

公开招标 电子招标文件

采购项目名称：山鹰潭安置房物业管理整体外包服务采购

采购项目编号：KFCG-F202507030036

采 购 人：长沙市城北投资有限公司

采购代理机构：湖南扬屹咨询管理有限公司

2025 年 7 月

关键信息

一、资格性审查

序号	审查情况
1	法人提交企业法人营业执照副本(或者法人登记证书)副本原件扫描件。
2	供应商提交《湖南省政府采购供应商资格承诺函》。
3	法人提交法定代表人身份证明原件扫描件或者法定代表人授权委托书原件扫描件以及被授权代表人在投标单位或投标单位依法登记的分支机构近三个月内任意一个月的社保证明并附法定代表人身份证明原件扫描件，自然人提交身份证原件扫描件。
4	信用记录查询。（由采购人、代理机构进行查询，无需供应商提供书面申明）。
5	其他说明。（非法人组织参与投标需提供的相关证明材料）。
6	具有履行本项目采购合同所必须的设备和专业技术能力证明材料（根据项目具体履约需求明确）。
7	特定资格条件：无

说明:

1、供应商具有实行了“三证合一”登记制度改革的新证，视同为持有工商营业执照、组织机构代码证和税务登记证，符合基本资格条件的相关条款。供应商具有实行了“五证合一”登记制度改革的新证，视同为持有工商营业执照、组织机构代码证、税务登记证、社会保险登记证和统计登记证，符合基本资格条件的相关条款。

2、资格证明文件原件扫描件须加盖供应商公章。

3、供应商有下列情形之一的，视为无效投标(★)：

- (1) 有一项资格证明文件未提交的；
- (2) 提供不符合要求或虚假资格证明文件的；
- (3) 资格证明文件过了有效期的；
- (4) 资格证明文件原件扫描件未加盖供应商公章的。

4、被“信用中国”网站列入失信被执行人和重大税收违法案件当事人名单的、被“中国政府采购网”网站列入政府采购严重违法失信行为记录名单（处罚期限尚未届满的），不得参与本项目的采购活动。

5. 近三个月是指：2025年3月至 2025年5月

6. 特定资格条件是指：详见第一章投标邀请第三节第3条供应商特定资格条件。

7. 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采购活动。

二、符合性审查

序号	审查情况
1	评标委员会应当对符合资格条件的投标人的投标文件进行符合性审查，以确定其是否满足招标文件商务、技术等实质性要求。
(1)	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。评标委员会决定投标文件的响应性只根据投标文件真实无误的内容，而不依据外部的证据，但投标文件有不真实、不正确的内容时除外。
(2)	投标人不得通过修正或撤销不合要求的偏离从而使其投标成为实质上响应的投标。
2	投标文件属下列情况之一的，投标无效：
(1)	投标文件中商务技术文件未按照招标文件规定要求签署、盖章的
(2)	投标文件没有对招标文件的实质性要求和条件作出响应，或者对招标文件的偏差超出招标文件规定的偏差范围或最高项数；
(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)	投标有效期不足的；
(5)	投标文件含有采购人不能接受的附加条件的；
(6)	法律、法规和招标文件规定的其他投标无效情形的。
(7)	投标标的范围小于采购标的范围的
3	不符合★条款
4	投标文件电子文档有病毒
5	投标文件用不属于本中心的电子密钥进行加密
6	选了非本项目的加密规则文件，导致投标文件不能在开标时解密
7	法律、法规规定的其他情形

取值范围

1.2.3 权值的取值范围见下表，本采购项目的权值为：

序号	项目	权值的取值
1	价格	30%
2	技术	60%
3	商务	10%
$\Sigma (1+2+3)=1$		100%

报价评审

序号	评审因素		权值
1	投标报价	<p>以评标委员会一致认定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，其价格得分计 30 分。其他投标人的价格得分统一按公式计算：报价得分=（评标基准价÷投标报价）×投标报价权重。</p> <p>备注：经评标委员会现场确定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，有可能影响服务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，并提交相关证明材料，书面说明应当按照逐项就供应商提供服务的主营业务成本、税金及附加、管理费用、财务费用等成本构成事项详细陈述；评标委员会一致认定供应商不能证明其报价合理性的，应将其作为无效响应处理。</p>	30

技术评审

序号	评审因素		权值
1	物业管理整体设想及策划方案	投标人根据本项目特点及采购需求提供物业管理的整体设想及策划方案（方案包含但不限于以下内容：项目需求分析及设想、项目现场组织（含项目现场照片不少于五张）、管理机构设置、空置物业及商业物业管理、售后维保配合管理）进行综合评比：上述方案要求的内容完整、全面、科学、合理、实用、针对性强、可操作性强，完全满足采购需求的计 5 分；每缺少一项方案要求的内容扣 1 分；每有一项方案要求的内容有一处欠合理、欠完善或方案内容与项目实际需求不符或实施存在差异性的一处扣 0.5 分，扣完为止。未提供方案的不计分。	5
2	设施设备管理及维修方案	投标人根据本项目的设施设备管理及维修提供方案（方案包含但不限于以下内容：供配电管理、电梯管理、给排水管理、弱电系统管理、消防系统管理、防雷系统管理、房屋维修管理、维修制度、管理办法、保障措施等）进行综合评比：上述方案要求的内容完整、全面、科学、合理、实用、针对性强、可操作性强，完全满足采购需求的计 5 分；每缺少一项方案要求的内容扣 1 分；每有一项方案要求的内容有一处欠合理、欠完善或方案内容与项目实际需求不符或实施存在差异性的一处扣 0.5 分，扣完为止。未提供方案的不计分。	5
3	卫生保洁服务方案	投标人根据采购需求提供针对本项目完整的卫生保洁管理方案（方案包含但不限于以下内容：保洁制度、室内保洁及室外保洁、卫生消杀及垃圾分类等）进行综合评比：上述方案要求的内容完整、全面、科学、合理、针对性强、可操作性强，完全满足采购需求的计 6 分；每缺少一项方案要求的内容扣 2 分；每有一项方案要求的内容有一处欠合理、欠完善或方案内容与项目实际需求不符或实施存在差异性的一处扣 1 分，扣完为止。未提供方案的不计分。	6
4	秩序维护方案	投标人根据采购需求提供针对本项目的秩序维护方案（方案包含但不限于以下内容：岗位值班值守、安全巡查、交通秩序维护、车辆管理、重大活动秩序维护等）进行综合评比：上述方案要求的内容完整、全面、科学、合理、针对性强、可操作性强，完全满足采购需求的计 5 分；每缺少一项方案要求的内容扣 1 分；每有一项方案要求的内容有一处欠合理、欠完善或方案内容与项目实际需求不符或实施存在差异性的一处扣 0.5 分，扣完为止。未提供方案的不计分。	5
5	安全管理方案	投标人根据采购需求提供针对本项目的安全管理方案（方案包含但不限于以下内容：消防安全、公共设备设施安全、房屋安全、人员安全、信息安全等）进行综合评比：上述方案要求的内容完整、安全保卫措施全面、科学、合理、实用、针对性强、可操作性强，完全满足采购需求的计 5 分；每缺少一项方案要求的内容扣 1 分；每有一项方案要求的内容有一处欠合理、欠完善或方案内容与项目实际需求不符或实施存在差异性的一处扣 0.5 分，扣完为止。未提供方案的不计分。	5

6	应急管理预案	投标人根据采购需求提供针对本项目的应急管理方案（方案包含但不限于以下内容：消防应急预案、自然灾害应急预案、公共事件（高空抛物、宠物伤人、群体事件）应急预案等）进行综合评比：上述方案要求的内容完整、全面、科学、合理、实用、针对性强、可操作性强，完全满足采购需求的计 5 分；每缺少一项方案要求的内容扣 2 分；每有一项方案要求的内容有一处欠合理、欠完善或方案内容与项目实际需求不符或实施存在差异性的一处扣 1 分，扣完为止。未提供方案的不计分。	5
7	节能管理方案	投标人根据采购需求提供针对本项目的节能管理方案（方案包含但不限于以下内容：节能管理制度、节能目标、实施办法等）进行综合评比：上述方案要求的内容完整、全面、科学、合理、实用、针对性强、可操作性强，完全满足采购需求的计 5 分；每缺少一项方案要求的内容扣 2 分；每有一项方案要求的内容有一处欠合理、欠完善或方案内容与项目实际需求不符或实施存在差异性的一处扣 1 分，扣完为止。未提供方案的不计分。	5
8	绿化管理方案	投标人根据采购需求提供针对本项目的绿化管理方案（方案包含但不限于以下内容：绿化管理制度、日常养护、修剪施肥、病虫害防治、抗旱防风排水等）进行综合评比：上述方案要求的内容完整、全面、科学、合理、针对性强、可操作性强，完全满足采购需求的计 5 分；每缺少一项方案要求的内容扣 1 分；每有一项方案要求的内容有一处欠合理、欠完善或方案内容与项目实际需求不符或实施存在差异性的一处扣 0.5 分，扣完为止。未提供方案的不计分。	5
9	合理化建议	投标人根据本项目特点结合投标人经验提供合理化建议，建议内容包含但不限于以下内容：平安单位创建、文明单位创建、社区文化建设与活动方面提出等；上述要求的内容完整、全面、科学、合理、与本项目相适应、具有可操作性与实用性强的计 5 分；每缺少一项内容扣 2 分；每有一项要求的内容有一处欠合理、欠完善或方案内容与项目实际需求不符或实施存在差异性的一处扣 1 分，扣完为止。未提供方案的不计分。	5
10	突发事件管理方案	投标人针对本项目提供的突发事件管理方案（方案包含但不限于以下内容：应对小区 12345 及领导留言板等各类投诉事件方案、停水停电或电气设备突发故障方案、临时大型活动开展方案等），进行综合评比：上述方案要求的内容完整、全面、科学、合理、实用、针对性强、可操作性强，完全满足采购需求的计 5 分；每缺少一项方案要求的内容扣 2 分；每有一项方案要求的内容有一处欠合理、欠完善或方案内容与项目实际需求不符或实施存在差异性的一处扣 1 分，扣完为止。未提供方案的不计分。	5
11	特色服务方案	投标人根据本项目特点及采购需求提供特色服务方案（方案包含但不限于以下内容：项目所处地段与定位、服务对象与政策把握、个性化增值服务）进行综合评比：上述方案有亮点、符合政策导向、针对性强、可行性高的计 9 分，每缺少一项方案要求的内容扣 3 分；每有一项方案要求的内容有一处欠合理、欠完善或方案内容与项目实际需求不符或实施存在差异性的一处扣 1.5 分，扣完为止。未提供方案的不计分。	9

商务评审

序号	评审因素	权值
----	------	----

1	类似业绩	投标人在采购公告发布之前 36 个月内（以合同签订时间为准）有物业管理服务相关业绩的，每提供一个计 2 分，计满 4 分为止。 注：提供相关业绩合同及业主服务意见评价函的复印件并加盖投标人公章，否则不计分。	4
2	团队人员	投标人拟派本项目的项目负责人持有物业经理人证书和物业管理师注册职业资格证书的计 2 分。 注：投标文件中须提供以下证明材料：①人员的有效身份证明材料复印件加盖投标人公章；②人员的相关证书（或证明材料）复印件加盖投标人公章；③人员劳动合同复印件并加盖投标人公章。否则不计分。	2
3	企业实力	1、投标人在采购公告发布之前 36 个月内积极参与小区服务工作，在投标文件中提供的类似业绩项目被街道或社区或区级政府及以上书面表彰优秀的，获得过 1 次计 2 分；本项最多计 2 分。 2、投标人在采购公告发布之前 36 个月内（以证书颁发时间为准）在投标文件中提供的类似业绩项目被街道或社区或区级政府及以上评为红色物业示范项目的，获得过 1 次计 2 分；本项最多计 2 分。 注：以上第 1-2 项提供对应的相关证明文件或表彰文件复印件并加盖投标人公章，否则不计分。	4

其他

	评审因素	权值
--	------	----

★条款汇总

序号	条款内容
1	★2) 成交供应商必须承担山鹰潭小区物业服务主体责任，对小区内安全生产、舆情管控、用工风险、各类投诉处理、经营管理等与山鹰潭小区物业管理相关的各项事宜全面负责，如无特殊原因采购人不参与处理与其相关的各项事宜。投标人应在投标文件中提供单独承诺函响应，并由法定代表人签字（或法人章），加盖单位公章，格式自拟。否则为无效投标。
2	2. ★控制价上限值：依照住宅面积 152696 m ² 核算，1.20 元/m ² /月，月度费用：183235.2 元，总计金额：4397644.8 元/二年, 不得高于上限单价 1.20 元/m ² /月。
3	★值班（灭火）值班人必须持证上岗，报警、通讯设备完好，离岗有人代班（代班人员必须持证），灭火迅速、措施得力，抢救及时。投标人应在投标文件中提供单独承诺函响应，并由法定代表人签字（或法人章），加盖单位公章，格式自拟。否则为无效投标。

商务部分，技术部分★号条款未在★条款汇总表中的，请视为无效★号条款。

注：本项目为国有企业服务采购，属于非政府采购项目。

目 录

关键信息.....	1
第一章 投标邀请.....	9
第二章 投标须知.....	11
投标须知前附表.....	11
正文.....	17
一、总则.....	17
二、招标文件.....	18
三、投标文件.....	19
四、投标.....	21
五、开标，资格审查和评标.....	23
六、中标信息公布.....	24
七、合同签订.....	26
八、其他规定.....	26
第三章 评标方法及标准（综合评分法）.....	28
评标方法及标准前附表.....	29
评标因素及标准.....	30
第四章 技术规格、参数与要求.....	33
第五章 采购合同模板.....	54
第六章 投标文件的组成.....	57
一、封面.....	58
二、投标函.....	59
三、开标一览表.....	61
四、分项价格表.....	64
五、商务响应偏离表.....	65
六、中小企业申明函.....	66
七、投标人认为需要提供的其他资料.....	70
八、服务说明一览表.....	71
九、技术响应偏离表.....	72
十、投标服务符合招标文件规定的证明文件.....	73
十一、投标人认为需要提供的其他资料.....	74
十二、电子开标一览表.....	75
十三、资格证明文件封面.....	76
十四、法定代表人身份证明.....	77
十六、法定代表人授权委托书.....	78
十六、投标人具备投标资格的证明文件.....	79

