盐城市大丰区2018-2020年限额以下物业项目服务单位入库

招 标 文 件

标段编号：DFCG20180256

招 标 人：盐城市大丰区财政局（盖章）

盐城市大丰区公共资源交易管理办公室（盖章）

招标代理机构：江苏兴华工程项目管理咨询有限公司（盖章）

日　　期：二〇一八年六月

招标文件备案表

招标人及 招标代理机构名称	招标人：盐城市大丰区财政局 盐城市大丰区公共资源交易管理办公室 招标代理机构：江苏兴华工程项目管理咨询有限公司
项目名称	盐城市大丰区 2018-2020 年限额以下物业项目服务单位入库
标段编号	DFCG20180256

此文件审查工作已结束，于 2018 年 6 月 27 日备案，共 34 页，附件有：

1、招标代理服务合同。

招标管理部门（盖章）：

第一章　招标公告

一、根据《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国招标投标法》等有关法律、法规规定，江苏兴华工程项目管理咨询有限公司受盐城市大丰区财政局、盐城市大丰区公共资源交易管理办公室委托，就盐城市大丰区 2018-2020 年限额以下物业项目服务单位入库进行公开征集，诚邀合格的企业前来报名参加。

二、项目概况

1、项目名称：盐城市大丰区 2018-2020 年限额以下物业项目服务单位入库

2、项目编号：DFCG20180256

3、资金来源：财政性资金

4、本次物业服务期限：自 2018 年 8 月 1 日起至 2020 年 7 月 31 日止。

5、服务范围：盐城市大丰区区级行政机关、事业单位和社会团体（以下简称“区级各单位”）年度物业服务金额在 50 万元（含）以下的物业项目。

本次招标拟招 60 家物业管理服务企业作为作为大丰区区级党政机关、事业单位和社会团体物业服务企业。其中：①一类库 10 家：可以承接各类物业管理项目；②二类库 20 家：能承接 30 万平方米（含）以下的住宅项目和 8 万平方米以下（含）的非住宅项目的物业管理业务；③三类库 30 家：能承接 20 万平方米以下（含）住宅项目和 5 万平方米以下（含）非住宅项目的物业管理业务。

三、投标申请人应当具备的主要资格条件及要求：

1、在中华人民共和国境内注册，近三年内没有严重违约和重大质量问题，未处于被责令停业、财产被接管、冻结、破产等状态；具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度。

2、投标人必须是经工商行政管理机关注册的从事物业管理服务活动的独立法人或其他组织。如为分公司投标的，须有总公司的授权。

3、在大丰区范围内有固定的经营场所，外地企业承诺中标后一个月内在大丰区设立分支机构。

4、具有稳定的专业服务队伍、具有履行合同所必需的设备和专业技术能力。

5、有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录。

6、参加政府采购活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录。

7、拒绝下述投标人参加本次采购活动：

（1）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，不得参加同一合同项下

的政府采购活动。

（2）被"信用中国"网站（www.creditchina.gov.cn）、"中国政府采购网"(www.ccgp.gov.cn)列入失信被执行人、重大税收违法案件当事人名单、政府采购严重违法失信行为记录名单。

8、本次招标 不接受 联合体申请入库。

9、投标人应当满足《中华人民共和国政府采购法》第 22 条之规定的各项条件。

10、符合相关法律、法规规定的其他要求。

四、投标保证金

本项目投标保证金为人民币：壹万元整，投标人必须在投标文件递交截止时间前将投标保证金从投标人本单位的基本账户上直接汇至盐城市大丰区公共资源交易中心投标保证金标段子帐户：

收款单位：盐城市大丰区公共资源交易中心；开户银行：大丰农村商业银行创业支行；

账　　号：320982053101000074103

联系电话：0515-83927046

投标保证金采用电汇方式，投标保证金汇出单位必须与投标报名单位名称完全一致。未按招标文件约定要求缴纳投标保证金，其投标文件不予接收。

特别提醒：投标人在缴纳保证金后，请至会员系统保证金到账情况中查看，选中该标段点击"查看"按钮，在弹出页面中确认付款账号和诚信库中录入的基本户开户账号是否一致(请确保基本户开户账号中没有空格)。因开标现场不再核验保证金收据，以开标现场开标系统显示的信息为准。如开标现场开评标系统未显示保证金已缴纳，一律视为投标保证金未按招标文件约定要求缴纳，其投标文件不予接收。

投标人的保证金账户必须是投标人本单位的基本账户，且与盐城市公共资源交易企业诚信库登记账户一致。如果不一致，银行将会自动退回该项目投标保证金，投标人将失去该项目的投标资格。

五、报名及招标文件的获取

1、各潜在投标人（供应商）采用网上方式报名及下载招标文件，具体步骤如下：

（1）各潜在投标人（供应商）下载采购类项目网上报名操作指南（网站 http://www.dafeng.gov.cn/ggzy 主页下载）；

（2）各潜在投标人（供应商）根据网上报名操作指南进行操作，仔细阅读采购类项目网上报名操作指南，认真掌握操作方法(请牢记登录名和密码)，确保信息准确无误，如填报错误,后果由投标单位自行承担；

（3）各潜在投标人（供应商）在交纳招标文件工本费后，报名视为成功。若未交纳招标文件工本费，视为未报名。招标文件费用详见报名系统。

2、请各投标申请人于2018年6月27日至2018年7月6日进行网上报名及下载招标文件，如在规定时间内未下载招标文件，由此引起的责任自负。

六、本项目对投标人的资格审查采用资格后审方式，由评标委员会根据招标文件进行评定；报名时不进行报名资料的任何审查，由意向投标人自行判断是否符合投标资格。

七、本招标项目招标公告发布媒介：中国大丰(http://www.dafeng.gov.cn)、盐城政府采购网(http://www.ccgp-yancheng.gov.cn)、大丰公共资源交易平台(http://www.dafeng.gov.cn/ggzy)

