

江阴市国有企业集中采购

公 开 招 标 招 标 文 件

采购项目名称：锦绣江南物业服务项目

采购项目编号：JYGQ2024G011

集中采购机构：江阴市公共资源交易中心

二〇二四年三月

总 目 录

第一章	投标邀请	第 2 页
第二章	投标人须知前附表	第 4 页
第三章	投标人须知	第 5 页
第四章	项目要求和有关说明	第 15 页
第五章	评标方法和评标标准	第 22 页
第六章	合同书（格式）	第 25 页
第七章	投标文件的组成和格式	第 28 页

第一章 投标邀请

项目概况

锦绣江南物业服务项目的潜在投标人应在江阴市公共资源交易中心网免费下载招标文件，并于 2024 年 4 月 12 日上午 09:30（北京时间）前递交投标文件。

一、项目基本情况：

- 1、项目编号：JYGQ2024G011
- 2、项目名称：锦绣江南物业服务项目
- 3、预算金额：1100000 元/年
- 4、采购需求：本项目为锦绣江南物业服务项目。（详见招标文件）
- 5、合同履行期限：三年，合同一年一签
- 6、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、未被“信用中国”网站、“中国政府采购网”列入失信被执行人、重大税收违法失信主体、政府采购严重违法失信行为信息记录名单；
- 3、本项目的特定资格要求：无。

三、获取招标文件：

供应商可于开标时间前至江阴市公共资源交易中心网站国企采购专栏中免费下载采购文件。

四、提交投标文件截止时间、开标时间和地点：

- 1、提交投标文件截止时间：2024 年 4 月 12 日上午 09:30（北京时间）
- 2、开标时间：2024 年 4 月 12 日上午 09:30（北京时间）
- 3、开标地点：江阴市长江路 188 号江阴市政务服务中心四楼第二开标室

五、公告期限：

自本公告发布之日起 5 个工作日。

六、其他补充事宜：

1、根据江阴市政府采购全流程电子化平台的要求，凡有意参加本项目的供应商，应进行供应商注册登记。

（1）注册登记流程详见《江阴市公共资源交易企业诚信库及 CA 证书业务线上办理的通知》，具体前往江阴市公共资源交易中心网“政府采购——>通知公告”中查看。（咨询电话：0510-88027620）。

（2）供应商电子化采购的操作流程详见《江阴市政府采购电子招投标供应商操作手册》，具体前往江阴市公共资源交易中心网“政府采购”栏目——>“资料下载（供应

商) ” 中下载查看。

2、本项目采用全流程电子化投标(不见面)。供应商应登录江阴市公共资源交易中心网——>“政府采购”栏目,在“资料下载(供应商)”里下载“无锡市投标文件制作软件”进行查看招标文件及投标文件的制作。

3、本项目中标(成交)通知书采用线上不见面领取方式,供应商登录会员系统,在“我的项目-项目流程-中标(成交)通知书查看”中自助打印。

4、如供应商未按上述要求操作,将自行承担所产生的风险。

七、对本次招标提出询问,请按以下方式联系:

1、采购人信息

名称: 江阴市锦绣江南环境发展有限公司

地址: 江阴市月城镇华锦路 18 号

项目联系人: 陈先生

联系电话: 13515199392

2、采购代理机构信息

名称: 江阴市公共资源交易中心

地址: 江阴市长江路 188 号江阴市政务服务中心 619、621 室

项目联系人: 朱女士

联系电话: 0510-88027618

江阴市公共资源交易中心

2024 年 3 月 22 日

第二章 投标人须知前附表

序号	内 容
1	项目名称：锦绣江南物业服务项目 项目编号：JYGQ2024G011 采 购 人：江阴市锦绣江南环境发展有限公司 采购方式：公开招标
2	集中采购机构：江阴市公共资源交易中心 地址：江阴市长江路 188 号江阴市政务服务中心 619、621 室
3	投标保证金：本项目免收投标保证金
4	投标有效期：开标后 90 天
5	供应商必须通过江阴市公共资源交易平台会员系统确认参加本项目投标
6	投标文件接收截止时间：2024 年 4 月 12 日 上午 09:30 截止期后的投标文件，恕不接受。
7	开标时间：2024 年 4 月 12 日 上午 09:30 地点：江阴市长江路 188 号江阴市政务服务中心四楼第二开标室
8	确定中标单位时间：评审结束后
9	采购人信息 名 称：江阴市锦绣江南环境发展有限公司 地 址：江阴市月城镇华锦路 18 号 项目联系人：陈先生 联系电话：13515199392 采购代理机构信息 名 称：江阴市公共资源交易中心 地 址：江阴市长江路 188 号江阴市政务服务中心 619、621 室 项目联系人：朱女士 联系电话：0510-88027618

第三章 投标人须知

一、总体要求及遵循原则：

1、本项目根据《江阴市市属国有企业集中采购管理办法》（澄财发【2021】5号）进行集中采购。

2、公开透明原则、公平竞争原则、公正原则和诚实信用原则。

二、招标文件：

1、招标文件包括本文件目录所列全部内容，投标人应仔细阅读，并在投标文件中充分反映招标文件的所有要求。

2、招标文件中的“法定代表人”是指投标人的营业执照或相关部门的有效登记证明文件中的“法定代表人”或“负责人”。

3、投标人应在江阴市公共资源交易中心网站免费下载招标文件及有关资料，按招标文件要求提交全部资料并对招标文件各项内容做出实质性响应，否则投标无效。

4、投标人一旦参加本项目，即被认为接受了本招标文件中的所有条件和规定。

5、招标文件仅作为本次采购投标使用。

三、招标文件的解释：

1、投标单位如有需要对招标文件要求澄清的问题，均应在开标前十五日以书面形式提出（加盖公章），并送至江阴市公共资源交易中心。

2、本文件的最终解释权归江阴市公共资源交易中心。

四、招标文件的补充或修正：

1、江阴市公共资源交易中心可以对已发出的招标文件进行必要的澄清或者修改。

2、澄清或者修改在江阴市公共资源交易中心网站发布媒体上发布澄清公告。澄清或者修改的内容为招标文件的组成部分，投标人应在投标截止时间前关注、下载澄清公告内容。因投标人未尽注意义务，未及时全面地关注澄清公告导致其提交的投标材料不符合招标文件及澄清与修改的内容要求，而造成的损失及风险（包括但不限于未中标）由投标人自行承担。

3、澄清或者修改的内容可能影响投标文件编制的，江阴市公共资源交易中心将在投标截止时间至少15日前发布澄清公告；不足15日的顺延提交投标文件的截止时间和开标时间。

五、投标文件的要求：

投标文件由下列部分组成：

- (1) *投标函；
- (2) *开标一览表；
- (3) *报价明细表；
- (4) *项目服务方案；
- (5) *商务、技术要求响应及偏离表；
- (6) *投标人综合实力；
- (7) *资格证明文件：

文件 1：提供格式条款《关于资格的声明函》

文件 2：法定代表人授权委托书（法定代表人签署投标文件且亲自参与的必须提供《法定代表人亲自投标声明》）【授权委托人必须提供本单位连续 6 个月（且至少包含近 3 个月中任意 1 个月份〈不含投标当月〉）为其缴纳社保的证明扫描件】

- (8) 评分标准中对应的其它所需证明材料
- (9) 投标人认为需要提供的其他证明文件

注：

①其中加“*”项目若有缺失或无效，将作为无效投标文件。

②如上述资格证明文件若遇年检、换证等未能提供的情况，则必须提供法定年检、换证单位出具的有效证明。如上述资格证明文件遇有国家相关政策规定可不具备的，必须提供相关政策规定或相关单位出具的有效证明。

