

项目编号：2023CGSF107

铜陵市铜官区新城办事处翠湖公寓 小区物业服务项目（二次）

竞争性磋商文件

采购人	:	铜陵市铜官区新城办事处（盖章）
采购代理机构	:	铜陵辰远工程咨询有限公司（盖章）

2023 年 5 月

目 录

第一章 竞争性磋商公告

第二章 磋商响应须知前附表

第三章 磋商响应须知

（一）总则

（二）竞争性磋商文件

（三）供应商

（四）磋商响应文件的编制

（五）磋商响应文件的提交

（六）开标

（七）评标、定标

（八）废标

（九）评标办法

（十）合同的签订、履行及验收

第四章 项目需求

第五章 磋商响应文件格式

（一）资格、技术及商务部分

（二）报价部分

第一章 竞争性磋商公告

项目概况

铜陵市铜官区新城办事处翠湖公寓小区物业服务项目（二次）的潜在供应商应在铜陵市公共资源交易中心网站（<http://ggzyjyzx.tl.gov.cn>）获取采购文件，并于 2023 年 6 月 5 日 10 点 00 分（北京时间）（详见网站公告）前提交响应文件。

一、项目基本情况

项目编号：2023CGSF107

项目名称：铜陵市铜官区新城办事处翠湖公寓小区物业服务项目（二次）

采购方式：☐ 竞争性谈判 ☒ 竞争性磋商 ☐ 询价

预算金额：56.68 万元

最高限价（如有）：56.68 万元

采购需求：本项目是铜陵市铜官区新城办事处翠湖公寓小区物业服务项目，翠湖公寓小区住宅建筑面积 65882.12m²，其中多层住宅面积为 42598m²，高层住宅面积为 18169.07m²，网点房面积为 2544.65m²，公建、储物室及公建配套面积约 2570.4m²，12 栋多层住宅楼；2 栋高层住宅楼。本项目主要采购内容为依据《安徽省物业管理条例》、《铜陵市生活垃圾分类管理条例》、《铜陵市住宅物业服务标准(试行)》（建函〔2018〕350 号）等国家、省、市相关法律法规，对小区范围内的公共场所、道路、周边商业街门口至绿化带、房屋建筑、室外地坪、绿化等部位的卫生保洁和定期消杀，各类垃圾的收集和清运，生活垃圾分类管理工作，区域内安保及秩序维护、设施设备维护维修更换及绿化管护、支次道路保洁等物业服务。具体详见竞争性磋商文件。

本项目已入住住宅物业费由中标单位向小区业主自行收取，若物业公司无法收取，采购人不做任何补偿，收费标准为高层住宅物业收费为 0.95 元/平方米/月（含电梯等运行电费政府补贴 0.15 元/平方米/月），多层住宅物业收费为 0.65 元/平方米/月，网点物业费收费为 0.9 元/平方米/月；小区内空置房由政府给予补贴，补贴标准为高层空置房为 0.45 元/平方米/月，多层空置房为 0.3 元/平方米/月，商业空置网点（属于国有资产的）为 0.3 元/平方米/月。以上费用均为不可竞争费（投标报价时不得变动），本项目招标控制价为 566874.02 元/年（以全部为已入住用房收费标准计算），实际按空置房每月实际空置数量进行结算。

合同履行期限：本次的服务期限为自合同签订之日起一年；经采购人年度考核后，在保持合同价款不变的情况下分年续签采购合同（累计最长不超过三年）。

本项目不接受联合体。

二、申请人的资格要求：

1. 满足《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定；

2. 落实政府采购政策需满足的资格要求：按照财政部、工业和信息化部制定的《政府采购促进中小企业发展管理办法》，本项目为专门面向中小企业采购项目（专门面向中小企业采购的项目，供应商应为中小微企业、监狱企业、残疾人福利性单位）。企业划型标准按照《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 号规定执行）。

对此项内容如有疑问，可通过书面形式或登录铜陵市公共资源交易平台线上提交两种方式向采购人进行质疑。

3. 本项目的特定资格要求：无。

三、获取采购文件

时间：起始为公告挂网时间，终止为开标时间。

地点：自铜陵市公共资源交易网下载（网址：
<http://ggzyjyzx.tl.gov.cn>）

方式：本项目只接受已入安徽省公共资源交易市场主体库的企业参与响应。供应商应及时办理入库手续在中心网站（网址：<http://ggzyjyzx.tl.gov.cn>）自行免费下载采购文件。入库方式详见中心网站下载专区“安徽省公共资源交易市场主体库入库须知”，因未及时办理入库手续导致无法参与响应的，责任自负。

售价：不收取费用

四、响应文件提交

截止时间：详见本项目铜陵市公共资源交易中心网站公告

地点：详见本项目铜陵市公共资源交易中心网站公告

五、开启

时间：详见本项目铜陵市公共资源交易中心网站公告

地点：详见本项目铜陵市公共资源交易中心网站公告

六、公告期限

自本公告发布之日起3个工作日。

七、其他补充事宜

1、本项目采用网上不见面开标，投标文件解密、询标通知、客观分公示、否决通知等，通过系统在线方式完成。投标人须在投标截止时间之前使用CA锁自行登陆不见面开标大厅，并在解密指令发出后30分钟之内完成解密，投标人未按规定完成解密，视为放弃投标。投标人在项目开、评标期间应保持在线状态，授权委托人应保持电话畅通，随时通过交易系统接受评标委员会发出的询标等信息，并在规定时间内答复。

技术支持咨询电话：400-998-0000。

不见面开标大厅登录方式：铜陵市公共资源交易中心网站（<http://ggzyjyzx.tl.gov.cn>），选择不见面开标大厅登录。具体操作详见中心网站下载专区的《铜陵市不见面开标大厅-操作手册(投标人)》。

2、无

八、凡对本次采购提出询问，请按以下方式联系。

1. 采购人信息

名称：铜陵市铜官区新城办事处

地址：安徽省铜陵市铜官区泰山北道 673 号

联系方式：0562-2112120

2. 采购代理机构信息

名称：铜陵辰远工程咨询有限公司

地址：铜陵市北斗星城 B1 座 1303 室

联系方式：18356277828

3. 项目联系方式

项目联系人：周女士

电话：18356277828

第二章 供应商须知一览表

序号	条款名称	说明和要求
1	预算控制数	566874.02元（预算控制数以此金额为准）
2	供应商资格要求	见竞争性磋商公告
3	采购方式	竞争性磋商
4	评标方法	综合评分法
5	服务期	见竞争性磋商公告
6	是否接受联合体磋商响应	不接受
7	是否接受分包履约	不接受
8	标段划分	本项目分为一个标段
9	成交候选人的推荐	磋商小组依据磋商文件规定的评标标准和方法，对合格磋商响应文件分别进行评审和比较，结合信用查询情况，按顺序推荐出有排序的三名成交候选人。
10	磋商响应保证金	无
11	履约保证金	履约保证金金额：合同价款的2.5%。 履约保证金的缴纳：成交供应商在合同签订前向采购人一次性支付履约保证金。（成交供应商应当以支票、汇票、本票或者金融机构、担保机构出具的保函等非现金形式提交。）合同期满后，无其他纠纷的情况下，两个月内无息退还。
12	勘察现场的要求	供应商应自行对现场和周围环境进行勘察，以获取编制磋商响应文件和签署合同所需的资料。 勘察现场的地址为：铜陵市铜官区新城办事处翠湖公寓小区 联系人：万先生

		联系电话：0562-2112120
13	构成竞争性磋商文件的其他文件	竞争性磋商文件的澄清、修改书及有关补充通知为竞争性磋商文件的有效组成部分
14	磋商响应有效期	开标后三个月
15	付款方式	物业公司自行向小区业主预收物业费（若物业公司无法收取，发包人不做任何补偿），其中政府补贴费用按半年考核结果对应支付（月考核半年平均分在 90 分以上（含 90 分）的全额支付政府补贴物业费，85-90 分的每少 1 分下浮 1 个点，考核低于 85 分以下的每少 1 分下浮 2 个点）。连续两个月考核低于 75 分，采购方有权解除合同。
16	项目实施地点	铜陵市铜官区新城办事处翠湖公寓小区
17	提交磋商响应文件	磋商响应文件 加密的电子磋商响应文件，应在磋商响应截止时间前通过交易中心电子交易平台上传。加密的电子磋商响应文件为使用交易中心提供的电子标书制作工具软件（ http://www.hfztb.cn 网上下载）制作生成的加密版磋商响应文件。 在磋商文件规定的磋商响应时间截止前未有效提交网上加密电子磋商响应文件的，磋商响应无效。
18	磋商响应截止时间	见竞争性磋商公告，迟于磋商响应截止时间递交的文件将不予受理。
19	开标解密	开标时各响应单位应在解密程序开始后30分钟内对本单位的响应文件现场或远程解密（以交易系统时间为准）。如供应商未在规定时间内完成响应文件的解密，该响应文件做无效标处理，责任

		由供应商自行承担。
20	文件澄清、客观分值公示、 投标否决等通知	供应商应通过电脑及时刷新点击查看系统内的询标、客观分公示、投标否决、二次报价、在线磋商等通知消息，并通过系统接受磋商小组发起的询标和通知，在规定的时间内（从磋商小组发起询标等要求起不超过30分钟，逾时视为放弃澄清权力）对该项内容进行回复、确认并加盖电子签章。逾期未回复的（以交易系统时间为准），磋商小组将可能按不利于供应商的内容进行评审，责任由供应商自行承担。
21	费用承担	供应商参加磋商响应活动发生的一切费用均自理
22	合同签订时间	采购人通知领取中标（成交）通知书后，中标单位应在2日内领取中标（成交）通知书。应尽量缩短采购合同签订时间，不得晚于中标（成交）通知书发放之日起7个工作日，逾期不领取中标（成交）通知书或不签订合同的，顺延至第二中标候选人或重新采购。
23	政府采购政策	一、中小企业 依据《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库〔2020〕46号），参加本次采购活动的中小企业应当在投标文件中提供有效的《中小企业声明函》，并对其真实性负责。 二、监狱企业 根据财政部 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），监狱企业视同小型、微型企业。监狱企业参加政府采购活动时，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，不再提供《中小微企业声明函》。 三、残疾人福利性单位 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，残疾人福利性单位视同小型、微型企业。符合条件的残疾人福利性单位在参加政府采购活动时，提供 141 号文规定的《残疾人福利性单位声明函》，不再提供《中小微企业声明函》。残疾人福利性单位属于小型、微型企业的，不重复享受政策。 四、三首、创新产品 依据《铜陵市人民政府办公室关于印发铜陵市科技型小微企业创新产品首张订单和推广应用实施办法（试行）的通知》（铜政办〔2021〕11 号）和《铜陵市财政局关于落实政府采购支持科技创新政策的通知》（财购〔2021〕12 号），规范支持三首、创新产品政策，具体为三首产品和经市科技局认定的创新产品自认定之日起 2 年内，视同已具备相应销售业绩，参加政府采购活动时业绩分值为满分。经市科技局认定的创新产品应提供市科技局公布的铜陵市科技型小微企业创新产品目录相关文件，三首产品应提供省经信厅公布首台套重大技术装备、首批次新材料、首版次软件产品名单相关文件或省经信厅网站公开的截图，未提供的不享受相关政策。 五、节能环保产品 依据《关于调整优化节能产品、环境标志产品政府采购执行机制的通知》财库〔2019〕9 号，
--	--	---