八、投标文件提交截止时间及地点

1、投标文件提交截止时间：2018 年7月10日9时—9时30分

2、投标文件提交地点：盐城市大丰城东新区丰华国际大厦4楼开标一室（盐城市大丰区丰华路与飞达路交叉西150米）

九、投标前请关注“大丰公共资源交易平台”的“政府采购”——“答疑补充”栏目。及时了解到项目的“答疑补充”等情况。

十、联系方式

招　标　人

招 标 人：盐城市大丰区财政局、盐城市大丰区公共资源交易管理办公室

联 系 人：唐爱华、晁海鹏

联系电话：18921821938、13851006667

招标代理机构

招标代理：江苏兴华工程项目管理咨询有限公司

联系地址：大丰高新技术区五一路5号，希望小镇1号楼

联 系 人：　高娟　

联系电话：0515-83839668、15950322488

2018年6月

第二章　投标人须知

一、总则

1、招标方式

1.1 本次招标采取公开招标方式，本招标文件仅适用于招标公告中所述项目。

2、合格的投标人

2.1 满足招标公告中投标申请人的资格要求的规定。

2.2 满足本文件实质性条款的规定。

3、适用法律

3.1 本次招标及由此产生的合同受中华人民共和国有关的法律法规制约和保护。

4、投标费用

4.1 投标人应自行承担所有与参加投标有关的费用，无论投标过程中的做法和结果如何，招标人在任何情况下均无义务和责任承担这些费用。

5、招标文件的约束力

5.1 投标人一旦参加本项目采购活动，即被认为接受了本招标文件的规定和约束，并且视为自招标公告期限届满之日起知道或应当知道自身权益是否受到了损害。

6、招标文件的解释

6.1 本招标文件由招标人负责解释。

二、招标文件

7、招标文件构成

7.1 招标文件有以下部分组成：

（1）招标公告

（2）投标人须知

（3）合同条款及格式

（4）项目需求

（5）评标方法与评标标准

（6）投标文件格式

请仔细检查招标文件是否齐全，如有缺漏请立即与招标人联系解决。

7.2 投标人应认真阅读招标文件中所有的事项、格式、条款和规范等要求。按招标文件要求和规

定编制投标文件，并保证所提供的全部资料的真实性，以使其投标文件对招标文件作出实质性响应，否则其风险由投标人自行承担。

8、招标文件的询问

8.1 任何要求对招标文件进行询问的投标人，应在投标截止日期**十日**前按招标公告中的通讯地址，向招标人或招标代理机构提出。

9、招标文件的修改

9.1 在投标截止时间三天前，招标人可以对招标文件进行修改或澄清。

9.2 招标人有权依法推迟投标截止日期和开标日期。

9.3 招标文件的修改将在大丰公共资源交易平台公布，补充文件将作为招标文件的组成部分，并对投标人具有约束力。

三、投标文件的编制

10、投标文件的语言及度量衡单位

10.1 投标人提交的投标文件以及投标人与招标人就有关投标的所有来往通知、函件和文件均应使用**简体中文**。

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

11、投标文件构成

11.1 投标人编写的投标文件由商务部分、技术部分组成。

11.2商务部分是证明投标申请人有资格参加投标和入库后有能力履行合同的文件，这些文件应能满足招标的要求，包括但不限于下列文件：

（1）法定代表人授权委托书、法定代表人及受托人身份证复印件；

（2）投标函；

（3）开标一览表

（4）特约物业服务内容选配表

（5）物业从业人员费用选配表

（6）投标人资格声明

（7）企业简介；

（8）具有履行合同所必需的设备和专业技术能力的书面声明；

（9）提供参加本次政府采购活动前3年内在经营活动中没有重大违法记录的书面声明；

（10）资格证明文件；

a.企业营业执照副本原件及复印件；

b.在大丰区固定办公场所证明材料原件及复印件（可提供产权证明或房屋租赁合同或其他类似证明），外地企业承诺中标后一个月内在大丰区设立分支机构的书面承诺函。

c.参加本次政府采购活动前半年内依法缴纳税收和社会保障资金的相关资料原件及复印件；

d.物业相关从业人员一览表及从业资格证书原件及复印件；

e.物业相关从业人员近一个月在投标单位缴纳的保险证明原件及复印件；

（11）投标申请人认为需要提供的其他证明文件和资料。

11.3技术部分是证明投标申请人投标的服务是合格的、并符合招标文件要求的证明文件，这些文件可以是文字资料、图纸和数据等。

企业对其投标文件的完整性、真实性、准确性负责。对于投标时隐瞒真相、弄虚作假的投标申请人，按无效投标文件处理。

11.4 投标人应将投标文件按顺序装订成册，并编制投标文件资料目录。

12、证明投标人资格及符合招标文件规定的文件

12.1 投标人应按要求提交资格证明文件及符合招标文件规定的文件。

12.2 投标人应提交证明其有资格参加投标和入库后有能力独立履行合同的文件。

12.3 投标人除必须具有履行合同所需提供服务的能力外，还必须具备相应的财务、技术方面的能力。

13、投标报价表

13.1 投标货币

投标文件中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。招标文件中另有规定的按规定执行。

13.2.投标人的报价应包括为完成本项目各项服务可能发生的全部费用及投标人的利润和应交纳的税金等（包括人员工资、《劳动合同法》规定的各种社会保险费、人员食宿与交通、工具、办公费等）。投标人对合同内容的费用、质量、安全、文明服务等实行全面承包。

