**竞争性磋商文件**

（服务类）

**项目名称：华强壹号院一、二期前期物业服务项目**

**项目编号：HYCG-2023-006**

**采 购 人：霍山华强大别山房地产开发有限公司**

**采购代理机构：安徽衡宇工程咨询有限公司**

**采购时间：2023 年 9 月**

## 竞争性磋商采购公告

项目概况：华强壹号院一、二期前期物业服务项目（HYCG-2023-006 ）的潜在供应商应在安徽衡宇工程咨询有限公司网（http://www.ahhygczx.com）[获取采购文件，并于](http://ggzy.luan.gov.cn）获取采购文件，并于) 2023年 9 月 27 日 9 时 00 分（北京时间）前提交响应文件。

## 一、项目基本情况

1、项目编号：HYCG-2023-006

2、项目名称：华强壹号院一、二期前期物业服务项目

3、项目类型：服务类

4、采购方式：竞争性磋商

5、预算金额： 1782575.35 元

6、最高限价： 1782575.35 元

7、采购需求：华强壹号院小区一、二期位于六安市霍山县霍山安园大道与红源大道交叉口。本小区系霍山县华强壹号院投资建设的商品房小区，一期、二期总建筑面积约167099.35平方米。其中住宅楼47幢，建筑面积135821.66平方米，商业15幢4152.51平方米，机动车地下停车位639辆，地下车库19775.1平方米，物业用房332.6平方米，社区管理用房1702.1平方米，其他共建配套用房5315.38平方米。本次采购内容为前期物业服务，物业费约178万元。

8、合同履行期限：暂定一年，自合同签订之日起直至业主委员会与新物业公司签订合同生效止。

9、是否接受联合体：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：/

3、本项目的特定资格要求：

（1）供应商应具有独立法人资格，营业范围包括物业管理(服务)相关经营范围。

（2）拟任项目负责人应具有物业经理服务岗位证书且具有大学专科及以上学历。

## 三、获取采购文件

1、时间：自公告发布之日起至磋商时间前

2、地点：安徽衡宇工程咨询有限公司网（http://www.ahhygczx.com）

3、获取方式：本项目磋商文件（答疑澄清等相关文件资料）均由供应商从公告发布网站下载。

4、售价：零元

## 四、响应文件提交

1、截止时间：2023年 9 月 27 日 9 时 00 分（北京时间）

2、提交方式：现场提交

## 五、响应文件开启

1、时间：2023年 9 月 27 日 9 时 00 分（北京时间）

2、地点：安徽衡宇工程咨询有限公司二楼开标厅（霍山县中兴南路16号，老建设局大院三楼）

## 六、公告期限

自本公告发布之日起5个工作日。

七、其他事宜

1、供应商应当按照本项目采购文件规定的时间和地点参与磋商，供应商仅确定一名人员参加：法定代表人持本人二代居民身份证原件或授权委托代理人持本人二代居民身份证原件和法人授权委托书原件，凡不能出示上述有效证件或未出席磋商会议者，响应文件不予接受，磋商资格无效。法定代表人参与磋商的只需查验身份证；代理人参与磋商的，如开标现场其未单独提交授权委托书，且响应文件也未有授权委托书原件，其响应文件不予接受，磋商资格无效。

2、答疑：供应商如果对本项目内容有相关疑问，可以以邮件形式提出，对采购文件进行的澄清、更正或更改，将在安徽衡宇工程咨询有限公司网（http://www.ahhygczx.com）网站上及时发布，该公告内容为采购文件的组成部分，对供应商具有同样约束力效力。供应商应主动上网查询，供应商须自行承担因未及时关注相关信息而引发的相关责任。

3、本项目相关公告在安徽衡宇工程咨询有限公司网（http://www.ahhygczx.com）网站发布，请各位供应商注意查看有关竞争性磋商公告、答疑澄清等相关文件资料，如不及时查看造成后果由供应商自负。

