



海南易中招投标文件管理有限公司

Hainan easy bidding project managementco, itd.

文件编号：2018064

海南省汽车制配厂小区物业管理服务项目

竞 争 性 磋 商 文 件

采 购 人：海南省汽车制配厂

项目编号：HNYZ-2018-064

招标代理机构：海南易中招投标文件管理有限公司

二〇一八年九月

目 录

第一章：投标邀请书.....	01
第二章：磋商须知.....	04
第三章：项目服务需求.....	22
第四章：项目商务需求.....	28
第五章：评审方法及标准.....	29
第六章：服务采购合同(样本,仅供参考).....	36
第七章：投标文件格式.....	46

第一章 投标邀请书

海南易中招投标项目管理有限公司（以下简称：采购代理机构）接受海南省汽车制配厂的委托，对海南省汽车制配厂小区物业管理服务项目进行竞争性磋商采购。欢迎有资格的供应商前来参加竞争性磋商。

一、项目简介

- （一）项目名称：海南省汽车制配厂小区物业管理服务项目
- （二）项目编号：HNYZ-2018-064
- （三）项目用途：因工作需要
- （四）采购需求：详见本文件第三、第四章
- （五）资金来源：中标单位向服务业主逐月收取物业服务管理服务费，以策经营正常开展。

二、供应商资格要求

合格的供应商应首先符合政府采购法第二十二条规定的基本条件。

（一）具有独立承担民事责任的能力。提供供应商法人营业执照（副本）、税务登记证、组织机构代码证（或三证合一复印件）或事业单位法人证书（副本）。（复印件盖公章，原件备查）

（二）具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度，提供 2018 年任意 3 个月财务报表（资产负债表、损益表、现金流量表）或 2017 年度财务审计报告。（复印件盖公章，原件备查）

（三）有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录，提供 2018 年任意 3 个月的纳税证明及社会保障金缴纳证明。（复印件盖公章，原件备查）

（四）具有履行合同所必需的设备和专业技术能力（书面声明，见格式文件）。

(五) 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(书面声明, 见格式文件)。

(六) 法律、行政法规规定的其他条件(书面声明, 见格式文件)。

(七) 投标人须提供无不良信用记录查询结果。

三、竞争性磋商的有关说明

(一) 购买文件时间: 2018年09月17日至2018年09月25日(上午09:00-12:00, 下午14:30-17:30, 节假日除外)。

(二) 获取竞争性磋商文件的地点: 海南省海口市琼山区大园路88号301室。

(三) 获取竞争性磋商文件的方式: 现场购买(供应商购买文件时应携带以下资料: 购买人持单位介绍信、经办人身份证、法人身份证(复印件, 盖公章)以及供应商有效的企业营业执照副本, 提供复印件加盖单位公章)。

(四) 文件售价: 300.00元/份。

(五) 提交响应文件截止时间: 2018年09月28日北京时间上午09:30, 逾期送达的文件恕不接受。

(六) 竞争性磋商开始时间: 2018年09月28日北京时间上午09:30。

(七) 竞争性磋商地点: 海南省海口市琼山区大园路88号301室。

四、保证金

(一) 供应商须按本项目规定的保证金金额缴纳本项目保证金, 保证金金额: 壹万圆整(¥: 10000.00元)。由供应商从其基本账户将保证金汇至以下账户, 保证金的到账截止时间为竞争性磋商当天上午09:30前。

(二) 各供应商在银行转账(电汇)时, 须充分考虑银行转账(电汇)的时间差风险, 如同城转账、异地转账或汇款、跨行转账或电汇

的时间要求。

(三) 各供应商在递交投标保证金时，到款账户为上述指定的投标保证金专用账户，来款账户必须为本公司基本账户。

(四) 投标保证金账户信息：

1. 开户名：海南易中招投标项目管理有限公司
2. 开户行：中国建设银行股份有限公司海口国兴大道支行
3. 账 号：46050100253700000070

五、公告发布媒体：中国海南政府采购网

六、联系方式

采 购 人：海南省汽车制配厂

联 系 人：林尤学

电 话：13198998521

地 址：海南省海口市海秀大道 152 号

代理机构：海南易中招投标项目管理有限公司

联 系 人：张工

电 话：0898-65201016

传 真：0898-65300161

地 址：海南省海口市琼山区大园路 88 号 301 室

海南易中招投标项目管理有限公司

2018 年 09 月 08 日

第二章 磋商须知

磋商须知前附表

序	条款名称	编列内容规定
1	项目名称、 项目编号	项目名称：海南省汽车制配厂小区物业管理服务项目 项目编号：HNYZ-2018-064
	采购预算	中标单位向服务业主收取物业管理服务费
2	采购人	名称：海南省汽车制配厂 联系人：林尤学 电话：13198998521 地址：海南省海口市海秀大道 152 号
3	采购代理机构	单位名称：海南易中招投标项目管理有限公司 联系人：张健 电 话：0898-65201016 地 址：海南省海口市琼山区大园路 88 号 301 室
4	供应商资格条件	<p>1. 具有独立承担民事责任的能力。提供供应商法人营业执照（副本）、税务登记证、组织机构代码证（或三证合一复印件）或事业单位法人证书（副本）。（复印件盖公章，原件备查）</p> <p>2. 具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度，提供 2018 年任意 3 个月财务报表（资产负债表、损益表、现金流量表）或 2017 年度财务审计报告。（复印件盖公章，原件备查）</p> <p>3. 有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录，提供 2018 年任意 3 个月的纳税证明及社会保障金缴纳证明。（复印件盖公章，原件备查）</p> <p>4. 具有履行合同所必需的设备和专业技术能力（书面声明，见格式文件）。</p> <p>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（书面声明，见格式文件）。</p> <p>6. 法律、行政法规规定的其他条件（书面声明，见格式文件）。</p> <p>7. 投标人须提供无不良信用记录查询结果。</p>

5	领取招标文件需提供的资料	现场购买，详见第一章
6	现场踏勘	(√) 不统一组织 () 统一组织
7	投标保证金	() 不要求提供 (√) 要求提供，数额不得超过采购项目预算金额的 2%，本项目的投标保证金金额：壹万圆整 (¥: 10000.00 元) 提交方式为：基本户转账 账户信息： 开户名：海南易中招投标项目管理有限公司 开户行：中国建设银行股份有限公司海口国兴大道支行 账 号：46050100253700000070 保证金截止时间：2018 年 09 月 28 日 09 时 30 分前(北京时间)。
8	服务期	三年（合同签订之日起计算）
9	投标有效期	60 天(日历日)，开标之日起计算
10	澄清或者修改时间	提交投标文件截止时间 5 日前
11	投标人提问截止时间	\
12	投标文件份数	1. 正本壹份，副本贰份， 2. 电子文件壹份(PDF/Word 格式)；
13	封套上应载明的信息	海南省汽车制配厂小区物业管理服务项目 投标文件 项目编号：HNYZ-2018-064 在 年 月 日 时 分之前不得启封 投标人名称：-----联系人：----- 联系电话：.....投标人地址：-----

		日期: -----
14	提交投标文件的截止时间、地点	截止时间: 2018年09月28日09时30分(北京时间)。 递交地点: 海口市琼山区府城镇大园路88号3楼。
15	开标时间、地点	时间: 2018年09月28日09时30分 地点: 海口市琼山区府城镇大园路88号3楼
16	采购方式	竞争性磋商
17	联合体投标	(<input checked="" type="checkbox"/>) 不接受 () 接受 () 其他-----
18	项目分包	(<input checked="" type="checkbox"/>) 不接受 () 接受 () 其他-----
19	评标方法	(<input checked="" type="checkbox"/>) 综合评分法 () 最低价评标法
20	备选方案	(<input checked="" type="checkbox"/>) 不接受 () 接受 () 其他-----
21	述标或产(样)品演示	(<input checked="" type="checkbox"/>) 不需要 () 需要
22	采购进口产品	(<input checked="" type="checkbox"/>) 本采购项目拒绝进口产品参加投标 () 本采购项目已经财政部审核同意购买进口产品 () 其他-----
23	政府采购强制采购: 节能产品	(<input checked="" type="checkbox"/>) 否 () 是, 采购《节能产品政府采购清单》(第--期)内的产品
24	政府采购优先采购: 节能产品(非强制类)	符合节能产品标准、合格产品的条件和环境标志产品, 节能产品强制采购、优先采购
	政府采购优先采购: 环境标志产品	/
	支持中小企业发展	() 专门面向中小企业采购项目 (<input checked="" type="checkbox"/>) 非专门面向中小企业采购项目。供应商为非联合体参与

