

社渚镇社渚集镇散住楼劳务 外包服务项目

项目编号：JSLT 竞磋[2022]-06-004

竞争性磋商文件

采购人：溧阳市社渚镇人民政府

采购代理机构（章）：江苏溧投招标服务有限公司

法定代表人（章）：

日期：2022年04月11日

目 录

供应商须知.....	3
第一章 竞争性磋商公告.....	4
第二章 竞争性磋商须知.....	6
一、总则.....	6
二、磋商响应文件的编制.....	6
三、响应文件的递交.....	8
四、磋商与评审.....	9
五、成交.....	12
六、合同签订相关事项.....	13
七、政策功能.....	14
第三章 项目需求.....	16
第四章 评标方法与评标标准.....	18
第五章 合同格式.....	21
第六章 常州市政府采购供应商信用管理暂行办法.....	21
第七章 响应文件格式.....	30

供应商须知

项号	内容规格
1	项目名称：社渚镇社渚集镇散住楼劳务外包服务项目 项目编号：JSLT 竞磋[2022]-06-004 预算金额：97 万元 最高限价：97 万元
2	响应文件份数：正本 1 份、副本 2 份
3	评审办法：综合评分法
4	磋商保证金：本项目不收取磋商保证金
5	磋商报价次数：2 次 注：1、 报价：本项目报价总金额不得高于¥97 万元。 2、供应商原则上进行两次报价，在磋商截止时间前提交的磋商响应文件首次报价书是第一次；商务技术磋商结束后的报价是第二次。如果符合磋商文件要求的供应商报价因高于项目预算导致合格供应商不足 3 家，磋商小组可视情况在给予所有符合要求的供应商均等机会条件下，进行第三次报价。
6	磋商有效期：自磋商之日起 45 个日历日
7	磋商文件提交截止后将进行供应商信用信息查询。信用中国网站（www.creditchina.gov.cn）
8	本项目不组织现场勘察。请各潜在供应商自行前往考察现场，并对周边环境及基础数据自行采集和确认，未到现场勘察和未提出疑义的供应商将被视为已勘察，认同采购项目要求的内容。

第一章 竞争性磋商公告

项目概况

社渚镇社渚集镇散住楼劳务外包服务项目的潜在供应商应在溧阳市溧城街道南环西路（永定路）108号嘉源广场2幢1单元5楼江苏溧投招标服务有限公司综合办获取磋商采购文件，并于2022年04月21日09点00分（北京时间）前提交响应文件。

一、项目基本情况

项目编号：JSLT 竞磋[2022]-06-004

项目名称：社渚镇社渚集镇散住楼劳务外包服务项目

采购人式：竞争性磋商

预算金额：¥97万元

最高限价：¥97万元

采购需求：向溧阳市社渚镇景天福苑、时代乐府、百合花园、景天花园、滨河苑、联华嘉苑、星河公寓、小村新苑、麻园安置小区提供保安、保洁、绿化养护及水电维修等全方位管理外包服务。

合同履行期限：合同签订后一年

本项目不接受联合体投标。

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：本项目若符合节能环保产品、科技创新产品、经济薄弱地区、中小微企业等政策，将落实相关政策；

3、本项目的特定资格要求

（1）未被“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、政府采购严重失信行为记录名单；

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

三、获取采购文件

时间：2022年04月11日至2022年04月18日，每天上午9:00至12:00，下午13:00至17:00（北京时间，法定节假日除外）

地点：溧阳市溧城街道南环西路（永定路）108号嘉源广场2幢1单元5楼。

方式：现场发售 报名资料：①报名时需提供报名申请表一份（见附件1），并按表格内要求递交报名材料（盖章并签字）；②《疫情期间参与政府采购活动开评标人员健康信息登记表》（见附件2）。资料齐全、符合要求的由代理机构发放磋商文件（电子稿）。

售价：800元/份（电汇或现金，电汇需备注项目编号及资金用途）

账户名称：江苏溧投招标服务有限公司；

账号：0131 8012 0100 0000 0868；

开户行：江南农村商业银行溧阳市盛世支行。

磋商文件售后一概不退。供应商递交的磋商响应文件概不退还。一经报名，供应商不得更改单位名称。

四、响应文件提交

截止时间：2022年04月21日09点00分（北京时间）

地点：溧阳市溧城街道南环西路（永定路）108号嘉源广场2幢1单元5楼

五、开启

时间：2022年04月21日09点00分（北京时间）

地点：溧阳市溧城街道南环西路（永定路）108号嘉源广场2幢1单元5楼

六、公告期限

自本公告发布之日起5个工作日。

七、其他补充事宜

特别提醒：

1、供应商现场报名须知：须全程佩戴口罩、接受体温测量（经测量体温超过37.2°C不得入内）、出示当日苏康码与行程码、外地来溧人员需出示48小时之内的核酸检测报告，另外如出现发热、咳嗽等症不得入内。

2、原则上每家供应商不得超过1名代表现场投标。供应商代表进入开标室前须全程佩戴口罩，接受体温测量（经测量体温超过37.2°C不得入内），出示当日苏康码、行程码，外地来溧人员需出示48小时之内的核酸检测报告，另外如出现发热、咳嗽等症状请勿参加。

3、进入开标区提交磋商响应文件过程中应服从现场工作人员管理，有序排队，并保持社交距离。

4、对于参与开评标活动的投标供应商、采购人授权代表，应如实填报《疫情期间参与采购活动开评标人员健康信息登记表》并加盖单位公章。在进入采购代理机构时，请凭《疫情期间参与采购活动开评标人员健康信息登记表》和本人身份证原件方能到指定开评标场所。

5、采购活动进行中遇到疫情相关特殊情况，将立即报告同级新型冠状病毒感染的肺炎疫情防控应急指挥部和同级财政各部门。其余事项严格按照苏财购【2020】13号文执行。

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：溧阳市社渚镇人民政府

地址：常州市溧阳市社渚镇人民广场1号

联系方式：13961109725

2、采购代理机构信息

名称：江苏溧投招标服务有限公司

地址：江苏省溧阳市溧城街道南环西路（永定路）108号嘉源广场2幢1单元5楼

联系方式：0519-87968552

3、项目联系方式

项目联系人：周工

电话：0519-87968552

第二章 竞争性磋商须知

一、总则

1、适用范围

- 1.1、本竞争性磋商文件（以下简称磋商文件）仅适用此项目。
- 1.2、本竞争性磋商按照《政府采购竞争性磋商采购方式管理暂行办法》（财库（2014）214号）执行。

2、项目采购方式

本次采购采取竞争性磋商的方式。参加竞争性磋商的供应商以下简称“磋商供应商”。

3、合格的磋商供应商

- 3.1、满足本磋商文件“磋商公告”中合格磋商供应商资格要求的规定。
- 3.2、满足本磋商文件实质性要求和条件的规定。

4、参加磋商费用

4.1、磋商供应商应自行承担所有与参加磋商有关的费用，无论磋商过程中的做法和结果如何，江苏溧投招标服务有限公司（以下简称采购代理机构）在任何情况下均无义务和责任承担这些费用。

4.2、采购代理服务费用：采用差额定率累进计费方式；在领取中标、成交通知书前，中标、成交人按照原国家发展计划委员会《招标代理服务费用管理暂行办法》（计价格【2002】1980号）收费标准收取，但低于¥2000元时按最低¥2000元收取。

4.3、供应商报价应当包含上述费用，但无须单独列出。

名称：江苏溧投招标服务有限公司；

账号：0131 8012 0100 0000 0868；

开户行：江苏江南农村商业银行溧阳市盛世支行。

5、磋商文件的约束力

供应商一旦购买了磋商文件并决定参加磋商，即被认为接受了本磋商文件的规定和约束，并且视为自收到竞争性磋商文件之日起已经知道或应当知道自身权益是否受到了损害。

6、磋商文件的澄清及修改

6.1、任何要求对磋商文件进行澄清的供应商均应在提交首次响应文件截止时间 5 日前按磋商公告中的通讯地址，以书面形式通知采购代理机构。提交首次响应文件截止之日前，采购代理机构可以对已发出的磋商文件进行必要的澄清或者修改，澄清或者修改的内容作为磋商文件的组成部分。澄清或者修改的内容可能影响响应文件编制的，采购代理机构将在提交首次响应文件截止时间至少 5 日前，向所有获取磋商文件的供应商发布书面更正通知。不足 5 日的，采购代理机构应当顺延提交首次响应文件截止时间。

二、磋商响应文件的编制

7、磋商响应文件份数和签署

7.1、磋商供应商应严格按照磋商文件要求准备磋商响应文件（以下简称响应文件，“正本”1份和“副本”2份），每份响应文件须清楚地标明“正本”或“副本”字样。响应文件的正本应用打印机或不褪色

墨水书写,且经法定代表人或授权代表签署并逐页盖章,副本可以为正本的复印件。响应文件正本中,除磋商文件规定的可提交复印件外,其他文件均须提交原件;文字材料需打印或用不褪色墨水书写,响应文件正本须经法定代表人或授权代表签字和加盖磋商供应商公章。本磋商文件所表述(指定)的公章是指刻有供应商法定名称的印章,不包括合同、财务、税务、发票等形式的业务专用章。

7.2、除对错处做必要修改外,响应文件不得行间插字、涂改或增删。如有修改错漏处,必须由响应文件签署人签字或盖章。因响应文件字迹潦草或表达不清所引起的不利后果由供应商承担。

7.3、供应商应按照磋商文件所规定的内容顺序,统一用 A4 规格幅面打印、装订成册并编制目录,逐页编码。由于编排混乱导致响应文件被误读或查找不到,责任由供应商承担。

8、响应文件的组成

供应商编写的响应文件应包括资信证明文件、技术条款响应及偏离表、商务条款响应及偏离表、服务承诺、人员配备的情况介绍、响应函等部分。

8.1、证明供应商资格及符合磋商文件规定的文件

8.1.1、一般资格要求:

