每日巡逻不得低于5次，及时劝导规范乱停乱放车辆；

7.5招标人后期可能会要求中标人向商铺及住户收取物业费、停车费或相关费用，中标人需积极配合完成，落实人员落实具体收费工作，具体按招标人后期要求执行。

7.6配合有关部门做好各项安全工作，制订和完善各类设备系统突发事件应急处置预案，并定期培训和操演。

7.7如遇火警、水管爆裂、台风袭击、突发传染病等特殊情况，中标人要组织突击小组先应急处理， 再汇报配合相关工作。

7.8及时落实住户要求的其它合理服务事项。

**8、物业服务费支付及考核管理要求**

8.1招标人按月对中标人进行物业考核，每季度支付物业服务费，考虑到费用审批过程等因素，费用支付可能会有延期。

8.2物业服务费：月度实付款=（月度考核得分/100）×月度服务费；

8.3考核标准参照《八里店镇安置社区物业管理考核办法--2022年版（试行）》、《2022年度八里店镇安置小区物业管理考核细则及评分标准》等执行，同时结合市、区精细化管理考核及其他相关部门履约服务合同月度、季度考核红黑榜排名等结果，综合计入月度物业考核得分，结算月度物业服务费用，当月考核的结果于次月中旬左右结算，当月无扣分现象，按全额支付当月80%物业服务费，剩余部分当年底支付。

**9、补充说明事项**

9.1根据湖州市、吴兴区《关于加强小区物业管理工作的实施意见》、《湖州市物业项目承接验收管理实施细则》、《关于开展准物业小区和拆迁安置小区提升工作方案》、《吴兴区物业服务企业监督考核办法》等文件要求的规定，在前期进驻管理阶段和退出管理阶段需要进行前后物业承接查验，即目前在管物业与中标人进行所有设施设备及资料等各项移交及中标人合同服务到期后的各项移交（原则上一个月内完成移交验收手续）。移交手续按照浙江省住建厅关于印发《浙江省物业项目承接验收的管理办法的通知、湖州市规划建设局关于印发《湖州市物业项目承接验收管理实施细则》的通知等。

9.2本项目属安置小区的物业管理和服务，管理情况相对复杂，存在着公众责任事故风险，要求中标人必须购买公众责任险,保单复印件到片区处备案。同时可能还存在缺陷（如**飞线充电、房屋车库侵占、淘宝三合一等**）。中标人根据投标承诺进驻后进行整改、完善、提升。因部分维修项目存在一定的不可遇见因素，**加上费用招标人服务费支付上可能有延期，管理中还需要维修设备（不执行物业专项维修资金维修）、装修垃圾大件垃圾园林垃圾不得再收费等情况，**因此管理需要投入相当大的成本，投标带有风险性，建议投标人投标前自行对项目现场和要求进行考察。同时招标人对投标承诺将加强事中事后监管，并根据主管部门（住建局、市场监管、人力资源和劳动保障、综合执法等）要求建立物业企业诚信机制，**请投标人**慎重投标。

9.3 标项内所有零星安装、市政维修等全部由中标人（物业公司）承担（零星安装、市政维修包含材料费、人工费等全部费用）。零星安装、市政维修包含以下内容：1）、室内外消防设施维修、灭火器灌装等的维修。2）、水表到居民家中自来水管道等的维修。3）、室外高杆灯（含灯泡、杆、线）、室内楼道灯等的更换和维修，以及室外灯时间的操控管理。4）、道路坑洼修补、路缘石、花缘石、路障等破损、维修和更换。5）、室内外雨污水管道堵塞、清理、破损等需进行维修、更换等一系列项目（不含总管），需要吊装登高设备、抽粪清掏设备、疏通设备等的维修和养护，中标人需根据投标文件履行承诺。6）、公共区域设施（围墙修补、道闸门更换，栏杆修补、玻璃破损、亲水平台台阶板）破损等各项维修项目，**内墙皮脱落单处1平方以下，道路砖单处1平方以下的由中标人维修**。7）、其他招标人要求的零星维修项目。（如污水零直排改造后移交到中标人管理，如车辆识别系统移交中标人管理和养护维修，如加装电梯后移交管理，如垃圾精准化分类移交管理，如空置房移交后发生的总线被盗、玻璃破损、门锁更换，如充电设施移交管理等）。

9.４房屋渗水、瓦片脱落、房屋外立面破损、外墙砖脱落、房屋干挂大理石（景观墙体除外）、房屋伸缩缝维修、房屋主体结构质量等房屋维修问题由**招标人负责**，中标人（物业公司）需帮助及时协调、报告、跟进。室内外房屋配套的雨水管、污水管由中标人疏通。道路总管疏通清掏，日常维护由中标人处理，道路总管的破损更换需挖掘机开挖作业的由招标人处理。

9.５电梯方面补充：电梯维保费用、年检费用、维修费、1万元以下的维修材料费由中标人（物业公司）承担。**单台单个配件费（不含维修人工费）1万元以下的维修项目所有费用由中标人承担，单台单个配件费（不含维修人工费）1万元以上的所有费用由招标人承担。单个配件单价由第三方电梯维保单位出具相关证明材料，招标人审核。**本次中标人需承担两年的相关费用，接管退出需做好物业承接查验（电梯年检时间与合同服务时间的差异，如前物业先将相关电梯年检、保险、维保等费用垫付，中标人接管需做好与前物业查验手续）。