		询价的,对小型企业给予 6%的扣除,微型企业给予 8%的扣除(注册资金十五万及以下的微型企业给予 10%的扣除) () 其他-----
	信息安全认证	/
25	其他法律法规强制性规定或扶持政策	<p>1. 按照<财政部 国家发展改革委关于印发《节能产品政府采购实施意见》的通知>(财库【2004】185号)、<财政部 国家环保总局联合印发《关于环境标志产品政府采购实施的意见》>(财库【2006】90号)的规定,落实国家节能环保政策。</p> <p>2. 按照<财政部 工业和信息化部关于印发《政府采购促进中小企业发展暂行办法》的通知>(财库〔2011〕181号)的规定,落实促进中小企业发展政策。</p> <p>3. 按照<财政部、司法部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)的规定,落实支持监狱企业发展政策。</p> <p>4. 按照《三部门联合发布关于促进残疾人就业政府采购政策的通知》(财库〔2017〕141号)的规定,落实支持残疾人福利性单位发展政策。</p>
26	履约保证金	双方协商
27	项目特殊要求	/
28	其它唱标内容	/
29	公告媒体	中国海南政府采购网

磋商须知正文

一、总则

(一) 定义

1. “采购人”是指依法进行政府采购的国家机关、事业单位、团体组织。本次政府采购的采购人名称、地址、电话、联系人见磋商须知前附表。

2. “采购代理机构”是指集中采购机构和集中采购机构以外的采购代理机构。本次政府采购的采购代理机构名称、地址、电话、联系人见磋商须知前附表。

3. “供应商”是指响应磋商文件要求、参加竞争性磋商采购的法人、其他组织或者自然人。本次政府采购项目邀请的供应商通过磋商须知前附表所述方式产生。

(二) 采购项目预算

本项目采购资金已列入政府采购预算，预算金额见磋商须知前附表。

(三) 供应商的资格要求

1. 供应商应当符合下列资格条件要求：

1.1 《政府采购法》第二十二条规定的供应商基本资格条件；

1.2 采购项目有特殊要求，竞争性磋商文件规定的供应商特定资格条件，具体见磋商须知前附表。

2. 供应商不得存在下列任意情形之一：

2.1 与采购人或采购代理机构存在隶属关系或者其他利害关系。

2.2 单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系的不同供应商，不得参加同一合同项下的政府采购活动。

(四) 投标费用

无论磋商的结果如何，供应商应自行承担所有与竞争性磋商采购活动有关的全部费用。不论磋商的结果如何（包括但不限于采购人中

止采购活动而产生的费用), 采购人或者采购代理机构均无义务和责任承担这些费用。

(五) 授权委托

供应商代表为供应商法定代表人的, 应持有法定代表人身份证明。供应商代表不是供应商法定代表人的, 应持有法定代表人授权书, 并附授权代表的身份证明。

(六) 联合体投标

1. 联合体中有同类资质的供应商按照联合体分工承担相同工作的, 应当按照资质等级较低的供应商确定资质等级。以联合体形式参加政府采购活动的, 联合体各方不得再单独参加或者与其他供应商另外组成联合体参加同一合同项下的政府采购活动。

2. 本项目是否接受联合体投标及相关要求见磋商须知前附表。

(七) 采购进口产品

本项目是否采购进口产品及相关要求见磋商须知前附表。

(八) 政策与其他规定

其他法律法规强制性规定或扶持政策。本项目的详细要求见磋商须知前附表。

(九) 其他说明

1. 履约保证金。成交人在收到采购人或采购代理机构的《成交通知书》后, 签订合同前, 应按照磋商须知前附表的规定提交履约保证金。成交人没有按照规定提交履约保证金的, 视为放弃成交, 其投标保证金不予退还。

2. 招标代理服务费。成交人是否交纳投招标代理服务费及相关要求见磋商须知前附表。

3. 其他规定。供应商应符合磋商须知前附表规定的其他规定。

二、竞争性磋商文件

(一) 竞争性磋商文件的构成

竞争性磋商文件各章节的内容如下：

第一章 投标邀请

第二章 磋商须知

第三章 项目服务需求

第四章 项目商务需求

第五章 评审方法及标准

第六章 服务采购合同（样本，仅供参考）

第七章 投标文件格式

（二）竞争性磋商文件所作的澄清、修改为竞争性磋商文件的组成部分。

（三）供应商应仔细阅读竞争性磋商文件的全部内容，按照竞争性磋商文件要求编制投标文件。任何对竞争性磋商文件的忽略或误解不能作为投标文件存在缺陷或瑕疵的理由，其风险由供应商承担。

（四）竞争性磋商文件的澄清与修改

1. 采购代理机构对竞争性磋商文件所作的一切有效的书面通知、修改及补充，都是竞争性磋商文件不可分割的部分。

2. 本项目的补遗文件（如果有）一律在公告的媒体上发布。请各供应商注意下载或到采购代理机构处领取；无论供应商下载或领取与否，均视同供应商已知晓本项目补遗文件的内容。

3. 采购代理机构对已发出的竞争性磋商文件需要进行澄清或修改的，将在竞争性磋商文件要求的提交投标文件截止时间 5 日前进行，并以书面形式或公告形式通知所有竞争性磋商文件收受人。同时在文件公告的媒体上发布相应的公告。该澄清或者修改的内容为竞争性磋商文件的组成部分。

4. 在投标截止时间前，采购人可以视采购具体情况，延长投标截止时间和磋商时间，并在竞争性磋商文件要求递交投标文件的截止时间 5 日前，将变更的时间以书面的形式通知所有购买了竞争性磋商文

件的供应商，同时在文件公告的媒体上发布更改公告。

（五）本项目不举行（召开）答疑会，不统一进行现场勘察。

（六）偏离

本条所称偏离为投标文件对竞争性磋商文件的偏离，即不满足或不响应竞争性磋商文件的要求。

三、投标文件

投标文件由第七章“投标文件格式”规定的部分和供应商所作的一切有效补充、修改和承诺等文件组成，供应商应按照第七章“投标文件格式”规定的目录顺序组织编写和装订，否则有可能影响评委对投标文件的评审。

（一）投标文件的语言

供应商提交的投标文件及供应商与采购代理部门就有关投标的所有来往函电均使用中文。供应商可以提交其他语言的资料，但应附有中文注释，有差异时以中文为准。

（二）计量单位

所有计量均采用中华人民共和国法定计量单位，未列明时应默认为我国法定计量单位。

（三）投标报价

1. 供应商应按竞争性磋商文件规定的供货及服务要求、责任范围和合同条件，以人民币进行报价。

2. 供应商应按磋商一览表和分项价格表的内容和格式要求填写各项货物、服务、工程的分项价格和总价。

3. 除磋商须知前附表允许提交备选方案外，供应商对每种货物、服务及工程只允许有一个报价，否则，在评审时将其视为无效投标。

4. 供应商的报价均超过了采购预算，采购人不能支付的，本项目予以废标。

5. 供应商之间不得相互串通投标报价，不得妨碍其他供应商的公平竞争，不得损害招标采购单位或者其他供应商的合法权益。

6. 项目有特殊要求的见磋商须知前附表。

（四）投标保证金

1. 磋商须知前附表规定交纳投标保证金的，供应商应以转账的形式，在规定的投标截止时间前，向采购人或采购代理机构提交不超过采购项目预算**2%**的投标保证金(数额采用四舍五入，计算至元)。投标保证金有效期应与规定的投标有效期一致。供应商未按照竞争性磋商文件要求提交投标保证金的，采购人或采购代理机构应当拒绝接收供应商的投标文件或评审委员会在评审时将其视为无效投标。

2. 未成交的供应商的投标保证金，将在成交通知书发出后**5**个工作日内无息退还。

3. 成交的供应商的投标保证金，将在政府采购合同签订后**5**个工作日内无息退还。

4. 有以下情形之一的，投标保证金将不予退还：

4.1 供应商在规定的投标有效期内撤回或修改投标文件。投标截止后供应商撤销投标文件的，招标人可以按照约定不退还其投标保证金；

4.2 成交人无正当理由不与招标人签订合同，或者在签订合同时向招标人提出附加条件，或者不按照竞争性磋商文件要求提交履约保证金的，招标人不予退还其投标保证金。

4.3 政府采购货物和服务招标项目，供应商中标后无正当理由不与采购人或采购代理机构签订合同的，或者将中标项目转让给他人的额，或在投标文件中未说明且未经采购人同意而将中标项目分包给他人的，不予退还其交纳的投标保证金。

