如皋市政府采购竞争性磋商文件

项目名称：金属表面处理园区物业、安保服务

计划编号：RGCGJH-2020-12-1943

采　　购　　人：江苏皋开投资发展集团有限公司

采购代理机构：江苏大洲工程项目管理有限公司南通分公司

2020 年 12 月 30 日

江苏大洲

目 录

第一章 竞争性磋商公告.....3
一、项目基本情况.....3
二、响应供应商的资格要求.....3
三、获取竞争性磋商文件.....4
四、竞争性磋商响应文件提交.....5
五、评审时间、方法和地点.....5
六、履约保证金事宜.....6
七、公告期限.....6
八、其他补充事宜.....6
九、凡对本次采购提出询问，请按以下方式联系.....6
第二章 磋商须知.....7
一、参加磋商费用.....7
二、磋商文件的约束力.....7
三、磋商响应文件的编制和递交.....8
四、磋商.....9
五、成交和合同.....12
六、政府采购政策功能落实.....13
七、询问、质疑和投诉.....16
八、采购代理服务费.....17
九、注意事项.....18
第三章 项目需求.....20
一、项目简介.....20
二、采购内容.....20
三、技术要求或者服务要求.....23
四、质量标准或者考核标准.....25

五、服务期限和地点.....30
六、考核方案.....30
七、付款方式.....31
八、报价要求.....31
九、其他要求.....31
第四章 合同范本.....33
第五章 评标标准和方法.....40
第六章 竞争性磋商响应文件.....46
附件一：现场踏勘函.....61
附件二：工资支付保障承诺函.....62

江苏大洲

第一章 竞争性磋商公告

一、项目基本情况

（一）项目名称：金属表面处理园区物业、安保服务

（二）项目地点：如皋市经济技术开发区

（三）计划编号：RGCGJH-2020-12-1943

（四）预算金额：人民币 82.00 万元

（五）最高限价：人民币 82.00 万元

（六）采购需求：如皋经济技术开发区金属表面园区及宏皓金属表面水处理公司占地面积 17.8 万平米，现需委托具备安保、物业资质的公司对金属表面园区及宏皓公司进行安保、物业管理等服务。具体采购需求详见本项目竞争性磋商文件“第三章：项目需求”。

（七）合同履行期限：服务期三年，合同一年一签，考核合格后续签下一年合同，具体时间以采购人通知为准。

（八）本项目不接受联合体投标。

二、响应供应商的资格要求

（一）《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定的条件：

1. 具有独立承担民事责任的能力；

2. 具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度；

3. 具有履行合同所必需的设备和专业技术能力；

4. 有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录；

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。

（二）本项目的特定资格要求：

1. 响应供应商必须是依法注册登记、具有独立法人资格的物业管理和安保服务的企业（提供营业执照须具有“物业管理（服务）”的经营范围、公安部门的保安服务许可证）；

2. 近3年内具有10万平方米以上工业园区物业项目服务管理业绩，并提供业主单位评价证明；

3. 投标供应商授权代表须为本单位正式职工，提供本人身份证及社会保障部门出具的近半年在投标供应商单位缴纳的社会保险缴费证明；

4. 拟选派的项目经理必须持有国家建设部颁发的全国物业管理企业经理资格证书；

（三）有下述情况的供应商拒绝参加本次采购活动：

1.供应商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.凡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，不得再参加本项目的采购活动。

（四）未被“信用中国（www.creditchina.gov.cn）”、“中国政府采购网（http://www.ccgp.gov.cn/）”、“信用江苏（http://www.jscredit.cn）”网站列入失信被执行人或重大税收违法案件当事人名单或采购严重失信行为记录名单。

三、获取竞争性磋商文件

时间：2020 年 12 月 30 日至 2021 年 1 月 8 日（*不得少于5个工作日*）。

（一）潜在投标供应商自行在南通市公共资源交易网（南通市政府采购网）或如皋市政府采购网上商城的该项目竞争性磋商公告附件中下载竞争性磋商文件。如有答疑、变更公告等采购资料均在以上网

站公布，供应商自行关注并下载。

（二）对参加本项目投标的供应商，收取磋商文件编制费用人民币 300 元，响应供应商在递交响应文件时现场现金缴纳，采购代理机构出具收据。无论流标或响应供应商是否中标，文件编制费用一概不退。

四、竞争性磋商响应文件提交

（一）截止时间：2021 年 1 月 11 日 14 点 30 分（北京时间）；

（二）提交地点：如皋市行政审批局三楼公共资源交易中心开标室；

（三）**特别提醒：响应供应商法定代表人或授权代表*必须携带本人身份证、响应文件及磋商文件中要求备查的原件至采购活动现场，原件随时备查*；疫情期间提醒响应供应商到现场开标人员必须佩戴口罩，配合工作人员登记及测量体温，如有外省人员参与现场开标，请提前了解并遵照江苏省及如皋市疾控部门规定做好防控防疫工作，否则拒绝进场，响应供应商应充分考虑到疫情防控期间人员管控、交通堵塞以及停车难等诸多因素，提前做好相应准备和应对，否则一切后果由响应供应商自负。**

五、评审时间、方法和地点

评审时间：2021 年 1 月 11 日 14 点 30 分（北京时间）；

评审方法：综合评分法；

评审地点：如皋市行政审批局三楼公共资源交易中心竞谈（磋商）二室。

六、履约保证金事宜

本项目无需履约保证金。

七、公告期限

自本公告发布之日起 5 个工作日。

八、其他补充事宜

（一）为了保证响应供应商能全面了解本项目的实际情况，避免盲目投标，特别提醒所有响应供应商需自行组织人员踏勘现场，踏勘前与采购人提前预约，自行负责现场踏勘安全。如响应供应商选择不踏勘现场，造成项目需求理解偏差、方案编制失误或投标报价失误均由响应供应商自行承担；因响应供应商自身不能参加现场勘察或现场踏勘不全面的，响应供应商不得因此提出修改报价或履约过程中提出索赔等要求；

（二）其他事项详见磋商文件。

九、凡对本次采购提出询问，请按以下方式联系

（一）采购人信息

名 称：江苏皋开投资发展集团有限公司

地 址：如皋市城北街道时代大厦

联系方式：张婷婷 18262417223

（二）采购代理机构信息

名 称：江苏大洲工程项目管理有限公司南通分公司

地 址：如皋市如城街道健康路 1 号紫竹园 312 幢（兴业银行）五层大洲公司

联系方式：0513-88555586

第二章 磋商须知

一、参加磋商费用

响应供应商应自行承担所有与磋商有关的费用。不论最终的中标结果如何，采购人或者代理机构在任何情况下均无义务和责任承担这些费用。

二、磋商文件的约束力

（一）供应商一旦下载了本磋商文件并决定磋商，即被认为接受了本招标文件的规定和约束，并且视为已经知道或应当知道自身权益是否受到了损害。

（二）提交首次响应文件截止之日前，采购人、采购代理机构或者磋商小组可以对已发出的磋商文件进行必要的澄清或者修改，澄清或者修改的内容作为磋商文件的组成部分。澄清或者修改的内容可能影响响应文件编制的，采购人、采购代理机构应当在提交首次响应文件截止时间至少 5 日前，以书面形式通知所有获取磋商文件的供应商；不足 5 日的，采购人、采购代理机构应当顺延提交首次响应文件截止时间。

（三）采购人或者采购代理机构在发布磋商公告后，除因重大变故采购任务取消情况外，不得擅自终止招标活动。

（四）出现下列情形之一的，采购人或者采购代理机构应当终止竞争性磋商采购活动，发布项目终止公告并说明原因，重新开展采购活动：

1. 因情况变化，不再符合规定的竞争性磋商采购方式适用情形的；

2. 出现影响采购公正的违法、违规行为的；

3. 除了市场竞争不充分的科研项目、需要扶持的科技成果转化项目和政府购买服务项目之外，在采购过程中符合要求的供应商或者报价未超过采购预算的供应商不足 3 家的。

三、磋商响应文件的编制和递交

（一）响应供应商应当按照磋商文件要求编制磋商响应文件，并对其提交的响应文件的真实性、合法性承担法律责任。

（二）响应供应商应当在磋商文件要求的截止时间前，将响应文件密封送达指定地点。在截止时间后送达的响应文件为无效文件，采购人、采购代理机构或者磋商小组应当拒收。

（三）响应供应商在提交响应文件截止时间前，可以对所提交的响应文件进行补充、修改或者撤回，并书面通知采购人、采购代理机构。补充、修改的内容作为响应文件的组成部分。补充、修改的内容与响应文件不一致的，以补充、修改的内容为准。

