·

永兴街道永通花苑物业服务项目

竞争性磋商文件

（资格后审）

采 购 人：南通市崇川区永兴街道办事处

招标代理机构：南通城建工程项目管理有限公司

二0二二年二月十一日**目 录**

第一章 竞争性磋商公告

第二章 供应商须知

第三章 项目需求

第四章 评审方法和程序

第五章 合同授予

第六章 履约验收及付款

第七章 质疑提出和处理

第八章 磋商响应相关格式及文件

尊敬的投标供应商（以下称供应商）：

欢迎参加本采购项目的竞争性磋商活动。为了保证本次招标顺利进行，请在制作投标响应文件（以下称投标文件）之前，仔细阅读本招标文件的各项条款，并按要求制作和递交投标文件。谢谢合作！

**第一章 竞争性磋商公告**

**永兴街道永通花苑物业服务项目**的潜在供应商应在**“南通市崇川区人民政府网→我要看→公示公告栏”**下载获取采购文件，并于 **2022年 2月21日 14 点 30 分**（北京时间）前提交响应文件。

**一、项目基本情况：**

1、项目名称：永兴街道永通花苑物业服务项目。

地处黄海路北,永和路西。该地块规划用地面积100934.08㎡，规划建筑面积295024㎡,其中住宅面积196912㎡，配套公建13198㎡(含商业6151㎡），普通地下室面积64624㎡，人防地下室面积20290㎡。地块由7幢9层住宅、9幢15层住宅、10幢16层，2幢3层公建、1幢2层公建组成，共有安置房1450套。

2、采购方式：竞争性磋商。

3、项目预算：物业费收取标准补贴金额为：

①前两年由成交人参照2021年《崇川区社区物业管理办法》标准向业主收取；两年后享受安置房补贴部分（面积待区住建局核定）由采购人按0.5元/㎡/月补贴。成交人进场后由区住建局考核、街道打分，按规拨付。

②不享受安置房补贴部分（总面积减去补贴部分面积）由成交人参照2021年《崇川区社区物业管理办法》标准向业主收取。

③上述两年后安置房补贴面积目前暂未确定且每年更新，合同期间，具体补贴及自收面积以即时实际数据为准。

4、项目需求：详见竞争性磋商文件第三章。

5、服务期限：本项目服务期为2年。从合同签订之日起算。履约情况良好，可续签。

6、本项目不接受任何形式的联合体参与磋商。

二、申请人的资格要求：

1、具有独立承担民事责任的能力；具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度；具有履行合同所必需的设备和专业技术能力；有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录；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；法律、行政法规规定的其他条件。

2、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，都不得在同一采购项目相同标段中同时参加投标，一经发现，将视同围标处理。

3、磋商供应商的企业法人营业执照副本复印件、税务登记证副本复印件；或三证合一的营业执照副本复印件。

4、磋商供应商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的复印件，被授权人为供应商正式人员证明材料【提供①与供应商签订的有效劳动合同复印件；②社保机构出具并盖章的供应商为其缴纳2021年度连续三个月的养老保险缴费清单复印件】（格式参见第八章）。

5、投标供应商须提供参与本次项目政府采购活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录的书面《无重大违法记录声明函》（格式参见第八章）；

6、投标供应商须提供资格文件声明函（格式参见第八章）。

具体资格要求详见第八章中的“资格审查文件”。

**请供应商认真对照资格要求，如不符合要求，无意或故意参与磋商的，所产生的一切后果由供应商承担。若响应供应商提供虚假材料的，将作无效响应处理，并报财政部门将其列入政府采购黑名单，视情公布在崇川区人民政府网。**

**非采购人原因成交人放弃中标资格的，报财政部门将其列入政府采购黑名单，视情公布在崇川区人民政府网。**

**【特别提醒】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，不得同时参与同一采购项目相同标段的政府采购活动；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，不得再参加该政府采购项目的其他采购活动；如发现供应商递交的资格后审材料有弄虚作假行为，该供应商将记入不良记录，并上报有关监管部门，如已中标，采购人有权取消其中标资格，并由该供应商承担由此带来可能的一切责任和损失。**

**供应商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。但中标或成交供应商，应做好提交声明函、承诺函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。**

**三、磋商文件的获取**

本项目磋商文件请于2022年2月11日至 2022年2月21日在南通市崇川区人民政府网→我要看→公示公告栏下载。

**四、响应文件提交**

1、响应文件接收截止及磋商开始时间：2022年 2月21 日 14 时 30 分。

**2、递交地址：南通市崇川区永兴街道办事处六楼会议室，如有变动另行通知。**

**【特别提醒】：根据疫情防控工作要求，请参加本项目招投标活动的人员，在进入开标现场时，务必携带有效身份证件，规范佩戴口罩，接受实名登记和体温检测，出具近14日健康码及行程轨迹，自觉服从和配合现场工作人员安排。如各省、市有最新防控要求的，按当地最新发布的防控要求执行。**

**各投标人须关注微信公众号“江海南通”，及时查看已发布或最新发布的相关疫情防控要求，并按照最新发布的疫情防控要求执行，疫情防控咨询电话：0513-85590062。如因未达到当地疫情防控要求，而被限制进入开标场地的或被强制隔离等情况的，由当事人自行承担相关风险和责任**