13.3.报价计价单位按建筑面积：元/每平方米•年计算。

14、服务承诺及售后服务机构、人员的情况介绍

14、1 投标人的服务承诺应按不低于招标文件中商务要求的标准。

14、2 提供投标人有关售后服务的管理制度、售后服务机构的分布情况、售后服务人员的数量、素质、技术水平及售后服务的反应能力。

15、投标函和开标一览表

15.1 投标人应按照招标文件中提供的格式完整、正确填写投标函、开标一览表。

15.2 开标一览表中的价格应与投标文件中投标配置与分项报价表中的价格一致，如不一致，不作为无效投标处理，但评标时按开标一览表中价格为准。

16、投标保证金

16.1 投标人应按投标人须知前附表规定的金额和形式从投标企业的法人基本存款账户缴纳投标保证金。投标保证金应当在投标截止时间前进入投标人须知前附表规定的缴纳账户。投标保证金的核查方式见投标人须知前附表。

16.2 投标人不按本章第 16.1 项要求提交投标保证金的，评标委员会将否决其投标。

16.3 投标保证金退还

（1）投标保证金退还时间：入库中标公告后，退还非入库单位的投标保证金；服务期满退还入库单位的投标保证金。

（2）因恶意投诉（异议）的、利用保密信息投诉的及投诉（异议）不实的投诉行为被通报的，自通报之日起 6 个月内，投诉（异议）人所有投标项目的投标保证金在招标项目签订合同后予以退还。

投诉人故意捏造事实、伪造证明材料或者以非法手段取得证明材料进行投诉的给他人造成的损失的，投诉人依法承担赔偿责任。招标人直接扣减相应数额，确认应予退还保证金的数额，并经监管机关存档后，办理退款手续。

（3）投标保证金退还：规定的时间内中心窗口进行网上退款。详情咨询盐城市大丰区公共资源交易中心综合服务窗口，电话：0515-83927237（朱会计）

（4）有下列情形之一的，投标保证金将不予退还：

a.投标人在规定的投标有效期内撤销或修改其投标文件的；

b.投标人因串通投标、弄虚作假等违法行为被行政监督部门行政处罚的，投标保证金不予退还。

17、投标有效期

17.1 投标有效期为招标人规定的开标之日后六十（60）天。投标有效期比规定短的将被视为非响应性投标而予以拒绝。

17.2 在特殊情况下，招标人于原投标有效期满之前，可向投标人提出延长投标有效期的要求。这种要求与答复均应采用书面形式。投标人可以拒绝招标人的这一要求而放弃投标，招标人在接到投标人书面答复后，将在原投标有效期满后五日内**无息退还其投标保证金**。同意延长投标有效期的投标人既不能要求也不允许修改其投标文件。第 16 条有关投标保证金的规定在延长期内继续有效，同时

受投标有效期约束的所有权利与义务均延长至新的有效期。

18、投标文件份数和签署

18.1 投标文件为正本一份，副本四份，每份投标文件须清楚地标明“正本”或“副本”字样。一旦正本和副本不符，以正本为准。

18.2 投标文件正本中，招标文件要求必须提供原件的按照要求提供，文字材料需打印或用不褪色墨水书写。投标文件的正本须经法定代表人或授权委托人（被授权人）签署和加盖投标人公章。 本采购文件所表述（指定）的公章是指法定名称章，不包括合同专用章、业务专用章等印章。

18.3 除投标人对错处做必要修改外，投标文件不得行间插字、涂改或增删。如有修改错漏处，必须由投标文件签署人签字或盖章。

四、投标文件的递交

19、投标文件的密封和标记

19.1 投标人应将投标文件正本和所有副本密封，不论投标人入库与否，投标文件均不退回（相关原件除外）。

19.2 密封的投标文件应：

19.2.1 注明投标人名称，如因标注不清而产生的后果由投标人自负。按招标公告中注明的地址送达；

19.2.2 注明投标项目名称、标书编号。

19.2.3 未按要求密封和加写标记，招标人对误投或过早启封概不负责。对由此造成提前开封的投标文件，招标人将予以拒绝，作无效投标处理。

19.3 不予接收的投标文件

19.3.1 未按招标人规定密封的投标文件，招标人有权不予接收。

19.3.2 未按规定获取招标文件而来投标的，招标人有权不予接收。

19.3.3 逾期送达或者未送达指定地点的投标文件，招标人不予接收；对在争议时间点接收的投标文件，后被认定逾期送达的，视同不予接收。

20、投标截止日期

20.1 招标人收到投标文件的时间不得迟于招标公告中规定的截止时间。

20.2 招标人有权通过修改招标文件酌情延长投标截止日期，在此情况下，投标人的所有权利和义务以及投标人受制的截止日期均应以延长后新的截止日期为准。

21、迟交的投标文件

21.1 招标人拒绝接收在其规定的投标截止时间后递交的任何投标文件。

22、投标文件的修改和撤回

22.1 投标人在递交投标文件后，可以修改或撤回其投标文件，但这种修改和撤回，必须在规定的投标截止时间前，以书面形式通知招标人，修改或撤回其投标文件。

22.2 投标人的修改或撤回文件应按规定进行编制、密封、标记和发送，并应在封套上加注“修改”或“撤回”字样。上述补充或修改若涉及投标报价，必须注明“最后唯一报价”字样，否则将视为有选择的报价。修改文件必须在投标截止时间前送达招标人。