第一章 投标邀请

长沙市城北投资有限公司对山鹰潭安置房物业管理整体外包服务采购进行公开招标采购，现将采购事项公告如下：

一、采购标段名称、编号及预算金额

采购标段名称：山鹰潭安置房物业管理整体外包服务采购

采购项目编号：KFCG-F202507030036

采购标段预算：4397644.80 元/二年

采购标段最高限价(设定最高限价的)：4397644.80 元/二年

二、采购人的采购需求：

详见第四章 技术规格、参数与要求

是否为定点项目：否

定点家数和定点方式：/

1、采购项目需要落实的政府采购政策：（☐根据采购项目特点选择）

（1）强制采购：列入财政部、国家发展改革委发布的《节能产品政府采购品目清单》且属于应当强制采购的节能产品品目 ☐

（2）优先采购：政府采购鼓励采购节能环保产品、政府采购支持两型产品 ☐

（3）价格评审优惠：政府采购促进中小企业发展（包括政府采购支持监狱企业发展、政府采购促进残疾人就业） ☐

2、采购进口产品：本项目拒绝进口产品投标。

三、投标人的资格要求：

1、投标人基本资格条件：即：

（1）具有独立承担民事责任的能力；

（2）具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度；

（3）具有履行合同所必需的设备和专业技术能力；

（4）有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录；

（5）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；

（6）法律、行政法规规定的其他条件。

2、被“信用中国”网站列入失信被执行人和重大税收违法案件当事人名单的、被“中国政府采购网”网站列入政府采购严重违法失信行为记录名单（处罚期限尚未届满的），不得参与本项目的政府采购活动。

3、投标人特定资格条件：无。

4、联合体投标。本次招标不允许联合体投标。接受联合体投标的，联合体应当具备下列条件：/。

5、单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系的不同投标人，不得参加同一合同项下的政府采购活动。

四、招标文件的获取

1、凡符合投标资格要求并有意参加投标者，可在公告发布之日起至提交投标文件截止之日通过登录《长沙政府采购网》(<http://changs.ccgp-hunan.gov.cn>)、《湖南省公共资源交易服务平台》(<https://changsha.hnsggzy.com>) 免费下载招标文件。

2、电子招标文件获取方式：投标截止时间前，供应商登录“湖南省公共资源交易服务平台”中进入“长沙政府采购电子交易系统”(<http://zfcg.csaggzy.cn/TPBidder/memberLogin>)”进行格式化电子招标文件的下载。

3、各供应商自行在以上网站下载或查阅招标相关文件和资料等，恕不另行通知，如有遗漏采购人、采购代理机构概不负责。

五、投标截止时间、开标时间及地点

1、提交投标文件的截止时间：2025- 7 - 31 09:00（北京时间），超过截止时间的投标将被拒绝（☆）。

开标时间及地点：2025- 7 - 31 09:00（北京时间）。长沙公共资源交易中心【长沙岳麓区岳华路 279 号（岳华路与府中路交汇处）】。

2、电子标项目实行网上投标，具体操作为供应商在“湖南省公共资源交易服务平台”，登录“长沙政府采购电子交易系统”(<http://zfcg.csaggzy.cn/TPBidder/memberLogin>)”上传投标文件。本项目电子投标文件最大容量为 200MB，超过此容量的文件将被拒绝。

六、招标文件公告期限：

招标文件公告期限：2025- 7 -9 17:00 至 2025- 7 - 16 17:00 止（5 个工作日）。

供应商认为采购文件使自己的权益受到损害的，可以自获取采购文件之日或者采购文件公告期限届满之日（公告期限届满后获取采购文件的，以公告期限届满之日为准）起 7 个工作日内，以书面形式（能够有形地表现所载内容，并可以随时调取查用的数据电文，视为符合法律、法规要求的书面形式。）向采购人和采购代理机构提出质疑。

七、疑问及质疑：

投标人对政府采购活动事项如有疑问的，可以向采购人或采购代理机构提出询问。采购人或采购代理机构将在 3 个工作日内作出答复。

投标人认为招标文件或招标公告使自己的合法权益受到损害的，可以在获取招标文件之日或招标公告期限届满之日起 7 个工作日内，以书面形式向采购人、采购代理机构提出质疑。

八、采购人及其委托的采购代理机构的名称、地址和联系方式

采购人：长沙市城北投资有限公司

地 址：长沙市开福区新河街道凤舞路 30 号

联系人：王女士

电 话：0731-84390929

采购代理机构：湖南扬屹咨询管理有限公司

地 址：长沙市开福区青竹湖街道彩霞社区金霞跨境产贸城 5 栋 12 层 1203 房

联系人：唐聪 肖杨

邮 编：410000

电 话：0731-85581303 18874701060

传 真：/

E-MAIL：/

监督管理部门

本项目的监督管理部门为长沙开福城投集团有限责任公司纪检监察室

联系人：黄主任；联系方式：0731-84390929

九、招标代理服务费

本项目招标代理服务费：按照和采购人签订的代理协议，由中标单位在领取中标通知书时，向代理公司缴纳。

采购人委托代理机构代理事项内容：

（1）起草、编制采购文件；（2）组织专家对采购文件进行论证；（3）组织采购答疑会；（4）制作、发布采购信息公告；（5）组织开展供应商资格预审；（6）依法组建评审委员会；（7）邀请有关部门现场监督；（8）组织评审活动，记录、整理评审委员会的评审意见，协助评审委员会编写评审报告；（9）制作、发布中标（成交）信息公告；（10）发送供应商中标（成交）通知书；（11）答复供应商的询问和质疑，配合采购人的投诉处理；（12）整理移交采购活动的采购文件档案；（13）法律法规规定的其他事项。

（注：本项目属于非政府采购项目，由采购人负责项目的监管及相关问题处理，如有任何问题请与采购人联系。）

十、招标人补充其他内容

1、本项目采用电子化招标采购，请供应商在湖南省公共资源交易服务平台（<https://changsha.hnsggzy.com>）中登录长沙政府采购电子交易系统（<http://zfcg.csggzy.cn/TPBidder/memberLogin>）下载 CSZF 或 CSCF 格式的电子招标文件。

2、请供应商在湖南省公共资源交易服务平台下载专区中及时下载安装最新版本“政府采购电子投标文件制作工具”、“政府采购 CA 驱动”。参与投标的供应商需使用电子标书编制软件制作 CSTF 格式投标文件。

3、因电子招投标需要，投标人应及时办理企业数字证书（含电子签章），具体办理流程详见湖南省公共资源交易服务平台或湖南省公共资源交易服务平台数字证书专区。

第二章 投标须知

投标须知前附表

注：本项目启用的条款请在“编列内容规定”栏内以“■”标注。

条款号	条款名称	编列内容规定
一、说明		
第 1.1 款	采购项目	山鹰潭安置房物业管理整体外包服务采购
第 2.1 款	采购人	名称：长沙市城北投资有限公司 地 址：长沙市开福区新河街道凤舞路 30 号 联系人：王女士 电 话： 0731-84390929
第 2.2 款	采购代理机构	名称：湖南扬屹咨询管理有限公司 地址：长沙市开福区青竹湖街道彩霞社区金霞跨境产贸城 5 栋 12 层 1203 房 联系人：唐聪 肖杨 联系电话：0731-85581303 18874701060
第 2.6 款	采购进口产品	<input checked="" type="checkbox"/> 本采购项目拒绝进口产品参加投标 <input type="checkbox"/> 本采购项目已经财政部门审核同意购买进口产品
第 3.1 款	投标人资格条件	1、基本资格条件：投标人应提供资格审查资料：投标人应当符合： （1）具有独立承担民事责任的能力； （2）具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度； （3）具有履行合同所必需的设备和专业技术能力； （4）有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录； （5）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； （6）法律、行政法规规定的其他条件。 2、被“信用中国”网站列入失信被执行人和重大税收违法案件当事人名单的、被“中国政府采购网”网站列入政府采购严重违法失信行为记录名单（处罚期限尚未届满的），不得参与本项目的政府采购活动。 3、特定资格条件：详见第一章投标邀请第三节供应商特定资格条件。 4、联合体投标：本次招标不允许联合体投标。接受联合体投标的，应满足下列要求：/ 5、单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系的不同投标人，不得参加同一合同项下的政府采购活动。

条款号	条款名称	编列内容规定
第 6.1 款	组织现场考察或者召开答疑会	<input checked="" type="checkbox"/> 不组织 <input type="checkbox"/> 组织， 时间：地点：联系人：，或者在招标文件提供期限截止后以书面形式通知所有获取招标文件的潜在投标人。
第 6.2 款	投标人要求澄清招标文件的时间	2025- 7 - 18 17:00 前。
二、招标文件		
第 8.2 款	非实质性要求条款允许偏离的最多项数或范围	非实质性要求条款允许偏离的最多项数 ≥ 10 项将导致投标无效。
第 7.4 款	招标文件公告期限	2025- 7 - 9 17:00 至 2025- 7 -16 17:00
第 9.2 款	信息公告媒体	长沙政府采购网（ http://changs.ccgp-hunan.gov.cn ）、湖南省公共资源交易服务平台（ https://changsha.hnsggzy.com ）
第 21.1 款	提交投标文件截止时间	2025 年 7 月 31 日 09:00（北京时间）
三、投标文件		
第 14.1 款	投标报价的规定	投标人所报金额均不能超过预算上限值，否则视为无效投标。
第 14.5 款	采购预算、最高限价（如果设）	采购预算：4397644.80 元（两年） 如果设定最高限价，最高限价总金额：4397644.80 元/二年，分项单价：依照住宅面积 152696 m ² 核算，1.20 元/m ² /月，月度费用：183235.20 元，总计金额：4397644.80 元/二年（大写：肆佰叁拾玖万柒仟陆佰肆拾肆元捌角），月度单价不得高于上限单价 1.20 元/m ² /月。
第 16.4 款	样品提供的规定	<input checked="" type="checkbox"/> 不要求提供 <input type="checkbox"/> 要求提供， 提交的时间： 地点： 1、样品制作的标准和要求、是否需要随样品提交相关检测报告、样品的评审方法以及评审标准详见第三章及第四章。 2、中标人提供的样品保管、封存规定：
第 17.1 款	投标有效期	90 日（日历日）

条款号	条款名称	编列内容规定
第 18.1 款	投标保证金	根据《关于进一步优化营商环境促进政府采购提速增效相关事项的通知》要求，为进一步降低交易成本费用，减轻企业资金负担，取消政府采购项目的投标保证金。
第 21.1 款	电子投标文件制作要求	电子投标文件必须使用湖南省公共资源交易服务平台发布的“电子投标文件制作工具”编制生成。
第 20 款	投标文件份数	电子文件：投标人应准备所投项目的电子投标文件一份
四、投标		
22	投标文件的递交	实行网上投标，投标人必须在采购文件规定的投标截止时间前用电子密钥登录长沙政府采购电子交易系统 (http://zfcg.csggzy.cn/TPBidder/memberLogin) 完成文件递交。
第 24.1 款	分包	<input checked="" type="checkbox"/> 允许分包。 分包内容： 电梯维保、环境保洁 分包要求：按合同约定执行。 <input type="checkbox"/> 不允许分包
五、开标、资格审查和评标		
第 26.1 款	需要宣布的其他内容	无
第 26.2 款	解密时长	30 分钟
六、中标信息公布		
第 31.2 款	确定中标人的方式	<input checked="" type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 随机抽取的方式。
七、合同签订		
第 34.1 款	履约担保	成交供应商在签订合同后 1 周内须缴纳履约保证金（缴纳标准为单月度服务费），如在合同履行过程中其保证金产生扣罚情况，供应商须依照扣罚金额，在 7 日内补足履约保证金。在合同服务期满后 2 月内且双方均无人员及财产争议，由采购人无息退还。
八、其他规定		
第 38.1 款	招标代理服务费	按照和采购人签订的代理协议，由中标单位在领取中标通知书时，向代理公司缴纳。
第 39.1 款	其他规定	根据《关于修改招标采购文件范本及明确事项的通知（三）》长采管[2016]12 号要求，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供应商，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，以一个供应商的身份共同参加政府采购活动的，应当对所有联合体成员进行信用记录查询，联合体成员存在不良信用记录的，视同联合体存在不良信用记录。

条款号	条款名称	编列内容规定
		<p>1、信用信息查询的查询渠道：信用中国网站（www.creditchina.gov.cn）、中国政府采购网（www.ccgp.gov.cn）。</p> <p>2、信用信息查询的截止时点：至本项目投标截止时间止。</p> <p>3、信用信息查询记录的具体方式：由采购人或采购代理机构在规定的查询渠道进行查询。</p> <p>4、信用信息查询记录证据留存的具体方式：查询记录的网上打印件。</p> <p>5、信用信息的使用规则：留存备查。</p>

长沙市公共资源交易事前信用承诺书

（投标人、供应商、竞买人、受让人等交易主体适用范本）

为推进社会信用体系建设，营造诚实守信的公共资源交易环境，树立诚信守法、公平竞争的 transaction 形象，本人作为（单位名称）的法定代表人代表本单位作出以下诚信承诺：

（一）本单位填报或提交的单位基本信息、单位负责人、项目负责人、技术负责人、从业资质和资格、业绩、财务状况、信誉等所有资料和信息，均合法、真实、准确、有效，无任何伪造、篡改、虚假成份。

（二）严格依照国家、湖南省和长沙市关于公共资源交易的法律、法规、规章、规范性文件，参加公共资源交易活动；积极履行社会责任，促进廉政建设。

（三）严格遵守长沙市公共资源交易市场主体信息公示规定，及时维护和更新公共资源交易市场主体信息库中信息。

（四）参与公共资源交易活动系本单位自愿行为。保证无组织或参与围标、串标、出卖（借）、转让资质证书或接受他人挂靠投标、以他人名义参与竞争或以其他方式弄虚作假骗取中标（成交）、恶意报价、恶意投诉等违法违规行爲。

（五）守合同、重信用，加强单位诚信建设。保证无恶意提高造价、违约毁约等行为。自觉维护公共资源交易良好秩序，自觉接受行政监督部门、纪检监察机关、行业组织、社会公众、新闻舆论的监督。

（六）本单位自愿接受公共资源交易监督管理机构和有关行政监督部门的依法检查。如发生违法违规或不良行为，自愿接受有关行政监督部门依法给予的行政处罚（处理），执行诚信不良行为记录联合惩戒措施，触犯法律的，依法承担法律责任。

（七）本人郑重作出上述承诺。本人和单位员工均已熟悉诚信承诺内容并认真践行承诺。

法定代表人签名：

单位名称（盖章）：

年 月 日

湖南省政府采购支持中小企业融资合作银行及联系人名单

银行名称	联系人	职 务	联系电话
交通银行湖南省分行	刘 波	名城支行客户经理	13874998873
交通银行湖南省分行	肖勇光	分行高级经理	13755192647
中国民生银行长沙分行	黄飞燕	营业部总经理	13308463468
中国民生银行长沙分行	蒋寒奇	营业部中小企业客户经理	13548982975
兴业银行长沙分行	刘栅延	支行行长	13337316405
兴业银行长沙分行	蒋修远	支行客户经理	18607310422
中国光大银行长沙分行	邓永胜	岳麓支行副行长	13617319650
中信银行长沙分行	蔡学军	公司银行部负责人	13055167195
中信银行长沙分行	宋学农	银行部综合管理部副总经理	0731-845822141