- 1、具有独立承担民事责任的能力(提供法人或者其他组织的营业执照);
- 2、具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度;提供上一年度的财务状况报告(至少包括资产负债表和利润表),或其银行出具上一年度的资信证书复印件,或其上一年度经审计的财务报告复印件加盖公章;
- 3、具有履行合同所必需的设备和专业技术能力(根据项目需求提供履行合同所必需的设备和专业技术能力的证明材料);
- 4、有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录(提供参加本次采购活动前半年内依法缴纳税收和社会保障资金的相关材料);
- 5、参加本次政府采购活动前三年内,在经营活动中没有重大违法记录(提供参加本次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声明,格式自拟);
- 6、被“信用中国(www.creditchina.gov.cn)”网站和“中国政府采购网(www.ccgp.gov.cn)”网站列入失信被执行人、重大税收违法案件当事人名单、政府采购严重违法失信行为记录名单的,不得参加本项目投标;
- 7、法律、行政法规规定的其他条件(提供项目实施所必须的许可资质证明材料)。

8.1.2、其他资格要求:

- 1、供应商的营业执照、资质类别、等级和项目负责人注册专业、资格等级符合国家有关规定;

8.1.3、磋商供应商不得存在下列情形之一:

- 1、为采购人不具有独立法人资格的附属机构(单位);
- 2、与本采购项目的监理人、代建人、采购代理机构同为一个法定代表人的,或者相互控股、参股的;
- 3、与采购人存在利害关系可能影响采购公正性的;
- 4、单位负责人为同一人或者存在控股、管理关系的不同单位;
- 5、处于被责令停业、财产被接管、冻结和破产状态,以及投标资格被取消或者被暂停且在暂停期内;

6、因拖欠工人工资或者因发生质量安全事故被有关部门限制在采购项目所在地承接工程的;

7、投标人近3年内有行贿犯罪行为且被记录,或者法定代表人有行贿犯罪记录且自记录之日起未超过5年的。

8.2、技术条款响应及偏离表、商务条款响应及偏离表及投标说明

1、对磋商文件中的技术与商务条款要求逐项作出响应或偏离,并说明原因;

2、提供类似业绩证明材料;

3、磋商供应商认为需要的其他技术文件或说明。

8.3、服务承诺、人员配备的情况介绍

1、磋商供应商的服务承诺应按不低于磋商文件中商务要求的标准;

2、提供磋商供应商有关服务的管理制度、服务人员的数量、素质、技术水平及服务的反应能力和相关证明材料。

8.4、响应函和响应报价表

1、磋商供应商应按照磋商文件中提供的格式完整、正确填写响应函、响应报价表;

2、响应报价表中的磋商报价应与响应文件中的磋商报价一致,如不一致,不作为无效投标处理,但评标时一律按响应报价表为准。

3、响应报价表必须盖章,必须单独封装在信封中并且在磋商截止时间前与响应文件分别递交,否则视为无效投标。

9、响应文件编制要求

9.1、磋商供应商提交的响应文件以及磋商供应商与采购代理机构及采购人就有关磋商的所有来往函电均应使用简体中文。磋商文件中既有文也有外文的,以中文文本为准。

9.2、除技术性能另有规定外,响应文件所使用的度量衡单位,均须采用国家法定计量单位。

9.3、除磋商供应商对错处做必要修改外,响应文件不得行间插字、涂改或增删。如有修改错漏处,必须由响应文件签署人签字或盖章。

10、有关费用处理

10.1、本次采购磋商供应商的报价应包括为完成本项目发生的所有费用,本磋商文件中另有规定的除外。

10.2、其他费用处理

磋商文件未列明,而磋商供应商认为必需的费用也须列入报价。

11、报价采用的货币

磋商响应文件中的单价和总价,无特殊规定的采用人民币报价,以元为单位标注。磋商文件中另有规定的按规定执行。

12、磋商保证金

本项目不收取磋商保证金。

三、响应文件的递交

13、响应文件的密封和标记

13.1、磋商供应商应严格按照磋商文件要求的份数准备响应文件,每份响应文件须清楚标明“正本”或“副本”字样。一旦正本和副本不符,以正本为准。磋商供应商应将响应文件正本和所有副本密封。

13.2、密封的响应文件应:

- (1) 按磋商公告中注明的地址送达规定地点;
- (2) 注明参加磋商项目名称、磋商文件编号及参加的分包号;
- (3) 密封包装上应写明磋商供应商名称和地址。

13.3、如果密封包装未按要求密封和加写标记,采购代理机构对误投或过早启封概不负责。对由此造成提前开封的响应文件采购代理机构将予以拒绝,作无效响应处理。

14、响应文件开启时间

14.1、采购代理机构收到响应文件的时间不得迟于本磋商文件规定的响应文件接收截止时间。

14.2、采购代理机构可通过修改磋商文件自行决定酌情推迟响应文件接收截止时间,在此情况下,磋商供应商的所有权利和义务以及受制的响应文件接收截止时间均应以延长后新的响应文件接收截止时间为准。

15、迟交的响应文件

15.1 采购代理机构将拒绝在规定的响应文件接收截止时间后接收响应文件。

16、响应文件的修改和撤回

16.1、磋商供应商在递交响应文件后,可以修改或撤回其磋商响应文件,但这种修改和撤回,必须在规定的响应文件接收截止时间前,以书面形式送达指定地点。

16.2、磋商供应商的修改或撤回通知书,应按本文件规定进行编制、密封、标记和发送,并应在封套上加注“修改”和“撤回”字样。

16.3、磋商供应商在提交最后报价之前,可以根据磋商情况退出磋商。

17、磋商响应有效期

17.1、磋商响应有效期为采购代理机构规定的响应文件接收截止时间后 45 天。磋商响应有效期比规定短的将被视为非实质性响应性而予以拒绝。

17.2、在特殊情况下,采购代理机构于原磋商响应有效期满之前,可向磋商供应商提出延长磋商响应有效期的要求。这种要求与答复均采用书面形式。磋商供应商可以拒绝采购代理机构的这一要求而放弃磋商响应。同意延长磋商响应有效期的磋商供应商既不能要求也不允许修改其响应文件。

四、磋商与评审

18、磋商仪式

18.1、采购代理机构将在磋商公告中规定的时间和地点组织磋商开始仪式,仪式由采购代理机构主持,磋商供应商应委派携带有效证件的代表准时参加,参加仪式的代表需签名以证明其出席。

18.2、供应商到场要求及磋商现场需提供的材料:

供应商的法定代表人或委托代理人必须参加磋商评审会议,并在采购人按磋商程序进行点名身份核验时,各到场人员需提供以下材料:

(1) 如法定代表人参加时，须提交法定代表人身份证明文件原件及法定代表人第二代居民身份证原件；

(2) 如委托代理人参加时，须提交法定代表人授权委托书原件及委托代理人第二代居民身份证原件。上述原件在投标截止时间前一次性递交，磋商截止时间后不再接受补充资料。

注意事项：以上参加人员在磋商截止时间时有下列情形之一的，视为自动放弃投标处理，采购人不予受理：

- (1) 未到达磋商现场的；
- (2) 未参加磋商签到的；
- (3) 身份核验时未能提供相关材料的。

19、磋商小组

19.1、磋商开始仪式结束后，采购代理机构将立即组织磋商小组进行评审。

19.2、磋商小组由政府采购评审专家、采购人代表组成，且人员构成符合政府采购有关规定。

20、磋商评审过程的保密与公正

20.1、磋商小组、采购人和采购代理机构工作人员、相关监督人员等与评审工作有关的人员，对评审情况以及在评审过程中获悉的国家秘密、商业秘密负有保密责任。

20.2、在磋商评审过程中，磋商供应商不得以任何行为影响磋商评审过程，否则其响应文件将被作为无效响应文件。

20.3、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。未实质性响应磋商文件的响应文件按无效响应处理，磋商小组应当告知提交响应文件的供应商。

21、评审过程的澄清、说明和更正

21.1、磋商小组在对响应文件的有效性、完整性和响应程度进行审查时，可以要求供应商对响应文件中含义不明确、同类问题表述不一致或者有明显文字和计算错误的内容等做出必要的澄清、说明或者更正。供应商的澄清、说明或者更正不得超出响应文件的范围或者改变响应文件的实质性内容。

21.2、接到磋商小组要求的供应商应派人按磋商小组通知的时间和地点做出书面澄清、说明或更正。供应商的澄清、说明或者更正应当由法定代表人或授权代表签字或者加盖公章。由授权代表签字的，应当附法人授权书。供应商为自然人的，应当由本人签字并附身份证明。

21.3、接到磋商小组澄清要求的供应商如未按规定做出澄清，其风险由供应商自行承担。

22、对响应文件的初审

22.1、响应文件初审分为资格性检查和符合性检查。

资格性检查：依据法律法规和磋商文件的规定，对响应文件中的资格证明文件等进行审查，以确定供应商是否具备参加磋商的资格。

磋商小组在进行资格性审查的同时，将在“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）对供应商是否被列入失信被执行人、重大税收违法案件当事人名单、政府采购严重失信行为记录名单情况进行查询，以确定供应商是否具备参加磋商的资格。

接受联合体的项目，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，联合体成员存在不良信用记录的，视同联合体存在不良应用记录。

符合性检查：依据磋商文件的规定，从响应文件的有效性、完整性和对磋商文件的响应程度进行审查，以确定是否对磋商文件的实质性要求作出响应。实质性要求是指本磋商文件中用带“★”的商务和技术要求，有一项不符合的，作无效投标处理，标注“▲”的为重要参数。供应商必须在磋商响应文件内提供技术支持资料（包括产品彩页、资质证书、操作手册等），未提供技术支持资料的，评审时不予认可。

22.2、在正式磋商之前，磋商小组将首先审查每份响应文件是否实质性响应了磋商文件的要求。实质性响应的响应文件应该是与磋商文件要求的条款、条件和规格相符，没有重大负偏离或保留。

所谓重大负偏离或保留是指与磋商文件规定的实质性要求存在负偏离，或者在实质上与磋商文件不一致，而且限制了合同中甲方的权利或供应商的义务，纠正这些偏离或保留将会对其他实质性响应要求的供应商的竞争地位产生不公正的影响。重大偏离由磋商小组按照少数服从多数的原则认定。磋商小组决定响应文件的响应性只根据响应文件本身的内容，而不寻求外部的证据。