③授权委托人提供以人事代理、控股子公司等代收代缴形式缴纳社保的证明，属于无效证明文件。新成立的单位若不能提供授权委托人的社保缴纳证明，可提供自成立以来的相关证明。新成立的单位是指营业执照颁发日期在本项目开标之日前六个月内。

④投标文件构成资料为非中文时应提供中文译版。

⑤招标文件要求提供证书证件等原件电子件的，投标人提供的电子件应是对证书证件等原件通过扫描、拍照等方式进行数字化的可被电子交易平台识别的数字文件，否则评标委员会可以视其未提供。

⑥无论何种原因，即使投标人开标时携带了证书证明资料的原件，但电子投标文件中未包含相关资料电子件的，评标委员会可以视同其未提供。

⑦联合体投标的，由联合体牵头单位编制、提交投标文件。

⑧本项目不接受纸质投标文件。

六、投标文件的制作、提交与解密：

1、登录江阴市公共资源交易中心网——>“政府采购”栏目，在“资料下载（供应商）”里下载“无锡市投标文件制作软件”，安装完成后，导入已下载的后缀名为*.JSZF格式的招标文件，进行电子投标文件制作操作（在电脑桌面打开“无锡市投标文件制作软件”，可以在系统右上角下载投标文件制作工具的使用手册）。

2、投标文件制作完成后，投标供应商可在投标文件递交截止时间前，通过 CA 加锁在投标文件制作工具里上传电子投标文件。在投标（响应）文件递交截止时间前可对投标文件进行替换，系统以最后一次投标人上传的电子投标文件为准。

3、**本项目采用远程不见面交易模式。**通过不见面交易系统及相应的配套硬件设备（摄像头、话筒、麦克风等）完成远程解密、开标现场异议及回复、开标唱标等交互环节。相关要求和说明如下：

①远程开标项目的时间均以国家授时中心发布的时间为准；

②开标当日，投标人不必抵达开标现场，仅需在任意地点通过江阴市不见面交易系统参加开标会议；

③投标文件递交截止时间前，工作人员提前进入江阴不见面交易系统，播放测试音频，各投标人的授权委托人或法人代表提前进入不见面交易系统（江阴不见面开标大厅系统地址：<http://221.228.70.71/BidOpening/bidopeninghallaction/hall/login>）找，根据操作手册（地址：<http://www.jiangyin.gov.cn/doc/2019/12/03/819693.shtml>）进入相应标段的开标会议区）收听观看实时音视频交互效果并及时在讨论组中反馈，未按时加入开标会议区并完成登录操作的或未能在开标会议区内全程参与交互的，视为放弃交互和放弃对开评标全过程提疑的权利，投标人将无法看到解密指令、异议回复、唱标等实时情况，并承担由此导致的一切后果；

④投标文件递交截止时间后，招标人将在系统内公布投标人名单，然后通过开标会议区发出投标文件解密的指令，投标人在各自地点按规定时间自行实施远程解密，投标人解密投标文件截止时间限定在投标文件解密指令发出后 20 分钟内完成。因投标人网络与电源不稳定、未按操作手册要求配置软硬件、解密锁发生故障或用错、故意不在要求时限内完成解密等自身原因，导致投标文件在规定时间内未能解密、解密失败或解密超时，视为投标人撤销其投标文件，系统内投标文件将被退回；因网上招投标平台发生故障，导致无法按时完成投标文件解密或开、评标工作无法进行的，可根据实际情况相应延迟解密时间或调整开、评标时间（友情提示：若投标人已领取副锁（含多把副锁）请注意正副锁的使用差别）。本项目在限定的解密时间内，只要有一家投标人解密成功，即视为网上招投标平台运行无故障。

⑤开评标全过程中，各投标人参与远程交互的授权委托人或法人代表应始终为同一个人，中途不得更换，在异议提出等特殊情况下需要交互时，投标人一端参与交互的人员均将被视为是投标人的授权委托人或法人代表，投标人不得以不承认交互人员的资格或身份等为借口抵赖推脱，投标人自行承担随意更换人员所导致的一切后果。

⑥各投标人可选择传真或者电子邮件进行交互。传真电话：0510-88027621；电子邮箱：ZFCG_dd@163.com。

⑦为顺利实现本项目开评标的远程交互，建议投标人配置的硬件设施有：高配置电脑、高速稳定的网络、电源（不间断）、CA 锁、音视频设备（话筒、耳麦、高清摄像头、

音响)、扫描仪、打印机、传真机、高清视频监控等;建议投标人具备的软件设施有:IE 浏览器(版本必须为 11 及 11 以上),江苏省互联互通驱动(下载地址:<http://www.jiangyin.gov.cn/doc/2018/09/30/603353.shtml>)。为保证交互效果,建议投标人选择封闭安静的地点参与远程交互。因投标人自身软硬件配备不齐全或发生故障等问题而导致在交互过程中出现不稳定或中断等情况的,由投标人自身承担一切后果。

4、投标的有效期为开标后 90 天。

5、投标费用自理。

七、无效投标文件的确认:

(一) 投标人存在下列情况之一的,其投标无效:

- 1、投标文件未按招标文件要求签署、盖章的;
- 2、不具备招标文件中规定的资格要求的,未提供格式条款《关于资格的声明函》承诺书或者对该承诺书作实质性修改的;
- 3、报价超过招标文件中规定的预算金额或者最高限价的;
- 4、投标文件含有采购人不能接受的附加条件的;
- 5、投标文件未按规定的期限、地点送达的;
- 6、投标文件内容未实质性响应或不符合法律法规和招标文件中规定的其它实质性要求的;
- 7、投标文件中同一方案有选择性报价且未声明以哪一个为准的;
- 8、不响应招标文件中的付款方式的;
- 9、未通过江阴市公共资源交易平台会员系统确认参加投标的。

(二) 投标人有下列情形之一的,视为串通投标,其投标无效,并参照《政府采购法》第七十七条规定追究法律责任:

- 1、投标单位直接或间接从采购人或采购代理机构处获得其他投标单位的投标情况,并修改其投标文件;
- 2、评审活动开始前投标单位直接或间接从采购人或采购代理机构处获得评标委员会组成人员情况;
- 3、投标单位接受采购人或采购代理机构授意撤换、修改投标文件;
- 4、投标单位之间协商投标报价、技术方案等投标文件实质性内容;
- 5、属于同一集团、协会、商会等组织成员的投标单位按照该组织要求协同投标;
- 6、投标单位之间事先约定由某一特定投标单位中标;
- 7、投标单位之间商定部分投标单位放弃投标或者放弃中标;
- 8、投标单位与采购人或采购代理机构之间、投标单位相互之间为谋求特定投标单位中标成交或者排斥其他投标单位的其他串通行为;
- 9、不同投标人的投标文件由同一单位或者个人编制;

- 10、不同投标人委托同一单位或者个人办理投标事宜；
- 11、不同投标人的投标文件载明的项目管理成员为同一人；
- 12、不同投标人的投标文件异常一致或者投标报价呈规律性差异；
- 13、不同投标人的投标文件相互混装。

八、开标、评标：

（一）开标

- 1、开标由江阴市公共资源交易中心主持。
- 2、开标过程由江阴市公共资源交易中心负责记录。
- 3、投标人未参加开标的，视同认可开标结果。

（二）评标

1、评标工作由江阴市公共资源交易中心负责组织，具体评标事务由依法组建的评标委员会负责。采购人和江阴市公共资源交易中心依法组成资格审查小组，对投标人的资格进行审查。采购人代表和评审专家依法组建评标委员会，评审专家实行回避制度。