22.3 在投标截止时间之后，投标人不得对其投标文件作任何修改。

22.4 在投标截止时间至招标文件中规定的投标有效期满之间的这段时间内，投标人不得撤回其投标，否则其投标保证金将不予退还。

五、开标与评标

23、开标

23.1 招标人将在招标公告中规定的时间和地点组织公开开标。投标人应委派携带有效证件的代表准时参加，参加开标的代表需签名以证明其出席。

23.2 开标仪式由招标人组织，采购人代表、监管代表、投标人代表等参加。

23.3 按照规定同意撤回的投标将不予开封。

23.4 开标时请投标人代表查验投标文件密封情况，确认无误后，招标人当众拆封宣读每份投标文件中“开标一览表”的内容，未列入开标一览表的内容一律不在开标时宣读。

23.5 招标人将指定专人负责开标记录并存档备查。

23.6 投标人在报价时不允许采用选择性报价，否则将被视为无效投标。

24、评标委员会

24.1 开标后，招标人将立即组织评标委员会（以下简称评委会）进行评标。

24.2 评委会由采购人代表和有关技术、经济等方面的专家组成，且人员构成符合政府采购有关规定。

24.3 评委会独立工作，负责评审所有投标文件并确定入库单位。

25．评标过程的保密与公正

25.1 公开开标后，直至签订合同之日止，凡是与审查、澄清、评价和比较投标的有关资料以及授标建议等，采购人、评委、招标人均不得向投标人或与评标无关的其他人员透露。

25.2 在评标过程中，投标人不得以任何行为影响评标过程，否则其投标文件将被作为无效投标

文件。

25.3 招标人和评标委员会不得向落标的投标人解释未入库原因，也不公布评标过程中的相关细节。

26．投标的澄清

26.1 评标期间，为有助于对投标文件的审查、评价和比较，评委会有权以书面形式要求投标人对其投标文件进行澄清，但并非对每个投标人都作澄清要求。

26.2 接到评委会澄清要求的投标人应派人按评委会通知的时间和地点做出书面澄清，书面澄清的内容须由投标人法人或授权代表签署，并作为投标文件的补充部分，但投标的价格和实质性的内容不得做任何更改。

26.3 接到评委会澄清要求的投标人如未按规定做出澄清，其风险由投标人自行承担。

27、对投标文件的初审

27.1 投标文件初审分为资格性检查和符合性检查。

资格性检查：依据法律法规和招标文件的规定，对投标文件中的资格证明文件、投标保证金等进行审查，以确定投标供应商是否具备投标资格。

符合性检查：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。

27.2 在详细评标之前，评委会将首先审查每份投标文件是否实质性响应了招标文件的要求。实质性响应的投标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。

所谓重大偏离或保留是指与招标文件规定的实质性要求存在负偏离，或者在实质上与招标文件不一致，而且限制了合同中买方和见证方的权利或投标人的义务，纠正这些偏离或保留将会对其他实质性响应要求的投标人的竞争地位产生不公正的影响。是否属于重大偏离由评委会按照少数服从多数的原则作出结论。认定评委决定投标文件的响应性只根据投标文件本身的内容，而不寻求外部的证据。

27.3 如果投标文件实质上没有响应招标文件的要求，评委会将按无效投标处理，投标人不得通过修改或撤销不合要求的偏离或保留而使其投标成为实质性响应的投标。

27.4 评委会将对确定为实质性响应的投标进行进一步审核，对投标文件中大小写金额不一致等问题的评审原则如下：

投标文件的大写金额和小写金额不一致的，以大写金额为准；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；单价金额小数点有明显错位的，应以总价为准，并修改单价；对不同文字文本投标文件的解释发生异议的，以中文文本为准。

27.5 评委会将按上述修正错误的方法调整投标文件中的投标报价，调整后的价格应对投标人具有约束力。如果投标人不接受修正后的价格，则其投标将被拒绝，其投标保证金不予退还。

27.6 对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，评标委员会可以书面形式（应当由评标委员会专家签字）要求投标人做出必要的澄清、说明或者纠正。投标人的澄清、说明或者补正应当采用书面形式，由其授权委托人（被授权人）签字，并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。

28、无效投标条款和废标条款

28.1 无效投标条款

28.1.1 未按要求交纳投标保证金的；

28.1.2 未按照招标文件规定要求密封、签署、盖章的；

28.1.3 投标人在报价时采用选择性报价；

28.1.4 投标人不具备招标文件中规定资格要求的；

28.1.5 未通过符合性检查的；

28.1.7 不符合招标文件中规定的其他实质性要求和条件的；

28.1.8 其他法律、法规及本招标文件规定的属无效投标的情形。

28.2 废标条款：

28.2.1 符合专业条件的供应商或者对招标文件作实质响应的供应商不足三家的；28.2.2 出现影响采购公正的违法、违规行为的；

28.2.3 因重大变故，采购任务取消的；

28.2.4 评标委员会认定招标文件存在歧义、 重大缺陷导致评审工作无法进行。

28.3 投标截止时间结束后参加投标的供应商不足三家的处理：

28.3.1 如出现投标截止时间结束后参加投标的供应商或者在评标期间对招标文件做出实质响应的供应商不足三家情况，按财政部第十八号令第四十三条的规定执行。

六、定标

29、确定入库单位

29.1 评标委员会将对实质性响应招标文件要求的投标人进行综合评审，按照①一类库 10 家：可以承接各类物业管理项目；②二类库 20 家：能承接 30 万平方米（含）以下的住宅项目和 8 万平方米以下（含）的非住宅项目的物业管理业务；③三类库 30 家：能承接 20 万平方米以下（含）住宅项目和 5 万平方米以下（含）非住宅项目的物业管理业务，按综合得分由高至低确定入围供应商（**如果数**