22.3、被认定为未实质性响应磋商文件的响应文件的情形

- (1) 未按照磋商文件规定要求密封、签署、盖章的；
- (2) 供应商在报价时采用选择性报价；
- (3) 供应商不符合磋商文件中规定的合格磋商供应商资格要求的；
- (4) 不符合法律、法规和磋商文件中规定的其他实质性要求和条件的；
- (5) 其他法律、法规及本磋商文件规定的属未实质性响应的响应文件的情形；
- (6) 供应商被“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）列入失信被执行人或重大税收违法案件当事人名单或政府采购严重失信行为记录名单。

22.4、未实质性响应磋商文件的响应文件按无效响应处理，磋商小组将予以拒绝，供应商不得通过修改或撤销不合要求的偏离或保留而使其响应文件成为实质性响应的文件。

22.5、磋商小组将允许修正响应文件中不构成重大负偏离的、微小的、非正规的或不一致或不规则的地方，但这些修改不能影响任何供应商相应的名次排列。

23、磋商程序及评审方法和标准

23.1、磋商程序

23.1.1、对于通过资格性和符合性审查的供应商，磋商小组所有成员将集中与单一供应商分别进行磋商。

在磋商过程中，磋商小组可能根据磋商文件和磋商情况实质性变动的内容有：采购需求中的技术、服务要求以及合同草案条款。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，磋商小组将以书面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，并由其法定代表人或授权代表签字或者加盖公章。

23.1.2、磋商文件能够详细列明采购标的的技术服务要求的，磋商结束后，磋商小组将要求所有实质性响应的供应商在规定时间内提交最后报价。第一轮报价（即响应文件中的报价）不公开唱标。

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，磋商小组将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，并要求其在规定时间内提交最后报价。

最后报价是供应商响应文件的有效组成部分。根据“财政部关于政府采购竞争性磋商招标方式管理暂行办法有关问题的补充通知”，采用竞争性磋商方式招标的政府购买服务项目，在采购过程中符合要求的供应商（社会资本）只有2家的，竞争性磋商采购活动可以继续进行的。

23.1.3、磋商供应商未在磋商小组规定的时间内完成最后报价的视为放弃磋商，其磋商响应按无效响应处理。最后报价须由磋商供应商法定代表人或授权代表签字或者加盖公章。已提交响应文件的供应商，在提交最后报价之前，可以根据磋商情况退出磋商。

23.2、评审方法和标准

23.2.1、评审方法。经磋商确定最终采购需求和提交最后报价的供应商后，由磋商小组采用综合评分法对提交最后报价的供应商的响应文件和最后报价进行综合评分。

综合评分法，是指响应文件满足磋商文件全部实质性要求且按评审因素的量化指标评审得分最高的供应商为成交候选供应商的评审方法。评审时，磋商小组各成员独立对每个有效响应的文件进行评价、打分，然后汇总每个供应商每项评分因素的得分。

23.2.2、评审标准

见本磋商文件第五章规定。

23.3、采购活动终止的情况

出现下列情形之一的，本次竞争性磋商采购活动将被终止：

- (1) 因情况变化，不再符合规定的竞争性磋商采购方式适用情形的；
- (2) 出现影响采购公正的违法、违规行为的；

(3) 除本磋商文件第23.1.2条第三款规定的情形外，在采购过程中符合要求的供应商或者报价未超过采购预算的供应商不足2家的。

五、成交

24、确定成交供应商

24.1、磋商小组根据综合评分情况，按照评审得分由高到低顺序推荐3名以上成交候选供应商，并编写评审报告。符合本文件第23.1.2条情形的，可以推荐2家成交候选供应商。评审得分相同的，按照最后报价由低到高的顺序推荐。评审得分且最后报价相同的，按照技术指标优劣顺序推荐。如合格磋商响应供应商数量等于拟确定成交的供应商数量，所有合格磋商响应供应商均为成交候选供应商。

24.2、采购人根据磋商小组推荐的成交候选人确定成交供应商。采购人确定成交供应商后，采购代理机构将在竞争性磋商公告发布媒体上发布成交结果公告，公告期限为1个工作日。

24.3、若有充分证据证明，成交供应商出现下列情况之一的，一经查实，将被取消成交资格：

- (1) 提供虚假材料谋取成交的；
- (2) 与评审专家、采购人、其他供应商或者采购代理机构工作人员恶意串通的；
- (3) 向评审专家、采购人或采购代理机构工作人员行贿或者提供其他不正当利益的；

- (4) 恶意竞争, 最终总报价明显低于其自身合理成本且又无法提供证明的;
- (5) 不满足本磋商文件规定的实质性要求, 但在评审过程中又未被磋商小组发现的;
- (6) 成交后无正当理由拒不与采购人签订政府采购合同或者未按照磋商文件确定的事项签订政府采购合同;
- (7) 将政府采购合同转包;
- (8) 法律、法规、规章规定的属于成交无效的其他情形。

25、质疑处理

25.1、磋商供应商认为磋商文件、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, 以书面形式向采购代理机构一次性针对同一采购程序环节提出质疑, 并将质疑材料原件送至采购代理机构。

上述应知其权益受到损害之日, 是指:

- (1) 对可以质疑的磋商文件提出质疑的, 为收到磋商文件之日;
- (2) 对采购过程提出质疑的, 为各采购程序环节结束之日;
- (3) 对成交结果提出质疑的, 为成交结果公告期限届满之日。

25.2、质疑必须按《政府采购法》、《政府采购法实施条例》的相关规定提交, 未按上述要求提交的质疑函(含传真、电子邮件等)采购代理机构有权不予受理。

25.3、未参加磋商采购活动的供应商或在磋商采购活动中自身权益未受到损害的供应商所提出的质疑不予受理。

25.4、质疑函应当包括下列内容:

- (1) 质疑供应商的名称、地址、邮编、联系人、联系电话;
- (2) 具体的质疑事项及明确的请求;
- (3) 认为自己合法权益受到损害或可能受到损害的相关证据材料;
- (4) 提起质疑的日期;
- (5) 质疑函应当署名, 质疑人为自然人的应当由本人签字并附有效身份证明。质疑人为法人或其他组织的, 应当由法定代表人签字并加盖单位公章。质疑人委托代理质疑的, 应当向采购代理机构提交授权委托书, 并载明委托代理的具体权限和事项。

25.5、采购代理机构收到质疑函后, 将对质疑的形式和内容进行审查, 如质疑函内容、格式不符合规定, 采购代理机构将告知质疑人进行补正。

25.6、质疑人应当在法定质疑期限内进行补正并重新提交质疑函, 拒不补正或者在法定期限内未重新提交质疑函的, 为无效质疑, 采购代理机构有权不予受理。

25.7、对于内容、格式符合规定的质疑函, 采购代理机构将在收到参加磋商供应商的书面质疑后七个工作日内作出答复, 并以书面形式通知质疑供应商和其他相关供应商, 答复的内容不涉及商业秘密。

25.8、供应商提出书面质疑必须有理、有据, 不得恶意质疑或提交虚假质疑。否则, 一经查实, 采购代理机构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。

六、合同签订相关事项

26、签订合同

26.1、成交供应商确定后,采购代理机构以书面形式通知成交供应商领取成交通知书,成交供应商在收到书面通知之日起3个工作日内到江苏溧投招标服务有限公司领取成交通知书,逾期未领,则视为自动放弃成交资格。成交供应商应按成交通知书规定的时间、地点,按照磋商文件确定的事项与采购人签订政府采购合同,且不得迟于成交通知书发出之日起三十日内,由此给采购人造成损失的,成交供应商还应承担赔偿责任。

26.2、磋商文件、成交供应商的响应文件及磋商采购过程中有关澄清、承诺文件均应作为合同附件。

26.3、签订合同后,成交供应商不得将成交产品或服务进行转包。未经采购人同意,成交供应商也不得采用分包的形式履行合同,否则采购人有权终止合同。转包或分包造成采购人损失的,成交供应商应承担相应赔偿责任。

27、履约保证金

本项目履约保证金按《市住建委关于明确实行物业服务合同履行保证金制度相关事项的通知》(溧建发〔2018〕19号)文件规定,必须在合同签订前,按合同面积每平方米2元的标准,向属地政府交纳履约保证金。

七、政策功能

28、政策功能:

28.1、根据《常州市财政局关于新冠肺炎疫情防控期间加大政府采购支持中小微企业力度的通知》(常财购〔2020〕4号)的要求,落实相应措施。2022年度对小、微型企业产品的价格给予10%的扣除,用扣除后的价格参与评审。参加投标的中小企业,应当按照《政府采购促进中小企业发展暂行办法》(财库〔2011〕181号)的规定提供《中小企业声明函》(中小企业划型标准详见《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)。

28.2、参加投标的中小微企业,应当按照《政府采购促进中小企业发展暂行办法》(财库〔2011〕181号)的规定提供《中小企业声明函》(中小企业划型标准详见《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);所投标产品的制造商为中小企业的,必须在“产地”栏内加填中小企业的完整名称,如未按要求填写和提供有效证明或相关内容表述不清的,不得享受价格扣除。

28.3、强制采购支持监狱和戒毒企业发展政策,监狱和戒毒企业提供的产品和服务在评标时获得优势,参加投标的监狱和戒毒企业,当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,监狱和戒毒企业享受政府采购支持政策的要求详见财库【2014】68号。

28.4、政府采购促进残疾人就业政策,残疾人福利性单位提供的产品和服务在评标时将获得优势,参加投标的残疾人福利性单位,应当提供《残疾人福利性单位声明函》,残疾人福利性单位享受政府采购支持政策的要求详见财库【2017】141号。

28.5、强制采购节能产品、信息安全产品,优先采购环境标志产品节能产品、环境标志产品要求详见《财政部发展改革委生态环境部市场监管总局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)信息安全产品是指列入国家质检总局、国家认监委《信息安全产品强制性认证目录》并获得强制性产品认证证书的产品。

28.6、提供的产品属于信息安全产品的，供应商应当选择经国家认证的信息安全产品投标，并提供由中国信息安全认证中心按国家标准认证颁发的有效认证证书复印件。

28.7、提供的产品属于政府强制采购节能产品的，供应商应当选择《节能产品政府采购清单》中的产品招标，并提供参与实施政府采购节能产品认证机构出具的认证证书复印件。

28.8、提供的产品属于环境标志产品的，供应商应当选择环境标志产品政府采购清单中的，且经过认证的环境标志产品招标，并提供参与实施政府采购环境标志产品认证机构具有的认证证书复印件。