- 2、投标文件初审。初审分为资格性检查和符合性检查。

A、资格性检查：

（1）依据法律法规和招标文件的规定，资格审查小组对投标文件组成中的资格证明文件（文件 1-文件 2）等进行审查，以确定投标单位是否具备投标资格。

（2）通过“信用中国”网站、中国政府采购网查询投标供应商在投标截止时间之前，是否被列入失信被执行人、重大税收违法失信主体、政府采购严重违法失信行为记录名单，以确定投标供应商是否具备投标资格。信用查询结果以网页打印的形式留存并归档。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，以一个投标单位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。

B、符合性检查：

（1）评标委员会依据招标文件的规定，从投标文件的有效性、完整性和对招标文件的响应程度进行审查，以确定是否对招标文件的实质性要求作出响应。

（2）在详细评审之前，评标委员会将审查每份投标文件是否实质上响应了招标文件的要求。实质上响应招标文件的投标文件应该是与招标文件要求的全部条款、条件和规格相符，没有重大偏离或保留的投标响应。所谓重大偏离是指：

- （a）投标文件没有投标单位法定代表人或授权委托人签字和加盖公章
- （b）投标文件载明的采购项目的完成期限超过招标文件规定的期限
- （c）投标文件严重背离招标文件中确定的技术功能要求
- （d）投标文件附有采购人不能接受的商务条件
- （e）不符合招标文件中规定的其他实质性要求

确定投标文件的响应性只根据投标文件本身的内容，而不寻求外部证据。

如果投标文件没有实质上响应招标文件的要求，江阴市公共资源交易中心将予以拒绝。投标人不得通过修正或撤消不合要求的偏离或保留从而使其投标成为实质上响应的投标。

3、评标方法

投标供应商通过初审的，方可进入比较与评价程序。评标委员会应当按照招标文件中规定的评标方法和标准，对符合性审查合格的投标文件进行商务和技术评估，综合比较与评价。具体办法和标准详见招标文件第五章《评标方法和评标标准》。

4、投标文件的澄清：对于投标文件中含义不明确、同类问题表述不一致或者有明显文字和计算错误的内容，评标委员会应当以书面形式要求投标人作出必要的澄清、说明或者补正。

投标人的澄清、说明或者补正应当采用书面形式，并加盖公章，或者由法定代表人或其授权委托人签字。投标人的澄清、说明或者补正不得超出投标文件的范围或者改变投标文件的实质性内容。

5、投标文件报价出现前后不一致的，按照下列规定修正：

（一）投标文件中开标一览表（报价表）内容与投标文件中相应内容不一致的，以开标一览表（报价表）为准；

（二）大写金额和小写金额不一致的，以大写金额为准；

（三）单价金额小数点或者百分比有明显错位的，以开标一览表的总价为准，并修改单价；

（四）总价金额与按单价汇总金额不一致的，以单价金额计算结果为准。

同时出现两种以上不一致的，按照前款规定的顺序修正。修正后的报价参照《政府采购货物和服务招标投标管理办法》第五十一条第二款的规定经投标人确认后产生约束力，投标人不确认的，其投标无效。

6、评标委员会认为投标人的报价明显低于其他通过符合性审查投标人的报价，有可能影响产品质量或者不能诚信履约的，应当要求其在评标现场合理的时间内提供书面说明，必要时提交相关证明材料；投标人不能证明其报价合理性的，评标委员会应当将其作为无效投标处理。

7、评标委员会发现招标文件存在歧义、重大缺陷导致评标工作无法进行，或者招标文件内容违反国家有关强制性规定的，应当停止评标工作，与采购人或者江阴市公共资源交易中心沟通并作书面记录。采购人或者江阴市公共资源交易中心确认后，应当修改招标文件，重新组织采购活动。

九、确定中标单位：

1、评标委员会根据评标方法和评标标准确定中标候选单位。江阴市公共资源交易中

心将评选结果通知所有参加评标的未中标单位，并宣布中标单位。如有质疑，参照《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》、财政部《政府采购货物和服务招标投标管理办法》有关规定处理。

- 2、确定中标单位 2 个工作日内发布中标公告，并向中标单位发出中标通知书。
- 3、投标、评标及确定中标单位的整个过程均由相关部门进行现场监督。
- 4、江阴市公共资源交易中心不负责向任何投标单位说明中标或不中标的原因。

十、质疑处理：

1、投标单位质疑参照《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》、《政府采购质疑和投诉办法》、《江苏省政府采购供应商监督管理暂行办法》有关规定处理。

2、投标单位认为采购文件、采购过程和中标结果使自己的权益受到损害的，可以在知道或者应知其权益受到损害之日起七个工作日内，以书面形式向采购人提出质疑。

投标单位对采购文件提出质疑的，应在采购公告期限届满之日起七个工作日内提出；投标单位对采购过程提出质疑的，应在采购程序环节结束之日起七个工作日内提出；投标单位对中标结果提出质疑的，应在中标结果公告期限届满之日起七个工作日内提出。

3、投标单位提出质疑应当提交质疑函和必要的证明材料。质疑函应当包括下列内容：

- (1) 投标单位的姓名或者名称、地址、邮编、联系人及联系电话；
- (2) 质疑项目的名称、编号；
- (3) 具体、明确的质疑事项和与质疑事项相关的请求；
- (4) 事实依据；
- (5) 必要的法律依据；
- (6) 提出质疑的日期。

投标单位为自然人的，应当由本人签字；投标单位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。投标单位委托代理人提出质疑的，应当提交投标单位签署的授权委托书。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。

(7) 质疑函格式请到江阴市公共资源交易中心网站的“国企采购——>资料下载”中下载《质疑书格式》；

(8) 未按上述要求提交的质疑函（仅限于原件）江阴市公共资源交易中心有权不予受理。

4、投标单位须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。提出质疑的投标单位应当是参与所质疑项目采购活动的投标单位。

5、投标单位提交书面质疑函可以采用现场递交或者邮寄递交的形式，现场递交质疑函的请送至江阴市公共资源交易中心（619 或 621 室），邮寄递交质疑函（收件地址：

江阴市长江路 188 号江阴市政务服务中心 619、621 室，收件电话：18961621156）的应当在快递寄出后联系江阴市公共资源交易中心告知质疑函接收时间及质疑函快递单号，因未告知接收时间导致未及时答复质疑的，采购中心将不予承担责任。

6、潜在投标单位已依法获取其可质疑的采购文件的，可以对该文件提出质疑。对采购文件提出质疑时，以非书面形式、属于对采购文件解释澄清范围、采购公告期限届满之日起七个工作日之外提交以及匿名的质疑将不予受理。

7、投标单位对中标结果提出质疑时，以非书面形式、对招标文件、评标办法、评分细则及配分有异议、中标结果公告期限届满之日起七个工作日之外提交以及匿名的质疑将不予受理。未参加投标的投标单位或在投标活动中本身权益未受到损害或从投标活动中受益的投标单位所提出的质疑也不予受理。

8、投标单位提出质疑的应当有明确的请求和必要的证明材料，投标人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，江阴市公共资源交易中心有权依据国企采购的有关规定，报请江阴市国资监管部门对该投标人进行相应的行政处罚。

9、采购人及江阴市公共资源交易中心将在收到投标单位的有效书面质疑函后七个工作日内作出答复，并以书面形式通知质疑投标单位和其他有关投标单位，但答复的内容不得涉及商业秘密。

十一、采购项目的废标：

在评标采购中，出现下列情况之一的，应予废标：

- 1、符合专业条件的投标人或者对招标文件作出实质性响应的投标人不足三家的；
- 2、出现影响采购公正的违法、违规行为的；
- 3、投标单位的报价均超过采购预算，采购人不能支付的；
- 4、因重大变故，采购任务取消的。