4、严禁恶意低价或恶意高价竞标，对恶意低价或恶意高价竞标的，采购人有权进行调查处理，经查证属实的，其响应资格无效，同时给予限制投标资格等处理。

## 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：霍山华强大别山房地产开发有限公司

地 址：霍山县衡山镇纬七路华强文化旅游城

联系方式：叶女士 18156808665

1. 采购代理机构信息

名 称：安徽衡宇工程咨询有限公司

地 　址：霍山县中兴南路16号（老建设局大院三楼）

联系方式：邵女士  0564-5029965

九、投标保证金账号：

保证金的金额：贰万元整（¥20000元）

户 名：霍山华强大别山房地产开发有限公司

汇入银行：中国建设银行股份有限公司霍山支行

汇入银行帐号：34050174730800000951

汇出账户要求：应为供应商基本账户

备注:供应商可以通过转账、网银支付、汇票、支票、保证保险、银行履约保函（含电子保函）等方式提交。

2023年9月18日

## 一、供应商须知

## （一）须知前附表

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **序号** | **内容** | 说明与要求 |
| **1** | 采购人 | 霍山华强大别山房地产开发有限公司 |
| **2** | 采购代理机构 | 名称：安徽衡宇工程咨询有限公司地址：霍山县中兴南路16号（老建设局大院三楼） |
| **3** | 磋商有效期 | 响应文件提交截止日后30天 |
| **4** | 项目类型 | 服务类 |
| **5** | 项目名称 | 华强壹号院一、二期前期物业服务项目 |
| **6** | 项目编号 | HYCG-2023-006 |
| **7** | 付款方式 | 成交物业服务公司自行收取费用。 |
| **8** | 服务期 | 暂定一年，自合同签订之日起直至业主委员会与新物业公司签订合同生效止。 |
| **9** | 中标服务费 | 成交供应商领取成交通知书时须向代理机构一次性支付代理服务费及专家评审费（评审费据实收取），供应商在报价中应充分考虑该项费用，无需单列。 |
| **10** | 履约保证金 | 1、成交供应商在签订合同时应向采购人提交合同总价 2 %的履约保证金2、成交供应商可以通过转账、网银支付、汇票、支票、保证保险、担保保函、银行履约保函等方式提交履约保证金。3、项目验收结束后应及时退还履约保证金。 |
| **11** | 勘察及对接 | 请各供应商联系采购单位自行勘踏，采购人免费提供项目实施过程中各项对接协调服务。 |
| **12** | 提问与回复 | 以书面形式递交，递交至邮箱68535176@qq.com。 |
| **13** | 质疑与答疑 | 以书面形式递交，递交至邮箱68535176@qq.com。 |
| **14** | 响应文件份数及要求 |  壹 份正本， 贰 份副本。（响应文件正本和副本分开封装，共两个密封袋）。 |
| **15** | 响应文件要求 | 正本：1份 ；副本：2份要求：1、响应文件正本/副本需要分别装订，共2个密封袋。2、如果响应文件没有按规定装订、分装、标记和密封，采购人和代理机构不承担提前开封的责任。 |
| **16** | 递交响应文件注意事项 | 响应文件必须在响应截止时间前递交 |
| **17** | 封套上应载明的信息 |  项目响应文件 项目编号： 在 年 月 日 时前不得开启供应商名称： 供应商地址： |
| **18** | 备注一 | 1、存在以下不良信用记录情形之一的，不得推荐为成交候选供应商,评审时磋商小组应当按照下列第3条不良信用记录查询渠道对供应商是否存在不良信用记录进行查询：（1）供应商被人民法院列入失信被执行人的；（2）供应商被市场监督管理部门列入严重违法失信企业名录的；（3）供应商被税务部门列入重大税收违法案件当事人名单的；（4）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。2、联合体供应商，联合体任何一方存在上述不良信用记录的，视同联合体存在不良信用记录。3、不良信用记录查询渠道如下：（1）失信被执行人：信用中国官网（www.creditchina.gov.cn）（2）严重违法失信企业名录：信用中国官网（www.creditchina.gov.cn）（3）重大税收违法案件当事人名单：信用中国官网（www.creditchina.gov.cn）（4）政府采购严重违法失信行为记录名单：中国政府采购官网（www.ccgp.gov.cn）4、投标时，供应商应当查询上述记录后，如实提供无不良记录声明函（见附件）并加盖供应商公章。联合体投标的，所有联合体成员均须加盖公章。如有虚假，采购人将取消其成交资格并上报监管部门按有关规定处理。 |
| **19** | 备注二 | 特别提醒：供应商应当诚信守法、公平竞争。如有以提供虚假材料（包括但不限于虚假技术参数响应、虚假业绩、虚假证书、虚假检测报告等）、串通投标、隐瞒失信信息等谋取中标的行为，一经发现，将报监管部门严肃查处。 |
| **20** | 特别要求 | 1、供应商应按投标文件中配备的人员进驻到位，采购人对供应商项目班子人员配备进行现场复查，不符合本项目要求的，采购人取消供应商承包资格；2、现场负责人与投标文件中配备的物业经理必须一致，如被招标人及有关主管部门发现不一致情况，将扣除履约保证金的20%；3、物业管理服务与收费质价相符；4、物业公司服从采购人的工作安排。 |
| **21** | 投标保证金额 | 1．保证金允许方式：供应商可以通过转账、网银支付、汇票、支票、保证保险、银行履约保函（含电子保函）等方式提交。2．保证金金额为人民币：贰万元整（¥20000元） 3．汇入账户名称： 汇入银行：中国建设银行股份有限公司霍山支行汇入银行帐号：340501747308000009514汇出账户要求：应为供应商基本账户。4．保证金到达指定账户截止时间为本项目磋商公告中的磋商时间。5．供应商必须在保证金银行汇单备注栏注明：华强壹号院一、二期前期物业服务项目磋商保证金备注:（1）成交单位在领取成交通知书后，凭成交通知书与采购人签订合同。成交单位的保证金凭其与采购人签订的合同全额退至其基本账户，其他单位的保证金在确定成交单位后5个工作日内退至其基本帐户。发布成交公示后，放弃成交资格或违反有关规定的，保证金不予退还。（2）已缴纳投标保证金的供应商放弃投标，因其放弃投标，导致供应商少于3家引起磋商失败的，该供应商不得再参加本项目的投标。 |

## （二）供应商资格

见本项目采购公告

## （三）供应商必须提交的响应文件内容

1、报价单；

2、供应商基本信息；

3、磋商授权书；

4、保证金进账单；

5、技术相关材料；

6、项目服务人员配置；

7、磋商响应函；

8、无重大违法记录声明函、无不良信用记录承诺函；

9、响应情况表；

10、相关服务承诺函；

11、磋商文件要求和供应商认为需要提供的其它说明和资料 。

## （四）响应文件的提交

1.响应文件密封

1.1响应文件应密封包装，并在封套的封口处加盖供应商单位章或由供应商的法定代表人（单位负责人）或其授权的代理人签字。

1.2 响应文件封套上应写明的内容见供应商须知前附表。

1.3 如果未按规定封装或加写标记，采购代理机构将不承担响应文件错放或提前开封的责任，并可能导致响应无效。

2.响应文件的提交

2.1 供应商应在供应商须知前附表规定的响应文件递交截止时间前递交响应文件。

2.2 供应商递交响应文件的地点：见供应商须知前附表。

2.3 除供应商须知前附表另有规定外，供应商所递交的响应文件不予退还。

2.4逾期送达的或者未送达指定地点的响应文件，采购人将予以拒收。

3.响应文件的修改和撤回

3.1供应商在提交响应文件截止时间前，可以对所提交的响应文件进行补充、修改或者撤回，并以书面形式通知采购人。补充、修改的内容作为响应文件的组成部分。补充、修改的内容与响应文件不一致的，以补充、修改的内容为准。

3.2供应商的修改书或撤回通知书，应按规定进行编制、密封、标记和提交，且标明“修改”或“撤回”字样。

3.3提交响应文件截止时间后不得修改响应文件。但属于磋商小组在评审中发现的计算错误并进行核实的修改、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的，不在此列。

## （五）磋商程序

1、磋商人员是按规定组成的三人或三人以上的磋商小组。

2、**供应商须符合下列条件（资格审查）：（1）授权委托书及代理人身份证、营业执照、岗位证书及学历证书、投标保证金符合采购文件要求；（2）供应商响应报价中分项内容与发布的采购需求分项保持一致，未进行实质性修改和删减（响应情况表中承诺偏离的内容除外，以实际承诺内容为准）；（3）其他要求均符合采购文件规定。**

3、在掌握了供应商的基本情况后，磋商小组与供应商分别进行磋商。

4、磋商是分别单独进行的。供应商不得与其他参与磋商的供应商相互串通；磋商小组也不得将与某一供应商的磋商情况向其他供应商及其关系人透露。

5、磋商采用一轮磋商、两轮报价的方式进行。但最终采取多少轮磋商，由磋商小组视情况而定。

6、磋商结束后，磋商小组将要求所有符合条件的供应商在规定的时间内进行最终报价。供应商应在磋商小组发出二轮报价指令后 30分钟内完成报价，**若供应商未在磋商小组规定的时间内提交最终报价，则其前一轮报价即为该供应商最终报价（后一轮报价不得高于前一轮报价，否则，报价无效）。**