		采购人拟采购的产品属于政府采购节能产品、环境标志产品品目清单范围的，采购人及其委托的采购代理机构应当依据国家确定的认证机构出具的、处于有效期之内的节能产品、环境标志产品认证证书，对获得证书的产品实施政府优先采购或强制采购。即给予获得证书的相关产品加分或做为不允许偏离的实质性要求。投标人应提供国家确定的认证机构出具的、处于有效期之内的节能产品、环境标志产品认证证书及国家市场监督管理总局或中国政府采购网发布的参与实施政府采购节能产品、环境标志产品认证机构的名单，未提供的不享受加分或做为未实质性响应。对于未列入品目清单的产品类别，采购人综合考虑节能、节水、环保、循环、低碳、再生、有机等因素，参考相关国家标准、行业标准或团体标准，在采购需求中提出相关绿色采购要求，促进绿色产品推广应用。 本项目将对排名第一的中标候选人提供的《中小企业声明函》、《残疾人福利性单位声明函》、监狱企业证明材料，随评审结果一并公示。如涉嫌造假，将由监管部门按相关规定进行处理。
24	报价扣除	本项目符合下列条件的应按扣除后的价格参加评审： 小型和微型企业价格扣除：/%。 符合条件的联合体价格扣除：/%。 符合条件的向小微企业分包的大中型企业价格扣除：/%。 监狱企业价格扣除：同小型和微型企业

		残疾人福利性单位价格扣除：同小型和微型企业三首、创新产品价格扣除：10%
25	竞争性磋商采购代理服务费用	成交人在领取成交通知书前，须向采购代理机构交纳招标代理服务费捌仟伍佰元整，此费用应综合进投标单价和总价中，中标人不得要求采购人另行支付。
26	主要成交标的服务范围、服务要求、服务时间、服务标准	依据《政府采购竞争性磋商采购方式管理暂行办法》规定：本项目将对排名第一的成交候选人的主要成交标的服务范围、服务要求、服务时间、服务标准，经磋商小组评审认可后随评审结果一并公示。如有虚假，将取消成交资格并由监督管理部门按有关规定处理
27	履约补偿机制	如有延期返还履约保证金、延期支付合同款项，或因采购人原因导致变更、中止或终止政府采购合同的，应依照合同约定对供应商受到的损失予以赔偿或补偿。对因政策变化等原因不能签订合同，造成企业合法利益受损的情形，采购人应与供应商充分协商，给予合理补偿。
28	招标文件的解释权顺序	1. 构成本招标文件的各个组成文件应互为解释，互为说明； 2. 招标文件约定中如有不明确或不一致的，工程量以工程量清单为准；构成合同组成内容的，以合同文件约定内容为准； 3. 除招标文件中有特别规定外，仅适用于招标投标阶段的规定，同一组成文件中就同一事项的规定或约定不一致的，按评标办法、招标公告、投标人须知、投标文件格式的优先顺序解释； 4. 按上述规定仍不能形成结论的，由招标人

		或其委托的招标代理机构负责解释。
29	信用查询	详见评标办法
30	其它	1、如交易系统中相关操作内容与采购文件正文不符的，以采购文件以准。如响应单位在文件编制和递交、评委在评审过程遇到系统无法实现的情况，请及时采购代理机构工作人员（以公告为准）以及中心信息技术部门（5885890）联系。 2、有延期返还履约保证金、延期支付合同款项，或因采购人原因导致变更、中止或终止政府采购合同的，应依照合同约定对供应商受到的损失予以赔偿或补偿。

第三章 磋商响应须知

一、总则

1、本竞争性磋商文件仅适用于本次竞争性磋商的服务项目。采购代理机构接受采购人委托，根据采购人提交的服务要求，对此项目进行分散采购，编制竞争性磋商文件，组织开评标活动。

2、本次竞争性磋商的服务系指除货物和工程以外的其他政府采购对象。无论竞争性磋商文件是否列明，供应商所提供的服务必须符合国家相关现行法律法规的规定，否则磋商响应无效。本竞争性磋商文件所要求的证书、认证、资质，均应当是有关机构颁发，且在有效期内。

二、竞争性磋商文件

3、供应商应当按照竞争性磋商文件的要求编制磋商响应文件。磋商响应文件应对竞争性磋商文件提出的要求和条件作出实质性响应。供应商应认真阅读和充分理解竞争性磋商文件中所有的内容。如果供应商没有满足竞争性磋商文件的有关要求，其风险由供应商自行承担。

4、供应商获取竞争性磋商文件后，应仔细检查竞争性磋商文件的所有内容，如有残缺、疑问等问题应在磋商文件中规定的时间内向采购代理机构提出，否则，由此引起的损失由供应商自行承担。

5、答疑及竞争性磋商文件的澄清与修改

5.1 供应商可以要求采购单位对竞争性磋商文件中的有关问题进行答疑、澄清。

5.2 供应商对竞争性磋商文件如有疑问，须在法律规定的时间内按竞争性磋商公告中的联系方式，通过电子系统在线提交采购人及代理机构，采购人必须线上回复。未在规定时间内提出疑问的，将不予答复。在此规定时间以前收到的、且需要做出澄清的问题，将在磋商响应截止前以公告的形式刊登在“铜陵公共资源交易网”“补充公告”一栏，告知所有供应商，但不说明问题的来源。因此，供应商无论是否提出过澄清的要求，均应上网查看是否有关本项目的澄清说明。

6、竞争性磋商文件的修改

6.1 在某些情况下，采购人可能对竞争性磋商文件进行修改。

6.2 采购人对竞争性磋商文件的修改，将在网站以补充公告的形式通知所有供应

商，并对所有供应商具有约束力。

6.3为使供应商有充分时间对竞争性磋商文件的修改部分进行研究或由于其他原因，采购人可以决定延长磋商响应截止日期，并以补充公告的形式将变更时间通知所有供应商。

7、电子开评标相关要求

7.1 注册登记

7.1.1 本项目只接受安徽省公共资源交易市场主体库（以下简称市场主体库）已审核通过的企业投标，企业通过铜陵市公共资源交易系统（以下简称系统）投标，未入库的潜在供应商请及时办理入库手续（具体详见铜陵市公共资源交易中心网站发布《安徽合肥（铜陵）公共资源交易中心诚信库申报（响应单位）操作手册_v2.0》）。因未及时办理入库手续导致无法投标的，责任自负。

7.1.2 上传企业证件扫描件与基本信息

供应商在投标前应根据磋商文件要求自行在市场主体库中上传所有资质信息及原件扫描件，基本信息必须与扫描件完全一致，如因未正确上传或未及时更新企业基本信息及证件扫描件，被认定废标的，由供应商自行承担责任。

7.2 办理电子数字证书（CA 证书）

7.2.1 供应商应当取得和正确使用数字证书及电子印章，其在系统中所有操作都具有法律效力，并承担法律责任。如未办理的，请及时联系铜陵市公共资源交易中心二楼企业登记入库窗口咨询，采取现场或线上办理（咨询电话 0562-5885809，0562-5885810）。供应商需通过数字证书对磋商响应文件相关内容进行加密并电子签章，并妥善保管数字证书。

7.2.2.1 数字证书到期后供应商必须及时在证书颁发机构网站续期，并对磋商响应文件重新加密和电子签章，且在投标截止时间之前上传至系统；（续期会使证书编号不一致导致之前加密的电子标书无法解密，请务必在投标前提前办理续期手续或重新加密上传文件。）

7.2.2.2 数字证书因遗失、损坏、企业信息变更等情况，供应商应提前更换新证书。供应商在开标前务必确认数字证书是否正常使用，由于数字证书遗失、损坏、更换、续期等情况导致磋商响应文件无法解密，由供应商自行承担责任。

7.3 下载磋商文件

7.3.1 供应商在投标截止期前登录系统完善投标信息、下载磋商文件和其他相关资料。如有补疑、答疑、澄清和修改，采购人在网上补充公告栏发布相关内容，供应商应及时上网查阅，通过系统下载最新的答疑文件，据此制作磋商响应文件。

7.4 制作磋商响应文件

7.4.1 供应商在铜陵市公共资源交易网下载专区下载“投标文件制作软件”，通过软件制作、生成磋商响应文件。技术问题咨询电话：400-998-0000。

7.4.2 制作电子磋商响应文件时请插上数字证书、打开投标文件制作软件、导入电子磋商文件（答疑文件），按要求制作磋商响应文件。

7.4.3 磋商响应文件中相关资格审查资料根据磋商文件要求可用附件形式上传至投标文件制作软件中。

7.5 上传磋商响应文件

7.5.1 供应商应提前做好电子磋商响应文件上传工作并在系统进行确认，因操作错误可在系统中进行撤回。

7.5.2 经数字证书加密的磋商响应文件必须在投标截止时间前完成上传，加密和解密必须使用同一数字证书，主锁和副锁因证书号不一致不可混用，如因电子锁携带错误导致无法解密的供应商自行承担责任。

7.6 提交保证金（无）

7.7 开标时出现下列情形之一的，拒绝其投标。

7.7.1 未在投标截止时间前通过系统提交电子磋商响应文件的；

7.7.2 供应商现场无法使用 CA 锁解密标书，且排除交易系统或解密设备故障的或标书显示携带病毒的，则拒绝企业继续投标。

7.7.3 如因采购人 CA 锁解密失败或交易系统问题，导致所有供应商均无法解密电子标书时，采购人和采购代理机构将向政府采购监管部门报告，待问题解决或故障排除后重新组织项目采购。

7.7.4 不符合磋商文件其他要求或对电子开标活动造成严重后果的其它情形。

7.8 意外情况的处理

7.8.1 出现下列情形导致交易系统无法正常运行，或者无法保证招投标过程的公

平、公正和信息安全时，除供应商责任外，其余各方当事人免责：

7.8.1.1 网络服务器发生故障而无法访问网站或无法使用网上招投标系统的；

7.8.1.2 网上招投标系统的软件或网络数据库出现错误，不能进行正常操作的；

7.8.1.3 网上招投标系统发现有安全漏洞，有潜在泄密危险的；

7.8.1.4 计算机病毒发作导致系统无法正常运行的；

7.8.1.5 电力系统发生故障导致网上招投标系统无法运行的；

7.8.1.6 其他无法保证招投标过程公平、公正和信息安全的。

7.8.2 出现上述情形而又不能及时解决的，采购代理机构应及时向政府采购监管部门报告，经批准同意后，项目暂停，待系统或网络故障排除后，重新实施。

三、供应商

8、磋商响应费用

供应商必须自行承担所有与参加磋商响应有关的一切费用。不论磋商响应的结果如何，采购人和集中采购机构在任何情况下均无义务和责任承担这些费用。

9、合格的供应商

9.1 合格的供应商应当满足本项目采购文件所载明须满足的最低条件。

9.2 供应商之间如果存在下列情形之一的，且参加同一标段（包别）或者不分标段（包别）的同一项目磋商响应，相关供应商均按无效标进行处理：

9.2.1 法定代表人为同一个人的两个及两个以上法人；

9.2.2 母公司、全资子公司及其控股公司；

9.2.3 参加磋商响应的其他组织之间存在特殊的利害关系的；

9.2.4 法律和行政法规规定的其他情形。

10、勘察现场

10.1 供应商应自行对服务场地和周围环境进行勘察，以获取编制磋商响应文件和签署合同所需的资料。勘察现场的方式、地址及联系方式见供应商须知前附表。

10.2 勘察现场所发生的费用由供应商自行承担。采购人向供应商提供的有关现场的资料和数据，是采购人现有的能使供应商利用的资料。采购人对供应商由此而做出的推论、理解和结论概不负责。供应商未到现场实地踏勘的，成交后签订合同时和履约过程中，不得以不完全了解现场情况为由，提出任何形式的增加合同价款