（四）磋商响应文件具体格式详见本文件第六章，共由三部分组成，第一部分为资格证明文件，第二部分为商务技术文件，第三部分为响应报价文件，每一部分应单独装订和密封，每份磋商响应文件须清楚地标明“正本”或“副本”字样，提供磋商文件正本一份、副本两份。

（五）投标供应商应将投标文件第一部分、第二部分和第三部分的内容分开单独密封提交，磋商文件的包装封皮和信封上均应注明项目名称、计划编号、供应商名称，并标明“资格证明文件”、“商务技术文件”或“响应报价文件”字样。封口处加盖响应供应商单位公章，或由法定代表人（或其委托代理人）签字。

（六）除磋商供应商对错处做必要的修改外，磋商响应文件不得行间插字、涂改或增删。如有修改错漏处，必须由响应文件签署人签

字或盖章。

（七）磋商文件规定的相关要求，如果磋商响应供应商在磋商响应文件中没有以书面方式提出不符合的说明，则视为磋商响应供应商能够完全理解并满足磋商文件要求。对有不符合磋商文件技术、商务要求的，不管是多么微小，磋商响应供应商都应在《技术部分正负偏离表》中如实详细说明，磋商响应供应商在成交后才提出或被采购人发现磋商响应供应商有不符合磋商文件要求的均按虚假应标处理，拒绝其磋商或取消成交结果，其虚假应标行为上报监督管理部门，按《政府采购法》及相关法律法规规定处罚。

（八）供应商存在下列情况之一的，响应无效：

1. 响应文件未按磋商文件要求签署、盖章的；
2. 不具备磋商文件中规定的资格要求的；
3. 报价超过磋商文件中规定的预算金额或者最高限价的；
4. 响应文件含有采购人不能接受的附加条件的；
5. 法律、法规和招标文件规定的其他无效情形。

（九）投标有效期：自提交响应文件截止之日起 90 天。

四、磋商

（一）采购人、采购代理机构可以视采购项目具体情况，组织供应商进行现场考察或召开磋商前答疑会，但不得单独或分别组织只有一个供应商参加的现场考察和答疑会。

（二）磋商小组由采购人代表和评审专家共 3 人以上单数组成，其中评审专家人数不得少于磋商小组成员总数的 2/3。

（三）磋商小组成员按照客观、公正、审慎的原则，根据磋商文件规定的评审程序、评审方法和评审标准进行独立评审。未实质性响应磋商文件的响应文件按无效响应处理，磋商小组告知提交响应文件

的供应商。

（四）在评审过程中，如果响应供应商试图向采购人或者代理机构以及参与评审的人员施加任何影响，都将会导致其磋商响应文件被拒绝。

（五）磋商小组决定响应文件的响应性只根据磋商响应文件本身的内容，而不寻求外部的证据。

（六）磋商小组在对响应文件的有效性、完整性和响应程度进行审查时，可以要求供应商对响应文件中含义不明确、同类问题表述不一致或者有明显文字和计算错误的内容等作出必要的澄清、说明或者更正。供应商的澄清、说明或者更正不得超出响应文件的范围或者改变响应文件的实质性内容。

（七）磋商小组要求供应商澄清、说明或者更正响应文件以书面形式作出。供应商的澄清、说明或者更正应当由法定代表人或其授权代表签字或者加盖公章。由授权代表签字的，应当附法定代表人授权书。供应商为自然人的，应当由本人签字并附身份证明。

（八）磋商小组所有成员应当集中与单一供应商分别进行磋商，并给予所有参加磋商的供应商平等的磋商机会。

（九）在磋商过程中，磋商小组可以根据磋商文件和磋商情况实质性变动采购需求中的技术、服务要求以及合同草案条款，但不得变动磋商文件中的其他内容。对磋商文件作出的实质性变动是磋商文件的有效组成部分，磋商小组应当及时以书面形式同时通知所有参加磋商的供应商。

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

（十一）磋商文件能够详细列明采购标的的技术、服务要求的，磋商结束后，磋商小组应当要求所有实质性响应的供应商在规定时间内提交最后报价，磋商小组以供应商自身所有报价中最低报价作为其价格评审依据。一般情况下，提交最后报价的供应商不得少于3家。

（十二）磋商文件不能详细列明采购标的的技术、服务要求，需经磋商由供应商提供最终设计方案或解决方案的，磋商结束后，磋商小组应当按照少数服从多数的原则投票推荐3家以上供应商的设计方案或者解决方案，并要求其在规定时间内提交最后报价。最后报价是供应商响应文件的有效组成部分。

（十三）对于市场竞争不充分的科研项目、需要扶持的科技成果转化项目以及政府购买服务项目，提交最后报价的供应商可以为2家，地方政府采购主管部门有规定的执行其规定。

（十四）经磋商确定最终采购需求和提交最后报价的供应商后，由磋商小组采用综合评分法对提交最后报价的供应商的响应文件和最后报价进行综合评分。

（十五）磋商小组应当根据综合评分情况，按照评审得分由高到低顺序推荐3名以上成交候选供应商。对于市场竞争不充分的科研项目、需要扶持的科技成果转化项目以及政府购买服务项目，可以推荐2家成交候选供应商。评审得分相同的，按照最后报价由低到高的顺序推荐。评审得分且最后报价相同的，按照技术指标优劣顺序推荐。

（十六）除资格性检查认定错误、分值汇总计算错误、分项评分超出评分标准范围、客观分评分不一致、经磋商小组一致认定评分畸高、畸低的情形外，采购人或者采购代理机构不得以任何理由组织重新评审。

（十七）磋商小组将对计算上或累加上的算术错误，修正错误的原则如下：

1. 如果用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进行修正；

2. 当单价与数量的乘积和总价不一致时，以单价为准进行修正。只有在磋商小组认为单价有明显的小数点错误时，才能以标出的总价为准，并修改单价。

3. 磋商小组将按上述修正错误的方法调整磋商响应文件中的磋商报价，调整后的价格应对磋商响应供应商具有约束力。如果磋商响应供应商不接受修正后的价格，则其磋商将被拒绝。

（十八）若磋商响应供应商的报价明显低于其他报价，使得其磋商报价可能低于其个别成本的，有可能影响商品质量和不能诚信履约的，磋商小组应要求磋商响应供应商作出书面说明并提供相关证明材料，如磋商响应供应商不能合理说明或不能提供相关证明材料的，作无效磋商处理。

五、成交和合同

（一）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供应商中，按照排序由高到低的原则确定成交供应商，也可以书面授权磋商小组直接确定成交供应商。

（二）成交通知书发出后，采购人不得违法改变中标结果，成交供应商无正当理由不得放弃成交。

（三）采购人应当自成交通知书发出之日起 7 日内（原则上最迟不得超过 30 日），按照磋商文件确定的合同文本以及采购标的、规格型号、采购金额、采购数量、技术和服务要求等事项签订政府采购合同，否则采购人取消供应商成交人资格，有权依据政府采购的有关规定，报请政府采购监管部门对该成交供应商进行相应的行政处罚和

记录失信人员名单信息。

（四）采购人不得向成交供应商提出超出磋商文件以外的任何要求作为签订合同的条件，不得与成交供应商订立背离磋商文件确定的合同文本以及采购标的、规格型号、采购金额、采购数量、技术和服务要求等实质性内容的协议。

（五）采购人与成交供应商应当根据合同的约定依法履行合同义务。政府采购合同的履行、违约责任和解决争议的方法等适用《中华人民共和国合同法》。

六、政府采购政策功能落实

（一）小微型企业价格扣除

根据财政部、工信部印发的《政府采购促进中小企业发展暂行办法》（财库〔2011〕181 号）、江苏省财政厅《关于新冠肺炎疫情防控期间加大政府采购支持中小微企业力度的通知》（苏财购〔2020〕19 号）文件精神，对于非专门面向中小企业的项目，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价格分的评审。（即所投品目号产品属于小型和微型企业产品的，按其品目号的合计投标价格的 10%进行扣除，若所提供的属于小型和微型企业产品仅是构成投标产品的部件、组件或零件的，则该投标产品不享受该政策）。