（五）投标有效期

1. 投标有效期见磋商须知前附表，在此期间投标文件对供应商具

有法律约束力，以保证采购人有足够的时间完成评审、定标以及签订合同。投标有效期从规定的投标截止之日起计算。投标有效期不足的，在评审时将其视为无效投标。

2. 特殊情况需延长投标有效期的，采购人或采购代理机构可于投标有效期届满之前，要求供应商同意延长有效期，采购人或采购代理机构的要求与供应商的答复均应为书面形式。供应商拒绝延长的，其投标在原投标有效期届满后将不再有效，但有权收回其投标保证金；供应商同意延长的，应相应延长其投标保证金的有效期，但不允许修改或撤回投标文件。

（六）投标文件的式样和签署

1. 投标文件正本、副本、电子版份数见磋商须知前附表。正本和副本的封面应注明“正本”或“副本”的字样，当正本和副本不一致时，以正本为准。投标文件电子版需包括 Word 和 PDF 两种版本。

2. 投标文件应用不褪色的材料打印或书写，并在竞争性磋商文件要求签字、盖章处盖单位章和由法定代表人或其授权代表签字。投标文件中的任何行间插字、涂改和增删，改动之处应加盖单位章或由供应商的法定代表人或其授权的代理人签字确认。不按上述要求盖章和签字的，在评审时将其视为无效投标。

（七）投标文件的密封和标记

1. 投标文件按正本和副本分别包装，注明“正本”或“副本”，加贴封条，并在封套的封口处加盖供应商单位章或由法定代表人或其授权的代理人签字。

2. 投标文件封套或外包装上应载明的内容见磋商须知前附表。

3. 投标文件如果未按上述规定密封和标记，采购人或采购代理机构应当拒绝接收。

4. 为方便磋商唱标，供应商应单独将磋商一览表及投标保证金另行封装在同一密封套内，并标明磋商一览表及投标保证金字样，投标

时单独提交，投标文件也须同时载入相应内容。

（八）投标文件的递交

1. 投标文件应在规定的投标截止时间之前送到磋商须知前附表指定的地点。

2. 逾期送达或未送达指定地点的投标文件，采购人或采购代理机构应当拒绝接收。

（九）投标文件的修改和撤回

1. 在规定的投标截止时间前，供应商可以书面形式修改、补充或撤回已递交的投标文件，但应以书面形式通知采购人或采购代理机构。

2. 修改、补充的内容为投标文件的组成部分。修改、补充的投标文件应按规定编制、签署、密封、标记和递交，并标明“修改、补充”字样。

3. 供应商在规定的投标截止时间之前撤回投标文件的，采购人或采购代理机构自收到供应商书面撤回通知时及时退还已收取的投标保证金。

4. 供应商在投标有效期内撤回投标文件的，投标保证金将不予退还。

5. 供应商在投标有效期内不得修改其投标文件。

四、磋商与评审

（一）磋商

1. 采购人或采购代理机构在磋商须知前附表规定的磋商时间和磋商地点组织竞争性磋商，采购人、供应商和有关方面代表参加。

2. 磋商时，公布在投标截止时间前递交投标文件的供应商名称；由供应商或其推选的代表检查投标文件的密封情况，也可以由采购代理机构委托的公证机构检查并公证；经确认无误后，由采购人或采购

代理机构当众拆封投标文件，宣读供应商名称、投标价格和磋商须知前附表规定的投标文件的其他主要内容，并记录在案。

3. 未宣读的投标价格等实质性内容，评审时不予承认。

4. 供应商代表及有关人员在磋商记录上签字确认。

（二）评审委员会

评审由采购人或采购代理机构依法组建的评审委员会负责。评审委员会由政府采购评审专家和采购人代表组成。

（三）评审方法和标准

本项目评审方法和标准见竞争性磋商文件第五章。

（四）评审程序

1. 投标文件的初审

1.1 初审分为资格性检查和符合性检查。

资格性检查。根据政府采购法律法规规定和竞争性磋商文件的规定，对投标文件中的资格证明、投标保证金等进行审查，以确定供应商是否具备投标资格。

符合性检查。依据竞争性磋商文件的规定，从投标文件的有效性、完整性和对竞争性磋商文件的响应程度进行审查，以确定是否对竞争性磋商文件的实质性要求作出响应。

1.2 有下列情形之一的，应在资格性、符合性检查时按照无效投标处理：

1.2.1 供应商未按照竞争性磋商文件规定提交投标保证金的；

1.2.2 投标文件未按照竞争性磋商文件规定要求密封、签署、盖章的；

1.2.3 供应商不具备竞争性磋商文件规定的供应商资格条件的；

1.2.4 投标有效期不足的；

1.2.5 不符合法律、法规和竞争性磋商文件规定的实质性要求。

2. 核价原则

2.1 投标文件中磋商一览表(投标报价表)内容与投标文件中明细表内容不一致的,以磋商一览表(报价表)为准。

2.2 投标文件的大写金额和小写金额不一致的,以大写金额为准。

2.3 总价金额与按单价汇总金额不一致的,以单价金额计算结果为准。

2.4 单价金额小数点有明显错误的,应以总价为准,并修改单价。

2.5 对不同文字文本投标文件的解释发生异议的,以中文文本为准。

2.6 评审委员会将按上述修正错误的方法调整投标文件中的投标报价,调整后的价格应对供应商具有约束力。

3. 投标文件澄清

3.1 对投标文件中含义不明确、同类问题表述不一致或者有明显文字和计算错误的内容,评审委员会将以书面形式通知供应商作出必要的澄清、说明,但不得超出投标文件的范围或对投标文件做实质性的修改(计算错误修正除外)。评审委员会不接受供应商主动提出的澄清、说明。

3.2 供应商的澄清、说明或者补正应该采用书面形式,由法定代表人或其授权的代理人签字,并按评审委员会的通知要求递交。

3.3 有效的书面澄清材料,是投标文件的补充材料,成为投标文件的组成部分。

4. 废标条款

有下列情形之一的,评审委员会应予废标,并将理由通知所有供应商:

4.1 符合专业条件的供应商或者对竞争性磋商文件作实质性响应的供应商不足三家的;

4.2 出现影响采购公正的违法、违规行为的;

4.3 供应商的报价均超过了采购预算,采购人不能支付的;

4.4 因重大变故，采购任务取消的。

5. 比较与评价

评审委员会应按照竞争性磋商文件中规定的评审方法和标准，对资格性检查和符合性检查合格的投标文件进行商务和技术评估，综合比较与评价。

6. 推荐成交候选人名单

6.1 最低评审价法：评审委员会按经评审投标报价由低到高顺序推荐成交候选人。经评审投标报价相同时，按技术指标优劣顺序推荐成交候选人。

6.2 综合评分法：按评审后得分由高到低顺序排列。得分相同的，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。

五、定标

（一）定标原则

采购人或其授权的评标委员会应按照评标报告中推荐的中标候选人排名顺序确定中标人。

（二）定标程序

1. 采购代理机构应当在评标结束后 2 个工作日内将评标报告送采购人。

2. 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推荐的中按顺序确定中标人。

中标候选人并列的，由采购人或者采购人委托评标委员会按照服务需求的优劣顺序排列；技术需求优劣顺序相同的，按商务条款的优劣顺序排列确定中标人。

3. 采购人或者采购代理机构应当自中标人确定之日起 2 个工作日内，在投标人须知前附表指定的媒体上公告中标结果。中标公告期限为 1 个工作日。

4. 中标人变更

中标人拒绝与采购人签订合同的，采购人可以按照评标报告推荐的中标候选人顺序，确定排名下一位的候选人为中标人，也可以重新开展政府采购活动。

六、成交通知书

（一）采购人自成交供应商确定之日起 2 个工作日内，发出成交通知书，成交通知书对采购人和成交供应商具有同等法律效力。

（二）成交通知书发出后，采购人改变中标结果，或者成交人放弃中标，应当承担相应的法律责任。

（三）成交通知书为签订政府采购合同的依据之一，是合同的重要组成部分。

七、成交公告的媒体

成交人确定后，成交信息将在磋商须知前附表指定的公告媒体上公布。

八、询问、质疑、投诉

（一）供应商对政府采购活动事项有疑问的，可以向采购人提出询问。采购人将在 3 个工作日内作出答复。

（二）供应商认为采购文件、采购过程和成交、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在相应的工作日内，以书面形式向采购人提出质疑。质疑时间按下面规定时间确定：