**五、开启**

时间： **2022年 2月21日 14 时 30 分**（北京时间）

地点：**南通市崇川区永兴街道办事处六楼会议室**

**六、公告期限**

自本公告发布之日起3个工作日。

**七、联系方式**

1.采购人信息

名称：南通市崇川区永兴街道办事处

地址：江苏省南通市崇川区城港路28号

联系人：王萍

电话13862910885

2.采购代理机构信息

名称：南通城建工程项目管理有限公司

地址：南通市崇川区世纪大道18号恒隆国际A座801室

联系方式：0513-85539679 18912268938

3.项目联系方式

项目联系人：王晓卫

电　话：　0513-85539679 18912268938

**第二章 供应商须知**

**一、说明**

1、本磋商文件仅适用于本代理机构组织的招标采购活动。

2、招标采购活动及因本次招标产生的合同受中国法律制约和保护。

3、磋商文件的解释权属于代理机构。

4、投标供应商在知道或应当知道本项目磋商公告及磋商文件中的所有内容：如内容或页码短缺、资格要求和技术参数出现倾向性或排他性等表述的，**应在本项目磋商公告期限及期限届满之日后的7个工作日内提出询问或以书面实名制形式提出质疑；**未提出询问、质疑或是未在规定期间内提出询问、质疑的，视作供应商接受本项目招标公告及招标文件中的全部内容；投标供应商不得在招标活动期间及招标结束后针对本项目招标公告及招标文件中的所有内容提出质疑、投诉。**非书面形式的不作为日后质疑提出的依据。**

5、供应商应认真审阅本磋商文件中的所有事项、格式、条款和规范要求等，如果供应商没有按照磋商文件要求提交磋商响应文件，或者磋商响应文件没有对磋商文件做出实质性响应，有可能被拒绝参与磋商。

**二、磋商文件的补充说明、澄清、修改、答疑、现场勘察**

1、代理机构有权对发出的磋商文件进行必要的澄清、修改或补充。

2、磋商文件的澄清、修改、补充等内容均以书面明确的形式发布，并以南通市崇川区人民政府网（http://www.chongchuan.gov.cn/）→我要看→公示公告栏栏发布的信息为准。

3、代理机构对磋商文件的澄清、修改将构成磋商文件的一部分，对响应磋商的供应商具有约束力。

4、补充说明、澄清或修改的内容可能影响到竞争性磋商响应文件编制的，采购代理机构将在首次提交竞争性磋商响应文件截止日5天前，发布补充说明、澄清或修改公告。不足5日的，应当顺延首次提交竞争性磋商响应文件截止之日。

5、除非代理机构以书面的形式对磋商文件作出澄清、修改及补充，供应商对涉及磋商文件的任何推论、理解和结论所造成的结果，均由供应商自负。

6、采购单位视情组织答疑会。如有产生答疑且对磋商文件内容有修改，代理机构将按照本须知有关规定，以补充通知（公告）的方式发出。

7、招标项目涉及到的现场勘察

7.1、磋商文件所提供的项目相关数据仅做参考，供应商必须在响应文件递交日前自行对有关现场和周围环境进行勘察，以获取编制响应文件所需的信息。勘察现场如有费用产生，由供应商自行承担。

7.2、采购人向供应商提供有关现场的资料和数据，是采购人现有的并认为能使供应商可利用的资料。采购人对供应商由此而做出的推论、理解和结论概不负责。

7.3、潜在供应商为投标而勘察项目现场，但不得因此使采购人承担有关的责任和蒙受损失。供应商须承担勘察现场而带来的一切责任及风险。

7.4、供应商在现场勘察时，熟悉现场及周围交通道路等情况，以获得一切可能影响磋商响应内容的直接资料。供应商成交后，不得以不完全了解现场情况为理由而向采购人提出任何索赔的要求，对此采购人不承担任何责任，且不作任何答复。

**三、磋商响应文件的组成及装订**

1、磋商响应文件由：①资格后审材料文件、②商务技术磋商响应文件共2部分组成（以下由文件序号代称）。

2、供应商按磋商响应文件组成顺序编写响应文件，并牢固装订成册。磋商响应文件均需采用A4纸（图纸等除外），不允许使用活页夹、拉杆夹、文件夹、塑料方便式书脊（插入式或穿孔式）装订。磋商响应文件不得行间插字、涂改、增删。修改错漏处，须经供应商法人代表或其委托的代理人（以下称被委托授权人）签字（或盖章）并加盖公章。

3、商务磋商响应文件中的所有报价表，必须装订成册。

**四、磋商响应文件的份数、签署和退还**

1、磋商响应文件中，均为一份“正本”和贰份“副本”**。**

2、在每一份磋商响应文件上要明确标注项目名称、磋商响应文件各自对应的名称、供应商全称、“正本”、“副本”字样，“正本”和“副本”若有差异，概以“正本”为准。

3、磋商响应文件中的所有“正本”，须为打印的，其正文内容由法定代表人或被委托授权人签字（或盖章）并加盖公章，“副本”可为“正本”的复印件。

4、磋商程序顺利进行后所有磋商响应文件都将作为档案保存，不论成交与否，代理机构均不退回（未拆封的除外）。

**五、磋商响应文件的密封及标记**

1、供应商须将本项目磋商响应文件：①、②**分别单独密封**。

2、密封后，应在每一密封件上明确标注磋商项目名称、磋商响应文件各自对应的名称、供应商全称及日期，同时加盖供应商公章。

**六、磋商报价**

**服务补贴金额为：**

（1）本项目规划建筑面积295024㎡,其中：

①前两年由成交人参照2021年《崇川区社区物业管理办法》标准向业主收取；两年后享受安置房补贴部分（面积待区住建局核定）由采购人按0.5元/㎡/月补贴。成交人进场后由区住建局考核、街道打分，按规拨付。