或索赔的要求。

10.3 除非有特殊要求，竞争性磋商文件不单独提供现场的自然环境、气候条件、公用设施等情况，供应商被视为熟悉上述与履行合同有关的一切情况。

11、知识产权

11.1 供应商须保证，采购人在中华人民共和国境内使用磋商响应货物、资料、技术、服务或其任何一部分时，享有不受限制的无偿使用权，不会产生因第三方提出侵犯其专利权、商标权或其它知识产权而引起的法律或经济纠纷。如供应商不拥有相应的知识产权，则在磋商响应报价中必须包括合法获取该知识产权的一切相关费用。如因此导致采购人损失的，供应商须承担全部赔偿责任。

11.2 供应商如欲在项目实施过程中采用自有知识成果，须在磋商响应文件中声明，并提供相关知识产权证明文件。使用该知识成果后，供应商须提供开发接口和开发手册等技术文档。

12、纪律与保密

12.1 供应商的磋商响应行为应遵守中国的有关法律、法规和规章。

12.2 供应商不得相互串通磋商响应报价，不得妨碍其他供应商的公平竞争，不得损害采购人或其他供应商的合法权益，供应商不得以向采购人、磋商小组成员行贿或者采取其他不正当手段谋取成交。

12.2.1 有下列情形之一的，属于供应商相互串通磋商响应：

12.2.1.1 供应商之间协商磋商响应报价等磋商响应文件的实质性内容；

12.2.1.2 供应商之间约定成交供应商；

12.2.1.3 供应商之间约定部分供应商放弃磋商响应或者成交；

12.2.1.4 属于同一集团、协会、商会等组织成员的供应商按照该组织要求协同磋商响应；

12.2.1.5 供应商之间为谋取成交或者排斥特定供应商而采取的其他联合行动。

12.2.1.6 法律法规规定的其它情形。

12.2.2 有下列情形之一的，视为供应商相互串通磋商响应：

12.2.2.1 不同供应商的磋商响应文件由同一单位或者个人编制；

12.2.2.2 不同供应商委托同一单位或者个人办理磋商响应事宜，或提交的电子

投标文件的制作机器码一致的；

12.2.2.3 不同供应商的磋商响应文件载明的项目负责人或技术负责人或联系人或委托代理人为同一人；

12.2.2.4 不同供应商的磋商响应文件相互混装；

12.2.2.5 不同供应商的磋商文件异常一致或者磋商最终报价是呈规律性差异；

12.2.2.6 不同供应商的磋商响应保证金从同一单位（或同一个人）的账户转出；

12.2.2.7 法律法规规定的其它情形。

12.3 在确定成交供应商之前，供应商试图在磋商响应文件审查、澄清、比较和评价时对磋商小组、采购人和采购代理机构施加任何影响都可能导致其磋商响应无效。

13. 联合体磋商响应（不接受联合体）

14. 签章的效力

竞争性磋商文件中明确要求加盖电子签章的，供应商必须加盖供应商电子签章。

15. 市场主体库

15.1 为进一步规范招磋商响应行为，提高政府采购工作效率，降低磋商响应成本，加强对供应商诚信信息的管理，加快政府采购工作电子化、信息化建设，中心实行供应商市场主体库制度，并面向全国免费征集。

15.2 入库资料的真实性、有效性、完整性、准确性、合法性及清晰度由供应商负责。市场主体库中的文字信息必须与扫描件、真实证照完全一致。市场主体库资料的有效性在评标时由项目磋商小组负责审核。

15.3 为确保磋商响应文件通过评审，供应商应及时对入库资料进行补充、更新。如因前款原因未通过本项目磋商小组评审，由供应商承担全部责任。

四、磋商响应书的编制

16、磋商响应的语言及度量衡单位

16.1 供应商的磋商响应书、以及供应商与采购单位就磋商响应的所有往来函电，均须使用简体中文。

16.2 除竞争性磋商文件中另有规定外，磋商响应书所使用的度量衡均须采用法定计量单位。

17、磋商响应书构成

17.1 磋商响应书应包括本竞争性磋商文件磋商响应书格式中所规定的全部内容。

17.2 供应商必须对其磋商响应书的真实性与准确性负责。供应商一旦成为成交供应商，其磋商响应书将作为合同的重要组成部分。

17.3 除文件中规定允许变动的格式，供应商不得擅自对竞争性磋商文件规定的格式、条款和技术要求进行修改。否则，其磋商响应书在评标时有可能被认为是未对竞争性磋商文件做出实质性的响应而中止对其作进一步的评审。

18、磋商响应报价

18.1 磋商响应书的磋商响应报价表上应清楚地标明供应商拟提供服务的名称、单价和总价。只允许有一个方案、一个报价，多方案、多报价的磋商响应文件将不被接受。磋商文件另有规定的除外。

18.2 磋商响应报价表上服务的价格是服务总价，其总价即为履行合同的价格。报价应当低于同类服务的市场平均价格。除非竞争性磋商文件另有规定，磋商响应报价均不得高于竞争性磋商文件（公告）列明的控制价、项目预算。

18.3 磋商响应供应商的报价应包含所投服务、保险、税费、验收和交付后约定期限内免费维保服务等工作所发生的一切应有费用。磋商响应报价为签订合同的依据。

18.4 供应商应在磋商响应文件中注明拟提供服务的单价、服务内容明细和总价。除政策性文件规定以外，供应商所报价格在合同实施期间不因市场变化因素而变动。

19、磋商响应货币：磋商响应须以人民币报价。

20、证明供应商合格的文件

20.1 供应商在其磋商响应文件中，应根据采购文件要求提交证明其有资格参加磋商响应和成交后有能力履行合同的证明文件，作为其磋商响应文件的一部分。

20.2 供应商资质证书（或资格证明）处于年检、换证、升级、变更等期间，除非法律法规或发证机构有书面材料明确表明供应商资质（或资格）有效，否则一律不予认可。

21、磋商响应保证金（无）

22、磋商响应书的密封和标记

22.1 实现网上电子开标的应在加密的电子磋商响应文件中按照要求进行签章。

五、磋商响应书的递交

23. 磋商响应文件的递交

23.1 加密电子磋商响应文件的提交是指供应商使用系统完成上传磋商响应文件，未在磋商响应截止时间前完成上传的磋商响应文件视为逾期送达。

23.2 磋商响应截止时间前，供应商可以修改或撤回已提交的磋商响应文件，加密电子磋商响应文件以磋商响应截止时间前完成上传至系统的最后一份为准。

23.3 实行网上电子开评标的，磋商响应截止时间以交易系统显示的时间为准，逾期系统将自动关闭，未完成上传的磋商响应文件将被拒绝。

24、磋商响应文件、磋商响应保证金回单或保函复印件或影印件（如有）需一同递交，否则其磋商响应将被拒绝。

25、磋商响应书的修改和撤回

25.1 使用电子开评标的项目，供应商在系统递交磋商响应文件后，可以在规定的投标截止时间前修改或撤回电子标书。

25.2 供应商修改书或撤回通知书，应由法定代表人或其授权代表签署，修改书应当按磋商文件要求进行电子签章和提交。

六、开标

26、开标活动应当符合相关法律法规。

27、开标会议

27.1 主持人按竞争性磋商时间安排表所规定的时间和地点开标，并邀请所有供应商代表参加。

27.2 开标由采购代理机构相关人员主持，任何对开标期间的质疑应当在开标当场即时提出，否则视同供应商对开标过程理解和接受。

27.2.1 主持人公布在磋商响应截止时间前通过铜陵公共资源交易系统递交磋商响应文件的供应商名称，并与供应商代表检查磋商响应文件有效性和加密状况。有质疑的应当场提出。

27.2.2 开标时，各供应商应在解密程序开始后对本单位的响应文件进行解密。

27.2.3 通过网上开标系统公布供应商名称等采购代理机构认为合适的其它详细内容。各供应商对开标情况记录进行确认，如有异议应当场提出。

七、评标定标

28、磋商与评标

28.1 磋商与评审程序

28.1.1 磋商小组由采购人依法组建，成员人数为3人及以上单数。

28.1.2 磋商小组首先对供应商的有效性进行审查。

28.1.3 磋商开始前，磋商小组将认真审查供应商提交的磋商响应书，了解其与磋商文件要求是否有偏离，并对照本磋商文件规定评判供应商是否合格。

28.1.4 **磋商小组所有成员集中与单一供应商进行逐一磋商。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。**

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在线询标形式同时通知所有参加磋商的供应商。

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，并由供应商在线电子签章。

28.1.5 对否定的供应商，磋商小组要提出充足的否定理由，并填写在评审记录上；对评审结果持有异议的，按照少数服从多数的原则由评委采取投票方式表决确定并记录入评审记录。

28.2 磋商

28.2.1 在掌握了供应商磋商响应书的基本情况后，磋商小组将与供应商分别进行磋商。

28.2.2 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，实质性变动内容是磋商文件的有效组成部分。实质性变动的内容，经采购人代表确认。

28.3 报价

28.3.1 响应报价超过项目预算控制数或不按规定格式进行报价的属于无效响应。报价表应按要求填写并装订入响应文件内。涉及报价评审的均以供应商二轮（最终）报价进行评审，未进行二轮（最终）报价的供应商以其首轮报价为准。

28.3.2 磋商结束后，磋商小组要求所有继续参加磋商的供应商在规定的时间内提交最后报价（如磋商过程中没有增加货物、工程数量或服务要求的，则二次报价时不得高于磋商响应书中的报价），最后报价表由评标委员会通过交易系统发起，响应单位通过系统填报。二次报价或者最后报价时仅报出总价，成交后，其单价部分按最后报价总价下降幅度同比例下降。（本项目无需进行二次报价）

29、成交候选人

29.1 推荐成交候选人。在全部满足磋商文件实质性要求前提下，按照磋商文件中规定的各项因素进行综合评审，以总得分由高到低的顺序并经须知前附表中要求的信用信息查询后，提出成交候选供应商。得分相同时，按投标报价由低到高顺序排列。得分且投标报价相同的，由评委综合评定节能环保、首台套产品应用情况，根据优劣依次进行排序。