1. 关于竞争性磋商文件的质疑，应在投标文件递交截止时间前 3 日，以书面形式向采购人、采购代理机构提出质疑，并附相关证明材料。如供应商未提出疑问，视为完全理解并同意本竞争性磋商文件。一经进入磋商程序，即视为供应商已详细阅读全部文件资料，完全理解竞争性磋商文件所有条款内容并同意放弃对这方面有不明白及误解的权利

2. 关于采购过程的质疑,应在采购程序环节结束之日起7个工作日内提出。

3. 关于成交结果的质疑,应在成交结果信息发布后7个工作日内提出。

(三) 供应商提出质疑的,应提供质疑书原件。采购人或采购代理机构应当向质疑供应商签收回执。

(四) 质疑书应当由供应商法定代表人或其授权的代理人签字并加盖供应商单位章,质疑书由授权的代理人签字的应附供应商法定代表人委托授权书。

(五) 采购人将在签收回执之日起7个工作日(对竞争性磋商文件质疑的在3个工作日)内作出书面答复,并以书面形式通知质疑供应商和其他有关的供应商。

(六) 供应商对采购人及采购代理机构的答复不满意,或采购人未在规定的期限作出答复的,可在答复期满后15个工作日内,按政府采购法律法规规定及程序,向财政部提出投诉。

(七) 不予受理或暂缓受理

1. 质疑有下列情形之一的,不予受理:

1.1 质疑供应商参与了投标活动后,再对竞争性磋商文件内容提出质疑的;

1.2 质疑超过有效期的;

1.3 对同一事项重复质疑的。

2. 质疑有下列情形之一的,应暂不受理并告知供应商补充材料。供应商及时补充材料的,应予受理;逾期未补充的,不予受理:

2.1 质疑书格式和内容不符合国家或海南省相关规定的;

2.2 质疑书提供的依据或证明材料不全的;

2.3 质疑书副本数量不足的。

九、签订合同

(一) 竞争性磋商文件和成交供应商投标文件等均为签订政府采购合同的依据。

(二) 成交供应商应当在成交通知书发出之日起 **30** 日内，与采购人签订政府采购合同。

(三) 采购人不得向成交供应商提出超出竞争性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竞争性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。

(四) 自政府采购合同签订之日起 **2** 个工作日内，本项目政府采购合同在财政部指定的媒体上公告，具体见磋商须知前附表，但政府采购合同中涉及国家秘密、商业秘密的内容除外。

十、保密

评审委员会小组成员以及与评审委员会工作有关的人员不得泄露评审情况以及评审过程中获悉的国家秘密、商业秘密。

十一、禁止行为

供应商不得与采购人、采购代理机构、其他供应商恶意串通；不得向采购人、采购代理机构或者评审委员会成员行贿或者提供其他不正当利益；不得提供虚假材料谋取成交；不得以任何方式干扰、影响采购工作。供应商违反政府采购法律法规相关规定的，依法追究法律责任。

十二、纪律和监督

(一) 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。

(二) 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。

(三) 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审和比较、中标候选人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,不得使用第五章“评标办法”没有规定的评审因素和标准进行评标。

(四) 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审和比较、中标候选人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。

第三章 项目服务需求

一、项目规模

共有 E1、E2、E3、E7、2[#]、3[#]、5[#]、8[#]、9[#]、39 栋共 10 栋建筑，总建筑面积约为 47795.70 m²（其中 5[#]楼为电梯房，15638 m²、39 栋为平房，150 m²）；办公面积 190 m²。

二、服务标准

（一）本物业的物业服务按照中国物业管理协会《普通住宅小区物业服务等级标准》二级标准，具体技术规范与要求和部分差异如下：

三、物业管理服务的内容

（一）物业管理区域内物业共用部位、共用设施设备的管理及维修保养；

（二）物业管理区域内公共秩序和环境卫生的维护；

（三）物业管理区域内的绿化养护和管理；

（四）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；

（五）供水、供电、供气、电信等专业单位在物业管理区域内对相关管线、设施维修保养时，进行必要的协调和管理；

（六）物业管理区域的日常安全巡查服务；

（七）物业档案资料的保管及有关物业服务费用的帐务管理；

（八）物业管理区域内业主、使用人装饰装修物业的服务。

四、物业管理服务的要求

（一）按专业化的要求配置管理服务人员；

1. 管理人员、专业操作人员应具备相应技能和信誉清白；

2. 管理服务人员统一着装、佩戴标志，行为规范，服务主动、热情。

3. 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。

4. 设有服务接待中心，公示 24 小时服务电话。急修半小时内、其他报修按双方约定时间到达现场，有报修、维修和回访记录。

5. 按合同约定规范使用住房专项维修资金。

6. 每年至少 1 次征询业主对物业服务的意见，满意率 85%以上

(二) 物业管理服务与收费质价相符；

1. 按照国家有关规定，实行服务收费明码标价制度。

2. 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，公示服务项目与收费价目；

3. 按有关规定和合同约定公布物业服务费用或者物业服务资金的收支情况；

4. 按合同约定规范使用住房专项维修资金。

五、物业管理服务标准

(一) 物业共用部位的维修、养护和管理服务标准

1. 对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；

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，属于小修范围的，及时组织修复；属于大、中修范围的，及时编制维修计划和住房专项维修资金使用计划，向业主大会或者业主委员会提出报告与建议，根据业主大会的决定，组织维修；

3. 每日巡查 2 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；

4. 按照住宅装饰装修管理有关规定和管理规约（临时管理规约）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。每日巡查 1 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等损害公共利益现象的,及时劝阻并报告业主委员会和有关主管部门;

5. 对违反规划私搭乱建和擅自改变房屋用途的行为及时劝阻,并报告业主委员会和有关主管部门;

6. 小区主出入口设有小区平面示意图,各组团、栋及单元(门)、户有明显标志。

(二) 物业共用设施设备的运行、维修、养护和管理服务标准

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除外);

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;

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;

4. 对共用设施设备定期组织巡查,做好巡查记录,需要维修,属于小修范围的,及时组织修复;属于大、中修范围或者需要更新改造的,及时编制维修、更新改造计划和住房专项维修资金使用计划,向甲方(业主大会或业主委员会)提出报告与建议,根据业主大会的决定,组织维修或者更新改造;

5. 载人电梯全天正常运行;

6. 消防设施设备完好,可随时启用;消防通道畅通;

7. 设备房保持整洁、通风,无跑、冒、滴、漏和鼠害现象;

8. 小区主要道路及停车场交通标志齐全;

9. 路灯、楼道灯完好率不低于 100%;损坏的,报修后 8 小时内完成修复工作。

10. 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方案。

11. 发电设备完好率应达 100%，停电 20 分钟内应完成发电。

（三）物业共用部位和相关场地的清洁卫生，垃圾的收集、清运及雨、污水管道的疏通服务标准

1. 合理设置果壳箱或者垃圾桶，每日清运 1~2 次。垃圾袋装化，保持垃圾桶清洁无异味。

2. 小区道路、广场、停车场、绿地等每日清扫 2 次；电梯厅、楼道每日清扫（拖洗）1 次；一层共用大厅每日清扫（拖洗）1 次；楼梯扶手每日擦洗 1 次；共用部位玻璃每月清洁 1 次；路灯、楼道灯每季清洁 1 次。及时清除道路积水、淤泥。

3. 区内公共雨、污水管道每年疏通 1 次；雨、污水井每季度检查 1 次，并视检查情况及时清掏；化粪池每 1 个月检查 1 次，每年清掏 1-2 次，发现异常及时清掏；

4. 二次供水水箱按规定清洗，定时巡查，水质符合卫生要求；

5. 根据当地实际情况定期进行消毒和灭虫除害。

6. 及时清扫装修污染物。

（四）公共绿化的养护和管理标准

1. 有专业人员实施绿化养护管理；

2. 草坪生长良好、及时修剪和补栽补种，无杂草、杂物；

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。

4. 定期组织浇灌、施肥和松土，做好防涝、防冻。

5. 定期喷洒药物，预防病虫害

（五）车辆停放管理服务标准

对进出小区的车辆进行管理，引导车辆有序通行、停放，有记录。

（六）公共秩序维护、安全防范等事项的协助管理服务标准

1. 小区主出入口 24 小时站岗值勤；
2. 对重点区域、重点部位每 2 小时至少巡查 1 次；
3. 对进出小区的车辆进行管理，引导车辆有序通行、停放；
4. 对进出小区的装修等劳务人员实行登记管理；
5. 对火灾、治安、公共卫生等突发事件有应急预案，事发时及时报告业主委员会和有关部门，并协助采取相应措施。