7、供应商必须在规定的时间内将自己在磋商中作出的澄清、变动以及最终的报价，经法定代表人或被授权代表签字后，以书面的方式提交给磋商小组。

## （六）评审及异常情况处理

1、磋商小组将遵循公平、公正的原则，对供应商最终提交的确认价进行综合评审，根据得分由高到低顺序推荐成交候选供应商。

2、磋商时出现以下情况之一的，将予以废标：

（1）符合专业条件的供应商或者对采购文件作实质性响应的供应商不足规定数量的；

（2）供应商的报价均超过了采购预算，经过多轮磋商仍不能降到预算内、且采购人不能支付的；

（3）经过磋商，供应商所提供的服务仍无法满足磋商文件实质性要求、影响工作的；

（4）出现影响采购公正的违法、违规行为的；

（5）因重大变故，采购任务取消的。

3、重新组织磋商，采购单位将通过本项目公告发布网站进行公告。

## （七）报价响应及答疑

1、响应报价应含有所投服务所有环节所发生的一切费用。响应报价为供应商在响应文件中提出的各项支付金额的总和。只有总价而没有分项报价的响应文件无效。

2、采购人设有最高限价的，供应商的响应报价不得超过最高限价。

3、供应商如果对磋商文件的其他任何内容有相关疑问，可以以邮件形式提出。疑问的提出与答疑获取具体步骤：供应商详见采购公告“七、其他事宜”第2条，供应商须知前附表12、13条。

4、供应商应确保其所提供的响应资料的真实性、有效性及合法性，否则，由此引起的任何责任由其自行承担。

## （八）合同的签订

1、采购人授权磋商小组确认成交人。

2、质疑期内如未接到供应商的质疑和投诉，将向成交供应商发出成交通知书。

3、采购人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。无正当理由不得拒绝或者拖延签订合同，因供应商自身原因导致无法及时签订的除外。采购文件、成交供应商的响应文件及澄清文件等，均作为合同的附件。

4、采购单位在签订合同时，可以在不改变合同其他条款的前提下变更采购数量，但变更的金额不得超过成交总价的10%。

5、成交供应商因不可抗力或者自身原因不能在规定的时间内与采购人签订采购合同，采购人可以与排在成交供应商后第一位的候选供应商签订采购合同，以此类推或重新组织采购。

6、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，采购人可以与供应商充分协商，给予合理补偿。

7、成交供应商无正当理由不与采购人订立合同的处罚依据：

（1）《中华人民共和国政府采购法实施条例》

第七十二条 供应商有下列情形之一的，依照政府采购法第七十七条第一款的规定追究法律责任：……

（二）中标或者成交后无正当理由拒不与采购人签订政府采购合同；……

（2）《中华人民共和国政府采购法》

第七十七条 供应商有下列情形之一的，处以采购金额千分之五以上千分之十以下的罚款，列入不良行为记录名单，在一至三年内禁止参加政府采购活动，有违法所得的，并处没收违法所得，情节严重的，由工商行政管理机关吊销营业执照；构成犯罪的，依法追究刑事责任：……

（3）《政府采购非招标采购方式管理办法》（财政部令第74号）

第五十四条 成交供应商有下列情形之一的，责令限期整改，情节严重的，列入不良行为记录名单，在1至3年内禁止参加政府采购活动，并予以通报：……

（二）成交后无正当理由不与采购人签订合同的；……

## （九）澄清及变更

磋商文件如有澄清及变更，将以网上公告形式发布，请供应商及时关注。

## （十）验收与验收

1、采购人应当在项目完成且收到供应商验收申请后 5 个工作日内组织开展履约验收。

2、采购人验收时，应成立三人以上（由合同双方、资产管理人、技术人员、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，形成验收结论，并出具书面验收报告。

3、涉及安全、消防、环保等其他需要由质检或行业主管部门进行验收的项目，必须邀请相关部门或相关专家参与验收。

4、对于符合支付条件的项目，应在收到发票后7个工作日内将资金支付到合同约定的供应商账户，不得以进行审计作为支付供应商款项的条件。采购人不得以机构变动、人员更替、政策调整、履行内部付款流程等为由延迟付款。

## （十一）质疑

1、质疑人认为磋商结果使自己的权益受到损害的，可以向采购人及采购代理机构提出质疑。质疑实行实名制，应当有具体的事项及根据，不得进行虚假、恶意质疑，扰乱公共资源交易活动的正常工作秩序。

2、质疑应在规定时限内提出：

对政府采购中标结果的质疑，应在中标结果公布之日起七个工作日内提出。

3、质疑应以书面形式实名提出，书面质疑材料应当包括以下内容：

3.1质疑人的名称、地址、有效联系方式；

3.2项目名称、项目编号、包别号（如有）；

3.3被质疑人名称；

3.4具体的质疑事项、基本事实及必要的证明材料；

3.5明确的请求及主张；

3.6提起质疑的日期。

质疑人为法人或者其他组织的，应当由法定代表人或其委托代理人（需有委托授权书）签字并加盖公章。

质疑人需要修改、补充质疑材料的，应当在质疑期内提交修改或补充材料。

4、有下列情形之一的，不予受理：

4.1提起质疑的主体不是参与该政府采购项目活动的供应商；

4.2提起质疑的时间超过规定时限的；

4.3质疑材料不完整的；

4.4质疑事项含有主观猜测等内容且未提供有效线索、难以查证的；

4.5对其他投标供应商的投标文件详细内容质疑，无法提供合法来源渠道的；

4.6质疑事项已进入投诉处理、行政复议或行政诉讼程序的。

5、经审查符合质疑条件的，自收到质疑之日起即为受理。采购人及采购代理机构将在质疑受理后7个工作日内作出答复或相关处理决定，并以书面形式通知质疑人，答复的内容不得涉及商业秘密。

6、质疑人在答复期满前撤回质疑的，应由法定代表人或授权代表人签字确认，即终止质疑处理程序。质疑人不得以同一理由再次提出质疑。

质疑人对质疑答复不满意或采购人及采购代理机构未在规定时间内做出答复的，可以在规定期限内向六安市公共资源交易监督管理局提起投诉。

质疑人应在答复期满后十五个工作日内提起投诉。

7、投诉人在全国范围12个月内三次以上投诉查无实据的，由财政部门列入不良行为记录名单。

投诉人有下列行为之一的，属于虚假、恶意投诉，由财政部门列入不良行为记录名单，禁止其1至3年内参加政府采购活动：

（一）捏造事实;

（二）提供虚假材料;

（三）以非法手段取得证明材料。证据来源的合法性存在明显疑问，投诉人无法证明其取得方式合法的，视为以非法手段取得证明材料。

##

## 二、采购合同

合 同（参考范本）

工商监管标志 合同编号：

前期物业服务合同

二〇二三年 月 日

签约须知

一、 本合同适用于六安市物业服务。

二、本合同适用于甲方完全按规划建设，经过政府相关部门验收合格的物业前期物业服务，如甲方不具备交付条件或不实施物业承接查验工作，乙方有权拒绝进场，由此造成的损失，由甲方负责赔偿。

