**新华佳园物业管理服务项目**

**招标文件**

项目编号：JSKJ2025010（GK06）

招标单位：新华佳园物业管理委员会

招标代理机构：江苏科建工程项目管理有限公司

日期：二〇二五年二月

目 录

第一部分 招标公告

第二部分 投标须知

第三部分 项目需求说明

第四部分 开标和评标

第五部分 合同签订与验收付款

第六部分 质疑提出和处理

第七部分 投标文件组成

**第一部分** **招标公告**

项目概况：新华佳园物业管理服务项目招标的潜在投标人应在南通市崇川区人民政府网－公示公告招标栏获取招标文件，并于2025年3月4日9点30分（北京时间）前递交投标文件。

**一、项目基本情况**

项目名称：新华佳园物业管理服务项目

项目概况及预算金额：新华佳园物业管理服务项目，新华佳园位于崇川区天生港镇街道大生路268号，住宅建筑面积173291.86㎡ ，交易过户面积63158.95㎡，商业建筑面积17042.27㎡。最终结算以实测面积及相关文件规定为准。物业服务费按交付的建筑住宅面积计算，具体标准按照崇川区政府相关文件执行。

项目需求：详见第三部分项目需求。

合同履行期限：自合同签订之日起3年，即36个月，合同一年一签，招标人视中标人服务考核情况决定是否续签。

本项目不接受联合体投标。

**二、申请人的资格要求：**

1. 投标人声明函；
2. 投标人法定代表人参加投标的，必须提供法定代表人身份证明及法定代表人本人身份证复印件；非法定代表人参加投标的，必须提供法定代表人签字或盖章的授权委托书及法定代表人、被授权人的两人身份证正反的复印件，被授权人为供应商正式人员证明材料（提供与供应商签订的有效劳动合同复印件）；
3. 投标人信用承诺书；
4. 有效的营业执照。

**三、获取招标文件**

时间：本公告发布之日起至2025年3月4日9点30分

地点：南通市崇川区人民政府网－公示公告栏招标

方式：自行下载

**四、提交投标文件截止时间、开标时间和地点**

2025年3月4日9点30分（北京时间），逾时拒绝接收投标文件。

地点：江苏省南通市崇川区北朱家园路28号佳成大厦3楼开标室，如有变动另行通知。

**五、公告期限**

自本公告发布之日起5个工作日。

**六、其他补充事宜**

1.投标保证金：免收

2.项目开标活动模式：现场投标模式

3.项目演示、样品、答辩等：无。

4.对项目需求部分（供应商其他资格要求、项目需求、评分标准）的询问、质疑请向招标人提出，由招标人负责答复；对项目招标文件其他部分的询问请向招标人或项目联系人提出。

5.投标人应依照规定提交各类声明函、承诺函，不再同时提供原件备查或提供有关部门出具的相关证明文件。但中标或中标供应商，应做好提交声明函、承诺函等相应原件的核查准备；核查后发现虚假或违背承诺的，依照相关法律法规规定处理。

**七、对本次招标提出询问，请按以下方式联系。**

1. 招标人信息

名 称：新华佳园物业管理委员会

联系方式：顾杰 0513- 51007726

2. 招标代理机构信息

名 称：江苏科建工程项目管理有限公司

地 址：南通市崇川区北朱家园路28号佳成大厦3楼

联系方式：张丽丽 0513-85110636,15951322510

1. 项目联系方式

项目联系人：张丽丽

电 话：0513-85110636,15951322510 **第二部分 投标须知**

**一、招标文件由招标人或招标代理机构解释**。

1、投标人下载招标文件后，应仔细检查招标文件的所有内容，如对招标活动事项有疑问的，应在下载招标文件开始之日起3日内以书面形式提出询问或疑问，未在规定的3日内提出询问或疑问的，视同供应商理解并接受本招标文件所有内容，并由此引起的投标损失自负。

2、投标人应认真审阅招标文件中所有的事项、格式、条款和规范要求等，如果投标人没有按照招标文件要求提交投标文件，或者投标文件没有对招标文件作出实质性响应，其投标将被拒绝，投标人自行承担责任。

**二、招标文件的澄清、修改、答疑**

1、招标人有权对发出的招标文件进行必要的澄清或修改。

2、招标人可视情取消、延长相关时间。

3、招标人对招标文件的澄清、修改将构成招标文件的一部分，对投标人具有约束力。

4、投标人由于对招标文件的任何推论和误解以及招标人对有关问题的口头解释所造成的后果，均由投标人自负。

5、招标人视情组织答疑会。

**三、投标文件的编写、递交、上传**

**（一）投标文件的编写**

投标人按“第七部分 投标文件组成”要求编写投标文件。

**（二）投标文件的递交**

1、投标文件二部分内容（资格审查文件、商务技术文件）须**分别单独密封**，并牢固装订成册，不得相互混淆，文件自编目录并连续标注页码，不得将内容拆开。报价文件不得出现于其他投标文件中。