1. 本项目对小型和微型企业产品给予 10%的扣除价格，用扣除后的价格参与评审。

2. 供应商需按照采购文件的要求提供相应的《企业声明函》。

3. 企业标准请参照《关于印发中小企业划型标准规定的通知》（工信部联企业〔2011〕300 号）文件规定自行填写。

享受价格扣除的投标人应当同时符合以下条件：

（1）符合《中小企业划分标准》中的小、微企业标准（工信部

联企业〔2011〕300 号）；

（2）提供本企业制造的货物、承担的工程或者服务，或者提供其他中小企业制造的货物。

联合体是否享受该扶持政策的规定：（招标文件规定拒绝联合体投标的项目不适用于此款规定）。

（1）联合体各方均为小型、微型企业的，联合体视同为小型、微型企业享受规定的扶持政策。

（2）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的，其联合协议中约定小型、微型企业的协议合同金额占到联合体协议合同总金额 30%以上的，可给予联合体 2%的价格扣除。

下述情形，不享受中小企业优惠政策：

（1）投标产品为进口产品的；

（2）组成联合体的大中型企业和其他自然人、法人或者其他组织，与小型、微型企业之间存在投资关系的；

（3）小型、微型企业将获得政府采购合同分包或转包给大型、中型企业，中型企业分包或转包给大型企业的；

（4）中型企业不享受该项优惠政策。小型、微型企业提供中型企业制造的货物的，视同为中型企业。

（5）投标产品为使用大型企业注册商标的货物的。

投标人应提供下述证明材料：未提供或提供的证明材料不符合规定的不予价格扣除。

（1）《中小企业声明函》。

（二）残疾人福利单位价格扣除

1. 本项目对残疾人福利性单位产品，给予 6%的价格扣除，用扣除后的价格参与评审。

2. 残疾人福利单位需按照采购文件的要求提供《残疾人福利性单位声明函》。

3. 残疾人福利单位标准请参照《关于促进残疾人就业政府采购政策的通知》（财库〔2017〕141 号）。

（三）监狱和戒毒企业价格扣除

1. 本项目对监狱和戒毒企业（简称监狱企业）产品，给予 6%的价格扣除，用扣除后的价格参与评审。

2. 监狱企业参加政府采购活动时，需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。供应商如不提供上述证明文件，价格将不做相应扣除。

3. 监狱企业标准请参照《关于政府采购支持监狱企业发展有关问题的通知》（财库〔2014〕68 号）。

（四）残疾人福利单位、监狱企业属于小型、微型企业的，不重复享受政策。

（五）大中型企业和其他自然人、法人或者其他组织并与小型、微型企业（残疾人福利单位、监狱企业）组成联合体共同参加政府采购活动。联合协议中约定，小型、微型企业（残疾人福利单位、监狱企业）的协议合同金额占到联合体协议合同总金额 30%以上的，给予联合体 2%的价格扣除，用扣除后的价格参与评审。

（六）联合体各方均为小型、微型企业（残疾人福利单位、监狱企业）的，联合体享受 6%价格扣除，用扣除后的价格参与评审。

（七）根据《江苏省政府采购供应商监督管理暂行办法》的规定，诚信记录分每减 10 分，给予本项目总分值 2%的扣分，扣分最多不超过本项目总分值 6%。

（八）供应商的最后报价如相同，则优先采购 “环境标志产品”或“节能产品”；若均非“环境标志产品”、“节能产品”，则将优

先采购交货期短者。

（九）环境标志产品是指列入财政部、环境保护部最新公布的《环境标志产品政府采购清单》内的产品；节能产品是指列入财政部、国家发改委最新公布的《节能产品政府采购清单》内的产品。

七、询问、质疑和投诉

（一）供应商对政府采购活动事项有疑问的，可以向采购人或者采购代理机构提出询问，采购人或者采购代理机构应当在3个工作日内作出答复。

（二）供应商认为采购文件、采购过程、中标或者成交结果使自己的权益受到损害的，可以在知道或者应知其权益受到损害之日起7个工作日内，以书面形式向采购人、采购代理机构提出质疑。

上述应知其权益受到损害之日，是指：对可以质疑的招标文件提出质疑的，为收到招标文件之日或者招标文件公告期限届满之日；对采购过程提出质疑的，为各采购程序环节结束之日；对中标结果提出质疑的，为中标结果公告期限届满之日。

（三）提出质疑的供应商（以下简称质疑供应商）应当是参与所质疑项目采购活动的供应商。潜在供应商已依法获取其可质疑的采购文件的，可以对该文件提出质疑。

（四）供应商提出质疑应当提交质疑函和必要的证明材料。质疑函应当包括下列内容：供应商的姓名或者名称、地址、邮编、联系人及联系电话；质疑项目的名称、编号；具体、明确的质疑事项和与质疑事项相关的请求；事实依据；必要的法律依据；提出质疑的日期。

供应商须在法定质疑期内一次性提出针对同一采购程序环节的质疑。供应商递交质疑书面资料时须提供：营业执照复印件、资格条件要求资质证书复印件（如有）、授权委托书原件（如有代理人）、

法人代表及代理人身份证复印件、质疑函原件及依据文件。以上文件装订成册后由法人代表或代理人携带身份证当面向采购人、采购代理机构（联系方式及地址信息详见采购文件公告）提出。

供应商为自然人的，应当由本人签字；供应商为法人或者其他组织的，应当由法定代表人、主要负责人，或者其授权代表签字或者盖章，并加盖公章。

（五）质疑供应商对采购人、采购代理机构的答复不满意，或者采购人、采购代理机构未在规定时间内作出答复的，可以在答复期满后15个工作日内向财政部门提起投诉。

（六）投诉人投诉时，应当提交投诉书和必要的证明材料，并按照被投诉采购人、采购代理机构（以下简称被投诉人）和与投诉事项有关的供应商数量提供投诉书的副本。

投诉书应当包括下列内容：投诉人和被投诉人的姓名或者名称、通讯地址、邮编、联系人及联系电话；质疑和质疑答复情况说明及相关证明材料；具体、明确的投诉事项和与投诉事项相关的投诉请求；事实依据；法律依据；提起投诉的日期。

投诉人为自然人的，应当由本人签字；投诉人为法人或者其他组织的，应当由法定代表人、主要负责人，或者其授权代表签字或者盖章，并加盖公章。

八、采购代理服务费

（一）采购代理服务费以成交价为基数，采用差额定率累进法（100万元以下部分，费率为1.5%；100万元（含）～500万元部分，费率为1.1%；500万元（含）～1000万元部分，费率为0.8%；1000万元（含）～5000万元部分，费率为0.5%；）分段计算后汇总，不足叁仟按叁仟元计取，由中标供应商承担。本项目预算中包含此费用，

投标供应商在报价中需考虑此费用的代付，采购人不再另行支付。

（二）中标供应商在领取《中标通知书》前，须将采购代理服务费汇入采购代理机构公司账户。

1.收款单位名称为：江苏大洲工程项目管理有限公司南通分公司；

2.账户号码：10716001040016860；

3.开户行：中国农业银行南通市人民东路分行；

九、注意事项

（一）主要技术参数：

为鼓励不同品牌的充分竞争，如某主要技术参数属于个别品牌专有，则该主要技术参数不具有限制性，供应商可对该参数进行适当调整，并说明调整的理由。

（二）推荐品牌：

项目中有列明的品牌、型号为优先选用的品牌、型号，磋商响应供应商也可选用其他品牌、型号替代，但替代的品牌、型号在实质性要求和条件上要相当于或优于参考品牌、型号。相当于或优于参考品牌、型号的证明材料由磋商响应供应商提供，由评委确认。磋商响应供应商未提供证明材料的，视为无效投标。

（三）产品要求：

产品必须是全新、未使用过的原装合格正品，完全符合采购文件规定的质量、规格和性能的要求，达到国家或行业规定的标准，实行生产许可证制度的，应提供生产许可证；属于国家强制认证的产品，必须通过认证。

（四）产品品牌与型号：

供应商响应文件中必须明确主要产品的品牌、规格型号、性能指

标等内容，可附产品介绍图文资料。供应商响应文件未明确主要产品的品牌、规格型号、性能指标等内容的，视为无效响应文件。

（五）★号条款：

如有标注★号的内容为实质性要求和条件，不允许有负偏离。一般要求和条件的负偏离不得超过叁个。

江苏大洲

第三章 项目需求

一、项目简介

如皋经济技术开发区金属表面园区及宏皓金属表面水处理公司占地面积17.8万平米，现需委托具备安保、物业资质的公司对金属表面园区及宏皓公司进行安保、物业管理等服务。

二、采购内容

（一）人员配备

金属表面处理园区物业、安保服务配备要求

序号	岗位名称	要　　求	人数
1	项目经理	性别不限，身体健康；大专学历，45周岁以下，有至少2年以上的丰富物业管理经验，须持有专业的岗位证书（全国物业管理企业经理证书）	1
2	保安人员	身体健康，能吃苦耐劳。男性，18-55周岁，身高不低于168cm；女性，18-45周岁，身高不低于158cm。须持有保安员上岗证书，其中1人同时具备电梯安全员证书（中华人民共和国特种设备工作人员证）。	5
3	保洁、绿化	性别不限，身体健康，能吃苦耐劳，男性，18-60周岁；女性，18-50周岁。	7
4	高低压配电间管理	男性，18-55周岁，具备电工高压资格证，熟悉高压配电站的工作规程。（白班2人、夜班2人，12小时轮班，	4