28.9、市级科技创新产品按《市政府办公室关于印发〈2020年常州市制造创新产品首购和推广推荐目录〉》（常政办发[2020]87号）执行。

28.10、根据财库（2011）59号文规定，如为信息系统项目，受托为整体采购项目或者其中分项目的前期工作提供设计、编制规范、进行管理等服务投标人不得再参加该分项目的采购活动。但属于《中华人民共和国政府采购法》第三十一条规定的单一来源方式采购情形的，不适用本条。

28.11、为推进社会诚信体系建设，根据财政部等政策要求，在政府采购活动中查询、使用信用记录，推进政府采购领域联合惩戒工作。

28.12、在政府采购活动中，通过“信用中国”、“中国政府采购网”、“诚信江苏”网站（江苏省项目）等渠道查询相关主体信用记录，对列入失信被执行人、重大税收违法案件当事人名单、政府采购严重违法失信行为记录名单及其他不符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定条件的投标人，应当拒绝其参与政府采购活动。两个以上的自然人、法人或者其他组织组成一个联合体，以一个投标人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。

第三章 项目需求

一、项目名称：社渚镇社渚集镇散住楼劳务外包服务项目

二、项目编号：JSLT 竞磋[2022]-06-004

三、项目预算及最高限价：97 万元

四、服务范围：

序号	小区名称	住宅面积 (m ²)	商铺面积 (m ²)	总面积 (m ²)	房源 (套)	入住 (户)
1	景天花园	19810.63	380	20190.63	176	170
2	景天福苑	37269.19	3097	40366.19	314	278
3	百合花园	14677	0	14677	60	54
4	滨河苑	4976	532.5	5508.5	44	36
5	时代乐府	11384.95	1488	12872.95	105	90
6	小村新苑	9018	0	9018	91	82
7	星河公寓	5861.5	0	5861.5	46	25
8	联华嘉苑	10216.71	1670	11886.71	88	79
9	麻园安置小区	14518.29	10000	24518.29	109	89
合计		127732.27	17167.5	144899.77	1033	903

五、服务要求

1、人员配备

(1) 人员安排

行政管理人员不得少于 3 名，保洁不得少于 13 名，保安不得少于 10 名，维修工不得少于 1 名；

注：根据现场实际需要决定，中标供应商不得擅自增减现场管理人员。

(2) 服务人员基本要求

- 1、遵纪守法，无不良记录；
- 2、体检符合录用要求，身体健康；
- 3、体型无明显缺陷，外貌端正，身体无明显纹身；
- 4、有 2 年以上工作经验；
- 5、有一定的语言表达能力，言谈举止文明，礼貌待人，有团队合作精神；

6、服从公司管理，有工作责任心。

(3) 服务内容：向溧阳市社渚镇景天福苑、时代乐府、百合花园、景天花园、滨河苑、联华嘉苑、星河公寓、小村新苑、麻园安置小区提供保安、保洁、绿化养护及水电维修等全方位管理外包服务。

六、服务期限

合同签订后一年。

七、服务费的支付及付款方式

结算方式按每季度支付一次，在测评成绩出来后半月内支付。

八、考核办法

1、业务考核：①根据溧阳市住房和城乡建设局每季度的通报文件《小区综合管理服务测评的情况通报》中，乙方所负责的所有小区的测评成绩（所负责的所有小区总测评成绩除以小区数量得到小区实际测评成绩）达到或超过全市小区测评的成绩平均得分，则全额发放物业服务费（每季度的物业服务费用合同总金额除以4个季度得到的费用），测评分数低于全市小区测评成绩平均得分的，每低1分扣人民币1万元，以此类推。②市里季度测评若有空缺，则按照社渚镇的考核成绩支付服务费用（考核由社渚镇综合行政执法局物业管理办公室执行），季度考核成绩（月度考核平均得分）达到80分（含）以上的，全额发放物业服务费（每季度的物业服务费为合同总金额除以4个季度得到的费用），成绩低于80分（不含80分）的，每低1分扣人民币1万元，以此类推。连续两次或全年累计三个月低于80分（不含80分）将解除合同。

2、经济考核：乙方进驻管理后，按照实际入住户数收取卫生保洁费、垃圾处理费100元/年/户。本合同期间收费率需达到30%。如本合同到期，下年度该项目还是由乙方执行的话，收费率需达到60%。第三年度如该项目还是由乙方执行，收费率需达到90%。乙方收费率未达到规定指标的，按规定指标的缺额数 $[(\text{规定指标}-\text{实际收到的指标}) \times \text{实际入住户数} \times 100 \text{元/年/户}]$ 在支付的物业费补助中扣除。

3、奖惩机制：参与每季度全市住宅小区综合管理服务测评考核的小区，测评成绩在同类小区中排名第1位的奖励人民币20000元，第2-3位的奖励人民币10000元，第4-5名的奖励5000元，测评成绩在同类小区中排名后五5位的，每小区按人民币10000元进行扣款，在每季度支付的物业费补助中扣除。

4、乙方管理期间，根据住区实际和业主需求，力争实现物业服务市场化，按相关程序与物管会签订物业作业服务合同，经住区物管会及业主商议确定小区物业费收费标准的小区，乙方可按确定标准向该小区业主收取物业费。

5、考核标准详见附件9《社渚镇物业管理服务作业质量标准和考核评分细则》。

第四章 评标方法与评标标准

一、评标方法与定标原则

评委会将对确定为实质性响应磋商文件要求的响应文件进行评价和比较, 评标采用综合评分法, 总分为100分, 按评审后得分由高到低顺序排列, 得分相同的, 按投标报价由低到高顺序排列, 得分且投标报价相同的, 按技术指标优劣顺序排列, 由评标委员会推荐3名及以上成交候选人。具体打分办法如下:

二、评标标准

评分标准		得分
投标报价 (20分)	采用低价优先法计算: 即所有满足磋商文件要求且最后报价最低的投标人的价格为投标基准价, 其价格分为满分。其他投标人的价格分按照下列公式计算 (小数点后保留两位): 投标报价得分 = (投标基准价 / 最后投标报价) × 20 × 100%	20分
技术部分 (49分)	项目总体策划 (15分)	15分
	项目实施方案 (20分)	20分
	保障、应急工作方案 (14分)	14分

		得0.5-1分/项,最高得14分;未提供者不得分。	
商务部分 (28分)	业绩 (20分)	供应商提供自2019年04月01日以来,完成的类似项目业绩证明材料,每提供一份有效业绩得5分,满分20分。 注:提供相关证明材料如业绩合同或中标通知书等,携带原件备查或提供网上查询途径,如无法查询或查询不到,则本项不得分。	20分
	企业荣誉、认证、信用 (8分)	供应商通过与物业管理服务相关的且在有效期内的质量管理、环境管理、职业健康、诚信管理系列认证的,每有一项得2分,最高得8分。 注:响应文件中提供复印件,携带原件备查或提供网上查询途径,如无法查询或查询不到,则本项不得分。	8分
投标文件编制 (3分)		根据供应商投标文件编制情况进行评分: 1、投标文件编制条理清晰,页码完整,整洁美观得3分; 2、投标文件编制条理一般,页码部分缺漏,基本整洁美观得2分; 3、投标文件编制条理混乱,无页码,目录标注不一致、不清晰得0-1分。	3分

说明:

- 1、评审标准中涉及的证明材料均需附入投标文件内(复印件加盖红章)。需要原件备查的资料,原件或者公证件带至招标现场备查,过期不补。上述备查资料可以通过网上途径查询的(招标现场可不提供),但供应商应当在响应文件中提供网上查询方式和途径。招标现场未提供或评审时按照响应文件中提供的查询方式和途径无法查询或查询不到的,由此造成的后果由供应商承担。
- 2、评标时,未能按以上要求提供相应证明(复印件和原件、公证件)的,不作为评标依据,不得分。
- 3、为便于评分,请磋商供应商按评分表样式,逐条列出证明材料所在页码,格式自定。
- 4、根据《常州市财政局关于新冠肺炎疫情防控期间加大政府采购支持中小微企业力度的通知》(常财购(2020)4号)的要求,2022年度对小、微型企业产品的价格给予10%的扣除,用扣除后的价格参与评审。参加投标的中小微企业,应当按照《政府采购促进中小企业发展暂行办法》(财库(2011)181号)的规定提供《中小企业声明函》(中小企业划型标准详见《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);所投标产品的制造商为中小企业的,必须在“产地”栏内加填中小企业的完整名称,如未按要求填写和提供有效证明或相关内容表述不清的,不得享受价格扣除。
- 5、对国家认定的节能产品和环保产品分别给予投标价的5%价格扣除,用扣除后的价格参与评审(特别说明:节能、环保产品必须纳入“中国政府采购网<http://www.ccgp.gov.cn>”等官方网站“节能、环保产品查询系统”,且以提供的证书复印件为准)。
- 6、市级科技创新产品按《市政府办公室关于印发<2020年常州市制造创新产品首购和推广推荐目录>》(常

政办发[2020]87号) 执行。

7、多项政策不得重叠计算，多项政策都符合时以价格“扣除百分比高”的计算。

第五章 合同格式

甲方：_____

乙方：_____

合同时间： 年 月 日

签订地点：

依据《中华人民共和国民法典》和本次《磋商文件》的规定，经友好协商，乙方中标承担此项工作，双方本着互惠互利、共同发展的原则，协商后达成如下协议：

一、服务内容

乙方向甲方提供保安、保洁、绿化养护及水电维修等物业服务，依据双方确认的岗位职责要求，执行安全防范、卫生保洁任务，承担相应的保安、保洁、绿化养护及水电维修等物业服务责任。

二、合同期限

1. 本合同总期限：_____年（从_____年_____月_____日起至_____年_____月_____日止）。

2. 在合同期限内，甲方每月进行考核，乙方经甲方考核（具体考核标准见附件《物业管理服务作业质量考核标准和评分暂行细则》，在年度合同周期内考核结果连续2次或全年累计有3个月低于80分的，甲方有权终止合同并没收履约保证金。

三、物业服务的形式和范围

1、物业服务形式为日常物业服务；

2、服务范围及面积：社渚集镇9个小区（景天福苑、时代乐府、百合花园、景天花园、滨河苑、联华嘉苑、星河公寓、小村新苑、麻园安置小区）的物业工作，总面积_____平方米，其中住宅面积_____平方米，商铺面积_____平方米；