长沙市政府采购支持中小企业融资合作银行及联系人名单

银行名称	联系人	职 务	联系电话
交通银行湖南省分行	谢俊峰	湘江中路支行公司业务管理经理	84919503; 13687320956
光大银行长沙分行	唐红英	溁湾支行行长	89750053; 18673166920
建设银行湖南省分行	颜国恒	芙蓉中路支行	88665238; 13574801920
农业银行湖南省分行	李 宁	天心区支行副行长	85114839; 13975813058
中国银行湖南省分行	刘 毅	丽臣路支行行长	82741897; 13808436058
长沙银行	钟柯	金城支行公司业务部总经理	84413595; 13875880163
邮储银行长沙分行	严春燕	岳麓支行副行长	85579459; 13875864330

湖南省政府采购信用担保试点工作的信用担保机构名单

信用担保机构	联系人	联系电话
中国投资担保公司	何嘉	010-88822659/13718642233
湖南省中小企业信用担保有限责任公司	蔡建雄	0731-84172390-201/15573193555
湖南农业信用担保有限公司	彭球	0731-89761702/13875980906
	邓霞英	0731-89761706/13574125851

正文

一、总则

1. 适用范围

- 1.1 本招标文件仅适用于本章“投标须知前附表”（以下简称**【投标须知前附表】**）中所叙述的采购项目。

2. 定义

- 2.1 采购人名称、地址、电话、联系人见**【投标须知前附表】**。
- 2.2 采购代理机构名称、地址、电话、联系人见**【投标须知前附表】**。
- 2.3 投标人系指响应招标、参加投标竞争的法人、其他组织或自然人。
- 2.4 货物是指各种形态和种类的物品，包括原材料、燃料、设备、产品等。
- 2.5 服务是政府自身需要的服务和政府向社会公众提供的服务。
- 2.6 进口产品是指通过中国海关报关验放进入中国境内且产自关境外的产品，详见《关于政府采购进口产品管理有关问题的通知》（财库[2007]119号）。除**【投标须知前附表】**另有规定外，采购项目拒绝进口产品参加投标。本款规定同意购买进口产品的，不限制满足招标文件要求的国内产品参与投标竞争。

3. 投标人的资格要求

- 3.1 投标人应当符合**【投标须知前附表】**中规定的投标人基本资格条件和特定资格条件。
- 3.2 本章第3.1款规定接受联合体形式投标的，投标人除应符合本章第3.1款规定外，还应遵守以下规定：
- （1）联合体中有同类资质的投标人按照联合体分工承担相同工作的，应当按照资质等级较低的投标人确定资质等级。
- （2）联合体各方应按招标文件提供的格式签订联合体协议书，明确联合体牵头人和各方的权利义务、合同工作量比例，以及合同款项支付具体规定。
- （3）联合体各方签订联合体协议书后，不得再单独参加或者与其他投标人组成新的联合体参加同一项目的采购活动。
- 3.3 投标人不得存在下列情形之一：
- （1）与采购人、采购代理机构存在隶属关系或者其他利害关系。
- （2）单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系的不同投标人，不得参加同一合同项下的采购活动。
- （3）为采购项目提供整体设计、规范编制或者项目管理、监理、检测等服务的投标人，不得再参加该采购项目。

目的其他采购活动。

（4）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（联合体形式投标的，联合体成员存在不良信用记录，视同联合体存在不良信用记录）。

4. 投标费用

4.1 投标人应自行承担所有参与投标的相关费用，不论投标的结果如何，采购人或者采购代理机构均无义务和责任承担这些费用。

5. 保密

5.1 参与招标投标活动的各方应对招标文件和投标文件中的商业和技术等秘密保密，违者应对由此造成的后果承担法律责任。

6. 组织现场考察或者召开答疑会

6.1 采购人或者采购代理机构组织现场考察或者召开开标前答疑会的，获取招标文件的潜在投标人应按【投标须知前附表】规定参加现场考察或者答疑会；如不参加，其风险由其自行承担。

6.2 采购人或者采购代理机构召开开标前答疑会的，获取招标文件的潜在投标人应按【投标须知前附表】规定的时间，以书面形式将提出的问题送达采购代理机构，以便采购人或者采购代理机构在会议期间澄清。答疑会后，对投标人所提问题的澄清，采购代理机构将按本章第 10.1 款或第 10.2 款相应规定办理。

6.3 潜在投标人现场考察或者参加答疑会的费用由自己承担，现场考察期间所发生的人身伤害及财产损失由自己负责。

6.4 采购人或者采购代理机构不对投标人据此而做出的推论、理解和结论负责。投标人一旦中标，不得以任何借口，提出额外补偿，或延长合同期限的要求。

二、招标文件

7. 招标文件的构成

7.1 招标文件共六章，各章内容如下：

第一章 投标邀请

第二章 投标须知

第三章 评标方法及标准

第四章 技术规格、参数及要求

第五章 政府采购合同

第六章 投标文件的组成

7.2 本章第 10.1 款对招标文件所作的澄清或者修改，构成招标文件的组成部分。

7.3 采购项目需要公开的有关信息，包括招标公告、招标文件澄清或修改公告、中标结果公告等通知，采购代理机构将通过【投标须知前附表】指定媒体公开发布，【投标须知前附表】指定媒体信息发布内容存在差异的，以长沙政府采购网发布的公告为准。投标人在参与本采购项目招投标活动期间，请及时关注指定媒体的相关信息，投标人因没有及时关注而未能如期获取相关信息，是投标人的风险，采购人或者采购代理机构对此不承担任何责任。

7.4 招标公告的公告期限为 5 个工作日。公告期限自长沙政府采购网最先发布公告之日起算。

7.5 投标人应仔细阅读招标文件的全部内容，按照招标文件要求编制投标文件。任何对招标文件的忽略或误解不能作为投标文件存在缺陷或瑕疵的理由，其风险由投标人承担。

8. 偏离与实质性响应

8.1 除法律、法规和规章规定外，招标文件中用“★”符号标明的条款为实质性要求和条件，对其中任何一条的偏离，在评标时将其视为投标无效。

8.2 投标文件偏离招标文件的非实质性要求和条件，在超出允许偏离的最多项数（条款数之和）或范围时，在评标时将其视为投标无效。非实质性要求条款允许偏离的最多项数或范围见【投标须知前附表】。

9. 招标文件的获取

9.1 招标文件提供期限自开始发出之日起不少于五个工作日。

9.2 凡符合资格要求并有意参加投标的投标人，登录**投标须知前附表**指定的信息公告媒体免费下载招标文件，指定的媒体名称见**投标须知前附表**，代理机构不再收取任何招标文件费用。

9.3 各投标人自行在**投标须知前附表**指定的网站下载或查阅招标相关文件和资料等，恕不另行通知，如有遗漏采购人、代理机构概不负责。

9.4 招标文件的电子版本，以在官方网站公告的为准。

10. 招标文件的澄清或者修改

10.1 采购人或采购代理机构可以对已发出的招标文件进行必要澄清或者修改，澄清或者修改应在招标文件指定的媒体上发布澄清或者修改公告，澄清或者修改的内容为招标文件的组成部分。

10.2 澄清或者修改的内容可能影响投标文件编制的，采购代理机构将在【**投标须知前附表**】规定的提交投标文件截止时间 15 日前，以公告形式通知所有获取招标文件的潜在投标人；不足 15 日的，将相应延长提交投标文件的截止时间。

三、投标文件

11. 投标语言

11.1 除专用术语外，投标人提交的投标文件及投标人与采购代理机构就有关投标的所有来往函电均使用中文。投标人可以提交其它语言的资料，但应附有中文注释，有差异时以中文为准。

12. 计量单位

12.1 所有计量均采用中华人民共和国法定计量单位。

13. 投标文件的组成

13.1 投标文件由商务技术文件、资格证明文件两册组成。各册的内容如下：

第一册 商务技术文件

商务部分

- 一、封面
- 二、投标函
- 三、开标一览表

- 四、分项价格表
- 五、商务响应偏离表
- 六、享受政府采购政策优惠的证明资料和清单表
- 七、中小企业声明函
- 八、投标人认为需提供的其他资料

技术部分

- 九、货物服务说明一览表
- 十、技术响应偏离表
- 十一、投标货物服务符合招标文件规定的证明文件
- 十二、投标人认为需要提供的其他资料

第二册 资格证明文件

- 十三、电子开标一览表
- 十四、资格证明文件封面
- 十五、法定代表人身份证明
- 十六、法定代表人授权委托书
- 十七、投标人具备投标资格的证明文件

13.2 投标人应当按照招标文件的要求编制投标文件。投标文件应当对招标文件提出的要求和条件作出明确响应。**在投标文件目录中属于本节点内容的必须上传或填写在本节点的对应位置，未按要求填写或上传的，相应责任由投标人自行承担。**

13.3 根据《政府采购法》第四十二条的规定，投标人无论中标与否，其投标文件不予退还。

13.4 资格审查时仅查阅资格证明文件册，资格证明相关文件由于投标人疏忽未装入资格证明文件册的视同未提交。专家评标时，商务技术相关文件由于投标人疏忽未装入商务技术册的视同未提交。

13.5 有关原件扫描件尺寸和清晰度应该能够在电脑上被阅读、识别和判断。若投标人未按要求提供证明材料或提供的是部分证明材料或提供不清晰的原件扫描件的，评审委员会有权认定其投标文件未对招标文件有关需求进行响应，涉及资格性检查或符合性检查的予以废标处理，涉及打分项的则该项评分予以 0 分处理。

14. 投标报价

14.1 投标人应按招标文件规定的供货及服务要求、责任范围和合同条件，按【**投标须知前附表**】的规定进行报价。

14.2 投标总价中不得包含招标文件要求以外的内容。否则，在评标时不予核减。

14.3 投标人对每种货物及服务只允许有一个报价，不接受选择性报价。否则，在评标时将其视为无效投标。

14.4 投标人在提交投标文件的截止时间前修改投标报价的，应同时修改投标文件中相应内容。此修改应符合本章第 22.1 款的相关规定。

14.5 采购人可以在采购预算额度内合理设定最高限价。投标人的投标报价不得超过采购项目最高限价。采购项目采购预算、最高限价（如果设）见【**投标须知前附表**】。

14.6 投标文件中标明的价格在合同执行过程中是固定不变的，不得以任何理由予以变更。任何包含价格调整要求和条件的投标，在评标时将其视为投标无效。

15. 投标人的资格证明文件

15.1 投标人应提交满足本章第 3.1 款规定的资格条件要求的证明文件, 该证明文件作为投标文件的一部分。

15.2 如果投标人为联合体, 则应提交联合体各方资格证明文件、联合体协议。否则, 在评标时将其视为无效投标。

16. 投标货物符合招标文件规定的证明文件

16.1 投标人应当提交其拟供的合同项下货物及其服务符合招标文件规定的证明文件, 该证明文件作为投标文件的一部分。

16.2 投标人在货物说明一览表中应当说明货物的品牌型号、规格参数、制造商及原产地等, 交货时应出具原产地证明及出厂合格证明。

16.3 上述证明文件可以是文字资料、图纸和数据, 并须提供:

(1) 货物主要性能和参数的详细说明;

(2) 对照招标文件技术规格, 逐条说明所提供货物和服务对招标文件的技术规格条文的响应与偏离。对有具体参数要求的指标, 投标人应提供具体参数值。

16.4 采购人、采购代理机构一般不得要求投标人提供样品, 仅凭书面方式不能准确描述采购需求或者需要对样品进行主观判断以确认是否满足采购需求等特殊情况除外。

投标须知前附表规定投标人在投标时提供样品的, 投标人有以下情形之一的, 在评标时将其视为无效投标。

(1) 未在投标须知前附表规定的提交时间、地点提交的;

(2) 投标人提供的样品与投标文件提供样品的规格、型号不一致的。

17. 投标有效期

17.1 除【**投标须知前附表**】另有规定外, 投标有效期为 90 日, 投标有效期从提交投标文件的截止之日起算。投标有效期不足的投标, 在评标时将其视为投标无效。

17.2 特殊情况需延长投标有效期的, 采购代理机构可于投标有效期届满之前, 要求投标人同意延长有效期, 采购代理机构的要求与投标人的答复均应为书面形式。投标人拒绝延长的, 其投标在原投标有效期期届满后将不再有效; 投标人同意延长的, 不允许修改或撤回投标文件。

18. 投标保证金

18.1 根据《关于进一步优化营商环境促进政府采购提速增效相关事项的通知》要求, 为进一步降低交易成本费用, 减轻企业资金负担, 取消政府采购项目的投标保证金。

19. 投标文件的签署

19.1 电子投标文件: 投标人应按照电子招标文件要求制作投标文件, 并进行电子签名和盖章。

19.2 投标人确认投标后, 应从交易平台上下载“政府采购电子招标文件制作工具”, 并使用此工具编制电子投标文件, 否则将可能影响电子投标文件的上传而导致投标无效。

19.3 投标人因自身原因导致电子投标文件无法导入电子评标系统的, 该投标文件视为无效投标文件。

19.4 电子招投标文件具有法律效力, 若投标文件与招标文件要求不一致, 其内容影响中标结果时, 责任由投标

人自行承担。

四、投标

20. 投标人应准备所投项目的电子投标文件一份，此投标文件须根据招标人提供的后缀名为.CSZF 或.CSCF 格式的电子招标文件进行制作，

21. 投标文件的编制

21.1 电子投标文件的编制

21.1.1 投标人应当使用长沙公共资源交易政府采购电子化平台认可的“政府采购电子投标文件制作工具”制作投标文件（含澄清、说明文件）并进行固化、加密；

21.1.2 “电子标书软件加密锁”具有唯一性，仅限于本单位在电子化招标投标活动中使用，不得转让和出借；

21.1.3 投标人在编制电子投标文件时应当建立分级目录，并按照标签提示导入相关内容，请投标人注意压缩文件；

21.1.4 电子投标文件盖章及签字

投标文件的指定盖章处应采用电子平台认可的 CA 数字证书（含电子印章）

21.1.5 投标人在编辑投标文件时，在投标文件目录中属于本节点内容的必须上传或填写在本节点的对应位置，未按要求填写或上传的，相应责任由投标人自行承担。

21.1.6 投标书编写完成后，必须用本系统自带的电子密钥进行加密，如果误选了非本项目的规则文件导致不能在开标时解密投标文件，该投标文件将被电子开标系统拒绝，将导致投标文件无效。