量不足，最后入库单位以实际评标结果为准）。

29.2 招标人将在“大丰公共资源交易平台”发布入库中标公告，公告期限为3个工作日。

29.3 若有充分证据证明，入库供应商出现下列情况之一的，一经查实，将被取消入库资格：

29.3.1 提供虚假材料谋取入库的；

29.3.2 向采购人、招标人行贿或者提供其他不正当利益的；

29.3.3 恶意竞争，投标总报价明显低于其自身合理成本且又无法提供证明的；

29.3.4 属于本文件规定的无效条件，但在评标过程中又未被评委会发现的；

29.3.5 与采购人或者其他供应商恶意串通的；

29.3.6 采取不正当手段诋毁、排挤其他供应商的；

29.3.7 不符合法律、法规的规定的。

29.4. 有下列情形之一的，属于恶意串通：

29.4.1 供应商直接或者间接从采购人或者采购代理机构处获得其他供应商的相关情况并修改其投标文件；

29.4.2 供应商按照采购人或者采购代理机构的授意撤换、修改投标文件；

29.4.3 供应商之间协商报价、技术方案等投标文件的实质性内容；

29.4.4 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参加政府采购活动；

29.4.5 供应商之间事先约定由某一特定供应商入库；

29.4.6 供应商之间商定部分供应商放弃参加政府采购活动或者放弃入库；

29.4.7 供应商与采购人或者采购代理机构之间、供应商相互之间，为谋求特定供应商入库或者排斥其他供应商的其他串通行为。

30、质疑处理

30.1 参加投标供应商认为招标文件、采购过程和中标结果使自己的权益受到损害的，可以在知道或应知其权益受到损害之日起七个工作日内，以书面形式向招标人或采购人提出质疑。上述应知其权益受到损害之日，是指：

30.1.1 对可以质疑的招标文件提出质疑的，为收到招标文件之日或者招标文件公告期限届满之日；

30.1.2 对采购过程提出质疑的，为各采购程序环节结束之日；

30.1.3 对中标结果提出质疑的，为中标结果公告期限届满之日。

30.2 质疑必须以参加投标供应商法定代表人或授权委托人（被授权人）（投标文件中所确定的）

原件送达的方式提交，未按上述要求提交的质疑函（含传真、电子邮件等）招标人有权不予受理。

30.3 未参加投标活动的供应商或在投标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。

30.4 质疑函应当包括下列内容：

30.4.1 质疑投标人的名称、地址、邮编、联系人、联系电话；

30.4.2 具体的质疑事项及明确的请求；

30.4.3 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；

30.4.4 提起质疑的日期；

30.4.5 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，应当向招标人提交授权委托书，并载明委托代理的具体权限和事项。

30.5 招标人收到质疑函后，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，招标人将告知质疑人进行补正。

30.6 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，招标人有权不予受理。

30.7 对于内容、格式符合规定的质疑函，招标人应当在收到投标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有关供应商，但答复的内容不得涉及商业秘密。

30.8 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，招标人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投标人进行相应的行政处罚，并扣减其诚信记录分。

第三章 项目需求

一、服务范围与合同有效期

1.本合同服务范围为在大丰区区级党政机关、事业单位和社会团体年度物业服务金额在50万元（不含）以下的物业服务项目。

2. 具有独立房产的区级各单位物业采购预算每年度50万元（不含）以下的纳入本次集中采购；多个单位集中在一幢楼或同一场所办公的，原则上由所占面积最大的单位牵头；一幢建筑物及其相关附属设施(如裙楼、附属车库等)的物业服务，不能随意分包，应和一家物业服务企业签订整包合同；必须由专业公司承担的部分，该物业服务企业可以经使用方同意后签订转包、分包协议，并承担连带责任。

3.本次集中采购前，区级各单位已与物业服务企业签定物业服务合同的，可执行至合同期满。合同执行期满后，该单位应从本项目入库的物业服务企业中选择一家作为本单位的服务企业。

4.区级各单位与物业服务企业具体签定单项物业管理合同。区级各单位签定具体单项物业管理合同时，物业管理费的价格原则上不得高于投标文件中开标一览表所承诺的报价。

5. 本项目服务期限为2018年8月1日至2020年7月31日。

6. 在合同有效期内，国家出台提高最低工资和最低社会保险缴纳基数标准的强制性规定，乙方必须及时书面通知甲方，甲方有权选择是否根据与乙方就调整本合同的具体内容签订补充协议。乙方人员基本工资、加班费、社会保险缴纳基数未达到国家调整后的最低标准的，乙方向被服务单位提出申请后，被服务单位应依法提高至大丰区最低工资、加班费及社会保险费用标准。

二、服务内容：

1、房屋日常管理与维修养护。

2、共用设备设施管理与维修养护（含供电系统、给排水系统、电梯系统、空调系统等）。

3、传达保安秩序管理。

4、环境卫生管理。

5、绿化管理。

6、采购单位交办的其他工作。

三、物业服务单位选择操作办法、付款及结算方式

1.被服务单位按照年初编制的预算标准报送政府采购计划，计划审核通过后依法在物业服务入库单位中择优选择物业服务企业，与其签订具体的服务合同，合同必须有项目的需求以及价格组成说明等，所有用工人员信息表作为附件一并上报财政部门。

2.具体合同签订后送财政部门备案，付款方式由被服务单位和乙方双方共同商定。

四、其他注意事项

1、投标申请人应对招标文件中的项目需求做出实质性响应，并以书面形式做出服务承诺，且不

得低于招标文件要求，否则将可能导致无效投标处理。

2、入库的供应商应当履行下列义务：（一）遵守国家法律、法规和政策，遵守社会公德，自觉维护建筑市场秩序；（二）认真参加物业管理项目的投标竞争；（三）遵守诚实信用原则，保证投标时的项目配备人员到位，认真履行物管合同；（四）不参与串通投标、转包、挂靠等违法违规行为，不以行贿、受贿等非法手段谋取利益；（五）与服务单位良好合作，并提供优质、高效服务；

4、入库的供应商自入库公示之日起一年内有下列情形之一的，甲方将上报财政部门、招投标监管部门将其从入库名单中清除：

（一）1 次以上履约评价评为不合格的；

（二）因不良行为被县区级及以上建设行政主管部门通报的；

（三）已不再具备入库的基本条件的；

（四）检察机关预防职务犯罪部门通报有行贿犯罪行为的。

供应商被清除前已签订并履行承包合同的业务，应继续完成。法律、法规另有规定的从其规定。

对被清除的供应商，招标人在三年内不接受其入库的申请。

5、投标人自行承担入库后的其他风险(含其他相关部门的政策风险)，如：需在大丰区具有必备的办公场所及办公条件;需达到进丰服务的相关政策要求条件(建议前期向相关物业管理部门咨询);服务过程中,需达到招标人在招标文件中明确的要求及相关管理部门的工作要求;入库以后的相关风险与招标人及招标主管部门、公共资源交易平台无关；