②不享受安置房补贴部分（总面积减去补贴部分面积）由成交人参照2021年《崇川区社区物业管理办法》标准向业主收取。

③上述两年后安置房补贴面积目前暂未确定且每年更新，合同期间，具体补贴及自收面积以即时实际数据为准。

（2）上述费用包含但不限于如所有人员开支费用(包括人员工资、社保、保险费、餐费、补贴费、加班费、福利、清洁耗材等所有费用)、专用设备及其备品、备件、小型维修的人工材料机械费用、易耗品耗材、通讯和专用工具费用、税费、运输、保险、技术支持与培训、售后服务及相关劳务支出等工作所发生的全部费用以及投标人企业利润、税金和政策性文件规定及合同包含的所有风险、责任，即响应本项目的各项应有费用。

（3）本项目实行期间，人员安排、费用考虑等均须符合国家相关规定。本项目物业服务管理事务繁杂，需设置项目经理和项目副经理

2、本次采购项目收费只需要承诺按以上规定收取。

**七、磋商费用：**

1、无论磋商过程和结果如何，磋商供应商自行承担与本项目磋商有关的全部费用。

2、磋商供应商在提交磋商文件的同时提交300元（现金）磋商文件相关费用，无论是否中标，该费用不予退还。

**八、履约保证金**

1、本项目成交后的服务期为2年（24个月），履约情况良好，可续签。

2、本项目履约保证金为10万元。

3、在成交通知书发出送达后3个工作日内，成交人凭“成交通知书”、“履约保证金”已经汇至采购人账上的凭证，与采购人签订合同，超期或未有协商，则视为自动放弃中标资格。

4、因成交人在签订合同后出现不按合同履行或不适当履行的情况，采购人有权将履约保证金作为违约金或考核罚款，全额或部分不予退还，同时采购人亦有权单方面终止合同，成交人还须依法承担相应的赔偿责任。

**九、付款方式**

**【特别提醒】付款方式不接受任何意图改变付款方式的意图表达，否则作无效投标处理。**

采购人支付部分由区住建局和街道按照标准进行考核，最终按区住建局补贴拨付进度支付。

**十、服务量的调整及结算方式**

如因采购人实际需求，采购的服务数量发生变化，成交人须无条件满足采购人要求，确保服务质量；结算时按采购人确认的实际服务量进行结算，项目综合单价不变。

**十一、代理服务费**

本项目采购代理服务费4500元由成交人承担，请参加磋商响应的供应商在成本中自行考虑。

**十二、未尽事宜**

按有关法律法规的规定执行。

**第三章 项目需求**

**一、项目物业委托期限**

项目物业管理服务期暂定为2年（24个月）。履约情况良好，可续签。

**二、物业基本情况**

1、本项目地处黄海路北,永和路西。该地块规划用地面积100934.08㎡，规划建筑面积295024㎡,其中住宅面积196912㎡，配套公建13198㎡(含商业6151㎡），普通地下室面积64624㎡，人防地下室面积20290㎡。地块由7幢9层住宅、9幢15层住宅、10幢16层，2幢3层公建、1幢2层公建组成，共有安置房1450套。

三、**服务补贴金额为：**

1、本项目规划住宅部门面积共295024㎡，其中：

①享受安置房补贴部分（面积待区住建局核定）由采购人按0.5元/㎡/月补贴。中标人进场后由区住建局考核、街道打分，按规拨付。

②不享受安置房补贴部分（总面积减去补贴部分面积）由中标人参照2021年《崇川区社区物业管理办法》标准向业主收取。

③上述面积仅为目前暂未确定且每年更新，合同期间，具体补贴及自收面积以即时实际数据为准。

2、上述费用包含但不限于如所有人员开支费用(包括人员工资、社保、保险费、餐费、补贴费、加班费、福利、清洁耗材等所有费用)、专用设备及其备品、备件、小型维修的人工材料机械费用、易耗品耗材、通讯和专用工具费用、税费、运输、保险、技术支持与培训、售后服务及相关劳务支出等工作所发生的全部费用以及投标人企业利润、税金和政策性文件规定及合同包含的所有风险、责任，即响应本项目的各项应有费用。

3、本项目实行期间，人员安排、费用考虑等均须符合国家相关规定。

4、本项目需设置项目经理和项目副经理，项目经理全盘负责本项目物业服务管理，项目副经理协助各项管理。

**四、物业管理范围内容**

本次招标的物业服务包括以下几个方面的内容：卫生保洁、秩序管理、安保服务等内容。

具体为：

1、建立服务系统和服务网络；宣传物业管理的相关法规和知识，宣传维护物业完好使用的具体要求；

2、房屋建筑共用部位管理及维修养护，包括楼盖、屋顶、墙面、楼梯间、走廊通道、连廊、门厅、楼梯扶手等；

3、共用设施设备的维修、养护、管理和运行服务，包括门卫、消防设施、机电设备、智能化设施设备、道路、公共照明、公共绿化、公益性文体设施、安全设施、管道、水泵及设备、地下车库等，消防、监控等安全消防设施需落实专业维保单位，定期进行检修。有完善的消防安全管理制度，配备相应特种设备管理人员。

4、物业管理区域内公共秩序和环境卫生的维护，包括公共场所、物业共用部位的清洁卫生、垃圾的收集、清运；中标人需自行落实各类垃圾临时堆放点。

5、物业管理区域内的绿化养护管理。

6、物业管理区域内车辆（机动车和非机动车）行驶、停放及场所秩序管理。

7、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、设施维修养护时，进行必要的协调和管理。

8、物业管理区域的安全治安保卫及日常巡查服务。

9、物业档案资料的保管及有关物业服务费用的账务管理。

10、物业管理区域内业主、使用人装饰装修物业的管理服务，将装饰装修物业的禁止行为和注意事项告知业主，做好装饰装修的管理，违法建筑的管控，严禁业主地面违建、破坏房屋承重墙、楼顶平台消防通道搭建违法建筑，保护业主的生命安全和房屋安全。