满足《政府采购货物和服务招标投标管理办法》第四十三条的情形时，经评标委员会审查出具了“招标文件没有不合理条款、招标公告时间及程序符合规定、投标单位资格要求和采购需求等没有倾向性和限制性”书面意见的，并经江阴市国资监管部门批准同意后，可转为其他采购方式采购。

十二、投标保证金：本项目免收投标保证金。

十三、中标无效的确认：

投标单位有下列情形之一的，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江阴市国有企业集中采购活动，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：

- (一) 提供虚假材料谋取中标、成交的；
- (二) 采取不正当手段诋毁、排挤其他投标单位的；
- (三) 与采购人、其他投标单位或者采购代理机构恶意串通的；
- (四) 向采购人、采购代理机构行贿或者提供其他不正当利益的；
- (五) 在招标采购过程中与采购人进行协商谈判的；
- (六) 拒绝有关部门监督检查或者提供虚假情况的。

投标单位有前款第（一）至（五）项情形之一的，中标无效。

十四、签订合同：

1、江阴市公共资源交易中心宣布中标结果，采购人应当自中标通知书发出之日起三十日内，按照招标文件和中标人投标文件的约定，与中标人签订书面合同。所签订的合同不得对招标文件和中标人投标文件作实质性修改。采购人不得向中标人提出任何不合理的要求，作为签订合同的条件，不得与中标人私下订立背离合同实质性内容的协议。合同需经江阴市公共资源交易中心见证。

2、签订合同时，中标方须向采购人提供一份与网上投标文件一致的纸质打印投标文件。

3、履约保证金的收取：合同签署前，中标方向采购单位缴纳履约保证金。中标方向采购单位缴纳的履约保证金不超过采购合同金额的 10%。收取履约保证金的，采购人应当允许供应商自主选择以支票、汇票、本票、保函等非现金形式缴纳或提交，并与中标供应商在采购合同中约定履约保证金退还的方式、时间、条件和不予退还的情形，明确逾期退还履约保证金的违约责任。采购单位收到缴纳的履约保证金后需向中标单位出具有效的履约保证金收款凭证。

4、履约保证金的管理及退还：采购单位应做好履约保证金的账务处理工作，实行专项管理，不得违规收取、挪用、截留等其他用途。项目验收合格后（货物类）或有效期结束后（服务类），采购单位应及时退还履约保证金，不计利息。

5、江阴市公共资源交易中心监督合同的履行，协调和处理履约过程中的问题，同时对售后服务进行评价。中标方未履行招标文件、投标文件和合同规定的义务，江阴市公共资源交易中心将根据具体情况提请国企采购管理部门作出相应处理。不可抗力除外。

十五、付款方式：详见项目要求。

十六、质量及验收：

项目完毕后，中标方书面通知采购人验收，采购人依据为国家有关规定、招标文件、中标方的投标文件以及其他相关文件和资料，根据实际参照《关于进一步规范江阴市政府采购履约验收管理的指导意见》（澄财购（2021）5号）组织验收。对项目验收发生的检测（检验）费、劳务报酬等费用支出，采购合同有约定的按照约定执行；无约定的，

由采购人承担。因供应商问题导致重新组织项目验收的，由供应商负担验收费用。

十七、中标服务费：

本次采购，江阴市公共资源交易中心为中标单位提供免费服务。

第四章 项目要求和有关说明

(以下要求均为实质性要求)

一、项目概况:

本项目服务地点: 江阴市锦绣江南环境发展有限公司常规线和应急线

1、区域一: 江阴市锦绣江南环境发展有限公司常规线

江阴市锦绣江南环境发展有限公司位于江阴市月城镇华锦路 17、18 号。用地面积 177942 平方米, 总建筑面积 17655.18 平方米, 主要包括综合楼, 技术楼, 七个公共楼梯, 3 个门卫, 以及其他采购单位要求的相关区域。

主要功能性场所: 综合楼+技术楼+车间+参观廊道。

2、区域二: 江阴市锦绣江南环境发展有限公司应急线

江阴市锦绣江南环境发展有限公司位于江阴市月城镇环山路 8 号。用地面积 18157 平方米, 总建筑面积 5855.26 平方米, 主要包括建筑主体两层, 2 个公共楼梯, 一个门卫, 以及其他采购单位要求的相关区域。

现场条件: 提供管理服务人员必需的物管办公用房及物资堆放仓库。无偿提供工作所需的日常用电、用水。

二、项目服务内容、服务标准

(1) 项目服务内容

1. 卫生保洁服务

1.1 指定区域的清洁卫生工作: ①综合楼、技术楼所有楼层公共区域、办公室、各类会议室、广场区域、楼梯、走廊、天台、卫生间、公共活动学习场所、楼宇外墙及玻璃等所有公共场地。②指定办公室、会议室以及其他指定区域; ③车间区域走廊、卫生间及其他指定区域;

1.2 区域内各种地面等日常清洁与保养工作;

1.3 区域内所有风口、灯罩等清洁工作;

1.4 区域内卫生间的清洁、整理工作;

1.5 区域内突发的卫生工作的处理;

1.6 所有的保洁工具由物业公司提供。

1.7 采购单位交办的其他工作。

2. 安全保卫秩序维护服务

2.1 制定严格的安全保卫制度。安全保卫制度必须符合甲方要求;

2.2 负责区域内人、财、物的安全保卫工作, 实行门卫 24 小时值班制;

2.3 负责人员进出秩序及来人来访的通报、证件检验、登记、引导等秩序维护;

2.4 负责门卫、守护和巡逻，公共秩序维护，机动车停放管理、治安及其他突发事件处理等工作；

2.4 重大节日(活动)的环境布置所需管理服务；

2.5 负责报刊杂志、信函、快递收件工作。

2.6 采购单位交办的其他工作。

3. 会议服务

各类会议的会务保障、会议的音响保障、开水供应、茶具消毒保洁（包括公共场所地毯清洁）等服务工作，以及采购单位交办的其他工作。

4. 零星维修

对厂区内单笔 1000 元以下的日常的零配件更换等维修服务工作。

(2) 物业管理服务标准

1、日常管理服务标准

日常管理 与服务	服务时间	1、保洁人员每天至少 8 小时工作，有突击性活动时必须服从甲方安排。 2、保安人员实行轮班制，保证 24 小时有人在岗。 3、常规线厂区要求安保夜间办公区域巡查至少 2 次，特别需加强晚间大楼室内外区域巡查警惕力度，并登记在册。
	服务规范	服务规范应符合采购人要求。
	管理制度	1、有明确的值班制度和交接班制度，工作有记录。 2、制定管理处内部管理制度、考核制度和培训制度。 3、制定设备设施的安全运行操作规程及运行管理规定。 4、应对自然灾害、事故灾害、公共卫生事件和社会安全事件等突发公共事件建立应急预案，并组织实施培训、演习、评价和改进，事发时按规定途径及时报告顾客、物业管理企业和有关部门，并采取相应措施。另定期演练，员工人人掌握。
	其他	参加厂区内组织的各项安全消防演练及培训。

2、保洁、会议活动保障服务标准

	垃圾收集	1、设置垃圾收集点，每天更换一次垃圾袋；每天早晚定时清理一次。垃圾箱内部的垃圾及时清理，外表无污迹、粘附物，地面无散落垃圾、无污水、污渍。 2、及时清运垃圾,并倒入指定室外垃圾箱，日产日清。
--	------	--