2、投标文件每一部分内容均须提供“**一正、肆副**”纸质投标文件，并将正本、副本及图纸类等（如需提供图纸等其他资料的话）合并密封，统一装在一个密封袋或密封箱内（如有A3大小的图纸类，可单独密封）。

3、纸质投标文件须采用A4纸（图纸等除外），正本须打印并由法定代表人（负责人）或被授权人签字并加盖单位印章。副本可复印，但须加盖单位印章。文件内容中不得行间插字、涂改、增删，如修补错漏处，须由投标文件签署人签字并加盖公章。

4、投标文件密封后应标明投标文件项目名称、投标人名称、边缝处加盖单位骑缝章或骑缝签字。

5、递交时间：供应商须在规定的投标文件接收截止时间前送达指定地点。

**友情提醒：代理机构将拒绝接收未按照招标文件要求密封的投标文件，拒绝接收在投标文件接收截止时间后递交的投标文件。**

**四、投标文件的有效期**

1、从投标文件接收截止之日算起， **60** 个“日历天”内投标书应保持有效。有效期短于这个规定期限的，投标将被拒绝。

2、在特殊情况下，招标代理机构可与投标供应商协商延长投标书的有效期。这种要求和答复都应以书面、传真或电报的形式进行。同意延长有效期的投标供应商不能修改投标文件，拒绝接受延期要求的投标供应商的投标书将被拒绝。

**五、投标报价**

一个标的（段）只允许一个报价，不接受任何有选择性地报价。

**六、投标费用**

1、投标人承担参与投标可能发生的全部费用，招标人在任何情况下均无义务和责任承担这些费用。

2、本项目报名费叁佰元，现场递交投标文件时由代理单位收取，无论中标与否，不予退还。

3、中标人需承担招标代理费捌仟元整及评审费（按实支出），在领取中标通知书前需一次性付清。

**七、项目涉及的现场勘察**

1、根据自身情况，供应商对有关现场和周围环境进行勘察，以获取编制投标文件和签署合同所需的信息。勘查现场所发生的费用由供应商自己承担。

2、招标人向供应商提供的有关现场的资料和数据，是招标人现有的并认为能使投标供应商可利用的资料。招标人对投标供应商由此而做出的推论、理解和结论概不负责。

3、经招标人允许，供应商可为勘察目的进入招标人的项目现场，但供应商不得因此使招标人承担有关的责任和蒙受损失。供应商应承担勘查现场的责任和风险。

4、供应商应自行对现场环境进行认真踏勘。在现场勘察时，熟悉服务现场、现场周围交通道路等情况，以获得一切可能影响其投标的直接资料。供应商成交后和签订合同时及服务过程中，不得以不完全了解现场情况为理由而向招标人提出任何形式增加服务费用的要求，服务过程中因场地问题引起的成本费用增加，均由供应商自行承担，结算时不予调整。

现场勘察联系人：顾杰，联系电话：0513- 51007726。

**第三部分 项目需求说明**

**请投标人在制作投标文件时仔细研究项目需求说明。**投标人不能简单照搬照抄招标人项目需求说明中的技术、商务要求，必须做实事求是的响应。如照搬照抄项目需求说明中的技术、商务要求的，中标后供应商在同招标人签订合同和履约环节中不得提出异议，一切后果和损失由中标供应商承担。

**一、项目概况**

1、项目位置：崇川区天生港镇街道大生路268号。

2、项目面积及项目概况：新华佳园物业管理服务项目，新华佳园位于崇川区天生港镇街道大生路268号，住宅建筑面积173291.86㎡ ，交易过户面积63158.95㎡，商业建筑面积17042.27㎡。

**二、物业服务内容及要求**

**（一）物业服务包括以下事项：**

1、保洁服务（含公建房的小区整体公共区域保洁服务，不承担任何公共能耗及维修、耗材）。

2、甲方委托管理的保安管理、维修等具体事宜。

3、督促管理小区服务范围内的消防、电梯系统、专变维保单位的日常检查管理维护。

4、提供环境卫生管理方案，其中须包含但不限于：室内公共区域内地面、楼道、栏杆的每周清洁、除尘并在顶楼签到；室外包括小区道路地面、绿地、宣传栏等清洁；消毒灭害；垃圾收集清理（不含垃圾清运）；小区内农作物种植垃圾的清理；保持小区整洁干净的环境；公共污水管道疏通。