采购人收到评审报告后最迟在 3 个工作日确定成交结果，也可以授权磋商小组依据现行法规直接确定成交供应商。

29.2 评标过程的保密

开标后，直至授予成交供应商合同为止，凡属于对磋商响应文件的审查、澄清、评价和比较的有关资料以及成交候选人的推荐情况，与评标有关的其他任何情况均严格保密。

成交供应商确定后，采购人不对未成交供应商就评标过程以及未能成交原因作出任何解释。未成交供应商不得向磋商小组组成人员或其他有关人员询问评标过程的情况和索要材料。

30、成交通知书

成交供应商确定后，由采购人向成交供应商发出成交通知书。成交通知书对采购人和成交供应商具有同等法律效力。

31、质疑和投诉

供应商应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。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。

提出质疑的供应商委托代理人进行质疑的。其授权委托书应当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。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、主要负责人签字或者盖章，并加盖公章。并在递交质疑函时一并递交授权委托书。

供应商如对本采购文件有任何疑问或澄清要求，应在知其权益受到损害之日起七个工作日内提出。否则视同供应商对文件理解和接受。

供应商对成交公告有质疑的，应在成交公告期限届满之日起七个工作日前提出。

关于采购文件中非通用条款部分方面及评标结果的质疑向采购人提出，采购人在七个工作日内作出答复。关于采购文件通用条款部分以及采购程序方面的质疑向采购代理机构提出，由采购代理机构作出答复。质疑人对答复内容不满意的或受理单位未在规定时间内作出答复的，可在答复期满后十五个工作日内向监督管理部门提出投诉。相关联系人及联系方式根据质疑提出阶段的不同分别见采购公告和成交公告。

质疑的提交要求、处理主体、处理程序等相关问题可以登录《铜陵市公共资源交易网》政策法规栏进行查询。

八、废标

32、在竞争性磋商采购中，出现下列情形之一的，本项目废标：

32.1 合格供应商不足规定家数的；

32.2 出现影响采购公正的违法、违规行为的；

32.3 采购需求出现重大问题，导致磋商小组认为无法继续评审的；

32.4 因重大变故，采购任务取消的；

32.5 法律法规规定的其他应该废标的情形。

九、评标办法

本着坚持“公开、公平、公正”的原则，为维护磋商响应双方的合法权益，增加评标工作透明度，保证评标、定标的科学性、公正性和可操作性，根据《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国政府采购法实施条例》、《政府采购竞争性磋商采购方式管理暂行办法》等法律法规的精神，并结合本项目实际制定本办法。

综合评分法，即在全部满足磋商文件实质性要求前提下，按照磋商文件中规定的各项因素进行综合评审，以总得分由高到低的顺序并经须知前附表中要求的信用

信息查询后，提出成交候选供应商。得分相同时，按投标报价由低到高顺序排列。得分且投标报价相同的，由采购人或代理机构现场组织抽签确定排序。本项目采取的评标办法见供应商须知前附表。

33、评标程序

磋商小组应认真研究竞争性磋商文件及采购需求，应了解和熟悉竞争性磋商项目的范围、性质、特征主要技术服务要求及标准、评审标准等相关内容：

33.1磋商小组首先根据已发布的磋商文件核对系统读取的电子磋商文件数据评审项，与磋商文件内容不符的，按磋商文件内容对电子磋商文件数据评审项进行修改。

33.2 磋商小组成员对响应文件有效性进行评审。

33.3先进行有效性评审，采用综合评分法的将技术与商务部分得分汇总后，最后再进行报价部分评审。磋商小组根据采购文件，推荐有排序的预成交候选人，并形成评标报告。

33.3.1磋商小组发现供应商的磋商响应文件中对同类问题表述不一致、前后矛盾、有明显文字和计算错误的内容、有可能不符合竞争性磋商文件规定等情况需要澄清时，磋商小组将以询标的方式告知并要求供应商以系统在线回复方式进行必要的澄清、说明或补正。对否定的磋商响应文件，评委要提出充足的否定理由，并填写在评标记录上。对评审结果持有不同意见的，按照少数服从多数的原则由评委采取投票方式表决确定。磋商小组成员应当在评审报告上签字，对自己的评审意见承担法律责任。对评审报告有异议的，应当在评审报告上签署不同意见，并说明理由，否则视为同意评审报告。

询标函格式如下：

项目名称	
项目（标段）编号	
评标委员会询标内容	

投标供应商澄清说明	响应单位签章： 日期
审查结论	☐ 通过。 ☐ 不通过。 原因：

33.3.2 评审报告是磋商小组根据全体评标成员签字的原始评标记录和评标结果编写的报告，磋商小组全体成员、监督人员、公证人员均须在评审报告上签字。评审报告应如实记录本次评标的主要过程，全面反映评标过程中的各种不同的意见，以及其他澄清、说明、补正事项。

33.3.3 磋商小组在评标过程中发现的问题，应当区别情形及时作出处理。

33.3.4 磋商小组认为供应商的报价明显低于其他通过符合性审查供应商的报价，有可能影响服务质量或者不能诚信履约的，应当要求其在合理的时间内系统提供说明，必要时提交相关证明材料；供应商不能证明其报价合理性的，磋商小组应当将其作为无效投标处理。

33.3.5 磋商小组评审磋商响应文件依据为磋商响应文件以及按采购文件要求递交的其它资料。

33.3.6 磋商小组和评标工作人员应严格遵守国家的法律、法规和规章制度；严格按照本次竞争性磋商文件进行评标；公正廉洁、不徇私情，不得损害国家利益；保护采购人、供应商的合法权益。

33.4 磋商小组发现采购文件内容违反国家有关强制性规定的，应当停止评审并向采购人及集中采购代理机构说明情况。

33.5 供应商存在以下不良信用记录情形之一，不得推荐为成交候选人：

- （1）供应商被人民法院列入失信被执行人的；
- （2）供应商或其法定代表人或拟派项目经理（项目负责人）近三年内被人民检

察院列入行贿犯罪档案的；

- (3) 供应商被工商行政管理部门列入企业经营异常名录的；
- (4) 供应商被税务部门列入重大税收违法案件当事人名单的；
- (5) 供应商被政府采购监管部门列入政府采购严重违法失信行为记录名单的。
- (6) 被铜陵市公共资源交易监管部门记录的不良行为累计分值在 10 分（含）-15 分（不含），且最近一次不良行为记录公布日距开标日未超过 3 个月；
- (7) 被铜陵市公共资源交易监管部门记不良行为记录累计分值在 15 分（含）-20 分（不含），且最近一次不良行为记录公布日距开标日未超过 6 个月；
- (8) 被铜陵市公共资源交易监管部门记不良行为记录累计分值达 20 分（含）以上，且最近一次不良行为记录公布日距开标日未超过 12 个月。

以上情形第(1)(3)(4)(5)条以“信用中国”(<http://www.creditchina.gov.cn>)或其他指定媒介[国家税务总局网站(www.chinatax.gov.cn)、中国政府采购网(www.ccgp.gov.cn)、最高人民法院网站(www.court.gov.cn)、国家企业信用信息公示系统网站(www.gsxt.gov.cn)、中国裁判文书网(wenshu.court.gov.cn)]发布的为准。由采购人代表或委托磋商小组在推荐成交候选人前对拟推荐的成交候选人进行查询并将查询结果截图反馈至磋商小组，由磋商小组记录在评标报告中。如在上述网站查询结果均显示没有相关记录，视为没有上述不良信用记录。如评标过程中因网络、网站的问题无法查询时，在成交公告期间由采购人代表查询并直接采用。

以上情形(6)、(7)、(8)由采购人代表或委托磋商小组在推荐成交候选人前对拟推荐的成交候选人进行现场查询，以铜陵市公共资源交易监管网信用信息栏开标当日“铜陵市（含县）市场竞争主体不良行为记录分值汇总表”为准，不良行为记录符合前述规定情形之一的，信用评审不合格。

以上情形由供应商按磋商响应函格式填写相关承诺。

两个以上的自然人、法人或者其他组织组成一个联合体，以一个供应商的身份共同参加政府采购活动的，应当对所有联合体成员进行信用记录查询，联合体成员存在不良信用记录的，视同联合体存在不良信用记录。

34、有效性审查

开标后，采购人委托磋商小组对供应商进行资格审查。若有一项不通过，作无

效标处理。

序号	项目内容	合格条件	审核材料要求
1	授权委托书	磋商响应人授权的委托代理人有合法、有效的委托书，同时委托书按相应要求签字或盖章。同时委托人符合文件相关要求。	提供授权委托书装订入磋商响应文件。
2	需要提供的磋商响应资格证明材料	满足《中华人民共和国政府采购法》第二十二条的全部要求	提供营业执照或事业单位法人证书副本或其它相应证件（复印件或影印件）和磋商响应函
		至投标截止日，供应商、法定代表人及拟派项目经理（项目负责人）近三年内均未被人民检察院列入行贿犯罪档案	提供磋商响应函
		至投标截止日，我单位未被人民法院列入失信被执行人、未被工商行政管理部门列入企业经营异常名录、未被税务部门列入重大税收违法案件当事人名单、未被政府采购监管部门列入政府采购严重违法失信行为记录名单。	提供磋商响应函
		至投标截止日，未被铜陵市公共资源交易监管部门记录的不良行为累计分值在 10 分（含）-15 分（不含），且最近一次不良行为记录公布日距开标日未超过 3 个月； 至投标截止日，未被铜陵市公共资源交易监管部门记不良行为记录累计分值在 15 分（含）-20 分	提供磋商响应函

		（不含），且最近一次不良行为记录公布日距开标日未超过 6 个月； 至投标截止日，未被铜陵市公共资源交易监管部门记不良行为记录累计分值达 20 分（含）以上，且最近一次不良行为记录公布日距开标日未超过 12 个月。	
3	专门面向中小企业采购项目	供应商应为中小微企业、监狱企业或残疾人福利性单位	1、供应商为中小微企业的，提供有效的《中小企业声明函》。 2、供应商为监狱企业的，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。 3、供应商为残疾人福利性单位的，提供《残疾人福利性单位声明函》。
4	标书规范性	1、在磋商文件规定的投标时间截止前有效提交网上加密电子磋商响应文件的。 2、加密的电子磋商响应文件符合磋商文件加密、标记、递交等的相应要求。	
5	标书盖章	磋商响应文件盖章符合竞争性磋商文件的要求。	
6	标书响应情况	磋商响应文件内容满足竞争性磋商文件的实质性要求。	

7	服务要求	本目标注“★”的要求为关键性服务要求，关键性服务要求是否真正满足，若有一项不满足即不合格。	
8	标识符	不同供应商电子标书中出现相同唯一标识符（同一文件制作机器码、MAC地址、硬盘号、同一CA锁等）的投标无效。	
9	其他要求	须符合法律、行政法规规定的其他条件。	

35、报价部分评审

35.1应当在技术与商务部分评审结束后，评审其报价部分。

35.2磋商小组将对进入报价部分评审的各供应商的报价部分有效性进行审查，经评审有效后，磋商小组将对报价部分进行校核，看其是否有计算或表达上的错误，修正错误的原则如下：

35.2.1如果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；

35.2.2如果单价与数量的乘积和总价不一致，以单价为准；当单位小数点有明显的错误时，磋商小组将以总价为准，并修正其单价。

35.2.3如果磋商响应报价同时出现上述1、2两种情况，按第2种修正原则调整或修正磋商响应文件的磋商响应报价。

按上述修正错误的原则及方法调整或修正磋商响应文件的磋商响应报价，供应商同意后，调整后的磋商响应报价对供应商起约束作用。如果供应商不接受修正后的报价，则其磋商响应将被拒绝并且其磋商响应保证金也将被没收，并不影响评标工作。