		24 小时值守）	
合计		—	17

（二）设施设备运行管理服务

1. 高低压电气设备系统的运行、维修保养及监管；

2. 电梯设备系统的运行和监管；

3. 消防系统设备的运行和监管；

4. 楼宇智控、避雨系统的运行和监管；

5. 给排水设备系统的运行操作和维修保养；

6. 会议、办公桌椅等办公设备的维修保养；

7. 其它设备设施如：门窗、墙体、音响、照明系统、电子显示系统、自动门等的运行维修和管理；

8. 卫生间普通耗材更换。

上述设施设备运行管理所需的备品备件、物料、辅料、公共区域的照明灯、开关、软管、水龙头、门锁、锁扣等单个项目在贰佰元以下的物品由成交供应商负责。单项物品在贰佰元以上物品由采购单位负责购买，成交供应商负责维修。维修保养服务所需工具设备及在维保过程中所必须工具添置、工具类低值易耗易损品由成交供应商负责（如钻头、锯条、砂皮纸、电笔、五金工具、劳保用品等）。各设备设施保修期内属保修范围或特约维保的故障维修，由采购单位负责联系，成交供应商须及时发现故障和隐患，及时报修，并协助监督该设备的供应商、安装商、特约维保商按设备设施的保修合同执行（各类合同复印件需移交成交供应商，并授权成交供应商监管权利）。其余维修、保养由成交供应商负责。所有设备设施的年检费、检测费用由采购单位负责，成交供应商负责及时报检或送检。

（三）卫生保洁服务

1. 负责园区建筑物楼梯间、车库、公司内会议室、休息室、接

待室(厅)、大厅、走廊、楼道、公共卫生间、活动室等部位的保洁；

2. 负责各建筑物外围的保洁，包括：园区范围区域内的道路（含场地道路两侧1.5米范围内的保洁）、广场、停车场等公共区域保洁；及时清理污水、污物、保持四壁无灰尘，车辆停放整齐；

3. 环境卫生保洁，管理区域每天确保不少于全面清扫一次，即时保洁；

4. 玻璃雨篷和架空采光玻璃棚的日常保洁和使用管理；

5. 外墙外窗（2米以下）定期清洗保洁；

6. 定期消杀除虫、灭四害及公共部位消毒；

7. 物业区域内产生的各类垃圾的收集；

8. 其它应由中标人提供保洁服务的场所；

9. 科学指导并配合室内绿化承包公司做好各部位花木的布置摆放。

注：保洁服务的日常保洁所需的设备、保洁易耗品、保洁用具、清洁剂、洗手液、卫生纸、手巾纸、定期消杀除虫用药等清洁用品费用包含在物业服务费用中，采购单位不再另行承担协议期内的此类费用。

（四）安保服务

1. 负责整个园区日常巡逻；

2. 负责整个园区的公共秩序维护以及停车的管理；

3. 保安人员必须24小时值班，重点做好办公区域的巡视值守，确保园区内秩序、消防等安全无责任事故；

4. 做好整个园区内停车管理工作，保障道路、主要通道畅通，各类车辆有序停放。

（五）绿化养护及范围

园区内所有绿化范围，在养护期内由养护单位维护，超过养护

期交由成交供应商养护；

1. 服从管理处领导和管理人员的检查监督，工作时佩戴好工作牌；

2. 熟悉物业辖区内的绿化概况，充分利用绿地面积，合理布局、种植花草、树木；

3. 熟练操作使用园林器械，妥善保管好绿化工具设施、农药、化肥及其他用品；

4. 管理好浇水的自来水笼头，节约用水，做到人走水断，不准出现长流；

5. 花草树木及时浇水，防止过旱和过涝；

6. 对花草树木定期培土、施肥、除杂草和除病虫害，对新栽的花草树木要及时修剪、补苗、浇水，保证成活率达90%以上。确保花草树木生长良好，整齐美观；

7. 做好日常绿化养护，保证无破坏，践踏随意占用绿地现象。绿化地内清洁卫生，无纸屑、烟头等杂物；

8. 对工作过程中发现的物业辖区的异常情况及时向领导汇报；

9. 接受园林绿化管理部门的技术业务指导、监督、检查；

10. 完成领导交办的其他工作。

三、技术要求或者服务要求

人员配备原则是“精干 高效 专业 敬业 健康”

项目经理1人，保安人员5名，保洁、绿化养护人员7人，高低压配电间管理人员4人，合计配备人数17人。

（一）项目经理

1. 派驻的项目经理年龄要求45周岁以下，大专或以上学历，有担任2年以上物业经理的经历，持有上岗证，有较强的组织领导能力

和协调能力；

2. 负责业主方、物业使用人的咨询或投诉接待工作；

3. 负责全区域安保、物业管理；

4. 负责保洁、保安、高低压配电间管理人员的考勤考核；

5. 负责园区内绿化、路灯、消防、电梯、监控等外包服务单位的检查、监督、考核；

6. 对投诉和报修的信息进行整理，并转交相关部门；

7. 对投诉和报修的诉求进行跟踪处理，并回访处理结果；

8. 完成日常的工作报表等；

9. 档案资料管理；

完善有关档案资料的管理，所有档案要求做到保存完整，管理完善，交接手续完备，检索方便准确。

（二）保洁人员

1. 保洁人员要求年龄男性 18-60 周岁、女性 18-50 周岁，身体健康、无任何传染性疾病；

2. 有较好的个人形象和素质，要统一着装；

3. 热爱保洁工作，有责任感和事业心，勤劳，朴实。

（三）安保人员

1. 安保人员要求年龄男性 18-55 周岁，身高不低于 168CM，女性 18-45 周岁，身高不低于 158CM，所有安保人员须具有保安员上岗证书，其中 1 人同时具备电梯安全员证书（中华人民共和国特种设备工作人员证）；

2. 身体健康，无任何传染性疾病，责任心强，体态良好，接受过安全保卫或相关训练；

3. 熟悉有关法律法规，掌握基本安全保卫技能；

4. 思想品质好，作风正派，无不良记录，五官端正；

5. 持有户籍地或居住地公安机关开具的无违法犯罪证明。

（四）高低压配电间管理人员

1. 高低压配电间管理人员年龄要求55周岁以下，具备电工高压资格证，熟悉高压配电站的工作规程；

2. 负责24小时高低压值班室的值班，负责现有配电间管理，保证正常供电，限电、停电有明确的审批程序并提前48小时通知园区负责人；

3. 制定临时用电管理措施与停电应急处理措施并严格执行；

4. 水电维修要做到及时维修，大修限期维修；

5. 有较好的个人形象和专业素养；

6. 热爱工作，有责任感和事业心，勤劳，朴实。

注：上述成交供应商派出的全部人员须向采购单位提交相关专业证书，并存放在采购单位，待合同期满后退还给成交供应商。成交供应商依法跟在职员工签订劳动用工合同并为其足额缴纳社会保险和意外伤害保险。

四、质量标准或者考核标准

（一）确定所有从事物业服务管理项目的员工人数并列据花名册（包括项目经理）报采购单位备案，由采购单位统一进行考勤，考勤机由成交供应商自行安装，费用自理。如需更换人员须及时书面报采购单位；

（二）采购单位认为不合适或不称职的员工，有权提出调整要求，成交供应商应及时予以调整；

（三）根据园区的具体情况，成交供应商应制定详细的内部管理制度、日常服务的运作管理制度等相关制度：

1. 员工行为规范制度；

2. 项目经理岗位职责；

3. 后勤档案管理职责；

4. 设备管理员工作职责；

5. 保安员工作职责；

6. 保洁员工作职责；

7. 高低压配电间管理制度；

8. 各项工作制度；

9. 考核、奖惩制度。

（四）管理服务标准及考核

1. 成交供应商按下列约定实现管理目标

（1）清洁、保洁率	99%
（2）设施完好率及使用率	98%
（3）雨水井及污水井完好率	100%
（4）排水管及明暗沟完好率	99%
（5）公共区域路灯完好率	98%
（6）停车场及设施完好率	99%
（7）公共休息设施完好率	99%
（8）主要机电设备完好率	98%
（9）火灾发生率(指由中标人责任造成的）	0%
（10）处理及回访率	100%
（11）有效投诉率	1%
（12）投诉处理率	100%
（13）管理人员专业培训合格率	100%
（14）服务满意率	90%
（15）使用人对服务管理满意率	90%