3、服务标准：按甲方具体要求执行；

4、本项目不允许分包，一旦发现，采购单位有权终止合同并没收履约保证金。

四、甲方权利及义务

1、甲方有权对乙方人员履行本合同约定的工作进行指导、监督；有权根据具体情况临时调整乙方人员的工作时间及工作内容，乙方人员应当服从甲方的调整；

2、甲方有权要求乙方调换不符合本合同约定条件的人员；

3、甲方有权审核乙方提交的执勤方案和工作职责，并有权要求乙方修改执勤方案和工作职责；

4、为乙方人员提供必备的工作条件，包括值班岗亭、基本的办公场所等；

5、甲方若在双方商定的工作时间外安排人员加班工作的，应按国家有关劳动法规支付加班补助费；

6、甲方有权审核并要求乙方修改物业方案和工作服务标准；

7、甲方有权指派专人定期不定期按照物业标准进行检查，如发现工作不符合甲方要求，先以口头形式通知乙方立即整改，若不及时整改，再以书面形式通知乙方并视情况给予一定的经济处罚；

8、甲方为乙方提供存放各类工具的房屋；

9、如乙方员工违反国家法律法规和甲方有关制度，甲方有权按照本合同对乙方进行处罚，并有权要求乙方对其员工进行处理；

10、甲方不承担任何因乙方违反国家法律、法规和劳动用工制度的责任，不承担任何安全事故责任；

11、甲方如遇突发性公共事件或其他突击任务，有权要求乙方员工加班，加班费另计。

五、乙方的权利与义务

1、乙方应当于签订本合同之日起5日内向甲方提交物业实施方案和工作职责，甲方对物业实施方案和工作职责提出修改的，乙方应当作出相应修改；

2、乙方及乙方人员应当按照物业实施方案和工作职责予以实施，文明服务。

3、乙方应当提供符合本合同约定条件、物业实施方案要求数量的各类人员。

4、乙方人员包括但不限于工资标准、各项福利待遇、食宿、社会保险、工作服饰、各类器材等均与甲方无关，由乙方全权负责承担。乙方及乙方人员在履行合同义务时发生的人身伤害事故及给他人造成的人身伤害或财产损失的，均由乙方独立承担相应法律责任，甲方对此不承担连带责任；

5、乙方提供的各类人员不符合本合同约定的条件或违反甲方规章制度，乙方应当于甲方提出更换的要求之日起5日内予以更换；

6、乙方人员应遵守甲方的各项规章制度和管理规定，履行保卫甲方财产、人身安全的义务；

7、发生在物业服务区域内的刑事案件、治安案件和灾害事故，应及时处理并报告甲方和当地公安机关，采取措施保护案发现场，协助公安机关侦查各类治安刑事案件，依法妥善处理责任范围内的其他突发事件；

8、落实防火、防盗、防破坏等安全防范措施，发现责任区域内的安全隐患，应及时报告甲方并协助予以处理；

9、为各类人员配备制服及基本器材装备，并向甲方提供人员的人事档案；加强对人员的在岗培训、监督和管理，确保安全服务的优质高效；

10、由于乙方人员进行物业服务工作的过失或故意行为，造成甲方或第三人或乙方人员经济损失的，乙方负责承担赔偿责任；

11、乙方在正常上班时间以外的加班费用由甲方另行支付；

12、乙方应爱护室内各种设施，注意节水节电。

13、乙方在合同期内积极完成甲方安排的政策性工作（如：疫情防控、党建工作、垃圾分类工作等），未积极配合完成的将直接扣款，造成重大影响的，甲方有权终止合同并没收履约保证金，具体情况见附件《社渚镇物业管理服务作业质量标准和考核评分细则》第六项。

六、服务费及支付方式

合同总金额为人民币_____元，大写：_____。

1、根据溧阳市住房和城乡建设局每季度的通报文件《小区综合管理服务测评的情况通报》中，乙方所负责的所有小区的测评成绩（所负责的所有小区总测评成绩除以小区数量得到小区实际测评成绩）达到或超过全市小区测评的成绩平均得分，则全额发放物业服务费（每季度的物业服务费用合同总金额除以4个季度得到的费用）；测评分数低于全市小区测评成绩平均得分的，每低1分扣人民币1万元，以此类推。

2、市里季度测评若有空缺，则按照社渚镇的考核成绩支付服务费用（考核由社渚镇综合行政执法局物业管理办公室执行），季度考核成绩（月度考核成绩平均得分）达到80分（含）以上的，全额发放物业服务费（每季度的物业服务费用为合同总金额除以4个季度得到的费用），成绩低于80分（不含80分）的，每低1分扣人民币1万元，以此类推。连续两次或全年累计三个月低于80分（不含80分）将解除合同。

3、结算方式按每季度支付一次，在测评成绩出来后半个月内支付。

七、奖惩机制

（一）参与每季度全市住宅小区综合管理服务测评考核的小区，测评成绩在同类小区中排名第1位的奖励人民币20000元，第2-3位的奖励人民币10000元，第4-5名的奖励5000元，测评成绩在同类小区中排名后五5位的，每小区按人民币10000元进行扣款，在每季度支付的物业费补助中扣除。

（二）乙方进驻管理后，按照实际入住户数收取卫生保洁费、垃圾处理费100元/年/户。本合同期间收费率需达到30%。如本合同到期，下年度该项目还是由乙方执行的话，收费率需达到60%。第三年度如该项目还是由乙方执行，收费率需达到90%。乙方收费率未达到规定指标的，按规定指标的缺额数[（规定指标-实际收到的指标）×实际入住户数×100元/年/户]在支付的物业费补助中扣除。

（三）乙方管理期间，根据住区实际和业主需求，力争实现物业服务市场化，按相关程序与物管会签订物业作业服务合同，力争在合同期内完成，经住区物管会及业主商议确定小区物业费收费标准的小区，乙方可按确定标准向该小区业主收取物业费。

八、合同的变更及违约责任

- 1、本合同有效期内，经甲乙双方协商一致，可变更本合同；
- 2、在合同有效期内单方提出终止合同的，须向对方支付壹个月的物业费作为违约赔偿金；
- 3、由于甲方的原因逾期支付物业费，须向乙方支付每日千分之三的逾期付款违约金；

4、甲方指派保安员从事本合同约定的保安服务职责范围外的工作，由此造成的对保安员和其他第三方的经济赔偿责任，由甲方负责；

5、乙方提供的人员不符合本合同约定的人数，乙方应当于接到甲方通知之日起5日内予以补足，甲方有权按照缺岗天数及人数扣除相应服务费用；

6、因乙方保安人员故意或过失行为造成服务区域内发生财产损失、被盗等给甲方或业主造成经济损失的，乙方应承担相应赔偿责任；

7、甲方违反本合同约定，使乙方未完成规定管理目标，乙方有权要求甲方在一定时期内解决，如在一定时期内未解决，乙方有权中止合同，造成乙方损失的甲方应予以赔偿；

8、乙方违反本合同约定，甲方有权要求乙方执行合同，限期整改，逾期未整改或整改不到位，甲方有权中止合同，造成甲方损失的，乙方应赔偿甲方经济损失，其费用在乙方服务费中扣除；

9、甲乙双方如因特殊原因需提前中止合同，应提前三十个工作日内通知对方，并做好交接工作，否则给对方造成的经济损失由责任方负责赔偿；

10、如甲方发现乙方擅自处理公建配套用房，变相出售或出租，甲方有权终止合同，并要求乙方进行赔偿。

九、争议的解决方式

1、乙方保安工作失职的赔偿责任，双方可以协商解决，协商不成时，可向溧阳人民法院提起诉讼，乙方的赔偿责任依据法院的生效判决来确定。乙方须在赔偿责任确定之日起30日内支付赔偿金。在赔偿责任确定前，甲方不得擅自扣减保安服务费；

2、甲乙双方因合同履行发生其他争议时，双方可协商解决或报请行业管理行政部门进行调解，协商不成可向溧阳人民法院起诉。

十、履约保证金

本项目履约保证金按《市住建委关于明确实行物业服务合同履行保证金制度相关事项的通知》（溧建发〔2018〕19号）文件规定，必须在合同签订前，按合同面积每平方米2元的标准，向属地政府交纳履约保证金。

十一、下列文件均为本合同不可分割的部分

- (1)、合同书及补充协议；
- (2)、中标通知书；
- (3)、询标纪要（如有）；
- (4)、甲乙双方签署的文件、电传、协商纪要等文件；
- (5)、磋商文件及其补充文件；

(6)、投标文件及其补充文件。

十二、本合同一式伍份，甲乙双方各执两份，招标代理机构执一份，具有同等法律效力，本合同签字盖章后生效。双方制定的其它附件与本合同具有同等法律效力。其他未尽事宜，双方可协商决定。

十三、一切解释权归甲方所有

甲方（盖章）：

法定（授权）代表人：

委托代理人：

地址：

联系电话：

乙方（盖章）：

法定（授权）代表人：

委托代理人：

地址：

联系电话：

开户行：

账号：

第六章 常州市政府采购供应商信用管理暂行办法

常州市财政局关于印发《常州市政府采购供应商信用管理暂行办法》的通知

常财规〔2017〕6号

各辖市（区）财政局、政府采购代理机构、市级有关单位：

为更好维护我市政府采购市场秩序，进一步规范供应商的政府采购行为，促进供应商诚信经营和公平竞争，根据《中华人民共和国政府采购法》等其他有关法律法规的规定，我局研究制定了《常州市政府采购供应商信用管理暂行办法》，现印发给你们，请遵照执行。

附件：《常州市政府采购供应商信用管理暂行办法》

常州市政府采购供应商信用管理暂行办法

第一章 总则

第一条 为了维护政府采购市场秩序，规范供应商的政府采购行为，促进供应商诚信经营和公平竞争，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》、《政府采购货物和服务招标投标管理办法》（财政部令第87号）、《江苏省政府采购供应商监督管理暂行办法》等其他有关法律法规的规定，结合我市实际情况，制定本办法。

第二条 本办法适用于在常州市范围内进行的政府采购活动。

市级单位实施的政府采购项目，涉及供应商失信行为的，由市财政部门进行管理；**辖市（区）单位实施的政府采购项目，涉及供应商失信行为的，由辖市（区）财政部门进行管理。**