5、督促公共绿化维保单位的日常养护和管理。

**（二）物业服务范围**

1、室内公共区域卫生：楼道、栏杆等；

2、室外公共区域卫生：包含整个小区室外道路、绿化带、停车位等区域卫生保洁。

3、对小区居民进行建档立册，完善小区物业档案资料。

4、定时收取小区业主物业服务费用、公建房水电费。

5、提供无偿便民服务内容：打气筒借用、便民服务信息张贴、换灯泡、水龙头（业主自备物料）等简单水电维修、老人手机使用帮助等。

6、提供有偿便民服务内容：疏通下水道（公共面积除外）、复杂水电维修、家庭保洁、灯具成套更新换代安装等。有偿服务由业主或物业使用人根据需求自愿选择，费用由业主或物业使用人承担，收费标准由乙方依据市场调节价确定并予以公示。

**（三）服务要求**

1、地面保持干净、光亮，没有烟蒂、纸屑等杂物，墙面四周及阴角做到无蜘蛛网；

2、物业服务项目范围内的道路干净整洁，地面无杂草、杂物、无烟头纸屑，垃圾清扫及时，在规定时间内完成保洁作业任务；

3、根据季节需要灭鼠、灭蟑螂，无明显蚊蝇滋生、鼠迹；

4、工作期间接受甲方监督，遵守甲方管理制度，并完成甲方交办的一些临时性工作。

5、公示24小时服务电话，及时接收业主和使用人的报修、求助、建议、问询、质疑、投诉等，对业主的投诉48小时内答复处理，做到投诉有受理、有记录、有处理、有回访。

紧急报修45分钟内（9:00--20:00）赶到现场处理，有完整的报修、维修记录，一般修理3天内完成，不能及时修复的，约时修理。

**（四）物业的公共秩序维护**

1、小区主出入口设有小区平面图、居民公约、防火公约，消防设施器材标识齐全。

2、门岗整洁，24小时值勤看守，交接班制度完善、有记录，对外来人员进入小区进行问询、盘查，保持出入口环境整洁、卫生、有序。

3、设置巡逻岗，24小时巡逻次数不少于4次，有巡查记录，发现异常情况、突发事件时，采取相应的应对措施，防止事态扩大并迅速向相关部门汇报，协助保护现场和收集证据。

4、小区内配有监控设施，监控记录储存不低于30天，监控室、消防控制室内的人员需24小时在岗，值班人员需持证上岗。

**（五）车辆停放秩序管理**

1、中标供应商负责物业区域内的汽车停放管理，对机动车位进行登记，地下人防车位收取车位管理费及公共区域的车位租金。结合小区实际，可增加路面划线停车。机动车停放不得占用消防通道和消防登高场地。

2、提档升级智能道闸系统，根据小区车辆管理办法对业主自有车辆及外来访客车辆进行严格管理。小区主要进出口周边及重要通行道口严禁车辆停放。

3、有条件的可在地下或地上设置电瓶车停放、充电点，推进安装智能联网式充电桩，禁止业主私拉乱接及“飞线”充电，禁止电瓶车进入电梯及在楼道内充电。

**（六）公共秩序维护、安全防范、小区内交通等事项的协助管理**

1、中标供应商应当协助公安、消防、质监部门做好物业管理区域内的公共秩序维护和安全防范工作。在本物业管理区域内发生治安案件或者各类灾害事故时，应当及时向公安和有关部门报告，并积极协助做好调查和救助工作。

2、中标供应商应对擅自占用，侵害物业共用部位、共用设施设备、改变使用功能的行为进行制止，并要求责任人停止侵害的行为，并要求其恢复原状。

3、中标供应商应对业主违法或违反小区其他管理规约的行为，进行劝阻、制止，并向采购人和有关部门报告。

**（七）装饰装修管理服务**

1、中标供应商应对业主、物业使用人和装修企业的装修行为进行管理。中标供应商的管理应当符合国家和省市相关规定。

2、中标供应商应对不符合安全要求和影响公共利益的装修行为进行制止，责令其改正，制止无效时应向有关行政管理部门和执法部门报告。

3、业主应按照相关规定处理装修垃圾，中标单位及时向城管局进行报备，并督促业主线上申报清运装修垃圾；如业主未能按照规定处理装修垃圾，中标供应商应及时向城管部门进行反馈。