35.3出现其中一种情形，按无效标处理：

35.3.1磋商响应报价高于最高限价的；

35.3.2经磋商小组认定低于成本的；

35.3.3经磋商小组认定报价出现异常导致不能保证政府采购资金的使用效益的。

35.3.4不符合法律法规及采购文件中其它合格性评审要求。

36、主要标的一览表的评审

此表中服务公告名称、服务范围、服务要求由采购人列出，服务时间、服务标准由供应商填写，将随成交结果公告一并发布，接受社会监督。

37、评标办法

评分部分	评分细则		最高得分	提供证明的材料
服务方案 (58分)	人员配备(23分)	1、项目负责人 8 分。自开标截止之日前 5 年，本项目的负责人具备小区物业服务项目业绩的，每有一项得 3 分，最高得 6 分；自开标截止之日前 5 年，项目负责人受到市级及以上物业管理行政主管部门或行业协会表彰的，另加 2 分。需提供业绩合同、获奖证明材料，业绩合同如不能反映项目负责人名称的，应同时提供业主证明材料。	8	根据评分项提供证明材料扫描件、保洁人员配备方案上传至电子投标文件中（注：上述内容涉及人员（保洁人员除外）的，需提供开标前半年连续3个月供应商为其缴纳的社保（基本养老保险或基本医疗保险均可）证明材料材料扫描件）。
		2、保洁人员配备 3 分。从各投标人配备的保洁人员平均年龄、分区域清扫保洁、公厕看护班次、时间和人员配置表、作业人员班次划分及作业网格安排综合比较，分优秀、良好、一般三个档次，对应分值 3 分、2 分、1 分。	3	
		3、安保人员 3 分。每有一名具备保安员资格证书的安保人员得 1 分，最高得 3 分。需提供相关资格证书。	3	
		4、电工人员 3 分。有一名专业电工人员得 3 分。需提供电工特种作业操作证或电工职业资格证书。	3	
		5、电梯安全管理人员 3 分。有一名人员具备特种设备作业人员证（电梯）得 3 分。需提供	3	

		相关资格证书。		
		6、消防管理人员 3 分。有一名人员具备消防设施操作员或建（构）筑物消防员资格得 3 分。需提供相关资格证书。	3	
	物业服务 (35 分)	1、物业服务区域内共用设施（给排水、电梯、空调、消防等系统）的管理与维修养护 4 分。根据日常维护管理方案的详细度合理度，分优秀、良好、一般三个档次，对应分值 4 分、2 分、1 分。	4	提供方案放入电子投标文件中
		2、物业服务区域内环境卫生管理、保洁用品配备及会务保障 4 分。根据方案的详细度合理度，分优秀、良好、一般三个档次，对应分值 4 分、2 分、1 分。	4	
		3、物业服务区域内防盗、防火、防汛、防雪等紧急预案以及共用设施的应急检修措施 4 分。分优秀、良好、一般三个档次，对应分值 4 分、2 分、1 分。	4	
		4、垃圾分类管理方案 4 分。按照《铜陵市城市生活垃圾分类管理条例》执行，根据分类管理方案详细度合理度，分优秀、良好、一般三个档次，对应分值 4 分、2 分、1 分。	4	
		5、安保巡逻及秩序维护服务 4 分。根据安保巡逻及秩序维护方案详细度合理度，分优秀、良好、一般三个档次，对应分值 4 分、2 分、1 分。	4	
		6、内部管理制度 4 分。根据供应商物业档案管理制度、职工培训制度、职工考核及奖惩制度、配套设施权属清册管理制度、服务作业流程安排制度等内部管理制度的健全性，分优秀、良好、一般三个档次，对应分值 4 分、2 分、1 分。	4	
		7、物业服务区域内的房屋日常管理、维修养护 4 分。根据日常维护管理方案的详细度合理	4	

		度，分优秀、良好、一般三个档次，对应分值 4 分、2 分、1 分。		
		8、物业服务区域内绿化管理维护 4 分。根据方案的详细度合理度，分好、中、差三个档次，对应分值 4 分、2 分、1 分。	4	
		9、对本次招标的小区空置房的管理方案 3 分。根据方案详细度合理度，分优秀、良好、一般三个档次，对应分值 3 分、2 分、1 分。	3	
资信部分 (42 分)	供应商信用等级认定(18 分)	1、物业企业信用等级 10 分。 评定等级为 A 级的得 10 分；评定等级为 B 级的得 8 分；评定等级为 C 级的得 6 分。需提供市住建局出具的物业企业信用评级的证明材料或市住建局网站发布的物业企业信用评级信息截图（物业企业尚未获得市住建局信用评级的暂按 C 级计算，其它地市住建局认定的物业企业信用分级档次名称若与招标文件表述不一致，前两等级对应 A、B 级得分，其它等级的均按照 C 级得分；若本市有分公司，物业企业在本市的分公司获得本市住建局信用等级评定的等级视同物业企业信用等级评定）。	10	提供证明材料扫描件放入电子投标文件中
		2、纳税信用等级 4 分。 评定等级为 A 级的得 4 分；评定等级为 B 级的得 2 分；评定等级为 M 级的得 1 分；C 级、D 级的不得分。需提供最近年度的纳税信用等级证明材料。	4	
		3、劳动保障诚信评价等级 4 分。 评定等级为 A 级的得 4 分；评定等级为 B 级的得 2 分；评定等级为 C 级的不得分。需提供最近年度企业注册地劳动保障部门出具的证明材料。	4	

	供应商业绩 (24 分)	服务业绩 24 分。自开标截止之日前 5 年，承担过小区物业服务项目的，每提供一份合同、良好及以上评价得 6 分，最高得 24 分。提供合同及被服务单位的服务评价。	24	提供证明材料扫描件放入电子投标文件中。
--	-------------------------	--	----	---------------------

注：（1）未按要求提供的不予计分；

（2）若投标单位名称等信息发生过变更，以至于影响到上述业绩评审时，应提供有效的证明文件扫描件放入投标文件；

（3）计算过程和结果四舍五入，精确到小数点后两位。

（4）人员工资（含绩效考核）每人不得低于2060元/月，福利费（指端午、中秋、春节过节费）每人不得低于600元/年，人员意外伤害险每人每年不得低于260元，节假日人员人数要求不得低于日常工作人数。

十、合同的签订、履行及验收

38、合同授予标准：

本项目合同将授予成交供应商。因采购人原因导致变更、中止或终止政府采购合同的，应依照合同约定对供应商受到的损失予以赔偿或补偿。对因政策变化等原因不能签订合同，造成企业合法利益受损的情形，采购人应与供应商充分协商，给予合理补偿。

39、采购人拒绝磋商响应的权力

采购人不承诺将合同授予报价最低的供应商。采购人在发出成交通知书前，有权依据磋商小组的评标报告拒绝不合格的磋商响应。

40、合同协议书的签订

40.1采购人通知领取中标（成交）通知书后，中标单位应在2日内领取中标（成交）通知书。应尽量缩短采购合同签订时间，不得晚于中标（成交）通知书发放之日起7个工作日，逾期不领取中标（成交）通知书或不签订合同的，顺延至第二中标候选人或重新采购。采购人应按照竞争性磋商文件和成交供应商的磋商响应文件与成交供应商签订采购合同，采购人不得向成交供应商提出任何不合理的要求，作为签订合同的条件，不得与成交供应商私下订立背离合同实质性内容的任何协议，所签订的合同不得对竞争性磋商文件和成交供应商磋商响应文件作实质性修改。

40.2成交供应商如不按本竞争性磋商文件规定与采购人订立合同，则采购人将废除授标，有磋商响应担保的将不予退还，给采购人造成的损失超过磋商响应担保数额的，还应当对超过部分予以赔偿，同时依法承担相应法律责任。

40.3成交供应商应当按照合同约定履行义务，完成成交项目，不得将成交项目转让（转包）给他人。

40.4 采购双方必须严格按照竞争性磋商文件、磋商响应文件及有关承诺签订采购合同，不得擅自变更。合同的标的、价款、质量、履行期限、服务要求等主要条款应当与竞争性磋商文件和成交供应商的磋商响应文件的内容一致，采购人和成交供应商不得再行订立背离合同实质性内容的其他协议。对任何因双方擅自变更合同引起的问题采购代理机构概不负责，合同风险由双方自行承担。

40.5采购人保留以书面形式要求对服务细则作适当调整的权利。

41、履行合同

41.1成交供应商与采购人签订合同后，合同双方应严格执行合同条款，履行本合同规定的义务，保证合同的顺利完成。

41.2在合同履行过程中，如发生合同纠纷，合同双方应按照《合同法》的有关规定进行处理。

42、验收

42.1 采购人须建立日常考核制度。考核时应成立三人以上（由合同双方、专业人员等相关人员组成），依据考核方案进行考核。

42.2 采购人验收时，应成立三人以上（由合同双方、专业人员、纪检等相关人员组成）验收小组，明确责任，严格依照采购文件、成交通知书、政府采购合同及相关验收规范进行核对、验收，形成结论，并出具书面验收报告。

42.3 涉及安全等其他需要由行业主管部门进行验收的项目，必须邀请相关部门参与验收。

42.4 验收费用均由合同乙方（成交供应商）承担，采购文件中另有约定的除外。

第四章 项目需求

注：

- 1、如本章内容与其他章节有冲突，以本章内容为准。
- 2、如本章内容与国家法律法规相冲突的，以相关法律法规为准。
- 3、如本章内容与国家、地方强制标准相冲突的，以强制标准为准。

1、基本情况

本项目是铜陵市铜官区新城办事处翠湖公寓小区物业服务项目，翠湖公寓小区住宅建筑面积 65882.12m²，其中多层住宅面积为 42598m²，高层住宅面积为 18169.07m²，网点房面积为 2544.65m²，公建、储物室及公建配套面积约 2570.4m²，12 栋多层住宅楼；2 栋高层住宅楼。鉴于小区暂无业主委员会，在广泛征求业主意见的基础上初步研定：维持小区原物业服务标准 C 等级不变，通过招标方式选聘物业服务单位。

（1）服务范围：翠湖公寓小区内的住宅小区（单元楼道、居住楼栋之间道路、场地等公共部位）；翠湖公寓住宅小区区域之间道路以及沿路的门面房门檐至人行道绿化带的公共道路（含翠湖公寓菜市场四周道路，后门道路部分包含四周绿化带）；12 栋小区外（编号 96120062 监控杆处小上坡）。

（2）发包人提供物业服务办公用房，但不支付开办费（不提供办公家具、相关装备、工具等），房屋承接查验、物管所有公用设备的使用电费及维护（含运行）、各用电房用电产生的电损费用等均由承包人承担。

（3）投标人的工作内容包含开展物业承接查验工作。投标人在接到采购人所需移交资料后，根据国家相关法律要求以及前期物业服务合同等相关约定，对物业承接项目资料进行确认，不得以资料未复核为由拖延查验工程。