公共区域 (包括综合楼、技术楼、车间等)	通道及楼梯 台阶及大厅	<ol style="list-style-type: none"> 1、地面适时清扫，跟踪保洁，每日至少拖洗一次。 2、楼梯间墙面每周至少除尘一次。 3、每日循环清扫地面垃圾，清除台面、地面的污迹，每月至少彻底清洗两次，平时发现污渍及时处理。大厅的地面每日至少拖地 1 次，推尘 1 次。 4、楼梯间无灰尘，无乱贴乱画，无擅自占用现象。 5、巡回保洁。
	卫生间	<ol style="list-style-type: none"> 1、地面：清洁无杂物、无脚印及污迹、无积水。 2、每日早、晚各一次用地面清洗剂进行清洗。 3、日常随时用干、湿两用把拖布交替擦拭以防止出现脚印及污迹。 4、便池：无污迹、无便迹、无水垢，所有下水通道保持畅通无阻，每日一次用洁厕灵进行清洗。 5、面盆：清洁干净，每日一次用洁而亮进行清洗擦拭。 6、水龙头及水管：光亮洁净，每周一次用不锈钢光亮剂或桐油清洗养护。
	会议室、活动室等	<ol style="list-style-type: none"> 1、根据会议情况及时对地面、办公桌椅、办公设备除尘去污。 2、每次房间使用结束后及时清洁，墙、顶面保持整洁。 3、地面光亮无灰尘，椅子、茶具、烟缸等随时整理、清洗干净。保持公共场所各部位干净、整齐。
	办公室	<ol style="list-style-type: none"> 1、办公室清洁员每天上班前清洁一次，除此之外还应根据要求及时清洁。 2、每天结束对地面、办公桌椅、办公设备除尘去污。 3、地面光亮无灰尘，椅子、茶几、沙发、烟缸整洁。 4、领导办公室固定人员专人负责，并落实保密措施。
	楼梯扶手、栏杆、窗台、开关	<p>每天至少擦抹一次，保持扶手护栏干净、无灰尘，巡回保洁。清洁要保持原有的光泽和干净的外观，必须防止沉渍、污物的形成。可用不锈钢或金属专用的清洁剂或肥皂，加以适量清水将表面尘埃和污渍除去，再以抹布抹干，以使其表面保持光泽。</p>
	楼内所有玻璃门、窗及玻璃隔断	<p>每周至少擦抹一次，保持洁净、无灰尘。 办公大楼幕墙玻璃每年至少清洗一次。</p>

	天花板、空调风口、公共灯具	每周至少除尘一次，天花板、空调风口、灯盖、灯罩、灯座目视无灰尘、无污迹、无蜘蛛网。
	消火栓、指示牌、信报箱	隔天至少擦抹一次，保持干净无灰尘、无污迹。
	综合楼、食堂卫生消杀	对综合楼、食堂区域，安全、科学进行卫生消杀、除“四害”，确保卫生安全。
	道路地面	每天清扫保洁至少一次，清扫避开上、下班高峰时间进行，白天专人不间断循环保洁。目视道路干净无尘灰、无杂物、无积水、积雪。
	绿地、明沟	每天循环保洁，发现垃圾杂物及时清除，垃圾滞留地面不超过半小时。
	垃圾箱(桶)、果皮箱	每天至少清理一次，并至少抹洗一次，垃圾无漫溢，垃圾箱(桶)、果皮箱周围地面干净整洁、无垃圾、无污迹、无异味。
	停车场	每天清扫至少一次；及时清除进出口的垃圾；发现油迹、污迹、锈迹，应及时擦洗干净；无异味、空气流通；标识、指示牌等公共设施目视无灰尘。
会议保障服务	会务保洁	按业主及会议要求做好严密详细的会务保洁策划、安排和落实工作，确保会议期间添水及时，环境卫生整洁干净、会议进展顺利、各方满意无投诉。

3、公共秩序管理标准

监控	1、监控室 24 小时专人值守，对所有监控点实施监控无遗漏。 2、技术防范设施（如安防监控、周界报警等）能有效使用，对所反应的信息实施管理并及时处理。
	1、监控室接到报警信号，五分钟内通知安保人员到达现场进行处理，中心应接受救助要求，解答用户询问。 2、建立水、火、警情等应急预案，并在监控中心上墙。
门卫	负责大楼内外部区域全天候的安全保卫管理，负责人员进出秩序管理、大门口礼节性问询、登记、引导和收件，对外来施工人员严格挂牌制度，特别需加强晚间大楼室内外区域巡查警惕力度及定时巡更制度，做到辖区内无盗窃等治安责任事故发生。安保夜间巡查办公区域至少 2 次，并登记在册。
外围	结合本大楼车辆管理制度要求，搞好人员进出管理、车辆停放秩序管理，达到人员进出、车辆停放有序。

4、房屋维护管理标准

房屋承重及抗震结构部位	1、局部受损 2、施工质量原因造成的结构问题 每周巡查一次，发现问题，立即上报
外墙面	1、外墙面起鼓脱落 2、外墙面局部渗漏 3、外墙面大面积渗漏 每日检查一遍，发现问题，及时上报
公共屋面	1、隔热层破损 2、防水层破损造成屋面渗漏 每月检查，出现问题，及时维修。
公共通道、门厅、楼梯间	1、公用地面的维修改造 2、公共通道、门厅的墙、天棚维护 3、楼梯间墙面、扶手、踏步的维护 每日检查一遍，发现问题，及时上报。

三、岗位要求

以下人员配置为不可负偏离项，后期因工作需要，采购人要求增派人员，则根据供应商的报价签订补充协议，最终物业费用按实际人数及考核成绩结算。报价单位请写明物业服务人员的具体费用构成，如增减物业服务人员按实际用人情况结算。

1. 人员配备

服务项目	岗 位	人数	备 注
物业服务人员	项目经理	1 人	负责全方位物业相关工作统筹管理
	安保员	10 人	全面负责辖区内外部区域的门岗安全保卫管理，人员车辆进出停放秩序管理工作。
	保洁员	2 人	辖区内外保洁
	会务	1 人	会议服务保障工作及相关区域保洁
	合计	14 人	

2. 人员配备要求

2.1 对所录用人员要严格审查，身体健康，并严格执行规定给所有录用人员依法购买社会养老保险、工伤险、医疗保险和住房公积金等，由此产生的一切法律责任由物业公司负责。

2.2 物业人员聘用原则：精干、高效、专业、敬业、健康。各类人员按岗位要求统一着装，言行规范，注意仪容仪表，公众形象。

2.3 项目经理：年龄 50 周岁以下，大学本科及以上学历，拥有消防设施操作员证书，要有相关工作经验，负责物业相关统筹管理工作。【须提供人员学历、证书扫描件，且须提供本单位连续 6 个月（且至少包含近 3 个月中任意 1 个月份〈不含投标当月〉）为其缴纳社保的证明扫描件】

2.4 安保员：年龄 55 周岁以下，政治上可靠，仪表端正，身体素质好，从未受过刑事处罚、劳教、行政拘留以及任何形式的处分。

2.5 保洁员：年龄 55 周岁以下，身体健康，具有一年以上工作经历，有吃苦耐劳精神，责任心强。

2.6 会务：年龄 40 周岁以下，高中文化，政审体检合格，品貌端庄、仪表端正，有一年以上会务服务经验，有吃苦耐劳精神，责任心强。

2.7 以上所有人员上岗前均须有有效期内的健康检查证明，无重大疾病和传染病。

四、进驻时间

合同签订后一星期内。

五、委托物管期限

承包期限为三年，合同一年一签，具体时间以合同约定为准。每季度由甲方进行考核，如连续两个季度考核不合格或者造成安全事故等其他情况的，甲方有权终止合同。

六、物业费支付方式

根据服务和管理质量，采购单位每季度定期或不定期对中标单位组织考评，物管费每季度根据考评成绩进行支付：

每季度考评成绩在 85-100 分（含 85 分）时，达到优良标准，全额支付该季度物业管理费；

每季度考评成绩在 75-84 分（含 75 分）时，扣除该季度物管费 5%；

每季度考评成绩在 65-74 分（含 65 分）时，扣除该季度物管费 10%；

每季度考评成绩在 60-64 分（含 60 分）时，扣除该季度物管费 30%；

如季度考核得分低于 60 分时，采购单位认定中标单位管理不合格，扣除该季度应支付中标单位物业管理费 50%。连续两个季度不合格，视作中标单位违约，采购单位有权终止合同。（考核办法详见附件：物业服务项目检查考核表）