三、请用钢笔、水笔等不易退变色且不易擦除的书写工具填写。

四、本合同的任何涂改、均应由甲乙双方在涂改处签署确认。

五、本合同条款空白处由买卖双方商定填写完整。

六、请仔细斟酌条款，以免引发纠纷，以保护自己的合法权益，并以免侵害他人的合法权益。

六安市前期物业服务合同

第一章 物业基本情况

第二章 物业服务内容与标准

第三章 物业服务费用

第四章 物业的经营与管理

第五章 物业的承接查验

第六章 物业的使用与维护

第七章 违约责任

第八章 其他事项

建设单位（以下简称甲方）：

法定代表人： /
　　注册地：

住所地：
　　邮编：

联系电话：

物业服务企业（以下简称乙方）：
　　法定代表人：
　　注册地：

住所地： ；
　　邮编： ；
　　根据《物业管理条例》和《安徽省物业管理条例》及相关法律、法规、政策，甲乙双方在自愿、平等、协商一致的基础上，就甲方通过招投标的方式选聘乙方对华强壹号院一、二期（物业名称）提供前期物业服务事宜，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 ；
　　物业类型商住；
　　座落位置 安园大道西侧、淠源渠东侧、红源大道北侧；
　　建筑面积约 万平米。
　　物业管理区域四至：
　　东至安园大道；
　　南至淠源渠；
　　西至淠源渠；
　　北至红源大道。
　　（规划平面图见附件一，物业构成明细见附件二）。

**第二章　物业服务内容与标准**

**第二条**　在物业管理区域内，乙方提供的前期物业服务包括以下内容：
　　1、物业共用部位的维修、养护和管理（物业共用部位明细见附件一）；
　　2、物业共用设施设备的运行、维修、养护和管理（物业共用设施设备明细见附件三）；
　　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、装潢服务；
　　2、家政服务；
　　3、物业租售服务。

**第四条**　乙方提供的前期物业服务应达到《六安城区物业服务分等定级标准》一（A）级服务标准（具体服务标准见附件四）。

**第五条**　乙方可以根据业主的委托提供物业服务合同约定以外的服务项目，服务报酬由双方约定。

**第三章　物业服务费用**

**第六条**　自签字合同生效时甲方一次性付给乙方开办费用零元。

**第七条** 本物业管理区域物业服务收费选择以下第 种方式：
　　1、包干制
　　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；
　　别墅（联排、类独）： 元/月.平方米；

叠墅： 元/月.平方米；

洋房： 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）物业服务企业固定资产折旧；
　　（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）物业服务企业的利润；
　　（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。
　　2、酬金制
　　物业服务资金由业主按其拥有物业的建筑面积预先交纳，具体标准如下：
　　多层住宅：/元/月.平方米；
　　高层住宅：/元/月.平方米；
　　别墅：/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。
　　预收的物业服务资金由物业服务支出和乙方的酬金构成。
　　物业服务支出为所交纳的业主所有，由乙方代管，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）物业服务企业固定资产折旧；
　　（8）物业共用部位、共用设施设备及公众责任保险费用；
　　（9）/。
　　乙方采取以下第/种方式提取酬金：
　　（1）乙方按 / （每月/每季/每年）＿＿/ 元的标准从预收的物业服务资金中提取。
　　（2）乙方 / （每月/每季/每年）按应收的物业服务资金 / %的比例提取。
　　物业服务支出应全部用于本合同约定的支出。物业服务支出年度结算后结余部分，转入下一年度继续使用；物业服务支出年度结算后不足部分，由全体业主承担。

**第八条**　业主应于 / 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）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 / （年/季/月）交纳，业主或物业使用人应在 / （每次缴费的具体时间）履行交纳义务。

**第九条**　物业服务费用实行酬金制方式计费的，乙方应向全体业主公布物业管理年度计划和物业服务资金年度预决算，并每年 / 次向全体业主公布物业服务资金的收支情况。
　　对物业服务资金收支情况有争议的，甲乙双方同意采取以下方式解决：
　　1、建设单位、物业服务单位、业主三方协商解决；
　　2、召开临时业主大会。

**第四章　物业的经营与管理**

**第十条**　停车场收费分别采取以下方式：
　　1、停车场属于全体业主共有的，车位使用人应按露天车位 元/个·月、车库车位 元/个·月的标准向乙方交纳停车费。
　　乙方从停车费中按露天车位 元/个·月、车库车位 元/个·月的标准提取停车管理服务费。
　　2、停车场属于甲方所有、委托乙方管理的，业主和物业使用人有优先使用权，车位使用人应按露天车位 元/个·月、车库车位 元/个·月的标准向乙方交纳停车费。
　　乙方从停车费中按露天车位 元/个·月、车库车位 元/个·月的标准提取停车管理服务费。
　　3、停车场车位所有权或使用权由业主购置的，车位使用人应按露天车位 元/个·月、车库车位 元/个·月的标准向乙方交纳停车管理服务费。

**第十一条**　乙方应与停车场车位使用人签订书面的停车管理服务协议，明确双方在车位使用及停车管理服务等方面的权利义务。

**第十二条**　本物业管理区域内的会所属甲方（全体业主/甲方）所有。
　　会所委托乙方经营管理的，乙方按下列标准向使用会所的业主或物业使用人收取费用：
　　1、按商业物业服务收费标准收费；
　　2、按本华强壹号院一、二期车辆管理服务费标准收费。

**第十三条**　本物业管理区域内属于全体业主所有的停车场、会所及其他物业共用部位、共用设施设备统一委托乙方经营，经营收入按下列约定分配：
　　1、纳入专项维修基金；
　　2、补助物业服务项目。

**第五章　物业的承接查验**

**第十四条**　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、共用部位：一般包括建筑物的基础、承重墙体、柱、梁、楼板、屋顶以及外墙、门厅、楼梯间、走廊、楼道、扶手、护栏、电梯井道、架空层及设备间等；
　　2、共用设备：一般包括电梯、水泵、水箱、避雷设施、消防设备、楼道灯、电视天线、发电机、变配电设备、给排水管线、电线、供暖及空调设备等；
　　3、共用设施：一般包括道路、绿地、人造景观、围墙、大门、信报箱、宣传栏、路灯、排水沟、渠、池、污水井、化粪池、垃圾容器、污水处理设施、机动车（非机动车）停车设施、休闲娱乐设施、消防设施、安防监控设施、人防设施、垃圾转运设施以及物业服务用房等。

**第十五条**　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、门厅、楼道间墙面有空鼓；
　　2、设施设备使用功能有故障，不能正常使用；
　　3、宣传栏、路灯有损坏的。
　　甲方应承担解决以上问题的责任，解决办法如下：
　　1、督促施工单位定期整改完成；
　　2、督促生产厂家和安装方定期重新安装、达到最终使用功能；
　　3、督促相关部门整改完成。

**第十六条**　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物业承接查验协议，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。

**第十七条**　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、共用设施设备清单及其安装、使用和维护保养等技术资料；
　　3、供水、供电、供气、供热、通信、有线电视等准许使用文件；