本办法所称供应商，是指向采购人提供货物、工程或者服务的法人、其他组织或者自然人。

本办法所称磋商文件是指公开招标的磋商文件及非公开招标的磋商文件。

本办法所称响应文件是指公开招标的投标文件及非公开招标的响应文件。

第三条 财政部门对参加政府采购活动的供应商实行诚信管理制度。诚信管理以公开、公平、公正为基础，遵循统一标准、分级管理、信息共享原则。

第二章 供应商诚信义务

第四条 供应商参与政府采购活动，应当履行以下诚信义务：

（一）自觉遵守政府采购法律法规，维护政府采购市场秩序和公平竞争环境，接受财政部门的监督检查；

（二）诚信参与政府采购活动，依法履行政府采购合同和政府采购活动中的各项承诺，为采购人提供符合磋商文件规定的货物、工程和服务；

（三）**保守在政府采购活动中获悉的国家秘密和他人商业秘密；**

（四）法律法规规定的其他诚信义务。

第三章 供应商失信行为

第五条 供应商在参与政府采购活动中有下列情形之一的，属于失信行为：

（一）响应文件中故意不按磋商文件要求提供有关技术、财务状况、信誉、业绩、服务、资质及其他证明材料，或未携带上述原件或者公证件的；

（二）响应文件中提供虚假材料或虚假承诺的；

（三）采取不正当手段诋毁、排挤其他供应商的；

（四）已响应参加政府采购活动而无故不参加的；

（五）与采购人、其他供应商或者采购代理机构恶意串通的；

本办法所列的恶意串通，包括以下情形：

1. 不同供应商的投标文件由同一单位或者个人编制；

2. 不同供应商委托同一单位或者个人办理投标事宜；

3. 不同供应商的投标文件载明的项目管理成员或者联系人员为同一人；

4. 不同供应商的投标文件异常一致或者投标报价呈规律性差异；

5. 不同供应商的投标文件相互混装；

（六）向采购人、采购代理机构及评审小组成员行贿或提供其他不正当利益的；

（七）在招标过程中与采购人进行协商谈判的；

（八）不遵守开标现场纪律，扰乱评审现场的；

（九）在有效期内擅自撤销投标（响应文件），影响招标活动继续进行的；

（十）被确定为中标或成交候选供应商后无正当理由放弃中标或成交资格；中标、成交后无正当理由不签订政府采购合同的；

（十一）不按照磋商文件规定签订合同，或者与采购人另行签订背离合同实质性内容协议的；

（十二）将中标、成交项目转让给他人，或者违反磋商文件规定，将中标、成交项目分包给他人的；

（十三）拒绝履行合同义务的；

（十四）未按合同规定履行合同义务，造成不良后果的；

（十五）擅自变更、解除合同的；

（十六）实物配发和定点招标供应商所提供产品或服务价格高于成交价格或承诺的；

（十七）拒绝有关部门监督检查或者提供虚假情况的；

（十八）各级政府采购监管部门认定的其他失信行为。

第六条 供应商在政府采购质疑、投诉和信访举报活动中，有下列情形之一的，属于失信行为：

（一）在常州市域内一年内两次以上质疑、投诉和信访举报均查无实据的；

- (二) 捏造事实或提供虚假质疑、投诉和信访举报材料的；
- (三) 不配合相关部门调查取证的。

第四章 失信行为记录

第七条 一般情况下，政府采购代理机构、采购人、供应商等政府采购各方当事人应在发现供应商存在上述失信行为后的 7 个工作日内，**及时将具体情况以书面形式向财政部门报告**。报告内容包括：

- (一) 失信供应商名称、联系人及联系方式；
- (二) 报告人的姓名或名称、联系人及联系方式；
- (三) 供应商失信行为的具体表现及事实依据。

供应商失信情况报告实行实名制。报告人为自然人的，应当由本人签字；为法人或者其他组织的，由法定代表人签字并加盖单位公章，同时提供相关身份证明。

第八条 各级财政部门收到供应商失信行为报告后，应积极调查核实，属于应予行政处罚的违法行为，应依法进行行政处罚，并予以失信记录，不属于行政处罚的失信行为，应依照本办法规定予以失信记录。

第九条 失信行为等级记录包括**一级失信行为记录，记录期为一年；二级失信行为记录，记录期为二年；三级失信行为记录，记录期为三年；共三个等级。**

第十条 供应商在政府采购活动中**有本办法规定的一项失信行为，作为一级失信行为予以记录。**

第十一条 供应商在政府采购活动中**有下列情形之一的，作为二级失信行为予以记录：**

- (一) 存在本办法规定的两项失信行为的；
- (二) 在一级失信行为记录有效期内，又出现本办法规定的一项失信行为的；
- (三) 失信行为造成不良后果或影响的。

第十二条 供应商在政府采购活动中**有下列情形之一的，作为三级失信行为予以记录：**

- (一) 存在本办法规定的三项以上失信行为的；
- (二) 一级失信行为记录有效期内，又出现本办法规定的两项失信行为的；
- (三) 二级失信行为记录有效期内，又出现本办法规定的一项失信行为的；
- (四) 失信行为情节严重、性质恶劣，造成重大危害或影响的；

第十三条 失信行为等级记录内容包括：

- (一) 供应商姓名或名称；
- (二) 失信行为具体表现；
- (三) 失信行为等级；
- (四) 记录有效期；

(五) 记录日期及记录机关。

第十四条 失信行为等级记录均以书面形式通知供应商，辖市（区）财政部门做出记录后应报市财政部门备案。

第十五条 各级财政部门对供应商做出失信行为等级记录后，应将记录情况纳入常州市公共信息基础数据库并在 2 个工作日内，在常州市政府采购网、信用常州上公示。

第五章 失信行为惩戒

第十六条 采购人和采购代理机构在制定磋商文件或磋商文件时，应就供应商的诚信情况做出相关规定。对于被行政处罚尚在禁止参加政府采购活动期内的供应商，不得参加政府采购活动，否则中标、成交结果无效。对于被做出失信行为等级记录且该记录尚处于有效期内的供应商，应明确在其参与政府采购活动时给予一定的分数扣减或价格增加。具体标准为：采用综合评分法的，对于一级失信行为供应商给予其总分值 2% 的减分，二级失信行为供应商给予其总分值 4% 的减分，三级失信行为供应商给予其总分值 6% 的减分。采用最低评标价法的，对于一级失信行为供应商给予其报价 2% 的加价，二级失信行为供应商给予其报价 4% 的加价，三级失信行为供应商给予其报价 6% 的加价。

第六章 失信行为记录与诚信奖励

第十七条 供应商被做出失信行为等级记录，如能主动消除影响或损害，积极制定并落实整改措施，并在记录有效期内的政府采购活动中无失信行为发生的，经供应商申请并报做出记录的财政部门同意，经调查核实后，可以在记录有效期截止后，撤销网上公示信息。

第十八条 供应商应诚信经营，在企业经营活动及政府采购活动中未有失信记录的，采购人可以在磋商文件中明确在同等条件下优先招标其货物、工程与服务。

第七章 附则

第十九条 本办法自公布之日起 30 日后施行。

第二十条 本办法由市财政局负责解释。

第七章 响应文件格式

格式一：磋商响应函

投标函

致：江苏溧投招标服务有限公司

对贵单位“（项目名称）”磋商文件，项目编号：_____，我方经仔细研究，现决定参加本次投标。

据此函，签字人兹宣布声明和承诺如下，并负法律责任：

- 1、我们郑重承诺：本投标文件中提供的所有材料均是真实有效的。
- 2、我们接受磋商文件的所有的条款和规定。
- 3、我们同意按照本磋商文件的规定，本投标文件的有效期为从开标之日起计算的45天，在此期间，本投标文件将始终对我们具有约束力，并可随时被接受。如果我们中标，本投标文件在此期间之后将继续保持有效。
- 4、我们同意提供招标代理机构要求的有关本次招标的所有资料。
- 5、除非另外达成协议并生效，你方的中标通知书和本投标文件将构成约束我们双方的合同。
- 6、提交投标文件后，视为投标人完全理解、认可磋商文件的所有内容，并不再对磋商文件提出任何质疑。
- 7、其它说明：

投标人名称：（盖章）

授权代表签字或盖章：

职务：

地址：

邮编：

电话：

传真：

日期： 年 月 日

格式二：响应报价表

项目名称：社渚镇社渚集镇散住楼劳务外包服务项目

项目编号：JSLT竞磋[2022]-06-004

项目名称	磋商报价（万元）	合同履行期限	备注

供应商全称（公章）：

法定代表人（授权代表）（签字或盖章）：

日期： 年 月 日

格式三: 分项报价表

分项报价表

序号	分项名称	人数	单价	分项总价
1	管理人员			
2	保洁			
3	保安			
4	维修工			
5	加班费及各种福利、劳保			
6	员工意外险			
7	高温费			
8	五金			
9	服装			
10	保洁、绿化工具、设施维修材料等费用			
合计:				

投标人授权代表签字:

日期: 年 月 日

格式五: 法定代表人资格证明书

单位名称:

地址:

姓名: 性别: 年龄: 职务:

系_____的法定代表人。为实施(项目名称)(项目编号)的工作, 签署上述项目的响应文件、进行磋商、签署合同和处理与之有关的一切事务。

特此证明。

供应商盖章:

法定代表人签字:

日期: 年 月 日

法定代表人身份证

(复印件) 粘贴处

备注:

- 1、法定代表人参加磋商时, 需携带法人资格证明和本人身份证原件。
- 2、委托代理人参加磋商时, 需携带授权委托书和本人身份证原件。

附件一、偏离表

商务条款/技术条款偏离表

序号	磋商文件要求的商务条款/技术条款	磋商文件商务/技术响应描述	偏离情况
	...自行填写	...	