七、项目其它要求

1、报价组成

报价单位报价中应包含的内容：人员服务项目费、人员工资、福利费、依法交纳的社会保险费；主要设备工具使用折旧费；报价公司收取的项目管理费；利润；税金；报价单位认为在提供管理服务过程中应由报价方承担的其他费用。报价单位应当充分考虑，依据物业管理服务要求、人员配备、保洁工具和易耗品消耗等组成进行综合报价。报价中应包含开办费、市场价格风险和政策风险在内的一切费用，报价后，承包单位由于考虑不周，漏报、少报而要求追加报价将不会被甲方所接受。

2、易耗品须提供以下物品：办公区域大垃圾袋及时更换；厕所芳香球及时更换；清洁剂每月 5 瓶，杀虫剂每月 3 瓶，综合楼每个厕所洗手液及时更换，其他区域厕所肥皂及时更换；空气清新剂每月 3 瓶，综合楼、技术楼卫生纸、擦手纸按实补充，其他日常消耗品及时补充。

八、有关说明

1、中标单位必须满足江阴市物业行政管理部门相关规定，如不满足，采购单位有权终止采购合同，因此造成的一切损失由成交单位承担。

2、签订合同后供应商进驻期间，必须无条件接受采购方场地现有设备及管理条件。

3、中标单位必须服从采购人管理，因工作的特殊性，中标单位的物业管理保洁休息时间必须听从采购方的统一安排，确保会务等活动的正常进行。

4、在服务期内，若因成交单位的过失而发生火灾等重大事故的，采购人有权终止采购合同，重新组织采购活动。

5、中标单位的员工发生一切安全及健康问题，所产生的一切费用、纠纷等均由中标单位承担。

6、中标单位须提供足够的作业工具，自行解决保洁工作时所需的日常工具和劳保用品，并能根据招标单位的行业形象要求及规范，保证文明工作。

7、采购单位向供应商提供的有关现场的数据和资料，是采购单位现有的能被供应商利用的资料，采购单位对供应商做出的任何推论、理解和结论均不负责任。

8、经采购单位允许，投标单位可为踏勘目的进入采购单位的项目现场，但投标单位不得因此使采购单位承担有关的责任和蒙受损失。投标单位应承担踏勘现场的责任和风险。

投标单位承担踏勘现场所发生的自身费用。

现场勘查答疑时间：2024 年 4 月 2 日上午 9:00

现场勘查答疑地点：江阴市月城镇华锦路 18 号

现场勘查联系人：陈先生

联系电话：13515199392

9、凡涉及招标文件的补充说明或修正，均以江阴市公共资源交易中心书面依据为准。

10、江阴市公共资源交易中心对本次招标结果不作任何解释。

第五章 评标方法和评标标准

一、评标方法

本次评审采用综合评标法，是指投标文件满足招标文件全部实质性要求，且按照评审因素的量化指标评审得分最高的投标人为中标候选人的评标方法，评审因素包括投标报价、技术或者服务水平、履约能力、售后服务等。

评标委员会遵循公平、公正、择优原则，独立按照评分标准分别评定投标人的分值；各投标人的最终得分为各评委所评定分值的平均值，并按高低顺序排列，确定中标候选人单位。得分最高者为第一中标候选人单位，采购人确认为中标单位。若得分相同，按投标报价由低到高顺序排列；得分且投标报价相同，按技术指标优劣顺序排列。

注：每部分的得分保留小数点后两位，合计得分保留小数点后两位。

二、评分标准

评分项	序号	评分因素	评分细则	分值
一、价格部分 (30分)	1.1	投标报价	满足招标文件要求且投标报价最低的投标报价为评标基准价，其价格为满分。其他投标人的价格分按照下列公式计算： 投标报价得分 = (评标基准价 / 投标报价) × 30分	30
二、技术部分 (52分)	2.1	费用测算合理性	对各投标单位的人员费用、管理费、公共能耗、税费、利润等测算依据及合理性进行综合评分：依据充分、测算合理得4分，依据较充分、测算较合理得2分，依据不足、合理性一般得1分。（根据是否符合国家政策、地方规定、当地经济水平，是否保证服务人员的稳定等方面）	4
	2.2	项目管理目标	根据各投标单位对本项目短期、长期管理目标进行综合评分：目标明确得4分，目标较明确得2分，目标明确性一般得1分，不提供不得分。	4
	2.3	项目管理重点难点	根据各供应商对项目管理过程中的重点和难点进行综合评分：针对性强、措施完善得4分；针对性较强、措施较完善得2分；针对性一般、措施一般得1分；不提供不得分。	4
	2.4	项目管理可行性	根据各供应商在日常管理过程中，接受采购单位的监督管理方案进行综合评分：针对性强、可行性高得4分；针对	4

评分项	序号	评分因素	评分细则	分值
			性、可行性一般得 2 分；针对性可行性差的得 1 分；不提供不得分。	
	2.5	组织机构及本 项目管理制度	根据各供应商的组织机构及本项目管理制度进行综合打分：合理规范完善得 3 分；合理性、规范性一般得 2 分；合理性、规范性较差得 1 分；不提供不得分。	3
	2.6	人员配备	根据各供应商的项目人员分工安排的科学合理进行综合打分：分工安排合理得 4 分；分工安排较合理得 2 分；分工安排一般得 1 分。	4
	2.7	勘察报告	现场勘察报告及建议书（建议书应在招标文件服务要求的基础上，对本项目服务范围、内容、标准等方面的建议。）内容全面、针对性强、可行性高得 4 分，内容较全面、针对性较强、可行性较高得 2 分，内容简单、针对性不强、可行性不高得 1 分，不提供不得分。	4
	2.8	正式接管前具 体措施	根据投标人提供的正式接管前具体措施进行综合评分：针对性、合理性、可操作性高得 4 分，针对性、合理性、可操作性较好的得 2 分，针对性、合理性、可操作性一般的得 1 分。	4
	2.9	保洁方案	据各投标单位的环卫保洁方案的科学性、合理性、可行性进行综合打分：方案的科学性、合理性、可行性好得 4 分，方案的科学性、合理性、可行性较好得 2 分，方案的科学性、合理性、可行性一般得 1 分，无方案不得分。	4
	2.10	房屋维护方案	根据各投标单位房屋实施维护方案的科学性、合理性、可行性进行综合打分：方案的科学性、合理性、可行性好得 2 分，方案的科学性、合理性、可行性一般得 1 分，不提供不得分。	2
	2.11	安保方案	据各投标单位的安保方案的科学性、合理性、可行性进行综合打分：方案的科学性、合理性、可行性好得 4 分，方案的科学性、合理性、可行性较好得 2 分，方案的科学性、合理性、可行性一般得 1 分，无方案不得分。	4
	2.12	消控方案	根据各投标单位的消控方案的科学性、合理性、可行性进行综合打分：方案的科学性、合理性、可行性好得 4 分，方案的科学性、合理性、可行性较好得 2 分，方案	4