备注：如政府有新收费文件出台，一律按新的文件执行。

**（八）物业综合服务**

中标人负责拟定以下计划与方案：

1、物业的年度维修养护计划

2、物业的大中修方案

3、物业年度管理计划

4、物业年度资金使用计划及决算报告

5、年度财务预算及财务报告（实行酬金制时）

6、改建、重建、扩建完善附属设施方案（需经相关业主同意，有关部门批准方可实施。）

7、根据法律、法规及本合同的约定拟定物业管理制度

以上计划与报告、方案、制度经采购人审定后，由中标供应商负责实施，采购人负责监督执行与配合。

（**九）通知公示服务**

1、因维修或公共利益，影响相关业主生产、生活时，中标供应商应及时通知相关业主。

2、中标供应商每年5月份必须将年度物业费收缴情况、车位费用收支及其他相关公共收益收支情况向采购人报告（含与业委会、物管会对账结算报告）。

3、中标供应商撤出小区90日前，应在物业管理区域内显著位置公示，在新单位接手前应保持小区物业服务正常。

**（十）公共服务收益**

中标供应商利用物业共用部位、共用设施设备进行经营所得的收益，在扣除必要的能耗费用后，30%补贴物业企业服务费用，70%按物业管理条例上缴相关部门。

**（十一）小区物业从业人员配备标准应符合以下要求：**

1、物业经理1名：负责全面物业管理工作。

2、保洁工9名：负责公共环境卫生管理，包括公共楼道、小区内道路、公共场地、零散垃圾清理、消杀等。

3、拖桶工1名。

4、秩序管理6名：职责是维护公共秩序、小区巡逻、监控室执勤、安全护卫、车辆进出停放秩序的管理等。

5、维修工1名：负责小区公用部位设施设备水电维修。

6、勤杂人员3名。

7、办公室内勤1名：店面房电卡充值、各类报表填报等。

8、消控室人员2名。

上述人员标准仅为日常管理配备要求，如遇创文防疫等重点工作，各物业服务企业需按照实际情况加派人员，确保相关工作能够有序推进。

**三、物业管理服务质量**

物业服务质量标准及服务评价方法按区相关文件执行。合同期内未出现以下情况之一的，则本合同继续生效：如发生以下情况之一的，采购人有权终止合同：

1、当季度考核排名最后一位或分值低于60分的，由区住建物管科和街道进行约谈，被约谈后不能在下季度内提升改变的；

2、连续两个季度考核排名最后一位或低于60分的；

3、多次上崇川在线文明城市长效管理“黑榜”和被市相关部门督查通报整改不力，影响较坏，约谈后仍未能整改到位的；

4、物业服务项目发生重大安全生产事故，影响极其恶劣的。

**四、服务期限**

自合同签订之日起3年，即36个月，合同一年一签，招标人视中标人服务考核情况决定是否续签。

服务期限内，因政策性因素、不可抗力等原因致使服务协议无法继续履行的，采购人有权终止履行服务协议。如需终止合同的，应提前三个月以书面形式通知对方。

**五、付款方式**

1、对安置小区的物业管理费补贴与小区物业管理主体每季度的考评成绩（区抽查调整后的成绩）挂钩。考评得分在90分（含90分）以上的全额兑付，考评得分在90分以下的，按同比例兑付，考评得分在60分以下的，不予兑付。

2、如中标供应商有违约情形时，采购人可以在合同款支付时直接扣除相关费用。

3、业主物业费收费标准参照《南通市市区物业服务收费管理实施细则》（通价规〔2011〕2号）执行。安置小区（带电梯）物业服务收费暂定为二级二类，标准为1.1元/平方米·月，公共能耗0.2元/平方米·月，共计1.3元/平方米·月。业主（原安置户）缴纳0.2元/平方米.月，补贴面积为小区住宅建筑面积。经过二手房交易的业主不再享受政府补贴（近亲属过户的除外，近亲属指配偶、父母、子女、兄弟姐妹、祖父母、外祖父母、孙子女、外孙子女）。补贴面积每年核准一次。物业费由中标单位按照相关规定自行组织收取。设施设备维护、公共能耗费用等由政府统一负责维护（公共能耗由中标单位先行垫付，按实与政府相关部门对接报销）。

注：小区住宅建筑面积173291.86㎡ ，2023年交易过户面积63158.95㎡，本数据仅作参考，具体享受补贴面积根据交易情况，每年由区住建局审核后确定。最终结算以实测面积及相关文件规定为准。物业服务费按交付的建筑住宅面积计算，具体标准按照崇川区政府相关文件执行。

**第四部分 开标和评标**

**一、招标人委托代理机构组织开标**

投标人须持有效身份证明参加开标会。

1. **评委会由有关专家和招标人代表组成，按照公平、公正、择优的原则进行独立评标。**

评委会由招标人代表和评审专家共计**5**人组成，其中评审专家**4**人，招标人代表**1**人。

**（一）评审内容**

1、是否递交投标文件；

2、投标资格是否符合（由评标委员会审查）；

3、投标文件是否完整；

4、投标文件是否恰当地签署；

5、是否作出实质性响应（是否有实质性响应，只根据投标文件本身，而不寻求外部证据）；

**三、出现下列情形之一的，作无效投标处理**

1. 投标文件未按招标文件要求密封、签署、盖章及主要资料不齐全；
2. 不具备招标文件中规定的资格要求的；
3. 未通过符合性检查的；
4. 投标文件含有招标人不能接受的附加条件的；
5. 不符合招标文件中规定的其他实质性要求和条件的；
6. 投标人的商务技术部分得分相差悬殊，评标委员会认为得分畸低者没有实质性响应的；
7. 其他法律、法规及本招标文件规定的属无效投标的情形。
8. 同一投标供应商的不同投标文件（资格审查文件、商务技术文件）相互混装的。