若投标时，有虚假投标或其他与本项目有关违法行为的，按照正常程序取消入库资格且三年内不得在大丰区参加类似项目。

第四章　评标方法与评标标准

为了做好本项目的招标评标工作，保证项目评审工作的正常有序进行，维护采购人、投标人的合法权益，依据《中华人民共和国政府采购法》及其它相关法律法规，本着公开、公平、公正的原则，制定评标办法。

一、评标方法与定标原则：

评委会将对通过资格性和符合性审核的，确定为实质性响应招标文件要求的投标文件进行评价和比较。评标采用综合评分法，对各投标人的综合能力进行量化对比，按评审后综合得分由高到低顺序排列。得分相同的，按报价由低到高顺序排列。

投标人属恶意竞争，投标报价明显低于其自身合理成本且又无法提供证明的将被按无效投标文件处理或取消入库资格。

二、评分细则

各投标人的综合得分为：投标价格得分+技术和服务方案得分+投标人的承接能力和业绩得分之和，总分为100分，其中：投标价格得分20分，技术和服务方案50分，投标人的承接能力和业绩情况30分。各投标人总分为：综合得分-投标人的信誉情况扣分。分值安排如下：

▲ 投标价格（A=20分）：

（1）报价的合理性：分析总报价及各个分项报价是否合理，报价范围是否完整，有否重大错漏项，评标委员会认为投标报价出现异常时，有权要求投标人在评标期间对投标报价的详细组成等事项作出解释和澄清，并确认其投标报价是否有效。

（2）投标价格分值计算方法：根据各投标人的有效投标报价，以满足招标文件要求且投标价格最低的投标报价为评标基准价，其价格分为20分。其他投标人的价格分统一按照下列公式计算：投标报价得分＝(评标基准价/有效投标报价)×价格权值×100(精确到小数点后二位)。

▲技术和服务方案（B=50分）：

主要包含方案的先进性、科学性、完整性，方案与需求的吻合程度，经营场所、主要设备及技术力量，提供的售后服务方案、人员安排和机构服务优劣程度以及承诺和优惠等方面的因素。评审要点为：

（1）物业管理服务理念（3分）：根据本项目物业管理特点提出合理的物业管理服务理念，提出服务定位、目标，投标人的管理模式是否能够切合实际，且安全可行，保密性、安全性、文明服务的计划及承诺情况（优3分，良2分，一般1分）。

（2）物业管理组织架构（3分）：有比较完善的组织架构，清晰简练地列出主要管理流程，包括

对运作流程图、激励机制、监督机制、自我约束机制、信息反馈渠道及处理机制，管理指标承诺达到物业管理标准（优 3 分，良 2 分，一般 1 分）。

（3）物业管理制度情况（3 分）：有完善的物业管理制度、作业流程及物业管理工作计划及实施时间，并建立和完善档案管理制度、公众制度、物业管理制度及其配套设施权属清册等，体现标准化服务，管理服务水平是否符合国家和行业标准（优 3 分，良 2 分，一般 1 分）。

（4）物业管理服务方案（24 分）：做好以下物业管理的基本服务方案、人员配置、相关计划和质量保障措施，能够符合物业管理的实际情况，满足采购单位选择服务供应商服务的需求。

A. 物业管理区域内房屋日常管理与维修养护方案（3 分）；

B. 物业管理区域内共用设备管理与维修养护方案（共 12 分）；

●供电设备管理维护方案（3 分）；

●给排水系统管理维护方案（3 分）；

●电梯系统管理维护方案（2 分）；电梯系统管理维护各单位报价横向比较打分（1 分）；

●空调系统管理维护方案（3 分）；

C. 物业管理区域内传达保安秩序管理及巡查方案（3 分）；

D. 物业管理区域内环境卫生管理方案（3 分）；

E. 物业管理区域内绿化管理维护方案（3 分）。

（5）物业管理服务的应急措施（6 分）：

● 对物业突发事件（包括发生台风、暴雨等灾害性天气及其他突发事件）时的应急预案及相应的措施（2 分）；

●对物业管理区域内安全防范措施、消防、抗台、抗震等紧急预案（2 分）；

●对物业管理区域内的防盗、防火的安全防范巡查、应急供电系统、给排水设备、空调系统、电气照明装置等设备应急检修措施等（2 分）；

（6）物业管理区域内其他特殊服务的管理方案（3 分）：根据采购单位需要提供综合会议等各类活动的劳动服务，制定完备的会务服务工作流程、细则及服务工作计划并严格执行以及配合采购单位完成设施设备运行及维护、综合维修及巡查等相关工作，并做好记录和处理等。（优 3 分，良 2 分，一般 1 分）

（7）拟派出的项目管理人员安排情况（6 分）：

● 服务管理人员岗位安排分配情况（3 分），如物业负责人、项目主管、保安、水电工、勤杂工、空调等维修技工、消防监控值班员、保洁人员等人员配备是否合理（优 3 分，良 2 分，一般 1 分）；

● 拟投入本项目的项目经理及相关专业的专职管理和技术人员的资质和履历情况，担任本项目负责人是否具有类似项目实施经验（3 分）。（附物业管理专业人员名单，包括学历、职称、经验与业绩等，项目负责人须提供学历证书、职称证书、经社保部门备案的有效的劳动合同和社会保险关系证明、业绩证明材料复印件，加盖单位公章，不提供和漏项均不得分）。