4、物业质量保修文件和物业使用说明文件；
　　5、承接查验所必需的其他资料。

未能全部移交前款所列资料的，建设单位应当列出未移交资料的详细清单并书面承诺补交的具体时限。

**第十八条**　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**

**第十九条**　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。
　　业主依法享有的物业共用部位、共用设施设备的所有权或者使用权，甲、乙方不得擅自处分。

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。

**第二十条**　乙方可采取规劝、教育、上报国家行政部门等必要措施，制止业主、物业使用人违反本物业临时管理规约和物业管理区域内物业管理规章制度的行为。

**第二十一条**　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。

**第二十二条**　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。

**第二十三条**　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。

**第二十四条**　甲方应于交房前三个月（具体时间）按有关规定向乙方提供能够直接投入使用的物业服务用房。
　　物业服务用房建筑面积约 平方米，其中：办公用 / 平方米，位于 / ； / 用房 / 平方米，位于华强壹号院一、二期项目P3#楼。

**第二十五条**　物业服务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　 　违约责任**

**第二十六条**　甲方违反本合同第十四条、第十五条、第十六条、第十七的约定，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。

**第二十七条**　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，应按酬金10%的标准向甲方、业主支付违约金。

**第二十八条**　甲方、业主或物业使用人违反本合同第六条、第七条、第八条的约定，未能按时足额交纳物业服务费用（物业服务资金）的，应按应缴物业服务费3‰/日的标准向乙方支付违约金。

**第二十九条**　乙方违反本合同第七条、第八条的约定，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。

**第三十条**　甲方违反本合同第十八条的约定，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。

**第三十一条**　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、因业主违规使用公共设施、设备的。

**第八章　其他事项**

**第三十二条**　本合同期限自 年 月 日起至 年 月 日止；但在本合同期限内，业主委员会代表全体业主与物业服务企业签订的物业服务合同生效时，本合同自动终止。

**第三十三条**　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通过招投标方式选聘新的物业服务企业。

**第三十四条**　本合同终止时，乙方应将物业服务用房、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，移交给甲方或物业所在社区代管。

**第三十五条** 甲方与物业买受人签订物业买卖合同时，要向物业买受人明示前期物业服务合同及乙方名称、服务内容、服务标准、收费标准、计费方式和起始时间等内容。

前期物业服务合同作为物业买卖合同的附件，对物业买卖和乙方具有约束力。

**第三十六条**　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。

**第三十七条**　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。

**第三十八条**　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。

**第三十九条**　本合同在履行中发生争议，由双方协商解决，协商不成，双方可以通过所在地的物业管理主管部门行政调解或者直接向人民法院提起诉讼。

**第四十条**　本合同一式陆份，甲、乙双方各执叁份。报所在工商和物业管理部门备案。

甲方（签章）　　 　 乙方（签章）

法定代表人 法定代表人

年 月 日 年 月 日

附件一：

**物业构成明细**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **类型** | **幢数** | **套（单元）数** | **建筑面积（㎡）** |
| 住宅 | 47 | 1023户 | 135821.66 |
| 商业 | 15 | / | 4152.51 |
| 地下车库 | / | / | 19775.1 |
| 物业用房 | / | / | 332.6 |
| 社区管理用房 | / | / | 1702.1 |
| 其他共建配套用房 | / | / | 5315.38 |
|  |  | 1023户 | 167099.35 |

附件二： 物业共用部位明细

1. 房屋承重结构；
　　2、房屋主体结构；
　　3、公共门厅；
　　4、公共走廊；
　　5、公共楼梯间；
　　6、内天井；
　　7、户外墙面；
　　8、屋面；
　　9、传达室；
　　10、＿＿＿/＿＿＿；
　　11、＿＿＿＿/＿＿。

附件三：物业共用设施设备明细

1. 绿地约 平方米；
　　2、道路 / 平方米；
　　3、化粪池 多 个；
　　4、污水井 多 个；
　　5、雨水井 多 个；
　　6、垃圾中转站 / 个；
　　7、水泵 / 个；
　　8、水箱 / 个；
　　9、电梯 / 部；
　　10、信报箱 / 个；
　　11、消防设施 有 ；
　　12、公共照明设施 有 ；
　　13、监控设施 有 ；
　　14、避雷设施 有 ；
　　15、共用天线 / ；
　　16、机动车位 个 / 平方米；
　　17、露天停车场/个 / 平方米；
　　18、非机动车位 个 / 平方米；
　　19、共用设施设备用房 平方米；
　　20、物业管理用房约 平方米；

## 采购需求

**一、项目概况及投资规模**：

华强壹号院小区一、二期位于六安市霍山县霍山安园大道与红源大道交叉口。本小区系霍山县华强壹号院投资建设的商品房小区，一期、二期总建筑面积约167099.35平方米。其中住宅楼47幢，建筑面积135821.66平方米，商业15幢4152.51平方米，机动车地下停车位639辆，地下车库19775.1平方米，物业用房332.6平方米，社区管理用房1702.1平方米，其他共建配套用房5315.38平方米。本次采购内容为前期物业服务，物业费约178万元。