**四、出现下列情形之一的，作废标处理**

1、符合专业条件的投标人或者对招标文件作实质响应的投标人不足 3 家的；

2、出现影响招标公正的违法违规行为的；

3、评标委员会认定招标文件存在歧义、重大缺陷导致评审工作无法进行

4、因重大变故，招标任务取消的。

上述均保留评委会认定可以确定为无效投标或废标的其他情况。

**六**、**变更为其他方式招标的情形**

投标截止时间出现：参加投标的供应商不足 3 家的，及评标中出现符合专业条件的供应商或对招标文件作实质响应的投标人不足 3 家如下情形时，除招标任务取消外，招标人报告主管部门，视情采取其他方式招标。本次招标文件中对供应商资质、技术等要求，将作为其他方式招标的基本要求和依据。原已经参加投标并符合要求的供应商，根据自愿原则，参加其他方式招标。

**七、评标流程和评标标准**

采用综合评分法。分资格审查文件、商务技术文件两部分评审，总分值为100分。

首先由招标人对投标人资格进行审查，然后评标委员会对符合资格的投标人的投标文件进行符合性审查，最后评标委员会对符合性审查合格的投标文件商务技术部分进行评审。技术分按所有评委的算术平均值计算（计算结果均四舍五入保留两位小数），最终推荐排名前三的供应商作为中标候选人，招标人委托评委会在评标报告确定的中标候选人名单中按顺序确定中标人。中标候选人并列的，由招标人或者招标人委托评标委员会按照现场抽签方式确定中标人。

评委在认真审阅投标文件的基础上，根据各投标文件的响应程度独立评判，不得统一打分。

**（一）招标人对投标人资格进行审查。**

投标人资格不合格的，其投标文件判定为无效投标文件。

**（二）评标委员会对符合资格投标人的投标文件进行符合性审查。**

未通过符合性审查的投标文件，将被判为不满足招标文件实质性要求。

**（三）商务技术分：**100 分

各投标人得分为评委会成员评分的算术平均分，分值保留小数点后两位。

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 序号 | 评审内容 | 评审规则 |
| 1 | 认证证书（3分） | 投标供应商提供有效期内的质量管理体系、职业健康管理体系、环境管理体系认证证书,提供一个得1分，最高得3分。  提供证书复印件或扫描件及国家认监委官网查询认证截图，不提供不得分。 |
| 2 | 业绩（2分） | 投标供应商自2021年1月1日以来具有类似项目的业绩，每有一个得1分，本项一共可得2分。  提供合同复印件或扫描件，时间以签订时间为准，原件备查。 |
| 3 | 拟派人员实力（10分） | 1、拟派的物业经理具备物业行业项目经理职业资格证书证或物业管理从业人员岗位证书得3分。  2、拟派项目负责人为大专及以上学历的得2分。  4、拟派人员具有保安员证书的每有一位得1分，本项最高可得3分。  5、拟派人员具有电工作业证书的每有一位得2分，本项最高可得2分。  注：提供有效的证明材料复印件加盖投标供应商公章，否则不得分。 |
| 4 | 服务理念及组织架构（9分） | 投标供应商根据本项目特点，制定服务理念及组织架构，内容包括：  1.物业管理理念；  2.物业服务目标；  3.梳理服务内容，设置服务组织机构，明确分工及职责。  要求逐条叙述，内容全面合理、可行性强、操作性强、贴合项目实际，每项最高可得3分，本项最高可得9分，每项叙述内容完全脱离采购需求或未作完整叙述的不得分。 |
| 管理服务制度（10分） | 投标供应商根据本项目特点，制定管理服务制度，内容包括  1.岗位责任制度及考核制度；  2.统一着装、文明上岗制度；  3.档案管理制度；  4.考核制度；  5.保密制度。  要求逐条叙述，内容全面合理、可行性强、操作性强、贴合项目实际，每项最高可得2分，本项最高可得10分，每项叙述内容完全脱离采购需求或未作完整叙述的不得分。 |
| 保安服务方案（12分） | 投标供应商根据本项目特点，制定保安服务方案，内容包括：  1.保安服务管理；  2.岗位责任制度；  3.保安人员管理制度；  4.紧急情况应急预案。  要求逐条叙述，内容全面合理、可行性强、操作性强、贴合项目实际，每项最高可得3分，本项最高可得12分，每项叙述内容完全脱离采购需求或未作完整叙述的不得分。 |
| 保洁服务方案（12分） | 投标供应商根据本项目特点，制定保洁服务方案，内容包括：  1.管理制度；  2.保洁计划；  3.保洁作业标准；  4.人员配置方案。  要求逐条叙述，内容全面合理、可行性强、操作性强、贴合项目实际，每项最高可得3分，本项最高可得12分，每项叙述内容完全脱离采购需求或未作完整叙述的不得分。 |
| 垃圾分类服务方案（6分） | 投标供应商根据本项目特点，制定垃圾分类服务方案，内容包括：  1.垃圾分类实施方案；  2.垃圾分类宣传方案；  3.垃圾分类督导方案。  要求逐条叙述，内容全面合理、可行性强、操作性强、贴合项目实际，每项最高可得2分，本项最高可得6分，每项叙述内容完全脱离采购需求或未作完整叙述的不得分。 |
| 设备维护和运行管理方案（6分） | 投标供应商根据本项目特点，制定设备维护和运行管理方案，内容包括：  1.设备维护方案；  2.运行管理方案；  要求逐条叙述，内容详细全面、有针对性、可行性强、贴合小区特点，每项最高可得3分，本项最高可得6分，每项叙述内容完全脱离采购需求或未作完整叙述的不得分。 |
| 培训方案（6分） | 投标供应商根据本项目特点，制定服务人员培训方案，内容包括：  1.培训时间、培训内容；  2.培训目标、培训类别、培训方式及对培训测试不符合要求的员工有合理处理方案。  要求逐条叙述，内容科学、可行性强、操作性强、贴合项目实际，每项最高可得3分，本项最高可得6分，每项叙述内容完全脱离采购需求或未作完整叙述的不得分。 |
| 紧急情况处理预案（4分） | 投标供应商根据本项目特点，制定紧急情况（水、火灾、电、各类设备、重大疫情、异常天气等其他突发性事件）处理应急预案，要求预案科学合理、全面完善、可操作性强，本项最高可得4分，叙述内容完全脱离采购需求或未作完整叙述的不得分。 |
|  | 现场答辩（20分） | 供应商拟派的物业经理需携带授权委托书原件（必须包含被授权人身份证复印件，以供核验）在开标截止时间之前到南通市崇川区北朱家园路28号佳成大厦3楼开标室进行现场答辩，供应商拟派的物业经理需针对本项目的需求、人员安排及各类方案等进行不超过15分钟的答辩阐述，评委根据物业经理的现场答辩情况进行评分。  物业经理现场阐述清晰，对项目内容了解程度透彻，物业管理经验丰富的得18-20分；物业经理现场阐述较为清晰，对项目内容了解程度较为透彻，物业管理经验较丰富的得12-18分；物业经理现场阐述内容一般，对项目内容了解一般，物业管理经验一般的得8-12分；物业经理现场阐述内容不清晰，对项目内容了解程度模糊，物业管理经验差的得1-8分。不参与答辩的不得分。 |