11、配合完成街道办、居委会布置的各项工作。

12、根据业主需要与约定，提供其他有偿服务等，并按约定向业主和物业使用人收取物业管理服务费、特约有偿服务费等。

13、其他工作要求：

（1）中标单位需按照崇川区2021年33号文中对于安置房物业费补贴、收取及安置面积更新后的新标准执行，风险系数请投标前自行研判。

（2）一年内中标单位中标后不得以管理、收费等难度为由退出或消极工作。出现此类情况街道将给予相应处罚，包括罚款、项目清退、报入黑名单等措施。

（3）有长效管理及配合上级部门做好迎查的承诺。根据市、区、街道长效管理考核办法，结合本项目的特点，从物业管理的角度，制定行之有效的迎查方案，无条件配合社区及上级部门做好长效管理迎查工作。

**六、管理服务应达到的各项指标：**

1、杜绝火灾责任事故，杜绝盗窍及刑事案件；

2、环境卫生、清洁率达99%；

3、服务有效投诉少于１%，处理率100%；

4、满意率98%以上。

**七、付款方式：**

1、前两年由中中标人向业主收取，两年后安置房补贴面积部分按区财政补贴拨付进度支付。

2、最终以双方签订的政府采购合同内确定的付款结算条款为准。

**八、其他要求：**

1、本项目投标时，投标人应先行确定本项目派驻现场的专职项目经理；

2、本项目须投标人自行对项目现场和周围环境进行仔细认真查勘，在随后的招标活动中，对现场资料和数据所作出的推论、解释和结论及由此造成的后果由投标人负责。

**九、有下列情况之一的，采购人有权提前解除合同：**

1、因管理、服务不到位，有效投诉较多且处理不力的；

2、因物业管理原因发生业主多次集体上访事件的；

3、发生重大盗窃、重大火灾、重大人为安全事故的；

4、被主流媒体曝光造成较大社会影响，经查实负有管理责任的；

5、在区工作检查中被二次以上通报批评或当年度考核累计3个月低于70分；

6、其它有影响社会稳定重大行为的。

**第四章** **评审方法和程序**

**一、代理机构组织磋商**

1、本次竞争性磋商依据相关法规成立竞争性磋商小组。竞争性磋商小组由采购人代表和评审专家共计3人及以上单数组成，其中评审专家人数不得少于竞争性磋商小组成员总数的2/3。**本项目竞争性磋商小组由采购单位代表和评审专家共3人组成，其中评审专家2人，采购人代表1人。**

2、采用竞争性磋商方式的政府采购项目，评审专家应当从政府采购评审专家库内相关专业的专家名单中随机抽取。情况特殊、通过随机方式难以确定合适的评审专家的，经主管预算单位同意，可以自行选定评审专家。

3、磋商小组的职责：

（1）磋商小组成员应当按照客观、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。

（2）磋商小组成员应当遵守评审工作纪律，不得泄露评审情况和评审中获悉的商业秘密，对个人的评审意见承担法律责任。

（3）磋商小组成员在评审过程中发现供应商有行贿、提供虚假材料或者串通等违法行为的，应当及时向财政部门报告,并建议将其列入政府采购黑名单。

（4）磋商小组成员在评审过程中受到非法干涉的，应当及时向财政、监察等部门举报。

（5）答复供应商提出的质疑及财政部门的投诉处理和监督检查工作。

4、评审有关记录由磋商小组成员签名，存档备查。

5、供应商的法定代表人或被授权人须持身份证准时参加磋商开标会。

**三、磋商原则及方法**

1、磋商小组依据有关政府采购的相关法规，遵循“公开、公平、公正、择优、信用”的原则进行磋商评审。

2、磋商小组将按照竞争性磋商文件的规定，只对资格审查合格的供应商的磋商响应文件进行评审和比较。

3、磋商小组根据磋商文件规定的程序、评定成交的标准等事项与实质性响应磋商文件要求的供应商进行磋商。未实质性响应磋商文件要求的磋商响应文件按无效处理，磋商小组应当告知提交响应文件的供应商。

4、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。

5、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。实质性变动的内容，须经采购人代表确认。

6、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。

7、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委托代理人签字或者加盖公章。由委托代理人签字的，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。

8、经磋商确定最终采购需求的供应商：

|  |  |
| --- | --- |
| 序号 | 评审内容 |
| 1 | 磋商响应提供的服务、承办方案与磋商文件要求的符合度，是否可列入最后评审供应商； |
| 2 | 磋商响应提交的服务项目响应承诺与磋商文件要求的符合度，是否可列入最后评审供应商； |
| 3 | 磋商文件所要求的其它技术条款的响应是否满足磋商文件的要求，是否可列入最后评审供应商； |

9、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。

10、在磋商中，磋商的任何一方不得透露与磋商有关的其他响应磋商的供应商的技术资料、价格及其他信息。

11、凡两家或以上公司同一法人代表或其中一家公司为另一家公司单一最大股东的，不能同时参与同一采购项目相同标段的磋商采购活动，一经发现，将视同串标处理。

**四、磋商评定结果的方法**

经磋商确定最终采购需求的供应商后，由磋商小组采用综合评分法对响应文件满足磋商文件全部实质性要求的提交最后评审的供应商的响应文件，按评审因素的量化指标进行评审，得分最高的供应商为中标候选供应商。