2. 保洁服务标准

工作项目	作业频度	质量标准
地面清扫	园区道路 2 次/天，办公区等重要部位专人随时清扫。	地面无杂物垃圾，道路无土无沙，无杂草、无积水、无烟头，车库、车棚、楼梯口无杂物，门窗、天台、天棚无尘、无蜘蛛网
保洁	白天	所有公共场所无杂物无垃圾保洁率 95%
楼道、楼梯走廊	每周清扫拖擦 2 次	无杂物、无蜘蛛网、无乱贴广告、无乱堆放、消防箱扶手无尘、保洁率 95%以上
垃圾清运	日产日清	日清理 100%，要求整洁，无臭味，无污迹现象
消杀	喷洒杀虫剂垃圾池 2 次/周、排污井池 1 次/月	蚊蝇消杀率 90%、蟑螂老鼠密度 1%以下
工作流程	楼内清扫垃圾早晨 7:00---晚 6:00,楼外地面清扫早晨 7:00---11:00，下午 2：00---5：30 清洁	
运作督导方法	实行定人分片包干责任区,物业主管按标准要求进行巡视检查不少 1 次/天，保洁领班每天进行全面巡视检查不低于四次。	
激励方法	环境管理员按相关的质量管理办法进行检查，按要求执行者 5%员工进行加分表扬，加薪等奖励，未按要求执行者，按规定执行扣分、批评、降薪、培训、再上岗、辞退等处罚。	

3.物业管理考核细化表

工作责任	总分	考核内容及分值	考核要求及扣分标准	备注
一、执行制度	20 分	1、按时上班（5 分）	严格按照规定时间上班，每迟到、早退一次 10 分钟以内扣 1 分，10 分钟以外扣 2 分，无故不到作旷工处理。	

		2、挂牌上岗、穿着标志服（5 分）	工作时间挂牌上岗，穿着标志服。不达标一次扣 1 分。	
		3、履行请销假手续（5 分）	有事需提前一天请假（特殊情况除外），待批准后方可休息。不履行请销假手续的一律作旷工处理。不达标一次扣 5 分。	
		4. 服从分工（5 分）	消极怠工或不服从分工指挥的，一次扣 1 分。情节严重的扣除 10 分。造成恶劣影响的警告处分直至开除。	
二、工作纪律	70 分	1、保洁（20 分）	1. 确保园区卫生无死角，垃圾及时清扫入箱。确保园区绿化带内无杂草、无漂浮物、无毁绿种植、无大面积焚烧及堆放杂物现象，据路牙 10 公分内无杂物、杂草。发现一处扣 1 分。 2. 保持楼梯、路面干净，各类杆桩、楼道、墙面整洁。发现一次扣 1 分。 3. 被举报投诉、市区督办或媒体曝光有一次扣 5 分。	
		2、保安（20 分）	1. 上班睡觉或饮酒上班扣 2 分/次。 2. 违反停车场交接班制度，对进出车辆不登记、记录不全或手续不清扣 2-5 分/次。 3. 脱岗、私自调班扣 2 分/次。 4. 对擅自在园区内开挖路面、施工、装修；乱堆放余泥、杂物、垃圾、乱摆卖、乱搭建等情况不管不问并不及时报告扣 5-10 分/次。	

			5. 对上级领导或外来参观、检查人员不起立、不敬礼扣 4-10 分/次。对外来人员不礼貌,有损园区形象扣 2 分/次。	
		3、高低压配电间管理（20 分）	1. 必须保证电线路畅通，发现问题应积极采取有效措施，及时排除安全隐患，严防安全事故发生，一旦发生安全事故，视情节严重扣 5-10 分/次。 2. 按时上下班，做好值班制度，上班期间擅自离岗、玩忽职守，扣 2 分/次。 3. 值班时间必须 24 小时在岗，如出现不在岗，没有履行工作职责的，扣 2 分/次。 4. 对供电实施做到及时维修保养排除事故隐患，对发现问题不及时维修或延误而造成的财产损失，由责任人赔偿损失，并扣 5-10 分/次。 5. 若因不规范操作，造成财产损失的，由当事人照价赔偿，发生人生事故的与采购单位无关，成交供应商应对所雇佣的电工维修人员缴纳相应保险，如未缴纳，则终止合同。	
		4、执行纪律（10 分）	1. 工作时间不得从事与本工作无关的事项（捡废品、与他人闲聊等），发现一次扣 1 分。 2. 工作职责范围内不达标或工作不到位者每发现一处（次）扣 1 分。	

三、爱护公物	10 分	1、园区公共物产（5 分）	留意园区内各类公共物产：绿化、路牙、窨井、路灯、杆线、管网、围墙、围栏以及其它各类市政设施的日常管护，发现破坏能及时制止并及时报告。园区内各类公共物产有损毁未能制止或及时报告，有一例扣 1 分。	
		2、环卫设施（5 分）	园区内环卫设施（垃圾桶）摆放整齐，定期清洗，保持外观整洁，有一例扣 1 分。发现损坏垃圾桶现象及时报告。因人为原因造成损坏或丢失，有一例扣 5 分。	

五、服务期限和地点

服务期限：服务期三年，合同一年一签，考核合格后续签下一年合同。

地点：采购人指定地点。

六、考核方案

（一）采购单位按月度对成交供应商的服务进行考核打分，每季度按平均值计算得分数；

（二）考核运用：

合同期内季度考核平均得分在 90 分以下，采购单位将扣除季度运行费用的 10%，每降低 5 分扣除的费用增加 10%，同时责令成交供应商进行限期整改，如在规定时间内仍整改达不到要求，将终止合同；

年度作业质量考核平均得分在 98 分以上的作业单位，甲方将视情给予适当奖励。

七、付款方式

物业管理服务费用按季支付。成交供应商需提交所有员工考勤表及给员工足额缴纳的社会保险和意外伤害保险的有效凭证给采购单位审核，审核合格后方可结算。具体拨付金额由采购单位按照成交供应商响应文件及对成交供应商进行考核的结果执行。每次支付前，成交供应商均应出具在税务部门开具的正式增值税专用发票。

特别提醒：本合同项目所有款项均以各工种的上岗时间起计算，以人民币支付。

八、报价要求

按年计算物业服务总费用（包括人工费、工具及器械费、材料（垃圾袋、清洗剂等）费、税费等所有费用），须提供详细报价明细表。

响应供应商应当遵循公平竞争的原则，评标委员会认为响应供应商的报价存在恶意竞争报价，有可能影响服务质量或者不能诚信履约的，响应供应商必须在评标现场合理的时间内提供书面说明，并提交相关证明材料；响应供应商不能证明其报价合理性的，评标委员会将其作为无效报价处理。在所有有效投标报价中满足磋商文件要求，且投标价格最低的投标报价为评标基准价，其投标报价得分为满分。

九、其他要求

（一）对本项目响应供应商资格要求、项目需求等的质疑由采购单位负责答复；采购单位具有项目的解释权，质疑函和答复由采购代理机构备案。

（二）成交供应商派出的工作人员与采购单位无任何劳动关系。采购单位支付给成交供应商的服务费包含社会保险及补贴（加班津贴、临时增员津贴等）。如果成交供应商所用人员未按国家相关规定

缴纳保险，造成的后果由成交供应商承担，与采购单位无关。

（三）成交供应商在组织、安排物业服务工作时，应符合国家相关法规，维护物业服务人员的正当权益；成交供应商对其用工行为承担一切法律责任；成交供应商违反国家相关法规，与聘用人员发生纠纷，均由成交供应商负责调解与处理，采购单位不承担责任。