**（四）中标人的确定**

技术分按所有评委的算术平均值计算（计算结果均四舍五入保留两位小数），最终推荐排名前三的供应商作为中标候选人，招标人委托评委会在评标报告确定的中标候选人名单中按顺序确定中标人。中标候选人并列的，由招标人或者招标人委托评标委员会按照现场抽签方式确定中标人。

**（五）招标代理机构宣布评标结果。**

**（六）公告中标结果**

自确定中标人之日起2个工作日内，在南通市崇川区人民政府网－公示公告栏公告中标结果，公告期限为1个工作日。

**（七）发放中标通知书**

中标通知书发放条件和途径：发布中标结果公告的同时，招标人或者招标代理机构应当向中标人发放中标通知书。领取地址：南通市崇川区北朱家园路28号佳成大厦3楼科建招标代理部，电话：15951322510。

中标通知书发出后，招标人不得违法改变中标结果，中标供应商无正当理由不得放弃中标。

**八、其他注意事项**

1、在投标、开标时间，投标人不得向评委询问情况，不得进行旨在影响评标结果的活动。

2、评委会不得向投标人解释落标原因。

3、在投标、评标过程中，如果投标人联合故意抬高报价或出现其他不正当行为，招标人有权中止投标或评标。

4、凡在投标、开标过程中，已提示是否异议的事项，投标人当时没有提出异议的，事后不得针对上述事项提出质疑。

**第五部分 合同签订与验收付款**

**一**、**中标供应商和招标人需在《中标通知书》发出之日起15日内签订合同。**合同签订后中标供应商方可履约，否则引起的一切后果由中标供应商自行承担。**纸质合同一式 肆 份，招标人、中标人各 贰 份。**所签合同不得对招标文件作实质性修改。招标人不得向中标供应商提出不合理的要求作为签订合同的条件，不得与中标供应商私下订立背离招标文件实质性内容的协议。

**二**、招标人按合同约定积极配合中标供应商履约，中标供应商履约到位后，请以书面形式向招标人提出验收申请，招标人接到申请后及时组织相关专业技术人员，必要时邀请专家、质检等部门共同参与验收，并出具验收报告，验收合格的支付相应款项。

三、招标人故意推迟项目验收时间的，与供应商串通或要求供应商通过减少货物数量或降低服务标准的，在履行合同中采取更改配置、调换物品等手段的，要求供应商出具虚假发票或任意更改销售发票的，谋取不正当利益的，承担相应的法律责任。