1、进入综合评分评审阶段后，磋商小组成员会将仅对按本磋商文件载明的方法与规定，对满足磋商文件全部实质性要求的磋商响应文件进行评审、评价和比较。

2、磋商小组各成员应当独立对每个有效的磋商响应文件进行评价、打分，然后汇总每个供应商每项评分因素的得分（计算结果均四舍五入保留两位小数）。

3、本次磋商项目进入到综合评分阶段中的技术部分评审因素比重如下：

（1）技术分值占总分值的比重为 90%（权重）（四舍五入保留两位小数）。

（2）商务报价分值占总分值的比重为10%（权重）（四舍五入保留两位小数）。

4、技术分按算术平均值计算，分值四舍五入保留两位小数。

5、综合得分最高的推荐为本项目的成交供应商并出具评审磋商报告。

6、评审得分相同的，按照技术指标优劣顺序推荐。

**五、综合评分评审标准**

**（一）技术磋商响应评审：（90分）**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 项目 | | 评标要求 | 满分值 |
| 1 | 商务部分（28分） | 体系认证（1分） | 具有质量管理体系、环境管理体系、职业健康安全管理体系认证证书得1分（以国家认证认可监督管理委员会CNCA官网查询为准，投标文件中提供的证书编号对应证书为“有效”状态方可得分；证书为“过期失效”、“撤销”状态或“有效”状态对应证书编号的证书未在投标文件中提供，均不得分）。（提供相关认证证书复印件并加盖公章） | 1分 |
| 2 | 获奖荣誉（3分） | 1. 2019年1月以来，公司党支部被评为省级（直辖市）先进基层党组织的得1分；被评为设区县市级先进基层党组织的得0.5分；（提供奖状或荣誉证书复印件并加盖公章） | 1分 |
| 1. 2019年1月以来，公司所管理项目有荣获省级（直辖市）行业党建部门颁发的优秀服务示范窗口称号的得1分；市级行业党建部门颁发得优秀服务示范窗口称号的得0.5分。（提供奖状或荣誉证书复印件并加盖公章）。 | 1分 |
| 1. 2019年1月以来，公司所管理项目有荣获省级（直辖市）优秀或示范项目的得1分；市级优秀或示范项目的得0.5分。（提供奖状或荣誉证书或通报文件复印件并加盖公章） | 1分 |
| 3 | 信用等级、类似项目业绩（8分） | 提供2021年度南通市物业服务企业信用分值（南通市住房和城乡建设局官网查询下载并加盖企业公章），基础分100-199分值得4分；200-299分值得5分，300分值以上得6分。投标人有类似住宅物业管理服务业绩，有1份得1分，最高2分 （提供合同复印件并加盖公章）。 | 8分 |
| 4 | 人员资质（16分） | 1、项目经理有较强的综合管理能力，亲和力强。具有全国物业项目经理上岗证得2分，具有三级及以上建（构）筑物消防员证书得2分，具有本科及以上学历得2分，具有三级及以上保安员证书得2分，满分8分。 | 8分 |
| 2、项目副经理有较强的综合管理能力，亲和力强。具有中级职称得2分，具有清洁管理师证书得2分，具有本科及以上学历得2分，具有消防设施操作员证书得2分，满分8分。  （需要提供投标为项目经理和项目副经理缴纳人2021年度任意连续三个月及以上社保证明，相关证件的原件需带至开标现场备查否则不与得分） | 8分 |
| 5 | 技术部分  （62分） | 保洁工作方案（8分） | 评标委员会根据投标人提供的保洁服务方案酌情打分，包括分区域制定保洁方案的合理性、有效的质量控制体系等相关内容。优：6-8分；一般：3-5分；差：0-2分；无相关内容得0分。 | 8分 |
| 6 | 保安工作方案（8分） | 评标委员会根据投标人提供的保安服务方案酌情打分，包括分岗位制定保安方案的合理性、有效的质量控制体系等相关内容。优：6-8分；一般：3-5分；差：0-2分；无相关内容得0分。 | 8分 |
| 7 | 公共设施设备的维护和管理、公共绿化的监管（15分） | 物业公用部位的维护和管理；消防、监控等安全消防设施落实专业管理人员，定期进行检查，有完善的消防安全管理制度，配备特种设备管理人员；公共设施设备的运行、监管；公共绿化监管。措施完整全面得10-15分；一般得5-9分；不全面得2-4分；没有计划得0分。 | 15分 |
| 8 | 突发应急处置预案（6分） | 评标委员会根据投标人提供的突发应急处置方案酌情打分。优：5-6分；一般：3-4分；差：1-2分；无相关内容得0分。 | 6分 |
| 9 | 人员合理性（6分） | 评标委员会根据投标文件中对各岗位的人员设置安排及“组织管理”内容的合理性、科学性进行评审。优：5-6分；一般：3-4分；差：1-2分；无相关内容得0分。 | 6分 |
| 10 | 管理制度（6分） | 评委根据投标人对各个岗位的服务内容、形式及具体工作程序、细则，以及分别设置相应健全、明细的管理规章制度、标准情况、奖惩措施等酌情打分。优：5-6分；一般：3-4分；差：1-2分；无相关内容得0分。 | 6分 |
| 11 | 社区文化建设方案  （3分） | 社区文化建设计划，周密且易于实施得3分，一般得1-2分；不合理得0分。 | 3分 |
| 12 | 小区“六乱”现象管控方案  （10分） | （1）“六乱”管控方案合理得8-10分；  （2）“六乱”管控方案较合理得5-7分；  （3）“六乱”管理一般得3分以下。 | 10分 |
| 13 | 价格部分（10分） | 提供投标响应函，承诺按照磋商文件的一切要求，提供完成该项目的全部内容，并接受磋商文件的支付方式，即：物业费收取标准和服务补贴金额为：①前两年由成交人参照2021年《崇川区社区物业管理办法》标准向业主收取；两年后享受安置房补贴部分（面积待区住建局核定）由采购人按0.5元/㎡/月补贴。成交人进场后由区住建局考核、街道打分，按规拨付。  ②不享受安置房补贴部分（总面积减去补贴部分面积）由成交人参照2021年《崇川区社区物业管理办法》标准向业主收取。  ③上述两年后安置房补贴面积目前暂未确定且每年更新，合同期间，具体补贴及自收面积以即时实际数据为准。 | | 10分  提供此承诺的能得10分，否则投标无效。 |