**二、物业管理服务范围及标准**

1、综合管理

⑴负责制定物业管理服务工作计划，并组织实施。

⑵每年一次对房屋及设施设备进行安全普查，根据普查结果制定维修计划，组织实施。

⑶白天有专职管理员接待住户，处理服务范围内的公共性事务，受理住户的咨询和投诉；夜间有人值班处理急迫性报修，水、电等急迫性报修半小时内到现场。

⑷协助召开业主大会并配合其运作。

⑸管理规章制度健全，服务质量标准完善，物业管理服务档案资料基本齐全。

⑹与业主签订物业服务合同等手续；公开服务标准、收费依据及标准。

⑺全体员工统一佩带有相片胸卡，持证上岗。

⑻每年进行一次物业管理服务满意率调查，促进管理服务工作的改进和提高，征求意见户数不低于总户数60%。

⑼建立起应对各种公共突发事件的处理机制和预案，包括组织机构、人员和具体措施等，一旦发生，能随时投入运行。

2、房屋及小区共用部位共用设施设备日常维护

⑴楼房及小区内公用部位共用设施设备的日常养护和小修。

⑵保证护栏、围墙、小品、桌、椅楼道灯、绿化设施等公共设施、设备正常使用。

⑶确保雨水、污水管道保持通畅，定期清淘化粪池、雨水井，相关设施无破损。

3、绿化:小区规划红线范围内的中心绿地和房前、屋后，道路两侧区间绿化看护。

4、保洁：小区规划红线以内，业主户门以外。

⑴设定垃圾集纳地点，并每日将服务范围内的垃圾归集到垃圾楼、站，对垃圾站、箱、道、桶及垃圾进行管理。

⑵每日对保洁服务范围内的区域进行一次性清扫，做到服务范围内基本无废弃杂物。

⑶按规定进行消毒，灭鼠等活动。

⑷在雨、雪天气应及时对区内主路、干路积水、积雪进行清扫。

⑸发生突发公共卫生事件时，应迅速组织人员对物业的共用部位共用设施设备进行通风、清洗和消毒，加强对业主的宣传，维持正常的生活秩序。

5、公共秩序维护、安全防范等事项的协助管理服务标准

⑴相对封闭：做到小区主要出入口全天有专人值守，危及人身安全要有明显标志和防范措施。

⑵维护交通秩序：包括对机动车辆和非机动车辆的行驶方向、速度进行管理，保持车辆行驶通畅。

⑶发生治安案件、刑事案件、交通事故时，应及时报警，并配合公安部门进行处理。

6、存车管理

⑴有健全的机动车、非机动车存车管理制度和管理方案。

⑵对进入小区的机动车辆进行登记发放凭证，出门凭证放行。

⑶保证停车有序，24小时设专人看管；有发生紧急情况预案。

⑷长期存放的，应签订停车管理服务协议，明确双方的权利义务等。

7、消防管理

⑴有消防管理制度，建立消防责任制。

⑵消防设施有明显标志，定期对消防设施进行巡视、检查和维护；

⑶定期进行消防训练，保证有关人员掌握消防基本技能。

⑷发生火灾，及时报警，协助消防人员疏散、求助人员等。

8、电梯养护、运行、维护

⑴24小时不间断运行，电梯工夜间值班。

⑵一旦发生电梯停电关人、夹人等凶险情况时，应迅速组织救助。

⑶电梯正常维修应避开乘机高峰期，发生紧急情况时有处置预案。

9、装饰装修管理服务

⑴有健全的装修管理服务制度。

⑵查验业主装修方案，与业主、施工单位签订装修管理协议，告知业主装修注意事项。

⑶装修期间，对装修现场进行巡视与检查，严格治安、消防和房屋安全管理；对进出小区的装修车辆、装修人员实行出入证管理，调解因装修引发的邻里纠纷。

⑷业主装修结束后，应进行检查。对违反装修协议的要进行处理，问题严重的报行政管理部门。

⑸及时清运装修垃圾，集中堆放时间不得超过三天。

10、高压供水养护、运行、维修：

⑴保证居民正常生活用水；有停水处置预案。

⑵水箱盖上锁并定期清洗消毒，确保水质合格。

⑶发生突发公共卫生事件时，要加强对供水系统的消毒，禁止无关人员进入高压水泵机房、接近高位水箱。

**三、物业服务要求**

1、物业管理服务与收费质价相符。

2、本项目物业管理人员配备最低要求。

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **岗位名称** | **人数** | **说 明** |
| 1 | 项目负责人 | 1 | 熟练掌握电脑操作，熟悉掌握物业管理知识，持有物业经理服务岗位证书,具有小区物业服务管理经验。  |
| 2 | 客户服务部主管 | 1 | 熟练掌握基本商务礼仪及规范礼仪用语，能吃苦耐劳及较强的服务意识。 |
| 3 | 客服 | 3 | 有物业前期接待工作经验，接受过系统的商务接待培训，及体态礼仪培训，能吃苦耐劳及较强的服务意识。 |
| 4 | 工程维护部主管 | 1 | 性别：男20-60岁，有丰富的工程维护经验。 |
| 5 | 工程师傅 | 8 | 有相关工作经验 |
| 6 | 秩序维护部主管 | 1 | 性别：男 20-55岁，身高：170-180，有前期物业管理工作经验，熟练军事化形象展示，能吃苦耐劳及较强的服务意识。 |
| 7 | 秩序维护员 | 23 | 年龄30-55, 身高不低于1.70米。 |
| 8 | 监控员 | 2 | 有相关工作经验 |
| 9 | 保洁主管 | 1 | 熟练掌握基本商务礼仪及规范礼仪用语，能吃苦耐劳及较强的服务意识。有丰富的相关经验。 |
| 10 | 保洁 | 22 | 40-55岁，熟练掌握基本商务礼仪及规范礼仪用语，能吃苦耐劳及较强的服务意识。 |
| 合计 | 63 |  |
| 说明：1、本项目按照一级(A级)服务标准配备，要求配备物业管理人员不得少于 63 名。2、以上物业服务定岗编制人工成本支出由中标物业公司自行承担，且所有人员工资不得低于霍山县最低工资标准。3、本项目开办费、前期介入费由成交方自行承担。4、中标后，团队人员配置必须通过采购人审核后方可签订合同，不符合要求取消其承包资格。 |

1. **分项内容**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 项目名称 | 面积（㎡） | 物业公共服务费 |
| 单价上限值（元/㎡/月） | 单价下限值（元/㎡/月） |
| 1 | 高 层 | 110400.54 | 1 | 0.9 |
| 2 | 叠 墅 | 12291.70 | 1 | 0.9 |
| 3 | 别 墅 | 13129.42 | 1.4 | 1.2 |
| 4 | 商 业 | 4152.51 | 1.8 | 1.5 |

## 四、评分标准（综合评分法）

**（一）**本次磋商采用综合评分法，技术部分综合评分指标80分 ，商务标综合评分指标20分，总计100分。

**技术部分综合评分指标，80分**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **类别** | **评分内容** | **评分标准** | **分值范围** |
| **技术标**（物业管理服务实施方案，48分） | 提高物业服务水平的整体设想及策划 | 根据有关法规、政策、标准及公寓等特点，拟提出整体设想及策划。1.物业管理总体设想，提供对本项目的认知与总体管理策划；2.明确服务本项目的管理服务方式及工作计划，管理深度和广度的做法；3.提供物业维修及养护计划，具备超前性、创造性、全方位贴心服务的意识；4.创造优美舒适、安全文明、洁净环境的设想；5.提供服务本项目的物业管理方案（应包括前期介入、中期入驻、后期管理子方案、人员配备等方案）很好的得5.1-7分，较好的得3-5分，一般的得0-2.9分。 | 0-7分 |
| 管理方式、工作计划 | 管理方式：内部管理架构、激励机制、监督机制、自我约束机制、信息反馈及处理机制等。工作计划：工作流程、各项管理、服务项目的长远计划和短期安排等。很好的得5.1-7分，较好的得3-5分，一般的得0-2.9分。 | 0-7分 |
| 各类人员的培训、管理 | 1.培训：对各类人员的培训有计划、方式、目标和实施办法等。2.管理：录用与考核、淘汰机制、奖罚等。很好的得5.1-7分，较好的得3-5分，一般的得0-2.9分。 | 0-7分 |
| 管理规章制度 | 企业内部岗位职责、管理人员考核制度及标准等，要求符合规范，体现高标准、科学合理、详细完整。很好的得5.1-7分，较好的得3-5分，一般的得0-2.9分。 | 0-7 分 |
| 各项指标的承诺 | 1.房屋完好、房屋零修、急修及时率95%及以上；2.维修工程质量合格率95%及以上；3.绿化完好率95%及以上；4.清洁、保洁率95%及以上；物业服务满意率95%及以上；5.道路、化粪池、雨水井、污水井完好率95%及以上；6.排水管、明暗沟完好率95%及以上；7.路灯、停车场完好率95%及以上；8.区域内治安案件发生率0；9.消防设施设备完好率100%；10.火灾发生率0；11.业主有效投诉处理率95%及以上；12.管理人员专业培训合格率100%；13.维修服务回访率100%；很好的得3.1-4分，较好的得2-3分，一般的得0-1.9分。 | 0-4分 |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | 针对本项目特点制定日常物业管理方案 | 1.物业管理区域内公共秩序维护方案。2.物业管理区域内共用设施设备的运行、维修养护方案：内容涵盖房屋和给排水、供电系统、中央空调和暖通系统、消防系统。3.物业管理区域内环境清洁服务方案。4.绿化养护方案。5.会务咨询服务方案。6.智能化系统的日常运行及维护方案。7.满意度回访及投诉处置方案。很好的得5.1-7分，较好的得3-5分，一般的得0-2.9分。 | 0-7分 |
| 应急预案 | 根据本项目物业特点制定有针对性的应急预案。包括建筑物及其附属设施设备发生危险或其他不可预见的事件，影响他人安全时的应急预案(供水、供电、消防等)。1.项目范围内突然断水、断电、无天然气的应急措施；2.项目范围内雨、污水管及排水管网阻塞的应急措施；3.电梯故障的应急措施；4.消防应急措施；5.治安刑事案件的确应急措施；6.公共卫生事件；7.自然灾害应急措施。很好的得6.1-9分，较好的得3-6分，一般的得0-2.9分。 | 0-9分 |
| **资信标**（项目物业管理服务机构及人员配备，32分） | 人员素质 | **1、项目负责人（1人）（满分8分）：**①具有全国物业管理企业经理岗位证书或物业管理师证书的得1分；②具有市场监督管理部门颁发的持有特种设备安全管理和作业人员证的得2分；③具有专科及以上学历的得1分；④获得县级物业管理协会或政府部门颁发荣誉的得1分，最高得1分；获得市级及以上物业管理协会或政府部门颁发的荣誉得2分。本项满分2分；⑤提供所属社保机构出具的包括磋商截止日所属月份（含）为基点起往前计算已经过去的连续5个月内不少于连续缴费3个月的社保证明得2分。1. **秩序维护部主管（1人）（满分4分）：**