（四）成交供应商派驻园区的工作人员在服务期限内发生工伤事故（含上下班途中的交通事故）、意外伤害等一切伤害责任，均由成交供应商负责，采购单位不承担任何责任。

江苏大洲

第四章 合同范本

如皋市政府采购合同

项目名称：_____

计划编号：_____

甲方：_____

乙方：_____

签订时间：　　年　　月　　日

（甲方）（××项目）委托（代理机构名称，如有）进行了政府采购。按照评委会评审推荐、甲方确定乙方为成交单位。现甲乙双方协商同意签订本合同。

第一条　合同文件

下列与本次采购活动有关的文件及附件是本合同不可分割的组成部分，与本合同具有同等法律效力，这些文件包括但不限于：

1.（××号）采购文件；

2.竞争性磋商响应文件；

3.乙方在参加采购活动时的书面承诺；

4.（××号）中标（成交）通知书；

5.合同补充条款或说明；

6.保密协议或条款；

7.相关附件、图纸及电子版资料。

第二条　合同内容

服务名称：详见合同附件中《服务一览表》

第三条　合同总金额

本合同服务总金额：￥_____元。

大写：_____元。

分项价款在《服务一览表》中有明确规定。

本合同总价款包括服务期间必须的日常易耗品、工具、调试费、培训费等相关费用。

本合同执行期内因工作量变化而引起的服务费用的变动，在双方事先协商一致的前提下签订补充合同，但因此而增加的服务费用不得超过原中标金额的 10%。

第四条　权利义务和质量保证

1. 甲方保证服务期间，对乙方工作给予支持，提供水、电、场地等必须的基础工作条件。如乙方有需要，还要提供履行合同所必需的有关图纸、数据、资料等。没有甲方事先同意，乙方不得将甲方资料提供给与履行本合同无关的任何其他人。即使向履行本合同有关的人员提供，也应注意保密并限于履行合同的必需范围内。

2. 乙方保证所提供的服务或其任何一部分均不会侵犯任何第三方的专利权、商标权或著作权。一旦出现侵权，索赔或诉讼，乙方应承担全部责任。乙方保证服务不存在危及人身及财产安全的隐患，不存在违反国家法规、法令、法律以及行业规范所要求的有关安全条款，否则应承担全部法律责任。

第五条　付款方式

1. 本合同项下所有款项均以人民币支付。

2. 乙方向甲方提交下列文件材料，经甲方审核无误后支付采购资金：

（1）经甲方确认的发票；

（2）经甲乙双方确认签订的《验收报告》（或按项目进度阶段性《验收报告》）；

（3）其他材料。

3. 款项的支付进度以招标采购文件的有关规定为准。如招标采购

文件未作特别规定，则付款进度应符合如下约定：

第一次验收合格后支付至合同总价的_____%，第二次验收合格后支付至合同的_____%，第_____次验收合格后支付至合同总价的_____%，余款_____%作为质量保证金于服务运行满_____月后，并经甲乙双方复验合格后的_____个工作日内付清。

第六条　履约保证金

1. 乙方在签订本合同之日，向甲方提交合同履约保证金元（履约保证金的数额不得超过政府采购合同金额的 10%）。

2. 履约保证金有效期为甲乙双方最终验收后 1 个月内。到期后，甲方向乙方无息退还。

3. 如乙方未能履行、或未能完全履行合同规定的义务，甲方有权从履约保证金中取得补偿。履约保证金扣除甲方应得的补偿后的余额在合同期满后 _____天内无息退还乙方。

第七条　验收

1. 服务期限：_____ 至 _____。

服务地点：_____。

验收时间：_____。

验收地点：_____。

2. 乙方应对提供的服务成果作出全面自查和整理，并列出清单，作为甲方验收和使用的服务条件依据，清单应随提供的服务成果交给甲方。

3. 验收时，甲乙双方必须同时在场，乙方所提供的服务不符合合同内容规定的，甲方有权拒绝验收。乙方应及时按本合同内容规定和甲方要求免费进行整改，直至验收合格，方视为乙方按本合同规定完成服务。验收合格的，填写《履约验收报告》。在经过两次限期整改后，服务仍达不到合同文件规定内容的，甲方有权拒收，并可以解除

合同；由此引起甲方损失及赔偿责任由乙方承担。

4. 甲方可以视项目规模或复杂情况聘请专业人员参与验收，大型或复杂项目，以及涉及专业服务内容的应当邀请国家认可的第三方质量检测机构参与验收。

5. 如项目实施情况需要分阶段验收，则根据实际情况分阶段出具《履约验收报告》。

6. 如果合同双方对《履约验收报告》有分歧，双方须于出现分歧后____天内给对方书面声明，以陈述己方的理由及要求，并附有关证据。分歧应通过协商解决。

第八条　项目管理服务

乙方要指定不少于一人全权全程负责本项目服务的落实，包括服务的咨询、执行和后续工作。

项目负责人姓名：_____；　联系电话：_____。

第九条　售后服务

1. 乙方提供服务的质量保证期为自服务通过最终验收起____个月。若国家有明确规定的质量保证期高于此质量保证期的，执行国家规定。

2. 服务期内，乙方应提供相关服务支持。对甲方所反映的任何服务问题在××日（小时）之内做出及时响应，在____日（小时）之内赶到现场实地解决问题。若问题在____工作日（小时）后仍无法解决，乙方应在_____日（小时）内免费提供服务的补偿、替换方案，直至服务恢复正常。

3. 乙方必须遵守甲方的有关管理制度、操作规程。对于乙方违规操作造成甲方损失的，由乙方按照本合同第十二条的约定承担赔偿责任。

第十条　分包

除采购文件事先说明、且经甲方事先书面同意外，乙方不得分包、转包其应履行的合同义务。

第十一条　合同的生效

1. 本合同经甲乙双方授权代表签字并加盖公章或合同专用章后生效。

2. 生效后，除《政府采购法》第 49 条、第 50 条第二款规定的情形外，甲乙双方不得擅自变更、中止或终止合同。

第十二条　违约责任

1. 乙方所提供的服务成果不符合本合同规定的，甲方有权拒收，乙方在得到甲方通知之日起_____个工作日内采取补救措施，逾期仍未采取有效措施的，甲方有权要求乙方赔偿因此造成的损失或扣留履约保证金；同时乙方应向甲方支付合同总价_____%的违约金。

2. 甲方无正当理由拒绝接收服务，甲方应向乙方偿付拒付服务费用 ____%的违约金。

3. 乙方无正当理由逾期提供服务的，每逾期 1 天，乙方向甲方偿付合同总额的____‰的违约金。如乙方逾期达____天，甲方有权解除合同，甲方解除合同的通知自到达乙方时生效。在此情况下，乙方给甲方造成的实际损失高于违约金的，对高出违约金的部分乙方应予以赔偿。

4. 甲方未按合同规定的期限向乙方支付合同款的，每逾期 1 天甲方向乙方偿付欠款总额的____‰违约金，但累计违约金总额不超过欠款总额的____%。

5. 其它未尽事宜，以《合同法》和《政府采购法》等有关法律法规规定为准，无相关规定的，双方协商解决。

第十三条　不可抗力

甲、乙方中任何一方，因不可抗力不能按时或完全履行合同的，

应及时通知对方，并在____个工作日内提供相应证明，结算服务费用。未履行的部分是否继续履行、如何履行等问题，可由双方初步协商，并向主管部门和政府采购管理部门报告。确定为不可抗力原因造成的损失，免予承担责任。

第十四条　争议的解决方式

1. 因服务质量问题发生争议的，应当邀请国家认可的质量检测机构对服务进行鉴定。服务符合标准的，鉴定费由甲方承担；不符合质量标准的，鉴定费由乙方承担。

2. 在解释或者执行本合同的过程中发生争议时，双方应通过协商方式解决。

3. 经协商不能解决的争议，双方可选择以下第___种方式解决：

①向南通市有管辖权的法院提起诉讼；

②向南通市仲裁委员会提出仲裁。

4. 在法院审理和仲裁期间，除有争议部分外，本合同其他部分可以履行的仍应按合同条款继续履行。

第十五条　其他

符合《政府采购法》第 49 条规定的，经双方协商，办理政府采购手续后，可签订补充合同，所签订的补充合同与本合同具有同等法律效力。

本合同一式____份，甲、乙双方各执____份。

甲方（公章）：　　乙方（公章）：

地址：　　地址：

法定代表人（授权人）：　　法定代表人（授权人）：

开户行：

银行账号：

年　月　日　　年　月　日

附件

服务明细项目一览表

序号	服务名称	服务内容	计量单位	工作量	单价（元）	总价（元）	备注
		（视明细项目加行）					
		易耗品					
		专用工具					
		调试费					
		培训费					
		其他					
大写：					合同价：	元	

第五章 评标标准和方法

1.评审方法为综合评分法，即磋商响应文件能够最大限度的满足磋商文件规定的各项综合评价标准且经评审得分最高的供应商为中标候选人的评标方法。

磋商小组将对通过资格及符合性检查的各合格磋商人根据磋商响应文件和磋商货物的性能、价格、商务等因素进行评分，总分为100分(不含清单内产品加分)。磋商人的最终得分是所有评委给其的评分(不含报价得分)的算术平均值加价格分和清单内产品加分，分数计算取至小数点后2位。