（4）住宅小区内公共楼道、地面及墙面的卫生保洁、室外地坪保洁、花坛草坪及绿化保洁、户外墙地面小广告的清理等均包含在本次服务范围内。

（5）承包人的服务成果应满足国家、省、市、经开区等管理部门在环保督查整改、文明卫生创建检查等方面要求。

（6）承包人负责对小区内车辆停放、交通导流、交通秩序的维护和管理，管理目标应满足国家级、省级、市级的文明创建检查及采购人的相关要求。

(7) 承包人负责区域内日常公共秩序的维持和管理，必须满足采购人的相关管理要求。

(8) 物业收费：本项目已入住住宅物业费由中标单位向小区业主自行收取，若物业公司无法收取，采购人不做任何补偿，收费标准为高层住宅物业收费为 0.95 元/平方米/月（含电梯等运行电费政府补贴 0.15 元/平方米/月），多层住宅物业收费为 0.65 元/平方米/月，网点物业费收费为 0.9 元/平方米/月；小区内空置房由政府给予补贴，补贴标准为高层空置房为 0.45 元/平方米/月，多层空置房为 0.3 元/平方米/月，商业空置网点（属于国有资产的）为 0.3 元/平方米/月。注：公建配套用房无需缴纳物业费。

2、技术规范及要求

(1) 按照国家、省、市等相关规定、规范执行。

(2) 本次物业服务采购不低于《铜陵市住宅物业服务标准(试行)》(建函〔2018〕350 号) C 级标准要求，具体技术规范与要求：物业管理服务的内容、要求、标准均按照 C 级标准制定。

3、物业管理服务的内容

- (1) 物业管理区域内房屋建筑本体、公共部分的维护、管理；
- (2) 物业管理区域内公共配套设施、设备维护、运行管理；
- (3) 物业管理区域内公共场所、道路、房屋建筑公共部分清洁卫生、定期消杀、装修及生活垃圾收集清运；
- (4) 物业管理区域的日常安全巡查服务；
- (5) 物业管理区域内楼宇自动化设备系统的运行、维护管理；
- (6) 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；
- (7) 物业管理区域交通、车辆行驶和停泊管理；
- (8) 物业管理区域绿化的养护(含浇水、病虫害治理、杂草清理等)；
- (9) 物业及物业档案资料收集、管理；
- (10) 依据《铜陵市生活垃圾分类管理条例》，做好垃圾分类工作(含垃圾分类亭督导员费用，发包人不另行支付此项费用)。
- (11) 空置房的管理

①应每天对空置房进行查看，每天查楼巡楼时给予必要的关注，巡查有无异常情况，发现异常情况及时进行排查，及时填写好查看记录。

②设立空置房巡查情况登记册，对空置房情况进行登记，记录内容应标注门、窗是否完好，门窗是否关好、关牢，有无丢失、损坏，检查物件有无丢失、损坏，室内的相关物品及临时设施、电线等是否与物业交付使用时原样，以留下有效管理的记录凭证。

③在台风、暴雨、暴雪等极端天气过后，及时对空置房进行检查，查看是否进水、漏水，房内的各项设施是否完好。

④客户参观过后，及时对空置房进行保洁，确保空置房干净整洁。

⑤室外公共部位按正常保洁频次、标准进行保洁。

⑥须配合采购人及产权单位做好房屋租赁工作

⑦产权单位将实时随机抽取 10%的空置房进行检查，中标人须无条件全力配合。

(12) 法律政策和物业服务合同中的规定的其他事项。

4、服务具体要求(铜陵市住宅小区物业服务 C 级标准)

项目	内容	服务人员配置
		房屋建筑面积≤10 万 m ²
(一)基本 规定	客服	1 人
	保洁	1 人/1.2 万 m ² ~1.4 万 m ² (房屋建筑面积)
	秩序维护	3~4 人/门岗数+1 人/1.2 万 m ² ~1.5 万 m ² (房屋建筑面积)
	绿化	1 人/2 万 m ² ~2.5 万 m ² (绿化面积)
	维修	1 人/3 万 m ² ~3.5 万 m ² (房屋建筑面积) 但至少配置 2 人
(二)客户 服务	维修时效	1、紧急维修：30 分钟内到达现场；组织或协助有关单位进行抢修，如不能及时抢修完成的，应采取应急措施，并告知业主（物业使用人）；
		2、一般维修 5 日内修复；
		3、业主报修：回访率达 100%；维修满意率达 80%

		以上;
	意见征询	每年应至少向业主(物业使用人)进行1次物业服务意见征询,满意率70%以上。
(三)共用 部位管理	检查维护	1、每半年检查1次外墙面、屋檐等,按照责任范围进行维修养护,做好记录;
		2、每半月巡查1次房屋共用部位的门、窗、玻璃构件等,按照责任范围进行维修养护,做好记录;
		3、每季度1次检查房屋共用部位的室内地面、墙面、天棚,室外屋面、散水等,按照责任范围进行维修养护,做好记录;
	装修巡查	每2日1次巡查装修现场;装修现场动用明火的,每2小时巡查1次;
	标识管理	住宅区各组团、栋号、单元门、户等标志、标识、宣传牌字迹清晰,无安全隐患;发现损坏,及时修复,保持完好率80%以上;
	空置房巡查	每月1次定期巡查空置房并记录。
(四)公共 设施设备 管理	给排水系统	雨水管道、窨井等:每半年检查1次,窨井每年清理一次,排水沟每季度清理1次。
	供电系统	对路灯、楼梯灯、草坪(庭院)灯等公共照明:每半月检查1次。发现损坏,2个工作日修复。
	安全技术防范系统	1、对安防各分系统进行检查和维护保养:每周1次;
		2、各分项系统电源与接线清洁检查:每月1次;
		3、电脑主机清洁、磁盘碎片整理、时钟调整,摄摄像云台润滑,解码器防雨罩除尘、接线检查:每季度1次;
		4、电源接地绝缘、接地检查:每年1次。
	消防系统	1、每日防火巡查1次,每月防火检查1次,保障疏散通道、安全出口、消防车通道畅通;

		2、消防泵每月启动一次并作记录，每年保养一次，保证其正常运行；消防栓每月巡检一次，消防栓内各种配件完好；每半年检查一次消防水带，阀杆处加注润滑油，保持消防器材随时有效使用；按需配备灭火器，每月检查一次灭火器，临近失效立即更新或充压。
	其他设施管理	定期对围墙、凉亭、景观小品、休闲桌椅、儿童乐园、水景、地下车库（人防工程）、非机动车棚等设施进行检查：每周 1 次。
(五) 公共秩序管理	安全防范	1、小区应具有录像监控技防设施，并 24 小时开通（如检修除外），有人驻守。
		2、出入口配有专职秩序维护人员值守：主出入口有专人 24 小时值守；
		3、按规定时间和路线进行巡逻，每天 6 次。发现异常情况，及时处理；
	停车管理	1、制定切合小区实际的停车方案和管理制度，对进入小区车辆引导规范停放；维持正常交通秩序，发现车辆乱停乱放及时劝阻，劝阻无效的，报城管部门处罚。
		2、地下停车库有专人管理，车辆进场、离场有检查记录。照明设施完好，通道畅通无阻，配备必要消防设备。地面无垃圾、果皮、纸屑、无积水、无明显油迹；无异味，空气流通；标识、指示牌等公共设施目视无明显灰尘；墙面管线无污迹、无积灰。
(六) 环境卫生管理	楼内公共区域	1、对住宅楼门厅进行保洁：每日清扫、每周清拖 1 次地面；每周擦拭 1 次信报箱；每月擦拭 1 次门厅玻璃、墙面；
		2、对楼道、楼梯进行保洁：每 2 日清扫、每月清拖 1 次楼道、楼梯；每半月擦拭 1 次楼梯扶手、栏杆、

		窗台、防火门、消防栓（箱）、指示牌等共用设施；每半年除尘、擦拭 1 次门窗和灯具；
		3、对电梯进行保洁：每 2 日擦拭 1 次电梯轿厢门、面板，清拖 1 次轿厢地面。不锈钢或其他材料装饰的电梯轿厢，每月护理 1 次；每季度月养护 1 次石材装饰的电梯轿厢；
	楼外公共区域	1、对楼外道路进行保洁：每日清扫 1 次，目视基本干净、整洁，无卫生死角；
		2、对休闲健身器材、儿童游乐设施、标识牌等公共设施进行保洁：每周清洁 1 次；设施保持基本干净；
		3、对天台屋面进行保洁：每年春、秋季各清理 1 次；
		4、对车库保洁：每日巡视保洁 1 次，每月全面清扫 1 次地面；每月清洁 1 次车库内公共设施设备，每季度清理 1 次排水沟；
		5、对绿地进行保洁：每 2 日巡视保洁 1 次，目视无垃圾杂物；
		6、对水景保洁：喷水池每周打捞 1 次杂物；人工湖每半月打捞 1 次杂物；
		7、对垃圾收集容器保洁：夏季每周清洗 1 次；其他季节每月清洗 1 次、每周清洁外表面 1 次。
(七)绿化与园林小品	绿化长势要求	1、各类花草树木生长正常；乔、灌木保存率 85%以上，栽（补）植成活率 85%以上；木本花卉无残缺，草坪覆盖率 85%以上，生长季节无成片枯黄，无明显杂草；
		2、灌木、乔木适时修剪，草坪、绿篱、造型植物年普修 2 遍以上；草坪常年保持平整、边缘清晰，丛、草高度适度；

	绿化管护	1、对绿化进行灌溉、施肥：按植物品种、生长状况、土壤条件适时施肥；年普施基肥 1 遍，花灌木追肥 1 遍；保持有效供水，草坪正常生长，排水通畅；
		2、对绿化进行补植补种：树木缺株、草地空秃地段及时补植补种；
		3、树干涂白：每年秋末冬初的雨季后对乔木树干涂白 1 次，涂白高度应符合规定；
		4、病虫害防治：无较大病虫害；平均病虫害株数不超过 20%；禁用高毒或强刺激性的农药；喷洒药物前应有告示。

5、补充相关要求

(1) 物业服务合同签订说明按照有关规定执行。

(2) 如中标人违反物业管理服务标准，服务上不达标，且年度业主与物业管理服务有效投诉率达业主户数的 5%或单月达到 20 次，采购人可解除合同，造成的影响和损失由中标人承担，同时扣除履约保证金。

(3) 中标人须在收到中标通知书后 5 个日历天内向采购人缴纳招标文件规定履约保证金，并签订物业管理合同。

6、付款方式

物业公司自行向小区业主预收物业费（若物业公司无法收取，发包人不做任何补偿），其中政府补贴费用按半年考核结果对应支付（月考核半年平均分在 90 分以上（含 90 分）的全额支付政府补贴物业费，85-90 分的每少 1 分下浮 1 个点，考核低于 85 分以下的每少 1 分下浮 2 个点）。连续两个月考核低于 75 分，采购方有权解除合同。