**（二）磋商评审时，磋商小组成员对评审的细则若有争议，由磋商小组成员集体讨论确定，并对未尽情况有最终解释权。**

**（三）落标原因的解释**

磋商小组成员或磋商小组不对落标的磋商响应供应商做落标原因的解释。

**六、出现下列情形之一的，作无效磋商处理**

1、未按时交纳磋商保证金或金额不足的。

2、磋商响应文件未按规定要求装订、密封、签署、盖章及资料不齐全的。

3、磋商响应文件的资料有虚报或者谎报的。

4、不具备磋商文件规定的资格要求的。

5、磋商响应文件有重大漏项或重大不合理的。

6、项目技术、方案不满足项目需求中的要求，有重大偏离或保留的。

7、磋商响应函不符合磋商文件要求。

8、不符合法律、法规和磋商文件中规定的实质性响应要求的。

9、磋商小组认定为其他情况可确定为无效投标的。

**七、出现下列情形之一的，作废标处理**

1.因情况变化，不再符合规定的竞争性磋商采购方式所适用情形的。

2.在采购过程中符合要求的供应商或者进入最后评审供应商不足2家的。

3.出现影响采购公正的违法、违规行为的。

4.因重大变故，采购任务取消的。

**八、成交通知**

1、竞争性磋商结束后，采购人自成交人确定之日起2个工作日内在指定媒体上公示成交结果。

2、成交公告期限为1个工作日，期限结束后向成交人发出《成交通知书》。

3、《成交通知书》一经发出，即具有法律效力。采购人、成交人依法承担法律责任。

**第五章 合同授予**

1、成交人在接到代理机构发出送达的《成交通知书》后3个工作日内与采购人签订政府采购合同（一式陆份，采购人、中标人各执三份），所签合同不得对磋商文件作实质性修改，否则给采购人造成损失的，成交人还应承担赔偿责任。采购人不得向成交人提出不合理的要求作为签订合同的条件，不得与成交人私下订立背离磋商文件实质性内容的协议。

2、磋商文件、成交人的磋商响应文件及评审过程中有关书面澄清、承诺等均应作为合同附件，具有同等的法律效力。

3、成交人不得采用转包、分包的形式履行合同，否则，采购人有权终止合同，造成采购人损失的，成交人应承担相应赔偿责任。

**第六章 履约验收及付款**

一、采购人和成交人应相互配合，按政府采购合同约定积极组织本项目的实施，确保服务按时完成。

二、成交供应商履约到位后，成交人应以书面形式向采购单位提出验收申请。采购人接到申请后应及时组织验收。

三、采购人、成交人不按政府采购合同规定履约，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；履约中发现有假冒、商业贿赂等违法情形的，应由采购人移交工商、质监、公安等行政执法部门依法查处。

四、不响应付款方式的，视同响应文件无效，按无效响应文件处理。

五、付款方式详见磋商文件第三章。

六、以上项目款的支付不计息。

**第七章 质疑提出和处理**

格式请在崇川区人民政府网http://www.chongchuan.gov.cn/ “下载中心--质疑函”下载。

一、质疑的提出

1、质疑人必须是直接参加本次投标活动的当事人。

2、下载招标文件的供应商应根据第二章“投标供应商须知”中第一条第4款的约定提出；响应文件接收截止后，供应商未进行投标登记的，不能就响应文件接收截止后的招投标过程、中标结果提出质疑；在投标过程中，凡主持人或评标小组明确提出须由供应商确认的事项，供应商当场无异议的，事后不得提出质疑。

3、提出质疑时，必须坚持“谁主张，谁举证”、“实事求是”的原则，不能臆测。属于须由法定部门调查、侦查或先行作出相关认定的事项，质疑人应当依法申请具有法定职权的部门查清、认定，并将相关结果提供给采购人或代理机构。采购人或代理机构不具有法定调查、认定权限。

4、对本次招标有质疑的，实行实名制，不得进行虚假、恶意质疑。质疑人应在质疑有效期内以书面形式提出《质疑函》（格式请下载），《质疑函》内容应包括质疑事项、主要内容、事实依据、适应法规条款、佐证材料等。同时，质疑人应保证其提出的质疑内容及相关佐证材料的真实性及来源的合法性，并承担相应的法律责任。

对不能提供相关佐证材料的、涉及商业秘密的、非书面形式的、非送达的、匿名的《质疑函》将不予受理。

相关佐证材料要具备客观性、关联性、合法性，无法查实的（如宣传册、媒体报道、猜测、推理等）不能作为佐证材料。

采购人或代理机构不负责搜集相关佐证材料等工作。

二、《质疑函》的受理和回复

1、《质疑函》须由质疑人的法定代表人（或负责人）或参加本次投标授权人送达采购人和代理机构。

2、对符合提出质疑要求的，采购人、代理机构签收并出具《质疑受理通知书》。在处理过程中，发现需要质疑人进一步补充相关佐证材料的，请质疑人在规定的时间内提供，质疑回复时间相应顺延。质疑人不能按时提供相关佐证材料的，视同放弃质疑。