21.1.7 长沙公共资源交易中心不接受投标截止时间后递交的纸质、电子、传真等所有形式的投标文件。由于对网上招投标操作不熟悉或自身电脑、个人网络等原因导致不能在投标截止时间之前上传投标文件的，相应责任由投标人自行承担。建议于开标前一个工作日完成投标文件的制作与上传，如果上传有困难，请及时咨询。

21.1.8 如果开标时出现网络故障、技术故障，影响了招投标活动，采购人可采取措施如延期、延长上传的投标文件和解密时间等，以保障招投标活动的公开、公平和公正，投标人不得对此持有异议。

22. 投标文件的递交

22.1 电子标实行网上投标，供应商必须在招标文件规定的投标截止时间前在“湖南省公共资源交易服务平台”中登录“长沙政府采购电子交易系统”完成投标文件上传。本项目电子投标文件最大容量为 200MB，超过此容量的文件将被拒绝。如果多次上传均告失败，请拨打咨询电话（400-928-0095 或 0731-89938899 转政府采购电子交易系统技术支持）。

按本通用条款第 10 条规定，招标文件发生实质性修改后，供应商须撤回原电子投标文件，根据最新招标文件重新制作投标文件并再次上传。

22.2 投标时间截止后不再接受投标文件。因供应商自身原因导致未能在规定时间内上传投标文件的，相应责任由供应商自行承担。建议于开标前一个工作日完成投标文件的制作与上传，如果遇到文件递交问题，请及时咨询。

23. 投标文件的修改和撤回

23.1 投标方在提交电子投标文件后可对其投标文件进行修改并重新上传投标文件或在网上进行撤销投标的操作。

23.2 投标截止时间以后不得修改投标文件。

24. 分包

24.1 投标人拟在中标后将中标项目的非主体、非关键性工作进行分包的，应符合【**投标须知前附表**】规定的分包内容、分包金额和资质要求等限制性条件，并在投标文件中载明分包承担主体，且分包承担主体不得再次分包。

24.2 中标人应当就分包项目向采购人负责，分包承担主体就分包项目承担连带责任。

24.3 不符合招标文件中有关分包、转包规定的，其投标将被拒绝。

25. 串通投标行为

25.1 有下列情形之一的，属于恶意串通，对投标人依照政府采购法第七十七条第一款的规定追究法律责任：

- (1) 投标人直接或者间接从采购人或者采购代理机构处获得其他投标人的相关情况并修改其投标文件；
- (2) 投标人按照采购人或者采购代理机构的授意撤换、修改投标文件；
- (3) 投标人之间协商报价、技术方案等投标文件的实质性内容；
- (4) 属于同一集团、协会、商会等组织成员的投标人按照该组织要求协同参加政府采购活动；
- (5) 投标人之间事先约定由某一特定投标人中标；
- (6) 投标人之间商定部分投标人放弃参加政府采购活动或者放弃中标；
- (7) 投标人与采购人或者采购代理机构之间、投标人相互之间，为谋求特定投标人中标或者排斥其他投标人的其他串通行为。

25.2 有下列情形之一的，视为投标人串通投标，其投标无效：

- (1) 不同投标人的投标文件由同一单位或者个人编制；
- (2) 不同投标人委托同一单位或者个人办理投标事宜；
- (3) 不同投标人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) 不同投标人的投标文件异常一致或者投标报价呈规律性差异；
- (5) 不同投标人的投标文件相互混装。

五、开标，资格审查和评标

26. 开标

26.1 采购代理机构在规定时间内组织网上开标。投标人在长沙公共资源交易电子服务平台中登陆“长沙政府采购不见面开标大厅”，参与项目网上开标会。

26.2 投标截止时间到达以后，投标人在规定时限内对电子投标文件进行解密并在网上进行开标、唱标，同步在网上公布开标结果。

26.3 开标注意事项：因投标人原因未按时限解密或无法解密的投标文件视为无效投标文件，相应责任由投标人自行承担。

27. 资格审查

27.1 开标结束后，采购人及采购代理机构将依法对投标人的资格进行审查。

27.2 在资格审查时，采购人及采购代理机构将对投标人信用记录进行甄别。

- (1) 信用信息查询的查询内容：本章第 3.3 款第（4）项规定；
- (2) 信用信息查询的查询渠道：信用中国网站(www.creditchina.gov.cn)、中国政府采购网(www.ccgp.gov.cn)、湖南信用网(<https://credit.hunan.gov.cn>)和湖南省政府采购网(www.ccgp-hunan.gov.cn)；
- (3) 信用信息查询的截止时点：提交投标文件的截止时间；
- (4) 信用信息的使用原则：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，将拒绝其参与政府采购活

动。

(5) 信用信息查询记录和证据留存具体方式：查询结果网页截图作为查询记录和证据，与其他采购文件一并保存。

27.3 投标文件属下列情况之一的，投标无效：

- (1) 不符合本章第 3 条投标人的资格要求的；
- (2) 联合体没有提交联合体协议书，或未提交联合体各方资格证明文件的；
- (3) 未按招标文件要求提交资格证明文件或投标文件中资格证明文件未按照招标文件要求签署、盖章的；
- (4) 不符合法律、法规和招标文件规定的其他投标无效情形的。

27.4 对未通过资格审查的投标人，采购人及采购代理机构应当告知其未通过的原因。

27.5 合格投标人不足 3 家的，不得进入评标环节。

27.6 已进行资格预审的，可以不再对投标人资格进行审查。资格预审合格的投标人在提交投标文件的截止时间前资格发生变化的，应当通知采购人和采购代理机构，并按新情况更新或补充其在申请资格预审时提供的证明资料，以证实其各项资格条件仍能继续满足资格预审公告的要求。

28. 评标委员会

28.1 评标由依法组建的评标委员会负责，评标委员会由采购人代表和评审专家组成。

28.2 评标委员会成员有下列情形之一的，应当回避：

- (1) 参加采购活动前 3 年内与投标人存在劳动关系；
- (2) 参加采购活动前 3 年内担任投标人的董事、监事；
- (3) 参加采购活动前 3 年内是投标人的控股股东或者实际控制人；
- (4) 与投标人的法定代表人或者负责人有夫妻、直系血亲、三代以内旁系血亲或者近姻亲关系；
- (5) 与投标人有其他可能影响政府采购活动公平、公正进行的关系。

28.3 评标委员会负责具体评标事务，并独立履行下列职责：

- (1) 审查、评价投标文件是否符合招标文件的商务、技术等实质性要求；
- (2) 要求投标人对投标文件有关事项作出澄清或者说明；
- (3) 对投标文件进行比较和评价；
- (4) 确定中标候选人名单，以及根据采购人委托直接确定中标人。

29. 评标

29.1 评标委员会按照第三章评标方法及标准规定的评标方法、评审因素、标准和程序以及有关法律、法规及规章对投标文件进行评审。

30. 电子招投标的应急措施

在电子化政府采购交易过程中，如遇不可抗力及停电、系统故障等情况短时内无法恢复正常的，采购人应暂停开、评标等交易活动，并如实记录相关情况。待故障和问题解除后，恢复交易活动。

六、中标信息公布

31. 中标通知书与中标信息公布

31.1 采购代理机构应当在评标结束后 2 个工作日内将资格审查报告和评标报告送采购人。

31.2 采购人应当自收到资格审查报告和评标报告之日起 5 个工作日内，在评标报告确定的中标候选人名单中按顺序确定中标人。中标候选人并列的，由采购人或者采购人委托评标委员会按照【**投标须知前附表**】规定的方式确定中标人；招标文件未规定的，采取随机抽取的方式确定。

31.3 采购代理机构应当自采购人确定中标投标人之日起 2 个工作日内，发出中标通知书，并在招标文件指定的媒体公告中标结果，招标文件随中标结果同时公告，中标结果公告期限为 1 个工作日。

31.4 采用综合评分法评审的，还应当告知未中标人本人的评审得分与排序。

32. 投标人询问及质疑

32.1 投标人对政府采购活动事项有疑问的，可以向采购人或采购代理机构提出询问。采购人或采购代理机构将在 3 个工作日内作出答复。

32.2 投标人认为招标文件、采购过程和中标结果使自己的权益受到损害的，可以在知道或者应知其权益受到损害之日起 7 个工作日内，以书面形式向采购人提出质疑。

32.3 本章第 32.2 款所称投标人应知其权益受到损害之日，是指：

- （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公告期限届满之日；
- （2）对采购过程提出质疑的，为各采购程序环节结束之日；
- （3）对中标结果提出质疑的，为中标结果公告期限届满之日。

32.4 投标人提出质疑的，应提供质疑书原件。采购人或采购代理机构应当向质疑投标人签收回执。

32.5 质疑书应当包括下列内容：

- （1）质疑投标人的名称、地址及有效联系方式；
- （2）质疑事项；
- （3）事实依据及相关证明材料；
- （4）相关请求及主张。

32.6 质疑书应当由投标人法定代表人或其授权的代理人签字并加盖投标人单位章。质疑书由授权代理人签字的应附投标人法定代表人委托授权书。

32.7 采购人或采购代理机构将在签收回执之日起 7 个工作日内作出书面答复，并以书面形式通知质疑投标人和其他有关的投标人。

32.8 投标人对采购人或采购代理机构的答复不满意，或采购人或采购代理机构未在规定的期限作出答复的，可在答复期满后 15 个工作日内，按政府采购相关法律法规规章的规定及程序，向同级财政部门提出投诉。

32.9 投标人提出质疑的，应以书面形式（能够有形地表现所载内容，并可以随时调取查用的数据电文，视为符合法律、法规要求的书面形式。）向采购人和采购代理机构提出质疑。采购人或采购代理机构应当向质疑供应商签收回执。

32.10 以联合体形式参加政府采购活动的，联合体组成后提出的质疑事项应当由组成联合体的所有供应商共同提出。

七、合同签订

33. 签订合同

33.1 采购人应自中标通知书发出之日起30日内,按中标通知书指定的时间、地点与中标人签订政府采购合同。所签订的合同不得对招标文件确定的事项和中标人投标文件作实质性修改。

33.2 招标文件、中标人的投标文件均为签订合同的依据。

33.3 联合体中标的,联合体各方应当共同与采购人签订合同,就中标项目向采购人承担连带责任。

33.4 中标合同将在招标文件指定的媒体上公告,但合同中涉及国家秘密、商业秘密的内容除外。

33.5 中标人应当按照合同约定依法履行合同义务。政府采购合同的履行、违约责任和解决争议的方法等适用《中华人民共和国民法典》。

34. 履约担保

中标人应按采购人要求提供履约担保。

35. 政府采购合同履行中数量的变更

35.1 政府采购合同履行中,采购人需追加与合同标的相同的货物服务的,在不改变合同其他条款的前提下,可以与中标人协商签订补充合同,但所有补充合同的采购金额不得超过原合同采购金额的百分之十。

八、其他规定

36. 政府采购政策

36.1 强制采购:对列入财政部、国家发展改革委发布《节能产品政府采购品目清单》且属于应当强制采购的节能产品,按其规定实行强制采购。

36.2 优先采购:对列入财政部、国家发展改革委发布的《节能产品政府采购品目清单》的非强制采购节能产品,财政部、环境保护部发布的《环境标志产品政府采购品目清单》的环境标志产品,《湖南省两型产品政府采购目录》《长沙市两型产品政府采购目录》的两型产品,实行优先采购,评审时按相应评标方法给予价格折扣或者加分。

36.3 价格评审优惠:支持中小企业,对小型和微型企业产品给予价格折扣,用扣除后的价格参与评审。监狱企业、残疾人福利性单位视同小型、微型企业。(本项目不适用)

36.4 优先采购产品同时属于“非强制采购节能产品”、“环境标志产品”的,评审时只有其中一项能享受优先待遇(投标人自行选择,并在投标文件中并填报相关信息及数据);中小企业可以与同时属于“非强制采购节能产品”、“环境标志产品”中的一项重复计算;监狱企业、残疾人福利性单位属于小型、微型企业的,不重复享受政策。

36.5 同一项目中部分产品属于优先采购政策的,评审时只对该部分产品的报价实行价格扣除及加分。

36.6 符合本章第36.1款、第36.2款、第36.3款规定的,应提供相关证明资料。

(1) 非强制采购节能产品:提供《节能产品政府采购品目清单》所在页(截图)或证书(复印件)。

(2) 环境标志产品:提供《环境标志产品政府采购品目清单》所在页(截图)或证书(复印件)。

(3) 中小企业:根据《政府采购促进中小企业发展管理办法》(财库〔2020〕46号)的规定提供《中小企业

声明》（格式）。

（4）监狱企业：按《财政部 司法部关于政府采购支持监狱企业发展有关问题的通知》（财库〔2014〕68 号）文件规定提供证明文件（复印件）。

（5）残疾人福利性单位：按《三部门联合发布关于促进残疾人就业政府采购政策的通知》（财库〔2017〕141 号）文件规定提供《残疾人福利性单位声明函》（格式）。

36.7 投标人有融资、担保需求的，具体办理流程可向【**投标须知前附表**】附页 2-2 所列金融机构和担保机构询问。

37. 招标不足三家处理

37.1 公开招标数额标准以上的采购项目，投标截止后投标人不足 3 家或者通过资格审查或符合性审查的投标人不足 3 家的，除采购任务取消情形外，按照以下方式处理：

（1）招标文件存在不合理条款或者招标程序不符合规定的，采购人、采购代理机构改正后依法重新招标；

（2）招标文件没有不合理条款、招标程序符合规定，需要采用其他采购方式采购的，采购人应当依法报财政部门批准。

37.2 属前款第（2）项情形的，评标委员会应出具的招标文件没有不合理条款的论证意见。

38. 招标代理委托内容及服务费

38.1 招标代理委托内容：

（1）起草、编制采购文件；（2）组织专家对采购文件进行论证；（3）组织采购答疑会；（4）制作、发布采购信息公告；（5）组织开展供应商资格预审；（6）依法组建评审委员会；（7）邀请有关部门现场监督；（8）组织评审活动，记录、整理评审委员会的评审意见，协助评审委员会编写评审报告；（9）制作、发布中标（成交）信息公告；（10）发送供应商中标（成交）通知书；（11）答复供应商的询问和质疑，配合采购人的投诉处理；（12）整理移交采购活动的采购文件档案；（13）法律法规规定的其他事项。