2.评审因素：价格、技术、商务、财务状况、信誉、业绩、服务、对磋商文件的响应程度，以及相应的比重或者权值等。

3. 价格分应当采用低价优先法计算，即满足磋商文件要求且投标价格最低的投标报价为评标基准价，其价格分为满分。其他投标人的价格分统一按照下列公式计算：

投标报价得分=(评标基准价／投标报价)×价格分分值

评标过程中，不得去掉报价中的最高报价和最低报价。因落实政府采购政策进行价格调整的，以调整后的价格计算评标基准价和投标报价。

4.评分标准表

评分标准表

序号	评分点名称	分值	评审标准
一、价格部分 20 分			
1	价格分	20	价格分应当采用低价优先法计算，即满足磋商文件要求且投标价格最低的投标报价为评标基准价，其价格分为满分。其他投标供应商的价格分统一按照下列公式计算： 投标报价得分=（评标基准价/投标报价）×价格分分值
二、技术部分 50 分			
2	服务方案技术手段	30	提供完成本项目的各项实施方案（包括但不限于总体方案、分项管理实施方案、应急预案、设备投入方案、保障措施等），评审小组根据提供资料的实际内容进行打分。 1. 总体方案，包括项目整体分析、服务理念、服务目标等，方案完整、细致，最高得 3 分； 2. 实施方案、管理模式科学、先进、完整，最高得 3 分； 3. 前期介入交接工作中，设备投入方案先进、系统完整、措施实用、合理、可靠，具有针对性，最高得 3 分； 4. 房屋事务管理措施先进、系统完整、措施实用、合理、可靠，具有针对性，最高得 2 分； 5. 公用设备管理措施先进、系统完整、措施实用、合理、可靠、具有针对性，最高

			得 2 分； 6. 保安服务实施方案、公共安全措施先进、系统完整、措施实用、合理、可靠、具有针对性，最高得 2 分； 7. 保洁管理方案先进、系统完整、措施实用、合理、可靠、具有针对性，最高得 2 分； 8. 绿化管理方案先进、系统完整、措施实用、合理、可靠、具有针对性，最高得 2 分； 9. 对本项目管理过程中重点和难点的分析处理及保障措施，具有针对性、措施合理可靠，最高得 3 分； 10. 应急预案、智能化设施管理与维修方案：应对自然灾害、事故灾害、公共卫生安全事件等突发事件的应急预案是否科学、合理、可行，最高得 3 分； 11. 物业档案资料收集、保存、移交方案规范全面，最高得 3 分。 12. 在投标前详细了解过采购方需求，提供勘察现场有时间、地点的水印照片至少 10 张，并提供现场踏勘函。按要求提供水印照片得 1 分，现场踏勘函得 1 分，不提供不得分，本项最高 2 分。

3	人员配置	20	根据项目需求提供人员配置方案、组织管理网络图、规章制度建设资料等。评审小组根据提供资料的实际内容进行打分。 1.人员配置方案、机构设置健全，管理网络清晰，责任明确，最高得5 分； 2.规章制度完善，最高得5分； 3.拟派的项目经理年龄45周岁以下，需有两年以上物业管理的工作经验（提供近两年的社保证明），具有大专或以上学历证书及物业管理证书，得3分（提供证书复印件，原件备查）； 4.本项目拟派的高压电工人员需持有高压电工特种作业操作证,每提供一个人得1分，最高得2分（提供证书复印件，原件备查）； 5.保安队长具有大专或以上学历证书，同时持有三级/高级技能保安员证书，得3分； 6.保安队员中有一人持有电梯安全员证（中华人民共和国特种设备工作人员证）得1分，本项最高2分； 本项中所涉及的拟选派人员均需出具近3个月在响应供应商本单位缴纳的社会保险缴费证明，否则对应人员打分项不得分。
三、商务部分30分			
4	企业社会信用	3	具有经过有资质的信用评定机构评定的企业信用等级证书。AAA级得 3分，AA 级得2分，A 级得1分。原件备查。
5	税务等级证	3	投标人获得税务信用等级A级评定得3

	明		分，B 级评定得 2 分，C 级评定得 1 分，需提供江苏省电子税务局纳税信用评价信息查询截图。
6	财务状况	3	提供近三年经会计事务所审计的会计报表，核算规范、报表齐全的得 3 分，不规范不齐全或不提供不得分。
7	信誉	7	1. 获得 ISO9001 质量管理体系认证证书得 2 分； 2. 获得 ISO14001 环境管理体系认证证书得 2 分； 3. 获得 OHSAS18001 职业健康安全管理体系认证证书得 2 分； （以上认证期需在有效内，提供证书原件并提供认监委查询网站认证截图并加盖公章，证书原件现场备查，无原件和认证截图不得分）。 4. 工资支付保障承诺函：承诺本项目服务人员的工资标准不得低于服务期同期如皋市最低工资标准得 1 分。
8	业绩	10	提供近三年内具有 10 万平方米以上工业园区物业项目服务管理业绩，并提供业主单位评价，反映良好的有一个得 5 分，本项最高得分 10 分。(合同原件现场备查，无原件不得分)
9	投标文件的规范性和完整性	4	投标文件的规范性、完整性比较：1. 是否按招标文件规定的顺序装订；2. 是否按招标文件规定提供所有要求的投标资料；3. 是否编制投标文件目录、页码；4. 是否有利于评委评审、

			查阅；每小项 1 分，共 4 分。

注意：磋商响应供应商对“评分标准表”中的所有打分项逐一响应并提供证明文件（复印件），放在“商务技术响应文件”中，所有文件均需加盖响应供应商单位公章，原件备查，否则相应得分项不予认可。

江苏大洲

第六章 竞争性磋商响应文件

封面

如皋市政府采购竞争性磋商响应文件

项目名称：_____

计划编号：_____

供应商名称：

法定代表人或授权代表签字：

地址：

联系电话：

_____年 _____月____日

江苏大洲

一、供应商资格证明文件

（一）资格和符合性检查响应对照表

序号	资格和符合性检查响应内容	是否响应（填是或否）	响应文件中的页码位置

（二）供应商资格证明材料

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）。

2. 上一年度财务状况报告（复印件，成立不满一年不需提供）。

3. 依法缴纳税收和社会保障资金的相关材料（复印件）。

4. 具备履行合同所必需的设备和专业技术能力的书面声明（原件）。

声 明

我公司郑重声明：我公司具备履行本项采购合同所必需的设备和专业技术能力，为履行本项采购合同我公司具备如下主要设备和主要专业技术能力：

主要设备有：_____ 。

主要专业技术能力有：_____。

供应商名称（公章）：

授权代表签字：_____

日期：____年__月__日

5.参加政府采购活动前3年内在经营活动中没有重大违法记录的书面声明(原件)。

声　明

我公司郑重声明：参加本次政府采购活动前3年内，我公司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。

在投标截止时间节点，没有被“信用中国”(www.creditchina.gov.cn)、“中国政府采购网”(www.ccgp.gov.cn)、“信用江苏”(www.jscredit.cn/index.htm)网站列入失信被执行人、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。

供应商名称(公章)：

授权代表签字：_____

日期：_____年____月____日

江苏大洲

6. 法人授权书（原件）

法定代表人授权委托书

本授权书声明：_____（供应商名称）授权_____（被授权人的姓名）为我方就项目名称：_____项目编号：_____采购活动的合法代理人，以本公司名义全权处理一切与该项目采购有关的事务。