9.６消防方面补充：消防维保、消防火灾自动报警远程联网监控系统、消防年检由中标人负责。本标项需承担两年的相关费用，前后物业承接查验相互移交相关工作。因地面沉降导致隐蔽暗装的消防管网漏水破损需要开挖维修的由招标人承担。明装消防管网漏水物业维保维修。消防集中火灾报警控制器设备消防联动控制器等单个易损配件（不含维修人工）1万元以下的由中标人承担，**单个易损配件1万元以上的由招标人承担。单个易损配件单价由第三方维保单位出具相关证明材料，招标人审核。**本次中标人需承担两年的相关费用，接管退出需做好物业承接查验。

9.７共用能耗费-电费：招标人承担包括区间道路及景观照明、单元门对讲主机电费、地下室排水及消防水泵电费、地下停车场照明电费、消监控中心及其他消防设施电费等。住宅公共楼道照明电费后期政府将安装公共用电分配器，产生的电费由居民均摊，室内楼道灯开关、线、灯泡移交中标人管理和维修。中标人办公、日常管理需要、门岗等电费由前、后物业交接，费用由前、后物业承担。

9.８水费：1)、目前已经过户到现有物业的水表由前后物业办理交接过户手续，相关费用由前后物业承担。2）、各消防水表、二次供水补充水箱水表过户到中标人名下。因沉降导致管网断裂导致产生水费由招标人负责，中标人需及时发现并报告。

9.９空置房或住户刚拿钥匙产生水费、电费的，由招标人承担，但已经移交的空置房需由物业按照上面房屋管理的要求执行。

9.10物业服务费的开票税金由中标人（物业公司）承担。

9.11本次招标费用中已经包括全部费用，管理过程中出现入住率增加等情况的，也不再增加任何费用。物业考核根据《湖州市人民政府关于湖州市中心城市精细化管理的实施意见》、《吴兴区物业服务企业监督考核办法》、参照招标人《八里店镇北片安置小区物业管理考核办法[2022年版（试行）]》等文件和考核要求执行，中标人根据招标人中的要求如出现增加费用的，费用由中标人承担。

9.12中标人（物业公司）入驻小区后需开展日常的 “八乱”（乱设摊、乱挂晒、乱张贴、乱堆放、乱搭建、乱种养、乱停车、乱排放）整治工作，建立长效机制。

9.13投标文件中标明的项目经理和专业技术人员（含工程、管理、消防等）必须与派驻本标项的现场管理人员（包括项目经理和专业技术人员）一致。投标拟任项目经理必须在本项目服务二年，专业技术人员至少在本项目服务一年以上，中标人不按要求派驻拟任项目经理（现场负责人）或者进驻管理后随意更换项目经理（现场负责人），招标人有权取消中标资格、扣除全部履约保证金，并报区财政局、住建等部门，纳入信用评价体系。

9.14在现场管理中，存在以下严重违反物业招标文件要求的情况，招标人有权废除中标人中标资格，按中标人违约解除合同扣除全部履约保证金，纳入诚信：

（1）考核中发现物业服务人数少于投标文件规定人员总数8人及以上；

（2）不按招投标要求派驻拟任项目经理或者进驻管理后随意更换项目经理，专业技术人员设置或更换时未按照招标文件规定的岗位设置条件；

（3）物业服务质量出现严重偏差，经招标人书面警告后仍未整改到位的；

（4）发现中标人出现转包和分包、借资质操作、转卖项目等情况。

9.15投标人应根据国家、省市的有关法律、法规，对本项目实施统一管理，综合服务，对项目可自行前往认真考察，中标后自主经营，自负盈亏。

9.16本项目目前暂不需要向居民收取物业费和装修垃圾清运费，也没有房屋维修基金，物业费由招标人根据中标价每月经考核后按季度支付给中标人（物业公司），但后期招标人会要求中标人向商铺及住户收取物业费及停车费，中标人需落实人员落实具体工作，具体按后期要求执行。

9.18中标人还需积极完成招标人和片区、村、社区开展小区其它日常管理工作。

**10、岗位、人员设置要求**

**10.1项目经理1人。项目经理要求：具有良好的专业素质、类似项目管理经验。具有5年及以上从业经验，须提供本单位1年以上的社保证明、劳动合同及类似住宅类项目的从业经验。**项目经理必须参与本项目日常、突发等各项管理工作，且每月至少25天在本标项在岗在勤，日在岗时间不得少于8小时（8：00—12:00，13:00—17:00）。

**10.2“普通人员”配备不得低于44人：秩序人员（保安）不得低于18人（含消控室持证人员），其中门岗和消控室值班人员可安排10人，其余8人对小区开展车辆管理、秩序巡查、消防月检、八乱整治、机动突击等工作。保洁人员不得低于20人，垃圾清运员、高压配电工、电梯安全管理员由中标方自行调配，因实际管理中涉及八乱集中整治、房屋三清整治、临时突发事件处理等情况可由中标方自行调配相关人员。中标方因管理需要可适当增加岗位人员，**如“普通人员”（含保洁、保安等）离职，中标人须在一个月内补齐空缺人员。秩序人员要求:原则上平均年龄不得超过65周岁，**其中门岗人员不得超过55周岁。**

**11、费用说明**

**服务支出包括以下**部分： 服务人员的岗位基本工资（必须满足招标文件规定的要求）、按国家规定缴纳的各类保险、法定节假日加班费、休息日加班费、临时加班费、管理费用、税费、企业固定资产折旧费、企业提取的费用、所有保洁材料及易耗品费用、保洁工具、福利费、培训费、房租费、服装费、夜班费、过节费、先进奖励费、高温费、劳保费、员工健康体检费、合同期限内工作量增加、机动人员的一切费用、离职补偿金费用等**，本次招标已包含合同期内浙江省及湖州市最低员工工资及各类保险增幅因素**。