3、对不符合提出质疑要求的，出具《质疑退回通知书》并提出相关补充材料要求，质疑人未在规定的时间内提供补充佐证材料的，视同放弃质疑。

4、采购单位、代理机构负责将质疑人提出的质疑相关材料提供给相关专家或评标小组审核，并将审核意见回复质疑人。

必要时，可向被质疑人转发《质疑函》及相关佐证材料。被质疑人应当在要求的时间日内，以书面形式作出说明，并提交相关证据。被质疑人在规定时间内，无正当理由未提交相关证据的，视同放弃说明权利，认可被质疑事项。

5、因质疑情况复杂，组织论证或审查时间较长的，采购单位、代理机构以书面形式通知质疑人，可适当延长质疑回复处理时间。

三、质疑处理

1、质疑成立的处理。采购单位或代理机构终止采购，并建议有关部门给相关当事人予以处理。

2、质疑不成立的处理。

（1）质疑人书面《申请撤回质疑函》的，不作违约处理。

（2）质疑人在规定的时间内不配合进行质疑调查处理的，按自动撤回《质疑函》处理。

（3）质疑人不按《质疑函》格式就提出质疑的，作违约处理。同时，视情列入不良供应商名单。

（4）质疑人虽提供了相关佐证材料，但不能证明其质疑成立的，采购单位或代理机构请质疑人补充相关佐证材料，仍不能证明其质疑成立的，作违约处理。并将其列入不良供应商名单。

（5）质疑人不能提供相关佐证材料的，采购单位、代理机构已指出，质疑人仍然坚持提出质疑的，作违约处理。同时，列入不良供应商名单。

（6）对明显有违事实的、经相关专家或评标小组认定无依据的、经其他供应商举证无依据的质疑，作违约处理，列入不良供应商名单；同时，对其中每一项不成立的质疑给予质疑人1年内禁入本区域内的采购活动的违约处理，依次类推；视情在相关媒体予以披露。

（7）质疑人承担使用虚假材料或恶意方式质疑的法律责任。

四、无佐证材料的举报作违约处理。供应商不得进行不提供相关佐证材料（含无法查实的如宣传册、媒体报道、猜测、推理等）向有关部门的举报，否则作违约处理。同时对其在1至3年内禁入由采购人组织的采购活动的违约处理。

五、投诉不成立的作违约处理。供应商进行质疑后，采购人回复质疑不成立，供应商仍进行投诉的，并最终投诉不成立的，作违约处理。采购人有权对其在1至3年内禁入由采购人组织的采购活动的违约处理。

六、《质疑函》、《质疑回复函》，质疑、举报、投诉不成立的等相关情况，视情在相关媒体予以披露。并建议相关采购机构对该供应商同步实施1至3年内禁入。

七、质疑供应商对采购人或代理机构的答复不满意或者采购人或代理机构未在规定的时间内作出答复的，可以在答复期满后15个工作日内向相关部门投诉。

**第八章 磋商响应相关格式及文件**

**响应文件由资格审查文件、商务技术响应文件二部分组成。本次竞争性磋商采用资格后审方式，供应商须将资格审查文件作为响应文件组成部分，按磋商文件要求装订密封后一起递交。**

**一、资格后审材料文件（一个密封包，内含：1份“正本”和2份“副本”）：**

【特别提醒】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，不得同时参与同一采购项目相同标段的政府采购活动；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，不得再参加该采购项目的其他采购活动；如发现供应商递交的资格后审材料有弄虚作假行为，该供应商将记入不良记录，并上报有关部门，如已成交，招标采购单位有权取消其成交资格，并由该供应商承担一切责任和损失。

1、提供《营业执照》（副本）及《税务登记证》（副本）（提供新版“三证合一”具有统一社会信用代码的营业执照除外）原件的复印件（须加盖公章）。

2、如为法定代表人参加磋商的，必须提供法定代表人身份证明及本人身份证原件的复印件。如为被委托授权人参加投标的，还须提供法人代表签名或盖章的授权委托书及被委托授权人身份证的这两项原件的复印件及被授权人为供应商正式人员证明材料【提供①与供应商签订的有效劳动合同复印件；②社保机构出具并盖章的供应商为其缴纳连续三个月的养老保险缴费清单复印件】（格式参见第八章）。（须加盖公章）。

3、供应商须提供参与本次项目政府采购活动前三年内在经营活动中没有重大违法记录的书面《无重大违法记录声明函》原件的复印件（须加盖公章）。

4、供应商还须提供：关于资格文件的声明函（须加盖公章）。

**二、商务、技术磋商响应文件（一个密封包，内含：1份“正本”和2份“副本”）（格式参见第八章）：**

【特别提醒】供应商应根据本磋商文件第三章“项目需求”提供的主要技术规范，服务要求标准等，仔细阅读并在理解的基础上结合第四章“评审方法和程序”内的评审细则，编写编制技术磋商响应文件。以下商务、技术磋商响应文件的内容，不得有缺项或漏项。否则将有可能被视为未实质性响应磋商文件要求而作无效投磋商处理，或可能直接影响技术磋商评审的得分。