本授权书于_____年____月____日起生效，特此声明。

法定代表人（签字）：_____

身份证号码：_____

联系电话（手机）：_____

代理人（被授权人）姓名：_____

身份证号码：_____

联系电话（手机）：_____

供应商名称（加盖公章）：

_____年____月____日

法定代表人身份证复印件

代理人（被授权人）身份证复印件

注意:代理人（被授权人）必须是供应商拟选派的项目负责人，并且为本单位正式员工，提供近半年本单位为其缴纳的社保证明，作为本授权书的附件。

7.磋商响应函（原件）

竞争性磋商响应函

致：采购人或者代理机构

根据贵方的____号磋商文件，正式授权下述签字人 _____（姓名和职务）代表我方_____（供应商的名称），全权处理本次项目磋商采购的有关事宜。

据此函，_____（签字人）兹宣布同意如下：

（1）按磋商文件规定的各项要求，向买方提供所需货物、服务。

（2）我们已详细审核全部磋商文件及其有效补充文件，我们知道必须放弃提出含糊不清或误解问题的权利。

（3）我们同意从规定的响应文件接收截止时间起遵循本响应文件，并在规定的磋商有效期期满之前均具有约束力。

（4）如果在响应文件接收截止时间后规定的磋商有效期内撤回响应文件或成交后拒绝签订合同，我们的磋商保证金可被贵方没收。

（5）同意向贵方提供贵方可能另外要求的与磋商采购有关的任何证据或资料，并保证我方已提供和将要提供的文件是真实的、准确的。

（6）一旦我方成交，我方将根据磋商文件的规定，严格履行合同的责任和义务，并保证在磋商文件规定的时间完成项目，交付买方验收、使用。

（7）遵守磋商文件中要求的收费项目和标准。

（8）与本磋商采购有关的正式通讯地址为：

地址：　　邮编：

电话：　　传真：

供应商开户行：　　账户：

供应商名称（公章）：

日期：_____年_____月_____日

8.联合体协议（**本项目不接受联合体**）

联合体协议

（联合体中各供应商全称）在此达成以下协议：

（1）我们自愿组成联合体，参加____（项目名称）____项目（计划编号_____）的政府采购活动。

（2）若我们联合中标、成交，（供应商 1 全称）实施项目中（工作内 容）部分工作,并承担相应的责任。（供应商 2 全称）实施项目中（工作内容）部分工作，并承担相应的责任……。（注：联合体中各供应商都应 明示所承担的工作和相应的责任）。

（3）其中_____（小型、微型企业/残疾人福利性单位/监狱企业全称）为_____（小型、微型企业/残疾人福利性单位/监狱企业）企业，且我们约定该公司/单位所承担的合同金额将占本项目合同总金额的____%。

供应商全称（公章）：

日 期：

（三）其他需要提交的资格审查证明材料（格式自拟）

注意：以上资格证明文件中所有文件必须加盖公章，原件备查；如供应商组成联合体参加谈判，则联合体各方均须加盖公章，否则视为无效磋商响应文件。

江苏大洲

二、商务技术响应文件

（一）评分索引表

评分索引表

序号	评分项目	评分分值	在投标文件中的页码位置

江苏大洲

（二）技术规格正负偏离表

技术规格正负偏离表

供应商全称（加盖公章）：

序号	竞争性磋商要求	磋商响应	超出、符合或偏离	原因

法定代表人或授权代表签字：

注：1.按照基本技术要求详细填列。

2.行数不够，可自行添加。

（三）商务部分正负偏离表

商务部分正负偏离表

供应商全称（加盖公章）：

项目	磋商文件要求	是否响应	供应商的承诺或说明
质保期			
售后技术服务要求			
交货时间	合同签订后天_____内		
交货方式			
交货地点			
付款方式			
投标货币			
备品备件及耗材等要求			
其他			

法定代表人或授权代表签字：

（四）技术方案、服务承诺、培训承诺（格式自拟）

（五）其他需要提交的商务技术响应文件材料（格式自拟）

注意：以上商务技术响应文件所有涉及证明文件复印件必须加盖公章，原件备查。

江苏大洲

三、竞争性磋商响应报价文件

（一）竞争性磋商响应报价表

竞争性磋商响应报价表

供应商（全称并加盖公章）：

项目名称：

计划编号：　　分包号：

竞争性磋商响应报价		小写：
		大写：
落实政府采购政策评审价格申报	小、微企业产品报价折扣 10%后的评审报价	小写：
		大写：
	残疾人福利单位产品报价折扣 6% 后的评审报价	小写：
		大写：
	监狱和戒毒企业产品报价折扣 6% 后的评审报价	小写：
		大写：
	含小、微企业组成联合体，其中小、微企业产品报价折扣 6%后的评审报价	小写：
		大写：
	联合协议中约定，小型、微型企业（残疾人福利单位、监狱企业）的协议合同金额占到联合体协议合同总金额 30%以上，响应报价折扣 2%后的评审价	小写：
		大写：

注：小、微企业、残疾人福利草位、监狱和戒毒企业等落实政府采购政策不重复计算价格 扣除。小型、微型企业提供中型企业制造的货物的，视同为中型企业。

（二）竞争性磋商响应报价明细表

竞争性磋商响应报价分析表（一）

（分项报价表）

供应商（全称并加盖公章）：

项目名称：　　计划编号：

序号	条目	价格
1	人工成本	
2	安全生产	
3	社会保险	
4	办公设备	
5	服装	
6	通讯巡检器材	
7	易耗品	
8	其他保险费	
9	管理费	
10	其他	
11	税金	
合计		大写：人民币_____

法定代表人或授权代表签字：

说明：

1.报价表包含响应供应商各项成本核算和投入的成本明细，合计金额应与竞争性磋商响应报价表金额一致；否则，以竞争性磋商响应报价表为准。

2.条目举例如下：劳保、损耗、人工、办公设备、服装、通讯器材、巡检器材、税金、维护、利润等各项费用等等。**不限于此，可自行添加。**

3.本表中的报价为综合报价，应包括在综合服务内需要的服务管理内容、易耗品、通讯、服装、胸卡、办公设备、巡检器材、各种税费、人工、保险、劳保、维护、利润、税金、政策性文件规定及合同包含的所有风险、责任等各项费用。

竞争性磋商响应报价分析表（二）

（综合单价）

供应商（全称并加盖公章）：

项目名称：　　计划编号：

序号	岗位名称	人数	综合单价（元/人/月）	投标总价（人数×综合单价×月数）	服务时间
1	项目经理	1			
2	保安人员	5			
3	保洁、绿化	7			
4	高低压配电间管理	4			
合 计		17			

法定代表人或其授权代表签字：

日期：

（三）小微企业声明函

小微企业声明函

本公司郑重声明，根据《政府采购促进中小企业发展暂行办法》(财库[2011]181 号)的规定，本公司为_____(请填写：小型、微型)企业。即，本公司同时满足以下条件：

1、根据《工业和信息化部、国家统计局、国家发展和改革委员会、财政部关于印发中小企业划型标准规定的通知》(工信部联企业[2011]300 号)规定的划分标准，本公司为_____(请填写：小型、微型)企业。

2、本公司参加如皋市公共资源交易中心项目编号为_____的_____项目政府采购活动提供本企业制造的货物，由本企业承担工程、提供服务，或者提供其他_____(请填写：小型、微型)企业制造的货物。本条所称货物不包括使用大型企业注册商标的货物。

3、本公司在本次政府采购活动中提供的小微型企业产品报价合计为人民币（大写）_____元整（￥：_____）。

本公司对上述声明的真实性负责。如有虚假，将依法承担相应责任。

供应商全称（盖章）：

日　期：

注意：供应商应将此声明函放在报价文件中，如不提供此声明函，价格将不做相应扣除。

附件一：现场踏勘函

投标人踏勘现场承诺确认书

_____ ：

本人 _____系_____（投标人名称）拟派驻该项目的项目负责人，于_____年____月___日对 _____的现场进行了实地踏勘，现就现场踏勘情况承诺确认如下：

1.经现场踏勘，我方对该项目现场现状已充分了解。

2.经过充分考虑，我方愿意参与该项目的投标活动，并保证若中标,不再对现状提出异议，对勘查的结果自行负责。

3.我方确认本确认书为现场踏勘后的真实意思表示，我方愿意遵守和执行本确认书的内容。

响应供应商（公章）：

现场踏勘人签名：

年　　月　　日

附件二：工资支付保障承诺函

工资支付保障承诺函

我公司参加投标_____项目，编号_____，我方经认真考虑并承诺：

1．如我公司中标，我方将按采购文件要求及投标文件承诺要求履行合同；

2．我公司派驻项目所有人员的工资标准不低于如皋市人力资源和社会保障局规定的现行最低工资标准，并按时全款发放，绝不拖欠。拟定项目经理工资标准为_____，保安人员工资标准为_____，保洁绿化人员工资标准为_____，高低压配电间管理人员工资标准为_____，如我公司在报价文件中的报价组成与上述工资标准不吻合的，我公司愿作无效报价处理。（工资标准不包括：加班加点工资；中班、夜班、高温、低温、井下、有毒有害等特殊工作环境、条件下的津贴；法律、法规和国家规定的劳动者福利待遇等。另外，该标准包含职工个人依法缴纳的社保部分，不包含企业为职工依法缴纳的社保部分。）

3．如发生违反规定行为，造成不良影响，我方愿意接受相关部门规定作出的处理和处罚决定。

特此承诺

供应商名称（盖章）：

供应商法定代表人（签章）：

年　　月　　日