（七）装饰装修管理服务标准

按照住宅装饰装修管理有关规定和管理规约（临时管理规约）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 1 日巡查 1 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等损害公共利益现象的，及时劝阻并报告业主委员会和有关主管部门。

对违反规划私搭乱建和擅自改变房屋用途的行为及时劝阻，并报告业主委员会和有关主管部门。

（八）物业档案资料管理标准

1. 有制度；
2. 健全率 90/100 以上；

六、物业服务费的结算形式（包干制）。有效报价范围详见下表。

收费项目	收费标准	备注
物业管理服务费（非电梯房）	0.8-1.0 元/m ² /月	
物业管理服务费（电梯房）	1.2-1.3 元/m ² /月	
生活用水	政府指导价+水损耗分摊水价+公共用水分摊水价	
商业用水	5.8 元/吨/月	
生活用电	政府指导价+电损耗分摊电价+公共用电分摊电价	
商业用电	1.2 元/度/月	
机动车停车费	90.00 元/月	

非机动车停车	30.00 元/月	含充电电费
--------	-----------	-------

报价只能仅此唯一，比如 1.0 元/m²/月，不能有期间报价或者选择性报价。

七、其它

采购人现有的物业服务工作人员愿意留下来继续服务的，中标方应优先给予接收并妥善安排，继续服务的人员需遵守中标方的规章制度及相关要求。

第四章 项目商务需求

一、服务期、服务地点

(一) 服务期

依照国家相关法律法规和甲方的服务标准(准则), 招标服务期三年。

(二) 服务地点

服务地点: 采购人指定地点。

二、报价要求

本次招标费用实行包干总价, 包括但不限于: 人员基本工资、加班工资、福利费、社保(五项保险)、住房公积金、管理费、税金以及其它费用。

三、付款方式

中标单位逐月向业主(服务对象)收取物业服务管理费及招标文件所述的收费项目。

四、其他

(一) 投标人必须在投标文件中对以上条款和服务承诺明确列出, 承诺内容必须达到本篇及招标文件其他条款的要求。

(二) 其他未尽事宜由供需双方在采购合同中详细约定。

第五章 评审方法及标准

一、磋商程序及方法

(一) 磋商按竞争性磋商文件规定的时间和地点进行，供应商须有法定代表人或其授权代表参加并签到。竞争性磋商以抽签的形式确定磋商顺序，由本项目依法组建的磋商小组分别与各供应商进行磋商。

(二) 磋商小组对各供应商的资格条件、响应文件的有效性、完整性和响应程度进行审查。各供应商只有在完全符合要求的前提下，才能参与正式磋商。

1. 资格性检查。依据法律法规和竞争性磋商文件的规定，对投标文件中的资格证明、投标保证金等进行审查，以确定供应商是否具备投标资格。资格性检查资料表如下：

序号	检查因素		检查内容
1	供 应 商 应 符 合 的 基 本 资 格 条 件	具有独立承担民事责任的能力	提供供应商法人营业执照（副本）、税务登记证、组织机构代码证（或三证合一复印件）或事业单位法人证书（副本）
		具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度	提供 2018 年任意 3 个月财务报表（资产负债表、损益表、现金流量表）或 2017 年财务审计报告
		有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录	提供 2018 年任意 3 个月的企业纳税证明及社会保障资金。
		参加政府采购活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录	提供承诺声明（格式文件）
		具有履行合同所必需的设备和技术能力	提供书面声明（见格式文件）

	法律、行政法规规定的其他条件。	(书面声明, 见格式文件)
	投标人须提供无不良信用记录查询结果。	信用中国 (www.creditchina.gov.cn) 查询“失信被执行人”与“重大税收违法案件当事人名单”查询结果; 中国政府采购网 (www.ccgp.gov.cn), 查询“政府采购严重违法失信行为记录名单”。(提供查询结果网页打印件并加盖供应商公章)
	投标保证金	按照招标文件足额缴纳

注:

供应商按“三证合一”登记制度办理营业执照的, 组织机构代码证以供应商所提供的营业执照(副本)复印件为准。

2. 符合性检查。依据竞争性磋商文件的规定, 从投标文件的有效性、完整性和对竞争性磋商文件的响应程度进行审查, 以确定是否对竞争性磋商文件的实质性要求作出响应。符合性检查资料表如下:

序号	评审因素		评审标准
1	有效性审查	投标文件签署	投标文件上法定代表人或其授权代表人的签字齐全。
		法定代表人身份证明及授权委托书	法定代表人身份证明及授权委托书有效, 符合竞争性磋商文件规定的格式, 签字、盖章齐全。
		投标方案	只能有一个方案投标。
		报价唯一	只能在采购预算范围内报价, 报价只能有一个有效报价, 不得提交选择性报价。

2	完整性审查	投标文件份数	投标文件正、副本数量（含电子文档）符合竞争性磋商文件要求。
		投标文件内容	投标文件内容齐全、无遗漏。
3	竞争性磋商文件的响应程度审查	投标文件内容	响应竞争性磋商文件的招标内容。
		投标有效期	满足竞争性磋商文件规定（60天）。

（三）澄清有关问题。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。

（四）磋商小组要求供应商澄清、说明或者更正响应文件应当以书面形式作出。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。

（五）在磋商过程中磋商的任何一方不得向他人透露与磋商有关的服务资料、价格或其他信息。

（六）在磋商过程中，磋商小组可以根据竞争性磋商文件和磋商情况实质性变动采购需求中的服务、商务要求以及合同草案条款，但不得变动竞争性磋商文件中的其他内容。实质性变动的内容，须经采购人代表确认。对竞争性磋商文件作出的实质性变动是竞争性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。

（七）供应商在磋商时作出的所有书面承诺须由法定代表人或其授权代表签字。

（八）经磋商确定最终采购需求且磋商结束后，供应商应当按照

竞争性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或重新做出相关的书面承诺，最后书面提交最后报价及有关承诺（填写《最后报价表》并密封提交）。已提交响应文件但未在规定时间内进行最后报价的供应商，视为放弃最后报价，以供应商响应文件中的报价为准。

（九）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（含有效书面承诺）进行综合评分。综合评分法，是指响应文件满足竞争性磋商文件全部实质性要求且按照评审因素的量化指标评审得分最高的供应商为成交候选供应商的评审方法。供应商总得分为价格、服务、商务等评定因素分别按照相应权重值计算分项得分后相加，满分为 100 分。

（十）磋商小组各成员独立对每个有效响应（通过资格性检查、符合性检查的供应商）的文件进行评价、打分，然后汇总每个供应商每项评分因素的得分，并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，并编写评审报告。若供应商的评审得分相同的，按照最后报价由低到高的顺序排列推荐。评审得分且最后报价相同的，按照服务指标优劣顺序排列推荐。以上都相同的，按商务条款的优劣顺序排列推荐。