（8）优惠承诺和特色服务情况（2 分）：是否给出优惠和承诺，程度如何，以及其他特色服务和响应措施等情况（有一项得 0.5 分，最高 2 分）。

▲投标人的承接能力和业绩情况（C=30 分）：

（1）投标人承接能力情况（14 分）：

●投标人承接能力（6 分）：能承接 30 万平方米（含）以上的住宅项目和 8 万平方米以上（含）的非住宅项目物业管理业务的得 6 分（须提供一份物业管理项目合同，复印件加盖单位公章，原件放入投标文件密封袋一并提交）；能承接 30 万平方米（不含）以下、20 万平方米以上（含）的住宅项目和 8 万平方米以下（不含）、5 万平方米以上（含）的非住宅项目物业管理业务的得 4 分（须提供一份物业管理项目合同，复印件加盖单位公章，原件放入投标文件密封袋一并提交）；能承接 20 万平方米以下（不含）住宅项目和 5 万平方米以下（不含）非住宅项目物业管理业务的得 2 分（须提供一份物业管理项目合同，复印件加盖单位公章，原件放入投标文件密封袋一并提交）。

上述业绩仅按一份物业服务合同计分，不重复累计。

●投标人取得有效的质量管理体系认证证书（2 分）。

●投标人项目设施设备投入情况（2 分）。

●投标人自 2014 年 1 月 1 日以来分别荣获国家、省、市级以上各类荣誉情况（4 分）：获得市级荣誉每份得 1 分，获得省级荣誉每份得 2 分，获得国家级荣誉每份得 3 分，最高得 4 分。（同一项目荣誉表彰按级别高的计算，须提供由行政主管部门颁发的表彰文件，复印件加盖单位公章）。

（2）投标人类似项目建设的成功经验（16 分）：投标人自 2014 年 1 月 1 日以来类似非住宅类物业管理服务的成功案例，有一个得 2 分（同一单位项目只算一个）,最高 16 分。需提供合同复印件或用户单位验收报告（以签订时间为准，加盖单位公章，原件放入投标文件密封袋一并提交，采购人在项目评审直至合同签订、履约期间，有权要求投标人出具投标文件中的主要业绩证明原件：如合同或用户验收报告等，予以确认其的真实性和有效性，如出现与事实不符等情况，将根据有关规定以“提供虚假材料谋取中标”予以处罚），是否有良好的工作业绩和履约记录等情况；如投标人提供的合同等实施项目证明材料与投标主体无关或违规转包分包的，评标委员会将进行扣分直至认定投标无效。

▲减分：投标人的信誉情况（D）：政府采购领域中投标人在投标和项目履约期间是否存在不良行为记录、恶意质疑投诉、入库不履约、入库后转包等情况。

● 投标人近 3 年来以来在省、市、县区级范围内政府采购领域中有过上述情况的每次扣 2 分。

评标委员会根据投标人提供的有效证明材料和采购机构提供的相关数据进行打分。

▲ 总分=A+B+C-D

24.2 报价是入库的一个重要因素，但最低报价不是入库的唯一依据。

第五章 投标文件部分格式

投标文件

（请在此位置标明“正本”或“副本”字样）

项目编号：

项目名称：

投标人（盖章）：

投标人地址：

年　　月　　日

评分索引表

评分项目	在投标文件中的页码位置

一、投标函格式

致：盐城市大丰区财政局、盐城市大丰区公共资源交易管理办公室

根据贵方的_____号招标文件，正式授权下述签字人_____(姓名)代表我方_____（投标人的名称），全权处理本次项目投标的有关事宜。

据此函，_____签字人兹宣布同意如下：

1.按招标文件规定的各项要求，向买方提供所需货物与服务。

2.我们完全理解贵方不一定将合同授予最低报价的投标人。

3.我们已详细审核全部招标文件及其有效补充文件，我们知道必须放弃提出含糊不清或误解问题的权利。

4.我们同意从规定的开标日期起遵循本投标文件，并在规定的投标有效期期满之前均具有约束力。

5.如果在开标后规定的投标有效期内撤回投标或中标后拒绝签订合同，我们的投标保证金可不予退还。

6.同意向贵方提供贵方可能另外要求的与投标有关的任何证据或资料，并保证我方已提供和将要提供的文件是真实的、准确的。

7. 一旦我方入库，我方将单独建立市级各单位物业服务定点管理档案，并认真、及时、准确地编报相关政府采购部门规定格式的统计报表，于每季度汇总后向贵方送报一次。

8.与本投标有关的正式通讯地址为：

地　　址：

邮　　编：

电　　话：

传　　真：

投标人开户行：

账　　户：

投标人授权代表姓名（签字）：

投标人名称（公章）：

日　　期：_____年____月____日

二、开标一览表

盐城市大丰区财政局、盐城市大丰区公共资源交易管理办公室：

按你方招标文件要求，我方承诺按照如下投标（开标）一览表完成编号为_____的招标文件（项目名称：盐城市大丰区2018-2020年限额以下物业项目服务单位入库）的实施。

序号	费用名称	金额	备注
1	房屋日常管理与维修养护	元/平方米·年	
2	供电设备管理维护	元/平方米·年	
3	给排水系统管理维护	元/平方米·年	
4	空调系统管理维护	元/平方米·年	
5	传达保安秩序管理及巡查	元/平方米·年	
6	环境卫生管理	元/平方米·年	
7	绿化管理维护	元/平方米·年	
8	电梯系统管理维护	元/梯. 年	**不需合计**
投标报价合计	（1-7 项）人民币小写：		
	（1-7 项）人民币大写：		