评分项	序号	评分因素	评分细则	分值
			的科学性、合理性、可行性一般得 1 分，无方案不得分	
	2.13	会务方案	根据各投标单位的会务方案的科学性、合理性、可行性进行综合打分：方案的科学性、合理性、可行性好得 4 分，方案的科学性、合理性、可行性较好得 2 分，方案的科学性、合理性、可行性一般得 1 分，无方案不得分	4
	2.14	应急方案	根据各投标单位应对自然灾害、事故灾害、公共卫生安全事件等突发事件的应急预案进行综合打分：合理性、针对性、可行性好得 3 分，合理性、针对性、可行性较好得 2 分，合理性、针对性、可行性一般得 1 分，无方案不得分。	3
三、商务部分 (18分)	3.1	综合实力	投标单位具有①质量管理体系认证证书、②环境管理体系认证证书、③职业安全健康管理体系认证证书、④企业诚信管理体系认证证书,有一项得 1 分,最高得 4 分。 (须提供有效期内的证书扫描件)	4
	3.2	业绩	2021 年 1 月 1 日 (以合同签订时间为准) 以来, 投标单位具有同类物业项目 (非住宅类) 业绩, 有一个得 1 分, 最高得 5 分。(须提供合同扫描件)	5
	3.3	用户反馈	2021 年 1 月 1 日 (以合同签订日期为准) 以来, 在管项目 (非住宅类) 用户反馈证明评审, 同类型在管项目 (非住宅类) 反馈优秀每份得 1 分, 反馈良好每份得 0.5 分; 同一用户的反馈证明只能算一份。本项最高得 3 分。 (须提供《在管项目用户反馈表》扫描件, 格式详见附件)	3
	3.4	项目经理	本项目拟派的项目经理: 1、具有物业项目经理证书的得 2 分; 2、有三年及以上同类型物业项目管理经验的得 2 分, 有五年及以上同类型物业项目管理经验的得 4 分。 (须提供证书及经验证明材料扫描件)	6

第六章 合同书（格式）

甲方（采购单位）：_____

乙方（中标单位）：_____

参照《中华人民共和国政府采购法》，根据《中华人民共和国民法典》等法律法规的规定，甲乙双方按照江阴市公共资源交易中心的采购结果签订本合同。

第一条 采购内容

1、项目名称（项目编号）：_____

2、服务内容：_____

3、服务范围：_____

4、服务期限：_____

5、其他：_____

第二条 合同总价款

本合同人民币总价款为_____（小写），_____（大写）。

本合同服务期限内合同总价款不变。（有另行规定的除外。）

第三条 履约保证金的缴纳和退还

本项目是/否向采购人缴纳履约保证金：_____。

履约保证金缴纳金额：_____元。

履约保证金的缴纳时间：_____，缴纳形式：_____。

履约保证金的退付时间：_____，退付办法：_____。

履约保证金不予退还的情形：_____。

逾期退还履约保证金的违约责任：_____。

第四条 组成本合同的有关文件

下列关于本次采购活动方式相适应的文件及有关附件是本合同不可分割的组成部分，与本合同具有同等法律效力，这些文件包括但不限于：

- （1）招标文件；
- （2）投标文件；
- （3）中标通知书；
- （4）中标人在投标、评标过程中所作其它有关承诺、声明、书面澄清；
- （5）甲乙双方商定的其他文件等。

第五条 权利保证

乙方应保证甲方在合同履行期限内不受第三方提出侵犯其专利权、版权、商标权或

其他权利的起诉。一旦出现侵权，乙方应承担全部责任。

第六条 质量保证和售后服务

- 1、乙方应按招标文件规定的服务要求、技术要求、质量标准向甲方提供服务。
- 2、质量保证：_____
- 3、售后服务：_____

第七条 验收

验收标准：按招标文件所规定的采购标准和乙方投标文件的承诺，根据实际参照《关于进一步规范江阴市政府采购履约验收管理的指导意见》（澄财购〔2021〕5号）组织验收，费用由_____承担。

第八条 付款

- 1、本合同项下所有款项均以人民币支付，乙方向甲方开具发票。
- 2、付款方式：_____

第九条 违约责任

- 1、_____
- 2、_____
- 3、_____
- 4、_____
- 5、_____
- 6、_____
- 7、_____
- 8、_____
- 9、_____
- 10、_____

第十条 不可抗力

1、不可抗力，是指不能预见、不能避免并不能克服的客观情况，如战争、动乱、瘟疫、严重火灾、洪水、地震、风暴或其他自然灾害等。

2、任何一方因不可抗力不能履行本合同规定的全部或部分义务，应尽快以书面形式将不可抗力的情况、原因及对履行本合同的影响等及时通知另一方。同时，遭受不可抗力影响的一方有义务尽可能及时采取适当或必要措施减少或消除不可抗力的影响，因未尽本义务而造成的相关损失由其承担。

3、发生不可抗力事件，任何一方均不对因不可抗力无法履行或迟延履行本合同义务而使另一方蒙受的任何损失承担责任，法律另有规定的除外。

4、合同各方应根据不可抗力对本合同履行影响程度，协商确定是否终止本合同或是继续履行本合同。

第十一条 合同的变更和终止

1、除《政府采购法》第五十条规定的情形外，本合同一经签订，甲乙双方不得擅自变更、中止或终止合同。

2、除发生法律规定的不能预见、不能避免并不能克服的客观情况外，甲乙双方不得放弃或拒绝履行合同。

第十二条 合同的终止

本合同因下列原因而终止：

- (1) 本合同正常履行完毕；
- (2) 因不可抗力导致本合同无法履行或履行不必要；
- (3) 任何一方行使解除权解除本合同；
- (4) 合同的继续履行将损害国家利益和社会公共利益。

除上述情形外，甲乙双方不得擅自终止合同。

第十三条 争议的解决

1、因履行本合同引起的或与本合同有关的争议，甲、乙双方应首先通过友好协商解决，如果协商不能解决争议，则采取以下2种方式解决争议：

- (1) 向甲方所在地有管辖权的人民法院提起诉讼；
- (2) 向甲方所在地仲裁委员会按其仲裁规则申请仲裁。

2、在仲裁期间，本合同应继续履行。

第十四条 合同生效及其他

1、本合同由甲乙双方签字、盖章后生效。

2、本合同一式四份，甲方、乙方、江阴市公共资源交易中心、江阴市国资监管部门各执一份。

3、本合同应按照中华人民共和国的现行法律进行解释。

甲方（采购单位）：_____（盖章）

乙方（中标单位）：_____（盖章）

地址：_____

地址：_____

法定（授权）代表人：_____

法定（授权）代表人：_____

_____年____月____日

_____年____月____日

第七章 投标文件的组成和格式

投 标 书

项目名称：锦绣江南物业服务项目
项目编号：JYGQ2024G011
投标单位：

二〇二四年 月 日

一、投标函

致江阴市公共资源交易中心：

我方收到贵中心_____（项目名称及编号）招标文件，经仔细阅读和研究，我们决定参加此项目的投标。

1、愿意按照招标文件的一切要求，参加本项目的投标，投标报价详见《开标一览表》。

2、我方同意按招标文件的规定，本投标文件的投标有效期限为开标后 90 天。

3、我方愿意提供招标文件中要求的原始资料及可能另外要求的与投标有关任何资料，并保证我方已提供和将要提供的资料是真实的、准确的。

4、我方认为你们有权决定中标者。

5、我方愿意遵守《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》，并按《中华人民共和国民法典》、财政部《政府采购货物和服务招标投标管理办法》、《江阴市市属国有企业集中采购管理办法》和合同条款履行自己的全部责任。