（十一）评审委员会由招标代理机构外请物业管理专家 3 人组成。评审委员会成员到位后，推举其中一位评审专家担任评审组长，并由评审组长牵头组织该项目评审工作。

序	项目	评价内容	满分
1	物 业 服 务 方 案 (35 分)	投标人对《物业管理整体实施方案》符合采购人要求, 有具体可实施的办法, 且表述详细有条理。方案较好得 5-3 分, 好得 2 分, 一般 1 分, 差得 0 分。	5
2		投标人对《拟采取的管理方式、工作计划》符合采购人要求, 有具体可实施的办法, 且表述详细有条理。方案较好得 5-3 分, 好得 2 分, 一般 1 分, 差得 0 分。	5
3		投标人对《物业服务人员配备》符合采购人要求, 有具体可实施的办法, 且表述详细有条理。方案较好得 5-3 分, 好得 2 分, 一般 1 分, 差得 0 分。	5
4		投标人对《物业服务内容和标准》符合采购人要求, 有具体可实施的办法, 且表述详细有条理。方案较好得 5-3 分, 好得 2 分, 一般 1 分, 差得 0 分。	5
6		投标人对《重要设备维护管理》符合采购人要求, 有具体可实施的办法, 且表述详细有条理。方案较好得 5-3 分, 好得 2 分, 一般 1 分, 差得 0 分。	5
7		投标人对《日常综合管理》符合采购人要求, 有具体可实施的办法, 且表述详细有条理。方案较好得 10-7 分, 好得 6-4 分, 一般 3-1 分, 差得 0 分。	10
8		实 施 经 验 (18 分)	近三年来有企事业单位物业管理服务经验: 每提供一个单项年合同金额 150 万 (含) 以上的业绩合同得 2 分, 最高得 10 分; 提供清晰合同复印件, 不提供不得分。
9	有小区物业管理经验: 每提供一个管理面积在 10 万平方米以上的同类业绩合同或中标通知书得 2 分, 最高得 8 分; 提供清晰合同复印件, 不提供不得分。		8
10	投 标 人 商 业 信 誉 及 认 证 (12 分)	投标人具有中国质量认证中心认证的质量管理体系、环境管理体系和职业健康安全管理体系, 每项得 3 分, 最多得 9 分; 投标单位具有公安部门授予的保安从业单位备案证明, 得 3 分没有不得分; 提供清晰证书复印件, 不提供不得分。	12
11	荣 誉 (10 分)	1、投标人所管理的物业管理项目获得过建设部门颁发的国优荣誉证书得 4 分; 2、投标人连续获得 2016 年度、2017 年度“海南省诚信示范企业”的得 3 分; 3、投标人所管理的物业管理项目近两年在“双创”活动中获得奖项的; 每提供 1 个得 1 分, 最高得 3 分。 提供清晰证书复印件及合同复印件主要页, 不提供不得分。	10

二、评审标准

		分。	
12	其他评审项(5分)	服务满意度评价, 每提供一个得1分, 最高得5分, 不提供不得分。(提供的业主单位评价表, 须盖公章或物业管理主管科室章)	5
13	投标报价(20分)	1. 满足招标文件要求且投标价格最低的投标报价为评标基准价, 价格分统一按照所列公式计算: 投标报价得分=(评标基准价/投标报价)×20 2. 本项目选取“物业管理服务费(非电梯房)”的报价进行价格评审打分。	20
14	合计		100

三、无效投标条款

供应商发生以下条款情况之一者, 视为无效响应, 其响应文件将被拒绝:

- (一) 供应商不符合规定的基本资格条件或特定资格条件的;
- (二) 供应商的法定代表人或其授权代表未参加磋商;
- (三) 供应商所提交的响应文件不按第七章“投标文件格式”规定签字、盖章;
- (四) 供应商的最后报价超过采购预算的;
- (五) 法定代表人为同一个人的两个及两个以上法人, 母公司、全资子公司及其控股公司, 在同一分包采购中同时参与磋商;
- (六) 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, 参加同一合同项下的政府采购活动的;
- (七) 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, 再参加该采购项目的其他采购活动;
- (八) 供应商的服务期、质量保证期及磋商有效期不满足竞争性磋商文件要求的;
- (九) 供应商响应文件内容有与国家现行法律法规相违背的内容, 或附有采购人无法接受的条件。
- (十) 供应商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及其他不符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定条件的。

第六章 物业服务采购合同（样本，仅供参考）

_____项目

合 同

合同编号：_____

甲 方：_____（采购人名称）

乙 方：_____（中标供应商名称）

日 期：_____年_____月_____日

物业服务合同

甲方：_____；

法定代表人：_____；

住所地：_____；

邮编：_____。

乙方：_____；

法定代表人：_____；

住所地：_____；

邮编：_____；

资质等级：_____；

证书编号：_____。

根据《物业管理条例》和相关法律、法规、政策，甲乙双方在自愿、平等、协商一致的基础上，就甲方选聘乙方对____（物业名称）提供前期物业管理服务事宜，订立本合同。

第一章 物业基本情况

第一条 物业基本情况：

物业名称：_____；

物业类型：_____；

座落位置：_____；

建筑面积：_____。

物业管理区域四至：

东至_____；

南至_____;

西至_____;

北至_____。

(规划平面图见附件一，物业构成明细见附件二)。

第二章 服务内容与质量

第二条 在物业管理区域内，乙方提供的物业管理服务包括以下内容：

- 1、物业共用部位的维修、养护和管理；
- 2、物业共用设施设备的运行、维修、养护和管理；
- 3、物业共用部位和相关场地的清洁卫生，垃圾的收集、清运及雨、污水管道的疏通；
- 4、公共绿化的养护和管理；
- 5、车辆停放管理；
- 6、公共秩序维护、安全防范等事项的协助管理；
- 7、装饰装修管理服务；
- 8、物业档案资料管理。

第三条 在物业管理区域内，乙方提供的其他服务包括以下事项：

- 1、_____);
- 2、_____);
- 3、_____。

第四条 乙方提供的物业管理服务应达到约定的质量标准(前期物业管理服务质量标准见附件)。

第五条 单个业主可委托乙方对其物业的专有部分提供维修养护等服务，服务内容和费用由业主和乙方另行商定。

第三章 服务费用

第六条 本物业管理区域物业服务收费选择包干制方式：

物业服务费用由业主按其拥有物业的建筑面积交纳，具体标准如下：

多层住宅：_____元/月·平方米；

高层住宅：_____元/月·平方米；

办公楼：_____元/月·平方米；

商业物业：_____元/月·平方米；

_____物业：_____元/月·平方米。

物业服务费用主要用于以下开支：

- (1) 管理服务人员的工资、社会保险和按规定提取的福利费等；
- (2) 物业共用部位、共用设施设备的日常运行、维护费用；
- (3) 物业管理区域清洁卫生费用；
- (4) 物业管理区域绿化养护费用；
- (5) 物业管理区域秩序维护费用；
- (6) 办公费用；
- (7) 物业管理企业固定资产折旧；
- (8) 物业共用部位、共用设施设备及公众责任保险费用；
- (9) 法定税费；
- (10) 物业管理企业的利润；
- (11) _____。

乙方按照上述标准收取物业服务费用，并按本合同约定的服务内容和质量标准提供服务，盈余或亏损由乙方享有或承担。

第七条 业主应于_合同约定_之日起交纳物业服务费用（物业服务资金）。

纳入物业管理范围的已竣工但尚未出售，或者因甲方原因未能按时交给物业买受人的物业，其物业服务费用（物业服务资金）自实际交房之日起由甲方全额交纳。

业主与物业使用人约定由物业使用人交纳物业服务费用（物业服务资金）的，从其约定，业主负连带交纳责任。业主与物业使用人之间的交费约定，业主应及时书面告知乙方。

物业服务费用（物业服务资金）按_____交纳，业主或物业使用人应在_____履行交纳义务。

第四章 物业的经营与管理

第八条 停车场收费分别采取以下方式：

- 1、露天车位___元/个·月的标准向乙方交纳停车费。
- 2、电单车棚由甲方委托乙方管理，车位使用人应___元/个·月（含充电费）的标准向乙方交纳停车管理服务费，甲方不再收取任何费用。

第五章 物业的承接验收

第九条 乙方承接物业时，甲方应配合乙方对以下物业共用部位、共用设施设备进行查验：

- 1、_____；
- 2、_____；
- 3、_____。

第十条 甲乙双方确认查验过的物业共用部位、共用设施设备存在以下问题：

- 1、_____；
- 2、_____；
- 3、_____。

甲方应承担解决以上问题的责任，解决办法如下：

- 1、_____
- 2、_____

第十一条 对于本合同签订后承接的物业共用部位、共用设施设备，甲乙双方应按照前条规定进行查验并签订确认书，作为界定各自在开发建设和物业管理方面承担责任的依据。

第十二条 乙方承接物业时，甲方应向乙方移交下列资料：

- 1、竣工总平面图，单体建筑、结构、设备竣工图，配套设施、地下管网工程竣工图等竣工验收资料；
- 2、设施设备的安装、使用和维护保养等技术资料；
- 3、物业质量保修文件和物业使用说明文件；
- 4、_____。