四、中标供应商出现违约情形，应当及时纠正或补偿；造成损失的，按合同约定追究违约责任；发现有假冒、伪劣、走私产品、商业贿赂等违法情形的，应由招标人移交工商、质监、公安等行政执法部门依法查处。

五、**不响应付款方式的，视同无效投标处理。实际付款方式以最终签订招标合同为准。**

款项由招标人按相关财务支付规定办理支付手续。不得故意拖延支付时间。

六、合同主要条款：详见第三部分内容

**第六部分 质疑提出和处理**

**一、质疑的提出**

1、提出质疑的供应商应当是参与所质疑项目采购活动的供应商。潜在供应商依法获取其可质疑的采购文件的，可以对采购文件提出质疑。

2、供应商认为采购文件、采购过程和采购结果使自己的权益受到损害的，可以在知道或应知其权益受到损害之日起七个工作日内，以书面形式向采购人提出质疑。上述应知其权益受到损害之日，是指：

2.1对可以质疑的采购文件提出质疑的，为收到采购文件之日或者采购文件公告期限届满之日；

2.2对采购过程提出质疑的，为各采购程序环节结束之日；

2.3对成交结果提出质疑的，为成交结果公告期限届满之日。

供应商应当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。

3、质疑函必须按照本采购文件中《质疑函范本》要求的格式和内容进行填写。供应商如组成联合体参加采购活动，则《质疑函范本》中要求签字、盖章、加盖公章之处，联合体各方均须按要求签字、盖章、加盖公章。

4、对采购方式、采购文件中项目需求、供应商资格条件、评审方法和评审标准、资格审查结果等应当由采购人答复的质疑，请向采购人提出，由采购人负责答复。

采购人质疑接收人及联系方式，见采购文件第一章。

5、 以下情形的质疑不予受理

5.1 内容不符合《政府采购质疑和投诉办法》财政部第94号令第十二条规定的质疑。

5.2 超出政府采购法定期限的质疑。

5.3 未参加采购活动的供应商。

5.4供应商组成联合体参加采购活动，联合体中任何一方或多方未按要求签字、盖章、加盖公章的质疑。

6、供应商提出书面质疑必须有理、有据，不得捏造事实、提供虚假材料进行恶意质疑。否则，一经查实，采购人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供应商进行相应的行政处罚和记录该供应商的失信信息。

附件：

质疑函范本

一、质疑供应商基本信息

质疑供应商：

地址：邮编：

联系人：联系电话：

授权代表：

联系电话：

地址：邮编：

二、质疑项目基本情况

质疑项目的名称：

质疑项目的编号：包号：

采购人名称：

采购文件获取日期：

三、质疑事项具体内容

质疑事项1：

事实依据：

法律依据：

质疑事项2

……

四、与质疑事项相关的质疑请求

请求：

签字（签章）： 公章：

日期：

**质疑函制作说明：**

1、供应商提出质疑时，应提交质疑函和必要的证明材料。

2、质疑供应商若委托代理人进行质疑的，质疑函应按要求列明“授权代表”的有关内容，并在附件中提交由质疑供应商签署的授权委托书。授权委托书应载明代理人的姓名或者名称、代理事项、具体权限、期限和相关事项。

3、质疑供应商若对项目的某一分包进行质疑，质疑函中应列明具体分包号。

4、质疑函的质疑事项应具体、明确，并有必要的事实依据和法律依据。

5、质疑函的质疑请求应与质疑事项相关。

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

**第七部分 投标文件组成**

**投标文件由资格审查文件、商务技术文件两部分组成，相关格式参见附件。**

1. **资格审查文件（单独密封，一正四副）**
2. 投标人声明函；
3. 投标人法定代表人参加投标的，必须提供法定代表人身份证明及法定代表人本人身份证复印件；非法定代表人参加投标的，必须提供法定代表人签字或盖章的授权委托书及法定代表人、被授权人的两人身份证正反的复印件，被授权人为供应商正式人员证明材料（提供与供应商签订的有效劳动合同复印件）；
4. 投标人信用承诺书；
5. 有效的营业执照；
6. 投标人认为需要提交的其他资格审查文件材料。

**二、商务技术文件（单独密封，一正四副）**

1. 投标人情况一览表；
2. 商务部分正负偏离表；
3. 技术部分正负偏离表；
4. 商务技术评分标准中须提供的相关得分佐证材料；
5. 投标人认为需要提交的其他商务技术材料。