①具有退伍或退役军人证的得1分；②获得县级物业管理协会或政府部门颁发的荣誉得1分，最高得1分；获得市级及以上物业管理协会或政府部门颁发的荣誉得2分，本项满分2分；③提供所属社保机构出具的包括磋商截止日所属月份（含）为基点起往前计算已经过去的连续5个月内不少于连续缴费3个月的社保证明得1分。1. **工程维护部主管（1人）（满分4分）：**

①具有应急管理部门颁发的特种作业操作证 （电工作业）的得1分；②获得县级物业管理协会或政府部门颁发的荣誉得1分，最高得1分；获得市级及以上物业管理协会或政府部门颁发的荣誉得2分，本项满分2分；③提供所属社保机构出具的包括磋商截止日所属月份（含）为基点起往前计算已经过去的连续5个月内不少于连续缴费3个月的社保证明得1分。1. **客户服务部主管（1人）（满分4分）：**

①具有专科及以上学历得1分；②获得县级物业管理协会或政府部门颁发的荣誉得1分，最高得1分；获得市级及以上物业管理协会或政府部门颁发的荣誉得2分，本项满分2分；③提供所属社保机构出具的包括磋商截止日所属月份（含）为基点起往前计算已经过去的连续5个月内不少于连续缴费3个月的社保证明得1分。**注：响应文件中须提供人员证书材料扫描件或复印件。以上人员提供的荣誉自2020年1月1日以来（以颁发时间为准）为准。** | 0-20分 |
| 供应商业绩 | 自2020年1月1日（以合同签订时间为准）以来，供应商提供一个建筑面积10万平方米及以上的小区业绩得1分，满分4分。**注：本项业绩累计得分满分4分。响应文件中须提供业绩合同扫描件或复印件，若合同中无法提供签订时间、建筑面积等关键内容，须同时另附业主委员会证明。** | 0-4分 |
| 供应商荣誉 | 自2020年1月1日以来（以颁发时间为准），供应商具有：①被县级及以上政府部门或物业部门评为红色物业小区的得1分；②获得县级以上物业部门或行业协会授予的物业管理示范或优秀单位荣誉的得1分；③供应商党支部获得政府部门颁发的党建工作“优秀单位”荣誉表彰的得2分；④所服务的小区获得县级及以上平安小区称号的得1分；⑤供应商成立党支部、妇联、工会组织的，每有其中一个得1分，满分3分。**注：响应文件中须提供获奖证书、批复、颁奖单位颁奖文件、网上公示截图（具有其中之一即可）等证明材料。以上材料提供扫描件或复印件，如为供应商所获奖项的，提供的以上材料须能体现供应商名称，如无法体现，须另附颁奖单位的相关证明材料。** | 0-8分 |

**商务标综合评分指标，20分**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **采购内容** | **分值** | **评 分 标 准** |
| 1 | 供应商报价 | 20分 | 1. 本项目总价最高限价为：壹佰柒拾捌万贰仟伍佰柒拾伍元叁角伍分（¥1782575.35元），供应商报价时不得超过最高限价，否则视为无效报价。

2.依据六安市《六安市物业服务分等定级标准》的规定确定本次招标项目服务为 一（A） 级等级。本项目单价上限值和单价下限值如下表，投标人依次进行报价。任何高于单价上限值、低于单价下限值的投标报价均为无效投标报价，无效投标报价不得参与商务标评审打分并不得被确定为中标人或中标候选人。4.将各投标人的有效投标报价按照先低后高的原则进行排序，依据得分第一、第二、第三……，则各投标人投标报价得分依次为20分、19分、18分……。

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 项目名称 | 物业公共服务费 | 备注 |
| 单价上限值（元/㎡/月） | 单价下限值 （元/㎡/月） |
| 高 层 | 1 | 0.9 |  |
| 叠 墅 | 1 | 0.9 |  |
| 别 墅 | 1.4 | 1.2 |  |
| 商 业 | 1.8 | 1.5 |  |

注：供应商报价时每月合计金额、\*12月总金额均四舍五入保留至小数点后两位。 |

（二）技术部分中的技术标（物业管理服务实施方案）分汇总方法：对某一供应商的技术标的每一个指标项得分，取各位评委评分之平均值，四舍五入保留至小数点后两位数，得到该供应商该指标项的得分。再将供应商每个技术标的指标项得分进行汇总，得到该供应商的技术标分之和。

（三）得分汇总

1、将每个有效磋商供应商的技术部分得分之和加上根据上述标准计算出的价格分，即为该磋商供应商的综合总得分。

2、按照有效磋商供应商综合总得分由高到低依次排出成交供应商及成交候选供应商。 当投标人的总得分相同时，以技术标即物业管理服务实施方案总得分高低进行排序；技术标总得分也相同时，则现场抽签决定。