第十三条 甲方保证交付使用的物业符合国家规定的验收标准，按照国家规定的保修期限和保修范围承担物业的保修责任。

第六章 物业的使用与维护

第十四条 业主大会成立前，乙方应配合甲方制定本物业管理区域内物业共用部位和共用设施设备的使用、公共秩序和环境卫生的维护等方面的规章制度。

乙方根据规章制度提供管理服务时，甲方、业主和物业使用人应给予必要配合。

第十五条 乙方可采取规劝、制止、批评、公示、停止服务等必要措施，制止业主、物业使用人违反本临时公约和物业管理区域内物业管理规章制度的行为。

第十六条 乙方应及时向全体业主通告本物业管理区域内有关物业管理的重大事项，及时处理业主和物业使用人的投诉，接受甲方、业主和物业使用人的监督。

第十七条 因维修物业或者公共利益，甲方确需临时占用、挖掘本物业管理区域内道路、场地的，应征得相关业主和乙方的同意；乙

方确需临时占用、挖掘本物业管理区域内道路、场地的，应征得相关业主和甲方的同意。

临时占用、挖掘本物业管理区域内道路、场地的，应在约定期限内恢复原状。

第十八条 乙方与装饰装修房屋的业主或物业使用人应签订书面的装饰装修管理服务协议，就允许施工的时间、废弃物的清运与处置、装修管理服务费用等事项进行约定，并事先告知业主或物业使用人装饰装修中的禁止行为和注意事项。

第十九条 甲方应于按有关规定向乙方提供能够直接投入使用的物业管理用房。

物业管理用房建筑面积_____平方米，其中：办公用房_____平方米，位于_____；住宿用房_____平方米，位于_____；_____用房_____平方米，位于_____。

第二十条 物业管理用房属全体业主所有，乙方在本合同期限内无偿使用，但不得改变其用途。

第七章 专项维修资金

第二十一条 专项维修资金的缴存_____。

第二十二条 专项维修资金的管理_____。

第二十三条 专项维修资金的使用_____。

第二十四条 专项维修资金的续筹_____。

第八章 违约责任

第二十五条 甲方违反本合同第九条、第十条、第十一条的约定，致使乙方的管理服务无法达到本合同第二条、第三条、第四条约定的服务内容和质量标准的，由甲方赔偿由此给业主和物业使用人造成的损失。

第二十六条 除前条规定情况外，乙方的管理服务达不到本合同第二条、第三条、第四条约定的服务内容和质量标准，应按_____的标准向甲方、业主支付违约金。

第二十七条 甲方、业主或物业使用人违反本合同第六条、第七条的约定，未能按时足额交纳物业服务费用的，应按_____的标准向乙方支付违约金。

第二十八条 乙方违反本合同第六条、第七条的约定，擅自提高物业服务费用标准的，业主和物业使用人就超额部分有权拒绝交纳；乙方已经收取的，业主和物业使用人有权要求乙方双倍返还。

第二十九条 甲方违反本合同第十三条的约定，拒绝或拖延履行保修义务的，业主、物业使用人可以自行或委托乙方修复，修复费用及造成的其他损失由甲方承担。

第三十条 以下情况乙方不承担责任：

- 1、因不可抗力导致物业管理服务中断的；
- 2、乙方已履行本合同约定义务，但因物业本身固有瑕疵造成损失的；
- 3、因维修养护物业共用部位、共用设施设备需要且事先已告知业主和物业使用人，暂时停水、停电、停止共用设施设备使用等造成损失的；
- 4、因非乙方责任出现供水、供电、供气、供热、通讯、有线电视及其他共用设施设备运行障碍造成损失的；
- 5、_____。

第九章 其他事项

第三十一条 本合同期限自____年__月__日起至____年__月__日止。

第三十二条 本合同期满前_____月，业主大会尚未成立的，甲、

乙双方应就延长本合同期限达成协议；双方未能达成协议的，甲方应在本合同期满前选聘新的物业管理企业。

第三十三条 本合同终止时，乙方应将物业管理用房、物业管理相关资料等属于全体业主所有的财物及时完整地移交给业主委员会；业主委员会尚未成立的，移交给甲方或___所在地_____。

第三十四条 甲方与物业买受人签订的物业买卖合同，应当包含本合同约定的内容；物业买受人签订物业买卖合同，即为对接受本合同内容的承诺。

第三十五条 业主可与物业使用人就本合同的权利义务进行约定，但物业使用人违反本合同约定的，业主应承担连带责任。

第三十六条 本合同的附件为本合同不可分割的组成部分，与本合同具有同等法律效力。

第三十七条 本合同未尽事宜，双方可另行以书面形式签订补充协议，补充协议与本合同存在冲突的，以本合同为准。

第三十八条 本合同在履行中发生争议，由双方协商解决，协商不成，双方可选择以下第___种方式处理：

- 1、向_____仲裁委员会申请仲裁；
- 2、向人民法院提起诉讼。

第三十九条 本合同一式___份，甲、乙双方各执___份。招标代理机构留存一份

（以下无正文）

甲方（签章）

乙方（签章）

法定代表人

法定代表人

_____年__月__

招标代理机构：

经办人：

第七章 投标文件格式

服务采购项目 响应文件 (封面)

项目名称：

项目编号：

(正本/副本)

供应商名称 (盖章) ：

法定代表人或授权代表 (签字)： 联系方式：

联系地址：

日期：2018年 月 日

一、经济文件

- (一) 磋商一览表
- (二) 报价明细表
- (三) 投标保证金缴纳情况证明

二、资格文件

(一) 具有独立承担民事责任的能力。提供供应商法人营业执照(副本)、税务登记证、组织机构代码证(或三证合一复印件)或事业单位法人证书(副本)。

(二) 法定代表人身份证明(格式)。

(三) 法定代表人授权委托书(格式)。

(四) 具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度,提供 2018 年任意 3 个月财务报表(资产负债表、损益表、现金流量表)或 2017 年度财务审计报告。(复印件盖公章,原件备查)

(五) 有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录,提供 2018 年任意 3 个月的纳税证明及社会保障金缴纳证明。(复印件盖公章,原件备查)

(六) 书面声明(格式文件)。

(七) 投标人须提供无不良信用记录查询结果。

说明:供应商按“三证合一”登记制度办理营业执照的,组织机构代码证和税务登记证以供应商所提供的法人营业执照(副本)复印件为准。

三、商务文件

- (一) 投标函(格式)
- (二) 商务条款差异表
- (三) 中小企业申明函(格式)

(四) 监狱企业证明文件(格式)

(五) 残疾人福利性单位声明函(格式)

备注: 上述(三) -- (五)项, 如不符合条件, 则不需填写与提供。

四、技术文件

(一) 服务条款偏离表

(二) 针对本项目的物业管理服务方案

五、其他

(一) 供应商基本情况

(二) 供应商简介

(三) 其他有利于项目的有关资料。

一、经济文件

(一) 磋商一览表

项目名称：海南省汽车制配厂小区物业管理服务项目

项目编号：HNYZ-2018-064

供应商名称			
项目名称	投标报价（小写）	服务期	服务地点
投标报价（大写）：			
备注：本项目报价选取“物业管理费（非电梯房）”为参照，进行评标，因此一览表投标报价只需填写“物业管理费（非电梯房）”的报价。			

供应商名称(公章)：

法定代表人(签字)：

日期：2018年____月____日

说明：

1. 授权用招标专用章的，与公章具有相同法律效力。
2. 磋商一览表按格式填列；
3. 磋商一览表在磋商大会上当众宣读，务必填写清楚，准确无误，此表单独进行封装一份，投标文件里面也需要放置。

(二) 报价明细表

项目名称：海南省汽车制配厂小区物业管理服务项目

项目编号：HNYZ-2018-064

货币单位：人民币（元）

序	收费项目	收费标准	备注
1	物业管理服务费（非电梯房）	元/m ² /月	
2	物业管理服务费（电梯房）	元/m ² /月	
3	生活用水		
4	商业用水	元/吨/月	
5	生活用电		
6	商业用电	元/度/月	
7	机动车停车费	元/月	
8	非机动车停车	元/月	含充电电费

1. 请供应商完整填写本表。

2. 填写不全或超过投标最高限价或未按规定签字或者盖章的，视为无效投标。

供应商名称（公章）：

法人或授权代表（签字）：

2018 年 月 日

（三）投标保证金缴纳情况证明

二、资格文件

（一）具有独立承担民事责任的能力。提供供应商法人营业执照（副本）、税务登记证、组织机构代码证（或三证合一复印件）或事业单位法人证书（副本）。

(二) 法定代表人身份证明书 (格式)

致：海南易中招投标项目管理有限公司

 (法定代表人姓名) 在 (供应商名称) 任 (职务名称) 职务，是
 (供应商名称) 的法定代表人。

特此证明。

(供应商公章)