附件1

**投标人声明函**

我单位参加 （项目名称）投标活动。我单位声明如下：

1. 我单位具有独立承担民事责任的能力；
2. 我单位具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度；
3. 我单位具有履行合同所必需的设备和专业技术能力；
4. 我单位有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录；
5. 我单位参加招标活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录；在投标截止时间节点，没有被“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）列入失信被执行人、重大税收违法案件当事人名单、严重失信行为记录名单；
6. 我单位满足法律、行政法规规定的其他条件。

承诺人名称（盖单位公章）：

日期：\_\_\_\_\_\_年 月 日

附件2

**法定代表人身份证明**

先生/女士： 现任我单位 职务，为法定代表人，特此证明。

身份证号码：

投标人全称（盖章）：

日 期：

**注：提供法定代表人的身份证正反复印件**

附件3

**法定代表人授权委托书**

本人 （姓名）系 （授权单位名称）的法定代表人，现委托 （姓名）（身份证号 ）为我方代理人，以我方名义全权处理与本次招标项目（编号： ）有关的一切事务，其法律后果由我方承担。

本授权书于 年 月 日起生效。代理人无转委托权。

代理人（被授权人）：

授权单位名称（盖章）：

授权单位法定代表人（签字或盖章）：

年 月 日

**注：必须法定代表人、被授权人的两人身份证正反的复印件**

附件4

**投标人信用承诺书**

为营造公开、公平、公正的招标环境，树立诚信守法的投标人形象，本人代表本单位作出以下承诺：

一、本单位对所提交的单位基本信息、单位负责人、从业资质和资格、业绩、财务状况、信誉等所有资料，均合法、真实、准确、有效，无任何伪造、修改、虚假成分；

二、严格依照国家和省、市、县关于招标投标等方面的法律、法规、规章、规范性文件，参加本项目的招标投标活动；积极履行社会责任，促进廉政建设；

三、自我约束、自我管理，守合同、重信用，不参与围标串标、弄虚作假、骗取中标、干扰评标、违约毁约、恶意投诉等行为，主动维护招标人招标投标的良好秩序；

四、本单位自愿接受招标投标有关行政监督部门的依法检查。如发生违法违规或不良行为或存在其他法律法规对招标投标行为予以限制的情形，自愿接受招标投标有关行政监督部门依法给予的行政处罚（处理），并依法承担相应的法律责任；

五、自觉接受相关部门、行业组织、社会公众、新闻舆论等监督；

六、上述承诺已向本单位员工做了宣传教育；

**如有违反上述承诺的不良行为，本单位同意将其予以上网公示。**

投标人（盖单位公章）：

法定代表人或其委托代理人（签字或盖章）：

年 月 日

附件5

**投标人情况一览表**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 1 | 企业名称（加盖公章） | |
| 2 | 总部地址 | |
| 3 | 当地代表处地址 | |
| 4 | 电话 | 联系人 |
| 5 | 传真 | 电子邮箱 |
| 6 | 注册地 | 注册年份（请附营业执照复印件） |
| 7 | 公司资格声明 （请附有关证书的复印件） | |
| 8 | 公司（是否通过，何种）质量保证体系认证（如通过请附相关证书复印件） | |
| 9 | 主营范围  1.  2.  3.  4.  …  … | |
| 10 | 其他需要说明的情况 | |

附件6

**商务部分正负偏离表**

（由投标人据实填写，表格不够自行添加）

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 货物或服务名称 | 招标文件要求的商务条款 | 投标文件响应情况 | 偏离说明 |
| 1 |  |  |  |  |
| 2 |  |  |  |  |
| 3 |  |  |  |  |
| 4 |  |  |  |  |

投标人全称（盖章）：

  日期：

**注：**

1.投标人提交的投标文件中与招标文件第三部分“项目需求说明”中的商务部分的要求，应逐条填列在偏离表中。

2.“偏离说明”一栏选择“正偏离”“无偏离”“负偏离”进行填写。正偏离、无偏离的确认和负偏离的是否响应招标文件，由评委认定。

3.投标人如果虚假响应，将取消其投标或中标资格，并按有关规定进行处罚。4.供应商若提供其他增值服务，可以在表中自行据实填写。

附件7

**技术部分正负偏离表**

（由投标人据实填写，表格不够自行添加）

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 货物或服务名称 | 招标文件要求的技术要求 | 投标文件响应情况 | 偏离说明 |
| 1 |  |  |  |  |
| 2 |  |  |  |  |
| 3 |  |  |  |  |
| 4 |  |  |  |  |

投标人全称（盖章）：

  日期：

**注：**

1.投标人提交的投标文件中与招标文件第三部分“项目需求说明”中的技术部分的要求，应逐条填列在偏离表中。

2.“偏离说明”一栏选择“正偏离”“无偏离”“负偏离”进行填写。正偏离、无偏离的确认和负偏离的是否响应招标文件，由评委认定。

3.投标人如果虚假响应，将取消其投标或中标资格，并按有关规定进行处罚。

4.供应商若提供其他增值服务，可以在表中自行据实填写。