供应商全称（公章）：

法定代表人（授权代表）（签字或盖章）：

日期： 年 月 日

注：

- 1、此表为表样，行数可自行添加，但表式不变。
- 2、“偏离情况”栏请注明“响应/正偏离/负偏离”。。

附件二、资格证明文件

备注: 对本章所有的响应文件格式, 供应商可根据自身情况进行补充和修改, 但补充和修改不得造成与本格式内容有实质性的违背。

附件三、中小企业声明函格式

《中小企业声明函》

本公司郑重声明, 根据《政府采购促进中小企业发展暂行办法》(财库[2011]181号)的规定, 本公司为_____ (请填写: 中型、小型、微型) 企业。即, 本公司同时满足以下条件:

1. 根据《工业和信息化部、国家统计局、国家发展和改革委员会、财政部关于印发中小企业划型标准规定的通知》(工信部联企业[2011]300号)规定的划分标准, 本公司为_____ (请填写: 中型、小型、微型) 企业。

2. 本公司参加_____ 单位的_____ 项目采购活动提供本企业制造的产品, 由本企业承担工程、提供服务, 或者提供其他_____ (请填写: 中型、小型、微型) 企业制造的产品。本条所称产品不包括使用大型企业注册商标的产品。

本公司对上述声明的真实性负责。如有虚假, 将依法承担相应责任。

企业名称 (盖章):

日期:

注: 供应商如属于以上情形的请提供。如不提供此声明函的, 价格将不做相应扣除。

附件四、项目总体策划

(格式自拟)

投标人: (盖章)

投标人授权代表 (签字):

日期:

附件五、项目实施方案

(格式自拟)

投标人: (盖章)

投标人授权代表 (签字):

日期:

附件六、业绩一览表

(格式自拟)

投标人: (盖章)

投标人授权代表(签字):

日期:

附件七、企业荣誉、认证证书

投标人: (盖章)

投标人授权代表(签字):

日期:

附件八、资格证明文件

备注: 对本章所有的投标文件格式, 投标单位可根据自身情况进行补充和修改, 但补充和修改不得造成与本格式内容有实质性的违背。

附件九、社渚镇物业管理服务作业质量标准和考核评分细则

(一) 综合管理服务标准、考核内容及评分细则

月 日

考评人:

服务级别	服务项目	序号	内容	服务标准	考核内容及扣分细则	扣分
一级	基本要求	1	服务机构	小区内设置服务处 配置基本办公设施	1、业主或物业使用人进行装饰装修的, 应要求业主或物业使用人签订《住宅室内装饰装修管理服务协议》, 告知相关装饰装修工程的禁止行为和注意事项, 明确装修时间, 尤其在中考期间, 应提前通知业主禁止从事有噪声的装修, 装饰装修期间, 要求业主或物业使用人使用围挡进行安全施工; 装饰装修结束后, 应进行检查; 装修垃圾应及时清运; 装饰装修不得损坏承重墙, 有1例不达标, 每次每处扣1分。 2、小区内无违法建设产生, 无违规损坏承重墙情况: 1) 未在24小时内发现并劝阻的,	
		2	服务人员	小区服务人员取得物业管理从业资格证明或上岗证		
		3	服务规范	按照行为服务规范要求要求进行		
		4	服务时间	周一至周日在服务处实行8小时业务接待, 其余时间在固定地点值班, 公示值班与接待电话		
	日常管理	1	工作计划	制定小区物业管理与物业服务工作计划并组织实施		
		2	管理制度	建立基本的管理制度; 收费标准、服务标准、服务时间进行公示		

服务	3	报修、投诉受理	受理业主或使用人报修、投诉, 急修 2 小时到场查看处理, 小修 1 周内修复, 不能及时修复的, 约时修理; 投诉 5 天内答复处理	每处扣 5 分; 2) 劝阻无效, 未在 24 小时内将相关情况上报镇综合执法局的, 每处扣 5 分; 3) 未查处, 造成不良影响的, 扣 10 分, 并记入物业服务企业诚信档案。 3、台账齐全, 有小区业主信息、巡视记录、值班记录、投诉处理记录、与上级部门沟通工作记录、维修记录、例会记录等, 每缺一项每项扣 1 分; 4、其他所有项目, 按要求进行, 有一处不达标扣 1 分。
	4	装修事项	告知业主或使用人装修须知, 对违规装修、违章搭建应及时劝阻并报告相关部门	
	5	档案管理	建立完善的档案管理制度	
	6	维修资金	按照政府规定规范操作, 账目清晰	
	7	费用公示	物业服务费收支情况以及代收、代交、代管费用每年公布 1 次 (合同另有约定的从其约定)	
8	小区活动	每年开展 1 次小区文化活动		

(二) 公共秩序维护服务标准、考核内容及评分细则

服务级别	服务项目	序号	内容	管理服务标准	考核内容及扣分细则	扣分
一级		1	人员要求	1、秩序维护人员, 身体健康, 工作认真负责。	(一) 小区内秩序良好, 无争吵谩骂、斗殴现象, 无饲养家禽、宠物敞放现象。机动车、非机动车按规定停放有序, 无乱停放私拉电线现象。 1、小区内有争吵谩骂或打架斗殴现象 (具体说明问题情况) 扣 2 分 2、有饲养家禽现象, 每处扣 1 分。 3、有不文明养犬现象 (未牵绳遛狗, 小区路面有宠物粪便), 每处扣 1 分。 4、发现有机动车、非机动车乱停放私拉电线现象, 每处扣 1 分。 (二) 有符合标准的消防设施, 无占用、堵塞、封闭消防车通道现象。1、消防设施不合格 (消防栓、灭火器) 发现	
				2、对小区日常护卫事项能作出正确反应, 能正确使用消防器材, 定期进行安全防范学习。		
				3、上岗时佩戴统一标志, 穿戴统一制服。		
2	门岗	4、主出入口 24 小时值班看守, 次出入口 16 小时值班看守。	5、按合同约定对进出车辆进行管理和疏导, 保持出入口畅通; 阻止小商小贩、外来人员随意进入小区。			
		3		巡逻岗	6、白天夜间巡逻均不少于 2 次, 并有巡逻记录。	

	4	交通、车辆管理	7、在遇到突发事件时, 采取必要措施并及时报告服务处和相关部门。	1处扣1分。2、有占用、堵塞消防通道, 封闭消防通道现象, 发现1处扣1分, 安全出口标识有损坏现象, 发现1处扣1分。 (三) 有符合标准的物防、技防、人防设施, 缺少一项扣1分。(四) 无因小区治安问题导致小区发生偷盗事件, 发现1处扣1分。
			8、引导地面的车辆停放有序。	
			9、引导车库内的车辆停放有序, 场地整洁, 相关设施设备维护完好。	

(三) 公共区域清洁卫生服务标准、考核内容及评分细则

类别	服务项目	序号	内容	管理服务标准	考核内容及扣分细则	扣分
一级	楼内公共区域	1	生活垃圾收集与处理	1、每天收集垃圾1次, 将生活垃圾收集运送至小区指定垃圾堆放点。	1、小区环境优美, 卫生状况良好、无乱扔垃圾、随地吐痰现象, 发现有零星垃圾现象, 每处扣1分, 有成堆成片垃圾现象扣5分; 有乱晾晒随地吐痰, 乱张贴、乱涂写现象, 每处扣1分, 有污水遍地现象扣2分。 2、建筑垃圾要有集中堆放场所, 小区内部无乱堆放建筑垃圾现象, 发现有建筑垃圾乱堆放现象每处扣2分, 未设置集中堆放场所扣2分, 未定时定量处理扣2分。 3、垃圾分类容器标识齐全, 小区生活垃圾定点投放, 垃圾桶完好, 整洁, 周围无垃圾散落, 污水外溢现象, 发现生活垃圾没有定点投放每处扣1分; 垃圾桶未密闭, 表面不整洁, 有损坏现象每处扣1分, 垃圾桶周围有散落垃圾污水外溢现场, 每处扣1分。 4、小区楼门内干净整洁, 楼道未堵塞, 墙面、玻璃干	
		2	通道、楼梯台阶与电梯轿厢	2、每周保洁1次, 保洁后无明显垃圾与积灰。		
		3	楼梯栏杆、开关盒、表箱盒、单元门	3、每月擦拭2次, 保洁后无积尘。		
		4	门、窗等玻璃	4、每年擦拭2次, 其中底层门厅玻璃每2月擦拭1次, 无明显蜘蛛网与污迹。		
		5	天花板、公共灯具	5、每年除尘2次、保洁后无明显蜘蛛网与积尘。		
		6	消火栓、信报箱	6、每月保洁1次, 保洁后无灰尘污迹		
	楼外公共区域	7	道路地面(包括落水口)	7、每天清扫1次, 清扫结束后地面无明显垃圾、杂物。		
		8	绿地、明沟(包括散水坡)	8、绿地每周清扫2次, 每天局部拾捡1次, 明沟每周清扫1次, 目视无明显杂物。		
		9	消杀及灭鼠害蚊蝇	9、每周对窨井、明沟喷洒药水1次(夏季每3天1次), 每半年灭鼠1次。		

	10	公共灯具、宣传栏、标识、雕塑小品等	10、公共灯具、宣传栏、标识每月擦拭1次, 雕塑每年保洁2次, 保洁后无污迹积灰。	净, 无破损。发现楼门内有乱张贴、乱涂写小广告现象, 每处扣1分; 发现有楼道堵塞, 乱堆杂物, 墙面, 玻璃有污秽破损现象, 每处扣1分; 5、装修垃圾, 大件垃圾。绿化垃圾管理不规范, 有混入生活垃圾现象, 发现1处扣1分。
	11	休闲娱乐健身设施	11、每周保洁1次, 设施表面基本干净, 无灰尘污迹, 目视休闲场内及其周围无果皮、纸屑等垃圾。	
	12	水景、喷水池	12、每月打捞漂浮物1次, 打捞后无白色垃圾等漂浮物。	
	13	其他公共场所	13、每天清扫1次保持清洁。	
	14	垃圾房、垃圾桶	14、垃圾房每周清洁1次; 垃圾桶、果皮箱夏季每周清洁1次, 其它季节每月清洁2次, 周围地面无明显散落垃圾及污迹。	