7、人员相关要求

(1) 人员配置要求

1) 项目负责人：1 人，大专及以上学历，3 年以上物业服务工作经验，须持有物业经理岗位证书或物业管理师证书，仅可作为本小区物业项目负责人。

2) 客服：不少于 1 人，身体健康，五官端正，电脑操作熟练，严守纪律，严谨细致，认真负责，服从指挥，年龄不得高于 40 岁，具有 2 年以上工作经验。

3)保洁员：不少于8人，身体健康，具有一定保洁工作经验。

4)秩序维护员（保安，含保安队长）：不少于4人，身体健康，品行端正，年龄在55周岁以下。须经过严格的岗前培训，具有1年以上工作经验，严守纪律，严谨细致，认真负责，服从指挥。

5)绿化养护人员：不少于2人，身体健康，五官端正，具有一定的绿化养护经验。

6)水电、消防维修人员：不少于3人，年龄55岁以下，3年以上相关工作经验，须持证上岗。

★提供承诺书，承诺管理人员及服务人员总人数不得少于19人，符合人员配备要求且所有人员定人定岗，不擅离职守。

（2）岗位要求

1)所有员工应身体健康(持有健康证明，并购买有工伤或其它类似保险)、无违法犯罪记录及不良嗜好，具备良好的职业道德和一定的语言表达能力，遵守新城办及物业各项规章制度。

2)保安人员上岗前须经安全保卫知识和消防操作技能培训，统一着装。熟悉辖区环境，掌握物业管理有关法律法规和文件。保证本区域公共财产不受损坏和丢失。

3)保洁人员必须实行岗前培训，依据《铜陵市生活垃圾分类管理条例》，做好垃圾分类工作。其中厨余垃圾桶每天清洗不少于二次。厨余垃圾桶内的垃圾和其他垃圾做到日产日清。

4)消防、水电等工程技术人员上岗前必须取得本工种经国家有关部门考核合格后颁发的上岗证(操作证)，专业技术过硬。

5)在选聘员工时要严格把关，保持各部门人员稳定性和工作的连续性。对本地区下岗再就业人员可优先考虑。

（3）其他要求

1)人员工资（含绩效考核）每人不得低于2060元/月，福利费（指端午、中秋、春节过节费）每人不得低于600元/年，人员意外伤害险每人每年不得低于260元，节假日人员人数要求不得低于日常工作人数。

本次招标费用中所有人员必须购买意外伤害险，用工必须遵守《劳动法》、

《劳动合同法》等，中标单位在续签合同时须根据当地的最新最低工资标准适时调整服务人员工资标准。

2) 由投标人自行确定并满足招标文件规定安保服务要求(所有保洁人员和安保人员人数必须满足该项目需求)。

3) 投标人应考虑合同履约期内政策性费用调整的风险。

4) 于签订合同的次日起 3 个日历天内管理服务人员全部配备到位，否则采购人有权扣除中标人履约保证金并终止物业服务合同，所造成的影响和责任由中标人自行承担。一年内服务不得中断，如出现人员离职、辞退等情况，承包人需在 7 个日历天内招聘到合适的可替代人员(人员要求不得降低)并上报给采购人。

5) 若中标人在服务期内拖欠员工工资达到两个月，甲方有权解除合同。由此产生的一期费用由中标人承担。

★提供承诺书，承诺书应包含但不限于以下内容：于签订合同的次日起 3 个日历天内管理服务人员全部配备到位。如出现人员离职、辞退等情况，承包人需在 7 个日历天内招聘到合适的可替代人员(人员要求不得降低)并上报给采购人。

8、铜陵市铜官区新城办事处物业管理服务考核办法

一、测评考核范围

辖区各小区物业企业。

二、测评考核方式

测评考核由办事处分管领导牵头，文明办具体实施，以上级测评和办事处日常考核相结合的方式，实行月测评、月通报、年总评（年终按照每月测评成绩的均值，计算年终排名）。月测评成绩实行百分制（具体测评考核标准见附件），同一公司负责多个小区的按小区为单位进行考核。

三、测评奖励措施

（一）奖励资金来源

1. 区对办事处文明创建考核测评奖励奖金；
2. 办事处文明创建工作经费。

（二）奖励金额

办事处对物业考核年度平均成绩第 1 名的物业奖励 3 万元；2—3 名各奖励 2 万元；4—6 名各奖励 1 万元。

四、考核测评惩罚措施

（一）组织约谈

1. 办事处分管领导约谈：办事处在区月考核结果中排名倒数的，由办事处分管领导约谈该次考核中严重失分的小区物业企业项目负责人，取消该小区物业企业年度物业考核奖励资格。

2. 办事处主要领导约谈：在办事处物业服务工作测评考核结果中连续两次排名靠后且分数低于 80 分的，由办事处主要领导约谈相关物业企业法人。

3. 约谈后，相关单位依旧整改不力且无正当理由的，办事处除取消其参加办事处各类评先评优推荐资格以外，还将建议行业主管部门降低该企业诚信等级，且禁止在我辖区内进行投标，并作为失信企业纳入办事处诚信系统。物业服务的同时回迁安置房（保障房）小区，一年累计被约谈两次以上，取消其采用“1+1+……”模式续签合同资格。

（二）现金处罚

对在办事处月考核结果中排名倒数第一，且分数低于 80 分的，处罚当月被考核物业企业 2000 元；在市、区双创活动中被通报一次给予 2000 元处罚；两次及以上的，每次给予 5000 元处罚，处罚金记录在案，在退还履约保证金时一并扣除。

五、测评考核监督

1. 各项测评考核工作坚持公开、公平、公正的原则，客观、全面、准确、详实地记录被测评对象的情况，做到有本可依，有据可查。严禁徇私舞弊，严禁打人情分。

2. 被测评考核对象要正确对待测评工作。严禁跟踪、干扰、打招呼等影响测评工作正常开展的行为，一经发现，予以一票否决处理。

六、本办法自 2021 年 6 月起执行。

附件1 新城办事处小区物业服务考核办法

	标准内容	分值	评分细则
基础 管理 (10 分)	1. 小区按规划要求建设的配套设施投入使用；房屋及公共设施设备档案齐全，分类成册，服务完善，查阅方便。	1 分	投入使用 0.5，不符合 0。档案齐全，分类成册符合 0.5，档案资料包括小区总平面规划图（竣工图），地下管网竣工图，房屋数量、种类、用途分类成册，共用设施设备的设计、安装图纸资料和大中修记录及台账，每发现一项不齐全或不完善扣 0.2。
	2. 物业承接验收手续完备；物业服务服务合同手续完备，双方职责权利明确。	1 分	符合 1 分，一处不符合扣 0.5。
	3. 管理人员和专业技术人员持证上岗；员工统一着装，佩带明显标志，服务规范，作风严谨。加强队伍建设，参加和定期开展业务培训。	1.5 分	符合 1.5 分，一处不符合 0.5。
	4. 按收费价格明确服务标准，建立健全各项服务制度、各岗位工作标准，并制定具体的落实措施和考核办法（上墙）。建立维修业务受理办公室或窗口，并建立好台账。	1 分	符合 1 分，一处不符合 0.5。
	5. 在小区主出入口应当公示物业项目服务负责人、社区物业投诉与纠纷处理责任人照片、姓名、联系电话；公示物业服务事项、服务标准、收费项目、收费标准。	1 分	符合 1 分，每发现少 1 项公示或不全扣 0.5。未实行网格化管理此项不得分。

	6. 封闭小区建立 24 小时值班制度，设立服务电话，接受业主和使用人对物业服务服务报修、求助、建议、问询、质疑、投诉等各类信息的收集和反馈，并及时处理，有回访制度和记录。	1.5 分	符合 1.5 分，值班制度不符合扣 0.5，未设服务电话扣 0.5，发现一次不及时处理扣 0.2，没有回访记录每次扣 0.1。
	7. 业主测评满意率达 80%以上。	2 分	业主有效投诉未及时处置发生 1 次扣 1.0，扣至 0 后每增加 1 次扣 1.0。
	8. 物业服务收费按区物价部门核定收费，严禁乱收费。	1 分	符合 1 分，不符合扣 1.0。
房屋和公共设施设备管理 (15 分)	9. 定期对小区房屋检查，发现违反规划私搭乱建、擅自改变房屋用途现象，及时制止劝阻并向相关部门报告。	2 分	符合 2 分。每发现一处不符扣 0.5。
	10. 房屋外观完好、整洁，室外招牌、广告牌、霓虹灯按规定设置，保持整洁美观，无安全隐患或破损。	2 分	符合 2 分。未按规定设置或按规定设置但不整齐或有破损之处，每处扣 0.5，有安全隐患每处扣 0.5。
	11. 监管好业主房屋装饰、装修符合有关规定，未发生危及房屋结构安全及拆改管线和损害他人利益的现象。	2 分	符合 2 分。每发现一处不符合扣 0.5。
	12. 共用配套设施、设备完好，无随意改变用途现象；运行使用及维修按规定要求有记录；专业技术人员和维护人员严格遵守操作规程与保养规范，无事故隐患。	2 分	符合 2 分。每发现一处不符合扣 0.5。
	13. 小区排水（污）管道畅通，无堵塞外溢现象。落水管、化粪池业主报修及时处理，三日内必须实施。	2 分	符合 2 分。每发现一处不符合扣 0.5。
	14. 小区道路畅通，路面平整，井盖完好无缺损。	2 分	符合 2 分，每发现一处道路积水扣 0.5，每发现一处井盖缺损扣 0.5。
	15. 供水设备运行正常，制定停水及事故处理方案。	1 分	每发现一处扣 0.5 分。

	16. 供电设备运行正常,配电室服务符合规定;路灯、楼道灯等公共照明设备完好。	2 分	符合 2 分。发现一处不符合扣 0.5。
安全消防和车辆管理 (10 分)	17. 有条件小区要实行封闭式服务,有专业秩序维护队伍,实行 24 小时值班及巡逻制度,维护员训练有素,认真负责。	2 分	符合 2 分,当月内发生 1 次偷盗或其它治安案件扣 1.0, 每增加 1 次扣 1.0。
	18. 危及人身安全处有明显标志和具体的防范措施。	2 分	符合 2 分。每发现一处不符合扣 0.5。
	19. 消防设施设备完好无损,可随时起用;消防通道畅通;制定消防应急方案,设置消防	2 分	符合 2 分。设施和道路每发现一处不符合扣 0.5; 无应急方案扣 0.5。
	20. 机动车辆停车场服务制度完善,服务责任明确,车辆进出有登记。非机动车辆服务制度完善,按规定位置停放,服务有序。	2 分	符合 2 分每发现一台车辆乱停放扣 0.5; 车辆进出无记录扣 1.0, 记录不全扣 0.5。乱停放每部车扣 0.5。
	21. 有健全的安保组织和紧急事件处理预案措施,发现流动摊贩、拾荒人员、推销人员予以劝阻。	2 分	符合 2 分。发现一项不符合扣 0.5。
	22. 环卫设施设备完善;保洁制度健全,生活垃圾定点投放、分类投放、定时收集,日产日清;投放、转运、贮存等各环节全程密闭,无现场焚烧垃圾、树叶等现象。	2 分	符合 2 分。发现一项不符合扣 1.0。
环境卫生管理 (30 分)	23. 小区物业服务实行网格化管理,有专职的清洁人员和明确的责任范围,实行标准化保洁。	3 分	符合 3 分。未实行物业服务网格化管理的扣 1.0, 无专职的清洁人员、无明确的责任范围各扣 0.5, 未实行标准化保洁的扣 1.0。
	24. 小区垃圾箱(筒)旁及其它公共场地不得有裸露垃圾;小区内道路等公共场地无纸屑、烟头等废弃物。小区内无卫生死角。当月市、区暗访中无扣分。	5 分	符合 5 分。每发现一处扣 0.5, 发现一处卫生死角扣 1 分。市区暗访中造成扣分的扣 4 分。