（注：本项目属于非政府采购项目，由招标人负责项目的监管及相关问题处理，如有任何问题请与招标人联系。）

38.2 本项目招标代理服务费由中标单位在领取中标通知书时，向代理公司缴纳。

39. 需要补充的其他内容

39.1 招标文件需要补充的其他内容见【**投标须知前附表**】。

第三章 评标方法及标准（综合评分法）

评标方法及标准前附表

本项目启用的条款请在“编列内容规定”栏内以“■”标注。

条款号	条款名称	编列内容规定
第 1.2 款	评标因素和标准	见附页 3-1
第 4.2 款	投标文件报价出现前后不一致的修正	按本章正文规定修正
第 5.8 款	提供相同品牌产品，评审得分相同时，确定中标人推荐资格规定	<input checked="" type="checkbox"/> 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。（提示：也可另行规定） <input type="checkbox"/> 随机抽取方式确定。
第 5.9 款	非单一产品采购项目 的核心产品	<input checked="" type="checkbox"/> 核心产品为： 山鹰潭安置房物业管理整体外包服务采购 （提示：根据采购项目技术构成、产品价格比重等合理确定具体产品为核心产品） <input type="checkbox"/> 两家及以上投标人提供相同产品的价格总和均超过该项目包各自投标总价/%的，为核心产品。（提示：也可另行规定）
第 5.2 款	技术、价格得分或总得分调整	1、节能产品： 技术加分=技术分值×加分比例×（节能产品报价÷总报价）； 价格加分=价格分值×加分比例×（节能产品报价÷总报价）。 2、环境标志产品： 技术加分=技术分值×加分比例×（环境标志产品报价÷总报价）； 价格加分=价格分值×加分比例×（环境标志产品报价÷总报价）。
	价格评审优惠	①给予小型、微型企业、福利企业和监狱企业产品的价格给予 10%-20%的扣除，用扣除后的价格参与评审，本项目具体扣除比例为/%，不重复享受政策； ②给予联合体 2%-3%的价格扣除，用扣除后的价格参与评审，本项目具体扣除比例为/%。本文件所称联合体价格扣除是指联合协议中约定，小型、微型企业的协议合同金额占到联合体协议合同总金额 30%以上的，可给予联合体价格扣除。

	<p>优先采购</p>	<p>①强制采购节能产品:对于技术和价格分,应分别给予一级评标因素权重 4%-8%的加分。本项目具体加分比例分别为 : 技术/%、价格/%。</p> <p>②环境标志产品:对于技术和价格分,应分别给予一级评标因素权重 4%-8%的加分。本项目具体加分比例分别为 : 技术/%、价格/%</p> <p>上述两类产品中取其中一类进行加分。</p>
--	-------------	---

正文

1. 评标方法

1.1 评标方法：综合评分法，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。

1.2 评标因素：评审因素的设定应当与投标人所提供货物服务的质量相关，包括投标报价、技术或者服务水平、履约能力、售后服务等，但不包括第二章正文部分总则第3条“投标人的资格要求”。本采购项目的评标因素和标准见【评标方法及标准前附表】。

1.3 采购人不接受投标人给予的赠品、回扣或者与采购无关的其他商品、服务。

2. 评标程序

2.1 评标程序分为投标文件商务、技术等符合性审查、澄清有关问题、比较和评价、确定中标候选人名单。

3. 投标文件符合性审查

3.1 评标委员会应当对符合资格条件的投标人的投标文件进行符合性审查，以确定其是否满足招标文件商务、技术等实质性要求。

（1）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。评标委员会决定投标文件的响应性只根据投标文件真实无误的内容，而不依据外部的证据，但投标文件有不真实、不正确的内容时除外。

（2）投标人不得通过修正或撤销不合要求的偏离从而使其投标成为实质上响应的投标。

3.2 投标文件属下列情况之一的，投标无效：

（1）投标文件中商务技术文件未按照招标文件规定要求签署、盖章的；

（2）投标文件没有对招标文件的实质性要求和条件作出响应，或者对招标文件的偏差超出招标文件规定的偏差范围或最高项数；

（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）投标有效期不足的；

（5）投标文件含有采购人不能接受的附加条件的；

（6）法律、法规和招标文件规定的其他投标无效情形的。

4. 澄清有关问题

4.1 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，评标委员会应当要求投标人作出必要的澄清、说明或者补正。

4.2 投标文件报价出现前后不一致的，除【评标方法及标准前附表】另有规定外，按照下列规定修正：

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

（2）大写金额和小写金额不一致的，以大写金额为准；

（3）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；

（4）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。

4.3 投标文件报价同时出现两种以上不一致的，按照前款规定的顺序修正。修正后的报价由投标人代表签字（或

者加盖单位章)确认后产生约束力,投标人不确认的,其投标无效。

4.4 投标人的澄清、说明或者补正可采用电子形式,并加盖电子公章,或者由法定代表人或其授权的代表签字,并按评标委员会的通知要求递交。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。评标委员会不接受投标人主动提交的澄清、说明或者补正。

4.5 有效的书面澄清材料,是投标文件的补充材料,成为投标文件的组成部分。

4.6 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。

5. 比较与评价

5.1 评标委员会应按照招标文件中规定的评标方法、标准和评标因素,对资格性检查和符合性检查合格的投标文件进行评估,综合比较与评价。

5.2 投标报价的修正或调整:

(1) 如果有算术错误,投标报价将按本章第 4.2 款进行算术修正及修正次序规则修正。

(2) 需落实政府采购政策(价格评审优惠、优先采购)的,按【评标方法及标准前附表】相关规定进行价格调整的,以调整后的价格计算评标基准价和投标报价。

5.3 投标报价评价:见【评标方法及标准前附表】。

5.4 技术、商务等评分项响应评价

(1) 技术、商务等评分项响应评分。按本章第 1.2 款规定的评标因素和标准,对技术、商务等评分项计算得分。

5.5 评标总得分

评标总得分= $F1 \times A1 + F2 \times A2 + \dots + Fn \times An$

$F1$ 、 $F2$ …… Fn 分别为各项评审因素的得分;

$A1$ 、 $A2$ 、…… An 分别为各项评审因素所占的权重($A1 + A2 + \dots + An = 1$)。

评标过程中,不得去掉报价中的最高报价和最低报价。

5.6 评分分值计算保留小数点后两位,小数点后第三位“四舍五入”。

5.7 评标时,评标委员会各成员应当独立对每个投标人的投标文件进行评价、评分,然后汇总每个投标人每项评分因素的得分。

5.8 提供相同品牌产品且通过资格审查、符合性审查的不同投标人参加同一合同项下投标的,按一家投标人计算,评审后得分最高的同品牌投标人获得中标人推荐资格,其他同品牌投标人不作为中标候选人。评审得分相同的,由采购人或者采购人委托评标委员会按照【评标方法及标准前附表】规定的方式确定一个投标人获得中标人推荐资格,招标文件未规定的采取随机抽取方式确定,其他同品牌投标人不作为中标候选人。

5.9 非单一产品采购项目,采购人应当根据采购项目技术构成、产品价格比重等合理确定核心产品,并在【评标方法及标准前附表】中载明。多家投标人提供的核心产品品牌相同的,按前款规定处理。

6. 确定中标候选人名单

6.1 评标委员会根据评标结果确定推荐的中标候选人名单,并按投标人综合得分由高到低顺序排列。中标候选人并列的,由采购人或者采购人委托评标委员会按照招标文件第二章第 31.2 款规定的方式确定中标人。

7. 编写评标报告

7.1 评标委员会根据全体评标成员签字的原始评标记录和评标结果编写评标报告。

7.2 评标委员会成员对需要共同认定的事项存在争议的，应当按照少数服从多数的原则作出结论。持不同意见的评标委员会成员应当在评标报告上签署不同意见及理由，否则视为同意评标报告。

8. 评标报告复核

8.1 汇总完成后，除下列情形外，任何人不得修改评标结果：

- （1）分值汇总计算错误的；
- （2）分项评分超出评分标准范围的；
- （3）评标委员会成员对客观评审因素评分不一致的；
- （4）经评标委员会认定评分畸高、畸低的。

8.1 评标报告签署前，经复核发现存在以上情形之一的，评标委员会应当当场修改评标结果，并在评标报告中记载；评标报告签署后至中标公告发布前，采购人或者采购代理机构发现存在以上情形之一的，应当组织原评标委员会进行重新评审，重新评审改变评标结果的，书面报告本级财政部门。

8.2 投标人对本条第一款情形提出质疑的，采购人或者采购代理机构可以组织原评标委员会进行重新评审，重新评审改变评标结果的，应当书面报告本级财政部门。

9. 停止评标

9.1 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，与采购人或者采购代理机构沟通并作书面记录。采购人或者采购代理机构确认后，应当修改招标文件，重新组织采购活动。

10. 重新组建评标委员会进行评标

10.1 评标委员会或者其成员存在下列情形导致评标结果无效的，采购人、采购代理机构可以重新组建评标委员会进行评标，并书面报告本级财政部门，但采购合同已经履行的除外：

- （1）评标委员会组成不符合本办法规定的；
- （2）有《政府采购货物和服务招标投标管理办法》（财政部令第 87 号）第六十二条第一至五项情形的；
- （3）评标委员会及其成员独立评标受到非法干预的；
- （4）有《政府采购法实施条例》第七十五条规定的违法行为的。

10.2 有违法违规行为的原评标委员会成员不得参加重新组建的评标委员会。

第四章 技术规格、参数与要求

一、采购项目名称：山鹰潭安置房物业管理整体外包服务采购

二、项目概况：

山鹰潭位于长沙市开福区福元中路，由 8 栋高层住宅，及其配套商业组成，总建筑面积约：220946 m²，其中住宅面积约：152696 m²；商业面积约：9513 m²；地下室面积约：49744 m²，图显绿化面积约：22225 m²。住宅：1637 户；车位：共 1636 个。

三、项目基本要求：

1. 采购要求：

1) 采购期限：本次采购期限为两年。

★2) 成交供应商必须承担山鹰潭小区物业服务主体责任，对小区内安全生产、舆情管控、用工风险、各类投诉处理、经营管理等与山鹰潭小区物业管理相关的各项事宜全面负责，如无特殊原因采购人不参与处理与其相关的各项事宜。投标人应在投标文件中提供单独承诺函响应，并由法定代表人签字(或法人章)，加盖单位公章，格式自拟。否则为无效投标。

3) 对小区（红线范围内）12345、数字化城管、省长信箱、市长信箱、问政湖南、领导留言板、网信办等各类投诉承担主体责任，负责投诉受理、回复、处理等。

4) 对小区商业部分物业运营，其商业物业管理费用收取及水电代缴工作均由供应商自行负责，如因此发生的任何舆情及相关事宜与采购人无关。（物业费收取标准应与本区内同类型 103 号令农安房小区保持一致）。

5) 小区停车收费标准由采购人制定，具体事项管理由供应商自行实施，相关停车费用需统一收取至采购人指定账户，费用收取后由采购人按照所收取费用的 30%比例向供应商拨付，拨付周期由双方协商确定。

6) 质量要求：按专业化的要求配置管理服务人员，全面负责山鹰潭小区保安、保洁、工程维护维修、客户服务、投诉处理等各项物业管理服务，并满足山鹰潭小区基本运行的各项要求，原则上工程人员配备

不少于 3 人、客服管家配备不少于 3 人、保安不少于 12 人、保洁不少于 12 人。提供的物业服务标准须达到《湖南省住宅物业服务分项目分等级基准价标准》三级及以上标准且符合采购人考核标准要求。

7) 所有保安、保洁、工程维护等相关工具、用具、物品、服装(如:垃圾车、对讲机、巡逻车、警棍等)均由投标人自行提供。

8) 供应商需突出党建引领示范效应,在属地社区指导下着重打造红色物业,并在社区指导下负责制定物业管理服务工作计划并组织实施、健全管理规章制度,提升服务质量,档案资料齐全。

9) 在社区指导下对山鹰潭小区实施全面垃圾分类管理,并达到垃圾分类相关指导单位要求。

10) 成交供应商在签订合同后 1 周内须缴纳履约保证金(缴纳标准为单月度(1 个月)服务费),如在合同履行过程中其保证金产生扣罚情况,供应商须依照扣罚金额,在 7 日内补足履约保证金。在合同服务期满后 2 月内且双方均无人员及财产争议,由采购人无息退还。

11) 采购人有权委托专业第三方对该小区物业管理整体外包服务予以考核及履行其相关手续,

2. ★控制价上限值:依照住宅面积 152696 m² 核算,1.20 元/m²/月,月度费用:183235.2 元,总计金额:4397644.8 元/二年,不得高于上限单价 1.20 元/m²/月。

3. 人员配置及要求

1) 从业人员年龄原则上不得超过 55 周岁,其中 50 周岁以下人员占总数的 40%以上,身体健康,工作认真负责,品行端正,均无犯罪记录证明,所有员工档案交采购人单位等相关部门备案:

2) 上岗时佩带统一标志,穿戴统一制服,仪容仪表规范整齐。

3) 物业服务机构及人员的配置由投标人按照物业管理条例相关要求配备足额人员进行管理,须保障山鹰潭小区正常、稳定运行,确保服务质量达到既定标准。

4. 保洁绿化管理及要求

1) 清洁管理

小区清洁工作,选用适当的清洁用品,不但能保持建材的外观整洁,而且能更进一步减少各种腐蚀;使用无污染清洁剂保持环境的清新,并采取保护措施,还可以提高建材使用中的抗磨损能力。山鹰潭小区的外围、道路、楼梯及所有公共区域实行标准化清扫保洁,确保按照作业频度、标准开展工作,保持高水

准的清洁卫生服务。

2) 绿化管理

在提高绿化植物的生长质量、维护绿化植物优美外型的同时，注重与园林艺术协调与融合。建立绿色的“四周”，最终达到山鹰潭小区生态平衡、环境净化、美化感官的目的。保证山鹰潭小区的花草树木搭配适当，绿化充分，无裸露土地。绿地整洁，无虫害、无斑秃、无折损等现象；确保山鹰潭小区的园林小区，无破坏、践踏、占用等现象；绿化区所产生的垃圾及时清运。

3) 消杀管理

为有效控制山鹰潭小区的“四害”密度，营造良好的工作和生活环境，以“预防为主、全面达标”为原则，根据季节的变化，制定相应的消杀工作计划，把灭鼠、灭蝇、灭蚊、灭蟑螂、灭白蚁工作做好。

消杀区域主要包括：小区地下室、各楼梯通道、各机房、厕所、沙井、化粪池、垃圾箱等室内外公共区域及值班室。

在消杀工作过程中，不影响山鹰潭小区人员正常生活为前提，把有噪音和刺激性气味的消杀施药工作尽量安排在采购人不在家的时候进行，并做好通风排气。在消杀工作质量控制方面，把周期性大区域普及消杀与重点区域强化管理相结合，严格控制蚊蝇滋生地和密集发生区，控制鼠患，消灭白蚁危害。