注：1、投标人需按本表格式填写，不得自行更改，不得缺项，合计数为 1 至 7 项报价统计。

2、以上报价应包含人工费用、维修费用、物耗费用、添置费用、管理酬金、税费等项目涉及的所有费用。

3、投标人的投标报价均不得超过有关部门核定的定额标准。

4．如果我方入库，我方愿意提供如下优惠条件：_____

5、对所附采购合同的一般和特殊条款是否有异议？_____

投标人名称（公章）：

法定代表人或授权委托人（签字）：

日期：2018 年　　月　　日

三、特约物业服务内容选配表

序号	特约服务内容名称	金额	备注
1	消防、监控设施管理维护	元/平方米·年	
2	弱电系统管理维护	元/平方米·年	
3	大楼石材日常养护	元/平方米·年	
4	学生宿舍管理	元/平方米·年	
5	食堂管理	元/平方米·年	
6			
7			
8			

注：1、特约物业服务系指物业服务入库单位在完成基础物业管理服务，根据自身的经营机制和服务能力，可以提供给采购单位的特殊物业管理服务内容。

2、若认为“本表”所列特约服务内容还有补充，可以自行增加。

3、采购单位根据工作需要和采购预算，自主选择供应商及其服务，如采购单位对除基本物业管理服务之外另有要求的，可以根据“本表”和物业服务入库单位进行特约物业管理内容增减谈判，物业管理费合同总价不得超过采购单位预算价。

投标人名称（公章）：

法定代表人或授权委托人（签字）：

日期：2018 年　月　　日

四、物业从业人员费用选配表

序号	岗位	人数	月工资标准	月工资	年工资	备注
1	项目经理	1				
2	秩序维护部（专职）	1				
3	秩序维护部（兼职）	1				
4	保洁绿化部（专职）	1				
5	保洁绿化部（兼职）	1				
6	工程维修部（专职）	1				
7	工程维修部（兼职）	1				
8	其他（专职）	1				
9	其他（兼职）	1				

单位：元

注： 1、以上所有人员均须是公司正式员工，上表中“月工资”项目必须包含员工的养老保险、工伤保险、医疗保险、生育保险、失业保险。

2、兼职是指：在保证项目服务质量的情况下，允许该人员承接其他项目工作；专职是指：该人员在项目服务期间不得另行承担其他项目工作。

3、采购单位根据工作需要和采购预算，自主选择供应商及其服务，如采购单位对服务人员另有要求的，可以根据“本表”和物业服务入库单位进行物业管理费收费金额增减谈判，物业管理费合同总价不得超过采购单位预算价。

投标人名称（公章）：

法定代表人或授权委托人（签字）：

日期：2018 年　月　　日

五、法定代表人授权委托书

盐城市大丰区财政局、盐城市大丰区公共资源交易管理办公室：

本授权书声明：注册于（投标人住址）的（投标人名称）法定代表人（法定代表人姓名、职务）代表本公司授权在下面签字的（投标人代表姓名、职务、联系电话）为本公司的合法代理人，就贵方组织的项目名称 盐城市大丰区 2018-2020 年限额以下物业项目服务单位入库，项目编号：_____，以本公司名义处理一切与之有关的事务。

本授权书于　　年　月　日签字生效，特此声明。

投标人名称（盖章）：

法定代表人签字：

被授权人签字：

联系电话：

日　　期：　　年　　月　　日

六、投标人资格声明

1.基本情况：

投标人名称：

地　址：　　成立/注册日期：

法定代表人：　　联系电话：　　传真：

主要联系人：　　联系电话：　　传真：

职工总人数：　　其中:经济管理人员

最近公司(企业)的主要财务情况（截止上年末）

注册资金：　　实收资本：

固定资产原值：　　固定资产净值：　　流动资产：

长期负债：　　短期负债：

销售收入/主营业务收入：　　利润：

2.最近三年的年度总营业额：

年 份	总 额
2015 年	
2016 年	
2017 年	

3.最近三年与其他客户签订的较大项目的合同：

时间	单位名称	项目内容	金额(人民币元)	有效联系人	联系电话

4.投标人最近三年法律纠纷情况

时间	案 由	涉及金额	目前办理情况

5.银行账户名称：

开户行：　　账　号：

6.其他情况：

就我们所知，兹证明上述声明是真实的、正确的，并提供了全部能提供的资料和数据，我们同意遵照贵方要求出示此证明文件。

授权代表签字：

授权代表的姓名：

授权代表的职务：

电话号码：　（固定电话）　/　　（移动电话）　　传真：

公　　章：

日　　期：年月 日

七、具备履行合同所必需的设备和专业技术能力的书面声明

我公司郑重声明：我公司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：

投标单位名称（公章）：

授权代表签字：_____

日期：_____年____月____日

八、参加政府采购活动前 3 年内在经营活动中没有重大违法记录的书面声明

声　明

我公司郑重声明：参加本次政府采购活动前 3 年内，我公司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。

投标单位名称（公章）：

授权代表签字：_____

日期：_____年____月____日

九、类似业绩一览表

序号	项目名称	合同时间	合同金额	业主评价	页码
1		2015.01-			
	行数不够可自行添加				

投标单位（盖章）：

法定代表人（签字或盖章）：

年　月　日

十、物业类从业人员一览表

序号	岗位名称	姓名	岗位职责	备注

备注： 1、项目管理人员和其他工作人员分别列表；

2、附相关人员从业资格证书复印件。

投标单位（盖章）：

法定代表人（签字或盖章）：

年 月 日

十一、质量保证及服务承诺

我公司就“项目编号为“_____”的盐城市大丰区2018-2020年限额以下物业项目服务单位入库采购质量保证及服务承诺如下：

（投标人自拟）

投标单位（盖章）：

法定代表人（签字或盖章）：

日　　期：　　年　　月　　日

十二、实施方案

（投标人自行拟定）

投标单位（盖章）：

法定代表人（签字或盖章）：

日　　期：　　年　　月　　日

十三、其他

1. 投标人认为有必要提供的其他证明文件。