	25. 房屋共用部位保持清洁，楼梯扶栏、单元防盗门、天台公共玻璃窗等要保持洁净。无“十乱”现象。	4 分	符合 4 分。发现一处不符合扣 0.5。
	26. 商业网点服务有序，无乱设摊点、广告牌。	4 分	符合 4 分。发现一处不符合扣 1 分。
	27. 楼道每周清扫 2 次，无卫生死角，保持楼道内清洁；楼内公共设施每周清洁 1 次，公共设施无蛛网浮沉；扶手每半月擦拭 1 次，公共部位玻璃每月擦拭 1 次，保持无污物。	4 分	符合 4 分。发现一处不符合扣 1 分。
	28. 公共场所、绿化带等目视范围无散落垃圾，雨水污水井、化粪池、排水保持通畅，无堵塞外溢。随时清理外墙及公共部位乱贴乱画。小区内无违章饲养家禽家畜、宠物。	4 分	符合 4 分。发现一处不符合扣 1 分。
	29. 要求建筑装修垃圾袋装化，设定地点集中存放；按双方约定方式及时清运。	4 分	符合 4 分。发现一处不符合扣 1 分。
绿化管理（10 分）	30. 绿化完好，绿地损坏率低于 5%，树木死亡率低于 10%，绿化带枯死物及时清理，园林小区设施维护良好。	4 分	符合 4 分，基本符合 2.0。绿化带枯死物未清理发现一处扣 0.5 分。
	31. 绿地无改变用途和破坏，践踏、占用现象。年普除杂草不少于三次，及时灌溉、排水。绿地无纸屑、烟头、石块等杂物。	3 分	符合 3 分。每发现一处不符合扣 0.5，除草每少一次扣 1.0 分，其它每处不符扣 0.5 分。
	32. 花草树木养护措施完善，春秋两季普修二次以上，修剪整齐美观，无严重病虫害；每年喷药不少于两次，每年普施基肥两次。	3 分	符合 3 分。普修每少一次扣 1.0 分，其它每一处不符扣 0.5 分。
爱卫工作（10 分）	33. 除四害工作落实到位，按要求定期开展环境消杀、孳生地管理。（每处问题扣 1 分）	10 分	符合 10 分。每发现一处不符合扣 1 分。

双 创 和 和 谐 共 建（ 5 分）	34. 积极配合上级有关部门及所在社区双创活动，小区文明创建氛围浓厚，规范设立一栏四牌，处理好社区、业主关系。	5 分	当年小区组织文明创建主题宣传活动三次以上，少一次扣 1 分，一栏四牌不全扣 1 分。未处理好社区、业主关系扣 1.0 分。在市、区文明委(办)组织的双创活动中被通报批评的一次扣 2 分。
垃圾 分类 管理 (10 分)	35. 按厨余垃圾、其他垃圾每处设置多个不同标识、不同颜色的分类垃圾桶；生活垃圾分类集中投放点地面保持干净、整洁；垃圾桶外立面整洁干净，无破损，有桶盖密封；厨余垃圾驳运点设置指引牌且标识清晰，保洁人员及时将厨余垃圾转运到厨余垃圾驳运点；垃圾桶无满溢现象，垃圾分类有序，无混合垃圾。	10 分	符合 10 分。每发现一处不符合扣 1 分。

第五章 采购合同

以双方签订的合同为准

第六章 磋商响应文件格式

磋商响应文件

项目编号：

项目名称：

供应商：（供应商电子签章）

年 月 日

目 录

一、资格、技术商务部分

- 1、资格审查资料
- 2、磋商响应授权书
- 3、磋商响应函
- 4、项目实施方案
- 5、履行合同所必需的设备专业技术能力证明文件
- 6、售后服务
- 7、业绩一览表（如有，请在系统中业绩合同节点上传相关合同附件）
- 8、业绩合同（如有，请在系统中本节点上传相关合同附件）
- 9、中小企业材料
- 10、竞争性磋商文件要求的其它材料

二、报价部分

- 1、报价表
- 2、主要标的一览表

一、资格、技术商务部分

1、资格审查资料

响应单位营业执照

2、磋商响应授权书

致_____（采购单位名称）：

本授权书声明：_____（供应商名称）授权本单位 _____（供应商授权代表姓名、职务）代表本单位参加_____（项目全称）项目磋商响应活动,全权代表本公司处理磋商响应过程的一切事宜,包括但不限于：磋商响应、参与开标、谈判、合同签署、合同执行等。供应商授权代表在磋商响应过程中所签署的一切文件和处理与之有关的一切事务,本公司均予以认可并对此承担责任。供应商授权代表无转委托权。特此授权。

本授权书自出具之日起生效。

特此声明。

供应商电子签章：

日 期：_____

3、磋商响应函格式

致_____（采购单位名称）：

1、根据贵方_____采购公告，我们决定参加贵方组织的_____项目的招标采购活动。我方授权_____（姓名和职务），代表我方_____（投标单位的名称）联系方式（手机号码_____）全权处理本项目投标的有关事宜。

2、我方完全满足《中华人民共和国政府采购法》第二十二条的全部要求，即具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度、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、近三年内在经营活动中无重大违法记录；上述承诺若有虚假，同意按政府采购法第七十七条处理。

3、至投标截止日，我方、包括我方法定代表人_____及拟派项目经理（项目负责人）_____近三年内均未被人民检察院列入行贿犯罪档案；投标截止时间前，我单位未被人民法院列入失信被执行人、未被工商行政管理部门列入企业经营异常名录、未被税务部门列入重大税收违法案件当事人名单、未被政府采购监管部门列入政府采购严重违法失信行为记录名单。上述承诺若有虚假，同意按政府采购法第七十七条接受处理。

4、至投标截止日，我方未被铜陵市公共资源交易监管部门记录的不良行为累计分值在 10 分（含）-15 分（不含），且最近一次不良行为记录公布日距开标日未超过 3 个月；

5、至投标截止日，我方未被铜陵市公共资源交易监管部门记不良行为记录累计分值在 15 分（含）-20 分（不含），且最近一次不良行为记录公布日距开标日未超过 6 个月；

6、至投标截止日，我方未被铜陵市公共资源交易监管部门记不良行为记录累计分值达 20 分（含）以上，且最近一次不良行为记录公布日距开标日未超过 12 个月。

7、我方愿意按照采购文件规定的各项要求，向采购人提供所需的货物与服务。

8、一旦我方中标，我方将严格履行合同规定的责任和义务。

9、我方同意按照采购文件的要求，向贵方递交投标保证金。并且承诺，在投标有效期内如果我方撤回投标书或中标后拒绝签订合同，我方将放弃要求贵方退还该投标保证金的权力。

10、我方愿意提供贵方可能另外要求的、与投标有关的文件资料，并保证我方已提供和将要提供的文件是真实的、准确的。

11、我方完全理解贵方不一定将合同授予最低报价（折扣）的响应单位。

供应商电子签章：

日 期：_____

4、项目实施方案

(1) 供应商简介

(不超过 1000 字)

(2) 项目实施方案

(详细说明)

5、履行合同所必需的设备专业技术能力证明

(1) 服务本项目主要人员一览表

类别	姓名	职务	职 称 或 执 业 资 格	学 历	证件	
					名称	号码
管 理 人 员						
技 术 人 员						
其 它						

注：证件应附复印件或影印件，供应商对其真实性负法律责任。

(2) 其它证明。

6、售后服务

售后服务能力一览表

详细地址	服务人员名单	固定联系电话	手机

7、业绩一览表（如有）

如招标文件中有业绩要求，此表由响应单位填写，业绩一览表内容与投标文件中提供的业绩证明材料需一致，将随中标结果公告一并发布，接受社会监督。

序号	业绩名称	合同签订时间	完成日期	主要工作内容
1				
2				
3				
4				
5				
...				

8、业绩合同（如有）

9. 中小企业材料

中小企业声明函（服务）

本公司（联合体）郑重声明，根据《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库〔2020〕46号）的规定，本公司（联合体）参加铜陵市铜官区新城办事处的铜陵市铜官区新城办事处翠湖公寓小区物业服务项目（二次）采购活动，服务全部由符合政策要求的中小企业承接。相关企业（含联合体中的中小企业、签订分包意向协议的中小企业）的具体情况如下：

1. 铜陵市铜官区新城办事处翠湖公寓小区物业服务项目（二次），属于物业管理；承接企业为（企业名称），从业人员 人，营业收入为 万元，资产总额为 万元，属于（中型企业、小型企业、微型企业）；

以上企业，不属于大企业的分支机构，不存在控股股东为大企业的情形，也不存在与大企业的负责人为同一人的情形。

本企业对上述声明内容的真实性负责。如有虚假，将依法承担相应责任。

投标人电子签章：_____

日 期：_____

从业人员、营业收入、资产总额填报上一年度数据，无上一年度数据的新成立企业可不填报。

10、竞争性磋商文件要求的其它材料

二、报价部分

1、磋商响应报价表

- 1、根据竞争性磋商文件要求可以自行调整，包括但不限于以下内容。
- 2、我方承诺报价不高于同类服务的市场同期平均价格，若被发现存在任何虚假、隐瞒情况，我公司承担由此产生的一切后果。

项目编号：_____

项目名称：铜陵市铜官区新城办事处翠湖公寓小区物业服务项目(二次)

投标总价（小写）：566874.02 元/年（实际按空置房每月实际空置数量进行结算）

（大写）：伍拾陆万陆仟捌佰柒拾肆元零贰分元/年（实际按空置房每月实际空置数量进行结算）

注：1、投标报价包括完成本项目所需的一切费用。

2、本项目已入住住宅物业费由中标单位向小区业主自行收取，若物业公司无法收取，采购人不做任何补偿，收费标准为高层住宅物业收费为 0.95 元/平方米/月（含电梯等运行电费政府补贴 0.15 元/平方米/月），多层住宅物业收费为 0.65 元/平方米/月，网点物业费收费为 0.9 元/平方米/月；小区内空置房由政府给予补贴，补贴标准为高层空置房为 0.45 元/平方米/月，多层空置房为 0.3 元/平方米/月，商业空置网点（属于国有资产的）为 0.3 元/平方米/月。实际物业费按空置房每月实际空置数量进行结算。

供应商电子签章：

日 期：_____

2、主要标的一览表

此表中服务公告名称、服务范围、服务要求由采购人列出，服务时间、服务标准由供应商填写，将随成交结果公告一并发布，接受社会监督。未填写此表按无效标处理。

服务类
名称：铜陵市铜官区新城办事处翠湖公寓小区物业服务项目（二次）
服务范围：详见竞争性磋商文件。
服务要求：根据国家及地方相关法律要求、竞争性磋商文件的约定、 采购人的要求以及采购合同等相关约定承担本项目。
服务时间：
服务标准：