4) 排污管理

对山鹰潭小区的污水井、排污管、化粪池等定期疏通清理且采取隐性化的管理并保障其设备正常使用，确保山鹰潭小区的客户有一个无污水、无废气、无臭气的工环境。

5) 污染控制

对于各种可能的污染源如垃圾站、风机噪音、机器设备震动、玻璃眩光等采取有效的控制。并积极推进垃圾分类收集处理和节约能源活动。

5. 小区设备及工程维护维修

1) 供应商全面负责小区电梯、弱电系统等各类设施设备的日常维护及保养，制定各类设施设备保养巡查计划并组织实施，其特种设备维保单位必须选聘具备特种设备维保资质的企业。

2) 供应商需承担小区内如小区内照明设施修缮及更换、小范围地砖破损及绿化修复、地下室排污

泵维修、摄像头更换等日常零星维修项目，且整改修复期限原则上不超过 15 天，不得出现将日常及小型维修积累叠加现象，如因修复不及时所产生的的舆情或投诉则根据考核条款进行相应经济处罚。

3) 如因非供应商原因所发生的大型维修或改造，如：电梯大修、管网改造、外墙渗水、消防或弱电系统更新改造、小区排水、排污主管塌陷、地基或路面大范围下沉开裂等需启动维修基金的大型工程维修或改造项目，由供应商负责申报后经采购人现场审核并同意后，由采购人负责实施。如因供应商维护保养不及时、设备巡查不到位所导致的大型维修项目采购人不予承担。

环境管理工作要求和质量标准表

工作项目	作业频度	质 量 标 准
地 面 清 扫	2 次/天,重要部位专人随时清扫	地面无杂物垃圾；道路无土无沙，无杂草，无积水，无烟头；车库、车棚、楼梯口无杂物；门窗、天台、天棚无尘，无蜘蛛网。
保 洁	每天 7:00-18:00	所有公共场所无杂物、无垃圾。保洁率 99%以上。
楼道.楼梯 走 廊	每周清扫 3 次， 每月清洗 5 次。	无杂物、无蜘蛛网、无乱贴广告、无乱堆放，消防箱、扶手无尘。保洁率 99%以上。
垃 圾 清 运	运送 1 次/天，清洗垃圾站 1 次/月	日清理 100%，要求整洁、无臭味、无污迹现象。
消 杀	喷洒杀虫剂垃圾站 2 次/周、排污井池 2 次/月。 投放灭鼠药 1 次/月。	蚊蝇消杀率 80% ， 蟑螂、老鼠密度 1%以下。
清理项目	雨、污水井 1 次/月 化粪池 1 次/半年 污水管道 1 次/季	无堵塞、无污积、无外溢、无井盖破损丢失。
绿 化	造型修剪夏季 20 天	保持草坪平整；保持绿化有足够的生长肥料、水

	1 次，其它季 1 次/月	分；无死苗、枯草现象，绿地保持率 99% 。
	草坪修剪 1 次/年	
	施肥 2 次/年	
运作督导	实行定人分片包干责任区。卫生检查员按标准要求进行巡视检查不少 1 次/天。	
方 法	清洁队长每天进行全面巡视检查。主任不定期抽查 4 次/月。	

6. 消防管理及要求

1) 建立消防责任制：由于高层小区火险因素多、火势蔓延快、疏散困难、扑救难度大等特点，消防管理仅靠管理处单方面的努力是远远不够的，需要在小区的每一个人都来参与。建立区域消防责任制，使小区消防管理全面展开，使火灾事故的隐患降到最小程度。

2) 控制火灾隐患要点：鉴于大部分火灾是由于没有控制火源及易燃材料而酿成，所以日常严格控制火灾事故的隐患是最有效的消防管理。日常防火工作应注意如下几个要点：首先要控制火源。在小区火源除了人为疏忽失火外，也可能由于二次装修施工、用电设备短路、电线老化等因素造成。其次要控制易燃材料。易燃材料有各种油漆、涂料、木材、化纤材料等，在各种施工中，必须严格按消防条例的规定禁用易燃材料。如属于必须使用的。要经过特殊处理；其三监视可能引起火灾的区域。在小区可能引起火灾的区域有各配电管井、电梯井道底坑、设备机房、材料仓库等，在此区域要加强日常消防巡视，配备相应的灭火器具，经常清理可能引起火灾的物品；其四增强人的防范意识。在大多数火灾中，人为因素占有很大比例，加强防火安全教育，提高全员防火意识是防火工作的重点。

3) 加强宣传，勤演勤练：通过印发有关宣传手册和利用通告栏、网络等方式，广泛宣传消防知识，特别秋冬干燥季节更要重点宣传和预防，同时建立以保安员为主的消防队伍，勤练基本功，定时进行消防演习，并组织小区客户参与实地消防演习。

消防管理工作内容与质量标准

工作内容	作业频率	质 量 标 准
★值班（灭火）	24 小时	值班人必须持证上岗，报警、通讯设备完好，离岗有人代班（代班人员必须持证），灭火迅速、措施得力，抢救及时。

			投标人应在投标文件中提供单独承诺函响应，并由法定代表人签字（或法人章），加盖单位公章，格式自拟。否则为无效投标。
流动 巡查 宣传	家居安全	每日 8 点 至 21 点	无堆放易燃、易爆用品，安全使用液化气，安全使用电器，无乱搭接电线 有消防设备，会使用；无违章用火，用电，无使用易燃材料装修；无挤占消防通道和设施，天面无堆放杂物。
	装修监督		
	公共场地		
	设 备		
消防 设备	消 防 泵 栓 带		泵：运转良好，无异常声音，无振动表面无灰无尘无油污。栓：无渗漏、无锈蚀，开闭灵活。带：无破损、无霉潮，带柜完好。灭火器放置合理，
设施 检查	灭火器具 报警、通讯、车辆	每周一次	无缺失，无过期，表面清洁`100%完好。设备灵敏，车辆无故障，完好率 100% 。消防器材一年补换两次。
学习训练		3 次/周 20 分钟/次	熟悉消防法规、消防知识和小区消防情况，掌握基本消防技能。训练、演习组织严密，重点突出，专家指导，住户参加。
考 核		1 次/半年	
演 习		1 次/年	

7. 交通管理要求

充分利用小区停车场智能系统、电视、红外监控系统以及训练有素的专职管理人员，对小区停车及交通场进行 24 小时监控管理，确保小区进出车辆安全有序。

8. 保安监控及巡视要求

1) 合理布控，人防与技防紧密结合

利用山鹰潭小区闭路电视监控及光电红外线防范、有线呼救报警等系统，建立以监控中心为主导，技

防为主，人防为辅的防范体系，反复演练，合理布控，力求结构严密，无盲区。小区保安员监控实行 24 小时值班与巡视。

2) 专业保安与应急支持相配合

通过监控中心获得的信息，按规定的程序指挥和调动有关力量，及时妥当地解决各种突发事件；组织一只快速反应支持队伍，24 小时处于待命状态，以确保在最短时间内赶赴事发现场；与小区采购人及公安部门取得方便、高效的联系方式，建立强大的保安系统。

3) 强化训练与高效监控

对保安队伍实行准军事化管理和训练，不断提高保安人员的思想觉悟，规范服务行为，强化技能和体能训练。确定最佳巡更路线，保证保安巡视的有效范围和工作效率。

9. 项目特别说明

1) 本项目单价采用费用包干方式进行，投标人应根据项目要求和现场情况，详细列明项目所需的设备及材料购置，以及培训、人工、管理、财务等所有费用，如一旦中标，在项目实施中出现任何遗漏，均由中标人免费提供，采购单位不再支付任何费用。

2) 为确保劳动者的权益和物业员工的稳定，采购单位特别申明供应商所聘员工须与供应商签订劳动合同，且供应商所聘员工工资待遇（含社保和其它福利待遇）不得低于本市其它级资质物业公司所给员工待遇，违反约定的，采购单位有权采取减扣物管费及扣除履约保证金等措施。

3) 中标人在服务期间将本项目进行分包或转包他人的将被解除服务合同。（电梯维保、环境保洁除外）

4) 中标人所聘人员在采购单位工作期间，发生任何意外及病患等风险、纠纷由中标人全权负责，与采购人无关。

5) 投标人在投标前，须踏勘现场，有关费用自理，踏勘期间发生的意外自负。

6) 采购单位在供应商进场前已和其他供应商签订相关合同包括但不限于光纤通信入网等，供应商须配合相关供应商的工作，保证其工作顺利完成。

7) 对于上述项目要求，投标人应在响应文件中进行回应，作出承诺及说明。

四、服务标准：《湖南省住宅物业服务分项目分等级基准价标准》三级及以上标准。

1、综合管理服务标准

序号	内容	服务要求	备注
1	管理处设置	(1) 小区内设置管理处。 (2) 办公场所整洁有序。 (3) 配置一般的办公用品（如办公家具、电话等）。	
2	管理人员要求	(1) 小区经理持证上岗，有三年以上物业管理工作经历。 (2) 管理人员服装统一，挂牌上岗，仪表整洁。	
3	服务时间	周一至周日在管理处进行业务接待，并提供服务。	
4	日常管理与服务	(1) 服务规范应符合物业管理行业规范要求。 (2) 24小时受理采购人或使用人报修。急修半小时内到现场处理，一般修理一天内完成（预约除外）。 (3) 对采购人或使用人的投诉在三天内答复处理。 (4) 制定小区房屋装修申请、审批、巡视、验收等装修管理制度，建立采购人或使用人房屋装修档案，对不符合规定的行为、现象及时劝阻、制止或报告。 (5) 建立健全的财务管理制度，对物业服务费和其它费用的收支进行财务管理，做到运作规范，账目清晰。 (6) 建立小区物业管理档案[包括物业竣工验收档案、设备管理档案、采购人资料档案（含采购人房屋装修档案）等]。 (7) 制定小区物业管理与物业服务工作计划，并组织实施。 (8) 可采取走访、恳谈会、问卷调查、通讯等多种形式与采购人或使用人进行沟通，每年的沟通面不低于小区住户的 60%。 (9) 建立管理处内部管理制度和考核制度。	

		<p>(10) 服务窗口应公开办事制度、办事纪律、收费项目和标准。</p> <p>(11) 能提供二种以上特约服务(有偿)和二种以上便民(无偿)服务。</p> <p>(12) 综合管理的其它服务项目达到约定的服务标准。</p> <p>(13) 对违反管理规约(临时管理规约)或政府有关规定的行为进行劝阻、制止或报有关部门处理。</p>	
--	--	---	--

2、公共区域清洁卫生服务标准

1	地面	每日清扫一次，其中门厅每日清扫二次，隔日拖洗一次，地面清洁。
2	楼梯扶手、栏杆、窗台	每周擦抹二次，保持基本无灰尘。
3	消防栓、指示牌等公共设施	每周擦抹一次，外表基本无灰尘、无污渍。
4	天花板、公共灯具	每季除尘一次，目视基本无灰尘、无蜘蛛网。
5	门、窗等玻璃	每月擦拭一次，其中门厅玻璃每月二次，目视明亮无污迹。
6	天台、屋顶	保持清洁、无垃圾。
7	垃圾收集	高层按幢设置垃圾收集点，多层按物业管理需要配置收集点，收集点每日清理二次，收集点周围地面无散落垃圾，无污迹，无明显异味。
8	电梯轿厢	每日擦拭、清扫一次以上，保持目视干净无污迹。
9	道路地面、绿地、明沟	道路地面、绿地每日清扫二次，目视地面、绿地清洁无杂物；明沟每周清扫二次，明沟无杂物、无积水。
10	公共灯具、宣传栏、小品等	每周擦抹一次，表面无污迹。
11	垃圾厢(房)	有专人管理。生活、建筑垃圾封闭存放，垃圾厢(房)每日冲洗二次，垃圾厢(房)及其周围基本整洁、无污渍、无积水、无明显异味，灭害措施完善。

12	果皮箱、垃圾桶	合理设置。每日清理一次，擦拭一次，箱（桶）无满溢、无异味、无污迹。
13	消毒灭害	每季对窨井、明沟、垃圾房喷洒药水一次（6、7、8月每月喷洒一次），每半年灭鼠一次。

3、公共区域秩序维护服务标准

1	人员要求	<p>（1）专职保安人员中55周岁以下的人员占总数的60%以上，身体健康，工作认真负责。</p> <p>（2）有较强的安全防范能力，能正确使用各类消防、物防、技防器械和设备。</p> <p>（3）上岗时佩带统一标志，穿戴统一制服，配备对讲装置或必要的安全护卫器械。</p>
2	门岗	<p>（1）小区出入口24小时值班看守，并有交接班记录和外来车辆的登记记录。</p> <p>（2）封闭管理小区对外来人员或送货人员进行记录，阻止未经许可的外来人员进入小区。</p> <p>（3）保持出入口环境整洁、有序、道路畅通；对大型物件搬出实行记录。</p>
3	巡逻岗	<p>（1）白天每二小时巡逻一次，夜间每三小时巡逻一次，重点部位有明确的巡逻要求，并有巡逻记录。</p> <p>（2）在遇到异常情况、突发事件时，采取相应的应对措施，及时报告管理处和相关部门。</p>
4	技防设施和救助	（1）小区应具备录像监控、楼宇对讲、周界报警等三项以上技防设施，24小时开通，并有人驻守，注视各设备所传达的信息。
5	（监控岗）	2）监控中心收到报警信号后，保安人员应按规定及时赶到现场进行

		处理，同时应接受用户救助的要求，解答用户的询问。
6	车辆管理	<p>(1) 地面、墙面按车辆道路行驶要求设立指示牌，车辆基本停放在规定的范围内。</p> <p>(2) 及时处理车辆停放不规范的现象。</p>

4、公共区域绿化日常养护服务标准

序号	基本条件	内容	要素	养护要求（植物）
1	1、绿地总体布局合理，满足居住环境的需要，集中绿地率 10%以上。	草坪	修剪	草坪保持平整，草高不超过 8cm。
			清杂草	每年清除杂草七遍以上，杂草面积不大于 5%。
			灌、排水	常年保证有效供水，有低洼及时整平，基本无积水。
2	2、利用植物、山石、水景等设置景点，且与环境协调。		施肥	按肥力、草种、生长情况及时施肥，每年二遍以上。
			病虫害防治	及时做好病虫害防治。
			其它	草地生长正常，斑秃黄萎低于 5%。
3	3、草配植合理，层次较丰富，景观好。花坛、花境面积占绿地总面积的 0.5%以上。	树木	修剪	乔、灌木修剪每年三次以上，基本做到无枯枝、萌蘖枝；蒿、球、造型植物及时修剪，每年不少于五遍，做到枝叶紧密、圆整、无脱节；地被、攀援植物修剪及时，每年不少于三次，基本无枯枝。
			中耕除草、松土	适时中耕除草，做到基本无杂草，土壤疏松。
			施肥	按植物品种、生长状况、土壤条件