(四) 公共区域绿化日常养护服务标准、考核内容及评分细则

类别	服务项目	序号	内容	管理服务标准	考核内容及扣分细则	扣分
一级	基本要求	1	乔、灌木补种	乔、灌木保存率85%以上; 要有补种计划, 补种率不低于10%。	小区绿化管护良好, 修剪及时, 生长正常, 整体环境优美。 1、发现有破坏, 损坏, 绿化、毁绿种菜现象, 每处扣10分 2、绿化缺乏未及时补种现场每处扣1分。 3、修剪不及时影响美观每处扣1分; 4、因管护不当, 造成大面积死亡, 每处扣10分; 5、绿化区域内有乱堆放、乱晾晒现象, 发现一处扣1分; 6、绿化区域内有杂物、枯树枝未及时清理, 发现1处扣1分;	
		2	草坪补种	草坪保存率80%以上; 要有补种计划, 补种率不低于15%。		
	冷季型草坪	1	修剪	年普修2遍以上。		
		2	清杂草	每年除草3遍以上, 控制杂草生长		
		3	病虫害防治	控制大面积病虫害发生。		
		4	施肥	每年适时施肥		
		5	灌、排水	无明显缺水枯黄, 有积水采取排除措施。		
	暖季型草	1	修剪	年普修3遍以上。		
		2	清杂草	每年除草4遍以上, 控制杂草生长		

	坪	3	病虫害防治	控制大面积病虫害发生。
		4	施肥	每年适时施肥
		5	灌、排水	无明显缺水枯黄,有积水采取排除措施。
	树木	1	修剪	乔木每年适时修剪,灌木每年修剪1次以上;绿篱、球每年修剪1遍以上;地被、攀援植物每年适时修剪、整理。
		2	除草、松土	每年不少于2遍,及时拔除大型杂1草,控制大面积杂草生长。
		3	病虫害防治	有针对性及时灭治,年喷药不少于2次,控制大面积病虫害发生。
		4	扶正加固	发生倒伏及时扶正、抢救。

(五) 公共部位、共用设备设施日常维护保养服务标准、考核内容及评分细则

服务项目	服务类别	序号	内容	管理服务标准	考核内容及扣分细则	扣分
公共部位	一类	1	房屋结构	每半年巡检1次,对房屋结构、涉及使用安全的部位进行检查并有记录,发现损坏及时告知业主或使用人并安排专项维修	1、所有项目发现1处不达标扣1分; 2、体育活动点(健身场所)正常运行及设备维护良好,且没有被挪动占用的现象(若该小区无活动场所则该项不考核) ①健身设施有损坏现象,每处扣1分 ②健身设施有被挪用或侵占现象每处扣2分 3、各项检查必须按要求进行记录,缺少一项扣1分	
		2	门窗、构件、雨棚	每月巡视1次。保持门窗、构件、雨篷完好,开闭正常		
		3	屋顶	每年检查1次(台风、暴雨到来前增加检查1次),发现屋顶防水层碎裂、隔热板断裂缺损等应及时告知有关业主,使用人并安排专项维修		
		4	道路、侧石、窞井盖等	每月1次对道路、侧石、窞井盖等设施进行巡检道路破损面积单项小于1平方米,侧石单项破损长度小于1米,及时修复,井盖发现缺损,及时更换		
		5	楼梯间、共用走廊的室内墙地面	每季度巡查1次,粉刷层无大面积剩落,地坪平整,单项小于1平方米有缺损及时修补		

水电系统类	6	建筑物、构筑物局部外立面	每季度检查1次, 单项小于1平方米, 有脱落及时修补。	1、所有项目必须按要求进行日常服务, 有一处不达标扣1分; 2、各项检查必须按要求进行记录, 缺少一项扣1分
	7	门窗、构件、雨棚	每两周巡视共用部位门窗, 做专项检修1次。保持玻璃、门窗配件完好, 开闭正常	
	8	屋顶	每半年检查1次(台风、暴雨到来前增加检查1次), 发现屋顶防水层碎裂、隔热板断裂缺损等应及时告知有关业主, 使用人并安排专项维修。	
	9	道路、侧石、窨井盖等	每两周巡查1次对道路、路面、侧石、窨井盖等设施进行巡检。道路破损面积单项小于3平方米, 侧石单项破损长度小于3米, 及时修复, 井盖发现缺损, 及时更换。	
	10	楼梯间、共用走廊的室内墙地面	每两月巡检1次, 粉刷层无大面积剥落, 地坪平整, 单项小于3平方米, 有缺损及时修补。	
	11	建筑物、构筑物局部外立面	每两月检查1次。单项小于3平方米, 有脱落及时修补。	
	12	假山、亭、廊、雕塑、休闲椅、室外健身设施等	每两月检查1次。造型完整, 无缺损, 活动正常。	
	1	排水系统	每月清扫1次排水明沟; 楼顶每年检查清理雨水口2次; 每年雨季前疏通管道一次, 雨水口开裂、破损等及时更换, 排水设施保持完好, 明沟内无垃圾和杂草。	
	2	巡检、保洁配电房、年检	每天填写运行记录, 每月1次保洁, 发现虫害采取措施杜绝, 配合供电部门做好供配电系统年检工作。	
	3	室内室外公共电气柜	每季进行巡检保养一次, 每年电气安全检查一次	
	4	楼道灯及开关	每月全面检查与保养1次, 楼道灯完好率为95%以上	

	5	景观灯	每月全面检查与维护 1 次, 景观灯完好率为 85% 以上	
消防系统	1	填写记录, 建档备查, 消防设备管理, 消防演习	每月 1 次检查与维护, 消防栓(箱)烟感头、喷淋头、消防水阀、消防标志、疏散指示灯、消防应急灯、消防排烟系统等消防设备 24 小时正常运转。每月检查 1 次消防设备, 发现压力不够, 马上检修排除故障。每年演习 1 次, 消防演习时应检查消防监控设备工作状态。	1、所有项目按要求执行, 有 1 处不达标扣 1 分; 2、各项检查必须进行记录, 缺少 1 项扣 1 分。
	2	灭火器	每月检查一次, 发现压力不够, 及时更换。	
其他设施	1	道闸或伸缩门	每天检测 1 次, 每月保养 1 次正常运行, 如有损坏及时更换。	
	2	标识系统	每周巡查 1 次, 缺失及时补齐, 保证标识清晰完整。	
	3	接地系统检查 (避雷设施)	每年雨季前检查维护 1 次, 发现腐蚀、松脱等及时更换或紧固。避雷系统专项测试, 2 年检测 1 次。	

(六)、特别条款考核内容及扣款细则

序号	管理服务考核标准	扣款细则	扣款
1	积极处理数字化平台案件	未积极配合处理数字案件, 案件返工的每件扣 500 元; 案件超时每件扣 1000 元;	
2	合同期内积极完成甲方安排的政策性工作 (党建工作、垃圾分类工作等)	1、未积极配合完成甲方安排的政策性工作的, 发生一次扣 5000 元。 2、造成重大影响的将直接解除服务合同并没收履约保证金。	

注: 由社渚镇物业管理办公室每月组织不低于一次考核, 超一次取平均分为最终成绩, 按百分制计算, 评分在 90 分 (含) 以上为优秀, 低于 80 分为不合格, 连续两次或全年累计三个月低于 80 分将解除合同。

附件十、其他证明文件

备注：投标人可增加认为需要的其他证明文件，但提供的证明材料不得造成与本格式内容有实质性的违背。

附件十一、 政府采购供应商信用承诺书

为维护公开、公平、公正的政府采购市场秩序, 树立诚实守信的供应商形象, 本单位在参与政府采购活动中, 自愿作出以下承诺:

一、严格遵守国家法律、法规和规章, 全面履行应尽的责任和义务, 全面做到履约守信, 具备《政府采购法》第二十二条第一款规定的条件。

二、本单位已经阅读并充分理解《常州市政府采购供应商信用管理暂行办法》, 自愿按照《常州市政府采购供应商信用管理暂行办法》规定, 发生失信行为将记录并公开到“信用常州”、常州市政府采购网。

三、本单位提供给注册登记部门、行业管理部门、司法部门、行业组织以及在政府采购活动中提交的所有资料均合法、真实、有效, 无任何伪造、修改、虚假成份, 并对所提供资料的真实性负责。

四、严格依法开展生产经营活动, 主动接受行业监管, 自愿接受依法开展的日常检查; 违法失信经营后将自愿接受约束和惩戒, 并依法承担相应责任。

五、承诺本单位自觉接受行政管理部门、行业组织、社会公众、新闻舆论的监督。

六、承诺本单位自我约束、自我管理, 重合同、守信用, 不制假售假、商标侵权、虚假宣传、违约毁约、恶意逃债、偷税漏税、价格欺诈、垄断和不正当竞争, 维护经营者、消费者的合法权益。

七、承诺本单位在信用中国(江苏)网站中无违法违规、较重或严重失信记录。

八、承诺本单位提出政府采购质疑和投诉坚持依法依规、诚实信用原则。

九、根据政府采购相关法律法规的规定需要作出的其他承诺。

十、承诺本单位若违背承诺约定, 经查实, 愿意接受行业主管部门和信用管理部门相应的规定处罚, 承担违约责任, 并依法承担相应的法律责任。

十一、承诺本单位同意将以上承诺事项上网公示, 违背承诺约定行为将作为失信信息, 记录到常州市公共信用信息系统, 并予以公开。

承诺单位(盖章):

法定代表人(负责人):

友情提醒

各竞标单位:

你好!

为了提高贵公司的标书有效性,减少不必要的废标,特友情提醒注意以下几点:

- 1、请谨记磋商文件上表述的各项事宜时间节点,特别是**开标时间和地点**,迟到的将一律不能进入开标室。
- 2、竞标文件正副本须**密封**并在封袋骑缝处加盖**竞标单位公章**。资格证明材料提供复印件的一定要加盖公章,有要求提供原件的必须提供**原件**。
- 3、需要提供样品的,请严格按磋商文件要求的**规格、时间**提供。同时注意**密封、隐蔽**标签的相关要求。
- 4、因磋商文件文字表述有限,鼓励您**现场踏勘**,可以在投标前充分了解现场环境、工程进度和质量要求等信息,为您有针对性的制作竞标文件积累充分的原始资料。
- 5、设定**最高限价**的,超过限价一律废标。
- 6、请精心仔细**审阅磋商文件**。如有疑问,请按磋商文件要求进行询疑。

我们也欢迎您对我们的采购组织工作提出宝贵意见。电话: 0519-87968552

最后祝您竞标成功!

本磋商文件的最终解释权归江苏溧投招投服务有限公司所有

(全文完)