6、我方认可并遵守采购文件的所有规定，放弃对招标（采购）文件、评标办法、评分细则及配分提出质疑的权利。

7、如我们在投标截止期后撤回投标或中标后拒绝遵守投标承诺或拒绝在规定的时间内与采购人签订合同，则将接受相应处罚。

8、如果我方被确定为中标单位，我方愿意在合同签订时缴纳履约保证金。且我方如未履行招标文件、投标文件和合同条款的，我方愿意赔偿由此而造成的一切损失，并同意接受按招标文件的相关要求对我方进行处理，有不可抗力情形的除外。

9、一旦我方中标，我方将根据招标文件的规定，严格履行合同的 responsibility 和义务，保证按期、按质、按量完成项目。

投标单位（电子签章）：

电话：

传真：

地址：

邮编：

电子邮箱：

二、开标一览表

项目编号	JYGQ2024G011
项目名称	锦绣江南物业服务项目
项目报价 (单位：元/年)	小写： _____ 大写： _____

投标单位（电子签章）：

日期： 年 月 日

三、报价明细表

表一：报价明细总表

序号	费用名称	价格（元）	备注
1			
2			
3			
...			
合计（项目总价）			

表二：人员配备及费用报价表

序号	人员配置	人数	人员费用单价(元/年)	小计
1				
2				
3				
...				
合计（一）				

表三：其他费用报价表

序号	费用名称	数量	小计
1	管理费		
2	税费		
3	其他费用		
...			
合计（二）			

注：上述表二、表三中合计（一）+合计（二）=项目总价

投标单位（电子签章）：

日期： 年 月 日

五、商务、技术要求响应及偏离表

(一) 商务要求响应及偏离表

序号	招标文件 商务要求	投标文件 商务规范描述	有无偏离	偏离内容及原因
1				
2				
3				
.....				

(二) 技术要求响应及偏离表

序号	招标文件 技术要求	投标文件 技术规范描述	有无偏离	偏离内容及原因
1				
2				
3				
.....				

注：1、投标单位应据实、详细填写上述表格，因未标明或表述含糊导致的评审风险将由投标单位承担。

2、质保期、工期、付款方式、售后服务等商务响应情况在“商务要求响应及偏离表”填写。产品技术参数要求响应等技术响应情况在“技术要求响应及偏离表”填写。

3、若无偏离，在“有无偏离”栏中填写“无”；若有偏离在“有无偏离”栏中填写“有”并在“偏离内容及原因”栏中作出说明；若投标单位对某一事项是否存在或是否属于偏离不能确定，亦必须清楚标明该事项并在“有无偏离”栏中填写“不能确定”。

4、“投标文件技术规范描述”完全照抄“招标文件技术要求”的，有被判定为负偏离的风险。

5、表格不够可另接。

投标单位（电子签章）：

日期： 年 月 日

六、投标人综合实力
(一) 投标单位综合情况一览表

一、公司基本信息				
1	公司名称:			
2	注册资金:		3	公司地址:
4	成立日期:		5	法定代表人:
6	开户银行:		7	账号:
8	项目联系人:		9	联系电话:
二、公司财务状况				
上一年度财务状况				
1	销售收入(万元):		2	利润总额(万元):
3	年末“固定资产合计”(万元):		4	年末“流动资产”(万元):
5	年末“短期负债”(万元):		6	年末“长期负债”(万元):
7	年末“资产总计”(万元):		8	年末“货币资金”(万元):
三、投标人其他信息				
(一)	公司取得的相关资质认证:			
(二)	公司获得的荣誉、信誉认证表彰等情况			
四、提供的案例清单				
项目名称	合同金额(万元)	项目联系人及电话	实施时间	备注
五、其他投标单位综合实力证明材料				

七、法定代表人授权委托书

（若法定代表人亲自参加投标的，需提供《法定代表人亲自投标声明》）

江阴市公共资源交易中心：

_____系中华人民共和国合法企业。

法定地址：_____

特授权_____代表我公司（单位）全权办理针对_____项目（项目编号：_____）的投标、参与评标、签约等具体工作，并签署全部有关的文件、协议及合同。

我公司（单位）对授权委托人的签名负全部责任。

在撤销授权的书面通知送达你处以前，本授权书一直有效，授权委托人签署的所有文件（在授权书有效期内签署的）不因授权的撤销而失效。授权委托人无转委托权。

授权委托人情况：

姓名：_____性别：_____年龄：_____职务：_____

身份证号码：_____电话：_____

通讯地址：_____

单位名称（盖章）：_____

法定代表人（签名或盖章）：_____

【授权委托人必须提供本单位连续 6 个月（且至少包含近 3 个月中任意 1 个月份〈不含投标当月〉）为其缴纳社保的证明扫描件】

法定代表人身份证
扫描件

授权委托人身份证
扫描件

法定代表人亲自投标声明

江阴市公共资源交易中心：

_____系中华人民共和国合法企业。

法定地址：_____

_____项目（项目编号：_____）由我单位法定代表人亲自参加投标、评标、签约等具体工作，并签署全部有关的文件、协议及合同。

法定代表人情况：

姓名：_____性别：_____年龄：_____

身份证号码：_____电话：_____

通讯地址：_____

单位名称（盖章）：_____

法定代表人（签名或盖章）：_____

附：

法定代表人身份证
扫描件

八、关于资格的声明函

江阴市公共资源交易中心：

按照《中华人民共和国政府采购法》第二十二条和招标文件的规定，我单位郑重声明如下：

一、我单位是按照中华人民共和国法律规定登记注册的，注册地点为_____，全称为_____，统一社会信用代码为_____，法定代表人（单位负责人）为_____，具有独立承担民事责任的能力（如属于分公司经总公司授权参与项目，由总公司承担民事责任的，须提供总公司项目授权书）。

二、我单位具有良好的商业信誉（指投标人经营状况良好，无本资格声明第五条情形）和健全的财务会计制度。

三、我单位依法进行纳税和社会保险申报并实际履行了义务。

四、我单位具备履行本项采购合同所必需的设备和专业技术能力，为履行本项采购合同我公司具备如下主要设备和主要专业技术能力：主要设备有：_____。主要专业技术能力有：_____。

五、我单位参加本次国企采购活动前 3 年内，我单位在经营活动中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。

六、我单位具备法律、行政法规规定的其他条件。

七、我单位未被列入“信用中国”网站、“中国政府采购网”列入失信被执行人、重大税收违法失信主体、政府采购严重违法失信行为信息记录名单。

八、我单位不具有违反政府采购法第二十二条的任何情形。

九、我单位投标文件中所有关于投标资格的文件、证明、陈述均是真实的、准确的。

我单位承诺遵守《中华人民共和国政府采购法》第二十二、七十七条之规定，若有违背，我公司（单位）愿意承担因“提供虚假材料谋取中标的”的一切法律后果，依法接受相应处罚。

投标单位（电子签章）：

日期： 年 月 日

说明：

1. 无此表或对此表作实质性修改，投标无效。
2. 投标人须对此表中内容作出承诺，否则投标无效。
3. 交易中心或采购人保留核查以上承诺事项真实性的权利。

附件：在管项目用户反馈表

江阴市公共资源交易中心：

_____（物业服务企业）是_____（采购单位）的物业服务管理企业。

合同期为_____年_____月_____日至_____年_____月_____日。

在服务期间，我单位认为该公司提供的物业服务质量为：

优秀 良好 一般

采购单位（公章）：

采购单位法定代表人（签字）：

采购单位物业负责人（签字）：

时 间：

注：本在管项目用户反馈表有效期为6个月。