				适时施肥，每年普施基肥不少于一遍，花灌木增施追肥一遍。
			病虫害防治	防治结合、及时灭治，主要病虫害发生低于 5%。
			扶正加固	树木基本无倾斜。
			其它	乔灌木生长良好，树冠完整；花灌木按时开花结果；球、篱、地被生长良好，无缺枝、空档。
4	绿地保存率 100%，乔、灌、草等保存率 98%以上。绿地设施、硬质景观保持完好。	花坛花境	布置	一年中有两次以上花卉布置，三季有花。
			灌、排水	保持有效供水，无积水。
			补种	缺枝倒伏不超过五处。
			修剪、施肥	及时清除枯萎的花蒂、黄叶、杂草、垃圾；每年施基肥一次，每次布置前施复合肥一次。
			病虫害防治	适时做好病虫害防治。

5、共用部位、共用设备设施日常运行、保养、维修服务标准

序号	内容	运行、保养、维修服务要求	备注
1	房屋结构	每年二次以上对房屋结构进行检查，涉及使用安全的部位每季检查一次，并有记录，发现损坏及时安排专项修理并告知相关采购人、使用人。	
2	门窗	每天巡视楼内公共部位门窗，保持玻璃、门窗配件完好，门、窗开闭灵活并无异常声响。	
3	楼内墙面、顶面、	墙面、顶面粉刷层无剥落，面砖、地砖平整不起壳、无缺	

	地面	损。	
4	管道、排水沟、 屋顶	每月一次对屋面泄水沟、楼内外排水管道进行清扫、疏通，保障排水畅通（6月至9月每半月检查一次），每半年检查一次屋顶，发现防水层有气臃、碎裂，隔热板有断裂、缺损的，应及时修理。	
5	围墙	每半月一次巡查围墙，发现损坏立即修复，铁栅栏围墙表面无锈蚀，保持围墙完好。	
6	道路、场地等	每周一次巡查道路、路面、侧石、井盖等，发现损坏及时修复，保持路面平整、无破损、无积水，侧石平直无缺损。	
7	休闲椅、凉亭、 雕塑、景观小品	每日一次对休闲椅、凉亭、雕塑、景观小品等进行巡查，发现损坏立即修复，保持原有面貌，保证其安全使用。	
8	室外健身设施、 儿童乐园等	每日一次巡查，发现损坏立即修复，保证器械、设施的安全使用（如需更换的除外）。	
9	安全标志等	对危险隐患部位设置安全防范警示标志，并在主要通道设置安全疏散指示和事故照明设施，每月检查一次，保证标志清晰完整，设施运行正常。	
10	公灯	及时修复损坏的灯座、灯泡、开关等，保持灯具完好，小区内楼道灯、街坊灯亮灯率在99%以上。	公共照明
11	景观灯、节日彩 灯、大堂吊灯等	持灯具完好，亮灯率在99%以上。	公共照明
12	公共电气柜	每日一次巡查室内、室外公共电气柜，每月一次保养室内、室外公共电气柜，每年一次电气安全检查，保证电气设备运行安全正常。	公共照明
13	大堂空调	大堂分体空调使用期间每月清洗一次，每年检查、保养二	公共照明

		次，保证其正常使用。	
--	--	------------	--

五、付款方式及其他要求及说明

- 1. 实施时间：服务期限自合同约定之日起二年。
- 2. 实施地点：山鹰潭安置小区。
- 3. 结算方法：
 - 3.1 付款人：以采购人提供的合同约定为准。
 - 3.2 付款方式：采购人指定专业第三方按月支付，由中标人根据月度考核结果开具增值税专用发票。

4、考核

- 4.1 考核方式：由采购人单位指定专业第三方对山鹰潭小区物业服务实行月度考核。

4.1.1 月度常规考核：

- 1) 考核评分满分为 100 分。（表格详见下表《山鹰潭物业服务整体外包月度考核表》）

2) 90 分（含）以上为优秀全额支付月度服务费，80 分（含）以上为合格，按考核表内累积扣费金额进行按实扣费；79 分（含）以下为基本合格，扣除 10%月度服务费，60（含）分以下为不合格，扣除月度服务费 50%，扣除履约保证 10000 元/次，并由甲方进行约谈处理，如连续两个月 60 分以下则采购人有权当即解除服务合同，履约保证金不予以退还。

4.1.2 专项考核

- 1) 因物业服务原因导致的 12345、数字化城管、省长信箱、市长信箱、问政湖南、领导留言板、网信办等各类相关投诉，月投诉量 15 条以下扣除月度服务费 200 元/条，15 条（含）以上扣除月度服务费 400 元/条；如投诉未处理或投诉人不满意则扣除月度服务费 600 元/条。

- 2) 因供应商原因导致发生负面舆情，扣除服务费 500 元/次，如因负面舆情出现集体上访至采购人处的扣除履约保证金 10000 元，上访至上级部门或政府机构的扣除保证金 20000 元，如发生大规模群体事件的扣除保证金 50000 元。

- 3) 如因供应商原因导致发生安全生产相关安全责任事故，当月考核评定为基本合格，根据安全事故等级划分标准，一般事故扣除保证金 50000 元，较大及以上事故则全额扣除其履约保证金，并由供应商自

行承担相关责任，如造成的损失均由供应商自行承担或履行相关赔偿义务。

4) 消防监控室值班人员必须持证上岗，且人证相符，如出现人证不符情况则扣除当月服务费 2000 元/次。

5、本考核最终解释权在采购人。

山鹰潭物业服务整体外包月度考核表					考核日期：
序号	内容	服务要求	分值	扣费标准	扣分情况
1	管理处设置及 人员要求	(1) 管理处组织架构健全、管理制度完善、岗位职责明确	2	不合格扣 1 分并拟扣款 100 元	
		(2) 办公场、生活场所整洁有序。	2	不合格扣 1 分并拟扣款 100 元	
		(3) 人员服装统一，挂牌上岗，仪表整洁。	2	有一人不合格扣 0.5 分，并拟扣款 100 元/人/次	
2	日常管理与服务	(1) 对业主或使用人的投诉在一天内答复处理。	2	有一次不合格扣 1 分，并拟扣款 100 元。	
		(2) 制定小区房屋装修申请、审批、巡视、验收等装修管理制度，建立业主或使用人房屋装修档案，对不符合规定的行为、现象及时劝阻、制止或报告。	2	出现违规装修扣 3 分并拟扣款 500 元，有一户专修资料不齐全扣 0.5 分并拟扣款 50 元/次	
		(3) 建立小区物业管理档案[包括物业竣工验收档案、设备管理档案、业主资料档案（含业主房屋装修档案）等]。	2	物业档案不齐备不得分，并拟扣款 200 元。	
		(4) 按月度、季度进行安全生产大检查并形成检查报告留存。	2	无安全检查报告、记录扣 1 分/次，并拟扣款 100 元/次	
		(5) 半年度、年度业主满意度调查满意度须达 90%以上	2	未进行业主满意度调查不得分并拟扣款 300 元，	

				满意度未达标扣1分并拟扣款100.	
		(6) 及时缴纳水电费用, 不得因欠缴费用造成停水停电	2	不合格不得分并拟扣款200元。	
		(7) 半年度、年度进行消防安全演习	2	未进行消防演习不得分并拟扣款200元。	
公共区域清洁卫生服务标准					
1	地面、门厅	每日清扫一次, 其中门厅每日清扫二次, 隔日拖洗一次, 地面、墙面清洁。	2	有一处不合格扣0.5分并拟扣款100元/次, 依次累加。	
2	楼梯扶手、栏杆、窗台	每周擦抹二次, 保持基本无灰尘。	2	有一处不合格扣0.5分并拟扣款100元/次, 依次累加。	
3	地库	每季冲洗一次, 无异味、无堆物、无我明显散落垃圾	3	地库灰尘严重不得分拟扣款300元, 发现一处垃圾扣0.5分拟扣款50元。	
4	消防栓、指示牌等公共设施	每周擦抹一次, 外表基本无灰尘、无污渍。	2	有一处不合格扣0.5分并拟扣款100元/次, 依次累加。	
5	天花板、公共灯具	每季除尘一次, 目视基本无灰尘、无蜘蛛网。	2	有一处不合格扣0.5分并拟扣款100元/次, 依次累加。	
6	天台、屋顶	保持清洁、无垃圾。	2	有一处不合格扣0.5分并拟扣款100元/次, 依次累加。	
7	垃圾收集	高层按幢设置垃圾收集点, 多层按物业管理需要配置收集点, 收集点每日清理二次, 收集点周围地面无散落垃圾, 无污迹, 无明显异味。	2	有一处不合格扣0.5分并拟扣款100元/次, 依次累加。	
8	电梯轿厢	每日擦拭、清扫一次以上, 保持目视干净无污迹。	2	有一处不合格扣0.5分并拟扣款100元/次, 依次累加。	
9	道路地面、绿地、明沟	道路地面、绿地每日清扫二次, 目视地面、绿地清洁无杂物; 明沟每周清扫二次, 明沟无杂物、无积水。	2	有一处不合格扣0.5分并拟扣款100元/次, 依次累加。	
10	公共灯具、宣传栏、小品等	每周擦抹一次, 表面无污迹。	3	有一处不合格扣0.5分并拟扣款100元/次, 依次累加。	

11	垃圾站	有专人管理。生活、建筑垃圾封闭存放并及时清运，垃圾站及其周围基本整洁、无污渍、无积水、无明显异味，灭害措施完善。	3	有一处不合格扣0.5分并拟扣款100元/次，依次累加。	
12	果皮箱、垃圾桶	合理设置。每周清洗擦拭一次，箱（桶）无满溢、无异味、无污迹。	2	有一处不合格扣0.5分并拟扣款100元/次，依次累加。	
13	消毒灭害	每季对明沟、垃圾站等消毒灭害重点区域喷洒药水一次（6、7、8月每月喷洒一次），每半年灭鼠一次。	2	有一处不合格扣0.5分并拟扣款100元/次，依次累加。	
公共区域秩序维护服务标准					
1	人员要求	（1）专职保安人员中55周岁以下的人员占总数的60%以上，身体健康，工作认真负责。	1	不合格不得分并拟扣款200元。	
		（2）有较强的安全防范能力，能正确使用各类消防、物防、技防器械和设备。	2	不合格不得分并拟扣款200元。	
		（3）不得出现脱岗、离岗、缺岗现象	2	不合格不得分并拟扣款500元。	
2	门岗	（1）小区出入口24小时值班看守，并有交接班记录和外来车辆的登记记录。	4	人员缺岗不得分，并拟扣款500元，记录不齐备扣1分并拟扣款100元/次。	
		（2）管理小区外来人员或送货人员进行记录，阻止未经许可的外来人员进入小区。	2	无记录、未及时劝阻扣1分，并拟扣款100元/次，	
		（3）保持出入口环境整洁、有序、道路畅通；对大型物件搬出实行记录。	2	不合格不得分并拟扣款200元。	
3	巡逻岗	（1）白天每二小时巡逻一次，夜间每三小时巡逻一次，重点部位有明确的巡逻要求，并有巡逻记录。	2	不合格不得分并拟扣款200元。	
		（2）在遇到异常情况、突发事件时，采取相应的应对措施，及时报告管理处和相关部门。	2	不合格不得分并拟扣款200元。	
4	监控岗	监控岗人员必须持证上岗、人证相符且能够熟练操作使用其消防控制室所有相关设备	4	不合格不得分并拟扣款800元。	
5	车辆管理	（1）地面、墙面按车辆道路行驶要求设立指示牌，车辆基本停放在规定的范围内。	2	不合格不得分并拟扣款100元。	

		(2) 及时处理车辆停放不规范的现象。	2	有一处违规停放现象扣 0.5 分并拟扣款 100 元。	
公共区域绿化日常养护服务标准					
序号	基本条件	要素	养护要求（植物）		
1	1、绿地总体布局合理，满足居住环境的需要。	修剪	草坪保持平整，草高不超过 8cm。	2	不合格不得分并拟扣款 200 元。
		清杂草	定期清除杂草，不出现大面积杂草。	2	不合格不得分并拟扣款 200 元。
		病虫害防治	防治结合、及时灭治，不得出现虫害现象。	2	不合格不得分并拟扣款 200 元。
		扶正加固	树木基本无倾斜。	2	不合格不得分并拟扣款 200 元。
共用部位、共用设备设施日常运行、保养、维修服务标准					
序号	内容	运行、保养、维修服务要求			
1	电梯	电梯运行正常平稳，有电梯巡检记录、例行维保记录，年检标志。		4	无记录、年检标志不得分并拟扣款 300 元。
2	电梯机房	机房内应设置电梯机房巡检记录、保持干净整洁		2	不合格不得分并拟扣款 200 元。
3	配电间	设置配电巡检记录、配备配电间操作各类工具，保持干净整洁。		2	不合格不得分并拟扣款 100 元。
4	水泵房	设置水泵房巡检记录，保持干净整洁。		2	不合格不得分并拟扣款 100 元。
6	消防监控室	监控设备完整齐备，配备专业消防救援工具。		2	不合格不得分并拟扣款 200 元。
7	消防器材	月度消防器材巡检记录，保证消防柜内水枪、水带完整齐备，灭火器按规范要求配备。		2	有一处不合格扣 0.5 分并拟扣款 100 元/次，依次累加。
8	安全标志等	对危险隐患部位设置安全防范警示标志，并在主要通道设置安全疏散指示和事故照明设施，每月检查一次，保证标志清晰完整，设施运行		2	有一处不合格扣 0.5 分并拟扣款 100 元/次，依次累加。

		正常。			
9	公灯	及时修复损坏的灯座、灯泡、开关等，保持灯具完好，小区内楼道灯、街坊灯亮灯率在 90%以上。	2	有一处不合格扣 0.5 分并拟扣款 100 元/次，依次累加。	
专项考核					
1	投诉处理	因物业服务原因产生的投诉	/	详见 4.1.2 专项考核条款	
2	舆情控制	无因物业服务原因造成的群众集体或街道、社区等相关职能部门上访投诉事件	/	详见 4.1.2 专项考核条款	
3	安全生产	不得发生因为物业服务原因的安全责任事故	/	详见 4.1.2 专项考核条款	
4	小区文化	定期组织小区文化建设活动、节假日氛围布置	/	不合格不得分并拟扣款 200 元。	
5	垃圾分类	要社区及相关部门垃圾分类要求，设置专职垃圾分类督导员	/	不合格不得分并拟扣款 500 元。	
合计分数： 累积拟扣费： 实际扣费：					
考核结果：					
评分人签字： 被考核人确认：					