2018 年 月 日

(附：法定代表人身份证正反面复印件)

(三) 法定代表人授权委托书 (格式)

致：海南易中招投标项目管理有限公司

_____(供应商法定代表人名称)是_____(供应商名称)的法定代表人，特授权_____(被授权人姓名及身份证代码)代表我单位全权办理_____(项目名称)投标及相关事务代表本公司处理与之有关的一切事务。

委托期限：_____。代理人无转委托权。

本授权书于_____年____月____日签字生效。

特此声明。

被授权人(签字)：

供应商法定代表人(签字)：

(附：被授权人身份证正反面复印件)

(供应商公章)

2018 年 月 日

(四) 具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度, (提供 2018 年任意 3 个月企业财务报表 (资产负债表、损益表、现金流量表) 或 2017 年度的财务审计报告

(五) 有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录, 需提供 2018 年任意 3 个月的企业纳税证明及社会保障金缴纳证明。

(六) 书面声明 (格式)

致: 海南易中招投标项目管理有限公司

(供应商名称) 郑重声明, 我公司具有良好的商业信誉, 具有履行合同所必需的设备和专业技术能力, 在合同签订前后随时愿意提供相关证明材料。

我公司还同时声明参加本项目采购活动前三年内无重大违法活动记录, 符合《政府采购法》规定的供应商资格条件。

我单位或者其法定代表人、董事、监事、高级管理人员未因经营活动中的违法行为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。无法律、行政法规规定的其他违法行为。

我方对以上声明负全部法律责任。

特此声明!

供应商名称(公章):

法定代表人(签字):

日期: 2018 年 月 日

说明: 授权用招标专用章的, 与公章具有相同法律效力。

(七) 无不良信用记录证明

1. 供应商通过“信用中国”网站 (www.creditchina.gov.cn)

1.1 “失信被执行人”查询结果;

1.2 “重大税收违法案件当事人名单”查询结果;

2. 中国政府采购网 (www.ccgp.gov.cn), 查询“政府采购严重违法失信行为记录名单”。(提供查询结果网页打印件并加盖供应商公章)

3. 查询时间: 公告报名时间至递交投标文件截止时间, 如查询结果存在不良信用记录的做无效投标处理。

三、商务文件

(一) 投 标 函

致：海南易中招投标项目管理有限公司

根据_____ (项目名称) (项目编号：_____) 的投标邀请，
_____ (姓名、职务) 代表供应商_____ (供应商名称、地址) 参加本项目招标的有关活动。据此函，作如下承诺：

一、同意在本项目竞争性磋商文件中规定的磋商日起_____ 天遵守本投标文件中的承诺，且在期满之前均具有约束力。

二、具备政府采购相关法律法规规定的参加政府采购活动的供应商应当具备的条件：

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. 参加此项采购活动前 3 年内，在经营活动中没有重大违法记录。

三、具备本项目竞争性磋商文件中规定的其他资格条件。

四、提供磋商须知规定的全部投标文件，包括投标文件正本_____ 份，副本_____ 份，电子文档_____ 份，磋商一览表(投标报价表、投标保证金)_____ 份。投标有效期_____ 天。

五、已详细审阅全部竞争性磋商文件(包括竞争性磋商文件澄清函)，理解磋商须知的所有条款基本文件所做的一切内容。

六、完全理解贵方“最低报价不能作为中标的保证”的规定。

七、接受竞争性磋商文件中全部合同条款，且无任何异议；保证

忠实地执行双方所签订的合同，并承担合同规定的责任和义务。

八、完全满足和响应竞争性磋商文件中的各项商务和技术要求，若有偏差，已在投标文件中明确说明。

九、如果在磋商后规定的投标有效期内撤回投标，贵方可不予退还我方的投标保证金。

十、愿意提供任何与投标有关的数据、情况和技术资料等。

十一、我方已详细审核全部投标文件、参考资料及有关附件，确认无误。

十二、对本次招标内容及与本项目有关的知识产权、技术资料、商业秘密及相关信息保密。

十三、与采购人无任何的隶属关系或者其他利害关系。

十四、如果我方最后中标，我愿意足额支付招标代理服务费。

供应商名称： _____ 供应商公章： _____

供应商地址： _____ 邮编： _____

电话： _____ 传真： _____

法定代表人或供应商代表(签字)： _____

联系电话： _____

日期： _____

说明：授权用招标专用章的，与公章具有相同法律效力。

(二) 商务条款差异表

项目名称：海南省汽车制配厂小区物业管理服务项目

项目编号：HNYZ-2018-064

序号	招标文件的商务条款	响应文件的商务条款	偏离	说明

供应商名称(公章)：

法定代表人或其授权代表(签字)：

日期：_____年____月____日

说明：

1. 授权用招标专用章的，与公章具有相同法律效力。
2. 本表即为对本项目“第四章 项目商务需求”中所列商务条款进行比较和响应；
3. 该表必须按照竞争性磋商文件要求逐条如实填写，根据投标情况在“偏离”项填写正偏离或负偏离及原因，完全符合的填写“无偏

离”。

4. 该表可扩展。

(三) 中小企业申明函(格式)

如不是中小微企业则不需提供此项

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: 中型、小型、微型)企业。即, 本公司同时满足以下条件:

一、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: 中型、小型、微型)企业。

二、本公司参加-----单位的-----项目采购活动提供本企业制造的货物, 由本企业提供服务, 或者提供其他----(请填写: 中型、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。

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。

企业名称(公章): -----

日期: -----

备注: 填写前请认真阅读《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)和《财政部、工业和信息化部关于印发政府采购促进中小企业发展暂行办法的通知》(财库〔2011〕181号)相关规定。(是否细化自行确定)

(四) 监狱企业证明文件

如不是监狱企业则不需提供此项

以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为准。

(五) 残疾人福利性单位声明函

如不是残疾人福利性单位则不需提供此项

本单位郑重声明，根据《财政部 民政部 中国残疾人联合会关于促进残疾人就业政府采购政策的通知》（财库〔2017〕141号）的规定，本单位为符合条件的残疾人福利性单位，且本单位参加-----单位的-----项目采购活动提供本单位制造的货物（由本单位承担工程/提供服务），或者提供其他残疾人福利性单位制造的货物（不包括使用非残疾人福利性单位注册商标的货物）。

本单位对上述声明的真实性负责。如有虚假，将依法承担相应责任。

投标人名称（盖章）：

日期：

四、技术文件

(一) 服务条款偏离表

项目名称：海南省汽车制配厂小区物业管理服务项目

项目编号：HNYZ-2018-064

序	招标服务要求	投标响应情况	偏离	说明

供应商名称(公章)：

法定代表人或其授权代表(签字)：

日期：_____年____月____日

说明：

1. 授权用招标专用章的，与公章具有相同法律效力。
2. 本表即为对本项目“第三章 项目服务需求”中所列要求进行比较和响应；
3. 该表必须按照竞争性磋商文件要求逐条如实填写，根据投标情况在“偏离”项填写正偏离或负偏离及原因，完全符合的填写“无偏离”；
4. 该表可扩展；

5. 可附相关技术支撑材料。（格式自定）

（二）针对本项目的物业管理服务方案

五、其他

（一）供应商基本情况

供应商名称		法定代表人	
组织机构代码		邮政编码	
授权代表		联系电话	
电子邮箱		传真	
上年营业收入		员工总人数	
基本账户开户行及账号			
税务登记机关			
资质名称	等级	发证机关	有效期
备注	提供营业执照复印件，无营业执照的提供组织机构代码证复印件。		

（二）供应商简介（格式自定）

（三）其他有利于项目的有关资料，比如企业规模，生产场地、项目投入人员、工期设计等等。（自附）

保证金退还申请书

致：海南易中招投标项目管理有限公司

我司于 年 月 日对海南省汽车制配厂小区物业管理服务项目（项目编号：HNYA-2018-064）进行了投标。所提交的保证金人民币¥XXXXXXXX，请贵单位退还时转到以下账户：

开户名称			
开户银行全称		联系人	
银行账号		联系电话	

供应商名称：（公章）

法定代表人或被授权人：（亲笔签名）

日期： 年 月 日

注：此申请书应当在投标时，单独交给项目负责人，自成交通知书发出之日（成交供应商须在合同签订之日起）起5个工作日内，我公司将办理退还保证金的事宜，否则我公司不承担保证金逾期未退还的相关责任

（保证金退还申请书请勿放入响应文件中）