## 五、响应文件格式

**项目**

**响**

**应**

**文**

**件**

**第 包**

**供应商：**

**年 月 日**

## 响应文件资料清单

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **序号** | **资料名称** | **备注** |
| 一 | 报价单 |  |
| 二 | 供应商基本信息 |  |
| 三 | 磋商授权书 |  |
| 四 | 保证金进账单 |  |
| 五 | 技术相关材料 |  |
| 六 | 项目服务人员配置 |  |
| 七 | 磋商响应函 |  |
| 八 | 无重大违法记录声明函、无不良信用记录承诺函 |  |
| 九 | 响应情况表 |  |
| 十 | 相关服务承诺函 |  |
| 十一 | 磋商文件要求和供应商认为需要提供的其它说明和资料 |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |

## 附件一

## 报价单

项目名称：

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **项目名称** | **面积（**㎡**）** | **综合单价（元/㎡/月）** | **小 计（元/月）** | **综合单价报区间范围（元/㎡/月）** |
| 1 | 高 层 | 110400.54 |  |  | 1-0.9 |
| 2 | 叠 墅 | 12291.70 |  |  | 1-0.9 |
| 3 | 别 墅 | 13129.42 |  |  | 1.4-1.2 |
| 4 | 商 业 | 4152.51 |  |  | 1.8-1.5 |
|  | 以上每月合计 | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 元**（**四舍五入保留至小数点后两位数） |  |
|  | \***12月= \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 元（**四舍五入保留至小数点后两位数） |  |
|  | 以上合计每年物业费（大写）：  |  |

**注：综合单价上限值为不高于，下限值为不低于。**

供应商： （盖章）

 法定代表人或授权代理人： （签字或盖章）

 年 月 日

## 附件二

## 供应商基本信息

（格式自拟）

## 附件三

## 磋商授权书

致：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

本授权书声明： （供应商名称）的 （法定代表人姓名）授权 （被授权人的姓名）为我方就 （编号： ）项目磋商活动的合法代理人，以我方名义全权处理与该项目磋商、签订合同以及合同执行有关的一切事务。

特此声明。

**法定代表人签字：**

 职 务：

 联系手机：

固定电话：

**代理人（被授权人）：**

 职 务：

 联系手机：

固定电话：

**供应商盖章：**

**日期：**

粘贴法定代表人身份证复印件正反面

粘贴委托代理人身份证复印件正反面

## 附件四 **保证金进账单复印件**

**附件五 技术相关材料**

**附件六**

**项目服务人员配置**

（参考格式）

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 岗位名称 | 人数 | 备注 |
| 1 |  |  |  |
| 2 |  |  |  |
| 3 |  |  |  |
| 4 |  |  |  |

（可自行扩展）

一旦我单位成交，我方保证并配备上述服务机构，上述填报内容真实，若不真实，愿按有关规定处理。

**附件七**

## 磋商响应函

致：XXX（代理机构名称）

1、根据项目编号： 号磋商公告的内容，我方决定参加贵方组织的“ ”项目的竞争性磋商采购。我方授权 (姓名)代表我方 （磋商单位的名称）全权处理本项目磋商的有关事宜。

2、我方愿意按照磋商文件规定的各项要求，向采购人提供所需的服务。

3、一旦我方成交，我方将严格履行合同规定的责任和义务，保证于采购人要求的日期内完成项目的全部内容，并交付采购人验收、使用。

4、如我公司成交，我公司承诺愿意按磋商文件规定缴纳履约保证金。

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

6、我方完全理解贵方不一定将合同授予最低报价的供应商。

供应商盖章：

日期：

## 附件八

**无重大违法记录声明函**

本公司郑重声明，根据《中华人民共和国政府采购法》及《中华人民共和国政府采购法实施条例》的规定，参加本次政府采购活动前三年内，本公司在经营活动中没有重大违法记录即没有因违法经营受到刑事处罚或者责令停产停业、吊销许可证或者执照、较大数额罚款等行政处罚。本公司未被政府采购监管部门限制参加政府采购活动或曾被政府采购监管部门限制参加政府采购活动但已不在限制期内。

本公司对上述声明的真实性负责。如有虚假，将依法承担相应责任。

供应商盖章：

日期：

**无不良信用记录承诺函**

本公司郑重承诺，我公司无以下不良信用记录情形：

1、公司被人民法院列入失信被执行人；

2、公司被市场监督管理部门列入严重违法失信企业名录；

3、公司被税务部门列入重大税收违法案件当事人名单的；

4、公司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。

我公司承诺：合同签订前，若我公司具有不良信用记录情形，贵方可取消我公司成交资格或者不授予合同，所有责任由我公司自行承担。同时，我公司愿意无条件接受监管部门的调查处理。

供应商盖章：

日期：**附件九**

## 响应情况表

|  |  |
| --- | --- |
| **按磋商文件规定填写** | **按供应商所投内容填写** |
| **序号** | **内容** | **磋商文件要求** | **响应承诺** | **偏离说明** |
| 1 | 技术响应 |  |  |  |
| 2 | 付款响应 |  |  |  |
| 3 | 服务期响应 |  |  |  |
| 4 | 其他 |  |  |  |

 供应商盖章：

日期： 年 月 日

**注：**提供的服务满足采购需求；付款及服务期等均应响应磋商文件要求。附件十

## 相关服务承诺函

(供参考，供应商也可自行制作格式)

致（采购人）：

 根据 项目采购文件(项目编号: )要求，我方作为本项目成交单位，作出以下郑重承诺：

一、严格执行磋商文件及采购需求的全部条款和规定，全面履行承包承诺，确保质量，提供快捷、方便、满意的服务。

二、在投标过程中，无围标、串标、借用资质及其他弄虚作假等违法违规行为；保证提交的扫描件或复印件与原件一致、真实有效。

三、保证按磋商文件中的项目管理人员进场管理，除不可抗力等因素外，不更换项目管理人员，确保工程质量和工程安全。确需更换的，按规定办理有关批准、备案手续。

四、保证目前没有拖欠农民工工资的行为，在本项目施工过程中按有关规定及时发放农民工工资。

五、保证中标后按磋商文件的要求、招标文件的承诺、合同约定及国家、省、市有关规定进行施工，不转包，不违法分包等。

六、如有违反上述承诺，本公司自愿放弃本项目中标的权利，并承担相关法律责任。

 供应商盖章：

 年 月 日

## 附件十一

磋商文件要求和供应商认为需要提供的其它说明和资料

**附件十二**

最终报价函

致 ：( 采 购 人 )

1. 我方愿在前一轮磋商（响应性文件）报价的基础上再次让利，让利后响应报价为人民币 元（各单价相应同比下浮）。如果我方有幸成为成交单位，报价费用为所委托项目范围内全部工作，该费用不再调整。
2. 其他部分与响应性文件内容一致。

供应商： （盖章）

或法定代表人（或委托代理人）：（签字或盖章）

日期： 年 月 日

注： 1、供应商的后一轮报价不得高于前一轮报价。

2、各供应商单独备足此表，用于现场报价时填写，请供应商自行准备多份，用于后续报价，切勿装订在响应文件中。