6、山鹰潭小区整体外包合同一旦签订，则中标人即为山鹰潭小区安全、品质第一责任人，全权负责山鹰潭小区安全管理、质量管理、经营管理等各类事宜。

7、本项目费用按从合同签订之日起至合同期满采用总价包干（含税）方式进行，投标人应根据项目要求和现场情况，详细列明项目所需的设备及材料购置，以及培训、人工、管理、财务等所有费用，如一旦中标，在项目实施中出现任何遗漏，均由成交人免费提供，采购单位不再支付任何其他费用。

8、投标人在投标前，如须踏勘现场，有关费用自理，踏勘期间发生的意外自负。

9、对于上述项目要求，投标人应在投标文件中进行回应，作出承诺及说明。

10、本项目为国有企业的采购活动，不属于依法必须招标的项目，也不属于政府采购项目，本文件所

称政府采购的表述不代表本项目适用政府采购政策规定，本项目不受《招标投标法》和《政府采购法》约束，仅以采购人所属集团的规章制度或项目采购文件为依据。所有相关问题的处理及本采购需求最终解释权在采购人。

对于上述项目要求，投标人应在投标文件中进行回应，作出承诺及说明。

第五章 采购合同模板

（最终合同根据采购需求及中标结果拟定合同文本，以采购人最终提供的合同文件及实际签订为准）

第六章 投标文件的组成

目 录

- 一、封面
- 二、投标函
- 三、开标一览表
- 四、分项价格表
- 五、商务响应偏离表
- 六、中小企业声明函
- 七、投标人认为需提供的其他资料
- 八、服务说明一览表
- 九、技术响应偏离表
- 十、投标服务符合招标文件规定的证明文件
- 十一、电子开标一览表
- 十二、资格证明文件封面
- 十三、法定代表人身份证明
- 十四、法定代表人授权委托书
- 十五、投标人具备投标资格的证明文件

一、封面

服务采购

公开招标电子投标文件

第一册 商务技术文件

采购项目名称:	
采 购 人:	
采购代理机构:	

投标人：

日 期：

二、投标函

致：_____（采购代理机构）：

根据贵方为_____（项目名称）的投标邀请，_____（姓名、职务）经正式授权并代表投标人（投标人名称、地址）提交下述文件正本一份， 并在此声明，所递交的投标文件内容完整、真实。

第一册 商务技术文件

商务部分

- 一、投标函
- 二、开标一览表
- 三、分项价格表
- 四、商务响应/偏离表
- 五、中小企业声明函
- 六、投标人认为需提供的其他资料

技术部分

- 七、服务说明一览表
- 八、技术响应/偏离表
- 九、投标服务符合招标文件规定的证明文件
- 十、投标人认为需提供的其他资料

第二册 资格证明文件

- 十一、法定代表人身份证明
- 十二、授权委托书
- 十三、投标人具备投标资格的证明文件

在此，签字代表宣布同意如下：

- 1、投标人严格按照招标文件的规定报价，见《开标一览表》。
- 2、投标人将按招标文件的规定履行合同责任和义务。
- 3、投标人已详细审查招标文件。我们完全理解并同意放弃对这方面有不明及误解的权力。
- 4、本投标有效期为自招标文件规定的提交投标文件截止之日起____个日历日。在投标有效期内，投标人同意遵守本投标文件中的承诺且在此期限期满之前投标文件对我方具有法律约束力。
- 5、同意提供贵方可能要求的与其投标有关的一切数据或资料。
- 6、与本投标有关的一切正式往来信函请寄：地址：_____；邮编：_____；电话：_____；传真：_____。

供应商名称（盖单位章）：

日期： _____年 ____月 ____日

三、开标一览表

项目编号： _____

金额单位：人民币元

项目名称		采购项目编号	
投标报价(两年总费用)	大写： _____ (元) 小写： _____ (元)		
单价	_____元 /m²/月	月度费用	(元)
服务期限	服务期限二年。		
备 注：			

备注： （1）应按照第二章第 14 款的要求报价。
（2）投标人的价格折扣应当直接在投标总价中给出。

供应商名称（盖单位章）：
日期 _____年_____月_____日

四、分项价格表

1、分项报价表说明

备注：（1）本表应对应“开标一览表”。供应商如果不提供分项报价明细表，其投标无效。

（2）不得填写“免费”或“赠与”，也不得进行“零”报价，否则投标无效。

（3）供应商在提交投标文件的截止时间前修改“开标一览表”中的投标报价的，本表相应内容应同时修改。否则，分项报价按投标报价修改的相同比例进行调整，其风险由供应商自己承担。

（4）本表应结合采购需求进行分项报价，并能通过该表汇总计算出月度及年度服务费。

2、分项报价表

1	2	3	4	5	6
序号	服务内容	单价（元/平方米/月）	数量（m²）	合计	备注
1	山鹰潭安置房物业管理整体外包 服务采购		152696		
2	1 年费用				
3	2 年总计				

备注： 1、分项报价表中“合计报价”应与报价一览表中“投标总报价”及电子开标一览表中“投标报价”一致。

供应商名称（盖单位章）：

日期 年 月 日

五、商务响应偏离表

项 目名称：_____

序号	招标文件章节和条款号	投标文件章节和条款号	响应/偏离	说明

备注：“响应/偏离”栏应注明“响应”或“偏离”。

供应商名称（盖单位章）：

日期：_____年_____月_____日

六、中小企业声明函

附页 6-1

中小企业声明函(服务)

本公司(联合体)郑重声明,根据【财库(2020)46号】文件的规定本公司(联合体)参加____(单位名称)的____(项目名称)采购活动,工程的施工单位全部为符合政策要求的中小企业(或者:服务全部由符合政策要求的中小企业承接)。相关企业(含联合体中的中小企业、签订分包意向协议的中小企业)的具体情况如下:

1. (标的名称)，属于(采购文件中明确的所属行业) 行业；制造商为(企业名称)，从业人员__人，营业收入为__万元，资产总额为__万元，属于(中型企业、小型企业、微型企业)；

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

本企业对上述声明内容的真实性负责。如有虚假，将依法承担相应责任。

企业名称(盖章):

日期:

注：1、现行中小企业划分标准行业包括农、林、牧、渔业，工业，批发业，零售业，交通运输业，仓储业，邮政业，住宿业，餐饮业，信息运输业，软件和信息技术服务业，房地产开发经营，物业管理，租赁和商业服务业和其他未列明行业等十六类。**本项目所属行业为“物业管理”。**

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

3、在工程采购项目中，工程由中小企业承建，即工程施工单位为中小企业；在服务采购项目中，服务由中小企业承接，即提供服务的人员为中小企业依照《中华人民共和国劳动合同法》订立劳动合同的从业人员。

残疾人福利性单位声明函

【不属于残疾人福利性单位的无需填写】

本单位郑重声明，根据《财政部 民政部 中国残疾人联合会关于促进残疾人就业政府采购政策的通知》（财库〔2017〕141 号）的规定，本单位为符合条件的残疾人福利性单位，且本单位参加_____单位的_____项目采购活动提供本单位制造的货物（由本单位承担工程/提供服务），或者提供其他残疾人福利性单位制造的货物（不包括使用非残疾人福利性单位注册商标的货物）。

本单位对上述声明的真实性负责。如有虚假，将依法承担相应责任。

单位名称（盖章）：

日 期：____年____月____日

监狱企业证明资料

备注：按《财政部 司法部关于政府采购支持监狱企业发展有关问题的通知》（财库〔2014〕68号）文件规定提供证明文件（复印件）。

提供价格评审优惠货物清单

本公司对本表的真实性负责。如有虚假，将依法承担相应责任。							
1	2	3	4	5	6	7	8
序号	货物名称	数量	单价(元)	总额(元)	货物制造商名称	货物制造商类型 填写小型、微型、福利、 监狱)	商标名称
小型、微型							
小计							
福利							
小计							
监狱							
小计							

说明：1、本表用于计算中小企业应享受的政策功能价格扣除。

2、栏目4“单价”为综合单价，包含货物所有隐含的内容，如运输费、保险费、管理费和利润等。

3、未提供《中小企业声明函》及未按上述要求填写的，评审时本表所有优惠不予以考虑。

供应商名称（盖单位章）：

日期：_____年____月____日

七、投标人认为需提供其他资料

八、服务说明一览表

项目名称：_____

序号	服务事项	服务内容及要求	服务响应内容及要求	备 注

供应商名称（盖单位章）：

日期： _____年____月____日

九、技术响应偏离表

项目名称：_____

序号	招标文件章节和条款号	投标文件章节和条款号	响应/偏离	说明

备注：“响应/偏离”栏应注明“响应”或“偏离”。

供应商名称（盖单位章）：

日期：_____年____月____日

十、投标服务符合招标文件规定的证明文件

备注：提供第四章规定的证明材料复印件。

十一、电子开标一览表

开 标 一 览 表

标段编号:

项目名称:

标题	内容
----	----

服务采购

公开招标电子投标文件

第二册 资格证明文件

采购项目名称:	
采 购 人:	
采购代理机构:	

投标人：

日 期：

十三、法定代表人身份证明

姓名: _____ 性别: _____ 身份证号: _____ 职务: _____ 系 _____ (投标人名称)
的法定代表人。

特此证明。

法定代表人身份证复印件

供应商名称（盖单位章）：

日期 _____ 年____月____日

十四、法定代表人授权委托书

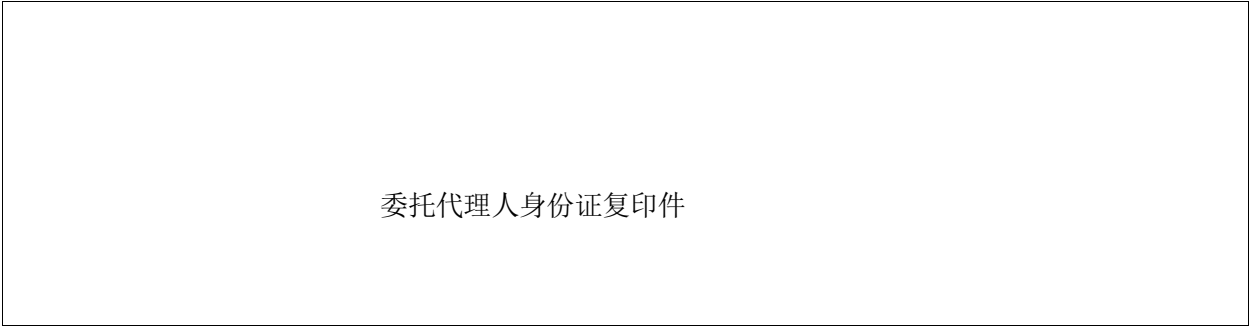
(委托代理人作为签字代表的提供并附法定代表人身份证明)

本人_____ (姓名、职务) 系_____ (投标人名称) 的法定代表人， 现授权_____ (姓名、职务) 为我方代理人。代理人根据授权，以我方名义签署、澄清、说明、 补正、递交、撤回、修改_____ (项目名称) 投标文件、签订合同和询问、质疑、投诉等有关事宜，其法律后果由我方承担。

委托期限: _____。

代理人无转委托权。

本授权书于_____年____月____日签字生效，特此声明。



附：法定代表人身份证明

供应商名称 (盖单位章)：

法定代表人 (签字)：

委托代理人 (签字)：

日期 _____年____月____日

十五、投标人具备投标资格的证明文件

填写须知

1、供应商应提供的证明材料

- 附页 13-1 供应商基本资格条件的证明材料（法人、或者其他组织的营业执照等主体资格证明文件， 自然人的身份证明、湖南省政府采购供应商资格承诺函等）
- 附页 13-2 供应商特定资格条件的证明材料
- 附页 13-3 联合体协议书（格式）
- 附页 13-4 其他说明
- 附页 13-5 具有履行本项目采购合同所必须的设备和专业技术能力证明材料

供应商基本资格条件的证明材料

供应商应按招标文件要求提供：

- 1、法人或者其他组织的营业执照等证明文件原件扫描件，自然人的身份证明原件扫描件。
- 2、具有履行本项目采购合同所必需的设备和专业技术能力证明材料原件扫描件（根据项目具体履约需求明确）
- 3、法律、行政法规规定的其他条件（如果有的话） 证明资料的原件扫描件。
- 4、湖南省政府采购供应商资格承诺函

湖南省政府采购供应商资格承诺函

本公司（本单位）独立承担民事责任、具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度、依法缴纳税收和社会保障资金, 在前三年的经营活动中无重大违法记录, 未列入严重失信行为名单, 符合采购供应商的基本资格要求。

按照《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库〔2020〕46号), 本公司企业规模为：大型 ☐ 中型 ☐ 小型 ☐ 微型 ☐。（非公司性质单位无需勾选）

公司（单位）名称：（盖章）

年 月 日

供应商特定资格条件的证明材料

备注：提供供应商特定资格条件证明资料的原件扫描件。

联合体协议书（格式）

致_____（采购代理机构）：

经研究，我们决定自愿组成联合体共同参加_____（项目名称）项目的投标。现就联合体投标事宜订立如下协议：

- 一、联合体基本信息：_____（各方公司名称、地址、注册资金、营业执照、法定代表人姓名）
 - 二、_____（某成员单位名称）为_____（联合体名称）牵头人。
 - 三、联合体牵头人合法代表联合体各成员负责本项目投标文件编制活动，代表联合体提交和接收相关的资料、信息及指示，并处理与投标或成交有关的一切事务；联合体中标或成交后，联合体牵头人负责合同订立和合同实施阶段的主办、组织和协调工作。
 - 四、联合体将严格按照招标文件的各项要求，递交投标文件，参加投标，履行中标或成交义务和中标或成交后的合同，并向采购人承担连带责任。
 - 五、联合体各成员单位内部的职责分工如下：_____。按照本条上述分工，联合体成员单位各自所承担的合同工作量比例如下：_____。合同款项支付给成员单位的具体规定：_____。
 - 六、本协议书自签署之日起生效，合同履行完毕后自动失效。
 - 七、本协议书一式_____份，联合体成员和采购人各执一份。
- 牵头人名称（盖单位章）：

成员名称（盖单位章）：

_____年_____月_____日

备注：本协议书由委托代理人签字的，应附法定代表人签字的授权委托书。

其他说明

具有履行本项目采购合同所必须的设备和专业技术能力证明材料