1、竞争性磋商响应函（格式参见第八章）；

2、物业管理方案（包括不限于）：

（1）拟采用的管理方式，服务理念及特色服务。

（2）内部管理架构。

（3）工作流程。

（4）物业管理人员配备：管理正、副经理简历、人员数量、各岗位配置等。

（5）物业管理工作必须的工器具装备情况。

（6）各项管理规章制度。

（7）各部门考核细则。

（8）住宅小区客户服务管理及资料档案管理办法。

（9）公共设施设备维修保养以及绿化养护计划。

（10）停车秩序管理办法。

（11）特约服务以及物业接管验收。

（12）应急预案（包括制定火灾、雪灾、水浸、台风、盗窃、停电、消防安全等突发事件应急预案）。

（13）各项管理指标的承诺：

房屋完好率；房屋零修、急修及时率；房屋零修工程合格率；消防设施、设备完好率；路灯完好率；道路完好率；排水管、明、暗沟完好率；消防报警系统完好率；消防连动系统完好率；绿化完好率；用户投诉、回访率。

（14）社区文化建设计划。

（15）针对小区“六乱”现象管控方案。

上述项目应逐一例举，要体现出合理、先进、完备、可行，评标委员会将以此作为评标依据。

3、评标办法中所涉及的事项需提供的所有资料，包括认证证书、人员证书、奖项证明材料、业绩合同等；

4、评分办法中未涉及的事项，投标供应商认为需要提交的其他资料。

注：为方便评委评审，请投标人按评标办法中所涉及的事项顺序进行编制，可以补充相关材料；

**特别提醒：“资格审查文件”、“商务技术响应文件”所须提供材料的复印件（须加盖供应商公章）按采购文件要求装订，密封，递交。**

供应商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。但中标或成交供应商，应做好提交声明函、承诺函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。

**二、磋商响应文件封面范例**

永兴街道永通花苑前期物业项目

竞争性磋商响应文件

对应磋商响应文件，相应填写：

资格后审材料文件

商务技术磋商响应文件

**（资格后审）**

供应商：参加磋商响应单位全称

二O二二年 月 日

**三、资格后审材料相关格式文件**

**1、法定代表人身份证明**

南通市崇川区永兴街道办事处：

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：

供应商（盖章）

年 月 日

注：提供法定代表人的身份证复印件并加盖公章

**2、法定代表人授权委托书**

南通市崇川区永兴街道办事处：

本授权委托书声明：我　　　（姓名）系　　　（供应商名称）的法定代表人，现授权委托　　（姓名）为我公司代理人，以本公司的名义参加本项目的磋商响应活动。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。

被委托授权人无转委权。特此委托。

被委托授权人身份证号：

法定代表人签字：

被委托授权人签字：

供应商（盖章）

年 月 日

注：提供被委托授权人的身份证复印件盖公章，将身份证原件带至开标现场备查

**3、关于资格文件的声明函**

南通市崇川区永兴街道办事处：

本公司愿就由贵公司组织实施的 项目招标活动进行投标。本公司所提交的投标文件中所有关于投标资格的文件、证明和陈述均是真实的、准确的。若与真实情况不符，本公司愿意承担由此而产生的一切后果。

（供应商）法定代表人或被委托授权人（签字或盖章）：

（供应商）公章：

年 月 日

**4、无重大违法记录声明函**

南通市崇川区永兴街道办事处：

我单位 （供应商名称）郑重声明：

参加政府采购活动前3年内在经营活动中 （在下划线上如实填写：有或没有）重大违法记录。

（说明：政府采购法第二十二条第一款第五项所称重大违法记录，是指供应商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。）

声明人：（公章）

年 月 日

**四、商务技术磋商响应文件（单独密封）**

**1、竞争性磋商响应函**

南通市崇川区永兴街道办事处：

依据贵单位 （招标项目名称) 项目竞争性磋商的邀请，我方授权 （姓名）（职务） 为全权代表参加该项目的磋商响应工作，全权处理本次磋商的有关事宜。同时，我公司声明如下：

1、我方愿意按照磋商文件的一切要求，提供完成该项目的全部内容，我方接受你方的支付方式，即：（1）物业费收取标准和服务补贴金额为：①前两年由成交人参照2021年《崇川区社区物业管理办法》标准向业主收取；两年后受安置房补贴部分（面积待区住建局核定）由采购人按0.5元/㎡/月补贴。成交人进场后由区住建局考核、街道打分，按规拨付。

②不享受安置房补贴部分（总面积减去补贴部分面积）由成交人参照2021年《崇川区社区物业管理办法》标准向业主收取。

③上述两年后安置房补贴面积目前暂未确定且每年更新，合同期间，具体补贴及自收面积以即时实际数据为准。

（2）上述费用包含但不限于如所有人员开支费用(包括人员工资、社保、保险费、餐费、补贴费、加班费、福利、清洁耗材等所有费用)、专用设备及其备品、备件、小型维修的人工材料机械费用、易耗品耗材、通讯和专用工具费用、税费、运输、保险、技术支持与培训、售后服务及相关劳务支出等工作所发生的全部费用以及投标人企业利润、税金和政策性文件规定及合同包含的所有风险、责任，即响应本项目的各项应有费用。

（3）本项目实行期间，人员安排、费用考虑等均须符合国家相关规定。

2、我方已经详细审查了全部磋商文件，我方已完全清晰理解磋商文件的要求，不存在任何含糊不清和误解之处，同意放弃对这些文件所提出的异议和质疑的权利。

3、我方愿意提供招标采购单位在磋商文件中要求的所有资料。

4、我方承诺在本次磋商响应中提供的一切文件，无论是原件还是复印件均真实有效，绝无任何虚假、伪造和夸大的成份。否则，愿承担相应的后果和法律责任。

7、如果我方成交，我方愿意按磋商文件的规定支付招标代理服务费；

8、一旦我方成交，我方将根据磋商文件的规定，严格履行磋商文件中规定的每一项要求，按期、按质、按量履行合同的义务。

供应商：（加盖公章）

法定代表人或被委托授权人：（签字）

年 月 日